

## 도시 균형발전을 고려한 지속가능한 도심활성화 방안 연구 (시흥시를 중심으로)

박 훈<sup>1\*</sup>, 양성민<sup>1</sup>

<sup>1</sup>(주)삼우종합건축사사무소 도시설계팀

### A Study on Sustainable Downtown Activation Plan Considering Balanced Development of City (Focused on Siheung City in Korea)

Park, Hun<sup>1\*</sup> and Yang, Sung-Min<sup>1</sup>

<sup>1</sup>SAMOO ARCHITECTS & ENGINEERS Urban Planning Team

**요 약** 우리나라는 경제의 고도성장으로 급격한 도시화를 맞이하였으며, 경제적 혜택을 위한 이촌향도로 도시규모가 팽창하면서 전국토의 불균형 발전을 초래하게 되었다. 또한 이는 전국적인 현상에서 국지적 시단위의 개발에까지 다양한 양상으로 나타나고 있으며, 특히 수도권지역에 위치하는 도시에서 사회적 문제로 까지 되는 경향이 초래되고 있다. 이에 대한 해소방안으로 도시균형발전 측면에서의 지속가능성에 대한 이론적 고찰과 함께 시흥시의 분석을 통해 방안을 제시하였으며, 결론은 다음과 같다.

첫째, 지속가능성을 전제로 한 종합적 접근이 요구되며, 사회문화 및 경제적 측면으로 확대하여 도시의 균형발전을 유도할 필요성이 있다. 둘째, 신개발과 함께 원도심에 대한 통합적 관리 정책이 요구된다. 이는 다양한 사회적, 물리적 접근과 병행해야 한다. 셋째, 도시공간구조의 연계와 평면적 도시확산에 대한 고려를 통한 도시계획적 측면에서의 접근방안 모색이 필요하다. 넷째, 도시균형발전을 도모하기 위해서 이해 관계자 간의 조정과 함께 특히, 지역주민, 민간사업자, 그리고 지역사회의 비영리 시민단체 등 다양한 그룹의 참여를 통한 도시 불균형 해결방안 모색이 요구된다. 그리고 이와 함께 위와 같은 환경이 조성될 수 있도록 행정관청의 지속적인 지원이 수반되어야 하겠다.

**Abstract** Korea experienced rapid urbanization due to high growth of economy. As people left the country and gathered in the city, the size of city has been expanded, resulting in unbalanced development of the land. In addition, it appears in diverse aspects from nationwide phenomenon to the local development in each city unit. In particular, it even tends to become social problems in the metropolitan cities. As a solution for it, this study conducts theoretical consideration on sustainability in the aspect of balanced urban development and suggests measures through analysis on Siheung-city. The result is as follows.

First of all, comprehensive approach is required based on sustainability. It is required to derive balanced city development by expanding it to the social, cultural and economic aspects. Second, integrated management policy is required for the original city along with new development. It should be considered together with diverse social and physical aspects. Third, approach from the aspect of city planning is required through consideration on flat city expansion and connection with city space structural. Fourth, in order to foster balanced urban development, it is needed to grope for solutions for imbalanced urban development through the participation of diverse groups such as local residents, private enterprisers, and the non-profit civic groups of the local community along with the mediation among persons interested. And continuous support of administrative authorities should be obtained to create such environment.

**Key Words** : Downtown Revitalization, Sustainability Urban Development, Promote Strategy

\*교신저자 : 박훈(urispace@gmail.com)

접수일 11년 05월 08일

수정일 (1차 11년 08월 25일, 2차 11년 09월 22일)

게재확정일 11년 10년 06일

## 1. 서론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

1970년대 이후 우리사회는 급격한 도시화로 경제의 고도성장과 함께 이촌향도(離村向都) 현상을 초래하게 되었으며, 경제적 혜택을 위해 대도시로 몰려드는 사람들로 인하여 서울을 중심으로 하는 수도권과 지방 대도시를 중심으로 규모가 팽창되면서 거시적으로 국토전역이, 그리고 개별 도시에서 또한 도시의 불균형 발전이 심화되는 양상이 나타났다.

특히 도시의 기능과 역할측면에서 살펴봤을 때 도시의 광의 대규모 가용지에 산발적으로 들어서는 대도시의 경우 신시가지 또는 부도심 개발로 인하여 도시의 역할분담을 유도하며, 효율적인 기능분배를 통해 도시균형발전의 토대를 마련하고, 불필요한 교통의 유발을 방지하는 선기능을 하는 한편, 상대적으로 접근이 쉬운 외곽의 대단위 신시가지 개발과 같은 형태로 인해 기존 도심의 공동화 현상의 발생 등으로 전통적 중심도시기능이 사라지고 있다. 그리고 이는 사회 전반적으로 인구 감소현상과 연계되어 물리적, 사회적 생활환경이 낙후되어 도시발전의 불균형을 더욱 가속화 시키고 있다. 이와 같은 양상은 지자체별로 과도한 이상적인 목표인구의 설정과 이에 따른 개발사업의 증가를 주요한 정책적 목적으로 삼고 지속하고 있으며, 이러한 물리적 발전을 중심으로 하는 양상은 궁극적으로 국토 전역의 도시환경 문제, 사회적 문제로까지 발전하고 있는 실정이다[1].

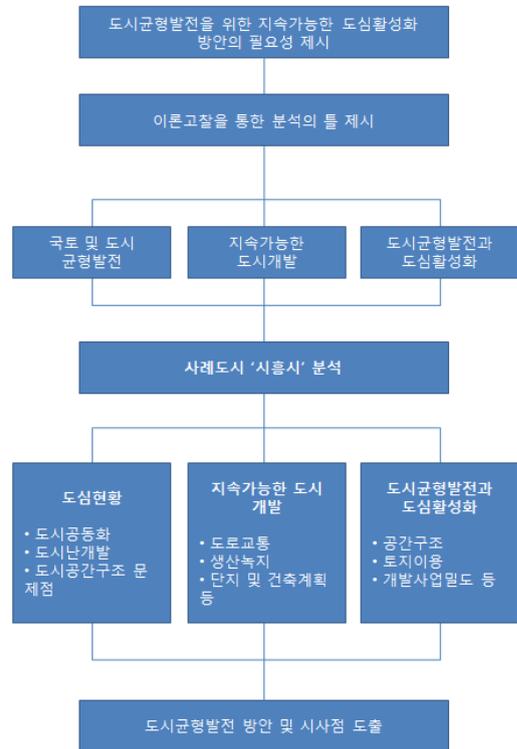
이 중 특히 도시의 불균형에 의한 교통문제, 주택문제, 도심녹지 부족 등 도시제반 문제를 해결하기 위해서는 그동안 추진되어 온 도시의 외연적 확장과 함께 기존시가지의 활성화, 그리고 도시공간의 체계적 성장관리를 바탕으로 초점을 맞춰 도시의 경쟁력을 높이는 도시활성화 정책 및 사업이 실행되어야 한다. 현재 서울 및 수도권지역과 지방대도시를 중심으로 도시활성화를 위한 재생사업들이 활발하게 진행되고 있으며 가시적인 성과도 나타나고 있지만 도시의 균형발전과 접목된 도시활성화에 관한 연구나 실행사례는 매우 부족한 실정이다.

이러한 배경 하에서 본 연구에서는 도시의 균형발전과 지속가능한 도시개발에 대한 이론적 내용을 고찰하고, 이를 바탕으로 수도권 도시 중 2,000년대 들어서 도시의 체계적 관리 방안과 특히 다양한 도심재생사업을 선도적으로 수행하고 있는 시흥시[2]를 대상으로 하여 도시균형발전을 저해하는 지역격차의 원인을 파악하고, 다양한 도시개발사업의 분석을 통해 이에 대한 해소방안을 지속가능한 도심활성화 관점에서 분석함으로써 향후 시흥시의 균

형발전 전략을 수립하는데 기초자료를 제공하고자 한다.

