



# 내덕 1동 도시재생 뉴딜사업 활성화 계획 소개

홍 의 동  
2020.05.



청주시 내덕1동 도시재생활성화계획

# ‘CONTENTS’

## I. 사업지역 특성 및 사업구상안

# I

## 사업지역 특성 및 사업구상안

- 
- 01. 사업지 개요
  - 02. 지역현황
  - 03. 현안분석
  - 04. 현장사진
  - 05. 사업구상(안)
-



## 01 사업지 개요

## 낙후된 불량주거 및 기반시설 정비를 통한 주거지 전반의 지역여건의 개선을 위한 도시재생활성화계획 수립

### 사업 개요

- 사업대상지 : 충청북도 청주시 청원구 내덕1동 일원
- 사업유형 : 주거지지원형 도시재생사업
- 사업명 : 내덕에 심다. 함께 키우다. 우리가 살다
- 사업기간 : 2019년 ~ 2022년(4년간)
- 사업비 : 27,400 백만원

(단위 : 백만원)

계	국비	지방비	공기업	민간	비고
27,400	8,000	12,600	6,800	-	

### 사업계획

- 융복합 문화거점 구축 : 지역 정체성 확립 및 창의적 공간을 조성하여 문화서비스 확충
- 거주환경 개선 : 유해공간 정비 및 사회환경 만족도 증진을 통한 거주환경 개선
- 지역특화가로 조성 : 생활문화가로 정비 및 도시농업 연계를 통한 지역 이미지 확립

### 진행 현황

- '18. 08. 내덕1동 도시재생뉴딜사업 선정
- '19. 08. 도시재생활성화계획 수립중





## 02 지역현황

### 거점시설의 교외화로 인한 내덕1동 외퇴 시작 최근 도시활력회복과 주민공동체 중요성 인식

#### 내덕1동의 변화모습

##### 거점시설의 교외화로 구도심 쇠퇴 시작

1. 청주역, MBC 등 도시 거점시설 외곽 이전
2. 지역경제 중심산업인 연초제조창 폐쇄(2004년)
3. 낙후된 환경의 노후 저층 밀집주거지

##### 도시활력 회복과 주민공동체의 중요성 인식

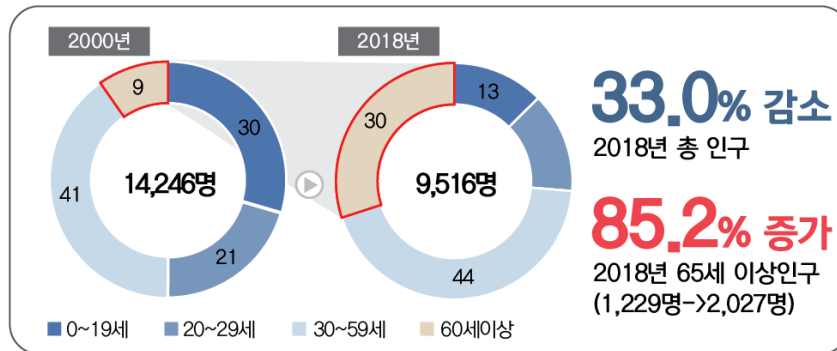
1. 초고령화사회 진입(21.3%)
2. 청주농업고등학교와 소통 및 상생협력 추진
3. 주민과 문화단체 협력 및 다양한 활동 추진



