STay + Relax + sEE + Taste

STREET, 정자 미(味)항 이야기



정자 도시재생 활성화계획(안)

2022. 10

울산광역시 북구

Index

01 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적
2. 계획의 범위

02 지역현황 진단 및 여건분석

1. 주요현황
2. 쇠퇴진단 및 잠재력 분석

03 기본구상

1. 비전 및 목표
2. 맞춤형콘텐츠 및 추진전략

04 사업계획 수립

1. 도시재생사업 총괄표
2. 총괄계획도
3. 단위사업 A / 특화거리기반 중심상권 활성화
4. 단위사업 B / 공유기반 생활환경 조성

1. 계획의 배경 및 목적

삼국시대 율포현
고려말 정자포 개항
조선시대 유포면 (가장 큰 항구)
1590년 유포석보 폐지
1600년 정자시장 유래
1887년 강동면
1925년 정자마을 양조장
1950년 북방파제
1960년 방파제 완성
1971년 국가어항 지정
1971년 이후 정자항에 대한 발전계획 부재
1997년 정자 활어직판장 건립
2007년 강동산하지구 인가
2019년 키즈 오토파크, 어린이교통안전체험관 준공 정자활어직판장 신축
2020년 강동산하지구 준공
2021년 강동베이스타즈CC 개장
2022년 롯데리조트 기공식

주변지역의 지속적 개발로 상대적 쇠퇴

- 지속적인 인구 감소, 노령인구 증가
- 활어회 위주의 변화없는 상권 및 콘텐츠

울산형 소규모재생 추진

- 도시재생주민대학 운영

국토부 소규모재생 추진

- 특산물 활용방안 기획
- 정자시장 장옥 활용
- 골목문화 기획 및 운영 등

지역주민, 행정의 지속적인 준비와 노력

정자항 도시재생활성화계획(지역특화재생형) 마련


강동산하지구
강동해안지구
(강동해안공원)
울산외곽 순환도로
사업대상지
강동관광단지
해변수변공원
(판지항)
강동온천
무룡로
(울산공항, 북구청 약 12KM)
베이스타즈 CC
사업대상지
(146,517㎡)
북정자회관
활어직매장
정자항
남정자경로당



- ⊙ 사업명 : STREET, 정자 미(味)항 이야기
  - STay+Relax+sEE+Taste -
- ⊙ 사업위치 : 울산광역시 북구 강동동 정자항 주변지역
- ⊙ 사업기간 : 2023년 ~2026년 (4년)
- ⊙ 사업유형 : 지역특화 재생형
- ⊙ 사업면적 : 146,517㎡
- ⊙ 사업비 : 총 913.92억원
  - 마중물사업비 : 246억원(국비120억원, 지방비 120억원 자체지방비 5.5억원 민간 0.5억원)
  - 부처연계 : 170억원, 자체지방비 : 497.92억원

물리적 현황

용도지역



근린상업지역

60.24%

공공시설물



시장 1개소, 북정자회관 1개소,
남정자경로당 1개소

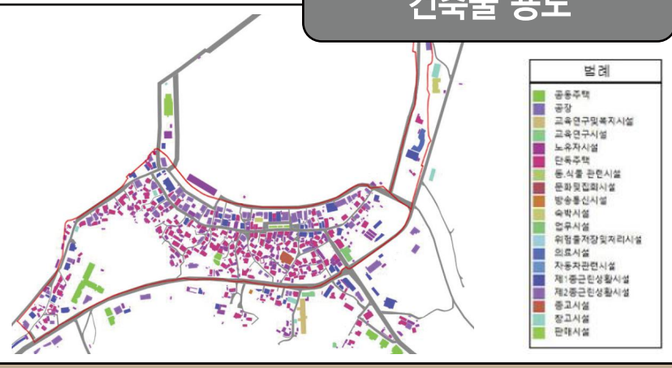
도로체계



4m 미만 도로

36.02%

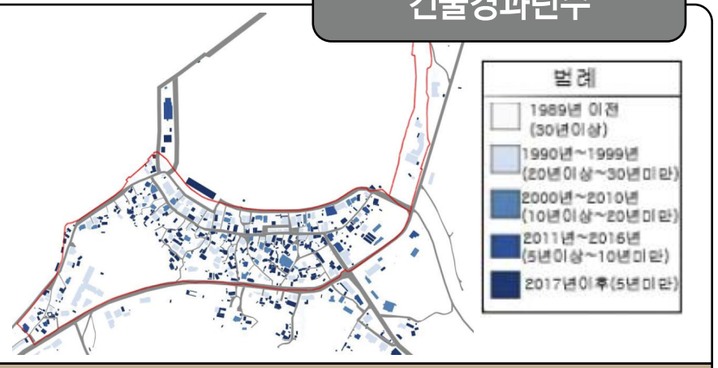
건축물 용도



단독주택

55.32%

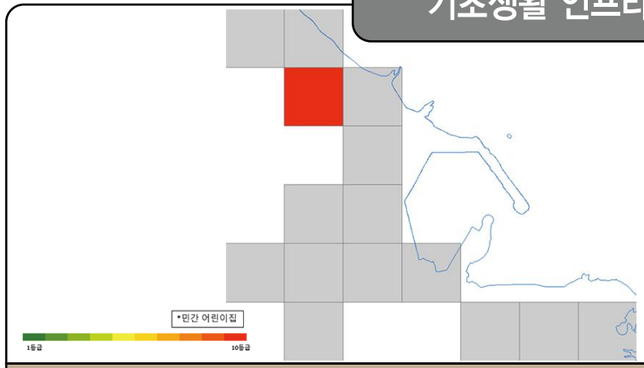
건물경과년수



20년 이상

81.32%

기초생활 인프라

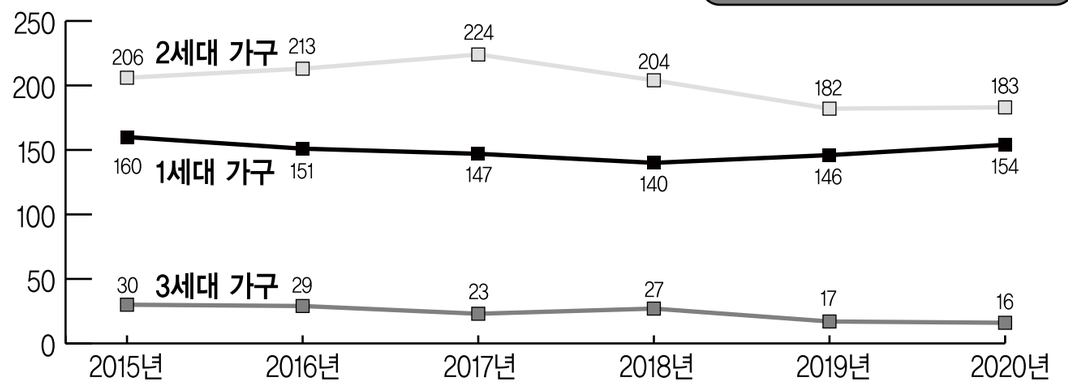


어린이집, 도서관, 도시공원, 생활체육시설

기준 미달

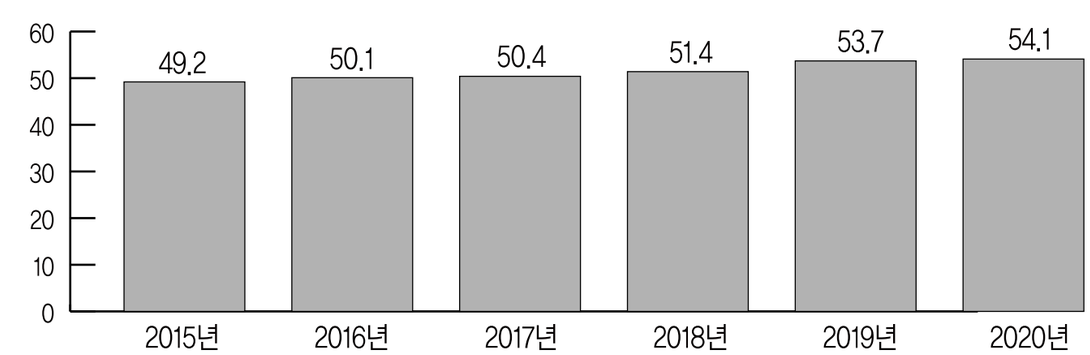
▌인문, 사회적 현황(집계구 자료_2020.12.)

가구현황



1인 가구는 증가하는 추세
2, 3세대 가구는 감소추세

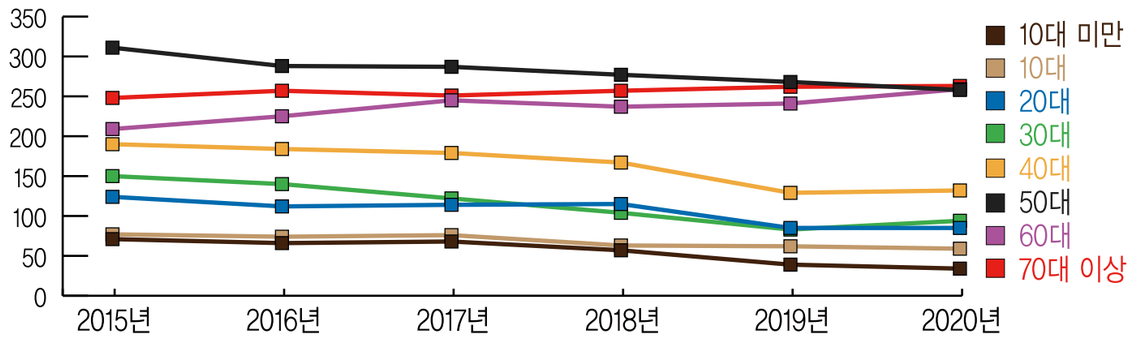
평균나이(세)



평균나이는 증가추세 임

54.1세 (2020년 기준)

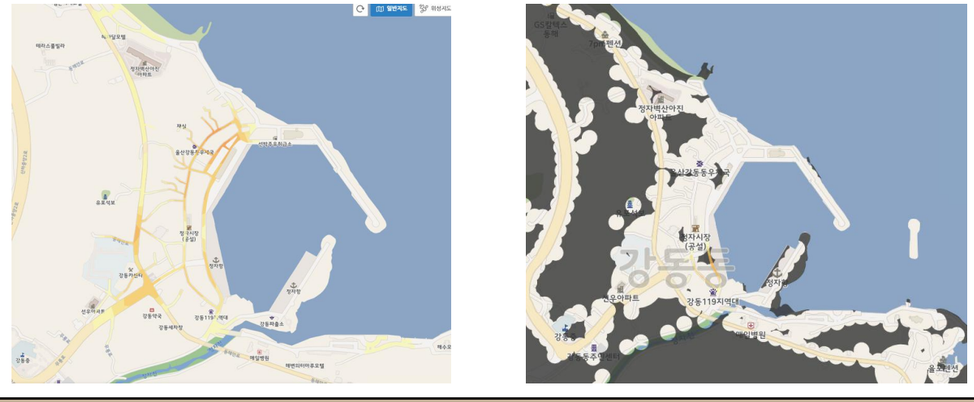
연령별 인구현황



60, 70대 인구가 가장 많음

44.1% (2020년 기준)

5대 범죄발생 현황(최근 5년간)

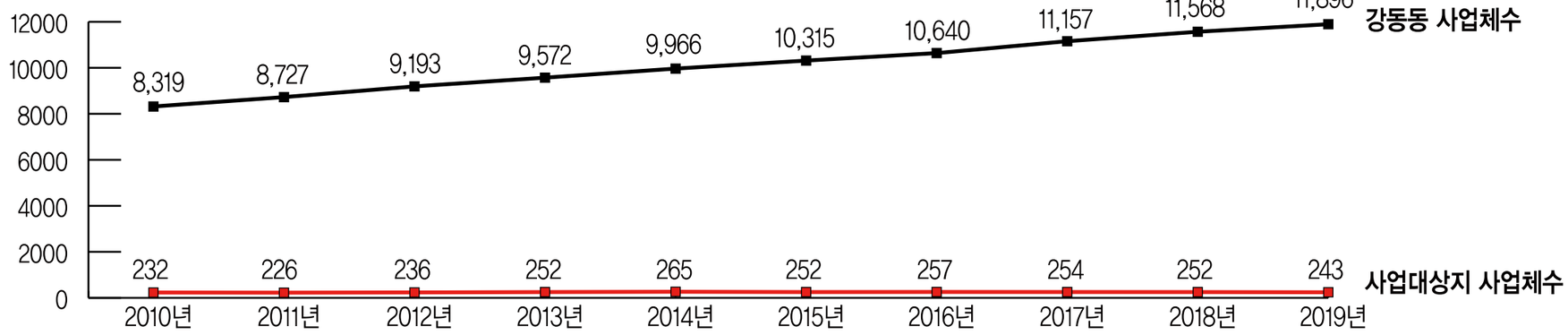


정자시장 주변 발생빈도 높음

정자 7길

경제, 산업적 현황(집계구 자료_2020.12.)

