

한국지역개발학회 학술발표

Urban Regeneration & U-City

2008. 10. 23

한밭대학교 도시공학과 박 천 보

1

< 목 차 >

1. 도시재생 개념
2. 도심쇠퇴 배경
3. 도심재생 목표 및 전략
4. 도시재생과 U-City

1. 도시재생 개념

개념적 범주 : 도시재생

지속가능한 개발 (Sustainable Development)

국가/ 지역 차원

- 한정된 자원 보전 및 재활용/ 환경보전과 경제성장의 조화
- 세계, 국가 및 지역과 같은 다양한 공간적 범위에 적용

성장관리/ 스마트성장 (Smart Growth)

광역적 차원

- : 도시 및 주변지역의 토지이용과 관련된 문제에 초점
- : 다양한 사회계층의 복합적 개발수요를 효과적으로 충족
- : 지역별로 차별화 된 구체적인 성장 및 개발계획 수립

뉴어바니즘 New Urbanism

도시계획
/ 설계적 차원

- : 도시적 맥락 속에서 특정구조물들의 설계 및 용도 간의 상호관계들을 정립하여 보다 구체적인 해결책 제시
- : 자연친화적, 인간중심, 역사보존적 관점의 새로운 도시운동

도시재생 Urban Regeneration

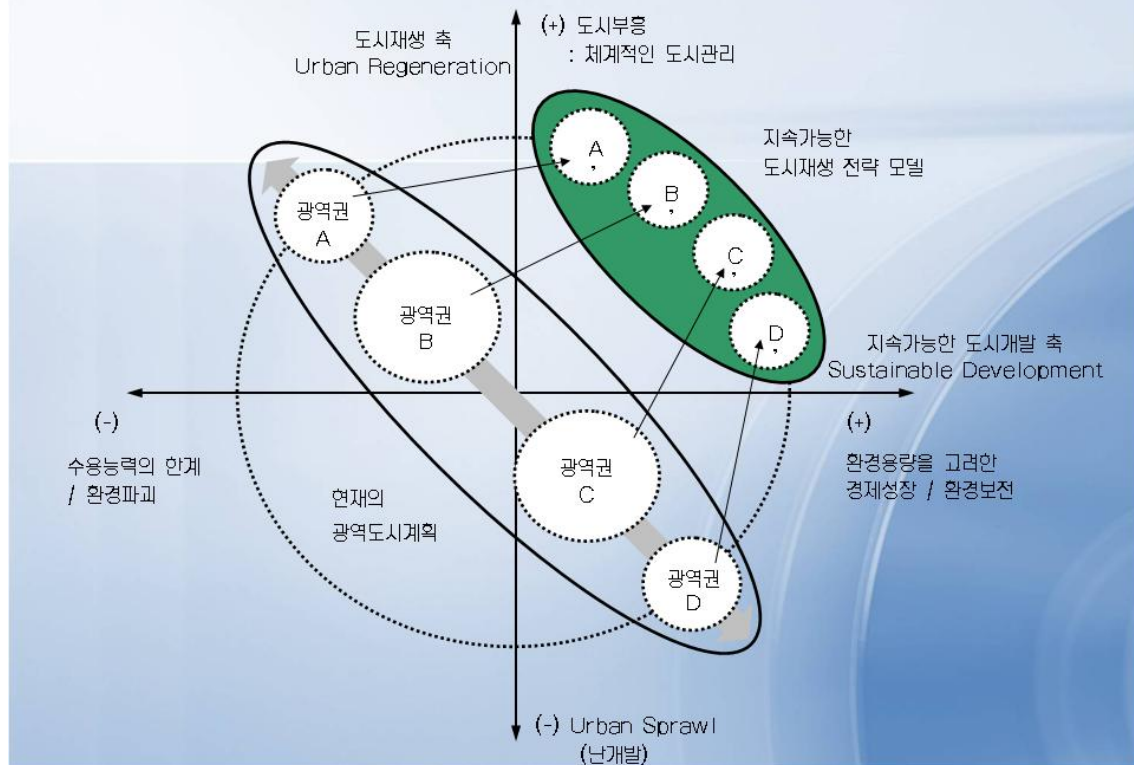
- : 도심지역 내 쇠퇴지역의 경제적 · 사회적 · 환경적 상태의 지속적인 개선에 의한 기성시기의 재활성화를 도모(종합적 수법)

압축도시(Compact City)

