

김포공항 일대 도시재생활성화계획 수립 의견청취안

심 사 보 고

의안 번호	2288
----------	------

2024년 11월 27일
도시계획균형위원회

1. 심사경과

- 가. 제 출 자 : 서울특별시장
나. 제 출 일 : 2024년 10월 16일
다. 회 부 일 : 2024년 10월 18일
라. 상 정 일 : 제324회 서울시의회 정례회 제4차 도시계획균형위원회
2024년 11월 27일 상정·의결(원안가결)

2. 제안설명의 요지 (제안설명자 : 균형발전본부장 김승원)

가. 제안이유

- 김포공항 도시재생혁신지구(국가지범지구) 사업추진과 연계하여 김포공항 일대 저이용부지 복합개발 및 첨단산업 유치·일자리 창출을 통한 서남권 신경제거점 조성을 하고자 함
- 김포공항 일대 도시재생활성화지역에 대하여 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 제19조에 따라 「김포공항 일대 도시재생활성화계획(안)」을 수립하고자 하는 사항임
- 「김포공항 일대 도시재생활성화계획(안)」에 대하여 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조제3항의 규정에 따라

서울특별시의회 의건을 청취하고자 하는 것임

나. 주요내용

1) 사업 개요

- 사업위치: 서울특별시 강서구 공항동 1373 일대
- 사업면적: 1,067,713 m^2 (혁신지구: 354,567 m^2 , 주변지구: 713,146 m^2)
- 사업기간: 2022년 ~ 2033년
- 총사업비: 29,804억 원(국비 40억, 시비 68억 원, 공공 646억, 민간 29,050억)
- 주요 사업내용
 - 미래 신성장 산업거점 구축: 김포공항 혁신지구 사업 외 6개
 - 국제·광역교통 거점 조성: 복합환승시설 조성사업
 - 신성장 혁신지원 인프라 확충: 모빌리티 지원센터 조성사업 외 2개
 - 지역 상생방안 마련: 체육시설 조성사업 외 4개

2) 추진경위

- '22.3 ~ '23.12: 활성화계획(안) 수립 용역 시행
 - '24.10.11 : 공청회 개최
 - '24.10. ~ : 관련 부서(기관) 협의
- ※ (향후절차) 공청회, 관련부서(기관) 협의, 시의회 의견청취, 도시재생위원회 심의 후 도시재생활성화계획 수립

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 : 의견청취 사항

4. 전문위원 검토보고 요지 (수석전문위원 조성준)

가. 제출 경위

- 이번 「김포공항 일대 도시재생활성화계획(이하, '활성화계획') 수립 의견청취안」은 강서구 공항동 1373 일대 김포공항 도시재생 혁신지구($354,567m^2$)와 공항 주변지구($713,146m^2$)를 대상으로 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하, '도시재생법')」 제19조1)에 따라 도시재생활성화계획(안)을 마련하고 주민과 관계 전문가의 의견수렴을 위한 공청회('24.10.11.) 등 사전 절차를 이행한 후, 같은 법 제20조제3항2)에 따라 시의회 의견을 청취하고자 '24.10.16일 시장 제출하여 '24.11.27일 우리 위원회에 회부된 사안임

-
- 1) 「도시재생 활성화 지원 및 지원에 관한 특별법」 제19조(도시재생활성화계획의 수립) ① 전략계획수립권자는 도시재생활성화지역에 대하여 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.
- ② 구청장등은 전략계획수립권자의 위임을 받아 도시재생활성화지역에 대하여 근린재생형 활성화계획을 수립할 수 있다.
 - ③ 도시재생활성화계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
 - 1. 계획의 목표
 - 2. 도시재생사업의 계획 및 파급효과
 - 3. 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획
 - 3의2. 기초생활인프라의 국가적 최저기준 달성을 위한 계획
 - 4. 공공 및 민간 자원 조달계획
 - 5. 예산 집행 계획
 - 6. 도시재생사업의 평가 및 점검 계획
 - 7. 제23조에 따른 행위제한이 적용되는 지역
 - 8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
 - ④ 도시경제기반형 활성화계획을 수립하는 때에는 해당 도시재생활성화지역 내의 산업단지, 항만, 공항, 철도, 일반국도, 하천 등 국가의 핵심적인 기능을 담당하는 도시·군계획시설의 정비·개발과의 연계방안과 해당 도시재생활성화계획의 도시경제·산업구조에 대한 파급효과 등을 우선적으로 고려하여야 한다.
 - ⑤ 전략계획수립권자 또는 구청장등은 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 국가도시재생기본방침 및 도시재생전략계획에 부합하도록 하여야 한다.
 - ⑥ 제26조의3제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 도시재생활성화지역에서 제2조제1항제7호 각 목의 사업을 시행하려는 경우 전략계획수립권자 또는 구청장등에게 그 사업을 포함한 도시재생활성화계획의 수립 또는 변경을 제안할 수 있다. 이 경우 제안을 받은 전략계획수립권자 또는 구청장등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 처리 여부를 제안자에게 통보하여야 한다.
 - ⑦ 도시재생활성화계획의 작성기준 및 작성방법에 대한 구체적인 사항은 대통령령으로 정한다.
- 2) 「도시재생 활성화 지원 및 지원에 관한 특별법」 제20조(도시재생활성화계획의 확정 및 승인 등) ③ 전략계획수립권자 또는 구청장등은 제1항의 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의하기 전에, 제2항의 경우에는 도시재생활성화계획 승인 신청 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 공청회를 개최하여 주민이나 관계 전문가 등으로부터 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 전략계획수립권자 또는 구청장등이 도시재생활성화계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하고, 의견제시 없이 60일이 경과한 경우 의견이 없는 것으로 본다.

