

『원평동(구미역 일원) 도시재생선도지역 지정을 위한
의견청취』

심 사 보 고 서

1. 심사경과

가. 제출일자 : 2018년 11월 19일

나. 제 출 자 : 구 미 시 장

다. 회부일자 : 2018년 11월 20일

라. 상정일자 : 2018년 11월 26일

제227회 구미시의회 제2차 정례회 제1차 산업건설위원회
상정, 질의, 토론, 의결

2. 제안 설명의 요지

가. 제안 설명자 : 건설도시국장 방 성 봉

나. 제안이유

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제33조(도시재생 선도지역의 지정) 제2항 및 같은 법 시행령 제40조 규정에 의거 2018년도 도시재생뉴딜사업 중심시가지형에 선정된 구미시 원평동(구미역 일원) 도시재생선도지역 지정에 대해 시의회의견을 청취하고자 본 의안을 제출함.

다. 주요내용

- 사업구상서 요약
- 도시재생활성화지역 지정기준 검토서
- 주민공청회 개최결과
- 도시재생선도지역 지정위치도

라. 참고사항

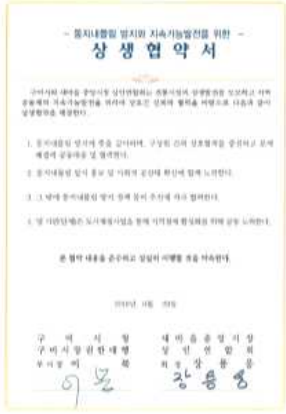
- 추진경위
 - 2018. 07. 06. : 원평동 일원 도시재생뉴딜사업계획 공모접수
 - 2018. 07. 23. : 원평동 일원 도시재생뉴딜사업계획 현장평가
 - 2018. 08. 07. : 원평동 일원 도시재생뉴딜사업계획 발표평가
 - 2018. 08. 31. : 원평동 일원 도시재생뉴딜사업 중심시가지형 선정
 - 2017. 10. 05. : 원평동 일원 도시재생뉴딜사업 공모결과보고
 - 2017. 11. 05. : 원평동 일원 도시재생선도지역 지정 주민공청회
- 향후계획
 - 2018. 12. : 도시재생선도지역 지정 도시재생특별위원회 심의
 - 2018. 12 : 도시재생선도지역 지정 · 고시 · 열람(국토교통부)
 - 2019. 상반기 : 도시재생활성화계획 승인절차 진행 및 승인 · 고시

○ 사업구상서 요약

사 업 명	도시재생 : 구미(龜尾, 口味)를 당기다.
사업지역의 일반현황	■ 행정구역 표기 : 구미시 원평동 117-20번지 일원 ■ 사업대상지 면적 : 223,000m² ■ 사업기간: 2019~2023(5년) ■ 총예산 : 420.0억원 - 재정보조 : 250.0억원 (국비 150.0 / 지방비 100.0) - 부처협업 : 65.0억원 (국비27.5 / 도비 9.25 / 시비 28.25) - 지 자 체 : 5.0억원 (시비 5.0억원) - 공공기관 : 100.0억원 (재정보조 사업 내 도시재생 어울림 플랫폼 조성사업) ■ 대상지역 선정사유 및 사업의 필요성 - 구미시 도시재생활성화지역 우선순위 1순위 지역 - 구미시 행정동 기준 유일한 인구사회, 산업경제, 물리환경 복합쇠퇴 지역 - 새마을 중앙시장, 문화로 등 활용가능 잠재력 풍부 ■ 용도지역 · 지구 · 구역 현황 : 일반상업지역 ■ 관련 계획 현황 - 법정계획 : 도시재생전략계획 승인에 따른 도시재생활성화지역 지정
사업내용	■ 청년유입 및 벤처창업기능 도입 전통시장 경쟁력 확보사업 ■ 문화예술 기능도입을 통한 문화로 보행중심 가로상권 차별화사업 ■ 주거복지 기능강화 및 인근 상권연계 생활가로 활성화사업
주요 단위사업	■ 도시재생 ‘어울림 플랫폼’ : 행복주택, 공공주차장 등 복합 앵커시설 ■ 문화로 ‘미니큐브’ : 문화전시공간, 공공편의시설 복합 문화거점 ■ 마을센터 ‘구미호(口味戶)’ : 순환형 임대주택 및 마을기업 운영공간 등 복합 커뮤니티 거점
사업구상도	

