

## 『사람 중심의 도시 만들기』 공동세미나

일 시 : 2015년 7월 3일(금) 15:00~18:00

장 소 : 충남연구원 1층 대회의실

주 최 : 대한국토·도시계획학회 대전·세종·충청지회 도시포럼

주 관 : 충남연구원

## 프 로 그 램

시 간	소요	내 용	담 당
15:00~15:10	10'	개회 및 참석자 소개	박종광 / 행정중심복합도시 기획조정단 연구위원
15:10~15:50	40'	[주제발표1] 인간 중심의 도시계획	오용준 / 충남연구원 지역·도시연구부 연구위원
15:50~16:30	40'	[주제발표2] 가로친화형 도시계획	윤두원 / 행정중심복합도시 기획조정단 실장
16:30~16:40	10'	휴식	
16:40~17:10	30'	[지정토론]	백기영 / 영동대학교 도시행정학과 교수 이경기 / 충북발전연구원 수석연구위원 임병호 / 대전발전연구원 책임연구위원
17:10~17:40	40'	[자유토론]	
17:40~17:50	10'	폐회 및 정리	

## 목 차

### 1. 『인간 중심의 도시계획』

오 용 준 / 충남연구원 지역·도시연구부 연구위원

### 2. 『가로친화형 도시계획』

윤 두 원 / 행정중심복합도시 기획조정단 연구실장

# 01

## 인간 중심의 도시계획

[ 사람 중심의 도시 만들기 공동세미나 ]

---

오 용 준

충남연구원 지역·도시연구부 연구위원

2015.07.03

# 〔 인간 중심의 도시계획 〕

오용준

yjuno@cni.re.kr

충남연구원

## 글 읽는 순서

01. 도시계획의 역사와 발전 / 01

02. 사람 중심의 도시 만들기 / 13

# 01

## 도시계획의 역사와 발전

01\_1 역사

01\_2 현재

01\_3 발전

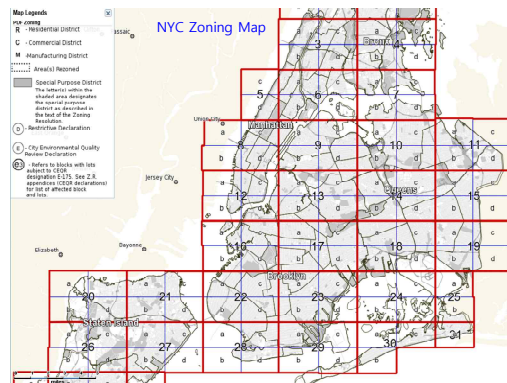
도시계획과 시장(市場)경제

## 01\_1 역사

## 01. 도시계획의 역사와 발전

## » 뉴욕, 조닝(Zoning)을 발견하다

- 1880년대 캘리포니아주에서 중국인 세탁소 입지 규제에서 출발
- 1916년 뉴욕의 용도지역제(Zoning) 조례 최초 제정
  - 특징 ①. 맨하튼 5번가 협회의 명품의류 쇼핑상권 보호
    - 용도지역제는 자산가치 하락을 예방하는 효과적 수단, 계획은 이익이 된다는 확신 존재 vs. 저소득층의 사회정의 구현에 미흡(Peter Hall, 2000, Cities of Tomorrow)
  - 특징 ②. 토지이용과 건물높이의 결합한 경찰력(Police Power) 개념
    - 토지의 사적이용 규제 권리



01/36

## 01\_1 역사

## 01. 도시계획의 역사와 발전

## » 우리나라 용도지역제의 그늘

- '19년 일본은 도시계획법 제정을 통해 미국의 근대 도시계획수법 도입
- '34년 우리는 일제강점기 조선시가지계획령\*을 통해 도시계획제도 수용
  - (토지수탈) 토지조사사업 + 공해방지적 용도지역제
    - (병참기지) 지가 및 인구통제 목적의 용도지역제
    - (저비용-고효율) 토지구획정리사업 추진
  - \* 일본의 도시계획법과 시가지건축법을 하나로 묶은 법
- '62년 일본의 도시계획법을 토대로 도시계획법 제정
- '92년 국토이용관리법 개정 : 준농림지역 탄생

02/36

## 01\_1 역사

## 01. 도시계획의 역사와 발전

## » 왜 우리는 유럽도시처럼 될 수 없는가?

- 현대 도시계획의 양대 흐름 : 유럽식 상세계획과 미국식 지역지구제
  - 유럽의 도시계획은 서유럽에서 시작, 미국에 비해 계획적 성격 강
- 차이①. 계획가와 시민이 충분한 협의를 거쳐 정밀한 계획을 수립
- 차이②. 사회주의 운동으로 정부의 권한과 의무가 우리와 다른 사고의 틀 보유
- 차이③. 도시계획분쟁에 대한 판결이 법원보다는 행정결정에 의존
  - 사유지 사용에 대한 시의 규제행위\*가 법원에 의해 뒤집힐 것이라는 우려가 낮은 편
  - \* 1919년 바이마르헌법에서 재산권의 사회적 수용 가능성을 인정
- 차이④. 공공이 전체주택 중 상당비율을 차지하는 사회주택(Social Housing) 보유

03/36

공공의 이익을 위한 계획 법체계



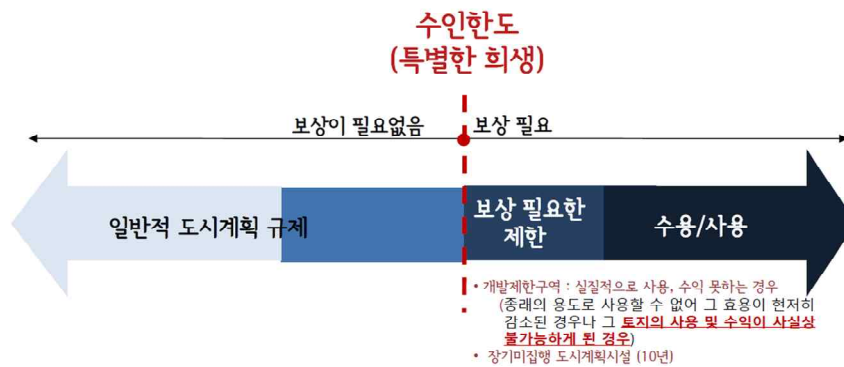
## 01\_2 현재

### 01. 도시계획의 역사와 발전

#### » 토지이용규제의 헌법적 근거 : 공공의 이익을 위한

##### 대한민국 헌법 제23조 제3항

“공공필요에 의한 재산권의 수용·사용 또는 **제한** 및 그에 대한 보상은 법률로써 하되, **정당한 보상**을 지급하여야 한다.”



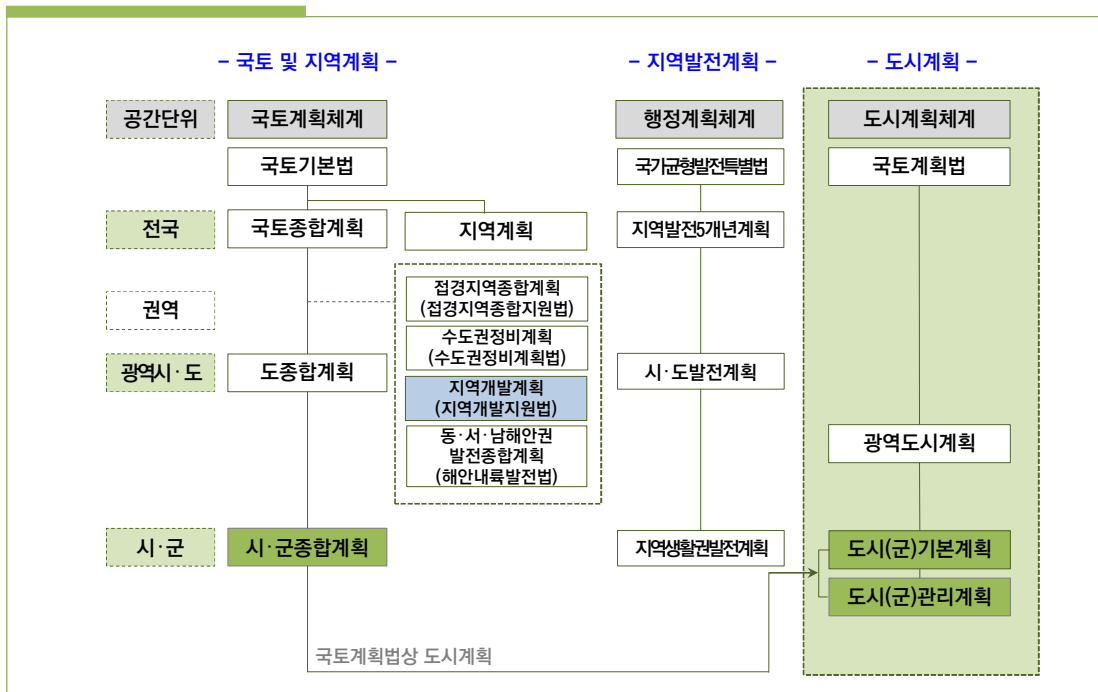
자료 : 김지엽, 2015, 대체산림자원조성비와 산지전용 거래제도 도입을 위한 법적 검토, 국토연구원 산지전용권 거래제 도입방안 세미나 자료집

