

북촌 도시재생활성화계획(안)
의견청취안
심사보고

의안 번호	917
----------	-----

2023. 07. 03.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2023. 5. 30. 서울특별시청 제출
- 회부일자: 2023. 6. 1.
- 상정 및 의결일자
○ 제319회 정례회 제4차 주택공간위원회 (2023. 7. 3. 원안동의)

II. 제안설명 요지 (한병용 주택정책실장)

1. 제안이유

가. 서울의 대표적인 한옥주거 밀집지역으로써 역사·문화자산을 보유한 마을로 2020년 '북촌 도시재생 활성화지역'으로 지정된 종로구 가회동 일대 대하여 중심시가지형 도시재생활성화계획 수립을 위하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조 제3항의 규정에 따라 서울특별시의회 의견을 청취 하고자 함.

2. 주요내용

가. 위치(면적) : 서울특별시 종로구 가회동 30-3번지 일대(273,867㎡)

3. 추진경위

- '20.7.16. : 도시재생활성화지역 지정
- '20.7.24. : 북촌 도시재생활성화계획 온라인 주민설명회
- '20.10.22. ~ 11.1. : 북촌 정원산책 마을축제
- '20.12.18. ~ 12.22. : 북촌 사전워크숍
- '21.2.4. : (임시)주민협의체 구성
- '21.5.9. ~ 5.15. : 활성화계획 단위사업(안) 주민워크숍
- '21.7.9. : 북촌 도시재생 주민협의체 창립총회
- '21.8.26 ~ 9.16. : 국토부 도시재생 뉴딜사업 컨설팅
- '21.9.10. : 북촌 공청회(온라인/오프라인)
- '21.11.8. : 북촌도시재생지원센터 가회동 별관 개소
- '22.2.8. : 북촌사람 대토론회 개최
- '22.3.31. : 주차장 관련 주민 설문조사
- '22.4.6. : 비한옥담장 개선사업 협약
- '22.7.11. : 정독도서관 도시계획시설 주차장 조성 관련 협의(교육청)
- '22.7.13. : 2기 주민협의체 임원 구성
- '22.9.2. : 서울시교육청 평생교육과 협의
- '22.9.15. : 주차장 관련 실무부서 회의 요청(서울시)
- '22.9.16. : 북촌 도시재생활성화사업 추진 협조 회신(교육청)
- '23.1.20. : 북촌 도시재생활성화계획(안) 사전협의(관련부서)
- '23.2.23. : 도시재생위원회 사전자문
- '23.4.24. : 정독도서관 재구조화 기본계획 관련기관 회의

Ⅲ. 검토보고 요지 (수석전문위원 오정균)

■ 의견청취안 제출 배경

- 이 의견청취안은 2020년 7월 16일 변경·공고¹⁾된 「2025 서울시 도시재생 전략계획」에 따라 신규 도시재생활성화지역(중심시가지형(서울형 : 생활중심지 특화형))으로 지정된 “북촌 가회동 일대”(27,867㎡)를 대상으로 도시재생활성화계획(안)을 수립하고, 공청회를 개최('21.9.10.)한 후, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조제3항에 따라 시의회 의견 청취를 실시하고자 5월 30일 서울특별시장²⁾이 제출하여 6월 1일 우리위원회에 회부되었음.

■ 주요 추진 경위

- 북촌 도시재생활성화계획(안)은 '19년 11월 계획 수립 용역이 착수된 이래, '20년 7월 온라인 주민설명회를 실시하고, '21년 7월 주민협의체 창립총회 개최 이후, 자문회의 등을 거쳐 '21년 9월 온·오프라인 공청회를 개최하였고, '23년 2월 도시재생위원회의 사전자문을 거쳤음.
- 계획수립 용역 착수 후 3년, 공청회 이후 2년이 지난 현재 시의회에 의견청취안을 제출한 사유에 대해, 집행기관은 지난 '21년 6월, 「서울시 도시재생 재구조화 추진 계획」²⁾을 발표한 후, 「2세대 도시재생」의 실행을 위한 “2021 서울시 도시재생활성화계획 수립지침”³⁾을 마련하고, 이를 북촌 도시재생활성화계획(안)에도 반영하게 됨에 따라⁴⁾ 일정이

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

2) 쇠퇴·저이용 공간을 활용한 성장거점 조성 및 주거지재생이 보존관리 위주로 진행되었던 종전의 도시재생을 '1세대 도시재생'으로 정의하고, '장소중심의 통합정비'(도시정비·개발사업)방식을 통한 '2세대 도시재생'추진을 선언함.

3) 균형발전정책과-4290(2021.11.11., 행정2부시장 방침 제223호)

다소 지연되었다는 입장임.

- 한편, 집행기관은 '21년 9월 공청회 개최 이후 서울시 및 주민협의체, 종로구청이 함께 하는 거버넌스회의 등을 거쳐 주민공동체 활성화 프로그램 사업 등을 삭제·축소하고, 노후된 골목환경 개선 및 기반시설 정비를 확대하는 계획으로 수정하였음에도 공청회를 재 실시 하지 않았는데, 이는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제26조5)에 따른 경미한 변경에 해당하기 때문이라는 설명이며, 시의회 의견청취 이후 도시재생위원회의 심의를 거칠 계획임.

