

유통단지의 활성화를 위한 산격지구 제1종지구단위계획

San-Gyok District Unit Plan to Revitalize the adjacent Distribution Site



글 | 柳 忠 鉉
(Yoo, Chung Hyun)

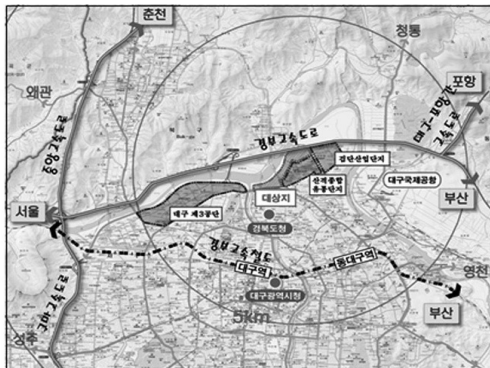
- 도시계획기술사
- (주)한국종합기술 부사장
- 하남시도시계획위원
- 한국기술사회, 한일기술사교류위원

E-mail : yooch45@hanmail.net

1. 산격지구의 개요

대구광역시 북구 산격동 일원에 위치한 산격지구는 면적이 634,580㎡이며, 북측으로는 금호강, 남측으로는 산격종합유통단지, 동측으로는 검단산업단지, 서측으로는 제3공단과 인접하여 위치해 있다.

산격지구는 용도지역상 준공업지역에 포함되어 있으며, 주거와 공장이 무분별하게 혼재하여 있고, 주변 산업단지의 고도화계획, 산격종합유통단지의 활성화에 따른 배후 주거용지 및 지원시설용지의 확보 등 도시정비와 지역경제 활성화에 대한 필요성이 대두하였다.



<그림 1> 위치도

2. 현황 종합분석

대상지는 도심 및 대구시청에서 북쪽으로 약 5km 거리에 입지하고 있으며, 교통여건으로는 경부, 중앙, 대구-포항간 고속도로와 인접하고 있어 광역교통망과의 접근성이 우수한 장점을 지니고 있다.

또한, 북측과 서측으로 각각 금호강과 신천에 접하고 있으며, 남측으로 연암공원, 대불공원, 신기공원 등이 위치하고 있어 상징적 녹지축의 연계선상에 입지하고 있다.

대상지의 동서측 연장선상으로 제3공단과 검단산업단지, 산격종합유통단지과 인접하고 있어, 개발시 기능의 연계와 보안을 통한 시너지효과가 크게 기대된다.

산격지구는 산격종합유통단지와 접하고 있어 광역유통상업의 중심지로서 기존의 컨벤션기능, 도소매사업기능의 배후 지원 활성화를 통해 지역중심지로 육성하도록 하였다.

또한 지역중심기능의 수행과 쾌적한 도시환경확보를 위해 기반시설을 확보토록 하였으며, 간선교통축상에 입지한 지구여건을 감안하여 간선교통처리강화 및 지구내부도로 기능향상을 위한 기반시설을 확보를

계획하였다.



