

경북공서측 청운효자·사직동
도시재생활성화계획(안) 의견청취안
검 토 보 고

의 안 번호	2426
-----------	------

2021. 06. 16
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 안건명 : 경북공서측 청운효자·사직동 도시재생활성화계획(안) 의견청취안

2. 제안이유

가. 2020년 ‘경북공서측 도시재생 활성화지역’으로 지정된 청운효자 사직동 경북공서측 일대에 대하여 정주환경 개선 및 역사도심 정체성 강화를 위해 국토교통부에서 추진 중인 2021년 도시재생 뉴딜사업(일반근린형)에 지원하기 위해

나. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조 제3항의 규정에 따라 서울특별시의회 의견을 청취하고자 하는 것임.

3. 사업개요

가. 위치 및 면적 : 서울특별시 종로구 청운효자·사직동 일대(155,484.5 m^2)

나. 용도지역 : 제1종, 제2종 일반주거지역

다. 총 사업비 : 약 332억원

※ 국비 80, 시비 108, 구비 12, 지자체 84, 공기업 40, 기금 8

라. 사업기간 : 2022년~2025년(4년간)

마. 주요 사업내용

- 주거환경 개선 및 생활편의 개선을 위한 주민 맞춤형 프로그램을 도입하여 지역주민이 오랫동안 거주할 수 있는 동네 조성
 - 한옥·비한옥 집수리(흰개미 진단 및 처리, 찾아가는 컨설팅, 집수리 지원소 등), 골목길 및 보행환경 개선, 방재안전시설 확충
 - 주민맞춤 세대통합 프로그램(아이돌봄, 장애직업교육, 어르신 평생학습 및 일자리 등)
 - 한옥 임대주택 조성, 순환형 임대주택 공급
- 문화재, 미래유산, 공공한옥 등의 접근성 개선 및 활용가치 증대를 통해 주민과 방문자 모두가 역사문화자산을 즐길 수 있는 동네 조성
 - 경북궁서측 역사문화자산 기반 문화예술 및 콘텐츠 개발
 - 생활사 기록 및 마을기록 아카이브 시스템 구축
 - 거점공간 통합관리 시스템 구축(온라인 플랫폼, 무인관리 시스템 등)

4. 추진경위

- '16.07.14 : 경북궁서측 지구단위계획 재정비(주거환경개선사업구역 지정)
- '17.05.~ : 누하·옥인 주거환경개선사업 선도 시행
- '19.02.15 : 도시재생사업 추진계획 수립(주거환경개선사업⇒ 도시재생사업 전환)
- '19.05.03 : 희망지사업 선정
- '19.11.05 : 도시재생활성화지역 선정(4단계,근린재생형: 일반근린형)
- '20.04.06 : 도시재생 현장지원센터 개소
- '20.04.16 : 공동체활성화 지원용역 착수(구)-(주)주렁주렁
- '20.04.28 : 도시재생활성화계획 수립용역 착수(시)-(주)양지+참우리
- '20.06.15 : 제1회 온라인 주민설명회
- '20.07.16 : 도시재생활성화지역 지정(주거지재생형)
- '20.08. ~'20.10 : 도시재생학교 20년 1학기
- '20.10. ~'20.11 : 의제발굴워크숍 '골목반상회'(12회)

- '20.11.19 ~11.21 : 계획수립워크숍 '서측생활'(8회)
- '20.12.30 : 제2회 온라인 주민설명회
- '21.02.22 : (임시)분과위원장 구성
- '21.02.26 : 도시재생활성화계획(안) 공청회

5. 검토의견

□ 제출 경위

- 경북공사측¹⁾은 '20년 7월 도시재생활성화지역(일반근린재생형, 155,484.5m²)으로 지정 고시된 지역으로서,²⁾ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 '법」 제19조에 따라 도시재생활성화계획(안)을 수립하여, 주민설명회(20.12.~'21.1)와 공청회³⁾ 등 사전 절차를 이행하고, 국토교통부에서 추진 중인 2021년 도시재생 뉴딜사업(일반근린형)에 신청하기 위해 법 제20조제3항에 따라 시의회 의견을 청취하려는 것임.

