

경복궁서측 청운효자·사직동  
도시재생활성화계획(안) 의견청취안

**검 토 보 고 서**



2022. 6.

**도시계획관리위원회**  
**수 석 전 문 위 원**

# 경복궁서측 청운효자·사직동 도시재생활성화계획(안) 의견청취안

의안 번호	3235
----------	------

2022. 06. 14.  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

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

## 2. 제안이유

가. 지역의 정주환경 개선 및 역사도심 정체성 강화를 위하여 2020년 ‘경복궁서측 도시재생 활성화지역’으로 지정된 청운효자 사직동 경복궁서측 일대에 대하여 서울형 도시재생활성화계획 수립을 위하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조제3항의 규정에 따라 서울특별시의회의견을 청취하고자 함.

## 3. 사업개요

가. 위치 및 면적 : 서울특별시 종로구 청운효자·사직동 일대(155,484.5㎡)

나. 용도지역 : 제1종, 제2종 일반주거지역



다. 총 사업비 : 약 100억원 (시비 90, 구비 10)

라. 사업기간 : 2022년~2025년

마. 주요 사업내용

- 주거환경 및 생활편의 개선, 노후주거지 환경정비를 위한 집수리사업 및 기반시설 조성 사업계획
  - 노후 주택의 집수리지원을 위한 집수리/건물관리 기반구축, 한옥/목조건축물 구조부 안전 및 관리를 위한 흰개미 진단 지원사업 시행 등
  - 생활환경 개선을 위한 주차장 확보 및 오픈스페이스 조성사업 시행
- 지역의 역사 문화적 강점 특화와 한옥밀집지역 골목 생활권의 환경 개선을 위한 지역특화사업 계획
  - 경북공서측 지역의 생활환경 가로인 골목길의 경관관리를 위한 경관사업시행(안전시설물 설치, 노후입면부 개선, 골목환경정비 등 실시)
  - 주민들의 시설 활용 증대 및 접근성 확대를 위하여 지역 내 거점시설 전문 관리 및 도시재생 기초기반 마련

#### 4. 추진경위

- '19.02.15 : 도시재생사업 추진계획 (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(서울형: 주거지재생형)
- '20.07.~'21.02. : 2020년도 도시재생 주민공모사업 추진
- '20.10.~'20.11. : 의제발굴워크숍 '골목반상회'(12회)
- '20.11.19.~11.21 : 계획수립 워크숍 '서측생활'(8회)
- '20.12.30 : 제2회 온라인 주민설명회
- '21.02.26 : 도시재생활성화계획(안) 공청회(서울형)
- '21.03.~'21.11. : 21년도 1차 도시재생 주민공모사업 추진
- '21.05.22 : 재생주민협의체 구성(現 164명, 대표2인-'22.5.기준)
- '21.05.27 : 도시재생위원회 사전자문(시)
- '21.06.02 : 도시재생활성화계획(안) 공청회(뉴딜형)
- '21.06.04 : 관계행정기관 협의
- '21.06.16 : 시의회 의견청취(국토부 도시재생 뉴딜)
- '21.06.18 ~'21.08.10 : 국토부 도시재생 뉴딜 접수 및 종합평가
- '21.10. 1 : 국토부 특위심의 발표(뉴딜사업 미선정)
- '21.12.18 : 제3회 온라인 주민설명회

- '21.12.~'22.1. : 서울형 재생사업 추진을 위한 사전컨설팅
- '22. 상반기~ : 도시재생 활성화계획(안) 수립 행정절차 진행

## 5. 검토의견

### □ 제출 경위

- 금번 도시재생활성화계획(안)의 수립대상 지역인 경복궁서측(청운·효자동, 사직동 일대) 지역은 지난 2020년 7월 서울시 도시재생활성화(일반근린형 (주거지재생형)) 지역으로 지정·공고<sup>1)</sup>된 곳으로, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 “법”) 제19조에 따라 도시재생활성화계획(안)을 수립하여 공청회 등 사전절차를 이행한 후, 법 제20조제3항<sup>2)</sup>에 따라 시의회 의견을 청취하고자 제출되었음.
  - 이 의견청취안은 지난 2021년 국토교통부 도시재생 뉴딜사업(일반근린형)에 신청하기 위해 제301회 정례회에서 시의회 의견청취(의안번호: 2426)를 실시한 바 있으나, '21년 9월 국토부 심의 결과 도시재생 뉴딜사업 지역에서 최종 탈락함에 따라 이후 사업내용과 사업비<sup>3)</sup> 등을 축소·조정하여 도시재생활성화계획(안)을 재수립하고 주민설명회('21년 12월)를 거쳐 시의회 의견청취를 다시 받고자 하는 것임.

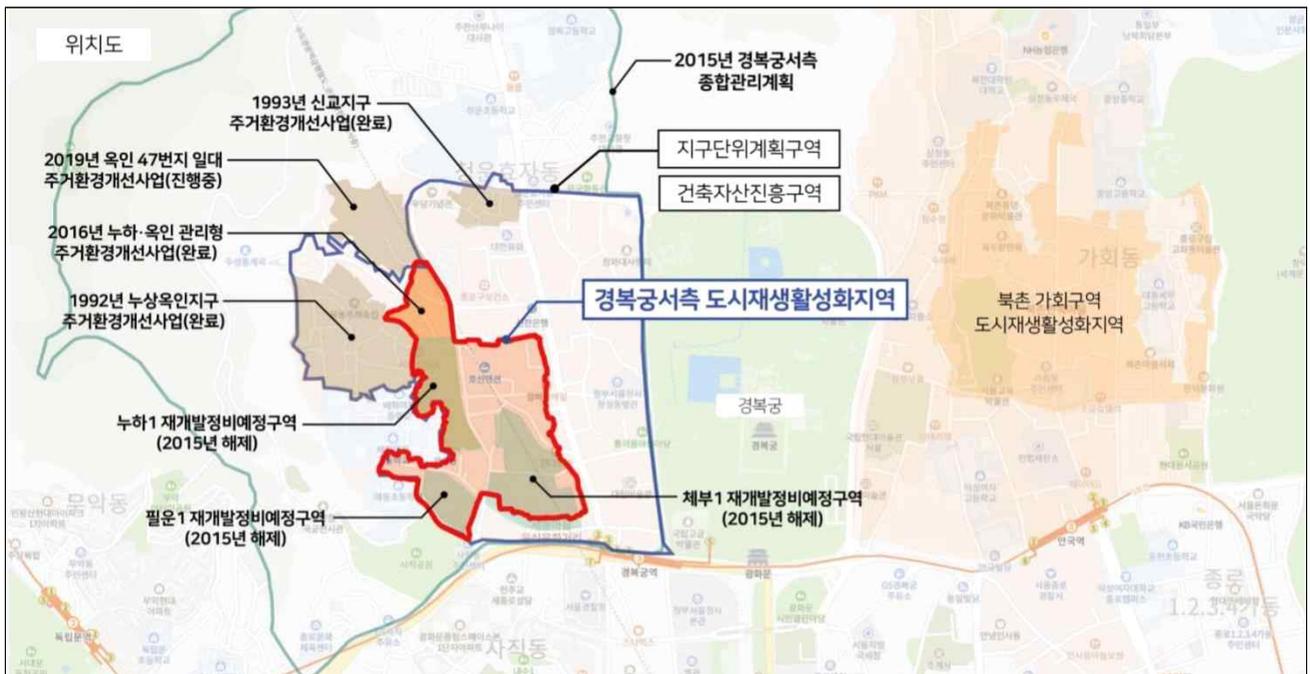
1) 서울특별시공고 제2020-2069호(2020.7.16.), 「2025 서울시 도시재생 전략계획」 변경공고

