

제293회 강서구의회 임시회

도시·교통위원회

2023년도 주요업무계획



원도심활성화추진단

보고순서

I. 일반현황 1

II. 주요업무

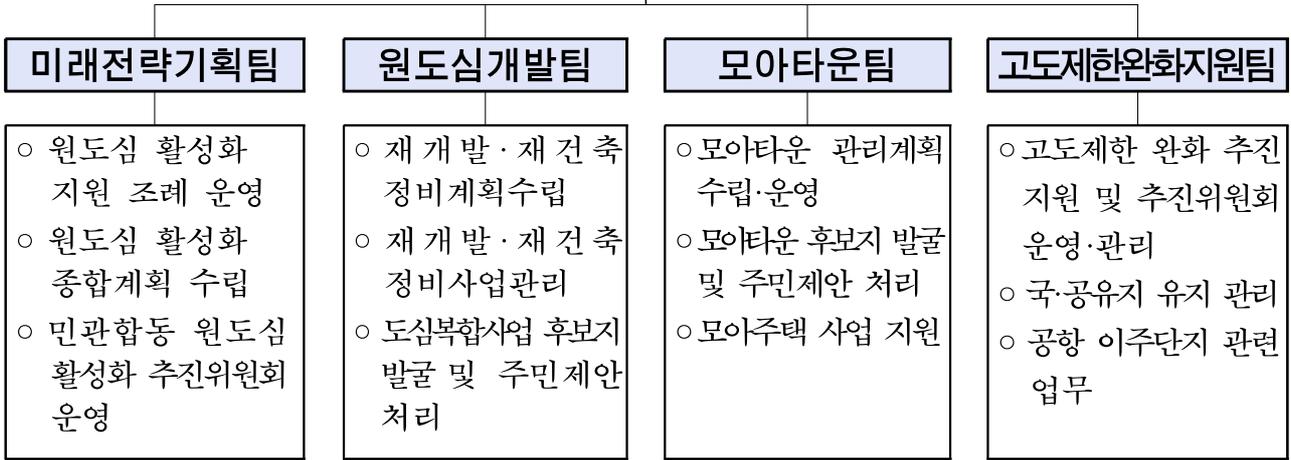
1. 화곡동 등 원도심의 재개발·재건축 확대	2
2. 원도심 활성화 종합계획 수립	4
3. 화곡2동 주민센터 인근 도심공공주택복합사업	5
4. 모아타운 지정 및 관리계획 수립	6
5. 공항 고도제한 완화 조속 추진	8
6. 민관합동 원도심 추진위원회 운영 지원	10
7. 주택공급 확대사업 지원	11
8. 정비사업 지원 및 안전관리 강화	12

I. 일반현황

(2023. 1. 1. 기준)

1 조직 ----- 1단 4팀

원도심활성화추진단



2 직원현황

(단위: 명)

구 분	합 계	행정직군					기술직군					관리운영직군(임기제)			
		5급	6급	7급	8급	9급	6급	7급	8급	9급	6급	7급	8급	9급	
정 원	13	1	2	-	1	-	1	2	3	2	-	1	-	-	
현 원	13	1	2	-	1	-	2	2	1	3	-	1	-	-	
차 이							+1		-2	+1					

3 예산규모

(단위: 백만원)

구 분	2023년	2022년	비교증감	증감률
총 계	1,400	118	1,282	1,086%
도시정비	1,337	104	1,233	1,186%
고도제한완화	16	14	2	14%
행정운영경비	47	-	47	-

Ⅱ. 주요업무

1 화곡동 등 원도심의 재개발·재건축 확대

□ 추진방향

- 모아타운을 뛰어넘는 강서 전 지역의 신도시화
- 대규모 개발을 통한 제2의 마곡지구 조성
- 화곡동·등촌동 등 원도심의 재개발·재건축 확대

□ 사업개요

- 사업기간: 2023~2026

○ 사업내용

- 「원도심 활성화 종합계획 수립」 추진

- 원도심 주거환경 개선을 위한 다양한 정비사업 추진 검토 및 기반시설 확충 방안 마련
- 장애물 없는(Barrier Free) 생활환경 개선 정책 추진
- 보행·주차환경 등 생활환경 개선으로 주민공동체 지역경제 활성화