□ 대상지 현황

- 대상지는 경북공과 사직단 사이에 위치하며, 경북공사측 종합관리계획 범위, 지구단위계획 구역, 건축자산진흥구역 내 위치하고 있고, 구역 내에는 3개의 재개발 해제지역(누하1, 필운1, 체부1)과 누하·옥인 관리형

1) 종로구 청운·효자동, 사직동 일대

2) '04년 이후 재개발이 추진되던 중 옛 도시조직과 한옥 등의 보전을 위해 2010년 지구단위 계획이 수립되면서, 2015년에 재개발 정비예정구역이 해제되게 됨. 이에 따라 주거환경개선 사업구역이 지정('16) 및 2017년 누하옥인 주거환경개선사업이 시범적으로 추진됨. 2019년부터 도시재생사업으로의 전환을 위해 거버넌스 구축 사업과 희망지사업을 거쳐 2020년 7월 도시재생활성화지역으로 지정됨.

3) 활성화계획 수립을 위한 1차 공청회('21.2.26) 이후, '21년 9월 국토교통부의 뉴딜사업 공모에 선정되기 위해 국비를 반영한 사업비와 사업계획을 변경하여 공청회를 다시 함('21.6.3).

주거환경개선사업 구역이 포함되어 있음.

구역 동측에는 자하문로가, 남측에는 사직로가 위치하여 가로변을 따라서는 상업 기능이 주를 이루고 있고, 지역 내부는 옛 물길과 골목길을 따라 필지가 작은 한옥 등으로 이루어진 저층주거지⁴⁾가 형성되어 있으며, 시대에 따른 주거 건축 유형이 혼재되어 있는 곳임.



○ 최근 30년간 인구 감소율이 30.5%, 전체 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 83.9%로 노후 저층주택지가 밀집해 있으며, 대상지 전체 필지수의 77%가 150㎡의 소규모 필지로 이루어져 있어, 주거환경이 악화되는 지역으로 도시재생활성화지역 지정 기준 3개 가운데 2개 기준을 충족함⁵⁾.

○ 그러나, 한옥 등 건축자산이 밀집해 있고, 인왕산과 물길을 따라 형성

4) 2층 미만인 건축물은 전체의 73.2%를 차지하며, 1층인 건축물이 전체의 53.3%로 가장 많은 부분을 차지하며, 대상지내 한옥 수는 전체 건축물의 38.5%임

5) 최근 30년간 인구가 가장 많았던 시기와 비교하여 20% 이상 인구가 감소한 지역, 최근 5년간 3년 이상 연속으로 총 사업체 수가 감소한 지역, 전체 건축물 중 준공된 후 20년 이상 지난 건축물이 차지하는 비율이 50% 이상인 지역 중 2개 이상 충족(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제13조제4항 및 법 시행령 제17조).

된 옛 도시조직의 흔적이 남아있으며, 조선시대부터 축적된 역사와 생활 문화, 그리고 문화예술인과 소상공인 등 다양한 주민조직 및 단체가 있어, 역사문화자원 보존과 주거환경개선을 추진하는 도시재생사업을 할 경우 정주환경개선은 물론 지역의 활력과 경제를 활성화할 수 있는 잠재력이 높은 지역이라 할 수 있음.

□ 추진방향 및 전략

- 활성화계획에서는 역사문화자산이 밀집한 경북궁서측의 가치를 보존하며, 현재와 미래 세대를 위한 주거지로서의 가치를 되살리고자 ‘주거환경개선을 통한 일상의 회복’, ‘기반시설 확보를 기반으로 한 생활편의 개선’, ‘역사문화자산 활용가치 증대’, ‘다양성을 존중하는 협력체계 구축’을 목표로 전략으로 설정하고, 이를 실현하기 위한 마중물 사업으로 11개의 단위사업에 27개의 세부사업을 제안하고 있음.
- 사업기간은 ‘22년부터 ’25년까지 4년간으로 도시재생뉴딜사업에 선정될 경우 총 208억 원(국비 80억 원/지방비 120억 원/기금 8억 원)을 투입할 계획임.