2) 법 제20조(도시재생활성화계획의 확정 및 승인 등) ③ 전략계획수립권자 또는 구청장등은 제1항의 경우에는 관계 행정기관의 장과 협의하기 전에, 제2항의 경우에는 도시재생활성화 계획 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.

3) 사업비 규모는 기존 국토부 뉴딜사업 208억원에서 100억원으로 축소됨.(붙임-1 참고)

## □ 대상지 현황

- 대상지는 기존 도시재생활성화계획(안) 수립대상지와 동일한 지역으로, 경복궁 서측 인왕산 및 사직단 사이에 위치하고 있고, 경복궁 서측 지구단위계획구역 및 건축자산진흥구역 내 위치하고 있음. 또한, 구역 내에는 3개의 재개발정비예정구역 해제지역(누하1, 필운1, 체부1)과 누하·옥인 관리형 주거환경개선사업 구역(완료)이 포함되어 있음.
- 대상지가 위치한 경복궁서측 지구단위계획구역은 북촌 지구단위계획구역 대비 한옥의 수는 적지만, 주거용 한옥의 비율이 약 78%에 달할 정도로 한양도성 내 주거용 한옥 비율이 가장 높은 지역이며<sup>4)</sup>, 옛길 및 미래유산, 채부동 성결교회와 같은 우수건축자산과 세종대왕 탄생지 등 역사문화자원이 혼재되어있는 역사도심지역이자 저층 주거밀집지역임.



4) 경복궁서측 지구단위계획구역내에는 총 616동의 한옥이 위치하고 있어 북촌 지구단위계획구역(총 998동) 대비 한옥의 수는 적으나, 주거용 한옥비율은 북촌 지구단위계획구역(64%)보다 높아 역사도심내에서 가장 높은 대표적 한옥주거지임.

- 이 지역은 1990년 대비 인구가 30.5% 감소하였으며, 전체 건축물 중 준공 후 20년이 경과된 노후건축물의 비중이 83.9%에 달하는 등 도시재생활성화지역 지정 기준<sup>5)</sup>에 부합하는 지역으로, 한옥밀집으로 인한 건축규제 강도가 높고, 대상지 대부분이 차량진입이 어려운 좁고 막다른 골목길과 150㎡ 미만의 소규모 필지로 구성되어 있어 주거환경 개선에 대한 지역주민의 요구가 상당히 높은 지역임.

