

논 문

대전광역시 원도심 재생현황 연구: 3-ware 시스템 도입을 위한

A Study on Current Situation of Old Downtown Regeneration in Daejeon
Metropolitan City for Introducing 3-ware System

백인성^{a)}
Baek, In-Seong

Abstract

The purpose of this study is to analyze a current situation of activating the old downtown for introducing 3-ware system. The study utilized the methods of preceding research consideration and analysis of current situation in the old downtown. Also, the prior regeneration scheme examined. Since the development of new downtown, the old downtown was reduced functionality. The old downtown was a problem such as crater at downtown and slumism. Several measures were implemented to resolve a this problem. But, the effect of executing the method was negligible. This is due to the maintenance of aging infrastructure or public spaces. Also, maintenance of project becomes difficult or the project in progress is interrupted due to the lack of budget. Therefore, the method that hardware and software was put through harmony is required. This is accomplished by linking them that humanware. In this way, we can create revitalization method through 3-ware system. This is to enable repeatable, not a one-time visit to the old downtown. So, this study is preliminary diagnosis for introducing 3-ware system. Later, this study is available to suggest revitalization method.

a) 한양대학교 부동산융합대학원 도시·부동산개발학과(misayogu@naver.com),

주제어: 도시재생, 원도심, 대전광역시, 3-ware

Keywords: Urban Regeneration, Old Downtown, Daejeon Metropolitan City, 3-ware

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

대전은 1905년 경부선의 개통으로 서울과 부산을 잇는 중간역할을 하며 대전역을 중심으로 성장하였다. 이후 1914년 호남선 개통과 1932년 충남도청 이전으로 대전은 대전역과 충남도청을 잇는 축을 중심으로 원도심이 형성되었다. 그러나 1980년대 말 신도심의 개발로 원도심이 지녔던 각종 기능들이 신도심으로 이전하게 되면서 원도심의 쇠퇴가 시작되었다.⁶⁵⁾ 현재 원도심의 기능은 점점 축소되고 있으며, 공동화현상 및 슬럼화 등의 문제가 발생하고 있다. 하지만 원도심에는 아직 상권이나 대전의 역사를 간직하고 있는 근대건축물 및 특화거리 등이 잔존하고 있다. 그러므로 이들을 활용한 원도심 재생안을 마련하면 원도심 활성화에 기여할 수 있다.

원도심 활성화는 1990년대 말 이후 대전시정의 최대 현안사업으로 다루어지고 있다. 관련 법령을 제정하여 행정적·재정적 지원을 제공하고, 특화거리가 조성되는 등 다양한 활성화 정책을 진행하고 있다. 하지만 아직까지 뚜렷하게 가시적인 효과를 내지 못하고 있는 것이 사실이다.⁶⁶⁾ 이는 노후된 기반시설이나 공공공간을 정비하는 하드웨어 중심으로 사업이 시행되었고, 비용의 부족으로 유지관리가 어려워지거나 정비가 일시적으로 중단되는 등 단일적 성격의 사업이기 때문이다. 이를 보완하기 위해서 역사와 문화 등 원도심에 잔존하고 있는 소프트웨어를 활용한 원도심 탐방, 대전시민대학, 차없는 거리 등의 재생사업이 시행되었지만 그 결과는 미비했다. 좀더 장기적으로 재생효과를 내기 위해서는 하드웨어와 소프트웨어의 조화가 필요하다. 하드웨어와 소프트웨어를 조화롭게 사용하려면 이를 연계해줄 장치가 필요하다. 이것이 바로 사람들을 고려하는 휴먼웨어이다. 사람들과 그들의 관심사를 통해 소프트웨어를 구축하고 이를 하드웨어에 적용하는 3-ware 시스템을 도입하여 재생안을 제시하면 장기적으로 원도

심의 활성화를 기대할 수 있다. 이를 위해 본 연구는 3-ware 시스템 도입을 위한 사전적 진단연구로서 원도심 재생현황을 분석하는 것이 본 연구의 목적이며, 위 내용을 <그림 1>과 같이 개념도로 나타내었다.

