

현안과제연구

2011. 2.

공주시 구도심의 재생전략 및 대응방안 기초연구

연구수행 : 임준홍 · 이관률

< 목 차 >

I. 도시재생 정책 동향	1
1. 도시정책의 변화 : 도시개발에서 도시재생으로 패러다임 전환	1
2. 정부의 도시재생정책 : 가시화되고 있는 도시재생정책	2
3. 새롭게 도입된 도시재생기법 : 구체화되고 있는 도시재생기법	2
II. 구도심 쇠퇴와 지금까지의 대응	5
1. 구도심의 설정과 쇠퇴현황	5
2. 구도심의 문제점	23
3. 구도심 재생을 위한 대처 : 구도심 재생 관련 사업	26
III. 구도심 재생의 가능성과 과제	31
1. 구도심의 재생 가능성	31
2. 구도심 재생 과제	35
IV. 구도심 재생의 정책방향과 전략	36
1. 정책방향	36
2. 추진전략 도출	38
3. 세부 추진전략	39
V. 공주시의 대응방향	53
1. 구도심 재생 지원조례 제정 및 협의체 구성	53
2. 구도심 재생 마스터플랜 수립	54
3. 사업추진 방향	56
참고문헌	57

I. 도시재생 정책 동향

1. 도시정책의 변화 : 도시개발에서 도시재생으로 패러다임 전환

- 선진국은 물리적 개발 중심의 도시개발 방식으로부터 경제·사회·문화 등을 포괄하는 도시재생 방식으로 전환되면서 도시쇠퇴 문제의 극복은 물론 사회·경제적 활성화와 경쟁력을 강화하고 있음
- 최근에는 기존 시가지의 미활용·저이용 토지의 적극적 활용, 녹색교통 정비, 커뮤니티를 강조하는 Creative City, New Urbanism, Smart Growth, Compact City 등이 다양하게 제안되어 현실에 적용되고 있음
- 1990년대부터는 새로운 대안으로 지속가능한 도시 커뮤니티 보전, 이해관계자간의 합의 형성, 원주민 생활의 지속성 확보 등을 중시하면서 물리적 환경뿐만 아니라 사회·경제 부문까지 포함하여 통합적으로 접근하고 있음

<표 1-1> 도시재생정책의 흐름

구분	1950s 재구축정책 (Reconstruction)	1960s 활성화정책 (Revitalization)	1970s 재개발정책 (Renewal)	1980s 재건정책 (Redevelopment)	1990s 재생정책 (Regeneration)
주요 전략과 경향	Master Plan에 의한 도시노후지역의 재건축, 교외지역의 성장	1950년대 경향 유지, 교외지역과 주변부의 성장, Rehabilitation의 초기 시도	Renewal과 근린단위계획에 관심, 주변부 개발 계속	대규모개발 및 재개발계획, 대규모 프로젝트 위주	정책과 집행이 보다 종합적인 형태로 전환, 통합된 처방에 대한 강조
주요 actors와 이해관계자	중앙과 지방정부, 민간개발업자와 도급업자	공공과 민간부문의 균형과 조화를 이루는 방향으로 전환	민간부문의 역할 강화, 지방정부의 탈중앙화	민간부문과 특별정부기관이 중심, 파트너십의 성장	민간 파트너십이 지배적
공간적 자원	지방 및 해당부지 차원의 강조	지역차원의 활동 등장	초기에는 지역 및 지방차원, 후에 지방차원이 강조	80년대 초 해당부지 차원 강조, 후에 지방차원을 강조	전략적 관점의 재도입, 지역차원의 활동성장
경제적 측면	공공부문투자(일부 민간부문의 투자를 동반)	1950년대 이후 지속된 민간투자의 영향력 증대	공공부문의 재정 압박으로 인해 민간투자의 성장	선별적 공공자금을 받은 민간부문이 주도적 역할	공공과 민간, 자발적(voluntary) 기금간의 균형이 중요
사회적 측면	주택 및 생활수준의 향상	사회복지 증진	커뮤니티 위주의 시책과 보다 많은 권한 부여	선별적인 국가지원 하에서의 커뮤니티 자활(Self-help)	커뮤니티 역할의 강조
물리적 강조점	내부지역 (Inner Area)의 복원 (Replacement)과 주변지역의 개발	기존 지역의 재건과 병행하여 1950년대의 시책 유지	노후 도시지역의 재개발 확대	대규모 재개발 및 신개발, 대규모 개발 프로젝트	1980년대보다 신중한 개발계획, 문화유산과 자원 유지보전
환경적 접근	경관 및 일부 조경 사업	선별적인 개선	일부 혁신적인 사업을 통한 환경 개선	환경적 접근에 대한 관심집중	환경적 지속성이라는 보다 넓은 개념 도입

자료 : 김 영(2008), '한국 지방중소도시 재생정책과 사례', 「우리나라 중소도시의 도시재생 정책방향 모색을 위한 국제세미나」 발표자료, 충남발전연구원, p.99.

2. 정부의 도시재생정책 : 가시화되고 있는 도시재생정책

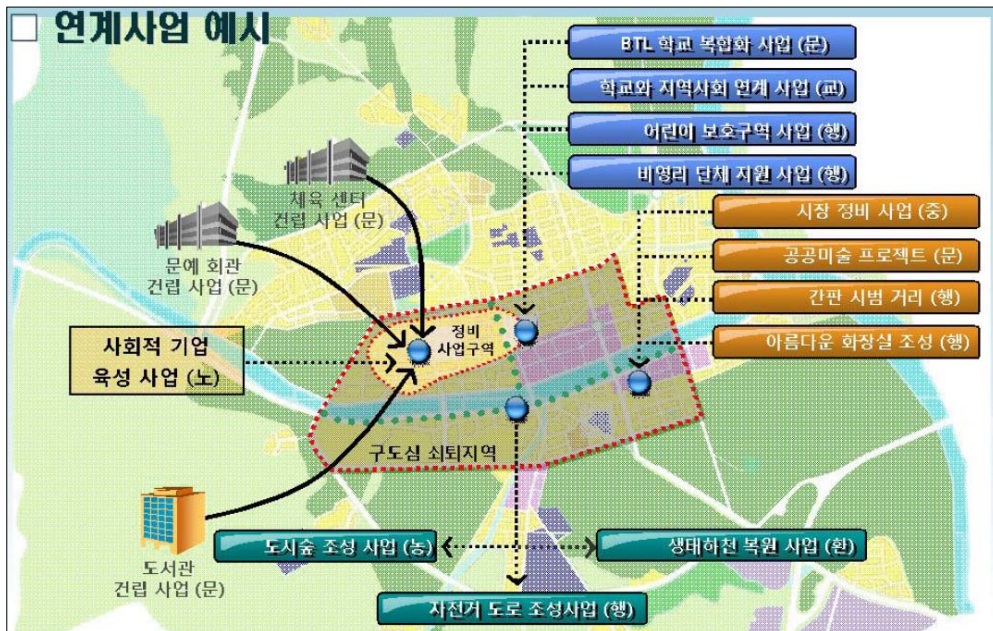
- ‘(가칭)도시재생지원법’ 제정에 따른 도시재생사업 본격화
 - 정부는 도시재생사업을 기반으로 도시재생기법개발, 재원확보, ‘(가칭)도시재생지원법’ 제정, 도시재생을 위한 연계사업제도 도입 등 도시재생 정책형성을 위한 준비를 본격화하고 있음
 - 지방도시재생 관련 법 제정에 대한 논의는 2008년 ‘(가칭)도시재생지원법’이 제안(충남발전연구원 외(2008), 「중소도시 재생 정책방향과 추진계획」)된 후, 이명박 정부에서도 ‘(가칭)도시재생활성화법’의 제정(‘광역경제권 경쟁력 강화를 위한 도시정책 현안사항’ 국토해양부 보도자료, 2009.10.29.) 의지를 표명하였음
 - 최근, 이를 구체화하기 위해 열린 도시재생법 관련 공청회(‘도시재생 활성화 및 법제개편을 위한 공청회’, 국토해양부 보도자료, 2010.4.7.)에서는 도시재생에 대한 기본적 사항을 담은 ‘기본법((가칭)도시재생활성화기본법)’과 사업추진을 위한 ‘개별 사업법((가칭)주거환경정비법, (가칭)도시개발 및 정비법)’으로 구분하고 있음

3. 새롭게 도입된 도시재생기법 : 구체화되고 있는 도시재생기법

- 국토해양부는 도시재생사업을 ‘건설교통 7대 R&D사업’의 하나로 선정(2007년)하여 연구진행 중
- 도시재생사업은 첨단도시개발 사업군의 하나로, 쇠퇴도시 유형별 재생기법 및 지원체제 개발, 사회통합적 주거공동체 재생기술 개발, 입체·복합공간 개발, 저탄소 그린도시 인프라 재생기술 개발의 총 4개 핵심과제로 구성되어 있으며, 그간의 연구성과를 현장적용하기 위한 시범사업을 추진 중에 있음

□ 도시재생 연계사업제도 도입(예정)

- 여러 부처에서 단편적으로 추진되어 온 도시재생 관련 사업을 장소중심적으로 통합 추진하는 도시재생 연계사업제도의 도입이 추진되고 있음



[그림 1-1] 도시재생 연계사업제도의 이미지

□ 도시재생 R&D기법 개발

- 최근 국토해양부의 도시재생사업단에서는 그 동안 연구한 결과를 현장에 적용하기 위한 도시재생기법을 제시하고, 시범사업을 공모하였음
- 시범사업을 통해 나타난 문제점을 보완하고, 필요한 제도기반을 정비하여 본격 시행할 예정이므로 이에 적극 대비하여야 할 것임

<표 1-2> 도시재생 R&D연구에서 제안된 도시재생 기법들(예시)

