
도시재생사업에서 도시정비예정구역의 유형구분을 위한 공간 데이터베이스 구축 및 적용

To Build the Spatial Database and the Classification of the Type of Pre-Redevelopment Zone of Daejeon for the Strategy of Urban Regeneration

최봉문, 조병호
목원대학교 도시공학과

Bong-Moon Choi(bmchoi@mokwon.ac.kr), Byung-Ho Cho(sniper0430@mokwon.ac.kr)

요약

본 연구는 도시재생 관련 선행연구와 도시재생 사례 분석을 통해 도시재생 유형을 도출하고, 대전시 도시정비사업에 대해 분석한 후, 기존의 물리적 환경에 의해 구분되는 도시정비사업의 문제점을 검토함으로써, 도시재생의 취지에 맞도록 물리적 환경뿐만 아니라 사회, 경제, 문화적 환경의 특성을 고려하는 도시정비사업의 유형화를 제시하는 데 목적을 두고 있다. 이를 위하여 대전광역시를 사례대상지로 도시정비사업을 중심으로 유형화 실태를 살펴보았으며, 도시정비사업의 문제점과 그를 해결하기 위한 도시정비사업(지구)의 유형화 방안을 제시하였다.

세부내용으로는 도시재생 관련 선행연구와 사례를 통해 정리한 도시재생의 유형을 정리하고, 도시재생의 유형으로 물리·환경 재생, 사회·문화 재생, 경제·산업 재생으로 구분하여 이러한 필요한 공간정보를 구축하기 위한 방법론을 제시하였으며, 이를 기반으로 대전광역시의 도시 및 주거환경정비기본계획의 202개 정비예정구역을 대상으로 적용하였다.

■ 중심어 : | 도시재생 | 정비계획 | 정비예정구역 | 유형화 | 대전광역시 |

Abstract

This research was inspected on the example destination of the actual condition of Daejeon metropolitan city for the urban regeneration projects. For that purpose, the database for these sections are constructed, but the lack of the information constructing, the 202 of Daejeon urban regeneration prearranged district can be implied by the urban regeneration concrete. The physical-environment regeneration of 123 district are classified into physical purpose of the improvement, the resource management of physical regeneration core strategy point and the core elements of the environment regeneration. The society-culture regeneration is classified into the purpose of history, culture resource regeneration of 21 district. The economic-industry regeneration presents the strategy and technique of 15 district. The Mixed regeneration resents the strategy and technique of 8 district.

■ keyword : | Urban Regeneration | Urban Redevelopment Plan | Redevelopment Zone | Classification of Redevelopment Zone | Daejeon Metropolis |

1. 서론

우리나라의 도시는 산업구조의 변화, 주택 및 기반시설의 노후화, 사회경제적 여건변화에 적응하지 못하고 중심기능의 쇠퇴, 교외 개발로 인한 도시중심기능의 교외이전 등으로 인해 인구, 경제, 사회, 환경 등 제반 측면에서 침체와 쇠퇴문제를 겪고 있다. 이를 위해 재개발 관련 제도(도시재개발법, 도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법, 주택건설촉진법)를 제정하여 재개발·재건축사업을 도입·시행하여 도시쇠퇴 문제를 해결하고자 다양한 노력(중심시까지 활성화나 문화환경 조성 등의 시책)을 펼쳐오고 있으나 주로 거리정비, 재래시장의 현대화, 편의시설 확충 등과 같은 물리적 환경개선 및 확충에 치중되어 있어 도시쇠퇴문제의 근본적 해결책으로 한계가 있다[1].

대전시 경우, 1994년에 도시재개발기본계획을 수립하였고, 2000년에 주택재개발기본계획을 수립하여 재개발·재건축사업을 추진하였다. 2006년 도시및주거환경정비법(이하 '도정법'이라 함)에 의해 대전시 도시정비기본계획을 수립하고 5개 사업유형(주택재개발사업은 단독주택재개발사업과 공동주택재개발사업으로 구분)으로 구분하여 202개의 도시정비예정구역을 지정하였다. 하지만, 대전시의 도시정비예정구역은 해당 지역의 경제, 사회, 문화적 특성을 반영하지 못하고 건축물의 노후화, 집도를 등 물리적 환경기준에 의해 획일적으로 지정되고 있으며, 정비사업도 도시공간구조나 해당지역의 기능적 특성을 반영하지 못하고 거의 일률적으로 구분 적용되고 있는 실정이다[4].

본 연구는 대전시가 도시 및 주거환경정비기본계획을 수립 한지 2년여가 경과하였고 목표연도(2010년)가 다다른 시점에서 도시재생 취지에 맞게 도시정비사업을 평가·분석하고, 도시정비사업의 한계를 해결하기 위해 도시재생의 개념을 반영하는 도시재생사업으로 좀 더 합리적이고 체계적인 도시정비예정구역의 유형화가 필요하다고 판단하여 도시정비예정구역의 유형구분을 위한 공간 데이터베이스의 구축 및 적용방안을 제시하고자 한다.

