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

성수동1가 뚝섬지역 내 자생적 도시재생 특성에 관한 연구

: 용도와 도시조직을 중심으로

A Study on Characteristics of Spontaneous Urban Revitalization of Ttukseom Area

: Focus on Uses and Urban Fabric

2015년 8월

서울대학교 대학원

건축학과

김 수 현

성수동1가 뚝섬지역 내
자생적 도시재생 특성에 관한 연구
: 용도와 도시조직을 중심으로

지도교수 백 진

이 논문을 공학석사 학위논문으로 제출함
2015년 8월

서울대학교 대학원
건축학과
김 수 현

김수현의 석사 학위논문을 인준함
2015년 8월

위 원 장 _____ (인)

부위원장 _____ (인)

위 원 _____ (인)

국문초록

본 연구는 서울 성동구 성수동1가 뚝섬 일대에 시민 주도의 도시 재생이 관찰되기 시작했다는 점에 주목하여, 자생력에 의해 활성화되는 지역의 작동원리를 탐구하고자 하였다. 기존 도시개발전략의 한계를 인식함에 따라, 서울시 도시 관리 기법은 재생의 패러다임으로 전환되었다. 개발 이익의 사유화, 도시조직의 파괴, 용도 및 공간의 획일화, 커뮤니티의 해체 등과 같은 문제점을 해결하기 위하여, 주민 및 소생활권 중심의 종합적 재생이 대두된 것이다. 그러나 도시 관리의 주요 쟁점이 지역 공동체 중심의 도시 재생으로 전환되었음에도, 물리적 환경 개선에 집중하였던 기존 제도들과 새로운 도시재생전략이 정합성을 갖지 못하여 실현화에 어려움이 있었다. 때문에 본 연구에서는 실제 자생력을 갖춘 재생 지역의 특성을 연구함으로써, 일상적 차원에서 지역을 재생시키는 동인을 모색하고자 하였다.

대상지와 같이 새로운 용도가 지역에 유입되어 자생적으로 활성화되는 지역들은 공통점을 갖는다. 오래된 저층의 단독·다세대 주거지에 업무·상업·문화의 기능을 수행하는 시설들이 입주하면서, 지역이 장소성을 획득하고, 경제적 활력을 얻는 것이다. 유기적인 도시조직에 다양한 용도들이 엮이면서 생동감 있는 도시 공간으로 변화하는 현상은, '용도'와 '도시조직'의 결합 방식이 지역 성장에 핵심적 역할을 한다는 것을 증명한다. 그러나 기존 도시계획에서 용도는 기능에 맞게 분리되어야 했고, 노후·불량 건축물과 과소 필지는 정비의 대상이었다. 법제적 틀이 담아내지 못한 실제 도시의 작동원리를 모색하기 위한 새로운 개념적 고찰이 요구되는 상황인 것이다.

제인 제이콥스의 다양성 개념은 자생적 도시재생을 이해하기 위한 이론 탐색의 단초역할을 한다. 겉보기에는 무질서해 보이지만, 실제로 활기차게 작동하고 있는 지역의 관찰을 통해, 제인 제이콥스는 지구 내 용도는 혼합

되어야하며, 다양한 용도를 수용할 수 있는 오래된 건물이 필요함을 역설하였다. 또한 가로가 활성화되기 위해서는 지역이 소규모 블록으로 조성되어야 함을 설명하였다. 이는 근대 도시계획에서는 부정적으로 평가하였던 특성들이나 제이콥스는 오히려 이와 같은 요소들이 지역의 자생적 성장 기반이 될 수 있다고 하였다. 즉 지역 내에 활발한 전용이 발생하여 용도 구성이 다변화되는 조밀한 가로 공간의 가능성을 설명하는 것으로, 국내 재생 지역에 적용가능한 분석의 틀을 제시하는 것이다.

서울 성동구 성수동1가 뚝섬지역은 이러한 분석의 틀로 도시 계획의 복합적 상황을 연구하기에 적합한 대상지이다. 2003년 서울 숲 공원 조성 계획을 시작으로, 이 일대에 급격한 변화가 나타났다. 서울시는 성수동1가 뚝섬지역을 역세권 상업지역과 연계하고 중심지 기능을 강화하고자 「뚝섬 도시관리계획」을 수립하였고, 그 결과 인접 대규모 필지에는 초고층 주상복합 건물인 갤러리아 포레가 들어섰다. 대상지 역시 인근지역 개발 계획의 여파로 「뚝섬주변지역 도시관리계획」이 세워지면서, 아파트 단지 건립 계획이 구상되었으나, 결국 계획이 무산됨에 따라 단독·다세대 주택들이 존치되어 있었다. 이후 2013년, 입지에 비해 저렴한 임대환경에 기인하여, 사회적 기업과 비영리단체들이 유입되었고, 현재 자생적 도시재생의 초기 단계가 관찰되는 것이다.

대상지 재생의 특성을 '용도'와 '도시조직'의 두 가지 관점에서 분석한 결과는 다음과 같다.

첫째, 주거 용도로 획일화 되어있었던 대상지에, 사회적 기업 주도의 업무 용도가 유입되면서, 용도 구성이 다변화 되었다. 새로운 용도들은 지역과의 공생을 목표로 하고 있기 때문에 기존 용도들과 상충되지 않으며 경제적 상호지원을 하고 있다.

둘째, 용도가 다변화 되면서, 각 용도의 쓰임새가 건축물의 외부에 드러남

에 따라, 다채로운 가로 경관을 관찰할 수 있다. 사회적 기업과 비영리 단체들은 공간을 주민에 공유하거나 입면을 개방적으로 설치하면서, 사람들 간의 직·간접적인 접촉을 유도하며 활기찬 가로공간을 형성하고 있다.