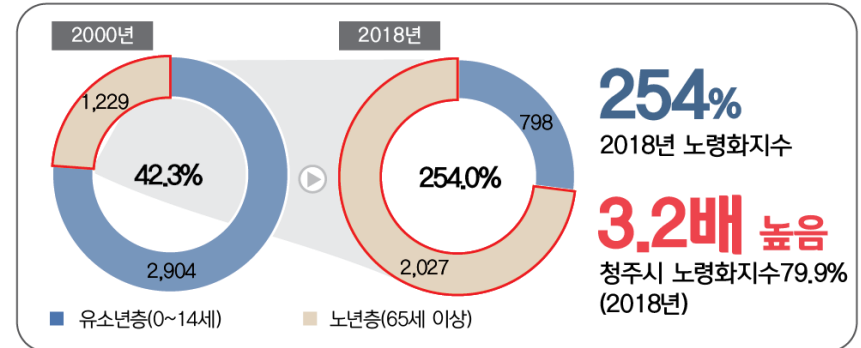
## 02 지역현황

**전체 인구감소 대비 노년층 인구 증가 / 노령화 지수 청주시 평균 3.2배 높음**  
**노후건축물 75.7% / 노후주택 93.8%**

연령별 인구(2000년 대비/내덕1동)



노령화지수(2000년 대비/내덕1동)



노후·불량건축물 현황(사업대상지)



노후주택 현황(사업대상지)



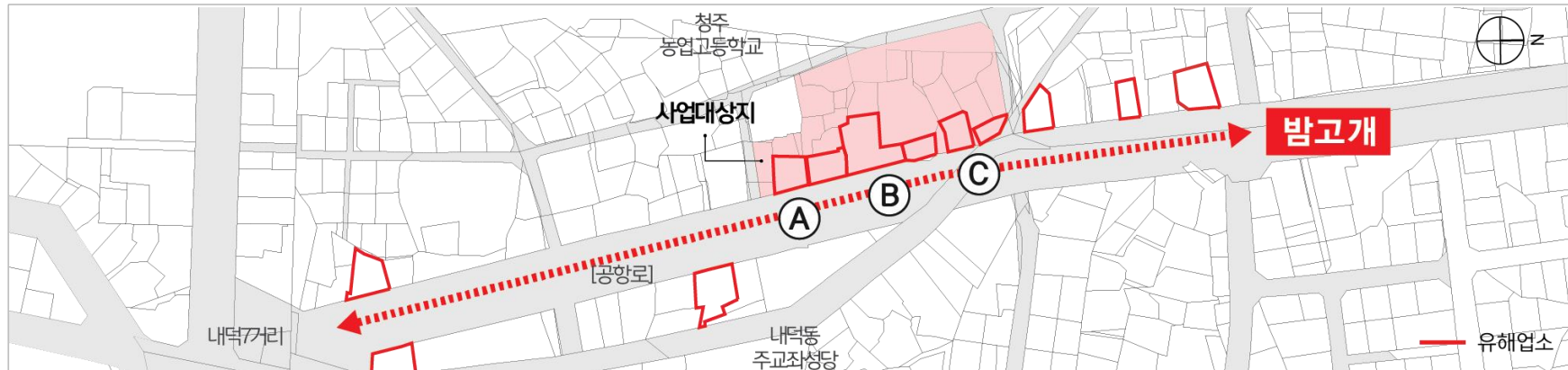


## 02 지역현황

**밤고개 유해업소는 총 32개소, 이중 사업대상지 내 17개소(53.1%) 분포**  
**사업대상지 내 17개소 중 15개(88.2%) 업소가 영업중**

## ■ 밤고개 현황

- 사업대상지 동측 밤고개(공항로변)지역은 진천 등 타지역에서 시내로 진입하는 관문에 위치함
- 밤고개는 과거부터 지속적으로 환경개선을 위한 다양한 노력을 하였으나, 현재까지 실효가 없었음
- 하지만 2018년부터 다시한번 주변 정비를 위하여 노력하고 있으며
- 최종적으로 유해업소의 53%가 밀집되어있는 지역을 이번 도시재생뉴딜사업으로 편입하여 정비계획을 수립함.



