

# 세운상가 일대 도시재생활성화계획 변경(안) 의견청취안 검 토 보 고

## 1. 제출자 및 제출경과

- 가. 의안번호 : 제2287호
- 나. 제 출 자 : 서울특별시장
- 다. 제 출 일 : 2024년 10월 16일
- 라. 회 부 일 : 2024년 10월 18일

## 2. 제안이유

- 세운상가 일대 도시재생활성화사업 추진과정에서 변화된 여건 반영 및 계획된 마중물사업 및 지자체사업 종료에 따른 사업의 마무리를 위하여 도시재생활성화계획을 현행화하고, 2024. 6월 결정고시된 세운재정비촉진계획(삼풍상가~PJ호텔구간 공원화 등)과의 정합성 유지를 위해 도시재생활성화계획을 변경하고자 함
- 세운상가 일대 도시재생활성화계획 변경(안)에 대해 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조 제3항에 의거 서울특별시의회의 의견을 청취하고자 함

### 3. 주요내용

가. 사업기간 변경

- (기정) 2015년~2019년 → (변경) 2015년~2024년

나. 예산집행계획 및 완료·운영 종료사업의 사업계획 현행화

다. 도시계획 시설폐지(삼풍상가~PJ호텔 구간 보행자전용도로)

라. (산업재생) 2단계 구간 주변 지역산업 고도화 관련

- 실제 시행사업과 여건 변화에 따른 미시행사업의 사업계획 변경 등 현행화

### 4. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 : 의견청취 사항

## 5. 검토의견

### 가. 개요

- 이번 「세운상가 일대 도시재생활성화계획 변경(안) 의견청취안」은 세운상가에 대해 산업·보행·공동체 등을 중심으로 ‘보행으로 연결되는 도심 창의제조산업 재생’ 실현을 위해 추진한 마중물사업 및 지자체 연계사업 종료에 따른 사업의 마무리를 위하여 도시재생활성화계획을 현행화하고 '24.6월 결정고시된 세운재정비촉진계획과의 정합성 유지를 하고자 시의회 의견청취를 위해 '24.10.16일 시장이 제출하여 '24.10.18일 우리 위원회에 회부된 사안임
- 세운상가 일대 도시재생활성화계획(이하, ‘활성화계획’)은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하, “도시재생법”)」 제12조제1항1)에 따라 수립된 법정계획인 ‘2025 서울시 도시재생전략계획(이하, ‘도시재생전략계획’)<sup>2)</sup>의 실행계획<sup>3)</sup>으로, 그 계획을 수립하거나 변경(경미한 변경 제외)하려면 같은 법 제20조제1항과 같은 조 제3항에 따라 시의회 의견을 청취하고 도시재생위원회 심의를 거쳐 확정하도록 하고 있음

1) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제12조(도시재생전략계획의 수립) ① 전략계획수립권자는 도시재생을 추진하려면 도시재생전략계획을 10년 단위로 수립하고, 필요한 경우 5년 단위로 정비하여야 한다.

2) 서울시 도시재생의 비전과 방향을 제시하고 도시재생활성화계획에 가이드라인을 제공하는 「2025 서울시 도시재생 전략계획」이 2015년 12월 최초 수립되었고, 세운상가 일대는 도시재생전략계획에서 도시재생활성화지역 선도모델 13개소 중 근린재생 **중심시가지형**으로 지정됨. 2017년 6월 세운상가 일대 도시재생활성화지역에 대하여 도시재생활성화계획이 최초 고시(서울특별시 고시 제2017-198호) 되었음

| 지역명                  | 유 형            | 위 치                                 | 면 적        | 비 고           |
|----------------------|----------------|-------------------------------------|------------|---------------|
| 세운상가 일대<br>도시재생활성화지역 | 근린재생<br>중심시가지형 | 종로구 종로 1,2,3,4가동<br>중구 광희동, 을지로동 일대 | 439,356.4㎡ | 세운<br>재정비촉진지구 |

3) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “도시재생활성화계획”이란 도시재생전략계획에 부합하도록 도시재생활성화지역에 대하여 국가, 지방자치단체, 공공 기관 및 지역주민 등이 지역발전과 도시재생을 위하여 추진하는 다양한 도시재생사업을 연계하여 종합적으로 수립하는 실행계획을 말하며, 주요 목적 및 성격에 따라 다음 각 목의 유형으로 구분한다.

