도시설계는 어떻게 진행되는가?

1장 접근과정
2장 문제도출과 분석
3장 대안제시와 협의
4장 해결안의 평가

제 1장 접근과정

⊙ 규범적 계획

- 목표설정과 계획기관과의 활동영역의 한계에 관한 의사결정을 주로 하는 계획의 형태
- 설계대상지구의 바람직한 환경조성에 대한 규범을 수립
- 이를 현실과 대비하여 개선방안을 모색해 나가는 방식

⊙ 기능적 계획

- 계획수립을 의뢰한 기관이 달성해야 할 목표를 계획가에게 설정해 주기 때문에 계획가의 관심은 주어진 목표를 달성하기 위한 합리적 수단의 선택과 계획과정에 맞추어짐

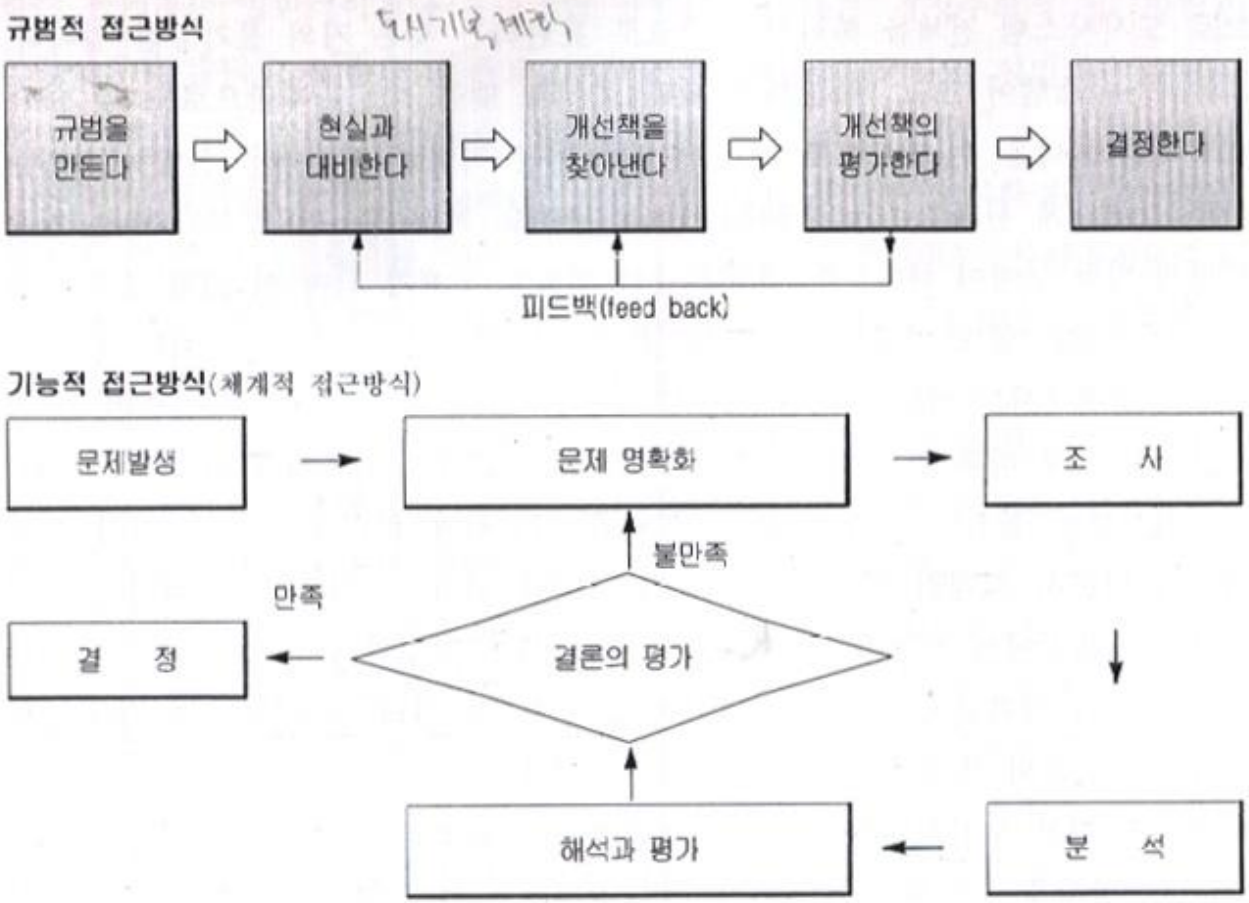


그림 1.1 계획이론에 따른 도시설계 접근유형별 특징

2. 결정과정과 수립주체에 따른 접근유형

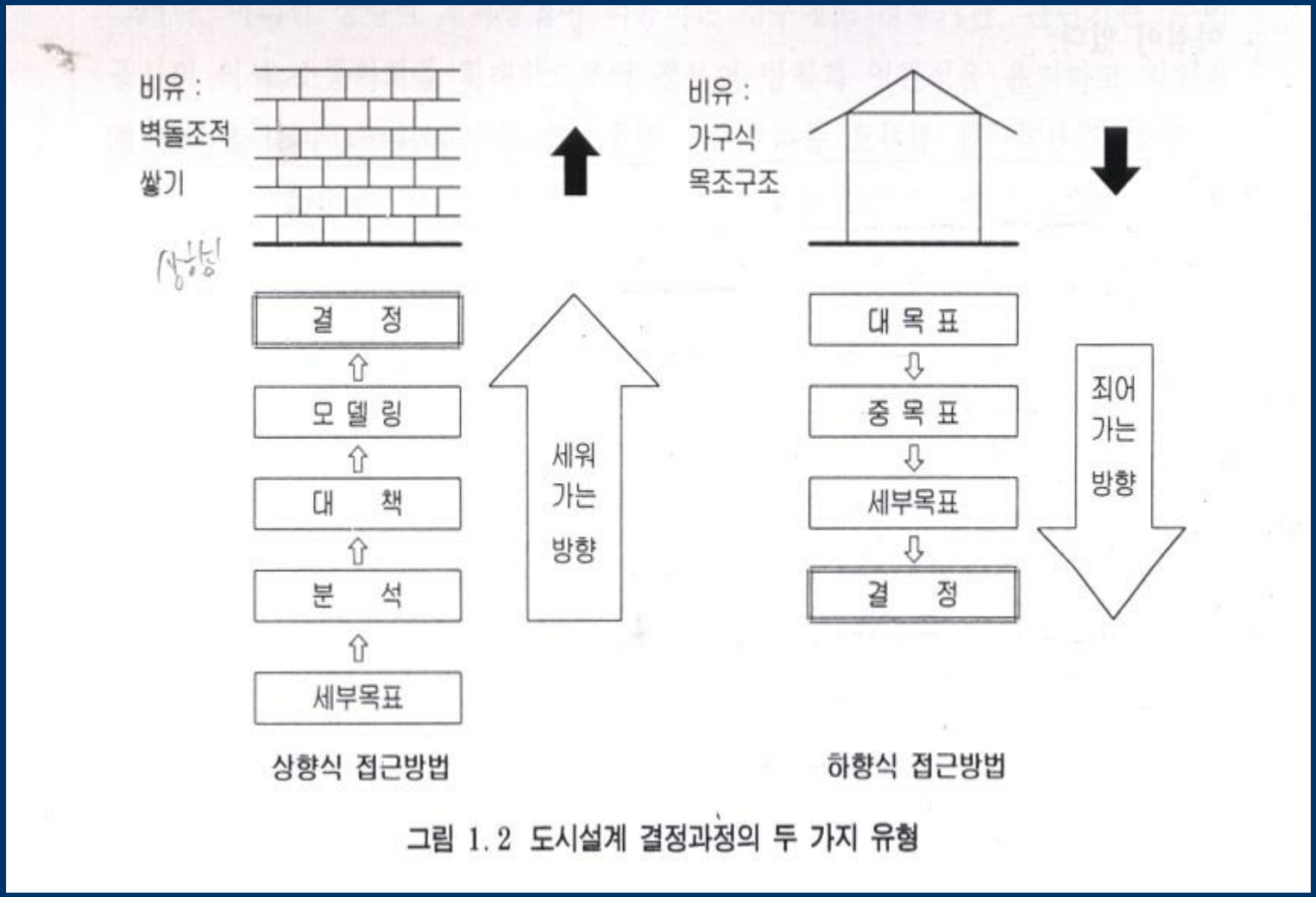


그림 1.2 도시설계 결정과정의 두 가지 유형

⊙ 하향식 계획

공공의 필요에 따라 중앙정부 또는 지방자치단체 등 공적계획의 수립주체가 주관해서 계획의 목표를 설정하고, 이를 실현할 수 있는 실천전략을 수립하는 등의 상의하달식 계획

⊙ 상향식 계획

주민의 의해 공통적으로 인식된 욕구나 문제를 주민 스스로 해결해 나가기 위해 수립하는 계획

⊙ 절충식 계획

주민의 의사와 욕구를 중요시하되 이를 정부차원의 공적 욕구와도 조화시키는 방향으로 수행하는 계획

표 1.1 계획수립주체에 따른 접근방식별의 비교

구 분	장 점	단 점
하향식 계획	• 계획의 능률성 향상. • 상위계획과 하위계획간의 일관성 유지. • 주민의 자발적 참여를 얻기 힘들거나 지도력이나 전문적 기술이 뒤떨어진 후진국에서 채택. • 재원 대부분이 정부에 의해서 조달되고 주민들의 자체 부담능력이 없는 경우 적용.	• 지역사회 주민의 수동적 활동. • 지역의 바람, 주민들이 원하는 사업 등이 중앙계획에 미반영. • 지방계획의 비실현성. • 주민들의 민주적 자치능력과 이해, 자조적 협동정신 등의 배양 곤란.
상향식 계획	• 공적기관(정부나 외부기관)의 개입이 없이 주민의 독자적인 필요와 방향설정에 따라 계획이 수행. • 주민들의 의사가 충분히 반영. • 민주적 자치 능력과 민간의 지도력이 육성.	• 지역사회 자체의 자원과 능력만으로 수행할 수 있는 개발사업에만 적용. • 정부나 관련기관들과의 의사소통 단절. • 공공성의 소홀 및 지원 획득 곤란. • 지구 · 지역간의 경합 및 대립을 초래하여 계획수립 과정에 많은 시간과 비용 낭비. • 상위계획인 도시계획 및 국토계획과의 불일치.
절충식 계획	• 주민차원과 국가차원의 욕구 및 의사 조화. • 과다투쟁, 지역간의 대립 및 시간의 낭비 극소화. • 자발적이고 창의적인 지역성 승화. • 획일성, 인위적인 계획내용과 지방의 실정과의 조정.	• 주민들의 창의와 협동, 그리고 상당한 수준의 지도력이 요청. • 지역사회 자체의 자원 동원능력이 필요.

