

북촌 도시재생활성화계획(안)
의견청취안
검 토 보 고

의안 번호	917
----------	-----

2023. 07. 03.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

○ 2023. 5. 30. 서울특별시시장 제출 (2023. 6. 1. 회부)

2. 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.

3. 주요내용

가. 위치(면적) : 서울특별시 종로구 가회동 30-3번지 일대(273,867 m^2)

나. 용도지역 : 제1종, 제2종 일반주거지역



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

4. 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

5. 검토의견 (수석전문위원 오정균)

■ 의견청취안 제출 배경

- 이 의견청취안은 2020.7.16. 「2025 서울시 도시재생 전략계획」 변경에 따라 도시재생활성화지역(중심시가지형(생활중심지특화형))으로 지1)된 북촌가회구역 일대에 대한 도시재생활성화계획 수립을 위하여, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조제3항에 따라 시의회 의견 청취를 하고자 서울특별시장이 5월 30일 제출하여 6월 1일 우리위원회에 회부되었음.

■ 주요 추진 경위

- 북촌 도시재생활성화계획은 '19년 11월부터 용역에 착수하여 '20년 7월 온라인 주민설명회를 가졌고, 이후 주민협의체 창립총회를 개최했으며, 5회의 자문회의 등을 거쳐 '21년 9월 온라인 공청회를 열었음. 계획수립 용역 착수 후 3년, 공청회 이후 2년이 지난 현재 지방의회 의견청취를 이행하고 있어 계획수립이 다소 지연된 측면이 있음.
- 집행기관은 계획수립이 지연된 데 대하여 '21년 6월, 「서울도시재생 재구조화 및 정책방향」 2)이 발표되고, 이에 따라 「2세대 도시재생」의 실행을 위한 2021 서울시 도시재생활성화계획 수립지침³⁾이 마련되어, 이를 반영한 북촌 도시재생활성화계획의 수정⁴⁾이 이루어짐에 따라 일정

1) 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)

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

이 다소 지연된 측면이 있다고 설명하고 있음.

- 특히, 공청회('21.9.10.) 이후 활성화계획이 수정되었으나 주민협의체, 서울시, 종로구가 함께 거버넌스 회의 등을 거쳐 주민공동체 활성화 프로그램 사업 등을 삭제·축소하고, 노후된 골목환경 개선 및 기반시설 정비를 확대하는 계획으로 수정하였는데, 이는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」 제26조5)에 따른 경미한 변경에 해당하므로, 시의회 의견청취 이후 도시재생위원회 심의 상정할 계획인 것으로 파악되었음.

■ 대상지 일반 현황

- 대상지는 서울특별시 종로구 가회동 30-3번지 일대(273,867㎡)로 경복궁과 창덕궁 사이에 위치하고 있고, 제1종, 제2종일반주거지역과 북촌지구단위계획구역으로 지정되어 있으며, 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」에 따라 한옥보전구역⁶⁾으로 지정된 지역임.
- 이 지역은 가회동 한씨가옥, 김성수선생 옛집을 비롯한 조선시대 양반들의 거주지로 대표적인 전통 주거지역으로, 대상지내 기기국 번사창, 관상감 관천대 등 많은 사적과 문화재가 분포하고 있으며, 또한 공공한옥, 공방, 근·현애건축물 등의 지역자산과 국립현대미술관, 궁중음식연구원, 동양문화박물관 등 다양한 문화시설이 입지하고 있음.

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.



■ 대상지 쇠퇴 현황

- 대상지는 많은 관광객이 방문하는 대표적인 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 주민 불편을 야기하고 있으며, 좁고 낙후된 골목길로 화재 등 재난에 취약한 실정임. 또한 카페와 상점 입지로 인한 젠트리피케이션이 일어나고, 오버투어리즘⁷⁾으로 인해 정온한 주거환경을 침해받고 있는 실정임.

