

2025년도 뉴:빌리지사업 추진을 위한
선산읍 완전·동부지구 뉴:빌리지
도시재생활성화계획(안) 의견청취



구 미 시

2025년도 뉴:빌리지사업 추진을 위한
선산읍 완전·동부지구 뉴:빌리지 도시재생활성화계획(안) 의견청취

의 안	
번 호	

제출연월일 : 2025. 3. .

제 출 자 : 구 미 시 장

1. 제안이유

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

2. 주요내용

가. 위 치 : 구미시 선산읍 완전리, 동부리 일원

나. 면 적 : 207,231m² (뉴빌리지 사업면적 83,126.7m²)

다. 사업기간 : 2025년~2029년 (5년간)

라. 사업예산 : 총 250억원 (국 150 도 25 시 75)

※ 중앙부처 협업사업, 민간사업 예산 제외

3. 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)

4. 향후계획

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

5. 참고사항

- 가. 도시재생활성화계획(안) 요약
- 나. 도시재생활성화지역 지정 기준 검토서
- 다. 도시재생활성화지역 및 뉴빌리지 위치도
- 라. 비용추계서

관계법령

□ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제20조(도시재생활성화계획의 확정 및 승인 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방위원회의 심의를 거쳐 확정한다.

② 시장·군수 또는 구청장등이 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 해당 특별시장·광역시장 또는 도지사의 승인을 받아야 한다. 이 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사는 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방위원회의 심의를 거쳐야 한다.

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 들어야 한다. (이하 생략)

④ ~ ⑩은 생략.

선산읍 완전·동부지구 도시재생활성화계획(안) 주요내용

가. 도시재생활성화계획 요약

뉴:빌리지 재생사업 개요	<ul style="list-style-type: none"> ■ 위 치: 구미시 선산읍 완전리, 동부리 일원
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 면 적: 207,231㎡ (뉴빌리지 사업면적 83,126.7㎡)
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 시간적 범위: 기준연도 2025년 / 목표연도 2029년 <ul style="list-style-type: none"> - 사업기간: 2025~2029 / 5년간
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 총예산 : 250억원 <ul style="list-style-type: none"> - 재정보조 : 250억(국비 150 도비 25 시비 75) ※ 중앙부처 협업사업, 민간사업 예산 제외
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 배경 및 목적 <ul style="list-style-type: none"> - 도농통합에 따른 지역쇠퇴·정비사업 소외, 정비 사각지대 선산 완전·동부지구 - 주거지와 상업지역의 혼재로 주민편의시설 부재, 정주여건 개선 시급 - 인구감소시대 대비 생활인구의 지속적 유입 및 주민주도 주택정비 확산
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 일반현황 <ul style="list-style-type: none"> - 인구 및 가구: 활성화지역 1,997명, 954가구 *23년 통계지리정보서비스 기준 (사업대상지 457명, 254가구) *구미시 기초조사 기준 - 용도지역: 일반상업지역, 일반주거지역, 준주거지역, 자연녹지지역
뉴:빌리지 재생사업 여건분석	<ul style="list-style-type: none"> ■ 유형별 쇠퇴여건 <ul style="list-style-type: none"> - 인구사회부문: 최근 30년간 -43.6%의 인구감소 및 최근 5년간 5년 연속 감소로 부합하여 법적 쇠퇴 진단 부합 - 물리환경부문: 총 683개소의 건축물 중 노후 건축물이 587개소로 노후 건축물 비율이 85.9%로 쇠퇴 진단 부합
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 생활 SOC 이용여건 <ul style="list-style-type: none"> - 교육 생활 SOC : 어린이집, 유치원, 초등학교 접근성 미달 - 복지 생활 SOC : 경로당, 노인교실, 체육시설 접근성 미달 - 기타 생활 SOC : 근린공원, 도서관, 약국, 의원 등 접근성 양호

■ 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

만족 비율(%)



개선시급분야



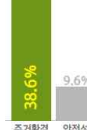
주택정비 참여의향

주택정비 참여의향



정비사업 기대효과

정비사업 기대효과



필요 지원사항

필요 지원사항



■ 최저기준 미달 생활SOC

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



■ 뉴빌리지를 통한 주요 효과

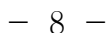
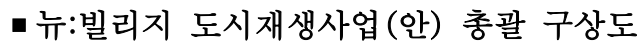
- 국가 최저기준 미달 생활SOC공급 및 도보생활권 내 주민편의시설 확대
- 주차공간, 커뮤니티 야외공간 조성, 실버/어린이 문화교실, 다목적 체육, 건강증진공간, 노인 여가시설 공급
- 주거 안전시설 확충(CCTV/ 스마트 보안등 설치)
- 주거환경 개선(빈집 정비, 골목길 확장 및 포장정비)

