



도심 문제지역과 활성화 방안

도시 및 지역계획학과
20407705 김병로
20408270 손희만

I . 연구개요

II . 대상지 분석

III . 상위계획 및 관련계획

IV . 종합분석

V . 대상지 전체개발 목표

VI . 기본구상안

VII . 세부계획

I . 연구개요

1. 배경 및 목적
2. 연구 범위

1. 배경 및 목적



연구배경

1	정책변환	▪ 개발에서 재생으로 변환 추세
2	역사성	▪ 지역의 정체성 기준이 되는 역사적 변천과정에 대한 연구 부족 ▪ 도심의 역사성 · 정체성 회복 필요
3	요구증대	▪ 소득증가와 삶의 중요로움으로 쾌적한 환경에 대한 관심 증가
4	미래발전	▪ 창조적이고 활력 있는 일류대구 조성 필요

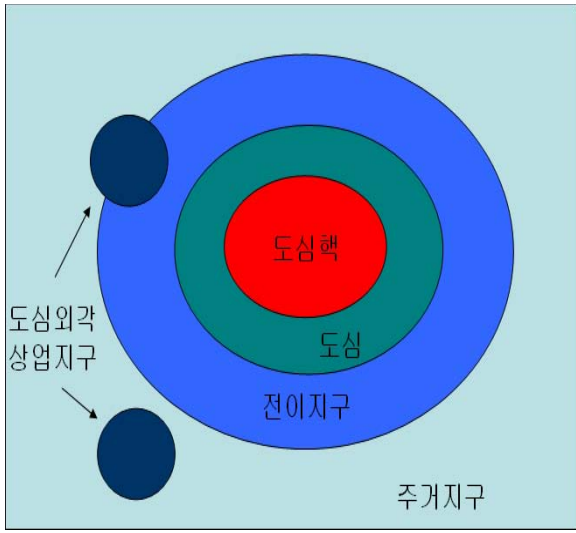


연구목적

- 역사성을 통해 정체성 확립
- 물리적, 생리적 환경 개선
- 도심의 문제점 파악과 해결 방안 모색

배경
및
목적

연구
범위



<중심지공간구조>

범위는 중구 內



중첩 되는 부분을 통한 '도심핵' 도출



두번째 중첩되는 부분을 통한 '도심부' 도출



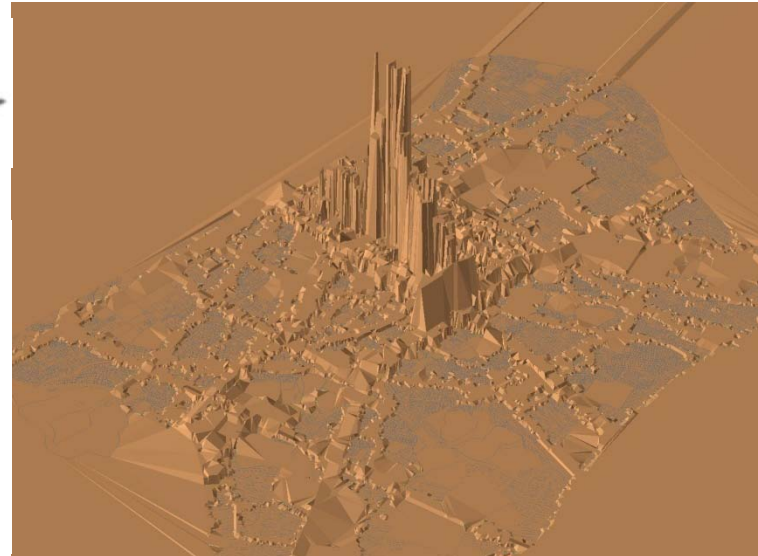
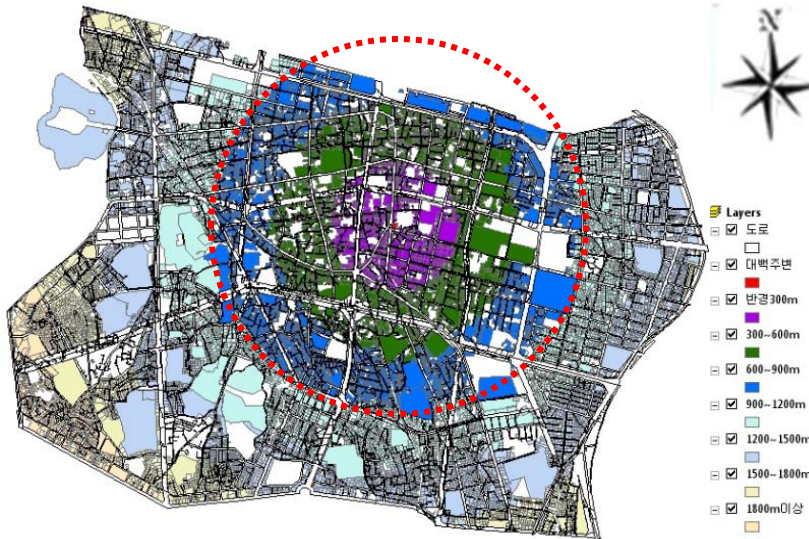
도심



최고지가지점에서 거리에 따른 지가 분포

배경
및
목적

연구
범위



거리	평균지가	표준편차	최고지가	최저지가	필지 수
0.3km이하	₩ 5,781,797	₩ 4,456,964	₩ 20,000,000	₩ 582,000	826
0.3~0.6km	₩ 2,131,496	₩ 1,694,952	₩ 11,400,000	-	2553
0.6~0.9km	₩ 1,037,993	₩ 616,235	₩ 4,900,000	₩ 373,000	2990
0.9~1.2km	₩ 877,157	₩ 477,930	₩ 4,210,000	₩ 394,000	4135
1.2~1.5km	₩ 909,954	₩ 726,881	₩ 6,400,000	₩ 181,000	4092
1.5~1.8km	₩ 841,172	₩ 473,630	₩ 4,400,000	₩ 221,000	2041
1.8km이상	₩ 767,142	₩ 349,448	₩ 2,520,000	-	910

