creative commons
COMMONS DEED

저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:

저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.

변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 이용허락규약(Legal Code)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

Disclaimer

dCollection

공학석사 학위논문

청계천 복원에 따른
주변지역 토지이용 변화 연구

The transition of neighboring land use by the restoration of Cheonggye-cheon

2012년 8월

서울대학교 대학원

도시설계협동과정

안 채 완

청계천 복원에 따른
주변지역 토지이용 변화 연구

지도교수 최 막 중

이 논문을 공학석사 학위논문으로 제출함
2012년 7월

서울대학교 대학원
도시설계협동과정
안 채 완

안채완의 석사 학위논문을 인준함
2012년 7월

위 원 장 _____ (인)

부위원장 _____ (인)

위 원 _____ (인)

국문초록

본 연구는 역사적·문화적·환경적 차원에서 실시된 청계천 복원사업이 그 자체의 가치 뿐 만 아니라 도시재생의 전환기제로서 주변지역의 도시경제를 활성화시키는 요소로서의 역할을 알아보기 위한 연구이다. 청계천 복원은 공공의 사업이었지만 사적인 영역인 주변지역에 영향을 미칠 수 있다는 일반적인 예측에서 벗어나, 본 연구에서는 주변지역의 활성화에 미치는 영향을 보다 객관적인 관점에서 알아보고자 하였다. 이를 위해 청계천 복원 전체 구간중 변화가 불가능한 지역을 제외한 나머지 지역의 변화량을 청계천 복원 전·후 시계열적으로 나누어 데이터를 수집하였으며, 공간적으로는 청계천 복원을 제외한 나머지 환경이 비슷한 인접지역을 대상지로 하여, 광의로서의 토지이용변화 즉 용도변화, 지가변화, 건축동향으로 나누어 비교하였다.

첫째, 청계천 복원 이후 저층부 가로활성화 용도가 증가하였다. 가로활성화용도의 지표로 판매시설, 음식점, 문화관련시설의 증감을 분석하였을 때, 주용도는 줄어들었지만 1층 용도는 증가하였음을 볼 수 있었다. 이는 많은 건물의 저층부가 가로활성화용도로 전환되어 주변지역 활성화에 기여하고 있음을 나타내고 있다.

둘째, 비슷한 입지의 지역과 비교하였을때 청계천 주변지역의 지가가 증가하였다. 청계천과 같은 어메니티시설의 입지는 그 자체의 매력으로서 사람들을 이끌게되고, 재화의 창출에 대한 기대심리와 함께 지가가 상승하게 되기 때문에 지가 또한 지역활성화의 지표로 볼 수 있다. 블록

별, 필지별 세분화 비교에서는 청계천 복원과 지가 상승의 관계가 더 명확히 나타난다. 지가의 상승은 임대료를 증가시키게 되고, 그것은 더 많은 수익을 가져오는 테넌트들을 입지하게 만들기 때문에, 용도전환을 촉진시킨다는 점에서 시너지 효과를 낸다.

셋째, 청계천 복원의 효과로 신·증축, 필지변화 등의 건축행위가 많아졌다. 건축행위의 증가는 이용자의 개인적·집단적 수요를 바탕으로 이루어지는 행위라 할 수 있고, 직접적으로는 보행자 편의시설 등의 물리적인 환경을 개선하여 지역의 활성화를 촉진하며, 필지변화는 지역의 변화가능성을 암시하는 자료이다. 대상지 내의 활발한 건축동향은 청계천 복원이 이에 영향을 미쳤음을 나타낸다. 청계천 복원 이후 활발해진 건축행위는 보행환경의 개선을 수반하며, 그로 인한 주변지역의 활성화를 기대할 수 있다.

이상에서 논한 바와 같이, 본 연구는 청계천과 같은 도시어메니티로서의 오픈스페이스가 주변지역에 주는 영향에 대해 심층적이고 객관적인 방법으로 살펴보고자 한다. 공공을 위한 시설적 변화라 할 수 있는 청계천 복원이 주변지역에 미치는 영향, 혹은 주변지역이 어떻게 적응해 가는지를 탐구하여, 용도변화, 지가, 건축동향 등의 토지이용이라는 측면에서 어떻게 영향을 미치고 있는지 확인하는데 본 연구의 의의가 있다.

주요어 : 청계천, 복원, 주변지역, 토지이용변화, 용도변화, 지가, 건축동향

학 번 : 2010-20738

목 차

제 1 장 서론 ····· 1

1. 연구 배경 및 목적 ····· 1
2. 연구의 내용 및 방법 ····· 4
3. 연구의 범위 및 대상 ····· 5
4. 청계천의 변화 ····· 7

제 2 장 해외사례 및 선행연구 고찰 ····· 13

1. 해외사례 ····· 13
2. 선행연구 ····· 21

제 3 장 토지이용 변화 분석 ····· 27

1. 분석틀 설정 ····· 27
2. 용도변화 측면 ····· 30
   1) 주용도 변화 ····· 30
   2) 1층용도 변화 ····· 33
3. 지가변화 측면 ····· 36
   1) 전체 대상지 공시지가 변화 ····· 37
   2) 블록별 세분화 ····· 41
   3) 필지별 세분화 ····· 45
4. 건축동향 측면 ····· 50
   1) 건축행위 동향 ····· 50
   2) 필지변화 ····· 54

제 4 장 결 론 ····· 56

참고문헌 ····· 58

Abstract ····· 61

표 목 차

<표 1> 데이터 출처 ····· 28
<표 2> 주용도 증가량 비교 ····· 30
<표 3> 주용도 연면적 증가량 비교 ····· 31
<표 4> 가로친화적 상업용도 ····· 32
<표 5> 1층용도 증가량 비교 ····· 33
<표 6> 1층용도 면적 증가량 비교 ····· 34
<표 7> 지가 증가율 비교 ····· 38
<표 8> 블록단위 지가 증가율 비교 ····· 41
<표 9> 블록단위간 지가 차액 비교 ····· 43
<표 10> 필지단위 지가 증가율 비교 ····· 45
<표 11> 필지단위간 지가 차액 비교 ····· 47
<표 12> 블록단위별/필지단위별 지가 증가율 비교 ····· 48
<표 13> 기간별 건축행위 횟수 비교 ····· 49
<표 14> 건축물 수 및 노후도 비교 ····· 51
<표 15> 건축행위 종합 비교 ····· 51
<표 16> 필지변화 비교 ····· 53

그 림 목 차

<그림 1> 하이라인 전경 ····· 14
<그림 2> 밀레니엄파크 전경 ····· 17
<그림 3> 오오도리 공원 전경(좌)과 유키마츠리축제(우) ····· 18
<그림 4> 빅딕 상부 전경 ····· 20
<그림 5> 청계천 복개 구간 ····· 26
<그림 6> 연구 흐름도 ····· 27

<그림 7> 연구 대상지 및 비교대상지 ····· 28
<그림 8> 주용도 비교 ····· 29
<그림 9> 주용도 증가량 비교 ····· 30
<그림 10> 주용도 연면적 증가량 비교 ····· 31
<그림 11> 1층용도 비교 ····· 33
<그림 12> 1층용도 증가량 비교 ····· 33
<그림 13> 1층용도 면적 증가량 비교 ····· 34
<그림 14> 공시지가 변화 ····· 37
<그림 15> 지가 증가량 비교 ····· 38
<그림 16> 지가 차액 비교 ····· 39
<그림 17> 지가 증가율 비교 ····· 39
<그림 18> 블록별 세분 ····· 40
<그림 19> 블록단위 지가 증가량 비교 ····· 42
<그림 20> 블록단위 지가 증가율 비교 ····· 42
<그림 21> 지가 차액 증가율 비교 ····· 43
<그림 22> 필지별 세분 ····· 44
<그림 23> 필지별 지가 증가량 비교 ····· 46
<그림 24> 필지별 지가 증가율 비교 ····· 46
<그림 25> 지가 차액 증가율 비교 ····· 47
<그림 26> 블록단위별/필지단위별 지가 증가율 비교 ····· 48
<그림 27> 기간별 건축행위 동향 ····· 49
<그림 28> 건축행위 동향 비교 ····· 50
<그림 29> 건축행위 동향 비교 ····· 50
<그림 30> 건축물수 대비 건축행위 종합 비교 ····· 51
<그림 31> 건축물수 대비 건축행위 동향 비교 ····· 52
<그림 32> 대상지 내 필지변화 ····· 53
<그림 33> 필지변화량 비교 ····· 53
<그림 34> 필지변화율 비교 ····· 53

제 1 장 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

최근 국제사회의 '개발과 보전의 조화를 통한 지속가능한 개발' 이라는 패러다임의 변화와 더불어, 서울시 역시 개발위주의 도시, 차량 중심의 도시 이미지에서 사람중심의 도시, 자연과 사람이 공존하는 도시이미지로 만들려는 노력을 하고 있다. 그와 더불어 지속가능한 도시개발(ESSD)을 위해, 서울시는 환경, 생태보전과 같은 소극적인 접근에서 벗어나, 도시의 재생과 함께 도시의 경제가치 증진, 도시구조의 활력 도모 등과 연계하여 2005년 '청계천 복원사업'을 실시한 바 있다.[1] 서울시의 도시재생의 전환기제로서 실시한 광화문광장, 서울광장, 용산공원 조성사업 등과 함께, 청계천 복원은 서울시의 대표적인 도시어메니티시설이자[2], 녹색성장, 도심 생태·환경가치 증진, 거버넌스를 통한 도시개발 모델 정립 등의 역할과 성과의 기대를 모으고 있다.[3]

청계천 복원은 역사회복과 문화융합을 통한 창조도시의 인프라 확충의 역할로 역사적·문화적·환경적 주목을 받고 있지만, 청계천 자체의 가치 뿐만 아니라 도시경제를 활성화시키는 도시재생의 기폭제로서의 기대 또한 받고 있다. 도심에 물을 다시 흐르게 하는 건설공사의 차원에서 머

1) "청계천 복원 조사 및 기본계획", 서울시정개발연구원, 2003
2) "도시어메니티의 획기적 제고", 건설교통부 보도자료, 2005
3) "도시재생 전환기제로서 청계천 복원사업의 역할과 성과에 관한 연구", 양윤재, 2008

무르지 않고, 도심의 차원에서 교통문제 완화, 산업 및 경제의 회복, 도시구조의 활력 등과 같은 긍정적 효과가 수반될 것이라 예상되고 있다.[4)]

실제로 청계천이 복원된 이후 연구문헌들에 따르면, 고가도로의 철거로 예상되었던 교통의 혼잡보다는 역사문화복원, 도심휴게공간으로서 쾌적함, 개방성, 공공성 등 장소성의 긍정적 변화를 비롯하여[5)], 2006년에 서울시정개발연구원에서 실시한 '청계천복원에 따른 도시구조·형태변화 모니터링 연구'에서 언급한 바와 같이 도시계획부문, 산업부문, 교통부문, 환경부문 등 여러 분야에서 긍정적인 결과를 보이고 있음을 알 수 있다.

그러나 지역의 활성화를 측정하기에 적합한 기준인 토지이용의 변화와 같은 경우에는 공공사업이 아닌 민간의 영역에서 자생적으로 발생하기 때문에 지역의 변화가 장기적일 수 밖에 없고, 위 연구와 같이 청계천 복원 이후 단기적인 기간에 수집된 수치로 작성된 연구에서는 특히 그 변화를 판단하기 어렵다. 그렇기 때문에 이전 연구의 연장선상이자 추가적인 연구로서, 본 연구에서는 청계천 복원에 의한 도시계획부문의 변화를 살펴보고자 한다.

또한 청계천 복원이 겉으로는 도시 삶의 질을 개선했고 강북과 강남의 지역편차를 꽤 해소하여 성공적인 도시재생 사례로 보이나, 이는 이미지 향상의 도시정책수단으로서 서울의 공간적, 사회적 간극을 키우는 주 원인이라는 비판적 의견[6)]에 대해, 지속적인 토지이용가치의 상승에

---

4) "청계천 복원 조사 및 기본계획", 서울시정개발연구원, 2003
5) "청계천지역의 시민문화행태 연구", 서울시정개발연구원, 2006
6) "청계천복원 : 세계도시서울, 오래됨 틈 메우기, 새로운 틈 만들기", 블라슈크리쥬닉, 2009

대해 언급하고자 한다. 물론, 기존 지역커뮤니티의 붕괴를 경제적 가치로 환산하기는 힘들다. 하지만 아크릴, 유리세공 등의 2차 산업 커뮤니티가 집적되어있던 구 청계고가의 주변지역이 복원으로 인해 가로활성화시설들이 들어옴으로써 객관적인 지역의 활력도의 수치를 제시하여 그 간극을 메울 수 있으리라 예상해 본다.

마지막으로, 거의 4000여 회의 지역주민방문과 60여 회의 공청회 및 회의를 거쳤다고는 하지만[7], 분명 청계천 복원이 지역주민들과 함께 공동정치체제에 의해 진행된 사업이라고 하기는 어려운 것이 사실이다. 직접적인 생계가 걸려있는 지역주민이나 전국철거민연합회와의 협의도 서로에게 완벽한 합의점을 찾아가지 못했다는 것은 현재 가든파이브의 상황을 보아도 알 수 있는 사실이다.[8] 과소평가된 비용, 환경 영향 평가와 과대평가된 이익, 지역개발 효과을 잘 결합해 환상의 도시를 제안했다는 비판과 함께, 목적을 위해 수단을 가리지 않아도 된다는 마키아벨리주의에 입각한 사업이란 비판까지 듣고 있는 것이 정권 교체의 시기에 다가와 언급되는 청계천 복원에 대한 시각이다. 그러나 그러한 사실에 힘입어, 그리고 정치적 헤게모니의 이동에 휩쓸려, 비판받는 정권의 업적인 청계천 복원사업을 함께 매도하는 것은 잘못된 일이다. 사업의 도덕성과 사회적 영향을 공공성, 경제성과 함께 묶어 청계천 복원사업 전체를 비판하는 시선들에 대하여 객관적인 지역가치의 증가를 보여주기 위해, 본 연구에서는 청계천의 복원의 도시계획적 영향 중 주변지역 토지이용에

---

7) “청계천복원관련 상인대책추진 백서”, 2003, 서울특별시
공청회 1회, 시민의견 분과위원회 12회, 현장민원상담실 7,200회 면담, 사업설명회 22회, 지역주민,상인협의회 구성 운영 6회, 정책협의회 7회, 시장 면담 2회, 부시장 면담 1회, 간부 및 직원 현장방문/면담 3,987회 개최 및 운영

8) 청계천 복원 당시 철거민들에게 신생 복합단지인 장지 가든파이브의 입주를 약속했으나, 권리금, 높은 임대료 등의 문제로 결국 대부분의 상인들이 입주하지 못하게 되었다.

미친 영향에 주목하여, 복원이 완료된 시점인 2005년부터 현재까지 미친 영향을 도출해 내어 지역활성화에 대한 객관적인 자료를 제시하고자 한다.

2. 연구의 내용 및 방법

일반적으로 도시계획부문은 토지/건축동향, 지가변화, 임대료/매매가 변화, 인구변동, 보행량, 용도변화 등으로 나눌 수 있다. 본 연구에서는 청계천복원사업 이후 주변지역의 활성화 여부를 판단하기 위하여 위 부문 중에서 용도변화, 지가변화, 건축동향에 한정하여 조사하였다.

