

경기도 구청사 활용 방안

양은순
임채실·곽병욱

도시경영연구실 연구위원, nell7508@suwon.re.kr
도시경영연구실 위촉연구원, lcs3697@suwon.re.kr
도시경영연구실 위촉연구원, kwak@suwon.re.kr

요약

- 2022년 5월 경기도청 이전 이후 기존 청사에 대한 행정자산 기능 미지정, 저조한 활용으로 자산 이용의 효율성 악화, 주변 상권 쇠퇴, 공동화 진행
- 경기도청 이전 전후 주변 상권·유동인구 변화 분석, 기존 활용계획, 도시재생 사업 검토 및 주변 환경변화, 수원시, 경기도 내에서의 자산가치를 고려한 구청사 활용방안 제시

정책제안 (활용안)

- 2027년 입주 예정으로 추진 중인 데이터센터 등 기존계획은 상주 직원이 적고 자료와 기거적재 중심 공간 활용이 특징. 유지관리비용 증가 반면 상권 쇠퇴 악화 가능성 → 수원시 소유 경기아트센터 공원 일부와 소방본부를 제외한 도청사 부지 등가교환을 통한 효율적 활용 검토

구청사 활용(안)	세부 내용
• 1안) 창업·혁신지구 조성	• 구청사 일대를 창업·혁신 거점으로 특화하여 벤처창업혁신지구로 조성, 광고·영화지구와의 근거리성을 활용한 기업유치 기반 마련
• 2안) 복합행정타운 조성	• 수원시 일부 부서·협업기관·공공기관·해외 NGO 등이 입주하는 복합행정타운 조성, 문화·여가 공간을 결합한 시민 친화적 행정 복합지로 구성
• 문화관광혁신 거점화	• 수원역-도청 구청사-화서문-팔달문을 잇는 둘레길 및 광장 조성, 플리마켓·예술전시 등 문화행사 중심 관광거점화
• 유희시설 특화·개방	• 방공호를 재난체험관·친환경체험관 등으로, 주차장·화장실은 주말 개방·공영화 등을 통해 시민 공유공간으로 활용
• 연결성 및 환경개선	• 수원역-팔달문-화서문 등 주요 거점과의 연결성 강화, 도청오거리·로터리 정비를 통한 도시재생 및 접근성 제고
• 교통 접근성 개선	• 수원역-구청사-행궁-팔달문 순환 버스노선 신설 및 마을버스 연계로 시민 이동 편의성 향상

01 연구의 배경 및 목적

연구의 배경

- 2022년 5월 경기도청 이전(경기융합타운, 광고) 이후 기존 청사에 대한 행정자산 기능 미지정, 저조한 활용으로 자산 이용의 효율성 악화, 주변 상권 쇠퇴, 공동화 진행
 - 경기도 구청사 이용 부진, 관리예산 증가 등 공공자산의 비효율적 이용 지속
 - 관공서 이탈에 따른 주변 상가 공실 증가, 매출 하락 등 상권 쇠퇴 진행
 - 청사 이전 이후 구청사 활용도가 떨어지고 고정수요 급감(공무원, 방문민원 등)에 따른 주변 상권 침체, 지역 활력 저하 등 지역 공동화 현상 발생
- 오래전 계획된 기존계획의 적절성 검토, 상권 활성화, 주변 환경변화 반영 등을 통한 실효성 있는 구청사 활용 방안 제시 필요성
 - 경기도 기록원, 통합데이터센터, 사회적경제원 등 기존 입주 계획에 대한 적절성 검토 필요
 - 시민의 세금이 투입되는 다년간의 유지관리비용 대비 활용성, 주변 상권 활성화와의 연계성 등을 고려한 공공 행정자산의 효율적 활용과 주변 상권 활성화에 기여할 수 있는 시의성 있는 대안 제시 필요

연구의 목적

- 경기도청 이전 전후 주변 상권, 유동인구 변화 분석, 기존 활용계획(사회혁신복합단지), 주변 도시재생 사업 검토 등을 통한 공공자산 가치 제고, 주변 상권 활성화에 기여할 수 있는 활용 방안 제시
 - 기존계획 검토, 주변 상권분석 등을 통해 수원시 및 경기도 여건에 맞는 활용 방안 제시 목표
- 주변 여건, 사례 검토, 수원시, 경기도 내에서의 자산가치를 고려한 활용방안 제시
 - 공간관리 관점의 주변 여건, 타 지자체 및 해외 관공서 활용 사례 검토 등을 통해 적용 가능한 대안을 도출하고 수원시와 경기도 내에서의 자산가치를 고려한 활용방안 제시 목표

02 국내외 사례 분석

국내 사례

1) 서울특별시청(2012년)

- **청사 재구성 통해 도심 청사 보존 및 재활용 : 기존 시청 건물(석조 본관)을 보존하면서 신청사(신관)를 신축해 행정·시민 공간을 재편한 사례. 옛 본관은 서울도서관 등 시민 공간으로 전환¹⁾**
 - 이전 사유: 시민 이용성 확대, 행정 업무 최신화 및 공간 확대(공무원 사무공간 확보), 동시에 역사 건물 보존과 시민 환원 목적이 결합
 - 청사 역할: 신관은 행정사무·회의 공간으로, 옛 본관은 공공도서관·전시·시민 이용 공간으로 바뀌어 ‘청사 = 시민 공간’으로 기능이 확대. 건물 디자인·광장 기능(서울광장) 등을 통해 공공·문화시설로서의 효용 극대화
 - 구청사 주변 활용 사례: 구청사 ‘완전 이전’이라기보다는 신·구의 기능 재배치였으나 옛 건물과 광장(서울광장)을 중심으로 문화 행사·전시·시민 커뮤니티가 활성화되는 방향으로 활용

2) 부산시청(1997년)

- **청사 이전을 통해 중심도시 기능 재배치와 구청사 부지의 공공성 확보: 민간 개발 시 도시 재생계획·공공기여 조건 통해 행복주택 및 공공시설로 전환²⁾**
 - 이전 사유: 기존 부지 노후화·공간 부족·도시계획상 재배치 필요+ 현대적이고 업무 효율을 높일 수 있는 신청사 확보 목적
 - 구청사 주변 활용 사례: 일부 구(舊)청사 부지는 민간에 매각되어 상업 개발(대형 개발)로 전환, 도시계획·부지 가치에 따라 대형 상업시설 등 다양한 시설로 전환(일부 철거)
 - 행복주택(청년임대주택) 개발: 공공주택(행복주택) 사업 대상으로 전환, 소형 주택 중심으로 신혼부부·청년층에게 공급되었고, 어린이집, 공동육아쉼터, 주민체육시설, 건강관리센터 등의 공익시설도 함께 조성('23년 8월: 2단지 입주, '25년 8월 1단지 입주)³⁾
 - 주거 기능과 함께 어린이집, 문화센터, 주민체육시설 등 공공편의시설 결합은 유동 인구 증가뿐 아니라 지역 상권의 지속적 활성화를 촉진
 - 도심 부지 개발 지연과 흉물화 예방을 위해 사전 도시재생 계획·공공기여 조건 설정 중요: 90년대 말 청사를 이전하며 2000년대 초 오피스텔 건립 등의 개발 계획이 있었으나, 개발업체 인사 비리 등에 연루되면서 중단. 이후 오랫동안 방치되어 흉물화된 상태를 유지하다 2016년 공공주택지구 조성 사업 시작

