

DECEMBER

2015

Strategic Urban Planning for
Revitalizing in Busan Jingu

도심 활성화 마스터플랜

부산진구를 중심으로

(a u r i) 건축도시공간연구소



DECEMBER

2015

도심 활성화 마스터 플랜

부산진구를 중심으로

연구책임 임현성

연구진 서수정

김민경

김주원

도시건축집단 더소

클라우드 나인

(auri) 건축도시공간연구소

⋮

그 간 도시 쇠퇴의 심각성과 활성화 논의가 중소도시에 집중되어 광역도시권의 재개발 부진과 과개발의 양극화에
대해 적극적인 관심을 갖지 못한 것이 사실이다.

따라서 광역도시권의 대표적 자치구이자 근대산업의 발상지인 ‘서면’을 포함하고 있는 ‘부산진구’를 대상으로
공공자산의 효율적인 활용을 통한 도심활성화 가능성을 살펴보고자 한다.

⋮

Introduction

개발에서 재생으로 패러다임이 전환되고 도시재생특별법의 제정으로 장소 중심의 재생 논의가 본격화 된 이후 전국적으로 이를 지원하기 위한 각종 계획들이 넘쳐나고 있다. 도시재생특별법을 근거로 한 도시재생 전략계획과 활성화 계획을 비롯한 각종 시범사업과 단발적인 사업에 이르기까지 재생 관련 계획은 그 내용과 범위가 폭넓고 다양하다. 하지만 재생계획 수립을 위한 구체적인 방법론과 내용이 정립되어 있지 않아 계획의 일반화가 쉽지 않다. 특히 지역마다 상이한 도시 여건은 전형적인 계획 모형을 정립하는데 근본적인 한계로 작용한다. 따라서 선도 지역을 선정 하여 도시별 특성에 기반한 실태 진단, 마스터플랜의 수립, 활성화 거점 영역과 사업을 도출하는 방법론을 정립해 나가는 것이 무엇보다도 중요한 시점이다.

본 계획은 그 시도의 하나로 우선 광역도시권에 집중하였다. **그 간 도시 쇠퇴의 심각성과 활성화 논의가 중소도시에 집중되어 광역도시권의 개발 부진과 과개발의 양극화에 대해 적극적인 관심을 갖지 못한 것이 사실이다.** 따라서 광역도시권의 대표적 자치구이자 근대산업의 발상지인 ‘서면’을 포함하고 있는 ‘부산진구’를 대상으로 공공자산의 효율적인 활용을 통한 도심활성화 가능성을 살펴보고자 한다.

연구 과정에서 현장 조사와 실태 진단을 위해 수차례 부산진구를 답사하였으며 다양한 분석 방법을 통해 거점 영역을 도출하였다. 인구 증감추이, 산업 구조, 지가현황, 도시기본계획 등의 인문사회적 현황과 물리적 현황(고가도로, 철로, 지하도, 주요간선 등)을 분석하고, 국·공유 건축물 및 토지 현황, 지역 문화자산(옛 전차로, 대규모 이전지, 복개천 등), 재개발사업, 예결산 주요사업(지방재정공시), 상위계획(부산지역 철로재배치, 산복도로 르네상스 등) 등 기존사업과의 연계가능성을 검토하였다. 분석 결과를 바탕으로 지가 하락, 빈집 다발, 입지환경 불안, 공공서비스 수급 부정적 수준 등을 통해 쇠퇴 우려 지역을 선별하였으며 활용가능한 주요 공공자산을 추출하여 도심 활성화 목표 및 주요 전략, 활성화 방안을 제시하였다.

계획의 수립 과정에서 부산진구 재생전략 발향 설정을 위한 워크숍, 부산진구 도심 현황 및 활성화 사업 자문, 부산시와 지역 재생정책 방향 및 지역자활 조직과의 연계 가능성 협의, 부산진구 창조도시국과 협조를 통해 사업을 수행하였으며, 최종적으로 부산진구 도심 활성화를 위한 정책 세미나를 통해 연구성과를 공유하고 지자체의 추진 의지와 가능성을 논의하였다.

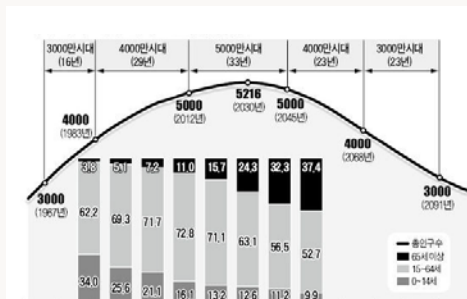


도시쇠퇴와 광역도시권의 문제

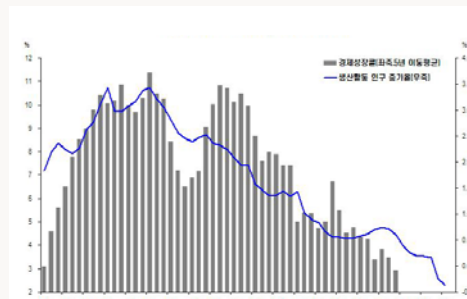
대도시의 자치구는 현재 과개발, 양극화와 심각하게 진행되고 있으며, 물리적인 인프라의 노후화와 젠트리피케이션(gentrification)이라는 사회 계층의 역전 현상이 빈번하다.

구룡마을과 도곡 타워팰리스<건대신문> 문화상 당선작

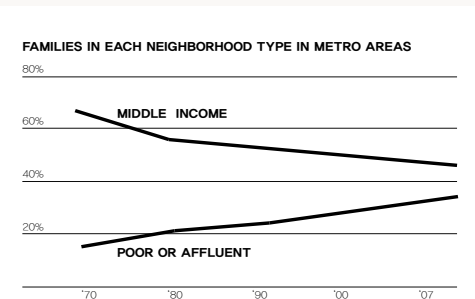
인구 감소에 따른 생산활동인구수의 축소로 경제성장은 침체되고 많은 지역이 쇠퇴에 직면할 것이라고 예상되는 가운데, 산업화로 인해 폭발적으로 인구가 증가해 온 대도시는 활력 감소에 따라 도시 구조의 재편이 시급하며 소득 계층의 분화가 이루어져 도심으로 갈수록 고소득층과 빈부층 만이 남게되는 사회적 갈등이 촉발되는 상황이다.



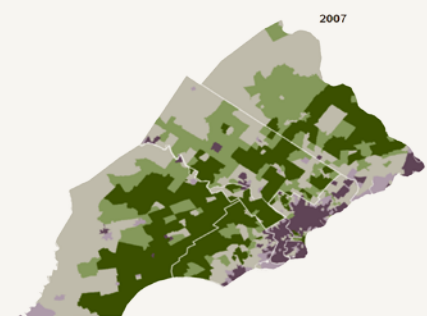
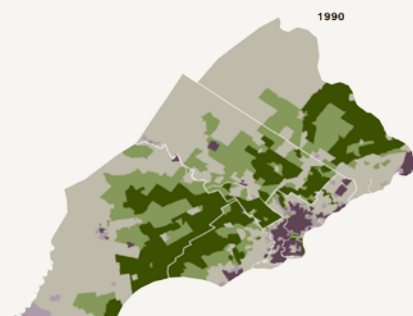
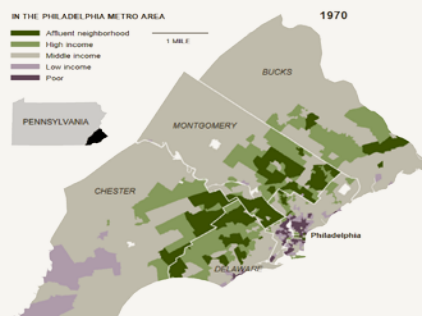
한국의 인구추이와 인구구조 변화(단위 : 만명, %)



생산활동인구 증가율과 경제성장률의 관계



필라델피아에서는 도심의 소득수준별 거주자의 영역변화를 추적한 결과 중산층이 점차 도심부에서 감소하고 부유층과 빈곤층의 비중이 증가하고 있어 계층 간 사회적 갈등이 심화될 것이라고 예상



필라델피아 도심의 소득수준별 거주자 영역 변화 추이

http://www.nytimes.com/interactive/2011/11/16/us/shrinking-middle-as-income-inequality-rises.html?_r=0

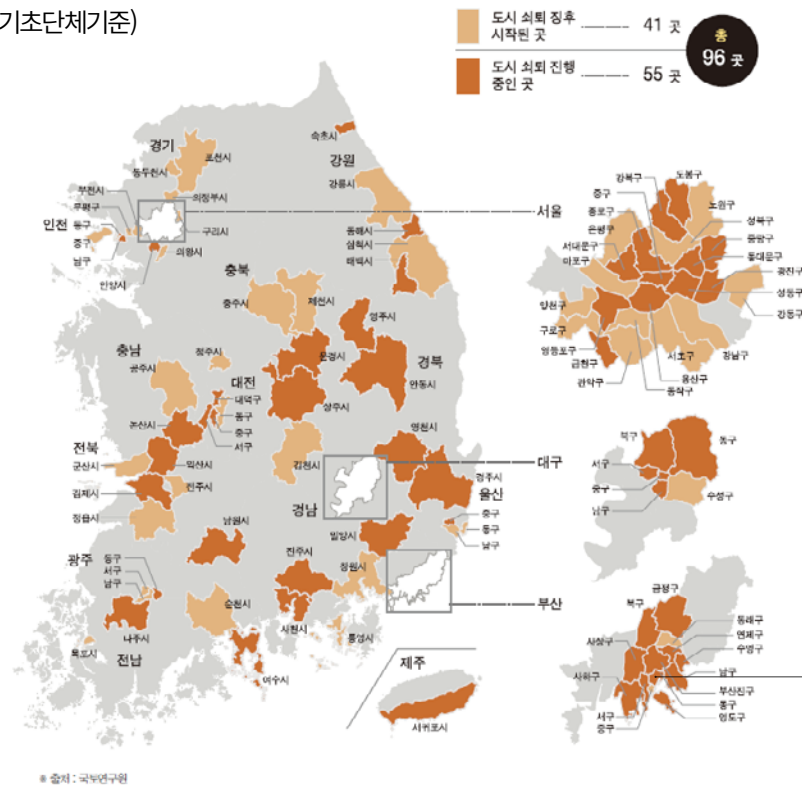
부산광역시의 쇠퇴와 가능성

쇠퇴가 진행중인 도시 중 상당수는 대도시의 자치구라는 사실에 주목해야 한다. 우리가 경제적 여력이 낮은 중소도시에 집중하는 사이 대도시 또한 다양한 측면에서 쇠퇴의 징후를 나타내고 있으며 지역별로는 빈집, 슬럼화 등의 문제를 통해 그 심각성이 표면화되고 있다.

인구 감소와 경제 침체 등으로 전국적으로 '도시 쇠퇴'지속 中 "대도시는 구도심을 중심으로 쇠퇴가 진행되는 모습을 보인다. 부산의 경우 214개의 읍·면·동 중 181개(84.6%)가 2개 이상의 지표에 해당돼 전국에서 두 번째로 쇠퇴율이 높게 집계됐다."

['도시가 늙어간다.' 서울경제 2015. 9. 7]

쇠퇴하는 도시들(기초단체기준)



특히, 부산광역시는 한국전쟁의 피난처이자 산업성장의 기반을 제공해 왔으나 점차 그 동력을 잃고 쇠퇴의 문제에 직면하고 있다. 다양한 방안을 강구해온 지역의 입장에서는 이제 더이상 단순한 재개발 방식이 도시의 문제를 해결하지 못할 것이라는 점에 공감한다. 최근 들어 재생이라는 다양한 방식을 활용하여 재개발 사업의 한계와 새로운 출구 전략을 모색 중에 있다.

부산지역 주택재개발사업의 효율성을 높일 획기적인 제안이 나왔다. 부발연은 지역 재개발사업 부진이 부산발전에 어려움을 주고 있다고 지적, 도시재생 방식의 출구전략을 마련할 것을 제안했다. 기존의 전면철거 위주 방식이 아닌 정비구역 해제, 새로운 개발모델 도입, 정책적 지원 확대, 지역재생 등 사회문제를 해결해야 한다는 것이다. 부발연 보고서에 따르면 2010년 현재 부산지역 재개발사업 정비예정구역 190곳 가운데 준공된 곳은 4곳뿐. 기본계획 수립 전의 사업 2곳을 제외하면 실질적으로 사업을 끝낸 곳은 청학 3구역·연지 1구역 등 2곳뿐이다. 사업시행인가를 받은 구역도 전체의 3분의 1, 조합설립까지 진행한 구역도 전체의 절반 수준으로 나타났다. -중략-

"선진국은 주거환경 개선 방식의 재개발이 아닌 실업·빈곤 문제 해결을 통한 도시의 전반적인 재활성화를 도모하는 도시재생에 주력하고 있다"며 "부산지역 주택재개발 사업의 효율성을 높이기 위해서는 구역 해제 후 커뮤니티 주도의 마을 만들기, 기존의 전면재개발 방식, 민간참여 거점확산형 정비, 공공주도 거점확산형 정비 등 새로운 사업방식을 모색해야 한다"고 말했다. 또 "부산의 낙후주거지 문제는 8.15해방과 6.25전쟁 등에 따른 사회·역사적 산물로 정부 차원의 특별법 제정 등을 통한 지원이 필요하다"고 밝혔다.

["부산 재개발 정비예정 해제해야" BDI 〈재개발사업 출구 전략〉 보고서]

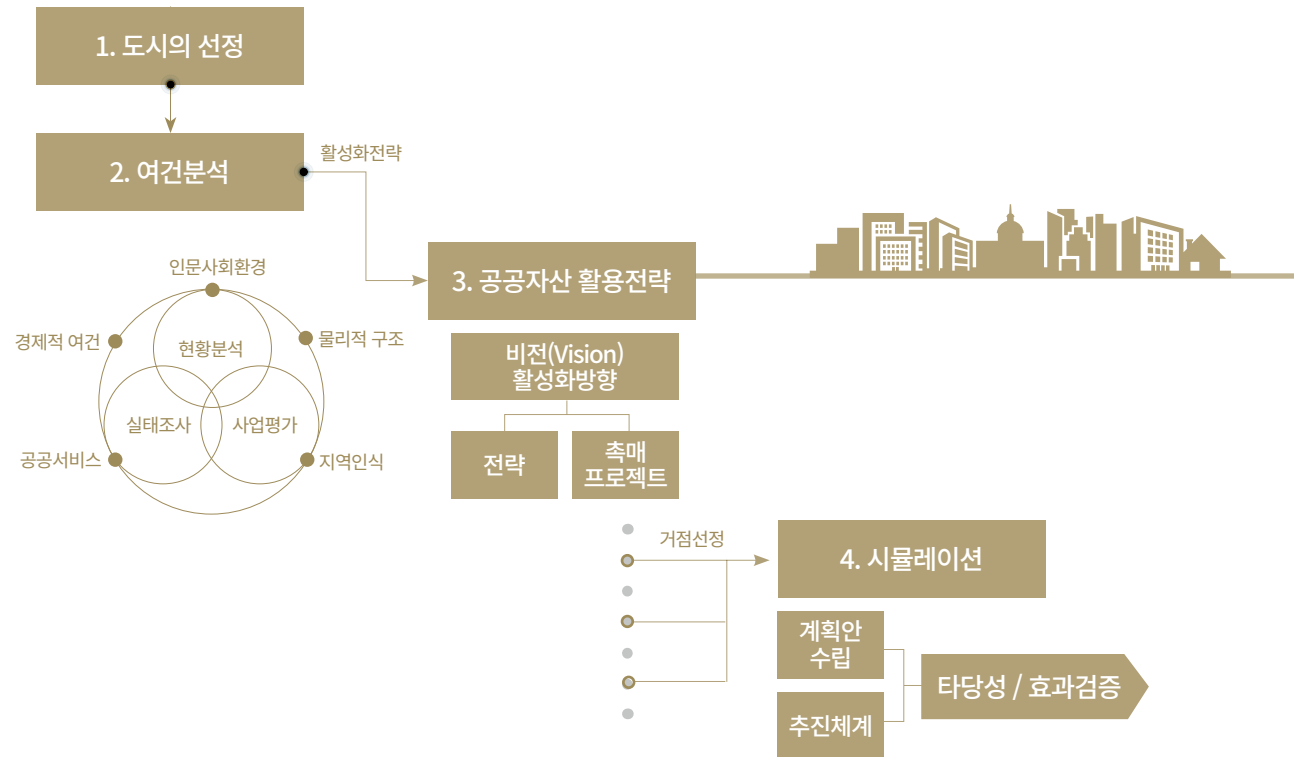
부산광역시



	정비예정구역(A)	정비구역지정	조합설립	사업시행인가	관리처분인가	시공(준공)(B)	B/Ax100
부산	190	144	101	63	26	9	4.7%
서울	305	173	118	58	38	30	9.8*
인천	117	80	47	8	6	3	2.5*
대전	76	24	12	2	5	2	2.6*

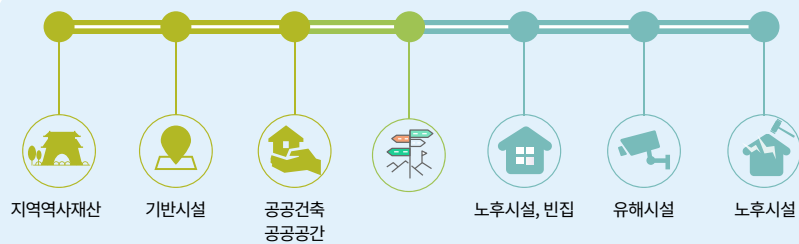
활성화 전략 수립을 위한 절차와 대상의 한정

부산광역시 내에서 오랜동안 지역의 거점 자치구로서 역할을 해 온 '부산진구'는 인문사회환경, 물리적구조, 경제적 여건 공공서비스 현황, 지역성 등을 고려할 때 다양한 활성화가 가능하고 이를 적극적으로 고민할 수 있는 지역이다. 하지만 도시 재생과 활력의 도모가 자립적으로 이루어지기 어렵다는 점 때문에 촉매 수단으로서 '공공자산'을 고려하고 공공성을 제공하는 인자(지역 역사자산, 기반시설, 공공건축 및 공공공간)와 저해하는 인자(빈집, 방치시설, 유해시설, 노후시설)로 구분하고자 한다. 공공자산은 공공성을 강화하거나 개선할 수 있는 방향으로 대안을 모색하고 공공서비스의 거점으로서 지역의 활력을 유도하고 확산하는 촉매로 기능해야 한다.



공공자산

지역성-지역여건에 부합하여 보편 타당한 서비스 제공-일반성



강화

개선

공공서비스거점
COMUNITY



지역의 활력유도와 확산
지역만들기 방향설정
장소로서의 주요거점

주변과의 연계강화를 통한 확산

도심활성화





Strategic Urban Planning for
Revitalizing in Busan Jingu

Contents

I 부산진구의 위상과 동향	13	III 활성화 방향과 주요 전략	35
1 부산의 원도심	13	1 한계와 가능성	35
2 고차산업으로의 전환과 경제적 활력 보유	14	2 활성화 비전 및 전략	35
3 고령화와 핵가족화, 소통의 부재와 소외계층	15	3 도심 영역 구분 및 영역별 활성화 방향 설정	36
		4 현황 항목 간 교차분석과 중복 영역 도출	38
		5 활성화 주요 영역 선별	39
II 현황분석과 실태진단	16	IV 거점별 세부 추진 계획	41
1 근대도시로서의 역사성	16	1 서면 청년창업 캠퍼스 커뮤니티	43
2 중심부(서면)를 제외한 전반적인 인구 감소	18	2 걷고 싶은 도심가로 마루-우암길	53
3 열악한 물리적 거주환경과 생활권의 분리	20	3 신 전포마을회관	65
4 경제적 격차	27	4 도심형 예술창작촌	77
5 기초생활권 지원 기능 부재 및 근린공공시설 노후화	28	5 경사지를 활용한 커뮤니티 개선 모델	89
6 재개발 및 건축도시 관련 사업의 한계	32	6 세대공유형 커뮤니티 개선 모델	101
7 종합	34		
		Appendix	113
		• 도심활성화 마스터플랜 수립을 위한 가이드라인	



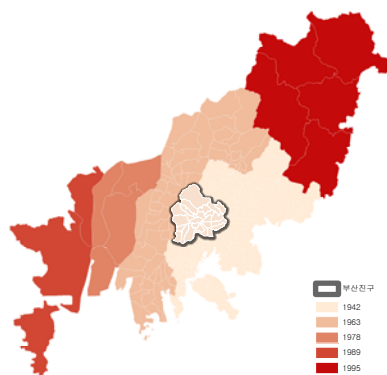
인 구 : 366,993명(2015년)
 면 적 : 29.68km²
 행정구분 : 23행정동(11법정동)

부전동 서면 로터리와 범전동 로터리를 중심으로 방사상으로 가로망이 형성되어 있고, 동부·서부는 각각 황령산(428m)과 백양산(642m)으로 둘러싸여 있다. 부전동 서면 로터리 일대는 부산시의 부도심으로 이 지역의 중심지이며, 도심인 광복동·중랑동 일대와 거의 유사한 경관을 유지하고 있다.

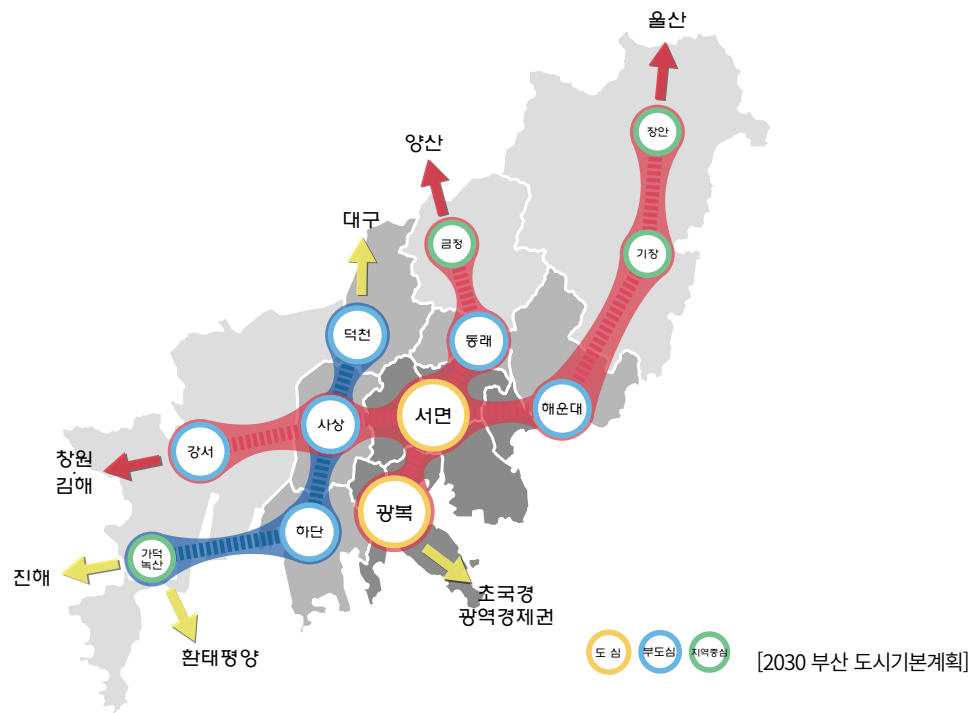
I 부산 진구의 위상 및 동향

01 부산의 원도심

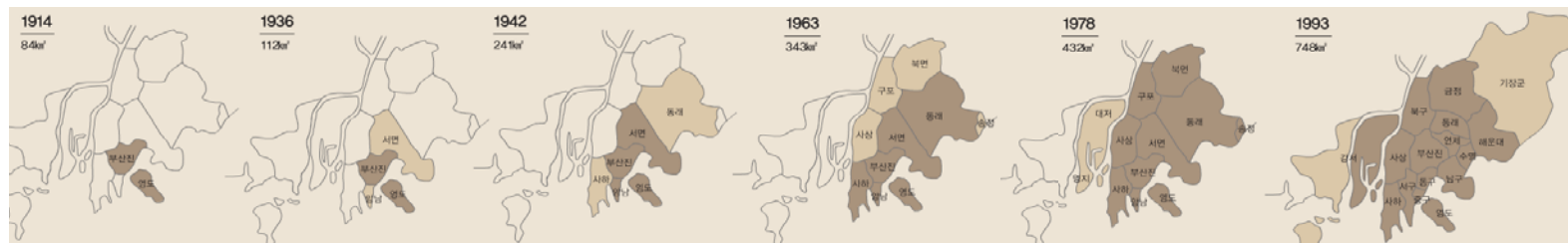
중추적 도심 기능 : 2도심 중 하나인 서면을 포함

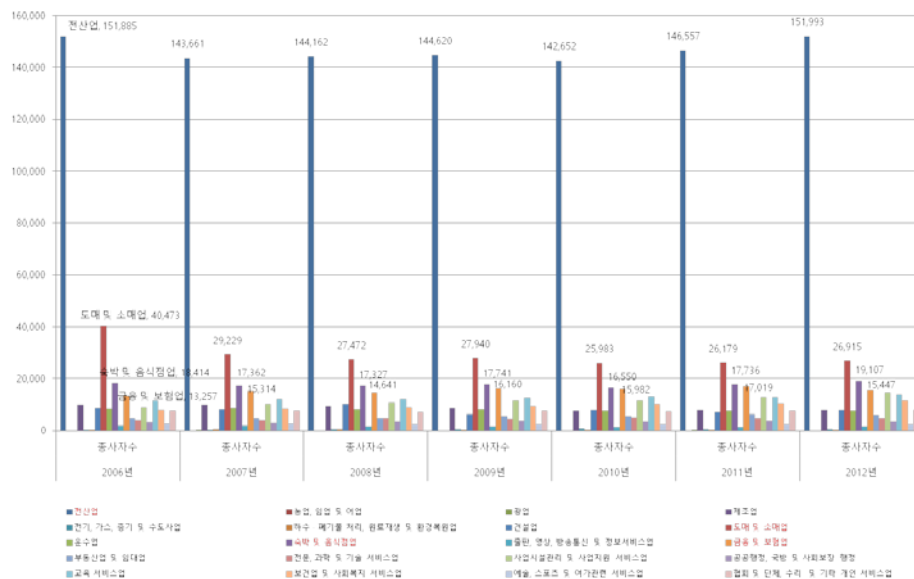


1957년 구제 실시에 따라 설치되었으며, 1963년 동래 군 구포읍·사상면(沙上面)을 편입하여 한때 부산 전체 면적과 인구의 1/3 이상을 차지하는 구가 되기도 하였다. 1975년 남구, 1978년 북구를 각각 분리 독립시켜 현재의 범위로 한정되었다. [두산백과]



● 부산의 원도심 : 1940년대 이후부터 부산의 원도심으로서의 역할 유지





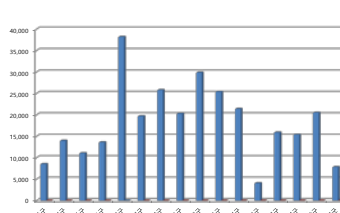
03 고령화와 핵가족화소통의 부재와 소외계층

고령인구수가 가장 많은 부산진구는 점차 인구가 감소하여 급격하게 고령화 도시로 전환되고 있으며 1인가구의 비율이 가장 높은 자치구이자 원도심으로서 핵가족화, 소외계층의 사회적 문제가 잠재적으로 우려

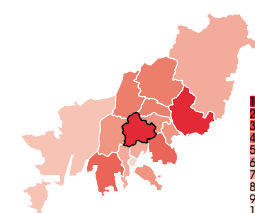
● 부산진구 인구추이



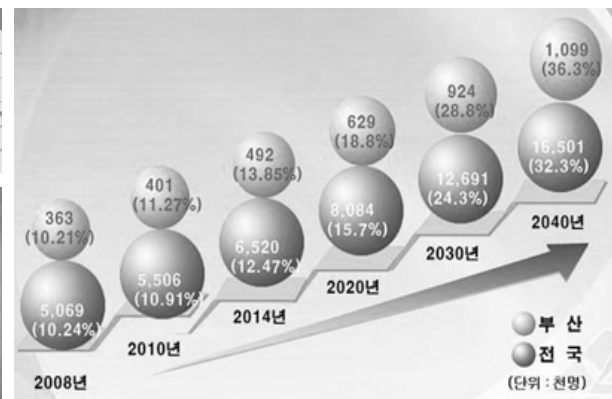
● 부산광역시 자치구 1인가구 비율



● 부산광역시 고령인구수



부산시 65세 이상 노인인구 488,546명—전체 인구 14% 7대 광역시 중 최초 고령사회 진입—UN기준 '부산이 늙고있다'...
[로컬세계 <고령사회 진입> 2015.3.28]

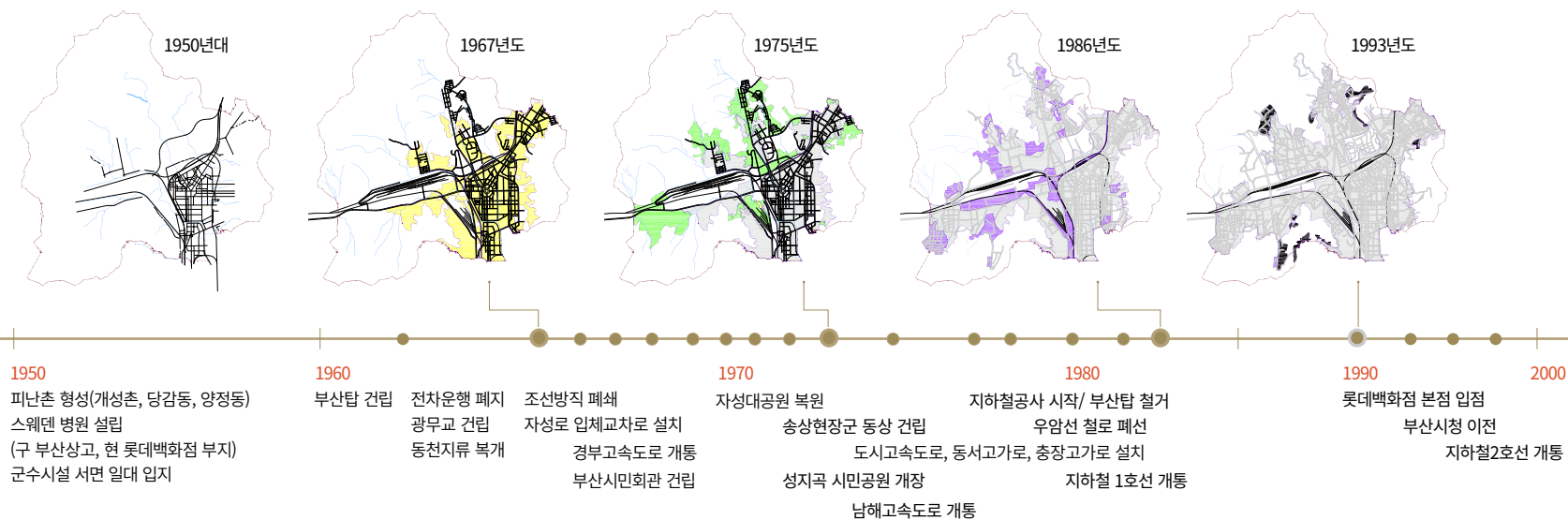


부산원도심·외곽지역 자살률 더 높다 [국제신문, 2015.3.1]

https://www.kookje.co.kr/news2011/asp/news_print.asp?code=0300&key=20150302.22006221835

II 현황분석과 실태진단

01 근대도시로서의 역사성_근대 공업 중심지이자 교통의 결절점으로서 장소성



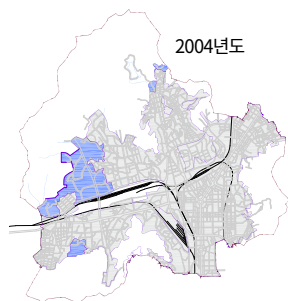
1950년대 제일제당 전당(좌), 락희공업사(중좌), 신진자동차 부지 옛모습(중우), 태화고무(우)

1960년대 초 조선방직(좌), 동명목재(중), 보생고무(우)

오래 전부터 부산의 공업중심지 중 하나였으나 주택지와 상가가 형성됨에 따라 많은 공장들이 사상 공업단지와 다른 지방도시로 옮겨갔다.

