

직주근접공간을 고려한 도심재생지구 활성화방안

- 도심 주택지구를 중심으로 -

A Study on the Activation Methods of the City Centre Regeneration Area
Considering the Jobs-Housing Accessibility Space
- Focused on City Centre Residential Districts -

정삼석* · 정상철**

Chung, Sam-Seok · Jeong, Sang-Cheol

目次

- I. 서론
 - 1. 연구의 배경
 - 2. 연구의 목적과 방법
 - 3. 선행연구 및 정책동향
 - II. 도심재생 이론 검토
 - 1. 도심재생의 개념과 의의
 - 2. 직주근접의 필요성
 - 3. 도시재생관련 이론
 - III. 도심재생지구 현황 및 문제점 도출
 - 1. 도심지구 현황
 - 2. 활성화를 위한 문제점 도출
 - IV. 도심주택지구 활성화 방안
 - 1. 직주근접효과를 위한 방안
 - 2. 행·제도적 방안
 - 3. 기술적 방안
 - V. 결론 및 제언
- <abstract>
<참고문헌>

ABSTRACT

1. CONTENTS (1) RESEARCH OBJECTIVES

The City Centre Regeneration Area Projects have been shown limited results despite the continuous monetary support by the Government. The purpose of this study is to propose a plan for the Activation Methods of the City Centre Regeneration Area that result in increased urban competitiveness and recovery.

* 주저자 : 창신대학교 부동산학과 교수, 도시계획기술사, 도시계획학박사, 3stone@cs.ac.kr

** 공동저자 : 창신대학교 부동산학과 교수, 경제학박사, 한국부동산학회 부회장, scjeong@cs.ac.kr

▷ 접수일(2013년 12월 9일), 수정일(1차: 2014년 1월 1일, 2차: 2014년 1월 22일), 게재확정일(2014년 2월 10일)

(2) RESEARCH METHOD

This study was carried out by focusing on improving the weak points of the above-mentioned projects to improve the activation methods.

First, it described the study's background, purpose and method in the foreword. Second, it analyzed the current conditions and issues of the 244 total residential districts of City Centre Regeneration Area projects in Korea. Third, the City Centre Regeneration activation method was summarized and laid out the regulatory improvements to the problems that have been found and defined. Finally, Consideration of the urban district landscape, City Centre Regeneration Administration, and the local residents have been deemed as the priorities in the City Centre Regeneration Area projects.

(3) RESEARCH FINDINGS

The Major findings of the study are as follows:

The construction admission and management departments for all 244 categorized districts are different, and thus some consistent policy cannot be made.

Besides, to increase urban activity as well as to improve the activation methods standards such as specific design manuals should be made. An example of a specific design manual is one that needs to be followed for its individual construction layouts.

2. RESULTS

The results of this study show that City Centre Regeneration Area must be pursued to 1.the Jobs-Housing Accessibility, 2.the Methods of Administration and System, 3.the Technical methods. Also, in order to establish symbolic and representative City Centre Regeneration Areas which will increase urban activity, local government Central Residential Districts should pushed ahead with core landscape projects building symbolic streets.

Central Residential Districts must include: 1.Central Residential Districts establish activity method guidelines, 2.Residential Mixed Use constructions, 3.and Site Setback Plan for its open space security and land use in the future. There is also a requirement for the local government to connect Central Residential Districts to the open spaces of nearby public areas which should lead to expanded public rest areas and propose Residential Mixed Use methods by mixed use district.

3. KEY WORDS

- City Centre Regeneration Area, Job-Housing Accessibility, City Centre Regeneration and Activation, Central Residential Districts, Residential Mixed Use
- 도심재생지구, 직주근접, 도심재생과 도시활성화, 도심 주택지구, 주거복합용도

I. 서론

1. 연구의 배경

60년대 후반부터 시작된 우리나라 산업화사회는 70~90년대 전성기를 지나 이제 성숙단계에 접어들었다고 판단된다. 산업화사회가 시작되면서 농촌의 인구가 도시로 집중되는 이농(離農)현상과 더불어 급격한 도시화(都市化)현상이 일어났다. 산업화사회가 시작되고 어년 40여년, 이제 도시의 각종 주택은 노후화되고 도심지 건축물도 시설노후화로 인해 슬럼화 현상이 본격적으로 일어나고 있다.

우리나라도 2004년 이후 일본처럼 저출산, 인구고령화에 따른 생산가능 인구가 감소하는 시기에 접어들면서 도시수요기반에 대한 걱정이 커지고 있다.¹⁾ 따라서 이제 신도시조성을 위한 계획과 건설은 그만하고 '도시재생²⁾'사업을 주요정책으로 바꿔야 할 시기가 도래했다.

도심재생사업과 도시재개발, 재건축사업은 많은 차이가 있다. 도심재생이란 도심부의 도시기능 재활성화라는 의미로 해석할 수 있다. 구도심의 중심지역 쇠퇴는 주변의 배후주거지역이 쇠퇴현상을 동반하고 있다. 도심재생을 위해서는 물리적인 환경개선뿐만 아니라, 여건 변화의 수용과 도시기능의 복원을 위한 개선대책과 함께 사회문화적인 측면의 개선도 동시에 추진되어야 한다. 도시재개발과 재건축사업은 수십 년간 정부와 민간업체에서 시행되어 왔기 때문에 사업성에 대한 많은 기술과 방법이 축적되어 왔다. 그러나 도심재생사업은 지금껏 정부나 지자체의 재정적 지원책에도 불구하고 명확한 성과를 거두지

못해 많은 한계점을 보이고 있다.

따라서 지금까지 많은 예산과 행정낭비에 도 활성화되지 못한 도심재생사업은 도심공동화를 예방하고 직주근접(職住近接)효과를 통한 도시경쟁력 제고와 도심지구 주민공동체 회복을 위해 앞으로 꼭 필요한 사업이다. 따라서 지금까지 주로 제시된 재정적 지원방안이 아닌 직주근접의 효과를 위한 도심재생 활성화 방안을 제시하는 것이 본 논문의 주요배경이라 할 수 있다.

2. 연구의 목적과 방법

그동안 중앙정부는 물론 각 지자체에서 도심재생과 도심활성화를 위해 수없이 많은 대책을 강구하고 천문학적인 예산을 집행하였지만³⁾ 도시재생효과는 큰 진전이 없었다. 이유는 지금껏 도시재생방법이 단순한 재정지원을 통해 물리적 개선을 시키고자 하였기 때문이다. 그러나 앞으로 부동산정책, 도시계획차원에서 문제점을 도출하고 직주근접을 위한 도심재생과 활성화를 위한 행·제도와 기술적 문제가 있다고 판단되는 부분을 개선하고자 하였다. 또한 그동안 도심재생지구에서 기술과 경험이 축적된 공공기관과 대기업에 의해 대형건물(판매·유통관련)위주로 개발이 진행된 상업지구보다 최근 서브프라임 모기지사태로 야기된 제2차 세계재정금융위기 이후에 새롭게 관심지구로 부각되고 직주근접의 효과도 가진 도심주택지구에 한하여 연구를 진행하고자 하였다.