인구변동과 보행량을 제외한 이유는 청계천지역의 과거 특성상 인쇄 관련 산업을 비롯하여 전기, 전자, 금속, 기계, 건설자재 등의 산업이 집적되어 특정목적보행을 유발시키는 용도가 밀집해 있었기 때문에, 복원 이후 비목적보행, 즉 여가보행으로 변모한 현재의 보행량과 단순 비교를 하는 것이 옳지 않다고 판단했기 때문이다. 또한 복원 이전 과거의 비목적보행량을 산출하는 것 역시 불가능하기에 제외하였다. 임대료/매매가는 지역의 상업적 발전가능성을 나타내는 매우 중요한 지표이다. 그러나 지역에 존재하는 매우 특이한 특성을 지니는 권리금이라는 제도와 임대료가 모두 비공식적이고 밝혀지길 꺼려하는 요소이기 때문에 자료수집과 분석의 어려움으로 인해 지가변화 측정으로 대체하였다.

용도변화 측면은 청계천 복원 이후 인접지역의 활성화를 가장 잘 드러낸다고 할 수 있다. 주요 상업지역이자 중심지역이라 할 수 있는 도심부에서 보행을 유발시키고 사람들을 집객할 수 있는 용도를 가로활성화

용도로 규정하고, 건축물 주용도를 비롯하여 건물 저층부의 토지이용 변화를 측정하여 가로활성화용도라 할 수 있는 판매시설, 음식점, 문화관련 용도의 증가에 주목하였다. 이 용도들은 서울시정개발연구원에서 발간한 “청계천 복원에 따른 도심부발전계획”(2004)에서 저층부 가로활성화정도를 조사하기 위한 항목이며 도심부의 활력을 가져온다는 입장에서 효과적인 용도들이라 할 수 있다.

지가는 지역의 가치를 측정하는 간접적인 측정방법으로, 지가가 오르는 현상은 부가가치의 측면에서는 그 지역에서 소비하는 재화가 증가하는 것과 지역 가치가 더 상승할 것이라는 기대에 부응하는 것을 의미하며, 직접적으로는 지역자체의 가치가 상승한다는 명목을 가진다. 지역의 상업적 활성화를 가장 잘 나타내는 직접적인 수치는 임대료로 볼 수도 있지만, 언급한 바와 같이 수집 가능한 데이터가 한정되어 있기에 서울시 공시지가로 대체하여 측정하였다.

마지막으로 건축동향은 지가와 함께 지역의 활성화를 나타내는 중요한 수치이다. 건축물의 변화는 이용자의 개인적·집단적 수요를 바탕으로 이루어지는 행위이고, 그러한 변화는 지역 활성화의 잠재력을 내포하기 때문이다. 또한 일반적으로, 개보수된 건축물은 보행자에게 보다 편리한 서비스를 제공하므로 가로활성화에 직접적으로 영향을 줄 수 있다.

3. 연구의 범위 및 대상

연구의 공간적 범위 및 시간적 범위는 다음과 같다.

1) 연구의 공간적 범위

청계천의 복원은 서울시청 인근에서부터 중랑천과 합류하는 지점까지 약 5.8km에 걸쳐 이루어져 있다. 하지만 청계천 복원사업 전체구간을 대상으로 하여 조사하는 것은 자료의 수급이나 분석이 어렵기에 복원 인접지역의 변화량을 측정하기 알맞은 지역을 선정하였다. 청계천 복원은 계획단계에서 부터 세 가지 컨셉을 가지고 있는데,[9] 세종로에서 청계4가까지를 도심형 하천복원, 청계4가에서 청계7가까지를 문화/자연형 하천복원, 청계7가에서 중랑천 합류지점까지를 주거/생활형 하천복원으로 구분하여 시행하였다. 그 중, 문화/자연형 하천복원이나 주거/생활형 하천복원지역의 주변지역은 용도변화나 건축행위가 어려운 시장이나 주거지역, 뉴타운사업구역이기에 대상지에서 제외시켰고, 세운상가 균형발전촉진지구를 제외한 도심형 하천복원지역 중 일부구간을 대상지로 선정하였다.

2) 연구의 시간적 범위

청계천 복원사업은 노후화된 고가도로의 위험과 함께, 2000년 '청계천 살리기 연구회'의 출범으로 이슈화 되었다. 2002년 6월 지방선거를 앞두고 서울시장 후보로 출마한 이명박의 공약에서 결정적으로 여론의 관심을 받게 되었고, 서울시장 당선 이후 2002년 7월, 서울시정개발연구원에서 기본계획을 수립함으로써 본격적으로 구체적인 계획이 시작되었다. 2003년 2월 기본계획이 언론을 통해 발표가 되었고, 2003년 5월부터 2005년 9월까지 공사가 진행되었다.[10]

---

9) "청계천 복원 조사 및 기본계획", 서울시정개발연구원, 2003

본 연구의 목적은 청계천 복원사업 이후 주변지역 토지이용변화에 대한 영향력을 측정하는 것이기 때문에 복원사업 완공 시점인 2005년 9월을 기준으로 하여 전·후 변화량을 측정하여 비교하는 것을 기본으로 하여 부분적으로 공사 중 기간 동안의 변화를 살펴보았다.

4. 청계천의 변화

1) 청계천의 역사

청계천은 종로구 백운동 부근에서 발원하여 북악산, 인왕산, 남산, 매봉 등의 물줄기가 합쳐져 과거 한양 도성의 중심부를 통과하여 동대문, 광희문 사이의 옛 오간수문을 지나 중랑천과 합류하여 한강으로 흐르는, 유일하게 다른 물줄기들과는 달리 동쪽으로 흐르는 길이 13.7km의 하천이다. 조선시대 내내 청계천은 개천으로만 불렸을 뿐 별다른 이름을 갖지 못했다고 한다. 청계천이라는 이름은 일제 강점 후 조선하천명이 제정되면서 부여된 것으로 청풍계천에서 유래된 것이다.[11]

조선왕도가 한양으로 천도한 이후 많은 인구 유입으로 단순한 지연하천으로 방치할 수 없게 되자, 범람을 계속하며 막대한 피해를 입히는 하천을 도성 내 배수시설로 활용하기 위해 태종 11년부터(1411년) 개천도감을 설치하여 세종4년 까지(1422년) 13년에 걸쳐 치수공사를 하여 지금

10) 청계천 홈페이지 http://www.cheonggyecheon.or.kr
11) “600년 서울 땅이름 이야기”, 김기빈, 1993

의 틀을 갖추게 되었다. 이후 조선 후기 영조 36년(1760년) 인부 연 5만 명을 동원하여 약 두 달간 대공사를 하였고, 이후 준설 상설기관 '준천사'를 두어 정기적 준천을 통해 만들어진 택지에 유민들을 거주하게 함으로써 천변공간을 안정되게 만들고자 하였다.[12)]

또한 청계천은 도시공간의 경계선 역할을 함으로써 공간을 구분짓는 역할을 하였다. 청계천 이북은 궁궐과 관아, 상류계층 민가가 있는 지역(북촌)으로, 이남지역은 중하계층 민가가 밀집해 있는 지역(남촌)으로 청계천을 기준으로 하여 서울의 공간적 위계를 형성하게 되었다.

앞서 밝혔듯이 일제강점기 때에 청계천은 '청풍계천(淸風溪川)'이라는 명칭을 갖게 되었고, 그것이 줄여져 현재의 명칭인 청계천으로 불리게 되었다. 일제강점기의 청계천 역시 공간적인 구분을 짓는 역할을 하였는데, 이북 지역은 조선의 세도가들이 여전히 터를 잡고 있었고, 이남지역은 새로이 서울로 유입되는 일본인들이 터를 잡게 됨으로써 조선인 거주지와 일본인 거주지의 경계의 역할을 하였다.[13)]

1920년대 이후 일본이 청계천 이북에 여러 기관들을 설치하게 되면서 청계천은 다시 주목받게 되었고, 복개로 인한 택지조성(조선일보, 1926), 고가철도건설(매일신보, 1935), 자동차 전용도로 건설(조선일보, 1939), 전차 및 지하철 부설(매일신보, 1940) 등 복개에 대한 많은 이슈를 낳게 되었다. 이후 1937년부터 부분 복개가 본격적으로 시작되었고, 1931년 만주사변 이후 대륙 침략의 병참기지로서 요지로서 청계천 상부를 완전히 복개해 도로를 확장하여 군수물자의 신속한 수송을 위한 교통로로 이용하

12) "서울 도시계획 이야기", 손정목, 2003, 도서출판 한울
13) "청계천과 천변:공간과 상징의 역사적 변천", 전우용, 2001, 서울학연구소

고자 하였으며, 대광통교에서 광통교까지 진행된 공사는 1942년 완공되었다.[14)]

1942년 세계2차대전의 일환인 태평양전쟁의 발발로 인해 청계천 복개공사는 중단되었고 이후 1950년 한국전쟁을 지나면서 청계천은 다시 예전의 역할인 하수도로 쓰이게 되었다. 한국전쟁 이후 전국의 피난민이 다시 서울로 유입되면서 청계천에 불법으로 정착하기 시작했고, 10년이 넘게 방치된 하천은 판자촌과 함께 이미 엄청난 오물이 흐르는 혐오지역이 되었다. 이러한 문제를 해결하기 위해 당시 정부는 그냥 덮어버린다는 '복개'라는 방법을 사용할 수 밖에 없었고, 1955년 광통교 상류 암거공사를 시작으로 1958년부터 20년간 6차례에 걸쳐 청계천은 당시 서울시에서 가장 넓은 50m폭 광로로 완전히 덮이게 되었으며, 1966년 공사의 막바지에 당시 시장이던 김현옥시장이 발표한 '유료고가도로 건설계획'에 의해 청계고가도로가 신설되게 되어 1971년 완공되었다.[15)]

적은 비용으로 많은 양의 건설을 한다는 철학으로 완공된 청계천 고가도로는 설계단계부터 값싼 시멘트를 많이 사용하고 재료가 비싼 철근은 적게 쓰도록 되어있는데다, 많은 수리로 인해 완공 15년 후인 1985년 이후부터 안정성에 대한 의문을 불러왔고, 매년 수억의 수리비 및 내부손상, 고가도로 하부의 주차장화와 슬럼화, 외부의 30배가 넘는 매탄가스 농도로 인해 비오는 날이면 배기관을 통해 올라오는 역한 냄새, 지역간의 단절 등 수많은 문제에 처하게 되었다. 그때부터 등장한 청계천 복원에 대한 논의는 1990년대 말 '청계천 살리기 연구회'의 등장과 함께 소설가 박경리의 신년특집인터뷰(한겨레신문, 2002)에 언급되면서 급물살을

14) "서울 도시계획 이야기", 손정목, 2003, 도서출판 한울
15) "서울 도시계획 이야기", 손정목, 2003, 도서출판 한울

타기 시작했고, 복원에 대한 여론과 언론의 주목을 받기 시작하였다. 결정적으로 2002년 6월 지방선거를 앞두고 당시 서울시장 후보이던 이명박 후보의 청계천 복원 공약으로, 청계천 복원논의는 정치와 여론 모두의 힘을 얻어 빠르게 진행되었다. 청계천 복원 지원연구단, 민관합동 시민위원회, 청계천 복원 추진본부 등 복원사업 준비작업의 단체들이 모였으며 하수, 교통, 역사, 문화, 개발, 복원 등 다양한 분야의 전문가들이 모여 토론과 세미나를 개최하였고, 마침내 2003년 2월 공사비 약 3600억원의 대 공사로 '청계천 복원 사업 기본계획안'이 발표되었다.[16]

75%의 시민이 청계천 복원을 찬성하는 가운데(한겨레신문 리서치, 2002) 청계천 복원은 여러 각도의 시각에서 비판의 도마 위에 올랐다. 조선시대에도 건기에 물이 마르는 건천인 청계천에 사시사철 막대한 물을 끌어오는 문제와 그 물에 대한 진정성의 문제, 과소평가된 소요비용과 과장된 개발효과, 간선도로인 청계고가 철거로 인한 교통문제 등 많은 문제가 있었지만 그중에서 가장 심각한 것은, 공식화 되지 않은 권리금 등 계량화 하기 힘든 영업권 손실이라는, 해결이 불가능한 문제를 안고 있는, 공사 중 청계천변을 떠나야하는 노점상 및 지역상인들과의 갈등이었다. 총 합 4000회에 걸친 민관회의에도 불구하고 끝내 해결되지 못한 지역상인들과의 갈등을 안고, 2003년 2월 서울시는 7월 공사를 시작하게 된다. 공사 중에도 법률공방, 광교와 수표교 등의 역사문제 등 순탄치 못한 흐름이 계속되는 가운데 결국 2005년 10월 복원 공사가 완공되었다.[17] 많은 어려움에도 불구하고 새로이 개장한 청계천은 개장 58일만에 1천만명 방문의 폭발적인 반응을 보였으며, 도보관광, 생태학습 등 다양한 문화 프로그램 등을 통해 새로운 관광아이콘으로서 분명히 자리

16) "청계천에서 역사와 정치를 본다", 조광권, 2005, 여성신문사
17) "청계천에서 역사와 정치를 본다", 조광권, 2005, 여성신문사

매김하였고, 현재에도 수많은 축제 등을 개최하면서 서울의 랜드마크적 역할을 하고 있다.

2) 청계천을 바라보는 관점의 변화

국제사회에서 고가도로나 하상도로와 같은 도시 간선도로를 해체하는 사업이 유행처럼 번지고 있는 가운데 그 이유를 갑작스런 환경의식 상승이나 뉴어바니즘에 입각한, 자동차문화에 대한 비판에서 찾기 보다는, 오히려 고가도로 등의 수리 및 재건비용보다 더 저렴한 대안을 찾거나, 경제 활성화와 부동산 가치의 증대, 이동수요를 충족시키는 더 좋은 해결책의 하나로 이러한 사업을 시행하는 것이 가장 보편적일 것이다. 기본적으로 고가도로의 철거 이슈에서 시작된 청계천 복원이기에, 하천생태계와 문화재의 복원 등 많은 문제가 있었고, 주도하는 정치권력의 헤게모니 유무에 따라 결과에 대한 논의가 변화하고 있는 것이 현실이다.