1. 기본적인 접근과정

⊙ 분석

- 문제를 다루기 쉬운 부분들로 분해

⊙ 종합

- 분석단계에서 추출된 부분이나 구성요소를 전체적인 틀로 구성하거나 결합

⊙ 평가

- 선정목표와 기준에 입각하여 대안의 가치를 결정하거나 선택

2. 도시설계의 규범적 접근과정

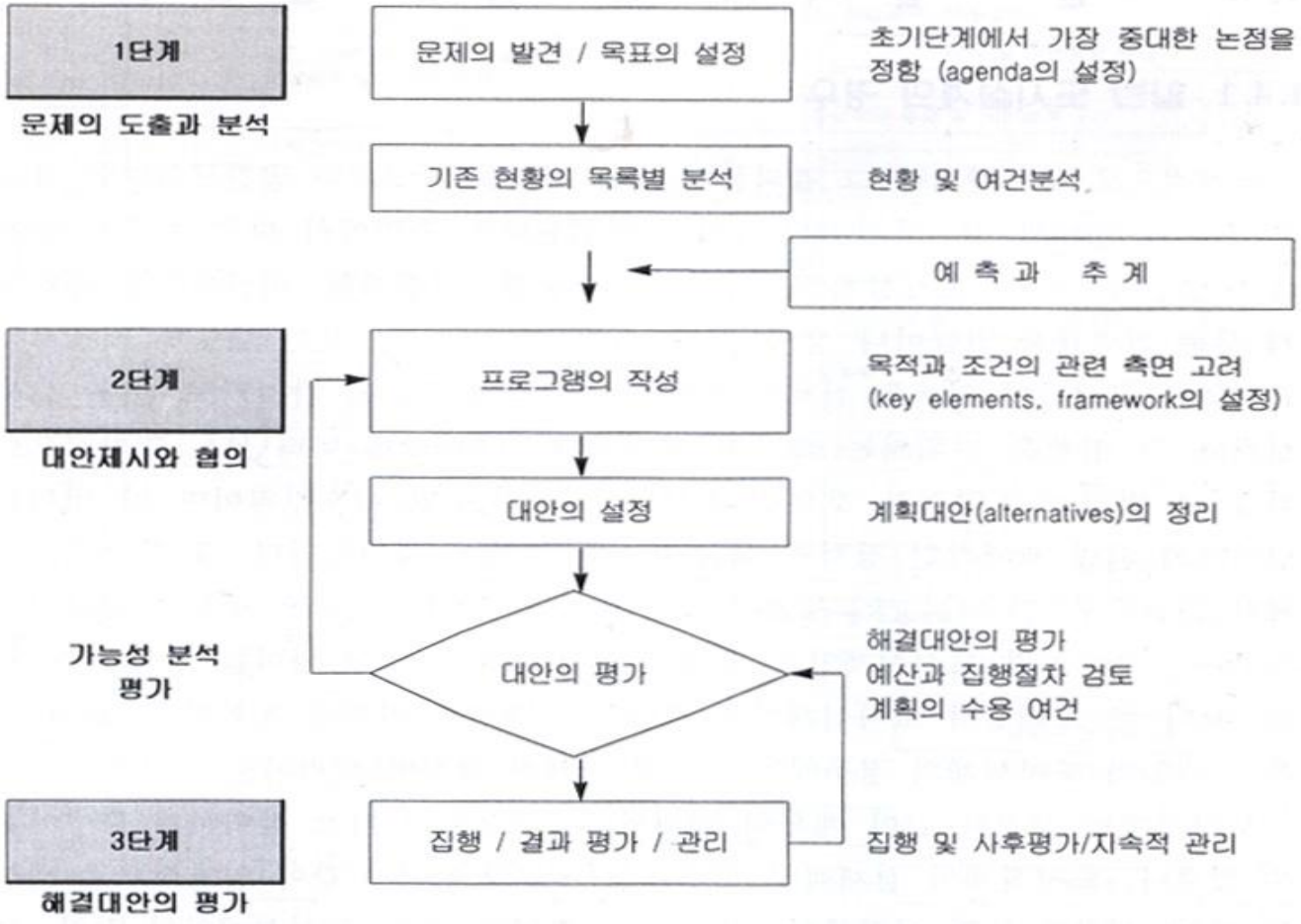
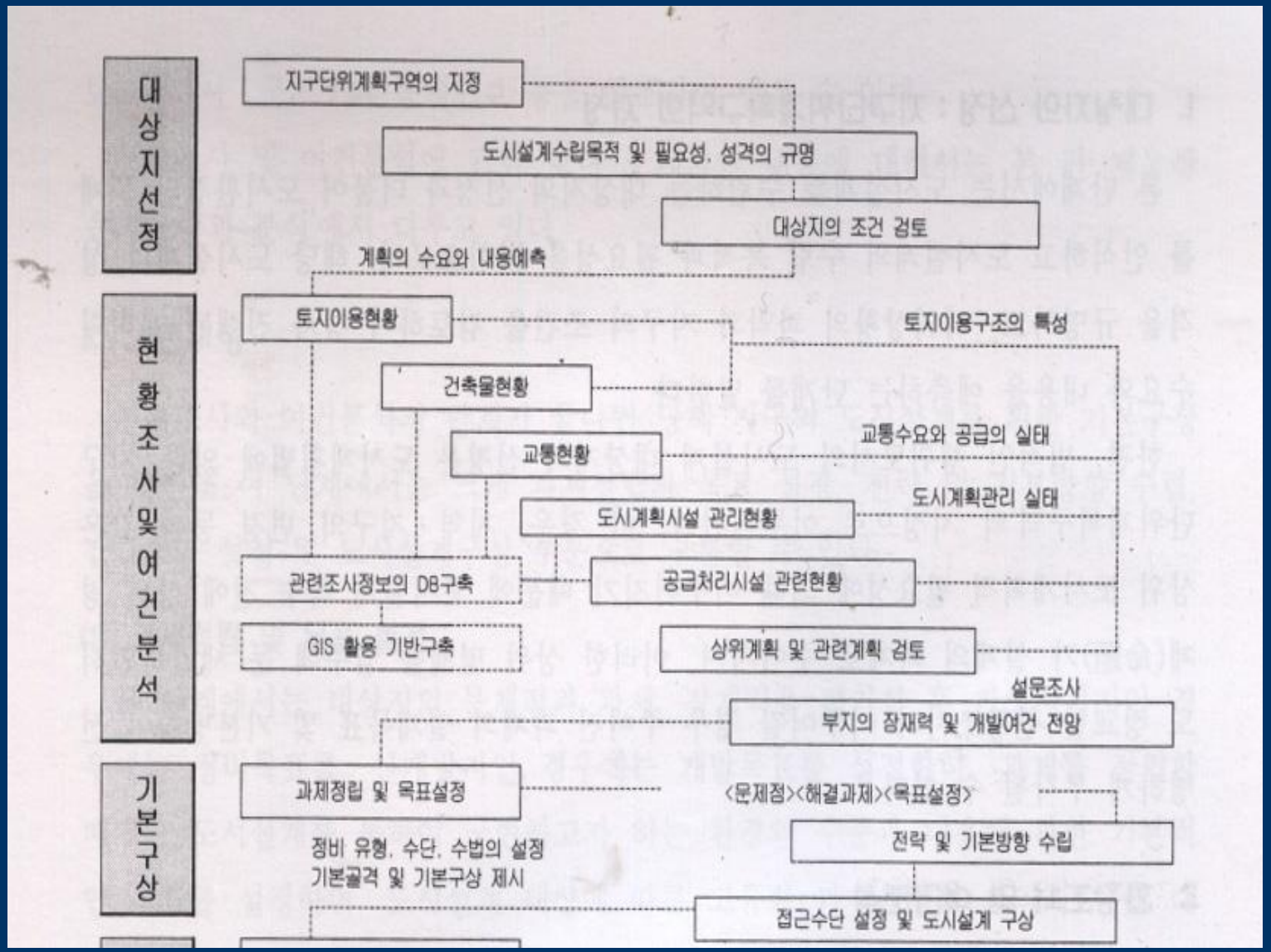


그림 1.3 도시설계의 규범적 접근과정

4. 도시설계의 실제적 접근과정



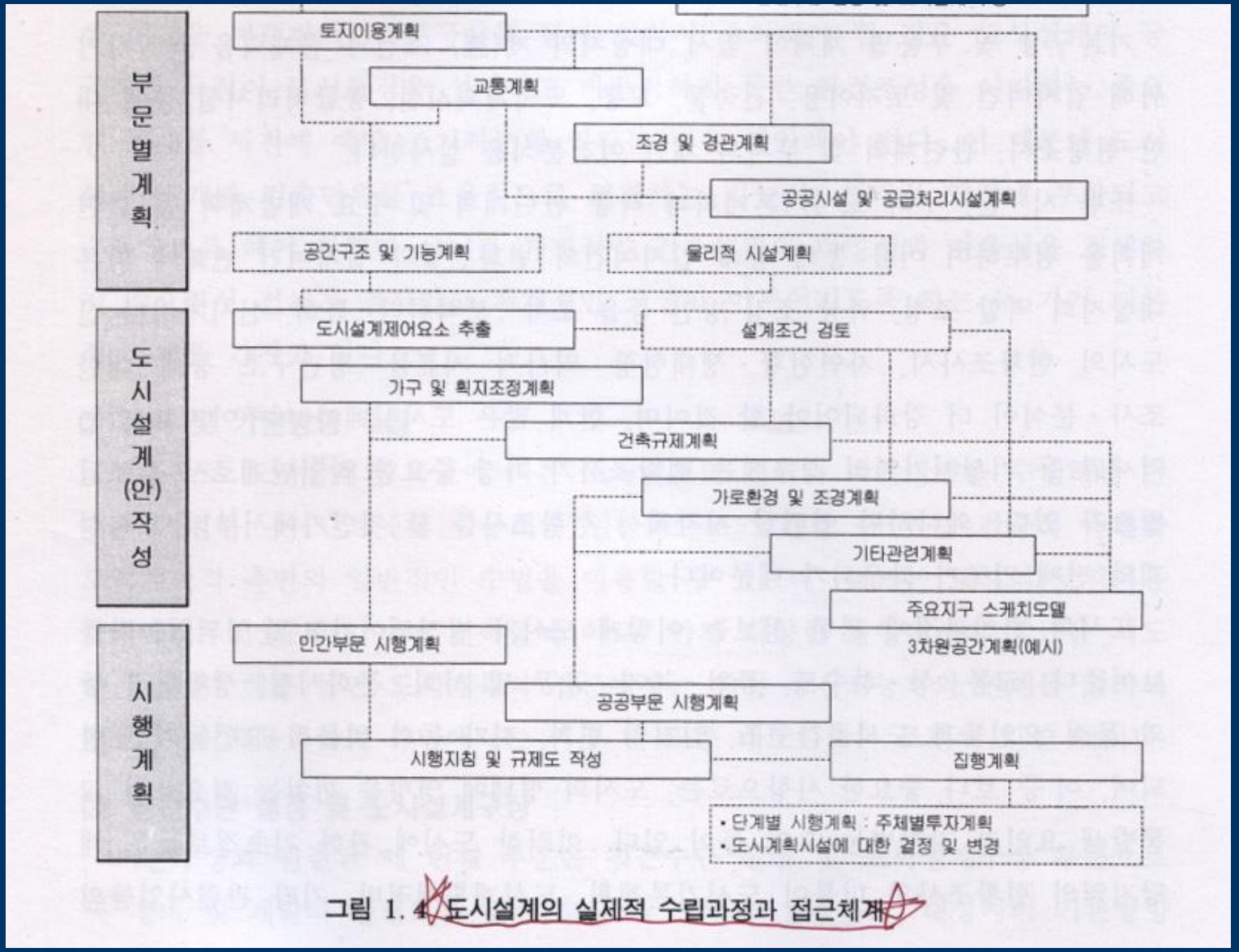


그림 1. 4 도시설계의 실제적 수립과정과 접근체계

1. 일반도시설계의 경우

(1) 대상지의 선정

(2) 현황조사 및 여건분석

(3) 기본구상

- 과제정립 및 목표설정
- 전략 및 기본방향 수립
- 접근수단 설정 및 도시설계구상

(4) 부문별 계획

- 토지이용계획
- 교통계획
- 조경 및 경관계획
- 공공시설 및 공급처리시설계획

(5) 세부 도시설계안의 작성

- 도시설계조건 검토
- 가구 및 획지계획
- 건축규제계획
- 가로경관 및 조경계획
- 기타 관련계획

세부 도시설계 안의 수립 내용

표 1.5 세부 도시설계안의 수립 내용

구 분	기 본 항 목
도시설계조건 검토	• 도시설계조건의 기본방향. • 지구별 도시설계제어요소의 검토.
가구 및 획지계획	• 공동건축(규제). • 공동건축(권장).
건축규제계획	• 건축물의 용도. • 건축물의 규모 : 높이, 용적률, 건폐율. • 건축물의 위치 : 건축지정선/벽면지정선, 건축한계선/벽면 한계선. • 대지 : 공공보행통로, 공개공지, 차량출입허용구간 등.
가로환경 및 조경계획	• 가로경관조성방침 설정. • 보행자를 위한 시설물 계획. • 가로환경을 위한 조경계획.
기타관련계획	• 기존건축물 처리계획. • 기타 운용관리방안.

