

서울특별시 영등포 경인로 일대
도시재생활성화계획 수립(안) 의견청취안
검 토 보 고

의 안 번 호	998
------------	-----

2019. 11. 21
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 안건명 : 서울특별시 영등포 경인로 일대 도시재생활성화계획 수립(안)
의견청취안

2. 제안이유

가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제19조에 의거 「영등포 경인로 일대 도시재생활성화계획 수립(안)」을 마련하였고, 주민 및 관계전문가의 의견수렴을 위한 공청회 등 관련절차를 진행하였으며,

나. 「영등포 경인로 일대 도시재생활성화계획 수립(안)」에 대하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조제3항의 규정에 따라 서울특별시의회 의견을 청취하고자 하는 것임.

3. 주요내용

가. 영등포 경인로 일대 도시재생활성화계획 수립(안)

- 쇠퇴한 제조업중심의 산업고도화와 혁신을 통한 ‘산업재생활성화’
- 기계금속산업 숙련집약 소공인 집적지의 ‘산업생태계 혁신’
- 일과 삶의 위한 매력적인 ‘문화공간 조성’과 영등포 환경개선

4. 추진경위

- '16.04.~06. 서울시 도시재생활성화지역 공모
- '16.06.02. 영등포 경제기반형 도시재생 후보지 선정
- '16.06.~'17.04 후보지 아이디어캠프, 홍보관 운영, 주민설명회, 전문가 자문
- '17.07.27. 도시재생활성화계획 수립 착수
- '17.08.16. 도시재생위원회 자문
- '17.08.28. 영등포 민자역사 점용완료 후 활용방안 관련 국토부 철도 정책과 협의
- '17.10.20. 문래 지역예술인 거버넌스 모임 '문래아티스트데이'
- '17.10.21. 아트페스타 '헬로우문래' 지역예술축제
- '17.10.25. 문래머시닝밸리 시제품 박람회 및 소공인 토크 콘서트 행사 개최
- '17.11.06. 제1차 영등포 도시재생 전문가 워크숍
- '17.11.16. 문래동 장인(소공인) 도시재생 포럼 개최
- '17.11.23. 문래동 장인(소공인) 도시재생아카데미1회차
- '17.11.30. 제1차 영등포 도시재생 전문가 워크숍
문래동 장인(소공인) 도시재생아카데미2회차
- '17.12.07. 문래동 장인(소공인) 도시재생아카데미3회차
- '18.01.23. 문래동 기술-예술 콜라보 간담회
- '18.01.25. 문래동 장인(소공인) 도시재생 컨텐츠 아카데미
- '18.03.16. 도시재생지원센터 총괄 코디네이터 및 활동가 등 위촉식
- '18.04.04. 영등포 도시재생지원센터 개소식
- '18.06.08. 영등포역 민자역사 재생사업 협의

- '18.07.06~25 도시재생아카데미-영등포 도시재생'열음'
- '18.11.07. 대선제분 영등포공장 재생사업 선포식
- '18.11.26. 영등포 도시재생 세미나
- '18.12.17. 영등포 경인로 일대 발전방안 전문가 자문
- '19.01. 소공인 거버넌스 구축 워크숍
 - 소공인 거버넌스 조직구성 완료
- '19.03.20. 서울머시닝밸리 구축을 위한 도시재생지역 교류회
 - 장안평 자동차 산업센터 및 도시재생지원센터 방문
- '19.05.~'19.07 소공인 거버넌스 사회적 협동조합 구성 기본교육
- '19.08.19 공청회 개최
- '19.08.23~30 관련부서 협의
- '19.09.19 도시재생위원회 자문

5. 활성화계획(안)의 주요 내용

가, 계획의 비전과 목표

- 활성화계획의 비전을 “국제금융중심지와 연계한 지식정보산업 및 관광·쇼핑산업 허브”로 설정하고, 목표를 “산업구조 고도화 및 지원”, “문화·예술 및 주거지원”, “도시환경 인프라 개선” 세 가지로 제시하였음.

나. 사업계획

- 마중물사업 15개, 지자체 사업 2개, 민간사업 2개로 총 19개 사업에 2,103억원의 사업비가 투입될 예정임
 - 마중물 사업(15개 사업, 444억원)은 3대 추진목표에 따라 '17년부터 '23년까지 산업혁신거점 조성을 위한 앵커시설 조성, “M·Y Factory 클러스터 플랫폼 구축·운영 사업”, 문래 예술인 공공예술지원

사업, 공장 및 보행환경 개선사업 등을 추진할 계획임.

