

# 구도심 활성화를 위한 도시계획적 방안에 대한 연구

권창기(울산발전연구원 연구위원)

## < 목 차 >

- I. 서론
- II. 구도심(원도심) 성장과 쇠퇴: 울산광역시 중구 사례
- III. 구도심 활성화를 위한 주요 도시계획시책: 울산광역시 중구사례
- IV. 구도심 활성화의 문제점 및 대안적 도시계획 방안  
: 울산광역시 중구사례

## I. 서론

최근 발표된 2005년 총인구조사(센서스) 결과에 따르면, 도시화 현상과 관련한 몇 가지 의미있는 분석 결과를 발견할 수 있다. 먼저 총 인구 대비 도시 거주 인구비율이 압도적이어서 농촌-도시라는 이분법적 공간현상이 더 이상 의미가 없음을 알 수 있다. 또한 과거 도시의 주된 주거 양식으로 인식되던 공동주택(아파트)이 전체 가구의 절반을 최초로 상회함으로써, 거주인구 뿐만 아니라 주거양식 또한 도시화를 반영하고 있다. 또한 평균 세대구성원 수도 3인 이하로 떨어졌을 뿐만 아니라, 전체 세대에서 독신세대가 차지하는 비율이 급증하는 등 핵가족화 및 가구 분화로 상징되는 도시화의 인구사회적 특성을 여실히 나타내고 있다.

이와 같은 도시화에 따른 인구변화는 한국사회의 경제사회적 위상을 변모시켰을 뿐만 아니라, 도시의 공간현상에도 많은 시사점을 제공해 주고 있다. 특히 전후 경제성장과정에서, 초창기 도시성장을 주도했던 대다수 구도심(원도심)의 쇠퇴현상에서도 앞서 언급

한 몇 가지 인구특징들(노령화, 주거양식 변화, 세대구성원의 변화)이 여실히 표출되어 이러한 변화에 대한 적극적 정책 노력 없이 단편적이고 물적 계획위주의 현행 구도심 활성화 사업이 추진 될 경우, 당초 의도했던 정책목표를 달성하기에는 많은 어려움이 따를 것으로 예상되고 있다.

본 논문에서는 구도심 지역의 인구, 산업, 주거 양식 등을 포함한 경제사회적 변화 과정을 시계열적으로 분석하고, 이를 바탕으로 도시성장과정 중 그간 지방정부 차원에서 추진한 정책적 노력에 대한 평가와 함께, 구도심 지역 활성화를 위한 근원적인 대책을 도시계획적 측면에서 모색해 보기로 한다. 이를 위해 지난 경제 성장과정에서 국내 어느 대도시보다 압축성장을 경험한 울산광역시를 사례 대상 (울산광역시 중구)으로 삼고 토지 이용, 인구, 산업, 주거문화 및 주요 정책사업 등의 시대별 변화추세 및 공간적 분포를 광역시 행정구역 내 타 기초지자체와 비교 분석함으로써, 구도심 활성화를 위한 도시 계획적 방안을 제시하고자 한다.

## II. 구도심(원도심)의 성장과 쇠퇴: 울산광역시 중구 사례

울산광역시는 공업입지에 유리한 항만·교통, 토지, 용수 등의 천혜의 지형조건을 바탕으로 1962년 제1차 경제개발 5개년 계획에 의하여 국가지정 공업지구로 결정된 뒤 현재까지 우리나라의 경제성장을 이끈 최대의 산업도시이다. 당초 인구 50만으로 계획되었던 울산은 1995년 지역 내 시·군 통합을 통해 전국 7대 광역시중 가장 넓은 면적을 가지게 되었고, 1997년에는 광역시로 승격하여 오늘날 인구100만의 동남권 중심도시로 성장하였다.

한편, 울산광역시는 전후 경제성장을 주도한 국내 최대의 산업도시로서 지역주력 산업을 위한 공업지역과 배후 주거지 등 시가화 구역뿐 만 아니라, 산악 및 해양관광자원으로 활용되는 수려한 자연경관지역, 그리고 도심지역의 외곽에 위치한 농업지역 등 다양한 용도지역으로 구성되어 있다. 지목별 토지이용의 경우, 울산 광역시 행정구역 내 도시용지는 1990년의 76.6평방 킬로미터가 2003년에는 119.9평방킬로미터로 증가하는 등 도시화에 따른 급속한 시가화 면적의 확대를 경험하는데 반해, 임야 및 농업용지는 지속적으로 감소하고 있다(표-1 참조). 이러한 추세는 인공위성의 토지피복도 (Land Cover) 영상을 분석한 공간자료에서도 나타나고 있는데, 당 기간 중 도시용지(시가화 면적)의 확대는 주로 주변부 (북구 및 울주군)를 중심으로 일어나고 있음을 알 수 있다(그림-1 참조).

