

# 쇠퇴지역의 유형에 따른 도시재생사업의 평가 - 대전광역시 쇠퇴지역을 중심으로 -

박소연<sup>1</sup>, 오덕성<sup>2\*</sup>

<sup>1</sup>충남대학교 건축공학과, <sup>2</sup>충남대학교 건축학과

## Evaluation of urban regeneration projects in accordance with the type of declining area - Focusing on the declining area in Daejeon -

So-Yeon Park<sup>1</sup>, Deog-Seong Oh<sup>2\*</sup>

<sup>1</sup>Department of Architecture Engineering, Chungnam University

<sup>2</sup>Department of Architecture, Chungnam University

**요약** 성장에 중점을 둔 도시정책은 도시 내 쇠퇴지역을 발생시켰고, 지속가능한 성장을 위한 도시재생의 중요성은 증대되고 있다. 이에 따라 도시쇠퇴 실태의 정확한 진단과 현재 진행되고 있는 도시재생사업의 측면별 평가를 통해 도시재생 전략과 사업의 문제점 수정, 보완의 근거를 제시하는 것이 필요하다. 본 연구는 도시 내 쇠퇴지역을 유형별로 도출하고, 쇠퇴지역에서 시행되고 있는 도시재생사업을 물리적, 경제적, 사회적 측면의 지속가능한 도시재생 계획요소로 평가하여 지역의 유형별 쇠퇴양상에 적합한 도시재생사업이 시행되고 있는지를 평가하는 것을 목적으로 하고 있다. 대전시의 19개 쇠퇴지역 모두 지속가능한 도시재생 계획요소 적용 정도가 ‘보통’ 이하로 나타나, 도시재생사업이 적극적으로 시행되고 있지 않는 것으로 나타났다. 또한 회덕동을 제외한 모든 지역이 쇠퇴유형에 대응하는 도시재생사업을 시행하고 있지 못한 것으로 평가되었으며, 물리적 도시재생사업에 치우쳐 있는 것으로 나타나 쇠퇴유형에 대응할 수 있는 사회적, 경제적 도시재생사업의 발굴과 통합적, 지속적 도시재생 노력이 필요하다.

**Abstract** This study derives the city's declining area by the type, and evaluates urban regeneration projects to sustainable urban regeneration planning factors. And assess whether urban regeneration projects are suitable for declining aspect of area. Application of sustainable urban regeneration plan factors of 19 declining areas is found to be less than ‘normal’. This showed that urban regeneration projects not being actively enforced. All areas except hoedeokdong have been estimated that urban regeneration projects did not enforce the corresponding type on the decline, it still showed that concentrated on the physical regeneration projects. Excavation of social, economic regeneration projects that can respond to the type of decline and integrated, ongoing urban regeneration efforts are needed.

**Keywords :** Declining area, Planning factor, Sustainable urban regeneration, Urban declining type, Urban regeneration project evaluation

## 1. 서론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

1960년대 이후 급격한 산업화 및 도시화, 양적 도시 성장에 중심을 둔 도시정책은 신시가지 개발 위주로 진

행되었으며, 이로 인해 구시가지는 생활·문화·교육·복지 등의 기능 부족, 인구 감소, 환경·생활·경제적 측면에서 도시기능이 약화되면서 도시쇠퇴가 진행되어져 왔다[1].

대전은 중부권 중심의 행정·과학도시로 성장하였으나, 성장의 이면에는 도시 외연적 확산의 반작용으로 쇠퇴지

\*Corresponding Author : Deog-Seong Oh (Chungnam Univ.)

Tel: +82-42-821-6571 email: ds\_oh@cnu.ac.kr

Received June 9, 2015

Revised (1st June 26, 2015, 2nd July 13, 2015)

Accepted July 16, 2015

Published July 31, 2015

역이 발생하고, 신도심과 구도심 양분에 따른 지역간 격차 발생, 구도심 상주인구 감소, 지역 경제 침체, 커뮤니티 붕괴 등이 나타나고 있다. 쇠퇴지역의 발생은 도시재생의 필요성을 부각시켰고, 물리적 재생뿐만 아니라 경제적·사회적 도시재생의 필요성을 부각시켰다.

도시쇠퇴 문제의 확인, 지속가능한 도시성장과 발전 도모를 위해서는 도시쇠퇴상태의 정확한 파악과 진단이 필요하다[2]. 쇠퇴의 정도와 유형의 정확한 진단은 쇠퇴 유형에 대응하는 도시재생사업 선정의 판단기준으로 이용될 수도 있고, 도시재생사업의 측면별 평가를 통해 전략과 사업내용 수정 및 보완의 근거를 제시할 수 있다.