배경 및 목적

연구 범위

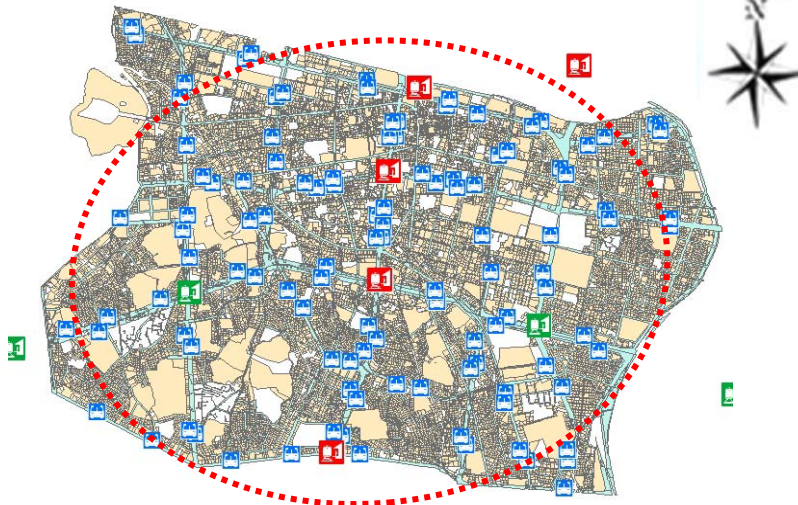
도심은 고층빌딩 밀집지역



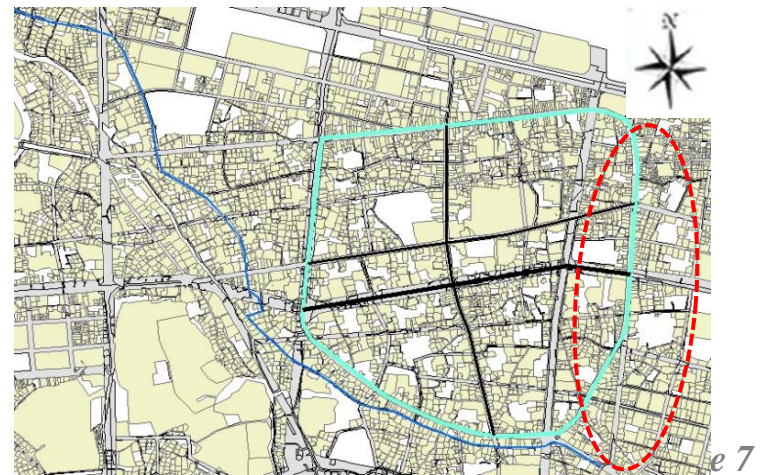
낮은 인구밀도



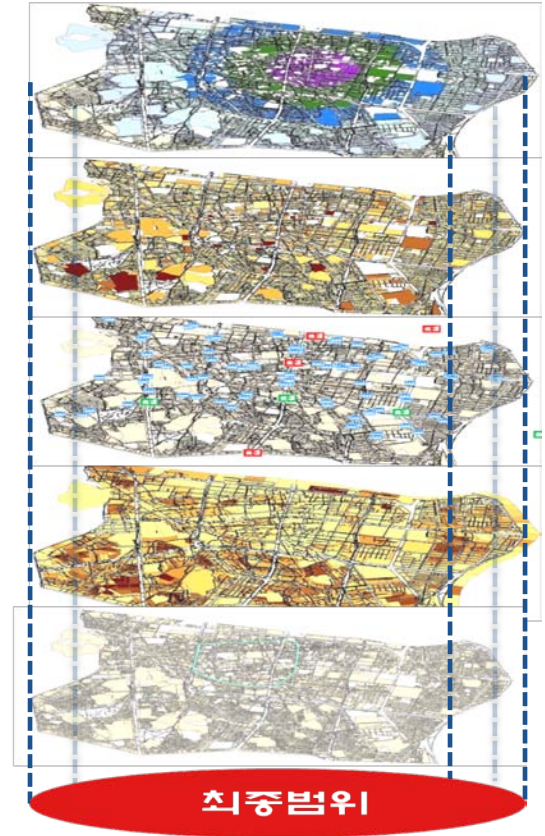
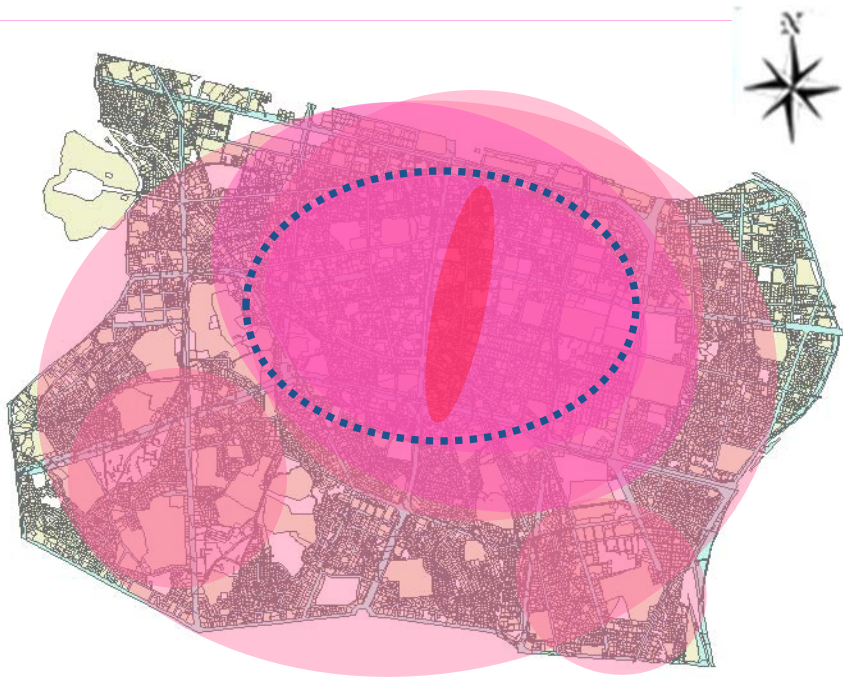
도심은 접근하기 편리함



상권의 변화



도심의 범위



배경
및
목적

연구
범위



II . 대상지 분석

- 현황조사
 - 일반현황
 - 토지이용현황
 - 건축물 현황
 - 도시계획시설현황
 - 역사현황

일반
현황

토지
이용
현황

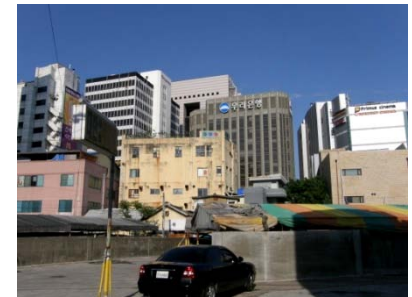
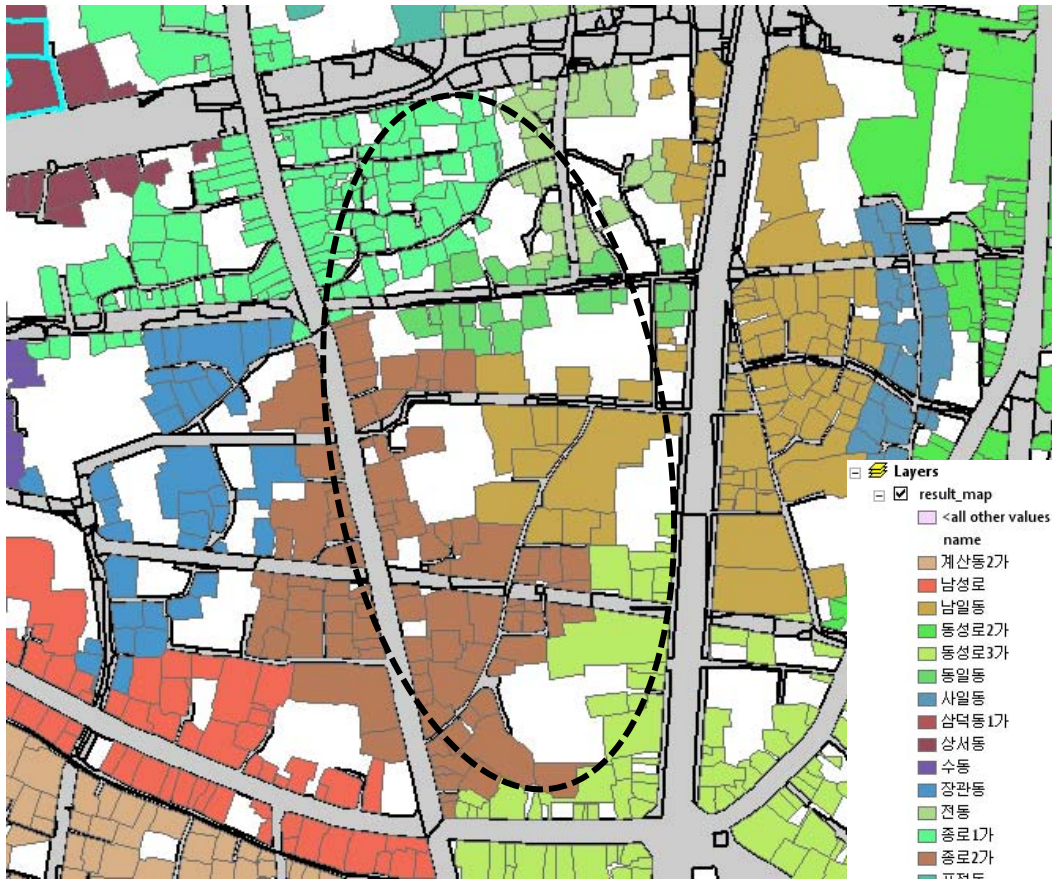
건축물
현황