### 1.2 연구의 방법 및 절차

연구의 순서로는 먼저 국토 및 도시균형발전의 배경과 지속가능한 도시개발의 의미에 대해 이론적으로 고찰하고, 사례 대상도시의 분석을 위한 이론적 틀을 제시한다. 이를 바탕으로 분석대상인 각 사업들의 도시설계적 전략과 기법, 그리고 방향 분석을 통한 두 단계의 방법론을 바탕으로 사례도시의 분석을 실시하였다. 1차로 지속가능성 정도의 분석과, 2차로 공간구조 및 토지이용, 개발사업 및 밀도를 중심으로 정량화한 분석 내용을 바탕으로 연구를 수행하였다. 이와 같은 일련의 과정을 통해 도출한 시흥시의 도시발전 문제를 지적하고, 구체적인 사업의 분석을 민선 5기에 들어서 제안된 시정방침과 도시발전방향 중 실행되었거나 실행예정인 도심활성화방안을 지속성관점에서 분석함으로써 도시균형발전을 위한 도시계획적 시사점을 도출한다. 연구의 구체적인 흐름은 그림 1과 같다.



[그림 1] 연구의 흐름도  
[Fig. 1] Flow of research

## 2. 이론고찰; 도시균형발전과 지속가능한 도시개발

### 2.1 국토 및 도시균형발전의 배경

참여정부의 국토균형발전정책을 실현하기 위해 제정된 “국토균형발전특별법”에서는 국가균형발전을 지역 간 발전의 기회균등을 촉진하고 지역의 발전역량을 증진함으로써 삶의 질을 향상하고 지속가능한 개발을 도모하여 국가경쟁력을 강화하는 것(제2조 1항)으로 정의하고 있다.

국가균형발전정책의 가장 큰 특징은 지역균형의 개념 변화이며 지역균형이란 모든 지역의 발전 수준을 균등하게 만든다는 의미가 아니고, 모든 지역의 고유한 잠재력과 내부적 발전역량을 키워 개성적 경쟁력을 갖도록 하는 것을 의미한다. 따라서 국토균형 발전의 토대를 이루는 도시균형발전도 모든 도시지역을 동일한 수준으로 잘 살게 하는 것과는 다른 개념이며, 지역의 기본적인 차이를 인정한 상황에서 낙후지역의 개발을 통해 기존의 지역 간 격차를 최대한 완화하는 상대적인 균형 발전을 의미한다.

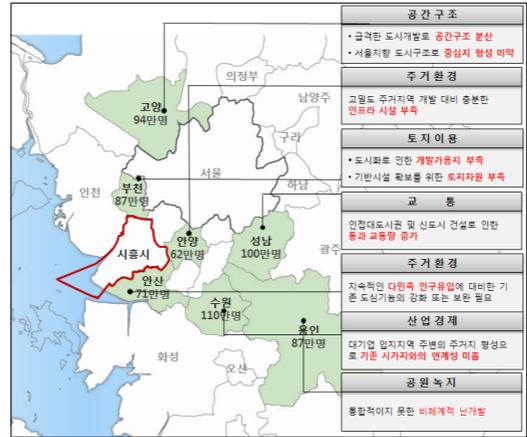
즉, 도시의 균형발전을 위해서는 지역의 특성을 최대한 활용해야 하고, 어느 지역이던 간에 주민생활의 최소한 기준은 충족해야 하는 것이다. 그동안 도시의 팽창적 개발의 원인이 되었던 신도시에 비하여 도시경쟁력과 자생력이 저하되어 있는 구도심 지역을 정비하기 위해서는 관 주도의 개발에 의지하기보다 행정관청과 지역주민, 그리고 민간의 합의에 의한 개발을 바탕으로 사업을 계획하고 집행해야만 지속가능성을 확보하는 구도심 지역의 기능회복이 가능해 진다.

이러한 배경을 바탕으로 2005년 12월 30일에 공포된 “도시재정비 촉진을 위한 특별법”은 낙후된 기존구시가지의 재개발 등 각종 정비 사업을 광역적으로 계획하여 도시기반시설을 확충하고, 이를 통해 개발의 파급효과를 증진시키며, 부동산 가격을 안정시켜 저소득층을 위한 주택을 공급하기 위한 특별법으로 타 법률에 비해 강한 공공성을 지니고 있다.

또한 서울을 포함하여 수도권 대도시에서 나타나고 있는 기존시가지의 인구 및 경제력의 공동화와 불량주거지의 기존시가지 집중현상 등 기존시가지와 신시가지의 불균형 문제를 개선함으로써 도시의 균형발전을 도모하고 국민의 삶의 질 향상에 기여 할 것으로 기대되고 있다.

그리고 정부는 지역사회의 발전에 대한 정책적 결정과 참여를 높일 수 있도록 국가지속가능발전위원회(PCSD)와 같은 기구를 지역적 차원(LCSD)에서 설치하는 것을 추진하고 있다. 대표적으로 2004년 시화호 주변 간석지

에 대한 친환경적인 개발계획을 수립하기 위하여 중앙정부, 지자체, 지자체의회, 그리고, 시화지역 지속가능발전협의회가 출범하여 활동을 하고 있으며, 이에 더하여 시민사회의 참여의식 강화를 위해 마을단위별 마을만들기 활동들을 통해 지역자원들을 발굴하고 참여에 대한 경험들을 사업과 연계하기 위한 노력을 지속적으로 추진하고 있다.



[그림 2] 수도권지역 주요도시들의 발전경향  
[Fig. 2] Development trends for major cities in metropolitan areas

한편, 다음의 그림 2와 같이 수도권지역의 주요도시들에서 공간구조와 토지이용, 주거환경, 산업 경제 등의 도시균형발전 측면에서 다양한 접근을 통한 개발양상을 보이고 있다. 공간구조 측면에서 신·구도심 용합을 통한 중심지 기능의 강화, 특화기능이 분산된 기능별 중심지 설정을 유도하고, 토지이용 측면에서 도시농촌의 산업, 연구, 주거와의 복합화를 유도하며, 개발가능지와 도시농토의 용합을 유도한다. 또한 교통의 측면에서 도시내부 순환도로개념을 확립하고, 신교통 및 자전거 교통을 확대하는 방안을 강구하고 있다. 그리고 산업경제의 측면에서 특화기업, 중소기업의 활성화를 유도하며, 재생에너지의 사용과 의료 등 특화산업 개척이 중요성을 갖는다. 한편 주거환경의 측면에서 시가지 별 특성에 맞는 문화인프라 확충과 다민족, 다문화룰 수용할 수 있는 도시환경을 목표로 한다. 그리고 마지막으로 공원녹지의 측면에서 녹지활용을 위한 네트워크의 구축과 도시 발전축과 녹지체계에 부합하는 도시공간구조를 유도하는 것이 중요성을 갖는다. 이와 같은 개발양상은 수도권 도시들이 갖는 지리적 중요성과 환경적 영향을 고려하였을 때 상대적으로 더욱 중요성을 갖는다. 이상 살펴본 수도권 7대도시들은 수

도권에 포함되는 경기도 소속 도시로서 인구규모가 60만 이상, 도시 기능측면에서 산업적 기능 및 대규모 산업단지 와 사업체의 밀집도가 형성된 도시이며, 도시개발측면에서 신도시 및 대단위 주거단지 개발 경험이 있는 도시로 분류할 수 있다. 그리고 도시의 기능과 공간구조 등 다양한 도시적 특성의 분석을 통해 시흥시의 개발현황과의 차별성을 살펴볼 수 있으며, 이들 도시의 정책과 도시 관리방안의 분석을 통해 시사점을 확인할 수 있다.

