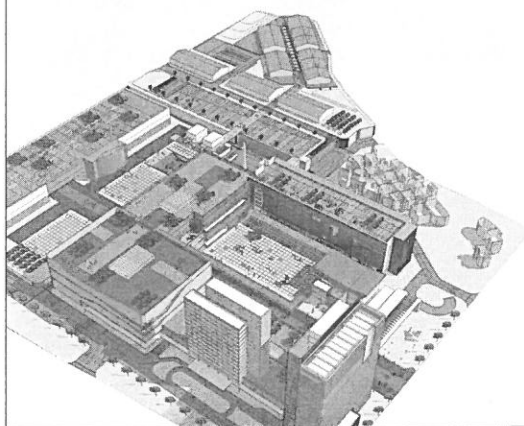
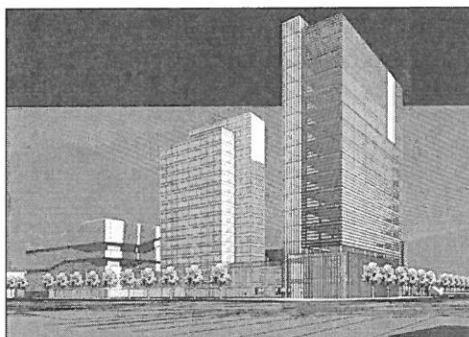


『청주시 도시재생 선도지역』 사업추진 전략과 과제



홍 병 곤
청주대학교 건축학과 겸임교수
청주시도시재생지원센터 사업지원팀장



INDEX

청주시 도시재생 선도지역 사업추진전략과 과제

- I. 청주시 선도지역 도시재생사업 개요
- II. 선도지역 기본구상 및 마스터플랜
- III. 사업계획 및 자원조달계획
- IV. 사업추진체계 및 실행·관리방안
- V. 공공사업 추진계획
- VI. 민간사업 공모 추진계획
- VII. 향후 추진계획

별첨: 건축 기본구상(안)

01

사업개요 및 추진상황

1. 사업개요

2. 추진상황

1. 사업개요

한국도시시설계획학회 충청지회 전문가 세미나 발표자료

◎ 사업 개요

- ▷ 위치 : 청주시 청원구 내덕2동 일원
- ▷ 지정면적 : 1.36km²
- ▷ 사업기간 : 2014년 ~ 2018년
- ▷ 사업비 : 3,114억원
 - (국비 1,003억원, 시비 378억원, 민자 1,733억원)
 - 선도사업 500억원, 부처연계 896억원, 민간투자 1,718억원
- ▷ 주요내용 : 문화업무 부도심 형성
 - 문화창작 및 시민문화활동 중심지 조성
(문화업무시설, 시민예술촌, 기반시설 확충 등)
 - 지식산업 육성을 통한 업무지구 형성
(비즈니스센터 및 호텔 등 지원시설)
 - 창조계층 및 인구유입을 위한 도심형레저 확충
(복합문화레저시설 및 편의시설 등)





1987 한국전매공사 청주연초제조창



1999 청주연초제조창 연료공장 폐쇄



2000 원료공장 · 동부창고 매입(110억원)



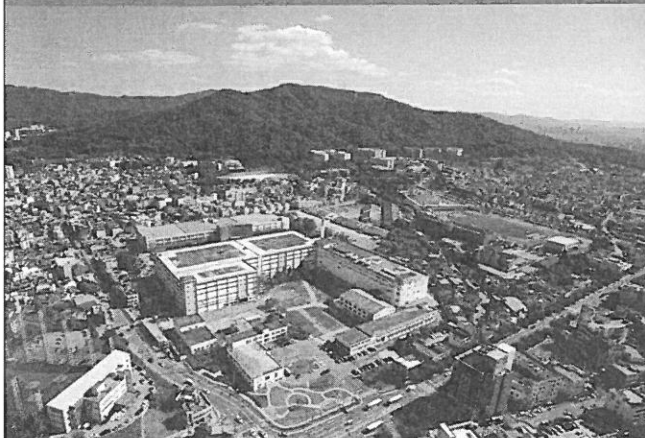
2002 청주문화산업단지 개관(원료공장 재개발)



2004 폐쇄, 2010 잔여지 매입계약(350억원)



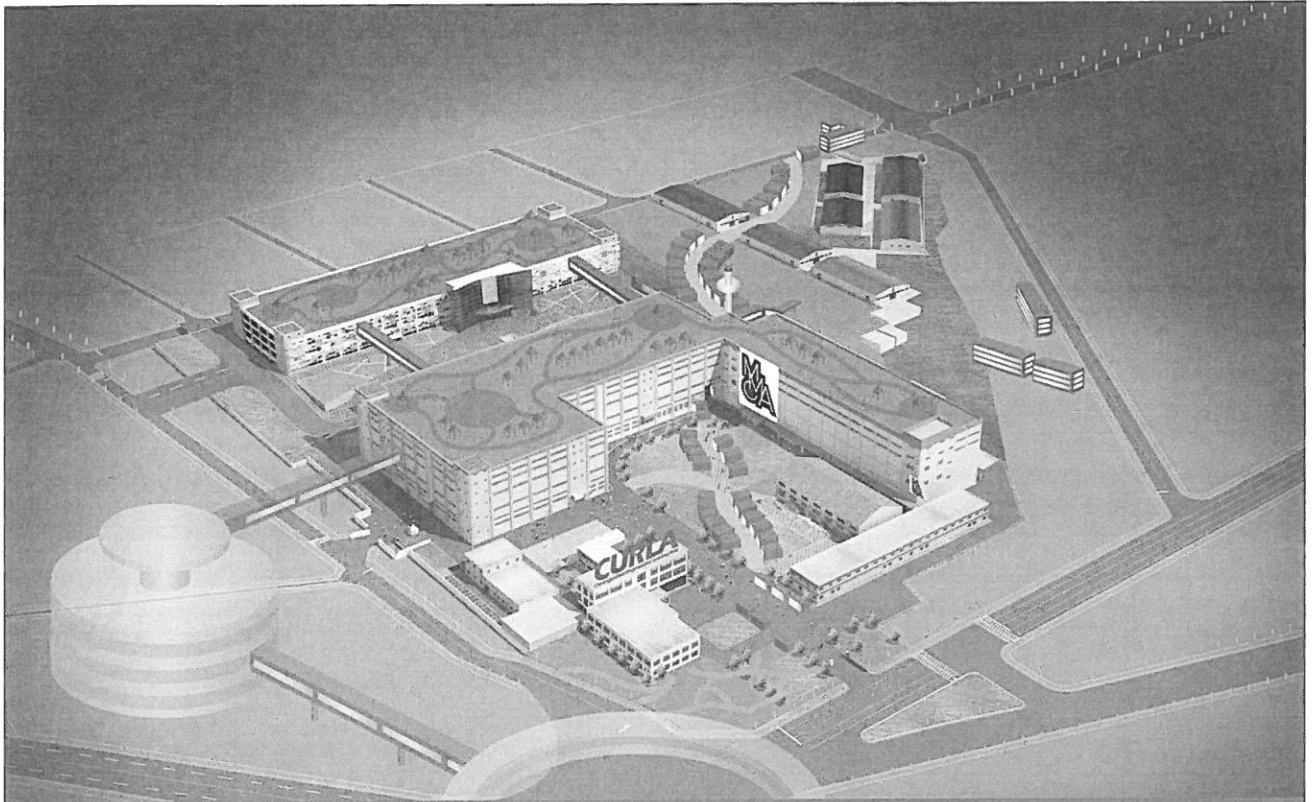
2011 청주 국제공예비엔날레 개최(아트팩토리 개관)



2011.12 연초제조창 소유권이전 완료



2013 청주 국제공예비엔날레 개최



2014. 3월 국가 도시재생 선도지역 지정을 위한 공모
2014. 5. 7 경제기반형 도시재생 선도지역 지정(국토부)

2. 추진상황

한국도시설계학회 충청지회 전문가 세미나 발표자료

➡ 추진 상황

2015. 05. 12

선도지역 활성화계획 승인신청 (국토교통부)

2015. 06. 24.

상당로 확장공사 실시설계 용역착수(10. 14. 용역중지)

2015. 06. 25. ~ 07. 02.

민간사업자 의향조사 (4개사 : 복합시설사업자, 자산관리사)

2015. 07. 14.

상당로 302번길 확장공사 실시설계 용역착수(10. 29. 용역중지)

2015. 07. ~ 08.