〈그림 2〉 현황 종합 분석도

3. 기본구상

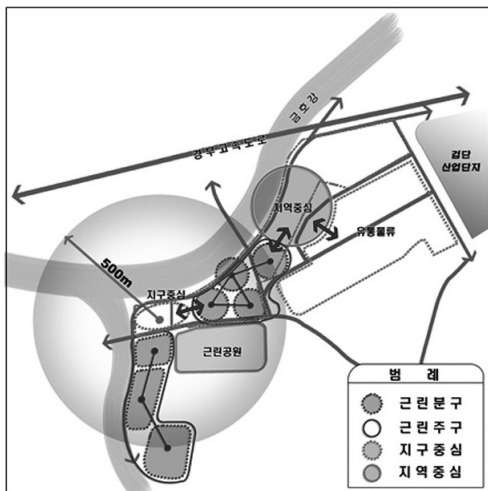
1) 목표와 미래상

목표	대구시 북동부권의 지역 중심지로 육성 (다양한 도시기능이 복합된 활기찬 자족도시)
----	--



미래상	“자연과 조화된 만남과 교류의 뉴 비즈니스타운 건설”
-----	--

2) 기본방향



〈그림 3〉 구상도

개발촉진을 위한 지역특화유도 방안으로 장소성 향상 및 지역 명소화를 위한 용도구상과 건축배치

획 수립, 상징적 가로경관 및 구역의 인식성 제고, 지구 중심부 상징성 강화를 위한 층수, 형태에 있어 랜드마크 시설 등을 구상하였다.

산격종합유통단지의 활성화를 위해 유통단지와 연계한 배후 상업·업무기능을 도입하였고, 토지이용에 따른 적정밀도의 배분으로 조기개발과 활성화를 유도하는 방향으로 계획하였다.

3) 계획의 과제와 전략

계획과제	전략
지역 중심생활권 및 중심핵으로서 역할 제고	- 종합유통단지 기능확대와 수요에 대응 - 간선교통망 및 지구교통의 정비
제조업의 역할 및 기능 재편과 물적 환경의 정비	- 소규모 금속/기계 가공공장 밀집 지역의 계획적 정비 - 유통상업기능의 적극수용을 통한 활성화 유도
기성시가지의 계획적 정비와 신개발수요의 계획적 개발	- 공장 이전지에 대한 계획적 정비 - 종합유통단지 지원기능의 확대
매력있는 도시환경 정비	- 금호강, 신천천의 수변공간과 연암, 대불공원의 내부 녹지간 연결을 통한 친환경, 녹색공간 확대 - 사람중심의 거리환경 조성 - 환경개선을 위한 거리 녹화 추진 - 기존 및 지역 특성을 고려한 경관 정비

4. 부문별 계획

1) 생활권 배분계획

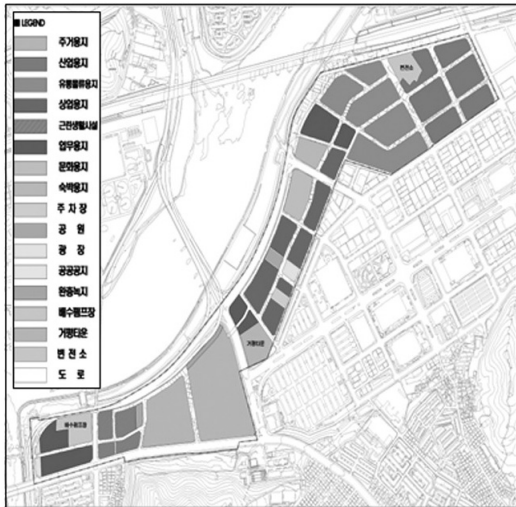
생활권의 구분과 규모의 기준은 사회, 인문, 경제, 공간적 측면과 지형적 여건에 따라 계획기준이 상이하기 때문에 획일적 적용보다는 기능적 종합성을 이루도록 계획하였다. 또한 주민의 공동체 의식 형성과 주민 간 교류기회의 확대 등을 통한 주민간의 동질성 및 연대의식 형성이 가능하도록 설정하였다.

대상지는 대구 도시기본계획상 북부대생활권 중 산격중생활권에 포함되며, 당 구역은 1개의 근린주

구를 형성하도록 유도하되, 주변 근린생활권의 중심지 역할을 담당하도록 근린생활시설 용도를 부여하였다. 또한 구역 중심에는 접근성, 이용권, 인구규모 등을 감안하여 일반상업시설 등을 집중배치하여 주변 종합유통단지의 이용자의 이용을 유도하였고 주변 주거생활권의 지역중심지로서 기능을 하도록 계획하였다.

