

공주시 도시재생 선도지역 사례

이상준 (충남발전연구원 책임연구원)

목 차

1. 사업개요	64
2. 대상지 분석	66
3. 사업내용 및 추진계획	70
4. 추진체계 및 실행·관리방안	77
5. 파급효과	80

공주시 도시재생 선도지역 사업구상(안) - 백제왕도의 숨결이 있는 이야기길 만들기 -



선도지역 사업구상 전제사항

✓ 사업부문

- 2013년 도시재생대학을 통한, 결과물에 대한 적극적 반영
- 백제왕도이자 충청권 수부도시로서의 역사·문화적 가치 계승
- 사업에 대한 주민의 요구수준과 실현가능성 고려

✓ 대상지 선정

- 국토부 대상지 선정 기준에 부합되는 대상지 선정
- 2013년 도시재생대학 결과 고려
- 충청남도 균형발전사업 등 기존 사업 대상지 고려

✓ 주민 조직

- 국토부 주민협의체 기준에 부합되는 주민조직 구성 및 운영, 협의
- 2013년 도시재생대학 참여 주민 및 시민단체 포함
- 기존 사업(균형발전사업, 골목길재생사업 등)을 고려한 주민 조직 참여

Contents

1. 사업개요
2. 대상지 분석
3. 사업내용 및 추진계획
4. 추진체계 및 실행·관리방안
5. 파급효과

1. 사업개요

1-1 추진배경 및 목적

공주시 도시재생
선도지역 사업구상(안)

5/37

찬란한 백제 역사문화 자원 보유

- 백제 두번째 5대왕(문주왕, 삼문왕, 동성왕, 무령왕, 성왕)의 64년간 왕도
- 백제고도의 다양한 역사문화 자원 원도심 내 고루 분포

고려·조선시대의 충청지역 수부(충청감영), 원도심

- 고려시대에서 조선시대까지 공주시 역사문화정체성·정치적 무대

근대 이후 공주 원도심 쇠락

- 1932년 도청이전·1960년대 이후 도시외곽 개발 진행으로 도심기능약화 및 원도심 쇠퇴 가속
- 개발논리에 의해 보존적 차원의 관리 소홀

역사문화 계승 및 지역자산을 활용한 공주시 원도심 활성화

- 원도심 내 백제/통일신라/고려/조선/일제강점기/근대 역사문화 자산 다양하게 분포
- 지역자산을 활용하여 역사문화 자산을 활용한 고도문화도시 재생사업의 선도모델 구축