(6) 시행계획

- 민간부문
- 공공부문

표 1.6 도시설계 시행부문별 분류

부문	정 의	대 상
공공	• 공공이 공급/개발하는 시설.	• 도로, 공원, 하천 등 비건축공간. • 교량 등의 구조물. • 공급처리시설. • 옥외가로시설물, 도시안내시설. • 식재, 포장, 도시색채 등.
민간	• 민간에 의해 개발, 분양되는 시설 및 건축물.	• 주거(공동, 단독, 근린생활시설, 주상복합), 상업, 공업용지 등의 건축물 용도, 건축선, 건폐율, 용적률, 건축물의 높이, 대지안의 공지 등 건축규제사항.

2. 특수한 도시설계의 경우

(1) 특별설계지구

- 사업계획이 구체화되지 않은 민간이나 공공의 대규모 단일대지에 대하여 개발의 파급효과가 도시전역 또는 주변환경에 미치는 영향이 크다고 예상될 때 지정

(2) 역사보존지구

- 도시환경 및 구조의 보존과 재편성을 위하여 물리적 환경의 기본골격을 유지하면서, 새로운 용도의 도입에 의해 지구를 활성화시키거나 또는 기존용도의 유지를 위해 물리적 환경 변화를 가급적 억제시기기 위한 곳에 적용

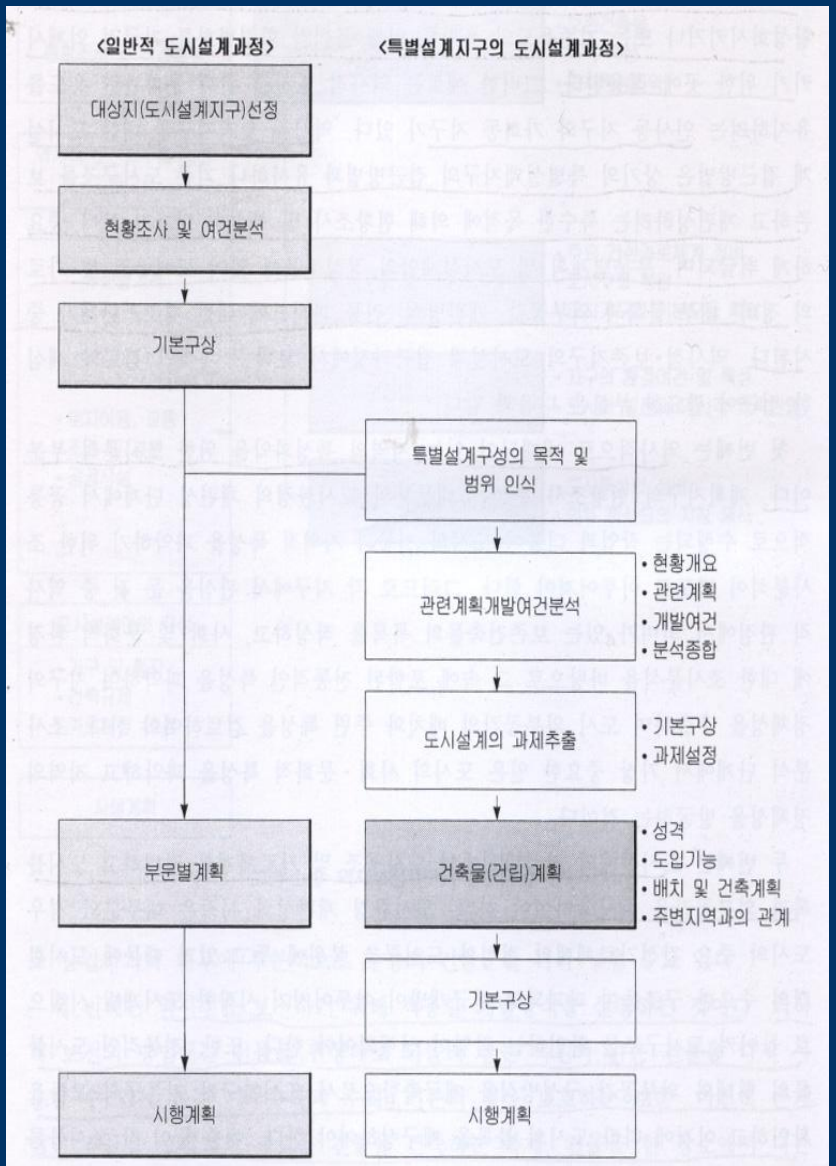


그림 1.8 특별설계지구의 접근방법(예시)

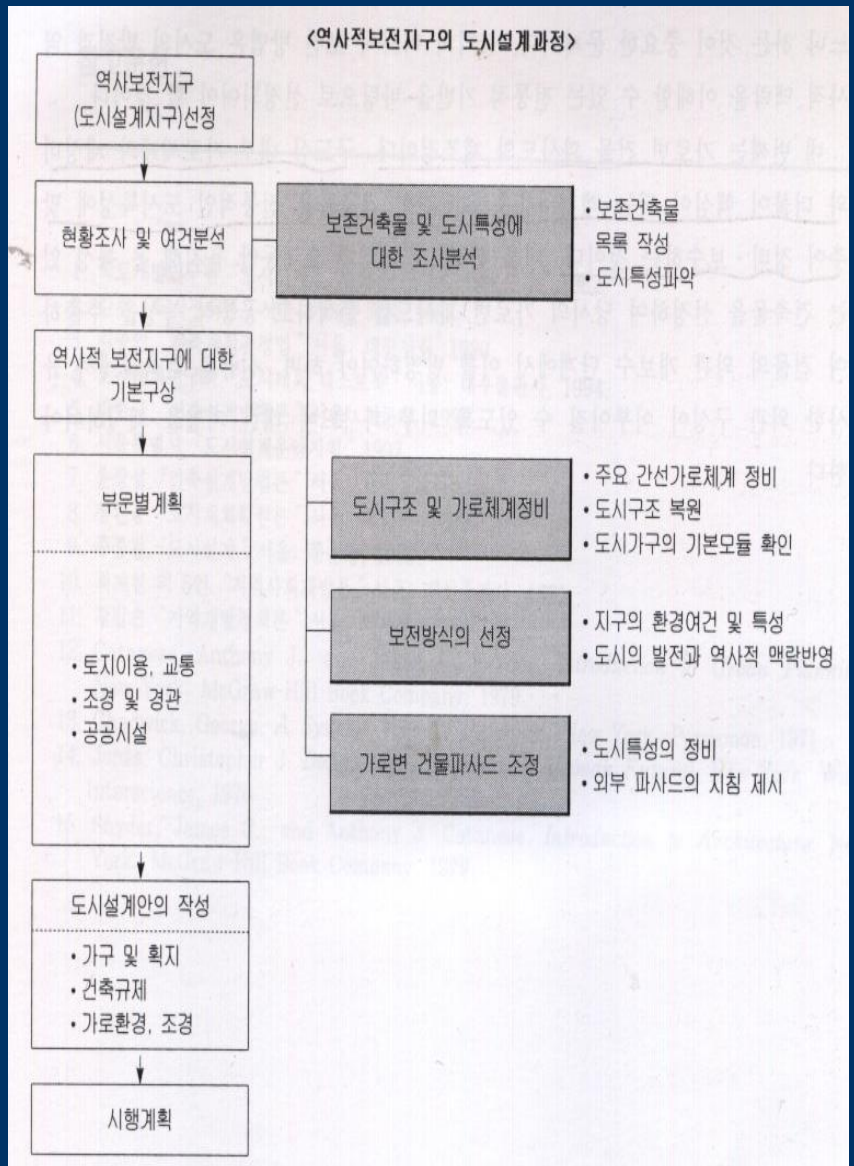


그림 1.9 역사보전지구의 접근방법(예시)

제2장 문제도출과 분석

1. 문제도출과 분석의 의의

① 도시설계안 작성의 출발점

- 대상지에 대한 현재의 문제점을 파악

② 대상지에 대한 입체적 접근을 통한 총체적 환경이해

- 대상지의 여러 요소들간의 상호관계를 파악

③ 특수해를 발견하기 위한 노력

- 대상지만의 특수한 해결안을 모색

2. 문제도출과 분석의 목적

① 광역적인 차원에서 도시설계대상이 지닌 성격을 파악

② 대상지의 시간적 변화과정의 분석을 통한 가치 발견

③ 대상지가 지닌 문제점에 대한 극복방안을 구체적인 근거로 제시

④ 대상지가 지닌 잠재력과 긍정적 요소들을 파악

⑤ 대상지와 주민간의 상관관계를 파악

⑥ 입체적인 조사분석을 통한 설계의 목적 및 목표 설정

표 2.1 도시설계 대상지 조사·분석 주요 대상

구 분			조사·분석 대상	
건조환경	물적	공공	토지이용	용도별구성, 토지이용강도, 시가화진행상태, 지역지구현황, 지적·지목 등.
			교통	도로의 종류와 위계, 도로의 기능, 보행밀도(첨두시 보행량), 보행환경, 주차창, 교통체계, 가로망 패턴, 교통량, 가로구간별 서비스수준, 신호운영 및 교통개선 프로그램 운영·관리상태, 관리주체 등.
			가구·공공획지	가구의 크기·형태·배치·향·필지 조합방식, 공공획지의 규모·향·형상 등.
			공원·녹지·문화재	각종 공원·놀이터·광장·문화재 등의 규모·배치·비율 등.
			공공시설물	도로시설, 포장패턴·포장재 및 관리상태, 가로식재·장치물·조명, 도시안내시설 등.
			공급처리시설	상하수도, 쓰레기 처리, 전기, 도시가스 등.
			생활환경시설	교육·연구시설, 사회복지시설, 청소년수련시설, 의료시설 등.
		민간	대지	대지의 크기·형상·세장비, 공시지가, 소유자, 토지등급 등.
			건축물	건축용도(주용도 및 층별용도), 규모(건폐율, 용적률, 건축면적, 연면적, 층수 및 층고, 높이, 폭과 깊이 등), 노후도(건축연령 및 건축상태), 건축구조, 배치, 외관(형태, 색채 등), 건축물의 입지 등.
			대지내 공지	주차장, 자동차 통로, 보행자 통로, 공개공지, 녹지 및 조경 등.
	비물적		이미지·정체성·역사성·장소성	이미지, 타지역과의 차별 요소 및 수월 요소, 역사적 지표물 및 변화 추이, 구심성이 강한 곳, 주요 이동 루트 등.
			주요활동·패턴	보행동선특성, 장소내 각종 행위와 활동 및 그 패턴 등.
			도시경관 특성	랜드마크, 결절점, 단(경계 요소), 지구, 조망, 스카이라인 등.
			주민의식·선호도	필요시설, 정비요구시설, 선호 개발 형태, 공공용지 부담에 대한 주민의식·선호도 등.
자연환경			지형 및 지세	등고선, 경사, 표고, 지표면 등.
			지질 및 토양	—
			기후 및 기상	강우량, 일조, 통풍, 온도, 미기후 등.
			수계	—
			자연경관	—
			식물상 및 동물상	—
			생태 및 환경	자연형성과정 및 생태적 과정, 공기 및 물.
사회·경제적 환경			지리 및 경제	입지여건(지리적·교통체계상의 위치, 광역적·대상지 입지여건 등), 세력권(일상생활권, 넓은 범위의 경제·사회·문화권), 면적, 지가 및 소비경향 등.
			인구	인구수(주간·야간), 유동인구(시설이용인구와 상근인구), 인구밀도·구성비 및 인구분포(성·연령·소득수준·직업별), 세대수, 인구추이 등.
			관련계획	도시기본계획, 도시계획, 도시계획사업, 개발사업계획, 광역시설계획 등.
			개발여건 및 수요	개발여건(기개발·미개발·개발중등 포함), 개발수요(주택·상업·업무·교통시설수요 등).
			관련집단	고객 및 고객집단, 개인 대표단체 및 사회단체, 전문가 집단, 관련 정부기구 등.

