

「2025년도 뉴빌리지사업 추진을 위한  
선산읍 완전동부지구 뉴빌리지 도시재생활성화계획(안) 의견제시」

## 검 토 보 고 서

### 1. 제 출 자: 구 미 시 장

### 2. 제안이유

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조(도시재생활성화계획의 확정 및 승인) 제3항 규정에 따라 2025년도 뉴빌리지사업 추진을 위한 선산읍 완전·동부지구 뉴빌리지 도시재생활성화계획(안) 승인 신청 전 시의회 의견을 청취하고자 함.

### 3. 주요내용

#### 가. 사업내용

- 1) 위 치 : 구미시 선산읍 완전리, 동부리 일원
- 2) 면 적 : 207,231m<sup>2</sup> (뉴빌리지 사업면적 83,126.7m<sup>2</sup>)
- 3) 사업기간 : 2025년~2029년 (5년간)
- 4) 사업예산 : 총 250억원 (국 150 도 25 시 75)

※ 중앙부처 협업사업, 민간사업 예산 제외

#### 나. 추진경위

- 2023. 1~ 3. : 도시재생대학 운영(선산 플래너 교육)
- 2023. 3~ 8. : 선산읍 주민협의체 의견수렴 등(8회)
- 2023. 4~ 8. : 지역주민, 선산 오일장 방문객 설문조사

- 2023. 6. : 구미시 도시재생추진단 실무회의
- 2023. 7. : 국토교통부 활성화계획(안) 사전컨설팅(1차)
- 2023. 8. : 유관기관 거버넌스 간담회 및 전문가 자문회의(2차)
- 2023. 8. : 도시재생 행정협의회 개최(관련부서장 및 전문가)
- 2023. 8. : 도시재생활성화계획(안) 주민공청회
- 2023. 9. : 국토교통부 활성화계획(안) 사전컨설팅(2차)
- 2023. 10. : 특화재생 도시재생사업 신청 (미선정)
- 2024. 9. : 주민의견 수렴(설문조사) 및 국토부 사전 컨설팅
- 2024. 10. : 뉴:빌리지 행정협의회 개최
- 2024. 10. : 뉴:빌리지 사업 공모 신청(사전적격성 검증 및 서면평가)
- 2024. 10. : 뉴:빌리지 사업 공모 현장실사 및 발표평가
- 2024. 11. : 뉴:빌리지 사업 최종 발표평가
- 2024. 12. : 선산읍 완전·동부지구 뉴:빌리지 사업 공모 선정
- 2025. 2. : 뉴:빌리지 선도사업 통합 컨설팅 추진(국토교통부)

