

『구미시 선산시장 일원 도시재생활성화계획(안)에 대한 의견제시』

검 토 보 고 서

1. 제 출 자 : 구 미 시 장

2. 제안이유

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

3. 주요내용

가. 도시재생활성화계획(안) 요약

활성화계획 개요	■ 위 치 : 구미시 선산읍 완전리 253번지 선산시장 일원
	■ 면 적 : 207,231㎡
	■ 시간적 범위 : 기준년도 2022년 / 목표연도 2026년 - 사업기간 : 2022~2026 / 5년간 (도시재생 뉴딜사업 선정 시)
	■ 총예산 : 302.83억원 (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 변경에 따른 도시재생활성화지역 분리

	- 구미시와 선산군 통합 이후, 중심기능 이전으로 인한 지역상권 쇠퇴, 인구 감소 등 발생 - 시장상권의 쇠퇴와 결속력 부족, 역사·문화 콘텐츠의 활용 부재 등의 문제 해결 필요
활성화지역 여건분석	■ 일반현황 - 용도지역현황 : 일반주거지역, 일반상업지역, 준주거지역, 자연녹지지역 - 주요시설 : 선산봉황시장, 구미시 산림조합, 선산우체국
	■ 유형별 쇠퇴여건 - 인구사회부문 : 5년간 인구감소율은 2015년 대비 2020년에 18.01%로 가장 많이 감소, 노령화 지수 361.9(대상지)로 인구이탈 및 인구구조의 노령화 진행 - 물리환경부문 : 노후건축비율 87.2% 상업의 근린생활시설과 저층 단독주택의 도시환경 노후화 심각
	■ 생활 SOC 이용여건 - 교육 생활 SOC : 유치원, 초등학교 접근성 양호 - 복지 생활 SOC : 활성화 지역 내 문화 복지시설 전무 - 기타 생활 SOC : 경로당, 체육시설, 공원, 의원, 약국 등 접근성 양호
	■ 잠재력 및 쇠퇴특성 - 도시재생 잠재력 : 선산읍성 남문 및 낙남루 등 다수의 역사문화자원, 역사인물자원 및 자연자원경관보유 - 지역 쇠퇴특성 : 구미시로 통합과 공공기관이 이전되면서 선산읍의 중심기능 상실, 전국3대 전통시장 경쟁력 약화, 건축물, 거주인구 노령화
활성화지역 여건분석	■ 도시재생 시급성 - 도농복합도시에서 농촌지역을 지원하는 중심지로서의 잃어버린 중심성의 회복을 위한 복지/ 문화/ 커뮤니티 재생 필요 - 전통시장, 지역재래시장, 거리상권 쇠퇴로 상권 안정화를 위한 공공지원 시급 - 건축물과 도시 인프라의 노후화로 정주환경 및 생활의 질 하락
	■ 도시재생 필요성 - 활용이 부족한 지역의 역사·문화 콘텐츠를 이용한 중심지 회복 및 재생

- 주민들의 도시재생대학 ‘선산만담’ 진행을 통한 도시재생사업의 주체적 제안 및 주민제안사업 희망
- 지역공동체, 경제활성화, 환경개선, 문화예술 4개 분과로 이루어진 새로운 주민협의체 운영을 통한 공동체 협력기반 구축 시작

■ 주민설문조사 결과

- 활성화지역에서 가장 필요한 재생사업으로 상권활성화(49.1%), 지역특화공간개발(18.2%) 선택
- 활성화지역에서 가장 필요한 프로그램으로 역사·문화관련, 지역홍보관련, 교육관련을 우선 순위로 선택

■ 도시재생 비전 및 목표, 추진전략(안)

- 비전 : 다시! 선산으로 피다! 선산을 르네상스!
- 목표 : 상생과 연대로, 다시 모이는 선산!
- 추진전략. 1 : 문화/복지적 전략_도심활력 회복
복합거점 공간조성, 지역역사문화자산 활용연계
- 추진전략. 2 : 경제적 전략_중심상권 향상
도심공간환경정비, 중심상권연계와 통합을 통한 상권네트워크 창출
- 추진전략. 3 : 공동체적 전략_열린공동체 활성화
주민참여를 통한 공동체 회복, 지속 가능한 도시공동체 형성

재생사업
추진계획(안)

■ 도시재생사업(안) 총괄 구상도



재생사업
추진계획(안)

■ 도심 활력 회복 (사업비 149.78억원)

A-1. 복합거점 ‘선산마당’ (74.76억원)

