

서울특별시 양천구 목3동
도시재생선도지역 지정신청 의견청취

검 토 보 고 서

의 안 번호	726
-----------	-----

2019. 6. 14
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 안 건 명 : 서울특별시 양천구 목3동 도시재생선도지역 지정
신청 의견청취

2. 제안이유

- 가. 국토교통부가 '19년 하반기에 도시재생뉴딜사업 대상지를 선정할 예정이며, '19년 서울시 도시재생 희망지사업으로 선정된 '양천구 목3동' 지역을 도시재생선도지역으로 신청하기 위해
- 나. 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 제33조제2항에 의해 서울특별시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함.

3. 사업개요

가. 도시재생 필요성

- 도시재생활성화지역 지정기준에 부합(3개 항목 중 2개 이상 해당)
 - 최근 5년간 3년이상 인구 감소, 20년이상 노후건축물 50%이상(현황 : 약 83%)
- 2025 생활권계획상 생활기반시설 부족
 - 주차장, 도서관, 공원, 노인여가복지시설, 체육시설 부족
- 기초생활인프라 국가 최저기준 서울시 평균 이하
 - 사업 대상지내 초등학교가 없어 보·차혼용 좁은 골목길 및 언덕길을 이용하여 약 1km 정도 등·하교를 하고 있으므로, 학부모 이주율을 낮추기 위한 통학로

개선·신혼부부 주택 공급 및 아이를 위한 교육·돌봄공간 조성이 시급한 지역임

○ 도시재생과 연계 가능한 다양한 공공자원 확보

- 목동깨비시장을 중심으로 공영주차장 및 시장 고객지원센터 등 도시재생활성화 사업과 연계하여 활용가능한 공공자원(구역내 8개소)이 다수 입지해 있어 도시재생 잠재력 확보됨

나. 대상지 현황

○ 위 치 : 양천구 목3동 8~17통 일대

○ 면 적 : 148,000 m^2

○ 인구현황 : 4,376명(2,026세대)

○ 지역자원

- 국·공유지 : 목3동 깨비시장 고객지원센터, 목3동 한두 공영주차장, 공동주차장 공유센터 건립부지, 목3동 주민센터, 어린이공원&지하주차장, 한두어린이공원, 목3동 소공원, 백석어린이공원
- 시 장 : 목3동 깨비 전통시장
- 공 동 체 : 씨앗어머니회(주민모임), 목3동시장상인회 등

4. 계획의 주요내용

추진 방향

- 목3동 깨비시장을 중심으로 마을 활력을 회복하는 것을 목3동 도시재생활성화계획의 추진방향으로 설정하여, 마을의 중심광장으로서 '시장 활력 되찾기', 마을 공동체 육성을 통한 '마을 활력 살리기', 노후주택 지 재생을 통해 '정주 활력 살리기'를 도시재생활성화계획의 사업 목표 및 기본 구상으로 설정함.

□ 주요 사업

○ 마중물 사업(15개 사업, 250억원, '20~'23)

: 목3동 깨비시장 보행환경 개선사업, 깨비 마켓 테라스 축제, 시장연계형 커뮤니티 도서관 및 아이키움센터 조성, 스마트 마을주차 시스템 구축사업, 주민역량강화 프로그램 운영, 현장지원센터 조성 및 운영, 입면개선 시범사업, 목3동 안전한 등굣길 조성사업, 집수리 원스톱서비스 센터 구축사업 등

○ 지자체 사업 (2개 사업 187억원, '20~'23)

: 목동깨비시장 공동주차장 및 공유센터 조성사업, 장기안심상가 지원사업

○ 공기업 투자 사업 (1개 사업 88억원, '20~'21)

: 청년주택 및 주차장 복합화 사업

□ 실행 수단

○ 공공부문 전담조직(서울시, 양천구 등), 도시재생현장지원센터(선도사업지로 지정 이후 구축 예정), 통합주민협의체(구성예정) 등 관련 주체의 협력적 추진을 도모

○ 국토부에 도시재생선도지역 지정 요청하여 도시재생활성화지역(일반근린형)으로 지정, 2024년까지 마중물 사업 250억원(국비,시비,구비), 지자체 사업 187억원, 공공기관(LH) 투자사업 88억원을 투입하여 도시재생사업 시행