청계천 복원사업이 사회에 미치는 영향은 더 이상 언급할 것도 없이 많다. 하지만 반대로 사회의 관점에 따라서 청계천 복원사업에 대한 평가가 바뀌는 사례도 찾아 볼 수 있다. 한 평론지에서는[18] 청계천 복원 당시에는 '복원사업을 또 하나의 도시개발사업이 아닌 거시적 비젼으로 바라보아야한다'고 했던 이가 정치적 패러다임이 바뀌자 '복원사업은 조금 큰 포석정을 만든 사업이다'며 비판하고 있는 상황에 대해서 언급하기도 하였다. 당시 청계천 복원을 주도하였던 이명박 전 서울시장의 대통령 취임 이후 정치적 하향세에 따라 그 업적 또한 공격을 받고 있다는 것이다. '정치적 움직임이 청계천 복원에 대한 긍정적인 연구와 부정적인

18) '도시에서 간선도로가 사라지고 있다'. 2012.5~6호(통권 124호). 녹색평론

연구의 각각의 발행시기와 건수에 영향을 미칠 수 있다'는 또 다른 연구로 이어질 수 있다는 결과가 예상되는 주제이다. 물론 복원 당시부터 있어왔던 청계천 유수 공급에 대한 문제나 역사적 복원이 완벽하지 못했다는 문제는 끊임없이 있어왔고, 급기야 10.26 서울시장 보궐선거 이후에 당선된 박원순 현 서울시장은 임기 4개월만에 청계천 재복원에 대한 행정을 시작하였다. 보수적인 측면에서 보자면 정권 교체에 따른 업적지우기로 말 할 수 있을 것이고, 그대로 받아들인다면 임기중 가시적 업적 만들기에 무시된 역사적, 생태적 관점을 신중히 받아들인 복원이 될 수 있을 것이다.

복원 자체로서는 많은 문제점이 있다고는 하나, 청계천 복원사업이 지속가능한 도시교통을 만들어가는 초석이 될 아시아의 모델로서 세계에서 각광받는 사업이라는 점에서, 임기 내에 가시적인 성과를 보이기 위한 졸속 행정이라는 결론를 내리기에는 너무나 큰 의미를 가진다. 그렇기에 본 연구에서는 청계천 복원의 기술적 문제에 대한 비판은 잠시 젖혀두고 정치적 패러다임을 떠나 복원사업이 직접적으로 주변지역에 미친 영향을 객관적인 수치로서 파악하여 그 변화에 대한 판단을 하고자 한다.

제 2 장 해외사례 및 선행연구 고찰

1. 해외사례

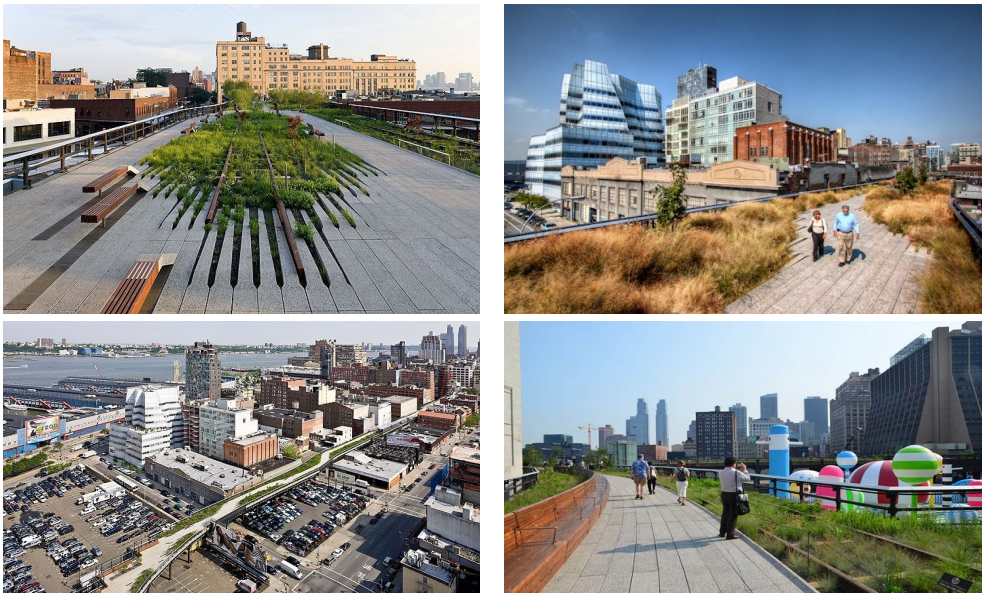
스페인 빌바오의 구겐하임미술관은 건물 하나가 도시 전체의 경제를 유지하고 있어, '빌바오 효과'라는 말을 만들어 낼 정도로 영향력을 가지고 있다. 1991년 빌바오 지방정부가 1억 달러를 투자해 구겐하임 미술관을 유치하게 되었고, 1997년 5000억 달러의 건축비가 투자되어 건축가 프랭크 게리(Frank Gehry)의 파격적인 곡선으로 구현된 구겐하임미술관은 연간 100만명 이상을 빌바오로 불러들여 세계적인 관광도시로 만들게 된 것이다. 빌바오 구겐하임과 같은 가장 이상적인 형태 까지는 못되더라도, 도시의 어메니티시설로써 오픈스페이스는 그 자체만으로도 찾아오는 사람들에게 충분한 쾌적함을 주면서, 그로 인해 주변지역에 파급효과를 미친다. 아래의 대표적인 오픈스페이스들의 사례들 역시 주변 경제성장에 막대한 영향을 끼치고 있는 시설들이다.

1) 뉴욕 하이라인

하이라인은 뉴욕이 산업도시에서 상업도시로 변화하면서 1930년부터 1980년까지 맨하탄 서부의 2.3km, 22개 블록의 도심을 가로지르던 열차가 그 기능을 상실하여 폐선되었고, 2005년, 뉴욕시가 5천만 달러 가량을 지원하여 폐선된 철도선의 재활용을 통해 공공에 오픈된 공중 녹지공간

을 계획한 것이다. 처음에는 추후 개발을 염두에 두고 있던 주변 지주들 때문에 난항을 겪었지만, 시 당국에 하이라인이 자산가치를 높이고 새로운 세원을 창출할 수 있다고 설명하면서 지주들에게 실현가능성에 대한 분석을 통한 경제적 파급효과를 내세워 설득시켜 지금의 하이라인이 완성되었다.

하이라인을 공공공간으로 만든 FHL(Friends of High Line)에 따르면 현재까지 약 150만 달러의 비용이 투자되었고 총 1억 7000만 달러의 예산이 투입될 것이라 예상하지만 주변의 경제적 파급효과를 고려한다면 현재까지 약 5억 달러의 가치창출을 하였고, 앞으로 향후 20년 동안 5억 달러의 도시세입원으로서의 가치를 만들 것이라 예상하고 있다. 또한 주변지역에 프랭크 게리가 설계한 IAC 빌딩을 비롯하여 장 누벨, 렌조 피아노, 시게루 반 등 유명 건축가들의 건물이 세워지고 있어 도시어메니티로서의 가치를 증대시키고 있다.



<그림 1> 하이라인 전경

선형적으로 길게 도시내부 방향으로 연속되어 있으며, 상하부를 입체적으로 활용할 수 있는 철도 교통시설의 장점을 통하여 주변 빌딩군의 연계 및 유동적인 보행자 네트워크를 형성하여, 기존의 산업자원을 공원이란 이름으로 생태학적인 관점으로 지역사회에 환원한다는, 자원의 순환과 관련한 산업공생의 좋은 예가 되고 있다. 도심을 통과하는 간선도로의 지하화에 의한 도시재생기회를 제공하였다는 점을 비롯하여 도심내 차량우선에서 보행 및 문화환경 우선에 대한 도시 장기계획에 대한 가능성도 시사하고 있다.

2) 시카고 밀레니엄파크

2004년 완공된 시카고의 밀레니엄 파크는 현대 도시공원 중 가장 성공적이라는 평가를 받고 있는 대표적인 도시공원이다. 1850년에서 1997년까지 일리노이 중앙철도(Illinols Central Railroad)의 화물 창고 및 주차장으로 활용되던 총 면적 99,000㎡의 직사각형 대지는 주변과 단절되어 방치되어 있던 곳이었다. 1909년 도시계획가 다니엘 번햄(Daniel Burnham)의 'Plan for Chicago' 정책이 발표되고 대상지 주변은 'Grand Park'라는 대규모 공원화 사업이 진행되었으나, 이 부지만은 철도청이 높은 토지매입가를 요구하여 제외되었다. 1997년 리처드 달리(Ricahrd Daley) 시장 취임 이후 이 부지의 공원화에 대한 계획이 다시 진행되는데, 철도사업자의 토지권을 지하부에 그대로 인정하면서 지상권 사용에 대한 권리를 시카고 시가 취득하며 공원이 조성될 수 있었다. 사업개발 방식은 시카고 시가 사업주체가 되어 개인과 기업에 대한 적극적인 모금활동을 통해 자금을 유치하였으며, 이러한 공공-민간 파트너쉽에 의해

총 5100억원의 개발 금액이 확보되었다.

초기의 디자인은 인접한 그랜드파크(Grand Park)의 전통적인 양식과 유사하였으나, 건축가 프랭크 게리에게 마스터플랜의 계획이 맡겨진 이후 현재의 모습을 갖추게 되었다. 공원의 물리적 형태는 지상부에는 게리가 디자인한 야외 공연장을 중심으로 격자형의 명확한 공간 분할이 이루어져 있으며, 각각의 영역은 렌조 피아노(Renzo Piano) 등의 건축가들이 디자인한 Anish Kapoor, Jaume Plensa 등의 설치 미술 등과 조화되어 매력적인 장소를 형성하고 있다. 공원의 하부에는 2000대를 수용할 수 있는 지하주차장을 포함하여 극장, 자전거 보관소 등 지역 인프라 시설들이 조성되었다.

특히 밀레니엄파크의 경우에는 주변에 미치는 영향에 대한 본격적인 보고서를 내고 홍보하면서 도시 오픈스페이스의 중요성을 강조하였다. '밀레니엄파크 이펙트'(The Millenium Park Effect)라는 이름의 이 보고서는 공원의 문화적 가치와 함께 경제적 가치 창출에 대한 상세한 자료를 제공하고 있다. 이 보고서에 따르면 계획이 발표된 2000년에 주변 빌딩의 시세가 6년 전에 비해 두 배 가까이 증가하였고, 주변에 57층의 주거시설이 들어서는 등 실질적인 부동산의 증가가 나타났으며, 외곽으로 빠졌었던 많은 문화기관, 비즈니스와 기업 본사들이 다시 공원의 전망과 잠재력에 이끌려 시내 중심부로 들어오고 있다고 한다. 밀레니엄파크 이펙트를 주관하는 밀레니엄 URS가 계산한 경제영향 연구에 따르면 10년간 14억 달러의 실제적인 부동산 이익이 있다고 한다.

또한 간접적인 영향으로 밀레니엄파크는 주변에 건립된 시카고 아트

인스티튜트(The Chicago Art Institute), 시카고 문화센터(the Chicago Cultural Center), 심포니홀(Symphony Hall), 순수미술관(the Fine Arts Building), 스퍼투스미술관(the Spertus Museum), 네 개의 주요 대학 등으로 인해 문화와 관련되어 모여드는 수많은 사람들의 중심이 되고 있다. 이로 인해 2015년까지 4.3~5.9억 달러의 호텔 영업 이익, 6.7~8.7억 달러의 주변 식당 이익, 5.3~7.1억 달러의 판매점 이익이 예상되고 있으며, 주변 판매점은 공원 개장 3년간 연간 이익이 50%씩 증가하고 있다고 한다.

방문객에 의한 경제적 효과로는, 개장 후 처음 6개월간 방문자가 200만명을 넘어섰고 연간 3백만명의 방문객을 유치중으로 외국인 관광객의 평균지출은 하루 300달러로 추정되고 있고 미국 내국인 방문객도 하루 150달러의 평균지출하고 있는 것으로 나타나고 있다. 개인 관광을 비롯하여 비즈니스 회의, 컨벤션 등과 같은 사업관련 방문객도 꾸준히 증가하고 있는 추세로, 그와 관련된 세금 수입 증가와 투숙, 매출 등으로 10년간 19억달러에서 26억달러 정도의 추가적인 경제적 효과가 예상되고 있다.

http://www.millenniumpark.org, http://www.greenroofs.com

<그림 2> 밀레니엄파크 전경

3) 삿포로 오오도리공원

오오도리공원은 삿포로 중심가를 남북으로 나누는 길이 1.5㎞, 폭 105m의 거대한 선형 공원으로, 공공이 적극 개입하여 조성된 도심공원이며 현재는 그린벨트로 지정되어 있다. 1869년 삿포로 개발의 중심 영역을 만들기 위해 도심의 중심부를 관통하는 선형공원계획을 입안하였고, 1871년 화재 예방선 설치를 통해 토지를 확보하였다. 1909년 조경가 나가오카 아비라에 의해 최초 공원정비계획이 수립되었으며, 2차 세계대전시 밭과 과수원으로 사용되다가 전후 복구 작업과 함께 공원화되어 현재의 모습으로 발전하였다.

http://www.sapporo-park.or.jp/odori/

<그림 3> 오오도리 공원 전경(좌)과 유키마츠리축제(우)

총 78,901㎡의 거대한 선형의 공원은 12개의 블럭으로 나누어지며, 매달 꽃이 만개할 수 있는 4 Season Garden을 비롯하여 각각의 블럭마다 개성있는 공간을 연출하였다. 또한 초여름의 꽃축제, 여름의 비어가든 등 매달 다양한 축제 이벤트가 계획되어 많은 방문객들을 끌어들이고 있으며, 특히 공원을 중심으로 2월에 열리는 '유키마츠리(눈축제)'는 세계 3대 겨울축제라 불릴만큼 성대하게 개최되며 축제만으로 연간 27조원에 달하는 경제적 이득을 올리고 있다[19]. 한편 지하부에는 상업시설과 지하주차장을 설치하여 수익 창출이 가능하도록 계획되었으며, 주변부와 연계하여 많은 유동인구가 방문하고 있다.

도심의 선형 그린 네트워크를 형성하고 있는 오오도리 공원은 주변에 백화점, 오피스 등이 입지하여 삿포로의 중심 다운타운으로 성장하였으며, 도심 오픈스페이스가 가지는 경제적 가치의 성과에 대해 증명할 수 있는 좋은 사례이다.

4) 보스톤 빅딕

보스톤의 센트럴 아터리/터널 프로젝트, 일명 빅딕 프로젝트는 도심을 관통하던 고가고속도로인 센트럴 아터리를 지하터널 고속도로로 옮기고 지상부에는 오픈스페이스를 조성한 초대형의 도시 인프라 프로젝트로, 심각한 교통체증을 해결하고 기존 지표면을 복원해 긴 오픈스페이스로 조성하여, 교통에 의한 소음, 분진, 공해 등 주민들의 끊이지 않는 민원과 절대적으로 부족한 도심의 녹지공간을 확충하기 위해 시행되었다.

