

지역 내 입지특성과 잠재력을 반영한 원도심 활성화 방안 -청주시 원도심 지역을 중심으로-

김민혁¹, 전원식², 김영환^{2*}

¹청주대학교 도시계획학과, ²청주대학교 도시계획부동산학과

Revitalization Planning Strategies for Inner City Based on Locational Characteristics and Potentials -Focused on Cheongju Inner City-

Min-Hyeok Kim¹, Won-Sik, Jeon², Young-Hwan Kim^{2*}

¹Dept. of Urban Planning, Cheongju University

²Dept. of Urban Planning & Real Estate, Cheongju University

요약 청주시는 80년대부터 시작된 택지개발 및 신시가지 조성 등으로 인하여 지속적으로 도시가 확장되어 나감에 따라 원도심은 상권쇠퇴, 주거환경 악화 등 쇠퇴가 가속화되고 있다. 본 연구에서는 개별 도시재생사업의 연계 및 과급효과의 극대화를 통해 원도심을 활성화시킬 수 있는 방법을 제시하고자 한다. 이를 위하여 먼저 대상지의 선정 후 쇠퇴원인 및 양상을 파악한 뒤 대상지의 입지특성 및 잠재요인을 검토하여 주요현안을 도출하였다. 또한 지역 내의 입지특성과 잠재력을 반영하여 원도심지역을 활성화할 수 있는 4개의 추진전략 및 세부사업을 구상하였다. 본 연구의 결과는 실제 사업화가 이루어지지 않아 효과성을 검증하기에는 한계가 있으나, 도출된 세부사업의 대부분이 주민참여를 통해 도출되었다는 의미를 가질 수 있으며, 향후 대상지와 유사한 입지특성을 갖는 지역의 활성화방안 수립 시 참고자료로써 활용될 수 있을 것으로 기대된다.

Abstract Cheongju has been a continuously expanding city due to housing development and new town construction since the 1980s. With time, many urban problems have arisen, such as commercial decline, and degradation of the residential environment in inner city. To revitalize the inner city, this study proposed some planning strategies through the linkage of separated urban regeneration projects maximizing its effectiveness. Therefore, firstly, this study selected the target area in the inner city and identified the cause of the declination and deterioration pattern. Secondly, the main issues were derived by reviewing the locational characteristics and the potential of the target area. Finally, four strategies and detailed projects were suggested for the target area for revitalization of the inner city. Although the effectiveness cannot yet be verified due to its under realization, the results derived from the citizen's participation are having a very important impact and they can be a useful reference for similar planning.

Keywords : Cheongju inner city, urban revitalization

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

청주시의 인구는 1980년 약 253,000명에서 1990년

약 497,000명, 2000년 약 587,000명을 넘어 꾸준한 증가세를 보이며 2014년에는 (구)청원군과 통합하며 불과 34년 만에 3.3배 증가한 842,000명이 되었다. 또한, 『2030 청주시도시기본계획』에 의하면 2020년 계획인

이 논문은 2015년도 한국도시계획학회 충청지회 춘계학술대회에서 발표한 논문을 수정·보완한 것임

*Corresponding Author : Young-Hwan Kim(Cheongju Univ)

Tel: +82-43-229-8276 email: youngkim@cju.ac.kr

Received February 19, 2016

Revised March 2, 2016

Accepted March 3, 2016

Published March 31, 2016

구는 95만, 2025년의 계획인구는 102만, 2030년의 계획 인구는 105만을 목표로 하고 있어 인구가 꾸준히 증가 추세를 보일 것으로 예상된다.[1]

이렇게 급속한 도시화가 이루어지고 있는 가운데 주택의 노후와 기반시설 부족 등이 정주환경에 저해요인으로 제기되어 이를 정비하기 위한 각종 정비사업이 시행됨에 따라 도심 외곽에 대규모 공동주택단지가 조성되어 원도심의 상주인구 감소로 인한 기반시설 공급 감소 및 노후화가 진행되었으며 청주시의 도시개발축이 서부권으로 이동하고 청주역, 버스터미널 등 주요 인구 유발시설 및 집객시설이 이전함에 따라 원도심은 상대적으로 쇠퇴하였다.