1) 자료: 동아일보

2) 자료: 경향신문

3) 자료: 부산도시공사

3) 제주시청(1980년)

□ 구청사 재활용, 리노베이션을 통한 문화·행정의 복합 기능: 구 제주도청 청사를 제주시청 본관으로 재활용. 공공·행정 중심 거점 기능 유지와 동시에 역사적 가치 인정받아 국가등록문화재 제155호로 지정⁴⁾

- 이전 사유: 행정수요 변화와 신청사(연동 등) 건립으로 인한 공간 재배치
- 청사 역할: 옛 도청 건물은 제주시청 본관으로 재사용되어 역사적 건축물의 보전과 행정 기능의 결합 모델 기능 수행. 역사성 있는 건축물을 중심으로 시청 주변이 문화·공공 공간 및 관광지 역할 수행
- 구청사 주변 활용 사례(탐라문화광장 조성사업): 오래된 건축물을 보존, 문화 및 교양시설 등으로 활용. 탐라광장을 비롯한 3개의 광장과 공원, 도심생태하천 조성

□ 국내 사례 장단점 비교

[표 1] 국내 청사 이전 사례 장단점

구분	구청사 활용 방식	장점	단점
서울특별시청 (구 서울시청 청사 → 서울도서관)	시민 공간(도서관·전시·행사 등)	<ul style="list-style-type: none"> • 시민 친화적 개방으로 활용도 증가 • 도심 랜드마크·문화유산 보존 • 광화문광장과 연계한 공공활동 가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 옛 본관은 서울도서관으로 운영 중이나, 서울광장은 여전히 시민집회·행사 공간으로 쓰이고 있어 조용한 학습공간과 활동적 공간의 충돌 존재
부산광역시청 (구 부산시청 청사 → 행복주택 등)	주거 공간(공공임대주택)	<ul style="list-style-type: none"> • 청년·신혼부부 주거 안정 지원 • 도심 유휴부지 활용, 공동화 방지 • 인구 유입으로 지역 상권 활성화 	<ul style="list-style-type: none"> • 부지 매각 과정에서 사업이 오랜 기간 중단되어 공간 자체의 흥물화 진행 → 원래 계획된 가구 수보다 공급 규모 축소됨(당초 2,000 가구 규모였으나 실제 1단지 692가구 공급)
제주시청 (구 제주도청 청사 → 제주시청 본관)	행정+역사 공간(행정 기능 유지 + 역사 건물 보존)	<ul style="list-style-type: none"> • 행정 연속성 확보 • 근대 건축물 활용, 역사·문화 가치 보존 • 도시 중심 행정 상징성 계승 	<ul style="list-style-type: none"> • 구 본관이 문화재로 등록되어 있으므로 구조적 변경, 증축, 리모델링 등이 제한적. 출입구 접근성, 화장실, 민원접수대 등 보완 필요

4) 자료: 아주경제

해외 사례

1) 일본 도쿄도청(1991년)

□ 청사 이전을 통해 신청사는 도쿄 행정 중심, 구청사는 경제·금융 중심으로 기능 분화

- 이전 사유
 - 행정력 한계: 행정 인력 증가, 문서 저장 공간 부족, 시민·언론 접근성 한계
 - 토지 제약: 도쿄 중심부의 땅값 상승 및 공간 부족으로 인해 대규모 청사 신축 어려움
- 청사 역할: 신청사는 행정 중심의 랜드마크 및 관광자원으로, 구청사는 민간 비즈니스 중심지로 개편⁵⁾
- 구청사 주변 활용 사례: Tokyo International Forum⁶⁾이라는 다목적 문화·전시·회의 복합 시설로 조성, 행정 중심축이 신청사로 이동하면서 민간 사무·금융 기능 강화
 - 행정기관이 빠진 자리를 민간기업 본사, 금융기관이 차지 → 비즈니스·금융지구로 성장

2) 영국 런던시청(2002년)

□ 시청주도형 도시재생: 낙후 지역 재생을 위한 청사 이전, 구청사 리모델링을 통해 오피스, 리테일, 녹지 테라스 구성

- 1기: 램버스지구 카운티 홀(County Hall, 1922 ~ 1986) → 2기: 서더크지구 청사(2002 ~ 2021) → 3기: 뉴함지구 크리스탈 청사(The Crystal, 2022 ~ 현재)
- 이전 사유: 서더크지구 청사 임대 기간 만료 및 경제성 확보
 - 기존 런던시 소유의 다목적 행사장인 건물로 이전하며 임대료 절약 + 청사 개조에 필요한 비용 절감
- 청사 역할: 시청이 낙후 지역재생을 위한 앵커로서 작용. 낙후된 지역으로 이동하여, 지역재생과 도시 내 성장 불균형 완화 역할 수행⁷⁾
- 구청사 주변 활용 사례: 현재 '110 The Queen's Walk'로 건물 명칭 변경. 기존 시청사의 구조와 형태를 유지하며 친환경 발코니, 야외 공연장을 설치하여 복합상업업무공간 및 친환경 공공장소로의 전환 계획⁸⁾

3) 싱가포르 국회 청사(1999년)

□ 1999년 싱가포르 국회 청사 이전 후, 구청사를 국가 기념물로 지정하여 문화·예술 공간으로 활용

- 이전 사유: 공간 부족 및 현대 의회 운영 요구 사항 확대 (관람객 공간, 미디어, 기술 설비 등), 의회의 기능 및 입법 활동 규모가 커짐에 따라 시설 현대화 수요 증가, 도심 중심지의 상징성과 행정청사의 위상 확보
- 청사 역할: 구청사(Old Parliament House)는 국가 기념물로 지정되어 리노베이션을 통해 예술·문화 복합

5) 자료: nippon.com

6) 자료: 건통신문사, silk road asia 홈페이지

7) 자료: 인천일보

8) 자료: 110thequeenswalk 홈페이지

공간(The Arts House)⁹⁾으로 전환. 의회 의사, 건축 양식, 공간 구조 등을 통해 역사 보존 요소를 강조

○ 구청사 주변 활용 사례

- 문화 행사 및 공연 등으로 인구 유입 → 인접 상점·카페·식당의 유동인구 증가
- 관광객의 역사탐방 코스에 포함됨 (도보 관광 중심지) → 기념품점, 숙박업소 등 관광 인프라 수요 증가
- 문화 프로그램 및 야외 이벤트를 통해 체류시간 증가 → 상업업체 매출 확대
- “공공 접근성 + 문화자산보호” 모델이 주변 지역의 도시브랜딩 및 이미지 강화에 기여

