

서울특별시 도시재생활성화계획 변경 의견청취안

- 4.19 사거리 일대 도시재생활성화지역 -

검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 가. 의안번호 : 제3113호
- 나. 제 출 자 : 서울특별시장
- 다. 제 출 일 : 2025년 8월 11일
- 라. 회 부 일 : 2025년 8월 14일

2. 제안이유

- 활성화계획 주요사업의 완료 후 사업계획의 변경사항 등을 반영하고 원활한 사업 마무리를 위하여,
- 4.19 사거리 일대 도시재생활성화지역에 대하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조에 따라 도시재생활성화계획을 변경하고자 하는 사항으로,
- 「4.19 사거리 일대 도시재생활성화계획」에 대하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조 제3항의 규정에 따라, 서울특별시 시의회 의견을 청취하고자 하는 것임

3. 주요내용

가. 사업개요

- 사업위치 : 서울특별시 강북구 수유동 4.19사거리 및 우이동 일대
- 사업면적 : 628,000 m^2
- 사업기간 : 2019년 6월 ~ 2024년 12월
- 총사업비 : 574.8억 원 (마중물사업 200억원/지자체 협력사업 374.8억원)

나. 주요 변경 내용

- 사업추진 성과 및 정책방향 등을 반영한 도시재생활성화계획 변경

구 분	기 준	변 경	비 고
마중물 사업	9개 단위사업	8개 단위사업	1개사업* 감소
지자체 협력사업	11개 사업	9개 단위사업	2개사업** 감소

* 주민활동 복합거점 조성사업, ** 아카데미하우스활성화사업, 삼각산 시민청 화장 및 커뮤니티 기능강화

- 계획 변경 내용 반영 및 완료 사업의 정산 등 예산 집행계획 변경

구 분	기 준	변 경	비 고
마중물사업	200억원	91.13억원	108.87억원 감소
지자체 협력사업	374.8억원	376.18억원	1.38억원 증가

다. 추진경위 및 계획

- 도시재생활성화계획 고시 : '19. 6. 20.
- 도시재생활성화계획(경미한 변경) 결정 고시 : '22. 11. 3.
 - 마중물사업 기간 연장(기존: '22년 → 변경: '23년)
- 도시재생활성화계획(경미한 변경) 결정 고시 : '23. 12. 28.
 - 마중물사업 기간 연장(기존: '23년 → 변경: '24년)

- 관련부서(기관) 협의 : '25. 6. 5. ~ 6.17.
 · 9개 관련부서(기관) 협의 결과 2개 부서(기관) 회신(별도의견 없음)
- 주민공청회 : '25. 7. 4.
 · 도시재생활성화계획 변경(안) 발표 및 질의응답, 의견 수렴
 (별도의견 없음)
- 서울특별시의회 의견청취 : '25. 8월 중
- 도시계획위원회 심의 상정 : '25. 9월 중
- 도시재생활성화계획 변경 고시 : '25. 10월 중

4. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조제3항

나. 예산조치 : 예산 변경 사항 반영

(총사업비 574.8억원 → 467.31억원, 감107.5억원)

5. 검토의견

가. 개요

- 이번 「서울특별시 도시재생활성화계획 변경 의견청취안(이하, ‘활성화계획 변경(안)’)」은 자연과 근현대 역사가 공존하는 역사·문화예술·여가 중심지 조성을 목표로 추진해 온 도시재생사업의 대부분이 완료됨에 따라 사업계획과 예산집행 계획 등 변경사항을 반영하고자 하는 것임
- ‘4.19 사거리 일대’는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하, ‘도시재생법’)」에 따라 수립된 ‘2025 서울시 도시재생전략계획’¹⁾에서 ‘생활중심지 특화형(중심시가지형) 도시재생활성화지역’으로 지정되었으며, 그 계획을 수립하거나 변경(경미한 변경 제외)하려면 같은 법 제20조제3항에 따라 시의회 의견을 청취하도록 하고 있음

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제20조(도시재생활성화계획의 확정 및 승인 등) 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 지방의회의 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.

