



지속가능한 국토이용 및 환경계획

13차시

1. 지속가능한 도시계획의 흐름

1.1 뉴어바니즘(New Urbanism)

- 뉴어바니즘이란 시가지의 토지이용에 있어서 지나친 기능분리나 사적 공간의 확보를 지양하고 적절한 기능의 혼재와 이동거리 단축에 의한 토지자원의 절약과 자동차에 의한 환경의 파괴를 막아보자는 노력에서 등장한 새로운 개념임
- 이러한 뉴어바니즘이 등장하게 된 배경은 교외지역의 스프롤 현상, 무질서한 시가지의 확산, 공적 공간의 축소에 따른 토지 이용 산에서의 토지낭비에서 비롯되었음. 또한, 이동거리의 증가에 의해 교통수요가 발생하였고, 이로 인해 생태계 파괴 등의 환경적인 문제점도 대두되었음. 이런 문제점을 해결하기 위한 지속가능한 도시개발은 종래와 같은 방식으로는 불가능하였으며, 따라서 새로운 방법의 모색이 필요했던 상황이었음
- 미국은 20세기 중반 이후 도시의 교외화 현상이 심화되면서 대도시 주변지역의 소도시 인구가 급증하는 현상을 보이자 이들 중소도시의 도시환경과 삶의 질을 향상시킬 목적으로 성장관리 정책을 채택하였음. 성장관리정책에서 주로 사용되는 프로그램들을 살펴보면, 기반시설의 적정성 기준, 성장단계 프로그램, 도시성장경계, 성장률설정 제도 및 개발업자비용부담제도 등을 들 수 있음
- 한편, 미국에서는 「주거법」에 종래의 전면철거재개발로부터 도시재개발 개념을 도입하였으며, 재개발 대상지역을 슬럼¹⁾으로부터 황폐지구, 불량지구로 확대하여 슬럼처

1) 도시사회에서의 지역 병리현상의 하나로 일반적으로 빈민이 많은 지구나 주택환경이 나쁜 지구를 말한다. 슬럼이 형성되는 원인은 사회적 낙후자나 반사회적 행위자들이 하나, 둘씩 모여들어 도시지역의 일정지구에 생태학적으로 따로 군락을 이루기 때문이다. 슬럼은 사회적 낙후자의 피신처 또는 재가객생의 장소가 되고, 노동력 수급의 안전판으로서의 기능도 한다. 반면에 반사회적 행위자의 은신처, 또는 범죄의 온상으로서 반사회적 기능도 가진다. 게다가 사회병리현상이 많이 발생하는 지구이며, 도시

럼 결정적으로 나쁜 상태로 이행하기 전에 시가지의 예방적 재개발을 하는 것이 가능해졌음

- 또한, 인구기업의 유출로 어려움을 겪고 있는 대도시지역은 기업육성특구 등을 지정해 규제를 대폭 완화하거나 도시개발사업 보조금 등을 지급. 1960년대부터 수직적 토지이용을 위한 다양한 도시설계적 수법이 운용되고 있는데, 특별설계구역제도, 인센티브 조닝, 개발권양도제도²⁾, 계획단위개발 등의 재개발 수법이 활용되고 있음
- 1980년대 후반부터 도시 및 지역사회의 제반문제를 도시환경계획 및 설계를 통하여 해결하고자 건축가 및 도시계획가의 뜻이 모여 뉴어바니즘³⁾이 시작되었음
- 뉴어바니즘을 모든 지방정부에 적용하기 위한 원칙으로 정해진 것이 1991년 요세미티국립공원의 아와니 호텔에서 정해진 아와니 원칙이며, 이 원칙은 지역사회에 관한 원칙, 도시지역에 관한 원칙, 실행에 관한 원칙으로 구성되어 있으며, 관련된 계획기법을 보면 다음과 같음
 - 우선 압축도시(compact city) 개발 방식을 들 수 있는데, 이는 도시의 저밀도 확산에 따른 불필요한 교통의 발생과 이에 따른 환경의 악화, 토지이용효율의 저하를 막기 위해 적정밀도의 집중개발이 이루어지도록 개발을 유도하는 방법임.
 - 다음으로 혼합토지이용개발(Mixed Land-Use Development) 방식을 들 수 있음. 이는 다양한 지역사회활동, 서비스, 그리고 직장과 주거가 근린지구 내에 공존하도록 배치하는 토지이용계획 전략으로, 승용차 통행의 획기적인 감축을 궁극적인 목표로

미관상으로도 좋지 않다.

