

| SRI-정책-2017-07 |

경기도청 주변지역 활성화 방안 연구

A study on regeneration strategy around the Gyeonggi provincial office

이태희

연구진

연구책임자 이태희 (수원시정연구원 전문연구위원)
참여연구원 양우경 (수원시정연구원 과제연구원)
 길은비 (수원시정연구원 과제연구원)
 김주연 (수원시정연구원 과제연구원)

© 2018 수원시정연구원

발행인 이재은
발행처 수원시정연구원
 경기도 수원시 권선구 수인로 126 더합파크
 (우편번호) 16429
 전화 031-220-8001 팩스 031-220-8000
 <http://www.suwon.re.kr>
인쇄 2018년 2월 28일
발행 2018년 2월 28일
디자인 경기첨단인쇄디자인센터 Tel.031-8007-6000
ISBN 979-11-87778-50-9 (93530)

이 보고서를 인용 및 활용 시 아래와 같이 출처 표시해 주십시오.
이태희. 2018. 「경기도청 주변지역 활성화 방안 연구」. 수원시정연구원.

비매품

국문요약

매산동 팔달산 자락에 위치한 경기도청은 2020년 광고신도시로 이전할 예정이다. 현 경기도청 주변지역은 2000년대 이후 쇠퇴와 슬럼화 현상이 지속되고 있는데, 도청이 이전하게 되면 쇠퇴 현상이 가속화 될 것으로 우려되고 있다. 따라서 본 연구에서는 경기도청 주변이 쇠퇴하고 있는 원인을 종합적으로 진단해 보고, 지역자원을 적극적으로 활용하여 도청 이전 후 가속화 될 것으로 예상되는 지역 쇠퇴에 선제적으로 대응하고, 지역을 재생시키는 방안을 검토해 보았다.

본 연구에서는 이 지역의 공간적, 지정학적, 역사적 잠재력을 주목하였고, 이를 극대화시키는 방향의 재생 방안을 제시하였다. 도청 주변은 공간적으로 수원화성과 수원역을 아우르는 수원시 역사도심의 중심에 위치하고 있다. 또한 이 지역은 해방 후 80년대 후반까지 수원시 행정의 중심이었으며, 현재도 도청과 도의회가 위치하고 있는 곳으로 경기도의 정치적 중심 기능을 수행하고 있다. 그리고 이 지역은 조선시대에서 일제강점기를 거쳐 현대를 아우르는 시기에 축적된 풍부한 역사문화 자원을 보유하고 있다. 따라서 이 연구에서는 수원시 역사도심의 전반적인 재생방향 속에서의 도청 주변지역 재생 전략과 동시에 ‘지속가능도시’, ‘인문학 중심도시’, ‘인간중심 도시’ 등 수원시의 시정철학을 충분히 고려한 재생 전략을 고민해 보았다.

이를 통해 본 연구에서는 크게 4가지의 재생 전략을 제시하였다. 첫 번째 전략은 현재 끊어져 있는 수원역과 수원화성의 활력을 보행과 생태교통을 통해 이어주는 것이다. 이를 위해 본 연구에서는 수원시 역사도심 내 5개의 보행 및 생태교통 축을 제시하였고, 그 중 기 조성된 2개를 제외한 3개의 축 조성 방안을 제시하였다. 두 번째 전략은 경기도청 이전부지의 일부를 활용하여 재생 거점을 조성하는 것이다. 경기도청 이전은 지역의 위기 요소임과 동시에, 활용 가능한 대규모 이전부지가 생기는 기회요소이기도 하다. 본 연구에서는 이전부지가 지닌 장소적 가치를 활용하여 사회·경제적 재생의 거점으로 활용하는 방안을 제시하였다. 세 번째 전략은 도청 주변 중에서도 쇠퇴일로를 겪고 있는 남문로데오

거리 주변상권 재생 방안이다. 본 연구에서는 팔달문 바로 앞에 위치하고 있고, 다수의 공실이 있는 이 지역을 ‘여행자의 거리’로 조성하는 방안을 제시해 보았다. 마지막 전략은 도청 주변에 위치한 저층 주거지 재생방안이다. 본 연구에서는 국공유지의 적극적 활용과 올해 2월부터 시행된 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에서 제시하고 있는 소규모 정비 사업을 활용해서 ‘살기 좋은 동네’, ‘살고 싶은 동네’를 조성하는 방안을 제시해 보았다.

주제어: 경기도청, 도시재생, 역사, 문화, 보행, 상권활성화, 살고 싶은 동네만들기

차 례

| | |
|---|----------|
| 제1장 서론 | 1 |
| 제1절 연구의 배경 및 목적 | 3 |
| 1. 연구의 배경 | 3 |
| 2. 연구의 목적 | 4 |
| 제2절 연구의 범위 및 방법 | 4 |
| 1. 연구 범위 | 4 |
| 2. 연구가 기본적으로 추구하는 방향 및 가치 | 6 |
| 3. 연구 방법 | 6 |
| 제3절 연구의 구성 | 7 |
| | |
| 제2장 경기도청 주변지역 기본현황 및 여건분석 | 9 |
| 제1절 수원시 도시계획 및 재생 관련 계획현황 | 11 |
| 1. 2030 수원시 도시기본계획 | 11 |
| 2. 2020 수원시 도시·주거환경정비기본계획 | 13 |
| 3. 수원시 도시재생전략계획(안) | 14 |
| 4. 행궁동 도시재생 활성화계획 | 21 |
| 제2절 경기도청 주변지역 기초현황 | 22 |
| 1. 도청주변 도시 공간 변화 역사 | 22 |
| 2. 토지이용 및 지형 | 28 |
| 3. 도로 및 교통 | 30 |
| 4. 역사문화자원 | 34 |
| 5. 인구구성 및 상업 업종 현황 | 35 |
| 6. 주민 공동체 및 사회적 경제 조직 | 37 |
| 제3절 경기도청 주변지역 쇠퇴 및 경기도청 공무원의 지역상권 이용 현황 | 38 |
| 1. 쇠퇴현황 및 향후전망 | 38 |
| 2. 공가 및 공실 현황 | 39 |

| | |
|--|-----------|
| 3. 경기도청 공무원 법인카드 사용내역 (도청 이전시 주변상권 영향 파악) …… | 40 |
| 제4절 수원시 역사도심 내 도시재생 관련사업 추진 현황 …………… | 42 |
| 1. 사업추진 현황 종합 …………… | 42 |
| 2. 도시정비 및 도시재생사업 …………… | 44 |
| 3. 전통시장 활성화 사업 …………… | 47 |
| 4. 역사 및 문화 사업 …………… | 48 |
| 5. 가로 및 교통 …………… | 49 |
| | |
| 제3장 종합분석 및 경기도청 주변지역 재생전략 도출 …………… | 51 |
| 제1절 주요 이해관계자 및 전문가 의견수렴 …………… | 53 |
| 1. 수원시민, 주민(상인), 전문가 의견수렴 진행과정 …………… | 53 |
| 제2절 종합분석을 통한 도청 주변지역 재생 4대 전략 도출 …………… | 63 |
| 1. 경기도청 주변지역 주요 쇠퇴원인 분석 및 개선방향 도출 …………… | 63 |
| 2. 도청주변 재생 4대 전략 : Overview …………… | 68 |
| | |
| 제4장 재생전략 1: 걷고 싶은 수원시 역사도심 조성 …………… | 71 |
| 제1절 역사도심 재생 전략으로서의 ‘보행’ …………… | 73 |
| 1. 역사도심 재생 전략으로서의 보행 : 세계적 트렌드 …………… | 73 |
| 제2절 걷고 싶은 수원시 역사도심 조성 기본방향 : | |
| “걷고 싶은 도시라야 살고 싶은 도시다” …………… | 83 |
| 1. 수원시 보행생태교통 관련 시정철학 및 정책 …………… | 83 |
| 2. 수원시 역사도심 재생에 있어 보행·생태교통 계획 및 정책의 한계 …………… | 86 |
| 3. 걷고 싶은 수원시 역사도심 조성 기본방향 …………… | 88 |
| 제3절 주요 보행축 세부 조성방안 …………… | 95 |
| 1. (가칭) A-1. 수원상징가로 or A-2. 수원역사문화길 …………… | 95 |
| 2. (가칭) B. 굿모닝길 (with 브런치거리) …………… | 101 |
| 3. C. 팔달산 들레길 …………… | 110 |

| | |
|--|------------|
| 제5장 재생전략 2: 경기도청 이전부지를 활용한 도시재생 거점조성 아이디어 제안 .. | 115 |
| 제1절 경기도청사 일반현황 | 117 |
| 1. 기본현황 | 117 |
| 2. 건물현황 | 117 |
| 제2절 도청 이전부지를 활용한 도시재생 거점 조성 방향 | 121 |
| 1. 기본가정 | 121 |
| 2. 지역재생 거점 조성을 위한 경기도청 이전부지 활용 기본방향 | 122 |
| 제3절 이전부지를 활용한 도시재생 거점 조성 방안 (제안) | 124 |
| 1. 수원시 대표허브도서관 | 124 |
| 2. 야외공간 활용 : 운동장, 경사면, 방공호, 퓨니쿨러, 팔달산 둘레길 | 144 |
| | |
| 제6장 재생전략 3: 휘영청 여행자 거리 조성 (상업지역 재생) | 147 |
| 제1절 남문로데오거리 인근지역 쇠퇴원인 분석 및 재생 기본전략 | 149 |
| 1. 상권의 기초현황 및 쇠퇴현황 | 149 |
| 2. 재생 기본 전략 | 152 |
| 제2절 남문로데오거리 인근지역 재생 실현방안 | 157 |
| 1. 라이브 음악 펍 | 157 |
| 2. 게스트하우스 조성 유도 (시범사업 제안 : 구 석산호텔 건물) | 161 |
| 3. 향교 등 역사문화자원을 '적극적'으로 활용 | 163 |
| | |
| 제7장 재생전략 4: 살기 좋은 동네 만들기 (저층 주거지 재생) | 169 |
| 제1절 도청주변 주거지역 쇠퇴현황 및 관련 제도현황 | 171 |
| 1. 도청주변 주거지역 쇠퇴현황 | 171 |
| 2. 도시재생 뉴딜정책 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 | 175 |
| 제2절 도청 주변 주거지역 재생 실현방안 | 179 |
| 1. 주거지역 재생 기본전략 | 179 |
| 2. 가로주택정비사업을 활용한 고화지구 주거환경 개선 | 185 |
| 3. 자율주택정비사업을 활용한 도청남쪽 주거지역 주거환경 개선 | 187 |

표 차례

| | |
|---|-----|
| 〈표 2-1〉 수원시 도시계획 목표 및 전략 | 12 |
| 〈표 2-2〉 거주민 인구분포 및 평균연령 | 36 |
| 〈표 2-3〉 거주외국인 수 | 36 |
| 〈표 2-4〉 상업 업종 | 36 |
| 〈표 2-5〉 주민공동체 현황 | 37 |
| 〈표 2-6〉 사회적 경제 조직 현황 | 37 |
| 〈표 2-7〉 도시쇠퇴현황 | 38 |
| 〈표 2-8〉 2005-2015 매산동+고등동 인구변화 | 38 |
| 〈표 2-9〉 경기도청 공무원 법인카드 사용내역 | 41 |
| 〈표 2-10〉 수원시 역사도심 주변 추진사업현황 | 43 |
| 〈표 2-11〉 도시정비 및 도시재생 사업현황 (전체) | 44 |
| 〈표 2-12〉 도시정비 및 도시재생 관련 사업 현황 | 46 |
| 〈표 2-13〉 전통시장 활성화 사업현황 | 47 |
| 〈표 2-14〉 역사 및 문화관련 사업현황 | 48 |
| 〈표 2-15〉 가로 및 교통 사업현황 | 49 |
| 〈표 3-1〉 2030수원도시기본계획 시민설문조사 : 수원의 도시특성, 구도심 활성화 방안, 수원관광지의 문제점 | 54 |
| 〈표 3-2〉 2030수원도시기본계획 시민설문조사 : 우선적으로 개선해야 할 점, 공공시설 이전부지 활용방안 | 54 |
| 〈표 3-3〉 시민기획단 원탁토론회 수원역 관련 의견 | 55 |
| 〈표 3-4〉 1차 주민대상 FGI 결과 | 56 |
| 〈표 3-5〉 2차 주민대상 FGI 결과 | 57 |
| 〈표 3-6〉 남문 로데오시장 상인회 의견수렴 결과 | 59 |
| 〈표 3-7〉 전문가 자문 및 협의 | 62 |
| 〈표 3-8〉 남문로데오거리 상권의 쇠퇴원인 및 개선방안 | 65 |
| 〈표 3-9〉 도청 주변 저층주거지의 쇠퇴원인 및 개선방안 | 67 |
| 〈표 4-1〉 Injuries by Mode, Before vs. After | 76 |
| 〈표 5-1〉 경기도청사 건물현황 | 118 |
| 〈표 5-2〉 수원시 대표도서관이 수행해야 하는 기능 | 134 |

| | |
|---|-----|
| 〈표 5-3〉 인구 100만 내외 광역지자체 내 대표도서관 (설립 예정 포함) | 135 |
| 〈표 5-4〉 인구 100만 내외 기초지자체 내 대표도서관 | 136 |
| 〈표 5-5〉 대표도서관 기능을 수행하고 있는 기초지자체 도서관 | 137 |
| 〈표 5-6〉 3가지 검토 안 | 139 |
| 〈표 7-1〉 도청 주변 저층주거지의 쇠퇴원인 및 개선방안 | 174 |
| 〈표 7-2〉 도시재생뉴딜 사업유형 | 176 |
| 〈표 7-3〉 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 정리 | 178 |
| 〈표 7-4〉 수서 공영주차장 복합개발 건물 활용계획 | 183 |
| 〈표 7-5〉 사근동 동주민센터 복합개발 건물 활용계획 | 184 |

그림 차례

| | |
|--|----|
| 〈그림 1-1〉 본 연구의 주요 공간적 검토 범위 | 5 |
| 〈그림 1-2〉 연구의 구성 | 8 |
| 〈그림 2-1〉 수원시 도시공간구조 | 12 |
| 〈그림 2-2〉 경기도청 주변 도시정비계획도 | 14 |
| 〈그림 2-3〉 도시재생 기본구상(안) 기본방향 | 16 |
| 〈그림 2-4〉 도시재생 기본구상(안) 공간기본구상 | 17 |
| 〈그림 2-5〉 구역 경계 설정 | 19 |
| 〈그림 2-6〉 매산동1 활성화계획 구상안 | 21 |
| 〈그림 2-7〉 매산동2 활성화계획 구상안 | 21 |
| 〈그림 2-8〉 행궁동 활성화계획 구상안 | 22 |
| 〈그림 2-9〉 수원 신읍으로 이전경로 | 23 |
| 〈그림 2-10〉 수원부내의 가로구성 | 23 |
| 〈그림 2-11〉 수원 역사관광지도 | 24 |
| 〈그림 2-12〉 수원시 공간구조 변화 | 26 |
| 〈그림 2-13〉 고등동 주변지역 시대별 변화 (1966년 위성지도) | 26 |
| 〈그림 2-14〉 고등동 주변지역 시대별 변화 (2017년 위성지도) | 27 |
| 〈그림 2-15〉 역사도심 일대 토지이용현황 | 29 |
| 〈그림 2-16〉 주변지형 | 30 |
| 〈그림 2-17〉 도로 현황 | 31 |
| 〈그림 2-18〉 계획 중인 수원 도시철도 1호선 (트램) 및 대중교통 전용지구 | 32 |
| 〈그림 2-19〉 자전거도로 현황 | 33 |
| 〈그림 2-20〉 불법주정차로 인해 보행자 환경을 위협 | 34 |
| 〈그림 2-21〉 형식적인 자전거도로 | 34 |
| 〈그림 2-22〉 역사·문화·관광자원 현황 | 35 |
| 〈그림 2-23〉 경기도청 주변지역 공가 및 공실 현황 | 40 |
| 〈그림 2-24〉 경기도청 공무원 법인카드 사용 분포 | 41 |
| 〈그림 2-25〉 수원시 역사도심 주변 추진사업현황 | 42 |
| 〈그림 2-26〉 수원시 도시정비 및 도시재생 사업 현황 (전체사업) | 44 |
| 〈그림 2-27〉 수원시 전통시장 활성화 사업 현황 | 47 |

| | |
|--|----|
| 〈그림 2-28〉 수원시 역사 및 문화관련 사업 현황 | 48 |
| 〈그림 2-29〉 수원시 가로 및 교통 사업 현황 | 49 |
| 〈그림 3-1〉 시민계획단 원탁토론회 현장 | 55 |
| 〈그림 3-2〉 1차 주민대상 FGI | 56 |
| 〈그림 3-3〉 2차 주민대상 FGI | 56 |
| 〈그림 3-4〉 남문 로데오시장 상인회 간담회(집중검토회의) | 60 |
| 〈그림 3-5〉 수원역 도시재생 뉴딜관련 상인회 간담회 | 61 |
| 〈그림 3-6〉 전문가 집중검토회의 | 62 |
| 〈그림 3-7〉 수원시 역사도심재생 4대 전략 | 69 |
| 〈그림 4-1〉 Green Light for Midtown Project Before vs. After | 74 |
| 〈그림 4-2〉 Bus Travel Speeds Before(April2009) vs. After(October2009) | 75 |
| 〈그림 4-3〉 Average Stationary Population | 76 |
| 〈그림 4-4〉 Times Square Alliance Satisfaction Survey | 77 |
| 〈그림 4-5〉 Changing Perceptions of Broadway, NYCDOT Survey | 77 |
| 〈그림 4-6〉 High Line Park | 78 |
| 〈그림 4-7〉 High Line Park 위치 | 78 |
| 〈그림 4-8〉 Legible London 사례 | 80 |
| 〈그림 4-9〉 A map showing the stages in which Oxford Street will be pedestrianized | 81 |
| 〈그림 4-10〉 Oxford Street 조감도(예시) | 81 |
| 〈그림 4-11〉 서울로 7017 전경 | 83 |
| 〈그림 4-12〉 수원시 생태교통 2013 | 84 |
| 〈그림 4-13〉 수원시 보행관련 계획 | 85 |
| 〈그림 4-14〉 서울시 역사도심 보행관련 계획 및 정책 | 87 |
| 〈그림 4-15〉 개선이 필요한 경기도청 주변 보행환경 | 88 |
| 〈그림 4-16〉 걷고 싶은 가로환경 조성 3대 원칙 | 90 |
| 〈그림 4-17〉 트램 계획 노선도 | 91 |
| 〈그림 4-18〉 역사문화 탐방로 조성사업의 4개 권역 | 92 |
| 〈그림 4-19〉 전체 탐방로 구간 (총 연장 7.5km) | 93 |
| 〈그림 4-20〉 팔달산 둘레길 조성사업 내(內) 휴게쉼터 조성 관련 계획 | 94 |
| 〈그림 4-21〉 수원시 역사도심 5대 보행 축 | 95 |

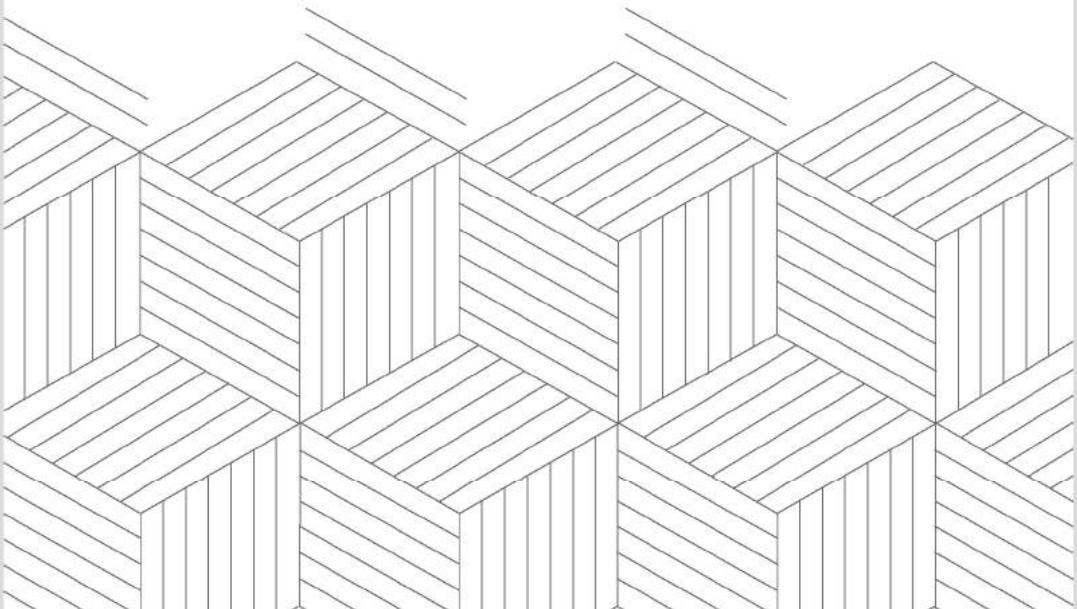
| | |
|---|-----|
| 〈그림 4-22〉 매산로(좌)와 정조로(우) | 96 |
| 〈그림 4-23〉 A1. 수원상징가로 단면도 | 97 |
| 〈그림 4-24〉 수원상징가로(안) 조감도 | 98 |
| 〈그림 4-25〉 수원역 테마거리 | 99 |
| 〈그림 4-26〉 향교로, 행궁로 전경 | 99 |
| 〈그림 4-27〉 다양한 역사·문화·관광 자원들과 연계된 역사문화길 | 100 |
| 〈그림 4-28〉 A2. 수원역사문화길 단면도 | 101 |
| 〈그림 4-29〉 (가칭) 굿모닝길 | 102 |
| 〈그림 4-30〉 양 가로변이 실질적으로 주차장으로 활용되고 있는 현재의 효원로 | 103 |
| 〈그림 4-31〉 파크렛 조성 방식 | 104 |
| 〈그림 4-32〉 좌 : 파크렛 조성 적합지역(안, 진할수록 적합도 높음), 중 : 단면도, 우 : 향후 조감도 | 105 |
| 〈그림 4-33〉 브런치 거리 조성 후 모습 | 105 |
| 〈그림 4-34〉 파크렛 사례 사진 | 106 |
| 〈그림 4-35〉 벚꽃이 만발한 팔달산 전경 | 110 |
| 〈그림 4-36〉 단풍이 든 팔달산 전경 | 110 |
| 〈그림 4-37〉 남산 ‘오르미’ (퓨니쿨러) | 111 |
| 〈그림 4-38〉 남산 돌레길 | 111 |
| 〈그림 4-39〉 팔달산의 가파른 경사 - 향교 옆 | 111 |
| 〈그림 4-40〉 끊겨있는 팔달산 돌레길 - 주차 | 111 |
| 〈그림 4-41〉 도시의 주요 핵심 지점 및 가로와 팔방(八方)으로 이어져 있는 팔달산 돌레길 | 112 |
| 〈그림 4-42〉 리투아니아 빌니우스 Gediminas’s Tower에 설치된 퓨니쿨러 | 113 |
| 〈그림 4-43〉 캐나다 올드퀘벡 지구 (퀘벡 역사도심지구) 내 설치된 퓨니쿨러 | 113 |
| 〈그림 4-44〉 퓨니쿨러 노선(안) | 114 |
| 〈그림 4-45〉 병커입구 모습 | 114 |
| 〈그림 5-1〉 경기도청사 | 118 |
| 〈그림 5-2〉 도청 신관 정면 | 119 |
| 〈그림 5-3〉 도청 신관 측면 | 119 |
| 〈그림 5-4〉 경기도청 구관 | 119 |
| 〈그림 5-5〉 도청 구관 중정 | 119 |

| | |
|---|-----|
| 〈그림 5-6〉 경기도청 운동장 | 120 |
| 〈그림 5-7〉 경기도청 제2별관 | 120 |
| 〈그림 5-8〉 경기도청 제3별관 | 120 |
| 〈그림 5-9〉 경기도의회 | 120 |
| 〈그림 5-10〉 경기도청 내 병커 입구 | 121 |
| 〈그림 5-11〉 다케오 시립도서관 | 125 |
| 〈그림 5-12〉 별마당 도서관 | 127 |
| 〈그림 5-13〉 식음료를 즐기면서 독서를 할 수 있는 환경 조성 | 127 |
| 〈그림 5-14〉 서울도서관 | 128 |
| 〈그림 5-15〉 포은중앙도서관 | 128 |
| 〈그림 5-16〉 폐컴 도서관 외부 | 130 |
| 〈그림 5-17〉 폐컴 도서관 내부 | 130 |
| 〈그림 5-18〉 아이디어 스토어 외부 | 132 |
| 〈그림 5-19〉 아이디어 스토어 내부 | 132 |
| 〈그림 5-20〉 꿈두레 도서관 캠핑장 | 133 |
| 〈그림 5-21〉 본관동 해체 (파사드만 보존) 및 리모델링 과정 | 139 |
| 〈그림 5-22〉 2안 개념도 | 142 |
| 〈그림 5-23〉 수원시 대표허브도서관 (향후 경기도청 구관과 긴밀하게 연계) | 143 |
| 〈그림 5-24〉 팔달산 전경 | 144 |
| 〈그림 5-25〉 경기도청 운동장 부분 주차 | 144 |
| 〈그림 5-26〉 수원시 대표도서관 및 복합문화공간 개념도 | 146 |
| 〈그림 6-1〉 경사 | 150 |
| 〈그림 6-2〉 좌: 버스, 트램 정류장 위치 우: 유사사례(이태원 관광특구) | 151 |
| 〈그림 6-3〉 남문로데오 거리 공실 현황 | 152 |
| 〈그림 6-4〉 요크 고지도 | 153 |
| 〈그림 6-5〉 성벽을 따라 산책하고 있는 요크 관광객들 | 153 |
| 〈그림 6-6〉 루카 위성사진 | 154 |
| 〈그림 6-7〉 루카 성곽을 관람하고 있는 관광객 | 154 |
| 〈그림 6-8〉 수원화성 성곽길 | 155 |
| 〈그림 6-9〉 매력적인 수원화성 성곽길 | 155 |
| 〈그림 6-10〉 남문 여행자의 거리 조성 | 156 |

| | |
|---|-----|
| 〈그림 6-11〉 맨체스터 Northern Quarter | 157 |
| 〈그림 6-12〉 벨페스트 Cathedral quarter | 157 |
| 〈그림 6-13〉 더블린 Temple Bar | 157 |
| 〈그림 6-14〉 아이리쉬펍 내 라이브 뮤직 공연 | 157 |
| 〈그림 6-15〉 (가칭) 남문 여행자 거리 파트너십 | 159 |
| 〈그림 6-16〉 지역 대학과의 협력 | 160 |
| 〈그림 6-17〉 문화특구 핵심구역 | 160 |
| 〈그림 6-18〉 리버풀 The Cavern Club | 161 |
| 〈그림 6-19〉 펍 내 음악 공연 | 161 |
| 〈그림 6-20〉 현재 공사가 중단된 채로 흉물처럼 방치되어 있는 구 석산호텔 | 162 |
| 〈그림 6-21〉 구 석산호텔 뒤편 모습 | 162 |
| 〈그림 6-22〉 보스턴 HI 호텔 | 162 |
| 〈그림 6-23〉 이벤트가 열리고 있는 뉴욕의 HI 호텔 | 162 |
| 〈그림 6-24〉 남산 게스트하우스 사진1 | 163 |
| 〈그림 6-25〉 남산 게스트하우스 사진2 | 163 |
| 〈그림 6-26〉 현재 향교 사진 | 164 |
| 〈그림 6-27〉 현재 향교 관리동 사진 | 164 |
| 〈그림 6-28〉 수원시가족여성회관 뒤편 정원 | 165 |
| 〈그림 6-29〉 향교 주변 핵점포 조성 | 166 |
| 〈그림 6-30〉 카페 공집 | 167 |
| 〈그림 6-31〉 레스토랑 청미장 | 167 |
| 〈그림 7-1〉 도청 주변 저층 주거지 토지이용 현황 | 172 |
| 〈그림 7-2〉 도청주변 저층 주거지 층수 현황 | 172 |
| 〈그림 7-3〉 도청남쪽 주거지역 전경 | 173 |
| 〈그림 7-4〉 도청남쪽 주거지역의 빈집 | 173 |
| 〈그림 7-5〉 고화지구 전경 | 173 |
| 〈그림 7-6〉 대상지 주변 국공유지 현황 및 시범사업 제안지 | 182 |
| 〈그림 7-7〉 수서 공영주차장 복합개발 사례 | 183 |
| 〈그림 7-8〉 사근동 동주민센터 복합개발 사례 | 184 |
| 〈그림 7-9〉 가로주택정비사업 후보지 (안) | 186 |
| 〈그림 7-10〉 자율주택정비사업 후보지 (안) | 188 |

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적
제2절 연구의 범위 및 방법
제3절 연구의 구성



제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

1. 연구의 배경

- 현재 팔달구 매산동 팔달산 아래에 위치한 경기도청은 2020년에 광고신도시로 이전될 예정임
- 현재 경기도청 주변지역은 지리적으로 수원역에서 수원화성을 아우르는 수원시 역사도심의 중심에 위치하고 있으며, 조선시대-근대에 이르는 많은 역사문화자원이 위치하고 있음
 - 수원역에서 수원화성으로 가는 길목의 한가운데 위치하고 있는 경기도청은 지리적인 의미가 크다고 할 수 있음
 - 또한 이 지역은 향교, 부국원, 구 수원시청 등 조선시대-일제강점기-현대에 이르는 수원시의 다양한 역사문화자원이 위치하고 있음
- 또한 이 지역은 1967년 이전 후 1980년대 까지 경기도와 수원시의 다양한 행정기관이 집중적으로 위치했던 곳으로서, 행정·사법의 중심지 역할을 수행했던 곳이었음
 - 1967년 경기도청이 수원시로 이전하게 된 것은 수원시가 경기도의 수부도시이자 행정의 중심이 되는데 큰 역할을 하였음 (이창수, 2014)
 - 이후 경기도청 주변에는 수원시청¹⁾, 검찰청, 법원 등의 공공기관들이 밀집했고, 이들이 외곽으로 이전하기까지 이곳은 행정·사법의 중심지 역할을 수행하였음
- 하지만 이 지역은 외곽 신도시 개발, 도시기반시설의 노후화 및 부족 등의 이유로 최근 쇠퇴와 슬럼화 현상이 지속적으로 진행되고 있고, 여기에 경기도청까지 이전하게 되면 주변지역 쇠퇴가 더욱 가속화 될 것으로 예상되고 있음
 - 과거 수원시 중심상권 역할을 수행하던 팔달문 주변 상권, 특히 남문로데오거리는 신

1) 1987년 까지 수원시청이 위치하고 있었으며, 수원시청이 현 위치로 이전한 후 이 건물은 2007년 까지 권선구청으로 사용되다 2007년 이 후 수원시가족여성회관으로 활용되고 있음

- 규 상권 형성 등의 이유로 2000년대 초반 이후 극심한 침체를 겪고 있음
- 또한 고등동 주변의 주거지 역시 주거환경 노후화로 인해 점진적으로 쇠퇴가 진행 중에 있음
- 현재 경기도청에는 2,000여 명의 상주 직원과 하루 약 500명가량의 방문객이 있어 주변 상권에 미치는 영향이 클 것으로 추정되고 있고, 따라서 향후 도청이 이전하게 되면 유효수요와 유동인구 감소, 위상 약화로 인해 주변지역 쇠퇴를 더욱 가속화 시킬 것으로 예상되고 있음
- 이러한 배경에서 주변지역 이해관계자의 의견을 수렴하고, 최근의 도시재생과 관련된 정책 환경을 면밀히 고려하여 도청 이전에 따른 부정적 파급효과에 선제적으로 대응할 수 있기 위한 재생 방안 수립이 요구되고 있음
- 2013년 이후 본격적으로 추진되고 있고, 특히 문재인정부 출범이후 주요 국정과제로 추진 중인 중앙정부의 도시재생 정책을 반영한 재생방안 수립이 요구되고 있음
- 또한, 2017년 8월 선정된 경기도형 도시재생 시범사업(대상지 : 경기도청 주변)과, 2017년 12월 선정된 수원역 주변 도시재생 뉴딜사업을 반영 할 필요가 있음

2. 연구목적

- 수원시 역사도심의 역사, 장소성, 지역자원, 이해관계자 의견, 관련 계획 및 정책 등을 종합적으로 검토하여 도청 이전부지 활용계획 및 주변지역 재생 방안을 도출함
- 수원시 역사도심의 한가운데 위치하고 있는 경기도청 주변지역 재생방향을 수립함에 있어 해당 지역만의 완결적인 재생계획 수립이 아닌, '수원시 역사도심 재생 속에서의 경기도청 주변 재생방안'을 도출함
- 따라서 수원시 역사도심의 역사, 장소성, 지역자원, 관련정책 등을 충분히 검토해서 도청 주변지역 재생 방향을 수립함

제2절 연구의 범위 및 방법

1. 연구 범위

(1) 공간적 범위

- 본 연구에서는 다음과 같이 3가지의 공간적 범위를 설정하여 연구를 진행하였음 :

- a. 수원시 역사도심, b. 경기도청 주요 영향권, c. 집중검토지역
- 먼저 이 연구에서는 ‘수원시 역사도심’의 공간범위로 수원역-경기도청-수원화성을 포함하는 범위를 설정하였으며, 그 범위는 <그림 1-1>의 붉은색 점선 내부임
 - 또한 경기도청 주변 반경 약 1km 이내 지역을 ‘경기도청 주요 영향권’으로 설정하고 도청 이전에 따른 영향과 재생 전략을 보다 심도 있게 검토하였으며, 그 범위는 <그림 1-1>의 옅은 푸른색 점선 내부임
 - 시간, 비용, 통계자료의 활용여부 등의 연구수행에 있어 현실적인 상황을 고려하여, 기 수집된 공공데이터 이용 시 도청 주변 4개 행정동 (매교동, 매산동, 고등동, 화서1동) 자료를 중점적으로 검토하였음
 - 마지막으로 ‘집중검토지역’은 2장에서 자세히 살펴볼 ‘경기도형 도시재생 시범사업’과 ‘취영청 마을만들기 사업’이 진행 중인 곳으로, 그 범위는 <그림 1-1>의 짙은 푸른색 점선 내부 음영 부분임
 - 이 지역은 도시재생 예산이 이미 확보되어 이를 바탕으로 도시재생 사업을 추진하기에 용이한 곳으로서, 본 연구에서는 해당 지역의 재생 전략을 가장 심도 있게 검토해 보았음

<그림 1-1> 본 연구의 주요 공간적 검토 범위



(2) 시간적 범위

- 본 연구는 연구를 수행하는 시점인 2017년부터 경기도청 광고신청사로 이전이 완료되는 2020년 까지를 주요 시간적 범위로 검토하였음

2. 연구가 기본적으로 추구하는 방향 및 가치

- 도청 주변지역 재생 전략을 수립함에 있어, 본 연구는 기본적으로 다음과 같은 방향과 가치를 추구하였음
 - 시정철학(생태교통, 인문학 중점도시, 친환경 도시, 인권도시 등)에 부합하는 방향
 - 수원시 내 지역 간 균형발전과 미래세대의 기회 균등을 고려하는 방향
 - 도청 주변의 역사성과 공간의 장소성을 충분히 고려하고, 지역자산을 적극적으로 활용하는 방향
 - 주변 지역에서 진행 중인 다양한 사업과 연계·시너지 효과를 낼 수 있는 방향
 - 수원시 전체 스케일(city scale)과 주변지역 스케일(neighbourhood scale)을 종합적으로 고려하는 방향
- 즉 수원시 전체에서 경기도청 주변지역 재생이 나가야 할 방향을 고려하되, 그 중에서도 도청 이전으로부터 가장 큰 영향을 받는 지역주민들의 니즈와 선호, 상황을 보다 심도 있게 고려함

3. 연구 방법

- 연구는 크게 문헌분석(document analysis), 현황조사, 인터뷰·FGI·워크숍 등을 통해 주변지역 주요 이해관계자와 전문가 의견을 청취하는 방식을 통해 진행됨
- 문헌분석으로는 이번 연구와 관련이 있는 연구나 계획, 정책과 관련한 다양한 문헌을 분석하고, 이 중 설문조사 등 일부 데이터는 본 연구를 위한 2차 자료(secondary data)로 활용하였음²⁾
 - 공공기관 이전부지 활용 관련 타 지자체 사례분석
 - 상위계획 및 관련정책 분석
 - 타 연구에서 진행 된 대(對)시민 설문조사 검토 및 시사점 도출
- 기초현황 조사·분석은 구체적으로 다음과 같은 내용을 조사·분석하였음

2) 연구의 기간과 예산의 한계로 인해 수원시민을 대상으로 한 설문조사를 직접 실시하지 못하였음

- 주변지역 기초현황 조사·분석
- 주변지역 쇠퇴현황 조사·분석
- 경기도청 주변 (완료, 진행 중, 진행 예정 포함) 도시재생 관련 사업 조사·분석
- 경기도청 공무원 법인카드 사용내역 분석
- 주변지역 공가(빈집), 공실 현황조사
- 또한 연구진은 주변지역 주요 이해관계자 및 전문가 의견청취
 - 주변지역 상인, 주민들과의 FGI
 - 도시정책 시민(청소년)기획단 참여, 주요 이해관계자들과의 간담회 참여
 - 관련 분야 전문가 자문회의 개최 (교통, 사회적경제, 도시설계, 가로설계, 소규모 주거지 정비, 젠트리피케이션, 빅데이터, 도서관 등, 총 14회)

제3절 연구의 구성

- 본 연구는 크게 현황 진단 및 분석(2장)과 재생전략 제시(3-7장) 등 2개 파트로 구성됨
(그림 1-2)
- 2장에서는 경기도청 재생 전략 수립과 관계되는 기본 현황을 조사·분석함
 - 수원시 도시계획 및 재생 관련 계획에 대한 조사·분석
 - 경기도청 주변지역의 역사, 토지이용, 도로 및 교통, 인구구성 등의 기초자료 조사·분석
 - 쇠퇴 및 공가·공실 관련 현황, 도청 공무원들의 법인카드 사용 내역 분석을 통한 쇠퇴 영향력 분석
 - 경기도청 주변에서 과거에 진행되었거나 진행되고 있거나 또는 진행될 예정인 수원시 도시재생 관련사업 조사·분석
- 3장에서는 주요 이해관계자 및 전문가 의견을 수렴해 보고, 이를 앞에서 파악된 기본현황과 함께 종합적으로 분석하여 도청 주변지역 재생의 4대 전략을 제시함
 - 수원시민, 주민(상인), 전문가 의견을 종합적으로 수렴함
 - 이를 2장의 내용주변지역과 함께 종합적으로 분석하여 주변지역 재생 4대 전략을 도출하고, 각 전략의 핵심 내용을 간략하게 소개함
- 4-7장에서는 앞에서 도출된 4가지 재생 전략을 자세하게 살펴보고, 이를 실현하는 방안을 도출함

- 4장에서는 ‘걷고 싶은 수원시 역사도심 조성’과 관계된 세계 주요도시 사례와 수원시 관련 정책을 고찰해 보고 기본 방향을 제시해 보았으며, 특히 본 연구에서 추가적으로 제시하고 있는 3개의 보행축 조성 방안에 대해 자세하게 고찰함
- 5장에서는 경기도청 이전부지를 활용하여 지역재생의 거점으로 활용하는 방안에 대해 검토해 보았음
- 6장에서는 도청 주변지역 상업지역, 그 중에서도 남문로데오거리 인근을 문화특구 (cultural quarter) 조성과 지역 자원의 적극적 활용을 통한 ‘휘영청 여행자 거리’로 조성하는 것을 제안하고, 구체적인 실현 방안을 제시함
- 7장에서는 소규모주택 정비사업과 국공유지 활용을 통해 도청 주변 저층주거지를 ‘살기 좋은 동네’를 만드는 방안을 제시함

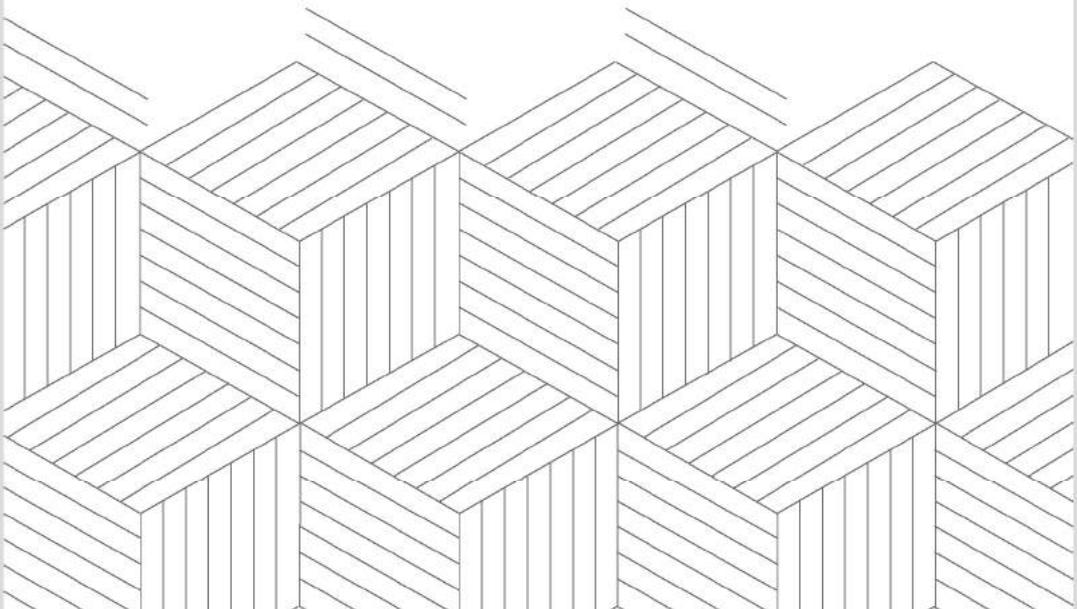
〈그림 1-2〉 연구의 구성



제2장

경기도청 주변지역 기본현황 및 여건분석

- 제1절 수원시 재생 관련 계획현황
- 제2절 경기도청 주변지역 기초현황
- 제3절 경기도청 주변지역 쇠퇴현황 및
경기도청 공무원의 지역상권 이용현황
- 제4절 수원시 역사도심 내 도시재생 관련사업 추진 현황



제2장 경기도청 주변지역 기본현황 및 여건분석

제1절 수원시 재생 관련 계획현황

1. 2030 수원시 도시기본계획

1) 계획의 위상 및 목적

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 근거하여 수립되는 법정계획
 - 계획시점으로부터 20년을 기준으로 수립하되, 5년마다 계획의 타당성을 재검토하며, 필요시 수정 또는 다시 수립함
- 향후 20년간 수원시 미래상과 발전방향을 제시하고, 도시계획과 관련된 다양한 부문별 계획(주택, 공원, 교통, 산업 등)을 통합·조정하기 위한 목적으로 수립되는 수원시의 최상위 도시계획

2) 주요내용 및 시사점

- 시민참여를 강조하는 수원시의 시정철학에 따라, 도시기본계획 수립 시 시민들이 직접 참여하고, 또한 방대한 설문조사를 통해 시민들의 의사를 반영하여 수립하였음
 - 일반시민들이 참여하여 도시기본계획을 수립한 전국 최초 사례로, 총 5회에 걸쳐 추첨을 통해 선별된 일반시민 130명과 청소년 100명의 시민계획단이 참여하여 토론을 통해 계획을 수립
 - 동시에 1,663명의 수원시민과 387명의 공무원, 그리고 온라인을 통해 추가로 63명을 실시하여 총 2,113명을 대상으로 설문조사를 실시하였음
- 시민계획단을 통해 3가지 도시 미래상(목표)을 설정하고, 이를 달성하기 위한 21가지 전략(목표 당 7가지)을 제시하였음
 - 사람과 환경의 가치를 실현하는 도시
 - 역사문화관광과 첨단산업이 상생하는 도시
 - 거버넌스를 통한 균형발전도시

〈표 2-1〉 수원시 도시계획 목표 및 전략

| 목 표 | 전 략 | |
|------------------------|---|--|
| 사람과 환경의 가치를 실현하는 도시 | 1. 다양한 문화, 사람이 함께 하는 다문화 도시 2. 작은 소리에도 귀를 기울이는 도시 3. 아이들이 즐거운 도시 4. 누구나 살기 좋은 안전도시 | 5. 누구나 존중 받는 복지도시 6. 깨끗하고 쾌적한 환경도시 7. 참여와 소통, 교육에 기초한 인문학 도시 |
| 역사문화 관광과 첨단산업이 상생하는 도시 | 1. 산학연이 함께하는 연구도시 2. 자연친화적 첨단 융복합 산업도시 3. 도시정체성 및 브랜드 특화도시 4. 시민과 기업이 함께하는 도시 | 5. 머물고 싶은 역사관광 도시 6. 풍부한 고용과 생산이 가능한 자족 도시 7. 지역경제가 활성화된 활력도시 |
| 거버넌스를 통한 균형발전도시 | 1. 광역적 도시기반이 구축된 통합도시 2. 시민이 만드는 열린 도시 3. 시민이 주인되는 도시 4. 그린네트워크형 슬로우 시티 | 5. 거버넌스 행정을 통한 소통도시 6. 대중교통에 기초한 지속가능 도시 7. 동서/신구가 조화된 균형발전 도시 |

자료 : 2030년 수원 도시기본계획 (p. 68)

- 또한, 도시기본계획에서는 수원시의 공간·기능적 위계를 크게 1도심, 5부도심, 1지역 중심으로 설정하고 있음 〈그림 2-1〉
 - 도심 : 수원시의 공간, 역사, 교통의 중심인 수원역-시청-화성으로 이어지는 지역
 - 부도심 : 정자동, 광교, 영통, 오목천, 호매실 등 도심을 주변으로 지리적으로 고르게 배치하여 수원 전역이 균형적으로 발전할 수 있는 방향 설정
 - 지역중심 : 향후 이전 후 개발 예정인 수원비행장을 지정, 미래 개발 수요에 대비

〈그림 2-1〉 수원시 도시공간구조



자료 : 2030 수원시 도시기본계획, p.118

2. 2020 수원시 도시·주거환경정비기본계획

1) 계획의 위상 및 목적

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 인구 50만명 이상 도시에 수립하는 법정계획
- 계획의 목적은 다음과 같음
 - 노후된 기성시가지의 합리적인 정비방안을 마련하여 개발수요에 효과적으로 대처
 - 사업성 위주의 개발로 인한 도시기반시설부족, 도시경관훼손, 주변지역과의 부조화 등 도시문제를 미연에 방지하고, 선계획-후개발 정비사업을 추진하여 도시의 지속가능한 발전유도와 기성시가지의 계획적으로 정비 및 관리
 - 특히 이 계획에서는 정비사업의 기본방향을 제시하며, 정비(예정)구역을 지정함

2) 주요내용 및 시사점

- 계획의 목적과 취지에 맞게 수원시의 정비구역을 제시해 주고 있으며, 수원시 역사도심 주변의 정비구역은 <그림 2-2>와 같음
- 또한 2020 계획에서는 과거 정비계획에서 과도한 지구지정에 대한 부작용을 지적하고, 대규모 재개발·재건축 위주의 기성시가지 관리에서 도시르네상스(주민참여형 도시재생, 마을만들기)와 소규모 주택 재정비로 전환할 계획임을 제시
 - 향후 정비예정구역을 최소화 하고, 다양한 주거유형 확보를 지향
 - 주민참여형 거버넌스 도시재생의 실현을 위한 공공지원 확대
 - 블록단위재생을 통해 공공이 적극적으로 정비기반시설을 정비하고 건축규제완화 및 주차장완화 등을 통한 소단위 공동개발을 점진적으로 유도
- 수원시 시정철학을 반영하여 녹색교통 및 안전도시를 지향하며, 역사·문화 자원을 보존 및 활용하는 방식으로 도시 재정비를 유도
 - 녹색교통을 구축하고 환경설계를 통한 여성친화 및 안전도시 구현
 - 풍부한 자연경관을 활용하고 역사문화자원과 잘 어울리는 경관형성
 - 역사적 유물 및 전통건축물 보전과 활용을 통해 인접한 문화재가 잘 인식되고, 문화재의 특성과 잘 어우러지도록 건축계획 유도

〈그림 2-2〉 경기도청 주변 도시정비계획도



자료 : 2020 수원시 도시주거환경정비기본계획 p.93 재작성

3. 수원시 도시재생전략계획(안)

1) 계획의 배경 및 목적

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 도시재생특별법)에 근거하여 10년 단위로 수립되는 법정계획 (필요시 5년 단위로 정비)
- 수원시가 당면하고 있는 도시 내 불균형, 원도심 쇠퇴 등의 문제를 효과적으로 극복하고, 향후 수원시의 도시재생 전략을 종합적이고 체계적으로 수립하기 위하여 수립
 - 원도심의 쇠퇴와 부도심의 성장으로 인한 도시 내 불균형 문제가 대두되는 상황에서 종합적이고 체계적인 도시재생 추진이 요구됨
 - 도시의 쇠퇴정도를 진단하고 도시재생 비전·목표·추진전략을 제시

- 또한, 전략계획에서는 도시재생 활성화지역을 선정하고, 우선순위를 정하며, 활성화지역별로 큰 틀에서의 재생 방향을 제시
 - 쇠퇴정도, 수원시 도시정책, 지역자원 등을 종합적으로 고려하여 도시재생 활성화지역을 선정하고 우선순위를 지정
 - 또한, 활성화지역 별로 큰 틀에서의 재생 방향을 제시

2) 주요내용 및 시사점

(1) 수원시 도시재생의 비전 및 목표

- 비전 : 수원르네상스 재생으로 소통하고 공유하며 성장하는 휴먼시티 수원
- 목표 : 주민중심의 원도심 활력 회복 및 주변 부도심과의 상생을 통한 지속가능한 역사 문화도시 수원의 정체성 확립

(2) 기본방향

- 원도심 활력 증진
 - 역사·문화자산을 활용한 도시 정체성 확립 및 경쟁력 회복
 - 지역의 다양한 자산을 토대로 공유경제구현을 통한 지역경제 활성화 도모
- 기존 시가지와 신시가지 조화
 - 생활인프라 개선을 통한 기존 시가지 및 주거지 주거환경개선을 통한 균형발전
 - 안전하고 친환경적인 공간조성 및 관리를 통한 지속가능한 생활환경 유지
- 주민중심 마을르네상스 구축
 - 수원 마을르네상스의 계승 및 발전을 통한 주민공동체 중심의 도시재생체계 구축
 - 민·관·전문가 통합 거버넌스로 소통과 공유 중심의 공동체로 도시재생 선도

〈그림 2-3〉 도시재생 기본구상(안) 기본방향



자료 : 수원시 도시재생전략계획(안) (p. 48)

(3) 도시재생 기본구상

- 원도심 재생 : 역사·문화, 상업 중심의 도시재생을 통한 부도심과의 불균형 해소
 - 인구·사회, 산업·경제, 물리환경에 대한 쇠퇴도가 가장 높은 행궁동, 매산동 중심의 원도심 지역에 역사문화·상업 중심의 도시재생 추진
 - 상권 활성화, 주거환경 개선을 통한 1990년대 이후 조성된 택지개발지구(특히 영통, 광고 등)와의 격차 완화
- 원도심 주변 쇠퇴지역 재생 : 원도심 외곽 저층 주거지에 대한 재생사업 확산 필요
 - 원도심 도시재생 후속으로 연무동, 영화동, 우만동, 매탄동, 세류동 등 원도심 주변 쇠퇴지수가 높은 지역을 대상으로 주거 중심의 도시재생 사업 확산 필요
- 택지개발지구로 조성된 지역 관리 : 공동체 조성을 중심으로 재생방향 설정
 - 1980년대에 조성된 택지개발지구는 원도심 주변 쇠퇴지역에 비해 상대적으로 양호한 인프라를 가지고 있으나, 조성된 지 30여년이 경과하고, 주민편의시설 부족 및 주차, 쓰레기 문제 등으로 인한 문제를 가지고 있는 지역을 대상으로 함
 - 공동체 조성, 주민편의시설 확충 등의 재생 방식을 통해 지속가능성 제고
- 향후 도시성장 기회지역에 대한 선제적 준비 : 수원의 미래 성장 동력 확보를 위한 선제적 대비
 - R&D 사이언스파크, 스마트폴리스 등 기회지역에 대한 재생방안 마련