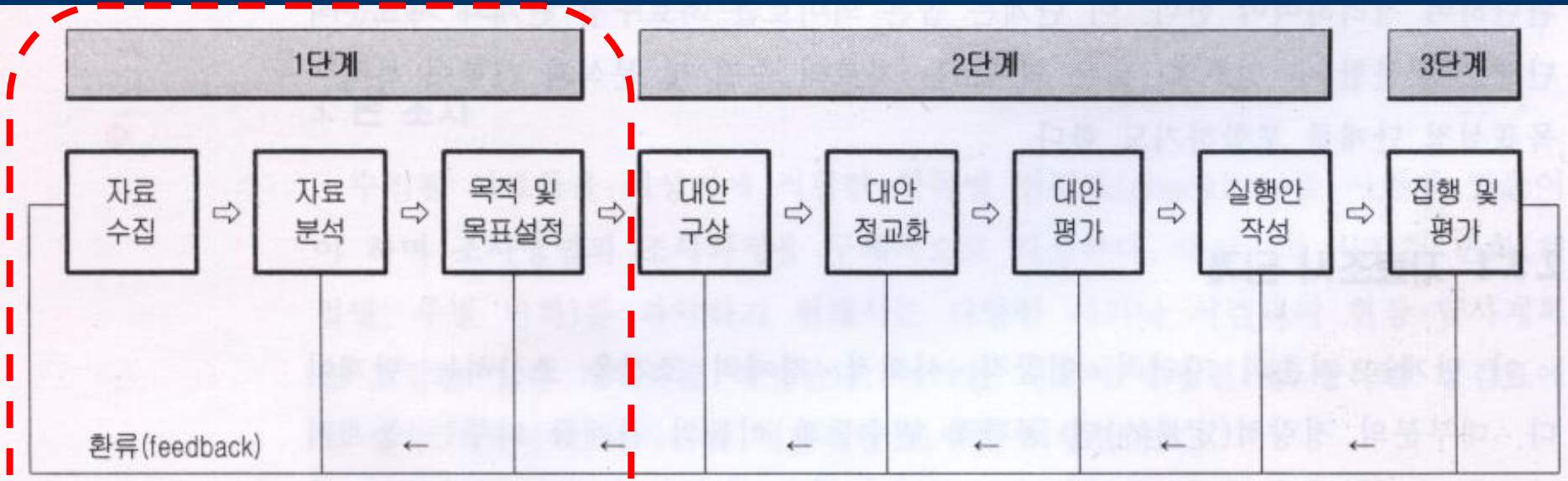


그림 2.2 도시설계의 일반적 과정도

표 2.4 도시조사항목별 통계문헌

대분류	주요항목	통계자료
토지이용	토지이용현황, 지가, 용도지역지구, 건물현황, 주택현황, 구조물.	한국통계연보, 한국도시연감, 시 · 군통계연보, 토지시가 조사표, 지적통계, 건설통계편람, 인구주택총조사, 농림통계 연보, 임업통계연보.
상위계획 및 법제	국토건설종합계획, 도건설종합계획, 특정지역종합계획, 도시계획 및 도시 기본계획, 통지이용관계법규 일체.	한국도시연감, 각급계획보고서, 건설통계편람, 국토계획 자료집.
자연환경	기상, 지형, 토양, 식생, 천연자원, 에너지.	한국도시연감, 한국통계연보, 시 · 군통계연보, 기상연보, 임업통계연보, 건설통계연보, 관광통계연보, 수자원개발 조사연보.
인문 · 사회 환경	인구, 고용, 경제, 재정, 산업, 교통, 통신, 도시기반시설.	한국통계연보, 한국도시연감, 도통계연보, 시 · 군통계연보, 인구주택총조사, 총사업체통계조사, 사업체기초통계조사, 인구이동통계연보, 주요경제지표, 사업체 노동실태조사 보고서, 철도통계연보, 교통통계연보, 건설통계연보.
환경조건	자연재해, 대화재, 산업재해, 교통 사고, 대기오염, 수질오염, 토양오염, 사회복지시설 및 편익시설의 접근성.	한국통계연보, 시 · 군통계연보, 자원개발과 환경보전, 환경 연감, 보건사회통계연보, 한국도시연감, 주요행정통계.
	지구구역, 공원, 시설녹지, 유원지, 계획철도 · 지하철 · 댐, 차량기지 등 도시계획관련 항목.			
행정 구역도	행정구역경계, 하천, 철도, 전철, 주요건물, 토지이용, 하천, 시청, 구청, 동사무소 등.	1/25,000 1/5,000	1/25,000 1/5,000 지형도	중앙지도사

2. 자료분석 단계

① 역사성 · 장소성 분석

- 도시설계의 목표 중 하나는 장소성의 표현이다.
- 장소성의 창출은 과거의 모습을 기반으로 형성된다.
- 즉, 역사성의 보존이나 강화는 장소성으로 표출된다.

② 도시경관 분석

– 대상지에 대한 가독성 파악

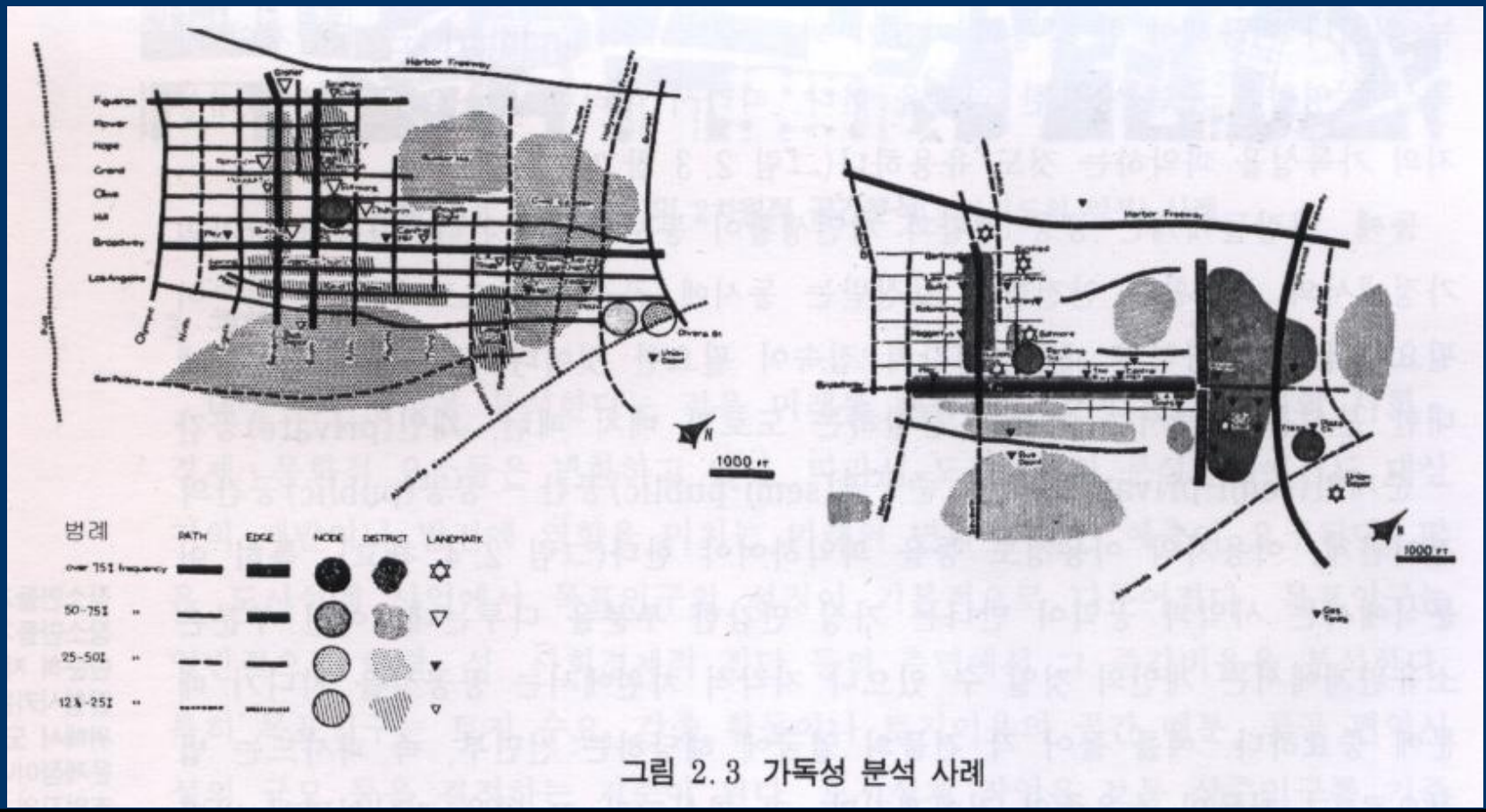


그림 2.3 가독성 분석 사례

② 도시경관 분석

– 사적영역과 공적영역의 구분

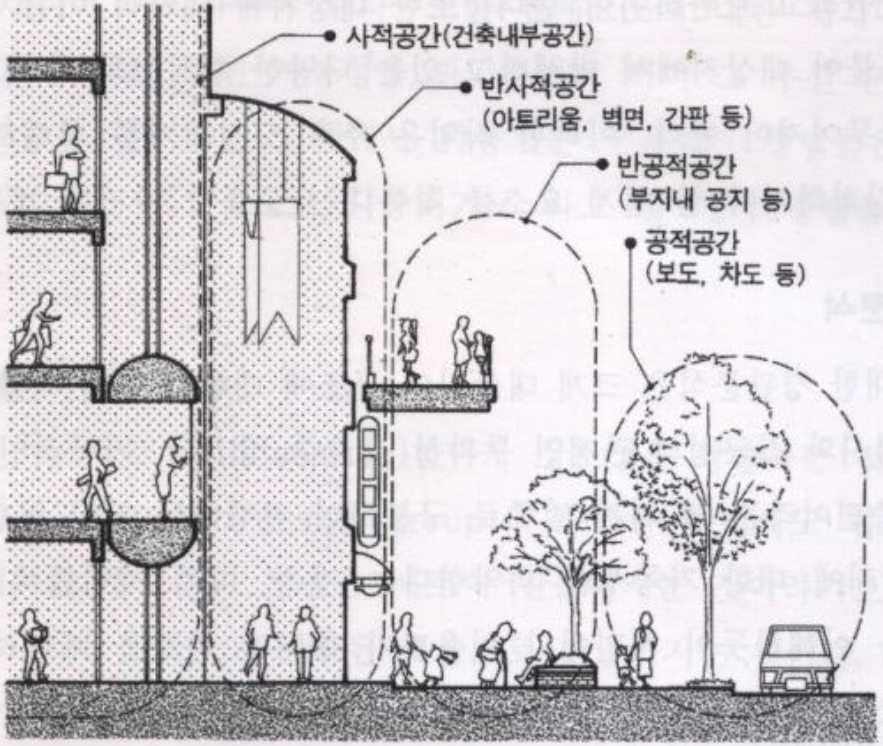


그림 2.4 사적공간-공공공간 연속체

② 도시경관 분석

– 시각적 분석
(건축디테일 · 2차원적 ·
3차원적 분석)