## 02 지역현황

# 기초생활인프라 분석결과 도서관, 어린이집, 노인교실 부족

### 기초생활인프라(SOC) 분석결과

구분	국가적 최저기준	접근성 평균	접근성 등급	시설개수	소외지역 세생활권 내 거주자수
전체유치원	500m	223.6m	3	2	1,380
초등학교	500m	239.5m	3	-	2,808
공공도서관	750m	511.0m	3	-	-
국공립 어린이집	250m	308.0m	3	1	1,380
민간 어린이집	250m	170.7m	3	4	1,380
전체 어린이집	250m	133.3m	4	8	1,380
경로당	250m	118.7m	4	12	-
노인교실	500m	17,173.8m	10	-	9,404
의원	1,250m	254.8m	2	3	-
약국	1,000m	235.3m	2	4	-
생활체육시설	750m	217.6m	2	4	-
도시공원	750m	201.0m	2	6	-
소매점	500m	87.0m	2	30	-
공영주차장	500m	201.1m	1	5	-

#### · 공공도서관

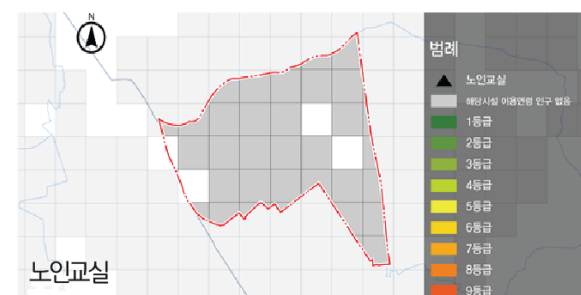
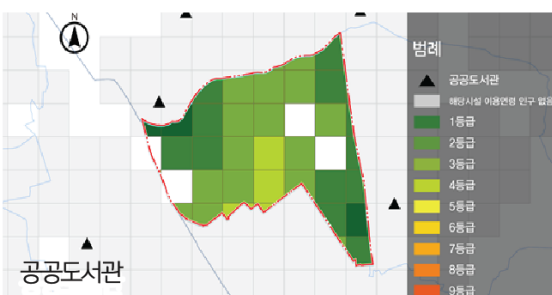
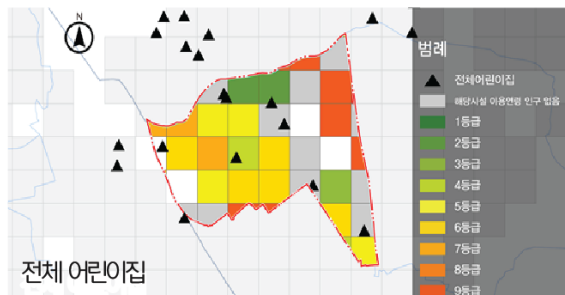
- 지역 내 도서관 없음
- 주민센터 및 거점시설을 활용한 작은도서관 등 시설 필요

#### · 어린이집

- 총 24개의 세생활권 중 10개의 소외지역 발생
- 국공립 어린이집의 경우 1개소로 시설 확충 필요

#### · 노인교실

- 총 24개의 세생활권 중 24개의 소외지역 발생
- 지역 내 노인교실 관련 시설 없음
- 지속적으로 증가하는 고령인구의 복지향상을 위한 시설 및 프로그램 운영 필요





## 03 현안분석

# 지역여건 및 잠재력을 토대로 현안분석

### 현안분석

#### 쇠퇴 분석



##### 인문·사회

- **노년·취약계층 인구 증가와 인구 감소**
  - 2000년 이후 지속적 인구감소 및 노년층 비율 증가
  - 노령화지수 청주시 평균대비 3.2배 / 독거노인 2.2배
  - 낙후된 주거환경으로 인한 범죄·위험 노출 증가

##### 경제

- **정체된 지역경제에 비해 경제활동 인구 증가**
  - 현재 공시지가 1995년도(가장높은연도)와 동일
  - 2010년 이후 사업체수 2.4% 증가에 비해 종사자수 20.4% 증가
  - 청주시 행정동 중 쇠퇴도 1순위

##### 도시계획 및 건축물

- **정비구역 해제 및 주요가로변 유해업소 존재**
  - 주택재개발사업 정비구역 해제
  - 밤고개 유해업소 32개소 중 17개 위치 53.1%
  - 주거용 건축물 76.5% / 노후주택(20년이상) 93.8%
  - 문화·커뮤니티시설, 주차장 부족