연지동·초읍동 일대에는 성지곡공원(聖池谷公園), 부산어린이회관 부산시립박물관 등이 있다. [두산백과]

(사진_김형균 외(2014), 부산 근대도심으로서 서명재생방안, 부산발전연구원)



부전마켓타운 형성
캠프 하아리아 폐쇄

2010

부전천 전포천 일부 복원

부산시민공원, 송상현 광장 개장

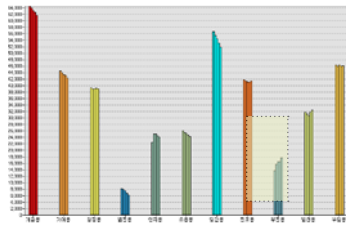


1960년대 전차가 다녔던 교차로(좌), 1975년 서면교차로 일대(중좌), 1960년대 서면일대(중우), 1970년에 우암선로(우)

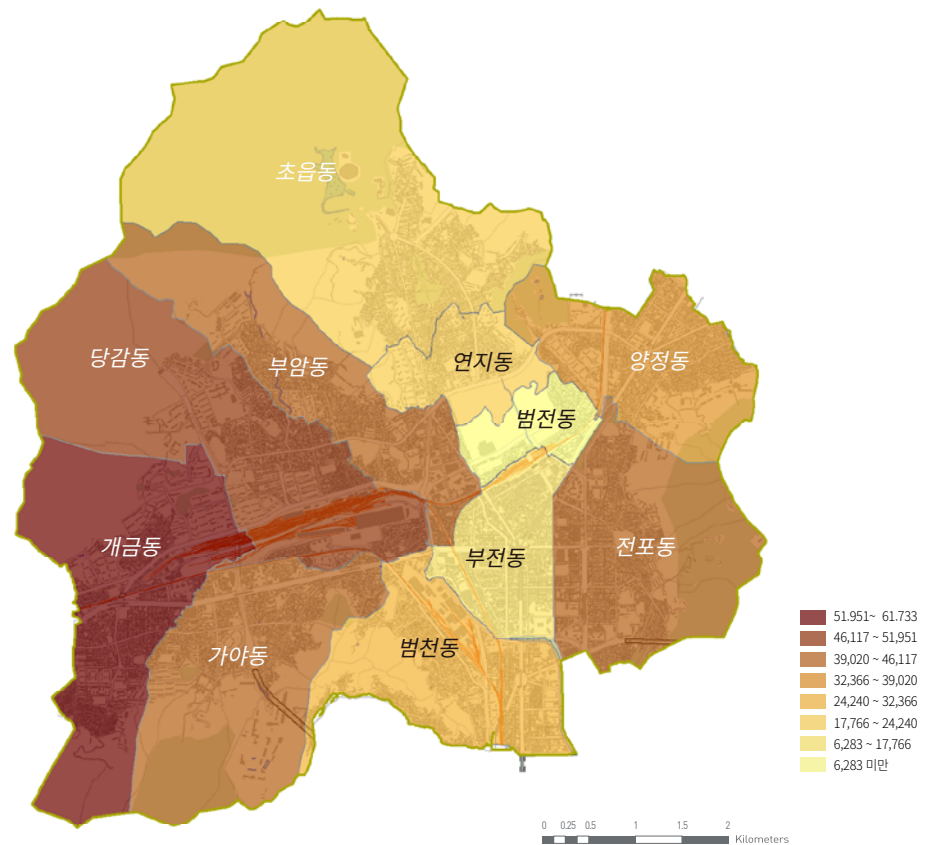
02 중심부(서면)를 제외한 전반적인 인구 감소

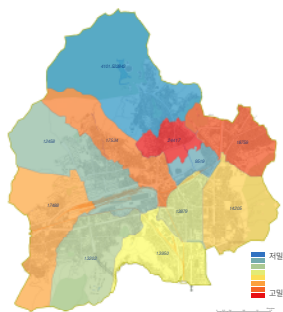
노후주거지내 노인과 아동인구수의 거주 비율이 높고 철길 주변 및 급경사 지역 등 주거 환경이 열악한 지역에서 저소득계층이 다수 거주 다만, 중심부(서면)에서 유일하게 인구가 증가 중이나 상주인구보다는 유동인구의 비중이 높음

동별 인구수(2014년 기준)

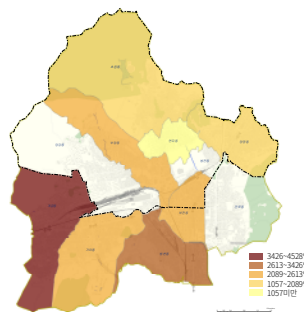


동별 인구변화율(2010~2014)

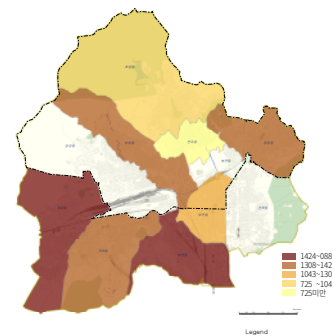




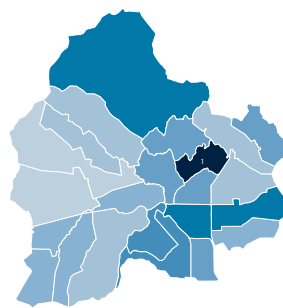
동별 인구밀도



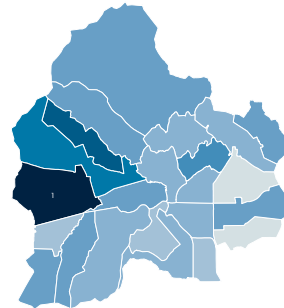
동별 기초생활수급자 수



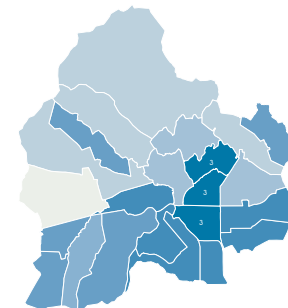
동별 단독주택수



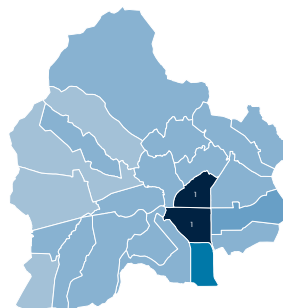
동별 노년부양비



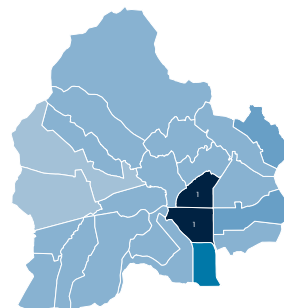
동별 노후주택비율



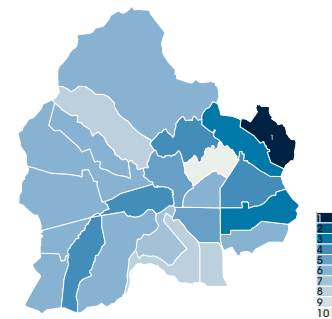
동별 경제활동 인구수



동별 소매사업자수



동별 종사자수



총사업체 증감율



철길 하부 보행 터널



동서고가도로



공중 보행로



철길 하부 차량 터널



철로로 인한 진입 차단

03 열악한 물리적 거주 환경과 생활권의 분리

➔ 대규모 인프라 시설로 인한 물리적 경계 및 단절 발생

대규모 인프라 시설 설치 및
영역 분리 현황



● 도시를 통과하는 철로와 인접하여 열악한 거주환경의 주거지 다수 분포

철길(경부선, 동해남부선) 인접
노후주거 밀집도



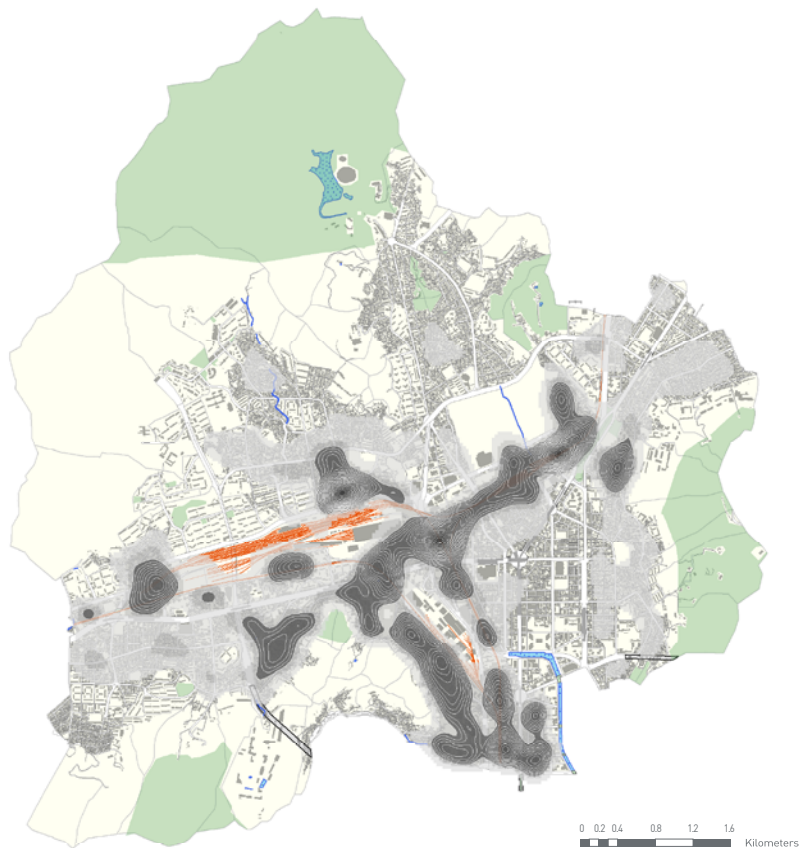
철로 인근 노후주거지(개금동)



철로 인근 노후주거지(부전동)



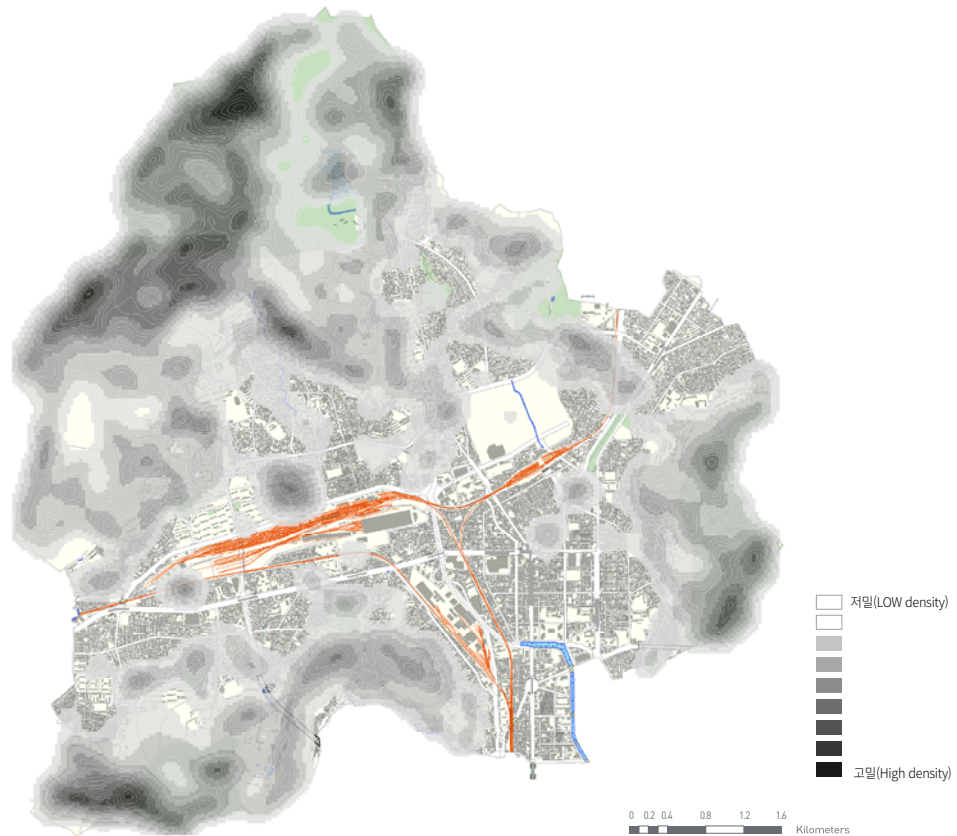
철로 인근 노후주거지(당감동)





● 심한 지형차로 인한 보행 및 차량 이동 제약, 건축 행위 제한

점도불량 밀집지역





복잡한 필지선과 지형차



세필지



불부합 필지



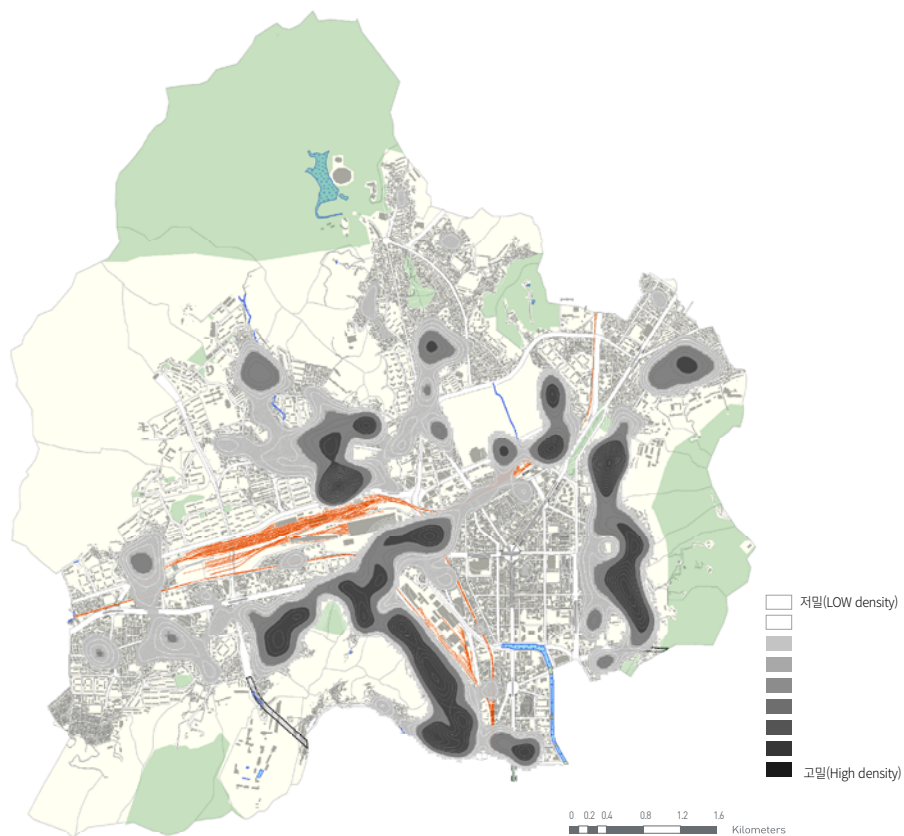
사유지 내 전봇대 설치



도로를 침범한 주택 필지

필지형상 불량으로 거주성 취약

필지형상 불량 밀집 지역





철로로 인한 도로 이격-1



철로로 인한 도로 이격-2



철로로 인한 도로 이격-3



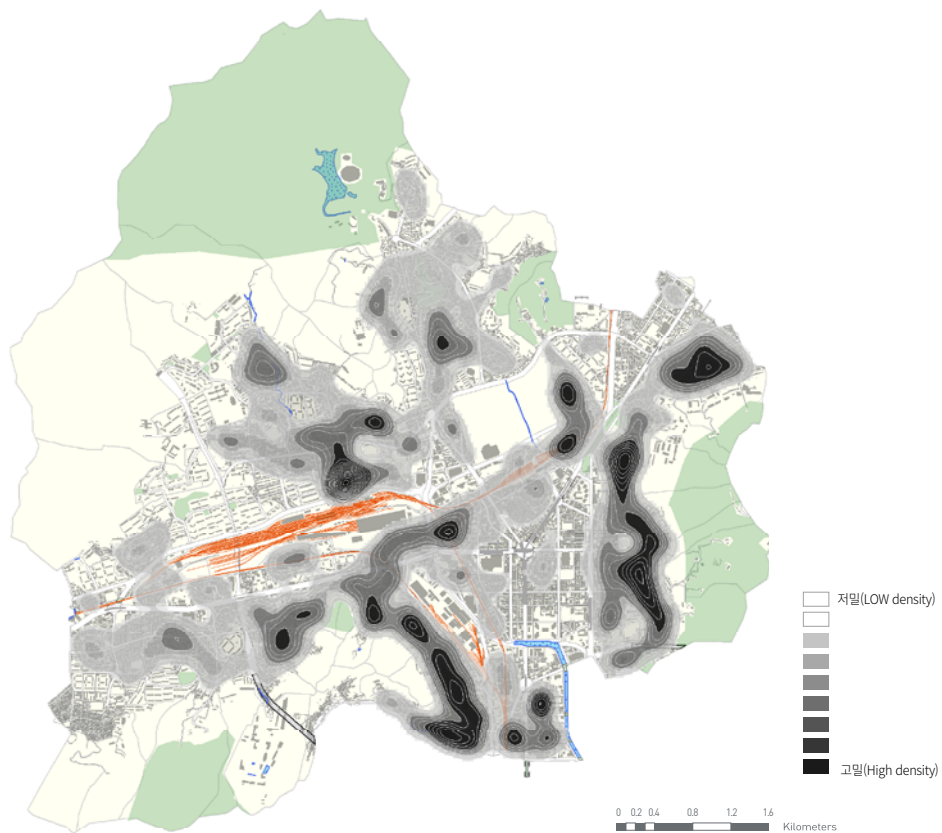
경사지에 의한 도로 이격-1



경사지에 의한 도로 이격-2

도로와의 이격으로 생활 불편 및 응급 상황 대처 곤란

도로와 이격된 건축물
밀집지역





불법 건축물 1



불법 건축물 2



피난동선 확보 어려움



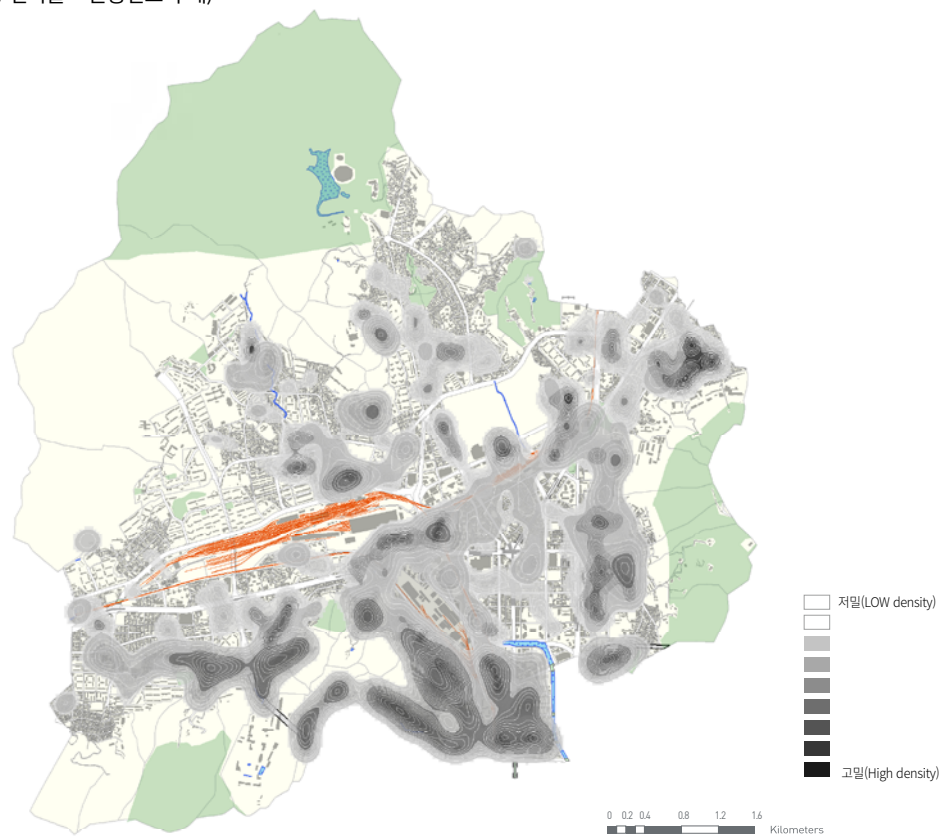
불법 증개축



노후건축물

● 노후 건축물의 집중 발생에 불구 관리 시각

노후 건축물 밀집 지역
(1971이전 준공 건축물 + 준공연도 부재)





방치되고 있는 철도청 관사



재개발 구역 내 빈집-1



재개발 구역 내 빈집-2



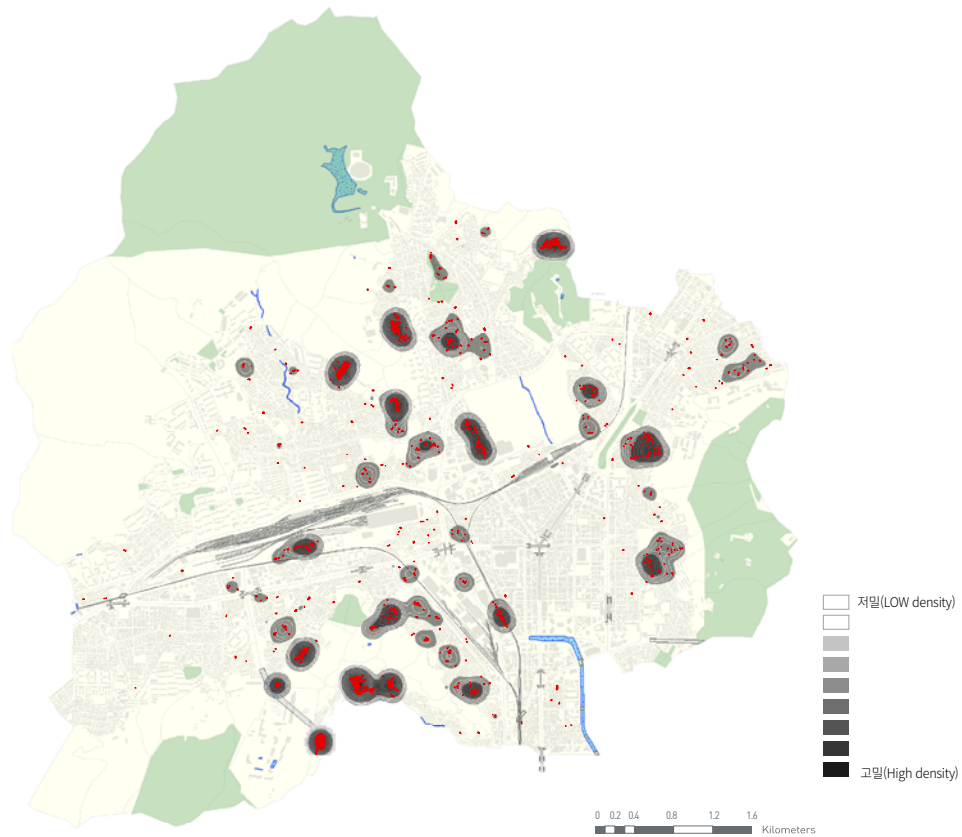
재개발 구역 내 빈집-3



일반부거지내 빈집

빈집 다발 및 군집에 따른 주거지 쇠퇴 가속화 우려

빈집 다발 분포 지역





상업활성화 구역(서면)-1



상업활성화 구역(서면)-2



취약주거지역(당감동)