05/36

## 01\_2 현재

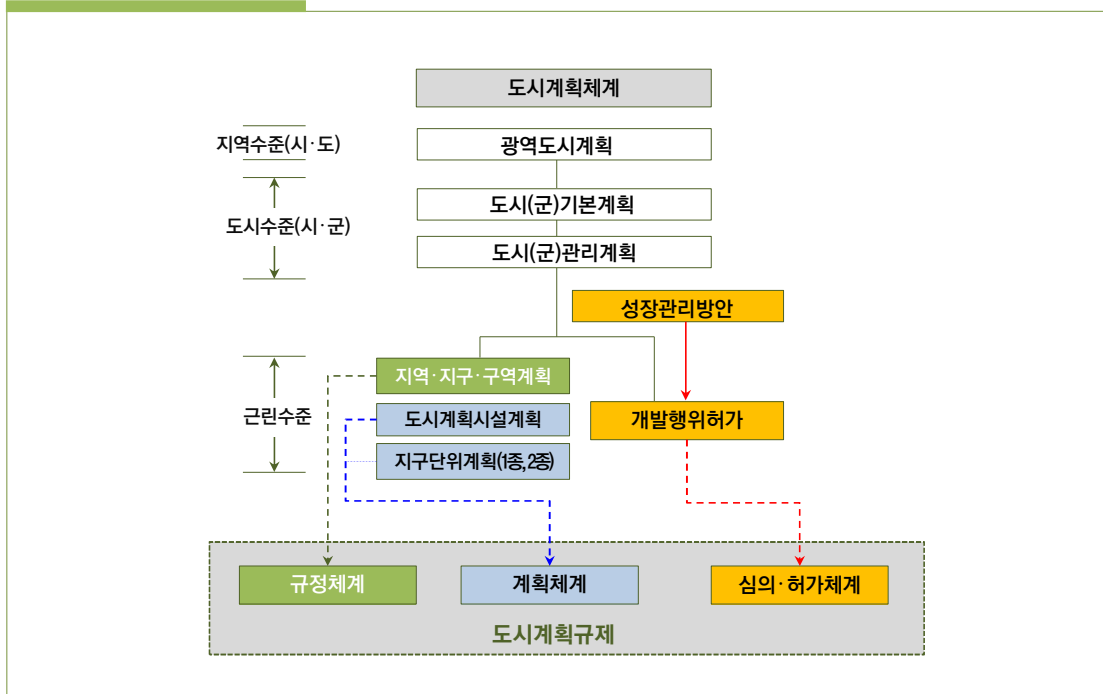
### 01. 도시계획의 역사와 발전

#### » 우리나라 국토공간계획체계 01/02



06/36

### » 우리나라 국토공간계획체계 02/02



07/36

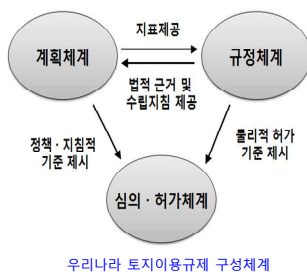
공공의 이익을 위한 도시계획의 주요이슈

## 01\_3 발전

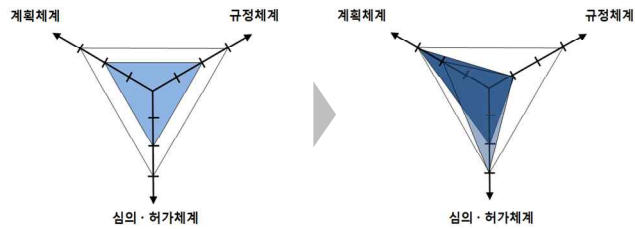
### 01. 도시계획의 역사와 발전

#### » 용도지역제의 진화 01/04 : 현 추세의 복합방식을 지속할 때 전망

- 토지이용규제는 계획, 규정, 심의·허가 등 3가지 요소의 상호작용에 의해 작동
  - 영국은 용도지역과 관련된 규정은 없지만 심의·허가체계가 매우 발달
  - 미국은 150개가 넘는 용도지역제를 운영하는 규제의 선두주자
  - 독일은 규정과 심의·허가체계는 덜 발달했으나 지구상세계획이 토지이용의 근간을 형성
  - 우리나라는 용도지역제라는 규정을 표방하나 재량도 인정하고 지구단위계획도 수립가능 하는 등 혼재방식을 채택



우리나라 토지이용규제 구성체계



우리나라 토지이용규제시스템의 변화 전망

자료 : 김상조, 2015, 우리나라 관리지역의 관리에 대한 문제점 및 과제, 충남연구원 전략과제 워크숍 자료집

09/36

## 01\_3 발전

### 01. 도시계획의 역사와 발전

#### » 용도지역제의 진화 02/04 : 개발밀도 인센티브

- 미국 인센티브 지역지구제(Incentive Zoning) : 공익적 행위에 대해 밀도 상향
  - 저소득층 임대주택을 일정비율 건설시 주거밀도 상향조정
  - 건물 1층부에 공적 어메니티(건물입구 전면 광장, 지하철 연결통로, 휴식공간 등) 제공시 층수와 높이 상향조정
- 브라질 쿠리치바(Curitiba) 대중교통지향형 개발(TOD\*) : 대중교통 접근성이 우수할수록 높은 용적률 허용

\* Transit Oriented Development



10/36

### » 용도지역제의 진화 03/04 : 개발권 양도

#### • 미국 개발권이양제(TDR\*) : 역사적 건축물 보존을 위한 용도지역제

\* Transfer of Development Rights

- 뉴욕의 하이라인(High Line) 파크 : 맨하튼 고가철도(26년간 방치) 하부의 토지소유권자에게 되팔수 있는 토지개발권(양도, 양수지역 거리는 100m 이내)을 부여  
→ '09년 9m 상공에 선형고가공원(2.5km) 조성 : 철도역사 + 생태환경

#### • 우리나라 산지보전권 양도제(안) : 산지전용과 산림투자의 선순환체계 마련

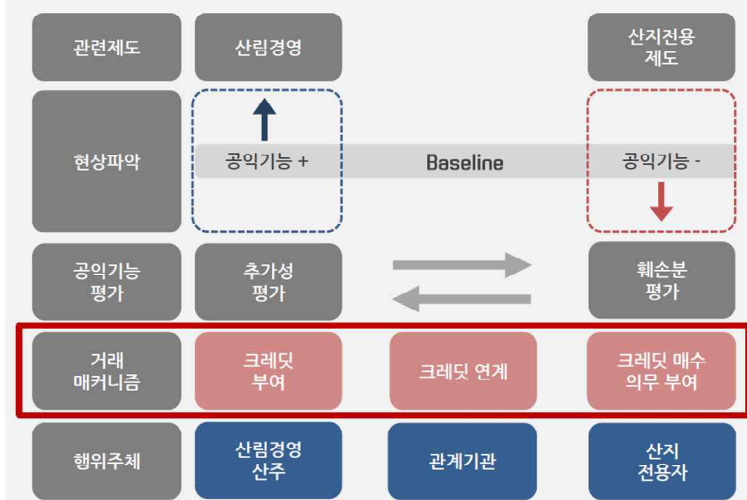
- 사유림 보전비용을 국가가 아닌 민간시장에서 조달하는 공정한 대가지불체계 구축



11/36

### » 참고 : 산지보전권 양도제의 기본개념

- 산지전용으로 훼손되는 공익기능 가치를 환수하여,
- 산림경영(투자)으로 증진된 공익기능 크레딧 재원으로 활용



자료 : 송하승, 2015, 산지전용권 거래제도 시행을 위한 공익기능 배율표 및 거래체계 구축 방안, 국토연구원 산지전용권 거래제 도입방안 세미나 자료집