(그림 2-4) 도시재생 기본구상(안) 공간기본구상



자료 : 수원시 도시재생전략계획(안) (p. 49)

3) 도시재생 활성화지역 및 우선순위 선정

(1) 수원시 도시재생 활성화지역 선정 방법

- 도시재생 활성화지역 지정은 「도시재생특별법」에 따라 세부기준(인구, 총사업체 수, 노후건축물 관련 3가지 지표 중 2가지 이상)을 충족하는 지역 중 지역특성을 고려하여 적절한 유형을 지정함
 - 인구 : 최근 30년간 인구가 최대치보다 20% 이상 줄었거나 최근 5년간 3년 이상 연속 감소한 지역
 - 총 사업체 수 : 최근 10년간 총 사업체 수가 최대치보다 5% 이상 빠졌거나 최근 5년간 3년 이상 총 사업체 수 연속 감소한 지역
 - 노후 건축물 : 전체 건축물 중 20년 이상 건축물이 50% 이상인 지역
- 1차적으로 법적 쇠퇴 기준인 인구, 산업, 물리환경 쇠퇴지표 중 2가지 이상 충족되는 지역을 행정동 단위로 분석하고, 2차적으로 세부지표를 추가하여 행정동 및 집계구 단위)로 실시

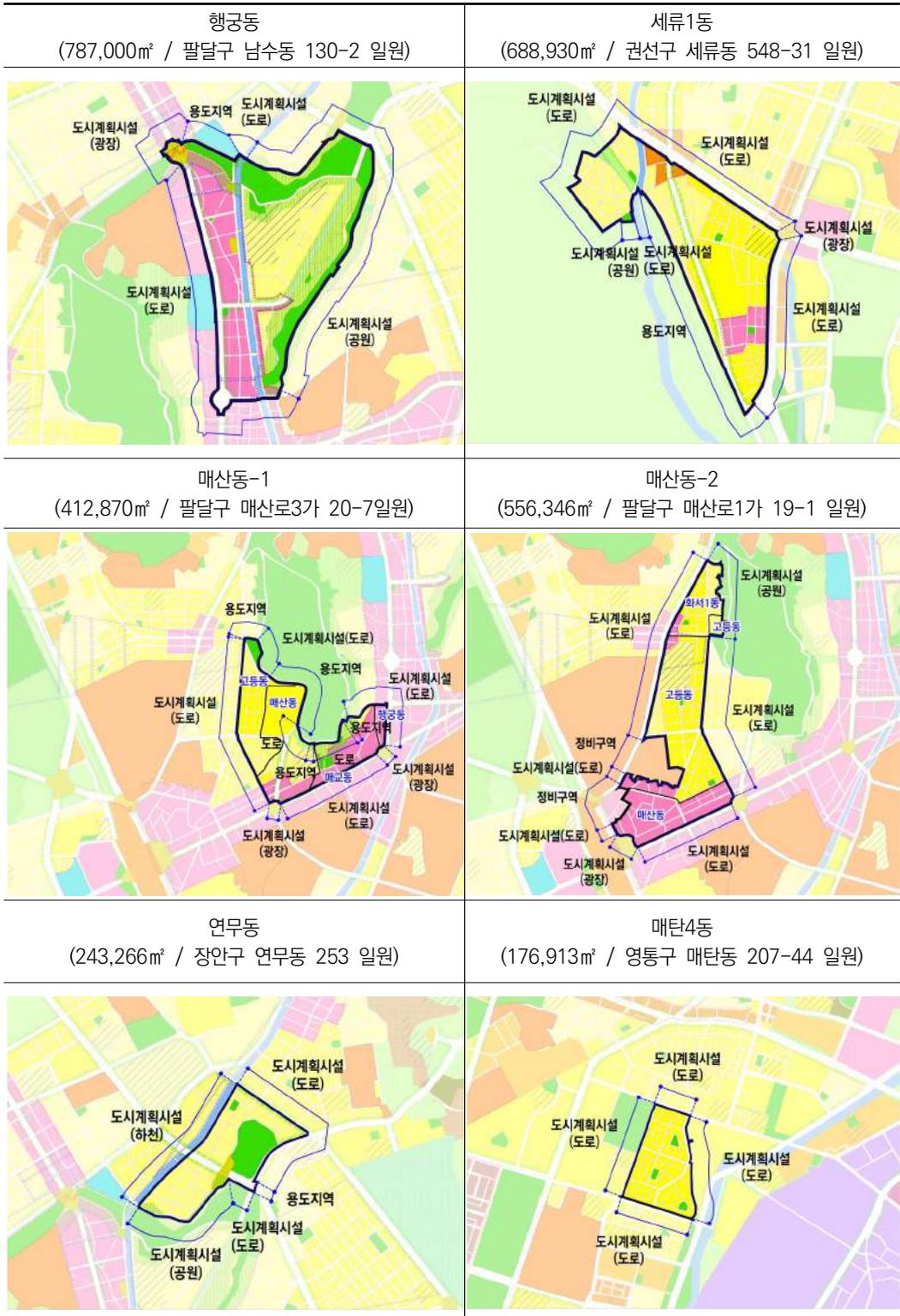
- 인구·사회부문 : 노령화지수 및 고령인구에 대한 쇠퇴지수가 높은 편이며, 행궁동, 매교동, 연무동, 세류동에 대한 인구사회부문 쇠퇴가 두드러짐
- 산업·경제부문 : 행궁동을 중심으로 연무동, 매교동, 세류동으로 이어지는 남북축으로 쇠퇴지수가 높게 나타남
- 물리환경부문 : 행궁동을 중심으로 연무동, 매교동, 세류동으로 이어지는 남북축 및 매탄4동에서 높은 쇠퇴지수가 높게 나타남
- 3차적으로, 수원시의 정책 및 도시재생 관련 전략을 분석함
 - 행정동별 상위계획 부합, 주민의지, 전략적 정비지역, 기타 자원현황 등 반영
- 마지막으로, 개발(예정)구역, 개발제한구역, 산업단지 등 현 재생사업 틀에 적합하지 않은 지역을 제외
 - 수원시 전체 개발제한구역, 택지개발구역, 공공주택지구, 도시개발구역, 정비구역, 산업단지 및 개발사업구역, 개발불능지역을 제외함

(2) 수원시 도시재생 활성화지역 선정 및 우선순위

- 위의 절차를 거쳐 다섯 개의 활성화지역을 선정하였으며, 종합 집계점수에 따라 우선순위를 결정함
 - 가장 시급한 활성화구역 순서대로 행궁동, 매산동, 연무동, 세류2동, 매탄4동 등 다섯 개의 활성화 지역을 선정하였음
 - 그 중에서 세류역, 매산동, 행궁동, 연무동 등 연속적으로 이어지는 쇠퇴 지역을 수원시 도시재생 중심축으로 지정
- 도시계획시설, 용도지역, 정비구역 등을 경계로 구역 경계 설정
 - 효과적인 도시재생 사업을 위해 매산동의 경우 매산동-1(경기도청 주변)과 매산동-2(수원역 주변)으로 분리하여 구역계를 설정함 <그림 2-5>

3) 집계구는 기초단위구를 몇 개씩 묶어 일정한 인구규모를 유지하면서 사회경제적으로 비슷한 사람들이 모일 수 있도록 획정한 경계로 GIS 서비스의 단위로 활용 가능한 최소 단위임

〈그림 2-5〉 구역 경계 설정



4) 도시재생전략계획에서 제시하는 경기도청 주변지역 재생방향

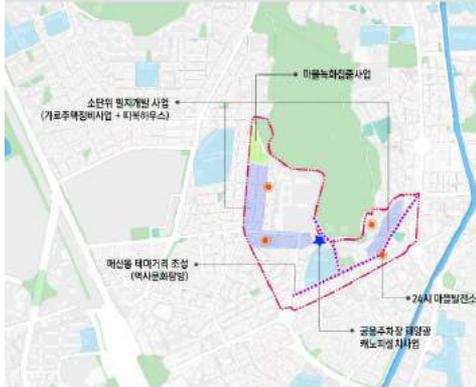
(1) 행궁동

- 행궁동은 원도심의 핵심지역으로, 수원화성을 중심으로 역사문화자산이 풍부하여 잠재력이 있으나 문화재 보호구역으로 인한 규제로 인해 노후주택과 기반시설 등이 열악하여 거주민들의 정주환경이 불량한 지역
- 따라서 역사문화자산을 활용하여 공간의 매력을 증진시키면서 주거환경의 질을 높이기 위해 근린재생형 활성화지역으로 지정되었으며, 잠재력을 극대화하고 주민들의 삶의 질을 높이는 방향으로 재생 추진 (아래 '행궁동 도시재생 활성화계획'참조)

(2) 매산동

- 매산동은 수원역, 경기도청 주변을 포함한 수원시 원도심의 핵심지역으로, 수원시의 중심상업기능과 주거지가 혼재된 지역
 - 남으로는 수원역-중동사거리까지 이어지고, 북으로는 굿모닝하우스 까지 이어지는 지역으로, 매산동-1, 매산동-2로 구분됨 <그림 2-6, 2-7>
- 대중교통의 중심지이자 풍부한 역사문화자원을 가지고 있어 상권이 발달하고 주거지가 형성될 수 있는 잠재력이 큰 지역이지만, 건축물 노후화와 인프라 부족 등의 이유로 인해 쇠퇴현상이 두드러지게 나타나고 있는 지역
 - 수원역 로데오거리, 중국인 밀집상권(일명 양꼬치거리) 등 상업기능이 발달해 있지만, 건축물 노후화 및 기반시설 부족 (이면도로, 주차장 등) 등으로 인해 상권 쇠퇴현상이 나타나고 있음
 - 또한, 범죄위험과 주민편의시설 부족, 주차 및 쓰레기 처리 시설 부족 등으로 인해 주거지역의 슬럼화 현상이 부분적으로 나타나고 있음
- 도시재생전략계획에서는 주변지역 재생 방향으로 △수원시 원도심 활성화 및 경기도청 이전에 따른 대책마련, △지역의 다양한 역사·문화·인적자원을 토대로 공유경제 구현 등을 제시하고 있음
 - 주요 사업으로는 소단위 필지개발사업, 매산동 테마거리조성(역사문화탐방), 24시 마을발전소 운영 등이 있음

〈그림 2-6〉 매산동1 활성화계획 구상안



〈그림 2-7〉 매산동2 활성화계획 구상안



1. 행궁동 도시재생 활성화계획

1) 계획의 위상 및 수립배경

- 도시재생 활성화계획은 「도시재생특별법」에 따라 도시재생전략계획에 부합하도록 도시재생활성화지역에 대하여 지역발전과 도시재생을 위하여 추진하는 다양한 도시재생사업을 연계하여 종합적으로 수립하는 실행계획임
- 행궁동 인근은 2016년도 도시재생 일반지역 (근린일반형) 으로 선정되었고, 이에 따라 도시재생 활성화계획을 수립하였음

2) 주요내용 및 시사점

- 행궁동은 도시재생전략계획(안)에서 제시한 도시재생 중심축에서도 핵심에 위치하며, 가장 우선순위가 높은 곳으로 지정되어 있음
- 역사문화거점으로서의 재생을 목표로 하며 △지역주민간 소통 및 역량강화, △역사문화자산 연계 및 활용, △지역경제활성화 등을 기본방향으로 설정함
 - 주요 사업으로는 △살기편한 내 동네 만들기 사업, △행궁골목길 특성화사업, △행궁동 도시재생거점센터 조성사업, △행궁어울림장터 조성사업, △공유경제공장 조성사업 등이 있음 <그림 2-8>

〈그림 2-9〉 수원 신읍으로 이전경로

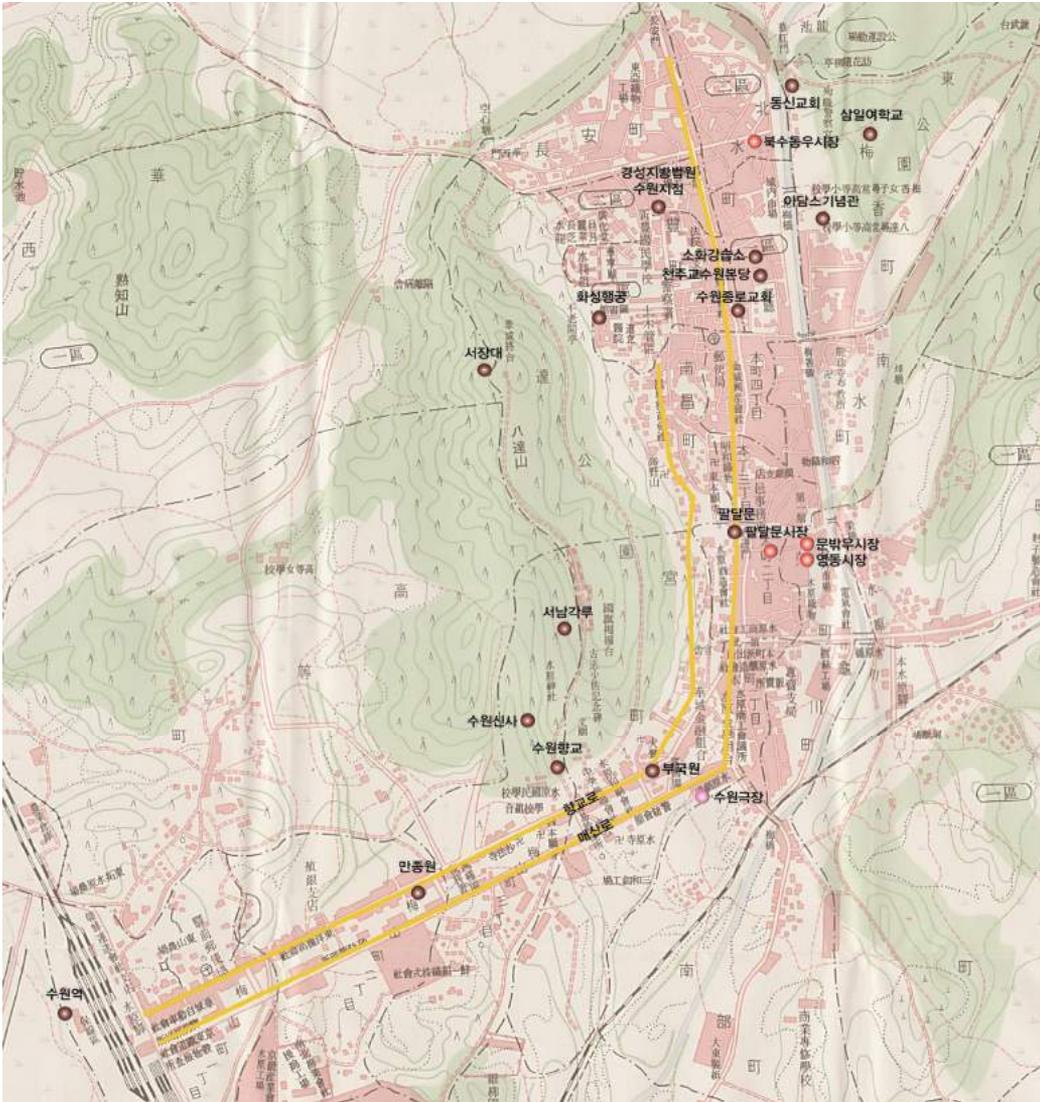


〈그림 2-10〉 수원부내의 가로구성



- 1905년 경부선 개통 이후 기존 화성 주변을 벗어나 수원역 주변에 새로운 시가지가 형성되기 시작
 - 화성부터 역전까지 별판에 일본인들이 길 양쪽에 건물을 짓기 시작하였고 역전 일대가 개발되기 시작함
- 일제강점기 일본 상인들은 수원역 근처에 상권을 형성하였고, 상권이 향교로-행궁로를 따라 점차 확대되며 수원역 - 수원화성으로 이어지는 현재의 수원 역사도심의 공간적 틀이 형성됨
- 다수의 근대 건축물들이 향교로-행궁로를 따라 건설되었고, 현재도 다수의 역사문화 자원들이 이 길을 따라 남아있음 〈그림 2-11〉
 - 부국원, 만종원, 수원문화원, 소화강습소(소화초등학교) 등

〈그림 2-11〉 조선시대-일제강점기 시기의 주요 역사·문화 유산



자료 : 수원 상공회의소에서 1943년 발간한 수원읍지도

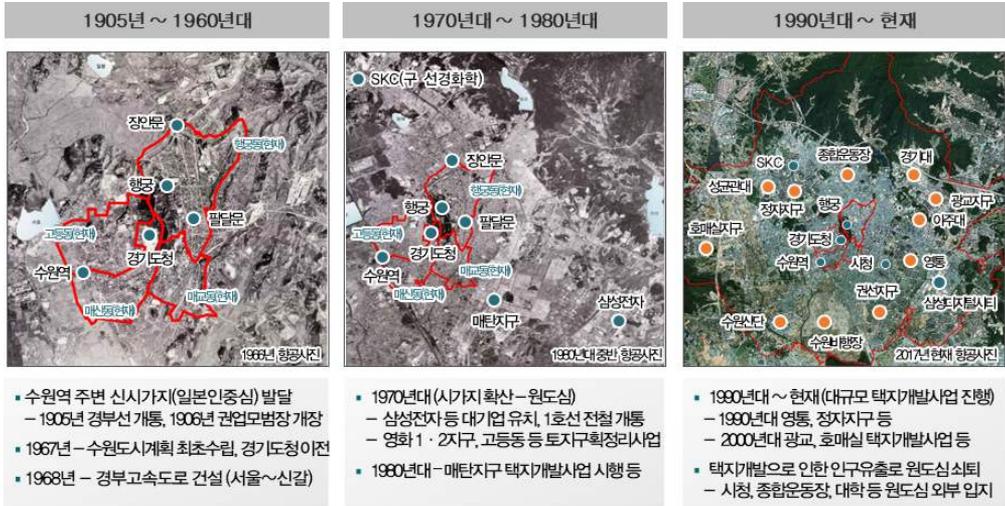
2) 해방후 - 현재

(1) 수원 역사도심의 발전과 쇠퇴 : 행정, 상업

- 1967년 경기도청이 서울시 태평로에서 현재의 위치로 이전
- 도청과 수원화성 주변에 수원시청, 검찰청, 법원 등의 공공기관들이 밀집하며 도청 주변은 행정·사법의 중심으로 발전

- 1987년까지 수원시청은 현재 수원시 가족여성회관 건물에 위치하고 있었음
- 또한 철도교통의 중심인 수원역과 버스 교통의 중심인 터미널이 위치했던 수원 역사도심은 역사적으로 수원 교통의 중심이었음
 - 1905년 경부선이 개통한 이래로 수원 교통의 중심 역할을 수행하였으며, 1970년대에 1호선 전철이 개통되면서 유동인구가 더욱 늘어났음
 - 2001년까지 수원역 근처 고등동에 수원터미널이 위치하였고, 따라서 이곳은 수원시 내외로 연결되는 버스 교통의 핵심이었음
- 1980년경부터 공공기관의 시 외곽으로의 이전이 시작되었으며, 이는 수원 역사도심 쇠퇴에 하나의 요인으로 작용
 - 1984년 법원·검찰청, 1987년 수원시청 등 공공기관들이 외곽으로 이전
- 역사도심 상권의 경우, 대규모 신규 상권 형성, 지속적인 공공기관 이전 등으로 인한 요인으로 2000년대 초반부터 급격하게 쇠퇴 현상이 나타남
 - 2000년대 초반 수원역사 복합개발(AK플라자), 광고 등 신도시 상권 활성화, 2014년 수원역 롯데몰 건설 등 대규모 신규 상권이 꾸준히 형성되어 오고 있음
 - 남문로테오 상권의 경우 2000년대 초반부터 상권 쇠퇴가 두드러져 왔고, 현재까지도 지속적으로 침체되어 있음
 - 남문 앞 전통시장(팔달시장, 영동시장, 지동시장 등) 역시 여타 전통시장과 유사하게 점차 상권이 약화되어가고 있는 추세에 있으나, 지속적인 상권활성화 정책으로 다소 활기를 회복하고 있음
- 수원역 앞 상권의 경우, 수원역 테마가로 등 일부 상권은 현재 활성화 되어 있으나 역전시장, 성매매집결지 등 주변지역은 잠재력에 비해 저이용 되고 있고, 또한 주변에 대규모 신규 쇼핑몰이 개발 예정으로 향후 상권 타격이 예상되고 있음
 - 일 20만 명의 유동인구와 대중교통의 결절점에 위치하여 '수원역 테마거리'(향교로 수원역- 수원세무서 사이)는 현재 활성화 되어 있으나,
 - KCC몰(2018년) 등 주변 대규모 상권 개발 예정에 따라 상권에 타격이 있을 것으로 예상되고 있음
 - 또한, 수원역 테마거리 주변의 역전시장, 성매매집결지 등은 상권이 침체되어 있으며, 수원역전의 공간적·장소적 가치에 비해 저이용 되고 있음
- 이러한 이유로 2017년도 도시재생 뉴딜사업 공모에 중심시가지형으로 지원했으며, 선정되어 활성화계획 수립 절차를 진행 중에 있음

〈그림 2-12〉 수원시 공간구조 변화

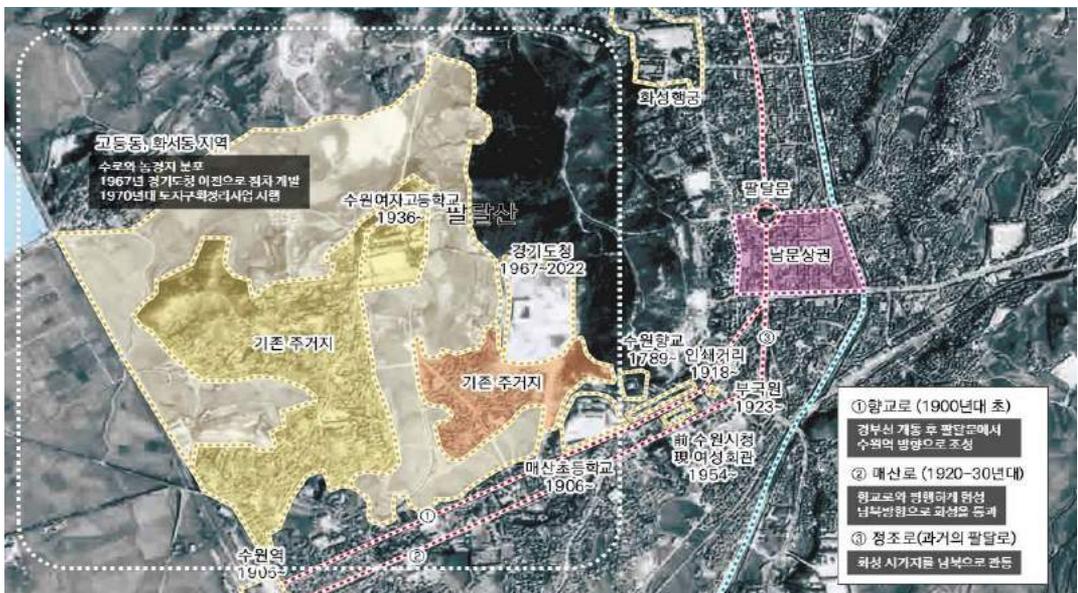


(2) 도청 주변 주거환경 변화

가. 매산로, 정조로 서북쪽 일대 (고등동, 화서동 인근)

- 고등동과 화서동 인근은 현재 고등지구 주거환경개선사업이 진행 중인 고지대⁶⁾와, 70년대 토지구획정리사업이 시행 되었던 저지대로 구분 〈그림 2-13〉

〈그림 2-13〉 고등동 주변지역 시대별 변화 (1966년 위성지도)



6) 상대적인 높이를 의미하며, 과거 이곳은 돌산이 있었으나 현재 주거환경개선사업을 진행하면서 지형 평탄화작업을 거치며 현재는 그 흔적이 거의 남아있지 않음

- 고지대의 경우 해방 전부터 주거지가 형성되어 있었고, 저지대의 경우 70년대 이전까지 논밭이었다가 70년대 토지구획정리사업이 시행되며 저층 주거지로 바뀌었음
 - ‘높은 지대에 위치하고 있는 마을’이라고 해서 생긴 지명에서도 알 수 있듯, 고등동 고지대에는 해방 전부터 주거지가 형성되어 있었음 <그림 2-13>
 - 고지대 주거지는 물리적 환경의 노후화가 매우 심각하여 2006년에 주거환경개선지구로 지정되었고 현재 재개발 사업이 진행 중에 있음 (2004-2019)
 - 저지대에는 경작지가 위치하고 있었는데, 70년대 토지구획정리사업이 시행되어 저층 주거지가 형성되었음 <그림 2-14>
 - 70-80년대 이 지역은 수원의 부촌으로 자리 잡았으나(이정하, 2007), 이후 40년 이상이 지나며 현재는 건물의 노후화와 기반시설 부족 등의 문제가 나타나고 있음
- 경기도청 남측 지역(이하 도청남쪽 주거지역)의 경우 1960년대 이전에 형성된 주거지가 있으며, 열악한 도시 인프라, 건축물 노후화 등으로 인해 부분적으로 슬럼화가 진행되고 있음
 - 이 지역은 다수의 좁은 길(4m 미만)이 블록 안으로 유기적으로 형성되어 있고, 따라서 다수의 맹지가 존재함
 - 대로 주변은 다수의 신축 건물이 존재하나, 블록 내부의 경우 접도조건 등의 건축 제약조건과 열악한 거주환경 등의 문제로 인해 다수의 노후한 주택이 존재하고, 슬럼화가 진행 중에 있음

<그림 2-14> 고등동 주변지역 시대별 변화 (2017년 위성지도)



나. 매산로, 정조로 동남쪽 일대 (매산동, 매교동, 세류동 인근)

- 매산로를 기준으로 매산로 동남쪽(매산동, 매교동 인근)은 해방 전부터 매산로를 따라 주거지가 형성되어 있던 지역으로, 현재 쇠퇴·낙후 현상이 두드러지게 나타나고 있음
 - 좁은 길, 부족한 주차장 등 도시기반시설 부족 현상이 심각하게 나타나고 있고, 이에 따라 쇠퇴·낙후 현상이 두드러지고 있음
- 2020 수원시 도시·주거환경정비기본계획에서 확인할 수 있듯, 매산로 동남쪽 상당부분이 정비사업구역으로 지정되었거나 지정되어있음 <그림 2-2, 26>
 - 그 중 일부는 사업 완료되었으나(예 : 수원세류 주거환경개선사업), 상당수는 아직 정비구역으로 지정되어 있음
 - 또한 일부지역은 정비구역 지정이 해제되었는데, 그 중 매산로 3가 95-9번지 일원은 ‘매산동 도시활력증진사업’(2015-2018년)이 진행 중에 있음 <그림 2-26>

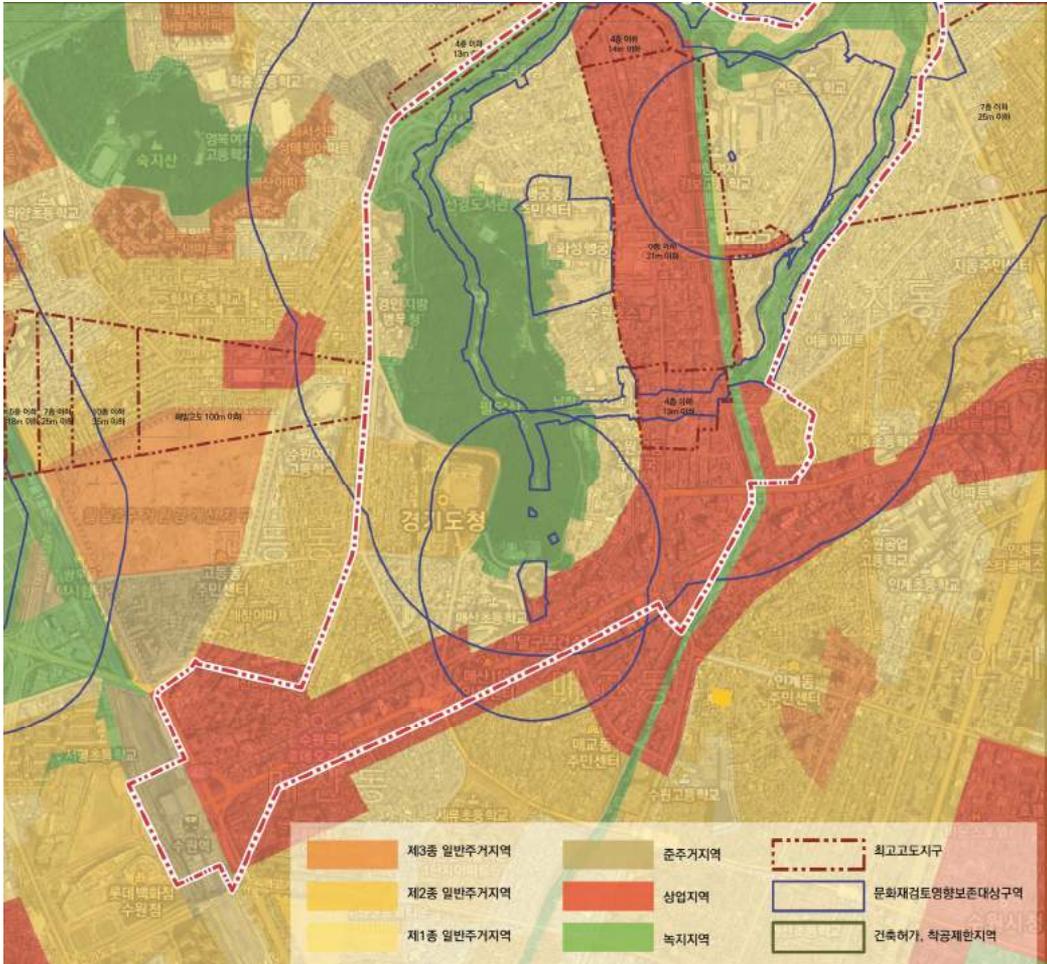
2. 토지이용 및 지형

1) 수원시 역사도심 토지이용 현황

- 도시기본계획 상 수원역-수원화성 사이는 수원시의 ‘도심’으로 지정되어 있음
- 이 지역은 토지이용 상 일반상업지역으로 지정되어 있고 수원시의 중심상업기능을 수행하고 있음 <그림 2-15>
 - 수원역에서 시작해서 매산로, 정조로를 따라 일반상업지역으로 지정되어있음
 - 이 지역 외에도 화서시장 주변과 매산로116번길, 중부대로를 따라서 일반상업지역으로 지정되어 있음
- 매산로, 정조로를 기준으로 상업지역 안쪽은 주거지역으로 지정되어 있음 <그림 2-15>
 - 경기도청과 고등 토지구획정리사업이 진행되었던 구역은 제2종일반주거지역으로 지정되어 있음
 - 효원로 북쪽-매산로116번길로 둘러싸인 구역 또한 제2종일반주거지역으로 지정되어 있음
 - 팔달2주거환경개선지구가 진행 중인 지역은 준주거지역과 제3종일반주거지역으로 지정되어 있음
 - 나머지 주거지역은 현재 제1종일반주거지역으로 지정되어 있음
- 수원화성 인근 문화재보호구역 및 수원비행장에 따른 최고고도지구 존재 <그림 2-15>

- 화성성곽 내 13m부터 21m 등으로 최고고도지구 지정
- 화성 반경 500m이내 지역, 현상변경허용기준구역으로 지정 (최고높이 제한)
- 고등동, 화서동 일대는 수원비행장에 따른 11m부터 35m 등의 최고고도지구 지정

〈그림 2-15〉 역사도심 일대 토지이용현황



2) 지형

- 경기도청 주변지역은 전반적으로 매산로·정조로 주변의 평지와, 팔달산 부근, 팔달2주거환경개선지구 주변, 화서1동 숙지산 주변의 경사지로 구성되어 있음 〈그림 2-16〉
 - 경기도청은 팔달산 서남쪽 자락 중턱에 위치하고 있음

〈그림 2-16〉 주변지형

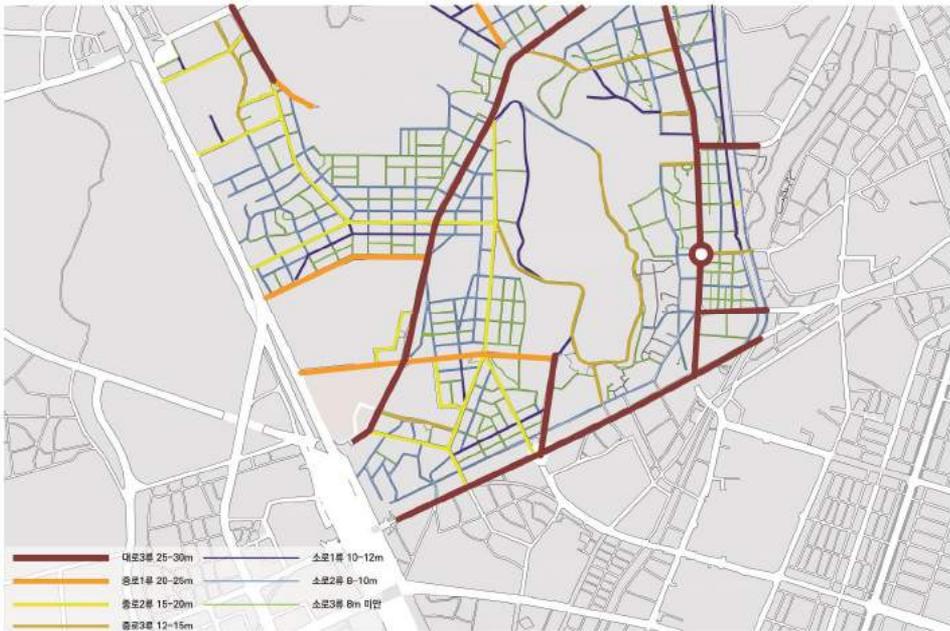


3. 도로 및 교통

1) 도로

- 도청 주변은 수원시의 중심상업지역으로, 수원역으로 향하는 다수의 간선 도로가 위치하고 있음
 - 매산로(폭 25m), 정조로(25m), 팔달로(25m), 효원로(25m), 중부대로(25m) 등 다수의 간선 도로 위치
- 행궁동, 매교동, 도청 남쪽, 매산로 동남쪽 주거지 주변에는 좁고 유기적 패턴을 가진 과거 옛길이 다수 존재하고 있음
 - 이 지역은 6m 이하의 폭을 가진 도로가 대부분이며, 4m 이내의 좁은 도로도 다수 존재
- 고등동 토지구획정리사업 구역의 경우 정형화된 도로 패턴을 보이고 있고, 대부분의 주거 블록은 폭 8m 또는 6m 도로로 둘러싸여 있음

〈그림 2-17〉 도로 현황



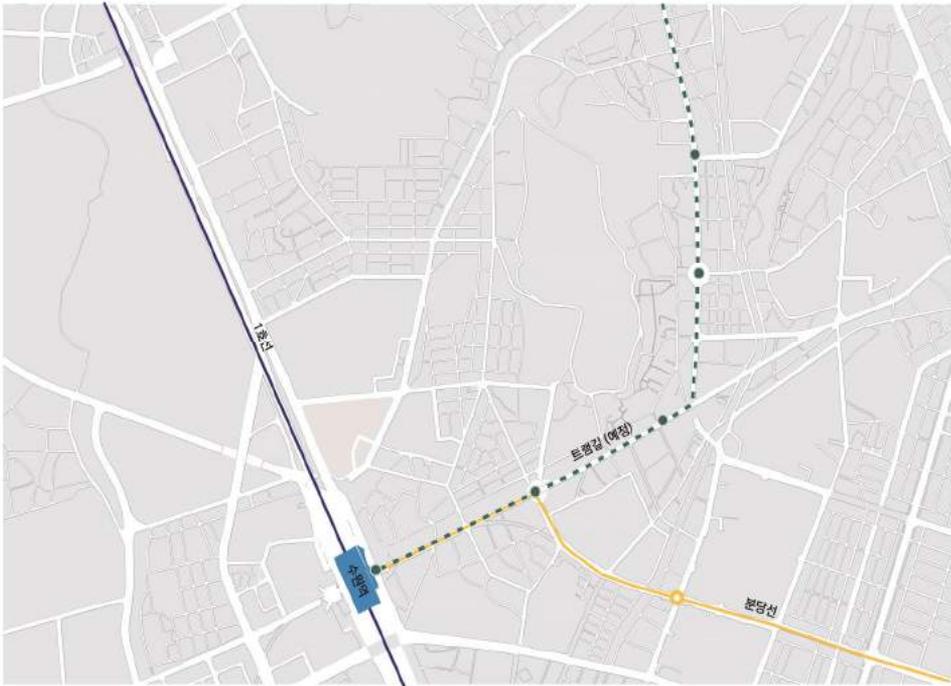
2) 대중교통⁷⁾

- 수원역 근처는 철도, 지하철, 버스 교통이 교차하는 수원시 대중교통의 허브로, 일 약 20만 명의 많은 유동인구가 존재
- 철도의 경우, 도청 주변에 위치한 수원역은 KTX, 일반철도, 광역전철이 정차하는 철도 교통의 허브로, 수원의 관문 역할을 하고 있음
 - 2015년 기준 일 4회 KTX가 정차하며, 2019년 지제에서 KTX 직결연결이 완료되면 일 83회의 KTX가 시·발착 할 예정임
 - 경부선·호남선·전라선·장항선 등의 일반철도가 수원역을 경유
 - 1호선, 분당선, 수인선(2019년 개통 예정) 광역전철이 수원역을 정차하거나 시·발착 하고 있거나 할 계획임
- 버스의 경우, 2014년 기준으로 수원시내 버스 중 51.6%가 수원역을 통과하고 있으며 (수원시, 2014), 도청 주변 간선도로에는 다수의 시내버스가 통과하고 있음
 - 수원시의 전체 버스노선 178개 가운데 수원역 일대를 통과하는 버스노선은 총 92개로, 전체 노선의 약 51.6%가 수원역으로 집중되며 통과함

7) 이 절은 「수원시 생태교통 기본계획」(수원시, 2012)을 주로 참조하여 작성함

- 현재 수원역-장안구청 사이 6.1km 구간에 수원 도시철도 1호선(트램)이 계획 중에 있으며, 동시에 트램 노선을 따라 대중교통 전용차로를 지정하여 운영하는 것을 추진 중에 있음 <그림 2-18>
- 대중교통전용차로 도입구간은 수원역에서 장안문까지의 3.4km 구간이며, 이 구간 사이의 정차역은 다음과 같음 : ①수원역, ②도청오거리, ③교동사거리, ④종로사거리(화성행궁광장), ⑤장안문

<그림 2-18> 계획 중인 수원 도시철도 1호선 (트램) 및 대중교통 전용지구



3) 보행 및 자전거도로

- 현재 경기도청 주변에서 보행과 관련한 가장 중요한 가로는 행궁로, 향교로라고 볼 수 있음
 - 행궁로는 화성 행궁광장에서 교동사거리 까지 이어지는 폭 8m 도로이고, 향교로는 수원역에서 중동사거리 까지 이어지는 폭 8m 도로임
- 두 가로는 교동인근에서 만나 수원역-행궁 광장까지 연속적으로 이어져 있고, 2000년대 이후 각각 '향교로 테마거리 조성사업'과 '행궁로 테마거리 조성사업'을 통해 가로 환경이 정비되어 물리적 환경 측면에서 양호한 보행이 조성되어 있음

- 수원역-NH 농협은행 수원역지점 사이는 ‘수원역 테마가로’로 불리는 곳으로서, 보행자 전용 가로가 조성되어 있고 가로를 따라 다수의 상점들이 위치하고 있어 보행하기에 안전하고 재미있는 환경이 조성되어 있음
- NH 농협은행 수원역지점-화성행궁광장 사이에는 일방통행 가로가 조성되어 있고, 이중 도청오거리-행궁광장 사이에는 차로와 보행공간 사이의 공간경계가 명확하지 않은 Shared Space 개념이 적용되어있음
- 보행 및 자전거 통행 환경과 관련하여, 도청 주변 가로는 전반적으로 많은 개선이 필요한 상황
 - 도청 주변은 시가지가 형성된 지 40년 이상 된 곳으로, 주차면적 부족으로 인해 곳곳에 불법주차가 되어 있어 보행 안전에 위협이 되고 있음 <그림 2-20>
 - 자전거 도로의 경우, 효원로, 매산로, 팔달로, 정조로 등의 주요 가로의 인도에 보행자·자전거 겸용도로 형식으로 조성되어 있음
 - 하지만, <그림 2-21>에서 볼 수 있듯 형식적으로 자전거 도로가 조성된 곳이 많아 개선이 필요함

<그림 2-19> 자전거도로 현황



〈그림 2-20〉 불법주정차로 인해 보행자 환경을 위협



〈그림 2-21〉 형식적인 자전거도로



4. 역사문화자원

- 앞에서 살펴봤듯이, 경기도청 주변은 조선시대-일제강점기-현대에 이르기 까지 수원 의 상업, 행정의 중심 기능을 수행해 오고 있는 역사도심으로 풍부한 역사·문화·관광자원이 존재
- 역사도심 내 대표적인 역사문화 자원으로는 수원의 상징이자 유네스코세계문화유산으로 지정되어 있는 수원화성과 행궁을 꼽을 수 있음
 - 수원화성과 행궁은 2016년 기준 연간 각 47만 명의 관광객이 방문 하고 있음 (관광지식정보시스템⁸⁾, 2016년 화성행궁 기준)
- 이밖에도 근대문화유산으로 지정된 경기도청 구관과 도지사 관사(굿모닝하우스), 문화재청 등록문화재로 지정된 (구) 부국원 건물과 소화초등학교 건물, 경기도문화재자료 1호로 지정된 수원향교 등 다수의 역사자원이 위치하고 있음
 - 국가지정문화재(2), 도지정문화재(6), 향토유적(5), 문화유적(12) 존재
 - 이 밖에도 과거 수원시청과 수원문화원으로 쓰였던 현 수원시 가족여성회관, 다수의 오랜 역사를 자랑하는 종교건물과 극장건물 등이 있음
 - 또한, 현재는 존재하지 않지만 역사적 가치가 있고, 따라서 복원을 검토할 가치가 있는 곳이 있음 (예 : 만종원)
- 또한, 역사도심인 도청 주변에는 풍부한 문화자원이 존재하고, 이는 도시재생에 있어 관광자원으로 활용 할 수 있음
 - 먼저, 수원을 대표하는 전통시장 이자 ‘글로벌 명품시장’ 사업 대상지로도 지정된 팔달문 남쪽의 9개 전통시장⁹⁾, 화서시장 등 다수의 전통시장이 존재하고, 이는 관광 자

8) 자료: 관광지식정보시스템 홈페이지 (<http://www.tour.go.kr/>)

원으로 활용될 수 있음

- 또한 도청 주변에는 전통시장 내 다수의 먹거리 명소 (예 : 지동시장 내 순대타운, 통닭거리), 오랜 역사를 가지고 있는 다문화 식당 (예 : 고등반점) 등의 다양한 먹거리 자원이 존재
- 화성박물관, 수원시립 아이파크 미술관 등 수원을 대표하는 박물관과 미술관이 화성 내 존재
- 또한, 항공로에 형성되어 있는 공방거리, 예술인 레지던시 (항공마을 커뮤니티 아트센터), 화성항공광장에서 진행되는 다수의 축제 등 관광객을 끌어들이 수 있는 풍부한 문화자원이 존재함

〈그림 2-22〉 역사·문화·관광자원 현황



5. 인구구성 및 상업 업종 현황

- 도청 주변 행정동인 매교동, 매산동, 고등동, 화서1동의 경우 수원시 전체에 비해 평균 연령이 높은 편에 속함 (수원시 전체 평균연령 : 37.3세, 2015년 기준) <표 2-2>

9) 글로벌 명품시장으로 지정되어 있는 9개 시장 : 구천동 공구상가, 남문로데오시장, 남문패션1번가(남문 로데오거리), 못골종합시장, 미나리광시장, 시민상가, 영동시장, 지동시장, 팔달문시장

- 그 중에서도 특히 도청과 가까운 매교동, 매산동, 고등동의 경우 수원시 전체에 비해 평균연령이 약 5-7세 가량 높음

〈표 2-2〉 거주민 인구분포 및 평균연령

2015년 12월말 기준

| | 매교동 | 매산동 | 고등동 | 화서1동 |
|----------------------------------|------|-------|-------|-------|
| 인구총합 | 9988 | 11261 | 10529 | 24804 |
| 0~9세 | 506 | 614 | 607 | 2171 |
| 10~19세 | 703 | 694 | 881 | 2906 |
| 20~29세 | 1389 | 2090 | 1441 | 3132 |
| 30~39세 | 1501 | 2066 | 1519 | 3746 |
| 40~49세 | 1523 | 1665 | 1741 | 4362 |
| 50~59세 | 1954 | 1953 | 1891 | 4128 |
| 60~69세 | 1273 | 1236 | 1332 | 2446 |
| 70~79세 | 835 | 692 | 812 | 1388 |
| 80세 이상 | 304 | 251 | 305 | 525 |
| 평균연령 (수원시 전체 평균 연령 : 37.3) | 44.8 | 42.1 | 43.8 | 40.0 |

자료 : 2015 인구주택총조사

〈표 2-3〉 거주외국인 수

2015년 12월말 기준

| | 매교동 | 매산동 | 고등동 | 화서1동 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| 총인구 | 11,508 | 14,092 | 14,204 | 26,664 |
| 내국인 | 9,988 | 11,261 | 10,529 | 24,804 |
| 외국인 | 1,520 | 2,831 | 3,675 | 1,860 |
| 외국인 비율 (수원시 전체 외국인 비율 : 4%) | 13% | 20% | 26% | 7% |

자료 : 2015 인구주택총조사

〈표 2-4〉 상업 업종

2017년 12월말 기준

| *분류 | 매교동 | 매산동 | 고등동 | 화서1동 | 합계 |
|----------|-----|-------|-----|------|-------|
| 음식 | 210 | 718 | 156 | 269 | 1,353 |
| 생활서비스 | 227 | 424 | 121 | 231 | 1,003 |
| 소매 | 304 | 1,037 | 144 | 504 | 1,989 |
| 관광/여가/오락 | 23 | 92 | 5 | 44 | 164 |
| 스포츠 | 5 | 11 | 0 | 10 | 26 |
| 학문/교육 | 62 | 127 | 28 | 79 | 296 |
| 숙박 | 22 | 109 | 15 | 2 | 148 |
| 부동산 | 38 | 65 | 32 | 53 | 188 |

자료 : 소상공인 상권정보시스템 <http://sg.sbiz.or.kr/> (* 소상공인 상권정보시스템 내 대분류 기준)

- 또한 도청 주변은 전반적으로 외국인의 비율이 수원시 평균(4%)보다 높았으며, 특히 매교동, 매산동, 고등동의 경우 수원시 전체 평균보다 9-22%가량 더 높았음 <표 2-3>
- 마지막으로, 도청 주변 상업 업종은 음식, 생활서비스, 소매의 비율이 높았으며, 그 중에서도 수원역 주변 상업지역을 대부분 포함하는 매산동에서 소매와 음식업이 차지하는 비율이 특히 높게 나타났음 <표 2-4>

6. 주민 공동체 및 사회적 경제 조직

- 경기도청 주변에는 주민자치위원회, 상인회, 마을만들기협의회, 각종 향우회, 협동조합 등 다양한 주민공동체 및 사회적경제 조직이 존재하고 있음
 - 경기도형 도시재생시범사업 구상서에 따르면, 경기도청을 둘러싸고 있는 공모 제안 대상지(매산동-1, 그림 2-13 참조)에는 <표 2-5>, <표 2-6>와 같은 다양한 주민공동체 조직과 사회적경제 조직이 존재하고 있음

<표 2-5> 주민공동체 현황

| | | |
|-----------------|---|---------------------------------------|
| 주민자치위원회 | · 수원시민햇빛발전협동조합추진위원회 · 매교동 주민자치위원회 | · 고등동 주민자치위원회 · 고등동 통장협의회 |
| 관련단체 | · 매산동 새마을지도자회 · 바르게살기운동협의회 | · 매산동 새마을부녀회 |
| 상인회 | · 매산동 테마거리 상인회 · 수원팔달로 로데오상인회 | · 매산동테마거리 상가 상인회 |
| 마을만들기협의회 | · 고등동 서로돌봄마을만들기위원회 · 교동창작촌 · 매교동매교사랑소식지만들기회 · 보물찾기 | · 좋은사람들 벽화 · 다모어 · 수원골목잡지 사이다클럽 |

자료 : 경기도형 도시재생시범사업 구상서

<표 2-6> 사회적 경제 조직 현황

| | | |
|---------------|---|-------------------------------|
| 사회적 기업 | · (주)경관조경 | |
| 협동조합 | · 수원시창업자사회적협동조합 · 디자인마을 협동조합 · 대한미용인 협동조합 | · 초록카페 협동조합 · 플라워비자카페 협동조합 |

자료 : 경기도형 도시재생시범사업 구상서

제3절 경기도청 주변지역 쇠퇴 및 경기도청 공무원의 지역상권 이용현황

1. 쇠퇴현황 및 향후전망

- 도시재생전략계획에서 분석했듯이, 도청 주변지역의 행정동인 고등동, 매산동, 매교동, 화서1동의 경우 쇠퇴·낙후 현상이 뚜렷하게 나타나고 있음 <표 2-7>
 - 모든 행정동에서 인구감소가 뚜렷하게 나타나고 있으며, 노후건축물의 비율도 매우 높게 나타나고 있음
 - 고등동과 매교동의 경우 사업체 수도 크게 감소하고 있음

<표 2-7> 도시쇠퇴현황

| 행정동명 | 고등동 | 매산동 | 매교동 | 화서1동 |
|-----------------|-----------------------|--------|--------|--------|
| 과거대비인구변화(%) | -63.33 ¹⁰⁾ | -15.18 | -37.73 | -22.00 |
| 최근인구변화(연속감소년수) | 5 | 5 | 5 | 5 |
| 과거대비사업체변화(%) | -34.41 | 6.39 | -12.43 | -5.71 |
| 최근사업체변화(연속감소년수) | 3 | 0 | 3 | 1 |
| 노후건축물비율(%) | 79.00 | 73.04 | 80.25 | 74.81 |
| 부합부분(개수) | 3 | 2 | 3 | 3 |

자료 : 도시재생종합정보체계 ('16.12 기준)

- 특히 고등동과 매산동의 경우, 총 인구가 지속적으로 감소한 가운데 특히 내국인의 인구 감소(-40.5%)가 두드러 졌으며 반면 외국인 비율은 큰 폭으로 증가(1,227.7%)해 왔음 <표 2-8>
 - 공개된 공공 데이터로는 외국인의 소득이나 국적을 정확하게 알 수 없으나,
 - 현재 고등동, 매산동 저층 주거지가 쇠퇴·낙후 지역이라는 것을 감안했을 때 새롭게 유입된 외국인 역시 저소득층이라고 추정되고 있음

10) 특히 고등동에서 인구감소가 두드러지는 이유는 고등지구 주거환경개선사업으로 인한 대규모 철거가 큰 영향을 끼침

〈표 2-8〉 2005-2015 매산동+고등동 인구변화

| 매산동+고등동 | 2005 | 2010 | 2015 | '05 - '15 증감률(%) |
|------------------|--------|--------|--------|------------------|
| 총인구 | 37,148 | 32,908 | 28,296 | -23.8 |
| 내국인 | 36,658 | 30,769 | 21,790 | -40.5 |
| 외국인 | 490 | 2,139 | 6,506 | +1,227.7 |
| 총인구 대비 외국인 비율(%) | 1.3 | 6.5 | 22.9 | - |