□ 해외 사례 장단점 비교

[표 2] 해외 청사 이전 사례 장단점

구분	구청사 활용 방식	장점	단점
일본 도쿄도청 (Tokyo Metropolitan Government, “old city hall” → Tokyo International Forum)	MICE 및 민간 비즈니스 공간	<ul style="list-style-type: none"> • 편리한 교통을 통해 도시중심지 중심 문화 거점 • 도쿄 국제 포럼 설치를 통해 회의 수요 대응 가능 • 비즈니스, 금융지구 활성화 	<ul style="list-style-type: none"> • 원청사 자체가 보존된 건물이 아니므로 건축물 자체의 보존·문화적 가치 계승 측면에서는 일부 손실 존재
영국 런던시청 (Old City Hall, Southwark → 110 The Queen’s Walk)	시청주도 낙후 지역 재생 공간	<ul style="list-style-type: none"> • 랜드마크화를 통해 유동 인구와 방문객확보 가능 • 기존 건물의 구조적 특징(전망대, 독특한 디자인 등)을 활용하여 관광자산으로서의 잠재력 • 개발 사업 승인됨으로써 장기적 활용 계획 구체화 	<ul style="list-style-type: none"> • 의회 기능 중심 설계, 나선형 계단 등 건축 특징으로 인해 오피스나 상업시설로 전환하는데 구조적 제약 발생 • 청사 민간 소유로 공공성과 수익성 사이의 조율 필요
싱가포르 국회청사 (Old Parliament House → The Arts House)	예술·문화 복합 공간	<ul style="list-style-type: none"> • 역사 건물 보존 + 문화적 활용의 조화 → 관광자원 및 지역 문화 활성화 • 다양한 장르의 문화예술 프로그램 운영으로 시민 참여 유도 	<ul style="list-style-type: none"> • 제한적 시설 규모로 대형 행정청사처럼 다목적 행정 기능이나 대형 회의의 수요 충족에는 한계

9) 자료: The Arts House 홈페이지

03 기존 활용계획 검토 및 주변 도시재생사업 현황

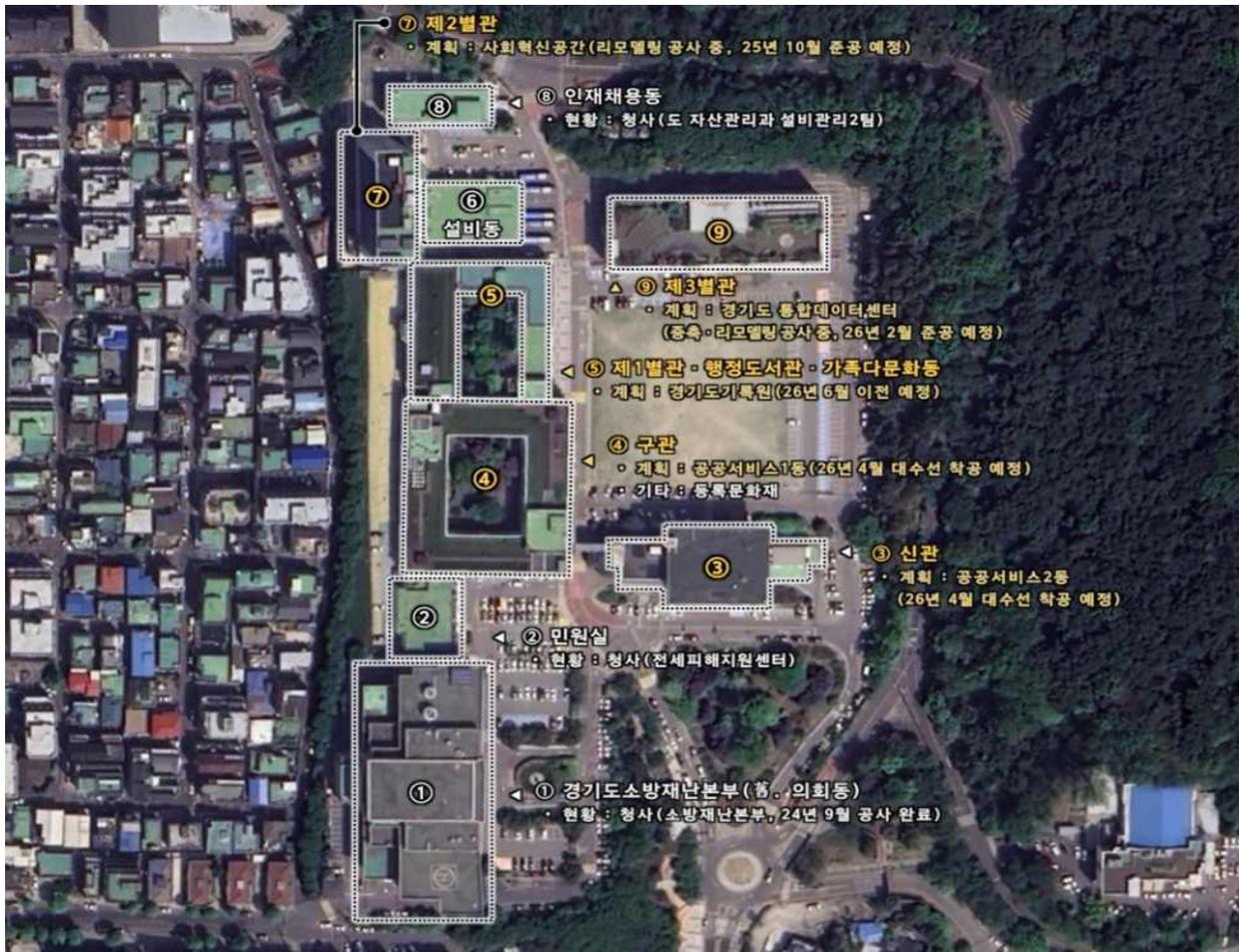
기존 활용계획 검토

1) 활용계획

□ 공간배치 계획

- 사회혁신복합단지 조성: 건축물 입면 최대 보존, 내부는 기능에 적합하게 디자인 변경
- 기존 6개관(의회동~충무시설) 입주시설로 재배치, 제3별관 리모델링 추진

[그림 1] 경기도 구청사 활용 계획



자료: 수원시 내부 자료

□ 공간별 활용계획

- 구청사 건물 11개소 중 6개동, 도민 개방시설로서 「사회혁신복합단지」 계획에 포함
- 설계 및 리모델링 예정 중인 공공청사 5개동은 별도로 진행¹⁰⁾