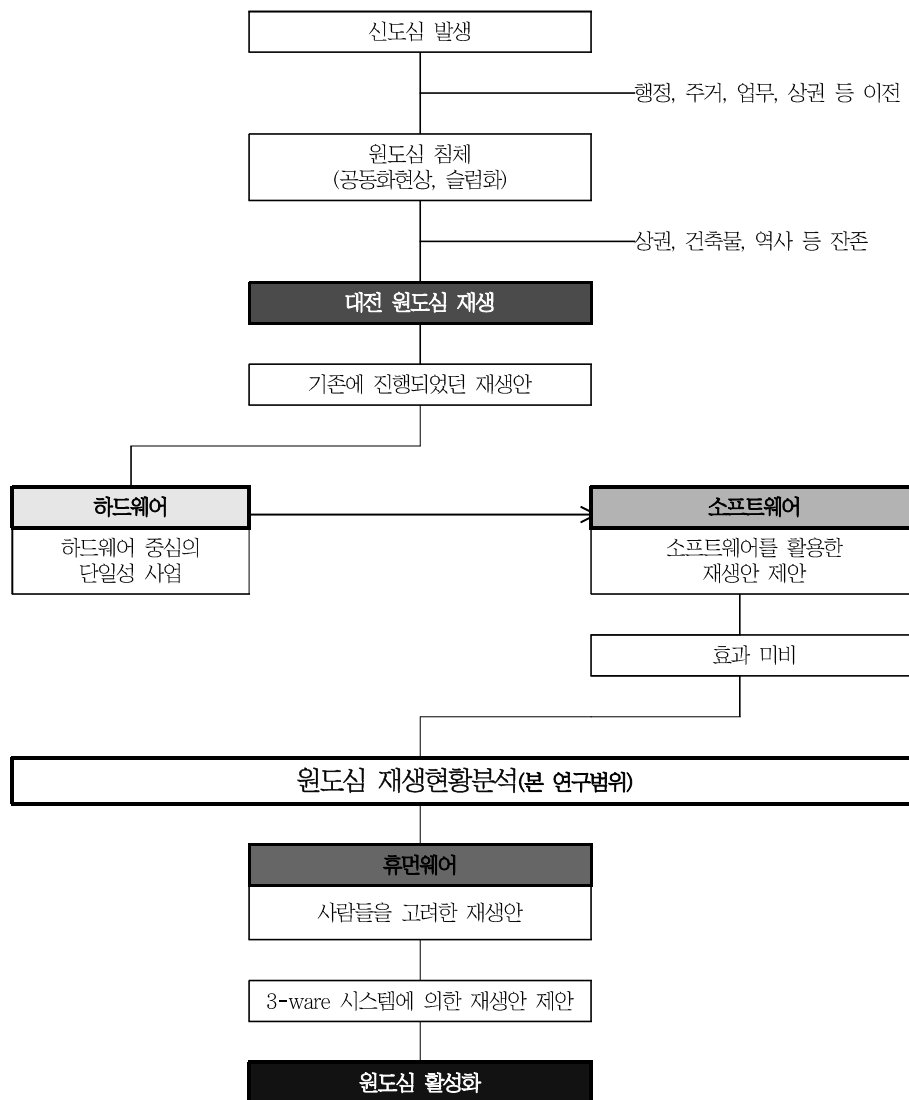


그림 1. 연구 개념도

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

3-ware 시스템 도입을 위한 사전적 진단연구로서, 원도심 재생현황을 분석하는 것으로 연구의 내용적 범위를 설정하였다. 공간적 범위는 대전역과 구 충남도청을 잇는 축을 중심으로 <그림 2>와 같이 동구(중앙동)와 중구(대흥동, 은행선화동)의 일부분(약 1.16km²)으로 설정하고, 시간적 범위는 원도심 재생이 이루어지기 시작한 1990년대 말부터 현재로 설정하였다.



그림 2. 연구의 공간적 범위

지도출처: 대전광역시 지적공간 서비스포털

2) 연구의 방법

본 연구는 선행연구 고찰과 재생현황분석의 방법으로 진행하였다. 선행연구는 원도심 재생과 휴먼웨어에 대한 고찰을 위해 실시하였으며, 재생현황분석은 총 40개의 원도심 활성화지표를 참고하여 통계를 통해 원도심의 재생현황을 분석하여 향후 3-ware 시스템 도입에 기초자료로 활용하고자 하였다.

II. 선행연구 고찰

대전 원도심 재생에 대한 연구는 그동안 다방면으로 꾸준히 진행되어 왔다.

황의창·여홍구(2013)는 원도심과 신도심의 형성과정과 토지이용특성을 비교분석하였다. 그 결과, 판매나 업무위주의 기능만으로 원도심을 활성화하기에는 한계가 있으며, 역사성과 문화성을 살린 도심 기능을 형성 및 유지해야 한다고 하였다. 장재훈(2016)은 다양한 재개발 사업계획을 수립해 원도심 활성화를 모색하고 시행하였지만, 표면상 드러나는 물리적 변화에만 치중하여 원래 계획했던 원도심 활성화는 이루어지고 있지 않는다고 하였다. 또한, 근대건축물에 대한 잘못된 이해와 인식으로 인해 근대건축물을 철거하기 시작하면서 대전 고유의 지역적 특성과 역사·문화적 환경이 사라져가고 있는 현실을 지적하며, 지역공동체와 지자체의 이해관계 속에서 성공적인 도시 재생을 위한 재생계획 방안을 제시하였다.

이상희(2012)는 원도심 내 도시역사성을 표현하고 있는 근대건축물 및 가로공간의 보존과 활용가능성을 제시하였다. 류주현(2012)은 원도심의 경제 활성화를 위해 근대문화유산들과 그에 대한 가치를 도구로 전락시키기보다는 근대도시 대전의 정체성을 담은 원도심의 진정한 가치를 찾고 발전시켜야 한다고 제시했다. 이현미(2006)는 문화적 재활을 통해 원도심이 얼마나 경제적으로 부흥할 수 있는지에 집중하기보다는, 재활의 과정에서 원도심의 문화적 특성이 덜 파괴되고 또한 원도심과 그 도시전체의 주민들에게 긍정적 변화를 가져다 줄 수 있는지 우선적으로 고려하였다. 김은성(2013)은 충남도청 이전부지의 문화적 활용을 제안하였다. 단순히 물리적 재활용 측면에서만 계획되어지는 것이 아니라 지역의 문화를 대변할 수 있도록 그 안에 담길 ‘자원’에 대한 고려를 선행하였다. 지역문화자원을 파악한 뒤, 충남도청 이전부지를 지역문화 플랫폼

의 역할을 담당하는 문화공간으로 제안하였다.

기존의 선행연구들은 물리적 재생에만 치우치면 원도심 활성화를 이루어내기 힘들며, 원도심 내 존재하는 역사·문화자원에 의한 재생이 필요함을 말하고 있다. 하지만 원도심에 머물면서 원도심을 느끼고 원도심을 경험할 사람에 대한 고려는 미비하다.

