

# 서울특별시 마장축산물시장 일대 도시재생활성화계획 수립(안) 의견청취 심 사 보 고 서

의 안 번호	723
-----------	-----

2019. 6. 20  
도시계획관리위원회

1. 안 건 명 : 서울특별시 마장축산물시장 일대 도시재생활성화계획 수립(안)  
의견청취

## 2. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
723	2019.5.24	2019.5.30	제287회 정례회 제5차 도시계획관리위원회(2019.6.20)	원안동의

## 3. 제안설명의 요지 (강맹훈 도시재생실장)

### 제안이유

가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제19조에 의거 「마장축산물시장 일대 도시재생활성화계획 수립(안)」을 마련하였고, 주민 및 관계전문가의 의견수렴을 위한 공청회 등 관련절차를 진행 중에 있으며,

나. 「마장축산물시장 일대 도시재생활성화계획 수립(안)」에 대하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조제3항의 규정에 따라 서울특별시의회 의견을 청취하고자 하는 것임.

### 주요내용

## [추진방향]

- ‘고기’로 대표되는 마장의 식문화를 매개로 청계천 및 지역의 활력 제고를 목표로 축산물 재래시장 환경개선, 식(食)문화 육성 및 일자리 창출을 통한 도심특화형시장 육성(시장재생), 축산물시장과 인접한 마장동 청계천 구간의 활성화(청계천재생), 산업혼재 저층주거지의 정주환경개선(주거지재생) 및 공동체역량강화 및 마장CRC육성(공동체재생)을 통해 지속가능한 도시재생을 추진함.

## [주요사업]

- 마중물 사업(10개 사업, 200억원, ‘18~’22)
  - 축산물시장 환경개선사업, 일자리 및 식문화 육성사업, 시장 복합 SOC거점시설 조성사업, 청계천 연결공간 조성사업, 청계천 경계부 정비사업, 서마장 상생센터 조성사업, 마장둘레길 생활가로 정비사업, 마장도시재생현장지원센터 운영사업, 주민역량강화 사업, 주민 공모사업(마장CRC 육성) 등
  - 마장축산물시장 일대 지구단위계획 등(서마장 주거지, 시장구역)
- 부처협업사업(2개 사업 131.67억원, ‘18~’22)
  - : 전통시장 상점가활성화 지원사업(주차환경개선사업), 지역주도형 청년일자리사업
- 지자체 사업(2개 사업 24억원, ‘18~’22)
  - : 청계천 생태학교 개선사업, 청계천 생태공간 조성사업(시민참여예산) 등

## [실행수단]

- 공공부문 전담조직(서울시, 성동구), 도시재생현장지원센터, 마장상생협

의체, 전문가 및 지역기관(성동종합사회복지관, 청계천박물관, 서울문화재단 등), MOU기관(소상공인진흥공단, 주택보증공사, 한국전력공사, 건국대학교, 한양여자대학교, CJ EnM) 등 관련 주체의 협력적 추진 도모

- 기존 마중물 예산 200억원, 부처협업사업 131.67억원, 지자체 사업 24억원으로 총 355.67억을 투입하여 도시재생사업 시행
- 마장축산물시장 일대 지구단위계획(서울시 수립 중), 마장 역세권지구단위계획(성동구 수립중)과 연계하여 도시재생 실현

가. 관계법령 : 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제19조, 제20조

나. 예산조치 : 재생사업 추진을 위한 단계별 예산 확보 필요

- 마중물사업 : 200억원
- 부처협업사업 : 131.67억원
- 자치구 사업 : 24억원

다. 합 의 : 해당사항 없음

#### [추진경위]

- '16.05. 활성화계획 기본구상 수립 및 주민역량강화 용역 착수
- '16.06. 서울시 도시재생활성화지역 후보지선정
- '16.06.~12. 서울시 도시재생활성화 후보지 대외공론화 과정  
(시민아이디어 공모전, 아이디어캠프, 소규모재생사업 실행)
- '17.02, 서울시 도시재생활성화지역(2단계) 선정
- '17.04. 활성화계획 기본구상 수립 및 주민역량강화 용역 준공
- '17.07. 활성화실행계획 용역착수
- '17.09.~11. 전문가 의견수렴 브레인스토밍(4회)
- '17.10.28. 마장도시재생축제 1회
- '17.12. 지역공론화 아이디어파티
- '18.01. 마장도시재생현장지원센터 개소

- '18.01.~12     마장키친 운영(식문화재생 홍보 및 지역공감대 형성)
- '18.01.~02.    상생(주민-상인)협의체 분과별 회의(16회)
- '18.03.~04.    상생(주민-상인)협의체 계획워크숍(4회)
- '18.03.~11.    마장도시재생 주민공모사업
- '18.03.~07.    청계천 국공유지 아이디어공모전
- '18.06.28.     도시재생위원회 사전자문
- '18.08.~09.    활성화실행계획 공유회(7회)
- '18.08.~10.    마장도시재생대학 1기
- '18.10.13.     마장도시재생축제 2회
- '18.12.18.     마장도시재생 주민공모사업 성과공유회
- '18.06.~19.02. 상생(주민-상인)협의체 분과장회의(10회)
- '19.04.~05.    상생협의체 총회 준비위원회 회의(3회)
- '19.06.05.     「마장축산물시장 일대 도시재생활성화계획(안)」 공청회
- '19.06.~07.    마장도시재생대학 2기(예정)
- '19.06.~10.    마장도시재생 주민공모사업