본 연구는 도시 내 쇠퇴지역을 추출하고 지역의 쇠퇴 유형을 분류하여, 지역의 어떤 측면이 문제가 되어 쇠퇴가 진행되는지를 진단하고자 한다. 그리고 쇠퇴지역에서 시행되고 있는 도시재생사업을 물리적, 경제적, 사회·문화적 측면의 도시재생 계획요소로 평가하여 지역의 유형별 쇠퇴양상에 적합하게 도시재생사업이 시행되고 있는지를 평가하는 것을 목적으로 하고 있다.

## 1.2 연구의 방법 및 범위

지역의 쇠퇴유형에 대응하여 도시재생사업이 적절하게 시행되는지를 평가하기 위해 선행연구, 전문가 브레인스토밍을 통해 물리, 경제, 사회적 측면별 지속가능한 도시재생 계획요소를 도출한다. 그리고 쇠퇴지역의 유형을 물리적, 경제적, 사회적 쇠퇴지역으로 분류하고, 쇠퇴지역에서 추진된 도시재생사업을 지속가능한 도시재생 계획요소로 평가하여, 쇠퇴유형에 도시재생사업이 적절하게 대응하여 추진되었는지를 파악한다.

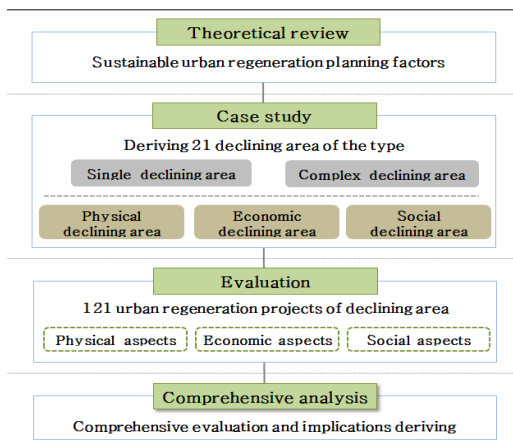


Fig. 1. Method of study

연구의 공간적 범위는 대전광역시의 물리적, 경제적, 사회적 쇠퇴지역을 대상으로 하며, 시간적 범위는 대전광역시에서 2012년 이후 시행 또는 시행예정인 도시재생사업을 대상으로 하였다.

## 2. 이론적 고찰과 분석의 틀 설정

### 2.1 도시재생과 지속가능성

브룬트란트 보고서인 “Our Common Future”에서는 지속가능한 개발을 ‘미래세대의 필요를 충족할 수 있는 능력을 손상시키지 않는 범위 내에서 현재대의 필요를 충족시키는 개발’이라고 정의하였다[3].

도시재생은 대도시 지역의 무분별한 확산을 억제하고 도심부 또는 도시 전체의 쇠퇴현상을 방지함으로써 도시로의 인구 및 산업의 회귀, 도시 재활성화, 도시 커뮤니티 부활을 모색하고자 등장하게 되었으며, 쇠퇴지역의 경제적, 사회적, 물리적 상태를 종합적, 지속적으로 개선하고자 하는 노력의 일환으로 전개되었다[1].

도시재생사업단에서는 도시재생을 ‘산업구조의 변화 및 신도시·신시가지 위주의 도시 확장으로 상대적으로 쇠퇴되고 있는 기존도시에 새로운 기능을 도입 또는 창출함으로써 물리·환경적, 경제적, 생활·문화적으로 재활성화 또는 부흥시키는 것’이라고 정의하고 있다[4].

1990년대 이후 도시재생의 특징은 정책·집행의 종합적 형태로의 전환, 성장관리 차원의 전략적 관점 재도입, 지역차원의 활동성장 도모, 지역사회 역할 강조, 문화유산과 자원 보전, 환경적 지속성 등 지속가능한 개발의 개념이 도시재생 정책과 계획에 반영되는 점이다. 이는 기존의 물리적 환경 개선에만 초점을 둔 접근방식과는 다른 방식이며, 도시재생의 주요 계획측면은 ‘물리·환경’, ‘경제’, ‘사회’의 3가지로 구분된다[5].