임병호·이재영·정경석·염인섭(2013)은 도심활성화를 위한 하나의 접근법 및 방법으로 스마트 도심재생방안을 제안하였다. 기능연계형 토지이용체계 및 지능형 통합관계 서비스, U- 교통/방범서비스, 스마트 빌딩 등 원도심 주민들을 위한 안전·방범, 생활편의 차원의 서비스 체계를 구축하는 데 초점을 맞추었다. 전홍년(2012)은 동구와 중구의 거주 주민을 중심으로 원도심의 활성화 방안에 대한 주민의 의견을 수립하였다. 원도심에 대한 주민들의 만족도를 분석하는 등 주민들의 의견을 파악했다. 그러나 주민들의 의견을 통하여 원도심의 쇠퇴가 진행되고 있음을 확인했을 뿐 이를 활용하는 구체적 방향을 제시하지는 못하였다.

최기원·이정호(2013)는 각 전통시장의 활성화 방안인 문전성시사업을 하드웨어, 소프트웨어, 휴먼웨어의 형태별로 분류하여 분석하였다. 여기서 사람들이 주도적으로 참가하여 이루어지는 소프트웨어(문화교육 및 동아리활동 등)를 휴먼웨어로 분류하였다. 이병민(2016)은 하드웨어 중심의 정량적 확장보다, 내부자산을 통해 도시정체성을 바탕으로 한 정성적 성장의 중요성을 언급하면서 장소를 인프라자산(하드웨어적 요소), 제도자산, 인적자산(휴먼웨어적 요소), 문화자산, 예술자산(콘텐츠웨어적 요소) 등으로 구분하였다. 여기서 인적자산은 역사적 특성을 보유한 사회활동으로 역사적 인물이나 커뮤니티 등이 이에 해당한다. 또한, 물리적 개발이 아닌 문화적 재생을 위해 도시가 가진 기반시설과 문화적 자원의 융합 전략을 서울동화축제의 사례를 통해 보여주었다.

Ⅲ. 대전광역시 원도심 재생현황 분석

박노동(2014)은 원도심 활성화지표 조사·평가 및 대응방안 연구에서 인문·사회 영역(20), 물리적 영역(4), 산업·경제 영역(16)의 총 40개의 정량적 지표를 선정하였다. 본 연구에서는 이 지표를 참고하여 아래와 같이 3개 영역의 통계를 통하여 원도심의 현황을 분석하였으며, 원도심에 진행되었던 기존 재생안을 살펴보았다.

1. 인문·사회 영역

1) 인구변화

(1) 상주인구수

2015년 1월~5월 평균 주민등록인구를 <그림 3>과 같이 나타냈다. 2015년 기준으로 원도심인 동구와 중구의 인구는 각각 244,066명, 259,590명이고, 신도심인 서구의 인구는 495,841명으로 동구나 중구보다 2배와 가까운 차이를 보이고 있다.

(2) 순인구이동

순인구이동은 총전입수에서 총전출수를 뺀 값으로, 원도심의 순인구이동은 동구와 중구의 자료를 합친 것이고 신도심의 순인구이동은 서구의 자료로, 도안신도시의 순인구이동은 유성구의 자료로 각각 같음하여 <그림 4>와 같이 나타냈다. 신도심의 개발 이후 1990년대 후반 원도심의 인구가 신도심으로 많이 유입되었다. 2000년대 후반 원도심 일부에서 진행된 도시개발사업의 영향으로 신도심의 인구 일부가 원도심으로 재 유입되었다. 최근에는 도안신도시의 개발로 원도심과 신도심의 인구가 대거 이동하고 있는 추세이다.

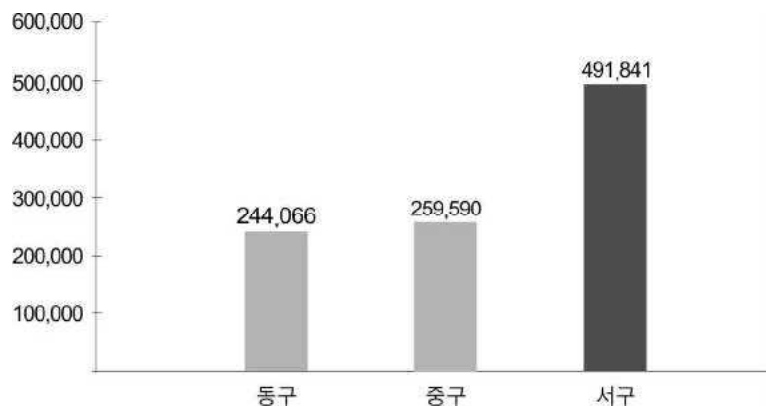


그림 3. 상주인구수(단위: 명)

출처: 대전의 통계

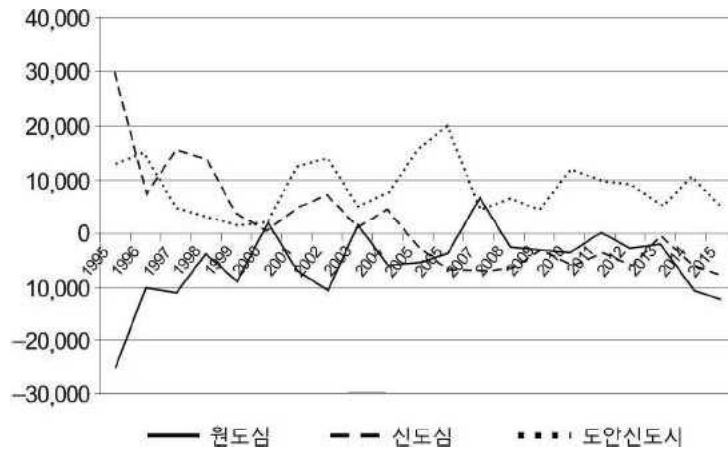


그림 4. 순인구이동(단위: 명)