#### 다. 향후계획

- 2025. 3. : 시의회 의견 청취
- 2025. 3. : 도시재생활성화계획 승인 신청
- 2025. 3. : 뉴:빌리지 사업 추진

## 4. 참고사항

가. 도시재생활성화계획(안) 요약

나. 도시재생활성화지역 지정 기준 검토서

다. 도시재생활성화지역 및 뉴빌리지 위치도

## ※ 참고사항 (가)

### ○ 도시재생활성화계획 요약

뉴:빌리지 재생사업 개요	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 위 치: 구미시 선산읍 완전리, 동부리 일원</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 면 적: 207,231m<sup>2</sup> (뉴빌리지 사업면적 83,126.7m<sup>2</sup>)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 시간적 범위: 기준연도 2025년 / 목표연도 2029년 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업기간: 2025~2029 / 5년간</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 총예산 : 250억원 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 재정보조 : 250억(국비 150 도비 25 시비 75)</li> <li>※ 중앙부처 협업사업, 민간사업 예산 제외</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 배경 및 목적 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도농통합에 따른 지역쇠퇴·정비사업 소외, 정비 사각지대 선산 완전·동부지구</li> <li>- 주거지와 상업지역의 혼재로 주민편의시설 부재, 정주여건 개선 시급</li> <li>- 인구감소시대 대비 생활인구의 지속적 유입 및 주민주도 주택정비 확산</li> </ul> </li> </ul>
뉴:빌리지 재생사업 여건분석	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 일반현황 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 인구 및 가구: 활성화지역 1,997명, 954가구 *23년 통계지리정보서비스 기준 (사업대상지 457명, 254가구) *구미시 기초조사 기준</li> <li>- 용도지역: 일반상업지역, 일반주거지역, 준주거지역, 자연녹지지역</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 유형별 쇠퇴여건 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 인구사회부문: 최근 30년간 -43.6%의 인구감소 및 최근 5년간 5년 연속 감소로 부합하여 법적 쇠퇴 진단 부합</li> <li>- 물리환경부문: 총 683개소의 건축물 중 노후 건축물이 587개소로 노후 건축물 비율이 85.9%로 쇠퇴 진단 부합</li> </ul> </li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 생활 SOC 이용여건 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 교육 생활 SOC : 어린이집, 유치원, 초등학교 접근성 미달</li> <li>- 복지 생활 SOC : 경로당, 노인교실, 체육시설 접근성 미달</li> <li>- 기타 생활 SOC : 근린공원, 도서관, 약국, 의원 등 접근성 양호</li> </ul> </li> </ul>

## ■ 뉴:빌리지 도시재생 시급성 및 필요성

- 구미시 농촌지역 중심지 역할을 담당하고 있으나 노후 주거용 건축물이 산재한 지역 특성상 정비사업 추진이 현실적으로 어려운 실정
- 1995년 구미시와 통합된 후 당시 22,000명에 이르던 인구가 동지역으로 이탈함에 따라 급감하게 되면서 도시쇠퇴 가속화
- 정주 환경 개선을 위한 주택정비, 생활편의시설 등 공공지원 필요

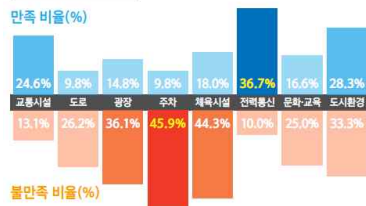
## ■ 주민설문조사 결과

- 주거환경 개선 시 주민편의시설, 도로시설 및 주차시설 확충 필요
- 생활서비스 시설 중 주차시설에 대한 낮은 만족도(불만족 45.9%)
- 주민 활동 대비 부족한 야외공간으로 문화·체육시설 및 오픈스페이스(광장, 공원) 필요성 대두

### ■ 지역주민 설문조사 2024.07-09 (약 2개월), 세대 수 24.0% 대상 실시

#### 지역주민 수요 맞춤형 편의시설 공급 및 공공지원체계 마련

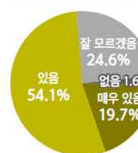
##### 생활편의시설 만족도



##### 개선시급분야



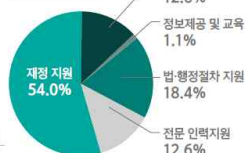
##### 주택정비 참여의향



##### 정비사업 기대효과



##### 필요 지원사항



### ■ 최저기준 미달 생활SOC

6개 시설 최저기준 불부합  
시설 공급계획 수립  
주민 생활환경 개선 도모



## ■ 뉴빌리지를 통한 주요 효과

- 국가 최저기준 미달 생활SOC공급 및 도보생활권 내 주민편의시설 확대
- 주차공간, 커뮤니티 야외공간 조성, 실버/어린이 문화교실, 다목적 체육, 건강증진공간, 노인 여가시설 공급
- 주거 안전시설 확충(CCTV/ 스마트 보안등 설치)
- 주거환경 개선(빈집 정비, 골목길 확장 및 포장정비)