셋째, 이러한 변화는 기존 건물의 필지단위로 일어났기 때문에 대상지의 가로조직이 유지될 수 있었다. 또한 모퉁이를 생성하는 2열 배치의 필지 형태와 집약적 가로이용을 가능케 하는 가로 패턴에 기인하여, 새로운 용도와 기존의 도시조직이 빠른 속도로 혼합될 수 있었다.

넷째, 그러나 대상지는 주변의 상이한 도시조직들과는 단절되어 있기 때문에, 더 넓은 차원에서 상생적 도시공간을 만들기 위해서는, 분할이 아닌 결합을 위한 교환선으로써의 유연한 경계에 대한 모색이 요구된다.

본 연구는 성수동1가 뚝섬 지역의 자생적 도시재생에 의한 초기 변화를 관찰함으로써, 도시 재생의 관점에서 기존의 법제적 계획이 갖는 한계를 고찰하고, 도시적 차원에서의 용도의 역할과, 자생적 재생을 수용하는 도시조직의 중요성을 탐구하였다는 점에서 그 의의가 있다.

주요어 : 자생적 도시재생, 성수동, 뚝섬, 용도, 도시조직, 제인 제이콥스

학 번 : 2013-23019 성 명: 김수현

목 차

제 1 장 서론 ····· 1

제 1 절 연구의 배경 및 목적 ····· 2

제 2 절 선행연구 고찰 ····· 5

제 3 절 연구의 범위 및 방법 ····· 8

제 4 절 연구의 구성 ····· 12

제 2 장 이론적 고찰 ····· 14

제 1 절 지역을 활성화시키는 용도와 도시조직의 개념적 고찰 ·· 15

1. 자생적 도시재생을 유도하는 용도와 도시조직 ····· 15

2. 도시 다양성: 도시계획 이면의 도시작동 원리 ····· 19

3. 도시 다양성을 창출하는 용도와 도시 조직 ····· 23

제 2 절 용도: 도시적 차원에서의 용도 혼합과 전용 ····· 27

1. 용도 구성: 복합 용도(Mixed uses) ····· 27

2. 용도 전용: 오래된 건물(Aged buildings) ····· 35

제 3 절 도시 조직: 근린을 형성하는 도시 조직 ····· 41

1. 가로 조직: 작은 블록(Small blocks) ····· 41

2. 경계 지대: 이음매(Seam) ····· 47

제 4 절 소결 ····· 53

제 3 장 대상지 분석: 성수동1가 뚝섬 지역 ····· 56

제 1 절 대상지 개요 ····· 57

제 2 절 대상지 형성 배경 ····· 60

제 3 절 대상지 도시관리계획 ····· 70

1. 도시계획에 의한 초고층의 건립: 뚝섬 도시관리계획 ···· 73

2. 도시계획 무산과 지역의 유지: 뚝섬주변지역 도시관리계획 ··· 76
3. 도시계획 패러다임의 전환: 서울형 도시재생 시범사업 ··· 80
제 4 절 소결 ····· **83**

제 4 장 용도와 도시조직을 통한 대상지 특성 분석 ····· **85**
제 1 절 분석의 틀 ····· **86**
제 2 절 용도 ····· **88**
1. 용도 구성 ····· 88
(1) 다양성을 유인하는 주요용도 ····· 88
(2) 용도 구성의 다변화를 통한 경제적 상호지원 ····· 91
2. 용도 전용 ····· 102
(1) 자생적 활성화를 수용하는 오래된 건물 ····· 102
(2) 전용을 통한 가로의 변화 ····· 105
제 3 절 도시 조직 ····· **110**
1. 가로 조직 ····· 110
(1) 접촉을 유도하는 필지 형태 ····· 110
(2) 장소성을 형성하는 가로 패턴 ····· 120
2. 경계 지대 ····· 122
(1) 이질적 도시 조직 간의 접합 ····· 122
(2) 경계 공백지대의 가능성 ····· 125
제 4 절 소결 ····· **129**

제 5 장 결론 ····· **131**

참고문헌 ····· **134**
Abstract ····· **138**

표 목 차

[표 1-1] 서울시 도시재생에 관한 선행연구 ····· 05
[표 1-2] 제인 제이콥스의 다양성에 관한 선행연구 ····· 06
[표 1-3] 뚝섬 지역에 관한 선행연구 ····· 07
[표 2-1] 도시의 다양성을 형성하는 요인 ····· 25
[표 2-2] 츄미가 주장하는 건축-프로그램 간의 관계 ····· 29
[표 2-3] 서울 도시발전 모형의 변화 ····· 48
[표 3-1] 90년대 뚝섬관련 서울도시계획추진경위 ····· 66
[표 3-2] 대상지에 적용되는 서울시 정책 현황 ····· 70
[표 3-3] 서울시 도시계획 패러다임의 변화 ····· 72
[표 3-4] 뚝섬지역 제1종 지구단위계획 요약 ····· 75
[표 3-5] 뚝섬주변지역 제1종 지구단위계획 요약 ····· 79
[표 3-6] 서울형 도시재생의 개요 ····· 80
[표 3-7] 성수 '서울형 도시재생 시범사업' 내용 요약 ····· 82
[표 4-1] 4장 분석의 틀 ····· 87
[표 4-2] 대상지 내 공익단체 현황 ····· 93
[표 4-3] 대상지 노후건축물 기준-도시계획조례 시행규칙 ··· 103
[표 4-4] 건축물 노후도 확인서 ····· 104
[표 4-5] 비영리단체와 사회적기업에 의한 공간변화 ····· 107
[표 4-6] 뚝섬주변지역 제1종지구단위계획 교통체계 구상 ··· 112
[표 4-7] 가로패턴에 따른 공간감 ····· 121