사업체 수



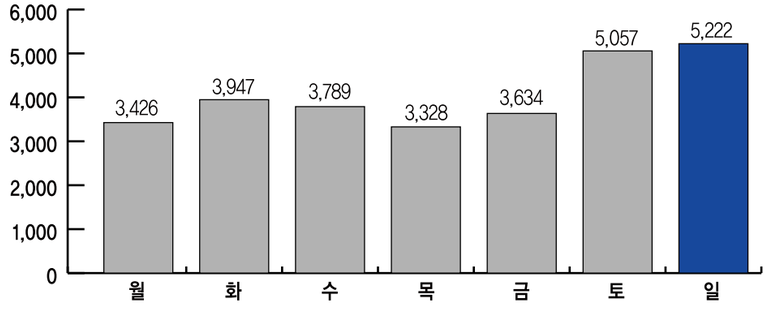
사업대상지가 포함된 강동동의 전체 사업체 수는 증가 추세
활성화지역 내 사업체 수는 감소 추세

상권분석 (정자항 일원)

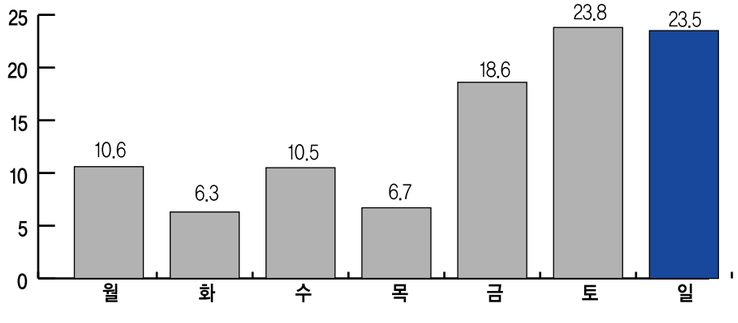
● 요일별 유동인구(명)

일평균 유동인구 4,058명

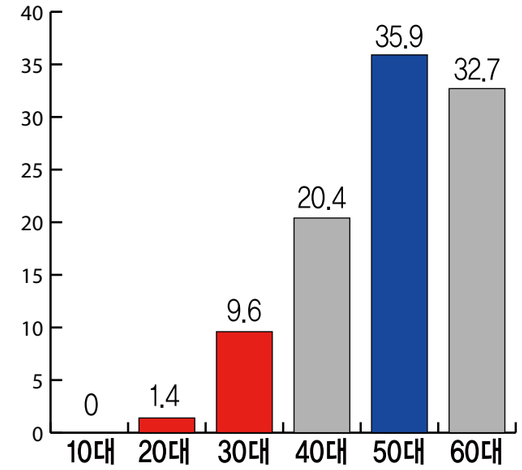
최다요일 일요일



● 요일별 월평균 매출액 비율(%)



● 연령대별 매출액 비율(%)

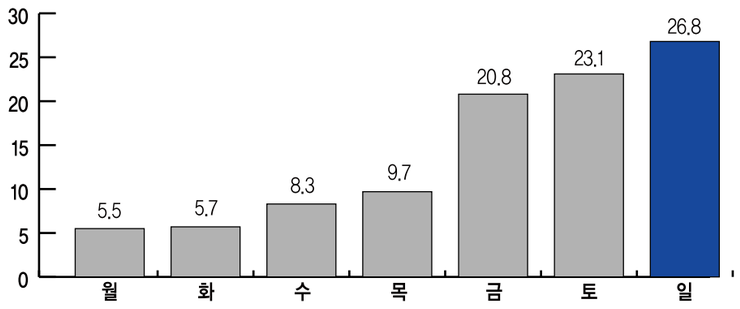


경제, 산업적 현황(집계구 자료_2020.12.)

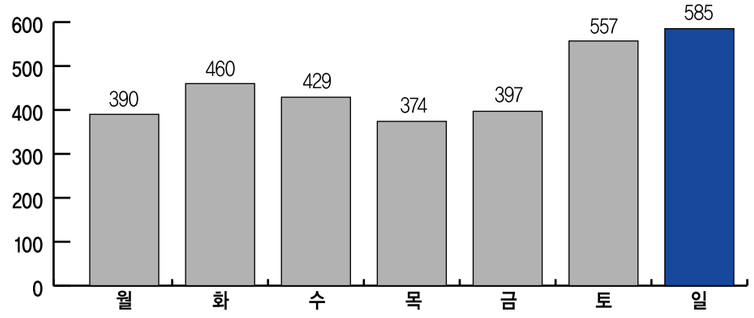
상권분석 (판지 1길 일원)

● 요일별 유동인구(명)

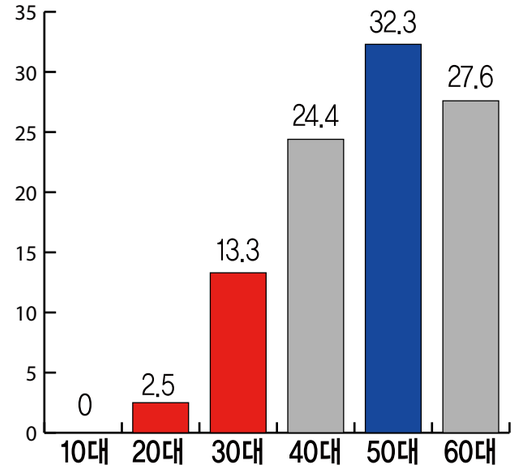
일평균 유동인구 456명 | 최다요일 일요일



● 요일별 월평균 매출액 비율(%)



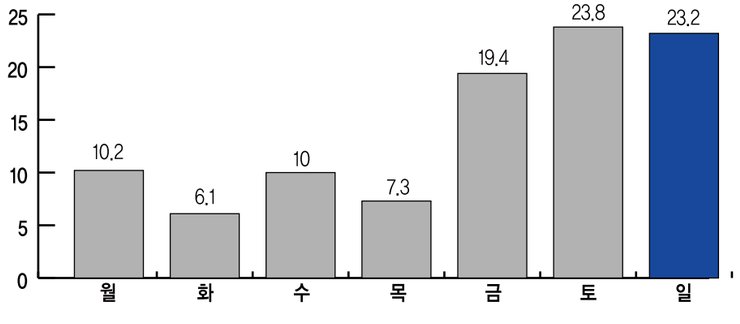
● 연령대별 매출액 비율(%)



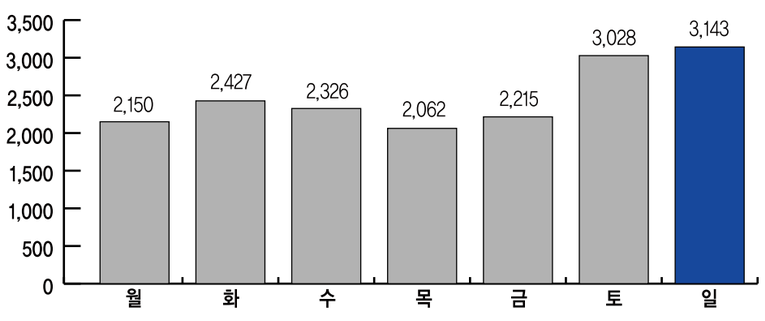
상권분석 (정자 7길~8길 일원)

● 요일별 유동인구(명)

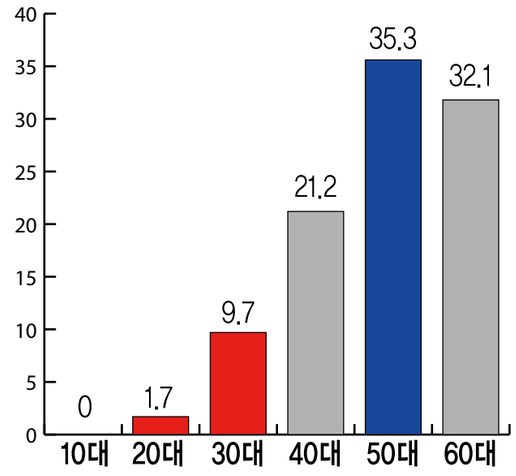
일평균 유동인구 2,478명 | 최다요일 일요일



● 요일별 월평균 매출액 비율(%)



● 연령대별 매출액 비율(%)



지역 유,무형자산 현황


활어직매장 출입구


유포석보


울산인성교육센터


동해와 정자항 경관


귀신고래 등대(북방파제)


귀신고래 등대(남방파제)


판지항 해안거리


정자천과 자전거길

쇠퇴현황

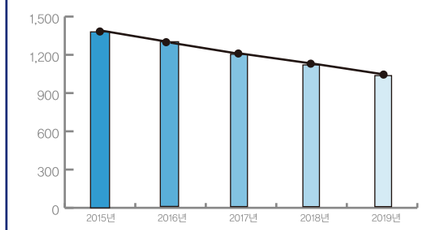
법적쇠퇴기준

인구감소

최근 30년간 인구최대치 대비 : −29.4%

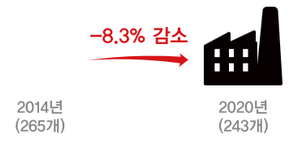


최근 5년간 연속 인구감소 : 4년 연속감소

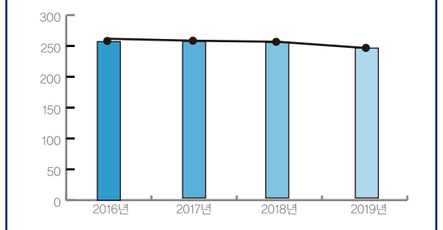


산업이탈

최근 10년간 사업체 수 최고치 대비 : −8.3%

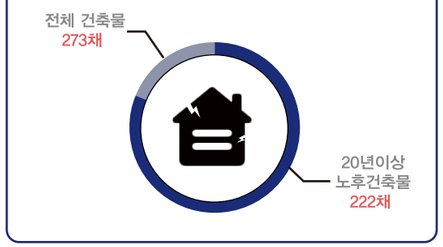


최근 5년간 연속 사업체감소 : 3년 연속감소



건축물 노후화

총 건축물 중 20년 이상 노후건축물 : 81.32%



지표에 의한 쇠퇴현황

산업, 경제적 측면

−8.3%	3등급	−11.5%
산업체 수	부동산 공시지가	지방세
최근 10년간 가장 많았던 시기와 비교	2019년 12월 기준 타 지역보다 높음	2016년 부터 지속적 감소

주거 환경적 측면

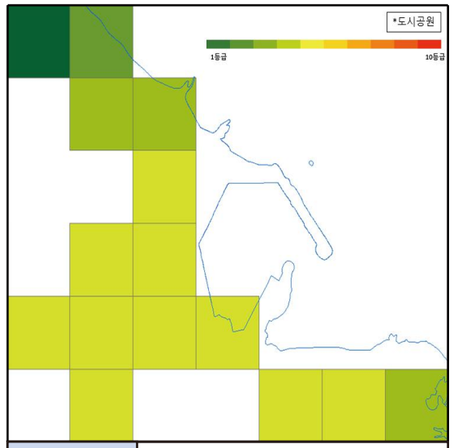
건물노후도 81.32%	신청대상지 면적의 0%	마을골목길 개선 한계
주거환경 열악	주거환경 열악	주거환경 열악
건물 노후 가속화	공원	4m 미만도로 36.02%

인문, 사회적 측면

−29.4%	1.76명	13.06% 고령화
인구변화	세대당 인구	65세 노인인구
최근 30년간 가장 많았던 시기와 비교	울산광역시 평균 2.38보다 낮음	2014년 이후 지속적 증가

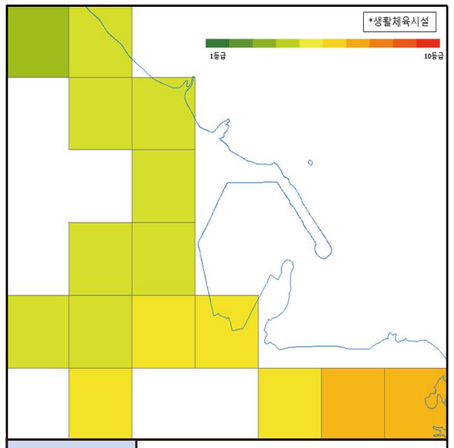
기초생활인프라 현황분석

▶ 도시공원



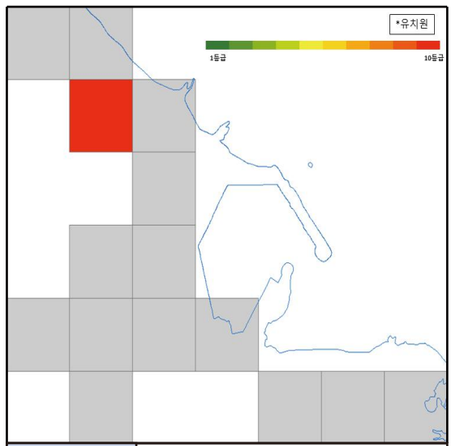
국가최저기준	750(m)		
분석등급	최고	1등급	76.9(m)
	최저	3등급	2,308(m)
분석결과	미달		

▶ 생활체육시설



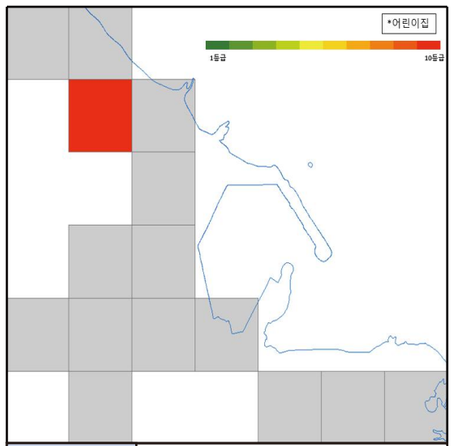
국가최저기준	750(m)		
분석등급	최고	5등급	954.6(m)
	최저	6등급	1,830.3(m)
분석결과	미달		

▶ 유치원



국가최저기준	500(m)		
분석등급	최고	–	–
	최저	10등급	1,663.8(m)
분석결과	미달		

▶ 어린이집



국가최저기준	250(m)		
분석등급	최고	–	–
	최저	10등급	1,161.4(m)
분석결과	미달		

1) 산업 · 경제분야

쇠퇴진단 1	쇠퇴진단 2	쇠퇴진단 3
· **사업체 수 지속적인 감소** – 최고치대비 –8.3% / 3년 연속 감소 · **유동인구 고령화** – 50대 및 60대 중심 · **특화 콘텐츠 미흡** – 지역주민, 상인, 방문객들의 의견	· **5일장의 기능약화** – 판매시간 축소운영 (오전 5시~8시 (3시간)) · **정자시장 공간 활용도 저하** – 지역주민 주차장 역할	· **주변 개발계획** – 강동관광단지, 강동온천 등 · **관광문화 인프라 부재** – 관련 지원 및 편의시설 부재
쇠퇴원인 1	**쇠퇴원인 2**	**쇠퇴원인 3**
기존 정자항 상권 변화정체	정자시장 기능약화	주변지역의 상대적 쇠퇴현상
주요대책 방향	다변화와 지속기반 조성 / 역할과 기능 강화, 확대 / 젊은 세대 수용과 업종 다양화	
주요대책 1	**주요대책 2**	**주요대책 3**
· **지역자산 기반 특화상권 발굴** – 해안경관과 항구, 길문화를 활용한 콘텐츠 개발 – 역사스토리(바위, 유포참)를 활용한 콘텐츠 개발 – 산재되어 있는 상가거리들을 특화 및 상호 연계 · **다양한 볼거리 및 체험공간 조성** – 북 · 남 방파제 활용, 항구경관 활용 – 지역특화 콘텐츠를 기반한 체험공간 조성 – 주변 관광개발과 연계	· **젊은 세대를 수용한 정자시장의 기능 재정비** – 지역주민들의 커뮤니티 공간 역할 – 다양한 상거래와 휴식을 경험하는 마켓공간 역할 – 전통을 잇는 시장 공간 역할	· **주변 변화를 활용한 활성화 계획** – 차별화된 지역 상권을 통한 유동인구 유입 – 주변 상권과 연계한 지역경제 활성화 계획

