

# 2025 서울시 도시재생전략계획 변경 의견청취안 검 토 보 고

의 안 번 호	1606
------------	------

2020. 06. 16  
도시계획관리위원회  
수 석 전 문 위 원

## 1. 제안경위

- 2020. 5. 25. 서울특별시상 제출 (2020. 5. 29. 회부)

## 2. 제안이유

가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제12조에 의거

「2025 서울시 도시재생 전략계획 변경(안)」을 마련하였고 공청회 등 관련 절차를 추진 중으로,

나. 「2025 서울 도시재생전략계획 변경(안)」에 대하여 「특별법」 제 15조 제1항 및 같은 법 시행령 제19조의 규정에 따라 서울특별시 의회 의견을 청취하고자 하는 것임.

## 3. 주요내용

가. 도시재생활성화지역 신규지정 및 지정 활성화지역 변경사항

- 도시재생 활성화지역 신규지정 : 10개소

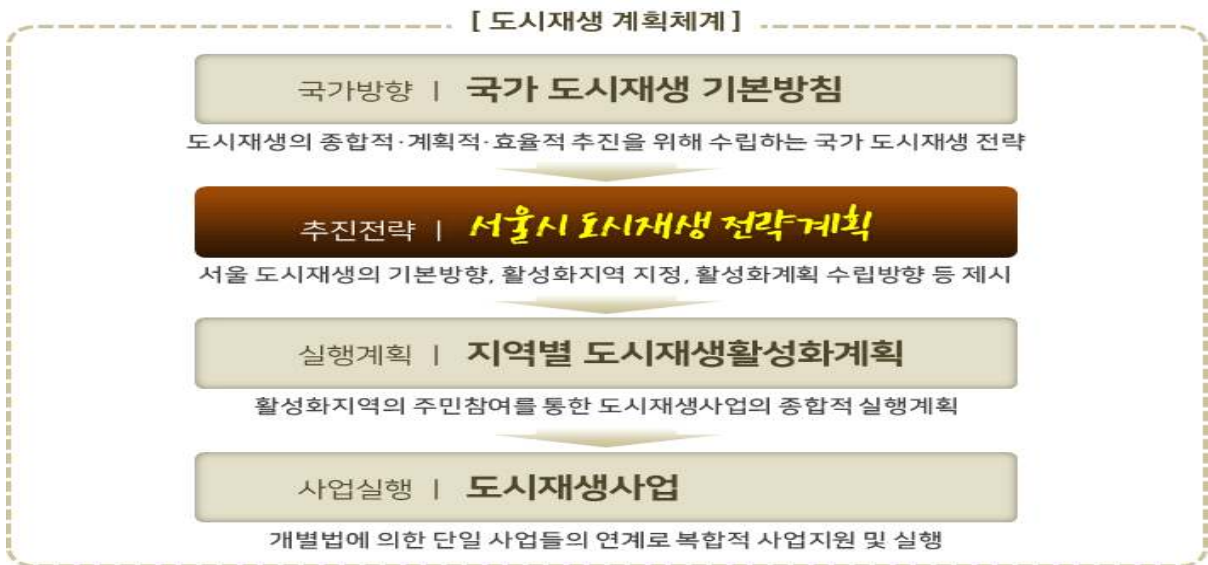
▶ 경제기반형 1개소, 중심시가지형 6개소, 일반근린형 3개소

- 기 지정된 도시재생활성화지역 면적조정 등 변경사항 : 11개소

▶ 유형 및 구역계변경 1개소, 구역계 변경 7개소, 경미한 면적오류정정 3개소

## 4. 검토의견

- ‘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 운영 및 실행체계를 정하는 도시재생분야 최상위 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.



- 금번 전략계획의 변경은 2015년 최초 계획 수립 후 네 번째 변경으로, 현재 서울시가 2025 전략계획에 대한 재정비 용역을 추진 중(총예산4억, '19년 2.5억원, '20년 1.5억원)임에도 전략계획 변경을 추진하게 된 이유는 2019년 전략계획 변경으로 도입된 ‘간소한 전략계획 변경절차’<sup>1)</sup>에 따라 기 지정된 활성화지역 면적 일부를 조정하

고, 이와 함께 2019년 전략계획 변경 이후 신규 확정된 활성화지역과 국토부 뉴딜사업에 선정된 선도지역을 전략계획에 우선적으로 반영하기 위함임.