- 지자체 사업(2개 사업, 209.4억원)으로는 ‘앵커시설(소공인 공유공간)조성사업’과 ‘청년창업지원주택사업(공공임대)’을 계획하고,
- 민간사업(2개 사업, 1,450억원)은 ‘청년창업지원주택사업(민간임대)’과 ‘대선제분 문화공장 재생사업(복합문화공간)’이 있음.

다. 실행수단

- 실행수단으로는 공공부문 전담조직(서울시, 영등포구 등), 도시재생지원센터, 도시재생 참여주체, M·Y Factory 클러스터 플랫폼 등 관련 주체의 협력적 추진 도모

6. 검토의견

□ 제출 경위

- 영등포·경인로 일대 도시재생활성화지역(521,000 m^2)은 2016년 6월 경제기반형 도시재생 후보지로 선정되었고, 이후 2018년 7월 「2025 서울시 도시재생전략계획」¹⁾에서 도시재생활성화지역으로 지정된 지역임. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 ‘법」) 제19조에 따라 도시재생활성화계획 수립(안)을 마련하고, 주민 및 관계 전문가의 의견수렴을 위한 공청회(‘16.8.19) 등 사전 절차를 이행한 후, 법 제20조제3항에 따라 시의회 의견을 청취하려는 것으로, 시장이 제출하여 2019년 8월 13일 우리위원회에 회부되었음.

1) 서울특별시공고 제2018-1570호(2018.7.5.), 「2025 서울시 도시재생 전략계획」 공고

□ 대상지 현황

○ 대상지 일대는 1970년대 구로공단 및 고척동 등 공업단지와 더불어 우리나라 경제성장을 견인하는 한 축으로서 그 기능을 담당하였으나, 1980년대 수도권 과밀억제정책에 따른 대규모 제조업 공장의 이전과 강남 개발 등으로 현재는 부가가치가 낮은 기계금속 중심의 제조업 분포, 단순 임가공 형태의 공장 밀집 등 지역산업의 영세화, 소공인 고령화, 신규 산업진입의 한계로 산업활력이 저하되고, 2000년대 이후 IT·바이오 등 첨단산업으로의 산업 재편에 적응하지 못해 과거 제조업 공업지역의 명성이 쇠락한 지역임.

○ 문래동은 소규모 영세(5인 이하) 기계 및 금속 제조산업이 토착산업으로 자리잡고 있으며, 철강관련 업체수는 1,931개로 나타나며, 이 중 약 12%에 해당하는 236개의 업체가 휴업 중에 있음.

최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소하였으며, 20년 이상 경과한 노후건축물이 전체 52.5%를 차지하는 등 쇠퇴의 길로 접어들고 있음.

○ 그럼에도, 이 지역은 수도권 서남부 산업벨트와 연계하여 전통산업과 신산업을 융합, 복합화할 수 있는 지역이며, 수도권 서남부지역을 연결하는 거점도시로 광역버스와 지하철 영등포역(1호선), 고속철도(영등포역 경부선) 등 대중교통의 요충지라 하겠음.

민간재생사업 1호인 대선제분은 활성화지역 내 마지막 남은 대규모 근대산업공장부지로 제분공장의 특성과 역사를 보존하고 있어 지역자산으로서의 변모를 시도하고 있음. 영등포역은 국내 최초 민자역사 개발로 현재 롯데백화점이 영업 중임.

- 중심지 위계상 영등포·여의도 도심축을 형성하고, 대중교통의 요충지이며, 기계·금속 제조업 산업생태계와 숙련된 장인을 보유하고 있으며, 문래예술창작촌을 형성하고 있는 등 공간적, 산업·경제적 측면의 다양한 자원과 잠재력을 보유하고 있음.
- 도시활성화사업을 통해 쇠퇴가 가속화되고 있는 전통산업을 살리고, 신산업과의 융합/복합 유도를 통한 일자리 창출, 산업환경과 주거 및 문화공간의 개선하여 지역을 활성화할 경우 도심기능을 보완할 뿐만 아니라 기계금속산업생태계와 문화가 공존하는 공간이라는 다양성 확보 등 지역활성화에 기여할 수 있을 것으로 판단됨.