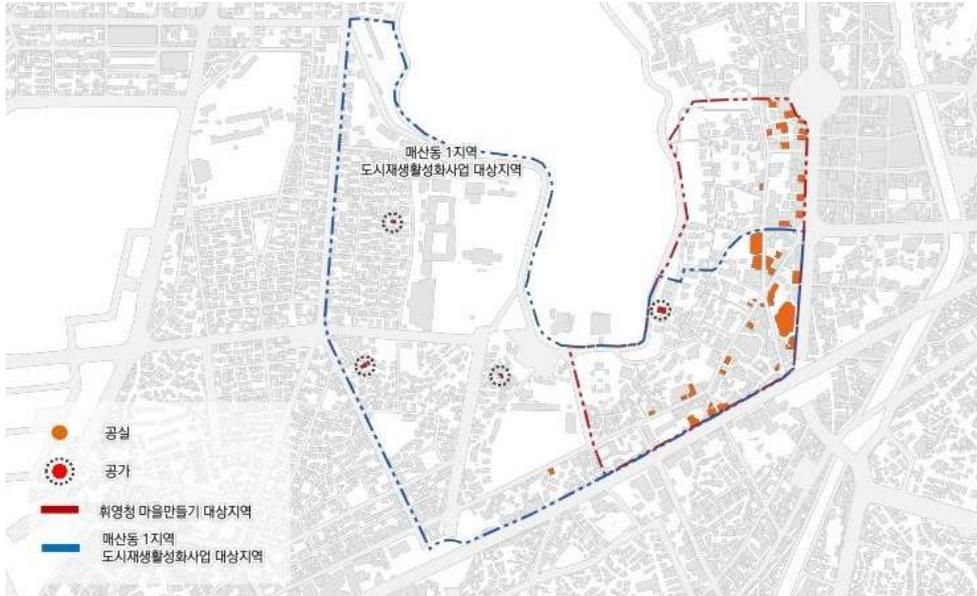
자료 : 인구주택총조사 (2005-2015년)

- 향후 외곽지역 개발사업, 수원역 서측 개발, 행정기관 이전 등으로 인해 수원시 역사도심 쇠퇴가 가속화 될 것으로 예상되고 있음
 - 향후 경기도청 이전(2020년), 수원비행장 이전(스마트폴리스 조성)(2024년), 수원 R&D Science Park 조성(2020년)으로 인하여 역사도심 쇠퇴가 가속화 될 것으로 예상되고 있음
 - 특히 수원역 서측 대규모 상업시설 개발은 수원역 동측 상권에 가장 직접적이고 심대한 파급효과를 미칠 것으로 예상되고 있음
 - 2003년 AK플라자, 2014년 롯데몰에 이어, 2018년에 KCC몰 개발이 예정되어 있음

2. 공가 및 공실 현황

- 주택 공가의 경우, 2017년 6-8월 경기도형 도시재생시범사업 구상서 작성 시 조사한 바에 따르면 매산동 1 지역 내 4채의 공가가 존재하고 있음 〈그림2-23〉
 - 특히 매산동 효원로15번길 상에 위치한 공가의 경우 흉물스럽게 장기간 방치되어 있고, 범죄의 장소로 활용될 수 있어 인근 주민들의 우려가 큼 〈그림 7-4〉
- 상가 공실의 경우, 15년 이상 지속된 상권의 쇠퇴로 인해 남문패션1번가(남문 로데오거리) 내 많은 상가에 공실이 존재하고 있음 〈그림2-23〉
 - 대부분 한 건물의 일부가 비어있는 형태로 존재하고 있으며, 1층 공실은 드물게 존재하여 밖에서 보기에 공실이라는 것이 눈에 쉽게 띄지 않음
- 향후 도시재생 전략 수립 시 공가와 공실을 활용하는 방안에 대한 고려 필요

〈그림 2-23〉 경기도청 주변지역 공가 및 공실 현황



3. 경기도청 공무원 법인카드 사용내역 분석 (도청 이전시 주변상권 영향 파악)

- 경기도청 공무원의 지역상권 이용현황을 분석하고, 이를 통해 경기도청 이전 시 주변 상권에 미치는 영향을 파악해 보기 위해서 경기도청 공무원의 1년치 법인카드 사용내역을 조사해 보고, 권역별로 나눠 분석해 보았음
 - 자료출처 : 경기도청 공무원 법인카드 사용내역 공개 자료 (2016년 3분기 - 2017년 2분기)
 - 권역 : 경기도청 주변지역을 행정동 경계, 공간적 범위, 가로 맥락을 종합적으로 고려하여 연구진이 임의적으로 9개 권역으로 분류 <표 2-9, 그림 2-24 참조>
- 도청 공무원의 법인카드 총 사용액 중 61%를 수원시 내에서 사용 하였으며, 총 사용액의 25%(3억 2천만 원)를 도청 주변지역 상권에서 사용함
 - 도청 직속기관 공무원의 법인카드 사용액은 연 12억 7천만 원이며 이 중 수원시 내 사용액은 약 7억 6천만 원(61%), 타 지역 약 3억 5천만 원(27%), 정보 없음 1억 5천만 원으로 나타남
 - 도청 직속기관 공무원의 법인카드 사용액 중 약 25%에 해당하는 3억 2천만 원 가량을 도청 주변지역 상권에서 사용함
- 도청 주변지역 중에서도 도청 동측 상권과 효원로 주변부(이하 도청상권), 화서시장 일

대(이하 화서상권)에 집중되어있으며, 도청 이전 시 해당 지역에 미치는 영향이 특히 클 것으로 예상됨

- 도청과 화서시장 상권은 연 사용액이 각각 약 8천만 원 가량 되며, 이는 각각 도청 공무원들의 법인카드 사용 총액의 약 6%(수원시 내 전체 사용액의 약 11%)에 해당됨

〈표 2-9〉 경기도청 공무원 법인카드 사용내역

(단위 : 천원)

| 권역 | 총액 | 수원 내 비중 | 총계 대비 |
|-------|-----------|---------|-------|
| 전체 | 1,271,890 | - | 100% |
| 수원시 | 760,357 | 100% | 61% |
| 수원역 | 12,507 | 2% | 1% |
| 고등1 | 28,130 | 4% | 2% |
| 고등2 | 26,647 | 4% | 2% |
| 도청 | 80,555 | 11% | 6% |
| 남문로데오 | 13,335 | 2% | 1% |
| 화성행궁 | 26,307 | 4% | 2% |
| 전통시장 | 2,902 | 0% | 0% |
| 화서시장 | 77,081 | 11% | 6% |
| 매산동 | 22,714 | 3% | 2% |

〈그림 2-24〉 경기도청 공무원 법인카드 사용 분포

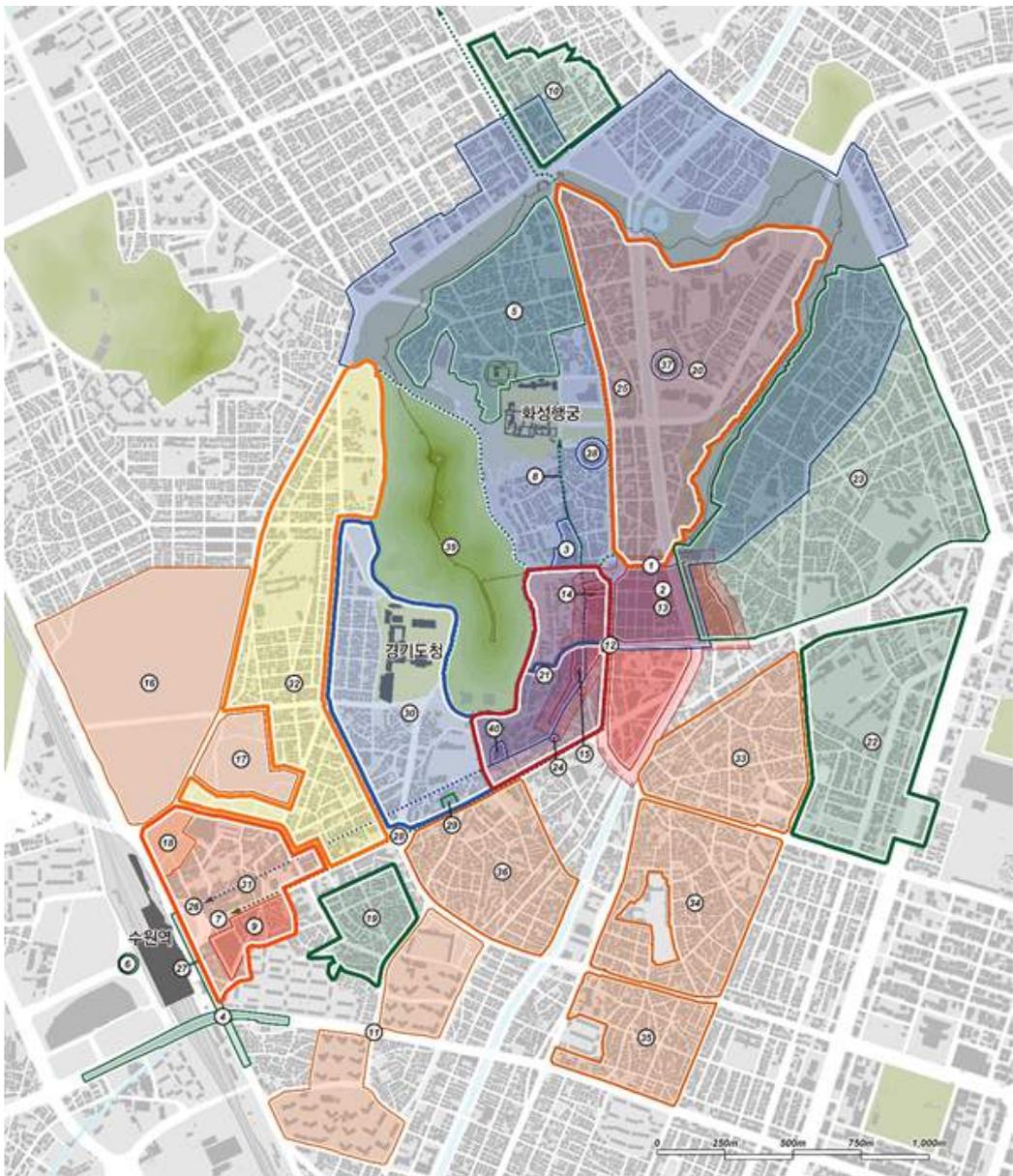


제1절 수원시 역사도심 내 도시재생 관련사업 추진 현황

1. 사업추진 현황 종합

- 수원시 역사도심은 기반시설의 부족과 기존 건물 등의 낙후가 두드러진 곳으로, 다음과 같이 다수의 도시재생 관련 사업이 진행 되고 있음 <표 2-10>

<그림 2-25> 수원시 역사도심 주변 추진사업현황



〈표 2-10〉 수원시 역사도심 주변 추진사업현황

| 구 분 | | 사 업 명 | 사 업 비 (단 위 : 억 원) | | | | |
|---------|---------------|---------------|------------------------|--------------------|-------|--------|---------|
| | | | 계 | 국 | 도 | 시 | |
| 완 료 사 업 | 상권활성화 | ① | 남수문일원 특화거리 조성사업 | 5.6 | 5.6 | · | · |
| | | ② | 문화관광형 시장 육성사업(영동시장) | 50 | 25 | · | 25 |
| | 문화 및 역사 | ③ | 남창동 문화재구역 정비사업 | 159 | 111 | 24 | 24 |
| | | ④ | 수원역 주변 경관개선 사업 | 11 | · | · | 11 |
| | 가로 및 교통 | ⑤ | 생태교통 수원2013 | 33.5 | 10 | 1.5 | 22 |
| | | ⑥ | 수원역 환승센터 건립 | 750 | 150 | 105 | 495 |
| | | ⑦ | 구도심 트램길 환경정비사업 | 19 | · | · | 19 |
| | | ⑧ | 향교로 테마거리 조성사업 | 114.2 | √ | √ | √ |
| | | ⑨ | 매산시장골목형시장 육성사업 | 4.6 | 2.3 | · | 2.3 |
| | 도시재생정비 및 도시재생 | ⑩ | 느림보타운(거북시장)도활사업 | 60 | √ | √ | √ |
| | | ⑪ | 팔달113-4구역 주거환경개선사업 11개 | √ | √ | √ | √ |
| 총 사업 수 | | 11개 | √ | √ | √ | √ | |
| 진 행 사 업 | 상권활성화 | ⑫ | 글로벌 명품시장 육성사업 | 46 | 23 | · | 23 |
| | | ⑬ | 청년창업 창업 지원사업(영동시장) | 15 | 7.5 | · | 6 |
| | | ⑭ | 남문 로데오거리 주차장 조성사업 | √ | √ | √ | √ |
| | | ⑮ | 남문로데오시장 혁신점포사업 | 3.8 | · | · | 3.8 |
| | 도시재생정비 및 도시재생 | ⑯ | 고등지구 주거환경 개선사업 | √ | √ | √ | √ |
| | | ⑰ | 팔달115-3구역 재개발사업 | √ | √ | √ | √ |
| | | ⑱ | 성매매집결지 도시환경정비사업 | 1,108 | · | · | 8 |
| | | ⑲ | 매산동수원형 도시르네상스 사업 | 50 | 25 | 8 | 18 |
| | | ⑳ | 행궁동 도시재생사업(일반지역) 사업 | 100 | 50 | · | 50 |
| | | ㉑ | 휘영청 마을 만들기 (추진중) | 47 | 2 | 23 | 22 |
| | | ㉒ | 인계 장다리마을 만들기 사업 | 60 | √ | √ | √ |
| | ㉓ | 지동 안전마을만들기 사업 | 50 | √ | √ | √ | |
| | 문화 및 역사 | ㉔ | 근대역사 전시관 건립 · 운영(부국원) | 18 | · | · | 18 |
| | | ㉕ | 수원화성 르네상스 전략사업 | 7,466 | 903.7 | 772.11 | 5,790.1 |
| | | ㉖ | 인문기행특구 역사탐방로 조성사업 | 568 | 39 | 17 | 512 |
| | 가로 및 교통 | ㉗ | 수원역 주변 육교 및 교량디자인 개선사업 | 11 | · | · | 11 |
| | | ㉘ | 원도심 대중교통 전용지구 조성 | 205 | 102 | · | 103 |
| | 기타 | ㉙ | 수원시 마음건강치유센터 | 300 | · | · | 300 |
| | 총 사업 수 | | 18개 | √ | √ | √ | √ |
| | 신 규 사 업 | 도시재생정비 및 도시재생 | ㉚ | 경기도 도시재생 공모사업 (선정) | 100 | · | 50 |
| ㉛ | | | 수원역전 도시재생뉴딜사업 (선정) | 250 | 150 | · | 100 |
| ㉜ | | | 저층주거지 등 도시재생사업 | · | · | · | · |
| ㉝ | | | 팔달115-9구역 재개발사업 | √ | √ | √ | √ |
| ㉞ | | | 팔달115-8구역 재개발사업 | √ | √ | √ | √ |
| ㉟ | | | 권선113-6구역 재개발사업 | √ | √ | √ | √ |
| ㊱ | | | 팔달115-6구역 재개발사업 | √ | √ | √ | √ |
| 문화 및 역사 | | ㊲ | 팔달구민 문화센터 | 63 | · | · | 63 |
| | | ㊳ | 정조테마공연장 | · | · | · | · |
| 가로 및 교통 | | ㊴ | 팔달산 둘레길 조성사업 | √ | √ | √ | √ |
| 기타 | | ㊵ | 향교앞 공원 조성사업 | 60 | √ | √ | √ |
| 총 사업 수 | | 11개 | √ | √ | √ | √ | |

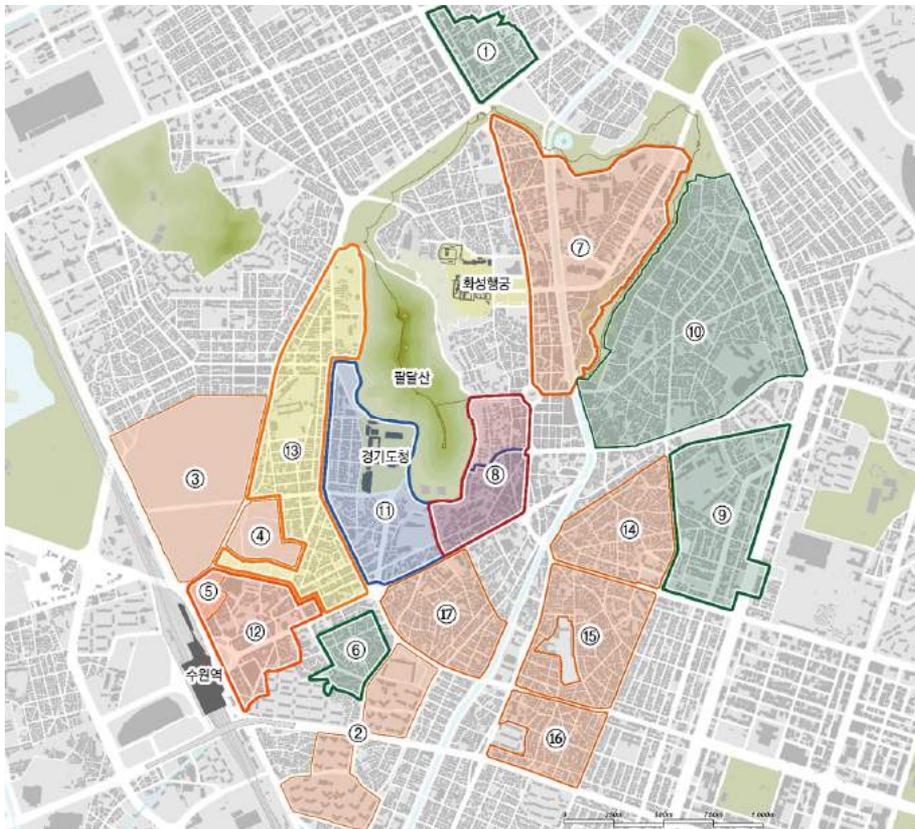
2. 도시정비 및 도시재생사업

- 도시정비 및 도시재생 사업은 거북시장 도합사업 외 16개 사업이 완료·진행·추진예정
에 있음 <표 2-11>

<표 2-11> 도시정비 및 도시재생 사업현황 (전체)

| 구 분 | 사 업 명 | 구 분 | 사 업 명 |
|-----|---------------------|-------------------------------|-----------------|
| ① | 느림보타운(거북시장) 도합사업 | ⑩ | 지동 안전마을만들기 사업 |
| ② | 팔달 113-4구역 주거환경개선사업 | ⑪ | 경기도 도시재생 공모사업 |
| ③ | 고등지구 주거환경개선사업 | ⑫ | 수원역전 도시재생뉴딜사업 |
| ④ | 팔달115-3구역 재개발사업 | ⑬ | 저층주거지 등 도시재생사업 |
| ⑤ | 성매매집결지 도시환경정비사업 | ⑭ | 팔달115-9구역 재개발사업 |
| ⑥ | 매산동 도시르네상스 사업 | ⑮ | 팔달115-8구역 재개발사업 |
| ⑦ | 행궁동 도시재생사업 | ⑯ | 권선113-6구역 재개발사업 |
| ⑧ | 휘영청 마을만들기 | ⑰ | 팔달115-6구역 재개발사업 |
| ⑨ | 인계 장다리 마을 만들기 사업 | 완료 : 2개 / 진행 : 8개 / 추진예정 : 7개 | |

<그림 2-26> 수원시 도시정비 및 도시재생 사업 현황 (전체사업)



- 이 중 주요 사업은 다음과 같음
 - 고등지구 주거환경 개선사업
 - 사업기간 : 2004년 ~ 2019년
 - 사업비 : 15,000억 원
 - 사업목적 : 주거환경 개선
 - 담당부서 : 도시정비과
 - 115-3구역 재개발사업
 - 사업기간 : 2009년 ~ 미정
 - 사업비 : 확인불가
 - 사업목적 : 주거환경 개선
 - 담당부서 : 도시정비과
 - 성매매집결지 도시환경정비사업
 - 사업기간 : 2014년 ~ 2024년
 - 사업비 : 1,108억 원
 - 사업목적 : 성매매집결지의 정비방향 마련을 위한 합리적이고 실현가능한 개발안을 마련하여 역세권 개발 및 활성화와 함께 지역주민의 삶의 질 향상 도모
 - 담당부서 : 도시정비과
 - 매산동 도시활력증진사업
 - 사업기간 : 2014년 ~ 2019년
 - 사업비 : 50억 원
 - 사업목적 : 재개발 해제지역에 물리적·사회문화적·경제적 환경개선을 포함한 주민 참여형 도시재생사업을 추진하여 원도심 주거환경개선 및 지역 공동체 활성화 도모
 - 담당부서 : 지속가능과
 - 행궁동 도시재생 활성화사업
 - 사업기간 : 2016년 ~ 2020년
 - 사업비 : 100억 원
 - 사업목적 : 문화재 보존 위주의 도시 관리로 도시 쇠퇴가 지속되는 수원화성 일원을 지역의 역사적 자산을 활용하여 주민주도 성곽도시 맞춤형 근린재생 모델 구현
 - 담당부서 : 지속가능과
 - 근대문화유산 등 도시재생 (휘영청 마을만들기)
 - 사업기간 : 2017년 ~ 2020년

- 사 업 비 : 52억 원 + 175억 원 (향후 투자예정)
- 사업목적 : 보존, 복원, 개선을 통한 근현대 역사가로 연출과 종교 및 문화시설의 융복합 관광프로그램 창출
- 담당부서 : 도시디자인과
- 매산동 1지역 도시재생 활성화사업
 - 사업기간 : 2018년 ~ 2022년
 - 사 업 비 : 100억 원
 - 사업목적 : 경기도청 이전에 따른 주변 지역 슬럼화 방지와 배후 주거지와 상업지가 적절히 혼합되어 주민과 사회적 경제 조직이 참여하는 공유 시장경제 조성
 - 담당부서 : 지속가능과
- 수원역 도시재생 뉴딜사업 (매산동 2지역)
 - 사업기간 : 2018년 ~ 2022년
 - 사 업 비 : 250억 원 (국비 150억 / 지방비 100억)
 - 사업목적 : 매산동 도시재생뉴딜을 통한 재생벨트를 형성함으로써 별개의 도시정비사업을 하나의 큰 축으로 연결하고 전통시장 활성화 및 보행체계 개편을 통한 중심지 기능 회복 및 경제활성화를 목적으로 함
 - 담당부서 : 지속가능과

〈표 2-12〉 도시정비 및 도시재생 관련 사업 현황

| 사 업 명 | 사업기간 | 사 업 비 (단위 : 억 원) | | | | 비 고 |
|------------------------------|---------|------------------|-----|-----|------|----------|
| | | 총 계 | 국 비 | 도 비 | 시 비 | |
| 고등지구 주거환경개선사업 | '04-'19 | 15,000 | 129 | 65 | 65 | 도시 정비 |
| 115-3구역 재개발사업 | '09-'미정 | 확인불가 | | | | |
| 성매매집결지 도시환경정비사업 | '14-'24 | 1,108 | · | · | 8 | |
| 매산동 도시활력증진사업 | '14-'19 | 50 | 25 | 7.5 | 17.5 | 도시 재생 |
| 행궁동 도시재생 활성화사업 | '16-'20 | 100 | 50 | · | 50 | |
| 근대문화유산 등 도시재생 (취영청 마을만들기) | '17-'20 | 52 (+175) | 2 | 28 | 22 | |
| 매산동 1지역 도시재생 활성화사업 | '18-'22 | 100 | · | 50 | 50 | |
| 수원역 도시재생 뉴딜사업 | '18-'23 | 250 | 150 | · | 50 | |

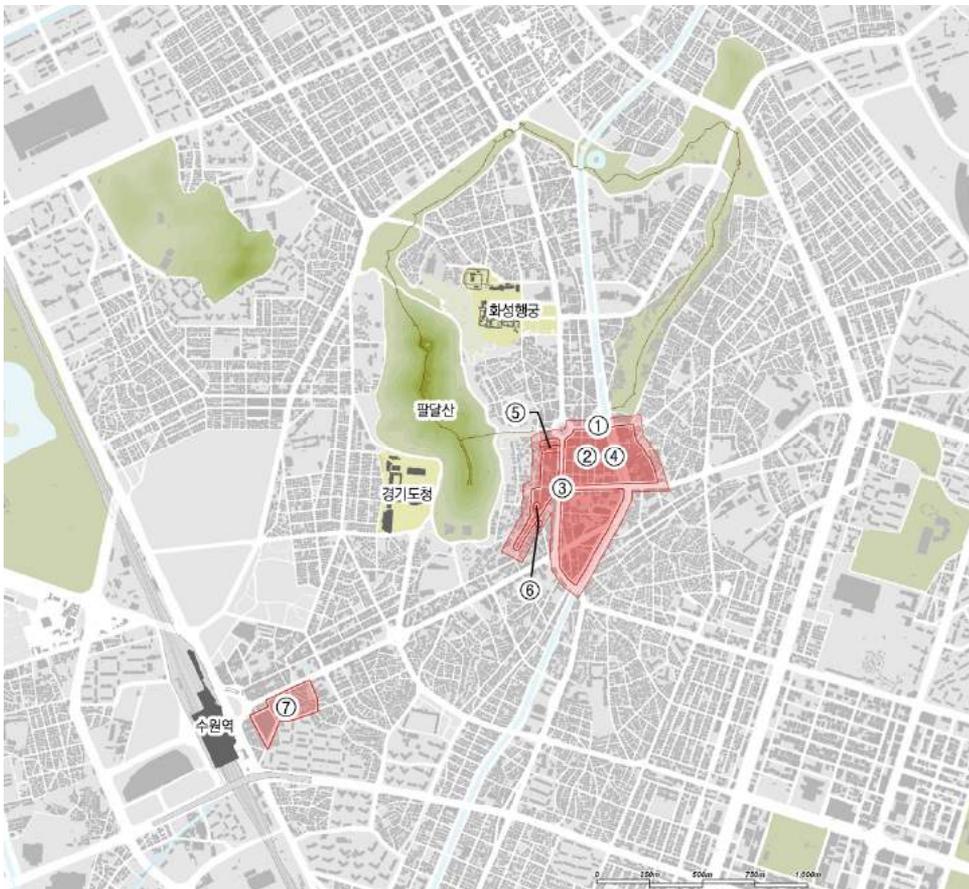
3. 전통시장 활성화 사업

- 전통시장 활성화 사업은 남수문 일원 특화거리 조성사업 외 6개 사업이 완료·진행·추진예정에 있음

〈표 2-13〉 전통시장 활성화 사업현황

| 구분 | 사업명 | 구분 | 사업명 |
|----|---------------------|-------------------|-------------------|
| ① | 남수문일원 특화거리 조성사업 | ⑤ | 남문 로데오거리 주차장 조성사업 |
| ② | 문화관광형 시장 육성사업(영동시장) | ⑥ | 매산시장골목형 시장 육성사업 |
| ③ | 글로벌 명품시장 육성사업 | ⑦ | 남문로데오시장 혁신점포사업 |
| ④ | 청년창업 창업 지원사업(영동시장) | 완료 : 3개 / 진행 : 4개 | |

〈그림 2-27〉 수원시 전통시장 활성화 사업 현황



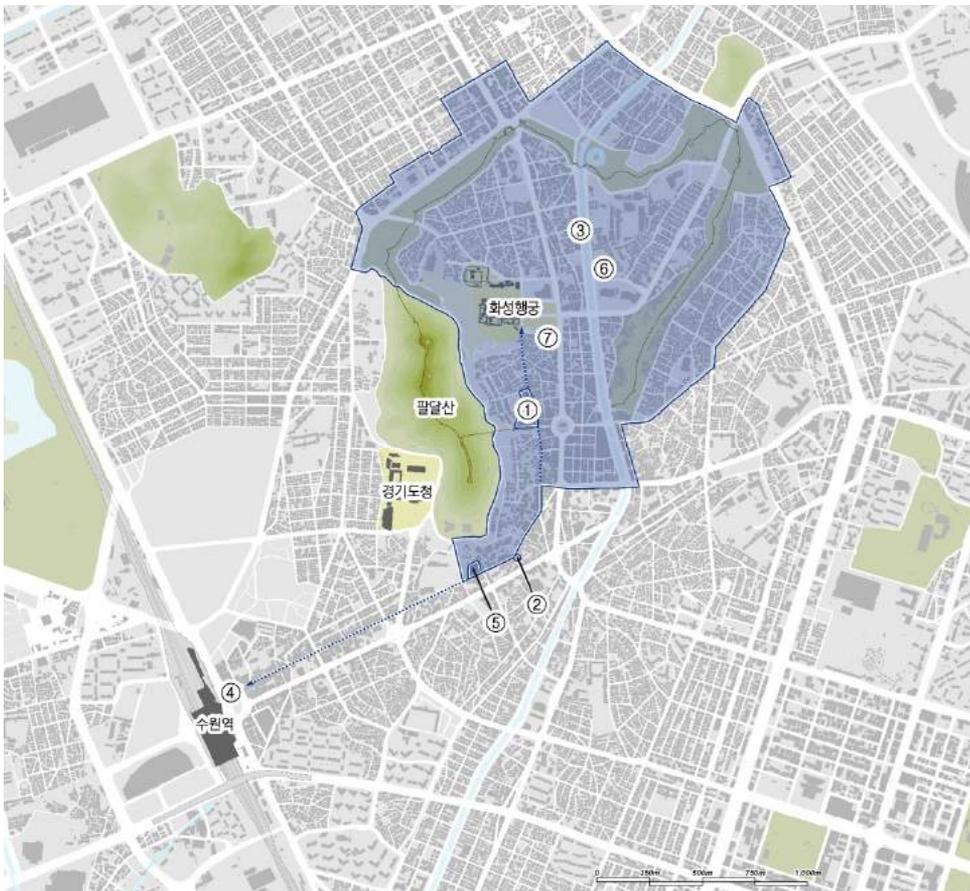
4. 역사 및 문화 사업

- 역사 및 문화관련 사업은 남창동 문화재구역 정비사업 외 6개 사업이 완료·진행·추진 예정에 있음

〈표 2-14〉 역사 및 문화관련 사업현황

| 구 분 | 사 업 명 | 구 분 | 사 업 명 |
|-----|---------------------|-------------------------------|-------------|
| ① | 남창동 문화재구역 정비사업 | ⑤ | 향교 앞 공원조성사업 |
| ② | 근대역사 전시관 건립·운영(부국원) | ⑥ | 팔달구민 문화센터 |
| ③ | 수원화성 르네상스 전략사업 | ⑦ | 정조테마공연장 |
| ④ | 인문기행특구 역사탐방로 조성사업 | 완료 : 1개 / 진행 : 3개 / 추진예정 : 3개 | |

〈그림 2-28〉 수원시 역사 및 문화관련 사업 현황



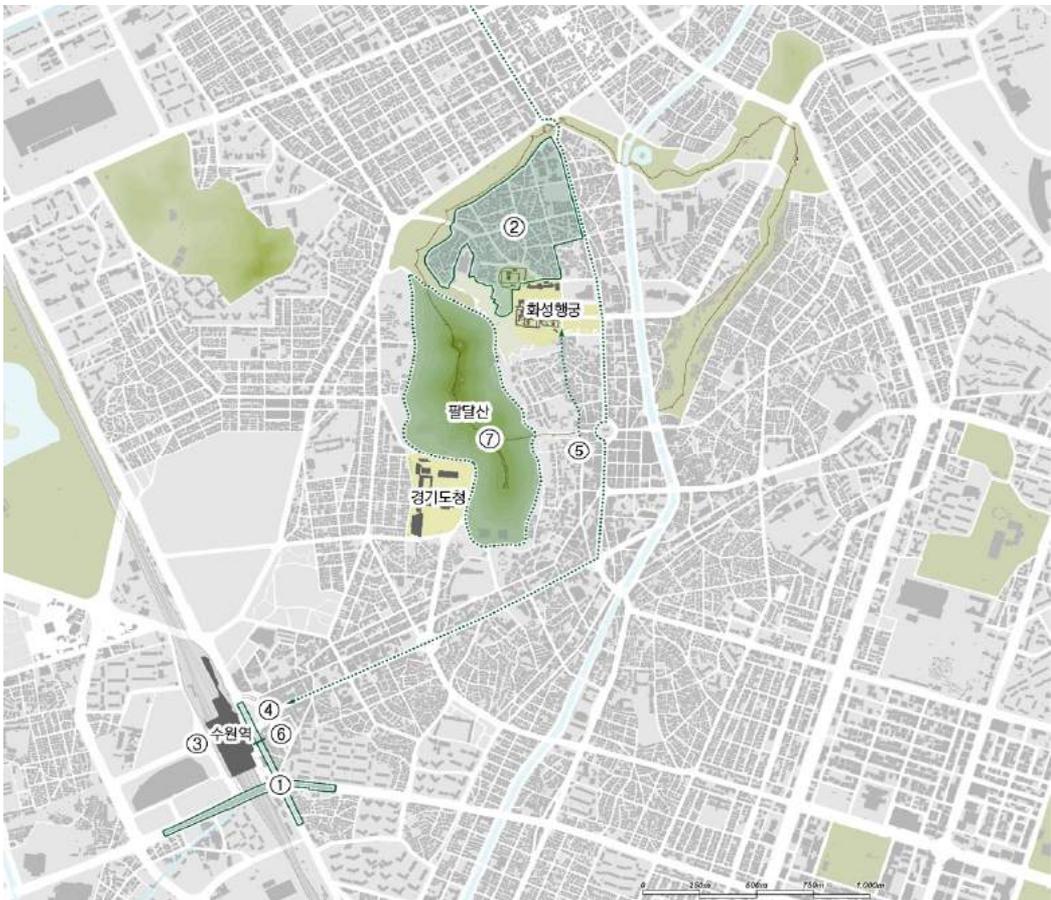
5. 가로 및 교통

- 가로 및 교통 사업은 수원역 주변 경관개선 사업 외 6개 사업이 완료·진행·추진예정
에 있음

〈표 2-15〉 가로 및 교통 사업현황

| 구 분 | 사 업 명 | 구 분 | 사 업 명 |
|-----|----------------|-------------------------------|--|
| ① | 수원역 주변 경관개선 사업 | ⑤ | 향교로 테마거리 조성사업 |
| ② | 생태교통 수원2013 | ⑥ | 수원역 주변 육교/교량디자인 개선사업 원도심 대중교통 전용지구 조성 |
| ③ | 수원역 환승센터 건립 | ⑦ | 팔달산 둘레길 조성사업 |
| ④ | 구도심 트램길 환경정비사업 | 완료 : 5개 / 진행 : 1개 / 추진예정 : 1개 | |

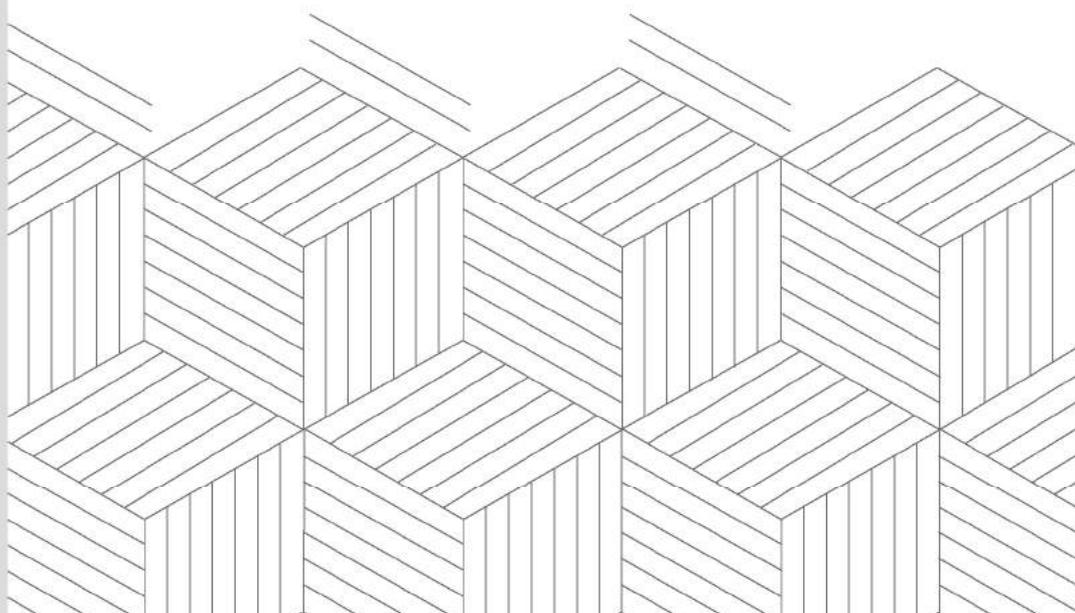
〈그림 2-29〉 수원시 가로 및 교통 사업 현황



제3장

경기도청 주변지역 재생전략: Overview

제1절 주요 이해관계자 및 전문가 의견수렴
제2절 종합분석을 통한 도청 주변지역 재생 4대 전략 도출



제3장

종합분석 및 경기도청 주변지역 재생전략 도출

제1절 주요 이해관계자 및 전문가 의견수렴

1. 수원시민, 주민(상인), 전문가 의견수렴 진행과정

1) 시민의견 수렴

- 도청 주변지역을 포함한 수원시 역사도심 전반의 재생전략 수립을 위하여, 본 연구에서는 먼저 최근 실시되었던 대시민 설문조사 결과를 분석하고, 이와 더불어 연구진이 수원시 도시정책 시민(청소년)계획단에 직접 참여 하여 시민들이 필요로 하고, 원하는 공간 및 기능에 대해 검토해 보았음
 - 참조한 2차 자료(secondary data)는 도시기본계획 수립과정에서 실시되었던 설문조사, 2015-2017 수원시사회조사, 수원시정연구원에서 수행했던 연구(박상우 외 2017, 최지연 2017)에서 실시했던 설문조사 등이 있음
 - 또한 연구진이 직접 도시정책 시민(청소년)계획단 원탁토론회(2017.11.20. 노보텔 엠베서더)에 참여하여 시민들의 의견을 수렴하였음
- 먼저, 도시기본계획에서 실시한 설문조사에 따르면 수원시민 다수(35.5%)는 수원시를 역사문화도시로 생각하고 있었고, 따라서 구도심 활성화 방향으로 수원화성과 연계한 관광을 활성화 하는 방향으로 재생해야 한다는 의견이 압도적으로 높았음 <표 3-1>
 - 수원시의 도시특성이 역사·문화도시라고 생각하는 사람들이 35.5%에 이르며,
 - 이에 따라 구도심 활성화는 수원화성과 연계해서 관광을 활성화 하는 방향으로 해야 한다는 의견이 49.4%에 이르렀음
 - 이에 따라 수원시민들은 수원시가 중점적으로 육성해야 한다고 생각하는 산업으로 관광산업(31%)을 첫 번째로 꼽았음
- 수원시 관광지의 문제점으로는 관광시설간 연계부족을 꼽는 의견이 30.3%로 가장 많았으며, 이밖에 관광지 주변의 혼잡 및 불결 (24.3%)과 교통불편 (15.6%)을 꼽는 의견이 많았고, 따라서 구도심 활성화 방안으로 친환경 교통수단 도입을 꼽는 의견이

14.2%로 두 번째로 높았음

〈표 3-1〉 2030수원도시기본계획 시민설문조사 :
수원의 도시특성, 구도심 활성화 방안, 수원관광지의 문제점

| 수원의 도시특성 | | | |
|------------|-------|------------|------|
| 1. 역사·문화도시 | 35.5% | 6. 상업·위락도시 | 6.6% |
| 2. 주거중심도시 | 19.5% | 7. 산업특화도시 | 5.6% |
| 3. 교육·연구도시 | 7.9% | 8. 건강·복지도시 | 4.6% |
| 4. 환경·생태도시 | 7.6% | 9. 관광·휴양도시 | 4.2% |
| 5. 행정업무중심지 | 6.8% | 10. 농업중심도시 | 1.7% |

| 구도심 활성화 방안 | | 수원 관광지의 문제점 | |
|---------------------|-------|--------------------|-------|
| 1. 수원화성과 연계한 관광 활성화 | 49.4% | 1. 관광시설간 연계부족 | 30.3% |
| 2. 친환경 교통수단 도입 | 14.2% | 2. 관광지 주변의 혼잡 및 불결 | 24.3% |
| 3. 재개발을 통한 현대화 | 13.7% | 3. 안내시설 및 홍보 부족 | 17.2% |
| 4. 노변 상업지역의 규모있는 정비 | 11.9% | 4. 교통 불편 | 15.6% |
| 5. 특화거리 조성 | 10.8% | 5. 비싼 물가와 불친절한 상인 | 12.6% |

- 수원시가 우선적으로 개선해야 할 점으로 문화·여가시설 부족(22.4%)을 꼽는 의견이 가장 높았고, 다음으로 대중교통 불편(17.8%)을 꼽는 의견이 높았음 〈표 3-2〉
- 이러한 맥락에서, 수원시민들은 공공시설 이전부지 활용방안으로 공원·광장·운동장 등 공공시설을 꼽는 의견이 38.0%로 가장 높았으며, 다음이 문화·예술시설을 꼽았음 〈표 3-2〉

〈표 3-2〉 2030수원도시기본계획 시민설문조사 :
우선적으로 개선해야 할 점, 공공시설 이전부지 활용방안

| 우선적으로 개선해야 할 점 | | 공공시설 이전부지 활용방안 | |
|----------------|-------|---------------------|-------|
| 1. 문화·여가시설 부족 | 22.4% | 1. 공원·광장·운동장 등 공공시설 | 38.0% |
| 2. 대중교통 불편 | 17.8% | 2. 문화·예술시설 | 28.0% |
| 3. 환경오염 | 14.8% | 3. 대형 상업시설 | 13.3% |
| 4. 지역간 불균형 | 14.3% | 4. 주택단지 | 12.4% |
| 5. 교통시설 부족 | 13.5% | 5. 행정·업무시설 | 8.3% |
| 6. 주택부족 | 8.7% | | |
| 7. 인구과다 | 8.5% | | |

- 다음으로, 연구진은 도시정책 시민(청소년)계획단에 직접 참여하여 수원역 주변 재생 방안에 대한 시민들의 의견을 수렴해 보았음 〈표 3-3〉
- 원탁토론회 결과 시민들은 수원역의 가장 큰 문제점으로 교통 혼잡을 꼽았으나, 동시에 수원시민들은 수원역 일대의 미래상으로 주변의 관광지와 연계·활용할 수 있는 ‘교통의 메카’를 제시하였음

- 또한, 두 번째로 시급한 문제로 안전 및 치안문제 및 깨끗한 환경 조성(1차 투표 기준, 35.2%)을 꼽았고, 따라서 시민들은 수원역 일대의 미래상으로 깨끗하고 쾌적한 수원역(19.8%)과 밤에도 마음껏 다닐 수 있는 수원역(17.4%)을 제시하였음

〈표 3-3〉 시민기획단 원탁토론회 수원역 관련 의견

| 1. 수원역 일대의 문제점과 개선방향은? | | 2. 수원역 일대의 미래상은? | |
|------------------------|-------|--------------------------|-------|
| 교통 혼잡-교통체증, 대중교통 복잡 | 38.6% | 교통의 메카 수원역-주변의 관광지 연계 활용 | 31.4% |
| 안전 및 치안문제-깨끗한 환경 조성 | 35.2% | 깨끗하고 쾌적한 수원역 | 19.8% |
| 부족한 녹지-휴식-문화공간 | 11.4% | 밤에도 마음껏 다닐 수 있는 수원역 | 17.4% |
| 건축물 노후화 | 5.7% | 만남의 상징공간으로서 수원역 | 15.1% |
| 안내시설 부족-외국인, 지하공간 | 3.4% | 동서간 연결통로 | 10.5% |
| 동서간 개발 격차 | 3.4% | 지역상권이 활발한 수원역 | 5.8% |
| 수원의 상징성 부족 | 2.3% | | |

〈그림 3-1〉 시민기획단 원탁토론회 현장



2) 지역주민 의견수렴

- 지역주민들의 지역 현안과 향후 재생방향에 대한 의견 수렴을 위해서, 2차례의 포커스 그룹 인터뷰(FGI)를 실시¹¹⁾하였음
 - 1차 : 2017.06.19. 매산동 주민 의견수렴 (장소 : 수원가족여성회관)
 - 2차 : 2017.07.20. 고등동 주민 의견수렴 (장소 : 매산동 주민센터)
- FGI 결과, 주민들은 편리한 교통, 좋은 자연환경, 복지시설, 공공시설, 시장과의 접근성, 다양한 역사문화유산, 주민커뮤니티 등을 지역의 장점으로 생각하고 있으며,

11) 이 중 고등동 주민들을 주 대상으로 실시한 FGI는 이 연구에서 책임연구자 주도로 실시되었으며, 매산동 주민들을 주 대상으로 실시한 FGI는 유사한 목적으로 수원시 지속가능과가 주관하여 실시되었던 FGI에 책임연구자가 참여하여 주민들의 의견을 수렴해 보았음

- 반면 도시기반시설 부족, 주민편의시설 부족, 치안과 화재 등 안전, 내국인과 외국인 주민들과의 갈등, 학군 등을 지역의 주요 문제라고 인식하고 있었음

〈그림 3-2〉 1차 주민대상 FGI



〈그림 3-3〉 2차 주민대상 FGI



〈표 3-4〉 1차 주민대상 FGI 결과

| 분류 | | 내용 |
|----|----------------------|--|
| 장점 | 교통 | 교통이 좋다 |
| | 자연환경 | 산이 가까워 공기가 좋다, 조용하다, 벚꽃축제가 있어 좋다. |
| | 관공서 | 다양한 공공기관, 시설 존재 (도청, 병무청, 보건소, 여성회관, 도서관 등) 초등학교가 가깝다 |
| | 상권 | 전통시장이 가깝다 |
| | 역사 | 역사적 의미를 지닌 건축물이 있어서 좋다 |
| | 커뮤니티 | 이웃 간의 소통이 많다 |
| 단점 | 교육 | 중학교 학군이 안 좋다 |
| | 교통, 주차 | 자전거 도로가 없다 주차문제가 심각하다 |
| | 주민편의 시설부족, 쓰레기 | 복지센터가 없다, 소규모 주민 소통공간 부족 쓰레기 분리수거 문제 심각 |
| | 안전 | 어둡고 검검하다, 슬럼화가 심화되는 듯 하다 소방도로 없는 곳이 존재 노숙자가 많다 (안전문제, 쉼터공간 점유로 인한 주민들이 사용이 힘들) |
| | | 외국인 |
| | 기타 | 관공서 이전으로 전체적인 분위기가 안 좋다 고도제한이 있어서 불편하다 거리 소음이 심하다 |

〈표 3-5〉 2차 주민대상 FGI 결과

| 분류 | 내용 | 해결방안 | |
|----------------------------|--------|--|---|
| 장점 | 교통 | 편리한 교통 | |
| | 자연환경 | 팔달산, 서호 등 좋은 자연환경을 가지고 있음 | |
| | 복지 | 어린이공원과 노인회관 등 취약계층을 위한 복지가 잘 되어있음 | |
| | 시설 | 문화원, 도서관, 세무서, 보건소 등의 공공시설이 많음 | |
| | 전통시장 | 시장과의 접근성이 좋음 | |
| | 역사 | 역사문화유산이 많음 | |
| | 커뮤니티 | 주민들 간의 사이가 좋고 공동체가 잘 형성되어 있음 | |
| 단점 | 건축 | 시공이 불량한 다가구의 난립 | 건축허가를 꼼꼼히 내줘야 함 |
| | | 재개발, 재건축 필요 | |
| | 교육, 육아 | 지정학군으로 인해 아이들이 근접학교로 배정 받지 못함 | 학군조정 필요 |
| | | 아이들을 위한 공간, 시설 부족 | 공동육아시설, 도서관 등 육아, 교육 시설 확충 필요 |
| | 녹지 | 팔달산 제외한 공원 부족 | 아이들을 위한 어린이공원 및 주민들을 위한 공원 설치 |
| | 교통 | 자전거도로 정비가 필요함 | 자전거도로 개선 및 팔달산 내 자전거도로 설치 |
| | | 주차문제 심각 | 수원여고 부지를 활용 or 주말 주차장 개방 (학교협조) |
| | | 중앙도서관으로의 접근성이 떨어짐 | 버스노선 변경 등을 통한 접근성 강화 |
| | | 팔달산으로의 접근성 떨어짐 | 안전난간 설치, 접근로 개선 |
| | | 서호로의 접근성 떨어짐 | 서호공원으로 이어지는 육교 설치 |
| | 복지 | 노인 및 기초수급자 일자리 부족 | 마을차원의 일자리 공급 필요 |
| | 시설 | 공공시설 이용이 힘들 | 접근성 강화 |
| | | 소방도로 없는 곳이 존재 | 소방도로 정비 |
| | | 소규모 주민 소통공간 부족 | 시설 확충 |
| | 시장 | 대형마트로 인해 시장상권 영향 | 대형마트 의무휴업제 등을 통한 재래시장 활성화 |
| | 안전 | 성범죄 많음 | CCTV 실효성 높여야함 |
| | | 아이들 통학길이 안전하지 않음 | 안전한 거리 조성 필요, 차 없는 거리가 등교하는 아이들에게 오히려 위험(술 취한 사람들이 길에 많음) |
| 방치된 도로가 많아 치안 심각 | | 벽화를 그리거나 지구대, 파출소 추가 설치, CCTV와 가로등 추가 설치 | |
| 노숙자, 외국인들로 인한 치안 위협 (강력범죄) | | 팔달경찰서 유치, CCTV 추가설치, 순찰강화 등 필요 | |

| | | |
|---------|--------------------------------|---|
| | 매산초 앞 일방통행도로(향교로)의 역주행, 과속이 많음 | 철저한 단속 필요 |
| | 방치된 폐가로 인해 범죄 위험성 상존 | 폐가활용방안 마련 필요 |
| 환경, 쓰레기 | 쓰레기 분리수거 문제 심각 | 세입자들이 관리비를 내고 집주인이 공동관리하는 시스템 필요, 쓰레기 주변 CCTV 실효성 확보 |
| | 공원이나 놀이터를 점거하는 노숙자 많음 | 범죄위험 방지 필요 |
| 외국인 | 외국인 주민들의 쓰레기, 소음 관련문제 | 소통 강화 및 교육 필요 |
| | 외국인들을 위한 교육프로그램 필요 | 경기도청부지에 다문화가족을 위한 교육프로그램 개설, 시에서 지원하여 통합교육할 수 있는 시스템 정립 |
| 기타 | 반려견 배변처리 문제 | 배변봉투 상시 비치 |
| | 젊은 층의 유입이 부족 | 여성회관 이전 후 노인시설 대신 청년층을 유입할 수 있는 시설이 들어와야 함 |

3) 지역상인 의견수렴

- 지역 상인들의 의견 수렴을 위하여 집중검토회의, 상인대표 간담회, 심층 인터뷰를 실시하였음
 - 1차 간담회 : 2017.06.21. 남문 로데오시장 상인회 의견수렴 (장소 : 상인회 사무실)
 - 추가 심층인터뷰 : 남문로데오거리 청년혁신점포와 관련한 의견수렴을 위하여 혁신점포 상인 2인과 인터뷰를 진행 (2017.07.24.)
 - 2차 간담회 : 2017.09.29.~2017.10.18.까지 수원역 도시재생 뉴딜 공모제안서를 준비하며 12회에 걸쳐 수원역 주변 4개 상인회(수원역 테마거리, 역전시장, 매산시장, 수원역 지하차도) 상인회 구성원들과 간담회 실시 (장소 : 매산동 주민센터)
- 남문로데오 상인들과의 간담회¹²⁾(1차)에서, 상인들은 지역 상권이 당면한 현안문제와 이를 해결하기 위한 방향에 대해서 의견을 제시함 <표 3-6>
 - 상인들은 풍부한 문화유산과 시설, 팔달산과 주변 건축물, 다양한 종교시설 등이 만들어내는 경관, 잘 조직된 상인회, 양호한 가로환경 등을 지역의 장점으로 생각
 - 반면 낮은 접근성과 특색 부족, 건축물 노후화 등을 문제점으로 생각함
 - 특히 건물주와의 소통에 있어 어려움이 있으며, 건물주들은 건축물 환경 개선 의지와 상권쇠퇴 문제 해결에 대한 급박함이 상인들에 비해 상대적으로 약하다고 인식하고 있음