그 림 목 차

[그림 1-1] 연구 대상지 서울시 성수동1가 뚝섬지역 ····· 10
[그림 1-2] 연구의 흐름도 ····· 13
[그림 2-1] 전용을 통한 재생(인천아트플랫폼) ····· 18
[그림 2-2] 도시조직의 보존(북촌한옥마을) ····· 18
[그림 2-3] 다양성의 개념 ····· 26
[그림 2-4] 단일 건물 내의 용도 혼합 ····· 28
[그림 2-5] 주택가에서 문화소비공간으로 변화한 연남동 ··· 32
[그림 2-6] 문래 준공업지역: 주거와 공업의 혼재 ····· 33
[그림 2-7] 다양성의 기반이 없는 지역에서의 혐오시설 ··· 33
[그림 2-8] 파도바 재판소 ····· 39
[그림 2-9] 르 꼬르뷔지에, 3백만을 위한 현대도시 ····· 42
[그림 2-10] 짧은 블록을 통한 경로의 혼합 ····· 44
[그림 2-11] 모퉁이에서의 높은 접촉빈도 ····· 45
[그림 2-12] 가로수길과 세로수길 소매점의 연도별 분포 ··· 46
[그림 2-13] 콜라주(Collage)되는 도시조직들 ····· 52
[그림 2-14] 2장 소결 ····· 55
[그림 3-1] 대상지 항공뷰 ····· 57
[그림 3-2] 대상지 연령별 인구비율 ····· 58
[그림 3-3] 대상지 세대구성별 가구 ····· 59
[그림 3-4] 대상지 점유형태별 가구 ····· 59
[그림 3-5] 옛 뚝섬의 모습 ····· 61
[그림 3-6] 1958년도와 1960년도 뚝섬 일대 ····· 61
[그림 3-7] 纛島土地區劃整理事業地區 ····· 62
[그림 3-8] 1972년도와 1976년도 대상지 항공사진 ····· 64

[그림 3-9] 뚝섬 문화관광타운 개발 이미지 ····· 65
[그림 3-10] 갤러리아 포레와 서울 숲 ····· 67
[그림 3-11] 서울숲 조성사업 종합계획도 ····· 67
[그림 3-12] 대상지 변화 과정 70-90년대 ····· 68
[그림 3-13] 대상지 형성배경 연도표 ····· 69
[그림 3-14] 서울도시기본계획에 의한 도시관리계획 현황 ····· 70
[그림 3-15] 성수전략정비구역 구상도 ····· 71
[그림 3-16] 뚝섬지역과 주변지역 도시관리계획 지정 최고높이 ····· 77
[그림 3-17] Tower in the park ····· 84
[그림 3-18] 풍부한 다양성의 가능성을 내포한 근린 ····· 84
[그림 4-1] 건축물 주용도 현황 ····· 88
[그림 4-2] 서울 숲 개원 이후 공시지가 변화 양상 ····· 89
[그림 4-3] 주요용도와 부차용도의 유입과정 ····· 90
[그림 4-4] 대상지 토지이용구상 ····· 92
[그림 4-5] 대상지 내 비영리 단체 분포도 ····· 95
[그림 4-6] 기존용도와 유입된 부차용도의 충돌 ····· 99
[그림 4-7] 주민과의 소통을 유도하는 동네 축제 ····· 101
[그림 4-8] 건축년도 현황 ····· 102
[그림 4-9] 대상지의 가로와 필지 형태 ····· 110
[그림 4-10] 대상지 도로형성 과정 다이어그램 ····· 111
[그림 4-11] 지구단위계획 개발 방향 ····· 113
[그림 4-12] 고층건물과 낮은 건물이 혼합된 거리풍경 ····· 114
[그림 4-13] 블록규모 비교 ····· 116
[그림 4-14] 시가할표준도 ····· 117
[그림 4-15] 대상지 블록 ····· 118
[그림 4-16] 불광지구 환지확정도면 중 일부 ····· 118
[그림 4-17] 모퉁이 용도 현황 ····· 119

[그림 4-18] 대상지와 갤러리아 포레의 경계 ····· 122
[그림 4-19] 서울 숲과 갤러리아 포레의 경계 ····· 122
[그림 4-20] 대상지와 갤러리아 포레의 경계(항공사진) ·· 123
[그림 4-21] 갤러리아포레와 서울 숲의 경계(항공사진) ·· 123
[그림 4-22] 대상지와 서울숲의 경계 ····· 124
[그림 4-23] 서울 숲에서 대상지로 진입하는 출입구 ····· 124
[그림 4-24] 서울숲과 대상지의 경계(항공사진) ····· 124
[그림 4-25] 뚝섬주변지역 지구단위계획 시뮬레이션 ····· 125

제 1 장
서 론

1.1 연구의 배경 및 목적
1.2 선행연구 고찰
1.3 연구의 범위 및 방법
1.4 연구의 구성

제 1 절 연구의 배경 및 목적

1960년대 이후 도시가 고도성장함에 따라 급격히 증가하는 인구를 수용하기 위하여 서울시 도시계획사업들은 도시 기반 시설의 구축, 대규모 신개발 등에 집중하였다. 이를 위하여 낙후된 지역을 민간 주도로 전면 철거 후 개발하는 도시정비 수법이 40여 년간 지속되어온 것이다.[1] 그 결과 개발 이익의 사유화, 도시조직의 파괴, 용도 및 공간의 획일화, 기존 커뮤니티의 해체 등의 문제점을 야기하였다.[2] 즉 원주민과 지역공동체를 기반으로 구축되었던 경제·사회·문화적 자원과 지역 특유의 장소성이 상실되는 결과로 이어진 것이다.

