도시재생활성화지역 내 골목길 재생사업 가이드라인 연구

정지원*, 유해연**, 이재영***
*숭실대학교 건축학과 석사과정
***숭실대학교 건축학부 부교수, 공학박사
****숭실대학교 건축학부 건축학전공 학사과정
e-mail:zenism@ssu.ac.kr

A Study on the Guidelines for Alleyway Regeneration in Urban Regeneration Area

Ji-Won Jeong*, Hae-Yeon Yoo**, Jae-Young Lee***

*Master's Course Student, Dept. of Architecture, Soongsil University

**Associate Professor, Ph.D., Dept. of Architecture, Soongsil University

***Undergraduate Student, Dept. of Architecture, Soongsil University

요 약

본 연구는 도시재생활성화지역 또는 소규모정비사업 등 노후주거지 내 골목길 재생사업을 위한 가이드라인의 개선 방향을 제안하는데에 목적이 있다. 연구의 절차는 첫째, 논문, 보고서 및 지자체 용역 보고서에 대한 선행연구를 진행하였으며 둘째, 골목길 재생 가이드라인을 분석하였고, 셋째, 앞서 살펴본 내용과 분석을 바탕으로 도시재생활성화 지역 내골목길 재생사업 가이드라인 개선방향을 제안하였다.

1. 서론

1.1 연구배경 및 목적

1980~1990년대에 건설된 다가구, 다세대 주택이 밀집되게 되면서 자연스럽게 만들어진 골목길은 이웃과 만나는 소통의 장소로 사용되었었다. 시대가 변함에 따라 한 가구당 자동차의 수가 많아지고 이에 저층노후주거지의 골목길은 차들이 주차되어 있으며, 좁은 골목길에 지나다니는 차로 인해 보행자가 위협을 받고있는 실정이다. 또한 관리의 미흡으로 노후된 담장이나 계단 등 인프라에 대한 노후도도 굉장히 높다. 이러한 문제를 해결하고자 등장한 골목길 재생사업은 노후저층주거지 재생 사업과 연계하여 함께 진행되어왔다. 이전의골목길 재생사업은 물리, 환경적 정비사업에서만 그쳐왔지만지속적인 운영과 관리를 위해 사용자가 참여하여 공동체를통한 정비사업을 진행하고 있다.

골목길 재생사업이 확대되고 있는 시점에서 가이드라인의 부재와 있다 하더라고 간략한 가이드라인으로 인해 명확한 방향성이 부족하며 해당 지자체의 역할과 의지에 따라 매우 다른 결과가 도출되는 등의 한계가 존재한다. 이에 따라 보편 적이고 활용가능한 가이드라인의 필요성이 부각되고 있다.

* 이 논문은 2020년도 한국연구재단 연구비 지원에 의한 결과의 일부임. 과제번호:NRF-2020R1A2C1006354

따라서 본 연구의 목적은 도시재생활성화지역 또는 소규모 정비사업 등 노후주거지내 골목길 재생사업을 위한 가이드라 인의 개선 방향을 제안하는데 있다. 이를 위해 기존 가이드라 인을 분석하여, 한계와 시사점을 밝히고 이를 개선하는 방향 을 제안하였다.

1.2 연구방법 및 절차

본 연구를 위해 논문, 보고서 및 지자체 용역 과업지시서, 골 목길 재생 가이드라인을 통한 문헌연구가 진행되었으며, 이를 바탕으로 골목길 재생사업의 활성화 방안을 제안하였다.

연구의 절차는 첫째, 골목길 재생사업의 개요 및 정책(제도)에 대한 선행연구가 진행되었으며 둘째, 골목길 재생사업의 가이드라인을 분석하였다. 셋째, 앞서 살펴본 내용과 분석을 바탕으로 골목길 재생사업 가이드라인 개선방향을 제안하며 연구를 마무리하였다.