- 제1별관: 기록원, 다문화동: 다목적홀
- 제2별관: 사회혁신공간(경기도콜센터, 도 실·국, 사회적경제원 및 지원기업, 민간센터 등)
- 제3별관: 데이터센터 · 기록원

2) 활용 진행 현황

□ 공간별 활용 현황

- 입주 완료: 의회동 경기도소방본부, 민원실동 열린민원실(콜센터팀). 나머지 공간 각각 2026년, 2027년 예정
- 입주 완료이나 장소 이전 예정: 사회적경제원, 일부 경기도 산하 부설 센터, 지역사회서비스지원단, 도부서(기후환경관리과, 시데이터인프라과): 리모델링 완료 후 제2별관으로 이전 예정
- 입주 예정: 남부자치경찰위원회, 경기관광공사, 기록원 및 통합데이터센터, 자원봉사센터 등 도 산하 5개 센터, 자산관리과 설비1팀, 사회적경제조직 등
- 인재채용동의 경우 철거 후 공원조성 예정

[표 3] 경기도 구청사 공간별 활용계획 및 진행 현황

건물명	담당부서	활용계획	진행상황 및 향후일정	준공 (예정)
신관	자치행정국 자산관리과	< 공공서비스동 I > ○ (1층) 道 부서, 공공기관 ○ (2층~3층) 공공기관, 공용회의실 등	- 사무환경개선공사 기본설계 진행중 ('25. 1.~ 9.) - 구관 공사 착수 예정 ('26. 4.)	'27년 6월
구관		< 공공서비스동 II > ○ (1층) 기록관, 행정역사관, 당직실 ○ (2층~3층) 기록관, 공공기관, 도가 설치한 센터		'26년 12월
제1별관	자치행정국 총무과	< 경기도기록원 > ○ (1층) 특수문서고(도면), DB작업실 등 ○ (2층) 일반문서고 / (3층) 일반문서고, 수장고	- 사전절차 및 입찰·계약 ('25. 1. ~ '25. 9.) - 증축·리모델링 예정 ('25. 10. ~ '26. 11.)	'26년 11월
가족 다문화동		○ (다목적홀) 카페, 포토존 등 ※ 1층 필로티		
행정 도서관동		○ (1층) 셀프 스튜디오, 보이는 수장고, 방재실 등 ○ (2층) 보여주는 서고, 원장실, 소독실 등 ○ (3층) 기록열람실, 사무실, 소회의실 등		
제3별관	자치행정국 총무과	< 경기도기록원 > ○ (1층) 인수검수장, 소독탈산실 등 ○ (2층) 일반문서고, DB작업실, 보존복원실 ○ (3층) 일반문서고, 소화약제실	- 공사, 감리 입찰·계약 ('24. 11. ~ '25. 4.) - 착공 ('25. 4.) - 증축·리모델링 공사중 (~'26.2.)	'26년 2월
	시국 시데이터 인프라과	< 통합데이터센터 > ○ (1층) 전기실 ○ (4층) 통합서버실, 모니터링실	- 공사, 감리 입찰·계약 ('24. 11. ~ '25. 4.) - 착공 ('25. 4.) - 증축·리모델링 공사중 (~'26.2.)	'26년 2월
제2별관	사회혁신경제국 사회혁신기획과	< 사회혁신공간 > ○ (B1~1층) 사회혁신 체험·홍보, 컨퍼런스 공간 등 ○ (2~6층) 기업입주, 공유오피스, 회의실 등 ○ (7~8층) 경기도사회적경제원 입주	- 공사 착공('25. 2.) - 리모델링 공사중 (~'25.10월)	'25년 10월
의회동	소방재난본부 회계장비담당관	< 소방안전마루 > ○ (1층) 안전체험관, 트라우마센터 등 ○ (2~3층) 소방재난본부 사무실 ○ (3~4층) 119 종합상황실	- 설계 및 착공('24. 1.) - 본부 이전 및 행정부서 업무개시('24. 9.) - 안전체험관 및 상황실 공사 중(~'25. 9월)	'25년 9월

자료: 수원시 내부 자료

주변 도시재생사업 분석

1) 경기도청 주변 도시재생사업

□ 2018년 경기도청 주변 지역 활성화를 목표로 “경기도청 주변 도시재생사업” 추진, 2023년 9월 준공

- (추진 배경) 경기도청 광고 이전으로 원도심 기능 약화, 이에 수반하는 상주·유동인구 감소 및 상권 침체, 지역공동체 약화 및 주민 이탈 가속화, 노후된 주거환경 및 도로 개선
- (대상 및 사업비) 팔달구 고등동, 매산동, 교동, 중동 일원 총 412,870㎡, 총사업비 99억원 소요
- (주요 내용) 공간환경 개선, 주민 커뮤니티 거점 구축, 지역경제 및 청년활동 지원, 문화 및 역사가치 회복 등
 - (공간 환경) 효원로 보행로 개선, 안전한 골목길 조성, 거리 미관 개선
 - (주민 커뮤니티) 교동·고등동 어울림센터 개소, 커뮤니티 기반 운영체계 마련
 - (지역 경제 및 청년활동) 청년 창업공간 조성 및 사회적 기업 유치
 - (문화 및 역사) 수원향교, 근현대 건축물 등 지역 자산을 연계한 탐방프로그램, 마을 콘텐츠로 지역 정체성 강화

2) 수원 매산동 도시재생뉴딜사업¹¹⁾

- 2017년 국토교통부 공모사업으로 시작 2025년 6월 준공 완료
 - (추진 배경) 수원시 도심기능 쇠퇴 지속, 수원 동부역세권 상권의 심각한 불균형, 성매매 집결지로 인한 이미지 개선
 - (대상 및 사업비) 팔달구 매산로1가 105번지 일원, 총 197,800㎡, 총사업비 245.62억원
- (주요 내용) 공간환경 개선, 주거복지 및 삶의 질 향상, 일자리 창출 및 도시활력 회복, 공동체 회복 및 사회통합 등
 - (공간 환경) 매산동 어울림센터 조성, 청년인큐베이터 조성, 골목상권 활성화사업, 모두다 어울림센터 조성, 골목문화 활성화 참여형 플랫폼 사업, 수원역 주변 거리 환경 개선 사업, 매산동 어울림거리 조성
 - (주거복지) 주민 생활환경 개선, 청년주거문제 해소, 수원역 동부역세권의 지역정체성 강화
 - (일자리 창출) 도시재생 현장지원센터 운영, 도시재생사업을 통한 일자리 창출, 지역상권 활성화
 - (공동체 회복 및 사회통합) 다양한 공동체 지원 프로그램, 지역상권 상생협력 지원

