

# 용답상가시장 일대 도시재생활성화계획(안) 의견청취(안) 심사보고서

2023. 6. 28.

북지건설위원회

## 1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자: 2023. 5. 24. 성동구청장

나. 회부일자: 2023. 5. 30.

다. 상정일자: 2023. 6. 23.

(제273회 제1차 정례회 개회 중 제9차 복지건설위원회)

## 2. 제안개요

가. 제안설명: 스마트포용도시국장

나. 제안이유

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제19조(도시재생활성화 계획의 수립)에 의거 용답상가시장 일대 도시재생활성화계획(안)을 마련하였고, 주민 및 관계 전문가의 의견 수렴을 위한 공청회 등 관련 절차를 진행하였으며,

용답상가시장 일대 도시재생활성화계획(안)에 대하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조(도시재생활성화계획의 확정 및 승인) 제3항에 따라 서울시 도시재생활성화계획 승인 신청 전 구의회 의견을 청취하고자 하는 것임.

### 3. 사업개요

가. 위 치: 서울특별시 성동구 용답중앙길 69일대

나. 면 적: 149,107 $m^2$

다. 사업기간: 2020 ~ 2024(5년)

라. 추진방향: '옛것'에 '새것'을 담아 '향수'와 '낮삶'이 공존하는 마을로 변화

마. 사업내용: 모두의 시장 만들기, 모두의 골목 만들기, 모두의 마을  
만들기를 위한 도시재생활성화계획 수립 및 사업 추진

바. 소요예산: 80억원(전액 시비)

### 4. 추진경위

- 2019. 5. 희망지 사업 선정
- 2019. 8. 주민소통방 '용답나래' 개소
- 2020. 2. 전통시장 연계형 도시재생 시범사업 대상지 선정
- 2020. 12. 공공 와이파이 설치사업 완료
- 2020. 10. 공동체 활성화 용역 및 실행계획 수립 용역 착수
- 2021. 3. 서울시 투자심사 가결(조건부: 사업비 80억으로 조정)
- 2021. 5. 고객 지원센터 리모델링
- 2021. 12. 용답역 옹벽 환경개선사업 1단계 공사 완료
- 2021. 12. 세대공감 힐링쉼터 조성사업 공사 완료
- 2022. 1. 용답상가시장 일대 도시재생활성화지역 선정(일반근린형)(市)
- 2022. 8. 골목길 정비사업 완료
- 2022. 9. 용답상가시장 디자인거리 조성 및 상권활성화 용역 착수
- 2022. 10. 용답역 옹벽 환경개선사업 2단계 공사 완료
- 2022. 11. 도시재생 실행계획 수립 용역 준공
- 2023. 2. 9. 용답상가시장 일대 도시재생전략계획 공고(市)
- 2023. 4. 18. 도시재생활성화계획(안) 공청회 개최

## 5. 향후 추진일정

- 2023. 5. ~ 6. 서울시 도시재생위원회 자문
- 2023. 8. 서울시 도시재생위원회 심의
- 2023. 9. 도시재생활성화계획 승인(市) 및 고시(區)