민간투자 공모 관련 국토교통부 협의

- 토지 활용조건(현물출자, 임대), 시설규모/배치 등 기본조건 설정
- 기금활용(출자/용자) 조건 설정을 위한 검토 (국토교통부)

2015. 09. 03. ~ 10.

민간사업자 의향조사 (4개사 : 복합시설사업자, 건설사)

2015. 09.

선도지역 구역조정 및 활성화계획 변경 추진

2015. 10.

민간투자 공모 관련 협의 (국토교통부 및 센터 등)

2015. 11. 10.

민간사업자 의향조사 (2개사 : 비즈니스센터, 호텔)

02

기본구상 및 마스터플랜

1. 비전 및 전략
2. 주요 도입기능 및 중점 유치업종
3. 핵심시설 재생 중점사항
4. 문화 중심지조성 및 선순환구조 구축방안
5. 공간 재조직 및 활성화 방안
6. 도시관리계획 변경사항

1. 비전 및 전략

한국도시설계학회 충청지회 전문가 세미나 발표자료

비전	청주시 문화업무 부도심 Culture Business Park 형성			
추진 전략	문화창작 및 시민 문화활동의 중심지 조성	지식산업 육성을 통한 업무지구 형성	창조계층 및 인구 유입을 위한 도심형 레저 확충	
전략 과제	<ul style="list-style-type: none"> • 공예비엔날레 등 기존 문화자산 강점 극대화 • 문화창작/전시/체험의 선순환구조 구축 	<ul style="list-style-type: none"> • 저부가가치형 전통적 산업구조 개편 • 외곽지역의 충남권으로의 예측화 방지 	<ul style="list-style-type: none"> • 경쟁도시 대비 특성 미약 및 활력 저하 개선 • 도심부의 인적 자원 감소 및 쇠퇴 문제 대응 	
실행 방안	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 공예 등 문화산업 육성 및 문화기반 확충 ▶ 시민 대상의 문화체험 및 교류기능 강화 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 중점 유치업종 선정 및 인센티브 제공 ▶ 비즈니스 지원시설 및 창업기반 조성 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 도심형 복합레저 가능 유치 → 대형마트 및 아울렛 / 대형 백화점 불러 ▶ 입체 도시설계 및 특화광장을 통한 명소화 	

연초제조창-원도심-청주산단의 기능간 연계 및 재활성화를 통한 청주 도시경제기반 트라이앵글 구축

2. 주요 도입기능 및 중점 유치업종

한국도시시설계획학회 충청지회 전문가 세미나 발표자료

주요 도입기능

도입 기능	내용	필요시설
문화 예술	전시 미술, 공예 등 전시 행사	국립현대미술관 청주관 (전시관, 수장고, 보존연구센터 등)
	공연 음악, 연극 등 공연 행사	공연소극장, 야외공연장
	창작 지역 문화예술인 창작활동	시민예술촌, 문화업무시설 (공예유통/문화/예술창작 등)
지식 산업	문화산업 문화산업 기업 입주/산업활동	첨단문화산업단지, 문화콘텐츠타운
	BS산업 BS산업 기업 입주/산업활동	비즈니스센터(기업입주공간)
	비즈니스 교류 비즈니스 미팅, 컨벤션 행사	호텔(중저가형), 공동회의공간 등 문화업무시설(전시/컨벤션)
도심 레저 및 지원	산업지원 공공 기업지원 및 창업보육	비즈니스센터 (기업입주공간 및 창업지원시설)
	여가 레저시설 및 기타 편의시설	복합문화레저 (도심형 레저, 문화, 특화상업 등)
	휴식 야외관람, 산책, 모임 등	중앙광장
정주	근로자/문화인 등의 정주기반	스튜디오 레지던스 및 행복주택

중점 유치업종

지식기반산업

정보통신 서비스 (IT) 소프트웨어 (SW) 문화 디자인 연구개발 및 엔지니어링 (R&D) 신문방송 사업서비스 전자상거래

업종선정 기준

입지적 타당성 / 지역 특화도 / 정책적 타당성

중점 유치업종 선정

문화산업(공연, 미디어 등), 소프트웨어 관련 산업, 전문 비즈니스서비스업(경영컨설팅, 회계, 법률 등) 등 지식기반 창조산업



11

3. 핵심시설 중점사항

한국도시시설계획학회 충청지회 전문가 세미나 발표자료

중점 사항1 주변 일대의 재생 촉진 및 활성화 기반 구축

▷ 핵심시설 내외의 종합적인 기반시설 개선, 주변 연계사업 구체화
: [기반시설] 내덕철거리 및 내덕삼거리 개선, 특화가로 형성 및 이면도로체계 구축
[주변 연계사업] 문화예술특화거리 조성 등

중점 사항2 Human scale 도시공간으로의 재조직

▷ 산업화 시대의 대규모 공간/시설의 인간척도 중심으로의 개편
: 개방형 보행네트워크를 통한 공간 분할, 다양한 주제의 특화광장 도입, 대형 시설의 리모델링을 통한 재구성

중점 사항3 문화 활성화를 위한 기능 배분 및 시설 연계

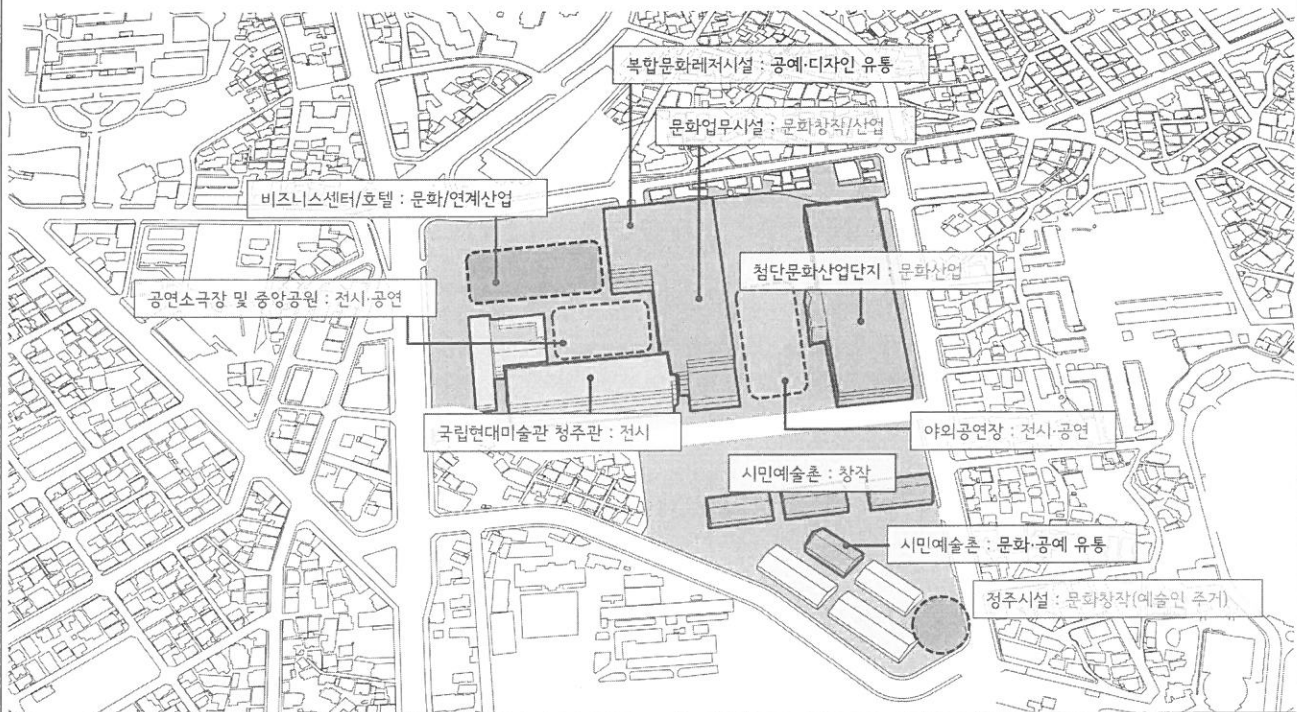
▷ 창작/전시/공연/산업/유통의 선순환구조 구축 및 창조경제 생태계 조성
: [창작] 시민예술촌(창작), 문화업무시설(창작), 정주시설(예술인 주거)
[전시/공연] 국립현대미술관, 문화업무시설(전시), 공연소극장, 중앙광장, 야외공연장
[산업] 첨단문화산업단지, 문화업무시설(기업입주), 비즈니스센터/호텔
[유통] 시민예술촌(유통), 복합문화레저시설