12) 남문로데오 상인들과의 간담회는 수원시 도시디자인과에서 주관하여 추진 중인 '휘영청 마을만들기' 사업의 일환으로 추진되었던 상인들과의 집중검토회의에 책임연구자가 직접 참여하여 상인들의 의견을 수렴하였음

- 지역 상권을 개선하기 위한 방안으로 각 시설간의 연계, 주차장 확보, 대표 조형물 설치, 문화 활용 등을 재생 방안으로 제안함
- 특히 현재 비어있는 지하공실을 활용한 문화·예술 공연을 여는 것과 리모델링 공사가 중단된 상태에 있는 구(舊) 석산호텔을 호스텔로 활용하는 아이디어를 제시하였음

〈표 3-6〉 남문 로데오시장 상인회 의견수렴 결과

| | 장점 | 단점 | 개선 |
|----------------|---|--|--|
| 문화 · 역사 | <ul style="list-style-type: none"> • 다양한 문화유산 (부곡원, 향교 등) • 다양한 문화시설 (갤러리, 영화관 등) • 다양한 문화행사 (향교체험, 야학체험 등) | <ul style="list-style-type: none"> • 접근성 불편, 막힌 공간 • 향교 등 문화유산에 대한 홍보 부족 • 문화유산에 대한 낮은 활용성 • 영화관련 시설은 있으나 특성화 부족 • 특징 없는 거리 | <ul style="list-style-type: none"> • 각 시설의 전면부 개방 • 공연장·갤러리와 중앙광장 연계 • 영화테마거리 (거리영화제, 영화학교) • 오디션 |
| 경관 · 환경 | <ul style="list-style-type: none"> • 팔달산(성벽) 경관 • 다양한 양식의 건축·조경 공간 • 거리환경 양호 • 다양한 종교시설 • 골목 사이 카페 위치 | <ul style="list-style-type: none"> • 노후된 간판 • 노인·장애인 접근성 불리 • 배전함·전선 다수 노출 • 주차공간 부족 • 종교시설 전면부 폐쇄 • 골목길은 많으나 특색없음 • 볼거리·즐길거리 부족 | <ul style="list-style-type: none"> • 주차장 건설 • 통경축 확보 • 경사로 정비 • 아케이드 조형물 조성 • 골목길 특성화 • 종교시설 전면공간개방 • 생태공원, 산책로 조성(카페 거리연결) |
| 경제 | <ul style="list-style-type: none"> • 집적이익 • 창업기회 다수 • 주말 베품시장 • 상인회(140개 회원) | <ul style="list-style-type: none"> • 특색있는 맛집 부족 • 주차공간 부족 • 팔달산과 연결동선 힘들 (노년층 이용의 어려움) • 다수의 공가 형성 • 이용연령대의 한계 • 집객요소 부족 • 센트럴(구 석산호텔) 방치 | <ul style="list-style-type: none"> • 케이블카 설치 • 주차장 조성 • 청년예술인 유치 • 맛집거리 개발 • 청년이 운영하는 노점·포장 마차 조성 • 센트럴(구 석산호텔)을 시립 호텔로 전환 |
| 교육 · 이벤트 | <ul style="list-style-type: none"> • 팔달산 세계사진전 • 주변 학교 다수 위치 • 청소년 문화 공간 • 지하소극장·영화관·갤러리·공연장 등 다수 • 향교의 다양한 행사 | <ul style="list-style-type: none"> • 시 주관행사와 상인회 주관행사의 괴리 • 볼거리 부족 • 차량통행으로 가로혼잡 • 공연부족 및 홍보 부족 (특화이벤트 부족) | <ul style="list-style-type: none"> • 이벤트 확대 • 전시·공연활성화 (비어있는 지하공간 활용, 상설공연) • 야외갤러리 활성화 • 차 없는 거리 |
| 디자인 | <ul style="list-style-type: none"> • 바닥포장 양호 • 다양한 양식의 건축 • 다양한 종교시설 • 양호한 가로디자인 | <ul style="list-style-type: none"> • 어두운 거리 환경 • 건물노후화 및 이질감 • 가로시설물 혼잡 • 건물주는 건축물 환경 개선 의지 약함 (상권쇠퇴와 관련한 급박함이 상인들에 비해 상대적으로 덜하다고 생각) | <ul style="list-style-type: none"> • 거리를 대표할 수 있는 조형물 설치 • 빛의 거리 • 가로등 없는 거리 (벽면 조명 설치) |

〈그림 3-4〉 남문 로데오시장 상인회 간담회(집중검토회의)



- 남문로데오거리 상인회와의 간담회 이후, 지역 내 청년 상인들의 목소리를 듣고 특히 수원시에서 진행 중인 청년혁신점포 조성사업과 관련된 의견을 수렴하기 위해서 청년 혁신점포를 운영 중인 상인 2인과 심층인터뷰를 진행 (2017.07.24.)
 - 청년상인들은 남문로데오거리 상권의 가장 큰 문제로 남문로데오 거리의 컨텐츠 부족과 상권이 내세울 수 있는 특징이 없는 것을 꼽음
 - 이로 인해 구매력 있는 소비자들을 충분히 끌어오지 못함 (고등학생 등학교길 상에 있어 학생 유동인구는 많으나 매출과 수익에 기여하는 바는 적음)
 - 돈을 쓸 만한 요소가 없으며 상업 활성화를 위한 이벤트나 행사 부재
 - 또한, 청년 상인들은 상권 활성화를 위한 행정 지원이 충분하지 않다고 생각하고 있음
 - 일부 상인들이 거리 버스킹 등 장기적인 계획을 하고 있으나, 행정적 지원이 없어 실행이 잘 되지 않고 있음
 - 거리 활성화를 위한 여러 이벤트들이 상인들만 고민하는 것이 아니라 지자체에서도 같이 고민이 되고 함께 진행되었으면 함
 - 지역의 청년 상인들은 건물주 및 기존 상인회(주로 이 지역에서 오랫동안 장사를 해왔던 중년 이상의 상인들로 구성)와의 관계에도 어려움이 있음
 - 건물주와 상인회, 혁신점포 사이의 소통이 부족
 - 상인회 정기모임은 있으나 참여도가 낮으며 상인회와 혁신점포의 관계 소극적
 - 건물주는 상인들의 절박함을 모르고 지역을 개선하려는 움직임은 없으며 상인들끼리 무언가 하려해도 건물주와 소통하고 생각을 공유하기 어려움
 - 상권에 새로 들어오는 상인들에 대한 배려와 고려 필요
- 수원역 주변 상인들과의 간담회(2차)에서도 마찬가지로 상인들의 지역 상권이 당면한

현안문제를 말하고, 재생사업을 통해 이를 극복해 나가는 방안에 대해 제시함

- 상권 매출 활성화를 위한 방안
 - 상인들은 현재 유동인구가 실제 매출과 잘 연결이 안 되고 있음을 주장하며 매산로 테마거리를 대표할 수 있는 상징물과 주변 편의시설(주차장 등)을 요구
 - 임대료 상승과 유입인구의 감소 원인으로 테마거리 내 대기업 브랜드매장 증가를 꼽았음
- 다문화 거리 조성과 관련된 주요 이슈와 방안을 제시
 - 다문화 거리(특히 차이나타운) 조성 시 갓매산로 주변 거주 주민 정서를 충분히 반영해야 함을 요구
 - 다문화사업과 관련하여 주변 상권과 지역 주민의 인식 개선이 우선 되어야 한다고 생각함
 - 이주배경 청소년들의 여가 활동(운동, 노래, 댄스등)을 장소에 구애 받지 않고 자유롭게 할 수 있는 공간이 필요하다고 생각함

〈그림 3-5〉 수원역 도시재생 뉴딜관련 상인회 간담회



4) 전문가 및 관련기관 의견수렴

- 동시에 도시재생 관련 전문가의 자문회의 및 관련기관과의 협의를 통해 재생전략을 수립하였음 (일부 자문회의는 이태희 외(2017) 연구와 동시에 진행)
 - 주요 자문분야는 가로설계, 사회적경제, 젠트리피케이션 방지 및 예술가활용, 교통, 건축구조, 건축설계 등이었음

〈표 2-7〉 전문가 자문 및 협의

| 일시 | 소속 / 이름 | 전문분야 | 자문(협의)내용 |
|--------------|--------------------|-------|-----------|
| 2017. 07. 21 | (주)아키텔랜 건축사사무소 김혜정 | 가로 설계 | 가로환경 개선방안 |

| | | | |
|---------------------------|--|--|--|
| 2017. 07. 26 | 경기도 따복하우스 정광섭 | 경기도 사회적경제, 청년정책 | 청년사업 및 사회적기업을 통한 마을활성화 방안 |
| 2017. 07. 26 | 성균관대학교 신중진 | 도시-건축 설계 | 경기도청 이전에 따른 주변지역 활성화 방안 |
| 2017. 08. 09 | 문화활력생산기지 이석호 | 젠트리피케이션, 문화예술가를 활용한 지역활성화 | 젠트리피케이션 방지 상생협약 체결 방안 및 문화예술가를 활용한 지역 활성화 방안 |
| 2017. 08. 09 | 토지주택연구원 김윤희 | 도시재생 | 사회적경제 활용 방안 |
| 2017. 08. 10 | SH공사 도시연구원 김지은 | 저층주거지 재생 | 저층주거지 개선 방안 |
| 2017. 08. 11 | 중앙대학교 이정형 | 상업지 재생 | 타운매니지먼트 도입과 효과성 |
| 2017. 08. 17 | LH 경기지역본부 최신애, 조지영 | 저층주거지 재생 | 주거지역 재생방안 |
| 2017. 11.7, 13 | 수원시정연구원 김숙희 | 교통 | 교통 관련 |
| 2017. 11. 13 | 한국철도기술연구원 곽재호 | 교통, 트램 | 트램 부분 지하화 / 대중교통 전용지구 |
| 2017. 11. 14 | 한국도서관협회 (前 서울도서관장) 이용훈 | 대표도서관 관련사항 | 재생거점으로서의 특화도서관 유지·관리·건립 |
| 2017. 11. 17 | 아주대학교 한지형, 김장훈 | 건축설계(한지형), 건축구조(김장훈) | 도서관 건축 디자인, 건축구조 |
| 2017. 12. 15. (집중검토회의) | 단국대학교 홍경구, 아주대학교 한지형, 수원시정연구원 안국진, 수원시도시재생지원센터 허현태 | 건축도시 설계 및 재생 (홍경구, 한지형, 안국진) 도시재생(허현태) | 수원시 역사도심재생 기본구상(안) 검토 |
| 2017. 12. 22 | 서울연구원 임하나 | 빅데이터를 활용한 보행계획 | 유동인구데이터 활용방안 및 보행친화가로 조성 전략 |

〈그림 3-6〉 전문가 집중검토회의



제2절 종합분석을 통한 도청 주변지역 재생 4대 전략 도출

1. 경기도청 주변지역 주요 쇠퇴원인 분석 및 개선방향 도출

1) 경기도청 주변 재생의 시급성과 중요성

- 수원역-경기도청-수원화성으로 이어지는 수원시 역사도심에서, 도시재생 관점에서 가장 시급하면서도 중요한 곳은 경기도청 주변이라고 할 수 있음
- 그 이유는, 먼저 지리적으로 수원의 중심이자 대중교통 결절지인 수원역 주변은 뛰어난 접근성과 일 20만 명에 가까운 유동인구를 보유하고 있어 주변 상권이 상당히 활성화 되어 있음
 - 유동인구를 고려할 때 비록 그 잠재력에는 미치지 못하지만, 수원역 주변은 뛰어난 접근성을 바탕으로 수원역 테마거리를 중심으로 상권이 활성화 되어 있음
 - 상권 활성화와 도시환경 개선이 필요한 정조로 남쪽(역전시장, 매산시장 인근)과 성매매집결지 주변의 경우, 도시재생뉴딜사업에 선정되어 2018년도 상반기에 활성화계획을 수립하여 조기에 재생사업을 추진할 계획으로 있음
- 또한, 풍부한 역사·문화·관광자원을 보유한 수원화성 내부는 민선5기 이후 여러 도시재생 관련 사업이 꾸준히 추진되어져 오고 있고, 이에 따라 관광객 증가, 상권 활성화, 정주민구 증가 등 도시 활력과 주거환경이 상당히 개선되어 왔음
 - 사실상의 도시재생 사업이었던 '생태교통 수원2013' 사업을 완료하여 가로환경 개선, 주민편의시설 확충, 공동체 활성화 등의 성과를 거두었고,
 - 정조로 동측 행궁동의 경우 현재 도시재생 활성화계획 수립이 완료되고 재생사업이 추진되고 있어 정주환경 개선과 상권 활성화가 기대되고 있음
- 반면 상대적으로 도시재생에 활용할 수 있는 자원이 부족한 경기도청 주변은 뚜렷한 활성화 전략을 찾지 못하고 있는 상황임
 - 지금까지 경기도청 주변에서 다양한 중소규모 재생관련 사업이 진행되었으나, 지역의 쇠퇴를 막고 활성화시키기에는 동력이 부족하였음
- 여기에 2020년 경기도청이 이전하게 되면 도청 주변지역, 그 중에서도 도청 공무원들과 이용객들이 주로 이용하는 상권은 큰 타격이 예상되고, 주변지역 쇠퇴가 더욱 가속화 될 것으로 예상되고 있음
 - <그림 2-24>의 도청 공무원들의 주변지역 이용 현황에서 볼 수 있듯, 특히 도청정문 남쪽, 화서시장 근처, 세무서-수원역 상권, 남문로테오 거리 상권의 타격이 클 것으로

예상되고 있음

- 수원역에서 화성으로 이어지는 길의 길목에 위치한 경기도청 주변지역의 쇠퇴는 수원시 역사도심 전반을 활성화 시키는데 걸림돌로 작용할 수 있음
 - 지역의 슬럼화와 상권붕괴는 안전, 도시미관, 보행환경과 관련하여 수원시 역사도심 재생 정책에 상당한 악영향을 미칠 것으로 보임
- 반면에 이 지역은 2018년부터 본격적으로 추진될 도청주변 도시재생사업과 현재 추진 중인 휘영청마을만들기 사업, 그리고 2020년 도청이전 후 이전부지의 적절한 활용을 통해 수원시 역사도심 전체 재생의 핵심지역이 될 수 있는 잠재력과 가능성을 가지고 있는 지역임
 - 경기도청 주변 지역(매산동-1)은 2017년 8월 경기도형 도시재생 시범사업으로 선정되어 2018년부터 활성화계획이 수립되고 사업이 진행 될 예정으로 있음 (마중물 사업 예산 총액 : 100억)
 - 지금까지의 도청주변의 도시재생 관련 사업은 도청 주변지역의 쇠퇴를 막고 활력을 회복시키는데 있어 파급력이 부족하였으므로, 도시재생사업과 도청 이전부지를 적극적으로 활용하여 지역의 활력을 회복할 필요가 있음

2) 도청 주변지역 주요 쇠퇴원인 분석 및 개선방향

- 2장에서 살펴봤듯이, 도청 주변지역은 주거, 상업 기능이 혼재되어 있고, 기능별·지역별로 쇠퇴원인이 상이하므로 각각의 상황에 맞는 세부적인 재생전략 수립이 요구됨
 - 주요 상업지역은 남문로데오 거리, 남문 전통시장 상권(영동시장, 팔달문시장 등), 수원역 주변 상권(수원역 테마거리, 역전시장, 매산시장 등), 화서시장 주변이라고 할 수 있음
 - 재생사업이 필요한 주요 주거지역은 고등동, 화서1동 저층 주거지역, 도청 정문-도청 오거리 사이의 주거지역, 매산동 세류초등학교 북서쪽 주거지역, 매교동 수원화교 중정소학교 근처의 주거지역 등이 있음
- 그 중 본 연구에서는 수원시 역사도심 전체 재생에서 가장 시급하고도 전략적으로 중요하며, 동시에 집중검토지역 내에 위치한 지역(남문로데오거리 상권, 고등동, 화서1동 저층 주거지역, 도청정문-도청 오거리 주거지역)을 중심으로 재생전략을 수립해 보았음
 - 상업지역의 경우, 수원역 주변과 화성 내 일부 상업지역의 활성화 역시 중요하나 별도의 도시재생 활성화계획에서 재생방향을 제시하고 있으므로 이번 연구에서는 중점적으로 다루지 않음

- 남문 전통시장 상권의 경우 ‘글로벌 명품시장 육성사업’, ‘청년창업 창업 지원사업’을 이미 진행 중에 있음
 - 남문로데오거리도 글로벌 명품시장 육성사업의 사업범위 내에 포함되어 있으나, 대부분의 단위사업은 정조로 동측 남문 전통시장 상권에서 진행되고 있음
- 도청 주변지역 재생전략 수립에 있어 도청 이전부지, 수원역의 많은 유동인구, 화성 주변의 풍부한 역사문화 자산의 활용방안을 종합적으로 고려함

(1) 남대문로데오거리

- 남문로데오거리 상권은 과거 ‘수원의 명동’으로 불리며 수원의 중심상업 기능을 수행했던 지역이나 2000년대 초반 이후 급격하게 쇠퇴한 곳으로, 쇠퇴 원인은 외부요인과 내부요인으로 구분해서 살펴볼 필요가 있음 <표 3-8>
- 먼저, 첫 번째 외부요인으로는 수원역(AK플라자, 롯데몰), 인계동, 영통, 광고 등 새로운 상권이 발달·확대되면서 이용객의 감소 및 상권쇠퇴를 겪게 되었는데, 문제 개선을 위해서는 도심 외곽 대규모 복합상권의 신규개발을 지양할 필요가 있음
 - 남문로데오거리 상인들에 따르면 수원역 주변 복합쇼핑몰(AK 플라자, 롯데몰) 개장 이후 수원역 테마거리 상권 또한 강화되면서 남문 상권이 큰 타격을 받았다고 함
 - 도시 외곽지역에 대규모 쇼핑몰 건설로 인한 도심부 상권 쇠퇴 문제는 국내 뿐 아니라 영국과 미국 등 전 세계적으로 나타나는 현상으로(Tallen, 2013), 도심부와 기성시가지 상권의 슬럼화, 교통량 증대, 도시 관광객 감소 등의 문제를 일으켜 도시 전체의 경쟁력을 떨어뜨리는 경향이 있음
 - 이 문제 해결을 위해서는 도시 외곽에 대규모 복합 상권의 신규개발을 가능한 한 지양하는 방향으로 도시 정책을 펼쳐나갈 필요 있음
- 두 번째 외부요인으로는 주변의 타 상권에 비해 접근성이 상대적으로 떨어지는 문제가 있는데, 이를 개선하기 위해서는 빠른 시일 내에 트램을 개통하여 철도 접근성을 개선시킬 필요가 있음
- 내부요인으로는, 먼저 상권의 핵심 테마와 상권이 유인하는 핵심 타깃 고객이 부재하다는 문제가 있고, 이를 해결하기 위해서는 남문로데오 상권만의 특별한 테마와 상권을 상징할 수 있는 이미지를 개발하고, 상권이 유인하려고 하는 핵심 타깃을 설정하여 집중적으로 공략할 필요가 있음
 - 남문로데오거리 상권은 유흥주점, 중·저가 음식점, 옷가게, 액세서리 가게 등이 혼재해 있는데, ‘남문로데오거리’ 하면 떠오르는 특별한 테마나 이미지가 부재한 상황임

- 또한 이렇게 다른 업종들을 이용하는 주 고객층이 청소년부터 중장년층 까지 상이한데, 이는 상권의 경쟁력을 향상시키는데 장애요인으로 작용하고 있음
- 둘째, 남문로데오 상권으로 고객을 끌어들이 수 있는 핵심점포(key tenant)나 집객 유발시설이 부재한 문제가 있는데, 따라서 상권 내 또는 주변에 이러한 역할을 수행할 수 있는 시설을 유치할 필요가 있음
- 셋째, 2003년부터 최근까지 추진되었던 향교로-행궁로 가로환경 개선사업(테마거리 조성사업)에도 불구하고, 불법주정차, 정돈되지 않은 간판 등으로 인해 가로환경, 특히 보행환경 개선이 필요함
- 넷째, 이 지역은 조선시대 - 일제강점기에 조성된 역사도심으로, 만성적인 도시기반시설(도로, 주차장, 오픈스페이스 등) 부족 문제를 겪고 있는데, 지역 활성화를 위해서는 기반시설 확충 또는 확충 효과를 낼 수 있는 정책의 시행 필요
 - 기반시설 확충효과를 낼 수 있는 정책의 예로는 통과교통 억제나 대중교통 접근성 향상 등이 있음
 - 또한 가용한 예산범위 내에서 우선순위가 높은 도시기반시설을 확충할 필요가 있음
- 마지막으로, 이 지역은 건축물의 노후화가 심각한 상황인데, 이는 주택도시기금 또는 장기안심상가 지원 프로그램 등을 적절하게 제공하여 소규모 재건축 또는 리모델링을 유도함

〈표 3-8〉 남문로데오거리 상권의 쇠퇴원인 및 개선방안

| 분류 | | 원인 | 개선방향 |
|----------|---|--|---|
| 외부 요인 | 1 | 수원역, 인계동, 영통, 광고 등 새로운 상권, 특히 복합쇼핑몰 발달 | • 도심 외곽 복합상권 신규개발 지양, |
| | 2 | 상대적으로 교통 접근성 불편 | • 트램 개통을 통한 접근성 강화 |
| 내부 요인 | 1 | 상권 핵심 테마, 핵심 타깃 고객 부재 | • 상권만의 특별한 테마 부여, • 핵심 타깃 설정 |
| | 2 | 핵심점포, 집객 유발시설 부재 | • 핵심점포 유치 • 집객기능이 있는 시설 유치 |
| | 3 | 가로환경 불량 (불법주정차, 간판 등) | • 가로환경 개선 (불법주정차 단속, 간판 및 가로디자인 정비 등) • 보행환경 개선 |
| | 4 | 도시기반시설 부족 (도로, 주차장, 오픈스페이스 부족 등) | • 통과교통 억제, 대중교통 접근성 향상 • 도시기반시설 확충 (주차장, 오픈스페이스 등) |
| | 5 | 건축물 노후화 | • 주택도시기금 등을 적절히 활용하여 소규모 재건축 또는 리모델링을 유도함 |

(2) 도청 주변 저층 주거지역

- 도청주변 저층 주거지역은 전반적으로 도시기반시설 부족, 주민편의시설 부족, 건축물 노후화 등의 물리적 주거환경 저하 문제와, 치안, 외국인 거주민들과의 갈등, 열악한 교육환경 등 사회적 주거환경 저하 문제를 동시에 겪고 있는 지역임
- 물리적 주거환경 저하 문제는 크게 고등동·화서1동 토지구획정리사업이 실시되었던 지역과, 도청 정문-도청오거리 사거리 사이의 1960년대 이전에 형성된 주거지를 구분해서 살펴볼 필요가 있음
- 먼저, 고등동·화서1동의 토지구획정리사업으로 형성된 지역은 타 저층주거지에 비해 상대적으로 주거환경이 양호하나, 현대인의 생활패턴에 비추어 주차 공간, 공원, 주민편의 시설(쓰레기처리, 택배수거, 체육시설, 주민 공용공간 등)이 부족하고 건축물이 노후화 되어 전반적인 물리적 주거환경 개선이 요구되고 있음
 - 도시계획시설사업(예: 도로개설 및 확폭)을 통해 도시기반시설을 확충하거나, 국공유지 복합개발 및 활용, 소규모 주택정비사업 등을 통해 도시기반시설 및 주민편의시설을 확대 공급하는 것이 요구되고 있음
- 이 지역은 용도지역이 2종일반주거지역으로서, 향후 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 소규모주택정비법)과 주택도시기금을 활용한 가로주택정비사업 등을 통한 도시기반시설 및 주민편의시설 공급에 유리할 것으로 예상됨
 - 가로주택정비사업 등 소규모 주택재정비 사업을 통해 민간주도 & 공공지원 형태로 주택 노후화 문제를 점진적으로 개선하는 것이 필요
- 도시기반시설 및 주민편의시설 부족으로 인해 나타나는 문제는 도청 정문-도청오거리 사이의 1960년대 이전에 형성된 주거지역에서 더욱 심하게 나타나고 있으며, 이 지역의 경우 보다 적극적인 공공부문의 개입과 지원이 필요할 것으로 보임
 - 이 지역은 용도지역이 1종일반주거지역으로서, 사업성으로 인해 도로에 면한 일부 필지를 제외하고는 민간 주도의 주택 재정비가 어려울 것으로 예상됨
 - 향후 주택도시기금 및 추가적인 공공부문의 지원을 통해 자율주택정비사업과 빈집 정비사업을 실시하고, 이를 통해 주택개선과 도시기반시설 및 주민편의시설 공급을 유도하는 방식으로 재생 추진
- 이 밖에 사회적 주거환경 저하 문제는 도청주변 주거지역이 공통적으로 겪고 있는 문제라고 할 수 있음
- 구체적으로, 치안문제는 주민들이 지속적이고 강력하게 제기하고 있는 사항으로, 스마트시티 기술 적용과 범죄예방환경설계(CPTED; Crime Prevention through

Environmental Design) 기법을 도입하여 지역 안전 및 치안환경 개선을 도모할 필요가 있음

- 외국인 거주민들과의 갈등의 경우, 다문화 거리가 형성되고 외국인 집단 거주지로 변모한 현재 상황에서 피하기 힘든 상황으로, 소통을 통한 이해와 친밀감을 증진시킬 수 있는 만남과 교육의 기회를 제공하고, 정책과정에 외국인들의 참여를 유도할 필요가 있음
- 마지막으로, 학령기 자녀를 둔 지역주민들은 지역의 열악한 교육환경 개선을 요구하고 있는데, 이 문제를 해결하기 위해서는 교육환경을 개선시킬 수 있는 도시기반시설 공급 및 교육청과의 협력을 통한 교육환경 개선이 필요할 것으로 판단됨

〈표 3-9〉 도청 주변 저층주거지의 쇠퇴원인 및 개선방안

| 분류 | | 원인 | 개선방향 | |
|-------|--------|----------------------------------|--|--|
| 외부 요인 | 1 | 영통, 광고, 호매실 등 외곽지역 대규모 택지개발지구 형성 | • 외곽지역에 대규모 택지개발을 통한 주거지역 조성 지양 | |
| 내부 요인 | 물리적 환경 | 1 | 도시기반시설 부족 (도로, 주차장, 공원 등) | • 국공유지 복합개발 및 활용, 소규모 주택정비사업, 도시계획시설사업 (예 : 도로개설 및 확폭) 등을 통한 도시기반시설 확충 |
| | | 2 | 주민편의시설 부족 (쓰레기처리, 택배수거, 체육시설, 공용 공간 등) | • 국공유지 활용, 소규모 주택정비사업 등을 통한 주민편의시설 공급 |
| | | 3 | 건축물 노후화 | • 소규모 주택정비사업 등을 통한 주택 개보수 |
| | 사회적 환경 | 4 | 치안문제 | • 스마트시티 기술을 적용한 골목길 안전 환경개선 사업, 셉테드 설계기법 도입 등 |
| | | 5 | 외국인 거주민들과의 갈등 | • 상호 소통과 이해를 증진시킬 수 있는 공동체 프로그램, 교육프로그램 도입 |
| | | 6 | 열악한 교육환경 | • 정책 과정에 외국인 참여 유도 • 교육관련 도시기반시설 공급 • 교육청과의 협력을 통한 교육환경 개선 |

2. 도청주변 재생 4대 전략 : Overview

- 이 연구에서는 도청 주변지역이 당면하고 있는 문제를 개선하고, 수원시 역사도심의 풍부한 역사문화자원, 수원역의 풍부한 유동인구, 경기도청 이전부지 활용을 통해 도청 주변지역, 그리고 더 나아가 수원시 역사도심 전체를 효과적으로 재생하기 위한 4가지 전략을 제시함 〈그림 3-7〉

〈그림 3-7〉 수원시 역사도심재생 4대 전략



- 첫 번째 전략은 보행과 생태교통을 활용하여 수원역과 화성 사이에 끊어진 활력과 역사 문화 자원을 '있는' 것임
 - 수원시 역사도심 전반, 특히 현재 쇠퇴해 있는 남문로데오거리를 재생시키기 위해서는 수원역의 풍부한 유동인구를 쇠퇴 상권을 지나 화성행궁까지 이어주는 것이 요구됨
 - 이를 위해 보행과 생태교통을 활용하여 사람들이 쉽고 재미있게 이동하고 주변을 이용할 수 있게 함
- 두 번째 전략은 경기도청 이전 부지를 활용하여 경기도청 주변지역, 더 나아가 수원시 역사도심 전반의 재생 동력을 제공해 줄 수 있는 재생거점으로서 '수원시대표도서관'을 조성하는 것임
 - 수원시의 시정철학과 도청 부지가 가지고 있는 역사성과 장소성을 보존하고,
 - 집객기능 수행을 통해 주변상권을 활성화 하며,
 - 주민들이 원하고 필요한 시설을 공급함으로써 주거환경을 개선하고,
 - 수원시의 원도심과 신도시 간의 공간적 격차를 완화할 수 있는 시설로서, '수원시대표 도서관' 건립을 제안함
- 세 번째 전략은 남문로데오거리 재생에 관한 것으로서, 문화특구 조성을 통해 여행자거리를 조성하는 것임
 - 수원화성, 팔달문, 향교 주변에 존재하는 풍부한 역사문화자원을 적극적으로 활용하고, 남문로데오거리에 다수 존재하는 공실 활용을 통한 여행자거리 조성

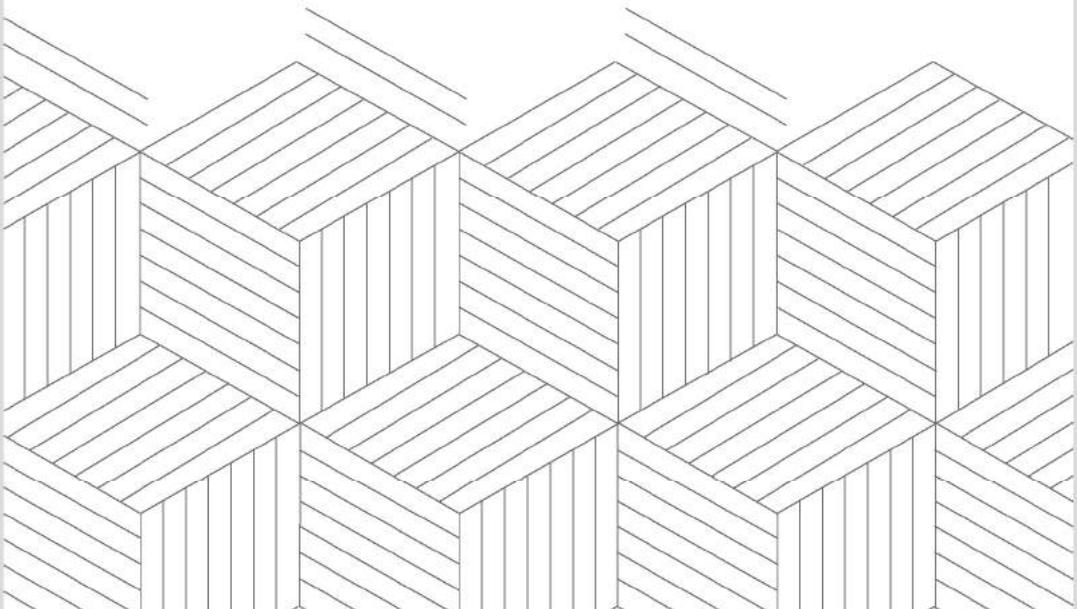
- 이를 위해 대상지를 문화특구로 지정하고, 도시재생 파트너십을 구성하여 상인 및 건물주가 주도하고 수원시가 지원하는 형태의 도시재생 추진
- 네 번째 전략은 대상지에 존재하는 국공유지와 제도적 수단의 활용, 관련 기관들과의 협력을 통해 ‘살기 좋은 동네’, ‘살고 싶은 동네’를 만드는 것임
- 고등공영주차장, 고등파출소, 경기도청 이전부지 등 국공유지를 활용해서 주민편의시설을 제공하고,
- 소규모주택정비법과 주택도시기금을 활용하여 소규모 주택정비를 지원하며,
- LH 경기지역본부(수원시와 양해각서 체결되어있음), 경기도 교육청 등 주거지 재생 관련 사업과 연관이 있는 기관들과의 적극적인 협력을 통해 살기 좋은 동네, 살고 싶은 동네 조성
- 각 전략을 실현하기 위한 세부 방안은 4-7장에서 살펴봄

제4장

재생전략 1

: 걷고 싶은 수원시 역사도심 조성

제1절 역사도심 재생 전략으로서의 '보행'
제2절 걷고 싶은 수원시 역사도심 조성 기본방향
: "걷고 싶은 도시라야 살고 싶은 도시다"
제3절 주요 보행축 세부 조성방안



제4장

재생전략 1

: 걷고 싶은 수원시 역사도심 조성

제1절 역사도심 재생 전략으로서의 ‘보행’

1. 역사도심 재생 전략으로서의 보행 : 세계적 트렌드

1) 뉴욕

- 2008년에서 2010년 사이, 뉴욕시는 다양하고 안전한 거리, 이동성 향상, 다양한 볼거리, 보다 진전된 지속가능성 등을 목표로 보행환경 변화를 꾀함
- 그 중에서 주요 프로젝트는 아래와 같음

(1) Green Light for Midtown project¹³⁾

- 2009년, 뉴욕시는 보행자들의 이동성과 안전성의 향상, 그리고 보다 나은 공간을 만들기 위해 ‘Green Light for Midtown’ 사업을 시작
- 도로의 일부를 보행자에게 개방하여 보행공간을 제공하는 프로젝트로 다음과 같은 내용을 실행함
 - 신호등의 보행신호 비율을 66%까지 증가시킴
 - 6-7 avenue 간의 통행시간 증대
 - 보행자를 위한 더 안전하고 더 간편한 건널목 조성
 - 70,000 탑승자를 위한 더 빠른 버스시스템
- 그 결과, 본 프로젝트는 전반적인 통행 속도의 향상, 통행량 증가, 보행자 및 교통수단의 안전성 증대, 그리고 Times square와 Herald square 인근 거주자와 통근자의 만족도 증대 등의 결과를 보임

13) Newyork City DOT에서 발간한 2010년 1월 Broadway Report 「Green Light for Midtown Evaluation Report」를 참고하여 작성함

〈그림 4-1〉 Green Light for Midtown Project Before vs. After



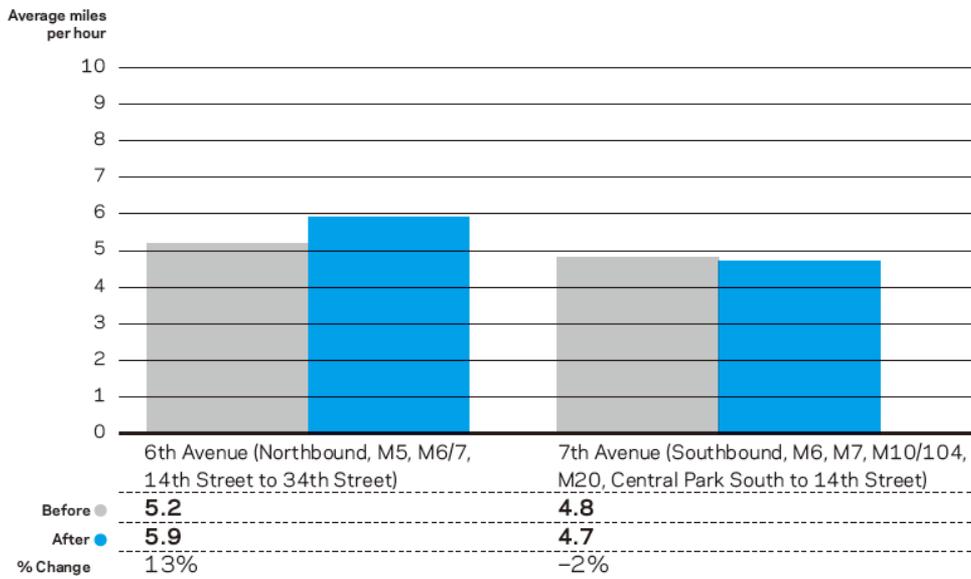
자료 : Broadway Report 「Green Light for Midtown Evaluation Report」

가. 이동성

- 본 프로젝트는 첫 번째 목표는 이동성 향상이었고, 이를 위해 교차로를 간소화하고 교통흐름 간 간섭과 충돌을 제거하며 필요한 지역에 추가적인 교통 및 보행자 수용력을 제공함
 - 광범위한 이동성 분석을 위해 교통시뮬레이션 모델을 사용했으며 지표로는 트래픽 속도, 버스 속도, 교통량, 버스승객, 보행자 수 등이 있음

- 그 결과, 택시의 주행속도가 전반적으로 증가하는 등 전반적으로 향상된 결과를 보임
 - West Midtown에서 남쪽으로 이동시 2% 감소하였으나 West Midtown에서 북쪽으로 이동시 17% 증가
- 버스의 주행속도 역시 전반적으로 빨라진 것으로 나타남 <그림 4-2>
 - 6th Avenue에서 13% 증가한 반면 7th Avenue에서 2% 감소한 것으로 나타남

<그림 4-2> Bus Travel Speeds Before(April2009) vs. After(October2009)



자료 : Broadway Report 「Green Light for Midtown Evaluation Report」, 2010

나. 안전성

- 본 프로젝트의 두 번째 목표는 안전성 향상이었고, 이를 위해 교차로 단순화, 횡단보도 축소, 교통선 정리, 차량통행 분리 등을 시행하였음
- 그 결과, 프로젝트 지역 내 자동차와 보행자 간의 교통사고는 63% 감소하였고 보행자 사고는 35% 감소하였음 <표 4-1>
- 약 80%의 보행자가 광장과 도로를 걸어서 접근하는 것으로 나타남

〈표 4-1〉 Injuries by Mode, Before vs. After

| | Before(Avg.)* | After** | Change | % Change |
|------------------|---------------|---------|--------|----------|
| Vehicle Occupant | 27 | 10 | -17 | -63% |
| Pedestrian | 37 | 24 | -13 | -35% |
| Bicycle | 11 | 12 | 1 | 9% |
| All modes | 75 | 46 | -29 | -39% |

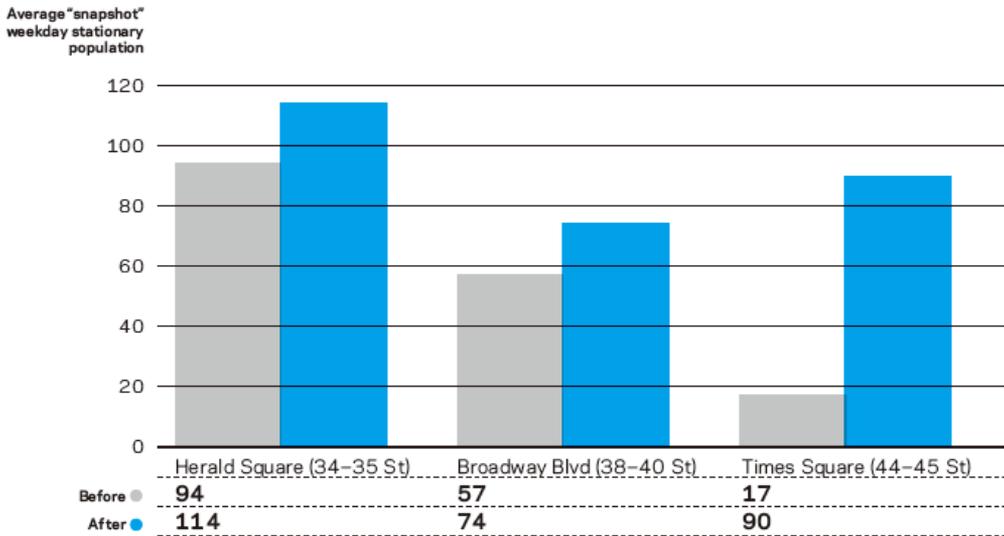
* 06/01/2006 to 11/31/2006, 06/01/2007 to 11/31/2007, 06/01/2008 to 11/31/2008 (Average of three 6 month-periods). **Actual 06/01/2009 to 11/30/2009

자료 : NYPD

다. 보행자

- 이 프로젝트를 통해 보행자들이 거리에 머무는 시간이 증가함 〈그림 4-3〉
- 또한 보행자의 수도 증가하였는데, 브로드웨이와 7th Avenue를 통해 Times Square로 향하는 보행자의 수는 약 11% 증가하였으며 Herald Square의 보행자수도 6%가량 증가한 것으로 나타남

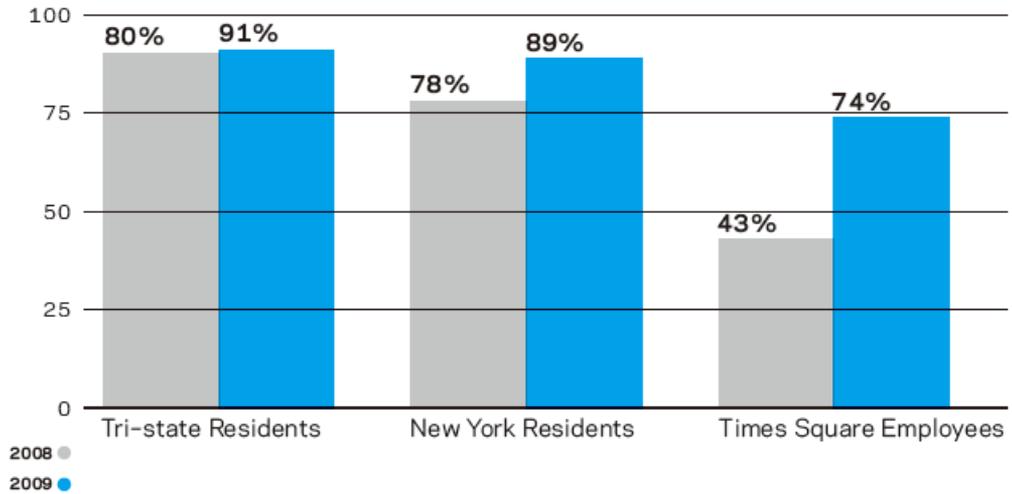
〈그림 4-3〉 Average Stationary Population



자료 : Broadway Report 「Green Light for Midtown Evaluation Report」, 2010

- 74%의 뉴욕 거주자가 프로젝트 이전에 비해 Times Square 주변 보행의 질이 향상되었다고 응답함 〈그림 4-4〉

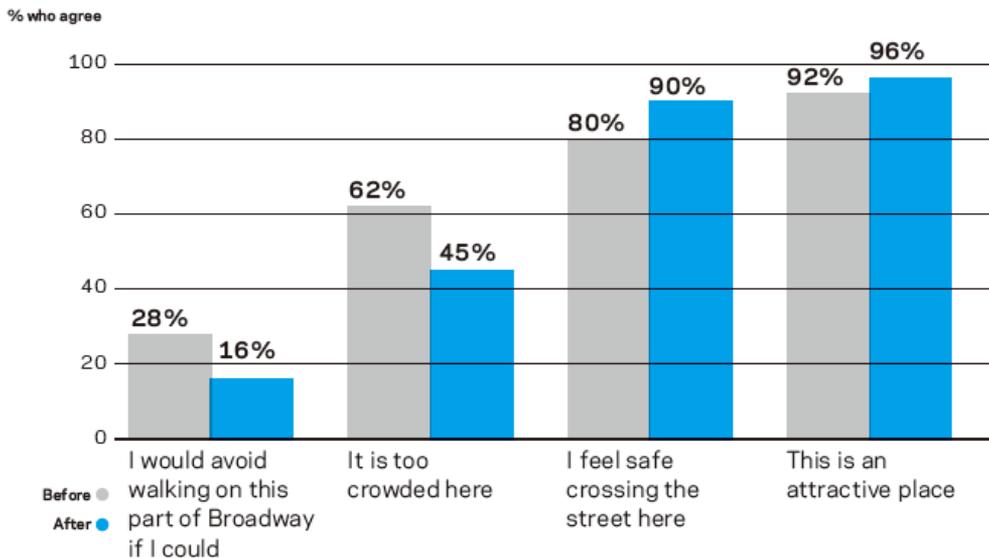
〈그림 4-4〉 Times Square Alliance Satisfaction Survey
- Satisfaction with Times Square experience



자료 : Broadway Report 「Green Light for Midtown Evaluation Report」, 2010

- 이밖에도 보행자들은 변화한 환경에 대해 전반적으로 상당히 긍정적으로 평가하였음
〈그림 4-5〉

〈그림 4-5〉 Changing Perceptions of Broadway, NYCDOT Survey



자료 : Broadway Report 「Green Light for Midtown Evaluation Report」, 2010

(2) High Line¹⁴⁾ (하이라인)

- 미국 뉴욕에 위치한 고가철로 공원으로 산업구조의 변화로 인해 운행이 중단된 폐선로를 활용하여 공원으로 조성한 사례
 - 위치 : 뉴욕 맨하탄 갠스부루트(ganseveroot) 거리에서 20번가까지 이르는 선형 선로
 - 총 연장 : 2.4km
 - 총 면적 : 27.113
- High Line Park의 조성으로 주변 슬럼화 지역이 재생되었고 주요 랜드마크로서 자리 잡음
- 또한 조성단계에서부터 일자리 창출에 기여하는 등 경제적 가치 창출 부분에 있어서도 긍정적인 평가를 받음

〈그림 4-6〉 High Line Park



자료 : Shutterstock.com

〈그림 4-7〉 High Line Park 위치



자료 : www.thehighline.org

- High Line 사업과 관련해서는 거버넌스와 제도적 장치에 대해 중점적으로 살펴볼 필요가 있음
- 협력적 거버넌스
 - 시민의 요구에 의해 시작된 프로젝트로 실질적인 진행을 위해 로버트 해먼드(Robert Hammond)와 조슈아 데이비드(Joshua David)가 하이라인 친구들(Friends of Highline)을 설립함
 - 프로젝트의 시행 주체는 시민으로 뉴욕시를 설득하여 운영권을 확보함으로써 협력적

14) 김지훈(2015), "서울역 고가도로 공원화 계획"을 참고하여 작성함

거버넌스의 성공사례로 꼽힘

- 제도적 장치
 - 오픈스페이스 조성을 통한 도시재생을 이끄는 수동적 형태가 아닌, 도시계획적 수법의 융합을 통해 적극적으로 도시재생을 실현함
 - High Line Park 조성을 위해 활용한 제도적 수법은 다음과 같음
 - 인접지역 용도변경(High Line Transfer Corridor)
 - 개발권양도제(TOD)
 - 하이라인 주변 규제(동서축)

2) 런던

(1) Legible London (레지블 런던)

- Legible London은 2015년까지 런던을 세계 제일의 걷기 좋은 도시로 만들기 위한 목적으로 진행된 프로젝트 <그림 4-8>
- 표지판, 이정표, 지도, 인포메이션 등의 길찾기 체계(Wayfinding System)를 명시성이 좋고 간결한 노란색과 남색의 디자인으로 구성¹⁵⁾
 - 다양한 방식의 보행정보 제공
 - 정확한 보행정보 제공을 통한 보행 장려

¹⁵⁾ Communication Arts, Transport for London

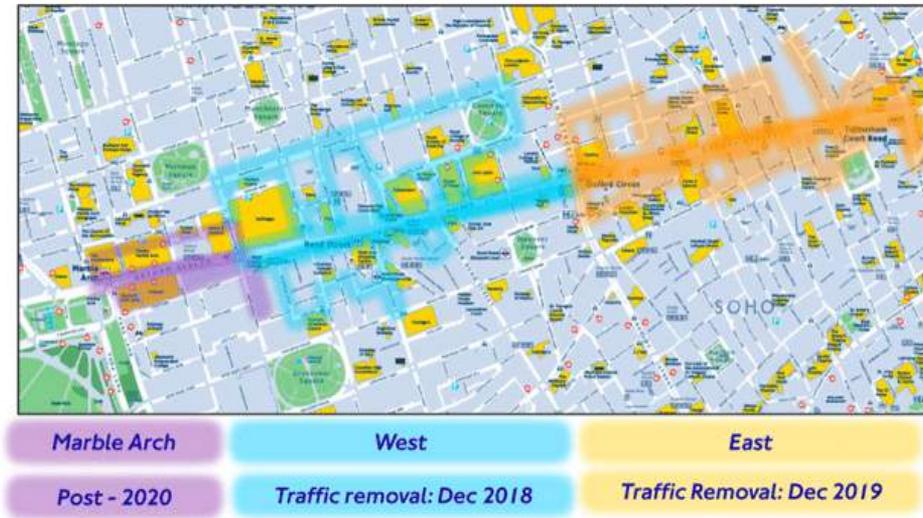
〈그림 4-8〉 Legible London 사례



(2) Oxford Street

- 런던의 주요쇼핑가로를 보행자거리로 만드는 프로젝트로, 일평균 50만 명이 찾는 옥스퍼드거리를 대상으로 실시
 - Oxford Circus(옥스포드 서커스)에서 Selfridges(셀프리지)까지 차량의 통행을 제한하고 다양한 색채와 그림으로 새롭게 도로포장을 함
 - 가로수로 둘러싸인 공공광장들이 형성되었고 대중교통의 경우 특정 지점을 통해 남북으로 연결됨
- 총 3단계에 걸쳐 진행되며 점진적인 보행자화를 목표로 함 〈그림 4-9, 10〉
 - 구체적인 내용으로는 △철도의 대안교통수단화, △버스네트워크 정비, △우회도로 정비, △도로 미화작업을 통한 매력적인 공간 조성 등이 있음

〈그림 4-9〉 사업 계획도



자료 : www.dezeen.com

〈그림 4-10〉 Oxford Street 조감도(예시)



자료 : www.dezeen.com

3) 서울

- 서울시는 1997년 「서울특별시 보행권 확보와 보행환경 개선에 관한 기본조례」를 제정한 이후 꾸준히 보행정책에 관심을 쏟고 있음
 - 1995년부터 2009년에는 기초보행환경 개선에 집중했다면 2010년 이후에는 자동차 중심에서 사람 중심 교통으로의 전환을 꾀하고 있음
- 특히 2013년에는 ‘보행친화도시 서울’ 비전을 발표하면서 보행전용거리 확대, 대중교통우선지구 개통, 보행자우선도로 도입 등을 실현함
 - 서울걷자페스티벌, 4곳의 보행전용거리, 108곳의 보행거리, 25곳의 보행환경개선지구, 61곳의 보행자우선도로 등의 다양한 프로젝트를 진행 중임

(1) 서울로 7017

- 서울로 7017은 서울역 일대 종합발전계획의 핵심사업으로, 철거될 예정이었던 서울역 고가차도를 보행자도로로 탈바꿈 시킴으로서 철도로 단절되어 있었던 동서를 연결시키고, 서울역의 풍부한 유동인구를 주변 지역으로 확산시키는 것을 목표로 하고 있음
 - 보행환경 개선을 통한 보행인구 증가, 유동인구 증가로 인한 주변상권 재도약, 주변공원을 연결하는 녹지축 구축 등의 목표를 가지고 시행됨
 - 서울역 일대 종합발전 계획 : 도시관리계획 수립 및 가로활성화 유도, 서울역고가 보행연계 및 역세권 통합, 남대문시장-남산 연결루트 강화
 - 서울로 7017을 통해 평균적으로 지상 20분, 지하 25분 걸리던 남대문시장-만리동 길을 11분으로 단축시킴
 - 신호대기 3건, 횡단보도통과 6건을 피할 수 있어 최대 14분정도의 시간을 절약할 수 있음
 - 또한, 보행약자 편의성, 어린이 보행안전, 편리한 보행환경 등을 제공함으로써 서울시 내의 보행의 질을 높였다는 평가를 받고 있음
- 세종대 Space Syntax Korea 연구에 따르면 보행량 증가로 인한 상권 매출이 102~123% 가량 증가할 것으로 예측됨
 - 직접적인 영향을 받을 주변 주요 상권 : 승례문 인근, 만리동 문화관광특화거리, 명동, 남대문시장, 서울역 인근 등