나. 검토 내용

(1) 대상지 현황

- 대상지는 행정구역상 서울특별시 강서구 공항동, 외발산동, 방화 2동 일부에 위치하고 서울시 내 서남권 생활권에 포함되어 있으며, 용도지역 상 자연녹지지역·생산녹지지역·유통상업지역 등이 혼재되어 있고 중요시설물 보호지구(공항)로 지정되어 있는 가운데 북측으로 공항시설 내 일부 개발제한구역이 지정되어 있음
- 동측으로 공항동 도시재생활성화지역 및 마곡 도시개발지구가 인접하여 있고, 김포공항 주변 지구단위계획이 수립 중(강서구, '25.3월 예정)에 있으며, 남측으로는 3기 신도시인 대장 신도시와 계양 신도시가 위치해 있음
- 김포공항을 중심으로 북측 김포시 일부, 남측 서울 양천구, 구로구, 금천구 일부 지역까지 소음 대책 지역으로 지정하고 있음

< 김포공항 일대 도시재생활성화지역 >



< 자료 : 균형발전본부 균형발전정책과 >

- 김포공항 일대는 글로벌시대 중요한 국제 관문임에도 불구하고 공항 입지로 인한 개발규제와 배후지역 저이용, 산업기능 부재 등 평면적인 토지이용으로 인해 경제 활성화가 미흡하고 지역발전의 걸림돌로 인식되어 왔음
- 그러나, 2007년부터 추진된 마곡지구 도시개발 사업으로 공항 접근성과 연계한 대규모 R&D기업이 입주하게 되고, 2021년에는 김포공항 일부가 도시재생 촉진을 위해 공공주도로 산업·상업·주거 등 기능이 집적된 지역거점을 신속히 조성하는 지구단위 사업인 도시재생혁신지구 대상지로 선정되었으며, '24년 9월에 도시재생혁신지구로 최종 지정 고시³⁾됨에 따라 공간적, 산업·경제적 측면에서 매우 큰 발전 잠재력을 보유하고 있음
- '김포공항 도시재생혁신지구(국가시범지구)' 사업과 함께 활성화계획 수립을 통해 도심공항과 배후·연접지역의 단절을 해소하고 지역사회에 부족한 도시기능을 공급하여, 지역의 상생발전을 전인함으로써 첨단산업 육성, 일자리 창출 등 서남권 신경제거점 조성에 기여할 수 있을 것으로 판단됨

(2) 주요 검토사항

“추진방향”

- 해당 지역은 「2030 서울시 도시재생전략계획」에서 ‘도시경제 기반형 활성화지역’으로 지정된 곳으로 “도심공항 일대 신성장 거점, 일자리 창출, 지역상생이 함께 어우러지는 공항복합도시 (Airport Complex City) 조성”을 비전으로 설정하고 있음

3) 김포공항 도시재생혁신지구(국가시범지구) 지정 고시(국토교통부고시 제2024-466호, 2024.09.09)

- ① 미래 신성장 산업거점 구축, ② 국제·광역교통 거점 조성, ③ 신성장 혁신지원 인프라 확충, ④ 지역 상생방안 마련 등 4개의 추진목표를 설정하고 16개 세부사업(혁신지구 7개, 주변지구 9개)을 마련하여 도시재생전략계획에서 정한 ‘글로벌 경쟁력을 갖춘 서울다운 경제 중심지 육성’ 기본 방향의 내용에 부합하고자 하였음

〈 활성화계획 목표별 사업계획 〉



- 또한, 김포공항 일대 도시재생활성화지역을 ‘2040 서울도시기본계획’ 상 서울3도심⁴⁾ 국제기능을 지원하는 국제비즈니스 관문 거점이자, 마곡 광역중심과 공간적·기능적으로 연계하고 지역 자원과 가용지를 활용하여 김포공항~마곡~상암·수색을 잇는 서남권 감성문화혁신축의 신성장 산업거점으로 조성하기 위한 기반을 마련하고자 하는 것임

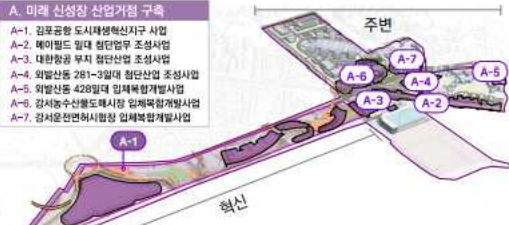
4) 서울도심, 영등포·여의도, 강남

“추진목표별 세부사업”

가) 미래 신성장 산업거점 구축

- 첨단산업 중심의 허브를 구축하여 신산업 일자리 기반을 조성하려는 것으로, ▲‘김포공항 도시재생혁신지구’ 사업, ▲메이필드 호텔 일대 첨단업무 조성사업, ▲외발산동 428일대 입체복합개발 사업, ▲강서농수산물도매시장 입체복합개발 사업 등 민간참여사업과 공공기관투자사업으로 추진할 계획임

〈 ‘미래 신성장 산업거점 구축’ 세부사업 〉

실행전략 A 미래 신성장 산업거점 구축	대규모 저이용 부지의 효율적 토지이용 도모 신산업 혁신 허브 육성으로 산업거점 조성 일자리 중심의 도시공간기능 개편	A. 미래 신성장 산업거점 구축 A-1. 김포공항 도시재생혁신지구 사업 A-2. 메이필드 일대 첨단업무 조성사업 A-3. 대한항공 부지 첨단산업 조성사업 A-4. 외발산동 281-3일대 첨단산업 조성사업 A-5. 외발산동 428일대 입체복합개발사업 A-6. 강서농수산물도매시장 입체복합개발사업 A-7. 강서운전면허시험장 입체복합개발사업 
[사업명]	[사업내용]	[단위사업]
A-1 김포공항 도시재생혁신지구 사업	모빌리티 등 혁신 신산업 유치로 서남권 신경제거점으로 조성	민간참여사업
A-2 메이필드 일대 첨단업무 조성사업	첨단산업·업무·비즈니스·R&D 공간 조성	민간참여사업
A-3 대한항공 부지 첨단산업 조성사업	산업기반축 확장으로 첨단산업 등 연구개발 거점지 조성	민간참여사업
A-4 외발산동 281-3일대 첨단산업 조성사업	청년창업·비즈니스 공간 및 지원시설 조성	민간참여사업
A-5 외발산동 428일대 입체복합개발 사업	지역기반 산업공간 및 첨단산업 등 연구개발 거점지 조성	민간참여사업
A-6 강서농수산물도매시장 입체복합개발 사업	중소기업 상생 및 지역경제기반 활성화를 위한 협력공간 조성	공공기관투자사업
A-7 강서운전면허시험장 입체복합개발 사업	신성장 거점기반 조성을 위한 청년창업플랫폼 공간 조성	공공기관투자사업