#### 4. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

##### □ 제출 경위

- 마장축산물시장 일대(성동구 마장동 510-3 일대, 570,000㎡)는 '17년 2월 도시재생 유형 중 근린재생형(중심시가지형) 도시재생활성화지역 중 하나로 선정되었고, 이후 2018년 7월 변경된 「2025 서울시 도시재생전략계획」<sup>1)</sup>에서 도시재생활성화지역으로 반영된 지역임. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 “법”) 제19조에 따라 도시재생활성화계획 수립(안)을 마련하였고, 주민 및 관계 전문가의 의견수렴을 위한 공청회 등 관련 절차를 이행 한 후, 법 제20조제3항

1) 서울시공고 제2018-1570호, 2018.7.5

에 따라 시의회 의견을 청취하려는 것으로 시장이 제출하여 '19년 5월 30일 우리위원회에 회부됨.

<위치도>



## □ 대상지 현황

- 대상지는 대부분 주거지역(94.4%)<sup>2)</sup>으로서 제3종일반주거 및 준주거지역, 일반상업지역을 제외하고 나머지 일반주거지역(제1종 및 제2종)은 축산물시장과 혼재되어 있음. 특히, 우시장과 도축장의 폐쇄, 대형마트의 등장 및 축산물시장 인접지역의 아파트 단지 건립 등에 따른 기능의 혼재로 시장의 물류·유통환경에 대한 주민갈등이 상존하고 있음.
- 고산자로를 중심으로 서측과 동측 지역은 단독, 다가구, 다세대주택 등 저층주거지이나 축산물유통과 관련된 창고 및 물류·유통업이 1층

2) 제1종일반주거지역 12.0%, 제2종일반주거지역(7층이하) 및 제2종일반주거지역 53.4%, 제3종일반주거지역 24.8%, 준주거지역 4.2%, 일반상업지역 5.6%

부에 입지하고 있음.

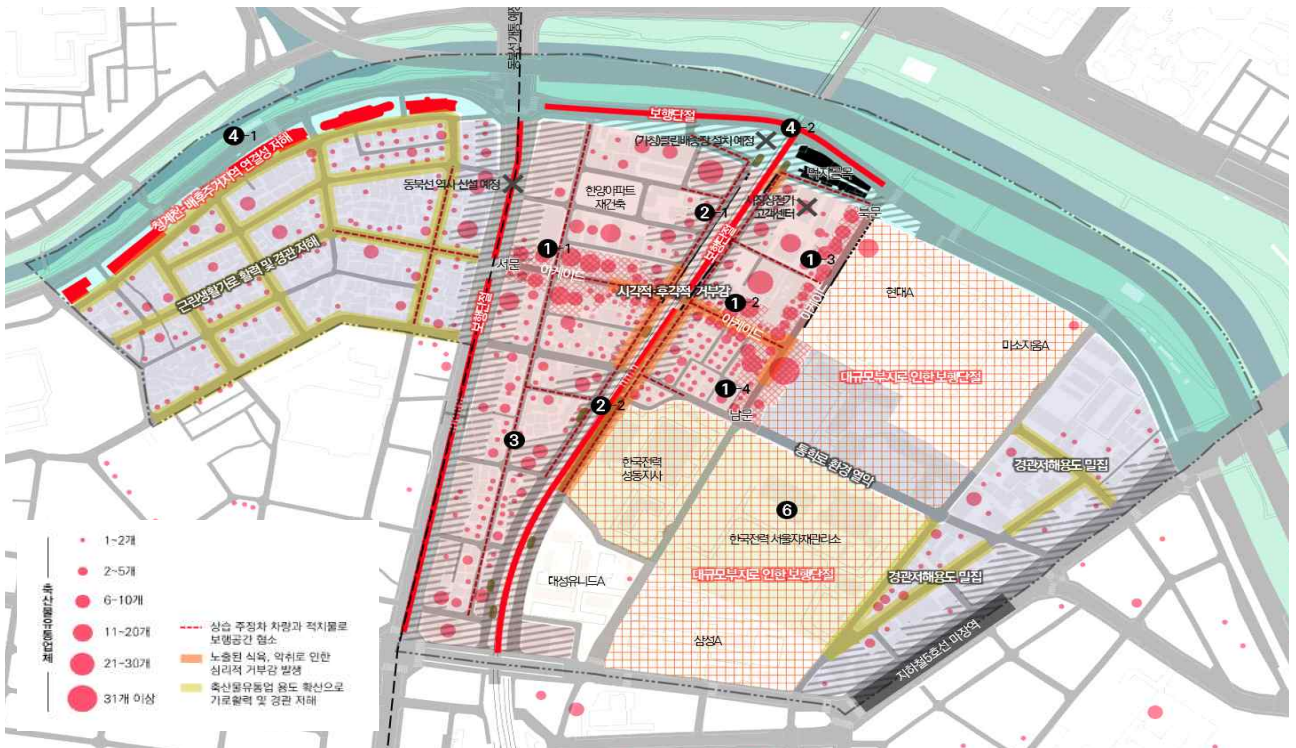
- 고산자로 동측과 경의중앙선 양측은 축산물시장으로 분류되는 지역으로 아케이드를 중심으로 축산물관련 육가공업체 및 부산물판매업체가 밀집해 있으며, 2층부에는 정육식당 및 도·소매 전문 사무실이 위치함.