### 2.2 지속가능한 도시재생 계획요소 선정

#### 2.2.1 선행연구 검토 및 전문가 브레인스토밍

지속가능한 도시재생 계획요소를 도출하기 위해 도시재생 관련 개념인 지속가능한 개발, 도심재생, 스마트성장, 도시성장관리 관련 선행연구들을 검토하였다. 도시재생 관련 이일희·이주형(2011), 안정근 외(2014), 신은주(2014), 윤용건(2011), 김영 외(2008), 이규인·이장욱(2009)의 연구, 도심재생 관련 박대근 외(2009), 배영남

신남수(2008)의 연구, 스마트성장 관련 이왕건(2003), 강병수·양광식(2011)의 연구, 성장관리 관련 김영환 외(2003)의 연구 등 11개 선행연구와 지속가능한 개발 개념을 토대로 도시재생 개념에 근거한 물리·환경적, 경제적, 사회·문화적 측면의 기본방향과 계획요소를 도출하였다.

도출된 계획요소의 검증을 위해 연구원, 학계 전문가 3인의 그룹을 구성하여 브레인스토밍을 실시하였다. 브레인스토밍 과정에서는 물리, 경제, 사회·문화적 측면별로 도출된 52개 계획요소를 기본방향별 분류, 중복 항목의 통합·조정, ‘자원 및 에너지 부문’과 같이 지속가능한 도시재생을 위해 필요한 계획요소의 추가 작업을 진행하였다. 이를 통해 물리, 경제, 사회·문화의 3개 측면, 10개 기본방향, 34개 계획요소를 도출하였다.

## 2.2.2 분석의 틀-지속가능한 도시재생 계획요소

### (1) 물리·환경적 측면

물리·환경적 측면은 토지이용 고도화, 녹색교통 활성화, 도시 주거공간 정비, 도시생태환경 조성, 자원 및 에너지 활용의 5개 기본방향과 17개 계획요소로 분류된다. 토지이용 고도화는 복합화, 압축개발을 통한 물리적 환경 개선을 추구하며, 복합용도개발방식 활성화, 교통결절부 집약적 개발, 이전적지 및 유휴토지 활용, 고밀건축설계방식 채택, 노후건축물 재이용의 5개 계획요소로 구성된다. 녹색교통 활성화는 대중교통 중심 교통체계 구축, 보행자·자전거 도로 활성화, 보행자 공간 확충 및 가로환경 정비의 3개 계획요소로 구성된다. 도시 주거공간 정비는 주거환경 개선과 도시주거 공급을 통한 사회적 통합과 지역 커뮤니티를 증진시킬 수 있도록 하며, 도시주거 다양성 확보, 불량주거지 정비 및 개선, 기반시설 정비 및 확충의 3개 계획요소로 구성된다. 도시생태환경 조성은 오픈스페이스 확보 및 연계체계, 도시 생태환경 조성 및 보존, 효율적 지역 환경관리 대책의 3개 계획요소로 구성된다. 자원 및 에너지 활용은 신재생에너지 활용, 에너지 효율을 고려한 설계, 폐기물 재처리와 쓰레기 발생 저감의 3개 계획요소로 구성된다.

### (2) 경제적 측면

현대의 도시는 세계화와 경제활동의 변화 속에서 경제적 대응방안을 마련해야 하므로 경제적 재생은 지속가능한 도시재생에 있어 매우 중요하다[6]. 경제적 측면은 지역상권 활성화, 도시산업기반 구축의 2개 기본방향, 7

개 계획요소로 분류된다. 지역상권 활성화는 재래시장 정비 및 활성화, 소매업 활성화, 신규 일자리 및 고용 창출, 도시 마케팅 활용의 4개 계획요소로 구성된다. 도시산업기반 구축은 산업체 유치, 특화 및 첨단산업 육성을 통한 산업의 고도화를 추구하며, 이전산업 도심회귀 촉진 및 도심지역 산업체 활성화, 도시형 첨단산업 육성, 지역특화업종 및 시설 육성의 3개 계획요소로 구성된다.

### (3) 사회·문화적 측면

사회·문화적 측면은 사회통합과 커뮤니티 증진, 주민참여 증대, 역사·문화적 지역 특성 계승의 3개 기본방향, 10개 계획요소로 분류된다. 사회통합과 커뮤니티 증진은 사회적 약자 주거공급 및 지원, 원주민 재정착 대책, 커뮤니티 재활성화, 도시 복지시설 및 서비스 확충의 4개 계획요소로 구성된다. 주민참여 증대는 사회적 지속가능성을 위해 그 역할이 점차 중요해지고 있으며, 주민참여 활성화, 마을만들기, 도시재생 주민교육 확대의 3개 계획요소로 구성된다. 역사·문화적 지역 특성 계승은 역사문화자원 복원 및 활용, 도시문화활동 활성화, 문화기반시설 확충의 3개 계획요소로 구성된다.

