

청주시 중앙동 도시재생사업 진행에 따른 시기별 변화*

- 건축행위, 건축물의 용도, 공실률을 중심으로 -

남호성** · 황지수*** · 전병훈**** · 이종연***** · 황재훈*****

본 연구는 다양한 도시재생사업이 진행된 중앙동 소나무길 일대의 도시공간에서 시기별로 건축물의 변화를 분석하여 사업 특성 및 구역에 따라 어떤 변화가 유도됐는지 살펴보았다. 이를 통해 도시공간의 관점에서 구도심 활성화를 위한 도시재생사업 방향에 대한 시사점을 얻고자 하였다. 먼저, 대상지에서 일어난 세부 사업들을 시기별, 구역별로 정리하였고 중앙동 도시재생사업지를 총 6개의 구역으로 나눈 결과, 사업 초기에는 기존 상권과 인접한 지역과 사업이 집중된 지역을 중심으로 건축물의 변화가 나타났으나 점차 인근 지역으로 그 영향이 옮겨가는 것을 볼 수 있다. 또한 도시재생사업으로 인한 변화는 편중된 증가보다는 전체적인 효과를 가져온다고 판단된다. 시기별 분석결과를 살펴보면 도시재생이 시작되면서 점진적인 효과가 나타났고, 물리적·기능적·사회적 도시재생사업이 복합적으로 일어난 2015년 이후에는 다양한 긍정적 변화가 나타난 것을 볼 수 있었다. 본 연구결과를 통해 도시재생사업의 계획단계 및 실행단계의 효과적인 논의를 위한 기초자료로 활용될 수 있을 것이라 사료된다.

주제어 : 도시재생, 도시공간, 공간요소, 건축물의 변화, 시계열 분석

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

우리나라는 급격한 도시화를 겪으며 압축적인 성장을 이뤘고, 도시화가 진행되면서 도시로 이주하는 인구가 많아지게 되었다. 이러한 도시화로 인해 생기는 다양한 문제들을 해결하기 위해 신도시가 등장하기 시작하였고, 지방의 중소도

* 본 논문은 한국도시재생학회 2021 추계 종합학술대회에서 우수상을 수상한 연구를 수정·보완한 것이며, 국토교통부가 시행한 「도시재생 전문인력 양성사업」의 지원을 받아 수행된 것임.

** 주저자, 충북대학교 일반대학원 도시공학전공 석사과정 E-mail: nhs1175@naver.com

*** 공동저자, 충북대학교 일반대학원 도시공학전공 박사과정 E-mail: hjisuu@naver.com

**** 공동저자, 충북대학교 일반대학원 도시재생학 학과간 협동과정 석사과정 E-mail: gmcoze@gmail.com

***** 공동저자, 충북대학교 일반대학원 도시공학전공 박사과정 E-mail: ljj4080@naver.com

***** 교신저자, 충북대학교 도시공학과 교수 E-mail: jhwang@chungbuk.ac.kr

시들의 구도심의 경우 쇠퇴현상이 심화되었다(김경훈, 2013).

쇠퇴한 구도심에서 나타나는 문제들의 해결을 위해 정부는 2013년 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」을 제정하였다. 제정된 이후 국가적 차원에서 도시재생에 대한 논의가 본격적으로 시작되면서 현재 전국 여러 지역에서 다양한 도시재생사업이 진행되고 있다. 초기에 진행된 도시재생사업은 물리적인 환경개선에 치우쳐져 있었지만, 오늘날에는 도시의 변화를 이끌던 신도시개발 및 재개발과는 달리 도시재생은 기능적이고 지원적 역할 이외에는 공간에 대한 구체적인 계획이나 설계에 대해 크게 정하고 있지 않으며 주민 주도의 협의와 진행 과정 속에서 도시공간의 긍정적인 변화를 도모한다. 이렇듯 물리적, 사회적, 기능적 역할을 하는 다양한 유형의 도시재생이 진행되어왔고, 그에 따라 도시재생사업이 진행되며 초기 계획에 의거한 물리적인 변화가 아닌, 사업의 영향으로 도로, 토지, 건축물, 인구, 지가, 고용 등 다양한 변화가 일어났다.

이에 본 연구는 도시재생으로 인한 공간 변화를 표현할 수 있는 요소 중 시간의 흐름에 따라 객관적인 데이터를 확보할 수 있고, 사업의 영향을 파악할 수 있는 요소를 시기별로 통시적인 변화를 살펴보기 위해 도시활력증진지역개발사업(이하 도활사업) 등 다양한 도시재생사업이 진행된 중앙동 소나무길 일대를 대상지로 선정하였고, 도시재생사업의 진행에 따른 물리적인 공간 변화를 보기 위해 시기별 도시재생사업지에서 일어나는 건축물요소의 변화를 파악하고, 사업의 특징 및 구역별로 어떠한 변화를 유도했는지를 살펴보고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

본 연구의 대상지는 청주시 중앙동 도시재생지역인 소나무길 일대 약 140,000㎡로 행정동으로는 중앙동에 위치하며 법정동으로는 북문로2가와 영동에 포함된다. 대상지에선 2014년부터 2018년까지 「문화·예술 특성화를 통한 중앙동 상권 활성화 사업(도활사업)」이 진행되었으며, 사업 전·후로 <표 III-4>와 같이 단일사업이 아닌 다양한 특성을 가진 복합적 도시재생 관련 사업이 진행되었다.

시간적 범위는 2005년 중앙동 발전위원회가 설립되고, 현대적 의미의 도시재생사업이라 할 수 있는 차없는 거리 조성을 시작으로 도활사업이 종료된 2018년까지로 설정하였다. 시기 내 일어난 도시재생사업의 성격 및 흐름에 따라 제1시기(2005~2007), 제2시기(2008~2010), 제3시기(2011~2014), 제4시기(2015

~2018), 총 4개의 시기로 구분하여 분석을 진행하였다.

2) 연구의 방법

본 연구는 청주시 중앙동 소나무길 일대를 중심으로 진행된 도시재생사업들을 모니터링 보고서¹⁾ 및 문헌고찰을 통해 대상지 내에서 진행된 다양한 사업들을 시기별로 정리하였다. 이러한 사업들을 이론 및 선행연구 고찰을 통해 물리적, 사회적, 기능적 유형으로 구분하였으며, 구역 단위의 분석을 위해 가로를 중심으로 6개의 구역으로 나누었다. 분석 시기의 경우 제1시기(2005~2007), 제2시기(2008~2010), 제3시기(2011~2014), 제4시기(2015~2018)로 나누었다. 또한, 선행연구와 모니터링 보고서 등의 고찰을 통해 건축물요소를 분석 요소로 설정하여 대상지에서 일어난 건축물의 변화를 사업 유형별, 시기별로 분석하고 해석하였다.