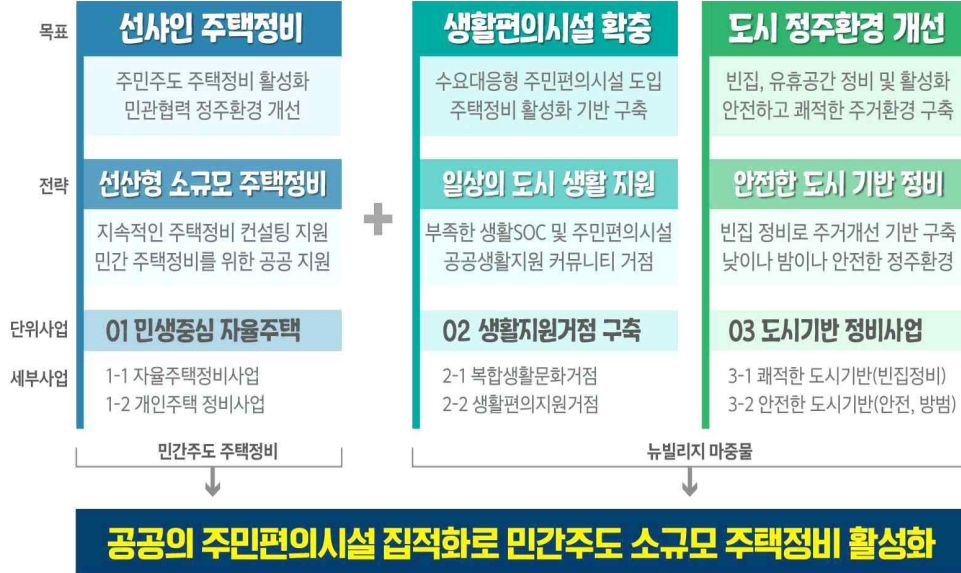
## ■ 주변 파급 효과:

- 주거환경 개선 : 생활편의시설 공급 및 주거 유해 요소 정비
- 주택정비 확산 : 기반시설 정비를 통한 향후 주민 자율적 주택정비 확산 유도
- 생활SOC 접근성 개선 : 수요 맞춤형 생활SOC 제공으로 만족도 제고
- 지역 활력 증진 : 주택정비를 통한 생활인구의 정주화로 지역 활력 회복

## ■ 도시재생 비전 및 목표, 추진전략

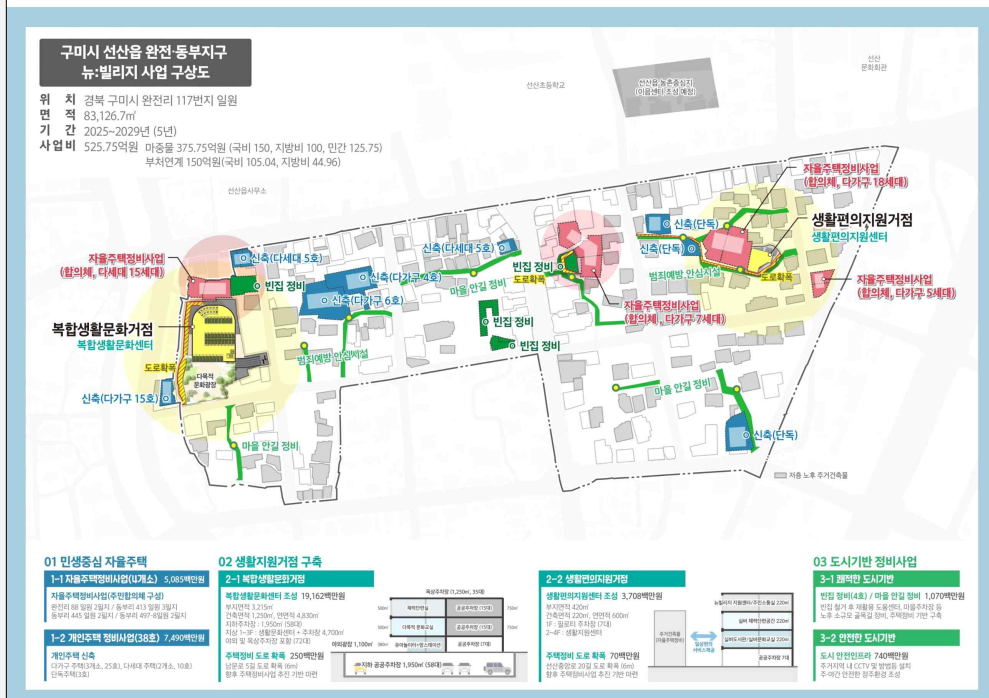
비전 구미 선산형 뉴:빌리지 프로젝트

### 주거상향으로 문화가 함께하는 행복마을 선사인 빌리지



뉴:빌리지  
재생사업  
추진계획(안)