■ 계획방향 및 마중물사업 요약

- 북촌 도시재생활성화계획에서는 11가지의 주요 현안을 도출하고, 이에 대응하여 정독도서관의 지역거점화를 통한 ‘지역활력 성과창출’, 지역정

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

체성에 기반한 상권활성화를 위한 ‘공공한옥 창의적 활용’, 생활밀착형 주거안정화 지원으로 ‘정주환경 보전개선’이라는 3가지 계획방향을 설정하였으며, 계획방향의 목적달성을 위한 3가지 사업과 15가지 세부사업을 수립하였음(붙임2. 참고).

계획방향	사업	세부사업
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

■ 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 함.

〈공공보행통로 조성〉

- 정독도서관은 36,470㎡의 대규모 시설이나 4~5m의 좁은 골목길로 들

리싸여 주출입로는 남측 1개소(서울교육박물관 인근)에만 위치하고, 지형단차에 의한 옹벽으로 인해 접근성이 낮아 주민들에게 열린공간으로서의 역할에 한계가 있는 실정임.

- 이러한 문제를 개선하기 위해 도서관의 동측과 북측의 옹벽을 허물어 계단과 경사로, 엘리베이터 등을 설치하여 보행 통로를 조성하고자 함. 이와 함께 진출입부에 스마트폴⁸⁾을 설치하여 범죄를 예방하고, 옹벽 녹화 및 도서관 북측에 쉼터 조성 등을 통해 환경을 개선하는 것으로 총 13억 2천 5백만원의 예산을 책정하였음.



<정독도서관 공공보행통로 개설 사업비>

세부내역	단위	단가(원)	합계(억원)	비고
동측	1식	486,000,000	4.86	구조진단, 설계지, 공사비 등 포함
북측	1식	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 편의시설을 조성하는 사업으로, 구체적으로는 외부 화장실 시설을 개선하고 1층 보존서고를 확장하며, 3층에 서울런센터, 문화교실(스마트교육, 영상미디어 제작지원 등)

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

과 쉼터(옥상)를 조성하려는 사업임. 총 사업비는 30억원으로 책정하였음.

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



<정독도서관 3동 리모델링 사업비>

세부내역	단위	단가(원)	합계(억원)	비고
주민활용공간	951 m ²	2,186,000	20.81	-
화장실	100 m ²	2,186,000	2.19	남, 여 화장실 1개소
옥상 쉼터	946 m ²	634,115	6.00	-
엘리베이터	1개	100,000,000	1.00	15인승
합계			30.00	-

- 정독도서관의 북촌 지역 거점화를 위한 공공보행통로 조성 및 3동 리모델링 사업은 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 협의에 따라 변경⁹⁾될 수 있으므로, 교육청과의 지속적인 소통과 협력이 요구되며, 공공보행통로 조성시 통행자로 인한 소음 및 쓰레기 발생으로 인근 거주민의 주거환경이 침해되지 않도록 주의를 기울일 필요가 있겠음.

- 둘째, ‘공공한옥 창의적 활용’은 북촌지역의 지역정체성을 기반으로 하여

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

상권을 활성화 시키려는 사업 목표로, 북촌 내 입지하고 있는 공공한옥을 활용하여 일자리를 창출하고, 지속가능한 공공한옥 운영 방안을 만들고자 하는 사업임. 세부적으로는 ‘계동길 환경 정비’와 ‘공공한옥 북촌문화플랫폼 조성’사업을 제시하였음.

〈계동길 환경정비〉

- 이 사업은 남북방향의 계동길 도로를 포장하고 배수시스템 및 LED가로등, 스마트폴 등을 설치하여 보행환경을 개선함과 함께, 북촌로12길 및 북촌로8길의 노후된 비한옥 건축물의 담장 개선, 전선 지중화¹⁰⁾를 통해 경관을 개선하여 계동상권으로의 방문객 유입을 유도하고자 함.



- 총 사업비는 60억 5천3백만원으로, 계동길 보행환경 개선에 11억 2천4백만원, 비한옥 담장개선에 3억 4백만원, 전선지중화 사업에 22억 4천8백만원을 편성하였음. 이 중 마중물사업에 포함된 전선지중화사업은 대상지 내 일부도로에 국한되어 있는데, 이는 대상지 내 다수의 도로에 대하여 재생사업 외의 사업¹¹⁾으로 일부 도로의 사업이 완료되거나 현재 추진 중이기 때문인 것으로 파악되었음.

