



제 322 회 남양주시의회(임시회)
제 2 차 도 시 교 통 위 원 회

화도읍 도시재생활성화계획 변경 의견청취안

검 토 보 고 서

2026. 9. .

도 시 교 통 위 원 회
전 문 위 원

화도읍 도시재생활성화계획 변경 의견청취안

의안 번호	
----------	--

제 출 일 :

제 출 자 : 남양주시장

1. 제안이유

- 「화도읍 도시재생활성화계획」은 화도읍 마석우리 일원의 도시 활성화를 위하여 2019. 11. 수립하여 추진해온 뉴딜사업의 실행계획으로 사업시행 과정에서 발생한 변경사항 및 사업 일정 등을 도시재생활성화계획에 반영하기 위함.

2. 관계법령

- 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조(도시재생활성화계획의 확정 및 승인 등)

3. 주요내용

- 위 치 : 화도읍 마석우리 292-2번지 일원 A=211,625m²
- 사업기간 : 2019년 ~ 2026년
- 총사업비 : 438.09억원
 - 마중물 사업 : 366억원(국비 150, 도비 30, 시비 150, 기금 36)
 - 지자체 사업 : 65.39억원 / 부처연계사업 : 6.7억원
- 주요 변경 사항
 - 맷돌모루 플랫폼 조성
 - 사업기간 연장('26→'28년)
 - 규모 변경에 따른 추가 사업비 반영(증 187.75억)
 - 생활SOC공모사업
 - 사업기간 연장('26→'28년)
 - 지역상권 활성화

- 사업내용 변경(복합문화센터 규모 확대, 게스트하우스 삭제)
- 스마트복합주차타워
 - 사업기간 연장('26→'27년)
 - 규모 변경에 따른 추가 사업비 반영(증89.43억)
- 변경 전/후 비교표

(단위: 억원)

구 분	단위·세부사업		사 업 비			변경 내용
			당 초	변경(안)	증 감	
합 계			438.09	715.27	증 277.18	-
마중물 사 업	공간을 창조하는 화도	맷돌모루 문화예술 거리 조성	36.00	36.00	-	-
		맷돌모루 플랫폼	159.00	159.00	-	(당초)지하1층,지상3층 → (변경)지하2층,지상6층 규모 확대 및 공기 확보를 위한 사업기간 연장('26→'28)
		도시재생 현장지원센터	13.80	13.80	-	-
		마석공원 및 마석우천 경관리뉴얼사업	24.50	24.50	-	-
		스마트복합주차타워	100.30	100.30	-	공기 확보를 위한 사업기간 연장 ('26→'27)
	어울려 사는 화도	맷돌모루 플랫폼 활성화	5.10	5.10	-	-
	찾아오는 화도	지역상권 활성화	27.30	27.30	-	게스트하우스 조성계획 삭제 (당초 맷돌모루 플랫폼 1층에 조성 예정), 공기 확보를 위한 사업기간 연장('26→'28)
	소 계		366.00	366.00	-	-
지자체 사 업	생활SOC공모사업 (나무도서관, 생활문화센터)		17.52	17.52	-	맷돌모루 플랫폼 공사지연에 따라 사업기간 연장 ('26→'28)
	스마트 복합주차타워		47.87	137.30	증 89.43	스마트 복합주차타워 추가 사업비 반영 및 공기 확보를 위한 사업기간 연장 ('26→'27)
	맷돌모루 플랫폼 조성		-	187.75	증 187.75	맷돌모루 플랫폼 추가 사업비 반영 및 공기 확보를 위한 사업기간 연장('26→'28)
	소 계		65.39	342.57	증 277.18	-
부 연 사 업	문화적 도시재생 사업		6.70	6.70	-	-

4. 그간 추진 현황

- 2019. 11. 13. : 선도지역 지정 고시
(국토교통부 고시 제2019-624호)
- 2020. 1. 23. : 화도읍 도시재생활성화계획 고시
(남양주 고시 제2020-30호)
- 2024. 8. 1. : 화도읍 도시재생활성화계획 중대한변경 고시
(남양주 고시 제2024-334호)
- 2025. 12. 29. : 화도읍 도시재생활성화계획 경미한변경 고시
(남양주 고시 제2025-1714호)
- 2026. 7. 20. : 화도읍 도시재생활성화계획 변경 주민공청회 개최

5. 향후계획

- 2026. 12. : 도시재생활성화계획 변경 및 고시(남양주시)

6. 검토의견

○ 본 의견 청취안은 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조 (도시재생활성화계획의 수립 및 변경)에 따라 도시재생활성화계획의 변경하고자 의회 의견을 청취코자 제출된 안건입니다.