※ 도시재생활성화계획(경제기반형) 수립 지역

- 대상지역: 영등포구 문래동1가 23-1번지 일원
- 행정지역: 영등포본동, 영등포동, 문래동
- 도시계획: 준주거, 일반상업, 준공업, 자연녹지지역, 도시계획시설(공공공지, 도로, 철도, 학교)
- 인구: 81,440명
- 사업기간: '17~'23년
- 사업비(마중물): 500억원



□ 주요 검토사항

첫째, 추진방향 관련

- 해당지역은 「2025 서울시 도시재생전략계획」(이하 “전략계획”)에서 ‘도시 경제기반형 활성화지역’으로 지정된 곳으로 ‘새로운 가치의 생산공간, 서남권 경제중심으로 육성’을 재생방향으로 설정하고 있음.
- 활성화 계획안에서는 “지식정보산업 및 관광·쇼핑산업 허브”를 비전으로, “산업구조 고도화 및 지원”, “문화·예술 및 주거지원”, “도시환경 인프라 개선”을 계획 과제이자 추진 방향으로 설정하고 6개의 재생방안을 마련하여 전략계획의 내용에 부합하도록 하였음.

A 산업구조 고도화 및 지원	B 문화·예술 및 주거 지원	C 도시환경인프라 개선
<p>산업혁신거점조성</p>	<p>문화거점 콘텐츠 육성</p>	<p>산업공간 환경개선</p>
<p>다양한시도가 가능한 산업혁신거점 공급 운영</p>	<p>젊은이들에게 매력적인 문화인프라 콘텐츠 육성</p>	<p>기존 쇠퇴공장 밀집지의 클린팩토리 조성</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 산업혁신을 지원하는 앵커시설 및 거점 조성 • 상호 협업이 가능한 저렴한 산업공간 운영 	<ul style="list-style-type: none"> • 산업유산보전형 문화거점 조성 • 문화활동 인프라구축 및 프로그램 활성화 	<ul style="list-style-type: none"> • 노후공장 작업환경개선과 공해방지 시설 확충 • 공장별 사인아트와 가로환경 특화
<p>산업혁신 시스템 지원</p>	<p>산업지원 주거확충</p>	<p>생활인프라 개선</p>
<p>기존산업이 혁신되고 일자리가 넘쳐나는 영등포</p>	<p>직주근접형의 저렴한 주거확충</p>	<p>영등포역 거점화 및 생활인프라 개선</p>
<ul style="list-style-type: none"> • 산업생태계 활용한 산업경쟁력 강화 • 산업혁신 시스템 구축과 거버넌스 활성화 	<ul style="list-style-type: none"> • 저이용부지 활용 산업지원주택 조성 • 산업공간과 연계한 다양한 주거 확충 	<ul style="list-style-type: none"> • 영등포역 공공성 강화 및 기능회복 • 스마트보행환경개선과 열악한 공공시설 확충

<재원조달 및 예산 집행계획>

15개 마중물사업, 2개 지자체 사업, 2개 민간사업

마중물사업 444억, 지자체사업 209억, 민간사업 1,450억원 투자

전략 A	산업구조 고도화 및 지원
230.4억원	

전략 B	문화·예술 및 주거 지원
1,646.4억원	

전략 C	도시환경 인프라 개선
227.0억원	

[마중물사업]	(단위: 억)	
산업혁신 거점조성	앵커시설(산업지원/산업혁신/문화예술지원) 조성사업	109.3
	사회적기업 육성 공간(영등포역사내) 조성사업	12.2
산업혁신 시스템 지원	M·Y Factory 플랫폼구축 운영사업	4.8
	기업유치활동사업	1.0
	해커톤(워크숍)사업	5.8
	역량강화 및 주민공모사업	11.3
합계	144.4	
[지자체 사업]		
산업혁신 거점조성	앵커시설(소공인 공유 공간) 조성사업	86.0
합계	86.0	

[마중물사업]	(단위: 억)	
문화거점 컨텐츠 육성	근현대 산업유산 재생 공모사업	58.5
	GS주차장 산업입대시설 확충사업	7.0
	문래예술인 공공예술지원사업	7.5
	합계	73.0
[지자체 사업]		
산업지원 주거 확충	청년창업지원주택사업(공공임대)	123.4
합계	123.4	
[민간 사업]		
산업지원 주거 확충	청년창업지원주택사업(민간임대)	1,200.0
산업지원 주거 확충	대선재분 문화공장 재생사업 (복합문화공간)	250.0
합계	1,450.0	

