

영등포 경인로 일대 도시재생활성화계획 변경 의견청취안 심 사 보 고

의안 번호	3112
----------	------

2025년 9월 9일
도 시 계 획 균 형 위 원 회

1. 심사경과

가. 제 출 자 : 서울특별시장

나. 제 출 일 : 2025년 8월 11일

다. 회 부 일 : 2025년 8월 14일

라. 상 정 일 : 제332회 서울시의회 임시회 제4차 도시계획균형위원회

2025년 9월 9일 상정·의결 (원안 가결)

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 균형발전본부장 김창규)

가. 제안이유

- 영등포 경인로 일대 지역산업 경쟁력 강화 및 원도심 기능 회복을 위해 수립한 「영등포 경인로 일대 도시재생활성화계획」의 일부 변경이 필요하여 관련 절차를 추진하는 것으로,
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조제3항에 따른 서울특별시의회 의견 청취를 위해 본 안건을 상정함

나. 안건내용

1) 사업개요

- 지 역 명 : 영등포 경인로 일대 도시재생활성화지역
- 위 치 : 영등포구 문래동1가 23-1번지 일대
- 유 형 : 경제기반형
- 사업면적 : 524,409 m^2
- 마중물 사업기간 : 2018년 ~ 2025년

2) 주요 변경 내용

- 14개 마중물사업 중 변경(축소) 6건, 폐지 1건
- 마중물 사업비 499억원 → 288억원 (감 211억원)

3) 추진경위 및 계획

- '17.02.16. : 도시재생활성화지역(경제기반형) 선정
- '18.07.05. : 영등포 경인로 일대 도시재생활성화지역 선정
- '20.04.16. : 영등포 경인로 일대 도시재생활성화계획 고시
- '23.04.20. : 도시재생활성화계획 (경미한)변경 고시 *기간연장
- '24.05.01. : 도시재생활성화계획 변경(안) 수립 착수
- '24.11.28. : 도시재생활성화계획 (경미한)변경 고시 *기간연장
- '25.07.18. : 공청회 개최

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 : 의견청취 사항

4. 전문위원 검토보고 요지 (수석전문위원 조성준)

가. 개요

- 이번 「영등포 경인로 일대 도시재생활성화계획 변경 의견청취안 (이하, ‘활성화계획 변경(안)’）」은 지역산업 경쟁력 강화, 문화·예술 활동 육성, 도심거점기능 강화를 목표로 추진해 온 경인로 일대 도시재생사업 대부분이 완료됨에 따라 사업계획과 예산집행 계획 등 변경사항을 반영하고자 하는 것임
- ‘영등포 경인로 일대’는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하, ‘도시재생법’）」에 따라 수립된 ‘2025 서울시 도시재생전략계획’¹⁾에서 ‘경제기반형 도시재생활성화지역’으로 지정되었으며, 그 계획을 수립하거나 변경(경미한 변경 제외)하려면 같은 법 제20조 제3항에 따라 시의회 의견을 청취하도록 하고 있음

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 전략계획(서울특별시공고 제2018-1570호(2018.7.5.))에서 영등포 경인로 일대는 서남권의 성장을 견인하기 위한 광역 차원의 새로운 경제거점 육성강화를 위해 ‘경제기반형 도시재생활성화지역’으로 신규 지정됨. 2020년 4월 영등포 경인로 일대 도시재생활성화지역에 대하여 수립된 계획이 최초 고시(서울특별시고시 제2020-147호) 되었으며, 이 후 활성화사업 기간 변경을 위해 2023년도(서울특별시고시 제2023-137호)와 2024년도(서울특별시고시 제2024-570호)에 경미한 변경을 추진하였음

「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.

