

# 마장축산물시장 일대 도시재생활성화계획 변경(안) 의견청취안 검 토 보 고

## 1. 제출자 및 제출경과

- 가. 의안번호 : 제693호
- 나. 제 출 자 : 서울특별시
- 다. 제 출 일 : 2023년 3월 29일
- 라. 회 부 일 : 2023년 4월 03일

## 2. 제안이유

- 성동구에서 우리 시로 요청한 “마장청계플랫폼525” 도시재생기반시설(공동이용시설) 기존용도 폐지 및 처분(매각) 요청과 마장축산물시장 일대 활성화 유도를 위해 추진한 도시재생사업이 마무리됨에 따라 기 수립된 『마장축산물시장 일대 도시재생활성화계획』에 일부 변경이 필요하여 절차를 추진하는 것으로,
- 『마장축산물시장 일대 도시재생활성화계획 변경(안)』에 대하여 『도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법』 제20조 제3항에 따라 서울특별시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함

## 3. 주요내용

- 가. 변경내용
  - “마장청계플랫폼525” 도시재생거점시설(공동이용시설) 기존용도

폐지

- 미실행 마중물 사업 3개 폐지 및 사업비 조정

나. 변경사유

- 성동구에서 사업 타당성 상실 및 사업추진 과정에서 발생한 여건 변화를 반영하여 “마장청계플랫폼525” 기존용도 폐지 요청
- 사업추진 과정에서 발생한 여건 변화를 반영하여 사업계획 및 사업비 조정

다. 추진경위

- '18. 7. 5. : 도시재생활성화지역 지정
- '19. 9.11. : 도시재생활성화계획 고시(제2019-304호)
- '23. 1.16. : 마장청계플랫폼 525 매각 요청(구→市)
- '23. 3.17. : 도시재생활성화계획 변경(안) 의견 요청(市→구)
- '23. 3.20. : 도시재생활성화계획 변경(안) 의견 회신(구→市)

※ 별도의견 없음

- '23. 3.22. : 공청회 개최

## 4. 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

## 5. 검토의견

### 가. 마장축산물시장 일대 도시재생활성화계획 변경(안)의 제출 경위

- 이번 ‘마장축산물시장 일대 도시재생활성화계획(이하, ‘활성화계획’) 변경(안)’은 마장동 축산물시장 일대에 활성화를 유도하기 위해 추진한 도시재생사업 대다수가 마무리됨에 따라 사업 시행 과정에서 발생한 다양한 여건 변화를 반영한 ‘활성화계획’의 변경 절차 추진을 위해 2023년 3월 29일 시장 제출하여 4월 3일 우리 위원회에 회부된 사안임
- ‘활성화계획’은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하, ‘도시재생법’)에 따라 수립된 법정계획인 ‘2025 서울시 도시재생전략계획’<sup>1)</sup>(이하, ‘전략계획’)의 실행계획으로서, 계획을 수립하거나 변경시(경미한 변경 제외)에는 같은 법 제20조(도시재생활성화계획의 확정 및 승인)에 따라 지방의회 의견을 청취하고 도시재생위원회 심의를 거쳐 확정해야 함

#### 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제20조(도시재생활성화계획의 확정 및 승인 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방위원회의 심의를 거쳐 확정한다.

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 들어야한다. 이 경우 지방의회는 전략계획수립권자 또는 구청장등이 도시재생활성화계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하고, 의견제시 없이 60일이 경과한 경우 의견이 없는 것으로 본다.

1) 서울시 도시재생의 비전과 방향을 제시하고 도시재생활성화계획에 가이드라인을 제공하는 「2025 서울시 도시재생 전략계획」이 2015년 12월 최초 수립되었고, 마장축산물시장 일대는 2018년 7월 변경된 「2025 서울시 도시재생 전략계획」에서 도시재생활성화지역으로 반영된 지역임