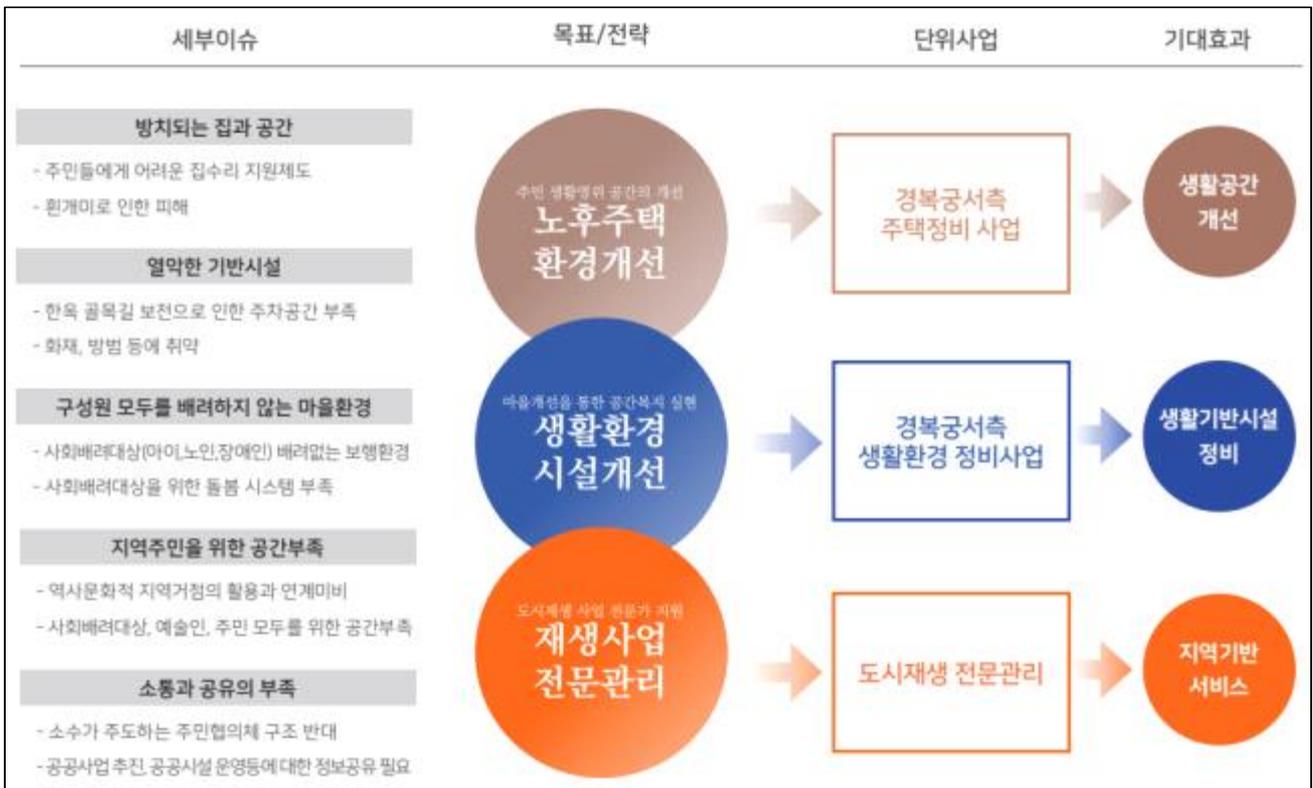
## □ 추진방향 및 전략

- 서울시(한옥정책과)는 '21년 9월 제2차 국토부 도시재생 뉴딜사업(광역) 신규사업 선정에서 탈락한 후 경복궁서측지역의 도시재생 방향설정과 서울시 도시재생 재구조화에 기반한 중점과제를 도출하기 위해, 주민을 대상으로 한 온라인 설명회, 전문가 사전컨설팅을 거쳐 경복궁서측지역의 주요 도시재생방향과 의제를 재설정하였음.
- 이에따라 경복궁서측 도시재생활성화계획(안)에서는 주민생활공간 및 노후주택 환경개선을 위한 '경복궁서측 주택정비 사업', 생활기반시설 정비를 위한 '생활환경 정비사업', 지역기반 서비스 제공을 위한 '도시재생 전문관리'를 단위사업으로 설정하였으며, 이를 실현하기 위해 6개 세부사업을 제안하고 있음.(붙임-2 참고)
- 사업기간은 2022년부터 2025년까지 총 4년간이며, 서울형 도시재생사업비는 100억원(시비 90억, 구비 10억)으로, 주택정비사업에 15

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).

억 8천만 원, 생활환경 정비사업에 68억 7천만 원, 도시재생 전문관리에 15억 6천만 원이 투입될 예정임.(붙임-3 참고)

총사업비	서울형 도시재생 기준 100억(시비 90억, 구비 10억)
구역범위	종로구 청운·효자동, 사직동 일대 (법정동: 누하동, 옥인동, 체부동, 통인동, 필운동)
면적	155,484.5㎡ (필운대로, 자하문로7길 골목상권과 주거지)
사업기간	2022~2025년
주요내용	집수리, 생활환경개선 등 3개 목표, 3개 단위사업, 6개 세부사업



□ 계획의 세부내용 및 기존 의견청취(안)과의 비교검토

- 첫째, ‘노후주택 환경개선’사업을 위해 ‘집수리·건물관리 기반구축’ 및 ‘주택원개미 노후화예방 및 진단 지원사업’을 실시할 계획임.
- ‘집수리·건물관리 기반구축’ 사업은 한옥·비한옥 건축가 집수리 행정컨설팅 및 측량·실측도면 작성 등을 지원하려는 것으로, 이는 기

존 의견청취(안)에서 제출한 내용 중 주민교육을 통한 한옥·비한옥  
 집수리 실행기반 구축사업과 집수리 지원소 사업을 통합·변경하여  
 실행하려는 것이며, 기존 사업비 11억 3천만원보다 줄어든 7억 7천  
 만원을 투입할 계획임.

- 기존계획(안)의 경우 한옥등록을 위한 기초자료 구축과정 지원 및 DB구축, 미등록 한옥 지원 등 사업을 시행하여 경북궁서측지역 한옥의 정확한 현황자료를 확보할 계획이었으나, 총 사업비가 축소되며 한옥DB구축과 관련한 사업이 삭제되었는 바, 이에 대한 보완대책 마련이 필요할 것으로 판단됨.

기존계획(안) : 1,130백만원	변경계획(안) : 770백만원
<b>① 한옥 집수리 실행기반 구축(주민교육)</b> - 전문 상담 및 가설계 지원, 주민 집수리 역량강화 - 한옥등록을 위한 기초자료 구축과정 지원 - 한옥DB구축 : 미등록한옥, 취약계층 지원	<b>① 한옥/비한옥 건축가 집수리 행정컨설팅</b> - 주민 집수리 실행을 위한 행정절차 지원 및 상담 - 집수리 지원소 운영을 통한 지역내 즉각적 집수리 지원체계 마련, 상설 상담신청 운영  <b>② 한옥/비한옥 건축가 집수리 측량/실측 도면작성</b> - 주택 전문가 지역주민 집수리 전문상담 및 집수리용 도면 작성 - 주택 측량 및 실측통한 집수리 행정지원 기초자료 제공
<b>② 비한옥 집수리 실행기반 구축(주민교육)</b> - 전문 상담 및 가설계지원, 주민 집수리 역량강화 - 기존 지원정책, 재생사업 내 지원 및 건축물 상태파악을 통해 집수리 실행기반	
<b>③ 집수리 지원소</b> - 집수리 공구 및 전동 운반차 대여소 - 집수리 상담 및 교육 프로그램 운영	
사업계획 구성	
- 한옥 집수리 실행기반 구축 : 800백만원 - 비한옥 집수리 실행기반 구축 : 130백만원 - 집수리지원소 : 200백만원	- 한옥/비한옥 건축가 집수리 행정 컨설팅 : 120백만원(120호) - 한옥/비한옥 건축가 집수리 측량/실측 도면작성 : 650백만원(100호)

- ‘주택흰개미 노후화예방 및 진단 지원사업’의 경우 목조가 주재료인 한옥의 경우 흰개미로 인해 구조안전 위험 및 건축물 수명 단축문제

가 발생할 수 있어 전문가를 통한 흰개미 진단 및 예방교육, 종합진단보고서를 작성·지원하기 위한 사업으로 이해됨.

- 기존계획(안)의 경우 흰개미 전수조사 및 전문가를 통한 진단과 처리 계획 등을 지원할 계획이었으나, 도시재생활성화계획(안)을 수정하면서 흰개미 진단절차 및 주민기초교육 등은 보완했지만, 해당 예산이 축소·조정되면서 전문가를 활용한 흰개미 처리계획 및 지원이 삭제되어 사업추진 목표 및 기대효과도 함께 반감될 것으로 보임.