3) 행궁동 도시재생사업

- 낙후된 행궁동 동쪽구역 활성화를 위해 2016년부터 추진, 2021년 완료
 - (추진 배경) 도심 공동화 현상, 개별 추진된 점적 복원(문화재 위주) 한계, 새로운 활성화 전략 필요 등
 - (대상 및 사업비) 팔달구 행궁동(북수동, 매향동, 남수동, 팔달로1·2가) 일원 총 786.749㎡, 총 사업비 2,437.91억원
- (주요 내용) 공간 환경, 골목길 특성화 등
 - (공간 환경 등) 행궁동 어울림센터 건립, 98곳의 노후화 된 집수리 완료
 - (골목길 특성화) 중심가 및 골목길 포장 개선 등

11) 자료: 수원시. (2020). "매산동 도시재생뉴딜사업 도시재생활성화계획"

4) 기타 주택재개발 및 주택정비사업

□ 팔달 3,6구역, 고등동 등 구청사 인근 주택재개발 사업 및 주택정비사업 추진

- (팔달 3구역 주택재개발) 고등동 94-1번지 일원(약 64,233㎡) 총 1,171세대 공동주택 건설 사업 진행 중
- (팔달 6구역 주택재개발) 교동 155-41번지 일원(약 139,295㎡) 총 2,586세대 규모 공동주택 2022년 준공
- (수원고등 주거환경개선사업) 고등동 310번지 일원(361,976㎡)을 정비구역으로 지정하여 4,871세대¹²⁾ 규모 공동주택단지를 조성하는 사업. 현재는 정비구역에서 해제 지구단위계획구역으로 지정

[표 4] 경기도청 인근 도시재생·재개발 사업 현황

사업명	사업기간	대상지	면적
경기도청 주변 도시재생사업	2018년 ~ 2023년	고등동, 매산동, 교동, 중동 일원	412,870㎡
매산동 도시재생뉴딜사업	2017년 ~ 2025년	매산로1가 105번지 일원	197,800㎡
행궁동 도시재생사업	2016년 ~ 2021년	행궁동 일원	786.749㎡
팔달 3구역 주택재개발	2009년 ~ 진행중	고등동 94-1번지 일원	64,233㎡
팔달 6구역 주택재개발	2015년 ~ 2022년	교동 155-41번지 일원	139,295㎡
수원고등 주거환경개선사업	2006년 ~ 2025년	고등동 310번지 일원	361,976㎡

5) 종합 및 시사점(한계점)

□ 도시재생사업 종료에 따른 지속적인 추진 동력 상실

- 국·도비를 지원받는 사업 특성 상 사업 종료 후 지속적 관리 및 예산 확보의 어려움으로 장기적인 추진 어려움

□ 콘텐츠 중심의 공간조성(어울림센터, 청년창업공간 등)이 추진되었으나 장기적인 추진 성과 미달성 우려

- 주민 참여 프로그램 등 콘텐츠 부족으로 공간의 실질적 활용도가 낮고 장기적인 경쟁력과 지속가능성 약화

□ 근본적인 교통문제 해결을 위한 대책 부재

- 효원로를 보행 친화적인 공간으로 조성하였으나 교통정체, 불법주차 등 기존 교통문제 대책 부재

□ 주변 상권과 연계 부족으로 낮은 공실률의 근본적인 해결책 미흡

- 경기도청 부지를 활용한 행사가 진행되지만 단발성 행사 성격 상 상권 활성화로 이어지지 못하는 한계

12) 공공분양 3,472세대, 공공임대 1,114세대, 민간임대 285세대

04 주변 상권 현황¹³⁾

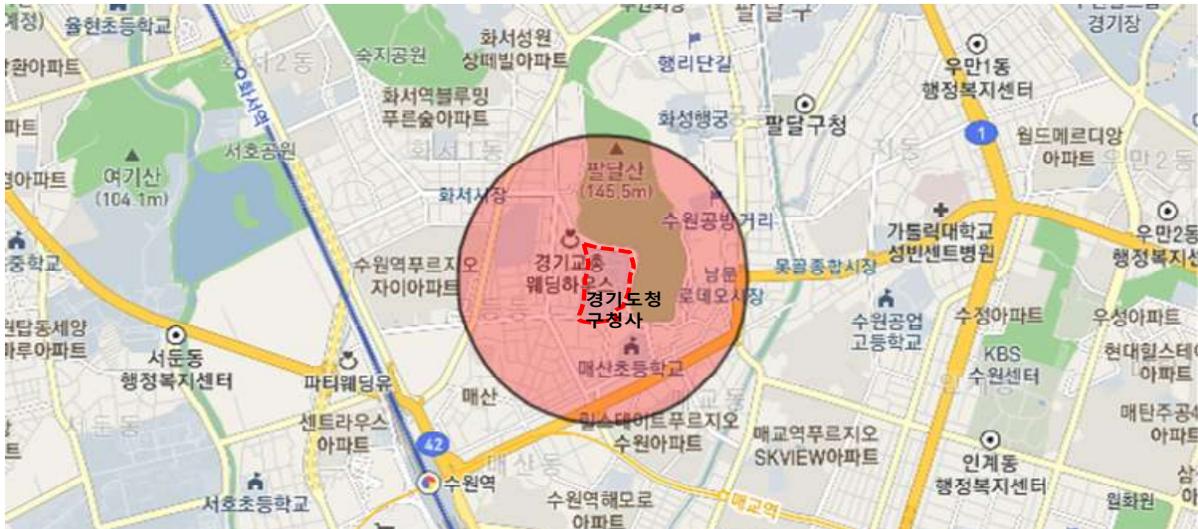
주변상권변화 분석

1) 분석대상 영역 및 개요

□ 대상영역: 경기도청 구청사 반경 700m

○ 경기도청 구청사 반경 700m 내 상권의 2024.12월 기준 현황 및 최근 3년간 변화 분석

[그림 3] 경기도청 구청사 상권분석 대상 범위



□ 상권 개요(2024.12월 기준)

○ 상권면적 약 150만㎡로 2024년 말 기준 1,084개 점포, 평균 영업기간 3.3년, 3년 생존율 53%대를 보이는 지역

[표 5] 경기도 구청사 상권 개요(2024.12.31. 기준)

구분	현황	구분	현황
점포수(개)	1,084	주거인구(명/ha)	99
3년 생존율(%)	53	직장인구(명/ha)	54
평균영업기간(년)	3.3	상존인구·길단위(명/ha)	7,015
선택상권면적(㎡)	1,535,047	상존인구·건물단위(명/ha)	538