〈그림 4-11〉 서울로 7017 전경



자료 : <http://seullo7017.seoul.go.kr/>

제2절 걷고 싶은¹⁶⁾ 수원시 역사도심 조성 기본방향 : “걷고 싶은 도시라 야 살고 싶은 도시다”¹⁷⁾

1. 수원시 보행·생태교통 관련 시정철학 및 정책

1) 수원시 보행·생태교통 관련 시정철학

- 수원시는 2010년 민선 5기 출범과 함께 도시 교통정책의 패러다임을 자동차에서 사람 중심으로 전환하고자 하였고, 이에 따라 생태교통과 보행을 중심으로 한 교통체계를 수립하였음
 - 이를 위해 염태영 시장의 취임과 동시에 트램(노면전차)을 도입하고 대중교통전용지구를 조성하는 것을 핵심 공약으로 추진 중에 있음
 - 또한 2013년에는 행궁동 지역에 생태교통 페스티벌을 개최한 것을 시작으로 생태교통 친화도시 조성을 시책사업으로 추진해 오고 있음 〈그림 4-12〉
- 동시에 수원시는 민선5기 이후 생태환경 복원과 이와 연계한 보행 친화가로 조성사업

16) 이 연구에서 말하는 ‘걷고 싶은’은 보행과 생태교통을 포함하는 의미로 사용됨

17) 강병기(2007), *걷고 싶은 도시라야 살고 싶은 도시다*, 보성각 책 제목에서 인용함

을 꾸준히 진행해 오고 있음

- 수원천 복원사업, 서호천 생태하천 조성사업, 원천리천 하천환경 조성사업 등을 통해 걷고 즐기고 싶은 하천을 조성해 오고 있음
- 수원시는 이러한 생태교통, 보행, 생태환경 복원 등을 역사도심 재생과 적극적으로 연계하여 추진해 오고 있음
 - 트램과 대중교통전용지구를 세계문화유산인 수원화성과 연계하여 수원시 역사도심 활성화를 추진하고 있음
 - 또한 생태교통 2013 페스티벌을 개최하며 대상지역에 주거 및 가로정비 사업을 동시에 추진하여 낙후된 주거, 가로 환경을 재생하고자 하였음
 - 또한, 수원천 복원 및 환경개선을 통해 낙후된 행궁동 서측과 전통시장 재생을 도모하고 있음

〈그림 4-12〉 수원시 생태교통 2013



2) 수원시 보행·생태교통 관련 정책 및 계획

- 이러한 시정철학을 실제 정책에 적용하기 위하여, 수원시는 ‘사람중심 보행환경 개선사업 연구’(2013년)를 통해 주요 가로의 보행환경 개선 방안을 검토하였음
 - 이 연구에서는 보행환경 개선이 실질적으로 가능할 것 같은 4개 주요 가로(수원천, 아주대학교 진입로, 향교로, 성균관대 밤밭거리)를 선택하여 보행친화 가로 조성 방안을 검토해 보았음
- 수원시 전반의 교통체계를 생태교통 및 보행 중심으로 전환하기 위해 「수원시 생태교통 기본계획」(2015년), 「수원시 보행교통 개선계획」(2016년)을 수립하여 수원시의 생태교통과 보행을 강조하는 시정철학을 실현하려고 하고 있음
 - 「수원시 생태교통 기본계획」에서는 생태교통수원 2013 개최 이후 ‘생태교통 수원선언’과 ‘종합평가보고회 및 300인 원탁토론회’에서 제시된 내용을 토대로 사람중심의 생태교통체계로의 전환하기 위한 방향을 제시하는 기본계획임
 - 「수원시 보행교통 개선계획」은 「지속가능 교통물류 발전법」에 따라 수립되는 법정계획으로서, 물리적 보행환경 개선을 위한 기술적인 실행 계획임

〈그림 4-13〉 수원시 보행관련 계획



2. 수원시 역사도심 재생에 있어 보행·생태교통 정책 및 계획의 한계

1) 역사도심 재생에 있어 수원시 보행관련 계획의 한계

- 앞에서 소개한 두 계획은 보행친화도시 수원을 만들기 위한 기본방향과 기술적 실행방안을 제시하고 있지만, 수원시 역사도심의 특성을 충분히 고려하지 않았고 보행환경 개선을 통한 도시재생 실현방안과 충분히 연계되어있지 않음
 - 「수원시 생태교통 기본계획」은 수원시 전반의 생태교통 및 보행친화도시 조성을 위한 기본 방향을 제시하고 있으나, 수원시 역사도심의 특성과 장소성(예 : 옛길, 문화제 등)에 대한 고려가 부족
 - 또한 구체적인 실현방안과 도시재생을 위한 전략(예 : 상권활성화 등)을 충분히 제시 해주지 못하고 있음
 - 이와 유사하게 「수원시 보행교통 개선계획」 역시 역사도심에 대한 고려가 부족하고, 재생 전략과의 연계가 부족함
- 이에 반해 서울시는 2012년 「보행친화도시 서울비전」을 발표하였고, 이어 2014년에 「서울시 역사도심 관리 기본계획」을 수립하여 서울시 역사도심 특성, 특히 옛길을 충분히 반영한 보행환경 조성 및 재생 방향을 제시하고 있음 <그림 4-14>
 - 옛길 등 서울시 역사도심의 특성을 반영한 보행계획 방향을 제시하고 있고, 대중교통 중심으로 교통수요를 관리하여 역사도심 내 거주민들의 접근성 및 편의성 향상을 도모하고 있음
 - 동시에 도심의 특성에 맞는 산업, 주거환경정비 등의 방향을 제시함으로써 역사도심 재생의 방향도 제시하고 있음
 - 서울시 역사도심 주변 도시재생 활성화계획 수립 시 (예 : 세운상가 주변, 서울역 주변) 역사도심 관리 기본계획에서 제시하고 있는 방향을 상당부분 반영하여 작성하고 있음

〈그림 4-14〉 서울시 역사도심 보행관련 계획 및 정책
(좌 : 보행친화도시 서울비전, 우 : 서울시 역사도심 관리 기본계획)



2) 개선이 필요한 수원시 역사도심 보행환경

- 보행과 생태교통 환경 개선을 위한 수원시의 노력에도 불구하고, 현재 수원시 역사도심, 특히 경기도청 주변의 보행환경은 상당한 개선이 요구되고 있음 〈그림 4-15〉
- 먼저, 수원시 역사도심은 전반적으로 도로 폭이 좁고 주차공간이 부족한데다 불법 주정차 차량이 많아 보행자 안전을 위협하고 있으며, 더욱이 늦은 시간에 인적이 많지 않고 우범지대라는 인식이 있어 보행안전에 대한 우려가 큰 지역
 - 심지어 인도 위에도 불법 주정차 차량이 있는 경우도 많아 보행자가 걷기에 안전하지 못하다고 느끼고 있음
 - 특히, 수원역-남문로데오 시장 사이에는 늦은 시간에 인적이 드문 곳이 많고, 우범지대로 인식되고 있는 곳이기 때문에 지역주민들은 보행안전에 대한 우려를 하고 있음
- 팔달산에 인접한 지역은 경사가 심해 오르내리기가 쉽지 않음
- 남문로데오 거리의 경우 상권의 특색이 없고 볼거리나 먹거리 등이 충분히 형성되어 있지 않아 보행 매력이 떨어짐
- 생태교통의 경우, 매산로-정조로를 따라 자전거 도로가 보행자-자전거 혼용 형태로 조성되어 있으나, 버스정류장이나 가로수로 인한 단절구간이 많아 자전거 도로로서의 기능을 충실히 수행하지 못하고 있음

〈그림 4-15〉 개선이 필요한 경기도청 주변 보행환경



3. 걷고 싶은 수원시 역사도심 조성 기본방향

1) 걷고 싶은¹⁸⁾ 가로 조성 3대 원칙 설정 : ‘이음’, ‘걷기 쉽게’, ‘걷고 싶게’

- 걷고 싶은 수원시 역사도심 조성을 위해서는 위에서 제시한 문제를 해결하여 사람들이 자발적으로 걷고, 자전거 등 생태교통을 이용하고 싶은 환경을 조성해야 함
- 오성훈·남궁지희(2010)는 물리적 측면에서의 보행하기 좋은 환경조성을 위해서 ‘걸을 수 있는 보행환경’, ‘걷기 쉬운 보행환경’, ‘걷고 싶은 보행환경’의 세 가지 단계적 조건을 제시함
 - 단계적 조건이란, 즉 걷고 싶은 보행환경 조성을 위해서는 ‘걸을 수 있는 보행환경’, ‘걷기 쉬운 보행환경’이라는 필요조건을 만족해야 함을 의미
- 먼저, ‘걸을 수 있는 보행환경’은 보행을 가능하게 하는 가장 기본적인 조건을 말하는 것으로서, 보행 약자를 포함한 모든 사람이 보행할 수 있는 길이 있어야 하고, 안심하고 보행할 수 있어야 함을 의미

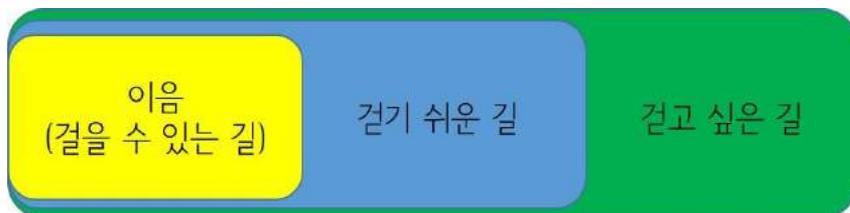
18) 앞에서도 언급 했지만, 이 연구에서 말하는 ‘걷고 싶은’은 보행 뿐 아니라 자전거, 퍼스널 스마트 모빌리티 등 생태교통 모두를 포함하는 의미로 사용함

- 보행할 수 있는 길을 만들어 주는 사례로는 철길로 가로막혀 걸을 수 없던 길을 걸을 수 있게 만들어준 ‘서울로 7017’, 세운상가 데크를 만들어 중장기적으로 종묘에서 남산까지 공중보행로로 잇는 것 등이 있음
- 또한, 인도가 없이 차량위주로 설계된 도로의 경우 인도를 설치하고, (현재 국내 주요 도시에는 거의 해당되지 않는 경우이기는 하나) 비포장 가로를 보행하기 좋게 포장하는 것과,
- 자전거 도로¹⁹⁾가 없거나 실질적으로 활용하기 힘든 가로의 경우 자전거 도로를 만들어 주는 것도 포함됨
- 단지 물리적으로 보행할 수 있는 환경 조성을 넘어, CCTV와 가로등 설치, 셉테드 디자인, 자동차 과속을 방지할 수 있는 설계기법 등을 통해 안심하고 보행할 수 있는 환경을 조성함으로써 사람들이 마음 놓고 걸을 수 있게 하는 것도 여기에 포함됨
- 마지막으로, 건장한 성인 외에도 보행약자(어린이, 노인, 장애인)들도 어렵지 않게 ‘걸을 수 있는 보행환경’을 조성하는 것도 중요하다고 할 수 있음
- 두 번째로, 단지 걸을 수 있는 길을 넘어 ‘걷기 쉬운 보행환경’을 만들 필요가 있고, 이를 위한 주요 요소는 다음과 같음
 - 연계성(connectivity) : 보행하기에 적절한 공간적 범위 (보행권) 내에 주요 시설들을 위치시키고, 보행과 다른 교통수단과의 연계를 편리하게 함
 - 연결성(continuity) : 보행가로를 횡단보도, 주요시설(상가, 공원 등)의 주 출입로, 다른 주요 보행가로 등과 연결시켜 보행의 연결성 강화 (자전거도로 간 연결도 포함됨)
 - 가독성(legibility) : 지도, 안내표지판의 개선을 통해 도시의 ‘가독성’을 높여 쉽게 찾아갈 수 있는 가로환경 조성이 요구됨
 - 편의성(convenience) : 경사가 심한 곳이나 육교나 지하도 등의 단차가 있는 곳은 편의성이 떨어져 보행활동이 감소됨으로, 경사를 극복할 수 있는 시설(예 : 엘리베이터, 에스컬레이터)을 조성하고, 가능한 한 육교나 지하도 대신 경사가 없는 횡단보도를 설치하여 보행 편의성을 향상시킴
- 마지막 단계로, 볼거리, 먹을거리, 즐길 거리가 가득한 ‘걷고 싶은 보행환경’을 만들 필요가 있음

19) 현행법규 내에서는 퍼스널 스마트 모빌리티가 인도나 자전거 도로를 활용하는 것이 불가능하고 일반 차도를 활용해야 함에 따라, 이 절에서는 자전거 도로만 언급함. 하지만 1. 현재 스마트 모빌리티 활용을 자전거처럼 일반 자동차와 분리된 교통수단으로 인정하고 별도의 규정을 만들어 달라는 요구가 시민사회에서 활발하게 제기되고 있고, 2. 실제 국회에서도 스마트 모빌리티에 대한 법적 지위와 규제를 부여하려는 입법 활동이 활발하게 진행되고 있으며, 3. 세계적으로도 소형 개인 스마트 모빌리티가 자전거도로나 인도에서 활용될 수 있도록 제도화 되고 있는 추세를 고려했을 때, 한국에서도 머지않아 인도 또는 자전거 도로를 합법적으로 활용할 수 있게 될 것으로 예상됨.

- 단지 걸을 수 있고, 걷기 쉬운 보행환경을 넘어, 시민들이 자발적으로 걷고 머물고 즐길 수 있는 가로를 조성할 필요가 있음
- 이를 위해 볼거리, 먹을거리, 즐길 거리가 가득한 가로를 조성할 필요가 있고, 따라서 적절한 상업시설 배치, 역사문화 자원의 적절한 연계와 활용, 거리약단 등 각종이벤트 개최 등이 필요
- 또한, 질 높은 도시, 건축, 가로 디자인을 구현하고, 사람들이 머물고 싶도록 벤치, 가로수 등을 적절하게 배치할 필요가 있음
- 이러한 조건을 반영하여, 본 연구에서는 수원시 역사도심 보행친화 가로 조성을 위해 **‘이음’, ‘걷기 쉬운 길’, ‘걷고 싶은 길’의 3대 원칙**을 설정하였음
 - ‘이음’(걸을 수 있게)은 현재 존재하지 않는 보행친화 가로를 새롭게 조성하거나, 안전에 대한 우려 등으로 인해 사람들이 기피하고 있는 가로환경을 개선하여 누구나 안전하게 다닐 수 있는 보행환경 조성을 통해 도시의 활력과 역사문화자원을 잇는 것을 의미
 - ‘걷기 쉬운 길’은 단지 걸을 수 있는 가로 조성(‘이음’)을 넘어, 거리, 경사, 가로환경 등으로 인해 발생하는 보행 장애 요소들을 제거 또는 완화하여 일반인 뿐 아니라 보행약자들도 쉽게 다닐 수 있는 가로환경을 조성하는 것을 의미
 - ‘걷고 싶은 길’은 앞의 두 원칙을 모두 포함하는 개념으로, 볼거리, 먹을거리, 즐길거리가 가득한 재미있고 매력적인 가로환경 조성을 통해 사람들이 자발적으로 걷고 머물고 싶은 가로환경을 제공하는 것을 의미

〈그림 4-16〉 걷고 싶은 가로환경 조성 3대 원칙



2) 수원시 역사도심 내 보행관련 연계 가능 사업

(1) 트램

- 2010년 민선5기 출범과 함께 수원역-장안구청 사이 5.9km 구간에 트램(수원 도시철도 1호선)이 추진되고 있으나, 국내에는 아직 트램이 도입된 적이 없어 이와 관련한 제도적 여건이 미흡하여 사업 추진이 지연되고 있음
- 법 개정 등 제도적 근거가 확립되고 있어 2021년 개통을 목표로 추진 중에 있음
 - 수원시를 비롯한 트램을 추진하고 있는 지자체들은 ‘트램3법’이라고 불리는 도시철도법, 철도안전법, 도로교통법을 개정하기 위해 노력해 왔음
 - 이 중 도시철도법, 철도안전법은 각각 2016, 2017년에 통과되었고, 도로교통법 개정안은 2018년도 상반기에 통과될 것이 유력한 상황임
 - 이와 함께 지금까지 경제성 분석 시 관련 제도적 근거 부재로 인해 경제성이 부족했던 문제가 있어 왔으나, 법 개정과 함께 이 문제도 해결될 수 있을 것으로 기대되고 있음

〈그림 4-17〉 트램 계획 노선도



자료 : 수원시 도시교통과 내부보고서

- 이 구간 중 수원역-장안문 사이 총 3.4km 구간은 대중교통전용지구가 계획되어 있으며, 이 중 수원역-중동사거리 (1.8km) 사이는 버스 및 트램전용 구간, 중동사거리-장안문 (1.6km) 사이는 트램전용 구간으로 계획되어 있음

(2) 역사문화 탐방로 조성사업

- 수원시 문화예술과에서는 2017-2021년 총 8억 원 예산을 활용해서 수원 역사문화 탐

방로 조성 사업을 진행 중에 있음

- 2017년 현재 컨설팅 용역을 통해 기본 방향을 수립 중에 있으며, 2018년도 이후 본격적으로 사업을 추진할 계획으로 있음
- 현재 수행중인 컨설팅 용역에서는 이 사업의 기본 컨셉을 ‘수원 근대를 걷다’로 정하고, 4개의 권역으로 나눈 후 권역 별 역사문화 자원들을 보행으로 연결 할 계획으로 있음
- 4개의 권역 중 본 연구가 제시하고 있는 ‘수원시 역사도심’ 경계 내부에 해당하는 권역은 화성권역, 교동권역, 수원천변권역이 해당함 <그림 4-18>

<그림 4-18> 역사문화 탐방로 조성사업의 4개 권역



자료 : 수원 근대역사탐방로 조성 컨설팅 최종보고 PPT

- 이 중에서 수원역-수원화성 사이 구간은 향교로-행궁로를 따라 탐방로를 제시하고 있으며, 특히 향교와 행궁 근처에 집중적으로 분포하는 역사문화자원을 적극적으로 연계하는 것을 제시하고 있음 <그림 4-19>
- 향교로-행궁로와 매산로-정조로 모두 경부선 개통 이후 형성된 ‘신작로’(新作路)이나, 1930년대 형성된 매산로-정조로 보다 경부선 개통과 함께 1900년대 초에 형성된 향교로-행궁로 주변에 역사문화 자원이 더욱 풍부하게 존재하고 있음

〈그림 4-19〉 전체 탐방로 구간 (총 연장 7.5km)



자료 : 수원 근대역사탐방로 조성 컨설팅 최종보고 PPT

(3) 팔달산 둘레길 정비사업

- 수원시 화성사업소에서는 팔달산 근린공원 둘레길 정비사업을 추진하고 있음 (총 사업비 8억 2,300만원)
 - 과업의 목적은 노후 등산로 정비, 휴게쉼터 조성 등을 통한 보행로 환경 개선, 자연 자원의 체계적인 관리 등에 있음
 - 총 사업비는 8억 2,300만원이며, 2017년도 4억 원 집행 후 2018-2021년 4년 간 매년 약 1억 원 가량이 집행 될 예정으로 있음

〈그림 4-21〉 수원시 역사도심 5대 보행 축



제3절 주요 보행축 세부 조성방안

1. (가칭) A-1. 수원상징가로 or A-2. 수원역사문화길

1) A1 : 수원상징가로 (트램 및 대중교통전용차로 도입 시, 최선(最善) 안)

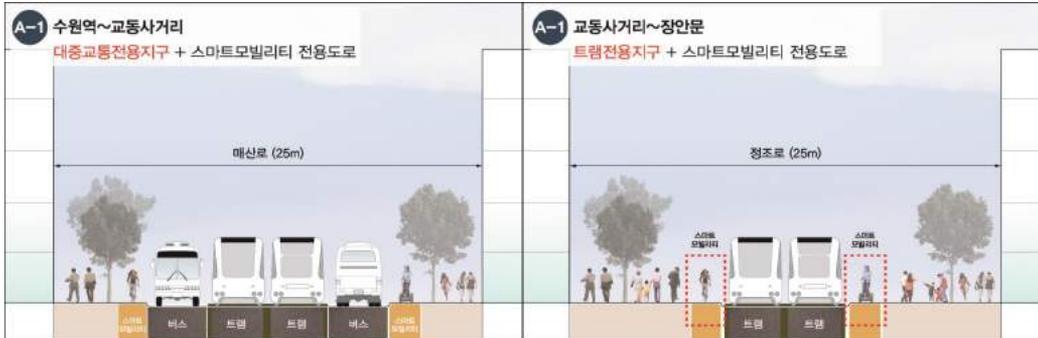
- 트램 및 대중교통전용차로가 도입될 시, 수원의 중심이자 관문이라고 할 수 있는 수원역에서 수원의 상징이자 뿌리라고 할 수 있는 수원 화성까지 매산로-정조로를 따라 연결되는 3.4km 구간을 (가칭) **수원상징가로(水原象徵街路)**로 조성
 - 수원상징가로는 문자 그대로 수원을 상징할 수 있는 가로를 의미하며, 수원시의 시정 철학과 도시재생 전략에 맞게 보행·생태교통을 통해 역사와 활기를 잇는 방향으로 조성됨
 - 이를 위해 수원상징가로는 전 구간을 대중교통전용차로와 동시에 보행자 및 생태교통 친화 가로로 조성함
 - 이 중에서 수원역-중동사거리 (1.8km) 사이는 버스 및 트램전용 구간, 중동사거리-장안문 (1.6km) 사이는 트램전용 구간으로 조성

〈그림 4-22〉 매산로(좌)와 정조로(우)



- 수원상징가로(매산로-정조로)는 수원역-화성 사이를 연결하는 가로 가운데 주(主) 보행자 & 생태교통 친화도로 기능을 수행하며, 향교로-행궁로를 차량 통행이 가능한 부차적인 보행자 친화 가로로 활용함
 - 교통관련 전문가 자문회의 결과, 주민들의 생활서비스를 처리해야 하는 도로가 반드시 필요하기 때문에 매산로-정조로, 행궁로-향교로 중 하나는 차량이 통행하는 길을 조성하는 것이 불가피하다고 함 (2018년도 세부적인 교통 시뮬레이션이 포함된 기술 용역이 예정되어 있음)
 - 따라서, 매산로-정조로를 주(主) 보행자 & 생태교통 친화도로로 활용하고, 향교로-행궁로를 차량 통행이 가능한(그림에도 불구하고 보행하기에 좋은) 부차적인 보행자 친화 가로로 활용하는 기능 배분이 적합할 것으로 판단됨
- 보행자 친화가로 구성에 있어, 2절에서 제시한 3대 원칙을 다음과 같이 적용
 - 이음 : 수원역 광장 - 화성의 활력을 보행자 친화 가로를 통해 이음
 - 걷기 쉬운 길 : 보행, 트램, 자전거, 스마트 모빌리티 등을 활용하여 수원역 광장 - 행궁 또는 장안문 간 거리를 쉽게 갈 수 있게 조성
 - 걷고 싶은 길 : 대중교통전용차로 조성 과정에서 만들어질 넓은 보도에서 볼거리, 먹거리, 즐길거리 넘치는 보행자 & 생태교통 친화가로 조성
- 위 세 가지 원칙 중 수원상징가로 구성에서 특히 중요한 점은 '걷기 쉬운 길' 조성이라고 할 수 있음
 - 수원역 광장 - 행궁 (2.5km) 또는 장안문 (3.4km) 간 짧지 않은 거리를 사람들이 쉽고 편하고 즐겁게 걷거나 생태교통을 통해 이동할 수 있게 만드는 것이 중요하다고 판단됨

〈그림 4-23〉 A1. 수원상징가로 단면도 (좌 : 수원역~중동사거리, 우 : 중동사거리~장안문)



- 도시재생 측면에서 침체된 남문로데오거리 상권을 살리고, 역사문화자원으로의 접근성을 높이기 위해서는 향교로-행궁로 주변으로 보행인구 유입이 반드시 필요할 것으로 보임
 - 따라서 향교로-행궁로의 통과교통을 최소화 하고, 교통정온화 기법을 통해 부차적인 보행자 친화 가로로 활용할 필요 있음
 - 또한 수원상징가로에서 블록 안쪽으로 보행자를 유입시킬 수 있는 교통계획 및 가로 설계도 필요

〈그림 4-24〉 수원상징가로(안) 조감도



자료 : 수원시 도시교통과 내부보고서를 바탕으로 필자가 수정(상), 김숙희 외 (2014. 중하)

2) A2 : 수원역사문화길 (트램 및 대중교통전용차로 도입 시, 차선(次善) 안)

- 트램이 무산될 시 수원역-화성을 잇는 주 보행로 기능을 향교로-행궁로로 이어지는 (가칭) **수원역사문화길**이 수행함
 - 수원시의 계획대로 트램이 도입되고 수원상징가로를 조성하는 안(A1)이 수원시 전체, 특히 수원 역사도심 재생에 있어서는 가장 바람직한 시나리오일 것으로 판단되나,
 - 트램사업이 불가능 할 경우에는 현행과 같이 차량 통행 기능을 주로 담당하고 향교로-행궁로가 주(主) 보행자 & 스마트모빌리티의 친화도로 기능을 수행하는 것이 재생효과를 가장 극대화 할 수 있을 것으로 보임

〈그림 4-25〉 수역역 테마거리 전경



〈그림 4-26〉 향교로-행궁로 전경



- 향교로-행궁로는 수원시의 역사도심 중에서도 조선후기-일제강점기-해방 후 근대 시기의 많은 역사문화 자원이 집중적으로 분포한 지역으로서, (가칭) '수원역사문화길'로 지정하여 역사문화 자원과 연계된 보행 및 스마트모빌리티 친화도로로 조성하는 것이 바람직하다고 판단됨 〈그림 4-27〉

〈그림 4-28〉 A2. 수원역사문화길 단면도



2. (가칭) B. 굿모닝길 (with 브런치거리)

1) 기본방향 : 수원시와 경기도의 ‘협치’ 상징으로서의 (가칭) 굿모닝길

- (현)경기도청 주변 재생을 위해서는 수원시와 경기도 간의 협력이 반드시 필요하고, 따라서 광역-기초 간 협치의 상징으로서 도청오거리 - 화서공원까지 이어지는 (가칭) ‘굿모닝길’을 조성
 - 앞서 살펴봤듯, 경기도청이 이전하게 되면 도청 주변지역, 특히 도청 주변 상권에 부정적 영향을 미치게 될 것이 예상되고 있음
 - 경기도청 주변지역은 수원시(기초) 관할임과 동시에 경기도(광역)의 관할지역으로 양 기관이 책임감을 가지고 재생을 할 당위성이 있음
 - 또한, 실질적으로도 현 경기도청 부지는 경기도 소유임으로 수원시 입장에서는 경기도의 협조와 협력이 반드시 필요하고, 동시에 경기도 입장에서는 실질적으로 재생 사업을 시행하게 될 수원시의 협력이 필요함
 - 따라서, ‘광역-기초 간 협력을 통한 재생’을 상징하는 의미에서 (가칭) ‘굿모닝길’을 조성함
 - 여기서 중요한 것은 가로 이름은 경기도와 수원시 간 협의를 통해 정한다는 것이며, 이름은 협의 결과에 따라 변경 가능함
- ‘굿모닝길’은 협치의 상징임과 동시에 주변의 주요 시설을 연결하는 도시재생의 중심축 기능을 수행 〈그림 4-29〉
 - 보행가로를 통해 경기도청과 수원시의 도시조직이 개방적이고 유기적이며 자연스럽게 연결될 수 있는 공간을 형성하고, 이를 통해 협치의 상징으로서의 기능을 수행함

- 동시에 도청오거리 트램정거장 및 과거 만종원 터를 거쳐 (뒤에서 자세히 설명할) 브런치거리, 수원시대대표도서관, 도청 내 병커시설, 팔달산, 팔달산 둘레길, 굿모닝하우스, 화서공원, 화서문, 성곽길 등 수원시의 대표적인 역사·문화·관광자원과 연계되는 도시재생의 중심 축 기능 수행

〈그림 4-29〉 (가칭) 굿모닝길



- 세부적으로, 굿모닝길은 다음과 같이 보행자 친화가로 조성 3대 원칙을 적용하여 조성
 - 이음 : 도청오거리-수원대표도서관(안)-굿모닝하우스-화서공원을 이음 (경기도청 내 부를 가로지르는 가로를 신설한 후 기 존재하는 가로와 연결시킴)
 - 이 중에서 경기도청 북쪽 출구 - 화서공원 사이는 팔달산 둘레길과 공유하며,
 - 화서공원에서 'D.화성성곽길'과 자연스럽게 연계될 수 있도록 함
 - 걷기 쉬운 길 : 자전거 및 스마트 모빌리티 등을 안전하고 편리하게 활용할 수 있게 하고,
 - 걷고 싶은 길 : 수원의 전근대-근대-현대를 느낄 수 있는 역사문화의 길 조성

2) (가칭) 브런치거리 조성방안 (도청오거리 - 경기도청 정문 사이)

- '굿모닝길' 중에서도 도청오거리-경기도청 사이는 (가칭) '브런치거리'의 조성을 제안하며, 세부적 방안은 아래와 같음
 - '브런치'가로는 '굿모닝'의 의미와 어울림과 동시에, 특히 카페 문화와 브런치를 즐기는 사람들이 걷고 머무를 수 있는 공간을 조성함

(1) 도청오거리-경기도청 정문 사이 가로 현황

- 도청오거리-경기도청 정문 사이 가로의 정식 명칭은 ‘효원로’로, 폭 25m의 도로(중로 1류)로서 편도 2차선 도로로 구성되어 있으나 실질적으로는 도로 양편에 주차 차량이 상존하여 편도 1차선 도로로 활용되고 있음 <그림 4-30>
 - 또한 인도는 보행자-자전거 겸용으로 구성되어 있으나, 실질적으로 자전거 도로의 기능을 충분히 수행하고 있지 못함
- 하지만 양편으로 풍성한 은행나무 가로수가 심어져 있고, 트램웨이 예정되어 있는 도청오거리에서 경기도청을 거쳐 팔달산으로 연결되어 있어 경관, 접근성 등의 측면에서 향후 매력적인 보행가로 조성을 할 수 있는 높은 잠재력을 가지고 있음

<그림 4-30> 양 가로변이 실질적으로 주차장으로 활용되고 있는 현재의 효원로
(좌 : 도청오거리에서 도청을 바라본 전경, 우 : 보행자-자전거 겸용으로 구성되어 있는 인도)



(2) ‘파크렛’ 도입을 통한 매력적인 가로 조성

- 본 연구에서는 파크렛(parklet)을 도입하여 도로변 공간을 적극적으로 활용하고, 이를 경기도청 이전부지 활용을 통해 조성할 수원시대표도서관, 병커시설 등과 함께 긴밀하게 연계하여 수원시의 대표적인 명소로서 ‘브런치거리’를 조성하는 것을 제안함
 - 파크렛 조성을 통해 가로공간의 질을 향상시켜 사람들이 머무르고 싶은 공간을 조성하고, 보행 및 생태교통 이용을 촉진하고, 보행자의 안전을 향상 시키며, 사람들 간의 상호작용을 증진시키고, 지역의 상권 활성화에 기여할 수 있음

〈그림 4-31〉 파크렛 조성 방식 : 노면주차장 공간을 활용한 가로변 미니 테라스 조성



자료 : 샌프란시스코 파크렛 매뉴얼 (우)

- 주변 지역의 주차공간이 부족하다는 어려움을 감안하여 우선 1-2개 주차공간부터 시범 운영을 하고, 향후 주차공간이 추가적으로 마련되고 주민·상인들의 공감대가 형성되어 상권이 활성화 될 시 점진적으로 확대 조성하는 것을 제안함
 - 주차공간에 대한 대책 없이 단시일 내에 시행되게 되면 주민들의 불편함이 생김
 - 반면 상권활성화 없이 조성될 경우 파크렛 공간의 관리주체 및 비용 문제 또한 발생할 가능성이 큼
- 본 연구에서는 현재 1층에 카페가 조성되어 있거나, 1층이 일반음식점으로 쓰이고 있고 공개공지가 존재하며, 건물주 또는 세입주의 공감대와 의지가 있는 건물 앞을 우선적으로 추진해 볼 것을 제안함
 - 뒤에서 언급하겠지만 노변 테라스 공간으로 활용하는 파크렛의 경우 꾸준히 관리를 해 주는 것이 필요하고, 따라서 건물주 또는 세입주의 공감대와 의지가 있는 건물 앞을 우선적으로 시행함
 - 본 연구에서는 현 상태에서 우선적으로 시행되면 좋을 것 같은 건물을 대략적으로 파악해 보았으며 〈그림 4-32〉, 향후 세부적인 조사 및 연구가 필요함

〈그림 4-32〉 좌 : 파크렛 조성 적합지역(안, 진할수록 적합도 높음), 중 : 단면도, 우 : 향후 조감도



조감도 자료 : 샌프란시스코 파크렛 매뉴얼

- 파크렛 조성과 동시에 차로폭 다이어트를 실시하여 차량의 속도를 줄이고, 양가에 자전거 도로를 설치하여 보행 뿐 아니라 친환경 교통수단의 이용 또한 향상시킴
 - 현재 3.5m인 차로폭을 3m로 줄여 차량의 속도 감소를 유도하고, 여기에 장기적으로 파크렛이 늘어날 경우 자연스럽게 차선 다이어트의 효과를 거둘 수 있음

〈그림 4-33〉 브런치 거리 조성 후 모습



출처 : 이태희 외 (2018)

〈참조〉 파크렛(parklet)이란?

파크렛이란 노변 주차장의 일부를 사람 중심의 공공 공간으로 대체하여 활용하는 공간을 의미한다. 즉 차량이 차지하던 공간의 일부를 사람을 위한 공간으로 전환하는 것이다. 2010년에 샌프란시스코에서 처음으로 시작되어 큰 성공을 거두었으며, 이후 뉴욕, 필라델피아, 시카고, 시애틀을 포함한 미국 및 전 세계 많은 도시들로 전파되고 있다. 이러한 파크렛에는 나무를 심을 수도 있고, 의자와 테이블을 설치하여 야외 테라스처럼 활용할 수도 있다.

〈그림 4-34〉 파크렛 사례 사진



자료 : <https://www.cyclehoop.com/tag/parklet/>



자료 : <https://nextstl.com/2014/07/clayton-parklet/>



자료 : <http://projects.archiexpo.com/project-28345.html>



자료 : <http://vancouver.ca/streets-transportation/parklets.aspx>

샌프란시스코 파크렛 가이드라인²⁰⁾에 따르면 파크렛은 아래와 같은 효과가 있다.

- 도시 보행의 새로운 가능성을 상상할 수 있음
 - 비교적 적은 비용과 쉬운 접근방법으로 거리의 모든 보행자를 위한 공공 공간을 만들 수 있음

- 걷기, 자전거타기와 같은 무동력 이동수단을 장려
 - 휴게 공간, 녹지, 공공예술과도 같은 독특한 공공 공간을 제공해 보행의 쾌적성 증가
 - 자전거 거치대를 제공해 자전거 이용의 선택 증가 도모
- 보행자의 안전과 다양한 활동 증진
 - 차선과 보행로 사이의 완충공간을 제공해 보행공간의 안전 향상
 - 교통 혼잡 지역에서 사람들이 활용할 수 있는 더 많은 공간 제공
- 지역공동체의 상호작용을 높일 수 있음
 - 친구, 이웃이 함께 앉고 모일 수 있는 공간 제공
 - 많은 경우 지역 주민이 파크렛의 디자인, 펀딩, 제작, 관리에 참여함
- 지역의 상권 활성화에 기여
 - 보행 환경 향상과 독특한 공공 공간 제공으로 소비자가 지역 근린 상권에 더 접근할 수 있도록 유도

(3) 지속가능한 재생을 위한 추진 및 관리 거버넌스 : 타운메니지먼트(town management) 도입

- 이렇게 형성된 파크렛을 지속가능하고 지역 이해관계자들이 원하는 방향으로의 관리를 위해서, 건물주를 포함한 지역 이해관계자 주도의 ‘타운메니지먼트’ 방식을 통한 관리를 제안함
 - 파크렛 공간을 조성만 해놓고 지속적인 관리를 하지 않으면 방치되어 지역의 흉물로 남을 수 있음
 - 공공부문이 파크렛을 관리할 경우 지속적으로 관리비용이 소요될 수 있고, 동시에 지역 상업지역의 이해관계자(건물주, 상인)들의 의사와 반하는 방향으로 관리가 이루어질 수 있음
 - 따라서 공공의 관리부담 없이 지속가능하고, 지역 이해관계자들이 원하는 방향으로의 상업지역 재생을 위해서는 건물주-상인-수원시 간의 ‘협력적 거버넌스’ 구축을 통한 관리를 제안하며,
 - 이 중에서도 특히 건물주가 주도하고, 상인의 의견을 적극적으로 수렴하며, 필요한 부

분에 있어 공공이 지원하는 형태의 ‘타운매니지먼트’를 제안함

- 타운매니지먼트는 일본의 상업지역에서 민관협력 거버넌스를 통해 상권을 관리해 나가는 방식이며, 그 중에서도 특히 건물주들 주도로 지역 유흥지의 적극적인 활용을 통해 수익을 창출하고, 이를 통해 지속적이면서도 지역 주도의 재생을 실행해 나가는 지역 관리 방식임
 - 여기서 건물주가 주도한다고 한 이유는 당위적인 근거가 아닌, 일본의 사례를 통해 살펴볼 때 지역 관리 과정에 지속적이고 적극적으로 참여하고, 필요시 사비(私費)를 지출하는 주체들 중에서 건물주의 비율이 가장 높은 것에 근거함
 - 당위론 적으로 타운매니지먼트 거버넌스는 지역의 모두가 참여할 수 있어야 하고, 원칙적으로 참여자 모두에게 동등한 (때로는 affirmative action, 즉 사회적 약자 그룹에게 어느 정도의 권한을 추가로 줄 수는 있음) 권한이 부여되어야 함
- 파크렛을 조성하는 공간은 기존에 도로로 활용되는 공간, 즉 공유지로 이를 적절하게 지역의 공익을 향상시킬 수 있는 방향으로 제도 설계(institutional design)가 요구되며, 그 방향은 아래와 같음
 - 파크렛을 통해 형성되는 공간을 통해 특정 개인이 이익을 배타적으로 향유하게 되는 것을 지양해야함
 - 파크렛에서부터 발생하는 수익의 일부는 가로공간의 질을 향상시키는 방향으로 사용되어야 함
- 파크렛에서 발생하는 수익의 일부를 지역이 주도하는 민관협력 거버넌스에서 활용하여 지역 재생 활동을 지속적으로 추진하고, 이를 통해 지속적이고 지역 주도의 재생을 실현할 수 있을 것으로 기대됨

〈참조〉 타운매니지먼트(town management)와 에리어매니지먼트(area management)

타운매니지먼트는 에리어매니지먼트(area management)의 일종으로, 주로 상업지역을 대상으로 한다. 에리어매니지먼트는 일본에서 2000년대 이후 본격적으로 시행되고 있는 민간 활력을 활용한 지역 관리 방식이다. 지역 관리에 있어 전통적으로 관(官)이 주도하고 예산을 전담해 나가는 방식이 아닌, '새로운 공공(公共)'이라고 하는 지역의 다양한 주체(NPO, 시민, 기업 등)들이 주도가 되는 방식이다. 송준환(2017)에 따르면, 에리어매니지먼트는 다음과 같은 시행 배경과 특징을 갖는다고 한다.

■ 배경

- 행정에 재정난이 심각해지는 가운데, 관에 의한 획일적인 수법으로는 다양화 되어가는 지역과 사회의 요구에 대한 기민하고 충분한 대응이 불가능
- 사회적 책임을 자각하는 기업, 시민단체, 지역단체 등의 증가에 따라 민간활력을 바탕으로 공공적 과제를 해결하고자 하는 사례 등장

■ 특징

- 1. 일정 구역의 지구(영역) 설정
- 2. 지구 내 토지소유자·사업자·지역주민(세입자)·행정 등 다수 주체에 의한 의사결정 조직 형성
- 3. 지역의 미래상(vision)을 공유하고, 지역의 다양한 이해관계 주체 간 파트너십을 통한 효율적 공간 활용, 가이드라인 작성, 지원제도 등의 도입 등 자주적 지역관리 및 운영활동 진행

■ 구성 주체들의 활동 동기

- 토지소유자 : 자산가치의 향상 및 유지
- 사업 시행자 : 사업 실현
- 지역주민 (세입자) : 주거환경의 개선, 상권활성화, 지역 커뮤니티 증진
- 행정 : 인프라 등의 물리적 정비, 복지 등의 사회문제 해결, 재산세 등 세수증가

3. C. 팔달산 둘레길

1) 기본방향

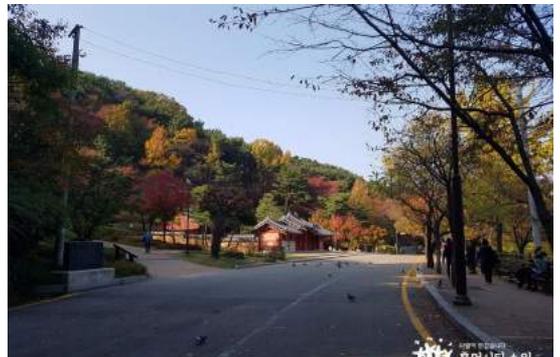
- 팔달산 중턱을 따라 길이 약 2.9km 가량의 환상형으로 형성되어 있는 길의 정식 명칭은 ‘팔달산로’인데, 흔히 ‘팔달산 둘레길’ 또는 ‘팔달산 회주도로’로 불리고 있음
 - 본 연구에서는 정식 명칭인 ‘팔달산로’ 대신에 ‘팔달산 둘레길’을 사용할 것을 제안하며, 아래에서도 팔달산 둘레길이라는 명칭을 사용함
- 팔달산 둘레길은 수려한 자연경관을 가지고 있고, 또한 수원 화성이 축조될 당시부터 역사적으로 중요한 역할을 했던 산이며 주변에 많은 역사문화 자원이 존재함
 - 봄에는 벚꽃, 가을에는 단풍이 아름다운 곳이며, 특히 봄에는 수원시 대표적인 벚꽃축제가 열리는 장소이며 많은 사람들이 찾고 있음
 - 또한 화성 성곽과 교차해서 화성 내부를 관통하고 있고, 성신사와 수원향교와 맞닿아 있는 등 수원의 다양한 역사문화 자원과 긴밀하게 연계되어 있음

〈그림 4-35〉 벚꽃이 만발한 팔달산 전경



자료 : 수원시 포토뱅크 <http://blog.naver.com/PostView.nhn?blogId=hl7060&logNo=220965911845>

〈그림 4-36〉 단풍이 든 팔달산 전경



자료 : 수원시청 네이버 블로그

- 도보로 약 45분 거리의 팔달산 둘레길은 도청 주변지역 주민들의 산책로로 애용되고 있으나, 주변지역 주민들 및 팔달산이 가진 잠재력에 비해 수원시 주민들은 상대적으로 팔달산 이용 또는 방문 빈도가 떨어짐
 - 주변지역 주민들과의 간담회를 통해 지역 주민들은 팔달산 둘레길을 지역의 큰 자산으로 생각함과 동시에 자주 이용하고 있는 것을 알 수 있었음
 - 반면, 2030 수원시 도시기본계획에서도 지적하고 있다시피 벚꽃축제나 단풍철, 또는 서장대에서 열리는 새해맞이 일출 행사 등 특별한 이벤트가 있는 때를 제외하고는 수

원주민들은 평소 팔달산을 충분히 이용하고 있지 않음

- 도심의 중심에 위치하고 둘레길을 가진 상대적으로 낮은 산이라는 점에서 서울시의 남산과 유사한 지리적 조건을 가지고 있다고 보이나, 접근성, 시민들에게의 인지도, 이용 정도, 장소조성의 질 측면에서 남산에 미치지 못하고 있다고 판단됨
 - ‘오르미’(푸니쿨러) 등을 만들어 둘레길로의 접근성을 향상시켰고, <그림 4-37>
 - 사계절 매력적인 자연경관을 조성하고 이를 적극적으로 홍보하여 많은 사람들이 남산을 찾고 있음 <그림 4-38>

<그림 4-37> 남산 ‘오르미’ (푸니쿨러)



자료: <http://storywalker.tistory.com/144>

<그림 4-38> 남산 둘레길



자료: 서울시 남산 유튜브 소개영상

<그림 4-39> 팔달산의 가파른 경사 - 향교 옆



<그림 4-40> 끊겨있는 팔달산 둘레길 - 주차



- 반면 팔달산 둘레길은 주변의 도시맥락 및 역사문화 자원들과의 연계, (일부 접근도로의) 가파른 경사로 인한 접근성 저하, 일부 구간에 끊겨있는 보행자 전용가로 등으로 인해 팔달산이 가지고 있는 잠재력을 충분히 발휘하지 못하고 있음 <그림 4-39, 40>

- 다양한 역사문화자원 및 화성성곽길 등 수원시 주요 보행가로와 긴밀히 연계되어 있지 못해 도시재생과 관련한 시너지 효과를 충분히 만들어 내지 못하고 있음
- 향교옆 도로 등 팔달산 둘레길로의 일부 접근로의 경우 경사가 높아 이용객들의 접근성이 떨어짐
- 특히 일부구간은 차량진입이 가능하고 도로변으로 추정차가 되어 있어 보행 매력을 떨어뜨리고 있음
- 따라서 현재 팔달산 둘레길의 문제점을 개선하여 도시재생의 주요 축 기능을 수행하는 보행가로 조성을 위해서, 보행의 3원칙을 다음과 같이 적용하였음
 - 이음 : 도시의 공간적 맥락을 충분히 고려하여 주요 지점들과 팔(八)방으로 이음 (팔방으로 이어질 주요 지점 : 도청오거리, 다문화 거리, 화서시장 및 서호, 숙지산, 행궁, 팔달문, (6장에서 살펴볼) 여행자거리, 수원향교)
 - 걷기 쉬운 길 : 생태교통을 활용한 쉽게 접근 할 수 있는 팔달산 둘레길 조성, 푸니쿨러를 만들어 팔달산 경사지를 쉽게 올라갈 수 있게 조성
 - 견고 싶은 길 : 벚꽃, 가을단풍 등 경관이 '더' 아름다운 길 만들기

〈그림 4-41〉 도시의 주요 핵심 지점 및 가로와 팔방(八方)으로 이어져 있는 팔달산 둘레길



2) 쉽게올라갈 수 있는 팔달산 : 퓨니쿨러 조성방안

- 역사도심 한가운데에 위치한 팔달산은 정상에 위치한 서장대나 서남각루에서 수원 역사도심을 조망할 수 있는 좋은 경관을 가지고 있음에도 불구하고 그 경사로 인해 사람들, 특히 교통약자들이 쉽게 올라가지 못하고 있고, 따라서 본 연구에서는 팔달산을 쉽게 올라가서 즐길 수 있는 방안을 검토해 보았음
- 팔달산을 포함한 수원화성은 세계문화유산으로 지정되어 있고, 동시에 서울과 비교했을 때 이용 수요가 한정되어 있어 곤돌라 등을 운영하기 어려울 것으로 판단됨
 - 팔달산 주변에는 화성, 향교 등 국가지정 문화재가 다수 존재하여 개발행위에 제약조건이 다수 있음 (예: 국가지정문화재 (사적 제3호 화성) 주변 현상변경 허용기준 등)
 - 특히 세계문화유산으로 지정되어 있는 경우 훼손이 매우 심각하여 더 이상 인류의 유산으로서의 가치가 없다고 판단되면 지정해제 될 수 있기 때문에 더욱 신중하게 접근해야 함
 - 마지막으로 한정된 수요를 고려하여 지속적이고 자생 가능한 수단을 설치할 필요가 있음
- 세계문화유산으로 선정된 지역 또는 시설에 소규모로 설치된 친환경 접근수단을 설치한 사례를 조사해 보았음
 - 리투아니아 빌니우스 Gediminas's Tower에 설치된 퓨니쿨러 : 구릉 정상에 위치한 Gediminas's Tower에 쉽게 올라갈 수 있도록 문화유산 훼손을 최소화 하는 범위 내에서 퓨니쿨러를 소규모로 설치하여 사람들이 쉽게 올라 갈 수 있도록 함
 - 캐나다 올드퀘벡 지구 (퀘벡 역사도심지구) 내 설치된 퓨니쿨러 : 강가의 낮은 곳에서 퀘벡 성으로 올라가는 곳에 퓨니쿨러를 설치하여 쉽게 올라갈 수 있도록 함

〈그림 4-42〉 리투아니아 빌니우스 Gediminas's Tower에 설치된 퓨니쿨러



〈그림 4-43〉 캐나다 올드퀘벡 지구 (퀘벡 역사도심지구) 내 설치된 퓨니쿨러



- 수원시 팔달산의 경우 기본적으로 도입 여부에 대해 신중하게 접근할 필요가 있고, 만일 도입을 한다면 남산 오르미와 같은 형태의 소규모 퓨니쿨러를 설치하는 것을 제안함
 - 급경사지에 소규모로 설치하여 자연훼손을 최소화 하고, 경제성을 확보하기에 유리하도록 함
- 설치 시 주변의 역사문화자원 및 보행축과의 연결을 극대화 할 수 있는 장소인 경기도청 병커 - 서남각루 사이를 제안함
 - 5장에서 살펴볼, 수원시대표도서관과 운동장, 야외 도서관, 병커시설과 연계

〈그림 4-44〉 퓨니쿨러 노선(안)



〈그림 4-45〉 병커입구 모습

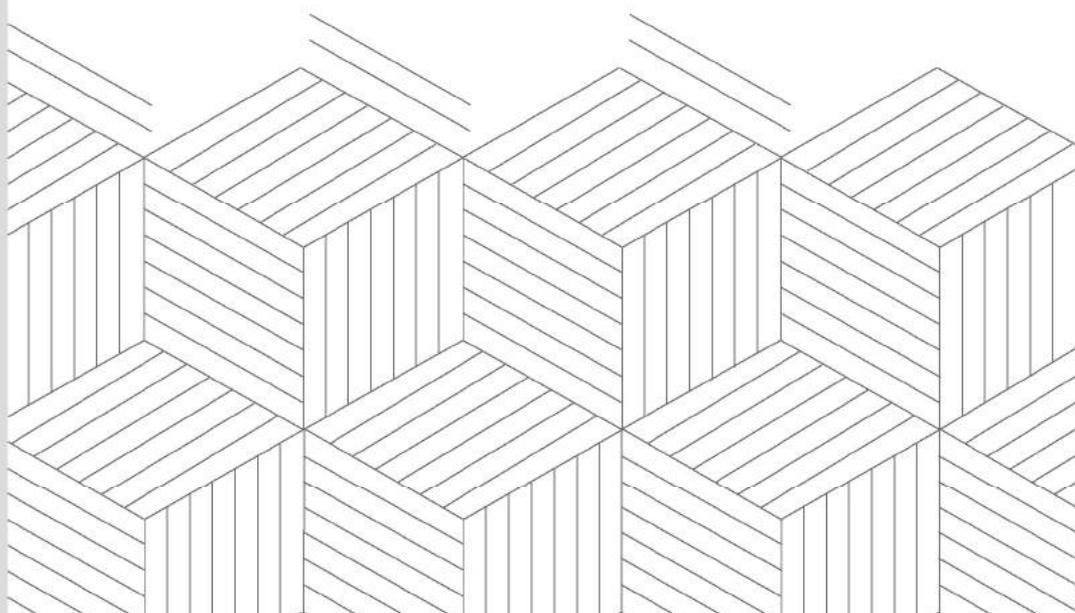


제5장 재생전략 2: 경기도청 이전부지를 활용한 도시재생 거점조성 아이디어 제안

제1절 경기도청사 일반현황

제2절 도청 이전부지를 활용한 도시재생 거점 조성 방향

제3절 이전부지를 활용한 도시재생 거점 조성 방안 (제안)



