

현안과제연구
2010. 7.

태안 도심재생을 위한 기초연구

연구수행 : 김정연 · 임준홍 · 조봉운

CDI 충남발전연구원

태안 도심재생을 위한 기초연구

- 전략과 대응방안을 중심으로 -

목 차	
1. 도시재생정책 동향 2. 태안 도심 현황 3. 도시재생 정책방향과 전략 1) 정책방향 2) 추진전략	4. 향후 대응방안 <붙임자료> 태안도심 실태 분석

1. 도시재생 정책 동향

□ 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 접근하는 ‘도시재생(Urban Regeneration)’ 정책이 도입되어 추진되고 있음

<표 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 도시 지역의 재개발 확대	대규모 재개발 및 신개발, 대규모 개발 프로젝트	1980년대보다 신중한 개발계획, 문화유산과 자원 유지보전
환경적 접근	경관 및 일부 조경사업	선별적인 개선	일부 혁신적인 사업을 통한 환경개선	환경적 접근에 대한 관심집중	환경적 지속성이란 보다 넓은 개념 도입

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

- 국토해양부는 도시재생사업을 '건설교통 7대 R&D사업' 중 하나로 선정하여 연구진행 중
 - 국토해양부는 우리나라 건설교통 기술을 세계 7위권으로 끌어올리기 위해 첨단도시개발, 플랜트기술고도화, 교통체계효율화 등 7대 전략사업 선정 (2006년)
 - 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 구성됨

- 2010년 하반기 '(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

□ 지방도시에 적합한 재생정책과 관련사업의 도입 및 추진이 시급

○ 지방도시 재생정책 미비

- 수도권 집중억제와 지역발전을 위해 국가 차원에서 많은 관심과 꾸준한 노력을 해왔고, 지방도시와 관련된 많은 정책들이 추진되어 왔지만 체계적·종합적이지 못하며, 도시재생과의 연계성도 낮음

○ 지방도시 재생관련 사업 추진실적 미흡

- 재개발, 재건축, 주거환경개선사업 등 도시재생관련 사업들이 꾸준히 추진되어 왔지만 대부분 수도권과 대도시에 편중되고, 지방도시에서는 실질적으로 추진되지 못함
- 추진된 재생관련 사업 역시 물리적 환경개선에 초점을 두고 있어 삶의 질 개선, 도시경쟁력강화 등 도시재생의 근본적인 목적을 달성하지 못하고, 새로운 문제를 유발하기도 함

〈민선 5기 정책 중 도시재생 관련 사업들〉

1. 충남도

- 전통시장 활성화 및 영세자영업 보호
 - 기업형 슈퍼마켓(SSM)규제 등 영세자영업 보호대책 마련
 - 전통시장 활성화
 - 자영업자 종합 경영컨설팅 지원
- 3S(safe, slow, small) 가치가 살아있는 도로 관리
 - 마을 및 학교인접 지방도에 안전대책 마련
 - 등하교길 안전지킴이 제도 도입
 - 어린이 안심구역 설정
 - 폐도(선)부지 활용 휴식공간 조성
 - 작은 공간활용 체육(쌈지)공원 조성
- 도시디자인을 통한 아름다운 행복충남 만들기
 - 경관기본계획 수립
 - 유니버설디자인으로 편리한 도시환경 조성

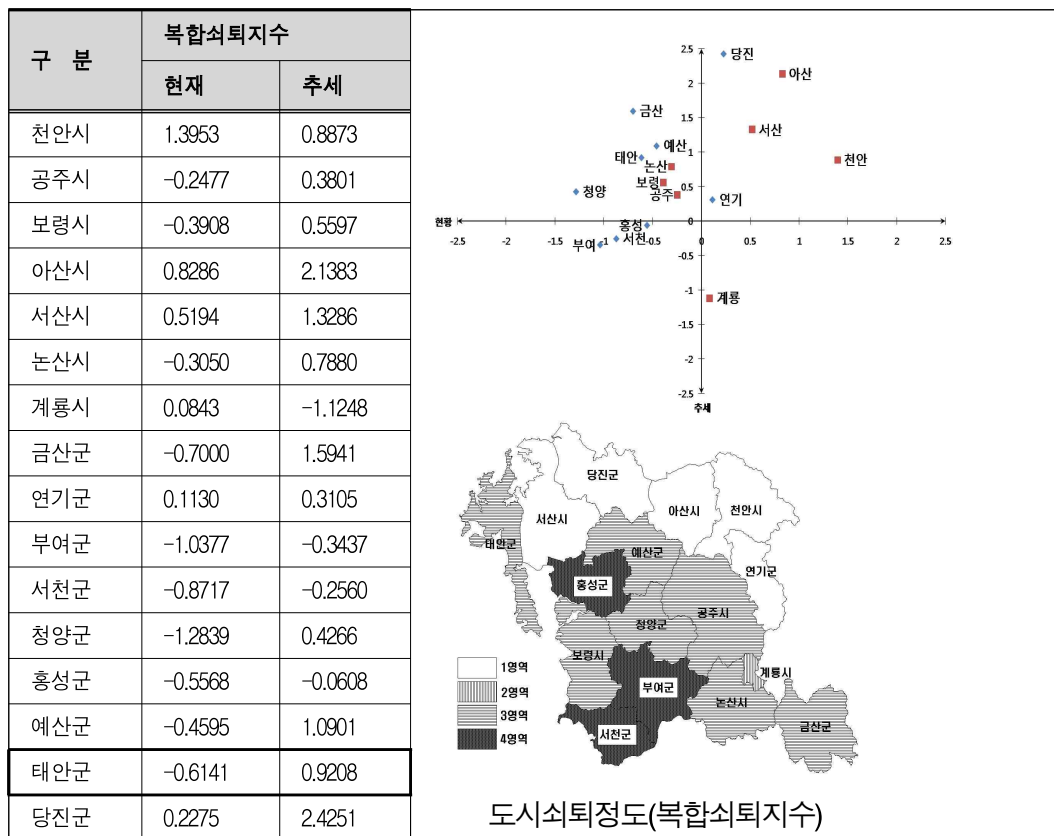
2. 태안군

- 백화산 명산 가꾸기
- 전통시장 구조개선 및 활성화
 - 문화관광형 시장, 특화거리 조성
- 살기좋은 태안읍 시가지 조성
 - 자전거, 공원, 산책로, 골목길 개선

2. 태안 도심 현황

1) 도시 현황

- 도시쇠퇴의 종합지표인 복합쇠퇴지수¹⁾를 통해 본 태안군의 도시쇠퇴 정도를 보면 현재 상태는 좋지 않으며, 과거에 비해서는 조금 좋아지고 있는 것으로 분석됨



※ 현황 및 추세값은 복합쇠퇴지수 값을 z-score로 표준화하여 획득하였음

<그림 1> 태안군 도시쇠퇴 실태

- 1) 복합쇠퇴지수는 129개 지방 중소도시를 대상으로 인구사회부문, 주택부문, 경제부문의 변수를 이용하여 단순순위화방법을 이용한 표준화와 요인분석을 통한 가중치를 통해 쇠퇴지수를 산정하였음. 쇠퇴정도를 위한 사분면 분석은 z-score 방법을 통해 현재측과 추세측으로 구분하여 각 도시별 분포를 본 것임. 예를 들어, 사분면 구분에서 제3영역에 위치한 도시는 현재의 쇠퇴상태가 심각하며, 동시에 추세적인 측면에서도 쇠퇴정도가 심각한 도시임(도시재생사업단 1핵심과제 1-1세부과제 데이터활용하여 재분석한 결과임)

2) 도심 현황

□ 상업중심지이면 다양한 역사문화자산이 있음

- 태안 도심은 상업지역으로 지정되어 있으며, 북쪽으로는 백화산과 향교, 태안읍성의 흔적이 남아 있어 역사성을 띠고 있음
- 과거에 비해 상대적으로 영향력은 약화되었지만 여전히 지역상업의 중심적 역할을 하고 있으며, 역사문화자산은 향후 도시재생에 중요한 아이템이 될 수 있음
- 상권은 주변 대형마트의 영향, 수도권과 서산시로의 이탈 등으로 점점 약화될 우려가 있음