그러나 2000년대 이후 이러한 도시개발정책의 문제를 인식하고 개선하고자 하는 노력이 가속화되었다. 우리나라에서는 2006년 중앙정부 차원의 도시재생 R&D 연구를 시작으로 본격적으로 도시재생이 도시계획의 중심 과제로 떠오르게 되었다.[3] 또한 지역 공동체의 참여를 유도하는 도시재생 관련 사업들이 추진됐다. 이러한 일련의 사업들은 최근 도시관리기법이 시민 참여를 유도하는 도시재생기법에 주목하고 있음을 보여준다. 도시재생으로의 패러다임 전환을 통해 도시계획의 규모는 권역에서 소생활권으로 축소되었고 지역 활성화의 원동력으로 마을공동체를 내세우게 되었다.[4]

---

1) 1973년 제정된 '주택개량 촉진에 관한 임시 조치법' 이 후, 도시환경 개선 및 주거생활의 질 향상, 균형 발전 도모 등을 목적으로 하는 다양한 도시 계획법안 및 제도들 -도시재정비 촉진을 위한 도시 및 주거환경정비법, 도시개발법 등-이 등장하였다. 이러한 패러다임의 결과물로 나온 도시정비사업들 -주택재건축사업, 주택재개발사업, 주거환경개선사업, 도시환경정비사업, 도시개발사업, 재정비촉진사업 등- 은 전면철거 방식을 통한 주거환경의 물리적 개선에 치중하였다. 송기백, 「도시재생을 위한 도시정비사업의 문제점 분석 및 제도개선 방향 연구」 대한건축학회논문집 제26권 제1호, 2010, pp.308

2) 이동훈·이성창, 「도시재생사업의 공공성 확보를 위한 공적 기관의 역할에 관한 연구」, 서울시정개발연구원, 2010, pp. 4

3) 양재섭·이재수, 「도시재생특별법 제정에 따른 서울의 대응과제와 방향」, 서울연구원, 2013, pp. 18

4) 서울시는 2011년 '시민의 삶의 질과 행복'을 중심 가치로 두고 그를 위하여 '도시화로 인해 사라진 사람 사이의 관계망 복원을 통해 공동체를 회복시키고 주민이 참여하는 마을단위 행정으로 모든 시민이 만족하는 도시 서울을

그러나 도시 관리의 주요 쟁점이 장소 및 시민 중심의 도시재생으로 전환하였음에도 도시재생전략이 기존의 제도들과 정합성을 갖지 못해 이를 실천하기에는 어려움이 있다. 특히 서울시 도시 관리의 중심 틀로 정착하고 있는 지구단위계획[5]은 건폐율, 용적률, 건축물용도, 건축선, 건축물의 형태, 색채 등의 요소를 제한하여 합리적인 토지이용과 도시 기능의 증진, 도시 미관 및 환경의 개선 등을 지향하는 제도이다. 이렇듯 지구단위계획은 물리적 환경만을 다룸으로써 여전히 개발에 초점을 맞추고 있으며, 도시에서 자생적으로 형성되는 공동체들의 가치를 담아내지 못하기 때문에 도시 재생적 접근방식과 뚜렷한 연계성을 갖지 못하는 실정이다. 현재 국내에는 도시재생의 실천을 위한 가이드라인이나, 재생이 일어나는 지역을 분석할 수 있는 명확한 관점이 부재한 상태인 것이다.

때문에 실제 자생적으로 활성화된 지역의 관찰을 통해 일상적 차원에서 도시가 작동하는 원리를 연구함으로써, 그 해결책을 모색해볼 필요가 있는 것이다. 서울 성동구 성수동1가 뚝섬지역은 이러한 도시의 복합적 상황을 관찰하기에 적합한 장소이다. 2003년 1월 서울 숲 조성계획의 여파로 이 일대에 급격한 변화가 나타났다. 서울시는 이 지역을 역세권 상업지역과 연계하여 중심지 기능을 강화하고자 하였고[6], 그 결과 인접 대규모 필지에는 초고층 주상복합 건물이 들어섰다. 그러나 서울 숲 북쪽에 위치한 소규모 주택단지는 개발의 여파에도 불구하고 발전되지 못한 채 도시조직이 유지되고 있었다. 그리고 최근 이 지역에 사회적기업과 비영리단체들이 유입되면서 기존 시설을 기반으로 지역의 경제적 활력을 자극하는 생활밀착형 도시재생의 초기단계가 진행되고 있다. 즉 성수동1가 뚝섬지역은 조밀한 도시조직에 다양한 용도가 혼합되면서 발현되는 자생적 활력을 관찰할 수 있는 곳으로, 새로운 도시재생 기법을 모색하기 적합한 사례지이다. 본 연구에서는 이를 용도와 도시조직의 두 요소를 통해 분석함으로써, 대상지에 재생이 일어나게 된 원인과 현황을 살펴보고 자생적 도시재생의 한계와 의의를 이해하고자 하였다.

구현'하는 것을 핵심 과제로 삼았다. 「서울특별시 마을만들기 기본계획」, 서울특별시, 2012, pp. 3

5) 2014년 약 360개 구역이 지구단위계획 지역으로 지정되어있다.

6) 「도시재생사업 사례집」, 도시재생사업단, 2007, pp. 274

이를 실천하기 위한 본 연구의 가설 및 목적은 다음과 같다.

첫째, 도시 관리 기법이 도시재생의 패러다임으로 전환하였으나, 물리적 환경 개선에 치우친 기존의 도시 정책 및 도시 사업으로는 실현화에 한계가 있으며, 재생이 일어나고 있는 지역을 분석할 수 있는 적합한 분석의 틀이 부재한 상황이다.