도시
계획
시설
현황

역사
현황

일반현황

- 구역 : 종로1·2가, 남일동, 동일동, 전동, 동성로3가 일대
- 면적 : 약 50,000m²



일반
현황

토지
이용
현황

건축물
현황

도시
계획
시설
현황

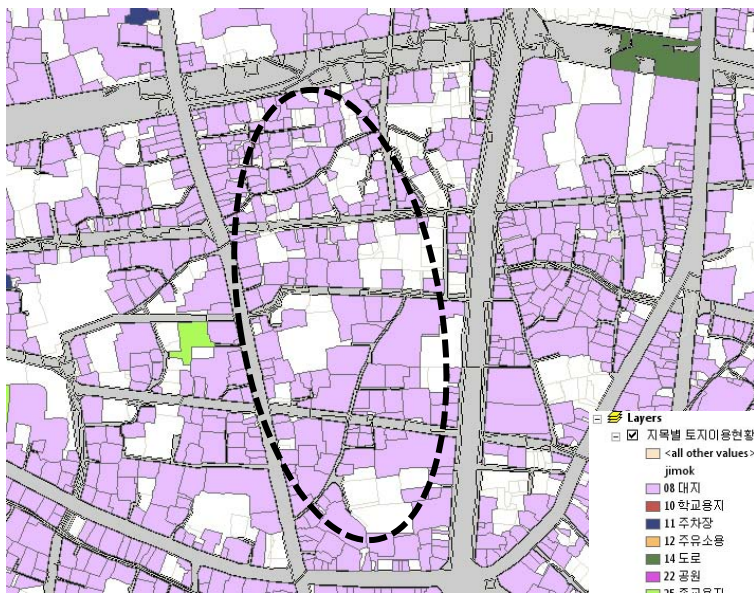
역사
현황

지목별

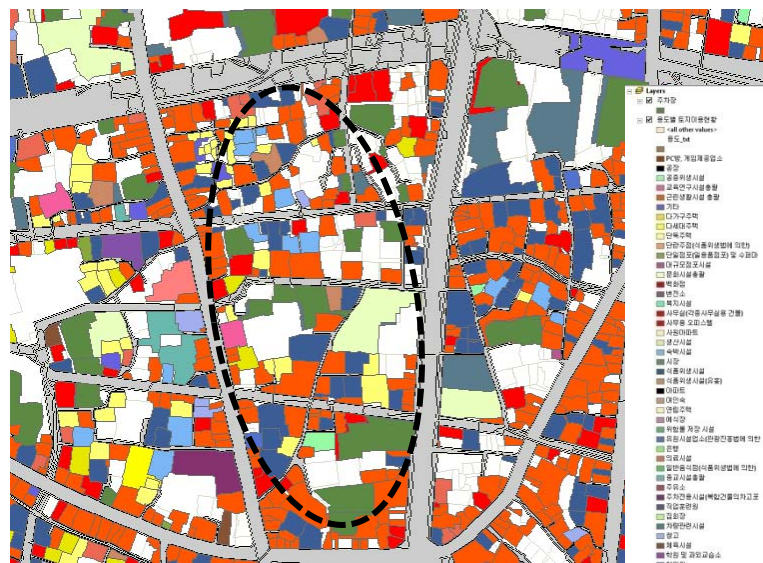
- 대상지의 지목별 토지이용현황은 대지가 100%를 차지

용도별

- 건축물의 용도를 주거(다가구주택, 단독주택), 상업(근린생활, 사무실), 공중위생, 교육연구, 문화, 숙박, 식품 위생, 의료, 유원시설업소, 차량관련, 창고, 기타로 분류
- 대상지 건축물 중 45% 상업용도의 비중이 가장 높게 나타남.
- 다음으로 20%인 주거용도가 나타나 주거와 상업이 혼재하고 요식업이 18%로 나타났으며 주차장이 다수 산재 하고 있으며 기타 용도로는 의료, 문화, 교육, 숙박시설 등이 있음



<지목별 토지이용현황>



<용도별 토지이용현황>

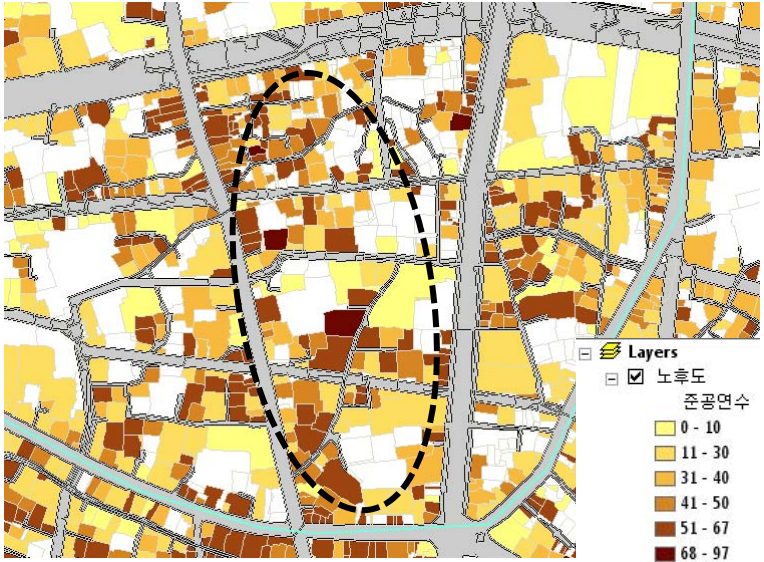
- 일반
현황
- 토지
이용
현황
- 건축물
현황
- 도시
계획
시설
현황
- 역사
현황

노후도

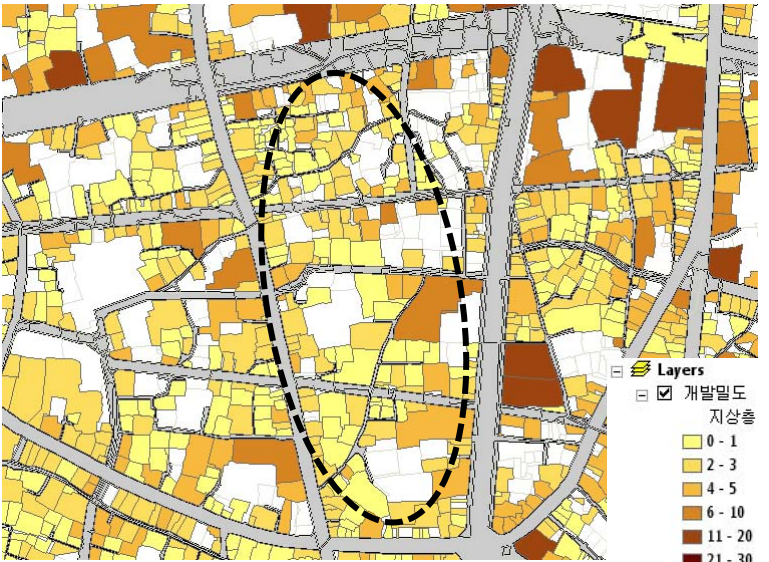
- 건축년수가 40년 이상이 63%, 20년 이상 40년 미만이 24%로 대상지의 노후도가 심각
- 심각한 노후도는 이용객의 도심이용매력을 저하시키는 요인

개발밀도

- 5층 이하가 전체 필지 중 99%로 개발밀도가 현저하게 낮음.
- 토지이용이 저층고밀화 되어 불합리한 토지이용이 이루어지고 있음.