## 2.2 지속가능한 도시개발의 의미

전 세계적으로 도시로의 인구집중이 가속화되는 상황에서 21세기의 화두가 되어버린 지속가능한 개발의 주요 대상은 바로 도시라고 할 수 있다. 지속가능한 도시개발을 달성하기 위해서는 기본적으로 지역주민들에게 미래에도 만족할만한 복지수준을 제공해야 하고 초지구적 수준의 지속가능한 개발과 상반되지 않아야 한다. 특히 지속가능한 도시개발은 물리적인 낙후를 개선하는 도시개발과 함께 경제, 사회, 정치, 문화 등 다양한 방향에서 접근방안이 논의되어야 한다.

대표적으로 영국의 지방정부관리위원회(Local Government Management Board)는 지속가능한 도시개발의 유형을 환경의 수용능력과 삶의 질로 대별하였으며, 환경의 수용능력은 자원이용, 오염, 생물의 다양성으로, 삶의 질은 식품, 물, 주택, 에너지, 정보교육, 휴양문화, 접근성, 소득 등의 개념으로 표현하고 있다. 또한 Habitat Agenda

(II)(1996)에서는 지속가능한 도시개발의 원칙들을 지속가능한 토지이용 추구, 환경적으로 지속가능하고 건강한 주거지 조성, 지속가능한 에너지 이용, 지속가능한 교통 및 동선체계 수립, 역사적 문화적 자연적 유산의 보존과 복원에 두고 있다.

이밖에도 M. Breheny와 R. Rockwood(1993)는 현대도시 지역에서 취해야 할 지속적 개발을 위한 공통적인 목표를 첫째 자연자원, 둘째 토지이용 및 교통, 셋째 에너지, 넷째 오염과 쓰레기 등 크게 4가지 부문으로 구분하여 도시개발정책을 추진해야 한다고 주장하였다[3].

한편 지속가능한 도시개발에서 지속성은 사회문화적 지속성과 경제적 지속성, 환경적 지속성 등 세 가지로 구분해 적합한 계획항목을 설정한 다음 그 실현 기준을 설정해야 한다. 신시가지의 지속가능성을 위한 계획지표를 보면 사회문화의 경우 사회개발, 사회적 혼합, 역사문화적 지속성 확보, 경제적 관점은 경제발전, 미래공간개발, 도시안전방제 그리고 환경적 관점은 지속가능한 토지이용, 교통 및 통신체계, 지속가능한 에너지 및 자원이용, 생태적 환경조성으로 세분하고 있다.

이렇듯 지속가능한 도시개발의 개념은 여러 차원에서 정의될 수 있으므로 지속가능한 도시개발에서 미래세대와 현재세대 사이의 균형, 환경생태보전과 개발사이의 균형을 모색하는 것이 중요하다.

표 1에서 살펴본 지속가능한 도시개발의 개념과 계획 방향을 바탕으로 본 연구에서는 지속가능한 도시활성화

[표 1] 균형발전측면에서의 지속가능한 도시개발의 지표 설정

[Table 1] Setting indicators for the sustainable urban development in terms of balanced development

분류제목	분류	세부내용	분류기관
지속가능한 도시개발의 유형	환경 수용능력	자원이용, 오염, 생물의 다양성	영국 지방정부 관리위원회
	삶의 질	식품, 물, 주택, 에너지, 정보·교육, 휴양문화, 소득 등	
지속가능한 신도시계획 지표	사회적 지속성	사회개발, 사회적 혼합, 역사문화적 지속성 확보 등	지속가능한 신도시계획 기준(국토해양부)
	경제적 지속성	경제발전, 미래공간개발, 도시안전방제	
	환경적 지속성	지속가능한 토지이용, 교통 및 통신체계, 지속가능한 에너지 및 자원이용, 에너지순환 시스템 구축, 생태적 환경조성 등	
지속가능한 도시개발의 원칙	토지이용 추구, 환경적으로 지속가능하고 건강한 주거지 조성, 지속가능한 에너지 이용, 지속가능한 교통 및 동선체계 수립, 역사적·문화적·자연적 유산의 보존과 복원, 자원의 선순환시스템 구축 등		Habitat Agenda(II)
지속가능한 개발의 공통목표	자연자원, 토지이용 및 교통, 에너지, 오염과 쓰레기		M. Breheny & R. Rockwood

참고: 권성실(2005), 건설교통부(2010) 재정리

를 “인간중심적이고 자원절약적이며, 지역정체성 확립과 아름답고 창조적인 생명도시창출”로 정의할 수 있다. 또한 이에 요구되는 조건으로 환경친화적 도시자원보존, 대중 및 보행위주 교통, 토지의 압축이용, 지역정체성 추구, 에너지 절약 그리고 지역사회복원으로 설정하여 연구를 수행하였다.

지속가능한 개발은 ‘환경’과 ‘개발’의 조화이며, ‘경제적 성장’, ‘환경적 건전성’, ‘사회적 형평성’이 균형을 이루는 개발이다. 개발은 생태적 균형을 전제로 하는 것이 주요 관점이다. 정부도 국토는 자연환경의 보전 및 자원의 효율적 활용을 통하여 환경적으로 건전하고 지속가능한 발전을 이루기 위하여 이용 및 관리되어야 한다(국토기본법 3조)고 규정하고 있다. 지속가능한 개발의 개념은 종래의 국민총생산으로 표현되어 온 경제의 양적 확대뿐만 아니라 소득의 공평한 분배, 교육, 건강, 깨끗한 환경, 자연보호 등 사회적 복지의 지속적 증진을 포함하는 경제외적 가치에 대한 보장을 추구한다.

다음으로 지속가능한 개발은 자원의 이용을 통한 개발은 현세대와 미래세대의 형평성을 확보하는 관점에서 이루어져야 한다는 것이다. 자원의 공평한 배분이 이루어지도록 하는 균형적 개발을 전제로 한다. 자연은 현세대와 미래세대가 공유해야 할 자산임을 인식하여, 후세대를 포함한 관점에서 세대간 자원배분의 형평성을 생각하고 개발을 절제하는 것이다[4].

### 3. 시흥시 도시균형발전의 실태와 문제점

#### 3.1 시흥시 도심 현황분석

우리 국토는 1960년대 이래 압축적인 산업화와 도시화의 길을 걸어왔다. 1970년대 들어서 서울의 각종 도시 기능이 비대해지자 그 기능을 분담하는 위성도시를 경기도 지역에 건설하였으며, 이로 인해 수도권 확장이 지속되어 왔다. 본 연구의 대상지인 시흥시는 수도권 서남부에 위치하고, 서울시 경계로부터 10.0km내에 입지하고 있다. 북측으로는 인천, 부천, 북동측으로는 광명시, 동측으로는 안양시, 남측으로는 군포시, 안산시와 인접하고, 서해 연안에 위치하고 있다(그림 3참조). 이와 같은 입지특성은 시흥의 남동부에 접경한 안산과 함께 서울의 공업 기능을 분담하는 주요 위성도시가 되면서, 1989년 시로 승격했다. 그리고 1994년 서해안고속도로, 1995년 제2경인고속도로 건설, 1995년 시흥-안산간 고속도로 완공 등의 교통로 확충으로 인천과 서울로의 접근성이 향상되었다. 또한 시화지구 개발사업(1986-1996)은 시화공단과 대



[그림 3] 시흥시의 입지  
[Fig. 3] Position of Siheung-si

규모 아파트단지 조성해 시흥이 도시적 취락의 면모를 갖추는 데 결정적인 계기가 되었으나 이와 같은 특성은 오늘날 시흥시가 친환경 및 어메니티가 풍부한 살기좋은

도시로 발전을 꾀하는데 있어서 장애요소로 작용하고 있다.

