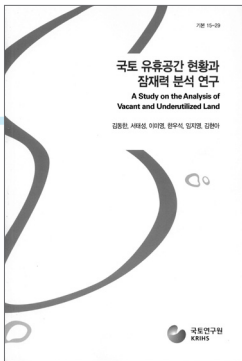


국토 유희공간 분석방법 정립 및 활용방안 모색

김정훈 | 영남대학교 새마을국제개발학과 교수(junghkim@ynu.ac.kr)



국토 유희공간 현황과 잠재력 분석 연구

A Study on the Analysis of Vacant and Underutilized Land

김동한 · 서태성 · 이미영 · 한우석 · 임지영 · 김현아 지음

우리나라는 1960년대 이후 급속한 도시화를 경험하였다. 도시인구는 기하급수적으로 증가하여 대부분의 도시에서 주택과 기반시설 부족 현상이 나타났으며, 이를 해소하기 위해 추진된 신시가지 개발은 도시의 무질서한 확장을 야기시켰고, 일부 구시가지의 쇠퇴현상을 겪게 되었다. 필요에 의해 만들어진 공간들은 시간이 지나면서 인구감소 현상에 따라 버려지거나 방치되는 경우들이 늘어나게 되었다. 최근 도시재생의 필요성이 강조되면서 기존의 정주 지역이나 도시지역 내에서 유희화되거나 이용되고 있지 않는 공간의 활용이 중요한 이슈로 대두되게 되었다.

이러한 상황에서 「국토 유희공간 현황과 잠재력 분석 연구」는 국토도시 계획과 정책 관점에서 유희공간에 대한 체계적인 현황 파악과 이들의 충전개발 잠재력(infill development potential)을 구체적으로 분석·평가할 수 있는 방법론의 개발과 활용방안을 모색하였다는 점에서

큰 의의가 있다.

본 보고서는 단순히 유희공간의 존재 여부를 파악하고 특성을 분석하는 것뿐만 아니라, 이를 바탕으로 충전개발 잠재력을 분석하기 위하여 해당 토지의 면적, 형태 등 물리적 특성과 배후 지역의 사회경제적 특성 등을 종합적으로 고려하여 분석할 수 있는 방법론을 마련하였다. 그리고 개발한 방법론을 사례지역에 적용한 실증연구를 수행하고 유희공간의 현황과 잠재력을 분석한 결과를 제시하여 방법론의 타당성을 검증하였다. 이는 정책적으로 매우 유용한 자료가 될 것으로 기대된다. 보고서에서는 나아가 오픈소스 기반의 분석 모형을 개발하여 방법론의 활용성을 제고하고 향후 계획지원체계(planning support system)로 확장할 수 있는 방안을 제시하고 있다. 또한 분석방법과 모형을 활용하여 신규 토지 소비를 줄이고 기존 도시를 재이용하는 자원순환형 국토 이용을

촉진할 수 있도록 국토 유희공간 분석의 활용 및 확장방안과 공간계획적 함의를 제시하고 있다.

지금까지 유희공간 및 충전개발과 관련한 다양한 연구가 수행되었으나 유희공간의 개념적 의미나 성격에 대한 범용적인 정의를 적용하기보다는, 연구의 목적이나 정책의 목표 등에 따라 차별적인 접근 방식을 취하고 있었다. 그리고 유희공간 현황과 충전개발 잠재력을 체계적인 분석 방법을 구축하여 평가하기보다는, 단편적인 기준에서 연구자마다 유희공간을 정의하고 활용방안을 제시하고 있기 때문에 연구의 정책적 활용성은 미흡한 상황이었다.

반면 본 보고서는 도시지역에 존재하는 다양한 형태의 유희공간을 보다 포괄적이고 구체적으로 정의하였으며, 유희공간의 실체적 존재와 특성을 조사분석하고 잠재력을 구체적으로 파악할 수 있는 분석방법을 정립하였다. 나아가 분석을 위한 데이터베이스와 분석모형을 구축하여 유희공간에 대한 활용방안을 모색할 때 필요한 지식과 정보를 제공하도록 하였다. 그리고 이를 기반으로 유희공간의 활용을 촉진하기 위한 국토도시 정책의 발전방향을 제시하였다는 점에서 기존 연구에서 진일보하였다고 할 수 있다.