<건축물 노후도 현황>

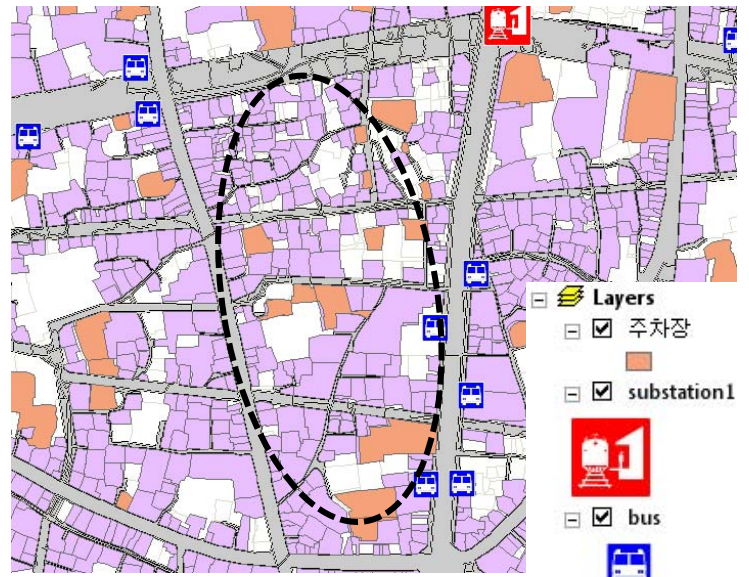
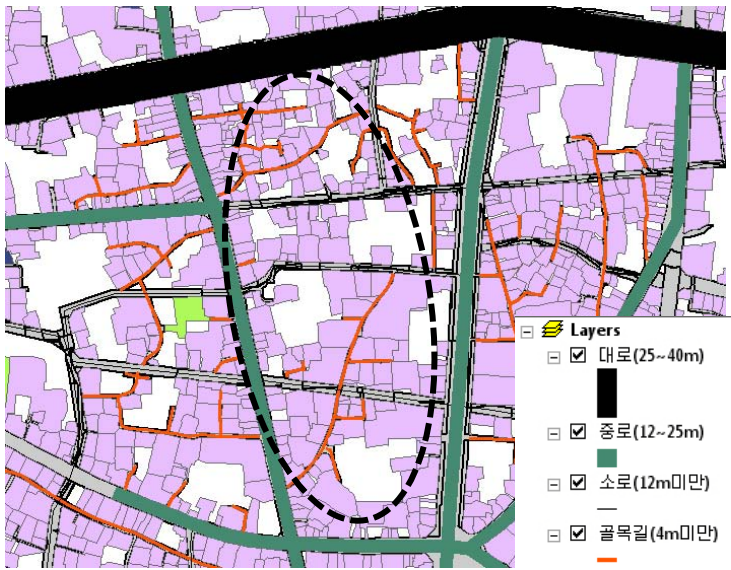


<개발밀도 현황>

- ↓ 일반 현황
- ↓ 토지 이용 현황
- ↓ 건축물 현황
- ↓ 도시 계획 시설 현황
- ↓ 역사 현황

교통현황

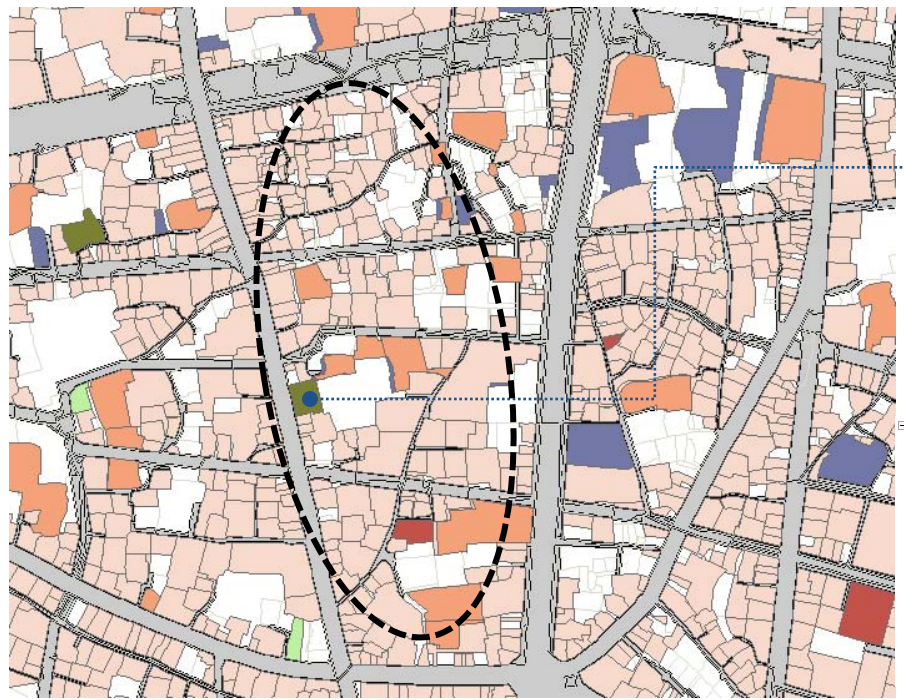
- **가로망**
 - 동서남북으로 대로(30m)와 중로(12~15m)가 있으며, 사이사이에 소로(10m미만)가 존재하고 있으며, 3m 남짓한 골목이 다수 분포
 - 골목을 대상지의 중점사항으로 들 필요성이 있다.
- **대중교통망**
 - 버스정류장 7개소와 지하철역 1개소가 있어 접근이 용이함.
 - 대상지역 내에 주차장이 많이 산재하여 자동차로의 접근성이 높음



- 일반 현황
- 토지 이용 현황
- 건축물 현황
- 도시 계획 시설 현황
- 역사 현황

기타 기반시설현황

- 학교, 문화시설, 체육시설
 - 대상지 內 학교는 1곳이 존재하며 문화시설과 체육시설은 없음
 - 특히 학교는 주거지역의 필요성을 제기
- 공원, 광장시설, 주차장
 - 대상지 內 공원과 광장시설은 없으며, 주차장은 곳곳에 산재

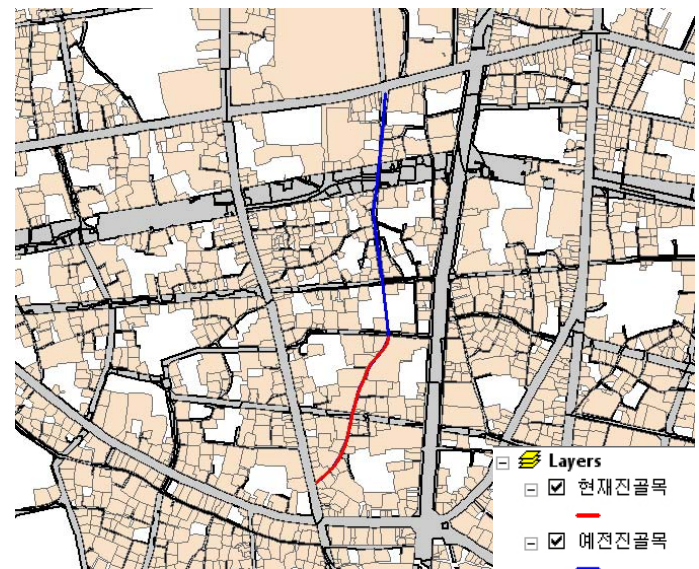
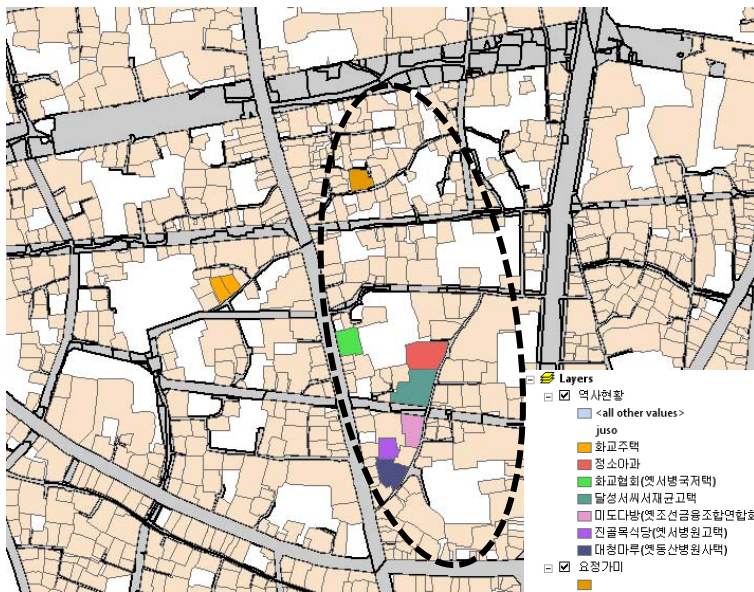