본 논문은 I. 서론부문에서 연구의 배경과 목적, 방법, 선행연구(직주근접) 및 정책동향을 기술하였고, II. 도심재생의 개념과 의미, 직주근접형의 필요성, 도심재생 지표와

1) 매일경제신문, '저금리, 저출산, 고령화 사회 도래' 등 다수, 2011. 4. 4.

2) 산업구조의 변화, 즉 기계적 대량생산 위주의 산업에서 최근 신산업(전자공학·하이테크·IT산업·바이오산업)으로 변화되는 산업구조 및 신도시 위주의 도시 확장으로 인해 상대적으로 낙후된 기존 도시에 새로운 기능을 도입하고 창출함으로써 쇠퇴한 도시를 새롭게 경제적·사회적·물리적으로 부흥시키는 도시사업을 의미함.

3) 국토해양부는 2007년 1월 '도시재생사업단'을 출범시켜 2013년까지 1,500억원을 연구개발에 투자해 쇠퇴한 도시에 활력을 불어넣을 방안을 찾고, 앞으로 5년 동안 국내의 주요 8개 대도시의 도시재생사업에 약 200조 원 규모에 이르는 투자를 하였다.

이론분석에 대해 연구하였다. III. 도심재생지구의 현황분석 즉 현재 전국 총 244개⁴⁾ 읍·시 도시의 도심재생지구 중 직주근접효과를 위해 도심주택지구의 현황과 문제점을 분석하였다. 그리고 도심재생지구 활성화 방안을 위한 문제점을 도출하였다. IV. 도심재생지구 활성화 방안을 직주근접효과를 위한 방안과 행·제도적 방안 그리고 기술적 활성화 방안으로 구분하여 제시하였다. 마지막으로 V. 결론 및 제언에서는 도심 주택지구 활성화를 위한 주요내용을 요약하고 아울러 제언도 제시하였다.

본 논문의 현황 및 분석대상은 특정지역 도시를 사례로 논문을 구성하기보다 대부분 같은 현황과 문제점을 가진 전국도시를 대상으로 파악하였다. 도심재생사업 대상은 전국 총 244개 읍·시 도시에 고루 분포되어 있으며,⁵⁾ 현재에도 많은 비용과 행정낭비를 해결하기 위해 지금까지의 재정적 지원강화보다 직주근접공간을 고려한 도심지활성화를 위한 새로운 행·제도적, 기술적 활성화 방안을 중심으로 제시하고자 하였다.

3. 선행연구 및 정책동향

1) 연구동향

최근 도심재생 관련 연구는 첫째, 도심재생 정책 및 정비 방안 제시에 대한 연구로는 도심재생에 대한 정책과 접근방향과 전략을 제시한 강기용·동정근⁶⁾, 김현준·김익⁷⁾, 이연화·이은희·이규인⁸⁾ 등이 있다. 둘째, 현재 국내에서 시행되고 있는 도심재생사업에 대해 평가하고 개선방안을 제시한 연구로는 대전광역시 특화거리사업을 분석하여 개선방안을 제시한 박현규·박천보⁹⁾가 있고, 대구광역시의 도심재생을 위한 산단조성 정책방안과 민관 차원의 연구도 있다. 김병준·이원근¹⁰⁾은 문화산업진흥을 위한 도시재생의 실태를 분석하고 정책방향의 효과와 대응방안을 제시하였다. 셋째, 외국의 도심재생사례연구로 오덕성·박천보¹¹⁾은 해외 도심재생의 정책 및 제도에 관해서, 김진범·김인희¹²⁾은 독일, 미국의 도심재생정책을 분석하여 시사점을 도출하였으며, 최덕철·김광우·정창무¹³⁾는 영국의 도시재생 정책의 특징을 연구하였다.

- 4) 지방자치단체 중 “시,도”는 광역자치단체, “시·군·구”는 기초자치단체를 말한다. 2010년 창원·마산·진해시가 창원시로 통합되었고, 2012년 7월 1일에는 종전의 연기군이 세종특별자치시로 재탄생했다. 현재는 17개 광역자치단체(시,도), 227개 기초자치단체(시·군·구)가 있다.
- 5) 안정행정부, 도심재생사업단 실사보고서, 2011.07 참조. 우리나라는 2006-2007년부터 도심재생을 위한 조치로 전국 주요도시 41개의 도시재개발 촉진지구를 고루 지정했으며, 이 가운데 서울 중로구·중구 세운상가, 대전 동구 대전역세권, 대구 동구 동대구역세권, 부산 영도구 영도 제1지구 등 7개는 시범지구로 선정했다.
- 6) 강기용·동정근, “도심재생사업 민원 실태분석을 통한 민관 갈등 개선방안 연구”, 추계학술발표대회 논문집, 대한건축학회, 2009. 10, 제29권 제1호, pp.371-374.
- 7) 김현준·김익, “도심재생관점에서 메타포를 이용한 상업가로 활성화 계획”, 추계학술발표대회 논문집, 대한건축학회, 2009. 10, 제30권 제1호, pp.253-254.
- 8) 이연화·이은희·이규인, “도심재생사업 환경평가를 위한 예비평가기준 항목수립”, 추계학술발표대회 논문집, 대한건축학회, 2011. 10, 제31권 제2호, pp.101-102.
- 9) 박현규·박천보, “도심재생을 위한 특화거리의 조성과 개선방안”, 춘계학술발표대회 논문집, 대한건축학회, 2003. 04, 제15권 제1호, pp.79-81.
- 10) 김병준·이원근, “도심재생을 위한 문화산업진흥지구의 실태분석에 관한 연구”, 지역사회발전학회논문집, 한국지역사회발전학회, 2009.12, 제31집 2호, pp.33-62.
- 11) 오덕성·박천보, “해외 도심재생의 정책 및 제도에 관한 연구”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2004. 10, 제39권 제5호, pp.25-38.
- 12) 김진범·김인희, “독일의 도시재생 정책 사회통합도시와 도시재건축”, 도시문제, 행정공제회, 2011. 06, 통권 511호, pp.39-43.
- 13) 최덕철·김광우·정창무, “영국 도시재생 정책의 특징에 관한 연구”, 정기학술대회 논문집, 대한국토도시계획학회, 2006. 11, pp.261-267.

2) 직주근접 관련 선행연구

직주근접은 직장인 근무지와 주거지가 가까이 있는 상태를 말하며, 수도권과 같은 대도시권에서는 주택이 외곽지대로 밀려나는 교외화가 발생하기 마련이다. 이 교외화 과정에서 직주(職住)가 서로 멀리 떨어져 있는 경우에 직주간의 불일치(불근접) 또는 불균형이 발생하여 주거지 분화에 의한 이른바 베드타운(Bedtown)화 되는 사례가 일어나고 있다.