■ 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

뉴:빌리지
재생사업
추진계획
(안)

주거상향으로 문화가 함께하는 행복마을 선사인 빌리지

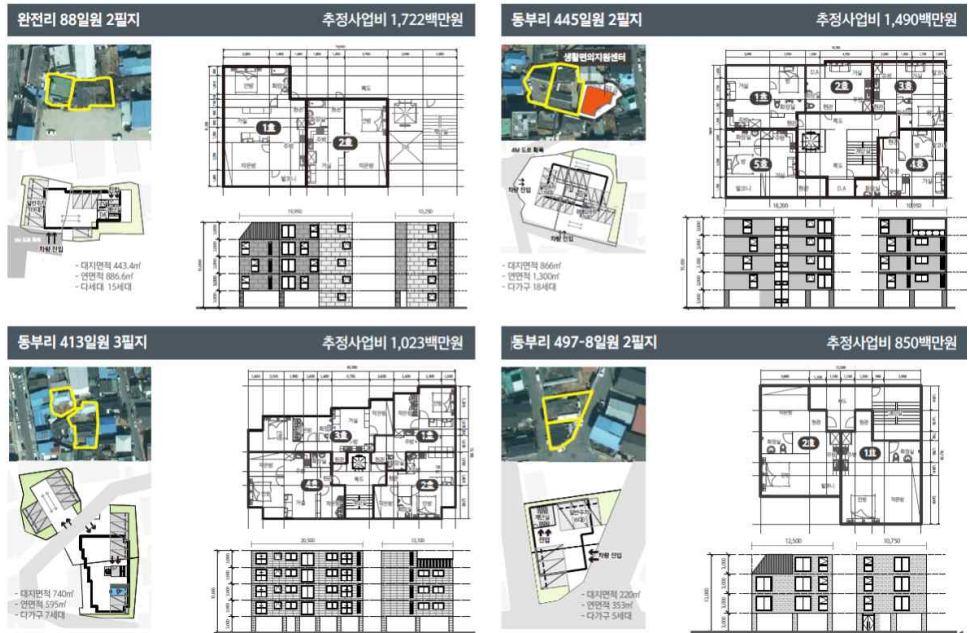


■ 민생중심 자율주택

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	60% 이하	200% 이하	
①-4	동부리 497-8일원	220㎡ (2필지)	일반주거지역			

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)

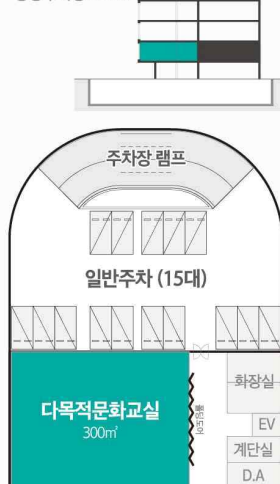
● 주택정비 도로 확폭

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



2F 1,250㎡

복합생활문화센터 500㎡
공공주차장 750㎡



3F 1,250㎡

복합생활문화센터 500㎡
공공주차장 750㎡



RF (1,250㎡)