- ‘선산마당’ 조성 : 중심성 회복을 위한 도시의 이해와 공간, 연대를 위한 커뮤니티 거점(마을여행 스튜디오, 역사문화전문가 양성소, 마을주민 활동공간, 도시재생현장지원센터 등)

[복합거점 ‘선산마당’ 조성예시]



세부시설	층수	면적 (㎡)
도시재생현장지원센터 사무실, 교육장, 주민소통방,	3층	540.02
선산역사문화전문가양성 소, 마을공작소, 회의실, 휴게실	2층	515.80
선산마을 여행스튜디오, 아카이브 공간, 제품전시 판매공간	1층	444.18
합계		1,500

- 선산만년길 : 주민주도의 마을투어 코스 개발 및 콘텐츠화
- 선산역사문화전문가 양성소 : 선산 특화 역사문화 전문 인력양성 및 일자리 창출
- 선산마을여행 스튜디오 : 선산마을여행 상품전시공간 및 여행자센터
- 선산 사람 길 : 선산의 수많은 사람을 만나는 아카이브 공간

A-2. 문화거점 ‘선산사랑채’ (58.34억원)

- ‘선산사랑채’ 조성 : 주민의 문화향유와 공동체 활력을 위한 문화인프라 구축(공유주방, 문화교육공간, 다문화가족놀이터, 문화도시 선산농촌 권역센터 사무실 등)

[문화거점 ‘선산사랑채’ 조성예시]



세부시설	층수	면적 (㎡)
문화도시 선산농촌권역센터, 다양한문화놀이터, 회의실/대여공간, 가족활동실	3층	300.63
선산마을학교(프로그램실 /스터디룸, 워크숍 공간&오픈랩, 상담실)	2층	371.08
공유주방, 사랑채카페	1층	328.29
합계		1,000

재생사업
추진계획(안)

- 문화도시 선산농촌권역센터 : 문화도시 구미의 농촌권역을 아우르는 컨트롤 타워

- 선산마을학교 : 주민의 문화체험-향유-생산 경험 및 일자리 창출
- 다양한 문화놀이터 : 다문화가족 지원 프로그램, 상담 등
- 장원식탁 : 지역 고유 상용음식 발굴 및 전수

A-3. 돌봄거점 ‘비봉자람터’ (16.68억원)

- ‘비봉자람터’ 조성 : 지역 중심의 돌봄 공동체 활동 공간(공동육아 나눔터, 다함께돌봄센터)
- 선산마을육아돌봄 테스트베드 : 공적 돌봄 서비스 한계 극복을 위한 이웃 간 돌봄 공동체 문화 활성화

[돌봄거점 ‘비봉자람터’ 조성예시]



세부시설	층수	면적 (㎡)
다함께돌봄센터 (정적활동실, 동적활동실, 사무실), 공유공간	2층	194.66
공동육아나눔터 (공동육아공간, 수유실 및 휴게실, 프로그램실)	1층	162.78
합계		357.44

■ 중심상권 향상 사업 (사업비 87.38억원)

B-4. 상생상권 선산조각보 (62.60억원)

- 상생 주차장 조성 : 선산시장 및 인근 상가, 5일장 방문객들을 위한 주차 공간 확보

[‘상생주차장’ 조성예시]



세부시설	층수	주차면수	면적 (㎡)
상생 주차장	옥상층	25대	-
	2층	25대	904.5
	1층	20대	955.5
합계		70대	1,860

- 상생협력상가 : 대상지 내 공가를 활용, 거점공간 조성 이전까지 현장지원센터 및 선산두레 활동공간으로 임시 사용, 젠트리피케이션 현상에 대비하기 위한 중간상점으로 활용, 창업 준비/컨설팅/ 지원 등 테스트베드 공간 활용

[‘상생협력상가’ 조성예시]

재생사업
추진계획(안)



세부시설	층수	면적(m ²)
상생협력상가, 도시재생현장지원센터 (중간공간), 선산두레 협의체공간	1층	170
합계		170

- 상생협력상가 운영지원 : 선산두레 거점 공간 활용, 상생협력상가 조성 및 운영 관리
- 직거래장터 운영 + 시민행복주차장 연계 : 시민행복주차장의 시간대별 다목적 활용, 선산 일원의 생산자와 소비자가 직접 소통하고 거래하는 직거래장터 운영

B-5. 어울상권 네트워크 (사업비 14.70억원)

- 상생도로 조성 : 불법 주차공간을 보행공간으로 확대하고 가로 경관을 개선하면서 유동인구를 확대하고 상권 부흥을 도모

[중점 '상생도로' :남문로 3길 조성 후]

