

서울특별시 서울역 일대 도시재생활성화계획(변경)  
의견청취안

검 토 보 고 서

의안 번호	234
----------	-----

2018. 11. 21  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

1. 제안경위

- 2018. 10. 17. 서울특별시시장 제출 (2018. 10. 29. 회부)

2. 제안이유

- 가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 및 ‘2025 서울시 도시재생 전략계획(’18.7.5)’상 도시재생활성화지역인 서울역 일대 도시재생활성화지역에 대하여 도시재생활성화계획(변경)을 수립하고자 하는 사항임
- ‘서울역 일대 도시재생활성화계획’은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제19조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 계획(변경)안을 수립하였음
- 나. 본 ‘서울역 일대 도시재생활성화계획(변경)’에 대해 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조제3항 규정에 의거 서울특별시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함

3. 주요내용

- 가. 사업취지
- 「2025 서울시 도시재생 전략계획」이 변경(’18.7.5)됨에 따라 정비유형을 변경하고 그 동안 추진과정에서 나타난 문제점을 보완하기

위해 '17.12.28 고시된 서울역 일대 도시재생활성화계획 변경 수립

나. 주요 추진경위

- '15. 7. 24 : 서울역 일대 도시재생활성화 추진계획
- '15.12. 10 : 2025 서울시 도시재생 전략계획 공고(서울시공고 제2015-2189호)
- '17.12. 28 : 서울역 일대 도시재생활성화계획 수립 고시(서울시고시 제2017-488호)
- '18. 7. 5 : 2025 서울시 도시재생전략계획 변경(서울시공고 제2018-1570호)
- '18. 10 : 관련부서 협의 및 공청회 개최

다. 도시재생활성화계획 수립(변경) 내용

- 서계동 일대 주거지 환경개선 활성화를 위한 활성화계획 유형 변경

구 분	면적		
	당초	증감	변경
경제기반형	1,955,333㎡	감)123,546	1,831,787㎡
근린재생형	-	증)123,546	123,546㎡

- 기존 경제기반형으로는 주거지 환경개선에 한계가 있으므로, 서계동 구릉지 일대 자율주택정비 활성화를 위해 근린재생형을 포함하여 변경함

- 남대문 지하보도 활성화를 위한 도시관리계획 결정(변경)

- 남대문 지하보도 내 문화시설 도입 등 활성화를 위해 남대문지하보도에 도시계획시설(문화시설)을 신설하여 기 결정된 도시계획시설(도로, 광장)과 중복결정

- 도시재생 거점시설 추가 확보 및 활성화

- 추가 매입 및 민관협력 거점시설 확보 등에 관한 사항

- 도시재생사업 추진과정에서 사업계획이 변경된 내용 수정 및 보완

구 분	사 업 명	사유
조정사업	재미로 가로공간 업그레이드 / wall-toon 캠프 조성사업 남촌-애니타운 연결가로 조성사업 / 남촌-애니타운 연결가로 조성사업 강세항기념공간 재생 / 남촌자산찾기 청파로89길 조성사업 / 서계 산책로 조성사업	서울로2단계 연결길 사업으로 대체 추진
주차장 완화기준	서울역.광장 공간체계 개편 기본구상 → 서울로~ 구서울역사 옥상 연결 등 사업	국토부 추진 서울역 기본구상과 중복되므로 대체사업으로 변경

- 도시재생사업 내실화를 위한 사업기간 및 예산집행계획 변경
  - 사업기간 : 당초)2015년 ~ 2019년 → 변경)2015년 ~ 2020년
  - 예산집행계획(마중물예산) : 당초)482억 → 변경)597.9억

#### 4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제19조, 제20조
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 해당사항 없음
- 라. 기 타

#### 5. 검토의견

##### □ 제출 배경

- 이 의견청취안은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조 및 같은 법 시행령 제28조에 따라 지난 2017년 12월에 고시<sup>1)</sup>된 “서울역 일대 도시재생활성화계획”<sup>2)</sup>을 변경하려는 것으로 시장이 제출하여 2018년 10월 29일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 서울역 일대 도시재생활성화계획(이하 “활성화계획”)은 「2025 도시재생 전략계획」(이하, “전략계획”)에서 도시재생활성화지역 1단계로 선정된 13개소 중 하나임.
- 활성화 계획 수립한지 1년도 채 안되어 이를 변경하려는 것은 ‘18년

1) 서울특별시고시 제2017호-488호(2017.12.28.)