출처: 국가통계포털

2) 인구구조

(1) 출산율

출산율은 특정시점의 출산수준이 지속된다는 가정 하에서 15세에 해당하는 한 여자가 가임 기간이 끝나는 49세까지 출산할 것으로 예상되는 평균 출생아수로 연령별 출산율 자료를 이용하여 산출된 자료로 2000년~2014년 출산율을 살펴보면 <그림 5>와 같다. 2000년 이후 전반적으로 출산율이 하락하는 추세로, 2007년 이전까지는 신도심인 서구의 출산율이 원도심인 동구 및 중구에 비해 높았으나, 2007년 이후 동구와 중구의 출산율이 급증하였다. 이는 원도심 일부 지역에 진행된 도시개발사업으로 유입된 인구 중 15세~49세 사이의 여성이 많이 분포한다고 예측할 수 있다.

(2) 노령화지수

노령화지수는 15세 미만 유소년 인구에 대한 65세 이상 인구의 비율로, 통상적으로 노령화지수가 30%를 넘어가면 노령화 지역으로 분류된다. 1990년~2010년 노령화지수를 그림으로 나타내면 <그림 6>과 같다. 원도심인 동구와 중구는 2000년 30%를 넘어 노령화 지역에 속하며, 2010년에는 80%를 육박하는 초노령화 지역의 모습을 보이고 있다. 이는 신도심인 서구와 약 2배 정도의 차이를 보인다.

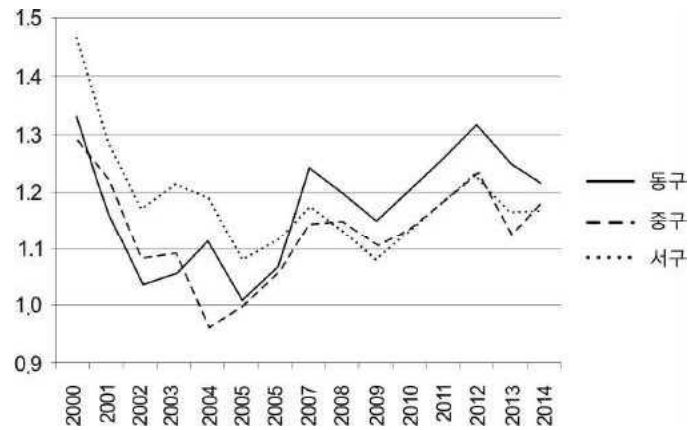


그림 5. 출산율(단위: 명)

출처: 국가통계포털

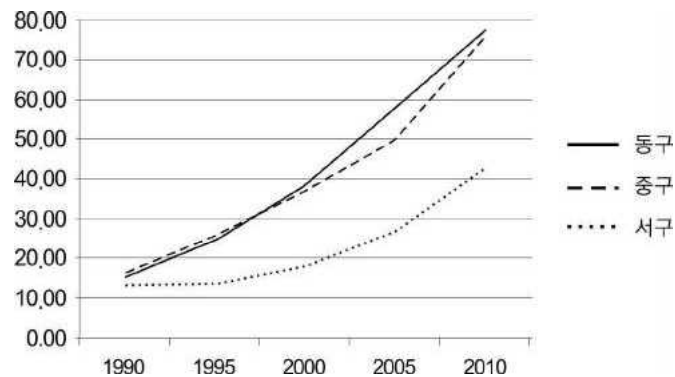


그림 6. 노령화지수(단위: %)

출처: 국가통계포털

2. 물리적 영역

1) 지가지수

지가지수는 전년도 지가에 대한 금년도 지가의 비율로, 2007년~2015년 월별 지가지수의 평균값을 비교한 <그림 7>을 살펴보면, 원도심과 신도심은 지가지수가 별반

차이가 없는 것을 알 수 있다.

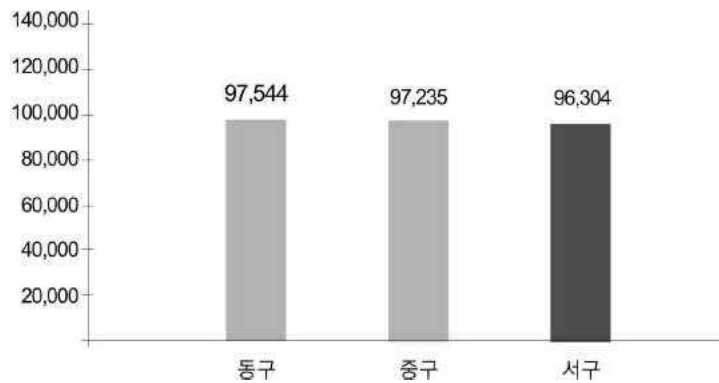


그림 7. 지가지수

출처: 한국감정원

2) 신규건축물비율

<그림 8>과 같이 2015년도 원도심과 신도심의 신축허가현황을 비교해 보면, 중구의 신축허가건수가 가장 높은 것을 알 수 있다. 이는 1990년대보다 현재 신도심의 개발수요가 낮아졌고, 중구 은행동과 대흥동에 집중적으로 이루어지는 원도심 재생안의 영향으로 볼 수 있다.

