

『구미시 금오시장 일원 도시재생활성화계획(안)에 대한 의견제시』의 건

심 사 보 고 서

1. 심사경과

가. 제출일자 : 2021년 9월 2일

나. 제 출 자 : 구미시장

다. 회부일자 : 2021년 9월 2일

라. 상정일자 : 2021년 9월 10일

제252회 구미시의회 임시회

제1차 산업건설위원회 상정, 질의, 토론, 의결

2. 제안 설명의 요지

가. 제안 설명자 : 도시재생과장 이창수

나. 제안이유

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조(도시재생활성화계획의 확정 및 승인 등) 제3항 규정에 의거 2021년도 중심시가지형 도시재생 뉴딜사업 공모를 위한 도시재생활성화계획 승인 신청 전 시의회 의견을 청취하고자 본 의안을 제출함.

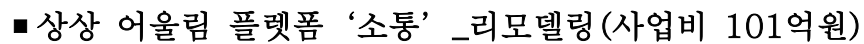
다. 주요내용

○ 도시재생활성화계획(안) 요약

활성화계획 개요	■ 위 치 : 구미시 원평동 1028-2번지 일원
	■ 면 적 : 250,042㎡
	■ 시간적 범위 : 기준년도 2022년 / 목표연도 2026년 - 사업기간 : 2022~2026 / 5년간 (도시재생 뉴딜사업 선정 시)
	■ 총예산 : 367.1억원 (도시재생 뉴딜사업 선정 시) - 재정보조 : 250억원 (국비 60% / 도 10% / 시 30%) ※ 중앙부처 협업사업, 지자체 사업 및 기금 제외
	■ 배경 및 목적 - 2019 구미시 도시재생전략계획(변경)에 따른 도시재생활성화지역 신규추가 지역 - 원도심 중심 상권지역으로 주민이탈 및 건축물 노후화 등 쇠퇴발생 - 최근 대규모 공동주택 공급 및 스마트팜 조성 등 발전 잠재력 풍부
활성화지역 여건분석	■ 일반현황 - 용도지역현황 : 준주거지역, 일반상업지역, 자연녹지지역 - 주요시설 : 원평동 행정복지센터, 금오시장, 원평119안전센터 등
	■ 유형별 쇠퇴여건 - 인구사회부문 : 2018년 기준 가장 많았던 시기대비 인구 18.2% 감소, 노령화 지수 557.6로 청년층 인구이탈 및 인구구조의 노령화 심각 - 물리환경부문 : 노후건축비율 72.4%, 근생시설율 40.0% 등 저층 단독건축물 중심의 주거환경 및 상권 노후화 심각
	■ 생활 SOC 이용여건 - 교육 생활 SOC : 활성화지역 내 초등학교, 어린이집, 유치원 전무 - 복지 생활 SOC : 활성화지역 내 어르신관련 복지시설 현황 취약 - 기타 생활 SOC : 체육시설, 공원, 공영주차장 등 접근성 양호

활성화지역 여건분석	■ 잠재력 및 쇠퇴특성 - 도시재생 잠재력 : 구미역, 금오산, 금오천, 금리단길 등 외부 집객시설 및 관광자원의 유동인구와 인근 개발계획 등 지역자원을 활용한 잠재력 풍부 - 지역 쇠퇴특성 : 가족단위 인구유출 발생, 인근 중심상권과 기 진행중인 재생사업과의 유동인구 양극화, 노후화된 생활환경 및 부족한 편의시설 등 ■ 도시재생 시급성 - 대상지 내 빈 상가·점포가 증가하는 추세이며, 중심상권 시설인 금오시장 또한 높은 공실률을 보여 상권활성화를 위한 대책마련 시급 - 주민·상인들의 소통부재와 지역현황 분석에 따른 기초생활인프라 시설 부족으로 인구유입 및 방문객 활성화를 위한 대응방안 수립 필요 ■ 도시재생 필요성 - 지역주민의 지속가능한 역량강화를 위해 도시재생대학 운영 - 대상지 내 현장지원센터의 지속적인 활동으로 지속적인 주민역량강화 및 각종 주민제안공모 등이 선정되어 활발히 활동중에 있으며, 지속가능성을 확보하기 위하여 체계적인 운영시스템 도입 필요 - 지역 내 다양한 중간지원조직(구미시니어클럽, 구미 사회적경제협의회, 사회적기업 등)의 참여를 통하여 활기찬 지역만들기에 앞장서고 있음 ■ 주민설문조사 결과 - 활성화지역에서 가장 필요한 재생사업으로 금오시장 내 유희공간 활용 재생방안, 금오시장로 주차문제해결, 구미천·금오천 연결보행로 조성 주민문화예술교육공간, 공방, 문화공연거리 조성 등 도출됨 - 활성화지역에서 가장 필요한 프로그램으로 주민문화교육프로그램, 주민역량강화, 지역불우이웃 케어 프로그램을 도출됨
재생사업 추진계획(안)	■ 도시재생 비전 및 목표, 추진전략(안) - 비전 : 행복한 상상으로 사람이 모이는 원평동 - 목표1 : 중심기능 및 커뮤니티 강화 - 추진전략 : 맞춤형 주민 커뮤니티 교류거점과 지역중심기능 특화거점 조성을 통한 ‘원도심 중심기능 강화’ - 목표2 : 상권 및 지역경제 활성화 - 추진전략 : 상권가로 및 상생협력상가 조성으로 매력적인 ‘상업문화 특화가로 조성’ - 목표3 : 도심인프라 개선 - 추진전략 : 물리적 쇠퇴가 심각한 생활인프라 정비와 오픈형 문화공간 조성으로 ‘원도심 인프라 정비’