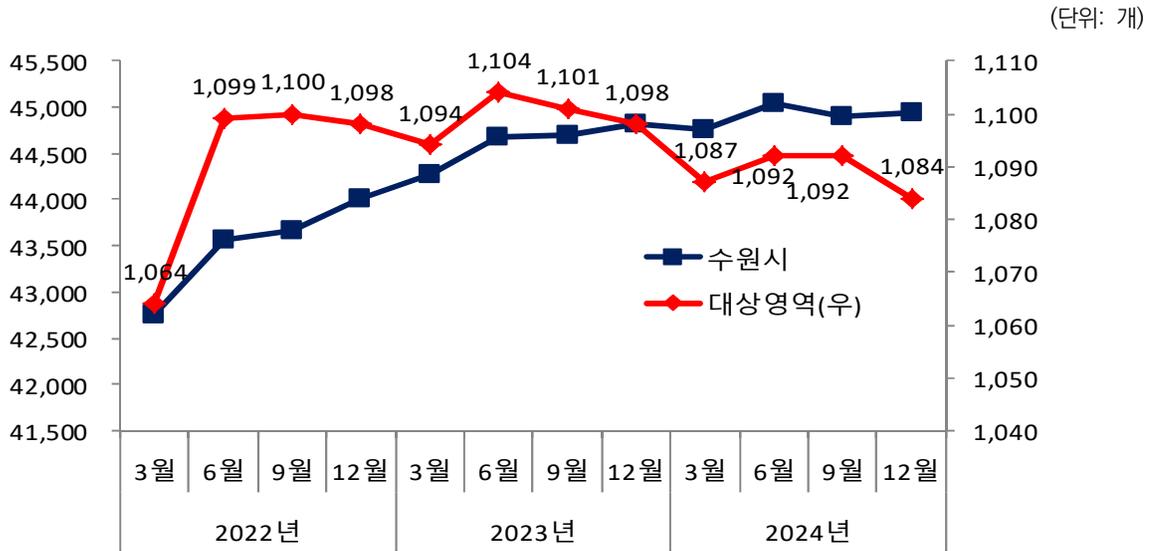
13) 경기도 상권분석지원서비스(<https://sbiz.gmr.or.kr/main.do>) 내점포 분석 사용자 선택영역 분석 결과

2) 점포 추이 및 매출액 추이

□ 점포 수 추이: 수원시 증가 추이 대비 대상 영역 점포 수 감소

- 경기도청 이전(2022.5.30.) 직후인 2022년 6월 1,099개에서 2024년 12월 1,084개로 15개 점포 감소
- 동일 기간 수원시 기준 점포 수 1,377개 증가

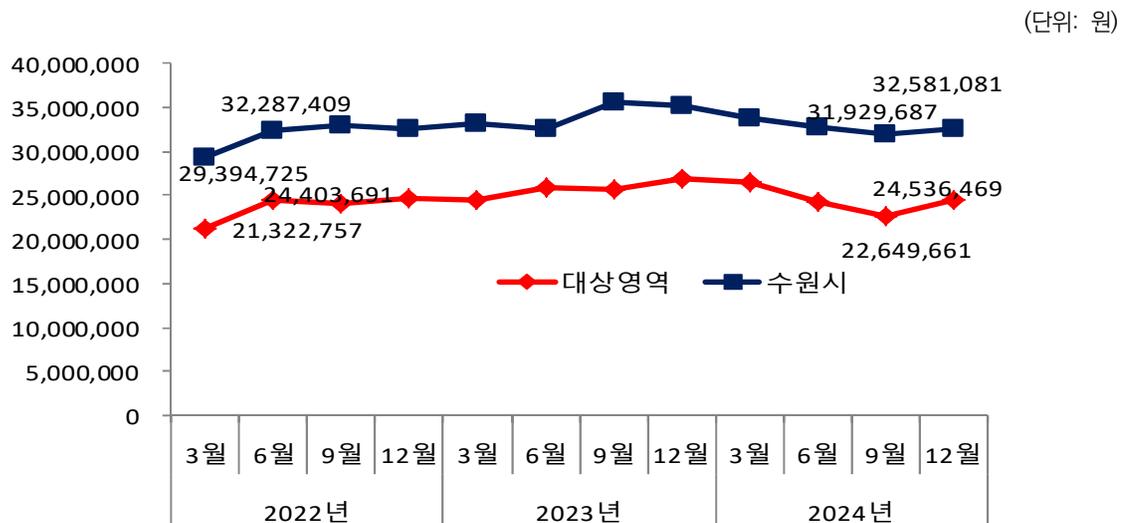
[그림 4] 수원시 및 경기도청 구청사 인근 상권 점포 수 추이



□ 매출액 추이

- 점포당 매출액은 청사 이전 직후 대비 상승했으나 2024년 전반적 하락 추세

[그림 5] 수원시 및 경기도청 구청사 인근 상권 점포당 매출액 추이



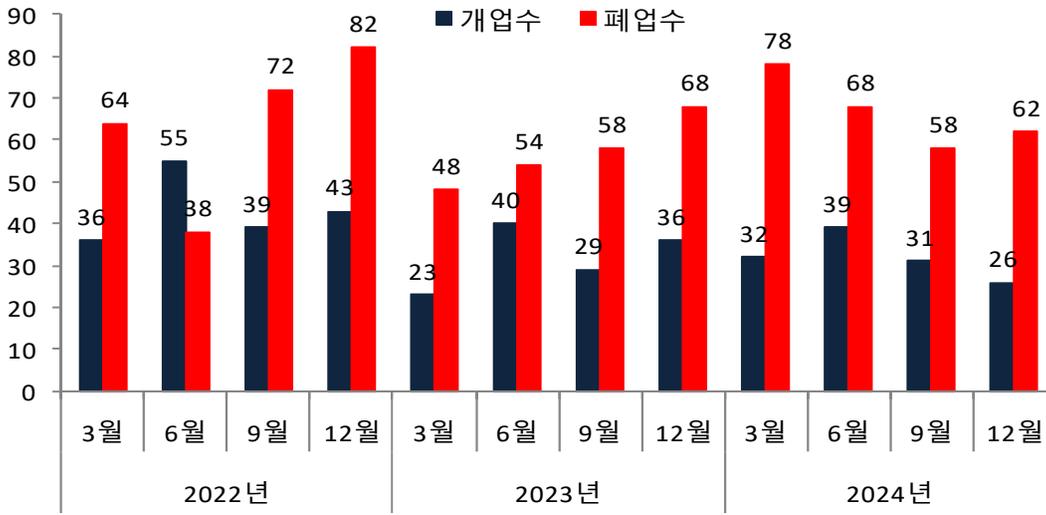
3) 개·폐업 추이 및 주요 업종 변화

□ 개·폐업 추이

○개업 수 전반적인 감소 추이. 폐업은 청사 이전 직후 급증 후 등락을 보이고 있으나 개업 수 대비 2배 수준

[그림 6] 경기도청 구청사 인근 3개월 평균 개·폐업 추이

(단위: 개)