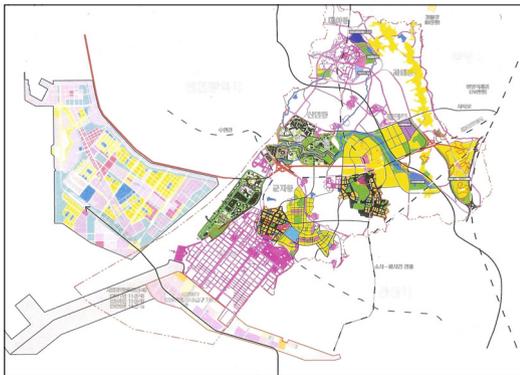
이에 더하여 시흥시의 물리적 특성을 살펴보면 인구밀도는 152,966세대 / 411,036명으로 경기도 31개 시·군 중 12번째의 규모를 갖추며, 면적은 132.58km<sup>2</sup>에 이른다. 도시공간적으로는 수도권지역의 성장관리권역(19.57km<sup>2</sup>/14.9%)이자 과밀억제권역(112.82km<sup>2</sup>/85.1%)에 해당한다. 또한 시흥시 전체의 약 95.08km<sup>2</sup>(71.7%)가 개발제한구역에 포함되어 있으며, 시흥시의 용도별 규모현황을 살펴보면 전체면적 132.58km<sup>2</sup>중 녹지지역이 100.70km<sup>2</sup>, 76%로 가장 높은 비율을 보이고, 주거지역이 17.62km<sup>2</sup>로 전체 면적의 13.30%, 상업지역이 1.10km<sup>2</sup>로 전체면적의 0.80%, 공업지역이 6.83km<sup>2</sup>로 5.20%, 기타 미지정 구역이 6.33km<sup>2</sup>, 4.80%에 이른다[5].

한편 시흥시의 역사적 발전사를 살펴보면 오늘날과 같은 도시공간구조와 함께 내부적으로 시흥시가 갖고 있는 지역적 문점을 파악할 수 있다. 시흥시의 전신인 소래읍·수암면·군자면 지역은 본래 백제의 영토였으나 고구려 제20대 장수왕 63년(475)에 수암면·군자면은 장항구현, 소래읍은 매소홀현이라 했다. 신라가 한강유역을 점령하자 신라 제24대 진흥왕 14년(553년)에 신라의 영토가 된 후 제35대 경덕왕 16년(757)에 장항구현은 장군군으로 매소홀현은 소성현으로 개칭되었다. 인천도호부는 고종 32년(1895)에 인천부로 개편된 뒤 이듬해 경기도 인천부가 되었으며, 1910년에 일제가 강점하자 4년 뒤인 안산군은 1914년 3월 1일 부·군·면 통폐합에 따라 과천군과 함께 시흥군에 흡수 통합되면서 군내·초산·영화이 3개면은 ‘수암면’으로, 와리·마유·대월의 3개면은 ‘군자면’으로, 인천부의 신현·전반·황등천의 3개면은 부천군 ‘소래면’으로 되었다. 이후 1936년 4월 1일에 서울의 확장책에 따라 영등포읍의 영등포리·당산리·양평리와 북면을 서울시에 넘겨주었고, 1949년 8월 14일에 동면의 구로리·도림리·변대방리가 서울시에 편입되어 시흥군에서 분리되었다. 이후 시흥시는 지속적인 행정개편을 통해 공간범위가 변화하였으며, 시흥시는 1900년대

들어서 역사적으로 변화와 발전을 거듭해 왔으며, 특히 수도권에 위치하여 서울의 공간변화와 연관성을 갖으며 변화하였다[6].

이후 시흥시는 1990년대 말부터 시청과 관련 행정기관이 시흥시 북측의 신천지역에서 현재의 자리로 이전되면서 정왕동지역이 행정·업무의 신 중심지로 부각되었으며, 정왕동 지역을 중심으로 신시가지가 형성되어왔으며, 오늘에 이르고 있다.

이상에서 살펴본 바와 같이 시흥시는 역사적 발전과정에서 지속적으로 행정구역이 변화 축소되어 오늘에 이르고 있으며, 이와 같은 변화과정 속에서 주요한 생활권역이 서측의 소재읍지역은 부천시와 동측의 수암면은 안양시, 안산시와 그리고 남측의 군자면 지역은 안산시와 밀접한 생활권역을 확보하고 있다. 이와 같은 양상은 시흥시의 도시공간을 체계적으로 관리하고 균형적인 발전방향을 모색하는데 지속적인 문제로 제시되어 왔으며, 이를 개선하기 위해 정책 및 프로그램 등을 통한 다양한 해결방안이 제시되고 있다. 이에 대한 도시공간구조의 개편방안이 지속적으로 제안되어 왔으며, 대표적으로 그림 4와 같이 향후 시흥시의 100년 앞을 바라보고 제안된 100년 계획 등을 들 수 있다[7].



※ 참조: 시흥시 100년계획상의 계획(안)

[그림 4] 시흥시 백년계획  
[Fig. 4] 100 years of planning for the Siheung-si

이와 같은 역사적 발전사를 거듭해온 시흥시의 오늘날 물리적 특성을 살펴보면 현재 4개의 고속도로가 도시를 관통하여 지역간 단절을 초래하고 있으며, 70%에 달하는 그린벨트지역에 의해 산발적으로 시가지가 형성되어 있어 상호 연계체계가 미흡한 제약요인을 들 수 있다[8].

이중 특히 옛 시흥시청이 있던 신천동과 대야동·은행동 일대는 1980년대 초반부터 시작된 토지구획정리사업을 통해 형성된 시흥의 초기 시가지로, 양육과 연립주택,

빌딩과 아파트가 혼재하는 경관을 보여 주며, 도심공동화 현상이 나타나고 있는 시흥시내 대표적인 지역으로 설명할 수 있다. 이와 같이 기존 도시의 활성화를 통해 목감, 정왕, 군자 지역 등 타 지역과의 균형적인 발전을 도모하기 위한 체계적 발전전략을 수립하기 보다는 시흥지역의 옛염전지역, 토취장, 군자지역 등 개발가능지의 신규개발 수요를 통해 성장 위주의 발전전략을 추진하며, 경제논리에만 매몰되어 이로 인해 유발되는 사회문제와 사회비용을 도외시한 것이 또 하나의 문제로 작용하고 있다.

### 3.2 공간구조 및 토지이용분석

우리 도시가 갖고 있는 강점과 기회요인은 시흥시가 변화해야 하는 방향을 제시하는 주요 척도로서, 주요 도시성장인자의 효율적인 관리는 주변도시와의 경쟁력에 우위를 선점할 수 있는 계기가 될 수 있다. 수도권 전체 공간에서 시흥시의 상대적 위치를 감안할 때, 제 3차 수도권정비계획에서 검토된 바와 같이 서울, 인천, 수원 의 주요 거점도시가 형성하는 삼각구조를 발전동력으로 활용하여 도시발전을 도모하며, 토지이용을 생활권별로 배분하고 핵과 부핵 그리고 배후지역으로 구분하여 토지이용강도를 정해 발전전략을 추진하고 있으며, 이를 추진함에 있어 표 2와 같은 구조적인 문제점을 가지고 있다.