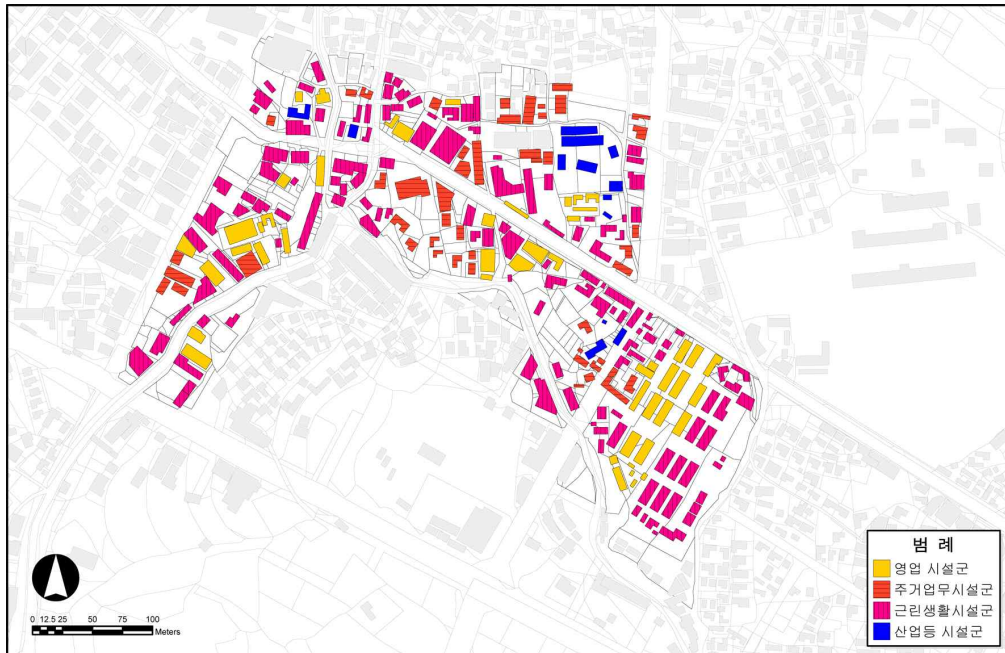


<그림 2> 태안군 도심 현황

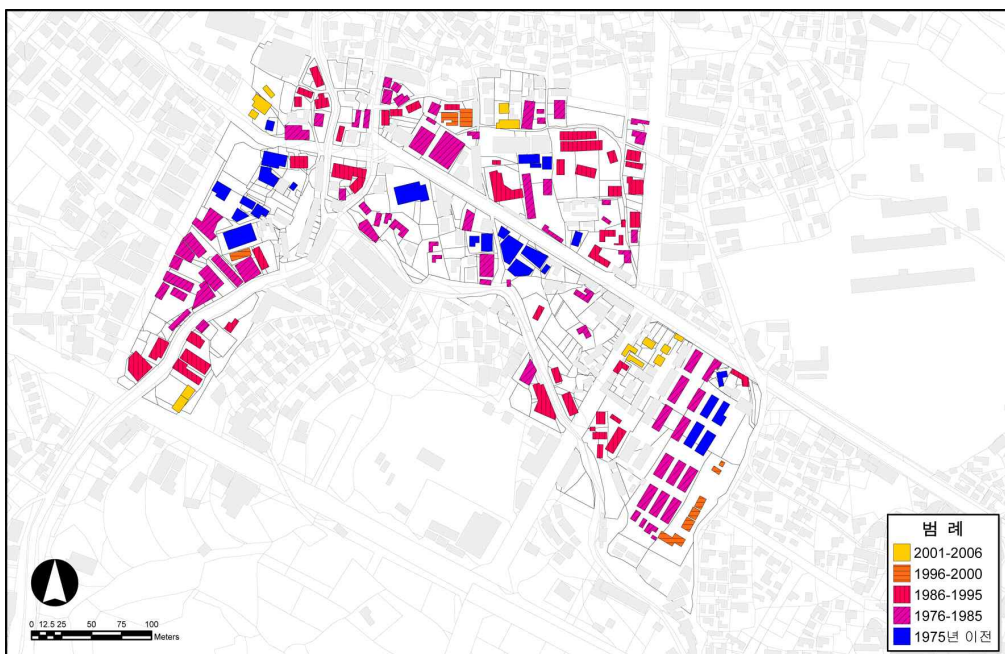
□ 도시의 규모가 보행권으로 형성됨

- 도심 규모가 작아 보행권(반경 500m정도) 내에 있어 녹색교통체계에 적합한 구조를 갖고 있음

- 상업기능은 집적되어 있지만 물리적으로는 노후화됨
- 중심상업지역과 주변 전통시장을 중심으로 상업용 건축물이 밀집되어 있지만 건축물의 물리적 상태는 불량함



<그림 3> 건축물 용도별 현황(상업지역)



<그림 4> 건축물 사용연도 현황(상업지역)

□ 물적 위주의 점적인 전통시장 정비사업 추진

- 활력 있는 전통시장을 만들기 위해서는 비물적 부문을 고려한 전통시장과 주변과 연계된 소비자 중심이 사업 주진이 필요

<표 2> 전통시장 활성화를 위해 추진된 사업(광특회계 기준)

시장명	사업내용	사업량	사업비(백만원)
서부시장상가	주차장조성	2필	1,000
	화장실신축	1동	150
태안상설시장	주차장 조성 및 오수정화시설	2,959㎡	300
	화장실,관리동	1동	450
태안시장	주차장조성	거물14동철거	500
	비가림시설 등	1,157㎡	262

3) 도심 쇠퇴원인

□ 쇠퇴의 내부원인은 소비자요구의 대응부족, 부족한 편의시설 때문

- 도심상권의 침체 원인은 소비자 요구에 대응하지 못하는 상업환경과 각종 편의시설 부족을 들고 있음

<표 3> 도심쇠퇴의 내부요인

구 분	물리적 노후	상주 인구 부족	상권 약화	대중 교통 불편	편의 시설 부족	소비자 요구 대응부족	관광 자원 부족	기타	전체
태안군	1.3	17.9	7.7	5.1	21.8	38.5	2.6	5.1	100.0

□ 쇠퇴의 외부원인은 주변도시의 성장과 대형마트 때문

- 도심쇠퇴 원인은 수도권, 서산시 등의 상대적 성장과 대형마트의 영향 등이며, 이와 더불어 제도적으로 이를 뒷받침하지 못하고 있기 때문임

<표 4> 도심쇠퇴의 외부요인

구 분	도시외곽 개발	공공시설 이전	대형마트	주변도시 성장	제도적 지원부족	기타	전체
태안군	3.8	7.7	15.4	51.3	17.9	3.8	100.0

3. 도시재생 정책방향과 전략

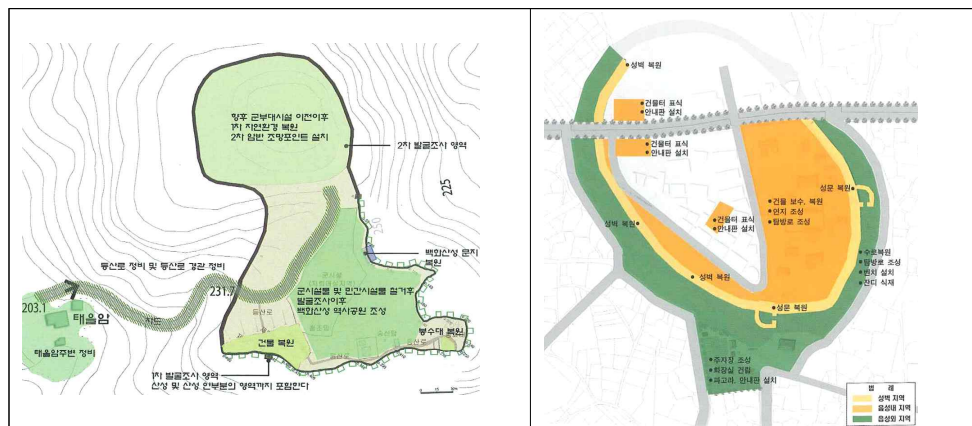
1) 정책방향

- 국가정책 + 민선5기 도정방향 + 민선5기 태안군정방향 + 태안군의 특성과 연계한 정책방향 설정 필요
 - 국가정책 : 도시재생, 일자리창출(사회적기업, 커뮤니티비즈니스), 녹색성장
 - 민선5기 도정방향 : 사람중심, 전통시장 및 중소기업 지원, 3S길
 - 민선5기 태안군정방향 : 전통시장 활성화, 녹색교통 중심의 시가지정비
 - 태안군 특성 : ① 작은 규모의 도심 → 보행과 자전거 중심의 도심으로 전환 가능
 - ② 백화산, 읍성, 향교, 고유의 골목 등 많은 역사문화자산 보유
 - ③ 태안의 많은 관광지(안면도 등), 기업도시 건설 등 많은 관광객, 수요자
- 녹색교통 중심(보행, 자전거)의 교통체계 정비로 상권(전통시장, 상점가)과 역사문화 유적을 그린웨이로 연결한 도시재생이 필요하며, 재생과정에서 일자리 창출 등과 연계하여 추진함
 - 1) 걷고 싶은 길의 개념을 도입하여 전통시장, 역사문화자산, 주거지가 연계된 녹색교통 그린웨이 시스템 구축
 - 국가 차원의 걷고 싶은 길 만들기 정책
 - 충남도 3S길 만들기 정책과 연계 추진
 - 2) 군민과 관광객에게 편리함과 매력을 줄 수 있는 상권(전통시장, 상점가 등) 정비
 - 문화관광형 전통시장 육성사업
 - 상권활성화구역 개발과 연계 추진
 - 3) 대규모 재건축이 어렵다는 점을 고려하여 주민·상인 자력에 의한 재생체계 구축이 필요함
 - 도심재생, 주민자력 재생을 위한 조례 제정, 인센티브 개발