<[용도지역현황]>



- 최근 5년간 3년 연속으로 인구가 감소한 지역이며, 전체 건축물중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 69.2%를 차지하는 등 지역 활력 저하 및 주거환경이 악화되는 지역으로 도시재생활성화지역 지정 기준 3개중 2개 기준을 충족함.
- 특히, 이면도로의 악취 및 위생문제 등으로 산업의 다양성 등 경쟁력이 약화되고, 축산물시장의 과도한 물류차량으로 인한 주차장등 생활 기반시설의 부족, 1층부 축산물업종의 확산으로 인한 인접 주거지역의 정주환경이 열악하며, 초·중학교(3개소) 통학로의 환경 또한 열악한 지역임.

### <축산물유통관련 업체분포현황>



○ 그러나, 마장축산물시장 일대는 육류 도매업 중심의 서울시 및 전국 대비 최고 수준의 집적도를 보이며 도매 유통산업의 구조를 유지하고 있으며<sup>3)</sup>, 대상지 동측에 인접하여 5호선 마장역이, 남측으로는 왕십리역이 위치하며, 구역 중앙 고산자로 변으로는 동북선 경전철 新마장우체국역이 개통 예정이며, 북측으로는 서울시의 대표적 자원인 청계천 생태하천구간이 인접하여 산업, 문화 육성의 잠재력이 높은 곳임.

#### □ 세부계획 내용

○ ‘청계천과 마장축산물시장 일대 지역의 활력 제고’를 목표로 식(食)문화 육성 및 일자리 창출을 통한 도심특화형시장 육성(시장재생), 축산물시장과 인접한 마장동 청계천 구간의 활성화(청계천재생), 산업혼재

3) 마장동 전체 사업체수의 절반이상이 도매 및 소매업이며, 그 중 육류도매업, 육류소매업, 육류 가공식품 도매업이 총 전체 도소매업의 38.9%로 대부분 축산물관련 업에 종사함. 대상지 내부에는 도매 및 소매업 비율이 65.3%이며 그 중 82%이상이 육류도매업에 종사함.

저층주거지의 정주환경개선(주거지재생) 및 공동체역량강화 및 마장 CRC육성(공동체재생)을 통해 지속가능한 도시재생을 추진함. 이를 실현하기 위한 마중물 사업으로 10개 단위사업에 30개 세부사업(26개 마중물사업, 4개 연계사업)을 제안함.

목표	단위사업		세부사업	사업기간	예산(억원)		사업주체	
시장재생	핵심	축산물시장 환경개선사업	시장 환경개선 서비스디자인 개발 및 적용사업	'18~'19	7.50	36.80	서울시 재생정책과	
			시장 협동조합 조직 및 협업화 지원사업	'18~'22	4.30			
			시장 환경개선 지원시설 임대 및 운영 지원사업	'19~'21	6.00			
			철로변 가로환경 정비사업	'19~'22	13.00			
			노후 하수관거 개선사업	'18~'19	3.60			
			약취저감 모니터링	'19~'22	1.20			
			약취저감 실천 프로그램 지원	'19~'22	1.20			
	일반	일자리 및 식문화 육성사업	육기공 전문인력 육성교육 지원사업	'19~'22	1.20	12.20	서울시 재생정책과	
			창업 지원시설 임대 및 운영 지원사업	'20~'22	3.00			
			식문화 홍보 콘텐츠 제작 및 마장7천 운영사업	'19~'22	8.00			
	부처협업사업(행안부)	[연계] 지역주도형 청년일자리사업	'18~'20	6.75	6.75			
핵심	시장 복합SOC 거점시설 조성사업	마장청계플랫폼 525 조성사업	'19~'20	54.00	54.00	서울시 재생정책과		
	부처협업사업(중기부)	[연계] 주치환경개선사업(전통시장 상점가활성 화 지원사업)	'19~'20	120.87	120.87	성동구		
주거지 재생	핵심	서마장 상생센터 조성사업	서마장 상생센터 조성사업	'19~'20	30.00	30.00	서울시 재생정책과	
	일반	마장들레길 생활가로 정비사업	생활가로 정비사업	'19~'20	9.60	14.50	성동구 토목과	
			생활안전 시설 정비사업	'19	4.00		성동구 정보통신과 /안전관리과	
			소규모 쉼터 조성사업	'19	0.90		성동구 공원녹지과	
청계천 재생	핵심	청계천 연결공간 조성사업	청계천변 계단식 휴게공간 "마장테라스" 조성사업	'20	12.00	14.70	서울시 재생정책과	
			청계천 연결광장 조성사업	'21	2.70			
	일반	청계천 경계부 정비사업	청계천변 살곶이길 가로 정비사업	'20	3.60	5.90		
			마장-청계 안내시스템 개선사업	'21	2.30			
		지자체사업	[연계] 청계천 생태학교 조성사업	'19	21.00	21.00		서울시 하천관리과
			[연계] 청계천 생태정원 조성사업(시민참여예산)	'18	3.00	3.00		서울시 자연생태과
공동체 재생	일반	마장 도시재생 지원센터 운영	마장 도시재생지원센터 운영사업	'19~'22	11.50	11.50	서울시 재생정책과	
	일반	주민 역량강화	마장 상생협의체 운영사업	'19~'22	0.50	7.50	서울시 재생정책과/ 성동구 도시재생과	
			지역 축제 활성화 지원사업	'19~'22	4.00			
			주민참여 프로그램 운영사업	'19~'22	0.50			
			주민기재단 운영 및 소식지 발간사업	'19~'22	1.00			
	도시재생 아카데미 운영사업	'19~'22	1.50					