- 모아타운 지정 및 관리계획 수립

- 모아타운 공모·주민 제안 등을 포괄하는 종합적 주거지 정비계획 지향
- 연차별 모아타운 후보지 발굴 및 관리계획 수립·운영

- 정비사업 지원 및 안전관리 강화

- 「공공주도 3080+ 주택공급 확대방안」 사업 등 추진 지원
- 신규 정비사업 대상지 발굴하여 정비구역 지정 및 정비계획 수립

- 공향고도제한 완화 추진 및 지원

- 고도제한 완화 조기 실현 및 민간(사업자) 고도제한 완화 지원

- 소요예산: 1,700백만원(시비 400, 구비 1,300)

- 「원도심 활성화 종합계획 수립 용역」 : 1,000백만원(전액 구비)

- 「모아타운 관리계획 수립 용역」 : 500백만원(시비300, 구비 200)

- 2023년 2개소, 개소당 250백만원

- 정비사업 공공지원 및 정비계획 수립 : 200백만원(시비100, 구비100)

- 2023년 1개소, 개소당 200백만원

□ 2023년 이행목표

- 원도심활성화추진단 및 실무협의체 구성·운영
- 「원도심 활성화 종합계획 수립 용역」 시행
- 모아타운 후보지에 대한 관리계획 수립 및 운영

□ 추진계획

- 2023. 1. : 원도심활성화추진단 신설 및 실무협의체 구성
- 2023. 3.~ : 원도심 활성화 종합계획 수립 용역 시행
- 2023. 3.~ : 모아타운 후보지 발굴 및 관리계획 수립 추진

□ 추진상 문제점 및 효율적 해결방안

○ 문제점

- 주택 정책 발표, 관련 법령 개정, 주택 시장 변동 등 많은 변화 예상
- 원도심 전체가 대상이며 다양한 정책과 사업 방식·내용 등을 모두 검토해야 하는 등 과업 추진에 어려움 예상
- 원도심 활성화에 대해 서로 다른 주민의견 있으며 사업 추진 찬반(동의)·절차·비용 등에 대한 주민 간 다양한 이해관계 발생 예상

○ 해결방안

- 전담조직·지원조직 설치 및 역량 강화, 상시 모니터링으로 여건 변화에 선제적 분석·대응
- 각종 사업 방식·기준·절차·사업성 검토 및 전문가 자문 등 단계적·체계적 접근하여 혼선을 줄이고 효과를 낼 수 있는 부분에 집중하여 추진
- 원도심 활성화에 대한 정확한 정보 제공 및 적극적 분쟁 조정 등을 통한 주민 의견 통합을 유도하고 주민설명회 개최, 아이디어 공모 등 적극적 홍보와 민·관 협력체계 구축

2

원도심 활성화 종합계획 수립

□ 추진방향

- 화곡동, 등촌동 등 원도심내 활성화 및 발전격차 해소를 통해 지역 균형발전 추진
- 주거지 정비가 가능하도록 광역적이고 체계적인 계획 수립을 통하여 주거환경 개선과 더불어 기반시설 확충 방안 모색

□ 사업개요

- 사업기간: 2023. 1. ~ 2023. 12. (착수일로부터 12개월)
- 사업내용: 원도심 활성화 종합계획 수립 용역 추진
 - 원도심 주거환경 개선을 위한 다양한 정비사업 추진 검토
 - 후보지 사업성 등 검토 후 주민 제공 및 홍보 시행
 - 생활기반시설 확충 방안 및 연차별 개발방안 수립
 - 장애물 없는 생활환경 및 보행환경 개선을 위한 가로환경 개선사업 검토
 - 모아주택 조합(2개 이상) 설립 완료한 주민 요구 지역에 대한 모아타운 관리계획 내용 검토 지원
- 소요예산: 1,000백만원(구비)

□ 추진계획

- 용역 추진일정
 - 2023. 1. ~ 4.: 용역발주 및 착수
 - 2023. 4. ~ 8.: 지역특성 조사, 정비사업 가능지 검토 및 정비사업 추진에 대한 주민 안내 및 홍보 병행
 - 2023. 9. ~ 10.: 정비사업 가능지에 대한 주민홍보 및 의견수렴
 - 2023. 11. ~ 12.: 행정절차 이행 및 계획수립 완료(공고시행)
- 주민 지원 및 홍보
 - 정비사업 가능지역은 사업성 등 검토자료 제공 후 사업 참여의사 조사로 신속한 사업추진 지원
 - 모아타운 주민제안 요건을 충족한 경우 모아타운 관리계획 검토 지원