나. 검토 내용

“활성화계획 주요 내용”

- 영등포 경인로 일대에 수립된 도시재생활성화계획은 쇠퇴한 제조업 중심 지역의 산업고도화와 혁신, 일자리 창출 및 문화·주거 환경 개선을 통해 서남권의 성장을 견인하기 위한 광역차원의 새로운 경제거점 육성 강화를 위해 수립되었음

< 영등포 경인로 일대 도시재생활성화지역 >



- 해당 지역은 장인정신을 기반으로 한 제조업 집적지, 산업유산과 문화예술 자원, 복합 상업시설이 혼재된 지역으로서, 다양한 지역 내 자산을 활용한 기존 산업의 경쟁력 강화와 신산업의 공존이 가능한 잠재력을 보유하고 있음
- 특히, 대선제분 공장 등 산업유산을 문화공간으로 재생할 수 있는 입지적 특성과 더불어, 영등포역을 중심으로 한 광역 교통 접근성은 경제기반형 도시재생 선도지역으로서의 타당성을 갖추고 있으며 이를 구체화하기 위한 활성화계획이 수립됨
- 이에 따라 거점시설(산업지원/생산거점) 조성사업, 문래예술촌 일대 보행환경 개선사업, 근현대 산업유산 재생공모사업 등 14개의 마중물 사업(시비 499억 71백만 원)과 대선제분 문화공장 재생사업, 청년창업지원주택사업, 앵커시설(융복합 R&D) 조성사업 등 3개의 협력사업(1,659억 40백만 원)이 계획됨

“활성화계획 변경(안) 주요 검토사항”

- 이번 ‘활성화계획 변경(안)’의 주요 내용은 그간 사업추진 과정 및 여건변화에서 발생한 사업 결과를 현행화하기 위한 ▲사업 계획 변경, 완료사업 정산내역과 변경사항을 반영한 ▲예산 집행계획 변경에 관한 것으로, 서울시는 '25.7월 공청회를 개최²⁾하고 ‘활성화계획 변경(안)’과 관련한 주민의견 수렴절차를 완료하였음

2) < 주민공청회 개최 개요 >

- 일시 : 2025.7.18.(금), 영등포 거점시설(1호) 1층 다목적실
- 내용 : 영등포 경인로 일대 도시재생활성화계획 변경(안) 발표 및 의견수렴
- 제출의견 없음

【 사업계획 변경 】

□ 도시재생활성화사업계획 변경

- 마중물사업 (기정) 14개 단위사업 → (변경) 13개 단위사업
※ 1개 사업 폐지, 6개 사업 변경
- 협력사업 (기정) 3개 단위사업 → (변경) 1개 단위사업
※ 2개 사업 폐지

- 당초 수립된 14개의 마중물 사업 중 ‘GS주차장 산업임대시설 확충사업(7억 원)’은 저이용 되고 있는 민간 개발 가용지(GS주차장 부지)를 활용하여 공공기여를 통한 산업임대공간을 확보하고자 계획되었으나, 민간사업 추진이 장기간 지연³⁾됨에 따라 사업기간 내 추진이 불가할 것으로 판단하여 해당 사업을 폐지하려는 것임
- 또한, 마중물사업 추진 과정에서 정책 방향의 전환, 사업추진 여건 등을 고려하여 사업기간 내 추진이 가능한 범위까지 사업 내용을 변경하고 당초 수립된 활성화계획에 반영하고자 함
- 이중굴착 방지를 위해 지중화 사업과 연계하여 추진하는 ‘경인로 가로환경 개선사업(75억 3백만 원)’은 영등포역~대선제분~문래예술촌까지 보행로 확대, 보행환경 개선을 통한 보행축을 형성하고, 보행자의 안전과 편의를 고려한 스마트 가로등, 안내 및 가로시설을 설치하는 사업임
- 당초 계획된 사업 구간(영등포역~도림천 사거리, L=1,418m) 중 1구간(경인로 735~경인로 789, L=565m) 사업은 준공 예정이