기반시설 확충 / 공간특화 / 기능 및 시설 연계를 통한 재생사업의 실행력 제고 및 기능유치 활성화 도모

12

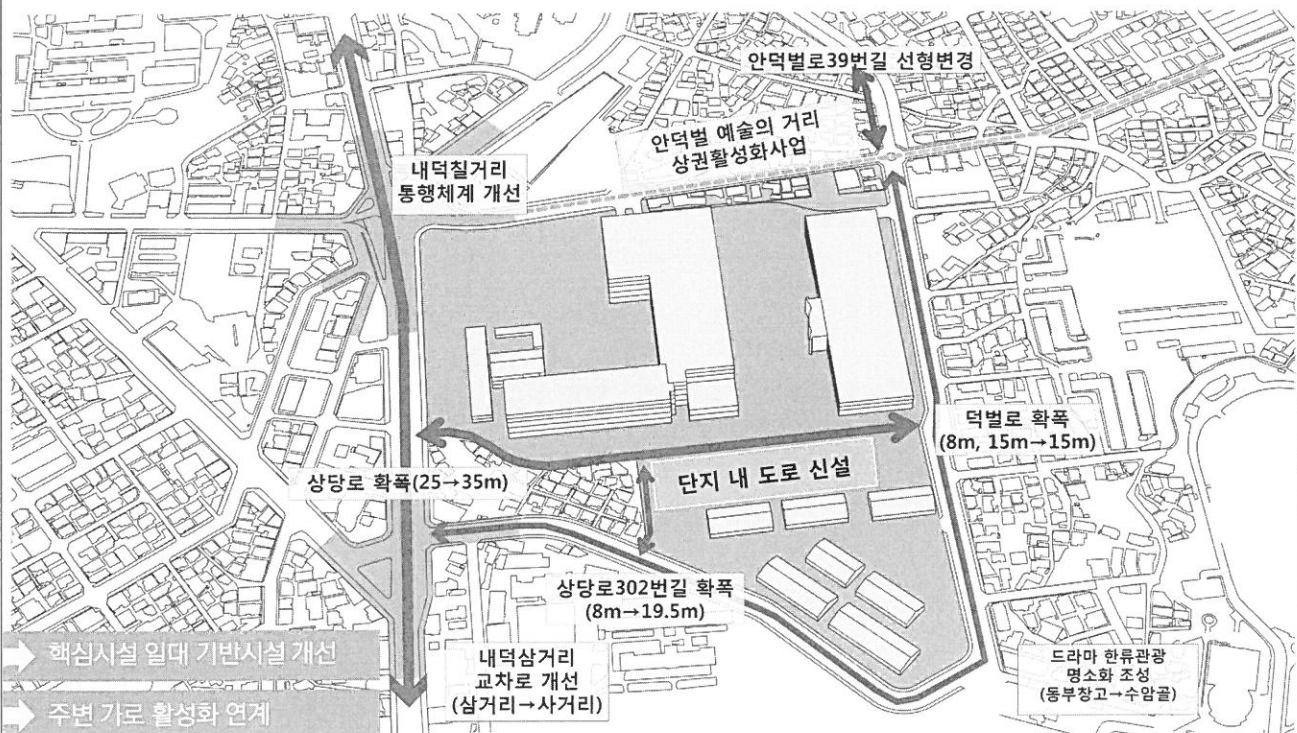
4. 문화중심지 조성 및 선순환구조 구축방안



비즈니스센터/호텔 /복합문화레저시설 등 민간 수익사업을 통해 문화사업 등을 위한 공공재원 확충

13

5. 공간재조직 및 활성화 방안[예시안]



14

6. 도시관리계획 변경 사항

▶ 공간시설 변경(안)

- 도시계획시설 문화시설 1개소 신규 지정 : 국립현대미술관 청주관(후생동), 문화업무시설(국립현대미술관 및 상당로변 일대)

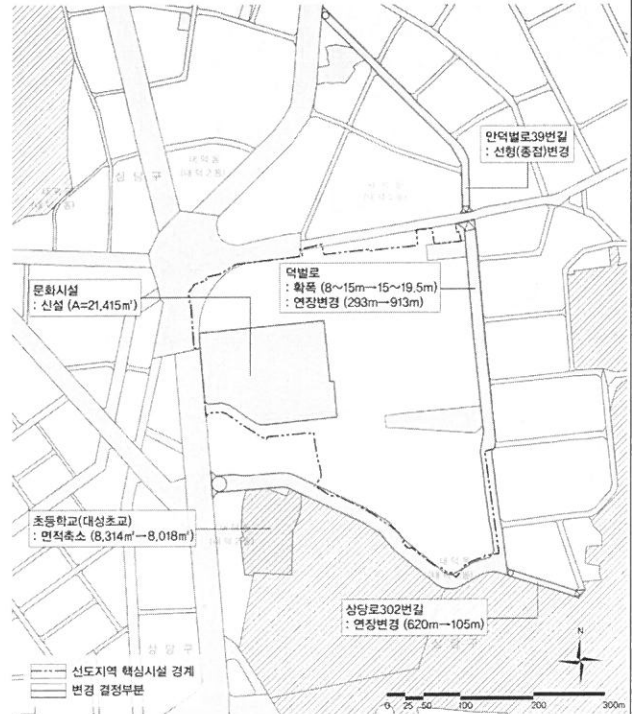
시설명	기정		변경		비고
	위치	면적 (㎡)	위치	면적 (㎡)	
문화시설	-	-	내덕동 201-1 일원	21,415	신설
초등학교(대성초교)	내덕동 252학	8,314	내덕동 252학	8,018	변경 (상당로 302번길 확폭으로 인한 일부 면적 환입)

※ 문화시설은 국립현대미술관 및 문화업무시설 포함임

▶ 교통시설 변경(안)

- 교통개선대책에 따라 단기 시행노선인 도로 확폭 1개 노선, 노선 선형변경 1개 노선, 노선 연장변경 1개 노선 결정

구분	시설명	내용
변경	1. 중로 2-162호선 (덕벌로)	확폭: 8~15m → 15~19.5m 연장변경: 293m → 913m
	2. 소로 2-2호선 (상당로 302번길)	연장 축소: 620m → 105m (일부 구간 중로 2-162호선으로 통합)
	3. 소로 1-258호선 (안덕벌로 39번길)	선형(중점) 변경 (중로 2-162호선과 사거리 형성)
폐지	1. 중로 1-84호선	폐지
	2. 소로 2-88호선	폐지(중로 2-162호선으로 통합)