목표	단위사업		세부사업	사업기간	예산(억원)		사업주체
	일반	주민공모사업	주민공모사업	'19~'22	5.00	5.00	성동구 도시재생과

- ‘시장재생’을 목표로 지역 내 갈등의 핵심인 축산물시장의 악취, 위생 등 시장환경개선에 집중하여 주민과의 갈등을 최우선적으로 해결하면서 동시에 식문화 및 일자리 육성을 통해 미래를 준비하는 도심특화 시장을 육성하기 위해 3개의 마중물사업과 2개의 부처협업사업을 추진함.

<시장재생 사업(총예산 230.62억)>

구분		사업기간	예산(억원)	사업주체	
마중물사업	축산물시장 환경개선사업	'18~'22	36.80	서울시 재생정책과 성동구 치수과/정소과	
	일자리 및 식문화 육성사업	'19~'22	12.20	서울시 재생정책과	
	시장 복합SOC거점시설 조성사업	'19~'20	54.00	서울시 재생정책과	
부처협업사업	행안부	지역주도형 청년일자리사업	'18~'20	6.75	서울시 재생정책과
	중기부	주거환경개선사업 (전통시장 상점기활성화 지원사업)	'19~'20	120.87	성동구

- ‘축산물시장 환경개선사업’(36.8억)은 먼저 상인 및 시장조합 협업화 교육(4.3억)을 통해 영세업체를 조합화하고, 시장환경개선 서비스디자인 개발 및 적용사업(7.5억)을 통해 동물성잔재물(유지) 처리과정개선(악취의 원인인 집게차 20대를 텡바디 트럭으로 개선)사업을 진행 중임. 핏물, 기름찌꺼기의 노면유출로 인해 악취를 유발하는 노후하수관거 정비(3.6억) 등을 통해 체감 악취를 저감하고자 함.
- ‘일자리 및 식문화 육성’(12.2억)을 위해 육가공 관련 교육지원(1.2억) 및 창업지원 사업(3억)을 시행하고, 2018년부터 운영해온 마장key 親운영 경험을 확장하여 식문화 홍보콘텐츠 제작 및 마장키친 운영사업(8억)을 시행, 미래 변화에 대응하고자 함.

- ‘시장복합 SOC거점시설’(54억)은 중기부 사업에 선정(2019년 5월)된 청계천변 저이용 국공유지의 ‘주차환경개선사업(120억원)’과 연계 복합화하여 재생거점인 마장청계플랫폼525를 신규 조성(54억)하고, 식문화복합공간과 전문교육장, 공영상가, 공동작업장 등을 조성하는 것으로, 지역 내 일자리 창출 공간 및 지역공동체 활성화를 위한 거점공간으로 사용하도록 함.
- ‘주거지재생’을 목표로 거주민의 생활편의를 지원하는 서마장 상생센터를 건립하고, 통학로 등 마장둘레길 생활가로를 정비, 지구단위계획을 통해 추가적인 축산물 관련용도 확산 제어 뿐만 아니라, 각종 소규모재생사업의 실행을 지원하여 정주환경을 개선하고자 함.
- ‘서마장 상생센터 조성사업’(30억원)으로는 기존 주차장 기부채납 부지를 활용하여 지역 내 편의시설을 도입하고, 공모사업과정에서 제안된 사업을 실행하는 공간을 마련하여 다양한 세대와 계층이 교류할 수 있는 상생센터를 조성하고자 함.
- ‘마장둘레길 생활가로 정비사업’(14.5억원)은 마장역과 청계천, 주요 공공시설과 동명초~마장초 등 통학로를 연결하는 둘레길을 중심으로 점진적으로 파손된 보도 및 시설물을 정비하고, 쉼터를 조성, 청계천 및 시장 정비와 연계한 주거지 내부의 환경정비를 도모하고자 함.
- ‘지구단위계획’과 연계하여 시장의 추가적인 확산을 제어하고, 재생사업지역 내 진행 중인 저층주거지 소규모주택정비사업의 실행을 유도하여 정주환경의 점진적인 개선을 유도하고자 함.