## 3. 사례연구 - 대전광역시

### 3.1 사례개관

대전시는 대전역을 중심으로 충남도청, 대전(구)시청, 중앙로를 중심으로 시가화가 진행되었고, 1989년 광역시로 승격되면서 인구증가 및 도시지역이 확산되었다. 1997년 대전정부종합청사가 둔산 신도심에 입주하면서 원도심의 법원, 검찰청, 시청 등 주요행정기관과 연관업종들이 신도심으로 이전하여 도심지역이 유지해 오던 중 추관리기능이 상실되었다. 이와 함께 신개발지역의 인구흡인요인과 기존도심 압출요인의 상승작용으로 도시 외연적 확산이 이루어지면서 도심공동화 현상이 급격하게 진행되어 왔다[7].

1990년대 이후 대전의 구시가지 쇠퇴 현상은, 둔산·노은 등의 신시가지 개발사업, 1990년대 말 이후 도시경제의 전반적 침체, 주택의 노후화와 생활환경 변화에 대응하지 못한 구시가지 주거지의 매력 상실의 3가지로 원인을 찾을 수 있다[7]. 구시가지는 신시가지 위주의 확장으로 상대적 기능 및 매력이 저하되었으며, 쇠퇴된 구시가지 지역에 지속가능한 도시재생사업 추진을 통해 새로

운 기능을 도입하여 물리, 경제, 사회·문화적으로 재활성화·부흥시키는 것이 필요하다.

### 3.2 대전시 쇠퇴지역 현황 분석

대전광역시 도시균형발전 기본계획(2014)에서는 물리환경, 산업경제, 인구사회영역의 3개 영역으로 나누어 지역격차수준을 파악하고, 행정동별로 쇠퇴지역을 추출하였다. 쇠퇴지역 분석을 위한 지표는 총 11개로, 물리환경 지표는 노후주택비율, 신규주택비율, 노후비주거건축물 비율(3), 산업경제 지표는 천명당 종사자수, 고차서비스업 종사자수 비율, 천명당 도소매업 종사자수(3), 인구사회 지표는 연평균 인구성장률, 순이동률, 노령화지수, 평균교육년수, 천명당 국민기초생활보장수급자수(5)를 이용하여 분석하였다[8].

영역별 지표분석을 통해 대전시 75개 행정동 중 쇠퇴지역으로 분석된 21개동을 ‘도시재생 필요지역’으로 설정하고, 단일영역 쇠퇴지역, 복합영역 쇠퇴지역으로 분류하였다.

쇠퇴지역은 원도심 지역, 대덕구에 집중 분포되어 있으며, 둔산, 노은, 관저 등의 신개발지역은 대전의 서측 지역에 분포되어 있는 특징을 보이고 있다. 2030년 대전 도시기본계획(2012)에서는 대전시 도시공간구조를 2핵 10지역거점 13생활권중심의 체계와 남-북축, 동-서축으로 구상하고 있는데, 21개 ‘도시재생 필요지역’은 남-북축의 북측지역과 원도심 지역에 집중 분포되어 있다. 쇠퇴지역의 인구는 269,457명으로 대전시 인구의 17.41%를 차지하고 있으며, 경제/사회적 쇠퇴지역의 인구비율이 가장 높게 나타나고 있다.

Table 1. The type of declining area in Daejeon

Division		Name of dong	Population
Single declining area	physical decline	samseong, yucheon 2 (2)	33,435 (2.16)
	social decline	jungchon, daehwa, hoedeok, seokbong (4)	34,812 (2.25)
Complex declining area	physical /economic decline	jayang, doma 2 (2)	34,812 (2.25)
	physical /social decline	jungang, munchang, daesa, busa, yongdu, yucheon1, doma1 (7)	63,118 (4.08)
	economic/ social decline	panam1, panam2, seokgyo, munhwa2, beop1 (5)	69,454 (4.49)
	physical/ economic/ social decline	sintanjin (1)	13,200 (0.85)