취약주거지역(안창마을)-2

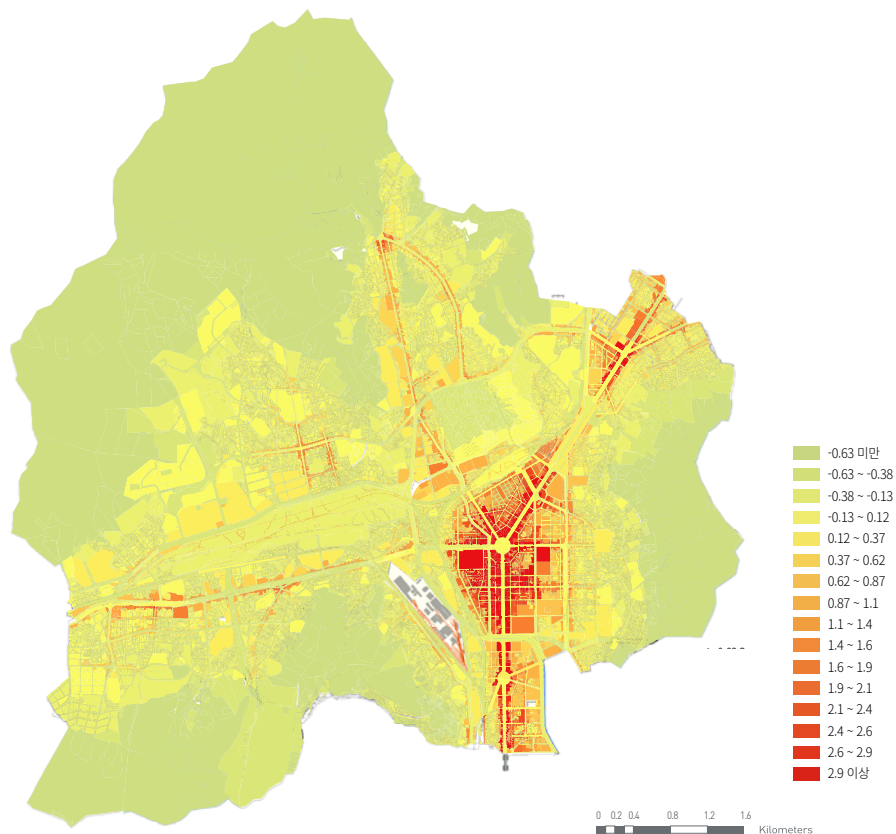


취약주거지역(안창마을)-1

04 경제적 격차

- 상업지역(서면) vs 주거지역 간 경제적 활력 차, 최대 지가(23,500,000) = 26 x 평균지가(902,288)
재개발 지연 구역을 중심으로 산발적인 지가 하락

지가 표준편차



●도심(서면) 및 철로주변, 경사지 내 초등학교 생활권 기능 부재

지역	방문인원 (백만 명)
서울	9.0
부산	4.0
대구	4.5
광주	3.5
대전	3.8
울산	2.5
인천	2.0
강원	2.0
충청	2.0
전북	1.5
전남	4.0
경북	1.5
경남	3.5
제주	0.2
기타	3.5

Year	Number of Publications
1970	0.00300
1971	0.00040
1972	0.00000
1973	0.00100
1974	0.00000
1975	0.00000
1976	0.00070
1977	0.00030
1978	0.00000
1979	0.00050
1980	0.00000
1981	0.00000
1982	0.00000
1983	0.00000
1984	0.00000
1985	0.00000
1986	0.00000
1987	0.00000
1988	0.00000
1989	0.00000
1990	0.00100
1991	0.00000
1992	0.00000
1993	0.00000
1994	0.00000
1995	0.00000
1996	0.00000
1997	0.00000
1998	0.00000
1999	0.00000
2000	0.00000
2001	0.00000
2002	0.00000
2003	0.00000
2004	0.00000
2005	0.00000
2006	0.00000
2007	0.00000
2008	0.00000
2009	0.00080



빈집으로 둘러싸인 어린이집



차도 인접 노인정



산꼭대기에 위치한 운동시설



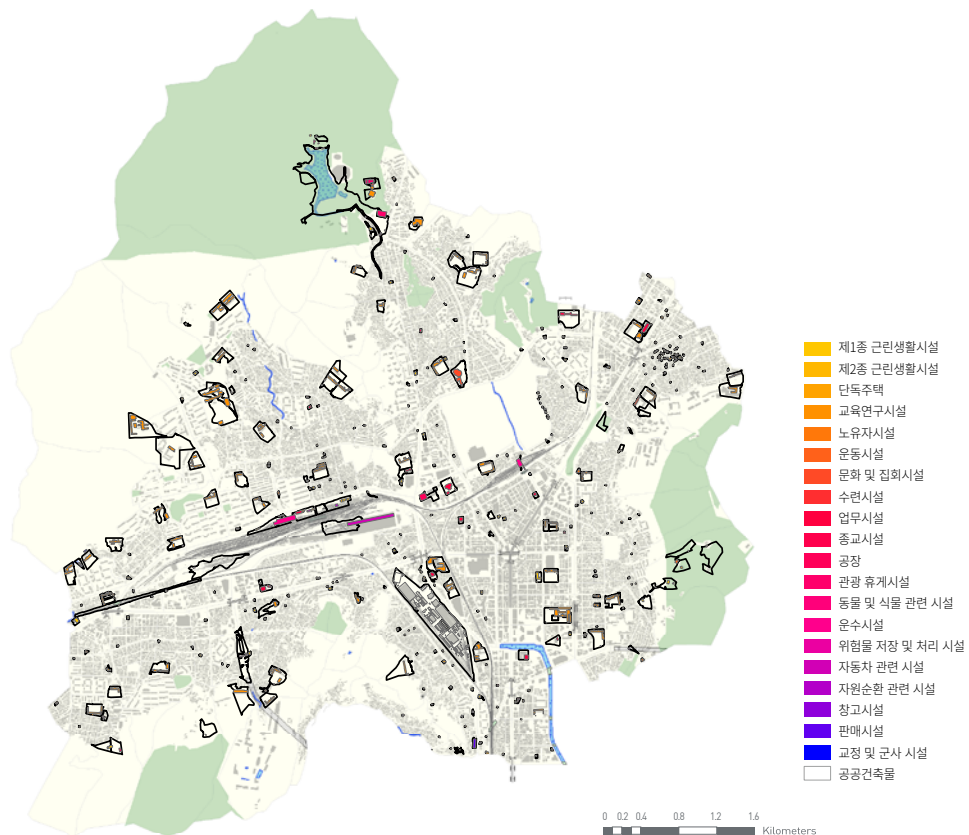
가건물 형태의 노인정-2



가건물 형태의 노인정-1

● 근린공공시설 노후화 및 서비스 수준의 부실

근린공공시설 분포현황





커뮤니티 시설 부재-1



커뮤니티 시설 부재-2



차도 인접 운동시설



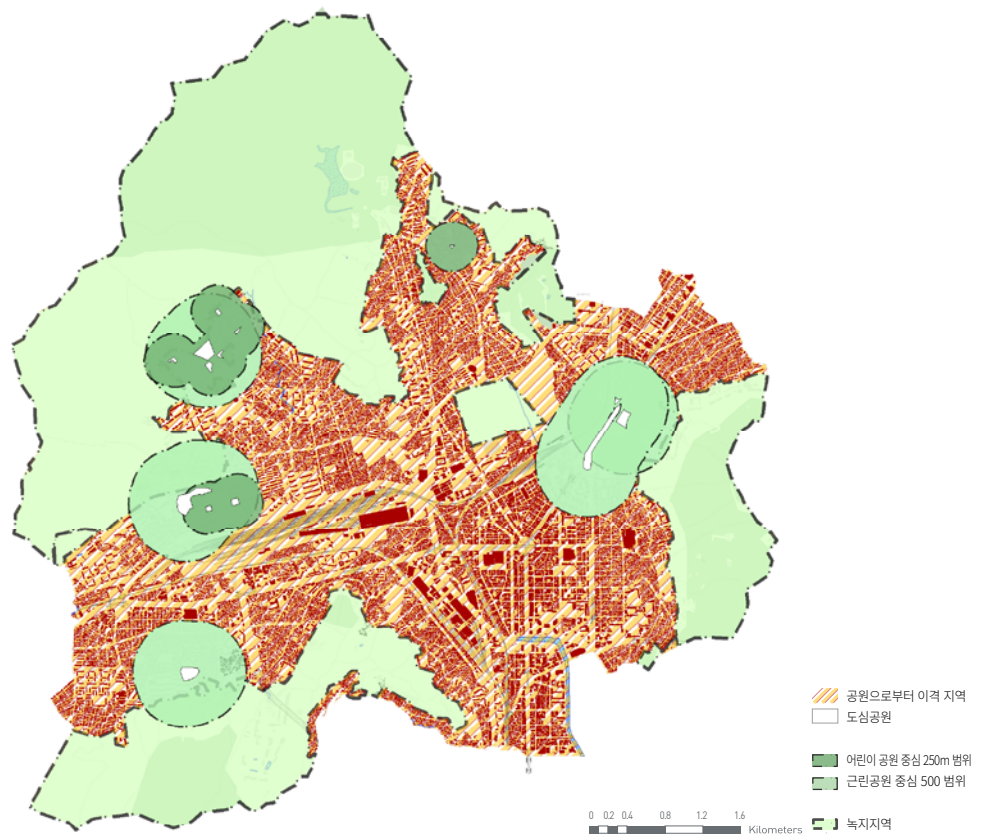
커뮤니티 시설 부재-3



커뮤니티 시설 부재-4

도심의 생활 공공공간 기능 부족 및 부실

공원 및 녹지 서비스 미제공 범위





버스 통행 불가 공지(안창마을)



대중교통 진입 불가(전포동)



대중교통 진입 불가 (부암동)



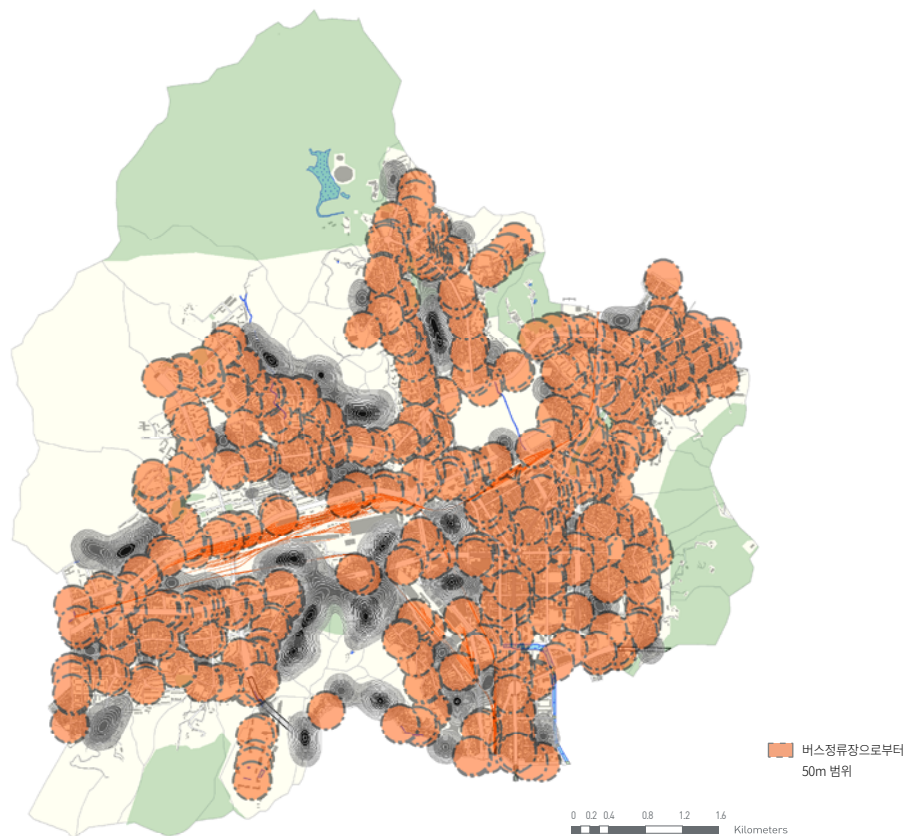
대중교통 진입 불가(당감동)



차량 진입이 불가능한 경사지(개금동)

● 경사지 내 대중교통(버스) 미도달 구역 다수 밀집

버스정류장 50M 반경





철거 지연 중인 건축물



방치되고 있는 공지



재개발 사업 관련 소유권 분쟁



재개발 부진으로 빈집 방치

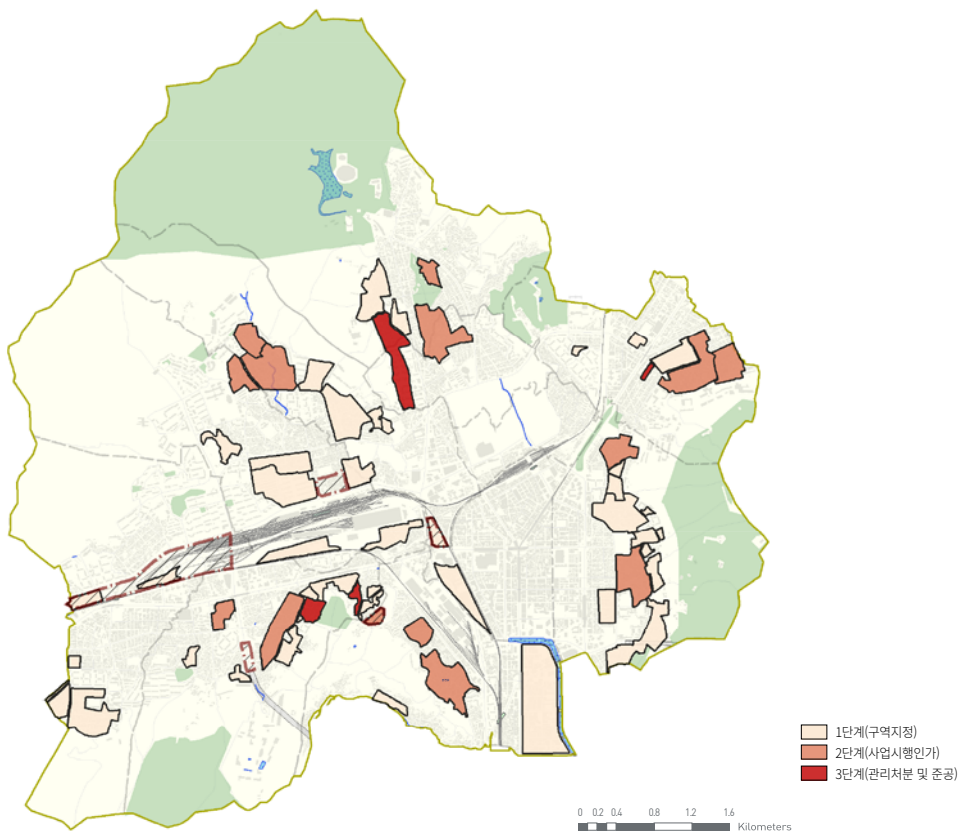


재개발 부진으로 인한 도시환경 취약

06 재개발 및 건축도시 관련 사업의 한계

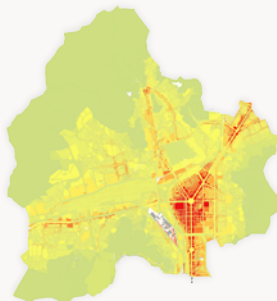
● 재개발 사업의 부진과 열악한 주거환경 지속

재개발 사업 추진 현황

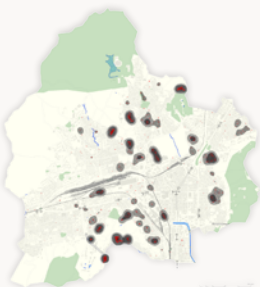


07 종합

1 쇠퇴와 성장의 이중적인 양상



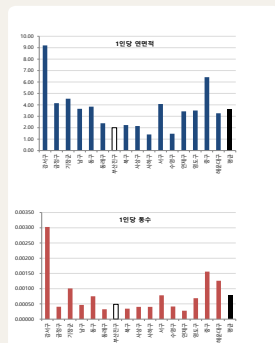
최대지가(서면) > 평균지가의 26배



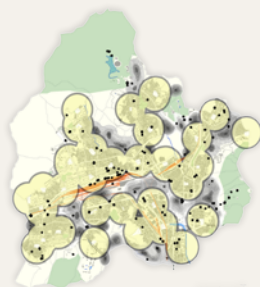
주거지내 빈집 다발 지역 산재



2 근린 공공기능의 수급 부적정



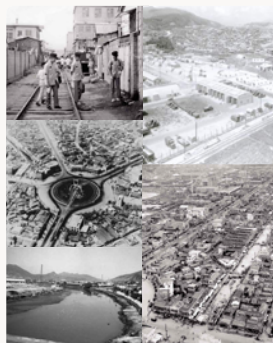
인구수 대비 근린공공시설 수량 및 연면적 부족



근린생활권 및 공공서비스 격차 심화



3 근대 도시로서 장소적 맥락의 단절



근대 도시 구조의 잔존



역사적 도시 자산의 흔적 상실



4 도심 영역의 분절과 보행 연속성 저하



고가도로, 철로, 대규모 간선도로 등 인프라 집적

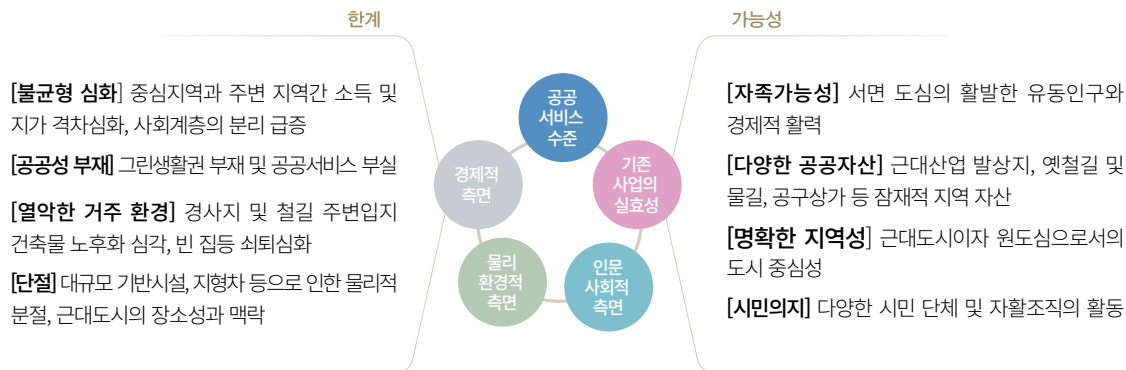


인공구조물로 인한 도심 내 영역 분절 및 보행권 단절



III 활성화 방향과 주요 전략

01 한계와 가능성

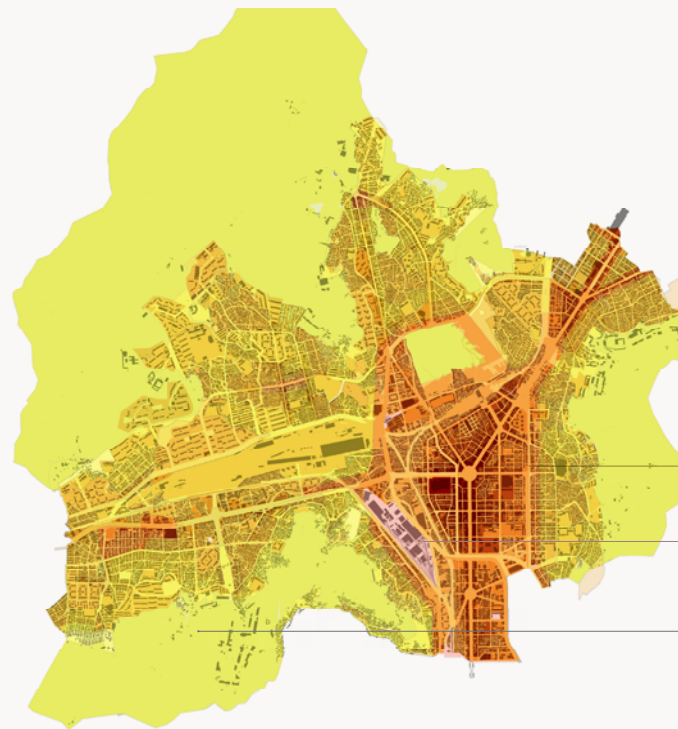


02 활성화 비전및 전략



03 도심 영역 구분 및 영역별 활성화 방향 설정

- 영역 구분의 고려 기준
- 경제적 격차(산업특성, 유동인구, 지가 등)
- 물리적 특성(필지안정성, 빈집 발생)
- 공공서비스(생활권 범위, 용도지역)
- 장소성(원도심+확산지역)



중심부

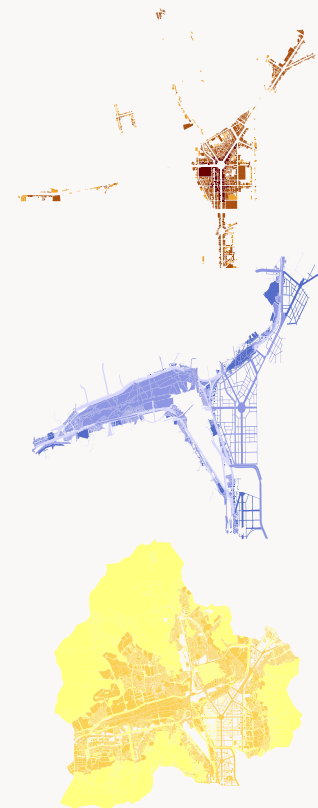
원도심, 경제 거점, 공공서비스 절대 부족
→ 공공성, 역사성, 경제적 활력 유지

경계부

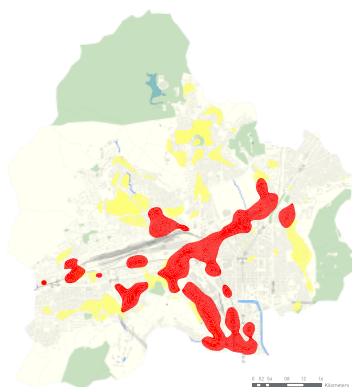
공공용도의 대규모 필지 기반 인프라 + 도심과 주거의 단절요소
→ 지역 간 연계성 강화 및 주민친화적 용도로 전환

주변부

배후주거지 + 쇠퇴우려 + 소외계층
→ 주거 커뮤니티 활성화, 정주환경 개선



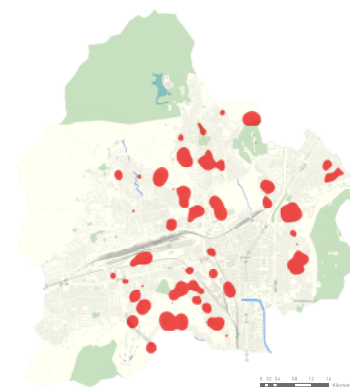
04 다양한 현황 항목간 교차분석 실시 중복지역 도출



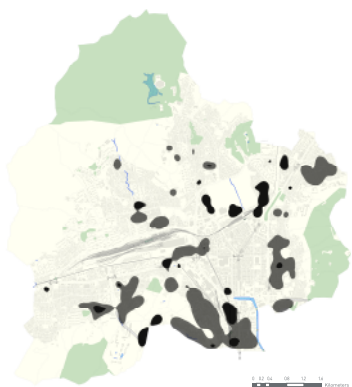
대지 안정성 취약 지역



기존 사업 및 공공건축 현황



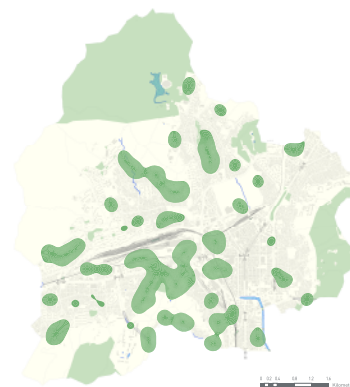
빈집 발생지역



노후 건축물 밀집 지역



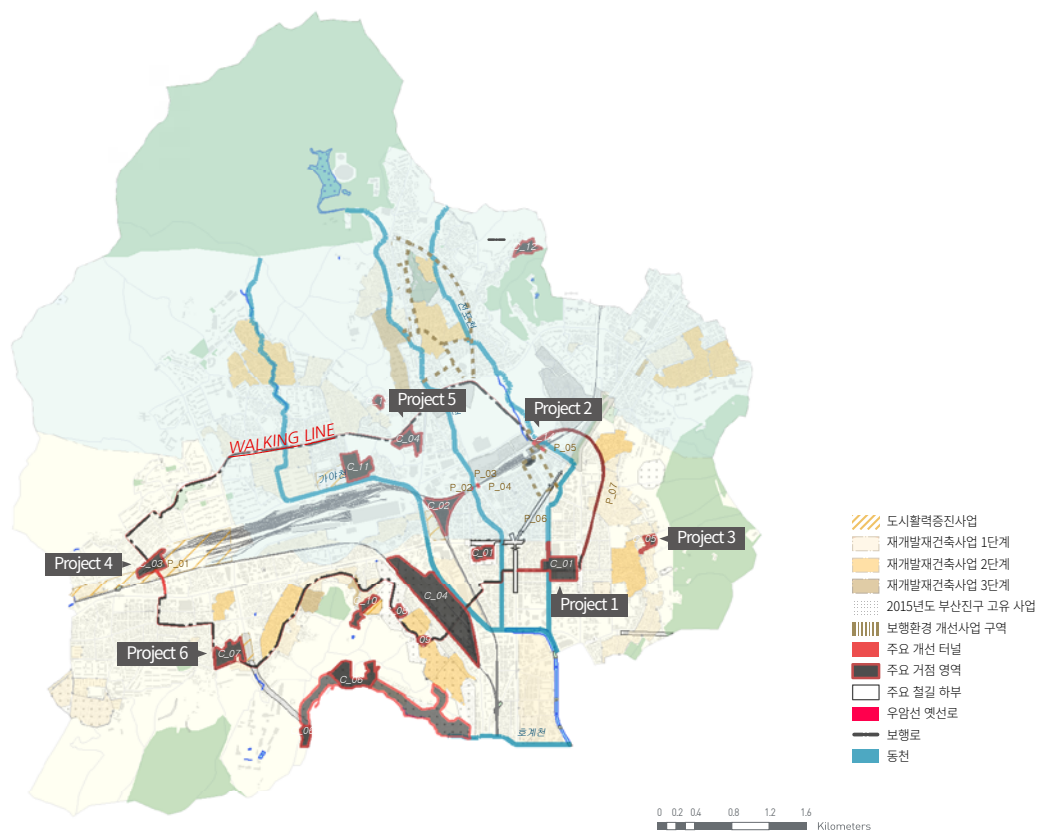
재개발 추진 자연 지역

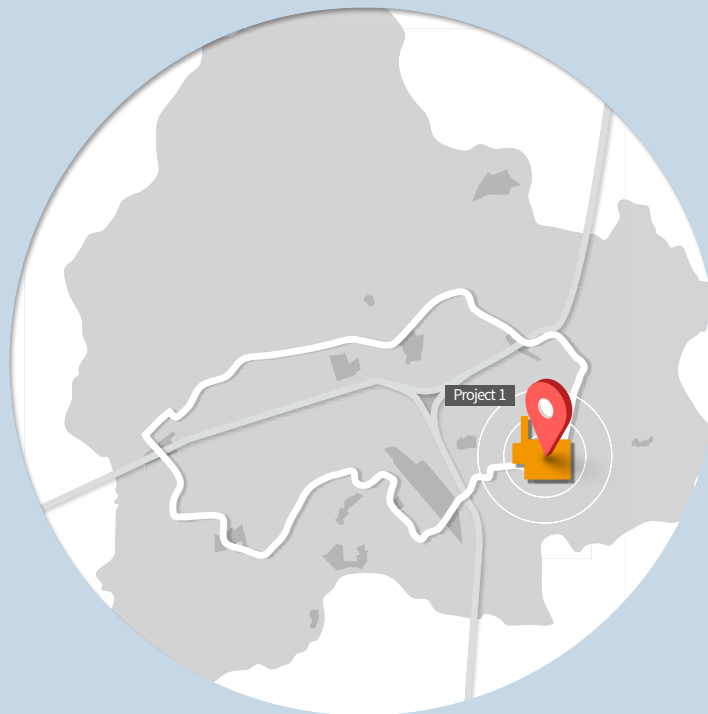


공공서비스 배제 지역

05 활성화 주요 영역 선별

- Project1. 서면중심부 일대
- Project2. 시민공원 남측 옛 우암로 일대
- Project3. 전포동 도로하부일대
- Project4. 동해남부선 개감온정로 일대
- Project5. 부암동 부암초 일대
- Project6. 가야동 수정터널 일대