이에 따라 본 연구는 대상지 주변에 분산되어 추진되고 있는 여러 도시재생 관련사업을 공간적으로 연계하여 도시재생 역량을 집중시킴으로써 그 파급효과를 주변지역 및 청주시 전체로 확산하고 도시재생사업을 통해 원도심 상권 회복 및 기반시설 공급을 통한 정주여건을 개선하는 등 원도심을 활성화 시킬 수 있는 방안을 제시하고자 한다.

1.2 연구의 방법

본 연구에서는 대상지의 쇠퇴원인 및 양상을 파악한 뒤 대상지의 입지특성 및 잠재요인을 검토하여 주요 현안을 도출하고 이에 따른 추진 전략 및 목표를 설정하고 세부계획을 구상하고자 한다.

이를 위해 첫째, 대상지 관련 기 추진사업의 성과와 문제점 분석을 통해 원도심 활성화의 필요성 및 방향에 대해 제시하고 내·외적 쇠퇴원인을 분석·종합하기 위하여 기존의 통계자료 및 관련문헌 조사를 실시하였다. 둘째, 대상지의 입지특성을 분석하고 대상지 내 유·무형자원자산 및 잠재력을 발굴하여 이와 연계한 추진전략을 제시하기 위하여 국내의 사례 및 도시재생기법을 참고하였다.

2. 대상지 선정 및 쇠퇴양상

2.1 대상지 선정

본 연구의 대상지로 선정된 충청북도 청원구 내덕동, 우암동 및 상당구 중앙동 일원은 청주시 도시발생의 모태가 되는 지역으로써, 과거 청주역, 버스터미널 등 주요

인구유발시설이 위치하고 있었으며 대상지역 내의 많은 상주인구와 유동인구를 기반으로 청주의 대표주거지 및 상권을 형성하였다.

하지만 청주시 도시개발축의 이동, 연초제조창의 생산중단 및 폐쇄로 인한 대상지역의 성장동력 상실, 도심 외곽 대규모 공동주택단지 조성으로 인한 인구유출 등을 원인으로 대상지는 점차 쇠퇴하게 되었다.



Fig. 1. Location of target area

그러나 청주시 중심상권인 성안길 및 중앙동 소나무길과 연결하고 도시재생 관련 사업이 활발하게 추진되고 있고, 주변 지역과의 연계가 가능하며, 지역 잠재력이 풍부한 당해지역을 본 연구의 대상지로 선정하였다.

2.2 쇠퇴양상

먼저 물리적 현황을 살펴보면 대상지 내 전체 1947개 주택 중 지어진 지 20년 이상 지난 노후주택의 수가 1452개로 74.6%를 차지하고 있으며(※집계구 기반의 분석으로 실제 대상지와 다를 수 있음) 18개의 빈 점포 및 빈 건물들이 있고, 공터는 총 6개소가 있으나 주로 주차공간으로 활용되고 있다.

다음으로 인문·사회 현황을 살펴보면 노령화지수가 2000년 58.7%에서 2010년 186%로 크게 증가한 것으로 보아 노년층의 비율이 높아진 것을 볼 수 있으며 노년부양비는 2000년 11.2인에서 2010년 22.8명으로 꾸준히 증가하는 추세로 대상지 내 고령화 현상이 심화되고 있다는 것을 알 수 있다.[2]