---

19) http://en.wikipedia.org/wiki/Odori_Park

도심을 관통했던 센트럴 아터리터널의 지상부인 2.4km 구간에는 로즈 케네디 그린웨이(Rose Kennedy Greenway)로 명명된 공원과 오픈스페이스가 조성되었고, 조성된 상부공원에는 인접 블록과의 보행 연계를 유도하는 볼바르와 보스턴박물관, 신 예술문화센터 등의 문화시설이 계획되었다. 그린웨이는 인접한 수변공간으로 연장된 포트 포인트 채널 파크(Fort Point Channel Park), 하버워크(Harborwalk), 찰스 리버 베이슨 파크(Charles River Basin Park), 스펙터클 아일랜드(Spectacle Island), 이스트 보스톤 파크(East Boston Park) 등 45개의 공원과 광장을 포함하며, 총 300에이커(120ha)의 오픈스페이스 네트워크의 중심을 구성하여 보스톤 시민들과 관광객들에게 휴식 및 편의를 제공하고 있다. 지하공간에는 각종 편의시설 및 문화시설 등 다양한 지역 커뮤니티 공간이 조성되어 있다.

http://www.boston.com, http://nexus.umn.edu, http://citytank.org

<그림 4> 빅딕 상부 전경

1991년에 공사가 시작되어 2005년까지, 약 14년에 걸쳐 공사가 진행되었고, 공사에 약 147억달러가 투입되었다. 1991년 당시 25억달러로 예상하였던 비용에 비해 터무니없이 초과해버린 비용, 부패, 관리감독 부실 등 많은 논란거리가 되어 왔지만, 연구에 따르면 도시에 고속도로가 제거됨으로써 7.4억 달러의 이익이 생기며 녹지가 생성됨으로써 2.5억달러의 주변 주거의 가치가 상승하는 것으로 분석되었다.[20] 또한 상업적인 용도와 관광수입, 오픈스페이스 확충에 따른 긍정적 영향은 더 클 것으로 예상하고 있다.

2. 선행연구

1) 청계천 관련 선행연구

(1) 청계천복원에 따른 도시구조·형태변화 모니터링 연구(2006)

청계천 복원 이후 주변지역의 변화를 보여주는 가장 대표적인 연구는 2006년 서울시정개발연구원에서 실시한 '청계천복원에 따른 도시구조·형태변화 모니터링 연구'일 것이다. 이 연구에서는 복원 이전시점인 2002년에서 복원 직후인 2006년까지, 토지동향, 건축동향, 인구변동 및 보행량 변화 등의 도시계획부문을 비롯하여 산업부문, 교통부문, 환경부문, 언론동향 등 전범위에 걸쳐서 조사를 실시하였다.

---

20) "NEW ESTIMATES OF THE DEMAND FOR URBAN GREEN SPACE: IMPLICATIONS FOR VALUING THE ENVIRONMENTAL BENEFITS OF BOSTON''S BIG DIG PROJECT", 2003, KAYO TAJIMA, JOURNAL OF URBAN AFFAIRS Vol. 25

도시계획부문은 주로 테헤란로와의 비교를 통해 청계천 인접지역의 변화를 추정하고 있다. 연구결과를 간단히 요약하자면, 토지동향은 비교대상지인 테헤란로 주변의 토지거래 감소보다 청계천 주변지역의 토지거래가 상대적으로 완만한 하향폭을 그리고 있어 청계천 복원 영향의 가시화를 보이고 있으며, 건축동향으로는 테헤란로 주변지역이 급격하게 줄어든데 반해 청계천 복원 이후 주변지역은 완만한 상승추세가 있음을 보여주고 있다. 지가는 오피스임대료, 산업용도 밀집지역 지가, 외곽지역 주택밀집지역 아파트매매가, 상업밀집지역 상가 임대료 등을 조사하였으며, 오피스 임대료의 경우 꾸준한 상승폭을 보이나 종로변이나 을지로변, 태평로변의 경우 건물수준에 따라 증감이 서로 달라 청계천 복원의 영향이 비교적 미미하게 반영된 것을 유추하고 있다. 토지가격의 경우는 일반상업지역, 재개발지역, 일반주거지역으로 나누어 조사하였는데 대부분 청계천 복원이 지가상승에 상당부분 작용하였음을 보여주고 있다. 아파트 매매 역시 마찬가지로 상승하였지만 상가 임대료의 경우에는 종로 및 돈의동은 상승한 반면, 산업점포 밀집지역이 유동인구 증가가 매출로 직접 연결되지 못했기에 변화가 거의 없었으며, 보행량은 급격히 늘어났으며 주변지역 용도 역시 근린생활시설이 증가 하였음을 보이고 있었다.

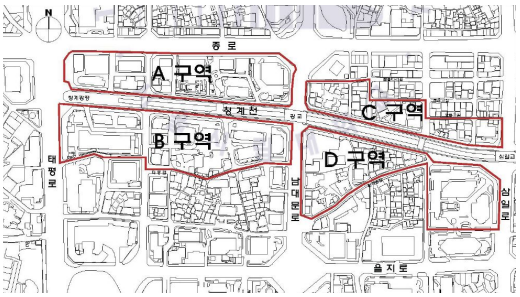
그 외에도 산업부문에서는 사업체수, 종사자수 변화분석, 우세업종, 산업규모 변화 등을 조사하였고, 교통부문에서는 도심 주요도로 속도변화, 대중교통 이용객수 변화, 도시접근성 분석 등을 시행하였다. 환경부문에서는 도심대기환경, 생태변화, 바람길, 시민의식변화 등을 분석하였으며 마지막으로 언론 동향에서는 우호도 분석을 통해 정책건의를 하는 등 다양한 부문에서 방대한 데이터를 다루고 있다.

도시계획부문만 보더라도 매우 많은 데이터를 조사하고 분석하였지만, 모니터링 이었기에 청계천 복원이 가로활성화의 차원에서 고려된 것이 아닌 단순 주변지역 변화량만을 분석하였다는데서 본 연구와 차이를 지닌다. 또한 연구 내에서 실시된 테헤란로와의 비교는 강남과 강북의 지가 등 토지이용 변화 차이를 비교해 청계천 복원의 비교우위를 보이기 위해 사용된 것으로 보이나, 강남/북 수치변화의 단순비교로는 청계천의 복원이 도시재생의 전환기제로서 주변지역의 활성화를 명확히 나타낼 수 없었다고 판단된다. 마지막으로, 앞서 밝힌바와 같이 지가의 변화나 건축동향과 같은 요소는 복원 완공 이후 수 개월만에 바로 나타나는 지표들이 아니기에 지속적인 관찰이 요구된다고 판단되어, 본 연구에서는 청계천 복원 7년 이후인 현재 시점에서의 연속적인 조사를 실시한다는 점에서 모니터링 연구와의 차이를 가지고 있다.

(2) 청계천 복원에 따른 인접지역 건축물 변화 연구(2009)

'청계천 복원에 따른 인접지역 건축물 변화 연구'(조성훤, 2009)에서는 청계천 복원 이후 도심부분의 도시환경정비사업 구역의 변화에 대해서 언급하고 있다. 먼저 청계천 복원이라는 외부환경 변화에 대응하는 도시·건축적 변화 유형을 분석하였고, 도면과 문헌자료를 통해 지역 건축물의 특징을 분석하였으며, 마지막으로 복원 전·후 주변지역의 평면, 단면, 입면 등의 비교분석을 통해 변화를 살펴보고 있다.

이 연구는 구역 내의 도시조직변화, 건축물 평면변화, 용도변화를 도면 및 사진자료와 함께 잘 설명하고 있어 본 연구와 매우 유사한 취지를 보이나, 구역계의 대부분이 도시환경정비사업구역에 속해있기 때문에 필



지변화, 도로망 변화와 같은 도시조직의 경우 큰 변화를 찾을 수 없었다는 한계를 가진다. 하지만 도시환경정비사업구역 내 대형 오피스 건물들의 1층 용도 변화와 청계천에 면한 건물 전면부, 공공공지의 변화를 많은 도면자료와 함께 자세히 분석하고 있어, 청계천 복원에 따른 도심부의 변화와 적응 방식에 대해 매우 잘 설명하고 있다.

(3) 청계천 복원에 따른 장소성의 변화와 인근지역 가로환경 변화 특성에 관한 연구(2007)

‘청계천 복원에 따른 장소성의 변화와 인근지역 가로환경 변화특성에 관한 연구’(2007, 이경동, 정재용)에서는 청계천 복원 이후에 가로환경의 변화와 도시적·지역적 맥락의 변화를 관찰하고 그에 따르는 장소성의 변화를 연구 하였다. 그 방법에 있어서 관수동, 관철동의 신축 증축 용도변화 대수선을 측정하였다는 점이 본 연구와 비슷하나, 비교대상이 없이 단순히 한정된 지역의 일부 변화만을 측정하여 가로환경에 미치는 영향과 장소성의 변화에 대하여 언급하였고, 범위에 비해 일부분의 물리적 변화에 대해 지역 전체의 장소성을 언급하고 있다는 점에서 한계를 지니고 있다.

본 연구에서는 그 한계를 보완하여 비교대상지역을 선정하여 청계천 복원의 효과를 입증하고자 하였고, 장소성의 변화가 뚜렷한 일부 건물을 소개하는 것이 아닌 대상지 전역의 변화를 수치상으로 객관성있게 나타내고자 하였다.

(4) 기타 연구

그 외에도 서울시시정개발연구원에서 Space Syntax를 사용하여 청계천 복원 이후 보행자 네트워크변화와 용도변화와의 관계를 측정한 '청계천 복원사업에 따른 보행자네트워크의 변화와 건축물 용도의 변화관계 연구'가 있으나, 지역활성화의 측면보다는 보행자 네트워크가 기존 세로중심에서 가로중심으로 변화되었다는 정보에 초점을 맞추고 있다. 그리고 청계천의 복원에 따른 주변지역의 변화를 분석하였다는 점에서 '관철동 도시형태 특성 및 변화에 관한 연구'(송희숙, 2006), 보행공간 개선을 통한 청계천 주변 길의 활성화 방안'(박수미, 2004) 등의 연구와 공통점을 찾을 수 있다.

2) 지역활성화 관련 선행연구

지역활성화에 영향을 미치는 요소에 대한 선행연구로는 주로 가로활성화용도에 관련된 논문들이 대부분을 차지하고 있다. '도심재개발에 있어서 가로활성화 계획요소에 대한 연구'(2006, 이승필, 김도년)는 건축물의 연속성과 함께 저층부의 용도 등의 요소가 가로활성화를 이루는 역할과 정도에 대해, 도심재개발 지구를 중심으로 하여 설명하고 있으며, '이벤트 및 보행자 전용지구 설정을 통한 구도심 활성화' 연구에서는 지역활성화에 있어서 보행자 지원시설 및 가로활성화 용도 등 물리적인 지원시설이 가장 필요하다고 주장하고 있다. 이 두 연구는 모두 가로활성화 용도의 증가가 지역 활성화에 영향을 미치고 있음을 전제하거나 결론짓고 있고, 건축행위로 인한 보행자에 대한 물리적 지원시설 증대로 양호한 보행환경을 확보하여 지역을 활성화시킬 수 있다고 말하고 있다.

제 3 장 토지이용 변화 분석

1. 분석틀 설정

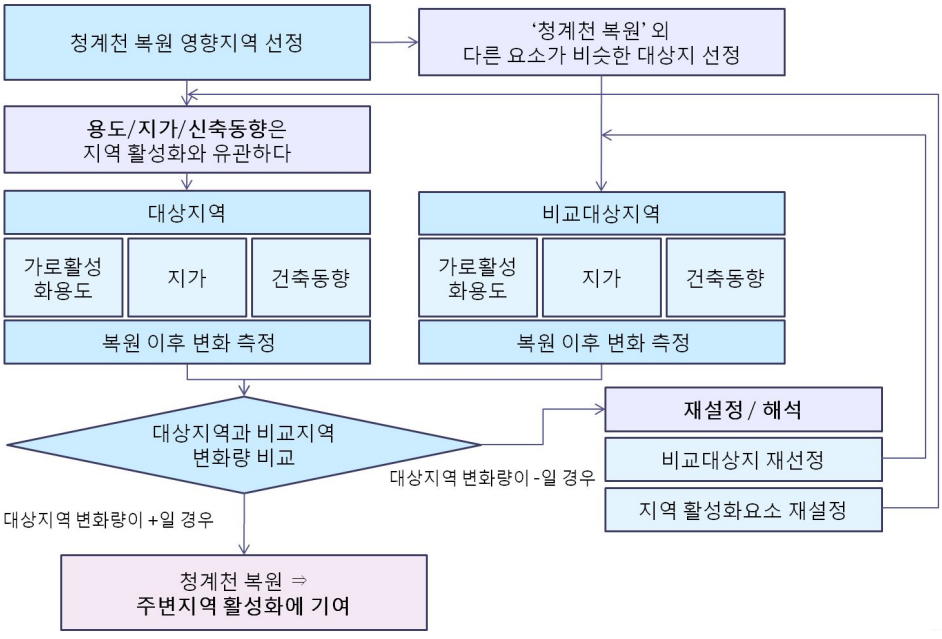
1) 대상지 비교 분석

연구 범위에서 언급한 도심형 하천복원구역 중 건축행위나 용도변경이 불가능한 도시환경정비사업지구, 균형발전촉진지구를 제외한 종로2,3가 제1종지구단위계획구역, 수표 제1종지구단위계획구역 내 청계천 복원지역과 연접한 블록을 선정하여 연구대상지로 구획한다. 청계천 복원의 효과를 검증하기 위해 대상지 인접지역에서 다른 통제변수가 가장 적다고 판단되는 돈화문로 제1종지구단위계획구역, 운현궁2 제1종지구단위계획구역의 일부 블록과 수표 제1종지구단위계획구역의 남측 충무로 지역의 일부 블록을 비교대상지로 선정하여 청계천 복원 주변지역의 변화와 비교한다. 비교 요소로는, 앞서 연구방법에서 밝힌 바와 같이 연구대상지와 비교대상지에서 가로활성화용도의 변화, 지가, 건축동향을 비교하는 것으로 청계천 복원의 영향력을 검증한다.

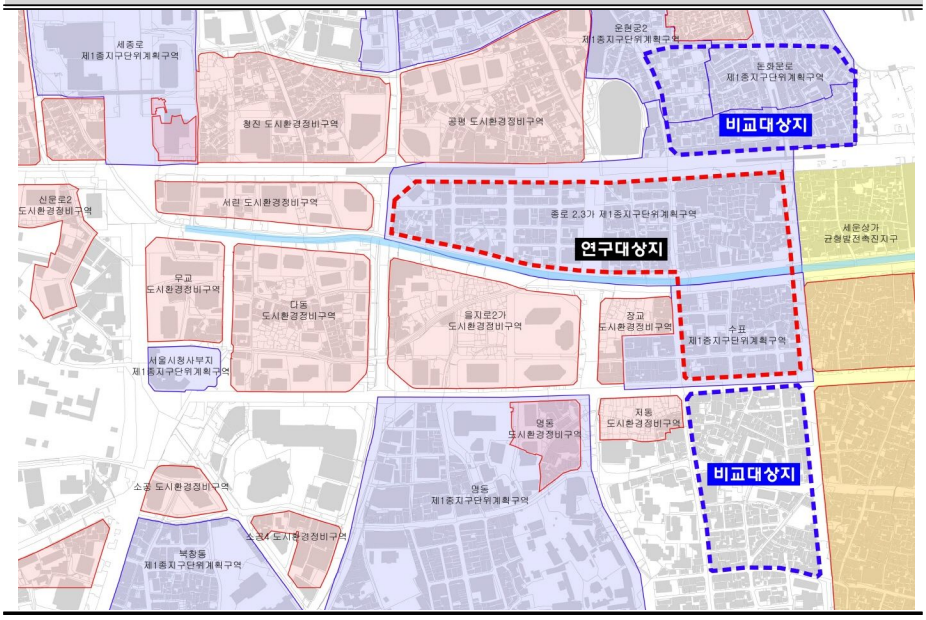
<그림 5> 청계천 복개 구간

위 방법에는 가로활성화용도 변화, 지가, 건축동향으로 지역활성화를 증명할 수 있어야 한다는 점과, 비교 대상지인 두 지역이 청계천 복원이라는 요소를 제외하고 동일한 컨디션을 지니고 있어야 한다는 조건이 필요하다. 첫 번째 조건은 선행연구의 연구내용과 시사점에서 도출할 수 있지만 동일한 컨디션의 대상지를 찾는 것은 불가능하므로 대상지에 대한 심층적인 조사와 연구가 요구되기에, 본 연구에서는 대상지의 범위를 조절하여 보다 세세한 조사와 연구로 이러한 오류를 최대한 줄이고자 하였다.