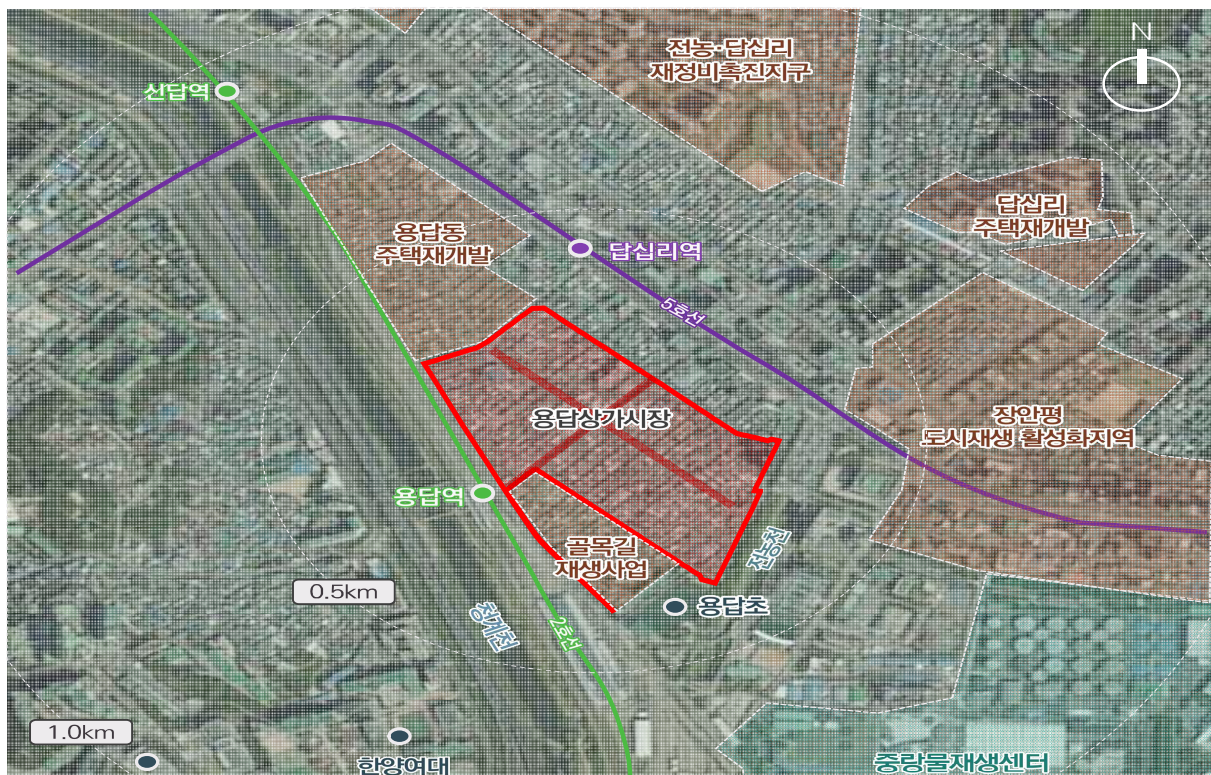
## 6. 참고사항

가. 관련법규: 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제19조 및 제20조

나. 주민·상인 의견 수렴 과정

- 주민 워크숍: 5회
- 선진지 견학: 3회
- 상생협의체 창립총회: '21. 11. 15.
- 상생협의체 임원회의: 7회
- 공청회: '23. 4. 18.

다. 사업대상지 위치도



## 7. 전문위원의 검토의견 요지

### 가. 제안 취지

- 본 의견청취안은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제 19조(도시재생활성화계획의 수립) 에 의거 용답상가시장 일대 도시재생활성화계획(안)을 마련하였고, 주민 및 관계 전문가의 의견 수렴을 위한 공청회 등 관련 절차를 진행하였으며,

용답상가시장 일대 도시재생활성화계획(안)에 대하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조(도시재생활성화계획의 확정 및 승인) 제3항에 따라 서울시 도시재생활성화계획 승인 신청 전 구의회 의견을 청취하고자 제출된 안건임

### 나. 주요 검토내용

- 「서울시 2030 도시재생전략계획」 확정, 개발·정비 병행하는 2세대 도시재생 본격 추진 보도자료(서울시 균형발전 본부 보도자료, '22. 12. 26.)에 따르면 서울시는 「2030 서울 특별시 도시재생전략계획 변경(안)」이 가결되어 '쇠퇴지역 균형발전'이라는 새로운 정책방향 아래 개발·정비까지 포함한 다양한 수단으로 도시를 활성화시키는 2세대 도시재생이 본격적으로 추진될 것으로 전망함
- '도시재생 전략계획'은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 상 수립하는 도시재생 분야 최상위 법정계획으로 서울시의 이번 전략계획은 '쇠퇴지역 균형발전'이라는 새로운 정