<주거지재생 사업(총예산 44.5억)>

구분		사업기간	예산(억원)	사업주체
마중물사업	서마장 상생센터 조성사업	'19~'20	30.00	서울시 재생정책과
	마장들레길 생활가로 정비사업	'19~'20	14.50	성동구 토목과
				성동구 정보통신과 / 안전관리과
				성동구 공원녹지과

- ‘청계천 재생’을 위한 ‘청계천 연결공간 조성사업’(14.7억)은 장래 마장청계플랫폼525 및 먹자골목 정비, 청계천 생태정원과 연계하여 축산물시장 이용자와 배후 주거지 주민의 청계천 접근 편의와 활성화를 위해 계단식 접근로와 연결광장을 조성하고, ‘청계천 경계부 정비사업’(5.9억)은 청계천 접근로의 노후 환경개선 및 안내시스템 도입을 통한 마장동 및 청계천 자원 등 인지성을 개선하고자 함.

<청계천재생 사업(총예산 44.6억)>

구분		사업기간	예산(억원)	사업주체
마중물사업	청계천 연결공간 조성사업	'20~'21	14.70	서울시 재생정책과
	청계천 경계부 정비사업	'20~'21	5.90	
지자체사업	서울시	청계천 생태학교 조성사업	'19	서울시 하천관리과
	서울시	청계천 생태정원 조성사업(시민참여예산)	'18	서울시 자연생태과

- ‘공동체 재생’을 위해 2018년부터 도시재생지원센터를 운영중(11.5억)으로 상생협의체 운영을 지원하고, 주민역량강화(7.5억)를 위한 지역축제, 기자단 운영 및 소식지 발간, 도시재생대학을 운영 중임. 특히 주민공모사업(5억)을 통해 지역 특성에 맞는 환경관리 및 생활지원형 CRC로의 전환유도를 지속 추진 중임.

<공동체재생 사업(총예산 44.6억)>

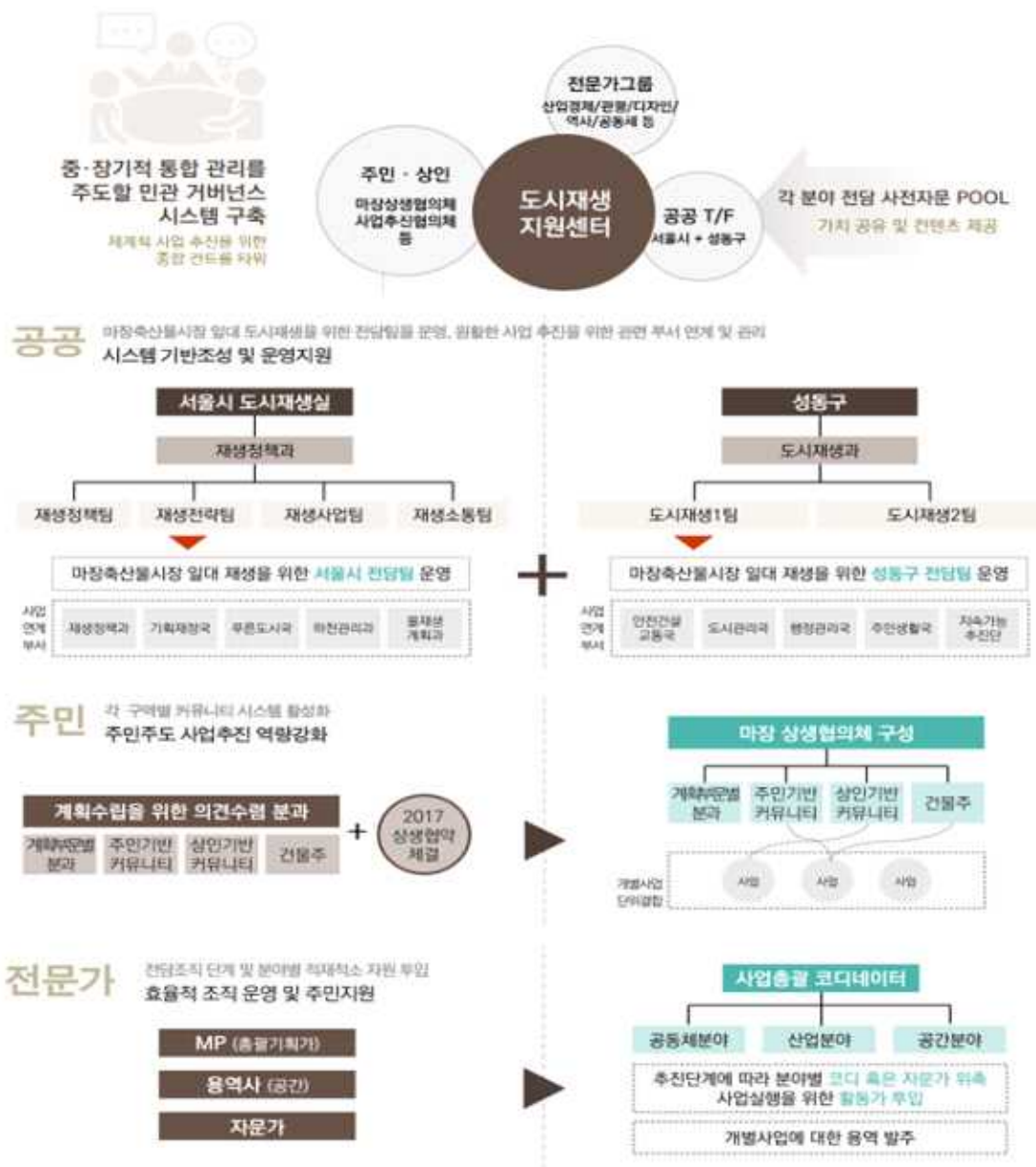
구분		사업기간	예산(억원)	사업주체
마중물 사업	마장 도시재생지원센터 운영	'19~'22	11.50	서울시 재생정책과
	주민 역량강화	'19~'22	7.50	서울시 재생정책과/ 성동구 도시재생과
	주민공모사업	'19~'22	5.00	성동구 도시재생과