2) 추진전략

□ 사업추진 방향

- 도심 북쪽에 위치한 백화산, 태안읍성, 시장상권, 주거지 연결 도로를 녹색교통 중심으로 정비하고, 단절 구간은 걷기 중심의 통로로 정비
- 백화산 명산 가꾸기 사업, 태안읍성 복원 사업 등과 연계 추진
- 녹색교통 중심의 걷기 좋은 길 조성은 소규모 예산 사업이지만 주민의 공감대 속에서 지속적으로 추진해야 할 중·장기 사업임



<그림 6> 백화산 명산 가꾸기와 태안읍성 복원

- 현재 태안의 ‘생태문화탐방로’ 조성사업과 ‘충남 옛길조성사업’, 3S길 정책과 연계하여 태안도심을 걷기 좋은 길로 네트워크화 함
- 태안 관광지와 기업도시를 방문하는 사람들을 도심의 상권, 문화 관광으로 끌어들이는 장기적인 노력이 요구됨

□ 태안군의 역할

- 군민이 합의를 바탕으로 한 ‘길 찾기’를 통해 도심을 중심으로 한 그린웨이 시스템 설계
- ‘(가칭) 걷기 좋은 길 만들기’ 조례를 통해 군민의 관심과 사업의 연속성 담보
- 걷기 좋은 길 조성에 필요한 경비와 조직 구성 등을 뒷받침하고, 안전하고, 쾌적한 보행권 확보차원에서 조례의 내용을 구성

(2) 전통시장 및 도심상권활성화

□ 배경 및 목적

- 지난 2010년 7월 1일 '전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법'이 개정되어 '상권활성화구역'제도가 시행됨
- 전통시장 만을 대상으로 한 점적 정비가 아니라 전통시장, 상점가, 주변 지역을 포함한 면적인 정비를 통해 상권활성화 지역경제 활성화에 기여

<상권활성화 구역의 개념과 도입 배경>

- (개 념) : 침체·쇠퇴된 전통시장 또는 상점가와 주변지역(상업지역)을 일체적으로 정비하여 지역상권 활성화를 위해 설정되는 구역
- (도입배경) : 전통시장과 상점가 중심으로 시장활성화구역을 지정하여 지원하고 있어 시장이나 상점가에 포함되지 않는 다수의 점포가 밀집한 지역의 상권을 반영하지 못하고 있으므로, 정부지원의 효과를 높이고 지역경제의 발전을 촉진하기 위하여 일정 수 이상의 점포가 존재하는 상업지역으로서 주요 상업 활동이 위축되거나 위축될 우려가 있는 곳을 상권활성화구역으로 지정하고, 상권활성화사업을 효율적으로 추진하기 위하여 상권관리기구를 설치할 수 있도록 하려는 것

□ 선진 사례

- 일본과 영국 등은 도심재생 차원에서 상권활성화가 추진되고 있으며, 우리도 시범사업이 예정됨에 따라 본격화 될 것으로 예상됨
- 충남도의 75개 전통시장 중 20여개 전통시장은 상권활성화구역 지정가능

<표 5> 상권활성화구역의 지정이 가능한 전통시장 중심의 상권(예)_ 서산 도심상권

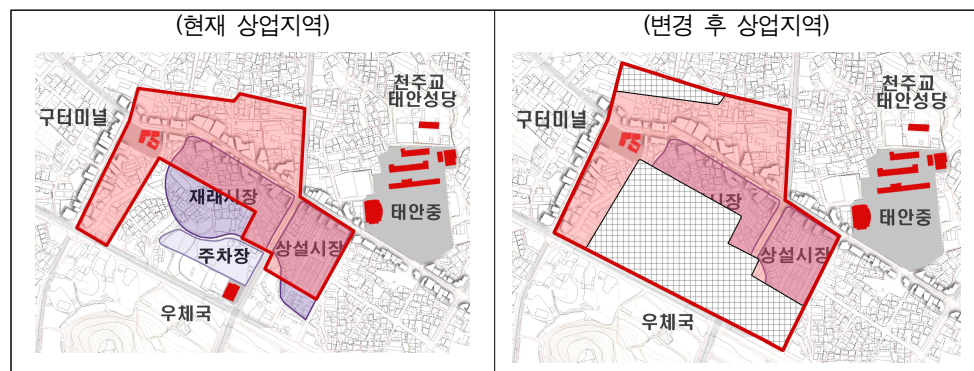


□ 사업추진 방향

- 우선, 정부에서 추진 중에 있는 ‘문화관광형 전통시장 육성’ 사업과 소상공인 지원정책을 우선 활용
- 사업효과를 높이고, 체계적·종합적 추진을 위해 ‘상권활성화구역’지정과 계획수립(시범사업을 통해 1개 상권 당 100억 지원예정_ ‘10년 2곳, ‘12년 7곳(최대 20곳)
- 상권활성화의 실질적인 사업추진을 위해서는 ‘상권활성화기구’의 구성·및 운영이 요구됨
 - 기존 상인회를 중심으로 법인화 등을 유도하고, 법에서 정한 ‘상권활성화기구’로 전환하며, 더 나아가 커뮤니티 비즈니스나 사회적기업으로 전환을 유도

□ 태안군의 역할

- 전통시장과 상점가를 중심으로 한 중심상권이 ‘상권활성화구역’으로 지정하기 위해서는 주거지역으로 용도지정 된 전통시장 지역을 실제 토지이용에 맞게 상업지역으로 용도변경 하여야 지정가능 함
- 실제 토지이용이 상업용으로 이용되므로, 용도지역 변경에는 어려움이 없을 것으로 판단됨



<그림 7> 용도지역 변경(안)_빛금 친 부분 주거지역에서 상업지역으로 변경

- 도심 상권 활성화를 위해 ‘(가칭)상권활성화 지원 조례’를 제정하여 운영

(3) 일자리와 연계한 커뮤니티 비즈니스 육성

□ 배경 및 목적

- 정부는 사회적기업 육성을 위해 지난 2007년 ‘사회적 기업 육성법’을 시행하고 있으며, 민선 5기 충남도도 ‘(가칭)충남형 사회적 기업’ 200개를 커뮤니티 비즈니스 형태로 육성하고자 함
- 이에 단순한 물리적 도심재생사업이 아니라 상권활성화, 지역민의 일자리 창출과 연계함으로써 지역경제 활성화에 기여할 수 있음

□ 선진 사례

- 일자리 확보와 지역경제 활성화의 중요성이 강조됨에 따라 단순한 전통 시장 활성화, 도심재생 차원이 아니라 일자리와 연계된 각종 사업 추진이 선진국에서 이루어지고 있음
- 일본의 토와긴자상점가에서는 아모르도와라는 커뮤니티 비즈니스를 만들어 상점가 고유 업무뿐만 아니라 학교급식위탁, 고령자 대상 도시락 택배 등의 사업을 통해 200명 이상의 일자리를 창출하고 있음

<표 6> 일자리와 연계된 상권(전통시장)활성화(예)

> 토와긴자상점가의 아모르도와(CB)

- 중심상점가 쇠퇴를 극복하기 위해 조합들이 설립한 주식회사(1990년)
- 매출액 : 5억4천만엔
- 주주배당 : 순수익의 5%, 나머지는 회사 축적
- 주요 사업 : 종합병원 식당 운영, 학교급식위탁, 고령자 대상 도시락 택배, 지역대형마트 청소, 방과후 교실(빈점포 활용)
- 효과 : 일자리 창출(200여명)

□ 사업추진 방향

- 전통시장 및 상점가 상인회를 법인 형태로 발전시켜 커뮤니티 비즈니스로 육성함. 이를 위해서는 상인회 활성화와 법인화를 유도함
 - 예를 들어 아산시 온양상권의 3개 전통시장과 1개 상점가가 연합하여 하나의 법인을 설립하고, 커뮤니티 비즈니스를 준비하고 있으며, 이와 유사한 사례는 일본과 유럽 등에서 흔히 찾아 볼 수 있음
- 국가 차원에서 추진되고 있는 '자립형 지역공동체 일자리 사업(행안부)', '사회적기업 육성사업(고용노동부)', '충남형 사회적기업 육성사업' 등과 연계한 국·도비 확보
 - 행정안전부는 자립형 지역공동체 사업 육성을 통한 일자리 창출을 위해 내년까지 232개 사회적 기업 인증을 목표로 올 하반기 중 208억원의 예산을 투입 예정
 - 충청도는 민선5기 동안 200개의 '충남형 사회적기업'을 육성하여 지원할 예정임

□ 태안군의 역할

- 도심에 위치한 많은 민간조직과 기업체를 대상으로 사회적기업과 커뮤니티 비즈니스로 전환가능한가를 조사하고 적극 지원하여야 함
 - 취약계층과 고령자가 많이 살고 있는 도심의 조직과 사업체를 발전시켜 커뮤니티 비즈니스로, 사회적기업으로 육성할 가능성은 충분함
- '(가칭)태안군 사회적기업 육성 조례'를 제정하여 지원
 - 아산시, 금산군 등 전국의 많은 자치단체는 조례를 제정 운영하고 있음