##### 지역자산

- **청주농업고등학교**
  - 1911년 개교하여 100여년의 역사
  - 농업 특성화 고등학교
- 4·19:5대 진원지 중 하나
  - 청주농업고등학교 인근(내덕동) 진원지
- **청주 공예비엔날레, 젓가락페스티벌**(인근)
  - 지역주민과 다양한 문화행사 진행
- **구 연초제조창 문화도시조성사업 추진 중**(인근)

##### 주민의견

- 지역주민
  - 노년층을 위한 문화 및 복지시설 확충 필요
  - 내부주거지 환경개선사업 및 집수리 필요 등

##### SOC(생활인프라)

- 기초생활인프라 설치 필요성
  - 어린이집, 노인교실, 공공도서관의 시설이 필요
  - 공공시설 및 유희공간과 연계 필요

#### 상위계획 검토

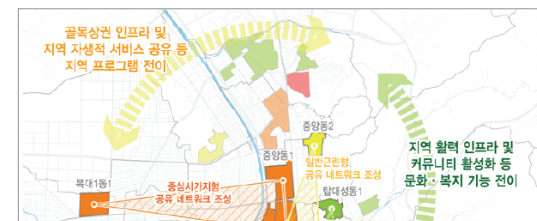


##### 2030년 청주 도시기본계획

- 생활권 : 청원생활권(내덕1·2동 / 율량·사천 등)
- 개발방향
  - 첨단IT산업 및 항공산업 중심 도시 육성

##### 청주 도시재생전략계획

- 생활권 : 청원생활권(내덕1·2동 / 율량·사천 등)
- 재생전략
  - 도시 및 주거환경정비구역 해제구역에 대한 도시 재생방안 마련
  - 불량유흥업소의 업종 전환 유도
  - 지역자원과 연계된 특화 거리 조성



### 03 현안분석

## 현안문제 도출을 토대로 대응방안 및 콘텐츠 도출



### 현안문제 도출

#### 현안문제 01

지역 내 노년·취약계층과 경제활동 인구를 위한 문화복지프로그램 및 시설 필요

#### 현안문제 02

낙후된 주거지역 및 주요가로변 유해환경으로 지역이미지 훼손

#### 현안문제 03

내덕1동 도시공간의 활력과 정체성 확립을 위한 테마콘텐츠 정비 필요



### 대응방안 마련

#### 대응방안 01

지역 내 계층별 창의적 공간을 조성하여 문화서비스 확충

주거·문화·복지가 복합된 새로운 문화생태계 조성

부족한 생활인프라 시설 확충 (돌봄서비스, 노인교실, 도서관 등)

#### 대응방안 02

밤고개 유해업소 매입 및 주거 환경정비를 통한 지역이미지 회복

사회적환경 만족을 위한 범죄예방 시설 및 가이드라인 제시

주민·행정·사회적경제조직 등이 협력체계를 구축하여 지속가능한 도시재생 추진

#### 대응방안 03

생활문화가로 정비 및 도시농업 연계 (도시녹화)를 통한 지역 이미지 확립

지역의 다양한 자원을 활용한 융복합콘텐츠 개발



### 콘텐츠 도출

#### 콘텐츠 01

### 융복합 문화거점 구축

‘덕벌 문화자원 연계 및 도시경관 재생’



#### 콘텐츠 02

### 거주환경 개선

‘삶의 질 향상과 지속가능성 확보’



#### 콘텐츠 03

### 지역특화가로 조성

‘가로경관개선 및 보행네트워크 구축’





## 04 현장사진(항공사진)

### 1 덕벌 모임터 조성

주거지역의 중심에 위치하여 주민들의 접근성이 우수함(맞은편 내덕1동 주민자치센터)  
이번 도시재생사업으로 덕벌모임터 조성

### 2 덕벌 나눔허브센터 조성

청주시 관문에 위치하나, 유해업소가 밀집(32개소)되어 있어 주변 정비 필요(맞은편 청주농고)  
이번 도시재생사업으로 편입하여 정비계획 추진  
인근 문화제조창 및 청주농고와 연계하여 문화예술공방 조성 및 도시농업관련 콘텐츠 개발

