

서울특별시 낙원상가·돈화문로 일대 도시재생활성화계획안 의견청취안 심 사 보 고 서

의안 번호	2152
----------	------

제출연월일 : 2017.10.16.

1. 안 건 명 : 서울특별시 낙원상가·돈화문로 일대 도시재생활성화계획안
의견청취안

2. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
2152	2017.10.16	2017.10.24	제277회 정례회 제2차 도시계획관리위원회(2017.11.21)	원안 동의

3. 제안설명 요지 (진희선 도시재생본부장)

□ 제안이유

가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 및 ‘2025 서울시 도시재생 전략계획’상 도시재생활성화지역인 낙원상가·돈화문로 일대 도시재생활성화지역에 대하여 도시재생활성화계획을 수립하고자 하는 사항임

- ‘낙원상가·돈화문로 일대 도시재생활성화계획’은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제19조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 계획안을 수립하였음

나. 본 ‘낙원상가·돈화문로 일대 도시재생활성화계획’에 대해 「도

시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조제3항 규정에
의거 서울특별시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함

□ 추진경위

- '15.12. : 근린재생형(중심사가지형) 활성화지역 지정(2025 도시재생 전략계획)
- '16.06.~'17.04. : 거버넌스 구축 및 운영 용역
- '16.09. : 창덕궁앞 도성한복판 역사재생계획 대외발표(기자설명회)
- '16.12. : 창덕궁앞 도성한복판 역사재생사업 주민설명회
- '17.02. : 주민협약 체결 (총 30개 단체+서울시+종로구)
- '17.08.~ : 주민공모사업 및 주요가로 기본 및 실시설계 추진중
- '17.10.12.: 공청회 개최

□ 주요내용

가. 창덕궁 앞 일대는 서울의 다양한 역사가 압축된 도성한복판이나 지역의 공간적 단절로 인해 활력이 저하되고 역사적 정체성은 가려진 채 특성 없는 낙후지역으로 인식되고 있어, 지역에 숨어 있는 역사와 이야기가 지역의 새로운 활력으로 이어질 수 있도록 역사재생이 필요하며, 지역재생이 역사도심 전체의 활성화로 이어질 수 있는 결절 공간으로, 대상지 내 잠재된 자원을 활용하여 지역에 새로운 활력을 부여할 수 있는 종합적인 재생방안으로서 “도시재생사업”이 추진되는 상황임.

- 계획의 목표 및 추진전략

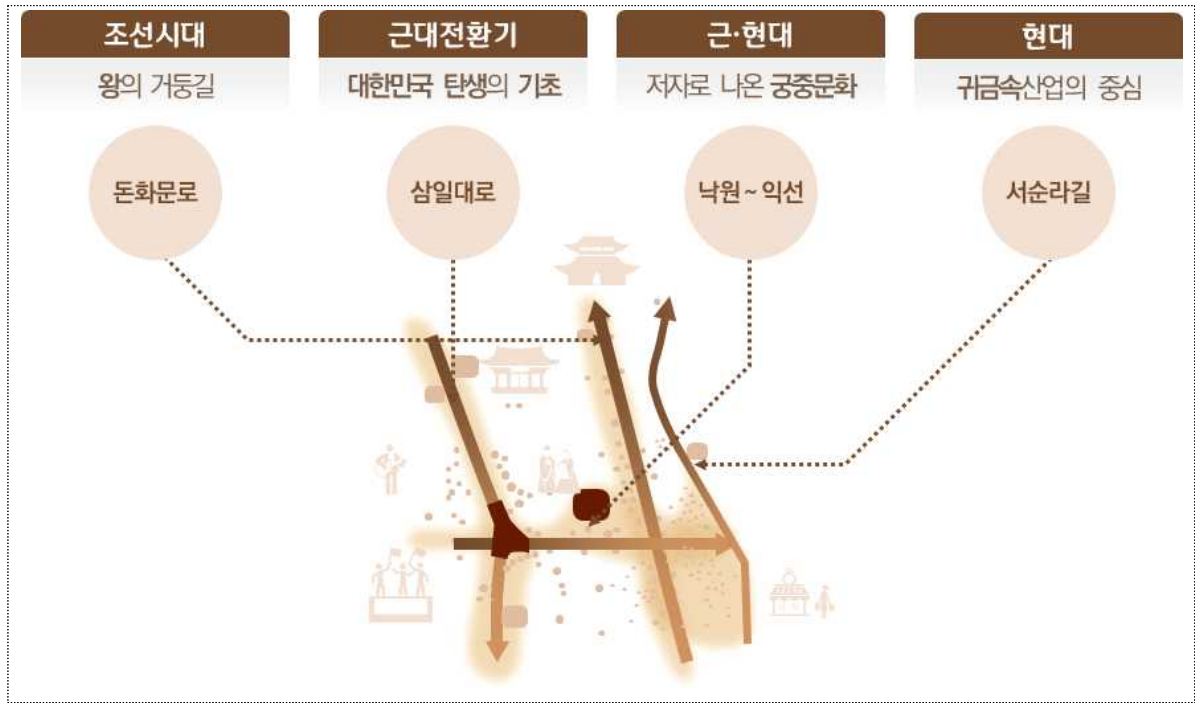
- 비전 : ‘도성한복판’ 창덕궁 앞 역사재생
- 목표 : 숨어 있는 역사와 이야기가 지역의 새로운 활력으로 되살아나는 역사재생 실현

역사·인문적 정체성 강화	매력 있는 도시환경 조성	지역 내 산업경제 활성화	민·관거버넌스 시스템 구축
<ul style="list-style-type: none"> 역사인문 자원 발굴 및 아카이빙 지역의 역사·인문적 정체성과 가치에 대한 공감대 형성 	<ul style="list-style-type: none"> 지역 간 단절 요인 제거 및 기반 시설 정비를 통한 찾고 싶은 장소 만들기 건축물 노후도 개선 유동인구 증가 	<ul style="list-style-type: none"> 역사인문 스토리 등 잠재적 가치를 활용한 특색 있는 점포 증가 산업별 공동체 구성 및 역량 강화 소득 증대 및 신규 일자리 창출 	<ul style="list-style-type: none"> 산업별/지역별 협의체와 연계한 유연적 거버넌스 시스템 구축 행정 부서 간 긴밀한 협의체계 구축을 통한 통합적 추진체계 구축