- Layers**
- 주차장
 - 지목별 토지이용현황
 - 용도_tst
 - 공공위생시설
 - 학교시설
 - 변전소
 - 복지시설
 - 주유소
 - 직업훈련원
 - 집회장
 - 차량관련시설
 - 체육시설



역사현황

- 대표적 역사는 진골목
- 당시 경상감영까지 이어지는 약 500m의 긴 길
- 지금은 중앙시네마 뒤편에서 미도다방을 지나 진골목식당 안쪽까지로 축소
 - 달성 서씨 집단거주지였던 곳으로 서재균이나 서병국, 서병직과 같은 유지들이 살던 집과 터 등이 남아 있음
 - 현재 진골목식당은 당시 서병원의 집이었던 곳, 서병국의 저택은 현재 화교협회건물로 쓰이고 있으며 원형을 보존
 - 현재 정소아과는 대구 최초의 2층 양옥으로 기록
 - 조선금융조합연합회였던 곳은 멸실 되고 그 자리에 지금의 미도다방이 생김



일반
현황

토지
이용
현황

건축물
현황

도시
계획
시설
현황

역사
현황

Ⅲ. 상위계획 및 관련계획

1. 도시기본계획
2. 도시·주거환경정비기본계획
3. 중구 중·장기 발전계획

1. 도시기본계획

도시
기본
계획

도시
및
주거
환경
정비
사업

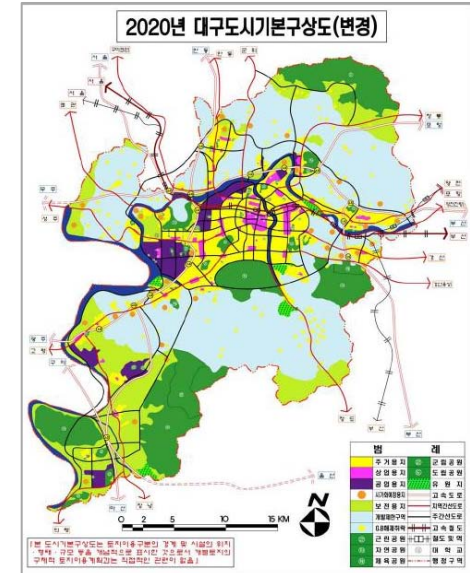
중구
중장기
발전
계획

계획범위

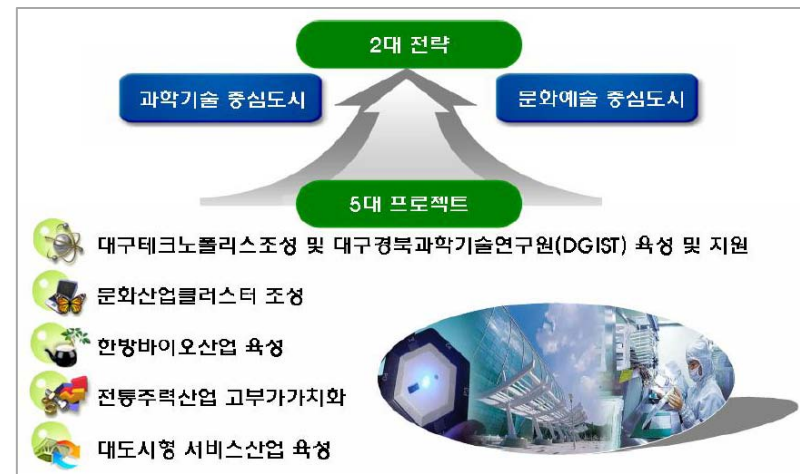
- 목표년도 : 2020년 (기준년도 2000년)
- 계획범위 : 885.6km² (대구광역시 행정구역 전역)
- 계획인구 : 275만 명

계획내용

- 도시특성과 현황
- 공간구조의 설정
- 토지이용계획
- 도심 및 주거환경계획
- 경관 및 미관계획
- 방재 및 안전계획
- 재정계획
- 계획의 목표와 도시지표의 설정
- 생활권 및 인구배분계획
- 기반시설계획(교통, 물류, 정보통신 등)
- 환경의 보전과 관리계획
- 공원·녹지계획
- 경제·산업·사회문화개발계획
- 기타계획



<2020년 대구도시기본구상도>



<주요 전략사업 계획>

도시
기본
계획

도시
및
주거
환경
정비
사업

중구
중장기
발전
계획

정비사업의 유형

주거환경정비사업

- 도시저소득 주민이 집단으로 거주하는 지역
- 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물 밀집지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

주택재개발사업

- 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역
- 지역주민이 추진위원회를 구성하고 조합을 결성하여 주거환경을 개선하는 사업

주택재건축사업

- 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역
- 지역주민이 추진위원회를 구성하고 조합을 결성하여 주거환경을 개선하는 사업

도시환경정비사업

- 상업·공업지역 등에서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능 회복이 필요한 지역
- 지역주민이 추진위원회를 구성하고 조합을 결성하여 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