□ 기대효과

- 원도심 주거환경 개선 및 특색있는 도시환경 조성으로 활성화 기대

3

화곡2동 주민센터 인근 도심공공주택복합사업

□ 도심공공주택복합사업 개요

- 「공공주도 3080+ 주택공급대책」 사업유형 중 하나로 「공공주택 특별법」에 따라 노후주거지 지역을 ‘공공이 지구 지정’하여 공공주택 위주 주택 공급 추진
 - ※ 「공공주도 3080+ 주택공급 확대방안(2.4대책)」 발표(국토교통부, '21.2.4.)

□ 추진경위

- '21. 8. 27. : 도심공공주택복합사업 후보지 제출(우리구→국토교통부)
 - 화곡2동 주민센터 인근 포함 총 5곳 제출
- '21. 10. 1. : 도심공공주택복합사업 보도자료 발표(주택공급T/F)
 - 주택공급 확대방안 화곡2동 주민센터 인근 후보지 추가 발굴
- '22. 12. 23. : 도심공공주택복합사업 후보지 발표(국토교통부)
 - 화곡2동 주민센터 인근 1개소 선정

□ 후보지 현황

- 위치/면적: 화곡2동 주민센터 인근, 24.1만^m² ※예정규모 5,500호

구역명	면적	개발방식	세대수(예정)	현황
화곡2동 주민센터 인근	241,602 ^m ²	도심복합 (저층주거지)	약 5,580호	· 노후도 79.2%



□ 향후계획

- 서울시 등 지자체 협의를 거쳐 예정지구 지정 후 주민 동의 확보 등 추진

□ 사업추진 절차



4 모아타운 지정 및 관리계획 수립

□ 추진방향

- 신축·노후건축물이 혼재되어 광역적 개발이 곤란한 저층주거지에서 소규모 노후주택 정비를 통한 개발 사각지대 해소
- 지자체가 관리계획을 수립, 노후주거지의 체계적 민간 정비 유도

□ 사업개요

4-1) 모아타운 관리계획 수립 및 운영

- 사업기간: 2022. 7. ~ 2023. 12.
- 소요예산: 1,660백만원(시비 1,060, 구비 600)
 - ※ 기투자 ⇒ 1,160백만원(시비 760, 구비 400)
 - ※ 2023년 ⇒ 500백만원(시비 300, 구비 200)
- 사업내용: 모아타운 관리계획 수립 용역 시행, 관리계획 운영 및 구역별 모아주택 사업 시행 지원
- 대 상 지

연번	구분	대 상	면적 (만㎡)	용역비 (백만원)	진 행 사 항	비 고	
1	기 선 정	등촌2동 등촌초교 남측	9.9	350 (기투자)	-관리계획 운영 -구역별 모아주택 사업 시행 지원	-전액 구비 -2023년 6월 관리 계획 고시 예정	
2		화곡6동 등서초교 일대	7.2				
3~6		화곡1동 1087번지외 4개소	28.0	610 (기투자)	-관리계획 수립 중	-전액 시비	
7		방화동 592번지 일대	7.2	200 (기투자)	-용역 발주 중	-시비 150 -구비 50	
8		화곡6동 957번지 일대	9.6	500	-용역 발주 준비 중 ※개소당 250백만원	-시비 300 -구비 200	
9		공향동 55번지 일대	9.6				
-		예정	2023년 서울시 공모				
			계	-	1,660		-시비 1,060 -구비 600

4-2) 모아타운 후보지 발굴·검토

- 서울시 공모를 통한 후보지 발굴
 - 서울시에서 2026년까지 매년 공모를 통해 후보지 선정 예정
 - 대 상 지: 화곡동 등 원도심 대상 모아타운 요건 충족하고 주민의 사업 추진 의사가 있는 곳(소규모정비사업 조합설립 검인 기준)