## 나. 활성화계획 변경(안) 주요 내용과 검토사항

- 서울특별시고시 제2019-304호('19.09.11.)<sup>2)</sup>로 결정된 '활성화 계획'에 따르면 청계천과 마장축산물시장 일대 지역의 활력 제고를 목표로 시장환경개선 및 식(食)문화 육성과 일자리 창출을 통한 도심형 특화시장 육성(시장재생), 산업혼재 저층주거지의 정주환경개선(주거지재생), 축산물시장과 인접한 마장-청계천 구간의 활성화(청계천재생) 및 주민역량강화(공동체재생)를 실현하기 위한 마중물 사업으로 총 4개 부문, 10개 단위사업, 26개 세부 사업을 계획하였음
- '활성화계획' 변경안의 주요 내용은 도시재생기반시설의 용도폐지, 미실행 마중물 사업 3개 폐지 및 완료사업의 정산내역을 반영한 사업비를 조정하는 것으로, 도시재생 사업 계획 변경을 통해 효율적으로 사업기간<sup>3)</sup> 내 추진을 마무리하려는 것임

### 【 도시재생기반시설 용도폐지 】

- '활성화계획' 마중물 사업으로 추진된 마장청계플랫폼525 조성 사업은 마장축산물시장의 산업과 환경을 지원하는 도시재생거점 시설과 주차장의 복합활용 건축물을 건립하여 지역에 부족한 공공공간 및 기반시설을 확충하고 거점시설을 통해 지역자원 연결 및 활성화를 유도하기 위한 사업임
- '22.3월 지상5층(연면적 6,487㎡) 규모에 주차면수 117면을 가진 '마장청계플랫폼525(마장축산물시장 공영주차장)'가 준공되어 주차장과 냉동창고(1층), 공동판매장(2층), 육가공교육실(3층) 및 현장

2) 「마장축산물시장 일대 도시재생활성화계획 고시(2019.9.11.)」 지역명:마장축산물시장 일대 도시재생활성화지역/ 위치:서울특별시 성동구 마장동 510-3 일대/ 면적:약 576,971㎡/ 사업기간:2017년 1월 ~ 2022년 12월 / 사업비:200억

3) 2022년 11월 도시재생활성화계획 경미한 변경을 통해 사업기간을 변경함(기정:2017.1~2022.12→변경:2017.1~2023.12)

지원센터(4층)와 오픈키친(5층) 등 공동체 활성화를 위한 도시재생  
공용공간을 마련하였음

### < 마장청계플랫폼525 조성사업 >



시 설 명	마장축산물시장 공영주차장
위 치	성동구 마장동 525-1, -2, -3
면 적	대지면적: 1,937.7㎡
규 모	지상 5층, 연면적 6,487.89㎡
용 도	주차장(區소유), 도시재생공간(市소유)
사 업 기간	2021년 ~ 2022년
사 용 승 인	'22.03.30. (도시재생공간 미운영 중)
사 업 비	19,820백만원

구 분	주차장 (71%)			도시재생공간 (29%)		
	용도	전용(㎡)	공용(㎡)	용도	전용(㎡)	공용(㎡)
옥탑	30대	-	59.33	-	-	-
5층	23대	814.16	134.85	오픈키친, 카페	280.88	46.52
4층	21대	814.16	134.85	다목적실, 현장지원센터	280.88	46.52
3층	22대	814.16	134.85	주민편의공간	280.88	46.52
2층	21대	814.16	134.85	공공임대상가	280.88	46.52
1층	관리실	480.86	354.77	냉동창고	332.20	214.42
합계	117대	4,631.67	-	-	1,856.22	-

- 그러나, 현재 도시재생 재구조화에 따라 마장현장지원센터(마장동474-5번지)가 지난해 말 운영종료 되었고 이로 인해 ‘마장청계플랫폼525’ 현장지원센터(4층)의 운영주체가 상실되었으며 조성된 다른 공용 공간들도 공실로 방치되고 있어, 주차장을 제외한 공동이용시설에 대한 새로운 활용계획이 필요한 상황이라고 판단됨
- 이에 성동구는 화재발생 위험이 상존하는 먹자골목<sup>4)</sup> 정비와 대체영업장 해결, 마장축산물 시장 상인을 위한 공공임대상가<sup>5)</sup>로 활용하기 위해 서울시에 ‘마장청계플랫폼525’의 도시재생공간(시 공유재산) 용도폐지 및 처분(매각)을 요청<sup>6)</sup>한 상태임