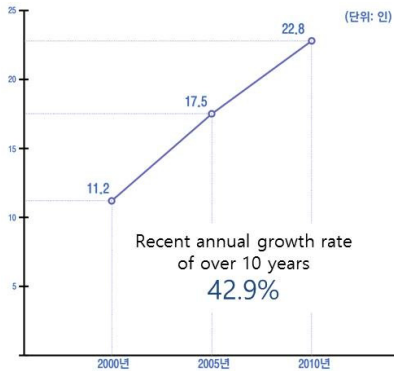


Fig. 2. Changes of aged-child ratio in target area

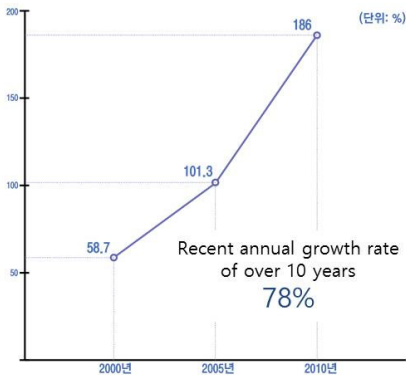


Fig. 3. Changes of aged dependency ratio in target area

2.3 문제점 도출

앞에서 살펴본 쇠퇴인구와 양상을 종합하여 문제점을 도출하여보면 첫째, 도심 외곽지역이 개발되고 공공기관이 이전함에 따라 유동인구가 지속적으로 감소하고 기존 상권 쇠퇴가 심화되었으며 대상지 내 기반시설공급이 상대적으로 부족해져 상주인구가 지속적으로 감소하고 인구의 고령화 현상이 심화되었다.

둘째, 대상지 주변에서 다양한 도시재생 관련계획 및 사업이 추진되고 있는 반면 대상지는 도시재생사업에서 제외되어 원도심 내 도시재생축이 단절되고 이에 따라 상대적으로 쇠퇴속도가 가속화되고 있다.

셋째, 대상지 내 특정지역에 숙박업소 및 유흥업소가 밀집하여 가로경관과 지역이미지를 저하시키고 있다. 이에 따라 신시가지와의 차별화, 지역 이미지 쇄신, 주민편의시설 확보를 통한 지역의 재생 및 활성화가 필요할 것으로 보인다.

3. 대상지 입지특성 및 잠재력 도출

3.1 대상지의 입지특성

① 외부로부터의 접근성 및 대중교통 여건

대상지는 지리적으로 청주시의 중앙부에 위치하고 있으며, 청주IC(경부고속도로), 서청주IC, 남청주IC 및 오창IC(중부고속도로), 문의IC(청원-상주고속도로) 등의 고속도로 및 국도 17, 25, 36호선 등이 지나는 등 광역교통체계 상 접근성이 양호하며, 향후 청주국제공항, 오송 KTX분기역 등 주요 교통기관과 연계된 광역교통망이 추가, 보완될 예정이다.

시내버스 노선은 대로를 중심으로 계획되어 있어 대상지의 일부만 통과하고 있으나 대상지역 내 10여 개의 버스정류장을 통해 시내버스의 이용이 가능하며, 시외버스터미널 북부정류소를 통해 서울, 경기, 강원, 충북 북부지역으로의 이동이 용이하다.

② 주변상권 및 관광지와의 연계

대상지의 남측에는 청주의 대표적 상권인 성안길, 최근 여러 가지 재생기법을 도입하여 활기를 되찾고 있는 중앙동 소나무길이 연결하고 있으며, 육거리시장, 북부시장 및 중앙시장이 연결하고 있어 주변상권의 여건이 양호하다.

또한 대상지 북동측으로는 도시재생선도지역으로 선정되어 관련 계획이 추진 중인 구)연초제조창과 연결하고, 동측의 수암골 벽화마을 및 드라마 촬영지, 남측의 복원예정인 청주역사 및 청주읍성 등 지역의 문화관광자원이 가까운 거리에 위치하고 있다.

③ 기초생활 인프라 시설과의 접근성

「2030 청주 도시기본계획」의 도시공간구조 상 청주시의 원도심으로 설정된 대상지역 인근에는 충북도청, 청주시청, 청원구청, 청원경찰서 등 시·도의 중추기관들이 위치하고 있으며, 초등학교부터 대학교까지 다양한 교육시설이 연결하여 교육 여건이 좋고 청소년 및 대학생의 유동인구가 많은 편이다.

그러나 대상지 내 공원 및 녹지공간은 매우 부족한 실정으로 향후 관련시설의 확충과 보전이 필요한 실정이다.