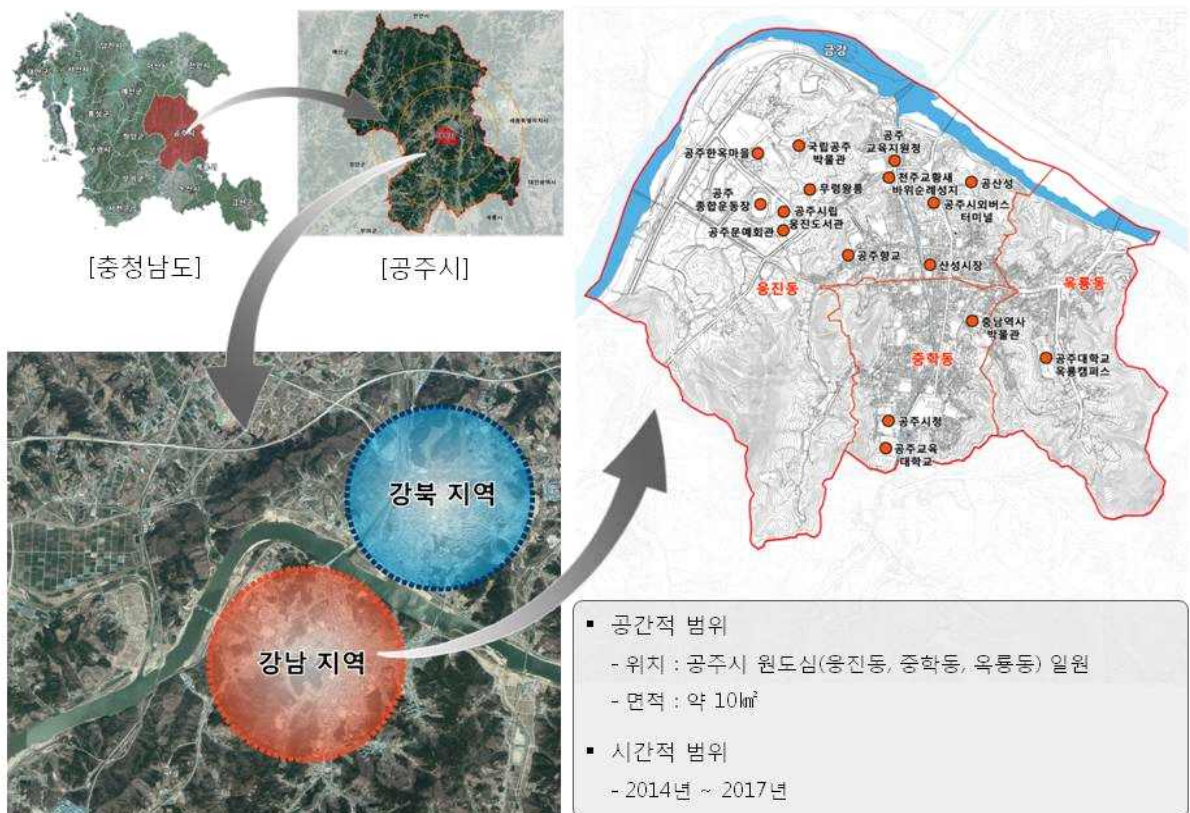
목적 및 기본방향

- 공주시 고도일원의 역사·문화자원을 활용한 **도시 정체성 확립**
- 도시의 기능·경관 및 환경 등을 종합적으로 고려한 **역사문화관광자원 개발**
- 문화예술이 지역사회와 고감하고 융합하는 도시 재생으로 **창조경제 창출**

1-2 공간적 범위

공주시 도시재생
선도지역 사업구상(안)

6/37



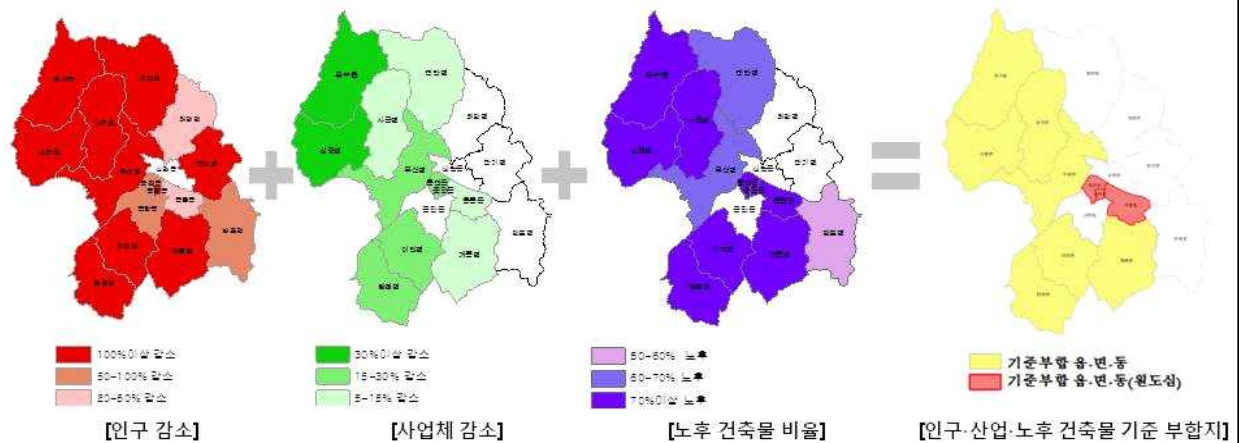
2. 대상지 분석

2-1 대상지 일반 현황

공주시 도시재생
선도지역 사업구상(안)

8/37

■ 공주시 도시쇠퇴 현황(도시재생 특별법 제 17조 세부기준 부합 지역)



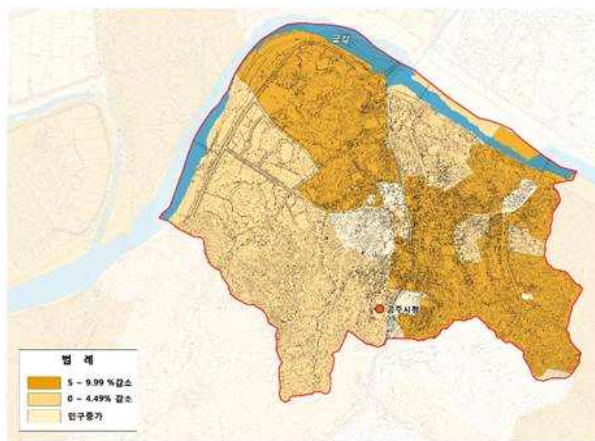
최종 선정지역	인구 사회	산업 경제	물리 환경	과거대비 인구변화	최근 인구변화	과거대비 사업체 변화	최근 사업체 변화	노후건축물 비율(%)
중학동	○	○	○	-18.3	5년 연속감소	-17.0	3년 연속감소	79.6
옥룡동	○	○	○	-33.3	5년 연속감소	-8.2	3년 연속감소	64.1
웅진동	○	○	○	+18.9	4년 연속감소	-15.3	5년 연속감소	-

2-1 대상지 일반 현황

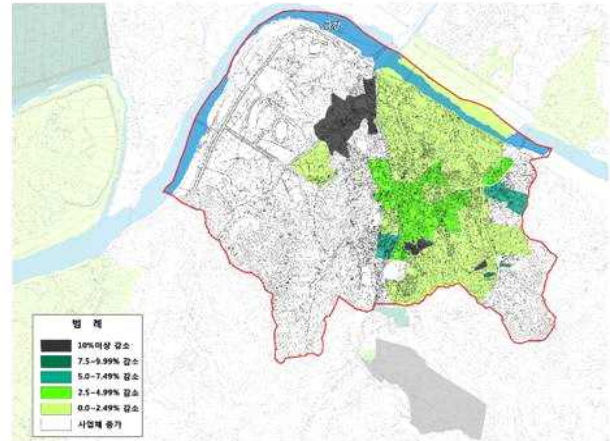
공주시 도시재생
선도지역 사업구상(안)