4) 마장동 먹자골목은 무허가 샌드위치 패널 건물, 노후 전기설비, LPG가스통 및 숯불화로를 사용하고 있어 화재발생 위험이 상존하고 있었으며, 2022년 3월 19일 발생한 화재 사고로 인해 현재 영업을 중지된 상태임  
5) 공공임대상가(장기안심상가): 시장 또는 구청장이 영세상인 지원을 위해 임대료 공급하거나 직접 운영하는 시설물  
6) ‘마장청계플랫폼525 매각 요청’(성동구 지속발전도시과-338호(2023.1.16.)) 공문 시행

## □ 마장청계플랫폼525 소유현황

- 토 지 현 황 : 성동구(70.6%), 중소벤처기업부(29.4%)
- 건축물 현황 : 성동구(70%, 용도-주차장), 서울시(30%, 용도-부대시설(공동이용시설))

- 도시재생법 제30조7)가 개정됨에 따라 재생활성화지역 내 도시 재생사업에 필요하지 않은 공유재산은 재생사업 외의 목적으로 처분할 수 있도록 규제가 완화되었고, 공동체 공간 중심의 재생을 지양하는 「2030 도시재생전략계획」 정책방향에 따라 지역주민에게 필요한 용도로 전환하고자 ‘활성화계획’을 변경하려는 필요성은 일부 인정된다 하겠음
- 다만, 많은 비용과 시간을 들여 조성한 도시재생기반시설이 준공 이후 제대로 활용되지 못하고 주변여건 변화에 따라 용도폐지 후 처분(매각)하려는 것에 대하여,
  - 활성화지역 도시재생의 지속가능성을 고려하여 주민에게 필요한 생활SOC 용도로의 전환 등 새로운 활용계획에 대하여 검토가 충분했는지를 점검해보고
  - 현재 마장축산물 시장이 ‘서울형 건축혁신 전통시장’ 시범 사업지로 선정되어 ‘마장청계플랫폼525’ 부지를 포함하여 시장 일대에 대한 종합계획<sup>8)</sup>이 수립 중에 있음을 고려할 때 장기적인 관점에서 사유재산에 대한 매각 여부도 신중히 결정할 필요가 있겠음

7) 제30조(국유재산·공유재산 등의 처분 등)③도시재생활성화지역(도시재생활성화계획이 수립된 지역만 해당한다)내의 국유재산·공유재산으로서 도시재생사업에 필요한 국유재산·공유재산은 도시재생사업 외의 목적으로 처분할 수 없다.<개정 2022.06.10.>

8) 서울형 건축혁신전통시장 종합계획 수립 용역<미래공간기획관 공공개발사업담당관(23.3~24.9)>

## 【 도시재생 사업계획 변경 】

- 사업 시행과정 상의 여건변화와 재생활성화 사업의 운영의 지속성을 고려하여 세부 사업계획을 변경하려는 것으로, 변경되는 세부 사업계획은 다음과 같음

### □ 도시재생 사업계획 변경 사항

- 마중물사업                      기정) 26개 세부사업 → 변경) 23개 세부사업 (3개 사업 폐지)
- 협력사업                        기정) 5개 세부사업 → 변경) 4개 세부사업 (1개 사업 폐지)