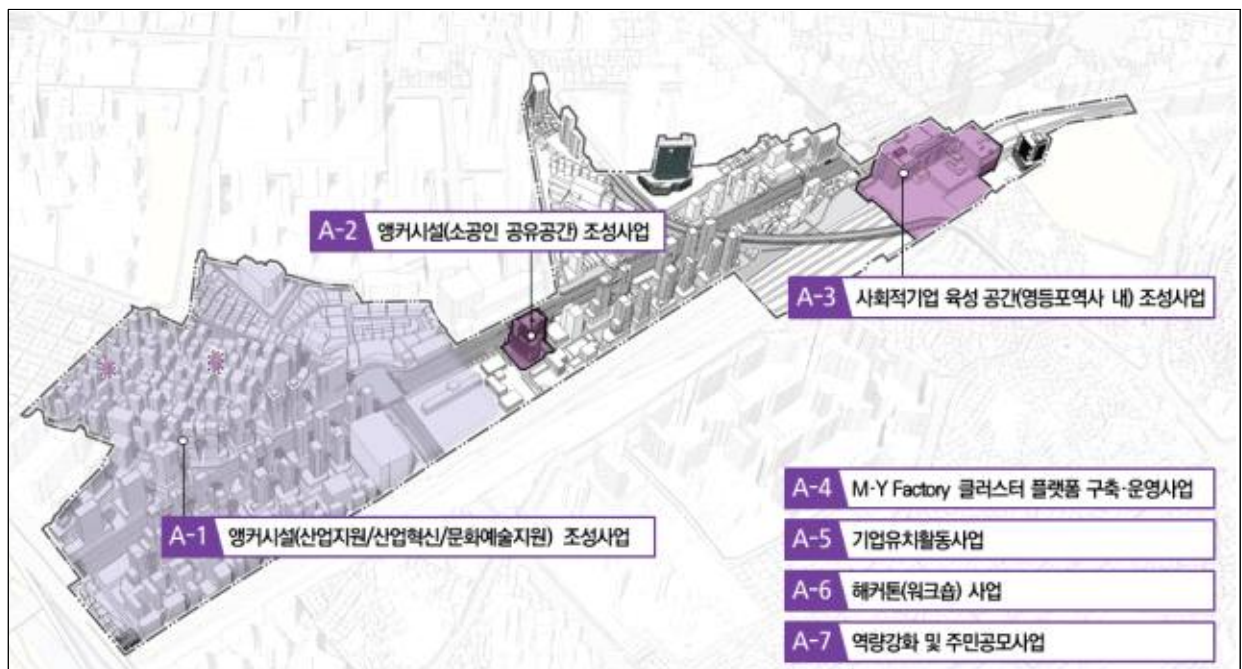
[마중물사업]	(단위: 억)	
생활 인프라 개선	영등포역 광장(복속) 및 남측 공간 개선사업	30.9
	주차장 확충사업	69.0
	보행환경 개선사업 (대선재분 및 문래예술촌 일대)	37.6
	스마트 가로환경 개선사업(경인로)	75.0
산업공간 환경개선	공장환경개선사업	6.0
	간편개선사업	8.5
합계	227.0	

둘째, 사업계획 관련

“산업구조 고도화 및 지원”

- “산업구조 고도화 및 지원”을 통해 쇠퇴한 제조업 중심의 산업을 혁신하여 기존의 토착산업을 활성화 하려는 것으로, 앵커시설(산업지원/산업혁신/문화예술지원 육성공간) 조성사업과 M·Y Factory 클러스터 플랫폼 구축·운영 사업, 기업유치활동사업과 해커톤(워크숍) 사업 등을 추진하고자 마중물 사업 6개 단위사업에 약 144억원을 투입함. 이외 지자체 사업으로 앵커시설(소공인 공유공간) 조성사업(86억원)을 추진할 계획임.

