

# 한국의 도시계획 2

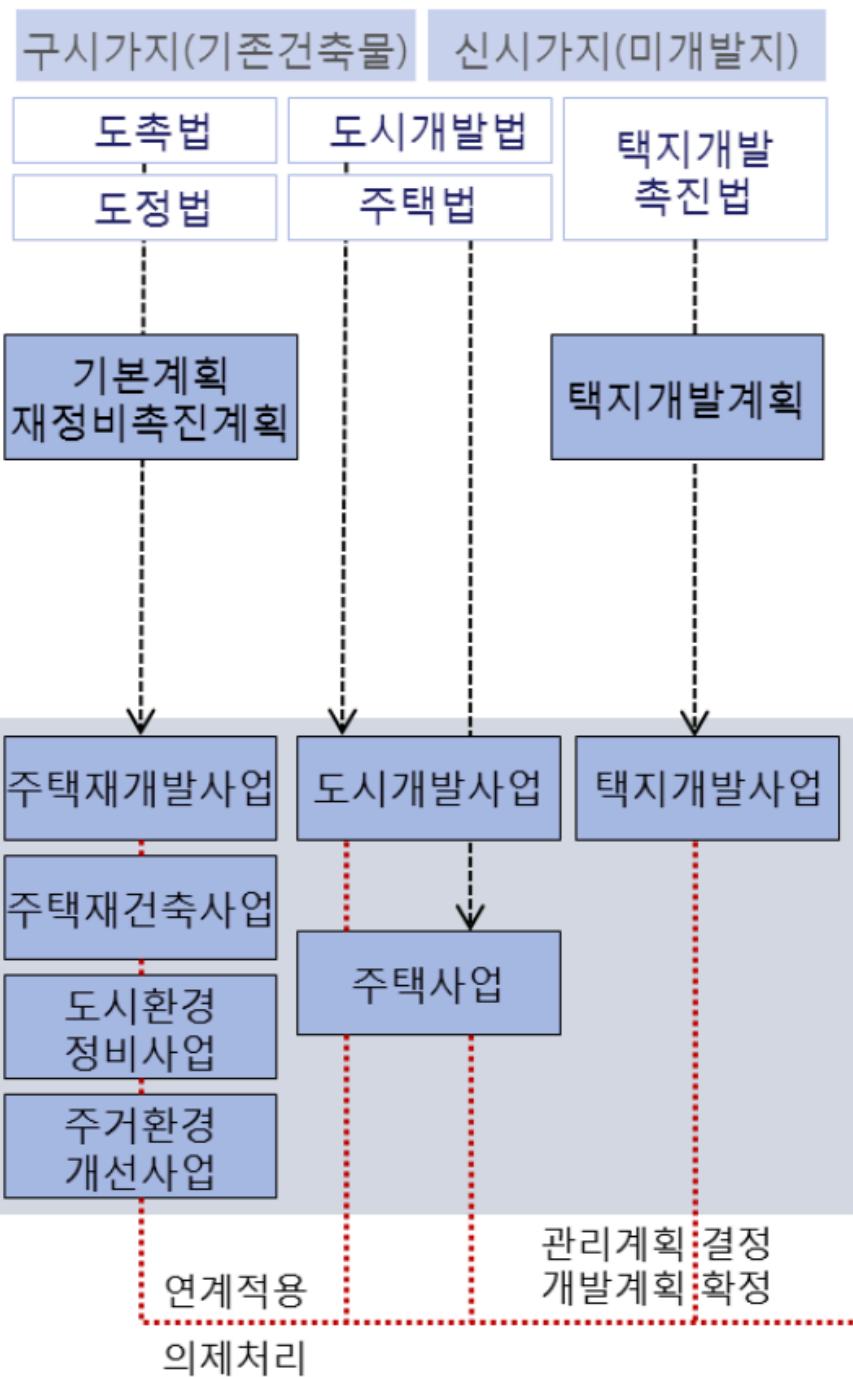
# 공영개발의 도입

---

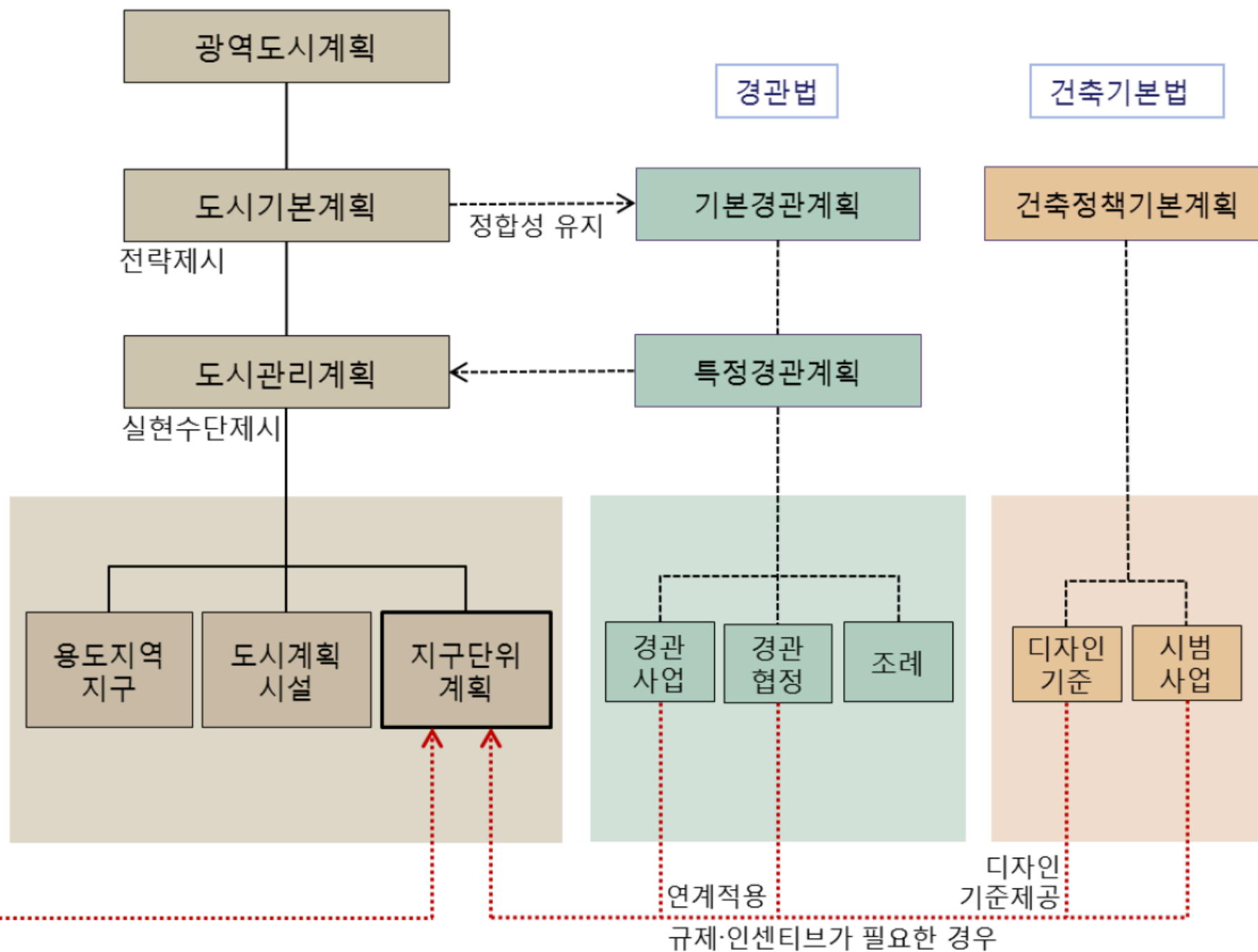
- 국가 및 공공단체가 사회·정책 목적에 따라 민간의 토지를 모두 매수하여 개발하고, 개발한 상업용지나 주택용지를 민간에게 임대 또는 분양하거나 스스로 주택을 건축 하여 분양 또는 임대하는 개발사업
- 대규모 면적을 단기간에 개발하여 공급함으로써 급증하는 토지수요에 대응하여 수급의 안정을 도모하기 위하여 채택
- 공영개발 한 토지를 이용하는 방법
  1. 택지조성 후 토지 소유권을 민간 주택건설사업자나 개인 실수요자에게 분양하고 이를 분양받은 자가 이미 정해 놓은 용도에 맞게 건축하게 하는 방법
  2. 택지개발에서 주택건설까지 사업을 시행하고 당해 주택 등 건물을 실수요자에게 분양 혹은 임대하는 방법
  3. 택지조성 후에도 토지의 소유권을 국가나 지방자치 단체 등이 보유하고 그 택지를 임대하여 임차인이 임대조건대로 건축하거나 이용하게 하는 방법



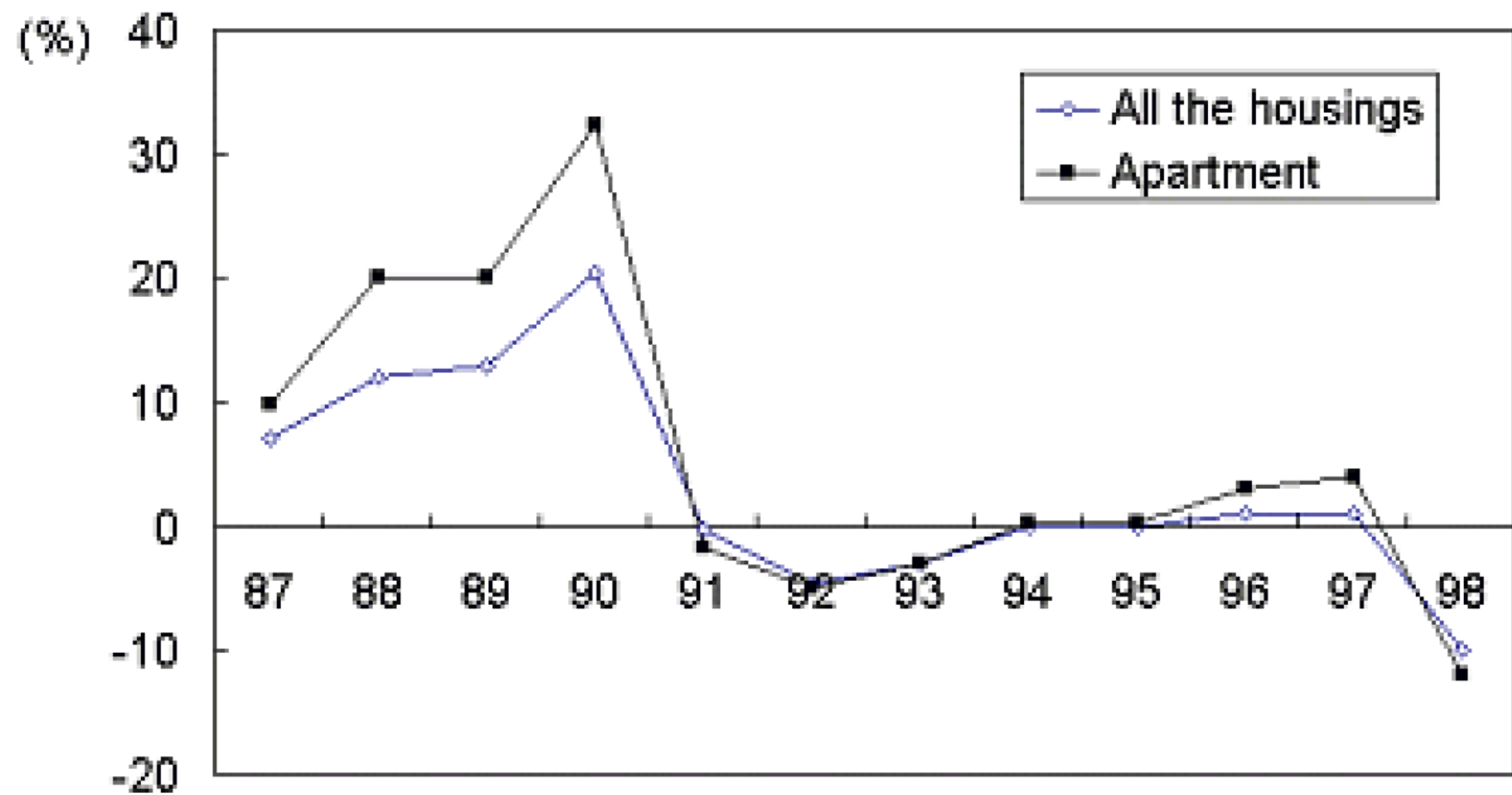
## 사업관련법



## 국토의 계획 및 이용에 관한 법률



Housing Price fluctuation in South Korea



# 1기 신도시의 배경

표 2

주택 200만호 계획<sup>\*)</sup>

(단위 : 천호)

구 분	총 계		'88~'89		'90		'91		'92	
	89당초 <sup>6</sup>	90변경 <sup>7</sup>	당초	변경	당초	변경	당초	변경	당초	변경
총 계	2,000	2,000	700	779	400	450	430	400	470	371
□ 공공부문	850	900	280	275	175	200	190	210	210	214
영구임대	250	250	43	43	60	60	70	70	80	77
근로복지	-	150	-	-	-	40	-	50	-	60
사원임대	-	100	-	-	-	20	-	30	-	50
장기임대	350	150	110	91	65	25	80	20	100	14
소형분양	250	250	130	142	45	55	40	40	30	13
□ 민간부문	1,250	1,100	420	503	230	250	240	190	260	157
민영주택 <sup>8)</sup>	480	601	175	241	95	120	100	120	110	120
민간주택	670	499	245	262	135	130	140	70	150	37