9/37

■ 대상지 도시쇠퇴 현황 : 집계구



[최근 10년간 연평균 인구 변화율(2000~2010년)]



[최근 10년간 연평균 사업체 변화율(2000~2010년)]

- 최근 10년간 연평균 인구 변화율은 산성시장과 기성시가지를 중심으로 5 ~ 10%의 인구가 감소하고 있음.
- 최근 10년간 고도보존지구를 제외한 기성시가지와 왕릉로 주변에서 연평균 8.2 ~ 17%의 사업체가 감소하였음.

2-1 대상지 일반 현황

공주시 도시재생
선도지역 사업구상(안)

10/37

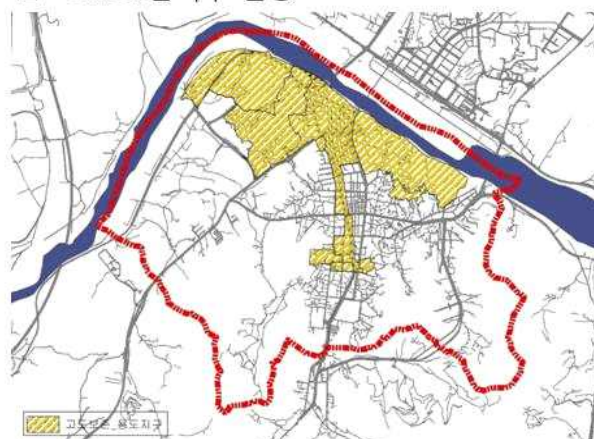
■ 용도지역 현황



- 주거지역 : 24.4%
- 녹지지역 : 73.3%
- 상업지역 : 2.3%

- 원도심 중심으로 일반상업지역과 제2종일반주거지역이 지정되어 있음.

■ 고도보존지구 현황



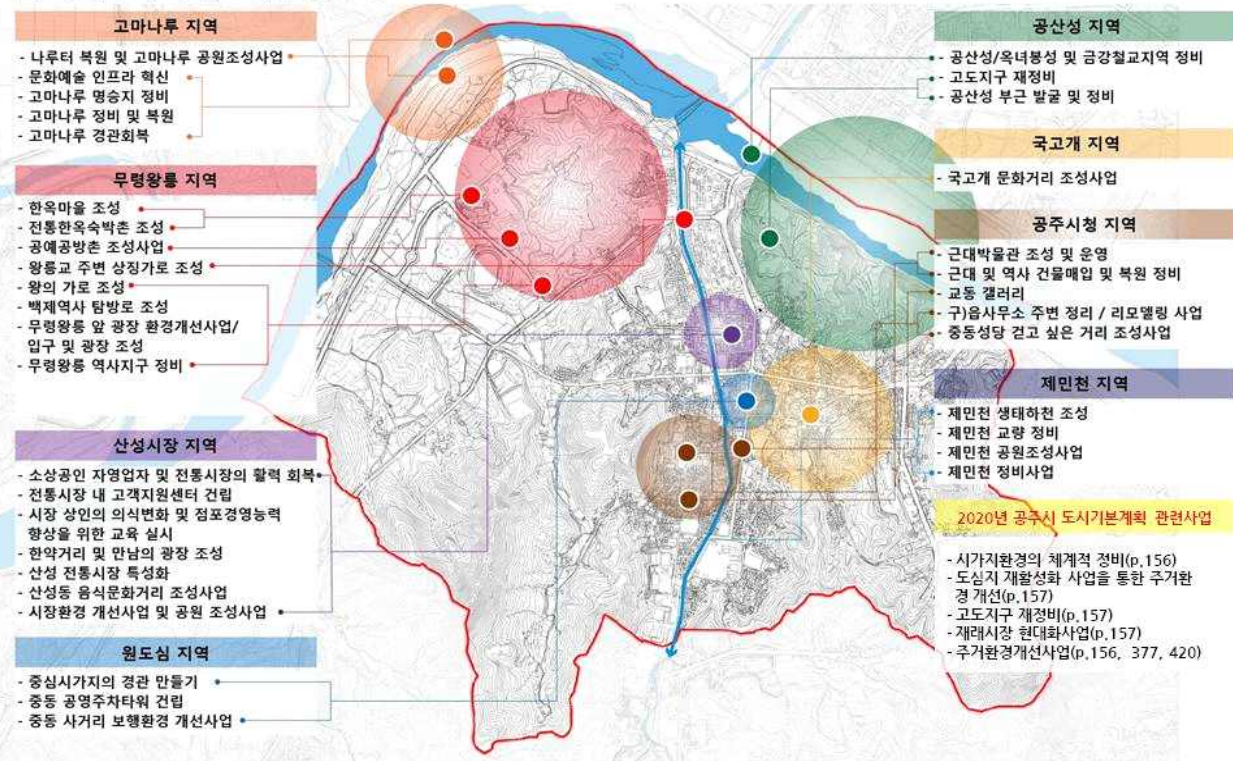
- 주로 공산성, 무령왕릉 중심으로 고도보존지구가 형성되어 있으나, 일부 원도심 중심부에 고도보존지구가 지정(약 2,033㎡)되어 개발행위에 대한 규제가 있음.