- ‘김포공항 도시재생혁신지구’ 사업은 김포공항의 전체면적 844만 m^2 중 35만 m^2 (약 4%)에 해당하는 부지에 총 사업비 2조 9,640억 원의 규모로 도심항공교통(UAM)⁵⁾ 이착륙장, S-BRT⁶⁾ 및 상업·업무·문화시설 및 항공 관련 교육·업무시설, 모빌리티 등 다

5) UAM(Urban Air Mobility, 도심항공교통)은 전기 수직이착륙을 활용하여 사람과 화물을 운송하는 도시교통체계

6) S-BRT(Super-Bus Rapid Transit, 고급형 간선급행버스체계)

양한 시설을 도입할 계획이며, 미래 신성장 산업을 중심으로 하는 첨단산업 거점 구축을 목표로 하고 있음

※ 김포공항 도시재생혁신지구(국가지범지구) 계획(안)

- 위치(면적) : 강서구 공항동 1373 일원(354,567㎡)
- 규모 : 지하 4층/지상 8층, 연면적 1,192,524㎡
- 용도 : 복합환승시설(S-BRT, UAM), 상업·업무시설, 문화 및 집회시설(MICE), 모빌리티·혁신 산업, 오피스텔 등
- 사업내용 : 김포공항 및 주변지역을 서남권 도시재생·新경제거점으로 조성하여 공항과 지역 간에 연계 강화 및 혁신산업 도입으로 일자리 창출, 지역경제 활성화 및 생활 환경개선 도모
 - 1블록 : UAM이착륙장, S-BRT 및 상업·업무·문화시설, 생활SOC 등 (연면적 67만㎡)
 - 2블록 : 항공업무·교육시설, 상업·창고시설, 생활SOC 등 (연면적 24만㎡)
 - 3블록 : 모빌리티 등 첨단산업, 창고시설, 오피스텔, 공공시설 등 (연면적 28만㎡)
- 사업시행자 : 김포공항 및 주변지역 개발사업 주식회사(SPC)*
 - * 공공이 과반이상 지분참여
- 사업시행방식 : 사업시행자가 혁신지구 전부를 사용할 수 있는 권원을 확보하여 토지 또는 건축물 공급(도시재생법 제45조제1호의 방식으로 사업시행)
- 총사업비 : 2조 9,640억 원 (국비 40, 시비 60, 공공기관 490, 민간 29,050)
- 사업기간 : '22년 1월 ~'33년 12월 (1블록: '30.12 / 2·3블록: '33.12)



- 도시재생혁신지구 사업시행자인 '김포공항 및 주변지역 개발사업 주식회사(SPC7)'는 '21.9.28일 한국공항공사의 출자로 설립되었으며 '27년 12월 혁신지구 사업시행계획 인가를 득한 후 착공 및 준공('33.12월) 예정이며 20년간 시설 운영 후 매각·청산 예정임

7) SPC(Special Purpose Company, 특수목적법인)는 특별한 목적을 수행하기 위해 일시적으로 만들어지는 임시회사

- 김포공항 주변지구⁸⁾에 위치한 메이필드 호텔 부지 일대, 대한항공 본사 북측 부지, 외발산동 281-3번지 및 428번지 일대 등 저이용 부지의 산업공간 재편을 통해 첨단산업 R&D, 연구개발 거점지 조성 등 연계 산업기능을 도입하여 공항과 주변지구의 물리적 단절을 극복하고 일자리 중심의 도시공간 기능 개편으로 김포공항 주변의 경제 활성화를 유도하는 효과가 기대됨
- 그러나, 일반적으로 민간참여사업은 개발 여건이 불확실하여 계획된 개발이 원활히 이루어지지 않을 가능성을 배제할 수 없으며, 특히 토지소유자와의 협력 부족이 발생할 경우 사업 추진이 지연될 수 있음을 고려하여 이에 대한 대책을 마련할 필요가 있음

나) 국제·광역교통 거점 조성

- 국제·광역교통 거점 조성 목표 실현을 위해 김포공항 혁신지구 내 복합환승시설을 조성하여 미래형 도심항공교통(UAM) 연계를 통해 현재와 미래 교통수단을 통합하는 복합시설을 계획함

〈 ‘국제·광역교통 거점 조성’ 세부사업 〉



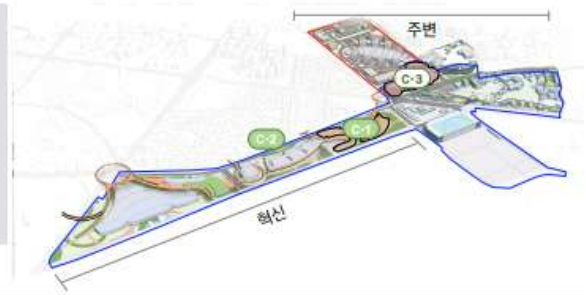
8) 김포공항 일대 도시재생활성화지역 내 도시재생혁신지구 외의 지역을 의미함

- 도시재생혁신지구 1블럭에 복합환승센터를 구축하여 도심항공교통(UAM) 허브시설과 S-BRT·시외버스·지하철 등 신규 교통수단과 기존 대중교통 수단을 유기적으로 연계함으로써 국제 광역교통망을 강화할 계획임
- 이러한 복합환승 기능을 통해 항공, 철도, 버스, 도심항공교통(UAM) 등 다양한 교통수단을 통합 운영할 수 있는 거점 사업의 기반이 마련될 것으로 판단되며, 세부 개발계획은 도시재생혁신지구 사업시행계획 인가 시 최종 확정될 예정임
- 도심항공교통(UAM)과 같은 차세대 교통수단 도입으로 미래지향적인 교통시스템을 구축한다는 점에서 서울 서부권과 수도권을 포함한 광역교통망과 국제적인 관광·비즈니스 거점으로 활용되어 지역 경제 활성화의 핵심 동력으로 작용할 것으로 예상됨
- 그러나, 광역교통망 구축이 예상보다 오래 걸릴 수 있으며 교통체계 간 통합 운영의 복잡성으로 인해 초기 운영상의 어려움이 발생할 수 있음. 또한, 김포공항 주변의 교통 혼잡 문제가 이미 심각한 상황에서 도심항공교통(UAM) 및 S-BRT의 도입만으로 이를 완화할 수 있을지 우려가 되는 상황이므로, 세부 개발계획 수립 시 기존 교통 문제와의 연계성을 고려해 도로 인프라와 교통 시스템 개선에 대한 구체적인 대책이 포함되어야 할 것임