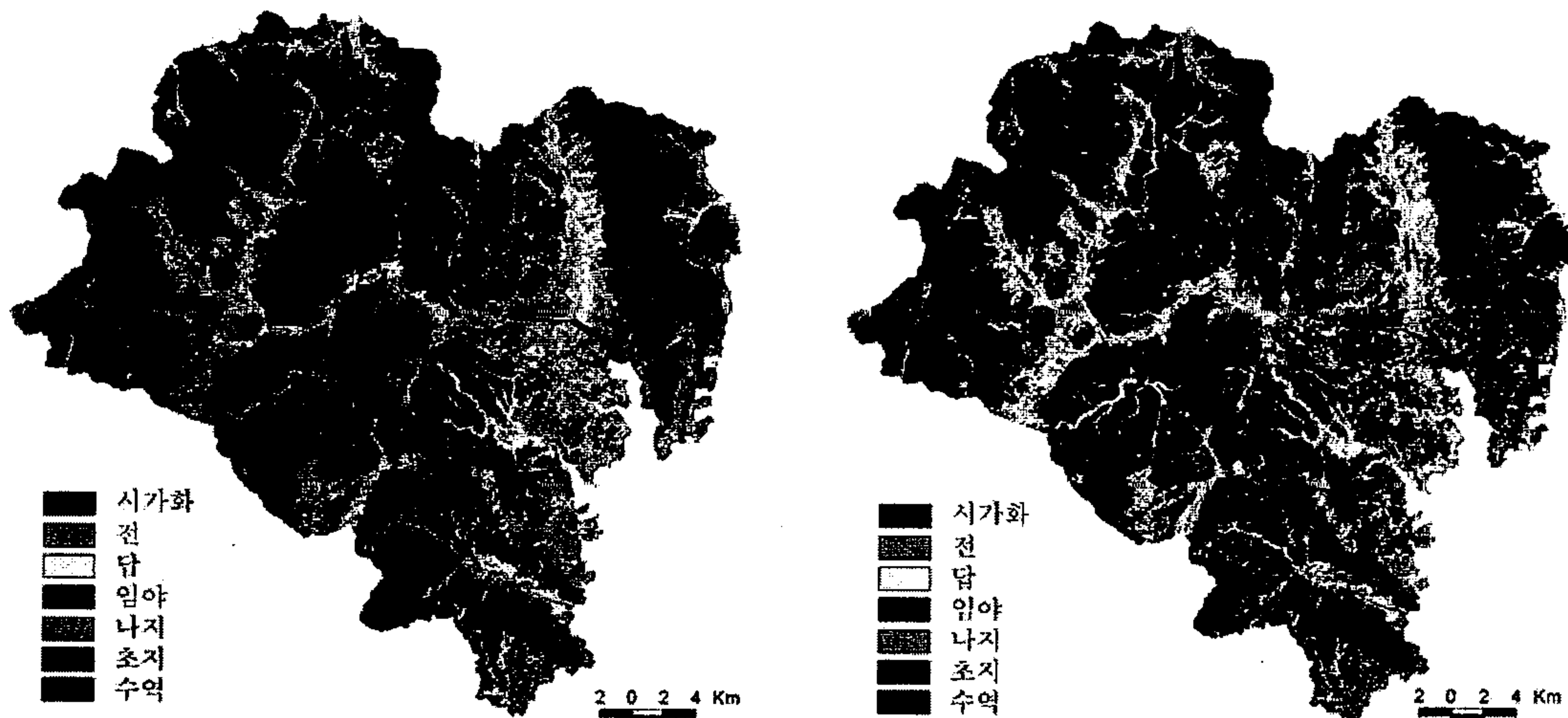
<표-1 울산의 토지이용 변화 (1990년 2003년)>

구분	1990	1995	2000	2003
총면적	1,053.5(100.0)	1,055.3(100.0)	1,056.1(100.0)	1,056.6(100.0)
도시용지	76.6(7.27)	99.0(9.38)	111.4(10.55)	119.9(11.3)
농업용지	194.9(18.50)	185.9(17.61)	177.3(16.79)	172.7(16.4)
임야	710.9(67.47)	701.1(66.43)	695.4(65.85)	692.8(65.6)
기타	71.2(6.75)	69.4(6.58)	71.9(6.81)	71.2(6.7)

자료: 울산광역시 (2004)

이러한 도시화의 공간적 확산과 함께 구도심 지역(울산 중구)의 가장 두드러진 변화는 인구변화로서, 최근 8년간 울산광역시의 인구는 약 7.5%의 증가율을 기록했으며, 주변부 지역에 속한 북구와 울주군이 각각 25%, 13%의 증가율을 보이고 있으나 구도심 지역인 중구는 1.6%의 낮은 증가율을 보이고 있다. 특히 구별 인구변화는 행정동 단위의 미시적 공간의 인구변화를 파악하기 어렵지만 대체로 북구와 울주군 등 도시외곽에서의 인구 증가가 두드러진 것으로 나타나, 국내 타 대도시와 마찬가지로 교외화 현상이 진행됨을 알 수 있다(표-2 참조). 이러한 상반된 기초지자체별 인구증감추세는 시기별로 증감 추세가 달리 나타나고 있는데, 조사기간(1993~2005년)중 지속적인 인구감소를 경험하고 있는 동구와는 달리 계속 인구가 증가하고 있는 남구를 제외하고선, 구도심 지역인 중구와 주변부인 북구 및 울주군은 1990년대에는 인구 감소를 경험하다가, 2000년대 들어 미약하지만 인구 증가를 경험하고 있다. 이 같은 현상은 지목별 토지이용 변화에서 나타난 교외화에 따른 주변지역의 도시화 및 구도심지역의 상대적 쇠퇴와는 다소 상이한 추세를 보이고 있다.

<그림-1 울산의 시가화 추세 (1990년-2003년)>



&lt;표-2 울산의 인구변화 (1993년-2005년)&gt;

구분	1993년	1998년	2001년	2005년	증가율 (93~98)	증가율 (98~01)	증가율 (01~05)	증가율 (98~05)
중구	271,245	232,403	233,318	236,207	-0.1432	0.0039	0.0124	0.0164
남구	292,767	322,152	345,286	348,639	0.1004	0.0718	0.0097	0.0822
동구	191,383	190,249	187,043	186,680	-0.0059	-0.0169	-0.0019	-0.0188
북구	-	117,496	123,046	146,944	-	0.0472	0.1942	0.2506
울주군	164,517	155,768	171,685	176,635	-0.0531	0.1022	0.0288	0.1340
합계	919,912	1,018,068	1,060,378	1,095,105	0.1067	0.0416	0.0327	0.0757

자료: 울산광역시(2006)

한편 최근 들어 지역 경제인구의 공간적 분포는 앞서 예시한 거주인구의 경우와는 달리, 구도심 지역인 중구지역이 타 지자체와는 상반되게 사업체 종사자수면에서 광역권 내에서 유일하게 감소현상을 경험하고 있다(표-3 참조). 특히 1990년 중반 이래 울산의 새로운 중심업무지구(CBD)로 부상하고 있는 중구의 경우 2000년~2003년 기간 동안 18.27%의 증가를 보였으며, 주변부인 울주군 역시 13.35%의 증가를 보이고 있다.

&lt;표-3 울산의 사업체 종사자수 현황(2000년/2003년)&gt;

구분	2000년	2003년	증가율
중구	40,519	39,249	-3.13%
남구	115,644	136,776	18.27%
동구	64,684	68,854	6.45%
북구	60,538	66,660	10.11%
울주군	53,189	60,291	13.35%
합계	334,574	371,830	11.14%

자료: 울산광역시 (2000, 2003)

이러한 경제인구의 증감추세는 지역상권의 성장과 쇠퇴에도 많은 영향을 미쳤을 뿐 만 아니라, 지역상권의 성격 및 특성을 규정하는데도 일정 역할을 하고 있음을 알 수 있다. 예를 들어 산업별 종사자수 현황을 살펴보면, 중구의 경우 상권 활성화에 상당한 수요 기반이 되는 제조업 및 업무기능의 비중이 낮은 데 비해, 배후 주거지 인구를 위한 도소매 및 숙박/음식점업종에 상대적으로 많은 취업인구가 종사함을 알 수 있다

(표-4 참조).