12/36

## 01\_3 발전

## 01. 도시계획의 역사와 발전

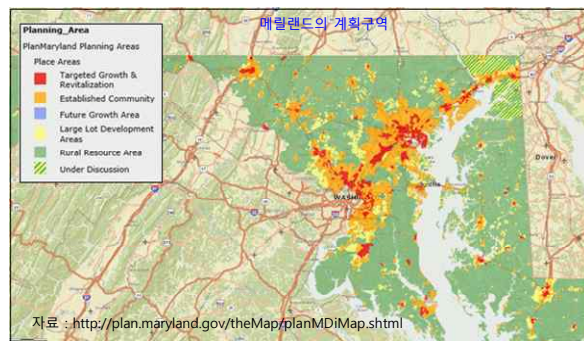
## » 용도지역제의 진화 04/04 : 조닝의 한계를 극복

- '70년대초 미국의 도시성장관리(Urban Growth Management) 대두

- 성장관리지역에서 도시서비스비용 최소화 vs. 성장억제지역에서 환경 및 자원 보전
- 이후 메릴랜드(600만명, 32,133km<sup>2</sup>)의 스마트 성장관리종합계획(PlanMaryland)에 주목
  - 오래된 도시를 재생하고 비도시지역 개발을 통한 경제성장을 지향
  - Smart Growth Act, Rural Legacy Act, Brownfields Voluntary Cleanup and Revitalization Incentive Programs, Job Creation Credit Program, Live Near Your Work Program, Green Print Program

- '14년 우리나라 성장관리방안 도입

- 비도시지역의 토지이용을 종합적으로 관리하는 수단으로 도입
  - 용도지역제 기반 토지이용관리를 계획중심형 관리체제로 전환



13/36

## 02

## 사람 중심의 도시 만들기

02\_1 반성

02\_2 사례

02\_3 방향

» 논의의 전제 : 도시계획의 새로운 역할\*

\* 高見沢実(다카미자와 미노루), 2006, 都市計画の理論—系譜と課題

사람에게 소중한 공간 만들기에 기여할 수 있는 도시계획

공적재원에 의존하지 않고 (지구)환경에 기여할 수 있는 도시계획

분권과 자립시대에 어울리는 도시계획

가치의 다원화와 고차원적 요구에 대응할 수 있는 도시계획

15/36

그동안 사람 중심의 도시가 아니었나?

## 02\_1 반성

### 02. 사람 중심의 도시 만들기

#### » 그동안 사람 중심의 도시가 아니었나? 01/03

##### ● 도시의 역설 : 사람을 배제하는 도시

- 무색무취의 도시 : 고층 아파트, 조악한 도시시설물 등 자기도시를 폄하하며 존재감을 모색
- 자동차 중심의 도시 : 교통 애로구간은 조사해도 보행자 통행패턴 파악에는 무관심
- 공동체를 해체하는 도시 : 고층빌딩 양산, 자동차 통행량 증가로 사회적 교류가 감소

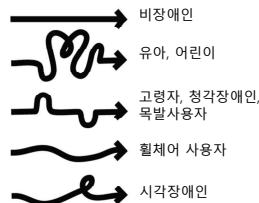
##### ● 건강한 성인남성을 위한 도시 : 사회적 약자\*에 대한 배려가 부족한 도시

\* 사회적 약자는 노인, 장애인, 어린이, 임산부 등 신체적으로 불리하기 때문에 도시에서 제공되는 편의시설이나 주거시설을 충분히 이용하거나 접근할 수 없는 사람을 의미

장애인 이동권 제한



사회적 약자의 보행동선



오스트리아 비엔나, 성 역할 구분 극복 위한 도로표지판



17/36

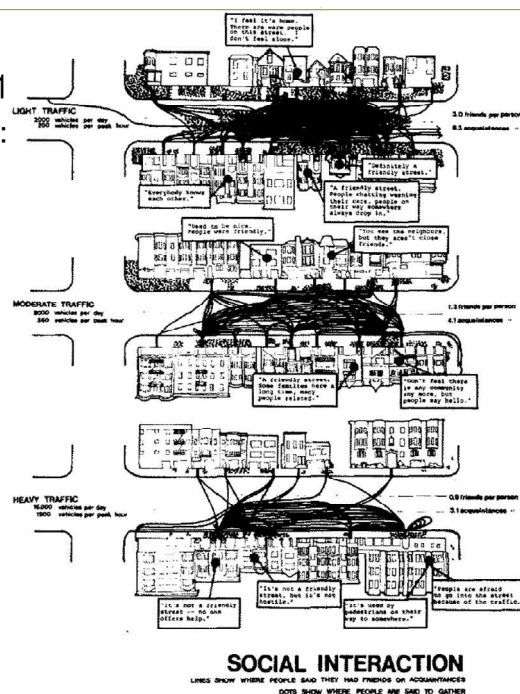
## 02\_1 반성

### 02. 사람 중심의 도시 만들기

#### » 그동안 사람 중심의 도시가 아니었나? 02/03

##### ● Donald Appleyard & Mark Lintell, 1971

- The Environmental Quality of City Streets : The Residents' View Point
- 자동차 통행량과 주민활동의 연관관계 분석
  - 샌프란시스코 3개 거리에서 교통량과 옥외활동의 발생 빈도수(점), 사람들 간 접촉기록(선) 간의 관계를 파악
  - 하루 16,000대 교통체증 거리에서는 옥외활동과 이웃간 접촉이 크게 감소



18/36



## 02\_1 반성

## 02. 사람 중심의 도시 만들기

## » 그동안 사람 중심의 도시가 아니었나? 03/03

- 내포신도시 홍예공원 시케인(Chicane)도로

- 보훈공원 조성, 보건환경연구원 입지 → 자동차 통행 지·정체 우려 → 보행자 안전을 위한 교통정온화(靜穩化)기법(Traffic Calming : 시케인도로) 철취 → 일반도로(4차선) 변경

- 행정중심복합도시 첫마을 6단지 중앙분리대

- 집산도로변 2개의 마주보는 아파트 십자교차 진·출입구에 교통정온화기법으로 중분대 설치 → 주민민원 제기 → 자동차 진·출입 편의를 위해 중앙분리대 제거



19/36

사람 중심의 도시 만들기 사례 :

도시디자인이 아닌 사람들의 활동에 초점



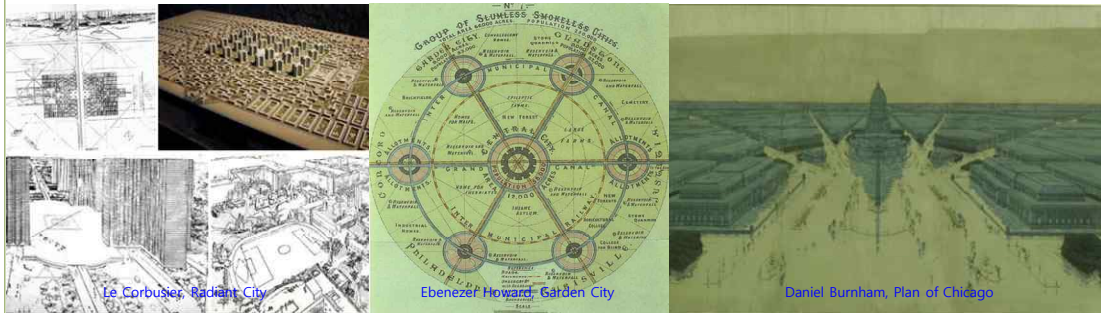
## 02\_2 사례

## 02. 사람 중심의 도시 만들기



## » 왜 우리는 외부공간만을 바꾸려고 하는가?

- 제인 제이콥스(Jane Jacobs)의 '빛나는 전원도시 미화(Radiant Garden City Beautiful)'
  - 1961년 「미국 도시의 삶과 죽음(The Death and Life of Great American Cities)」에서 제시
    - 1933년 르 꼬르뷔제(Le Corbusier)의 빛나는 도시(Radiant City) +
    - 1898년 에베네저 하워드(Ebenezer Howard)의 전원도시(Garden City) +
    - 1890년 다니엘 번햄(Daniel Burnham)의 도시미화운동(City Beautiful Movement)