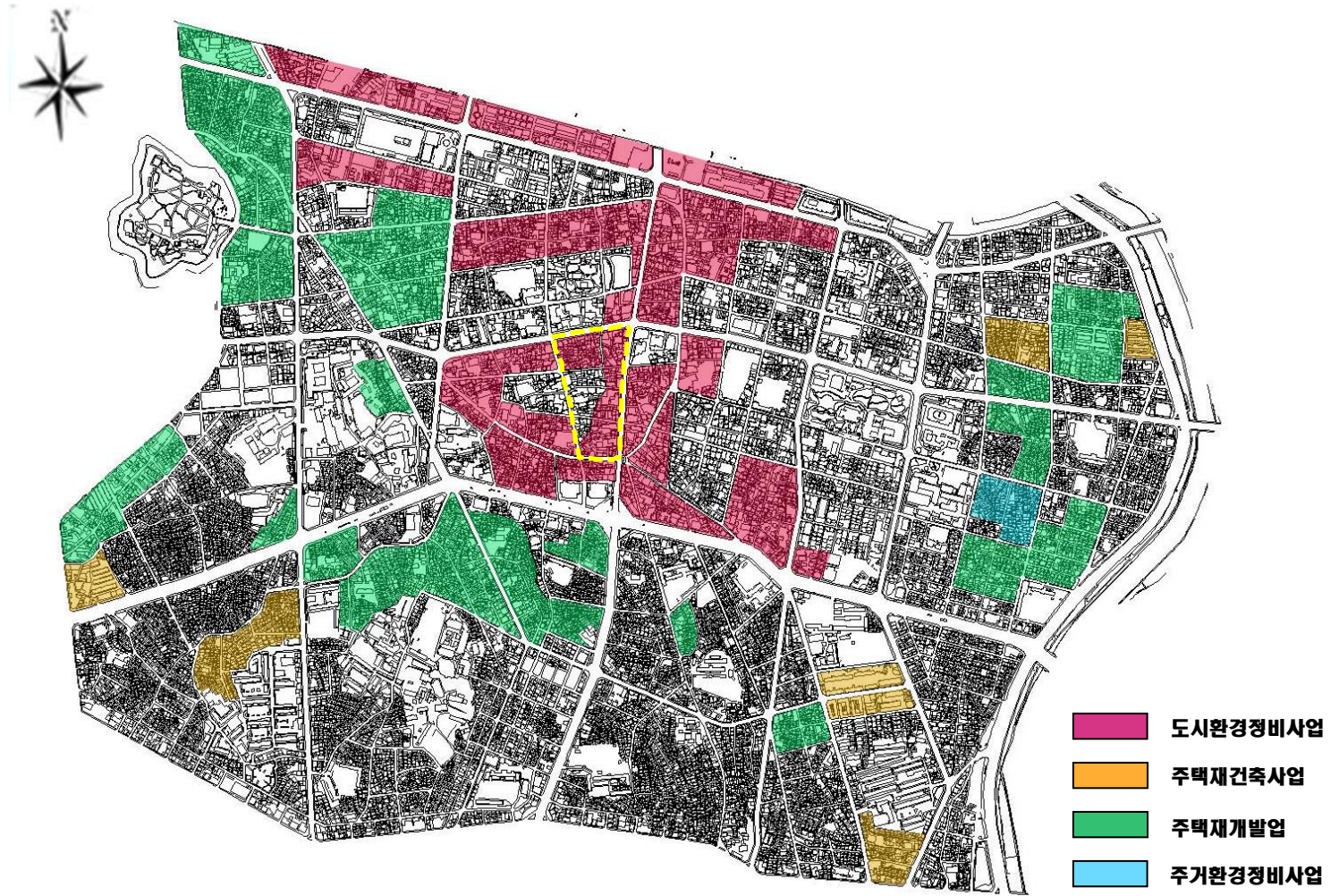
도시·주거환경정비기본계획 내용

- 정비사업의 기본방향
- 정비사업의 계획기간
- 인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형 및 환경 등의 현황
- 주거지 관리 계획
- 토지이용계획·정비기반시설계획·공동이용시설설치계획 및 교통계획
- 녹지·조경·에너지공급·폐기물처리 등에 관한 계획
- 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획
- 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향
- 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 계략적 범위
- 단계별 정비사업추진계획
- 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획
- 세입자에 대한 주거안정대책
- 그 밖에 주거환경 등을 개선하기 위하여 필요한 사항으로서 대통령령이 정하는 사항

도시
기본
계획

도시
및
주거
환경
정비
사업

중구
중장기
발전
계획



< 도시·주거환경정비기본계획(중구) >

3. 중구 중·장기발전계획안



1 계획 배경

- 쾌적한 주거시설의 공급과 노후환경 정비 및 개발 요구
- 도심 기능 및 이미지 개선을 통한 도심경쟁력 강화 요구
- 국내·외 여건변화에 대응할 수 있는 중구 미래상과 발전전략 수립 필요

2 계획 목적

- 중구의 문제점 진단 및 잠재적 강점 발견
- 중구의 바람직한 미래를 위한 중·장기발전 비전과 목표 수립
- 도시 경쟁력 확보를 위한 부문별 정책과 사업 제안

3 계획 범위

공간적 범위	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 대구광역시 중구 및 인접 주변지역
시간적 범위	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 기준 연도 : 2007년 ▪ 목표 연도 : 2017년
내용적 범위	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 중구 중·장기발전의 기본방향 정립 ▪ 지역의 문제점 도출과 성장 잠재력 발굴 ▪ 발전 지표 설정과 분야별 발전 전략 구상 ▪ 실현가능한 계획 및 사업 발굴

3. 중구 중·장기발전계획안



7대 사업	기본방향
도시특성화 브랜드 마케팅 지원	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 역사 자산가치의 제고 및 활용 ▪ 문화중심지 기능 강화 사업 ▪ 경제 활동 여건 사업
재생지역 도시디자인 전략 마련	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 중심지에 맞는 도시관리 방안 마련 ▪ 도심형 주택공급의 다변화 도모 ▪ 도시변화를 위한 방향 제안
도심 랜드마크 형성	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 중구디자인 확립 ▪ 도심환경 질적 향상 및 장소매력 부여
교육환경개선 및 특성화 여건 마련	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 직업교육관련 시설 집적화 유도 ▪ 평생학습진흥 도모 ▪ Child-Friendly 프로젝트 추진
인간중심 가로공간 리디자인 추진	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 안전하고 아름다운 동네 만들기 ▪ 보행중심 도심공간화 유도 ▪ 도심 주민주차공간 확대
도시 녹색중심지 조성	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 도심 녹화사업 확대 ▪ 도심거점녹지 확충 지원 ▪ 저탄소 그린교통 실현 ▪ 쾌적하고 깨끗한 환경 유지관리
주민맞춤형 공공 서비스 제공	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 주민맞춤형 복지서비스 실현 ▪ 어울림문화 정착 도모 ▪ 지역공동체 연계강화

IV. 종합분석

- SWOT 분석

Strength (강점)

- 접근성 양호
- 역사적인 근대문화재 · 건축물 다수
- 옛 것과 현재의 것이 공존
- 상대적인 건축물의 낙후로 발전가능성 高
- ‘살고 싶은 도시 만들기’ 시범도시 선정

Weakness (약점)

- 건축물의 노후화, 상업 · 주거환경 열악
- 빈약한 골목, 음식점 등 시설 낙후 · 협소
- 상업과 주거가 혼재되어 불합리한 토지이용
- 휴식공간 부재

Opportunity (기회)

- 근대문화유산에 대한 관심 증대
- 각 계획과 정비예정사업을 통한 골목활성화 기대
- 골목을 이용한 다양한 공간 창출
- 주변 역사적 건축물과의 연계

Threat (위기)

- 상대적으로 대상지의 낮은 인지도
- 주변지역의 다수의 정비예정사업으로 예산 부족
- 동성로 활성화로 인한 다른 지역의 상대적 낙후

V. 대상지 전체 개발목표



비전

“효율적 토지이용과 골목의 재발견”

목표

1. 과거와 현대가 공존하는 지역
2. 쾌적한 주거환경과 상권 활성화가 기대 되는 지역
3. 좋은 추억을 만드는 걷고 싶은 지역
4. 특화된 골목·거리로 인지도 증대

VI. 기본구상안

- 목표 & 기본방향



목표 & 기본방향

1 *과거와 현대가 공존하는 지역*

- 진골목을 중심으로 한 역사적 공간 재구성
- 정비구역을 중심으로 현대적 공간 재구성

2 *쾌적한 환경과 상권 활성화가 기대 되는 지역*

- 녹지, 휴식공간 창출
- 동성로의 유동인구를 자연스럽게 흡입할 수 있는 요소 창출

3 *좋은 추억을 만드는 걷고 싶은 지역*

- 곳곳에 산재된 골목들 연계
- 보행자 중심의 기반시설 정비

4 *골목의 인지도 증대*

- 공간성이 아닌 '장소성' 부여

VII. 세부계획



일본 세타가야

■ ‘마을가꾸기 운동’ 주민들이 만드는 마을

- 인도(人道) 곳곳에 시냇물이 흐르고 곳곳에 벤치와 꽃길이 있어 유모차를 끌며 산책을 즐기는 주민들을 쉽게 볼 수 있음
- 바닥 타일에 자녀들의 그림 넣기, 자기집 주변에 나무와 꽃 심기 등 다양한 주민들의 아이디어와 능동적 참여에 구 정부의 호응이 어우러져 88년 완성된 이 거리는 도쿄의 ‘역사문화 거리’ 로 지정
- 10여 군데 조성돼 있는 포켓 공원은 주민들이 기획하고 설계한 것



부산 보수동

■ 책방골목의 휴식처 '인앤빈'

- 오랫동안 비어 있던 서점자리에 자리잡은 작은 카페
- 줄줄이 모인 책방들 가운데 휴식공간인 이곳은 긍정적인 평가
- 수십 년간 이어져 오던 책방골목의 작지만 의미 있는 변화



부산 보수동

■ 책을 사랑하는 사람들에 의해 탄생한 “우리글방”

- 보수적인 헌책 골목에도 문화공간이 필요하다는 믿음에서 생긴 카페
- 순수하게 자원봉사자들의 노력으로 만들어짐
- 책방골목의 번영을 바라고 확신하는 믿음이 담겨져 있는 공간