재생사업
추진계획(안)



세부시설	층수	계획면적(㎡)
해바라기 정원	옥상	308.96
도시재생현장지원센터	5	308.96
문화예술컨텐츠 작업소	4	308.96
사회적경제기업 오피스 (인큐베이팅 오피스)	3	308.96
사회적경제기업 전시,판매장	2	308.96
공공임대상가/마을빨래공장	1	306.44
주민공유 다목적홀	지하1층	311.11
합계		1,853.39㎡

- 원평동 내 주민들이 지속적으로 향유할 수 있는 문화공간을 조성하여 원도심 중심기능 강화
- 사회적경제기업 전시, 판매장 조성을 통한 지역경제 활성화방안 구축
- 도시재생현장지원센터를 조성하여 효율적인 사업추진체계 확보
- 주민·지역문화예술인 연계 문화컨텐츠 개발 및 참여프로그램 운영
- 주민·상인역량강화 교육을 통한 사업의 지속가능성 확보
- 주민제안공모사업 교육프로그램을 통한 마을기업, 사회적기업 육성
- 도시재생 현장지원센터 및 거버넌스 운영비 지원을 통한 중간지원조직 안정화

재생사업
추진계획(안)

■ 건강커뮤니티 카페 ‘행복’ _신축(사업비 39.3억원)



세부시설	층수	계획면적(m ²)
구미시니어클럽 (프로그램실, 교육장)	5	240.44
구미시니어클럽 (사무실, 회의실)	4	286.94
기존시설 (경로당)	3	188.36
기존시설 (경로당)	2	188.36
실버커뮤니티 카페 (노인일자리창출)	1	137.06
합계		1,041.16

- 대상지 내 어르신 복지시설을 신축하여 커뮤니티공간 확보
- 기존 경로당 기능을 유지하며, 일자리창출, 커뮤니티공간을 추가하는 복합공간으로 조성
- 노인건강증진 및 일자리창출프로그램 지속운영
- 구미시니어클럽의 이전을 통한 지역 어르신 고용창출 효과 제고

■ 어린이 문화공간 ‘상상’ _신축(사업비 18.75억원)

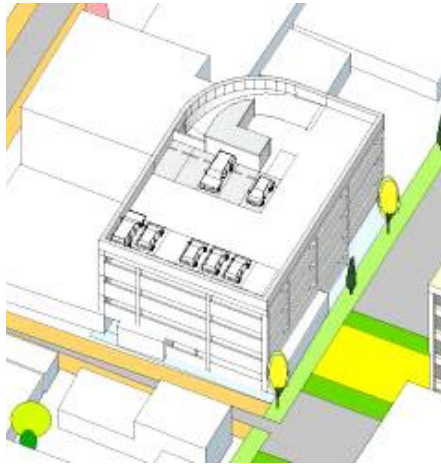


세부시설	층수	계획면적(m ²)
작은도서관 (프로그램실, 이야기실)	4	123.33
작은도서관 (열람실)	3	123.33
작은도서관 (키즈라운지)	2	123.33
공동육아나눔터	1	104.22
합계		474.21