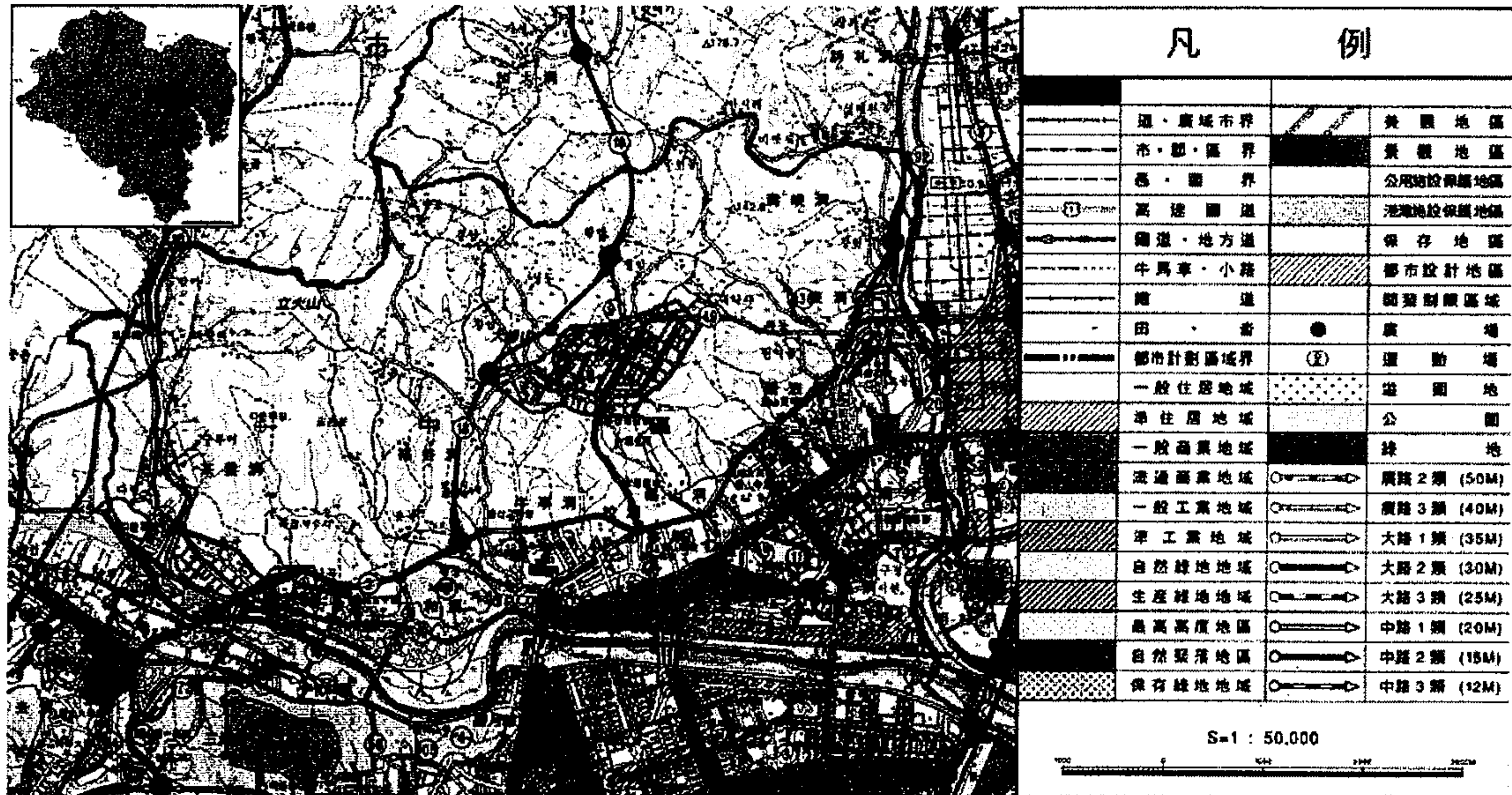
한편, 1962년 울산시 승격과 더불어 중구지역을 모태로 최초 도시계획 수립시 울산 발전의 선도적 역할을 수행, 변화와 성장을 거듭하여 왔다. 산업사회 발달과 급격한 인구 증가 및 도시여건 변화에 따라 도시계획을 수차례 수정, 보완하는 등 도시 재정비를 하여 왔으며, 1997년 7월15일 광역시승격에 따라 도시계획 입안 및 결정 권한 일부가 위임 되어 중구지역의 균형발전을 위한 도시계획 정비 및 보완이 가능하게 되어 도시발전을 이루는 계기가 되었다. 행정구역 면적 36.98km<sup>2</sup>중 시가화 면적이 30.28%인 11.197km<sup>2</sup>이며, 시가화면적의 95.6%는 이미 개발이 완료되었고, 타 구에 비해 산업용지가 없는 것이 특징이다. 한편, 녹지지역 (26.56km<sup>2</sup>)은 중구 행정구역 면적의 71.3%를 차지하고 있으며, 개발제한구역의 면적 21.551km<sup>2</sup>로 자연녹지 전체의 81.1%에 해당된다. 행정구역 면적 부문에선 광역시 행정구역 면적(1,056.4km<sup>2</sup>)의 3.50%에 해당하는 36.98km<sup>2</sup>로서 북부순환도로 중심으로 개발이 완료된 시가화지역과 개발제한구역으로 양분되어 있다.

<표-4 울산 중구지역 산업별 종사자수 현황(2005년)>

산업소분류	중구		울산시전체	
	종사자수	비중	종사자수	비중
농업 및 임업	29	0.07%	106	0.03%
어업	0	0.00%	6	0.00%
1차산업 소계	29	0.07%	112	0.03%
광업	0	0.00%	318	0.09%
제조업	2,506	6.38%	138,579	37.27%
전기, 가스, 수도사업	40	0.10%	0	0.00%
건설업	1,831	4.67%	20,107	5.41%
2차산업소계	4,377	11.15%	159,004	42.76%
도매 및 소매업	10,456	26.64%	46,708	12.56%
숙박 및 음식점업	6,393	16.29%	38,428	10.33%
운수업	2,219	5.65%	16,842	4.53%
통신업	453	1.15%	1,765	0.47%
금융 및 보험업	1,642	4.18%	11,034	2.97%
부동산 및 임대업	767	1.95%	5,853	1.57%
사업서비스업	1,114	2.84%	22,353	6.01%
공공, 사회보장, 행정	1,141	2.91%	9,160	2.46%
교육 서비스업	4,188	10.67%	24,203	6.51%
보건 및 사회복지사업	2,393	6.10%	11,540	3.10%
오락, 운동관련사업	1,668	4.25%	7,243	1.95%
기타, 개인서비스업	3,409	8.69%	16,954	4.56%
3차산업(서비스업)소계	35,883	91.42%	212,083	57.04%
전체합계	39,249	100.00%	371,830	100.00%