도심 활성화 마스터플랜
STRATEGIC URBAN PLANNING FOR REVITALIZING



공유지 확보를 통한 도심 활력 유도

서면 청년창업 캠퍼스 커뮤니티

• • • 서면 중심부 일대 | 일반상업지역



02 현황 분석 및 진단

1 부산진구의 중심상권 _서면

- 부산 내 중심상권으로서의 서면의 문화, 상업적 입지
- 부산 지하철 역 중 이용인원수가 가장 많은 서면역과 인접
- 대상지는 서면 특화거리 중 유동인구가 가장 많은 경로에 위치



•서면역 중심상권



•서면특화거리



2 서면 내 공공거점 기능의 절대적 부족

- 서면 중심 상권 내 공공시설 및 문화시설이 절대적으로 부족
- 서면 중심부 내 집객 및 휴식을 위한 광장 및 공원 시설 등이 전무
- 굴리마루는 서면의 상징적인 중심거점으로서의 높은 잠재력



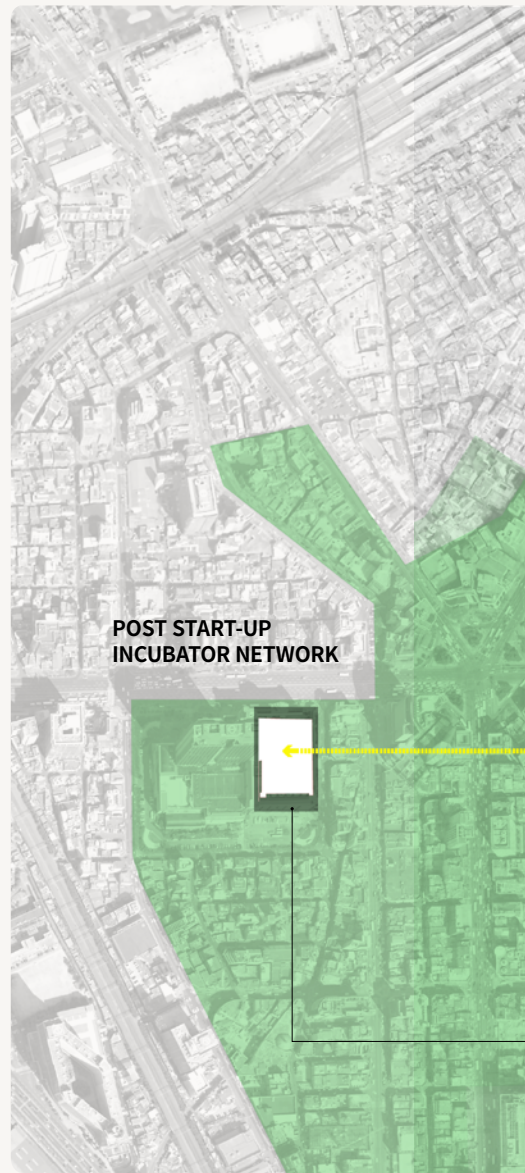
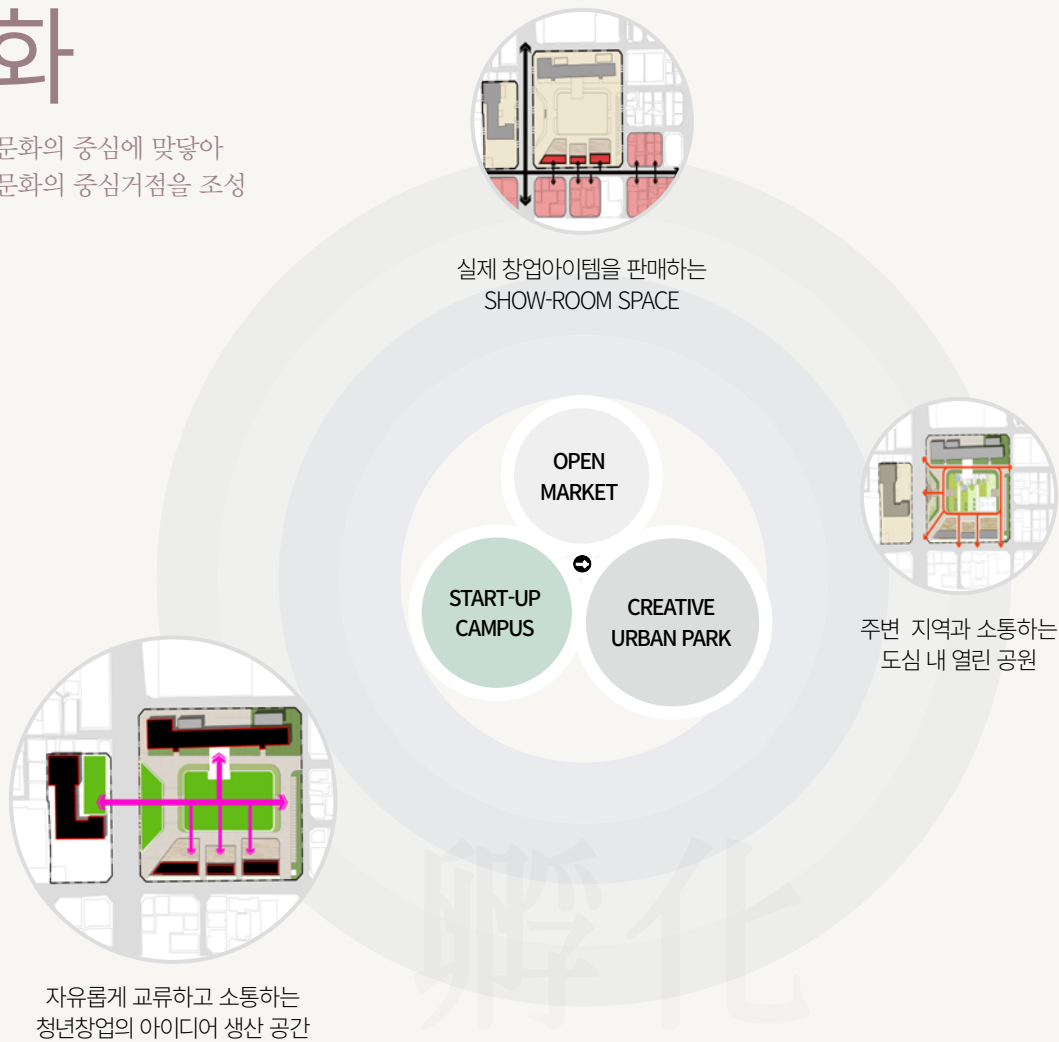
•전포동 카페거리



03 활성화 방안

부화

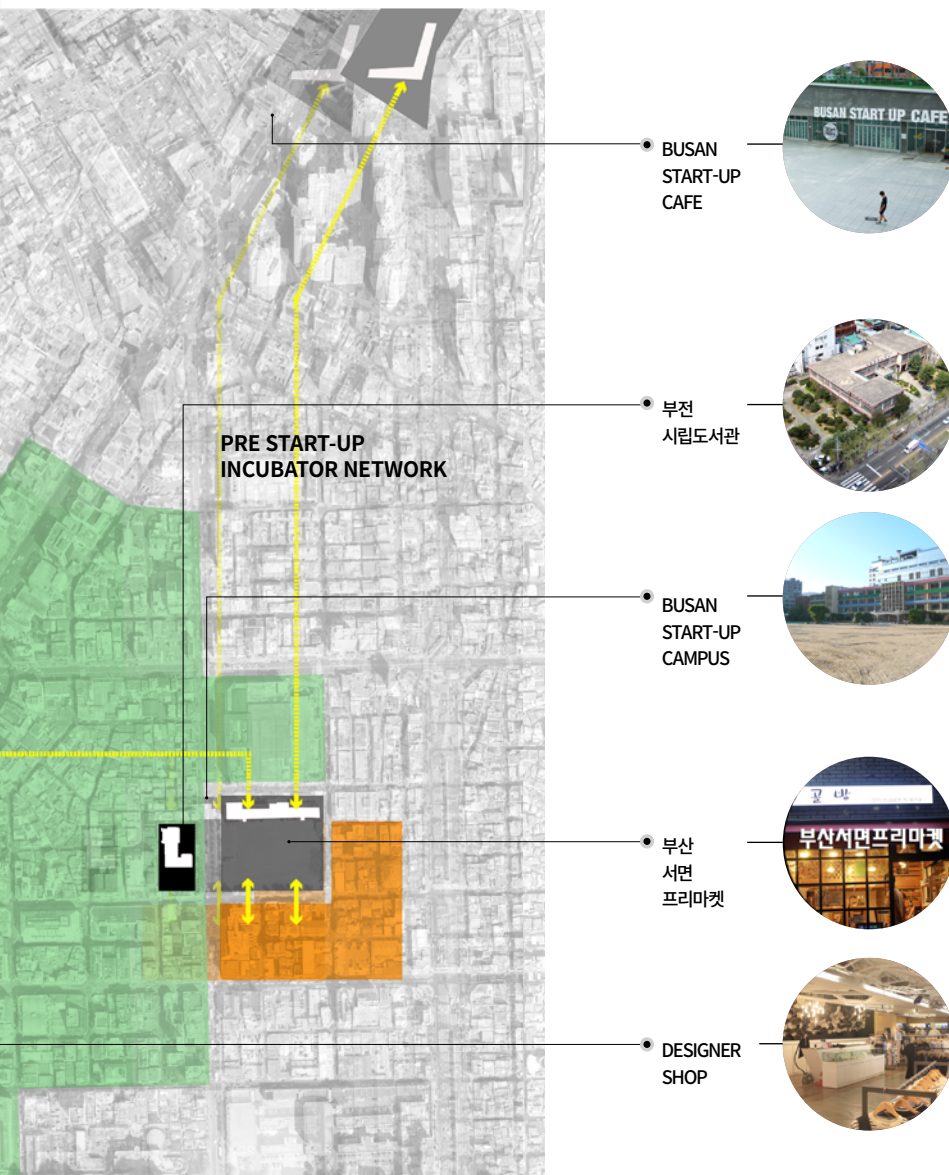
청년 소비문화의 중심에 맞닿아
청년 생산문화의 중심거점을 조성



04 실행전략

1) 지속가능한 창업 생태계 조성 전략_OPEN NETWORK

- 작은 아이디어로 시작하여 장기적인 창업 아이템으로 성장하는 건강한 창업 생태계 구축 방안을 제안
- 공리마루 START-UP CAMPUS를 중심으로 부산 진구 내 창업관련 인프라를 연계한 START-UP NETWORK 제안
- [창업 이전 아이디어 구상] - [창업 콘텐츠 생산 및 교육] - [창업 이후 성장 지원]로 이어지는 지속가능한 창업 순환고리 형성



송상현광장 START-UP CAFE

창업 아이디어 구상 및 상담송상현 광장과 연계한 창업 이벤트 개최

부전 시립도서관

도서관과 연계한 창업 아이디어에 대한 BIG DATA 구축 및 연구

공리마루 START-UP CAMPUS

창업 아이디어를 현실화하는 생산공간 청년창업자들의 CO-WORKING SPACE

전포 카페거리

유동인구를 대상으로 홍보 및 마케팅 서면 상권에 장기적 창업공간 조성 유도

롯데백화점 DEDIGNER SHOP

롯데백화점 증축 후 창업 공간 조성청년 디자이너의 쇼룸 및 편집샵 운영

2) 공간 활용 전략_ START-UP CAMPUS

- 부산의 청년창업 중심 거점으로서 궁리마루 START-UP CAMPUS 조성
- [중앙중학교] → [수학과학체험관] → [창업 전문학교] 로 변화하면서 공공교육의광역거점이라는 역사성 계승
- 부전도서관과의 지식 공유, 카페거리와의 상권 공유 등 청년의 열정을공유하는 교류의 장



3) 세부 활용 전략

- 아이디어 생산 시설 : 기존 학교시설을 최대한 보존하면서 청년 창업 공간으로 재탄생
- 아이디어 판매 시설 : 컨테이너 박스 등 조립식 자재를 활용하여 세상에 단 하나밖에 없는 창의적인 아이템 판매
- 아이디어 공유 시설 : 운동장 부지를 도심공원으로 조성하여 부전도서관 및 중심가로와의 연계확보



■ START-UP CAMPUS

예비 창업자들이 즐겁게 일하고 아이디어를 공유할 수 있는 업무환경 조성

- 1층 : 방문객과 창업자가 소통할 수 있는 공유공간 (Cafe / Event Room)
- 2층 : 창업자들을 위한 지원공간 (도서관 및 미디어룸)
- 3 - 4층 : 창업자들이 Co-Working할 수 있는 생산공간부전 시립도서관
- 도서관과 연계한 창업 아이디어에 대한 BIG DATA 구축 및 연구



■ OPEN MARKET

전포 카페거리와 연계하여 창업아이디어를 상품화하는 인큐베이팅 공간 제공

- 캠퍼스에서 개발한 창의적인 아이템을 홍보하는 쇼룸
- 창업 아이템을 체험하고 판매를 유도하는 플래그쉽 스토어
- 푸드트럭 등과 연계한 FNB 창업자들의 마켓 조성전포 카페거리



■ CREATIVE PARK

상업시설로 빼곡히 채워진 서면 도심의 유일한 녹지 공간으로서 다양한 창작 활동이 발생할 수 있는 잠재력을 내포

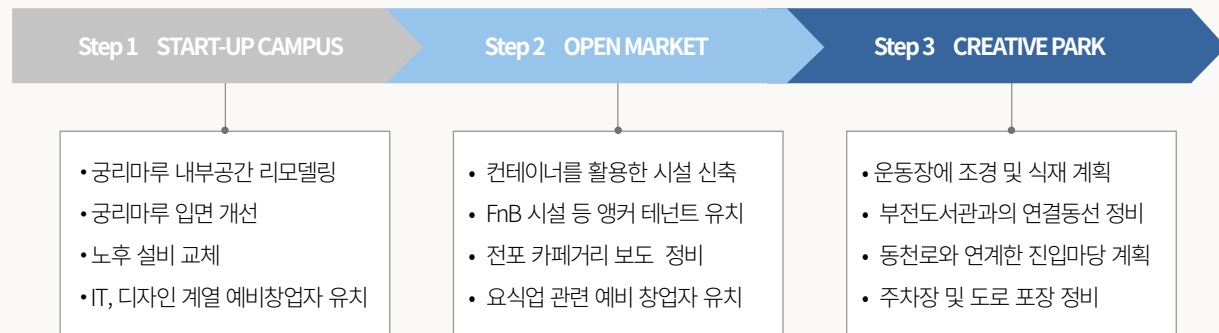
- 서면 상권과 전포 카페거리 유동인구들의 휴식공간
- 창업자들의 다양한 아이디어를 실험하는 창업 놀이터
- 다양한 축제와 프리마켓이 벌어지는 이벤트 공간

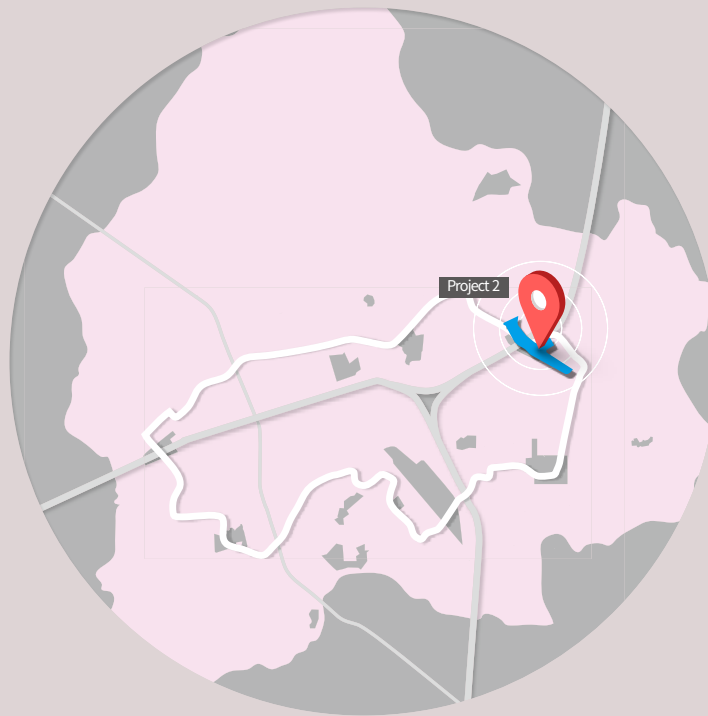


05 운영 전략

전략사업		연계사업
궁리마루	START-UP CAMPUS	부산시 교육예산 지원, 공유경제 창업기업 인큐베이팅 센터, 창조지역사업 (지역발전위원회), 청년창업지원사업 (부산시) 생태휴식공간 조성 (국토부), 도시숲 사업 (산림청)
	OPEN MARKET	
	CREATIVE PARK	
부전도서관		부전도서관 재건축사업
롯데백화점 Designer SHOP		롯데백화점 증축사업

06 단계별 조성계획





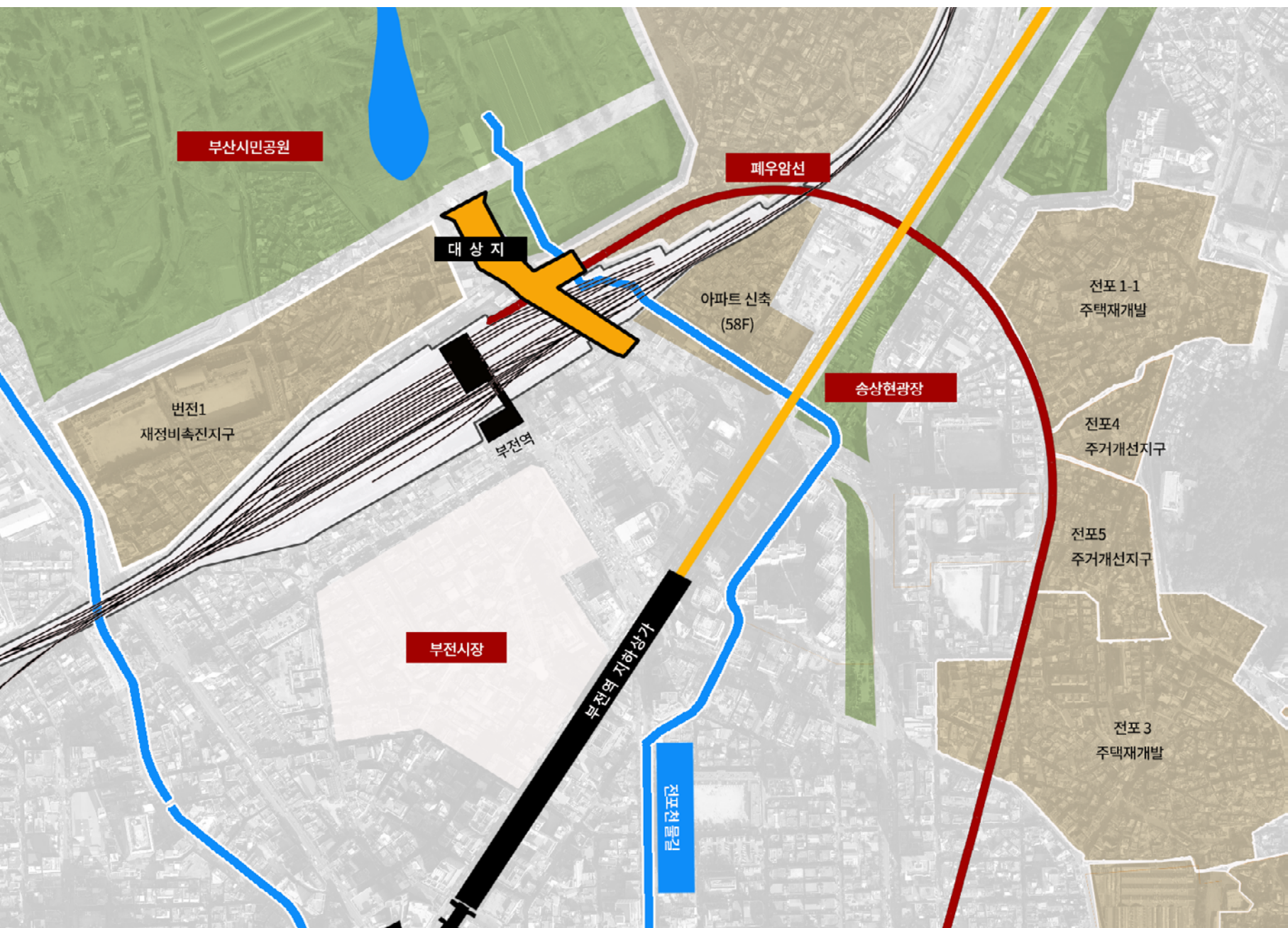
도심 활성화 마스터플랜
STRATEGIC URBAN PLANNING FOR REVITALIZING



도시 흔적을 살린 보행환경 조성

걷고 싶은 도심가로 마루-우암길

• • • 시민공원 남측 및 옛우암로 일대 | 상업지역



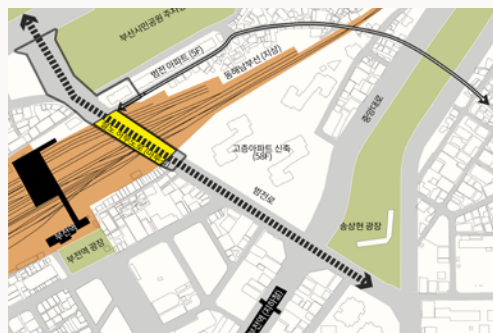
01 일반현황

대상지 개요

위 치	부산광역시 부산진구 전포1동 682 일대
구역면적	27,647 m ²
용도지역	일반상업지역
인접사업	부전도서관 재건축사업, 롯데백화점 증축사업



● 철길에 의한 지역단절



● 지하철 H 육교 ● 버스정류장

● 부전시장 상권 인접



● 단독주택 ● 교육연구시설 ● 숙박시설 ● 자동차관련시설 ● 운동장 ● 1970년 이전 ● 1970-1990 ● 1990-2010 ● 2010년 이후
● 공동주택 ● 노유자시설 ● 업무시설 ● 종교시설 ● 위락시설 ● Null ● 빈집
● 근린생활시설 ● 문화및진취시설 ● 공장 ● 위락시설 ● 위함물저장 및처리시설

● 공원 조성후 신축 행위 활발



02 현황 분석 및 진단

1) 도심내 보행 이동 제한 및 열악한 보행환경

- 부산시민공원 및 송상현 광장 신설 이후 두 지점 사이를 연결하는 범전로의 보행량이 증가되고 있음
- 반면 고가 철로의 하부에 조성된 대규모 터널(마루길)은 개선사업이 이루어졌음에 여전히 보행 환경이 매우 열악함
- 범전아파트 옹벽과 부산시민공원의 시민공원 주차장은 보행 연속성을 가로막는 저해요소로 작용하고 있음



• 접근이 꺼려지는 어두운 보행환경



• 거주자 주차장으로 활용되는 옛 동천의 흔적



• 폐우암선 교차지점에 위치한 아파트 옹벽

2) 도시 흔적의 상실과 장소성 부재

부산시민공원에서 송상현 광장, 공리마루로 이어지는 전포천 재생사업이 현재 추진 중이며 일부 구간에서 이미 복원사업이 진행중임

- 우암선 철로는 현재 그 기능이 상실되어 있지만 시민공원에서 서면중심부를 연결하는 문화가로로서의 잠재력이 높음
- 대상지는 전포천과 폐우암선의 교차점에 위치하여 두 역사·문화축이 복원되면 주요 연결 거점으로서의 새로운 장소성이 요구됨



• 시민공원 호수



• 마루길 하부 복개



• 폐우암선 교차지점에 위치한 아파트 웅벽



• 송상현 광장 선큰광장웅벽



• 단절된 폐우암선길



• 4m이내의 좁은 도로



• 장소컨텐츠의 부족

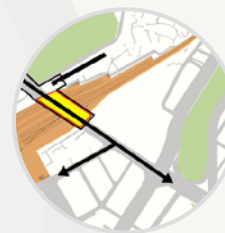
03 활성화 방안

복원

옛 도시 흔적을 따라
다양한 이야기가 담긴 보행가로 조성



동천 물길 축 재생을 통한
도심 수변공간 제공



부산시민공원과 송상현광장의
보행연계성 강화



단절된 보행교 연결 및
문화 콘텐츠 강화

PROJECT VISION

동천 재생
프로젝트 연계

폐우암선 길
가로 활성화

마루길 보행
환경 개선

復元

04 실행 전략

1) 지역 중심거점간의 보행 활성화 유도

- 동천 재생 프로젝트 : 옛 물길의 흔적을 체험할 수 있도록 보행가로에 수경시설 설치
- 마루길 보행환경 개선 : 어둡고 지루한 터널 하부 공간을 개선하기 위한 조명 개선 및 휴게시설 설치
- 폐우암선 가로 활성화 : 송상현 광장 조성으로 단절된 폐우암선 보행 육교 신설 및 폐우암선 길변 문화 콘텐츠 강화