1) 서울시 도시재생의 비전과 방향을 제시하고 도시재생활성화계획에 가이드라인을 제공하는 「2025 서울시 도시재생 전략계획」이 2015년 12월 최초 수립되었고, 2018년 서울형 도시재생 실현을 위해 변경 수립된 전략계획에서 4.19사거리 일대는 ‘생활중심지 특화형(중심시가지형) 도시재생활성화지역’으로 신규 지정됨. 2019년 6월 20일 4.19사거리 일대 도시재생활성화지역에 대하여 수립된 계획이 최초 고시(서울특별시고시 제2019-201호) 되었으며, 이 후 활성화사업 기간 변경을 위해 2022년도(서울특별시고시 제2022-432호)와 2023년도(서울특별시고시 제2023-603호)에 경미한 변경을 추진하였음

나. 검토 내용

“활성화계획 주요 내용”

- 4.19 사거리 일대 도시재생활성화지역은 강북구 수유동 4.19 사거리 일대와 우이동 일대로 2개의 권역으로 나뉘어져 있으며 면적은 약 62.8만 m^2 (4.19 사거리 일대 39.9만 m^2 / 우이동 일대 22.9만 m^2)로, 연 천만명 이상이 찾는 북한산과 국립4.19민주묘지 등이 인근에 위치해 있어 천혜의 자연환경과 역사, 문화자원의 연계가 가능한 지역임

< 4.19 사거리 일대 도시재생활성화지역 >



- “자연과 근현대 역사가 숨쉬는 역사·문화예술·여가중심지 조성”을 비전으로, 역사문화 기반 장소성 강화를 통한 지역 역사·문화예술의 중심지, 여가방문객을 위한 자연친화적 콘텐츠 개발 등 자연을 통한 도시형 여가 중심지, 마을기업 육성 및 정주환경 제고로 선순환 공동체 중심지 조성을 재생 목표로 설정함
- 이에 따라 역사·문화예술 특화거리 조성, 우이천수 생태공원 조성, 주거지 골목길 활성화 사업 등 9개의 마중물 사업(시비 200억 원)과 솔밭공원 바닥분수 설치 및 시설물 정비, 우이동 만남의 광장 인공 암벽장 조성, 우이동 가족캠핑장 조성 등 11개 협력사업(374.8억 원)이 계획되었음

“활성화계획 변경(안) 주요 검토사항”

- 이번 ‘활성화계획 변경(안)’의 주요 내용은 변경사업 현행화를 위한 ▲‘사업계획 변경’, 완료사업 정산내역과 변경사항을 반영한 ▲‘예산 집행계획 변경’에 관한 것으로, 서울시는 ’25.7월 공청회를 개최²⁾하고 ‘활성화계획 변경(안)’과 관련한 주민의견 수렴절차를 완료하였음

【 사업계획 변경 】

□ 도시재생활성화사업계획 변경

- 마중물사업 (기정) 9개 단위사업 → (변경) 8개 단위사업 (1개 사업 폐지)
- 지자체 협력사업 (기정) 11개 단위사업 → (변경) 9개 단위사업 (2개 사업 폐지)

2) < 주민공청회 개최 개요 >

- 일시 : 2025.7.4.(금), 우이동 주민센터 3층 강당
- 내용 : 4.19사거리 일대 도시재생활성화계획 변경(안) 발표 및 의견수렴
- 주요 의견 : 마중물사업 완료가 끝이 아닌 지역발전을 위한 징검다리 역할을 해야하며 사업 간 연결성 강화 필요, 상권 활성화나 주민 참여를 위한 사업 발굴을 적극적으로 지원바람 등

- 당초 수립된 9개의 마중물 사업 중 ‘주민활동 복합거점 조성사업(85억 원)’은 주민, 마을기업 및 문화예술인의 활동공간과 공공임대주택을 복합적으로 조성하여 도시재생사업의 효과적 추진과 사업 종료 이후의 지속가능성을 확보하고자 계획되었음
- 그러나, 기존의 ‘보존과 공동체 중심’ 재생사업의 한계를 인식한 서울시가 '21.6월 이후 새롭게 설정한 도시재생 재구조화 정책에 따라 활성화지역내 공동체 공간 중심의 거점시설 조성은 지양하기로 하고, 강북구 사회적경제지원센터('21.4월 개관), 삼양동 청소년아지트('22.9월 개관), 서울문화예술교육센터('24.11월 개관) 등 계획된 용도와 유사한 대체 가능한 시설을 활용하는 것이 타당할 것으로 판단하여 해당 사업을 폐지하려는 것임