(4) 주민자력재생 지원체계 구축

□ 사업 필요성 및 목적

- 사업성이 약한 중소도시의 중심시가지 재생을 위해서는 대규모 도시재생 사업(재개발, 재건축 등) 보다는 주민과 상인의 참여를 바탕으로 한 자력 재생 시스템을 구축하는 것이 필요
- 주민주도의 자력재생을 통해 도심의 물리적 환경개선 뿐만 아니라 궁극적으로는 주민참여와 도심활성화에 기여할 수 있음
 - 각종 인센티브를 제공하여 주민 자력 재생을 유도하는 사업은 단기적으로는 세수 감수처럼 보이지만 사업 후에는 세수증대 등의 효과를 발생시킴

□ 선진 사례

- 일본 오사카시는 주민에 의한 자력재생을 지원하기 위해 조례제정, 지침 작성 등을 통해 철거비·설계비 지원, 세제혜택 등을 지원하고 있음



□ 지원내용

- 철거비, 설계비, 공용부분 정비비 지원,
- 세제감면(재산세 등)
- 용적률 완화(건축선 후퇴, 주차장 및 공개공지 확보 시) 등

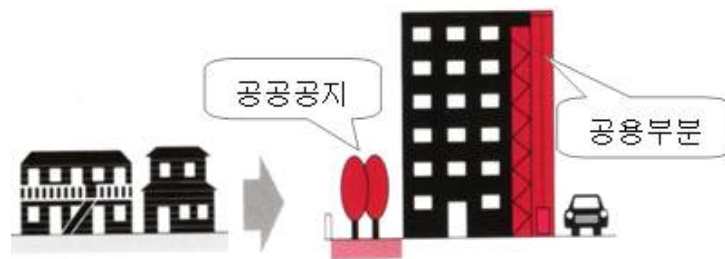
□ 주요 서비스 및 지원제도

- 건축상담 서비스
- 전문가 파견
- 재건축건설비 보조
- 종전거주자 임대보조 제도
- 임대주택 건설자금 융자제도
- 노후 목조주택 긴급철거제도 등 연계 활용

<그림 8> 오사카시 협조 재건축 서포터 사례

□ 사업추진방향

- 재건축이 필요한 지역에서는 가구(block)나 가로 단위의 소규모 협력 재건축을 유도
- 도로에 인접한 건축물이 공동으로 재축할 경우 각종 인센티브를 부여
 - 예, 철거비, 설계비, 공용부분 정비비 지원, 세제감면, 용적률 완화(건축선 후퇴, 주차장 및 공개공지 확보 시) 등



<그림 9> 협조 재건축에 의한 자력 재생 이미지

□ 태안군의 역할

- 주민자력재생을 지원하기 위한 세부 가이드라인을 개발하여 주민에게 홍보하고, 자력재생을 유도함. 그리고 이를 지원할 수 있는 조례 제정
 - 예, 일본 오사카의 재건축 서포터 21

4. 향후 대응 방안

1) 추진방법

- 태안군의 도심재생 정책을 효과적으로 추진하기 위해서는 도시재생의 성격(물리적+사회경제적+환경적)을 고려하여 종합적으로 추진하여야 함
- 과거, 단위사업을 해당 부서가 단편적으로 추진하는 체계에서 관련 사업을 장소중심적으로 전략적으로 추진하는 것이 필요함
- 실제, 기초생활권계획에서 제시된 사업에서도 도심재생과 관련된 사업이 많으므로 이들 사업들을 장소중심적으로 연계하여 추진하는 것이 필요하며, 이들 사업과 연계된 신사업 발굴이 요구됨

<표 7> 기초생활권계획에서의 도심재생 관련 사업

사 업 명	사업비	사업기간	위 치	비고
태안군립도서관 건립	6,000	2009~2011	태안읍 일원	계속 (광특)
생태·문화 탐방로 조성사업	2,341	2010~2012	3개 읍면 유류방제 훼손지역	계속 (일반)
옛 이야기 도심 테마거리 가꾸기 사업	16,150	2010~2014	태안읍 일원	신규 (광특)
태안 솔라캐노피 프로젝트	147,000	2009~2010	공공기관 및 공익건물 등의 지붕 및 옥상, 주차장 등 유휴 공간	계속 (민자)
재래시장 현대화 사업	550	2010	태안군 태안읍/안면읍	계속 (광특)
신·재생에너지를 활용한 하이브리드 가로등 설치	100	2010	태안읍, 원북면, 이원면 일원	계속 (일반)
기업도시 연결도로 개설사업	49,518	2008~2010	태안읍 평천리, 반곡리 일원	계속 (광특)
남문지구 거점확산형 주거환경개선사업	9,000	2008~2012	태안읍 남문리 300-15번지	계속 (광특)
도시정보화 통합운영센터 조성	2,300	2010~2020	태안군 기업도시 개발 신도시 지역 및 태안읍	신규 (일반)
평생학습센터 건립	2,600	2010~2011	태안군 태안읍 지역	신규 (광특)
어린이 보호구역 개선사업	660	2009~2010	태안군 일원	계속 (광특)

- 장소중심적 ‘도시재생 연계사업제도’는 2010년 하반기 제정 준비 중인 ‘(가칭)도시재생지원법’ 제정 시 사업기법으로 도입 예정
- 태안군이 사전에 준비할 경우 국가차원의 ‘(가칭)도시재생 시범사업’, 각종 공모사업 등에 능동적으로 대처할 수 있도록 관련 연구 수행



<그림 10> 도시재생 연계사업제도의 이미지

- 거점과 네트워크 방식의 재생기법 도입
- 공간적으로나 기능적으로 도심 활성화의 거점 역할을 하고, 확산 효과를 높일 수 있는 장소에 전략기능이나 주민 편의기능을 재생함
- 거점과 거점을 그린웨이를 통해 네트워크화 함으로써 재생효과를 면적으로 확산함

2) 추진체계 구성

- 주민들의 공감을 바탕으로 사업을 보다 구체적으로 추진하기 위해서는 ‘(가칭)태안 도심재생 협의회’를 구성
 - ‘(가칭)도시재생지원법’에도 시군단위의 ‘(가칭)도시재생위원회를 설치하도록 되어 있으므로, 이에 대비하여 주민·상인, 시민단체, 공무원, 전문가 등으로 폭넓게 구성
- 태안군청 내의 조직으로서는 이미 ‘미래전략추진단’이 구성되어 있으므로 여기에 도시계획, 관광, 지역경제(전통시장, 고용) 담당자를 포함하여 확대 구성. 향후 도시재생 전담 부서 설치 검토
- 특히, 상권활성화를 위해서는 주민·상인을 중심으로 한 ‘상권활성화기구’를 만들어 체계적이며, 종합적인 대책을 스스로 협의를 바탕으로 만들어가고, 행정은 이를 지원하여야 함

(붙임자료) 태안도심 실태 분석

1. 물리적 현황

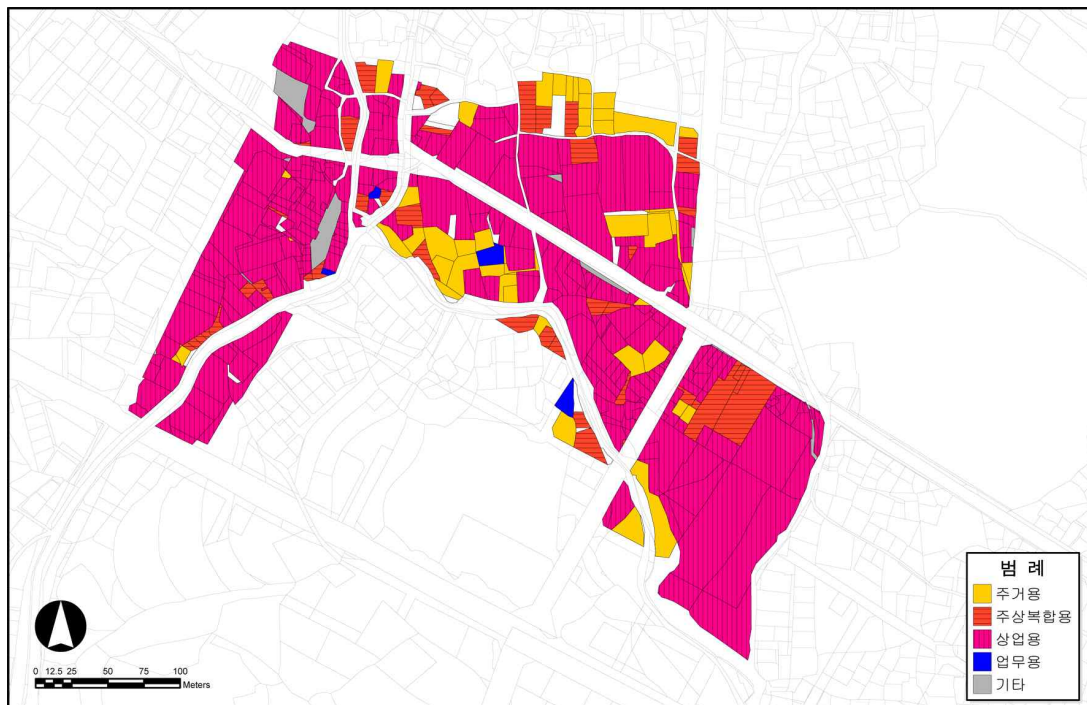
1) 토지현황

(1) 토지이용 현황

<표 붙임-1> 토지용도별 현황

구분	세부항목	필지 수	비중 (%)	면적 합계(㎡)	비중 (%)
주거용	단독주택	50	9.82	7,300.00	5.97
	연립주택	1	0.20	663.00	0.54
	주거나지	13	2.55	1,397.00	1.14
주상복합용	주상복합	39	7.66	7,016.50	5.74
	주상기타	1	0.20	542.00	0.44
	주상나지	2	0.39	579.00	0.47
상업용	상업용	284	55.80	61,756.50	50.49
	상업기타	6	1.18	4,790.00	3.92
	상업나지	16	3.14	5,156.60	4.22
업무용	업무용	4	0.79	975.50	0.80
기타	주차장 등	2	0.39	10,601.30	8.67
	도로 등	81	15.91	12,276.60	10.04
	하천 등	10	1.96	9,259.00	7.57
총합계		509	100.00	122,313.00	100.00