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

나. 예산조치 : 재생사업 추진을 위한 단계별 예산 확보 필요

○ 마중물사업 : 250억원

○ 지자체 사업 : 187억원

○ 공공기관 투자사업 : 88억원

다. 합 의 : 해당사항 없음

5. 검토의견

□ 제출 경위

- 목3동 620번지 일대는 2018년 서울시 도시재생 희망지 사업 예비 후보지를 거쳐, 2019년 4월 서울시 도시재생 희망지 사업 대상지로 선정된 지역으로서, 활성화지역 선정 이전, 국토교통부의 공공기관 제안형(LH) 도시재생뉴딜사업 공모에 신청과 동시에 도시재생선도지역으로 지정 요청하고자 공청회('19.6.7) 등 관련 절차를 이행하고 선도지역 지정에 대한 시의회 의견을 청취하려는 것임¹⁾(붙임1).
- 국토교통부 도시재생뉴딜사업 신청 가이드라인('19.1.8)에 따르면, 도시재생활성화지역으로 지정된 경우에는 별도의 선도지역 지정절차 없이 뉴딜사업 신청이 가능하지만, 활성화지역이 아닌 경우에는 도시재생 선도지역으로 지정과 동시에 공모 신청하게 됨.
- 도시재생선도지역이란 도시재생이 시급하거나, 도시재생사업의 파급효과가 큰 지역을 중앙정부에서 직접 또는 전략계획수립권자의 요청에 따라 국토교통부장관이 지정²⁾하는 것으로, 전략계획 상 **활성화**

-
- 1) 국토부의 도시재생뉴딜사업 신청 가이드라인(2019.1)에 따르면, '19년 하반기 뉴딜사업 선정 시 활성화계획 확정·승인절차(공청회, 지방의회 의견청취, 관계 행정기관 협의 등)를 진행 중인 활성화계획(안)을 접수.
 - 2) 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제33조(도시재생선도지역의 지정)
 - ① 국토교통부장관은 도시재생이 시급하거나 도시재생사업의 파급효과가 큰 지역을 직접 또는 전략계획수립권자의 요청에 따라 도시재생선도지역으로 지정할 수 있다.
 - ② 전략계획수립권자는 제1항에 따라 도시재생선도지역의 지정을 요청하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민과 관계 전문가 등으로부터 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.
 - ③ 국토교통부장관은 전략계획수립권자에게 도시재생선도지역의 지정과 지원에 필요한 자료를 제출하도록 요청할 수 있다.
 - ④ 국토교통부장관은 제1항에 따라 도시재생선도지역을 지정하거나 변경 지정하는 때에는 관계 중앙행정기관의 의견을 수렴하고, 특별위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

지역 지정여부와 관계없이 활성화계획 수립이 가능함³⁾. 따라서, 선도지역 지정요청을 위한 기본구상(안)에 대하여 국토교통부에서 심사를 통해 선도지역으로 지정되면, 도시재생 전략계획에 반영 및 활성화지역으로 지정된 것으로 보며, 이후 활성화계획을 수립하여 관련 절차를 거치게 됨.

- 서울시의 경우 “창신·송인 도시재생활성화지역”이 전략계획수립 이전, 국토교통부의 도시재생선도지역으로 지정받아 활성화계획을 수립하고 사업을 시행한 바 있음.