## 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

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

(생략)

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

## 나. 검토 내용

### “활성화계획 주요 내용”

- 서울시는 과거 도심 산업의 핵심 공간이었으나 쇠퇴가 지속되고 있는 세운상가 일대에 대해 역사성, 장소성 및 경제적 측면의 잠재력을 확인하고 ‘도심창의 제조산업 중심공간’으로의 공간재편을 목적으로 '17.6월<sup>4)</sup> 활성화계획 수립을 통해 중구 광희동, 을지로동, 종로구 종로 1, 2, 3, 4가동 및 세운상가군 일대 총 43.9만 $m^2$  지역에 9개 세부사업(마중물사업 7개, 지자체사업 2개) 총 1,008억 원(마중물사업 167억 원, 지자체사업 841억 원)을 편성하였음
- ‘보행으로 연결되는 도심 창의제조산업 혁신처로 재탄생’이라는 비전 아래 ▲산업 재생, ▲보행 재생, ▲공동체 재생의 3개 추진전략을 설정하여 활성화사업을 추진하였으며 현재 모든 마중물사업(지자체사업 포함)은 추진 완료<sup>5)</sup>되었음

4) 세운상가 일대 도시재생활성화계획 고시, (서울특별시 고시 제2017-198호, 2017.6.1.)

5) 도시공간본부 도시재창조과, 세운상가 일대 도시재생활성화계획 변경(안), 2024.9.23., p.8

## < 세운상가 일대 도시재생활성화사업 마스터플랜 >



### “활성화계획 변경(안) 주요 검토사항”

- 이번 의견청취안을 통해 변경하고자 하는 활성화계획 변경(안)의 주요 내용은 ▲실제 사업추진 기간을 반영한 목표연도 변경에 따른 ‘활성화 계획 총 사업 기간 변경’, ▲예산집행계획 및 완료·운영 종료 사업의 ‘사업 및 예산집행 계획 현행화’, ▲삼풍상가 ~PJ호텔 구간 보행자 전용도로 ‘도시계획시설 변경’과 관련된 사항으로, 서울시는 ’24.9월 공청회를 개최<sup>6)</sup>하여 활성화계획 변경(안)과 관련한 주민 의견 수렴 절차를 완료<sup>7)</sup>한 것으로 확인되었음

6) 도시공간본부 도시재창조과, 세운상가 일대 도시재생활성화계획 변경(안) 공청회 개최, 2024.9.13.

- 일시 : 2024.9.23.(월), 중구 구민회관 (중구 을지로39길 40)
- 내용 : 세운상가 일대 도시재생활성화계획 변경(안) 발표, 공중보행로 철거 등 관련 질의응답
- 참석인원 : 60여 명 (주민, 상인, 기자, 시민단체 등)

7) 도시공간본부 도시재창조과, 공중보행로 철거 등 활성화계획 변경 공청회 결과 : 공중보행로 철거 또는 준치 관련 의견이 대다수로 확인됨

## “활성화계획 총 사업 기간 변경”

- 이번 의견청취안은 '17.6월 활성화계획 수립 시 계획한 사업이 예정보다 지연됨에 따라, 당초 2015년부터 2019년까지인 사업추진기간을 2015년부터 2024년까지로 변경<sup>8)</sup>하고자 하는 것임
- 「도시재생법 시행령」 제26조<sup>9)</sup>에 따르면 활성화계획의 사업 기간 변경은 경미한 변경사항에 해당하나, 당초 고시된 사업 종료 기간인 2019년이 경과하기 이전에 활성화계획 변경 절차를 추진했어야 마땅했다고 판단됨

## “활성화계획 사업추진 내용의 현행화”

### 1) 활성화계획 완료·운영 종료 사업의 현행화

- 이번 의견청취안은 당초 활성화계획<sup>10)</sup>에서 제시한 마중물사업 중에서 ‘2단계 구간 주변지역 산업고도화’ 사업의 변경된 내용을 반영하고 연계사업으로 신설된 ‘산림동 상생지식산업센터’ 내용을 추가하고자 하는 것임
- ‘2단계 구간 주변지역 산업고도화’ 사업은 당초 도심형 인쇄산업 고도화 기반마련, 산업 인프라 확충 및 인쇄산업 앵커시설 건립, 인쇄거리 활성화 및 문화시설을 도입하고자 추진되었으나, 도시재생

8) 세운상가 일대 도시재생활성화사업 추진 기간 변경 : (기존) 2015년~2019년 → (변경) 2015년~2024년

9) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제26조(도시재생활성화계획의 경미한 변경) 법 제20조제5항에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외한 경우를 말한다.

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

10) 세운상가 일대 도시재생활성화계획 고시, (서울특별시 고시 제2017-198호, 2017.6.1.)