이를 위하여 우선 도시재생의 사업지구에 대한 유형

화방안에 관한 선행연구를 검토한다. 둘째, 도출된 이론을 기반으로 대전시 도시 및 주거환경정비기본계획에서 제시하고 있는 도시정비예정구역 지정 및 정비사업 유형 구분, 토지이용계획, 건축물 밀도계획, 단계별 집행계획 등의 내용을 분석하여 대전시 도시정비예정구역이 도시재생에 부합하는 유형화 가능성을 분석하였다. 끝으로 도시정비예정구역의 유형화를 위해 앞서 분석한 도시재생에 대한 이론적 고찰과 도시재생 사례 분석을 통해 유형구분을 위한 공간 데이터베이스 구축안을 제시하고, 구축된 공간 데이터베이스를 이용한 도시정비예정구역의 유형을 제시하고 도시정비예정구역의 유형별 도시재생사업전략을 제안하였다. 이를 연구의 흐름으로 정리한 것이 [그림 1]이다.

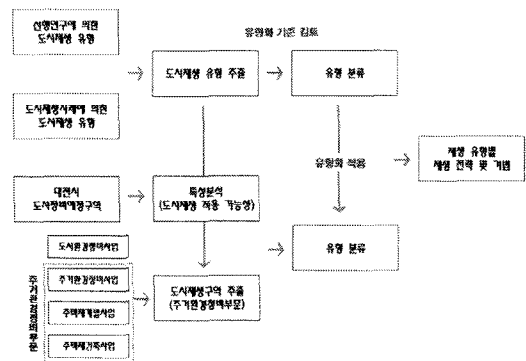


그림 1. 연구의 방법과 흐름

II. 이론적 고찰

1. 도시재생사업의 개념 및 범위

도시재생이란 산업구조의 변화(기계적 대량생산 위주 산업 → 전자공학·하이테크·IT 등 신산업) 및 신도시·신시가지 위주의 도시 확장으로 상대적으로 낙후되고 있는 기존 도시에 새로운 기능을 도입·창출함으로써 경제적·사회적·물리적으로 부흥시키는 것을 의미하며, 더욱 적극적인 개념으로서는 쇠퇴한 도시지역의 재생이라는 소극적인 개념보다는 지구화 시대의 새로운 성장 동력으로서의 미래도시 산업을 창출하고 도시를 재구조화하는 것이다.

도시재생사업은 『도시 및 주거환경정비법』에 근거한 기존의 정비사업과 『도시재정비촉진 특별법』에 근거하여 이루어지는 각종 사업영역을 포함하되, 그간 물리적 환경 정비 위주로 추진되어온 한계를 극복하고 물리·환경적, 산업·경제적, 사회·문화적으로 쇠퇴한 도시지역의 노후화된 인프라를 재정비하고, 공간 구조재편 및 신 공간 창출을 도모함으로써 새로운 도시기능을 수행할 수 있도록 하기 위한 사업을 의미한다.

2. 도시재생(사업) 유형화

도시재생(사업)은 도시쇠퇴의 주원인을 경제적 쇠퇴 및 산업구조의 변화, 사회적 환경 변화 등으로 구분하고, 도시재생을 사례지역의 도시재생 배경과 재생 전략 등을 바탕으로 유형화하면 다음과 같이 정리할 수 있다.

표 1. 도시재생 사례 분석(도시재생 유형)

재생 유형	재생 기법	사례 지역
역사적 건축물에 의한 재생	역사적 건축물 보전 및 수복 역사적 특성 보전 리모델링에 의한 신공간 창출 문화시설(물) 유치 및 공간 조성	게이츠헤드, 글래스고, 빌바오, 토리노, 세인트 폴
경제력 회복에 의한 재생	신산업 유치(첨단산업, 문화산업 등) 쇼핑센터 재래시장 및 소매업 활성화 복합용도개발	도르트문트, 다름슈타트, 셰필드, 캐슬베일, 토리노, 벌링턴, 피츠버그
교통환경 개선에 의한 재생	대중교통 개선 보행 활성화(보행자 전용을 조성 등)	하노바, 다름슈타트, 스트라스부르, 맨하튼, 시나가와, 벌링턴, 밀워키
자연환경에 의한 재생	수변공간 활용 복합용도개발	하펜시타, 맨하튼, 시나가와, 세인트 폴, 밀워키
건축물 등에 의한 재생	역사(지하철, 철도) 개보수 및 신축 건축물 신축 및 개보수 다양한 주택 보급 및 주거환경 개선	캐슬베일, 버밍햄, 글래스고, 게이츠헤드, 시나가와

3. 대전시 도시 및 주거환경정비기본계획 검토

대전시 도시 및 주거환경정비기본계획을 도시기본계획과의 정합성 관계, 토지이용유형 및 밀도배분, 그리고 정비계획의 집행계획에 있어서의 추진 상황을 분석한 결과를 종합하면 다음과 같다.

첫째, 대전시 도시기본계획과의 정합성 관계에 있어

서 형식적인 정합은 있으나 각 계획이 갖는 본질적 목적에 부합하지는 못하고 있다. 이는 도시환경정비부문은 대전시 공간구조(2도심 3부도심 13지구중심)를 기초로 정비예정구역을 선정하였지만 1단계 5개 지역에 한정하여 도시공간구조적 차원에 대한 고려가 미흡하다는 점을 지적할 수 있으며 나머지 중심공간에 대하여는 방치하고 있는 상황이다. 또한 도시환경부문과 주거환경부문이 상호 연계되어야 함에도 불구하고, 특히 공간구조에 있어서 중요한 입지를 갖는 지역의 경우는 더욱 연계가 필요함에도 불구하고, 그에 대한 방향 제시가 이뤄지고 있지 않다.