다) 신성장 혁신지원 인프라 구축

- 창업지원센터, 첨단업무시설, 창업보육공간 등 혁신지원 인프라 확충을 통해 스타트업 및 신생 기업의 성장을 돕는 생태계를 구축하고, 지역 내 청년 창업을 촉진하며 관련 산업군의 성장을 뒷받침하는 기반을 제공하려는 계획을 수립함

< ‘신성장 혁신지원 인프라 구축’ 세부사업 >



사업명	사업내용	사업주체
C-1 모빌리티 지원센터 조성사업	모빌리티 R&D 관련 협업공간 및 창업지원 공간 조성	국토부, 서울시 (부처협업사업)
C-2 모빌리티 산업개발진흥지구 지정	혁신산업 활성화를 위해 개발진흥지구 지정 및 진흥계획 수립	서울시 (마중물사업)
C-3 창업 지원센터 조성사업	창업기업 발굴을 위해 체계적 기업생태계 구축 및 혁신환경 조성	공공기관 투자사업 (공공기여)

- 특히, 혁신산업 활성화를 위해 입지적·기능적 잠재력을 활용하여 ‘모빌리티 산업개발진흥지구 지정 및 진흥계획 수립’을 마중물 사업으로 계획하고 있으므로, 자금지원 및 규제완화 등을 통해 기업의 성장을 지원하고 지역 경제활성화를 도모할 수 있을 것으로 생각됨
- 산업·특정개발진흥지구⁹⁾란 미래 전략산업이 입지할 수 있는 환경조성과 제도적 지원으로 관련 업종의 집적을 유도해서 산업클러스터로 발전시키기 위한 제도로, 서울시에 현재 1개 산업개발진흥지구(성수IT)와 7개의 특정개발진흥지구(종로귀금속, 마포디자인·출판, 동대문 한방, 면목 패션봉제, 여의도 금융, 양재ICT, 개포4동 ICT)가 지정되어 있음
- 산업·특정개발진흥지구로 지정되면 용적률 상향 등 각종 건축규제가 완화되고 지방세 감면 등 세제 혜택과 경영자금 등 각종 자금융자를 받을 수 있어, 첨단 기술과 고비용 인프라가 필수적

9) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제37조제1항제7호 및 「서울특별시 전략산업육성 및 기업지원에 관한 조례」제11조제2항

인 도심항공교통(UAM) 산업의 경우 지구 내 진입 기업에게 초기 투자 부담을 줄여주고 안정적인 성장을 지원할 수 있어 지속 가능한 혁신 성장의 기반이 마련될 것으로 예상됨

라) 지역 상생방안 마련

- 김포공항 일대 및 인접 지역 주민을 위한 지역 맞춤형 공공기여 방안을 마련하여, 지역 주민에게 필요한 체육시설, 보육시설, 복합문화시설 등 생활SOC 시설이 확충될 예정임
- 또한, 소음 피해를 입는 지역 주민들을 위한 보상 방안으로 지역 주민을 위한 일자리 제공과 상가·주차장 임대료 감면 등이 계획되어 있어, 지역과의 상생을 목표로 하는 활성화계획이 수립됨

< ‘지역 상생방안 마련’ 세부사업 >

실행전략D 지역 상생방안마련 지역주민, 근로자 맞춤형 생활편의공간 제공 소음 피해지역에 대한 민원해소방안 마련			
사 업 명	사 업 내 용	사 업 주 체	
D-1 체육시설 조성사업	주민의 문화·스포츠 수요를 고려한 체육시설 조성	민간 (공공기여)	혁신 지구
D-2 보육시설 조성사업	지역주민과 공항 종사자를 대상으로 보육시설 조성	민간 (공공기여)	
D-3 커뮤니티시설 조성사업	지역주민 등 공동체 모임을 위한 커뮤니티 공간 조성	민간 (공공기여)	
D-4 카운센터 및 청소년 아지트 조성사업	지역 청소년들의 전용공간을 위한 문화거점 조성	민간 (공공기여)	
D-5 복합문화시설 조성사업	체험·전시시설 도입으로 다양한 문화공간 조성하여 문화환경 개선	공공기관 (공공기여)	주변 지구

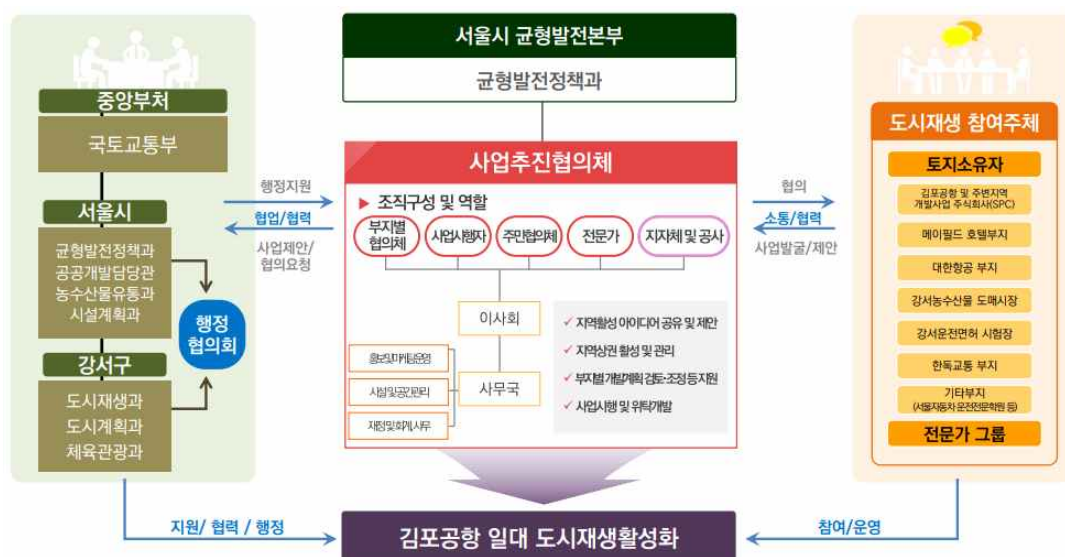
- ‘공공기여 사업’은 김포공항 일대 도시재생혁신지구 사업과 주변 지구 내 강서농수산물도매시장 입체복합개발 사업에 포함된 계획으로, 각 사업의 세부 개발계획 수립 시 구체적인 사업 내