※ 전략계획 변경 추이

- 2015.12.10. 「2025 서울시 도시재생 전략계획」 공고(최초수립)
  - 27개 서울시 도시재생지역 지정(활성화지역 13, 기타 14)
- 2018.07.05. 「2025 서울시 도시재생 전략계획」 변경 공고
  - 132개 서울시 도시재생지역 지정(활성화지역 27, 기타 주환사업 등 117)
- 2019.06.27. 「2025 서울시 도시재생 전략계획」 변경 공고
  - 164개 서울시 도시재생지역 지정(활성화지역 37, 기타 주환사업 등 127)
- 2020.05.18. 「2025 서울시 도시재생 전략계획 변경(안)」 온라인 공청회
  - 189개 서울시 도시재생지역 지정(활성화지역 47, 기타 주환사업 등 142)

□ 2025 전략계획 변경(안) 주요 내용

1) 기존 활성화지역 변경

- 기존 활성화지역에 대해서는 유형 및 구역계 변경 1개소, 구역계 변경 7개소, 경미한 면적오류 정정 3개소로 총 11개소를 변경함.
  - 유형 및 구역계 변경 대상지는 사근동 활성화지역으로서, 사업계획 수립이 어려운 학교 소유 부지(한양대학교)를 제척하는 대신 동일 생활권내 미포함 지역(사근동길 남측, 마장동 지역)으로 구역을 확장(100,000→154,000 $m^2$ )함으로써 기존 활성화지역에 미포함되었던 지역 주민의 상대적 박탈감을 해소하는 한편, 사업유형을 주거지지원형에서 일반근린형<sup>2)</sup>으로 변경하

1) 2019년 변경된 전략계획의 가장 큰 특징은 계획의 체계를 '도시재생 기본방침'과 '운영기준', '실행 및 지원' 세 부분으로 구분하여, 매년 진행되는 활성화지역 신규 선정 및 변경에 대응토록 하였음. 법정 절차(공청회→관계기관협의→시의회의견청취→도시재생위원회)는 진행하되, 변경 사항은 이미 선정된 신규지역의 지정과 기 결정된 지역의 변경으로 한정함.

여 사근동길 골목상권을 재생하려는 것임.

연번	지역 (지정연도)	법정유형 (서울형)	면적(㎡)		사유
			기정	변경	
1	사근동 (‘19)	주거지지원형 (주거지재생형→ 일반근린형)	100,000	154,000 (증 54,000)	활성화계획수립과정에서 <u>한양대학교 캠퍼스 부지 제척 동일 생활권내 미포함지역(사근동길 남측, 미장동지역)의 주민의 상대적 박탈감 을 해소하고, 지역 내 중심가로인 사근동길의 골목상권 재생</u>
2	재동-창현동 일대 (‘17)	중심시가지형 (생활중심지특화형)	492,639	420,892 (감71,747)	재생위원회 심의과정에서 <u>한방특정개발진흥지구내 미포함지역을 편입하고, 별도의 사업 부지를 제척하여 구역계를 변경</u> (‘20.1.9계획고시)
3	창3동 (‘17)	일반근린형 (주거지재생형)	340,000	346,000 (증6,000)	재생위원회 심의과정에서 제시된 의견에 따라 인접한 공공부지의 효율적 활용을 위해 창3동 주민센터를 편입하여 <u>구역계 변경</u> (‘ 20.1.20 계획고시)
4	천연-충현동 (‘17)	일반근린형 (주거지재생형)	291,780	293,766 (증1,986)	인접한 공공부지를 포함하여 <u>도시재생기반시설로 활용하고, 동일 생활권 내 미 포함된 4필지 편입하여 구역계 변경</u>
5	성내2동 (‘18)	일반근린형 (주거지재생형)	420,000	388,500 (감31,437)	천호지구단위계획구역 내 <u>별도계획 수립지역(역세권 활성화사업)의 원활한 사업추진을 위해 사업 부지를 제척하여 구역계 변경</u>
6	신월3동 (‘19)	주거지지원형 (주거지재생형)	100,800	105,642 (증 4,842)	인접한 공공부지(주민센터 및 주차장 부지 등)를 편입하여 활성화 계획의 실행력 강화를 위해 구역계 변경
7	구로2동 (‘19)	주거지지원형 (주거지재생형)	100,550	101,828 (증1,278)	인접한 생활 SOC 시범사업 공공부지(하늘도서관) 편입하여 활성화 계획의 실행력 강화를 위해 구역계 변경
8	응암3동 (‘19)	일반근린형 (주거지재생형)	148,043	168,362 (증 20,319)	기재착오에 따른 면적오기 정정(15,147㎡)과 일부 <u>미포함된 노후주거지와 도로를 포함하여</u> 합리적 계획수립을 위해 구역계 변경
9	묵2동 (‘17)	일반근린형 (주거지재생형)	530,000	493,219 (감36,781)	지역 변동 없이, 경미한 구적오류에 따른 면적 조정 (19.11.28 계획고시)
10	수유1동 (‘17)	주거지지원형 (주거지재생형)	515,000	518,718.2 (증3,718)	지역 변동 없이, 경미한 구적오류에 따른 면적 조정 (19.11.15 활성화계획고시)
11	중화2동 (‘19)	일반근린형 (주거지재생형)	140,855	144,426 (증 3,571)	지역 변동 없이, 경미한 구적오류에 따른 면적 조정