추진 개요	총사업비	국토부 뉴딜 기준 208억(국비 80억, 지방비 120억, 기금 8억)
	구역범위	종로구 청운효자동, 사직동 일대(법정동: 누하동, 옥인동, 체부동, 통인동, 필운동)
	면적	155,484.5㎡ (필운동로, 자하문로7길 골목상권과 주거지)
	사업기간	4년(2022~2025년)
	주요내용	주거환경개선, 기반시설 확보 등 4개 목표, 11개 단위사업, 27개 세부사업



□ 계획의 세부내용 검토

첫째, ‘주거환경개선을 통한 일상의 회복’을 목표로 약 40억 원의 마중물 사업비로 ‘한옥 및 비한옥 수리’, ‘사람 사는 옛길’, 3개의 단위사업에 7개의 세부사업을 시행함.

- 흰개미 진단과 처리를 통한 한옥의 안전과 위생 문제 해소, 한옥 및 비한옥 집수리 컨설팅, 골목길 특화 조성 및 안전시설 설치, 하수도 악취저감 등의 사업을 통해 주거환경을 개선하는 사업을 제시함.

사업 내용	단위 사업	세부사업		사업비(억원)			기금	민간	사업 기간
				계	도시재생재정보조				
					국비	지방비			
일상 의 회복	한옥 집수리	계		18.77	7.51	11.26	-	-	-
		흰개미 진단 및 처리	SW	10.77	4.31	6.46	-	-	'22~24
		한옥집수리 실행기반구축	SW	8.00	3.20	4.80	-	-	'22~25
	비한옥 집수리	계		3.30	1.32	1.98	-	-	-
		찾아가는 비한옥 컨설팅	SW	1.30	0.52	0.78	-	-	'22~24
		집수리 지원소	SW	2.00	0.80	1.20	-	-	'25
	사람 사는 옛길	계		18.20	7.28	10.92	-	-	-
		한글 골목길 조성	HW,SW	14.00	5.60	8.40	-	-	'22~25
		안전안심마을 만들기	HW	2.20	0.88	1.32	-	-	'23
		하수도 악취저감 사전진단	SW	2.00	0.80	1.20	-	-	'22

- 집수리 컨설팅 지원사업이 실질적으로 효과를 내기 위해서는 대상지내 한옥 및 비한옥 지원 실적, 지원예상 가능 물량과 개선 필요 주택에 대한 현황 분석을 통한 사업예산 확보와 악취 저감 방안 수립 후 서울시 악취 저감사업과 연계하여 실질적으로 사업이 추진되어야 하며, 이외에 SH 소유 빈집에 대한 구체적인 활용계획이 수반되어야 할 것으로 사료됨.

둘째, 마을 열린마당 조성, 가로환경개선, 서측생활 지원시설 조성 등 ‘기반 시설 확보’로 생활편의를 개선하기 위해 약 25억 원의 예산을 책정함.

- 오픈스페이스 조성을 통한 주민 휴식공간 조성, 기반시설 확보를 위한 빈집 활용, 공유자동차 활성화를 통한 차량이용 수요 저감 및 주차공간 확보, 필운대로, 필운대로1길, 옥인길의 보행환경 개선과 옥류동천길 보행친화 프로그램 개발, 빈집 활용과 활용도가 낮은 기존 거점공간의 리모델링으로 주민 필요시설을 제공하는 등 기반시설 조성으로 거주만족도를 높이고자 하였음.