3) 영등포구 영등포동4가 442-2번지 일대(GS주차장 부지) 부지개발과 관련하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제53조제2항에 따라 주민제안으로 결정된 지구단위계획의 경우 도시관리계획 결정 고시일로부터 5년 이내에 사업이나 공사에 착수하지 아니한 경우 5년이 된 날의 다음날에 도시관리계획 결정은 효력을 잃게됨. GS부지개발 사업과 관련한 최초 지구단위계획 결정이 2019년 8월 1일(서울특별시고시 제2019-250호)에 고시되었으며, 이후 민간 제안사업이 추진되지 않아 2024년 8월 8일(서울시 영등포구 고시 제2024-98호)에 실효고시 되었음

나, 2구간(도림교~경인로 731, L=330m)에 대한 한국전력공사의 사업 미선정으로 인해 지중화 사업 일부는 추진되지 못함에 따라 추진중⁴⁾인 사업 내용으로 계획을 변경하려는 것임

구 분	사업 내용	사업구간
지중화 사업	가공배전선로 및 통신선 지중화	1, 2구간
가로환경개선사업	스마트가로등 시스템, 스마트 횡단보도 설치	전체구간
	보도블럭 패턴 연계 및 정비, 녹지공간 확보, 보행시설물 설치	



- 당초 계획된 사업 구간(영등포역~도림천 사거리, L=1,418m) 중 1구간(경인로 735~경인로 789, L=565m) 사업은 준공 예정이 나, 2구간(도림교~경인로 731, L=330m)에 대한 한국전력공사의 사업 미선정으로 인해 지중화 사업 일부는 추진되지 못함에 따라 추진중⁵⁾인 사업 내용으로 계획을 변경하려는 것임
- 문래동 기계금속 밀집지역 내 부족한 주차장 설치를 통해 지역 내 주차난을 완화하기 위해 계획된 ‘주차장 확충사업(68억 96 백만 원)’은 지상4층 규모의 주차전용 건축물을 건립하기로 하고 ’21.7월 기본구상 수립, ’23.11월 공영주차장 설계까지 완료되었으나, 서울시의 재생사업 정책 방향 전환으로 ‘자투리땅 주차장 조성’으로 사업이 축소·변경되었음



4) 가로환경개선사업(’25.11월 준공예정), 1구간 지중화사업(’25.10월 준공예정)

5) 가로환경개선사업(’25.11월 준공예정), 1구간 지중화사업(’25.10월 준공예정)

- ‘근현대 산업유산 재생 공모사업(58억 50백만 원)’은 근현대 산업유산의 공간을 활용하여 도시의 가치있는 건축물을 보존·활용하고 개성 있는 도시이미지를 형성하기 위한 공모사업을 실시하고 재생사업에 대한 보조금을 지원하는 사업임
- 공모사업 결과 대선제분 내 창고 1개 동이 선정되었으며, 보조금 지원을 통한 건축물 개·보수 후 문화 및 전시 복합공간으로 활용될 예정이었으나 민간의 사업 지연으로 공모사업 협약이 종료됨에 따라 사업자 측에서 보조금 일부를 환원하고 사업이 종료되었음
- ‘해커톤(워크숍) 사업’, ‘문래예술인 공공예술지원사업’은 ’21년 6월 이후 추진되고 있는 도시재생 재구조화에 따라 공동체 지원 성격의 사업은 최소화하고 물리적 재생사업 중심으로 재편하는 정책적 방향 전환에 따라 사업이 축소된 것으로 해석됨
- 재생사업 추진 과정에서 사업의 효과와 만족도가 낮은 경우 이를 축소·변경하는 것은 타당하다 할 것이나, 일정 수준 이상 추진된 사업이 정책 방향 전환만을 이유로 예산 지원이 중단되어 축소·종료된 것은 행정의 신뢰성을 저하시킬 뿐만 아니라 지역 주민에게 혼선을 초래하고, 향후 도시재생사업의 추진 동력까지 약화시킬 우려가 있음을 감안할 때 신중한 검토가 필요할 것임