④ 유흥가 및 숙박업소 밀집

대상지의 상권쇠퇴 및 주거환경 악화와 더불어 대상지 북측지역에 약 35개소의 숙박업소(모텔)와 불법 유흥

업소가 밀집되어 있어 대상지의 교육환경, 가로경관, 지역이미지를 저하시키고 있음에 따라 체계적인 관리가 필요한 상황이다.

3.2 대상지의 잠재력

① 주요 집객시설 및 중심상권과의 접근성

대상지 내·외부에는 현 청주시청 부지에 조성될 통합 시청사를 비롯하여 청원구청, 충북도청, 북부정류소 등의 주요공공시설과 수암골 벽화마을 및 드라마 촬영지와 같은 관광자원 등 지역 내의 주요 집객시설이 위치하고 있다.

또한 청주시의 성안길 및 중앙동 소나무길 등 중심상권과 대학교를 배후로 형성된 대학가상권, 북부시장과 중앙시장 등 전통시장과 연결하여 대상지 내·외의 유동인구와 잠재적 고객층이 많다는 잠재요인이 있다.

② 주변지역의 활발한 도시재생사업[3]

대상지 북측으로는 경제기반형 도시재생선도지역으로 선정된 구)연초제조창이 위치하여 현재 도시재생기법들이 적용되고 있고, 남측으로는 도시활력증진사업이 추진되고 있는 중앙동 소나무길 및 주변상권이 위치하고 있다.

그러나 현재 두 지역이 공간적으로 연계되지 못하여 파급효과가 미미한 실정으로서, 대상지의 지리적 위치를 바탕으로 각각의 도시재생사업을 연계하여 지역 내의 도시재생역량을 집중시킨 ‘도시재생 벨트’를 조성하여 파급효과를 극대화할 수 있는 가능성이 내재되어 있다.

③ 외국인 관광객과 유학생의 꾸준한 증가

최근 급증하고 있는 외국인 관광객과 인근 대학교의 유학생 등 당해지역을 방문하는 외국인이 풍부하여, 이들이 즐길 수 있는 문화·관광요소와 여행을 목적으로 일정기간 동안 지역 내에 체류할 수 있는 여건을 적극 개발할 필요가 있다.

또한 외국인 관광객들이 한류문화 중 큰 관심을 갖는 한국의 TV드라마 촬영지 및 수암골 벽화마을과 같은 관광자원과 한류컨텐츠를 보유하여 타 지역보다 경쟁력이 우위에 있어 관광객을 유인할 수 있는 요인이 많다고 볼 수 있다.

④ 도시재생협의체의 활발한 운영

대상지 내의 내덕1동, 내덕2동, 우암동, 중앙동 등 도

시재생협의체를 구성하여 활발히 활동하고 있는 지역이 많으며, 지속적인 주민교육을 통해 도시재생에 대한 이해도와 의지가 높아 관련 사업 및 계획을 추진함에 있어 적극적인 참여와 협조가 가능해 타 지역보다 성공 가능성이 높은 편이라고 볼 수 있다.

3.3 주요현안 도출

대상지의 입지특성과 잠재력을 분석한 결과, 주변상권 및 주요시설과의 양호한 접근성과 풍부한 유동인구 및 관광객 등 2가지의 주요특징을 도출할 수 있었다.

이와 더불어 지자체에서 5차에 걸쳐 운영한 도시재생대학 프로그램 및 주민회의에서 도출된 주민의견을 반영하여 ‘주변상권과 연계한 특화상권 조성’, ‘특색있는 거리 조성’, ‘집객시설 조성’ 및 ‘관광여건 개선’ 등 총 4개의 주요 현안을 도출하였다.

4. 세부사업 구상

4.1 추진전략 및 목표설정

청주시는 기성시가지를 중심으로 지자체 또는 국가공모사업을 추진하여 전국적으로도 도시재생사업의 추진이 활발한 지역이다. 그러나 각각의 사업들이 연계되지 못하고 별개로 추진되고 있어 도시재생의 파급효과가 시전역으로 미치지 못하고 있다는 점에 착안하여, 분산되어 있는 도시재생자원과 다양한 지역자산을 대상지의 지리적 위치를 활용하여 연결시켜 파급효과를 극대화시킬 수 있는 ‘연결고리’ 역할을 수행할 수 있도록 전략을 수립하였다.