제5장 재생전략 2 : 경기도청 이전부지를 활용한 도시재생 거점조성 아이디어 제안

제1절 경기도청사 일반현황

1. 기본현황

- 현 경기도청사의 기본 현황은 다음과 같음
 - 위치 : 경기도 수원시 팔달구 효원로1
 - 용도지역 : 제2종일반주거지역
 - 면적 : 총 부지면적 65,900 m^2 (매산로3가 1-1 37,323 m^2 , 고등동 42-85 28,577 m^2), 건축용지 23,610 m^2 , 운동장 6,132 m^2 , 도로 및 공지 36,158 m^2
 - 근무 및 방문인원 : 현재 약 2,000여 명이 근무 중이며, 1일 방문객은 약 500명으로 추산되고 있음
- 현재까지 공식적으로 발표된 이전부지 활용방안 계획은 없으며, 언론보도에 따르면, 도청 이전 후 경기도 산하기관(경기관광공사, 건설본부 등)이 이전할 것으로 계획되어 있으며, 이 기관들에 근무하는 직원은 약 2,000명가량 된다고 함 (한겨레, 2017)

2. 건물현황

- 경기도청은 구관(1), 신관(1), 별관(3)과 민원실, 생활관, 도의회로 구성되어 있으며, 이중 경기도청 구관은 역사성을 인정받아 근대문화유산으로 등록되어 있음

〈표 5-1〉 경기도청사 건물현황

| 구분 | 건물명 | 건립년도 | 층수 | 연면적(m ²) | 노후도(년) |
|----|----------|-----------|---------|----------------------|--------|
| ① | 구관 | 1964 | 4 | 9,200 | 53 |
| ② | 신관 | 1978 | 4(지하1층) | 4,600 | 39 |
| ③ | 제1별관 | 1967 | 3 | 2,400 | 50 |
| ④ | 제2별관 | 1990/1995 | 8(지하2층) | 8,100 | 27/22 |
| ⑤ | 제3별관 | 2007 | 4 | 6,500 | 10 |
| ⑥ | 민원실 | 1986 | 2 | 1,100 | 31 |
| ⑦ | 생활관 | 1980 | 3 | 1,300 | 37 |
| ⑧ | 도의회 | 1992 | 4(지하1층) | 19,400 | 25 |
| ⑨ | 벅커(충무시설) | 정보없음 | | | |

〈그림 5-1〉 경기도청사



- 도청 입구부터 주요 공간을 살펴보면, 도청 정문에 위치한 신관은 시민들이 도청을 방문할 때 처음 마주하는 건물로 도지사의 집무실이 위치하고 있으며, 구관과 함께 경기 도청을 상징하는 건물임
 - 신관은 1970년대 말에 근대양식으로 지어졌고, 건물의 스케일과 기둥의 배열방식, 전면 공간배치 등이 권위적인 (또는 엄숙한) 분위기를 지니고 있음
 - 정문 기준으로 도청사 가장 전면에 있는 위치와 도지사 집무실이 존재하는 등의 이유로, 구관과 함께 도청을 상징하는 건물이라고 할 수 있음

〈그림 5-2〉 도청 신관 정면



〈그림 5-3〉 도청 신관 측면



- 신관과 이어져 있는 구관은 1960년대 축조된 증정형(‘口’자) 건물로 근대문화유산으로 등록되어 있으며, 건물의 역사와 건축적 가치를 고려했을 때 경기도청 내에서 역사적 가치가 있는 건물로 손꼽히고 있음
 - 경기도청 건물 중 가장 먼저 조성된 구관은 국내 20세기를 대표하는 원로 건축가 중 한 사람인 고 김희춘씨에 의해 설계된 건물로 널리 건축적 가치를 인정받고 있으며, 이를 바탕으로 2017년 근대문화유산으로 등록되었음

〈그림 5-4〉 경기도청 구관



자료: <http://blog.naver.com/PostView.nhn?blogId=goodjcs&logNo=220825279678>

〈그림 5-5〉 도청 구관 중정



자료: 경기건축포털

- 경기도청 신관 뒤편 중심부에는 넓은 운동장이 위치하나, 벚꽃축제 등 특별한 이벤트를 제외하고는 대부분 활용되지 않고 있으며, 운동장 바깥으로 주차장으로 활용되고 있음

〈그림 5-6〉 경기도청 운동장



- 〈표 5-1〉에서 볼 수 있듯 제2별관과 제3별관은 경기도청 건물들 중 상대적으로 가장 최근에 지어진 건물들이며, 상대적으로 연면적이 넓어 향후 산하기관들이 이전할 시 우선적으로 사무공간으로 활용될 가능성이 가장 높을 것으로 예상됨

〈그림 5-7〉 경기도청 제2별관



〈그림 5-8〉 경기도청 제3별관



- 경기도청 가장 남쪽에는 경기도의회 건물이 자리잡고 있으며, 연면적이 경기도청 건물 중에서 가장 큰 19,400m²에 이르고 있음

〈그림 5-9〉 경기도의회



자료: 경기tv

- 마지막으로, 경기도청 내에는 ‘충무시설’이라고 불리는 병커가 위치하고 있으며, 군사 기밀 시설인 관계로 구체적인 정보는 존재하지 않음

〈그림 5-10〉 경기도청 내 병커 입구



제2절 도청 이전부지를 활용한 도시재생 거점 조성 방향

1. 기본가정

- 경기도청사의 토지와 건물은 수원시의 상급기관인 경기도가 소유하고 있으며, 따라서 향후 활용 방식 결정에 대한 수원시의 권한은 매우 제한적인 상황임
- 여기에 더해 경기도의 공식적인 이전부지 활용 방안이 확정되지 않은 상황에서 수원시가 도청 이전부지 활용방안을 수립하는 것은 기본적으로 많은 한계를 가지고 있음
 - 도청 이전 후 경기도 산하기관이 들어온다는 보도는 있었으나 경기도가 공식적으로 발표한 계획이 아니며, 구체적으로 어떤 건물에 어떤 기관이 이전하는지에 대한 정보는 전혀 없는 상황임
- 따라서 본 연구에서는 다음과 같은 세 가지 가정을 가지고 연구를 진행하였음
 - 향후 경기도와의 협의를 통해 수원시가 도청사 내 일부 건물이나 시설을 매입 또는 활용할 수 있음
 - 주말 및 업무시간 후 운동장 공간을 활용할 수 있음

- 운동장 동쪽 경사지와 병커시설을 활용할 수 있음

2. 도시재생 거점 조성을 위한 경기도청 이전부지 활용 기본방향

- 본 연구에서는 경기도청 이전부지의 활용방향에 대해 다음과 같이 크게 4가지 방향을 제시함

1) 지역상권 활성화를 위한 구심점

- 전술했듯이, 경기도청 이전이 미치는 부정적 파급효과는 일차적으로 지역 상권에 집중될 것으로 예상됨
- 언론 보도에 따르면 도청 이전 부지에 경기도 산하기관이 위치하고, 종사자 규모도 약 2,000명가량으로 유지되는 것으로 계획되고 있다고 하나, 유사사례 검토 결과 지역 상권에 기여하는 정도는 도청과 비교해서 상당히 떨어질 것으로 예상됨
 - 과천 사례에서 확인할 수 있듯, 행정관청과는 달리 산하 공공기관은 방문객의 수가 현저하게 적어 주변 상권에 미치는 부정적 파급효과를 피하기 쉽지 않을 것으로 예상됨 (서울신문, 2017; 비즈니스포스트, 2017 참조)
- 따라서, 도청사 건물/공간 중 (최소한) 일부를 활용하여 집객 기능을 수행할 수 있고, 따라서 주변 상권 활성화를 위한 구심점 역할을 수행할 수 있는 시설을 조성하는 것을 제안함
 - 많은 방문객을 유발하여 주변 상권에 긍정적인 기능을 수행할 수 있는 기능을 배치하는 것이 필요
 - 또한, 일반적으로 업무용 사무실은 주중 9시-6시까지 활용되고 저녁시간 이후나 주말에는 주변 상권에 기여하는 바가 제한적이므로, 업무시간 후에도 주변 상권에 지속적으로 기여할 수 있는 시설을 배치하는 것이 바람직 할 것으로 보임
 - 이를 위해서는 시설이나 건물의 용도와 활용방안 외에도, 접근성과 주변지역 자산과의 연계 등도 면밀하게 검토하는 것이 필요함

2) 수원시의 균형발전을 위한 거점공간

- 2030 수원시 도시기본계획에서도 강조하고 있듯, 수원시의 구 도심부와 광고·영통 등 외곽에 새롭게 형성된 주거지와 격차가 날로 확대되고 있음

- 여기에 경기도청이 광고로 이전하고, 현재 경기도에서 검토 중인 것처럼 신청사에 경기도대표도서관 등 새로운 시설을 조성하게 되면 이러한 격차가 더욱 심해질 것으로 예상되고 있음
 - 경기도는 광고 신청사 부지 내 토지면적 5813㎡에 총 791억원을 들여 연면적 1만 5000㎡ 규모의 경기도대표도서관을 지을 계획으로 있음
- 따라서 경기도와 수원시는 이러한 격차 확대를 완화하고, 균형발전을 도모할 수 있는 적절한 시설을 경기도청 이전부지에 조성할 필요가 있음
 - 도서관은 교육, 학습 여가환경을 개선해 주는 대표적인 주민선호 시설로서, 경기도청 이전부지를 적절하게 활용하지 않을 시 향후 신도시 지역과 구도심 간의 격차가 더욱 확대될 것으로 예상됨

3) 경기도민, 수원시민, 지역주민 전체를 고려한 공간 조성

- ‘누구를 위한 공간이어야 하는가?’에 대한 물음의 답으로, 경기도청 이전부지는 지역주민, 수원시민, 경기도민 모두의 공간이 되어야 함
 - 물론 이해와 가치가 다른 모든 개개인을 만족시킬 수는 없으나, 원칙적으로 도청 이전 부지 활용 방안은 이 세 주체의 그것을 함께 고려해서 결정해야 한다고 할 수 있음
- 경기도민을 위한 공간 조성 : (수원시민을 포함한) 모든 경기도민이 즐길 수 있는 장소임과 동시에, 공유와 협치의 철학을 충분히 반영해 줄 수 있는 장소로 조성
 - 현 경기도청은 경기도의 대표적인 벚꽃축제 장소임과 동시에, 근대문화유산으로 선정된 경기도청 구관과 도지사 관사(굿모닝하우스)가 위치하고 있고, 또한 일반인들이 쉽게 체험할 수 없는 병커시설이 있는 곳으로서, 향후에도 도청 주변의 좋은 자연환경과 도청의 역사를 체험할 수 있는 장소가 되어야 함
 - 여기에 더해 도청 이전부지는 경기도민의 대의기관인 경기도가 추진하고 있는 정책을 충분히 반영할 수 있는 공간으로 조성되어야 하는데, 본 연구에서는 특히 경기도의 ‘공유’와 ‘협치’의 철학을 충분히 반영해 줄 수 있는 시설을 조성하는 것을 제안함
- 수원시민을 위한 공간 조성 : 수원시 역사도심 재생의 중심적 역할을 수행하는 장소이자 핵심 시정 철학인 ‘인문도시 수원’ 비전을 실현시킬 수 있는 장소
 - 동시에 도청은 공간적으로 수원시 전체와 수원시 역사도심의 중앙에 위치하고 있음
 - 따라서 전술했듯 도청 이전으로 발생하는 대규모 이전부지를 적절히 활용해서 지속적으로 쇠퇴해 가는 구도심 재생을 위한 거점공간을 수행해야 함과 동시에, 수원시민들이 수원의 역사문화자원을 향유하고 즐길 수 있는 공간을 조성해야 함

- 또한, 수원시의 시정철학을 반영할 수 있는 시설을 조성하는 것이 중요한데, 본 연구에서는 ‘인문도시 수원’ 정책을 상징할 수 있는 공간을 조성하는 것을 제안함
- 지역주민을 위한 공간 조성 : 지역상권 활성화와 지역 주민들의 복리를 향상시킬 수 있는 장소 조성
 - 기본적으로 도청사 부지는 경기도민과 수원시민 전체의 복리를 향상시키는 방향으로 활용 되어야 하지만, 그 중에서도 특히 도청 이전으로 인해 가장 큰 영향을 받는 지역의 이해를 보다 세심하고 우선적으로 고려할 필요가 있음
 - 3장에서 언급했듯이, FGI에서 지역주민들은 지역에 어린이들을 위한 시설, 체육시설 (예 : 수영장), 박물관, 외국인 교육 공간, 도서관 등이 필요하다고 제안하였으며, 지역의 문제점으로서 교육환경이 열악함을 강조하였음

제3절 이전부지를 활용한 도시재생 거점 조성 방안 (제안)

1. 수원시 대표허브도서관 (이하 대표도서관)

- 본 연구에서는 도청 이전부지를 활용하여 도시재생 거점을 조성하는 방안으로 수원시 대표도서관 건립을 제안하며, 그 근거 및 구체적 조성 방안은 아래와 같음

1) 왜 도서관인가? 어떤 기능을 수행해야 하는가?

(1) 주변상권 재생을 위한 집객기능을 수행

- 먼저, 도서관은 개관부터 폐관시간까지 꾸준히 사람들을 끌어들이 수 있는 공간이고, 따라서 개폐관 시간의 설정에 따라 장시간 동안 집객 기능을 수행할 수 있는 시설임
 - 도서관은 남녀노소가 이용하는 집객시설이며, 특히 대표도서관은 도시의 중앙도서관으로서 시내의 타 도서관에 비해 이용객이 많을 것으로 예상됨
 - 특히, 늦은 시간까지 운영하게 되면 장시간 동안 주변 상권 활성화에 기여할 수 있을 것으로 예상됨
- 특히 현재 도청 부지는 주변 자연환경 및 시설과 연계를 통해 ‘사람들이 찾아 오고 싶은’ 양질의 매력적인 공간으로 조성할 수 있음
 - 다양하고 풍부한 콘텐츠를 구비, 다양한 프로그램 운영, 양질의 학습 공간 조성 등 기본적인 ‘좋은 도서관’을 넘어,

- 경기도청 주변의 역사문화자원, 도청앞 ‘브런치 거리’등과 긴밀하게 연계하여 집객 기능을 극대화 할 수 있는 공간 조성 가능

가. 사례 1 : 일본 다케오시 도서관

- 도서관이 지역 활성화의 거점 기능을 수행하는 사례로, 국내에도 널리 소개된 사례는 일본의 다케오시 도서관이 있음
- 다케오시 도서관은 인구 5만명에 불과한 소도시에 위치하고 있지만 연간 이용자가 100만 명에 육박하고 있는데(조선일보, 2014), 이 도서관은 운영방식의 과감한 혁신을 통해 사람들이 찾아오고 싶은 공간을 조성함 (마스다, 2015)
 - 영업시간 연장을 통해 시민들이 쉽게 찾아올 수 있는 공간 조성 : 영업시간을 10시-18시에서 9시-21시로 연장하였으며 연중무휴 운영
 - 조용하고 엄숙한 공간 대신, 편안하게 오래 머무를 수 있는 공간으로 탈바꿈 : 배경음악이 있고 (일부공간의 경우) 대화가 가능한 도서관 조성, 도서관 내 스타벅스 입점 등

〈그림 5-11〉 다케오 시립도서관



자료 : 국립중앙도서관 디지털컬렉션(상), 개인블로그(하)²¹⁾

나. 사례 2 : 코엑스 별마당 도서관

- 별마당 도서관은 2016년 5월 코엑스 내에 개관한 도서관으로, 신세계프라퍼티가 코엑스 운영권을 인수한 후 당시 침체된 상권 활성화 대책중 하나로 조성되었음
 - 코엑스는 2014년 대대적인 리모델링 후 임대료 상승, 외부 상권과의 경쟁 심화, 복잡한 내부동선 등으로 전체 매장의 70% 이상이 적자를 내고 공실이 10%대에 이르는 등 상권이 상당히 침체됨 (조선일보, 2017)
 - 2016년 10월 신세계프라퍼티가 마스터리스 방식으로 운영권을 통째로 인수 후 상권 활성화를 위한 과감한 시도를 하였는데, 그 중 핵심이 2,800㎡에 60억 원을 드려 조성한 별마당 도서관이었음
- 이후 상권은 차츰 개선되어 갔으며, 특히 별마당 도서관은 코엑스몰의 랜드마크 역할을 하며 집객 기능을 수행함
 - 코엑스몰의 매출은 지난해 대비 50% 이상 상승하였으며, 광고 판매 역시 3배 이상 상승 (중앙일보, 2017)
- 별마당 도서관 역시 ‘엄숙하고 조용한’ 형식의 도서관이 아닌, 만남의 장소이자 커피를 마시며 편하게 머무를 수 있는 공간이며, 다양한 문화이벤트가 열리는 복합 문화공간으로, 10대부터 가족단위 고객까지 다양한 세대의 사람들이 즐기는 공간으로 조성됨
 - 개장 후 6개월 간 클래식공연과 작가와의 만남 등 90여개의 강연과 공연이 진행되는 등 복합문화공간으로 조성 (메트로, 2017)
 - 이를 통해 10-20대에 집중됐던 코엑스몰의 고객층은 가족 단위와 중년층으로까지 확대됨

21) 자료: 국립중앙도서관 디지털컬렉션, (http://nlcollection.nl.go.kr/front/detail/detail.do?category_id=CA0000000_017&rec_key=CO0000233708), 티스토리 (<http://kownbk.tistory.com>)

〈그림 5-12〉 별마당 도서관



〈그림 5-13〉 식음료를 즐기면서 독서를 할 수 있는 환경 조성



(2) ‘인문학 중심도시 수원’ 정책을 상징하고, ‘도서관의 도서관’ 기능을 수행

- 인문학 중심도시 수원 조성은 민선5기 이후 수원시의 주요 시책중의 하나로 추진되어 왔으며, 여기서 도서관은 핵심적인 기능을 수행함
 - 2011년에 기본계획이 수립되었고, 중장기 발전계획과 함께 꾸준히 추진되고 있으며, 이 성과를 인정받아 2017년 유네스코 평생학습도시로 선정되었음
 - ‘인문학 중심도시 조성 중장기 계획수립’ 보고서에 따르면 도서관은 시민들의 학습, 소양강화, 공동체 형성 등에서 핵심적인 기능을 수행함 (박연구 외, 2014)
- 수원시에는 현재 다양한 크기와 특화된 콘텐츠를 가진 22개 도서관이 운영되고 있으며, 이 중 선경도서관이 실질적인 수원시의 중앙도서관 기능을 수행하고 있음
 - 수원시에는 현재 교육청 2개, 시립 18개, 사립 2개 등 총 22개 도서관이 운영되고 있으며, 이 중 선경도서관이 관내 도서관을 총괄하는 역할을 수행하고 있음
- 하지만 현재의 선경도서관은 위치가 나쁘고 접근성이 떨어져 유사한 규모의 타 도시의 중앙도서관과 비교했을 때 이용객의 수가 현저하게 적고, ‘인문학 중심도시 수원’을 상징하기에 부족함
 - 수원시 선경도서관의 연 이용자수는 60만 명가량이고, 이에 비해 성남시 중앙도서관의 연 이용자수는 170만 명에 달함²²⁾ (뒤에서 자세히 살펴봄)
 - 또한 접근성, 위치, 건축미학 측면 등을 종합했을 때 인문학 중심도시 수원을 상징하기에 선경도서관은 충분하지 않다고 판단됨
- 또한 선경도서관은 수원시 도서관들의 대표서고 기능을 수행하고 있지 못하는 등 「도서

22) 자료: 2016 국가도서관통계시스템 (<https://www.libsta.go.kr/>)

- 관법」에서 규정하고 있는 지역대표도서관 기능을 수행하기에도 부족함
- 경기도청 근처에 위치한 ‘수원시중앙도서관’²³⁾의 경우 규모가 작고, 시설이 열악하며, 접근성이 떨어져 수원의 대표도서관 기능을 수행하기 어려움
 - 수원시중앙도서관은 1980년에 지어져 약 38년이 경과하여 시설의 노후화가 심하고, 규모가 작으며, 언덕 위에 위치하여 접근성이 매우 떨어져 관내 유사한 규모의 도서관과 비교해 이용객이 현저하게 떨어짐 (공공도서관 2016년 통계²⁴⁾)
 - 따라서 접근성이 양호한 경기도청 이전부지 내 ‘인문학 중심도시 수원’ 정책을 상징하고 수원시의 대표도서관 기능을 수행할 수 있는 도서관 건립이 필요함
 - 이와 유사한 역사와 배경을 가지고 건립되어 지역의 대표도서관 기능을 수행 중인 도서관은 (구) 서울시청을 리모델링하여 지어진 서울도서관과, (구) 포항시청 부지에 신축한 포은중앙도서관이 있음 <그림 5-15,16>

<그림 5-14> 서울도서관



자료: 위키트리²⁵⁾

<그림 5-15> 포은중앙도서관



자료: 경북매일, 2016²⁶⁾

(3) 균형발전, 사회적 약자, 복지 및 평생학습, 미래세대를 위한 공간

- 도시재생에는 물리적 환경 개선, 지역 경제 활성화와 같은 요소 외에도 지역간 형평성, 기회균등, 복지서비스 제고 등 사회적 측면의 재생도 포함됨 (Roberts, 2000)
 - 도청 주변지역은 지속적으로 쇠퇴하고 있는 지역으로서, 물리적 환경이나 상권 활성화 외에도 교육, 학습, 취업, 공동체 활동 등을 위한 공간과 프로그램을 제공하여 사회적 재생을 실현하고, 이를 통해 수원시 전체적으로 균형발전을 도모할 필요가 있음

23) 이 도서관 이름은 도시의 중앙도서관(central library) 기능을 수행하기 때문에 붙여진 것이 아닌, 중앙일보에서 건립 후 기증을 해서 붙여진 것이라고 함

24) 국가도서관통계시스템 (<https://www.libsta.go.kr/>)

25) 자료: 위키트리 (http://www.wikitree.co.kr/main/news_view.php?id=90966)

26) 자료: 경북매일 (<http://www.kbmaeil.com/news/articleView.html?idxno=390760>)

- 도청 주변지역 주민들과의 간담회 결과 주민들은 지역의 교육환경 및 양육환경에 대한 불만이 많았고, 개선의 필요성을 요구하였고, 이밖에도 주민복지와 어린이를 위한 공간에 대한 요구도 있었음
- 또한 고등동, 매산동의 경우 노인과 외국인의 비율이 높고, 이들을 위한 공공 서비스를 제공해줄 수 있는 공간 조성이 요구됨
 - 고등동과 매산동 주변에는 노인들의 비율이 높고, 이들의 니즈를 충족시켜 줄 수 있는 공간 조성이 요구됨
 - 또한 고등동, 매산동의 경우 외국인의 비율이 타 지역에 비해 현저하게 높는데, 이들이 정보를 찾고, 학습하고, 각종 프로그램 참가를 통해 한국 사람들과 자연스럽게 어울릴 수 있는 공간 또한 필요하다고 할 수 있음
- 도서관은 특히 사회적 약자들에게 무료로 각종 자료와 정보, 학습 공간 제공을 통해 계층 상승의 '사다리'를 제공해 줄 수 있는 공간이자, 미래 세대들이 꿈을 실현할 수 있게 돕는 기능을 수행하는 공간으로서, 지역의 사회적 재생의 거점기능을 수행할 수 있을 것으로 기대됨

가. 사례 1 : 영국 런던 Southwark의 Peckham (페컴) 도서관

- 2000년에 문을 연 페컴도서관은 이민자들과 빈곤층들이 많이 거주하는 페컴지역 한가운데에 위치하고 있는데, 단일재생예산(SRB²⁷⁾)라는 도시재생 프로그램의 일환으로 건립되었으며 **지역 재생의 거점**으로 계획되었음
 - 이 지역은 주민 다수가 흑인과 히스패닉으로 구성되어 있는, 이민자 밀집 거주 지역이고, 범죄와 실업률이 매우 높았음
 - 지역 중심에 지어진 재생의 거점으로서, 1층을 필로티로 조성해 페컴 광장과 직접 연결될 수 있도록 조성하여 주민 접근성을 향상 시키고 또한 주변 도시공간으로의 커뮤니티 확장을 유도하였음 (김대익, 2016, p.20)
 - 총 500만 파운드(약 76억 5천만원)가 소요되었으며, 이 중 SRB 재생사업의 예산에서 1/4인 125만 파운드를 매칭하여 건립하였음
- 기획 단계부터 주민들과의 긴밀한 협의과정을 거쳐 조성된 페컴도서관은 단순히 책 읽고 학습하는 전통적 도서관 기능을 넘어, 주민들이 필요한 공공서비스를 충족시켜줄 수 있는 공간으로 조성되었음
 - 도서관 1층에 있는 정보나 상담 서비스를 바로 제공해 주는 원스탑 정보제공 센터를

27) 이 프로그램에 관해서는 이태화·김예성 (2017) 참조

비롯해 탁아시설, 교육시설, 문화공간 등을 복합적으로 설치하여 지역 커뮤니티를 위한 다목적 공간으로 활용하고 있음

- 현재 페컴 지역은 도서관을 중심으로 건강한 먹거리, 건강한 신체, 예술과 교육, 직업과 취미 등에 관련된 총 200개가 넘는 지역 커뮤니티 그룹이 활동하고 있음 (영남일보, 2007)
- 도서관을 통해 주민들이 주인의식과 지역 애착심을 높일 수 있도록 유도해 왔음
 - 도서관 개관 후에는 도서관 관리업무(독서그룹 운영, 대출관리, 열람실 운영 등) 일부를 점차 주민들의 자율에 맡겨 주민들이 주인의식과 애착을 가지고 지역의 문제를 스스로 개선해 나갈 수 있도록 유도하고 있음
- 다문화 주민들, 특히 아프리카와 카리브해 이민자가 많이 사는 환경을 고려하여 아프리카·카리브해 문학센터를 운영하고 있음

〈그림 5-16〉 페컴 도서관 외부²⁸⁾



〈그림 5-17〉 페컴 도서관 내부²⁹⁾



나. 사례 2 : 영국 런던 Borough of Tower Hamlets (타워햄릿 자치구)의 Whitechapel (화이트체플) 지역에 있는 Idea Store (아이디어 스토어)

- 아이디어 스토어는 영국에서 가장 빈곤한 지역 중 하나인 런던의 Tower Hamlets 자치구³⁰⁾ (2010년 기준 총 인구 284,000여명)에 위치하고 있는 도서관으로, 현재 총 5군데에서 운영하고 있으며 건립과정부터 운영까지 새로운 공공 도서관의 모델을 보여주고 있는 곳으로 평가받고 있음
 - 이 지역은 전체 주민 중 약 69%(2014년 기준)가 방글라데시인과 아프리카 흑인 등 18개의 소수민족으로 구성되어 있는 곳으로, 다문화 지역임과 동시에 영국에서 가장

28) 자료: <https://jonathanrjones.wordpress.com/>

29) 자료: <http://aleximarmotblog.blogspot.kr>

30) 정식명칭 : London Borough of Tower Hamlets

빈곤한 지역 중 하나였음

- 2000년부터 건립되기 시작한 아이디어 스토어는 현재 총 5군데에서 운영하고 있으며 Whitechapel에 위치하고 있는 것은 그 중에서도 가장 성공적으로 운영되고 있는 도서관임
- 2012년 당시 아이디어 스토어의 총 책임자였던 주디스는 아이디어 스토어의 성공 요소로 크게 다음과 같이 3가지를 꼽고 있음 : “일상의 삶에서 필요한 것, 사회적 모임 공간 제공, 그리고 사람들과의 소통”(Judith St John at TEDxEastEnd in 2012)³¹⁾
- 보다 자세히 살펴보면, 먼저 아이디어 스토어는 건립 과정부터 공급자 중심이 아닌, 철저하게 수요자 중심으로 접근하여 수요자의 니즈에 맞는 공간을 조성하기 위해 주민들과의 긴밀한 소통을 통해 공간을 기획하였음³²⁾
- 과거 타워햄릿 구에는 13개의 도서관이 있었으나 시설이 낙후하고 접근성이 떨어지며 주민들이 원하는 콘텐츠가 부족하여 주민들의 이용률이 현격하게 떨어졌음
- 이에 타워햄릿 구는 여론조사 전문기관인 모리 컴퍼니에게 위탁하여 1998년부터 2년간 설문조사와 심층 인터뷰 방식을 혼합하여 주민들의 의견을 수렴하였음
- 다문화 주민들이 많은 지역의 특성을 고려하여 영어 뿐 아니라 벵골어와 소말리아어 등 주민들의 모국어로 된 설문지를 만들어 배포하였음
- 이렇게 주민들과의 긴밀한 소통을 통해 **주민들의 일상의 삶에서 필요한 공간 조성**과 **프로그램 운영**을 통해 이용객수를 현저하게 높일 수 있었음
 - 주민들이 접근하기 쉬운 곳인 전통시장 바로 앞에 도서관을 건립하고, 이용시간을 연장하여 주민들이 원하는 시간에 이용할 수 있는 환경을 제공함
 - 또한 주민들이 가장 필요로 하고 있던 시설인 취업정보 제공, 직업교육, 이민자들을 위한 문화교육, 건강, 요리, 요가, 음악, 컴퓨터 그래픽, 댄스 등 다양한 프로그램을 제공해 줌으로서 주민들의 이용률을 현저하게 높임
 - 현재 연간 900여개에 달하는 강좌가 운영 중에 있고, 매년 11,000여 명이 등록하고, 7~8천여 명이 강좌를 수강하고 있으며, 도서관 전체 이용객 수는 아이디어 스토어 개관 전에 비해 약 4배 상승하였음
- 또한 다양한 강좌들은 관심과 취미가 비슷한 주민들이 자연스럽게 만날 수 있는 공간을 제공해 주고, 이를 통해 공동체 형성의 효과를 거두고 있음

31) 자료: 유튜브 (<https://www.youtube.com/watch?v=WWxGq7kRYtl>)

32) 담당자인 Sergio Dogliani 인터뷰 (자료: 티스토리 <http://theseekers.tistory.com/523>)

〈그림 5-18〉 아이디어 스토어 외부³³⁾



〈그림 5-19〉 아이디어 스토어 내부³⁴⁾



(4) 모든 시민들이 편하게 와서 즐길 수 있는 공간

- 마지막으로, 경기도청 이전 부지를 활용해서 수원시 시민들이 수원시에서 가장 우선적으로 개선해야 하다고 생각하고 있는 문화·여가시설을 위한 공간으로 조성할 필요가 있음 <표 3-2>
 - 2030 수원시 도시기본계획 수립 당시 실시했던 설문조사에서 수원시민들은 우선적으로 개선해야 할 점으로 문화·여가시설 부족을 꼽았음
 - 또한, 공공시설 이전부지 활용방안으로 공원, 광장, 운동장 등 공공시설 조성과 문화·예술시설 확충을 가장 선호하고 있음
- 따라서, 이 연구에서 제안하는 수원시 대표도서관은 조용하고 엄숙한 분위기에서 독서와 학습만 할 수 있는 공간이 아닌, 주변 역사·문화·자연환경 자원들과 긴밀하게 연계하여 온 가족들이 와서 즐길 수 있는 복합 문화·여가 공간이 될 수 있도록 조성할 필요가 있음
 - 경기도청 부지는 그 자체로 근대문화유산과 병커 등을 비롯한 역사적 의미가 있는 건축물들이 있고, 오랫동안 경기도 행정의 중심 기능을 수행해 왔던 장소적 가치를 가지고 있고,
 - 팔달산 자락에 위치하고 벚꽃나무와 단풍나무를 즐길 수 있는 산책로가 조성되어 있는 등 좋은 자연환경을 가지고 있음
 - 또한 도청 부지는 지리적으로 수원시 역사도심의 중심부에 위치하고 있고, 수원역과 멀지 않고 많은 버스들이 지나다니는 곳에 위치하여 접근성이 뛰어난 곳임

33) 자료: the bolt lab (<http://www.theboltlab.com/theboltblog/2016/2/21/the-idea-store-whitechapel-london>)

34) 자료: 동부매일신문 (<http://www.dbltv.com/news/articleView.html?idxno=10148>)

- 따라서 수원시민, 더 나아가 모든 경기도민 들이 즐길 수 있는 복합 문화·여가 공간을 조성하기에 아주 좋은 장소라고 할 수 있음

가. 사례 : 오산시 꿈두레 도서관

- 2014년에 경기도 오산시 세교동에 조성된 전국 최초 독서 캠핑장으로, 도서관 부지 내에 원통형의 캠핑하우스(15㎡)와 목제데크가 설치되어 도서관과 연계하여 운영되고 있음
 - 도서관에서 책을 빌려 캠핑을 하면서 읽을 수 있는 방식으로 운영되고 있으며, 운영료는 무료이나 대신에 퇴소할 때 독서 소감문을 내는 방식으로 운영
 - 초·중학생을 동반한 가족들만 이용할 수 있는데, 주민들의 호응이 매우 좋아 예약이 쉽지 않다고 함 (조선일보, 2016)
- 도서열람실 외에도 다양한 교육, 전시, 체험, 문화 프로그램이 진행되고 있고, 특히 어린이 대상 프로그램이 풍부해서 자녀를 동반한 가족단위 이용객이 많음
 - 도서관 내 전시 공간, 어린이 자료실, 유아열람실, 어린이 강좌실, 문화 강좌실, 카페 테리아, 디지털 자료실, 종합자료실, 스터디홀 등이 있고,
 - 도서관 주변에는 텃밭도 있어 독서클럽이나 작가와의 만남 프로그램, 영화 관람, 체험 학습 등의 프로그램이 진행되고 있음

〈그림 5-20〉 꿈두레 도서관 캠핑장



자료: 조선일보, 2016

2) 어디에, 어떻게 짓는가?

(1) 수원시 대표도서관의 기능을 수행 할 수 있는 적정 규모에 관한 검토³⁵⁾

가. 대표도서관의 기능

- 대표 허브도서관은 수원시 내 ‘도서관의 도서관’으로서, <표 5-2>와 같이 도서열람실 외에도 관내 도서관 전체의 행정기능, 교육 및 협력사업, 관내 도서관 지원, 조사, 연구, 보존서고 기능 등을 수행할 필요가 있음 (도서관법 23조 참조)
 - 대표도서관은 ‘도서관의 도서관’으로서 각종 도서관을 지원하는 업무와 함께, 시민 전체를 위해 봉사하는 도서관으로서 일반 대중서 뿐 아니라 대중성은 다소 떨어지나 지역에 필요한 전문서적 등을 함께 서비스 할 필요가 있음

<표 5-2> 수원시 대표도서관이 수행해야 하는 기능

| |
|--|
| • 수원시 내 지역단위 도서관 자료의 종합적인 수집·정리·보존 및 제공 |
| • 지역의 각종 도서관 지원, 교육 및 협력사업 수행 |
| • 도서관 업무에 관한 조사·연구 |
| • 지역의 도서관자료수집 지원 및 다른 도서관으로부터 이관 받은 도서관자료의 보존 (보존서고) |
| • 국립중앙도서관의 도서관자료 수집활동 및 도서관 협력사업 등 지원 |
| • 그 밖에 수원 대표도서관으로서 필요한 업무 |

나. 위 기능을 수행하기 위한 대표도서관의 규모

- 도서관법에는 봉사대상 인구에 따른 도서관의 규모에 관한 규정은 있으나(4,950m²), 대표도서관의 규모와 관련된 별도 규정은 존재하지 않음
 - 봉사대상 인구 50만 이상의 공공도서관의 규모는 4,950m², 도서관 자료는 150,000권 이상임 (도서관법 시행령 3조)
 - 하지만 대표도서관의 규모에 관한 별도 규정은 존재하지 않음
 - 대표도서관은 규모보다는, 도서관이 수행하는 기능으로서 규정되고 있음
- 적정 규모 검토를 위해 타 지자체 사례를 검토해 보았는데, 먼저 광역의 경우 2006년 도서관법이 개정되며 대표도서관 설립이 의무화 되었고, 이후 다수의 광역 지자체에서 대표도서관을 신축했거나 현재 진행 중에 있음
 - 이 중에서 수원시와 유사한 인구 100-150만 규모의 광역 지자체의 대표도서관 규모는 아래 <표 5-3>와 같음

35) 본 연구에서는 적정 규모에 대한 대략적인 검토를 진행하였으며, 구체적인 규모에 대해서는 향후 내부 공간 활용 계획과 건물구조와 설계 등을 종합적으로 고려한 추가 연구가 필요함

〈표 5-3〉 인구 100만 내외 광역지자체 내 대표도서관 (설립 예정 포함)

| 대표 도서관명 | 인구수 (인구밀도, 명/km2) | 시설규모 | | | 소장 자료 | 직 원 수 | 이용자수 | 이용 권수 | 비고 |
|---------------|-------------------------|------------|------------|---------|--------------------------------|-------------|-----------|----------|--------------------------|
| | | 부지 (m2) | 건물 (m2) | 열람 석 | | | | | |
| 광주시립 무등도서관 | 1,501,557 (2,998.8) | 12,488 | 9,148 | 2,700 | 337,010 | 47 | 1,289,034 | 532,320 | |
| 울산도서관 | 1,116,033 (2,852.3) | 32,594 | 15,176 | - | 145,000 (목표 315,000) | - | - | - | 2018 년 3월 개관 예정 |
| 대전 한밭도서관 | 1,508,137 (1,099.6) | 19,682 | 22,481 | 2,464 | 756,657 | 62 | 1,454,155 | 474,294 | |

- 기초지자체의 경우 법적으로 대표도서관을 지을 의무는 없고, 따라서 공식적으로 지역의 ‘대표도서관’을 운영하고 있는 곳은 없으나, 업무상 필요에 의해 수원시 및 이와 비슷한 인구 규모를 가진 기초지자체에서는 각 지역의 대표도서관 기능을 수행하는 도서관을 운영하고 있음
 - 관내 도서관들 간의 위계와 기능(예:수행하는 도서관 관련 업무, 도서관 별 특화된 콘텐츠 등)의 차이가 존재하고, 또한 도서관 전체의 공통 사무를 수행하고 보존서고 기능 등을 수행할 수 있는 도서관이 필요하기에,
 - 현재 수원시 및 이와 비슷한 인구 규모를 가진 용인, 성남, 창원시의 경우 관내 도서관을 총괄하는 기능을 수행하는 도서관을 운영 하고 있음
 - 이 중 창원시의 경우 경남대표도서관이 2018년도 1월에 개관했으나, 실질적으로 창원시의 대표도서관 역할을 수행하는 창원 의창도서관과는 다른 기능을 수행 할 것으로 예상되고 있음 (담당자 인터뷰)
 - 경남대표 도서관 : 경상남도 내 ‘도서관들의 도서관’ 기능 수행 위주
 - 창원시 의창도서관 : 창원시민들의 중앙도서관

〈표 5-4〉 인구 100만 내외 기초지자체 내 대표도서관

| 대표 도서관명 | 인구수 (인구밀도 , 명/km2) | 시설규모 | | | 소장 자료 | 직원수 | 이용자수 | 이용 권수 | 비고 | |
|------------------------------|--------------------------|------------|------------|-------|----------|---------|-----------|-----------|-----------------------------|--|
| | | 부지 (m2) | 건물 (m2) | 열람석 | | | | | | |
| 수원시 선경도서관 | 1,207,032 (9,901.74) | 11,830 | 8,312 | 710 | 411,454 | 9 | 600,566 | 250,906 | - | |
| 용인 | 982,590 (1,691.03) | 수지 도서관 | 15,538 | 5,059 | 812 | 182,728 | 14 | 1,090,245 | 613,768 | 공식적 인 대표도 서관 없음, 동부와 서부의 메인도 서관을 나눠서 운영 중 |
| | | 중앙 도서관 | 8,643 | 4,388 | 556 | 254,859 | 19 | 469,606 | 229,800 | |
| 성남시 중앙도서관 | 951,518 (7,002) | 58,586 | 13,018 | 1,523 | 335,055 | 11 | 1,704,645 | 574,159 | | |
| 고양시립 화정도서관 | 999,098 (3,885.94) | 4,149 | 4,580 | 866 | 183,421 | 27 | 664,543 | 305,007 | 공식적 인 대표도 서관 없음 | |
| 창원시 의창도서관 | 1,053,551 (1,413.58) | 17,382 | 5,497 | 556 | 289,528 | 18 | 858,796 | 440,014 | | |
| 경남대표 도서관 (창원시 內 위치) | 3,339,633 (316.4) | 14,226 | 7,869 | - | 210,000 | 35 | - | - | (2018 년 1월 개관) | |

- 이 중에서 수원시와 유사한 인구 규모를 가진 기초지자체들과 비교했을 때 수원시 선경도서관의 이용객 수는 상대적으로 적으며, 특히 인접해 있는 성남시와 용인시와 비교했을 시 그 수가 현저하게 적음
 - 용인시의 경우 2개의 메인 도서관의 이용자수의 합이 15만 6천명 가량이고, 성남시의 경우 17만 여명에 이룸
 - 수원시 선경도서관에 비해 건축 연면적이 적은 고양과 창원에 비해서도 이용자 수가 떨어짐
 - 이렇게 선경도서관이 도시의 인구규모와 도서관 건물 규모에 비해 이용자 수가 비교적 적은 이유는 도서관의 위치 및 접근성과 관련이 있을 것으로 추정됨 (추가적인 연구 필요)

- 중·소규모 지자체에서도 수원시에서 참고할만한 지역의 중심도서관을 운영하고 있음 (특히 아산시의 경우 인구규모에 비해 상당히 큰 규모의 도서관을 신축 중에 있음)
 - 춘천의 경우 어린이 특화 도서관을 조성·운영 중
 - 앞에서 언급했던 오산 꿈두레 도서관의 경우 주변의 자연환경을 활용하여 '독서캠핑장' 활용 중

〈표 5-5〉 대표도서관 기능을 수행하고 있는 기초지자체 도서관
(오산 꿈두레 도서관은 예외)

| 대표도서관 명 | 인구수 (인구밀도, 명/km ²) | 시설규모 | | | 소장자료 | 직원 수 | 이용 자수 | 이용 권수 | 비고 |
|------------|-----------------------------------|----------------------|----------------------|-----|---------|------|---------|---------|-----------------------|
| | | 부지 (m ²) | 건물 (m ²) | 열람석 | | | | | |
| 여수 이순신 도서관 | 273,925 (566.55) | 7,120 | 5,621 | - | 180,000 | - | - | - | '19년 개관예정 |
| 아산 중앙도서관 | 328,287 (601.55) | 7,129 | 9,037 | - | - | - | - | - | '18년 개관예정 |
| 춘천 시립도서관 | 283,027 (252.21) | 12,662 | 4,676 | 573 | 202,563 | 20 | 357,788 | 211,268 | 어린이특화도서관으로 조성 |
| 오산 꿈두레 도서관 | 215,478 (4,927.94) | 8,343 | 5,277 | 370 | 40,393 | 6 | 135,250 | 152,807 | 자연친화도서관(도서관부지 캠핑장 활용) |

- 적정규모 도출을 위해 관련 전문가 자문회의를 진행하였는데, 그 결과 대표도서관으로써의 지위를 고려했을 시 약 10,000m² 내외 규모에 추가로 충분한 보존서고 공간이 필요하고, 이 공간 마련을 위해서는 경기도청과 도보로 약 2km 거리에 위치한 선경도서관과의 적극적인 연계를 고려할 필요가 있다는 의견을 받음
 - 자문위원 : 이용훈 (前 서울도서관 관장, 現 한국도서관협회 사무총장, 경기도 대표도서관 자문위원)
 - 선경도서관이 경기도청과 도보로 약 2km 거리에 있다는 것을 고려해서, 선경도서관을 보존서고 및 특정 콘텐츠 특화 자료실 등으로 연계하여 활용하는 방안을 고려할 필요가 있다는 의견을 받음

(2) 기존 도청사의 활용 대안 검토

- 일반적으로 도서관의 경우 책 무게에 따른 하중(기본등분포하중 및 활하중)이 크에 따라 구조적으로 높은 기준을 요구하고 있음 (「건축구조기준」 국토교통부고시 제 2016-317호)
 - 사무실용도 중 일반 사무실은 2.5kN/m², 특수용도 또는 문서보관실은 5.0kN/m²의 건축구조기준을 충족해야함
 - 그러나 도서관의 경우 열람실은 3.0kN/m², 1층 외의 복도는 4.0kN/m², 서고는 7.5kN/m²의 높은 기준을 충족해야함 (일반 사무실의 3배)
- 1967년에 지어진 도청 구관과 1980년에 지어진 신관의 경우, 건물구조를 고려 시 다량의 책을 비치하는 서가로의 활용은 어려울 것으로 예상됨 (구조도면의 부재로 인하여 현 상황에서 정확한 판별 불가, 정밀 구조진단 필요)
 - 수원시청, 팔달구청, 경기도청 확인 결과 현재 청사진으로 작성된 구조도면은 존재하나, 작성 당시 휘발성 잉크로 작성되어 현재 판독이 불가능 한 상태이며, 서류보존기간이 경과되어 파기되었을 가능성이 높다는 답신을 받음³⁶⁾
 - 건축 구조전문가의 자문에 의하면, 현재 활용 중인 용도를 고려했을 때 일반 사무용도로 활용하는 것은 무리가 없을 것으로 추정해 볼 수 있으나,
 - 당시 구조기술 및 도서관으로의 활용용도로 고려시 다량의 책을 비치하는 서가로 활용하는 것은 힘들 것으로 보인다고 함
- 구관과 신관 외에도 모든 건물이 일반 사무용도로 지어짐에 따라, 도청 건물을 활용하여 도서관을 조성하기 위해서는 구조보강 또는 신증개축이 필요할 것으로 보임 (향후 정밀한 기술적 검토 필요)
 - 건물 파사드(앞면)와 중앙홀, 시장집무실, 기획상황실만 보존하고 나머지는 전면 신축을 했던 서울도서관 사례를 참고하여, 필요시 신축을 고려해 볼 수 있음

36) 구조도면 열람은 건축주인 경기도의 열람 허가를 받아야 하고, 건축물대장에는 기본적인 평면도만 작성되어 있으며, 도면을 제작한 건축사사무소에서 도면을 구할 수 없음

〈그림 5-21〉 본관동 해체 (파사드만 보존) 및 리모델링 과정



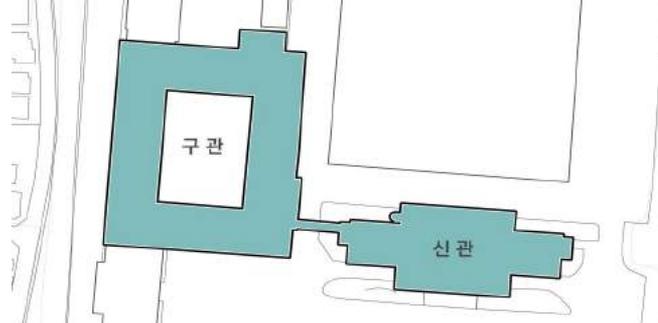
자료 : 서울도서관백서

- 앞에서 살펴본 대표도서관의 적정 규모, 도청 건축물의 장소적 가치, 주변지역에 파급 효과를 종합적으로 고려하여 도서관 조성 방안으로 다음과 같이 3 가지(안)을 검토해 보았음
 - ① 구관 + 신관 (상당부분 신축)
 - ② 신관 리모델링 + 증축 + 선경도서관 활용 (보관서고)
 - ③ 도의회 건물 리모델링 (구조보강)

〈표 5-6〉 3가지 검토 안

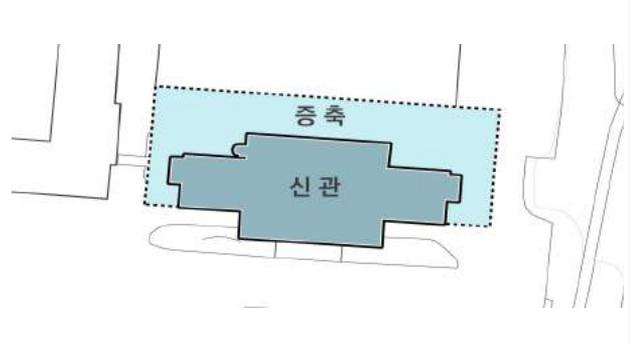
| | 구 분 | 연면적 | 층 수 | 승인일 | 구 조 |
|--|-----|---------|-----|----------|-------------|
| | 신 관 | 4,629㎡ | 1/4 | 80.04.17 | 철근콘크리트조 라멘조 |
| | 구 관 | 9,173㎡ | 4 | 67.10.20 | 철근콘크리트조 철골조 |
| | 도의회 | 19,305㎡ | 1/4 | 93.02.09 | 철근콘크리트조 |

가. ① 구관 + 신관

| | |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> •연면적 : 13,802㎡ •층수 : 지하 1층 / 지상 4층 |
| | <ul style="list-style-type: none"> •구조 <ul style="list-style-type: none"> 신관 : 철근콘크리트조 / 라멘조 구관 : 철근콘크리트조 / 철골조 |
| <ul style="list-style-type: none"> •노후도 (사용승인일) <ul style="list-style-type: none"> 신관 : 37년 (1980. 04. 17) 구관 : 50년 (1967. 10. 20) | |

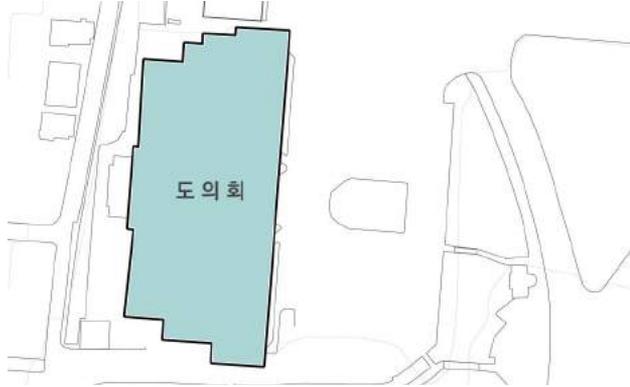
| 장 점 | 단 점 |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • 근대 건축물을 활용한다는 점에서 역사성과 장소성 활용에 가장 좋음 • 주요 보행축과 연결되어 접근성이 좋음 | <ul style="list-style-type: none"> • 등록문화재인 구관의 현상변경을 하기 위한 문화재청과의 보존방안에 대한 조정 절차 필요 • 사무실용도를 도서관으로 변경하기 위한 구조보강에 상당한 비용이 들 것으로 예상됨 • 두 건물 모두, 특히 구관의 경우 경기도의 상징과도 같은 건물이기 때문에 경기도로부터 매입/임대가 쉽지 않을 것으로 예상됨 |

나. ② 신관 리모델링 + 증축

| | |
|--|---|
|  | <ul style="list-style-type: none"> •연면적 : 9,600㎡ <ul style="list-style-type: none"> 신관 : 4,629㎡ 증축 : 4,971㎡ |
| | <ul style="list-style-type: none"> •층수 <ul style="list-style-type: none"> 신관 : 지하 1층 / 지상 4층 증축 : 지상 4층 |
| <ul style="list-style-type: none"> •구조 <ul style="list-style-type: none"> 신관 : 철근콘크리트조 / 라멘조 증축 : 계획필요 | |
| <ul style="list-style-type: none"> •노후도 (사용승인일) <ul style="list-style-type: none"> 신관 : 37년 (1980. 04. 17) | |

| 장 점 | 단 점 |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • 도서관 구조 기준에 맞게 증축하여 서가 공간을 만들 수 있음 • 신관은 별도의 구조보강 없이 기존 용도인 일반 사무실과 교육, 문화 공간으로 활용할 수 있음 • 경기도청 운동장을 적극적으로 활용할 수 있음 • 신관의 뒤 파사드만 해체하여 경기도청의 상징성과 근대건축물의 역사성을 보존할 수 있음 • 주요 보행축과 연결되어 접근성이 좋음 • 증축된 건물이 'ㄷ'자 형태로 기존 건물의 구조체를 지지해주어 구조적 안정성을 확보할 수 있음 | <ul style="list-style-type: none"> • 증축되는 건물에만 서가를 배치함으로 인해 서가 공간이 부족할 수 있음 • 증축되는 부지만큼의 추가적인 주차 공간 확보 필요 • 건폐율이 높아져 (즉 오픈스페이스의 감소로 인해) 공간적 쾌적함이 감소할 수 있음 • 현재 도지사의 집무실이 있는 건물이기 때문에 경기도로부터 매입이 쉽지 않을 수 있음 |

다. ③ 도의회 건물 리모델링

| | |
|---|------------------------------------|
|  | •연면적 : 19,305㎡ |
| | •층수 : 지하 1층 / 지상 4층 |
| | •구조 : 철근콘크리트조 |
| | •노후도 (사용승인일) 24년 (1993. 02. 09) |