사업 내용	단위 사업	세부사업		사업비(억원)					사업 기간
				계	도시재생재정보조		기금	민간	
					국비	지방비			
생활 편의 개선	마을 열린 마당	계		4.75	1.90	2.85	-	-	-
		오픈스페이스 조성	HW	0.75	0.30	0.45	-	-	'25
		공폐가 Do It Together	SW	2.00	0.80	1.20	-	-	'23~24
		주차공간 공유	SW	2.00	0.80	1.20	-	-	'23~24
	모두의 가로	계		7.50	3.00	4.50	-	-	
		보행환경 개선	HW	6.50	2.60	3.90	-	-	'24~'25
		옥류동천길 보행친화 프로그램	SW	1.00	0.40	0.60	-	-	'22
	서측 생활 지원 시설	계		13.00	5.20	7.80	-	-	-
		세대통합시설 조성	HW	1.00	0.40	0.60	-	-	'22
		주민맞춤 세대통합 프로그램	SW	6.00	2.40	3.60	-	-	'23~24
		공공게스트하우스 조성	HW	1.00	0.40	0.60	-	-	'22~24
		청년창업 한옥임대주택	HW,SW	3.00	1.20	1.80	-	-	'23~24

- 공공 게스트하우스 조성, 한옥 살아가기 프로그램, 창업생태계 조성을 위한 청년창업 공공임대주택 등은 기존의 사업을 정비·확대하려는 것으로, 현재 31개소(북촌 25, 서촌 5, 시+SH 1)의 서울시 공공한옥은 이미 전통공방, 문화시설, 임대주택, 주민시설 등으로 활용되고 있음. 신규 한옥이나 빈집을 활용하여 공급하여야 하는 바, 마중물 사업비로는 실현 가능성이 불투명하므로 한옥이나 빈집 사업과의 연계가 필수적이라 하겠음. 또한, 보행환경 개선시 대상지 주변에 장애인 이용시설이 다수 분포되어 있는 점을 감안하여 사업을 시행할 필요가 있음.

셋째, '역사문화자산의 활용가치를 증대'을 목표로 서측생활지원시설, 커뮤니티 비즈니스 구축, 역사문화자산 운영관리 구축을 제안하고 약 110억 원의 예산을 계획하였음.

사업 내용	단위 사업	세부사업		사업비(억원)			기금	민간	사업 기간
				계	도시재생재정보조				
					국비	지방비			
역사 문화 자산 활용 가치 증대	서측생활 지원시설	계		98.80	45.81	44.99	8.00	-	-
		서측 생활지원시설 조성	HW,SW	98.80	45.81	44.99	8.00	-	'22~23
	커뮤니티 비즈니스 구축	계		4.50	1.80	2.70	-	-	-
		커뮤니티비즈니스클러스터	HW,SW	1.00	0.40	0.10	-	-	'23~24
		마을상품개발	SW	1.50	0.60	0.90	-	-	'23~24
		마을기업네트워킹 구축	SW	2.00	0.80	1.20	-	-	'23~25
	역사문화 자산운영 관리	계		7.00	2.80	4.20	-	-	-
		마을기록 아카이브 구축	SW	3.60	1.44	2.16	-	-	'22~24
		경북궁서측 플랫폼 구축	SW	3.40	1.36	2.04	-	-	'23~24

- 지역기반 생산 상품 및 콘텐츠 전시와 커뮤니티 활성화를 통한 판매 네트워크 구축, 상생상가 등 지원시설 지원, 마을기록 아카이브 구축, 건축자산 통합플랫폼 어플개발 및 운영, 마을기업 네트워킹 프로그램 등을 시행할 계획임.

- 대상지와 인근지역에 분포되어 있는 미래유산과 역사적 장소, 문화재(불입)에 대한 자료 구축, 역사문화 도심의 정체성과 장소성을 강화하고 시민들이 이를 직접 보고 체험할 수 있는 프로그램 개발이 필요한 것으로 판단됨.