□ 대상지 현황

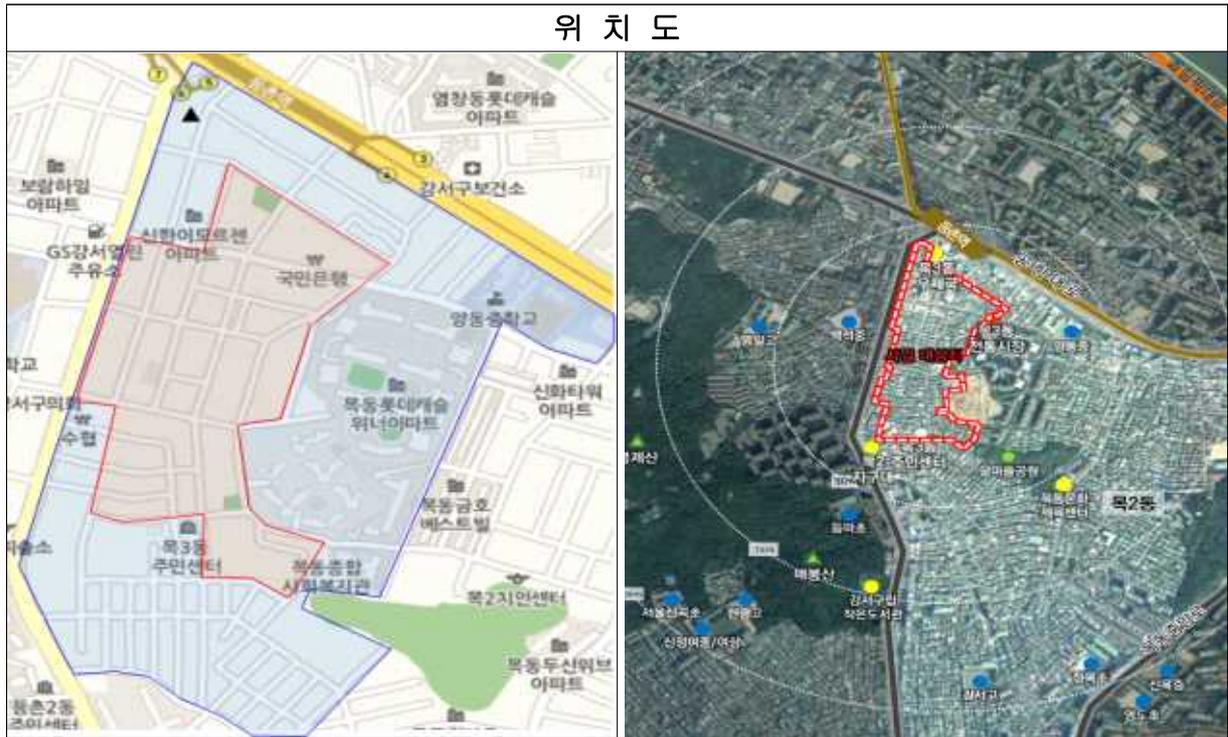
- 양천구 목3동 610번지 일대(약 148,000^m²)는 제2종(80%) 및 제3종(12%)일반주거지역이 대부분이며 김포공항 주변에 위치하여 공항시설법에 따른 건축물 높이규제를 받고 있음. 달마을공원이 도보권내에 위치하고 있으며, 대상지 1^{km} 이내에 매봉산이 위치함. 반경 500m 이내에 9호선 등촌역이 위치하고 있고 대상지 주변으로 공항대로와 등촌로가 있어 교통여건은 양호한 지역으로 평지형태의 격자 블록형 주거지가 형성되어 있음.
- 최근 5년간 3년 연속 인구가 감소하였으며 지속적으로 65세 이상의 1인 가구가 증가하고 있음. 20년 이상 노후건축물이 전체의 약 83%로 노후 저층주택지가 밀집해 있으며, 1인당 생활기반시설 면적

⑤ 국토교통부장관은 도시재생선도지역을 지정 또는 변경 지정하는 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 내용을 관보에 고시하고 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

3) 도시재생특별법 제34조(도시재생선도지역에 있어서의 특별조치)

- ① 전략계획수립권자는 제33조에 따라 지정된 도시재생선도지역에 대하여 도시재생전략계획의 수립 여부와 관계없이 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다. 다만, 도시재생전략계획이 수립된 지방자치단체의 경우에는 도시재생전략계획이 변경된 것으로 본다.

은 열악한 상태임. 노후한 저층주택과 도시형생활주택이 증가하면서 마을 정주환경이 악화되고 있으며 열악한 보행환경과 주차난이 심각한 가운데 방법수준도 미흡한 실정임.



- 지역 주민 모임이 활성화되어 있고 깨비시장을 중심으로 도시재생활성화 사업과 연계하여 활용가능한 공공 자원(한두 어린이공원, 깨비시장 공유센터 등)이 다수 입지해 있어 도시재생의 잠재력이 높다 하겠음. 목3동 도시재생의 지역 거점으로 깨비시장을 활용할 경우 주민 주도 도시재생활성화사업의 성공적인 모델이 될 가능성이 있다고 판단됨.