03

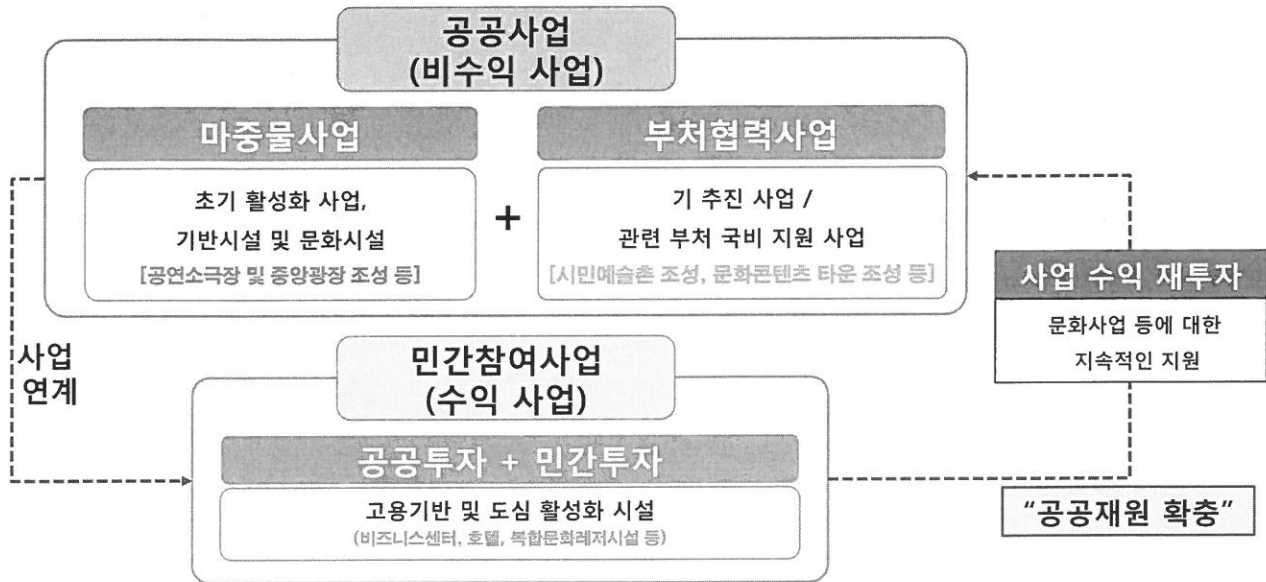
사업계획 및 자원조달 계획

1. 사업구성 기본방향
2. 선도지역 재생사업 총괄
3. 세부 사업계획
4. 재생 전략별 사업비 배분

1. 사업구성 기본방향

한국도시설계학회 충청지회 전문가 세미나 발표자료

○ 사업구성 기본방향



공공사업과 민간투자사업의 연계 추진을 통한 재생사업 실행력 제고 및 사업 선순환구조 구축

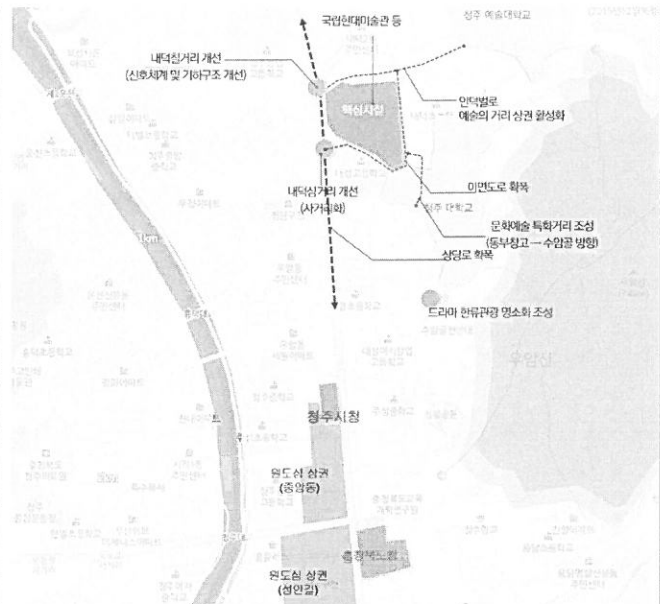
17

2. 선도지역 재생사업 총괄

한국도시설계학회 충청지회 전문가 세미나 발표자료

○ 선도지역 재생사업 총괄

공공사업	
마중물사업 : 500억원 <ul style="list-style-type: none"> 문화 앵커시설 및 주변 기반시설 정비 위한 공공 초기 투자사업 	부처협력사업 : 896억원 <ul style="list-style-type: none"> 기추진 사업 및 선도지역 국비지원 사업 외의 문화/주변지역 활성화를 위한 공공사업
문화업무시설 건립사업	국제공예비엔날레 및 공예페어 개최
문화예술 특화거리 등 연계사업	국립현대미술관 청주관 건립사업
기반시설 확충사업	시민예술촌 조성
공연소극장 및 중앙광장 조성	문화 콘텐츠타운 조성사업
도시재생 프로그램 운영 및 기타	안덕별 예술의 거리 상권활성화 사업
	드라마 한류관광 명소화 조성
민간참여사업 : 1,718억원	
<ul style="list-style-type: none"> 비즈니스센터, 복합문화레저시설 등 핵심시설 내 주요 도입시설 대상의 민간투자 유치사업 	
청주시청 조성 (스튜디오 레저댄스 및 행복주택)	
비즈니스센터 및 호텔 조성사업	
복합문화레저시설 건립사업	



문화/기반시설 중심의 공공사업(마중물/부처협력)과 고용창출/도심활성화를 위한 민간참여사업 구성

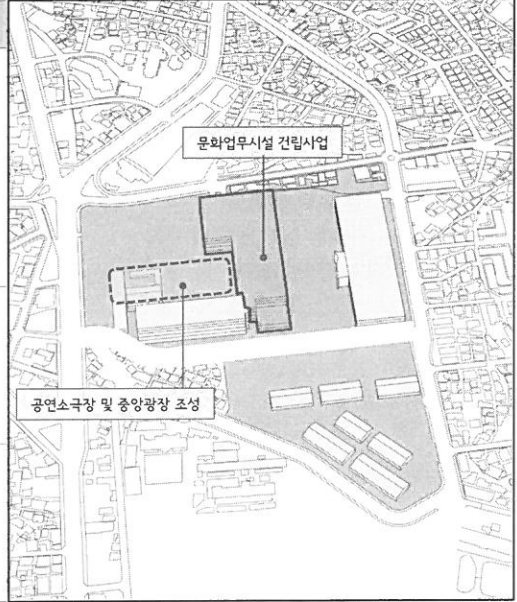
18

3. 세부 사업계획

한국도시설계학회 충청지회 전문가 세미나 발표자료

세부 사업계획 : 마중물 사업 - 핵심시설 사업

사업명	사업내용	사업비
문화업무시설 건립사업	<ul style="list-style-type: none"> 연초제조창 본관동의 리모델링을 통한 문화업무시설 건립 저층부 공간을 활용하여 공예비엔날레, 공예페어 및 기타 전시, 기업박람회 등을 위한 전시 / 컨벤션 공간으로 활용 상층부 한국공예관 조성으로 공예 관련 강연 개최, 공예품 소장, 공예품 전시/판매 및 홍보, 공예산업의 종합적 지원 상층부 창작스튜디오 조성으로 작가/지역주민의 예술활동 지원 주차장 등 이용편의를 위한 부대시설 조성 ※ 청주 문화산업진흥재단을 통한 프로그램 개최 및 관리운영 추진 	• 260억원
공연소극장 및 중앙광장 조성	<ul style="list-style-type: none"> 약 200석 규모의 공연소극장 조성으로 연극, 콘서트 등 다양한 문화행사 개최를 통한 시민 공연문화 체험기회 확대 본관동 전면부 공지를 대상으로 중앙광장을 조성하여 외부 문화예술 공간 및 열린 시민공간으로 활용 ※ 청주 문화산업진흥재단을 통한 프로그램 운영 및 관리 추진 	• 25억원
도시재생 프로그램 운영 및 기타	<ul style="list-style-type: none"> 주민역량강화 및 사업추진협의회 운영 지역별 도시재생 사업 발굴 지원 등 ※ 청주 도시재생지원센터를 통한 프로그램 운영 추진 	• 9억원



전시/창작 및 공연 등 문화프로그램 다양화, 자유로운 시민 휴식/여가 공간 제공

19

3. 세부 사업계획

한국도시설계학회 충청지회 전문가 세미나 발표자료

세부 사업계획 : 마중물 사업 - 주변지역 연계사업

사업명	사업내용	사업비
문화예술 특화거리 등 연계사업	<ul style="list-style-type: none"> 문화예술 조형물 전시, 가로시설물 디자인 특화, 썸지공원 조성, 및 보행자 전용거리 조성 등을 통한 특화거리 조성 연초제조창 주변 ※ 국토교통부 주택도시기금의 저리 융자를 통한 특화거리 주변 상가시설의 리모델링 지원 연계 추진 ex) 기존상가시설 개선 게스트하우스 아트샵 등 특화상업시설 	• 10억원
기반시설 확충사업	<ul style="list-style-type: none"> 연초제조창 및 주변지역에 대한 도로 확폭 및 교차로 개선 - 상당로 확폭 (25m → 35m) - 덕벌로 확폭 (8m → 15m) - 상당로 302번길 확폭 (8m → 19.5m) - 안덕벌로 39번길 선형변경 - 내덕칠거리 통행체계 개선 - 내덕삼거리 교차로 개선 (삼거리 → 사거리) 	• 196억원