기존계획(안) : 1,077백만원	변경계획(안) : 807.4백만원
<p>① 흰개미 진단 및 처리(주민교육)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 흰개미 전수조사를 위한 신청자 모집 및 홍보</li> <li>- 전문가를 통한 흰개미 진단 후 처리계획 구성</li> <li>- 면단위 진단 및 처리로 흰개미 처리효과 극대</li> </ul>	<p>① 노후 목조주택 흰개미 진단</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 한옥 전수조사 통한 흰개미진단 실시</li> <li>- 흰개미 발생지역 인근 목조 비한옥 건물포함하여 진단 실행</li> <li>- 진단을 통하여 주택별 진단보고서 작성하여 향후 행정에서 실행하는 흰개미 방제사업에 지원가능하도록 조치</li> </ul> <hr/> <p>② 흰개미 기초/방제 교육</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업이후 주민들의 직접 진단 및 처리를 위한 기초 및 방제교육 실시</li> </ul>
사업계획 구성	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 흰개미 진단 및 처리 : 1,077백만원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 노후 목조주택 흰개미 진단 : 697.4백만원</li> <li>- 흰개미 기초/방제교육 : 110백만원</li> </ul>

○ 둘째, 경북궁서측의 ‘생활환경 시설개선’을 위해 ‘골목길 경관사업’과 ‘생활기반시설 조성사업’을 실시할 계획임.

- ‘골목길 경관사업’은 지역경관 및 주거환경개선을 위한 입면부 개선지원과 골목길 정비사업을 실시하기 위한 것으로, 기존계획(안)의 사업 예산(22억 7천만원) 대비 40.2% 증액된 31억 8천4백만원이 편성되었음.

- 기존계획(안)에서는 보행환경 개선을 위해 통학로 주변 보도정비 및 장애인을 위한 환경개선사업을 실시하고, 한글 골목길을 조성할 계획이었으나, 변경계획(안)에서는 통일된 골목경관 형성을 위한 디자인 가이드라인을 수립하는 한편, 주요 보행로 및 주택입면 동시개선, 골목길 내 주택 외부정비, 불법건축물 철거를 통한 골목길 확장, 골목길 보도정비, 범죄예방설계가 적용된 안전시설 설치 등의 사업을 실시할 계획임.
- 이는 지역주민들의 불편사항을 개선하기 위해, 기존의 단순한 골목길 보도교체 사업이나 한글디자인 사업 등을 변경·보완한 것으로, 주민들의 생활 체감 및 만족도 제고를 고려한 것으로 사료됨.

기존계획(안) : 2,270백만원	변경계획(안) : 3,183.6백만원
<p>① 보행환경 개선</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 통학로 주변 보도정비 및 장애인을 위한 보행환경 개선</li> </ul>	<p>① 디자인 가이드라인 수립</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 디자인 가이드라인 수립을 통하여 통일된 골목경관 형성</li> </ul> <hr/> <p>② 보행경관 및 환경정비사업</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주요 골목가로 보행로+주택입면 동시개선</li> <li>- 외벽, 대문, 지붕, 담장 등 골목길 내 주택 외부정비 실시</li> <li>- 필운동, 체부동등 불법건축물 철거통한 골목길 확장 실시</li> <li>- 옥인동 골목길 보도정비 통해 도시경관적 연속성 확보</li> </ul>
<p>② 한글 골목길 조성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주민참여를 위한 디자인 워크숍 운영 및 주민주도 골목길 유지관리</li> <li>- 옥인동과 필운동 골목길 바닥정비, 단차완화, 골목정원 조성</li> <li>- 외벽, 대문, 지붕, 담장 등 골목길 내 주택 외부정비</li> <li>- 안전과 경관기준에 따라 시급한 주택 우선지원</li> </ul>	<p>③ 안전/안내 시설물 설치</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 소방시설 포함 주요 안전시설물 설치</li> <li>- 마을 안내시설물 설치</li> <li>- CPTED설계, CCTV/안심비상벨/안전보안등 설치, 역사안내 시설물 및 장애인 음성안내시설 설치 등</li> </ul>
<p>③ 안전안심 마을만들기</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 화재 1차진압을 위한 소방시설 설치</li> <li>- 범죄예방 디자인을 적용한 안전시설 서치</li> </ul>	

사업계획 구성

- 보행환경 개선 : 650백만원
- 한글골목길조성 : 1,400백만원
- 안전안심 마을만들기 : 220백만원

- 디자인 가이드라인 수립 : 100백만원
- 보행환경 및 환경정비사업 : 2,290.5백만원(입면개선, 골목사업 포함)
- 안전/안내 시설물 설치 : 148.1백만원

- ‘생활기반시설 조성사업’은 지역 내 유희부지 등을 활용하여 휴식공간을 확보하기 위한 사업으로, 기본계획의 사업예산(2억 7천5백만원) 대비 12배 이상 증액된 37억 2천8백만원을 편성했음.
- 기존계획(안)에서는 공공화단 부지에 주민 휴식공간을 조성하는 오픈스페이스를 조성하고, 부설주차장 및 나대지 개방을 통한 주차공간 공유사업 등을 추진할 계획이었으나, 이를 확대하여 방치된 유희공간에 주민 휴식공간을 마련하고 공공시설 연계를 통한 지역 내 거점시설과 주차공간을 공유할 수 있게 함으로써, 한옥밀집지역 주민들의 가장 큰 고충사항 중 하나인 휴식공간 부족 문제와 주차공간문제를 해결할 수 있을 것으로 판단됨.

기존계획(안) : 275백만원

변경계획(안) : 3,728백만원

① 오픈스페이스 조성

- 공공화단 부지에 주민 휴식공간 조성

① 오픈스페이스 조성

- 방치된 유희공간 활용하여 주민 휴식공간 확장활용
- 지역내 부족한 녹지공간 조성

② 주차공간 공유

- 인근 부설주차장 및 나대지 개방 추진
- 공유주차장, 공유자동차 안내 및 홍보

② 체부동 휴식공간 및 주차공간 조성

- 부설주차장 형태 지역 주차시설 및 주민 소규모 휴게공간 마련

사업계획 구성

- 오픈스페이스 조성 : 75백만원
- 주차공간 공유 : 200백만원

- 오픈스페이스 조성 : 2,023백만원
- 체부동 휴식공간 및 주차공간 조성 : 1,705백만원

- 셋째, 경북공서측의 ‘재생사업 전문관리’를 위해 ‘거점공간 운영관리’와 ‘도시재생 기초기반 마련’사업을 실시할 계획임.
- ‘거점공간 운영관리’사업은 자립형 민간위탁방식을 통한 효율적인 거점공간 운영 및 관리를 실시하기 위한 사업이며, 기존계획(안)의 사업예산(2억 4천만원) 대비 62.5% 증액된 3억 9천만원을 편성했음.
- 기존계획(안)에서는 지역기반의 법인을 설립하여 지역에 필요한 프로그램을 제공하기 위한 거점시설을 운영하려 했으나, 변경된 계획에서는 미활용되는 지역 거점시설에 대한 활용도를 높이기 위해 자립형 민간위탁 방식을 통한 거점시설을 운용하여 주민 커뮤니티 시설과 문화공간, 프로그램 등을 위탁 운영토록 할 계획임.
- 사업예산이 증액됐음에도 불구하고 거점시설의 운영방식이 위탁운영으로 변경되면서 기존계획과 같이 주민이 주도하는 지역주민 맞춤형 서비스를 제공하는데 한계가 존재하므로, 향후 위탁계약 체결 시 이에 대한 보완과 지속적인 모니터링이 필요할 것으로 사료됨.