구분	사업명	주관기관 /부서	사업기간	사업비 (억원)	민간	
재정보조	소 계 (6개 사업)			144.4	-	
	앵커시설 구성사업	산업지원 앵커시설	시 도시활성과	'18~'23	23.3	-
		산업혁신 앵커시설			40.7	-
		문화예술지원 앵커시설			45.3	-
	사회적기업 육성공간 (영등포역사 내) 조성사업	영등포구	'19~'23	12.2	-	
	MY Factory 클러스터 플랫폼 구축운영 사업	시 또는 재생센터	'20~'23	4.8	-	
	기업유치활동 사업	영등포구	'20~'23	1.0	-	
	해커튼(워크숍) 사업	시 또는 재생센터	'19~'23	5.8	-	
역량강화 및 주민공모사업	영등포구 또는 재생센터	'18~'23	11.3	-		
지자체	앵커시설(소공인 공유공간) 조성사업 (1개 사업)	-		86.0	-	



- 산업지원 및 혁신거점 조성을 위한 ‘앵커시설’ 4개소(121.5억원)와 산업혁신 시스템 지원을 위한 ‘M·Y Factory 클러스터 플랫폼 구축·운영’ 등은 영세한 기계금속산업의 소공인 등에 대한 교육 및 업무지원, 협업 및 기술공유, 시제품 생산, 사회적 경제기업, 기계금속산업과 관련한 문화예술활동을 보장하는 공간을 제공하는 것으로 생산환경을 변화시키고 산업생태계에 새로운 활력을 불어넣고 지역 이미지 개선을 가져올 수 있을 것으로 기대됨.

- 다만, 이 지역일대 산업의 미래 비전이나 발전방향 제시와 주요 고객 및 산업생태계에 대한 면밀한 분석이 없이 지원공간(앵커시설)을 조성하는 형식의 사업으로는 이 계획에서 비전으로 제시하고 있는 “지식정보산업 및 관광·쇼핑산업 허브”를 달성하기에 한계가 있음.
- 산업구조 고도화를 위한 신산업 육성·지원에 대한 구체적인 계획이 없어 다소 미흡한 측면이 있으나, 이는 기계·금속산업 기반인 문래동일대 산업특성과 괴리감이 있고, 공공에서 신산업을 특정하여 육성하는데 정책적·현실적 한계가 있음에 따라, 자생적인 신산업 발굴과 청년인적자원 및 기술유입이 가능하도록 생산기반 마련에 중심을 두고 계획한 것으로 이해됨.

그러나, 도심부에 위치한 토착산업은 축적된 경험과 기술력을 바탕으로 지속적 쇄신노력을 통해 차별화나 첨단화하지 못하면 해당 산업은 자연 도태되고 결국에는 임대료 상승과 개발압력에 밀려 도심 밖으로 퇴출되는 과정을 겪게 될 것임. 소공인 밀집지역의 소공인들은 주로 다품종 소량생산체제로 주문 및 맞춤 생산을 하고 있어 이들만의 노하우와 기술력을 겸비하고 있는 만큼, 소공인들의 경험과 기술을 청년층에게 전수할 수 있는 청년 매칭 협업사업의 발굴과 고등학교와의 연계 교육, 산업분야 MP투입, 폐쇄적인 영업행태의 전국적 오픈 등 산업생태계를 활성화시키기 위한 다각적 전략과 효과적 수단 등을 함께 고민될 필요가 있다고 사료됨.

그런 점에서 면대면(face to face) 수·발주 여건의 한계를 극복하고 일감을 창출하기 위한 온라인 기반으로 ‘M·Y Factory 클러스터 플

랫폼 구축·운영’ 계획의 실질적인 적용은 효과적인 수단이 될 수 있으리라 사료됨.

“문화·예술 및 주거지원”

- “문화·예술 및 주거지원” 목표 실현을 위해 ‘근현대 산업유산 재생 공모사업’, ‘문래예술인 공공예술지원사업’, ‘GS주차장 산업임대시설 확충사업’에 총 73억원의 마중물사업비를 투입할 계획임. 이 외에 지자체 사업 청년창업지원 공공임대주택사업(123.4억원)과 민간부분의 2개 사업(1,450억원)을 추진할 예정임.

구분	사업명	주관기관/부서	사업기간	사업비(억원)	민간(억원)
재정보조	계(6개 사업)			73.00	1,450
	근현대 산업유산 재생 공모사업	시 도시활성화과	’19~’20	58.50	-
	GS주차장 산업임대시설 확충사업	영등포구	’21	7.00	-
	문래예술인 공공예술지원사업	영등포구	’19~’22	7.50	-
지자체 사업	청년창업지원주택사업(공공임대)	시 경제정책실	’19~’23	123.4(사비)	-
민간	청년창업지원주택사업(민간임대)	신동해개발AMC	’19~’23	-	1,200
	대선제분 문화공장 재생사업(복합문화공간)	(주)아르고스 매니지먼트	’19~’23	-	250