### < 마중물사업 계획 변경사항 >

단 위 사 업	세 부 사 업	추진현황	금회 변경내용
축산물시장 환경개선사업	1. 시장환경개선 서비스디자인 개발 및 적용사업	완료	정산 반영
	2. 시장 협동조합 조직 및 협업화 지원사업	완료	정산 반영
	3. 마장클린 시장환경개선 지원사업	완료	정산 반영
	4. 철로변 가로환경 정비사업	완료	정산 반영
	5. 노후 하수관거 개선사업	완료	정산 반영
	6. 시장 악취저감 현황조사 및 모니터링 사업	완료	정산 반영
	7. 악취저감 실천 프로그램 지원사업	완료	정산 반영
일자리 및 식문화 육성사업	8. 육가공 전문인력 육성교육 지원사업	완료	정산 반영
	9. 육가공-식문화 관련 창업 지원사업	완료	정산 반영
	10. 식문화 특화 콘텐츠 제작 및 마장키친 운영사업	완료	정산 반영
시장복합 SOC 거점시설 조성사업	11. 마장청계플랫폼525 조성사업	추진중	세부사업 폐지 (기존용도 폐지)
주거지생활지원 SOC 거점시설 조성사업	12. 서마장 상생센터 조성사업	미추진	세부사업 폐지
가로환경 개선사업	13. 생활가로 정비사업	완료	정산 반영
	14. 생활 안전시설 정비사업	완료	정산 반영
	15. 소규모 쉼터 조성사업	완료	정산 반영
청계천 연결공간 조성사업	16. 청계천변 계단식 휴게공간 마장테라스 조성사업	완료	정산 반영
	17. 청계천 연결광장 조성사업	추진중	정산 반영
청계천 경계부 조성사업	18. 청계천변 살곶이길변 정비사업	미추진	세부사업 폐지
	19. 마장-청계 안내시스템 정비사업	미추진	세부사업 폐지
재생지원센터 운영사업	20. 마장도시재생 현장지원센터 운영사업	완료	정산 반영
주민역량 강화사업	21. 마장상행협의체 운영사업	완료	정산 반영
	22. 축제 활성화 지원사업	완료	정산 반영
	23. 주민참여 프로그램 운영사업	완료	정산 반영
	24. 주민기자단 운영 및 소식지 발간사업	완료	정산 반영
	25. 마장도시재생대학 운영사업	완료	정산 반영
주민공모사업	26. 마장도시재생 주민공모사업	완료	정산 반영

### 〈 협력사업 계획 변경사항 〉

구분	세 부 사 업	추진현황	금회 변경내용
부처협업	1. 지역정착형 청년일자리 부처스(Butchers) 육성사업	완료	정산 반영
	2. 전통시장 및 상점가활성화 지원사업(주차환경개선사업)	완료	정산 반영
지자체협업	1. 마장지하차도, 마장초등학교 주변 배수개선	완료	정산 반영
	<b>2. 청계천 생태학교 개선사업</b>	<b>미추진</b>	<b>세부사업 폐지</b>
	3. 청계천 생태정원 조성사업(시민참여예산)	완료	정산 반영

- 이번 의견청취안에서 서울시가 폐지하려는 마중물사업에 대해 살펴보면, ‘서마장 상생센터 조성사업’의 경우 당초 ‘활성화계획’ 수립 시 서마장지역은 저층 주택이 밀집한 주거지역이나, 인근에 축산물과 관련된 용도 확산으로 인해 생활편의 용도의 시설이 부족하여 주거지역 거주민을 지원하기 위한 커뮤니티 공간조성을 위해 계획되었음
- 그러나 최근 도시재생의 정책기조가 변화되어 재생사업의 자생성을 확보하고 시·구간 역할 분담의 필요성으로 인해 자치구 사무에 해당하는 시설(노인정, 북카페 등) 예산이 삭감되어 ‘활성화계획’ 변경안 내 사업계획 변경을 통해 현재까지 미추진중인 사업을 폐지하려는 것임
- 서마장지역은 낙후된 주거지역으로 ’22년 6월 모아타운으로 지정되어 현재 성동구에서 관리계획을 수립중에 있는 바, ‘활성화계획’에서 해당 사업을 폐지하더라도 부족한 고령자·청소년 등 지역 주민이 이용할 수 있는 주민편의시설을 ‘모아타운 관리계획’에 포함하여 추후 건립될 수 있도록 지원이 필요하겠음
- 청계천 재생을 위해 계획된 ‘청계천 살곶이길변 정비사업’과 ‘마장-청계 안내시스템 정비사업’은 기존 도로와 보도 등을 정비하는 사업으로 자치구 고유사무이면서 도시재생 측면에서 실효성이