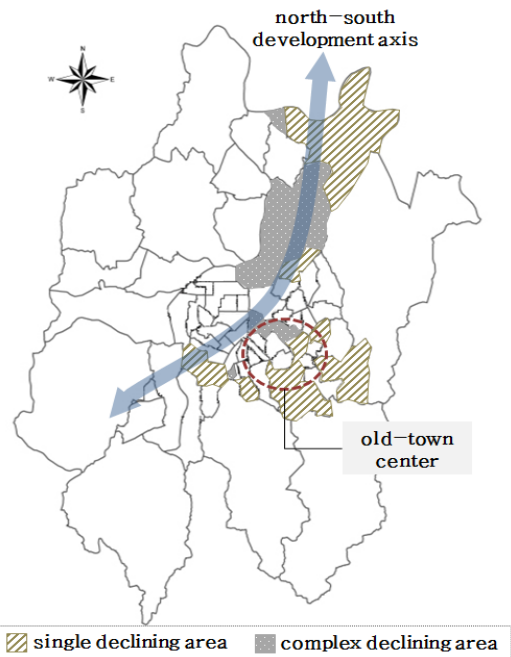


Fig .2. 21 declining areas in Daejeon

### 3.3 쇠퇴유형별 도시재생사업 평가

본 연구에서 대상으로 하는 도시재생사업은 협의의 도시재생사업인 정비사업, 재정비촉진사업 외에도 국가나 지방자치단체 차원에서 지역발전 및 도시재생을 위해 추진하는 일련의 사업, 공동체 활성화 사업, 상업기반시설 현대화사업, 관광단지 조성사업 등 도시의 물리, 경제, 사회적 재활성화를 위해 필요한 일련의 사업을 모두 대상으로 하였다. 이에 따라 단일영역 쇠퇴지역 39개, 복합영역 쇠퇴지역 82개, 총 121개 도시재생사업의 전략과 사업내용을 조사하여 지속가능한 도시재생 계획요소의 적용여부를 평가하였다. 계획요소의 적용 정도는 계획요소 2/3 이상 적용 ‘강함’, 1/2 이상 ‘보통’, 1/3 이상 ‘약함’, 1/3 미만 ‘매우 약함’으로 평가하였다.

#### 3.3.1 단일영역 쇠퇴지역

물리적 쇠퇴지역인 삼성동과 유천2동에서는 유천동 7지구 주거환경개선사업 등 삼성동 1, 유천2동 3개 도시재생사업이 시행 또는 예정이다. 삼성동과 유천2동의 지속가능한 도시재생 계획요소 적용 정도는 ‘매우 약함’, 물리·환경적 측면 ‘매우 약함’으로 나타나 지역의 쇠퇴유형에 적절하게 대응하는 도시재생사업이 시행되지 못한 것으로 평가되었다.

사회적 쇠퇴지역인 중촌동, 대화동, 회덕동, 석봉동에 서는 신단지 뉴타운 사업 등 중촌동 6, 대화동 4, 회덕동 23, 석봉동 2개 도시재생사업이 시행 또는 예정이다. 지속가능한 도시재생 계획요소 적용 정도는 4개동 모두 ‘보통’ 이하로 나타나고 있다. 회덕동은 사회·문화적 측면 적용이 ‘강함’으로 나타나고 있어 사회적 쇠퇴양상에 적절하게 대응하는 것으로 평가되었으며, 석봉동은 사회·문화적 측면 적용은 ‘매우 약함’이나, 경제적 측면 ‘강함’으로 나타나 사회적 측면의 도시재생사업 보다는 경제적 측면에 치우친 도시재생사업이 수행되고 있는 것으로 평가되었다.

단일영역 쇠퇴지역 6개동에서 지속가능한 도시재생 계획요소 적용이 ‘보통’ 이상으로 평가된 지역은 석봉동 뿐이다. 그러나 사회적 쇠퇴지역인 석봉동은 사회·문화적 측면 ‘매우 약함’으로 평가되어 지역의 쇠퇴양상에 적절하게 대응하지 못하는 것으로 평가되었다. 회덕동은 지속가능한 도시재생 계획요소 적용은 ‘약함’으로 평가되었지만, 사회적 측면 계획요소 적용이 ‘강함’으로 나타나 지역의 사회적 쇠퇴양상에 적절하게 대응하고 있는 것으로 평가되었다.

### 3.3.2 복합영역 쇠퇴지역

물리/경제적 쇠퇴지역인 자양동, 도마2동에서는 도마변동11구역 주택재개발사업 등 자양동 2, 도마2동 1개 도시재생사업이 시행 또는 예정이다. 자양동과 도마2동은 물리적 측면 ‘매우 약함’, 경제적 측면 ‘없음’으로 나타나 물리/경제적 쇠퇴양상에 대응하지 못하는 것으로 평가되었다.