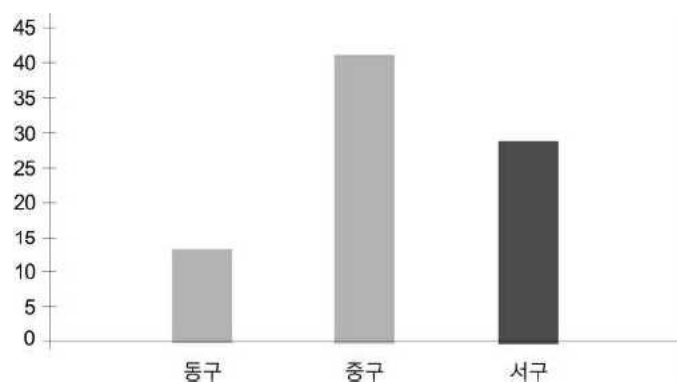


그림 8. 신규건축물비율(단위: 건)

출처: 대전광역시 동구청, 중구청, 서구청

3) 노후건축물비율

건축물대장에 기재되어 있는 사용승인일을 기준으로 원도심에 소재한 건축물들을 살펴보면 동구는 <그림 9>와 같고, 중구는 <그림 10>과 같다. 원도심에 소재한 건축물들은 주로 1970, 80년대 노후건축물들로 형성되어 있다. 중구의 경우, 최근 건축물이 급증하였다. 이는 중구에서 실시된 원도심 재생안의 영향이라고 볼 수 있다.

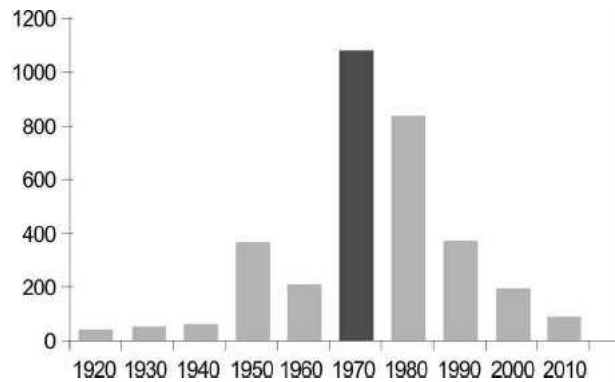


그림 9. 노후건축물비율(동구)(단위: 채)

출처: 건축물대장

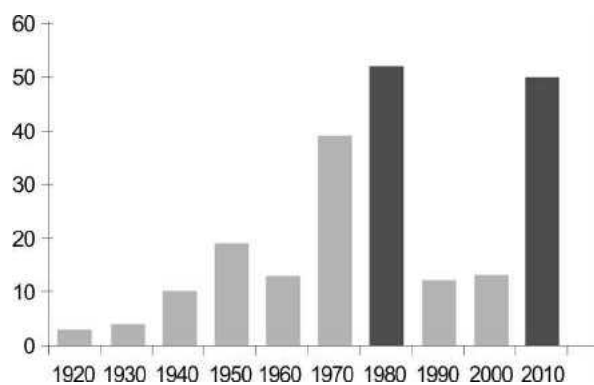


그림 10. 노후건축물비율(중구)(단위: 채)

출처: 건축물대장

4) 공실률

2013년~2015년 분기별 업무시설의 공실률은 <그림 11>과 같고, 판매시설의 공실률은 <그림 12>와 같다. 업무시설 및 판매시설의 공실률을 각각 비교해보면, 원도심의 경우 신도심보다 공실률이 항상 높은 것을 알 수 있다.

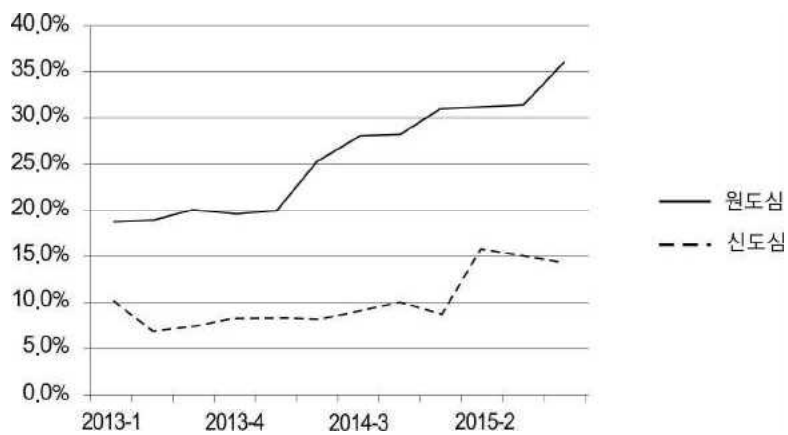


그림 11. 업무시설 공실률

출처: 한국감정원

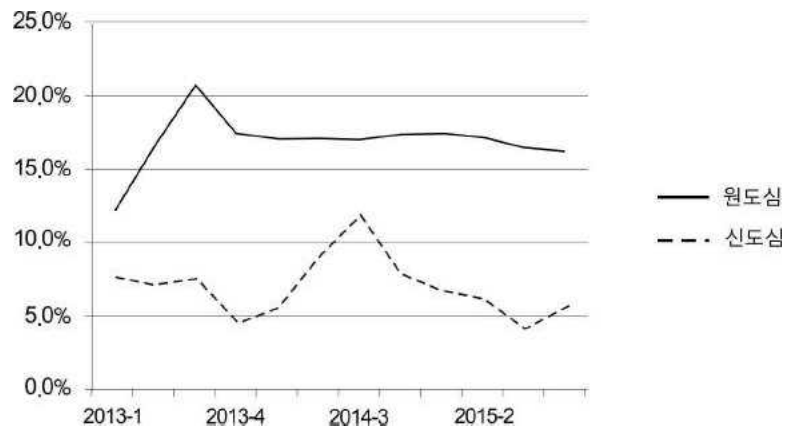


그림 12. 판매시설 공실률

출처: 한국감정원

3. 산업·경제 영역

2010년 경제총조사자료에서 원도심과 신도심의 총 사업체수, 총 종사자수, 총 영업이익을 각각 백분율로 환산하여 <그림 13>과 같이 나타났다. 또한, 사업체수, 종사자수, 영업이익을 각각 백분율로 환산하여 <그림 14>, <그림 15>, <그림 16>으로 나타났다.