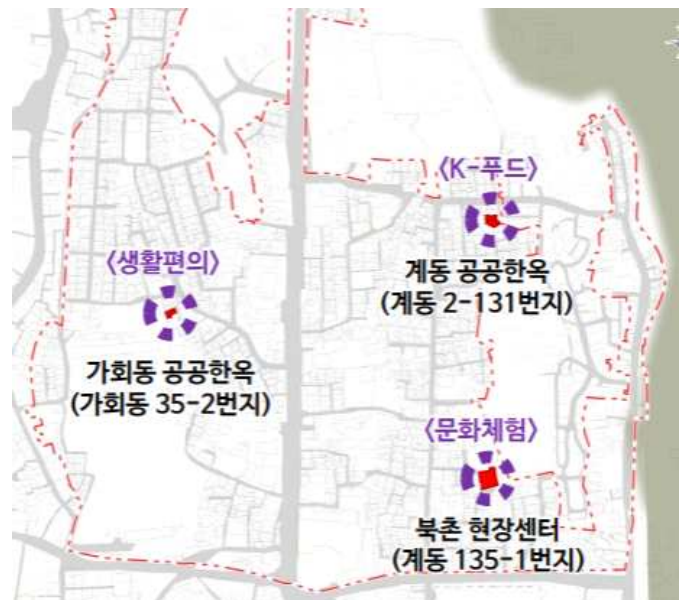
10) 전선의 설치를 배관이나 공동구를 통해서 전선을 지중에 설치하는 것을 말함.

11) 마중물사업 외의 전선지중화 사업은 한국전력공사와 서울시, 자치구가 사업비(5:2.5:2.5)를 각각 부담하여 추진 중이며, 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 존재하는 공공한옥¹²⁾ 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

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

로 활용하고자 함.

- 또, 공공한옥을 활용해 행정기관과 민간기관의 지속적 교류활동을 통해 연계사업의 실행력을 강화하고, 지역법인 설립 지원, 주민공모사업 및 마을축제 운영 지원 등 지역주민의 커뮤니티 활성화를 위한 사업과 마을기록 아카이브 사업을 추진하는데, 이 중 주민공모사업, 마을축제운영지원, 마을기록 아카이브 사업은 도시재생활성화계획 수립 중인 '20년~'21년에 사업이 완료되었음.
- 도시재생사업은 도시재생활성화지역에서 활성화계획에 따라 시행하는 사업을 의미¹³⁾하는데, 활성화계획이 결정되기 전 주민공모사업 등이 시행되었음. 이에 대하여 집행기관은 북촌지역은 서울의 대표적인 한옥마을로서 2001년 북촌 가꾸기를 시작으로 서울한옥선언('08), 한옥자산선언('15)을 통해 지속적인 한옥정책을 추진하고 있으나,
- 골목환경 노후화, 엄격한 규제, 주민커뮤니티 공간 부족, 주민을 위한 편의시설 부족, 주차장 부족 등의 문제 개선을 희망하는 주민 요구에 대응하여, 행정지원의 일관성을 확보하고 문제 해결을 위한 주민참여 확대 및 효율적인 안내 등을 위해 계획수립 전 주민공모사업 등을 추진하였으며, 도시재생활성화계획에도 이를 반영¹⁴⁾한 것으로 설명하고 있음.

13) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. “도시재생사업”이란 다음 각 목의 사업을 말한다.