낮다고 판단하여 사업을 폐지하려는 것으로 파악되었음

- 향후 활성화계획 수립 시에는 대상지 여건을 고려하여 심도 있는 사전 조사와 기획, 자치구와의 소통을 통해 재생사업의 자생성 및 지속가능성이 고려된 계획을 수립하는 것이 필요하겠음
- 또한, 지역 내 다른 사업과의 연계 검토를 통해 폐지되는 사업이 지역활성화에 기여하고자 했던 사업의 당초 목적이 실현될 수 있는 방안을 추가적으로 마련할 필요가 있다고 판단됨

### 【 예산 집행계획 변경】

- 사업 시행기간 및 세부사업계획 변경사항과 완료사업의 정산 내역을 반영하여 마중물사업 및 협업사업의 연도별 집행계획을 변경하는 것으로, 미집행된 사업들이 발생하지 않도록 신중하고 세밀한 계획이 요구된다 하겠음

#### □ 예산집행계획 변경 사항

- 마중물사업                      기정) 200.0억원 → 변경) 126.2억원 (△73.8억원(36.9%))
- 협력사업                        기정) 194.8억원 → 변경) 186.21억원 (△8.59억원(4.4%))

### 다. 종합 의견

- 이번 의견청취안은 ‘마장청계플랫폼525’ 도시재생기반시설(공동이용시설) 기존용도 폐지 및 세부사업계획 변경 등 새롭게 설정된 「2030 도시재생전략계획」 정책 방향을 반영하여 마장축산물시장 일대 활성화 유도를 위해 추진한 도시재생사업을 원활하게 마무리하기 위한 것으로 판단됨
- 마중물 총 26개의 사업 중 21개 사업 추진완료, 2개 사업은

추진중으로 추진율은 88.4%로 확인되었으나 활성화사업 마무리를 위한 변경 계획(안)은 실행 완료된 사업별 성과지표에 대한 모니터링 결과 및 사후 관리하는 방안에 대한 내용을 충분히 담고 있지 않다고 생각됨

- 마장축산물시장 일대 도시재생활성화지역은 두 개의 지구단위계획구역<sup>9)</sup>과 자치구에서 관리계획을 수립중인 모아타운, 서울시 미래공간기획관에서 수립중인 ‘서울형 건축혁신 전통시장 종합계획’(붙임2) 등을 포함하고 있음
- 이와 같이 활성화사업 종료 이후에도 적용될 수 있는 지역관리 방안이 마련되고 있어 시장의 활성화 및 지속적 지역관리에 매우 좋은 여건을 가지고 있는 만큼, 활성화지역을 유지하여 해당 지역의 도시재생이 계속 이루어질 수 있도록 지역 내·외부와 연계되는 사업으로 관리를 지속하는 것이 타당하다고 생각됨

---

9) ①마장축산물시장 일대 지구단위계획구역 및 계획 결정<서울특별시고시 제2022-453호(2022.11.24.)>  
②마장역세권 지구단위계획구역<서울특별시고시 제2021-48호(2021.1.28.)>



- 용역명 : 서울형 건축혁신 전통시장 종합계획 수립용역
- 용역기간 : '23. 3. ~ '24. 9.
- 용역비 : 990백만원
- 추진목표
  - 시민 일상생활과 도시의 관광 중심으로 전통시장 혁신 전환
  - 민관 협력을 통한 전통시장 건축혁신으로 도시경제생태계 활성화
  - 미래 선도시장 모델 구축으로 21세기 글로벌 서울의 경쟁력 강화
- 과업방향
  - 시장 특성을 반영하여 시장별 역할 정립 및 목표 설정
  - 건축혁신의 실현을 위한 단계별 정비, 제도적 개선, 민관협력 등 다각적 추진방안 검토
- 과업 주요내용
  - 대상지별 서울형 건축혁신의 추진 목표·전략 및 마스터플랜 제시
  - 서울형 건축혁신 전통시장 조성 세부계획 수립
  - 체계적이고 실현가능성 있는 사업구도 마련
- 공간적 범위
  - 남대문, 동대문, 마장축산물시장 일대(1,347,025㎡)



<남대문시장 일대>



<동대문시장 일대>



<마장축산물시장 일대>