나. 도시재생활성화계획 수립 세부 내용

- 지역 내 4개의 중요한 역사와 이를 대표하는 4개의 길을 시작으로 재생사업이 추진될 수 있도록 4대 역사재생사업 체계화

사업 구분	활성화 방안	추진전략
왕의 거동길 돈화문로	창덕궁 앞, 왕이 백성을 만나러 가는 길에서 시민이 함께 궁궐 가는 길로 조성	흥미거리가 남지는 보행가로 조성을 통한 보행자 유도 및 가로 위상 재정립
대한민국 탄생의 기초 삼일대로	3·1운동의 정신이 이어지는 삼일대로를 3·1운동 기념 대표공간으로 조성	드러나지 않은 역사공간의 발굴 및 탐방을 통해 3.1운동의 가치 재조명
저자로 나온 궁중문화 낙원~익선	저자로 나온 궁중문화에서 이어진 “衣食住樂 신흥문화” 재창조 거점 조성	선도적 신흥문화 활동지원 및 거점조성을 통해 생활문화 콘텐츠 확산·연계
귀금속산업의 중심 서순라길	공예와 문화, 사람이 함께하는 특화산업 기반 공예창작 거리조성	기존 산업·공간의 잠재력과 창의·혁신의 융복합을 통한 귀금속산업 특화



□ 참고사항

가. 관계법령 : 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제19조, 제20조

나. 예산조치 : 재생사업 추진을 위한 연차별 예산 확보 필요

- 마중물사업 6개부문 16개 사업 206억원

(~16년: 1,511백만원 '17년: 1,360백만원 '18년: 7,270백만원 '19년: 10,468백만원)

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타

4. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

□ 제출 경위

- 도시재생활성화계획은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하, '법')에 따라 수립된 법정계획인 2025 서울시 도시재생전략 계획(이하, '전략계획')의 실행계획으로서, 법 제20조(도시재생활성화계

획의 확정 및 승인)에 따라 지방의회 의견을 청취하고 도시재생위원회 심의를 거쳐 확정하게 됨.

- 낙원상가·돈화문로 일대 도시재생활성화계획은 전략계획에서 도시재생활성화지역 1단계로 선정된 13개소 중 하나인 낙원상가·돈화문로 일대를 대상으로 도시재생사업 및 도시재생기반시설 설치 등을 담은 실행계획으로 도시재생 유형 중 중심시가지형(역사문화자원특화지역)에 해당되며, 2017년 10월 16일 시장이 제출하여 10월 24일 우리위원회에 회부됨.

〈도시재생활성화지역 1·2단계 현황〉

특별법		도시경제기반형	근린재생형			계		
국토교통부 가이드라인		도시경제기반형	중심시가지형		일반형 (시 선정, 구(주민) 공모)			
서울형 도시재생 유형		저이용저개발 중심지역	쇠퇴낙후 산업지역	역사문화자원 특화지역	노후 주거지역			
도시재생 활성화 지역	국가 지원	1단계	· 창동상계 (17.3.2 고시)			· 창신승인((15.2.26) · 가리봉(17.5.11) · 해방촌(17.5.11)	1단계 13개소 2단계 14개소	
		2단계						
	서울시	1단계	· 서울역 일대 (17.8. 시의회 의견청취)	· 세운상가 일대 (17.6.1) · 장안평 일대 (16.8.4)	낙원상가 돈화문로 일대			
		2단계	· 영등포경인로	· 용산전자상가 · 마장동 · 청량리·제기동 · 4.19사거리 · 독산동 우시장	· 정동			
	공모	1단계				· 성수 1,2가동(17. 6. 1) · 신촌동(16.12.29) · 암사1동(17.6.8) · 장위동(17.9.7) · 상도4동(17.8.17)		
		2단계				· 수유1동· 창3동· 안암동 · 불광2동· 천연·충현동 · 난곡·난향동· 묵2동		

□ 주요 내용

○ 추진 방향

- 조선시대부터 현대까지 주요 가로의 역사공간 발굴 및 역사문화 콘텐츠 활용을 통해 지역사회 활성화 도모

○ 주요 사업

- 마중물사업(16개 사업, 206억원, '15.~'19.) : 돈화문로 보행중심가로 조성 및 경관정비, 삼일운동 탐방로 조성사업, 낙원상가 하부공간 개선, 서순라길 가로환경정비, 도시재생지원센터(소통방) 운영 등
- 협력사업(33개 사업, 1,266억원, '15.~'19.)¹⁾ : 돈화문 국악당 및 (가칭)돈화문 민요박물관 건립, 3.1운동 100주년 기념관 건립, 익선동 도시형한옥 한옥 수선비용 지원, 주얼리지원센터 건립 및 운영, 피맛길 골목환경개선 및 지중화(신규제안), 귀금속거리 골목환경 개선 및 지중화(신규제안) 등

○ 실행 수단

- 서울시, 정부(국토교통부 등), 자치구(종로구), 도시재생지원센터(소통방), 민간조직·기관(천도교·덕성여대·한전 등) 등 관련 주체의 협력적 추진 도모
- 지구단위계획구역, 리모델링활성화구역, 귀금속 특정개발진흥지구 등의 관련 계획(붙임2)을 통한 도시재생 실현
- 2019년까지 시비 1,221억원(마중물사업 206억원, 협력사업 939원, 협력

1) 추진사업 19개(1,095억원), 신규제안사업 14개(171억원)