2) 도시재생활성화계획은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하, ‘법’)에 따라 수립된 법정계획인 2025 서울시 도시재생전략계획(이하, ‘전략계획’)의 실행계획으로서, 법 제20조(도시재생활성화계획의 확정 및 승인)에 따라 지방의회 의견을 청취하고 도시계획위원회 심의를 거쳐 확정하게 됨.

7월 변경 공고된 상위계획인 전략계획(별첨1 참조)과의 정합성을 맞추기 위해 재생사업의 유형을 변경(별첨2 참조)하고, 도시재생사업 추진 과정에서 나타난 문제점을 보완하며 나아가 사업의 성과를 높이기 위해 세부계획 등을 변경하기 위한 것으로 이해됨.



<계획수립 및 사업시행 과정>

## □ 활성화 계획 변경(안) 주요 내용

- 도시재생사업 사업기간 및 예산집행계획
  - 사업목표기간을 2019년에서 2020년으로 연장하고, 마중물 예산 116억원을 증액함.
- 활성화계획 유형 변경
  - 기존 경제기반형에서 서계동 구릉지 일대 자율주택정비 활성화를 위해 근린재생형을 포함, 변경하여 서계동 일대 주거지 환경개선 활성화를 기하고자 하였음.
- 남대문 지하보도 도시계획시설(문화시설) 신설로 기 결정된 도시계획시설(도로, 광장)과 중복 결정함.
- 도시재생 거점시설 추가 확보 및 활성화를 위해 추가 매입 거점시설에 대한 내용 반영 및 주차장 완화 기준을 마련함.

- 노후 건축물 리모델링 활성화를 위한 “리모델링 활성화구역” 지침을 보완하고, 도시재생사업 추진과정에서 사업계획이 변경된 내용 수정 및 보완하였음.

	구분	변경내용
1	도시재생사업 사업기간 및 예산집행계획	- 사업기간 : 기정) '15~'19년 → 변경) '15~'20년 - 예산집행계획(마중물예산) : 기정) 482억원 → 변경) 598억원
2	활성화계획 유형 변경	- 경제기반형→경제기반형+근린재생형 - 노후주택 정비위한 집수리 지원강화 및 자율주택 정비 위한 건축기준 완화 등을 위한 근린재생형 포함
3	도시관리계획(문화시설) 결정(변경)	- 남대문 지하보도 도시계획시설(문화시설) 신설로 기 결정된 도시계획시설(도로, 광장)과 중복 결정
4	도시재생 거점시설 추가 확보 및 활성화	- 추가 매입 거점시설에 대한 내용 반영
5	리모델링 활성화 유도구역 보완	- 리모델링 활성화 유도구역 지침 마련
6	도시재생사업 세부계획 변경	- 사업계획 수립 및 사업시행과정에서 변경된 사항 수정 및 보완

## □ 검토사항

### 〈계획유형 변경의 적정성〉

- 서울역 일대<sup>3)</sup>는 “2025 서울시 도시재생 전략계획”(이하 “전략계획”)에서 ‘역사도심과 연계하는 국제적 관광·문화허브’ 육성을 목적으로 도시경제기반형 도시재생활성화지역<sup>4)</sup>으로 지정되어 있음.
- 활성화 지역 중 서계동 일대를 기존 경제기반형<sup>5)</sup>으로 하기에는 지

3) 용산구 한강대로 405 일대(서울역·광장, 남대문시장, 중림동, 서계동, 회현동 일대)로 면적은 1,955,333㎡임.