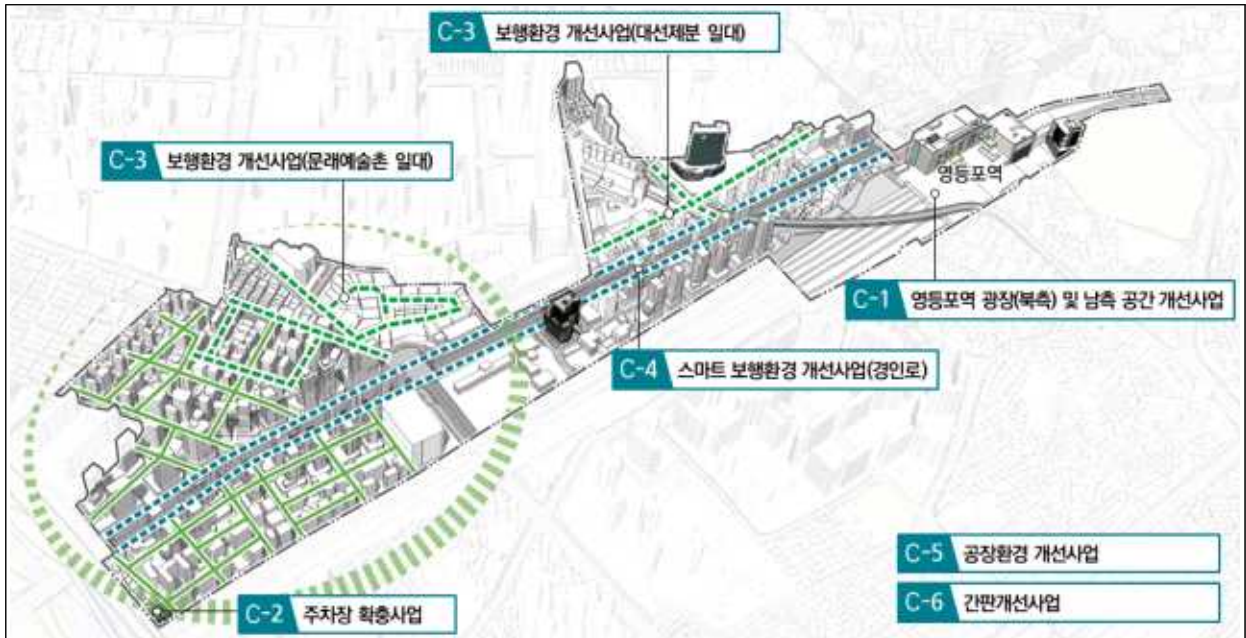


- 이 사업들은 부족한 청년 주거공간 확충과 지속적으로 유입하고 있는 문화예술인들의 활동을 지원함으로써, 청년층과 유동인구를 유입시키려는 것으로 마을의 활력 증진과 지역경제 활성화에 기여할 수 있을 것으로 기대됨. 특히 GS주차장 부지 개발사업에 따른 공공기여분으로 확보하는 산업임대시설(3층)은 공공투자사업의 부정적 효과인 젠트리피케이션으로 내몰림을 당하는 산업시설을 보호하기 위한 공간이라는 측면에서 그 의미가 크다 하겠으므로 재생 및 개발사업시 건축물 기부채납을 통한 임대산업 공간 확보를 지속적으로 추진해야 할 것임.
- 다만, 문화예술인의 유입, 영등포의 문화거점 및 랜드마크로 조성될 예정인 대선제분 문화공장 재생사업에 따른 업종 변경 및 젠트리피케이션 등으로 기계금속산업의 쇠퇴를 가속시키는 부정적인 효과가 발생하지 않도록 사업추진과정에서 세심한 주의가 요망됨.

“도시환경 인프라 개선”

- “도시환경 인프라 개선”을 위해 ‘영등포역 광장(복축) 및 남측 공간 개선 사업’, ‘공장환경 개선사업’, ‘주차장 확충사업’ 등 6개 사업에 227억원의 시 재정을 투입할 계획임.