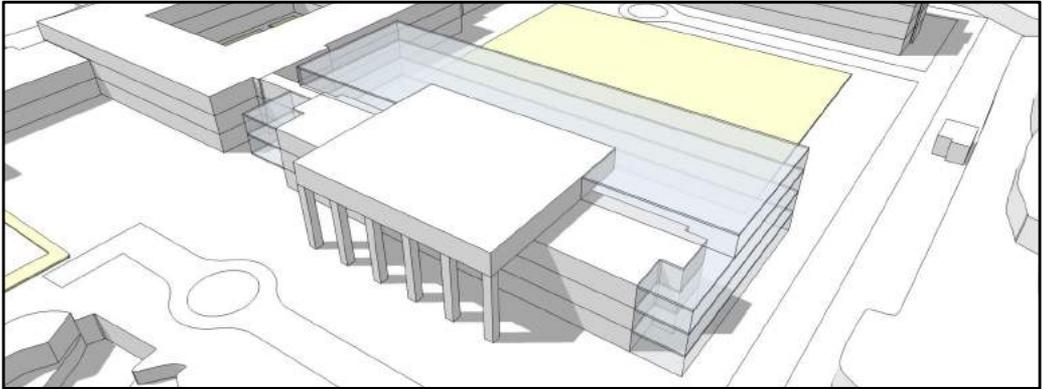
| 장 점 | 단 점 |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • 90년대 지어진 건물로 다른 건물에 비해 상대적으로 구조가 안전할 것으로 판단됨 • 가장 연면적이 넓어 도서관 외에 다양한 문화, 예술을 위한 공간을 제공할 수 있음 | <ul style="list-style-type: none"> • 주변 자연환경을 충분히 활용하지 못함 • 용벽과 높은 경사로 인해 접근성이 좋지 않음 • 주요 보행축과 연계 부족 • 도서관으로 활용 시 구조적으로 보완이 필요할 것으로 예상됨 • 도의회 용도로 지어진 건물이므로 비효율적인 공간이 있을 가능성 높음 |

라. 대안검토 결과 (순위)

〈표 67〉 대안검토 종합 순위

| 구 분 | 1 안 | 2 안 | 3 안 |
|--------------|-----|-----|-----|
| 주변 자연환경과 연계성 | 하 | 상 | 하 |
| 구조의 상대적인 안전성 | 하 | 상 | 상 |
| 보행축과의 연결성 | 상 | 상 | 하 |
| 근대건축물 역사성 | 상 | 중 | 하 |
| 건축물의 상징성 | 상 | 상 | 하 |
| 실현가능성 (상대적) | 하 | 중 | 상 |
| 순 위 | 2 | 1 | 3 |

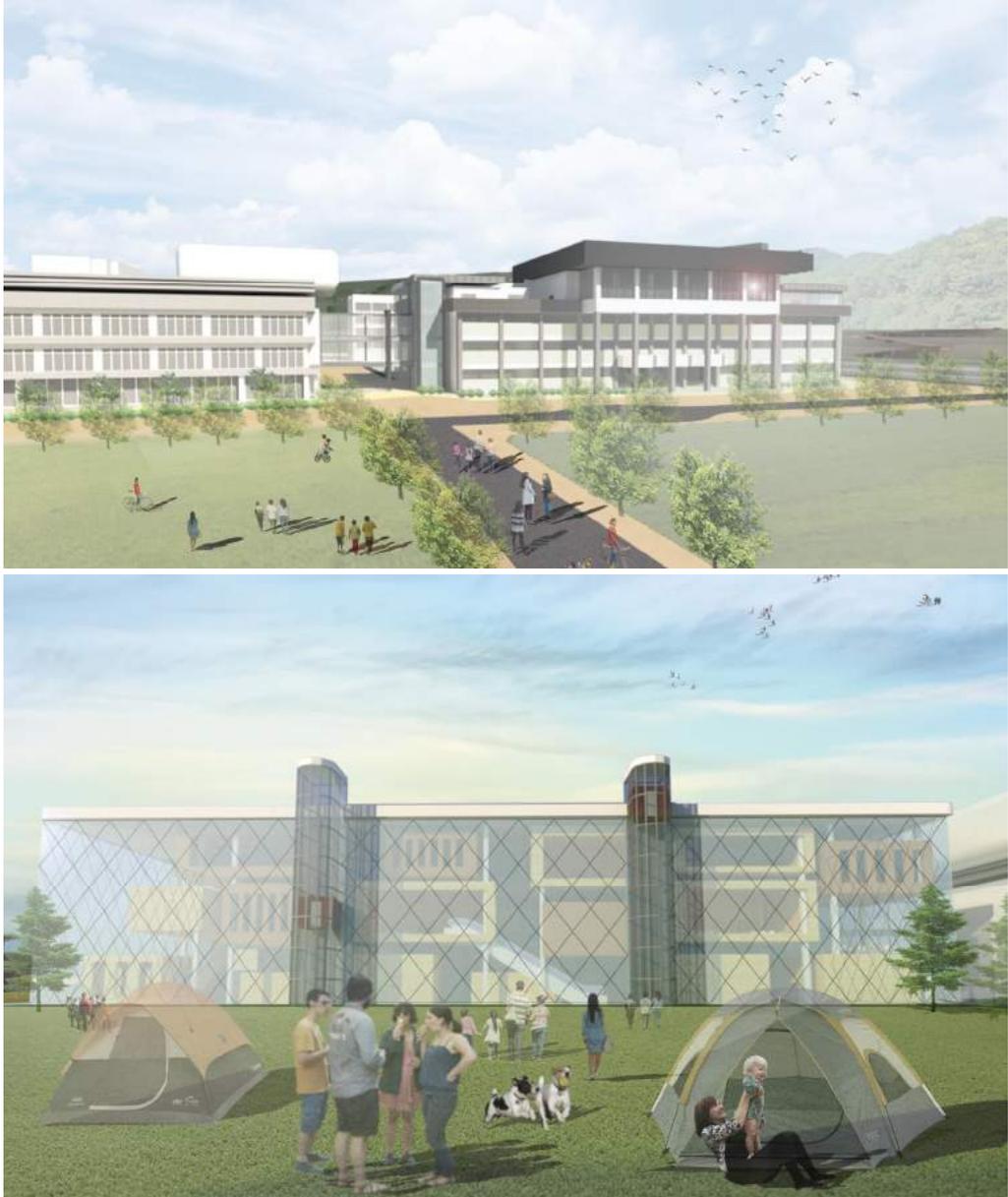
〈그림 5-22〉 2안 개념도



- 지금까지 검토해본 안을 종합해 보면, 건물구조, 장소적 가치, 건물매입 가능성, 야외 공간 확장 가능성 등을 종합적으로 고려 시 2안이 가장 바람직 할 것으로 판단됨
 - 경기도청 신관은 약 40여년의 역사성, 도지사 집무실 등의 장소성, 건축 미학적인 측면 등을 종합적으로 고려, 건축물의 보존가치가 매우 높은 것으로 판단됨
 - 건축물 구조를 고려 시, 신관 후면 공간을 증축하여 서가로 활용, 기존 건물은 서가 외용도(사무, 전시, 교육, 디지털 열람실 등)로 활용하면 기존 신관 건물을 상당부분 그대로 보존·활용할 수 있을 것으로 보여짐³⁷⁾
 - 서가 및 열람실 공간이 부족할 경우 선경도서관과 병행하여 활용함으로써 기능분산 및 야외공간 이용을 통해 해결할 수 있을 것으로 보임
 - 또한, 대표도서관의 경우 위계가 높은 도서관인 만큼, 특화 도서실 운영을 통해 대중성이 떨어지는 전문서 등의 서비스를 제공할 필요성이 있음
- 위 내용을 종합하면 대표도서관의 기능적 조성 방안은 다음과 같음 (안)
 - 대표도서관 1관 (경기도청 신관 리모델링) : 대중서, 학술서, 인문학 특화 도서실(인문학 중심도시 수원 상징), 어린이 특화 도서실(야외 그늘막 열람실 등과 연계한 ‘온가족 놀이터’ 조성), 교육·전시·사무 기능 수행
 - 대표도서관 2관 (현 선경도서관) : 보존서고, 수원학·정조학 특화 도서실 기능 수행

37) 구체적인 공간활용 계획에 대해서는 구조 등을 종합적으로 검토하는 추가 연구가 필요함

〈그림 5-23〉 수원시 대표허브도서관 (추가 그림: 부록 3 참조)



(3) 2안 채택 시 경기도청 구관과의 연계방안 검토 (안)

- 경기도청 구관은 근대문화유산으로 등록된 문화재이자 경기도의 상징인 만큼, 경기도의 도정철학을 충분히 반영한 공간을 조성하고, 동시에 경기도의 '협치' 정신을 반영하여 수원시대대표도서관과 적극적으로 연계하여 활용하는 방안을 제안함

- 본 연구에서는 ‘공유경제’, ‘청년’, ‘협치’를 중시하는 도정철학을 반영해서 도청 구관에 공유 오피스 및 청년창업 지원 공간을 조성하고, 동시에 협치의 정신을 살려 수원시 대표도서관과 적극 연계하여 지식기반 혁신이 이뤄지는 장소로 활용하는 방안을 제안함
 - 매산동 경기도청 부지는 수원 도심의 중심에 위치하여 대중교통 접근성이 양호하여 청년들이 접근하기 용이하고, 또한 (2안 채택 시) 지식의 보고라 할 수 있는 도서관이 바로 옆에 위치하여 기능 간 상호 시너지 효과를 낼 수 있음
 - 여기에 더해 도청 내에 넓은 운동장이 있고 주변에 팔달산과 잘 조성된 팔달산 둘레길이 있는 등 자연환경이 뛰어나 이용자들이 주변에서 사색하고 적절한 운동을 하기에 도 좋은 환경이 될 수 있을 것으로 보여짐

2. 야외공간 활용 : 운동장, 경사면, 방공호, 퓨니쿨러, 팔달산 둘레길

- 경기도청 이전부지의 활용을 극대화하기 위해서는 도청 내부와 주변에 위치한 다양한 역사문화 · 자연환경 자원을 적극적으로 활용할 필요가 있음
 - 수원시 대표도서관을 단순히 ‘큰 규모의 도서관’이 아닌, 집객 기능이 있는 도시재생의 거점공간으로 조성하기 위해서는 팔달산을 포함한 도청부지 야외공간과 병커시설을 적극적으로 활용해야 할 것으로 판단됨
 - 그 중에서도 현재 방치되어 있는 경기도청 운동장과 경사면, 도청 이전 시 활용도가 없어질 방공호, 팔달산과 팔달산 둘레길 등의 자원을 적극적으로 활용할 필요 있음
- 전술했듯이, 현재의 도청은 팔달산의 수려한 자연환경을 적극적으로 활용하지 못하고 있으며, 도청 내 넓은 운동장을 방치하거나 상당 면적을 주차장으로 활용 하고 있음

〈그림 5-24〉 팔달산 전경



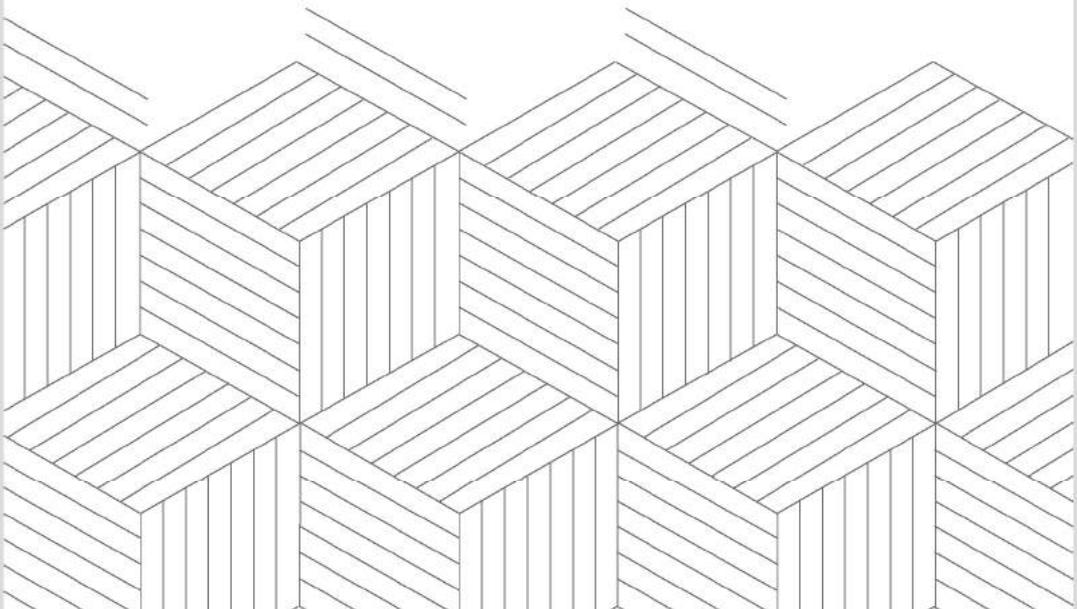
〈그림 5-25〉 경기도청 운동장 부분 주차



- 먼저, 병커시설 활용과 관련한 국내외 사례를 검토해 본 결과 미술관, 전시관 등 시민 문화시설로 활용되는 경우가 많았음 (부록 참조)
 - 각종 체험 공간 조성을 통해 시민들에게 부족한 문화시설 공급 가능
 - 병커시설의 이색적인 장소성을 활용해 주변을 명소화 하는데 활용할 수 있음
- 앞에서 다양한 사례를 통해 살펴보았듯이, 새롭게 건설하는 도서관의 기본 개념을 기존의 ‘엄숙한 도서관’이 아닌, 팔달산과 넓은 잔디밭 광장을 활용한 ‘온가족 놀이터’로 조성하는 것을 제안
 - 일반적으로 공부하고 독서하는 도서관 이용객들에 더해, 주말 가족단위 나들이객을 끌어들이 수 있는 도서관 조성
 - 장소의 중요성을 감안하여 도지사 집무실을 원형 보존하여 체험공간으로 활용하며, 또한 병커시설에 대하여도 색다른 이색체험공간을 제공함으로써 장소적 잠재력을 극대화 할 필요가 있음
 - 이를 통해 공간 활용 측면에서 ‘명소’를 조성함으로써 집객 효과를 극대화
- 또한 앞서 ②안으로 허브도서관을 증축할 경우 부족한 도서관 실내 면적을 야외공간을 활용하여 보완할 수 있음
 - 도지사 집무실 활용, 사무 및 교육 공간 조성, 제한적인 증축 공간 (서가 활용 공간) 등으로 인해 서가와 열람실로 활용할 수 있는 공간이 부족해 질 수 있음
 - 따라서 야외 공간에 ‘잔디밭 그늘막 열람실’, ‘팔달산 테라스 열람실’ 등을 조성 할 수 있음
 - 또한 병커시설에 ‘미디어 자료 체험실’, ‘시청각 자료 체험실’, ‘병커 체험공간’ 등의 문화시설 조성 가능
- 4장에서 언급했듯, 병커시설을 팔달산 등 수려한 자연환경, 주변의 풍부한 역사문화 자원과 연계하여 퓨니쿨러 시설 조성을 통해 도시재생의 핵심 거점 조성 가능
 - 현재 검토 중인 수원 역사도심 보행친화가로 조성(굿모닝길, 역사문화길), 팔달산 퓨니쿨러 설치 계획과 연계해서 병커 시설 활용 가능

제6장 재생전략 3: 회영청 여행자 거리 조성 (상업지역 재생)

제1절 남문로데오거리 인근지역 쇠퇴원인 분석 및 재생 기본전략
제2절 남문로데오거리 인근지역 재생 실현방안



제6장 재생전략 3: 휘영청 여행자 거리 조성 (상업지역 재생)

제1절 남문로데오거리 인근지역 쇠퇴원인 분석 및 재생 기본전략

1. 상권의 기초현황 및 쇠퇴현황

- 한때 '수원의 명동'이라고 불렸던 '남문로데오거리'는 상권의 정확한 범위는 정해져 있지 않으나 대략적으로 북으로는 행궁로와 화성 성곽이 만나는 지점에서 남으로는 부국원까지 이어지는 행궁로를 따라 조성된 상권으로 통용되고 있음
- 남문로데오거리는 거리 북쪽의 '공방거리' 및 남서쪽의 '인쇄거리'와 연속적으로 이어지고 있음
 - 행궁로의 성곽 북쪽 거리는 '공방거리'라고 불리며, 예술가들의 레지던시가 있고 다수의 공방이 존재함
 - 부국원-도청오거리 사이의 향교로는 '인쇄거리'라고 불리며, 다수의 인쇄 업체들이 위치하고 있음
- 이 연구에서 도출하는 상업지역 재생방안은 1장에서 언급한 '집중검토구역' 내에 위치한 '남문로데오거리'와 '인쇄거리' 주변의 상업, 주거가 혼재하는 지역을 대상으로 함 (<그림 6-1>의 빨간 실선 안쪽)
 - 2, 3장에서 고찰했듯, 남문로데오 거리는 한때 '수원의 명동'으로 불리던 수원의 대표적인 변화가였다가 2000년대 초반 이후 지속적이고도 급격하게 쇠퇴해 가고 있으며,
 - 인쇄거리 역시 도심 내 소규모 인쇄산업의 쇠퇴현상과 함께 지속적으로 쇠퇴해 가고 있음
- 이 지역은 매산로-정조로와 향교로-행궁로 주변은 평지이나, 서-북쪽으로 팔달산을 면해있어 가로 뒤편으로부터 바로 가파른 경사가 시작됨

〈그림 6-1〉 대상지 경사 현황



- 매산로, 정조로, 향교로, 행궁로가 이 지역 내 주요 가로이며, 이중 매산로-정조로를 따라 수원시 내 주요 대중교통 노선이 지나가고 있고 향후 대중교통전용지구로 조성될 계획으로 있음 〈그림 6-2〉
 - 매산로, 정조로, 향교로, 행궁로가 이 지역 내 주요 가로이며, 매산로와 정조로는 폭 20m, 향교로와 행궁로는 폭 8m임
 - 매산로-정조로를 따라 대중교통전용차로가 조성되어 버스와 트램이 지나갈 예정으로 있고, 대상지역 내 각각 2개 정거장이 설치 예정임 (버스의 경우 현재도 2개 정류장이 설치되어 있음)
- 토지이용은 매산로, 정조로, 향교로, 행궁로 주변에는 일반상업지역으로 지정되어 있고 경사지 부근은 1종일반지역으로 지정되어 있음
- 위에서 살펴본 지형, 교통, 토지이용에 있어 이 지역과 유사한 구성을 가진 사례는 국내에서 가장 활성화된 상업지역 중의 하나인 이태원 관광특구가 있음 〈그림 6-2〉
 - 이태원에서 상권이 매우 활성화 되어 있는 주 접근가로(이태원로, 28m) 바로 안쪽 이면가로(이태원로 27가길)의 폭은 4~8m로 좁고,
 - 토지이용도 일부 토지는 일반상업지역으로 지정되어 있으나 대부분 1·2종 일반주거지역으로 지정되어 있음

〈그림 6-2〉 좌 : 버스, 트램 정류장 위치 우 : 유사사례(이태원 관광특구)



- 물론 일부 유사점을 근거로 이태원과 남문로데오 거리를 비교하는 것은 상당한 무리가 있을 수 있으나³⁸⁾, 이를 통해 도출해 낼 수 있는 시사점은 남문로데오 거리를 다시금 활기찬 상권으로 재도약 시키는데 있어 지형과 토지이용, 가로현황 등이 결정적 장애요인이라고 단정하고 포기할 필요는 없다는 것임
- 지속적인 쇠퇴 결과 남문로데오 거리에는 〈그림 6-3〉과 같이 다수의 상점들이 공실로 남아있는데, 1층 보다는 지하와 2층 이상의 건물에서 다수의 공실이 존재하고 있음
 - 조사시기 : 2017년 7-8월
 - 조사방법 : 향교앞-남문로데오 거리 방문조사

38) 이태원과 남문로데오 거리는 트램과 지하철과의 수용력과 편의성의 차이, 지역의 역사성과 장소성의 차이, 상권의 주요 업종과 테마의 차이, 상권의 배후 수요 등에서 현격한 차이가 있으므로 단순 비교나 또는 '이러므로 이럴 것이다'라고 하는 유추(또는 추측)과정은 상당한 주의를 요함

1) 상권 전체의 정체성 및 주 타깃 고객

- 수원 원도심은 원형이 잘 보존되고 역사적 가치가 높은 성벽으로 둘러싸여 있는 국내 몇 안 되는 도시³⁹⁾ 중 하나로, 성벽 및 도시형태 그 자체가 도시의 정체성을 형성하는 중심적 역할을 할 수 있도록 해야 함
 - 이와 관련해서는 유사한 도시 형태를 지닌 영국의 요크(York)나 이탈리아의 루카(Lucca)등의 사례를 참조할 필요가 있음

〈참조〉 성벽이 도시의 상징이자 주요 관광 상품으로 활용되고 있는 영국의 York 시와 , 이탈리아의 Lucca 시 사례

(1) 요크

- 요크는 영국 잉글랜드 노스요크셔(North Yorkshire)에 있는 도시
 - 요크시는 북쪽의 중요한 군사적 방위 거점으로 성채와 요새가 많음
 - 1900년의 역사를 가진 길이 3.4km 영국에서 가장 긴 중세 시대 성벽, 매년 약 250만 명의 관광객이 찾음
 - 13세기 만들어진 성벽이 지금까지도 잘 보존되어 있고, 도시 구조와 잘 어우러져 공존
 - 역사 유산은 박물관, 식당, 카페, 전통적인 펍 등과 함께 현대 관광의 중심적 요소로 활용되고 있음
- ‘Friends of York Walls⁴⁰⁾’는 자발적인 비영리 단체로서 요크의 역사성을 보여주는 성벽의 홍보와 발전을 위해 다음과 같은 활동을 하고 있음
 - 요크 시의회와 협력하여 성벽과 관련한 공공사업을 조직하고 시행
 - 요크 주민들이 자부심을 가질 수 있고, 방문객이 요크를 즐길 수 있도록 성벽을 국제적인 관광 명소로 확립하고자 노력
 - 관광객을 위한 패키지, 전단지, 소책자 등 홍보물 제작
 - 요크 성벽과 관련한 지역 문화행사 개최

39) 성벽의 원형이 잘 보존되어 있는 성은 남한산성 등 다수가 존재하나, 중규모 이상의 도시에서 원도심을 감싸고 있는 형태로 보존되어 있는 경우는 서울과 수원 등 그 수가 매우 드물. 그 중에서도 수원 화성은 대부분 원형 그대로 복원이 완료되어 있고 역사적 가치가 높은 곳으로, 문화유산으로 등재되어 있는 등 도시에서 성벽이 가지는 가치가 더욱 높다고 할 수 있음

〈그림 6-4〉 요크 고지도



〈그림 6-5〉 성벽을 따라 산책하고 있는 요크 관광객들⁴¹⁾



(2) 루카

- 루카는 토스카나 지방의 최고(最古) 르네상스 도시 중 하나
- 성벽이 군사적 목적으로서의 중요성을 잃게 되자 벽을 중심으로 보행자 전용 산책로 조성하였으며, 현대는 도시의 상징임과 동시에 주민들이 즐겨찾는 공원으로 이용되고 있음
 - 루카를 둘러싸고 있는 성벽은 도시의 상징으로서 기능하고 있음
 - 성벽 주변은 잘 관리되어 있고, 녹지로 조성되어 도심을 아우르는 공원이 됨
- 지역 자원인 성벽에 여러 분야의 문화행사를 연계하고 있음
 - 성벽을 중심으로 전시회, 워크숍, 세미나, 토너먼트 등을 개최 해 활용
 - 독특한 요소인 성벽을 지역 정체성 구축에 활용

〈그림 6-6〉 루카 위성사진⁴²⁾



〈그림 6-7〉 루카 성곽을 관람하고 있는 관광객⁴³⁾



- 남문로테오거리 인근지역은 지리적 위치와 주변의 역사·문화·관광 자원을 종합적으로 고려하여 상권의 정체성과 테마, 그리고 핵심 타깃 고객 설정이 필요
 - 구체적으로, 수원역에서 수원화성으로 가는 길목, 그 가운데서도 팔달문 바로 밖에 위치하고 있는 지리적 위치
 - 주변에 전통시장과 공방거리, 예술가 레지던시 등 풍부한 문화자원 존재
 - 향교, 수원교회, 가족여성회관 등 가로를 따라 풍부한 역사자원 존재
- 본 연구에서는 해당 지역을 **문화특구(cultural quarter)**로 지정하고, 라이브 음악 펍(pub)⁴⁴⁾이 모여 있는 ‘여행자의 거리’로 조성하는 것을 제안함
 - 광고, 영통, 호매실, 나혜석거리 등 (비교적) 새롭게 조성된 지역이 깔끔하고 쇼핑하기 편리 할지라도,
 - 여행자들에게 ‘수원’이라는 도시의 핵심은 여전히 수원화성을 포함한 역사도심 내 존재하는 각종 볼거리, 먹을거리, 체험할 거리들이라고 할 수 있음
 - 강영애(2016)의 연구에 따르면 ‘수원’이라는 도시의 이미지를 형성하는 요소들 중 수원화성 등 ‘유적지’(2016년 기준 53.7%)가 가장 큰 영향을 미치고,
 - 수원 방문객들 중 다수는 역사 및 문화체험(33.1%)을 위해 수원을 방문하고, 실제로 수원시내 주요 관광지 중 화성행궁과 수원화성이 차지하는 비율이 압도적으로 높음

〈그림 6-8〉 수원화성 성곽길⁴⁵⁾



〈그림 6-9〉 매력적인 수원화성 성곽길



40) Friends of york walls 홈페이지 (<http://www.yorkwalls.org.uk/>)

41) 자료: <https://dancingbeastie.files.wordpress.com>

42) 자료: <http://media.planum.bedita.net>

43) 자료: <https://www.123rf.com>

44) 한국의 주점과 식당을 합쳐놓은 곳

45) 자료: 화성사업소

〈그림 6-10〉 남문 여행자의 거리 조성



2) 문화특구 (cultural quarter) 조성

- 문화특구란 유럽의 역사도시 중 ‘문화를 활용한 도시재생’에서 사용하는 재생 기법으로, 관광, 전시, 식당, 펍 등 소비(consumption)⁴⁶⁾ 측면의 문화특구는 일반적으로 아래와 같은 세 가지 특성을 지님 (Montgomery, 2003)
 - 1. 특정 구역을 ‘문화’로 특화된 곳으로 지정
 - 2. 이 구역에서 각종 문화 활동(예 : 축제, 이벤트, 예술, 전시, 유흥 등)을 집중적으로 개최
 - 3. 장소만들기(place making)와 결합해서 양질의 물리적 환경 조성
- 가장 널리 알려지고, 성공적이라고 평가받는 문화특구는 더블린의 Temple Bar, 맨체스터의 Northern Quarter, 벨페스트의 Cathedral Quarter 등이 있음
 - 세 곳 모두 각 도시의 핵심 관광지역이며, 도시 내 축제 등 문화행사가 집중적으로 개최되고, 특히 야간경제(night economy)가 발달해서 밤에 많은 관광객들로 붐비는 곳임

46) 이 밖에도 문화산업 (예: 음악산업, 게임산업, 미술공방) 등 생산(production) 측면의 문화특구도 존재하며, 생산 측면의 문화특구 중 잘 알려진 사례는 영국 Sheffield 시의 Cultural Industrial Quarter가 있음

〈그림 6-11〉 맨체스터 Northern Quarter⁴⁷⁾



〈그림 6-12〉 벨페스트 Cathedral quarter⁴⁸⁾



- 이중에서도 라이브 음악 공연이 시끌벅적하게 펼쳐지는 아이리시펍이 집중적으로 모여 있는 더블린의 Temple Bar는 문화특구 성공사례로 가장 잘 알려져 있음

〈그림 6-13〉 더블린 Temple Bar⁴⁹⁾



〈그림 6-14〉 아이리시펍 내 라이브 음악 공연⁵⁰⁾



제2절 남문로데오거리 인근지역 재생 실현방안

1. 라이브 음악 펍

1) 1단계 : 수익 공유형 라이브 음악 펍 조성

47) 자료: <http://www.unlockmanchester.com/quarters/northern-quarter>

48) 자료: <http://pavlinassailontitanic.blogspot.kr>

49) 자료: <https://travel.sygic.com/en/poi/temple-bar-dublin-poi:1277>

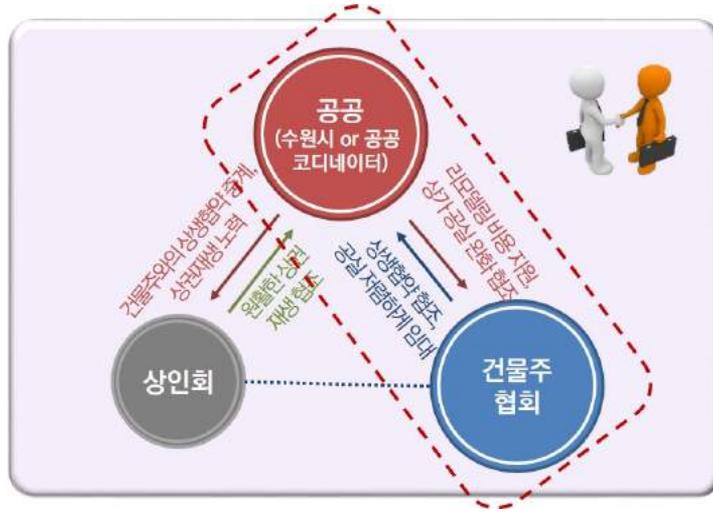
50) 자료: <https://www.tripadvisor.ie>

- 여행자의 거리를 조성하기 위해서 이를 주도적으로 추진하고 관리할 수 있기 위한 건물주-상인-공공이 참여하는 (가칭) ‘**남문 여행자거리 파트너십**’을 제시함 (법적⁵¹⁾ 지위 : 도시재생 사업의 사업추진협의체 또는 주민협의체 내 남문로데오거리 분과)
 - 4장에서 제시한 ‘타운매니지먼트’와 유사한 개념이며, 건물주와 상인, 공공이 상호 win-win 할 수 있는 거버넌스 체계를 구축하여 상권 활성화를 위한 지속적인 활동이 가능할 수 있는 제도적 기반 조성
- (가칭) ‘남문 여행자거리 파트너십’의 상생적 관계는 다음과 같이 구성될 수 있음
 - 세 단체의 공동 이익 : 재생사업 정책결정 과정에 참여를 통해 각 주체의 이익과 의견을 정책에 반영 가능
 - 건물주 : ‘상생협약’에 따라 상가 리모델링 자금 지원 받음, 상권활성화로 인한 공실 감소와 부동산 가격 상승
 - 상인 : 상권 활성화로 인한 매출상승, 상생협약을 통한 젠트리피케이션 위험 완화, 건물주와의 갈등 완화
 - 공공 : 상권 활성화로 인한 세수증대, 명소 조성을 통한 관광객 증대
- 이 파트너십의 핵심은 ‘상생’에 있는데, 상권활성화를 위해 ‘상생협약’을 맺은 건물주에 한해 공공이 상가 리모델링을 위한 예산지원을 해 주고, 이를 통해 젠트리피케이션 현상을 어느 정도 완화하는데 있음
 - 즉, 타운매니지먼트 형태로 상인, 건물주가 적극적으로 참여하는 상권 활성화 파트너십에 현재 서울시에서 시행하고 있는 ‘장기 안심상가’ 제도를 결합하여 적절한 규모의 예산지원을 더함
 - 여기에 더해 도시재생 마중물사업 예산을 활용하여 도시재생 단위사업 추진을 통한 상권 활성화를 도모
 - 수원시는 2017년, 젠트리피케이션 방지를 위해 상생협약 및 예산지원을 할 수 있는 조례가 지정되어 있음
- 현행 법 체계 내에서 기본적으로 임차인 보다는 임대인(건물주)의 권리가 크고, 상권 활성화를 통해 얻을 수 있는 기대수익이 크므로 상인보다는 건물주가 주(主)가 되고 공공과 적극적으로 협의해 나가는 형태의 파트너십이 조성 될 것으로 예상됨
 - 임차상인들에게도 정책 결정 과정에 참여할 수 있는 권한이 주어지지만, 다수의 재생 사례⁵²⁾를 통해 볼 때 임차인 보다는 임대인이 적극적으로 참여하는 형태의 파트너십이 조성될 것으로 예상됨

51) 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법

52) 예 : 다수의 일본 타운매니지먼트, 해방촌 도시재생활성화지역 등 국내 다수의 도시재생 사례

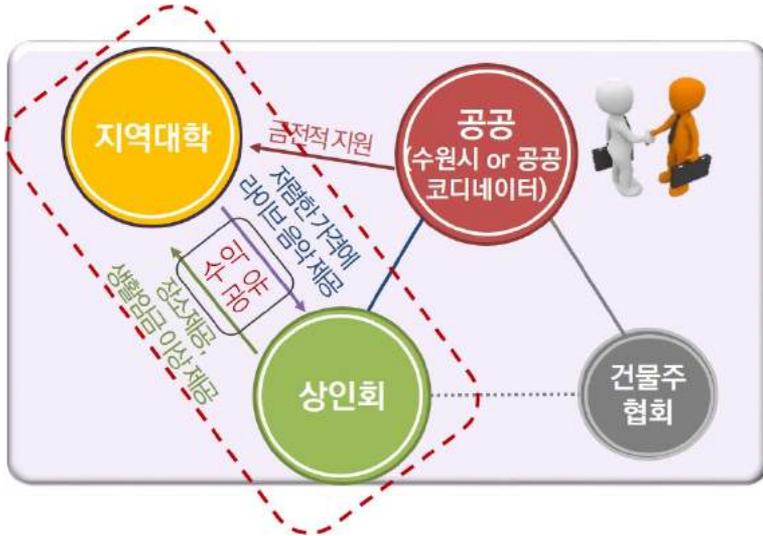
〈그림 6-15〉 (가칭) 남문 여행자 거리 파트너십



2) 2단계 : 지역대학과의 협력 (안, 수익공유형)

- 라이브 음악이 있는 여행자 거리 조성을 위해서, 남문 여행자거리 파트너십과 실용음악과가 있는 지역대학과의 수익공유형 협력체계를 구축하여 win-win 할 수 있는 라이브 음악 펍 조성
 - 수원 인근에는 수원여대, 장안대, 수원과학대 등 실용음악과가 개설된 학교들이 다수 존재함
 - 이 외에도 남문로테오 거리 주변에 있는 다수의 실용음악학원이나, 수원시를 기반으로 하는 밴드들 또한 참여 가능
 - 이들과 남문 여행자거리 파트너십간 상생적 협력 체계를 구축하여 사업을 추진함
- 이 사업의 경우 건물주가 할 수 있는 역할은 한정적이고, 따라서 상인회가 주도하고 공공이 지원하며 상생 파트너 (지역대학 실용음악학과 등)가 적극적으로 참여하는 방식의 거버넌스 체계 구축
 - 실용음악과 학생들은 생활임금 이상의 급여와 발생하는 수익의 일부를 인센티브로 받아, 무대경험을 쌓음과 동시에 근로수익을 얻고,
 - 상인들은 상대적으로 저렴한 가격에 양질의 노동력을 공급받으며 상권 활성화를 도모할 수 있음
 - 수원시는 명소를 만들고, 지역을 재생시키며, 세수를 증대하는 효과를 거둘 수 있음

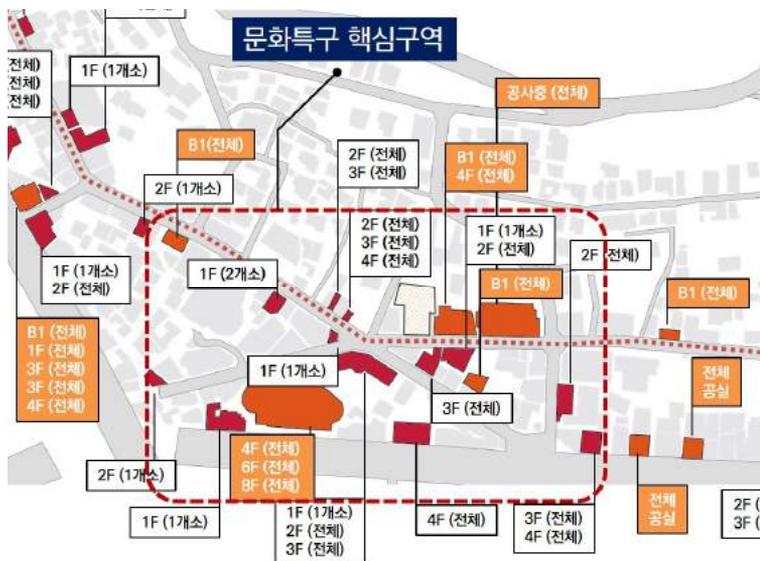
〈그림 6-16〉 지역 대학과의 협력



3) 3단계 : 지하 공실공간에 우선 조성

- 본 연구에서는 앞서 언급한 공실 공간이 집중적으로 존재하고 향교로와 행궁로가 교차하는 곳을 문화특구 중에서도 핵심구역으로 정하고, 소음으로 발생할 수 있는 민원을 최소화 할 수 있는 지하 공실공간에 우선적으로 라이브 음악이 있는 펍 거리를 조성하는 것을 제안함 〈그림 6-17〉

〈그림 6-17〉 문화특구 핵심구역



- 이렇게 지하 공간을 라이브펍으로 활용하고 있는 사례는 리버풀의 더 카번클럽 (The Cavern Club) 등이 있음
 - 더 카번클럽은 리버풀의 관광 명소로서, 과거 비틀즈가 공연했던 곳으로 유명한 곳임
 - 이 밖에도 지하 공간이 바(bar)나 클럽 등의 공간으로 활용되는 사례는 쉽게 찾아볼 수 있으며, 이는 임대료가 저렴하고 소음 문제로부터 상대적으로 자유롭기 때문임

〈그림 6-18〉 리버풀 The Cavern Club⁵³⁾〈그림 6-19〉 펍 내 음악 공연⁵⁴⁾

2. 게스트하우스 조성 유도 (시범사업 제안 : 구 석산호텔 건물)

- 여행자의 거리가 활성화됨과 보조를 맞춰, 대상지 내 지상 2층 이상에 위치한 공실의 경우 개별관광객과 저예산 관광객을 끌어들이기 위한 호스텔을 조성하는 것을 유도해 볼 수 있음 (중기)
 - 대상지 내에 있는 다수의 공실을 이 거리의 주 이용자일 것으로 예상되는 젊은 내·외국인 개별관광객의 선호에 맞는 숙박시설인 호스텔이나 게스트하우스로 조성하는 것을 정책적으로 유도해 볼 수 있음
- 특히 본 연구에서는 현재 리모델링 허가를 받았으나 공사가 중단되어 있는 (구)석산호텔 (이후 수원센트럴호텔로 변경) 건물을 시범사업 대상지로 제안함
 - 현재 구 석산호텔은 공사가 중단되고 흉물처럼 방치되어 있어 주변 상권 활성화에 방해가 되고 있음
 - 또한 한쪽 변 인도를 막고 있어 보행자 안전에도 위협이 되고 있음
- 구 석산호텔은 지상 5층, 지하 2층 건물로, 과거 지상층은 관광호텔로 사용되었고 지하 1층은 나이트클럽으로 사용되었기에 지상은 호스텔로, 지하 공간은 공연장 및 펍으로

53) 자료: <http://www.jibberjabberuk.co.uk/2016/01/sunday-snap-cavern-club.html>

54) 자료: <https://www.cavernclub.org>

활용하기에 공간적, 기능적으로 무리가 없을 것으로 예상됨

- 현재 공사가 중단되고 출입이 통제되어 추가적인 확인이 필요하나, 과거 지하 1층의 넓은 공간(건축물 대장에 따르면 약 1,000㎡)이 나이트클럽으로 사용되었기에 라이브 공연장이 있는 펍으로 사용하기에 무리가 없을 것으로 예상되고,
- 지상 1-5층의 공간은 호텔 및 관련 용도(식당, 커피숍 등)로 사용하기에 기능적으로 적합할 것으로 예상됨

〈그림 6-20〉 현재 공사가 중단된 채로 흉물처럼 방치되어 있는 구 석산호텔



〈그림 6-21〉 구 석산호텔 뒤편 모습



〈그림 6-22〉 보스턴 HI 호텔⁵⁵⁾



〈그림 6-23〉 이벤트가 열리고 있는 뉴욕의 HI 호텔⁵⁶⁾



55) 자료: <http://www.booking.com>

- 지역 상권이 활성화 되고 호스텔이나 게스트하우스 수요가 늘 경우, 장기적으로 교동의 경사지에 위치한 주택을 게스트하우스로 전환을 통해 수원의 숙박시설 확충과 지역의 정비를 함께 도모해 볼 수 있음 (참고사례 : 서울 회현동)
 - 서울 남산자락 경사지에 위치한 회현동 주거지역의 경우, 서울의 관광객이 증가하면서 저렴한 게스트하우스 수요가 늘었고,
 - 이에 따라 최근 낙후 주택을 리모델링한 게스트하우스가 다수 공급되면서 지역 주거 환경 개선과 관광객 증대의 효과를 함께 누리고 있음

〈그림 6-24〉 남산 게스트하우스 사진1



〈그림 6-25〉 남산 게스트하우스 사진2



자료 : 남산 게스트하우스 홈페이지⁵⁷⁾

2. 향교 등 역사문화자원을 ‘적극적’으로 활용

- 현재 대상지 내에는 조선시대-일제 강점기-해방 후 근대 시기의 역사문화자원이 다수 남아 있으나, 이들이 가지고 있는 잠재력을 충분히 활용하지 못하고 있음
- 특히 향교는 그 자체의 규모와 이와 연계된 부속시설(유림회관, 관리동), 그리고 향교 앞에 조성될 예정인 역사공원 까지 더해져 매우 큰 잠재력을 가지고 있으나, 현재는 가끔 사람들이 들르는 공간으로 머무르고 있음
 - 현재 교동 36번지 일원은 도시계획시설 공원으로 지정되어 있고, 일몰제 전 역사공원으로 조성될 예정으로 있음
- 본 연구에서는 이 향교와 향교 앞 공원을 적극적으로 활용하여 도시재생 거점 공간으로 조성할 것을 제안함

56) 자료: <http://hinewyork.org/community/>

57) 자료 : 남산게스트하우스 홈페이지 (<http://www.namsanguesthouse.co.kr/intro.html>)

〈그림 6-26〉 현재 향교 사진



자료 : 경기관광포털⁵⁸⁾

〈그림 6-27〉 현재 향교 관리동 사진



자료 : 수원향교 홈페이지⁵⁹⁾

1) 향교스тей (관리동 활용, 유림회관과 협의 필요)

- 향교 옆에 위치한 유림회관 관리동을 활용하여 현재 국내에서 활성화 되어 있는 ‘템플 스테이’와 유사한 방식으로 활용하는 것을 검토해 볼 수 있음
 - 현재의 향교는 소수를 제외하고는 잠깐 들어와서 훑어보는 공간 정도로 활용되고 있고, 반면 유가(儒家) 문화에 대한 체험은 거의 이뤄지지 않고 있음
 - ‘향교스тей’를 통해 유가 문화를 보다 적극적으로 체험해 보고, 향교에 대해 보다 깊은 이해를 할 수 있는 공간을 조성해 볼 수 있음
- 이를 위해서는 현재 유림회관 관리동을 소유하고 있는 유림회관측과 긴밀한 협의가 필요함

2) 수원 향교 갈비 (음식 변경 가능)

- 향교 역사공원과 가족여성회관의 오픈스페이스를 활용할 수 있는 곳에 수원의 전통 먹거리를 체험해 볼 수 있고, 키 테넌트 핵심포를 조성하는 것을 제안함
 - 가장 이상적인 장소는 향교 역사공원(조성예정)과, 현재 반 폐쇄적(semi-closed) 공간으로 조성된 가족문화회관 뒤편 정원이 내려다 볼 수 있는 곳임

58) 자료: 경기관광포털 (http://ggtour.or.kr/blog/tour_history/수원향교/)

59) 자료: 수원향교 홈페이지 (http://www.skk-suwon.com/?_page=8)

〈그림 6-28〉 수원시가족여성회관 뒤편 정원 :

나무와 전기시설 등으로 인해 실질적으로는 반 폐쇄적(semi-closed) 공간으로 구성되어 있음



- 송화성(2017)의 실태조사 연구에 따르면, 수원양념갈비가 수원에서 가장 기억에 남거나 구매하고 싶은 수원 특산/기념품이자 가장 기억에 남거나 먹어보고 싶은 수원 음식으로 조사됨
 - 수원의 가장 기억에 남거나 구매하고 싶은 수원 특산/기념품으로 수원 갈비가 49.6%를 차지하여 11.3%를 차지한 공예품에 비해 4.4배가량 높았으며,
 - 가장 기억에 남거나 먹어보고 싶은 수원 음식에 관한 조사에서도 역시 수원양념갈비가 차지한 비율이 60.6%로, 2위인 치킨이 차지한 비율 18.9%에 비해 3.2배가량 높았음 (실태조사는 1순위 응답 기준)
 - 즉, 수원의 먹거리에 있어 '수원갈비'가 차지하는 위상은 다른 음식에 비해 압도적으로 높다고 할 수 있음
- 수원 '문박시장'(현 팔달문시장, 영동시장 주변)은 전국적으로 유명한 우시장이 있었던 곳이자 수원갈비의 원조인 화춘육이 시작되었던 곳이지만 현재는 우시장이나 수원갈비에 관한 흔적을 찾기 힘들
 - 영동시장에 위치했던 화춘육은 1979년에 문을 닫았다가 1999년 다시 팔달구청 뒤편에서 영업 중에 있음
 - 영동시장, 남문로테오 거리 주변에는 소수의 갈비집이 위치하고 있으나, 가보정이나 본수원갈비 등 수원의 주요 갈비 음식점과 비교했을 때 인지도가 매우 낮음
- 따라서 본 연구에서는 수원에서 역사적으로 중요한 장소라고 할 수 있는 향교와 우시장 주변에, 수원에서 가장 인지도 있는 전통 음식인 갈비 음식점을 관광객을 끌어들이는 핵점포로 제안함

〈그림 6-29〉 향교 주변 핵심포 조성



〈참조〉 핵심포를 활용한 도시재생 사례: 광주 쿡폴리 (cook folly)

광주 쿡폴리는 2011년부터 광주 비엔날레의 일환으로 지역 곳곳에 세운 소형 예술건축물 ‘광주폴리(folly)’의 3번째 시리즈 중 하나다. 폴리는 소규모 문화적 건축물을 통해 광주 구도심에 장식적, 기능적 역할을 더하는 도시재생 전략으로 도입되었다. 쿡폴리는 동구 산수동에 있는 빈 집 두 곳을 리모델링해 만든 ‘청미장’과 ‘콩집’으로 이루어져 있다.