- 2) 도시개발 시 융통성을 부여하여 개발지구 전체의 조화를 이루어 쾌적한 주거단지를 창조하기 위해 채택되는 개발규제방식의 하나. 지자체에서 마련한 개발밀도나 녹지율 등 개발에 관한 일반지침에 따라 개발사업자가 전체 사업자를 한 단위로 보고, 융통성 있는 토지이용계획과 단지계획을 자체적으로 마련하여 지자체에서 마련한 개발밀도나 녹지율 등 개발에 관한 일반지침에 따라 개발사업자가 전체 사업자를 한 단위로 보고, 융통성 있는 토지이용계획과 단지계획을 자체적으로 마련하여 지자체로부터 심사를 받고 상호 협상을 통해 보완하고 인가받아 개발하는 방식이다.
- 3) 뉴 어바니즘이란 제2차 세계대전 이전에 미국에서 성행하던 정주형태와 생활양식에 주요한 가치를 두고, 현대적 생활요소들을 설계적으로 재편성하여 전통적 생활양식으로 회귀하자는 운동이다.

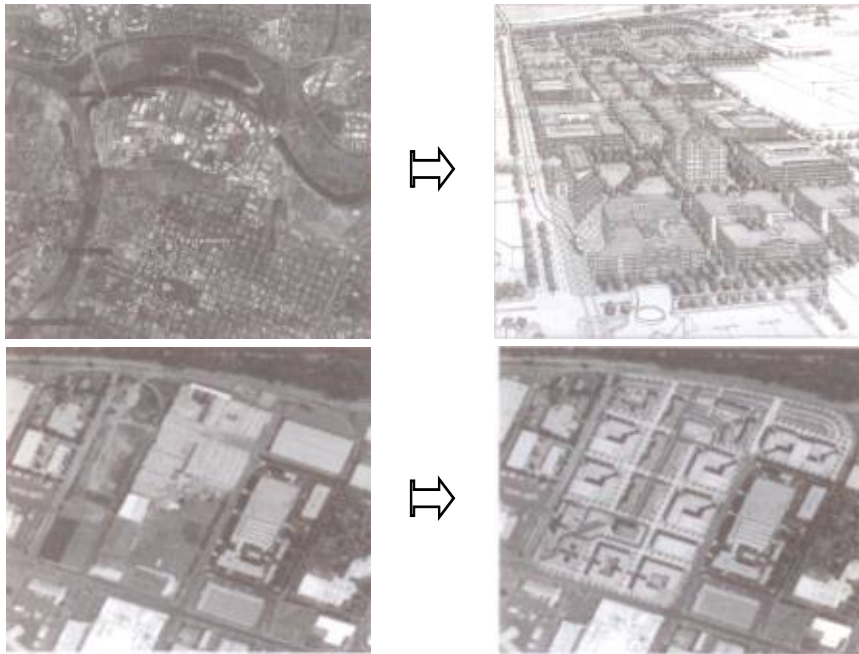
하고 이의 실현을 위해 토지이용의 혼합을 계획적으로 유도하는 방안임

- 마지막으로 대중교통중심개발 방식을 들 수 있는데, 이는 대중교통시설주변에 혼합토지이용계획을 하여 도보로 도시생활에 필요한 도시서비스시설에 접근할 수 있는 도시공간구조를 형성시키는 방안임

- 이와 함께 1990년대 중반부터 도시 확산에 따른 교외에서의 무계획적 개발에 대한 반성으로 그간의 전원도시, 근린주구이론, 계획단위개발 등을 종합하여 스마트성장⁴⁾ (Smart Growth)개념을 도출하였고, 이를 통해 도시환경차원에서 지속가능한 자원을 조성하고 사회적 교류를 이끌며, 신체적 건강을 꾀하고 범죄 등 사회적 문제를 줄여 공동체를 활성화시킴으로써 도시민의 행복과 건강한 삶을 이끌고자 하였음
- 세크라멘토 중심지에 위치한 캐피탈 리버파크(Capital River Park)는 이와 같은 뉴어바니즘 계획의 대표적 사례로서 약 51에이커 면적의 오래된 통조림 공장 시설을 대중교통을 지향하는 혼합용도 중심의 주거지로 재개발 한 프로젝트임
- 여기에서는 도심 가까이에 업무시설을 조성하기 위하여 대중교통 체계를 조성하였으며, 이와 연계한 주거와 상업중심지를 조성하였음. 소매점, 레스토랑, 서비스 센터, 그리고 호텔이 줄지어 있는 보행전용 플라자는 24시간 이용 가능한 대중교통 정류장과 연계되어 대중교통과 연계된 지역중심의 역할을 하게 되었음

4) 스마트 성장은 도시민의 공동체의를 끌어올리고 도시경제를 강화하며 자연환경을 보호하기 위하여 도시 확산을 억제하는데 초점을 맞추었으며, 주요 도시개발 방향으로는 에너지 절약토지이용 효율화 자원 재활용·공원 증가교통과 토지이용의 연계자동차 의존도 경감걸을 수 있는 공동체 장려 등을 들 수 있으며, 걸을 수 있는 도시환경의 조성에 관심을 기울이고 있다.