### 4 마을 안전 및 기반시설 정비

저층 노후주거지(집수리, 그린파킹) 및 기반시설(내부가로, 거주민우선주차장) 정비를 통한 주거환경 개선

### 6 덕벌 생활문화가로 정비

거점(모임터, 행복주택, 나눔허브센터 등) 연계를 통한 지역이미지 제고

### 공기업 행복주택 조성

30년 이상 내대지로 방치되어 모델하우스 및 공터로 사용  
이번 도시재생사업으로 행복주택 80호 및 거주민주차장 조성



#### 범례

- [안전한스마트마을조성]
- 무인택배함/스마트분리수거함
- 지능형CCTV
- [내부가로환경정비]
- 내부가로환경 정비
- ... 거주자 우선주차장조성
- [나눔실천 해피하우스]
- 집수리
- 그린파킹
- [거주민주차장]
- 거주민주차장



## 04 현장사진

# 저층 노후 주거지 내부 및 불법주정차 현황 / 행복주택 대상지 나대지 현황

### 내부 골목길 및 불법주정차 현황



### 저층 노후 주거지 내부 현황



### 행복주택 대상지 공터(나대지)





## 04 현장사진

# 나눔허브엔터 대상지는 불법 유흥업소(17개소)와 나대지로 방치

### 불법 성매매업소



### 나대지의 항공사진



### 부지 내 공터(나대지)



## 05 사업구상(안)

### 비전 지역과 주민이 함께 만들어가는 ‘**덕벌 문화·경관 조성프로젝트**’

#### 목표

‘덕벌 문화자원 연계 및 도시경관 재생’  
**융복합 문화거점 구축**

‘삶의 질 향상과 지속가능성 확보’  
**거주환경 개선**

‘가로경관개선 및 보행네트워크 구축’  
**지역특화가로 조성**

#### 추진전략

**지역의 문화거점조성 및 경관개선**

지역의 문화자원 연계형 거점조성 및  
공향로 도시미관 개선 및 유도

**다양한 문화생태계 조성 및 지원**

계층별 맞춤형 프로그램 개발 및  
문화발산의 기회 제공

**거주환경 정비 및 행복주택 조성**

주거환경 및 기반시설 정비 및 확충  
예술인테이션스와 연계한 덕벌 행복주택 조성

**생활공동체 활성화**

새로운 인력발굴 및 기존 공동체  
활동장려를 통한 활성화

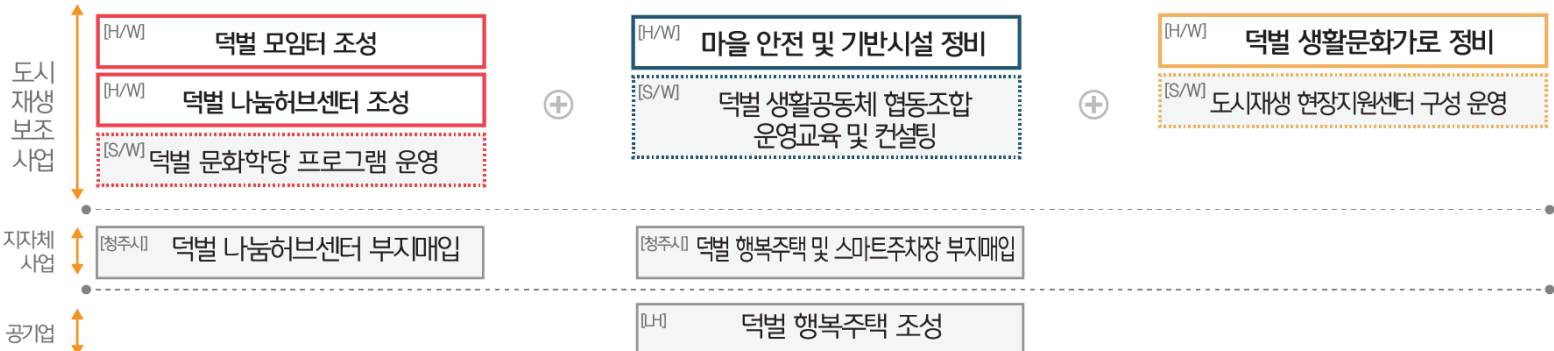
**생활문화가로 정비**

각 거점의 연결 및 경관자원으로  
활용이 가능한 생태가로 조성

**연계사업 발굴을 통한시너지효과 창출**

다양한 자원을 활용한 연계사업 발굴  
및 현장지원센터와의 협업체계 구축

#### 세부과제





## 지역과 주민이 함께 만들어가는 '덕벌 문화·경관 조성프로젝트'

[내덕1동 도시재생 프로젝트]