재구조화 추진, 세운재정비촉진계획과의 정합성 유지를 위해 사업 내용을 변경하였으며, ‘산림동 상생지식산업센터’ 사업은 세운지구 일대 도심 산업 생태계 보전을 위해 창업 지원시설 조성을 위한 연계 사업으로 신설된 것임

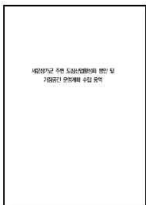
- 이번 의견청취안은 도시재생사업의 마무리를 위해 최초 활성화계획 수립 이후 사업 추진과정에서 변화한 지역 여건, 정책 기조 변화 등을 반영하여 변경된 사업내용을 활성화계획에 반영하여 현행화하고자 한다는 측면에서 타당하다고 생각함
- 다만, ‘산림동 지식산업센터’의 경우 세입자 이주 대책의 일환으로 마련된 것<sup>11)</sup>으로, 해당 시설의 소유·운영자인 한국토지주택공사(LH)와의 긴밀한 소통을 통해 기존 세운지구 세입자들의 재정착과 산업 고도화를 위한 후속 조치를 마련해야 할 것임

### < 세운상가 일대 도시재생활성화사업 변경내용<sup>12)</sup> >

#### [변경내용]

##### 2단계 구간 주변지역 산업 고도화(사업내용 변경)

- 도시재생 재구조화 추진, 세운재정비촉진계획 과의 정합성 유지를 위해 세부사업 변경
  - 미래산업 인프라확충 및 앵커시설, 문화시설 도입, 기부채납 앵커시설 거점공간 조성은 재정비촉진계획으로 확충 및 관리



##### 산림동 상생지식산업센터 (연계사업 신설)

- 세운지구 일대 도심 산업 생태계 보전을 위해 창업지원 시설 조성사업 추진 완료



- 시설개요
  - 위치 : 중구 산림동 82-3 외 1 (1,473.5㎡, 세운5-2구역 LH매입토지)
  - 규모 : 지하1층/지상6층, 연면적 4,235.8㎡
  - 용도 : 지식산업센터 (市 창업지원시설, LH 산업임대시설)
  - 사업기간 : '19. 7. ~ '24. 3.
  - 시행자 : 서울시, LH공사 공동
  - 사업비 : 249억 (市 38억, LH 211억)

11) 균형발전본부 도심재창조과, 세운지구 소상공인 품은 ‘산림동 상생지식산업센터’, 본격 운영 개시, 2023.10.12.

12) 도시공간본부 도시재창조과, 세운상가 일대 도시재생활성화계획 변경(안), 2024.10.

## 〈 세운상가 일대 도시재생사업 추진현황 〉

| 사업유형   | 사업목표  | 사업명                     | 사업내용                                                                                                                                 | 구분       | 추진현황        |
|--------|-------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|
| 마중물 사업 | 산업재생  | 세운메이커스 큐브 및 세운협업지원센터 운영 | • 프로그램 기획 및 운영 공간관리 및 운영, 파트너십 구축 등                                                                                                  | 변경 없음    | 완료('16~'22) |
|        |       | 거점공간 조성 및 전략기관 유치       | • 세운상가 옥상·중정 지하 보일러실, 아세아전자상가 등 거점공간 조성<br>• 시립대 (사)씨즈, 서울사회복지경제지원센터 소셜리빙랩, 신작업연구소 유치                                                | 변경 없음    | 완료('16~'23) |
|        |       | 2단계 구간 주변지역 산업고도화       | • 도심형 인쇄산업 고도화, 미래산업 인프라 확충 및 액커시설 인쇄거리 활성화 및 문화시설 도입, 기부채납된 액커시설 거점공간 조성(6-4-21구역, 세운4구역, 6-3-4 연구시설 등)<br>• 도심형 인쇄산업 고도화, 인쇄거리 활성화 | 기정<br>변경 | 완료('16~'22) |
|        | 보행재생  | 세운상가군 주변 보행네트워크 구축      | • 역사도심과 연계된 보행네트워크 기본계획 수립                                                                                                           | 변경 없음    | 완료('16~'17) |
|        | 공동체재생 | 주체형성                    | • 주민협의체, 문화예술인, 기술장인 등 다세대주민협의체 구성                                                                                                   | 변경 없음    | 완료('16~'22) |
|        |       | 역량강화                    | • 세운상가는 대학, 청소년기술 대안학교 등                                                                                                             | 변경 없음    | 완료('16~'22) |
|        |       | 협동사업                    | • 주민이 기획하고 시행하는 주민공동사업 등                                                                                                             | 변경 없음    | 완료('16~'22) |
| 지자체 사업 | 보행재생  | 세운상가군 1단계구간 공공공간 조성     | • 다세대운 광장 조성 및 광복 횡단보도 조성<br>• 공중보행로 설치, 데크정비 및 메이커스큐브 설치                                                                            | 변경 없음    | 완료('16~'17) |
|        |       | 세운상가군 2단계구간 공공공간 조성     | • 공중보행로, 데크 신설, 남산 보행로 연결<br>• 거점공간 설치                                                                                               | 변경 없음    | 완료('17~'22) |
| 연계사업   | 산업재생  | 산림동 상생자식산업센터            |                                                                                                                                      | 신설       | 완료('19~'24) |