Islan

Joongdong

Incheon

Central  
Core

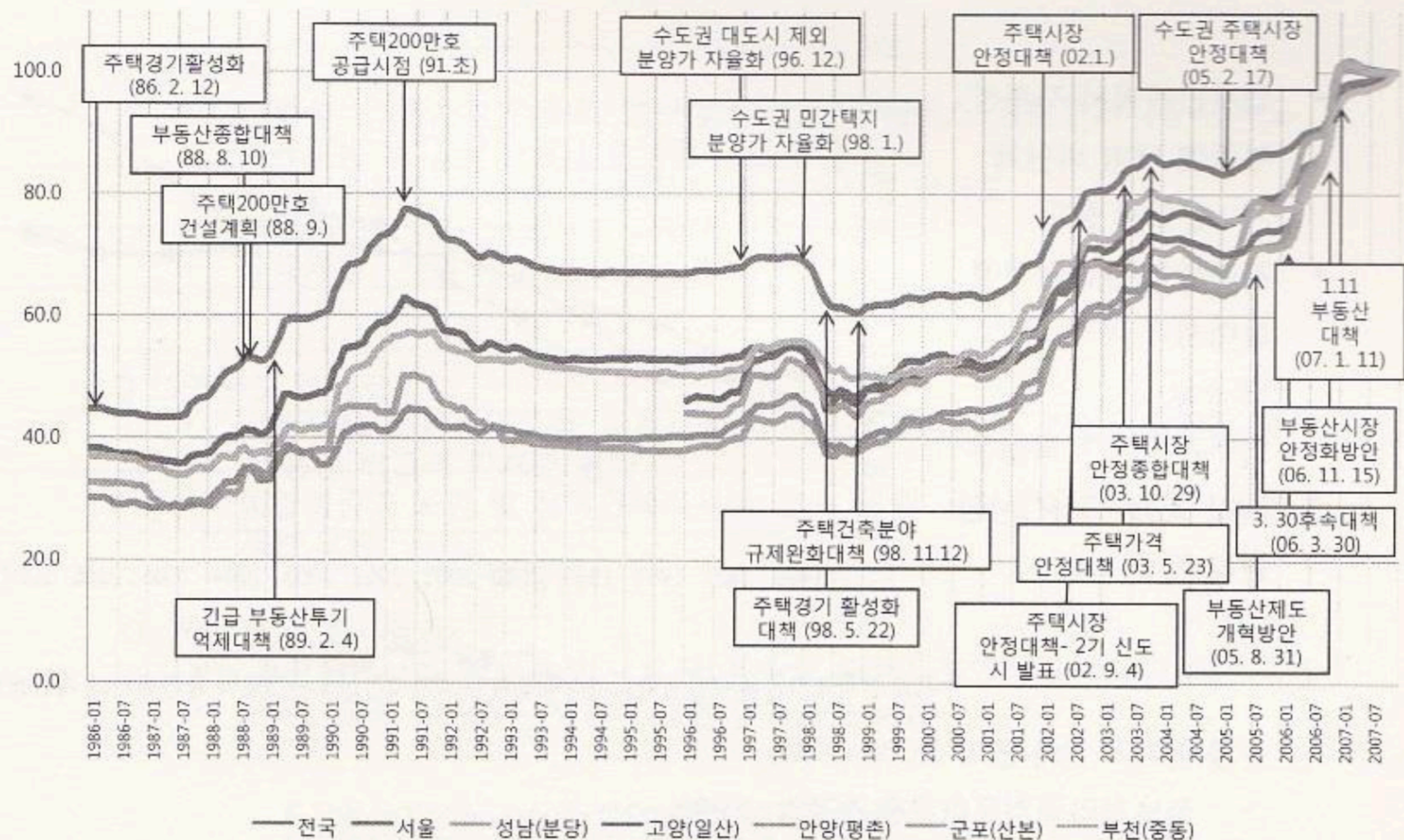
Pyungchon

Sanbon

Bondang



# 주택정책과 매매가격지수의 변화





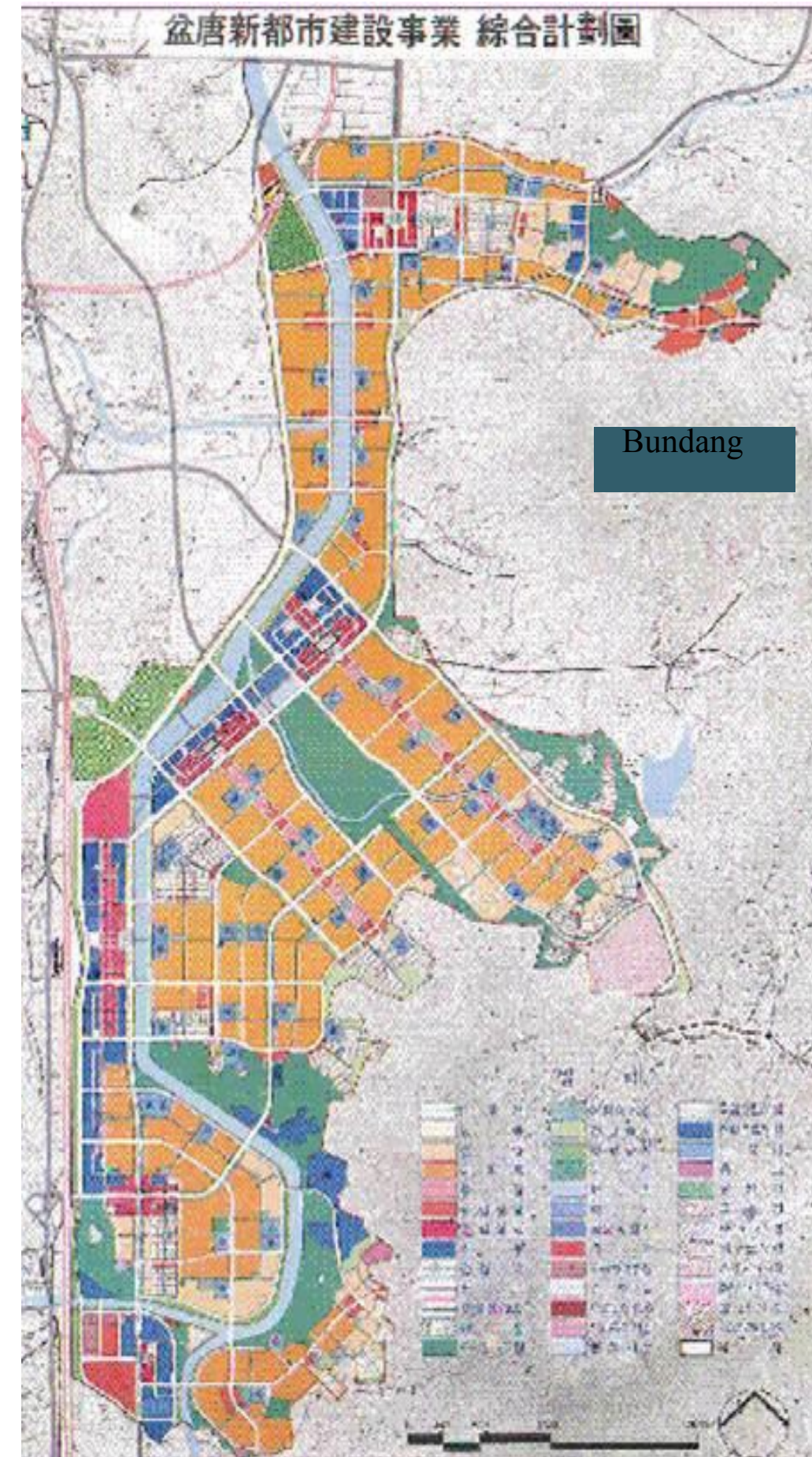
# 1기 신도시 :현황

구 분	계	분당	일산	평촌	산 본	중 동
위치		성남시	고양시	안양시	군포시	부천시
면적(천m)	50136	19,639	15736	5106	4203	5,452
수용인구 (만명)	116.8	39	27.6	16.8	16.8	16.6
인구밀도(인/ha)	231	197	174	327	396	301
순밀도(인/ha)	675	614	525	870	893	882
주택건설(전호)	292	97.6	69.0	42.0	42.0	41.4
용적율(%)		184	169	204	205	225
전철(km)	61.9	25.1	21.1	15.7		
사업기간		89. 8 ~ '96.12	90. 3 ~ '95.12	89. 8 ~ '95.12	89. 8~ '95. 1	90. 2 ~ '96. 1
종사업비(천억	106.6	41.6	27.3	12.3	9.0	16.4
사업시행자		토지공사	토지공사	토지공사	주택공사	부천시/ 주 공, 토공



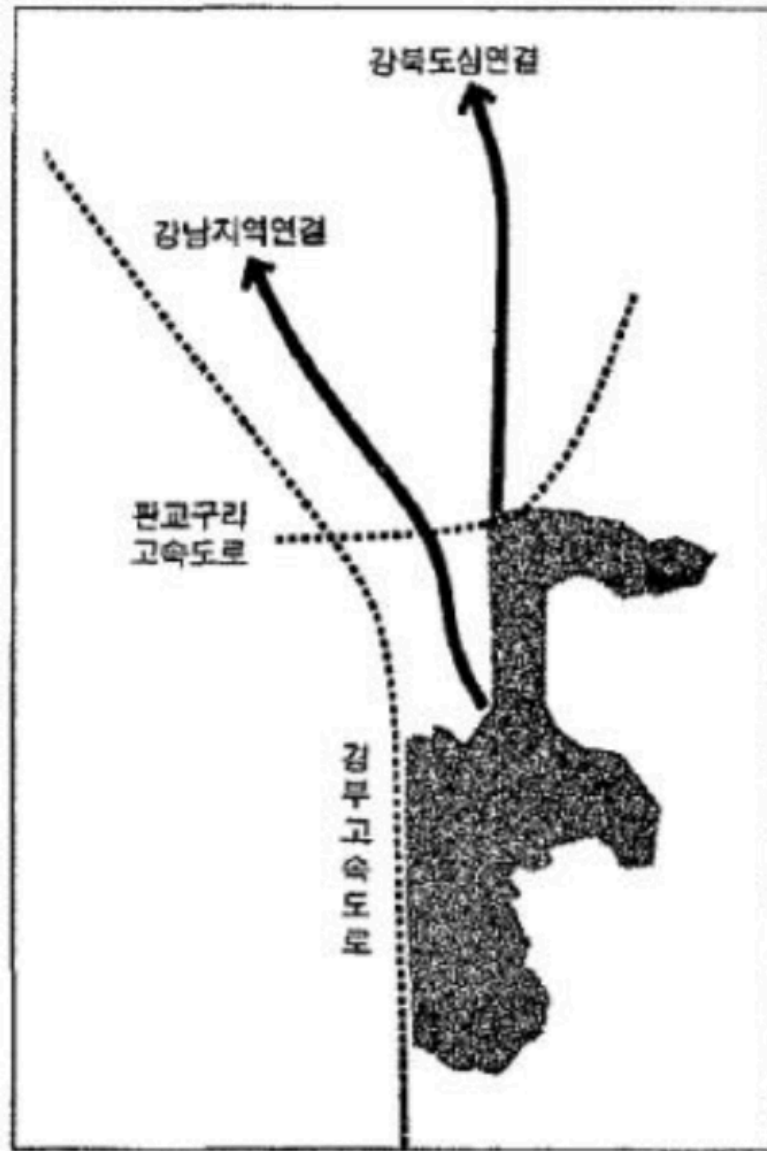
# 1기 신도시

- People educated from U.S. emerged as key planners.
- In Bundang, the central axis located along subway line is composed of commercial areas.
- Secondary corridors composed of neighborhood commercials were proposed.

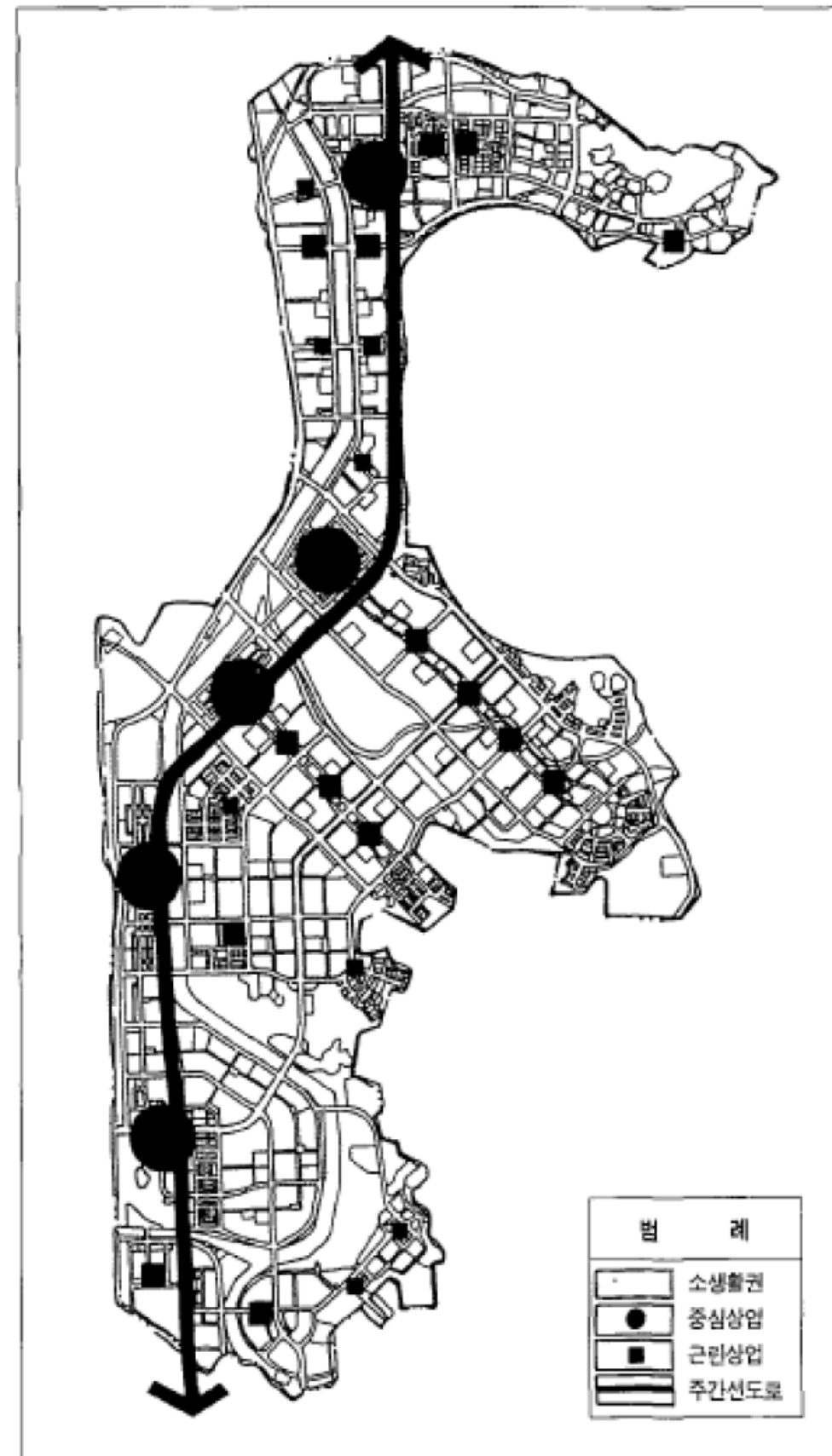
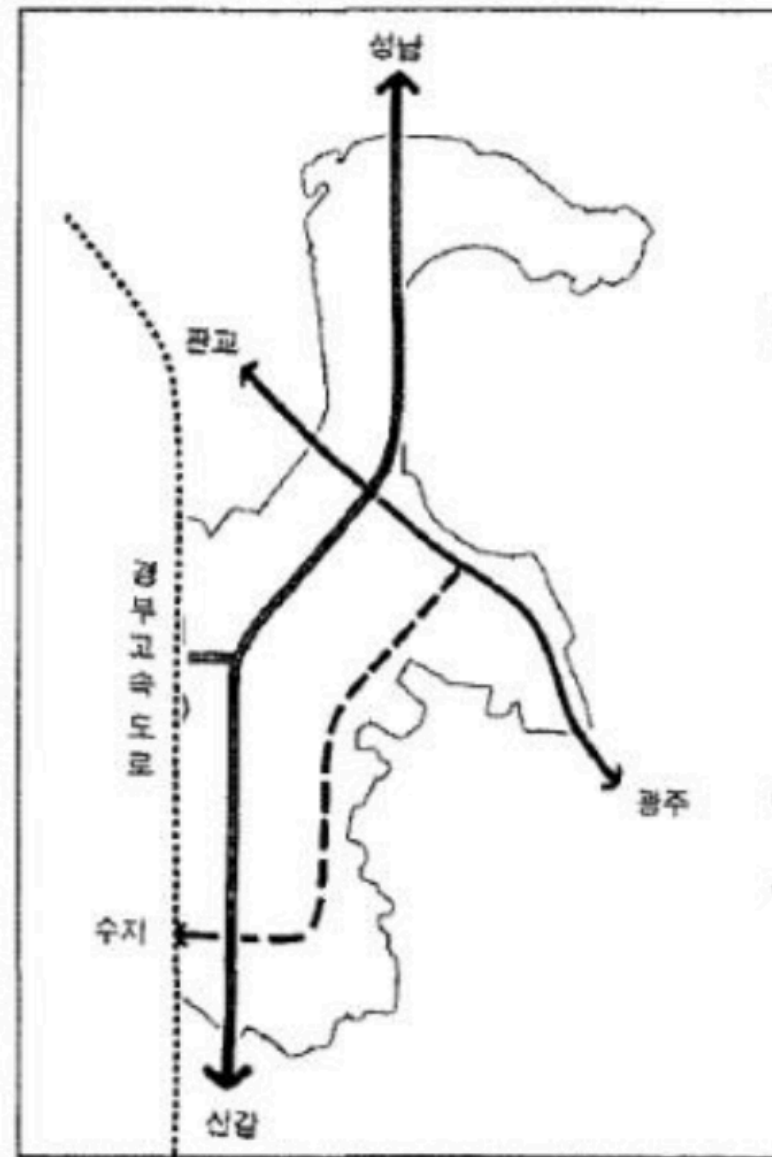