가) 도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획에 따라 시행하는 다음 어느 하나의 사업

2) 지방자치단체가 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업

3) 주민 제안에 따라 해당 지역의 물리적·사회적·인적 자원을 활용함으로써 공동체를 활성화 하는 사업

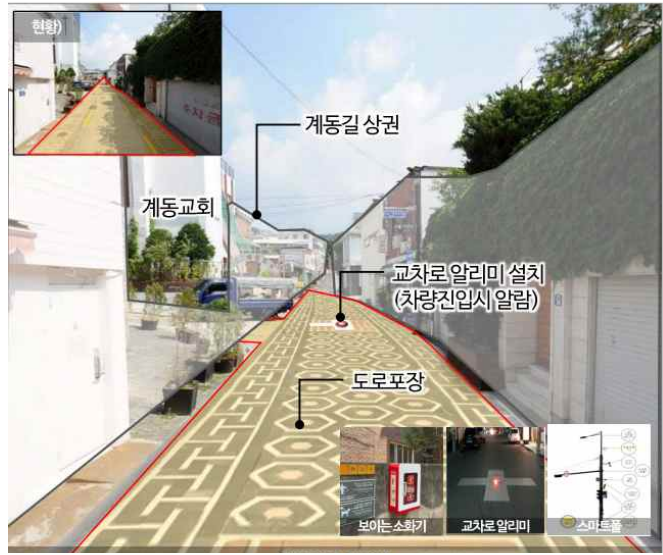
14) 기 추진된 사업도 북촌 도시재생활성화계획에 따른 도시재생사업으로 예산이 편성되었으나, ‘도시재생 재구조화’에 의해, 완료된 사업 이외에는 물리적 환경개선을 중심으로 계획을 수립하였음.

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 민간투자유지 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 예방하기 위해 ‘안전한 북촌마을을 위한 가로환경 개선’, ‘관광특별관리지역 지정 및 계획수립’, ‘한옥유지관리를 위한 컨설팅’사업으로 구성하였음.

〈안전한 북촌마을을 위한 가로환경개선〉

- 북촌로는 북촌의 중심가로이지만, 좁고 파손된 보도로 인해 보행 불편을 야기하고 있으며, 중앙고등학교 앞 급경사 골목길은 겨울철 도로결빙으로 노인 및 아이들의 안전사고가 우려되어 해당 도로를 정비하고자 하며, 대상지 내 좁은 골목길의 범죄 및 화재 예방을 위해 스마트폴, 소화기 및 비상소화장치함 등의 안전시설물을 시설물을 설치할 계획임.



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
	비상소화장치함	4개	3,600,000	0.14	
	합계			20.32	-

〈관광특별지역 지정 및 계획수립〉

- 북촌 한옥마을은 많은 관광객 방문으로 주민 생활환경에 피해가 발생¹⁵⁾ 하고 있는데, 이에 대응하여 정주환경 보호를 위해 「관광진흥법」(붙임1. 참고)에 따른 ‘특별관리지역’을 지정하고자 함. 특별관리지역으로 지정되

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

면 시장·구청장은 관광객 방문시간 제한, 이용료 징수, 차량·관광객 통행 제한 등 필요한 조치를 취할 수 있는데, 구역 지정시 적용될 가이드라인 마련을 위한 용역을 추진 중에 있음.

구분	세부내역	단위	단가(원)	합계(억원)	비고
관광특별지역 지정 및 계획수립	특별관리지역 지정 기본계획 수립용역 추진	1식	350,000,000	3.5	-
	합계			3.5	-

〈한옥유지관리를 위한 컨설팅〉

- 북촌 도시재생활성화지역은 한옥보전구역으로, 대상지 내 620개동의 한옥이 가회동 31번길, 북촌로 12길, 계동길 중심으로 밀집되어 있음. 이에 따라 한옥의 유지관리를 위한 생활 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, 활성화계획에서는 특급기술건설자가 주1회 현장지원센터에 상주하여 측량 및 실측을 원하는 주민을 대상으로 컨설팅을 실시하고, 집수리를 위한 특수공구활용 교육을 진행할 예정임.

