

해도동-1구역 도시재생활성화계획 수립(안) 의견 제시의 건 심 사 보 고 서

1. 심사경과

가. 제출자 및 제출일자 : 포항시장(2026. 03. 23.)

나. 회부일자 : 2026년 03월 23일

다. 상정일자

○ 제329회 포항시의회(임시회)

- 제1차 건설도시위원회(2026. 04. 03) 상정·질의답변·토론·의결

2. 제안설명의 요지(제안설명 : 도시재생과장)

가. 제안이유

- 해도동-1 도시재생활성화구역은 인구 감소, 상권 쇠퇴, 주택 노후화가 심화된 대표적 쇠퇴지역으로 선제적 준비가 시급한 실정임. 이에 국토교통부 노후주거지정비 지원사업과 연계한 공공주도 준비를 통해 주거환경을 개선하고 지역 활력을 회복하고자 함.
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제19조 규정에 따라 지역 고유자원을 활용하여 생활환경 개선 및 상권 활성화 등 도시 경쟁력을 강화하는 도시재생활성화계획을 수립하고 같은 법 제20조 규정에 따라 시의회의 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 사업명: 해도동-1지구 일반정비형 노후주거지정비 지원사업
※ (프로젝트명) 불꽃이 피고 운하가 흐르는 해도동, 상생과 재생의 출발
- 사업위치: 포항시 남구 해도동 512-1번지 일원
- 사업기간: 2027. 01. ~ 2031. 12. (5년간)
- 사업면적: 149,675m²

○ 사업비: 250억원(국 150, 도25, 시75) 재정보조사업

※ 총사업비: 2,854억원(재정보조 250, 부처협업 131, 자체시비 11, 민간투자 2,462)

○ 사업목적: 인구감소와 고령화, 건축물 노후화 등 도시쇠퇴 요인이 집중된 지역에 선제적으로 대응하여 사업의 실행력을 제고하고, 민간기업의 개발사업 및 국민체육센터 조성 등 연계사업을 통해 시너지 효과를 극대화하고자 함. 나아가 공공이 주도하는 체계적인 주거 정비를 통해 쾌적하고 양질의 주거환경을 조성함으로써 지역의 주거 기능을 회복하고자 함.

○ 사업내용

- 기반시설: 생활권 주차장 조성(369면) / 생활권 공원(661.8m²)
- 편의시설: 커뮤니티 가로(L=1,200m / A=5,800m²) / 스마트보안등 10개소, 쏠라표지등 / 스마트횡단보도 4개 구간 / 중심가로 안전시설물 설치 등
- 해도동-1구역의 소규모 주택정비 활성화를 위한 지구단위계획 수립
- 핵심 연계사업: 생활밀착형 체육공간조성(문체부), 포항시 스마트빌리지사업(과기부), 해도동 포스코 기숙사 신축사업(포스코 홀딩스)

○ 추진경과

- 2024. 11. : 해도동-1구역 도시재생활성화계획 수립 용역 착수
- 2025. 04. : 포스코 기숙사 신축과 연계한 도시재생전략계획 변경 검토
- 2025. 11. : 2030 포항시 도시재생전략계획 변경 포항시의회 의견청취
- 2025. 12. : 해도동-1 구역 도시재생활성화계획 수립(안) 간담회 보고
 - ※ 포항시의회 제372회(임시회) 건설도시위원회 간담회 보고(2025. 12. 02.)
- 2025. 12. : 2030 포항시 도시재생전략계획 변경 승인(경상북도)
- 2026. 01. : 해도동-1구역 도시재생활성화계획 주민공청회 실시
- 2026. 02. : 도시재생활성화계획 정기 컨설팅 실시(국토부, HUG)
- 2026. 03. : 해도동-1구역 도시재생활성화계획 사업계획서 신청(포항시 → 경상북도 → 국토교통부)

○ 향후계획

- 2026. 04. : 사업대상지 현장 실사 및 서면 평가(국토교통부)
- 2026. 05. : 사업계획 발표 평가(국토교통부)
- 2026. 06. : 국토부 도시재생특별위원회 심의 및 결과 발표

3. 제안근거

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제19조 및 제20조

4. 전문위원 검토보고의 요지 (전문위원 박명권)