폐우암선 가로 활성화

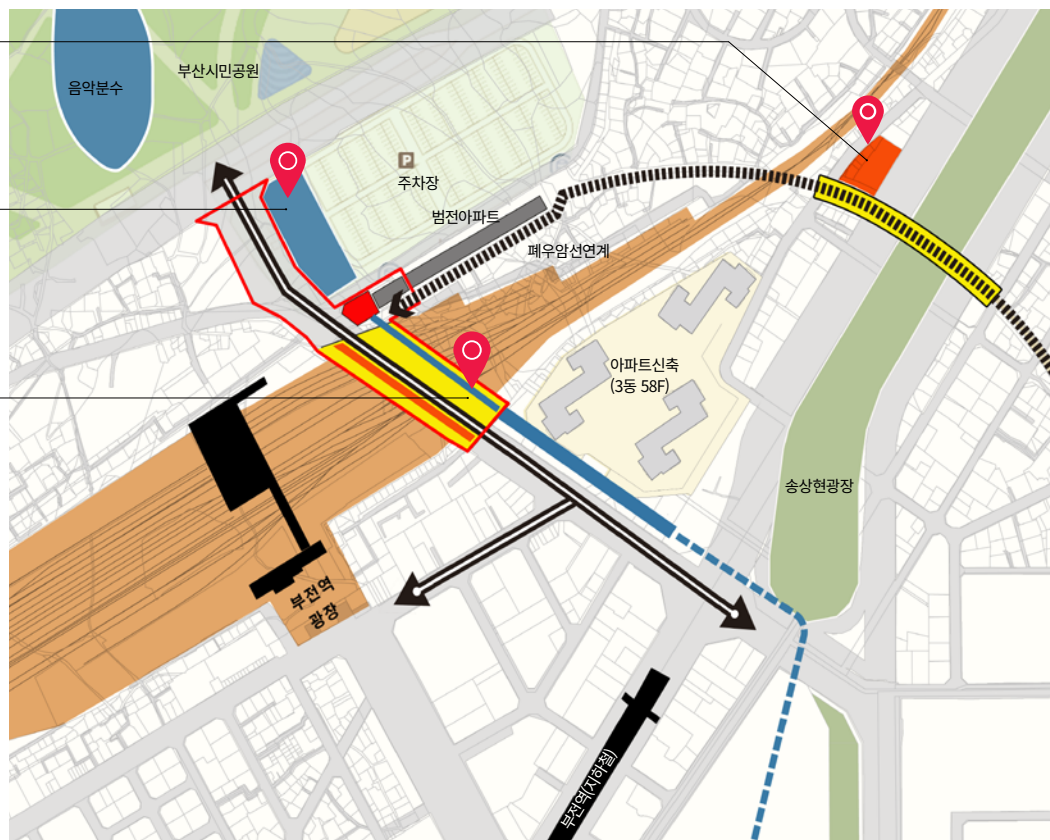
- 단절된 폐우암선 보행교 복구
- 공원과 연계한 FNB 시설 강화

전포천 재생

- 주차장부지 일부에 수공간 조성
- 마루길 하부에 미러 폰드 조성

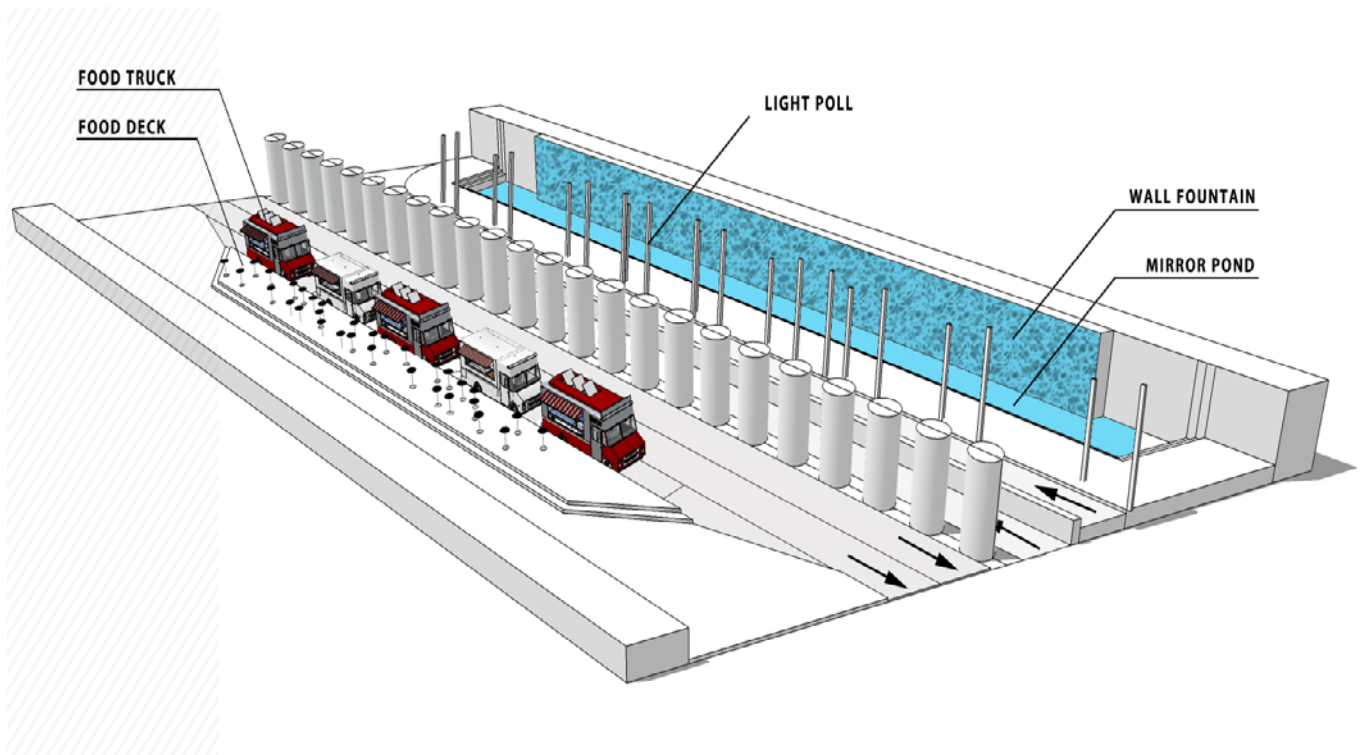
마루길 보행 환경개선

- 보행자의 움직임에 반응하는 조명시스템 설치
- 하천 복원
- 푸드트럭 등 콘텐츠 강화



2) 동천을 따라 걷기 좋은 마루길 조성

- 기존의 마루길 : [왕복 4차선]-[거주자 우선주차구역]-[보도] 의 지루한 가로체계로 구성
- 새로운 마루길 제안 : [왕복4차선]-[자전거도로]-[보도]-[물길] 이 조합되며 단순히 걷는 행위 이외에 다양한 ACTIVITY를 유도
- 벽천과 미러폰드가 결합된 수경시설 : 옛 전포천 물길의 흔적을 암시하며 아이들이 안전하게 뛰놀 수 있는 놀이공간



3) 폐우암선과 마루길의 보행교차점에 시민 커뮤니티 광장 조성

- 1986년 준공된 범전아파트의 놀이터는 오랜 시간 펜스로 둘러 쌓여 외부인의 출입이 금지되어 옴
- 부산 시민공원 개장 이후 유동인구가 많아짐에도 불구하고 오히려 4m의 석축으로 둘러쌓여 더욱 폐쇄적인 공간으로 조성됨

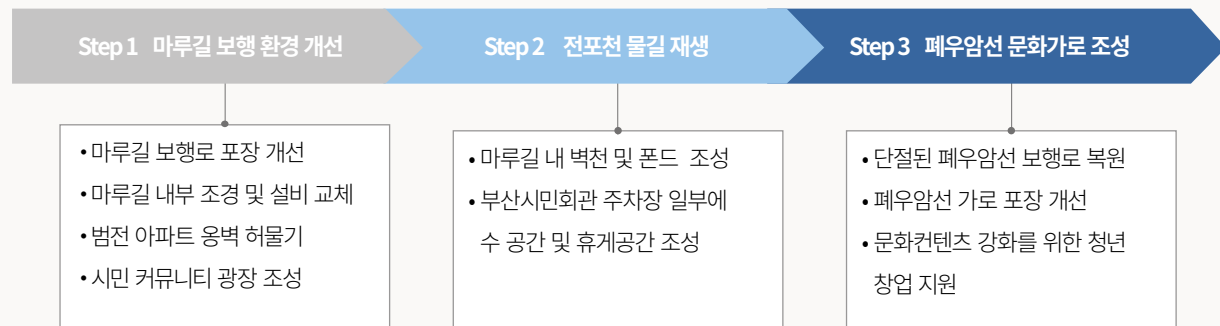


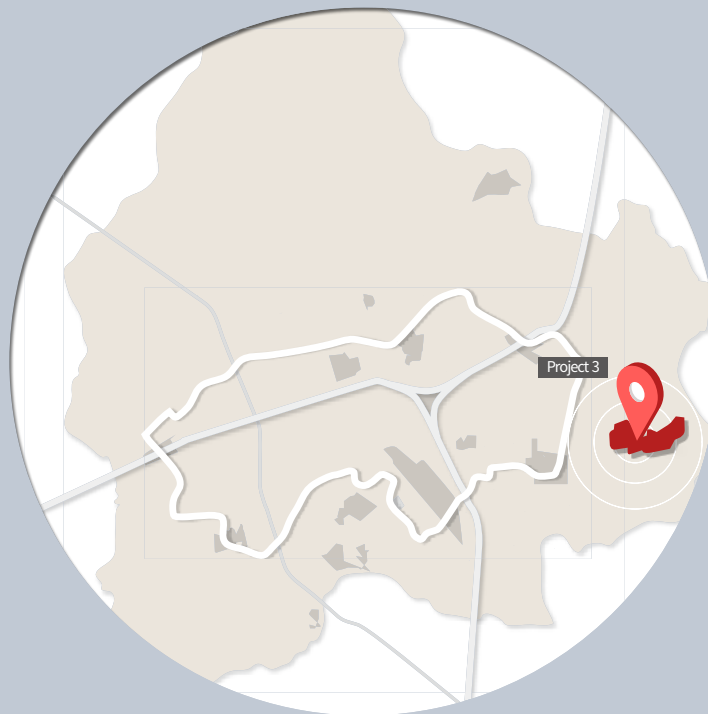


05 운영 전략

전략사업	연계사업
마루길 보행 환경 개선	부전역 복합환승센터 개발사업
전포천 물길 재생	동천 재생 르네상스
폐우암선 문화가로 조성	송상현 광장 조성사업, 청년창업지원사업(부산시)

06 단계별 조성계획





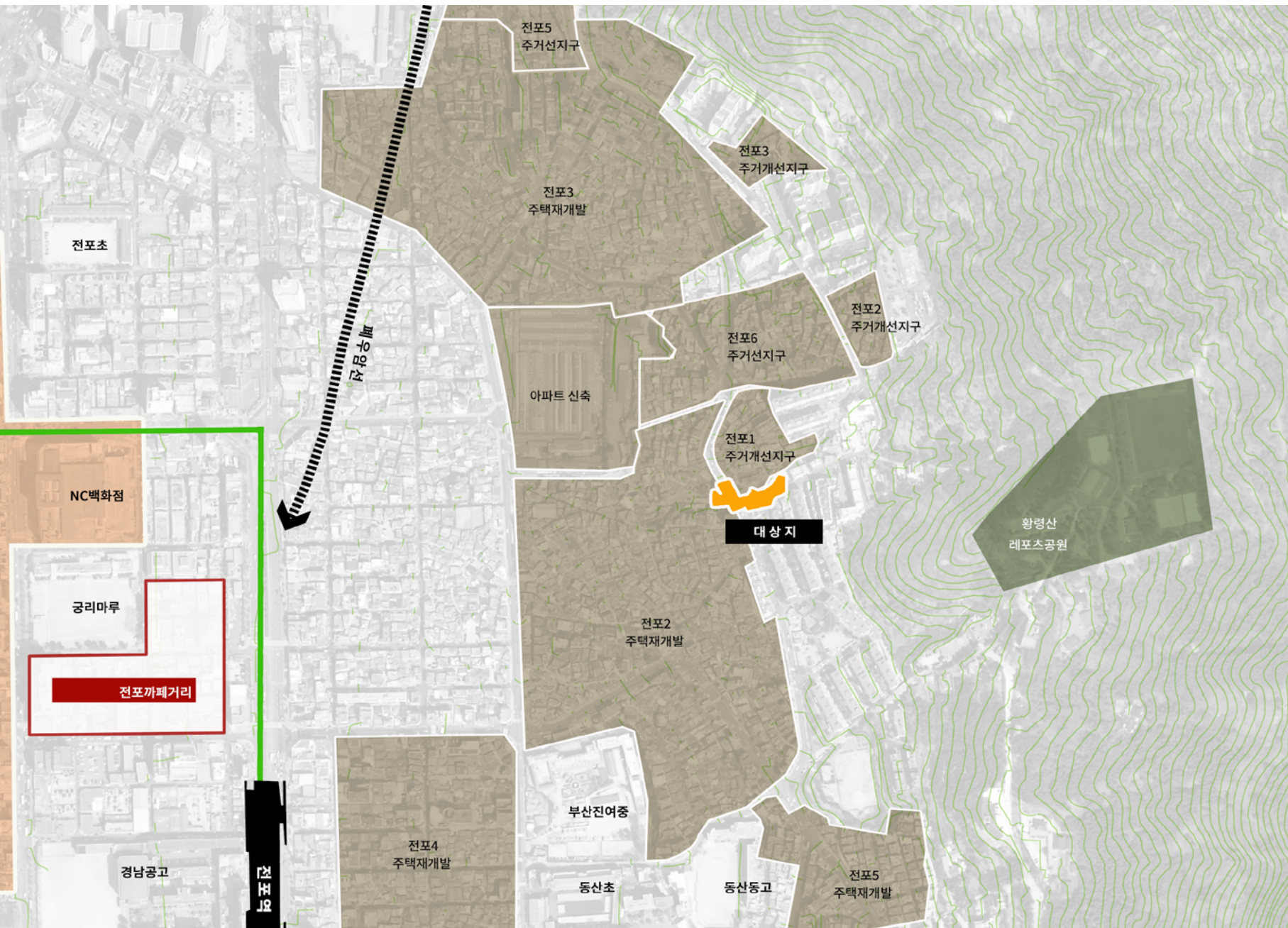
도심 활성화 마스터플랜
STRATEGIC URBAN PLANNING FOR REVITALIZING



주거지역내 커뮤니티 거점 강화

신(新) 전포마을회관

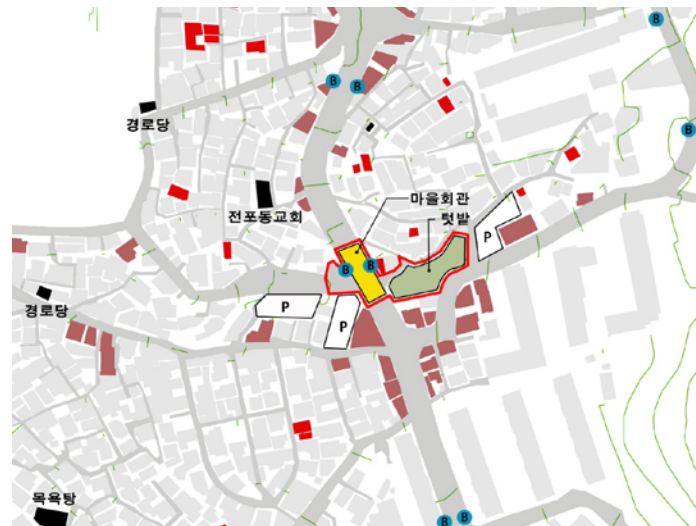
• • • 전포동 316-320 도로하부 일대 | 제3종 일반주거지역



01 일반현황

대상지 개요

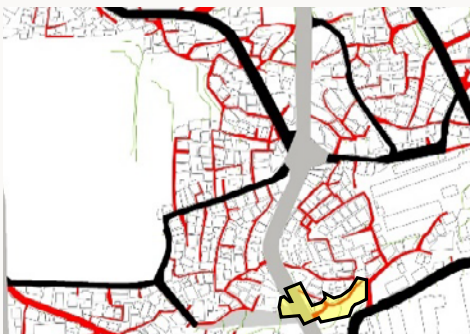
위 치	부산진구 전포동 316-320 일대
구역면적	2,310 m ²
용도지역	제3종 일반주거지역
인접사업	전포2 주택재개발 구역, 전포1 주거개선지구



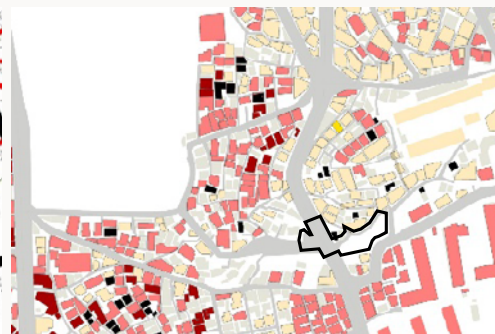
● 높은 경사도 (황령산 인접)



● 차량 및 보행이동 불편



● 노후주거 밀집



● 12m 이상 ● 8-12m ● 4-8m

● 1970년 이전 ● Null
● 1970-1990 ● 빈집
● 1990-2010
● 2010년 이후

02 현황 분석 및 진단

1 주변 개발계획에서 제외된 소외구역

- 대상지 주변으로 재개발사업 및 주거개선지구가 지정되어 기존 도시 구조의 변화 및 인구 증가가 예상됨
- 대상지는 기존 주거지와 재개발 단지 사이의 사이공간에 위치



2 방치된 공공시설과 부족한 주민편의시설

- 방치된 마을회관을 포함하여 다수의 커뮤니티 시설 낙후
- 전남로 주변으로 슈퍼, 약국, 미용실 등 주민편의시설 위치
- 마을 주민들이 모일 수 있는 커뮤니티 중심거점 부재



③ 마을간의 연결거점으로 활용 가능성

- 마을회관을 중심으로 마을의 보행동선이 입체적으로 연결
- 서면 중심상권과 환령산 등산로를 연결하는 동선상에 위치
- 버스정류장과 공용주차장이 인접한 마을의 연결 거점으로 기능



④ 도보권 내 전문대학 위치

- 도보 10-15분 거리에 부산여대, 동의과학대 위치
- 유아교육과, 간호과, 미용과, 식품조리과 등 전문학과 운영
- 마을 내부 프로그램과 연계 가능성 있음

대학교	주요학과
동의과학대	인문사회계열
	부동산경영과 유아교육과 사회복지과
	자연과학/예체능
	식품영양조리계열 미용계열 사회체육과
부산여대	보건계열
	간호학과 물리치료과
	아동학부
	유아교육과 아동복지보육과 유아영양지도과
	여성문화학부
	금융고객서비스과 보석감정&디자인과
보건복지학부	간호과
	안경광학과
	치위생과
	미용과 이가지해업티과



03 활성화 방안

나눔

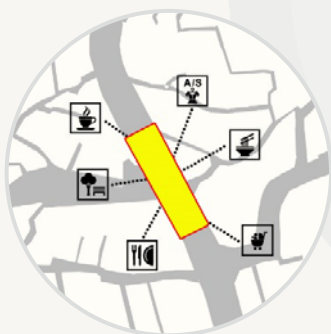
마을 기여형 생활편의시설 조성



지역 주민을 위한
생활편의시설로 조성



대학생과 마을 주민간의
직업교육을 통한 커뮤니티 강화



인근 대학과 연계하여
대학생의 창업 및 취업 기회 제공

PROJECT VISION

마을회관
활용방안

대학생을
위한
착한 일자리
제공

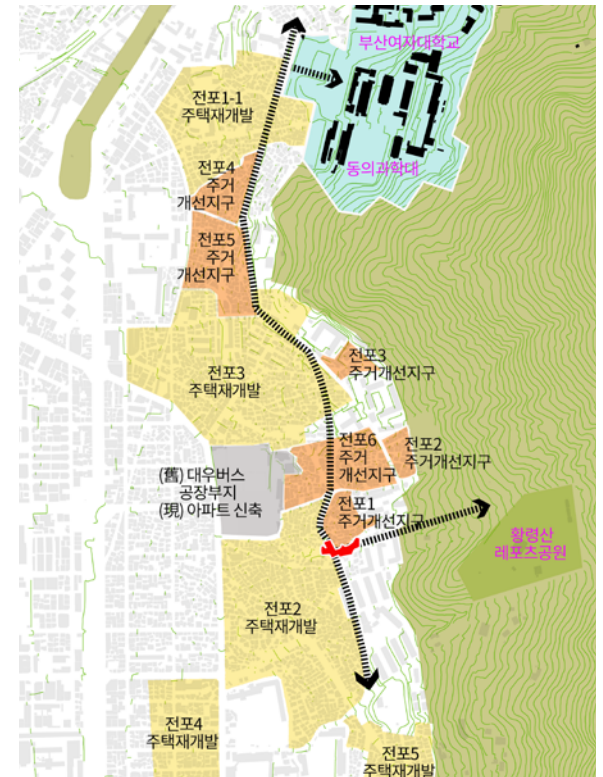
마을 기여
나눔네트워크
마련

공간
재능

04 실행 전략

1) 방치된 마을회관을 중심으로 나눔 네트워크 조성

- 전남로 주변으로 주택재개발 및 주거환경개선사업 지구가 인접하며 사업 완료 후 전포 주민들의 주 생활가로로 이용될 가능성이 매우 높음
- 방치된 마을회관의 내외부 공간을 리모델링하고 주민들이 직접 운영하는 생활밀착형 프로그램을 도입하여 지역 커뮤니티의 활성화에 기여
- 인근 대학과 연계한 평생교육 프로그램을 도입하여 주민들의 직업교육에 대한 지속적인 이벤트가 발생할 수 있는 나눔 네트워크를 형성



2) 부지활용 전략_新 전포 마을회관

- 고가 하부에 방치된 마을회관을 리모델링하여 전포동의 커뮤니티 거점으로 기능하는 新 전포 마을회관 조성
- 마을회관 건물은 카페, 제과점, 미용실 등 생활밀착형 지원시설을 유치하고 수익활동과 함께 평생교육을 위한 프로그램 운영 유도
- 마을회관 전후면의 외부공간과 연계하여 각종 이벤트를 유도하고 보행 접근성을 개선하여 지역 커뮤니티 거점으로서의 역할 부여
- 벽천과 미러폰드가 결합된 수경시설 : 옛 전포천 물길의 흔적을 암시하며 아이들이 안전하게 뛰놀 수 있는 놀이공간

COMMUNITY GARDEN

인접 주민들의 공용텃밭이자 휴식 및 운동공간으로 활용보행 접근성 개선 및 공공시설물 설치 등으로 환경 개선

마을 공동 창고

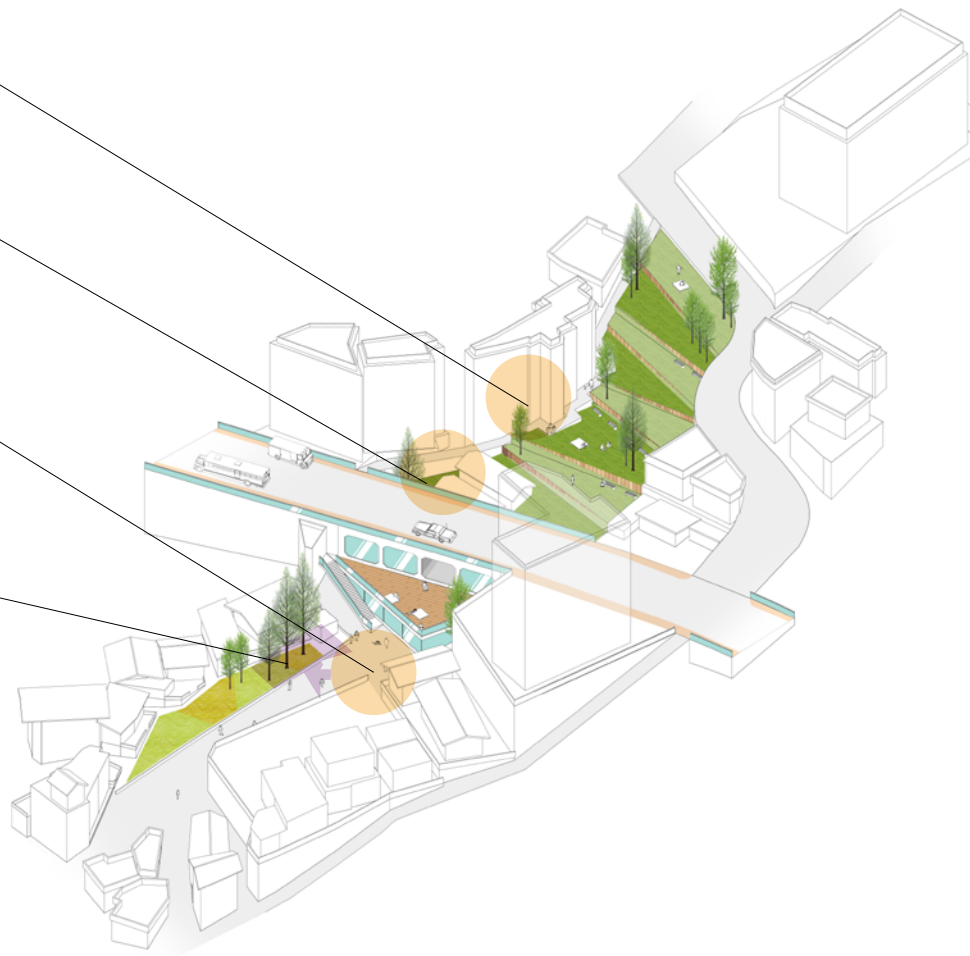
폐가를 활용하여 텃밭 경작을 위한 창고 및 휴게공간으로 활용

전포 마을회관

1층 공간을 확장하고 내부 공간을 개선하여 지역 밀착형 생활지원시설이 운영될 수 있도록 리모델링

마을 장터

마을회관과 연계하여 다양한 이벤트가 발생하고 주민들의 주 보행동선으로 이용할 수 있는 마을 장터 계획



3) 세부 활용 전략

- 공간 나눔 시설 : 마을회관을 활용하여 주민들이 직접 운영하는 생활협동조합을 설립하고 지역에 부족한 생활지원시설을 유치
- 재능 나눔 시설 : 인근 대학 관련 학과와 연계하여 대학생에게 전공 실습 및 봉사활동의 기회를 제공하고 주민들에게 평생 교육 콘텐츠 제공



STEP 01. 전포 마을회관 리모델링

기존 구조물은 유지하면서 내외장재 및 창호, 설비 교체 등의 리모델링 진행
지역 커뮤니티 활성화에 기여될 수 있는 프로그램을 선별적으로 유치

- 1층 : 마을 주민들이 직접 운영하는 공동육아 어린이집 및 방과후 교실
- 2층 : 카페, 제과점, 미용실, 세탁소 등 생활밀착형 지원시설



STEP 02. COMMUNITY GARDEN

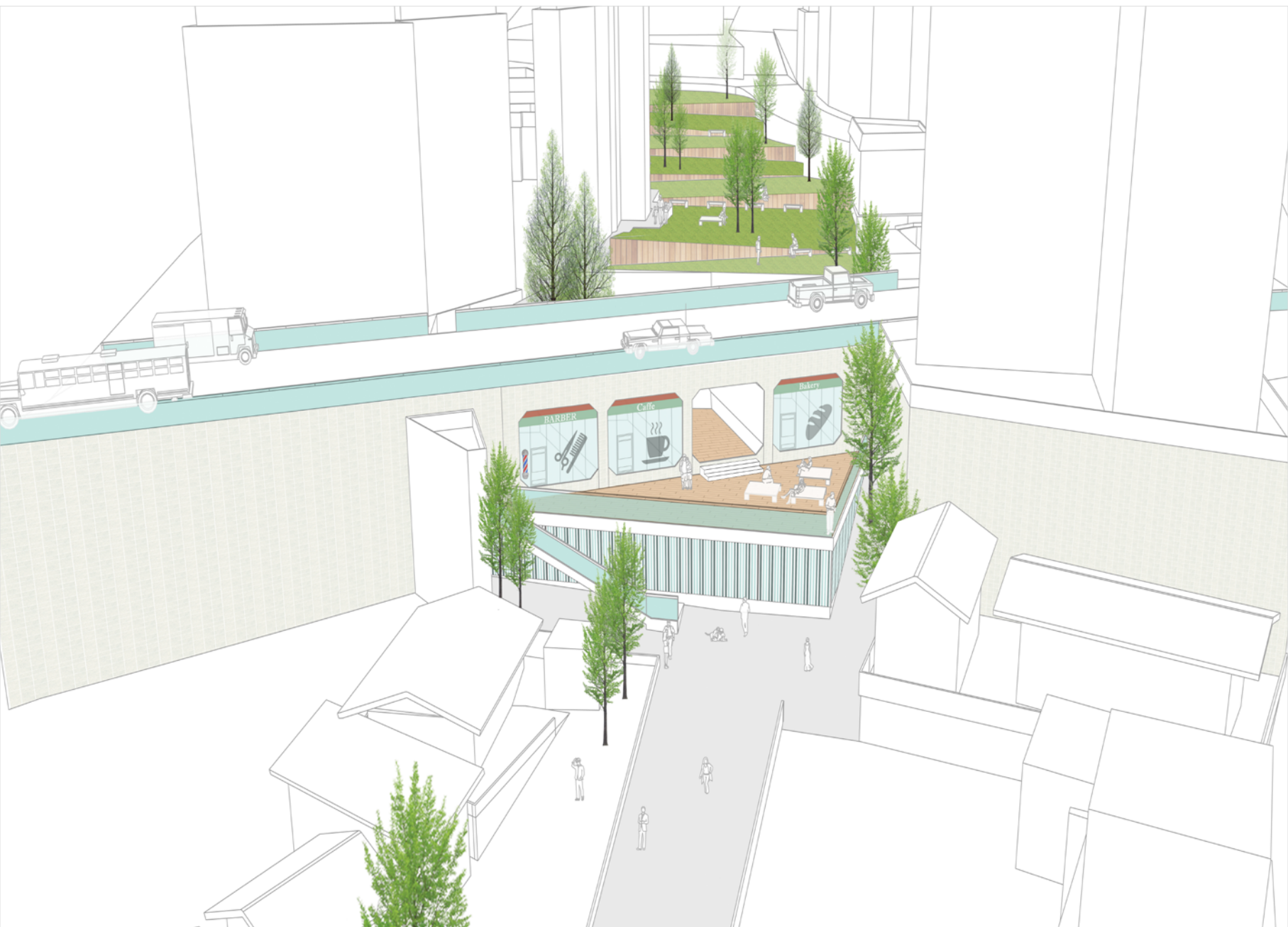
마을회관 후면에 위치한 경사지를 정비하여 COMMUNITY GARDEN으로
활용

- 공동텃밭 : 건강한 먹거리를 제공하고 이웃간 소통의 장으로 기능
- 마을 공동창고 : 폐가를 활용하여 농기구 보관소 및 창고로 운영
- 안심 놀이터 : 아이들이 안심하고 뛰어놀 수 있도록 보행환경 개선