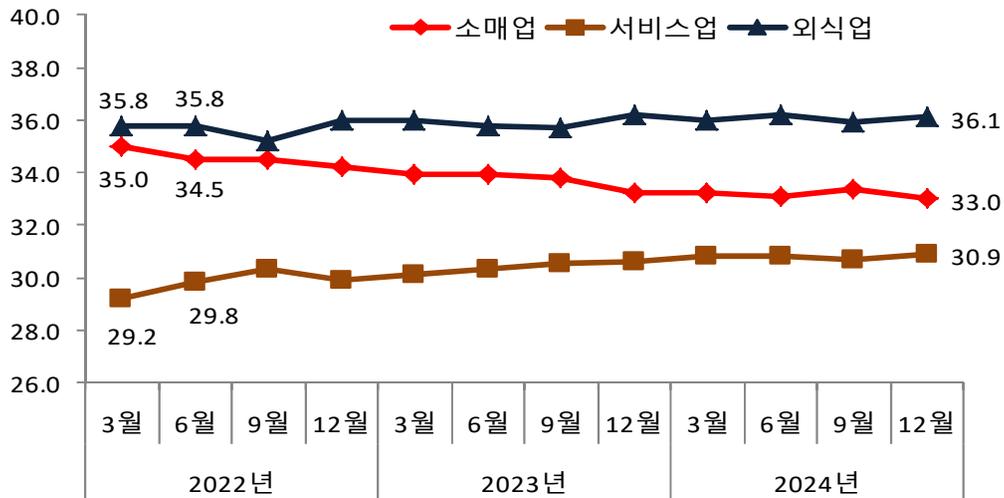


□ 주요 업종 변화

○경기도청 구청사 인근 주요 업종은 외식업 비중 최대. 서비스업 증가 추이 대비 소매업 지속 하락

[그림 7] 경기도청 구청사 인근 주요 업종 비중 추이

(단위: %)



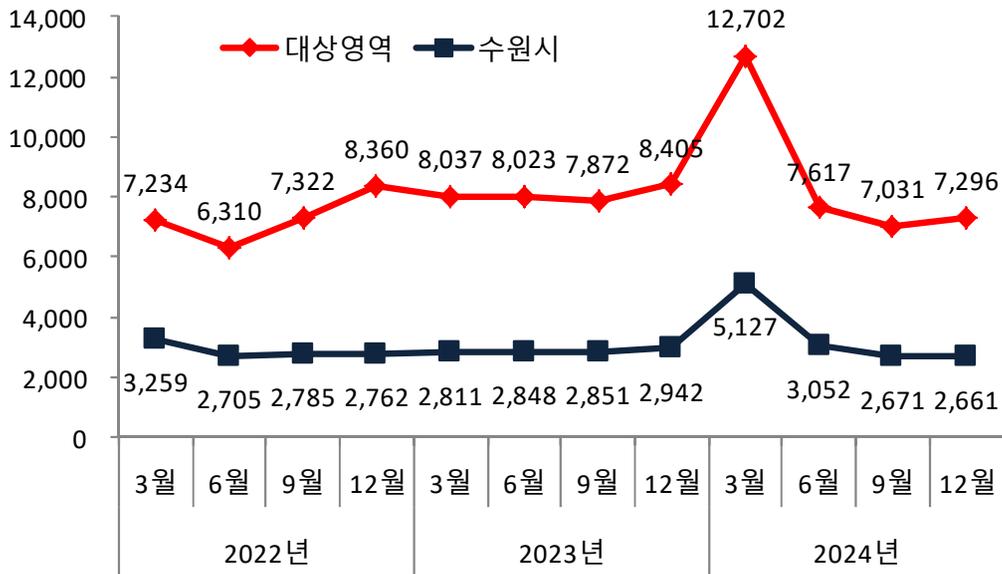
6) 상존인구 추이

□ 길단위 상존인구(거주인구+직장인구) 추이

○ 수원시 기준면적(ha) 대비 높은 수준을 보이고 있으며 청사 이전 직후 급감 후 기존수준으로 회복세

[그림 8] 수원시 및 경기도청 구청사 인근 길단위 상존인구 추이

(단위: 명/ha)



주: 상존인구 = 상주 주거인구 + 직장인구

7) 주변 상권분석 종합

- 경기도청 구청사 인근 상권 점포 수 감소
- 개업대비 폐업 수가 많은 폐업 우위 지역
- 소매업이 감소하는 한편 서비스업 비중 증가
- 3개월 점포당 매출액이 수원시 점포당 매출액 대비 낮게 형성
- 전반적인 상권침체 및 약화를 경험하고 있어 상권 활성화를 위한 개선책 마련 필요

05 활용 방향성 및 세부 활용(안)

활용 방향성

1) 기존계획 문제점 개선을 위한 전반적 개선안 고려, 경기도-수원시간 협력 제안

□ (경기도에 제안) 기존 활용계획 변경 및 재검토 필요

- 리모델링 이후 기활용 계획안(기록원, 데이터센터 등) 대로 추진 시 유지관리 비용 증가, 주변 지역 및 상권 활력 더욱 악화 가능성
 - 2027년 입주 예정인 기록원, 데이터센터, 기록관, 행정역사관 등의 경우 상주 직원이 적고 자료와 기기적재 중심 공간 활용이 특징
 - 2022년 5월부터 2027년 입주 예정 시기까지 주변 활력 저하, 상권 악화와 더불어 행정자산 활용도 악화, 유지관리 비용 증가. 입주 이후에도 신규 입주 대상 기관의 특성 상 그 여파가 지속되고 주변 상권 악화될 가능성 농후 → 자원의 활용도를 높이고 주변 지역 활성화에 기여할 수 있도록 활용계획 재검토 필요

□ (경기도에 제안) 수원시와 토지 등가교환 요청을 통해 공공자원의 최적 활용 제안

- 경기도는 경기북부 및 경기권 여러 지역을 균형 있게 고려해야하는 입장으로 구청사 활용 선택지 제한적. 수원시 원도심에 위치한 대상지역은 수원시가 가장 효율적으로 활용 가능
- 현재 수원시 소유 경기아트센터 공원 일부와 소방본부를 제외한 도청사 부지 등가교환으로 공유재산의 효율적 활용 도모
 - 경기도는 경기아트센터 부지 확보로 해당 부지를 경기남부 대표 문화예술공간으로 활용 가능
 - 현재 추진 중인 리모델링 공사비 포함. 공유재산 교환 시 차액은 현금 정산으로 추진
 - 경기아트센터 용도지역 상향 기준 검토 필요

[그림 9] 경기도 구청사 교환 대상 수원시 공유재산(안)