※ 타부서 등과의 협력사업은 추진 중인 '추진사업'과, 역사도심재생과에서 새로 제안한 '신규제안사업'으로 구분되고, '신규제안사업'의 경우에는 협의 예정이거나 협의 중으로 사업 추진이 유동적인 상황임

사업(신규제안) 76억원), 국비 147억원(협력사업 147원)²⁾, 구비 41억원(협력사업 9억원, 협력사업(신규제안) 32억원)³⁾, 민간자본 63억원(협력사업(신규제안) 63억원)⁴⁾ 등 총 1,472억원을 투입하여 도시재생사업 시행

□ 검토 의견

첫째, 추진방향 및 주요 계획내용

- 중심시가지형이자 역사문화자원 특화지역의 도시재생활성화계획으로, 조선 후기부터 근대 그리고 현대 대중문화 트렌드를 토대로 역사문화적 장소성을 보전·창출하되, 돈화문로·삼일대로·서순라길 등 대상지 종축의 주요 가로와 대상지 중심공간인 익선~낙원 일대를 중심으로 환경 정비 및 지역산업 육성 등을 도모함(붙임1).
- 돈화문로 일대는 보행중심가로 조성과, 가로변 상가 입면 개선을 지원하는 가꿈가게 지원사업⁵⁾, 그리고, 인근 돈화문국악당('16.9.개관, 세종문화회관 직영)·민요박물관('18년말 개관 예정으로 현재 설계 중임, 문화본부 소관)·공개공지(현대트레비앙 주상복합건물, '03년 사용승인) 등을 궁중문화 체험공간으로 활용하여, 조선 후기 왕의 거동길로서 돈화문로의 역사적 장소성을 재생코자 함.

2) 돈화문 국악당 및 (가칭)돈화문 민요박물관 건립(문화체육관광부, 111억원), 무형문화재 전수시설 운영 지원(문화체육관광부, 1천만원), 새뜰마을 사업(국토교통부, 36억원)

3) 협력사업으로 새뜰마을 사업이 있고, 협력사업(신규제안)은 모두 지중화 관련사업으로 '시비:구비:민간(한전)=1:1:2'로 계획되어 있음

4) 모두 지중화 사업(피맛길 골목환경개선 및 지중화, 익선동 골목환경 개선 및 지중화, 귀금속거리 골목환경 개선 및 지중화)으로 한전 협력사업으로 계획되었으나, 아직 협의가 안 된 사안으로 사업추진여부는 유동적임

5) 1점포당 2천만원 이내에서 입면 개선비용을 보조해 주며(자부담률 30% 이상), 임대인을 지원대상으로 하는 장기안심상가와는 달리 임차인을 대상으로 지원함

마중물사업	기간	예산 (백만원)	사업 주체	협력사업 (신규제안)	기간	예산 (백만원)	사업 주체	총 예산 (사업수)
돈화문로 가로환경정비사업	2017~ 2019	8,667	역사도심 재생과	돈화문국악당 및 (가칭)돈화문 민요박물관 건립	2015~ 2019	45,686	문화본부 문화정책과	79,907 (14개 사업)
서울 가꿈가게 지원	2017~ 2018	620	역사도심 재생과	돈화문 국악당 운영	2015~ 2019	6,877	문화본부 문화예술과	
지역체험공간 조성 및 운영	2019	311	역사도심 재생과	무형문화재 전수시설 운영지원	2015~ 2019	2,773	문화본부 역사문화재과	
조선왕조 왕실 생활문화 관련 행사·투어 프로그램 상설화	2017~ 2019	301	역사도심 재생과	정조대왕 화성행차 재현	2016~ 2019	4,918	문화본부 역사문화재과	
				종묘대제 지원	2015~ 2019	610	문화본부 역사문화재과	
				운현궁 왕실생활문화 관련 전통문화행사 운영	2015~ 2019	3,640	문화본부 역사문화재과	
				보행전용거리 운영 정례화	2018~ 2019	504	도시교통본부 보행정책과	
				피맛길 골목환경개선 및 지중화	2018~ 2019	4,500	안전총괄본부 보도환경개선 과/종로구/한전	
				종로3가 역사 출입구 디자인 정비	2018~ 2019	400	도시교통본부 교통정책과 서울교통공사	
				종로3가 역사 내 화장실 등 시설 정비	2018	100	도시교통본부 교통정책과 서울교통공사	

○ 삼일대로 일대는 3·1운동 관련 주요 장소를 적극 발굴하여 역사적 공간으로 정비하고 이들 거점공간을 역사탐방로로 연계하는데 주요 초점이 맞추어져 있음.

좀 더 살펴보면, 탑골공원의 역사적 가치를 회복하고 어르신 이용 편의 등을 위해 공원 및 주변의 환경정비사업을 추진하고, 탑골공원에 인접한 종로구 재활용센터⁶⁾를 3·1운동 100주년 기념관으로 조성하되 전시관 뿐 아니라 귀금속·공예·악기 등 지역산업 지원(메이커스페이스)과 도시재생 지원(도시재생융복합지원센터) 기능까지 수행되는 복합공간으로 계획하였으며, 삼일대로는 인접

6) 재활용센터 가설건물은 종로구청에서 철거한('16.4.) 후 현재 재활용센터 대체부지를 물색 중이며, 부지 소유주인 기획재정부(한국자산관리공사 관리)에서는 서울시가 부지를 빨리 매입하여 활용하기를 원하는 입장임.

한 3·1운동 관련 주요 민간부지⁷⁾의 개방을 유도하고 가로의 보행공간과 연계·정비하여 3·1운동의 상징적 가로로 재생코자 함.

