

「구미시 선산 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(도시재생활성화 계획의 확정 및 승인) 제3항 규정에 의거 2023년도 지역특화형 도시재생사업 공모를 위한 도시재생활성화계획 승인 신청 전 시의회 의견을 청취하고자 본 의안을 제출함.

3. 주요내용

- 도시재생활성화계획(안) 요약

활성화계획
개요

■ 위 치: 구미시 선산읍 완전리, 동부리 일원

■ 면 적: 207,231m²

■ 시간적 범위: 기준년도 2024년 / 목표연도 2027년

－ 사업기간: 2024~2027 / 4년간 (도시재생사업 선정 시)

■ 총예산 : 310억원

－ 재정보조 : 310억(국비 180 도비 30 시비 100)

※ 중앙부처 협업사업, 지자체 사업 및 자부담 제외

■ 배경 및 목적

－ 구미시 통합 이전 선산군의 중심지 역할 수행

－ 1995년 구미시 통합 이후 선산읍 입지 공공·행정시설 및 생활서비스 시설의 이전 등으로 인위적 쇠퇴 가속화

－ 인구감소 및 중심상권 기능 저하로 새로운 신성장동력 마련을 통한 중심지 위상 제고 및 지역 활성화

■ 일반현황

－ 인구 및 가구: 1,775명, 834가구['23년 통계지리정보서비스기준]

－ 용도지역: 일반상업지역, 일반주거지역, 준주거지역, 자연녹지지역

활성화지역
여건분석

■ 유형별 쇠퇴여건

－ 인구사회부문: 최근 30년간 43.6%의 인구 감소 및 최근 5년간 3년 이상 연속감소로 부합하여 법적 쇠퇴진단 부합

－ 물리환경부문: 총 683개소의 건축물 중 노후건축물이 587개소로 노후건축물 비율이 85.9%로 쇠퇴진단 부합

■ 생활 SOC 이용여건

－ 교육 생활 SOC : 유치원, 초등학교 접근성 양호

－ 복지 생활 SOC : 활성화 지역 내 문화 복지시설 미비

－ 기타 생활 SOC : 경로당, 체육시설, 공원, 의원, 약국 등 접근성 양호

활성화지역
여건분석

■ 도시재생 시급성 및 필요성

- 1995년 도·농 통합 이후 중심 행정 기능 상실, 지속적 인구 감소 및 노령화, 청년 인구 유출, 상권 쇠퇴 등이 지속됨
- 건축물과 도시 인프라의 노후로 정주환경 및 생활의 질 하락
- 전국 3대 오일장인 선산 오일장이 5일마다 열리고 있어, 한시적으로 유동 인구가 증가하고 있으나, 장날 외 유동인구 부족
- 선산 지역 활성화를 위해 노후 인프라 개선과 정주 환경을 개선하고, 청년 및 신중년의 일자리 창출을 통해 상권활성화 등 지역 활성화를 위한 도시재생사업이 절실히 요구됨.

■ 도시재생 잠재력

- 선산은 도·농 복합지역으로 구미 북부권역의 핵심거점이며, 농업기반의 다양한 농산물 생산과, 선산출장소(농업정책과, 유통특작과), 농업기술 센터 등 농업행정 및 연구지원시설이 위치하고 있음
- 낙남루, 선산객사, 장원방 등 다수의 역사문화자원, 역사인물자원 및 자연경관 보유
- ※ 유관기관 거버넌스 구축 : 경북 스마트팜 혁신 밸리, 경상북도 농업기술원, 경상북도 경제진흥원 등 유관기관 상호업무협력 통한 녹색경제 신성장 동력 확보.