○ 주민제안을 통한 후보지 발굴

- 주민이 직접 관리계획 안을 마련하여 모아타운 지정 제안(수시)
- 대상지: 모아주택 사업을 위한 조합(2개 이상) 설립 또는 모아주택 사업 대상지(2개소 이상)의 토지면적 2/3 이상 동의한 지역

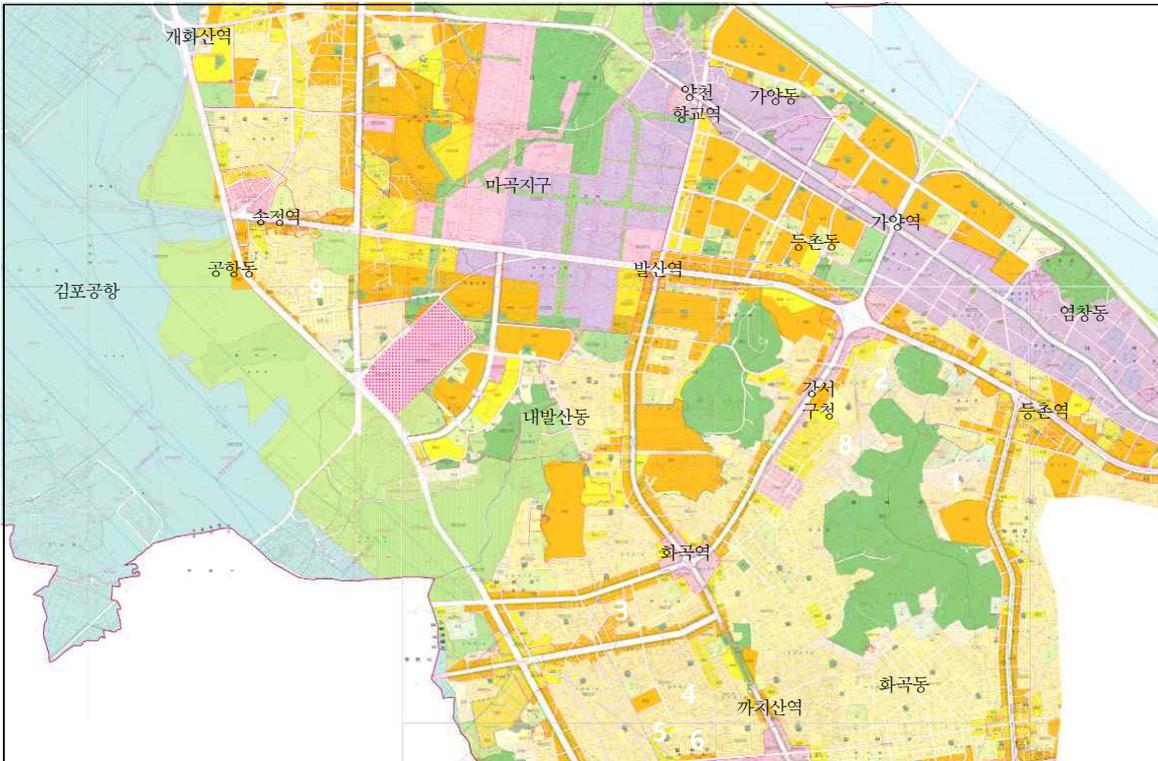
□ 추진실적

- 2021. 2. 4.: 「공공주도 3080+ 주택공급 확대방안」 발표(국토교통부)
- 2021. 4.29.: 국토교통부 선도사업 후보지 선정(1차) ⇒ 등촌2동 등촌초교 남측
- 2021.11. 8.: 모아타운 후보지 선정 ⇒ 화곡1동 1087 일대 포함 4개소
- 2021.11.18.: 국토교통부 선도사업 후보지 선정(2차) ⇒ 화곡6동 등서초교 일대
- 2022. 1.13.: “재개발이 어려운 저층주거지 新정비모델 모아타운” 발표(서울시)
- 2022. 6.21.: 모아타운 후보지 선정 ⇒ 방화2동 592 일대 1개소
- 2022.10.21.: 모아타운 후보지 선정 ⇒ 화곡6동 957 일대, 공향동 55 일대 2개소
- 2023.상반기 : 등촌2동 등촌초교 남측 화곡6동 등서초교 일대 관리계획 고시(예정)