2) 토지이용계획

토지이용계획은 용도간의 상충 및 연계 기능을 모두 감안하여 계획하였으며, 산격종합유통단지기능의 보완 및 배후지원기능을 강화하는 내용으로 수립하였다. 유통물류기능을 부여하여 산격종합유통단지의 유통기능을 보완하고, 문화·숙박기능 강화를 통해 이용자들의 집적성을 높였다. 또한 상업·업무용지를 계획하여 유통단지의 지원 및 활성화를 유도하도록 하였다. 서측권역은 주변의 주거용지에 대한 기존 서비스기능을 수용하여 안정된 소생활권형성을 유도하도록 하였고, 동측권역에는 생산직판이 가능한 산업용지를 계획하였다. 대상지 중심부에 공원과 광장을 인접하여 입지시켜 금호강, 산격지구, 유통단지와의 연계 및 이용자들의 편의를 제고시켰다.

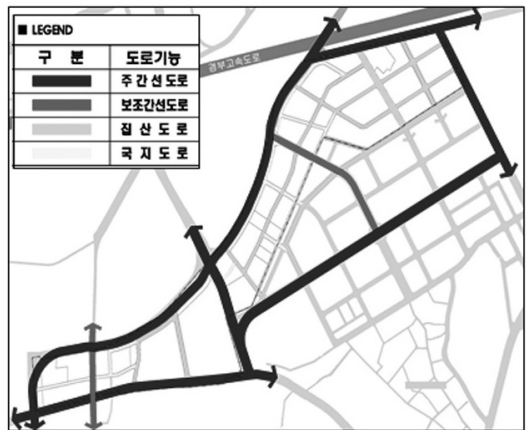


〈그림 4〉 토지이용계획도

3) 교통계획

기존 간선도로 기능을 유지하되 가구별, 획지별 토지이용이 증진될 수 있도록 최대한 이면부 접속구간을 축소했으며, 구역의 특성상 간선도로변 상업, 업무시설의 입지를 감안하여 간선도로변에서의 차량 진입이나 불법노상주차는 가능한한 배제하며, 도로변 건축한계선을 통해 쾌적한 보행환경 조성 및 가로경관을 연출했다. 간선도로변(동북로, 호국로)에서의 보행활동의 활성화를 위해 적정 보도폭을 유지하도록 하였으며, 유통·산업용지 내부는 원활한 교통소통을 위해 남북방향 보조간선도로 신설하였다. 계획구역내 집산도로는 12m, 15m 도로폭을 원칙으로 확보하였고, 기존 현황도로를 적극 활용하되, 토지이용상 불합리한 경우에는 대체 신설도로를 계획하였다.

획지로 직접 접근하는 국지도로는 블록내부에서 공동개발을 통해 존치가 필요 없는 경우에만 폐도하도록 하였으며, 도로의 중심선을 기준으로 양측으로 확폭하는 것을 원칙으로 시행하되, 여건에 따라 수용보상과 기부채납에 의한 도로 확폭을 적절히 적용하였다.



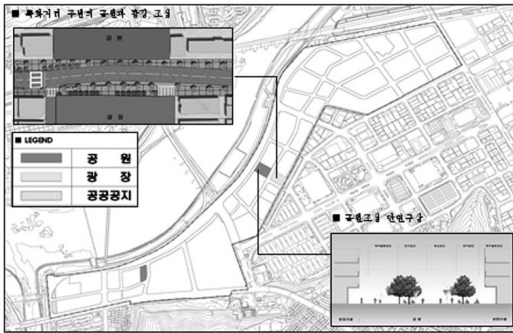
〈그림 5〉 가로망계획도

4) 공원·녹지계획

종합유통단지 주차장에 근접한 위치에 공원 및 광장을 배치함으로써 산격종합유통단지 방문객의 접근성과 진입부 개방감을 확보하였으며, 유통단지의

부족한 야외 활동공간(유통단지 방문객 및 주민들의 휴식, 여가, 만남 등의 공공적인 장소) 제공으로 유통인구 흡수에 따른 상권의 활성화를 도모하고자 하였다.