자료: 울산광역시 (2006)

<그림-2 울산 중구 도시계획현황도>



<표-5 울산 중구의 용도지역 현황>

(단위: km<sup>2</sup>)

구 분	면 적		용 도 지 역						기 타
	행정구역	도시계획구역	주 거 지 역	상 업 지 역	공 업 지 역	능 지 지 역			
						계	일 반 지	개발제한구역	
광역시	1,056.4	751,215	54.044	6.218	62,794	544.817	266.103	278.714	83.340
중 구	36.98	36.98	9.19	1.23	-	26.56	4.55	21.551	

자료: 울산 중구청 (2006)

### Ⅲ. 구도심 활성화를 위한 주요 도시계획시책:

#### 울산광역시 중구사례1)

울산 중구는 산업수도 울산의 모태로 정치, 경제, 문화, 상업, 행정의 중심지로서 초창기 도시성장의 중추적 기능을 수행하여 왔으나 1990년대 이후 형성된 남구를 중심으로 한 신시가지 집중개발 등으로 인해 도심의 주요기능이 타 지역으로 이전됨에 따라 지역 상권침체 현상은 가속화되었다. 또한, 도시기반시설이 취약해지고 주거시설이 노후·불량화 되면서 생활환경이 열악해져 구도심 지역의 상주인구가 점점 감소해 가는 추세를 보임에 따라, 울산의 중심지로서의 옛 명성을 회복하기 위해 도시기반시설 확충을 통한 지역경제 활성화를 최대 역점시책으로 선정하여 추진하고 있는 실정이다.

이 같은 정책적 노력은 노후화된 주거 및 도심환경개선을 통한 도시 쾌적성(amenity)의

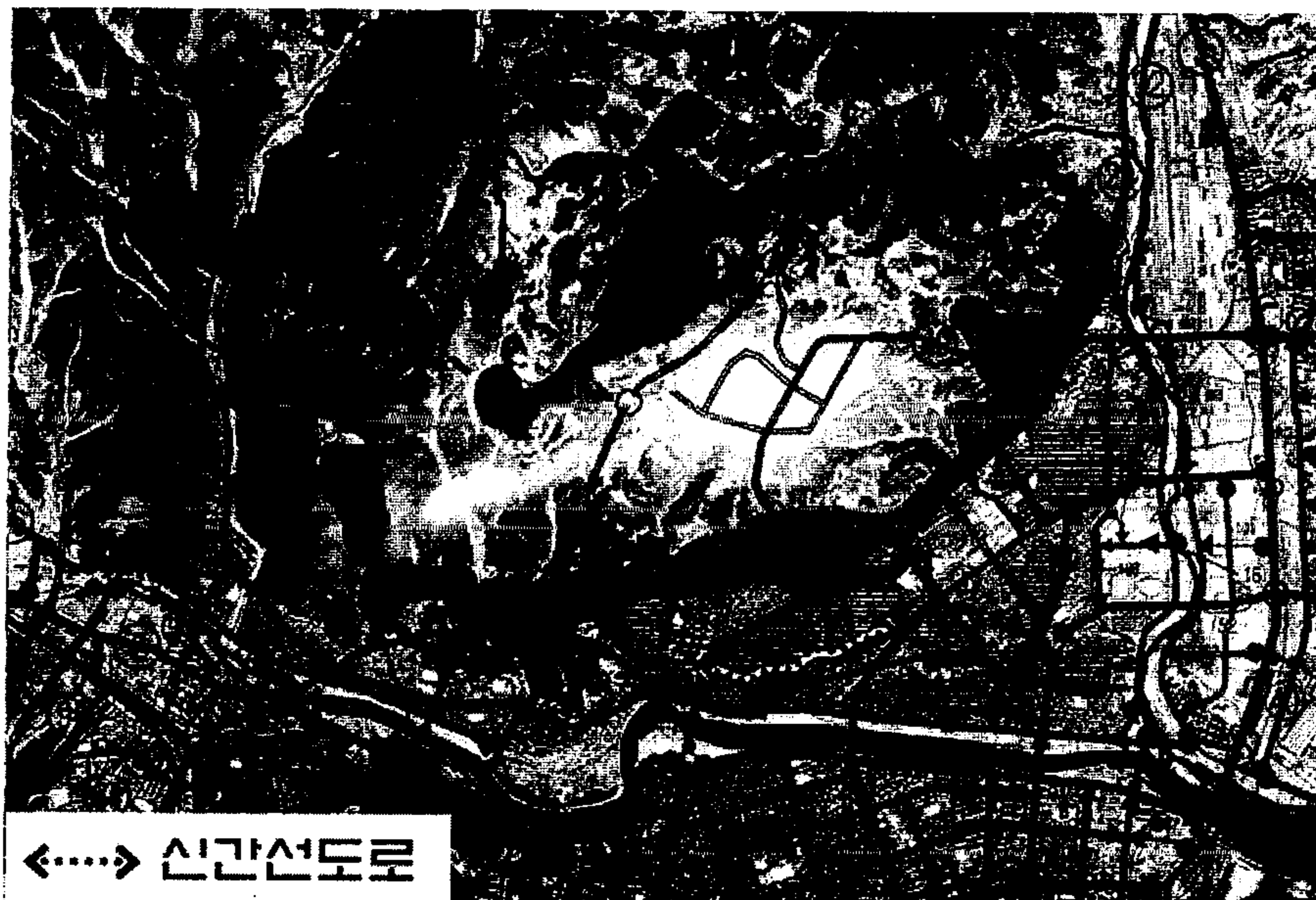
1) 이 장에서 언급한 주요 시책에 관한 내용은 울산 중구청 구정백서 (2005)를 바탕으로 작성된 것임.

추구와 구도심 지역의 교통기반시설(도로, 주차장) 확보를 통한 도심의 접근성(accessibility) 제고에 집중되고 있다. 이런 노력의 배경에는 앞서 언급한 대로 지역주요산업인 유통·서비스업(도소매업, 숙박/음식점업)의 경우, 접근이 불편한 구도심에 위치함으로 인해 교통이 편리한 신도심의 중심업무지역이나 외곽지에 위치한 대형할인점으로 구매력이 집중됨에 따라 구도심 상권은 계속 위축되고 있는 실정이다. 또한, 쇠퇴하고 노후화된 구도심 이미지에 극복하는 한편, 대대적인 구도심 재개발의 조속한 추진을 통한 인구 유입을 꾀하기 위한 수단으로 구도심 내 간선도로 설치(신간선도로/장춘로)의 개설, 재건축 및 재개발을 포함한 도시주거환경개선사업 등 주요 도시계획 방안을 강구하고 있다.