〈 주민활동 복합거점 조성사업 〉

위 치	• 수유동 279-5 외 2필지	
규 모	• 연면적 3243.03㎡(지하2층, 지상6층)	
사업비	• 85억원(토지매입비 포함, 건축비 SH 조달)	
기 간	• 2020~2022년	

주민활동 복합거점 조성사업 계획(안) → 폐지



공공임대주택

커뮤니티센터
도시재생센터
문화예술인거점

마을기업

- 주민활동 복합거점 조성사업의 폐지는 공동체 공간 기능을 유사 대체시설로 충족할 수 있다는 점에서 타당하나, 이번 의견청취 안에는 당초 사업에 포함되었던 공공임대주택 공급 계획의 처리 방향은 제시되지 않아 다른 공공주택사업으로 이관하거나 별도의 공급계획과 연계하는 등 구체적 방안을 제시할 필요가 있음
- 또한, 지자체 협력사업으로 계획된 11개 사업 중 하나인 ‘아카데미하우스 활성화 사업(50억 원)’은 도시재생활성화계획 수립 당시 리모델링 공사가 중단된 채 방치시설로 전략해 있던 기독교장로회 총회 소유의 아카데미하우스³⁾를 활성화하고자 계획된 사업으로 민간측에서 실질적 추진이 없어 사업을 폐지하려는 것임
- 1966년 건립된 아카데미하우스는 국제 에큐메니컬(Ecumenical) 회의⁴⁾와 민주화 운동의 성지라는 역사적 의미를 가지는 장소로 역사와 문화의 장소성을 강화하고자 했던 사업의 취지는 인정되나, 구체적인 실행전략 없이 실질적 추진 수단을 민간재원에만 의존함으로써 민간측에서 사업 추진 의지가 미흡할 경우 사업이 자동적으로 중단될 수 밖에 없는 구조적 한계가 처음부터 존재했던 계획으로 생각됨
- 향후 도시재생사업 추진 시 주민 수요와 지역 여건을 보다 면밀히 검토하여 사업을 발굴하고 실효성이 담보되지 않은 무리한 계획수립은 예산과 행정력 낭비의 요인이 될 수 있음을 명심해

3) 아카데미하우스는 강북구 수유동 북한산 자락에 위치한 한국기독교장로회 소유의 연수·숙박·집회 시설임. 1966년 독일 교회 등의 후원으로 설립되었으며, 청소년 수련회, 국제회의, 학술·문화 활동 등 다양한 연수 공간으로 활용되어 왔음. 특히 1970~80년대에는 국제 에큐메니컬 회의와 민주화운동 관련 모임이 열리며 국내외 인권·평화·민주주의 운동의 교류 거점으로서 역사적 의미를 지님

4) 국제 에큐메니컬 회의는 세계 여러 교파의 교회 지도자·신학자·운동가들이 모여 인권, 평화, 민주주의, 사회 정의, 통일 등 보편적 가치를 논의하는 국제적 성격의 회의임. 1960~70년대에 매년 20회가 넘는 국내·국제 에큐메니컬 모임이 아카데미하우스에서 열렸으며, 2006년에는 ‘동아시아 평화를 위한 에큐메니컬 국제 심포지엄’이 개최되어 북미·유럽·아시아 각국의 교회 지도자와 평화운동가 40여 명이 참석한 바 있음

야 할 것임

- 마지막으로, 이번 활성화계획 변경(안)을 통해 폐지하려는 협력 사업은 ‘삼각산 시민청 확장 및 커뮤니티 기능 강화(사업비 없음)’ 사업으로 우이신설선 솔밭공원역사에 제2의 삼각산 시민청을 확장하여 지역 주민들에게 다양한 활동공간을 제공하고 문화 활동을 개최하는 등 공동체 활동에 기여하고자 계획되었음
- '21년 6월 이후 추진되고 있는 도시재생 재구조화 정책방향에 따라 물리적 공간 운용 필요성이 축소되었고 ‘삼각산 시민청’ 운영이 종료됨에 따라 해당 사업도 폐지하려는 것으로 삼각산 시민청은 현재 청년취업사관학교 강북캠퍼스로 활용중에 있음