직주근접과의 관련성이 공간적 변수보다는 사회경제적 변수에 치중하여 인과관계를 분석하려는 연구들이 다수였다. Thomas J. Cooke는 직주간의 공간적 불일치(Spatial Mismatch)로 발생하는 영향력이 각 대도시권마다 다르다고 주장하였다. 그리고 Steven R. Holloway는 직주의 접근성에 미치는 영향은 감소하였다고 주장하였다.¹⁴⁾

최막중·조정구¹⁵⁾는 교차통근으로 인한 직주불일치 현상이 심각한 것으로 보았으며, 서울시의 다핵화 정책 실시에 따른 직주근접 효과는 단핵보다 크지 않다고 주장하였다. 신상영¹⁶⁾은 고용중심의 직주근접이 주거중심의 직주근접보다 통행시간 단축에 효과적이고(Beta계수), 직주근접 공간전략이 고용분산 정책보다 고용중심의 직주근접 정책이 효과적이라고 주장하였다.

또한 장성수는 도시공동화 방지 및 직주근접을 위한 신주거형 주택모형을 주장하였고, 윤상훈·장세봉·원제무¹⁷⁾는 직주근접공간이 주요정책에 미치는 요인으로 정보통신이

도시화 교통에 미치는 영향을 분석하여 직주근접 연구의 필요성에 대하여 제언하고 있다.

3) 국가정책 동향

이명박정부(2007년, 건설교통부)는 국가차원에서 도시재생사업을 지원하기 위해 '도시재생사업단'을 조직하여 1,500억원의 연구개발(R&D)비용을 투입하여 쇠퇴한 도시에 물리적, 사회적, 경제적으로 재활성화사업을 추진하였지만 별다른 성과는 없었다. 이후 박근혜정부 출범과 같이 특별법에 따라 정부는 도시재생전략인 '국가도시재생 기본방침'을 제시하고, 국무총리가 위원장인 도시재생특별위원회를 설치한 뒤 도시재생지원기구(중앙)와 도시재생지원센터(지방) 등을 설치할 계획이다.

특히 정부는 지역경기 침체, 주거지 노후화 등으로 도시재생이 시급하고 파급효과가 큰 지역을 '도시재생선도지역'으로 지정해 예산 및 인력을 우선 지원키로 했다. 도시재생선도지역은 사업 비용보조 및 융자, 국·공유재산의 처분, 조세부담 감면, 건폐율과 용적률 완화 등의 지원을 받고, 해당 지자체 설명회 등을 거쳐 2014년 3월까지 지정될 예정이다.

2013년 12월부터 '도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법'¹⁸⁾은 고사위기에 빠진 재개발·재건축을 대체할 새로운 패러다임을 제시할 것이라며, 시장은 잔뜩 기대를 하고 있다.¹⁹⁾ 하지만 최근 부동산 침체, 주민동의가

14) Elvin K. Wily · Deborah G. Martin · Pablo Mendez · Steven R. Holloway, "Immigration and Inequality in American Housing Markets", *Journal of Ethnic and Migration Studies*-J ETHN MIGR STUD, 2010, Vol.36, no.2, pp.187-208.

15) 최막중·조정구, "지역간 주택가격 변동의 인과관계에 관한 연구", 학술대회 발표논문집, 한국주택학회, 2003.11, pp.172-194.

16) 신상영, "직주근접성과 통근통행 : 수도권을 사례로", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2003.8, 제38권 제4호, pp.73-87.

17) 윤상훈·장세봉·원제무, "이동단계별 지하철 이용자 서비스 영향요인 분석 및 특성비교", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2010. 12, 제45권 제7호, pp.165-178.

18) 이법은 도시의 경제·사회·문화적 활력회복을 통해 도시의 자생적 성장기반을 확충하는 방안을 담고 있는데, 2013년 12월부터 시행된다.

19) 장기용, "한국의 주택재개발·재건축 정비사업조합에 대한 소득과세의 합리적 개선방안", 부동산학회, 한국부동산학회, 2012. 12, 제51집, pp.282-285.

어려워 사업 취소가 도시정비사업의 최대 화두가 되었다. 문제는, 그렇다고 남아가는 구도심을 그대로 놔둘 수 없다는 것이다.²⁰⁾ 그래서 새정부 주요정책과 제4차 국토종합계획 수정계획(2011~2020)의 역점사업이 바로 '도시재생'이다.

II. 도시재생 이론 검토

1. 도시재생의 개념과 의의

도시재생이란 도심공동화 현상을 방지하고 침체된 지역경제를 활성화시키기 위한 주요한 수단으로서, 지역 내 산업구조변화에 따른 다양한 공간구조의 변화, 지역민의 커뮤니티 활성화가 주요한 개발 목적이 되고 있다. 외국의 경우 도심재개발사업은 주로 도심재생으로 지칭되는데, 물리적 측면만이 아니라 사회·경제적 재구조화까지도 포함된다. 다시 말해 도시의 특성은 단순히 물리적 환경을 개선한다는 일차원적인 정비사업에서 벗어나 문화·경제적 측면에서 기성시가지의 활력을 도모하고 있다는 점이다. 이러한 의미에서 도시정비(urban renewal)보다 한 차원 발전된 도시재생으로 불리고 있다.

역사적으로 도심기능을 부활시키는 문제는 1950년대 도시재구축에서 시작하여, 1960년대의 도시재활성화(urban regeneration)는 물리적인 환경개선과 함께, 지역경제와 환경, 사회복지 향상 등 종합적인 도시부흥을 실천적 범위로 설정하고 있다.

도시재생을 위한 분석지표로서 산업·경제적 측면, 사회(문화)·생활적 측면, 물리·환경적 측면 등 크게 3가지로 분류되어 있는

데, 최근 정부는 이들 중 환경적, 생활적, 경제적 측면에 비중을 두고 집중 연구·분석하여 지원책을 강화하고 있는 추세이다.

2. 직주근접의 필요성

2008년 서브프라임 모기지사태로 시작된 세계금융위기 이후, 재정적 부담과 바쁜 일상에 지친 직장인들 사이에 도심 직주근접(職住近接)요소를 갖춘 주거패턴이 큰 호응을 얻고 있다.²¹⁾ 이유는 첫째, 최근 들어 직장인들에게 휴식과 여유 등에 비중을 두는 사회적분위기가 확산되었기 때문이다. 둘째, 직주근접형은 출퇴근 시간의 교통 혼잡을 피해 여유롭게 출퇴근이 가능하며, 셋째, 퇴근 후 가족과 시간을 함께 보내거나 자기개발 시간을 가질 수 있다. 넷째, 차량이 급속도로 증가하면서 교통체증에 따른 출퇴근시간이 많이 걸리고 이에 따른 교통비, 연료비 등 경제적 비용을 절약할 수 있다. 마지막으로, 앞으로 직주근접 단지는 젊은층은 물론 고령자들도 교통·의료·쇼핑 등이 편리해 생활 만족도가 높은 도심으로 이주하는 경향이 뚜렷하기 때문이다.²²⁾

이외 에반스의 상쇄모형에서 최근 오래된 도심건물이 재건축됨에 따라 도심에 거주하는 소득계층이 중·고소득층으로 유입, 대체되는 현상(도시회춘화 현상)에서 직주근접효과를 주장하였다. 그리고 도심재활성화과정 역시 직주근접과 연관된 기존의 악화된 주택지나 용지를 재개발하여 고급주택을 건설함으로써 고급주택지가 도시내부에 형성되는 이론이다. 본 연구에서 에반스의 도시회춘화 현상과 도심재활성화 과정이론에 근거한 직주근접의 필요성은 도시공간구조변화와 주거이론과 논리적으로 일치된다고 판단된다.