2. 골목길 재생사업의 이해

2.1 선행연구고찰

골목길 재생사업이란 「골목길 재생 활성화 및 지원에 관한 조례」 제2조(정의)에 따라 골목길의 보전가치가 있고, 관리 및 개선이 필요한 지역에서 경제적·사회적·물리적·환경적·

으로 골목길을 활성화하기 위해 선정된 지역에서 골목길 재생 실행계획에 따라 시행하는 사업을 뜻한다.

서울시(2018)는 골목길의 다양성과 확장성을 고려하여 골 목길의 너비 및 용도에 따라 골목길의 규모에 따른 유형을 3 가지로 나눠 설명하였으며 다음과 같다.

[표 2] 골목길 유형

[유형1]	사람 중심	차도가 아닌 사람 중심의 길 (로드뷰가 없는 길)
자동차가 다니지 못하는 길로서 너비 4m 미만의 주거 중심의 보행로 [유형2] 중앙선이 없는 보차혼용 형태로서 너비 8m 미만의 보행중심의 생활도로	보행 중심	"로"가 아닌 "길" : 가짓길 (4m 미만)
	대지 중심	건축물의 대지에 상당부분 접 해야 함: 사잇길
	보행 중심	차량 통행이 가능하지만 보행 중심의 보차 혼용로
	상업 가능	상업활동이 가능한 소로 : 근 린 생활가로 (8m 미만)
	계획 중심	계회적으로 구획된 주거지 골 목길: 다세대, 다가구, 단독주 택 등 생활소로
[유형3] 중앙선이 없는 보차혼용 형태로서 너비 12m 미만의		
이면가로		

(출처: 서울특별시, 서울시 골목길 재생 기본계획, p.35)



[그림 1] 골목길 생태계 명칭 (출처: 서울특별시, 서울시 골목길 재생 기본계획, p.29)

골목길 재생사업은 낙후되어 가고 있는 골목길의 실질적 가치를 높일 수 있도록 인프라를 구축하며 가치가 있는 골목길을 보존함으로 도시의 자원화 할 필요성과 노후 저층주거지에 대한 대안 사업으로 지역 특징에 맞는 골목길 재생사업의 필요성이 대두됨에 따라 추진되었다(서울시 도시재생실 재생정책과, 2021). 골목길 재생사업을 통해 상하수, 도시가스 등의 미흡한 기초 생활 인프라와 휴게시설, 주차장, 택배서비스등 생활 편의 인프라를 개선하고 노후 담장의 개축 및 수선과도로 정비를 통해 정주 환경개선을 진행한다. 또한, 물리적 환경정비에서 더 나아가 지속적인 골목 재생을 위해 공동체 기반 주민참여형 정비를 시행함으로써 주민 참여를 기반으로 골목길 재생 방안에 대해 자발적인 참여를 유도하고 있다.

골목길 재생사업의 경우 서울특별시에서 '18년 시범사업을 시작으로 가장 활발하게 이뤄지고 있으며, '21년에 골목길 재생사업 10개소가 처음으로 완료되었다. 인천의 경우 '21년부터 인천형 골목길 재생사업이 본격적으로 추진되고 있다. 광주시 동구는 주민들 스스로 골목공간의 물리적 재생과정에서 공동체가 회복되는 것을 목표로 두고 있는 주민주도형 골목 재생 로컬랩 공모사업을 추진 중에 있다.

3. 골목길 재생사업 가이드라인 분석

골목길 재생사업와 관련된 조례로 「골목길 재생 활성화 및 지원에 관한 조례」가 있으며, 이 조례는 '22.05월 기준, 서울특별시, 인천광역시, 부산광역시 자치단체에 제정되어 있다. 광주 동구의 경우「광주광역시 동구 골목재생 활성화 조례」로 시행중이며, 전라북도 전주시는 「전주시 저층주거지골목길 정비 및 집수리 지원에 관한 조례」로 집수리 지원과함께 조례가 제정되어 있음을 확인하였다. 조례가 제정된 지역을 기준으로 골목길 재생사업 가이드라인 혹은 기본계획이 있는 곳(서울, 인천)을 중심으로 분석을 진행하였다.