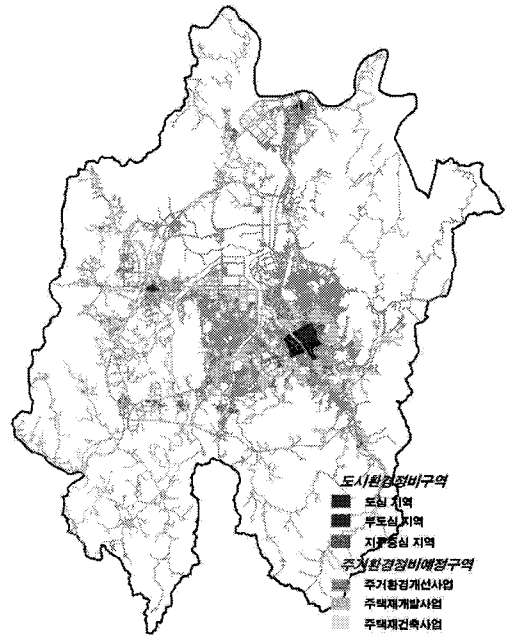


그림 2. 대전시 도시정비예정구역 지정현황

둘째, 도시기본계획 주거환경정비사업부문의 기본방향으로 설정된 사업의 실현성 우선과 도시공간 특성별 정비우선전략 실현이 이루어 지지 않고 있다. 사업의 실현성 우선 기본방향을 살펴보면 정비기본계획에서는 1단계, 2단계로 단계별로 구분하여 사업을 시행하도록 하고 있지만 앞서 분석한 결과에 의하면 1단계와 2단계가 동시에 일어나고 있는 실정이고, 사업추진과정에서 구역면적 변경이나 사업방식의 변경이 이뤄지고 있다.

이는 근본적으로 정비예정구역의 선정에 있어 그 선정 기준(요건)이 지나치게 물리적 요소를 기준으로 정비구역이 선정되고 있는데 근본적인 원인이 있다. 예를 들어, 건축물의 노후도의 차이는 건축년도에 의한 기준으로 해당 지구별로 평균으로 보면 큰 차이는 없으나 건축물의 노후도 부분이 가중치가 제일 높게 선정되어 있다. 이처럼 정비예정구역에 대한 사회적·문화적 특성이 배제된 상태에서 시행되는 사업이 지구의 특성을 정확히 반영해 효율적인 도시정비가 이루어지기를 기대하기 어렵다.

셋째, 현재 정비계획에서 제시되고 있는 토지이용 및 이용밀도에 있어서의 획일화의 문제이다. 주거환경정비부분의 경우, 비록 토지이용유형에 따른 정비예정구역의 유형(특별관리, 주거기능개선, 주거환경개선, 복합개발유도)을 구분하고 있으나, 해당 유형별로 토지이용 밀도배분의 차이, 즉 비록 토지이용특성에 따라 기준용적율에서 차이를 두고 있으나 실제 허용용적율은 각 유형별로 차이가 없는 것으로 나타났다. 이는 근본적으로 토지이용특성에 따른 유형 구분 시 현재 지정되고 있는 세분 용도지역에 기초하여 토지이용유형과 밀도를 배

분하고 있기 때문으로, 도시환경부문과의 연계나 도시공간구조차원에서 해당 정비예정구역의 입지 등 도시차원의 접근이 고려되어야 할 것으로 보인다. 특히 토지이용유형별 구분에 따라 제시되고 있는 평균적인 기준용적률(허용용적률)을 보면 각각 차이가 미미한 약 230% 수준을 지향하고 있다.

표 2. 도시 및 주거환경부문 단계별 사업추진계획

부문	사업	1단계		2단계		계	
		구역	면적 (km ²)	구역	면적 (km ²)	구역	면적 (km ²)
도시환경 부문	도시환경정비	35	2.72	-	-	35	2.72
주거환경 부문	주거환경개선	13	1.29	-	-	13	1.29
	주택재개발	38	2.08	38	1.54	76	3.62
	공동주택재건축	44	2.39	34	1.7	78	4.09
	계	95	5.76	72	3.24	167	9.00
계		130	8.48	72	3.24	202	11.72