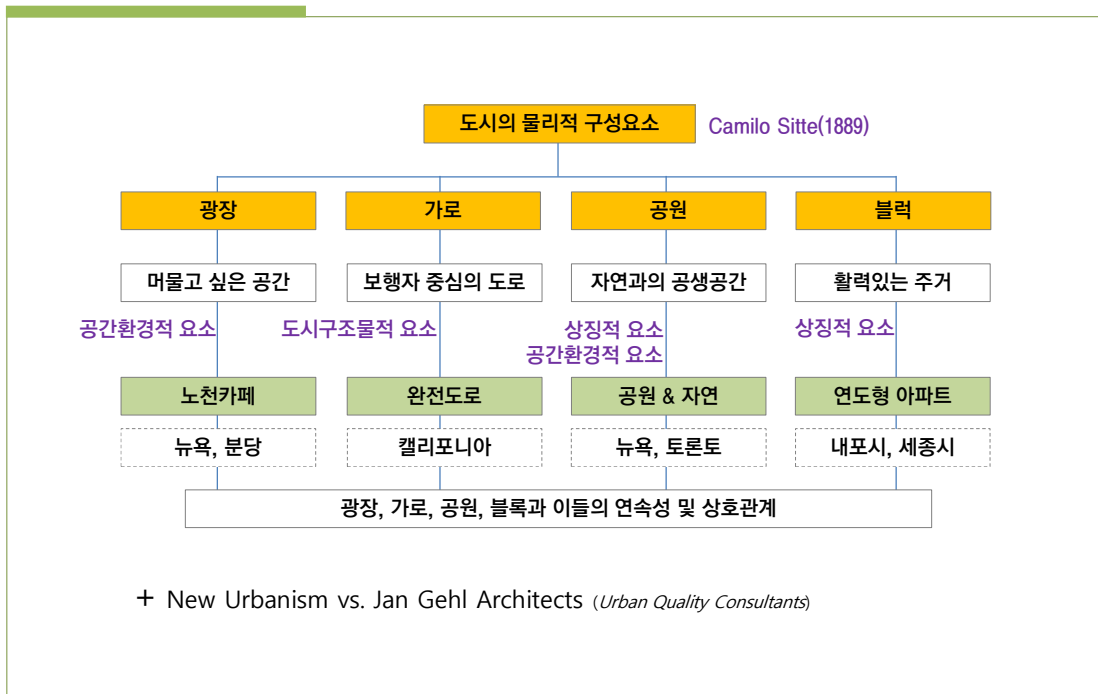


21/36

## 02\_2 사례

## 02. 사람 중심의 도시 만들기

## » 사례 선정기준



22/36

## 02\_2 사례

## 02. 사람 중심의 도시 만들기

## » 노천카페(SideWalk Café) : 옥외공간의 삶, 중요한 도시매력 중 하나

- [현실] 노천카페는 도로점용허가 및 도로점용료 징수조례상 불가능

- 민간소유 전면공지\*는 광고 및 안내시설 외 시설 설치 금지, 애초 계획된 공간에만 설치 가능

\* 보행 편의와 도시미관을 고려해 사유지 내 건축물과 인도 사이에 빈 땅을 두는 것

- [사례1] 뉴욕시 노천카페 → 공공보행도로에서 합법적으로 운영되는 식량

- 용도지역제에 부합하고 보행서비스수준(Level of Service for Pedestrian)을 6단계로 나눠 상위 3단계에서만 노천카페 허용하고 설치시 최소보행로는 1.4m로 완화
- 플랫폼(Platform)은 보행도로와 휠체어 출입을 포함해 3.6m로 규정, 허가비용 510달러/년



밀폐형 노천카페(Enclosed Café)

개방형 노천카페(Unclosed Café)

반개방형 노천카페(Small unclosed Café)



23/36

## 02\_2 사례

## 02. 사람 중심의 도시 만들기

## » 노천카페(SideWalk Café) : 옥외공간의 삶, 중요한 도시매력 중 하나

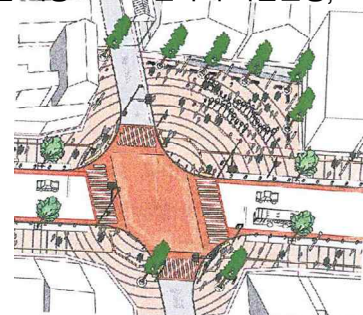
- [사례2] 일본 오픈카페 → 광장에서의 사회실험

- 공유지, 공원, 광장에서 행정이 경찰과 협의를 거쳐 다양한 이벤트 및 일상카페(Beer Garden, Free Market, 특산물 판매 등) 운영
- 가로공간의 민간이용 장려, 거리 활용의 실천



- [이슈] 공공공간의 사적 이용, 보행장애 논란 vs. 거리 활력, 도시정체성 강화

- 내포신도시 상업가로 중 도로폭과 전면공간이 충분한 가로를 대상으로 노천카페 시범운영, 공공공간으로 필요구간을 정해 합리적 점용료를 징수, 이용자의 유지관리 책임 의무화
- 내포신도시의 공원을 하모니 파크(Harmony Park) 개념으로 홍성, 예산군 공동 로컬푸드(Local Food) 마켓 운영



24/36

## 02\_2 사례

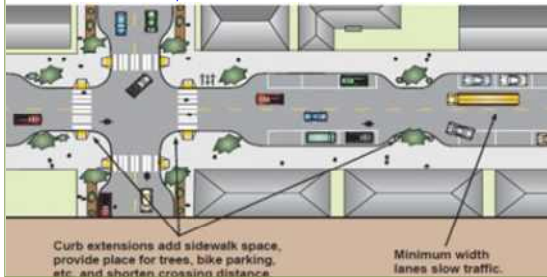
## 02. 사람 중심의 도시 만들기

## » 도로 : 차가 적은 도로가 보행자가 없는 도로보다 훨씬 좋다?

- [현실] 가로시설물 졸속 설치, 높은 주차수요로 불법주차 성행
  - 자동차 중심의 신속하게 통과하는 간선도로에 관심
  - 불법주차, 보행공간 및 놀이공간 침범 → 무질서의 전형
- [사례] 미국의 완전도로(Complete Street) → 사용자의 안전한 접근성 보장
  - 모든 연령이 다양한 교통수단(보행, 자동차, 자전거 등)이 조화롭게 통행가능한 도로
  - 교통정온화기법(고원식 횡단보도 등), 도로폭 축소 및 거리주차로 보행자 신호현시 축소와 자동차 속도 감소, 횡단 보행자와 자전거 안전을 고려한 교차로 설계 등



Complete Street of Tennessee



Complete Street : 12th Ave. W at 135th Street in New York



25/36

## » 완전도로 만들기(Making a Street Complete) 사례 \_01/03



※ **Complete Streets와 보행 및 자전거 관련 설계운영기법** : 과속방지턱, 회전교차로, 시게인, 고원식 횡단보도, 고원식 교차로, 도로다이얼트, 식수대, 버스정류장 유효보도폭 확보, 포장재질 및 색상 변경, 보행자 안전지대, 보도연석 확장, 블라드, 턱낮춤, 선행 자전거 정지선, 적신호시 우회전 금지, 자전거 친화적 버스정류장, 자전거 연동신호, 횡단보도 자전거보행자 겸용도로 상충완화 등

26/36



» 참고 : 완전도로 만들기(Making a Street Complete) 사례 \_02/03



Urban Street Design Guide, National Association of City Transportation (NACTO)  
<http://nacto.org/usdg/intersections/major-intersections/>

27/36

» 참고 : 완전도로 만들기(Making a Street Complete) 사례 \_03/03



Before & After

Complete Streets Success Case: City of Lancaster, California  
 National Complete Streets Coalition, Local Government Commission,  
 Smart Growth America  
<http://www.smartgrowthamerica.org/documents/cs/resources/cs-in-california.pdf>

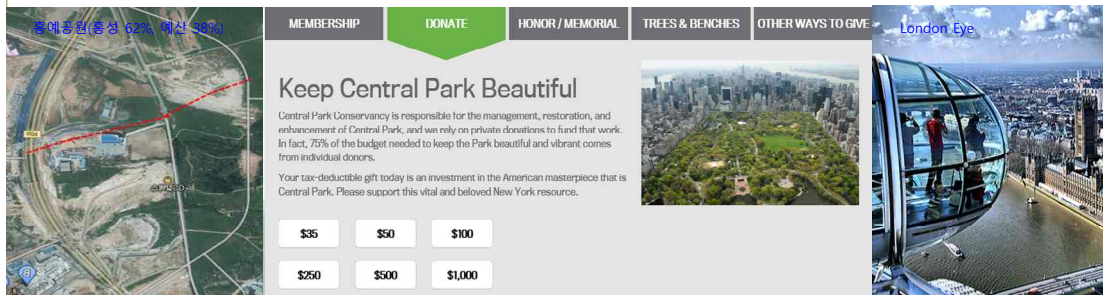
28/36

## 02\_2 사례

### 02. 사람 중심의 도시 만들기

#### » 공원 : 주민건강과 녹색복지를 위한 확실한 투자

- [현실] 내포신도시의 공원유지관리비용 분담갈등 내재
  - 내포신도시 : 공원(1.2km<sup>2</sup>) 유지관리비 23~34억/년 소요 예측(3개 기관 용역결과, '14)
  - 행정중심복합도시 : 중앙녹지공원(1.3km<sup>2</sup>) 관리비 36억/년 소요 예상, 수익모델 검토 중
- [사례1] 뉴욕시 센트럴파크(3.4km<sup>2</sup>) 관리 → 기부, 시민참여공원
  - '98년 민간단체인 센트럴파크 컨저번시(CPC)\*가 관리계획 수립, 시민 기부활동인 입양 벤치 프로그램을 시행, 공원 내 9,000개 벤치 설치, 매년 3천만달러 모금(유지관리비의 75%)
  - \* Central Park Conservancy