■ 주민설문조사 결과

- 일자리 창출, 창업지원 등 청년·중장년 유입을 통한 신성장동력 확보 필요
- 지역주민 및 방문객 대상 커뮤니티 공간 필요
- 봉황시장 빈점포를 활용한 특화 사업 필요
- 빈집을 활용한 특화 콘텐츠 필요
- 지역 특성을 반영한 특화 거리를 통한 상권 활성화 필요
- 활발한 활동 추진 중인 지역공동체 대상 소통·문화 공간 필요
- 가족 단위 방문객 대상 어린이 놀이·휴게공간 필요
- 오일장 외 타 행사 개최 필요
- 불법주차 및 도로 혼잡 개선 필요
- 선산읍 상업시설 개선사항으로 오일장 거리 통로 정비 등

■ 도시재생 비전 및 목표, 추진전략(안)

재생사업
추진계획(안)

■ 피어나는 선산 녹색 경제 (사업비 153.47억원)

1-1. 선산형 녹색 plant 조성(사업비 134.54억원)

- 선산의 녹색 문화를 경험하는 체험형 활력 거점 구축
 - 선산읍 완전리 92번지 일원(지상4층 / 연면적 2,000㎡정도)
 - 지역 로컬콘텐츠 체험, 전시, 문화 공간 등 특색있는 녹색 거점 구축
 - 오일장 방문객 및 주민의 의견을 반영한 체험 및 휴게 지원거점 구축
- [프로그램 운영 : 미디어콘텐츠, 선산 아카이빙, 주민수요 교육프로그램, 팜스쿨, 공유팜, 선산부엌(레시피개발, 밀키트제작 등), 창업지원 등]



구분	세부내용
1F 방문객 맞이 공간	· 방문객 대상 선산 체험 공간 및 홍보공간 · 면적: 400㎡ · 실 구성: 선산특산물 무인팜, 선산다이닝, 상생협력상가, 아카이빙그라운드, 야외 피크닉 다이닝
2F 그린 콘텐츠 체험 공간	· 스마트 기술 활용 풍요로운 그린문화 창출 공간 · 면적: 650㎡ · 실 구성: 팜스쿨, 씨앗도서관, 팜팩토리
3F 상권활성화 기획 공간	· 선산 콘텐츠 활용 창업아이디어 발산공간 · 면적: 550㎡ · 실 구성: 창업지원실, 선산부엌, 프로그램 운영실, 센터 운영실, 다목적 회의실, 아이디어 팩토리
4F 선산그린 옥상정원 공간	· 팜팩토리 재배식물 활용 가드닝 옥상 카페공간 · 면적: 400㎡ · 실 구성: 가드닝 라운지

재생사업
추진계획(안)

1-2. 청년 공유빌리지 조성(빈집 3개소 리모델링) (12억원)

• 창업 청년·중장년 대상 안정적 지역 정착 도모

- 동부리 빈집 3개소 10년 임대, 리모델링
- 빈집 활용 주거공간 지원으로 지역 내 안정적 정착 도모
- 권외 취·창업자 우선 주거 임대 / (입주자 부재시) 마을게스트하우스 운영

• 선산 공유빌리지



1-3. 녹색경제기반 지원 프로그램(6.93억원)

• 도시재생(현장)지원센터 운영

- 지속가능한 도시재생사업 추진 위한 거버넌스 및 도시재생사업 전반을 관리하는 전담 중간 조직

• 식물 기반 다양한 체험활동 제공

: 오일장 외 방문 기반 마련을 통한 생활 인구 유입

• 지역주민 중심 공동체 의식 증진 및 지속 가능한 운영체계 구축

: 동아리 운영, 지역 문제 해결 등 주체적 커뮤니티 활성화 도모

구분		세부내용
도시재생(현장)지원센터 운영		· 총괄코디네이터(현장지원센터장), 코디네이터 등
방문객 프로그램	건강한 파-밍	· 공유팜(작물 재배 교육 및 텃밭 분양 관련 프로그램)
	녹색 맛!남	· 선산부엌(식물공장 작물 활용 요리 프로그램)
	꿈지락 놀이터	· 어린이 대상(식물치유농업 및 공예, 식물활용 교육)
주민 프로그램	그린창업 인큐베이팅	· 식물 기반 창업 및 식물공장 운영 교육
	그린활동가 양성	· 주민주도 도시재생 실현을 위한 활동가 양성
	문화 프로그램	· 평생학습원 연계(주민 맞춤형 프로그램 운영)
	그린 커뮤니티	· 지역 주민 중심 지역 문제 해결 프로그램
성과관리 등	성과관리 및 기록화 사업	· 도시재생사업 성과 모니터링 및 기록화 사업