## ■ 뉴:빌리지 도시재생사업(안) 총괄 구상도



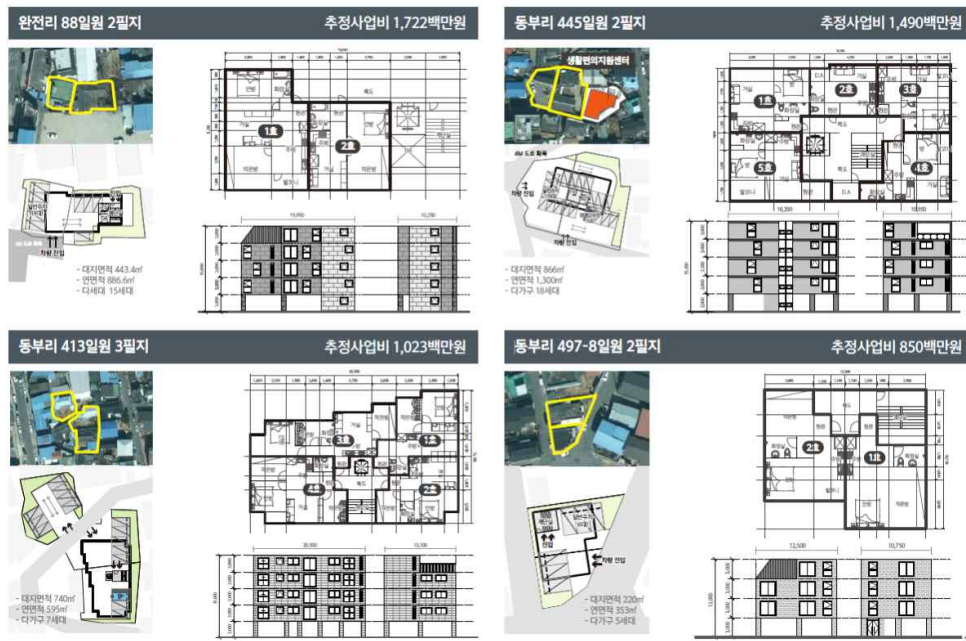
뉴:빌리지  
재생사업  
추진계획(안)

■ 민생중심 자율주택

1-1. 자율주택정비사업 (4개소)

- 완전리 88일원 2필지, 443.3㎡ / 동부리 413일원 3필지, 740㎡ / 동부리 445일원 2필지, 886㎡ / 동부리 497-8일원 2필지, 220㎡
- 2명 이상 소유주의 합의를 통해 4개소 자율주택정비사업 추진 예정

● 자율주택정비사업 예시



구분	위치	부지면적	용도지역	건폐율	용적률	비고
①-1	완전리 88일원	443.3㎡ (2필지)	준주거지역	70% 이하	500% 이하	주민 합의체 신고
①-2	동부리 413일원	740㎡ (3필지)				
①-3	동부리 445일원	886㎡ (2필지)	제1종 일반주거지역	60% 이하	200% 이하	
①-4	동부리 497-8일원	220㎡ (2필지)				

1-2. 개인주택 정비사업 (38호)

● 노후주택 정비 주민수요, 개별 주택정비 활성화

- 노후 저층 주택 개조를 위한 꾸준한 주민수요 반영, 개별 주택정비 활성화

구분	위치	부지면적	용도지역	건폐율	용적률	비고
②-1	완전리 95-7,6	254㎡	준주거지역	70% 이하	500% 이하	다가구 15호
②-2	완전리 81-4	46㎡	일반상업지역	80% 이하	1,000% 이하	다세대 5호
②-3	완전리 5-3	135㎡				다세대 5호
②-4	동부리 457	248㎡	제1종일반주거지역	60% 이하	200% 이하	단독주택
②-5	동부리 366-1	523㎡	제1종일반주거지역			단독주택
②-6	완전리 74-1	787㎡	준주거지역	70% 이하	500% 이하	다가구 6호
②-7	완전리 30-3	618㎡	준주거지역			다가구 4호
②-8	동부리 430-1	163㎡	제1종일반주거지역	60% 이하	200% 이하	단독주택