29/36



30/36



### » 공원 : 주민건강과 녹색복지를 위한 확실한 투자

#### • [사례2] 미국 시애틀의 시민정원(Community Garden)

- P-patch Program : 매년 6,000명 이상의 정원사가 75개 지역에서 10톤 이상의 농산물을 재배하여 지역의 Food Bank에 공급, 커뮤니티 의식 확장



#### • [이슈] 장기미집행도시계획시설 중 도시공원 확보 및 관리 → 기부, 시민참여

- 쌈지공원 조성사업 : 상업가로 및 주거지역 내 국·공유지, 사유지 중 3.3㎡ 이하 토지의 이용권을 기부 받아 공개공지 개념으로 소공원을 조성
- 행정은 시공비용을 부담하되, 공원을 꾸미는 묘목, 벤치 등은 출향 및 이전기업이나 개인 기부를 통해 제공



31/36

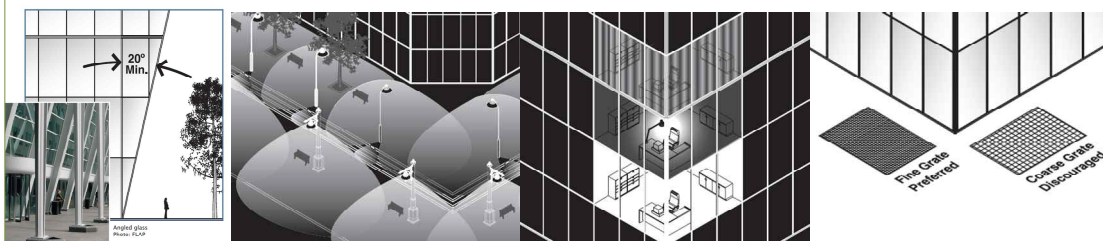
### » 자연 : 새들과 더불어 사는 도시

#### • [현실] 조류충돌 vs. 충남 서해안은 세계적 철새도래지

- 조류충돌(Window Strike, 3년간 256개체) 중 유리충돌이 전체의 34.8%에 육박 vs. 충남연구원의 조류충돌 방지 스티커(Bird Saver)
- 조류충돌 방지를 위한 도시 및 건축 부문의 노력은 전무 vs. 한국공항공사는 항공기와 조류충돌(Bird Strike)을 막기 위해 골프장 건설 추진 논란



#### • [사례] City of Toronto, 2007, 「Bird-Friendly Development Guidelines」



32/36

## 02\_2 사례

## 02. 사람 중심의 도시 만들기

## » 연도형(連道形, Connected with Street Structure): 가로활성화

- [현실] 고층 탑상형 아파트의 획일적 배치 고착화, 도시가로 활력 저하
  - 돌출경관문제, 도시가로의 맥락 단절, 도시가로 조직 파괴
  - 가로변에 연도한 판상형 배치 필요성 대두 vs. 연도형 개발은 남향주호 확보의 어려움, 도로 소음 및 매연문제 발생 우려
- [사례] 세종시 특화가로변 연도형 공동주택
  - 연도형아파트(대지경계선의60%, 1~2층 부대복리시설, 3~8층 주거) 배치로 가로공간 활성화
  - 남향주호 확보를 위한 직각배치(ㄱ형, T형), 수평복도(Community Corridor) 도입



33/36

인간도시계획, 그 방향

## 02\_3 방향



### 02. 사람 중심의 도시 만들기

#### » 차가 아니라 사람을 위한 도시에 답이 있다

##### ● 얀겔(Jan Gehl)의 '3가지 가로활동'과 '사람을 위한 도시'

- 1993년 「건물 속의 삶(Life between Buildings)」에서 공간의 질에 따른 옥외활동 유형 구분  
→ 필수활동(통행 등) + 선택활동(앉기, 먹기, 산책하기 등) + 사회활동(인사, 대화, 놀이 등)
- 2012년 「얀겔의 위대한 실험(The Human Scale)」에서 보행자 중심의 도시개발가치 역설  
→ 자동차 중심의 도시에 대한 반성을 토대로 사람이 모이는 도시를 주장  
→ 인간 중심의 도시 개발이 오히려 비용이 적게 든다



35/36

## 02\_3 방향

### 02. 사람 중심의 도시 만들기

#### » 인간 중심의 도시계획 지향점

##### 걷기 좋은 도시

- 걷는 목적을 만들기 위한 토지용도 혼합과 밀도 조정
- 보행자를 위한 통행권 확보와 머무름 공간 조성

##### 사회적 약자를 위한 도시

- 사회적 약자의 주거선택을 위한 다양한 주거유형 공급
- 보행약자 배려 및 범죄예방형 환경설계를 통한 가로환경 조성

##### 자연과 공생하고 옛것을 소중히 하는 도시

- 사람과 자연이 공생하는 공간 조성 및 건축
- 고치며 사는 주민 중심의 도시 및 마을 조성

36/36





감 사 합 니 다



충남연구원

# 02

## 가로친화형 도시계획

[ 사람 중심의 도시 만들기 공동세미나 ]