20) 국회 국토교통위원회 주승용의원, "전국 도시 쇠퇴현황" 자료, 국토교통부, 2013. 9. pp.89-106.

21) 한국갤럽과 부동산114는 2010년 말 40세 이상 성인 879명을 대상으로 은퇴 후 희망거주지역을 조사한 설문에서 대도시 거주자 42.5%가 도시나 시내중심지에 살고 싶다고 응답했다.

22) 매일경제신문, '인구감소로 나타날 부동산시장 3가지 특성' 2011. 11. 3.

3. 도심재생관련 이론

도심재생은 다양한 기능의 복원을 의미하며, 다양한 분야에 걸친 복합적이고 총체적인 접근이 이루어져야 한다. 또한 도심재생은 지방의제 21(Local Agenda 21), 슬로시티(Slow City), 스마트 성장(Smart Growth), 뉴 어바니즘(New Urbanism), 마을 만들기(마쓰찌구리), 살고 싶은 도시 만들기, 어반 빌리지(Urban Village) 등 7가지의 유사개념이 있었다. 이를 포함하여 광범위하게 다루어지고 계획되어야 하는 것이 도심재생이다.

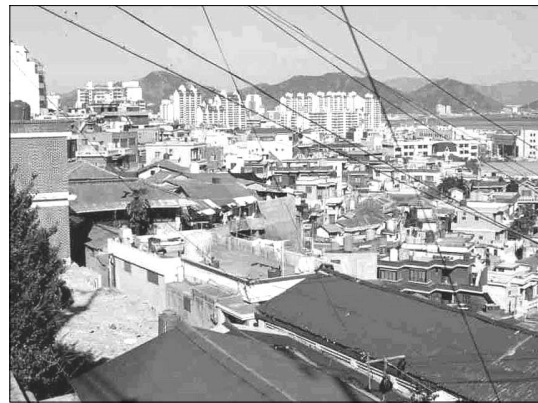
도심(City Center)에 대한 개념과 명확한 공간적 범위에 대한 규정이 미비되어 국내 문헌에서는 도심지, 중심상업업무지구, 중심구역, 중심시가지, 구도심, 원도심으로 규정되어 있고, 해외문헌에서는 CBD(Central Business District), BID(Business Improvement District), Downtown 등으로 규정되어 있다.²³⁾ 또한 도심문제에 대한 이론적 접근으로는 점이대적 시각과 내부시가지 쇠퇴적 시각으로 구분되어 있다.

Ⅲ. 도심재생지구 현황 및 문제점 도출

도심재생지구 중 도심주택지구를 연구대상으로 선택한 이유는 경제적·사회적·물리적으로 쇠퇴한 지역을 되살려 도시경쟁력을 제고하는 데 큰 목적이 있기 때문이다. 특히 지역주민공동체의 회복에도 방점을 두고 진행하고자 하였다.

1. 도심지구 현황

각 도시의 도심주택지구는 자연발생적이고 오래된 도시로서 구릉지까지 형성된 단독주택단지가 많이 분포하고 있으며, 도심 주택지구의 대부분은 노후화되어 불량한 주거지를 형성하고 있는 곳이 많다.²⁴⁾



〈그림 1〉 자연발생적 형성된 도심주택지의 불량한 경관
(창원시 마산합포구 노산동 일원)

도심지 단독주택지구의 많은 부분에는 주상기능이 혼재하여 혼잡이 야기되고 있으며, 좁은 이면도로와 공개공지 부족 및 노상주차로 인해 주택지의 혼잡을 가중시키고 있다. 그리고 도심지 일반주택 대부분은 대지가 좁고 부정형으로 이루어져 건축물 외관이 불량하고 이로 인해 주택지경관은 무질서하고 혼잡한 경관을 보이고 있다.²⁵⁾ 또한 체계적인 정비·관리도 이루어지지 않고 있다.

대부분 도심 주택지구는 건축물 외관 역시 개성이 부족하여 지역의 이미지형성과 정체성(Identity)이 매우 부족하다.²⁶⁾

23) 김영·김기홍·김경환, “지방쇠퇴도시 도심공간분석과 도시재생기법에 관한 연구”, 주거환경, 한국주거환경학회, 2007. 12. 제5권 제2호. pp.4-7.

24) 윤정란, “공공·민간 공동택지개발사업의 활성화 방안 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012. 8. 제50집, pp.14-16.

25) 최영수, “도심재생 활성화 효과 분석 : 서울특별시 종로구를 중심으로”, 연세대학교 박사학위논문, 2010. pp.158-159.

26) 이동영, “도시재생과 민관파트너십의 활성화 방안에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011. 제44집, pp.128~131.



〈그림 2〉 주택과 상업용 건물이 혼재된 도심 주택지구 전경
(부산시 남구 문현동 일원)

또한 단독주택지에 필지단위로 입지한 관상형 나홀로 고층아파트로 인해 불규칙한 스카이라인 조성으로 인한 주변경관과의 부조화, 시각회랑²⁷⁾ 차단 등 해결해야 할 많은 현안 등을 가지고 있다.



〈그림 3〉 주거환경을 악화시키는 도심 주택지구의 나홀로 아파트 전경
(대전시 중구 용두동 일원)

하지만 도심 주택지구는 자연발생적으로 형성되어 경관이 불량하고 시설노후화로 재개발이 필요하지만 고밀도 개발의 압력으로 인해 사업진척이 어려운 실정이다.²⁸⁾

도심 주택지구는 이면도로가 협소한데다 급격한 자동차 증가에 부응한 주차장이 전혀 확보되지 못하고 있다. 주택지도로는 불법주·정차로 범람하고, 더욱이 공개공지²⁹⁾ 부족과 보차혼재(步車混在)로 인해 주거환경이 매우 열악하다. 그리고 조망을 확보하기 위해 건물높이, 차폐도 등에 대한 합리적인 방안과 체계적인 관리가 부족하다.³⁰⁾

2. 활성화를 위한 문제점 도출

(1) 혼란스런 이미지와 도시기반 시설 부족

도심재생지구는 도시의 중심부이고 교통결절점³¹⁾이며, 각종 판매·상업시설을 중심으로 상권이 형성되어 유동인구가 많은 편이다. 도심주택지구 역시 대부분 소규모 주택·점포가 밀집해 있고, 무질서한 건물외관으로 혼잡스런 이미지를 나타낸다. 또한 녹지와 휴게공간, 주차장 등 도시기반시설 역시 부족한 실정이다.³²⁾

(2) 나홀로 고층아파트로 인한 주위경관과의 부조화

도심 주택지구 주변에 건립되는 고층아파

27) 시각회랑(Visual Corridor)은 연속된 조망을 할 수 있는 선적인 관찰통로로 도로나 하천이 대표적이다. 조망점이나 조망통제점들이 대부분 이 시각회랑 내에 위치한다.