마중물사업	기간	예산 (백만원)	사업 주체	협력사업 (신규제안)	기간	예산 (백만원)	사업 주체	총예산 (사업수)
삼일운동 탐방로 조성사업	2019	560	역사도심 재생과	삼일대로 시민공간 조성사업	2016~ 2018	2,992	역사도심 재생과	23,824 (9개 사업)
3.1운동 기념 축제	2019	700	역사도심 재생과	3.1운동 100주년 기념관 건립	2016~ 2019	17,439	역사도심 재생과	
거점별 환경개선 지원사업	2018	200	역사도심 재생과	탐골공원 주변 환경정비	2015~ 2019	1,773	복지본부 어르신복지과	
				운현궁 양관 개방 활용	2018	-	역사도심 재생과 덕성여대	
				3.1운동 기획전시	2018~ 2019	160	역사도심 재생과 서울역사박 물관	
				탐골공원 재생	2018	-	역사도심 재생과 종로구	



○ 종묘에 연접한 서순라길 일대는 종로의 귀금속 산업이 확대되어 생산·유통·판매의 귀금속 산업클러스터가 형성되어⁸⁾ 있는 곳으로, 주얼리 비즈니스센터 1관('15.6.개관)·2관('17.6.개관)이 조성되어 협업공간 및 쇼룸 등의 기능을 수행하고 있는 가운데, 플리마켓(주얼리비즈니스센터1관 운영)·경관협정사업⁹⁾·한옥보전구역¹⁰⁾.

7) 운현궁 SK허브(조선건국동맹결성 터), 천도교중앙대교당 및 수운회관, 건국빌딩(서북학회 회관 터), 덕성여대(운현궁 양관), 승동교회, 태화빌딩(태화관 터) 등을 대상으로 검토 중인 가운데, 천도교 측과 수운회관의 담장(삼일대로 경계 위치)을 철거하고 전면공지를 개선하기 위해 사전협의를 진행 중이며, 덕성여대 측과 운현궁 양관 개방과 활용을 위해 협의 중에 있음(역사도심재생과).

8) 가로변은 소매업, 블록 내부는 도매 및 생산 기능이 주로 입지함

가로환경정비사업등을 통해 귀금속 산업자원과 금속 공예의 융복합된 산업문화공간이자 한옥공방특화거리를 조성코자 함.

마중물사업	기간	예산 (백만원)	사업 주체	협력사업 (신규제안)	기간	예산 (백만원)	사업 주체	총예산 (사업수)
서순라길 가로환경정비사업	2017~ 2019	2,033	역사도심 재생과	한옥 수선비용 지원을 통한 한옥공방 조성유도	2019	1,500	주택건축국 한옥조성과	16955 (6개 사업)
서순라길 행사/프로그램 활성화	2018~ 2019	80	역사도심 재생과	주얼리지원센터 건립 및 운영	2015~ 2019	9,462	경제진흥본부 경제정책과	
				귀금속거리 골목환경 개선 및 지중화	2018~ 2019	4,500	안전총괄본부 보도환경개선 과/중로구/한전	
				귀금속 골목 광장조성	2018~ 2019	880	도시관리과	

- 악기 전문의 낙원상가가 있고 궁중문화의 변천 공간이자 밀집된 근대 도시한옥을 활용한 새로운 장소성이 창출되고 있는 익선~낙원 일대는, 낙원상가를 보전하되 저층부 및 옥상의 리디자인 그리고 인근 가로 정비를 통해 낙원상가의 시민 접근성 및 보행 연결성, 문화적 활용도를 높이고자 하였고, 익선동은 한옥밀집지역·한옥보전구역 지정(붙임4) 등을 통한 도시한옥 보전과 더불어 한옥 개조 등을 수반한 신형 상업·문화활동 등을 지원하며 이 일대의 특화된 장소성을 보전·강화코자 함.

9) 경관협정 체결과 연계하여, 토지 또는 건물 경관 개선 공사비 50% 이내 지원

10) 돈화문로 지구단위계획(‘10.2.)에서 서순라길 일대를 한옥건축지정구역으로 기 결정한 가운데, 한옥보전구역의 경우 서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례에 근거하여 한옥 신축·전면수선·부분수선 등의 비용 지원을 각 지원한도액의 50%까지 가산할 수 있음 (붙임3).

마중물사업	기간	예산 (백만원)	사업 주체	협력사업 (신규제안)	기간	예산 (백만원)	사업 주체	총예산 (사업수)
낙원상가 하부공간 개선	2017~ 2019	1,605	역사도심 재생과	국악활성화 사업	2015~ 2019	2,710	문화본부 문화예술과	22977 (17개 사업)
낙원상가 옥상공원, 열린무대 조성 지원	2018~ 2019	1,120	역사도심 재생과	익선동 지구단위계획 수립	2015~ 2017	150	역사도심 재생과	
“익선.낙원.세운” 문화예술행사	2015~ 2016	60	역사도심 재생과	한옥 수선비용 지원(익선동 도시형한옥)	2018~ 2019	3,000	주택건축국 한옥조성과	
돈화문로 11길 도로 Diet 및 가로 정비	2017~ 2019	1,070	역사도심 재생과	한옥마을 가꾸기 마을공동체 지원	2016~ 2019	40	주택건축국 한옥조성과	
대한제국기 군악대 양악연주 재현	2017~ 2019	106	역사도심 재생과	도시민박업 및 한옥체험업 활성화 지원	2018~ 2019	50	관광체육국 관광정책과	
				음식점 특화골목 특성보존/정비 (장기안심상가 조성지원)	2017~ 2019	300	경제진흥본부 소상공인지 원과	
				새뜰마을 사업	2015~ 2018	5,242	국토교통부 지역발전위 원회,종로구	
				옥상공원 조성 (옥상녹화·텃밭 조성)	2018	100	푸른도시국 조경과	
				소규모 음악공연 확산(거리 예술존)	2018~ 2019	200	문화본부 문화정책과	
				거리가게 및 적치물 개선관리	2018~ 2019	124	안전총괄본부 보도환경개 선과	
				익선동 마을공동체 활성화 거점조성 (한옥매입 및 활용사업)	2018	2,000	주택건축국 한옥조성과	
				익선동 골목환경 개선 및 지중화	2018~ 2019	3,600	안전총괄본부 보도환경개 선과/종로구/ 한전	