【 예산 집행계획 변경】

- 당초 수립된 활성화계획에서는 14개 마중물 사업에 대하여 사업비 499억 71백만 원(기타 지원사업 포함)이, 3개 협력사업에 대하여 1,659억 40백만 원이 계획되어 있었으나, 이번 ‘활성화계획 변경(안)’에서는 세부사업 계획 변경사항과 완료된 사업의 정

산 내역을 현행화하여 마중물 사업비를 288억 28백만 원으로,
협력사업비를 250억 원으로 변경하고자 함

□ 예산 집행계획

- 총 사업비 (기정) 2,159억 11백만 원→ (변경) 538억 28백만 원(△1,620억 83백만 원(75.1%))
- 마중물 사업 (기정) 499억 71백만 원→ (변경) 288억 28백만 원(△211억 43백만 원(42.3%))
- 협력사업 (기정) 1,659억 40백만 원→ (변경) 250억 원(△1,409억 40백만 원(84.9%))

- 총 사업비가 당초 활성화계획 대비 1,620억 83백만 원(△75.1%) 감액되어 「도시재생법 시행령」 제26조제4호6)에 따라 도시재생 활성화계획의 중대한 변경 사유에 해당된다 하겠음

< 영등포 경인로 일대 도시재생활성화사업비 변경 내용 >

구 분		추진현황	변경내용	사업비(백만원)			비 고
사 업 명	세 부 사 업			기 정	증 감	변 경	
합 계				215,911	감 162,083	53,828	
소 계				49,971	감 21,143	28,828	
1.거점시설	산업지원	사업완료	정산반영	2,335	증 806	3,141	마중물 사 업
조성사업	생산거점	추진 중	사업변경	9,464	감 3,617	5,847	
2.주차장 확충사업		사업완료	사업변경	6,896	감 6,625	271	
3.공장환경 개선사업		사업완료	정산반영	600	감 160	440	
4.간판개선사업		사업완료	정산반영	850	-	850	
5.해커톤(워크숍) 사업		일부추진	사업변경	580	감 515	65	
6.역량강화 및 주민공모사업		사업완료	정산반영	1,612	감 292	1,320	
7.문래예술인 공공예술지원사업		일부추진	사업변경	750	감 596	154	
8.문래예술촌 일대 보행환경 개선사업		사업완료	정산반영	2,305	감 8	2,297	
9.근현대 산업유산 재생 공모사업		일부추진	사업변경	5,850	감 3,258	2,592	
10.GS주차장 산업임대시설 확충사업		미추진	사업폐지	700	감 700	-	
11.사회적기업 육성 공간(영등포역사 내) 조성사업		사업완료	정산반영	1,215	감 896	319	
12.영등포역 북측광장 및 남측 공간 개선사업		사업완료	정산반영	3,091	증 425	3,516	
13.대선제분 일대 보행환경 개선사업		사업완료	정산반영	1,450	감 901	549	
14.경인로 가로환경 개선사업		추진 중	사업변경	7,503	감 3,126	4,377	
센터 및 거버넌스		사업완료	정산반영	3,647	감 1,574	2,073	기타 지원사업
산업복합 영커시설 시험사업 가이드라인 수립 용역(가칭)		미추진	사업폐지	200	감 200	-	
활성화계획 수립용역		추진 중	정산반영	923	증 94	1,017	
소 계				165,940	감 140,940	25,000	
영커시설(융복합R&D) 및 청년창업지원주택(공공임대) 조성사업		미추진	사업폐지	20,940	감 20,940	-	협력사업(지자체)
청년창업지원주택사업(민간임대)		미추진	사업폐지	120,000	감 120,000	-	협력사업(민간)
대선제분 문화공장 재생사업(복합문화공간)		추진 중	-	25,000	-	25,000	협력사업(민간)