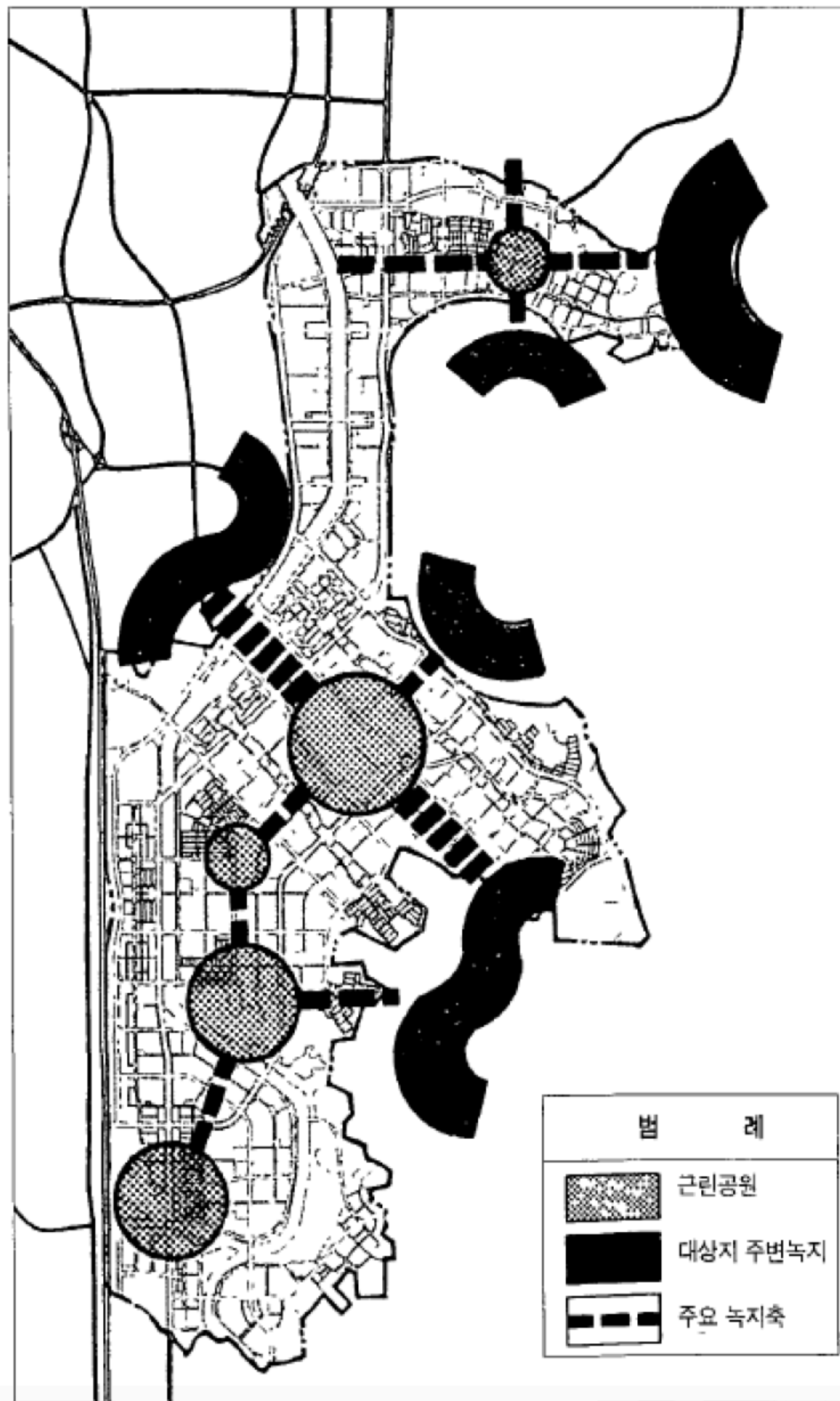
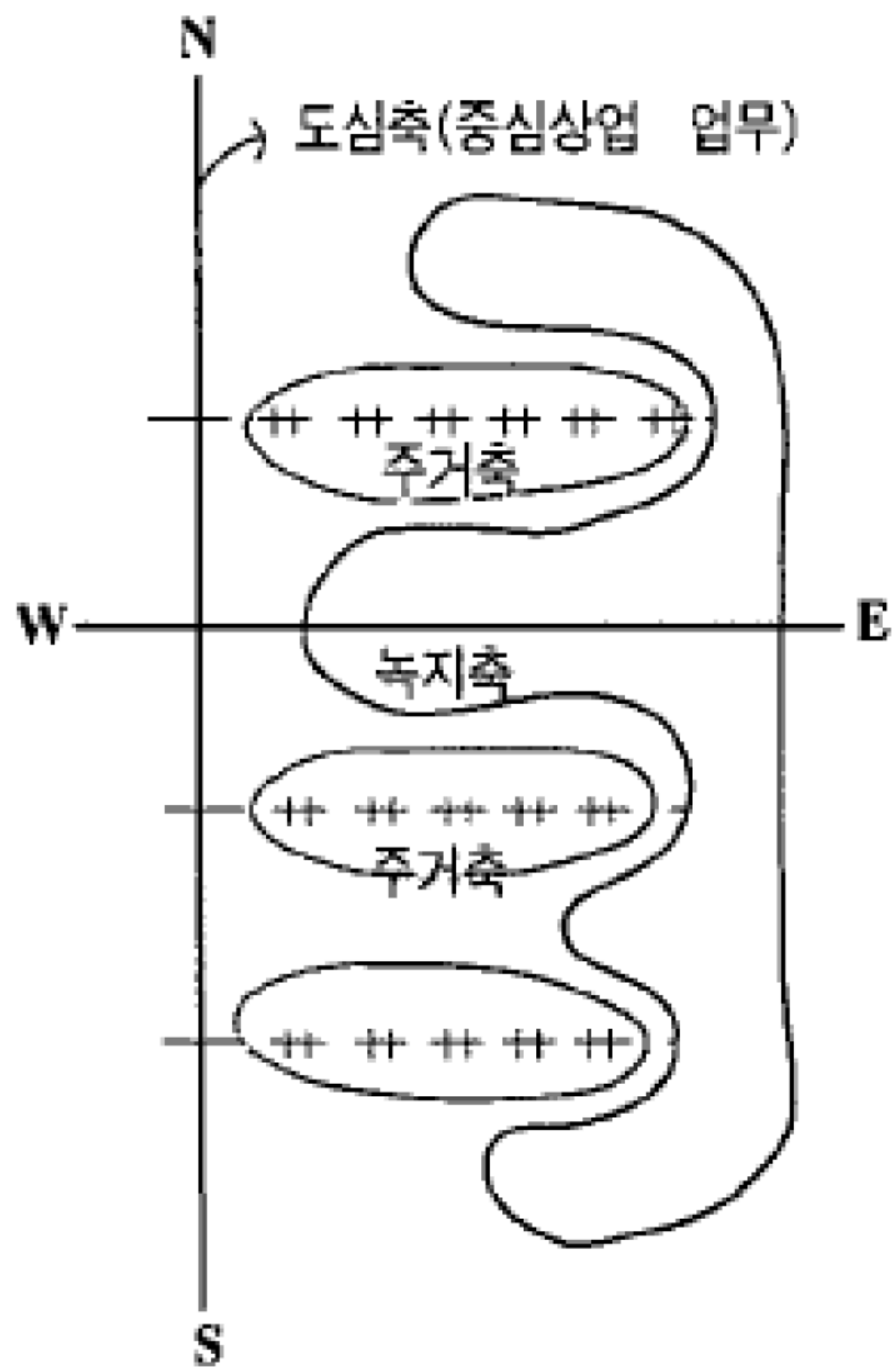
〈광역접근체계〉



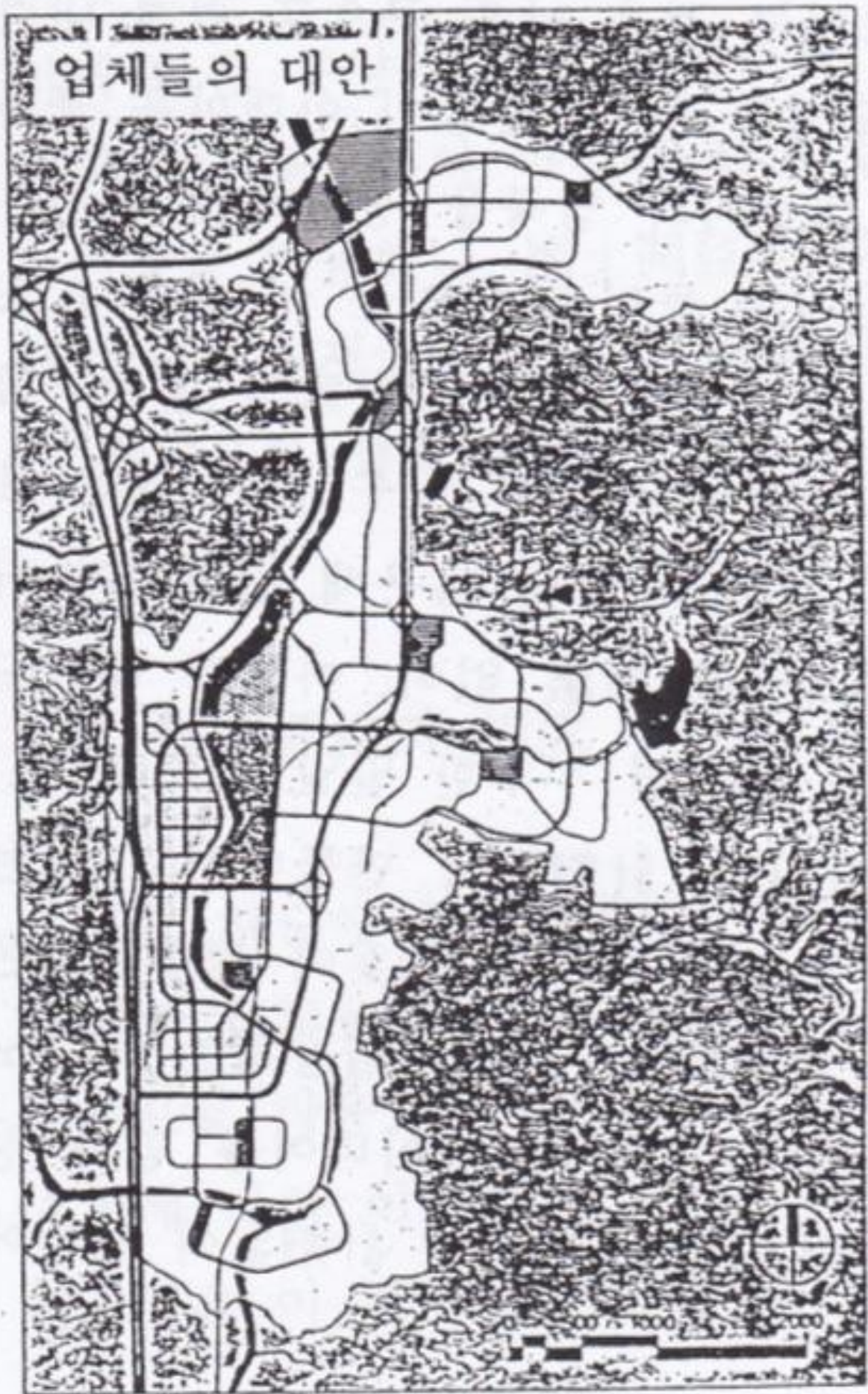
〈도시중심 간선도로망〉



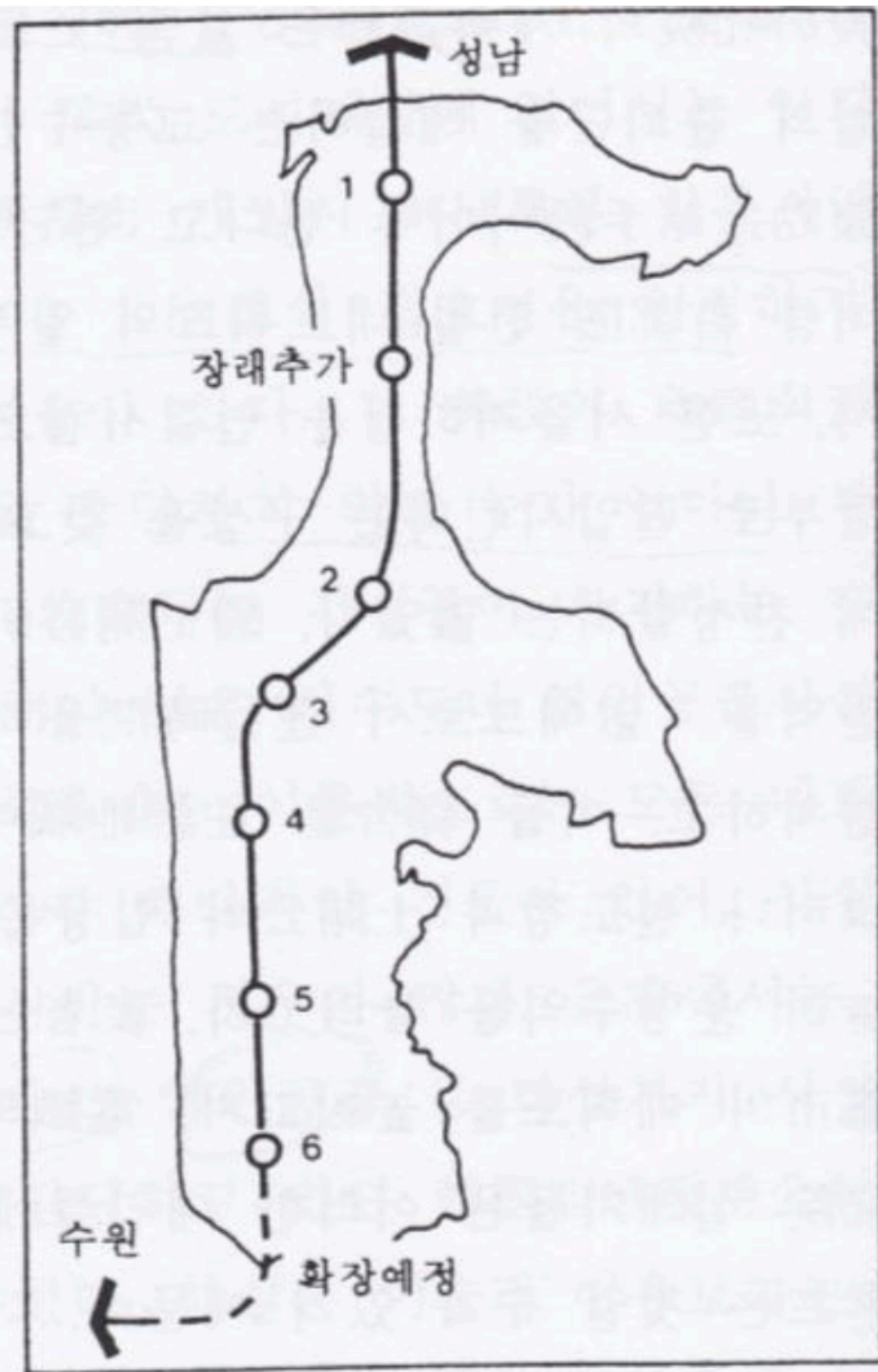
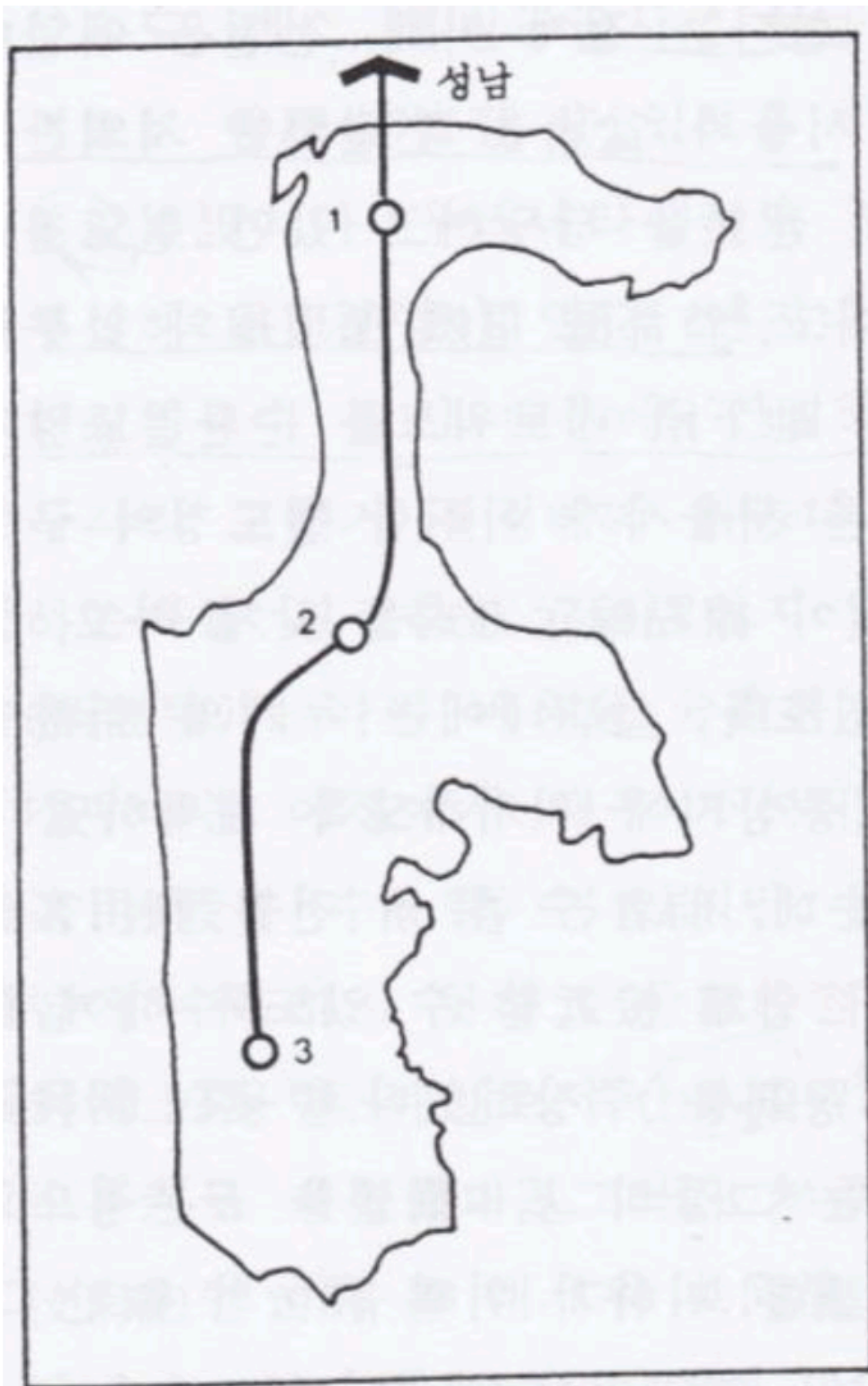