기대효과	■ 청년유입 및 복합지원 거점조성을 통한 기 추진사업 성과보완 및 경쟁력 있는 전통시장 육성 가능 ■ 소규모 문화예술거점 조성 및 거리미술·문화예술 시설물 도입으로 가로 활력 유도 및 시너지 효과 확산 가능 ■ 주거복지 기능강화 및 인근 상권연계 노후주거지역 자력기반 강화
사업 시급성	■ 지역 쇠퇴 정도 - 지역주민 탈지역화(2000년 대비 45.5% 감소) 발생 - 노후건축물(52.9%) 밀집에 따른 지역 쇠퇴 이미지 가속화 ■ 재생 시급성(안전, 경제, 환경, 보건 등) - 구미시 내 8개 주요상권 대비 가장 낮은 상권지수(55.4 / 3등급) 및 월평균 소비규모(월 평균 144만원) 보유 - 상권 내 유동인구 주 연령층이 20대(21.3%)와 50대(20.6%)로 양극화로 중앙 시장과 문화로 간 상권단절 발생
사업 필요성	■ 주민, 상인 등 사업 참여 의향 - 재생대학 수료생(수료율 88.7%) 및 상인조직(중앙시장 상인연합회, 문화로 발전협의회) 113명 사업 참여의향 확보 ■ 주민주도 조직, 공공기관, 민간투자자 등 사업 참여 의향 - 문화도시 만들기, 금오공대 산학협력단, 구미시 창업보육센터 업무협약 (MOU) 체결 - LH 청년주택사업부 사업 참여의향 확보 및 업무협약 체결예정
추진체계 구축	■ 지자체 도시재생추진단 구성 - 단장(부시장), 부단장(건설도시국장), 사업관련 실과 부서장 및 대상지역 동장이 참여하는 도시재생추진단 구성 및 운영 <pre> graph TD A[단장 부시장] --> B[부단장 건설도시국장] B --> C1[문화·관광] B --> C2[지역경제·일자리] B --> C3[송암 도시디자인과] B --> C4[여성·청년복지] B --> C5[인프라 구축] B --> C6[행정지원] C1 --> D1[문화예술담당관실] C2 --> D2[과학경제과] C2 --> D3[노동복지과] C2 --> D4[새마을과] C2 --> D5[청년일자리창출 종합상황실] C3 --> D6[송암 도시디자인과] C3 --> D7[사업계획 수립 및 사업추진 총괄] C3 --> D8[뉴딜사업지 동장] C3 --> D9[현장지원센터] C4 --> D10[여성친화, 다문화가족, 청소년, 자활, 보육 등] C4 --> D11[사회복지과] C4 --> D12[가족지원과] C5 --> D13[정보통신담당관실] C5 --> D14[건설과] C5 --> D15[도시과] C5 --> D16[도로과] C5 --> D17[건축과] C5 --> D18[공원녹지과] C6 --> D19[도시재생 재정지원 인력기] C6 --> D20[기획예산담당관실] C6 --> D21[교통행정과] C6 --> D22[시민만족과] </pre> ■ 도시재생현장지원센터 구성 및 운영 - 도시재생총괄코디네이터 위촉(금오공대 하현정 교수) 및 사무국장(채용 준비), 분야별 코디네이터 2인(국토부 교육 이수 완료) ■ 중간지원조직 구성 및 운영계획 - 새마을중앙시장 지역선도시장 육성사업단, 금오공대 산학협력단, 문화도시 만들기, 구미시 창업보육센터, 예정) 예비사회적기업 (주)인간과 공간 업무협력체계 구축 및 해당 중간지원조직 참여 운영위원회 운영

사업계획의 적절성	■ 목표설정 및 지표의 적정성 - 임대주택 공급, 벤처 창업가 육성, 유동인구 증가, 문화프로그램 운영 등 도시재생 뉴딜정책 목표에 부합하는 목표 및 성과지표 설정 ■ 상위계획과의 부합성 - 도시기본계획 및 도시재생전략계획 상의 중심지 위상강화, 문화·상업 공존 활성화에 부합하는 도시재생 목표 설정 및 사업계획 마련 ■ 사업지역 내외 관련부처 연계사업 발굴, 확보 - 제1회 도시재생추진단 총괄회의 개최를 통해 기추진 부처 협업사업(지역선 도시장 육성, 문화특화지역 조성, 여성친화도시 확산) 발굴 ■ 개별 단위사업의 충실성 및 융복합 여부 - 핵심사업인 어울림 플랫폼 내 주요 공공지원 기능 이전 및 가로 중심 상권 기능 연계와 단위사업간 융복합을 통한 원도심 통합 활성화 추진 ■ 관련 규제특례, 조세감면 등 활용계획, 도시계획 조치 등 - 구미시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례 제13조(건축규제 완화 등에 관한 특례)규정에 따라 관련규제 완화 제도적 지원
사업의 실현가능성	■ 지방비 매칭 및 추가 투입 계획 - 국비보조 외 지방비 40% 매칭(총 100.0억원) 예정 - 지자체 사업 5.0억원(신교통수단 도입 타당성 검토) 투입예정 ■ 주택도시기금 등 기타 재원 활용방안 - 구미시-LH 협업을 통한 도시재생 어울림 플랫폼 조성시 주택도시기금 용자(LH 사업비 부문) 활용예정 ■ 부지 및 건축물 확보 가능성(국공유지, 기부채납 등 포함) - 신속한 핵심사업 추진을 위해 3개 핵심사업 모두 국공유지 내 추진 ■ 예산집행 계획 - 연차별 국비지원 금액에 따라 연차별 총사업비의 40% 지방비 매칭 - 핵심사업 조기추진을 위한 파급효과 확산을 위해 2~3차년도(2020~2021) 사업비 집중투입 필요