[그림 I-1] 공간적 범위

I. 서론
1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법
II. 이론 및 선행연구 고찰
1. 이론 고찰
2. 선행연구 고찰
3. 연구의 차별성
III. 분석의 틀
1. 도시재생사업 유형화 및 진행과정
2. 공간분석단위 설정
3. 건축물요소 선정
IV. 분석 결과
1. 건축행위
2. 건축물의 용도
3. 공실률
V. 결론

[그림 I-2] 연구의 흐름도

II. 이론 및 선행연구 고찰

1. 이론 고찰

1) 도시재생

“도시재생”이란 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경의 노후화 등으로 쇠퇴하는 도시를 지역역량의 강화, 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원의 활용을 통하여 경제적·사회적·물리적·환경적으로 활성화시키는 것을 말한다.²⁾ 도시재생이 도입되기 시작하면서 물리적 재생이라는 확실적인 방식이 대두되었고, 시간이 흘러 지속가능한 도시를 구현하기 위해 물리적인 재생과 더불어 지역 커뮤니티나 주민 참여를 도모하는 등 비물리적인 활동들도 중

1) 청주시 도시재생지원센터, 2018, “문화·예술 특성화를 통한 중앙동 상권활성화 사업 - 모니터링 최종보고서”.

2) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조.

요시되고 있다(김혜천, 2008). 이러한 도시재생사업은 일반적으로 도시재생 뉴딜사업으로 혼용되는 경우가 있지만, 관련법에 따라 다양화되고 세분화되어 현재는 많은 유형과 의미로 나누어져 있다.

본 연구의 대상지인 중앙동 도시재생지역은 도화사업이 주로 진행된 지역이며, 도화사업은 사업 내용에 따라 도시생활환경개선과 지역역량강화 등 2가지 유형으로 나뉘며, 중앙동에서는 생활환경개선과 같은 물리적인 재생과 다양한 프로그램을 통한 지역역량강화를 목표로 하는 비물리적인 재생이 통합적으로 이루어졌다.

2) 도시공간

도시공간은 다양한 요소가 상호관계를 가지고 서로 짜여 만들어진 조직체로 구성되어 있으며, 이와 동시에 도시는 시간의 흐름 속에서 과거의 것에 새로운 것을 덧붙이면서 형성되는 실체로 인식해야 한다(권혁삼, 2011). 또한 하나의 지역에 형성되어 있는 도시조직은 그 지역을 활성화시키고 발전시킬 수 있는 잠재력을 지니는 중요한 계획요소라고 할 수 있다(Panerai, 1999).

Foley는 도시공간구조 구성요인을 물리적, 사회적, 기능적 요인으로 구분하고 있으며, 요인별로 공간적, 비공간적 측면으로 나누어 구분하였다. 사회적 요소의 경우는 공간적인 패턴에 직접적으로 관련되는 가치체계나 규범을 말하며, 사회 규범, 기술, 제도 등으로 나타나는 문화적인 패턴과 관련되는 것을 말한다. 기능적 요소는 기능과 활동의 공간적인 배분과 기능 간 연결, 기능의 유형에 따른 각종 공간형태를 말하며, 기능의 입지와 분리, 상호관계 또한 기능적 활동조직을 의미한다고 하였다. 물리적 요소는 물적 대상의 공간적인 배분, 토지, 건물, 도로 등에 의해 형성되는 공간을 말하며, 인간과 이러한 물적인 대상물의 질적 측면을 의미한다고 말한다(Foley, 1964).

2. 선행연구 고찰

도시공간의 변화를 살피는 논문 대다수는 도시의 거시적인 구조변화 분석이 주를 이루었다. 본 연구는 중앙동을 대상지를 설정하여 분석을 진행하기 위해 미시적인 공간변화를 분석하는 논문들에 대한 선행연구를 진행하였다. 도시공간 변화에 관한 논문 중 시간의 흐름에 따른 변화와 도시개발·도시재생사업에 따른 변화로 나누어 살펴보았다. 김진우 외(2010)는 시간이 지남에 따라 변화하는 도시공간에 대한 연구를 진행하였으며, 도시의 생성부터 현재까지의 공간변화를

분석하고 도시구조에 초점을 맞추어 연구를 진행하였다. 김우주 외(2015); 김동욱 외(2009)는 개발사업이나 도시재생 이전의 개념들이 접목된 사업을 통한 도시공간의 변화를 살펴보고, 사업대상지 내부의 공간은 사업의 계획이 변경됨에 따른 주변 공간에 대한 변화 분석을 진행하였다. 이인성 외(2013); 김주영 외(2017)는 도시재생사업에 따른 도시공간의 변화에 대한 연구를 진행하였으나 도시재생사업이 본격적으로 시행된 지 얼마 되지 않은 지역의 사업 전·후 비교 분석을 통해 지역활성화 및 지역변화 분석에 대한 내용이 주를 이루었다. 김철영 외(2014)의 경우 일본 동경의 미드타운 사례를 바탕으로 완공된 2007년을 기준으로 전·후 3년간의 토지이용과 관련된 변화를 시계열적으로 분석하였다.

3. 연구의 차별성

기존 선행연구들의 경우 진행 중인 도시재생사업에 대해 분석하는 경우가 대다수였고, 완료된 사업에 대한 분석을 다루는 경우는 없었으며, 단일화된 사업이 주를 이루었다. 본 연구는 도시재생사업이 완료된 대상지를 분석하였고, 도시재생이 복합적으로 일어난 지역을 대상으로 하여 단일 도시재생사업의 전·후 비교가 아닌 내부에서 일어난 도시재생사업이 도시공간 속 건축물에 미치는 영향을 실증하였다. 또한, 공간 내에서 일어나는 구역 단위의 변화를 분석하여 대상지 내 시기별로 나타나는 미시적 차원에서의 건축물의 변화를 살펴보고, 공간 내에서 일어난 사업의 유형 및 특징뿐만 아니라 공간적 배치와의 관계를 규명하였다.