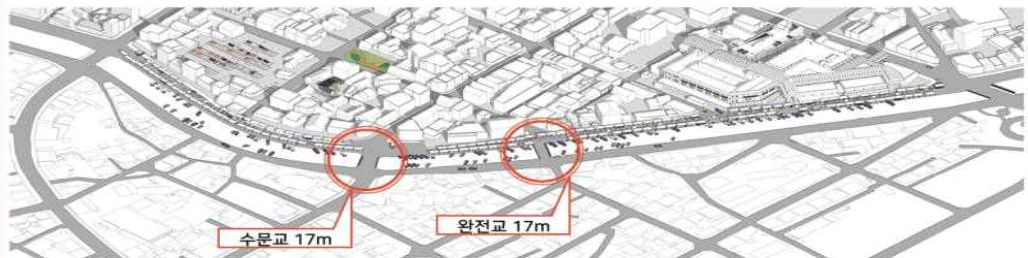


- 문화장날축제 : 선산 지역 고유 축제 개발 및 운영
- 들락날락 오일장_단계길 정비 : 복개 전 다리로 사용하던 노후 구조물 정비, 미관 및 편의를 위한 가로시설물 설치

[들락날락 오일장_단계길 정비 조성 후]

재생사업
추진계획

(안)



B-6. 문화상권 선산봉황시장 (사업비 10.08억원)

- 봉황시장광장 정비 : 선산봉황시장 내 새로운 거점공간이자 문화공간 조성, 시장의 운영시간을 반영한 광장의 다목적 활용 고려(휴게공간, 문화공간, 이벤트 공간 등)

['봉황시장광장정비' 조성예시]



- 선산봉황시장 상인 스타 만들기 : 선산봉황시장 상인특화 브랜드 개발
- 상인대학 : 상인역량강화 프로그램
- 아트 인 봉황 : 청년중심 예술체험 프로그램

재생사업
추진계획(안)

■ 열린공동체 활성화 사업 (사업비 27.84억원)

C-7. 선산두레 (사업비 6.3억원)

- 선산두레와 마을관리사회적협동조합 : 지속가능한 도시재생사업을 위해 참여한 지역 주민 및 상인들, 관련 기관 등의 거버넌스 형성 및 지속성 위한 공동체 형성 토대 구축



C-8. 선한골목 (사업비 4.94억원)

- 선한골목 조성 : 골목에서 발견하는 마을 이야기



<선한골목 사업 예시 이미지>

- 선한골목 프로그램 운영 : 주민들에 의해 가꾸어진 골목을 무대로 다양한 프로그램 운영(주민공모사업 추진)

재생사업
추진계획(안)

	C-9. 도시재생현장지원센터 운영 (사업비 16.6억원) - 현장지원센터 운영 및 관리 : 지속가능한 도시재생사업을 추진하기 위한 거버넌스 및 도시재생사업 전반을 관리하는 전담중간조직 지원 - 주민참여 및 사업지원 프로그램 운영 : 도시재생사업의 성과를 증대하기 위해 단계별로 주민이 참여할 수 있도록 하며, 주민교육과 홍보를 통해 사업 지원 및 실행 가능한 체계 구축으로 지속가능성 확보 - 도시재생뉴딜사업 성과관리 : 성공적인 사업 실현을 위한 상시 모니터링 체계 구축
--	---

나. 도시재생활성화지역 지정 기준 검토서(집계기준)

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 : %)						
		2003년		2020년		인구증감률(%)		
		4,133명		2,673명		(-) 35.3		
최근 5년간 3년 이상 연속으로 인구가 감소한 지역								
II 산업 이탈	검토내용	① 최근 5년간 인구 (단위 : 명)						
		2016년		2017년		2018년	2019년	2020년
		3,096		3,027		2,902	2,766	2,673
		② 최근 5년간 인구증감률 (단위 : %)						
		2016년		2017년		2018년	2019년	2020년
(-)5.0		(-)2.2		(-) 4.1	(-)4.6	(-) 3.3		
II 산업 이탈	기준	산업이 쇠퇴하는 지역						
	해당여부	미부합						
	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		
		1,225 개		1,257 개		(+) 2.6		