구분	기술번호	기 술
1. 도시재생 사업지역 (3개)	1_1	도시쇠퇴 지표 및 복합쇠퇴지수에 의한 쇠퇴지역 기초분석
	1_2	도시재생계획 가이드라인 (Master Plan)
	1_3	도시재생 평가 및 모니터링 시스템
2. 쇠퇴상가 지구 (16개)	2_1	지주중심 상가개발 기법
	2_2	소규모 공동투자방식 맞춤형 상가개발 기법
	2_3	주민주도형 커뮤니티 디자인 기법
	2_4	탄소저감형 가로매칭(Street-matching) 기법
	2_5	탄소저감형 입체공원 조성 기법
	2_6	도농연계산업육성 기법
	2_7	상가/공공건축물 저탄소화 기법
	2_8	산업유산 활용 기법
	2_9	블록단위 주차장시스템(Block-unit parking system) 활성화 기법
	2_10	지역 미디어 마케팅 기법
	2_11	창업상가 인큐베이터 기법
	2_12	라운드테이블 파트너십 기법
	2_13	도시재생채권 기반 기법
	2_14	상권활성화 신탁 기법
	2_15	산업단지(Hub) 중심 Spoke개발 기법
	2_16	신성장 거점도시 자족기능 보완형 기법
3. 노후 주거지구 (6개)	3_1	주민친화형 주거지 재생모델
	3_2	커뮤니티 재생 활성화 방안
	3_3	커뮤니티재생 종합지원센터 설립 및 운용 방안
	3_4	커뮤니티재생기금 조성운용 방안 (자원조달방안)
	3_5	커뮤니티비즈니스 매뉴얼
	3_6	주민참여 계획지원 시스템
4. 공통기술 (24개)	4_1	기존 건축물 내진성능평가 자동화시스템
	4_2	기존 건축물 내진보강 실무 설계/시방서
	4_3	균열손상 제어형 접합부 충전공법
	4_4	고성능 지진충격 흡수시스템
	4_5	도심지 비파괴 지반조사기법(HiRAS)
	4_6	고성능 마이크로파일 공법
	4_7	고효율 동적 다점주입 그라우팅 공법
	4_8	재생건축물 제연시스템
	4_9	초저비용 우수재생을 위한 무막힘 침투형 포장 및 우수구 기술
	4_10	분산형 도심 중수 생산 시스템 구축을 위한 기존 단지 내 오수정화시설 재생기술
	4_11	도시지하수실시간재생기술
	4_12	도시농장 기술 (Urban Agropark)
	4_13	도시분뇨 및 셀룰로오스 분해 미생물의 금속배양기술
	4_14	도시 유기성 폐기물 재생 에너지화 기술
	4_15	재생도시 환경편익 및 경제성 분석 기법
	4_16	재생도시 인프라 성능 평가지표
	4_17	도시미기후 관리시스템
	4_18	저탄소 재생구역 복합건물군 에너지 수요관리 기술
	4_19	신재생 에너지 복합적용 프로그램 (HYRES)
	4_20	방법용 CCTV 최적위치 및 대수관정 기술
	4_21	재생구역 자연재해 위험도 평가시스템
	4_22	노후 고층고밀 아파트단지 재생기법
	4_23	용도쇠퇴 건축물 개조/재활용 모델 및 적용 가이드라인
	4_24	생애주기를 고려한 저비용 주택 모델

II. 구도심 쇠퇴와 지금까지의 대응

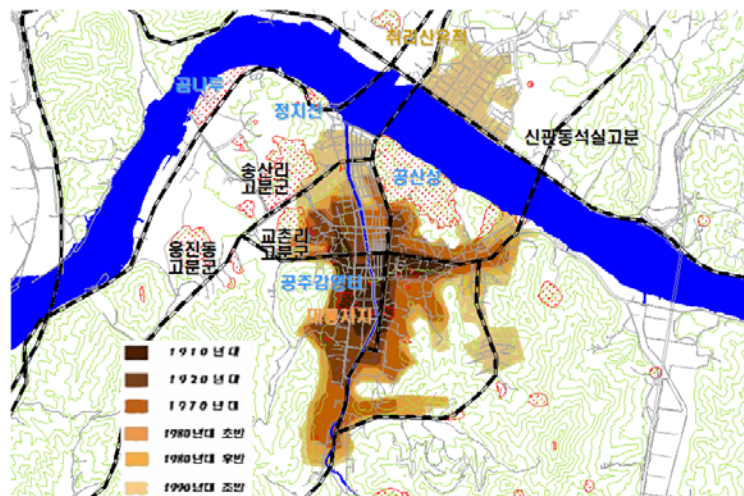
1. 구도심의 설정과 쇠퇴현황

1) 공간적 범위의 설정

- 중학동(1.46km²)과 응진동(6.61km²)을 공주시의 구도심으로 설정
 - 공주시의 구도심은 전체 행정구역 면적의 8.6%에 해당됨.

2) 구도심 설정의 근거

- 공주에서 최초로 도시계획구역으로 설정된 지역
 - 1960년 1월 13일 공주에서 최초로 도시계획구역으로 설정한 지역은 현재의 중학동과 응진동 일원의 15.627km²임.
 - 금강의 지류인 제민천을 따라 공주에서 최초로 시가화가 형성된 지역임.



[그림 2-1] 공주시의 성장과정

- 공주시의 사회·경제의 중심지역으로 기능 수행
 - 중학동과 웅진동에는 공주의 유일한 재래시장인 산성시장이 위치하고 있을 뿐 아니라 각종 상업시설과 더불어 각종 병원과 금융시설이 집적되어 있는 지역임.
 - 또한 웅진동에는 공주시내버스터미널이 위치하고 있어 지역주민의 생활중심지로 기능을 수행하고 있음.
- 물리적인 도시쇠퇴로 인해 도시재정비사업의 지속적 추진
 - 중학동과 웅진동은 물리적인 쇠퇴현상의 발생으로 인해 이미 오래전부터 주거환경정비사업을 비롯하여 각종 도시재정비사업이 추진되고 있음.
 - 현재 공주시에는 모두 12개의 주거환경개선사업지구가 지정되어 있는데, 사업지구내 총 1,306개 건축물 중 82.4%인 1,076개가 불량건축물임.

3) 구도심의 공간적 특성

- 구도심은 T자형 가로망을 중심으로 형성된 선형적 공간구조
- 구도심을 관통하는 제민천 중심의 근대도시의 공간구조의 잔존
- 산성재래시장, 시내버스터미널을 중심으로 중심상권 형성
- 시청을 비롯한 각종 행정관서가 가로망을 따라 일직선상으로 위치
- 공산성, 무령왕릉, 공주국립박물관 등 다양한 문화재 자원의 분포



[그림 2-2] 공주시 구도심의 공간구조

1) 구도심의 쇠퇴분석

(1) 분석개요

- 분석목적은 구도심이 실제 다른 지역에 비해서 얼마나 쇠퇴되고 있는가를 공주시 다른 지역과 비교하기 위한 것임.
- 분석시점은 구도심의 쇠퇴를 최근 10년간 즉, 1998년과 2008년의 변화추이를 비교분석함.
- 분석내용은 단순한 물리적 쇠퇴가 아니라 사회·경제부문의 쇠퇴를 포함하기 위해서 공간, 인구, 경제, 사회의 4대 부문으로 구분하여 구도심 쇠퇴를 분석함.
- 한편 구도심의 쇠퇴를 다른 지역과 비교하기 위해서 공간유형을 구도심(중학동, 응진동)과 신도심(신관동), 그 외 동지역(금학동, 옥룡동), 그리고 읍면지역(유구읍 외 11개 읍면)으로 구분함.
- 분석지표는 구도심의 지표는 객관성과 용이성 두 가지 측면을 수용해야 하는 바, 공주시에서 발행하는 통계연보의 세부지표를 중심으로 구성하였음.
- 공간, 인구, 경제, 사회의 4대 부문별 세부지표의 구성은 다음과 같음.

<표 2-1> 공주시 구도심 쇠퇴의 지표구성

구분	세부지표	척도	구분	세부지표	척도
공간	면적	km ²	경제	도소매업체	업체수
	주거용 신축	m ²			종사자수
	상가용 신축	m ²		사업체	업체수
	공원	m ²			종사자수
	주차장	면수		전통시장	개소
인구	인구	명	사회	금융기관	개소
	세대수	가구		초등학생수	명
	인구밀도	명/km ²		재산세	천원
	65세 이상 인구	명		의료기관	개소
	순전입 인구	명		기초생활수급자	명
	순전출 인구	명		관광객수	명
	순전입/순전출	비			

(2) 공간적 쇠퇴

○ 지역별 공간면적은 큰 변화가 없음.

- 2008년 현재 공간면적을 살펴보면, 구도심은 8.07km²(0.86%), 신도심은 18.77km²(2.00%), 그 외 동지역은 50.31km²(5.35%), 그리고 읍면지역은 863.21km²(91.80)임.
- 이를 1998년과 비교해 볼 때, 구도심과 읍면지역의 면적은 다소 감소한 것으로 나타나고 있지만, 상대적 공간비중은 큰 변화가 없는 것으로 판단됨.

○ 주거용 신축은 증가하고 있지만, 주요 상승지역은 읍면지역임.

- 2008년 현재 주거용 신축을 살펴보면, 구도심이 7,182m²(6.39%), 신도심이 11,396m²(10.13%), 그 외 동지역이 11,745m²(10.44%), 그리고 읍면지역은 82,153m²(73.04%)임.
- 이를 1998년과 비교해 볼 때, 주거용 신축은 공주시 모든 지역에서 증가하고 있는 것으로 나타나고 있지만, 주거용 신축의 상승지역은 읍면지역인 것으로 나타나고 있음.
- 한편 구도심의 경우 1998년에 비해서 주거용 신축이 증가한 것으로 나타나고 있지만, 전체 주거용 신축에서 차지하는 구도심의 비중은 최근 10년간 감소한 것으로 나타남.

○ 상가용 신축은 증가하고 있지만, 주요 상승지역은 신도심임.