## 2) 활성화계획 사업비 현행화

- 이번 의견청취안은 당초 활성화계획에 총사업비 841억 원이 편성되었으나, 마중물 사업과 지자체 사업 추진과정에서 변경된 사업비와 연계사업으로 신설된 1개 사업에 편성된 사업비를 반영하여 481억 원이 증액된 총사업비 1,322억 원을 활성화계획에 반영하고자 하는 것임

### □ 사업비 변경사항

- 총사업비 : (기정) 841억 원 → (변경) 1,322억 원 (481억 원(57.19%))
  - 마중물 사업 : (기정) 167억 원 → (변경) 181억 원 (14억 원(8.38%))
  - 지자체 사업 : (기정) 841억 원 → (변경) 1,103억 원 (262억 원(31.5%))
  - 연계 사업 : (기정) 0억 원 → (변경) 38억 원 (38억 원(100%))

- 마중물 사업에 편성된 사업비는 당초 총 7개 사업에 167억 원이었으나 최종 14억 원이 증액된 181억 원(8.38%)으로 변경되었고, 총 7개 사업 중 4개 사업<sup>13)</sup>이 52억 원 증액되었으며, 3개 사업<sup>14)</sup>이 △38억 원 감액되었음

13) 증액된 마중물사업

- 증액사업 중 ‘세운메이커스 큐브 및 세운협업지원센터 운영’사업<sup>15)</sup>은 세운상가군의 잠재력을 바탕으로 자원발굴 및 협력을 지원하는 거점 공간 운영을 위한 것으로, 당초 사업비 69억 원으로 계획되었으나, 사업기간 연장(‘19년→’23년)에 따라 시설운영비, 도시재생지원센터 활동가 수당 지급, 사무관리비 지출 등이 지속적으로 소요<sup>16)</sup>되어 35억 원 증액(50.72%)된 104억 원으로 변경되었음
- 감액사업 중 ‘거점공간 조성 및 전략기관 유치’사업<sup>17)</sup>은 세운상가 주민 소유의 공용공간 활성화를 위한 공공공간 조성사업으로 당초 사업비 47억 원으로 계획되었으나, 사업추진 필요성 감소에 따른 계획변경 등으로 기편성된 사업비 집행이 감소되어 △27억 원이 감액(△42.55%)된 20억 원으로 변경되었음

| 사업명                     | 기정  | 변경  | 증액        |
|-------------------------|-----|-----|-----------|
| 세운메이커스 큐브 및 세운협업지원센터 운영 | 69  | 104 | 35        |
| 2단계 구간 주변지역 산업 고도화      | 3   | 14  | 11        |
| 세운상가군 주변 보행네트워크 구축      | 2   | 4   | 2         |
| 협동사업                    | 29  | 33  | 4         |
| 합 계                     | 103 | 155 | <u>52</u> |

14) 감액된 마중물사업

| 사업명               | 기정 | 변경 | 감액         |
|-------------------|----|----|------------|
| 거점공간 조성 및 전략기관 유치 | 47 | 20 | △27        |
| 주체형성              | 9  | 5  | △4         |
| 역량강화              | 8  | 1  | △7         |
| 합 계               | 64 | 26 | <u>△38</u> |

15) 서울특별시, 세운상가 일대 도시재생활성화 계획, 최종성과품, p, 135, p.173

| 부 문      | 사업명                        | 사업내용                              | 파급효과                                             |
|----------|----------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------|
| 산업<br>재생 | 세운메이커스 큐브 및<br>세운협업지원센터 운영 | - 프로그램 기획/운영 공간관리/<br>운영, 파트너쉽 구축 | - 잠재력 발현 및 외부 성장<br>동력 연결을 통한 창의제조<br>산업 혁신지로 조성 |

16) 도시공간본부 도시재창조과 부서 확인사항임

17) 서울특별시, 세운상가 일대 도시재생활성화 계획, 최종성과품, p.136, p.173

| 부 문      | 사업명                  | 사업내용                                                                                                     | 파급효과                                                                                        |
|----------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 산업<br>재생 | 거점공간 조성 및<br>전략기관 유치 | - 사회적경제지원센터 소셜리빙랩, 신직<br>업연구소, 시립대학교, (사)씨즈 유치<br>- 세운상가 옥상, 세운상가 중정, 세운<br>상가 지하 보일러실 등에 대한 거점<br>공간 조성 | - 주민 유휴공간을 활용한 다양한<br>기능 도입으로 관광객 유도<br>및 지역 관광자원으로 활용<br>- 젊은층 유입을 유도해 활력<br>과 혁신의 성장동력 추진 |

- 지자체사업에 편성된 사업은 ‘세운상가군 1단계 구간 공공공간 조성 사업’, “세운상가군 2단계 구간 공공공간 조성사업”으로 당초 841억 원 대비 262억 원 증액한 1,103억 원으로 31.5% 증가하였으며, 연계사업은 ‘산림동 상생지식산업센터’가 신설되어 38억 원이 신규 (100.0%) 편성되었음
- 이번 의견청취안은 도시재생사업 종료에 따른 사업의 마무리를 위해 그간 도시재생사업 추진과정에서 변경된 사업비를 현행화하고자 하는 것으로 타당하다고 하겠음