4) “서울역 일대 도시활성화계획”은 서울로 7017로 연결되는 5개 권역의 보행환경·지역산업·생활환경·역사문화·공동체 재생 등을 계획하되, 중림동·서계동·회현동 주거지 재생을 중점 추진하고, 서울역·남대문시장의 경우에는 추진 중인 관련계획·사업을 고찰하고 주로 보행 접근성 및 연결성, 집객효과를 도모하는 방향으로 재생사업이 계획됨.

역특성을 고려한 주거지 환경 개선에 한계가 있어, 정부뉴딜사업과의 연계 및 소규모주택정비법상 자율주택정비를 위한 건축기준 완화 등을 위해 근린재생 일반형으로 변경하려는 것임. 건축규제 완화는 관련법상 근린재생형 활성화계획에 반영이 된 경우에 한해 가능<sup>6)</sup>하기 때문에 재생의 유형을 변경하고자 하는 것으로, 공간적 범위가 넓고 그 만큼 특성이 서로 다른 만큼, 지역별 특성이나 여건에 따라 재생 유형을 구분하여 사업을 추진하려는 것은 바람직하다고 판단됨.

<활성화계획 유형 변경>

구 분	면적		
	당초	증감	변경
경제기반형	1,955,333㎡	감)123,546	1,831,787㎡
근린재생형	-	증)123,546	123,546㎡



- 5) 당초 활성화계획에서 서계동을 경제기반형에 포함시킨 이유는 이 지역을 포함한 만리재 고개에 밀집되어 있는 소규모 영세 봉제산업의 육성을 통해 남대문시장과 연계함으로써 도심 산업을 활성화시키고, 주거지재생을 함께 병행 추진하고자 한 취지로 이해됨.
- 6) 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법(소규모주택정비법) 제48조
  - ① 사업시행자는 자율주택정비사업(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제6호나목에 따른 근린재생형 활성화계획에 반영한 경우로 한정한다), 가로주택정비사업 또는 취약주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화 받을 수 있다
    - 대지안의 조경기준(1/2), 건폐율의 산정기준, 대지안의 공지기준(1/2), 건축물의높이제한(1/2), 주차장 완화(30%)

- 다만, 관련법규<sup>7)</sup>에서 활성화계획을 각 유형에 따라 구분하여 수립하도록 의무화한 것은 경제기반형과 근린재생형 재생사업의 목적과 성격이 다르므로 각각 구분하여 이에 적합한 계획을 수립하라는 취지인 만큼, 하나의 도시재생활성화계획에서 두 가지 유형의 계획을 묶어 수립하는 것이 제도적으로 가능한지 여부에 대해서는 논의의 여지가 있다고 보여짐.
- 또한, 기존의 활성화계획에서는 서계동을 포함한 회현동과 중림동 3개 권역의 주거지 재생이 주요 내용으로 되어 있으나, 금번 계획에서 근린재생형으로 변경하려는 취지에 비추어 서계동외에도 중림동과 회현동 일대의 주거환경개선이 필요한 만큼 재검토의 여지가 있다고 보여짐.

참고로, 소관부서(도시재생본부 공공재생과)에서는 중림동 일대의 경우 이미 재개발사업이 상당부분 진행되었고, 단독주거 보다는 상업기능이 다수 분포하고 있어 경제기반형 유지가 필요하며, 회현동 일

7) <도시재생법 제2조제6호>

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

- ‘도시경제기반형 활성화계획’ : 산업단지, 항만, 공항, 철도, 일반국도, 하천 등 국가의 핵심적인 기능을 담당하는 도시·군계획시설의 정비 및 개발과 연계하여 도시에 새로운 기능을 부여하고 고용기반을 창출하기 위한 도시재생활성화계획
- 근린재생형 활성화계획: 생활권 단위의 생활환경 개선, 기초생활인프라 확충, 공동체 활성화, 골목경제 살리기 등을 위한 도시재생활성화계획

<서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례 제16조(도시재생활성화계획의 수립)>

- ③ 도시재생활성화계획은 지역 여건에 따라 ‘도시경제기반형 활성화계획’ 또는 ‘근린재생형 활성화계획’으로 구분하여 수립하여야 한다.