Ⅲ. 분석의 틀

1. 도시재생사업 유형화 및 진행과정

선행연구에서 살펴봤듯이 Foley는 도시구조요소를 물리적, 기능적, 사회적 요소로 구분하였다. 본 연구에서는 이러한 유형 구분을 도시재생에 맞게 [표 III-1]과 같이 적용하여 중앙동에서 일어난 사업들에 대한 유형화를 진행하였다. 이에 따라 사업을 유형화한 결과 물리적 사업에는 차없는 소나무길 조성(1~3차), 청소년광장 조성, 인접골목 환경개선, 보행환경개선사업, 청주역사 재현, 도시재생 허브센터 설립이 있고, 사회적 사업에는 소나무길 프리마켓, 아트페어, 청춘버스

킹 페스티벌이 있으며, 기능적 사업에는 중앙동 발전위원회 설립, 창원 TB예비 적용, 도시재생신탁업무센터 설립 및 운영, 도시재생지원센터 설립 및 운영으로 구분하였다. 이러한 내용을 토대로 건축물요소의 변화과정을 대상지에서 일어난 도시재생사업의 유형별, 시기별로 분석하기 위해 [표 III-2]와 같이 정리하였다.

〈표 III-1〉 Foley의 도시구조요소에 따른 도시재생사업 유형화

구분	내용	사업
물리적	- 물적 대상물의 공간적 배분 - 토지형태, 건물, 도로 등의 형성 및 변경으로 인해 공간을 변화시키는 사업	- 차없는 소나무길 조성(1~3차) - 청소년광장 조성 - 인접골목 환경개선 - 보행환경개선사업 - 청주역사 재현 - 도시재생허브센터 설립
사회적	- 공간속에서 발생하는 사람들의 활동을 직접적으로 유발시켜 문화적 변화를 이끄는 사업	- 소나무길 프리마켓 - 아트페어 - 청춘버스킹 페스티벌
기능적	- 대상지 내 기능을 부여하여 기능적인 역할이 생성되고, 그에 따른 기관과 사람들의 활동 등	- 중앙동 발전위원회 설립 - 창원TB예비적용 - 도시재생신탁업무센터 설립 및 운영 - 도시재생지원센터 설립 및 운영

〈표 III-2〉 유형별, 시기별 중앙동 도시재생사업 진행과정

구분	제1시기(2005~2007)	제2시기(2008~2010)	제3시기(2011~2014)	제4시기(2015~2018)
물리적	- 차없는 소나무길 조성(1차)	- 차없는 소나무길 조성(2차) - 청소년광장 조성	- 차없는 소나무길 조성(3차) - 인접골목 환경개선	- 보행환경개선사업 - 청주역사 재현 - 도시재생허브센터 설립
사회적			- 소나무길 프리마켓	- 소나무길 프리마켓 - 아트페어 - 청춘버스킹 페스티벌
기능적	- 중앙동 발전위원회 설립	창원TB예비적용	- 도시재생신탁업무센터 설립 - 도시재생신탁업무센터 운영	- 도시재생신탁업무센터 운영 - 도시재생지원센터 설립 - 도시재생지원센터 운영

〈표 III-3〉 시기별 도시재생사업 진행과정(도면화)



[표 III-2~4]를 보면 제1시기에는 도시재생의 개념이 들어오게 되어 주민주도로 기능적 역할을 위한 발전위원회를 만들고 차 없는 소나무길 조성(1차)의 조성이 마무리되었다.

제2시기에는 2차 구간의 차 없는 소나무길 조성과 청소년광장이 들어서고 창원TB 예비적용 대상지로 선정되었다. 제1시기에 이어 물리적 사업이 지속적으로 이뤄졌고 이로 인해 또 다른 기능적 사업이 투입되는 부가적인 효과를 발생시켜 본격적인 도시재생 사업을 시작하는데 준비기간이 되었다.

제3시기에는 본격적으로 현재의 소나무길 조성이 완료되고 기능적 역할을 부여한 도시재생신탁업무센터를 설립하고 운영하면서 도시재생사업을 위한 발판 역할을 했다. 이러한 제3시기에는 제1~2시기에는 없던 소나무길 프리마켓이라는 사회적 사업이 등장하게 되었다. 또한 도시재생사업의 이전 버전이라 할 수 있는 도회사업이 중앙동에서 일어나게 된 시기라고 할 수 있다. 이러한 도회사업을 중심으로 소나무길과 인접한 골목길에 대한 환경개선을 위해 물리적 사업을 시작하였으며 청주역사 재현을 위해 해당 공간에 대한 물리적 환경정비사업이 이어졌다.

제4시기에는 도시재생신탁업무센터가 지속적으로 운영되고, 도시재생지원센터를 설립하고 운영하기 시작한 시기이며, 그에 따라 다양한 사업이 계획되고 진행된 시기이다. 이러한 도시재생지원센터가 설립됨에 따라 다양한 물리적·사회적·기능적 사업이 진행되게 되었다. 이전 시기에 조성해둔 소나무길을 중심으로 소나무길 프리마켓, 아트페어, 청춘버스킹 페스티벌 등 문화·예술적 사업을 중심으로 기능적 사업을 유지해 나갔다. 이 외에도 보행환경개선사업, 청주역사 재현 등 물리적인 사업도 동시다발적으로 이루어진 복합적 도시재생사업이 진행된 시기라고 할 수 있다.

〈표 Ⅲ-4〉 시기별 중앙동 소나무길 변화과정

사업 전(2005년 이전)	제1시기 - 차없는 소나무길(1차)	제2시기 - 차없는 소나무길(2차)
		
제3시기 - 차없는 소나무길(3차)	제4시기	현재(2022)
		

2. 공간분석단위 설정



[그림 Ⅲ-1] 공간분석단위

선행연구에 따른 공간분석요소 설정에 앞서 도시공간을 구성하고 있는 요소에 대한 이론적 고찰을 진행하였고, 공간분석단위를 설정하기 위해서는 도시공간의 형태에 대한 파악이 필수적이며 이를 위해 도시조직(Urban Tissue)이라는 개념 속에서 공간분석단위를 설정하였다.

[표 Ⅲ-3]에서 볼 수 있듯 대상지 내를 관통하는 가로를 기준으로 시기별로 대상지 내 가로 및 필지에 다양한 사업과 활동이 진행되었다. 이러한 도시조직이라는 개념과 가로를 중심으로 사업이 진행되는 중앙동 대상지의 특성에 따라, 가로를 기준으로 나누어지는 필지별 분석, 즉 구역 단위의 분석이 필요하다고 판단하여 [그림 Ⅲ-1]과 같이 대상지 내 6개의 구역으로 분석단위를 설정하였다.