2-2 관련계획 및 사업현황

공주시 도시재생
선도지역 사업구상(안)

11/37

■ 관련 계획 및 사업 현황도



2-3 대상지 특징

공주시 도시재생
선도지역 사업구상(안)

12/37

■ 도시쇠퇴 원인 및 현황

✓ 개발압력에 의한 도시외곽 개발 및 원도심 쇠퇴

- 문화재보존지구로 지정되어 있는 원도심(강남)에 비해 개발이 용이한 공주대학교 주변 일대의 구릉지(강북)에 시가지 건설이 이루어졌음.
- 역사문화 자산의 가치에 비해 활용성이 미흡
- 관광객을 끌어들이 수 있는 주요 콘텐츠 부족



✓ 백제고도의 흔적이 보이지 않는 원도심 상권

- 웅진로를 중심으로 한 원도심 상권 일대는 쇠퇴한 중소도시의 전형적인 도시경관을 보여주고 있으며, 백제 고도(古都)의 흔적을 찾아볼 수 없음.



[공주시 원도심 상권]

2-3 대상지 특징

공주시 도시재생
선도지역 사업구상(안)

13/37

■ 사회적 자본 현황

✓ 도시재생 추진 기반조성



✓ 고도육성 아카데미

- 『고도(古都) 보존 및 육성에 관한 특별법』에 의해 현재 9기까지 진행된 고도육성아카데미 수료생과 강남권 도시쇠퇴 문제의 해결을 위해 모인 강남발전협의회가 오랜 기간 도시재생을 위해 실천적 노력을 경주해 왔음.
- 2013년 충청권 도시재생대학을 성공적으로 개최하였으며 수료생과 지역상인회, 행정을 중심으로 『공주시 도시재생주민협의회』를 발족하고, 백제역사문화 가치증진과 더불어 주민 삶의 질 개선을 위한 도시재생활성화 사업 등을 활발히 추진하고 있음.

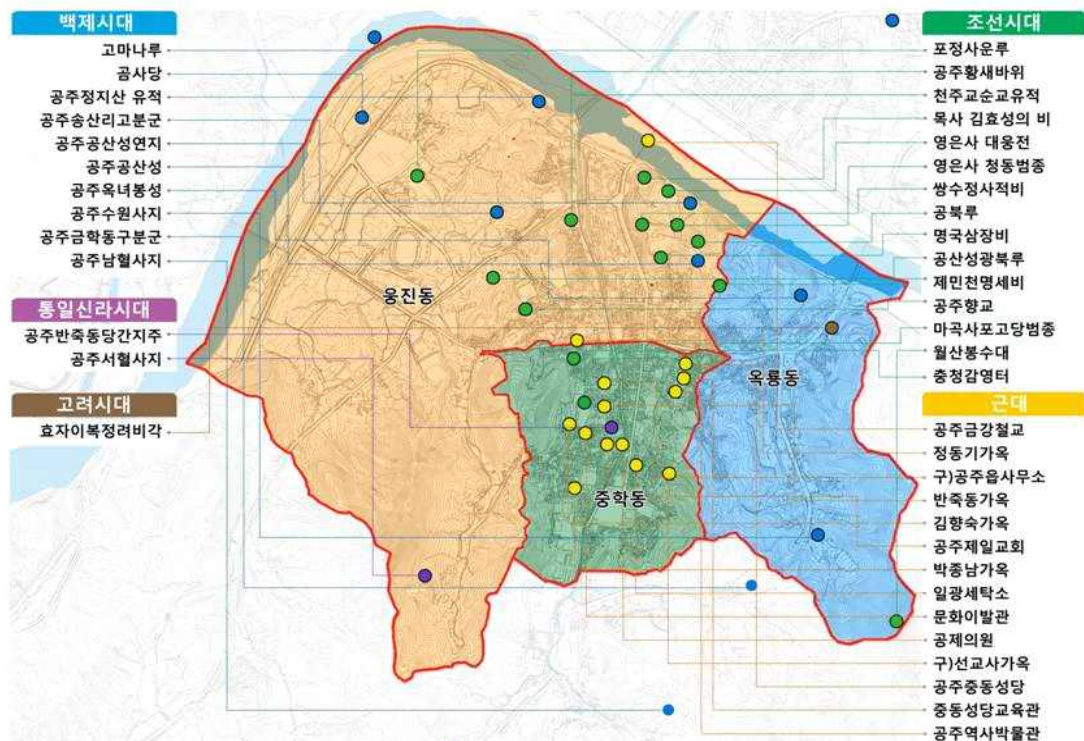
※ 공주시 도시재생과와 협력하여 운영되는 '골목길재생협의회', 주민자체조직인 '공주시 이야기가게', 지역대학산하 '공주대학교 참어문화연구소', '백제문화연구소' 등 도시재생을 추진하기 위한 약10여개 다양한 도시재생추진기반이 조성되어 있음.