□ 실행수단

- 도시재생실 재생정책과에서 이 계획을 총괄하고 있으며, 마장축산물 시장 일대 도시재생현장지원센터('18년 개소)를 중심으로 사업추진을 위한 관련 주체 간 협력체계를 구축하여, 주민-행정-전문가 등과 협력하여 이 지역 특성에 맞는 사업 및 콘텐츠를 발굴, 모니터링하여 사업의 지속성 등 사업 추진 동력의 기반을 마련함.
- 또한 마장도시재생현장지원센터는 마장키친(Key親)이라는 기능 및 프로그램을 함께 실행하였으며, 이를 통해 마장축산물시장이 단순 도매 시장일 뿐만 아니라 지역과 친해지고 서울시민이 누릴 수 있는 다양한 콘텐츠 발굴가능성이 무한한 지역임을 실험하였음. 향후 현장지원 센터에서는 이와 같은 경험을 바탕으로 행정과 지역주민-상인 뿐 아니라 다양한 분야의 전문가들의 참여로 더욱 확장하여 사업추진 동력을 형성할 계획임.
- 한편, 성동구청은 지역밀착-생활형SOC사업과 마장축산물시장 일대 도시재생활성화계획을 연계하여 중소기업벤처부의 '19년 주차환경개선사업(전통시장 상점가활성화 지원사업)'을 신청하여 120억 부처협업예산을 추가 확보하였으며, 활성화계획의 핵심사업들의 완성시기에 맞추어 '시장 복합SOC 거점시설 조성사업'을 통해 지역에 필요한 주차장

을 추가 확보하고 재생사업에 필요한 시설운영 재원을 추가 확보하였음.

- 도시재생의 효과적인 추진을 위해 성동구청에서는 2017년부터 상생협의체를 모집하여 지속적인 지역의 참여를 유도하였고, (임시)협의체의 성격이던 상생협의체를 활성화계획의 수립 시기와 맞추어 상생협의체 총회(19.6.5.)로 발족하여 공식 협의체로써 '마장 상생협의체'를 운영해 갈 계획임.



## □ 주요 검토사항

### “시장재생 관련”

- 축산물시장의 고질적인 악취의 원인이 되는 육가공 잔재물(유지) 및 부산물 처리과정 개선과 노후 하수관거 정비 등을 위한 ‘축산물시장 환경개선사업’은 그간 주민과의 갈등 문제를 해결하고, 또 다른 목표인 주거지와 청계천 재생의 시작점으로 그 의미가 큰 사업임.
- 2018년부터 시행중인 ‘시장협동조합 조직 및 협업화 지원사업’은 ‘시장환경개선 서비스디자인 개발 및 적용사업’과 연계하여, 배출 용기 디자인과 이동과정 단순화 등을 통한 악취유발 요인을 최소화하는 사업으로, 재생사업 이후에도 사업의 지속성을 확보할 수 있고, CRC운영까지 고려한 재생사업의 모델로서 가능성이 큰 사업이라 하겠음.
- ‘식문화 홍보콘텐츠 제작 및 마장키친 운영사업’은 미래 시장의 변화에 대응하여 식문화와 관련된 다양한 홍보와 활동 등을 통해 도매 위주의 축산물시장이 일반 대중에게도 친숙한 ‘서울시 대표 도심특화시장’으로 거듭날 수 있도록 유도하기 위한 것으로 판단되나, 축산물 유통구조 변화에 대응, 판매시스템을 개선하고 시장의 식음적 가치를 증대시킬 수 있는 방안 모색이 필요함. 단순히 고기를 사고 파는 장소성에서 탈피하여 먹고 즐기는 장소성으로서 이미지 개선과 캐릭터를 개발·마케팅하여 사업 효과를 극대화할 필요가 있으며, 국·내외 선진 사례를 벤치마킹하여 다양한 사업 아이템과 대안사업들을 구상할 필요가 있음.