대는 남산주변의 고도제한, 역사문화자원의 다수 분포 등 보전이 필요한 지역으로 근린재생형으로 변경하여도 건축기준 완화의 실익이 없다는 의견임.

### <남대문 지하보도 도시계획시설(문화시설) 결정의 필요성>

- 남대문 지하보도를 복합문화공간으로 조성하기 위해 지하보도를 도시계획시설(문화시설)로 결정하여 기 결정된 도시계획시설(도로, 광장)과 중복 결정하려는 것으로, 기능이 저하된 지하보도의 이용률 제고와 남대문시장의 집객 등 활성화 측면에서 바람직하다(사료됨8). 현재 남대문광장은 공사 완료되었으며, 지하보도 공사는 금년 말 공사완료를 목표로 시공 중에 있는 것으로 파악됨.

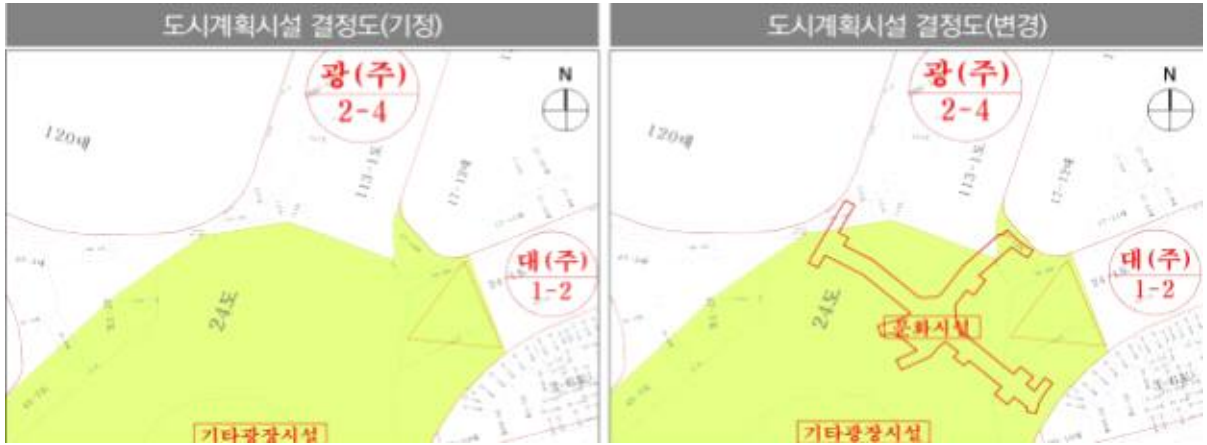


### <문화시설 결정(변경) 조서>

구분	시설명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
신설	문화시설	문화시설	중구 남대문로4가 24일대	-	증)1,237	1,237	-	도로,광장과 중복결정

- 8) 현재 남대문 지하보도에서 영업을 하던 상인에게 '17.10월 도로점용허가를 취소(만료) 통지하였으며, 당초 도로점용허가시 원상복구 후 퇴거 조건이 명시되어 별도의 보상대책 수립 대상이 아니나, 미퇴거 상인(상인 6인중 3인은 갈등조정으로 퇴거, 미퇴거 3인)에 대한 대책으로 지하보도 활용계획에 동의시 기존 도로점용을 점포임대로 전환 수의계약하여 2년간 영업기간을 보장하고, 그 이후에는 공개입찰 통해 임대기간을 부여하는 방안을 검토 중인 것으로 파악됨.