2-3 대상지 특징

공주시 도시재생
선도지역 사업구상(안)

14/37

■ 시대별 역사문화자산 종합도



3. 사업내용 및 추진계획

3-1 성과목표와 주요 사업내용

공주시 도시재생
선도지역 사업구상(안)

16/37

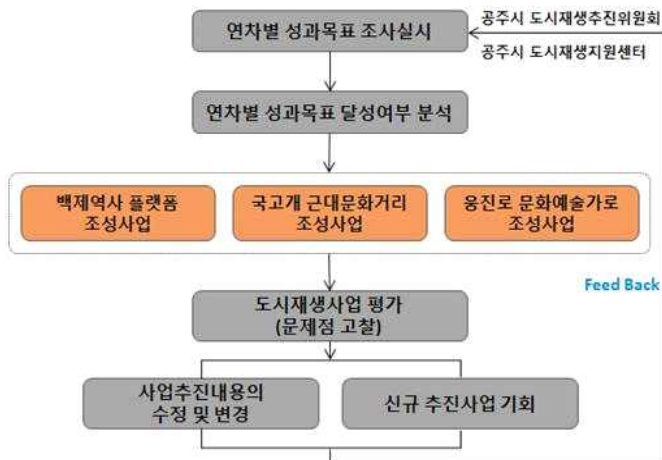
■ 비전 및 성과목표

공주시 도시재생 비전 : 백제왕도의 숨결이 있는 이야기길 만들기

✓ 주민과 함께하는 성과목표 설정

- 공주시 도시재생추진위원회, 원도심 및 산성시장 상인회, 국고개 주민협의체와 함께 성과목표를 수립하였으며, 현장조사가 필요한 성과목표는 공주시 도시재생추진위원회가 직접 현장조사를 통해 완료하였음

✓ 모니터링을 통한 지속적 성과목표 달성 관리방안



[추진사업 발굴논의]



[산성시장현장조사]



[공주시 도시재생주민협의회]

3-1 성과목표와 주요 사업내용

공주시 도시재생
선도지역 사업구상(안)

17/37

■ 비전 및 성과목표

※ 2014년 3월 3일~7일 공주시 도시재생 주민협의체에 본 성과목표를 전달하여 15명의 추진위원이 성과목표 항목을 선택하고 평균 값을 최종 성과목표치로 정함.

✓ 성과목표 설정

구분		초기값(2014.3)	2015.3	2016.3	2017.3	조사방법
유동인구 수 (주말12~18시 기준)	베로 에스프레소	462명	495명	570명	697명	현장조사
	하나은행 앞	369명	455명	557명	655명	
빈전률	원도심 상가지역 및	52%	32%	17%	57%	현장조사
빈집포	국고개	22%	11.2%	6.9%	1.4%	
공주시 종진동 경관 일대로 (단위: 제곱미터당 월임대료)		11,925원	12,340원	13,566원	14,233원	현장조사 통계자료
주요지점 자가 (단위: 원)	공주사거리 동쪽인근	228,000	232,000	237,000	242,000	통계자료 (중동사거리, 공시지가 기준)
	공주사거리 서쪽인근	865,000	872,000	889,000	907,000	
	공주사거리 북쪽인근	1,465,000	1,494,000	1,524,000	1,555,000	
	공주사거리 북서쪽인근	1,665,000	1,686,000	1,732,000	1,767,000	
	공주사거리 북서쪽각지	2,375,000	2,423,000	2,471,000	2,520,000	
도시재생교육 참여주민수(명)		57명	104명	119명	119명	도시재생 수료생 기준
주민 만족도	상가지역	-	-	-	-	설문조사
	주거지역	-	-	-	-	설문조사
건축물 및 가로경관 변화		-	-	-	-	현장조사(사진 및 영상)
신규창업수		-	10	19	21	현장조사통계자료
상가 및 주거 리모델링		-	8	25	30	현장조사통계자료

3-1 성과목표와 주요 사업내용

공주시 도시재생
선도지역 사업구상(안)

18/37

■ 도시재생선도지역 지원사업 주요 사업내용

✓ 도시재생사업 선정 원칙

① 사업의 연계가능성, ② 실현가능성, ③ 선도성, ④ 균형성, ⑤ 파급효과와 광역성

✓ 주민과 함께하는 도시재생사업 추출과정

- 1단계 : 2013년 충청권 도시재생대학의 결과물을 바탕으로 기본 컨셉 및 세부사업을 구성(2013. 9.~11.)
- 2단계 : 공주시, 관련전문가의 세부사업계획 구성(2013. 12. ~ 2014. 1.)
- 3단계 : 도시재생주민협의체(2014. 1. 24, 1. 28), (2014. 2. 22), (2014. 3. 5. / 3. 6.)
공주시 도시재생추진위원회 간담회 실시(2014. 1. 24)
- 4단계 : 피드백 과정을 거쳐 최종사업계획 확정(5개 사업 17개 프로그램 도출)