주변 상권 연계 활성화 및 주민생활환경 개선을 통한 선도지역 일대 활력 증진

20

3. 세부 사업계획

한국도시설계학회 충청지회 전문가 세미나 발표자료

○ 세부 사업계획 : 부처협력 사업 - 핵심시설 사업

사업명	사업내용	사업비	
국제공예비엔날레 및 공예페어 개최	• 지역 공예 발전 및 국제적 네트워크 강화를 위한 공예 관련 기획전, 공모전, 특별전, 아트페어 등 행사 개최	• 70억원	<p>국제 공예비엔날레 및 공예페어 개최</p> <p>문화콘텐츠 타운 조성사업</p> <p>국립현대미술관 청주관 건립사업</p> <p>시민예술촌 조성 - 생활문화센터 조성</p> <p>시민예술촌 조성 - 공예디자인창조벨트 구축사업</p> <p>시민예술촌 조성 - 공연예술종합연습장 조성</p> <p>시민예술촌 조성 - 산업단지 문화재생사업</p>
국립현대미술관 청주관 건립사업	• 연초제조창 남관의 리모델링을 통하여 미술품 소장기능과 전시기능이 복합된 대형 미술관 건립	• 628억원	
시민예술촌 조성 - 산업단지 문화재생사업	• 문화재생프로그램 운영 및 문화예술 커뮤니티 공간 조성 • 근로자 및 지역 문화예술인에게 창작·협업공간 제공	• 20억원	
시민예술촌 조성 - 공연예술 종합연습장 조성	• 공연단체, 문화예술단체, 예술관련 학과, 시민 문화동아리를 비롯한 아마추어 예술가 대상의 공연 연습공간 제공	• 25억원	
시민예술촌 조성 - 생활문화센터 조성	• 시민동아리 창작활동 지원 및 지역주민 커뮤니티 시설 조성 • 커뮤니티 공간, 서비스 공간, 창작실(음악실, 미술실, 연극실, 동아시아 요리교실 등), 인문학 카페, 공연장 조성	• 20억원	
시민예술촌 조성 - 공예디자인 창조벨트 구축사업	• 5개 시군의 공예작가 및 작품, 대학 및 중평교 학교기업 등이 참여, 상설운영 • 국내 대표 공예품 및 문화상품 판매 • 비즈니스룸, 크래프트 카페, 판매공간 등 제공	• 10억원	
문화콘텐츠 타운 조성사업	• 첨단문화산업단지 내 문화콘텐츠 창작, 교육, 교류기능의 미디어 영상 콘텐츠 창조센터 구축 • 영상제작인력 양성, 1인 미디어 및 스타트업 지원, 영상기술 제작지원 환경 구축	• 60억원	

문화 중심지로서의 상징성 제고, 문화산업 육성 및 시민참여/체험 기능 강화

21

3. 세부 사업계획

한국도시설계학회 충청지회 전문가 세미나 발표자료

○ 세부 사업계획 : 부처협력 사업 - 주변지역 연계사업

사업명	사업내용	사업비	
안덕벌 예술의 거리 상권활성화 사업	• 안덕벌로 및 인근 지역에 포켓공원 조성, 자연시장 주변 주차장(60면) 조성, 연초제조창 담장허물기 사업, 젊은이의 광장 조성, 어린이 공원 조성 등 가로환경 개선사업 시행 • 유희공간 신작업무 및 상권활성화 프로그램 운영	• 60억원	<p>안덕벌 예술의 거리 상권활성화 사업</p> <p>주거공간 조성 : 60면</p> <p>자연시장</p> <p>연초제조창 담장허물기 사업</p> <p>젊은이의 광장</p> <p>어린이 공원</p> <p>유휴공간 신작업무</p> <p>상권활성화 프로그램 운영</p>
드라마 한류관광 명소화 조성	• 상당구 수동 수암굴 내 브론즈 조형물 설치 및 편의시설 정비(야외공연장, 안내표지판, 조경 등) 정비사업 시행으로 한류동경 외국인 관광객에게 '수암굴 촬영지 사진찍기' 명소 제공	• 3.2억원	

인접 상권의 상생 발전 및 연계 관광 프로그램을 통한 주변지역 활력 증진

22

3. 세부 사업계획

한국도시설계학회 충청지회 전문가 세미나 발표자료

◎ 세부 사업계획 : 민간참여 사업

사업명	사업내용	사업비	
정주시설 조성 (스튜디오 레지던시 및 행복주택)	<ul style="list-style-type: none"> • NH공사 청주시의 공동 추진으로 지역 예술인을 위한 창작공간과 주거가 융합된 스튜디오 레지던시 및 행복주택 조성 - 소형주거시설 (약 70세대) - 조경 및 주민편의시설 (창작공간 포함) 조성 	• 약 98억원	
비즈니스센터 및 호텔 조성사업	<ul style="list-style-type: none"> • 민간기업과 청주시의 공동 추진으로 비즈니스 센터 건립 - 기업입주 공간 및 공용 회의실 제공 - 창업지원시설 조성 및 프로그램 운영 • 호텔 건립 (중저가 호텔) - 기업 비즈니스 및 중국인 관광객을 위한 중저가형 호텔 건립 	• 약 938억원	
복합문화레저시설 건립사업	<ul style="list-style-type: none"> • 연초제조창 본관동 일부 리모델링 및 연계 신축 조성 - 민간 제안을 통한 도심형 복합레저기능 도입 (외국인 및 광역수요 대상) - 공예 / 디자인 분야에 특화된 특화 상업시설 조성, 운영 및 지역상인 전용 임대공간 조성 ※ 대형마트 및 아울렛, 대형 백화점 불허 - 공동주차장 신설로 첨단문화산업단지, 문화업무시설과의 주차장 공동 활용 	• 약 682억원	

문화/지식산업, 고용 창출을 통한 경제활력 증진, 중국인 관광객 유치기반 및 도심형 레저기능 확충

23

4. 재생 전략별 사업비 배분

한국도시설계학회 충청지회 전문가 세미나 발표자료

추진전략 구분		사업명	사업 세부설명	총사업비	비중
		합 계		3,114	100
문화창작 및 시민 문화활동의 중심지 조성		소 계		1,131	36.3
		문화업무시설 건립사업	전시컨벤션 한국공예관 창작스튜디오 및 문화 관련시설	260	8.2
		국제공예비엔날레 및 공예페어 개최	국제공예문화전파를 통한 세계공예 거점화	70	2.3
		국립현대미술관 청주관 건립사업	전시관 수장고 보존연구센터 도입	628	20.2
	시민예술촌 조성사업		산업단지 문화재생	20	0.6
			공연연습장	25	0.8
			생활문화센터 조성	20	0.6
			공예디자인창조벨트 구축	10	0.3
	정주시설 조성사업	스튜디오레지던시 및 행복주택 건립사업	98	3.2	
지식산업 육성을 위한 업무지구 형성		소 계		998	32.0
		비즈니스센터 및 호텔 조성사업	기업입주공간 및 창업지원시설/ 중저가 호텔 공동 회의공간 등 기업지원시설 및 융합교류 지원센터	938	30.1
		문화콘텐츠타운 조성사업	문화콘텐츠 창작/창업/교류/전시/홍보타운 등	60	1.9
		소 계		780	25.1
창조계층 및 인구유입을 위한 도심형 레저기능 확충		복합문화레저시설 건립사업	도심형 레저시설 문화시설 공예 디자인 및 외국인 관광객 맞춤형 특화상업시설 지역상인 전용 임대공간 제공 등	682	21.9
		공연소극장 및 중앙광장 조성	중앙광장 공연시설 조성	25	0.8
		안덕별 예술의 거리 상권활성화 사업	거리환경개선 주차장 포켓공원 조성 및 활성화 프로그램운영	60	2.0
		문화예술특화거리 등 연계사업	문화예술특화거리 조성 등	10	0.3
		드라마 촬영관광 명소화 조성사업	수암골 주변 드라마 촬영지 명소화	3	0.1
		소 계		205	6.6
기 타		소 계		205	6.6
		도시재생 프로그램 운영 및 기타	주민역량강화 및 사업추진협의회 운영 지역별 도시재생 사업 발굴 지원 등	9	0.4
		기반시설 확충사업	도로화장 이면도로 정비, 교차로 개선 등	196	6.3

'문화창작 및 시민문화활동의 중심지'분야 1,131억원 / '지식산업 육성을 위한 업무지구 조성'분야에 998억원
'창조계층 및 인구유입을 위한 도심형 레저기능 확충'분야에 780억원 계획