- : 집중적 토지이용, 고밀 개발, 혼합토지이용, 자족적 개발

개념적 범주 : 도시재생

4



개념적 범주 : 도시재생

5

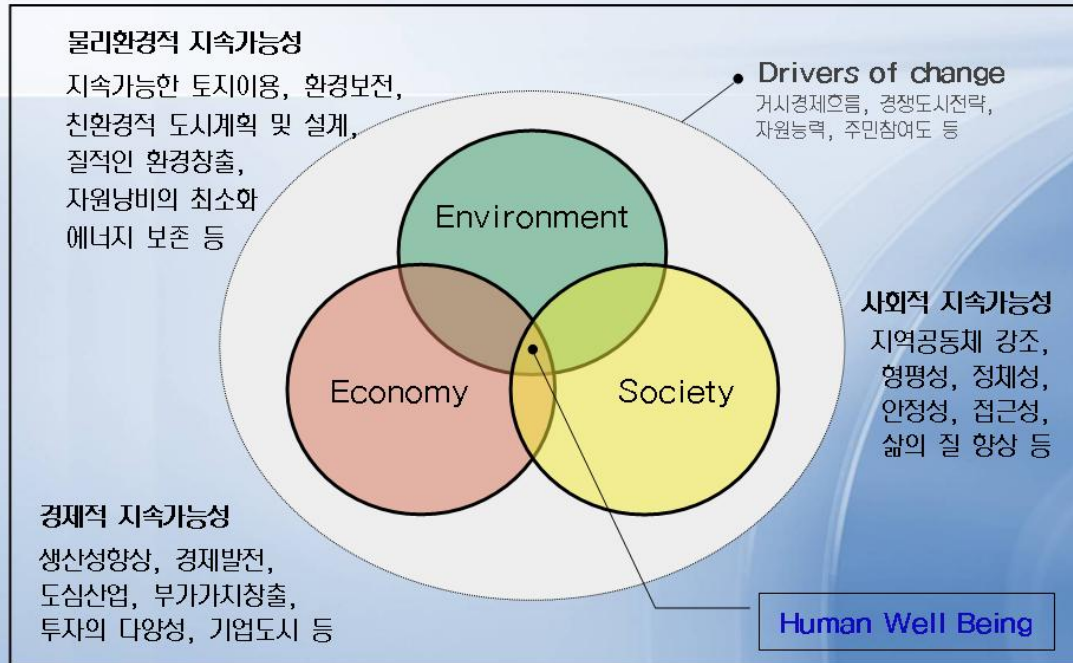
□ 도시재생의 개념

- 1980년대 후반에 등장한 개념으로 대도시 지역의 부분별한 외부혁신을 방지하여 도심지역에서의 인구 및 산업의 외귀를 촉진하고 자활성화를 모색하는 것
 - 1990년대 이후 정책과 집행에 있어서 보다 종합적인 형태로 통합적인 처방을 강조
 - 성장관리 차원에서 전략적 관점이 재도입되고, 지역자원의 성장 및 활동을 도모
- 정의 : 도시에서 어느 한 지역의 경제적, 물리적, 사회적, 환경적 조건의 변화 속에서 지속적인 성장을 할 수 있고, 도시에서 발생하는 각종 문제들에 대한 해결책을 포괄적이고 종합적으로 모색하는 활동

구 분	목표 및 성격	기본방향
물리·환경적 측면	• 지속가능한 도시공간구조 및 도시형태 추구('압축도시') • 삶의 질이 보장되는 쾌적하고 활력 있는 도심 공간 조성 • 도시토지의 입체적·복합적 고도이용 방안 모색 • 용도지역제의 유연적인 활용 등 제도적 기법의 모색	• 압축적이고 짜임새 있는 도심부 개발 • 자연과 인간이 공존하는 생태적 도심부 조성
사회·경제적 측면	• 도심부의 정체성 회복 및 지역사회 복원 모색 • 균등한 기회제공 등 사회적 형평성의 추구 • 기반시설 수용능력과 개발의 동시성 확보 • 소매업 활성화 등을 통한 도심부 경제적 활력 회복	• 점진적이고 균형 있는 도심재생 • 도심부의 자족적 경제기반의 구축
정책·관리적 측면	• 도심기능의 재생을 통한 인구 및 산업의 도심회귀 촉진 • 지속가능한 도시개발 이념의 추구 • '도심부의 부흥(urban renaissance)'이 목표 • 정부 간 역할 분담 및 주민참여 기회 확대	• 체계적이고 일관성 있는 도심부 정책 • 주민참여 활성화를 통한 도시 관리 강화

지속가능한 도시재생 측면

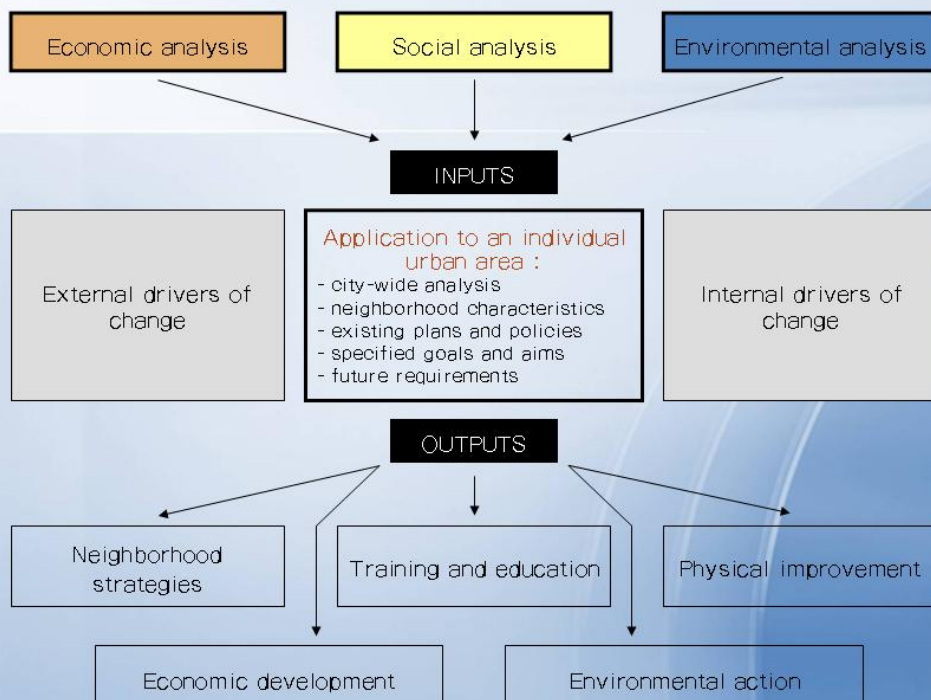
6



Urban Regeneration Process

7

by Peter Roberts (2000)