3. 건축물요소 선정

도시재생에 따른 도시공간 속 건축물의 변화를 파악하기 위한 요소설정을 위해 선행연구를 통해 다양한 분석요소를 살펴보았고 건축물에 대한 요소들은 건축행위, 건축물의 용도, 층수, 공실률 등이 있었으며, 특히 사업 전과 후에 따른

용도변경 여부를 파악하여 공간 내 건축물 이용의 변화에 대해 파악하고자 연구가 많이 나타났다. 공실률에 대한 지표들은 빈건물수와 나대지 수에 대한 분석을 통하여 도시재생 이후 지역의 변화에 대해 파악하고 있었다. 본 연구에서의 요소선정은 이전까지 행정구역 단위의 기초 통계데이터를 활용한 앞선 연구들과는 달리 공간변화를 가장 잘 설명할 수 있는 주소기반의 건축물대장 및 공간 통계 자료를 사용하였다. 이외에도 직접 현장에서 보여지는 현황자료 수집 및 모니터링 자료를 활용하여 요소의 객관성을 높이고자 하였다. 이에 도시재생에 따른 건축물의 변화와 현황을 가장 잘 표현하고 판단할 수 있는 요소를 우선적으로 고려하였으며, 시기별 분석을 위해 최종 분석요소를 [표 III-5]와 같이 설정하였다.

〈표 III-5〉 최종 분석요소

구분	분석 시기
건축행위	2005 - 2018
건축물의 용도	2005 - 2018
공실률	2011-2017 (모니터링)

대상지에 위치한 건축물의 변화를 분석하기 위해서 건축행정시스템 세움터³⁾와 건축데이터 민간개방 시스템⁴⁾을 활용하여 필지별로 건축물대장, 건축인허가대장, 폐쇄말소대장 등의 자료를 활용하였다. 건축인허가대장에서 열람 가능한 신축, 증축, 대수선, 용도변경 데이터를 구축하였고, 대부분 건축물의 말소 후 신축, 용도변경 등이 이어지기 때문에 종합적인 측면에서 설명하고자 폐쇄말소대장에서 열람 가능한 말소 데이터도 활용하여 건축행위, 건축물의 용도 변화를 파악하였다. 공실률의 경우 모니터링 보고서⁵⁾를 토대로 구역별 공실률의 평균 및 변화율을 구축하여 시기별 비교 분석하였다.

IV. 분석 결과

1. 건축행위

건축행위의 경우 시기별, 연도별로 6개의 구역(A~F)에서 일어난 5가지의 건축적인 행위인 신축, 증축, 용도변경, 대수선, 말소의 면적과 개소를 정리하였으

3) 건축행정시스템 세움터 (<https://cloud.eais.go.kr>)

4) 건축데이터 민간개방 시스템 (<https://open.eais.go.kr>)

5) 청주시 도시재생지원센터, 2018, “문화·예술 특성화를 통한 중앙동 상권활성화 사업 - 모니터링 최종보고서”

며, 개개의 건축행위가 일어난 지점을 도면화하고, 개소 데이터를 활용하여 그래프화 하였다. 구역별로 대상지에서 진행된 도시재생사업과 연결지어 분석하였다.

〈표 IV-1〉 시기별 건축행위 변화 분석(수치화)

단위 : m²(개소)

구분	제1시기(2005~2007)	제2시기(2008~2010)	제3시기(2011~2014)	제4시기(2015~2018)	
A 구역	신축	127.7(1)	331.4(1)	129.9(1)	431.9(2)
	용도변경	-	-	152.3(2)	-
	말소	-	44.2(3)	40.9(2)	6,828.3(17)
B 구역	신축	95.4(1)	417.3(2)	246.8(1)	153.6(1)
	증축	-	520.1(1)	2108.2(3)	-
	용도변경	-	105.9(1)	118.9(1)	666.4(2)
	말소	112.1(2)	2.3(2)	194.7(2)	134.7(1)
C 구역	신축	-	-	167.8(2)	429.2(3)
	증축	-	-	404.6(1)	-
	용도변경	415.1(2)	882.6(3)	-	-
D 구역	신축	74.3(1)	-	2064.1(13)	152.4(1)
	증축	172.5(1)	-	304.2(2)	-
	대수선	516.2(1)	1,114.7(3)	26.7(1)	3,109.4(5)
E 구역	용도변경	-	279.6(3)	-	123.3(1)
	말소	-	-	1,215.6(5)	316.3(1)
	신축	693.1(5)	-	861.0(1)	671.2(3)
	증축	367.5(2)	69.3(1)	-	110.4(1)
F 구역	용도변경	-	538.1(3)	278.0(2)	693.5(2)
	말소	-	203.6(4)	147.0(2)	189.1(2)
	신축	192.3(1)	-	-	-
F 구역	용도변경	-	-	1,954.0(4)	-
	말소	594.6(3)	-	-	478.0(2)

〈표 IV-2〉 시기별 건축행위 변화 분석(도면화)



[표 IV-1~3]을 보면 건축행위의 경우 중앙동에서 도시재생 논의가 시작되면 서 1차 차없는 거리 사업이 진행되던 제1시기에는 물리적 사업의 특성 상 거리

조성으로 인한 영향이 비교적 빠르게 나타나 인근 구역인 E, F구역의 신축, 증축이 일어나기 시작한 것을 볼 수 있으며, 차없는 거리 사업지에 해당하지 않지만 B, C구역의 경우도 가로 주변으로 말소가 일어난 것을 볼 수 있으며, C구역의 경우 가로변 용도변경도 일부 확인할 수 있었다.

물리적 사업의 일환인 청소년광장의 조성과 함께 B, C구역을 관통하는 가로에 2차 차없는 소나무길 조성사업이 마무리되고 기능적 사업인 창원TB 예비적용이 진행된 제2시기의 경우 청소년광장으로 인해 발생한 B구역의 신축 2건 이외에는 별다른 신축행위는 없었다. 1,2차 차없는 거리 사업지 양측으로 위치한 B, C, E, F구역의 경우 물리적인 가로 조성사업으로 인해 용도변경과 건물의 말소가 주로 이뤄진 것을 볼 수 있는데, 이는 도시재생사업이 시작되기 전부터 자리를 차지하고 있던 기존 상권이나 주민들이 유출되었거나, 앞으로 진행될 도시재생사업을 대비하여 용도를 변경하여 새로운 변화를 꾀하기 위함이라고 사료된다.