〈그림 3〉 캐피털 리버파크의 뉴어바니즘에 의한 계획사례



1.2 도시재생(Urban Regeneration)

- 도시재생(Urban Regeneration)이란 대도시 지역의 무분별한 외부확산을 억제하고 도심부 쇠퇴현상을 개선함으로써 도심지역에서의 인구 및 산업의 회귀를 촉진하고 재활성화를 모색하기 위한 최근의 계획경향을 말함
- 개념적으로는 쇠퇴지역의 문제를 물리적 개선을 중심으로한 재개발계획과는 달리 종합적인 시각에서 해결하려는 접근으로서, 해당지역의 경제적·사회적·환경적 상태를 지속적으로 개선함으로써 기존 도심의 재활성화를 도모하려는 것을 지칭함⁵⁾
- 특히, 1990년대 이후에 추진되고 있는 도시재생사업의 특징은 정책과 집행보다 종합적인 행태로 전환되고 또한 통합된 처방이 강조되고 있다는 점을 들 수 있음
 - 이에 따라 성장관리 차원에서 전략적 관점이 재도입되고 있으며, 특히 지역차원의 참여를 도모하는 것과 같은 지역사회의 역할 강조와 함께 해당 지역 고유의 문화유산과 자원의 보전, 활용 및 환경적 지속성 등 지속가능한 개발의 개념이 도시재생 정책 및 계획 속에 함께 반영되고 있다는 것을 특징으로 들 수 있음
- 이러한 도시재생의 대표적인 적용사례로 영국 런던의 도크랜드를 들 수 있음. 도크랜드는 런던에서 멀지 않은 곳에 위치한 항구지역으로 1960년대까지는 해운업이 상당히 번창하였던 매우 부유한 지역 중의 하나였음. 하지만 탈산업사회의 진전과 함께 해운업이 쇠퇴함에 따라 불과 20여년 사이에 모든 항만은 폐쇄되고 방치되었으며, 과거와는 달리 매우 낙후한 지역의 하나로 전락하게 된 곳임

5) 지역의 침체된 경제를 활성화시키고 황폐화된 물리적 구조물을 개선함으로써 도시문제를 해결하고자 하는 노력은 1950년대 이후 지속적으로 전개되어 왔다고 할 수 있다. 대표적으로는 1950년대의 도시 재구축(urban reconstruction), 1960년대의 도시 재활성화(urban revitalization)를 거쳐 1970년대의 전면재개발(urban redevelopment) 등을 들 수 있다. 그러나 이러한 접근방식은 물리적 환경의 개선에 주안점을 두고, 주택, 교육, 실업, 보건, 사회문제 등은 별도로 취급함으로써 물리적 환경의 개선 효과가 지속되지 못한 채 도심부 문제는 상존하는 결과를 초래하게 되었다. 이에 따라 1980년대 후반에 등장한 도시재생(urban regeneration)은 기성시가지에 대한 종합적인 재생을 통해 도시부흥을 도모하고자 하는 것이다.

- 그러나 이러한 도크랜드 지역의 지리적인 조건은 그리 나쁜 편이 아니었음. 우선 런던과 인접했고, 유럽의 타 국가들과의 교류가 지리학적 입지요건으로 양호하였으며, 특히 도크랜드 지구 내에 런던공항(London City Airport)과 같은 교통시설도 보유하고 있었음
- 도크랜드는 대처 수상 시절에 개발 계획이 처음 입안된 이후에 중심업무지구 및 상업지구, 주거지구 등이 차례로 개발되어 대규모의 신시가지가 조성되게 되었음. 이 지역은 프랑스의 라데팡스 지구에 필적할만한 대규모 개발지구로서 엄청난 자금이 투입된 곳이지만 영국의 사활을 건 부흥 프로젝트이기도 하였음

〈그림 3〉 도크랜드 재개발 제안서(1982년, 좌)와 현재 카나리워프 지역(우)



- 이와 같은 도크랜드의 개발은 주로 중앙 정부의 주도로 시행되었고 사업을 총괄하는 도크랜드 개발공사가 1981년에 설립되어 약 22km² 면적에 해당하는 개발 및 재개발을 위한 대규모 사업을 수행하였음
- 이 지역은 영국의 자존심을 건 도시개발 지역으로서 초현대식 건물들이 상당수 들어서게 되었고, 중심지는 마치 맨하탄의 한복판이 아닌가하는 의심이 들만큼 대형 업무, 상업지구가 조성되었음