□ 추진방향 및 마중물사업 계획

- ‘활기 넘치는 시장길, 커뮤니티 도서관을 중심으로 한 목3동의 마을 활력 프로젝트’를 목표로 ‘마을의 중심광장으로서 시장 활력’, ‘마을 공동체 육성을 통한 마을 활력’, ‘노후주택지 재생을 통한 정주 활력’을 기본구상으로 설정하였으며, 이를 실현하기 위한 마중물 사업으로

3개의 단위사업에 15개의 세부사업을 제안함.

- 목표 실현을 위해 목3동 깨비시장 장소특화사업, 깨비 마켓 테라스 축제, 스마트 마을주차 시스템 구축사업, 현장지원센터 조성 및 운영, 도시재생 거점공간 조성 및 공영주차장 조성, 사람 중심의 골목길 환경정비, 가꿈주택 및 그린리모델링 지원사업 등 15개의 마중물사업(250억원)을 계획하고, 목동깨비시장 공동주차장 및 공유센터, 청년주택 및 주차장 복합화 사업 등 3개의 협력사업(275억원)을 반영하였음.

<도시재생 마중물사업>

목 표	단위사업	사업기간	예산 (억원)	사업주체
시장 활력	목3동 깨비시장 장소특화사업	'20~'23	25.1	양천구 혁신도시기획실/ 일자리경제과/도로과 민간(깨비시장 상인회, 주민협의체)
	깨비 마켓 테라스 축제	'20~'23	10.0	양천구 혁신도시기획실/ 일자리경제과/도로과 민간(깨비시장 상인회, 주민협의체)
	시장연계형 커뮤니티 도서관 및 아이키움센터	'20~'22	39.0	양천구 혁신도시기획실/ 일자리경제과, 양천경찰서 민간(깨비시장 상인회, 주민협의체)
	스마트 마을주차 시스템 구축사업	'21	1.7	양천구 혁신도시기획실/ 교통지도과 민간(깨비시장 상인회, 주민협의체)
마을 활력	주민역량강화 프로그램 운영	'20~'23	5.6	양천구 혁신도시기획실/ 민간(주민협의체)
	현장지원센터 조성 및 운영 (도시재생활성화계획수립 용역비 포함)	'20~'23	35.0	양천구 혁신도시기획실/ 민간(주민협의체)
	도시재생 임시 거점공간 조성 및 운영	'20~'23	4.0	양천구 혁신도시기획실/ 민간(주민협의체)
	도시재생 거점공간 조성 및 공영주차장 조성 (청년주택 및 주차장 복합화 사업)	'20~'21	59.5	IH 공사 양천구 혁신도시기획실/교통지도과 민간(주민협의체)
	입면개선 시범 사업	'20~'22	3.0	양천구 혁신도시기획실/ 민간(주민협의체)
	목3동 안전한 등굣길 조성 사업	'21	5.5	양천구 혁신도시기획실/도로과 민간(주민협의체)
정주 활력	집수리 원스톱서비스 센터 구축사업	'20~'23	14.5	양천구 혁신도시기획실/ 민간(주민협의체)
	사람 중심의 골목길 환경정비	'21~'23	32.0	양천구 혁신도시기획실/도로과 민간(주민협의체)
	목3동 건축물 특화지침 수립	'20	3.0	양천구 혁신도시기획실/건축과 민간(주민협의체)
	가꿈주택 및 그린리모델링 지원사업	'20~'22	8.0	양천구 혁신도시기획실/ 민간(주민협의체)
	골목길 그린파치 프로젝트	'20~'23	4.1	양천구 혁신도시기획실/공원녹지과 민간(주민협의체)
합계			250	

<지자체 사업 및 공공기관 투자사업 예산>

목 표	단위사업	사업기간	예산 (억원)	사업주체
지자체 사업	목동깨비시장 공동주차장 및 공유센터 조성사업	‘21	175	양천구 일자리경제과/건축과
	장기간심상가 지원사업	‘20~’23	12	서울시 공정경제과
공공기관 투자사업	창년주택 및 주차장 복합화 사업 (한두 공영주차장부지 활용)	‘20~’21	88	LH 공사
합계			275	