- 마중물 사업에서 가장 큰 비중을 차지하는 ‘거점시설 조성사업’ 중 홍보관, 교육장 등 다양한 지원 공간을 마련하여 소공인의

6) 「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

역량을 강화하고 소통의 장 제공을 위한 ‘산업지원 거점시설’은 ’21.8월에 조성이 완료되어 연평균 약 1만명의 이용객이 방문하는 등 활발하게 운영되고 있음

- 그러나, 기계금속산업의 생태계 지원을 위한 소공인 중심의 협력형 앵커 시설인 ‘생산거점⁷⁾ 조성사업’의 경우, ’20.10월 부지매입이 완료되었으나 부지 내 기존 건축물 해체와 관련하여 인접건물과 벽을 공유하고 있는 현장 여건으로 인해 공사 전 안전성 확보를 위한 조치가 필요하게 되었음
- 결국, 사업 전면 재검토로 이어지는 결과를 초래하며 마중물 사업기간 내 사업이 완료되지 못한 채 중단되었고, 이번 계획 변경을 통해 집행 내역을 현행화한 58억 47백만 원으로 사업비를 변경하려는 것임
- 해당 부지는 향후 관련 부서(경제실 산업입지과)로 업무가 이관되어 거점시설이 조성될 예정이나, 현장 여건을 충분히 반영하지 못한 계획으로 인해 마중물 사업이 기간 내 완료되지 못한 점은 계획 수립 및 추진과정에서 완성도 측면의 미흡함을 보여주는 사례라 할 수 있으며, 도시재생 재구조화 취지에 부합하는 지역맞춤형 재생사업으로 조속히 연계될 필요가 있음
- 지자체 협력사업인 ‘앵커시설(융복합R&D) 및 청년창업지원주택(공공임대) 조성사업(시비 209억 40백만 원)’은 활성화지역 내 입지한 구로세무서의 구로구(고척1동) 이전 후 노후청사 복합개발을 통한 기계금속산업의 혁신 재생거점을 조성하고 산업종사자, 청년창업가 등을 위한 저렴한 주거시설 공급을 위해 계획되었으나, 구로세무서의 이전 지연으로 인해 현재까지 미추진

7) 기계금속산업 소공인 상호간 협업 및 기술공유, 시제품 등을 제작하는 ‘메이커 스페이스’ 공간 제공

되어 사업을 폐지하고 사업비 전액을 감액하고자 함

- 또한, 민간 협력사업으로 계획된 ‘청년창업지원주택사업(민간임대, 민간사업 1,200억 원)’은 저이용 민간 부지(GS 주차장)를 활용하여 청년층 주거 안정과 창업 지원을 위한 직주근접형 산업지원 주거시설을 공급하려는 전략적 개발 사업으로, 마중물사업인 ‘GS주차장 산업임대시설 확충사업’도 연계하여 추진될 예정이었음
- 이 사업은 ’19.8월 도시관리계획⁸⁾으로 결정되었으나 고시일로부터 5년 이내 민간개발주체의 사업 미실행으로 인해 계획이 실효⁹⁾ 됨에 따라 이번 변경을 통해 사업을 폐지하고 사업비 전액을 감액하려는 것임
- 협력사업은 마중물 사업을 보완하고 도시재생 효과를 확산하기 위한 연계·확장형 사업으로, 특히 경제기반형 활성화지역의 경우 협력사업을 통해 광역적 파급효과를 창출할 수 있으나 대규모 사업비, 민간·공공 간 협력 필요성 때문에 추진 리스크가 높고 일정 지연의 가능성이 크므로 협력사업의 실효성을 높이기 위해서는 공공 주도의 관리·조정 장치가 강화될 필요가 있다 하겠음

다. 종합 의견

- 이번 ‘영등포 경인로 일대 도시재생활성화계획 변경 의견청취안’은 도시재생활성화지역에 수립된 세부사업 및 예산 집행계획을 현행화하고, 「2030 도시재생전략계획(’23.2.9.)」의 정책 방향

8) 영등포지역 부도심권 지구단위계획구역 내 영등포구 442-2번지 일대 특별계획구역 I-3구역 세부개발계획(서울특별시고시 제2019-250호(2019.8.1.))