### 〈 세운상가 일대 도시재생활성화사업비 변경내용 〉

(단위 : 억 원)

| 구분           | 사업명                     | 기정    | 변경    | 증감액         | 비고 |
|--------------|-------------------------|-------|-------|-------------|----|
| 마중물 사업       | 세운메이커스 큐브 및 세운협업지원센터 운영 | 69    | 104   | 35          |    |
|              | 거점공간 조성 및 전략기관 유치       | 47    | 20    | △27         |    |
|              | 2단계 구간 주변지역 산업 고도화      | 3     | 14    | 11          |    |
|              | 세운상가군 주변 보행네트워크 구축      | 2     | 4     | 2           |    |
|              | 주체형성                    | 9     | 5     | △4          |    |
|              | 역량강화                    | 8     | 1     | △7          |    |
|              | 협동사업                    | 29    | 33    | 4           |    |
| 소 계 (7개 사업)  |                         | 167   | 181   | 14(8.38%)   |    |
| 지자체 사업       | 세운상가군 1단계 구간 공공공간 조성    | 471   | 476   | 5           |    |
|              | 세운상가군 2단계 구간 공공공간 조성    | 370   | 627   | 257         |    |
| 소 계 (2개 사업)  |                         | 841   | 1,103 | 262(31.5%)  |    |
| 연계 사업        | 산림동 상생지식산업센터            | 0     | 38    | 38(100%)    | 신설 |
| 소 계 (1개 사업)  |                         | 0     | 38    | 38(100%)    |    |
| 총 계 (10개 사업) |                         | 1,008 | 1,322 | 314(31.15%) |    |

## “도시계획시설 변경(삼풍~PJ호텔 공중보행로 철거)”

- 이번 의견청취안은 '24.6월 재정비촉진계획 변경<sup>18)</sup>에 따라 삼풍상가와 PJ호텔 구간이 지상 공원(지하 문화시설)으로 결정되어 해당 구간에 설치·운영 중인 공중보행로를 철거하고자 하는 것임
- 지역 활성화를 위한 도시재생사업으로 세운상가 일대에 설치한 공중보행로는 세운상가에서 청계·대림상가, 삼풍상가·PJ호텔, 인현·진양상가까지 약 1km 구간에 걸쳐 있으나, 보행자 이용률이 저조하고 지상부 보행 및 가로환경을 저해한다는 지적<sup>19)</sup>을 받아왔음
- '23.8월 감사원은 공중보행로 조성사업에 총사업비 1,109억 원(1단계: 480억 원, 2단계: 629억 원)을 투입하고서도 당초 사업 목적인 보행량 증대를 통한 세운상가 일대 지역재생에 기여하지 못하였다고 지적<sup>20)</sup>한 바 있음 (붙임2)
- '24.9월 공중보행로 철거 등 활성화계획 변경 공청회 개최<sup>21)</sup> 결과, 총 16건의 의견 중 공중보행로 철거 찬성 의견이 10건, 조건부 5건, 반대 1건으로 집계되었음 (붙임3)

### < 세운상가 공중보행로 철거 관련 의견 접수 현황 >

| 구 분 | 합계 | 찬성        | 반 대 |    |
|-----|----|-----------|-----|----|
|     |    |           | 조건부 | 반대 |
| 건수  | 16 | <b>10</b> | 5   | 1  |

※ 청계천 보존연대는 자체 설문조사를 통해 반대자 312명이라고 주장하고 있으나 제출된 의견서는 1건임

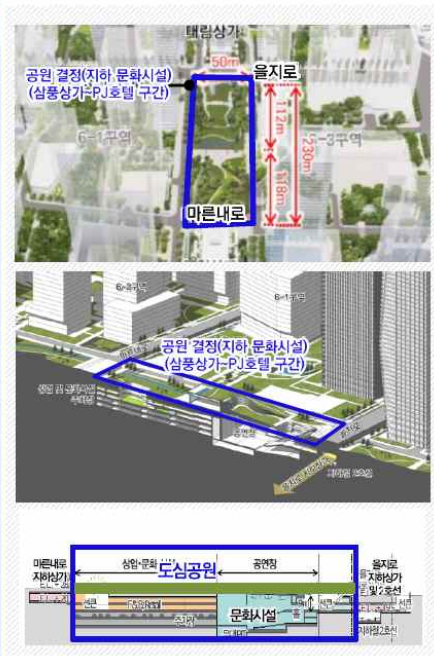
18) 서울특별시, 세운재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시, 서울시보 제3987 (서울특별시고시 제2024-316호, 2024.6.27.)