## “주거지와 축산물시장의 공생 관련”

- 대상지는 축산물 관련용도와 주거의 혼재에 따른 생활민원 및 지역 갈등 심화, 시장의 악취 및 시각적 혐오감 문제, 물류차량에 의한 소음 및 보행환경 악화, 인프라시설 부족에 따른 정주 및 근로 환경 열악, 개발압력 가중에 따른 상가내몰림 등 문제가 있음.
- 지구단위계획 수립과 연계하여, 시장의 주거지로의 확대 최소화를 위한 입체적 개발 등 용도 관리와 함께 특히 노후주택지 개선에 필요한 소규모주택사업 시행을 검토하여 장래 실질적인 정비수단을 통한 개선을 유도할 필요가 있겠음. 이와 함께 ‘마장둘레길 생활가로 정비사업’과 ‘서마장 상생센터 조성사업’이 추진되어야 사업의 실효성과 지속성을 높일 수 있을 것으로 판단됨.

## “청계천변 활성화 관련”

- 서울시 중심시가지형 도시재생 사업지로서 가치를 높이기 위해서는 지역 내 어메니티 요소로서 청계천과의 연계가 필요할 것임. 청계천의 시작점이자 끝으로서의 가치를 적극 활용하여 지역내로 사람들을 유인할 수 있는 구체적인 방안 제시가 필요함.

## “협업체계 구축”

- 서울시와 자치구, 마장도시재생현장지원센터, 기존 시장조합과 협회 등 상인조직 통합 후 최근 공식적으로 발족된 사업추진협의체 (19.6.5. 마장상생협의체 총회)를 중심으로 거버넌스를 구성하여 사업추진을 위한 지원체계를 구축하여 사업을 진행할 계획임.
- 서울시는 나아가 마중물사업과 부처협업사업, 지자체사업의 원활한 추진을 위하여, 성동구 도시재생과와 긴밀한 협업을 통해 관련부서

와의 소통채널을 개설하여 사업이 시기적으로 병행 추진되어 시너지 효과를 낼 수 있도록 유도 중이며, 그 결과 ‘시장 복합SOC거점 시설 조성사업(서울시 재생정책과-성동구 지역경제과-성동구 교통지도과)’, ‘축산물시장 환경개선사업(서울시 재생정책과-성동구 지역경제과-성동구 청소과)’, ‘청계천 연결공간 조성사업(서울시 재생정책과-성동구 공원녹지과)’, ‘마장둘레길 생활가로 정비사업(서울시 재생정책과-성동구 토목과-성동구 정보통신과-성동구 안전관리과-성동구 공원녹지과)’ 등 자치구와의 긴밀한 협력 및 사전 조율을 통해 연계사업간 원활한 추진을 도모하고 있는 것으로 파악됨.

## □ 종합

- 사업대상지는 자연발생적으로 형성된 축산물시장으로 인하여 저층주거지에는 축산물 관련 용도의 확산으로 저층부 주거서비스 용도가 부족하고, 인접한 지역에는 재래식 시장운영으로 인한 악취 등의 문제 등 갈등요인이 지속 발생하는 지역임. 하지만 이미 마장축산물시장은 먹자골목과 함께 서울의 대표적인 미래유산으로 인정받고 있는 지역이며, 대상지 전역에 걸쳐있는 청계천은 지역의 또 다른 성장 동력을 가져 올 수 있다고 사료됨. 그런 의미에서, 지역자원의 특색을 적극 활용하여 4개 재생부문과 핵심과제에 따른 사업을 선정하고, 세부 추진과제와 전략을 수립한 것은 바람직하다 판단됨.
- 마장축산물시장 일대 활성화계획은 사업부문별 연차별 계획 및 세부 사업의 수립과 동시에 추진하는 등 ‘실행’에 초점을 맞춘 계획으로, 계획수립 이후 사업추진 주체의 미확정성과 그로 인한 사업리스크를 최소화하였음. 재생사업 전체에서 가장 핵심적인 사업인 시장재생 부문 ‘시장 환경개선 서비스디자인 개발 적용사업’ 및 ‘시장 협동조합 조직 및 협업화 지원사업’을 우선 실행 중이며, 사업추진과정에서 지



속적인 보완검토를 통해 다양한 실행대안들을 반영할 계획임.

- 또한, 주거지 재생부문의 경우 부족한 주거서비스 시설을 확충하고, 기본적인 기반시설 정비를 위해 마중물사업을 진행함과 동시에 ‘마장 축산물시장 일대 지구단위계획’ 수립을 동시 추진하고 있는 바, 정주 환경의 회복을 위한 용도계획 등을 통해 마중물사업이 종료되는 5년 이후에도 적용되는 지역관리방안을 마련한 것은 바람직하다고 사료 됨.
- 다만, 시장환경개선과 청계천 연결사업 등은 청계천 이용자를 축산물 시장과 먹자골목으로 유입시킬 수 있는 지역활력 제고에 필요한 사업이라 하겠으므로, 악취 등 단기적 환경문제 해결사업부터 시작하여 장기적으로는 ‘식(食)문화를 통한 지역 재생(마장키친 프로그램)’ 사업에 대한 실행력을 높일 수 있도록 시장조직과의 협업에 세심한 노력이 요망된다 하겠으며, 서울시의 정책사업 중 생활SOC사업과 골목길재생사업과의 연계 가능성을 검토하여 사업의 효과를 높일 필요가 있겠음.
- 이외에, 주민-상인의 참여확대와 역할증대가 활성화계획의 실행력과 재생사업의 성공 여부를 결정짓고, 사업 완료 이후에는 지속적인 사업 관리에 필요한 핵심 요소이므로, 주민과 상인의 사업이해도 및 공동체 의식 제고를 위해 자발적인 참여 의지를 높일 수 있는 자체 프로그램 개발과 마중물 사업 이후에도 연계가 가능한 다양한 공공사업을 마련할 필요가 있음.