참고 : 2010 대전광역시 도시 및 주거환경정비기본계획

이는 대전시가 정비계획을 통하여 도시 전체를 전반

표 3. 대전광역시 정비예정구역 지정 요건

정비 유형		지정 요건	
도시환경 부문	도시환경정비사업	인구·산업 등이 과도집중으로 도시기능 회복을 위해 토지의 합리적 이용이 요청되는 지역 대지로서의 효용가치가 없는 토지, 과소 토지 등 건축물의 노후불량이나 과도하게 밀집한 지역 최저고도지구가 50 초과, 최저고도 미달 건축물의 바닥면적 합계의 2/3 이상인 지역	
주거환경 부문	주거환경개선사업	노후불량건축물 50 이상, 무허가 주택비율 20 이상 인구밀도 200인/ha 이상, 4m 미만 도로점유율 40 이상 주택접도를 30 이하, 과소·부정형·세장형필지 50 이상 건축행위가 제한되어 주거환경이 열악한 곳, 재해발생이 우려되는 곳 국공유지 비율이 높아 재정착률이 높은 곳, 국가·지자체의 재정투입이 필요한 지역 건축법에 의한 재해관리구역	
	주택재개발사업	노후불량건축물 40 이상, 호수밀도 50호/ha 이상 4m 미만 도로점유율 30 이상, 주택접도를 40 이하 과소·부정형·세장형필지 40 이상, 순환용 주택건설을 위해 필요한 지역 건축행위가 제한되어 주거환경이 열악한 곳, 재해발생이 우려되는 곳 국공유지 비율이 높아 재정착률이 높은 곳, 건축법에 의한 재해관리구역	
	주택재건축사업	공동주택	경과년도를 만족하는 대상지 중 하나 이상 만족 건축물의 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고가 우려되는 지역 해발생시 위해의 우려가 있는 지역 노후불량건축물로서 현세대수 및 예정세대수가 300세대 이상 또는 10,000㎡이상 건축법에 의한 재해관리구역
		단독주택	건축물노후불량현황을 만족하는 대상지 중 하나 이상 만족 200호 이상 또는 10,000㎡ 이상인 지역 건축법에 의한 재해관리구역 - 인근지역 정비기반시설의 추가설치가 필요 없는 지역 - 노후불량건축물 2/3이상 - 노후불량건축물 1/2이상 15년 이상 경과 다세대·다가구 주택이 전체 건축물의 30이상

출처 : 2010 대전광역시 도시 및 주거환경정비기본계획

적으로 고밀화하여 전체 지역이 특색 없는 고밀로 유도될 수 있다. 특히, 복합개발유도구역은 상업·업무지역과 지하철 1호선 역세권 지역으로 대전시의 공간구조에서 중요한 입지적 특성을 보유하나 다른 토지이용 유형의 정비구역과 차별성을 나타낼 수 있는 계획적 요소가 미흡하다. 또한 특별관리필요구역은 건축물의 건폐율에 따른 시각적 제약에 대한 고려가 필요하나 단순히 높이만을 언급하고 있고, 허용용적률만으로 볼 때 일반지역과의 큰 차이가 없어, 실제 개발 시 허용용적율의 달성은 요원한 상황이다. 따라서 정비계획에서 명시한 토지이용특성에 따른 유형에 맞는 토지이용 및 밀도배분이 고려되어야 할 것이다.

III. 유형화를 위한 데이터베이스 구축

1. 도시재생사업 유형화 기본방향

본 연구는 도시정비사업의 재생 유형화 방안을 제시하기 위해 도시재생 이론 및 제도, 선행 연구, 도시재생 사례 분석, 대전시 도시정비사업에 대해 분석하였다. 이러한 과정을 거치면서 본 연구는 도시정비사업의 재생 유형화를 위해 ① 제도상의 도시정비사업 유형화가 아닌 도시재생의 연계방안을 통해 도시정비사업의 다양함을 제안하는 것과 ② 기존 도시정비사업 중 도시환경정비부문은 그대로 수용하는 것을 전제로 하는 유형화의 기본방향을 제시하였다.

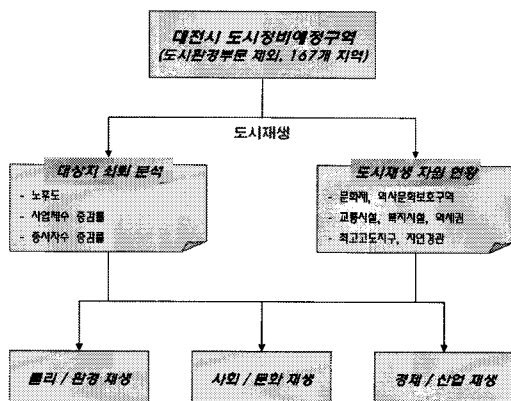


그림 3. 도시정비사업(지구) 유형화 개념

1.1 공간위계에 따른 차별화된 도시정비사업

도시지역은 노후불량 건축물이 밀집되어 있고, 소규모 상점 및 공장시설이 위치하여 있을 뿐 아니라 도시의 주요 기능이 이전함에 따라 지역이 쇠퇴하였다. 이에 지역사회에 활력을 불어 넣을 수 있는 도시 공간 이용의 다양화와 고도화를 통해서 침체된 도심공간의 개편을 유도해야 한다. 외곽지역의 노후·불량 주거지역에 대해서는 삶의 질 향상을 위해 정주환경 개선 중심으로 유도되어야 한다.

1.2 지역의 장소특성을 살리는 도시정비사업

지역의 특성을 최대한 살릴 수 있는 도시재생 자원 및 상위계획안 등을 활용하여 획일화 되어 지정되어 있는 도시정비사업을 지역적 특색에 맞게 재분류해야 한다.

1.3 광역적 범위의 도시정비사업

도시정비사업에 도시재생 유형을 적용하기에는 사업 대상지의 범위가 매우 소규모로 종합적인 여건에 대해 이루어지는 도시재생사업을 적용하기 위해서는 동일한 지역에 대해서는 광역화가 이루어져야 한다. 이는 점적 개발이 아닌 면적, 입체적 개발로 도시정비사업을 유도해야 한다.