### 〈도시재생 거점시설 확보의 다각화〉

- ‘19년말 운영이 완료되는 서울역일대 도시재생지원센터의 업무와 독자적 사업을 추진할 예정인 8개소의 거점시설<sup>9)</sup>외에 2개소를 추가하고, 거점시설에 한해 인근지역에 공용주차장 확보가 가능한 경우 부설주차장 설치를 100% 완화할 수 있도록 하려는 것임<sup>10)</sup>.

#### 〈추가 거점시설〉

명 칭	위 치	집행내역 (억원)	매입시점 (사용시점)	연면적 (㎡)	추진현황	활용현황(계획)	운영주체
애니통집	예장동 7-24 외 2	18.5 (매입비)	2018.6 (미정)	280.9	부지매입	활용여부 검토 중	미 정
서계동 코워킹 팩토리	용산구 효창원로276 (만리시장2층)	1.5 (리모델링 및 임대료)	2018.9.1. (임대)	415.0	관리운영	봉제공장 디자인 교육·실습장	한국봉제 패션협회, 숙명여대 산학협력단

9) 현재 8개의 거점시설에 대한 민간위탁동의안(의안번호 229)이 우리시의회에 제출되어 제 284회 정례회 기간 중 심사할 예정임.

10) 「서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」 제27조(건축규제의 완화 등에 관한 특례) 제2항

도시재생활성화지역에서의 주차장 설치기준은 「주차장법 시행령」 제7조제2항 각 호의 위치에 공용주차장이 설치되어 있는 경우에는 「서울특별시 주차장 설치 및 관리조례」로 정하는 범위 내에서 도시재생활성화계획으로 완화할 수 있다.

「주차장법 시행령」 제7조 제2항

1. 해당 부지의 경계선으로부터 부설주차장의 경계선까지의 직선거리 300미터 이내 또는 도보거리 600미터 이내
2. 해당 시설물이 있는 동·리 및 그 시설물과의 통행 여건이 편리하다고 인정되는 인접 동·리

- 도시재생거점시설(앵커시설)은 지금까지 주로 건물이나 토지를 매입해 신축 또는 리모델링하는 방식으로 추진되고 있지만, ‘서계동 코워킹팩토리’<sup>11)</sup>는 부지매입 방식 대신 노후 전통시장내 빈 점포를 임대한 임대형 거점시설로 확보함에 따라 부지를 매입·신축시 소요되는 예산(30억원)의 1/20정도(총 1억5천만원)로 절감하였음.

앵커시설 확보에 매입 뿐만 아니라 장기임대 등의 방식으로 추진한 것은 거점시설 확보 방식의 다각화를 통한 예산절감과 재생사업 추진의 활성화 등의 측면에서 매우 바람직한 모범사례라 하겠음. 거점시설 확보에 공적 자금의 과다 투입은 재생사업 추진에 장애로 작용하는 만큼, 향후 거점시설 확보 방식 뿐만 아니라 관리·운영 및 활용방안 또한 다각화할 필요가 있다 사료됨.

### 〈단위사업 조정 및 변경, 자원조달〉

- 도시재생사업 추진 과정에서 중복 또는 사업성격이 유사한 사업들을 조정 또는 변경하고, 주민요구 수용 등을 위해 신규사업 추가 및 사업기간 연장 등으로 마중물예산이 증액되었음.

#### 〈단위사업 변경 내용〉

구분	단위 사업명		사유
	기정	변경	
조정	재미로 가로공간 업그레이드 사업 Wall-toon캠프 조성사업	서울로2단계 연결길 조성사업	서울로2단계 연결길 조성사업으로 대체(통합) 추진

11) ‘서계동 코워킹팩토리’는 봉제산업 육성과 혁신을 위한 거점시설로서, 공간 조성부터 운영까지 전 과정이 민관 협력으로 이루어진 것으로, 한국봉제패션협회와 숙명여대 산학협력단이 각각 ‘봉제공장’과 ‘패션메이커스페이스’의 관리·운영을 책임지고, 서울시는 임대 보증금과 임대료, 리모델링 비용 일부를 지원하는 것으로 이루어졌음.