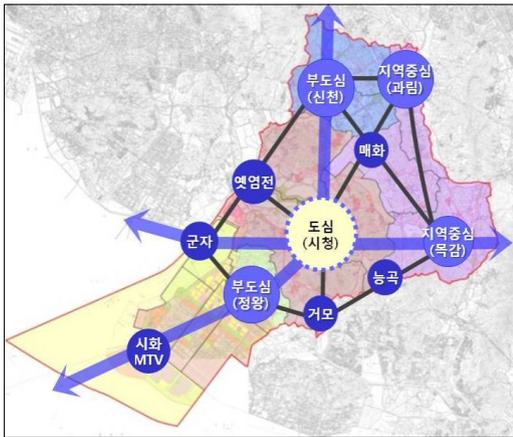
[표 2] 시흥시의 공간구조 특성과 문제점  
[Table 2] Space structure characteristics and problems of Siheung-si

구분	공간구조상 문제점
도시경쟁력	개발의 제약요인(GB)으로 주변도시와 경쟁력 미약
도시인프라	인구밀도가 낮고, 규모가 작음에 따라 인프라의 구축지연
지역경제	시화산단에 의한 지역경제 의존도가 높은 도시
법적제한	행정구역면적의 대부분을 개발제한구역이 차지(77%)
인구흡입	주변도시에 비해 시흥시의 뚜렷한 인구흡인요인 부재
도시 Identity	전략적 특화사업 발굴 지연으로 도시정체성 미약

참조: 시흥시 도시기본계획 등 관련자료 분석을 통해 연구자 도출

시흥시는 2016년 도시기본계획상 도시의 발전축이 국도 39호선을 따라 남북으로 발전축을 정했으며, 개발여건 및 주변지역여건 변화로 2020년의 시흥시는 제3경인

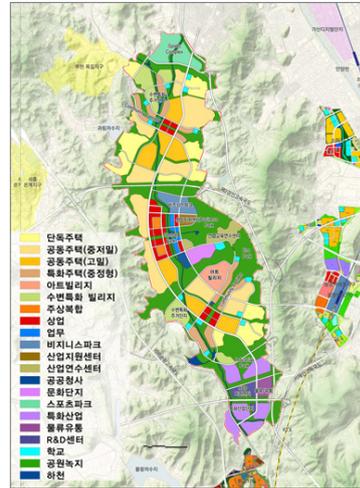
고속도로를 축으로 하는 동서축으로 발전될 것으로 전망하고 있다. 따라서 제3경인고속도로 축(동서축)을 성장주축으로 하고, 국도39호선축(남북축)과 내부순환도로를 축을 부축으로 하여 개발축을 설정하여 운영하고 있다. 한편 시흥시는 향후 공간구조개편안을 선정함에 있어 신천, 시청, 정왕동 지역을 3개의 중심 거점형으로 개발하는 구조와 시청을 1도심으로, 신천, 정왕을 2부심으로, 그리고 목감지역을 지역중심으로 하는 1도심 2부심 1지역중심의 공간구조를 설정하여 운영하고 있으며, 이는 시흥시의 구심점을 시흥시청을 중심으로 이전하고, 신천기존시가지를 중심으로 한 신천부도심, 시화공단중심의 정왕부도심 등 2개의 부도심과 목감 택지개발사업지구를 동부지역의 지역중심으로 개발하는 방안을 추진하고 있다(그림 5참조).



[그림 5] 시흥시 도시공간구조(자료: 시흥시 도시기본계획 변경계획, 2005)  
 [Fig. 5] Urban spatial structure of Siheung-si (Source: Siheung-si city master plan change plans, 2005)

현재는 이에 더하여 광명-시흥보금자리 주택조성사업으로 과림지역에 지역 중심 기능을 부여하여 시흥시의 주거·업무·상업 기능을 강화하고 있으며, 기존 시가지를 중심으로 한 친환경 주거개발이 이루어질 수 있도록 신천 기존시가지에 중심기능을 부여한다. 첨단산업과 해양관광산업을 연계한 시화산업단지에 중심기능을 부여하며 두 중핵간의 연계성을 확보하고 도심의 구심기능을 강화할 수 있는 구조로 설명할 수 있다.

시가화지역의 공간이용을 살펴보면 지속적인 개발제한구역의 해제를 통한 도시개발정책에 따라 시가지 구역이 분산되어 평면적으로 확산하고 있으며, 시가지 건축물의 개발밀도가 낮아 토지이용의 비효율을 초래하고 있다. 그리고 이미 기 개발된 도심에서는 집약적 토지이용에 어려움이 있고, 지하철 4호선이 통과하는 오이도역 및 정



[그림 6] 시흥-광명 보금자리주택 토지이용계획  
 (자료: 경기도 보고자료)  
 [Fig. 6] Land usage plan for homes in Siheung-Gwangmyeong  
 (Source: Gyeonggi-do report data)

왕역 주변지역의 역세권 개발이 중요성을 가지며 역세권과 도시기능의 연계개발이 필수적이다.

그리고 시흥시의 토지이용간의 문제로는 주로 신천을 중심으로 하는 구도심지역과 정왕동 등 역세권 지역 중심으로 하는 주거지역내 상업용도(근린생활시설 등)가 혼재하여 주차 및 주거환경이 취약하고, 가로 및 블록 등의 도시조직이 혼재되어 있으며, 주거 및 상업지역이 연결하고 있어 주거환경을 위해하며, 대규모 아파트 지역 주변의 단독주택지역의 상업지역화가 가속화되고 있다는 점을 들 수 있다[16].

이상과 같이 시흥시에서 나타나는 도시공간 특성에 따른 문제점의 개선을 위하여 다양한 접근을 통해 향후 시흥시의 균형잡힌 도시공간구조의 개선방안을 유도하고 있으며, 이를 추진하기 위한 세부 전략을 수립하여 개선을 유도하고 있다.

이를 위하여 구도심을 중심으로 주거환경정비사업에 의한 효율적 토지이용 및 지속가능한 토지의 고도이용이 요구되며, 역세권, 상업지 주변으로의 고밀고층의 압축개발과 함께 시흥시에 상당수 존재하는 개발가용지의 합리적 개발방안이 동시에 추진되어야 한다. 그리고 도시개발에 따른 도시내부의 녹지공간 잠식과 함께 대부분 공원 녹지의 외곽지역에 입지하여 실질적인 이용이 어려우므로 중심지 및 역세권으로의 보행·녹지축 조성과 주거단지내 공공용지율의 확대가 요구된다. 한편 시흥시 장현동을 중심으로 하는 행정구역지역은 장기적으로 시흥시의 중추적 행정기관들의 이전을 목적으로 하고 있으며, 현재 행정타운잔여지구 165,000㎡가 60인/ha의 규모로 개발예정이다. 그리고 이에 더하여 노인복지를 위한 실버타운 및 부대시설, 그리고 실버계층과 예술이 만나는 커뮤니티가로 형성을 추가적인 계획방향으로 하여 개발을 추

진 중에 있다[9]. 이상과 같은 내용을 중심으로 시흥시의 공간구조 및 토지이용에 있어서의 문제와 도시계획적 측면에서의 개선방안을 정리하면 다음 표 3과 같이 설명할 수 있다.

**[표 3]** 시흥시 공간구조 및 토지이용 분석  
**[Table 3]** Spatial structure and land usage analysis on Siheung-si

공간구조 및 토지이용의 문제	도시계획적 방안
주변지역 및 도시의 광역적 연계성	광역도시계획 및 도로계획, 그리고 개발가능지의 합리적 개발을 통한 도시공간구조 개편전략
도심 외부공간과 연계성미흡	대중교통수단을 통한 연계성강화전략
기존 원도심의 중심성 약화	도심기능으로의 재활성화 전략
신도심상업업무 초과공급	중심지위계 및 거리별 밀도분배
역세권 부근 토지이용비효율	역세권기능과 연계개발 필수적 추진
주거용도와 상업용도 혼재	효율적 주거환경정비사업 추진
단독주택지역의 상업지역화	상업지의 고밀고층 압축개발 유도
도시내부의 녹지공간 잠식	녹지축의 조성과 녹지의 합리적 도시공간배분 유도
공원녹지의 외곽지역 입지	도심지 공원녹지의 도심부 분산배치

### 3.3 개발사업 및 개발밀도

시흥시에서는 낙후된 주거지역의 환경을 개선하고 새로운 택지를 확보하기 위하여 1980년대 이후 지속적으로 택지개발사업과 토지구획정리사업을 실시하고 있다. 이로 인하여 특정지역에 인구를 집중시키고 토지이용의 변화를 가져오는 등 도시의 공간구조 형성에 많은 영향을 주고 있다.