물리/사회적 쇠퇴지역인 중앙동, 대사동, 부사동, 용두동, 유천1동, 도마1동에서는 한의약인쇄골목 재생사업 등 중앙동 18, 대사동 8, 부사동 1, 용두동 6, 유천1동 5, 도마1동 5개 도시재생사업이 시행 또는 예정이며, 문창동은 도시재생사업이 없어 평가에서 제외되었다. 지속가능한 도시재생 계획요소 적용은 중앙동 ‘보통’, 나머지 5개동은 ‘매우약함’으로 평가되었다. 중앙동은 사회적 측면 ‘약함’으로 나타나 사회적 쇠퇴에 대응하지 못하는 것으로 평가되었으며, 대사동, 부사동, 용두동, 유천1동, 도마1동은 물리적, 사회적 측면 모두 ‘매우 약함’ 이하로 평가되어 쇠퇴양상에 대응하지 못하는 것으로 나타났다.

경제/사회적 쇠퇴지역인 판암1·2동, 석교동, 문화2동에서는 판암동 산업단지 조성 등 판암동 9, 석교동 9, 문화2동 4개 도시재생사업이 시행 또는 예정이며, 법1동은

도시재생사업이 없어 평가에서 제외되었다. 지속가능한 도시재생 계획요소 적용 정도는 4개동 모두 ‘매우약함’으로 나타나고 있다. 판암1동은 경제적 측면 ‘강함’, 사회·문화적 측면 ‘없음’으로 나타나, 사회적 쇠퇴양상에 대응하지 못하는 것으로 평가되었다. 판암2동, 석교동, 문화2동은 경제적, 사회적 측면이 모두 ‘약함’ 이하로 평가되어 지역의 쇠퇴양상에 대응하지 못하고 있는 것으로 나타났다

물리/경제/사회적 쇠퇴지역인 신탄진동에서는 남한제지 일대 주거단지 조성 등 14개 도시재생사업이 시행 또는 예정이다. 지속가능한 도시재생 계획요소 적용 ‘보통’, 경제적 측면 ‘강함’, 물리적 측면 ‘보통’, 사회·문화적 측면 ‘약함’으로 나타나 물리적, 경제적 쇠퇴에의 대응에 비해 사회적 쇠퇴에의 대응이 약한 것으로 평가되었다.

복합영역 쇠퇴지역 13개동에서 지속가능한 도시재생 계획요소 적용이 ‘보통’ 이상으로 평가된 지역은 중앙동, 신탄진동이다. 원도심인 중앙동은 물리/사회적 쇠퇴지역이나 사회적 쇠퇴에 대한 대응이 약한 것으로 평가되었다. 그러나 시행 도시재생사업이 다른 지역에 비해 많으며, 물리, 경제, 사회적 쇠퇴 모두에 대응하고 있다. 이는 원도심 활성화를 위한 조례(2003), 대전시도심재개발기본계획(1994), 2020 대전광역시 도시 및 주거환경정비기본계획(2011) 등 원도심 쇠퇴에 대한 구체적 대응전략을 지속적으로 추진해온 결과로 보여진다. 신탄진동은 물리/경제/사회적 쇠퇴지역으로, 물리, 경제적 측면에 비해 사회·문화적 측면의 대응이 약하게 나타나고 있지만, 다양한 도시재생사업의 시행, 물리/경제/사회적 재생을 통합적으로 이뤄낼 수 있는 ‘신단지 뉴타운사업’의 추진을 통해 쇠퇴양상에 대응하고 있다.

## 3.4 분석의 종합 및 시사점 도출

대전시 단일·복합영역 쇠퇴지역의 도시재생사업을 지속가능한 도시재생 계획요소로 평가한 결과는 Table 2와 같이 종합할 수 있으며, 도시재생사업의 측면별 대응과 지속가능한 도시재생사업 시행의 관점에서 시사점을 도출하였다.

### 3.4.1 도시재생사업의 측면별 대응

도시재생사업의 쇠퇴유형에 대한 대응 정도를 물리, 경제, 사회적 측면의 계획요소로 평가한 결과, 지역의 쇠퇴유형에 적절하게 대응하고 있는 지역은 단일영역 쇠퇴



퇴지역인 회덕동 1개동으로, 다양한 커뮤니티 활성화 사업과 문화, 복지 관련 사업의 추진에 의한 것으로 보인다.