- 대상지 내 어린이 교육공간을 신축하여 어린이 교육 거점공간 확보
- 인근 개발계획 분석결과 대규모 공동주택 공급에 가족단위 인구유입이 높아질 것으로 예상되며, 대상지로의 방문목적 확보를 위한 시설도입
- 대상지 내 어린이 교육관련 거점시설(원평 으뜸도서관)의 기능유지를 통한 공동육아나눔터, 작은도서관 복합화 개발 추진
- 어린이 교육관련 프로그램을 시설별로 세분화하여 운영(아동보육과, 구미중앙시립도서관)

재생사업
추진계획(안)

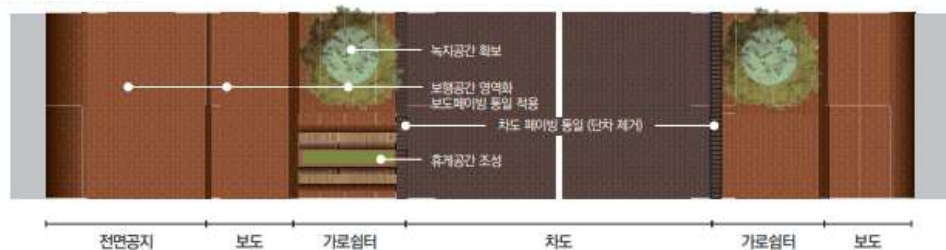
■ 상상거점주차장 조성사업_(사업비 41.05억원)



세부시설	층수	주차면수	계획면적(㎡)
상상거점 주차장	지상층	12면	—
	4	9면	499.60
	3	9면	499.60
	2	9면	499.60
	1	10면	443.06
합계		49	1941.86㎡

- 원평동 주차수급실태 조사결과 금오시장로 내 불법주차 및 노상주차 비율이 매우 높게 조사되었음
- 상업문화특화가로 조성사업 진행 시 기존 노외주차장 제거에 따른 추가 주차면수 공급방안 필요
- 주차타워 조성을 통한 거점시설 및 특화가로 접근성 강화

■ 상업문화 특화가로 조성_(사업비 18.45억원)



- 건축경관 통합 마스터플랜 수립을 통한 상업문화 특화가로 조성
- 금오시장로 내 상업문화 특화가로 조성을 통한 도로 축소
- 보행환경개선효과 및 유동인구증가에 따른 상권활성화 기대
- 파클렛, 휴식공간 조성으로 주민 점유시간 증가 및 매력적인 상권가로 형성
- 대표 축제 ‘친환경 셀러들의 마켓’ 운영을 통한 방문인구유입 증가와 상권 활성화 기대



<친환경 생활용품 판매>

<친환경 먹거리 판매>

<문화·예술·공연·전시 등>

재생사업
추진계획(안)

■ 도심여가 휴게공간 조성_(사업비 26.50억원)



<문화마루 조성예시1>



<문화마루 조성예시2>



<문화마루 조성예시3>

- 건축경관 통합 마스터플랜 수립을 통한 금오천 공영주차장 활용 오픈형 문화공간 조성 및 금오시장로2길 공영주차장 활용 문화마루 조성
- 기존 주차장 기능유지를 토대로 대규모 문화활동 등을 운영 할 수 있는 그라운드형 오픈스페이스 조성
- 문화프롬나드 조성을 통한 금오천~구미천 및 금리단길~문화로까지의 보행연결로 조성
- 오픈형 문화프로그램(야외전시, 버스킹, 토크 콘서트) 운영계획 수립

■ 살기좋은 원평동 만들기_(사업비 19.95억원)



- 스마트 보안등, 재활용 압축기, 쿨링포그 시스템, 마을안길 보행환경 개선사업 등
- 범죠평가교육 프로그램 운영을 통한 지역 내 범죠평가률 축소 및 마을 공동체의식 증가