그동안 실행되었거나 실행예정인 대규모의 택지개발사업은 개발지가 많은 신천동과 은행동 등의 구도심 지역을 중심으로 이루어졌으며, 특히 현재 목감택지개발지구는 목감동, 조남동, 산현동, 물왕동 일원을 대상으로 하며, 면적 1,747km<sup>2</sup>에 계획인구 34,800명을 목표로 사업이 진행되고 있으며[10], 광명시흥 보금자리지구 개발사업은 광명시 노온사동, 시흥시 과림동 일원을 대상으로 하며, 전체면적 16,631km<sup>2</sup>, 계획인구237,000명을 목표로 사업을 추진 중에 있다[11]. 그리고 이에 더하여 능곡택지개발지

구, 장현택지개발지구 등 토지구획정리사업과 주거환경 개선사업은 원도심주변의 신천동 주변에서 상당기간 진행되어왔음을 알 수 있다(그림 7참조). 이는 시흥시가 오늘날과 같은 행정구역으로 확정되기 이전 공간구조 특성상 중심지 역할을 해왔던 신천지역이 중심이 되어 이루어져 왔으며, 이후 광명, 안산, 부천, 의왕 지역 등의 분산으로 인해 오늘과 같은 행정구역이 확정됨에 따라 시흥시지역의 분산된 도시공간구조의 개선을 위한 행정적 노력이 지속적으로 이루어져 왔다.



**[그림 7]** 시흥시 전체의 대표적인 개발사업 현황 (2011년 현재)

**[Fig. 7]** Status of representative development works in entire Siheung-si (2011 present)

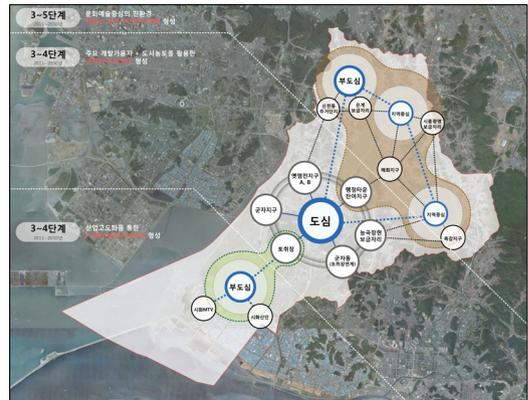
부분별 개발사업의 양상을 살펴보면 옛 염전 개발사업, 토취장 일대 개발사업, 월곶지구 개발사업, 장현 택지개발사업, 광명시흥 보금자리주택개발사업, 목감택지개발사업, 능곡택지개발사업, 연꽃테마파크개발사업, 갯골생태공원조성사업, 은행뉴타운개발사업, 공원녹지확충사업, 그린웨이조성사업, 제3경인고속도로 개설사업, 시흥시 중심도로 개설사업 등을 대표적인 사업으로 설명할 수 있다. 그리고 시흥시 전역을 대상으로 시행중인 희망마을만들기 조성사업은 시흥시의 대표적인 도시환경개선사업으로 설명할 수 있다.

특히 시흥시 지역은 전 지역의 70%이상이 그린벨트로 묶여 있는 지역으로 이를 피해 산발적으로 주거지역 및 개발가능지가 분산되어 존재하여 이를 개선하여 통합과 균형이 조화되는 도시공간구조를 형성하는 것이 시의 중요한 이슈가 되어 왔다. 이를 위해 특히 옛 염전지역 개발사업은 전체 면적이 약 1,956km<sup>2</sup>에 이르며 계획인구는 19,600인(100인/ha)규모를 목표로 하고 있다. 대상지역을 사람과 자연이 조화되어 치유되는 Global Health City를

목표로 하고 있다. 그리고 월곶지구개발사업은 ‘복합상업’을 통한 도시문화의 창조역할을 기대하며[12], 토취장일대 개발사업은 지속적으로 다양한 개발방안 제시가 있어 왔으나 현재에는 경기도와 협의를 통해 ‘산업업급화’를 통한 재도약을 기대하며, 전체면적 5,865km<sup>2</sup>, 계획인구 68,000인을 목표로 미래형 복합 R&D타운의 조성을 추진하고 있다[13].

한편, 신천 등 발생초기부터 자연적으로 형성된 지역 기존시가지는 건축에 필요한 최소 필지규모에 미달하는 필지가 많고 시가지의 노후도가 심각하여 화재의 위험성이 높으며 기반시설이 불량해 주거환경이 열악한 지역이 산재해 있다. 또한 교육여건도 좋지 않아 학생 수가 크게 감소하고 있으며 각종 사설학원 등 교육시설의 수가 부족하고 소득수준과 아파트 분양가 등도 타 신시가지 지역과 비교하여 낮은 실정이다. 그리고 1980년대 중반까지 원도심에 위치하였던 행정기관 및 주요 거점 시설 등 인구의 중심 거점인 시흥시청이 장현동으로의 이전으로 인해 공간적으로 시흥시 중심지역으로 인구가 상당수 이동하기 시작하였으며, 도시기반시설의 집중적 확충과 시청주변지역의 택지개발사업과 연계하여 시흥시의 새로운 중심지역으로 성장발전하고 있다.

그리고 도시기능의 중요한 구성인자인 업무와 상업의 발전추세를 보면 이러한 기능중심의 이동을 다시 한 번 확인할 수 있다. 즉, 2001년부터 2010년 까지 업무시설 연면적은 전체 건축물의 건축허가 면적 12,110,510m<sup>2</sup> 중 4,699,052m<sup>2</sup>로 약 39%에 이르며, 상대적으로 업무 및 상업의 발전추세가 상당함을 확인할 수 있다[14]. 본 내용은 시청주변을 중심으로 중심생활권 도심기능을 강화하여 시흥시 개발균형의 구심점을 확보하며, 2개의 부도심과 2개의 지역중심을 통해 추가되는 개발사업과 인구유입을 균형있게 집중시켜 강화하며, 효과적인 공간개발전략을 유도하기 위해 시흥시에 추진하기 위한 공간전략이다. 이에 대한 세부 내용으로 첫째, 주요 개발사용지와 도시통토를 활용한 강력한 도심권역을 시흥시 개발 3-4단계(2010-2020년)에 형성하여 도심기능을 강화하며, 둘째로 산업업도화를 시흥시 개발 3-5단계(2010-2030년)에 걸쳐 형성함으로써 남부생활권 영역에 신(新) 경제 생산기권역을 구축한다. 그리고 셋째, 문화예술 중심의 친환경 저탄소 녹색 주거단지권역을 북부 및 동부중생활권에 시흥시 개발 3-4단계(2010-2020년)에 걸쳐 진행함으로써 시흥시민의 삶의 질을 향상시키는 것을 목적으로 한다(그림 8참조).



[그림 8] 시흥시의 단계별 공간개발전략 (자료: 시흥시 내부자료)

[Fig. 8] Siheung-si's spatial development strategy in stages (Source: Siheung-si internal source)

## 4. 시흥시 도심활성화계획 평가

### 4.1 지속가능성 평가

시흥시는 도시의 균형개발을 위하여 도시기본계획 수정계획을 통해 이를 명시화 하고 있으며, 다양한 단위사업의 계획을 통해 낙후지역과 신 개발지와의 도시환경 격차를 줄이려는 노력을 계속하고 있다.