구분	세부내역	단위	단가(원)	합계(억원)	비고
한옥유지관리를 위한 컨설팅	한옥컨설팅	3년	20,000,000	0.60	특급기술자건설 주1회 현장지원센터상주
	특수공수 활용교육	10회	400,000	0.04	특수공구활용교육 (강사비, 재료비 등)
	합계			0.64	-

- ‘정주환경 보전개선’은 대상지 내 기반시설과 건축물에 대하여 주거환경 개선을 위한 시설보수 등 정비 사업으로 주민의 생활보호를 위해 사업의 필요성이 인정됨. 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.) 하였고, 이와 연계하여 지난 5월 22일에 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」를 개정¹⁶⁾한 바 있는데, ‘한옥 유지관리를 위한 컨설팅’ 사업은 이러한 서울시의 한옥 정책 추진 기조에 부합한 것으로 판단됨.

■ 연계사업

- 북촌 도시재생활성화계획에서는 ‘정독도서관 지하주차장 조성’, ‘삼청공원 입구 지하주차장 조성’, ‘가회동 지역맞춤형 생활안심 디자인사업’, ‘전선지중화사업’의 4가지 연계사업¹⁷⁾을 포함하고 있음.

〈정독도서관 지하주차장 조성〉

- 이 사업은 종로구에서 계획수립 중으로, 정독도서관 지하에 **3개층, 연면적 8,640㎡ 규모로 총250대를 수용**할 수 있는 지하주차장을 옹벽의 단차를 활용하여 조성하는 사업임. 대상지는 협소한 도로, 한옥 밀집지역에서 326대의 추가 주차수요가 있는 지역으로 정독도서관 지하에 주차장 설치를 희망하는 주민 71%가 희망하는 사업임. 총 사업비 284억원으로

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).

주차장 특별회계를 통해 추진하고자 하며, 현재 서울시 교육청과 협의 진행 중에 있음.

〈삼청공원 입구 지하주차장 조성〉

- 정독도서관 지하주차장 조성사업과 유사하게 종로구에서 계획 수립 중인 사업으로, 삼청동 25-1번지 일대(북촌 도시재생활성화지역에 미포함)에 3개 층, 연면적 5,350㎡ 규모로 총 170대를 수용할 수 있는 지하주차장을 조성하는 사업이며, 총 사업비 365억원 규모임.

〈가회동 지역맞춤형 생활안심 디자인사업〉

- 이 사업은 가회동 내 선정된 일부 집중대상 구역(0.54km²)에 대하여 범죄 및 안전사고 발생을 예방하고자 CPTED 기법을 적용한 안심페스 설치, 도색작업, 보이는 소화기 개선, 골목길 안내사인 설치 등을 하는 사업임. '21년 9월부터 종로구에서 추진 중인 사업으로 활성화계획 연계사업으로 포함되었음.

〈전선지중화사업〉

- 전선지중화사업은 재생사업과 별도로 추진되어 완료된 북촌로 일대(북촌로 11길 1~북촌로11길 31)전선지중화 사업과, 주민요청에 따라 시행될 계동길4길 외 4구간에 대한 사업으로 구성되어 있음.
- 연계사업 검토 결과, 도시재생사업에 포함되지는 않지만 지하주차장 조성, 전선지중화 사업은 도시재생사업과 밀접한 관련이 있는 사업이며, 주민편익 증진 및 환경개선 측면에서 재생사업과 함께 내실있게 추진될 필요가 있다고 사료됨.

■ 종합의견

- 이 의견청취안은 서울의 대표적인 한옥 밀집지역인 북촌의 주거환경 개선을 주된 목표로 하는 계획으로 수립의 필요성이 인정되며, 본 활성화계획을 통해 서울시 한옥 정책 추진에 대한 기반이 마련될 것으로 보임.
- 다만, 현재 활성화계획 수립 용역 착수 이후 3년이 경과하여 신속한 계획확정이 필요할 것으로 사료되며, 주민 공청회 이후 새로운 도시재생 정책기조에 따라 변경된 일부 계획 내용이 경미한 변경에 해당되더라도, 주민의 생활환경에 직접적인 영향을 미칠 수 있는 내용에 대하여는 계획 결정 전 주민에게 충분히 알릴 수 있도록 노력을 기울일 필요가 있겠음.
- 세부사업에 대한 검토 결과, 투입 예산을 기준으로 ‘전선지중화사업’, ‘정독도서관 3층 리모델링 사업’이 가장 큰 비중을 차지하고 있는데, 특히 ‘정독도서관 리모델링 사업’은 연계사업인 ‘정독도서관 지하주차장 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.