### 1. 신간선도로 개설

중구 지역은 당초 현대적 도시계획 개념 없이 자연발생적으로 시가지가 조성된 이후 지난 1960년부터 1990년대 초반까지 울산 시내로 통하면서 상권중심지로 성장 발전해 왔다. 그러나 1990년대로 접어들면서 무차별적으로 등장한 대형 할인점의 가세로 울산을 대표하던 상권이 남구 삼산동 일대의 신흥 상업지 형성으로 침체되고 있을 뿐만 아니라, 경쟁력이 약한 영세성 상권과 주거지역으로 형성된 중구지역은 도시개발계획의 난맥상을 드러내면서 거미줄처럼 얽히고 설킨 도로망과 비좁은 이면도로로 인하여 도로의 기능마저 상실되고 있어, 구시가지의 교통란을 해소하고 상권활성화로 도심의 공동화를 방지하기 위해서 총 사업비 1천1백47억원을 투입하여 동서를 가로지르는 길이 2Km, 폭 20m의 왕복 4차선 도로로 개설을 추진하였다.

<그림-3 울산 중구의 위성영상>

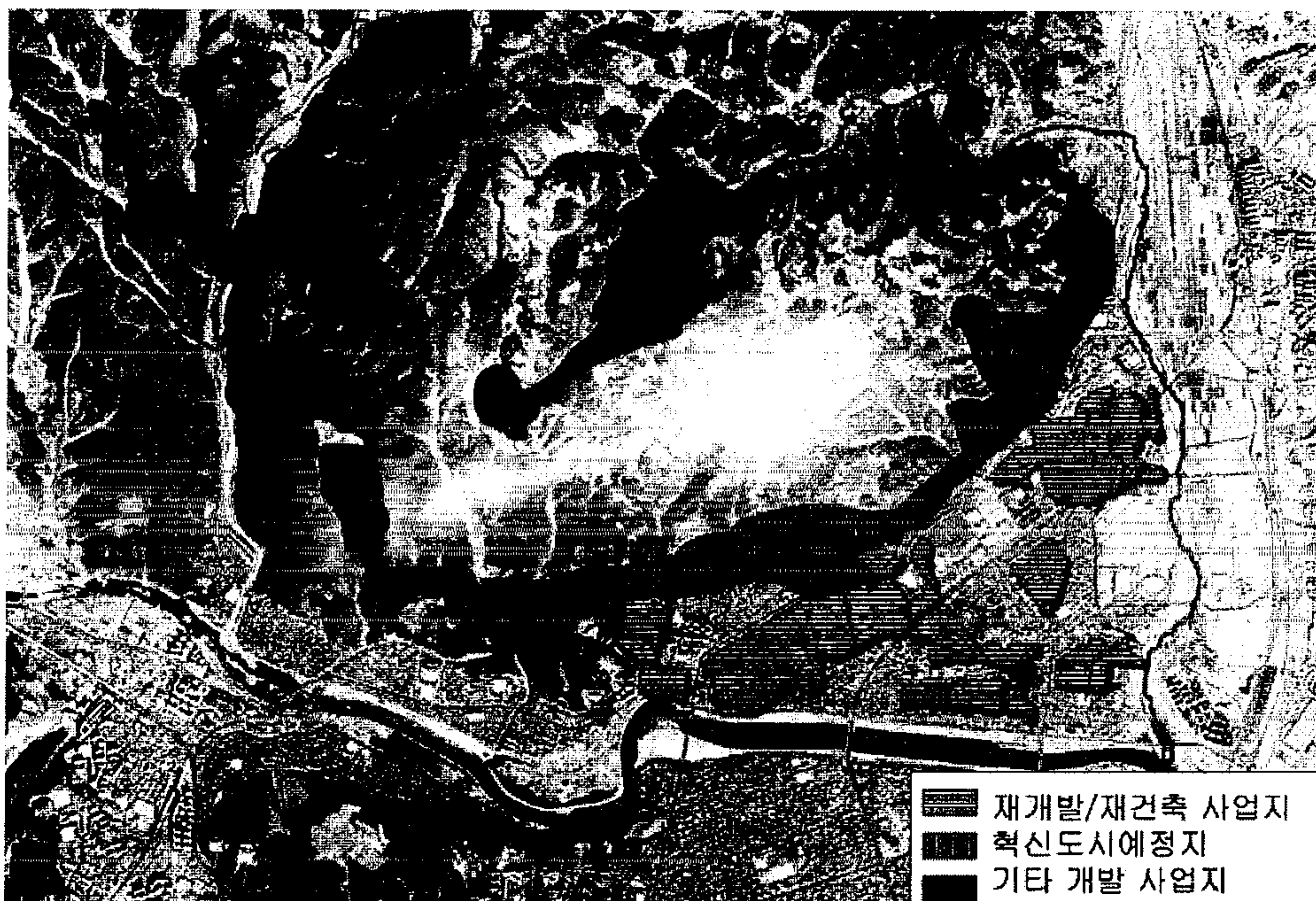


이 사업으로 인한 기대효과는 침체된 구시가지의 상권을 활성화하고, 주변 30여개의 남북연결도로를 비롯해 북부순환도로 및 명륜로와 학성로, 변영로와도 연계되어 중구시가지를 태화강을 중심으로 한 강북지역의 주요 교통결절점 역할을 수행토록 하는 한편, 구시가지 남북연결도로의 경우 신간선도로나 북부순환도로를 남북으로 연결해 구시가지의 교통란을 해소하는데도 큰 역할을 할 것으로 전망되고 있다. 그리고 만성적인 주차난 해소를 위해, 신간선도로의 개통과 동시에 북정동과 우정동 등 주차 취약지역 1만2천㎡ 부지에 모두 414면의 주차장을 신설하여 북정공원 지하주차장 75면과 함께 총 4백89면의 주차공간을 확보함으로써, 도로망 확충과 연계하여 턱없이 부족한 주차공간을 구도심일원과 재래시장 주변에 확충하여 접근이 용이토록 계획하고 있다.