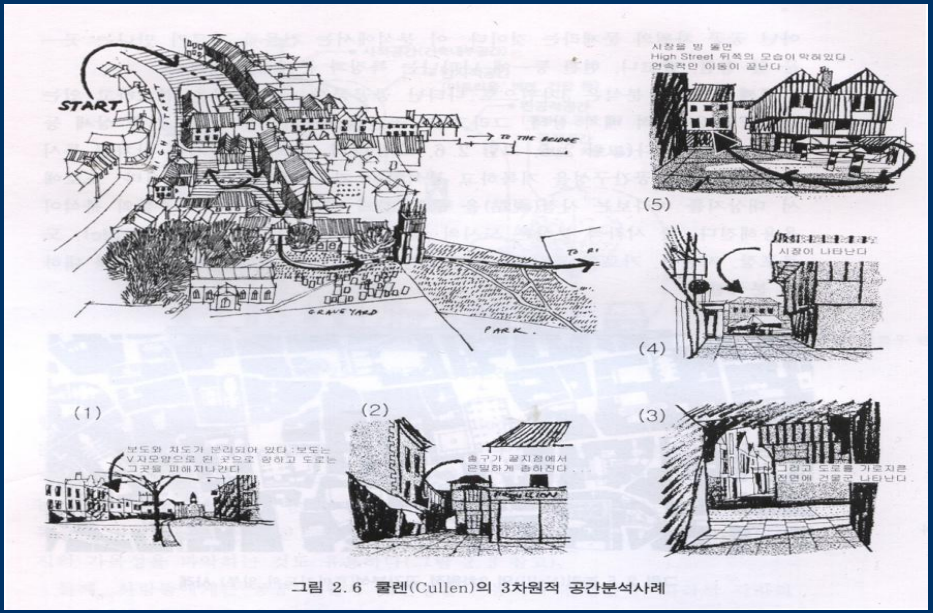


그림 2.6 쿨렌(Cullen)의 3차원적 공간분석사례

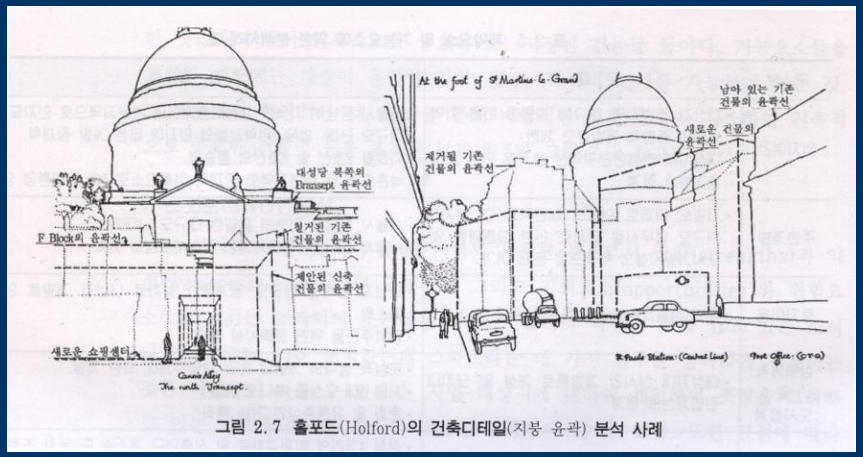


그림 2.7 홀포드(Holford)의 건축디테일(지붕 윤곽) 분석 사례

그림 2.5 놀리(Nolli)의 2차원적 공간분석(로마지도의 일부) 사례

③ 경향분석

- 주택건설 수요의 예측
- 상업업무시설의 개발 수요 예측
- 교통시설 수요의 예측

④ 제약요소와 가능요소에 의한 분석

표 2.5 제약요소 및 가능요소에 의한 분석사례 표

구 분	문 제 점	잠 재 력
입지여건	• 대상지 주변지역 대규모 개발에 따른 지역 차원의 종합적 개발규모 제한. • 대상지내 비행안전구역선 통과로 인한 초고층개발의 한계.	• 서울시 동남부 지역의 교통요충지이며 관문지역으로 인지도가 높음. • 대규모 판매, 업무, 위락시설의 입지에 따른 개발 잠재력. • 지하철 2호선 및 8호선의 환승역. • 석촌호수 등 주변지역의 잠재적 기회요소로서의 자연환경 양호.
주변개발	• 저밀도 아파트 단지의 재건축과 C3 부지의 대규모 업무시설 입지로 인한 교통영향 및 도시기반시설의 부족으로 문제 야기.	• 서울시 동남부 지역의 유일한 대규모 나대지. • 서울시 도시공간구조체계상 잠실부도심에 위치.
토지이용	• 주변 석촌호수와의 조화로운 개발 요망.	• 대상지 남측에 대규모 공개공간 설치로 대상지 개발로 인한 영향 최소화. • 지역주민을 위한 문화시설 확충.
상위계획 및 도시설계	• 대상지내 24시간 개방통로 개설 및 단지내 진입차선의 한계.	• 도심적 성격의 개발과 민간 단일주체에 의한 개발. • 서울 3대 도심중 하나로 개발. • 문화 및 유통중심의 기능 특화.
교 통	• 주변지역 집중개발로 인한 교통 악영향. • 교차로의 신호체계 및 차량출입구 개선. • 버스 및 택시 등 대중교통수단의 동선혼재. • 지하철 신설로 인한 지하 보행환경 악화.	• 잠실 4거리의 입체교차로 및 진출입구 개소수 및 위치 조정. • 차량 진출입구의 개소 및 기존차선 확대. • 대상지와 기존 롯데월드와의 지하차도 개설. • 지하철 연계부의 대규모 지하광장 조성 및 지하아케이드 설치로 보행환경 개선방안 모색. • 대상지 통과도로 설치로 교통완화 효과.