재생사업
추진계획(안)



■ 발산하는 선산 녹색 경제 (사업비 74.87억원)

2-1. 청년 창업 녹색 HUB 조성(봉황시장 빈점포 활용) (20.68억원)

- 청년·중장년 창업 지원 통한 봉황시장 인근 상권활성화
 - 봉황시장 B동 2층 빈점포 24개호 면적 530.3m² 10년 임대
 - 빈점포 리모델링 통한 스마트 식물공장 창업 거점 조성
 - 청년, 중장년 등 창업 공간 임대(교육 및 경영실습 수료자)

빈점포 및 상가 노후화로 인한 상권 쇠퇴
오일장 중심 유동인구 밀집으로 인한 상권 침체
침체된 상권으로 인한 도시 활력 저하

빈점포 활용 식물공장 관련 청년 창업인 대상 교육지원
지역 내 안정적 청년 정착을 위한 창업공간 대여
청년 창업으로 봉황시장 상권 활성화 도모

LAB실

전문기관 제공 교육활동 공간



청년 비즈팜

임대형 식물공장, 청년 창업공간



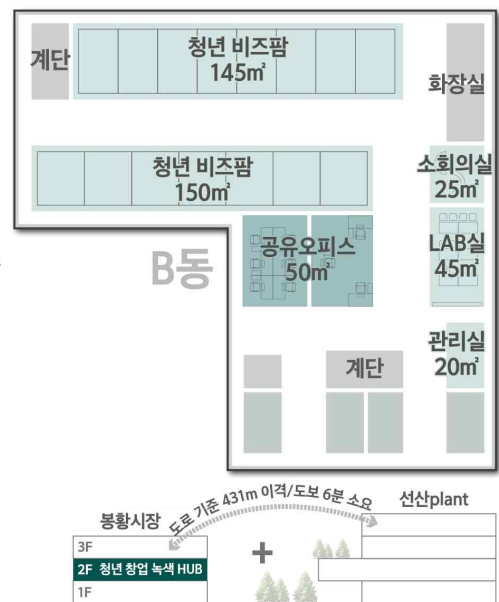
소회의실

식물관련 창업 아이디어 개발 공간



공유오피스

청년 창업 개인 연구·회의 공간



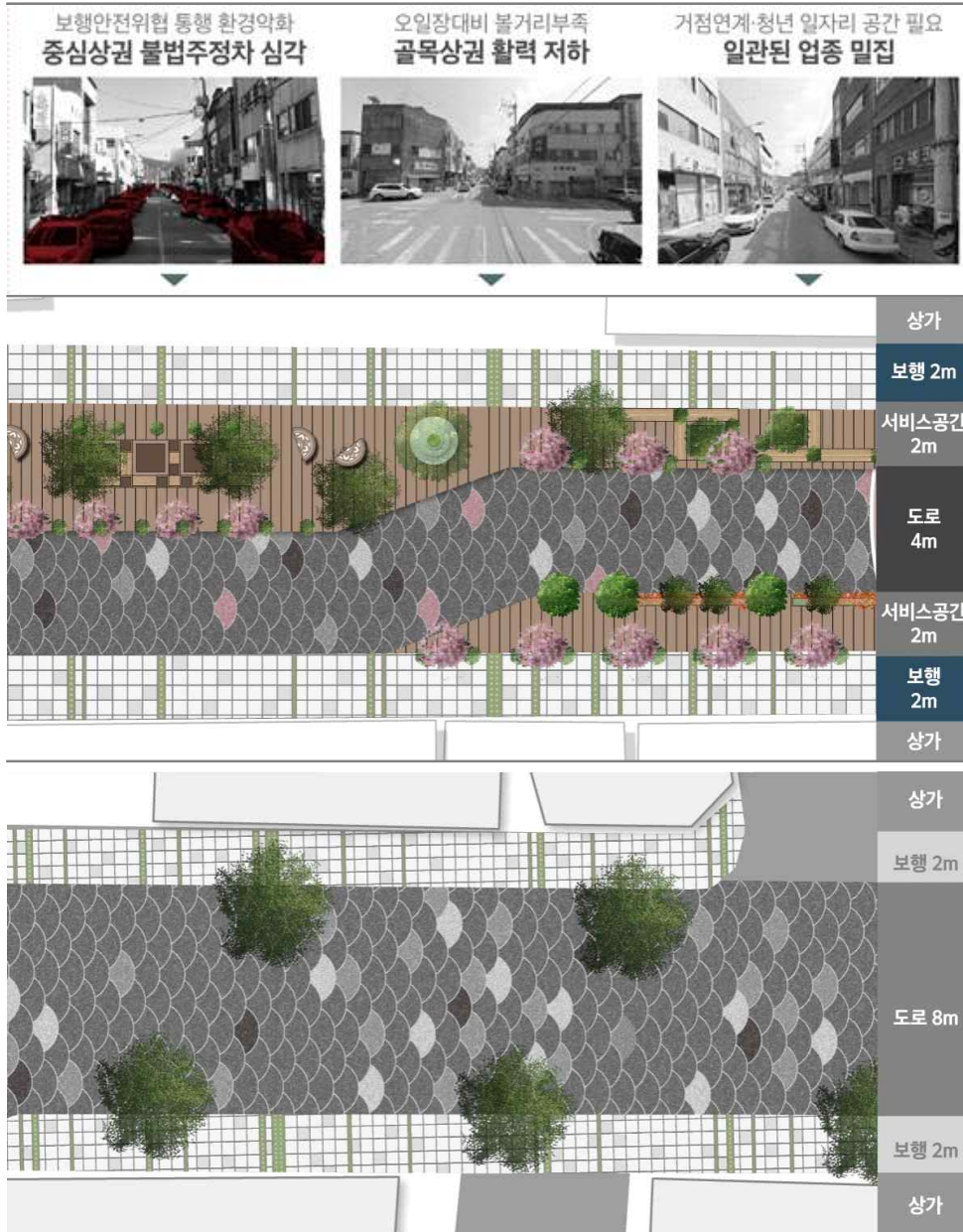