## 2. 도시환경정비사업 및 주택재개발사업

울산 중구는 최근 구시가지의 효율적 토지이용과 중심지로서의 도시기능 회복을 위해 시행하는 사업인 “도시환경정비사업” 과 정비기반시설이 열악하고 노후·불량 건축물이 밀집한 북부순환도로 남측 주거지역에 건축물의 정비·개량을 통한 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 “주택재개발사업” 을 각각 진행하고 있다. 특히 기존 구시가지는 노후 불량주택의 밀집, 도로망의 협소, 주차난과 함께 날로 가중 되는 도시기반시설의 열악에 따른 도심이탈현상 및 상권침체가 가속화되고 있음에 따라 구시가지 정비사업(도시환경정비사업·주택재개발사업)을 통하여 도시의 건전한 발전을 도모하고 공공의 복리증진은 물론 토지의 합리적 이용 및 도시기능 제고를 꾀하고있다. 대상범위는 행정구역 내 총 16개 구역의 89.2ha으로 <그림-4>에서 표기된 일단의 사업지들이 주 대상지역이다.

<그림-4 울산 중구 재개발/재건축 사업지 및 기타 개발 사업지>





한편 도시정비 차원에서, 노후·불량건축물이 밀집하고 정비기반시설이 극히 열악하여 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하여 도시기능의 기능을 회복하자 지역 내 3개 지구(동동, 서동, 반구동)를 대상으로 주거환경개선사업(현지개량방식 및 공동주택 방식)을 통해 2005년부터 2010년까지 실시, 종래의 기반시설 미설치로 인한 주거환경 불량지역을 체계적으로 정비하여 주거생활의 질을 향상시키고 그동안 미개발로 소외된 주민의 자긍심을 고취시키는 물론 도시 균형 발전을 도모하고 있다.

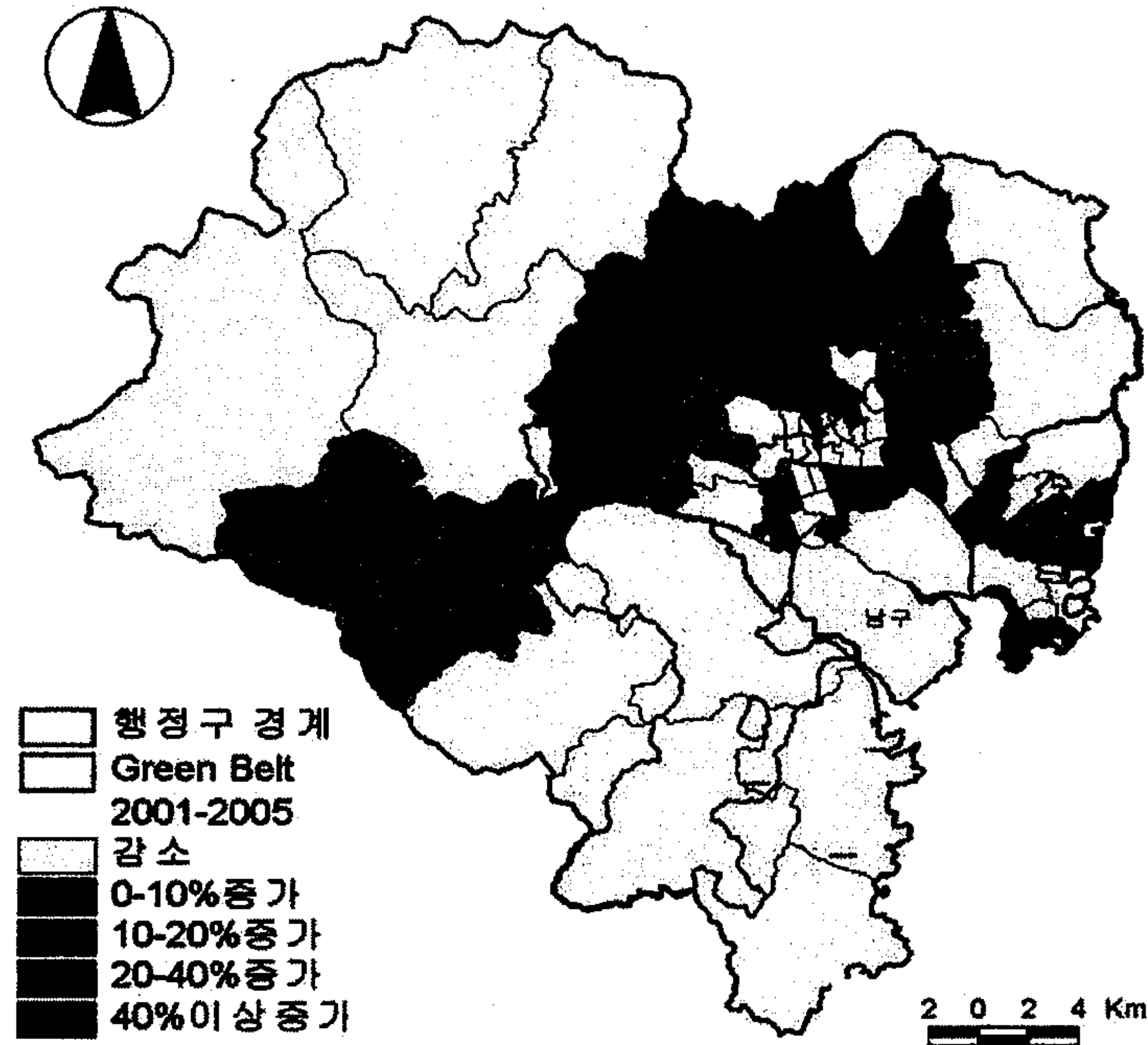
#### IV. 구도심 활성화의 문제점 및 대안적 도시계획 방안: 울산광역시 중구사례

앞에서 살펴 본 구도심 활성화를 위한 울산 중구의 노력은 최근 나쁨의 성과를 거두고 있는 것으로 평가 받고 있으나, 향후 지속적인 도시발전을 위해 몇 가지 구조적인 문제점을 도시계획적 차원에서 노출하고 있다.<sup>2)</sup> 먼저, 구도심 활성화를 위한 정책마련에 있어, 사업추진의 주요 장애요인을 노후화된 시가지의 열악한 환경(built environment)으로 진단함으로써 정책방안 역시 지나치게 물적 기반에만 집중되고 있는 실정이다. 또한, 중구 지역이 가지고있는 사회경제적, 역사문화적 특성을 무시한 채, 신흥 도심지의 기능을 담당하고 있는 인근 기초 지자체(남구)의 계획기준(도로 및 교통관련시설)이나 개발방식을 원용함으로써 지형 및 도시기반 여건, 그리고 계획적 특성을 충분히 고려한 구도심 활성화를 위한 근원적인 대책을 마련하지 못하고 있는 실정이다.

