

제297회 서울특별시 강서구의회 제1차 정례회  
도시·교통위원회 제4차 회의  
【2023. 6. 27.(화) 10:00】

화곡중앙시장 일대 도시재생활성화계획(안)에 대한  
의견제시의 건

검 토 보 고 서



서울특별시 강서구의회 도시·교통위원회

# 화곡중앙시장 일대 도시재생활성화계획(안)에 대한 의견제시의 건 검 토 보 고 서

2023년 6월 27일  
전문위원 배 금 택

## 1. 회부경위

- 가. 의안번호: 2023 - 66
- 나. 제 출 자: 강서구청장
- 다. 제출일자: 2023년 6월 1일
- 라. 회부일자: 2023년 6월 1일

## 2. 제안이유

비법정사업으로 추진 중이던 화곡1동 전통시장 연계형 도시재생사업이 관련법에 의한 ‘서울시 도시재생전략계획’에 포함됨에 따라 도시재생활성화계획(안)에 대하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조 제3항에 의거 서울특별시 강서구의회 의견 청취하고자 함

## 3. 주요내용

### 가. 사업개요

- 대 상 지: 서울시 강서구 화곡동 370-37 일대
- 면 적: 156,989 $m^2$

- 사업기간: 2020년~2024년 (5년간)
- 추진방향: 전통시장 상권 활성화 및 노후화된 주거환경 개선 등
- 사업내용
  - 기반시설 확충과 저층주택지역 주거여건 개선
  - 전통시장 근린상권 경쟁력 향상 및 상권 활성화
- 소요예산: 8,000백만원 (시비)

## 나. 사업 세부내용

### 1) 근린시장 중심의 지역활력 창출

- 상점가 간판 디자인 개선(완료)
  - 쾌적한 시장 경관 조성 및 전통시장 활력 증대를 위한 상점가 간판(LED) 제작·설치
- 시장 고객지원센터 리모델링(완료)
  - 시설 노후, 저조한 이용률의 개선을 위한 리모델링 시행으로 마을카페, 마을 공방 조성
- 전통시장 생활SOC 조성
  - 시장 중심에 특화상점, 시니어 헬스케어 센터, 주택관리사무소(저층주거지 주거환경개선 지원공간) 등 상권 활성화 및 전통시장 방문 고객 증가를 위한 거점 공간 조성 (신축예정, 화곡동 370-38)

### 2) 삶의 질 상생을 위한 주거환경개선

- 저층주거지 생활SOC 조성
  - 저층주거지 내 부족한 생활SOC 기능을 보완하고 방과 후 돌봄사각지대에 놓여있는 초등학생을 위한 우리동네키움센터 조성 (신축예정, 화곡동 369-41)

○ 월정로30길 일대 보행환경개선(완료)

- 통학로 인근 보차혼용도로의 보차분리(보도신설) 및 안전펜스 설치

○ 가로공원로76길 일대 보행환경개선

- 버스정류장이 있는 가로를 중심으로 협소한 보행로 확폭, 보행에 방해되는 지장물의 이설 및 노후 하수관로 정비

### 3) 지속가능한 실행주체 확립

○ 도시재생 현장지원센터 운영

- 다양한 이해당사자 간의 소통 촉진 및 재생사업의 안정적 추진을 위한 관리 운영 주체의 활동 공간 조성

## 4. 관련법규

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조

## 5. 검토의견

### 가. 제안이유

○ 2020년부터 추진되어 오던 화곡중앙시장 일대 도시재생활성화 사업이, 2023년 2월 9일 「2030 서울특별시 도시재생전략계획」<sup>1)</sup>에

---

1) 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제12조(도시재생전략계획의 수립) ① 전략계획수립권자는 도시재생을 추진하려면 도시재생전략계획을 10년 단위로 수립하고, 필요한 경우 5년 단위로 정비하여야 한다.

② 전략계획수립권자는 지역 여건상 필요한 경우 인접한 지방자치단체의 관할구역 전부 또는 일부를 포함하여 도시재생전략계획을 수립할 수 있다. 이 경우 전략계획수립권자는 미리 해당 지방자치단체의 장의 동의를 받아야 한다. 다만, 공동으로 도시재생전략계획을 수립하는 경우에는 그러하지 아니하다.

도시재생활성화 지역으로 지정<sup>2)</sup>(서울특별시 공고 제2023-285호)됨에 따라, 도시재생활성화계획(안)의 구의회 의견을 청취하고자 제출된 것임.

나. 지방의회 의견청취

- 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조제3항에 따라 공청회를 개최하여 주민이나 관계 전문가 등으로부터 의견을 수렴하고, 해당 지방의회의 의견을 듣도록 규정하고 있음.