- 해도동-1 도시재생활성화구역은 인구 감소, 상권 쇠퇴, 주택 노후화가 심화된 대표적 쇠퇴지역으로 선제적 정비가 시급한 실정임. 이에 국토교통부 노후주거지 정비지원사업과 연계한 공공주도 정비를 통해 주거환경을 개선하고 지역 활력을 회복하고자 도시재생활성화계획을 수립하고 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조 규정에 따라 시의회의 의견을 청취하고자 하는 것으로,

- 주요 내용으로

기반시설 확충을 위해 주차장 5개소 369면과 생활권 공원 1개소를 조성하고, 커뮤니티 가로, 스마트보안등, 쏠라표지등, 스마트횡단보도 등 각종 생활 편의 및 안전시설을 확충할 계획임. 또한 해도동-1구역 내 소규모 주택정비 활성화를 위한 지구단위계획을 수립하여 체계적인 정비 기반을 마련할 예정임.

아울러 생활밀착형 체육공간 조성사업, 포항시 스마트빌리지사업, 해도동 포스코 기숙사 신축사업 등 핵심 연계사업을 병행 추진하여 민관이 협력하는 지속가능한 도시재생 모델을 구축하고자 함.

- 종합검토 결과,

해도동-1구역은 급격한 인구 감소와 노후 건축물 밀집으로 주거환경이 지속적으로 악화되고 있는 지역으로, 이를 개선하기 위한 공공주도의 선제적 도시재생사업 추진 필요성에 공감함. 다만, 본 계획이 단순한 시설 확충에 그치지 않고 실질적인 정주 여건 회복과 보편적 주거복지 실현의 기반이 될 수 있도록, 기반시설 확충 및 소규모 주택 정비 활성화 방안과의

유기적 연계를 통해 주민이 체감할 수 있는 주거환경 개선이 이루어지도록 사업 추진에 만전을 기할 필요가 있음.

- 특히 대규모 공공재정이 투입되는 사업인 만큼, 예산 집행의 투명성과 건전성 확보를 위한 관리체계를 강화할 필요가 있음. 또한 조성되는 주차장, 공원 등 기반시설이 단순한 예산 소모성 시설로 전락하지 않도록, 착공 단계부터 체계적인 유지관리 및 효율적 운영 방안을 마련하여야 함. 아울러 사업 추진 과정에서 발생할 수 있는 지역 간 형평성 문제와 주민 갈등을 사전에 예방하기 위해 상시적인 주민 소통체계를 구축하고, 본 사업의 성과가 인접 지역으로 확산될 수 있도록 단계적 도시재생 로드맵을 병행 검토할 필요가 있음.

5. 질의 및 답변의 요지 : 생 략

6. 토론의 요지 : 없 음

7. 심사결과 : 의견서 채택(의견서 별첨)

해도동-1구역 도시재생활성화계획 수립(안)에 대한 의견서

- 해도동-1구역은 급격한 인구 감소와 노후 건축물 밀집으로 주거환경이 지속적으로 악화되고 있는 지역으로, 이를 개선하기 위한 공공주도의 선제적 도시재생사업 추진 필요성에 공감함. 다만, 본 계획이 단순한 시설 확충에 그치지 않고 실질적인 정주 여건 회복과 보편적 주거복지 실현의 기반이 될 수 있도록, 기반시설 확충 및 소규모 주택 정비 활성화 방안과의 유기적 연계를 통해 주민이 체감할 수 있는 주거환경 개선이 이루어지도록 사업 추진에 만전을 기할 필요가 있음.
- 특히 대규모 공공재정이 투입되는 사업인 만큼, 예산 집행의 투명성과 건전성 확보를 위한 관리체계를 강화할 필요가 있음. 또한 조성되는 주차장, 공원 등 기반시설이 단순한 예산 소모성 시설로 전락하지 않도록, 착공 단계부터 체계적인 유지관리 및 효율적 운영 방안을 마련하여야 함. 아울러 사업 추진 과정에서 발생할 수 있는 지역 간 형평성 문제와 주민 갈등을 사전에 예방하기 위해 상시적인 주민 소통체계를 구축하고, 본 사업의 성과가 인접 지역으로 확산될 수 있도록 단계적 도시재생 로드맵을 병행 검토할 필요가 있음.

2026년 4월 일

포항시의회