둘째, 이를 극복하기 위하여 일상적 차원의 해결책이 필요하며, 이는 용도와 도시조직이 실제로 도시 다양성의 발현에 어떠한 영향을 미치는지 분석함으로써 도출될 수 있다.

셋째, 자생적 도시재생의 초기 단계가 실천되고 있는 연구 대상지를 용도와 도시조직을 바탕으로 살펴봄으로써 법제적 질서 이면에 도시를 작동시키는 질서를 파악하고, 그것이 구현되는 방식을 이해할 수 있으며, 이를 통해 기존의 도시 정책으로는 완성될 수 없는 도시 재생 기법을 모색할 수 있을 것이다.

즉, 본 연구에서는 기존과는 다른 방식으로 실천되고 있는 자생적 커뮤니티 주도의 도시재생을, 용도와 도시조직의 개념을 바탕으로 분석함으로써, 기존 도시관리계획으로는 담아낼 수 없었던 물리적 질서 이면의 도시의 작동 원리-기능적인 질서-를 분석하고자 한다.

제 2 절 선행연구 고찰

1. 도시재생에 관한 연구

국내 도시 재생에 대한 관심의 증가로 이를 주제로 하는 연구가 활발하게 진행되고 있다. 이는 역으로 도시를 정비함에 있어 도시재생이 중요한 위치를 차지함을 증명하는 것이기도 하다. 각 연구는 '도시 재생'을 다양한 관점에서 이해하고 있으나, 대다수의 경우 경제적으로 침체되거나 슬럼화된 지역을 활성화하기 위한 특수 지역의 문화적·상업적 부흥에 치중되어있다. 때문에 지엽적 상황을 다루고 있어 본 연구에서 이해하고자 하는 보편적 의미의 도시재생의 의의와 한계를 파악하기에는 미흡한 점이 있다. 본 연구에서는 도시재생을 지원하는 정책 및 사업의 현황과 그에 따른 한계점을 고찰하고자 다음의 연구들을 살펴보았다.

표 1-1. 서울시 도시재생에 관한 선행 연구

저 자	제 목	출판연도	출판기관
양재섭 이재수	도시재생특별법 제정에 따른 서울의 대응과제와 방향	2013	서울연구원
이상민 서수정 성은영	도시재생 활성화를 위한 지원체계 구축 및 운영 사례 연구	2013	건축도시공간연구소
송기백	도시재생을 위한 도시정비사업의 문제점 분석 및 제도개선방향 연구	2010	대한건축학회
이동훈 이성창	도시재생사업의 공공성 확보를 위한 공적 기관의 역할에 관한 연구	2010	서울시정개발연구원

특히 양재섭·이재수의 연구는 도시재생으로의 패러다임 전환과 현 제도의 한계를 면밀히 연구하여, 정책을 통한 도시재생 실현의 한계를 기술함으로써 기존과는 다른 접근 방식이 필요함을 시사하고 있다. 그러나 주로 특수 사업과 법안에 집중하였기 때문에 복합적 도시 재생을 위한 구체적 해결책을 제시하지 못했다는 점에서 실천적 한계가 있다.

2. 도시 다양성 이론에 관한 연구

본 연구에서는 용도와 도시조직에 대한 개념적 고찰을 바탕으로 분석의 틀을 구축하기 위하여, 제인 제이콥스의 다양성 개념에 주목하였다. 제인 제이콥스의 저서는 도시계획 분야의 필독서로 평가받으며 다수의 건축·도시 논문에 인용되었다. 국내에서는 2000년대에 들어서 '창조도시'와 '도시재생'에 대한 관심의 증가로 제인 제이콥스의 개념을 중점적으로 다룬 논문들이 등장하였다. 그러나 대부분의 경우 부분적으로 인용되었으며, 복합용도, 근린 생활권, 가로경관, 창조성 등의 개별적인 개념에 주목하고 있다. 때문에 용도와 도시조직을 이해하기 위한 '다양성'의 개념에서 종합적으로 접근한 논문은 부족한 상황이다.

표 1-2. 제인 제이콥스의 다양성에 관한 선행 연구

저 자	제 목	출판연도	출판기관
변은주	뉴욕 그리니치 빌리지의 도시조직과 도시근린에 관한 분석: 제인제이콥스가 미친 영향을 중심으로	2012	한양대학교
정락현	도시 창조성 관점에서 본 도시정비사업 평가와 정책과제	2013	세종대학교

제인 제이콥스의 다양성 개념을 다룬 국내 논문은 위와 같다. 변은주는 제인 제이콥스의 개념을 바탕으로 '그리니치 빌리지'의 도시 공간을 시계열적으로 관찰하고 분석하였다. 이는 제인 제이콥스의 이론을 실제 사례지 분석에 사용하고자 했다는 점에서 본 논문의 가이드라인을 구축하는데 참고할 만하였다. 그러나 제인 제이콥스가 저서에서 언급한 미국 지역 일부를 사례지로 선정하였기 때문에 본 논문에서 탐색하고자 한 '국내 도시의 새로운 해석 방법'을 제시하지는 못하였다. 정락현은 제인 제이콥스의 도시 창조성 개념을 바탕으로 평가모형을 구축 후 Space Syntax 이론과 연계하여 도시 공간을 분석 및 평가하였다. 이는 정량적 분석을 통해 제인 제이콥스의 이론이 실제 도시의 다양성 및 창조성 형성에 기여함을 증명했다는 점에서 그 의미가 있다. 즉 도시의 다양성을 유지하는 것이 실제 도시에 긍정적 영향을 끼치며, 따라서 제인 제이콥스의 다양성 이론이 도시 공간 분석의 틀로 유용하다는 것을 확인할 수 있었다.