<그림 6> 연구 흐름도



<그림 7> 연구대상지 및 비교대상지



2) 데이터 수집

청계천 복원 전·후 데이터는 다음과 같은 자료를 이용하였다

<표 1> 데이터 출처

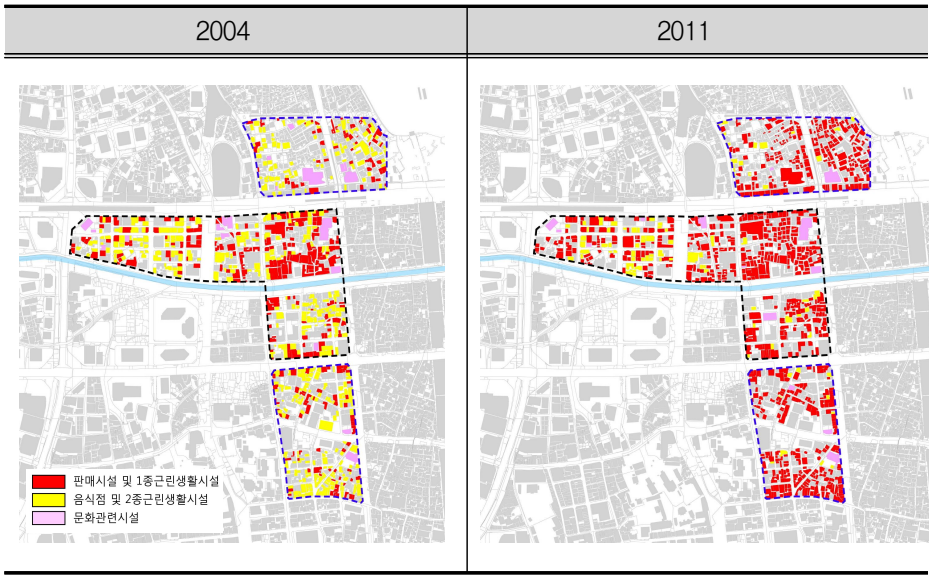
구분	복원 이전	복원 이후
가로 활성화 용도	○ 청계천 복원에 따른 서울시 도심부 발전계획(2004), GIS DATA, 서울시	○ 청계천복원에 따른 도시구조·형태변화 모니터링 연구(2006), 서울시정개발연구원 ○ 서울시 건축물대장(2010) http://www.minwon.go.kr ○ 현장조사(2012)
지가	○ 서울시 공시지가 (한국토지정보시스템) http://klis.seoul.go.kr ○ 서울시 토지대장(2011) http://www.minwon.go.kr	
신/증축 동향	○ 청계천 복원에 따른 서울시 도심부 발전계획(2004), GIS DATA, 서울시	○ 청계천복원에 따른 도시구조·형태변화 모니터링 연구(2006), 서울시정개발연구원 ○ 서울시 건축물대장(2010) http://www.minwon.go.kr

2. 용도변화 측면

청계천 복원 이후 용도변화은 다음과 같다

1) 주용도 변화

비교를 위한 식품위생시설, 1,2종근린생활시설, 문화및집회시설, 복지시설은 2004년 도심부발전계획에서 가로친화적 상업용도로 선정된 용도이며, 2004년과 비교를 위해 같은 용도를 선정하게 되었다.[21]

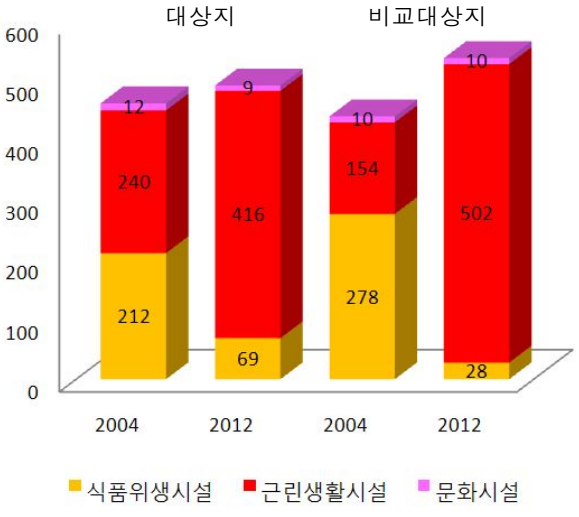


<그림 8> 주용도 비교

21) "청계천복원에따른 도심부 발전방안",2004,서울시정개발연구원 P.18

<표 2> 주용도 증가량 비교

구 분		대 상 지			비 교 대 상 지		
		2004	2011	증가율	2004	2011	증가율
주용도	식품 위생시설	212	69	-143	278	28	-250
	근린 생활시설	240	416	176	154	502	348
	문화관련 시설	12	9	-3	10	10	0
	계	464	494	30	442	540	98

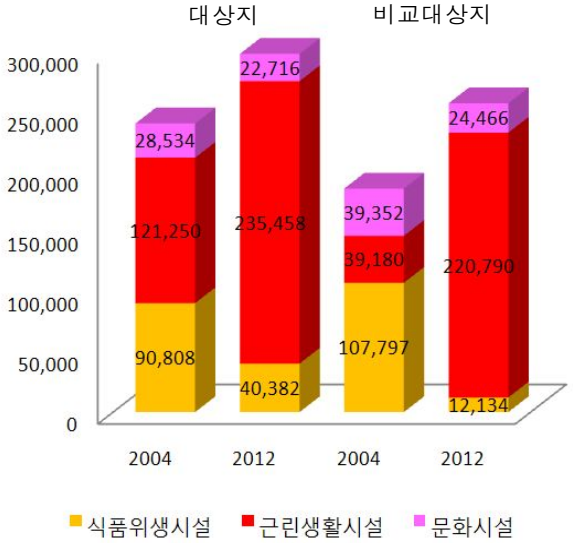


<그림 9> 주용도 증가량 비교

위 표에서 보는바와 같이 주용도에 있어서는 비교적 청계천 주변지역과 비교대상지역간의 차이가 두드러지게 보이지 않았고, 공통적으로 식품위생시설이 줄어들고 판매시설인 근린생활시설이 증가한 것이 뚜렷하게 나타났다. 저층의 근린생활시설 주용도였던 건물이 신/증축으로 인해 복합용도로 사용되는 경우가 많은 것을 판별하기 위해 해당 건물의 연면적 변화를 측정해 보았다.

<표 3> 주용도 연면적 증가량 비교

구 분		대 상 지			비 교 대 상 지		
		2004	2011	증가면적	2004	2011	증가면적
연면적	식품위생시설	90,808	40,382	-50,426	107,797	12,134	-95,663
	근린생활시설	121,250	235,458	+114,208	39,180	220,790	+181,610
	문화관련시설	28,534	22,716	-5,818	39,352	24,466	-14,886
	계	240,592	298,556	+57,964	186,329	257,390	+71,061



<그림 10> 주용도 연면적 증가량 비교

주용도 부문에서 비교대상지가 연구대상지에 비해 오히려 증가한 수치를 보이는 것은 비교대상지의 지역특성상 대규모 귀금속도/소매 판매시설이 근린생활시설로 등록되었기 때문인 것으로 보인다. 예를 들어 비교대상지 내의 단성귀금속센터(舊단성사)의 경우 단일 연면적만 130,000㎡이었기에 이러한 현상을 보이게 되었다.

문화관련시설은 건축법상 문화시설, 체육시설, 위락시설, 공중위생시설, 복지 시설로 지역 활성화에 도움을 주는 것으로 판단되는 시설물이다.

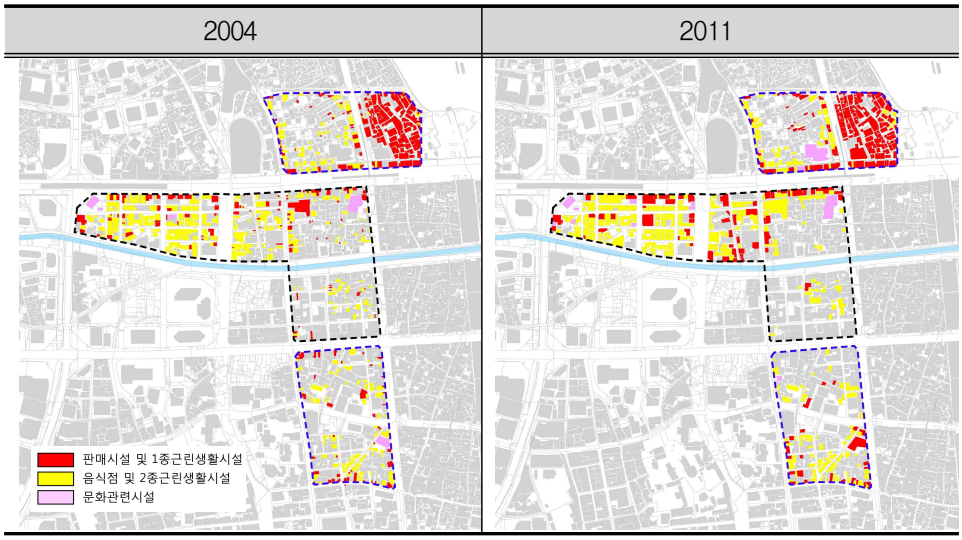
2) 1층용도 변화

위의 현상을 뒷받침하는 증거로, 실제적으로 가로활성화에 영향을 미치는 요소로서 1층 용도의 변화를 들 수 있다. 활성화에 대한 사전적 정의는 어떤 사회나 조직의 기능을 활발하게 한다는 것으로, 가로활성화는 기본적으로 가로를 이용하는 주체의 활성화, 즉 활발한 보행활동이 일어나는 장소를 말하며, 건축물의 1층용도는 보행에 직접적인 영향을 주는 요소라 할 수 있다.

1층용도 역시 비교를 위해 2004년 도심부발전계획에서 가로친화적 상업용도로 선정된 용도와 같은 용도를 사용하였으며 구체적으로는 다음과 같다. 저층부의 용도변화는 신고되지 않는 경우도 있으므로 청계천 복원 이전의 자료는 2004년 도심부 발전계획의 현장수집 자료를 이용하였고, 2011년 자료 역시 현장조사를 기본으로 하였다.

<표 4> 가로친화적 상업용도

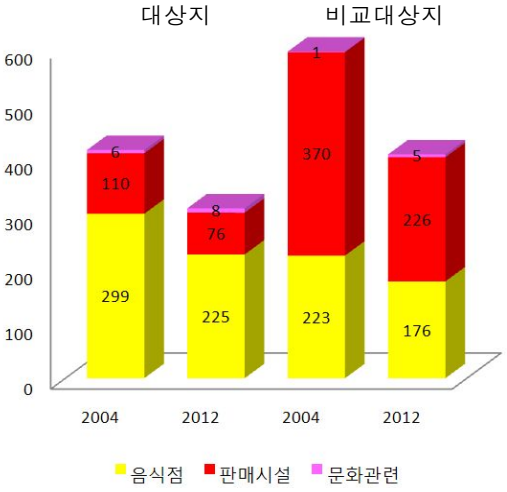
건축법상 용도		세부용도	예시용도
1층 용도	제1종 근린생활시설	일용품판매(1,000㎡미만)	서적,의류,잡화, 문화용품판매,약국
		휴게음식점(300㎡미만)	커피전문점,분식집 등 휴게음식점
	제2종 근린생활시설	일반음식점/휴게음식점	식당,패스트푸드, 패밀리레스토랑
		서점(1,000㎡미만)	서점
		사진관(500㎡미만)	사진관
	문화및집회시설	공연장	극장,박물관,음악당,소극장
		전시장	박물관,미술관



<그림 11> 1층용도 비교

<표 5> 1층용도 증가량 비교

구 분		대 상 지			비 교 대 상 지		
		2004	2011	증가수	2004	2011	증가수
1층용도	음식점	299	225	-74	223	176	-47
	판매시설	110	76	-34	370	226	-144
	문화관련	6	8	+2	1	5	+4
	계	415	309	-106	594	407	-187



<그림 12> 1층용도 증가량 비교

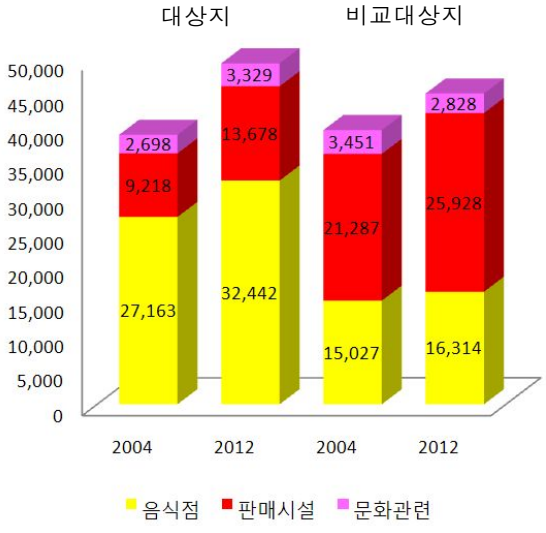
위 시설 외에 추가적으로 통신사대리점은 서비스업이지만, 연구의 목적상 가로활성화에 도움이 된다고 판단되어 문화시설에 추가하였다.

많은 건물의 저층부가 가로활성화용도로 전환되었음을 보이며, 그 중 청계천 복원지

역과 인접한 필지와 주변지역의 가로활성화용도 증가는 확연히 드러나고 있다.

<표 6> 1층용도 면적 증가량 비교

구 분		대 상 지				비 교 대 상 지			
		2004	2011	증가 면적	증가 율	2004	2011	증가 면적	증가 율
1층용도 면적	음식점	27,163	32,442	5,279	119%	15,027	16,314	1,287	109%
	판매 시설	9,218	13,678	4,460	148%	21,287	25,928	4,641	122%
	문화 관련	2,698	3,329	631	123%	3,451	2,828	-623	82%
	계	39,079	49,449	10,370	127%	39,765	45,070	5,305	113%



<그림 13> 1층용도 면적 증가량 비교

도면으로 보기에 명확한 증가를 보임에도 불구하고 대상지 가로활성화 용도의 총계 수가 줄어든 것은 과거 소규모의 점포들이 신·증축을 하여 규모를 확장하였기 때문인 것으로 보인다. 그에 대한 증거로 변화된 1층 용도의 면적을 측정한 결과 대상지는 127% 증가한 반면 비교대상지는 113% 증가한 것으로 전체적으로 1층 가로활성화시설의 면적이 증가한 것을 확인할 수 있어, 연구대상지의 용도변경이 비교대상

지에 비해 더 활발함을 알 수 있다. 도시에 있어서도 다품종 소량생산의 패러다임이 가시화 되고 있는 시대에 가로활성화용도의 대형화가 무조건적으로 좋다고 할 수는 없겠지만, 대상지 및 비교대상지의 환경을 고려하자면, 대부분이 상점 폭 6m 이하로 지나친 소형 상점에서 면적이 증가했다는 의미에서 가로활성화에 긍정적인 의미를 부여하고자 하였다.