---

윤 두 원

행정중심복합도시 기획조정단 실장



# 가로친화형 도시계획

2015.07.03

행복도시 기획조정단 실장 윤두원



01

개념 및 정의

02

가로친화형 도시계획의 이해

03

도시계획 전략

04

결 언

# 01

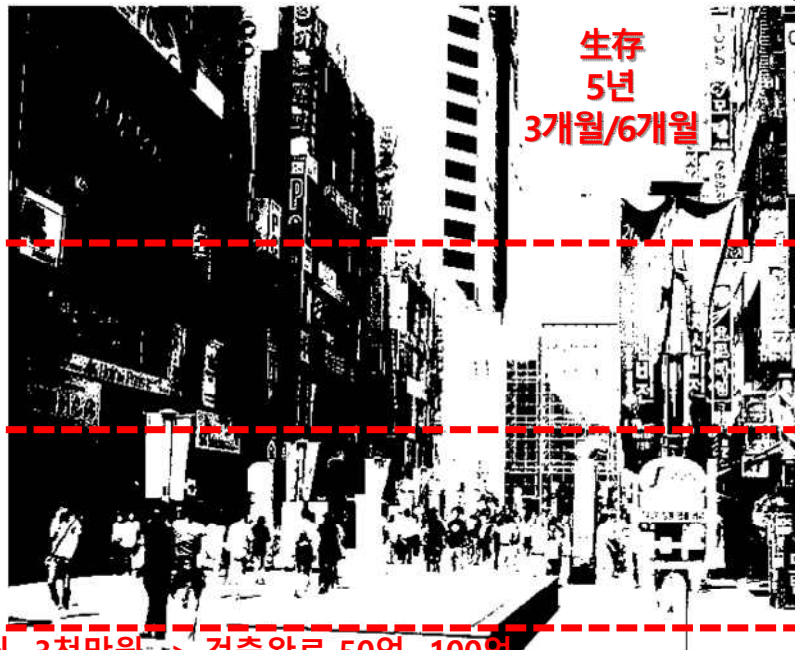
## 개념 및 정의

도시계획->토지분양->사업시행->상가분양 VS 직영  
->활동↓디자인↓(모두가 잘사는 길) ->가로친화형 계획

3.3㎡당 1천만원  
/ 보증금 1억 월 200만원

3.3㎡당 2천만원  
/ 보증금 2억 월 300만원

3.3㎡당 3천만원  
/ 보증금 3억 월 400만원



生存  
5년  
3개월/6개월

토지 : 3.3㎡당 1천만원~3천만원 -> 건축완료 50억~100억

## ■ 개념 및 정의

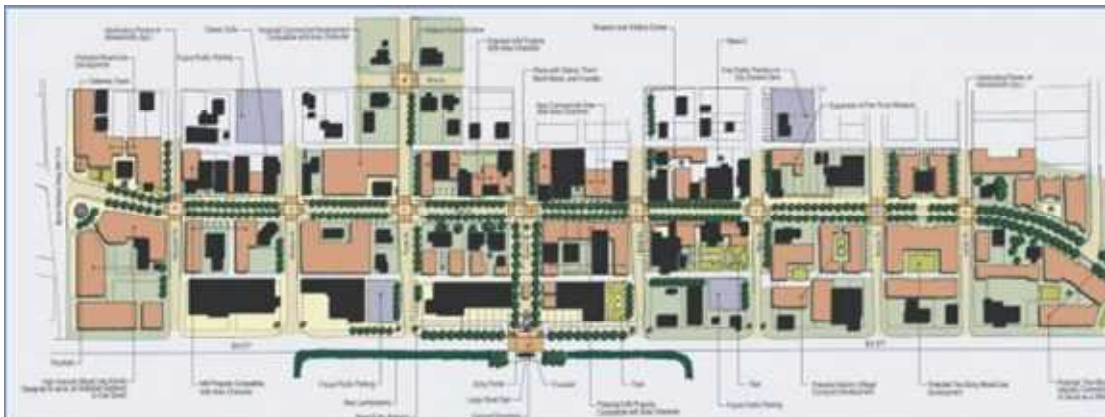
- (개념) 빌딩중심에서 모든 행위가 일어나는 단절된 도시공간의 기존도시를 지양하기 위해 가로를 따라 행위가 일어나도록 계획
- ※ 빌딩중심의 맹벽 또는 과도한 녹지나 방음벽과 같은 단단한 도시 입면(Hard Inter space)이 아닌 길과 건축, 사람과 공간사이의 상호작용, 사건들이 일어날 수 있는 행위의 장에서 만들어지는 총체적인 풍경을 이끌려는 계획
- (정의) 가로를 중심으로 수평적인 도시활동이 일어나도록 계획하고, 정연하고 낮은 매스감과 입면 분절을 통해 다채로움을 구현하는 도시계획



다양한 용도 혼합과 계획질서 부여로 도시내 장소성 부여

## ■ 이론적 검토

- 가로를 둘러싼 계획 패러다임 변화
- *new urbanism* , *Form-based codes*, *Street-based urbanism*

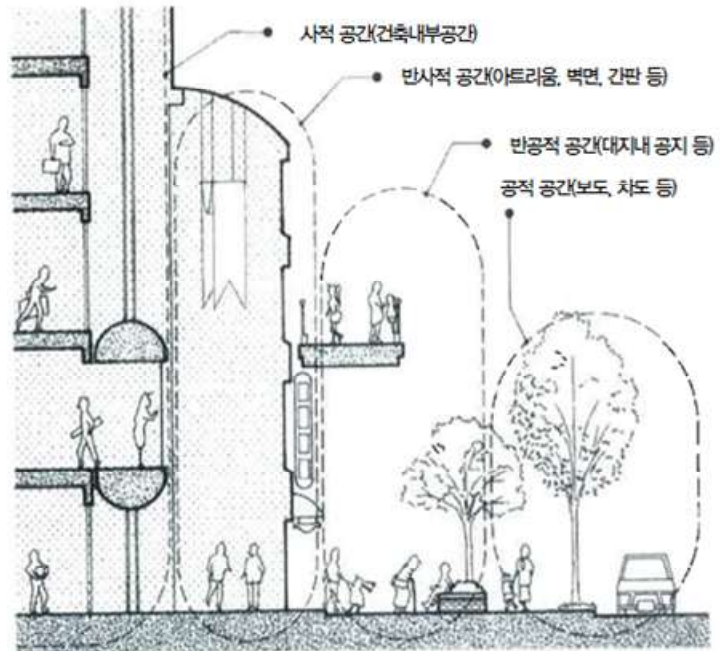
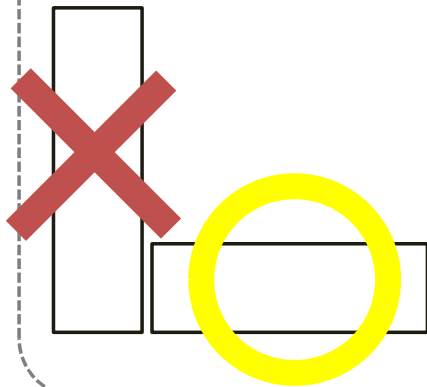


가로를 중심으로 공공공간(도로, 측구, 자전거도로, 보도 등), 준공공공간(입면, 걸표피), 사적 공간이 통합된 하나의 구성단위로 도시계획 범위에 추가

토지이용과 교통의 연결

가로와 건축물의 관계 :  
녹지로 분리 X

주로 저층부 가로에 다양한  
활동이 공존



## 02

### 가로친화형 도시계획의 이해

※ 다음 사례는 가로친화에 초점을 둔 판단임

# 도시계획



<사업중심의 도시공간 조성>



# 공동주택





1962년 마포아파트 : 다양한 배치, 고급아파트, 과거 타워팰리스



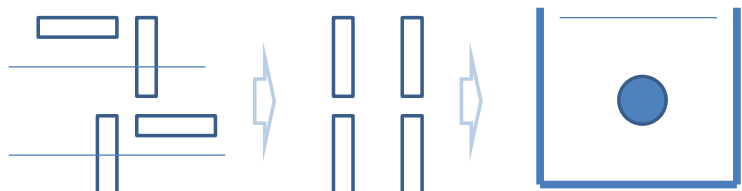
최근 아파트



1970년 반포아파트 : 형태 ?!, 층수 !