앞서 분석한 대상지의 입지특성과 잠재력을 통해 도출된 현안과제를 바탕으로 4개의 사업목표를 설정하고, 이에 따른 세부사업을 구상하였다.

4.2 세부사업 구상 및 주요내용

① 연계적 재생

구간별 테마가로 조성을 통한 연계적 재생의 방안으로는 대상지의 역사성을 강조한 가로환경을 조성하는 ‘천년 역사와 조우하는 길’ 과 대상지 내 주거지역의 담장을 활용한 ‘한스타일 그래피티 골목’ 조성사업을 구상하였다. 또한 대상지 내의 유희부지와 노후주택 부지를 활용한 ‘나눔주차장’을 조성하여 부족한 주차시설의 확충을 도모하였다.

Table 1. Details project for connective regeneration

Detailed Project	contents
History of a thousand years	-Arrange design guidelines for landscape environment by contract the views agreement -Change The paving block and building exterior's color
Graffiti alley	-Carry forward the drama-story wall contest with local university and school's circle and art organization -Operate resident commentator program with tourist's concentrativeness
Sharing parking lot	-Make the parking lot in idle land -Improve the traffic condition through eliminate illegal parking

② 경제적 재생

대상지 내의 지역자산을 활용한 경제적 재생을 위한 세부사업으로는 기존의 상권과 공간적으로 연계하되, 한류테마를 활용한 독특한 특화상권을 조성하는 ‘별맞이 노천카페거리’ 조성과 대상지 북측에 밀집되어 있는 낙후된 숙박업소의 리모델링을 통하여 청주시를 방문하는 중화권 관광객들이 이용할 수 있는 게스트하우스를 조성하는 방안을 구상하였다. 게스트하우스 운영사업은 대외적인 홍보 시 친숙한 느낌을 주기 위하여 ‘친구’를 의미하는 중국어 ‘평요우’를 활용한 ‘평요우타운’이라고 명명하였다.

Table 2. The details project for economical regeneration

Detailed Project	contents
Starlight street cafe	-Make the open-air cafe street by drama story -Operate the vehicle-free promenade
Peongyou town	-Operate the Ghest house for the Chinese stay condition -Remodel the buildings through the theme of asia traditional living space

③ 창조적 재생

대상지 내의 잠재된 지역자산을 발굴하고, 창조적인 문화생태계를 조성하여 도심문화의 재생을 목표로 하는 창조적 재생을 위하여 유흥업소 밀집지역의 정비와 주민 커뮤니티 개선을 위한 ‘다육식물 도시농업’ 육성과 지역 내의 청년들이 주체가 되어 문화예술공원에 참여하는 ‘한류광장(POP-UP)’ 조성, 차별화된 가로환경을 조성하기 위한 ‘꽃예술거리’ 조성 등의 세부사업을 구상하였다.

Table 3. The details project for creative regeneration

Detailed Project	contents
Urban agriculture	-Activate horticulture in conjunction with the Cheongju agricultural high school practice -Creating the available viewing and participating space
‘Korean wave’ square	-Clubs, cultural and artistic organizations operating programs that can be active -Cultural arts performance groups recruit and promote through SNS
Floral Art Street project	-Connection of ‘Floral Art Street’ and ‘Succulents plant selling street’ for promotion of succulents grown in Cheongju agricultural high school and improvement of street environment

④ 자력수복형 재생

대상지 내 주민들 간의 아이디어를 공유하여 지역공동체 중심의 도시재생을 수행할 수 있도록 환경을 조성하는 자력수복형 재생을 위한 세부사업으로는 민간업체 및 관련기관 주도가 아닌 대상지 주민 스스로 ‘집수리단체’를 조직하여 대상지 내 노후주택 수리를 체계적으로 운영할 수 있는 ‘나눔실천 해피하우스’ 사업의 추진과 안전하고 쾌적한 주거환경을 조성하기 위한 ‘별밤지기마을’ 조성 등의 사업을 구상하였다.