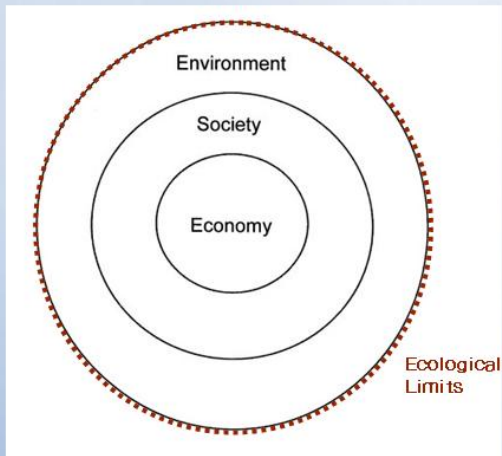


Model

8

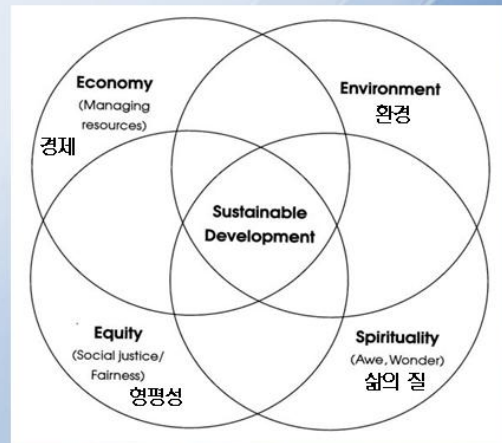
유형 1 생태적인 용량을 기준으로 한 모형

- 핵심을 이루는 공통요소
 - 환경의 가치 (the value of environment)
 - 미래지향성 (futuraity)
 - 형평성 (equity)



유형 2 환경보호, 미래를 위한 배려(경제성), 삶의 질, 형평성의 가치를 묶는 개념

- 도시계획 및 정책적 적용
 - 다양한 유형으로 나타남



9

2. 도심식퇴 배경

도시화 / 도심공동화

10

□ 도시화 단계

- 도시화 단계 : “생성 → 발전 → 쇠퇴 → 재생” 등의 유기체적인 특성을 지님
- 공간주기에론 (by Klassen) : 도심과 교외지역 간의 시공간적 인구변화유형
 - ① 단계(도시화) : 집중적 도시화, 주거환경의 정비가 중요
 - ② 단계(교외화) : 대도시권 형성, 직주 분리에 의한 통근문제 발생
 - ③ 단계(역도시화) : 인구와 고용의 분산화, 주거입지의 광역화, 기존 도심부 쇠퇴 가속화
 - ④ 단계(재도시화) : 도심재개발, 교통여건 개선, 주거수준 회복 등의 도심기능 활성화를 통해 도시의 재건이 이루어짐

□ 도심공동화

- 개념 : 도심부 인구, 기능 등의 절대적인 쇠퇴 + 상대적인 정체
- 원인
 - 서유럽/미국 : 경제적 쇠퇴, 물리적 노후화, 사회적 빈곤의 집중, 소수인종 집중 등
 - 일본 : 야간 유동인구 감소, 고용 및 산업의 공동화, 영세산업과 노후화 주택의 집중 등
 - 우리나라 : 중심지가치의 저밀도 시가지, 불량주택의 과밀, 편의시설 부족, 기능의 혼재, 거주 연령계층의 편중, 도심산업의 쇠퇴 등

도심부 쇠퇴현상

11

□ The Inner City

- 산업혁명 당시 경제적, 사회적 원동력이 되던 지역
- 1920-1930 : 자동차와 대중교통수단의 향상
 - ▶ 교외화 현상 대두
- 1960-1970 : 전통적인 산업기반이 동아시아(Far Eastern)로 이전
 - ▶ 도시의 공동화, 실업, 빈곤문제 대두
- 1970 - : 유럽의 많은 도시가 도시의 쇠퇴와 도심공동화에 따른 사회, 경제적 문제 발생

□ 유럽

- 1950년대 교외로의 이주 시작
 - ▶ 대규모 불량주거지 재개발 정책 - 19세기 근린주거단지 철거
- 도시정비 정책에 의해 교외로 이주한 주민들을 위한 신규 주거지 건설
 - ▶ 신도시 건설, 과잉개발, 부분적 인구과밀 현상
- 1970년~1980년 경기침체
 - ▶ 경제문제 및 200만 이상 실업자 발생

도심부 쇠퇴현상

12

□ 미 국

- Decentralization : 대부분의 도시들의 교외로의 분산 – 부도심의 성장
Jane Jacobs, 신도시 개발 지역의 확장 ⇒ 도시축소와 기능 단순화
- “The endless new developments spreading beyond the cities are reducing city and countryside alike to a **monotonous, unnourishing gruel**”

□ Urban Regeneration Issues : 도심활성화를 위한 전제

- 도심 경제활성화 (by Robert Reich) : 제한된 자원으로 신규개발지역과 경쟁관계 유지
⇒ 도심 하부구조와 인력수급여건을 고려
- 도심 활성화를 위한 통합전략: 도시의 여건을 찾아내고 종합적이고 통합적인 전략수립 필요
- 도심과 교외지역의 불평등한 경제력 성장의 조절
⇒ 대도시/지역 단위의 종합적인 계획이 요구되며, Infra 위주만의 개발을 피해야 함
- 도시의 이전 기능 회복 : 행정, 업무, 교육, 문화, 상업 등
⇒ 도시인구 및 물리적 규모의 유지가 중요함

13

3. 도심재생 목표 및 전략

대전광역시 목표 및 전략

14

□ 목표(Objective)

지속가능한 친환경적 도시발전

자연자원을 보존하고 에너지낭비를 최소화하는 도시개발이 요구되며 고밀고층개발이 불가피하다라도 최소한의 녹지 확보와 기반시설의 기준에 관해 우선적으로 고려하여야 함

전통성의 활용 및 사업방식의 개편

문화유산의 발굴 및 홍보, 문화 축제행사의 정례화 및 상품화(문화유산-축제행사-상품화 연계), 역사거리(Historical District)의 조성 등이 필요함

사업방식의 개편

물리적인 재개발 분야에 비하여 상대적으로 집행수단이 미흡한 산업, 경제, 사회, 문화·관광 등의 분야를 활성화하는 제도적인 장치를 갖추어야 함

사회적 통합과 추진 조직의 정비

누구나 혜택을 볼 수 있는 노멀라이제이션(Normalization)적인 개발을 위해서는 사회경제적 여건을 담아내고 공무원, 전문가, 시민, 민간개발주체 등이 함께하는 기구가 요구됨