■ 대상지 일반 현황

- 대상지는 서울특별시 종로구 가회동 30-3번지 일대(273,867㎡)로, 경복궁과 창덕궁 사이에 위치하고 있고, 제1종 및 제2종 일반주거지역과 북촌지구단위계획구역으로 지정되어 있으며, 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」에 따라 한옥보전구역⁶⁾으로도 지정되었음.
- 이 지역은 “가회동 한씨가옥”, “김성수선생 옛집”을 비롯한 조선시대 양반계층이 거주한 대표적인 전통 한옥밀집 주거지역으로, 대상지 내 “기기국 번사창”⁷⁾, “관상감 관천대”⁸⁾ 등 많은 사적과 보물, 문화재가 분포

4) 주민협의체 성장지원, 주민역량강화, 공동체활성화 등에 관한 사업계획이 축소되고, 한옥 및 정주환경관리, 생활SOC 사업 등에 집중할 수 있도록 계획을 수정하였음.

5) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제26조(도시재생활성화계획의 경미한 변경) 법 제20조제5항에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외한 경우를 말한다.

2. 도시재생사업을 폐지하거나 신설하는 경우

6) 한옥밀집지역 내에서 한옥건축지정, 유도 또는 권장 등의 방법으로 규제되는 구역을 ‘서울특별시 건축자산 전문위원회’의 자문을 거쳐 지구단위계획에 포함하여 한옥보전구역으로 지정함.

7) 종로구 삼청로 118(삼청동)에 있는 조선시대 무기고. 1982년 12월 17일 서울특별시 유형문화재로 지정되었음.

8) 종로구 원서동 206번지에 있는 조선시대 천문·기상관측 업무를 관장하던 관상감의 천문대로 2011년 12월 23일 보물로 지정되었음.

되어 있으며, 공공한옥 및 공방, 근·현대건축물 등의 건축자산과 국립현대미술관, 궁중음식연구원, 동양문화박물관 등 다양한 문화시설들이 입지해 있음.



■ 대상지 쇠퇴 현황

- 대상지는 연중 국내외 관광객이 상시 방문하는 대표적 관광지이나, 최근 30년간 지속적으로 거주인구가 감소하고 있고, 코로나19로 인해 2020년 2월 이후 공실이 증가하며 유동인구가 지속적으로 감소하고 있는 추세임.
- 물리적으로는 주차장 수급률이 60%에 불과해 거주민의 불편을 야기하고 있으며, 좁고 낙후된 골목길로 인해 화재 등 재난에 취약하고, 카페와 상점입지로 인한 젠트리피케이션 발생과 함께, 오버투어리즘⁹⁾으로 인해 정

온한 주거환경이 침해받고 있는 실정임.

■ 계획방향 및 마중물사업 요약

- 북촌 도시재생활성화계획(안)에서는 총 11가지의 주요 현안을 도출하고, 이를 토대로 ▲정독도서관의 지역거점화를 통한 ‘지역활력 성과창출’, ▲지역정체성에 기반한 상권활성화를 위한 ‘공공한옥 창의적 활용’, ▲생활 밀착형 주거안정화 지원을 위한 ‘정주환경 보전개선’이라는 3가지 계획방향을 설정하였으며, 계획방향의 목적달성을 위해 7개 사업과 16개 세부 사업을 수립하였음(검토보고서 붙임2. 참고).

계획방향	사업(7개)	세부사업(16개)
지역활력 성과창출	정독도서관 공공보행통로 개설	정독도서관 공공보행통로 조성(동측, 북측)
		계단, 스마트폴, 쉼터 등 설치
	지역기반시설 연계 주민편익시설 조성	정독도서관 3동 리모델링을 통한 지역거점 조성 지하주차장 연계형 사업
공공한옥 창의적 활용	상권활성화를 위한 계동길 환경 정비	계동길 보행환경 개선
		비한옥 담장개선
		동서를 연결하는 가로 골목길(전선지중화) 정비
	공공한옥 북촌 문화플랫폼 조성	공공성과 수익성 기반 공공한옥 활성화 운영 지역네트워크 강화를 통한 민간투자유치 확대 도시재생사업 기초기반 마련
정주환경 보전개선	안전한 북촌마을을 위한 가로환경개선	북촌로 초록길 조성(북촌로 지상 보행환경 개선)
		안전한 가로환경정비(도로열선, 한옥 맞춤형 등 설치)
		한옥마을 화재예방사업(안전시설물 설치 및 화재보험 지원)
	관광특별관리지역 지정 및 계획수립	정주환경 개선을 위한 관광특별관리지역 지정 검토
	한옥유지관리를 위한 컨설팅	한옥 컨설팅 및 등록한옥 사업과 연계한 수선지원 집수리를 위한 특수공구 활용 교육 진행

- 9) 지나치게 많은 관광객의 급격한 유입으로 인해 지역민의 삶의 질, 생태 등이 허용될 수 없을 정도로 악화되고, 지역민의 삶이 침해되는 현상을 말함(「오버투어리즘(overtourism) 전조 현상과 경계」 이서현, 2018).

■ 사업별 세부내용 검토

- 첫째, ‘지역활력 성과창출’은 지역 활력의 제고를 위해 정독도서관을 거점화하는 것으로, 이를 위해 정독도서관 동측과 북측에 공공보행통로를 개설하고, 정독도서관 3동을 리모델링하여 시민을 위한 커뮤니티 공간을 계획하고자 하였음.

〈공공보행통로 조성〉

- 정독도서관은 36,470㎡의 대규모 시설임에도 4~5m의 좁은 골목길로 둘러싸여 있으며, 주출입로는 남측 1개소(서울교육박물관 인근)에만 설치되어 있고, 지형단차에 의한 옹벽으로 인해 접근성이 낮아 주민들에게 열린 공간으로서 다가가기에 한계가 있는 실정임.

- 이러한 문제를 개선하기 위해 도서관 동측과 북측의 옹벽을 허물어 계단과 경사로, 엘리베이터 등을 설치하여 보행통로를 조성할 계획이며, 이와 함께 진출입부에 스마트폴10)을 설치하여 범죄를 예방하고, 옹벽 녹화 및 도서관 북측에 쉼터 조성 등을 통해 환경을 개선하고자 총



13억 2천 5백만원의 예산을 편성하였음.