입 법 조 사 관 한승윤	02-2180-8207
입 법 조 사 관 조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(p.19)

[붙임2] 북촌 도시재생활성화계획 주요내용(p.21)

■ 특별관리지역 관련

○ 「관광진흥법」

제48조의3(지속가능한 관광활성화) ① 문화체육관광부장관은 에너지·자원의 사용을 최소화하고 기후변화에 대응하며 환경 훼손을 줄이고, 지역주민의 삶과 균형을 이루며 지역경제와 상생발전 할 수 있는 지속가능한 관광자원의 개발을 장려하기 위하여 정보제공 및 재정지원 등 필요한 조치를 강구할 수 있다. <개정 2019. 12. 3.>

② 시·도지사나 시장·군수·구청장은 수용 범위를 초과한 관광객의 방문으로 자연환경이 훼손되거나 주민의 평온한 생활환경을 해칠 우려가 있어 관리할 필요가 있다고 인정되는 지역을 조례로 정하는 바에 따라 특별관리지역으로 지정할 수 있다. 이 경우 특별관리지역이 같은 시·도 내에서 둘 이상의 시·군·구에 걸쳐 있는 경우에는 시·도지사가 지정하고, 둘 이상의 시·도에 걸쳐 있는 경우에는 해당 시·도지사가 공동으로 지정한다. <신설 2019. 12. 3., 2021. 4. 13.>

③ 문화체육관광부장관은 특별관리지역으로 지정할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장으로 하여금 해당 지역을 특별관리지역으로 지정하도록 권고할 수 있다. <신설 2021. 4. 13.>

④ 시·도지사나 시장·군수·구청장은 특별관리지역을 지정·변경 또는 해제할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 미리 주민의 의견을 들어야 하며, 문화체육관광부장관 및 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 예외로 한다. <신설 2019. 12. 3., 2021. 4. 13.>

⑤ 시·도지사나 시장·군수·구청장은 특별관리지역을 지정·변경 또는 해제할 때에는 특별관리지역의 위치, 면적, 지정일시, 지정·변경·해제 사유, 특별관리지역 내 조치사항, 그 밖에 조례로 정하는 사항을 해당 지방자치단체 공보에 고시하고, 문화체육관광부장관에게 제출하여야 한다. <신설 2019. 12. 3., 2021. 4. 13.>

⑥ 시·도지사나 시장·군수·구청장은 특별관리지역에 대하여 조례로 정하는 바에 따라 관광객 방문시간 제한, 이용료 징수, 차량·관광객 통행 제한 등 필요한 조치를 할 수 있다. <신설 2019. 12. 3., 2021. 4. 13.>

⑦ 시·도지사나 시장·군수·구청장은 제6항에 따른 조례를 위반한 사람에게 「지방자치법」 제27조에 따라 1천만원 이하의 과태료를 부과·징수할 수 있다. <신설 2021. 4.

13.>

- ⑧ 시·도지사나 시장·군수·구청장은 특별관리지역에 해당 지역의 범위, 조치사항 등을 표시한 안내판을 설치하여야 한다. <신설 2021. 4. 13.>
- ⑨ 문화체육관광부장관은 특별관리지역 지정 현황을 관리하고 이와 관련된 정보를 공개하여야 하며, 특별관리지역을 지정·운영하는 지방자치단체와 그 주민 등을 위하여 필요한 지원을 할 수 있다. <신설 2021. 4. 13.>
- ⑩ 그 밖에 특별관리지역의 지정 요건, 지정 절차 등 특별관리지역 지정 및 운영에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

○ 「서울특별시 관광진흥 조례」

제12조(특별관리지역의 지정 등) ① 시장은 다수의 관광객이 방문하는 주거지역 주민의 평온한 생활환경 유지를 위하여 구청장의 신청을 받거나 필요한 경우 시장이 직접 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 특별관리지역으로 지정할 수 있다.