대전광역시 목표 및 전략

15

□ 전략(Strategies)

- 지역경제발전 촉진: 재래시장 현대화, 특화거리 조성사업
- 문화 및 역사성 유지: 도심문화기능 강화, 도청이전적지활용
- 원도심의 도시경관 창출: 중심상업지 경관관리, 야간도심경관 개선
- 보행중심의 공간: 중앙로 보행성 강화, 테마거리조성, 대중교통중심도로 조성
- 낙후지역 재정비: 도심주거정비, 대학기환경개선, 시범지구 생활환경개선사업
- 친자연적인 환경조성: 공원녹지의 분산조성, 도시하천 생태복원
- 시민참여와 조직정비: 주민참여 활성화, 도심활성화 조직강화, 관민협력체계

대전광역시 단계별 활성화

16

특성	사업단계	단 기			중 기	장 기	물리 환경	경제	사회 문화
		2008	2009	2010	2011-2015	2015-2020			
1.통합형 공간구조/ 토지이용	-분산집중형 압축도시 -친환경 생태도시 -자원절약형 도시 -활력 있는 문화도시			중앙로 보행성 강화			●	○	○
				중앙로 트랜지트몰			●	○	○
				도심문화 탐방로			○	○	●
					도심주거 블록정비		●	○	○
2.경제적 자족성 강화 전략	-도시재생 및 지역경제 활성화 -지속적인 공적, 사적 투자촉진		특화거리 조성				○	●	○
				재래시장 활성화			○	●	○
3.사회적 환경 조절전략	-삶의 질 높이는 정주환경조성 -건강하고 안전한 웰빙도시 -정평성 있는 사회복지 서비스			대중교통도로중심조성			●	○	○
				머화가 환경개선			●	○	○
			테마거리조성				○	○	●
				시민지구 생활환경개선			●	○	○
4.지속가능한 생태환경	-에너지 절약형, 순환경 도시 -환경의 부정적 영향 최소화 : 환경지표/지침 제시 -공원녹지/교통/경관/미관	여간도심경관개선					●	○	○
			공원녹지분산조성				●	○	○
						도심하천 생태복원	●	○	○
			중심상업경관관리				●	○	○
5.시민참여형 도시계획	-주민이 만들어가는 도시 -시민참여유도 및 역할분담	도심재생조직강화					○	○	●
		주민참여 활성화					○	○	●
		관민협력체제수립					○	○	●
6. 지속가능한 도시관리체계	-국가/광역 차원의 도시관리 -도시이미지제고/홍보/방제				도정어린 적지활용		○	○	●

성장관리형 도심재생

17

□ 거시적 부문

측 면	주요 전략	계획 요소
도시공간구조	분산적 집중형태의 도시개발	· 다핵 도시공간구조체계의 구축 · 위계적 도시공간 구성 (도심/무도심/지역중심/지구중심/생활권중심) · 도시개발촉진과 보전축의 설정
	대중교통 지향형 도시공간구조	· 대중교통 지향형 교통체계 구축 및 시설의 확충 · 대중교통 결절부의 집약적 개발 · 신교통수단의 도입
	지속가능한 도시생태체계의 구축	· 오픈스페이스 연계체계의 구축 · 소규모 분산형 공원·녹지의 확충 · 이전적지를 활용한 오픈스페이스의 확보
토지이용 및 개발밀도	집중적 토지이용	· 도심부의 체계적 정비 · 입체적 토지이용 도모
	통합적 토지이용계획	· 토지이용과 교통계획의 통합적 접근 · 자족적 도시 공동체의 실현
	혼합 토지이용의 촉진	· 복합용도개발 · 유연적 용도지역제의 활용
	압축적 개발	· 도심부의 고밀개발 · 도시형 고밀주거 유형의 개발
	개발밀도 개념의 활용	· 개발밀도 관리구역의 설정 · 기반시설 연동 개발허가 체계의 구축

성장관리형 도심재생

18

□ 미시적 부문-1

측 면	주요 전략	계획 요소
역사·문화 환경	전통적인 역사·문화요소의 활용	· 전통건축물, 문화재의 보존 · 역사지구의 지정 및 보전 · 건물 전면이나 가로경관의 보존 · 노후건축물의 적응적 재이용
	도시문화공간과 시설의 확충	· 문화공간의 조성과 주변 환경의 개선 · 역사적 도시경관 및 가로경관 보존 · 기존 도시 <u>블록의</u> 형태 및 특성 파악
	생활문화로서 삶의 질 향상	· 도시 내 다양한 활동의 구심점 · 축제, 이벤트 등 각종 문화행사 개최 · 보행환경 개선 및 대중교통접근체계
보행자 공간	<u>도시내</u> 위상의 제고	· 도시 내 상징성의 보유 · 다양한 도시 축과 연계성 확립
	안전한 보행권의 확립	· 효율적 교통접근체계 · 효율적 가로시설의 배치
	효율적 개발패턴	· Re-Usable 도시조직 · 상업과 역사문화시설의 복합화
	장소적 특이성	· <u>경관적</u> 특이성의 확보 · 공간적 쾌적성의 확보