특히 원도심의 새로운 기능부여와 함께 활성화되는 시흥시가 당면하고 있는 제1의 과제로서 현재 장현동에 위치하고 있는 행정중심지역을 활성화 시키고 이를 중심으로 시흥시 전체를 공간적으로 묶는 일이다.

앞서 살펴본 바와 같이 시흥시에서 계획 또는 추진되고 있는 다양한 (개발)사업들은 기본적으로 도시의 지속가능성을 통한 균형발전을 목표로 하고 있으며, 이를 물리적 환경개선을 목표로 하는 도로교통, 생태문화, 단지 및 건축계획, 주거정비, 복지문화, 상업기능의 재생 등으로 구분하여 분석을 실시하면 표 4와 같이 정리할 수 있다. 그리고 이를 세부적인 분류로 도로교통, 생태녹지, 단지 및 건축계획, 주거의 정비, 복지문화, 그리고 상업기능의 재생 등 6개의 세부 내용으로 분석할 수 있다.

이를 사업별 세부내용으로 종합해 볼 때 현재 시흥시에서 계획 혹은 실행중인 도심활성화 계획은 지속가능성의 확보와 함께 향후 2020년 인구 80만의 도시로 성장하기 위한 인구수 확보를 중심으로 하는 물리적환경의 개선위주로 구성되어 있다는 것을 알 수 있다. 특히 시에서 중점을 두고 실행하고 있는 염전지구, 군자지구[15], 토취장 지역 등 시흥시 개발가능지의 개발사업은 타 사업과

비교하여 상대적으로 지속가능성을 확보하고 있는 것으로 평가 되고 있으나 규모에 따른 주변의 파급효과를 고려할 때 지속가능성의 이론적 배경을 바탕으로 하는 보다 종합적으로 지속가능성을 수반하는 적극적인 전략이 추진되어야 하겠다. 또한 복지문화 분야의 시흥시 희망마을 만들기 사업을 제외한 전체적인 사업에 있어 도로교통, 생태녹지, 단지 및 건축계획 측면의 물리적 개발 및 환경개선사업이 상대적으로 지속가능성 측면에서 높게 평가되고 있는 현상을 통해 전체적인 사업내용이 고르게 복합되어 균형을 이루는 방안 제시의 필요성 또한 중요하게 고려해야 할 시사점으로 언급할 수 있겠다.

**[표 4]** 시흥시 도심활성화계획의 지속가능성 정도  
**[Table 4]** Degree of sustainability for Siheung-si's center of the town activation plan

구분	분석 내용							지속가능성 정도
	도심개발 및 활성화 계획	1	2	3	4	5	6	
도로교통	교통기반시설 확충		●	●				◎
	보행전용도로 개선			●				◎
생태녹지	생태하천복원				●			◎
	도시공원분산조성	●					●	◎
단지 및 건축 계획	북부권개발 (신천중심)		●				●	◎
	동부권개발 (목감중심)			●				◎
	서부권개발 (정왕, 월곶 중심)			●				◎
	남부권개발 (정왕중심)				●	●		◎
	역세권개발사업			●				◎
	개발가능지 개발사업			●		●		◎
	토지구획정리사업		●				●	◎
	택지개발사업		●	●				◎
주거정비	대단위 주택재개발			●				◎
	도시주거환경정비				●		●	◎
복지문화	도심지 축제지원				●			◎
	체육시설유치			●				◎
	복지문화시설유치				●			◎
사업가능 재생	시흥시 희망마을 만들기 사업				●		●	◎
	채래시장현대화						●	◎
	테마거리조성				●			◎

※ 범례 1: ①도시자원보존, ②대중교통 및 보행위주 ③토지압축이용 ④지역정체성추구 ⑤에너지절감 ⑥지역사회복원  
 ※ 범례 2: ● 지속가능성 큼, ◎ 지속가능성 보통, ○ 지속가능성 적음  
 ※ 참조: 각각 개발사업의 도면과 관련도서, 그리고 현장답사를 통해 분석

#### 4.2 도심활성화방안과 균형발전효과

앞서 분석한 시흥시의 도심개발 및 활성화 사업계획 중 지속가능성 정도가 높은 사업으로 분석된 8가지 사업내용을 중심으로 도심활성화 사업계획과 도시균형발전에 대한 영향요소를 상호간의 연관성 관점에서 종합하면 다음 표 5와 같다.

**[표 5]** 도심활성화방안과 균형발전효과  
**[Table 5]** Plans for the downtown activation and effects for balanced developments

구분	도시균형 발전문제	지속가능한 도심 활성화방안							
		1	2	3	4	5	6	7	8
공간구조	도시공간의 비연계성	●	-	-	-	●	-	-	-
	중심지 기능취약	●	-	●	●	●	●	●	-
	신도심 상업과다	-	-	-	-	-	-	▲	-
토지이용	도시의 평면적 확산	▲	-	-	-	-	▲	▲	-
	비효율 토지이용	▲	▲	●	●	●	●	●	-
	역세권개발미약	-	-	-	●	-	-	-	-
개발사업 밀도	주거상업의 혼재	-	-	▲	▲	●	-	▲	▲
	도심녹지 잠식	-	●	-	-	▲	▲	▲	●
	인구증감율차이	-	-	▲	-	●	▲	▲	▲
노후주택 비율	노후주택 비율	-	-	▲	-	-	-	-	●
	교육시설 격차	-	-	▲	-	-	-	▲	-
	상업시설 면적비율	-	-	-	-	●	●	●	●
	개발사업 편중	-	-	-	▲	▲	▲	-	-

※ 범례 1: ①교통기반시설 확충 ②도시공원분산조성 ③북부권개발 ④남부권개발 ⑤개발가능지 개발사업 ⑥토지구획정리사업 ⑦택지개발사업 ⑧시흥시 희망마을 만들기 사업  
 ※ 범례 2: ● 영향효과 높음 ▲ 영향효과 보통 - 영향효과 낮음  
 ※ 범례 3: 활성화 정도 높음 보통 낮음

전체적으로 볼 때, 도시균형발전의 문제점 중 중심지 기능 설정의 취약, 상업기능의 비율 격차, 비효율적 도심 토지이용 그리고 신도심 상업업무 기능의 과잉 공급 문제와 적용 그리고 주거상업의 혼재 개선을 통한 균형발전 개선과 직접 관련이 있는 다양한 도심활성화 방안들이 존재한다. 이중 중심지 기능설정을 강화하기 위해서는 대다수의 도심활성화 방안들이 효과가 있으며, 특히 비효율 토지이용의 개선을 위해서는 북부권개발사업, 남부권

개발사업, 개발가용지 개발사업 등을 중심으로 하는 종합적인 개발사업이 필요한 것으로 나타났으며, 지역 간 상업 면적 비율의 격차를 줄이기 위해서는 개발가용지 개발사업, 토지구획정리사업, 시흥시 희망마을 만들기 사업 등이 필요한 것으로 나타났다.

도심지의 토지이용을 효과적으로 사용하기 위해서는 지역별 개발사업의 합리적 적용을 통해 구체화 하고, 교통기반시설 및 도시공원의 분산조성을 통한 어메티니 확보의 필요성이 제기된다 하겠다.

또한 교통기반시설의 확충은 분산된 도시공간 기능을 상호 연계시키고 도심지 기능을 강화하는 등 여러 부문에 걸쳐 균형 발전에 이바지 하게 되며, 도시공원의 분산 조성은 도심녹지의 잠식 해소를 통해 균형적인 발전을 유도하게 된다.

한편, 시흥시에서 지역주민과 관이 의욕적으로 공동 추진하고 있는 시흥시 희망마을 만들기 사업은 개발사업 전체적으로는 중요한 역할을 하고 있으나, 개발가용지 개발사업, 택지개발사업 등 단지 및 건축계획 측면에서 이루어지고 있는 사업과 비교하여 상대적으로 도시균형 발전의 기대 효과가 떨어지는 것으로 분석되었다.