기존계획(안) 240백만원	변경계획(안) : 390백만원
<b>① 거점시설 통합적운영</b> - 지역기반법인 설립 후 운영지원 - 주민 맞춤 공간운영, 지역 맞춤 서비스 개발 및 운영, 지역자원 활용산업활성화 - 경북공서측 거점공간 운영주체 거버넌스 구축 및 상호협력	<b>① 거점시설 공간 업무위탁</b> - 민간위탁방식중 자립형 운영 통하여 공간 운영 실시 - 거점시설 공간관리를 위한 기초적 시설개선비용 지원
사업계획 구성	
- 거점시설 통합적 운영 : 240백만원(지역기반법인 설립 및 운영지원, 경북공서측 거버넌스 구축 포함)	- 거점시설 공간 업무위탁 비용 : 390백만원

- ‘도시재생 기초기반 마련’사업은 지역 내 주민수요 기반의 도시환경

재정비를 위한 기초사업을 실시하려는 것으로, 기존계획(안)의 사업 예산(29억 7천8백만원) 대비 61% 감액된 11억 6천6백만원을 편성함.

- 총 사업예산이 축소되면서 기투입사업을 제외시키고, 공동체 및 현장지원센터 운영을 최소화하면서 전반적인 사업예산이 축소·조정된 것으로, 도시재생재구조화를 이유로 도시재생사업의 본질인 주민역량강화와 공동체 활성화를 축소·배제하는 것은 재고할 부분이라고 사료됨.

기존계획(안) 2,978백만원	변경계획(안) 1,166백만원
<b>① 현장지원센터 운영</b> - 집수리, 신축등 주민의 주거환경 개선활동 지원을 위한 전문인력 배치 - 홍보, 의견수렴 창구, 주민활동 지원 등 도시재생지원센터 시설 및 인력운영	<b>① 공동체 활성화 및 센터운영 지원(기투입)</b> - 현장지원센터 운영/ 도시재생 홍보
<b>② 주민역량 강화</b> - 주민공모사업 진행을 통해 주민주도재생사업을 위한 기반마련 - 도시재생학교 운영하여 사업과정중 필요한 주제, 분과별 역량에 맞춘 주민역량 강화	<b>② 주민역량강화/활성화 계획수립(기투입)</b> - 주민공모사업 및 주민협의체 활성화, 주민프로그램 운영 - 활성화계획 수립 및 주민의견 수렴
사업계획 구성	
- 현장지원센터 운영 : 2,258백만원 - 주민역량강화 : 720백만원	- 공동체 활성화 및 센터운영 지원 : 751백만원(기투입) - 주민역량강화/활성화계획 : 415백만원(기투입)

- 그 밖에 기존 도시재생활성화계획(안)에는 포함되어 있었으나, 계획이 축소·조정되면서 총 7개사업(128억 원)이 삭제되었는데, 이는 서울형 도시재생재구조화 방향에 적합하지 않은 기존 사업을 삭제하고, 주거 및 생활환경 정비사업에 역량을 집중하기 위한 결과임.

기존계획(안) : 12,830백만원	삭 제
<b>① 서측생활 돌봄시설(1,300백만원)</b> - 어르신평생교육, 인문학강좌, 지역기반법인 사무실등	<b>▶ 추가적 거점시설 확보 불필요</b> - 기존 거점시설 3개소가 이미 확보되어 있어 추가적인

<p>목적에 적합한 세대통합시설 조성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동육아, 지역어르신 돌봄, 가드닝교육 프로그램 운영</li> <li>- 공공한옥 게스트하우스 리모델링 및 한옥 체험프로그램 운영</li> <li>- 한옥리모델링 청년 임대주택 조성</li> <li>- 청년 창업가 지역교류프로그램 운영지원 및 창업컨설팅 등 교육</li> </ul>	<p>지역내 거점시설의 확보가 불필요함</p> <p>▶ <b>거점시설 주민 직접운영 최소화</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지역내 전문적인 생활서비스 제공을 위해 주민주도형 운영시스템을 축소</li> </ul>
<p>② 서측생활 지원시설 조성(9,080백만원)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 상생상가 조성으로 장애인 일자리 창출</li> <li>- 마을공방으로 지역내 청소년 모임 및 공부공간 조성</li> <li>- 마당과 대청마루를 활용한 역사도심형 어린이 놀이공간 및 아이키움 공간 조성</li> </ul>	
<p>③ 커뮤니티 비즈니스 기반구축(450백만원)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 경북공서측에서 생산된 상품 및 콘텐츠 전시, 판매될 수 있는 네트워크 구축</li> <li>- 마을 골목길 투어개선 및 특산품 개발</li> <li>- 경북공서측 예비창업자, 청년창업자, 사회적 기업 등 지역 비안 산업네트워크 구축을 위한 프로그램 기획</li> </ul>	<p>▶ <b>커뮤니티-컨텐츠 사업 최소화</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도시재생사업이후 지속가능하지 않은 사업들에 대해 최소화</li> </ul> <p>▶ <b>실질적 생활환경 개선사업 위주 편성 필요</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 문화, 산업과 관련된 사업을 최소화하고 실질적 도시정비 및 주민 주거환경을 개선할 수 있는 사업중심으로 재구성 필요</li> </ul>
<p>④ 역사문화자산운영관리기반구축(700백만원)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 경북공서측 도시건축 변화과정, 도시재생사업 과정과 영향조사</li> <li>- 아카이브 자료 열람과 활용을 위한 시스템, 홈페이지 설계 및 구현</li> <li>- 공공거점 건축자산 통합플랫폼 어플 개발 및 운영</li> </ul>	
<p>⑤ 하수도 악취 저감 사전진단(200백만원)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 악취실태조사를 통해 지점별 원인에 따른 악취저감 방안 도출</li> </ul>	<p>▶ <b>거주자 및 주택중심 도시정비 사업계획</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 거주자와 주택정비를 중심으로 하여 생활환경 최우선 개선 실시</li> </ul>
<p>⑥ 공폐가 Do It Together(200백만원)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공폐가/나대지를 활용한 집수리 교육</li> <li>- 빈집활용 및 정비사업 홍보</li> </ul>	<p>▶ <b>사업종료후 지속가능한 사업중심 편성</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단발적 시행후 종료사업을 최소화하고 사업이후에도 정비효과를 지속할 수 있는 사업위주로 편성 필요</li> </ul>
<p>⑦ 옥류동천길 보행친화 프로그램(100백만원)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 일시적으로 일방통행, 보행자 전용도로 시범운영 및 모니터링</li> </ul>	