용이 확정될 예정임

- 향후, 사업자에게 요구되는 공공기여 부담률과 서울시가 확보하고자 하는 공공성 간의 균형을 이루기 위해 개발계획을 면밀하게 검토할 필요가 있으며, 지역상생 방안이 충분히 구체화되지 않을 경우 실질적인 혜택이 부족해질 우려가 있으므로 계획을 더욱 구체적이고 실효성 있게 수립해야 할 것임

“거버넌스 구축 및 추진체계”

- 균형발전본부(균형발전정책과)가 활성화계획 수립을 총괄하는 가운데, 지역 도시재생 참여주체, 국토교통부, 강서구 등 유관기관이 협력하여 긴밀하게 유기적으로 연결되는 거버넌스를 구축하고 사업추진협의체를 운영할 계획이 있음
- 현재 수립된 활성화계획은 김포공항 도시재생혁신지구(국가시범지구) 사업과 저이용 부지의 민간사업, 부처협업사업 등을 중심으로 구성되어 있으며, 김포공항 일대 도시재생활성화 사업의 성공을 위해서는 도시재생 참여 주체와 유관기관 간의 원활한 소통과 협력이 필수적이라 할 것임



다. 종합 의견

- 이번 「김포공항 일대 도시재생활성화계획 수립 의견청취안」은 ‘2030 서울시 도시재생전략계획’에서 지정한 김포공항 일대 도시재생활성화지역에 대하여 김포공항 도시재생혁신지구(국가시범지구) 사업 추진과 연계하여 김포공항 일대 저이용부지 복합개발 및 첨단산업 유치·일자리 창출을 위한 도시재생활성화계획을 수립하고 서울시의회의 의견 청취를 위해 제출되었음
- 김포공항 일대는 서남권의 핵심 경제거점이자 국제 관문으로, 그 역할을 강화하기 위해 첨단산업과 교통의 복합 기능을 갖춘 ‘공항복합도시(Airport Complex City)’로 개발될 필요가 있음. 특히, 미래 신성장 산업거점, 국제·광역교통 허브, 혁신지원 인프라를 통한 청년 창업 및 지역 경제 활성화는 김포공항 일대의 잠재력을 최대한 활용하려는 방향으로 바람직하다고 판단됨
- 김포공항 도시재생혁신지구의 세부사업 계획 중 도심항공교통(UAM) 이착륙장과 S-BRT 복합환승시설 등의 구축은 교통망 효율성 향상과 모빌리티 혁신에 기여할 것으로 기대됨. 다만, 교통체계 통합 운영의 복잡성과 기존 교통문제로 인해 예상되는 혼잡 문제에 대비하여 구체적인 교통인프라 개선 대책이 필요함
- 혁신지원 인프라를 통한 스타트업 지원과 청년 창업 활성화는 서남권 지역의 경제적 활력을 제고하는 데 중요한 역할을 할 것으로 보임. 특히, 김포공항 일대를 ‘모빌리티 산업개발진흥지구’로 지정하여 서울시가 자금지원, 세제 혜택, 규제 완화 등을 통해 기업의 초기 투자 부담을 완화할 수 있도록 적극적인 지원이 요구됨

- ‘공공기여 사업’의 경우, 체육시설, 보육시설, 복합문화시설 등 지역 주민의 생활 SOC를 충족시키는 방향으로 구체화되어야 하며, 소음 피해 지역 주민들에 대한 일자리 제공 및 상가·주차장 임대료 감면 등의 지원 방안이 실질적인 혜택이 될 수 있도록 면밀히 검토해야 할 것임
- 이번 활성화계획의 실효성을 담보하기 위해서는 김포공항 도시재생혁신지구와 주변 지구의 계획이 유기적으로 연계되어야 하며, 서울시-강서구-국토교통부 등 유관기관과 김포공항 및 주변 지역 개발사업 주식회사(SPC), 토지소유자 등 민간 부문이 참여하는 협력 거버넌스 체계를 구축하여, 각 사업의 목표를 효과적으로 달성할 수 있도록 지속적인 조정과 모니터링이 중요함
- 이에 따라 주요 이해관계자들이 사업추진협의체를 통해 상시 소통할 수 있도록 하고, 각 주체 간의 역할과 책임이 명확히 설정될 필요가 있음
- 마지막으로, 공항동 일대에서 진행 중인 생활SOC 복합화 사업, 공항동 도시재생활성화사업, 모아타운 프로젝트 등 인근 사업들과의 긴밀한 연계를 통해 상호보완적 효과를 발휘할 수 있도록 해야 하며, 이를 통해 지역경제 활성화와 주민복지 증진을 동시에 달성하여 서남권 경제거점으로서의 역할을 충실히 수행할 수 있도록 하기 바람

5. 질의 및 답변요지 : 생 략.

6. 토 론 요 지 : 없 음.

7. 심 사 결 과 : 원안 가결.