상권 활성화를 위한 상업지 내부의 보행결절부에 오픈스페이스 확보 및 지구 내 환경 개선을 위해 금호강과 유통단지를 연결하는 통로 역할의 공원, 광장 설치로 녹지축(금호강~대상지~산격종합유통단지~대불공원)을 설정하였다. 대상지 서측 공원은 주거와 근린생활시설의 완충기능을 도모하고, 주민 및 이용자에게 금호강과 인접한 휴게공간 제공을 위하여 계획하였다.



〈그림 6〉 공원·녹지계획도

5) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획

가구 및 획지에 관한 기본방향으로 토지이용의 효율성을 높이고 장래 변화에 적응할 수 있도록 계획하여, 불량한 필지체계는 정형화되도록 공동개발 및 필지분할 계획을 설정하였으며, 잠재력에 적합한 대지구도 유도는 적정개발규모를 설정하였다.

각 용지별 가구 및 획지구모는 각종 신도시 개발사례와 택지개발 및 산업단지 업무편람을 참조하여 기준규모를 계획하였다.

〈적정개발규모〉

구 분	주거용지	상업용지	업무용지	문화용지
적정획지 개발규모	30,000㎡	1,500㎡	2,000㎡	1,500㎡

구 분	숙박용지	근린생활 시설용지	유통/물류 산업용지
적정획지 개발규모	2,000㎡	500㎡	1,500㎡

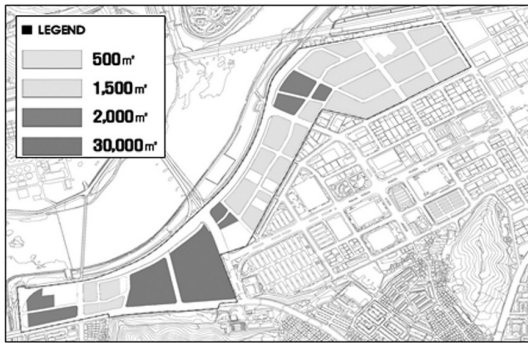
공동주택용지의 획지구모 산정은, 일반적으로 아파트건설용지의 개발규모 500세대 이상을 기준으로 검토하여 토지이용계획에 반영할 경우 호당주택공급 규모에 따라 16,000 ~ 28,000㎡ 규모로 나타난다는 점을 고려하였고, 대상지내 토지이용상 기반시설의 배치와 규모에 따라 가구규모를 결정하고, 이에 따른 획지구모를 계획하면 약 34,000 ~ 68,000㎡의 규모로 2개 블록으로 계획하였다. 공동주택용지로 계획된 1개의 대가구는 68,000㎡ 규모로서 개발의 유연성 확보를 위해서 향후 2개 대지로 분할하여 개발할 수 있도록 허용하였다. 500세대 이상은 대부분의 입주자가 가장 선호하는 획지의 수용세대이며, 향후 기반시설 확보를 고려할 때 적정규모로서 주거용지의 가구계획에 반영하였다.

상업 및 편익시설용지는 도로에 접한 정도에 따라 간선도로에 접한 획지는 변화 있는 외부공간을 창출하도록 획지를 분할하였으며, 건물의 용도나 토지소유자의 개발능력 측면에서 볼 때 획지 규모가 과대하거나 과소함으로 인하여 경제적인 손실과 환경의 질적 저하를 초래하는 경우가 있으므로 용도, 수요성, 지역적 특성을 고려하여 결정하였다.

