

# 2025 서울시 도시재생전략계획 변경 의견청취안 심 사 보 고 서

의안 번호	608
----------	-----

2019. 4. 22  
도시계획관리위원회

I. 안 건 명 : 2025 서울시 도시재생전략계획 변경 의견청취안

## II. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
608	2019.3.29	2019.4.3	제286회 임시회 제2차 도시계획관리위원회(2019.4.22)	원안동의

## III. 제안설명의 요지 (강맹훈 도시재생실장)

### 1. 제안이유

가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제12조에 의거  
「2025 서울시 도시재생 전략계획 변경(안)」을 마련하였고 공청  
회 등 관련 절차를 추진 중으로,

나. 「2025 서울 도시재생전략계획변경(안)」을 마련하고 「도시재생  
활성화 및 지원에 관한 특별법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령  
제19조의 규정에 따라 서울특별시의회 의견을 청취하고자 하는 것임.

### 2. 주요내용

가. 도시재생활성화지역 신규지정

- 근린재생형 도시재생활성화지역 신규지정
- 기 지정된 도시재생활성화지역 경계조정

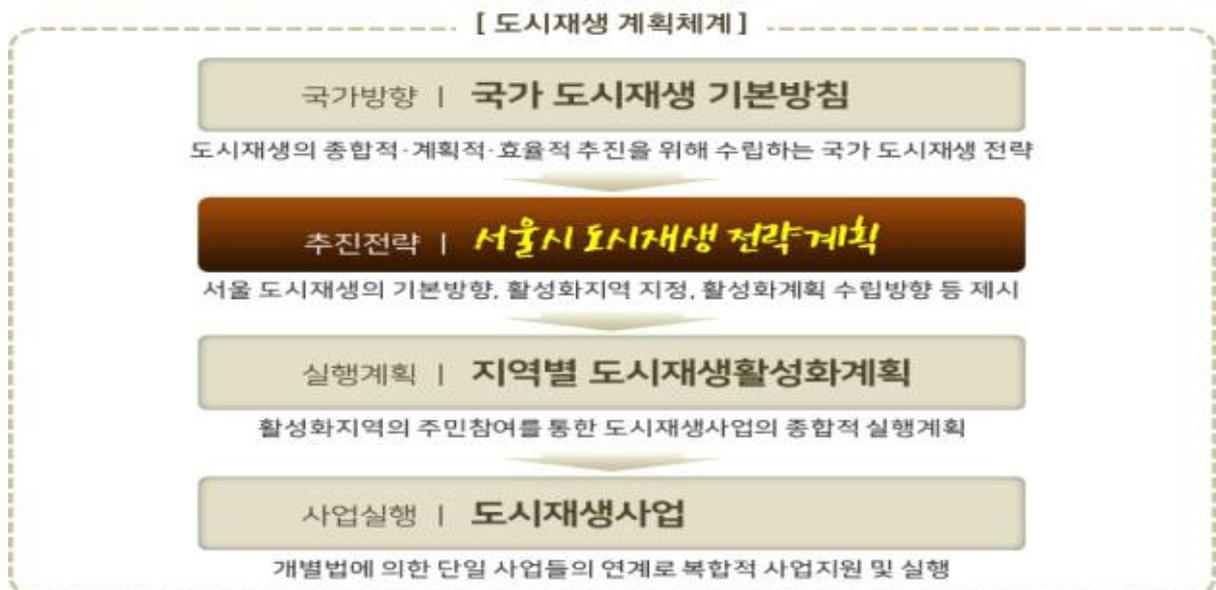
### 3. 추진경위

- 2018. 7.5. 2025 서울시 도시재생전략계획 확정 공고
- 2018. 9.21. 근린재생형 도시재생활성화지역 신규선정(5개소)
- 2019. 1. 3. 2019년 도시재생뉴딜 공모 가이드라인발표
- 2019. 4.11. 2025 서울시 도시재생전략계획 변경 공청회

## IV. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

### □ 도시재생전략계획 변경(안) 제출배경

- ‘2025 서울시 도시재생전략계획’(이하, “전략계획”)은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하, “도시재생법”) 제12조에 따라 10년 단위로 수립해야 하는 법정 계획으로서 서울형 도시재생의 기본방침과 도시재생활성화지역(이하, “활성화지역”)의 운영과 실행체계를 정하는 도시재생분야의 상위 계획임. 도시재생의 기본 틀을 마련하고, 활성화지역 지정과 활성화계획 수립방향 등의 내용을 담고 있으며, 이를 토대로 활성화지역의 실행계획이라 할 수 있는 도시재생활성화계획(이하, “활성화계획”)을 수립하게 됨.