## ■ 생활지원거점 구축 (사업비 231.9억원)

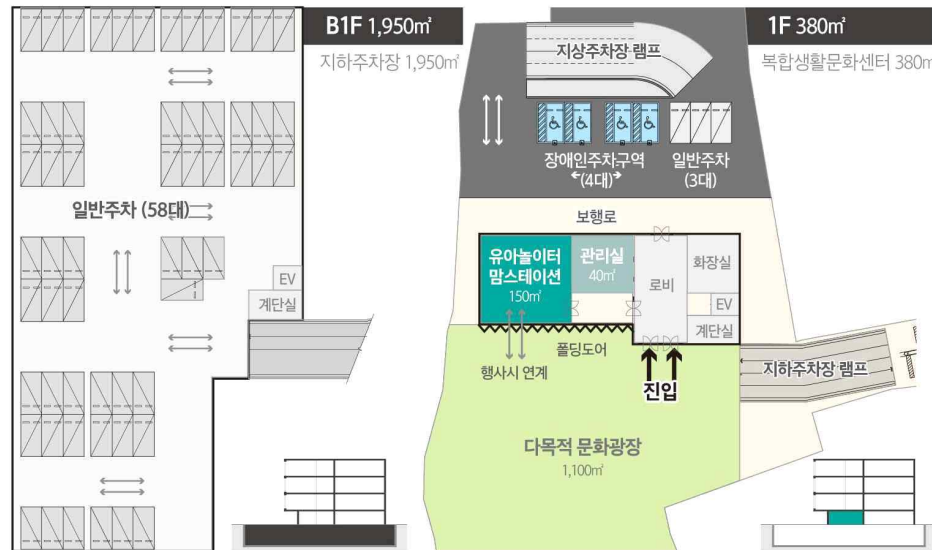
### 2-1. 복합생활 문화거점(194.12억원)

#### ● 복합생활문화센터 조성

- 기존 행복주차장 부지 활용 입체적 생활서비스 공급  
부지면적 3,215㎡ / 건축면적 1,250㎡ / 연면적 4,830㎡(신축, 지하~3F)  
(다목적 문화광장, 지하주차장, 다목적문화교실, 건강증진실, 체력 단련실 등)

#### ● 주택정비 도로 확폭

- 대상지 인접 4m 이하 소규모 골목길 확폭 (6m 도로 확보)
- 거점시설 진입 편의 확보 및 향후 주택정비사업 추진을 위한 도로 확폭 추진





## 2-2. 생활편의 지원거점 (37.78억원)

### ● 생활지원센터 조성

- 주차장 부지 활용 입체적 생활서비스 공급  
부지면적 420㎡ / 건축면적 220㎡ / 연면적 700㎡ (철거-신축, 지상 4F)  
(작은도서관, 문화교실, 체력단련공간, 주민소통실, 뉴:빌리지 지원센터)