해외
계획
내용
사례

국내
계획
내용
사례

부산 아미동

■ 부산시, 폐·공간 정비 녹지·주차공간 조성 계획 마련

- 부산 서구 아미동의 20m² 남짓한 쌈지공원
- 2005년 부산 서구가 500만원을 투입해 폐가를 철거해 만든 공간
- 흉물이던 폐가를 단장해 놓고 등산객들이 오며 가며 쉬어가는 공간으로 탈바꿈
- 일선 지자체에서 폐·공간 처리문제로 골머리를 앓는 가운데 부산시가 폐·공간에 대한 철거와 매입, 행정조치를 통해 녹지와 주차공간으로 조성하는 정비계획을 마련



- 폐·공간 활용 부분은 주민들의 수요 등 실태조사를 통해 필요한 시설이 들어서는 게 바람직하며 이 같은 계획이 원도심권 활성화와 도시 재생 차원에서 보완돼야 함

강원도 영월군

■ 영흥리 '요리골목'

- 석탄산업으로 한때 번성했던 그 시절에 광부들이 하루의 고된 노동을 달래기 위해 즐겨 찾았던 곳으로써 중요함과 과거에 대한 추억과 향수가 고스란히 배어 있는 곳
- 이런 옛 영월의 향수와 추억을 담기 위해 그리고 앞으로의 비전을 제시하고자 주제를 과거, 현재, 미래로 나누어 광부들의 모습으로 과거를, 음식점 할머니와 며느리의 모습으로 현재를, 어린 아이의 모습으로 미래를 보여줌
- 2008 대한민국 공간문화 우수상(문화체육관광부장관상) 수상

해외
계획
내용
사례

국내
계획
내용
사례



실패 사례

- 70억 원이 넘는 예산을 추진 중인 사업의 일부 혹은 지역 여러 곳에서 펼쳐진 다양한 사업들 역시 미비한 관리에 따른 파손, 분실 등으로 시각적 불편함을 초래해 불평의 대상으로 떠오르고 있음
- 인간의 삶을 중요롭게 하는 하나의 거대한 공공디자인으로서의 공공미술 ‘낙산프로젝트’
 - 초입 표지판은 사라지고 일부 작품들은 자리가 옮겨져 있거나 낙서가 되어 있음



실패 사례

■ 도시갤러리 프로젝트의 자랑이었던 ‘정동길’

- 블라드 화분은 쓰레기통으로 둔갑
- 70m에 달하는 다국적 언어 LED 작품인 ‘신세계 언어’ 는 먼지가 수북
- 이 밖에도 부분 파손이 이뤄져 흉하게 변한 작품들
- 굳이 주요 사업들이 아니더라도 일부 공공미술프로젝트 역시 관리 미흡에 따른 주민들의 거센 불만을 받고 있음



- 건물 뿐 아니라 지역 지역 전체를 아우르는 공간 컨셉팅이 우선
- 지역 브랜드화를 추구하고 건축, 문학, 미술이 통합돼 문화를 이뤄내는 것이 바람직함
- 제작과 향유의 참여가 아닌 제안과 구상에 주도되는 주민참여 추진
- 설치 작품의 질 향상 및 사후 관리의 중요성 인식 필요

사례를 통해 본 바람직한 개발 방향

1

건물 뿐 아니라 지역 지역 전체를 아우르는 공간 컨셉팅이 우선

2

지역 브랜드화를 추구하고 건축, 문학, 미술이 통합된 문화를 이뤄내는 것이 바람직함

3

제작과 향유의 주민참여가 아닌 제안과 구상에 주도 되는 참여 추진

4

설치 작품의 질 향상 및 사후 관리의 중요성 인식 필요

세부계획

1

쉼터(삼지공원) 설치

2

공공미술 도입

3

골목길 연계

4

장소성 부여

5

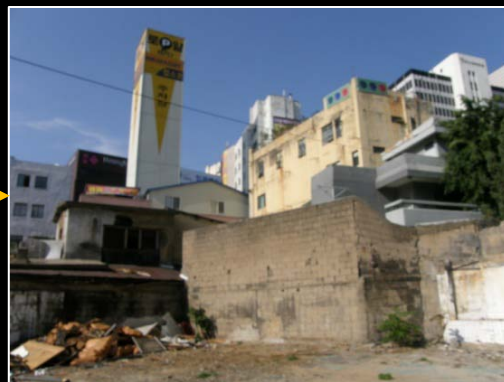
가로정비

세부계획

1

심터(쌈지공원) 설치

- 대상지 내 녹지 공간이 부족
- 폐·공간이 비교적 다수 (공간 이용의 필요성)
- 깨끗하고 쾌적한 환경을 조성하여 유동인구를 흡입하여 머무를 수 있는 공간창출