2. 쇠퇴진단 및 잠재력분석

쇠퇴진단 및 대책

2) 인문사회분야

쇠퇴진단 1	쇠퇴진단 2	쇠퇴진단 3
· 인구의 지속적인 감소 – 최고치대비 –29.4% / 4년 연속 감소 · 인구의 고령화 지속 – 60, 70대 인구 44.1%	· 다양한 일자리 부족 – 숙박 및 음식점 중심의 업종 · 지역경제조직 부재 – 사업대상지 내 0개	· 지역주민활동 거점공간 미흡 – 북정자회관 1개소, 남정자 경로당 1개소 · 공동체 활동 미흡 – 대표 축제 부재, 주민협의체 활동 미약
쇠퇴원인 1	쇠퇴원인 2	쇠퇴원인 3
인구감소와 고령화	젊은 세대 일자리 미흡	공동체 의식 및 역량 미흡
주요대책 방향	거주환경 및 기반 강화 / 지역현안과 연계한 창업 육성 / 공동체 역량 및 네트워크 강화	
주요대책 1	주요대책 2	주요대책 3
· 정주환경개선 – 정자마을의 안전성 확보 및 노후화 개선 – 정자항과 연계한 정자마을 경관개선 · 정자마을문화 육성 및 활성화	· 지역주민 중심의 지역경제조직 발굴 및 육성 – 지역자산 및 잠재력을 기반으로 한 경제조직 육성 – 지속화를 위한 선순환 구조 구축 · 지역특화 상가거리 조성 및 활성화	· 지역주민 소통 거점공간 조성 · 지역공동체 활성화 프로그램 추진 – 지자체에서 추진하는 프로그램과의 연계 – 지역공동체 역량 및 의식 강화 프로그램

3) 거주환경분야

쇠퇴진단 1	쇠퇴진단 2	쇠퇴진단 3
· 자연발생적 도로(골목길) 혼재 – 4m 미만 도로 36.02% · 주거와 상업공간 혼재 – 정자마을 중심골목길의 기능약화	· 노후 건축물 비중 높음 – 전체 건축물의 81.32% · 1층, 조적조 건축물 비율 가장 높음 – 1층 57.51%, 조적조 28.57%	· 지역주민 소통공간 미흡 – 북정자회관 1개소, 남정자 경로당 1개소 · 녹지공간 미흡 – 공원 0% · 기초인프라시설 미흡 – 어린이집 등 기준 미달
쇠퇴원인 1	쇠퇴원인 2	쇠퇴원인 3
자연발생적 정자마을의 개선 한계성	정주공간 기능약화	휴식과 소통의 공간 미흡
주요대책 방향	통합적 정주환경 개선 / 선택적 개선, 정주공간 기능 강화 / 공공공간의 확충 및 개선	
주요대책 1	주요대책 2	주요대책 3
· 골목길과 주거공간을 연계한 개선 – 골목길과 노후주택을 연계한 개선 – 자연 발생적 골목길을 활용한 녹지공간 조성	· 노후주택개선 – 상생협약과 연계한 노후주택 개선	· 지역주민 커뮤니티 공간조성 – 정자마을 문화 육성과 역량강화 – 지역주민들의 소통강화 · 휴식, 소통, 마을문화를 연계한 공간조성 – 다양성을 수용하는 정자마을 복합광장 조성 – 지역주민의 휴식과 역량강화를 위한 공간조성

잠재력 분석

물리적 여건

잠재력 1 인근지역 개발계획 추진

강동관광단지,
강동온천,
강동해안공원
인도교(건설예정) 등



잠재력 2 수려한 해안경관을 가진 항구

울산도심 근접,
해변수변공원,
테마 방파제,
판지해안(조망권) 등



사회, 경제적 여건

잠재력 3 잠재적 유동인구 확보

인근 대규모
공동주택단지,
인근 관광지 등



잠재력 4 다양한 상권 콘텐츠 존재

항구,방파제,
해안공원, 카페거리,
정자시장, 옛 골목길,
수산물
(대게,가자미,미역) 등



역사, 문화적 여건

잠재력 5 역사 스토리를 가진 정자마을

곽암,
유포석보,
바위스토리,
유포참,
정자어원 등



잠재력 6 울산 항구문화의 중심지

도심과 근접한 항구,
국가어항 등



비전 및 목표

vision

STREET, 정자 미(味)항 이야기

- STay + Relax + sEE + Taste -

목표 1

가치를 잇는 지역상권재생

01 **다변화와 지속기반 조성**
지역별 특화상권, 창업지원

02 **역할과 기능 강화, 확대**
활동성 강화, 특화콘텐츠 강화

03 **대상층과 업종 다양화**
지역자산 및 잠재력 활용, 콘텐츠개발

목표 2

쉼이 있는 공유공간재생

01 **공유공간의 복합화, 기능강화**
중심 마을길재생, 기능강화

02 **공유공간의 확충, 개선**
기존공간 개선, 거점공유공간 조성

03 **공유공간기반 지역경제 활성화**
정자시장 역할 재정립

목표 3

머물고 싶은 정주환경재생

01 **통합적 정주환경개선**
녹지확보, 골목개선, 집수리

02 **공유공간, 소통강화**
주민소통 거점공간 조성

03 **마을문화 발굴, 활성화**
지역자산 기반 마을문화 육성

목표1. 가치를 잇는 특화상권재생

[주요대책]
항구, 해안, 야간 등을 활용한 다양한 볼거리 체험시설 / 고객의 안전과 편의를 위한 거래개선
주변 관광지 및 개발계획과 연계한 유동인구 확보 / 특화된 상권들의 상호 연계를 통한 시너지 효과

잠재력 1
인근지역 **개발계획 추진**



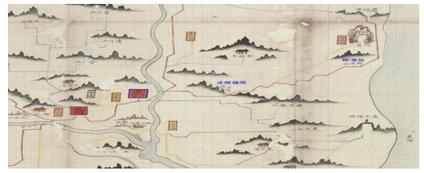
잠재력 2
수려한 해안경관을 가진 항구



잠재력 4
다양한 상권 콘텐츠 존재



잠재력 6
울산 항구문화의 중심지



방향설정

지역콘텐츠를 기반한 특화 상권 조성

추진전략 1 : 다변화와 지속기반조성
지역별 특화상권, 창업지원

맞춤형 콘텐츠 1
산재된 지역별 상권의 특화 및 연계
지역특화 상품(수제맥주, 특산물 등)
기반 지역경제조직 발굴

추진전략 2 : 역할과 기능강화, 확대
지원거점공간 조성, 특화콘텐츠 강화

맞춤형 콘텐츠 2
상인 및 고객 지원 공간조성
정자항 기존상권 (수산물 콘텐츠 강화)
판지1길 상권(카페, 갤러리 콘텐츠 강화)

추진전략 3 : 대상층과 업종 다양화
지역자산 및 잠재력 활용, 콘텐츠 개발 및 운영

맞춤형 콘텐츠 3
정자항 기존상권
(항구, 경관, 해안길 콘텐츠 개발 및 운영)
판지 1길 상권
(역사 · 문화 스토리 콘텐츠 개발영 및 운영)

A1. 정자로, 항구로
① 정자 상가이음 소(紹)

A1. 정자로, 항구로
② 상가 이음길 조성

지자체 사업 발굴
③ 정자항 상권 콘텐츠

목표2. 쉼이 있는 공유공간재생

[주요대책]
휴식과 소통의 거점공간 조성 / 정자시장과 골목길을 연계한 공간역할 재정립 / 공유공간인 골목길 공간개선
상가와 주거공간의 구분과재정립 / 정자마을 문화 발굴 및 정착

잠재력 3

잠재적 유동인구 확보



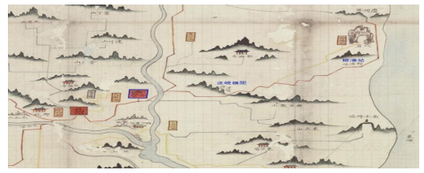
잠재력 5

역사스토리를 가진 정자마을



잠재력 6

울산 항구문화의 중심지



방향설정

관광객,지역주민들의 쉼과 체험을 위한 공간조성

추진전략 1 : 공유공간의 복합화, 기능강화

중심 마을길재생, 기능강화

맞춤형 콘텐츠 1

골목길 공유공간 기능 및 역할 확대
소규모재생사업 결과물 활용

추진전략 2 : 공유공간의 확충, 개선

기존공간 개선, 거점공유공간 조성

맞춤형 콘텐츠 2

지역주민들의 소통과 휴식을 위한
공유공간 조성
휴식공간(공원), 소통공간,
주차장 공간확보

추진전략 3 : 공유공간기반 지역경제 활성화

정자시장 역할 재정립

맞춤형 콘텐츠 3

변화를 수용하는
정자시장의 상거래 강화
지역경제와 소통을 위한
공유공간 전환

A2 정자로, 옛길로

① 정자시장 어울마당 정(停)
② 유포 시간골목 조성

B1. 정자로, 문화로

① 정자 공유공간 휴(休)
② 골목정원 조성

지자체 사업 발굴

③ 정자 바다마을 이야기
③ 정자시장 콘텐츠

목표3. 머물고 싶은 정주환경재생

[주요대책]
종합적인 주거환경개선(골목길+노후주택+녹지공간) / 지역주민들의 소통과 휴식을 위한 거점공간
정자항구와 조화로운 정자마을 경관개선 / 정자마을문화 발굴 및 정착, 지역공동체 활성화

잠재력 2

수려한 해안경관을 가진 항구



잠재력 3

잠재적 유동인구 확보



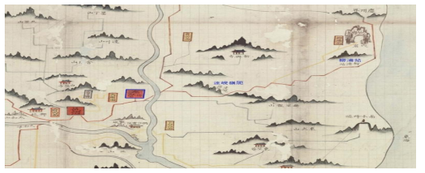
잠재력 5

역사스토리를 가진 정자마을



잠재력 6

울산 항구문화의 중심지



방향설정

장소와 문화를 기반한 정자마을 정주공간 조성

추진전략 1 : 통합적 정주환경개선

녹지확보, 골목개선, 집수리

맞춤형 콘텐츠 1

마을 골목길을 중심으로 한 정주환경개선

골목길개선+녹지공간확보+노후주택개선

추진전략 2 : 공유공간, 소통강화

주민소통 거점공간 조성

맞춤형 콘텐츠 2

지역주민들의 휴식과 소통의 거점공간 조성

휴식(공원)+소통(기능공간)+주차공간

추진전략 3 : 마을문화 발굴, 활성화

지역자산 기반 마을문화 육성

맞춤형 콘텐츠 3

정자마을문화 육성 및 정착

도시재생사업의 성공적인 추진

B2. 정자로, 마을로

① 동행사업(집수리+골목개선)
② 노후주택 집수리

B1. 정자로, 문화로

① 정자 공유공간 휴(休)

지자체사업발굴

③ 도시재생현장지원센터 운영
③ 정자 바다마을 이야기

STREET, 정자 미(味)항 이야기

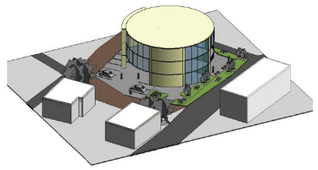
- STay + Relax + sEE + Taste -

구분	단위사업	세부사업		사업비 (억원) 계	도시재생재정보조 국비	도시재생재정보조 지방비	부처연계 국비	부처연계 지방비	자체 지방비	공기업	기금	민간	사업기간	주요내용
총 합계				913.92	120	120	170		503.42			0.5		
마중물사업	합 계			246	120	120			5.5			0.5		
	A 특화거리기반 중심상권 활성화	계		166.8	82.3	82.3			2.2					
		A1. 정자로 / 항구로	소계	151.8	75.2	75.2			1.4					
		①정자 상가이음 소(紹)	HW	91.4	45.7	45.7							' 23 ~ ' 24	거점시설(상인)
		②상가 이음길 조성	HW	59	29.5	29.5							' 24 ~ ' 25	상권조성
		③정자항 상권 콘텐츠	SW	1.4					1.4				' 23 ~ ' 26	상권활성화
		A2. 정자로 / 옛길로	소계	15	7.1	7.1			0.8					
		①정자시장 어울마당 정(停)	HW	10.9	5.45	5.45							' 24 ~ ' 25	복합광장(시장)
		②유포 시간골목 조성	HW	3.3	1.65	1.65							' 25 ~ ' 26	옛골목길재생
		③정자시장 콘텐츠	SW	0.8					0.8				' 23 ~ ' 26	전통시장활성화
	B 공유기반 생활환경조성	계		79.2	37.7	37.7			3.3			0.5		
		B1. 정자로 / 문화로	소계	68	33.35	33.35			1.3					
		①정자 공유공간 휴(休)	HW	64.2	32.1	32.1							' 23 ~ ' 24	거점시설(주민)
		②골목정원 조성	HW	2.5	1.25	1.25							' 25 ~ ' 26	정주환경개선
		③정자 바다마을 이야기	SW	1.3					1.3				' 23 ~ ' 26	마을문화정착
		B2. 정자로 / 마을로	소계	11.2	4.35	4.35			2			0.5		
		①동행사업(집수라+골목개선)	HW	5.5	2.65	2.65						0.2	' 24 ~ ' 25	정주공간개선
		②노후주택 집수리	HW	3.7	1.7	1.7						0.3	' 24 ~ ' 25	노후주택개선
		③현장지원센터운영	SW	2					2				' 23 ~ ' 26	사업운영지원
지차제사업	합 계			497.92					497.92					
	판지 카페로드 조성			1.5					1.5				' 23 ~ ' 24	지역관광활성화
	강동해안공원 조성			488					488				' 17 ~ ' 27	지역관광활성화
	정자항 정화정비 사업			0.12					0.12				' 23 ~ ' 26	정자항환경개선
	정자해변 해파랑길 해안 산책로 조성			8.3					8.3				' 24 ~ ' 25	지역관광활성화
부처연계	합 계			170			170							
	정자항 정비 사업(해수부)			170			170						' 17 ~ ' 23	정자항개선

STREET, 정자 미(味)항 이야기

- STay + Relax + sEE + Taste -

B1 ①정자 공유공간 휴(休)



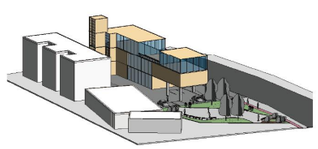
· 위치 : 정자동 165외 3필지
· 규모 : 지상 3층(신축) / 연면적 1,200㎡

A2 ①정자시장 어울마당 정(停)



· 위치 : 정자동 669 일원
· 규모 : 어울림 장터 + 열린광장 644㎡

A1 ①정자 상가이음 소(紹)