- 소규모(300~1,000㎡) : 근린생활시설, 근린공공시설, 소규모 숙박시설 등
- 중규모(1,000~2,000㎡) : 소규모 업무시설, 전문상업, 유흥음식점 등
- 대규모(2,000㎡이상) : 판매시설, 공공업무시설, 종합병원, 문화시설, 호텔 등

산업·유통물류용지는 기존 기반시설(도로)의 체계를 유지하되 산업용지의 남북구간으로 보조간선기능의 도로를 계획하여 신규산업수요는 물론 기존 산

업시설의 시설 확충이 원활히 되도록 가구계획을 수립하였다. 획지구모는 원활한 산업·유통기능의 수행을 위한 공동개발규제 규모를 계획하되 가급적 동일소유자 및 기공동개발 대지를 우선으로 공동개발을 하도록 유도하였다. 또한 기반시설 확보에 따라 맹지형, 부정형 토지발생시 공동개발을 규제하고, 신규 용도수용을 전제로 가구 및 획지구모를 기능별로 적절히 조정하였다. 도시형 경공업과 유통물류기능 도입을 전제로 입주업체 단위규모에 따라 교환·분합이 가능하도록 가구계획을 수립하였다.



〈그림 7〉 획지구모에 관한 계획도

6) 건축물에 관한 계획

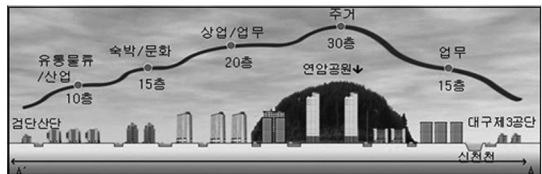
가. 건축물 용도계획

해당 용도지역에서 법적으로 허용하고 있는 건축용도 이내의 범위에서 토지이용에 따른 기능배분을 최대한 수용한 건축행위를 규제하여 도시공간 활성화를 도모할 수 있도록 유도하였으며, 토지이용계획에 의한 개발방향에 부합한 유치시설 검토 후 허용용도를 파악하였다. 또한 중심기능 및 토지이용을 고려해 특화 및 기능강화가 필요한 경우에는 권장용도로 지정하여 토지이용계획상 바람직한 용도로 건축되도록 유도하였으며, 계획목표에 부합하지 않거나, 가로별 성격을 해치는 용도는 허용용도에서 제외하였다. 또한 건폐율, 용적률에 의해 결정되는 건축물 밀도는 부지구모, 건축물과 옥외공간과의 관계, 프라이버시보호 등 제반요소와 연계되어 생활의 질, 토지이용, 시설의 공간적 배분 등이 결정되는 것

으로, 현재의 개발상황 및 개발규모 추세를 감안한 장래 개발규모를 예측하고 개발잠재력에 따라 장래 적정개발 밀도를 설정하여 도시환경 개선을 도모하고자 하였다. 법적 한계 내에서 부지의 용도나 입지적 여건에 따라 차등적으로 용적률과 건폐율을 적용하되 가급적 개발규모를 최대한 허용하였다.

나. 건축물 높이계획

대상지의 높이계획은 가로특성에 따라 조망권 및 시각통로 확보를 위한 정연한 Sky-Line을 유도하도록 하였으며, 금호강변으로 건축물 상호간의 조화로운 경관형성을 유도하기 위하여 통일성 및 연속성 있는 층고계획을 수립하였다. 가로의 주요 결절부에 지구의 상징성, 인지성 등이 부각될 수 있도록 랜드마크 형성을 고려한 적정 높이의 층고를 유도하였으며, 간선가로변 획지와 이면부, 주변부 획지간의 과도한 높이 및 밀도차를 지양하도록 계획하였다.



〈그림 8〉 높이 구성(최고높이)

다. 건축물 배치계획

건축물 배치는 가로변 경관의 수준 제고와 보행활동공간의 확보 및 활성화를 기본방향으로 계획하였다. 금호강변에서 도시경관, 간선도로변에서의 쾌적한 보행공간조성, 상업용지 내에서 안전한 쇼핑공간 및 상징가로 조성을 위한 수단으로 건축한계선에 의한 건축이격거리 확보계획을 수립하였다. 전면도로 폭이 넓을수록 건축규모 확대와 함께 건축 전후면의 공개공간 확보가 용이함에 따라 전면도로의 위계 등 필지의 입지여건 및 제여목표에 따라 건축선 이격거리를 차등 적용하였다. 즉, 대상지 내 건축물 배치는 건축한계선 지정을 통해 대지 내 건축공간을 제어하도록 유도하였고, 건축한계선 지정을 통해 확보되는

공지는 전면공지로서 전면도로 및 인도의 상황에 따라 적절히 조정하여 공간을 활용하도록 계획하였다. 또한, 건축한계선 지정은 가구단위로 적용하여 규제 효과가 극대화되도록 하였다.