* 2005년 12월 기준(이하동일)



<그림 붙임-1> 토지용도별 현황

<표 붙임-2> 용도가변형 토지 현황

구분	세부항목	필지 수	비중 (%)	면적 합계(㎡)	비중 (%)
용도가변형 토지	주거나지	13	2.55	1,397.00	1.14
	주상기타	1	0.20	542.00	0.44
	주상나지	2	0.39	579.00	0.47
	상업기타	6	1.18	4,790.00	3.92
	상업나지	16	3.14	5,156.60	4.22
	주차장 등	2	0.39	10,601.30	8.67
총합계		40	7.85	23,065.9	18.86

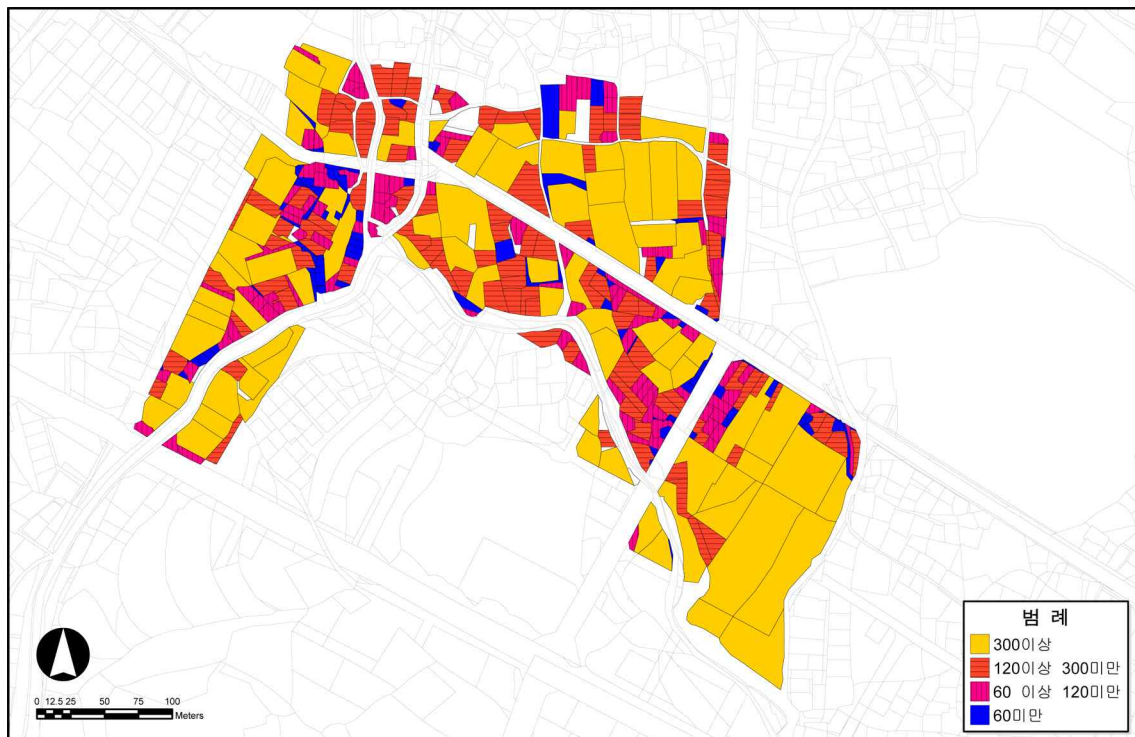


<그림 붙임-2> 용도가변형 토지의 분포

(2) 토지 규모와 형상

<표 붙임-3> 필지 면적별 현황

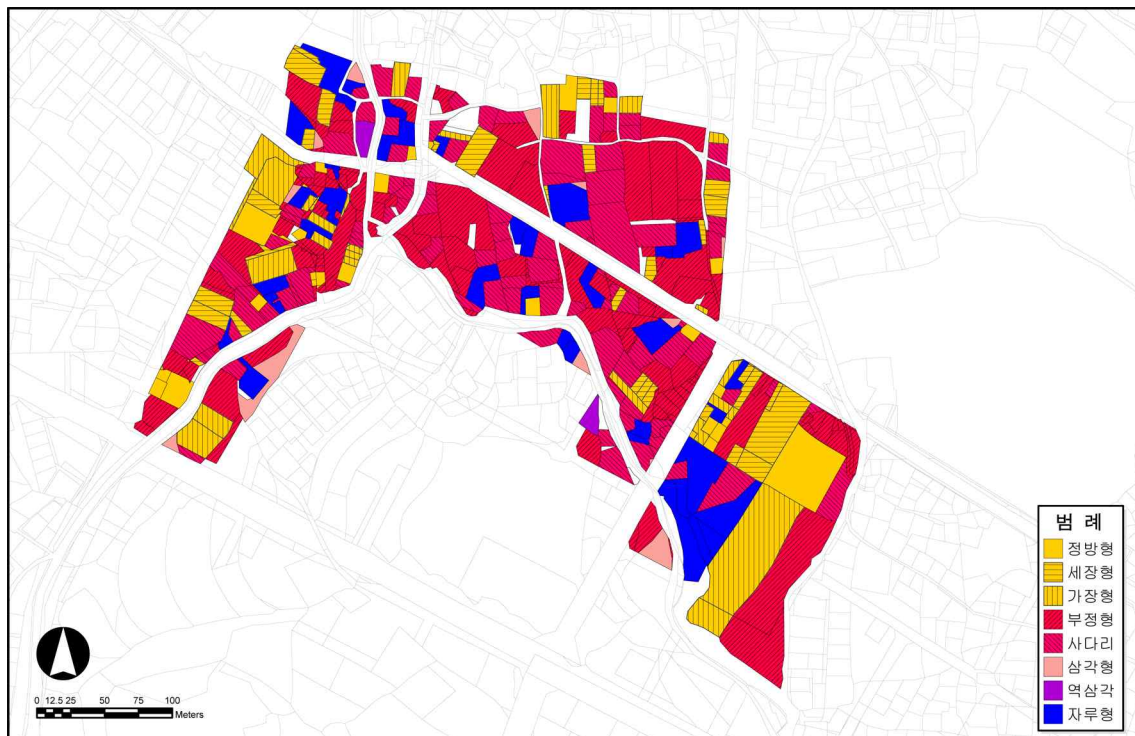
구분 (㎡)	필지수	비중(%)	면적 합계(㎡)	비중(%)
60미만	163	32.02	4,212.00	3.44
60이상 120미만	118	23.18	10,848.00	8.87
120이상 300미만	124	24.36	23,796.40	19.46
300이상	104	20.43	83,456.60	68.23
총합계	509	100.00	122,313.00	100.00



<그림 붙임-3> 필지면적별 분포 현황

<표 붙임-4> 토지형상별 현황

구분		필지수	비중 (%)	면적 합계(㎡)	비중 (%)
정형	정방형	33	6.48	6,613.90	5.41
	세장형	53	10.41	11,035.10	9.02
	가장형	29	5.70	21,201.60	17.33
비정형	부정형	229	44.99	50,099.60	40.96
	사다리	112	22.00	20,724.80	16.94
	삼각형	11	2.16	1,769.00	1.45
	역삼각	2	0.39	664.00	0.54
	자루형	40	7.86	10,205.00	8.34
총합계		509	100.00	122,313.00	100.00



<그림 붙임-4> 토지형상별 분포 현황

(3) 도로접지 현황

<표 붙임-5> 도로접지 현황

도로접면	필지수	비중 (%)
세각(가)	18	3.54
세각(불)	1	0.20
세로(가)	81	15.91
세로(불)	111	21.81
소로각지	17	3.34
소로한면	226	44.40
중로각지	14	2.75
중로한면	36	7.07
맹지	5	0.98
총합계	509	100.00