주요사업		사업항목	총사업비 (억원)	도시재생사업	
				프로그램사업	프로젝트사업
1단계 선도지역 지원사업	백제역사 플랫폼 조성사업	- 도시재생지원센터 설립 및 운영	12	○	
		- 고도알기 산성을 도시재생대학 운영	4	○	
		- 박제된 백제문화 찾기 캠페인	3	○	
		- 역사문화 학습사 양성	2	○	
		- 원스를 백제문화 이야기 테마관광	2	○	○
	웅진로 문화예술가로 조성사업	- 백제문화전통사업지구 조성	20	○	○
		- 백제전통시장 이야기 골목길 조성	5	○	○
		- 중성거리 고도 이미지 복원	20	○	○
	국고개 근대문화거리 조성사업	- 서민형 한옥촌 조성	15	○	○
		- 장년 창업공방거리 조성	11	○	○
2단계 공주시 자체사업	왕릉로 상징가로 조성사업	- 장년 창업지원센터 설립 및 운영	4	○	○
		- 근대문화 활달로 조성	2	○	○
	제민전 역사하천 조성사업	- 역사경관 조성사업	-	○	○
		- 야간조명을 활용한 고도이미지 복원사업	-		○
		- 제민전 독립 거리 카페촌 조성	-	○	○

3-1 성과목표와 주요 사업내용

공주시도시재생
선도지역 사업구상(안)

19/37

1단계 선도지역 지원사업

✓ 백제역사 플랫폼 조성사업

• 개요

- ◆ 백제왕도의 흔적이 서린 이야기길 조성을 위한 기반구축사업
- ◆ 장기적 도시재생사업 추진을 위한 지역역량 강화사업을 통한 도시재생대학, 자생적 주민조직과 함께하는 도시재생 프로그램 운영

도시재생지원센터 운영		박제된 백제문화 찾기 캠페인	
사업 내용	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생사업의 지속적 추진을 위한 민간학연의 중간지원조직 운영 센터장, 역사보존팀, 역사만들기팀, 홍보·마케팅팀으로 설립운영 	사업 내용	<ul style="list-style-type: none"> 개인소장품 진품명품 경진대회 개최 마을 별 옛 문화장인 인증 및 프로그램 발굴 공주 고유의 유무형 문화 찾기 캠페인
사업비	• 총 12억원(국비 6억원, 도비 4억원, 공주시 2억원)	사업비	• 총 4억원(국비 2억원, 공주시 2억원)
백제왕도 이야기 해설사 양성		고도알기 산성골 도시재생대학	
사업 내용	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생 선도사업의 테마관광과 연계하여 도시재생대학을 통해 공주시민들로 구성된 이야기 해설사를 양성 	사업 내용	<ul style="list-style-type: none"> 기존 고도육성아카데미, 2013 도시재생대학 등의 경험을 바탕으로 매년 2회 도시재생대학 운영
사업비	• 총 3억원(공주시 3억원)	사업비	• 총 2억원(공주시 2억원)
원스톱 백제문화 이야기 테마관광		<ul style="list-style-type: none"> 사업추진을 위한 주민조직 및 유관기관 참여의향서 	
사업 내용	<ul style="list-style-type: none"> 백제에서 근대까지의 공주역사를 토대로 웅진로, 국고개, 왕릉로, 제민천 중심의 공간과 스토리를 연계한 관광루트 개발 		
사업비	• 총 2억원(공주시 2억원)	<p>(사)고도육성 재개발과 유산관리 운영위원회 공주시 이야기 가게 공주시 도시재생대학 1기 수요자 대표 공주시 원적길 재개발위원회 공주대학교 중앙문화연구소</p>	

3-1 성과목표와 주요 사업내용

공주시도시재생
선도지역 사업구상(안)


20/37

1단계 선도지역 지원사업

✓ 사업 2 : 웅진로 문화예술가로 조성사업

• 개요(웅진로(공주 금강철교 ~ 봉황교))

- ◆ 백제왕도로서의 정체성을 회복하기 위해 중심가로에 백제문화예술의 향기를 불어넣음
- ◆ 빈점포와 빈건물이 밀집한 원도심 도시쇠퇴지역에 백제문화 전통사업지구 조성
- ◆ 기존 전통시장에 활기를 불어 넣기 위한 전통시장 이야기 골목길 조성