STEP 03. 마을 장터

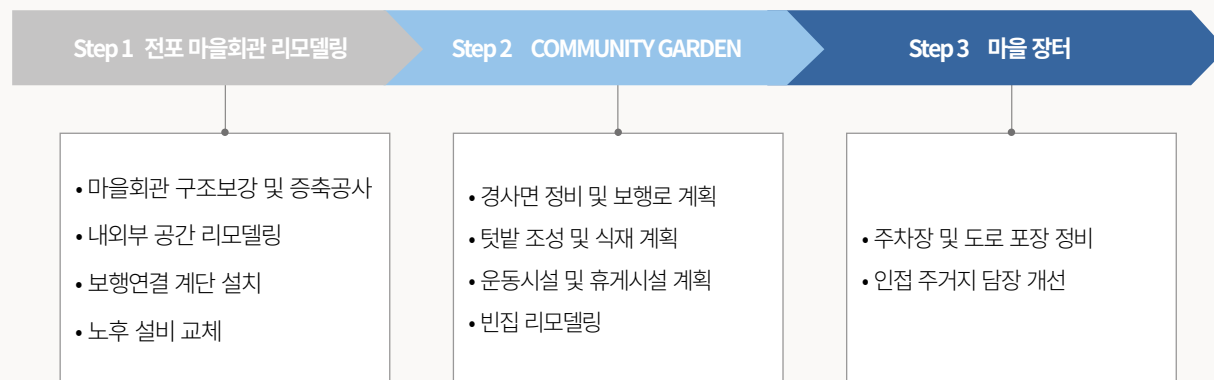
마을 회관 전면의 공터는 일상적으로 도심으로 향하는 주보행통로이자
공용 주차장으로 이용되다가 정기적으로 마을 바자회, 문화교실, 공연 등
다양한 축제 및 이벤트가 발생하는 마을 장터로 활용

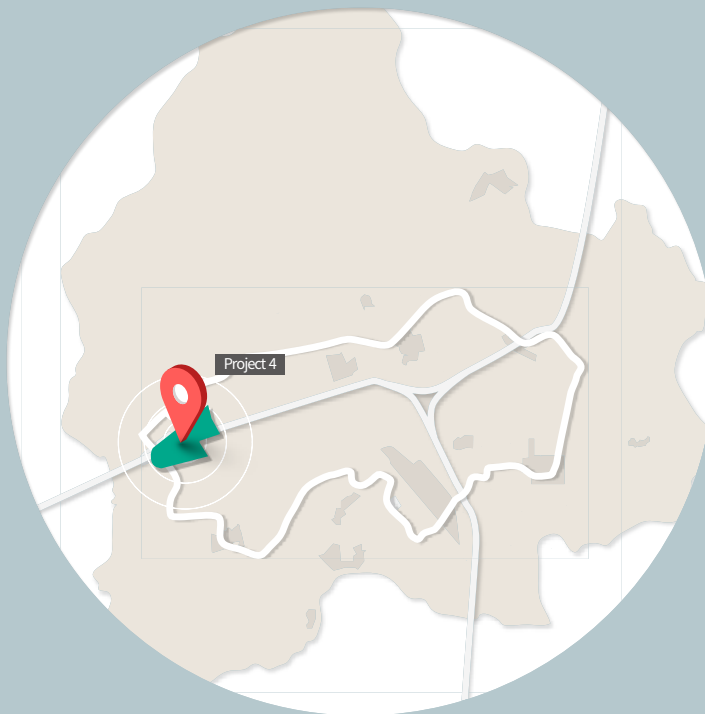


05 운영 전략

전략사업	연계사업
전포 마을회관 리모델링	마을관리사무소, 복합커뮤니티센터 설치 (부산시) 신재생에너지지역 지원사업(지경부), 안전마을만들기 (국민안전처) 소상공인 협동조합 활성화 지원사업 (중소기업청) 시민인문강좌지원 (한국연구재단)
COMMUNITY & GARDEN	도시텃밭조성 사업 (부산시), 나눔텃밭 가꾸기 (LH)
마을 장터	소규모 마을 축제 개최 지원 (부산시), 생활문화센터 운영 활성화 (문체부)

06 단계별 조성계획





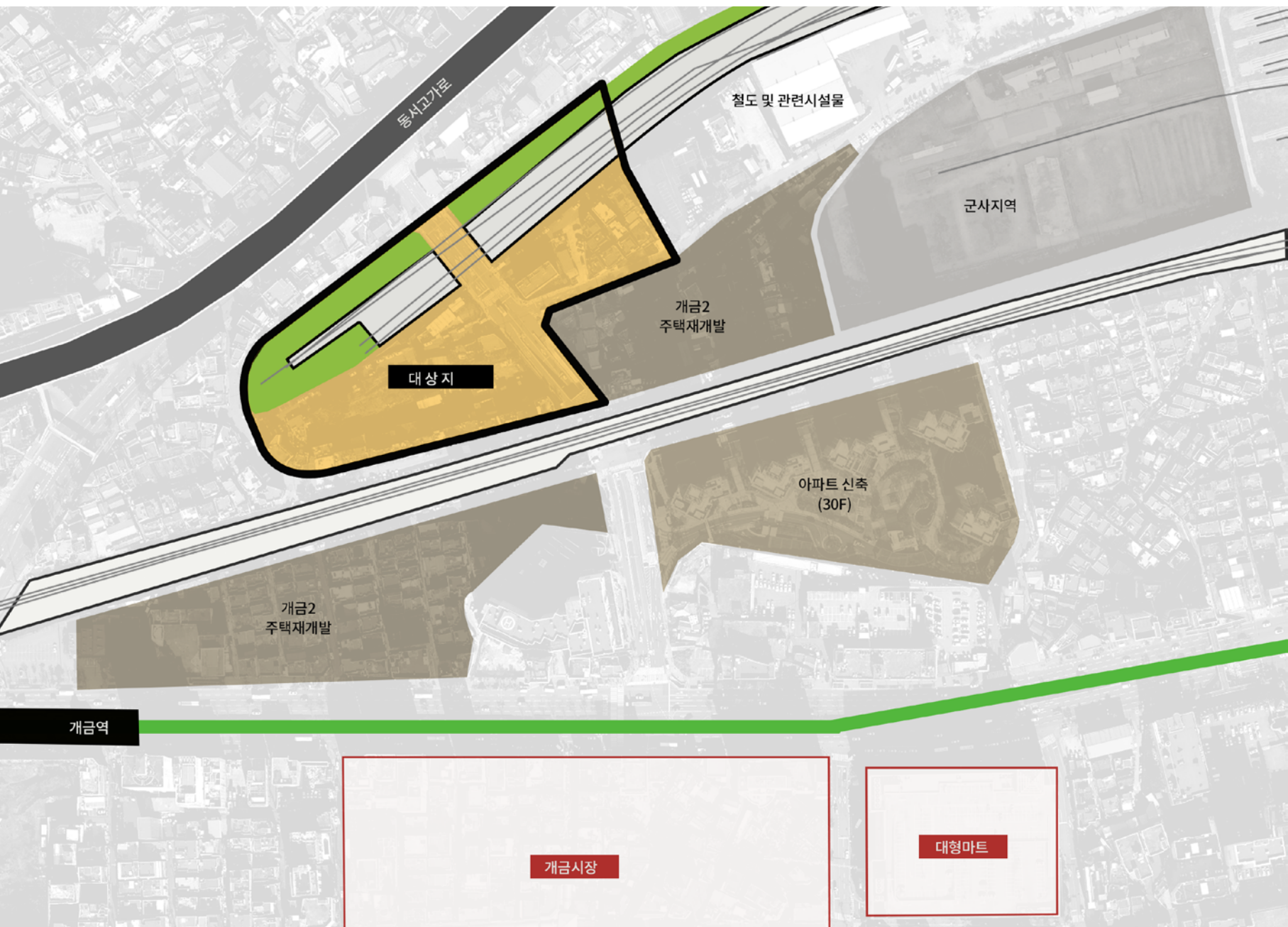
도심 활성화 마스터플랜
STRATEGIC URBAN PLANNING FOR REVITALIZING



철로변 유희공지 활용

도심형 예술창작촌

- • • 동해남부선 개금온정로 일대 | 제3종 일반주거지역



01 일반현황

대상지 개요

위 치	부산진구 개금동 281-5 일대
구역면적	44,649 m ²
용도지역	제3종 일반주거지역
인접사업	전포 2 주택재개발



● 철길에 의한 거주환경 열악



● 철도시설 ● 군사시설 ● 기타시설

● 노후주거 밀집



● 1970년 이전
● 1970-1990
● 1990-2010
● 2010년 이후

○ Null
● 빈집

● 주거와 상업시설 혼재



● 단독주택 ● 교육연구시설 ● 숙박시설 ● 자동차관련시설 ● 운동장
● 공동주택 ● 노유자시설 ● 업무시설 ● 종교시설
● 근린생활시설 ● 문화 및 진취시설 ● 공장 ● 위락시설
● 관광휴게시설 ● 판매시설 ● 의료시설 ● 위험물저장 및처리시설

02 현황 분석 및 진단

1 부인공구조물에 의한 지역 단절

- 철길로 단절된 도시의 연결거점으로 마을과 중심상권을 연결
- 남북의 보행축이 고가도로, 철길에 의해 분절됨
- 위험한 보차혼용, 어두운 지하통로 등 보행환경이 열악



• 동해선 철길터널



• 동서고가로



2 자생적 개발이 불가능한 지역 슬럼화

- 철로 주변으로 오랜기간 지역 슬럼화가 지속됨
- 철길 북측으로 공장, 창고 등 기피시설 입지
- 철길 남측으로 취약계층의 노후주거지 입지 (재개발 지정)



• 비어있는 철도청 사원 아파트



• 노후 연립주거



③ 철길 주변의 다수 유휴공지 위치

- 철길 주변으로 텃밭, 놀이터 등 방치된 유휴공간 존재
- 지목상 잡종지로 개발 행위가 자유로움
- 부산시에서 지정한 개금 벽화마을이 인접하여 관광객 유입



• 철길 옆 텃밭

• 방치된 유휴부지

• 개금 벽화마을



④ 부산내 예술가를 통한 마을 재생사업의 활성화

- 부산 내 정부주도형 공공예술 사업의 많은 성공사례를 확립
- 노후주거 개선 및 관광자원 확보가 가능한 문화예술을 통한
- 도시재생사업에 대한 관심과 기대가 매우 높음

● 정부 주도형 부산 공공미술 지원 프로젝트

2006 물만골 프로젝트

[부산광역시 연제구 연산동]

2007 안창고 프로젝트

[부산광역시 동구 범일동 일대]

2009 닥발골 갤러리 프로젝트

[부산광역시 서구 동대신동2가]

2009 감천문화마을

[부산광역시 사하구 감천동]

2009 산복도로1번지 프로젝트

[망양로 산복도로 일대 3.1 KM]

2010 <또따또가> 프로젝트

[부산광역시 중구 중앙동3가]

2015 영도 <강강이 대평포 예술촌> 조성

[부산광역시 영도구 대평동 1·2가]



[출처] www.busan.go.kr

● 부산진구 문화인프라 현황

구분	공공 공연장	민간 공연장	영화관	미술관	화랑	복지 회관	청소년 회관
부산시	23	40	27	5	82	52	7
부산진구	2	6	6	-	-	4	1

03 활성화 방안

교차수분

철도변 유희공간에 예술가
창작촌 조성을 통한 지역 활성화



예술가 레지던스로 활용하여
장기적인 문화컨텐츠 공급



예술가 레지던스로 활용하여
장기적인 문화컨텐츠 공급



예술가와 취약주민,정부가
주도하는 지역 활성화 유도

04 실행 전략

1) 철도청 아파트를 활용한 예술가 레지던시 조성

- 부산 공공미술 지원사업을 통해 폐가로 방치되어온 철도청 사원 아파트를 리모델링하여 예술가 레지던시로의 사용을 제안
- 기존 용도가 주거기능이었기에 예술가 레지던시로 활용될 경우 최소한의 리모델링 비용만으로 효과를 볼 수 있으며 벽화 마을과의 상생 가능



2) 부지 활용 전략_개금 조각 공원

- 기존의 마루길은 [왕복 4차선]-[거주자 우선주차구역]-[보도] 로 구성된 지루한 가로
- 새로 제안하는 마루길은 [왕복4차선]-[자전거도로]-[보도]-[물길] 이 조합되며 단순히 걷는 행위 이외에 다양한 ACTIVITY를 유도함
- 벽천과 미러폰드가 결합된 수경시설 : 옛 전포천 물길의 흔적을 암시하며 아이들이 안전하게 뛰놀 수 있는 놀이공간



3) 세부 활용 전략

- 대상지는 기존 거주자의 자발적인 재생이불가능하며 철길에 의해 외부와 단절된 마을이라 재개발 계획을 통한 정비계획은 사업성이 낮음
- 부산시는 노후주거 개선 및 관광자원 확보가 가능한 문화예술을 통한 도시재생사업에 대한 관심과 기대가 매우 높음
- 개금마을의 유희부지를 활용하여 예술 창작촌을 조성한다면 부산의 정부주도형 마을만들기의 성공사례가 될 가능성이 매우 높음



STEP 01. 예술가 레지던시 및 공용 텃밭 리모델링

- 현재 방치된 철도청아파트 건물을 예술가 레지던시로 리모델링
- 개금 벽화마을과 함께 개금마을의 예술 콘텐츠를 강화하고 지역 명소로 기능케 함
- 인접 주민들에 의해 무단으로 활용되고 있는 기차길 옆 텃밭공간의 활성화 유도
- 난간 및 계단 설치, 텃밭 정비 등을 통한 환경 개선 및 커뮤니티 시설 강화



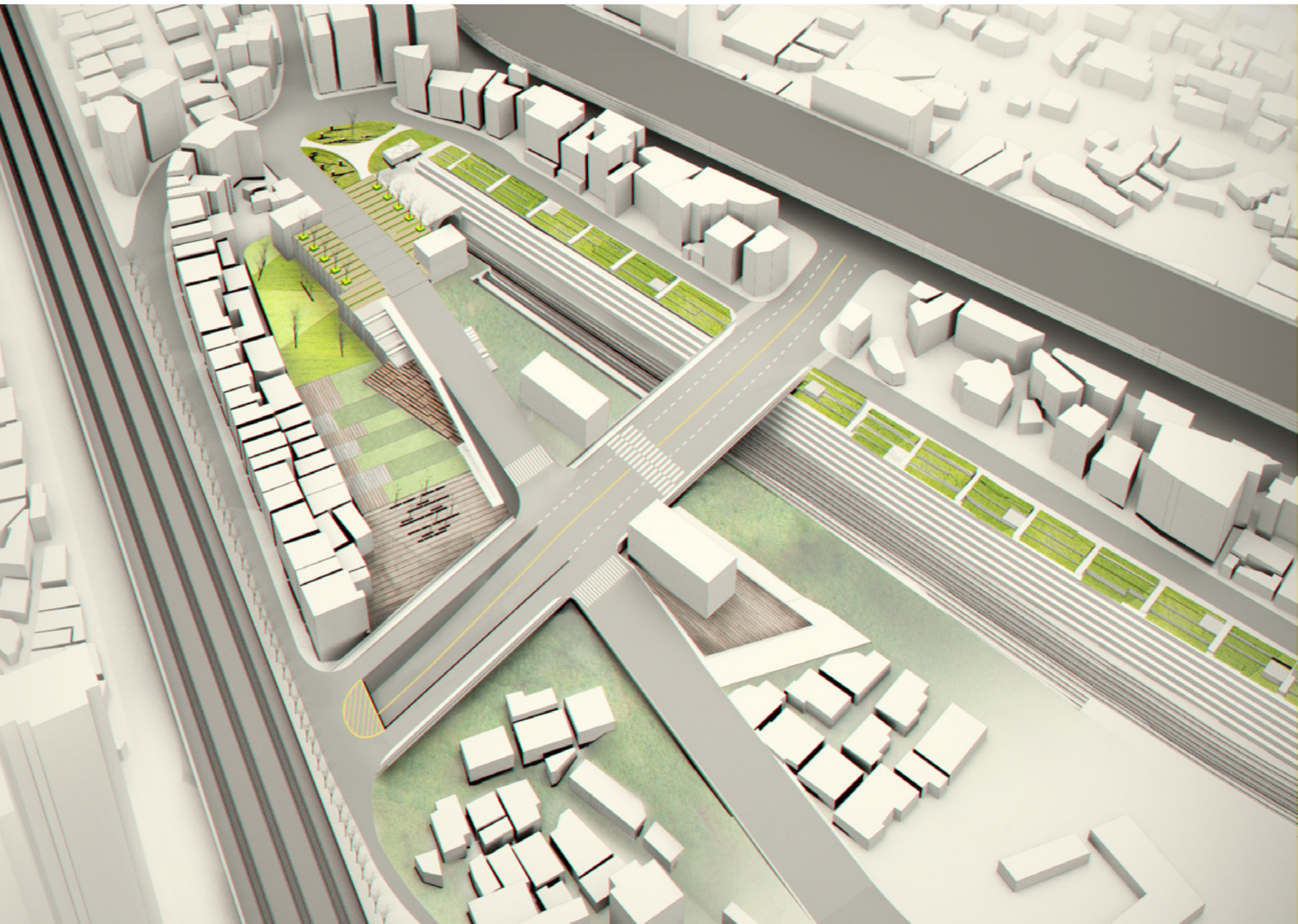
STEP 02. 개금 조각공원 및 갤러리 신축

- 폐기물 적재공간으로 방치된 207-6 필지를 매입하여 예술 조각공원으로 조성
- 예술가 레지던스에서 생산된 창작물을 전시 및 홍보할 수 있도록 개금 조각공원과
- 갤러리를 조성하여 부산의 새로운 예술 창작촌으로 재생
- 공원 조성을 통한 노후주거지역의 정주환경 개선 및 지역 커뮤니티 증진 유도



STEP 03. 노후주거지를 ART-INCUBATOR로 점진적 변화 유도

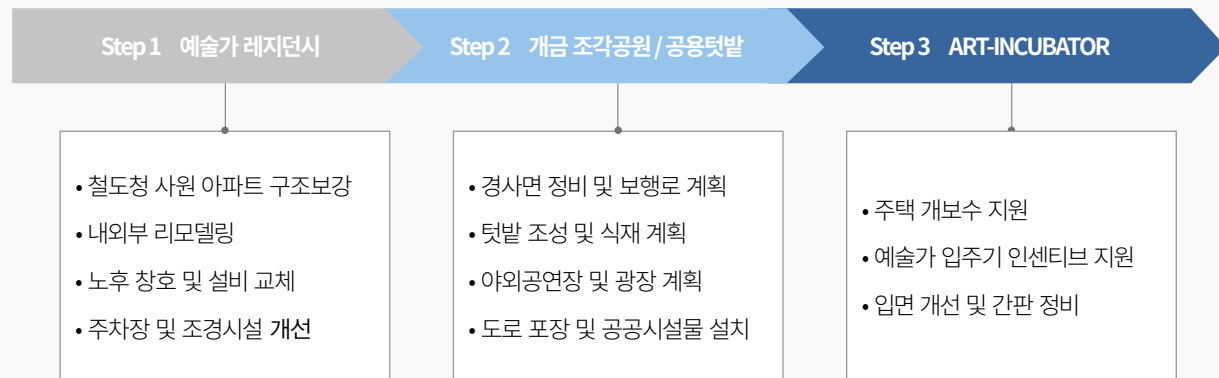
- 개금 조각공원이 지역 명소로서 활성화된 이후 인접한 노후된 연도형 주거를
- 예술가들의 Studio 이자 Market으로 점진적으로 개선 유도
- 부산 공공미술지원사업과 연계하여 정부주도형 마을 활성화 계획 실현

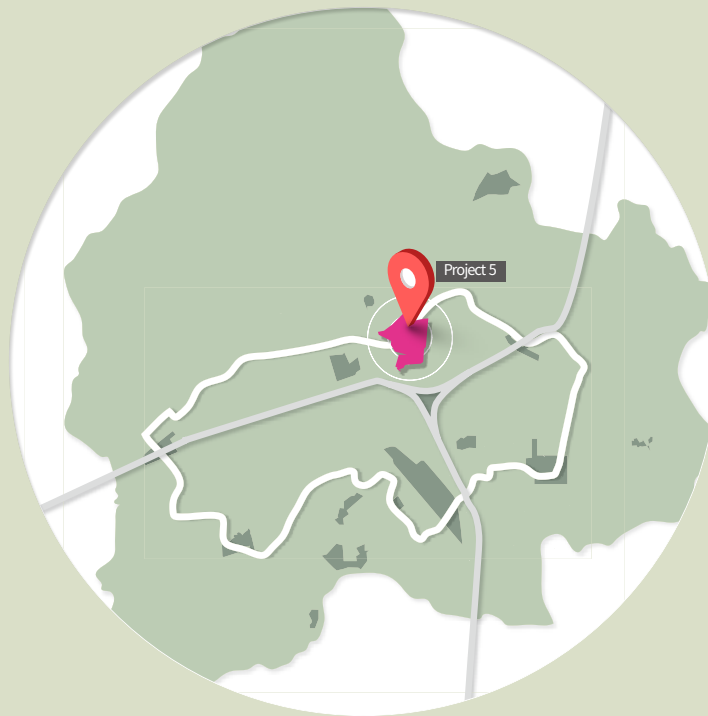


05 운영 전략

전략사업	연계사업
예술가 레지던시	지역문화예술기획 지원사업 (부산문화재단) 복합커뮤니티센터 설치 (부산시), 생활문화센터 설치 (문체부) 시민인문강좌지원 (한국연구재단)
개금 조각공원 / 공용 텃밭	생태휴식공간조성 (국토부), 도시숲 사업 (산림청), 나눔 텃밭가꾸기 (LH) 도시 재생 선도지역 (국토교통부)
마을 장터	취약계층 주택 개보수 지원 (주택금융공사) 차세대 예술단체 육성지원사업 (부산문화재단)

06 단계별 조성계획





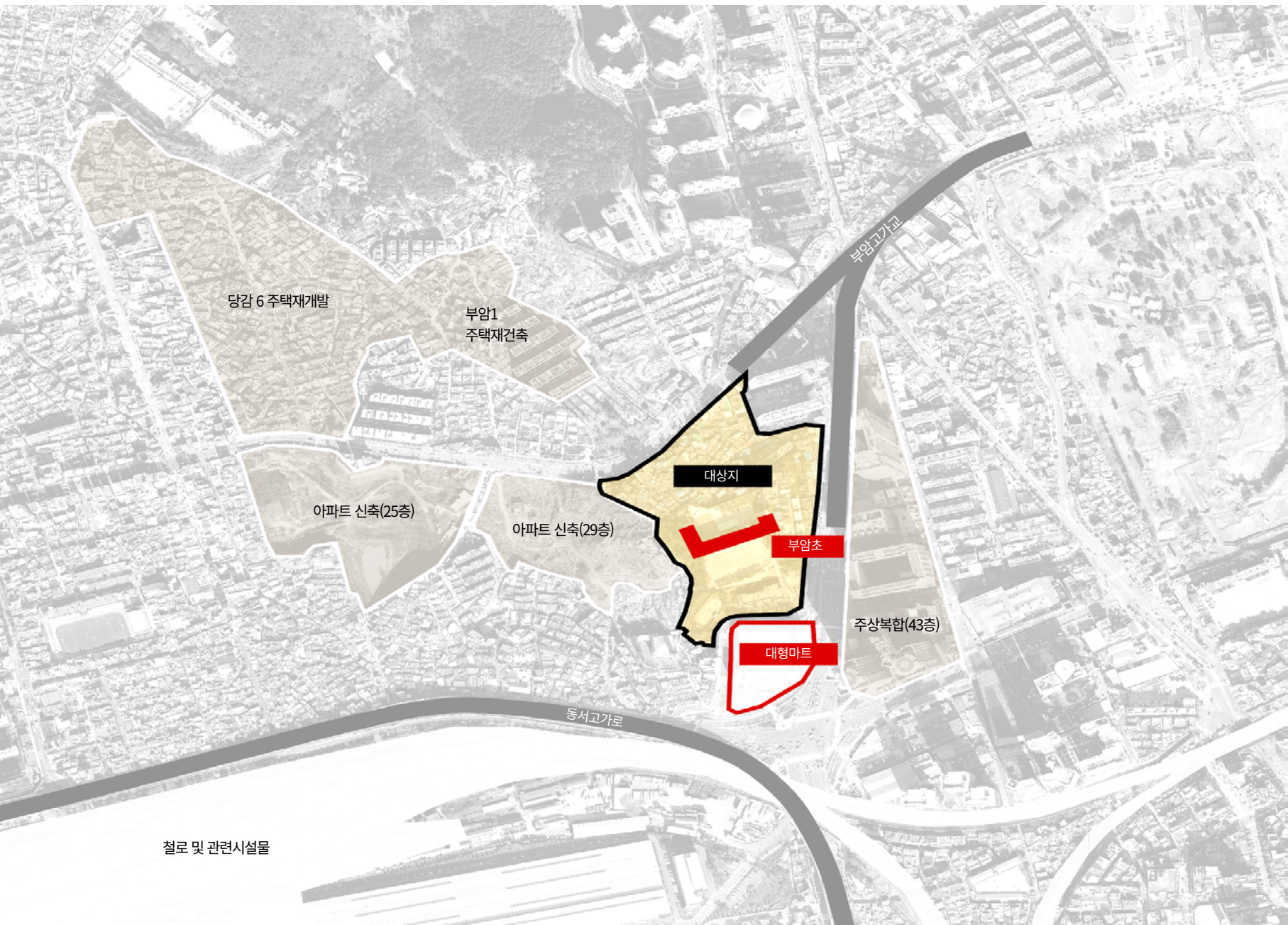
도심 활성화 마스터플랜
STRATEGIC URBAN PLANNING FOR REVITALIZING



급경사 주거지의 거주환경 개선

경사지를 활용한 커뮤니티 개선 모델

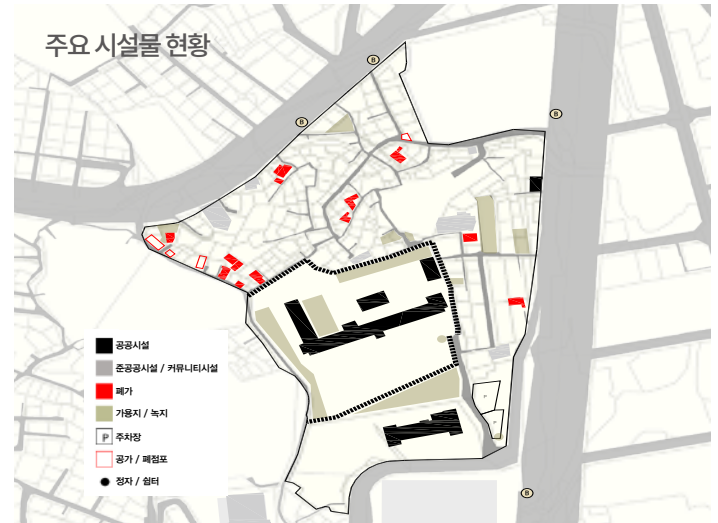
• • • 부암동 부암초 일대 | 2종일반 + 상업지역



01 일반현황

대상지 개요

위 치	부산진구 부암동 275 일대
구역면적	79,643 m ²
용도지역	일반상업지역, 제2종 일반주거지역
기타사업	대상지 내 학교시설(부암초)



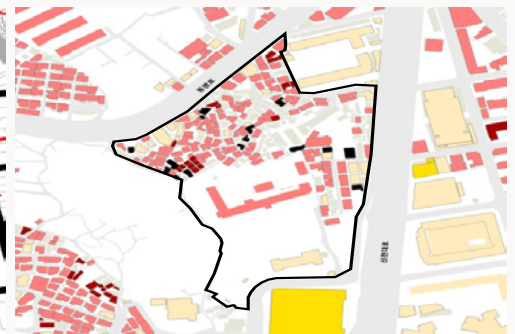
● 극심한 경사지



● 차량진입이 불가한 내부가로



● 다수의 빈집 존재



● 12m 이상
 ● 8-12m
 ● 4-8m

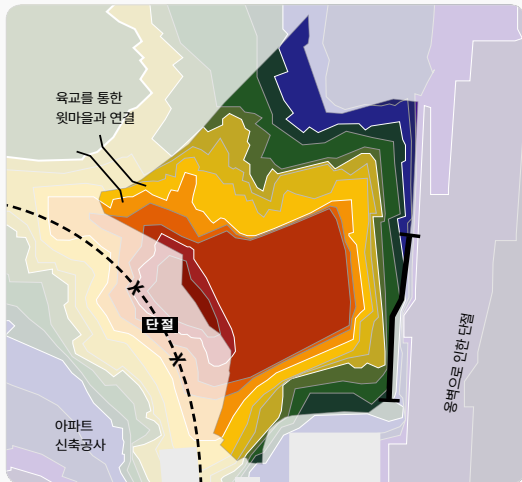
● 1970년 이전
 ● 1970-1990
 ● 1990-2010
 ● 2010년 이후