책방향을 설정하고 ① 시민 수요에 대응하기 위한 민간의 '능동적 정비지원'을 위한 사업 추진, ② 개발과 보존의 균형 회복을 위한 지역 특성에 맞춘 다양한 사업방식 활용, ③ 내실 있는 사업 추진을 위한 활성화 지역 선정방식 및 절차개선을 통한 공공지원 시스템 개편 등이 주요 내용임

- 이번 전략계획에 신규로 지정된 곳은 ▲ 망우본동 일대 ▲ 신월1동 일대 ▲ 독산2동 일대 ▲ 화곡중앙시장 일대 ▲ 용답상가시장 일대이며, 장한평 일대는 경제기반형에서 중심시가 지형으로 유형이 변경됨
- 1)용답중앙길 69 일대는 주변 개발사업에서 소외되어 거주인구가 2015년 대비 약 20% 감소하였고 사업체 수는 2014년 대비 5% 이상 감소하는 등 활력을 잃어가고 있고 준공 후 20년 이상 된 노후 건축물이 89.2%를 차지하는 등 지역쇠퇴가 심각하게 진행됨

용답상가시장은 무분별한 적치물 등으로 마을 중심도로의 교통환경을 저해하고 있어 시장 경관 관리와 구매환경 개선이 필요하고 골목길 환경이 열악하고 주변에 노숙인 시설 등 기피 시설이 입지하고 있어 범죄로부터 안심할 수 있는 주거환경 조성 또한 시급함



## < 지역 현안 현황 >

쇠퇴 가속화	주거지 노후
<ul style="list-style-type: none"> <li>주변 재개발, 재생사업에서 소외</li> <li>인근 기피시설 다수 입지로 정주여건 악화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>준공 후 20년 이상 노후건축물이 88.5%</li> <li>골목길 내 하수관로 노후화로 인한 악취 발생</li> </ul>
전통시장의 쇠퇴	주민갈등
<ul style="list-style-type: none"> <li>과거 지역 커뮤니티의 중심공간이었으나, 시설 노후화와 유통환경 변화 등으로 경쟁력 없음</li> <li>시장관련 다양한 사업 및 지원을 전개하였으나, 시장의 잠적공간에 한정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>시장 노상 적치물로 인한 마을 중심도로 교통보행환경 저해로 주민-상인간 갈등 심화</li> <li>업종을 가리지 않고 경쟁이 과열</li> </ul>

인구변화추이 <span style="float: right;">(단위 : 명, %)</span>						
구분	2015	2016	2017	2018	2019	증가율
서울시	10,022,181 -	9,930,616 (-0.92)	9,857,426 (-0.74)	9,765,623 (-0.94)	9,729,107 (-0.38)	-3.01
성동구	297,003 -	299,259 (0.75)	304,808 (1.82)	308,221 (1.11)	300,889 (-2.44)	1.29
용답동	16,038 -	15,937 (-0.63)	15,622 (-2.02)	14,569 (-7.23)	12,232 (-19.11)	-31.12
※행정안전부 주민등록인구통계, 행정동기준(2020)						
사업체 수 변화 추이 <span style="float: right;">(단위 : 개, %)</span>						
구분	2015	2016	2017	2018	2019	증가율
서울시	820,658	820,156	822,863	823,385	823,624	0.36
성동구	26,130	26,581	27,278	27,868	28,343	7.80
용답동	2,108	2,066	2,89	1,985	1,864	-13.09
※서울 열린데이터광장(2021)						

- 하지만, 편리한 교통과 다양한 지역자원을 보유하고 있어 성장 잠재력을 가진 지역으로 대상지는 지하철 2호선 용답역, 5호선 답십리역 사이에 위치하여 접근성이 좋고 수려한 자연환경인 청계천과 인접하고 있음

아울러, 활용 가능한 자치구 소유의 자산(고객센터 건물, 주차장 부지)이 있어 노후한 공공시설 개선 및 부족한 문화·복지시설 확충이 용이하며 인근 한양대학교, 한양여자대학교 등 대학·청년 자원이 풍부하여 이들과 연계한 콘텐츠 발굴을 통한 성장 잠재력을 보유함