9) 「도시관리계획 결정(변경) 및 특별계획구역 I-3구역 실효고시」(서울특별시 영등포구 고시 제2024-98호(2024.8.8.))

을 반영하여 그간 추진된 재생사업을 마무리하려는 취지임

- 그러나, 당초 14개의 마중물사업과 3개의 협력사업을 통해 제조업 혁신과 청년 창업기반 조성 등 경제기반형 도시재생의 성과를 기대하였음에도 불구하고, 민간사업 지연, 정책방향 전환, 사업여건 변화 등 복합적 요인으로 핵심 전략사업 다수가 폐지·축소되어 ‘경제기반형 도시재생’이라는 본래 의도가 충분히 구현되지 못한 것으로 판단됨
- 총 사업비가 당초 2,159억 원에서 538억 원으로 75% 이상 감액되면서 사업효과가 물리적 환경개선 중심의 단기성과에 치중하게 되었고, 청년창업지원주택, 산업임대시설 확충, 생산거점 조성 등 장기적 산업·경제 활성화와 직결되는 사업이 중도에 종료되면서 지역활성화 추진 동력 약화로 이어질 우려가 있음
- 영등포 경인로 일대는 도시재생활성화지역으로 지정이 유지되는 만큼 이미 운영성과를 보이고 있는 산업지원 거점시설 등은 성과를 지속적으로 관리·확산하는 한편, 지역 내 추진되고 있는 민간개발 지원강화, 신산업 도입, 대규모 거점 개발 연계 등 중심지특화 재생의 정책 방향을 고려하여 마중물사업 종료 이후에도 지속가능한 산업혁신 및 지역활성화 모델로 발전할 수 있도록 후속 관리방안 마련이 필요하다 하겠음

5. 질 의 및 답 변 요 지 : 생 략

6. 토 론 요 지 : 없 음

7. 심 사 결 과 : 원 안 가 결

8. 소 수 의 견 의 요 지 : 없 음

9. 기 타 필 요 한 사 항 : 없 음

영등포 경인로 일대 도시재생활성화계획 변경 의견청취안

의 안 번 호	3112
------------	------

제출년월일 : 2025년 8월 11일
제 출 자 : 서 울 특 별 시 장

1. 제안이유

- 가. 영등포 경인로 일대 지역산업 경쟁력 강화 및 원도심 기능 회복을 위해 수립한 「영등포 경인로 일대 도시재생활성화계획」의 일부 변경이 필요하여 관련 절차를 추진하는 것으로,
- 나. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조제3항에 따른 서울특별시의회 의견 청취를 위해 본 안건을 상정함

2. 주요내용

가. 사업개요

- 지 역 명 : 영등포 경인로 일대 도시재생활성화지역
- 위 치 : 영등포구 문래동1가 23-1번지 일대
- 유 형 : 경제기반형
- 면 적 : 524,409 m^2
- 마중물 사업기간 : 2018년 ~ 2025년

나. 주요 변경사항

- 14개 마중물사업 중 변경(축소) 6건, 폐지 1건
- 마중물 사업비 499억원 → 288억원 (감 211억원)

다. 추진경위

- '17.02.16. : 도시재생활성화지역(경제기반형) 선정
- '18.07.05. : 영등포 경인로 일대 도시재생활성화지역 선정
- '20.04.16. : 영등포 경인로 일대 도시재생활성화계획 고시
- '23.04.20. : 도시재생활성화계획 (경미한)변경 고시 *기간연장
- '24.05.01. : 도시재생활성화계획 변경(안) 수립 착수
- '24.11.28. : 도시재생활성화계획 (경미한)변경 고시 *기간연장
- '25.07.18. : 공청회 개최

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 : 의견청취 사항

※ 작성자 : 균형발전본부 도시정비과 정현경 (☎02-2133-8640)