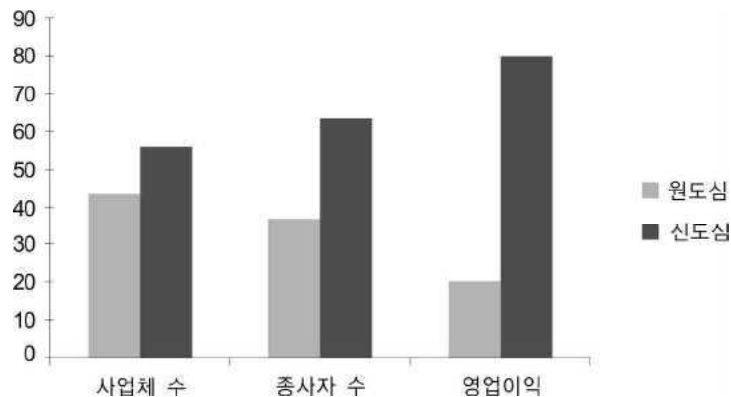


그림 13. 총 사업체수·총 종사자수·총 영업이익(단위: %)

출처: 국가통계포털

총 사업체 수, 총 종사자 수, 총 영업이익 모두 원도심 신도심이 높은 편이다. 총 종사자수는 원도심이 89,350명, 신도심이 154,273명으로 약 2배의 차이를 보이며, 총 영업이익은 원도심이 20.2%, 신도심이 79.8%로 약 4배의 차이를 보인다.

1) 사업체 수

일반적으로 원도심과 신도심 모두 전체산업 중 전산업이 약 50%의 비율을 차지하고 있으며, 도매 및 소매업이 그 뒤를 따르고 있다. 원도심은 신도심보다 도매 및 소매업이 많은 비중을 차지하고 있으며, 신도심은 원도심보다 금융 및 보험업이 많은 비중을 차지하고 있다.

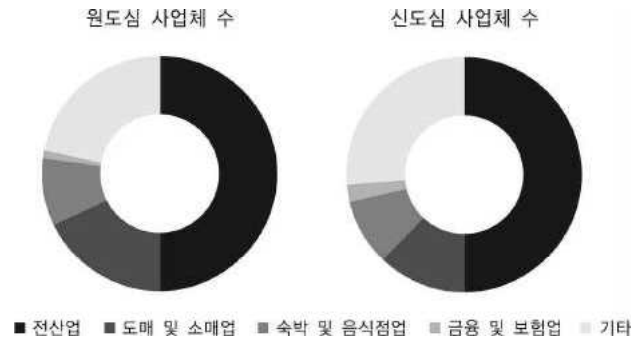


그림 14. 사업체수

출처: 국가통계포털

2) 종사자 수

종사자 수 역시 원도심과 신도심 모두 전산업이 많은 비중을 차지하고 있다. 신도심은 원도심보다 전산업과 금융 및 보험업의 종사자 수가 더 많은 편이고, 원도심은 신도심보다 도매 및 소매업의 종사자 수가 더 많은 편이다.

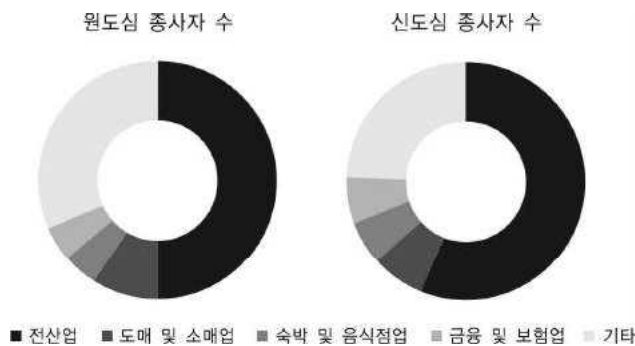


그림 15. 종사자수

출처: 국가통계포털

3) 영업이익

영역이익 또한 원도심과 신도심 모두 전산업의 영업이익이 약 50%의 비율을 차지하고 있다. 도매 및 소매업의 영업이익은 신도심이 7.5%, 원도심이 16.9%로 약 2배의 차이를 보인다. 또한, 신도심은 금융 및 보험업의 영업이익이 25.3%로 사업체나 종사

자의 수에 비해 높은 이익을 내고 있다.

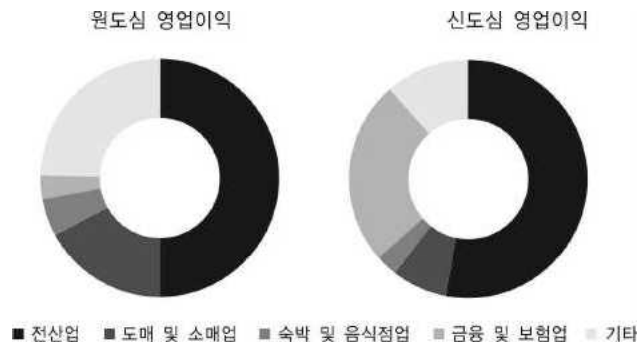


그림 16. 영업이익

출처: 국가통계포털

4. 기존에 진행된 재생안

대전시에서는 원도심 공동화현상 및 슬럼화 등의 문제를 해결하고 원도심 활성화를 이루기 위해서 여러 재생안을 진행하였다. 이를 정리해 보면 <표 1>과 같다.