구분	단위 사업명		사유
	기정	변경	
	서계 산책로 조성사업		특별계획구역개발사업 연계 민간투자사업으로 추진
	남촌-애니타운 연결가로 조성사업		
	은행나무 보행광장 명소화		
	청과로89길 조성사업		
	강세황 기념공간 재생		
	남촌 자산 찾기		
변경	서울역·광장 공간체계개편 기본구상	서울로~구서울역사 옥상 연결 사업	서울로~서울역사 옥상 연결 및 패쇄 램프 재생 활용사업으로 변경
	서울로2단계 보행환경개선 기본구상	서울로2단계 연결길 조성사업	명칭 변경
신규	-	명동 우리동네 가꾸기 시범사업	주민 요구에 의해 명동, 예장동 각1개소 사업 반영
	-	노후 상가 등 경관개선 지원	청과로변 등 활성화를 위해 노후 상가 및 주택에 대한 리모델링비용 지원
	-	서계동 코워킹팩토리 조성 및 운영	봉제산업 육성을 위해 산·관·학 협력 거점 시설 조성
	-	지역거점 공간 운영	거점시설 조성 완료에 따라 민간위탁 운영에 따른 관리비 지급
	-	요리를 통한 도시재생 프로젝트	요리를 매개로 도시재생 홍보 및 지역거점 활성화

- ‘재미로 가로공간 업그레이드 사업’ 등과 ‘서울로 2단계 보행환경개선 기본구상’ 사업이 서울로 2단계 연결길 조성사업으로의 통합 또는 변경, 서울역 광장 공간체계 개편 기본구상 사업 조정, 생활환경재생사업과 공동체재생사업의 신설 등으로 마중물 사업 예산이 당초 482억원에서 598억원(전액 시비)으로 116억원으로 증가(별첨3 참조) 되었고, 이에 따라 전체 세부사업 추진비가 당초 1,068억원에

서 1,194억원으로 변경되었음.

- 서울역·광장 공간체계개편 기본구상을 서울로~구서울역사 옥상 연결사업으로 변경한 것은 서울역 전체에 대한 기본구상을 국토부에서 추진하고 있어 중복투자 우려가 있고 서울로와 구서울역사간 브릿지 연결을 통한 보행 접근성을 향상시키고, 구서울역사의 옥상을 휴게 공간으로 활용하기 위한 것임.
- ‘손기정 기념 프로젝트’<sup>12)</sup> 사업(‘17~’20년)내용 변경과 사업비의 과도 증액 사유는 당초(‘17.12.) 사업내용이 ‘전시관 리뉴얼 및 공원 옥외공간 정비, 프로젝트 브랜딩’에서 ‘건물 신축, 트랙 조성’, ‘대체 공간 조성(도서관 이전)’ 내용이 추가됨에 따라 사업비가 증가하였으며, 사업비 재원조달과 관련한 일부 비용을 민간투자에서 직접투자(시비, 49.7억원 → 106.4억원, 56.7억원 증가)로 변경되었기 때문임.
- 그러나, 금년 10월 16일 손기정체육공원 조성계획결정(변경) 및 경관심의(안)에 대한 도시공원위원회 심의결과<sup>13)</sup> 입체트랙과 체육센터 도입 재검토 등의 의견이 있어 사업추진여부가 불투명하고,

---

12) 손기정 체육공원을 마라톤의 성지 컨셉으로 리뉴얼하여 서울로7017 연계 시민들이 즐겨찾는 지역거점으로 조성하는 사업임

13) 심의결과 : 재심의

- ▶역사성, 녹지 확보를 전제로 도입시설이 이용수요에 부합하도록 계획 보완
- ▶입체트랙 도입 재검토
  - 이용수요·행태 고려 실효성 검토, 주변 주거단지에 미치는 영향 등 검토
- ▶입체트랙 옆 체육센터 도입 재검토
  - 손기정기념관(본관·후관) 전시계획 보완, 유휴공간 체육센터로 활용 방안 검토
- ▶체육센터 도입 시 입지여건(서울로7017 인접)에 적합하도록 건축계획 보완, 입체트랙과 통합하여 계획
- ▶핑크물리(외래종) 식재 재검토, 제거·이식수목 역사적 가치 검토 존치여부 결정

이에 따라 전체적인 사업이 지연될 우려가 있으므로 적극적인 대응이 필요하다 하겠음.