둘째, 실행방안

- 역사도심재생과에서 이 계획을 총괄하는 가운데, 지역사회 현장에서 소통방을 운영하며(낙원상가 ‘15.7.~’16.12., 익선동 ‘17.1.~’) 주민의견을 수렴해 왔고, 내년부터는 도시재생지원센터¹¹⁾를 설립하고 총괄협의회¹²⁾ 및 4개 사업지별 사업추진협의회를 운영

11) 향후 3.1운동 100주년 기념관 건립시 해당 건물에 입주할 계획임

12) 현재는 지역 내에 있는 30개 지역단체와 활성화 사업 추진을 위한 상호 공동협력 협약(MOU)를 체결함으로써 총괄협의회 성격의 주민 네트워크를 형성한 단계임(역사도심재생과)

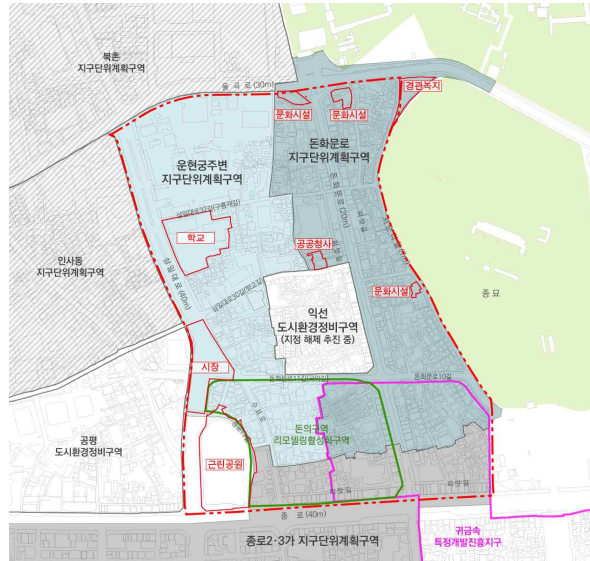
하여 마중물사업 등의 주민참여를 도모할 예정인 가운데, 올해 주요 가로의 설계 용역을 수행하고 있음.

<낙원상가·돈화문로 일대 거버넌스 현황 (자료: 역사도심재생과)>

구분	소통방	사업추진협의회	도시재생지원센터
구성	사업코디네이터, 주민활동가, 신타리지활동가, 서울시 공무원이 공동으로 운영	4개 지역(가로)별 사업에 대한 이해관계가 높은 주민단체, 서울시, 종로구, 전문가, 중간지원조직 등이 공동으로 운영 예정임	사업출판코디네이터, 주민활동가, 중간지원매니저, 서울시 공무원 등이 공동으로 운영 예정
운영기간	2015.07 ~ 2017.12	2017년까지 협의회 형성 2018년부터 운영 예정	2018년 ~
역할기능	주민 소통의 거점으로 주민단체와의 연계성 확대 및 도시재생사업상의 주민 참여 구조 마련	4개 지역(가로)별 마중물사업에 대한 사업시행조직으로 이해관계자들의 대표 기구적 성격	창덕궁앞 도성한복판 역사인문재생 사업의 컨트롤 타워 기능
주요 업무	도시재생사업 홍보 및 주민 의견수렴, 주민역량강화프로그램 운영, 주민공모사업 지원, 주민활동가 발굴 등	사업계획에 이해관계자들의 의견수렴 및 공감대 형성, 사업추진에 대한 의사결정	도시재생사업 시행, 주민교육 및 역량강화, 주민협의체 운영 및 이해당사자 협의 지원 등
비고	-	-	주민조직, 전문가, 관계 공무원 등으로 구성되며, 센터장과 서울시 소관부서장이 공동의장을 맡는 운영위원회 계획

- 대상지 대부분은 지구단위계획으로 관리되고 있고, 익선 도시환경정비구역도 해제 예정으로¹³⁾ 현재 지구단위계획이 수립 중에 있는 가운데(붙임5), 익선 구역의 한옥보전정책에 대한 지역사회의 논쟁이 계속되고 있음¹⁴⁾.

13) 익선 도시환경정비구역은 '04년 4월 정비구역으로 지정되었으나 부동산 경기 침체 등으로 사업 진척이 없어 '13년 추진위원회 해산을 신청하고 정비구역 해제를 위한 도시계획위원회 심의를 하였으나 해제 이후 관리방안 마련이 선행되어야 함을 들어 심의가 보류되었고('14.10.), 현재 익선 지구단위계획을 수립 중이며 올 2월 주민설명회를 개최한 바 있고('17.2.28.), 내년 1월 주민열람을 거쳐 2월에 도시건축공동위원회 심의를 받을 계획임.



- 계획된 도시재생사업의 많은 비중이 타 부서 사업이거나 민간주체와의 합의가 필요한 사업이며, 시비 1,221억원 외에 국약당·민요박물관·새뜰마을¹⁵⁾ 사업 등에 국비 147억원, 골목환경개선 및 지중화 사업에 구비 32억원과 민간(한전) 63억원이 계획됨¹⁶⁾.