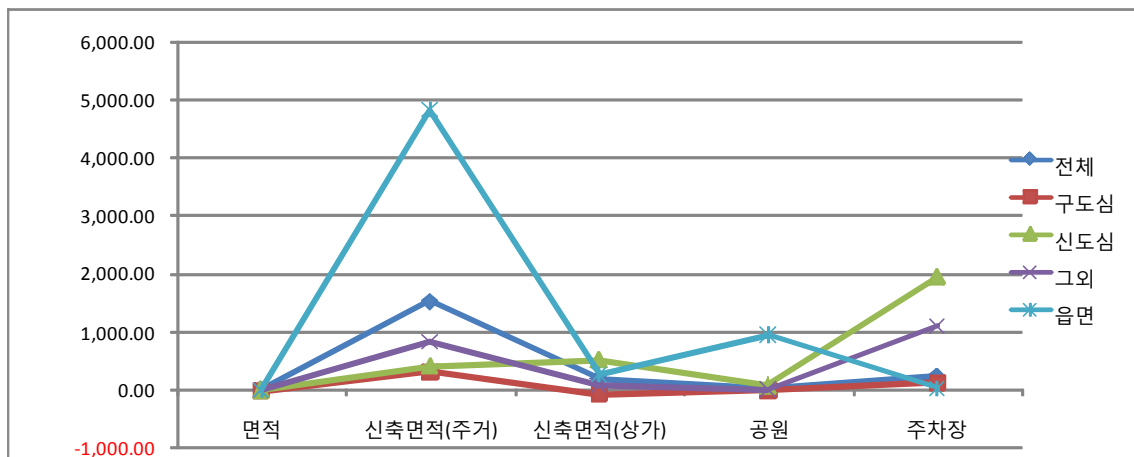
- 2008년 현재 상가용 신축을 살펴보면, 구도심이 2,012(3.22%), 신도심이 21,103m²(33.74%), 그 외 동지역이 2,820m²(4.51%), 그리고 읍면지역이 36,607m²(58.53%)임.
- 이를 1998년과 비교해 볼 때, 구도심은 상가용 신축이 감소한 반면 다른 지역은 상가용 신축이 증가한 것으로 나타나고 있고, 주요 상승지역은 신도심인 것으로 나타남.

○ 구도심내 공원의 절대 비중이 높지만, 최근에는 읍면지역과 신도심을 중심으로 증가

- 2008년 현재 공주시역의 공원 현황을 살펴보면, 구도심이 204,260㎡(62.06%), 신도심이 46,366㎡(14.09%), 그 외 동지역이 57,045㎡(17.33%), 그리고 읍면지역은 21,470㎡(6.52%)임.
- 이를 1998년과 비교해 볼 때, 구도심의 공원은 변화가 없는 반면, 읍면지역과 신도심은 공원이 크게 증가한 것으로 나타나고 있음.
- 주차장은 신도심과 그 외 동지역을 중심으로 증가
 - 2008년 현재 주차장 현황을 살펴보면, 구도심이 2,949면수(23.32%), 신도심이 4,798면수(17.71%), 그 외 동지역이 2,239면수(17.71%), 그리고 읍면지역은 2,658면수(21.02%)임.
 - 이를 1998년과 비교해 볼 때, 구도심의 주차장은 크게 증가하지 않은 반면, 신도심과 그 외 동지역의 주차장 면적은 급속한 증가를 나타내고 있음. 한편 읍면지역의 주차장은 최근 10년간 거의 증가하지 않은 것으로 나타나고 있음.
- 이상을 종합해 볼 때, 최근 10년간 공주시 구도심은 상가용 신축이 크게 감소하고 있을 뿐 아니라, 주거용 신축과 공원, 주차장 등의 기반시설이 다른 지역에 비해서 크게 확충되지 못하고 있음.
- 상대적으로 최근 10년간 공간적 측면에서 가장 급속한 성장을 한 지역은 신도심인 것으로 나타나고 있고, 그 다음이 그 외 동지역인 것으로 분석되고 있음.

<표 2-2> 구도심의 공간적 쇠퇴

구분		면적(k㎡)	주거용 신축(㎡)	상가용 신축(㎡)	공원(㎡)	주차장(면수)
2008	전체	940.36 (100.00)	112,476 (100.00)	62,542 (100.00)	329,141 (100.00)	12,644 (100.00)
	구도심	8.07 (0.86)	7,182 (6.39)	2,012 (3.22)	204,260 (62.06)	2,949 (23.32)
	신도심	18.77 (2.00)	11,396 (10.13)	21,103 (33.74)	46,366 (14.09)	4,798 (37.95)
	그 외 동지역	50.31 (5.35)	11,745 (10.44)	2,820 (4.51)	57,045 (17.33)	2,239 (17.71)
	읍면지역	863.21 (91.80)	82,153 (73.04)	36,607 (58.53)	21,470 (6.52)	2,658 (21.02)
1998	전체	940.63 (100.00)	6,898 (100.00)	20,896 (100.00)	283,068 (100.00)	3,801 (100.00)
	구도심	8.08 (0.86)	1,718 (24.91)	5,548 (26.55)	204,260 (72.16)	1,247 (32.81)
	신도심	18.74 (1.99)	2,258 (32.73)	3,429 (16.41)	26,161 (9.24)	235 (6.18)
	그 외 동지역	50.29 (5.35)	1,253 (18.16)	1,674 (8.01)	50,595 (17.87)	187 (4.92)
	읍면지역	863.52 (91.80)	1,669 (24.20)	10,245 (49.03)	2,052 (0.72)	2,132 (56.09)
변 화 추 이	전체	-0.03	1,530.56	199.30	16.28	232.65
	구도심	-0.12	318.04	-63.73	0.00	136.49
	신도심	0.16	404.69	515.43	77.23	1,941.70
	그 외 동지역	0.04	837.35	68.46	12.75	1,097.33
	읍면지역	-0.04	4,822.29	257.32	946.36	24.67



[그림 2-3] 구도심의 공간적 쇠퇴 변화추이

(3) 인구적 쇠퇴

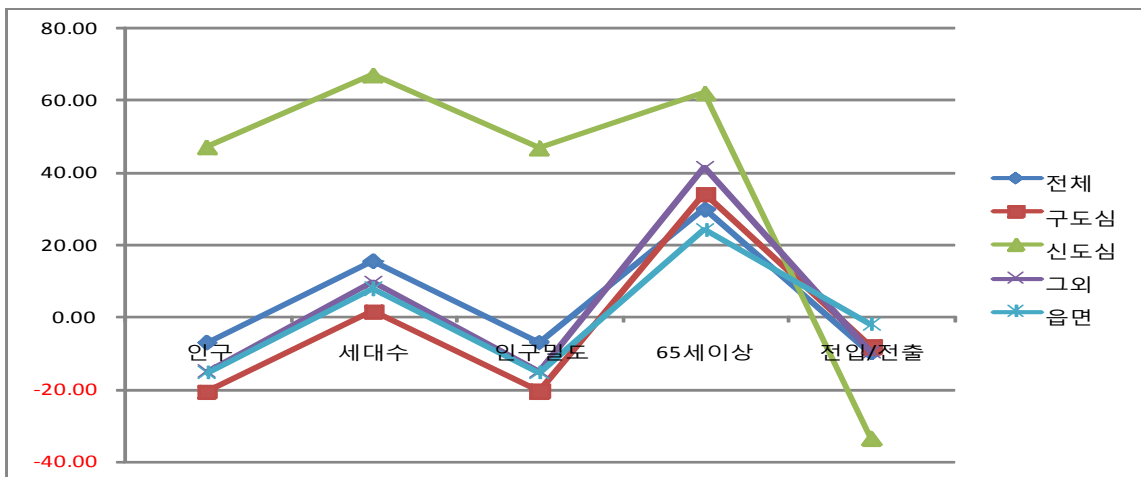
- 총인구의 감속 추이 가운데 신도심의 인구 증가 및 타 지역의 지속적 인구 감소
 - 2008년 공주시의 총 인구는 127,391명이고, 이를 지역별로 살펴보면 구도심이 17,892명(14.04%), 신도심이 29,280명(22.98%), 그 외 동지역이 16,901명(13.27%), 그리고 읍면지역이 63,318명(49.70%)임.
 - 이를 1998년과 비교해 볼 때, 공주시의 인구가 지속적으로 감소하고 있고 이러한 추이는 신도심을 제외한 구도심, 그 외 동지역, 읍면지역에서 동일한 현상을 나타내고 있음.
- 인구가 증가하고 있는 신도심의 세대수 증가, 그 외 지역은 세대수 변화 없음
 - 2008년 현재 세대수를 살펴보면, 구도심이 7,122가구(14.31%), 신도심이 10,129(20.35%), 그 외 동지역이 6,647가구(13.35%), 그리고 읍면지역은 25,880명(51.99%)임.
 - 이를 1998년과 비교해 볼 때, 공주시의 세대수는 인구감소에도 불구하고 다소 증가한 것으로 나타나고 있고, 세대수는 주로 인구가 증가하고 있는 신도심 지역에서 증가한 것으로 나타남
 - 인구감소에도 불구하고 세대수가 증가한 것은 세대당 인구가 1998년에는 평균 3.18명이었지만, 2008년에는 2.56명으로 감소하였기 때문임.
- 인구감소에 따라 인구밀도 감소, 신도심은 인구밀도 증가
 - 2008년 현재 공주시의 인구밀도는 135명/km²임. 이를 지역별로 살펴보면, 구도심이 2,217명/km²으로 가장 높고, 신도심이 1,560명/km², 그 외 동지역이 336명/km², 그리고 읍면지역은 73명/km²인 것으로 나타남.
 - 이를 1998년과 비교해 볼 때, 공주시의 인구밀도는 감소하는 경향을 나타내고 있는데, 이는 공주시의 인구가 최근 10년간 감소하였기 때문임. 반면 인구가 증가하고 있는 신도심은 인구밀도가 오히려 증가하는 경향을 나타내고

있음.