3. 대상지(뚝섬 지역)에 관한 연구

연구 대상지에 관한 연구는 주변부(서울 숲과 인접 거대 필지)를 대상으로 하는 경우는 있었으나, 대상지(서울 숲 이면지역)를 중심으로 살펴 본 사례는 부재하였다. 이는 연구 대상지에 유의미한 변화가 발생한지 오래되지 않아, 연구 대상으로 주목받지 못하였으며 그 결과 충분한 자료를 수집할 수 없었음에 기인한 것으로 보인다. 그러나 인접 대지에 관한 선행연구를 바탕으로 대상지의 변화 양상을 유추할 수 있었으며, 그 외의 부족한 자료는 신문기사, 지구단위계획 지침서 등의 문헌 자료에서 수집하였다. 뚝섬 지역에 관한 선행연구는 다음과 같다.

표 1-3. 뚝섬 지역에 관한 선행 연구

저 자	제 목	출판연도	출판기관
최경아	뚝섬지구개발계획의 변천에 관한 연구	2004	대한건축학회
이원철	뚝섬 특별계획구역 기본계획 및 설계	2007	서울대학교
주가연	공원조성이 주변 아파트 가격에 미치는 영향에 관한 연구: 서울숲과 북서울꿈의 숲 중심으로	2011	세종대학교
조문기 임석원	한국전쟁 이후 서울의 경마장 상황에 관한 연구 :뚝섬 소재 서울경마장을 중심으로	2014	한국체육학회지
최선호	1960년대 뚝도지구 토지구획정리사업을 통한 준공업지역 형성과정 연구	2015	서울시립대학교

최경아, 이원철의 연구는 모두 뚝섬 지역의 공간 및 정책 변천 과정을 살펴볼 수 있다는 점에서 의의가 있다. 그러나 후속 연구가 진행되지 않아 이후의 주요 변화 과정을 담아내지 못했다는 점에서 한계가 있다. 최선호의 연구는 성수동에서 관찰되는 필지형태가 나타난 배경을 면밀히 조사한 것으로 본 연구의 대상지를 포함하고 있지는 않으나 탐색의 단서를 제공한다는 점에서 유용하였다.

제 3 절 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 범위

1) 연구의 공간적 범위

본 연구에서는 소규모 필지로 구성된 지역에서 관찰되는 자생적 도시재생의 초기단계를 살펴봄과 동시에, 다양한 도시 정책들의 결과로 형성된 도시 조직 간의 연결 가능성을 살피기 위해 대상지를 다음과 같이 선정하였다. 첫째 최근 시민들에 의해 유의미한 재생의 변화가 일어나고 있는 지역, 둘째 도시 다양성을 관찰할 수 있는 복합적 형태의 도시 조직들이 서로 인접한 지역, 셋째 현재 이슈화되고 있으나 기존 연구가 부족하여 후속 연구가 필요한 지역이다. 그 결과 대상지는 서울 뚝섬지역 성수동1가 685번지 및 668번지 일대로 선정하였다.

대상지는 서울 숲 이면 지역으로 최근 비영리단체와 사회적 기업들이 입주해 공동체 형성의 기반을 구축함에 따라 주목을 받기 시작하였다. 대상지 인근에 위치한 서울 숲(2005년 개원)과 초고층 주상복합(갤러리아 포레, 2011년 완공) 등은 인접 필지들에 지대 상승에 따른 개발을 유도하였다. 그러나 서울 숲 북쪽에 위치한 소규모 필지 단위의 주택단지는 지구단위계획의 개발 구상이 실현되지 못한 결과, 기존의 도시조직이 유지되고 있으며 주민 중심의 소규모 개발이 진행되고 있다. 즉 성수동1가 뚝섬 일대는 정부의 계획에 의한 재개발과 주민 주도의 자생적 활성화가 인접한 대지에서 대비적으로 나타나는 곳이다. 이는 도시 다양성 개념을 고찰할 수 있는 곳으로, 필지의 규모·용도·개발방식·밀도 등의 대비적 상황에 따른 다양한 분석을 가능케 하는 복합적 도시 공간이라 판단, 연구 대상지로 정하였다.

대상지는 현재 뚝섬주변지역 도시관리계획의 특별계획구역[7]으로 지정된 곳으로

---

7) ‘뚝섬주변지역 도시관리계획’은 “주변지역 개발변화에 따른 난개발 방지, 기반시설 확충 등을 통한 쾌적한 주거환경 조성”을 위하여 수립된 지구단위계획으로, 총 5개의 특별계획구역을 지정하였다. 그 중 사례지는 특별계획구역4와 특별계획구역5에 해당한다. 「뚝섬주변지역 도시관리계획」, 2011

면적은 62,282㎡이다. 행정구역상 서울시 성동구 성수동1가동이며 남쪽에는 서울숲과 갤러리아 포레, 서쪽으로는 성수 중·고등학교, 삼표레미콘 부지와 중랑천이, 동쪽으로는 준공업지역이 자리 잡고 있다. 현재는 지구단위계획상 제1종·제2종(7층)·2종일반주거지역이다.[8)]

사례지의 형성 배경을 조사하는 이론적 고찰의 단계에서는 대상지의 대비적 변모과정을 종합적으로 이해하기 위하여 대상지와 그 주변 지역까지 포함하였으나, 4장 현장 조사에서는 연구 대상지에 집중하여 소규모 도시조직에서 발현될 수 있는 다양성을 보다 면밀하고 미시적으로 조사하고자 하였다.