3. 지가변화 측면

지가가 상승하는 현상을 단순히 좋은 현상이라 판단하는 것은 성급한 판단일 수 있다. 지가가 상승하는 원인과 목적에 따라 다르겠지만, 본 연구의 대상지는 보행이 많은 도심부라는 특수한 지역에서 재화를 창출하는, 소비활동을 위한 공간인 상업지역에 위치하고 있기 때문에 지가의 상승을 긍정적인 면으로 판단하였다.

지역가치의 상승이라는 측면에서 지가의 상승은 지역이 활성화되고 있다는 가장 기본적인 수치가 될 수 있다. 앞서 설명한 바와 같이 지가가 오른다는 현상은 직접적으로는 지역의 가치가 상승한다는 것의 의미하며, 간접적으로는 지역에서 소비하는 재화가 늘어날 것이라는 기대심리와 함께 사람들이 더 경쟁적으로 선호한다는 것을 의미하기 때문에, 도심의 상업적 활력을 높인다고 할 수 있다. 그런 의미에서 가장 정확한 지표는 지역 상권의 임대료를 측정하는 것이겠지만, 수치화 하기 힘든 권리금 문제나, 임대료 정보의 미공개로 인해 부득이하게 가장 확실히 측정할 수 있는 공시지가를 기초자료로 하였다.

청계천 복원 전·후 공시지가의 평균 지가변화는 다음과 같다.

1) 전체 대상지 공시지가 변화

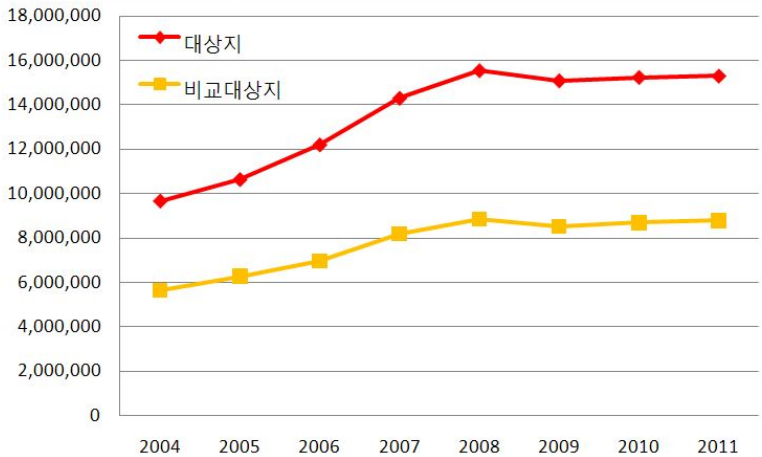
2008
2009
2010
2011
1000만 미만
1000 - 1500만
1500 - 2000만
2000 - 2500만
2500 - 3000만
3000 - 3500만
3500 - 4000만
4000 - 4500만
4500 - 5000만
5000만 이상

<그림 14> 공시지가 변화

2004년 종로1가 주변 번화가를 제외한 나머지 지역은 3.3㎡당 1000~2000만원 정도의 공시지가를 보이고 있었으나, 2005년 청계천 복원 사업의 완공시점부터 인근지역의 색이 짙어지는 것을 확인할 수 있다.

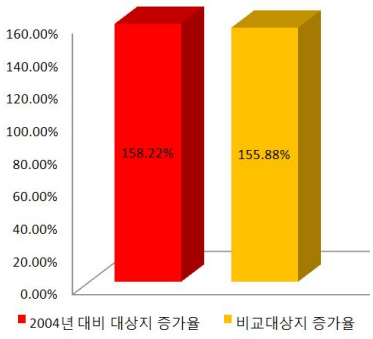
<표 7> 지가 증가율 비교

구 분	대 상 지		비 교 대 상 지		차 액
	공시지가 평균	증가율	공시지가 평균	증가율	
2004	9,673,929		5,634,592		4,039,337
2005	10,642,788	110%	6,273,576	111%	4,369,212
2006	12,206,565	115%	6,951,171	111%	5,255,394
2007	14,305,129	117%	8,187,412	118%	6,117,718
2008	15,550,765	109%	8,860,792	108%	6,689,973
2009	15,095,188	97%	8,530,071	96%	6,565,117
2010	15,245,929	101%	8,685,334	102%	6,560,596
2011	15,305,835	100%	8,783,271	101%	6,522,564
2004년 대비	158.2%		155.8%		



<그림 15> 지가 증가량 비교

<그림 16> 지가 차액 비교



<그림 17> 지가 증가율 비교

대상지와 비교대상지의 증가율을 보았을 때는 비록 적은 차이이나 2.6%정도 더 증가한 것을 볼 수 있으며, 대상지와 비교대상지의 차액을 비교했을 때 복원시점인 2004년부터 꾸준히 증가하고 있는 것을 볼 수 있다. 2008년 이후 지가에서나 차액에서 모두 약간의 감소증세를 보이는 것은 2008년 미국발 금융위기의 여파로 보이나 전체적인 면에서 경기변화에 따른 주변지역 지가의 상승에 비해 대상지에서 더 큰 증가율을 나타나고 있기에 지역 활성화의 한 가지 지표로 판단할 수 있다.

지가 측정은 서울시 공시지가 자료의 구역내 평균으로 구하였으며, 지목이 도로인 필지와 공시지가가 누락된 필지는 제외하여 산정하였다.

2) 블록별 세분화

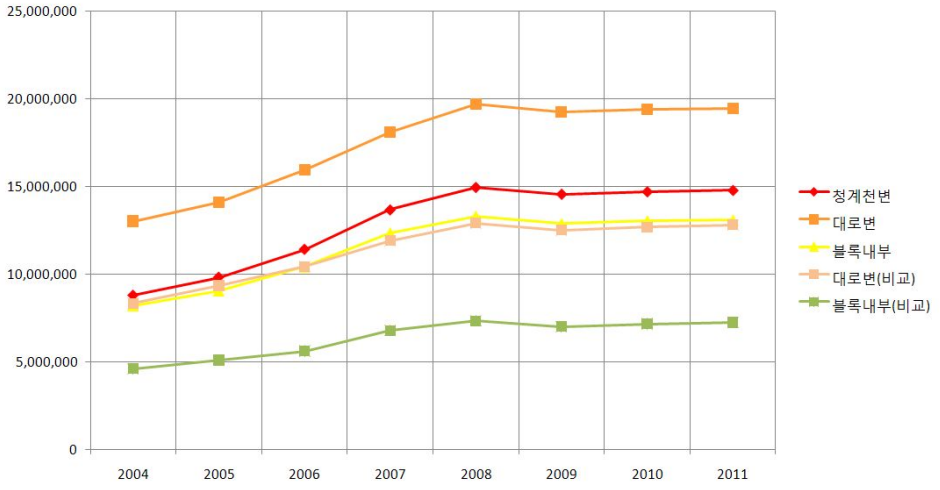
<그림 18> 블록별 세분

2006년에 측정한 자료에 따르면 2003년 4월부터 복원 이후인 2006년 4월까지 지리적으로 청계천과 멀어질수록 상승률이 낮게 나타난 것으로 청계천 복원사업의 영향이 지가상승에 직접적인 작용을 한 것으로 판단하고 있다.[22] 그러한 청계천 복원의 영향을 보다 정밀하게 분석하기 위하여 대상지 내 블록과 필지를 다음과 같이 종류로 구분하여 보았다. 청계천에 접한 블록/필지, 비슷한 컨디션의 종로 및 삼일로 변의 블록/필지, 그리고 내부블록/블록내 필지로 나누고 비교대상지도 대로변과 블록내 필지로 구분하여 공시지가의 변화량을 측정함으로써 보다 세분화된 지가상승을 조사하여 보았다.

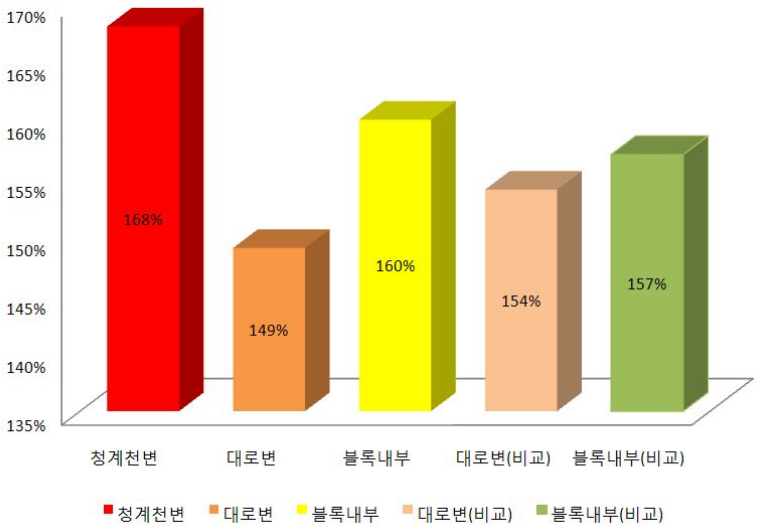
22) "청계천복원에 따른 도시구조형태변화 모니터링 연구", 서울시정개발연구원, 2006

<표 8> 블록단위 지가 증가율 비교

구분	청계천변 블록		대로변 블록		내부 블록		대로변 블록(비교대상지)		내부 블록(비교대상지)	
	공시지가	증가율	공시지가	증가율	공시지가	증가율	공시지가	증가율	공시지가	증가율
2004	8,787,273		13,030,921		8,210,866		8,327,815		4,606,882	
2005	9,824,587	112%	14,116,053	108%	9,064,121	110%	9,354,954	112%	5,100,980	111%
2006	11,420,496	116%	15,942,719	113%	10,436,719	115%	10,436,554	112%	5,623,178	110%
2007	13,682,645	120%	18,124,342	114%	12,359,764	118%	11,920,831	114%	6,782,989	121%
2008	14,969,545	109%	19,727,193	109%	13,314,987	108%	12,915,077	108%	7,336,723	108%
2009	14,579,545	97%	19,251,447	98%	12,892,441	97%	12,514,000	97%	7,015,790	96%
2010	14,720,537	101%	19,413,860	101%	13,042,808	101%	12,701,138	101%	7,176,298	102%
2011	14,798,306	101%	19,463,114	100%	13,097,480	100%	12,814,862	101%	7,249,929	101%
2004 대비	168%		149%		160%		154%		157%	



<그림 19> 블록단위 지가 증가량 비교

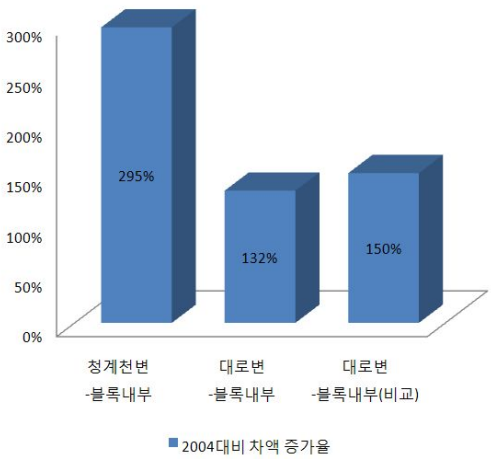


<그림 20> 블록단위 지가 증가율 비교

위의 표에 따르면 2004년 대비 블록 단위의 지가상승율은 청계천변이 168%로 가장 높은 수치를 기록하고 있다. 이는 지역 전체의 상승률 158% 보다 확연히 높은 수치라 할 수 있으며, 대로변, 블록내부와 비교해도 각각 19%, 8% 많은 수치이다. 청계천 복원 이후 블록 내부를 비롯한 주변의 지역가치상승이 청계천의 복원과 연관이 있음을 나타내고 있다.

<표 9> 블록단위간 지가 차액 비교

구분	연구대상지				비교대상지	
	청계천변 블록 - 내부 블록 차액		대로변 블록 - 내부 블록 차액		대로변 블록 - 내부 블록 차액	
2004	576,407		4,820,055		3,720,933	
2005	760,466	132%	5,051,932	105%	4,253,974	114%
2006	983,777	129%	5,506,000	109%	4,813,376	113%
2007	1,322,881	134%	5,764,578	105%	5,137,841	107%
2008	1,654,559	125%	6,412,206	111%	5,578,354	109%
2009	1,687,105	102%	6,359,006	99%	5,498,210	99%
2010	1,677,729	99%	6,371,051	100%	5,524,841	100%
2011	1,700,825	101%	6,365,634	100%	5,564,932	101%
증가율		295%		132%		150%



<그림 21> 지가 차액 증가율 비교

또한 내부 블록을 기준으로 청계천변 블록과 대로변 블록의 차액을 비교하였을 때, 2004 이후의 청계천변 블록의 지가 증가가 다른 지역에 비해 더 높은 것을 확인할 수 있다. 시간이 지날수록 지역 차액의 증가율이 확연히 차이나는 것 또한 청계천 복원의 효과가 지가에 영향을 미치고 있음을 의미한다.

3) 필지별 세분화

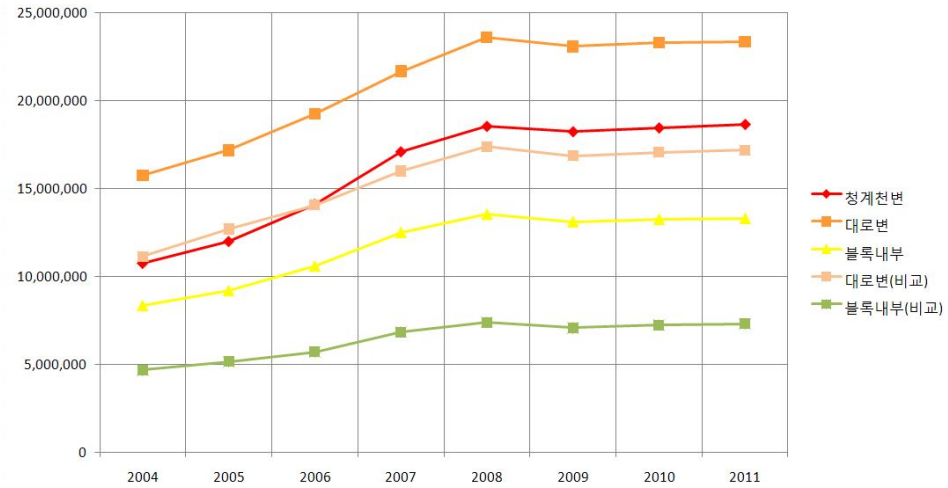
<그림 22> 필지별 세분

블록별 지가변화에 이어 조금 더 세분화된 분석을 위하여 같은 논리로 필지별로 나누어 보았다. 앞서 측정한 블록단위측정과 비교하였을 때 청계천 복원의 효과를 더욱 세밀히 확신시킬 수 있기 때문이다.