□ 계획의 세부내용 검토

첫째, ‘시장활력’

- ‘목3동 깨비시장 장소특화사업’은 차량과 사람이 혼재된 시장골목을 보행자 중심의 시장골목으로 재편하려는 것이며, ‘깨비 마켓 테라스 축제’와 ‘시장연계형 커뮤니티 도서관 및 아이키움센터’는 시장을 활용한 주민공동체 육성과 마을경제의 부가가치 창출, 그리고 소통과 교류의 공간 마련 사업으로서, ‘마을주차 시스템 구축사업’과 더불어 지역경제 활성화와 사회적인 결속력 강화 측면에서 바람직하다 판단됨. 다만, 시장골목의 보행자 중심으로의 재편 방안에 대한 구체적인 사업계획에 대해서는 보완이 필요하다 하겠음.

마중물사업	기간	예산 (억원)	사업 주체	마중물사업	기간	예산 (억원)	사업 주체	총 예산 (사업수)
목3동 깨비시장 장소특화사업	‘20~’23	25.1	양천구	깨비 마켓 테라스 축제	‘20~’23	10.0	양천구	758 (4개 사업)
시장연계형 커뮤니티 도서관 및 아이키움센터	‘20~’22	39.0	양천구	스마트 마을주차 시스템 구축사업	‘21	1.7	양천구	
목동깨비시장 공동주차장 및 공유센터 조성사업	‘21	175 (비예산)	양천구					

둘째, ‘마을활력’

- 금년 4월 서울시 도시재생 희망지 사업 대상지로 선정되어, 주민역량강화 사업 등을 시행하기 전에 도시재생선도지역으로 신청·선정될 수 있다는 점에서 ‘주민역량강화 프로그램운영’과 ‘도시재생 (임시)거점공간 조성’, ‘현장지원센터 조성 및 운영’ 사업은 주민 재생 전문가 육성 및 도시재생 내부 동력 확보 등 주민이 주도하는 마을 만들기의 지속가능성 확보를 위해 필수적인 사업이라 하겠음.
- 한편, 공공기관(LH) 투자사업인 ‘청년주택 및 주차장 복합화 사업’과 ‘장기안심상가 지원사업’은 젊은 층의 유입과 공실을 활용한 시장과 지역의 활성화에 기여할 수 있을 것으로 기대됨.

마중물사업	기간	예산 (억원)	사업 주체	마중물사업	기간	예산 (억원)	사업 주체	총 예산 (사업수)
주민역량강화 프로그램 운영	‘20~’23	5.6	양천구	현장지원센터 조성 운영 (도시재생활성화계획수립 용역비 포함)	‘20~’23	35.0	양천구	1126 (6개 사업)
도시재생 임시 거점공간 조성 및 운영	‘20~’23	4.0	양천구	도시재생 거점공간 조성 및 공영주차장 조성	‘20~’23	4.0	양천구	
입면개선 시범사업	‘20~’23	4.0	양천구	목3동 안전한 등굣길 조성사업	‘20~’23	4.0	양천구	
청년주택 및 주차장 복합화 사업	‘21	88 (비예산)	LH 공사	장기안심상가 지원사업	‘20~’23	12 (비예산)	서울시	100

셋째, ‘정주활력’

- ‘정주 활력’을 위해 주로 노후주택지 정비와 폐쇄적인 골목길의 분위기 개선하는 사업을 제안함. 집수리 원스톱서비스 센터 구축 등 5개 세부사업을 구성하여 사업비 61.6억 원 책정함.