10) 다양한 형태의 도시 인프라(신호등주, 가로등지주, CCTV지주, 보안등주)에 공공와이파이, IoT, 지능형 CCTV, 전기충전, 자율주행 등 각종 스마트도시 ICT 기술을 결합한 시설을 의미함

<정독도서관 공공보행통로 개설 사업비>

세부내역	단가(원)	합계(억원)	비고
동측	486,000,000	4.86	구조진단, 설계지, 공사비 등 포함
북측	839,000,000	8.39	
합계		13.25	-

<정독도서관 3동 리모델링>

- 이 사업은 노후된 정독도서관 3동을 북촌의 대표적인 지역 거점으로 활용하고자 리모델링을 통해 방문객을 위한 커뮤니티 및 편의시설로 조성하려는 사업으로, 구체적으로는 외부 화장실 시설을 개선하고 1층 보존서고를 확장하며, 3층에 서울런센터와 문화교실(스마트교육, 영상미디어 제작지원 등), 쉼터(옥상)를 조성할 계획으로, 총 사업비는 30억원을 편성하였음.

- 외부 화장실 시설개선, 1층 보존서고 확장
- 3층 서울런센터, 문화교실(스마트교육, 영상미디어 제작지원 등)
- 옥상 쉼터 설치



<정독도서관 3동 리모델링 사업비>

세부내역	면적	합계(억원)	비고
주민활용공간	951 m ²	20.81	-
화장실	100 m ²	2.19	남,여화장실1개소
옥상쉼터	946 m ²	6.00	-
엘리베이터	1개	1.00	15인승
합계		30.00	-

- 정독도서관의 북촌 지역 거점화를 위한 “공공보행통로 조성” 및 “3동 리모델링 사업”은 지역 명소인 정독도서관의 노후화된 시설을 개선하고, 보행통로를 개설함으로써, 주민과 방문객의 편익을 증진시킬 수 있다는 점에서 사업 추진의 필요성이 인정됨.
- 다만, 사업 주체가 서울시 교육청임에 따라 사업의 추진 여부 및 구체적인 계획내용이 협의과정에서 변경¹¹⁾될 수 있어, 교육청과의 지속적인 소통이 요구되며, 공공보행통로 조성시 통행자로 인한 소음 및 쓰레기 발생으로 인근 거주민의 주거환경이 침해되지 않도록 계획단계에서부터 이에 대한 대책을 마련할 필요가 있겠음.
- 둘째, ‘공공한옥 창의적 활용’은 북촌지역의 지역정체성을 기반으로 상권을 활성화 시키는 것을 목표로, 북촌에 입지하고 있는 공공한옥을 활용하여 일자리를 창출하고, 지속가능한 공공한옥 운영 방안을 만들고자 하는 사업으로, 세부적으로 ‘계동길 환경 정비’와 ‘공공한옥 북촌문화플랫폼 조성’사업을 계획하였음.

〈계동길 환경정비〉

- 이 사업은 남북방향의 계동길 도로를 포장하고 배수시스템 및 LED가로 등, 스마트폴 등을 설치하여 보행환경을 개선하고, 북촌로12길 및 북촌로8길의 노후된 비한옥 건축물의 담장 개선, 전선 지중화¹²⁾를 통해 경관을 개선하여 계동상권으로의 방문객 유입을 유도하려는 것임.
- 계동길 환경정비를 위한 총 사업비는 60억 5천3백만원으로, 계동길 보

11) 정독도서관은 「정독도서관 재구조화 기본계획」을 수립('23.3.)하였으며, 시설 조성을 위한 구체적인 계획을 수립할 예정인 것으로 파악됨.

12) 전선의 설치를 배관이나 공동구를 통해서 전선을 지중에 설치하는 것을 말함.

행환경 개선에 11억 2천4백만원, 비한옥 담장개선에 3억 4백만원, 전선지중화 사업에 22억 4천 8백만원을 편성하였으며, 이 중 마중물사업에 포함된 전선지중화사업은 대상지 내 일부도로에 국한되어 있는데,



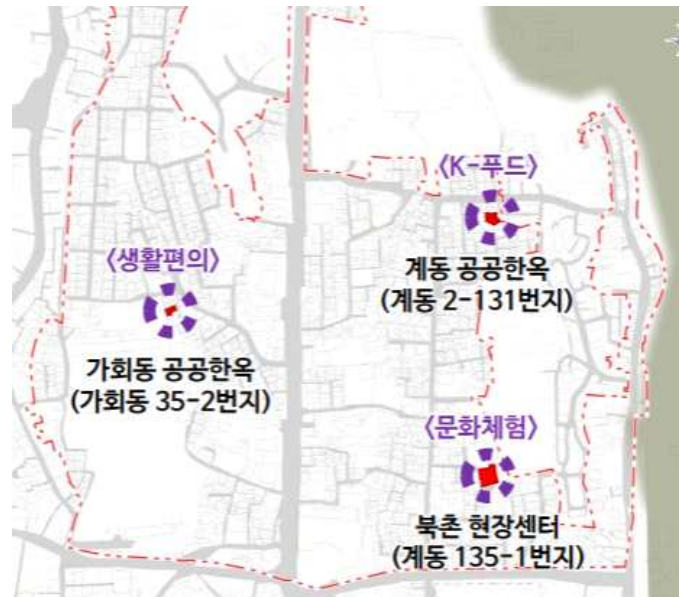
이는 대상지 내 다수의 도로에 대하여 재생사업 외의 사업으로 한국전력 공사와 서울시, 자치구가 사업비(5:2.5:2.5)를 각각 부담하여 추진 중이며, 일부 도로는 사업이 완료된 것으로 파악됨. 또한 마중물사업에 포함된 도로는 활성화계획에 따라 예산 편성후 추진할 계획임.