### 사업개요

- 사업대상지 : 충청북도 청주시 청원구 내덕1동 일원
- 사업 유형 : 주거지지원형 도시재생사업
- 사업 명 : 내덕에 싣다. 함께 키우다. 우리가 싣다
- 사업기간 : 2019년 ~ 2022년(4년간)
- 사업면적 : 103,469㎡
- 사업비 : 27,400 백만원

### 융복합 문화가점 구축

- 1 덕벌 모임터 조성
- 2 덕벌 나눔허브센터 조성
- 3 덕벌 문화학당 프로그램 운영(S/W)

### 거주환경 개선

- 4 마을 안전 및 기반시설 정비
- 5 덕벌생활공동체 협동조합 운영교육 및 컨설팅

### 지역특화가로 조성

- 6 덕벌 생활문화가로 정비
- 7 도시재생 현장지원센터 구성 운영(S/W)

### 공기업 덕벌 행복주택 조성

#### 범례

- [안전한스마트마을조성]
- 주민택배함/스마트물리수거함
- 지능형CCTV
- [내부가로환경정비]
- 내부가로환경정비
- ... 거주자 우선주차장조성
- [나눔실천 해피하우스]
- 집수리
- 그린파킹
- [거주민주차장]
- 거주민주차장

### 1 덕벌 모임터 조성

사업위치 : 내덕동 645-36 외 1필지 (382.4㎡)  
사업규모 : 신축 642㎡(연면적)  
1F:덕벌모임터 / 2F:덕벌 작은도서관 / 3F:아동돌봄놀이실



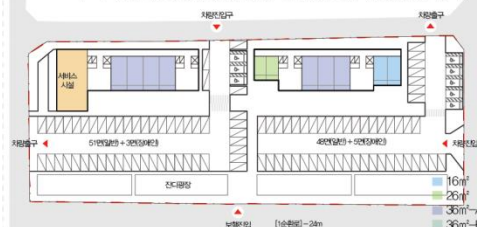
### 2 덕벌 나눔허브센터 조성

사업위치 : 내덕동 344-67 외 31필지 (4,679㎡)  
사업규모 : 신축 1,340㎡(연면적)  
1F:홀 및 다목적공간, 상생협력상가(16동) / 2F:덕벌시니어센터  
3F:덕벌탈북요리실, 현장지원센터 등 / 4F:회의실, 체험공간 등



### 공기업 덕벌 행복주택 조성

사업위치 : 내덕동 620-5 (6,028㎡)  
사업규모 : 신축 4,780㎡(연면적)  
1~4F:21㎡(32호), 26㎡(24호), 44㎡(24호), 주차장(107면) 등



### 6 덕벌 생활문화가로 정비

사업위치 : 내덕동 새터로, 1순환로 일원  
사업규모 : 서측인도정비(L:458m, B:2.5m), 노상주차장조성(L:400m)  
북측인도정비(L:396m, B:4.5m)  
동측인도정비(L:470m, B:1.5m)



### 4 마을 안전 및 기반시설 정비

사업위치 : 내덕동 일원  
사업규모 : 스마트마을조성, 내부가로환경정비, 나눔실천해피하우스  
거주민주차장 조성 등



**여러분이 시작입니다!**