1. 관광객으로 인하여 주민의 평온한 생활환경에 영향을 미치거나 미칠 우려가 있어 관리할 필요가 있다고 인정되는 지역
2. 관광객으로 인한 주민의 민원이 집단적으로 발생하는 지역

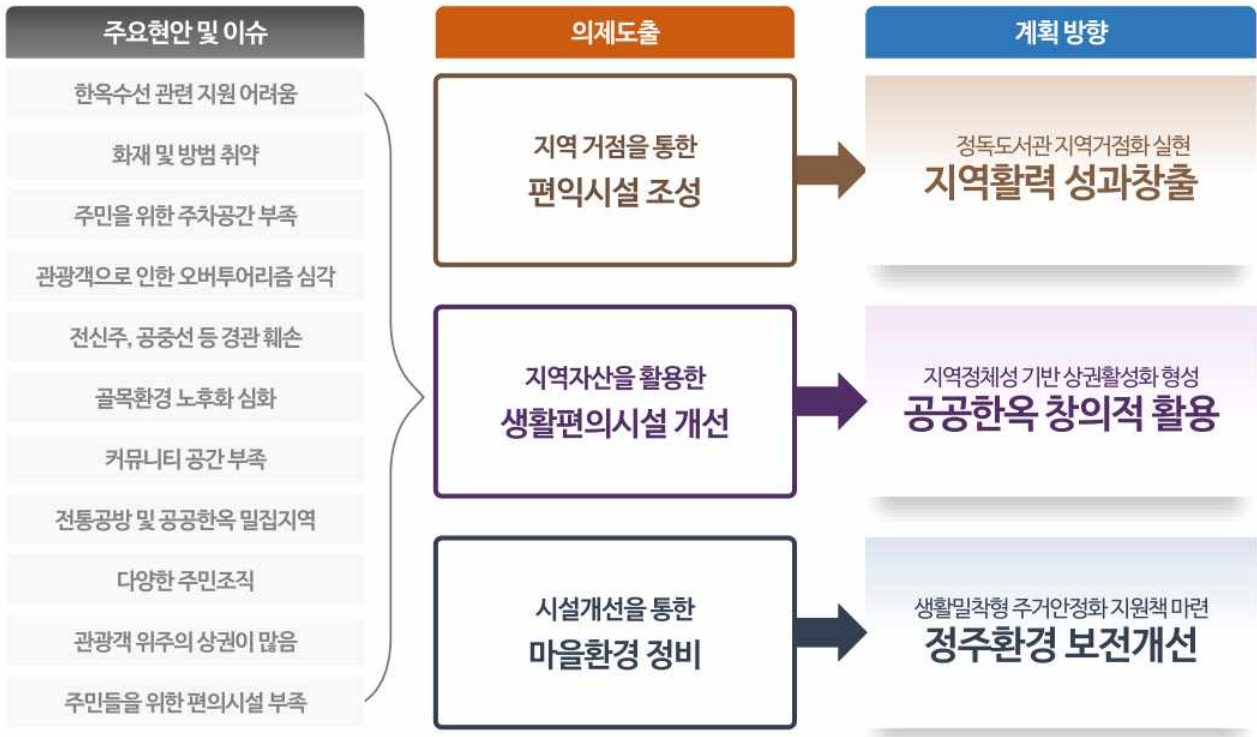
② 시장은 제1항에 따른 특별관리지역 지정 사유가 해소되었을 때에는 특별관리지역의 지정을 해제할 수 있다.

③ 시장은 구청장이 특별관리지역의 신청 및 관리를 위하여 시행하는 다음 각 호의 사업을 지원할 수 있다.

1. 제1항 제1호와 제2호에 해당하는 지역의 특별관리지역 신청을 위하여 실시하는 실태조사
2. 제1호를 위하여 관계 지역주민, 전문가 및 공무원 등으로 구성된 특별관리지역조사위원회 운영
3. 특별관리지역 개선사업

붙임2 북촌 도시재생활성화계획 주요내용

■ 계획방향 도출



■ 3대목표, 7개 사업