구분	사업명	주관기관 /부서	사업기간	지방비 (억원)	민간
				서울시	
재정 보조	계(6개 사업)			227.0	-
	영등포역 광장(복축) 및 남측 공간 개선사업	영등포구	‘19~’23	30.9	-
	주차장 확충사업	영등포구	‘22~’23	69.0	-
	보행환경 개선사업 (대선제분 및 문래예술촌 일대)	시 도시활성화과	‘20~’23	37.6	-
	스마트 가로환경 개선사업(경인로)	시 또는 영등포구	‘20~’23	75.0	-
	공장환경 개선사업	영등포구	‘19~’23	6.0	-
	간판개선사업	영등포구	‘19~’22	8.5	-



- 공장밀집지역 산업 영세화와 영등포지역의 지속적인 쇠퇴로 열악해진 산업 및 주거환경과 교통인프라를 개선하여 일하기 좋고 걷기에 즐거운 다시 오고 싶은 지역으로 만들기 위한 사업으로 이해됨. 특히, 보행환경개선과 공장환경개선 사업은 이용객 편의성 및 접근성을 제고함으로써 집객을 유도하여 산업집적공간과 예술문화공간 및 주변지역 활성화, 이미지 개선을 도모한 것으로 도시재생 전략으로 타당하다고 사료됨.
- 다만, 현재 도시활성화지역 내에는 1개의 도시정비형 재개발구역과 2개의 정비예정구역이 존재하므로 이들 정비사업과 연계하여 통합적 관점에서 접근할 필요가 있겠음.

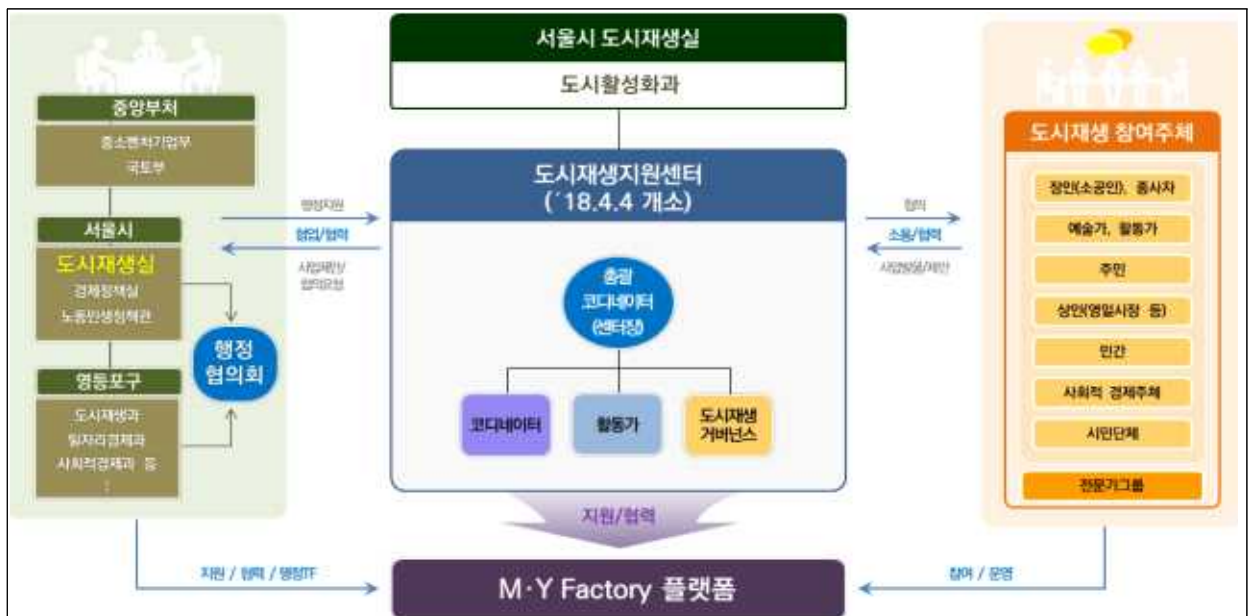
다. 거버넌스 구축 및 사업 추진체계 관련

- 도시재생실(도시활성화과)에서 활성화계획 수립을 총괄하는 가운데, 도시재생지원센터를 중심으로 재생사업을 추진함에 있어 지역의 참여주체와 유관기관이 협력하여 유기적으로 연결되는 거버넌스 구축을 위해 2018

년 4월 도시재생지원센터 운영을 시작하였으며, 현재 산업, 문화·예술 거버넌스 등 분야별로 주민협의체를 구성하고 코디네이터 및 활동가 5명이 다양한 공감대 형성을 위한 다양한 거버넌스 구축사업을 진행 중임. 도시재생 및 산업 등 전반적인 분야를 연계하는 M·Y Factory 클러스터 플랫폼이 구축되면, 도시재생 주체들의 참여와 운영으로 도시재생과 산업(지원) 등 전반적인 분야를 연계할 계획에 있음.