- 대표적으로 도크랜드의 중심지역인 카나리워프(Canary Wharf) 지역을 중심으로 상업, 업무지구가 들어서 있고, 주변의 로얄도크(Royal Docks), 벡톤(Beckton) 지역 등에 현대적 주거지역이 들어서 있음. 이들 주거지역들은 영국에서 가장 혁신적인 건축 설계, 조경설계 및 첨단소재가 총 동원되어 조성된 지역이라 할 수 있음
- 대표적인 도시재생사업으로서 도크랜드 개발은 기존의 퇴락한 지역을 집중적으로 개발하여 신도시로서의 변모를 꾀했으며, 새로운 업무지역으로서의 면모를 갖추으로써 새롭게 바뀌고 있는 산업구조에 대응한 도시구조의 개편을 도모하는 한편 도시환경의 질적 수준도 정비해 가고 있다고 할 수 있음

1.3 창조적 혁신도시(Creative Innovation City)

- 최근의 도시계획의 주요한 경향중의 하나는 도시의 하드웨어적인 측면 뿐만 아니라 도시의 소프트웨어적인 측면까지도 도시계획 및 개발시 매우 중요하게 고려하고 있다는 점을 지적할 수 있음. 이와 관련된 대표적인 경향 중의 하나로 최근의 창조적 혁신도시(Creative Innovation City) 들 수 있음
- 창조적 혁신도시(Creative Innovation City)란 문화, 정보, 미디어 분야 등을 중심으로 관, 산, 학, 연 간의 효과적인 융합이 시너지 효과를 일으킬 수 있는 새로운 산업기반을 갖춘 미래형 도시를 말함
 - 이러한 창조적 혁신도시는 도시의 내부 및 외부지역과 개방적인 네트워킹이 일어날 수 있도록 정보통신의 하부구조가 구축되어 있고, 이를 통해 내외부 지역 간 교통, 정보, 인력, 지식이 자유로이 소통되는 지능형 네트워크(Intelligent Network)가 갖추어져 있음
- 그리고 이러한 도시는 기본적으로 지역의 역사, 문화 등 지역 정체성과 커뮤니티와 긴밀한 연계관계를 가지면서 다른 한편으로 자연과 어우러져 쾌적하고 어메니티가 풍부하며 레저공간이 충분한 환경도시로 조성되고 있음
- 창조적 혁신도시의 주요 구성요소는 공공기관, 기업, 대학, 연구소 등의 혁신 주체와 혁신주체 간의 공동협력 및 네트워킹 지원시설, 그리고 주거, 교육, 문화, 여가 공간 등의 도시시설 등을 들 수 있음
- 우선, 첫 번째 구성요소로 혁신을 직접 수행하거나 이를 지원하는 주체로서 공공기관, 기업, 대학, 연구기관 등을 들 수 있음. 여기서 공공기관은 지역전략산업과 연계성이 있는 특화산업기능군을 말함. 공공기관들의 역할은 지역 내 대학이나 연구소에 정책 연구과제 혹은 실험연구비를 지원하는 역할을 수행하기 때문에 혁신주체로서 매우 중요한 역할을 함

- 두 번째 구성요소로는 관, 산, 학, 연 간의 협력과 네트워킹을 촉진할 수 있는 시설과 조직, 제도적 환경 등 혁신의 창출과 확산을 촉진할 수 있는 혁신환경을 말함. 이러한 혁신지원시설로는 정보까페(inno-cafe), 혁신센터(innovation center) 등을 들 수 있고 조직으로는 다양한 형태의 혁신모임, 협의회, 연구회 등을 들 수 있음. 그리고 제도적 환경으로는 R&D 투자, 산학협력, 기업유치 지원 제도 등을 예로 들 수 있음
- 마지막 구성요소로는 공공기관 종사자 등 고급 전문인력이 정착하여 생활할 수 있는 양질의 주거, 교육, 문화, 여가시설과 고품질의 삶의 질을 보장할 수 있는 도시시설을 말함
 - 장소매력도를 높이기 위해서는 혁신도시는 뛰어난 경관과 충분한 녹지공간 및 오픈스페이스를 확보해야 하며, 자연환경을 보전하고 환경오염을 최소화하는 토지이용과 생태보전시스템을 갖춘 친환경적이며 지속가능한 도시조성이 필요함. 혁신도시는 위에서 살펴본 3대 구성요소의 구축과 이들 간의 협력과 신뢰라는 사회적 자본(social capital)이 형성되어야 성공할 수 있음
- 이와 같은 창조적 혁신도시를 성공적으로 조성한 사례로는 캐나다 서드베리와 프랑스 소피아 앙티폴리스 그리고 스웨덴의 시스타 등을 들 수 있음. 이러한 도시에서는 우선 국가의 고급핵심기능을 지역으로 이전하였으며, 이를 기반으로 관련 연구소와 첨단기업을 유인하는 정책을 수립하였음
- 그리고 지역의 경제, 사회, 문화적인 여건과 융합하여 지속적인 생산체제를 형성할 수 있도록 지역지향적인 프로그램을 함께 제공함으로써 성공적인 지역의 발전을 이루어내었음