성장관리형 도심재생

19

□ 미시적 부문-2

측 면	주요 전략	계획 요소
도심주거	도심주거유형 및 형태의 다양화	· 도심형 주거(Urban Housing) 유형의 개발 · 전통 도시주택(도시형 한옥)의 활성화 · 저층고밀 형 공동주택 개발 · 주택규모·소유형태·주택가격 등 주택유형의 다양화
	물리적 주거환경개선	· 양질의 주거 공급 · 공원·녹지·휴게공간의 조성 · 공공시설의 도심 입지 촉진 · 지원시설 및 서비스 네트워크 형성
	개발유형 및 수법의 다양화	· 재개발·재건축·주거환경개선사업 등 개발유형의 다양화 · 공공/민간/민관합동 등 도심주거 공급방식의 다양화
	도심주거 촉진	· 저소득층 주거공급의 확대 정책 · 주거복합 인센티브, 용도용적제 등 도심주거 촉진방안
복합용도개발 및 도심산업	다양한기능수용	· 주상, 주공, 상업업무 기능복합
	직주근접 구조	· 도심 주상복합건물 건설 · 도심 불량주거지 개선
	도심주거개발	· 주택재개발 기본계획 수립 · 주거환경개선사업
	<u>복합적 상업활성화</u>	· 창업보육센터 도심입지 · 벤처빌딩의 복합적 수용 · 재래시장 활성화

4. 도시재생과 U-CITY

U-City Concept

✓ U-city 개념

첨단IT 인프라와 유비쿼터스 정보서비스를 도시공간에 함하여 도시의 제반 기능을 혁신. 이를 통해 도시 구성원의 삶의 질 향상과 신 산업 창출

✓ 국내추진현황



✓ 해외추진현황

두바이 (Internet City)

최적의 기업활동 환경을 제공하기 위해 IT 인프라 및 기술 제공

홍콩 (Cyberport)

아시아 Leading Digital City
Intelligent Office 구현

말레이시아 (Cyberjaya)

첨단정보화 도시 - 전자정부,
smart card, 원격의료 등

U-City Development Concept

✓창조도시 건설

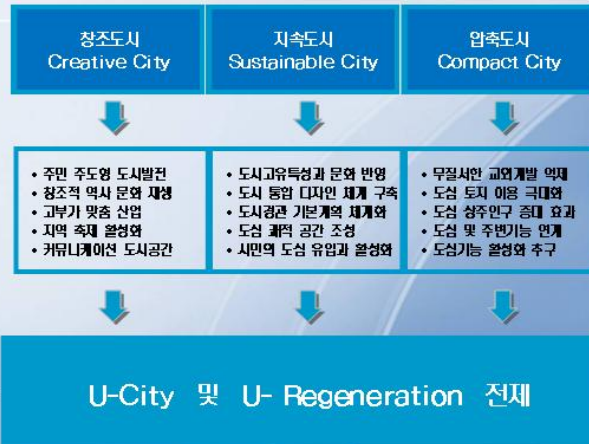
- 중핵적인 문화시설의 건설시에 기획 단계부터 향후 활용을 고려한 검토가 이루어져야 도시문화력을 고양시킬 수 있음

✓지속도시 건설

- 도시의 중장기적 계획수립을 가능하게 하기 위한 자원절약형 도시계획 및 정비를 통해 인간중심형 도시 건설

✓압축도시 개발

- 도시중심부의 재개발 프로젝트를 핵으로 하여 도심을 다양한 축으로 토지이용을 구분하는 도시 구조 요망



도시건설계획과 U-City 전략

23



기존 도시와 U-City 개발 동향

24

기존 도시 현황

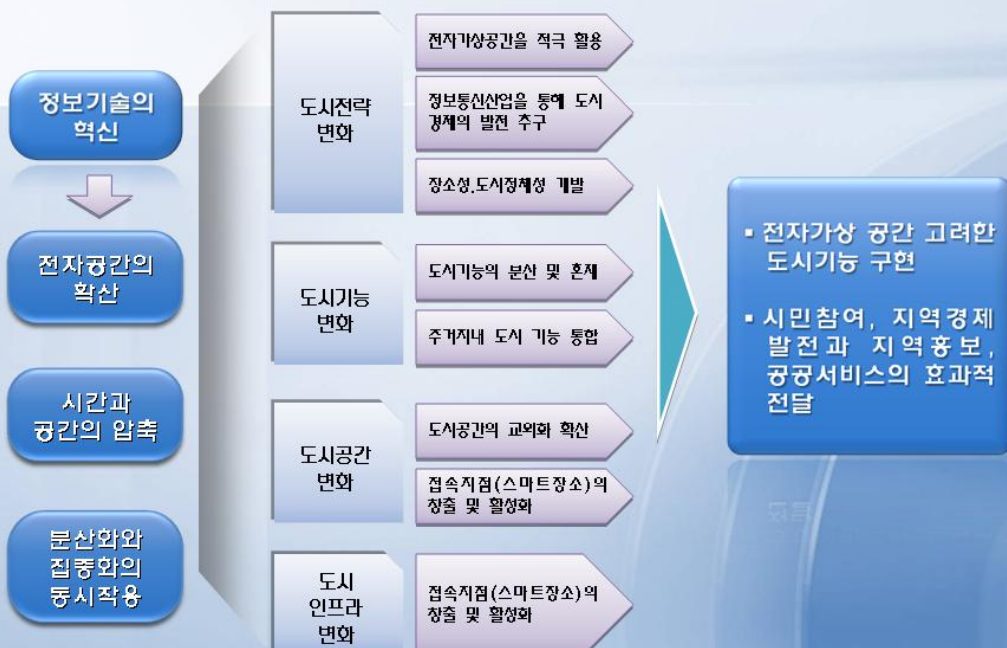
- 도시 구성원간의 커뮤니티 활성화 및 사회적 계층간 혼합을 위한 정책 및 서비스 미흡
- 도시의 특성을 고려한 역사/문화적 정체성 확보 미비
- 도시의 기능 정착을 위해서는 중·장기적이고 지속적인 관리 계획 필요
- 생태적 환경 조성 및 친환경 교통 시스템 활성화 관심 증대