구분	세부내역	단위	단가(원)	합계(억원)	비고	
계동길 보행환경 개선	도로포장	2,520㎡	400,000	10.08	판석포장 (연장420m, 폭원6m)	
	스마트폴	5개	20,000,000	1.00	-	
	보이는 소화기	6개	328,000	0.02	가회동 생활안심디자인 적용	
	교차로알리미	2개	6,794,000	0.14	4방향	
	소계				11.24	-
비한옥 담장개선	북촌로12길	332m	3,000,000	1.00	-	
	북촌로8길	68m	3,000,000	2.04	-	
	소계				3.04	-
동서를 연결하는 가로 골목길 (전선지중화) 정비	창덕궁길	350m	5,185,185	18.15	도로열선과 연계하여 진행	
	북촌로6길	171m	5,185,185	8.87	전선지중화 및 도로포장	
	북촌로7길	102m	5,185,185	5.29		
	북촌로8길	145m	5,185,185	7.52		
	북촌로11나길	124m	5,185,185	6.42		
	소계				22.48	-
합계					60.53	-

〈공공한옥 북촌 문화플랫폼 조성〉

- 이 사업은 활성화구역 내 위치한 공공한옥¹³⁾ 중 북촌 현장센터(계동 135-1번지), 가회동 공공한옥(가회동 35-2번지), 계동 공공한옥(계동 2-131번지)의 3개소를 각각 민간협력 콘텐츠 개발 및 전시를 위한 갤러리, 지역 맞춤형 생활편의서비스 제



공공간, K-푸드 특화사업 및 생활문화 프로그램을 운영하기 위한 공간으

13) 서울시 또는 SH가 소유하여 우리 고유문화의 우수성, 매력 홍보 등을 위해 다목적 용도로 운영하고 있는 한옥으로, 서울시내 총 34개소가 있고, 북촌한옥마을에는 27개소가 있음(검토보고서 붙임3. 참고).

로 활용하기 위한 것임.

- 또한, 공공한옥을 활용한 민간투자유치 확대를 위해 행정기관 및 민간기관과의 지속적 교류활동을 통한 연계사업을 실시하여 북촌형 지속자립체계 구축을 위해 지역법인 설립을 지원할 계획임.
- 다만, 주민공모사업과 마을축제운영지원, 마을기록 아카이브 제작사업은 도시재생활성화 계획을 수립 중이던 '20년에서 '21년 사이에 완료되었는데, 이는 골목 환경의 노후화 및 주민 커뮤니티공간 부족, 편의시설 부족 등 문제개선을 희망하는 주민들의 요구에 대응하여 계획수립 전 주민 참여 확대를 위해 기 추진한 사업들로, 도시재생 재구조화로 인한 계획 변경 이전에 도시재생사업으로 예산이 편성·집행되어 완료되었기 때문임.

구분	세부내역	단위	단가(천원)	합계(억원)	비고
공공성과 수익성 기반 공공한옥 활성화 운영	프로그램 운영	2년	9,000	0.18	월1회 프로그램
	사업성 검토 및 전문가 컨설팅	2년	2,000	0.04	분기별 2회 운영
	시설유지관리	2년	18,000	0.36	3개소 운영관리 (민간 0.5억원 지원)
	합계			0.58	-
지역네트워크 강화를 통한 민간투자유치 확대	거버넌스지원 및 활성화사업	2년	3,000	0.06	연25회 간담회 연2회 타운홀 미팅
	지역법인설립지원	2년	1,500	0.03	연 25회 실무회의 연 2회 자문 및 컨설팅
	주민공모사업	1년	100,000	1.00	(시행완료) 20년 공모사업
	마을축제운영지원	2회	500,000	1.00	(시행완료) 20년 북촌마을정원 21년 나는 북촌사람입니다
	마을기록아카이브	1식	70,000	0.70	(시행완료) 21년 북촌의 시간 가치사전 및 책자출간
	합계			2.79	-
도시재생사업 기초기반 마련	활성화계획수립	1식	2,296	22.96	(시행완료) 21~22년 활성화계획 등 수립비용
	소계			22.96	-
합계					

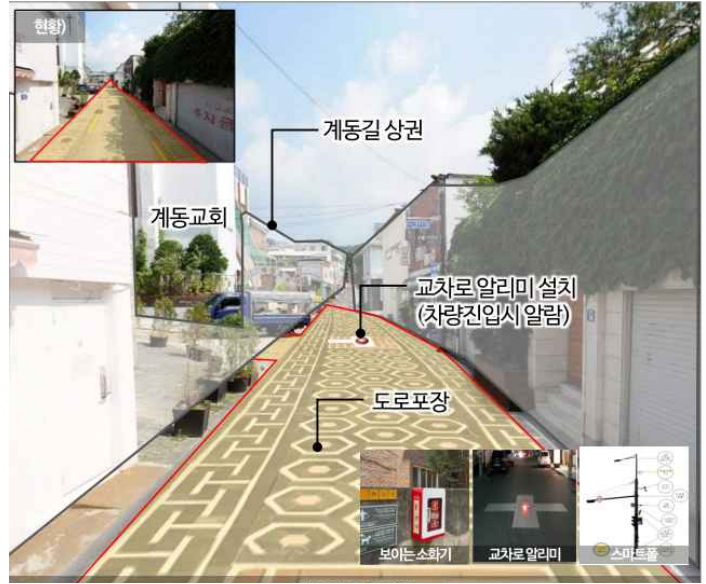
- 셋째, ‘정주환경 보전개선’은 북촌 한옥마을이 도심주거지역으로서 주거 기능의 보호 및 회복을 위하여 가로환경을 개선하고, 편의시설을 확충함과 동시에 오버투어리즘을 예방하고자 ‘안전한 북촌마을을 위한 가로환경 개선’, ‘특별관리지역 지정 및 계획수립’, ‘한옥유지관리를 위한 컨설팅’ 사업으로 구성됨.