공공주차장 1,250㎡



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



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

● 마을 안길 정비

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

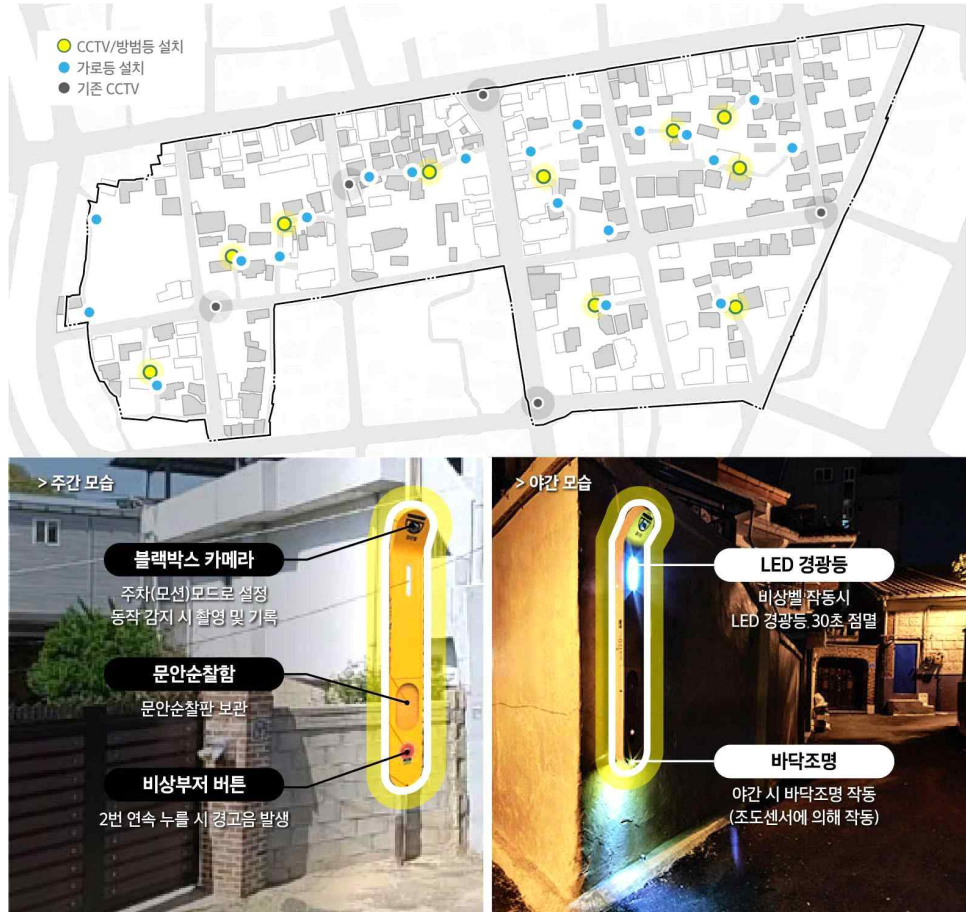


3-2. 안전한 도시기반(7.4억원)

● 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

뉴:빌리지
재생사업
추진계획
(안)



• 예산 총괄표

(단위:억원)

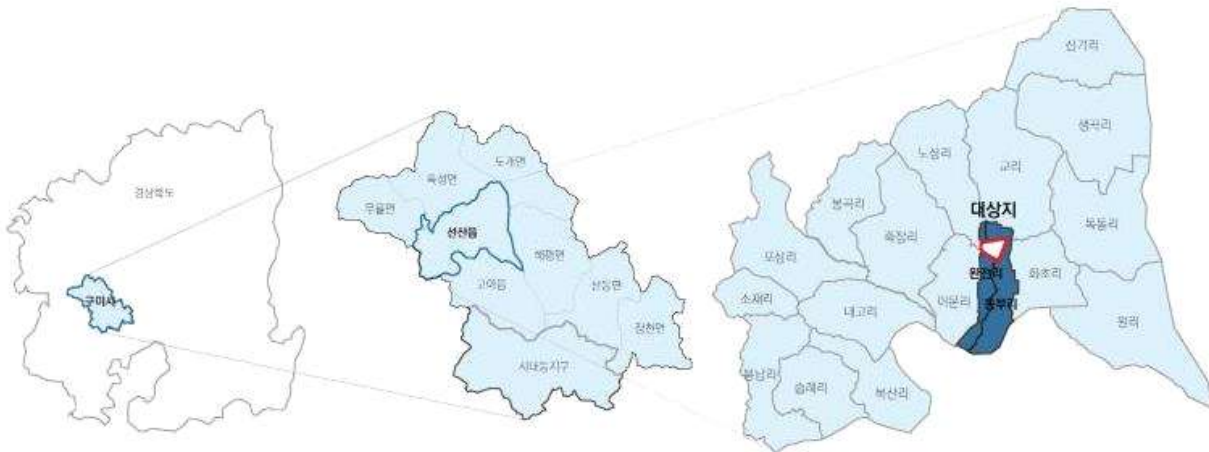
구분	단위 사업	세부 사업	사업비(억원)									사업 기간	
			계	뉴빌리지재정보조		자체 지방비	부처연계		지자체 연계	공 공	기 금		민간
				국비	지방비		국비	지방비					
재정 보조 사업	합 계		250	150	100								
	생활자원 거점 구축	(소계)	231.9	150	81.9								
		복합생활 문화거점	194.12	125	69.12							'25~'28	
		생활편의 지원거점	37.78	25	12.78							'25~'28	
	도시기반 정비사업	(소계)	18.1		18.1					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