### ● 주택정비 도로 확폭

- 대상지 인접 4m 이하 소규모 골목길 확폭 (6m 도로 확보)
- 거점시설 진입 편의 확보 및 향후 주택정비사업 추진을 위한 도로 확폭 추진

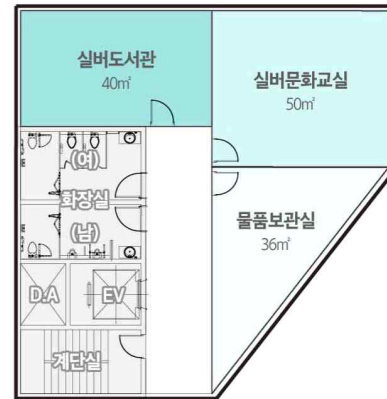
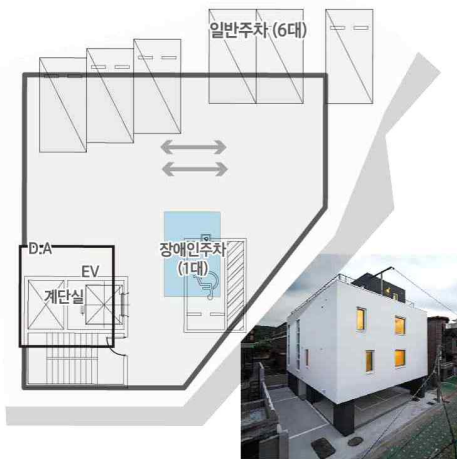
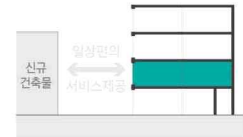
#### 1F 40㎡

필로티 형태 시설 조성  
부족한 주차공간 지원



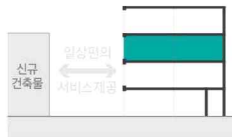
#### 2F 220㎡

고령인구 예술 및  
문화 프로그램 지원



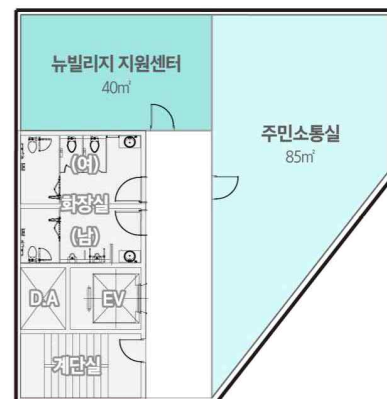
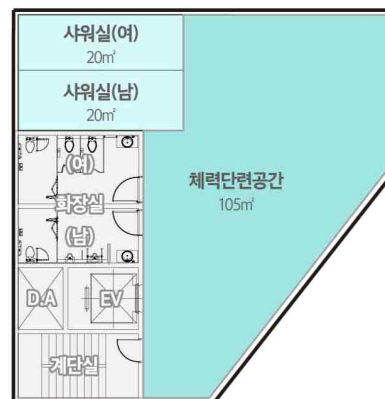
#### 3F 220㎡

고령인구 맞춤  
건강·체육지원 공간



#### 4F 220㎡

실버세대 공동체 지원  
뉴:빌리지 사업지원





## ■ 도시기반 정비사업 (사업비 18.1억원)

### 3-1. 쾌적한 도시기반(10.7억원)

#### ● 빈집정비

- 빈집정비 4개소 (마을 주차장, 쌈지공원 등)
- 빈집 부지매입을 통한 재활용 도움센터 설치로 쾌적한 마을환경 조성

사업 추진 기간 (2025년~2029년)			사업 추진 이후 (2029년 ~)
<b>공·폐가 실태조사</b> 빈집 뿐 아니라 인접 부지의 현황을 파악하여 철거 이후 용이한 활용계획 수립 도모	<b>공·폐가 부지매입</b> 빈집 소유자와의 협의를 통한 빈집 부지매입으로 원활한 공·폐가 철거 추진 도모	<b>공·폐가 철거 및 안길 정비</b> 빈집/공·폐가 정비를 통해 향후 인접 노후주택 자율적인 주거정비사업 추진 발판 마련	<b>활용계획 수립</b> 마을 주차장, 클린하우스 등 인접 주거환경을 고려한 활용계획 수립 및 사업 추진
			