경기도		수원시	
舊도청사 부지 (소방본부 제외)		경기아트센터 + 공원 일부	
			
면적: 65,900㎡	예상가액: 3,120+@(리모델링) 억원	면적: 44,000㎡	예상가액: 1,320~ 4,400억원

[표 7] 경기아트센터 공유재산 교환안

구 분		면 적 (㎡)	도 시 계 획		예상가액 (억원)
			현재	변경(안)	
경기도	舊)도청사	65,900	제2종 일반주거	-	3,120+@(리모델링 경비)
수원시	경기아트센터	44,000	자연녹지 (근린공원)	자연녹지 (공원 해제)	1,320
				준주거 (공원 해제)	4,400

2) 대상지 자체 활용뿐 아니라 주변 지역과의 연계성 확대 고려

- 수원역, 팔달문, 화서문, 행궁동과의 연계 및 연결도로, 주요 지역 개선

3) 시민, 공무원, 입주 근로자, 관광객 유출입이 활발한 관광연계, 상권연계 등 활용 극대화 방안

- 공무원 또는 입주 근로자뿐 아니라 수원시민, 내외부 관광객을 유인할 수 있는 주변지역 연계, 문화관광상품 개발
- 유동인구 확대에 의한 주변 상권활성화, 상권특화를 통한 관광지 명소화 등 선순환 구조 창출 고려

4) 최근 트렌드 변화 반영

- 미끄럼틀로 핫플레이스가 된 서울 동작구청 신청사 사례, 어린이 놀이터 대신 맘카페 성황 등 최신 트렌드, 시대적 변화를 고려한 활용안 모색

세부 활용(안)

1안) 수원시 도시계획 및 정책 방향성 연계 성장 핵심 지역화, 벤처창업혁신지구 조성

- 대상지역을 창업과 혁신 공간으로 특화, 수원시 창업허브조성 및 기업유치 지구로 재구성
 - 수원의 창업도시 지향성을 반영하고 청년과 기업인, 고객, 시민 유동성 확보
 - 장기적(경제자유구역 지정 이후)으로 한국형 실리콘밸리 조성의 구심점이 될 창업 허브화
 - 문화와 역사가 공존하고 수원역 등 교통 접근성, 광고와의 근거리성 등 창업, 기업유치의 최적성 반영

2안) 수원시 복합행정타운 조성

- 수원시 일부 부서, 협업기관, 공공기관 및 해외 NGO기관이 입주한 행정타운 조성, 문화·여가 접목 복합화
 - 공간 협소로 수원시 각지에 흩어져 있는 일부 부서 및 협업기관, 관련 센터 등 공공기관이 밀집된 행정타운 조성
 - 시민들이 문화 및 여가를 누릴 수 있는 공간을 마련하여 복합행정타운 형태로 조성
 - 예) 청사 내 맘 카페, 동작구청 거대 미끄럼틀 등 상징물 활용 문화관광여가 접목, NGO 한국지사 유치 등

둘레길 조성, 광장조성, 주변연결 등 문화관광혁신 거점화

- (둘레길 조성) 수원역-도청 구청사-화서문(행궁동)-팔달문 연결 둘레길 조성 및 관광지구화
- (운동장) 팔달광장, 예술광장 등 광장화. 플리마켓, 예술전시 등 상시 정기 문화 마켓 오픈, 풋살구장 조성 활용도 제고
 - 예) 서울광장, 문화 행사·전시·시민 커뮤니티 활성화 사례 참조
 - 일부구역 풋살구장 조성 등 활용도 높고 수익창출 가능한 장소로 업그레이드
- (주변지역) 빛의 거리 연결, 벚꽃길 연결 등 주변 환경 활용 및 개선, 연결성 확대
 - 향교로 빛의 거리, 팔달공원 벚꽃길 연결 등 주변환경 개선 추진 및 연결성 확대

시설 특화 및 시설 개방

- (방공호) 시민대피 재난 체험관, 친환경 체험관, 스마트 팜 등 자연 친화지역으로 특화
- (주차장) 주말 주차장 시민 개방, 공영주차장화 등 시민과 공유할 수 있도록 개선
- (화장실) 청사 일부 화장실 개방, 산책로 주변 화장실 개방
- (기타) 인도 관리 등 시설관리로 도보연결성 확대

수원역, 도청오거리, 팔달문, 화서문과의 연결성 확대, 도로환경 개선

- 도시재생사업 연계 등을 통해 수원관광 핵심지역과의 연결성 확대, 지역 재생 추진
- 도청오거리, 청사 앞 로터리, 고등로-고화로-고매로길 로터리 정비 및 주변 환경개선, 대상지역과 연결성 확대

조성 이후 순환버스 배치, 마을(투어)버스 연계 등 접근성 개선

- (접근성) 수원역-경기도청 구청사-병무청-화서문-장안문-연무대-행궁-팔달문-수원역 연결 버스 노선 개발

참고문헌

경기도청 보도자료

경기도청. (2022). **“옛 경기도청사에 사회혁신복합단지가 조성됩니다”**

경기도 정책토론회 발제자료(신기동 경기연구원 선임연구위원)

수원시. (2020). **“매산동 도시재생뉴딜사업 도시재생활성화계획”**

경향신문. (2021.8.30.). **“부산시청 앞 행복주택(청년임대주택) 당초 계획대로 1단지 692호 건립”**

<https://www.khan.co.kr/article/202108301005001/>

동아일보. (2012.6.11.). **“서울시 새 청사는 또 다른 광장… 창의적으로 이용했으면”**

<https://www.donga.com/news/Culture/article/all/20120611/46904623/1>

아주경제. (2015.4.7.). **“제주 '탐라문화광장' 고씨 주택 등 옛 건축물 보존”**

<https://www.ajunews.com/view/20150407125103596>

인천일보. (2024.7.4.). **“[썰물밀물] 옮겨 다니는 런던시청”**

<https://www.incheonilbo.com/news/articleView.html?idxno=1256398>

nippon.com. (2025.5.13.). **“無料で絶景を楽しむ！・訪日客が続々…自治体が庁舎展望室をつくるワケは？”**

<https://www.nippon.com/ja/japan-topics/g02513/>

建通新聞社(2025.8.28.). **“都・旧丸の内庁舎・劣化対策へ基本計画”**

https://digital.kentsu.co.jp/articles/artcl_rglr/01K3Q8ZK427HSKRX76NW3VZHT5

경기도 상권분석지원서비스. <https://sbiz.gmr.or.kr/main.do>

부산도시공사 홈페이지. <https://www.bmc.busan.kr/bmc/contents.do?mId=0201010300>

silk road asia 홈페이지. <https://silk-road-asia.com/gibun/01.oedo/photo/40.marunouchi/07.ohta/ohta.html>

The Arts House 홈페이지. <https://artshousegroup.sg/tah>

110thequeenswalk 홈페이지. <https://www.110thequeenswalk.com/the-approved-scheme>