□ 추진계획

- 화곡1동 일대 4개소 등 관리계획 수립 추진(용역 시행)
- 모아타운 후보지 발굴·검토(서울시 공모, 주민제안)

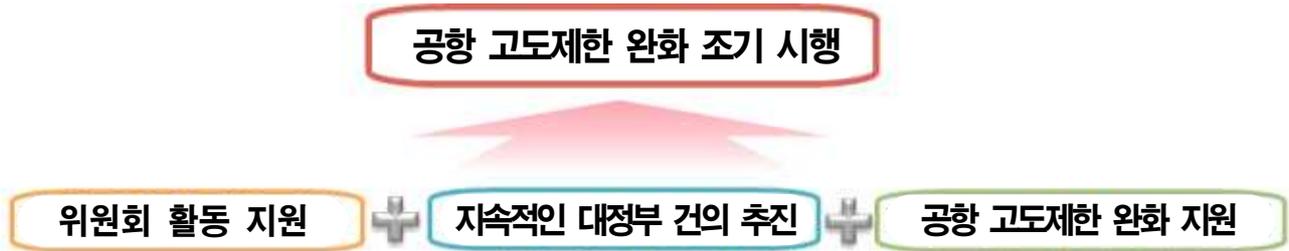
□ 모아타운 후보지 현황



5

공항 고도제한 완화 조속 추진

□ 추진방향



□ 사업개요

- 사업기간: 공항 고도제한 완화 완료 시까지
- 사업내용: 민·관, 유관기관 등과 협력하여 공항 고도제한 완화 추진
- 고도제한 현황: 강서구 면적의 97.3%(40.3 km^2)
 - 수평표면: 26.1 km^2 (해발 57.86m미만, 면적의 64.7%)
 - 원추표면: 8.5 km^2 (해발 57.86m~112.86m, 면적의 21.1%)
 - 기타제한: 5.7 km^2 (기본표면, 전이표면, 진입표면, 면적의 14.2%)
- 소요예산: 16백만원(구비)

□ 추진실적

- 2014. 1.~2.: 30만명 주민서명운동 추진(최종 339,561명)
- 2015~2017: 공항 고도제한 완화 국제 세미나 개최(3회)
- 2015. 6.: 공항 고도제한 완화 관련 항공법 개정 공포(1년 후 시행)
- 2017. 3.: 공항시설법, 시행령, 시행규칙 시행
- 2018. 8.: 항공학적 검토 전문기관 지정 고시(한국교통연구원)
- 2019. 11.: 항공학적 검토제도 법률자문 및 주민설명회 개최
- 2020. 9.: 공항 고도제한 완화 촉구 결의(구의회)
- 2021. 12.~2022. 3.: 『알려줘! 고도제한!』 영상제작
- 2022. 4.: 추진위원회 협력 국토교통부 방문 건의(항공학적 검토규정 시행 촉구)
- 2022. 8.: 추진위원회 협력 국토교통부 관계관 등 간담회 실시
(국제민간항공기구에 공항 고도제한 완화 등 건의시행 요청)
- 2022. 10.: 공항 주변 지방자치단체 연대 공동 건의(강서구, 양천구, 부천시)
- 2022. 12.: 공항 고도제한 완화 추진 지원 조례 개정(주민활동지원 규정 신설)

□ 2023년 이행목표

- 민·관 협력 체계 강화를 통한 공항 고도제한 완화 달성
 - 고도제한완화추진위원회와 함께 공항 주변 지방자치단체와 협력체계를 구축하고, 대정부 건의 등 활동 강화

□ 추진계획

- 공항 고도제한 완화 추진위원회 활동 지원
 - 정기회의(연 2회), 임시회의(수시) 개최 지원
 - 공항 고도제한 완화 관련 대정부 질의·건의 및 국내 완화 사례 조사 등 지원
- 민·관 협력을 통한 지속적인 대정부 건의 추진
 - 항공학적 검토 시행 등 공항 고도제한 완화제도 조속 시행 등 촉구
 - 국토교통부를 통한 국제민간항공기구(ICAO) 국제기준 개정 관련 건의
 - 공항 주변 지방자치단체 연대를 통한 대정부 건의 추진
- 재건축 등 민간사업자 공항 고도제한 완화 지원
 - 민간사업자 건축 시 차폐 적용 등 고도제한 완화 적용 안내
 - 항공학적 검토제도를 통한 공항 고도제한 완화 적용 지원
 - 공항 고도제한 완화제도 안내 홍보물 제작 배포