□ 종합 의견

- 경북공서측 지역은 과거의 역사와 문화가 현재까지 보존되어있는 대표적 한옥밀집지역으로, 과거 정비예정구역이 해제되면서 주거환경이 매우 열악한 지역임에도 경북궁 및 청와대 인근에 위치하고 있다는 입지적 특성으로 인해 지금까지 각종 건축규제를 받으며 신축, 개축,

수선 등의 행위에 있어 많은 제약을 받아온 지역임.

- 이에 도시재생활성화계획 수립 및 도시재생사업의 시행을 통해 경북 궁서측 지역 거주민들의 주거여건을 개선하고자 노후 한옥 및 비한옥의 수리와 관리, 생활기반시설 조성, 거점공간 운영 등 중점과제를 도출하고 세부 추진계획을 수립한 것은 거주민들의 도시재생에 대한 체감도를 높일 수 있을 것으로 사료됨.
  - 다만, 이 도시재생활성화계획(안)은 지난 2021년 국토교통부의 도시재생 뉴딜사업 탈락 이후 이전 계획(안)에서 세부 단위사업과 예산규모만을 축소·조정한 까닭에, 주민들이 겪고 있는 실질적인 불편사항 해소와 한옥밀집지역에 대한 중·장기적인 보전 및 개발방향 제시에는 한계가 존재함.
- 또한, 총 사업비 100억 원 중 보행경관 및 환경정비, 주차공간 마련을 위한 사업비로 68억 7천만 원을 편성하고, 노후주택 집수리 및 한옥 흰개미 방지를 위한 사업비는 15억 8천만 원, 도시재생 거점공간 운영 관리 및 공동체활성화 사업비는 15억 6천만 원을 배정하고 있는데,
  - 서울시 도시재생 재구조화 방안이 발표('21.6.18.)된 이후, 도시재생의 기초가 주택정비와 환경개선에 중점을 두고 있다는 점을 고려하더라도, 경북궁서측 지역의 골목길 경관개선사업과 주차공간 확보 사업은 도시재생활성화계획이 아닌 개별 단위사업으로 추진해도 충분히 실행할 수 있을 것으로 판단되는바, 이번 도시재생활성화계획(안)의 실효성과 차별성, 중점 추진방향이 무엇인지 다시 한번 고민할 필요가 있음.

- 한편, 이 도시재생활성화계획(안)은 별도의 공청회는 추가로 진행하지 않고, 온라인 주민설명회와 내·외부 전문가를 대상으로 사전컨설팅<sup>6)</sup>만 진행한 후 시의회에 의견청취안을 제출했는데, 해당부서(한옥정책과)에서는 국토교통부 도시재생 뉴딜사업 신청 전인 지난 2021년 2월 26일 최초로 수립한 경북공서측 도시재생활성화계획(안)에 대해 주민공청회를 진행한 바 있고 당시 세부 추진계획이 이번 의견청취(안)의 내용과 유사하고 사업비 규모도 현재와 동일한 100억원 수준이므로, 공청회를 다시 거칠 필요는 없다는 입장임.
- 2021년 2월 공청회 자료를 살펴보면, 추진전략 및 단위사업, 세부사업이 이번 의견청취(안)의 내용과 유사하다고 볼 수 있겠으나, 사업목표 및 구조, 세부사업 실행방안 등이 전반적으로 수정되었으므로(붙임-4참고), 법령에 근거한 공청회 요건<sup>7)</sup>을 이미 갖췄다 할지라도, 계획내용상 주요변경이 있다면 주민의 의견 수렴과정을 다시 거치는 것이 타당하다 사료됨.
- 끝으로, 최근 대통령 집무실이 용산으로 이전하고 기존 청와대 공간을 시민에게 개방하면서 경북공서측 지역으로의 관광객 유입이 증가할 것으로 예상되므로, 해당 지역에 대한 도시계획 및 건축규제 완화와

6) 2021.12.31.(한옥정책과-4906), “경북공서측 청운·효자·사직동 도시재생활성화계획(안) 컨설팅(사전협의) 결과보고”.

7) 법 제15조(주민 등의 의견청취) ① 전략계획수립권자는 도시재생전략계획을 수립하거나 변경하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 미리 공청회를 개최하여 주민과 관계 전문가 등의 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 하며, 공청회 또는 지방의회에서 제시된 의견이 타당하다고 인정하면 도시재생전략계획에 반영하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

민간의 투자·개발역량을 활용한 도시재생사업의 실행력 제고 등에 대해서도 후속적인 고민과 대응방안 마련이 필요할 것임.