〈안전한 북촌마을을 위한 가로환경개선〉

- 북촌로는 북촌의 중심가로임에도, 좁고 파손된 보도로 인해 주민들이 보행에 불편을 겪고 있으며, 중앙고등학교 앞 급경사 골목길은 겨울철 도로 결빙으로 인해 노인 및 아이들의 안전사고가 우려되는 곳이기에, 해당 도로를 정비할 계획이며, 대상지 내 좁은 골목길에서의 범죄 및 화재발생 예방을 위해 스마트폴, 소화기 및 비상소화장치함 등의 안전시설물을 설치할 계획임.



- 북촌로 초록길
 - 시설물 및 포장계획(시레이미지)
 - 경관식재
 - 포장계획(시레이미지)
- 안전한 가로환경 정비
 - 전선지중화
 - 도로열선
 - 전선지중화
 - 스마트폴 설치
 - 도로열선
- 한옥마을 화재예방 사업
 - 화재취약시설
 - 화재취약시설



구분	세부내역	단위	단가(원)	합계(억원)	비고
북촌로 초록길 조성 (북촌로 지상 보행환경 개선)	도로정비	671m	404,762	2.72	보도폭원확장 및 주차구획정비 등
	가로녹지	128개	9,000,000	11.50	추가 및 교체(소나무)
	벤치조성	87개	7,000,000	6.10	스마트벤치
	전선지중화	700m	5,185,185	36.30	-
합계				56.62	-
안전한 가로환경정비 (도로열선, 한옥맞춤 등 설치)	도로열선	360m	1,400,000	5.04	중앙고 앞 도로열선
	한옥맞춤등	380개	662,000	2.52	종로구 한옥맞춤 등 단가적용
	스마트폴 설치	7개	20,000,000	1.40	중앙고등학교 앞 비상벨, 경고등 추가
합계				20.32	-
한옥마을 화재예방사업 (안전시설물 설치 및 화재보험 지원)	보이는 소화기	8개	328,000	0.03	가회동 생활안심 디자인 적용
	비상소화장치합	4개	3,600,000	0.14	
	합계			20.32	-

〈특별관리지역 지정 및 계획수립〉

- 북촌 한옥마을은 많은 관광객이 방문하여 거주민 생활환경에 피해가 발생¹⁴⁾하고 있는데, 지역주민들의 정주환경 보호를 도모하고자 「관광진흥법」(검토보고서 붙임1. 참고)에 따른 ‘특별관리지역’으로 지정할 계획임.

14) 설문조사 결과, 가회동·계동 주민들은 방문객으로 인해 쓰레기 발생량 증가, 소음문제, 주거환경 훼손, 싸구려 관광상품으로 인한 지역 이미지 훼손 등의 불편을 겪는 것으로 조사되었음.

- 특별관리지역으로 지정될 경우 시장 또는 구청장은 관광객 방문시간을 제한하거나, 이용료의 징수, 및 차량·관광객 통행 제한 등 필요한 조치를 취할 수 있게 됨에 따라, 현재 구역 지정시 적용할 가이드라인 마련을 위해 기본계획 수립 용역을 추진하고 있음.

구분	세부내역	합계(억원)	비고
관광특별지역 지정 및 계획수립	특별관리지역 지정 기본계획 수립용역 추진	3.5	-
	합계	3.5	-

〈한옥유지관리를 위한 컨설팅〉

- 북촌 도시재생활성화지역은 한옥보전구역으로, 대상지 내에는 총 620개 동의 한옥이 가회동 31번길, 북촌로 12길, 계동길 중심으로 밀집되어 있어, 한옥의 유지관리를 위한 집수리 수요가 다수 발생하고 있으나, 이를 해결하기 위한 지역 업체 및 집수리 기술이 부족한 실정임.

구분	건물수(개)	구성비(%)
한옥	620	55.1
비한옥	506	44.9
합계	1,126	100

- 이러한 문제에 대응하고자, 도시재생활성화계획(안)에서는 특급기술건설자가 주1회 현장지원센터¹⁵⁾에 상주하여 측량 및 실측을 원하는 주민을 대상으로 컨설팅을 실시하고, 집수리를 위한 특수공구활용 교육을 진행할 예정임.

15) 도시재생 현장지원센터는 앵커시설을 지원·연결하는 중간 소통창구이자 주민역량강화 공간으로, 북촌에서는 '20년도부터 조성되어 운영되고 있음

구분	세부내역	단위	합계(억원)	비고
한옥유지관리를 위한 컨설팅	한옥컨설팅	3년	0.60	특급기술자건설 주1회 현장지원센터상주
	특수공수 활용교육	10회	0.04	특수공구활용교육 (강사비, 재료비 등)
	합계		0.64	-

○ ‘정주환경 보전개선’은 대상지 내 기반시설과 건축물에 대하여 주거환경 개선을 위한 시설보수 등의 사업을 실시하려는 것으로, 거주민의 생활환경개선을 위해서 필요한 사업이라 사료됨.