19) 도시공간본부 도시재창조과, 세운상가 일대 도시재생활성화계획 변경(안) 공청회 개최, 2024.9.13.  
 - 삼풍상가~PJ호텔 양측에 설치된 철골구조의 보행교 구간은 일일 평균 보행량이 계획 당시 26,360건으로 예측되었으나, 실제 보행량은 1,757건(예측치의 6.7%)에 불과하여 시민 이용이 매우 저조한 것으로 확인  
 - 보행교 설치로 인해 보행교 하부로의 일조량이 차단되고 누수 등의 문제로 민원이 지속적으로 제기되어 있음

20) 감사원, 주의요구 및 통보 문서 (감사원 감사 결과), p.18

21) 도시공간본부 도시재창조과, 공중보행로 철거 등 활성화계획 변경 공청회 결과 자료

## < 세운재정비촉진계획 변경 결정 내용 >



- 공중보행로 철거와 관련한 ‘찬성’ 의견은 지상부 상인들의 일조권 침해와 누수 등 피해가 심각하고 배리어프리 설계가 되어 있지 않은 등 시민·상인들의 불편 및 피해가 심각하다는 등의 의견이 있었으며, ‘반대(조건부)’ 의견은 공중보행로 설치 후 지역 활성화 여부를 평가하기에 이른 시점이고 보행량 증가를 위한 노력 없이 철거를 추진하는 것은 예산 낭비이며, 철거 시 소음, 분진 등의 피해를 상인들이 받기 때문에 철거에 반대한다는 입장인 것으로 확인됨
- 이번 의견청취안에서는 삼풍상가와 PJ호텔 양측 약 250m에 해당하는 구간에 설치된 공중보행교의 시설폐지를 하고자 하는 것으로, 공중보행교의 이용률이 저조하고 지상층 상가의 일조권 및 조망권 침해, 누수 등 다양한 문제 및 민원이 제기됨에 따라 철거하는 것이 마땅하다고 생각함

- 다만, 사업 초기 면밀한 검토 없이 공중보행로 설치 사업을 추진하는 과정에서 업무를 미흡하게 처리한 사실<sup>22)</sup>에 대해서는 재발 방지를 위한 조치를 통해 향후 불필요하게 예산을 낭비하는 일이 없도록 해야 할 것임

#### 다. 종합 의견

- 이번 「세운상가 일대 도시재생활성화계획 변경(안) 의견청취안」은 세운상가 일대 도시재생사업 종료에 따른 마무리를 위하여 사업 추진 과정에서 변화된 지역의 여건에 따라 변경된 활성화계획 내용을 현행화하고 세운재정비촉진계획과의 정합성을 확보하고자 하는 것임
- “총 사업 기간 변경”은 ’17.6월 활성화계획 수립 시 계획한 사업 기간이 예정보다 지연됨에 따라 종료 기간을 변경하고자 하는 것으로, 당초 2019년까지인 사업 종료 기간을 2024년까지 변경하고자 하는 것으로, 사업 종료에 따른 기간 변경은 타당하다고 생각되나, 당초 고시된 사업 종료 기간인 2019년 이전에 활성화계획 변경 절차를 추진했어야 마땅했다고 판단됨
- “활성화계획 사업추진 내용의 현행화”는 사업추진 과정에서 변화한 지역 여건, 정책 기조 변화 등을 반영하여 활성화계획의 사업내용과 사업비를 변경하고자 하는 것으로, 사업 종료에 따라 관련 내용을 현행화하고자 한다는 측면에서 타당하다고 생각함

다만, 세운상가 세입자 이주 대책으로 마련된 ‘산림동 지식산업센터’의 경우, 사업 종료 이후에도 해당 시설의 소유·운영자인 한국토지주택공사(LH)와의 긴밀한 소통을 통해 지속적인 세입자 재정착과 산업 고도화를 위한 후속 조치를 마련할 필요가 있음

22) 감사원, 주의요구 및 통보 문서 (감사원 감사 결과), p.18~19.

- “삼풍상가~PJ호텔 공중보행로 철거 관련 도시계획시설 변경”은 삼풍상가와 PJ호텔 사이의 250m 구간이 도시계획시설(지상 공원)으로 결정되어 해당 구간의 공중보행로를 철거하고자 하는 것임

해당 공중보행로는 지역 활성화를 위해 세운상가에서 진양상가까지 약 1km 구간에 걸쳐 1,109억 원의 사업비가 투입되어 설치되었으나, 당초 계획과는 달리 보행자들의 이용률이 저조하고 지상부의 보행 및 가로환경의 저해, 누수 등의 문제가 발생하는 등 당초 사업목적을 달성하지 못했다는 감사원의 지적이 있었음

추후 같은 오류가 발생하지 않도록 사업 초기에 면밀한 검토를 진행하는 등의 재발 방지 대책 마련에 힘써야 하겠으며, 공중보행로 철거와 관련하여 주민들의 의견이 엇갈리고 있으므로 해당 의견을 면밀하게 검토하여 사업추진 방향을 신중하게 재설정할 필요가 있다고 보여짐