【 예산 집행계획 변경】

- 당초 수립된 ‘활성화계획’에서는 9개 마중물 사업에 대하여 사업비 200억 원이, 11개 협력사업에 대하여 374억 80백만 원이 계획되어 있었으나, 이번 ‘활성화계획 변경(안)’에서는 세부사업 계획 변경사항과 완료된 사업의 정산 내역을 현행화하여 마중물 사업비를 91억 13백만 원으로, 협력사업비를 376억 18백만 원으로 변경하고자 함

□ 예산 집행계획

- 총 사업비 (기정) 574억 80백만 원 → (변경) 467억 31백만 원(△107억 49백만 원(18.7%))
- 마중물 사업 (기정) 200억 원 → (변경) 91억 13백만 원(△108억 87백만 원(54.4%))
- 협력사업 (기정) 374억80백만 원→ (변경) 376억 18백만 원(1억 38백만 원(0.4%))

- 총 사업비가 당초 활성화계획 대비 107억 49백만 원(△18.7%) 감액되어 「도시재생법 시행령」 제26조제4호5)에 따라 도시재생 활성화계획의 중대한 변경 사유에 해당된다 하겠음

< 4.19 사거리 일대 도시재생활성화사업비 변경 내용 >

구분	단위 사업	세부사업명	기 정					변 경			
			합계	국비	지방비		민간	합계	국비	지방비	
					시비	구비				시비	구비
합 계			574.8	23	451.98	49.82	50.0	467.31	34.0	319.15	114.16
마중물 사업	소 계		200.0	-	200.0	-	-	91.13	-	91.13	-
	지역역사·문화 예술 중심지 조성	1. 역사·문화예술 특화거리 조성사업	36.5	-	36.5	-	-	35.93	-	35.93	-
		2. 4.19민주묘지 재생공론화 사업	2.0	-	2.0	-	-	1.98	-	1.98	-
	도시형 여가 중심지 조성	3. 우이천수생태공원조성사업	5.5	-	5.5	-	-	5.45	-	5.45	-
		4. 마을마케팅&브랜드사업	9.5	-	9.5	-	-	3.77	-	3.77	-
	선순환 공동체 구축	5. 정주환경개선사업	13.36	-	13.36	-	-	11.03	-	11.03	-
		6. 주거지 골목길 활성화사업	15.5	-	15.5	-	-	10.69	-	10.69	-
		7. 주민활동 복합거점 조성사업	85.0	-	85.0	-	-	0.50	-	0.50	-
		8. 4.19 도시재생 지원사업	24.64	-	24.64	-	-	15.38	-	15.38	-
		9. 젠트리피케이션 관리 및 대응사업	2.0	-	2.0	-	-	0.60	-	0.60	-
		기타) 도시재생활성화계획 수립용역	6.0	-	6.0	-	-	5.80	-	5.80	-
소 계		374.8	23	251.98	49.82	50.0	376.18	34.0	228.02	114.16	
협력 사업	지역역사·문화 예술 중심지 조성	1. 경관철 개통에 따른 역사권 지구단위계획 수립	5.0	-	5.0	-	-	5.0	-	5.0	-
		2. 아카데미하우스 활성화사업	50.0	-	-	-	50.0	-	-	-	-
		3. 출발공원 바닥분수 설치 및 시설물 정비	9.1	5.0	-	4.1	-	4.2	-	-	4.2
	도시형 여가 중심지 조성	4. 우이동 가족캠핑장 조성사업	125.0	-	125.0	-	-	163.6	-	163.6	-
		5. 진달래 어울림 숲 조성사업	80.3	18.0	58.18	4.12	-	67.6	27.0	-	40.6
		6. 우이동 만남의 광장 인공 암벽장 조성사업	19.5	-	-	19.5	-	36.6	7.0	2.6	27.0
		7. 우이동 먹거리마을 도로확장	50.0	-	42.9	7.1	-	60.98	-	35.62	25.36
		8. 우이동 교통광장 공영주차장 확충사업	15.0	-	-	15.0	-	15.0	-	-	15.0
		9. 우이령 마을 종합정비 및 파인트리 정상화	-	-	-	-	-	2.0	-	-	2.0
	선순환 공동체 구축	10. 삼각산시민정 확장 및 커뮤니티 기능강화	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. 마을공동체 활성화 및 지속가능한 배움터 운영		20.9	-	20.9	-	-	21.2	-	21.2	-	