2-2. 남문로 식물테마거리(38.37억원)

• 녹색거점 연계한 남문로 3길, 4길 식물테마거리 조성

- L=530m 보행환경 개선, 걷기 좋은 가로환경 조성
- (현황)불법주정차 심각, 자동차 교행 불가, 상권 활력 저하
- (정비)남문로3길 일방통행, 스텐실 포장, 띠녹지형 보도블럭, 전주 공공디자인 적용, 수목 식재, 디자인벤치, 로고라이트 등

: 식물, 역사자원(장원방, 선산읍성 등) 테마 디자인 활용 및 친환경 걷기 좋은 가로 환경 조성 통한 상권 활성화

• 남문로 식물테마거리



재생사업
추진계획(안)

2-3. 오일장 이벤트 거리(13.65억원)

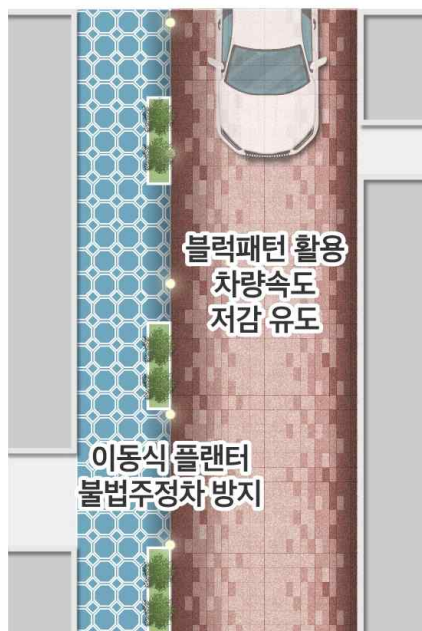
- 오일장 등 지역자원에 기반 특색있는 테마거리 조성(L=670m)
 - 오일장, 장원방 등 역사·문화 자원 활용 특색있는 가로 구축
 - : 도로 정비, 스텐실 포장, 로고라이트 설치, 전주 공공디자인 적용 등
- 봉황시장 인근 골목정비로 방문객 유입 및 상권활성화 도모(L=615m)
 - 오일장과 봉황시장을 잇는 노후 골목 개선으로 인구유입
 - : 스텐실 도로 포장, LED 바닥 조명 설치 등