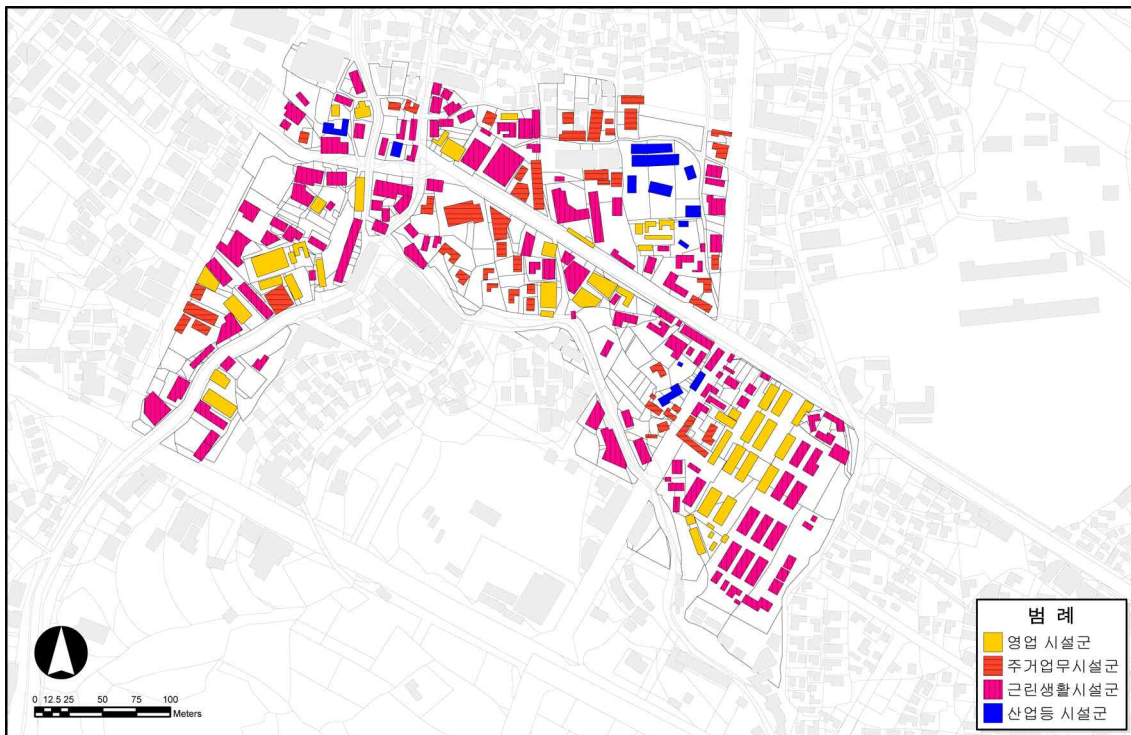
<그림 붙임-5> 도로미접지 필지 분포 현황

2) 건축물 현황

(1) 건축물 용도 현황

<표 붙임-6> 건축물 용도 현황

건축물 용도		건축물수	비중 (%)
산업 등 시설군	공장	5	1.82
	창고시설	5	1.82
문화집회시설군	위락시설	1	0.36
영업시설군	판매시설	21	7.64
	숙박시설	20	7.27
교육 및 복지시설군	의료시설	1	0.36
근린생활시설군	근린생활시설	33	12.00
	제1종 근린생활시설	45	16.36
	제2종 근린생활시설	82	29.82
주거업무시설군	단독주택	59	21.45
	업무시설	3	1.09
총합계		275	100.00

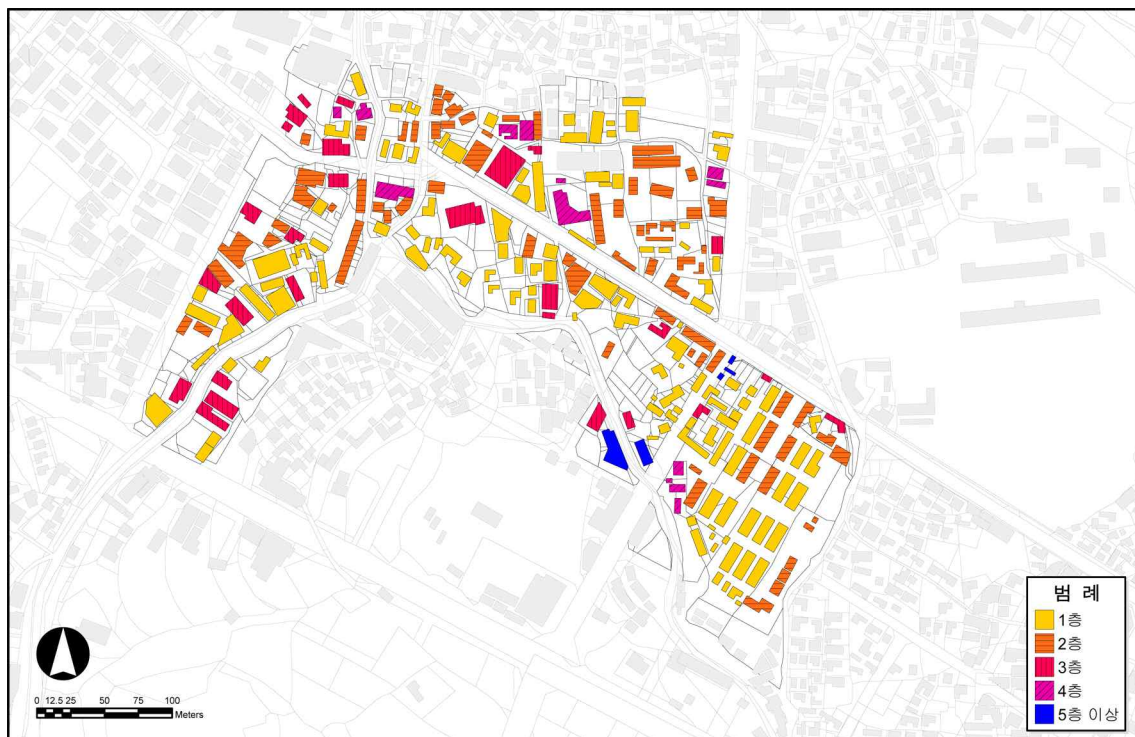


<그림 붙임-6> 건축물 용도별 현황

(2) 건축물 층수 현황

<표 붙임-7> 건축물 용도별 층수 현황 (지상)

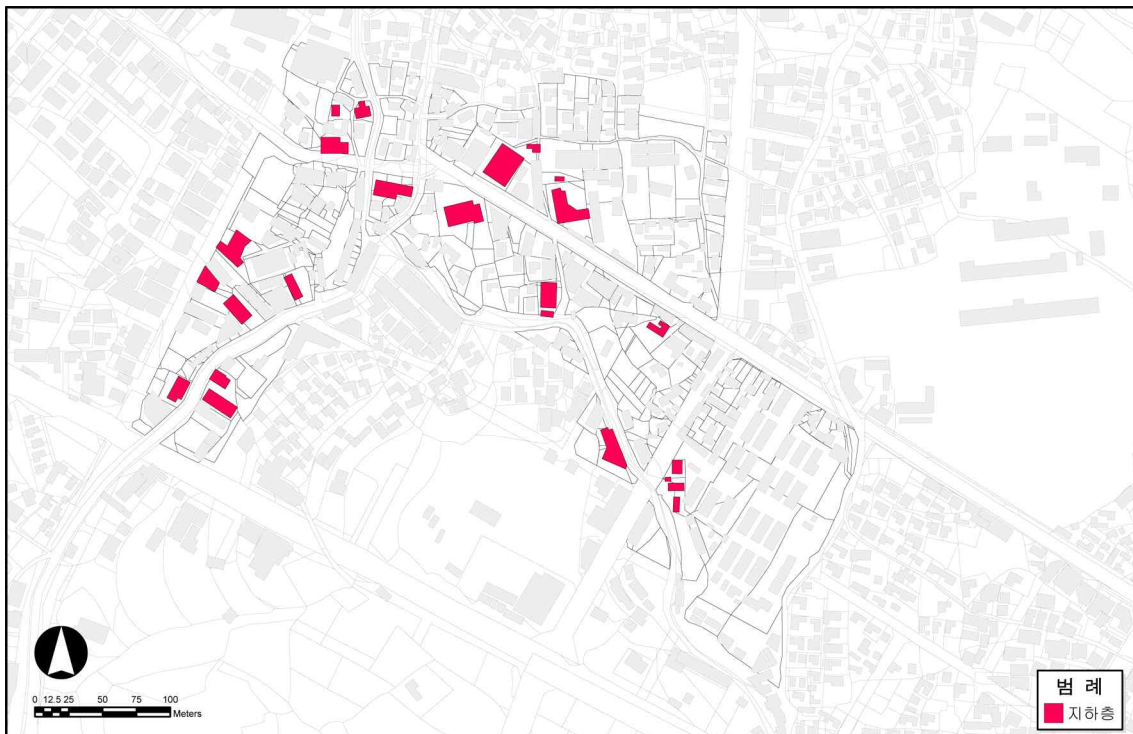
구분		1	2	3	4	5층이상	합계
산업 등 시설군	공장	4	1				5
	창고시설	5					5
문화집회시설군	위락시설		1				1
영업시설군	판매시설	18	3				21
	숙박시설	6	3	5	2	4	20
교육 및 복지시설군	의료시설	1					1
근린생활시설군	근린생활시설	5	11	8	6	3	33
	제1종 근린생활시설	28	9	5	2	1	45
	제2종 근린생활시설	50	24	7		1	82
주거업무시설군	단독주택	55	4				59
	업무시설	1	1	1			3
총합계		173	57	26	10	9	275
비중(%)		62.91	20.73	9.45	3.64	3.27	100.00