- 공주시 전체적으로 인구구조의 완만한 고령화 추이 유지
 - 2008년 현재 65세 이상 인구를 살펴보면, 구도심이 2,404명(11.09%), 신도심이 2,177명(10.04%), 그 외 동지역은 2,221명(15.62%), 읍면지역이 6,666명(42.05%)임.
 - 이를 1998년과 비교해 볼 때, 공주시의 각 지역은 완만한 고령화 추이를 공통적으로 나타내고 있음. 또한 각 지역별로 고령인구의 비중도 유사한 형태를 나타내고 있음.
- 공주시는 모든 지역에서 순전입 인구 보다 순전출 인구가 많은 경향 유지
 - 2008년 현재 공시의 순전입 인구 대비 순전출 인구의 비는 0.92로 순전입 인구보다 순전출 인구가 많음. 이는 구도심(0.95), 신도심(0.89), 그 외 동지역(0.93), 읍면지역(0.91)에서 모두 공통적으로 나타나고 있음.
 - 이를 1998년과 비교해 볼 때, 공주시의 모든 지역은 순전입 인구보다 순전출 인구가 지속적으로 증가하는 경향을 나타내고 있음. 또한 최근 인구가 증가하는 신도심에서도 순전입/순전출이 지속적인 감소율을 나타내고 있음.
- 이상을 종합해 볼 때, 구도심의 인구와 가구수는 지속적으로 감소하는 경향을 나타내고 있음. 한편 공주시 전체의 인구감소에도 불구하고 신도심의 인구는 증가하는 추이를 나타내고 있는 바, 신도심의 인구성장은 공주시의 구도심을 비롯한 다른 지역에서 인구가 이동하였기 때문인 것으로 판단됨.
- 특히 최근 10년간 순전입/순전출이 신도심에서 가장 크게 감소한 것으로 나타나고 있는 바, 공주시의 인구이동은 구도심을 비롯한 다른 지역의 인구가 1차적으로 신도심으로 이동하고, 신도심에서 다시 다른 지역으로 이동하는 2단계 이주과정을 거치는 것으로 추정됨.

<표 2-3> 구도심의 인구적 쇠퇴

구분		인구(명)	세대수 (가구)	인구밀도 (명/km²)	65세 이상 인구(명)	순전입 인구(명)	순전출 인구(명)	순전입/ 순전출
2008	전체	127,391 (100.00)	49,778 (100.00)	135	21,676 (100.00)	15,854 (100.00)	17,308 (100.00)	0.92
	구도심	17,892 (14.04)	7,122 (14.31)	2,217	2,404 (11.09)	2,844 (17.94)	2,986 (17.25)	0.95
	신도심	29,280 (22.98)	10,129 (20.35)	1,560	2,177 (10.04)	3,868 (24.40)	4,330 (25.02)	0.89
	그 외 동지역	16,901 (13.27)	6,647 (13.35)	336	2,221 (10.25)	2,476 (15.62)	2,667 (15.41)	0.93
	읍면지역	63,318 (49.70)	25,880 (51.99)	73	14,874 (68.62)	6,666 (42.05)	7,325 (42.32)	0.91
1998	전체	137,250 (100.00)	43,161 (100.00)	146	16,702 (100.00)	10,021 (100.00)	9,839 (100.00)	1.02
	구도심	22,525 (16.41)	7,009 (16.24)	2,788	1,794 (10.74)	1,587 (15.84)	1,529 (15.54)	1.04
	신도심	19,917 (14.51)	6,067 (14.06)	1,063	1,344 (8.05)	1,877 (18.73)	1,394 (14.17)	1.35
	그 외 동지역	19,901 (14.50)	6,069 (14.06)	396	1,571 (9.41)	1,304 (13.01)	1,268 (12.89)	1.03
	읍면지역	74,907 (54.58)	24,016 (55.64)	87	11,993 (71.81)	5,253 (52.42)	5,648 (57.40)	0.93
변화추이	전체	-7.18	15.33	-7.16	29.78	58.21	75.91	-10.06
	구도심	-20.57	1.61	-20.47	34.00	79.21	95.29	-8.24
	신도심	47.01	66.95	46.78	61.98	106.07	210.62	-33.66
	그 외 동지역	-15.07	9.52	-15.11	41.37	89.88	110.33	-9.72
	읍면지역	-15.47	7.76	-15.44	24.02	26.90	29.69	-2.15



[그림 2-4] 구도심의 인구적 쇠퇴 변화추이

(4) 경제적 쇠퇴

- 구도심의 도소매업의 비중이 높으나, 도소매업 쇠퇴 속에서 신도심만 성장 추세 유지
 - 2008년 현재 공주시의 도소매업은 2,147개소이고, 종사자수는 4,853명임. 이를 지역별로 살펴보면, 구도심이 862개소(40.15%)이고 종사자수는 1,780명(36.68%), 신도심은 445개소(20.73%)이고 종사자수는 1,219명(25.12%), 그 외 동지역은 147개소(6.85%)이고 종사자수는 403명(8.30%), 그리고 읍면지역은 693개소(32.28%)이고 종사자수는 1,451명(29.90%)임.
 - 이를 1998년과 비교해 볼 때, 공주시 전체적으로 도소매업은 쇠퇴하고 있는 것으로 나타나고 있고, 신도심을 제외한 모든 지역에서 도소매업이 쇠퇴하고 있는 것으로 나타나고 있음. 그럼에도 불구하고 구도심이 전체 도소매업에서 차지하는 비중은 매우 높은 수준이라고 할 수 있음.
- 신도심만 사업체의 지속적인 증가 추세, 그 외 지역은 사업체수의 지속적 감소 경향
 - 2008년 현재 공주시의 사업체수는 8,078개소, 종사자수는 34,214명임. 이를 지역별로 살펴보면, 구도심이 2,426개소(30.03%)이고 종사자수는 8,680명(25.37%), 신도심은 1,837개소(22.74%)이고 종사자수는 8,043명(23.51%), 그 외 동지역은 691개소(8.55%)이고 종사자수는 3,510명(10.26%), 그리고 읍면지역은 3,124개소(38.67%)이고 종사자수는 13,981명(40.86%)임.
 - 이를 1998년과 비교해 볼 때, 공주시 전체의 사업체수는 큰 변화가 없고, 다만 종사자수는 다소 증가한 것으로 나타남. 이를 지역별로 구분해 보면, 신도심을 제외한 모든 지역에서 감소하는 경향을 나타내고 있음. 그럼에도 불구하고 구도심내 사업체수와 종사자수는 상대적으로 높은 비중을 나타내고 있음.
- 구도심에는 공주의 유일한 산성재래시장이 위치하고 있음.
 - 2008년 현재 공주시에 공식적으로 등록된 재래시장은 구도심에 위치하고 있

는 산성재래시장이 유일함.

- 1998년에는 유구지역에 재래시장이 등록되어 있었으나, 재래시장의 쇠퇴로 인해 현재는 등록재래시장이 아님.

○ 금융기관은 구도심과 신도심에 100% 위치하고 있음.

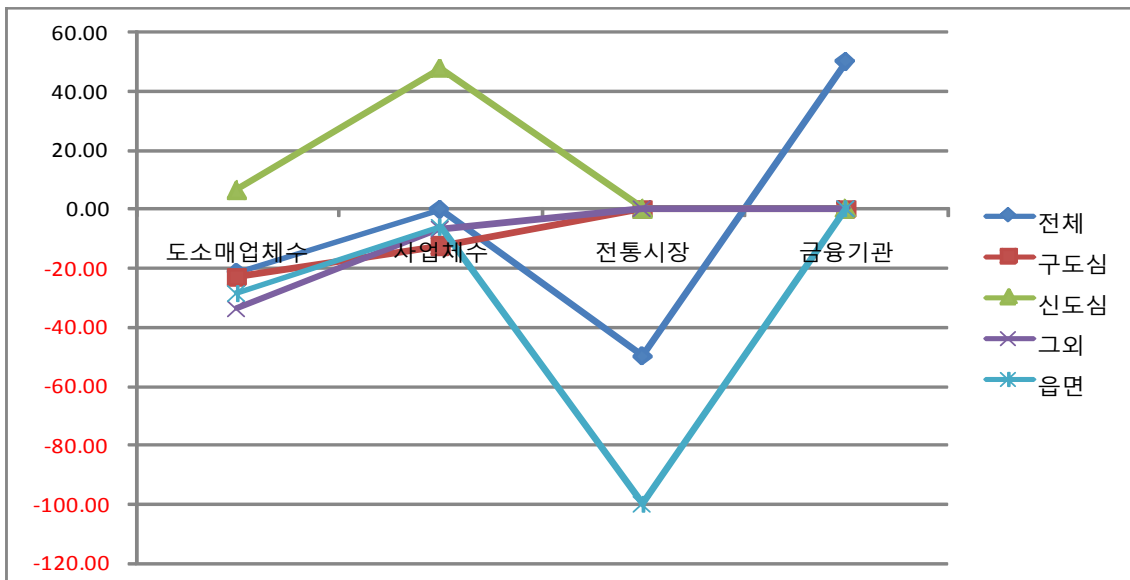
- 2008년 현재 공주시의 제1금융기관은 모두 6개가 소재하고 있는데, 이중 6개소(66.67%)는 구도심에 위치하고 있고, 나머지 3개소(33.33%)는 신도심에 위치하고 있음.
- 한편 1998년 당시에는 모두 6개의 제1금융기관이 모두 구도심에 위치하고 있었음. 따라서 공주에서 새롭게 신설된 금융기관 3개는 모두 신도심에 위치한 것으로 나타남.

○ 이상을 종합해 볼 때, 구도심은 경제적 측면에서 공주지역에서 중심적 역할을 수행하고 있는 것으로 나타남. 그럼에도 불구하고 최근 10년간 경제적 기능은 신도심의 발전에 의해서 지속적으로 쇠퇴하고 있음.

○ 여기서 한 가지 주목할 점은 경제적 지표의 대부분에서 공주시가 최근 10년간 쇠퇴하는 경향을 보이고 있음에도 불구하고, 신도심은 증가추이를 유지하고 있음. 이는 신도심이 공주시가 아닌 외부의 유입에 의한 것이 아니라 공주지역의 다른 지역으로부터 유입에 기반해 성장하였음을 반증하는 것임.