이러한 문제점을 시정하기 위한 노력으로 먼저 구도심 특성을 고려한 지역경제기반 구축이 반드시 필요하며, 이를 위해 구도심 중심지역의 인구감소현상을 극복하기 위한 보다 체계적인 대안 마련이 필요할 것이다. 2000년대 들어 중구 전체 거주인구수는 증가하였으나, <그림-5>에서 보듯이 구도심 중심지역의 대부분 행정동들은 인구감소를 경험하고 있다. 따라서, 이러한 인구감소에 대한 근본적이고 구체적인 인구 유입책과 더불어, 현재 이들 지역이 가진 도시기반여력 및 발전추세를 고려한 적정 거주인구 산정 역시 함께 고민되어야 할 부분이다.

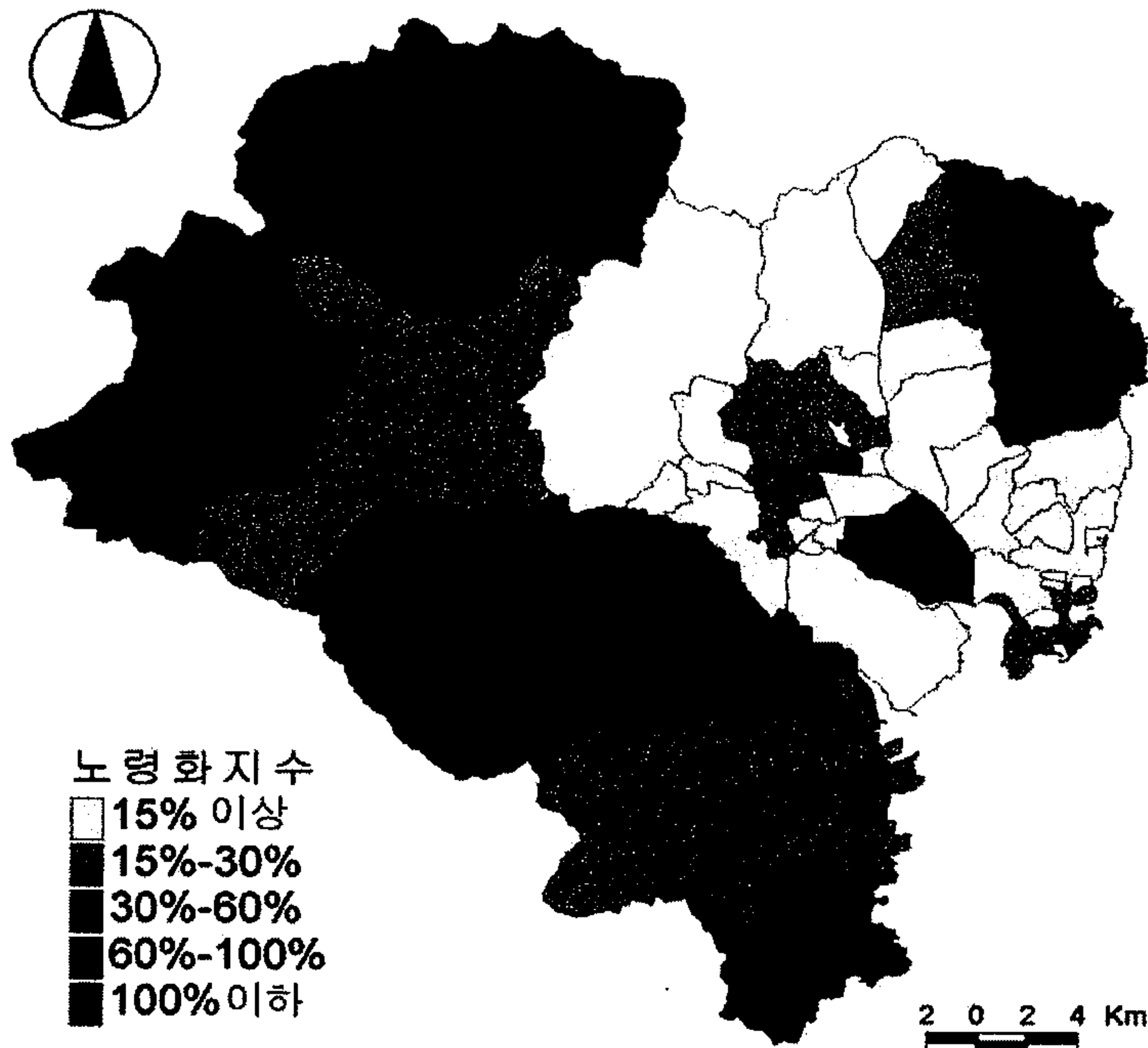
2) 울산매일신문 2006년 8월 10일자 기획특집 “교육·공공·연구기관 연계 복합도시 부활” 참조

<그림-5 울산의 행정동별 인구분포 및 변화 (2001년-2005년)>



또 다른 정책적 고려사항은 노령화에 따른 지역에 대한 경제사회적 파급효과와 이에 대한 대책이다. 농촌 혹은 도농혼재지역이 대부분인 울주군과 북구 일부를 제외하고, 도심지역 내에서 중구 지역의 노령인구 비율은 타 지역을 상회하고 있는 실정이다(그림-6 참조). 따라서 이러한 지역 내 노령인구의 상대적 높은 비중은 구도심 활성화를 위한 인구부문 계획이 단순한 인구수의 유입 혹은 증가에 정책적 주안점 (policy priority)을 두기 보다는 적극적인 경제활동인구의 유입과 지역경제 활성화의 수요기반이 될 상주 혹은 유동인구의 증가에 보다 더 많은 노력을 기울일 필요성을 제기해 주고 있다. 이를 위한 계획적 방안으로 최근 최초 주택 구매계층 (First-home Buyer)의 도심부 U-Turn 현상을 경험하고 있는 서구 도시 사례처럼 친환경적 주거 환경과 직주근접을 선호하는 이들 계층들을 위한 주거지 조성 및 업종 유치, 행정 및 재정적 지원대책 등을 개발, 적용하여야 할 것이다.