24

04

사업 추진체계 및 실행 · 관리방안

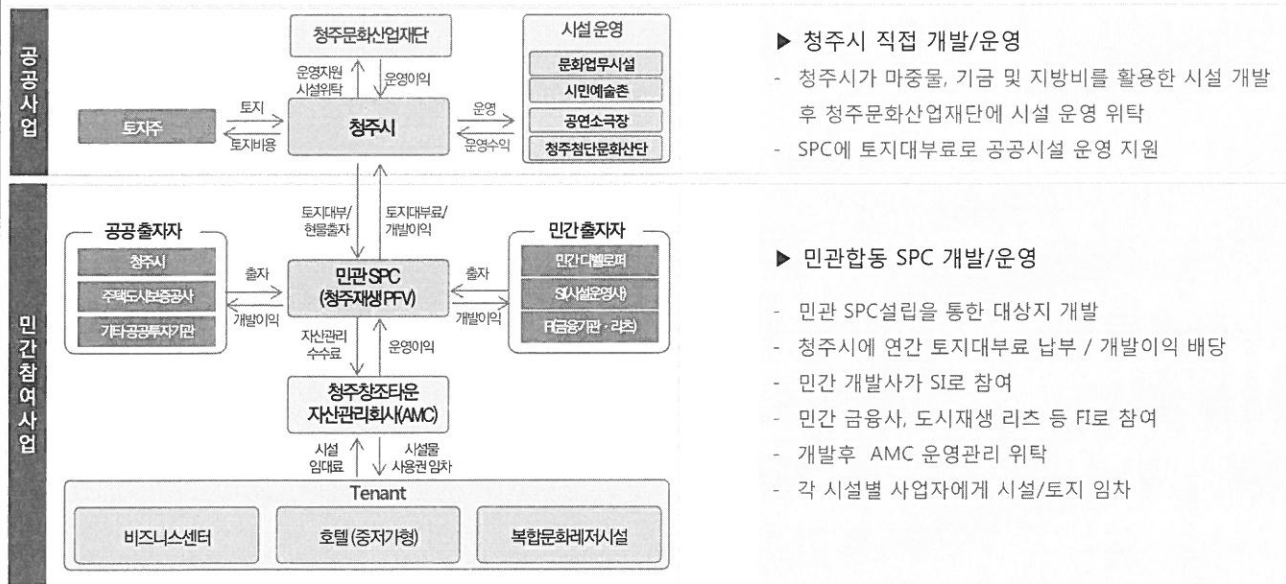
1. 사업추진체계

2. 사업추진협의회 구성 및 운영

1. 사업추진체계

한국도시설계학회 충청지회 전문가 세미나 발표자료

➡ 사업추진체계

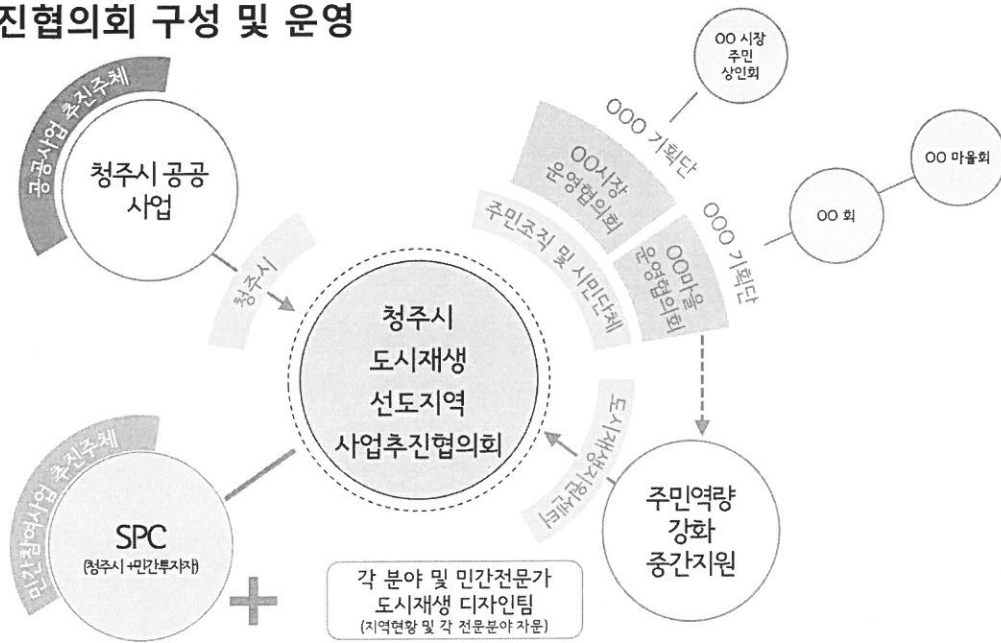


공공사업: 청주시 직접 개발/운영 (문화산업진흥재단 운영 위탁)
민간참여사업: 민관 SPC 개발(자산관리회사 운영)

2. 사업추진협의회 구성 및 운영

한국도시설계학회 충청지회 전문가 세미나 발표자료

☞ 사업추진협의회 구성 및 운영



활성화계획 승인 신청 후, 도시재생 선도지역 사업추진협의회 구성을 통해 지속적인 주민의견 수렴 및 사업 추진에 대한 이해관계 조율 추진

27

05

공공사업 추진계획

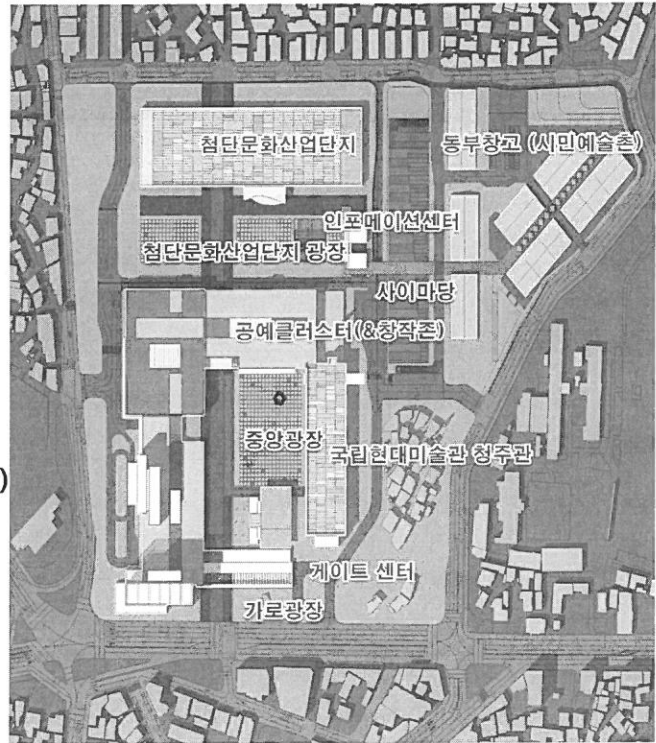
1. 공공사업 추진현황
 - 선도사업(마중물사업)
 - 부처 연계사업
2. 주요 이슈 및 추진방안

☉ 선도사업(마중물) 개요

- ▷ 사업기간 : 2014년 ~ 2017년
- ▷ 사업비 : 500억원(국비 250, 시비 250)
- ▷ 주요내용
 - 기반시설 정비(상당로 확장 및 이면도로 체계 정비 196억원)
 - 문화업무시설 건립(공예클러스터 및 창작촌 구축 260억원)
 - 중앙광장 및 공연소극장 조성(25억원)
 - 주변지역 연계사업 및 주민역량강화 등(19억원)

☉ 부처 연계사업 개요

- ▷ 사업기간 : 2014년 ~ 2018년
- ▷ 사업비 : 896억원(국비 753, 지방비 128, 민자 15)
- ▷ 주요내용
 - 국제공예비엔날레 및 공예페어 (70억원)
 - 국립현대미술관 청주관 건립 (628억원)
 - 시민예술촌(동부창고) 조성 (75억원)
 - 안덕별 예술의 거리 상권활성화 사업 (60억원)
 - 문화콘텐츠타운 조성사업 등 (63억원)



29

1. 공공사업 추진현황

☉ 공공사업(마중물 사업) 주요 추진현황

기반시설정비사업
상당로, 상당로 302번길
확장 등 이면도로 정비
(사업비 196억원)

- 상당로 확장공사
 - 위치 : 청대사거리 ~ 내덕칠거리
 - 사업량 : 도로확장 L=0.7km, B=25m → 35m(10m 확장)
 - ▶ 1공구(도로시설과) : 청대사거리 ~ 내덕삼거리 L=0.3km
 - ▶ 2공구(도시재생과) : 내덕삼거리 ~ 내덕칠거리 L=0.4km
 - 사업비 : 22,000백만원(공사비 4,700, 보상비 17,000, 설계 등 300)
 - ▶ 1공구(도로시설과) : 12,200백만원(공사 2,200, 보상 10,000)
 - ▶ 2공구(도시재생과) : 9,800백만원(공사 2,500, 보상 70,000, 설계 등 300)
 - 사업기간 : 2015. 06. ~ 2017. 12.(2015. 10. 14. 용역중지)
 - ※ 실시계획 인가 및 2공구에 대한 보상계획 열람 공고 중(12월 보상개시 예정)
- 상당로 302번길 확장공사
 - 위치 : 내덕삼거리 ~ 동부창고
 - 사업량 : 도로확장 L=0.45km, B=8m → 19.5m
 - 사업비 : 7,000백만원(공사비 1,800, 보상비 5,000, 설계 등 200)
 - 사업기간 : 2015. 07. ~ 2017. 12.(2015. 10. 29. 용역중지)
 - ※ 활성화계획 승인 지연에 따른 도시관리계획 변경결정 지연으로 용역중지 중
- 덕벌로 및 주변지역은 민간 및 공공사업 추진상황에 맞추어 공사 추진