□ 추진상 문제점 및 효율적 해결방안

- (문 제 점)공항 고도제한으로 주민 재산권 피해 및 지역개발 저해
- (해결방안)항공학적 검토 지원을 통한 공항 고도제한 완화

□ 장애물 제한 표면 현황



6

민관합동 원도심 추진위원회 운영 지원

□ 추진방향

- 주민, 전문가, 공무원이 함께 참여하여 원도심 활성화 방안 논의
- 원도심 활성화를 위한 각종 개발사업과 관련하여 구민과 소통하는 추진위원회 운영 및 지원

□ 사업개요

- 사업기간: 2023~사업종료 시까지
- 사업내용: 민관합동 원도심 활성화 추진위원회 운영 지원
 - 원도심 활성화 관련 정책 적용방안 및 제도 개선 검토
 - 구역별 정비사업 추진 관련 자문
 - 정비사업 추진 관련 주민 참여 안내 및 홍보
- 소요예산: 13백만원(구비 13)

□ 추진계획

- 추진위원회 회의 운영 및 지원
 - 정기회의: 주요 안건사항에 대한 회의(분기 1회)
 - 임시회의: 원도심 활성화 추진 관련 제반사항 논의(수시)
- 추진위원회 안건 검토
 - 정비사업 추진관련 전문가 자문 등 지원 요청 등
 - 정비사업 관련 제도개선 검토 지원
 - 정비계획 및 모아타운 관리계획 수립 내용 검토 및 지원
- 주민의견 수렴
 - 주민대표단을 통해 수합된 의견에 대하여 추진위원회 회의 안건 상정
 - 사업 추진 홍보 및 참여 안내를 위한 주민설명회 등 개최 지원

□ 기대효과

- 주민, 전문가 등 다양한 의견에 대한 전문적 검토 및 행정 지원으로 조속한 원도심 활성화 기대

7 주택공급 확대사업 지원

□ 추진방향

- 변화된 정책에 따른 신속한 대응책 강구 및 계획적인 주거환경관리
- 현장중심의 행정구현으로 주민요구 증가에 선제적·능동적 대처
- 주택공급 확대 지원을 통해 도시환경을 개선하고 주거생활의 질 향상

□ 사업개요

- 사업기간: 연중
- 사업내용
 - 재개발·재건축 정비사업 추진(면적 1만㎡ 이상 - 「도시 및 주거환경정비법」)
 - 「공공주도 3080+ 주택공급 확대방안」 발표 (국토교통부, '21.2.4.)
 - 정부·지자체·공기업 주도 서울 32만호·전국 83만호 주택공급 계획
 - 사업 입지유형

① 공공재개발재건축	② 도심공공주택복합사업		
	역세권 (5천㎡ 이상)	준공업 (5천㎡ 이상)	저층노후 (1만㎡ 이상)

□ 추진실적

- 2021. 8.27.: 도심공공주택복합사업 후보지 제출
 - 화곡2동 주민센터 인근 포함 총 5곳 제출
- 2021.10. 1.: 도심공공주택복합사업 보도자료 발표(주택공급T/F)
 - 화곡2동 주민센터 인근 저층주거지(국회대로 인근)
- 2022.12.23.: 도심공공주택복합사업 후보지 발표(국토교통부)
 - 화곡2동 주민센터 인근 저층주거지(국회대로 인근)

□ 추진계획

- 도심공공주택복합사업 등 선도사업 후보지 추가 발굴 및 검토
- 다양한 주민의견 반영 및 현장중심 행정 구현으로 맞춤형 민원처리
 - 사업 대상지 입지유형·기준 충족 여부 검토 후 국토교통부·서울시 제안
 - 공공주도 주택공급 사업 활성화 지원 제도 안내로 참여 유도