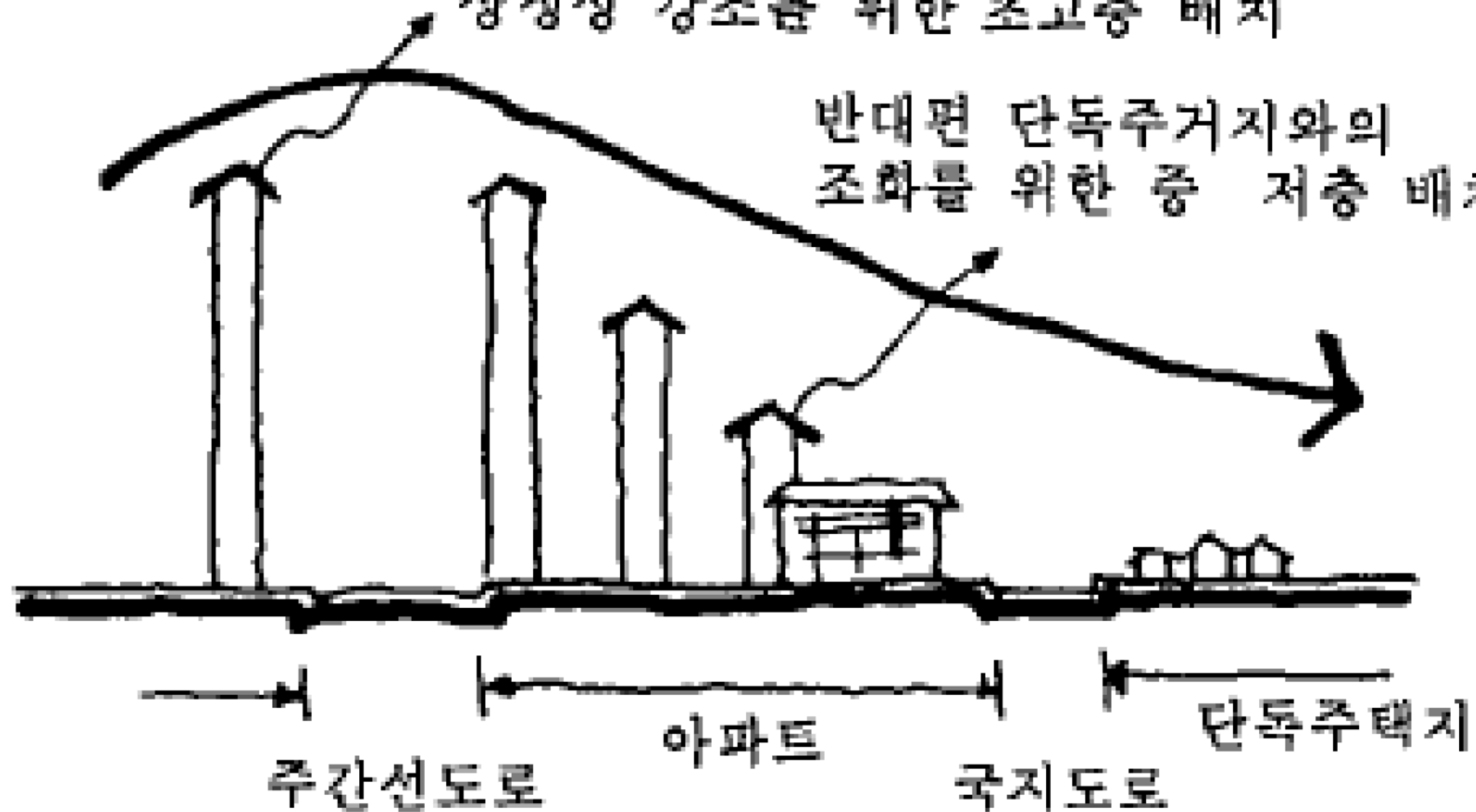




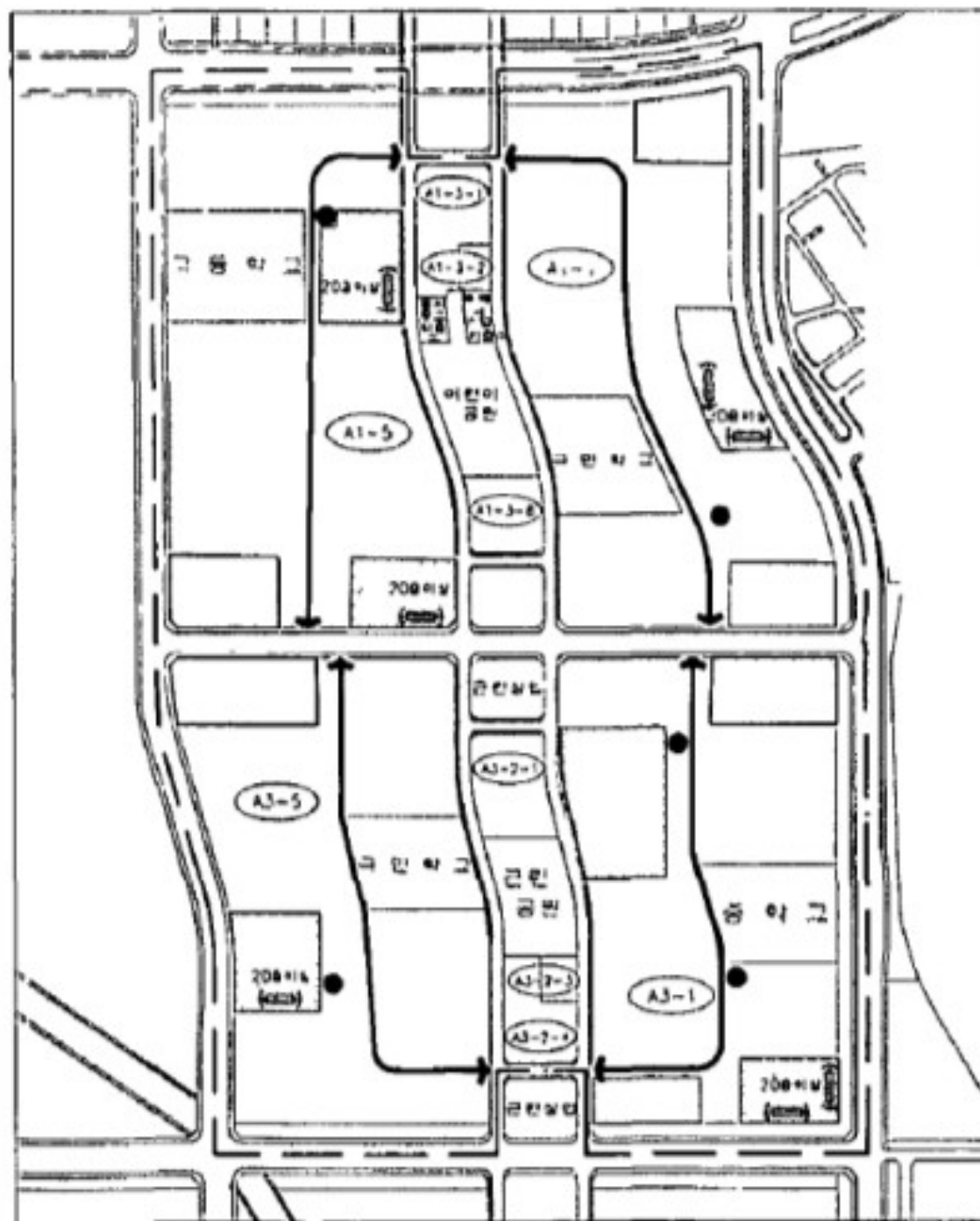


도시진입부, 주요간선도로변  
상징성 강조를 위한 초고층 배치

반대편 단독주거지와  
조화를 위한 중 저층 배치

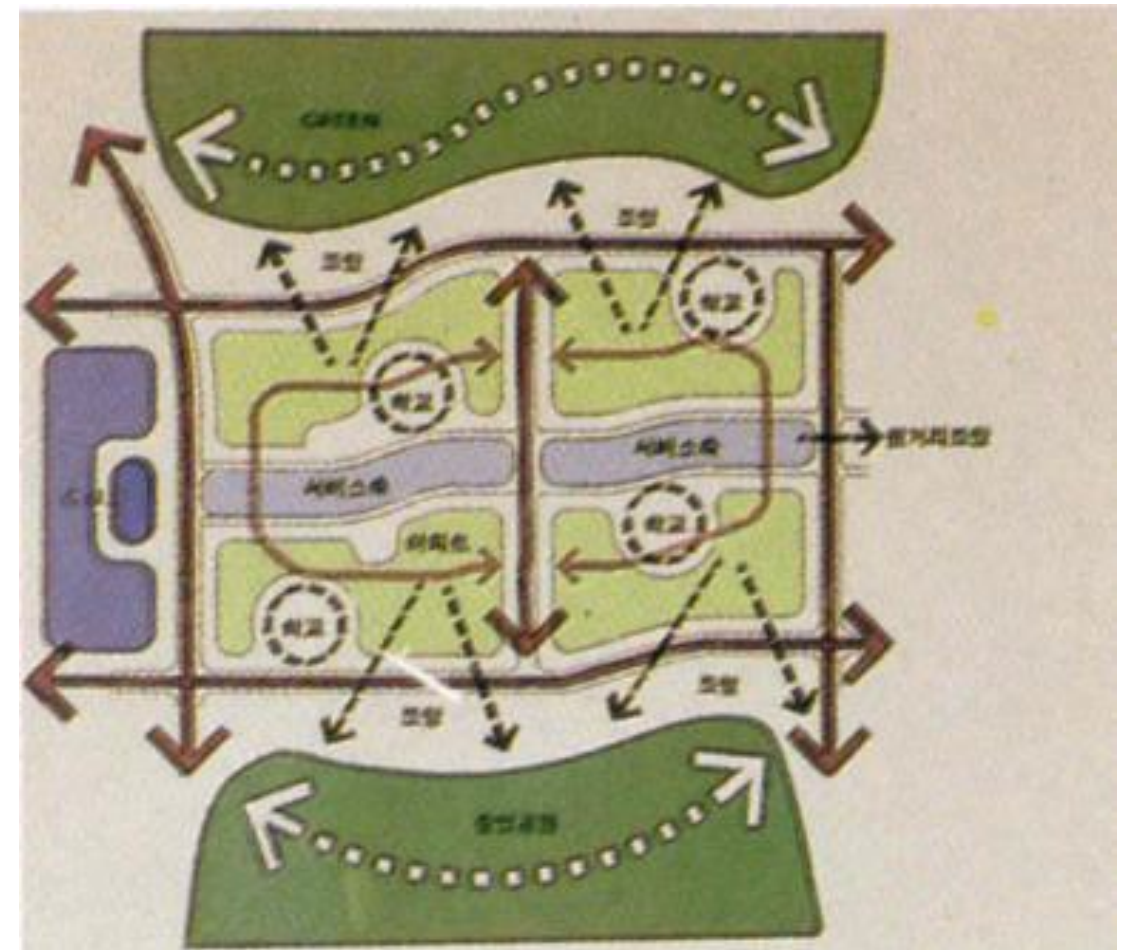






〈그림 5-16〉 시범단지 도시설계구상도

범례	
	도시설계구역
	초고층 위치
	저층위치
	구매시설 위치
	차량동선(권장)
	담장설치 불허구간
	차량출입 불허구간



## 내부지향적 보행시스템

- 간선도로로 구획된 주거단지 내부에 보행자전용도로 (자전거도로 병행)를 버스정류장, 학 교, 근린상가, 공원, 공공시설 간을 연결하도록 계획
- 각 단지 내부의 전용도로망은 횡단보도나 육교 등을이용하여 보행자전용 도로망과 연결











# 1기 신도시건설의 평가

---

## 주택가격 안정에 기여

- 수도권 전체 주택수의 10.7%(서울 주택수의 20.5%) 달하는 293,000 가구 공급
- 1989.11~1990.10 간 299,000가구 1,517만평(5개 신도시) 공급
- 1988년 20%, 1990년 32.3% 폭등하던 것이 입주 시작되면서 1991년 1.8%하락 하면서 1995년까지 -5%~0.7% 상승

## 수준높은 환경조성

- 시간이 흐르면서 자족성, 상권형성, 학군형성 평가
- 자족성 확보에는 장기간이 소요, 도시완성의 과정 소요
- 정발산 단독주택단지, 호수공원, 울동공원, 구미동 주택단지 등 수준높은 환경에 대한 평가
- 기성시가지에 비하여 상대적으로 우수한 환경조성 평가



## 통근자족성이 대폭 향상. 특히 분당의 자족성 향상이 두드러짐

	1996			2002		
	총도착통근자수	총출발통근자수	직주비	총도착통근자수	총출발통근자수	직주비
분당 신도시	66,910	117,769	0.57	97,563	135,815	0.72
성남시	176,290	306,268	0.58	236,991	360,159	0.66
용인북부지역포함1)	234,525	341,089	0.69	324,278	468,291	0.69
일산신도시	69,214	117,224	0.59	114,880	144,502	0.80
고양시	125,228	222,793	0.56	193,889	270,137	0.72
평촌신도시	78,223	112,831	0.69	105,766	134,084	0.79
안양시	162,460	207,713	0.78	194,266	239,859	0.81
중동신도시	116,793	153,288	0.76	132,901	170,310	0.78
부천시	227,048	295,601	0.77	255,551	341,412	0.75
산본신도시	60,675	93,223	0.65	74,351	100,401	0.74

자료: 장준상 외, 수도권 5개 신도시 자족수준 변화에 관한 연구, 2006

# 1기 신도시, 신도시 비판, 2기 신도시

---

## 1기 신도시 건설이후,신도시건설에 대한 비판 고조

- 수도권인구집중의 심화
- 자족성부족으로 광역교통유발
- 주택의 대량건설로 자재부족 및 임금상승
- 주변지역난개발 및 투기

## 미니 신도시정책으로의 전환

- 도시외곽 또는 근거리에 여유간선시설을 활용한 규모 330ha, 인구 5만인 이하
- 기초적 생활편익 및 공공시설은 제공되나 규모면에서 도시의 종합적 기능을 유치할 수 없어 모도시에의 의존도가 높은 주택도시

## 미니신도시의 한계 노정

- 광역간선시설공급한계
- 자족성부족| 서울통근 주거환경의 질적 저하

## 국토난쇄발에 대한 비판고조

- 선계획-후개발의 필요성, 국토의계획및이용에관한법률제정
- 2000 다시 신도시로
- 2기 신도시시대

## 2기 신도시의 배경

---

- 1기 수도권 신도시 개발의 부작용이 지적되면서 신도시 방식의 주택공급이 단절
- 대신 개발가능 토지를 늘림으로써 민간부문이 준농림지의 용도전환을 통해 택지를 개발 하여 주택을 공급하도록 유도
- 준농림지의 무분별한 용도전환은 수도권의 효율적인 공간구조의 재배치를 고려하지 않았고 도로, 생활편의시설 등 인프라도 갖추어지지 않은 채 택지개발로 이어져 심각한 난개발 초래
- 민간의 개발이익 극대화를 위해 도로, 공원, 학교 등 인프라를 갖추지 않아도 허가를 받을 수 있는 소규모 단지로 개발이 이뤄짐 -> 주택들이 분당, 일산 등에 비해 질적으로 크게 떨어짐
- 그 결과, 서울로 집중되는 주택수요가 효과적으로 분산되지 못함 -> 서울 주택문제 심화
- 준농림지 민간택지개발의 부작용과 문제점이 이슈화됨 -> 준농림지 제도가 폐지되고 난 개발의 대안으로 공공택지개발 방식으로 전환 -> 2기 신도시
- 토지이용에 관한 기본3법인 '도시계획법', '국토이용관리법', '국토건설종합계획법' 등이 '국 토기본법'과 '국토의계획및이용에관한법률'으로 개편 되면서 준농림지역 폐지 => 건축 및 형질 변경 등에 대해 미리 허가받도록 한 개발행위 허가제를 전 국토에 확대 적용, 일정 규모 이상의 개발행위도 미리 도시계획위원회의 심의를 거치도록 함

# ‘국토이용관리법’과 ‘국토의계획및이용에관한법률’ 의 용도지역 비교

## ‘국토이용관리법’

### 1. 도시지역

도시계획법상의 도시계획에 의하여 해당지역의 건설·정비·개량 등을 시행하였거나 시행할 지역과 택지개발예정지구, 국가산업단지, 지방산업단지, 전원개발사업지역 및 예정지역으로 지정하여 개발하였거나 개발할 지역

### 2. 준도시지역

도시지역에 준하여 토지의 이용과 개발이 필요한 주민의 집단적 생활 근거지, 국민 여가선용과 관광휴양을 위한 체육 및 관광휴양 시설 용지, 농공단지, 집단묘지 기타 각종 시설용지 등으로 이용되고 있거나 이용될 지역

### 3. 농림지역

농업진흥지역 및 보전임지 등으로서 농림업의 진흥과 산림의 보전을 위한 지역이다.