〈그림 4〉 스웨덴 시스타의 혁신도시 계획안



■ 복합도시개발(Multifunctional City Development)

- 탈산업사회, 정보화사회의 촉진으로 산업사회의 도시문제 양상이 변화되었음. 즉 종 전에는 제조업 중심의 산업구조로 도심내 대규모의 공장 부지가 필요했지만, 산업구조변화로 서비스업, 지식산업 등의 도시형 산업으로 전환되었으며, 도시형 산업은 기존 제조업과는 달리 수평적으로 큰 공장 부지를 필요로 하지 않고, 고밀집적 형태의 건축물이 들어서게 되었음
- 이러한 토지이용의 변화에 따라 용도별로 분리되어있는 현재의 도시는 미래 정보화 탈산업화 시대에는 복합용도개발(Mixed-use Development) 혹은 더 확장된 개념으로서의 복합기능도시개발(Multifunctional City Development)과 같은 새로운 토지 이용 형태의 도시로 변화하게 될 것임.
- 이는 현재의 건축물이라는 하드웨어적인 공간형성을 통해 조성된 도시가 아닌 공공 성격의 기능들은 가상의 공간으로 이동하고 이러한 공간에는 대규모 오픈스페이스(Urban Void)가 생긴다는 미래도시의 개념임

- 미래에는 도시 내의 주차공간, 대형상업시설 등이 점차 사라져서 생겨나는 공간의 활용이 이슈가 될 것으로 보임. 이러한 대규모 오픈스페이스는 도시의 구조, 기능뿐만 아니라 도시경관과 같은 도시이미지에도 영향을 미칠 것임

〈그림 5〉 Urban Viod에 따른 미래도시의 형성

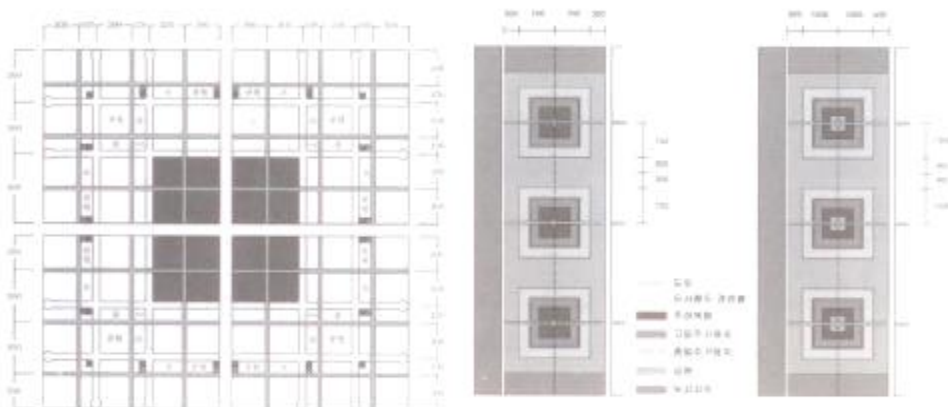


■ 압축도시개발(Compact City Development)

- 압축도시개발(Compact City)은 토지이용의 집적을 통해 토지의 이용가치를 높이기 위해 나온 개발방식임. 이는 대중교통중심지를 대상으로 주거, 상업, 업무, 숙박 등 상호 지원하는 여러 가지 용도를 서로의 기능을 해치지 않으면서 물리적·기능적으로 보완하여 시너지 효과를 이끌어내도록 하는 것임
- 기존의 용도지역제는 도시의 기능을 과도하게 분리시킴으로써 불필요한 통행 유발과 도심공동화 현상을 초래하는 일이 빈번하게 발생하고 있음. 이를 해결하기 위한 방안으로써 도시의 활력을 위해 근접 혹은 중첩패턴의 활용과 다목적 통행을 제고시킬 수 있도록 하기 위한 압축도시개발이 요구되며 이는 친환경적인 도시개발이 가능하고 사회적 비용을 최소화 할 수 있음