· 위치 : 구유동 355-5, 6번지
· 규모 : 지상 3층(신축) / 연면적 1,035㎡

지4. 정자해변 해파랑길 해안 산책로 조성

지2. 강동해안공원조성

B2 ①동행사업(집수리+골목개선)
· 골목길1(정자3,7길) : L=267m, 참여주택 10채
· 골목길2(정자4,5길) : L=225m, 참여주택 7채

B1 ②골목정원 조성 / 17곳, 652㎡

B2 ②노후주택 집수리
노후주택 25채

A2 ②유포 시간골목 조성 / L=540m

지3. 정자항 정화정비 사업

A1 ②상가 이음길 조성
창작거리 L=390m

A1 ②상가 이음길 조성
정자항 거리 L=560m

A1 ②상가 이음길 조성
몽돌거리 L=450m

지1. 판지 카페로드 조성

부1. 정자항 정비 사업

A1. 정자로 / 항구로

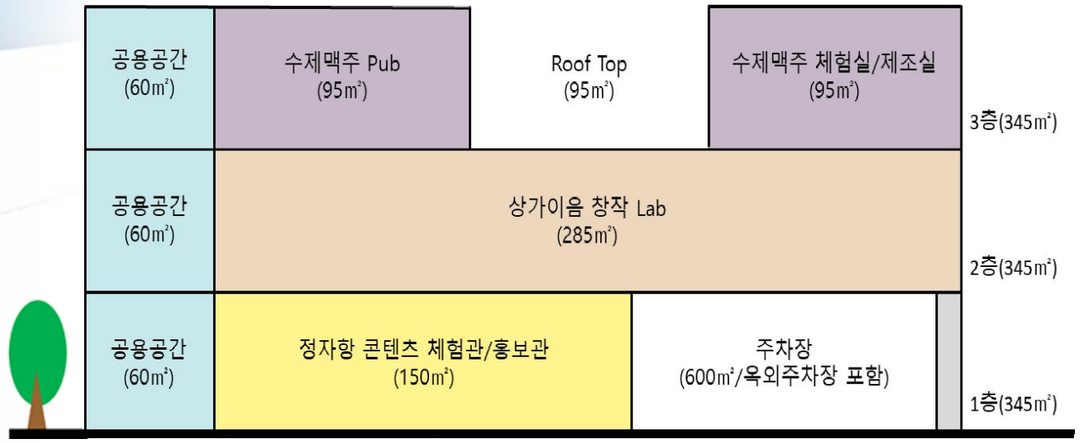
정자 상가이음 소(紹) 조성

개요	위치	구유동 355-5번지, 355-6번지 / 부지면적 : 1,167㎡	규모	규모:지상3층/건축면적:345㎡/연면적:1035㎡/ 건폐율/용적율:29% / 89%
	사업기간 / 사업비	2023년 ~ 2024년 / 91.4억원	시행 / 운영 / 참여주체	북구청 / 상가이음 운영팀, 정자마을관리 협동조합 / 정자마을 주민협의회, 정자연합상인회
주요목적	◎ 지속적인 상권활성화를 위한 기반조성과 지역상인 및 고객들의 지원공간 ◎ 업종 다양화를 위한 창업지원 공간			

[위치도]



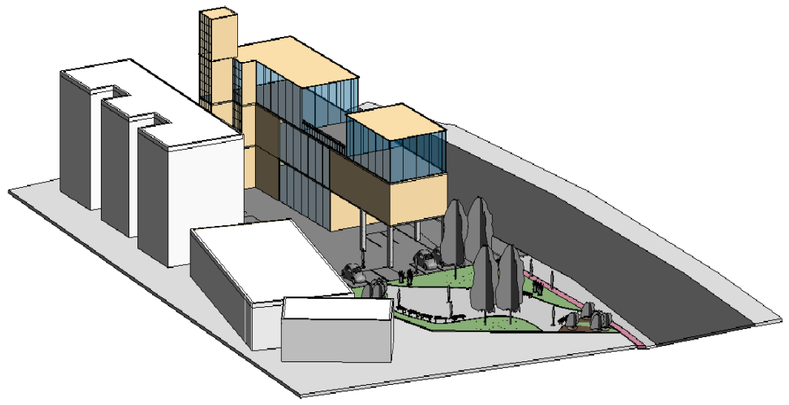
[층별공간계획]



[현황사진]







A1. 정자로 / 항구로

상가 이음길 조성

개요	위치	정자 1길 ~ 판지 1길	규모	L = 1,400m
	사업기간 / 사업비	2024년 ~ 2025년 / 59억원	시행 / 운영 / 참여주체	북구청 / 정자연합상인회 / 정자마을 주민협의회, 정자연합상인회
주요목적	◎ 기존상권 활성화기반 조성을 위해 산재되어 있는 상가거리들을 지역자산을 기반으로 서로 연결하여 연속성을 확보하고 특성을 강화			

[위치도]



①몽돌거리

- **구간 :** 카페니티~카페더힌 (정자 1길 일원)
- **특성 :** 바다전망이 우수한 해안길, 차량중심, 공유지 정비 필요
- **도입시설**
  - 보행로 조성(보차분리) : 보행테크, 블록형 스템프 포장
  - 해안쉼터 : 벤치, 포토존, 경관조명
  - 야간 보행안전 조명 : 스템등, 가로등
  - 보행자 안전시설 : 볼라드, 반사경, 교통표지판

②정자항거리

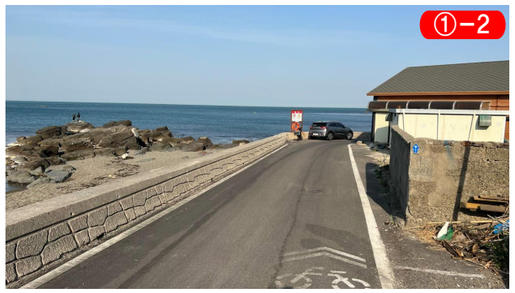
- **구간 :** 카페더힌~정자조선소 (정자 1길 일원)
- **특성 :** 정자항 중심 상권, 보차 혼재, 어업관련 시설물 산재
- **도입시설**
  - 상가 보행로조성(보차분리) : 블록형 스템프도장
  - 보행자 안전시설 : 아트 볼라드(해안경관 고려)
  - 야간경관조명 : 아트볼라드, 항구시설물, 상점 입면 활용
  - 기존시설정비

③창작거리

- **구간 :** 정자조선소(정자천교)~오션페어리 (판지 1길 일원)
- **특성 :** 역사(바위)스토리 존재, 카페거리 형성, 수변공원 존재, 인도교
- **도입시설**
  - 정자 상가이음 소(소) : A1-① 사업
  - 보행테크 조성(L=120m) : 정자천교~신생대 화석
  - 보행로 정비(L=140m) : 블록형 스템프 포장, 반사경, 볼라드
  - 낭만광장 조성 : 바닥정비, 조형벤치, 공용주차장
  - 인도교 건설 및 수변광장 정비 (지자체 사업)

[현황사진]













A1. 정자로 / 항구로

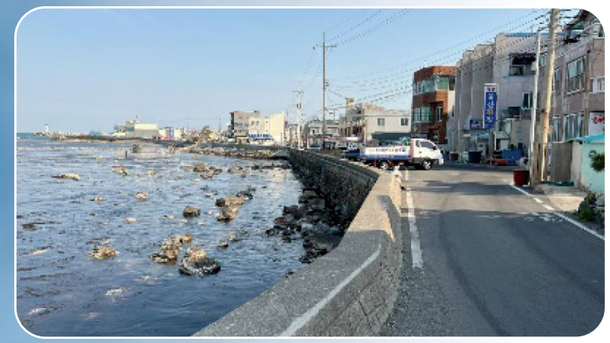
상가 이음길 조성 (몽돌거리)

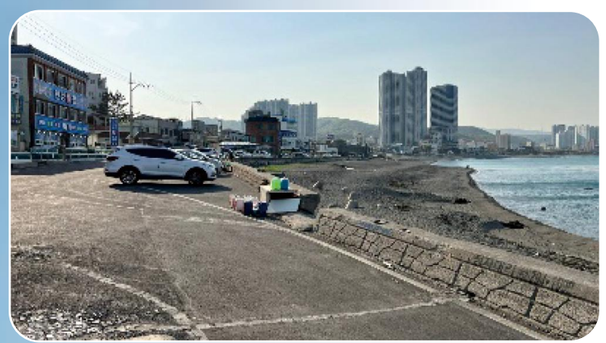
[대상지 현황]

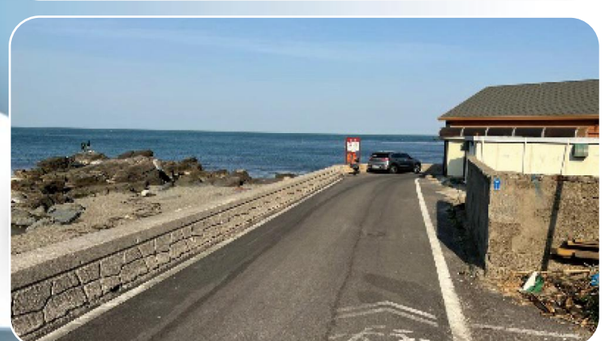


[현황사진]





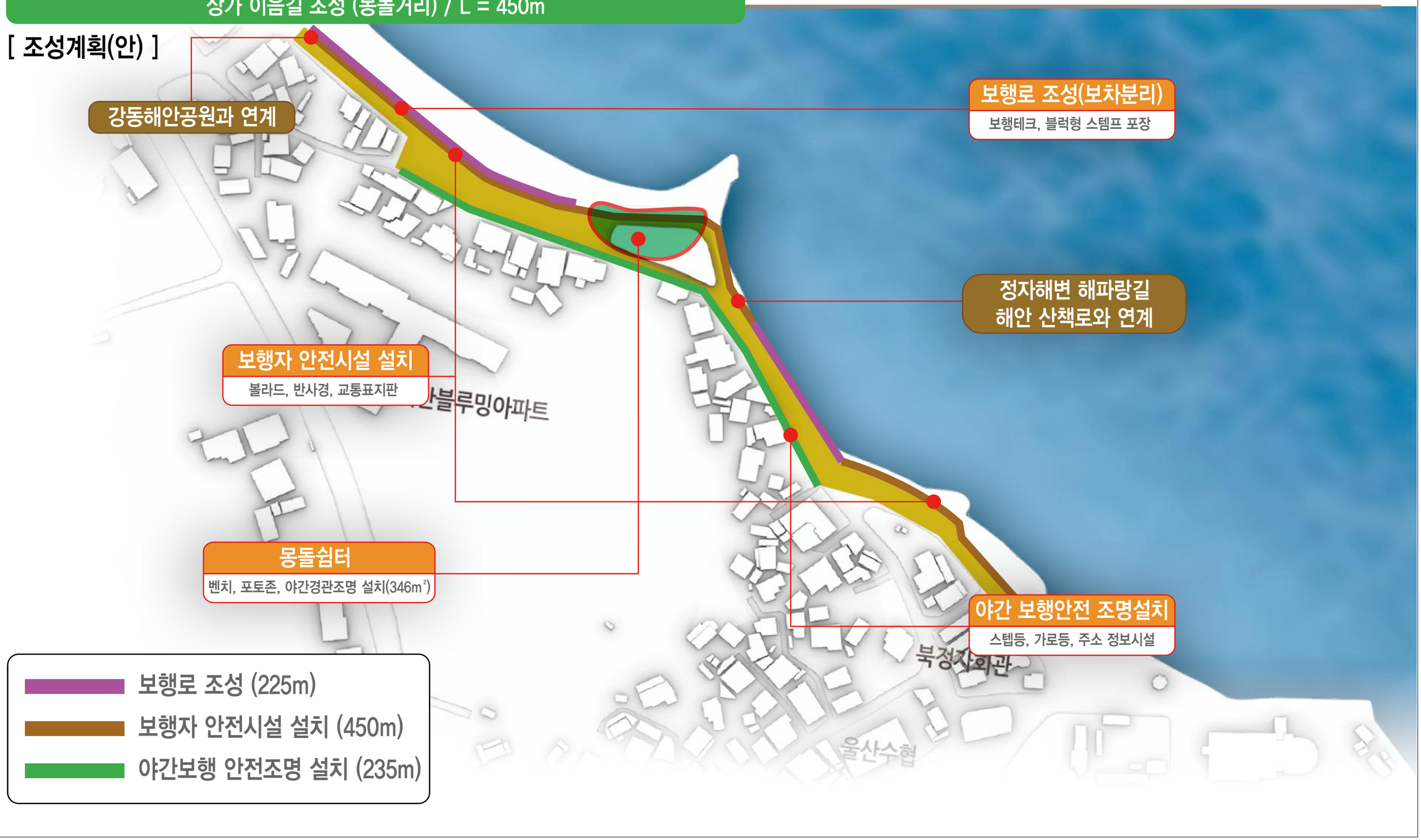




A1. 정자로 / 항구로

상가 이음길 조성 (몽돌거리) / L = 450m

[조성계획(안)]



A1. 정자로 / 항구로

상가 이음길 조성 (몽돌거리)

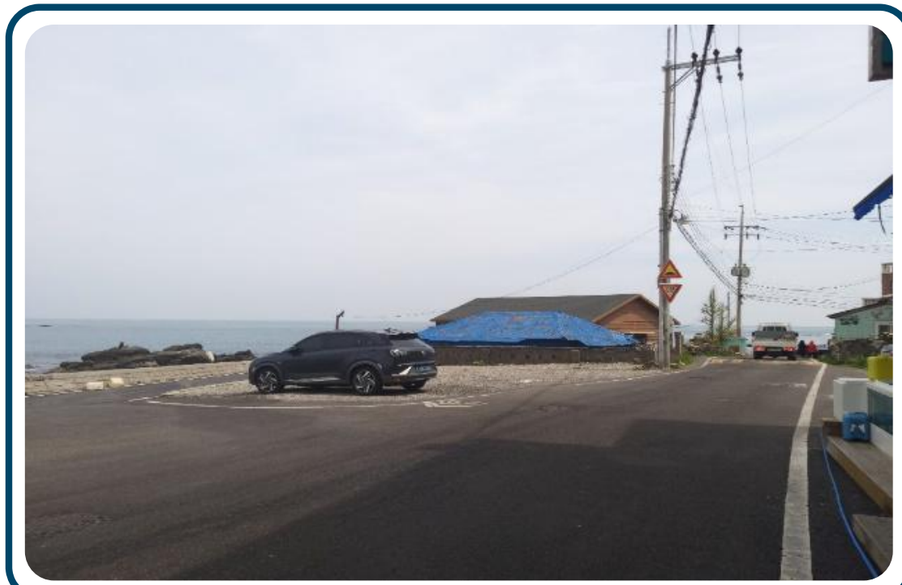
[해안산책로 조성 전]