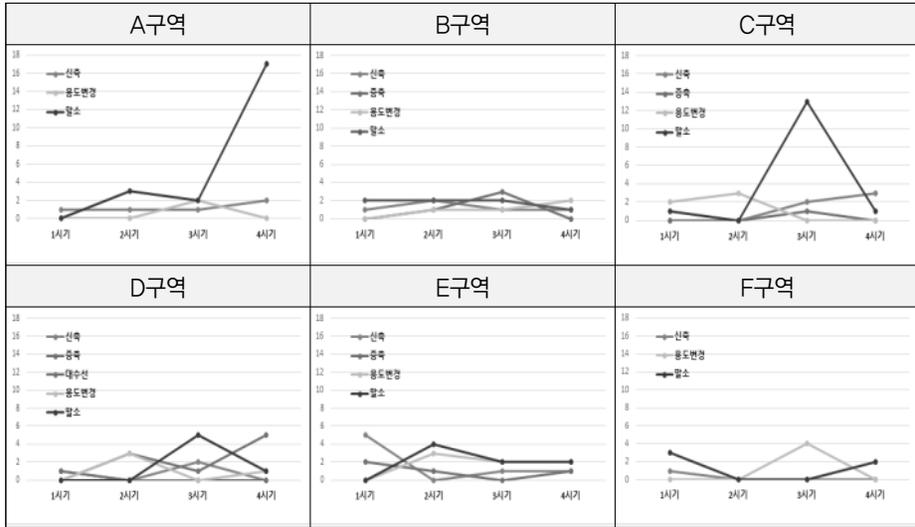
대상지에서 물리적, 사회적, 기능적 사업이 복합적으로 진행된 제3시기에는 C구역에서 말소가 급격하게 늘어나는 것을 볼 수 있는데, 이는 2011년에 시작된 청주역사 재현을 위한 도화사업과 2014년도에 중앙동 활성화를 위해 도화사업에 포함되어 있던 도시재생허브센터의 위치가 도유지로 변경됨에 따라 기존에 위치하고 있던 건물들에 대한 보상이 이루어지면서 나타난 결과라고 판단된다. 그에 따라 인접해 있는 B구역에서의 신축행위도 유도되었다고 판단된다. 또한, E, F구역의 경우 3차 차없는 거리 사업, 인접골목 환경개선, 소나무길 프리마켓, 도시재생신탁업무센터 설립 및 운영의 영향으로 인해 신축 및 용도변경이 주로 이뤄졌다고 판단된다.

보행환경개선사업, 청주역사 재현, 허브센터 설립 등 물리적 사업이 다발적으로 진행되고, 소나무길 프리마켓, 아트페어, 청춘버스킹 페스티벌 등 프로그램적인 사업과 기능적인 역할을 하는 도시재생지원센터의 등장 등 다양한 사업이 진행된 제4시기에는 제2시기, 제3시기에는 나타나지 않던 소나무길에 인접한 도로변 건축물에 대한 신축행위가 일어났다. 대상지 내 다른 구역에 비해 접근성, 편리성, 개방성 등에 따라 상대적으로 가격이 높아 별다른 신축행위가 일어나지 않았지만 도시재생사업이 진행됨에 따라 투자할 가치가 커져서 신축이 발생했다고 사료된다.

전체적인 건축행위를 보면 제1시기와 제2시기에는 대부분이 기존 상권이던 성안길과 인접한 구역의 건축행위가 나타나는 것을 알 수 있으며, 물리적인 사

업과 동시에 비물리적인 사업인 소나무길 프리마켓 등의 사업이 시작된 제3기부터는 북쪽으로 건축행위가 퍼지는 것을 볼 수 있다. 이는 도시재생사업으로 인한 중앙동의 변화가 만들어낸 현상으로 판단된다.

〈표 IV-3〉 시기별 건축행위 수 변화 분석(그래프화)



2. 건축물의 용도

[표 IV-4]는 시기별, 연도별로 6개의 구역(A~F)의 건축물의 용도 현황 및 변화를 분석한 것이다. 공동주택, 단독주택, 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 숙박시설 등 5가지 항목을 활용하였으며, 구역별로 대상지에서 진행된 도시재생사업과 연결지어 분석하였다.

[표 IV-4]와 [표 IV-5]를 보면 건축물의 용도는 전체적으로 도시재생사업이 진행될수록 주거용도의 건물들이 사라지는 경향을 보인다. 근린생활시설의 경우 제1종·2종 모두 증가하는 형태를 보이며 특히, 제2종 근린생활시설로의 변화가 크게 나타났다.

시기별로 살펴보면 제1시기와 제2시기에는 단독주택의 용도가 줄어들고 근린생활시설의 증가가 나타났으며, 제3시기에는 단독주택과 제1종 근린생활시설이 줄어드는 경향을 보이고 제2종 근린생활시설만이 꾸준히 증가하는 것을 볼 수 있다. 제4시기에는 공동주택을 제외한 모든 용도의 건물들이 줄어드는 경향을

볼 수 있는데 이는 2015년에 급작스럽게 증가한 제2종 근린생활시설이 시간이 흐르면서 자연스럽게 이전 시기의 비율을 되찾은 것으로 보인다.

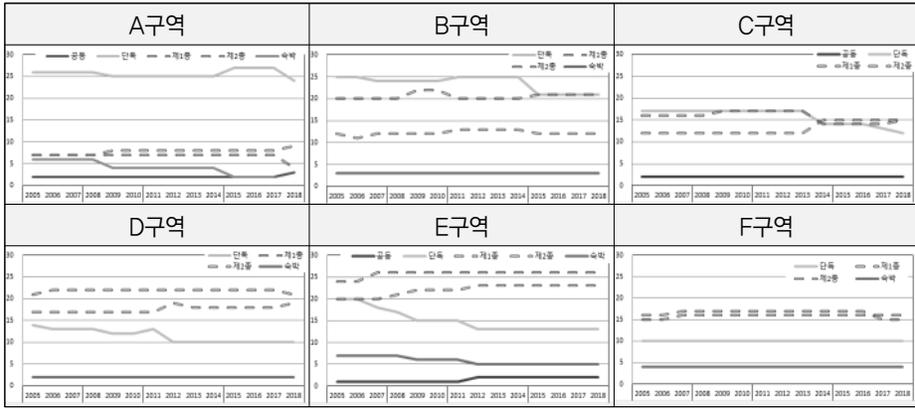
〈표 IV-4〉 시기별 건축물의 용도 분석(수치화)

단위 : m²(개소)