- 전략계획 변경은 2015년 최초 계획 수립 후 지난 2018년에 이어 두 번째임. 2018년 변경된 전략계획의 가장 큰 특징은 계획의 체계를 '도시재생 기본방침'과 '운영기준', '실행 및 지원' 세 부분으로 구분하여, 매년 진행되는 활성화지역 신규 선정 및 변경에 대응하고자 하였음. 활성화지역 운영기준 중 '활성화지역 선정 및 변경기준'은 '간소한 전략계획 변경절차'<sup>1)</sup>를 통해 신규 또는 변경지역을 반영하려는 것임.
- 2020년 전략계획 재정비 시점이 도래하여 현재 서울시가 전략계획 재정비 용역을 추진 중(총예산4억, '19년 2.5억원)임에도 금번 전략계획 변경을 추진하는 이유는 기 지정된 활성화지역 일부를 변경하고, 이와 함께 2018년 전략계획 변경 이후 신규 선정된 활성화지역을 전략계획으로 우선 확정함으로써, 금년 하반기 예정인 국토교통부(이하 "국토부")의 뉴딜사업 공모(붙임 1 참조)에 참여하기 위함임.
- '19년 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인'(19.1.8)에 따르면, 뉴딜사업 공모신청은 활성화지역 중 공청회와 시의회 의견청취를 완료한 지역에 한해서만 가능하도록 되어 있어, 2019년 국토부가 서울시에 배정한 광역 공모 물량 7개소(근린재생형 5개소, 우리동네살리기 2개소)에 대한 공모신청에 참여하기 위해서는 활성화지역 확정을 위한 전략계획 변경이 필요함.

**<도시재생전략계획의 주요 체계>**

<b>기본방</b>	<b>1/ 도시재생 비전 및 목표 도시재생 범위</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 비전 및 목표 실현을 위한 20개 과제 도출</li> <li>· 활성화지역 중심에서 활성화지역 이외까지 '서울형 도시재생' 확장</li> <li>※ 캠퍼스타운, 역세권 청년임대주택, 소규모 정비사업 등</li> </ul>
------------	------------------------------------	--

1) 법정절차(공청회→관계기관협의→시의회의견청취→도시재생위원회)는 진행하되, 변경사항은 이미 선정된 신규지역의 지정 및 기 결정된 지역의 변경으로 한정

침	2/ 도시재생 유형 다양화	· 서울형 도시재생 유형제시 (법정사업 + 도시재생개념 적용사업) -일자리거점 육성형, 중심지 특화형, 근린재생형 + 거점확산형
	3/ 권역별 도시재생 구상	· 쇠퇴현황 + 생활권계획 권역별 이슈+ 광역교통망 + 방재안전 사항을 반영하여, '권역별 도시재생구상' 마련
운영 및 실행 체계	4/ 활성화지역 선정 및 운영기준	· '계획 및 실행단계' 통합한 '도시재생 3단계 프로세스' 명시 · 활성화지역 선정 및 변경기준 구체화 - 범죄율, 생활 인프라 등 현실성 있는 활성화지역 선정지표 반영
	5/ 실행주체 역할정립	· 국토부(정책 및 제도개선), 서울시(전략 및 계획수립), 자치구(실행 기능강화)간 역할 정립 · 서울시 부서간, 시구간 행정협의체 정례화 · 도시재생지원센터, 도시재생지원기구 역할 확립
	6/ 지원체계 정비	· 도심활력프로젝트, 지역재생전문관 제도 도입 등 지속가능한 지원체계마련 · 주택도시기금의 활용범위 확대 등 자원 다양화