U-City 개발 동향

- 도시의 자족성 확보를 위한 노력
 - 도시의 자족성 향상을 위한 산업 활성화, 자족 시설확보
- 도시의 정체성 확보를 위한 노력
 - 지역사회 정체성 확보를 위한 기반시설 확보와 기능 및 도시공간의 복합화, 연계 추진
- 사회적 형평성, 효율성 및 환경성을 위한 노력
 - 약자보호를 위한 시설 및 서비스 개발/도입
 - 대중 교통 시스템 고도화(녹색교통, 광역교통 등)
 - 생태적 환경조성

U-City 개발 방향

25



거시적 도시재생요소

26

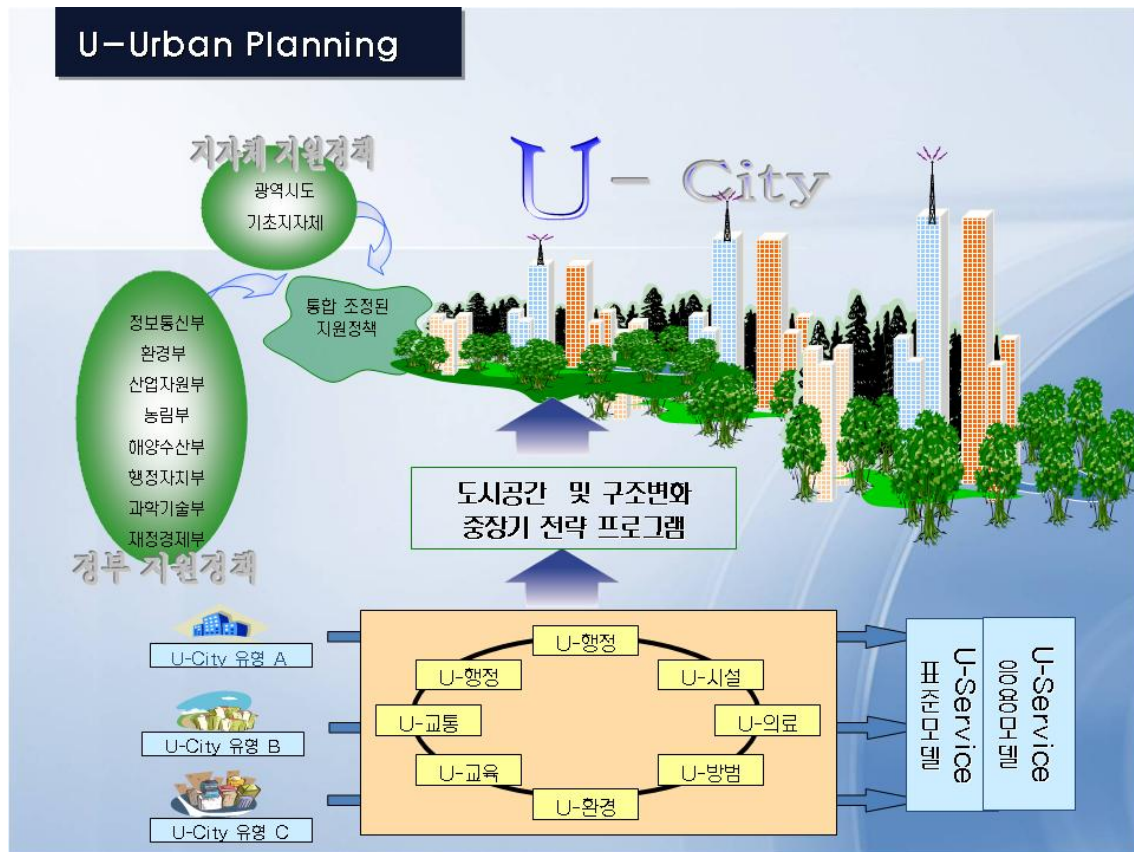
측 면	관련 항목	U-City
도시공간구조	분산적 집중형태의 도시개발	U-Urban Planning
	대중교통 지향형 도시공간구조	U-Transportation
	지속가능한 도시생태체계 구축	U-Urban Planning U-Environment
토지이용 및 개발밀도	집중적 토지이용	U-MXD
	통합적 토지이용계획	U-Urban Planning
	혼합 토지이용의 촉진	U-MXD
	암축적 개발	U-Urban Planning U-Growth Management
	개발밀도 개념의 활용	U-Urban Planning U-Growth Management

미시적 도시재생요소

27

측 면	관련 항목	U-city
역사.문화 환경	전통적인 역사.문화요소의 활용	U-Culture&Tourism, U-Urban planning
	도시문화공간과 시설의 확충	U-Urban Planning, U-Culture&Tourism
	생활문화로서 삶의 질 향상	U-Transportation, U-Culture&Tourism
보행자 공간	도시내 위상의 제고	U-Urban Planning
	안전한 보행권의 확립	U-Transportation
	효율적 개발패턴	U-MXD
	장소적 특이성	U-Urban Planning
도심주거	도심주거 유형 및 형태 다양화	U-Urban Planning, U-Urban Management
	물리적 주거환경개선	U-Urban Planning, U-Urban Management
	개발유형 및 수법의 다양화	U-Urban Planning, U-Community
	도심주거 촉진	U-Urban Planning, U-School
복합용도개발 및 도심산업	다양한기능수용	U-MXD
	직주근접 구조	U-Urban Planning, U-MXD
	도심주거개발	U-Urban Planning
	복합적상업활성화	U-Economy, U-MXD

U-Urban Planning



U-Urban Growth Management

29

도시의 무분별한 확산을 규제하고 관리하기 위한 제도

• 도시성장관리

- 신규개발지 단계적 개발(개발 최대한 억제)
- 1단계 : 도시내부 컴팩트화 (거점별 고밀고중화)
- 2단계 : 시주변부 신규개발지 개발억제 및 저밀저중 관리

• 개발밀도관리

- 고밀지역 : 중심지(도심, 부도심, 지역중심, 지구중심)
- 중밀지역 : 중심 고밀지 외곽에서 외곽 중심권
- 저밀지역 : 공동주택이 임하지 않은 일반주거지역