30

The map illustrates the proposed expansion of Sangmyong Road, starting from its intersection with National Route 7 and extending eastwards. Key elements include:

- Proposed Expansion Sections:**
 - Section 1: From the intersection with National Route 7 to the intersection with Daesung Middle School Road, with a length of $L = 0.30\text{ km}$.
 - Section 2: From the intersection with Daesung Middle School Road to the intersection with Daesung High School Road, with a length of $L = 0.40\text{ km}$.
 - Section 3: From the intersection with Daesung High School Road to the intersection with National Route 7, with a total length of $L = 0.70\text{ km}$.
- Cross-Sections:**
 - B-B' STA 0+473.00:** Shows a cross-section of the road with a width of $B = 33.0\text{ m}$. It includes details for the road surface, sidewalks, and surrounding infrastructure.
 - A-A' STA 0+140.00:** Shows a cross-section of the road with a width of $B = 35.0\text{ m}$. It includes details for the road surface, sidewalks, and surrounding infrastructure.
- Landmarks and Roads:**
 - Chongwon Police Station (청원경찰서)**
 - Chongwon District Office (청원구청)**
 - National Route 7 (국도 7호선)**
 - Sangmyong Road (상당로)**
 - Daesung Middle School (대성중학교)**
 - Daesung High School (대성고등학교)**
 - Gyeongin Expressway (경인고속도로)**
 - City Planning Line (도시계획선)**
 - City Regeneration Frontier Area (도시재생 선도지역)**
 - Korea National Training Center (한국선수촌)**
- Other Features:**
 - Compass rose indicating North (N).
 - Scale bar showing distances in meters (0, 10, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 90, 100).
 - Labels for various streets and landmarks throughout the area.

1. 공공사업 추진현황

- 58 -

1. 공공사업 추진현황

한국도시설계학회 충청지회 전문가 세미나 발표자료

◎ 공공사업(마중물 사업) 주요 추진현황

문화업무시설 건립
공예클러스터/창작존
(사업비 260억원)

- 공예클러스터 및 창작존 조성을 위한 기본 구상 협의 및 평면계획 작성
- 문화예술과, 문화산업진흥재단과 시설 조성 및 운영에 대한 구체적 계획수립 필요
- ※ 민간사업자 공모 시 문화업무시설에 대한 도입시설, 규모, 운영계획 등을 제시하고 복합문화레저시설과 연계계획을 수립하여 공모 할 수 있도록 추진

중앙광장 및
공연소극장 건립
(사업비 25억원)

- 건축 기본구상을 통해 기본적인 콘셉트 설정
- 국립현대미술관 기본설계 시 중앙광장에 대한 구체적인 협의필요
- ※ 민간사업자 공모 시 도입시설, 규모, 운영계획 등을 제시하고 민간투자 시설들과 연계계획을 수립하여 공모 할 수 있도록 추진
- ⇒ 민간사업자 선정 후 문화업무시설 등 공공시설과 함께 기본 및 실시설계 추진

주변지역 연계사업
및 주민역량강화
(사업비 19억원)

- 선도지역 구역조정에 따라 동부창고 ~ 수암골 연계 특화거리 조성 사업 10억원 및 내덕2동에 대한 주민역량강화 사업비 4억원 계획(활성화계획 수립비 5억원)
- ⇒ 도시재생지원센터를 통해 주민역량강화 및 연계사업에 대한 계획 수립 및 시행

33

1. 공공사업 추진현황

한국도시설계학회 충청지회 전문가 세미나 발표자료

◎ 공공사업(부처 연계사업) 주요 추진현황

동부창고
시민예술촌 조성
(현재까지 3개동
사업비 68.5억원)

- 34동 문화예술커뮤니티 조성완료(문화체육관광부 시각예술디자인과)
(강당, 음악연습실 및 목공예연습실 등 근로자, 문화예술인, 시민예술가 등의 창작공간)
- 35동 공연예술 종합연습장 조성완료(문화예술위원회)
(대/중/소 연습실 등 지역예술인들에게 우수한 공연연습시설을 저렴하게 제공)
- 36동 생활문화센터 2016년 조성 완료예정(문화체육관광부 지역전문문화과)
(동아리 창작공간, 커뮤니티공간 등 지역민에게 문화여가, 생활문화 참여 및 소통공간 제공)
- ※ 문화예술과(문화재단)에서 연초제조창 역사관 등 동부창고 마스터플랜 수립 중

국립현대미술관
청주관 건립
(사업비 628억원)

- 사업기간 : 2012. ~ 2019.
- 규 모 : 전시형 수장고 19,856㎡(지상 5층, 수장규모 약 10,000여점)
- 도입시설 : 수장 및 전시시설, 보존연구센터, 관리 및 서비스 시설 등
- ※ 2016년도 기본 및 실시설계(47억원), 운영계획 수립에 따라 도입시설 구체화
- 청주시 역할
 - ▶ 미술관조성에 따른 주차장 조성 위치, 규모 및 사업비 분담 등 협의
 - ▶ 공예클러스터, 중앙광장 및 공연소극장 등 연계사업에 대한 의견 수렴 및 협의

34

2. 주요 이슈 및 추진방안

◎ 공공사업 주요 이슈 및 추진방안

- ▶ 문화업무시설 내 공예클러스터 / 창작존 조성 및 운영계획에 대한 구체화 필요
 - ⇒ 12월까지 구체적인 계획을 수립하고 민간사업자 공모 조건에 반영
 - ⇒ 투자유치과/기업지원과/문화산업진흥재단/센터와 함께 선도사업과 상승효과를 낼 수 있는 시설에(서울옥션 등) 대한 지속적인 발굴 및 유치 노력
- ▶ 12월 중 동부창고에 대한 마스터플랜 수립 완료 예정
 - ⇒ 선도지역 건축 기본구상에 반영하고 부처 연계사업으로 추진토록 협의
- ▶ 국립현대미술관(300대), 공예클러스터(240대) 및 동부창고(100대) 전용 주차장 (약640대 이상) 조성을 위한 사업비 약 150억원 확보방안 마련
 - ⇒ 주차장 위치, 규모 및 사업비 분담 등에 대해 국립현대미술관과 협의 추진
- ▶ 활성화계획 승인지연에 따른 2015년도 사업비 250억원 집행률(약 1%) 저조
 - ⇒ 12월 승인예정으로, 상당로 확장공사 보상업무 위탁 등을 통한 집행률 제고

35

06

민간사업 공모 추진계획

1. 민간사업자 주요 의견
2. 주요 이슈 및 문제점
3. 민간사업 공모 추진방안
4. 세부 추진계획

☞ 사업 개요

▷ 위치 : 연초제조창 전면부 및 본관동 일원

▷ 대상시설

- 비즈니스 센터, 호텔, 복합문화레저시설

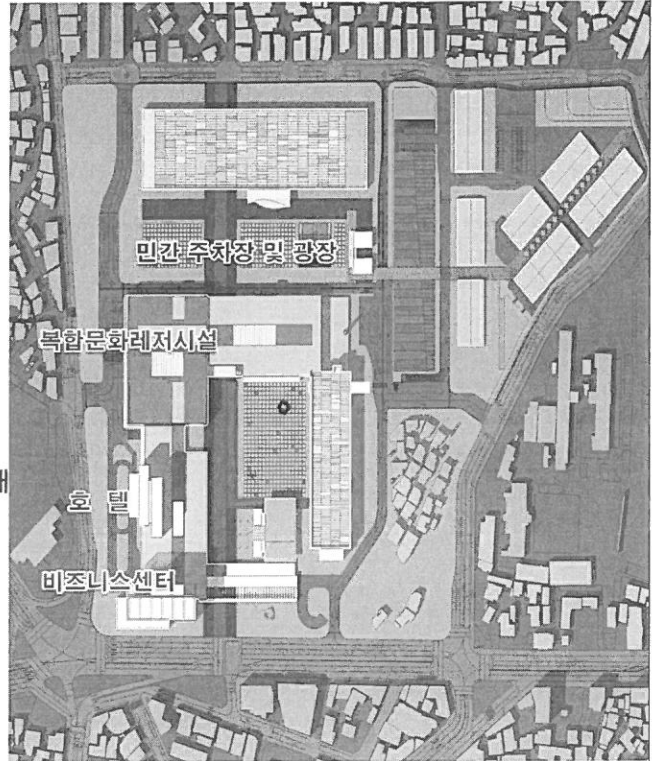
▷ 부지면적 : 토지 약 30,750㎡

- 비즈니스센터/호텔 : 토지 약 12,900㎡ 현물출자/매각
- 복합문화레저시설 : 토지 약 19,200㎡, 건물 약 25,600㎡
- 본관동 북측 건물 약 25,600㎡(지상 5층) 임대(리모델링)
- 주차장 : 토지 약 11,000㎡(첨단문화산업단지 내 주차장) 임대