<낙원상가·돈화문로 일대 도시재생사업비 (자료: 역사도심재생과)>

(단위 : 백만원)

	마중물사업					협력사업					총계
	계	국비	시비	구비	민간	계	국비	시비	구비	민간	
돈화문로 일대	9,899	-	9,899	-	-	70,008	11,098	55,535	1,125	2,250	79,907
삼일대로 일대	1,460	-	1,460	-	-	22,364	-	22,364	-	-	23,824
익선~낙원	3,961	-	3,961	-	-	19,016	3,597	11,795	1,824	1,800	22,977
서순라길 일대	2,113	-	2,113	-	-	14,842	-	11,467	1,125	2,250	16,955
기타 ¹⁷⁾	3,176	-	3,176	-	-	330	-	330	-	-	3,506
합계	20,609	-	20,609	-	-	126,560	14,695	101,491	4,074	6,300	147,169

14) 일례로, 익선 구역의 한옥보전정책을 철회하고 상업지역 도심재개발 성격의 지구단위계획 수립을 요청하는 청원(68번)이 있어서 채택되었음(제273회 임시회)

15) 재해·위생 등 취약지역의 기초생활인프라 및 노후불량주택 등을 정비하는 사업으로, '15년에 돈의문 쪽방촌이 사업대상지로 선정되었음(사업기간 '15.5~'18.12, 사업비 총 5,242백만원(국비 3,597, 시비 721, 구비 924))

16) 모두 지중화 사업(피맛길, 익선동, 귀금속거리)으로 '시비:구비:민간(한전)=1:1:2'로 계획되었고, 이 외에 새뜰마을(쪽방촌) 사업에 구비 9억 2천4백만원이 추가 투입됨.

17) 마중물사업은 도시재생지원센터(소통방) 운영(2,207백만원), 시민/대학생/전

셋째, 주요 쟁점사항

- 역사문화자원 특화지역의 도시재생활성화계획으로서, 주요 가로를 중심으로 역사문화적 장소성을 육성하는데 중점을 둔 것으로 이해되나, 낙원상가·돈화문로 일대는 역사성 외에도, 보전과 개발, 거주환경과 상업지역 등의 도시계획적 이슈와 계층·문화의 다양성 이슈 등이 상존하는 곳으로, 지역사회 현안에 대한 보다 정밀한 고민이 필요하다고 사료됨.

[보전과 개발]

- 우리나라 조선후기·근현대사의 역사적 장소이자 서울 도심부 상업지역에 위치하여, 역사문화를 보전코자 하는 도시정책과, 상업지역의 개발수요에 부응한 주민의 재산권 행사 요구가 대립하는 지역으로, 현재 수립 중인 익선 지구단위계획에서 한옥 보전 정책과 상업지역에 합당한 개발규모 요구의 상충이 대표적이라고 하겠음.
- 이러한 갈등 구조는 서울시 도심정책의 급속한 변경¹⁸⁾으로 더욱 심화된 경향이 있으므로, 도심부 계획의 연속성 문제, 형평성 문제 등을 감안하여 계획의 합리적 유연성을 높일 수 있는 방안 마련이 필요하다고 판단되며, 일례로, 익선 구역의 층수 기준을 높이 기준으로 전환하여 접도여건 및 디자인 재량에 따라 개발규모의 신축성 여지를 두는 방안을 들 수 있겠음¹⁹⁾.

문가 아이디어공모(325백만원), 주민공모사업(644백만원)으로 구성되었고, 협력사업은 소통방 활동가 지원(서울형 뉴딜일자리)(330백만원)으로 구성됨.

18)오세훈 전시장 때까지만 하더라도 도심부에 넓은 공원녹지와 (초)고층고밀 개발을 도모해 왔으나, 박원순 시장 때부터 역사문화 도심부 가치를 걸고 도시조직·장소 보전과 소규모 정비 등으로 도심정책이 급속히 변경되었음

19)익선 지구단위계획(안)에서 한옥보전구역은 1층으로, 주변 일반관리구역은 2층 이하로 층수를 규제코자 하는데, 접도여건 및 디자인 재량에 따라 개발규모 및

[거주환경과 상업지역]

- 대상지는 그 동안 거주해 온 주민들의 생활공간으로서의 주거지역 성격과 식음·판매시설 등 상업지역의 성격이 혼재되면서 거주민의 생활민원이 발생해 왔고, 점차 거주민의 이탈과 도심공동화 현상·젠트리피케이션현상 등이 심화되고 있는 지역으로 생활공간과 상업공간의 공존, 그리고, 젠트리피케이션의 대책 마련이 시급하다고 할 수 있음.
- 북촌이 관광지화로 주민들의 이탈이 증가하고 있는 가운데, 특히, 낙원상가·돈화문로 일대는 상업지역에 기형성된 주거환경의 보호와 도심공동화 현상 방지를 연계한 도시계획적 접근과 사회적 상생 장치가 함께 고민될 필요가 있다고 사료됨.

[도시재생사업의 유동성]

- 총 사업비의 85%가 협력사업으로 구성되어 있고²⁰⁾ 민간주체와의 합의를 전제로 편성된 사업들도²¹⁾ 적지 않은 가운데, 협의 예정이거나 협의 중인 사업이 다수여서 도시재생사업의 유동성이 크다고 할 수 있음.

도시재생활성화계획은 구상이 아니라 실행계획의 성격으로서, 사업의 협의 수준을 면밀히 진단하여 사업계획의 유동성을 줄이는

경관형성이 달라질 수 있는 상황에서 1층 이하, 2층 이하의 획일적인 층수 규제 는 현장에서 무리하게 작용될 수 있으니, 접도여건 등을 감안한 일정 높이(m) 기준으로 전환하여 개발의 신축성을 도모하는 방안이 검토될 필요가 있음

20) 실질적으로는 도시재생본부 소관의 마중물 사업이나, 마중물 사업비 상한선 (200억원) 때문에 협력사업으로 구성된 사업들도 있음(3.1운동 100주년 기념 관 건립 약 175억원, 삼일대로 시민공간 조성사업 약 30억원 등)

21) 마중물사업 중 4개 사업이 해당되며(돈화문로 지역체험공간 조성 및 운영, 삼일대로 주요거점별 환경개선 지원사업, 낙원상가 하부공간 개선, 낙원상가 옥상공원 및 열린무대 조성지원), 협력사업(신규제안) 중 3개 사업이 해당됨(운현궁 양관 개방 활용, 낙원상가 옥상공원 조성, 귀금속 골목 광장조성).

노력이 요구된다고 하겠음.