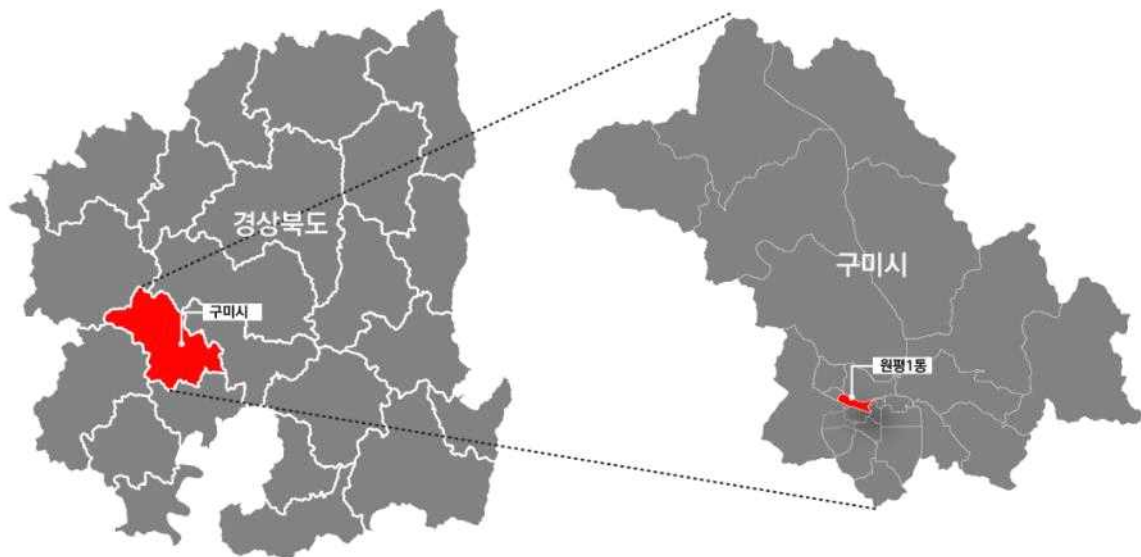
○ 도시재생활성화지역 지정 기준 검토서 (집계구 기준)

법적요건		인구감소, 산업이탈, 건축물 노후화 요건 중 2개 이상 부합필요					
I 인구 감소	기준	인구가 감소하는 지역					
	해당여부	부합					
	검토내용	최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20퍼센트 이상 인구가 감소한 지역					
		① 최근 30년간 인구가 가장 많았던 연도 대비 인구 증감률 (단위 : %)					
		2000년		2019년		인구증감률(%)	
		4,688명		2,488 명		(-) 46.93	
		최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역					
		① 최근 5년간 인구 (단위 : 명)					
2015년		2016년		2017년	2018년	2019년	
3,104		3,123		3,056		2,868	2,488
② 최근 5년간 인구증감률 (단위 : %)							
2015년		2016년		2017년		2018년	2019년
-		(+)0.6		(-) 1.8		(-) 6.4	(-) 13.2
II 산업 이탈	기준	산업이 쇠퇴하는 지역					
	해당여부	부합					
	검토내용	최근 10년간 총 사업체 수가 가장 많았던 시기와 비교하여 5퍼센트 이상 총 사업체 수가 감소한 지역					
		① 최근 10년간 총 사업체 수가 가장 많았던 연도 대비 사업체수 증감률 (단위 : %)					
		2017년		2019년		증감률	
		1,034 개		975 개		(-) 5.7	
		최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역					
		① 최근 5년간 총 사업체수 (단위 : 개)					
2015년		2016년		2017년	2018년	2019년	
1035		927		1034		984	975
② 최근 5년간 총 사업체수 증감률 (단위 : %)							
2015년		2016년		2017년		2018년	2019년
-		(-) 10.34		(+) 11.54		(-) 4.84	(-) 0.91
III 건축물 노후화	기준	노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역					
	해당여부	부합					
	검토내용	전체 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율이 50퍼센트 이상인 지역					
		① 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율 (단위 : %)					
		전체 건축물		준공 20년 이상 건축물		비율	
		472개		342개		72.4	

※ 출처 : 통계지리정보서비스 및 국가정보포털

○ 도시재생활성화지역 위치도

■ 도시재생활성화지역 광역위치도



■ 도시재생활성화지역 세부위치도



라. 참고사항

○ 관계법령 : 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조

○ 추진경위

- 2019. 02. : 도시재생활성화계획 수립 용역 착수
- 2019. 10. ~ 11. : 도시재생대학 운영
- 2020. 04. : 금오시장 일원 주민·상인 협의체 구성
- 2020. 09. : (현장)코디네이터 위촉
- 2021. 02. : 도시재생 현장지원센터 개소
- 2021. 05. : 구미시 도시재생추진단 행정협의(1차)
- 2021. 05. : 토지주택연구원(LH) 사전컨설팅(1차)
- 2021. 07. : 구미시 도시재생추진단 행정협의(2차)
- 2021. 07. : 토지주택연구원(LH) 사전컨설팅(2차)
- 2021. 08. : 국토교통부 활성화계획(안) 사전컨설팅(1차)
- 2021. 08. : 도시재생활성화계획(안) 주민공청회
- 2021. 09. : 도시재생활성화계획(안) 시의회 의견청취