1) 가로정비

한의약거리, 인쇄거리, 대흥동 문화예술의 거리 등 특화거리를 중심으로 낙후된 가로에 대한 정비사업이 이루어졌으며, 최근에는 선화동 예술과 낭만의 거리를 계획 중에 있다. 또한, 은행동 으능정이에는 길이 215m, 너비 13.3m, 높이 23m의 LED 영상 스크린을 설치하여 영상 거리를 조성하였다.

2) 시설물 현대화

원도심에 잔존하는 역사문화자원을 토대로 새로운 건축물을 건립하거나 리모델링이 이루어졌다. 구 충청남도청을 리모델링하여 대전 근현대사 전시관을 운영하고, 구 국립농산물 품질 관리원 충청지원을 리모델링한 대전창작센터에서는 지역 예술인들의 작품이 전시되고 있다. 이외에도 중앙시장, 지하상가 등 전통시장 현대화 및 시내버스 승강장 현대화 사업 등이 진행되었다.

3) 특화거리 지정 및 법령제정

대전시는 원도심의 활성화를 위하여 1990년대 후반부터 특화거리(한의약거리, 인쇄거리 등)를 지정하여 원도심의 기본골격을 갖추었다. 또한, 대전광역시 원도심 활성화 및 지원에 관한 조례 등 관련 법령을 제정하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있는 기반을 만들었다.

4) 프로그램

대전시는 대전시민대학을 마련하여 인문, 예술 등 평생교육을 운영하였다. 또한, 으능정이에 영상거리를 조성하기 전에는 루미나리에 빛의 축제를 겨울에 개최하였으며, 밖으로 나온 문화공간 만들거나 차 없는 거리 토요일문화마당을 통해 버스킹공연이나 프리마켓 등을 이용할 수 있도록 하였다.

표 1. 원도심 재생안 현황

유형	사업명	유형	사업명
가로정비	- 골목재생사업 - 동구 한의약·인쇄거리 - 중구 대흥동 문화예술의 거리 - 문화흐름 중교로 조성사업 - 선화동 예술과 낭만의 거리 조성사업 - 으능정이 멀티미디어·LED 영상거리 조성사업	특화거리	- 특화거리 지정 - 인쇄거리, 한의약거리, 등
		법령제정	- 대전광역시 원도심 활성화 및 지원에 관한 조례(2003) - 중구 전통시장 및 상점가 육성을 위한 조례(2007) - 중구 문화예술의 거리 조성 및 지원에 관한 조례(2008) - 중구 중교로 및 골목재생 조성사업 지원 조례(2011)
시설물 현대화	- 구 충청남도청 전시실 등 리모델링 - 대전전통나라관 건립 - 대전정신건강증진센터 건립		
시설물 현대화	- 대전창작센터 조성(구 국립농산물 품질관리원 충청지원 리모델링) - 대전청소년종합문화센터 건립 - 목척교 르네상스 - 신도극장 주변 교통여건 개선 - 우리들공원 조성 - 전통시장 현대화 - 중앙시장, 지하상가 등 - 시설물 보수, 아케이드 설치 등 - 중앙로 시내버스 승강장 현대화	프로그램	- 대전시민대학 운영 - 밖으로 나온 문화공간 만들기 - 원도심 식당·상가 이용의 날 운영 - 원도심 탐방(Tour) 운영 - 으능정이 루미나리에 빛의 축제 - 차없는 거리 토요일문화마당

5. 소결

제3장에서는 3개 영역의 통계를 통하여 원도심의 현황을 분석하고 기존에 재생된 재생안을 살펴보았다. 1990년대 후반 원도심의 인구가 신도심으로 많이 유입되어, 원도심은 신도심보다 인구수가 약 2배 정도 적고, 노령화지수가 80%를 육박하여 초노령화 지역의 모습을 보이고 있다. 원도심의 지속적인 인구유출과 노령화로 원도심과 신도심의 종사자수는 약 2배의 차이를, 영업 이익은 약 4배의 차이를 보이고 있다.

또한, 원도심과 신도심의 공실률을 비교해보았을 때 그 격차는 좀처럼 줄어들지 않고 있다. 원도심과 신도심은 비슷한 수준의 지가지수를 갖고 있어서 사업성이 보다 높은 신도심은 신축이 많은 반면, 원도심의 신축허가 건수는 신도심에 비해 낮은 편이다. 이러한 상황이 지속된다면, 원도심에는 노후건축물의 비율이 증가할 것이고 그만큼 건축물의 외부나 실내 환경은 계속 나빠지므로 공실률은 더 높아질 것이다.

기존에 진행된 재생안은 원도심에 발생한 공동화 현상 및 슬럼화 등의 문제를 해결하기 위해 제안되었다. 하지만 공동화와 지역불균형 등의 문제가 아직 해소되지 못하고 있다.⁶⁷⁾ 위에서 살펴본 바와 같이, 원도심과 신도심의 인문·사회, 물리적, 산업·경제 영역의 격차는 좀처럼 줄어들지 않고 있다. 이렇게 원도심내 문제가 해소되지 못하고 있는 이유는 기존에 진행된 재생안이 노후화된 기반시설이나 공공공간 등을 정비하는 하드웨어 중심이고, 단일성이 강하기 때문이다(원도심에는 경제적 활동이 낮은 노령인구가 다수 분포하고 있기 때문에 그만큼 지방세 수입이 낮아 정비활동에 제한이 있다.: 이를 “단일성이 강하다”라고 표현하겠다.) 이를 보완하기 위해 제안된 소프트웨어를 통한 재생결과도 미비했다.