- 주로 타부서 사업 위주인 협력사업의 경우, 해당 부서와 본부 간에 긴밀한 공조체계 구축·유지가 필수적이라고 하겠으며, 계획된 협력사업이 해당 부서의 사정에 의해 더 이상 추진될 수 없을 때의 대안 장치 마련 등 본부의 책임 있는 도시재생사업 수행 자세가 필요하다고 판단됨.
- 민간주체의 합의가 필요한 사업의 경우에는 공적 지원을 통해 민간의 사업 참여를 유도하는 것도 중요하지만, 재생사업으로 직접 수혜를 받는 주체는 수혜자 부담 원칙에 입각하여 합당한 공공기여방안도 마련될 필요가 있다고 사료됨.

□ 종합

- 낙원상가·돈화문로 일대는 겹겹의 역사적 컨텐츠와 더불어, 보전과 개발, 거주환경과 상업지역 등 도시계획적 이슈가 상존하고, 어르신들과 젊은 유입층, 주상복합아파트와 쪽방촌, 소수 문화 등 계층과 문화의 다양성이 현존하여 역사문화적 재생만을 논하기에는 매우 복합적 장소로서,

설부른 공공정책이 오히려 해당 지역의 특유한 다양성·장소성을 훼손할 수도 있는 만큼, 그 어느 지역보다 공공 정책·계획의 무게감이 실리는 지역으로, 사업의 조급성 보다는 신중함과 정밀함이 요구되는 지역이라고 하겠음.
- 이 계획은 이러한 맥락에서, 대상지 전부를 종합적으로 동시적으로 전폭적으로 계획을 수립하고 시행하기보다는, 복합적 장소성의 균형에 크게 영향을 미치지 않는 범위 내에서 주요 4개 가로

를 중심으로 드러나지 않았던 역사자원의 발굴과 연결, 환경 정비와 산업 지원에 집중한 것으로 이해됨.

- 그럼에도 불구하고, 개발규모 등에서 첨예하게 나타나고 있는 보전과 개발의 상충에 대한 도시계획적 대응을 더 이상 미룰 수는 없으며, 도심정책의 급선회에 따른 도심부 계획의 연속성·형평성 문제를 인정하고 현실적 균형감을 토대로 과도기적 도시계획의 모형을 고민해 볼 필요가 있다고 판단됨.
- 또한, 생활공간과 상업지역의 혼재를 공존의 장으로 유도하여 도심공동화 현상도 방지할 수 있는 계획적·사회적 접근이 필요하다고 사료되며,
- 협력사업의 협의 수준을 감안하여 도시재생사업의 유동성을 줄이고 도시재생활성화계획의 실행력을 높이는 노력이 요구된다고 하겠음.
- 마지막으로, 공청회에서(종로1,2,3,4가 동주민센터, '17.10.12.) 제시된 의견 중 합리적인 문제제기 및 요청사항에 대해서는 이 계획에 반영해야 할 것임.

5. 질의 및 답변 요지 : 생략

6. 토론요지 : 없음

7. 심사결과 : 원안 동의

※ 의견 제시

- 개발규모 등에서 보전과 개발의 의견 상충에 대하여 지구단위계획 높이 기준 등을 인근 계획과의 형평성 관점과 실현성 관점에서 현실적으로 조정할 것
- 대상지에 부분적으로 산재한 주거공간의 노후화와 상업기능의 확대로 주민 주거 이탈 현상이 심화되고 있는데, 대상지의 생활공간과 상업공간의 혼재를 공존의 장으로 유도하여 주민 이탈 및 도심공동화 현상을 완화토록 계획적·사회적 장치를 마련할 것
- 협의 예정이거나 협의 중인 다수의 사업들은 협의 수준을 감안, 실질적으로 수행될 사업만을 정리하여 사업의 유동성을 줄이고 도시재생활성화계획의 실행력을 높일 것

8. 소수의견의 요지 : 없음

서울특별시 낙원상가·돈화문로 일대 도시재생활성화계획안 의견청취안

의안 번호	2152
----------	------

제출년월일 : 2017년 10월 16일
제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

- 가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 및 ‘2025 서울시 도시재생 전략계획’상 도시재생활성화지역인 낙원상가·돈화문로 일대 도시재생활성화지역에 대하여 도시재생활성화계획을 수립하고자 하는 사항임.
- ‘낙원상가·돈화문로 일대 도시재생활성화계획’은 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제19조 및 같은법 시행령 제25조 규정에 따라 계획안을 수립하였음.
- 나. 본 ‘낙원상가·돈화문로 일대 도시재생활성화계획’에 대해 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제20조제3항 규정에 의거 서울특별시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함.

2. 추진경위

- ’15.12. : 근린재생형(중심사가지형) 활성화지역 지정(2025 도시재생 전략계획)
- ’16.06.~’17.04. : 거버넌스 구축 및 운영 용역
- ’16.09. : 창덕궁앞 도성한복판 역사재생계획 대외발표(기자설명회)
- ’16.12. : 창덕궁앞 도성한복판 역사재생사업 주민설명회
- ’17.02. : 주민협약 체결 (총 30개 단체+서울시+종로구)
- ’17.08.~ : 주민공모사업 및 주요가로 기본 및 실시설계 추진중
- ’17.10.12.: 공청회 개최

2. 주요내용

가. 창덕궁 앞 일대는 서울의 다양한 역사가 압축된 도성한복판이나 지역의 공간적 단절로 인해 활력이 저하되고 역사적 정체성은 가려진 채 특성 없는 낙후지역으로 인식되고 있어, 지역에 숨어있는 역사와 이야기가 지역의 새로운 활력으로 이어질 수 있도록 역사재생이 필요하며, 지역재생이 역사도심 전체의 활성화로 이어질 수 있는 결절 공간으로, 대상지 내 잠재된 자원을 활용하여 지역에 새로운 활력을 부여할 수 있는 종합적인 재생방안으로서 “도시재생사업”이 추진되는 상황임.