- 또한, 올해 초, 서울시는 한옥문화 확대를 위해 신축 및 수선 지원 대상을 한옥건축양식까지 넓히고, 지원 확대를 위한 심의기준 완화 등의 내용으로 ‘서울한옥 4.0 재창조 추진계획’을 발표(’23.2.)한 바 있는데, 이와 연계하여 지난 5월 22일에는 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」가 개정¹⁶⁾된 점을 고려할 때, ‘한옥 유지관리를 위한 컨설팅’ 사업은 서울시의 한옥 정책 추진 기조에 부합한 사업이라고 사료됨.

■ 연계사업

○ 북촌 도시재생활성화계획(안)에서는 ‘정독도서관 지하주차장 조성’, ‘삼청공원 입구 지하주차장 조성’, ‘가회동 지역맞춤형 생활안심 디자인사업’, ‘전선지중화사업’을 연계사업¹⁷⁾으로 실시할 계획임.

〈정독도서관 지하주차장 조성〉

16) 한옥건축양식의 경우 신축 및 전면수선에 대한 최대지원금액의 50%이내에서 보조 및 용자지원할 수 있도록 하고, 심의를 통해 한옥건축양식을 반영하였다고 인정되는 한옥의 경우에는 최대한도의 20%를 추가로 지원할 수 있도록 개정하였음.

17) 전략계획수립권자 또는 구청장이 도시재생활성화계획을 작성할 때에는 도시재생활성화지역 내의 각종 계획, 사업, 프로그램, 유형·무형의 지역 자산을 조사·발굴하여 상호 연계하는 방안을 검토하여야 함(「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제25조).

- 이 사업은 현재 종로구청에서 계획을 수립 중에 있으며, 정독도서관 지하에 2개층, 연면적 8,640 m^2 규모로 차량 총 250대를 수용할 수 있는 지하주차장을 옹벽의 단차를 활용하여 조성하는 사업임.
- 대상지는 협소한 도로로 얽혀 있는, 한옥밀집지역으로서 현재 326대의 주차부족분에 대한 대책 마련이 시급한 지역이며, 주민의 71%가 정독도서관 지하에 주차장 설치를 희망하고 있는 것으로 조사된 바 있음.
- 이에 따라 총 사업비 284억원이 주차장 특별회계를 통해 투입될 계획이며, 현재 서울시 교육청과의 협의가 진행 중에 있음.



※ 출처: 정독도서관 지하주차장 건설 등 추진 검토안 (종로구 주차관리과)

〈삼청공원 입구 지하주차장 조성〉

- 이 사업은 정독도서관 지하주차장 조성사업과 유사하게 현재 종로구청에서 조성계획을 수립 중에 있으며, 삼청동 25-1번지 일대(북촌 도시재생활성화지역에 미포함)에 3개층, 연면적 5,350 m^2 규모로 총 170대를 수용할 수 있는 지하주차장을 조성하기 위해 총 365억원 규모의 사업비가 투입될 예정임.



〈가회동 지역맞춤형 생활안심 디자인사업〉

- 이 사업은 가회동 내에서 선정된 일부 집중대상 구역(0.54km²)에 대하여, 범죄 및 안전사고 발생을 예방하고자 CPTED 기법을 적용한 안심펜스 설치와 도색작업, 보이는 소화기 개선, 골목길 안내사인 설치 등을 실시하는 사업으로, 지난 '21년 9월부터 종로구에서 추진 중이며, 금번 도시재생활성화계획(안)의 연계사업에 포함되었음.

• 범죄안전 (안심펜스, 환경개선 도색)



• 보행 안전 (골목길 안내사인)



• 생활 안전 (사인개선)



〈전선지중화사업〉

- 전선지중화사업은 도시재생사업과 별도로 추진되어 기 완료된 북촌로 일대(북촌로11길 1~북촌로11길 31)의 전선지중화 사업과, 주민요청에 따라 시행될 계동길4길 외 4구간에 대한 사업으로 구성됨.
- 연계사업에 대한 검토 결과, 지하주차장 조성, 전선지중화 사업은 도시재생사업에 포함되지 않지만 도시재생사업과 밀접한 관련이 있는 사업으로, 주민편익 증진 및 주거환경개선 측면에서 도시재생사업과 함께 내실있게 추진될 필요가 있다고 사료됨.

■ 종합의견

- 북촌 지역은 서울의 대표적인 한옥밀집지역으로, 양호한 정주환경 조성과 지역경제 활성화, 한옥 등 건축자산의 보전을 위한 도시재생활성화계획을 수립·시행하고자 시의회에 의견청취안을 제출한 것으로, 계획의 목표와 세부사업계획을 종합적으로 검토한 결과 그 시행의 필요성이 인정되며, 금번 도시재생활성화계획(안)을 통해 북촌일대의 지속가능하고 안정적인 재생사업 추진을 위한 기반이 마련될 수 있을 것으로 판단됨.
- 다만, 현재 활성화계획 수립 용역 착수 이후 3년이 경과하여 신속한 계획 확정이 필요할 것으로 사료되며, 주민 공청회 이후 새로운 도시재생 정책 기조에 따라 변경된 일부 계획 내용이 경미한 변경에 해당되더라도, 주민의 생활환경에 직접적인 영향을 미칠 수 있는 내용에 대하여는 계획 결정 전 주민에게 충분히 알릴 수 있는 노력을 기울일 필요가 있겠음.
- 또한, 세부사업에 대해 검토한 결과, 투입 예산을 기준으로 할 때, ‘정독

도서관 3층 리모델링 사업'과 '전선지중화사업'이 가장 큰 비중을 차지하고 있는데, '정독도서관 리모델링 사업'은 연계사업인 '정독도서관 지하 주차장 조성사업'을 포함하여 교육청 및 정독도서관과의 긴밀한 협력이 요구되며, '전선지중화사업'은 경관개선 효과가 클 뿐만 아니라 주민의 추진의지가 높고 주민생활에 지대한 영향을 미치는 기반시설 사업이므로 철저한 계획수립 후 연계사업과 함께 안전하게 사업 추진이 될 수 있도록 만전을 기해야 할 것임.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 동의(출석위원 전원 찬성)