- 즉 이는 기존의 도시가 수평적인 확산으로 인해 스프롤현상, 도시가용지 부족, 무분별한 개발 등과 같은 2차원적인 도시 형태에서 발생하는 각종 문제들을 해결하기 위해 이를 보다 효율적으로 제어할 수 있는 새로운 미래도시의 개념 도입을 통해 교통과 공공공간의 부족 문제 등을 해결할 수 있다는 것임
- 도시공간구조상 특히 도심부(city center)는 해당 도시의 경제, 사회, 문화적 중심지로서의 공간적 혹은 기능적 위상 측면에서 도시 전체에 미치는 영향이 지대할 뿐만 아니라 산업화 이후 경제적, 환경적 측면에서 쇠퇴현상이 지속적으로 심화되어 왔다는 점에서 이러한 압축도시(Compact City) 개발의 핵심적 조성대상이 될 수 있음

〈그림 6〉 대중교통을 중심으로 활용한 컴팩트 시티 개념도



■ 유비쿼터스 도시개발(Ubiquitous City Development)

- 기존 산업 사회에서는 도시의 발달축은 원료나 제품을 운반하기 위해 교통이 중요한 요소로 작용하는 2차 산업의 입지와 성장에 의존해 왔음. 그러나 정보 사회의 산업구조는 2차 산업에서 3차 산업으로, 그리고 다시 지식, 정보 산업으로 산업 활동의 중심이 옮겨가고 있으며, 정보자체가 상품화되고 정보의 수집, 가공, 처리, 전달이 부가가치를 창출하는 하나의 산업(4차 산업)활동으로 자리 잡고 있음

〈그림 7〉 네트워크를 이용한 U-City의 개념



- 이러한 정보시대의 도시 성장은 각종 정보망과 전산망의 네트워크가 어떻게 형성되어 있는가의 여부에 달려있으며, 첨단 정보 기술과 유비쿼터스(ubiquitous) IT의 발전은 건설, 가전, 문화와의 컨버전스를 통하여 혁신적인 신도시의 개념을 만들어 냄
- U-city는 유비쿼터스 컴퓨팅, 정보통신 기술을 기반으로 도시전반의 영역을 융합(convergence)하여, 통합되고(integrated), 지능적이며(intelligent), 스스로 혁신되는(innovative) 도시로 정의됨

- U-city는 도시기능을 효율적으로 구현하는 동시에 지역 특성에 부합되는 차별화된 산업 전략을 통하여 경제성을 추구하고 거주민의 도시생활의 편의와 삶의 질을 향상시킬 것으로 기대되고 있음
- U-city의 대표적 적용사례로 독일의 미디어파크(Media Park)의 예를 들 수 있음. 미디어파크의 계획개요를 살펴보면 위치는 쾰른시 북서측 화물역 약 18만㎡의 부지에 첨단산업을 유치한 도시개발로서 쾰른시가 민간출자로 유한회사를 설립하여 추진주체로 조성함

〈그림 8〉 독일 쾰른시 미디어파크(Media Park) 토지이용계획



- 주요 계획내용은 방송국 미디어산업체, Sony, BMG, EMI 등 굴지의 미디어 업체를 입주시킴으로써 약 250여 개 업체 입주, 5,000명 고용창출, 연간 450만 명 방문객 유치를 목표로 하고 있음. 개발기본계획(Master Plan)은 캐나다계 독일인 건축가인 자이들러(E.Zeidler) 교수가 주관하였으며, 이를 기반으로 8개 그룹으로 나누어 유명한 건축가들에 의해 구체적인 설계가 이루어졌음

■ 스마트성장관리(Smart Urban Growth Management)

- 성장관리정책의 도입배경은 도시기반시설의 확보방안과도 밀접한 관계를 가지고 있음. 즉, 1970년대 초 미국의 많은 도시들은 급격한 성장에 따른 신개발에 제공해야 할 엄청난 도시기반시설의 양과 함께 세금에 의한 재정확보에 한계를 느끼지 않을 수 없었으며, 이를 극복하기 위해 몇몇 도시에서 개발의 양과 속도를 제한함으로써 신규 도시기반시설의 비용부담을 조절하는 성장규제와 성장관리프로그램을 만들게 된 것이 성장관리 정책을 도입하게 된 배경임
- 결국, 성장관리정책의 등장은 첫째, 경제의 변동시 도시의 주택문제, 고용문제, 환경 문제 등에 대한 조화 및 조정수단, 둘째, 도시의적정한 기능적, 경제적 공간구조의 유지 또는 개발의 균형 확보, 셋째, 재정압박 상황에 처한 도시에 있어서의 도시기반시설 및 도시의 쾌적성을 정비하기 위한 공공수단의 필요라는 3가지를 배경으로 하고 있음
- 성장관리에 의한 미국 현대도시계획의 특징을 살펴보면 우선 개발부담권의 강화, 용적률의 하향조정, 역사적인 건축물의 보존 등 재산권에 대한 제약이 강화되고 있다는 점을 들 수 있음. 그리고 광역적 도시계획을 위한 광역적인 조사를 행하기 위하여, 혹은 환경보전을 강화하기 위하여 주정부가 토지이용 규제분야에서의 역할을 강화시키고 있다는 것임
- 또한 토지이용규제와 기반시설의 정비에 한정되었던 근대도시계획에 비하여 사회, 경제적인 요소가 중시되고 있으며, 주택공급에 있어 개인의 지불능력을 고려한 주택정책 등을 도입하고 있음. 마지막으로 도시 계획과정의 민주화로 보다 광범위한 주민참여와 정보공개가 행하여지고, 의사결정과정의 보다 공정하고 투명하게 되고 있다는 점을 지적할 수 있음
- 이와 같은 성장관리정책은 최근 친환경 도시조성의 개념과 연계한 새로운 스마트 성장관리(Smart Urban Growth Management) 개념으로 확대 발전함