## 2. 도시재생활성화계획의 경미한 변경을 총사업비 10%미만 증감 시 마중물사업비를 기준으로 한 근거?

- 「도시재생 뉴딜사업(중심시가지형·일반근린형) 도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인(2020.4. 국토교통부)」 III. 도시재생활성화계획 수립-② 활성화계획의 수립단계별 지침-⑥ 활성화계획의 변경 및 기타 사항에 따라 **활성화계획의 중요사항 변경 필요 시 지방도시재생위원회의 심의를 거쳐도록 하고 있음**

**⑥ 활성화계획의 변경 및 기타 사항**

- **(사전 협의)** 활성화계획의 내용 중 중요 사항에 대한 변경이 필요한 경우 현장지원센터장의 검토, 주민·참여협의체의 의견 수립 및 도시재생추진협의회의 논의를 거쳐야 함
- **(세부사업의 변경)** 단위사업을 구성하는 세부사업의 내용 변경 등에 대하여는 도시재생지원기구(LFI)에 통보하고 변경할 수 있음
- **(단위사업의 변경)** 활성화계획의 수립권자는 단위사업의 변경이 필요한 경우 국토교통부장관의 장하는 절차와 방법에 따라 변경하여야 함
- **(중요 사항의 변경)** 활성화계획의 수립권자는 핵심 콘텐츠의 변경 등 중요 사항의 변경이 필요한 경우 **지방도시재생위원회의 심의를 거쳐야 하며**, 국비 지원 사항이 포함된 경우에는 도시재생특별위원회의 심의를 거쳐야 함

※ 활성화계획 변경 절차

|                            |                          |                          |                          |                          |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 제1차<br>초기계획 수립<br>준비위원회 구성 | 제2차<br>초기계획 수립<br>위원회 구성 | 제3차<br>초기계획 수립<br>위원회 구성 | 제4차<br>초기계획 수립<br>위원회 구성 | 제5차<br>초기계획 수립<br>위원회 구성 |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|

- 「서울시 도시재생전략계획」에 따르면 **도시재생활성화지역 유형별 소요예산 지원 시 마중물예산을 기준으로 하고 있으며, 규모와 시기는 도시재생위원회 심의를 통해 결정하도록 하고 있음**
- 이에 **서울시는 도시재생위원회 심의 권한인 마중물사업을 기준으로 10% 증감여부에 따라 경미(중대)한 변경 여부를 판단하고 있음.**

### 제2절 도시재생 지원 및 평가체계

#### 1. 도시재생사업 지원방안

##### ■ 도시재생활성화지역 유형별 소요예산

사업기간 내 실행가능한 사업으로 한정하여 예산계획 수립

- 도시재생활성화지역은 유형별로 도시재생사업의 성격, 규모 등이 다르므로 서울시 마중물예산을 차등하여 지원하며, 개별 활성화지역의 마중물예산 규모 및 지원 시기는 활성화계획 수립 이후, 도시재생위원회의 심의를 통해 결정하도록 한다.

- 중액기준의 예산계획 수립을 지원하고, 핵심사업 중심의 실행가능한 예산계획 수립

\*출처: 서울시 도시재생전략계획 제4장제2절

[ 표 2 ] 공중보행로 보행량 추이

(단위: 건)

| 상가군 |       | 서측            |               |                                      | 동측            |               |                                      |
|-----|-------|---------------|---------------|--------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------------------|
|     |       | 예측값<br>(공사 전) | 측정값<br>(공사 전) | 모니터링 결과<br>(2022년 10월~<br>2023년 10월) | 예측값<br>(공사 전) | 측정값<br>(공사 전) | 모니터링 결과<br>(2022년 10월~<br>2023년 10월) |
| 1층  | 세운    | 8,774         | 3,463         | 2,000                                | 9,610         | 4,420         | 489                                  |
|     | 청계·대림 | 14,802        | 4,482         | 1,051                                | 14,961        | 4,004         | 1,291                                |
|     | 삼풍·PJ | 14,565        | 6,978         | 10,689                               | 15,001        | 3,567         | 1,517                                |
|     | 신성·진양 | 15,086        | 6,791         | 4,762                                | 15,403        | 4,992         | 1,332                                |
|     | 총보행량  | 53,227        | 21,714        | 18,502                               | 54,975        | 16,983        | 4,629                                |
| 3층  | 세운    | 13,651        | —             | 1,943                                | 12,709        | —             | 1,722                                |
|     | 청계·대림 | 13,651        | —             | 1,879                                | 12,709        | —             | 2,922                                |
|     | 삼풍·PJ | 13,651        | —             | 847                                  | 12,709        | —             | 910                                  |
|     | 신성·진양 | 13,651        | —             | 868                                  | 12,709        | —             | 640                                  |
|     | 총보행량  | 54,604        | —             | 5,537                                | 50,836        | —             | 6,194                                |