2) 연구의 시간적 범위

본 연구는 이론적 고찰의 단계에서 대상지 일대에 주요 변화가 나타난 각 시대 분석을 통해 지금의 자생적 도시재생이 가능케 된 배경을 연구하고자 하였다. 우선 뚝도 일대가 서울시에 편입되어 도시화가 본격적으로 시작된 1949년을 시작으로, 토지구획정리사업 등으로 필지의 형태가 갖추어진 60년대와 70년대, 시 주도의 개발 청사진이 끊임없이 그려졌던 90년대를 살펴봄으로써 시대에 따른 도시정책의 변천 과정을 이해하였다. 2000년대 서울 숲 개발 계획과 개원 등으로 인한 급격한 변화 역시 현재 뚝섬 지역을 형성하는데 크게 기여하였기에 면밀하게 분석·정리하고자 하였다.

대상지에 더욱 집중하는 4장에서는 비영리단체 및 사회적기업의 유입으로 인해 지역에 유의미한 변화가 나타난 2013년 이후[9)]부터 현재까지 진행되고 있는 작은 단위의 발전 양상들을 지속적으로 관찰 및 기록하고자 하였다.

---

8) 세부개발계획 수립시 제3종일반주거지역으로 용도지역 변경, 「뚝섬주변지역 도시관리계획」, 2011

9) 대상지에 최초로 사회적 기업이 자리 잡은 것은 2012년 6월-아시아공정무역 네트워크-이나, 본격적으로 비영리 단체들이 입주하여 근린의 풍경을 변화시킨 것은 2013년 이후이다.
조선일보, 더 나은 미래: 사람 냄새 물씬 나는 이 동네는 지금 36.5, 2014,9

그림 1-1. 연구 대상지 서울시 성수동1가 뚝섬지역

2. 연구의 방법

연구는 크게 세 단계로 진행하였다.

첫째 기존 도시 이론들의 분석을 통해 대상지 조사 분석의 틀을 구축한다.

둘째 연구 대상지의 시공간적 변천과정을 고찰하고, 현장조사를 수행한다.

셋째 수집된 자료를 정리 및 분석하여 결론을 도출한다.

이론적 고찰은 서울시 도시정비수법의 주요 쟁점을 파악하기 위하여 관련 사업 보고서 및 논문들로 시작하였다. 이를 바탕으로 '도시 문제를 해결하기 위한 관심사가 장소 및 시민 중심의 재생적 측면으로 전환하였다'는 것을 확인하였고, 그에 대한 정책적 한계를 이해할 수 있었다. 이 과정을 통해 도출된 이론적 근거는 이후 수행할 도시이론 분석과 현장 조사에 타당성을 부여하였으며, 도시 관리 문제를 명확히 파악함으로써 향후 연구에 시사점을 제공하였다. 이 후 용도와 도시조직의 개념을 고찰하기 위하여 제인 제이콥스의 도시 이론을 연구의 기본 틀로 설정하고 이를 뒷받침할 수 있는 각종 도시이론을 참조하였다. 마지막으로 대상지 관련 문헌과, 사료, 관련 기사 등을 통하여 대상지의 건축계획 및 도시계획의 변천과 그 결과 나타난 도시 공간의 변모 과정을 분석하고자 하였다.

현장조사는 현장과 이론의 괴리를 줄이고, 이론 연구만으로는 규명할 수 없는 현상을 발견하기 위함을 목적으로 하였다. 특히 대상지의 주요용도 및 가로경관을 분석하고 실제 건물이 사용되는 방식을 파악하기 위하여 수행하였다. 분석의 틀에 적합한 구체적인 자료 수집을 위하여 몇 차례 초기 관찰 조사를 실시하였고 이후 대상지의 용도 현황, 필지의 규모 및 그에 따른 가로 구성, 건축물의 건축연도 및 전용 방법 등을 조사하였다. 또한 가로에서 일어나는 다양한 행위들을 관찰하기 위하여 다양한 시간대에 방문하여 기록을 남겼다. 이는 현장에서 오래된 건물에 전용이 일어나는 이유와 그 방식을 알아내기 위함이었다. 즉 도시 정책 및 사업을 떠나서 현실적으로 지역에 공동체가 형성되는 원인과 배경 및 그 영향을 알아보고자 하였다.

제 4 절 연구의 구성

본 연구는 다음의 5장으로 구성된다.

- 1장에서는 연구의 배경 및 목적을 설명하고 선행연구를 분석하였다.

이는 본 연구의 수행 의의와 타당성을 검증하는 것으로, 현 도시 계획의 문제점과 시사점을 바탕으로 가설을 설정하여 연구의 구체적인 실행 방법을 구축하였다.

- 2장에서는 1장에서 도출된 가설들을 검증할 수 있는 도시 이론을 고찰하였다.

연구의 핵심 개념인 용도와 도시조직을 연구하기 위하여, 제인 제이콥스의 대표적 저서 「미국 대도시의 죽음과 삶 *Death And Life of Great American Cities*」에 등장하는 '다양성 개념'을 시작으로 각 내용의 의의와 시사점을 분석하였다. 필요에 따라서는 다른 서구 도시 계획가들의 이론과 현재 국내 도시에 적용되고 있는 제도들을 살펴보았으며, 향후 4장에서 수행할 대상지 분석의 틀을 도출하였다.

- 3장에서는 본 연구의 대상지에 대한 일반 현황 및 형성 배경 등을 살펴보았다.

시계열적 분석 방법을 통해 앞서 수행한 이론적 고찰의 결과로 도출된 '다양성' 개념을 실제 사례지에 적용할 수 있는 근거를 수집하였다. 대상지가 형성된 배경을 면밀히 살펴봄으로써 지금 대상지의 형태 및 사회·경제·문화적 상황을 이해하고, 향후 진행할 현장 조사에 대한 기초 자료를 정리한 것이다.