### 4. 준농림지역

농업진흥지역 외의 지역의 농지 및 준보전임지 등으로서 농림업의 진흥과 산림보전을 위하여 이용하되, **개발 용도로도 이용할 수 있는** 지역

### 5. 자연환경보전지역

자연경관·수자원·해안·생태계 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성을 위하여 필요한 지역

## ‘국토의계획및이용에관한법률’

### 1. 도시지역

인구와 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 그 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역

### 2. 관리지역

도시지역의 인구와 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리할 필요가 있는 지역

### 3. 농림지역

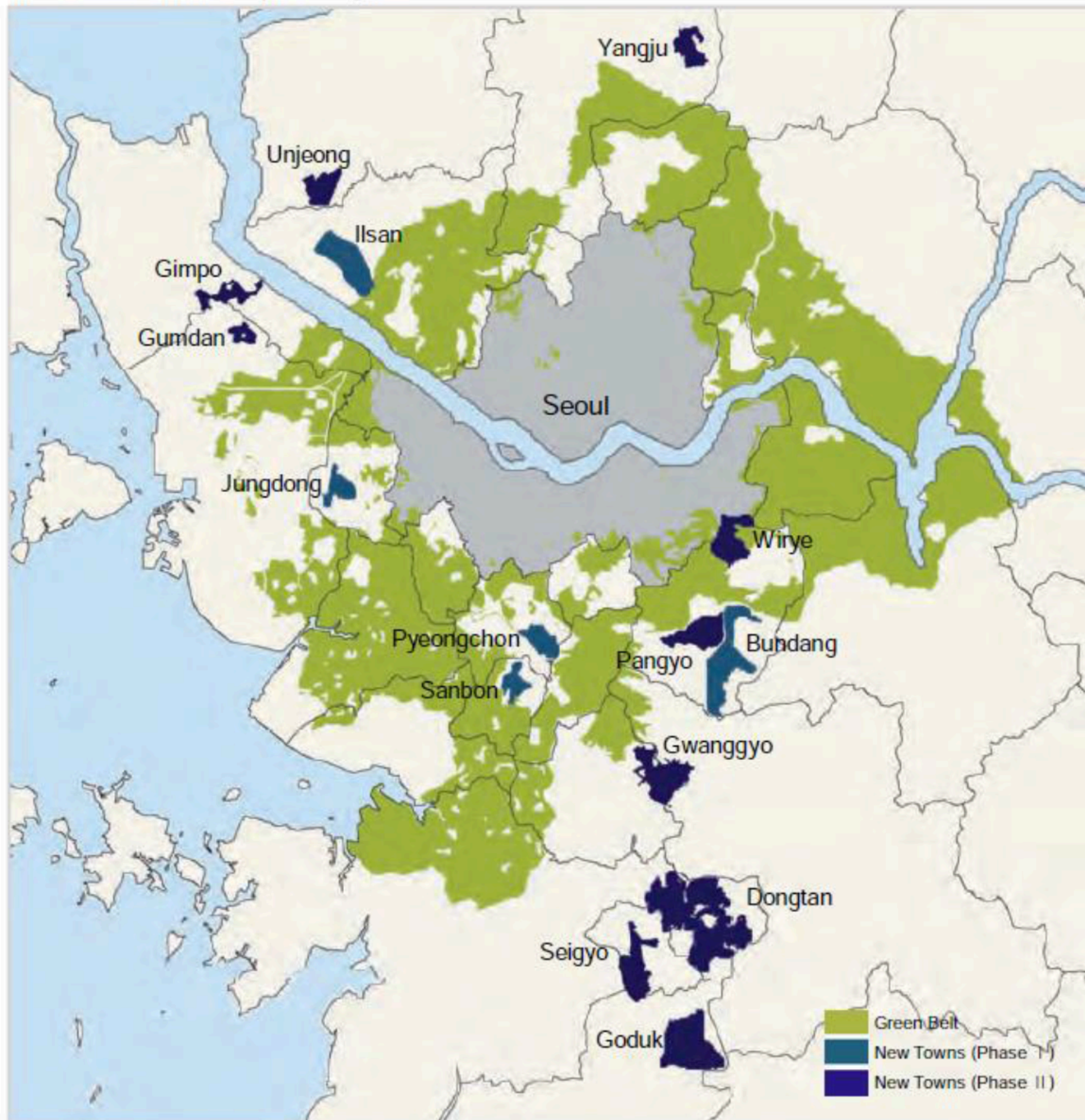
도시지역에 속하지 아니하는 농지법에 따른 농업진흥지역 또는 산지관리법에 따른 보전산지 등으로서 농림업을 진흥시키고 산림을 보전하기 위하여 필요한 지역

### 4. 자연환경보전지역

자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역



## New Towns in the Capital Region





## 2기 신도시의 특징

- 주택의 절대부족이 상당부분 해소된 가운데 질적인 측면에서 쾌적하고 우수한 주거지개발을 목적으로 장기간에 걸쳐 추진됨
- 밀도와 주택용지비는 낮아지고, 공원녹지는 증가, 다양한 사업주체
- 설계기법 상에서 커뮤니티 (복합) 회랑이 새로이 도입됨

구분	판교	화성	김포	파주	수원	시화
개발목적 및 특성	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 강남 주택 수요 흡수</li> <li>- 벤처 단지 등 산업과 주거단지 공존하는 자족형 신주거단지 조성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 중·저밀도의 친환경적 도시 환경 조성</li> <li>- 수도권 난개발 방지 및 계획적 개발 유도</li> <li>- 첨단산업유치를 통한 자립적 신주거단지 조성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 성장관리권역에 대한 계획적 도시관리 도모</li> <li>- 수도권의 균형 발전을 위한 서북부 거점</li> <li>- 서울~김포~강화축의 교통난 해소</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 수도권 북부의 택지난 해소</li> <li>- 도농통합형 환경시범도시</li> <li>- 남북교류에 대비한 거점 도시 육성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 친환경적 도시 및 광역행정단지 조성</li> <li>- 수도권 택지난 해소 및 도시 기능 재배치</li> <li>- 첨단지식산업 기반 유치를 통한 자족단지 조성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Green Network 조성으로 생태환경 도시 조성</li> <li>- 자연 환경과 첨단 산업이 함께 하는 21세기형 첨단 복합산업단지 조성</li> </ul>
위치	서울 동남쪽 20Km 경기도 성남시	서울 남쪽 40Km 경기도 화성시	서울 서쪽 30Km 경기도 김포시	서울 북서쪽 25Km 경기도 파주시	서울 남쪽 30Km 경기도 수원시	서울 서남쪽 40Km 경기도 화성시
면적	938ha (284만평)	904ha (273만평)	512ha (155만평)	941ha (285만평)	1,107ha (335만평)	5,686ha (1,720만평)
수용인구 (세대수)	89천인 (29,700세대)	121천인 (39,825세대)	75천인 (25,000세대)	125천인 (46,000세대)	60천인 (20,000세대)	95천인 (30,000세대)
인구밀도	95인/ha	134인/ha	146인/ha	133인/ha	54인/ha	16인/ha
사업기간	'03 ~ '09	'01 ~ '07	'05 ~ '10	'03 ~ '09	'05 ~ '10	'07 ~ '20



# 1기 2기 신도시 비교

		1기신도시	2기신도시	참조
입지	서울 거리	20 km	30~40km	원격화. 통근거리 장기화, 광역교통비 증가, 기존간선축 집중
규모	인구, 면적	40만, 2000ha	15만, 1000ha	규모축소, 기존기반시설이용 추세
	기능	주거중심	복합도시 지향	판교테크노벨리, 행정타운, 도시지원시설용지, 유보지
	밀도	분당 200인/ha	판교 100인/ha	저밀화로 쾌적성 증가
계획	공원녹지율	20%	30%	녹지율증가로 쾌적성 증가
지표	주택용지	35%	30%	복합화로 감소
	계획수법		특별설계구역, PF 복합단지, U City, 친환경계획수법	지속가능한 신도시계획기준 제정 적용
	사업주체	정부투자기관	지방공사, 지자체, 민간참여 확대	다양화
	기간 (지구지정~준공)	5년	7년	지방화로 기간 증가



# 2기 신도시 건설의 쟁점

---

## 높은 분양가

- 쾌적성 증가를 위한 낮은 밀도 | 높은 녹지율의 결과 택지조성원가의 상승
- 용적률 상승 | 가처분면적 증가 | 간선시설비 저감으로 가격인하 유도

## 통근거리의 연장

- 원격화 (40km권)로 간선시설비 증가 | 통근시간 증대
- 다마신도시의 사례 우려
- 신도시별 자족성 강화 = >중점 개선 과제

## 기성시가지의 쇠퇴

- 신도시건설로 기성시가지의 상권과 학군 타격
- 결합개발 | 연계개발로 지원

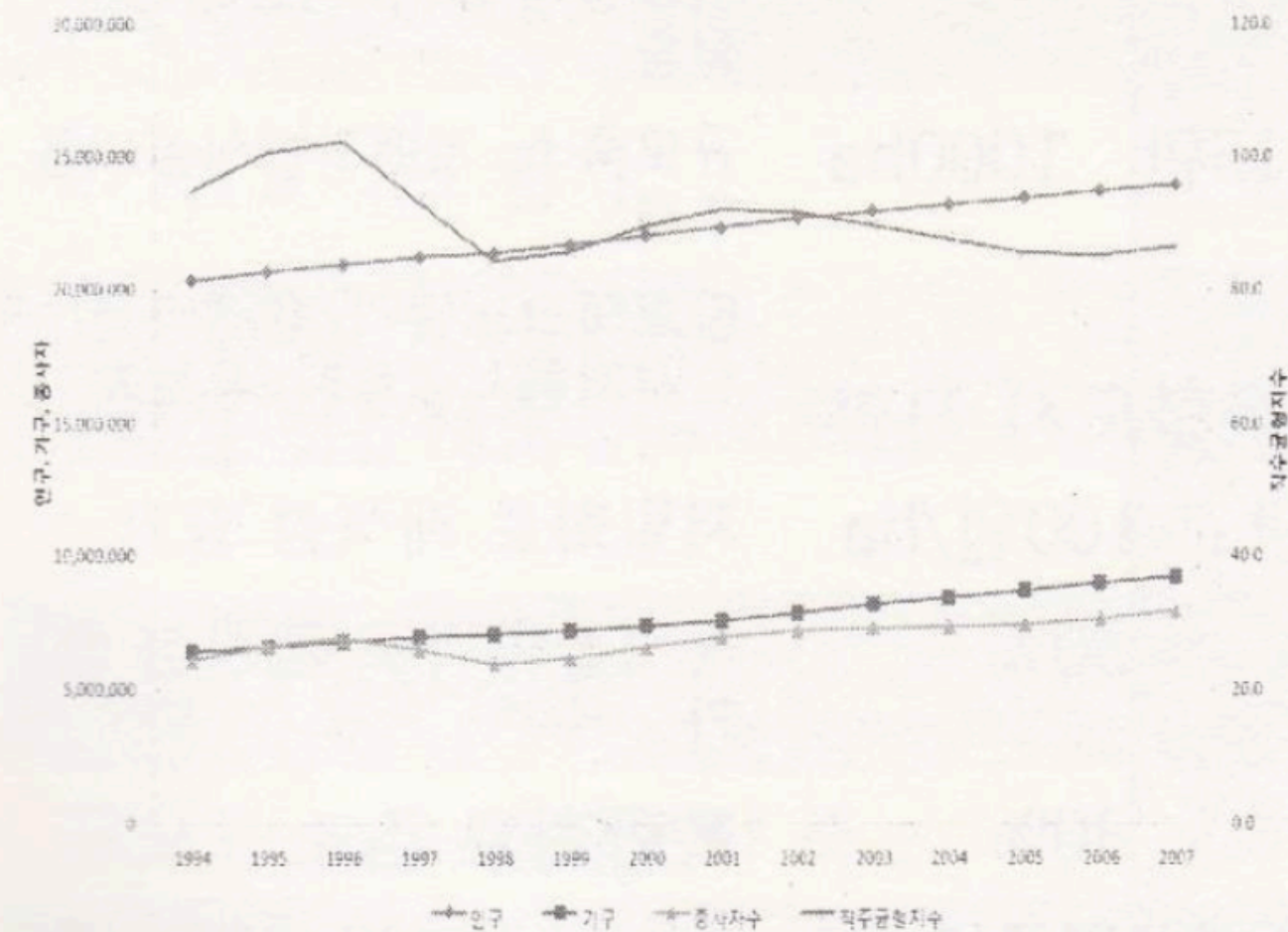
## 주변지역의 관리문제

- 주 변지역의 난개발 : 비도시지역의 관리강화(개정 국토계획법)
- 현금보상에 따른 지가양등 문제 대두 ; 지분참여방식 | 대토보상



# 2기 신도시 건설의 쟁점-수도권지역 자족성 현황

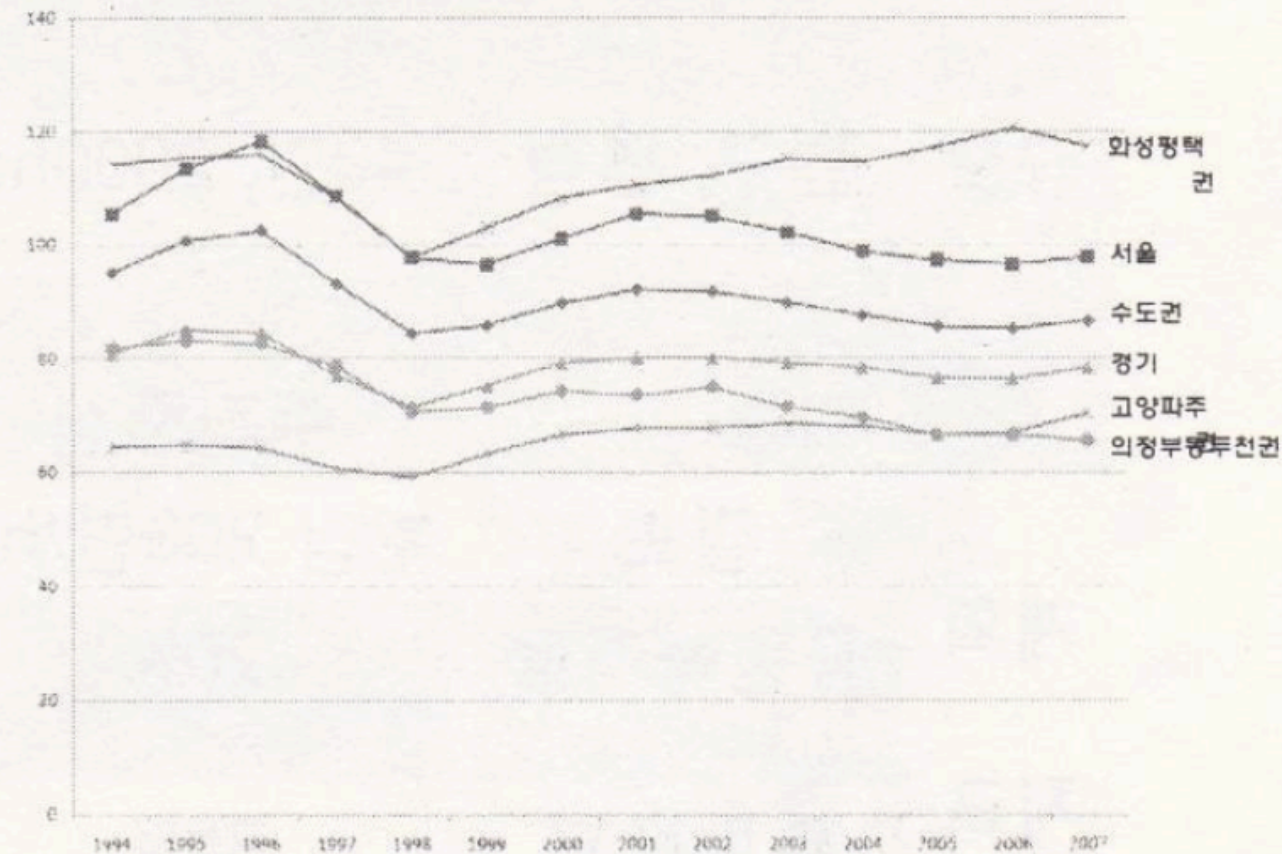
■ 수도권 직주균형지수 변화



- 수도권 직주균형 현상유지 최소기준
  - 인구 1인 증가시 고용 0.334, 1가구 증가시 고용 0.867 증가 필요(2007년)

- 수도권 시계열변화(1994-2007)
  - 연평균 인구증가율 1.25%, 연평균 가구수 증가율 2.80%, 연평균 종사자수 증가율 2.08%

■ 수도권 각 권역별 직주균형지수 변화



- IMF 경제위기에 종사자수가 급감. 이후 종사자수는 꾸준히 증가하는 추세에 있으나 가구분화에 따른 가구수 증대로 직주균형지수는 일정하게 유지
- 권역별 직주 균형을 고려하여 주택공급수요, 고용수요 특성을 반영하는 신도시건설 필요

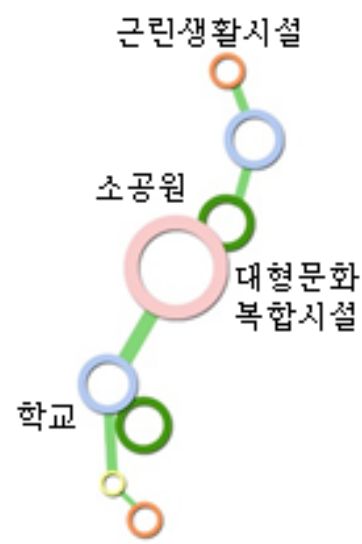
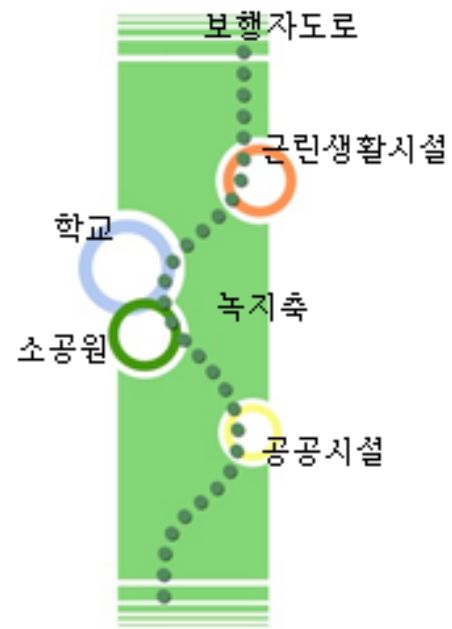


# 커뮤니티 회랑 등장 배경

- In the first-phase new towns, vitality of central axis became issue.
- In second-phased new towns, attempts have been made for vitality.
- Planning entities became diverse.
- As time goes on, the land use along the central axis became more diverse.
- Designers wanted to make the central axis the most vital urban area; thus assigned more diverse uses along it.
- The concept of 'community corridor' was recently applied.