자료: 감사대상기관 제출자료 재구성

### 붙임 3      공청회 의견 접수 현황 ('24.9.9.~9.27., 19일간)

○ 접수현황: 총 16건(총 221명)

| 구 분 | 합계 | 찬성 | 반 대 |    |
|-----|----|----|-----|----|
|     |    |    | 조건부 | 반대 |
| 건수  | 16 | 10 | 5   | 1  |

※청계천 보존연대는 자체 설문조사를 통해 반대자 312명이라고 주장하고 있으나 제출된 의견서는 1건임

○ 세부내역

| 연번 | 접수일        | 성 명                                   | 내 용                                                                                                              | 비 고         |
|----|------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1  | '24.9.23.  | 박종길<br>(세운힐스테이트)                      | 상가군 공원화사업과 동시에 철거해야함<br>기부채납 받은 돈은 공원조성만 사용되어야 함                                                                 | 반대<br>(조건부) |
| 2  | "          | 오형숙<br>(세운힐스테이트)                      | 공중보행로 부분적 철거보다 주변 정비사업과 연계해서<br>일괄 철거해야 함                                                                        | 반대<br>(조건부) |
| 3  | "          | 황동건<br>(세운상가)                         | 세운, 청계, 대림상가는 공중보행로 철거시 영업에 상<br>당한 지장초래하므로 신설된 2층만 철거되어야 함                                                      | 반대<br>(조건부) |
| 4  | "          | 김권순                                   | 세운, 청계, 대림상가는 공중보행로는 점포와 연결되어 있<br>어 상가철거 할 때 같이 해야함                                                             | 반대<br>(조건부) |
| 5  | '24.9.24.  | 최현희                                   | 1층 소규모 점포상인 장사걱정을 하면 답답함, 대못을 뽑<br>아서 쾌적한 환경 만들어야 함                                                              | 찬성          |
| 6  | '24.9.24.  | 김범영                                   | 1100억 투입된 보행로의 일부구간 먼저 철거로 보행단절 되는<br>것 반대, '전임시장 지우기' 오해를 안받기 위해서라도 상가군<br>전면 철거 할 때 까지는 활성화되도록 서울시가 힘써야 함      | 반대<br>(조건부) |
| 7  | '24.9.26.  | 김종원<br>(6-1구역)                        | 공중보행교 설치로 조망침해, 통행불편 초래, 상가건물노<br>후로 안전문제 심각                                                                     | 찬성          |
| 8  | "          | 구용모 외 30인<br>(대림상가,<br>5구역 등)         | 흉물스러운 모습, 건물외벽붕괴로 통행안전 우려, 이용<br>률 저조로 신속 철거 요구                                                                  | 찬성          |
| 9  | "          | 조진현 외 36인<br>(2,3,5구역 등)              | 1층 상인 조망권 침해, 영업손실 및 상가 진입방해 등<br>으로 부동산 가격하락 등 재산권 침해되니 신속 철거<br>요구                                             | 찬성          |
| 10 | "          | 최종식 외 34인<br>(세운힐스테이트<br>2,3,6-2구역 등) | 공중보행로 설치추진한 2016년부터 생업 등 영업피해<br>상당하니 조속히 철거 요구                                                                  | 찬성          |
| 11 | "          | 박선자<br>(6-1구역)                        | 보행자도 없고, 교각 때문에 통행불편, 일조피해, 소방<br>차 진입불편 등으로 큰 고통을 받으니 신속 철거희망                                                   | 찬성          |
| 12 | '24.9.27.  | 이진호<br>(을지로교회)                        | 공중보행교 설치하는 일방적 밀어붙이기식 행정표본임, 이용<br>도, 미관, 경관, 통행불편, 영업지장 등 초래하니 신속한 철<br>거 필요                                    | 찬성          |
| 13 | "          | 배호근 외 12인<br>(진양상가 등)                 | 3층 상가 대부분 한산, 1층 상가는 그들로 인해 채광, 환<br>기, 분진 등 문제발생, 소방차 진입 문제로 화재 취약하니<br>신속한 철거 요구                               | 찬성          |
| 14 | ~'24.9.27. | 유인수 외 48인<br>(인현상가 등)                 | "                                                                                                                | 찬성          |
| 15 | "          | 이현 외 45인                              | "                                                                                                                | 찬성          |
| 16 | '24.9.27.  | 안근철<br>(청계천을지로<br>보존연대)               | 정책일관성 결여, 혈세 들인 다리를 철거할 이유없음,<br>활성화 정도를 평가하기에는 이른 시점임, 많은 사람이<br>이미 이용하고 있고 신호등도 없어 편리함, 철거공사로<br>인한 상인 고통 재반복됨 | 반대          |