주민참여 및 역량강화	■ 주민협의체, 상인회 등의 사업 참여 및 갈등관리 방안 - 주민협의체 모집공고(구미시 공고 2018-1449)를 통한 10명 모집 - 협의체 갈등유발 최소화를 위해 전통시장, 문화로 등 협의체 분과별 운영 ■ 주민, 마을활동가, 지자체 공무원 등 역량강화 교육방안 등 - 전담공무원 1인 및 지역 사회적 기업가 1인 2018경북 도시재생대학 수료 - 주민역량강화를 위해 2018 구미시 도시재생대학 운영(47명 수료) - 지역 활동가 육성을 위해 국토교통부 전문 코디네이터교육 수료(2인) - 향후 현장중심 역량강화를 위해 단계별 도시재생대학 지속운영 예정 Step.1 도시재생대학 기본과정 방향: 도시재생에 대한 주민이해 증진, 지역현황 파악 및 대안마련 역량강화 계획: 활성화지역 내 거주중인 주민·상인 대상으로 교육프로그램 운영 Step.2 도시재생대학 심화과정 방향: 계획수립과정에 따른 구체적인 사업 계획 및 참여방안 마련 역량강화 계획: 기본과정 수료생을 중심으로 계획구상, 기본계획 단계로 사업계획 작성지원 Step.3 도시재생대학 참여과정 방향: 시범사업을 통해 사업실행 참여역량과 추진과정에 따른 문제해결 능력배양 계획: 심화과정 우수 수료생(팀, 단체)을 선발 하여 시범사업 운영지원 및 모니터링
주거복지 및 삶의질 개선	■ 주민 생활환경 개선도 - 청년임대주택(행복주택) 100세대 공급(대학생 25%, 청년 30%, 신혼부부 25%, 고령자 10%, 수급자 10%) 및 마을센터 내 순환형 임대주택 5세대 공급 추진 - 시장 주차면수(46면→100면 이상) 및 복합문화전시공간 1개소 확충
일자리창출 및 도시경쟁력	■ 일자리 창출효과 및 지역주민 고용계획 - 도시재생사업 추진을 통해 직접고용 8명, 간접고용 25명, 청년창업가 20명 육성 목표 - 시장 및 문화로 유동인구 증가를 통한 상권평가지수 증가(3→2등급) 목표
사회통합 및 지속가능성	■ 동지 내몰림 대응책 및 개발이익 재투자 방안 - 동지내몰림 방지를 위한 중앙시장 상인연합회, 문화로 발전협의회 상생협약 체결(2018.06.29.)   - 수익구조 확보가 가능한 거점별 핵심사업 우선추진을 통해 발생하는 수익(공공주차장 운영수익, 마을기업 운영수익 등)을 관련 지역별 조직운영 및 공공지원 사업에 재투자 추진 ■ 지속가능한 지역경제 선순환 구조 확보방안 - 도시재생으로 발생하는 수익을 도시재생사업 시행에 필요한 비용으로 신속히 활용할 수 있도록 구미시 도시재생 조례개정 추진예정

부동산 시장 영향	■ 부동산 가격상승 등 부작용에 대한 대응책 - 사업단계별 부동산 가격상승 투기발생 등 우려를 최소화하기 위해 상생협업체 운영 및 공공거점 조성사업 우선추진
--------------	--

3. 검토보고의 요지 - 전문위원 이 종 우

○ 본 「원평동(구미역 일원) 도시재생선도지역 지정을 위한 의견청취」는

- 2018년도 도시재생 뉴딜사업 중심시가지형에 선정된 구미시 원평동 일원을 도시재생 선도지역 지정 신청을 위하여 의회 의견을 청취하고자 하는 것으로 총사업비 420억원을 투입해 2019년부터 5년간 행복주택 복합시설 조성, 복합문화 전시공연 시설 조성, 주민공동이용 마을센터 조성사업 등을 추진하는 것으로서, 노후건축물 밀집에 따른 지역 쇠퇴가 가속화 되는 지역으로 도시재생 사업이 꼭 필요한 것으로 판단됨.