• 오일장 이벤트거리



• 봉황시장 테마골목길

ALT 01 소로3류 (6m)



ALT 02 소로2류 (8m)



2-4. 특화 거리 지원 프로그램(2.17억원)

• 식물테마거리 및 오일장 이벤트 거리 프로그램 운영

- 지역 역사·문화 자원 및 작물 활용 축제, 플리마켓 등 이벤트 운영
- 특화 거리 내 축제, 문화 이벤트를 개최하여 인구 유입 및 상권활성화 제고



■ 만들어 가는 선산 녹색 경제 (사업비 6.66억원)

3-1. 스마트 그린 마을 집수리, 노후골목 정비(5.76억원)

- 재난 및 안전사고에 대응하는 안전한 거주환경 조성
 - 사업위치 : 활성화지역 내 20년 이상 노후주택 집수리 34개소
 - 노후 주거 외관 정비(지붕, 담장, 대문, 창호 등)
 - 자연재난 위험성에 대응하는 안전한 거주환경 조성
 - 녹색 경제 및 선산 테마를 활용한 공공디자인 적용
- : 지역주민들이 함께 조성하는 거리환경으로 마을 커뮤니티 증진
- : 거점 연계 식재 활용 생활가로 개선 쾌적하고 청정한 거주환경 구축
- 스마트 그린 마을 집수리



재생사업
추진계획(안)

3-2. 스마트 안심 마을 프로그램(0.9억)

• 주민참여형 골목환경 개선 및 집수리 사업 운영

: 주민의견수렴을 통한 집수리 및 골목 가이드라인 수립

: 그린 가드너 교육 연계 주민주도 주거 복지실현 및 지속가능성 확보



주민주도 골목환경 개선



주민주도 마을 가꾸기



마을브랜드

선산 마을 가꾸 기 [SW]	마을브랜딩 가이드라인	- 스마트 그린 마을 집수리 공공 디자인 가이드라인 적 용(주민과 공공디자인 전문가 참여)
	우리마을 골목 가꾸기	- 주민 스스로 집수리 관련 교육 추진 및 마을가꾸기 프 로그램 운영

■ 방재 사업(25억원)

• 선산 안전시스템 구축(2.9억원)

- 재난 대응 방재 시설물 관리체계 구축으로 신속한 대응 도모
: 중심·생활 가로 및 노후 주거 중심 IOT 모니터링 시스템,
CCTV 설치 등을 통해 구미시 통합관제센터 연결, 신속한 대응

• 재난대비 가로환경 조성(14.45억원)

- 식물 테마가로와 연계한 폭우·폭염에 대응하는 안전한 가로환경 조성
: 폭우, 폭염 대비 열차단 포장, 투수 포장, 빗물정원, 그늘막, 쿨링포그 등

• 재난대비 안심 마을조성(7.65억원)

- 고령인구 밀집 지역으로 재난 발생 시 큰 사고로 이어질 수 있는
상황에 대응하여 취약계층을 대상으로 안전한 주거환경 구축

구분	세부내용
선산 안전시스템 구축	· IoT 센서 활용 모니터링 시스템 구축 (구미시 통합관제센터 연계)
재난대비 가로환경 조성	· 빗물정원, 그늘막 및 쉼터, 쿨링포그, 도로 열차단 포장 등
재난대비 안심마을	· 벽면녹화(그린파사드, 주거환경정비)