구분	제1시기			제2시기			제3시기				제4시기			
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
A 구 역	공동	432.9 (2)	981.3 (3)											
	단독	3515.1 (26)	3515.1 (26)	3515.1 (26)	3515.1 (26)	3387.9 (25)	3387.9 (25)	3387.9 (25)	3387.9 (25)	3387.9 (25)	3559.7 (27)	3559.7 (27)	3559.7 (27)	2916.7 (24)
	제1종	759.5 (7)	507.3 (4)											
	제2종	903.3 (7)	903.3 (7)	903.3 (7)	903.3 (7)	1030.5 (8)								
	숙박	480.4 (6)	480.4 (6)	480.4 (6)	480.4 (6)	318.3 (4)	318.3 (4)	318.3 (4)	318.3 (4)	318.3 (4)	146.5 (2)	146.5 (2)	146.5 (2)	146.5 (2)
B 구 역	단독	2484.8 (25)	2484.8 (25)	2397.5 (24)	2397.5 (24)	2397.5 (24)	2397.5 (24)	2484.8 (25)	2484.8 (25)	2484.8 (25)	2146.8 (21)	2146.8 (21)	2146.8 (21)	2146.8 (21)
	제1종	2533.8 (20)	2533.8 (20)	2533.8 (20)	2533.8 (20)	2861.3 (22)	2861.3 (22)	2533.8 (20)	2533.8 (20)	2533.8 (20)	2748.9 (21)	2748.9 (21)	2748.9 (21)	2748.9 (21)
	제2종	1553.4 (12)	1332.8 (11)	1420.1 (12)	1420.1 (12)	1420.1 (12)	1420.1 (12)	1660.2 (13)	1660.2 (13)	1660.2 (13)	1420.1 (12)	1420.1 (12)	1420.1 (12)	1420.1 (12)
	숙박	974.9 (3)												
	공동	1751.1 (2)												
C 구 역	단독	1890.8 (17)	1653.5 (14)	1653.5 (14)	1653.5 (14)	1609.2 (13)	1529.6 (12)							
	제1종	1925.8 (16)	1925.8 (16)	1925.8 (16)	1925.8 (16)	2200.1 (17)	2200.1 (17)	2200.1 (17)	2200.1 (17)	1985.8 (14)	1985.8 (14)	1985.8 (14)	1985.8 (14)	2065.3 (15)
	제2종	2325.6 (12)	2711.7 (15)	2711.7 (15)	2711.7 (15)	2711.7 (15)	2711.7 (15)							
	숙박	1627.7 (14)	1535.8 (13)	1532.6 (13)	1532.6 (13)	1492.0 (12)	1492.0 (12)	1706.5 (13)	1088.1 (10)	1088.1 (10)	1088.1 (10)	1088.1 (10)	1088.1 (10)	1088.1 (10)
	제1종	2593.7 (21)	2685.6 (22)	2559.0 (21)										
D 구 역	제2종	2339.8 (17)	2339.8 (17)	2342.9 (17)	2342.9 (17)	2342.9 (17)	2342.9 (17)	2342.9 (17)	2961.3 (19)	2951.0 (18)	2951.0 (18)	2951.0 (18)	2951.0 (18)	3077.5 (19)
	숙박	265.3 (2)												
	공동	381.0 (1)	461.8 (2)	461.8 (2)	461.8 (2)	461.8 (2)	461.8 (2)	461.8 (2)						
	단독	2076.1 (20)	2076.1 (20)	1914.1 (18)	1807.0 (17)	1547.6 (15)	1547.6 (15)	1547.6 (15)	1393.0 (13)	1393.0 (13)	1393.0 (13)	1393.0 (13)	1393.0 (13)	1393.0 (13)
	제1종	4161.4 (24)	4161.4 (24)	4323.4 (26)										
E 구 역	제2종	3377.5 (20)	3377.5 (20)	3377.5 (20)	3729.1 (21)	3885.7 (22)	3885.7 (22)	3885.7 (22)	4040.3 (23)	4040.3 (23)	4040.3 (23)	4040.3 (23)	4040.3 (23)	4040.3 (23)
	숙박	1018.1 (7)	1018.1 (7)	1018.1 (7)	1018.1 (7)	862.6 (6)	862.6 (6)	862.6 (6)	781.8 (5)	781.8 (5)	781.8 (5)	781.8 (5)	781.8 (5)	781.8 (5)
	단독	905.2 (10)												
	제1종	5104.0 (15)	5104.0 (15)	5215.3 (16)										
	제2종	2843.1 (16)	2843.1 (16)	3309.9 (17)	3181.8 (15)	3181.8 (15)								
F 구 역	숙박	1200.4 (4)												

* 표의 값은 해당연도의 용도별 건축물의 면적(개소)을 나타낸 것임.

〈표 IV-5〉 시기별 건축물의 용도 분석(그래프화)



* 위 그래프의 y축은 해당년도의 용도별 건축물의 수를 나타낸 것임.

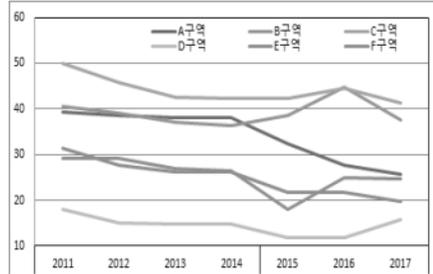
공간적으로 살펴보면 제1시기에는 차없는 소나무길 조성사업이 이뤄진 가로 좌측 구역인 E구역은 단독주택이 줄고 제1,2종 근린생활시설이 늘어나는 추세를 확인할 수 있다. 이는 물리적 도시재생사업이 진행됨에 따라 상업적 수요의 증가로 인해 생겨난 현상으로 판단된다.

B와 C구역 사이 가로의 소나무길이 조성된 제2시기의 경우도 마찬가지로 단독주택이 줄고 제1,2종 근린생활시설이 늘어나는 것을 볼 수 있는데, 이는 2차 차없는 소나무길 조성으로 인한 결과로 사료된다. 또한, 전체적으로 건물들의 용도 변화가 급격하게 늘어나는 것을 볼 수 있는데 이 시기에는 1차 차 없는 거리 사업이 이미 준공되었고, 소나무길 조성사업이 이루어지는 시기여서 이에 대한 영향이 점진적으로 나타나기 시작했다고 판단된다.

제3시기와 제4시기에는 점차 안정을 되찾으며 소나무길 주변 건축물의 용도 변화가 나타나는 모습은 보이지 않고 있으며 이는 이미 상업지역인 만큼 더 이상의 상업용도 건물의 증가보다는 상권 흐름에 따라 내부적인 업종변화가 두드러지기 때문이라고 사료된다. 또한, 기존 도시재생사업지와 비교적 멀리 위치한 A와 D구역의 경우 B, C, E, F구역을 관통하는 차 없는 소나무길 조성사업과 제3~4시기에 이루어진 보행환경개선사업과 사회적 도시재생사업들의 긍정적인 영향으로 인해 단독주택이 줄고 상업시설의 수요가 증가함에 따라 제1,2종 근린생활시설의 증가가 일어난 것으로 판단된다.