2) ‘주거지지원형’은 저층주거 밀집지역의 골목길 정비, 주차장 공동이용시설 등 기초생활인프라를 정비하려는 목적으로 규모는 5~10만㎡ 내외로 설정하고, ‘근린재생형’은 골목상권과 주거지 정비를 목적으로 규모 10~15만㎡ 내외로 정하도록 국토교통부에서 권장하고 있음.

- 기존 활성화지역의 경계조정은 제기동·청량리동 일대 등 10개 지역의 면적을 일부 조정하려는 것으로, 도시재생위원회 심의결과를 반영하거나(제기동·청량리동 일대, 창3동 일대), 인접한 공공부지 포함에 따른 구역면적 변경(천연·충현동, 신월3동, 구로2동), 사업부지 제척(성내2동), 기재착오에 따른 면적오기 정정과 면적 확대(응암3동), 경미한 구적오류에 따른 면적 조정(목2동, 수유1동, 중화2동)을 위한 것임.

## 2) 활성화 지역 신규 지정

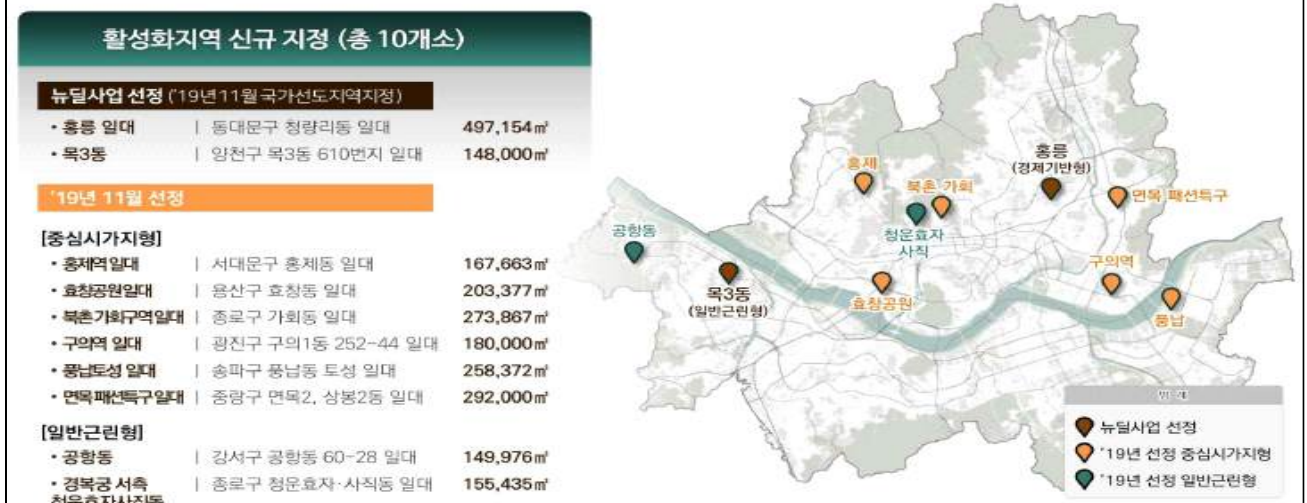
- 후보지 거버넌스구축사업(중심시가지형)과 희망지사업(일반근린형)을 통해 신규 선정된 8개소의 활성화지역 및 국토부 뉴딜공모로 지정된 선도지역 2개소를 전략계획에 반영하려는 것으로 총 10개소임.