- 즉 미국의 미래 도시는 단지 환경적 자연자원 조건만을 고려하는 것이 아니라, 자연 자원 활용과 사회경제적인 요소 및 공동체적인 요소를 배려한 지속가능한 친환경적인 도시를 조상한다는 것임. 이를 위하여 스마트 성장관리에서는 기본적으로 보행위주 및 자전거 이용 촉진을 위한 방안이 필요함. 또한 자연적 자원의 활용과 전원적 도시 조성의 효과를 요구하고 있음

■ 워터프론트 개발(Waterfront Development)

- 워터프론트는 도시생활과 관련된 개념으로서 단순히 물과 접해 있는 땅, 혹은 사람이 거주하지 않는 한적한 해안이나 수변을 모두 워터프론트라 칭하지 않고, 도시에서 큰 강이나 바다, 호수 등과 접해 있는 수변공간을 지칭함
- 워터프론트는 도시의 일부, 혹은 전체로 존재할 수 있고 적극적인 친수공간으로서 항만 및 해운기능, 어업·농업·공업 등의 생산기능 뿐만 아니라 상업·업무·주거·레크레이션 등의 다양한 인간 활동을 수용할 수 있는 유연성을 지니고 있음
- 워터프론트의 개발을 시대적으로 구분하여 보면 과거에는 무역과 수송을 위한 항만시설과 그에 부수하는 시설물 유치를 위해 개발되었지만, 현재에는 새로운 도시공간 창출 및 이용을 위해 개발 되고 있음
- 규모면에서도 과거에는 일부 소규모의 해안가나 도시내 수변공간 지역에 국한 되어있었으나 점점 규모가 커져 도시적인 규모를 이루는 경우도 생기고 있음
- 대표적인 워터프론트 개발의 사례로서 두바이 워터프론트 개발을 들 수 있음. 이는 두바이 북쪽 해변가를 따라서 바다를 메워 만든 거대한 야자수 모양의 인공섬 위에 주거·관광단지를 만드는 ‘팜 주메이라’ 공사와 사막 주변의 항구 근처에 집중된 두바이를 주변으로 확장시키기 위해 사막까지 긴 수로를 건설하고 주변을 개발하는 ‘두바이 확장 공사’를 말함

- 또한 최근에는 약 300여 개의 인공섬으로 세계지도 모양을 만들고 있는 ‘더 월드’프로젝트도 진행되는 등 워터프론트 개발을 통한 도시의 변화를 적극적으로 꾀하고 있음

〈그림 9〉 두바이 워터프론트



2. 국내 도시계획 동향 및 시사점

■ 국내 도시계획 동향

- 최근 국내에서는 다양한 형태의 새로운 도시계획이 시도되고 있다고 할 수 있음. 이와 같은 경향은 신도시계획을 통해서 뿐만 아니라 도시재생사업의 일환으로서 도시뉴타운사업 대상지 등에서도 이루어지고 있음. 이와 같은 새로운 도시계획은 앞서 논의했던 범세계적인 도시계획의 일반적 흐름과 크게 다르지 않음
- 그러나 일부 서울시 등의 경우는 보다 도시발전의 정도 측면에서 이미 도시성장시기를 거쳐 새로운 도시정비시대에 도래하고 있다고 할 수 있음. 이에 따라 최근에는 청계천복원사업이나 도시재생사업 등의 논의와 함께 보다 적극적이고 다양한 형태의 도시발전계획이 논의되고 있음. 예컨대 한강 르네상스 프로젝트를 통한 도시하천으로서의 수변 워터프런트 개발과 이를 통한 친환경적이고 문화와 개성이 살아있는 미래 서울의 청사진을 제시하고 있는 것을 그 예로 들 수 있음
- 이외에도 도시계획의 전반에서 새로운 변화에 대한 대응도 요구되고 있는데 그 예로 서울시의 경우 현행 용도지역제의 용도지역별 검토 차원이 아니라 제도 전반에 걸친 근본적인 재검토가 요구되고 있다고 할 수 있음. 즉 서울시를 위시한 많은 도시의 산업구조가 개편됨에 따라 도시내 공해산업이 서비스업, 지식산업 등의 도시형산업으로 대체되고 있음
- 준공업지역의 경우 산업구조의 재편과정을 통해 공장의 폐쇄 또는 해외 및 지방 이전에 따라 대규모 이전적지가 발생하고 있음. 그리고 개발이익을 고려한 대규모 이전적지에 대한 복합개발 등의 용도전환의 압력이 가중되고 있음. 이에 따라 공장이전적지에 공동주택 등 주거중심의 개발이 이루어져 당초 용도지역의 지정목적과 실제이용간의 괴리가 발생하고 있으며 주거와 공장의 충돌에 따른 민원도 증가 추세임