- 한편, 현재 서울역일대 도시재생사업의 '18년 예산현액은 213억원으로, 11월 현재 100억원(47%)를 집행하고, 금년말까지 69%를 집행할 예정임. 사업계획 변경 등에 따른 사전 절차 지연, 사업보류<sup>14)</sup> 등으로 매년 이월이 반복되고 있는 만큼 사업계획의 변동성을 최소화할 수 있도록 사전에 치밀한 계획 수립이 요구된다 하겠음.
- 서울역 일대 도시재생사업은 서계동을 제외하고는 도시경제기반형임에도 재원을 전액 시비에 의존하고 있는 바, 서울역 일대가 차지하는 국가적, 경제적, 공간적 위상, 서울역과 광장의 국가소유, 손기정 기념공간의 의미 등을 고려한 국가 차원의 재정분담에 대한 대외적 노력과 마중물사업 시행에 따른 수혜자 부담에 입각한 공공기여 등 민관재정분담 방안도 함께 강구할 필요가 있다고 판단됨.

---

14) “손기정 기념 프로젝트” 공원심의 절차 지연에 따른 공사 발주 지연과 “중림동 우리동네 가꾸기 시범사업” 구간 하수관 교체 공사 시행(중구)으로 보류되었기 때문(46억원 명시 이월)임.

## (별첨 1) 2025 전략계획 변경 주요 내용

구분	기준('15.12.)	변경	사유	비고		
운영 기준	활성화 지역 확정	·1단계 13개소	·1단계 변경(5개소) ·2단계 14개소 확정	·2단계 선정('17.2.) 후 1년 이상 경과	변경	
	활성화 지역 운영 프로세스	4단계 시민역량강화 프로세스 : 준비→계획→실행→자력 재생단계	·계획과 실행단계를 통합하여 3단계로 개편 : 거버넌스구상→계획 및 실행 → 자력 재생단계	· 계획기간 내 사업실행 (예산투자) 근거 보완	변경	
	거버넌스구상단계 사업내용	주민(거버넌스) 역량 강화지역	·지역단위 쇠퇴현황 + 역량강화지역	·위험지구, 재해, 범죄 취약 지역과 건축, 경관 재생필요 지역 우선선정	변경	
	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 명시 ·모니터링 및 평가지표 제시	·1단계 활성화지역 모니터링 결과 반영 ·적정 주기, 효과성 있는 지표중심으로 정리	변경	
지원 및 실행 체계	행정 협의체	-	-	·지역중심 통합재생으로 전환을 위해 운영정례화	신설	
	실행주체	공공	·서울시, 자치구 역할 제시	·중앙정부, 서울시, 자치구 역할 분담	·사업실행과정에서 자치구 역할 강화	변경
		지원기관	·서울연구원, SH공사 역할 제시	·지원기관 역할 확대 및 구체화	·기관의 특성, 뉴딜 정책 반영	변경
		도시재생지원센터	·현장지원센터 역할 제시 ·장기적으로 총괄센터 제안	·광역, 기초, 현장 지원센터의 역할 구체화	·광역센터 설치 완료 ·국토부 가이드라인(안) 반영 ('18.3)	변경
	실행주체	·도시재생지원센터 중심	·유형별 민관 상생협의회로 확장	·공공지원사업(4~6년)이후 자력재생체계 구축	변경	
	마중물 예산	·유형별 (100~500억)	·뉴딜공모 선정시 차등 지원	·정부의 도시재생뉴딜의 효과성 고려	변경	
	재원조달 방안	·포괄적인 재원조달 방안 제시	·HUG등 다양한 재원조달 근거 마련	·국가협력 및 민간자본 유치 확대	변경	