3.1 서울특별시 골목길 재생 가이드라인

서울특별시 골목길 재생사업은 '18년도에 골목길 재생 기본계획(공통 가이드라인)을 수립하였으며 '19년도에 「서울시 골목길재생 활성화 및 지원에 관한 조례」를 제정하였다. 생활여건이 열악하여 도시재생이 필요한 노후·불량 주거지역 및 상업골목 지역을 대상으로 사업을 진행하며 사업 추진 방향은 골목길의 실질 가치를 높이고 일과 삶과 놀이가 어우러지는 쾌적한 정주여건의 구축이다(서울시, 2020). 또한 공공과 민간이 협력하여 주민중심으로 지속적 성장을 위한 골목 관리체계를 구축하고자 하였다. 이에 맞춰 4가지의 핵심사

업을 설정하였고, 세부적인 추진전략을 작성하였다.

[표 3] 서울시 골목길 재생 핵심사업

핵심사업	추진전략		
위험하고 취약한 삶의 기반 극복	사람중심의 골목길 및 주거환경 개선		
	- '20년도 골목길 재생사업 지속확대		
	- 실행중심의 사업추진 체계 개선		
	- 시민체감형 다양한 사업아이템 발굴 지원		
	- 골목길 재생 '컨설팅단' 구성, 운영 추진		
	지속가능한 시스템 마련을 위한 공동체 활성화		
골목길 재생주체	- 골목길 재생 엑스포 개최		
형성 및 지역	- 골목길 재생 관계자 통합 워크숍 추진		
공동체 활성화	- 골목길 재생 분야 대학생 공모전 추진		
	- 골목길 재생 서포터즈 모집 운영		
서울형 골목길	주민 필요사업과 市추진사업의 효율적 연계체계		
재생 협력체계	구축		
구축	- 사업효과 극대화를 위한 연계사업 적극 지원		
지속적인	추진과정을 시민과 함께 공유하는 '모니터링' 추진		
관리체계 마련	- 골목길 재생 모니터링 평가체계 구축 및 운영		

(출처: 서울특별시 도시재생실, '20년 서울형 골목길재생 활성화 계획)

서울시는 인프라 및 안전 부문, 편의 서비스, 공동체, 건축 부문에 대하여 가이드라인을 세웠으며 각 부문의 가이드라인 은 부문을 구성하는 요소들을 세부적으로 분리하였으며 이에 맞춰 목표를 설정하였고, 배치 및 마감재 등과 같은 규정내용 을 설정하였다.



[그림 2] 서울시 골목길 가이드라인 (출처: 서울특별시, 서울시 골목길 재생 기본계획, p.223, 228)

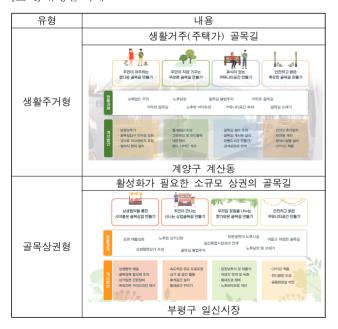
3.2 인천광역시 골목길 재생 가이드라인

인천광역시의 경우 '19년도에 「인천광역시 골목길재생 활성화 및 지원에 관한 조례」를 제정하였으며 '21년도에 골목길 재생 기본계획을 수립하였다. 골목길 재생을 위한 기본계획 수립을 위해 '도시재생 현황조사 및 분석, 골목길 재생의 내용, 실행계획2)' 순으로 분류하여 진행하였다.

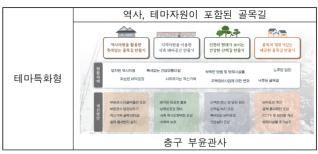
인천광역시 내 전체 대지에 접한 보행 위주의 길로 재생이 필요한 골목길 대상으로 선정되며, 선정기준은 인천의 특색 이 나타나는 역사문화 관련 골목길이거나 정비구역 해제지역 및 골목길 재생 사업에 적극적인 군·구 지역이여야 하고 특정 지역에 집중되지 않도록 한다(인천시, 2021).