넷째, 협력체계 구축을 위한 거점시설 통합적 운영과 주민역량 강화 2개의 단위사업에 5개의 세부사업으로 25억 원의 예산을 계획함.

- 지역내 산재되어 있는 거점시설과 문화예술인, 지역 내 주민조직 및 단체와의 협업을 통한 프로그램 개발 및 운영 지원, 도시재생사업 이후 자생적인 도시재생 주체 형성을 위한 지역기반 법인 설립 지원 및 전문성 확보를 위한 역량강화 교육 지원, 현장지원센터(20.4 개소) 운영 및 주민공모사업과 도시재생학교 운영을 통한 자생적인 기반 구축 등을 추진할 계획임.

사업 내용	단위 사업	세부사업	사업비(억원)			기금	민간	사업 기간	
			계	도시재생재정보조					
				국비	지방비				
협력 체계 구축	거점시설 통합운영	계	2.40	0.50	1.90	-	-		
		지역기반법인 설립 및 운영지원	SW	2.10	.050	1.60	-	-	'22~25
		경복궁서측 거버넌스 구축	SW	0.30	0.00	0.30	-	-	'23~25
	주민역량 강화	계	29.78	2.88	26.90	-	-		
		현장지원센터 운영	SW	22.58	0.00	22.58	-	-	'22~25
		주민공모사업	SW	3.20	1.28	1.92	-	-	'22~25
		도시재생학교	SW	4.00	1.60	2.40	-	-	'22~25

다섯째, 마중물 사업 이외에 SH 빈집활용 도시재생 프로젝트, LH 공공임대주택사업, 서울시 한옥 수선 등 비용지원과 가꿈주택사업, 하수도 악취저감 사업, 광화문일대 보행환경개선사업 등 공기업과 지자체 사업과의 연계를 통해 도시재생사업의 효과를 높이고자 하였음.

□ 추진체계 및 실행수단

- 이 사업은 서울시와 종로구 전담조직 간 행정협의회, 서울시 도시재생지원센터, 지역내 주민협의체와 지역단체 등으로 구성되는 통합 거버넌스를 통해 지역특성에 맞는 사업과 콘텐츠를 발굴하는 한편, 재생사업 추진시 발생할 수 있는 이해관계자 간 갈등 조정으로 사업 우선순위 선정 등 효율적인 사업시행 방식을 정해 나가면서 사업의 지속성과 사업 추진 동력을 확보할 계획임.

□ 종합 의견

- 대상지는 조선시대부터 근대를 거쳐 오늘날까지 다양한 문화와 예술이 생겨난 여러 겹의 기억과 유산을 품은 곳이나, 정비구역 해제지역으로서 주거환경이 매우 열악한 지역임. 주거환경개선과 역사적, 문화적 재생이 동시에 필요한 지역이라 할 수 있음. 공청회 결과

에서 주민들도 주거환경 개선과 역사문화자산 활용 및 관리를 희망하고 있는 것으로 나타남. 그런 의미에서, 지역자원의 특색을 보전하면서 주거환경개선과 공동체 활성화 사업을 추진하기 위한 4개의 핵심과제에 따른 사업을 선정하고, 세부 추진과제와 전략을 수립한 것은 바람직하다 판단됨.

- 다만, 한정된 재원의 사용에 있어, 역사문화자산의 활용가치 증대에 32억원, 주거환경개선에 40억원, 기반시설 확보에 25억원, 도시재생 협력 체계 구축에 32억원을 배정하고 있는 바, 상대적으로 거점시설 통합적 운영과 주민역량 강화에 많은 예산을 투입하고 있는 것으로 보임. 주민공모사업과 도시재생학교 운영에 대한 평가와 사업의 지속필요성에 대한 검토가 필요해 보임.

주거환경개선과 기반시설 확보의 경우, 공기업 협력 사업과 지자체의 연계사업을 통해 부족한 마중물 사업비를 어느 정도 충당할 수 있을 것이나 역사문화자산 활용가치 증대의 경우, 사업추진 과정에서 국가 사업과 연계하여 재정 지원을 받을 수 있는 사업을 발굴하는 노력이 필요해 보임.