## 5. 결론

지금까지 도시의 균형발전을 도모하기 위한 이론적 내용의 고찰과 함께 시흥시를 대상으로 도시의 공간구조 및 토지이용, 그리고 개발사업 및 밀도를 중심으로 한 균형발전 문제에 대하여 분석하였으며 이를 바탕으로 특히 지속가능성에 초점을 맞춘 도심활성화 측면에서 대상지를 살펴보았다. 이상의 내용을 통해 도출한 결론은 다음과 같다.

첫째, 본 연구에서 대상으로 하고 있는 시흥시 및 주요 도시에서 진행되고 있는 도심활성화사업은 현상의 문제를 해결하는데 초점을 맞추고 있으며, 특히 물리적 측면에서 목표인구를 충족하기 위한 개발양상은 향후 효과적인 도시개발을 위해서는 지속가능성을 전제로 한 종합적 접근이 요구되며 물리적·환경적 측면에 치중되어 있는 활성화방안을 사회·문화 및 경제적 측면으로 확대함으로써 균형잡힌 도시개발을 조성해 가야한다.

둘째, 도시내 지역격차의 해소를 위해서는 신개발뿐만 아니라 원도심에 대한 체계적인 관리정책이 요구되며 이를 위해서는 먼저 도시의 균형발전 정책을 추진할 수 있는 계획적 기반인 도시균형발전기본계획 수립이 요구된다. 그리고 이를 바탕으로 도시균형발전을 위한 물리적, 사회적, 환경적인 접근 등이 종합적으로 이루어져야 한다.

셋째, 도심활성화방안 중 유일하게 지역주민과 지역시민단체, 그리고 관이 협의를 통해 공동으로 추진되고 있는 시흥시 희망마을 만들기 사업은 낙후 주거지의 물리적인 개선뿐만 아니라 주민들의 사회 환경개선과 도심주거의 확보를 통해 상주인구증가와 상업 활성화를 이끌어 낼 수 있는 영향력 있는 재생방법이나 타 사업에서 나타나는 개별사업위주의 독립적 사업추진 경향과 비교하여 차별성을 찾기 어려운 것으로 분석되었으며, 이를 개선하기 위해 다양한 물리적, 제도적, 환경적 측면에서의 연계를 통해 효과를 극대화 시킬 수 있다.

넷째, 도시의 기능 부족을 시설배치를 통해 해결하고자 하는 도심활성화 방안은 지속적으로 추진되고 있지만 도시공간구조의 연계와 평면적 도시확산에 대처하는 방안은 극히 제한적으로 분석되어, 합리적이고, 체계적인 도시계획적 측면의 해결대안이 모색되어야 할 것이다.

다섯째, 도시의 균형발전을 성공적으로 추진하기 위해서는 도시개발사업의 이해 관계자 간에 조정과 민간유치가 필연적으로 요구되며, 지역주민과 민간사업자, 그리고 지역사회의 비영리 시민단체 등 다양한 그룹의 참여를 통해 도시 불균형문제에 대한 해결방안이 모색되어야 하고, 특히 지역주민이 도심활성화사업에 대한 이해를 갖고 참가할 수 있도록 행정관청의 지속적인 지원이 수반되어야 하겠다.

연구의 서두에 제시한 바와 같이 전국적으로 각 도시의 과도한 목표인구산정으로 다양한 도시개발사업의 양산되고 이로 인한 도시적 측면에서의 문제가 지속적으로 야기되고 있는 오늘날 우선적으로 현실 가능한 인구산정을 통한 목표인구 설정의 필요성과 함께 도시의 역사적 발전과정에서 나타나는 특성을 이해하고 본 연구를 통해 도출된 결론의 내용을 바탕으로 시흥시의 균형잡힌 발전을 모색해야 하겠다. 그리고 지속가능성을 바탕으로 도심활성화 방안을 추진하는 노력이 필요하다.

## Reference

- [1] Particularly, according to the master plan of 2020, it showed population size of 15.7 million people for 31 cities and towns within Gyeonggi-do area, which estimated to have more than 1.2 million people compared to the Gyeonggi-do managed population of 14.5 million people. The cause can be found from the setting of local governments where they set target population excessively high in order for them to attract developed works when it is expected to see continued

population decrease. Today, it is causing many problems to the city such as wasting taxes and excessive developments due to excessive development works and limitation of population control in the metropolitan areas by the central government. Due to this awareness of the problems, it has brought needs of rational population management to enhance consistency with the city master plan and basic plans for the metropolitan city areas.

- [2] Currently, Siheung-si has population of 400,000 people, positioning 10th place among 31 cities within Gyeonggi-do area in 2011. By 2020, it targets population of 800,000 people, promoting various urban development projects such as development of Seoul National University Siheung International Campus. In addition, it is continuously promoting comprehensive development plan with the urban spatial structure reorganization through the realization of 77% of the greenbelt.
- [3] Kwon Seong-Shil, 1st Metropolitan new town characteristic plan in compression types of new town development processes, Graduate School of Chungnam National University, PhD thesis, pp.13-18, 200508
- [4] Ministry of Construction and Transportation, sustainable new town planning criteria, pp.125-127, 200412
- [5] National Statistical Office, Siheung-si statistic source, 2010
- [6] Siheung-si, Siheung City Master Plan in 2020, pp.14-15, referring various related sources such as Siheung-si
- [7] Contains information proposed in a draft for the city's long-term development by forming administration town based on Siheung City Hall by Jeong Wang-Dong. Siheung-si, Siheung-si internal source
- [8] Currently, Siheung-si is strategically promoting to reduce the ratio of development restricted area to 51% through the establishment of utilization measures in many development areas existing in Siheung-si, and setting it as the conservation limits.
- [9] Siheung City Hall internal source, composition of Siheung-si urban silver town, 2009
- [10] Ministry of Land notification source, 2010
- [11] Gyeonggi-do, internal source (Development plan of Gwangmyeong-Siheung residential zone), 201004
- [12] Siheung-si, internal source (Siheung Wallgot Yepyecomjeon City Management Plan Decision), 201001
- [13] Siheung-si, Siheung-si's strategic development for available area management plan and feasibility study research service, pp.124-126, 201102
- [14] National Statistical Office, Siheung-si statistical source,

2001-2010

- [15] Siheung-si, internal source (Establishment of development planning for Siheung Gunja district development region), 201001
- [16] According to the research done by Park Hoon (2006), meaning of living environment means comprehensive understanding of parking environment, sunshine, and privacy in residential areas. In case of areas that contain historic meaning and natural town, one can often see poor residential environment compared to the new city, and one can find this reason that the existing urban infrastructure is not reflecting needs of structures and residents. In addition, main causes of commercialization in residential regions are because of undermining the living environment where commercial facilities located primarily on the side of the road involves into the residential areas. Such phenomena appear frequently in urban residential areas and various researches are done in order to improve these kinds of problems. Journal of Korea Architecture Institute, 200602

#### 박 훈(Park, Hun)

[정회원]



- 2005년 2월 : 홍익대학교 (공학 석사)
- 2010년 2월 : 홍익대학교 (건축학 박사)
- 2010년 1월 ~ 현재 : (주)삼우종합건축사사무소 도시설계팀
- 2010년 9월 ~ 현재 : 홍익대학교 건축대학 시간강사

<관심분야>  
단지 및 도시설계

#### 양 성 민(Yang, Sung-Min)

[정회원]



- 1999년 2월 : 서울대학교 환경대학원 (조경학 석사)
- 1999년 6월 ~ 현재 : (주)삼우종합건축사사무소 도시설계팀

<관심분야>  
도시설계 및 도시계획