8 정비사업 지원 및 안전관리 강화

□ 추진방향

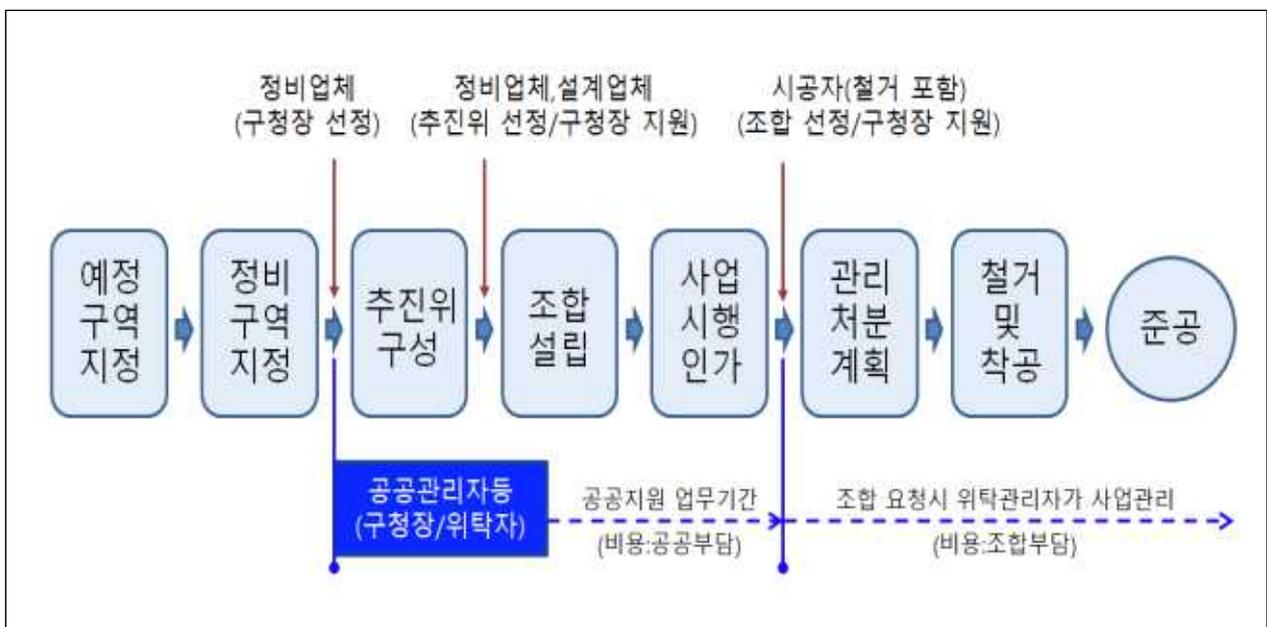
- 신규 정비사업 대상지 발굴 계획에 따라 공공지원을 통한 정비사업의 투명성 강화 및 효율성 제고
- 공사장 등 위해요소를 선제적으로 점검, 안전하고 효율적인 공사장 안전사고 사전예방