< '19년도 국토부 도시재생뉴딜 선정규모 >

구분	시·도 선정		중앙정부 선정			
			지자체 신청		공공기관 제안	
신청·제안	구청장		시장, 구청장(근린재생형))		공공기관, 지방공기업 + 시장(구청장)	
평가주체	시·도지사		중앙정부(국토교통부)			
신청 사업유형	우리동네살리기 주거지지원형 일반근린형		중심시가지형 경제기반형		5개 사업유형	
선정규모	70개소 내외		20개소 내외		10개소 내외 (5개 사업유형)	
선정시기별 선정물량	3월	하반기	3월	하반기	3월	하반기
	14개소 내외	56개소 내외	5개소 내외	15개소 내외	3개소 내외	7개소 내외
신청 가능지역	신청 공고일 현재 도시재생활성화지역으로 지정된 지역 또는 최종 평가 시작 전까지 도시재생활성화지역으로 지정 가능한 지역					

\* 우리동네살리기는 도시재생활성화지역이 아니어도 신청 가능(쇠퇴도 요건은 충족 필요), 다만 활성화지역으로 지정하면 주택도시기금 융자 등 지원이 가능

\* 출처: 국토부, 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인(2019.1)

□ 2025 전략계획 변경(안) 주요 내용

1) 기존 활성화지역 변경 (2개소)

- 기존 활성화지역의 변경사항은 서울역일대 활성화지역의 사업유형 변경과 천연·충현 활성화지역의 규모 변경임.



- 서울역일대 활성화지역은 당초 전체 구역(1,955,333㎡)의 계획 유형이 ‘경제기반형’이었으나, ‘18년 7월 전략계획의 변경을 통해 서계동 지역 중 주거환경개선사업구역을 제외한 나머지 지역(123,546㎡)의 계획 유형을 경제기반형에서 근린재생 일반형으로 변경<sup>2)</sup>한 바 있음.

2) 이는 활성화 지역 중 서계동 일대를 기존 ‘경제기반형’으로 정할 경우 지역특성을 고려한 주거지 환경개선에 한계가 존재하며, 정부뉴딜사업과의 연계 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법(이하 ‘소규모주택정비법’)」 상 자율주택정비를 위한 건축기준 완화를 위해서는 근린재생형 활성화계획에 기 반영되어야하기 때문임.

※ 소규모주택정비법 제48조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)

① 사업시행자는 자율주택정비사업(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제6호 나목에 따른 근린재생형 활성화계획에 반영한 경우로 한정한다), 가로주택정비사업 또는 취약주택정비사업의 시행으로 건설하는 건축물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 대통령령으로 정하는 범위에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다.

1. 「건축법」 제42조에 따른 대지의 조경기준
2. 「건축법」 제55조에 따른 건폐율의 산정기준(경사지에 위치한 가로구역으로 한정한다)
3. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지기준
4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한

금번 전략계획 변경(안)은 서계동 주거환경개선사업구역(18,818㎡)의 사업유형을 ‘근린재생 일반형’으로 변경하여 서계동의 지역특성 및 주거지재생사업과의 정합성을 확보하기 위한 것으로 이해됨.

- 천연·충현 활성화지역의 경우는 당초 전략계획에 반영된 구역 면적의 일부 면적 오류를 정정(1,780㎡ 증가)하기 위한 것임.

## 2) 활성화 지역 신규 지정 (10개소)

- 활성화지역 지정 전 사전단계 사업인 희망지사업을 통해 3단계 활성화지역으로 2018년 9월 선정된 5개소와 금년 상반기에 선정된 5개소<sup>3)</sup>를 전략계획으로 신규 지정하려는 것으로, 이 중 일부 지역은 금년 하반기에 실시하는 국토부의 도시재생 뉴딜 공모 사업에 신청<sup>4)</sup>할 계획임(붙임 2 참조).
- 참고로, 전략계획으로 확정할 활성화지역은 모두 일반근린형과 주거지지원형으로, 이 중 금년에 선정된 5개소는 ‘2019년 국토부의 유형별 뉴딜공모 권장 면적기준’(5만~15만㎡)을 충족하는 지역임.