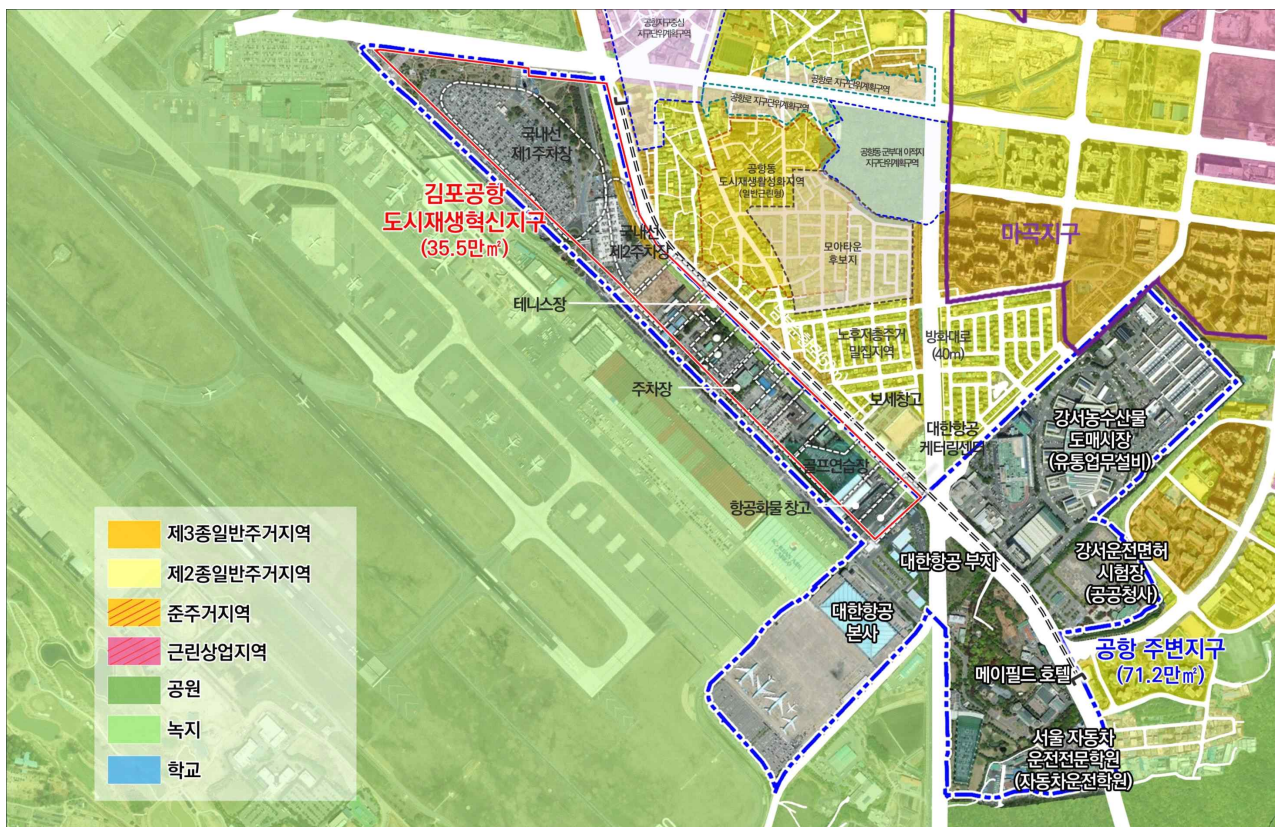
8. 소수의견의 요지 : 없 음.

9. 기타 필요한 사항 : 없 음.

□ 위치도



□ 현황분석도



김포공항 내 저이용 부지에 UAM 등 미래교통허브 및 항공업무·혁신산업 클러스터 구축하여 공항과 지역 간 연계 강화로 경제 활성화 및 일자리 창출 등 신경제거점 조성

□ 사업근거

- 도시재생법 제41조(혁신지구 지정 등) 및 제56조(국가시범지구의 지정 등)

□ 사업개요

- 위 치 : 강서구 공항동 1373 일원 (국내선 주차장·골프연습장 등 배후단지)
- 사업면적 : 35만 ㎡(1블록 20만, 2블록 5.5만, 3블록 8.1만, 도로·존치 1.4만㎡)
- 용도지역 : 제3종일반주거역, 자연·생산녹지지역, 개발제한구역, 공항시설
- 사업기간 : '22. 1.~'33. 12. (1블록 : '30. 12. / 2·3블록 : '33. 12.)
- 사 업 비 : 2조 9,640억원 (국비 40, 시비 60, 공공기관 490, 민간 29,050억원)
- 시 행 자 : 김포공항 및 주변지역 개발사업 주식회사 (한국공항공사 주도 SPC)
- 사업내용 : 지하4층/지상8층, 연면적 119만 ㎡, 8동 복합시설
 - 1블록 : UAM 이착륙장, S-BRT 및 상업·업무·문화시설, 생활SOC 등(연면적 67만㎡)
 - 2블록 : 항공업무·교육시설, 상업·창고시설, 생활SOC 등(연면적 24만㎡)
 - 3블록 : 모빌리티 등 첨단산업, 창고시설, 오피스텔, 공공시설 등(연면적 28만㎡)



□ 추진경위

- '21.09.13. : 김포공항 국가시범지구 사업계획(안) 신청(한국공항공사→서울시)
- '21.12.16. : 김포공항 혁신지구(국가시범지구) 공모 조건부 선정(국토부)
 - 선정조건 : 사업부지 내 일부 포함된 개발제한구역(8.9만㎡) 해제 조건부 선정
- '23.06.20. : 공공기관 사업타당성조사(예타) 통과(KDI→한국공항공사,기재부)
 - 1블록 한국공항공사 책임임차 방식 : 경제성 평가 0.86, 수익성 평가 0.73 ⇒ AHP 평가 0.501
- '23.07.04. : 김포공항 혁신지구 예타 통과 업무협약(국토부서울시한국공항공사)
 - 2,3블록 민간 책임임차방식으로 변경하여 1~3블록 전체 지정·고시 가능함
- '24.03.08. : 김포공항 혁신지구 지정 관련 업무협약(국토부서울시한국공항공사)
 - '개발제한구역 해제 없이 혁신지구 중복지정 가능여부' 법제처 질의받아 지구 지정 협의
- '24.06.26. : 법제처 법령해석 질의 회신(법제처→국토부)
 - 회신내용 : 개발제한구역 해제 없이 혁신지구(국가시범지구) 지정 가능
- '24.08.14. : 도시재생특별위원회 심의 상정(국토교통부)
 - 도시재생특별위원회 심의 선정조건(개발제한구역 해제) 변경(삭제)

□ 향후계획

- 혁신지구 지정·고시 : '24.09.
- 기본계획 수립(공간재구조화계획 포함 혁신지구 계획변경) : '25.01.~'26.06.
- 기본 및 실시설계(사업시행계획안 마련) : '26.07.~'27.06.
- 사업시행계획 인가(서울시) 및 착공(1블록) : '27.12.
- 1블록 준공 : '30.12.
- 2·3블록 준공 : '33.12.