다. 주요 내용

- 근린시장 중심의 지역 상권 활성화를 위해 전통시장 상점가 간판 디자인 개선, 시장고객지원센터 리모델링사업, 생활SOC(특화상점, 시니어 헬스케어센터 등) 조성 및 운영
  - 시장 이미지 개선 및 다양한 활동 공간 조성을 통해 시장 방문 고객의 증가를 유도하고 지역활력을 창출하고자 함.

2) 도시재생활성화지역 신규지정(서울특별시 공고, 2023. 2. 9.)  
 - 2030서울시특별시 도시재생전략계획에 20년~21년 선정된 도시재생활성화지역(5개소)를 포함시킴.

○ 신규지정 (5개소)

연번	지역	유형	면적(㎡)	연도
1	망우본동	일반근린형	154,000	'20년
2	신월1동	일반근린형	148,000	
3	독산2동	일반근린형	103,000	
4	화곡중앙시장 일대	일반근린형	156,989	'21년
5	용답상가시장 일대	일반근린형	149,107	

**'20년 선정 3개소, '21년 선정 2개소 총 5개소 금회 확정**  
 (52개소 확정)

**신규 활성화지역**

**'20년 9월 선정**

**[일반근린형]**

- 망우본동 | 중랑구 망우본동 184~34 일대 154,000㎡
- 신월1동 | 양천구 신월1동 799 일대 148,000㎡
- 독산2동 | 금천구 독산2동 1035 일대 103,000㎡

**'21년 12월 선정**

**[일반근린형]**

- 화곡중앙시장 | 강서구 화곡동 370~37 일대 156,989㎡
- 용답상가시장 | 성동구 용답동 13~22 일대 149,107㎡

- 주거환경 개선을 통한 삶의 질 향상을 위해, 우리동네키움센터 조성 및 보행환경 개선 사업 추진
  - 인근 초등학생들을 위한 안정적인 돌봄서비스 제공
  - 안심하고 다닐 수 있는 안전한 골목길 조성
- 지역주민 주도의 지속가능한 운영을 위해, 현장지원센터 운영
  - 지역주민의 직접적인 참여를 유도하고, 나아가 운영 주체가 될 수 있도록 역량강화, 협의체 운영 등 지원

### 추진경위

- 2019. 7. ~ 2020. 1.: 도시재생 희망지사업 추진
- 2020. 2. 10. : 전통시장 연계형 도시재생 시범사업지 선정
- 2020. 9. 18. : 도시재생 실행계획 수립 용역 착수
- 2020. 10. 6. : 도시재생 현장지원센터 개소
- 2021. 3. 25. : 서울시 투자심사 가결(조건부: 사업비 80억으로 조정)
- 2021. 8. 31. : 화곡중앙시장 고객지원센터 리모델링
- 2021. 9. : 주민협의체 구성(주민협의체 총회 개최 및 임원 선출)  
※ 총 102명: 주민 61명, 상인 41명
- 2021. 12. 10./12. 23.: 기반시설 부지 2곳 매입(화곡동 370-38, 369-41)
- 2021. 12. 30. : 도시재생활성화지역 선정(일반근린형)(市)
- 2022. 6. 30. : 도시재생 실행계획 수립 용역 준공
- 2022. 8. 25. : 가로공원로76길 일대 보행환경개선 실시설계 완료
- 2022. 12. 20. : 월정로30길 일대 보행환경개선 준공
- 2023. 2. 9. : 화곡중앙시장 일대 도시재생전략계획 공고(市)

- 2023. 3. 7. : 화곡중앙시장 일대 상점가 경관 개선사업 준공
- 2023. 3. 13. : 기반시설(우리동네키움센터) 설계용역 착수
- 2023. 3. 27. : 가로공원로76길 일대 보행환경개선 착공
- 2023. 4. 11. : 주민 공청회 개최

### 향후계획

- 2023. 8.: 서울시 도시재생위원회 심의
- 2023. 9.: 도시재생활성화계획 승인(市) 및 고시(區)
- 2023. 10. ~ 2024. 12.: 도시재생사업 추진

## 라. 종합의견

- 사업대상지인 화곡중앙시장 일대는 노후된 저층주거지와 쇠퇴한 전통 시장이 혼재된 공간으로, 건축물의 노후와 생활 인프라의 부족 등 물리적인 환경 이외에도 경쟁력 저하로 인한 전통시장의 상권 축소, 지역 경제 침체 등 도시기능 침체가 우려되는 곳임.
- 이에, 서울시에서 추진하는 ‘전통시장 연계형 도시재생 시범 사업’에 신청하여 2020년 2월 10일 최종 선정됨에 따라 사업이 추진되었고, 내년 사업 완료 예정임.
- 현재 상가 간판 디자인 개선, 시장고객지원센터 리모델링, 보행환경개선 사업이 완료되었고, 저층주거지 환경개선을 위한 생활SOC조성 사업이 추진 중에 있음.