▷ 사업방식

- 공모를 통한 민간공동 투자사업(리츠 / PFV 등)

▷ 사업비 : 약 1,620억원(토지비 제외)



37

2. 주요 이슈 및 문제점

☞ 민간사업자 주요 의견

비즈니스센터
지식산업센터
전문 개발사

- 청주 오피스 시장의 비활성화 및 복합개발에 따른 복잡한 사업 구도는 단점이나 전체적인 사업구상과 기금 및 청주시의 지원은 매력적 요소 (자체사업 시행자로 임원진 보고 후 추가협의 필요, 구로공단 등 지식산업센터 다수 개발/우호적 입장)
- 공공의 오피스 수요 일부 분담 시 사업참여 가능성 상승
⇒ 기업지원과에서 추진 중인 스마트 융복합 지원센터 등과 같은 공공 비즈니스 지원시설들을 비즈니스센터에 일부 유치 할 수 있도록 협의 추진
- ※ 세종테크노밸리 분양완료(1만2천평, 117개실)
청주테크노 S타워 분양 중(7천7백평, 138개실 중 약 34% 분양완료)

호텔
호텔 개발/
운영사

- 현재 청주 호텔시장의 운영수익은 양호하지 못하나 오송, 오창 등 산업단지 입지에 따른 신규 사업검토 지속 추진 (수익성 측면에서 저가 중국관광객 보다 비즈니스 수요 중요)
- 문화시설 등 선도사업과 시너지가 예상되나 리스크가 큰 만큼 타 시설 건립 후 후속 개발 및 개별 소유권 확보 방안 검토 필요
- ※ 상시 운영비(인건비)로 인해 투자에 대해 보수적 입장
- 수도권 외 호텔은 대부분 공공기관, 지역 자본으로 조성되므로 지역 투자자 확보노력 필요
⇒ 중원산업(라마다) 사업확장, 효성병원의 의료관광 및 기타 투자자 의향 확인 중

복합문화
레저시설
복합개발사업자 및
대형 건설사 등

- 시설규모 및 업종 제한 등 제약사항이 많아 경쟁력은 낮음
- 시장수요에 맞는 규모설정과 문화-엔터테인먼트 기능도입, 광장 및 주변 시설을 활용한 특색 있는 명소로 조성 시 사업성은 있을 것으로 판단됨
- ※ 수익시설로 선도지역 투자에 대해 가장 적극적 입장
⇒ 비즈니스센터 및 호텔 사업자 확보 시 다수의 기업에서 사업참여 가능

38

2. 주요 이슈 및 문제점

◎ 주요 이슈 및 문제점

- ▶ 사전의향 조사결과 선도사업 전체 구상에 대한 관심과 비 수도권의 수요/사업성 측면에 대한 우려로 **사업에 대한 긍/부정적 요소 혼재**
- ▶ 활성화계획은 세부 사업기준을 포함하지 않는 행정계획으로, 이를 기준으로 한 **민간 사업자의 사업성 검토 한계**
- ▶ 활성화계획 수립 시 불허시설 및 사업규모 제한 등에 따른 경쟁력 약화 및 수익성 저하 우려로 주택도시기금의 자본금 출자, 사업비 융자/대출보증 지원 및 우리시의 토지현물출자 조건 제시에도 불구하고 **민간사업자의 공모 참여 불확실**

39

3. 민간사업 공모 추진방안

◎ 민간사업 공모 추진방안

- ▶ 민간사업자의 적극적인 사업참여 검토를 위해 사업 성공 요소에 대한 **적극적인 홍보와 사업조건에 대한 명확한 기준 제시**
(시설별 수요, 허용용도/시설면적, 주택도시기금 금융조건 등)
- ▶ 민간사업자 관심유도 및 적극적 사업홍보를 위해 투자설명서 작성 ⇒ 한국부동산개발 협회, 대한부동산학회 등 관련 단체에 사전 자료배포 후 공식적인 투자설명회 개최
⇒ **설명회 장소(서울 예정) 확보 등 국토부 적극협조 예정으로 추후 세부계획 수립**
- ▶ **민간 전문가 및 도시재생지원센터를 활용한 투자설명서, 공모지침서 작성 및 투자설명회 개최**
※ 민간투자 유치 성공을 위해 부동산 개발, 회계, 법률 관련 지역 및 외부 전문가의 참여로 지역사회 동의 및 사업성 확보 필요
- ▶ **비즈니스센터 및 호텔 등 민간사업 시설 내 투자 및 입주 가능한 민간/공공시설을 적극적으로 발굴 및 유치** ⇒ 투자유치과, 기업지원과, 재단, 센터와 함께 스마트 융복합 지원센터와 같은 비즈니스지원시설 등을 유치 할 수 있도록 협력 추진

40

4. 세부 추진계획

한국도시설계학회 충청지회 전문가 세미나 발표자료

㉠ 세부 추진계획 : 사업추진협의회 구성 및 운영

기 간	2015. 12월 ~ 민간사업자 선정 시
구 성	<p>20인 이내</p> <ul style="list-style-type: none"> - 회장 : 부시장 (간사 : 도시재생과장) - 주민대표 : 5명(내덕1·2, 우암, 중앙, 성안동 대표) - 시 의 원 : 2명(선도지역, 성안동 등) - 단 체 : 2명(문화 및 경제 등 관련 단체) - 전 문 가 : 10명 내외(총괄코디네이터 및 민간전문가 등)
회의개최	<p>민간투자 공모지침 확정 시 까지 격주 개최</p> <ul style="list-style-type: none"> - 민간공모 실무작업반에서 안건 작성 및 회의결과 보고
운영지원	도시재생지원센터에서 지원

※ 민간사업자 선정 시 사업추진 주체를 중심으로 협의회 재구성

41

4. 세부 추진계획

한국도시설계학회 충청지회 전문가 세미나 발표자료

㉠ 세부 추진계획 : 투자설명서 작성 및 투자설명회 개최

기 간	2015. 12. 22(화)
주요내용	투자여건, 사업홍보 및 주요 조건 등
추진방안	도시재생지원센터(사업지원팀) 작성 및 개최 지원
자료배포	관련협회 등을 통한 자료 사전배포
경 비	선도사업비(민간경상보조) 활용(국토교통부 협의완료)

※ 설명회개최 : 주택도시보증공사 서울서부지사(여의도)

42

4. 세부 추진계획

◎ 세부 추진계획 : 민간투자 공모 지침(안) 작성

기 간

2015. 12월 ~ 2016. 1월

주요내용

사업조건, 평가, 선정, 재원조달 및 실시협약 등

추진방안

민간전문가 자문위원 선정, 실무작업반 구성

- 민간전문가 : 총괄코디네이터, 지역 전문가, 부동산개발, 회계, 법률 및 금융 등 최소인원으로 실질적인 자문 추진
- 실무작업반 : 도시재생과 도시전략팀, 도시재생지원센터 사업지원팀, 국토교통부 금융지원팀(LH, 주택도시보증공사), 용역사

자 문 비

선도사업비(민간경상보조) 활용(국토교통부 협의완료)

07

향후 추진계획

1. 향후 추진계획

한국도시설계학회 충청지회 전문가 세미나 발표자료

2015. 12. 22

사업추진협의회 구성 및 민간전문가 위촉
투자설명서 작성 및 투자설명회 개최

2015. 12.

국가도시재생특별위원회 심의 및 승인(국토교통부)

2015. 12. ~ 2017. 06.

상당로 확장 및 상당로 302번길 확장공사 추진

2016. 01. ~ 06.

민간사업자 공모 및 민간사업자 선정

2016. 03. ~ 2017. 12.

문화업무시설 등 선도사업 추진

2016. 07. ~

민간투자 사업 및 부처 연계협력 사업 추진

45

한국도시설계학회 충청지회 전문가 세미나 발표자료

감사합니다.