□ 사업 개요

- 사업기간: 2022. 1.~2025. 12.
- 사업대상: 공항동 687-15 일원(구역면적: 1,747㎡)
- 사업규모: 지하4/지상5층, 건축 연면적 5,995.16㎡
- 사업내용: 국민체육센터(수영장, 다목적체육관, 헬스장), 공공도서관 건립
- 소요예산: 34,670백만원(국비 8,000, 시비 6,590, 구비 20,080)

(단위: 백만원)

구분	총 사업비	기투자			2024	2025년 이후
		2021	2022	2023		
계	34,670	60	2,180	4,002	3,007	25,421
국비	8,000	-	460	2,900	2,600	2,040
시비	6,590	-	-	1,100	-	5,490
구비	20,080	60	1,720	2	407	17,891

□ 추진경과 및 계획

- 2021. 9. 30.: 생활SOC복합화 사업 선정(국무조정실)
- 2021. 11. ~12.: 중앙투자심사(행안부) 및 공유재산 관리계획(區)
- 2022. 4. ~7.: 공공건축심의위원회 심의(市)
- 2022. 11. 24.: 도시관리계획 변경결정 고시(도시계획과)
- 2023. 8. 21./ 11.2.: 설계 공모작 선정 및 설계용역 착수(건축과)
- 2023. 12.~2024. 1.: 지장물(하수관로) 이설 협의(한국공항공사, 물관리과)
- 2024. 2.14.: 기본 및 실시설계 용역 중간보고회 개최
- 2024. 11. : 실시설계 완료(건축과)
- 2025. 1.~ : 공사 시행(건축과)



□ 사업 개요

- 사업기간: 2020. 1. ~ 2025. 12.
- 사업대상: 공향동 60-28 일대 (구역면적: 149,976㎡)
- 사업내용
 - 주거재생 기반시설 마련 (마을관리 지원시설 조성)
 - 생활 밀착형 정주환경 개선 (공영주차장 확보, 보행여건 개선 등)
- 소요예산: 10,000백만원 (시비 9,000, 구비 1,000)

(단위: 백만원)

구 분	총사업비	기투자					2024년	2025년 이후
		2020년 이전	2021년	2022년	2023년	소계		
계	10,000	666	2,998	1,390	193	5,247	89	4,664
시 비	9,000	600	2,698	1,368	-	4,666	0	4,334
구 비	1,000	66	300	22	193	581	89	330

□ 추진경과 및 계획

- 2019. 11. 5.: 서울형 도시재생활성화지역 선정
- 2021. 5. 27.: 기반시설 조성 부지 2개소 매입(공향동53-2, 652-7)
- 2021. 6. : 활성화계획(안) 주민 공청회 및 구의회 의견청취
- 2023. 7. 19.: 공향동 도시재생활성화계획 고시(구)
- 2023. 7. : 소규모 공영주차장 조성 완료(공향동 652-7, 주차면 5면)
- 2024. 3. 4.: 마을관리사무소 신축 공사 착공(공향동 53-2)
- 2024. 7. ~ 2026. 12.: 공향동 주민센터 리모델링 사업 설계 및 공사 추진
- 2024. 12.~ 2025. 12.: 마을관리사무소 신축공사 준공 및 시범운영 추진
- 2025년 이후: 송정로 보행환경 개선사업 설계 및 공사 추진

위 치 도



사업 내용

1 저층주택 지원시설 '마을관리사무소' 신축

위 치	공항동 53-2	사 업 비	1,988백만원
면 적	139㎡	사업기간	'22. 12. ~ '25. 12.
사업내용	저층주택 관리 지원을 위한 마을관리사무소 신축	사업규모	(신축) 지상3층, 연면적 218㎡



2 공항동 주민센터 지하 리모델링(공영주차장 확충)

위 치	공항동 60-28	사 업 비	3,754백만원
면 적	1,661.5㎡	사업기간	'22. 12. ~ '25. 12.
사업내용	공항동 주민센터 내 수영장 이전에 따른 용도변경 및 시설 개선	사업규모	주차면수 35대 확충



3 송정로 보행환경 개선

위 치	송정로	사 업 비	1,505백만원
면 적	B=10~12m, L=720m	사업기간	'25. 1. ~ 12.
사업내용	송정로 보행친화거리 조성을 위한 시설 정비	사업규모	보도 확장 및 정비 86.4a



4 소규모 주차장 조성

위 치	공항동 652-7	사 업 비	1,336백만원
면 적	176.8㎡	사업기간	'22. 12. ~ '23. 7.
사업내용	상가거리 내 생활기반시설(주차장) 조성	사업규모	주차면수 5대 조성



붙임 5

공항동 모아타운 추진 현황

위 치	공항동 55번지 일대	비고
면 적	92,000m ²	
노 후 도	63.04%	
도시계획	제1종, 제2종(7층 이하), 도시재생활성화지역(일부)(예정)	
지역현황	단독, 다가구, 다세대 주택 위주 주택 밀집 지역으로 공원, 주차장 확충 및 도로 개선이 필요한 지역	
사 실 업 성	가로주택정비사업: 총 1개소	
대상지 여건	-1980년대 '일단의 주택지 조성사업(공항이주단지조성)'으로 조성된 저층주거지 -사용승인 후 30년 이상 경과된 노후건축물과 최근 신축 건축물이 혼합되어 전면 개발이 어렵고 기반시설 등이 부족 -강서구청장 공약사항(원도심 활성화) -무분별한 개발을 지양하고 체계적이고 지능가능한 주거지 정비를 위해 선제적 대응이 필요함	
추진일정	모아타운 후보지 (소규모주택정비 관리지역) 선정 '22.10. → 소규모주택정비 관리계획 수립 중 '23.6.~'24.하반기 → 정비계획 수립 등 사업추진 '25. 1. ~	
위치도		

김포공항 일대 도시재생활성화계획 수립 의견청취안

의안 번호	2288
----------	------

제출년월일 : 2024년 10월 16일

제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

- 가. 김포공항 도시재생활성화지구(국가지원지구) 사업추진과 연계하여 김포공항 일대 저이용부지 복합개발 및 첨단산업 유치·일자리 창출을 통한 서남권 신경제거점 조성을 하고자 함.
- 나. 김포공항 일대 도시재생활성화지역에 대하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제19조에 따라 「김포공항 일대 도시재생활성화계획(안)」을 수립하고자 하는 사항임.
- 다. 「김포공항 일대 도시재생활성화계획(안)」에 대하여 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조 제3항의 규정에 따라 서울특별시의회 의견을 청취하고자 하는 것임.