28) 윤상철·김진수, “계개발·재건축사업의 개발이익 추정에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012. 5, 제49집, pp. 237-241.

29) 공개공지(open space, 公開空地)는 건축법에 규정된 개념으로 도심에서 건물을 짓는 건축주가 용적률 등 혜택을 받는 대신 땅 일부를 대중에게 휴게공간 등으로 제공하는 것을 말한다. 공개공지는 ① 연면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 업무시설 및 숙박시설 ② 그 밖 다중이용시설로서 건축물의 대지에 확보되어야 한다. 공개공지의 면적은 대지면적의 10% 범위에서 건축조례로 정해진다.

30) 강민정·김주현·하계명, “도심재생을 위한 도심 상업지역의 노후도 평가지표 개발”, 대한건축학회논문집, 대한건축학회, 제24권 제2호, 2008. 02. pp.227-234.

31) 정삼석, 도시계획, 기문당, 2011. p.28. 도시이미지와 요소들에는 케빈린치교수의 다섯 가지 요소가 있다. 그것은 도로(paths), 강자리(edges), 지구(districts), 결절점(nodes), 랜드마크(landmarks)이다.

32) 윤덕범·전광섭, “도시재정비촉진사업 세입자 보상에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012. 12, 제51집. pp.90-92.

트로 인해 점차 녹지조망이 차폐되고 있고, 도심 주거지역에는 단독주택이 넓게 형성되어 있으나 주거환경이 불량한 곳이 많으며, 재개발 시 나홀로 고층아파트가 건립되어 주위경관과 부조화를 이루고 있다.³³⁾

(3) 유동인구의 보행공간 부족

도심 주택지구는 건물마다 과다한 옥외광고물과 육교, 전신주, 스트리트퍼니처의 정비상태가 불량하다. 또한 이로 인해 서울시 등 인구50만 이상의 중·대도시 대부분이 유동인구를 배려한 보행공간이 부족하다.³⁴⁾

(4) 도심지 주변 환경에 부합하는 주택·건축유형 부재

기존 도심시가지는 개발가능지역 소진으로 인해 시가지가 외곽으로 확산되고 있다. 도심지는 고밀형 주거단지로 획일적인 공동주택개발과 달리 주변환경과 조화를 이루는 주택·건축유형을 개발·도입토록 해야 한다.³⁵⁾ 또한 도심주택지구 건축가이드라인은 각 지자체에서 일괄되게 추진하지 못하고 있다.

(5) 도심 공원녹지 및 자연경관 자원 잠식

전국 시·군의 기존 시가지에는 개발가능지 부족으로 공원녹지 자원을 확보하거나 자연경관자원을 형성하기는 거의 불가능하다.

따라서 기존 시가지내에 존재하는 공원이나 자연환경 잠식을 방지하여 보존하도록 하여야 한다.

(6) 도심 산지의 차폐방지로 녹시율³⁶⁾ 관리 저조

전국 시급(級)이상 82개 도시의 도심지에는 산지·구릉지 등의 자원 자체를 잠식하는 것은 물론이거니와, 주변에 고층 또는 판상형 건물을 입지시키고 있는 경우가 많다. 그 결과 시계가 차폐되어 녹지·경관자원이 시각적으로 사라짐으로써 쾌적성과 경관성을 저하시키게 된다.

IV. 도심주택지구 활성화 방안

향후 인구감소, 고령화사회 등의 도래로 부동산시장에서 큰 변화가 예상된다. 특히 일본 등 선진국의 사례를 통해 알 수 있듯이 신도시 등은 유행화, 공동화 현상이 찾아 올 것이다.³⁷⁾ 그러나 도심지구는 직주근접의 효과로 인해 출·퇴근시간 단축, 유류비 절감 등 시간적·경제적 이유로 인한 도심회귀현상이 나타나게 된다.³⁸⁾ 도심주택지구는 직주근접 효과에 의한 도심회귀 현상의 주거패러다임 전환 등을 고려하여 도심재생 활성화 방안을 제시하고자 한다.

33) 고종완·이주형, “개발밀도와 지가간의 관계분석을 통한 서울시 토지이용 효율성 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제49집, pp.13-15.

34) 박순찬·전광섭, “ 소형주택의 만족도분석과 개선방안에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제50집, pp.174-176.

35) 전영계·박현주·김홍규, “도심계생을 위한 가로 공간 구성요소 및 만족도 분석”, 추계학술대회 학술발표논문, 한국도시설계학회, 2007. 11. pp.127.

36) 녹시율(綠視率, Index of Greenness)은 ‘일정 지점에 서 있는 사람의 시계(視界)내에서 식물의 잎이 접하고 있는 비율’을 말한다. 기준에 사용되는 녹지율이 평면적이고 수평적인 한계를 극복하고자 일본에서 개발된 개념이다. 입면 가로경관 사진을 촬영하고, 이 사진에서 사진 전체 면적 중 살아 있는 식물 잎의 영상이 차지하는 면적 비율을 산출한다.

녹시율(%) = 100 X 사진에서 식물 잎의 면적 / 가로 경관 사진 면적

37) 조선일보, “뉴타운이 ‘고스트(유행) 타운’으로”, 2012. 9. 11.

38) 매일경제신문, “신도시는 그만 ‘도시재생’으로 정책 바뀌야”, 2012. 7. 16.

1. 직주근접효과를 위한 방안

(1) 복합도시로 재생하는 주거패러다임 전환 필요

2019년부터 시작될 인구감소로 나타날 부동산시장의 3가지 특징은 도심 회귀, 소형주택과 맞춤형 주택의 등장이다. 인구감소는 장기적으로 주택가격 하락 요인이지만 도심지구는 오히려 가격이 상승할 수도 있다. 젊은 층뿐 아니라 고령자들도 교통·의료·쇼핑 등이 편리한 도심으로 이주하는 경향이 뚜렷하기 때문이다. 따라서 도심지구는 역사+문화, 상업+주거가 어우러진 복합도시(Compact City)로 재생하는 방향으로 주거패러다임의 전환이 필요한 시점이다.

(2) 도심지 편의성·쾌적성·접근성 고려

도심지구 직주근접(職住近接)효과를 위한 도심재생사업은 인간행위와 인간적 척도에 적합한 스케일, 설치형식이 되도록 하고, 지체부자유자에 대해서도 충분히 배려하여야 한다.³⁹⁾ 도심주택지구 주변환경은 편의성(Convenience), 쾌적성(Comfortable), 접근성(Accessibility) 등을 고려하여 도시공간 질서를 유지시켜 직주근접효과를 증진시키도록 해야 한다.

(3) 토지이용공간 배치의 합리화

도심 주택지구의 건축물, 도로, 가로시설물의 기능 및 이용자 행태분석을 통해 도로의 유형별·위계별로 도시공간의 성격에 맞게 건축물, 가로시설물의 종류와 밀도를 조절하여 합리적이고 체계적인 배치로 설치하도록 한다. 그리고 도심 주택지구 건축물의 배치형태는 보행자통행에 지장을 초래하지 않는 집합·통합화된 배치가 요구된다.