● Null
 ● 빈집

02 현황 분석 및 진단

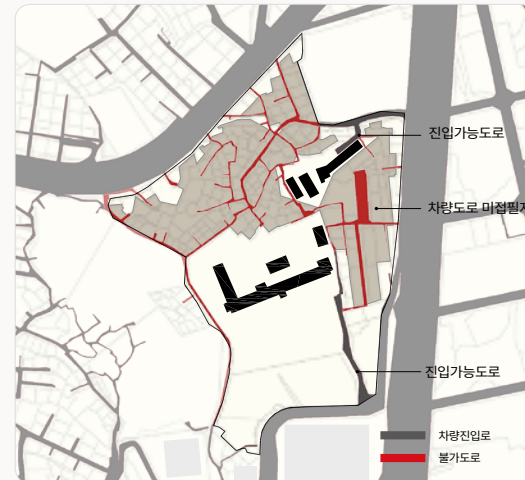
1 극심한 지형차로 인한 제약_외부와와의 단절

- 마을 내부에 고저차 발생
- 마을 주변으로 옹벽 설치
- 경사에 의한 단절로 외부 접근이 어려움



2 극심한 지형차로 인한 제약_보행이 불편한 내부 가로

- 제한된 차량접근 및 주차문제 발생
- 재해에 취약한 내부 경사로
- 생활가로간의 연계 부족



③ 노후 및 불량주택 다수

- 경사가 심한 곳에 불량주택 밀집지역 발생
- 좁은 도로로 인한 신축행위의 제약
- 학교 후문에 다수의 빈집 발생



④ 주민 편의시설 부족

- 주민 커뮤니티 지원시설 부족
- 학교 지원시설 및 편의시설의 부재



03 활성화 방안

공존

Public-existence

모두에게 개방된 공공공간을 통해
하나로 연결되는 마을



급격한 경사지형에 대응하는
SAFETY WALKWAY



학생과 주민이 함께하는
OPEN-SCHOOL COMMUNITY



빈집,공터를 교류공간으로 활용한
COMMUNITY SERVICE

PROJECT VISION

거주 인프라
강화전략

주거환경
개선전략

마을 특화 전략

公存

04 실행 전략

1) 경사지 가로 개선

- 재해에 취약한 경사지 가로 환경을 개선하기 위해 계단 정비 및 핸드레일 등 설치
- 바닥조명 및 가로등 설치를 통한 안전가로 조성



모노레일

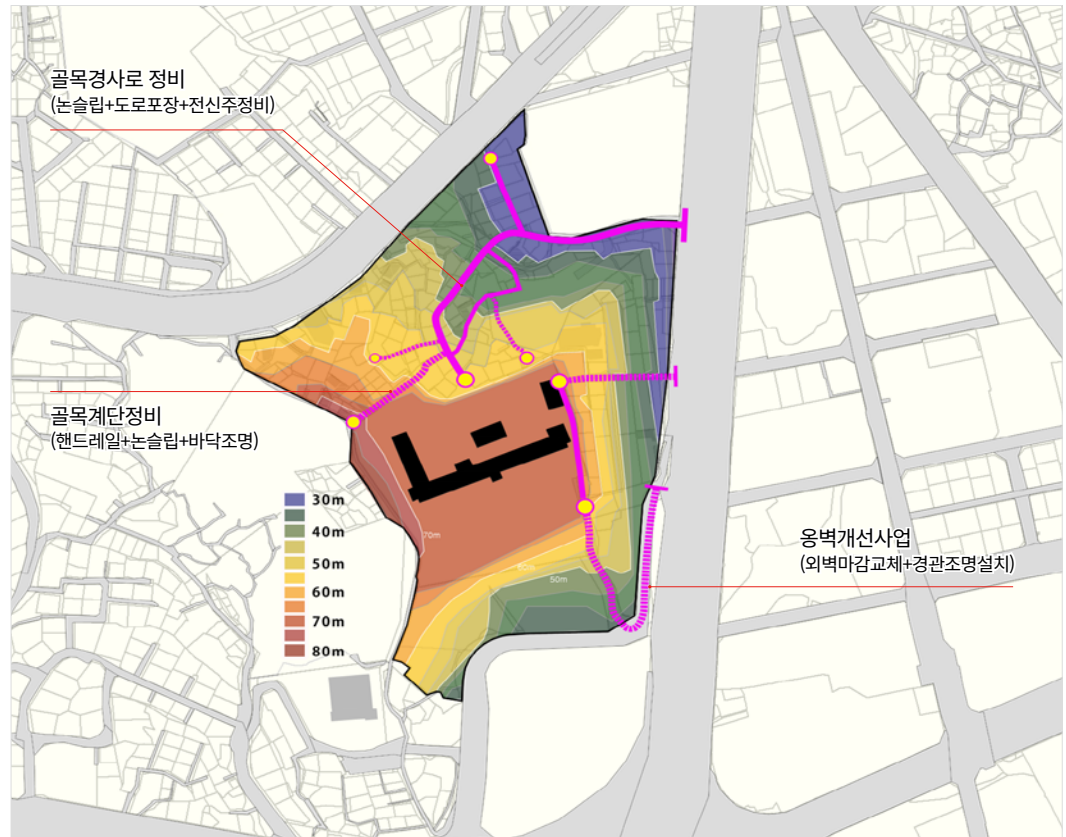


야외에스컬레이터

콜롬비아 메데인 도시현대화사업

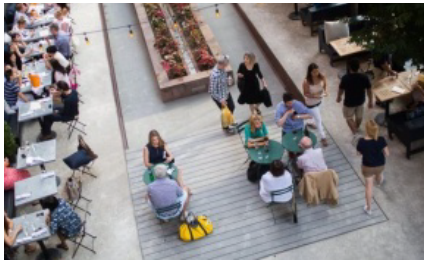
[그림출처]

www.theguardian.com/world/gallery/2013/jul/31/outdoor-escalator-medellin-colombia-pictures



2) 공공기능 강화

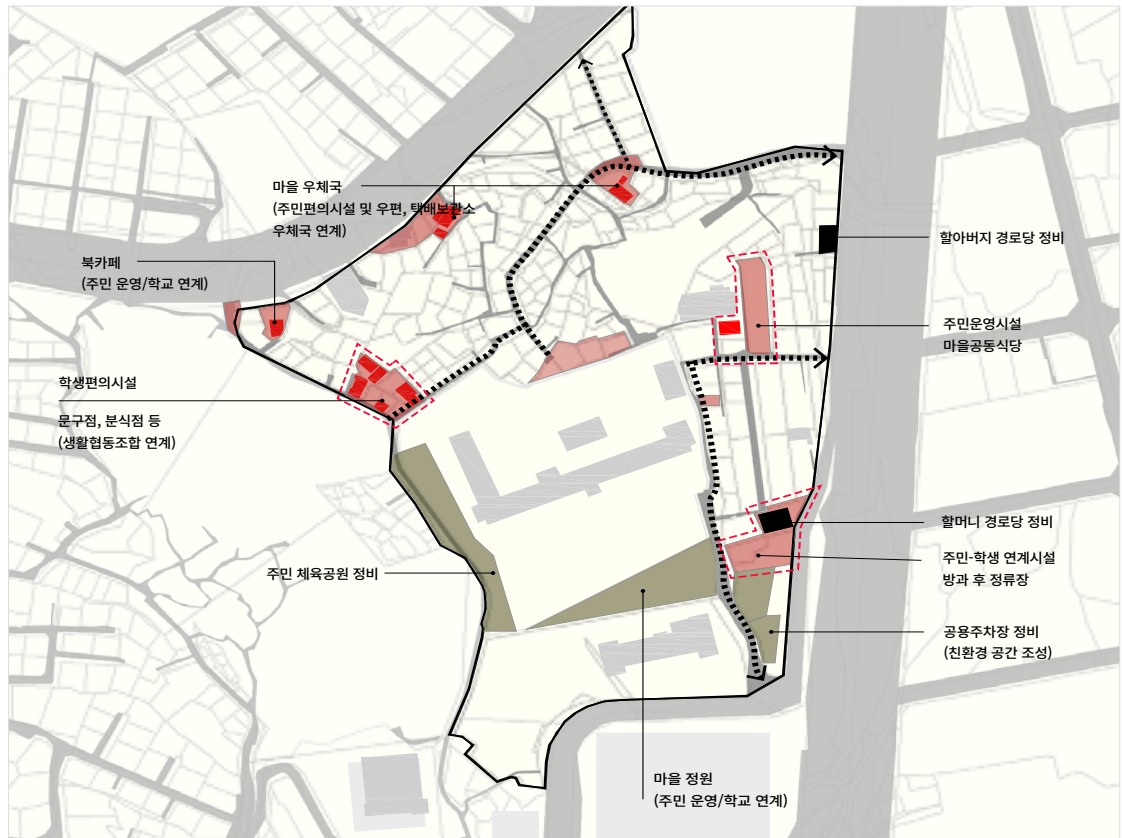
- 기존 경로당(남) 정비 및 신설(여)
- 빈집 개설을 통한 주민 편의 시설 및 학생 편의시설 조성



마을공동식당



방과후 정류장



3) 복합 커뮤니티 시설

- 학교복합화를 통한 커뮤니티 시설 조성
- 가로 연결성을 강화하는 중추 역할 담당



도서관



헬스클럽

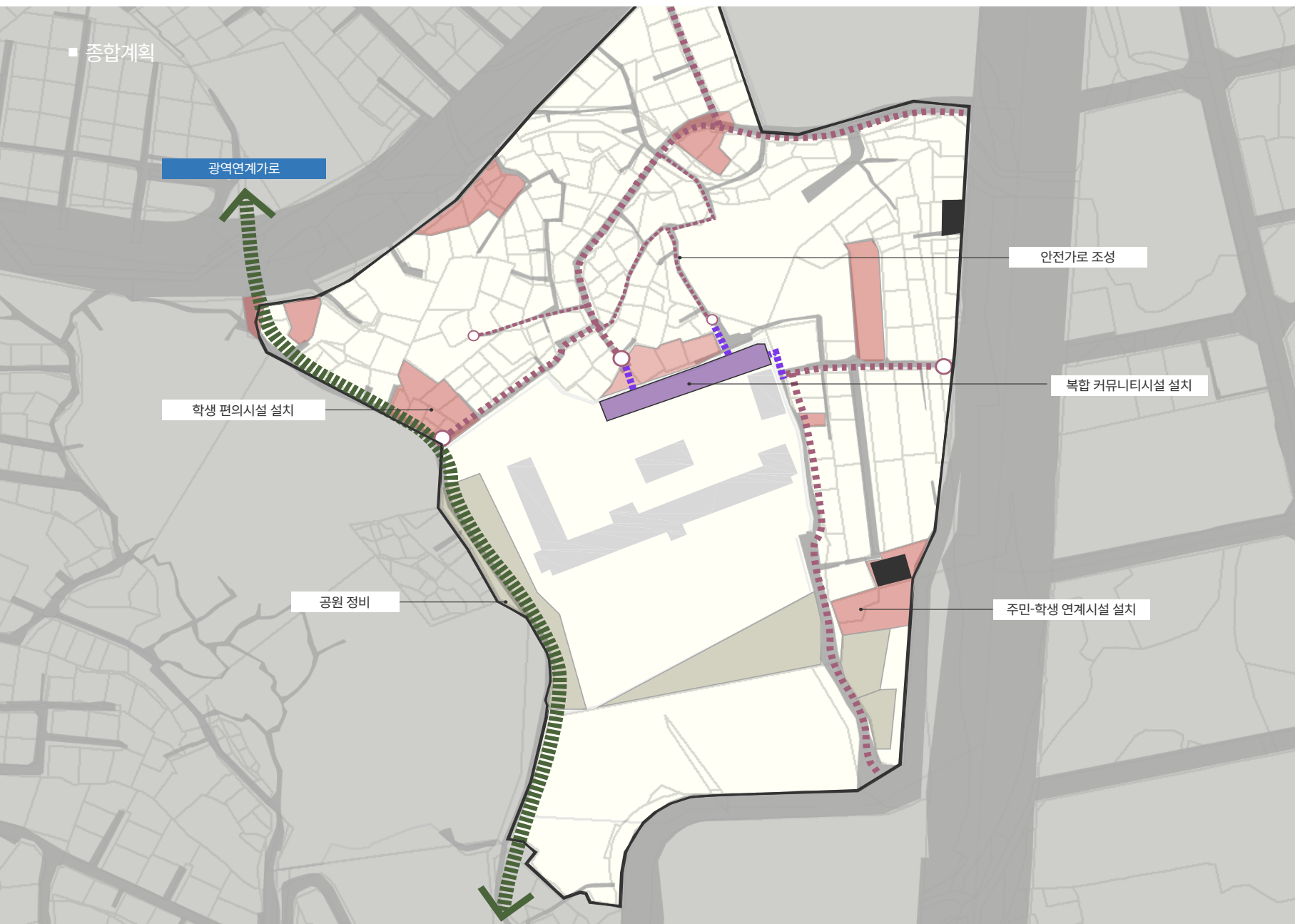
콜롬비아 메데인 도시현대화사업

[그림출처]

www.archdaily.com/



■ 종합계획



광역연계가로

학생 편의시설 설치

공원 정비

안전가로 조성

복합 커뮤니티시설 설치

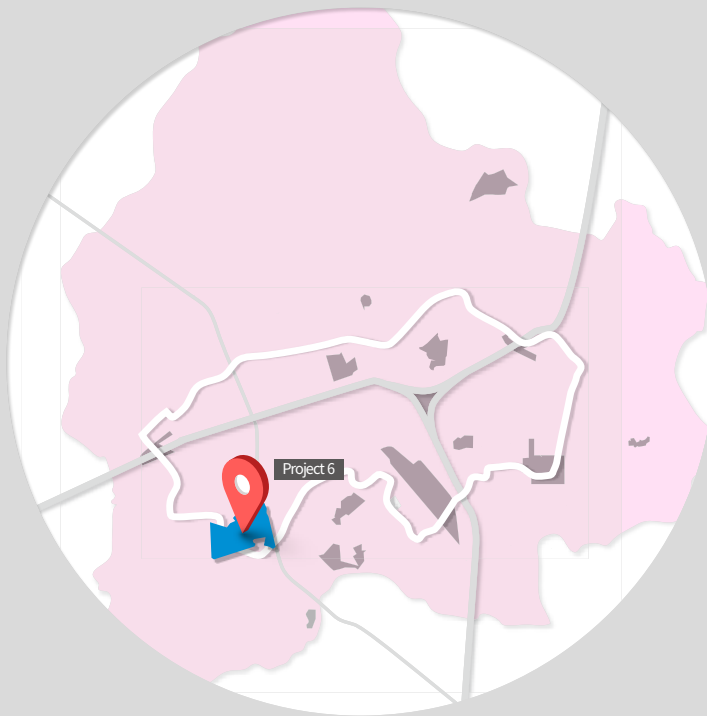
주민-학생 연계시설 설치

05 운영 전략

전략사업	연계사업
복합 커뮤니티시설 설치	학교시설 복합화 사업 (교육부) 복합커뮤니티센터 조성 (부산시)
생활편의시설 설치	생활문화센터 (문체부) 노후불량 주거지 폐가철거 및 빈집 정비 (부산시)
안전 가로 조성	안전마을 만들기 (국민안전처)

06 단계별 조성계획



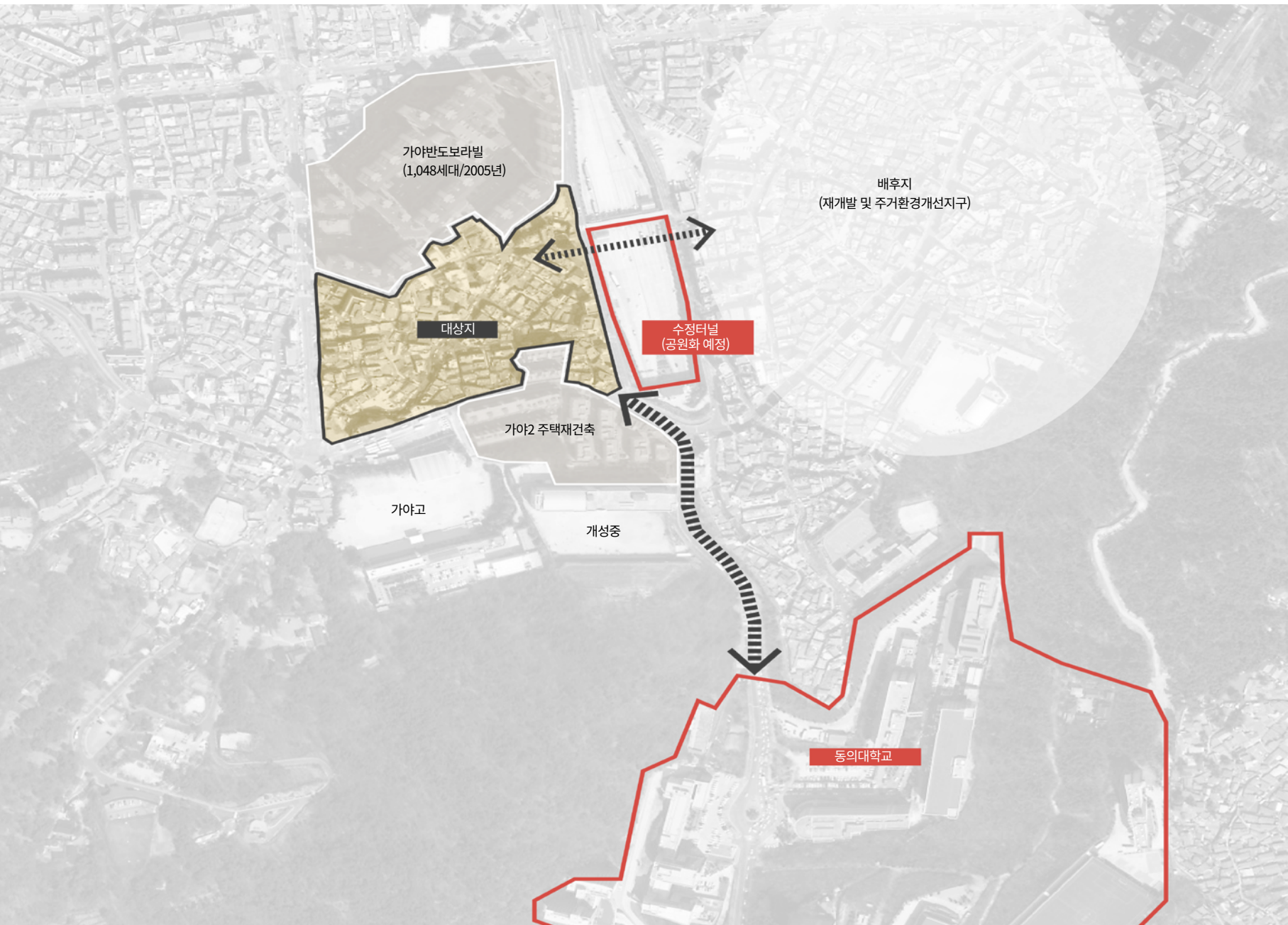


도심 활성화 마스터플랜
STRATEGIC URBAN PLANNING FOR REVITALIZING



무분별한 개발에 대응한 체계적 주거지 관리
세대 공유형 커뮤니티 개선 모델

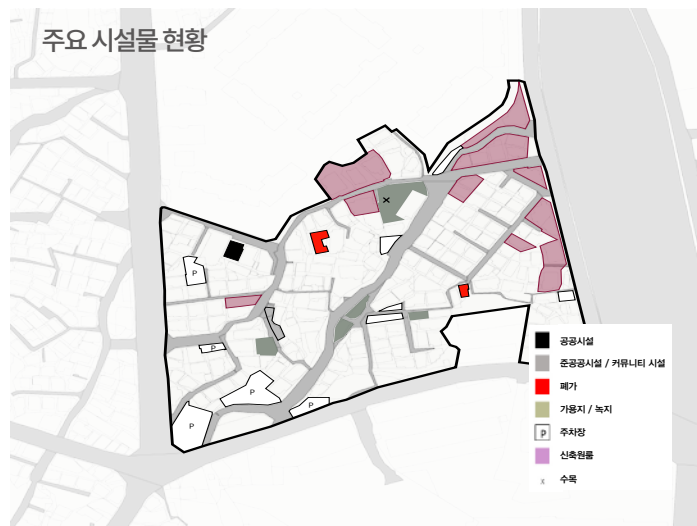
가야동 수정터널 일대 | 2종일반 + 준주거지역



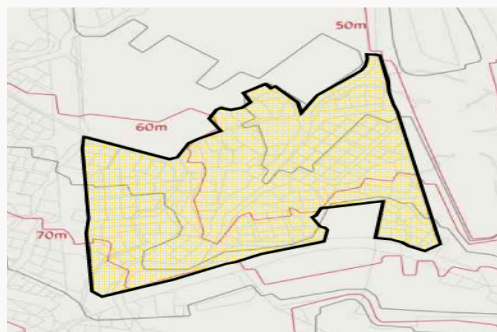
01 일반현황

대상지 개요

위 치	부산진구 가야동 514-1 일대
구역면적	62,623 m ²
용도지역	제2종 일반주거지역, 준주거지역



● 경사 없이 완만한 지형



● 좁은 내부가로



● 노후 주거와 신축 혼재



● 12m 이상 ● 8-12m ● 4-8m

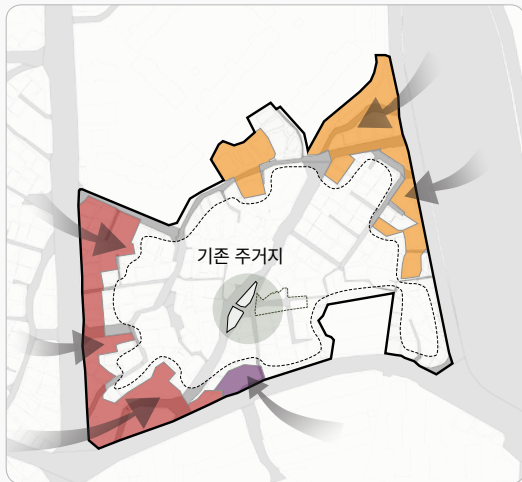
● 1970년 이전
● 1970-1990
● 1990-2010
● 2010년 이후

○ Null
● 빈집

02 현황 분석 및 진단

1 외부 유입 요소의 기존 주거지 잠식

- 방향성 없는 신축 원룸 개발
- 가로변 상가 주차장의 외곽부 점령
- 대상지 밖 외부인만 이용 가능한 텃밭



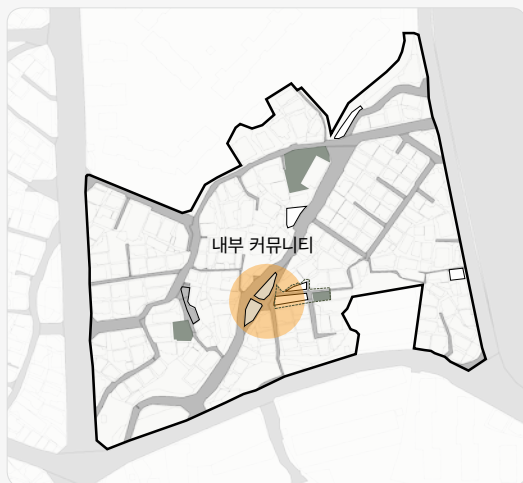
2 불량한 거주환경_ 내부가로의 주차차량 점령

- 중심가로의 폭 10m 내외로 차량 진입 용이
- 양변이 주차된 차량으로 점령
- 블록내부에는 차량 진입불가 구간 존재



③ 불량한 거주환경; 커뮤니티 시설 부족

- 협소한 주민 커뮤니티 시설(쌈지공원 외 전무)
- 대학생이 이미 다수 유입되었으나 관련 시설 부재
- 내부 가용지 대부분이 주차공간으로 사용



• 동천로 주변 상권 활성화

• 대중교통 전용도로 지정



④ 수정터널 상부 공원화 및 도시계획시설 계획 존재

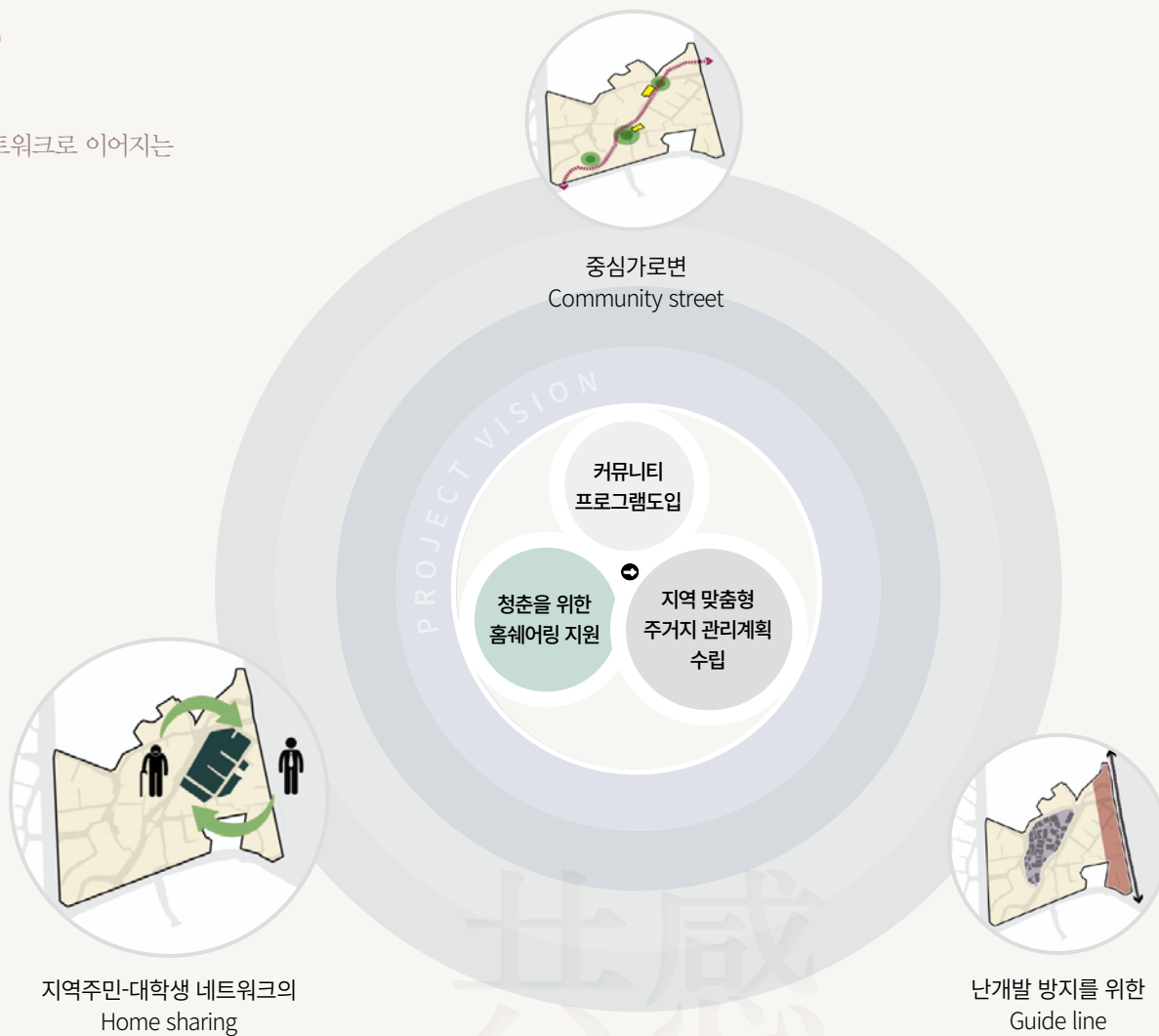
- 수정터널 상부를 덮어 공원화 하는 계획 존재
- 대상지 내 도시계획시설(도로) 계획 존재