〈조감도〉

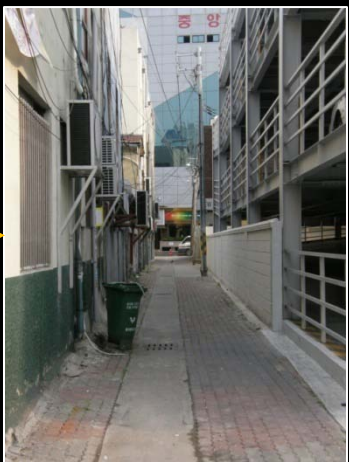
VII. 세부계획



VII. 세부계획



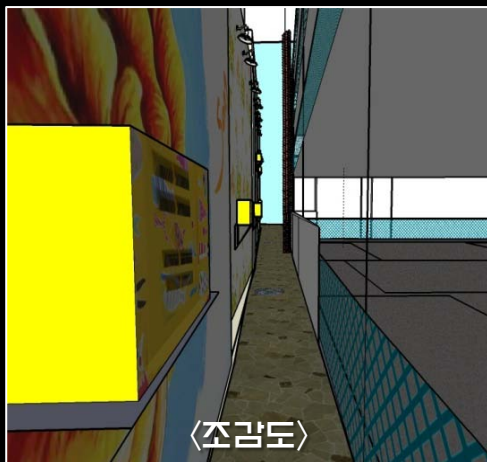
VII. 세부계획



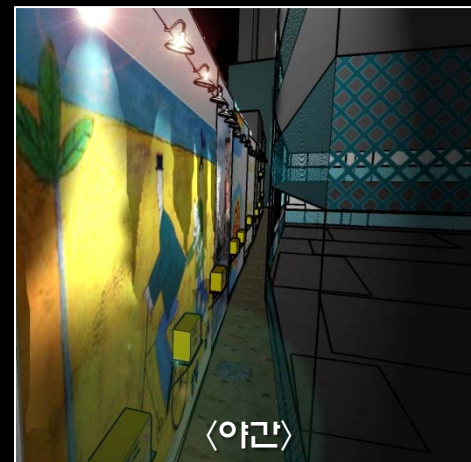
<조감도>



<야간>



<조감도>



<야간>

세부계획

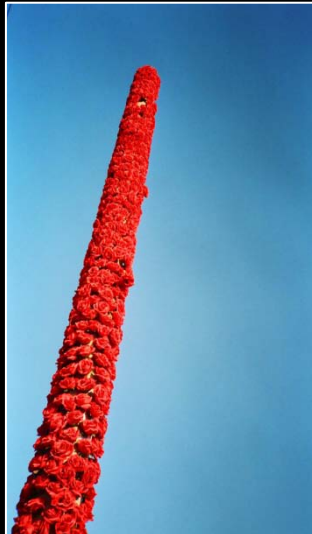
2

공공미술 도입

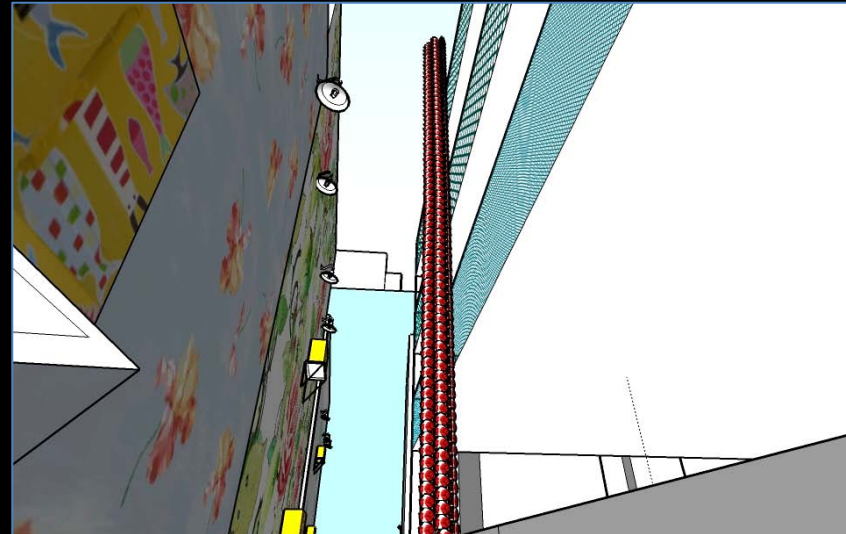
- 대상지는 공공미술이 부족
- 공공미술로 인해 호기심을 유발하여 사람들을 끌어들이는 역할 기대



〈거리 벽화〉



〈장미전봇대〉



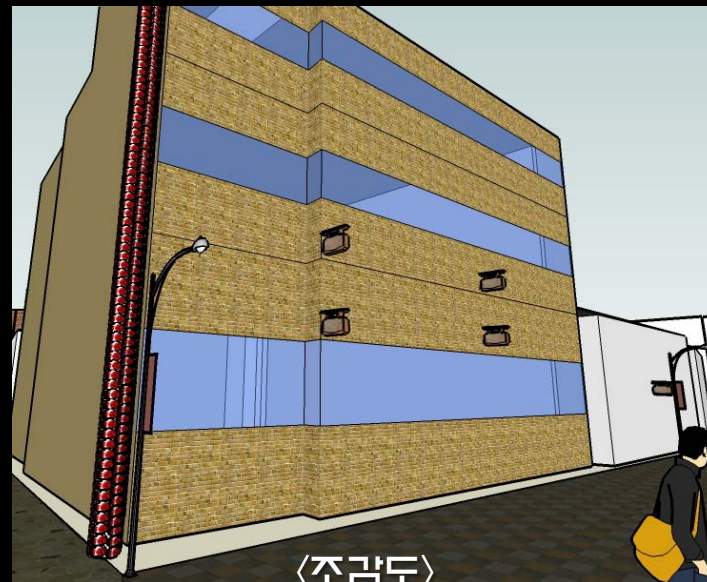
〈조감도〉



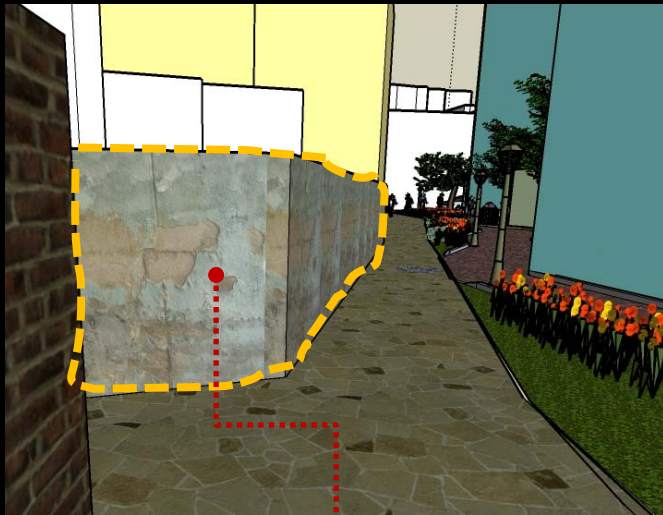
〈간판정비〉



〈미도다방〉



〈조감도〉



〈BEFORE〉



〈AFTER〉



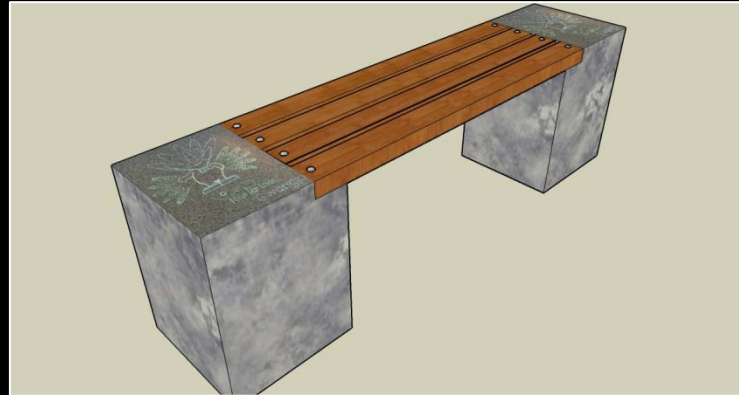
〈마을지도 만들기〉



〈BEFORE〉



〈AFTER〉



〈LED 벤치〉

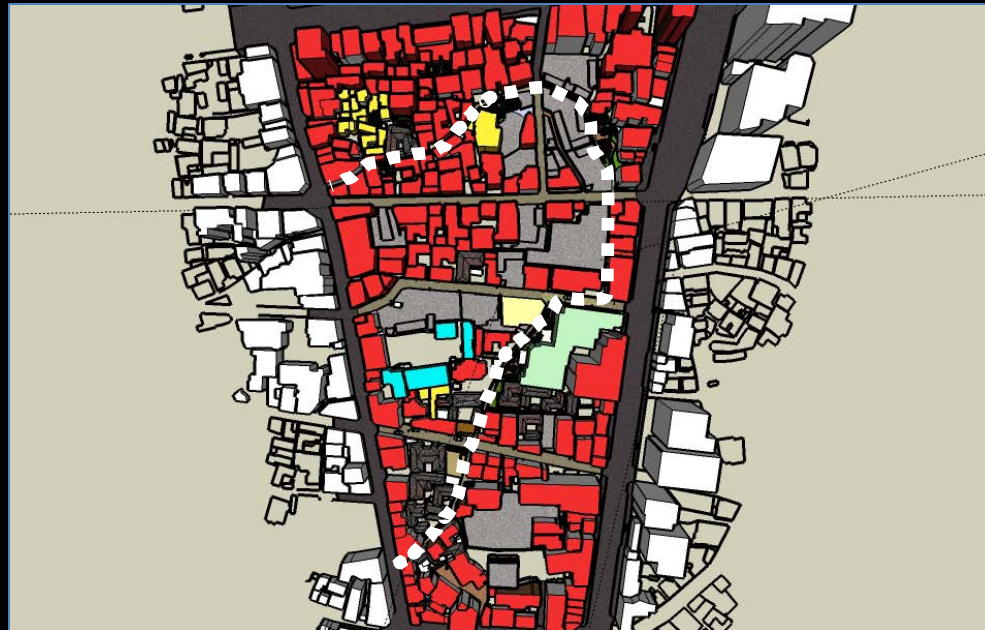
〈조감도〉

세부계획

3

골목길 연계

- 조선시대 진골목이 경삼감영까지 500m였던 것에 비해 축소
- 지금의 골목을 연계하여 새로운 관광자원화 기대



세부계획

4

장소성 부여

- 대상지일대에서의 머무를 수 있는 공간이 부족
- 재미있는 요소 부여



<미도다방 앞 중로마트 주변>



세부계획

5

가로 정비

- 현 대상지의 불량한 보행환경으로 인한 보행자 감소
- 기존 열악한 가로환경을 재정비함으로써 쾌적한 보행환경을 조성하고 골목활성화 기대



〈진골목 가로정비〉



〈조감도〉



〈가로정비〉



〈조감도〉

경청해 주셔서 감사합니다