※ 경미한 변경사항은 의회 의견청취 생략: 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제20조에 따라 같은 법 제13조제1항 제4, 6, 8호 (아래 법령 참고)

○ 변경 사항 내용은 아래 표를 참고하여 주시기 바라며,

구 분	1차 변경 (2024년 4월 의결)	2차 변경 (현재 제출)	증감	주요 변경내용
사업대상지	화도읍 마석우리292-2번 지 일원	동일	변동 없음	-
총사업비	438.09억원	715.27억원	277.18억원 증가 (63.27%)	지자체사업 확대 및 일부 시설 신설·조정
마중물사업	366억원	366억원	변동 없음	기존 계획 유지
지자체사업	65.39억원	342.57억원	277.18억원 증가	맷돌모루플랫폼·주차타워 등 반영
·맷돌모루플 랫폼	지하1층·지상3층, 연면적3,498㎡	지하2층·지상6층, 연면적8,415㎡	규모 확대	지자체사업187.75억원 신설, 2028년 준공 예정
·스마트복합 주차타워	지자체사업 47.87억원	지자체사업 137.30억원	89.43억원 증가	150면, 2027. 2. 준공 예정
지역상권 활성화	게스트하우스 등	나무공예카페·미 니갤러리로 조정	시설 구성 변경	운영주체·관광수요 등을 고려해 삭제·대체

○ 주요 변경내용을 보고드리면

당초 사업비가 438억 900만원에서 715억 2,700만원으로 277억 1,800만원
63.27%가 증액된 사항으로 원인은 지자체사업 중

스마트 복합주차타워가 186. 8%인 89억 4,300만원이 증액되었으며 실시
설계결과 공사비 상승과 당초에 미반영된 감리비가 반영된 것이 주요
원인인 것으로 파악되었으며,

국·도비 매칭 마중물 사업인 맷돌모루 플랫폼 사업을 지자체사업으로

187억 7,500만원을 증액시켰는데 이는 당초 지하1층 지상3층 규모를 지하 2층에서 지상 6층으로 확장하면서 발생한 비용이며 청년창업 스터디 카페와 영유아 체험문화시설의 신설과 기존에 계획된 시설의 적정성을 검토하면서 면적이 증가된 것으로 파악되며 사업기간도 당초 2026년도에서 2028년까지 연장(*스마트복합주차타워 2027년 준공)하여 추진코자 하는 사항입니다.

- 이처럼 건축 연면적 증가 등으로 인해 매칭사업이 아닌 순수 자체사업비로 277억원이 증액되는 만큼 원도심 내 문화예술 인프라 확충과 지속적인 방문 수요를 창출할 수 있는 집객시설의 배치가 필요하며, 당초 사업비 대비 30%이상 증액되면 투자심사와 공유재산관리계획을 재심사 받아야 하나 본 사업은 도시재생사업으로 재심사 제외 사유에 해당하며 2026년 7월 20일에 계획 변경에 따른 주민공청회를 개최하였으며 결과보고서는 아래를 참고하여 주시기 바라며, 사업이 당초 계획보다 많이 지연된 만큼 조속한 준공이 필요할 것입니다.

□ 참고 자료

화도읍 도시재생활성화 변경 계획 수립 공청회 결과보고

1 공청회 개요

- 일 시 : 26. 7. 20.(월) 15:00 ~ 16:30
- 장 소 : 화도읍 도시재생 현장지원센터
- 참석자
 - 남양주시 : 도시재생팀장 등 3명
 - 주 민 : 도시재생협의체 및 지역주민 등 18명
- 관계전문가
 - 이석현 (중앙대학교 실내환경디자인전공 교수, 남양주시 도시재생 분야 정책자문관)

2 활성화계획 변경 내용

- 마중물 사업 : 사업기간 연장 3건, 사업내용 변경 2건
- 지자체 사업
 - 1개 사업 신설(맷돌모루플랫폼 조성 사업비 반영)
 - 2개 사업 변경 2건

3 전문가 의견

1	이석현	<ul style="list-style-type: none">· 전체적인 변경사항은 타당한 것으로 판단됨.· 특히 복합문화센터 조성에서 주민이용의 편의성 확대를 위해 건축규모를 증가시킨 점은 도시재생에 긍정적인 효과를 가져올것으로 평가됨.· 주차타워의 공사기간 증가는 내부적인 행정처리 지연으로 인한 부득이한 사항으로서 27년까지는 문제없이 공사가 마무리될 것으로 평가됨.· 게스트하우스 운영에 관한 문제는 지자체에서 지역 주민들 보다 밀접하게 협력하여 향후 대안 마련이 필요할 것으로 판단됨.
---	-----	---

4 주민의견 및 조치계획

의견 및 질의	조치계획 등
<ul style="list-style-type: none"> • 일방통행을 위한 행정절차 등 빠르게 해결하며 조속한 사업 시행 요청 	<ul style="list-style-type: none"> • 일방통행 위한 실시계획인가 진행 중이며, 조속하게 추진하도록 노력하겠음
<ul style="list-style-type: none"> • 댄돌모루 플랫폼 조속한 사업 시행 요청 	<ul style="list-style-type: none"> • 댄돌모루플랫폼 실시설계 중이며 예산 확보하여 조속히 사업 추진하겠음