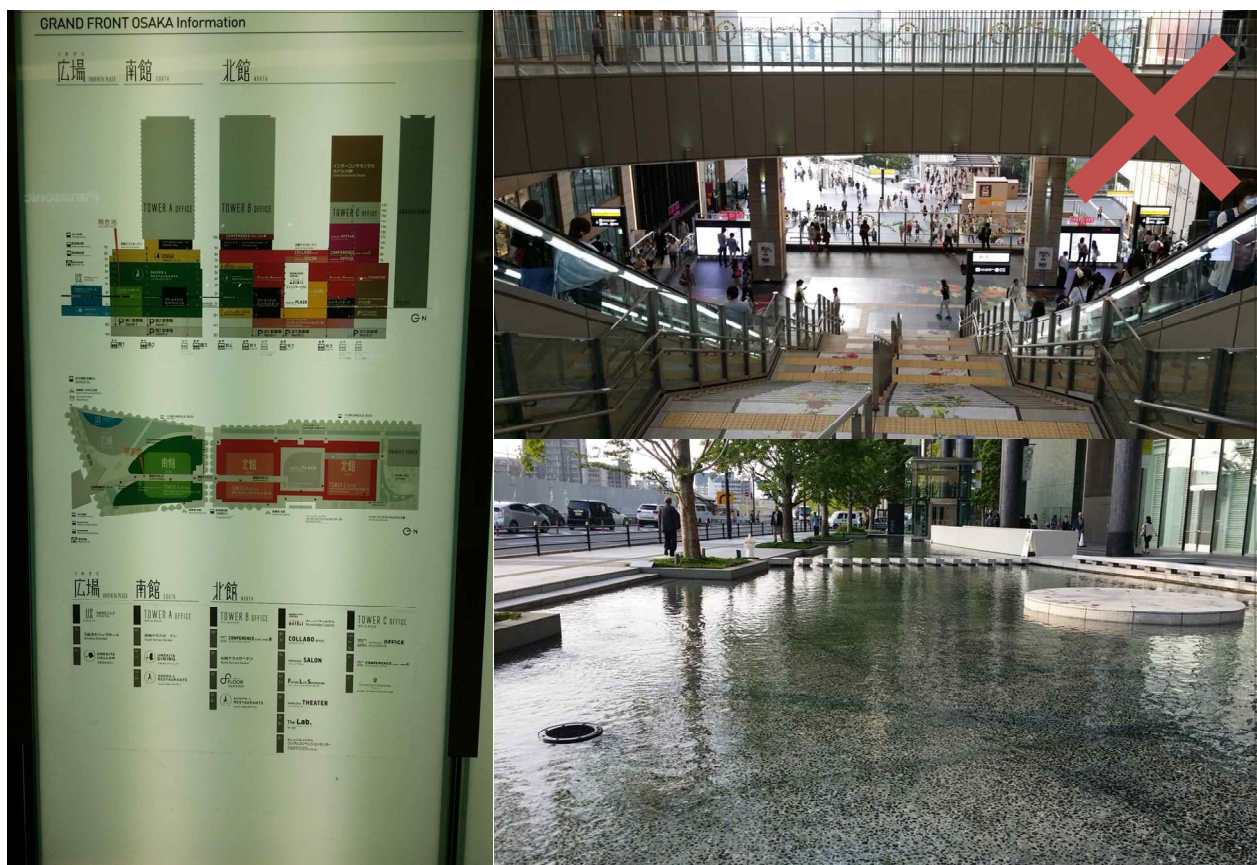


마꾸하리베이타운





# 상업시설



그랜드 프론트, 오사카



Stuttgart Koenigstrasse

# 공공시설





워싱턴 DC의 정부행정기관 거리



푸트라자야의 복합개발구역 거리



캔버라의 중심업무지구 거리

# 03

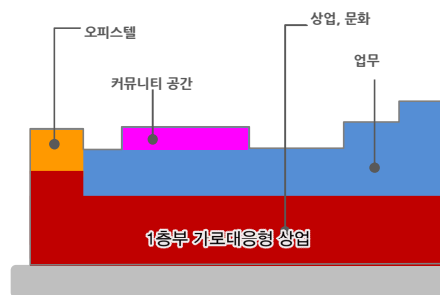
## 도시계획 전략

### ■ 용도계획

- **(기본방향)** 주거와 업무, 상업, 문화 등이 상호보완 되어 연계되도록 계획
  - 독립적인 수익성을 지닐 수 있는 용도를 수용되도록 유도
  - 용지 전체가 하나의 개발이 될 수 있도록 계획의 통합적으로 진행
- **(공동주택용지)** 부대복리시설의 적극 활용을 통해 공동주택 자체의 생산성과 커뮤니티를 확보
- **(상업업무용지)** 지구중심보행축 등 특화공간에 저층부 문화+상업을 배치하고 상층부는 주거혼합 검토
- **(인센티브 및 제도 완화)** 복합용도를 권장으로 유도 시 설치가능하도록 기준 완화
  - 상업업무용지에 문화시설 등의 도입 시 용적률 등에 대한 구체적인 인센티브를 도입방안을 검토
  - 공동주택용지에 공동시설 설치 시 용적률 완화
- **(기타)** 공실률이 높은 공간은 주민의 사회 공동체 활동이 가능하도록 유도



<공동주택용지 복합용도 개념예시도>



<상업업무용지 복합용도 개념>

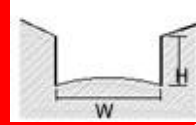
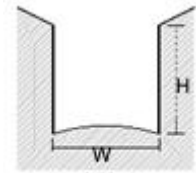
구분	완화조건	완화내용
문화 복지 시설 설치	박물관, 미술관	보상 계수 × $\frac{\text{도입시설 면적}}{\text{건축면적}}$ × 100%
	도서관	보상 계수 × $\frac{\text{도입시설 면적}}{\text{건축면적}}$ × 100%
	보육시설	보상 계수 × $\frac{\text{도입시설 면적}}{\text{건축면적}}$ × 100%

<복합용도 유도시 인센티브 예시>



## 가로와 건축물 너비 계획

비례	내용
$H/W > 1$ 폐쇄감을 느끼기 시작	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물 높이에 대한 인식 불가능</li> <li>심리적인 압박감 발생</li> <li>일조의 불량과 윈드-터널(Wind-tunnel) 현상 발생</li> <li>토지의 고밀이용이 불가피한 도심부에서만 가능</li> </ul>
$1 > H/W > 1/2$ 안정감과 균형감	<ul style="list-style-type: none"> <li>균형감 및 안정감</li> <li>가로경관에서 소실점과 거리감을 인식</li> <li><math>H/W = 1/2</math>부터 위요감 감소</li> <li>보행자 전용도로변이나 광장주변에 적합한 비례</li> </ul>
$H/W > 1/3$ 위요감을 느낄 수 있는 최소비율	<ul style="list-style-type: none"> <li>위요감을 느낄 수 있는 최저의 비율</li> <li>통과교통을 위한 가로나 상징성을 강조할 필요가 있는 가로에 적당</li> </ul>
$H/W > 1/4$ 위요감 상실	<ul style="list-style-type: none"> <li>공허감과 노출감</li> <li>건물은 가로벽의 역할을 하지 못하고 경계로서 인식</li> <li>식재를 통해 완화</li> </ul>

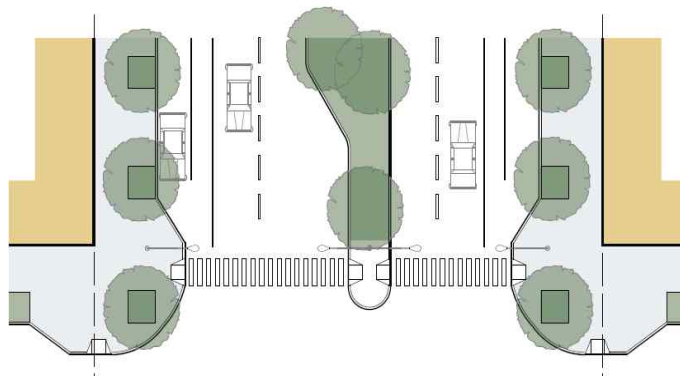
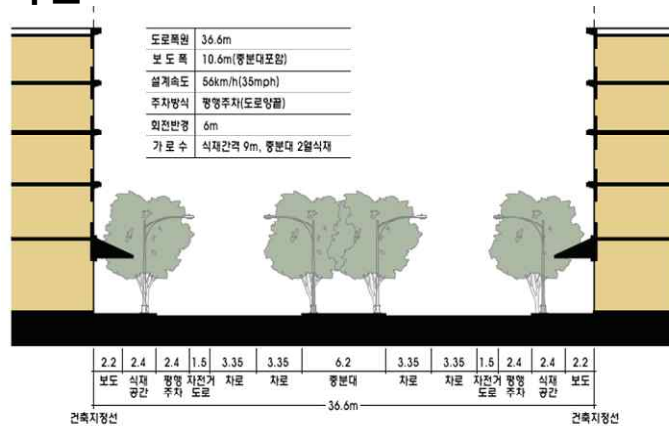


## 가로와 건축선

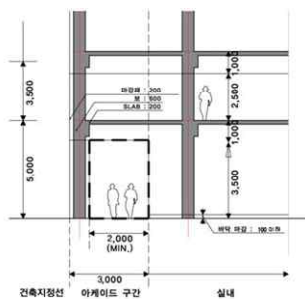
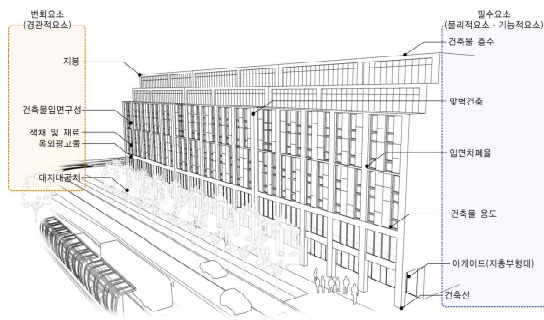
구분	구성유형	지침기준	적용기준
건축 한계선	도로조성	최소폭 4~6m 이상	<ul style="list-style-type: none"> <li>도로중심선을 기준으로 일정폭원 후퇴지정</li> <li>지적경계선을 기준으로 일정폭원 후퇴지정</li> </ul>
	보차분리조성	최소폭 1~2m 이상의 보도조성	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존 도로에 대한 대지경계선을 기준으로 일정 폭원 후퇴건축</li> </ul>
	조경시설조성	전면공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>전면공지 폭원 확보를 위해 건축선 후퇴</li> </ul>
건축 지정선	가로경관조성	건축선의 연속성 유지	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 건축선을 일치시킴으로써 연속된 가로경관 조성</li> </ul>
	건축규모 제한수단	사선제한에 의한 높이규제와 연동 적용	<ul style="list-style-type: none"> <li>과도한 건축선 후퇴 방지 및 사선제한 높이의 효율적 규제를 위해 대지경계선을 기준으로 건축지정선 지정</li> </ul>
벽면 한계선	특정층 지정	고층부, 저층부 벽면 후퇴선 지정	<ul style="list-style-type: none"> <li>연속상가(아케이드) 및 가로경관의 조성을 위한 지침으로 활용</li> </ul>
	통로확보	공공보행통로, 보차혼용통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공보행통로, 보차혼용통로 등의 확보를 위해 건축한계선 대신 건축물의 연면적이 확보될 수 있는(필로티 구조 조성시) 대안으로 확보</li> </ul>
벽면 지정선	가로경관조성	고층부, 저층부 벽면선 지정	<ul style="list-style-type: none"> <li>연속상가(아케이드) 및 가로경관의 조성을 위한 지침으로 활용</li> </ul>