[해안산책로 조성 후]



[몽돌쉼터 조성 전]



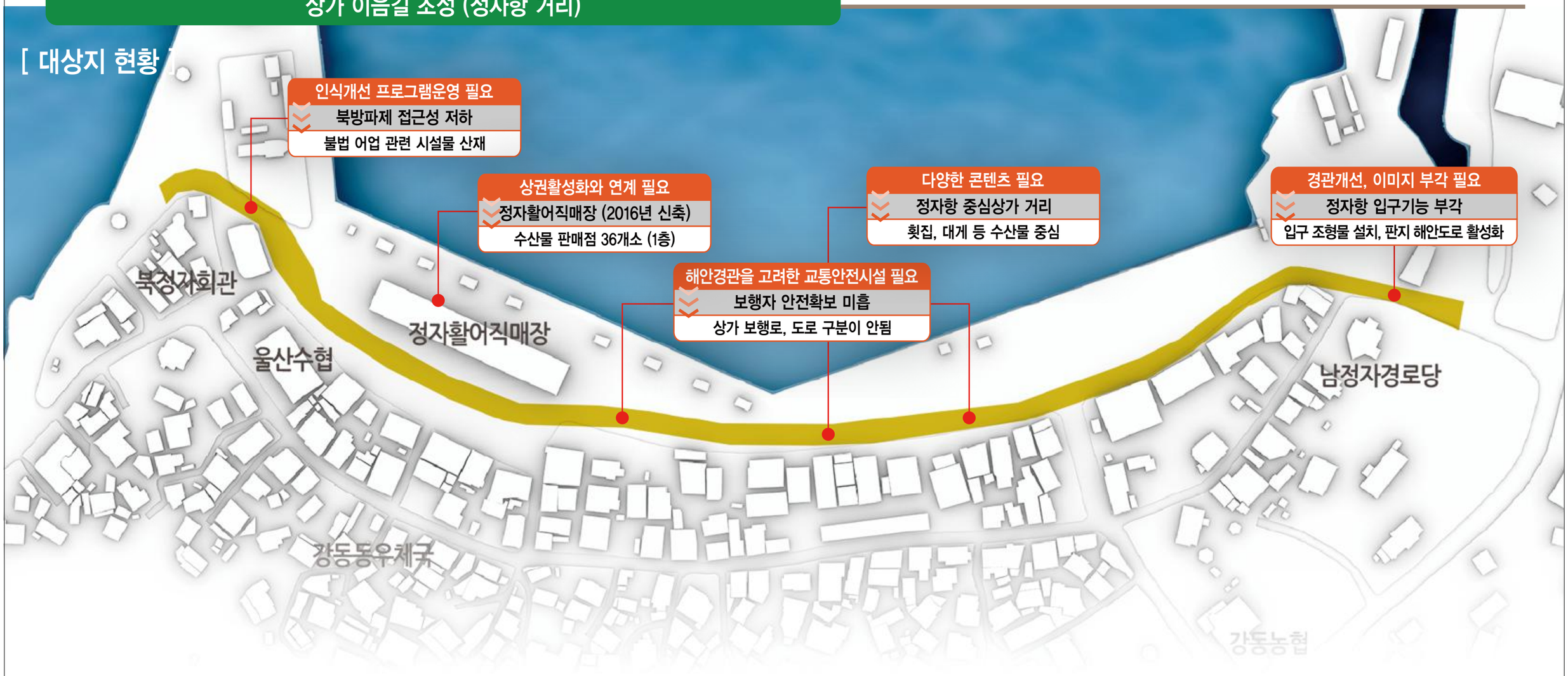
[몽돌쉼터 조성 후]



A1. 정자로 / 항구로

상가 이음길 조성 (정자항 거리)

[대상지 현황]







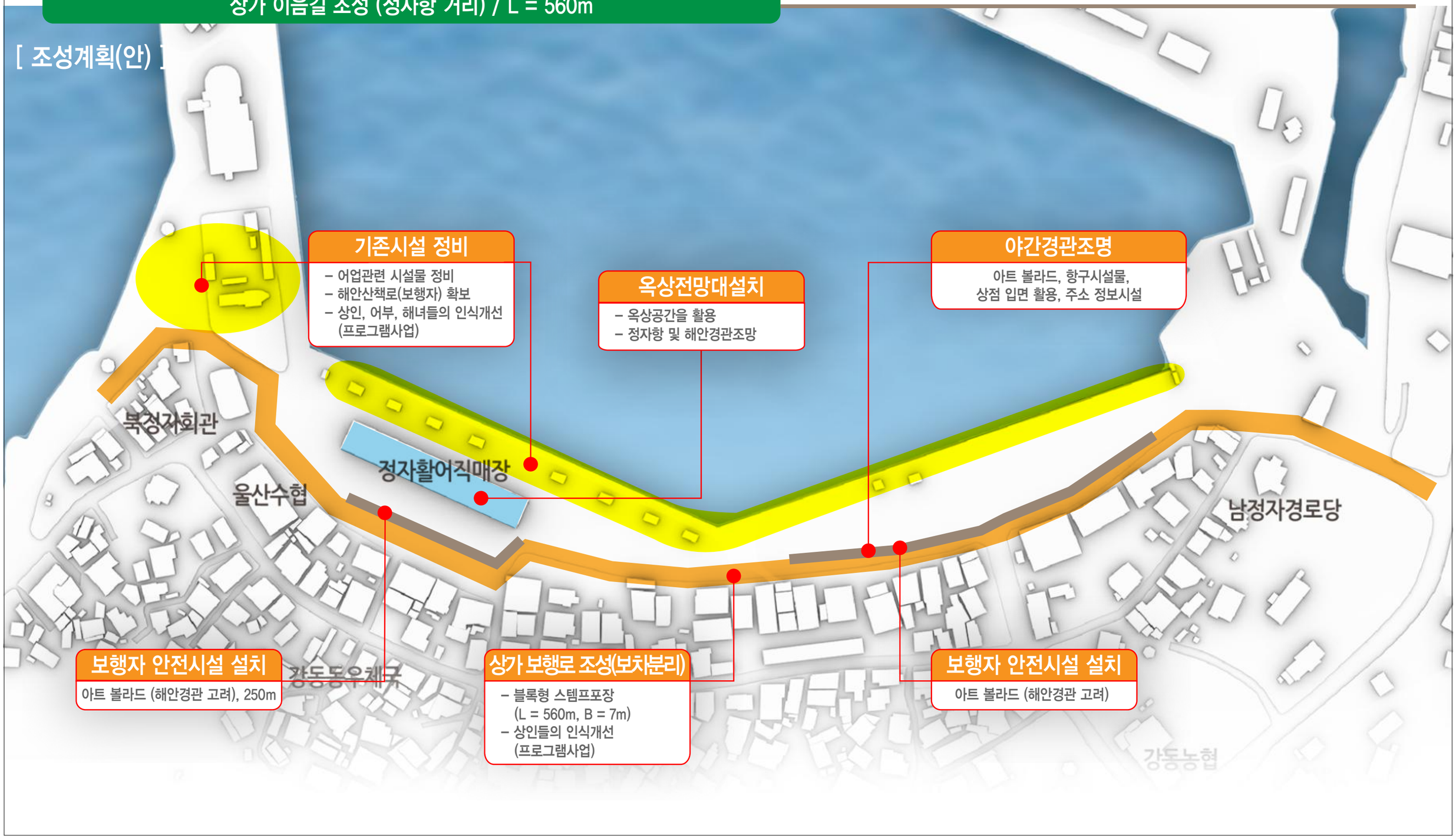




A1. 정자로 / 항구로

상가 이음길 조성 (정자항 거리) / L = 560m

[조성계획(안)]



기존시설 정비
- 어업관련 시설물 정비
- 해안산책로(보행자) 확보
- 상인, 어부, 해녀들의 인식개선 (프로그램사업)

옥상전망대설치
- 옥상공간을 활용
- 정자항 및 해안경관조망

야간경관조명
아트 볼라드, 항구시설물, 상점 입면 활용, 주소 정보시설

보행자 안전시설 설치
아트 볼라드 (해안경관 고려), 250m

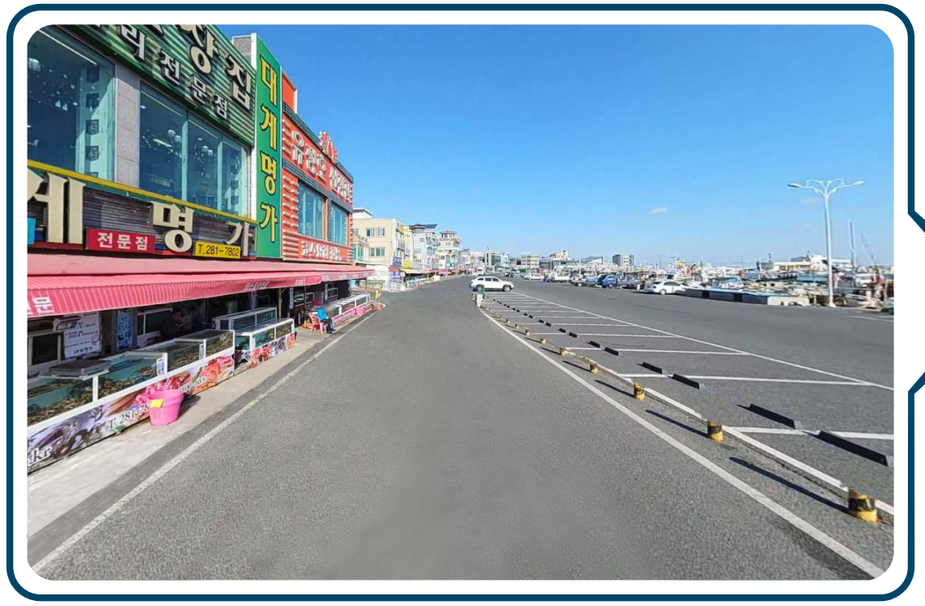
상가 보행로 조성(보차분리)
- 블록형 스템프포장 (L = 560m, B = 7m)
- 상인들의 인식개선 (프로그램사업)

보행자 안전시설 설치
아트 볼라드 (해안경관 고려)

A1. 정자로 / 항구로

상가 이음길 조성 (정자항 거리)

[상가보행로 조성 전]



[상가보행로 조성 후]



[야간경관조명 조성 전]



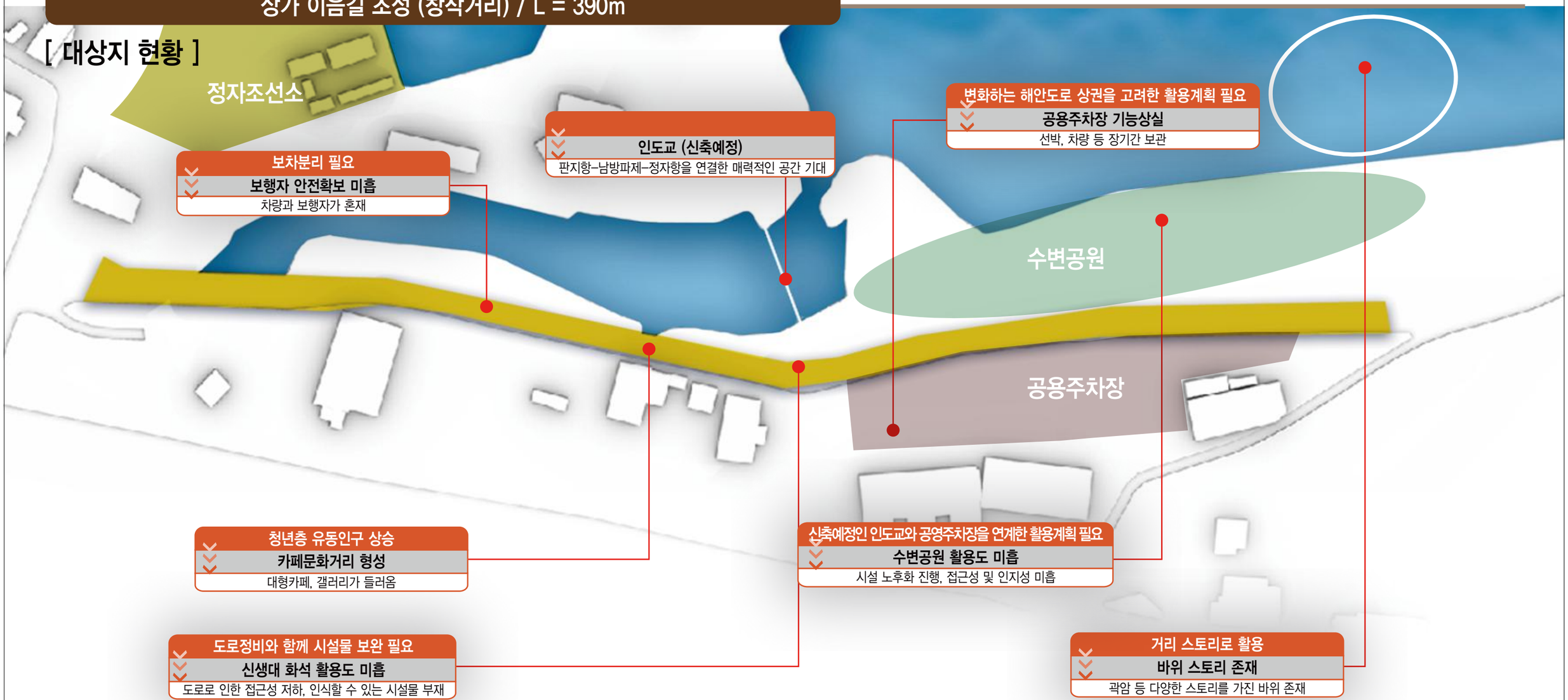
[야간경관조명 조성 후]



A1. 정자로 / 항구로

상가 이음길 조성 (창작거리) / L = 390m

[대상지 현황]



보차분리 필요
보행자 안전확보 미흡
차량과 보행자가 혼재

인도교 (신축예정)
판지항-남방파제-정자항을 연결한 매력적인 공간 기대

변화하는 해안도로 상권을 고려한 활용계획 필요
공용주차장 기능상실
선박, 차량 등 장기간 보관

청년층 유동인구 상승
카페문화거리 형성
대형카페, 갤러리가 들러옴

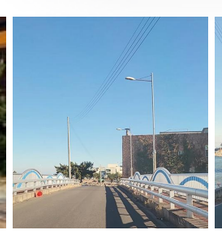
신축예정인 인도교와 공영주차장을 연계한 활용계획 필요
수변공원 활용도 미흡
시설 노후화 진행, 접근성 및 인지성 미흡