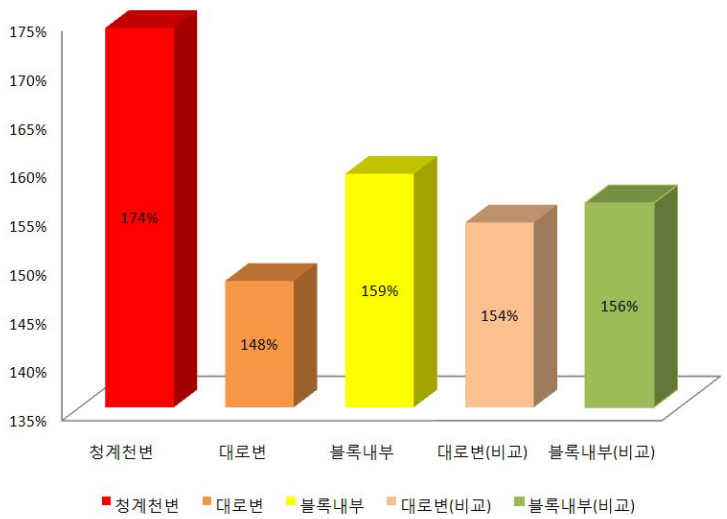
구역은 청계천 조망이 가능한 청계천과 면하고 있는 필지와 종로, 삼일로와 같은 대로변 필지, 그리고 내부블록의 필지로 나누고, 비교대상지도 같은 방법으로 내부블록과 대로변을 구분하여 다시 공시지가의 변화량을 측정한 결과 다음과 같은 수치를 얻을 수 있었다.구분하여 공시지가의 변화량을 측정하였다.

<표 10> 필지단위 지가 증가율 비교

구분	청계천변 블록		대로변 블록		내부 블록		대로변 블록(비교대상지)		내부 블록(비교대상지)	
	공시지가	증가율	공시지가	증가율	공시지가	증가율	공시지가	증가율	공시지가	증가율
2004	10,752,933		15,780,323		8,352,025		11,137,029		4,676,457	
2005	11,993,600	112%	17,188,629	109%	9,199,215	110%	12,703,200	114%	5,153,990	110%
2006	14,114,267	118%	19,277,016	112%	10,591,083	115%	14,073,543	111%	5,710,957	111%
2007	17,111,733	121%	21,687,984	113%	12,506,232	118%	16,012,229	114%	6,836,639	120%
2008	18,561,600	108%	23,632,177	109%	13,540,094	108%	17,389,029	109%	7,389,357	108%
2009	18,254,933	98%	23,093,145	98%	13,121,256	97%	16,872,857	97%	7,077,347	96%
2010	18,472,267	101%	23,295,968	101%	13,255,447	101%	17,070,971	101%	7,240,223	102%
2011	18,667,733	101%	23,361,694	100%	13,298,163	100%	17,201,486	101%	7,317,413	101%
2004 대비	174%		148%		159%		154%		156%	



<그림 23> 필지별 지가 증가량 비교

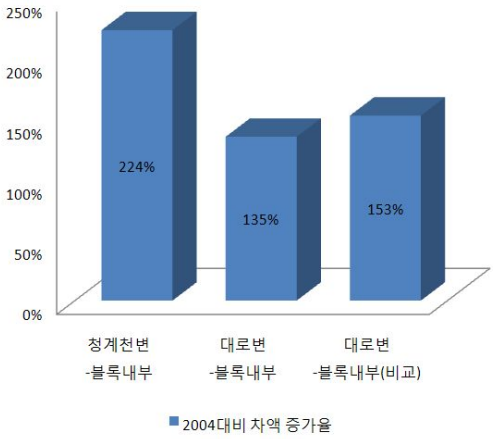


<그림 24> 필지별 지가 증가율 비교

2004년 대비 필지 단위의 지가상승율 역시 청계천변이 174%로 가장 높은 수치를 기록하고 있다. 대로변, 블록내부와 비교했을 때 각각 26%, 15% 많은 수치를 보이고 있다. 블록단위 비교보다 큰 수치이며 블록단위와 마찬가지로 주변의 지역가치상승이 청계천의 복원과 연관이 있음을 나타내고 있다.

<표 11> 필지단위간 지가 차액 비교

구분	연구대상지				비교대상지	
	청계천변 필지 - 내부 필지 차액		대로변 필지 - 내부 필지 차액		대로변 필지 - 내부 필지 차액	
2004	2,400,908		7,428,297		6,460,572	
2005	2,794,385	116%	7,989,414	108%	7,549,210	117%
2006	3,523,183	126%	8,685,933	109%	8,362,586	111%
2007	4,605,501	131%	9,181,752	106%	9,175,590	110%
2008	5,021,506	109%	10,092,083	110%	9,999,671	109%
2009	5,133,677	102%	9,971,889	99%	9,795,510	98%
2010	5,216,819	102%	10,040,520	101%	9,830,749	100%
2011	5,369,570	103%	10,063,530	100%	9,884,073	101%
증가율		224%		135%		153%

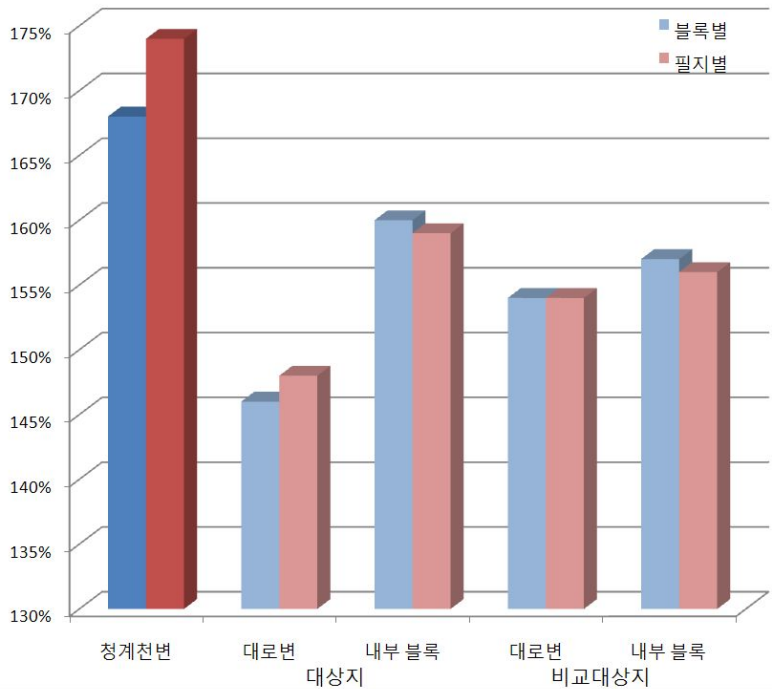


<그림 25> 지가 차액 증가율 비교

블록기준과 마찬가지로 내부 블록을 기준으로 청계천변과 대로변 필지들의 차액을 비교하였을 때, 2004 이후의 청계천변 블록의 지가 증가가 더 높은 것을 확인할 수 있다. 마찬가지로 시간이 지날수록 지역 차액의 증가율이 두 배에 가까이 차이나는 것으로 청계천 복원의 효과가 지가에 영향을 미치고 있음을 확인할 수 있다.

<표 12> 블록단위별/필지단위별 지가 증가율 비교

구분	대상지			비교대상지	
	청계천변	대로변	내부 블록	대로변	내부 블록
블록단위	**168%**	146%	160%	154%	157%
필지단위	**174%**	148%	159%	154%	156%

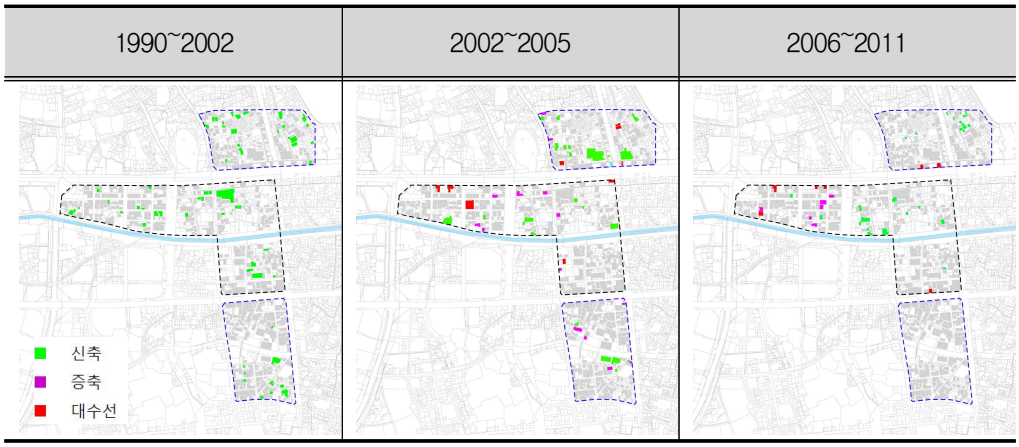


<그림 26> 블록단위별/필지단위별 지가 증가율 비교

여기서 주목할 점은 대상지와 비교대상지의 대로변/내부블록을 비교하였을 때, 블록단위와 필지단위의 상승률이 큰 차이를 보이지 않는 반면, 청계천변의 경우 필지별 증가율이 블록별 증가율보다 더 높은 수치가 나왔다는 점이다. 이는 더 세분화 할수록 청계천변의 지가증가율이 더 높아짐을 의미하며, 청계천 복원의 지가 증가에 대한 영향을 더욱 명확하게 해 준다 할 수 있다.

4. 건축동향 측면

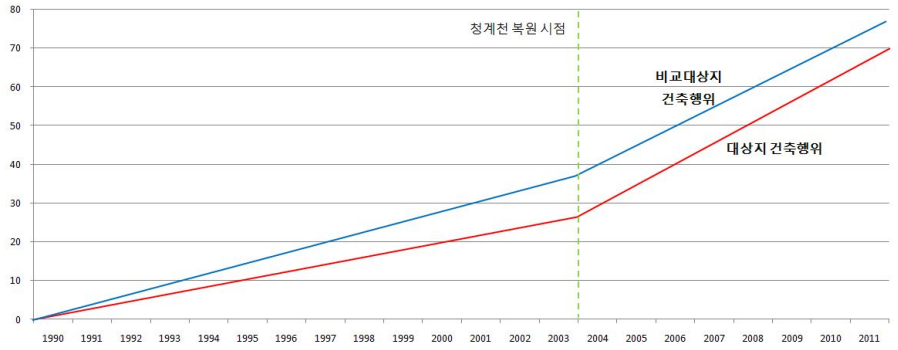
1) 건축행위 동향



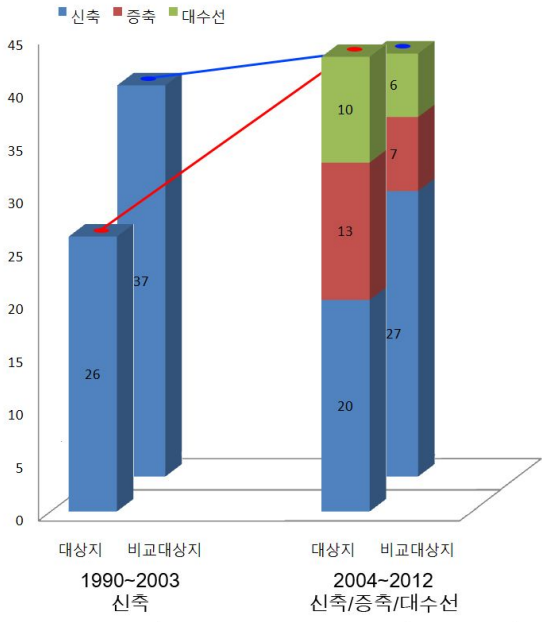
<그림 27> 기간별 건축행위 동향

<표 13> 기간별 건축행위 횟수 비교

구 분	대 상 지						비교대상지					
	1990 ~ 2003	연 평균	2004 ~ 2005	연 평균	2006 ~ 2011	연 평균	1990 ~ 2003	연 평균	2004 ~ 2005	연 평균	2006 ~ 2011	연 평균
신축	26	1.85 회	8	4 회	12	2 회	37	2.64 회	15	7.5 회	12	2회
증축	-	-	7	3.5 회	6	1 회	-		7	3.5 회	0	0회
대수선	-	-	5	2.5 회	5	0.83 회	-		4	2회	2	0.33 회
계	-			43			-			40		



<그림 29> 건축행위 동향 비교



<그림 28> 건축행위 동향 비교

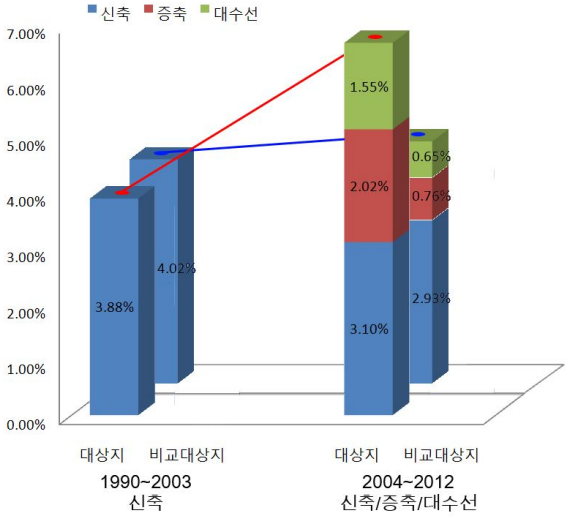
전산화작업시의 자료 누락으로 인해 2002년 이전의 증축, 대수선의 자료가 미비한 점이 있지만, 청계천 복원사업 이전 10년간의 변화 추세를 감안했을 때, 청계천 복원 이후 인접 지역의 건축행위가 매우 활발히 일어나고 있음을 알 수 있다. 단순 숫자상의 비교만 보아도, 1990~2003년까지 복원 이전 14년간의 추세로는 비교대상지가 대상지보다 활발한 신축행위가 있음을 확인할 수 있으나, 복원 이후인 2004년 이후의 시점에는 대상지의 신축, 증축, 대수선이 더 활발히 일어나고 있는 것을 확인할 수 있다. 특히 기간별 건축행위 횟수를 비교하였을 때 청계천 복원 이전인 2004년에는 비교대상지의 신축횟수가 더 많았는데 비하여 2004~2005년 청계천 복원공사를 기점으로 하여 대상지에서 활발한 건축행위가 일어났음을 알 수 있다.