재생사업
추진계획(안)

■ 스마트 사업(50억원)

- 선산 plant 특화재생사업 연계 트렌디한 야외공간 조성(28.8억원)
 - 스마트 식물공장 시스템, 스마트 가든, 디지털 사이니지 등 첨단기술 활용 가든 및 산책로 볼거리 제공
- 스마트 가로환경 정비(19.7억원)
 - 재난 방재계획 연계 주민 편의를 위한 복합 시스템 구축
: 교차로, 사각지대 등 교통취약지역 사고예방 및 보행안전지대 조성
- 스마트 마을환경 조성(1.5억원)
 - 스마트 그린 마을 집수리 대상 주변
: 태양광 활용 소규모 골목 야간 경관사업 통한 범죄 예방·안전 골목조성

구분	세부내용
스마트 광장 조성	· 식물공장 시스템, 스마트 가든, 디지털 사이니지, 에너지 산책로, 스마트 운동기구, 전기차 충전소 등
스마트 가로환경정비	· 복합 스마트폴, 스마트 횡단보도, 사각지대 스마트 알리미
스마트 마을환경조성	· CPTED 경관조명, 공공 와이파이

○ 도시재생활성화지역 지정 기준 검토서(집계구기준)

법적요건	인구감소, 산업이탈, 건축물 노후화 요건 중 2개 이상 부합 필요
------	--------------------------------------

I 인구 감소	기준	인구가 감소하는 지역									부합	
	검토내용	① 과거 대비 인구변화(최근 30년간 20% 이상 감소)										
		● 최근 30년간 인구변화(명)										
		구분	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
		인구	3,542	2,894	2,447	2,482	2,360	2,349	2,274	2,177	2,113	1,997
		● 최근 30년간 인구변화율(명)										
		구분	가장 많았던 연도			현재		인구변화율			쇠퇴진단	
인구	2000년 3,542명			2021년 1,997명		-43.6%			부합			
	② 최근 인구변화(최근 5년간 3년 이상 연속감소)											
	구분	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	쇠퇴진단			
	인구(명)	2,482	2,360	2,349	2,274	2,177	2,113	1,997	부합 (5년 감소)			
	증감수		-122	-11	-75	-97	-64	-116				

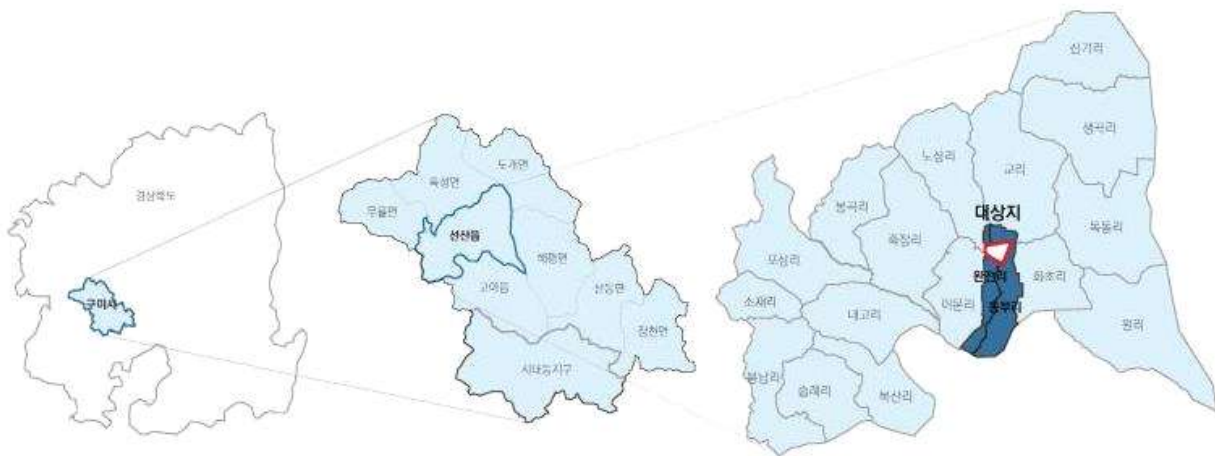
II 산업 이탈	기준	산업이 쇠퇴하는 지역									불부합	
	검토내용	① 과거 대비 사업체 변화(최근 10년간 5% 이상 감소)										
		● 최근 10년간 사업체 변화(개소)										
		구분	2011	212	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
		사업체	658	641	647	619	615	624	655	635	659	719
		● 최근 10년간 사업체 변화율(개소)										
		구분	가장 많았던 연도			현재		사업체 변화율			쇠퇴진단	
사업체	2019년 659개소			2020년 719개소		9.1%			불부합			
	② 최근 사업체 변화(최근 5년간 3년 이상 연속감소)											
	구분	2015	2016	2017	2018	2019	2020	쇠퇴진단				
	사업체	615	624	655	635	659	719	불부합 (연속감소 없음)				
	증감수		+9	+31	-20	+24	+60					