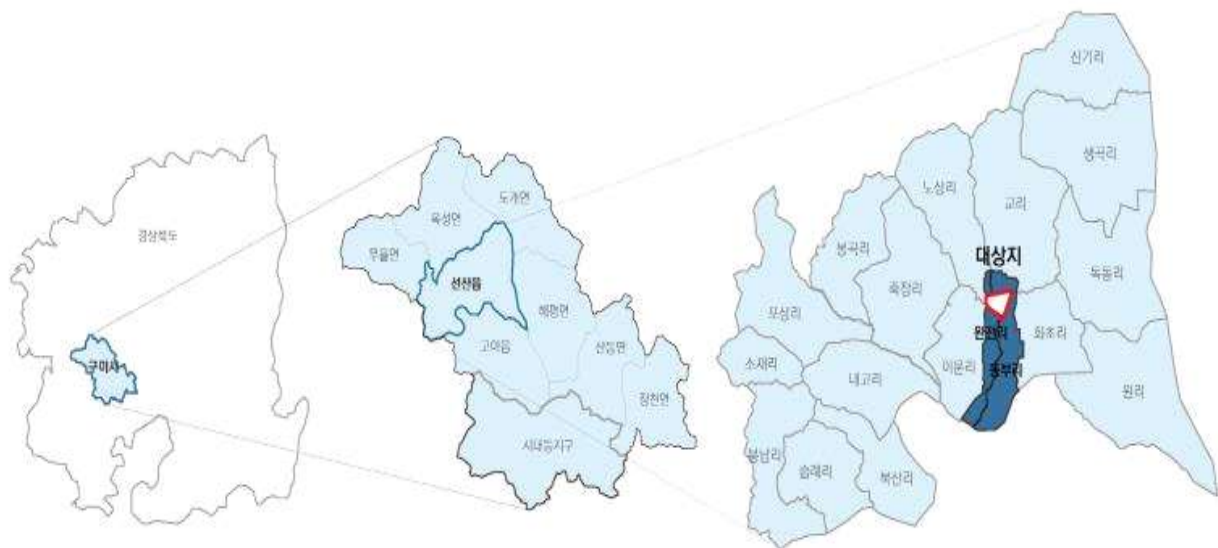
III 건축물 노후화	기준 해당여부 검토내용	최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역				
		① 최근 5년간 총 사업체수 (단위 : 개)				
		2015년 1,139	2016년 1,182	2017년 1,225	2018년 1,211	2019년 1,257
III 건축물 노후화	기준 해당여부 검토내용	② 최근 5년간 총 사업체수 증감률 (단위 : %)				
		2015년 (+)4.3	2016년 (+) 3.7	2017년 (+) 3.6	2018년 (-) 1.14	2019년 (+) 3.7
		노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역				
III 건축물 노후화	기준 해당여부 검토내용	부합				
		전체 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율이 50퍼센트 이상인 지역				
		① 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율 (단위 : %)				
III 건축물 노후화	기준 해당여부 검토내용	전체 건축물 749개	준공 20년 이상 건축물 653개	비율 87.2		

※ 출처 : 통계지리정보서비스 및 국가정보포털

다. 도시재생활성화지역 위치도

1) 도시재생활성화지역 광역위치도

출처: 국토교통부 도시재생활성화지역 지정계획



2) 도시재생활성화지역 세부위치도



| 선산시장 일원 도시재생활성화지역 위치도

4. 참고사항

- 관계법령 : 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조
- 추진경위
 - 2020. 07. : 도시재생활성화계획 수립 용역 착수
 - 2021. 1. ~ 5. : 도시재생대학 운영
 - 2021. 03. : 도시재생 현장지원센터 개소 및 (현장)코디네이터 위촉
 - 2021. 06. : 선산시장 일원 주민협의체 구성
 - 2021. 06. : 구미시 도시재생추진단 행정협의
 - 2021. 07. : 토지주택연구원(LH) 사전컨설팅

- 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 : 선정시 사업시행

5. 검토의견

○ 본 「구미시 선산시장 일원 도시재생활성화계획(안)에 대한 의견제시」의 견은,

- 2021년도 중심시가지형 도시재생 뉴딜사업 공모를 위한 도시재생활성화계획 승인 신청 전 시의회 의견을 청취하고자 하는 것으로, 총사업비 302.83억원을 투입하여 2022년부터 5년간 도심 활력 회복사업, 상권활성화 사업, 공동체 활성화 사업 등을 추진하는 것으로
- 구미시와 선산군 통합 이후, 중심기능 이전으로 인한 인구 감소, 중심상권 약화 및 건축물 노후화로 쇠퇴해 가는 선산시장 일원에 기존의 역사문화자원 및 산재된 유휴공간과의 단위사업 연계·활용으로 도심의 활력 회복과 주민의 생활환경 개선을 통하여 원도심과 균형 발전을 위해 도시재생사업이 필요할 것으로 사료됨.