- 이번 도시재생사업은 80억원이라는 막대한 예산이 투입되는 만큼 사업의 효과성 제고를 위해 사업 마무리까지 지속적인 의견수렴과 추진 사항을 점검해야 할 것임.
- 또한 지역 주민들이 주체가 되어 지역성과 공동체가 회복될 수 있도록 주민 공감대 형성 및 역량강화를 위한 다양한 방안의 검토가 필요할 것으로 사료됨.



## 참 고

## 도시재생활성화 사업계획 관련 자료

### □ 도시재생활성화 사업목표



### □ 종합구상도



□ 자체사업

( '23.5.기준)

구 분	세부사업	사업비 (백만원)						사업 기간
		계	국비	시비	구비	민간	기타	
총 합 계		8,000	－	8,000	－	－	－	＼20~24
근린시장 중심의 지역활력 창출 [상권 활성화]	계	2,542	－	2,542	－	－	－	－
	상점가 간판 디자인 개선 (완료)	200	－	200	－	－	－	＼21~23
	시장 고객지원센터 리모델링(완료)	50	－	50	－	－	－	＼21
	전통시장 생활SOC 조성	2,292	－	2,292	－	－	－	＼21~24
삶의 질 상승을 위한 주거환경개선 [저층주거지 기반시설 개선]	계	4,528	－	4,528	－	－	－	－
	저층주거지 생활SOC 조성	3,180	－	3,180	－	－	－	＼21~24
	월정로30길 일대 보행환경개선(완료)	250	－	250	－	－	－	＼22
	가로공원로76길 일대 보행환경개선	1,098	－	1,098	－	－	－	＼23
지속가능한 실행주체 확립 [현장거점 운영]	계	256	－	256	－	－	－	－
	도시재생 현장지원센터 운영	256	－	256	－	－	－	＼20~23
실행계획 수립 및 공동체 활성화 지원 용역		674	－	674	－	－	－	＼20~22

## □ 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. <개정 2019. 8. 27.>

② 시장·군수 또는 구청장등이 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경하려면 해당 특별시장·광역시장 또는 도지사의 승인을 받아야 한다. 이 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사는 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방위원회의 심의를 거쳐야 한다. <개정 2019. 8. 27.>

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 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 전략계획수립권자 또는 구청장등이 도시재생활성화계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하고, 의견제시 없이 60일이 경과한 경우 의견이 없는 것으로 본다. <개정 2020. 12. 22.>

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 도지사는 도시재생활성화계획에 국가지원 사항이 포함된 경우 제1항에 따른 확정 또는 제2항에 따른 승인 전에 국토교통부장관에게 국가지원 사항에 대하여 결정을 받아야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 특별위원회의 심의를 거쳐야 한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 관계 행정기관 장과의 협의, 지방위원회 심의, 공청회, 지방의회의 의견청취 절차 및 특별위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. <신설 2019. 8. 27.>

⑥ 국토교통부장관은 제4항에 따른 결정을 할 때에는 국가가 지원할 대상 사업 및 재원의 규모와 지원방식 등의 조건을 명시하여야 한다. <개정 2019. 8. 27.>

⑦ 도시재생활성화계획에 포함된 국가지원사업을 소관하는 관계 중앙행정기관의 장은 정부의 재정상황 등 특별한 경우를 제외하고는 제4항에 따른 결정을 반영하여 예산을 편성하여야 한다. <개정 2019. 8. 27.>

⑧ 제4항에 따라 특별위원회의 심의를 거친 국가지원 사항에 대하여는 제1항 및 제2항에도 불구하고 지방위원회의 심의를 거친 것으로 본다. <신설 2020. 12. 22.>

⑨ 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 도시재생활성화계획을 수립하거나 변경한 때에는 관계 행정기관의 장에게 관계 서류를 송부하여야 하며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 계획을 고시하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. <개정 2019. 8. 27., 2020. 12. 22.>

⑩ 특별시장·광역시장 또는 도지사가 도시재생활성화계획을 승인한 때에는 관계 행정기관의 장과 해당 시장·군수 또는 구청장등에게 관계 서류를 송부하여야 하며, 관계 서류를 받은 시장·군수 또는 구청장등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 계획을 고시하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. <개정 2019. 8. 27., 2020. 12. 22.>