# 복합커뮤니티센터 유형



구분	적용범위		특징
회랑형	소생활권 중생활권	신시가지	하천, 보행자도로, 녹지축 등과 통합된 설계 기다란 띠 형태의 수평적 복합화 보행자 축이 회랑의 내부를 관통
	장점	<ul style="list-style-type: none"> <li>•공원과의 통합에 따른 시설 이용의 쾌적성 증대</li> <li>•보행에 의한 연결이 가능하므로 회랑내 주민 교류 활성화 가능</li> <li>•공원, 녹지, 공공시설의 일체화</li> </ul>	
	단점	<ul style="list-style-type: none"> <li>•통합에 따른 시설의 조성 및 운영·관리 문제 발생</li> <li>•토지의 집약적 이용이 어려움</li> <li>•기성시가지 적용의 어려움</li> </ul>	
거점형	중생활권 대생활권	신시가지 기존시가지	일반적인 시설 배치 유형 단일 건축물, 또는 단일 부지내 건물의 복합 대형 시설물에 의한 수직적 복합화
	장점	<ul style="list-style-type: none"> <li>•One-Stop Service 가능</li> <li>•토지의 집약적 이용 가능</li> <li>•시설의 조성·운영·관리가 용이</li> </ul>	
	단점	<ul style="list-style-type: none"> <li>•시설이 분산되어 이용에 필요한 시간적·금전적 비용 발생</li> <li>•대중교통시설의 정비가 시설 이용율을 좌우</li> <li>•사각지역 발생</li> </ul>	
복합형	대생활권	신시가지 기존시가지	회랑형과 거점형의 혼합 거점 시설과 회랑의 네트워크로 구성 대규모 신도시와 기존 도심에 적합
	장점	<ul style="list-style-type: none"> <li>•대규모 신도시와 기존 도심 재정비에 적합</li> </ul>	
	단점	<ul style="list-style-type: none"> <li>•조성시 필요한 자원 조달 문제 발생</li> </ul>	



## 커뮤니티 회랑의 필요성

## 기존 커뮤니티시설관련 토지이용 검토

## 사례 1



- 공동주택용지로 위요된 중심부에 학교, 근린공원 공공청사 배치
- 보행자도로에 의한 접근 및 근린 생활시설은 대로변에 분리 배치

## 단점

- 배타적 이용권을 전제로 한 획일적 시설배치
- 생활서비스 기능의 분산배치로 커뮤니티 중심 공간 부재
- 단위시설의 폐쇄적 이용에 따른 토지이용의 효율성 및 공간의 질적 수준 저하

## 사례 2



- 도로에 의해 단절된 학교 배치
- 공공시설 분산 배치

## 필요성

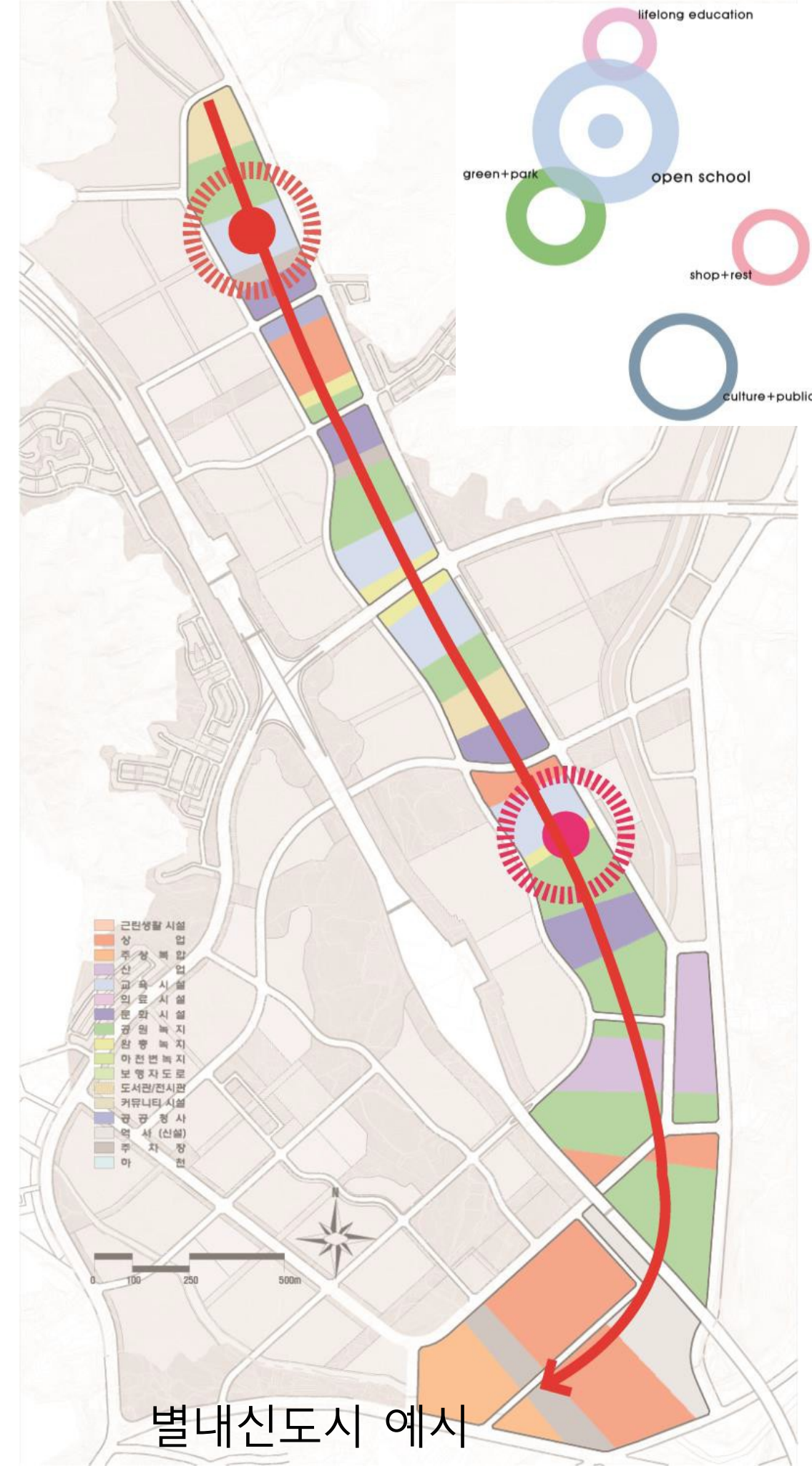
- 평면적 토지이용 배분 및 획일적 공간조성 탈피
- 다양한 주민교류 가능한 질높은 정주환경 조성
- 모든 주민들에게 동일한 양과 질의 커뮤니티 서비스가 이루어질 수 있는 계획 필요

## 커뮤니티 회랑의 개념

- 근린 생활에 필요한 여러 시설들을 근린 주거지와 도시 중심을 연결하는 동선 축에 집적시켜 구성되는 도시의 일상 활동축
- 각 생활권의 중심성과 공공시설로의 고른 접근성을 확보하기 위하여 선형의 기능 축 설정
- 학교, 근린생활시설, 문화·정보시설, 공공청사 등을 다양한 기능의 공원 녹지와 연계하여 복합 조성

## 커뮤니티 회랑의 조성방향

- 공간의 개방유도로 토지 이용의 효율성 제고 및 주민 교류 활성화
- 시설의 연계 이용으로 다양한 활동 유인
- 3차원적 통합설계로 공간의 질적 수준 제고
- 열린 학교를 중심으로 하는 커뮤니티 중심공간의 구성





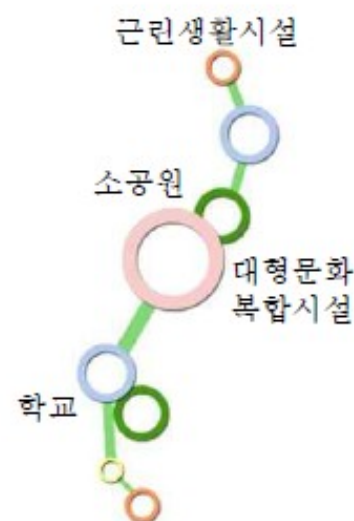
# 복합커뮤니티 센터 유형



구분	적용범위	특징
회랑형	소생활권 중생활권	신시가지
		하천, 보행자도로, 녹지축 등과 통합된 설계 기다란 띠 형태의 수평적 복합화 보행자 축이 회랑의 내부를 관통
	장점	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공원과의 통합에 따른 시설 이용의 쾌적성 증대</li> <li>• 보행에 의한 연결이 가능하므로 회랑내 주민 교류 활성화 가능</li> <li>• 공원, 녹지, 공공시설의 일체화</li> </ul>
단점		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 통합에 따른 시설의 조성 및 운영·관리 문제 발생</li> <li>• 토지의 집약적 이용이 어려움</li> <li>• 기성시가지 적용의 어려움</li> </ul>



중생활권 대생활권	신시가지 기존시가지	일반적인 시설 배치 유형 단일 건축물, 또는 단일 부지내 건물의 복합 대형 시설물에 의한 수직적 복합화
장점		<ul style="list-style-type: none"> <li>• One-Stop Service 가능</li> <li>• 토지의 집약적 이용 가능</li> <li>• 시설의 조성·운영·관리가 용이</li> </ul>
단점		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시설이 분산되어 이용에 필요한 시간적·금전적 비용 발생</li> <li>• 대중교통시설의 정비가 시설 이용율을 좌우</li> <li>• 사각지역 발생</li> </ul>



대생활권	신시가지 기존시가지	회랑형과 거점형의 혼합 거점 시설과 회랑의 네트워크로 구성 대규모 신도시와 기존 도심에 적합
장점		• 대규모 신도시와 기존 도심 재정비에 적합
단점		• 조성시 필요한 자원 조달 문제 발생



## 동탄 1 신도시

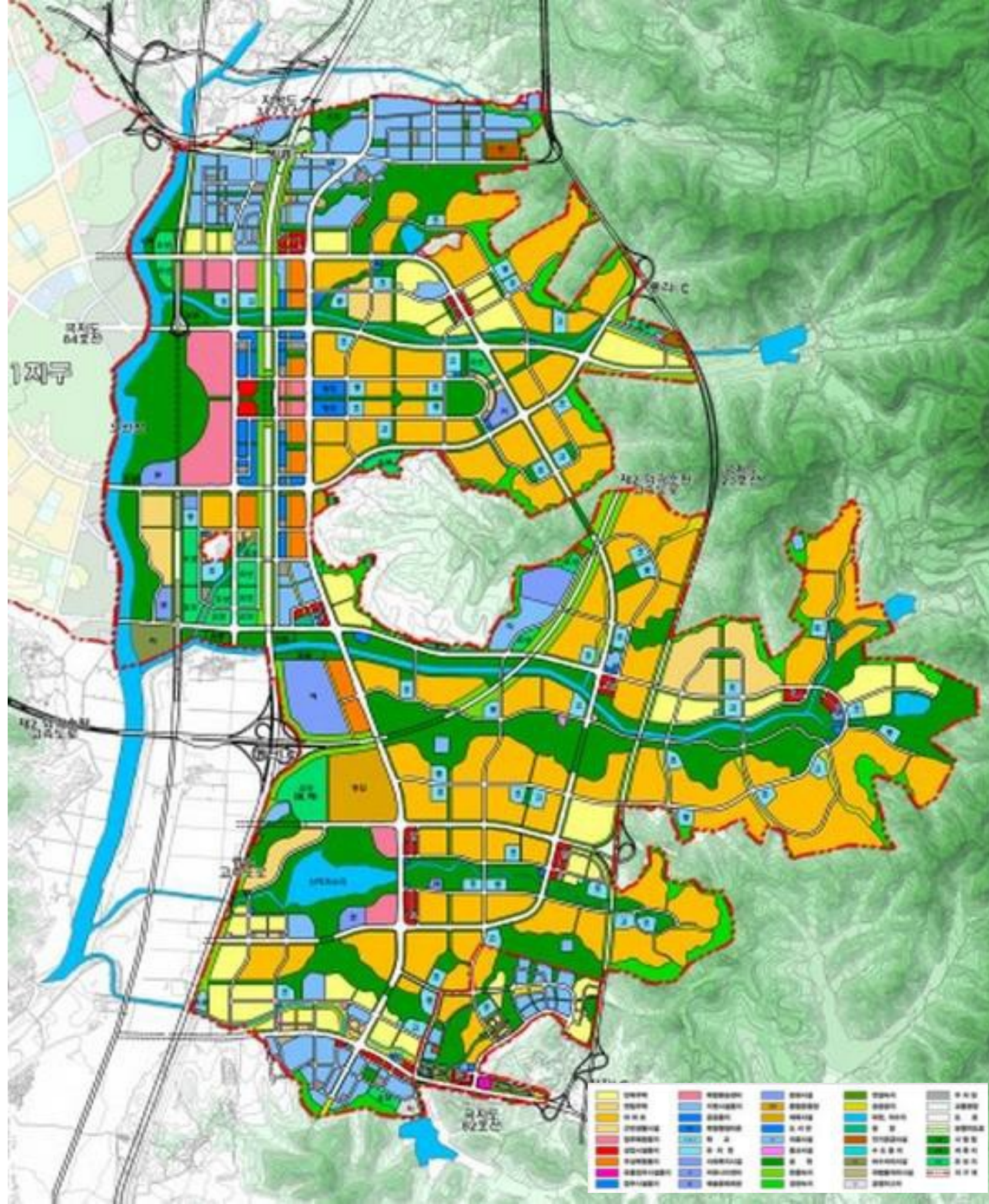
주거(단독)  
 D 주거(연립)  
 A 주거(아파트)  
 근린생활시설  
 상업용지  
 C 복합단지  
 근린상업용지  
 H 자동차경주장  
 사회복지시설  
 종교용지  
 주유소(충전소)  
 주차장  
 공원  
 녹지  
 공공공지  
 하천  
 조류지  
 농업관련용지  
 공공청사  
 보행자도로  
 공항  
 배수지  
 영구용지  
 학교  
 종합의료시설  
 도시지원용지  
 공공청사