복합영역 쇠퇴지역은 전반적으로 사회적 측면의 계획요소 적용이 약하게 나타나고 있어, 사회적 측면의 도시재생사업 추진 및 보완이 필요하다. 단일영역 쇠퇴지역과 복합영역 쇠퇴지역 모두 경제적, 사회적 측면의 계획요소 적용 보다는 물리적 측면의 계획요소 적용이 높게 나타나고 있어, 도시재생사업이 여전히 물리적 측면에 치우치고 있으므로 이를 보완할 수 있는 사회적, 경제적 측면의 도시재생사업의 발굴이 필요하다.

### 3.4.2 지속가능한 도시재생사업의 시행

쇠퇴지역에서 지속가능한 도시재생사업이 시행되는지를 평가하기 위해 지속가능한 도시재생 계획요소의 적용정도를 단일영역 쇠퇴지역과 복합영역 쇠퇴지역으로 비교·구분하여 평가한 결과, 단일영역 쇠퇴지역의 계획요소 적용 정도가 복합영역 쇠퇴지역보다 높게 나타나고 있다. 그러나 지속가능한 도시재생 계획요소 적용 정도가 ‘보통’으로 평가된 단일영역 쇠퇴지역인 석봉동, 복합영역 쇠퇴지역인 중앙동과 신탄진동 3개동을 제외한 단일영역 쇠퇴지역 5개동, 복합영역 쇠퇴지역 11개동에서 계획요소 적용이 ‘약함’ 이하로 나타나고 있어 단일영역 쇠퇴지역과 복합영역 쇠퇴지역 모두 지속가능한 도시재생사업이 적극적으로 시행되고 있지 않음을 알 수 있다.

또한 통합적 도시재생사업보다는 지역별로 시행되는 도시재생사업이므로, ‘대중교통 중심 교통체계 및 시설 확충’, ‘효율적 지역환경 관리 대책’, ‘도시재생 주민교육 확대 및 홍보’와 같은 계획요소의 적용은 이루어지고 있지 않다. 그리고 지속가능한 개발과 최근 도시재생 관련 연구에서 중요하게 논의되는 ‘효율적 자원 및 에너지 활용’ 분야의 적용은 이루어지고 있지 않아, 향후 도시재생사업의 계획, 시행시 자원 및 에너지 분야에 대한 적용 및 고려가 필요하다.

## 4. 결론

본 연구는 도시 내 쇠퇴지역 유형을 파악하고 지역의 쇠퇴유형에 적합한 도시재생사업이 이루어지고 있는지를 평가하기 위해, 21개 쇠퇴지역에서 시행된 121개 도시재생사업을 물리·환경, 경제, 사회·문화적 측면별 34개

계획요소의 적용 정도로 평가하였고, 그 결과는 다음과 같다.

첫째, 21개 쇠퇴지역 중 쇠퇴유형에 적절하게 대응하는 도시재생사업을 시행하는 지역은 단일영역 쇠퇴지역인 회덕동 뿐인 것으로 나타나, 지역의 쇠퇴유형에 적극적으로 대응할 수 있는 측면별 다양한 도시재생사업의 추진이 필요하다.

둘째, 단일영역 쇠퇴지역과 복합영역 쇠퇴지역 모두 물리적 측면에 치우친 도시재생사업을 시행하고 있는 것으로 나타나, 이를 보완할 수 있는 사회적, 경제적 측면의 도시재생사업의 발굴이 필요하다.

셋째, 지속가능한 도시재생 계획요소의 적용 정도를 통해 지속가능한 도시재생사업 시행여부를 평가한 결과, 적용 정도가 ‘보통’으로 평가된 석봉동, 중앙동, 신탄진동을 제외한 나머지 지역은 ‘약함’ 이하로 나타나고 있어, 쇠퇴지역에서 지속가능한 도시재생사업이 적극적으로 시행되고 있지 않음을 알 수 있다.

넷째, 지속가능한 개발과 최근의 도시재생 관련 연구에서 중요하게 논의되고 있는 ‘효율적 자원 및 에너지 활용’, ‘도시재생 주민교육 확대 및 홍보 강화’ 등의 분야에 대한 적용이 전혀 이루어지고 있지 않아 향후 도시재생사업의 계획과 시행시 이에 대한 보완이 필요하다.

마지막으로 원도심인 중앙동의 사례에서 알 수 있듯이, 조례 제정, 기본계획, 연구활동, 교육 등 쇠퇴지역에 대한 지속적이고 구체적인 대응전략의 추진이 다른 쇠퇴지역에서도 시행되어야 한다.