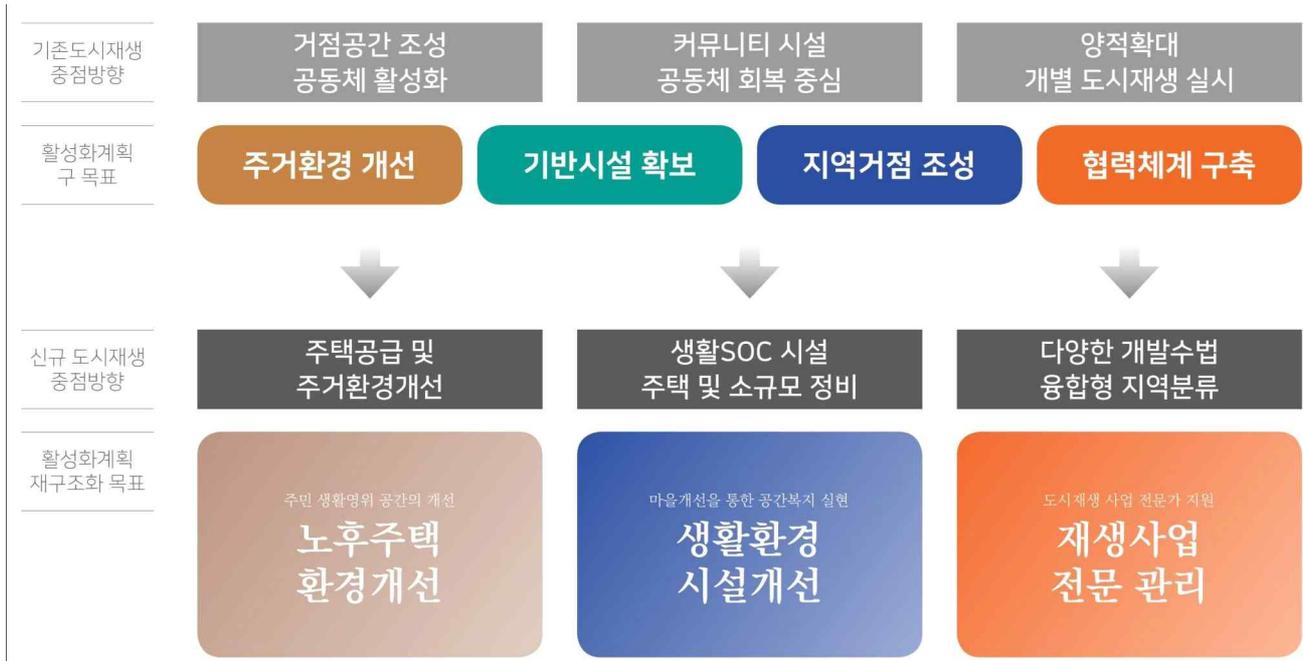
담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 한 승 윤
연 락 처	02-2180-8207
이 메 일	syhan@seoul.go.kr

[붙임-1] '21.6. 의견청취안과 '22.6. 의견청취안 비교 (출처: 서울시 한옥정책과)

<계획안 비교>

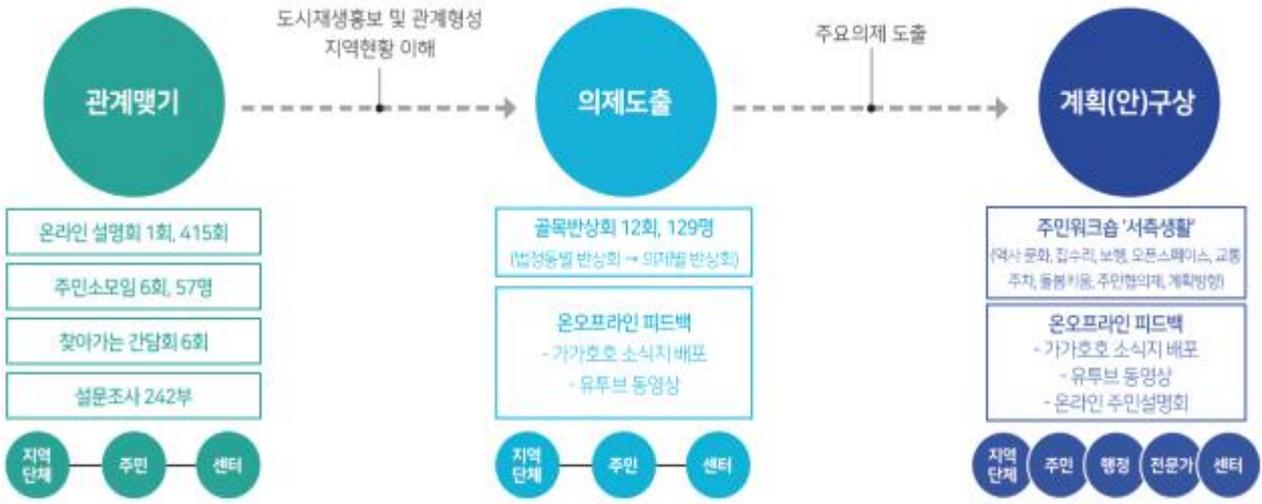
구분	국토부 뉴딜 도시재생 (‘21.6. 시의회 의견청취안) 의안번호: 2426호	서울형 도시재생 (‘22.6. 시의회 의견청취안) 의안번호: 3235호
사업비	208억 (국비 80억, 지방비 120억, 기금 8억)	100억 (시비 90억, 구비 10억)
구역범위	종로구 청운효자동, 사직동 일대 (법정동: 누하동, 옥인동, 체부동, 통인동, 필운동)	
사업기간	4년 (2022~2025년)	
주요내용	일상의 회복	노후주택 환경개선
	생활편의 개선	생활환경 시설개선
	건축자산 활용	재생사업 전문관리
	다양성 존중	

< 도시재생 변경목표 >



[붙임-2] 주민 의견수렴과정 및 도시재생활성화계획 사업개요 (출처: 서울시 한옥정책과)

○ 주민 의견수렴과정



▶ 재생 주요이슈

방치되는 집과 공간
열악한 기반시설
구성원 모두를 배려하지않는 마을환경
지역주민을위한 공간부족
소통과 공유의 부족

▶ 재생방향

모두가 함께 오래동안 사는 동네
주거환경 개선으로 사람이 나가지 않는 동네
역사문화자산을 주민과 외부인 모두 즐길 수 있는 동네
도로의 질서와 배려가 있는 동네
다양성을 존중하고, 함께 힘을 낼 수 있는 동네

○ 도시재생활성화계획 사업개요: 목표(3), 단위사업(3), 세부사업(6)

목표	노후주택 환경개선	생활환경 시설개선	재생사업 전문관리
단위사업	㉠ 경복궁서측 주택정비 (15.77억원)	㉠ 경복궁서측 생활환경 정비사업 (68.67억원)	㉠ 도시재생 전문관리 (15.56억원)
사업내용	집수리 및 주택정비사업 컨설팅-절차지원	지역자원 활용 생활경관 개선 휴식공간-공유 주차공간 확보	거점공간 운영 및 도시재생 기반마련
	<b>㉠-1</b> 집수리/건물관리 기반구축 - 전문가 집수리 상담 및 행정절차 지원 - 한옥/비한옥 건축가 집수리 촉랑/실속 도면작성	<b>㉠-1</b> 경복궁 서측 골목길 경관사업 - 디자인 가이드라인 수립 - 보행경관 및 환경정비사업 - 마을 안전/안내시설을 설치	<b>㉠-1</b> 거점공간 운영관리 - 도시재생 전문 자문활용 - 거점시설 공간 운영위탁
	<b>㉠-2</b> 주택원개미 노후화예방 및 진단 지원사업 - 노후 목조주택 원개미 진단 - 원개미 기초/양계 교육	<b>㉠-2</b> 생활기반시설 확보 - 오픈스페이스 조성 - 채부동 휴식공간 및 주차공간 조성	<b>㉠-2</b> 도시재생 기초기반 마련(기투입) - 공동체 활성화 및 센터운영(계획단계) - 주민공모사업/협의체활성화/계획수립(계획단계)