50㎡ 미만 : a  
 50㎡ ~ 55㎡ 이하 : b  
 55㎡ 초과 : c





## 동탄 2 신도시

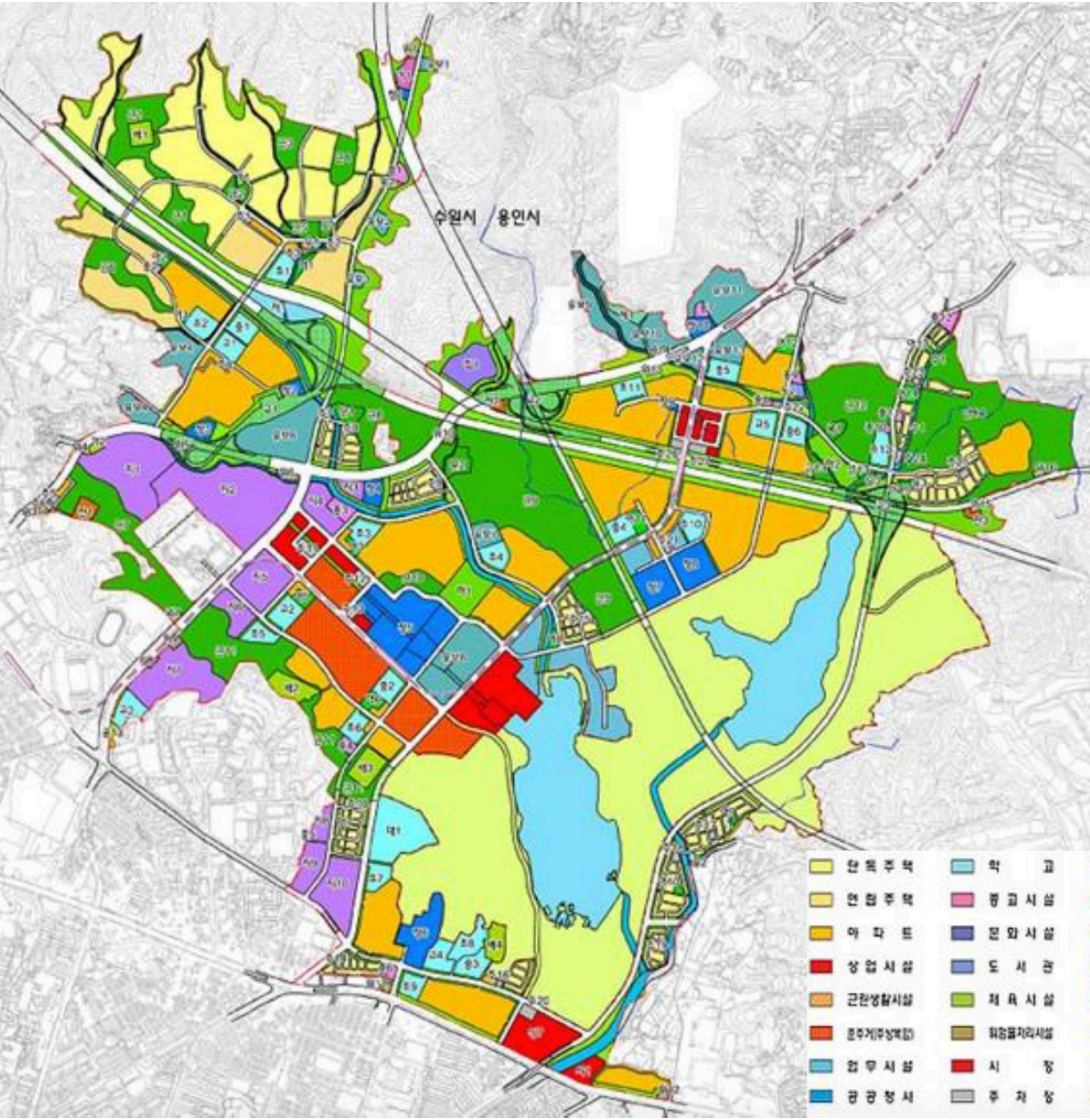




# 광고 신도시

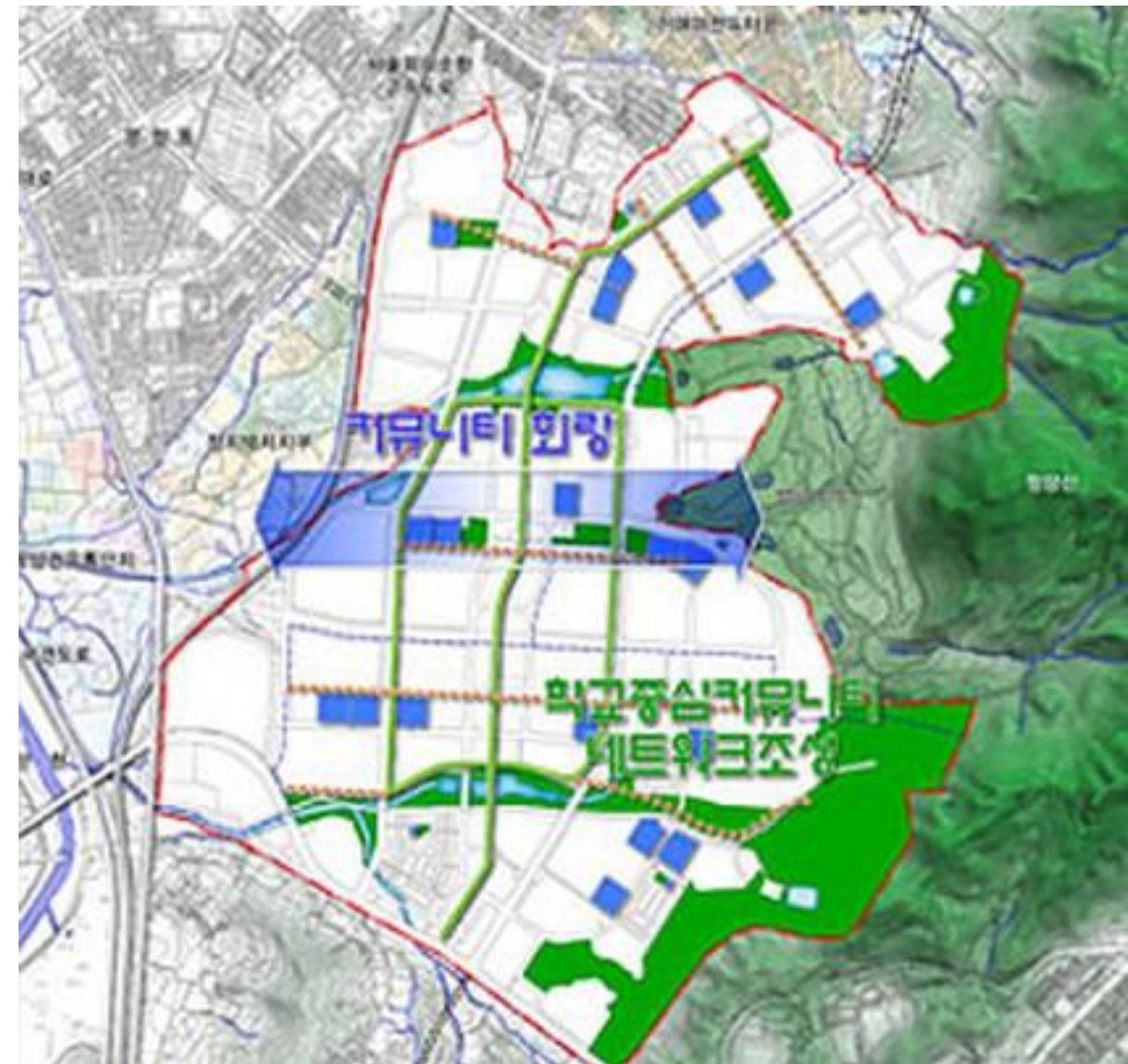






한옥주거	학교	도시지원시설	아전	가합장
연립주택	종교시설	근린공원	차북지	도로
아파트	문화시설	어린이공원	수도시설용지	보행자친화도로
상업시설	도시권	완충녹지	하수종말처리장	신분양연향선
근린생활시설	체육시설	경관녹지	배수지	유보지
문주계류상설	위생물처리시설	광공공지	전기공공설비	지구계
업무시설	시장	교통공공	가스공공설비	
광공청서	주차장	저수지주변지역 100미터주차장	집안여너지	







District





## 도시계획 패러다임의 전환 (성장에서 환경친화 및 보존으로)

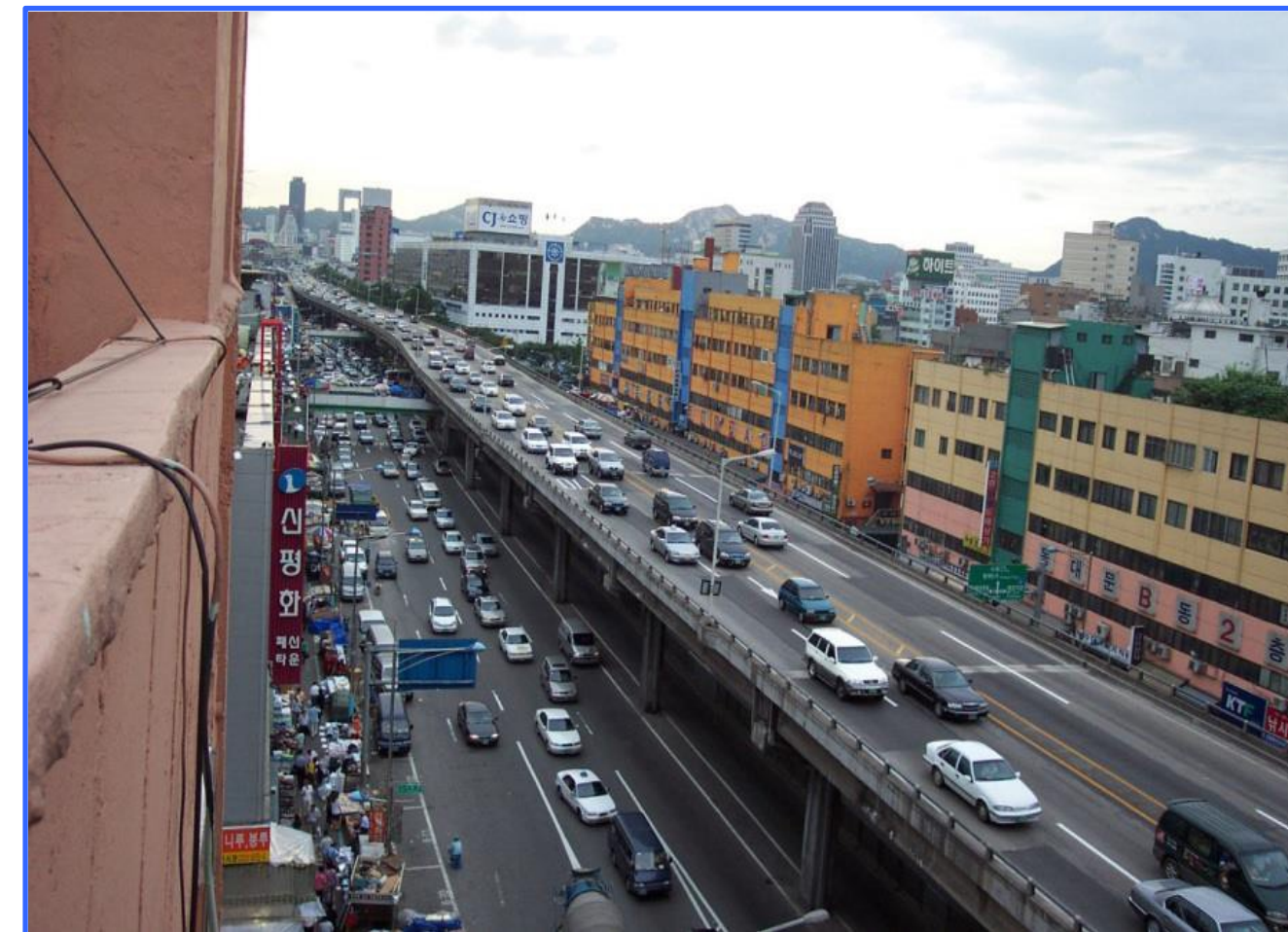


남산외인아파트 철거

(1994)

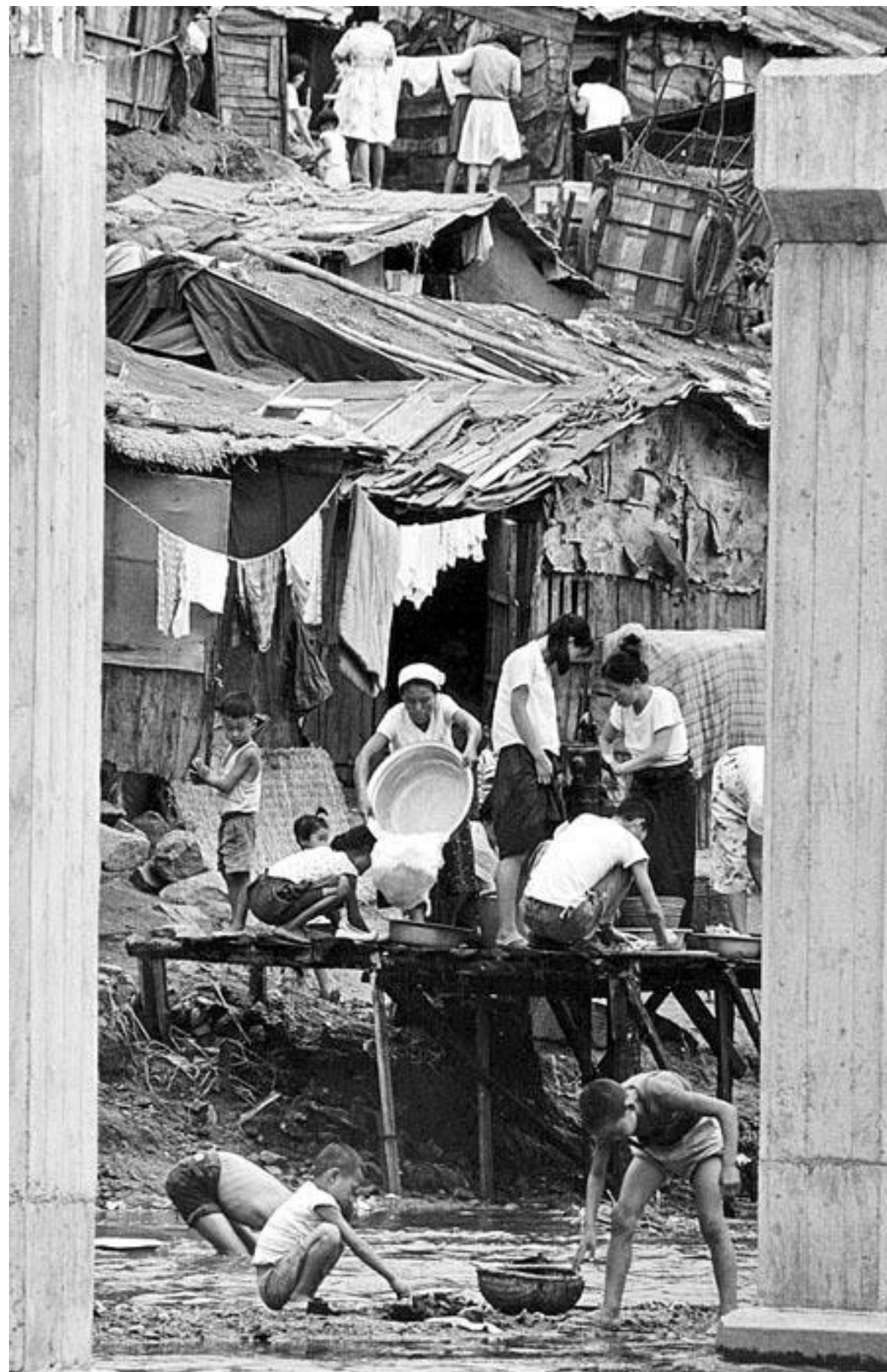


## 청계천 복원사업





# 청계천의 과거

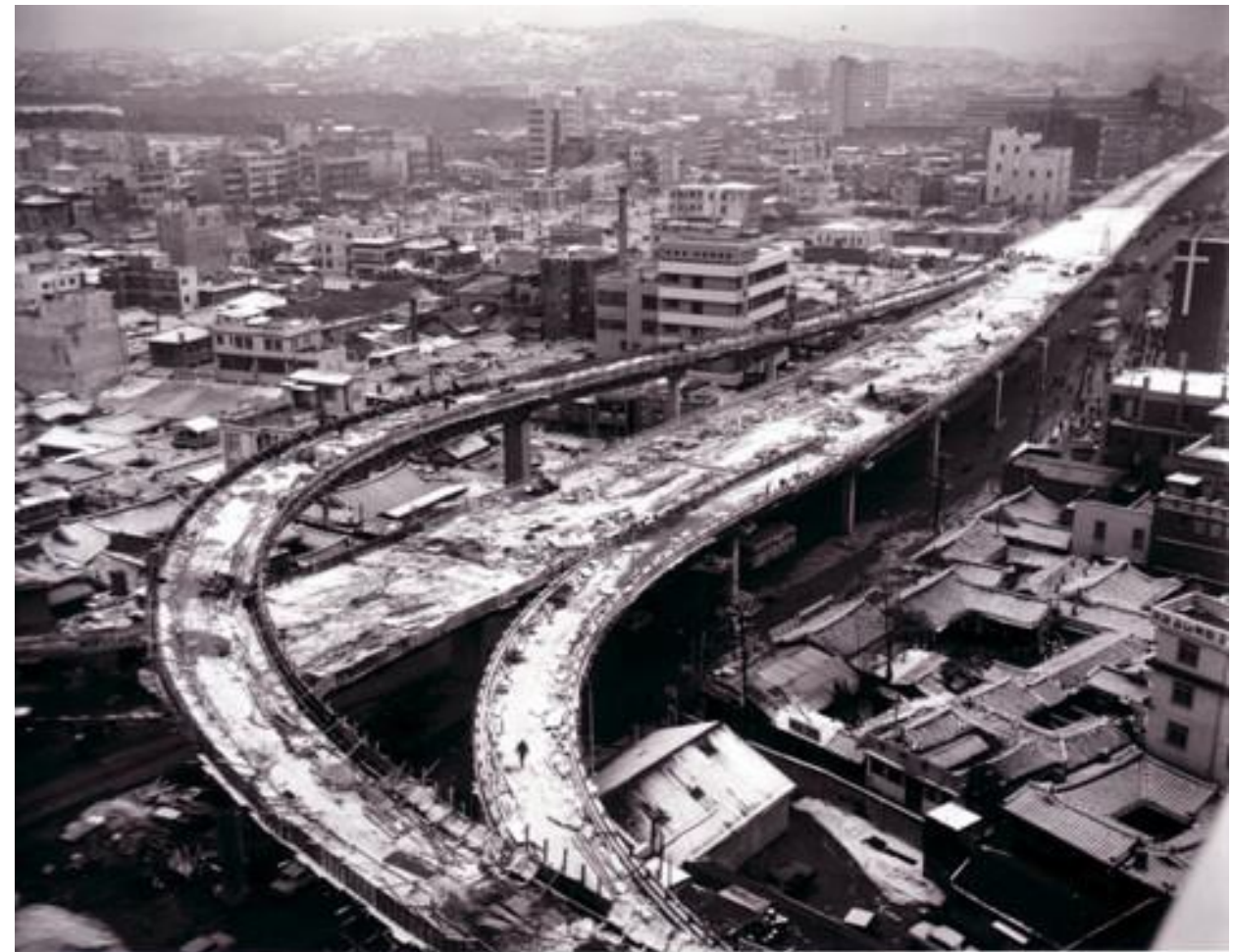




## 청계천의 과거



Covering 1958~1977



Highway 1967~1971



## 복원 전 청계천



- CBD redevelopment stopped where the Cheonggye Expressway started
- Population and employment reduced – Population: 40,000 ; Employment: 80,000 in 10 years
- Business headquarters moved to Gangnam (new sub-center)  
Industries in CBD lost competitiveness



## 복원 전 청계천

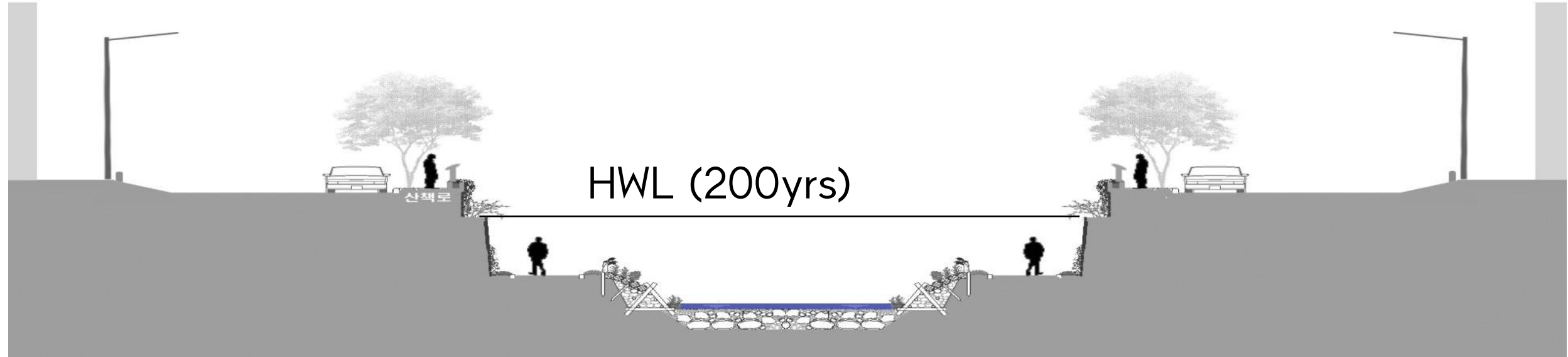


- Only small cars were allowed from 1997
- Maintenance cost soared: [US\\$50M \('94~'99\)](#)
- Planned to destruct and rebuild the highway from 2002 (US\$100M)



청계천 복원

Section 1 (L=2.04km)                      Section 2 (L=2.1km)                      Section 3 (L=1.7km)



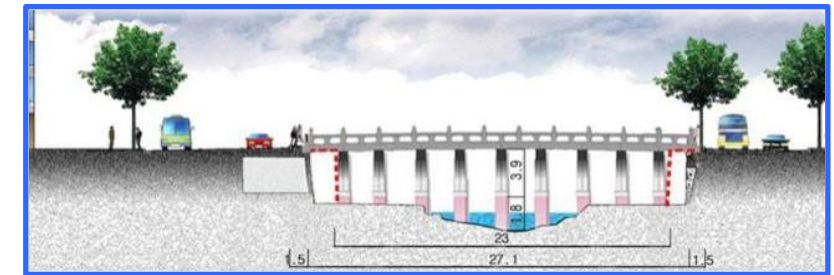


# 청계천 거버넌스 체계



Headquarters of C.R.P.