2. 도시재생사업의 유형화를 위한 자료구축

도시재생을 위한 실제 DB 구축을 위해서는 명확한 계획 지표에 따른 데이터 항목, 분석 및 진단 목적에 적합한 공간단위 구분, 기존 DB의 활용 가능성 검토, 단계별 DB 구축 방안 등 공간정보구축을 위한 다양한 사전 작업이 선행되어야 한다. 도시재생이 물리적 환경뿐만 아니라 사회적, 경제적, 문화적 환경에 대한 종합 견지에서 다양한 계획지표가 요구되므로 계획지표(안)을 크게 물리적, 산업·경제적, 사회·문화적 환경 분야로 구분하여 도시재생을 위한 계획지표 설정을 접근해야 한다. 여기서 물리적 환경 분야는 물리적 환경을 파악할 수 있는 지표로 공간계획 또는 도시정비사업에서 요구되는 기초자료인 도로·교통, 건축물, 기반시설, 토지이용 등으로 구분하여 각각의 세부 공간정보가 구축되

어야 한다. 산업·경제적 환경 분야는 일자리와 소득의 증가, 인구활동 유발 등 지역경제의 활성화나 침체 등을 파악할 수 있는 지표로 고용 등의 인적자원, 지역경제, 접근성 등으로 구분하여 공간정보를 구축하여야 한다. 사회·문화 환경 분야는 지역사회 특성 및 역사성, 환경 등을 파악할 수 있는 지표로 인구 및 가구, 자연환경, 역사자원, 문화 및 체육 등으로 구분하여 접근할 필요가 있다.

는 노인복지회관, 사회복지회관, 장애인재활시설로 구성되며, 교육 및 커뮤니케이션 등의 프로그램으로 지역 의식 고양 등을 사회적 재생을 위한 기초자료로 활용되었다. 교통시설 자료는 광역 교통시설로 철도역, 고속버스터미널, 시외버스터미널로 접근성 측면에서 중요한 자료로 활용할 수 있다. 또한 교통시설이 위치한 지역이나 인접한 지역은 외부 인구의 유입을 통해 도시재생을 이룰 수 있다.

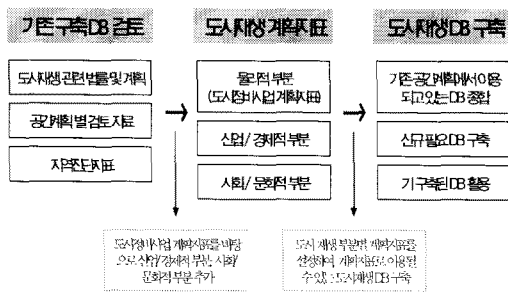


그림 4. 도시재생 관련 공간정보 구축을 위한 접근 체계

본 연구는 기존의 도시정비에정구역을 경제, 사회, 물리적 쇠퇴 자료를 바탕으로 분류하는 것으로 자료로는 사업체, 인구, 노후도, 종사자수의 증감을 등을 이용하였으며, 사회적 잠재력을 나타내기 위한 자료로는 대상지내에 분포하고 있는 도시재생 자원 분포 현황을 활용하였다. 도시재생 자원으로는 문화시설, 역사문화재, 고도지구, 역사문화보호구역, 역세권, 자연현황 및 공간구조 등 대상지역의 현황 및 입지 여건을 나타내는 자료를 이용하였다.

2.1 물리적 특성 자료구축

건축물의 노후도에 대한 자료로는 대전시 도시정비 기본계획 수립 시 활용한 자료를 이용하였으며, 종사자 수 증감과 사업체 수 증감률은 사업체기초통계조사보고서를 이용하였다(2000년도와 2005년도 사업체기초통계조사보고서).

시설물 자료는 대전시 통계연보를 활용하여 총 54개의 자료(박물관, 도서관, 체육관, 미술관 등)로 대상지의 유형화를 위한 기초자료로 활용되었다. 복지시설 자료

2.2 도시계획 관련 자료구축

도시계획 결정사항 중 고도지구 관련 자료는 최저고도지구, 최고고도지구에 관한 내용으로 대전시에서 규제하고 있는 지역을 알아보고 구축하였다. 대전시 최고고도지구는 2009년 2월 해제되었지만, 도시정비에정구역의 획일화를 해결하기 위해 지역의 특성으로 볼 수 있다고 판단되어 본 연구에서 도시계획 자료로 활용하였으며, 보문산과 월평공원으로 도시정비에정구역 36개 구역이 포함되어 있다. 최저고도지구는 중심상업지역 중심으로 지정되어 있으며 도시정비에정구역은 42개 구역이 포함된다. 고도지구 관련 자료는 한국토지정보시스템(KLIS : KOREA Land Information System)을 활용하였다.

문화재 자료는 무형문화재, 유형문화재, 국보, 보물 등의 문화자원으로 도시재생의 핵심적인 요소로 활용할 수 있다. 도시재생을 사례를 살펴본 결과, 해외 여러 나라에서는 역사·문화자원을 보존하거나 정비하여 많은 관광객들을 유치하였다. 대전시의 문화자원은 총 147개가 지정되어있으며, 대상지내에 위치하는 문화자원은 11개 있다. 역사문화보호구역은 대전시 2008년 LMIS(Land Management Information System)정보를 이용하였으며, 110개 구역이 지정되어 있다. 역사문화보호구역 반경 500내에 범위 안에 포함되는 도시정비에정구역은 18개 구역이 포함되어 있다.