도로정비와 함께 시설물 보완 필요
신생대 화석 활용도 미흡
도로로 인한 접근성 저하, 인식할 수 있는 시설물 부재

거리 스토리로 활용
바위 스토리 존재
곽암 등 다양한 스토리를 가진 바위 존재









A1. 정자로 / 항구로

상가 이음길 조성 (창작거리)

[조성계획(안)]



A1. 정자로 / 항구로

상가 이음길 조성 (창작거리)

[곽암광장 조성 전]



[곽암광장 조성 후]



[보행데크 조성 전]



[보행데크 조성 후]



A1. 정자로 / 항구로

정자항 상권 콘텐츠

개요	위치	사업대상지 전역	규모	일반 지원프로그램 (1회), 특화 지원프로그램 (1회) 창업 지원프로그램 (2회), 정자 N세권 특화 프로그램(3회)
	사업기간 / 사업비	2023년 ~ 2026년 / 1.4억원		
주요목적	◎ 정자항 상권 경쟁력 강화 및 활성화를 위한 콘텐츠 발굴과 육성 ◎ 정자항 상권의 지속 기반 확보를 위한 상인 역량강화와 지역경제조직 육성			

[주요내용]

◎ 운영계획(안)

- ▷ 사업대상 : 지역상인 및 주민, 인근 지역주민
- ▷ 운영장소 : 정자 상가이음 소(紹) , 정자시장 어울마당 정(停)
- ▷ 운영주체 : 정자항 도시재생 현장지원센터





◎ 운영프로그램(안)

특화지원 프로그램 (2023년 ~ 2024년)

- 업종전환 특화 프로그램
- 기존업종 특화 프로그램

→ 정자N-세권 특화 프로그램 (2023년~2026년)

- 활-세권
- 먹-세권
- 카-세권
- 장-세권

육성 프로그램 (23 ~ 26)

- 업종전환 특화 프로그램
- 권역별 시범사업
- 콘텐츠 실행계획 수립
- 콘텐츠 발굴
- 대표축제 육성

정자항 페스타(축제)

창업지원 프로그램 (2024년 ~ 2026년)

지역경제조직 발굴 프로그램		지역경제조직 육성 프로그램	
창업아이디어 발굴	예비 창업자 발굴 및 육성	창업 초기단계	창업 기반조성 단계

일반지원 프로그램 (2023년)

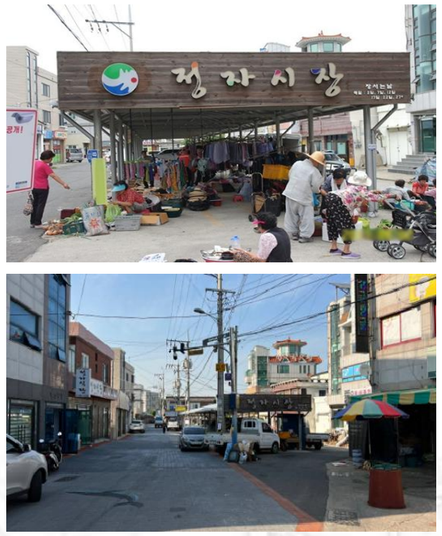
정자항 CS 교육프로그램	정자항 소비트랜드 이해프로그램	정자항 상인역량 강화프로그램

A2. 정자로 / 옛길로

정자시장 어울마당 정(停) 조성

개요	위치	정자동 669 일원 / 부지면적 : 644㎡	규모	규모:지상1층, 비가림막(35mx4.8m=168㎡), 화장실(32㎡),건축면적:200㎡
	사업기간 / 사업비	2024년 ~ 2025년 / 10.9억원	시행 / 운영 / 참여 주체	북구청/ 정자연합상인회/ 정자마을 주민협의회, 정자연합상인회
주요목적	◎ 정자항 상권활성화를 위해서, 지역자산인 정자시장(5일장) 활용도 향상을 위한 공간개선 ◎ 지역주민 및 단체들의 활동을 위한 주민커뮤니티 공간 확보			

[현황사진]





정자시장 어울마당 정(停) 조성 전



정자시장 어울마당 정(停) 조성 후

[위치도]



[주요공간계획]

시설명	주요시설
어울림장터	플랜트, 아케이드(5일장 등 형성)
열린광장	광장
공용 시설	화장실, 안내판, 물품보관소

A2. 정자로 / 옛길로

정자시장 어울마당 정(停) 조성

[운영계획]

목적	공간명	주요 운영계획
정자시장 활성화	어울림장터	◎ 운영 프로그램 : 5일장, 정자시장 콘텐츠 프로그램, 정자항 상권 콘텐츠 프로그램 ◎ 주요내용 : 기존 운영되는 장날(5일장) 운영, 마을문화장터(프리마켓) + 팝업스토어 ◎ 운영주체 : 상인회
주민 커뮤니티 활성화	열린광장	◎ 운영 프로그램 : 주민역량 강화 프로그램 ◎ 주요내용 : 지역 주민들의 커뮤니티 활성화를 위한 프로그램 운영 / 지역축제 / 버스킹 공연 ◎ 운영주체 : 상인회 / 지역주민

[조성예시]





A2. 정자로 / 옛길로

유포 시간골목 조성

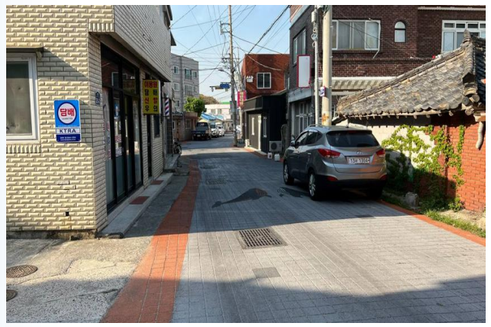
개요	위치	정자7길 ~ 정자8길	규모	L=540m, B=2m
	사업기간 / 사업비	2025년 ~ 2026년 / 3.3억	시행 / 운영 / 참여 주체	북구청 / 골목관리분과 / 정자마을 주민협의회, 정자연합상인회
주요목적	◎ 정자항 상권활성화를 위해서, 다양한 콘텐츠 확보와 주거와 혼재되어 있는 옛길 개선 ◎ 정자 옛길(정자7길~정자8길)을 매개로 정자마을이 가진 역사(시간), 장소, 기억의 다양성을 콘텐츠로 확보 ◎ 상점과 주거가 혼재되어 있는 정자 옛길을 기억을 통한 액티비티와 시설물로 개선			

[위치도]



[현황사진]

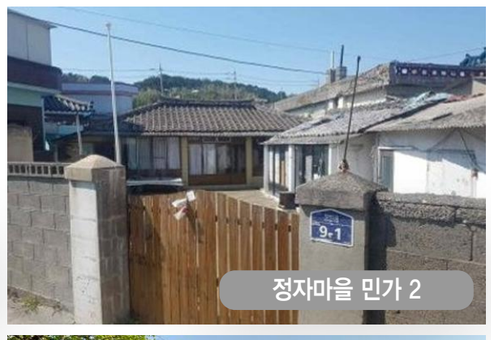







정자마을 장옥


정자마을 민가 1



정자마을 민가 2


공동우물터


정자시장

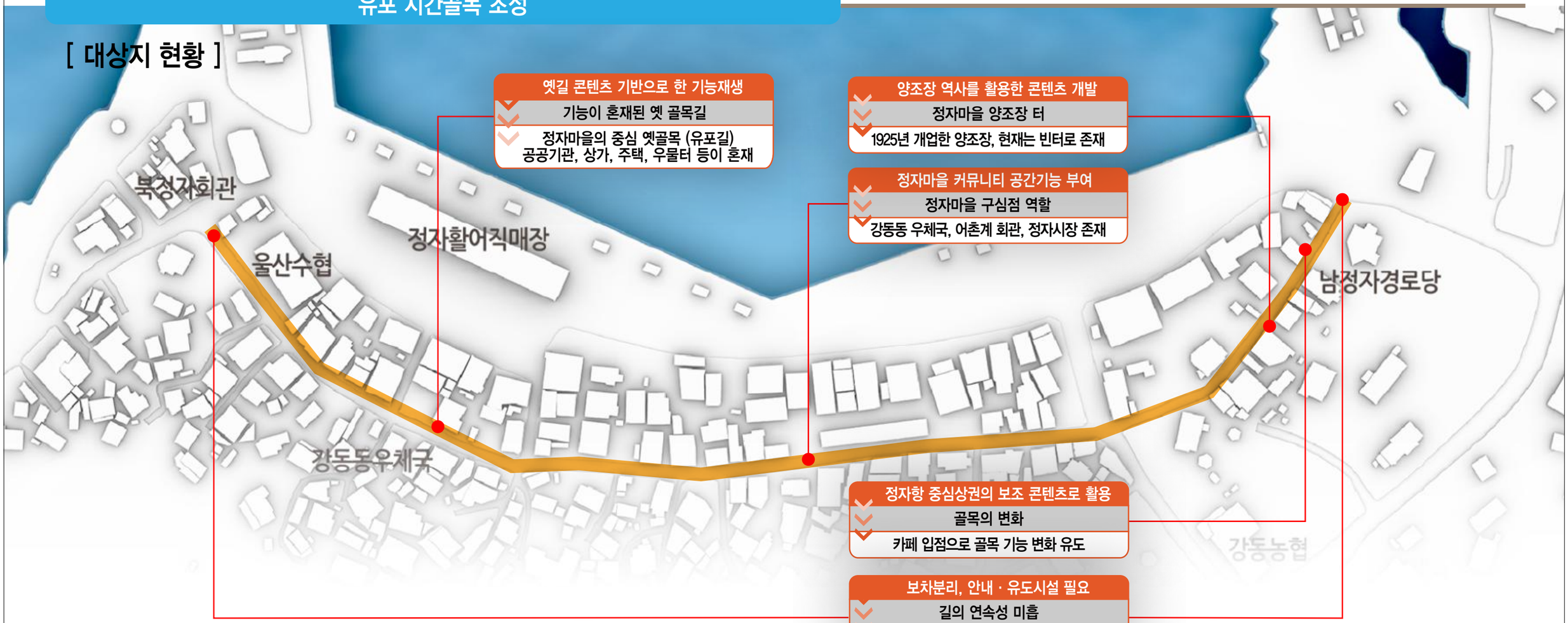


정자마을 양조장

A2. 정자로 / 옛길로

유포 시간골목 조성

[대상지 현황]



옛길 콘텐츠 기반으로 한 기능재생
- 기능이 혼재된 옛 골목길
- 정자마을의 중심 옛골목 (유포길)
공공기관, 상가, 주택, 우물터 등이 혼재

양조장 역사를 활용한 콘텐츠 개발
- 정자마을 양조장 터
- 1925년 개업한 양조장, 현재는 빈터로 존재

정자마을 커뮤니티 공간기능 부여
- 정자마을 구심점 역할
- 강동동 우체국, 어촌계 회관, 정자시장 존재

정자항 중심상권의 보조 콘텐츠로 활용
- 골목의 변화
- 카페 입점으로 골목 기능 변화 유도

보차분리, 안내 · 유도시설 필요
- 길의 연속성 미흡
- 차량과 보행자의 혼재로 해안길과의 연계성 미흡









A2. 정자로 / 옛길로

유포 시간골목 조성

[조성계획(안)]

보행자 편의시설
안내사인, 조명겸용 조명벤치, 디자인 월

경관개선시설
바닥안내 그래픽, 디자인 폴

바닥개선(정비)
소규모 재생사업으로 실행

보행자 안전시설
고보조명, 경관조명박스

정자항 사이길
중심상권(상가이음길상권)과의 연결길
상가이음길상권의 보완기능 확보

북정자회관
정자활어직매장
울산수협
남정자경로당
강동동우체국

디자인폴 (2EA) 안내사인 (3EA) 조명겸용 디자인벤치 (6EA) 디자인월 (6EA) 바닥정비 (6EA) 고보조명 (6EA) 정자항 사이길 조성 (4개소)

A2. 정자로 / 옛길로

유포 시간골목 조성

[조명겸용 디자인벤치 조성 전]



[조명겸용 디자인벤치 조성 후]



[야간경관조명 조성 전]



[야간경관조명 조성 후]



A2. 정자로 / 옛길로

정자시장 콘텐츠

개요	위치	정자7길 ~ 8길	규모	소셜네트워크 플랫폼 콘텐츠 발굴 및 운영 (1회) 마을문화장터(5일장+프리마켓+팝업스토어) 운영 (6회)
	사업기간 / 사업비	2023년 ~ 2026년 / 0.8억원		
주요목적	◎ 정자시장의 활용도 향상과 5일장 활성화를 통한 골목상권의 구심점 조성 ◎ 정자7길 ~ 8길의 재생을 통한 주민 커뮤니티 활동의 중심 골목길 조성			

[주요내용]

◎ 운영계획(안)

▷ 사업대상 : 지역상인 및 주민, 인근 지역주민

▷ 운영장소 : 정자시장 어울마당 정(停), 정자 공유공간 휴(休)