Project Planning  
Project Execution  
Cooperation with  
Interest Groups



Citizens' Committee

Establish Principles  
Collect Public Opinion  
Public Relations

C.R.P.

Research Group

Master Plan  
Feasibility Study  
CBD Renewal Plan  
Monitoring



## 청계천 복원과정

### Stage 1: Scaffolding (July 2003)





# 청계천 복원과정

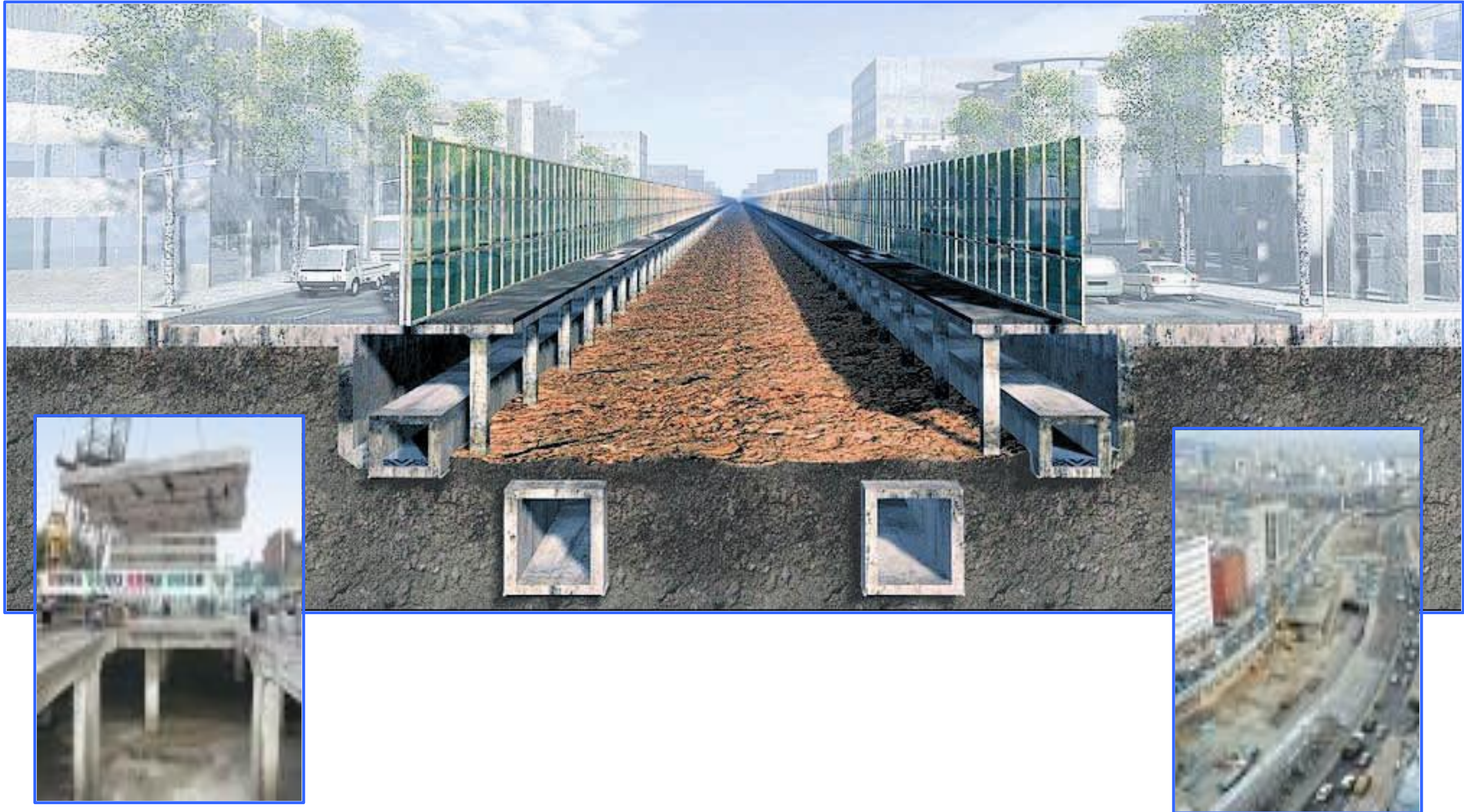
## Stage 2: Highway demolition (Aug 2003)





## 청계천 복원과정

### Stage 3: Covered road demolition (Jan 2004)





## 청계천 복원과정

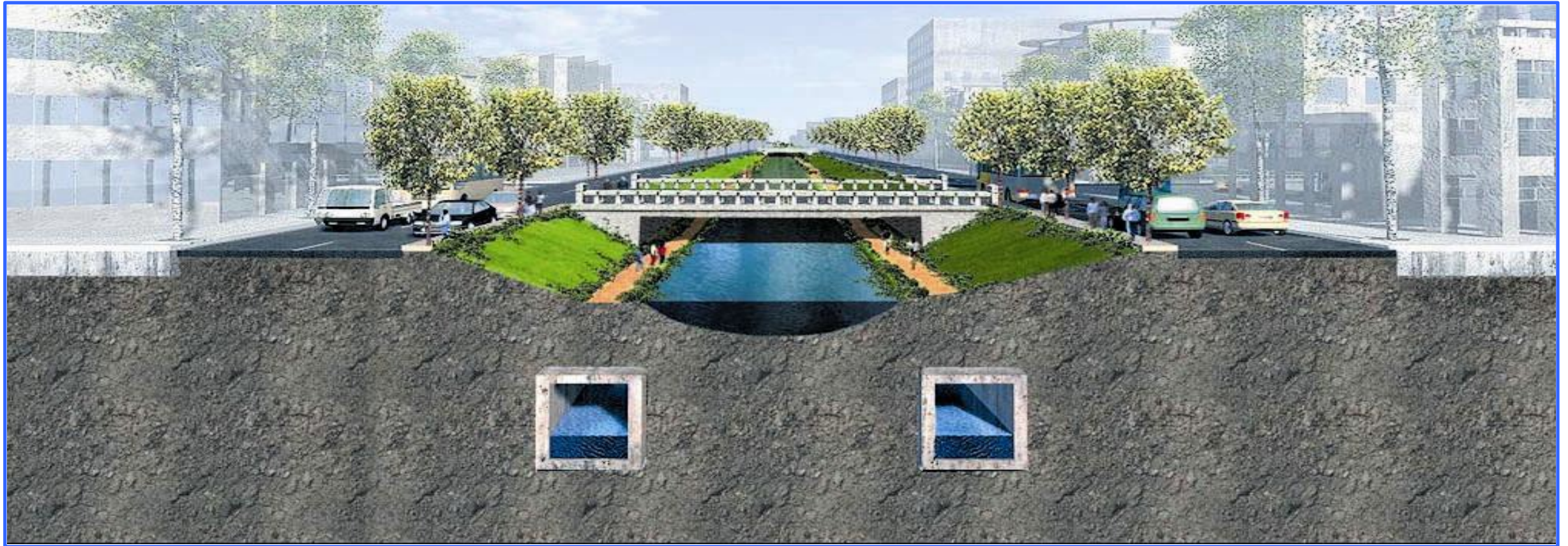
### Stage 4: Sewer, road & bridge construction (Sep 2004)





## 청계천 복원과정

### Stage 5: Landscaping for the recovered area (May 2005)





## 청계천 복원





# 청계천 복원효과

## □ Traffic

- only 1.3% indicated worsened traffic
- 3.6% subway user increase
- auto inflow drops

## □ Environment

- temperature drop:  $-3.6^{\circ}\text{C}$
- dust density:  $85.8 \Rightarrow 79.7 \mu\text{g}/\text{m}^3$
- noise level reduced

## □ Real estate

- over 40% increase of land and apartment v
- industry change: tools & cloth  $\Rightarrow$  café, res





청계천 복원효과

<Weekday>



<Weekend>

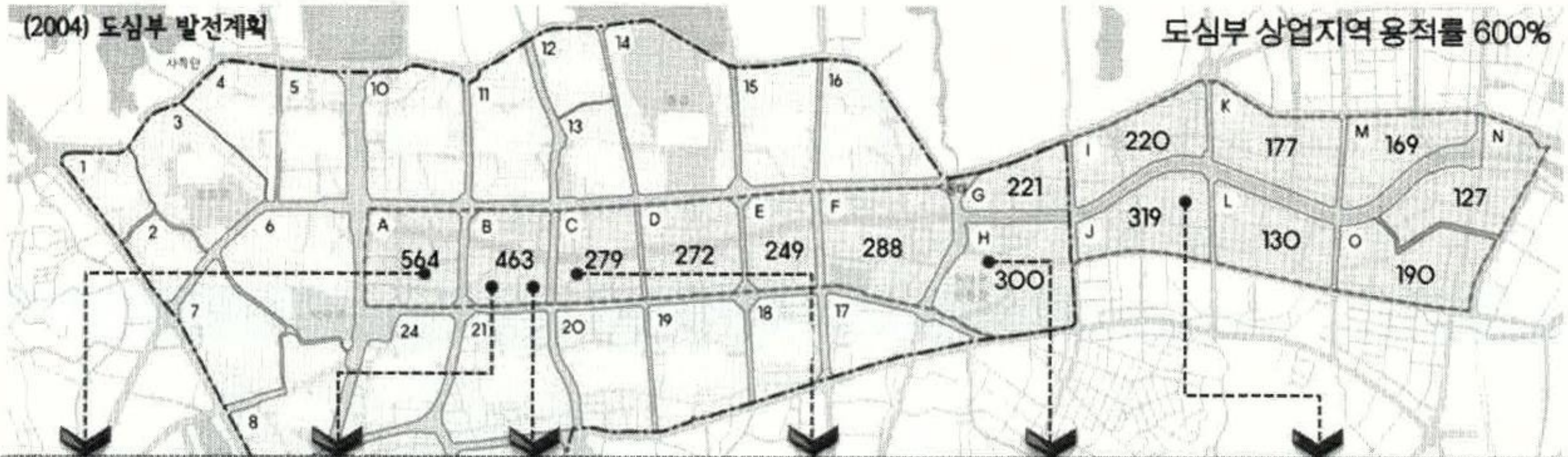




# 청계천 복원효과

(2004) 도심부 발전계획

도심부 상업지역 용적률 600%



2011년

YG 타워

용적률 999.9%

지상 23층 / 지하 6층  
높이 97.6m

2010년

페럼타워

용적률 2,002%

지상 28층 / 지하 6층  
높이 127.6m

2010년

미래에셋 센터원빌딩

용적률 1,182%

지상 32층 / 지하 8층 (2개동)  
높이 148m

2011년

시그니처타워

용적률 923.5%

지상 17층 / 지하 6층 (2개동)  
높이 75.3m

2010년

맥스타일

용적률 613.5%

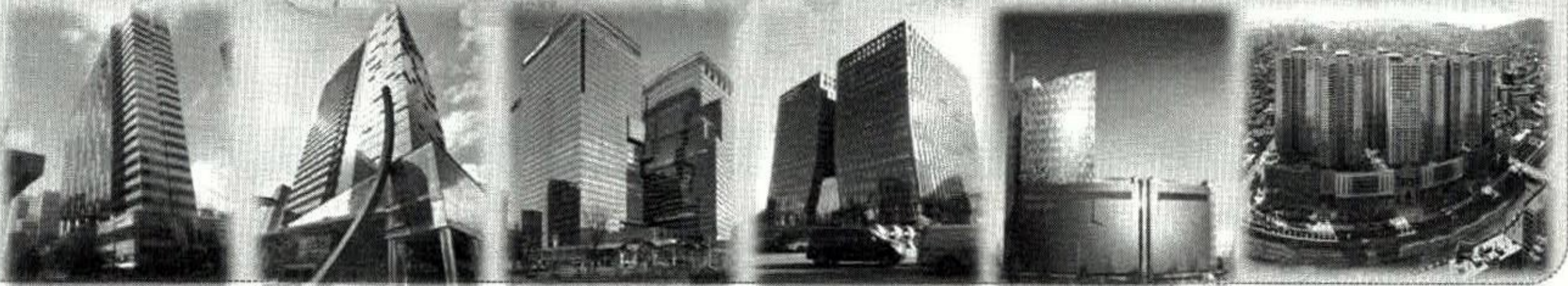
지상 18층  
높이 86.95m

2008년

롯데캐슬 베네치아

용적률 526.7%

지상 33층  
높이 116m







# 도심재창조 프로젝트

## 1축 역사문화축 2축 관광문화축



광화문에서 시청, 남대문, 서울역, 남산에 조성



북촌, 인사동에서 청계천, 명동까지 육성



창경궁에서 종묘, 남산까지 만들어지는 녹지공원



대학로에서 동대문운동장, 남산까지 개발





제5회 마을만들기 전국대회

진개의  
마을이  
세상을 바꾼다

2012. 6. 7(목) ~ 6. 9(토)  
창원시 마산창동거리

개막식 2012. 6. 7(목) 오후 2시 창원컨벤션센터

- 프로그램
- 전국 마을만들기 토코쇼
  - 전국 마을 문화 한마당
  - 전국 마을 자립대회
  - 제1회 마을만들기 청년대회
  - 마을만들기 현장 탐방
  - 마을만들기 분야별 컨퍼런스
  - 전국 마을만들기 활동 전시회

주최 / 창원시, 마을만들기전국네트워크, 전국지속가능발전협의회 주관 / 제5회마을만들기전국대회조직위원회, 녹색창원21실천협의회  
참가신청 / maeulnet.kr (대회 공식 홈페이지) 문의 / 사무국 055)262-4275, 225-3479



# 우리, 마을 을 만들기

12인의 전문가가 국내사례를 통해 살펴본  
마을만들기의 현황과 전망!  
우리의 마을만들기 어떻게 해야 할까?

김기호  
김도년  
김세웅  
김은희  
박소현  
박재길  
안현천  
이영범  
이윤식  
장옥연  
허윤주  
황희연  
지음





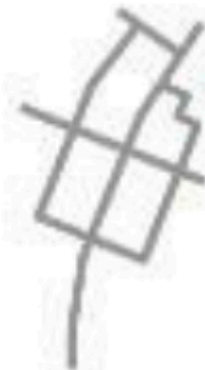
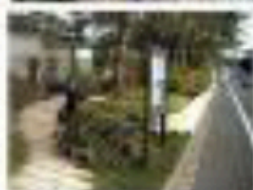
# 시범사업 계획(안) 서원마을



공공사업 1 주민커뮤니티 도모 및 환경개선을 위한

## 서원마을마당 조성사업

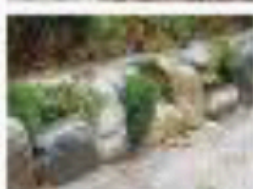
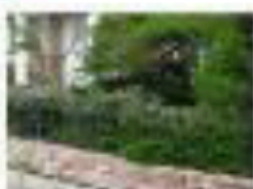
- ① 서원마을 회관 조성사업
- ② 어린이놀이터 조성사업
- ③ 소공원(공공공지) 조성사업



공공사업 2 가로환경 개선 및 보행안전성을 위한

## 그린 존 및 가로환경개선사업

- ① 그린 존(Green Zone) 조성사업
- ② 상징가로 갤러리 조성사업
- ③ 서원마을길 가로환경개선사업
- ④ 남측 도로개설사업



## 공공사업 3 기타사업

- ① 회전교차로 및 상징조형물 조성사업
- ② 마을 CCTV 설치 사업