유희공간의 활용은 국토도시 정책에 있어 다음과 같은 두 가지 측면에서 시사하는 바가 크다고 할 수 있다. 첫째, 도시의 외연적 확산을 저감시키고 지속가능한 개발을 도모하는 데 기여할 수 있다. 둘째, 현재 우리나라는 도시재생사업을 통해 주거환경을 개선하고 도시기능을 회복시키는 등 다방면으로 낙후된 공간들을 새롭게 발전시키고 있다. 따라서 기존 도시지역을 활성화하기 위해 추진 중인 각종 도시재생 사업에 유희공간을 적극 포함시켜 활용할 수 있을 것이다.

본 보고서에서 제안한 시험 모형을 다양한 도시 및 지역에 적용하기 위해서는 추가적인 확장 개발과 활용 여건 마련이 필요할 것이다. 이와 같은 관점에서 본 보고서에서 제시된 정책과제는 첫째, 유희공간의 현황, 속성, 배후지역 여건 등을 체계적으로 파악할 수 있는 실태 DB

구축을 제안하고 있다. 실태 DB는 문헌조사, 설문 및 면담조사, 공간분석 등의 방법을 통하여 구축하며, 파악된 유희공간에 대하여 다양한 유관 정보를 연계하여 토지 및 건축물 특성, 사회경제적 특성, 교통 특성, 법제도 특성, 자연환경 특성 등을 구체적으로 파악하기 위한 기초 자료로 활용될 수 있을 것이다. 둘째, 본 보고서에서 제안하고 있는 것은 유희공간 통합 분석을 위한 계획지원 체계의 개발이다. 통합분석시스템은 유희공간의 현황 조회 및 탐색, 권역 및 지역별 분포 특성, 충전개발 잠재력 등을 분석할 수 있는 기능이 반드시 필요하기 때문이다. 셋째, 토지이용 계획 및 정책에 새로운 패러다임을 도입할 필요가 있으며 이를 제도적으로 구체화하도록 제안하고 있다. 즉, 난개발 방지 등 지속가능한 개발, 도시재생사업의 효과적 추진 등을 목적으로 유희공간 통합 분석 모형을 적극적으로 활용하기 위해서는 관련된 공간계획 체계 및 법제도 등에서 유희공간 조사분석의 필요성과 절차 등을 명시하여 반영할 필요가 있을 것이다.

본 보고서에서 제시한 유희공간의 체계적인 현황 파악과 이들의 충전개발 잠재력(infill development potential)을 구체적으로 분석·평가할 수 있는 방법론의 개발과 활용방안을 통해 현재 각광 받고 있는 유희공간을 현재의 가치에 맞게 재활용하여 다양한 시너지효과를 끌어낼 수 있을 것이다. 이는 새로운 기능을 부여하여 숨어 있는 잠재성까지 끌어내는 것을 말한다. 이로 인해 지자체에서는 일자리 및 이윤을 창출하여 사회 경제성장에 큰 파급력을 미치거나 공간이 위치한 지역의 수준을 높여주는 등 공간의 활용도를 최대치로 높일 수 있을 것이다. 따라서 본 보고서에서 제시된 분석방법과 모형은 지속적인 노력을 통해 확장할 필요가 있다. 이번 연구를 통하여 유희공간의 활용을 촉진하기 위한 노력이 보다 더 활성화되고, 또한 다양한 전문가들의 협력이 확대되는 계기가 되기를 바란다. 끝으로 힘들고 어려운 여건 속에서도 의미 있는 연구결과를 도출해 낸 연구진에게 지면을 빌려 감사를 전하고 싶다. 🍀