5. 질의 및 답변 요지 : 생략

6. 토론요지 : 없음

7. 심사결과 : 원안 동의 (참석위원 전원 찬성)

의견

첫째, 지역주민의 도시재생 성과에 대한 체감이 단위사업 외에 전체 사업에 대하여 지속적으로 확대, 재생산 될 수 있도록 주민참여 확대와 주민공감 강화방안을 검토할 것

둘째, 500평방미터 이상인 제조시설을 집적화할 수 있도록 시장정비사업과 연계 검토하는 방안 등 재생사업의 성과를 높일 수 있도록 할 것

셋째, 주민과 상인의 사업이해도와 공동체 의식 제고를 위해 자발적인 참여 의지를 높일 수 있는 자체 프로그램 개발과 마중물 사업 이후에도 연계가 가능한 다양한 공공사업을 검토할 것

8. 소수의견의 요지 : 없음

# 서울특별시 마장축산물시장 일대 도시재생활성화계획 수립(안) 의견청취

의안 번호	723
----------	-----

제출년월일 : 2019년 5월 24일  
제출자 : 서울특별시

## 1. 제안이유

- 가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제19조에 의거 「마장축산물시장 일대 도시재생활성화계획 수립(안)」을 마련하였고, 주민 및 관계전문가의 의견수렴을 위한 공청회('19.6.5.예정) 등 관련절차를 진행 중에 있으며,
- 나. 「마장축산물시장 일대 도시재생활성화계획 수립(안)」에 대하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제 20조 제3항의 규정에 따라 서울특별 시의회 의견을 청취하고자 하는 것임

## 2. 주요내용

- 가. 마장축산물시장 일대 도시재생활성화계획 수립(안)
- 시장재생 : 악취 등 시장환경개선, 식문화 및 일자리 육성을 통한 미래를 준비하는 도심특화형 시장 육성
  - 청계천재생 : 마장시장과 연접한 청계천 연결공간 개선을 통한 마장동 청계천의 활성화 지원
  - 주거지·공동체 재생 : 주거산업혼재 저층주거지 정주환경 정비를 통한 상생형 저층주거지 정비 및 마장CRC육성

### 3. 추진경위(기본구상~실행계획)

#### [기본구상]

- '16.05. 활성화계획 기본구상 수립 및 주민역량강화 용역 착수
- '16.06. 서울시 도시재생활성화지역 후보지선정
- '16.06.~12. 서울시 도시재생활성화 후보지 대외공론화 과정  
(시민아이디어 공모전, 아이디어캠프, 소규모재생사업 실행)
- '17.02, 서울시 도시재생활성화지역(2단계) 선정
- '17.04. 활성화계획 기본구상 수립 및 주민역량강화 용역 준공

#### [실행계획]

- '17.07. 활성화실행계획 용역착수
- '17.09.~11. 전문가 의견수렴 브레인스토밍(4회)
- '17.10.28. 마장도시재생축제 1회
- '17.12. 지역공론화 아이디어파티
- '18.01. 마장도시재생현장지원센터 개소
- '18.01.~12. 마장키친 운영(식문화재생 홍보 및 지역공감대 형성)
- '18.01.~02. 상생(주민-상인)협의체 분과별 회의(16회)
- '18.03.~04. 상생(주민-상인)협의체 계획워크숍(4회)
- '18.03.~11. 마장도시재생 주민공모사업
- '18.03.~07. 청계천 국공유지 아이디어공모전
- '18.06.28. 도시재생위원회 사전자문
- '18.08.~09. 활성화실행계획 공유회(7회)
- '18.08.~10. 마장도시재생대학 1기
- '18.10.13. 마장도시재생축제 2회
- '18.12.18. 마장도시재생 주민공모사업 성과공유회

- '18.06.~19.02. 상생(주민-상인)협의회 분과장회의(10회)
- '19.04.~05. 상생협의회 총회 준비위원회 회의(3회)
- '19.06.05. 공청회(상생협의회 총회)
- '19.06.~07. 마장도시재생대학 2기(예정)
- '19.06.~10. 마장도시재생 주민공모사업

#### 4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제19조 및 제20조
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 해당사항 없음
- 라. 기 타 : 의견청취사항

※ 작성자 : 재생정책과 재생사업팀 조민선, 박지용 (☎ 2133-8638)