(4) 주거복합용도(Residential Mixed Use) 개발

도심지구 생활자의 생활패턴과 양식이 점차 다양해짐에 따라 토지이용상 복합용도지구(mixed use district)를 별도로 신설하고, 도심재생지구의 지구단위계획에 대한 복합용도개발의 비중이 확대될 것에 대비하여 체계적인 관리가 필요할 것으로 판단된다.⁴⁰⁾

(5) 공개공지확보를 위한 건축선 후퇴⁴¹⁾

도심 주택지구는 장기적으로 점차 건축선 후퇴를 유도하여 공개공지 확보하여 쌈지공원 조성 등으로 시민과 함께 하는 휴식공간으로 유도하고자 한다. 오픈스페이스⁴²⁾를 연계하여 녹지 및 시민휴게공간의 확충과 도심주택지구의 불량한 단독주택지 경관 정비가 요구된다. 또한 녹지잠식 및 차폐방지를 위해 경관지구⁴³⁾를 확대 지정한다.

39) 최정숙·김광주·이만형, “도시 및 주거환경정비에정구역 선정기준을 위한 지표개발과 적용”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011. 12. 제47집, pp.83~86.

40) 김태경·강석·서원석, “복합용도단지 주민들의 주거만족도 결정요인에 관한 연구”, 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2010. 06. 제45권 제3호, pp102-103.

41) 건축선 후퇴(building line setback)는 도시의 거리를 정돈하기 위하여 건축물의 벽·기둥·문·담 등이 넘어서면 안 되도록 지방행정관청이 설정·고시한 선을 말하는데, 예를 들어 도로의 폭이 4m 미만인 경우에는 그 중심선으로부터 그 소요폭(所要幅)의 1/2에 상당하는 수평거리의 후퇴한 선이다. 벽면선(壁面線)이라고도 한다.

42) 오픈스페이스(Open Space)는 건물, 구조물 등이 많지 않고 거의 대부분이 비건폐지(非建蔽地)로 공원·녹지를 포함한 녹지공간의 개념으로 사용한다.

43) 정삼석, 도시계획, 기문당, 2011. pp.165-166. 용도지구제에서 경관지구는 자연경관지구, 수변경관지구, 시가지경관지구로 세분된다.

(6) 재활성화과정 이론에 충실한
도심재생 모형

기존 도심의 악화된 주택지나 용지를 재개발하여 고급주택을 건설함으로써 고급주택지가 도심내부에 형성되는 도심재활성화과정과 최근 도심의 오래된 건물이 재건축됨에 따라 도심에 거주하는 소득계층이 중·고소득층으로 유입, 대체되는 현상 즉 도시회춘화 현상인 에반스의 상쇄모형에 충실한 도심재생사업이 필요하다.

2. 행·제도적 방안

(1) 직주근접에 바람직한 주거형식 개발

정부(지자체)와 공공기관은 직주근접의 주거환경의 새로운 모델을 제시하고 새로운 주거유형 및 주택모델개발, 시범사업(Pilot Project) 등을 통한 확산화 시키는 노력이 필요하다. 또한 도심주택지구 재생을 통한 주거수요가 예상되는 중층 고밀형 복합주택, 기반시설 확충을 통한 복합도시 등 주거환경개선을 위해 바람직한 주거형식을 개발하여야 한다.⁴⁴⁾

(2) 필지간 공동이용 및 토지이용
고도화전략 보장

도심 주택지구의 건축법규는 필지별 개발을 전제로 제정된 것으로 필지간 공동이용 및 토지이용 고도화를 위한 장치, 개발의 일관성을 도모하는 장치가 미흡하여 토지자원낭비 및 공용공간 부족의 원인이 된다.⁴⁵⁾ 그러므로 건축협정 제도가 가능하도록 규정하여 주

민의 적극적인 참여를 보장한다.

(3) MA(Master Architect)제도의
확대도입 및 건축가이드
라인 관리

기존 획일적인 도심주택지 개발과 주거유형을 극복하고 도심재생차원의 다양한 개발, 주거유형 다양화, 복합용도 개발 등을 통한 도시경관 및 주거환경 향상을 위한 제도적 토대로 MA제도가 대안적 방안으로 평가된다.⁴⁶⁾ 도심주택지구의 물리적 가이드라인 관리를 위해 전문가 상담이나 파견제도를 도입하여 실질적인 건축가이드라인 관리가 이루어질 수 있도록 도모한다.

(4) 건축법과 국토계획법 건축제한
규정 개선

도심재생사업에서 건축제한은 '국토의계획및이용에관한법률(이하 국토계획법)'과 건축법이 분담하는 방안으로 용도지역 안에서 건축제한규정은 용도지역관리를 위한 행위제한에 해당되므로 국토계획법에서 규율하고, 건폐율과 용적률은 건축물관리에 관한 것으로 건축허가 등과 직접관련이 있어 건축법에서 규율하는 방안이 검토될 수 있을 것이다.

(5) 도심활성화를 위한 건축행정
추진조직 정비

각 지자체는 일선 행정에서는 건축·경관을 담당하는 행정조직의 건축관련 업무가 여러 부서에 분산되어 일관된 행정을 전개하기 어려운 실정이다. 따라서 건축행정을 전개함에 있어서 필요한 건축물 관리지침이나 일관된 건축기준 등을 제시하고, 계획수립 및 행

44) 건설산업연구원이 2011년 부동산 전문가 50여 명을 대상으로 실시한 여론조사에서 10년 뒤 예상되는 고가주택으로 47.2%가 도심 초고층아파트를, 26.4%가 도심단독주택을 선택했다.

45) 이지숙·박선희, "도심재생의 주민참여수법에 대한 고찰", 주거(住居) 학술발표대회 논문집, 한국주거학회, 2008. 04. pp.105-109.

46) 김홍관·강기철·여성준, "도심재생을 위한 정책방안에 관한 연구", 정기학술대회 논문집, 대한국토도시계획학회, 2006. 11. pp.46-47.

정 집행시 반영되도록 조정한다.⁴⁷⁾

(6) 건축물 외관정비 및 개성적 도심 쇼핑물 형성 유도

건축물의 외관정비 및 간판정비 그리고 매력적인 집포 유도 등을 도모하고, 건축 파사드⁴⁸⁾ 디자인을 통한 도심지 가로경관의 연속성·통일성을 확보한다. 그리고 도심상업·업무지구의 중심적인 위상을 갖고 있는 상업가로는 체계적·종합적으로 정비하여 쇼핑물을 형성함으로써 시가지의 활성화와 경관향상을 도모한다.

(7) 도심 주택지구의 이미지 제고를 위한 공공공간 및 녹지공간 확보

도심 주택지구의 지역중심지로서의 위상에 부합하도록 하는 한편, 번잡한 상업지에 여유로움을 부여하고 머무를 수 있는 공간으로 유도하기 위해 공공공간이나 소규모 녹지공간을 도입하도록 한다.