- 또한 생활여건의 변화에 따라 오피스텔, PC방 등 다양한 건축물 용도가 새롭게 출현하고 있으나 현행 법상에는 신종용도에 대한 처리규정이 마련되어 있지 않음. 이러한 신종용도는 영업허가를 받지 못한 상태에서 운영이 되고 있으며, 주거지역내에 과다 난립 문제와 주거환경 악화문제를 야기하기 때문에 이에 다양한 신종용도를 적절하게 관리할 필요성이 증대되고 있음
- 상업지역의 경우 서비스산업, 지식산업 등으로 인한 직주근접 등의 복합화 이유로 인한 주상복합 건축물의 신축이 증가하고 있으나 주변 주거 위해환경을 고려하지 않은 무분별한 건립으로 인해 주거환경의 저하가 발생하고 있으며, 개발 이익 위주의 민간 사업으로 인해 녹지지역의 지속적인 잠식문제가 대두되고 있음
- 이와 같이 도시의 토지이용양상은 새로운 사회적 변화에 따라 급변하고 있으나 기왕의 도시계획은 이러한 변화에 대응하여 효과적으로 도시의 발전을 유도하고 있지 못한 실정임

■ 시사점 및 발전 방향

- 최근의 도시계획 동향 등을 통해 생각해 볼 수 있는 미래의 발전방향으로는 우선 무엇보다도 종전의 도시공간에 대한 새로운 인식이 필요하다는 점을 들 수 있음. 종래의 도시공간은 도시용지의 총량적 수요에 대응하고, 요구되는 시설의 기능적 설치에 주안점을 두는 것이었음
- 개발대상 토지는 도시용지로 공급될 예비자원으로 간주될 뿐이었으나, 도시용지의 토지를 자연생태의 관점에서 가치를 판단하는 친환경적인 인식이 나타나게 되었음. 그리고 도심의 기능을 회복시키며 이를 통한 기존의 도시자원을 재활용하는 도심재생과 용도의 순화뿐만 아니라 용도간의 적절한 혼합을 통한 시너지효과를 극대화하여 한정된 도시공간의 효율적인 이용을 목표로 하는 복합용도개발 등의 새로운 도시계획 패러다임이 요구되고 있다고 할 수 있음

- 그리고 이와 아울러 시민사회의 성숙에 따른 합리적이고 객관적인 도시관리 수요 증대와 이해하기 쉽고 명확한 관리원칙과 목표제시가 요구되고 있다는 점을 지적할 수 있음
- 예컨대 서울시의 노유동 노유거리나 인사동 지구단위계획에서는 주민들의 도시공간의 질적 향상과 지역적 특성반영을 위한 적극적인 참여가 나타났고, 이는 도시민들의 눈앞의 이익만을 고려한 개발위주의 인식이 변화했다는 사실을 보여주고 있음. 이는 도시공간에 있어서의 공공성 증대 필요성과 지역의 목표에 일치하는 도시공간구조를 형성해야 한다는 도시민의 공감대가 형성되고 있다는 것을 알 수 있음
- 이와 같이 도시정비시대에 있어서는 공공의 역할에 대한 한계와 기존의 수동적이던 민간부문이 능동적으로 변화함에 따라 공공과 민간의 역할 분담이 적극적으로 모색될 필요가 있음. 또한 시민의식의 고양으로 개발이익보다는 질 높은 도시환경에 대한 관심이 증대되고 있고, 실제 많은 도시민들의 적극적인 참여가 이루어지고 있는 만큼 과거와 같은 공공과 민간의 역할관계를 넘어서는 파트너십(partnership) 형태의 새로운 공공과 민간관계의 정립이 요구된다 하겠음. 그리고 이러한 계획 환경의 변화에 따른 새로운 도시정책의 명확한 비전과 목표제시 또한 요구된다고 할 수 있음