#### ● 마을 안길 정비

- 소규모 골목길 재포장 2,400㎡
- 주거지 인접 4m 이하 소규모 골목길 대상 쾌적한 주거환경 정비를 위한 안길 정비

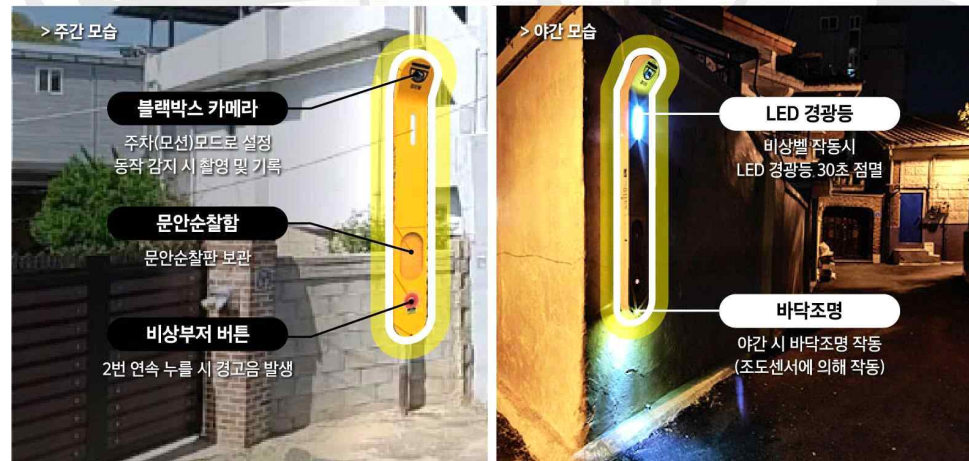


### 3-2. 안전한 도시기반(7.4억원)

#### ● 도시 안전인프라

- 주택 밀집지역 내 협소한 4m 이하 골목길을 중심으로 24시간 동작 감지로 녹화되는 스마트 CCTV, 비상 부저 버튼, 바닥조명 등 다기능이 복합된 CCTV/방범등 10개소, 가로등 20개소 설치
- 기존 인프라의 노후화 등으로 안전사고 발생이 우려되는 골목길을 중심으로 보행 안전과 야간 안전을 위한 시설을 설치하여 안전한 보행체계 구축

● CCTV/방범등 설치  
 ● 가로등 설치  
 ● 기존 CCTV



구분	단위 사업	세부 사업	사업비(억원)									사업 기간	
			계	뉴딜리자재정보조		자재 지방비	부처연계		자자체 연계	공 공	기 금		민간
				국비	지방비		국비	지방비					
재정 보조 사업	합 계		250	150	100								
	생활자원 거점 구축	(소계)	231.9	150	81.9								
		복합생활 문화거점	194.12	125	69.12							25~28	
		생활편의 지원거점	37.78	25	12.78							25~28	
	도시기반 정비사업	(소계)	18.1		18.1								
		쾌적한 도시기반	10.7		10.7							25~28	
		안전한 도시기반	7.4		7.4							27~28	

## ※ 참고사항 (나)

## ○ 도시재생활성화지역 지정 기준 검토서(집계구기준)

대상지

구미시 선산을 선산봉황시장 일원 (207,231㎡)

기준 I

I. 인구감소: 인구가 감소하는 지역

부합여부

부합

검토내용

I-1. 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20% 이상 인구가 감소한 지역

① 최근 30년간 인구변화 (단위: 명)

2000년	2005년	2010년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
3,542	2,894	2,447	2,482	2,360	2,349	2,274	2,177	2,113	1,997

② 최근 30년간 인구가 가장 많았던 연도 대비 인구 증감을 (단위: %)

2000년	2021년	인구증감율(%)
3,542명	1,997명	-43.6%

I-2. 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역 (행정안전부 주민등록인구통계)

① 최근 6년간 인구 (단위 : 명)

2015년	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
2,482	2,360	2,349	2,274	2,177	2,113	1,997

② 최근 5년간 인구증감률 (단위: %)

2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
-4.9	-0.5	-3.2	-4.3	-2.9	-5.5

기준Ⅱ

Ⅱ. 산업이탈: 산업이 쇠퇴하는 지역 (전국사업체조사, 통계청)

부합여부

불부합

검토내용

Ⅱ-1. 최근 10년간 총 사업체 수가 가장 많았던 시기와 비교하여 5% 이상 총 사업체 수가 감소한 지역

① 최근 10년간 총사업체수 (단위: 개)

2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
658	641	647	619	615	624	655	635	659	719

② 최근 10년간 총 사업체 수가 가장 많았던 연도 대비 사업체수 증감률 (단위: %)