나. 도시재생활성화지역 지정 기준 검토서(집계구기준)

대상지	구미시 선산읍 선산봉황시장 일원 (207,231㎡)									
기준Ⅰ	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 증감율 (단위: %)									
	2000년			2021년			인구증감율(%)			
	3,542명			1,997명			-43.6%			
	Ⅰ-2. 최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역 (행정안전부 주민등록인구통계)									
검토내용	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 인구증감율 (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 증감율 (단위: %)									
	2019년			2020년			증감율			
	659개소			709개소			9.1%			
	Ⅱ-2. 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역									
검토내용	① 최근 6년간 총 사업체수 (단위: 개)									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020				
	615	624	655	635	659	719				
	② 최근 5년간 총 사업체수 증감율 (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%				

다. 도시재생활성화지역 및 뉴빌리지 위치도

1) 도시재생활성화지역 광역위치도



2) 도시재생활성화지역 및 뉴빌리지 세부위치도



2025년도 뉴:빌리지사업 추진을 위한 선산읍 완전·동부지구 뉴:빌리지 도시재생활성화계획(안) 의견청취 비용추계서

I. 비용추계 요약

1. 재정수반요인

- 2024년 12월 23일 국토교통부 뉴:빌리지 공모사업 선정
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조제4항에 따른 도시재생특별위원회(제35차) 심의 결과 [국토교통부 도시활력지원과-6697 (2024.12.23.)호]에 따라 선산읍 완전·동부지구 일원 기초생활인프라 개선에 필요한 사업비 등 재정소요

2. 비용추계의 전제

- 「2024년 뉴:빌리지 사업 공모 가이드라인」에 따라 선산읍 뉴:빌리지 사업에 총사업비 250억(국비 150억 도비 25억 시비 75억) 지원
- 연차별 사업으로 2025년부터 2029년까지 5개년 지원

3. 비용추계의 결과

(단위 : 천원)

연도 구분		2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	합계
세입	○ 국비	2,657,717	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,342,283	15,000,000
	○ 도비	442,953	500,000	500,000	500,000	557,047	2,500,000
	소계(a)	3,100,670	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,899,330	17,500,000
세출	○ 시설비	4,429,528	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,570,472	25,000,000
	소계(b)	4,429,528	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,570,472	25,000,000
□ 총 비용(a-b)		1,328,858	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,671,142	7,500,000

4. 재원조달 방안

(단위 : 천원)

구분 \ 연도	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년	합계
국 비	2,657,717	3,000,000	3,000,000	3,000,000	3,342,283	15,000,000
도 비	442,953	500,000	500,000	500,000	557,047	2,500,000
시 비	1,328,858	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,671,142	7,500,000
합 계	4,429,528	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,570,472	25,000,000

5. 부대의견 : 없음

6. 작성자 : 건축디자인과 도시재생1팀 최원철(☎480-5602)

II. 비용추계의 상세내역

(단위 : 백만원)

구 분		세 부 내 역		사 업 비
합 계				25,000
생활지원 거점구축	소 계			19,412
	복합생활 문화거점	복합생활문화센터	부지매입비	1,881
			지하주차장 조성	5,850
			복합생활문화센터 조성	5,520
			지상층 외부공간	700
			옥상층 주차장 조성	2,250
			설계/감리비 등	2,961
		주택정비를 위한 도로 확폭	도로 재포장	250
	소 계			3,778
	생활편의 지원거점	생활편의지원센터	부지매입비	249
			생활편의지원센터 조성	2,800
			지상층 외부 공간	68
			설계/감리비 등	591
			주택정비를 위한 도로 확폭	도로 재포장
도시기반 정비사업	소 계			1,070
	쾌적한 도시기반	빈집정비	부지매입비	155
			빈집 4호 철거/조성비	195
			마을안길정비	도로 재포장
	소 계			740
	안전한 도시환경	도시안전인프라	CCTV/ 방범등, 가로등 설치	740

소 관 부 서		건축디자인과
입 안 자	과 장	장 재 덕
	팀 장	김 동 건
	담 당 자	최 원 철 (480-5602)