마중물사업	기간	예산 (억원)	사업 주체	마중물사업	기간	예산 (억원)	사업 주체	총 예산 (사업수)
집수리 원스톱서비스 센터 구축사업	‘20~’23	14.5	양천구	사람 중심의 골목길 환경 정비	‘21~’23	32.0	양천구	61.6 (5개 사업)
목3동 건축물 특화지킴 수립	‘20	3.0	양천구	가꿈주택 및 그린 리모델링 지원사업	‘20~’22	8.0	양천구	
골목길 그린패치 프로젝트	‘20~’23	4.1	양천구					

□ 실행수단

- 서울시 도시재생실 주거재생과에서 이 계획을 총괄하고 있으며, 선도사업 지정 이후 목3동 도시재생현장지원센터(2020년 개소 예정)를 중심으로 사업추진을 위한 관련주체간 협력체계를 구축하여 주민, 행정, 전문가 등과 협력하여 이 지역 특성에 맞는 사업 및 콘텐츠를 발굴, 모니터링하여 사업의 지속성 등 사업 추진 동력을 형성할 계획임.

한편, 현재 양천구청 도시재생 전담조직을 중심으로 깨비시장 상인회 및 지역 주민 공동체와 소통을 진행하고 있으며, 선도사업 지정 이후 주민협의체를 구성할 예정임.

□ 종합 의견

- 목3동 일대의 경우, '19년 5월 3일 신규 희망지사업 대상지로 선정된 지역으로, 지역주민과 양천구에서 한국토지주택공사(LH)가 참여하는 도시재생선도지역 지정을 요청한 지역으로 도시재생에 대한 주민공감대와 열의, 참여가 높은 지역임.

건축물 노후도가 높고 공영주차장 등 활용 가능한 국공유지를 보유하고 있음에도 생활서비스시설은 서울시 평균이하로 부족하며, 저층주거지와 인근 아파트 단지와의 부동산가치 격차에 따라 지역주민의 상대적 박탈감이 크고, 서울시 서부지역(양천구, 강서구)의 경우 도시재생지역은 서울시내 총 37곳 중 1곳에 지나지 않아 이 지역의 재생을 통해 서부지역내 도시재생 공감대를 확산시키는 계기로 삼을 필요가 있겠음.

- 목3동의 주민의견 조사결과, 편리한 교통과 거주환경 등 주거환경에 대체로 만족하고 있어 재생사업을 추진할 경우 주민들의 지역에 대

한 애착심을 배가시킬 수 있을 것으로 판단되며, 지역주민과 구청이 강력한 사업추진 의지를 갖고 있는 바, 도시재생선도지역의 지정 취지에 부합한 지역이라고 사료됨.

또한, 금년 하반기 뉴딜사업에 선정되면 구역내 공영주차장에 대해서는 LH공사 예산(약 88억)이 투입되어 행복주택 등의 복합건립이 가능해지고, 현재 진행 중인 타 도시재생 뉴딜사업과 동일하게 국비 지원액 100억원에 대한 매칭비율에 맞추어 '20년부터 '23년까지 4년간 지방비 150억원의 추가 확보가 가능해지므로(붙임2), 사업의 시너지 효과가 극대화 될 수 있을 것으로 기대됨.