2006년 도시개발 방향



2020년 지속가능한 도시개발 방향

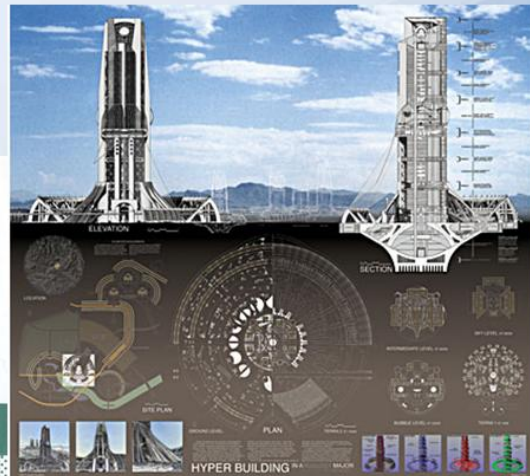
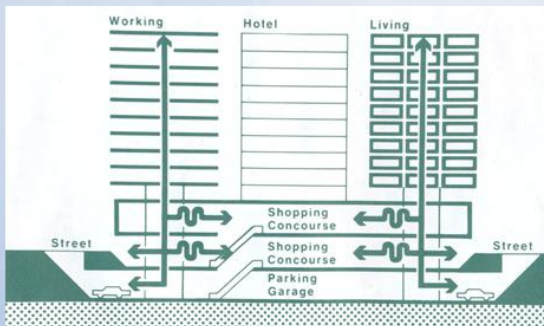


U-MXD

30

토지이용을 극대화 하는 입체적 복합도시 건설

- 도시 토지이용 극대화를 통한 도시기능 회복
- 입체 도시를 위한 복합화 방안 강구
- 교통시설과 도시계획시설일반건축물과의 입체화
- 보행공간의 입체화, 용도복합화
- U-Urban Planning의 MXD 수용