<표 2-4> 구도심의 경제적 쇠퇴

구분		도소매업		사업체		전통시장 (개소)	금융기관 (개소)
		업체수	종사자수	업체수	종사자수		
2008	전체	2,147 (100.00)	4,853 (100.00)	8,078 (100.00)	34,214 (100.00)	1 (100.00)	9 (100.00)
	구도심	862 (40.15)	1,780 (36.68)	2,426 (30.03)	8,680 (25.37)	1 (100.00)	6 (66.67)
	신도심	445 (20.73)	1,219 (25.12)	1,837 (22.74)	8,043 (23.51)	0 (0.00)	3 (33.33)
	그 외 동지역	147 (6.85)	403 (8.30)	691 (8.55)	3,510 (10.26)	0 (0.00)	0 (0.0)
	읍면지역	693 (32.28)	1,451 (29.90)	3,124 (38.67)	13,981 (40.86)	0 (0.00)	0 (0.0)
1998	전체	2,734 (100.00)	5,907 (100.00)	8,079 (100.00)	29,937 (100.00)	2 (100.00)	6 (100.0)
	구도심	1,119 (40.93)	2,635 (44.61)	2,768 (34.26)	10,102 (33.74)	1 (50.00)	6 (100.0)
	신도심	419 (15.33)	1,018 (17.23)	1,244 (15.40)	4,723 (15.78)	0 (0.00)	0 (0.0)
	그 외 동지역	222 (8.12)	521 (8.82)	741 (9.17)	2,815 (9.40)	0 (0.00)	0 (0.0)
	읍면지역	974 (35.63)	1,733 (29.34)	3,326 (41.17)	12,297 (41.08)	1 (50.00)	0 (0.0)
변화율	전체	-21.47	-17.84	-0.01	14.29	-50.00	50.00
	구도심	-22.97	-32.45	-12.36	-14.08	0.00	0.00
	신도심	6.21	19.74	47.67	70.29	-	-
	그 외 동지역	-33.78	-22.65	-6.75	24.69	-	-
	읍면지역	-28.85	-16.27	-6.07	13.69	-100.00	-



[그림 2-5] 구도심의 경제적 쇠퇴 변화추이

(5) 사회적 쇠퇴

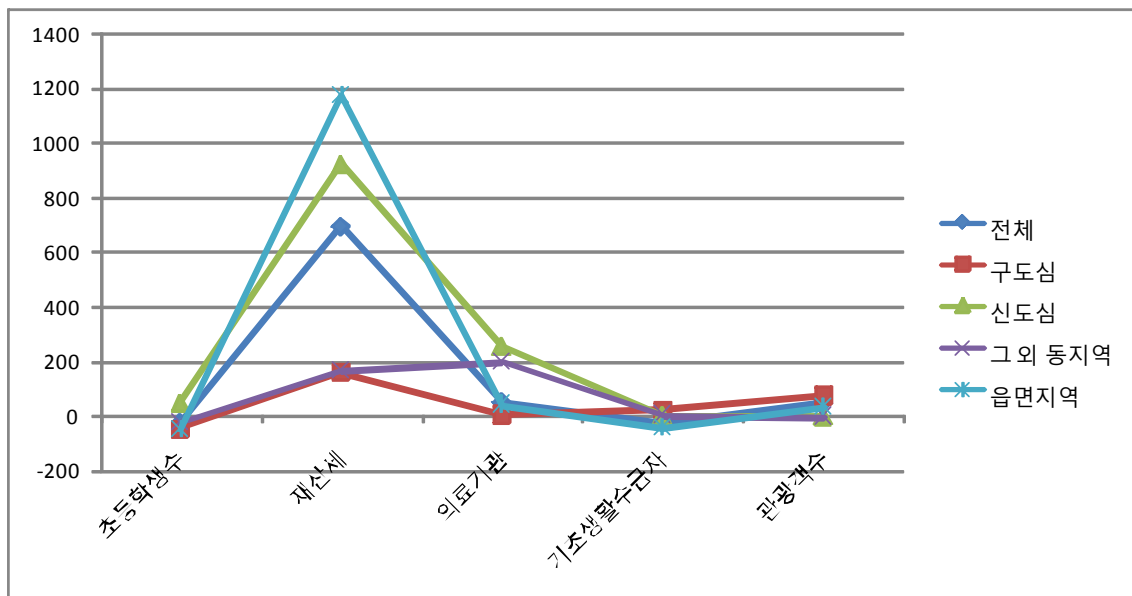
- 초등학교의 감소 추세 속에서 신도심만 초등학교수 증가
 - 2008년 현재 공주시의 초등학교수는 7,731명임. 이를 지역별로 구분해 보면, 구도심이 1,500명(19.40%), 신도심이 3,132명(40.51%), 그 외 동지역은 943명(12.20%), 그리고 읍면지역은 2,156명(27.89%)임.
 - 이를 1998년과 비교해 보면, 신도심을 제외한 모든 지역에서 초등학교수는 지속적인 감소경향을 나타내고 있음.
 - 이는 구도심과 그 외 동지역, 읍면지역은 동 기간 중 인구가 지속적인 감소 경향을 보이는 반면, 신도심은 인구가 증가하였기 때문임.
- 재산세의 부담은 읍면지역과 신도심이 주요 역할을 담당
 - 2008년 현재 공주시의 재산세는 8,231,801천원임. 이를 지역별로 구분해 보면, 구도심이 691,587천원(8.40%), 신도심이 1,233,389천원(14.98%), 그 외 동지역이 516,961천원(6.28%), 그리고 읍면지역이 5,789,864천원(70.34%)임.
 - 이를 1998년과 비교해 보면, 재산세의 증가율은 읍면지역과 신도심에서 발생한 것으로 나타나고 있고, 구도심과 그 외 동지역은 재산세 증가율이 높지 않은 것으로 나타나고 있음.
 - 따라서 상대적으로 구도심지역은 타 지역에 비해서 부동산의 투자가치가 낮은 것으로 평가됨. 아울러 앞서 살펴본 바와 같이 구도심에는 건물의 신축과 부동산의 매매가 활발하지 않음을 알 수 있음.
- 구도심에 많은 의료기관이 위치하고 있으나 신규 의료기관은 신도심에 위치하는 경향
 - 2008년 현재 공주시에는 의료기관이 130여개가 있음. 이를 지역별로 살펴보면, 구도심에는 62개소(47.69%), 신도심에는 39개소(30.00%), 그 외 동지역에는 9개소(6.92%), 그리고 읍면지역에는 20개소(15.38%)임.
 - 이를 1998년과 비교해 보면, 의료기관은 주로 신도심과 그 외 동지역을 중심으로 증가한 반면, 구도심에는 의료기관이 거의 증가하지 않은 것으로 평

가됨. 그럼에도 불구하고, 구도심에는 여전히 절반에 가까운 의료기관이 위치하고 있음.

- 기초생활수급자의 감소 속에서 구도심의 기초생활수급자 지속적인 증가
 - 2008년 현재 공주시의 기초생활수급자는 총 5,339명임. 이를 지역별로 살펴보면, 구도심은 951명(17.81%), 신도심은 349명(6.54명), 그 외 동지역은 1,155(21.63%), 그리고 읍면지역은 2,884명(54.02%)임.
 - 이를 1998년과 비교해 보면, 기초수급자의 비중은 높은 읍면지역에서 지속적인 감소추이를 보이는 반면, 구도심은 지속적인 증가추이를 나타내고 있음. 따라서 구도심내 저소득층의 거주비중이 상대적으로 높아지는 경향을 갖고 있음.
- 구도심의 문화관광자원의 분포로 지속적인 관광객의 증가
 - 2008년 현재 공주시의 관광객은 연간 3,670,436명임. 이를 지역별로 살펴보면, 구도심에는 1,498,491명(40.83%)이고 읍면지역은 2,171,945명(59.17%)임. 이처럼 구도심을 방문하는 관광객이 많은 것은 구도심내 공산성과 무령왕릉, 공주국립박물관 등이 위치하고 있기 때문임.
 - 이를 1998년과 비교해 보면, 구도심의 관광객은 공주시 전체 관광객 증가보다 높은 비율을 나타내고 있음. 따라서 공주를 찾는 관광객은 주로 구도심에 위치하고 있는 관광자원을 보기 위해 방문하는 것으로 추정 가능함.
- 이상을 종합해 볼 때, 공주시의 구도심은 사회적으로 새로운 활력을 얻을 수 있는 유년층의 인구, 부동산의 가치상승 등이 약한 반면에 저소득층의 거주비중은 증가하는 것으로 나타나고 있음.
- 그럼에도 불구하고, 구도심에는 다양한 의료기관이 위치하고 있어 구도심의 통행량이 많이 발생하고 있을 뿐 아니라, 구도심을 방문하는 관광객이 지속적으로 증가하고 있어 도심활력의 가능성을 갖고 있는 것으로 판단됨.

<표 2-5> 구도심의 사회적 쇠퇴

구분		초등학생수 (명)	재산세 (천원)	의료기관 (개소)	기초생활 수급자(명)	관광객수 (명)
2008	전체	7,731 (100.00)	8,231,801 (100.00)	130 (100.00)	5,339 (100.00)	3,670,436 (100.00)
	구도심	1,500 (19.40)	691,587 (8.40)	62 (47.69)	951 (17.81)	1,498,491 (40.83)
	신도심	3,132 (40.51)	1,233,389 (14.98)	39 (30.00)	349 (6.54)	0 (0.00)
	그 외 동지역	943 (12.20)	516,961 (6.28)	9 (6.92)	1,155 (21.63)	0 (0.00)
	읍면지역	2,156 (27.89)	5,789,864 (70.34)	20 (15.38)	2,884 (54.02)	2,171,945 (59.17)
1998	전체	10,167 (100.00)	1,034,247 (100.00)	86 (100.00)	7,228 (100.00)	2,463,528 (100.00)
	구도심	2,782 (27.36)	266,854 (25.80)	58 (67.44)	777 (10.75)	852,562 (34.61)
	신도심	2,117 (20.82)	120,441 (11.65)	11 (12.79)	342 (4.73)	0 (0.00)
	그 외 동지역	1,199 (11.79)	192,532 (18.62)	3 (3.49)	1,094 (15.14)	0 (0.00)
	읍면지역	4,069 (40.02)	454,420 (43.94)	14 (16.28)	5,015 (69.38)	1,610,966 (65.39)
변 화 율	전체	-23.96	695.92	51.16	-26.13	48.99
	구도심	-46.08	159.16	6.90	22.39	75.76
	신도심	47.95	924.06	254.55	2.05	#DIV/0!
	그 외 동지역	-21.35	168.51	200.00	5.58	#DIV/0!
	읍면지역	-47.01	1,174.12	42.86	-42.49	34.82