03 활성화 방안

공감

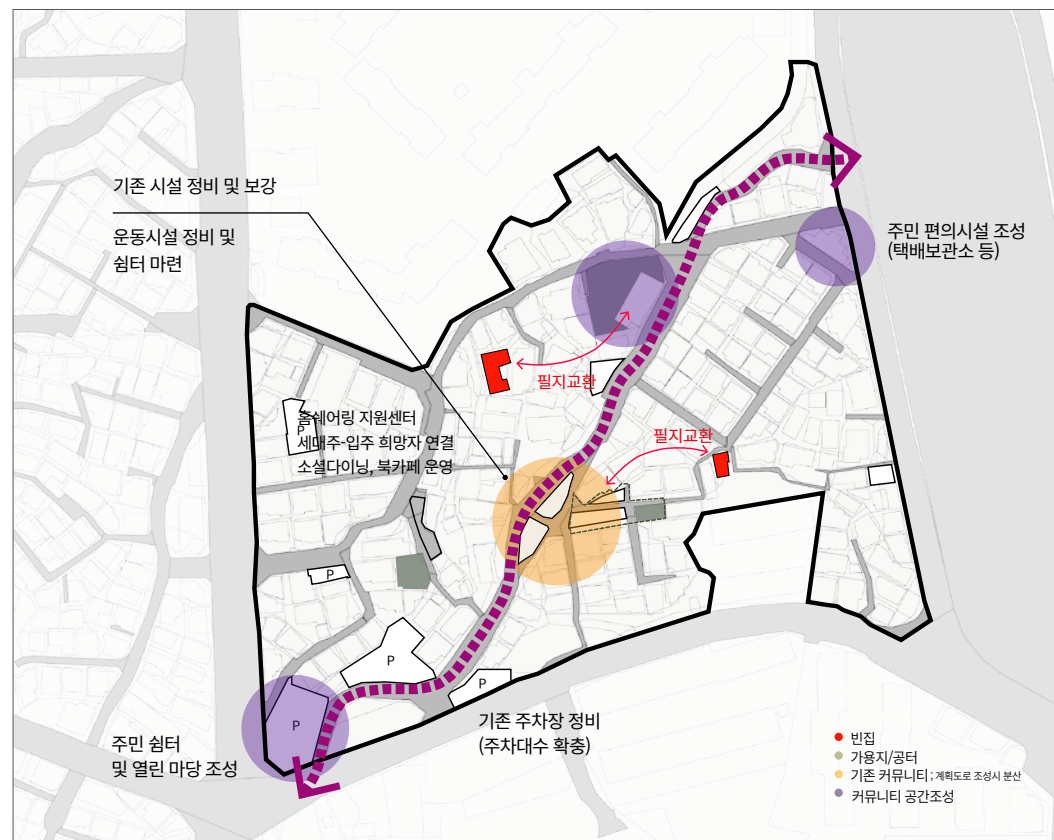
중장년-학생 네트워크로 이어지는
세대공감 마을

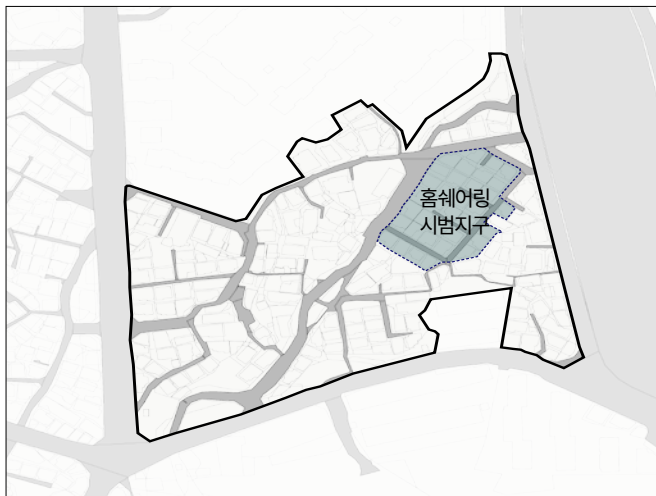


04 실행 전략

1) 중심가로 기능 강화

- 중심가로를 따라 현재 부족한 커뮤니티 시설 설치
- 거주민 변화에 대응할 수 있는 프로그램 도입
- 단기적으로는 현재 중심가로에 위치한 기존 커뮤니티를 정비, 중심으로 활용
- 도시계획시설 조성 시, 다수의 분산된 커뮤니티로 기능 이전





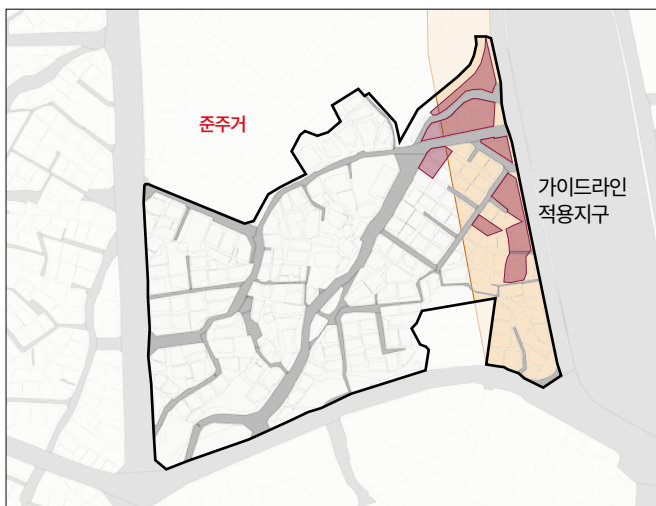
2) 홈쉐어링 시범지구

적용 대상 설정

- 차량접근이 가능하고 정형화된 필지 형태를 띤 대지
- 향후 신축 원룸으로의 개발이 예상되나 그전까지 관리계획이 필요하다 판단되는 대지
- 기존 하숙집 등 홈쉐어링 의사가 있는 주거 중심

홈쉐어링 지원 방안

- 홈쉐어링을 희망하는 세대주 및 대학생(입주자)를 연결하는 세대공감 플랫폼 구축
- 도배, 방수, 노후설비 교체 등 주택 개보수 비용 지원
- 소셜 다이닝, 택배보관소 등 생활편의시설 계획과 연계하여 입주자들이
- 활용할 수 있도록 함



3) 외곽부 신축 가이드라인

적용 대상 설정

- 준주거 지역에 속하는 대지
- 기 신축된 건물을 제외한 기존 주거의 신축 시

가이드라인(안)

- 저층부에 생활편의시설 등의 입주를 유도하여 활력있는 가로환경을
- 조성하고 거주자의 편의 도모
- 층수 제한, 건축선 지정 등을 통하여 난개발 방지
- 가이드라인 적용시 인센티브 적용 : 주차대수 완화, 건폐율 및 용적율 상향 등



3) 건축협정 체결지구

적용 대상 설정

- 차량진입이 불가능한 대지 밀집지역
- 비정형 모양의 필지가 모여있는 지역
- 블록내부에 입지하여 개발에 제약이 있는 대지
- 협의채널이 비교적 단순한 노후 단독주택지 중심

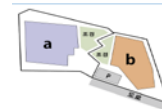
건축협정 주요내용(안)

건축법
특례적용

- ① 대지의 분할 제한 미적용
- ② 건축물의 사선제한 미적용
- ③ 건축물의 건축 기준 통합 적용
- ④ 맞벽 건축 시, 건축허가 공동 신청 및 허가 신청한 건축물 전부 또는 일부를 통합적용

공동 주차장 설치 등을 통한 건축협정 체결지구 내 인프라 구축

•건축협정 주요 사항



- 1.무정형 필지 : 맞벽불가
- 2.진입도로: 각각적용(A필지 건축불가)
- 3.주차장, 조경, 필지별 설치
- 4.건축물의 높이: 각각적용



- 정형 필지 : 맞벽가능
현장지단위 적용(A필지 건축가능)
공공설치(공공닷밭, 주차장)
합정지 단위 적용

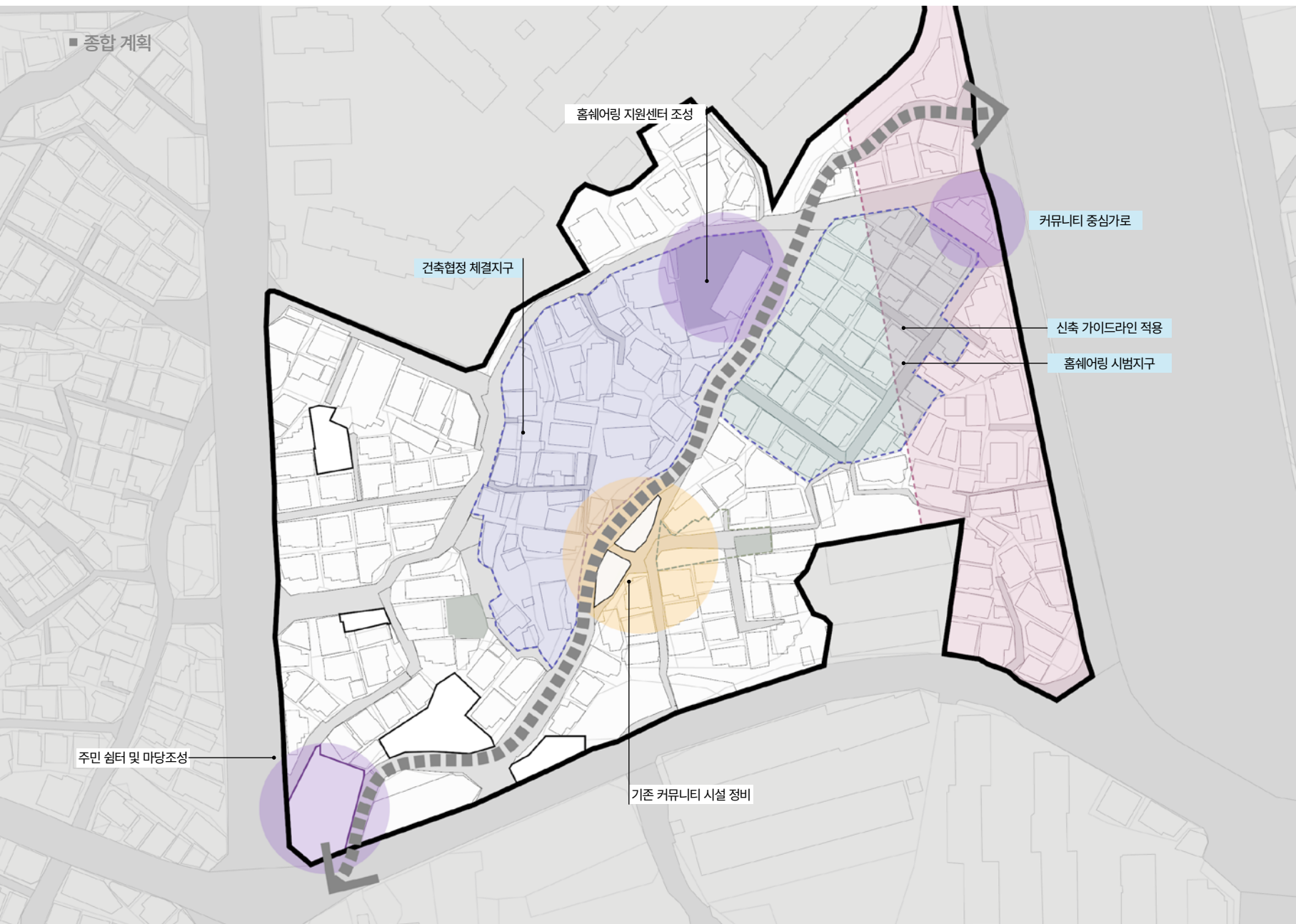
•대상지 적용



- 구역 내 필지를 재구획하여 부정형 필지 및 맹지를 없애고 건축행위가 가능하도록 개량, 기존 가로의 맥락을 유지하여 도로 정비
- 기존의 공터 및 주차공간이 밀집되어있던 남측 필지를 중심으로 공용커뮤니티 공간을 조성하여 공원 및 주차공간 확보

[출처]

건축도시공간연구소, 생활환경개선을 위한
주민주도형 건축협정 제도 연구, 2013



05 운영 전략

전략사업	연계사업
홈셰어링 시범지구	주거 복지형 셰어하우스 사업 (부산시)
홈셰어링 지원센터 조성	주택관리 지원센터 시범 운영 (부산시)
건축협정 체결지구	건축협정제도 (국토부)
커뮤니티 시설 정비	문화복합형 주거환경관리사업 (부산시)

06 단계별 조성계획





Strategic Urban Planning for
Revitalizing in Busan Jingu



도심 활성화 마스터플랜 수립을 위한

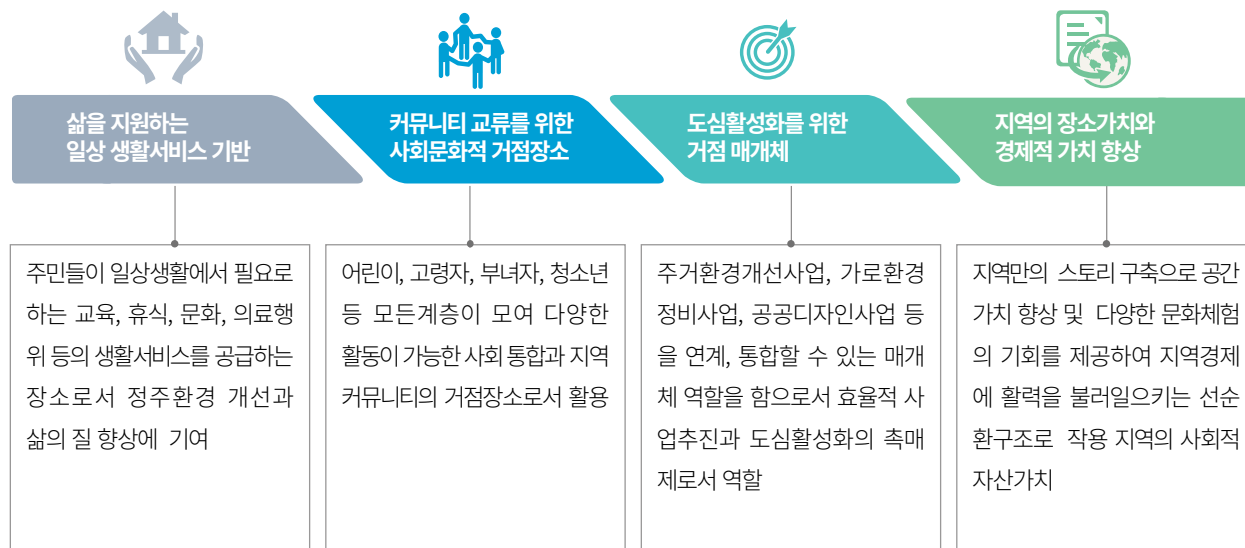
가이드라인

I 개요

배경 및 필요성

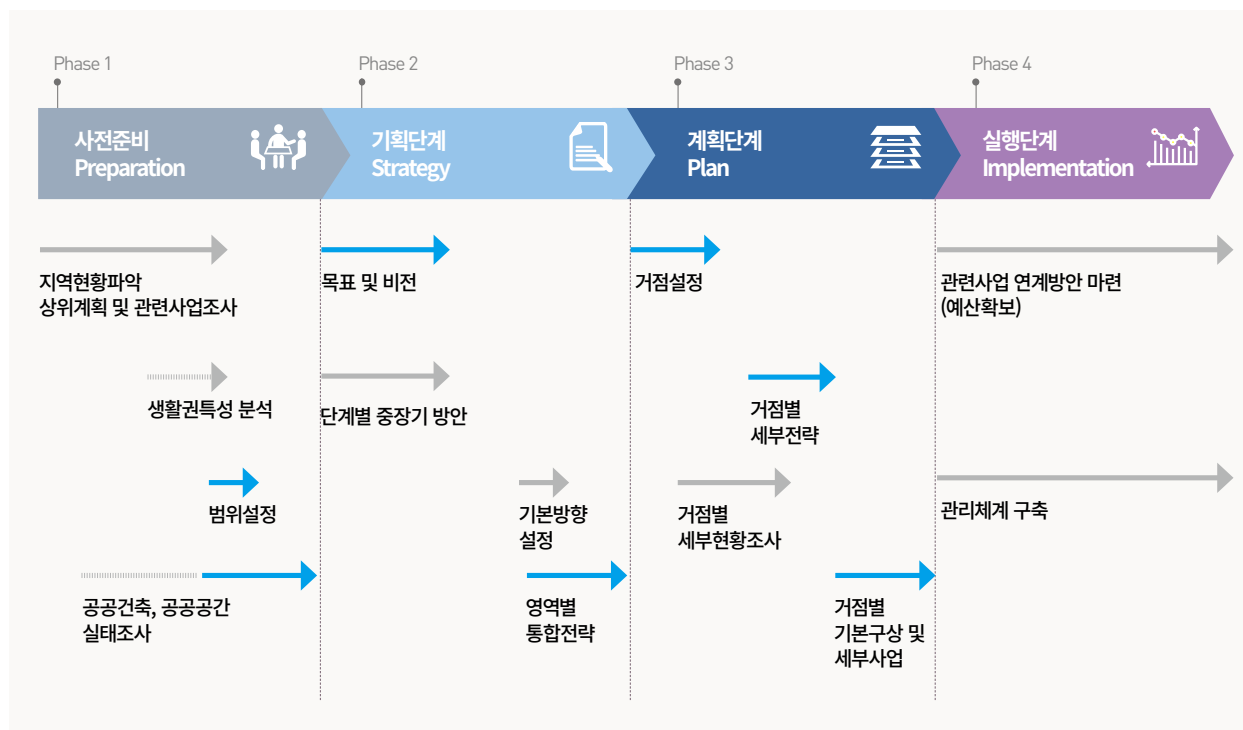
저성장·고령화에 따른 사회구조변화 속에 도시공간의 수요는 다양해지고 있으나, 기존의 공급자 중심의 물리적 개선은 이를 수용하지 못하고 있다. 또한 그간 지역 내 개별적·산발적으로 추진되어오던 공공시설 개선사업, 지역경제활성화사업, 기반시설 조성사업 등의 단위사업은 각 사업별 실행부서를 달리하며 도시의 종합적인 방향을 설정하는데 한계가 있었고 이는 결국 도시 환경의 질 향상에 기여하지 못한다는 한계점을 낳았다. 따라서 그간의 지역자산들을 재발굴하고 새로운 기능을 재편함과 동시에, 도시 내 장기적 발전방향을 수립하고 공간의 효율적 활용 및 관리를 유도할 수 있는 수단으로서 도심 활성화 마스터플랜이 필요하다.

도심 활성화 마스터플랜의 역할



II 수립절차와 세부내용

수립절차는 크게 사전준비 단계, 기획단계, 계획단계, 실행 및 활용단계로 구분하여 진행된다. 마스터플랜 수립 단계에서 다양한 주체들의 역할 규정 및 과정참여가 필요하나 본 가이드라인에서는 마스터플랜 디자인수립과정을 중심으로 기술하였다. 따라서 전반적인 프로세스 중 계획수립 준비, 기획, 계획수립을 중심으로 세부적인 수립절차 내용을 담고 있다.



01 사전준비단계

기초자료조사 및 분석

- 우선 기초자료조사를 위해서는 대상지/도시에 대한 특성 (역사·문화적 특성부터 지역적 특성, 사회·경제적 특성)을 파악해야한다.
- 대상지역의 자연환경, 토지이용, 도시계획시설, 지역자원 등의 현황을 분석하고, 도시공간구조(가구 및 필지, 가로체계 등)의 변화 과정을 파악한다. 또한 대상지역의 인문·사회적 의미, 역사적 사건이나 인물, 지역산업 및 사회적 변화과정 등을 파악해야한다.
- 이러한 과정은 추후 지역의 전략방향을 결정짓는데에 중요한 과정으로 지역의 특성을 포괄할 수 있는 세밀한 접근의 항목설정 및 조사가 필요하다.
- 기초조사과정에서 지역주민, 상인, 시민단체 등의 의견수렴을 위해 설문조사, 인터뷰, 워크숍, 공청회, 마을포럼 등 활용할 수 있으며 이를 통해 지역에 대한 인식 및 요구사항 등을 파악하는 것이 중요하다.

check point

계획수립 이전 해당지역의 기초조사와 더불어 대상지역의 도시차원의 도시기본계획 및 지구단위계획 등과 같은 법정계획을 파악하고 비법정 계획인 지자체 발전계획 등을 파악하여야 한다.



생활권별 특성분석

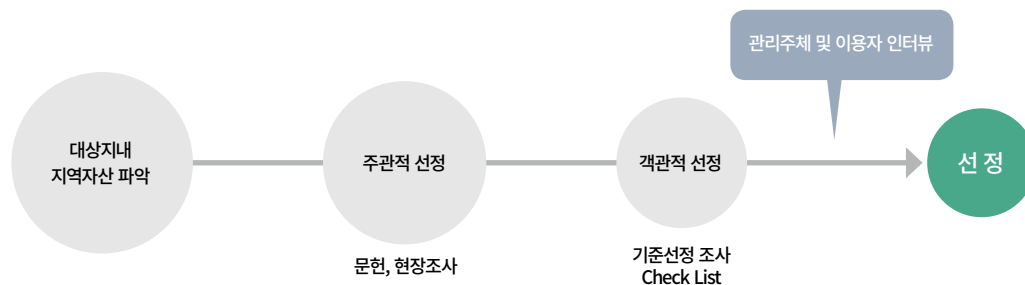
- 대상지역의 특성에 따라 생활권역에 대한 분석이 필요하다. 생활권역을 구분하기 위해 물리적 경계 및 지역민의 활동반경을 분석하고 공공 건축·공공공간의 이용행태 및 커뮤니티공간 활용의 특성을 파악함으로써 각 권역의 특성에 맞는 계획을 구현할 수 있다.
- 생활권역의 구분은 도시기본계획에서 설정한 경계를 활용할 수 있으며, 각 생활권별 특성파악을 통해 마스터플랜의 범위를 설정할 수 있다.

공간적 내용적 범위설정

- 지역의 현황 및 잠재력 분석, 관련 상위계획과 건축·도시 관련 사업현황 및 향후 계획을 분석하고, 단계적인 사업 시행 및 연계 측면과 공공적인 측면을 고려하여 마스터플랜의 범위를 결정한다.
- 범위는 각 지역적 상황과 특성 및 도시규모에 따라 상이하게 적용될 수 있다.

현황 및 실태조사

- 현황 및 이용실태에 관한 기본 데이터베이스를 구축하고 물리적 현황조사를 통하여 지역 자산의 분포실태를 파악하고 수요, 상호간의 물리적 기능적 연계 가능성과 개선점을 분석할 필요가 있다.
- 현황조사가 형식적인 절차에 그치지 않도록 지역의 특성에 따라 지역자산의 유형을 구분하고, 공간에 대한 평가, 노후화 현황, 이용률 저하 요인, 개선 요구사항 등 구체적인 사항을 포함한 체크리스트를 작성할 필요가 있다.
- 공공 또한 관리 주체나 이용자에 대한 인터뷰를 실시하여 사용자의 평가, 상징적 의미, 역사적인 사건, 지역에서의 역할, 요구사항 등을 확인할 수 있다.



02 기획단계

기획(안) 작성

- 기획단계를 계획과정과 분리·수행함으로써 대상지역의 전체적인 밑그림을 그리고 구상 및 향후방향을 설정할 수 있는 토대를 마련할 수 있으며 사업의 타당성을 높여준다. 이는 결국 지역 내 공간의 질 향상을 가져올 수 있는 중요한 과정이다.
- 지역에 대한 진정성 있는 고민과 조사를 기반으로 대상지가 지향해야할 목표 및 비전을 설정하는 단계이며, 이는 지역을 통합적으로 바라볼 수 있는 기반이 된다.
- 기획단계에서는 대상지의 전체적인 기본 방향을 설정한다. 지역자산에 대한 통합화 방안을 모색하고 사업 간의 연계방향을 제시할 수 있다.

Check point

기획단계에서 전체적인 목표 및 방향설정을 위해 주민, 상인 시민단체 등 이해관계자의 공감대 형성을 위해 면담, 설문, 공청회, 자문회의 등을 통한 다양한 의견수렴 과정을 마련할 수 있다.

03 계획단계

도심 활성화를 위한 거점설정

- 기획단계에서 설정한 비전 및 방향을 고려하고 지역조사 내용을 반영해 대상지 내 전략적 거점을 설정하고 거점별 특성에 따른 차별화 전략을 모색한다.
- 거점영역은 지역활성화를 위해 파급효과가 크고 선제적 사업이 요구되는 지역을 중점으로 설정할 필요가 있다.

거점별 추진전략 수립

- 세부전략계획의 주요내용으로는 거점별 대상지 분석 및 주변 현황, 관련 연계사업 및 상위계획, 전략구상, 세부전략 등을 포함한다.
- 이때 개별단위의 진행사업과 예정된 사업간의 연계 및 통합을 고려한 방안이 필요하다.

거점사업별 기본구상

- 거점사업별 기본구상의 주요 내용은 해당거점별 현황 및 문제점분석, 공간구상(공간전략), 프로그램 및 장소컨텐츠 설정, 세부공간계획 등이 포함된다.
- 이때 앞서 수립한 세부전략이 반영된 계획을 수립하여야 하며 물리적, 공간적 계획 뿐 아니라 소프트웨어 즉 프로그램에 대한 고민이 필요하다.
- 지역의 잠재력과 문제점 분석을 기반으로 한 주민의견이 반영된 프로그램 계획과 장기적 전략계획을 반영한 컨텐츠의 발굴이 필요한 과정이다.

04 실행 및 관리

관련사업 및 계획과의 연계방안 마련

- 세부계획내용을 실행으로 옮기는 데에 강력한 규제가 필요할 경우, 지구단위계획과 연동하거나 조례로 제정해 활용가능하다.
- 예산계획의 경우 계획의 실행력 확보 및 원활한 추진을 위해 중요한 사안으로 이에 대한 충분한 검토와 연계가 이루어져야 한다.

지속적인 사업 및 관리체계 구축

- 원활한 의견수렴과 사업추진주체로서의 지역주민의 역할강화를 위해 추진협의체를 구성할 수 있다. 추진협의체는 다양한 주민이나 상인들로 구성되어야 한다.
- 사업시행을 위한 다양한 이해관계자간의 의견조정 및 합의방식 결정은 계획안에 대한 실효성을 높여주며 주민참여의 지속적인 운영, 관리 시스템 마련을 위해 필요한 과정이다.

참고문헌

- 조준배, 임현성, 서수정, 권민주(2008) 장소가치향상을 위한 공공건축 통합화 방안연구_건축도시공간연구소
- 차주영, 임현성, 이상민(2009) 중소도시의 도심활성화 전략으로서 공공공간 마스터 플랜 수립방안연구_건축도시공간연구소
- 엄철호, 이상민, 오주형, 조은영(2012) 2012년 국토환경디자인 시범사업 관리 운영 및 개선방안 연구_국토교통부
- 중소도시 활성화를 위한 전략, 공공건축 및 공공공간을 중심으로 (홍보리플렛)_건축도시공간연구소

도심 활성화 마스터플랜 __부산 진구를 중심으로

인쇄일	2015년 12월 31일
발행일	2015년 12월 31일
지은이	건축도시공간연구소
펴낸이	김대익
펴낸곳	건축도시공간연구소 _ 세종특별자치시 절차로 194, 701호
인 쇄	(주)나모기획
전 화	044 417 9600
팩 스	044 417 9608
홈페이지	www.auri.re.kr
이메일	information@auri.re.kr

©2015, 건축도시공간연구소 _ ISBN 979-11-5659-064-4

☎ 이 책의 저작권은 건축도시공간연구소에 있으며, 비매품입니다.

DECEMBER

2015

도심 활성화 마스터플랜

부산진구를 중심으로

(a u r i) 건축도시공간연구소 for further information_30103 세종특별자치시 절재로 167, 701 건축도시공간연구소 T 82.44.417.9600 www.auri.re.kr