2019년	2020년	증감률
659개소	709개소	9.1%

Ⅱ-2. 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역

① 최근 6년간 총 사업체수 (단위: 개)

2015	2016	2017	2018	2019	2020
615	624	655	635	659	719

② 최근 5년간 총 사업체수 증감률 (단위 : %)

2016	2017	2018	2019	2020
1.5	5.0	-3.1	3.8	9.1

기준Ⅲ

Ⅲ 건축물 노후화: 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역

부합여부

부합

검토내용

Ⅲ-1. 전체 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율이 50% 이상인 지역

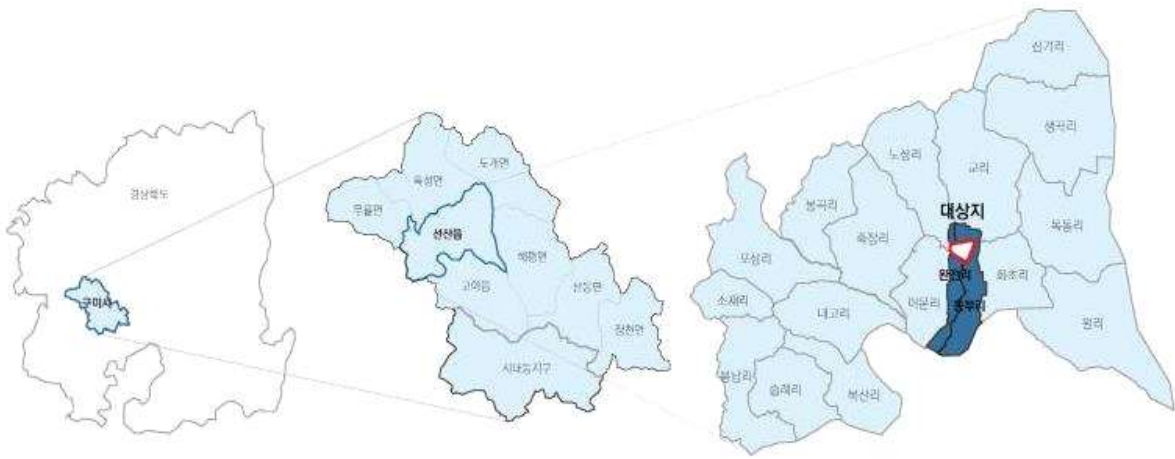
① 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율 (단위: %)

전체 건축물	준공 20년 이상 건축물	비율
683개소	587개소	85.9%

## ※ 참고사항 (다)

### ○ 도시재생활성화지역 및 뉴빌리지 위치도

### 1) 도시재생활성화지역 광역위치도



## 2) 도시재생활성화지역 및 뉴빌리지 세부위치도



## 5. 검토의견

### ○ 본 의견제시의 건은

- 2025년도 뉴:빌리지사업 추진을 위해 선산읍 완전·동부지구 뉴:빌리지 도시재생활성화계획(안) 승인 신청 전 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조제3항에 의거, 시의회 의견을 청취하고자 제출된 안으로,

### ○ 검토 결과,

- 계획안의 주요내용은 복합생활문화거점, 생활편의지원거점 조성 및 마을안길 정비, 생활안전지원 등을 골자로 하는 뉴:빌리지 사업을 추진하기 위한 것으로,
- 문화체육시설 및 주민편의시설 확대를 통해 주거환경을 개선하고, 도로시설 및 주차시설 확충을 통해 향후 주민 자율적 주택 정비가 확산되는 등 지역 발전에 도움이 될 것으로 기대됨.
- 다만, 해당 사업은 총예산 250억원(예정)이 투입되는 사업인 만큼 지역 경제 활성화 효과와 복합생활문화센터, 생활지원센터 등 주민 편의시설의 활용 방안에 대해 세심하게 검토해야할 것으로 판단됨. 특히, 공청회를 통해 주민 의견을 수렴하고 이를 반영하여 사업이 원활히 추진될 수 있도록 노력해야할 것임.