U-Economy

31

지식 및 교류 중심의 자족적 도시 경제 체제 구현

국제교류 중심지

- 국제회의 및 컨벤션 유치 활성화
- 국내외 관광객 유치
- 도시의 국제적 브랜드 가치 증진

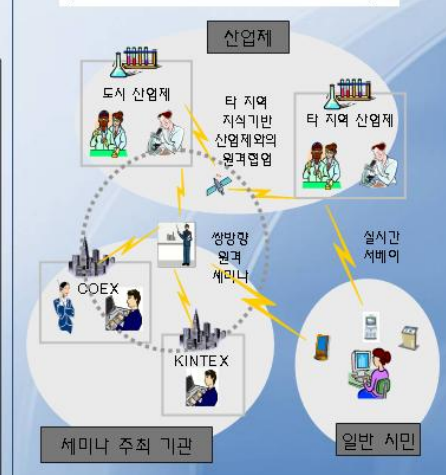
지역경제 활성화

- 국제교류 및 지식기반 산업중심의 지역경제 활성화
- 국제교류, 문화, 상업, 관광의 연계

지식기반 지역 산업 활성화

- 주변 산업 및 연구 단지와의 유기적 연계
- 외부 우수 업체 유치 및 벤처 투자 활성화
- 산업단지 활성화를 위한 체계적 운영

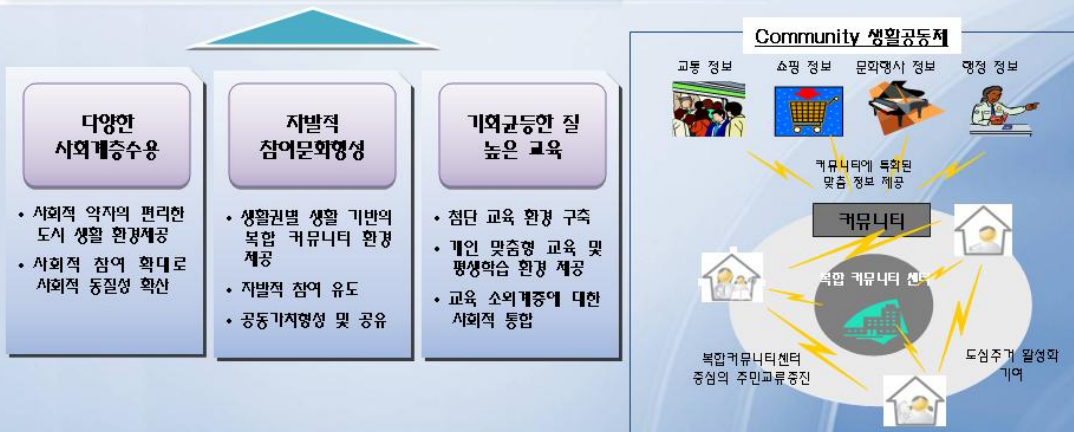
도시균형발전을 위한 경제협력체계 구축



U-Community

32

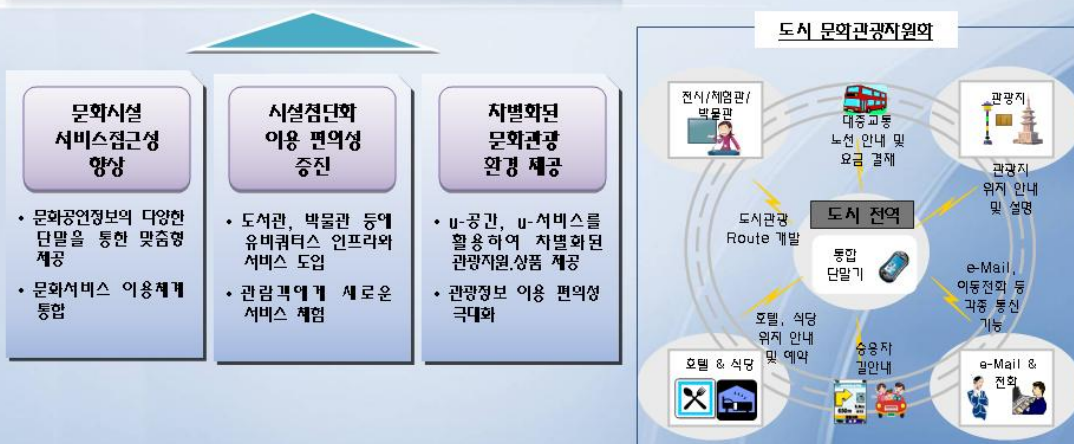
새로운 커뮤니티 문화 창출



U-Culture&Tourism

33

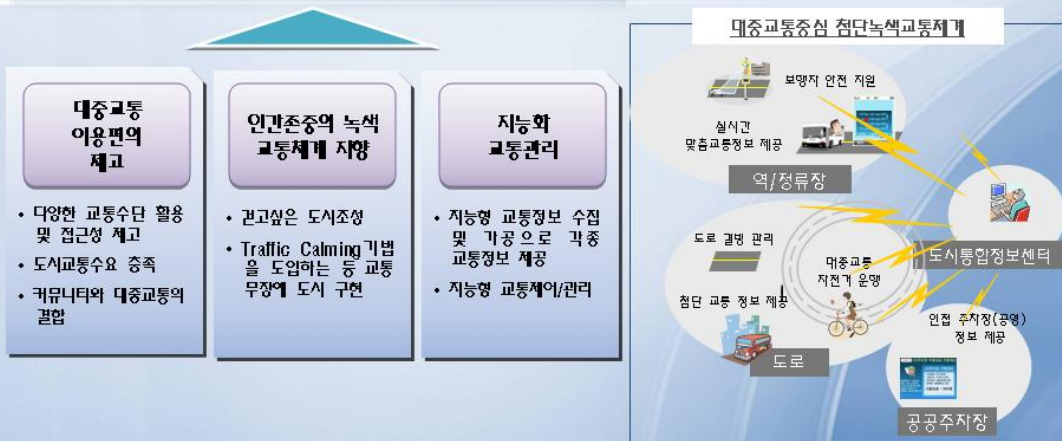
편리한 문화환경 조성으로 시민 생활의 질 제공



U-Transportation

34

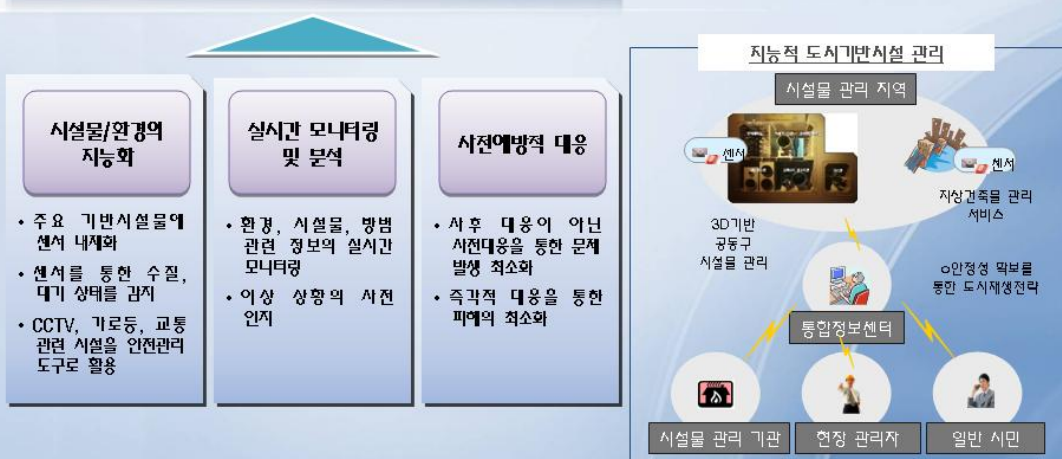
인간중심의 쾌적한 친환경 교통체계



U-Urban Management

35

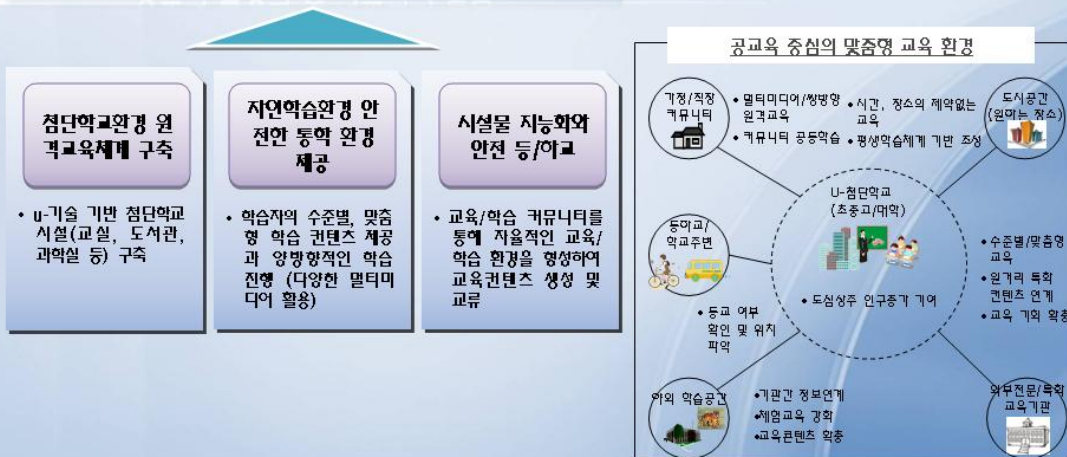
지능화된 예방형 도시관리 구현



U-School

36

첨단 교육 및 학습 환경 제공을 통한
공교육 활성화 및 사교육비 절감



U-City Brand Value

37

U-City 구축을 통한 도시 브랜드 가치 극대화