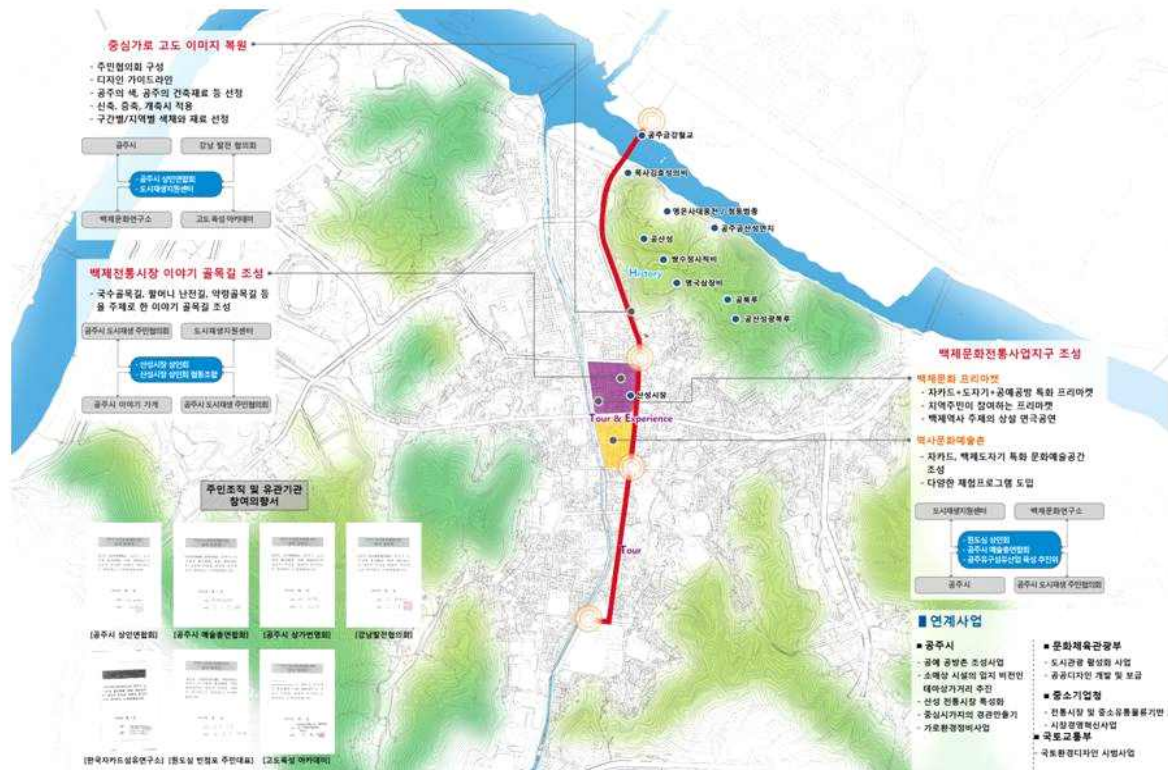
협동조합형 백제문화 전통사업지구		백제전통시장 이야기 골목길 조성	
사업 내용	<ul style="list-style-type: none"> 빈점포와 빈건물을 활용한 협동조합형 역사문화 예술촌 조성 공주특산물 자카드와 백제문화 지역 예술작가를 중심으로 조성 관광객 및 지역 주민을 위한 체험프로그램 운영 개별 사업체의 수익금 일부는 전통사업지구의 도시재생기금 기탁 	사업 내용	<ul style="list-style-type: none"> 할머니 난전길, 약령골목, 국수골목길 등 특화골목길 조성 빈건물 임대후 사회적기업을 설립하여 원스톱 배송센터, 키즈카페(젊은 주부 유도), 주민공동체 시설 등 유치
사업비	• 총 20억원(국비 16억원, 도비 4억원)	사업비	• 총 5억원(국비 3억원, 공주시 2억원)
중심가로 고도이미지 복원			
사업 내용	<ul style="list-style-type: none"> 공주의 색과 무늬를 형상화한 재료를 활용한 공공디자인 사업 추진(공주시민의 건축재료, 색상 등을 선정) 	<p>공주시 특산물인 계룡산 철화 분청사기(도자예술촌)</p>	
사업비	• 총 20억원(국비 15억원, 도비 2억원, 공주시 3억원)		

3-1 성과목표와 주요 사업내용

공주시 도시재생
선도지역 사업구상(안)

21/37

사업 2 : 웅진로 문화예술가로 조성사업



3-1 성과목표와 주요 사업내용

공주시 도시재생
선도지역 사업구상(안)

22/37

1단계 선도지역 지원사업

사업 3 : 국고개 근대문화거리 조성사업

- 개요(국고개길-웅진로(버드나무길 교차로 ~ 뽕화교))

- ◆ 산재해 있는 근대역사문화 자산을 활용한 문화거리 및 탐방로 조성
- ◆ 노후주거지역의 주민자력형 서민형한옥촌 조성
- ◆ 청년창업공방지원센터, 공방거리 조성

서민형 한옥촌 조성		청년 창업 공방거리 조성(협동조합 설립)	
사업 내용	<ul style="list-style-type: none"> 국고개 한옥 건축협정을 바탕으로 노후 주택 개보수 시행 돌담형 골목길 벽화사업, 한옥형 리모델링 사업 시행 	사업 내용	<ul style="list-style-type: none"> 공주대학교와 연계한 청년창업지원센터 설립 및 운영 국고개 문화거리의 빈집포·빈건물을 활용한 창업 공방촌 조성 공주대학교 예술대학 및 한국전통문화대학교 졸업생의 지역 인재 취업 선순환 구조 확립 백제문화 전통사업지구의 협동조합과 연계한 협동조합형 창업공방 조성으로 지역주민 밀착형 예술가로 조성
사업비	총 15억원(국비 10억원, 도비 2억원, 공주시 3억원)	사업비	총 15억원(국비 8억원, 공주시 7억원)
근대문화 탐방로 조성(사회적기업 설립)		<p>공주 중동성당(좌)과 구)공주 읍사무소(우)</p>	
사업 내용	<ul style="list-style-type: none"> 근대 역사 건축물을 중심으로 한 근대역사건축물 관광코스 개발 공주대학교 건축공학과 재학생, 공주시 어린이역사해설가 프로그램과 연계 추진 사회적기업 설립 추진을 통한 운영 추진 수익금 일부는 전통사업지구의 도시재생기금 기탁 		
사업비	총 20억원(공주시 3억원)		