구분	활성화지역				우리동네 살리기*
	경제기반형	중심시가지형	근린일반형	주거지지원형	
뉴딜사업 권장면적	50만㎡ 내외	20만내외㎡	10~15만㎡	5~10만㎡	5만㎡ 내외
서울시 활성화지역 (1~2단계)	50~160만㎡ ※ 서울역, 장안평 조성가능	20~60만㎡	30~50만㎡		1~5만㎡ 내외

5. 「주택법」 제35조제1항제3호 및 제4호에 따른 부대시설 및 복리시설의 설치기준

3) 주거지 도시재생 희망지사업('18.12) → 활성화지역 신규 선정(5곳, '19. 4월)

4) '19년 하반기 도시재생뉴딜사업 10개소 신청·선정 추진 예정

- ▶ 중심지 3개소 : 장안평·홍릉(경제기반형), 세운상가(중심시가지형)
- ▶ 주거지 7개소 : 일반근린형·주거지지원형(5), 우리동네살리기(2)

## 활성화지역 신규 지정 (총 10개소)

### '18년 9월 선정 (일반근린형)

• 송정동	성동구 송정동 일대	203,698㎡
• 인수동	강북구 인수동 416번지 일대	366,551㎡
• 도봉동	도봉구 도봉동 625번지 일대	96,615㎡
• 사당4동	동작구 사당4동 전역	380,000㎡
• 성내2동	강동구 성내2동 일대	420,000㎡

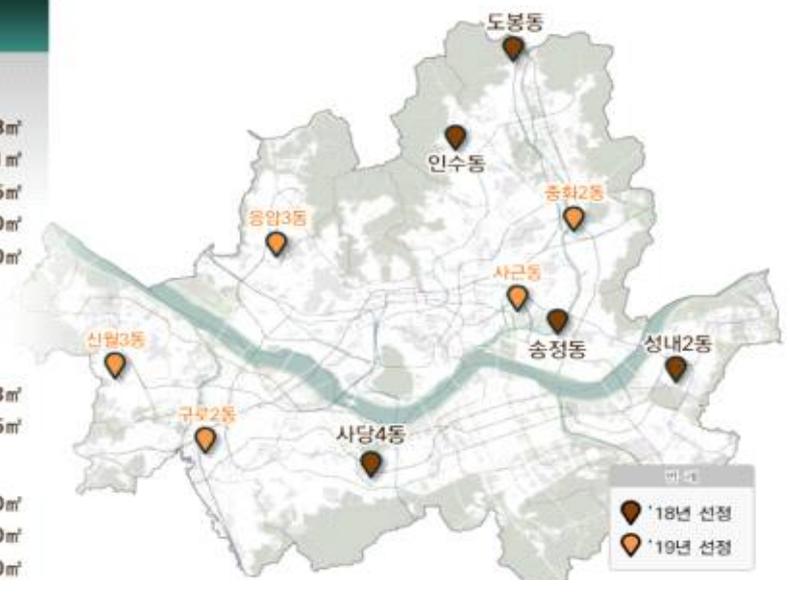
### '19년 3월 선정

#### [일반근린형]

• 응암3동	은평구 응암동 754번지 일대	148,043㎡
• 중화2동	중랑구 중화2동 327-85번지 일대	140,855㎡

#### [주거지지원형]

• 사근동	성동구 사근동 212-1번지 일대	100,000㎡
• 신월3동	양천구 신월3동 192번지 일대	100,800㎡
• 구로2동	구로구 구로2동 713번지 일대	100,550㎡



## □ 검토사항

- 금번 전략계획 변경안은 종전 활성화지역의 면적 변경 및 사업계획 유형변경, 그리고 서울시가 새로 선정한 활성화지역을 전략계획으로 확정하는데 필요한 법적 절차를 이행하기 위한 것으로 특이사항은 없음.
- 서울시는 활성화지역 선정 사전단계사업으로 2016년부터 매년 희망지사업과 거버넌스 구축사업을 통해 활성화지역을 선정해 왔으며, 앞으로도 추가 선정할 예정에 있음. 또한, 마중물예산의 투자와 재생사업의 추진을 통한 시민의 도시재생사업 체감도 향상과 국토부의 도시재생뉴딜사업 공모에 신청하기 위해서는 필요시마다 매번 전략계획을 변경해야 하는 상황임.
- 그러나, 도시재생법 상 전략계획은 10년 단위로 수립하고 필요시 5년마다 재정비해야 하며(제12조제1항5), 전략계획의 수립 및 변경시

5) 전략계획수립권자는 도시재생을 추진하려면 도시재생전략계획을 10년 단위로 수립하고, 필요한

에는 도시재생법에서 정하는 경미한 사항의 변경<sup>6)</sup>을 제외하고는 공청회와 시의회 의견청취, 관련기관 협의, 지방위원회 심의 등의 절차를 거쳐야 하는 바<sup>7)</sup>, 활성화지역의 지정이나 변경이 필요할 때마다 전략계획 변경 절차를 거쳐야 하는 등 상황 변화에 따른 유연한 대처가 어려운 실정임.