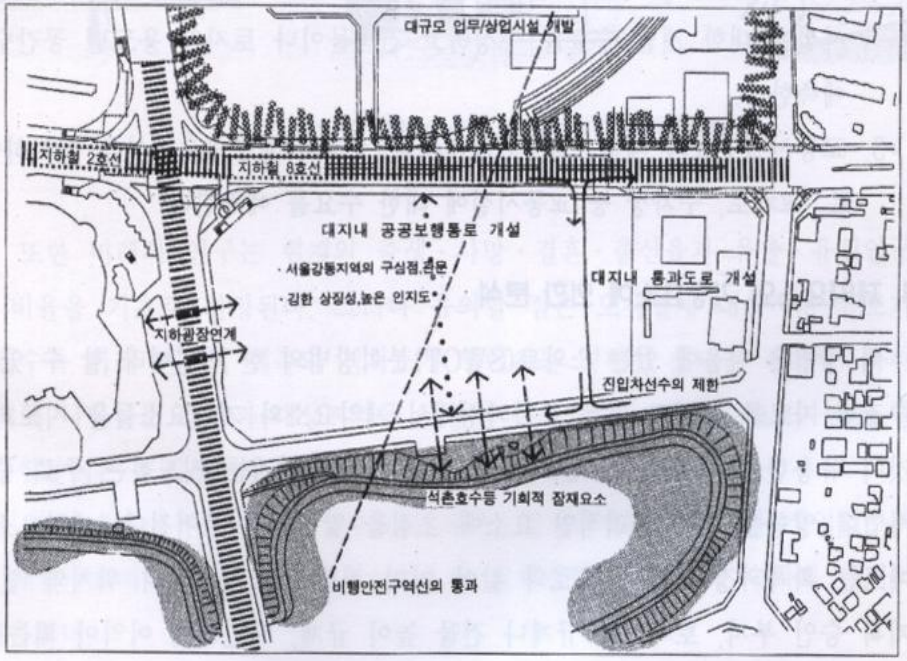


그림 2.8 제약요소 및 가능요소에 의한 분석 사례 도면

⑤ SWOT 분석

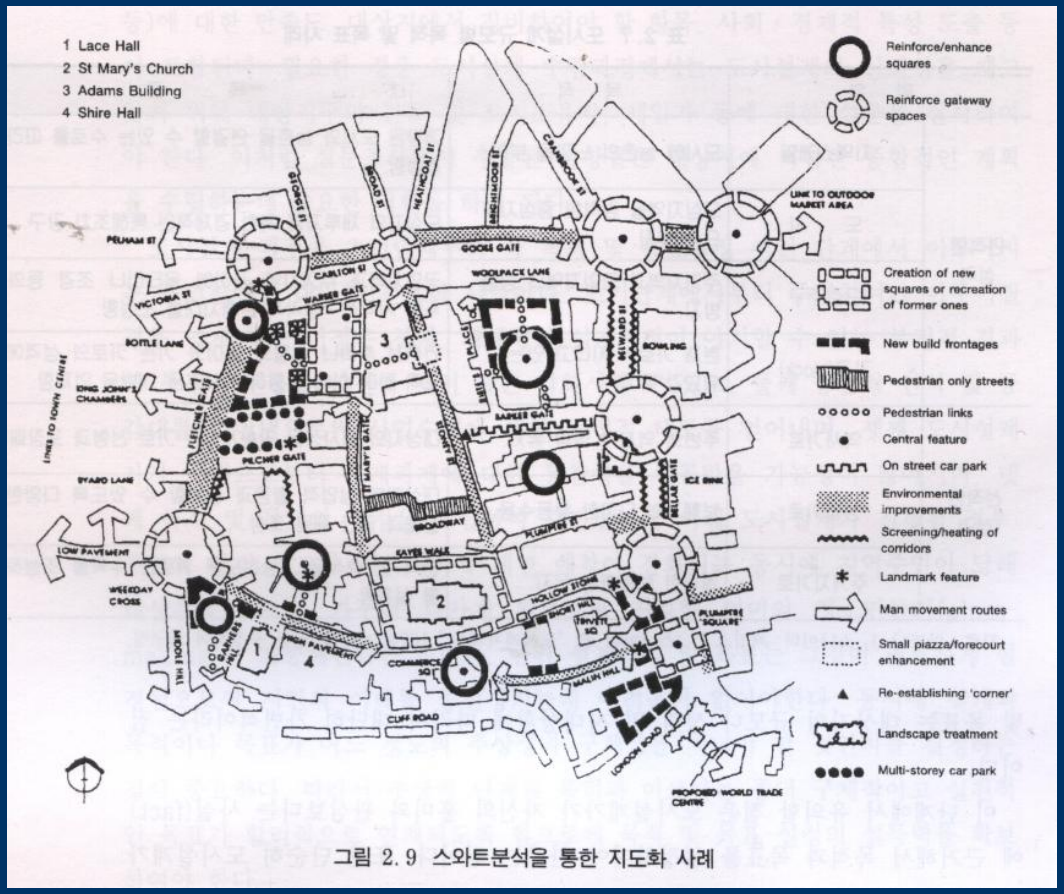


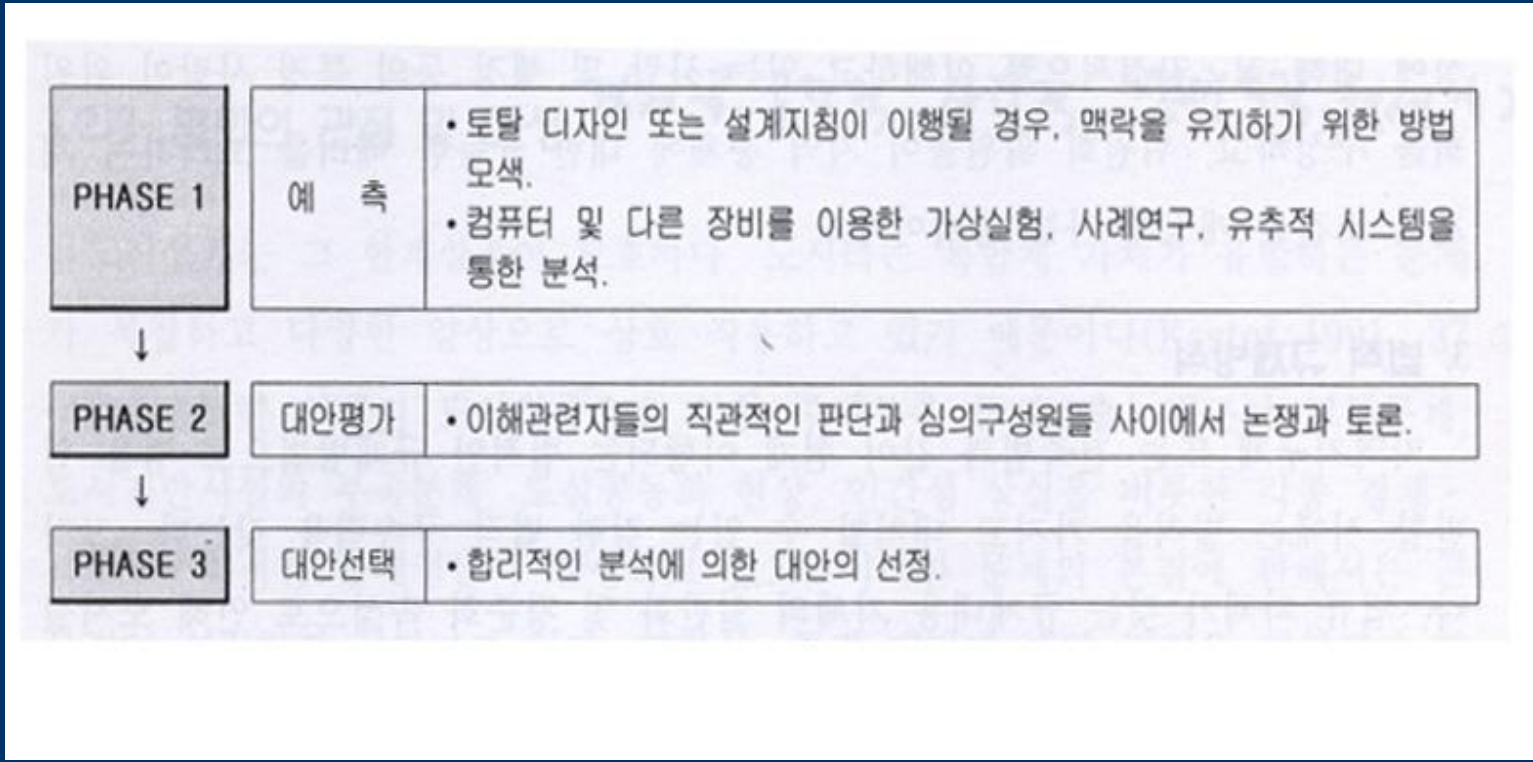
그림 2. 9 스와트분석을 통한 지도화 사례

3. 목적 및 목표 설정단계

표 2.7 도시설계 규모별 목적 및 목표 사례

범 위		목 적	목 표
면적인 성격	지역스케일	도시에 농촌의 느낌을 부여.	개발된 도시와 농촌을 연결할 수 있는 수로를 따라 공원을 조성함.
	도 시	도심지역을 강력한 중심지역으로 유지.	도심지의 재투자를 위한 경제적인 특혜조치 강구.
	근린주구	주거지역과 공업지역의 상충 방지.	공업지역과 주거지역 사이에 울타리나 조경 등의 녹지를 두어 시각적 · 청각적 완충지대를 조성함.
	가구(block)	현재 가로가 지니고 있는 위요감 유지.	건축선 후퇴나 건물의 높이가 기존 가로의 성격에 일치하도록 하며 이에 역행하는 새로운 개발을 억제함.
선적인 성격	역사가로	주변의 역사적 맥락 유지.	대상지의 역사성을 강화시키는 가로 선형과 포장패턴 조성.
	상업가로	보행자의 다양한 활동수용.	대상지의 상업적 활동과 융합할 수 있도록 다양한 가로시설물과 공간 패턴 조성.
	주거지가로	쾌적한 보행환경 유지.	산책 및 휴식을 가능하도록 가로변 수목을 조성하고 벤치를 설치함.

제3장 대안제시와 협의



PHASE 1	예 측	• 토탈 디자인 또는 설계지침이 이행될 경우, 맥락을 유지하기 위한 방법 모색. • 컴퓨터 및 다른 장비를 이용한 가상실험, 사례연구, 유추적 시스템을 통한 분석.
↓		
PHASE 2	대안평가	• 이해관련자들의 직관적인 판단과 심의구성원들 사이에서 논쟁과 토론.
↓		
PHASE 3	대안선택	• 합리적인 분석에 의한 대안의 선정.