<그림 붙임-7> 건축물 층수 현황 (지상)

<표 붙임-8> 건축물 용도별 층수 현황 (지하)

구분		없음	지하 1층	합계
산업 등 시설군	공장	5		5
	창고시설	5		5
문화집회시설군	위락시설	1		1
영업시설군	판매시설	21		21
	숙박시설	9	11	20
교육 및 복지시설군	의료시설	1		1
근린생활시설군	근린생활시설	25	8	33
	제1종 근린생활시설	43	2	45
	제2종 근린생활시설	81	1	82
주거업무시설군	단독주택	59		59
	업무시설	2	1	3
총합계		252	23	275
비중(%)		91.64	8.36	100.00

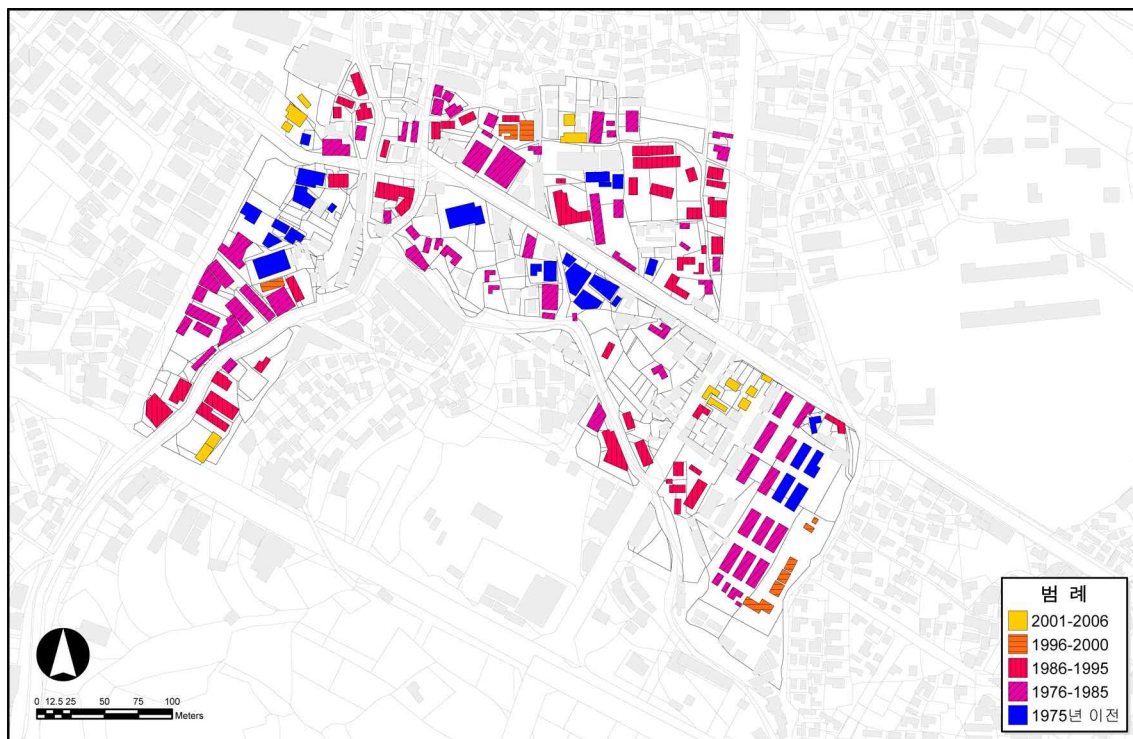


<그림 붙임-8> 건축물 층수 현황 (지하)

(3) 건축물 연도 현황

<표 붙임-9> 건축물 사용연도 현황

구 분	건축물 수	비중 (%)	비고
2001~2006	20	7.27	5년 전
1996~2000	5	1.82	5-10년 전
1986~1995	41	14.91	11-20년 전
1976~1985	72	26.18	20-30년 전
1975이전	54	19.64	30년 초과
총합계	275	100.00	

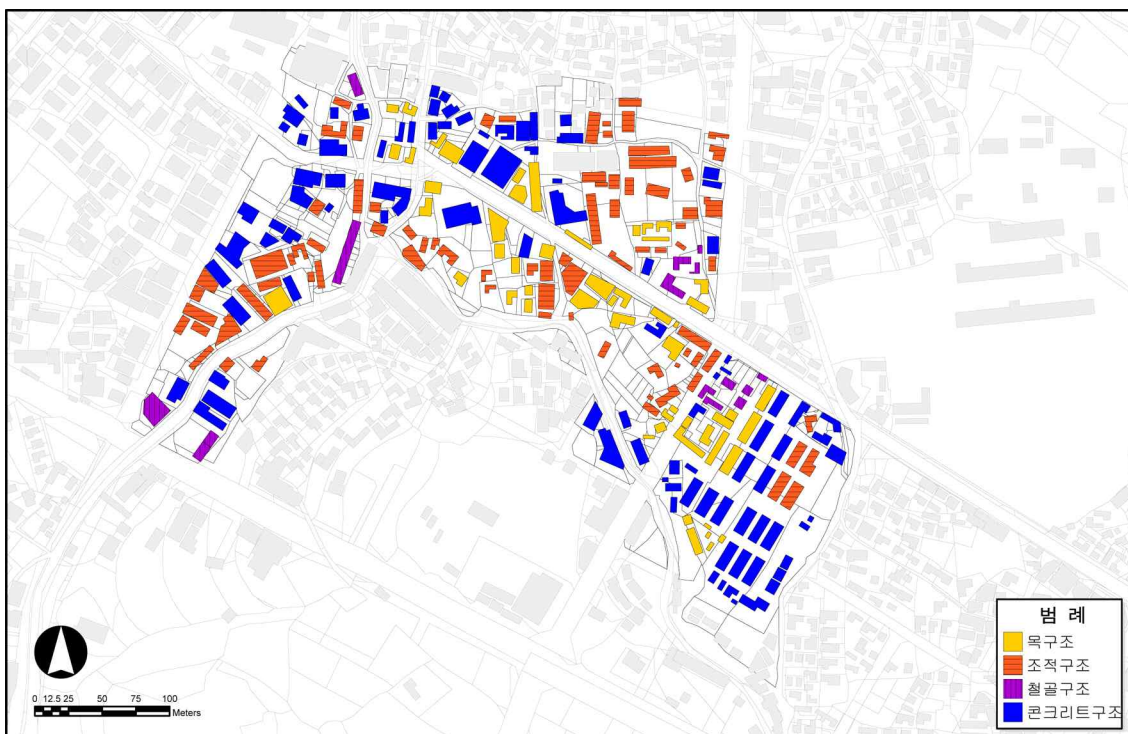


<그림 붙임-8> 건축물 사용연도 현황

(4) 건축구조별 현황

<표 붙임-10> 건축물 구조별 현황

구분		건축물 수	비중 (%)	
목구조	목구조	2	0.73	24.73
	일반목구조	66	24.00	
조적조	블록구조	61	22.18	40.00
	벽돌구조	44	16.00	
	조적구조	4	1.45	
	기타조적구조	1	0.36	
철골조	경량철골구조	7	2.55	4.36
	일반철골구조	5	1.82	
콘크리트조	철근콘크리트구조	84	30.55	30.91
	프리캐스트콘크리트구조	1	0.36	
총합계		275	100.00	