- 이외에, 주민의 참여확대와 역할증대가 활성화계획의 실행력과 재생사업의 성공 여부를 결정짓고, 사업 완료 이후에는 지속적인 사업 관리에 필요한 핵심 요소이므로, 지역에 이미 형성되어 있는 단체 등을 활용한 프로그램 개발과 마중물 사업 이후에도 연계가 가능한 다양한 공공사업을 마련할 필요가 있음.
- 마지막으로, 활성화계획에서 제시하고 있는 각각의 목표와 단위사업은 하나의 목적을 달성하기 위한 계획 및 사업 수단으로서, 서로 유기적으로 연계되어 추진되어야 사업의 시너지 효과를 낼 수 있

는 바, 지자체 및 공기업 사업과의 연계시기 등을 종합적으로 검토하여 사업이 집중 시행될 수 있도록 해야 할 것임.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 임경숙
연락처	02-2180-8205
이메일	kslinga@seoul.go.kr

<붙임> 미래유산, 역사적 장소, 문화재 현황

○ 미래유산, 역사적 장소

구분	유산/장소명	내용
미래유산	원조할머니 기름떡볶이	60년째 유지되는 떡볶이 가게. 36대 서울미래유산 선정
	통인시장	전통 골목형 재래시장
	서촌 한옥 밀집 지역	한옥이 밀집된 서울의 지역 중 하나
	체부동성결교회	‘체부동 생활문화지원센터’로 재탄생한 옛 교회
	이상의 집	시인 겸 소설가인 이상이 거주한 곳
역사적 장소	자수궁지 겸재 정선인곡정사터	겸재 정선이 노년에 거주한 곳
	이완용 집터	을사5적신 중 한 사람이 이완용이 거주한 곳
	자수궁교 터	광해군 때 지어진 궁궐의 터
	쌍흥문 터	선조가 조원의 두 아들의 효성을 기리기 위한 한쌍의정려문 터
	창의궁지	조선시대 영조의 잠저였던 궁터
	통의동 백송	천연기념물이었던 백송. 1990년대에 바람에 쓰러져 지정 해제됨
	세종대왕 나신 곳	세종대왕 나신 곳을 기념하기 위한 표석
	노천명 가옥	시인 노천명이 거주한 곳

* 색이 칠해진 유산/장소는 대상지 내에 위치

○ 문화재 현황

구분	문화재명	내용
국가지정 문화재	서울사직단	종묘와 함께 나라의 신과 곡식을 맡은 신에게 제사지내는 제단
	서울사직단 대문	전통 골목형 재래시장
시지정 문화재	해공 신익희 가옥	한국의 정치가, 독립운동가인 해공 신익희가 거주한 곳
	체부동 홍종문 가옥	개량 한옥의 건축부재와 기단 처리 특징이 잘 보존된 일제 강점기 한옥
	필운동 홍건익 가옥	복합문화공간으로 사용되는 서울시 공공한옥
등록 문화재	이상범 가옥 및 화실	동양화가 이상범이 살았던 집과 화실
	배화여고 생활관	캐롤라이나 학당으로 개교한 배화여자고등학교의 건물 근대시기 교육시설로서 역사적 가치를 가짐
	배화학원캐롤라이나관	광해군 때 지어진 궁궐의 터
	배화여고 켐벨기념관	선조가 조원의 두 아들의 효성을 기리기 위해 내린 한 쌍의 정려문 터
문화재 자료	옥인동 박노수 가옥	동양화가 박노수가 40년간 거주한 곳
	백사 이항복 집터(필운대)	조선 중기의 문신, 학자 이항복의 집터와 바위글씨
	백호정	활쏘기 터에 남아 있는 바위 각자

* 색이 칠해진 유산/장소는 대상지 내에 위치