대안 제시 과정

2. 대안협의

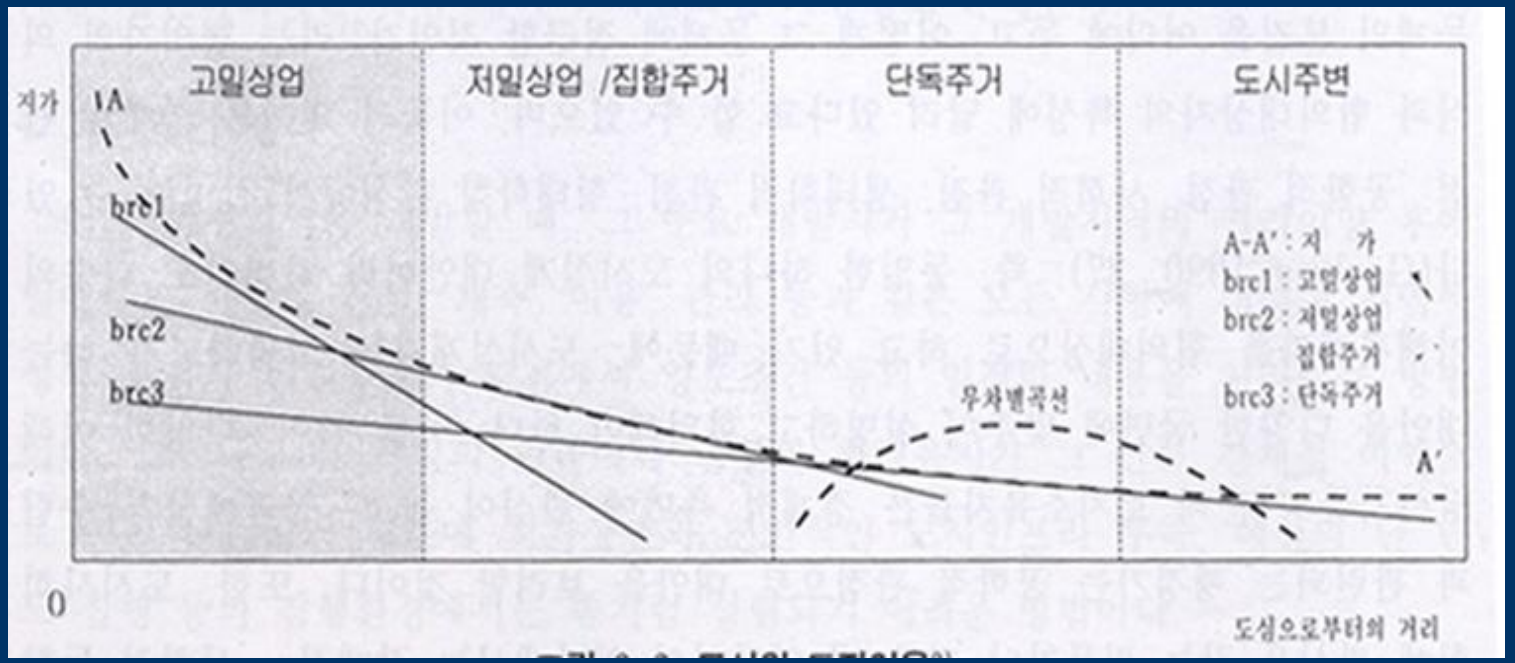
⊙ 협의 방법

- 시민토의 방식
  - 공청회, 지역주민간담회, 주민설명회

- 위원회 방식
  - 위원들이 지역총체에 대한 균등한 배려를 고려하여 개개의 조건을 개정해 가는 방법

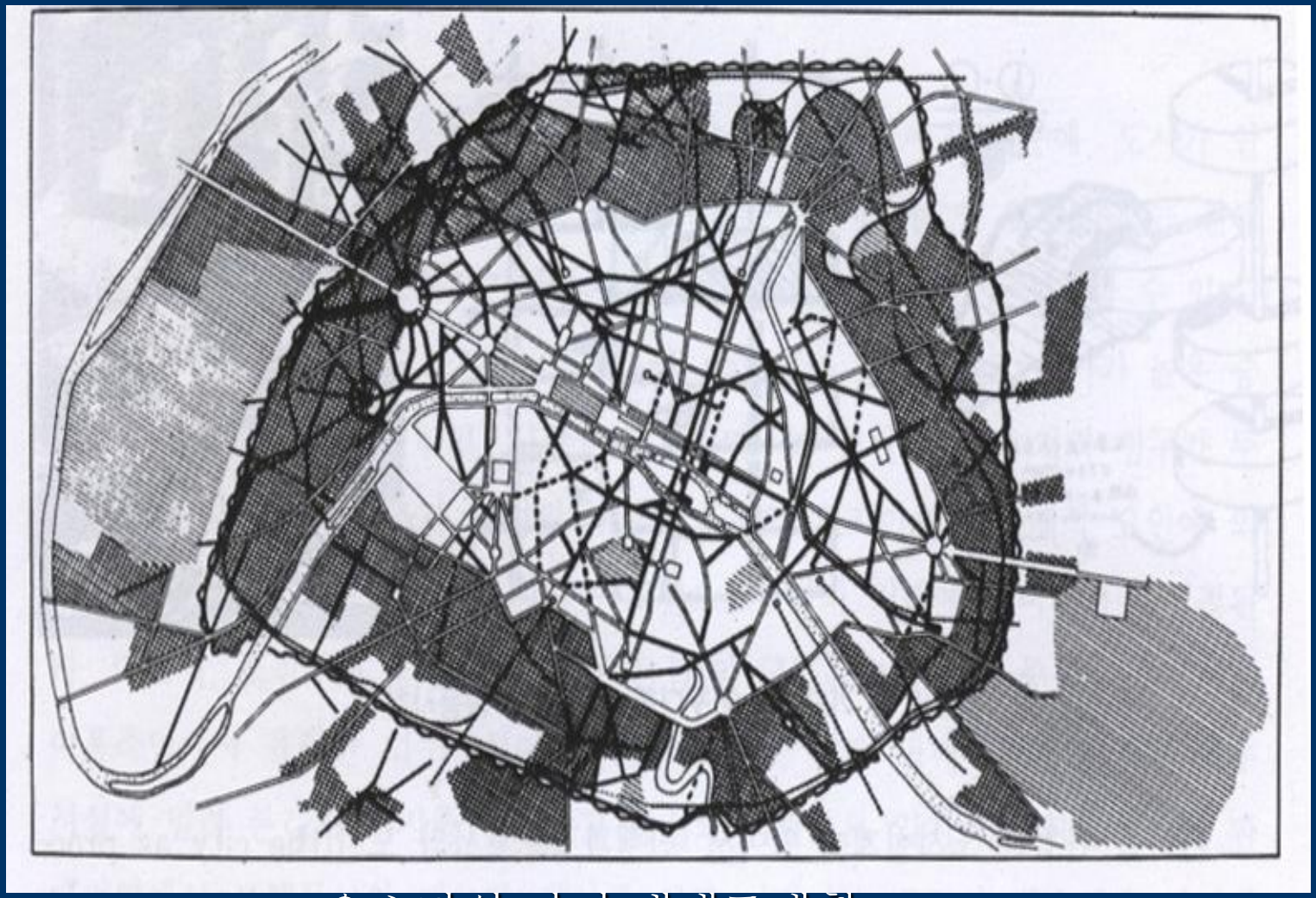
⊙ 협의의 관점 및 대상

- 경제적 관점 : 사업의 타당성 및 경제성



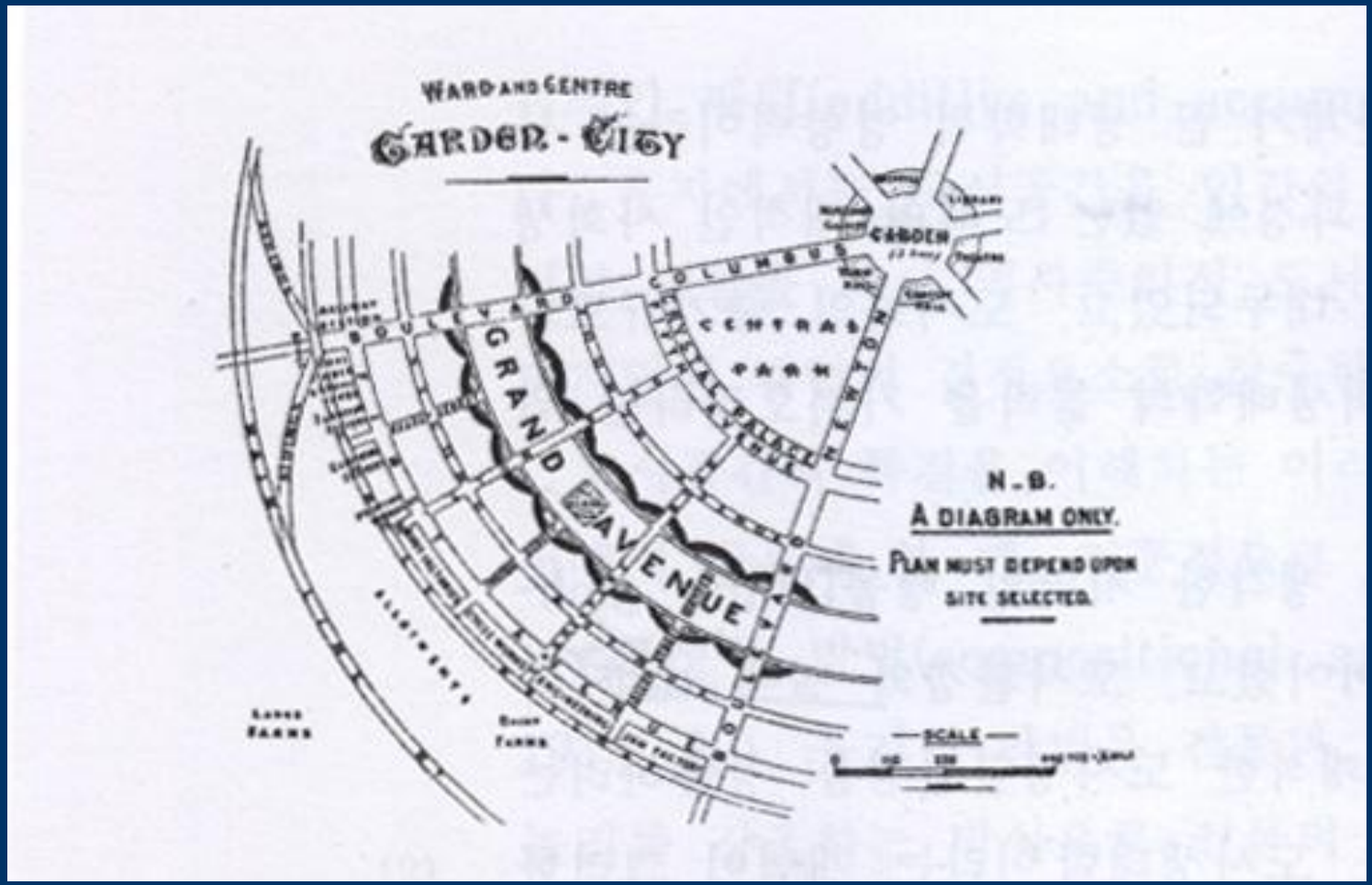
도시의 토지이용

- 공학적 관점 : 기술적 기능적 관점



오스망의 파리 대개조계획

- 사회적 관점



하워드의 전원도시

- 생태학점 관점 : 친환경적 개발인가?

- 형태학적 관점 : 미학적 관점으로서 아름다운가?

3. 협의 참여자의 범위와 역할

⊙ 참여자의 범위

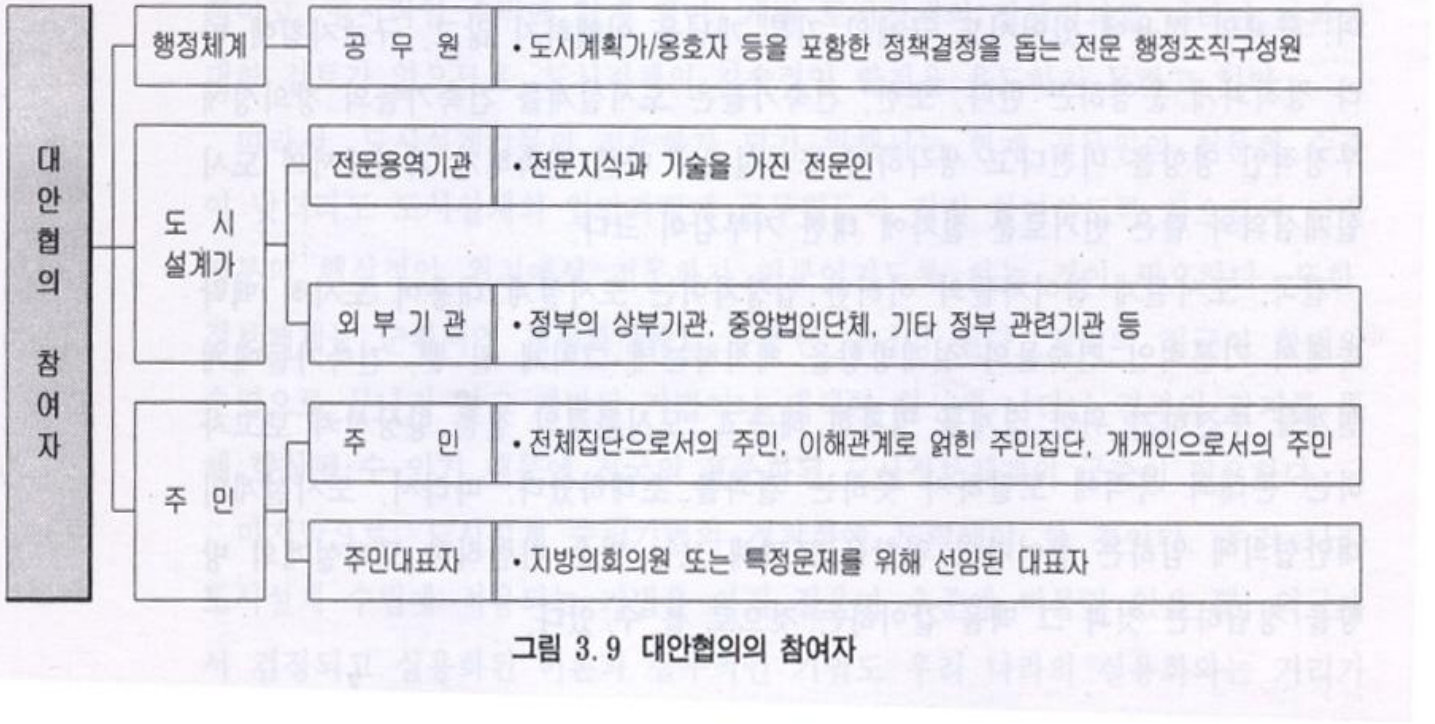


그림 3.9 대안협의의 참여자

⊙ 참여자의 역할

• 행정체계(공무원) 의 역할

– 입안과정에서 공무원들이 직접 참여하도록 하여 전문화가 이루어지는 것이 필요함

• 도시설계가의 역할

▶ 전문기술자로서의 역할

- 행태예술가서의 역할
- 생태학자로서의 역할
- 하부구조설계가로서의 역할
- 사회적 혁신의 원동력으로서의 역할

▶ 조정자로서의 역할

▶ 협동자로서의 역할

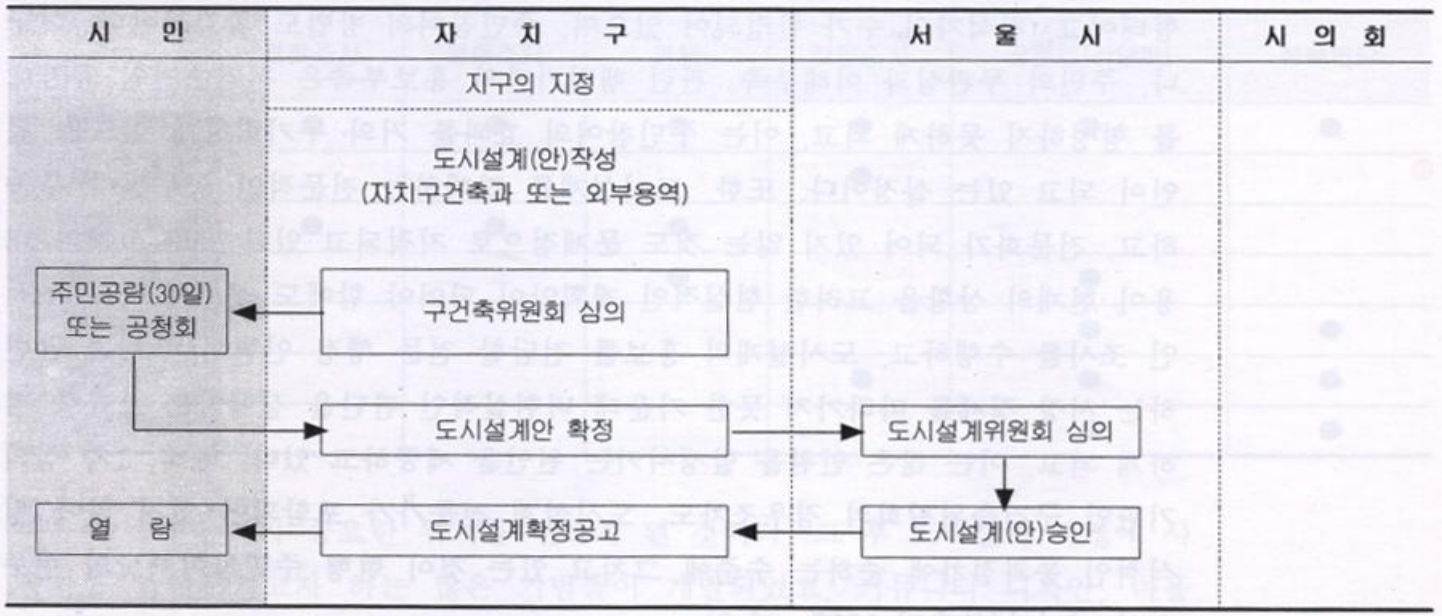
⊙ 주민참여의 개념

표 3.2 주민참여방법에 따른 주민참여의 수준들[17]

수준 \ 방	관찰조사	문헌조사	면담	설문조사	공청회(간담회)	심층면담
대표표현	●	●	●	●	●	●
설 문				●		
지역주의	●	●	●			
대 화			●		●	
안 제 시					●	●
협동결정				●	●	●
자신결정					●	●

⊙ 주민참여 현황 및 문제점

표 3.3 도시설계 작성과정(서울시)



⊙ 협의기법

- 교육치료 전략
  - 형태변화 전략
  - 보조원 대체전략
  - 새 회원선출전략
  - 지역공동체의 힘 전략

⊙ 융통성 있는 대안의 제시

- 어떠한 시장상황이 되더라도 시행될 수 있는 확실한 지침과 유동적인 변화가 가능한 유동적인 지침으로 구분하고 강력한 지침과 융통성 있는 설계적 대안 등을 고려

⊙ 협의과정이 반영되는 대안의 수립

- 이해당사자 갈등의 소지를 해소하는 것이 중요함

4.해결안의 평가

4.1 평가의 개념파악

- 기본적 접근과정: 도시설계안을 수립하는 과정에서 비롯되는 대안의 평가 문제를 다룸.