2. 사업개요

- 가. 사업위치: 서울특별시 강서구 공항동 1373 일대
- 나. 사업면적: 1,067,713㎡(혁신지구: 354,567㎡, 주변지구: 713,146㎡)
- 다. 사업기간: 2022년~2033년
- 라. 총사업비: 29,804억원(국비 40, 시비 68, 공공 646, 민간 29,050억원)

마. 주요 사업내용

- 미래 신성장 산업거점 구축: 김포공항 혁신지구 사업 외 6개
- 국제·광역교통 거점 조성: 복합환승시설 조성사업
- 신성장 혁신지원 인프라 확충: 모빌리티 지원센터 조성사업 외 2개
- 지역 상생방안 마련: 체육시설 조성사업 외 4개

3. 추진경위

- 활성화계획(안) 수립 용역 시행 : '22. 3.~'23. 12.
- 공청회 개최 : '24. 10. 11.
- 관련 부서(기관) 협의 : '24. 10.

※ (향후절차) 공청회, 관련부서(기관) 협의, 시의회 의견청취, 도시재생위원회
심의 후 도시재생활성화계획 수립

4. 참고사항

가. 관계법령: 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조

나. 예산조치: 별도조치 필요 없음

다. 합 의: 해당사항 없음

라. 기 타: 의견청취사항

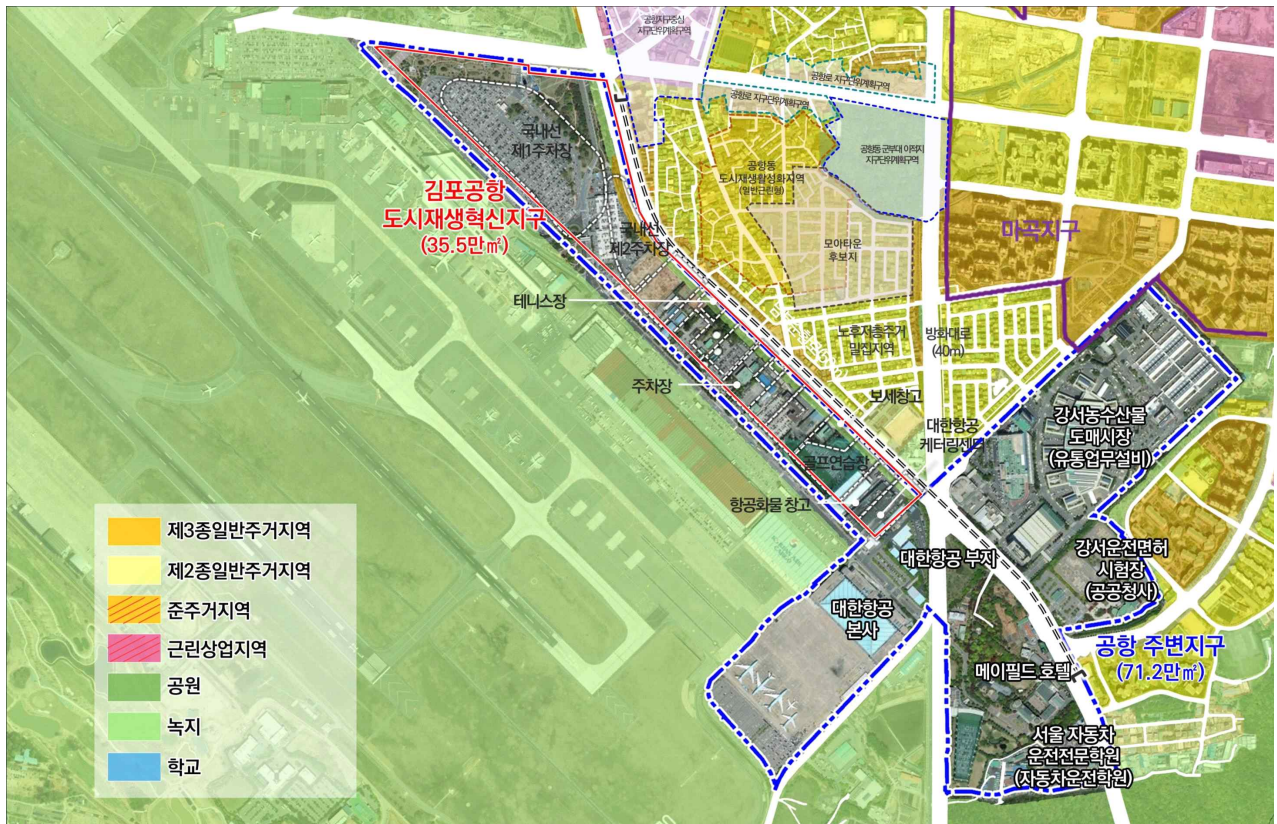
붙임 위치도 및 구상도(안) 각 1부. 끝.

※ 작성자 : 균형발전본부 균형발전정책과 김태현(☎ 2133-8636)

□ 위치도



□ 현황분석도



□ 비전·목표

비전

목표 및 실행전략

도심공항 일대 신성장거점, 일자리 창출, 지역상생이 함께 어우러지는

"공항복합도시(Airport Complex City)조성"

미래 신성장 산업 거점 구축 • 신산업 혁신허브 육성 및 일자리 중심 도시공간기능 개편	국제·광역교통 거점 조성 • 비즈니스 도심공항 기능제고를 위한 광역교통허브 조성	신성장혁신자원인프라확충 • 신산업 육성을 위해 문화·교류·인력 및 기술자원의 혁신성장 기반 조성	지역 상생방안 마련 • 지역 필요 생활SOC시설 확충 및 소음피해지역 대책마련
--	--	---	---

□ 종합구상도(안)