역세권은 고속철도와 대전시 도시철도 1호선의 역 위치를 기준으로 앞서 검토된 역세권 범위(직접역세권-반경 500m, 간접역세권-반경 1000m)에 포함되거나 걸쳐지는 지역으로 도시정비에정구역은 직접역세권 65개 구역과 간접역세권 120개 구역이 포함되어 있다. 역세

권은 도시의 중요 대중교통 수단으로 접근성이 뛰어나며, 도시공간구조에 있어서 매우 중요한 위치를 갖는 도시재생을 위한 핵심공간으로 우수한 잠재력을 가진 공간이다.

2.3 공간잠재력 자료구축

대상지에 대한 개발 잠재력은 도시기본계획에서 제

시하는 공간구조(2도심 3부도심 13지구중심)에 포함되는지에 대한 분석과, 하천과 자연공원 등의 자연적 여건 분석, 상위계획에 의해 개발 사업이 이루어진 지역에 대한 분석 등으로 나타낼 수 있다. 우선 공간구조는 도시기본계획에서 공간구조별 중심 기능을 제시하고 있다. 각각의 공간구조에 포함되는 도시정비에정구역은 공간별 중심기능을 반영하여야 될 것이다. 자연적 여건

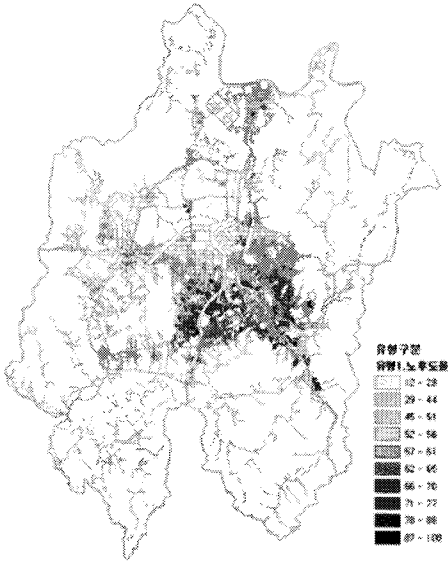


그림 5. 도시정비에정구역 노후화율

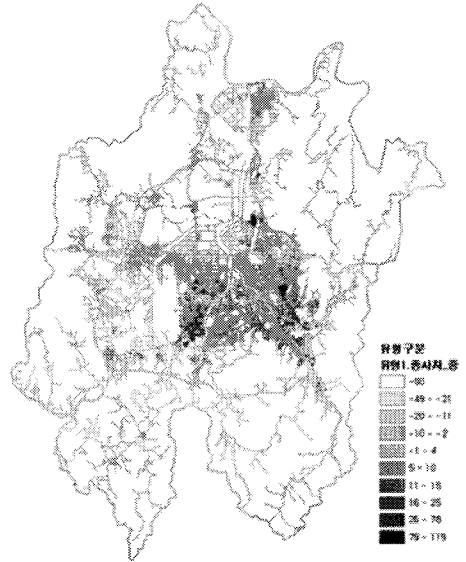


그림 6. 도시정비에정구역 종사자수 증감률

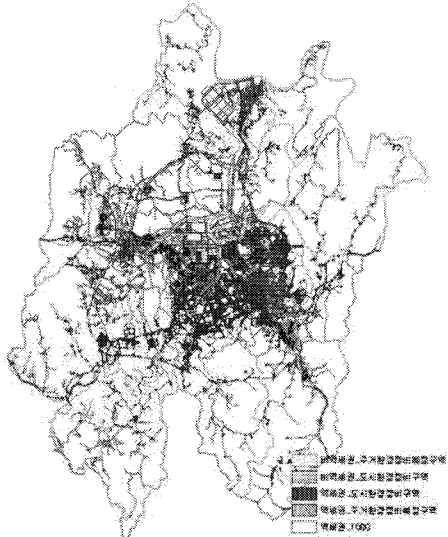


그림 7. 역사권내 도시정비에정구역

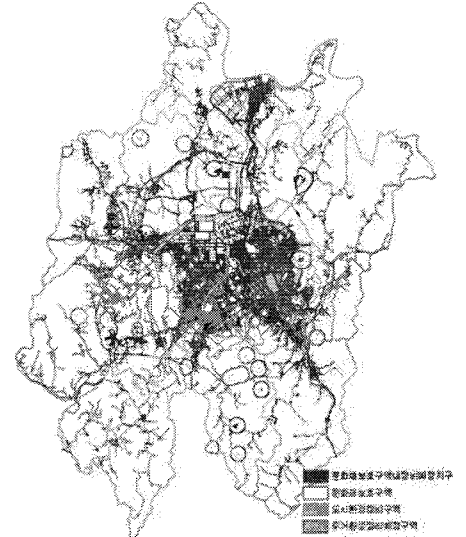


그림 8. 문화재보호구역내 도시정비에정구역

분석은 도시재생 유형 중 수변 공간 재생과 경관을 이용한 재생에 대해 수행되는 과정으로 대전시의 3대 하천과 보문산, 식장산, 계족산 등 도시의 배후 스카이라인에 영향을 주는 자연자원을 활용하였다. 도시정비예정구역 중에 하천과 자연공원 등과 접해있는 지역이 존재하지 않으므로 도보생환경이라 할 수 있는 500m 거리 이내에 위치한 도시정비예정구역을 추출하였다.