**※ 전략계획의 내용**

1. 계획의 목표 및 범위
2. 목표 달성을 위한 방안
3. 쇠퇴진단 및 물리적·사회적·경제적·문화적 여건 분석
4. 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경에 관한 사항
5. 도시재생활성화지역별 우선순위 및 지역 간 연계방안
6. 도시재생지원센터 구성 및 운영 방안 (변경시 경미한 사항)
7. 지방정부 자원조달 계획
8. 지원조례, 전담조직 설치 등 지방자치단체 차원의 지원제도 발굴 (변경시 경미한 사항)
9. 그 밖에 전략계획수립권자가 도시재생을 위하여 수립하는 사업 계획

○ 이에 따라 서울시는 전략계획 내용 중 ‘활성화지역의 지정 및 변경 사항’을 ‘경미한 사항의 변경’으로 하고, 전략계획의 경미한 사항 변경 시 ‘활성화계획의 경미한 변경’과 같이 사전절차를 모두 생략하고 전략계획을 변경할 수 있게 하는 내용의 도시재생법 개정 건의안을 국토부에 제출하였음.

경우 5년 단위로 정비하여야 한다.

6) 경미한 사항의 변경 경우에는 공청회와 시의회 의견청취 절차가 생략됨.

7) 도시재생법 제15조(주민 등의 의견청취)

- ① 전략계획수립권자는 도시재생전략계획을 수립하거나 변경하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 미리 공청회를 개최하여 주민과 관계 전문가 등의 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 하며, 공청회 또는 지방의회에서 제시된 의견이 타당하다고 인정하면 도시재생전략계획에 반영하여야 한다.

**도시재생법 제16조(특별시·광역시·특별자치시 또는 특별자치도 도시재생전략계획의 확정)**

- ① 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 도시재생전략계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

이와 더불어 도시재생사업은 규제가 아닌 지원 및 활성화 사업에 해당하고, 활성화지역 지정 후 활성화계획이 수립되지 않으면 지역 지정의 의미가 없으며, 활성화계획 수립 시 해당지역의 사업내용 및 구체적 사업비에 대해서는 공청회를 통해 주민의견수렴 절차가 진행되는 바, 지방자치단체가 활성화지역을 선정하여 공고한 경우에는 전략계획이 변경된 것으로 의제토록 하는 등 전략계획 수립에 필요한 절차 간소화 논의를 통해 합리적 제도개선이 이루어질 수 있도록 노력할 필요가 있겠음.

V. 질의 및 답변 요지 : 생략

VI. 토론요지 : 없음

VII. 심사결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

VIII. 소수의견의 요지 : 없음

# 2025 서울시 도시재생전략계획 변경 의견청취안

의안 번호	608
----------	-----

제출년월일 : 2019년 3월 29일  
제출자 : 서울특별시

## 1. 제안이유

가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제12조에 의거  
「2025 서울시 도시재생 전략계획 변경(안)」을 마련하였고  
공청회 등 관련 절차를 추진중으로,

나. 「2025 서울 도시재생전략계획」 변경(안)을 마련하고 「특별법」  
제 15조 제1항 및 같은 법 시행령 제19조의 규정에 따라 서울특별  
시의회 의견을 청취하고자 하는 것임.

## 2. 주요내용

- 가. 도시재생활성화지역 신규지정
- 근린재생형 도시재생활성화지역 신규지정
  - 기 지정된 도시재생활성화지역 경계조정

## 3. 추진경위

- 2018. 7.5. 2025 서울시 도시재생 전략계획 확정공고
- 2018. 9.21. 근린재생형 도시재생활성화지역 신규선정(5개소)
- 2019. 1. 3. 2019년 도시재생뉴딜 공모 가이드라인발표
- 2019. 4.11. 2025 서울시 도시재생 전략계획 변경 공청회

#### 4. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제12조 및 15조

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 : 의견청취사항

※ 작성자 : 재생정책과 재생전략팀 박현정 (☎ 2133- 8623)