[그림 2-6] 구도심의 사회적 쇠퇴 변화추이

(6) 분석결과의 종합

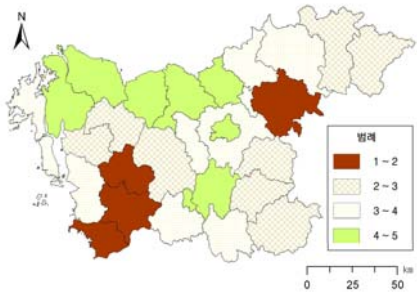
- 공간적 측면에서 볼 때, 최근 10년간 공주시 구도심에는 도시기반시설이 크게 확충되지 못하고 있음. 이는 신도심 위주의 공간개발정책이 추진되어 왔기 때문임.
- 인구적 측면에서 볼 때, 최근 10년간 구도심은 지속적인 인구감소 경향을 갖고 있음. 이는 구도심의 인구가 신도심으로 이주하고 있기 때문임.
- 경제적 측면에서 볼 때, 최근 10년간 구도심의 경제기능은 지속적으로 쇠퇴하고 있지만, 여전히 공주지역경제의 중심기능을 수행하고 있음.
- 사회적 측면에서 볼 때, 최근 10년간 공주시 구도심에는 도시활력을 증대시킬 수 있는 요소가 감소하는 반면, 저해요소는 증가하고 있음. 그럼에도 불구하고 공주를 방문하는 다수의 관광객이 구도심을 방문하고 있다는 긍정적 요소가 있음.
- 이상을 종합해 볼 때, 공주시 구도심은 공간적, 인구적, 경제적, 사회적 측면에서 지속적인 쇠퇴경향을 갖고 있음. 한편 공주시의 정체 혹은 쇠퇴의 경향 속에서 신도심만 지속적인 성장추이를 유지하고 있음.
- 따라서 신도심의 성장은 구도심을 비롯한 공주시 다른 지역의 쇠퇴에 의한 지역내 이전효과에 기인한 것으로 평가됨. 따라서 신도심 위주로 시정책을 추진할 경우 신도심과 구도심, 그리고 신도심과 다른 지역과 격차가 지속적으로 확대되는 결과를 초래하게 될 것임.
- 한편 구도심의 지속적인 쇠퇴에도 불구하고 여전히 구도심은 경제적·사회적 측면에서 중심기능을 수행하고 있을 뿐 아니라, 지역내외부를 연결하는 결절기능을 수행하고 있음.
- 따라서 공주시의 지역경쟁력 강화와 균형발전을 도모하기 위해서는 최근 쇠퇴경향을 갖고 있지만, 여전히 공주의 중심기능을 수행하고 있는 구도심의 기능을 활성화하기 위한 정책집행이 요구됨.

2) 구도심 쇠퇴에 대한 전문가 의식

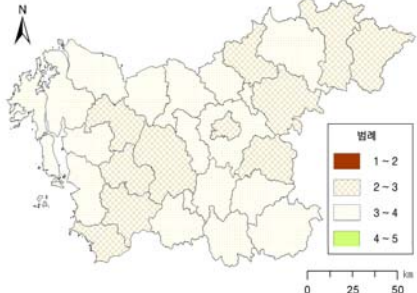
- 도시전체 및 구도심의 쇠퇴에 대해 전문가(공무원)들을 대상으로 설문조사 한 결과 공주시 전체가 쇠퇴하고 있다고 답한 사람이 가장 많았으며, 그 가운데 도심도 쇠퇴하고 있다고 생각하고 있음

<표 2-6> 도시별·공간별 쇠퇴정도

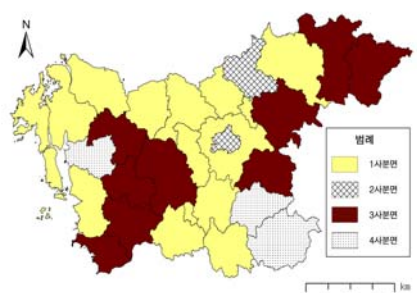
구 분	도시쇠퇴	구도심 쇠퇴
대전시	4.30 ↑	3.70 -
충남	천안시	4.33 ↑
	공주시	2.93 ↓
	보령시	3.33 -
	아산시	4.53 ↑
	서산시	4.07 ↑
	논산시	3.07 -
	계룡시	4.27 ↑
	금산군	3.40 -
	연기군	3.33 -
	부여군	1.53 ↓
	서천군	1.80 ↓
	청양군	1.80 ↓
	홍성군	2.80 ↓
	예산군	2.40 ↓
충북	공주시	3.07 -
	당진군	4.60 ↑
	청주시	4.07 ↑
	충주시	3.80 -
	제천시	2.53 ↓
	청원군	3.87 -
	보은군	2.07 ↓
	옥천군	2.80 ↓
	영동군	2.87 ↓
	진천군	4.33 ↑
	괴산군	1.73 ↓
	음성군	3.40 -
	단양군	2.53 ↓
	증평군	4.00 ↑
	증평균	3.60 -