지속가능한 도시재생을 위해서는 도시 내 쇠퇴지역의 유형에 대한 정확한 파악과 이에 대응할 수 있는 도시재생사업의 시행이 이루어져야 한다. 쇠퇴지역의 추출은 통합적이고 정확한 측면별 지표 설정을 통해 이루어져야 하므로 향후 연구에서는 이에 대한 보완이 필요할 것으로 보인다. 그리고 본 연구에서의 도시재생사업 측면별 평가는 계획요소별 적용 정도 평가로, 도시재생은 단순히 계획요소의 적용으로만 판단될 수 없으므로 질적 수준의 평가가 필요하다.

## References

- [1] Korea planners association, “Urban regeneration”, Bosungak, 2015.
- [2] J. H. Jo, D. G. Lee, H. Y. Hwang, “Levels of Depressed

- Cities and Classification of the Characteristics”, The Geographical Journal of Korea, Vol.44 No.1, 2010.
- [3] WCED, “Our Common Future”, Oxford University Press, 1997.
- [4] KICTEP, “Prior research and planning for Urban regeneration“ p.6, 2006.
- [5] Robert, P. and Skyes, S. “Urban Regeneration: A Handbook”, SAGE Publications, p.14, 2000.
- [6] I. H. Lee, J. H. Lee, “A Study on the Urban Planning Elements for Sustainable Urban Regeneration”, Journal of Urban Design Institute of Korea, p.45-46, 2011
- [7] Y. T. Im, C. B. Park, “Performance and direction of urban regeneration efforts in Daejeon”, Urban Issue, 2005.
- [8] Daejeon Metropolitan City, “The Balanced Development Master Plan in Daejeon”, Daejeon Metropolitan City, 2014.
- [9] J. G. Ahn, J. H. Chang, T. J. Kim, J. H. Lee, “A Study on the Planning Factors and Residents Satisfaction of Urban Regeneration in Large Cities”, Journal of Korea Planners Association, Vol.49 No.3, 2014.  
DOI: <http://dx.doi.org/10.17208/jkpa.2014.06.49.3.211>
- [10] D. K. Park, D. W. Jeong, H. S. Kim, “Assesment of the Downtown Regeneration Project Based on the Anaysis of Planning Factors”, Journal of The Korean Urban Management Association, Vol.22 No.3, 2009.
- [11] Y. H. Kim, J. W. Choi, D. S. Oh, “A study on the Strategies and Elements of Growth Management-typed City Center Regeneration”, Journal of Korea Planners Association, Vol.38 No.3, 2003.
- [12] Y. N. Bae, N. S. Shin, “A Study on the Derivation of Valuation Factor in Urban Regeneration Plan - Focused on the Questionnaire of Gwangju Metropolitan City-”, Journal of the Koream Housing Association, Vol.19 No.5, 2008
- [13] Y. Kim, K. H. Kim, J. H. Park, “A Study on City Center Decline and Urban Regeneration in Masan City”, Journal of Korea Planners Association, Vol.43 No.7, 2008.
- [14] H. J. Yun, “The Implications of the Smart Growth for Urban Development Policy”, Journal of Korea Planners Association, Vol.37 No.7, 2002.
- [15] E. J. Shin, “Evaluation of the Planned Indicator for Urban Regeneration in the AHP Method : Target of local residents in Mokpo”, Mokpo University Master Dissertation, 2014.
- [16] Y. K. Yoon, “A Study on Development of Evaluation Index of Urban Regeneration Project”, Kyungll University Ph. D Dissertation, 2012
- [17] W. G. Lee, “The New Paradigm of Urban Growth Management : Smart Growth”, Planning and Policy, Vol.256, 2003.
- [18] B. S. Kang, K. S. Yang, “A Study on the Project Specific Scorecard for Smart Growth in the United States”, Journal of The Korean Urban Management Association, Vol.24 No.3, 2011.

---

**박 소 연(So-Yeon Park) [정회원]**



- 2001년 2월 : 충남대학교 건축공학과 졸업 (공학사)
- 2003년 2월 : 충남대학교 대학원 건축공학과 (공학석사)
- 2013년 8월 : 충남대학교 대학원 건축공학과 건축계획전공 (박사수료)

<관심분야>  
도시재생, 도시계획

---

**오 덕 성(Deog-Seong Oh) [정회원]**



- 1977년 2월 : 한양대학교 건축공학과 (공학사)
- 1997년 2월 : 서울대학교 대학원 도시계획 (공학석사)
- 1989년 1월 : Hannover Univ. Urban Planning (공학박사)
- 1981년 10월 ~ 현재 : 충남대학교 건축학과 정교수

<관심분야>  
저탄소도시계획, 도시재생, 과학도시