<신규지정 활성화지역>

연번	지역	법정유형(서울형)	면적(㎡)	지정사유	비고
1	공향동	일반근린형 (주거지재생형)	149,976	마곡지구와 김포공항에 인접한 입지여건을 적극적으로 활용하여 쇠퇴한 골목상권과 노후 주택을 재생	희망지 사업을 통해 신규선정 ('19.11.5)
2	경복궁 서측 창은한사씨동	일반근린형 (주거지재생형)	155,435	노후한 한옥과 빈집 관리 등을 통해 지역의 역사성과 장소성에 대한 보존	
3	구의역 일대	중심시가지형 (생활중심지특화형)	180,000	이전부지를 활용한 새로운 기능 도입에 따라, 쇠퇴한 상권을 되살리고 새로운 지역 일 자리를 제공	후보지 거버넌스 구축사업을 통해 신규선정 ('19.11.25)
4	면목패션특구 일대	중심시가지형 (생활중심지특화형)	292,000	봉제업체가 밀집해 있는 중랑구의 패션산업 중심지로의 진화·성장 and 특화거리 조성을 통한 지역활성화	
5	북촌기화구역 일대	중심시가지형 (생활중심지특화형)	273,867	전통적 도시조직과 주거환경의 보전과 활기 넘치는 관광명소화를 위해 지원	
6	풍납토성 일대	중심시가지형 (생활중심지특화형)	258,372	2천년 한성백제의 유산의 활용과 문화재 보호사업과 연계하여 지역의 거주환경을 개선하고 새로운 활력 도모	

연번	지역	법정유형(서울형)	면적(㎡)	지정 사유	비고
7	효창공원 일대	중심시가지형 (생활중심지특화형)	203,377	효창공원 일대 독립운동 기념공간 조성 과 연계하여 주변지역을 명소화	
8	홍제역일대	중심시가지형 (생활중심지특화형)	167,663	홍제역 일대, 통일로 경제축의 거점이자 지역 일자리의 핵심지역으로 육성	
9	홍릉일대	경제기반형 (일자리거점육성형)	498,993	뉴딜사업 선정 및 선도지역으로 지정 <활성화계획 고시(2020.3.26.)>	국토부 선도지역 지정 (‘19.11.13)
10	목3동	일반근린형 (주거지재생형)	148,000	뉴딜사업 선정 및 선도지역으로 지정 <활성화계획 고시(2020.01.23.)>	

## ‘19년 11월 선정된 8개소와 뉴딜사업으로 우선 추진 중인 2개소를 전략계획 절차에 따라 신규 지정



### □ 검토사항

- 금번 전략계획 변경안은 종전 활성화지역의 면적과 사업계획 유형변경, 그리고 서울시가 신규 선정한 활성화지역 및 국토부 뉴딜사업 선정지역을 전략계획으로 확정하는데 필요한 법적 절차를 이행하기 위한 것으로 특이사항은 없음.
- 서울시는 활성화지역 선정 사전단계 사업으로 2016년부터 매년 희망지사업과 거버넌스 구축사업을 통해 활성화지역을 선정해 왔

을 뿐만 아니라 국토부 도시재생뉴딜사업에도 공모하여 사업대상을  
지를 추가해 옴에 따라 전략계획 변경이 필요하게 되었음.