〈그림 6-30〉 카페 콩집⁶⁰⁾



〈그림 6-31〉 레스토랑 청미장⁶¹⁾



- ‘콩집’은 유리온실 형태의 카페로 운영되는 스탠드 바로, 60년대 층창로 3가에서 콩안주에 정종을 팔았던 ‘콩집 스탠드바’의 의미를 현대식으로 재탄생 시킴
- ‘청미장’은 광주시 산수동 한옥 공가 리모델링을 통해 조성한, 전라남도 전통 음식을

맛볼 수 있는 한정식 식당임

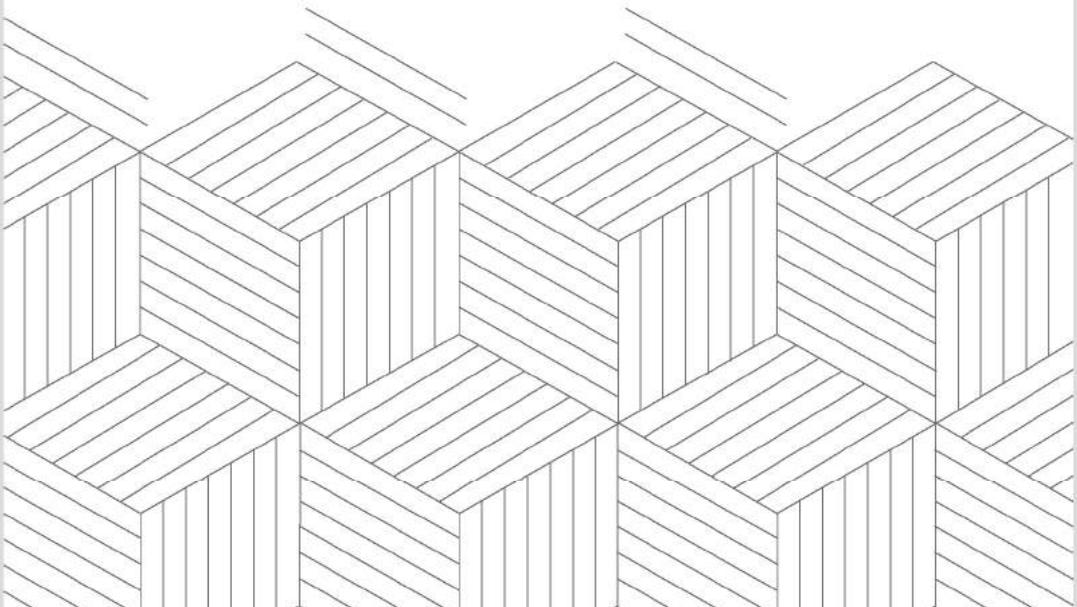
- 광주가 한정식으로 유명해지고, 맛의 고장이라는 명성을 얻게 되는데 큰 역할을 하였던, 1950년대 생겼던 한식 식당인 청미장의 이름을 따
- 모종린(2017)에 따르면 쿡폴리는 아래와 같은 배경과 효과를 가지고 있음
 - 배경
 - 낙후 지역의 상권 활성화를 위한 핵심 거점을 조성하기 위해 설립
 - 방치됐던 공폐 두 가구를 폴리로 재생, 음식점과 카페 컨셉 도입
 - 경리단길을 문화명소로 만들어낸 장진우 셰프가 작가로 참여, 메뉴 컨설팅
 - 운영 주체는 공모를 통해 지역 청년의 협동조합으로 선정함
 - 광주의 20~30대 청년들이 모여 만든 '맛있는골목협동조합'이 선정되어 5년간 청미장과 콩집을 번갈아가면서 운영함
 - 발생하는 수익은 일정 퍼센트 장소 임대료로 비엔날레 측에 넘겨짐
 - 효과 및 의의
 - 새로운 상업시설 재생 모델로서, 지역 정부가 골목상권의 재생을 위해 상업시설에 직접 투자한 첫 사례
 - 지역 청년창업가들에게 임대함으로써 상업시설에 대한 지원 정당화
 - 경쟁력 있는 상업시설의 유치를 통해 낙후 지역을 지속 가능한 방식으로 재생
 - 지역사회에 활력을 불어넣고 매력적인 도시문화 조성에 기여
 - 도시 인프라의 전반적인 수준 향상

60) 자료: http://www.namdoart.net/bbs/bbs/board.php?bo_table=news&wr_id=728

61) 자료: http://www.vmspace.com/2008_re/kor/sub_news_view.asp?idx=6421

제7장 재생전략 4 : 살기 좋은 동네 만들기 (저층 주거지 재생)

제1절 도청주변 주거지역 쇠퇴현황 및 재생 관련 제도현황
제2절 도청 주변 주거지역 재생 실현방안



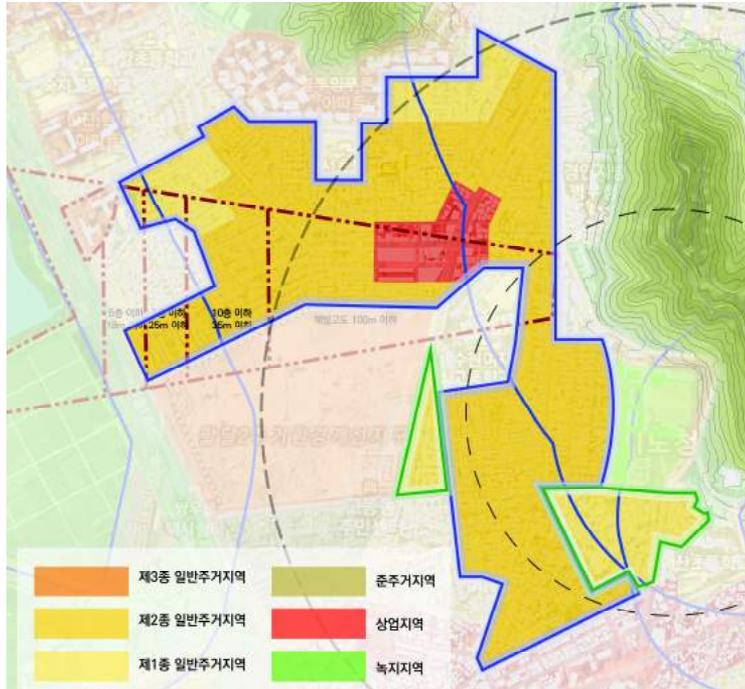
제7장 재생전략 4 : 살기 좋은 동네 만들기 (저층 주거지역 재생)

제1절 도청주변 주거지역 쇠퇴현황 및 관련 제도현황

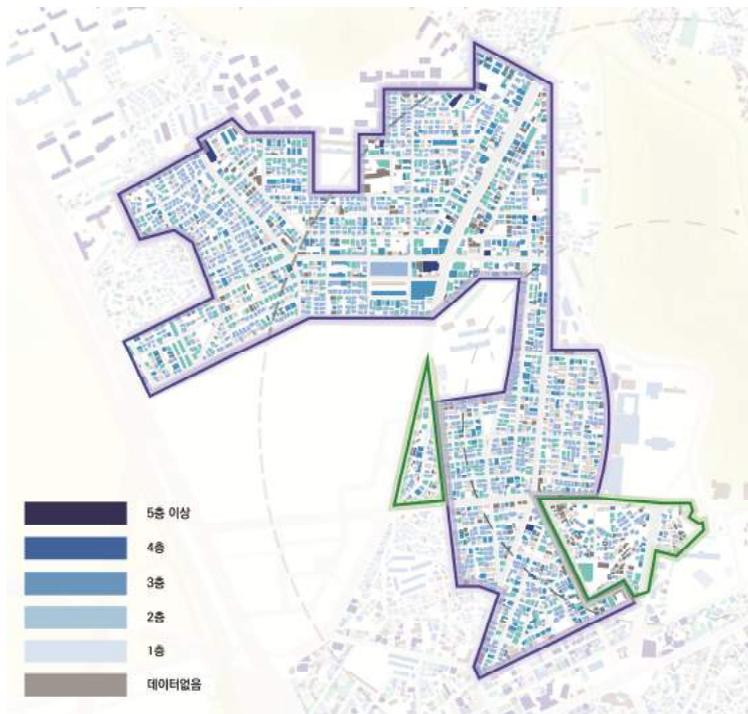
1. 도청주변 주거지역 쇠퇴현황

- 2장에서 살펴봤듯이, 도청주변 주거지역은 크게 1970년대 고화지구 토지구획정리사업 전과 후에 조성된 지역으로 나뉘볼 수 있음
- 토지구획정리사업 이전에 조성된 지역(<그림 7-1>에서 초록색 박스 내, 이하 ‘**도청남쪽 주거지역**’)은 주로 도청 남쪽, 고화로 동쪽에 위치하고 있으며, 좁고 비정형 패턴의 가로를 따라 4층 이하의 주택이 형성되어 있음
 - 이 지역은 1종일반 주거지역으로 지정되어 있어 저층 주택으로 구성되어 있음 (4층 이하, 건폐율 60% 이하, 용적률 100%이상 200% 이하)
 - 고등로와 효원로 등 주요 도로 변으로는 4층 이하 신축 빌라가 다수 건축되어 있으나,
 - 블록 안쪽에는 폭 4m 미만의 가로가 다수 존재하여 건축행위가 제한적인 상황이라 전반적으로 낡고 오래된 주택으로 구성되어 있고, 일부 빈집도 존재하고 있음
- 고화지구 토지구획정리사업으로 조성된 지역(<그림 7-1>에서 파란색 박스 내, 이하 ‘**고화지구**’)은 주로 폭 6m의 직사각형 모양의 블록(<그림 2-17> 참조)으로 구성되어 있으며, 일부 신축 빌라도 존재하나 다수는 여전히 70년대 조성된 저층 주택으로 구성되어 있음
 - 화서시장 인근(일반상업지역), 화서1동 내 일부지역(1종일반주거지역)을 제외한 대부분 지역이 2종일반 주거지역으로 지정되어 있음 (건폐율 60% 이하, 용적률 150% 이상 250% 이하)
- 2장에서 언급했듯이 고화지구는 과거 수원외곽의 부촌이었으나 수원 외곽에 대규모 택지개발을 통한 새로운 주거지역이 형성되면서 상대적으로 주거지역으로서 매력력이 낮아지게 되었고, 현재는 저렴한 거주공간을 찾아 모여든 외국인들이 많이 거주하고 있음

〈그림 7-1〉 도청 주변 저층 주거지 토지이용 현황



〈그림 7-2〉 도청주변 저층 주거지 층수 현황



〈그림 7-3〉 도청남쪽 주거지역 전경



〈그림 7-4〉 도청남쪽 주거지역의 빈집



〈그림 7-5〉 고화지구 전경



- 도청 주변 주거지역은 전반적으로 도시기반시설과 주민편의 시설 부족 문제를 겪고 있고, 또한 일부 신축빌라를 제외하고는 건물의 노후화 문제를 겪고 있음
 - 한국의 대다수 저층 주거지역이 일반적으로 겪고 있는 주차공간 부족과 쓰레기 처리 공간 부족 등의 문제를 겪고 있음
 - 또한 건축된 지 50년 가까이 된 주택들이 다수 있어 주거환경의 노후화 문제가 발생하고 있으며, 특히 1종일반 주거지역의 경우 층수와 용적을 제한 등으로 인해 주거환경 개선에 어려움을 겪고 있음
- 최근 수원 구도심에서 연달아 일어나고 있는 강력 범죄로 인해 많은 주민들이 불안해하고 있으며, 이 밖에도 주민들은 수원역 주변에 있는 노숙자들과 관련한 불안을 호소하고 있음 (3장 주민간담회 내용 참조)
 - 특히 최근 중국인들이 저지른 2건의 강력 범죄로 인해, 지역에 다수 거주하는 외국인들과 관련한 막연한 불안감을 호소하고 있으며,

- 일부 수원역 근처의 노숙자들이 주거지의 어린이공원에서 시간을 보내는 것 때문에 학부모들이 불안해하고 있음
- 이 밖에도 주민들은 외국인들과의 소통의 어려움과 문화적 차이 등으로 인해 일상생활에서 상당한 갈등을 겪고 있으며, 특히 쓰레기 배출 시간과 방식, 소음과 관련해서 가장 큰 갈등을 겪고 있음
- 마지막으로, 이 지역은 다수의 저소득층 외국인 자녀들이 학교를 다니고 있고, 소위 ‘학군’이 좋지 않아 많은 학부모들이 더 좋은 교육환경을 찾아 이주해 가고 있음

〈표 7-1〉 도청 주변 저층주거지의 쇠퇴원인 및 개선방향

| 분류 | | 원인 | 개선방향 | 비고 |
|-------------------|----------|----------------------------------|--|---------------------------|
| 외부 요인 | 1 | 영통, 광교, 호매실 등 외곽지역 대규모 택지개발지구 형성 | • 외곽지역에 대규모 택지개발을 통한 주거지역 조성 지양 | |
| | 내부 요인 | 물리 적 환 경 | 1 | 도시기반시설 부족 (도로, 주차장, 공원 등) |
| 2 | | | 주민편의시설 부족 (쓰레기처리, 택배수거, 체육시설, 공용 공간 등) | |
| 3 | | | 건축물 노후화 | |
| 4 | | | 치안문제 | |
| 사회 적 환 경 | 5 | 외국인 거주민들과의 갈등 | • 상호 소통과 이해를 증진시킬 수 있는 공동체 프로그램, 교육프로그램 도입 • 정책 과정에 외국인 참여 유도 | |
| | 6 | 열악한 교육환경 | • 교육관련 도시기반시설 공급 • 교육청과의 협력을 통한 교육환경 개선 | |

- 이러한 문제들은 도시계획, 교통, 경제, 산업, 교육, 다문화, 치안, 사회복지 등 여러 분야에 걸쳐 복잡하게 연관되어 있으나 (Tallen, 2013),
- 연구 수행에 있어 시간과 지면 등 현실적인 한계를 감안하여 본 연구에서는 그 중에서도 물리적인 주거환경 개선과 관련한 방안을 집중해서 연구함
 - 본 연구에서는 〈표 7-1〉의 쇠퇴원인 중에서도 내부요인 1, 2, 3과 4 (중 물리적 환경 개선을 통한 치안 개선 부분)를 중점적으로 연구하며,
 - 앞의 5장에서 고찰한 경기도청 건물을 활용한 교육환경 개선과 외국인 교육 및 어울림 공간 조성 외에는 사회적 환경 개선은 중점적으로 다루지 않음
- 또한, 뒤에서 자세히 살펴볼 도시재생 뉴딜정책에서는 위 문제들이 따로따로 분리되어

있고, 따라서 별개의 해결책이 있다고 바라보는 것이 아닌, 부처 간 협력과 정책간 연계·융합을 통해 통합적으로 해결해 나가야 한다고 보고 있음

- 따라서 본 연구에서는 위 문제 해결 방식을 제안함에 앞서 정책과 관련 제도에 관해 간략하게 고찰해 보겠음

2. 도시재생 뉴딜정책 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

- 현재 정부와 국회는 뉴타운 방식의 전면 재개발을 지양하고, 저층 주거지역을 점진적으로 개선해 나가기 위해 관련 법령정비와 새로운 정책 추진, 그리고 이와 관련한 재정적 지원을 하고 있음
 - 이와 관련해서는 특히 도시재생 뉴딜정책과 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 소규모주택정비법)을 중점적으로 살펴볼 필요가 있음
- 위 제도를 자세히 살펴보기에 앞서, 이 둘 간의 관계에 대해 유의할 필요가 있음
 - 도시재생 뉴딜사업은 지역의 효과적인 재생을 위해 단위사업을 장소기반으로 융복합하여 추진하는 것을 지향하고 있는데, 이중 빈집이나 소규모주택 정비사업과 관련하여 핵심적 추진 근거가 소규모주택정비법이라고 할 수 있음
 - 반면 소규모주택정비법은 도시재생 뉴딜사업 대상지 외에도 빈집이나 소규모주택 정비를 추진하는 모든 지역에 적용 가능함

1) 도시재생뉴딜

(1) 도시재생 뉴딜사업의 유형

- 문재인정부는 국정과제로 도시재생 뉴딜정책을 추진하고 있으며, 특히 노후한 저층 주거지를 재생하기 위해 새로운 유형을 제시하고 다양한 재정적·행정적 지원을 하고 있음
 - 도시재생 뉴딜정책에서는 “저층 노후주거지 주거환경 개선 등을 중점 추진하기 위해 소규모 주거정비 유형(우리동네살리기, 주거지지원형)”을 추가함 (국토교통부, 2017)
 - 지자체가 주도하는 사업은 <표 7-2>의 총 5개 유형에서 60개 사업을 선정하였음
- 지자체 주도의 사업과 별개로, 공공기관(LH, SH 서울주택공사 등)이 직접 주도할 수 있는 사업유형인 ‘공공기관제한형’을 추가함
 - 공공기관제한형은 지자체 주도의 사업과 별개로 2017년 총 9개 사업이 선정되었으며,
 - 그 중 우리동네살리기형 2개, 주거지지원형 1개 사업이 선정되었음

〈표 7-2〉 도시재생뉴딜 사업유형

| 구분 | 주거재생형 | | 일반근린형 | 중심시가지형 | 경제기반형 |
|------------|-----------------------|------------------------------|----------------|------------------------|-------------------|
| | 우리동네살리기 | 주거지지원형 | | | |
| 법정 유형 | - | 근린재생형 | | | 도시경제 기반형 |
| 기존 사업 유형 | (신규) | 일반근린형 | | 중심시가지형 | 도시경제 기반형 |
| 사업추진·지원 근거 | (국가균형발전 특별법) | 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 | | | |
| 활성화계획 수립 | 필요시 수립 (기금 활용 등) | 수립 필요 | | | |
| 지특회계 계정 | 생활기반계정 (시군구자율편성) | 경제발전계정 | | | |
| 개별사업 시행근거 | 개별법령 (소규모주택정비법 등 포함) | | 개별 법령 | | |
| 사업규모 | 소규모 주거 | 주거 | 준주거, 골목상권 | 상업, 지역상권 | 산업, 지역경제 |
| 대상지역 | 소규모 저층 주거밀집지역 | 저층 주거밀집지역 | 골목상권과 주거지 | 상업, 창업, 역사, 관광, 문화예술 등 | 역세권, 산단, 항만 등 |
| 기반시설 도입 | 주차장, 공동 이용시설 등 생활편의시설 | 골목길정비+ 주차장, 공동 이용시설 등 생활편의시설 | 소규모 공공·복지·편의시설 | 중규모 공공·복지·편의시설 | 중규모 이상 공공·복지·편의시설 |

출처: 국토교통부(2017) 재작성

(2) 주택도시기금(HUG)을 활용한 도시재생 뉴딜사업 지원

- 도시재생뉴딜 정책이 구체화 되면서 주택도시기금을 활용한 소규모주택정비 지원과 주거환경 개선을 위한 주민공동이용시설 확충에 대한 지원 역시 보다 구체화 되고 있음
- 소규모주택정비법과 연계하여, 자율주택정비사업과 가로주택정비사업에 용자와 보증 등의 지원을 계획 중에 있음
 - 자율주택정비사업과 가로주택정비사업의 경우 총 사업비의 50% 이내에서 연 1.5%로 저리 용자를 제공할 계획으로 있으며,
 - 특히 가로주택정비사업을 시행하는 정비사업 조합에 대해서는 총 사업비의 90% 이내의 대출보증 또한 제공할 계획으로 있음
- 2018년의 경우, 이러한 소규모 정비사업 지원을 포함한 임대주택, 주민공동시설, 창업 관련 시설 공급 등 도시재생 지원을 위하여 주택도시기금 6,801억 원을 활용할 계획으로

로 있음

(3) 국공유지 활용 강조

- 도시재생 뉴딜사업에서는 주민들이 체감할 수 있는 사업 추진을 위해서 사업의 조기 실현을 통한 가시적 성과 확보를 강조하고 있으며, 이에 따라 사업 선정 시 사업추진에 용이한 국공유지 확보 여부를 중요하게 고려하였음
 - 평가항목 중 '사업실현 가능성'에 15점의 배점이 부여되어 심사를 진행하였으며, 여기서 국공유지 확보 여부를 고려하였음
 - “국공유지 등 부지확보가 용이한 사업부터 우선 실시하되, 타 부처 연계사업을 위한 공간확보 계획도 사전에 수립 (중요 평가사항)” (국토교통부, 2017: 58)
- 국공유지 활용과 관련하여 아래와 같은 3가지 모델을 제시하고 있으며, 국공유지의 복합개발이나 용도변경을 통해 주민수요를 반영한 생활편의 시설이나 지역 일자리와 관련된 시설 등을 공급하려고 하고 있음
 - 국공유지 위탁개발사업형
 - 대규모 국공유지 개발사업형
 - 저밀 공용청사 복합사업형
- 장소중심의 연계·융합형 사업 추진을 지향하는 도시재생 뉴딜사업에서는 이 부지를 활용한 타 부처 연계사업도 추진하고 있음
 - 국토교통부가 제시하고 있는 예 (국토교통부, 2017: 58)
 - ① 보건복지부의 치매돌봄서비스를 제공하기 위해 '치매센터' 부지 확보
 - ② 문화체육관광부의 공공도서관·미술관 건립지원을 위한 부지 확보
 - ③ 행정안전부의 마을기업육성지원사업 수행을 위한 '공동작업장' 부지 확보

2) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」

- 국회는 2017년 2월 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」을 제정하였고, 올해 2월 부터 시행되고 있음
- 이 법은 크게 빈집정비사업, 소규모주택 정비사업, 사업 활성화를 위한 지원 등 크게 3가지 분야로 구성되어 있음
 - 이 중에서 도청주변 저층주거지의 재생과 주로 연관되는 부분은 소규모주택 정비사업, 사업 활성화를 위한 지원이고,

- 일부 빈집의 경우 빈집정비사업 관련 부분을 활용할 수 있음

〈표 7-3〉 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 정리

| 구분 | 빈집정비사업 | 소규모주택정비사업 | | |
|----------------|---------------------------|--|-----------------------------------|-------------------------------|
| | | 자율주택정비사업 | 가로주택정비사업 | 소규모재건축사업 |
| 대상 | 빈집 (주택) | 단독 및 다세대주택 | 단독 및 공동주택 | 공동주택 |
| 규모 | 1호 이상 | 기존 노후주택 20세대(10호) 미만 | 기존 노후주택 20세대(10호) 이상 | 기존 노후주택 200세대 미만 |
| | | 1만 제곱미터 미만 | | |
| 정의 | 빈집을 개량 또는 철거하거나, 관리 또는 활용 | 단독 및 다세대주택을 자율적으로 개량 또는 정비 | 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경 개선 | 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모 공동주택 재건축 |
| 사업 시행자 | 소유자 또는 시장, 군수 등 | 주민합의체 (100% 동의) | 조합 (80%이상 동의) | 조합 |
| | + LH공사 등 건설업자, 사회적기업 등 | +LH공사 등, 건설업자, 등록사업자, 신탁업자, 부동산 투자회사 등 | | |
| 적용 적합지 역 | 사업지 내 빈집 | 고화지구 토지구획정리사업지역, 도청남쪽 | 고화지구 토지구획정리사업지역 | |

출처: 권혁삼(2017) 재정리

- 먼저, 소규모주택 정비사업과 관련해서는 자율주택정비사업 신설, 가로구역 확대, 관리 처분계획인가 단계 생략 등을 통해 주민주도의 소규모 주택 정비를 보다 용이하게 함으로써 사업을 활성화 하려고 하고 있음
 - 자율주택정비사업은 단독 또는 다세대주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업으로, 기존주택 20세대(단독의 경우 10호) 미만인 경우 사업 추진이 가능함
 - 가로주택정비사업의 경우 가로구역의 범위를 확대함으로써 기존에 사업적용 가능 지역을 확대함
 - 기존에는 블록 전체가 도시계획도로로 둘러싸여야 사업이 적용 가능했으나, 이 법을 통해 사업시행자가 너비 6m 이상의 사도를 설치한 경우 사업시행구역에 포함할 수 있도록 함
 - 또한 관리처분계획인가 단계를 생략하고, 대신 관리처분계획을 사업시행계획서에 포함하게 함으로써 사업이 보다 신속하게 시행될 수 있도록 함
 - 이를 통해 기존 평균 8년 6개월이 걸리는 절차를 평균 3년으로 단축함
- 다음으로, 일정 조건을 만족 시 용적률을 법적 상한까지 높여주고 임대관리업무 지원

등을 통해 사업 활성화를 지원함

- 사업시행 시 공공임대주택 및 준공공임대주택을 전체 연면적의 20%이상 건설 시 용적률을 법적 상한까지 건축 가능하도록 함으로서 사업성을 높임
- 또한 사업시행자가 자신의 주택을 개량한 후 일정 조건 만족하는 임대주택을 공급 시 임대관리업무를 지원함
- 이 밖에도 일정 조건 만족 시 주택도시기금(HUG)을 저리 용자 등을 통해 지원하여 사업을 촉진함
- 소규모 주택정비사업으로 건립되는 건축물에 공동이용시설을 공급할 시 용적률과 기금 지원등과 관련한 혜택을 제공함으로서 도시기반시설과 주민편의시설 확충을 도모하고 있음
 - 용적률의 경우, 공동이용시설 및 주민공동시설을 설치하는 경우 해당 시설의 용적률을 더한 범위에서 시도조례로 정하는 용적률을 적용 가능함
 - 또한, 주택도시기금을 우선적으로 지원하여 해당 시설의 공급을 촉진하려 하고 있음

제2절 도청 주변 주거지역 재생 실현방안

1. 주거지역 재생 기본방향

- 주거지역 재생은 기본적으로 ‘주민들이 살기 좋은 동네 만들기’를 목표로 함
 - 즉 ‘투자하기 좋은 환경’(교환가치)이 아닌, 주민들이 ‘거주하기 좋은 환경’(사용가치) 중심의 동네 만들기를 의미함
- ‘살기 좋은 동네’의 정의는 개인의 가치와 성향, 경제적 수준 등에 따라 다를 수 있으나, 본 연구에서 제시하는 재생 방향은 <표 7-1>에서 제시된 것처럼 대다수 주민들이 공통적으로 지역의 문제라고 인식되는 것을 개선해 나가는 것을 의미함
 - 즉, 노후 건축물 개선, 공원, 주차공간 등의 도시기반시설 부족 문제 개선, 쓰레기 처리, 택배수거 불편 등 주민편의시설 부족 문제 개선, 치안 불안 등의 문제를 개선시켜 나가는 방향을 의미함
- 이를 위해서 본 연구는 아래와 같은 기본적인 추진방향을 제안함

(1) 주요 사업 방식

- 먼저, 주요 사업 방식에 있어 도청남쪽 주거지역과 고화지구를 분리해서 접근함
 - 도청남쪽의 경우 제1종 주거지역으로 층수 및 용적률 제한 등으로 일반적으로 사업성이 떨어지고, 도시기반시설 부족 문제가 상대적으로 심각함
 - 또한 도청 남쪽 주거지역의 주거지 블록 형태는 유기적인 패턴을 가지고 있고, 주요가로변으로만 신규개발이 진행되고 내부는 매우 낙후되어 있음
 - 고화지구는 제2종 주거지역으로 사업성이 상대적으로 높음
 - 또한 이 지역은 토지구획정리사업을 통해 조성된 지역으로 정형화된 블록 패턴을 가지고 있고 도시기반 시설 부족 문제가 상대적으로 양호함
- 본 연구에서는 이 지역을 재생하는 주요 사업 방식으로 도청 남쪽의 경우 자율주택정비사업 방식, 고화지구의 경우 가로주택정비사업을 제안하며, 구체적인 사항은 다음 절에서 자세히 살펴봄
- 주택정비사업의 경우 기본적으로 사유재산임으로, 원칙적으로 소유자가 조합을 통해 소규모 주택정비 사업을 추진하는 방향으로 추진하며, 이를 촉진하기 위하여 수원시를 포함한 공공부문은 소규모주택정비법에 규정된 재정적·행정적 지원을 제공함
 - 특히 공동이용시설(보육시설, 작은도서관, 체육시설, 공동체 활동 공간 등)이나 임대주택 공급 등 공익적 가치가 인정될 경우 소규모주택정비법에 규정된 재정적·행정적 지원과 더불어, 일부 시설이나 임대주택의 매입 등 보다 적극적인 지원을 제공함
- 소규모주택 정비사업을 지원하기 위해서 수원시와 MOU가 체결되어 있는 LH경기지역본부와 파트너십을 통해 추진해 나갈 수 있으며, 이외에도 2018년도에 설립된 수원시도시공사가 사업을 지원할 수 있음
 - 2017년 4월 25일 수원시와 LH경기지역본부 간 체결된 ‘도시재생 기본 업무협약’을 적극적으로 활용하여 주거지 재생 과정에 LH와 적극적으로 협력해 나가는 것이 필요
 - 사업추진 과정에서 조합이 동의할 시 공동사업시행자로 참여하여 시공품질 확보, 재원조달(임대료, 사업비 등), 시공사 신용보증, 미임대·분양주택 인수 등을 해 나갈 수 있음 (권혁삼, 2017)
 - 집주인이 준공공임대주택을 건립할 시 임대관리업무를 지원할 수 있음

(2) 사회적 가치 실현 및 젠트리피케이션 방지(완화) 방안

- 주거지 재생 사업은 단지 소유자의 주거환경 개선 뿐 아니라, 현재 해당 지역에 살고 있는 세입자들도 그 혜택을 누릴 수 있어야 함
- 이를 위해서 먼저 순환형 재정비를 원칙으로 함

- 즉 광범위한 지역을 전면적으로 철거하는 형식이 아닌, 블록단위로 점진적으로 재생을 추진해 나가고,
- 재생 과정에서 확보된 임대주택이나 일반분양 주택을 임시로 활용해서 주민들의 이주를 최소화 해 나갈 수 있음
- 또한 이 과정에서 확보된 임대주택을 활용해서 수원시 주도의 주거복지 사업을 시행해 나갈 수 있고, 이를 통해 젠트리피케이션 문제를 완화 할 수 있음
- 수원시도시공사, 수원시 주거복지지원센터 등이 주도가 되어 수원형 주거복지 사업을 시행해 나갈 수 있음

(3) 도시재생 뉴딜사업과 연계

- 토지나 건물 매입, 신축 등 물리적 도시환경 개선에는 많은 재원이 소요됨으로, 도시재생뉴딜사업 공모에 적극적으로 참여하여 해당 재원을 확보할 필요 있음
- 지자체 주도 유형 외에도 LH나 수원시도시공사가 주관하는 공공기관 제안형에도 참여할 수 있음
 - 필요시 주거지 정비 노하우가 풍부한 LH의 도움을 요청하되, 장기적으로 수원시도시공사도 주거지 정비 유형의 도시재생을 주관해서 추진해 나갈 수 있도록 함

(4) 스마트시티 기술 활용

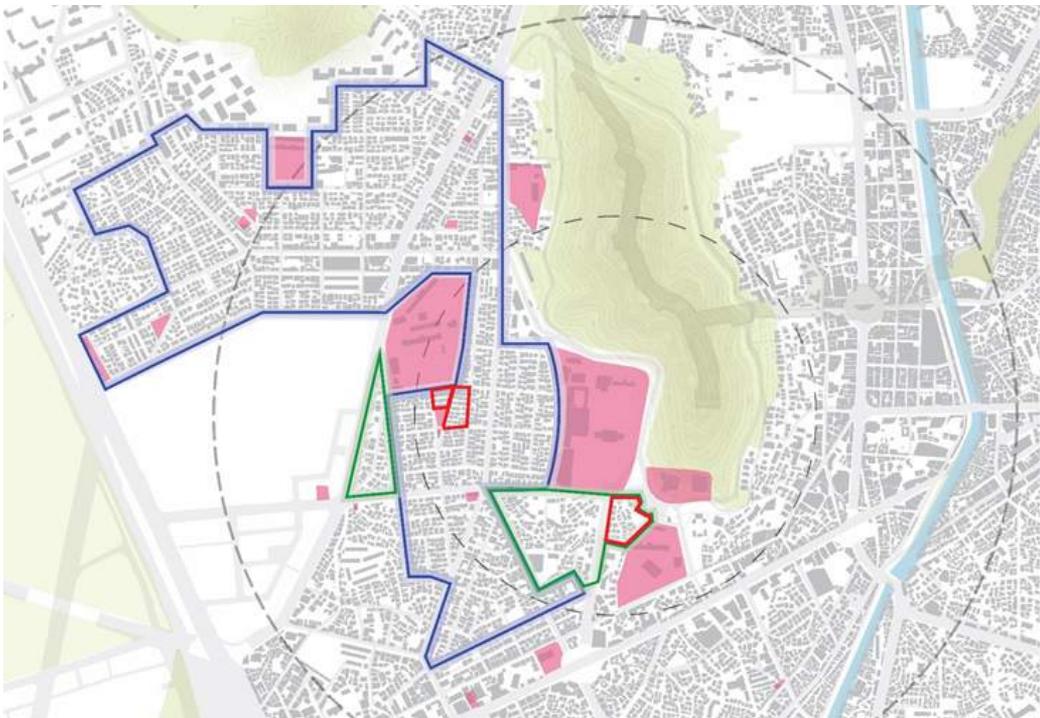
- 기성 시가지는 도시기반시설을 확충하는데 많은 비용이 소요되기에, 기존의 도시기반시설을 보다 효율적으로 활용함으로써 실질적인 도시기반시설 확충 효과를 거둘 수 있고, 이를 위해서 스마트시티 기술을 적극적으로 활용할 필요가 있음
 - 예를 들면 스마트시티 기술 활용을 통해 거주자 우선 주차장이나 필지내 주차장을 미사용 시간에 공유하는 방식으로 실질적인 주차장 면적을 확충할 수 있음
- 또한 지역 내 심각한 문제 중 하나인 쓰레기 문제 해결을 위해 스마트 퇴비화 시설을 도입하고, 이를 활용해 음식물 쓰레기 문제해결과 옥상녹화 효과 등을 거둘 수 있음
 - LH에서 개발한 스마트 퇴비화 시설을 활용해서 음식물 쓰레기를 퇴비로 만들 수 있음
 - 동시에 여기서 나온 퇴비를 활용해서 주민들이 옥상에서 채소나 화분 등을 키울 수 있음
- 또한 스마트시티 기술을 활용해서 치안 문제 해결에 크게 기여할 수 있음
 - 스마트 방범 가로등이나 AI 기술이 장착된 스마트 CCTV 기술 등을 활용해서 골목길

안전을 크게 향상시킬 수 있음

(5) 국공유지 적극적 활용

- 마지막으로 <그림 7-6>과 같은 주변의 국공유지를 적극적으로 활용하여 주거환경 개선을 도모할 필요 있고, 이는 ‘사업실행 가능성’을 특히 강조하는 도시재생뉴딜 사업의 제안에 있어 중요함
 - 특히 공원, 주민편의시설 등 선호시설 주변은 일반적으로 사업 시행이 상대적으로 용이하므로, 이 주변 중 적절한 지역에 시범사업을 제안함 (아래 2, 3절 참조)
- 이를 위해 LH나 캠코 위탁개발 방식 등 다양한 사업 방식을 고려해 볼 수 있음

<그림 7-6> 대상지 주변 국공유지 현황 및 시범사업 제안지
(국공유지 : 붉은색 음영, 시범사업 제안 대상지 : 붉은색 실선)



〈참조〉 국공유지 복합개발을 통한 임대주택, 주민편의시설 공급 사례

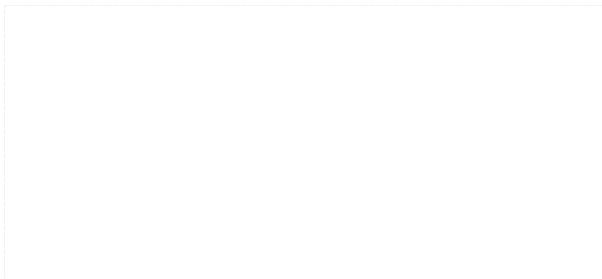
(1) 수서 공영주차장 복합개발

- 서울시는 현재 지상 주차장(1층)으로만 활용되고 있는 수서역 인근 공영주차장 부지를 복합개발 해서 주차장과 지역편의시설, 행복주택(공공주택)으로 활용하는 사업을 추진 중에 있음
 - 이중 행복주택은 공사기간이 짧고 건설비용이 저렴한 모듈러 주택 방식으로 건축 될 예정임
- 총 7층 건물을 건립 할 계획이며, 구체적인 건물 활용계획은 다음과 같음 <표 7-4>

〈표 7-4〉 수서 공영주차장 복합개발 건물 활용계획

| | |
|------|---|
| 4-7층 | <ul style="list-style-type: none"> • A동(4-7F) : 15세대 신혼부부용 • B동(4-6F) : 26세대 대학생, 사회초년생 |
| 3층 | <ul style="list-style-type: none"> • 지역주민편의시설 (작은도서관, 다목적 커뮤니티센터 등) |
| 1-2층 | <ul style="list-style-type: none"> • 주차장 91대 |

〈그림 7-7〉 수서 공영주차장 복합개발 사례⁶²⁾



(2) 서울 사근동 동주민센터 복합개발

- 성동구 사근동 동주민센터 복합개발은 전국 최초로 위탁개발 방식을 통해 공공복합 청사를 신축한 사례이며, 재정난을 겪던 성동구는 이를 통해 청사부지 건립에 소요되는 사업비를 획기적으로 줄일 수 있었음 (한국경제, 2017)
 - 한국자산관리공사(캠코)와 함께 공유재산 위탁개발 방식으로 건립하였음
 - 캠코가 전체 사업비 90억원 중 50억원을 조달했고, 성동구는 수익시설을 임대해 캠코에 사업비를 20년간 분할 상환 할 계획임
- 지하 2층 지상 3층으로 건립 되었으며, 대중목욕탕, 노인복지센터 등 다수의 주민복지와 주민편의시설을 배치하였음 <표 7-5>

<표 7-5> 사근동 동주민센터 복합개발 건물 활용계획

| | |
|-------|--------------------|
| 3층 | • 데이케어센터 (노인 요양시설) |
| 2층 | • 노인복지센터 |
| 1층 | • 동 주민센터 |
| 지하 1층 | • 어린이집, 어린이도서관 |
| 지하 2층 | • 대중목욕탕, 헬스장 |

<그림 7-8> 사근동 동주민센터 복합개발 사례⁶³⁾



62) 자료: <http://www.ajunews.com/view/20160607091319111>

63) 자료: 성동구청

2. 가로주택정비사업을 활용한 고화지구 주거환경 개선

- 주택정비 사업은 사유지를 대상으로 하고 주 목적이 개인들의 주거환경 개선이기 때문에, 기본적으로 사업성과 더불어 소유자들의 추진 의지가 가장 중요하다고 할 수 있음
 - 가로주택정비사업은 2017년 12월에 서울 강동구에서 전국적으로 첫 완공단지가 나오는 등 아직 친숙하지 않은 재정비 방식으로, 사업이 용이한 곳을 우선적으로 실시하여 ‘쇼케이스’를 만들어 참여 확대를 유도하는 방향을 제안함
 - 따라서 기본적으로 사업성이 높은 곳이면서 부동산 소유자들의 추진의지가 높은 지역을 우선적으로 추진하는 것을 제안함
- 이를 위해 LH경기지역본부와 적극적으로 협력하며, LH의 지원을 통해 사업의 투명성과 전문성, 안정성을 높일 필요가 있음
 - LH가 사업 전반의 코디네이터 역할, 투명한 사업관리, 시공감리 등 총괄관리자 역할을 할 수 있고,
 - 일반분양주택의 미분양 발생시 LH가 일정부분 매입 확약을 통해 사업 위험을 줄일 수 있으며,
 - LH의 신뢰도를 기반으로 중견 또는 강소 시공사 참여를 유도하고 주택도시기금 보증이나 금융권의 자금조달을 지원할 수 있음
 - LH 외에도 향후 수원시도시공사가 이 역할을 대신 수행할 수도 있음
- 본 연구에서는 사업 추진이 용이할 것으로 예상되는 후보지로 수원여고와 나래공원 사이 2개 블록을 시범사업 대상지로 제안함 <그림 7-7>
 - 이곳은 건축물이 전반적으로 노후화되어 있고, 층수가 낮으며, 위아래로 오픈스페이스 (공원, 학교운동장)이 있어 사업성이 상대적으로 높을 것으로 예상됨 (추가 연구 필요)
 - 향후 재생사업 등을 통해 국공유지를 활용하여 주민편의시설을 공급할 수 있어 주민들의 선호가 상대적으로 높을 것으로 예상됨
 - 예를 들면, 나래공원 지하 공간 개발을 통해 공영주차장을 만들 수 있고, 노인정 복합 개발을 통해 주민공동체 공간 등을 조성할 수 있음
 - 또한, 향후 경기교육청 및 학교와의 협의를 통해 체육관시설을 주민들에게 개방하거나, 운동장이나 체육관시설 복합개발 (필요시) 등을 통한 주민 편의시설 공급 가능

〈그림 7-9〉 가로주택정비사업 후보지 (안)



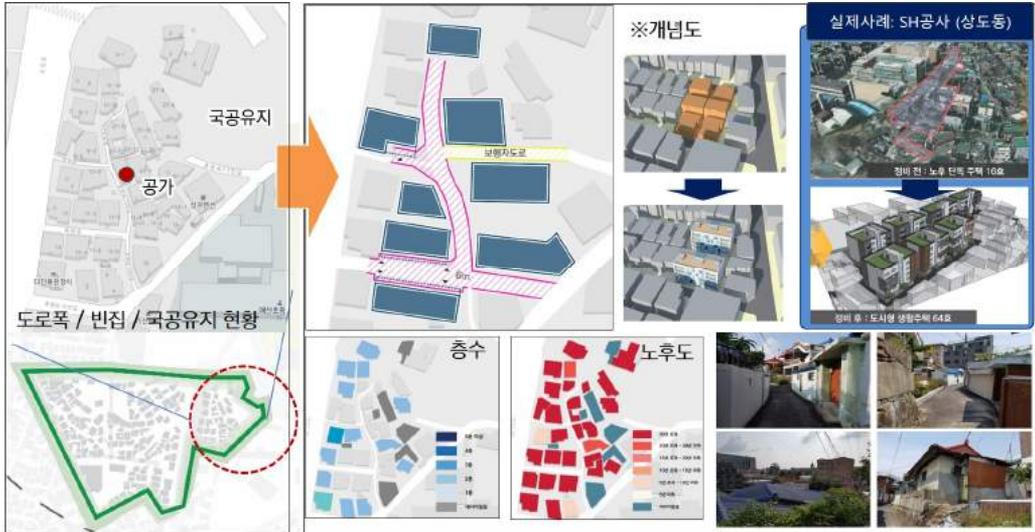
- 가로주택정비사업을 통해 노후주택 건물 개선뿐 아니라, 공동이용시설을 공급하거나 주차공간 확충 등을 통해 주거환경을 개선할 필요 있음
 - 이를 위해 소규모주택정비법에 나와 있는 주택도시기금 지원과 용적률 혜택 외에도 필요할 경우 수원시 역시 공급된 공동이용시설에 공립 어린이집 설치 등을 통해 주거환경과 보육환경 개선을 검토해 볼 수 있음
 - 이러한 선호시설 배치를 통해 지역의 주거환경 개선과 더불어 사업을 더욱 촉진시키는 효과를 거둘 수 있음
- 이밖에도 수원시는 스마트시티 기술을 활용하여 스마트 방범카메라, 스마트 가로등 설치 등을 통해 치안불안 문제를 개선할 수 있음
- 본 연구에서 제시한 지역 외에도 고등동 45-25번지가 속한 블록, 고등동 36-20번지가 속한 블록 등도 사업성이 상대적으로 높을 것으로 보임
- 마지막으로, 향후 수원시는 이 지역을 대상으로 도시재생뉴딜 사업에 지원하여 국비 보조금을 활용한 사업 추진을 검토해 볼 필요가 있음
 - 이를 위해 수원시 또는 LH경기지역본부에서 주도(공공기관제안형)하는 우리동네살리기 유형을 지원 할 수 있고,
 - 화서시장 등 상권을 포함할 시 일반근린형으로 지원을 고려해 볼 수 있음

3. 자율주택정비사업을 활용한 도청남쪽 주거지역 주거환경 개선

- 사업성 확보가 상대적으로 수월할 것으로 예상되는 고화지구와는 달리, 도청남쪽 주거지역은 용도지역, 현재 주거환경, 도시기반시설 현황, 신축 건축물 현황 등을 고려할 때 사업성 확보가 쉽지 않을 것으로 예상되고 있음
 - 해당지역의 주요 가로변에는 신축건물이 다수 존재하는데 비해,
 - 블록 안쪽의 경우 가로 폭이 4m가 되지 않는 곳이 많아 신축이 거의 이뤄지지 않음
- 반면 빈집발생으로 인한 범죄 위험성, 화재 안정성, 주차문제 등 문제의 심각성과 재생사업의 시급성의 측면에서는 이 지역이 고화지구에 비해 더 높다고 할 수 있음
 - 따라서 공익적으로 필요하다고 판단될 시, 사업성이 나오지 않고 재생이 시급한 일부 지역의 경우 공공부문의 지원을 통한 재생사업 추진이 불가피 할 것으로 보임
- 이 지역의 블록 안쪽 주택은 접도한 가로 폭이 4m가 되지 않아 개별건축의 신축이 어려운 필지가 많고, 또한 가로주택정비사업의 요건에 맞지 않아 소규모주택 재정비 사업 추진을 위해서는 사도 확보를 통한 자율주택정비사업이 유일한 사업 방식이 될 것으로 판단됨
 - 가로로 둘러싸여야 한다는 가로주택정비사업의 요건에 맞지 않을 뿐 아니라, 대로변은 신축 건물이 많아 80%의 동의율이 필요한 가로주택정비사업을 추진하기에 적합하지 않음
 - 따라서 소규모주택 재정비를 통해 지역 재정비를 위해서는 유일한 사업 방식은 사도 확보를 통해 자율주택정비사업을 추진하는 것이 될 것으로 보임
- 본 연구에서는 도청남쪽 주거지역 중에서도, 국공유지가 상당면적 존재하는 동쪽 블록에 대해 우선적으로 검토해 보았음 <그림 7-8>
- 이 블록의 경우, 주요 가로변 신축된 주택으로 인해 확폭을 통해 진입로를 확보하는 것이 가능한 유일한 가로는 <그림 7-8>와 같이 블록 동쪽으로 길을 내는 것이라고 판단되며, 이를 통해 안쪽으로 신축을 위한 접도조건을 만족시킬 수 있는 사도를 조성함
- 자율주택정비사업은 주민합의체 구성, 즉 모든 소유자가 동의 해야만 진행될 수 있는 사업이기에, 원활한 사업 추진을 위해 충분한 홍보와 정보제공, 그리고 필요시 갈등관리 관련 지원이 필요할 것으로 보여짐
- 공공부문의 지원이 있을 시, 이러한 지원이 온전히 사유화 되지 않고 공공의 이익을 향상시키고 살기 좋은 동네 만들기라는 재생의 목적을 달성하기 위해서는 이 과정에서 도시기반시설과 공동편의시설의 확대를 유도하는 것이 필요함
 - 구체적인 내용은 앞의 가로주택정비사업과 동일함

- 대상지 북동쪽에 넓은 국공유지가 주차장 부지로 활용되고 있는데, 향후 이를 활용하여 주민편의 시설을 공급할 필요 있음

〈그림 7-10〉 자율주택정비사업 후보지 (안)



| 참고문헌 |

〈국문 자료〉

- 강병기(2007), *걷고 싶은 도시라야 살고 싶은 도시다*, 보성각
- 권혁삼(2017), “소규모주택 정비 특례법과 가로주택정비사업을 통한 임대주택 공급”, ‘도시재생 뉴딜과 주거복지 정책토론회: 소규모주택 정비, 마을재생과 임대주택 확충으로’ 세미나자료
- 국토교통부(2017), 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인, 세종.
- 김대익 편 (2016), “사례로보는 마을재생 시리즈 1: 장소중심 마을재생의 열 가지 키워드”, 건축도시공간연구소, 세종.
- 김지훈(2015), “서울역 고가도로 공원화 계획”
- 마스다 무네아키(2015), 지적자본론, 민음사
- 모종린(2017), 골목길 자본론, 다산북스
- 박상우 외(2017), “인구절벽시대에 대응하는 미래 전략 연구”, 수원시정연구원
- 박연규, 강진갑, 조미아, 조극훈 (2014), “인문학 중심도시 조성 중장기 계획 수립”, 경기대학교 인문학연구소
- 송준환(2017), “「새로운 공공(公共)」으로서 에리어매니지먼트의 역할”, 지구단위계획 지침 재정비 연구 세미나
- 송화성(2017), “2017 수원 관광객 실태조사 및 동향분석”, 수원시정연구원
- 수원시(2003), “수원도시계획200년사“
- 수원시(2012), “수원시 생태교통 기본계획”
- 오성훈, 남궁지희(2011), *보행도시, 아우리*
- 이창수(2014), “수원의 도시계획과 도시개발 전개” in 수원시사편찬위원회 편, 「수원의 도시공간과 도시구조」(수원시사 2권), 수원문화원, 수원시
- 이태희 외. 2017. 「도시재생 뉴딜사업에의 선제적 대응을 위한 도시재생 추진방안 연구」, 수원시정연구원.
- 최지연(2017), “수원청년 생태계조사 보고서”, 수원시

〈영문 자료〉

- Andrew Tallon(2013), *Urban Regeneration in the UK*, Routledge
- Hamalainen, R.P. and T.O. Seppalainen(1986), The Analytic Network Process in Energy Policy Planning Science, Socio-Economic Planning Sciences, Vol.20, No.6, pp.399-405

- John Montgomery(2003), “Cultural Quarters as Mechanisms for Urban Regeneration. Part 1: Conceptualising Cultural Quarters”, Carfax Publishing
- Newyork City DOT(2010), Broadway Report 「Green Light for Midtown Evaluation Report」
- Roberts, P. (2000) ‘The evolution, definition and purpose of urban regeneration’, in P. Roberts and H. Sykes (eds) Urban Regeneration: A Handbook, London: Sage, 9–36
- San Francisco Planning Department(2015), “San Francisco Parklet Manual”

〈홈페이지〉

- 관광지식정보시스템 홈페이지 (<http://www.tour.go.kr/>)
- 국가도서관통계시스템 (<https://www.libsta.go.kr/>)
- 소상공인시장진흥공단 상권분석 (<http://sg.sbiz.or.kr/main.sg#/main>)
- 유튜브 (<https://www.youtube.com/watch?v=WWxGq7kRYtl>)

〈신문 기사〉

- 권상은, “하늘, 별 그리고 책 한권... 올가을엔 ‘북 캠핑’”, 조선일보, 2016.09.09, http://books.chosun.com/site/data/html_dir/2016/09/09/2016090900705.html
- 김유진, “신세계가 6개월간 7억 투자한 '별마당 도서관'...코엑스몰 상권 부활 신호탄”, 메트로, 2017.12.06, <http://www.metroseoul.co.kr/news/newsview?newsid=2017120600085>
- 김종민, “별마당 도서관 6개월, 코엑스몰 바뀌었다”, 중앙일보, 2017.12.06, <http://news.joins.com/article/22179672>
- 남희현, “정부청사 빠진 과천, 지식정보타운으로 위상 회복하나”, 비즈니스 포스트, 2017.04.25, <http://www.businesspost.co.kr/BP?command=print&idno=47898>
- 류혜숙, “[유럽건축기행 .1] 英 런던 외곽 '페캄 도서관’”, 영남일보, 2007.08.14, <http://m.yeongnam.com/jsp/view.jsp?nkey=20070814.010220800210001>, 최종접속: 2018.02.05
- 박정현, “복잡한 동선 풀고 도서관 설치하고... '스타필드 코엑스몰' 상권 활기”, 조선일보, 2017.07.11, http://biz.chosun.com/site/data/html_dir/2017/07/10/2017071002001.html
- 선한결, “2017 국·공유지 위탁개발로 지역경제 활성화”, 한국경제, 2017.08.15, <http://land.hankyung.com/news/app/newsview.php?aid=2017081569281>

윤수경, “[3대 취약계층에 집중하라] 과천도… 세종도… 자영업이 죽어간다”, 서울신문, 2017.04.19, <http://seoul.co.kr/news/newsView.php?id=20170420001005>

이정하, “‘下등동’서 다시 ‘高等동’으로”, 수원일보, 2007.11.12, <http://www.suwon.com/news/articleView.html?idxno=27377>, 최종접속: 2018.01.09

차학봉, “日 인구 5萬 도시에… 100萬 인파 몰린 이 도서관”, 조선일보, 2014.05.09, http://news.chosun.com/site/data/html_dir/2014/05/09/2014050900130.html?Dep0=twitter&d=2014050900130

홍용덕, “경기도청 이전한 터에 공공기관 입주한다”, 한겨레, 2017.07.05, <http://www.hani.co.kr/arti/society/area/801607.html>

| 부 록 |

부록 1. 과업추진 과정



부록 2. 벙커시설 활용방안 사례조사

| 위 치 | 규 모 | 기존용도 | 리모델링 후 용도 |
|-----|--------------------------------|---------------------------------------|---|
| 여의도 | 지하 1개층 871m ² | 1970년대 건설된 경호용 기밀시설(추정) | <ul style="list-style-type: none"> • 서울시립미술관 관리 'SeMA 벙커'로 활용 • 과거를 복원한 공간을 넘어 역사 갤러리로 활용 |
| 신설동 | 지하 1개층 | 1974년 1호선 건설 당시 노선 조정으로 폐쇄된 유령역 | <ul style="list-style-type: none"> • 10월 21일부터 일반인 공개하여 시민들이 직접 공간을 둘러보고 새로운 쓰임새를 함께 찾아감 • 시립미술관 사진 아카데미 작품 전시 |
| 경희궁 | 110m / 1,378m ² | 1944년 일제강점기 경희궁 지하 축조된 방공호 | <ul style="list-style-type: none"> • 3D로 재현된 폭격기 영상, 대공관제 연출 • 일제강점기 관련 사진으로 미디어아트 재현 • 2층 계단에서 방공호 내부 전체 조망 가능 |
| 덴마크 | 2,800m ² | 2차 세계대전 당시 히틀러가 지은 벙커 | <ul style="list-style-type: none"> • 지하 벙커시설을 활용하여 박물관, 역사관, 특별전시 등 새로운 복합문화공간으로 탈바꿈 |
| 강서구 | 길이 70m 너비 2m 높이 2m | 일제강점기 서울에 만들어진 땅굴 | <ul style="list-style-type: none"> • 일제강제징용의 교훈을 새겨 이를 추모하는 체험전시공간 건립 • 동굴실, 전쟁실, 교훈실, 기획전시실 등 4개의 테마 • 주변 역사문화 자원과 연계한 문화탐방 코스 개발 |
| 매천리 | 길이 56m 너비 3~4m | 일제강점기 탄약 저장 땅굴 | <ul style="list-style-type: none"> • 매천리 지역에 100여개의 땅굴이 남아 있으며, 그 중 한 곳을 '와인코리아'에서 와인 저장고로 사용하고 있음 • 와인과 오크통이 보관되어 있으며 와인 열차 관광 코스로 활용 |

〈 여의도 지하 기밀시설 〉



〈 경희궁 방공호 〉



〈 강서구 공산 일제땅굴 〉



〈 신설동 폐쇄 유령역 〉



〈 덴마크 벙커 〉



〈 매천리 땅굴 〉



부록 3. (가칭) 수원 대표허브도서관 (추가 그림)



Abstract



A study on regeneration strategy around the Gyeonggi provincial office

Gyeonggi provincial office, which currently located in Masan-dong under Paldal Mt., will be relocated in Gwang-gyo New Town in 2020. The area nearby the office has declined since 2000s, and thus there is growing apprehension that the relocation of the office would accelerate the declination of the area. Therefore, this study aims to propose strategies to regenerate the area.

This study pays particular attention to the geographical location and historical and cultural assets of the area. Geographically, this area is located at the centre of the 'Suwon historical centre' that encompasses Suwon Hwaseong Fortress and Suwon Station. Throughout the history since Choseon dynasty, rich historical and cultural assets have been culminated around the area. This study also took into account the administrative philosophy of Suwon, which pursues 'sustainable city', 'humanities-centred city' and 'human-centred city'.

As a result, this study proposed four regeneration strategies. The first strategy is connecting vitality between Suwon station and Suwon Hwaseong Fortress, which currently is disconnected, through walking and eco-friendly mobilities. The second strategy is generating anchor facilities by using the current provincial office that are to be relocated. The third strategy is generating travellers' street in order to revitalise the commercial area between the Hyang-gyo and Paldal Gate. The fourth strategy is making livable place for residents through small-scale redevelopment.

Keyword : Gyeonggi provincial office, urban regeneration, history, culture, walkability, commercial area revitalisation, making livable place

| 저자 약력 |

이태희

영국 University of Sheffield, 도시 및 지역계획학 박사

수원시정연구원 도시공간연구실 전문연구위원(현)

E-mail : t.h.lee@suwon.re.kr

주요 논문 및 보고서

「영국 근린재생정책의 변화과정과 그 배경에 대한 연구」 (2017, 국토연구)

「도시재생 뉴딜사업에의 선제적 대응을 위한 도시재생 추진방안 연구」 (2017, 수원시정연구원)

「일본의 대학-지역사회 협력을 통한 도시재생에 관한 연구」 (2016, 대한지리학회)

「공동체 참여형 도시재생의 의미와 정책 내 반영실태에 관한 고찰」 (2015, 국토연구)