본 연구에서는 노후도가 높은 것을 물리적 쇠퇴가 높은 지역으로 하고, 경제적 쇠퇴가 높은 지역은 평균사업체수가 많은 감소한 지역으로 했으며, 사회 잠재력이 높은 지역은 사회시설, 문화재, 역사문화보호구역, 역세권 등 도시 공간적, 사회적, 계획적 요소가 많이 분포하고 있는 지역으로 하여 대전시 167개의 도시정비예정구역(도시환경정비구역 35개 지역 제외)에 대해 분석하였다.

IV. 데이터베이스를 활용한 유형화 사례

3장에서 구축된 공간정보 데이터베이스를 활용하여 대전시 예비도시정비사업구역에 대해 재생 유형을 제시하였다. 제시된 도시정비사업의 재생 유형은 대전시 도시기본계획에서 제시하고 있는 공간구조(2도심 3부도심 13지구중심)와 지역적인 특성(주변지역과의 관계, 역세권 및 최고고도지구 등 지역 현황) 등으로 선정하여 도시정비사업의 재생 유형을 다음과 같이 구분하였다.

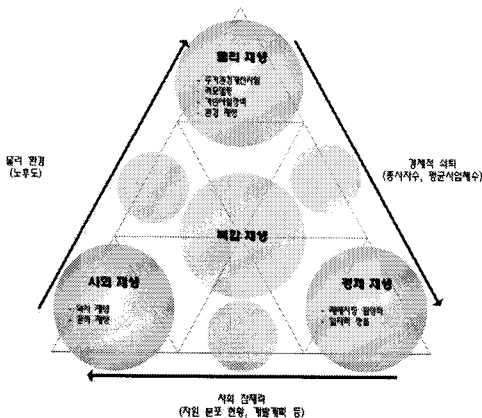


그림 9. 도시재생 유형 구분

1. 물리·환경 재생

물리·환경 재생은 대상지의 물리적 개선과 친환경 자원을 활용하는 재생으로 주거환경개선사업(재생사업)과 리모델링, 기반시설 정비, 환경중심 재생으로 구분하여 분류하였다. 대전시의 경우 주거환경개선사업 지역은 기존의 도시정비기본계획에서 제시하는 주거환경개선사업의 내용을 일부 수용하여 노후도가 심한 지역으로 10개의 도시정비사업(지구)이 선정되었으며, 리모델링 지역은 노후도가 보통인 지역으로 81개의 도시정비사업(지구)이 선정되었다. 기반시설 정비 지역은 노후도가 양호한 지역으로 8개의 도시정비사업(지구)이 선정되었다. 환경중심 지역은 최고고도지구와 수변 자원이 분포한 지역으로 24개의 도시정비사업(지구)이 선정되었다.

2. 사회·문화 재생

사회·문화 재생은 대상지의 역사, 문화자원을 활용하는 재생으로 역사 중심의 재생과 문화 중심의 재생으로 구분하여 분류하였다. 역사 재생은 역사문화보호구역에 포함되는 지역으로 14개의 도시정비사업(지구)이 선정되었다. 문화 재생은 문화시설과 문화재, 복지시설이 포함되는 지역으로 7개의 도시정비사업(지구)이 선정되었다.

3. 경제·산업 재생

경제·산업 재생은 재래시장활성화 지역과 일자리 창출지역으로 구분하여 선정하였다. 재래시장활성화 지역은 재래시장이 위치한 지역으로 6개의 도시정비사업(지구)이 선정되었으며, 일자리 창출지역은 물리적 쇠퇴가 심하지 않고 경제적 쇠퇴가 심한 지역으로 9개의 도시정비사업(지구)이 선정되었다.

4. 복합 재생

복합 재생은 상기의 3개 유형에서 특정한 한 영역에 속하지는 않고 이를 복합하여 도시재생의 자원으로 활용하는 곳이다. 물리적 쇠퇴와 경제적 쇠퇴가 심한 지역으로 선정하여 8개의 도시정비사업(지구)이 선정되었다.

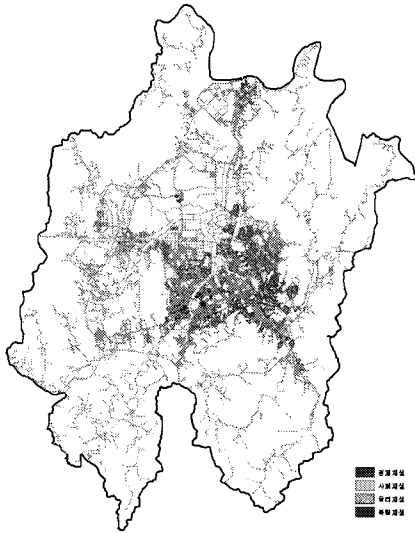


그림 10. 대분류에 의한 도시정비사업 유형

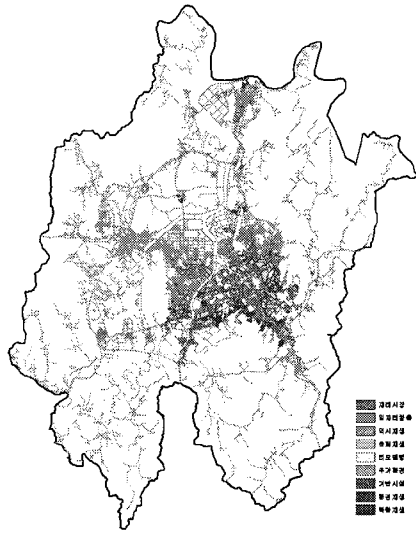


그림 11. 세분류에 의한 도시정비사업 유형

V. 결론 및 제언

우리나라의 도시는 도시화과정에서 늘어나는 인구를 수용하기 위해 대량의 주택개발 중심의 도시개발이 진행되어왔다. 시간이 흐르면서 대량의 주택이 노후화되면서 많은 사회적 문제들을 초래하게 되었다. 이러한 문제를 해결하기 위해 도시정비사업에 도시재생을 연계하여 도시정비사업의 재생 유형화 방안을 제시하였다.