3. 공실률

공실률의 경우 제1시기와 제2시기 자료의 부재로 인해 제3시기와 제4시기 일부의 데이터만 구축하여 분석하였다. [그림 IV-1]과 [표 IV-6]을 보면 A구역의 경우 공실률이 꾸준히 감소하는 것을 알 수 있으며 특히 제4시기인 2015년부터 2017년도에 전년도 대비 14.4%p, 14.7%p, 7.5%p 감소한 것을 알 수 있는데, 이는 도시재생사업이 마무리되면서 그로 인한 영향이 멀리 떨어진 A구역에서도 공실률 감소라는 효과를 나타냈다고 판단된다.



[그림 IV-1] 시기별 공실률 변화 분석 (그래프화)

B구역의 경우 제3시기에는 공실률이 감소하는 추세를 보이다가 제4시기에 들어서면서 증가하고 2017년이 되어서 큰 폭으로 감소한 것을 볼 수 있다. 이는 2015년에 도화사업이 진행되면서 비교적 멀리 떨어진 B구역의 경우 D, E, F구역에 비해 도시재생사업의 영향을 받지 않은 결과라고 판단된다.

C구역의 경우 제3시기 이후 꾸준히 감소하는 것을 알 수 있으며 제4시기에 들어서면서 일시적인 증가가 있었고, 2017년이 되면서 7.2%p라는 다른 시기에 비해 비교적 큰 폭으로 공실률이 감소한 것을 볼 수 있다. 이는 C구역에서 진행된 사업들로 인한 결과라고 판단된다.

D, E, F구역의 경우 소나무길에 인접한 E, F구역의 공실률의 변화의 폭이 큰 것을 알 수 있으며, D구역의 경우 서쪽 인접 구역의 영향 및 사업대상지와의 접근성 등의 영향으로 인해 2017년이 되어도 공실률은 감소하지 않는 것을 볼 수 있다.

전체적으로 봤을 때, 사업이 시작되기 시작한 제1~2시기에는 공실이 전체적으로 나타나는 것을 알 수 있으며, 본격적인 사업이 진행되기 시작한 제3시기부터는 평균적인 공실률이 확연히 낮아진 것을 알 수 있다. 이러한 결과는 도시재생사업이 진행됨에 따라 인근 구역에만 전달되던 영향력이 시간이 지나면서 인근 구역으로 전이되는 것으로 판단된다.

〈표 IV-6〉 시기별 공실률 변화 분석

단위 : %

구분		제3시기				제4시기			
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
A	평균	39.4	38.6	38.0	38.0	32.5	27.8	25.7	-
	전년도 대비 변동률	-	-2.0	-1.6	0.0	-14.4	-14.7	-7.5	-
B	평균	40.5	39.2	37.0	36.4	38.5	44.8	37.5	-
	전년도 대비 변동률	-	-3.2	-5.7	-1.6	5.6	16.6	-16.5	-
C	평균	50.0	45.8	42.5	42.4	42.4	44.6	41.4	-
	전년도 대비 변동률	-	-8.4	-7.3	-0.3	0.2	5.0	-7.2	-
D	평균	18.1	15.0	14.8	14.8	11.8	11.8	15.7	-
	전년도 대비 변동률	-	-17.0	-1.9	0.0	-19.9	0.0	33.2	-
E	평균	31.5	27.7	26.3	26.3	21.8	21.8	19.7	-
	전년도 대비 변동률	-	-12.2	-5.0	0.0	-17.0	-0.4	-9.3	-
F	평균	29.2	29.2	26.9	26.5	18.0	24.9	24.6	-
	전년도 대비 변동률	-	0.0	-7.9	-1.5	-33.2	39.0	-1.4	-

V. 결론

본 연구는 도환사업의 대상지인 청주시 중앙동 일대를 중심으로 도시공간 속 건축물의 변화에 대해 시기별, 구역별 분석을 하였다. 주민들이 모여 도시재생을 논의하기 시작한 2005년부터 도환사업이 종료된 2018년까지의 변화를 나눠진 구역에 따라 공간적으로 분석하였으며 이를 통해 도시재생사업이 진행됨에 따라 시기별 건축물의 변화를 파악하고, 사업의 특징마다 어떠한 변화를 유도하였는지를 살펴보았다.

첫째, 도시재생이 진행된 지역의 현황 및 사업의 특성분석을 통하여 대상지 내 일어난 다양한 도시재생사업들을 물리적·사회적·기능적 사업으로 구분하고 시기별로 구분하였다. 시작시기에는 기능적인 역할을 가진 위원회 설립으로 이후의 물리적 사업을 진행하는 데 주체가 되었다. 그 이후로도 물리적 사업은 계속해서 주변으로 펼쳐져 나갔으며 대단위 건물보단 보행환경 및 공공공간에 대한 개선사업이 주를 이루었다. 물리적 사업 이후에는 다양한 기능적·사회적 사업을 통해 사람들의 행동과 수요를 도시공간에서 유발시킨 것으로 판단된다.

둘째, 대상지를 6구역(A~F)으로 나누어 분석한 결과 사업 초기엔 기존 상권과 인접한 구역이나 사업이 집중적으로 일어난 구역 위주로 변화가 나타났지만 점차 주변 구역으로 그 변화가 옮겨가는 것으로 보인다. 또한 구역 내 편중된 변화율의 상승이 아닌 전체적인 상승효과를 가져오는 것으로 판단된다.

셋째, 시기별 분석결과를 살펴보면 도시재생이 시작되고, 10년까지는 도시공간에 대한 변화가 미미했지만 2015년 이후 긍정적인 변화가 확실하게 나타났다. 이에 따라 도시재생의 긍정적인 영향을 위해서는 물리적인 도시재생사업만으로는 한계가 있다고 판단된다. 자발적이고 적극적인 참여를 통한 도시 활동을 만들기 위해서는 물리적 사업뿐만 아니라 변화된 공간에서의 기능적·사회적 도시재생사업을 통해 복합적으로 계획하여 한계점을 극복하고 보충할 수 있다고 사료된다.