인천광역시는 골목길의 유형에 따라 크게 3가지의 유형으로 나눠 진행하였으며, 유형에 따른 대상지별 컨셉 및 추진전략을 세워 진행하였다.

[표 4] 유형별 사례



2) 인천광역시, 인천광역시 골목길 재생 기본계획(요약), p.1, 2021



(출처: 인천광역시, 인천광역시 골목길재생 기본계획(요약), pp.4, 6-7)

인천광역시는 사업추진을 위해 물리적 환경개선, 골목상권 활성화, 도시관리체계마련, 지속가능한 공동체로 구분하였으 며, 주요 내용은 다음 표와 같다.

[표 5] 인천광역시 사업내용

구분	주요내용
물리적 환경개선	- 골목지역의 문제점을 개선하고 쾌적한 삶의 기반 구축 - 안전한 기반시설과 편리한 생활서비스 제공으로 매 력적인 정주공간 회복
골목상권 활성화	- 골목길재생으로 인한 유동인구의 유입으로 골목길 경제 활성화 - 주변상권형성과 건축행위 활성화로 일자리 창출
도시관리체 계마련	- 골목길이 간직한 교유한 특성과 문제점을 파악하여 세심한 대책 수립 - 다양한 골목, 지속적 성장으로 골목자산의 미래세 대 승계
지속가능한 공동체	- 주민이 중심이 되는 골목길 재생으로의 전환 필요 - 커뮤니티 활성화, 주민역량강화로 공동체 형성 및 주민 자치능력 향상

(출처: 인천광역시, 인천광역시 골목길 재생 기본계획(요약), p.2)

인천은 공공부문, 공공+민간부문, 편익·서비스 부문으로 나눠 가이드라인을 제시하였으며 각각의 가이드라인은 기본방향을 가지고 세부적인 가이드라인을 제안하였다. 공공부문의 경우 보행자의 공간으로 조성하기 위한 골목길 보행환경, 골목길 특색에 맞는 강조색 및 보조색을 추출하여 색채 브랜드를 강조하는 골목길 고유색채를 설정하였고, 공원 및 녹지의 위치와 공공시설물의 통합 디자인 권장과 같은 내용이 담겨 있다. 공공+민간부분은 건축 부문으로 건축물의 배치와건축물의 형태 및 외관과 같은 가이드라인을 제시했으며 건물의재료 및 색채의 경우 친환경 재료 및 재료 자체의 색을사용할 것을 권장하였다. 마지막으로 편익·서비스 부문은 골목길에 거주하고있는 주민들의 필요 분석을 통해 유용한 서비스와 시스템을 적용하는 부문으로 공동체 구성, 공공 및민간 재배치 등과 같은 소프트웨어적인 측면에서 정비되는 부분이다.



[그림 5] 골목길 재생 공공부문 가이드라인 (출처: 인천광역시, 인천광역시 골목길 재생 기본계획(요약), p.8)

4. 골목길 재생사업 가이드라인 개선방향 제안

본 도시재생활성화지역내 골목길 재생사업 가이드라인 개선 방향을 제안하기 위해 서울특별시와 인천광역시의 가이드라 인을 살펴보았으며, 이를 바탕으로 가이드라인 개선방향을 제시하고자 한다. 개선방향은 크게 '물리·환경정비, 사용자기 반 프로그램 정비, 운영·관리체제 정비' 3가지로 나눠 제안하 였다.

먼저 골목길 재생사업에서 가장 많은 비중을 차지하는 물리·환경 정비적 측면에서는 경사지 및 계단, 도로, 보도와 같은 도로관리와 노후 담장 및 주택 등과 같은 주택과 연계된관리와 같이 저층 주거지역의 골목길에 대한 물리적 정비가시행되어야 한다. 또한 골목길 활성화를 위해 이웃들과 소통할 수 있는 공간으로 재생하고 공간에 대한 활용방안를 제시하여야 한다. 더불어 간판 정비 등 노후화된 물리적 환경개선도 함께 이뤄져야 한다.