Table 4. The details project for connective regeneration

Detailed Project	contents
Happy House project	-Program to systematically operated a home repair business operations -Improved retirement homes through repairing the roof, heating system and toilet
Safe town	-Nightscape improvement through street lights, street trees, etc. -Making safe residential environment through design improvement of street lights and installing CCTV



Fig. 4. Location of revitalization project

5. 결론

본 연구의 목적은 원도심의 입지특성과 잠재력을 분석하여 당해지역을 활성화할 수 있는 방안을 모색하는 것으로서, 이를 위하여 먼저 쇠퇴지표 분석을 통해 청주시청 일원(내덕동·우암동·중앙동 일대)을 대상지로 선정 한 후, 이 지역의 쇠퇴원인 및 양상을 분석하여 전반적인 문제점을 도출하였다.

또한 대상지의 입지특성 및 잠재력을 고려하여 주요 현안을 도출하고, 이를 바탕으로 추진전략, 사업목표 및 세부사업을 차례로 제시하였다.

청주시에서 활발하게 추진되고 있는 각각의 도시재생 사업 및 기법들을 공간적으로 연계하여 파급효과를 극대화하기 위한 방안으로 연계적 재생, 경제적 재생, 창조적 재생, 자력수복형 재생 등 4개의 사업목표와 10개의 세부사업을 도출하여 원도심의 활성화 방안을 제시하였다.

한편 연구의 의의를 더하기 위해서는 실제 사업화 후 효과성 및 운영과정 상의 양상 등을 통해 시사점을 도출해야 하지만, 본 연구의 내용이 국토교통부 도시재생공모사업 제안서의 일부로 이루어져 있어 연구 깊이의 한계가 있다는 점을 본 연구의 한계점으로 제시할 수 있다.

그러나 도출된 세부사업의 대부분이 도시재생대학 등의 주민참여를 통해 도출되었다는 측면에서는 의의를 가질 수 있으며, 향후 대상지와 유사한 입지특성을 갖는 지역의 활성화 방안 수립 시 참고자료로 활용될 수 있을 것으로 기대된다.

References

- [1] M. H. Kim, "A Study on Education Program for Resident Empowerment in the Urban Regeneration", M. S. Dissertation, Cheongju University, 2016.
- [2] Cheongju statistics, "www.cheongju.go.kr/stat"
- [3] J. H. Jeong, T. W. Yoon, S. A. Sung, H. Y. Hwang "Analysis on the effect of urban-regeneration market revitalization programs -Focused on Joong-ang dong, Cheongju", The Korean Association of Professional Geographers Journal, 2014.

김민혁(Min-Hyeok, Kim)

[정회원]



- 2014년 2월 : 청주대학교 도시계획학과 (행정학사)
- 2016년 2월 : 청주대학교 일반대학원 도시계획학과(도시계획학석사)

<관심분야>
도시설계, 도시재생

전원식(Won-Sik, Jeon)

[정회원]



- 2008년 2월 : 충북대학교 환경도시공학과 (공학석사)
- 2013년 9월 : 충북대학교 환경도시공학과 (공학박사)
- 2013년 9월 ~ 현재 : 도시경관개생연구소 연구소장
- 2015년 3월 ~ 현재 : 청주대학교 도시계획부동산학과 겸임교수

<관심분야>
도시재생, 도시계획

김영환(Young-Hwan, Kim)

[정회원]



- 1988년 2월 : 서울대학교 환경대학원 환경조경학과(조경학석사)
- 1997년 2월 : 서울대학교 대학원 협동과정 조경학 박사과정(공학박사)
- 1990년 5월 ~ 1995년 2월 : 국토연구원 연구원
- 1995년 3월 ~ 2007년 8월 : 영동대학교 도시공학과 교수
- 2007년 9월 ~ 현재 : 청주대학교 도시계획부동산학과 교수

<관심분야>
도시설계, 도시재생