- 도시재생법 상 전략계획은 10년 단위로 수립하고 필요시 5년마다  
재정비해야 하며(제12조제1항<sup>3)</sup>), 전략계획의 수립 및 변경시에는 도  
시재생법에서 정한 경미한 사항의 변경<sup>4)</sup>을 제외하고는 공청회와  
시의회 의견청취, 관련기관 협의, 지방위원회 심의 등의 절차를 거  
쳐야 하는 바<sup>5)</sup>, 활성화지역의 지정이나 변경이 필요할 때마다 전  
략계획 변경 절차를 거쳐야 하므로 상황변화를 반영한 유연한 대  
처가 어려운 실정임.
- 도시재생사업은 규제가 아닌 지원과 활성화를 위한 사업에 해당  
하고, 활성화지역 지정 후 활성화계획이 수립되지 않으면 지역  
지정의 의미가 없으며, 활성화계획 수립 시 해당지역의 사업내  
용 및 구체적 사업비에 대해서는 공청회를 통한 주민의견수렴과  
지방의회 의견청취 절차가 진행되는 바, 활성화지역을 선정하여  
공고한 경우에 대해서는 전략계획이 변경된 것으로 의제토록 하

---

3) 전략계획수립권자는 도시재생을 추진하려면 도시재생전략계획을 10년 단위로 수립하고, 필요한  
경우 5년 단위로 정비하여야 한다.

4) 경미한 사항의 변경 경우에는 관계행정기관장 협의와 지방위원회 심의 절차가 생략됨.

5) ※ 도시재생법 제15조(주민 등의 의견청취) ① 전략계획수립권자는 도시재생전략계획을 수립하  
거나 변경하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 미리 공청회를 개최하여 주민과 관계 전문가 등  
의 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 하며, 공청회 또는 지방의회에서 제시된 의  
견이 타당하다고 인정하면 도시재생전략계획에 반영하여야 한다.

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

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

는 등 절차 간소화를 위한 노력을 통해 현행 제도를 합리적으로 개선할 필요가 있음<sup>6)</sup>.

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

---

6) 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 있도록 하는 내용의 도시재생법 개정 건의안을 국토부에 제출한 바 있음 (2019.3.).



## 【참 고】

### < 도시재생사업 유형별 특징 >

구분	주거재생형		일반근린형	중심시가지형	경제기반형
	우리동네살리기	주거지지원형			
법정 유형	-	근린재생형			도시경제 기반형
사업추진·지원 근거	국가균형발전 특별법	도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법			
활성화계획 수립	필요시 수립 (기금 활용 등)	수립 필요			
균특회계 계정	지역자율 (시군구자율편성)	지역지원			
사업규모	소규모 주거	주거	준주거, 골목상권	상업, 지역상권	산업, 지역경제
대상지역	소규모 저층 주거밀집지역	저층 주거밀집지역	골목상권과 주거지	상업, 창업, 역사, 관광, 문화예술 등	역세권, 산단, 항만 등
기반시설 도입	주차장, 공동 이용시설 등 기초생활인프라	골목길정비+ 주차장, 공동 이용시설 등 기초생활인프라	소규모 공공·복지·편의시설	중규모 공공·복지·편의시설	중규모 이상 공공·복지·편의시설
권장면적	5만㎡ 내외	5~10만㎡ 내외	10~15만㎡ 내외	20만㎡ 내외	20~50만㎡ 내외
국비지원 /집행기간	50억원 /3년	100억원 /4년		150억원 /5년	250억원 /6년
시비(단독)	-	100억원		200억원	500억원

### < 뉴딜선정 시 국비지원에 따른 지방비 대응투자(예시) >

구분	우리동네살리기	주거지지원형, 일반근린형	중심시가지형	경제기반형	
국비지원액 (40~60%)	50억원	100억원	150억원	250억원	
지방비 대응투자	60%	75억원 (125억원)	150억원 (250억)	225억원 (375억)	375억원 (625억)
	50%	50억원	100억원	150억원	250억원
	40%	33.34억원	66.67억원	100억원	166.67억원