(8) 도심도로의 결절점⁴⁹⁾ 등 특성 부여 계획

도심가로의 결절점 부근은 많은 통행인이 오가는 곳으로서 도로공간의 중심에 해당하므로 건축물 후퇴를 유도하고, 장식물 등을 설치하여 특성과 경관성을 높이도록 한다. 또한 도심지의 녹음이 있는 보행공간으로 조성·정비하면서 보행자 네트워크를 형성하여 녹색교통 활성화를 도모한다.

3. 기술적 방안

(1) 지구단위계획 계획건폐율 기준 마련

건폐율 계획은 일률적인 제한보다는 대지 규모 및 위치별로 차별화된 건폐율 규정방안을 마련하며 민간대지의 공공성 확보에 따른 지구단위계획 구역 내 건폐율 기준의 완화방안을 마련해야 할 것이다.

지구단위계획에서 계획건폐율 기준을 마련하여 이를 공공성 확보를 위한 기준과 연동하여 규제할 필요가 있으며, 또한 계획건폐율은 건축물의 층수·용적률 등 다른 밀도제어 시스템과 연동하여 제어해야 한다.

(2) 지구단위계획에서 기준용적률 설정

주거지역의 용적률과 높이의 관계를 도로 폭, 대지면적, 대지의 형상, 건폐율, 인접대지 경계선으로부터 이격거리 등과 연계하여 종합적으로 분석하여 지구단위계획에서 기준용적률을 설정해야 할 것이다.

이러한 기준용적률에 맞추어 계획구역의 각 필지 혹은 가구별 용적률을 산정하여 기준에 맞는 높이기준이 동시에 설정되어야 하며, 간선가로변 등은 토지이용 제고를 고려해 높이 기준에 대한 완화방안을 검토해야 한다.

(3) 대규모 획일적 방식 지양하고 블록(Block)단위 개발방식 개선

현재 도심지는 다세대 및 다가구 주택의 건축으로 인해 발생된 외부공간의 불용공간

47) 정상철·김용민·류해웅·이창석, 부동산정책, 형설출판사, 2005, pp.175-177.

48) 파사드(façade)는 건조물에서 중요한 전면, 정면(front). 건물의 그 제각기의 입면(立面, 엘레베이션, elevation)은 입지조건에 따라 그 중요성이 다른 경우가 많다. 예를 들면 시가지의 중요도로에 면하는 건물에서는 정면만 보이는 경우가 흔히 있으며 따라서 설계의 중요부분이 된다.

49) 결절점(node, 結節點)은 곡선의 중복점을 말한다. Kevin Lynch 교수는 도시의 이미지를 결정하는 5가지 주요요소를 Path, Edge, Node, District, Landmark로 규정하였다.

(death space)화, 일조권 및 주차장 부족 등 열악한 주거환경의 문제가 있다. 그리고 대규모 아파트 단지 위주의 획일적 개발방식에 대한 개선방안으로 '합필개발'과 '중소규모 단위의 블록(block)단위 개발방식'이 필요하다고 판단된다.

(4) 인센티브 운영체계 구축

지구단위계획의 합리적 제도운영을 위해 서 인센티브 요소들의 종합적 운영체계를 구축하여 계획의 공공성을 실현하기 위한 유효한 수단이 되도록 하여야 한다. 이러한 인센티브 활용의 극대화를 위해서는 마이너스 인센티브, 즉 패널티를 동시에 부과하여 계획의 실효성을 높이고 패널티비율은 인센티브와 같은 비율로 적용하는 것을 원칙으로 하는 것이 필요하다.

또한 용적률, 건폐율, 높이 등 인센티브 요소들의 종합적인 운영체계를 구축하여 지구단위계획의 실효성을 높일 수 있도록 계획한다.

(5) 질적 환경지표에 대한 기준 설정

도심재생지구 주택의 질적 환경지표에 대한 다양한 기준의 설정이 요구되고⁵⁰⁾, 도심재생형 주택의 경우 용적률·건폐율, 일조권과 건축물 높이, 조경, biotop⁵¹⁾ 등 외부공간 등에 대한 건축기준을 정비하여 도심재생지구 토지이용의 효율성과 주거환경개선을 유도한다.

(6) 국토계획법상 복합용도지구 (Mixed use district) 신설

미래 도시와 도심 주거여건 변화에 따른

주거복합용도 개발의 중요성을 고려할 때 국토계획법상 용도지구제도 부문에 복합용도지구(Mixed use district)를 신설하여 법적 근거를 마련한다.⁵²⁾ 또한 지역별·특성별로 복합용도지구를 세분화하며, 이를 토대로 지구단위계획 기준의 마련이 필요하다.

V. 결론 및 제언

도시재개발과 재건축사업은 그동안 많은 노하우(Know-How)가 축적되어 왔지만 도심재생사업은 지금까지 정부의 재정적 지원책에도 불구하고 명확한 성과를 거두지 못하고 있다. 따라서 도시경쟁력 제고, 지역 공동체 회복을 위해 도심재생사업은 1)직주근접효과를 위한 활성화 방안, 2)행·제도적 활성화 방안, 3)기술적 활성화 방안 등으로 구분하여 다음과 같이 제시하였다.

첫째, 직주근접을 위한 방안은 인간행위와 인간척도에 적합하게 배려하고 주변환경을 편의성(Convenience), 쾌적성(Comfortable), 접근성(Accessibility) 등을 고려해야 한다. 또한 도심환경에 순응하는 중저층·고밀형 집합주택 개발을 통해 아파트위주의 획일적 주거유형, 판상형 배치와 도시경관을 극복하고 프라이버시, 커뮤니티가 조화되어야 한다. 마지막으로 도시생활자의 주거생활패턴과 양식이 점차 다양해지고 바뀔에 따라 주거복합용도(Residential Mixed Use)방식 등 복합도시의 재생을 통해 도심주거수요를 충족해야 한다. 즉, 주거패러다임의 전환이 필요하다.

50) 박환용, "노후불량주거지역의 지구·지정 지표분석", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2002, 제37권 제1호, pp.193-206.

51) 생물군집 서식공간을 지칭. 비오톱(biotope)이란 그리스어로 생명을 의미하는 비오스(bios)와 땅 또는 영역이라는 의미의 토포스(topos)가 결합된 용어로 특정한 식물과 동물이 하나의 생활공동체, 즉 도시개발과정에서 최소한의 자연 생태계를 유지할 수 있는 생물군집 서식지의 공간적 경계를 말한다.

52) 정삼석, 도시계획, 기문당, 2011. pp.165-166. 용도지구제에서 개발진흥지구를 세분화하여 복합개발진흥지구가 있다. 이것은 주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능 외의 기능을 중심으로 특정한 목적을 위하여 개발·정비할 필요가 있는 지구를 말한다.