- 계획의 목표 및 추진전략

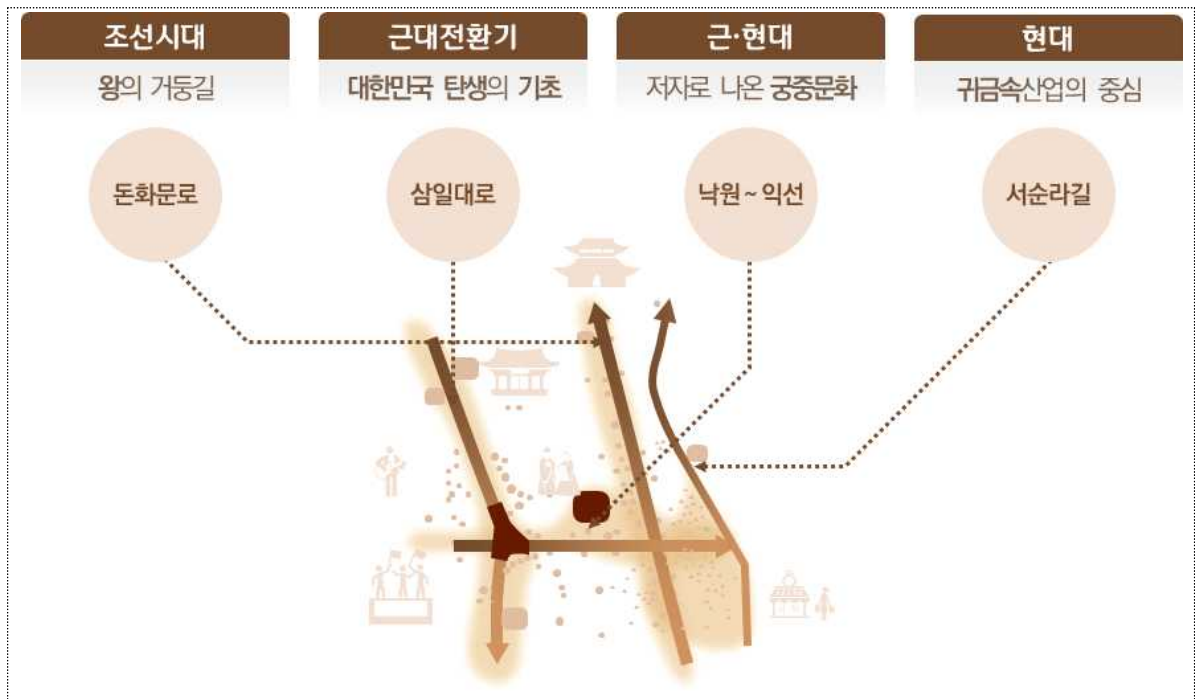
- 비전 : ‘도성한복판’ 창덕궁 앞 역사재생
- 목표 : 숨어 있는 역사와 이야기가 지역의 새로운 활력으로 되살아나는 역사재생 실현

역사·인문적 정체성 강화	매력 있는 도시환경 조성	지역 내 산업경제 활성화	민·관거버넌스 시스템 구축
<ul style="list-style-type: none"> • 역사인문 자원 발굴 및 아카이빙 • 지역의 역사·인문적 정체성과 가치에 대한 공감대 형성 	<ul style="list-style-type: none"> • 지역 간 단절 요인 제거 및 기반 시설 정비를 통한 찾고 싶은 장소 만들기 • 건축물 노후도 개선 • 유동인구 증가 	<ul style="list-style-type: none"> • 역사인문 스토리 등 잠재적 가치를 활용한 특색 있는 점포 증가 • 산업별 공동체 구성 및 역량 강화 • 소득 증대 및 신규 일자리 창출 	<ul style="list-style-type: none"> • 산업별/지역별 협의체와 연계한 유연적 거버넌스 시스템 구축 • 행정 부서 간 긴밀한 협의체계 구축을 통한 통합적 추진체계 구축

나. 도시재생활성화계획 수립 세부 내용

- 지역 내 4개의 중요한 역사와 이를 대표하는 4개의 길을 시작으로 재생사업이 추진될 수 있도록 4대 역사재생사업 체계화

사업 구분	활성화 방안	추진전략
왕의 거동길 돈화문로	창덕궁 앞, 왕이 백성을 만나러 가는 길에서 시민이 함께 궁궐가는 길로 조성	흥미거리가 넘치는 보행가로 조성 을 통한 보행자 유도 및 가로 위상 재정립
대한민국 탄생의 기초 삼일대로	3·1운동의 정신이 이어지는 삼일대로를 3·1운동 기념 대표 공간으로 조성	드러나지 않은 역사공간의 발굴 및 탐방을 통해 3.1운동의 가치 재조명
저자로 나온 궁중문화 낙원~익선	저자로 나온 궁중문화에서 이어진 “衣食住樂 신흥문화” 재창조 거점 조성	선도적 신흥문화 활동지원 및 거점조성을 통해 생활문화 콘텐츠 확산·연계
귀금속산업의 중심 서순라길	공예와 문화, 사람이 함께하는 특화산업 기반 공예창작 거리 조성	기존 산업·공간의 잠재력과 창의·혁신의 융복합을 통한 귀금속산업 특화



3. 참고사항

가. 관계법령 : 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제19조, 제20조

나. 예산조치 : 재생사업 추진을 위한 연차별 예산 확보 필요

- 마중물사업 6개부문 16개 사업 206억원

(~'16년: 1,511백만원 '17년: 1,360백만원 '18년: 7,270백만원 '19년: 10,468백만원)

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타

※ 작성자 : 역사도심재생과 도심정책팀 이혜란(☎2133-8491)

- 따로붙임 1. 낙원상가 돈화문로 일대 도시재생활성화계획안 요약서 1부(별도송부).
2. 낙원상가 돈화문로 일대 도시재생활성화계획안 PPT 1부(별도송부). 끝.