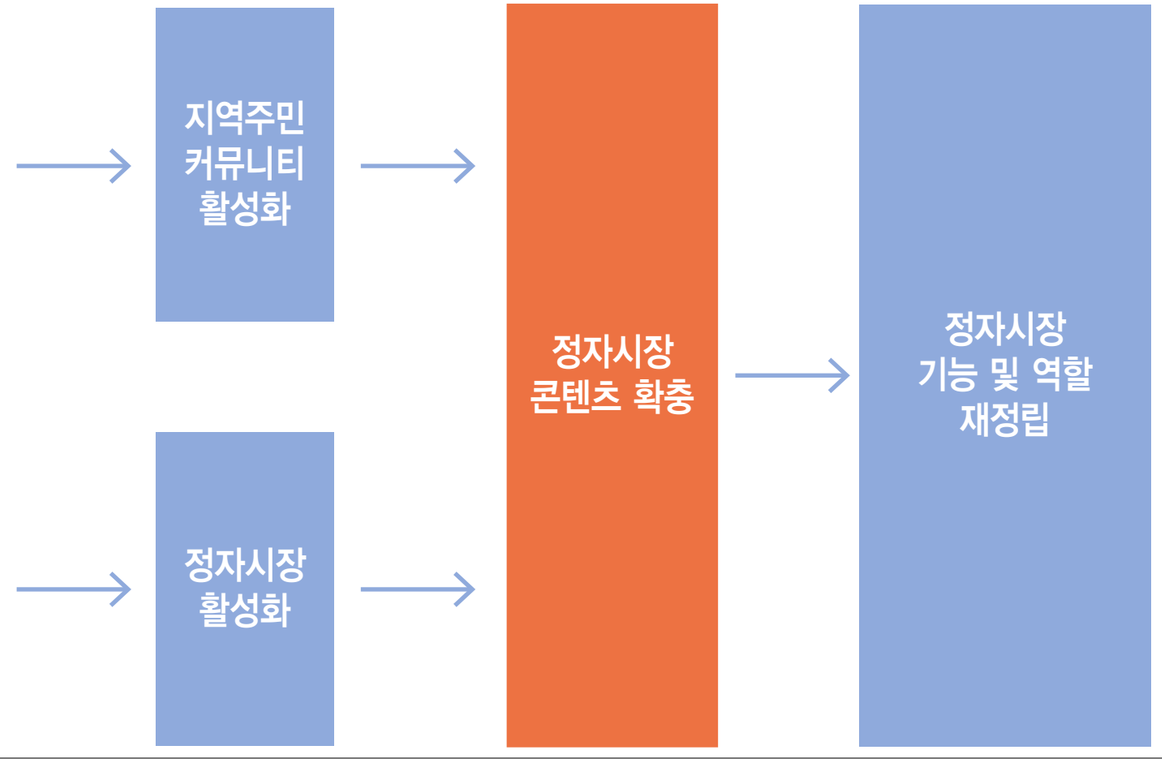
▷ 운영주체 : 정자상인협의회, 정자마을 주민협의회





◎ 운영프로그램(안)

소셜네트워크 플랫폼 콘텐츠 발굴 및 육성	발굴 (2023년)	소셜미디어 교육
		크리에이터 교육
		어울마당 콘텐츠 발굴
	육성 (2024년)	어울마당 콘텐츠 제작 및 시범운영
		어울마당 콘텐츠 운영
마을문화장터 운영 프로그램 (2024년~2026년)	모집기획	마을문화장터 준비
	운영	마을문화장터 운영
	성과공유	마을문화장터 정착



B1. 정자로 / 문화로

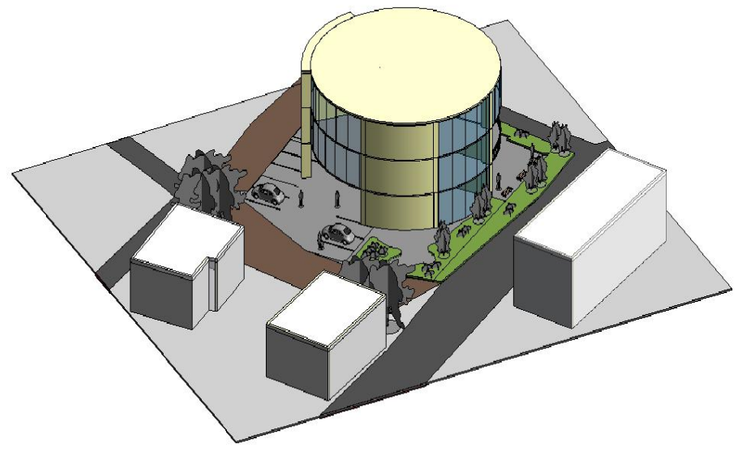
정자 공유공간 휴(休) 조성

개요	위치	정자동 165 외 3개 필지 / 부지면적 802㎡	규모	규모:지상3층/건축면적:400㎡/연면적:1,200㎡/건폐율/용적율:49%/149%
	사업기간 / 사업비	2023년 ~ 2024년 / 64.2억원	시행 / 운영 / 참여주체	북구청 / 정자마을주민협의회,정자마을관리협동조합 / 정자마을주민협의회
주요목적	◎ 지역주민들의 공동체 의식 및 역량강화를 위한 거점공간 ◎ 지역주민들의 부족한 공동공간을 확보			

[현황사진]



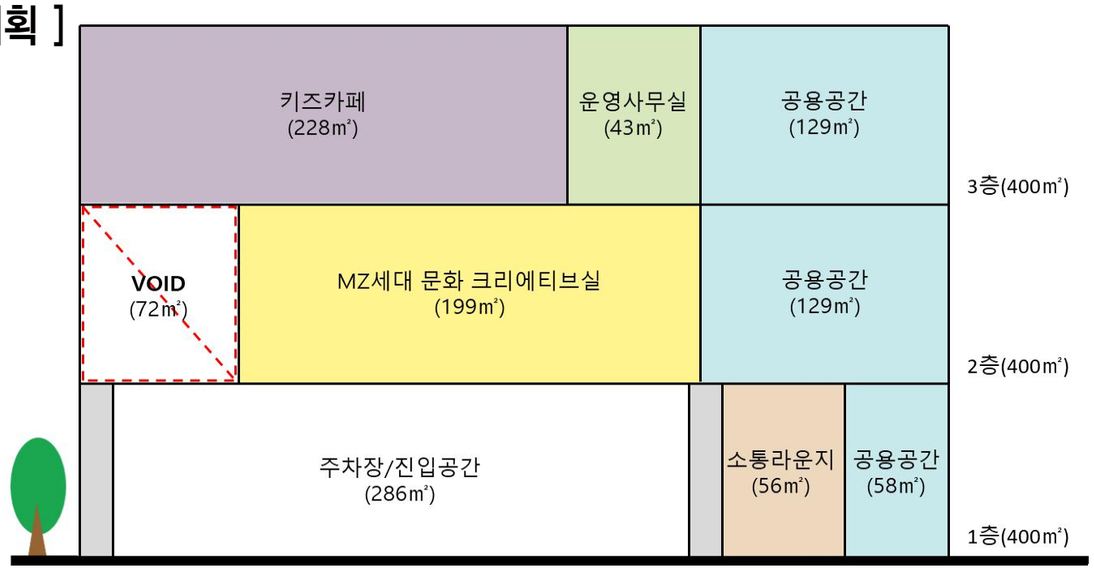




[위치도]



[층별공간계획]



B1. 정자로 / 문화로

골목정원 조성

개요	위치	사업대상지 내 17곳	규모	– 조성면적 652㎡
	사업기간 / 사업비	2025년 ~ 2026년 / 2.5억원		
주요목적	◎ 오랜 기간동안 자연발생적으로 형성된 주거지의 환경을 개선하기 위해서, 고샅과 같은 유휴공간들을 활용하여 특색 있는 골목정원(녹지공간)을 조성함으로서 주거환경 및 경관을 개선			

[주요내용]

◎ 골목정원을 위한 유휴공간 위치 및 면적

	순번	주소		규모 (㎡)	소유자	부지특성 및 활용내용
		도로명	지번			
1	1	정자 1길	260-14도	120	국(국토교통부)	해안선 인근, 조망양호
	2	정자 1길	620도	25	국(국토교통부)	해안선 인근, 도로변 자투리 공간
	3	정자 1길	620도	40	국(국토교통부)	해안선 인근, 조망양호
	4	정자 7길	620도	10	국(국토교통부)	골목길 입구 자투리 공간
	5	정자 7길	620도	17	국(국토교통부)	마을 골목길 자투리 공간
	6	정자 7길	620도	10	국(국토교통부)	마을 골목길 자투리 공간
	7	정자 3길	56임	120	울산광역시 북구	마을 골목길 유휴 공간
	8	정자 3길	620도	10	국(국토교통부)	마을 골목길 자투리 공간
	9	정자 6길	620도	50	국(국토교통부)	건물사이 유휴 공간
	10	정자 4길	620도	15	국(국토교통부)	마을 골목길 자투리 공간
	11	동해안로	620도	115	국(국토교통부)	도로변 자투리 공간
	12	동해안로	620도	40	국(국토교통부)	도로변 자투리 공간
	13	정자 4길	620도	5	국(국토교통부)	마을 골목길 입구 자투리 공간
	14	정자 5길	620도	15	국(국토교통부)	마을 골목길 자투리 공간
	15	정자 5길	620도	35	국(국토교통부)	마을 골목길 자투리 공간
	16	동해안로	620도	20	국(국토교통부)	도로변 자투리 공간
	17	정자 8길	620도	5	국(국토교통부)	마을 골목길 자투리 공간
합계				652		





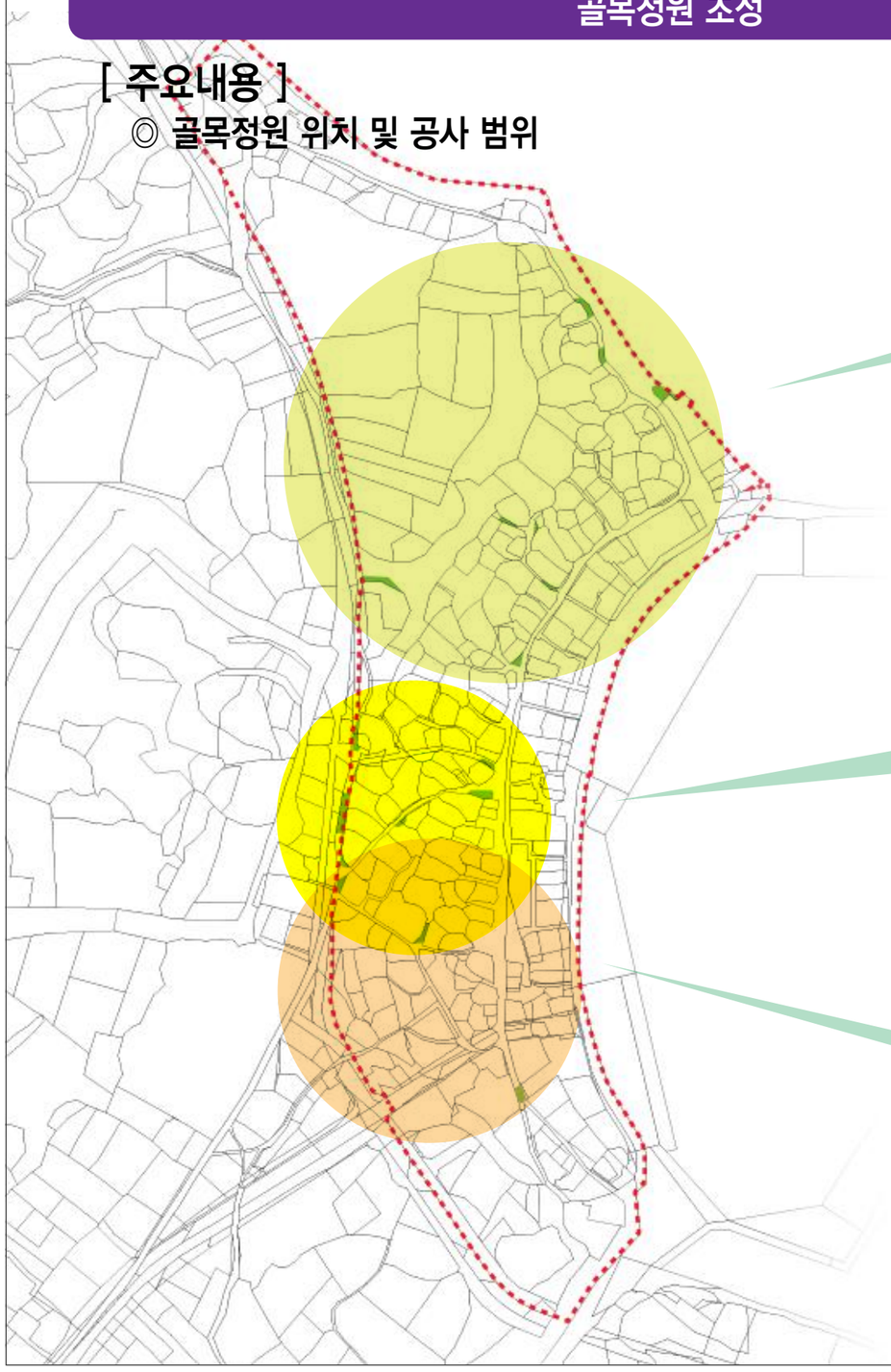


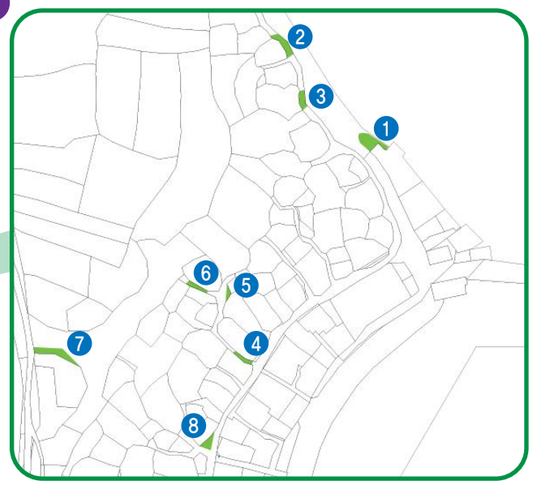
B1. 정자로 / 문화로

골목정원 조성

[주요내용]

◎ 골목정원 위치 및 공사 범위









공사범위

1. 녹지조성, 디자인벤치, 포토존
2. 녹지조성
3. 녹지조성, 디자인벤치
4. 녹지조성, 디자인벤치
5. 녹지조성, 디자인벤치
6. 녹지조성
7. 녹지조성, 디자인벤치, 조명
8. 녹지조성

9. 녹지조성, 조명
10. 녹지조성
11. 녹지조성
12. 녹지조성
13. 녹지조성, 조명
14. 녹지조성
15. 녹지조성

16. 녹지조성
17. 녹지조성

B1. 정자로 / 문화로

정자 바다마을 이야기

개요	위치	사업대상지 전역	규모	어울림 문화공동체 구축 (3회) 주민공모사업 운영 (2회), 정자 지킴이 운영(3회)
	사업기간 / 사업비	2023년 ~ 2026년 / 1.3억원		
주요목적	◎ 정자마을 문화를 지역주민들이 직접 발견하고 정착시켜, 혼재된 상업지역과의 구분된 장소성 확보 ◎ 주변 상업지역 및 개발계획으로부터 정자마을의 정체성 확보			

[주요내용]

◎ 운영계획(안)