둘째, 행·제도적 활성화 방안은 도심 주거환경 개선을 위해 중저층·고밀형 개발, 기반시설 확충을 활용한 직주근접에 적합한 개발이 필요하다. 중저층·고밀형 집합주택의 활성화를 위해서 공간의 집약적 이용을 위한 다양한 계획기법 및 제도적 여건조성 필요, 주거복합용도 개발방식 도입, 주거유형, 단위 주거 평면, 주동형태 등의 다양화가 요구된다. 기존 획일적인 도심주택지 개발과 주거유형을 극복하고 도심재생차원의 다양한 개발, 주거유형 다양화, 복합용도 개발 등을 통한 도시경관 및 주거환경 향상을 위한 제도적 토대로 MA(Master Architect)제도 확대, 건축상담 및 전문가 파견 등 건축가이드라인 관리가 필요하다. 건축법과 국토계획법(도시계획)간의 기능분담을 통해 건축제한의 제도개선 방안은 건축법과 국토계획법이 효율적인 토지이용, 건축물관리가 이루어지도록 해야 한다.

셋째, 기술적 활성화 방안은 현재 도심주거지 열악한 주거환경 문제와 획일적 개발방식에 대해 '합필'과 '블록(block)단위' 개발방식이 필요하다. 또한 지구별 기능과 용도, 주거비율, 건축제한(허용용도)·용적률·건폐율·높이·공개공지 등의 건축기준에 대한 계획지침을 마련해야 할 것이다. 특히 도심내 오픈스페이스를 제공하고 복합개발의 공공성 확보, 인센티브 적용폭 확대가 요구된다. 그리고 미래 도심지 주거여건 변화와 주거복합용도 개발의 중요성을 고려할 때 국토계획법상 복합용도지구(mixed use district) 신설하

여 법적 근거를 마련하고, 지구단위계획 기준의 틀을 마련해야 할 것이다.

결론적으로, 앞으로 도심지 공동화 극복, 복합 용도개발이 가능한 도시계획 체계, 지속 가능한 도시개발 및 성장관리형 도심재생지구 개발은 현재의 문제이기도 하지만, 미래의 도시가 원활히 기능하기 위한 조건이기도 하다. 결국 도심재생지구의 활성화 방안은 적정 상주인구를 유지해야 하며 적합한 도심형 주택과 다양한 주택유형 개발이 전제되어야 한다. 즉, 도심주거가 지역성과 정체성을 확보하여 지역특성을 고려한 주거복합용도(Residential Mixed Use)방식과 같은 역사와 문화, 상업과 주거기능이 어우러진 복합도시로 재생하는 방향으로 주거패러다임 전환이 필요하다.

현재 지속가능한 도시형태와 이상적인 모델로 인정받고 있는 압축도시(compact city)의 특성과 분산적 집중의 도시형태, 대중교통지향형 도시개발 등 거시적 관점에서 도심부의 기능과 역할을 재정립하고 공간구조를 재편하기 위한 다양한 이론적 탐색과 모형연구, 실천사례 등이 앞으로 제시되어야 할 것이다.

그러나 이러한 해결방안에 대해 아직 도시재생이 시급한 선도지역이 선정되지 않았고, 선도지역의 지자체별 인구, 산업구조, 노후건축물 등의 구체적 분석이 이루어지고 있지 않는 상황이라 본 연구에서 구체적으로 다루는 데에는 한계가 있었다. 이에 관한 추가적인 연구는 올해 4월 도심재생 선도지역 선정 이후 본격적인 논의가 이루어지는 향후의 과제로 남겨두기로 한다.

參考文獻

- 강민정·김주현·하재명, "도심재생을 위한 도심 상업지역의 노후도 평가지표 개발", 대한건축학회논문집, 대한건축학회, 2008. 02, 제24권 제2호.
- 고종완·이주형, "개발밀도와 지가간의 관계분석을 통한 서울시 토지이용 효율성 분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제49집.
- 김다유·방기진·제해성, "도심재생을 위한 서울시 철도부지 개발방향 설정에 관한 연구", 춘계학술발표대회 논문집, 한국도시설계학회 2009. 04, 제21집.
- 김세진·권순찬·김태영, "도심재생을 위한 복원 프로세스에 관한 연구", 학술발표대회 논문집, 대한건축학회, 2012. 04.
- 김영인·여홍구, "도심재생을 위한 도시의 창조성 지수 개발에 관한 연구", 춘계학술대회 학술발표논문, 대한국토도시계획학회, 2008. 06, 32집.
- 김영환, "성장관리형 도심재생 가이드라인 설정에 관한 연구", 계획계, 대한건축학회, 2008. 08.
- 김이화·김억, "도심재생을 통한 커뮤니티형 학습공간으로서의 영어 체험마을에 관한 연구", 추계학술발표논문, 대한건축학회, 2006. 10.
- 김성희, "서울시 주택재개발사업의 조합원 기대이익 영향요인 분석", 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제50집.
- 김흥관·강기철·여성준, "도심재생을 위한 정책방안에 관한 연구", 정기학술대회 논문집, 대한국토도시계획학회, 2006. 11.
- 박순찬·전광섭, "소형주택의 만족도분석과 개선방안에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제50집.
- 박환용, "노후불량주거지역의 지구지정 지표분석", 국토계획, 대한국토도시계획학회, 2002, 제37권 제1호.
- 박현규·박천보, "도심재생을 위한 특화거리의 조성과 개선방안", 춘계학술발표대회 논문집, 대한건축학회, 2003. 04.
- 배영남·신남수, "도심재생요인에 대한 중요도-성취도 및 효용도 분석", 추계학술발표대회 논문집, 대한건축학회, 2008. 09.
- 전종찬·조종수, "도심재생을 위한 문화 인프라 구축계획 방안에 대한 연구", 학술발표대회 논문집, 대한건축학회, 2011. 04.
- 장기용, "한국의 주택재개발·재건축 정비사업조합에 대한 소득과세의 합리적 개선방안", 부동산학보, 한국부동산학회, 2012. 12, 제51집.
- 전영재·박현주·김홍규, "도심재생을 위한 가로 공간 구성요소 및 만족도 분석", 추계학술대회 학술발표논문, 한국도시설계학회, 2007. 11.
- 정삼식, 도시계획, 기문당, 2011.
- , "도심재개발사업의 기대이익을 평가에 따른 공공용지 부담계획에 관한 연구", 홍익대 박사논문, 1995. 12.
- 정상철·김용민·류해웅·이창석, 부동산정책, 형설출판사, 2005.
- 윤덕범·전광섭, "도시재정비촉진사업 세입자 보상에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2012. 12, 제51집.
- 윤상철·김진수, "재개발·재건축사업의 개발이익 추정에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2012. 5, 제49집.
- 윤정란, "공공·민간 공동택지개발사업의 활성화 방안 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2012. 8, 제50집.
- 이지숙·박선희, "도심재생의 주민참여수법에 대한 고찰", 학술발표대회 논문집, 한국주거학회, 2008. 04.
- 이동영, "도시재생과 민관파트너십의 활성화 방안에 관한 연구", 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제44집.
- 최영수, "도심재생 활성화 효과 분석 : 서울특별시 종로구를 중심으로", 연세대학교 박사학위논문, 2010.
- 최정숙·김광주·이만형, "도시 및 주거환경정비예정구역 선정기준을 위한 지표개발과 적용", 부동산학보, 한국부동산학회, 2011. 12, 제47집.
- 한국토지주택공사, "사회적 비용저감을 위한 도심재생(재건축) 선진화 방안 연구", 한국토지주택공사, 2010.