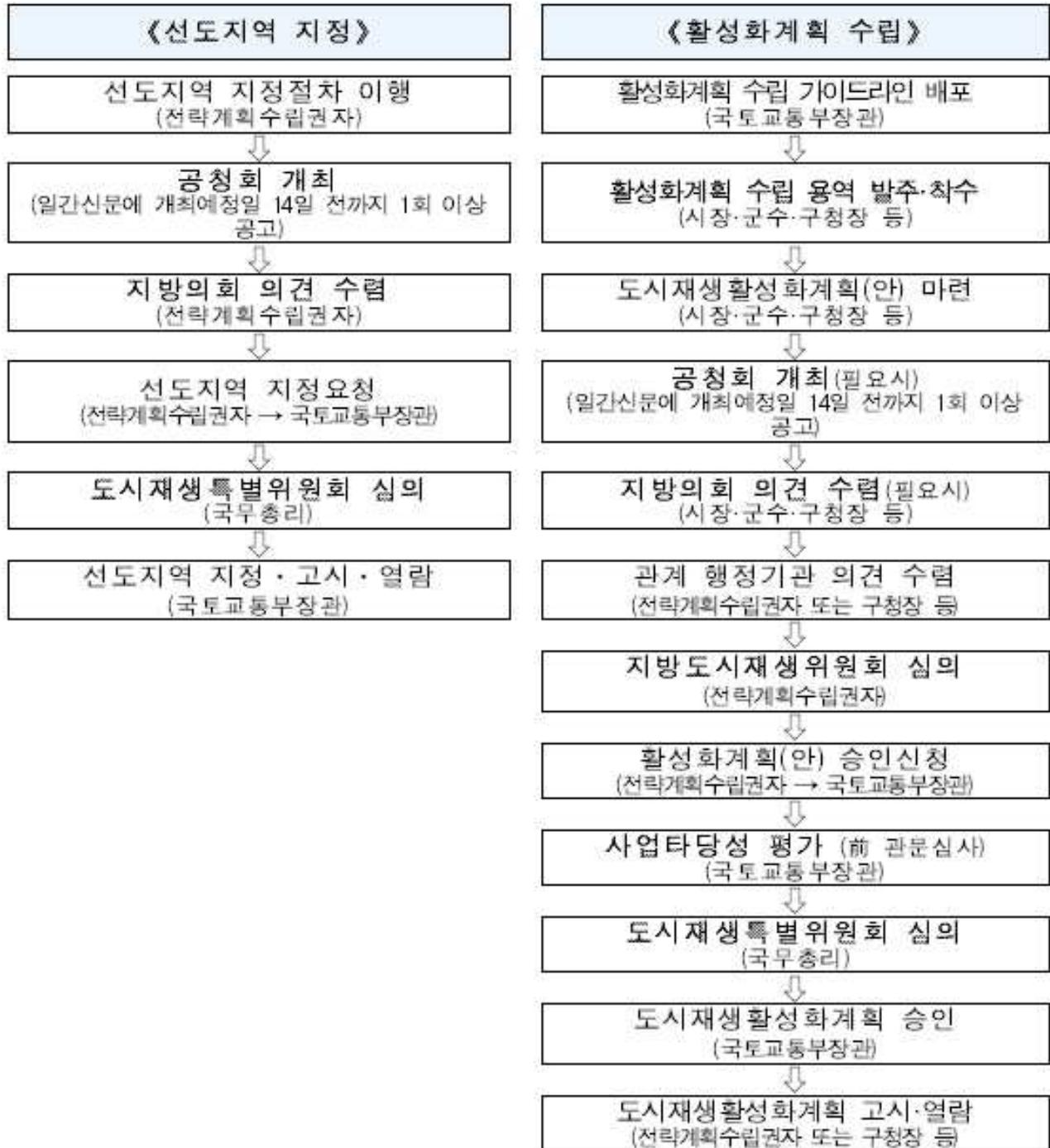
- 다만, 지역의 문제를 공유하고 해결하기 위한 합의형성 과정을 거쳐 지역과 현장상황에 맞는 사업을 발굴하는 등 과정적 산물을 중요시하는 도시재생사업의 특성을 고려하여, 향후 도시재생선도지역으로 지정될 경우 상인, 방문객, 지역주민, 주민공동체 등과의 소통 및 의견수렴을 거쳐 활성화계획을 수립하되, 사업의 목표와 지표를 명확히 설정함과 동시에 사업의 성과관리에도 지속적인 관심을 가져야 할 것임.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 임경숙
연 락 처	02-2180-8205
이 메 일	kslinga@seoul.go.kr

붙임 1 선도지역 추진절차

<일반근린형 도시재생뉴딜 가이드라인, 국토부(18.8)>

- ◆ 전략계획이 수립되어 있지 않은 경우는 선도지역 지정절차 이행
- ◆ 전략계획이 기 수립되어 있더라도 활성화계획을 수립(또는 변경)하여 추진하지 않고 선도지역으로 지정하여 추진하는 경우



붙임 2 서울시 도시재생뉴딜 지원기준

구 분		광역선정		
		우리동네살리기	주거지원형	일반근린형
권장면적		5만㎡내외	5~10만㎡ 내외	10~15만㎡ 내외
집행기간		3년	4년	4년
총사업비		125억원	250억원	250억원
국비한도 (40%)		50억원	100억원	100억원
지방비	계 (60%)	75억원	150억원	150억원
	서울시 (지방비 매칭의 90%)	67.5억원	135억원	135억원
	자치구 (지방비 매칭의 10%)	7.5억원	15억원	15억원