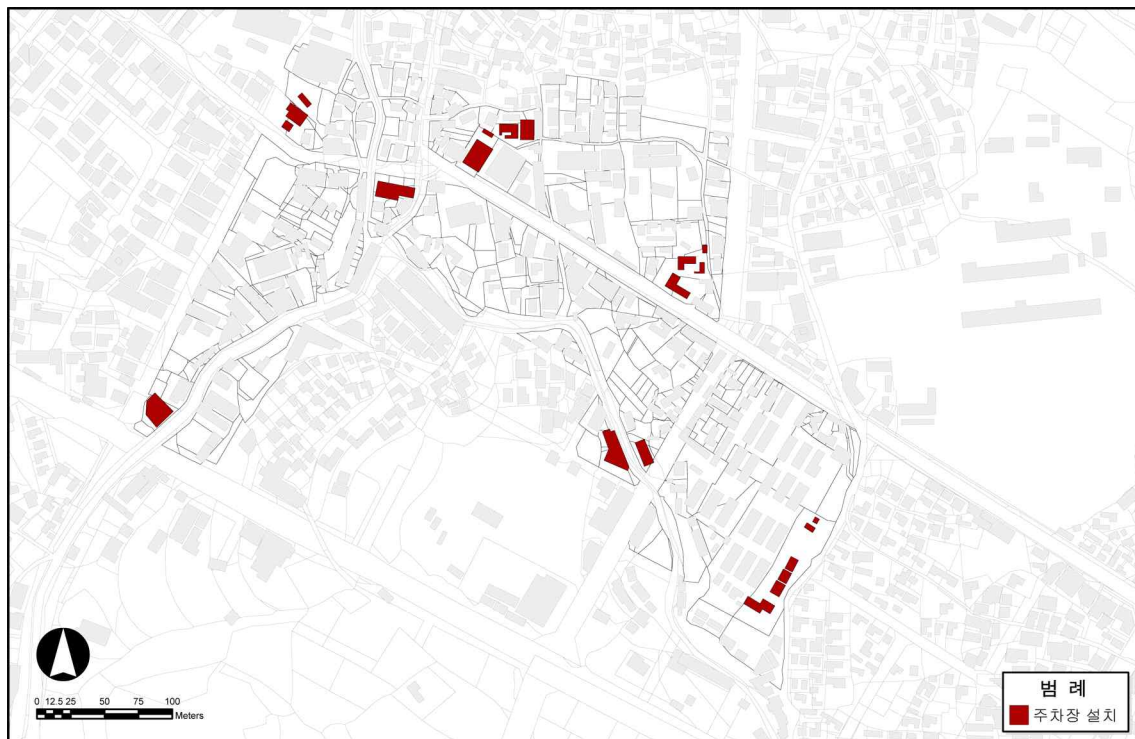


<그림 붙임-10> 건축물 구조별 현황

(5) 주차장 설치 현황

<표 붙임-11> 부설주차장 설치 현황

구분	건축물 수	비중 (%)
주차장 설치	20	7.27
주차장 미설치	255	92.73
총 합계	275	100.00



<그림 붙임-11> 주차장이 있는 건축물의 분포

2. 중심시가지 쇠퇴에 대한 인식

1) 중심시가지 실태에 대한 인식

<표 붙임-12> 중심시가지 실태에 대한 인식(도시별)

n=333인

구 분	실태(5년 전)			전망(5년 후)		
	성장	큰 변화 없음	침체 · 쇠퇴	성장	큰 변화 없음	침체 · 쇠퇴
태안군	55.6	37.0	7.4	55.6	39.5	4.9
공주시	40.6	25.0	34.4	43.8	21.9	34.4
아산시	31.4	54.3	14.3	40.0	34.3	25.7
논산시(동부)	45.8	37.5	16.7	33.3	37.5	29.2
논산시(강경)	15.0	65.0	20.0	15.0	65.0	20.0
연기군	22.5	52.5	25.0	35.0	37.5	27.5
청양군	15.8	52.6	31.6	15.8	63.2	21.1
홍성군	44.7	42.6	12.8	51.1	34.0	14.9
전 체	38.1	44.7	17.1	41.7	38.4	19.8

* 2006.6월 태안군 공무원 설문조사 결과(이하 동일)

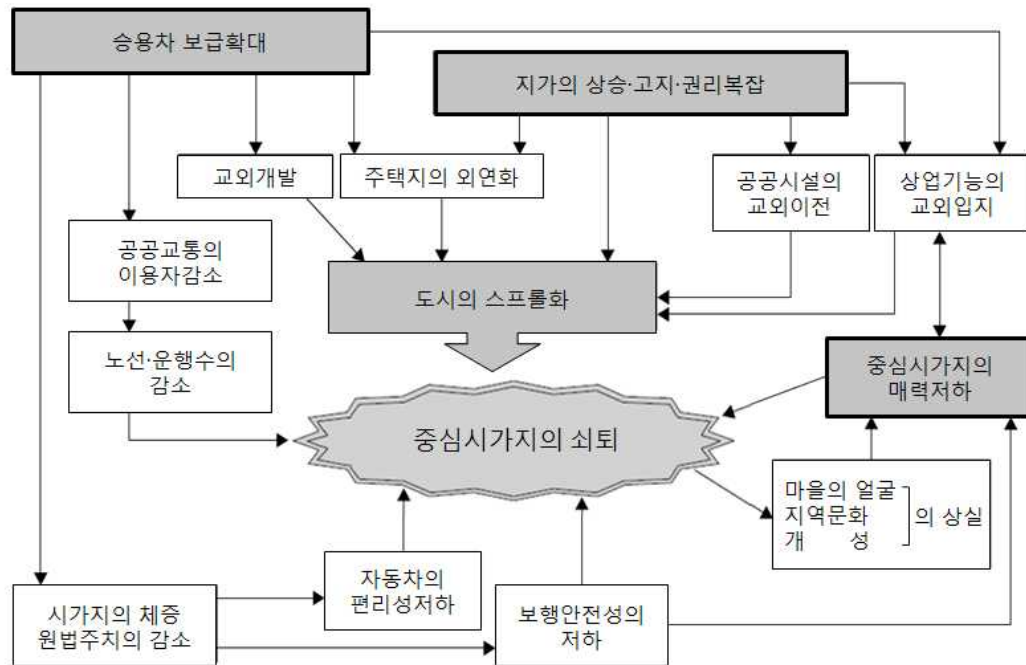
<표 붙임-13> 중심시가지 실태에 대한 인식(도시별)

n=240인

구 분	중심시가지쇠퇴		성장과 쇠퇴의 정도					5년 후 미래예측
	5년 전 과 교(x)	현재 상태(y)	영 역 판 단	지 속 성 장	정 체 · 쇠퇴 하 지 만 과 거 보 다 장	지 속 적 · 정 쇠 · 정 퇴	성 장 하 지 만 과 거 보 다 정 체 · 쇠퇴	
천안시	4.07 ↗	3.80 -	4		○			4.13 ↗
공주시	3.07 -	2.93 ↓	3			○		3.53 -
보령시	3.73 -	3.33 -	3			○		3.73 -
아산시	3.60 -	3.27 -	3			○		3.53 -
서산시	3.80 -	3.87 -	3			○		4.20 ↗
논산시	3.53 -	3.27 -	3			○		3.60 -
계룡시	4.13 ↗	3.67 -	4		○			3.93 -
금산군	3.33 -	3.20 -	3			○		3.47 -
연기군	3.53 -	3.53 -	3			○		3.67 -
부여군	2.47 ↗	2.20 ↓	3			○		2.60 ↗
서천군	2.67 ↗	2.27 ↓	3			○		3.73 -
청양군	2.67 ↗	2.47 ↓	3			○		3.07 -
홍성군	3.67 -	3.47 -	3			○		3.87 -
예산군	2.80 ↗	2.73 ↓	3			○		4.00 ↗
태안군	4.00 ↗	3.20 -	4		○			4.07 ↗
당진군	3.93 -	3.53 -	3			○		3.87 -

* 2009.2월 태안군 공무원 설문조사 결과(이하 동일)

2) 중심시가지 쇠퇴 원인



<그림 붙임-12> 중심시가지 쇠퇴의 요인

<표 붙임-14> 중심시가지 침체·쇠퇴 요인(도시별)

단위 : %(응답자수)

구 분	외부 요인	내부 요인	전 체
태안군	17.3	82.7	100.0
공주시	71.9	28.1	100.0
아산시	42.0	58.0	100.0
논산시(동부)	37.5	62.5	100.0
논산시(강경)	60.0	40.0	100.0
연기군	37.5	62.5	100.0
청양군	36.8	63.2	100.0
홍성군	23.9	76.1	100.0
전 체	36.3	63.7	100.0

<표 붙임-15> 중심시가지 침체 · 쇠퇴 내부요인(도시별)

단위 : %(응답자수)

구 분	물리적 노후	상주 인구 부족	상권 약화	대중 교통 불편	편의 시설 부족	소비자 요구 대응부족	관광 자원 부족	기타	전체
태안군	1.3	17.9	7.7	5.1	21.8	38.5	2.6	5.1	100.0
공주시	3.3	50.0	13.3	0.0	6.7	20.0	6.7	0.0	100.0
아산시	7.1	5.7	12.9	2.9	34.3	22.9	11.4	2.9	100.0
논산시(동부)	5.0	20.0	15.0	0.0	40.0	20.0	0.0	0.0	100.0
논산시(강경)	10.5	5.3	5.3	0.0	21.1	31.6	26.3	0.0	100.0
연기군	7.7	23.1	15.4	2.6	15.4	30.8	0.0	5.1	100.0
청양군	0.0	47.4	10.5	5.3	10.5	26.3	0.0	0.0	100.0
홍성군	8.5	19.1	10.6	6.4	21.3	10.6	21.3	2.1	100.0
전 체	5.3	20.2	11.2	3.4	22.7	26.1	8.4	2.8	100.0

<표 붙임-16> 중심시가지 침체 · 쇠퇴 외부요인(도시별)

단위 : %(응답자수)

구 분	도시외곽 개발	공공 시설 이 전	대형 할인점 출점	주변 도시 성장	제도적 지원부족	기타	전체
태안군	3.8	7.7	15.4	51.3	17.9	3.8	100.0
공주시	32.3	3.2	9.7	48.4	6.5	0.0	100.0
아산시	31.4	4.3	7.1	34.3	14.3	8.6	100.0
논산시(동부)	19.0	9.5	9.5	42.9	9.5	9.5	100.0
논산시(강경)	15.8	5.3	5.3	47.4	26.3	0.0	100.0
연기군	20.5	0.0	5.1	56.4	15.4	2.6	100.0
청양군	0.0	0.0	0.0	47.4	36.8	15.8	100.0
홍성군	21.3	6.4	6.4	23.4	40.4	2.1	100.0
전 체	18.5	4.9	8.6	42.9	20.1	4.9	100.0