□ 사업개요

8-1) 신규 정비사업 공공지원

○ 정비사업 공공지원

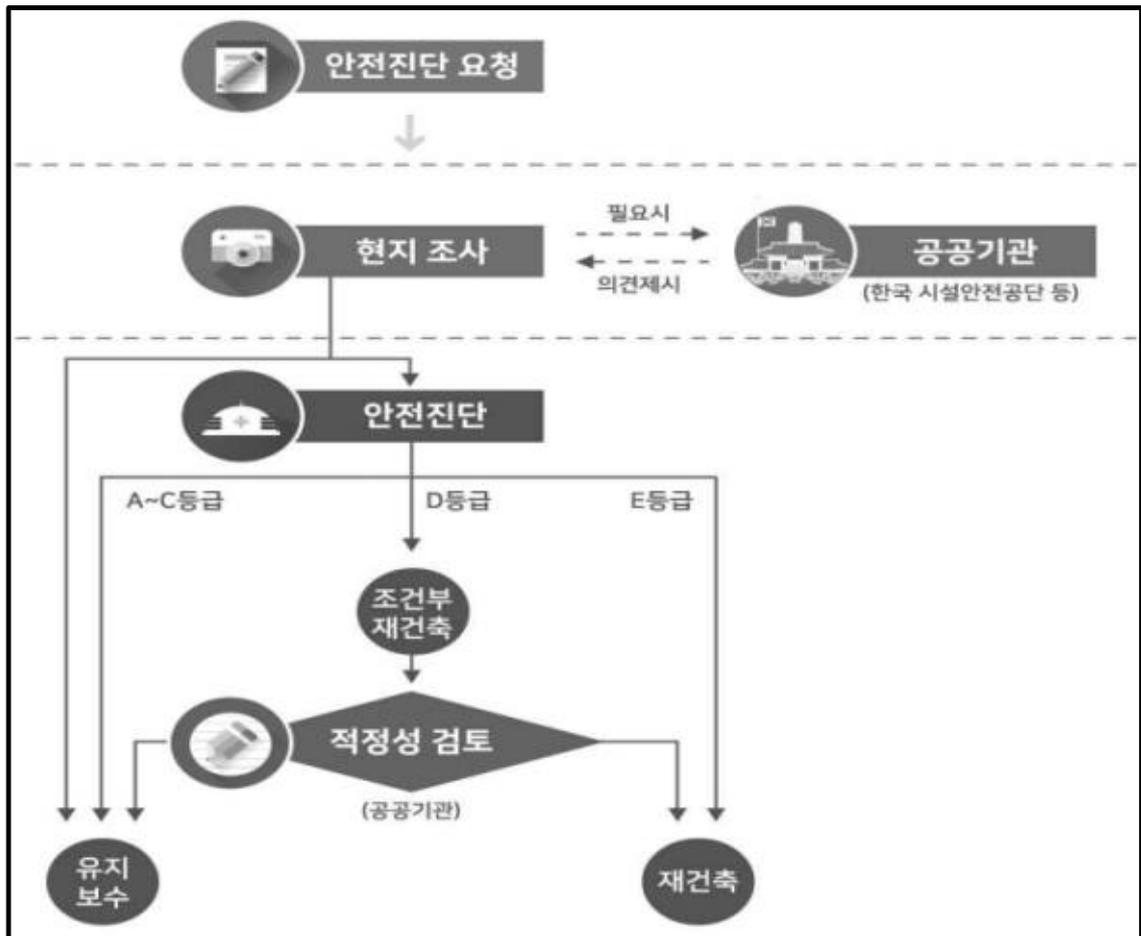
- 추진근거: 「도시 및 주거환경정비법」 제118조(정비사업의 공공지원)
- 사업기간: 추진위 구성 ~ 관리처분계획수립까지
- 사업내용: 신규 정비사업 시행 과정 공공지원
 - 추진위원회 또는 주민대표회의 구성
 - 정비사업전문관리업자의 선정 및 설계자 및 시공사 선정 방법
 - 세입자의 주거 및 이주대책 수립·관리처분계획 수립
- 소요예산: 100백만원(구비)
- 공공지원 절차



8-2) 안전관리 강화

○ 공동주택 재건축안전진단

- 안전진단 요청(토지등소유자 1/10 동의)후 전문가와 현지조사 진행
- 소요예산: 4,680천원(구비)
- 안전진단 절차



○ 공사장 안전점검

- 사업대상: 관내 정비사업 진행 중인 공사장
- 사업내용
 - 공사장에 대한 안전관리 강화 및 풍수해로 인한 안전사고 사전점검
 - ※ 가설물 및 타워크레인 등 안정성 여부
 - 정기점검: 분기별 1회
 - 수시점검: 해빙기, 우기, 동절기, 설날, 추석 등
- 소요예산: 비예산

- 정비사업 현황

연번	사업명	대지위치	구역면적 (㎡)	동수 세대수	층수	추진사항
1	등촌1구역	등촌동 366-24 일대	30,763	12개동 543세대	지하 5 지상15	사업변경인가: 2017. 9. 27. 관리처분인가: 2018. 5. 2. 관리처분변경인가: 2020. 8. 5.
2	화곡1구역	화곡동 1027-20일대	31,255	10개동 576세대	지하2 지상15	사업인가: 2017. 9. 20. 관리처분인가: 2019. 4. 24. 착공신고: 2020.4.10. 부분준공인가: 2022.12.1.
3	신안빌라	마곡동 327-53외 2	16,399	8개동 400세대	지하2 지상15	조합인가: 2014. 8.20. 사업인가: 2018. 8. 8. ※ 조합인가 무효 소송 2021.3.25.

- 정비사업 위치도