○ 향후계획

- 2021. 09. : 국토교통부 활성화계획(안) 사전컨설팅(2차)
- 2021. 09. : 도시재생 뉴딜사업 공모신청
- 2022. 이후 : 선정 시 사업시행

3. 검토의견의 요지 - 전문위원 변 상 용

○ 본 「구미시 금오시장 일원 도시재생활성화계획(안)에 대한 의견제시」의 건은,

- 2021년도 중심시가지형 도시재생 뉴딜사업 공모를 위한 도시재생활성화계획 승인 신청 전 시의회 의견을 청취하고자 하는 것으로, 총사업비 367.1억원을 투입하여 2022년부터 5년간 지역 상권 및 주민 공동체 활성화, 도시활력 회복을 위한 3개의 거점시설 조성, 금오시장로 특화가로 조성, 상상거점주차장 조성, 도심 휴게공간 조성 등을 위한 것으로
- 주민이탈 및 건축물 노후화로 쇠퇴해 가는 금오시장 일원에 원평동 재생사업 및 선주원남(금리단길) 재생사업과 연계한 원도심 기능 회복으로 지역주민의 삶의 질 개선과 도시경쟁력 제고 등 구미시 변화의 핵심기능을 수행할 수 있도록 도시재생사업이 필요할 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

『구미시 금오시장 일원 도시재생활성화계획(안)에 대한 의견제시』의 건

의견서

□ 주요내용

활성화계획 개요	■ 위 치 : 구미시 원평동 1028-2번지 일원
	■ 면 적 : 250,042㎡
	■ 시간적 범위 : 기준년도 2022년 / 목표연도 2026년 - 사업기간 : 2022~2026 / 5년간 (도시재생 뉴딜사업 선정 시)
	■ 총예산 : 367.1억원 (도시재생 뉴딜사업 선정 시) - 재정보조 : 250억원 (국비 60% / 도 10% / 시 30%) ※ 중앙부처 협업사업, 지자체 사업 및 기금 제외
	■ 배경 및 목적 - 2019 구미시 도시재생전략계획(변경)에 따른 도시재생활성화지역 신규추가 지역 - 원도심 중심 상권지역으로 주민이탈 및 건축물 노후화 등 쇠퇴발생 - 최근 대규모 공동주택 공급 및 스마트팜 조성 등 발전 잠재력 풍부
	■ 일반현황 - 용도지역현황 : 준주거지역, 일반상업지역, 자연녹지지역 - 주요시설 : 원평동 행정복지센터, 금오시장, 원평119안전센터 등
재생사업 추진계획(안)	■ 도시재생 비전 및 목표, 추진전략(안) - 비전 : 행복한 상상으로 사람이 모이는 원평동 - 목표1 : 중심기능 및 커뮤니티 강화 - 추진전략 : 맞춤형 주민 커뮤니티 교류거점과 지역중심기능 특화거점 조성을 통한 ‘원도심 중심기능 강화’ - 목표2 : 상권 및 지역경제 활성화 - 추진전략 : 상권가로 및 상생협력상가 조성으로 매력적인 ‘상업문화 특화가로 조성’ - 목표3 : 도심인프라 개선 - 추진전략 : 물리적 쇠퇴가 심각한 생활인프라 정비와 오픈형 문화공간 조성으로 ‘원도심 인프라 정비’

■ 도시재생사업(안) 총괄 구상도



□ 의견사항

○ 찬성의견으로 채택하나,

- 구미시 도시재생전략계획용역 결과에 의거한 도시재생활성화지역 우선순위와 2019년 7월, 제232회 구미시의회 임시회에서 도시 재생전략계획 변경 안에 대한 의견제시 건에 대해 채택 된 수정의견(금오시장 등의 신규지정 된 지역들이 당초계획 지역의 후순위로 진행되도록 반드시 이행)이 지켜지지 않고 사업이 추진되는 것에 문제가 있으므로
- 금오시장 도시재생과 같이 대규모의 예산이 투입되는 사업이 무분별한 사업 순위 변경으로 시민들이 공감 할 수 없으며 효율적인 도시재생사업을 추진하기 어렵다고 봄.