23/37

근대문화 탐방로 조성

- 근대역사 건축물 테마 관광 코스 개발
- 공주대학교 건축 및 디자인 관련 학과, 공주시 어린이 역사체험실 프로그램과 연계 추진

공주대학교 건축학과 | 공주시 도사재방 주민주민합의회

국립전통문화원 | 공주시 도사재방 주민주민합의회

국립전통문화연구소 | 공주시 도사재방 주민주민합의회

서민형 한옥촌 조성

- 골목길 통달벽화사업
- 한옥형 2층 중독 사업

공주한옥마을 | 도시재생지원센터

공주시 | 육종동 주민자치회
국고개 상인협의체

국립전통문화연구소 | 공주시 도사재방 주민주민합의회

주민조직 및 유관기관 참여의향서

구분	내용
[공주대 창업보육센터]	본 센터는 창업 초기 단계에 있는 기업에게 자금 지원, 기술 지원, 마케팅 지원 등을 제공하여 기업의 성장을 돕는다.
[골목길 재생협의회]	본 협의회는 골목길의 환경을 개선하고, 주민들의 생활 편의를 증진하기 위하여 노력한다.
[공주시 예술공동연합회]	본 연합회는 공주시 내 예술인들의 교류와 협력을 촉진하고, 지역 문화 발전에 기여한다.
[복음동 통상협의회]	본 협의체는 복음동의 상업 활동을 활성화하고, 지역 경제 발전을 도모한다.
[복음동 주민자치위원회]	본 위원회는 복음동 주민들의 자발적인 참여를 유도하고, 지역의 문제를 해결하기 위해 노력한다.
[공주시 도사재방 주민주민합의회]	본 합의회는 공주시 도사재방 주민들의 의견을 수렴하고, 도시 재생 사업을 추진한다.

청년 창업관광거리 조성

- 청년 창업지원센터 설립 및 운영
- 공주대학교 예술대학, 한국전통문화대학교 공예/공방 관련 졸업생들의 지역인재 대학 선출권 고려 연결

청년창업방판 | 공주대학교

공주시 예술공동연합회
도시재생지원센터
국고개 상인협의체

한국전통문화대학교 | 공주시 도사재방 주민주민합의회

연계사업

- 공주시
 - 한옥마을 조성
 - 근대 및 역사 건물 매입 및 복원 정비
 - 국고개 문화거리 조성 사업
 - 역사탐방로 및 보행환경 정비
- 문화체육관광부
 - 전통문화 체험숙박시설 운영지원
 - 스토리가 있는 문화생태탐방로 프로젝트
- 국토교통부
 - 한 브랜드 한옥도시건축지침사업
- 안전행정부
 - 지역공동체 일자리
- 고용노동부
 - 사회적 기업 육성

24/37

사업 내용	<p>역사경관 개선사업</p> <ul style="list-style-type: none"> 15개의 제민천 교량에 대해서 무령왕릉 출토유품을 활용한 교량경관 개선사업 시행
사업 내용	<p>제민천 독방 길거리 카페존 조성</p> <ul style="list-style-type: none"> 사회적기업을 설립하여 독방시장 건축구조물을 활용한 길거리 카페존 조성
사업 내용	<p>빨래터 우물 이야기골 조성</p> <ul style="list-style-type: none"> 제민천 정비사업과 연계하여 빨래터 및 우물 조성사업 시행

25/37

역사가로 경관 조성사업

- 용진로 중심가로 고도이미지 복원사업과 연계주한
- 공주의 책, 건축재료, 바둑재료를 선정하여 공공시설물의 공공디자인 사업시행

야간조명을 활용한 고도이미지 복원

- 공산성-무림왕릉의 보행자 도로를 중심으로 야간 조명 시설 실시

전통음식 특화가로 조성

- 가로변 노숙주택을 개보수한 전통음식 특화가로 조성

연계사업

- 공주시
 - 백제역사문화거리 조성 정비
 - 가로환경정비사업
 - 근대문화유적 야간경관 특화산업
- 문화체육관광부
 - 공공디자인 개발 및 보급
- 국토교통부
 - 국토환경디자인 시범사업
- 행정안전부
 - 안전한 보행환경 조성

26/37

역사경관 개선사업

- 대상지내 15개의 교량을 무형유산물도유품을 활용한 교량경관 개선사업 시행

재민천 북방 길거리 카페촌 조성

- 협동조합을 설립하여 북방시장 건축조형을 활용한 길거리 카페촌 조성

팔레터 우물 이야기길 조성

- 재민천 정비사업과 연계하여 팔레터 및 우물 조성 사업 시행

연계사업

- 공주시
 - 재민천 생태하천 조성
 - 재민천 정비사업
 - 재민천 교량정비
- 인천행정부
 - 지역공동체 일자리
- 환경부
 - 생태하천 복원사업
- 문화체육관광부
 - 공공디자인 개발 및 보급