이를 위하여 도시정비사업의 재생 유형화 방안을 제시하고 대전시의 사례에 적용하는 방안을 제시하였다. 도시재생의 유형은 물리·환경 재생, 사회·문화 재생, 경제·산업 재생으로 구분하여 그에 필요한 자료들을 구축하였다.

대전시 주거환경정비부문 167개의 도시정비에정구역에 대한 도시재생 유형을 적용하여 도시정비사업과 연계 가능한 도시재생 유형화 방안 제시하였다. 물리·환경 재생은 123개 구역으로 대상지의 물리적 개선과 친환경 자원을 활용하는 재생으로 물리적 요소(시설 등) 중심의 재생과 환경적 요소 중심의 재생으로 구분하였다. 사회·문화 재생은 21개 구역으로 대상지의 역사, 문화자원을 활용하는 재생으로 역사 중심의 재생과 문화 중심의 재생으로 구분하였다. 경제·산업 재생은 15

개 구역, 복합 재생은 8개 구역으로 구분되었다.

도시정비계획에서 제시하고 있는 유형화에 대한 비록 몇몇 측면에서 단편적인 문제점들만을 제시하고 도시정비사업에 대한 유형화를 제시하지 못하였다. 앞으로, 실제적인 도시재생 취지에 부합하는 도시정비사업을 유형화하는 연구가 필요하다. 도시정비사업을 유형화하기 위해서 경제적, 사회적, 문화적 측면에 대한 종합적인 이해가 필요하며, 자료구축에서도 본 연구에서 미흡한 경제력 관련 DB를 포함하여 사회적 관련 DB와 물리적 관련 DB에 대해 추가적으로 도시재생 DB 구축과 도시재생 유형화를 결정하는 유형화 요소에 대한 추후 연구가 필요하다.

참고 문헌

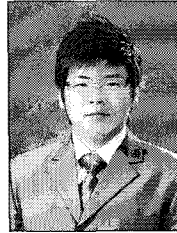
- [1] 김찬호, “도시 및 주거환경정비법 제정에 따른 정비구역 세분화 설정에 관한 연구”, 고려대학교 석사학위 논문, 2003.
- [2] 윤정란, “한일 지역도시의 중심지가지활성화방안 연구”, 서울대 환경대학원 석사논문, 2005.
- [3] 김정수, “주거환경정비사업의 활용 실태 분석”,

서울시립대학교 도시계획과 석사논문, 2006.

- [4] 조병호, “도시 및 주거환경정비사업구역의 유형화 방안 연구”, 목원대학교 대학원 석사학위 논문, 2008.
- [5] 오덕성, 박천보, “해외 도심재생의 정책 및 제도에 관한 연구”, 대한국토도시계획학회지, 제39권, 제5호, pp.25-38 2004.
- [6] 김영환, “영국의 지속가능한 주거지 재생계획의 특성”, 대한국토도시계획학회지, 제36권, 제1호, 2001.
- [7] 조병호, 임영택, 최봉문, “도시성장관리측면에서 지하철 역세권의 압축적 도시정비계획 수립을 위한 기초 연구”, 대한국토도시계획학회 추계학술대회, 2008.
- [8] 한국건설기술평가원, 도시재생사업단 사전기획연구, 2006.
- [9] 지역발전위원회, 국내 대도시(광역시) 재생 전략, 2009.
- [10] 대전광역시, 2010 대전광역시 도시 및 주거환경정비기본계획, 2006.
- [11] <http://www.kourc.or.kr/>
- [12] <http://www.klis.go.kr/main/KlisMain.php>

조 병 호(Byung-Ho, Cho)

정회원



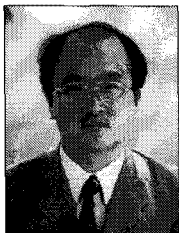
- 2007년 2월 : 목원대학교 도시공학과(공학사)
- 2009년 2월 : 목원대학교 대학원 도시공학과(공학석사)
- 2009년 3월 ~ 현재 : 목원대학교 대학원 도시공학과 박사과정

<관심분야> : 도시계획, GIS, u-City

저 자 소 개

최 봉 문(Bong-Moon, Choi)

정회원



- 1985년 2월 : 한양대학교 도시공학과(공학사)
 - 1987년 2월 : 한양대학교 대학원 도시공학과(공학석사)
 - 1992년 8월 : 한양대학교 대학원 도시공학과(공학박사)
 - 1992년 6월 ~ 현재 : 목원대학교 도시공학과 교수
- <관심분야> : 도시계획, GIS, u-City