▷ 사업대상 : 지역 및 인근주민

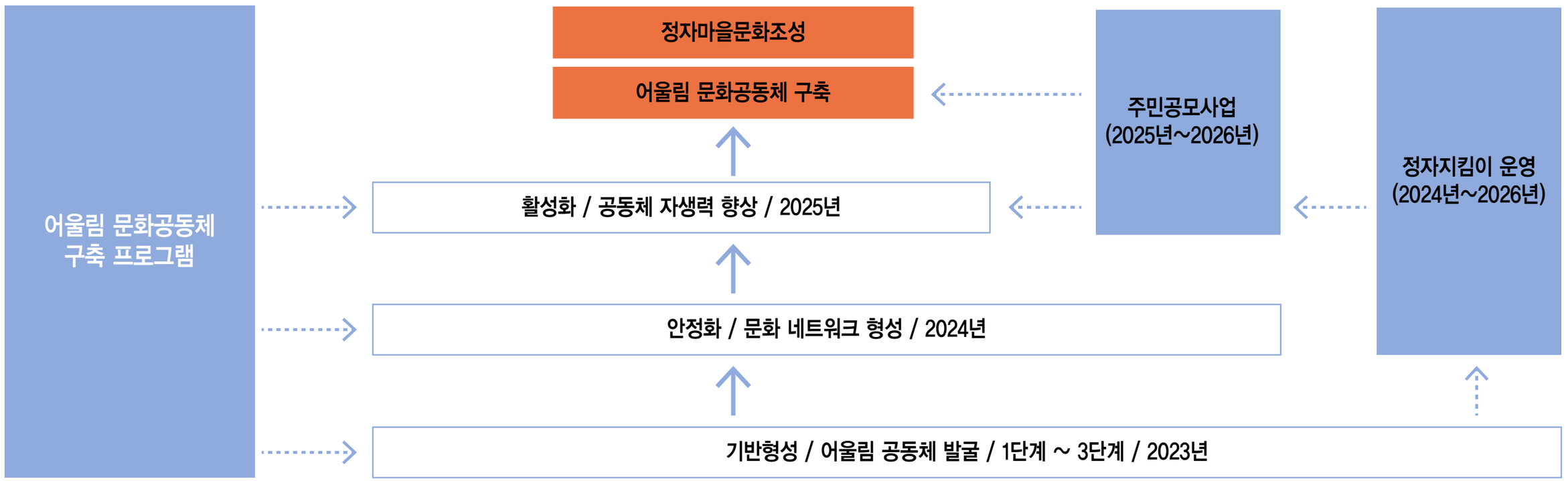
▷ 운영장소 : 정자 공유공간 휴(休), 정자시장 어울마당 정(停)

▷ 운영주체 : 정자항 도시재생 현장지원센터





◎ 운영프로그램(안)



B2. 정자로 / 마을로

동행사업(집수리+골목개선)

개요	위치	정자 3길, 정자 7길, 정자 4길, 정자 5길, 정자 2길	규모	– 골목길 1(정자 3,7길): L=267m,B≤4m, 참여주택(10채) – 골목길 2(정자 4, 5길) : L=225m, B≤4m, 참여주택(7채)
	사업기간 / 사업비	2024년 ~ 2025년 / 5.5억원 (자부담 0.2억원 포함)		
주요목적	◎ 주거환경개선의 주요 요소인 옛 골목길의 구조적 한계성을 극복하고, 인접 노후 주택들과의 통합 디자인을 통해서 주거환경 및 경관개선			

[주요내용]

◎ 동행사업 골목길 위치 및 참여 주택현황

골목길 명	위치	규모	참여율		
			참여율(%)	참여노후주택 수(채)	인접노후주캑 수(채)
골목길 1	정자 3길, 7길	L = 267m, B ≤ 4m	55.6	10	18
골목길 2	정자 4길, 5길	L = 255m, B ≤ 4m	30.4	7	23



정자 3길 (골목길 1)



정자 7길 (골목길 1)



정자 4길 (골목길 2)



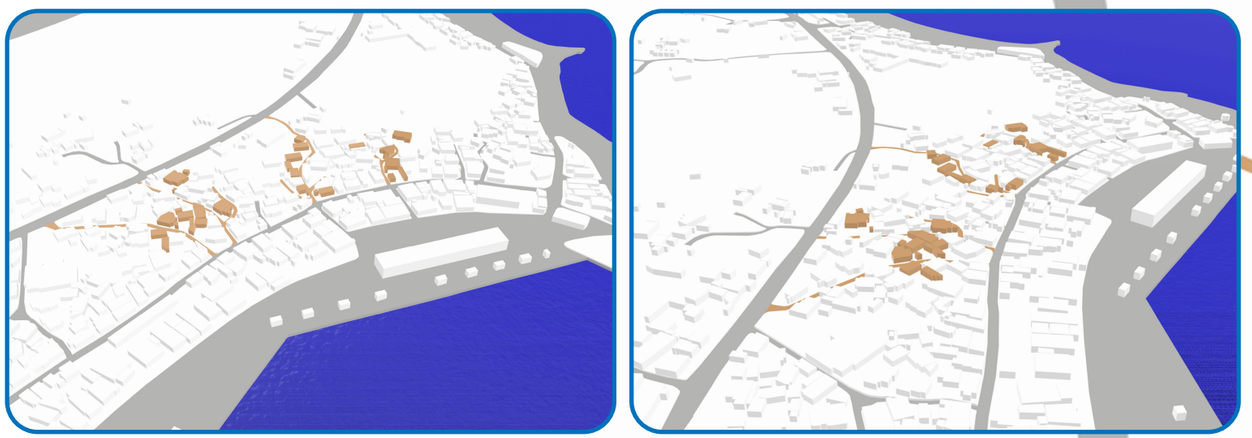
정자 5길 (골목길 2)

B2. 정자로 / 마을로

동행사업(집수리+골목개선)

[주요내용]

◎ 동행사업 공사 범위



골목길 1

1. 옥상방수, 외벽외단열, 담장철거, 마당녹화
2. 지붕보수, 옥상방수, 담장보수
3. 담장보수, 마당녹화, 대문보수
4. 담장보수, 마당녹화, 대문철거
5. 지붕보수, 외벽도장, 대문보수
6. 담장철거, 외벽도장, 마당녹화
7. 지붕보수, 담장철거, 마당녹화, 외벽도장, 외창호교체
8. 지붕보수, 담장보수, 마당녹화, 대문보수, 외벽마감재, 옥상방수
9. 담장보수
10. 지붕보수, 담장보수, 외창호교체, 외단열재
11. 골목길2 바닥개선, CCTV 설치

골목길 2

1. 외벽도장, 외창호교체, 대문보수
2. 옥상방수, 외벽방수, 외벽도장, 외창호교체
3. 옥상방수, 외벽도장, 외창호교체, 담장보수, 대문보수
4. 외벽마감재. 외창호교체, 대문보수
5. 옥상방수, 외창호교체, 대문보수
6. 옥상방수, 대문보수, 외창호교체
7. 대문보수, 지붕방수, 외창호교체
8. 골목길2 바닥개선, CCTV설치

B2. 정자로 / 마을로

노후주택 집수리

개요	위치	사업대상지 내	규모	노후주택 25채
	사업기간 / 사업비	2024년 ~ 2025년 / 3.7억원 (자부담 0.3억원 포함)		
주요목적	◎ 노후도가 높은 사업대상지의 노후주택 개선을 통해서 주거환경 및 경관을 향상			

[주요내용]

◎ 사업대상 노후건축물 위치 및 공사범위 (25채)

순번	성명	주소		순번	성명	주소	
		도로명	번지			도로명	번지
1	송성복	북구 정자 1길 37	675	17	김영길	북구 정자 7길 45-10	24
2	박인수	북구 정자 1길 43-1	667	18	장원준	북구 정자 7길 43-4	35
3	이동철	북구 정자 1길 62	643-1	19	김영부	북구 정자 7길 47-1	29
4	이종훈	북구 정자 1길 65-1	26	20	유양광	북구 정자 1길 62-1	640
5	유병기	북구 정자 1길 69-1	19	21	이기현	북구 정자 1길 99	620-8
6	김경옥	북구 정자 1길 75-1	12	22	김성조	북구 정자 1길 69	17
7	이장춘	북구 정자 1길 77-1	10	23	김진호	북구 정자 1길 45	662
8	박명철	북구 정자 1길 91-1	418-7	24	박원구	북구 정자 2길 30-1	418-5
9	김병진	북구 정자 7길 17-1	143	25	최정수	북구 정자 2길 24-1	425-5
10	김재선	북구 정자 7길 22-9	658				
11	김금순	북구 정자 7길 43-1	38-1				
12	이종한	북구 정자 7길 39-3	65-1				
13	박찬섭	북구 정자 7길 43-3	38				
14	박춘선	북구 정자 7길 44	647				
15	차만자	북구 정자 7길 45-4	32				
16	김태조	북구 정자 7길 45-9	22				

B2. 정자로 / 마을로

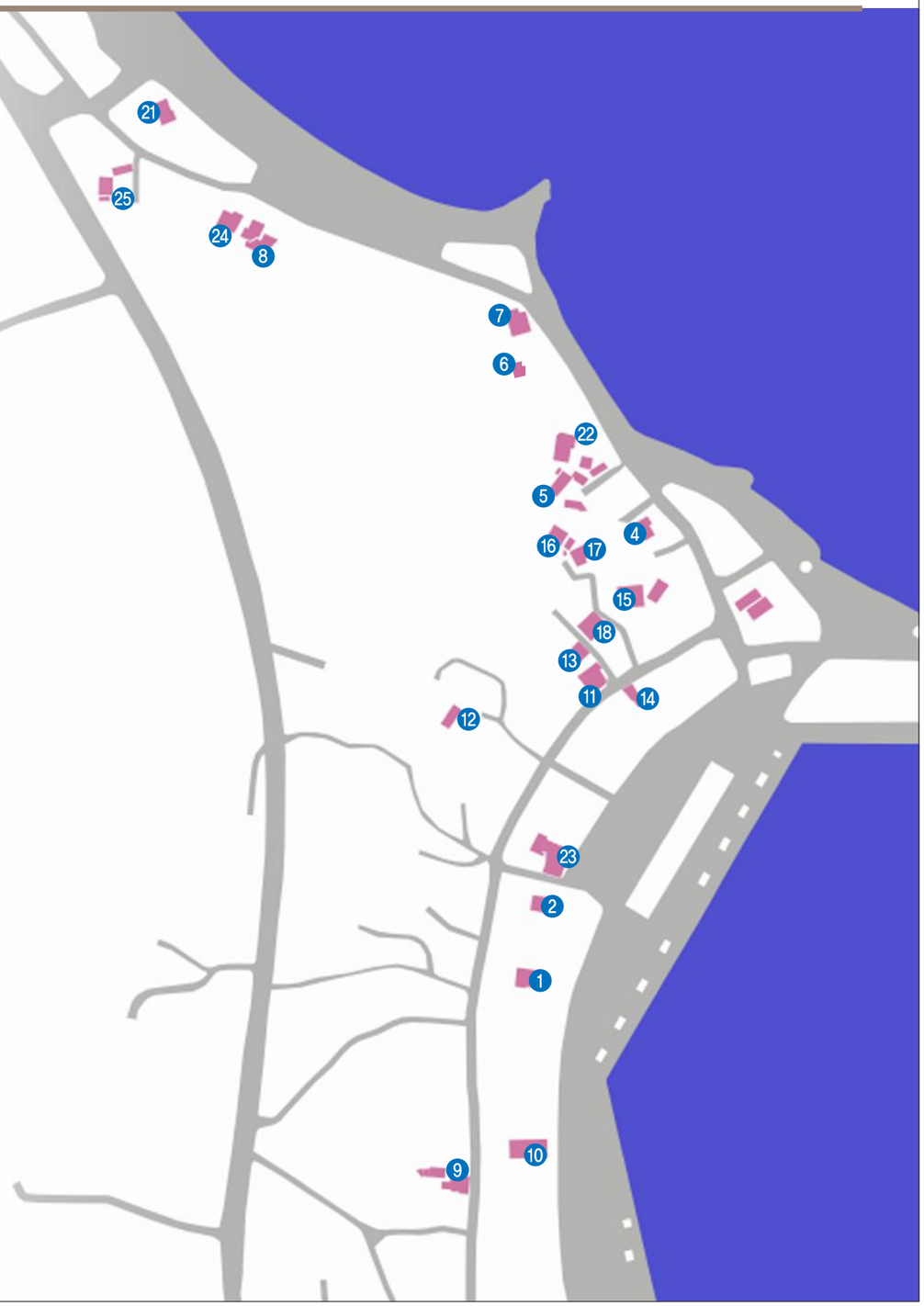
노후주택 집수리

[주요내용]

◎ 노후주택 집수리 위치도







공사범위

1. 옥상방수, 담장보수
2. 지붕보수, 옥상방수, 외벽방수, 외창호교체, 대문보수
3. 지붕보수
4. 옥상방수, 외벽도장, 외창호교체
5. 지붕보수, 외벽단열재, 외창호교체, 대문보수
6. 담장보수, 마당녹화, 외벽도장
7. 옥상방수, 외벽방수
8. 대문간이문설치
9. 옥상방수, 외벽도장, 담장보수
10. 지붕보수, 옥상방수, 외벽도장, 외벽방수, 외창호교체
11. 옥상방수, 외벽도장, 담장보수
12. 옥상방수, 외벽방수, 담장보수, 대문보수
13. 지붕보수, 담장보수
14. 옥상방수, 외벽도장
15. 지붕보수, 옥상방수, 외단열재, 외창호교체
16. 옥상방수, 담장보수, 대문보수
17. 옥상방수, 외벽도장, 담장보수, 대문보수
18. 지붕보수, 외창호교체, 대문보수
19. 지붕보수, 옥상방수, 외창호교체, 외벽마감재
20. 지붕보수, 옥상방수, 외벽도장, 외창호교체, 외벽마감재
21. 외벽방수, 외창호교체, 외벽마감재, 대문보수
22. 지붕보, 외창호교체, 외벽도장
23. 옥상방수, 옥상조경, 외벽방수, 외벽도장, 외단열재, 대문보수, 마당녹화
24. 옥상방수, 외벽마감재, 외창호 교체
25. 지붕보수, 외벽단열, 외창호 교체

B2. 정자로, 마을로

도시재생 현장지원센터 운영

개요	위치	강동동 7길 43-2 (어촌계 회관 : 거점공간 신축전) / 정자동 165 (거점공간 신축후)	규모	– 정자 공유공간 휴(休) 3층 운영사무실(43㎡) → 도시재생뉴딜사업 종료 후 거점공간 운영사무실로 사용
	사업기간 / 사업비	2023년 ~ 2026년 / 2억원		
주요목적	◎ 지역주민들의 공동체의식 및 역량강화를 통해서, 자발적인 사업 참여를 유도하고 도시재생사업의 비전과 목표를 달성하기 위한 중간조직 확보			

[주요내용]

◎ 운영조직 (활성화계획 수립기간)



◎ 운영조직 (사업추진기간)