- 부대의견: 「서울시 도시재생 재구조화 추진계획」(21.06.), 「한옥4.0 재창조 추진계획」(23.02.) 발표 등 최근 서울시의 변화된 정책환경에 맞춰, 서울의 대표적 한옥밀집지역이자 관광명소인 북촌의 거주민과 방문객이 상생할 수 있도록 지역주민과의 소통을 이어나가고, 지속가능한 도시재생 사업 추진을 위해 자치구, 정부, 교육청, 한국전력공사 등 유관기관과의 협력체계를 공고히 함과 동시에, 향후 도시재생활성화의 확정을 위하여 신속하게 행정절차를 이행할 것.

VII. 소수의견 요지 : 없음

다. 총사업비 : 200억원(시비)

라. 사업기간 : 2021년~2025년

마. 주요 사업내용

- 지역거점을 통한 편익시설 조성
 - 정독도서관 공공보행통로 개설, 지역 기반시설과 연계한 주민편익시설 조성
- 지역자산을 활용한 생활편의시설 개선
 - 지역자원을 활용한 일자리 창출 및 공공한옥 운영
 - 지역네트워크 강화를 통한 민간 투자유치 확대
- 시설개선을 통한 마을환경 정비
 - 도심주거 지원 및 편의시설 확충
 - 관광특별관리지역 지정을 통한 오버투어리즘 예방

3. 추진경위

- '20.7.16. : 도시재생활성화지역 지정
- '20.7.24. : 북촌 도시재생활성화계획 온라인 주민설명회
- '20.10.22. ~ 11.1. : 북촌 정원산책 마을축제
- '20.12.18. ~ 12.22. : 북촌 사전워크숍
- '21.2.4. : (임시)주민협의체 구성
- '21.5.9. ~ 5.15. : 활성화계획 단위사업(안) 주민워크숍
- '21.7.9. : 북촌 도시재생 주민협의체 창립총회
- '21.8.26 ~ 9.16. : 국토부 도시재생 뉴딜사업 컨설팅
- '21.9.10. : 북촌 공청회(온라인/오프라인)

- '21.11.8. : 북촌도시재생지원센터 가회동 별관 개소
- '22.2.8. : 북촌사람 대토론회 개최
- '22.3.31. : 주차장 관련 주민 설문조사
- '22.4.6. : 비한옥담장 개선사업 협약
- '22.7.11. : 정독도서관 도시계획시설 주차장 조성 관련 협의(교육청)
- '22.7.13. : 2기 주민협의체 임원 구성
- '22.9.2. : 서울시교육청 평생교육과 협의
- '22.9.15. : 주차장 관련 실무부서 회의 요청(서울시)
- '22.9.16. : 북촌 도시재생활성화사업 추진 협조 회신(교육청)
- '23.1.20. : 북촌 도시재생활성화계획(안) 사전협의(관련부서)
- '23.2.23. : 도시재생위원회 사전자문
- '23.4.24. : 정독도서관 재구조화 기본계획 관련기관 회의

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조
- 가. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 해당사항 없음
- 라. 기 타 : 의견청취사항

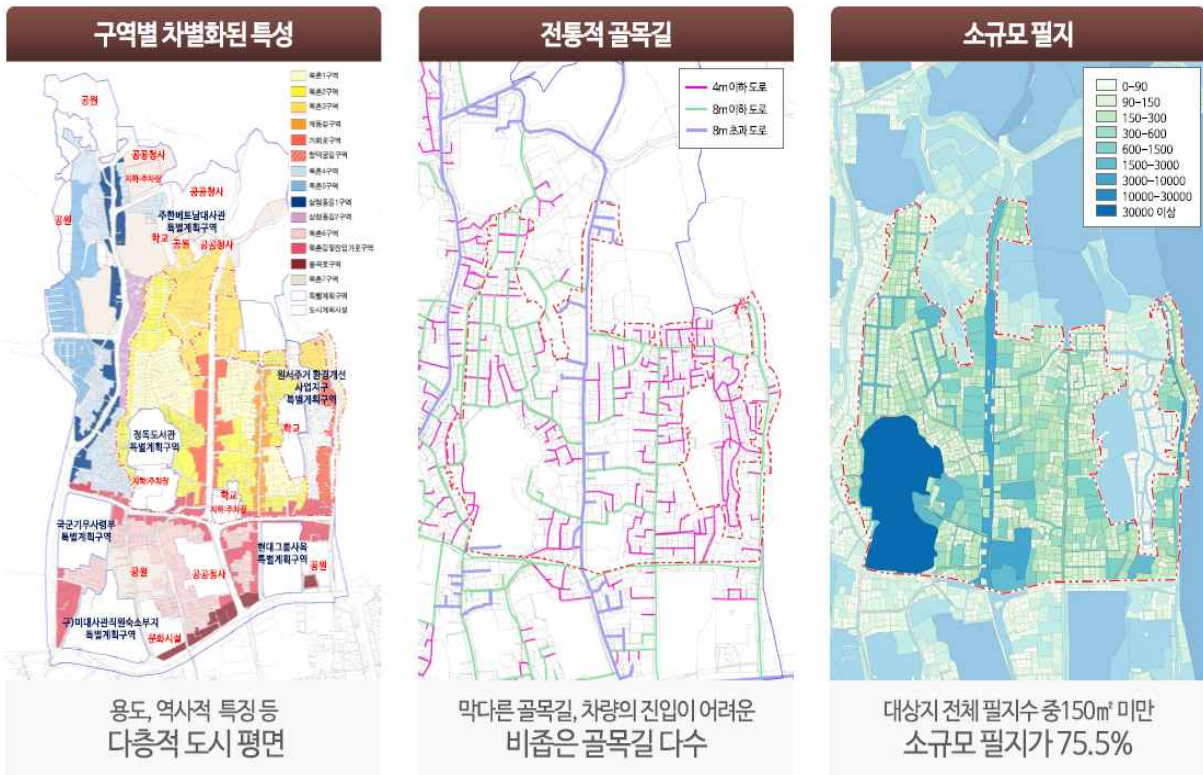
붙 임 : 위치도 및 계획(안)

※ 작성자 : 한옥정책과 한옥자산정책팀 김영무(☎ 2133-5573). 끝.