- 등지내몰림 방지 방안으로 행정, 중간지원조직, 민간이 상생협약 103건을 체결('18.5.15~6.5)하고, 임대료 및 권리금 상승 담합금지 등 방지를 위해 영등포 개업공인중개사 자정결의대회를 개최('18.6.18) 하였음.

<도시재생 거버넌스 구축체계>



□ 종합

- 문래동 일대 산업밀집지역에는 1,500여개의 공장 생산사슬 및 산업생태계가 형성되어 반월과 시화공단에 소재한 대규모 제조업체를 지원하고 있지만 노후·영세화된 시설과 하청 위주의 임가공 생산에 따른 낮은 부

가가치로 산업 경쟁력이 약화되어 있음. 영등포 경인로 일대 도시재생 활성화 계획(안)에서 기계금속 산업에 대한 혁신과 산업환경개선을 통해 기계·금속 관련 기술자체의 경쟁력 확보, 자생적으로 형성된 문래예술창작촌의 활성화와 청년층의 유입 촉진, 이를 지원할 물리적 환경 조성 등의 사업을 촉매제로 하여, 서울의 3대 도심(영등포·여의도) 중 하나인 영등포의 위상을 제고하고, 기계·금속의 중심 공간으로의 재탄생을 도모하려는 방향설정은 바람직하다고 판단됨.

- 다만, 경제기반형 도시재생 지역으로서 경제활성화 및 일자리 창출 목표와 부도심으로서 서울에서 차지하는 위상을 고려해 보면, 활성화계획에서 제시한 사업이 지역 일대의 미래 비전이나 목표를 달성하기에는 다소 미흡하다 하겠음. 그러나, 앞서 언급한 정책적·현실적 한계를 인정하되, 앵커시설을 매개로 생산성 향상과 일감 늘리기와 같은 소프트한 프로그램 개발 및 사업실행구조 및 사업화방안 마련 및 실행, 피드백을 통한 사업평가가 이루어지도록 정책적 역량을 집중해야 할 것임.
- 등지내몰림 현상 방지를 위해 정비사업시 기부채납 부지 등에 지역수요를 고려한 산업관련 시설을 설치하고, 기계금속 및 연관산업을 지정 또는 권장용도로 계획하여 젠트리피케이션 우려 시설은 불허용도로 지정하는 방안 등 도시계획적 관리 수단을 보완할 필요가 있겠음.
- 또한 공장환경개선사업은 소음, 분진 등 환경적인 요소의 개선 뿐만 아니라 공장 내 화재 및 안전을 위한 공장 환경을 개선하고, 낙후된 산업 환경과 대외적 이미지 개선을 위한 간판개선사업 등을 병행 추진하여 시너지 효과를 높일 수 있도록 관련부서와의 유기적 협력체계를 구축·유지할 필요가 있다 하겠음.

- 마을주민, 노령화된 소공인, 문화예술인 등 기존 주체의 보수성과 배타성, 신규 진입 주체의 개방성 등 다소 이질적인 요소들의 결합으로 충돌할 수 있는 여지가 있으므로, 충분한 소통과 공감을 통한 협업체계가 이루어질 수 있도록 다양한 미팅 프로그램 운영, 소공인의 적극적인 참여 방안 등을 고려해 볼 필요가 있겠음.

또한, 민간소유인 대선제분 문화공장 재생시 근대 건축물과 대선제분의 역사성이 훼손되지 않도록 건축물 리모델링에 대한 가이드라인을 제시하는 등 지속적인 관리방안에 대한 논의가 필요하며, 이 지역의 산업과 노동관련 기록을 자원화할 수 있는 공간 조성도 검토해 볼 필요가 있다 판단됨.

- 이 지역 일대는 상습 교통정체 구간이며, 정비사업이 예정되어 있으므로 경인로 주변의 종합적인 교통체계에 대한 검토 및 계획 수립을 검토할 필요가 있으며, 내년 준공예정인 영등포·여의도 도심일대 관리 기본계획 수립 용역 결과(도시계획과, 20년 6월 용역완료 예정)가 나오면 이를 반영하여 활성화계획을 보완해 나가야 할 것임.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 임경숙
연 락 처	02-2180-8205
이 메 일	kslimga@seoul.go.kr