[붙임-3] 사업구상도 및 도시재생활성화계획 예산안 (출처: 서울시 한옥정책과)

○ 사업구상도



(※ 세부사업별 대상지는 사업진행에 따라 변경 가능함)

○ 도시재생활성화계획 예산안

구분	전략	단위 사업	세부사업	사업비(백만원)			비고
				계	시비	구비	
마 중 물 사 업	합계			10,000	9,000	1,000	-
	노후주택 환경개선	㉠ 경복궁 서측 주택정비	계	1,577.4	1,419.66	157.74	
			㉠-1. 집수리/건물관리 기반구축	770	693	77	
			㉠-2. 주택 노후화 예방 및 진단 지원사업	807.4	726.66	80.74	
	생활환경 시설개선	㉡ 생활환경 시설개선	계	6,866.6	6,063.34	803.26	
			㉡-1. 경복궁서측 골목길 경관사업	3,138.6	2,708.14	430.46	
			㉡-2. 생활기반시설 조성	3,728	3,355.2	372.8	
	재생사업 전문관리	㉢ 도시재생 전문관리	계	1,556	1,517	39	
			㉢-1. 거점공간 운영관리	390	351	39	
			㉢-2. 도시재생 기초기반 마련(기후업)	1,166	1,166	-	

[붙임-4] 2021년 2월 공청회(안) 및 2022년 6월 시의회 의견청취(안) 비교

<2021. 2. 26. 공청회(안)>

재생목표	주거환경 개선	기반시설 확보	역사문화자산 활용	다양성 존중
단위사업	일상의 회복	마을기반 확충	역사문화자산 활성화	도시재생기반 구축
세부사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 한옥 집수리 지원사업</li> <li>• 비한옥 집수리 지원사업</li> <li>• 골목길 입면경관 개선사업</li> <li>• 안전안심마을 만들기</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 동네마당 조성사업</li> <li>• 부설주차장 개방사업</li> <li>• 보행환경 개선사업</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경북공서측 기록공간 조성</li> <li>• 유휴 건축자산 활용사업</li> <li>• 역사문화자산 운영관리 기반구축</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역기반법인 설립</li> <li>• 도시재생기반 구축</li> </ul>

<2022. 6월 시의회 의견청취(안)>

재생목표	노후주택 환경개선	생활환경 시설개선	재생사업 전문관리
단위사업	경북공서측 주택정비	경북공서측 생활환경 정비사업	도시재생 전문관리
세부사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 집수리/건물관리 기반구축</li> <li>• 주택흰개미 노후화예방 및 진단 지원사업</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경북공서측 골목길 경관사업</li> <li>• 생활기반시설 확보</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 거점공간 운영관리</li> <li>• 도시재생 기초기반 마련</li> </ul>

### <사업내용 비교>

서울형 도시재생 주민공청회('21.2.)		시의회 의견청취안('22.6.)		비고
사업명	사업비 (백만원)	사업명	사업비 (백만원)	
한옥집수리 지원사업	1,285	집수리/건물관리 기반구축	770	사업수정
비한옥 집수리 지원사업	120	주택 흰개미 노후화 예방 및 진단지원 사업	807.4	
<b>&lt;사업내용&gt;</b> 흰개미 진단/처리, 한옥컨설팅, 한옥측량, 실측지원, 비한옥 컨설팅, 전동운반차 구입		<b>&lt;사업내용&gt;</b> 전문가 집수리 상담 및 행정절차 지원, 한옥/비한옥 건축가 집수리 측량/실측도면작성, 노후 목조주택 흰개미 진단, 흰개미 기초/방제 교육		주택정비 및 진단수량 증가
골목길 입면경관 개선사업	630	경북공서측 골목길 경관사업	3,138.6	사업통합
보행환경 개선사업	895			
안전안심 마을만들기	200			
<b>&lt;사업내용&gt;</b> 입면경관 개선 설계 및 공사, 소방시설 및 안전시설 설치, 체부/필운 골목길 지적불부합 조정 및 바닥정비		<b>&lt;사업내용&gt;</b> 디자인 가이드라인 수립, 입면부 집수리, 옥인/체부/필운 환경정비사업(골목확장) CPTED설계, CCTV 및 안심비상벨 설치, 안전보안등 설치, 마을안내시설물 설치, 장애인 음성안내시설, 소방시설 설치		3개 개별사업 통합추진을 통해 사업관리 효율증대
동네마당 조성사업	1,809	생활기반시설 조성	3,728	사업통합 일부수정
경북공서측 기록공간 조성	1,633			
부설주차장 개방사업	40			
<b>&lt;사업내용&gt;</b> 옥인/누하/체부/필운 소공원 조성사업, 체부동 노후한옥 리모델링 및 주차장 설치		<b>&lt;사업내용&gt;</b> 오픈스페이스 조성사업, 체부동 휴식공간 및 주차공간 조성사업		사업개소 축소, 예산집중 통한 양질의 시설 제공
유휴 건축자산 활용사업	78	거점공간 운영관리	390	사업축소 (재구조화)
지역기반법인 설립	200	도시재생 기초기반마련	1,166	
역사문화자산 운영관리 기반구축	700			
도시재생기반구축	2,410			
<b>&lt;사업내용&gt;</b> 빈집 한옥/비한옥 공사 및 임대 활용, 지역기반법인 설립 타당성 및 지원용역, 도시재생 아카이빙 및 콘텐츠 제작, 마을기록 아카이브 시스템 구축 및 웹사이트 제작, 경북공서측 플랫폼 개발, 공동체 코디 및 주민공모사업, 활성화계획 수립, 도시재생 대학, 모니터링 및 운영비용		<b>&lt;사업내용&gt;</b> 거점시설 공간 업무위탁비용, 공동체 활성화 및 센터운영 지원, 주민역량강화, 활성화계획 수립		사업의 효율적 추진을 위한 전문가 활용으로 지역 활성화
총계	10,000	총계	10,000	

(출처 : 서울시 한옥정책과)