도시쇠퇴 현황



구도심쇠퇴 현황



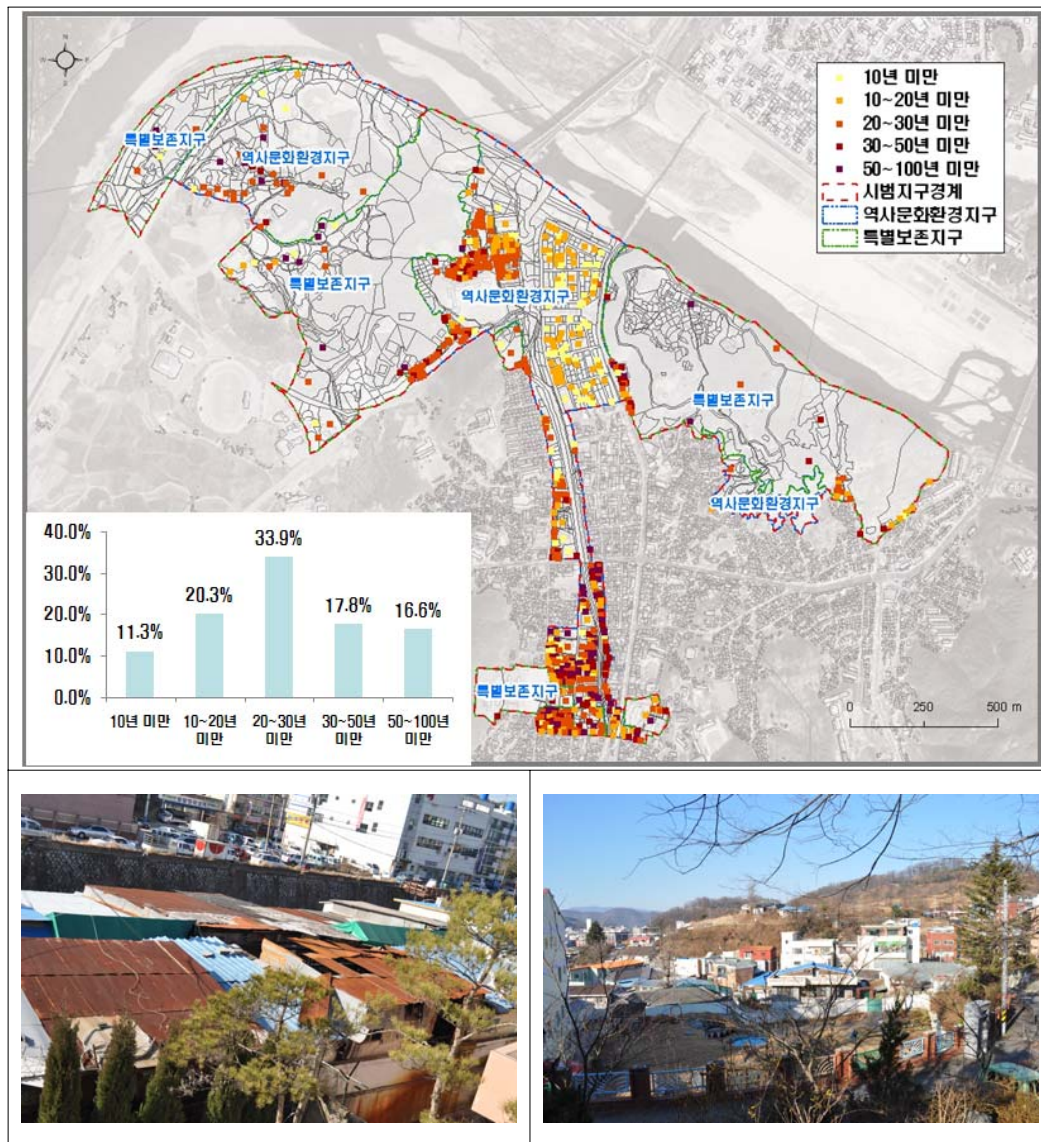
도시성장과 구도심쇠퇴

자료 : 임준홍(2009), 충청권 도시쇠퇴 특성과 재생방향에 관한 연구 참조

2. 구도심의 문제점

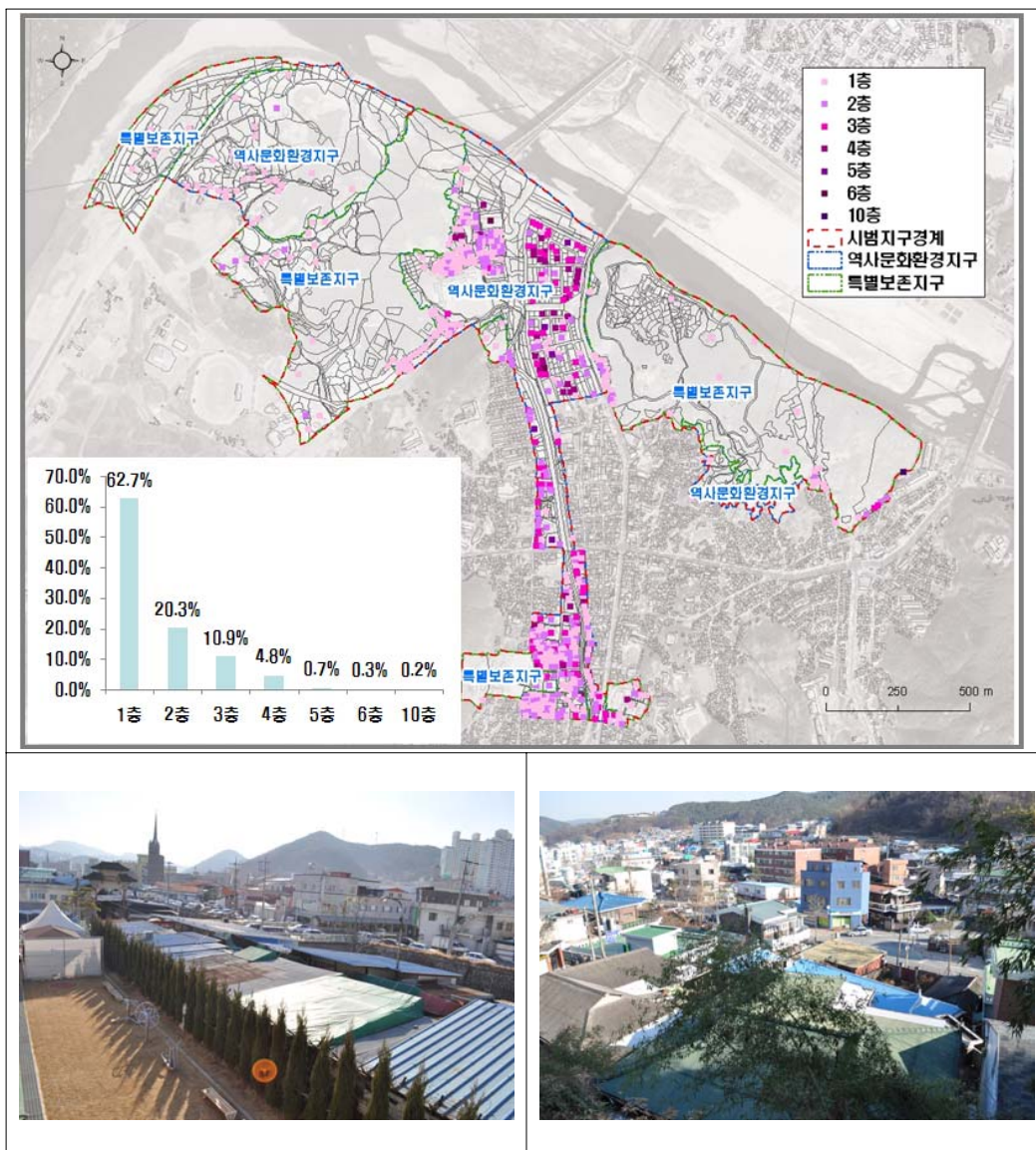
1) 물리적 노후화 · 토지의 저이용

- 구도심 일부지역을 사례로 건축물의 노후화 정도를 보면 20년이상 된 건축물이 전체의 58.4%로 노후화 된 것을 알 수 있음
- 노후화와 더불어 구도심의 토지이용은 저이용되고 있으며, 이용되지 않은 방치된 토지가 상당부분 존재하고 있음



[그림 2-7] 구도심 건축물 경과연도 현황

- 건축물의 층수별 현황은 1층의 건축물이 전체 건축물의 62.7%로 상당부분 차지하고 있으며, 이에 반해 5층 이상의 경우 1.2%에 지나지 않음
- 고도지구 등 규제를 받고 있는 토지가 많으므로, 개발이 가능한 곳은 일정 부분 중고층화를 유도하여 토지의 효율적 이용을 도모하는 반면, 고층화가 어려운 곳은 공지화하여 도심의 부족한 오픈스페이스를 확보하는 것이 필요



[그림 2-8] 구도심 건축물 층수현황

2) 공주의 역사성·정체성 부족

- 구도심의 경관과 토지이용, 이미지 역시 사진에서 보는 바와 같이 여러 문제점을 나타내고 있어 고도로서의 공주의 이미지와 정체성을 찾기 힘들



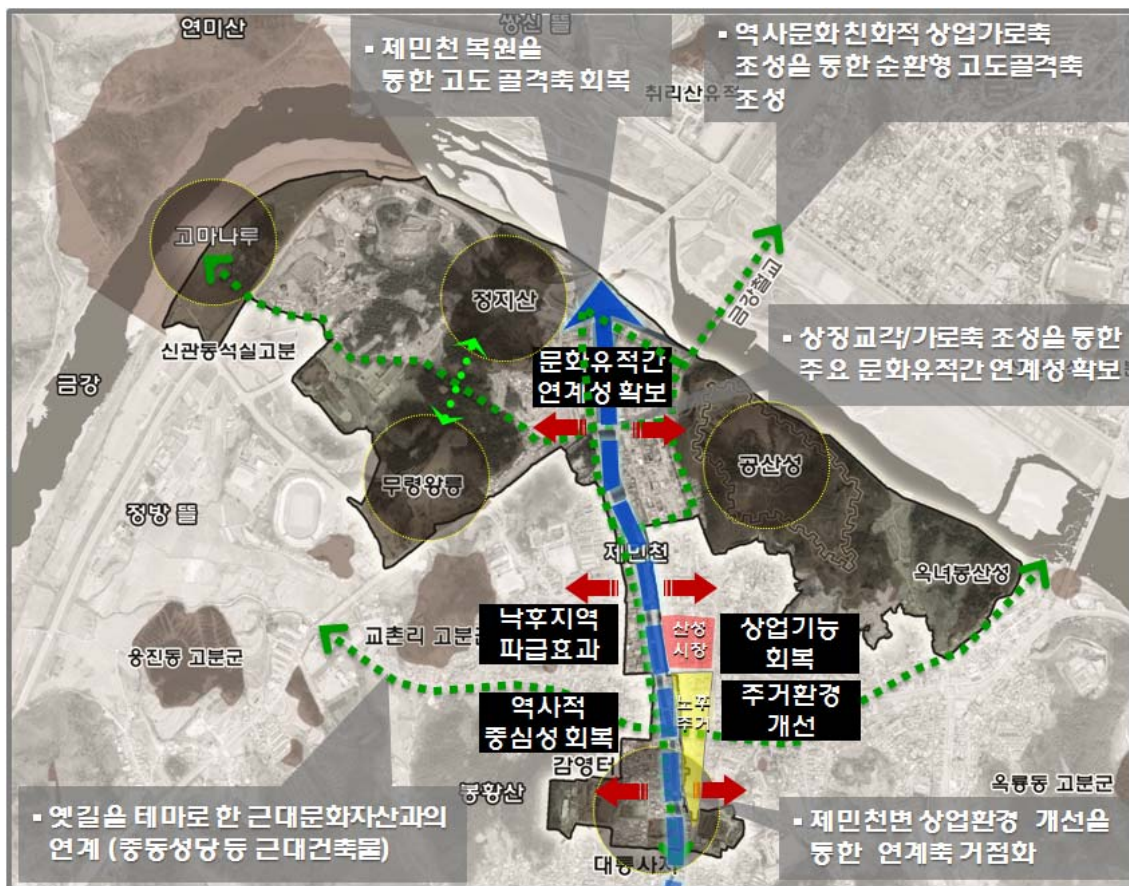
[그림 2-9] 정체성 약한 구도심의 모습

3. 구도심 재생을 위한 대처 : 구도심 재생 관련 사업

- 구도심을 활성화하기 위한 다양한 노력이 전개되고 있지만 그 효과는 단편적이고, 미흡

1) 고도보존사업

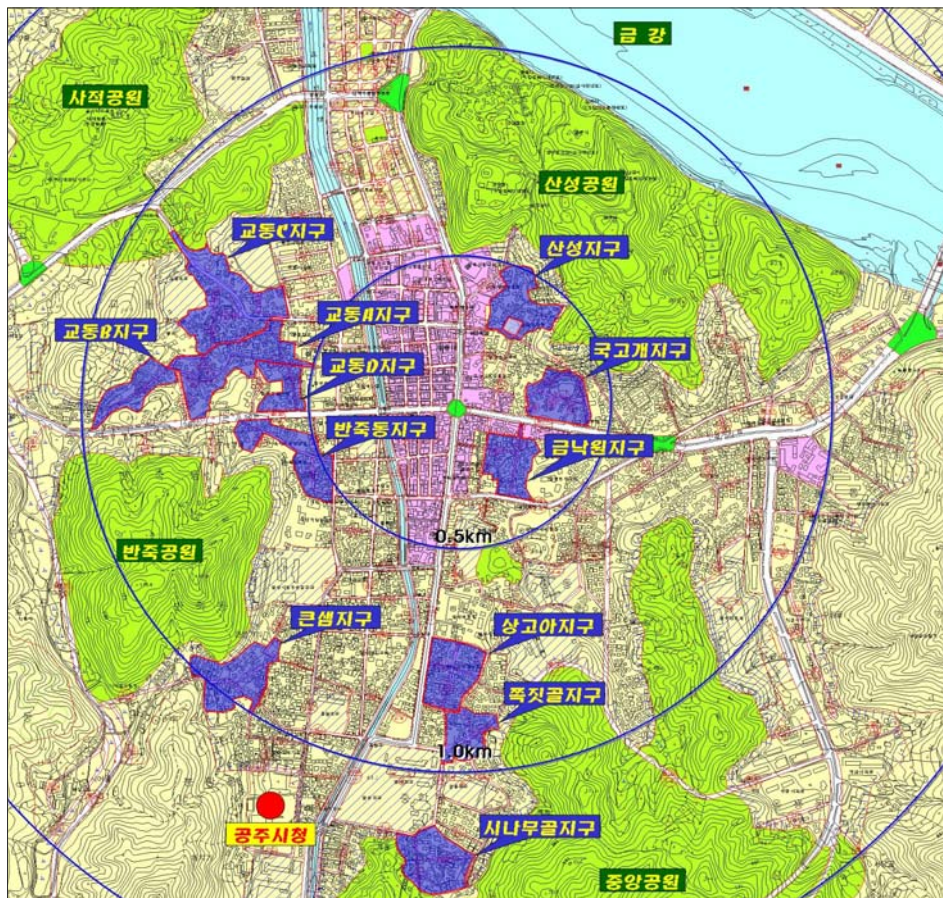
- 국가는 각종 규제로 인해 개발의 한계를 갖고 있으며, 공주도 구도심지역을 중심으로 다양한 사업이 진행되고 있음
- 공주시 역시 구도심의 일부지역을 시범사업 지역으로 지정하여 향후 집중적인 투자가 이루어질 예정임
-



[그림 2-10] 고도보존 시범사업의 기본구상

2) 주거환경개선사업

- 구도심에 산재한 쇠퇴한 주거지를 정비하기 위해 공주시는 주거환경정비사를 추진하고 있음
- 중학동과 웅진동은 물리적인 쇠퇴현상의 발생으로 인해 이미 오래전부터 주거환경정비사업을 비롯하여 각종 정비사업이 추진되고 있음



[그림 2-11] 공주시의 주거환경개선 사업지구도

자료: 공주시(2006), 2020년 공주도시기본계획, p.308.