<그림-6 울산의 노령화 지수>



다음으로, 토지이용 효율성 제고 및 이를 위한 용도지역 재조정 역시 보다 근원적인 구도심 활성화를 위한 선결과제중 하나이다. 그간 신도심의 조성 및 교외화에 따른 도시 주변부의 개발, 그리고 이에 따른 구도심지역의 쇠퇴 등이 있었음에도 불구하고 도시성장의 초창기 계획된 토지이용계획에 따라 배분된 토지이용계획의 용도지역간의 불균형이 시정되거나 재조정 되지않아 보다 신속한 구도심 재개발에 커다란 걸림돌이 되고있다 (표-6 참조). 특히, 개발밀도를 활용한 도심 업무기능의 공간집적이 특징인 새로운 토지이용계획 추세와 달리, 평면적으로 확산되어 있는 침체한 구도심 중심부의 과도한 상업용지 및 준주거지역 등은 높은 지가 및 해당지역 지주들의 과도한 개발 기대심리 등으로 인해 적극적인 구도심 재개발 추진의 주요 장애요인이 되고있다. 따라서 이 같은 문제점을 시정하기 위해선 중구지역의 장래 계획인구에 적합한 용도별 적정면적 산정 등 토지이용의 효율성을 제고하기 위한 계획적 방안이 강구되어야 할 것이다.

<표-6 울산의 기초지자체별 도시용지의 증가 추세>

구분	1998	2004	증가율
울산시전체	109.4 (100.0%)	118.9 (100.0%)	8.64%
중구	8.7 (8.0%)	9.5 (8.0%)	9.24%
남구	35.6 (32.6%)	37.4 (31.5%)	4.95%
동구	12.0 (11.0%)	13.0(11.0%)	8.45%
북구	12.7 (11.6%)	14.0(11.8%)	10.40%
울주군	40.3 (36.8%)	44.8(37.7%)	11.28%

자료: 울산광역시 (2005)

한편, 도심 재개발사업에 흔히 야기되는 해당 사업지구 내 토지 수용을 둘러싼 마찰을 해소할 수 있는 새로운 방식의 도시재개발 수법을 도입, 해당 지구 내 주민의 이익 보장은 물론 지역발전을 위한 중심지로 개발할 필요성이 대두되고 있다. 특히 구도심 지역 대부분이 소규모 필지로 분할, 조성된 중구의 경우, 공공 혹은 민간부문의 사업자가 재개발 사업을 위한 토지수용을 위해 장기간 소요되는 행정적 절차로 인한 부작용을 우려해 사업참여를 주저하거나, 이로 인한 주민 및 사업시행자간 갈등, 사업지연, 과도한 원주민의 지역 외 유출 등 부작용을 경험하고 있기 때문에 새로운 도시개발방식의 적용이 더욱 필요한 실정이다. 이를 위해 도심 재개발사업의 좋은 예로 손꼽히는 일본 JR 오오미야역 사례를 살펴보면, JR 오오미야 역세권 개발을 위해 역사 전면부 구획의 경우, 일반적으로 흔히 채택되는 해당지자체가 일괄 전면매수방식을 통한 재개발 사업 대신, 최소면적으로 필지된 대지를 소유한 기존 지주를 포함해 계획구역 내 모든 지주의 동의절차를 걸쳐 백화점이나 대형 집단유통시설이 입지할 수 있는 크기의 슈퍼블락 (Super Block)을 조성한 후, 공동빌딩을 건축해 지구 내 입지하는 민간부문(주로 백화점 및 소매유통시설)에 임대해 수익을 나누는 구조를 취하고 있다(권창기, 2004).

<그림-7 일본 오미야 역세권 개발 사례(집단환지방식을 이용한 공동빌딩화 사업)>



이 사례는 비정형화된 소규모 필지로 구성된 구시가지 재개발사업이 주가 되는 중구에도 적용될 수 있는 좋은 사례일 뿐만 아니라, 개발사업으로 발생하는 경제적 편익은 해당 사업지 주민에게 그리고 구시가지 환경개선이라는 사회적 편익은 지역사회와 지역민에게 제공할 수 있다는 점에서 도시재개발 사업 관련 현안을 해결해야 할 중구에게도 많은 도움이 될 수 있을 것이다.

마지막으로, 지역 특성을 고려한 주택재개발 계획방안이 강구되어야 할 것이다.

특히, 현재 추진되고 있는 중구지역의 고밀도 공동주택위주의 도심재개발 방식은 구도심이 가지고 있는 자연 및 지형적 조건이나 사회경제적 특성과는 달리, 사업성 및 수익성과 같은 경제적 편익요소를 강조하고 있을 뿐 만 아니라, 신도심 지역으로 각광 받고 있는 신흥주거지의 개발 양상을 따라가는 면을 보이고 있다.

<표-7 울산의 주택 현황>

구분	울산광역시	중구	남구	동구	북구	울주군		
가구수	309,515	61,906	104,378	51,226	37,861	54,144		
2004년 주택 현황	주택수	290,680 (100.0%)	54,984 (100.0%)	96,052 (100.0%)	47,431 (100.0%)	38,317 (100.0%)	53,896 (100.0%)	
	일반 주택	단독+ 다가구	101,462 (34.9%)	23,988 (43.6%)	26,983 (28.1%)	14,214 (30.0%)	9,202 (24.0%)	27,075 (50.2%)
		아파트	169,156 (58.2%)	24,594 (44.7%)	59,834 (62.3%)	31,877 (67.2%)	27,795 (72.5%)	25,056 (46.5%)
		연립	14,498 (5.0%)	3,971 (7.2%)	8,280 (8.6%)	1,131 (2.4%)	259 (0.7%)	857 (1.6%)
	비주거용 건물내주택	5,564 (1.9%)	2,431 (4.4%)	955 (1.0%)	209 (0.4%)	1,061 (2.8%)	908 (1.7%)	
주택보급율	93.91%	88.81%	92.02%	92.59%	101.20%	99.54%		

주) 주택보급률(%) = 총주택수/가구수 × 100

<표-7>에서 볼 수 있듯이, 중구는 타 지역과는 달리 지역 내 단독 혹은 다가구 주택의 비중이 월등히 높으며, 대규모의 토지구획정리사업으로 조성된 남구 신시가지나 주변지역과는 달리 도시 태동기 이전 자연발생적으로 형성된 취락지역이 변모한 곳이기 때문에 이 같은 환경 여건을 충족하기 위한 주거 양식이 상당 부문 차지하고 있다. 따라서 현재 추진되고 있는 고밀도 위주의 공동주택 재개발 방식보다는 적정 밀도의 혼합개발방식을 추진함으로써, 지역 특성(자연 및 지형 조건)에 적합한 주거지 양식을 지향하는 한편, 친환경적 배후주거지를 조성하는 노력이 뒤따라야 할 것이다.

**참고문헌**

권창기 (2004), 일본 신교통수단 실태보고, 울산발전, Vol. 6, No. 2: 86-93  
 울산광역시 (2005), 울산통계연보, 울산광역시  
 울산광역시 (2003), 울산광역시 기초사업체기초통계조사보고서, 울산광역시  
 울산중구청 (2005), 2005년 구정백서, 울산 중구청