- 실제적 접근과정: 도시설계 승인절차의 핵심인 도시설계심의에 관한 내용을 다룸.

4.1.1 평가의 기본적 접근방식

- 평가는 여러 대안을 검토하는 과정을 뜻하며 현 시점에서 정책 결정자들이 최적안을 선택하는 과정이라 할 수 있다.

- 해결대안의 평가과정의 4단계
  1) 적정대안 설정
  2) 대안평가 및 수정
  3) 최종안결정 및 집행
  4) 계획의 사후평가로서 도시설계집행, 결과평가, 체계적인 도시관리

- 평가과정을 최종계획을 지속적인 계획과정의 한 부분으로 봐야함.

1.평가의 의의와 역할

(1) 평가의 의의

- 계획안의 장단점을 비교한 후 일정한 틀 속에서 분석 결과를 정리.

(2) 평가의 역할

- 다양한 정보를 제공함으로써 의사결정이 원활하게 이루어지도록함

- 기본계획 과정에서 반복적으로 이루어는 평가행위를 실제 계획과정에서 실현하고 이를 추후 진행되는 설계작업에 반영한는 역할을 맡는다.

2.평가의 범위 및 목적

- 계획안의 검토: 제약조건에 대한 타당성 및 계획의 일관성을 주 대상으로 이루어짐.
- 평가: 단위계획을 평가의 틀 및 원칙, 수단 등을 통하여 비교•분석함.

(1) 영역설정: 평가의 전제를 명확하게 제시 분석에 필요한 범위 및 신뢰도 평가가 이루어져야 함.

(2) 상호연계수단: 주요 개선사항들을 계획안에 반영하기 위해서는 평가와 그 밖의 계획과정 간의 관계를 파악하는 것이 중요

(3) 기대효과:

-구체적으로 계획안의 수준개선함으로서 정책결정자의 나은 의사결정을 함.

-평가원칙과 방법을 충분히 이해함으로써 의사결정과정이 개선될수 있음.

3. 평가의 개선방안

-평가를 계획수립과정과는 분리된 상태 즉 독립적인 과정으로 취급하는 경향 따라서 평가의 질적인 측면이 위협을 받음 효과역시 의문

-향후 평가의 질적 수준을 제고하는데 있어 핵심인 자료수집과 평가의 공정성 확보를 평가의 개선방안 측면에서 살펴본 3가지

(1) 자료수집의 체계화

(2) 평가의 공정성 확보

(3) 주민참여의 활성화

4.1.2 평가의 실제적 접근방식

1. 평가방식

-자율심의 방식: 구체적인 지침을 이용 계획안이 기준에 부합하는지 여부만을 설계자 스스로 결정하는 것. (자본집약적인 특성)

-위원회심의 방식: 위원회에 모든 권한을 부여하고 심의를 진행, 심의위원의 역할을 강조. (노동집약적인 특성)

2. 성격

-지표기준: 건축가 또는 사업시행자가 반드시 준수해야 할 계량적인 기준.

-성능기준: 설계목표를 제시하고 이에 타당하지를 검토하는 것

3. 구성요소

-구성요소란 심의지침에 제시된 규제대상을 가리킨다.

▶ 미국 주요도시의 도시설계 심의지침의 내용

1)입지조건, 토지이용, 건물높이, 용적률, 건축선후퇴, 건폐율등 법규와 도시계획에 관한 부문

2)차량 및 보행자 동선, 조경, 오픈스페이스, 감독, 지역권 등 외부조건에 관한 부문

3)스케일 및 스타일, 지붕, 처마 및 현관, 계단, 재료 및 색채, 입면처리 등 건축요소

표 4.1 미국 주요 도시별 도시설계 심의요소 비교

도시	심의요소	보스톤	미니애폴리스	뉴욕	샌프란시스코
법규 및 도시 계획적 요소	입지	○	○	○	○
	토지이용	○	○	○	○
	층고, 용적률	○	○	○	○
	건축선후퇴	○	○	○	○
	건폐율	○	○	○	○
외부적 요소	주차장, 하역장	○	○	○	○
	조경, 포장, 간판	○	○		○
	오픈스페이스공원	○	○	○	○
	지역권				○
건축적 요소	스케일, 양식	○	○		○
	지붕				○
	현관, 베란다				○
	아케이드, 계단	○			○
	재료, 색채				○
	입면세부				

자료: Hamid Shirvani, *Urban Design Review: A Guide for Planners* (Washington, D. C.: Planners Press, 1981), 80.

4.2 평가의 기본적 구성요소

4.2.1 자료수집

대상지역 및 그 주변의 현황과 추세를 정확하게 파악하고 분석하는 것은 설계의 시발점이 된다.

1. 도시현황의 파악

(1) 조사목적

- 도시전반에 걸친 시가지 개발의 문제점을 파악하여 설계과제를 설정.
- 도시전체에서 본 대상지역의 성격을 분명히 밝힘.

(2) 조사내용과 분석

- 인구 및 산업의 기초자료, 토지이용 및 시가화의 현황과 추세, 도시기반시설의 정비 현황과 추세, 생활환경시설의 정비 현황과 추세, 재해와 공해의 위험과 실태 등....

2. 대상지역의 조사

(1) 조사지역의 구분

- 설계작업에 관련되는 세가지의 지역단위, 통계조사단위, 계획댕상지역의 단위

(2) 주민의견조사

- 조사를 통해서 주민생활이나 지역환경에 관한 주민의식을 파악, 평가.
  (간담회, 청문회, 설문조사 기법)

4.2.2 평가대상

1. 대안설정: 어떤 한 과제에 대하여 여러 개의 대안을 개발하는 단계
   방법에는 사례연구와 이미지스케치를 하는 방법과 공청회가 있다

(1) 사례연구

- 사례연구는 문제해결을 위한 대안작성 초기에 가장 효과적인 방법.

(2) 이미지 스케치

- 문제해결을 위한 초기 시험단계 전반적인 설계행위에서 최소한의 비용이 들어 가장 효과적이고 중요한 기법.

(3) 주민설명회

- 주민설명회는 설계대안을 만들어 냄, 또한 상충된 의견을 해결하고 견해차를 좁히기 위해 마련된다.

2. 대안선택

(1) 비용효과분석 : 각 대안의 우선순위 설정을 위하여 투자비용이 가져올 환경적, 경제적, 사회적인 이익에 의해 우선순위 결정.

(2) 매력성분석: 주민의 반응정도, 수행의 난이도, 외부자금의 유인능력 등을 통해서 계획안에 대한 타당성을 판단.

(3) 예산순위분석: 비용효과 분석에서 가장높은 순위를 차지해도 주민의 호응을 못얻어 집행이 어렵게 되어 투자 우선 순위가 낮게 된다. 비용효과는 적으나 주민의 반응을 얻어 즉시 시행될 수 있는 다른 대안에 우선권을 주기 때문이다....

3. 설계내용 및 설계요소

- 공공시설에 관한 설계요소
- 건축물과 대지에 관한 설계요소
- 토지이용에 관한 설계요소
- 기타 대상지역의 특성을 부각시키기 위한 설계요소

4.3 국내 현황평가 및 향후 운영방안

표 4.2 국내 도시설계 단계별 주요 평가내용

단 계	업 무	평 가 내 용
도시설계 지구지정	시장, 군수, 구청장	• 공람 및 공청회를 통한 주민의견 청취 (14일간) • 시 도시계획위원회 자문
	지구지역 계획안 입안	
	시 · 도시사	• 지방의회 의견청취 • 도시계획상임기획단 심사 • 지방도시계획위원회 자문
	도시계획결정 · 고시	
	시장, 군수, 구청장	
	도시계획 공람	
도시설계 수립	도시설계작성자	• 관할 지방자치단체와의 협의 • 30일간 공람(주민의견청취) • 지방건축위원회 자문
	도시설계(안) 입안	
	도시설계 작성자	• 도시설계 작성도서 • 주민의견 및 처리결과 • 지방건축위원회 심의결과
	도시설계승인신청	
	건설교통부장관	
	도시설계 승인	
	시장, 군수, 구청장	
	도시설계 공고	
도시설계 승인	도시설계 담당부서	• 건축허가를 위한 도시설계심의
	도시설계 심의	
	지방건축위원회	• 도시설계심의 및 지침해석
	심의위원회 개최	
	시장, 군수, 구청장	
	건축허가	

2. 운영방식부문

(1) 심의기구의 구성과 기준의 조정
(2) 담당 행정부서의 기능강화
(3) 공무원의 전문성 강화 및 주민참여 활성화

3. 여건변화 및 수법개발 부문

(1) 재정비 제도의 활성화
- 도시설계제도는 5년마다 재정비 하도록 법으로 규정 되어있음.
개발사업지구 경계부에 일어나는 높은 개발수요에의하여 급속도로 난개발 발생.

표 4.3 부천시 도시설계재정비 목표 및 과제

구 분		내 용
주거지역	문제점 및 해결과제	• 장방형 블록에 따른 남향위주의 획일적 배치 • 주택단지간 보행자 연결체계의 미비와 정합성 있는 지침미비 • 단독주택지 내 주거용 및 상업용 건물의 혼재 • 단독주택지 내 허용규모(40%)이상의 개발로 인한 상업시설의 과다개발 • 보차혼용으로 인한 보행안전위협과 주차차량의 도로점유 • 다가구주택의 밀집 및 허용가구(3가구)이상의 개발로 인한 고밀개발
	재정비목표	• 단독주택지의 전원성 확보와 인간적 척도의 회복 • 정주성 있는 단독주택지 조성을 통한 쾌적하고 경쟁력 있는 단지조성 • 과밀개발을 지양한 커뮤니티가 활성화된 마을 조성
	재정비과제	• 단독주택지의 상업화 지양 • 건축물의 가구단위 높이제한 시도 • 담장꾸미기 등을 통한 마을공동체 의식고취 • 야간조명계획 수립을 통한 가로활력 부여
상업지역	문제점 및 해결과제	• 상업지역 개발수요 침체로 인한 장기 미개발상업지역 방치 • 선형 노선상업형태에 따른 획일적 도심경관 형성 • 단순격자형의 가로체계에 따른 중심성 미약 • 대형 전략시설등 선도적 역할시설의 부재 • 강화된 지침운용으로 개발저하
	재정비목표	• 지구별, 블록별 특성화유도 및 도심성의 확보 • 지역경제력에 맞는 단계적인 적정 규모개발 유도 • 가로위계에 맞는 시가지 경관의 형성 • 상대우위성이 높은 차별된 중심가로의 조성
	재정비과제	• 경관가로 조성을 통한 가로의 활성화 • 미래지향적 복합용도 개발의 유도 • 지나친 대형 필지의 지양 및 중소규모 개발 유도 • 향후 역세권을 감안한 중심성 확보 • 저층 상업건축물의 경관성을 감안하여 옥상조경 및 옥외환경조성 • 가로경관요소로서의 역할 강화 - 대형건축물에 대한 야간조명

자료: 부천시 중동신시가지 도시설계지침 재정비 시민공청회 자료집 (부천시, 2000. 11.), 17.

4.3.2 향후 운영방안의 제시

1. 도시설계의 운영관리 기조

운영은 도시설계의 마지막 단계로서 효과적인 운영방법은 운영의 가능성, 연속성, 점증성에 기초하고 있다.

2. 도시설계의 운영관리 기준

(1) 토지와 기반시설의 규제

(2) 민간 개발의 유도

1) 제도적 체계

- 도시계획국, 공공시설 담당부서, 행정부의 참모, 특별부서에서 체계적으로 도시설계를 수행해야 함.

2) 운영관리의 기준

- 설계기준
- 집행기준