- 지금까지 9개 지구가 지정되어 사업이 완료되거나 현재 추진 중에 있음. 도로정비사업이 완료된 지역에서는 주민에 의한 자발적 재건축이 추진되어 변화된 모습도 보이고 있음



[그림 2-12] 주건환경개선사업 전후의 모습

3) 시장정비사업

- 구도심에 위치한 산성전통시장은 구도심의 중심적 위치에, 용도지역상 사업지역에 위치하면서, 도심상권을 주도하고 있음
- 아직 공주시의 경우 대형마트가 위치하고 있지 않고, 도심에 입지한 장점과 지속적인 투자로 인해 지역상권 중심지로서의 역할을 담당하고 있음

<표 2-7> 전통시장 활성화를 위해 추진된 사업

시장명	사업내용	사업비 (백만원)	비고
시설 정비	<ul style="list-style-type: none"> - 산성교확장, 차양시설 - 비가림시설 - 화장실신축 - 비가림시설 - 하수구정비, 간판정비 - 주차장조성(다목적광장조성) - 시장통로포장 - 고객지원센터설치 - 처마형가림(추진중) 등 	15,503,000 (99.1)	
경영 지원	<ul style="list-style-type: none"> - 이벤트홍보 - 방송시스템설치 - 공동이벤트, 쿠폰우수상품전시 - 경영혁신사업 등 	134,000 (0.9)	

자료 : 공주시 경제지역과 내부자료(2010.9)를 기초로 재정리



[그림 2-13] 공주 산성시장의 다양한 모습들

4) 기초생활권계획의 구도심 관련 사업

- 기초생활권발전계획에서 제시된 총 114개 사업 중 구도심에서 추진되는 사업은 14개(12.3%)이고, 사업비는 총 예산액 716,623백만원의 38.0%에 해당하는 272,130백만원임

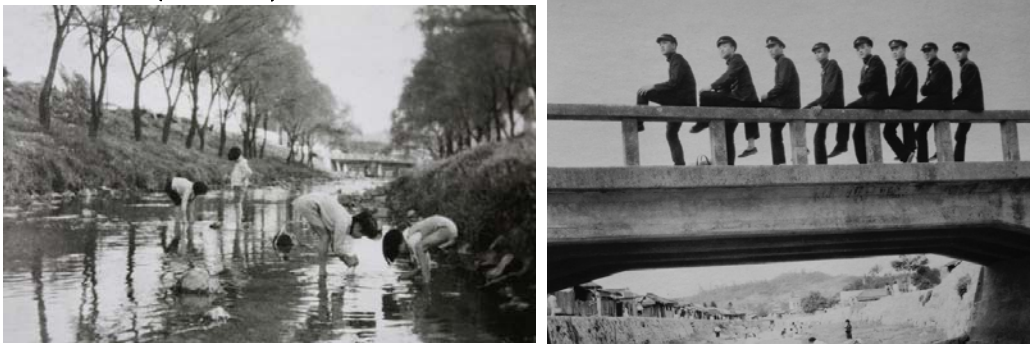
<표 2-8> 공주시 기초생활권발전계획의 구도심 관련계획

부문	사업명	사업 기간	사업 위치	사업비(백만원)			
				계	국비	지방비	민자
총계				272,130	129,742	142,050	338
문화 관광 체육	소계			112,965	52,400	60,565	
	공주문화관광지 조성	10-12	웅진동	23,400	8,700	14,700	
	공예공방촌사업	06-11	웅진동	3,420		3,420	
	한옥숙박촌조성	08-11	웅진동	10,110		10,110	
	문화예술프로그램운영	10-14	웅진동	1,635		1,635	
	고마복합예술센터 조성	10-12	웅진동	19,000	6,300	12,700	
	종합운동장 및 백제체육관 보수	10	웅진동	3,400	1,000	2,400	
	공주고도보존 및 복원	11-14	구도심	52,000	36,400	15,600	
산업 경제	소계			5,516	3,081	2,097	338
	산성문화공원조성	10	산성시장	2,130	1,200	930	
	산성시장비가림시설	10-14	산성시장	3,386	1,881	1,167	338
보건 복지	공주의료원 현대화사업	11-12	웅진동	80,000	34,000	46,000	
환경	소계			41,827	26,630	15,197	
	제민천 생태하천 조성사업	10-11	제민천일원	27,000	16,200	10,800	
	동지역 하수관거 정비사업	12-13	중학동,웅진동	14,827	10,430	4,397	
기초 생활 기반	소계			31,822	13,631	18,191	
	도시주거환경개선사업	10-14	중학동, 웅진동	25,998	13,099	12,899	
	U-City 구축사업	10-14	중학동, 웅진동	5,824	532	5,292	

5) 제민천 생태하천 정비사업

- 제민천은 금학수원지에서부터 금강에 이르는 4.2km 구간으로 하천이 시내를 관통하고 있으며, 백제의 고도인 공주시의 중심부에 위치함
- 2012년까지 270억원을 투자하여 홍수에 안전하고 생태문화가 숨쉬는 시민휴식공간으로 정비

제민천의 옛모습(50-60년대)



제민천 생태하천 정비사업 구상도



제민천의 현재모습



[그림 2-14] 제민천의 과거와 현재

Ⅲ. 구도심 재생의 가능성과 과제

1. 구도심의 재생 가능성

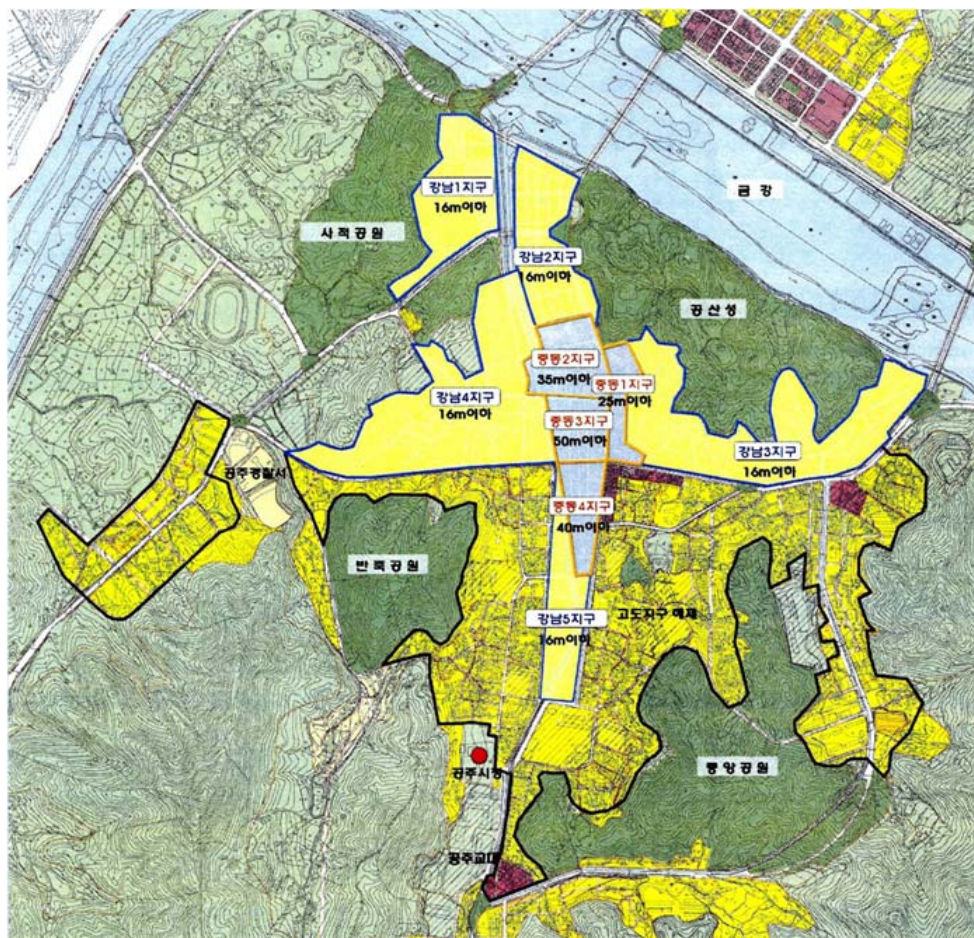
- 휴먼스케일의 공간구조 : 사람중심의 매력적 공간구조로의 변화가능성
 - 경주, 익산, 부여와 더불어 고도로 지정되고, 국민과 세계인의 이미지에 고도로 자리잡고 있으며, 산과 강, 역사문화유적으로 둘러쌓인 도시구조
 - 도심 규모가 작아 보행권(반경 1-3km정도) 내에 있어 녹색교통체계에 적합한 구조를 갖고 있음
 - 구도심을 관통하는 제민천과 공산성 등 걷기 좋은 요소를 갖고 있음



[그림 3-1] 구도심의 자연요소와 스케일

□ 고도지구의 조정과 집중투자 : 규제완화와 고도보존사업

- 공주 구도심의 상당부분이 고도지구로 높이제한이 이루어지고 있으며, 최근에는 중동1지구 (중동 일반상업지역내)와 강남지구 (강남지역 제2종 일반주거 및 준주거지역)를 중심으로 해제되어 다소 개발여건이 개선됨
- 공주 고도보존사업과 연계한 주변지역 정비를 통해 사업효과를 높이고, 구도심재생의 기회로 활용하여야 함



[그림 3-2] 구도심의 고도지구 및 해제현황