### < 잠재력 진단 현황 >

지역자원	주민의지
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 더블역세권, 청계천과 인접하여 시장길 유동인구 다수</li> <li>• 70~80년대 건축물들을 지역의 생활문화유산이자 용답동만의 정체성을 나타낼 콘텐츠로써 발전 가능성 보유</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상인, 주민 모두 시장길의 각종 적치물, 입간판, 불법주차로 인한 불편사항 해소 필요성을 통감</li> <li>• 시장길 보행환경 개선 및 지역경제 활성화에 대한 주민 의지 높음</li> <li>• 주거지 내 골목마다 주거환경을 정갈하게 가꾸어나가는 등 환경개선에 대한 주민의지 강함</li> </ul>
대학자원	인근 재생 및 개발지역과의 연계
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인근에 한양대, 한양여대가 위치하여 청년자원 풍부</li> <li>• 대학과 연계한 콘텐츠 발굴 등 활용 가능성 높음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대상지 북측으로 재개발 사업이 진행되고 신규 입주민이 다수 유입될 예정</li> <li>• 시장 환경 개선 시 새로운 고객층 확보 가능성 높음</li> </ul>

- 이에, 용답동이 간직한 요소들에 '뉴트로'와 '뉴타운'을 입혀 정과 의리가 있는 젊은층의 호기심을 자극하는 '요즘' 전통시장으로 또한, 수려한 자연환경을 가진 녹세권, 지하철 2호선, 5호선이 지나는 더블역세권으로 두벽이들의 메카이자 자전거 라이더들의 종착지 등 도시생활의 새로운 표준을 만드는 마을로 성장하여 '향수'와 '낮삶'이 공존하는 마을로 변화하고자 하는 것임

## < 도시재생활성화계획(안) >

(단위: 萬圓)				
연번	사업명	위치	사업비	진행사항
1	용답시장 경관 개선사업	용답상가시장 1~4지구 일대	3,330	진행중
2	용답시장 보행환경 개선사업	용답상가시장 1~4지구 일대	1,910	진행중
3	용답시장 고객센터 리모델링	용답중앙길 59 지상5층	200	완료
4	상권 활성화 사업 (컨텐츠 개발 등)	-	332	진행중
5	골목길 정비사업	용답동 14통 일대	430	완료
6	용답역 용변 환경개선사업	용답19길~용답길57 일대	500	완료
7	세대공감 힐링원터 조성사업	용답동 꽃놀이터 용답동 183-1 일대	150	완료
8	공공와이파이존 조성사업	용답중앙길 69일대	200	완료
9	도시재생 현장지원센터 운영	용답중앙길 59	307	운영중 (23.6 종료)
10	실행계획수립 및 공동체 활성화 지원 용역	-	641	완료
계			8,000	

### 다. 종합 검토의견

- 용답상가시장 일대는 서울에서 보기 힘든 정감있는 골목풍경과 새로운 도시생활을 이끌어 나갈 수 있는 트렌디한 동네로의 발전가능성이 높은 지역으로

지역의 문제를 공유하고 해결하기 위한 합의형성 과정을 거쳐 지역과 현장상황에 맞는 사업을 발굴하는 등의 과정적 산



물을 중요시하는 도시재생활성화사업의 취지에 비추어 볼 때 주민 워크숍, 선진지 견학, 공청회 등 일련의 과정을 거쳐 활성화계획이 마련되었다는 것은 주민의 지역에 대한 애착심 고취와 역량 강화, 사업 집행의 효율성을 높일 수 있는 밑거름이 된다는 점에서 그 의의가 있다고 보여지며

사업진행에 있어 현장중심의 지속적인 성과평가와 모니터링을 통해 사업의 목표와 지표를 재설정하는 등 사업의 성과관리에 지속적인 관심을 가져야 할 것으로 사료됨

**8. 질의 및 답변요지:** 회의록 참조

**9. 토론요지:** 없음

**10. 심사결과:** 재석위원 4인 중 찬성 4인으로 원안가결 하였음

**11. 기타 필요한 사항:** 없음