III 건축물 노후화	기준	노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역									부합	
	검토내용	① 노후건축물(준공된 후 20년 이상 건축물 50% 이상)										
구분		20년 이상 노후건축물			노후건축물 비율			쇠퇴진단				
분석결과		587개소			85.9%			O (부합)				

※ 출처 : 통계지리정보서비스 및 국가정보포털(2021년 기준)

○ 도시재생활성화지역 위치도

- 도시재생활성화지역 광역위치도



- 도시재생활성화지역 세부위치도



| 선산시장 일원 도시재생활성화지역 위치도

4. 참고사항

○ 관계법령 : 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조

○ 추진경위

- 2022. 12. : 도시재생활성화계획 수립 용역 착수
- 2023. 1~ 3 : 도시재생대학 운영(선산 플래너 교육)
- 2023. 3~ 8 : 선산읍 주민협의체 의견수렴 등(8회)
- 2023. 4. : 활성화계획(안) 전문가 자문회의(1차)
- 2023. 4~ 8 : 지역주민 , 선산 오일장 방문객 설문조사
- 2023. 6. : 구미시 도시재생추진단 실무회의
- 2023. 7. : 국토교통부 활성화계획(안) 사전컨설팅(1차)
- 2023. 8. : 활성화계획(안) 유관기관 거버넌스 간담회
- 2023. 8. : 활성화계획(안) 전문가 자문회의(2차)
- 2023. 8. : 구미시 도시재생추진단 회의 개최(관련부서장 및 전문가)
- 2023. 8. : 도시재생활성화계획(안) 주민공청회
- 2023. 9. : 국토교통부 활성화계획(안) 사전컨설팅(2차)

○ 향후계획

- 2023. 9. : 도시재생사업 공모신청
- 2023. 12. : 도시재생사업 공모 최종 대상지 선정
- 2024 ~ : 선정 시 사업시행

5. 검토의견

○ 본 의견제시 건은

- 2023년도 지역특화형 도시재생사업 공모를 위한 도시재생활성화 계획 승인 신청 전 시의회 의견을 청취하고자 제출된 건으로,

○ 검토 결과,

- 구미시와 선산군 통합 이후, 행정 중심기능 상실로 인구감소, 중심 상권 약화 등으로 쇠퇴해 가는 선산읍 일원의 노후 인프라 개선과 정주환경 개선, 청년 및 신중년의 일자리 창출 등의 내용을 포함한 것으로,
- 주민의 생활환경 개선을 통하여 원도심의 활력 회복과 도심과의 균형 발전을 위해 도시재생사업이 필요할 것으로 사료되며,
- 공모 선정 후 효율적인 사업 추진을 위해 교통, 주차, 건축분야 등 관련 부서와 충분히 협의가 필요할 것이며 또한, 주민들의 의견을 충분히 수렴·반영하여 효율적이고 원활한 도시재생사업이 이뤄져야 할 것으로 판단됨.