□ 위치도



□ 지역 현황



□ 목표

한옥 중심의 지역정체성 유지, 공공한옥을 활용한 지역특화시설 조성, 정주환경 개선을 통한 역사도심의 품격 있는 북촌 한옥마을

정독도서관 지역거점화 지역활력 성과창출

공공보행도로 조성 + 주민활동공간 + 거주자우선주차장(지하)

- ① 정독도서관 공공보행도로 개설
 - 정독도서관 공공보행도로 조성(동측, 서측, 북측)
 - 계단, 스마트풀, 샵터등 설치
- ② 지역기반시설 연계주민편의시설 조성
 - 정독도서관 3동 리모델링을 통한 지역거점 조성
 - 지하주차장 연계형 사업

지역정체성 기반 상권활성화 공공한옥 창의적 활용

일자리 창출 + 지속가능한 공공한옥 운영

- ③ 상권 활성화를 위한 계동길 환경 정비
 - 계동길 보행환경 개선
 - 비한옥 담장개선
 - 동서를 연결하는 가로 골목길(전선지중화) 정비
- ④ 공공한옥 복층문화플랫폼 조성
 - 공공성과 수익성 기반 공공한옥 활성화 운영
 - 지역네트워크 강화를 통한 민간투자유치 확대
 - 도시재생사업 기초기반 마련

생활밀착형 주거안정화 지원 정주환경 보전개선

도심주거 지원 + 편의시설 확충 + 오버투어리즘 예방

- ⑤ 안전한 북촌마을을 위한 가로환경 개선
 - 북촌로 초록길 조성(북촌로 지상 보행환경 개선)
 - 안전한 가로환경장비(도로명선, 한옥맞춤등등 설치)
 - 한옥마을 화계배상사업(안전시설물 설치 및 화재보험 지원)
- ⑥ 관광특별관리지역 지정 및 계획수립
 - 정주환경 개선을 위한 관광특별관리지역 지정 검토
- ⑦ 한옥유지관리를 위한 컨설팅
 - 한옥 컨설팅 및 등록한옥사업과 연계한 수선 지원
 - 짐수리를 위한 특수공구 활용 교육 진행

□ 계획(안)

역사도심의 품격 있는 북촌 한옥마을

정독도서관 지역거점화 지역활력 성과창출

- ① 정독도서관 공공보행도로 개설
HW) 동, 서, 북측 공공보행도로 개설
HW) 산술임부 스마트풀 설치
- ② 지역기반시설 연계주민편의시설 조성
HW) 정독도서관 3동 리모델링
HW) 3층 공간 활용한 주민공간 조성
HW) 화장실 증축, 열라베이다 옥상정원대(4층) 등
HW) 프론트코(지하 1층)

연계) 정독도서관 지하주차장
HW) 정독도서관 지상부 녹지 + 휴식공간 재조성
HW) 정독도서관 지하주차장 조성

지역정체성 기반 상권활성화 공공한옥 창의적 활용

- ③ 상권 활성화를 위한 계동길 환경 정비
HW) 계동길 정비(보행권 강화, 배수시스템과 포장경비 등)
HW) 비한옥 담장개선
HW) 계동길과 한옥마을을 연결하는 골목길 내 전선지중화 실시
- ④ 공공한옥 복층문화플랫폼 조성
HW) 공공성과 활용성 공공성과 수익성
(가용성, 개방, 환경지향성) 공공연옥 활용)
HW) 지역네트워크 강화를 통한 민간투자유치 확대
SW) 현장지원센터 운영

연계) 전선지중화 사업
HW) 계동길과 2 전선지중화 사업 실시

생활밀착형 주거안정화 지원 정주환경 보전개선

- ⑤ 안전한 북촌마을을 위한 가로환경 개선사업
HW) 북촌로 초록길 조성(보행환경 개선, 나무식재, 벤치 설치 등)
HW) 안전한 골목길 정비(급경사 도로명선, 가로등 교체 등)
HW) 한옥마을 화계배상을 위한 안전시설물 설치
- ⑥ 관광특별관리지역 지정 계획수립
- ⑦ 한옥유지관리를 위한 컨설팅
HW) 한옥 선수를 통한 찾아가는 한옥 컨설팅 실시
SW) 짐수리를 위한 특수공구 활용 교육 진행

연계사업

- 연계1. 삼청공원 입구 지하주차장 조성
- 연계2. 가회동 지역맞춤형 생활안산 디자인사업
- 연계3. 한옥체험시설 운영(학교개)
- 연계4. 전선지중화 사업

주민제안사업 및 장기추진사업

- 사업1. 원서공원 공동세탁방
- 사업2. 골목길 잇기사업
- 사업3. 전선지중화사업(한옥밀집지역)
- 사업4. 계동길 가로환경 정비사업

* 향후 [정독도서관 재구조화 기본계획]에 따라 정독도서관 지역거점화사업이 변경될 수 있음