## [별첨 2] 전략계획상 활성화지역 선정기준 변경

구분		기정(2015)	변경(2018)	
경제기반형	정량적 기준	30%	30%	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>•법정쇠퇴기준</li> <li>•복합쇠퇴기준</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•법정쇠퇴기준</li> </ul>	
	정성적 기준	70%	70%	
		-	거버넌스 역량(20%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공공, 민간, 관계 부처간 행정거버넌스</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>•신성장동력확충, 지역균형발전</li> <li>•도시기본계획 등 관련계획 및 시책</li> <li>•민간투자효과, 일자리 창출 등</li> </ul>	잠재력 실행가능성 (50%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•가용부지 등 토지여건상 활용가능성</li> <li>•광역·지역 교통망(계획)과의 관련성</li> <li>•도시계획사업 연계 가능성</li> <li>•일자리 창출, 광역파급효과</li> </ul>
중심시가지형	정량적 기준	50%	40%	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>•법정쇠퇴기준</li> <li>•복합쇠퇴기준</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•법적쇠퇴기준</li> <li>•핵심사업 집적도, 주요 역사자산 유무</li> </ul>	
	정성적 기준	50%	60%	
		-	거버넌스 역량(30%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•상생협약 체결여부</li> <li>•공공~상인~소유자 참여 및 협력정도</li> <li>•외부 전문기관, 사회적기업 참여현황</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>•지역경제활성화, 정체성강화</li> <li>•도시계획차원의 타당성</li> <li>•지역자산, 상위 및 관련계획 부합성</li> </ul>	잠재력 실행가능성 (30%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•명확한 핵심산업·역사자산 특화가능성</li> <li>•상위계획, 시책 등과의 연관성</li> </ul>
근린재생일반형	정량적 기준	70%	50%	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>•법정쇠퇴기준</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•법적쇠퇴기준</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>•복합쇠퇴기준</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•지적불부합, 위법건축물(10%이상)</li> <li>•범죄율, 안전, 재난 등 주거환경 여건</li> <li>•상하수도, 도시가스등 기초생활 인프라 여건</li> </ul>	
	정성적 기준	30%	50%	
		-	거버넌스 역량(40%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•주민, 자치구의 의지</li> <li>•지역 거버넌스 구축현황 및 역량</li> <li>•도시재생대학 활성화정도</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>•도시재생교육, 역량강화 정도</li> <li>•공동체회복, 지역정체성강화</li> <li>•지역자산, 녹색환경개선 가능지역</li> </ul>	지역잠재력 (10%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>•역사, 환경, 경관 등 지역특성</li> </ul>		
			-	

### [별첨 3] 단위사업 변경과 예산 증액 내역

단위 사업명			
기정		변경 및 추가	
사업명	금액	사업명	금액
재미로 가로공간 업그레이드 사업	7.8	서울로2단계 연결길조성사업	50.0
Wall-toon캠프 조성사업	8.1		
서계 산책로 조성사업	4.8		
남촌-애니타운 연결가로 조성사업	6.5		
은행나무 보행광장 명소화	1.0		
청파로89길 조성사업	1.0		
강세황 기념공간 재생	8.9		
남촌 자산 찾기	1.5		
서울역·광장 공간체계개편 기본구상	10.0	서울로~ 구서울역사 옥상 연결사업	17.0
손기정 기념프로젝트	49.7	손기정 기념프로젝트	106.4
		명동 우리동네 가꾸기 시범사업	5.3
		노후 상가 등 경관개선 지원	3.0
		서계동 코워킹팩토리 조성 및 운영	1.5
		지역거점 공간 운영	3.5
		요리를 통한 도시재생 프로젝트	3.3
		거점공간 추가 확보 및 조성	26.0
합계	99.3		216