## 도로와 건축물



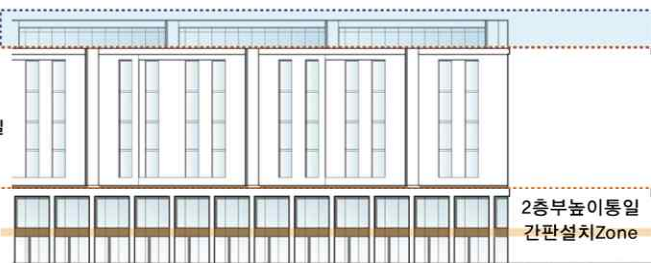
## 건축물 입면 계획



상층부  
: 스카이라인스케일

중층부  
: 차량+보행자스케일

저층부  
: 보행자스케일



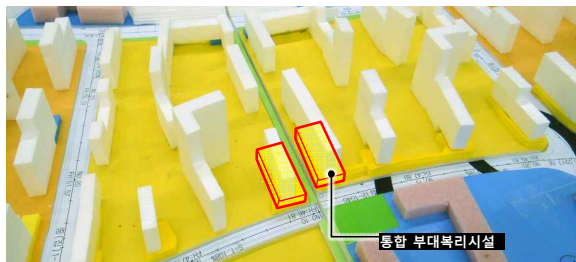
\* 인물 신장 : 170 기종  
\* 1인 보행 폭 : 600~800

## ■ 건축물 용도계획

구 분		역세권		비역세권	
		2층 이하	3층 이상	2층 이하	3층 이상
영업 및 판매 시설군	위락시설	X	X	X	X
	판매시설	○	X	○	X
	운수시설	X	X	X	X
	숙박시설	X	X	X	X
문화 및 집회 시설군	문화 및 집회시설	○	X	○	X
	종교시설	X	X	X	X
	운동시설	○	X	○	X
	관광휴게시설	X	X	X	X
산업 시설군	공장	X	X	X	X
	위험물저장 및 처리시설	X	X	X	X
	자동차관련시설	X	X	X	X
	분노 및 쓰레기처리시설	X	X	X	X
교육 및 의료 시설군	창고시설	X	X	X	X
	교육연구시설	○	○	○	X
	노유자시설	○	X	○	X
	수련시설	X	X	X	X
주거 및 업무 시설군	의료시설	○	○	○	X
	단독주택	X	X	X	X
	공동주택	X	○ 아파트에 한함	X	○ 아파트에 한함
	업무시설	○	○	○	○
기타 시설군	교정 및 군사시설	X	X	X	X
	방송통신시설	○	X	○	X
	발전시설	X	X	X	X
	제1종근린생활시설	○	○	○	X
	제2종근린생활시설	○	○	○	X
	동식물관련시설	X	X	X	X
	묘지관련시설	X	X	X	X

## ■ 시설배치 계획

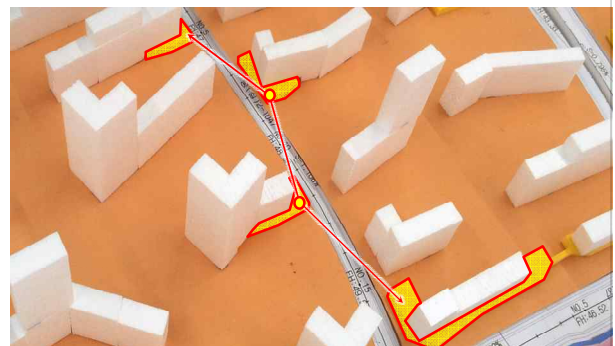
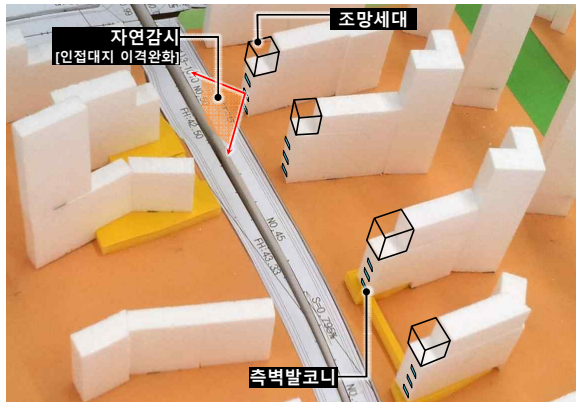
< 대규모 및 다양한 프로그램의 부대복리시설 활성화 예시 >



< 가로변 휴먼스케일 저층배치, 다이내믹한 스카이라인 형성 예시 >



< 가로변 자연감시 및 조망권 확보 >



## ■ 시설배치 계획

### < 통합운영 가능 시설 >



• 경로당



• 피트니스



• 근린생활시설



• 어린이집



• 도서관



• 멀티프로그램

### < 단지별 설치시설 예시 >



• 관리사무소



• 경비실

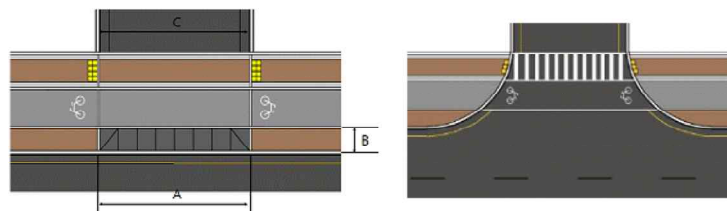


• 주차장

### < 생활가로변 부대복리시설 배치>

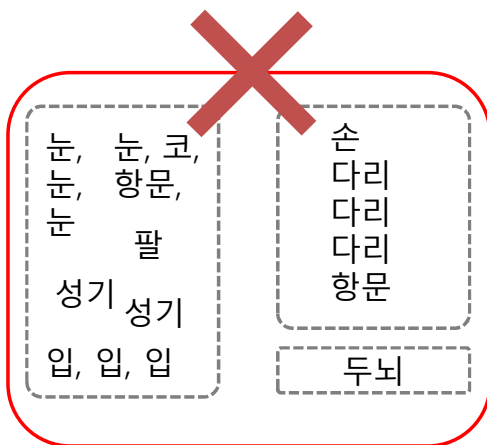


## ■ 차량진출입계획



## 04 결 언

### ■ 결언



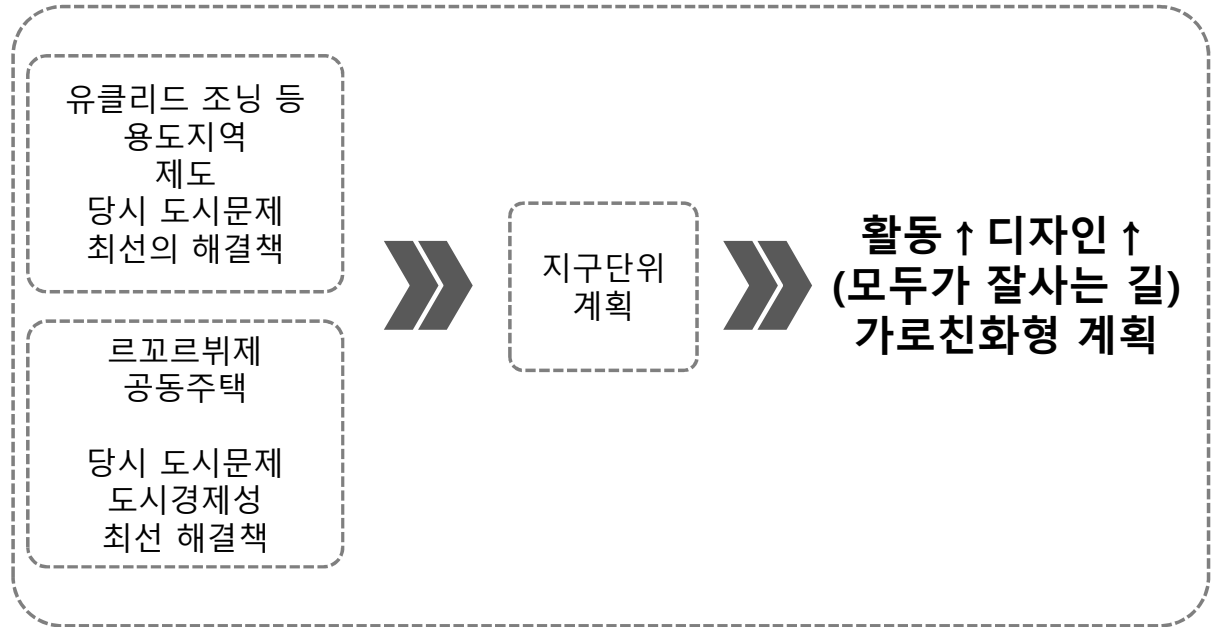
도시는 사람과 같은 유기체



- 분리와 획일화가 아닌 복합화와 다양화
- 규모 위주의 계획으로 생활권을 단절하기 보다는 연결하는 계획
- 가로와 소통할 수 있는 장소에 대한 상세계획



## 가로친화형에 대한 정립과 공조 그리고 시대에 맞고 지속적인 한국형 도시계획



감사합니다.