보다 장기적인 효과를 도출하기 위해서는 하드웨어와 소프트웨어를 조화롭게 사용해야 한다. 소프트웨어란, 원도심의 매력을 부각시킬 수 있는 역사·문화 등 자원을 활용한 프로그램이나 콘텐츠를 말하는 것으로, 소프트웨어와 하드웨어의 조화를 위해서는 이를 연계해 줄 장치가 필요하다. 그것이 바로 사람들을 고려하는 휴먼웨어이다. 사람들과 그들의 관심사를 분석하여 그들의 수요에 맞는 재생안을 제안한다면 원도심에 일회성 방문이 아닌 반복적인 방문이 가능해질 수 있다.

이러한 3-ware 시스템 도입을 통해 원도심의 도심 기능을 상승시켜 원도심 공동화 현상을 해소하고, 수요창출을 통해 세수를 증가시켜 늘어난 세수를 이용해 보다 나은

정비여건을 마련하여 원도심의 슬럼화를 해소할 수 있는 재생안을 만들 수 있다.

IV. 결론

신도심의 개발로 대전의 증추적인 기능을 담당했던 원도심의 역할은 축소되었으며, 점점 침체되어 공동화현상 및 슬럼화 등의 문제가 발생했다. 이를 해소하기 위해서 그동안 다양한 재생안이 실행되었지만 그 효과는 미비하였다. 이는 노후된 기반시설이나 공공공간을 정비하는 하드웨어 중심으로 사업이 시행되었고, 비용의 부족으로 유지관리가 어려워지거나 정비가 일시적으로 중단되는 등 단일적인 사업이기 때문이었다. 이를 보완하기 위해 소프트웨어를 활용한 재생사업이 시행되었지만 그 결과는 미비했다.

보다 장기적인 재생효과를 위해서 하드웨어와 소프트웨어를 조화롭게 사용해야 한다. 하드웨어와 소프트웨어의 연계 장치 역할을 해주는 휴먼웨어를 통해서 말이다. 사람들에 대한 분석을 통하여 그들에게 맞는 재생사업을 활용하여 일회성 방문이 아닌 반복적인 방문이 가능하도록 해야 한다.

본 연구는 이러한 3-ware 시스템 도입을 위한 사전적 진단연구로서 원도심 재생현황을 분석하였다. 원도심과 신도심은 인구에서 약 2배의 차이를 보였으며, 초노령화 지역의 모습을 보이고 있는 원도심은 지속적인 인구유출과 노령화로 산업·경제 영역에서도 종사자수는 약 2배의 차이를, 영업이익은 약 4배의 차이를 보이고 있다. 또한, 공실률의 격차는 좀처럼 줄어들지 않으며 공실률이 더 높아질 것으로 예측된다. 향후 이와 같은 내용을 기초자료로 활용하여, 휴먼웨어에 대한 개념정립과 3-ware 시스템을 도입한 구체적인 재생안을 제시할 필요가 있다.

주1. 전홍년(2012) 지방대도시 도심재생방안에 관한 연구 - 대전광역시를 중심으로

주2. 김은성(2013) 대전 원도심 내 지역문화자원과 연계한 충남도청이전부지의 문화적 활용방안 및 계획

주3. 박노동(2014) 원도심 활성화지표 조사·평가 및 대응방안 연구

인용문헌

- 김은성, 2013. “대전 원도심 내 지역문화자원과 연계한 충남도청이전부지의 문화적 활용 방안 및 계획”, 서울대학교 대학원 석사학위논문.
- 류주현, 2012. “근대도시 대전으로의 답사프로그램 개발 및 활용”, 『한국사지리지학회지』 22(2): 147-160.
- 박노동, 2014. 「원도심 활성화지표 조사·평가 및 대응방안 연구」, 대전: 대전발전연구원.
- 이병민, 2016. “문화자산을 토대로 한 도시재생과 지역발전-〈서울동화축제〉 사례를 중심으로”, 『한국경제지리지학회지』 19(1): 51-67.
- 이상희, 2012. “대전 원도심 재생을 위한 도시역사성에 관한 연구”, 목원대학교 대학원 박사학위 논문
- 이현미, 2006. “원도심의 문화적 재화에 관한 연구: 대전광역시를 중심으로”, 성공회대학교 대학원 석사학위논문.
- 임병호·이재영·정경석·염인섭, 2013. 「스마트 도심재생모델 개발에 관한 연구」, 대전: 대전발전연구원.
- 장재훈, 2016. “원도심 도시재생 계획에 관한 연구: 대전광역시 은행1구역을 중심으로”, 대전대학교 대학원 석사학위논문.
- 전홍년, 2012. “지방대도시 도심재생방안에 관한 연구: 대전광역시를 중심으로”, 공주대학교 대학원 석사학위논문.
- 최기원·이정호, 2013. “문전성시 사업 프로그램 특성 분석에 관한 연구”, 『2013 대한건축학회지 연합회 학술발표대회 논문집』 대구광역시: 경북대학교.
- 황의창·여홍구, 2013. “대전광역시 원도심과 신도심의 형성과 토지이용 특성 비교연구”, 『한국 지역 개발학회지』 25(3): 109-128.
- <http://kosis.kr/>
- <http://map.daejeon.go.kr/>
- <http://www.daejeon.go.kr/sta/index.do>
- <http://www.kab.co.kr>