7) 기반시설분담에 관한 계획

대상지는 용도지역 상향으로 토지이용가치가 상향된 지역으로 선계획후개발 원칙에 따라 지구단위계획을 수립했고, 용도지역과 토지이용변경에 따른 기반시설의 적정 규모를 추가 확보하도록 하여 쾌적한 도시환경조성과 종합유통단지 배후 지원기능을 유도하도록 계획하였다. 그러나 한정된 공공재원으로 용도가 상향된 지역 내 기반시설 설치에 개발이익 발생지역에 대한 특혜문제, 공공재원 투자 우선순위와 배분 문제가 발생하게 되었다. 따라서 기반시설 원인자 부담 원칙하에 계획한 기반시설에 대하여 민간 또는 공공에게 부담하도록 기반시설 분담계획을 수립하였다.

기반시설의 민간분담 산정에서 용도지역 상향과 토지가치 상승률(공시지가), 개발행위범위(허용용도)를 반영하여 분담규모를 보정하는 방법을 모색하여 기반시설분담비율이 형평성을 가질수 있도록 기반시설계획을 수립하였다.

구 분	분담하여야 할 기반시설의 종류
상업용지	도로, 공원, 광장
문화, 업무 3, 4, 5, 6, 숙박근린생활시설용지	도로, 공원
업무 1, 2	도로, 배수펌프장
주거용지	도로, 완충녹지, 배수펌프장
유통·물류용지	도로
산업용지	공공에서 부담하되 용적률 인센티브를 통한 민간설치 유도

5. 결 언

용도지역상 준공업지역에 속하던 산격지구는 노후화된 공장시설들과 주거와 공장의 혼재, 열악한 도시환경 등으로 인해 개발에 대한 요구가 증대되고

있던 지역이었다. 또한 산격지구 동측에 인접한 산격종합유통단지의 지원용도, 상주유동인구의 수용 등 유통단지의 활성화에 대한 필요성이 대두되고 있었다. 이에 따라 대상지는 2007년 제1종지구단위계획구역으로 지정되어 이에 대한 지구단위계획을 수립하게 되었다.

준공업지역이었던 대상지를 제3종일반주거지역, 일반상업지역, 유통상업지역으로 변경하여 주거, 상업, 업무, 문화, 숙박, 유통물류 등의 용도가 입지할 수 있도록 토지이용계획을 세웠으며, 공원, 광장 등의 적절한 배치 및 면적 확보로 이용자들에게 휴식과 여유로움을 제공하고, 도시경관을 향상토록 하였다. 또한 지구단위계획 내용의 실현성 제고를 위해 용적률 완화기준을 정하여 그에 따른 용적률 인센티브를 통해 개발규모를 높일 수 있도록 하였으며, 용도지역 상향에 따라 토지이용의 가치가 상승하는 정도를 고려하여 토지소유자가 직접 대상지 내 기반시설의 설치를 부담하도록 하여 특혜시비 불식과 원인자 부담에 의한 기반시설 설치로 지자체의 재정적인 부담을 덜어주도록 계획하였다.

향후 산격지구에 대한 지구단위계획이 실현되면 산격지구와 산격종합유통단지의 유기적인 연계 발전으로 북구의 도시정비와 함께 경쟁력 강화 및 지역경제 활성화는 물론, 주민에 의해 도시기반시설이 설치된 대표적인 지구단위계획의 성공사례로 평가 될 것으로 기대된다.



〈그림 9〉 산격지구 조감도

〈원고접수일 2011년 3월 21일〉