도시재생사업 유형화 방안에 관한 연구
- 대전시 도시정비예정구역을 대상으로 -
A Study on the Pattern of Urban Regeneration Project

조병호*, 임영택, 최봉문
Cho Boung Ho*, Lim Young Teak, Choi Bong Moon
목원대학교 도시공학과

요 약

본 연구는 대전시 도시 및 주거환경정비기본계획이 수립된 지 2년여가 경과하였고 목표연도(2010년)가 다다른 시점에서 도시재생 취지에 맞게 도시 및 주거환경정비예정구역을 평가·분석하고, 도시 및 주거환경정비사업의 한계를 해결하기 위해 도시재생을 위한 도시 및 주거환경정비사업으로 유형화의 필요성에서 출발한다. 이를 위해 첫째, 도시재생 관련 선행연구와 도시재생 사례 분석을 통해 도시재생의 유형을 도출하였다. 둘째, 대전시 도시 및 주거환경정비사업에 대해 분석한 후, 기존의 물리적 환경에 의해 구분되는 도시 및 주거환경정비사업의 문제점을 도출하였다. 끝으로 도시재생의 취지에 맞도록 물리적 환경뿐만 아니라 사회, 경제, 문화적 환경의 특성을 고려하는 도시 및 주거환경정비사업의 유형화 방안을 제시하였다.

연구의 내용

대전광역시는 2006년 도시 및 주거환경정비법(이하 '도정법'이라 함)에 의해 대전시 도시정비기본계획을 수립하고 5개 사업유형으로 구분하여 202개의 도시정비예정구역을 지정하고 있지만, 도시정비예정구역을 해당 지역의 경제, 사회, 문화적 특성을 반영하지 못하고 건축물의 노후화, 접도율 등 물리적 환경기준에 의해 획일적으로 지정되고 있다. 정비사업의 유형도 도시공간구조나 해당지역의 기능적 특성을 반영하지 못하고 거의 일률적으로 구분 적용되고 있는 실정이다. 이는 종합적 도시재생 측면에서 고려할 때, 좀 더 객관적이고 합리적인 지역 특성과 공간구조 분석을 기초로 도시정비사업의 유형화가 제시되어야 할 필요가 있다. 무엇보다도 도시정비사업에 도시재생의 개념을 반영하는 도시재생사업으로 좀 더 합리적이고 체계적인 도시정비예정구역의 지정 및 유형화를 제시하고자 한다.

표 1 도시재생 유형 및 도시재생 전략

구분	유형	도시재생 전략 및 기법
물리환경	시설중심	복합용도개발(다양한 용도 시설) 기반시설 정비(주거환경 등) 교통체계 개선(보행자 중심, 대중교통 중심 등)
	환경중심	도시이미지 개선(경관 측면 중시, 친환경 등) 수변공간 활용
사회문화	역사중심	역사적 건축물 및 문화재 보존 현대와 과거 공존
	문화중심(사회)	문화 활동 프로그램 문화산업 및 시설 유치
경제산업	경제(산업)중심	재래시장 및 소매업 활성화 리모델링 신산업 유치

도시재생사업의 유형화를 위해 첫째, 도시재생 이론 및 제도, 도시재생 관련 선행연구 검토가 이루어 졌다. 기존의 도시정비사업은 물리적 환경개선이 주를 이루었다면, 도시재생사업은 경제적·사회적 환경 개선을 포함하는 종합적인 정비사업으로 볼 수 있다.

둘째, 국내외 도시재생 사례 분석을 통해 도시재생 유형화 요소를 분석하였다.

셋째, 대전시의 도시정비예정구역 지정 및 정비사업 유형 구분, 토지이용계획, 건축물 밀도계획, 단계별 집행계획 등의 내용을 분석하였다. 분석 결과 대전시 도시정비기본계획의 문제점은 대전시 도시기본계획과의 정합성 관계, 현재 정비계획에서 제시되고 있는 토지이용유형 및 건축물 밀도계획에 있어서의 획일화의 문제, 개별단위로 지정되어 운영되는 도시정비예정구역의 문제, 사업추진단계 설정의 문제 등이 나타났다. 이러한 문제점을 종합하면, 현재 추진되고 있는 정비사업에 관련한 문제점을 해결하기 위해서는 종합적 차원의 도시재생 접근이 필요하다고 볼 수 있다.

마지막으로 도시정비사업의 유형화이다. 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 다양화를 제안하는 것과 ② 기존 도시정비사업 중 도시환경정비부문은 그대로 수용하는 것을 전제로 하는 유형화의 기본방향을 3가지 방향으로 제시하였다. 첫째 공간위계에 따른 차별화된 도시정비사업, 둘째 지역의 장소적 특성을 살리는 도시정비사업, 셋째 개별단위사업이 아닌 광역적 범위의 도시정비사업으로 유도하여, 도시정비예정구역을 유형화 하였다.

대전시 도시정비예정구역별 쇠퇴 수준(경제적, 물리적, 사회적)을 분석하여 대전시 도시기본계획에서 제시하고 있는 공간구조(2도심 3부도심 13지구중심)와 지역적인 특성(주변지역과의 관계, 역세권 및 최고고도지구 등 지역 현황) 등으로 통해 도시정비사업의 재생 유형을 구분하였다.

첫째로, 물리·환경 재생은 대상지의 물리적 개선과 친환경 자원을 활용하는 재생으로 주거환경개선사업(재생사업)과 리모델링, 기반시설 정비, 환경중심 재생으로 구분하여 분류하였다. 둘째로, 사회·문화 재생은 대상지의 역사, 문화자원을 활용하는 재생으로 역사 중심의 재생과 문화 중심의 재생으로 구분하여 분류하였다. 셋째로, 경제·산업 재생은 재래시장활성화 지역과 일자리 창출지역으로 구분하여 선정하였다. 마지막으로 복합 재생은 물리적 쇠퇴와 경제적 쇠퇴가 심한 지역으로 선정하였다.

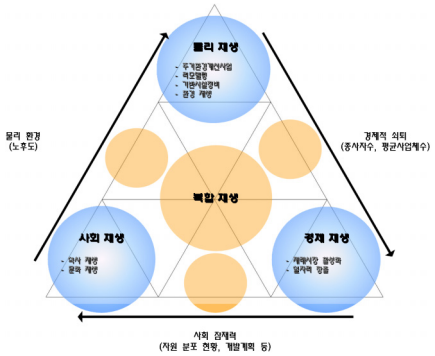

그림 1 도시재생 유형 구분

대전시 도시정비예정구역 유형화 결과, 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 15개 구역, 복합 재생은 8개 구역으로 도시

재생 전략 및 기법을 제시하였다.

그러나 현재의 도시정비계획에서 제시하고 있는 유형화에 대한 비록 몇몇 측면에서 단편적인 문제점들을 제시하고 도시정비사업에 대한 구체적인 유형화를 제시하지 못하였다. 실제적인 도시재생 취지에 부합하는 도시정비사업을 유형화하는 후속 연구가 필요하다.

참고문헌

대전광역시(2006), 2010 대전광역시 도시 및 주거환경정비본계획(안)

대전광역시(2006), 202년 대전시 도시기본계획

조병호·임영택(2008), 도시 및 주거환경정비계획 수립 및 추진 실태 연구, 한국행정학회 추계학술대회

도시재생사업단(2007), 영국·일본의 도시재생 경험과 한국 도시재생의 과제, 2007 건설교통 R&D 성과포럼

박환용(2007), 도시재생에 대응하는 도시 및 주거환경정비기본계획, 사회경제적 여건변화에 대응하는 도시재생정책