4. 질의 및 답변요지 : 생 략

5. 토 론 요 지 : 생 략

6. 소수의견의 요지 : 없 음

7. 심 사 결 과 : 찬성의견 채택

※ 붙임 : 의견서 1부

원평동(구미역 일원) 도시재생선도지역 지정을 위한 의견청취

의견서

□ 주요내용

- 사업명 : 도시재생 : 구미(龜尾, 口味)를 당기다
- 위치/면적 : 구미시 원평동 117-20번지 일원 / 223,000m²
- 사업기간 : 2019~2023(5년)
- 사업비 : 420억원
- 대상지역 선정사유 및 사업의 필요성
 - 구미시 도시재생활성화지역 우선순위 1순위 지역
 - 구미시 행정동 기준 유일한 인구사회, 산업경제, 물리환경 복합 쇠퇴 지역
 - 새마을 중앙시장, 문화로 등 활용가능 잠재력 풍부
- 사업내용
 - 청년유입 및 벤처창업기능 도입 전통시장 경쟁력 확보사업
 - 문화예술 기능도입을 통한 문화로 보행중심 가로상권 차별화사업
 - 주거복지 기능강화 및 인근 상권연계 생활가로 활성화사업
- 주요 단위 사업
 - 도시재생'어울림 플랫폼': 행복주택, 공공주차장 등 복합 앵커시설
 - 문화로'미니큐브': 문화전시공간, 공공편의시설 복합 문화거점
 - 마을센터'구미호(口味戶)': 순환형 임대주택 및 마을기업 운영 공간 등 복합 커뮤니티 거점

○ 사업구상도

도시재생 : 구미(龜尾, 口味)를 당기다



○ 추진일정

- 2018. 07. 06. : 원평동 일원 도시재생뉴딜사업계획 공모접수
- 2018. 07. 23. : 원평동 일원 도시재생뉴딜사업계획 현장평가
- 2018. 08. 07. : 원평동 일원 도시재생뉴딜사업계획 발표평가
- 2018. 08. 31. : 원평동 일원 도시재생뉴딜사업 중심시가지형 선정
- 2017. 10. 05. : 원평동 일원 도시재생뉴딜사업 공모결과보고
- 2017. 11. 05. : 원평동 일원 도시재생선도지역 지정 주민공청회
- 2018. 12. : 도시재생선도지역 지정 도시재생특별위원회 심의
- 2018. 12 : 도시재생선도지역 지정 · 고시 · 열람(국토교통부)
- 2019. 상반기 : 도시재생활성화계획 승인절차 진행 및 승인 · 고시

○ 기대효과

- 청년유입 및 복지지원 거점조성을 통한 기 추진사업 성과보완 및 경쟁력 있는 전통시장 육성 가능
- 소규모 문화예술거점 조성 및 거리미술 · 문화예술 시설물 도입으로 가로활력 유도 및 시너지 효과 확산 가능
- 주거복지 기능강화 및 인근 상권연계 노후주거지역 자력기반 강화

□ 의견사항

○ 찬성의견 채택으로,

- 원평동 일원은 노후건축물 밀집에 따른 지역 쇠퇴가 가속화 되는 지역으로 도시재생 사업이 꼭 필요한 지역임.
- 지역상권 활성화를 위해 공공임대주택 주차장을 제외한 기존 주차시설 이상의 주차장 확보, 화장실 등 내방객들의 편의시설 확충을 우선적으로 추진하고 도로 폭이 좁고 전신주가 많은 지역 특성을 고려하여 전선 지중화사업도 함께 검토하기 바람.
- 또한, 주민 주도형 도시재생 사업을 추진함에 있어 지주들의 이익이 아니라 실거주자들이 희망하는 방향으로 사업을 추진 하고 비교적 적은 예산으로 단기간에 추진하여야 하는 국책 사업이지만 장기적 안목을 가지고 추후 시행되는 재건축사업과 중복되지 않도록 다각적으로 검토하여 효율적 도시재생 사업이 될 수 있도록 추진하기 바람.