두 번째로 사용자 기반 프로그램 정비 측면에서는 지속적인 골목길 재생이 이뤄지기 위해 주민협의체 또는 상인회 구성을 통해 지역 공동체를 회복하고 활성화를 해야한다. 주민 참여를 기반으로하여 리빙랩, 워크숍, 답사와 같은 주민참여 프로그램을 통해 골목길 재생 방안에 대한 아이디어 도출을 진행하고 주민들의 관심을 고취시켜 자발적 추진을 유도해야한다.

운영·관리체제 정비 측면은 골목길 재생사업이 시작하는 단계부터 물리적 환경 정비와 공동체 기반 주민참여형 정비 이후까지 통합적으로 관리 및 운영하기 위한 관리 체제가 필 요하다. 지속적인 모니터링 및 지원을 위한 추진주체 마련 또 한 이뤄져야 한다.

5. 결론

본 연구는 도시재생활성화지역 내 골목길 재생사업을 위한 가이드라인 개선 방향에 대해 제안하는 것에 목적이 있으며 이를 위해 서울특별시와 인천광역시의 골목길 재생사업 가이 드라인에 대해 분석하였고 이러한 내용을 바탕으로 골목길 재생사업 가이드라인 개선방향을 제안하였다. 첫 번째, 물리적, 환경 정비적 측면에서 도로 관리와 주택과 연계된 시설물들의 관리가 진행되어야 하며 또한 골목길 활성화를 위해 소통의 공간을 재생 및 활용방안을 제시해야한다. 두 번째, 사용자 기반 프로그램 정비 측면으로 지속적인 골목 재생을 위한주민협의체 및 상의회 구성을 해야하며 리빙랩, 워크숍 등과같은 주민 참여 프로그램을 진행하여야 한다. 마지막으로 운영·관리 체제 정비로 골목길 재생사업에 있어 지속적이고 통합적인 운영. 관리를 위해 관리 체제는 필수적으로 필요하며또한 모니터링을 위한 추진주체도 마련되어야 한다.

본 연구는 골목길 재생 활성화 및 지원 조례가 제정된 곳을 중심으로 가이드라인을 분석하고자 하였으나, 서울특별시와 인천광역시의 자료만 얻을 수 있었기에 분석의 수가 적다는 것에 한계가 있다. 그러나 골목길 재생 가이드라인의 필요성이 부각되고 있는 시기에서 매우 유의미한 연구라 볼 수 있다. 현재 전주, 부산, 광주 등 다양한 광역시에서 가이드라인이 마련되었고, 국토부에서도 표준협회를 통해 교재개발을 진행하고 있다. 이에 향후 지자체별 가이드라인 및 국가 레벨에서의 기초교재를 통해 진행되고 있는 사례를 분석하여, 보다 실효성 있는 발전 방향이 모색되어야 할 것이다.

참고문헌

- [1] 서울시 도시재생실 재생정책과, "골목바람-서울형 골목 길 재생사업", 1월, 2021년.
- [2] 서울시 양천구청, "목3동 도시재생 뉴딜사업 공동체활성 화 지원 용역 과업내용서", 2월, 2020년.
- [3] 서울시 양천구청 혁신도시기획실, "목4동 골목길 재생사업 실행계획 수립 및 공동체 기반조성 용역 과업내용서", 3월, 2020년.
- [4] 서울시청 도시재생본부 재생정책과, "서울시 골목길 재생 정책 방향", 3월, 2018년.
- [5] 서울시청 도시재생실 재생정책과, "생활밀착형 시민체감 도 향상을 위한 '20년 서울형 골목길재생 활성화 계획", 11월, 2019년.
- [6] 송복섭, "골목재생사업 모니터링 평가 비교연구 대전 중교로와 청자·태양마을을 대상으로-", 한국주거학회논 문집 제37권4호, 4월, 2021년.
- [7] 서울특별시, "서울시 골목길 재생 기본계획", 5월, 2018년.
- [8] 인천광역시, 인천광역시 골목길 재생 기본계획(요약), 2022년
- [9] 인천광역시 재생정책과, 인천광역시 골목길재생 시범사업 공동체 기반조성 및 실시설계 용역 과업내용서, 2021년