<표 14> 건축물 수 및 노후도 비교

구분	대상지	비교대상지
건축물 수	645	920
대장 누락	80	100
누락 제외 건축물 수	565	820
누락 제외 평균 노후도 (2012 기준)	41.29년	42.71년

<표 15> 건축행위 종합 비교

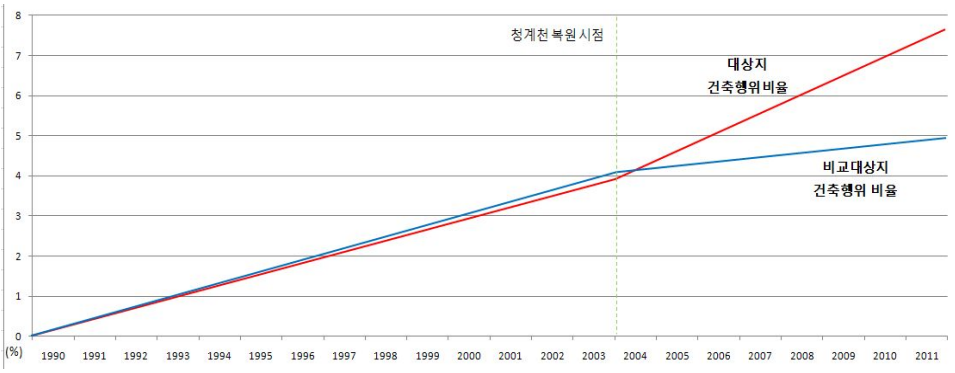
구 분	대 상 지				비교대상지			
	횟수 [연평균]		건축행위 비율 (횟수/건축물수)		횟수 [연평균]		건축행위 비율 (횟수/건축물수)	
	1990~ 2003	2004~ 2011	1990~ 2003	2004~ 2011	1990~ 2003	2004~ 2011	1990~ 2003	2004~ 2011
신 축	26 [1.85]	20 [2.5]	3.88%	**3.10%**	37 [2.64]	27 [3.38]	4.02%	**2.93%**
증 축	-	13 [1.63]	-	**2.02%**	-	7 [0.88]	-	**0.76%**
대수선	-	10 [1.25]	-	**1.55%**	-	6 [0.75]	-	**0.65%**
전 체		43		**7.61%**		40		**4.88%**



<그림 30> 건축물수 대비 건축행위 종합 비교

비교대상지의 건축물 수를 감안한다면 그 차이를 더욱 명확하게 알 수 있다. 연구대상지는 대장상 신축연도가 누락된 80채를 제외하고 565채인 반면 비교대상지는 100채를 제외하고 820채이다. 논의가 될

수 있는 사항인 평균건축연도에 대해서는 대상지와 비교대상지의 평균노후도가 2012년 기준 각각 41.29년과 42.72년으로, 거의 비슷하다고 할 수 있는 수준인 1.42년 정도로 거의 차이가 나지 않기 때문에 동일한 기준으로 가정하였다. 그 결과 비교대상지의 건축물 수가 더 많음을 고려하였을 때, 신축의 값은 1.1배로 대상지와 비교대상지가 미미하나마 높은 수치를 보이며, 증축과 대수선의 값은 대상지가 약 2.5배 이상 높은 수치를 보이고 있다. 전체 건축행위의 비율은 대상지가 7.61%, 비교대상지가 4.88%로 약 1.6배 정도의 차이를 보이고 있다.



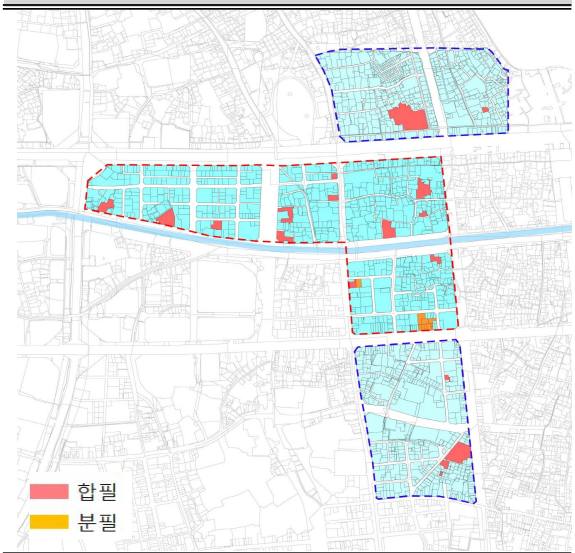
<그림 31> 건축물수 대비 건축행위 동향 비교

이러한 결과는 청계천의 복원이 주변지역의 증축, 대수선과 같은 건축행위의 변화에 영향을 미쳤음을 나타내고, 이는 선행연구에서도 밝혔다시피 보행환경을 개선하여 가로 및 지역 활성화에 기여하고 있음을 입증한다.

2) 필지변화

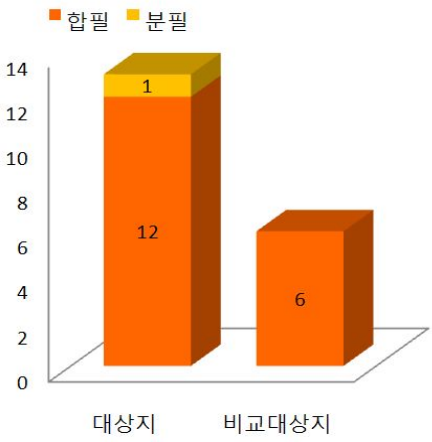
신·증축 등과 함께 합필 등 필지변화 역시 지역의 건축동향을 알아볼 수 있는 지표이다. 연구대상지와 비교대상지의 필지변화를 알아보기 위해 2004년의 필지와 2011년 현재의 필지를 비교한 시계열적 필지변화 자료를 이용하였다.

<그림 32> 대상지 내 필지변화

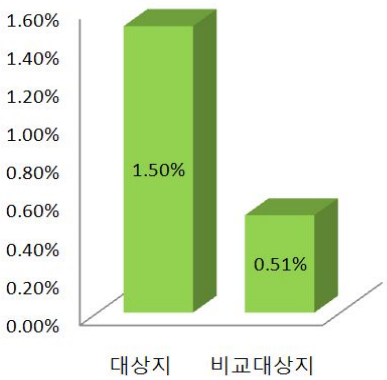


<표 16> 필지변화 비교

구분	대상지	비교 대상지
합필	12	6
분필	1	0
건수	13건	6건
총필지 (2011)	868	1184
%	1.50%	0.51%



<그림 33> 필지변화량 비교



<그림 34> 필지변화율 비교

2004년부터 2011년까지 대상지의 필지변화는 합필 12건, 분필 1건으로 총 13건이며, 비교대상지의 같은 기간 동안의 필지변화는 합필 6건으로, 약 2배의 차이를 보인다. 분필의 경우는 개발에 대한 움직임이라 할 수는 없지만, 필지의 형태가 변하고 있다는 자체에서 지역의 건축동향이 포함된 활동이라 판단되어 필지변화에 포함시켰다. 필지 변화만 고려하였을 때는 2배의 차이를 보이지만, 도로를 제외한 총 필지의 수에 비교해 보았을 때 대상지는 1.50%, 비교대상지는 0.51%로 대상지와 비교대상지의 필지수를 감안했을 때 약 3배에 가까운 변화가 있었다. 이는 신·증축과 함께 지역에서 일어나는 건축동향의 차이를 분명히 나타내는 수치라 할 수 있다.

제 4 장 결 론

1. 연구 요약

본 연구에서는 청계천의 복원이 주변지역의 활성화에 미치는 영향을 알아보고자 하였다. 이를 위해 청계천 복원 전체 구간중 변화가 불가능한 지역을 제외한 나머지 지역의 변화량을 청계천 복원 이후 시계열적으로 나누어 비교해 보았다. 측정 요소로는 선행연구에서 제시된 지역 활성화의 지표라 할 수 있는 가로활성화용도, 지가상승율, 건축동향을 측정하여 청계천 복원을 제외한 나머지 환경이 비슷한 인접지역을 대상지로 하여 비교하였다. 비교분석을 통하여 얻은 연구결과는 다음과 같다.

첫째, 청계천 복원 이후 저층부 가로활성화 용도가 증가하였다. 가로활성화용도의 지표로 판매시설, 음식점, 문화관련시설의 증감을 분석하였을 때, 주용도의 개수와 면적은 줄어들었지만 1층 용도는 증가한 것으로 전체적인 가로활성화가 되었다 할 수 있다. 또한 대상지의 1층용도 변화면적이 비교대상지와 비교했을 때 더 많았다. 이와 같은 식당 및 점포의 대형화가 무조건 좋은 현상이라고 할 수는 없지만, 건물 대다수의 저층부가 가로활성화용도로 전환되어 주변지역 활성화에 기여하고 있음을 나타내고 있다.

둘째, 타지역과 비교하였을때 확연히 증가한 지가 또한 지역활성화의 지표로 볼 수 있다. 청계천과 같은 어메니티시설의 입지는 그 자체의 매력으로서 사람들을 이끌게되고, 재화의 창출에 대한 기대심리와 함께 지

가가 상승하게 된다. 대상지의 증가율은 비교대상지에 비해 약간 더 많은 정도이지만, 청계천 복원과 지가 상승의 관계는 블록별, 필지별 세분화 비교에서 더 명확히 나타난다. 지가 증가율을 블록별로 보았을 때 청계천과 인접한 블록이 확연히 높은 증가율을 보였으며, 필지별로 본다면 다른 지역은 블록별과 크게 차이가 나지 않지만 청계천변은 블록별보다 더 높은 증가율을 보이는 것으로 청계천 복원이 지가에 미치는 영향을 명확히 보여주고 있다. 또한 지가의 상승은 임대료를 증가시키게 되고, 그것은 더 많은 수익을 가져오는 테넌트들을 입지하게 만들기 때문에, 용도전환을 촉진시켜 시너지효과를 일으킨다는 점에서 앞으로도 더 높은 증가율을 유지할 것이라 예상된다.

마지막으로, 청계천 복원의 효과로 신·증축, 필지변화 등의 건축행위가 많아지게 된 것을 알 수 있다. 선행연구에서 밝혔다시피 건축행위의 증가는 이용자의 개인적·집단적 수요를 바탕으로 이루어지는 행위라 할 수 있고, 직접적으로는 보행자 편의시설 등의 물리적인 환경을 개선하여 지역의 활성화를 촉진하며, 필지변화는 지역의 변화가능성을 암시하는 자료이다. 2003년 이후의 건축물 대비 증축/대수선의 비율에서도 알 수 있다시피 타지역에 비해 대상지 내의 건축동향이 활발한 것으로 보아 청계천 복원이 영향을 미쳤음을 알 수 있으며, 청계천 복원 이후 건축행위가 활발하게 일어나 보행환경을 개선시켜 주변지역 활성화에 기여할 것을 기대할 수 있다.

이상에서 논한 바와 같이 본 연구에서는 청계천과 같은 도시어메니티로서의 오픈스페이스가 주변지역에 영향을 준다는 일반적인 예측에서 벗어나 보다 심층적이고 객관적인 방법으로 살펴보고자 하였다. 본 연구에

서는 공공적인 변화라 할 수 있는 청계천 복원이 사적인 영역인 주변지역에 미치는 영향, 혹은 주변지역이 어떻게 적응해 가는지를 알아보고자 하였고, 그 결과로 청계천 주변지역의 변화가 용도변화, 지가, 건축동향 등에 확실히 영향을 미치고 있음을 확인하는데 본 연구의 의의가 있다.

참 고 문 헌

연구논문

양윤재, 「도시재생 전환기제로서 청계천 복원사업의 역할과 성과에 관한 연구」,한국도시설계학회지 제9권 4호

이경동, 정재용, 「청계천 복원에 따른 장소성의 변화와 인근지역 가로환경 변화 특성에 관한 연구」, 한국도시설계학회, 2007

이승필, 김도년, 「도심재개발에 있어서 가로활성화 계획요소에 대한 연구」, 한국도시설계학회, 2006

송희숙, 오효경, 김진희, 김기호, 「관철동 도시형태 특성 및 변화에 관한 연구 - 청계천 복원 사업 후 변화를 중심으로」, 한국도시설계학회, 2006

박수미, 김재균, 이재훈, 「보행공간 개선을 통한 청계천 주변 길의 활성화 방안」, 대한건축학회, 2003

정은욱, 양우현, 「상업가로의 활성화 요인 분석」, 한국도시설계학회, 2002

단행본

조광권, 「청계천에서 역사와 정치를 본다」, 여성신문사, 2005

손정목, 「서울 도시계획 이야기」, 도서출판 한울, 2003

전우용, 「청계천 : 시간,장소,사람, 20세기 서울변천사 연구 1 : 청계천과 천변-공간과 상징의 역사적 변천」, 서울학연구소, 2001

연구보고서

서울시배포자료, 「청계천 복원에 따른 도시구조·형태변화 모니터링 연구」, 서울시정개발연구원, 2006

서울시배포자료, 「청계천 지역의 시민문화행태 연구」, 서울시정개발연구원, 2006

이무용 외, 「청계천 장소마케팅 기본방안 연구」, 서울시정개발연구원, 2005

서울시배포자료, 「청계천 복원에 따른 도심부발전계획」, 서울시정개발연구원, 2004

서울시배포자료, 「청계천 복원 조사 및 기본계획」,서울시정개발연구원, 2003

서울시배포자료, 「청계천 복원에 따른 도심부 발전방안 대토론회」, 서울시정개발연구원, 2003

서울시배포자료, 「청계천 복원에 따른 도심부 발전방안 대토론회」, 서울시정개발연구원, 2003

서울시배포자료, 「청계천의 역사와 문화」,서울시 청계천 복원 추진본부, 2002

인터넷사이트

청계천 홈페이지 http://www.cheonggyecheon.or.kr

서울시 GIS http://gis.seoul.go.kr

온나라 부동산 정보 통합포털 http://www.onnara.go.kr

기타

종로구 건축물 대장 및 토지이용계획원

중구 건축물 대장 및 토지이용계획원

Abstract

The transition of neighboring land use by the restoration of Cheonggye-cheon

Advised by
Prof. Choi, Mackjoong

August, 2012

submitted by
An, Chaewan

Department of Engineering
Graduate Program of Urban Design
Seoul National University

Abstract

The transition of neighboring land use by the restoration of Cheonggye-cheon

An, Chaewan
Graduate Program of Urban Design
The Graduate School
Seoul National University

This study proves that the historical, cultural, and environmental Cheonggye-cheon project is responsible for not only the urban restoration but also urban economy. This public project had a positive effect on the private territory and neighboring land use, as well. This study collects the historical data of land use transition and price change and examines development scheme of the neighboring areas in the similar process.

First, since the restoration of the Cheonggye-cheon, the utilization of the lower floors of the buildings, including retail stores, restaurants, and cultural facilities have become more effective. Analyzing the frequency data of the retail stores, restaurants, and cultural facilities, the main usage has decreased but the lower level's has increased. This means that most lower level floors of the buildings activated the whole area.

Second, the land-price of areas near Cheonggye-cheon was increased compared with the areas within a farther distance. Since the urban amenity such as Cheonggye-cheon attracts people and rises land price for its financial expectation, it can be used as a regional growth index. In a way that increase in the land-price rises rental cost and gathers key potential tenants, the Cheonggye-cheon restoration brings a synergy on land use.

Finally, the restoration of Cheonggye-cheon boosts the development scheme such as construction, remodeling, transformation of the lots in the neighboring area of Cheonggye-cheon. This development improves physical environment of the pedestrian walkway, as well. In the area, the climbing of development trend implicates the upgrade of pedestrian environments and the vitalization of the area.

This study objectively examined the influence of the public open space such as Cheonggye-cheon on its nearby private property and

neighboring area in-depth. The study has concluded that restoration of public amenity, such as Cheonggye-cheon had a positive impact in three ways: land-usage, land-price and development scheme.

keywords : Cheonggye-cheon, Restoration, Neighboring District, Land Use, Land Price, Construction Movement
Student Number : 2010-20738