- 마중물 사업에서 가장 큰 비중을 차지하는 ‘주민활동 복합거점 조성사업’은 토지매입비 62억 원을 포함한 85억 원을 집행 예정으로 계획되어 있었으나, 사업의 폐지로 인해 84억 50백만 원을 감액 변경함
- 협력사업 중 ‘아카데미하우스 활성화사업’ 폐지로 50억 원을 감액하고, 도시형 여가중심지 조성을 위한 세부사업인 ‘우이동 가족캠핑장 조성사업’, ‘우이동 만남의 광장 인공암벽장 조성사업’,

5) 「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.

4. 도시재생활성화계획에 대한 총 사업비를 10퍼센트 이상 증액 또는 감액하는 경우

‘우이동 먹거리마을 도로 확장 사업’은 추진 과정에서 도심 내 여가공간 조성과 도로 확충을 위한 공사물량 증가로 인해 66억 68백만 원이 증액되었음

- 활성화사업 폐지와 완료된 사업의 집행 내역을 현행화 한 결과 당초 총 사업비 574억 80백만 원 대비 18.7%(107억 49백만 원) 감소한 467억 31백만 원으로 조정되었음

다. 종합 의견

- 이번 ‘서울특별시 도시재생활성화계획 변경 의견청취안’은 4.19사거리 일대 도시재생활성화지역에 수립된 재생계획의 세부 사업 및 예산 집행계획을 현행화하고, 「2030 도시재생 전략계획(’23.2.9.)」의 정책 방향을 반영하여 그간 추진된 재생사업을 마무리하려는 취지임
- 4.19 사거리 및 우이동 일대는 풍부한 자연·역사 자원을 보유하고 있음에도 불구하고 낙후된 물리적 환경으로 인해 지역 경쟁력이 저하되어 있음에 따라 민주화 정체성 및 역사성 확립(419로 역사문화거리 조성, 민주묘지 재생공론화사업, 삼양로 특화거리 조성 등)과 도시형 여가 기능 강화(우이동 가족캠핑장, 인공암벽장, 진달래 어울림 숲, 공영주차장 조성 등)를 목표로 중심시가지형 도시재생사업이 추진되었으며 총 20건의 단위사업 중 3개 단위사업을 폐지, 총 사업비 18.6%를 감액 조정하였음
- 그러나, 마중물사업 종료 이후 ‘4.19사거리 일대 도시재생활성화지역’을 유지하기로 하면서도 그에 따르는 사후 관리계획이나 후속 실행 전략이 변경안에 부재한 점은 개선이 필요하다 하겠음

- 활성화지역에 대한 도시재생은 단일 사업의 완결로 끝나는 것이 아니라 지속적 관리와 정비사업·생활SOC 확충 등과의 연계를 통해 장기적으로 지역의 활성화를 도모해야 하는 성격을 가져야 하며, 「2030 도시재생 전략계획」에서 재생사업의 재구조화를 강조하고 있는 만큼 도시관리계획 등과 연계한 관리방안이 병행되지 않는다면 사업 효과는 단기적 성과에 그칠 수 밖에 없음
- 특히, 4.19사거리 일대는 지구단위계획, 교통·환경 인프라, 역사문화 자원 등이 복합적으로 작동하는 공간으로 활성화지역 유지를 활용한 특례 지원 및 정비·재개발 등 도시관리수단과의 연계 강화, 민간 주도의 소규모 정비 활성화 등 지역맞춤형 재생사업을 종합적으로 검토하여 지속가능한 도시재생 방안이 마련될 수 있도록 하여야 할 것임