5 현장사진



6 향후계획

- 2026. 7. : 시의회 의견청취
- 2026. 8. : 도시재생활성화 변경 계획 접수(국토교통부)

☑ 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법

제13조(도시재생전략계획의 내용)

① 도시재생전략계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. [개정 2017.12.26, 2019.8.27]
[[시행일 2019.11.28]]

1. 계획의 목표 및 범위
2. 목표 달성을 위한 방안
3. 쇠퇴진단 및 물리적·사회적·경제적·문화적 여건 분석

4. 도시재생활성화지역의 지정 또는 변경에 관한 사항

5. 도시재생활성화지역별 우선순위
- 5의2. 노면전차 등 대중교통시설 및 대중교통수단의 개선·확충을 통한 도시재생활성화지역 간 또는 주변지역과의 연계방안

6. 도시재생지원센터 구성 및 운영 방안

7. 지방정부 재원조달 계획

8. 지원조례, 전담조직 설치 등 지방자치단체 차원의 지원제도 발굴

9. 삭제 [2017.12.26] [[시행일 2018.6.27]]
10. 삭제 [2017.12.26] [[시행일 2018.6.27]]
11. 삭제 [2017.12.26] [[시행일 2018.6.27]]
12. 그 밖에 전략계획수립권자가 도시재생을 위하여 수립하는 사업 계획

② 도시재생전략계획이 수립된 지역에 대하여 다른 법률에 따른 사업계획을 수립할 경우 해당 도시재생전략계획에 부합하도록 하여야 한다.

③ 도시재생전략계획의 작성기준 및 작성방법에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 전략계획수립권자가 도시재생전략계획으로 도시재생활성화지역을 지정하려는 경우에는 다음 각 호의 요건 중 2개 이상을 갖추어야 한다.

1. 인구가 현저히 감소하는 지역
2. 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역
3. 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역

⑤ 제4항에 따른 요건의 세부 기준은 대통령령으로 정한다.

제20조(도시재생활성화계획의 확정 및 승인 등)

① 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방위원회의 심의를 거쳐 확정한다. [개정 2019.8.27.] [[시행일 2019.11.28]]

② 시장·군수 또는 구청장등이 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 해당 특별시장·광역시장 또는 도지사의 승인을 받아야 한다. 이 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사는 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방위원회의 심의를 거쳐야 한다. [개정 2019.8.27.] [[시행일 2019.11.28]]

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. [개정 2020.12.22.]

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 도지사는 도시재생활성화계획에 국가지원 사항이 포함된 경우 제1항에 따른 확정 또는 제2항에 따른 승인 전에 국토교통부장관에게 국가지원 사항에 대하여 결정을 받아야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 특별위원회의 심의를 거쳐야 한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 관계 행정기관 장과의 협의, 지방위원회 심의, 공청회, 지방의회의 의견청취 절차 및 특별위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. [신설 2019.8.27.] [[시행일 2019.11.28]]

⑥ 국토교통부장관은 제4항에 따른 결정을 할 때에는 국가가 지원할 대상 사업 및 재원의 규모와 지원방식 등의 조건을 명시하여야 한다. [개정 2019.8.27.] [[시행일 2019.11.28]]

⑦ 도시재생활성화계획에 포함된 국가지원사업을 소관하는 관계 중앙행정기관의 장은 정부의 재정상황 등 특별한 경우를 제외하고는 제4항에 따른 결정을 반영하여 예산을 편성하여야 한다. [개정 2019.8.27.] [[시행일 2019.11.28]]

⑧ 제4항에 따라 특별위원회의 심의를 거친 국가지원 사항에 대하여는 제1항 및 제2항에도 불구하고 지방위원회의 심의를 거친 것으로 본다. [신설 2020.12.22.]

⑨ 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경한 때에는 관계 행정기관의 장에게 관계 서류를 송부하여야 하며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 계획을 고시하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. [개정 2019.8.27., 2020.12.22]

⑩ 특별시장·광역시장 또는 도지사가 도시재생활성화계획을 승인한 때에는 관계 행정기관의 장과 해당 시장·군수 또는 구청장등에게 관계 서류를 송부하여야 하며, 관계 서류를 받은 시장·군수 또는 구청장등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 계획을 고시하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. [개정 2019.8.27, 2020.12.22]

☑ 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령

제20조(도시재생전략계획의 경미한 변경)

법 제15조제1항 단서, 제16조제1항 단서, 제17조제1항 단서 및 같은 조 제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 법 제13조제1항제4호에 따른 도시재생활성화지역의 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우
2. 법 제13조제1항제6호 또는 제8호에 따른 사항을 변경하는 경우