이렇듯 도시재생사업을 통해 도시공간의 긍정적인 변화를 이끌어내기 위해선 하나의 목적을 가지는 사업보단 복합적이고 다양한 유형과 성격이 결속되어 계획되고 실행된다면 지속가능하고 완성도 높은 결과로 이어질 것이다. 또한, 다양한 주체의 적극적인 관심과 주민, 지역상인 등 자발적 참여 또한 함께 이뤄져야 한다고 판단된다.

본 연구는 다양한 도시재생사업의 진행에 따른 공간적 관점에서 건축물의 변화를 분석하였고, 이런 분석결과를 통해 도시재생사업의 계획 및 실행단계에서 고려해야 하는 것에 대한 참고자료로의 역할을 기대한다. 본 연구는 데이터의 다양성과 구체성이 떨어지는 경향이 있다. 이에 분석자료를 보완할 수 있는 방법과 요소의 확대를 통한 연구 방안에 대한 논의가 요구되며 다양한 대상지 설정을 통한 비교 분석을 통해 재생사업별로 도시 공간 속 건축물의 변화에 대한 추후 연구가 필요하다고 사료된다.

참 고 문 헌

- 권혁삼, “도시조직에 대응하는 주거지 계획방안 연구”, 중앙대학교 대학원 박사학위 논문, 2011.
- 김경훈, “문화적 도시재생사업의 평가 및 개선방안에 관한 연구 : 창원시 창동예술촌 조성을 중심으로”, 경상대학교 대학원 석사학위 논문, 2013.
- 김동욱, 김승희, “주거지 정비 후 도시조직의 자생적 변화에 관한 연구 : 금호10구역과 주변지역을 중심으로”, 『대한건축학회 학술발표대회 논문집』 제29권 제1호: pp.209-212.
- 김우주, 손용훈, “서울숲 조성 및 관련 도시개발계획에 따른 주변지역 도시 형태 변화”, 『서울도시연구』, 제16권 제3호, pp.1-12.
- 김주영, 허선영, 문태현, “전주 한옥마을의 도시재생사업이 지역변화에 미친 영향”, 『한국

- 지역지리학회지』, 제23권 제1호, pp.106-117.
- 김진우, 원현성, 오세규, “도시 계획주거지 공간구조 변화 고찰 : 광주광역시 학동 8거리를 중심으로”, 『한국도시설계학회지』, 제11권 제1호, pp.73-86.
- 김철영, 박찬돈, “민간 도시재생사업이 주변지역에 미치는 영향에 관한 연구: 일본 동경의 미드타운(Midtown) 주변지역을 중심으로”, 『국토계획』, 제49권 제4호, pp.221-231.
- 손세관, 하재명, 양우현, 한기정, “가로체계 및 필지조직을 중심으로 한 서울의 도시조직 변화과정에 관한 연구: 서울의 청계천 이북지역을 중심으로”, 『국토계획』, 제31권 제3호, pp.21-36.
- 신우화, “안전마을 만들기 사업의 공간적 효과분석에 관한 연구 : 대구 달서구 송현1동 안전마을 사업을 중심으로”, 『지역개발연구』, 제51권 제1호, pp.55-73.
- 이인성, 배재흠, “문화상업가로 활성화 과정에서의 건축물 용도변화 : 서울시 가로수길을 대상으로”, 『한국도시설계학회지』, 제14권 제5호, pp.127-140.
- 청주시 도시재생지원센터, 『문화·예술 특성화를 통한 중앙동 상권활성화 사업: 모니터링 최종보고서』, 청주시 도시재생지원센터, 2018.
- Panerai, P., Castex, J., and J-C., 1977, *Depaule, Formes urbaines: de l'ilot a la barre*, 『도시형태: 도시블록의 생성과 변천』, 최유중, 한지형 옮김, 한국문화사, 2014.
- 한경운, 정은성, 손민영, 홍경화, “구조모형분석을 통한 지역축제 방문객의 환경단서, 내적 반응, 행동의도의 영향관계 분석”, 『지역개발연구』, 제52권 제2호, pp.77-97.
- 황지수, 황재훈, “도시재생 진행과정의 공간요소변화: 청주시 중앙동을 중심으로”, 충북대학교 일반대학원 석사학위 논문, 2019.
- Conzen, M. R. G., “Alnwick, Northumberland : A Study in Town-Plan Analysis”, *Transactions and Papers (Institute of British Geographers)*, 27, 1960, pp.iii-122.
- Foley, D. L. “An approach to Metropolitan Spatial Structure”, *Explorations into urban structure*, University of Pennsylvania, 1964, pp.21-78.
- Muratori, S. “Studi per una operante storia urbana di Venezia”, *Palladio*, Istituto poligrafico dello Stato, 1960, pp.1-113.

<Abstract>

Changes by Period According to the Progress of the Urban
Regeneration Project in Jungang-dong, Cheongju-si
- Focusing on Building Activity, Use of Buildings, and Vacancy Rate -

Hoseong Nam

Master's Student, Department of Urban Engineering, Chungbuk National University, Korea

Jisue Hwang

Doctoral Student, Department of Urban Engineering, Chungbuk National University, Korea

Byunghoon Jeon

Master's Student, Department of Urban Regeneration, Chungbuk National University, Korea

Jongyeon Lee

Doctoral Student, Department of Urban Engineering, Chungbuk National University, Korea

Jeahoon Hwang

Professor, Department of Urban Engineering, Chungbuk National University, Korea

This study analyzed the changes in buildings by period in the urban space in the area of Sonamoo-gil in Jungang-dong, Cheongju-si where various urban regeneration projects were carried out, and examined what kind of changes were induced depending on the characteristics and areas of the project. Through this, it was attempted to obtain implications for the direction of the urban regeneration project to revitalize the old downtown from the perspective of urban space. First, the detailed projects that took place in the site were organized by period and zone, and as a result of dividing the Jungang-dong urban regeneration project site into a total of 6 zones, at the beginning of the project, changes in buildings appeared mainly in the area adjacent to the existing commercial district and the area where the project was concentrated. The

influence can be seen to be gradually shifting to the neighboring areas. In addition, it is judged that the changes caused by the urban regeneration project have an overall effect rather than a concentrated increase. Looking at the results of the analysis by period, gradual effects appeared as urban regeneration began, and various positive changes appeared after 2015, when physical, functional, and social urban regeneration projects were complex. It is thought that the results of this study can be used as basic data for effective discussion of the planning and implementation stages of urban regeneration projects.

Key Words : Urban Regeneration, Urban Space, Space Element, Change of Architecture, Time Series Analysis

논문접수일 : 2022.03.04

심사완료일 : 2022.03.25

게재확정일 : 2022.04.25