- 4장에서는 분석의 틀을 바탕으로 대상지를 면밀히 조사하였다.

분석의 틀은 2장의 '용도 및 도시조직' 개념을 바탕으로 구축된 것으로 최근 대상지에 나타나고 있는 자생적 도시 재생의 움직임을 분석하기 위하여 사용되었다. 3장에서 대상지 인근 지역을 포함한 넓은 범위의 종합적 이해가 선행되었다면, 4장에서는 대상지에만 집중하여 세부적인 사항들의 적용 방식을 분석하였다.

- 5장에서는 분석 결과를 요약하고 연구의 시사점 및 한계점을 도출하였다.

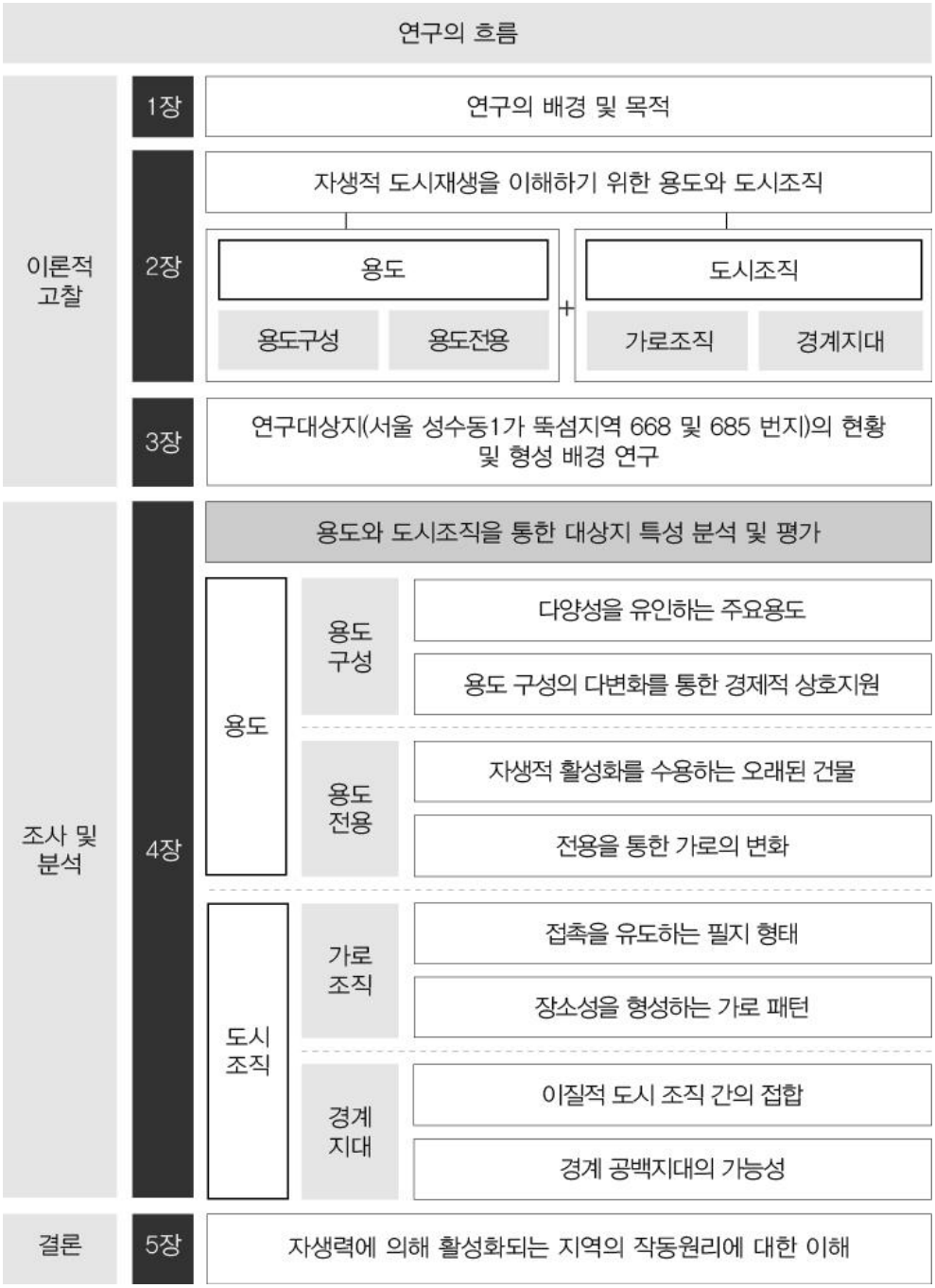

연구의 흐름
이론적 고찰
1장
연구의 배경 및 목적
2장
자생적 도시재생을 이해하기 위한 용도와 도시조직
용도
용도구성
용도전용
+
도시조직
가로조직
경계지대
3장
연구대상지(서울 성수동1가 뚝섬지역 668 및 685 번지)의 현황 및 형성 배경 연구
조사 및 분석
4장
용도와 도시조직을 통한 대상지 특성 분석 및 평가
용도
용도 구성
다양성을 유인하는 주요용도
용도 구성의 다변화를 통한 경제적 상호지원
용도 전용
자생적 활성화를 수용하는 오래된 건물
전용을 통한 가로의 변화
도시 조직
가로 조직
접촉을 유도하는 필지 형태
장소성을 형성하는 가로 패턴
경계 지대
이질적 도시 조직 간의 접합
경계 공백지대의 가능성
결론
5장
자생력에 의해 활성화되는 지역의 작동원리에 대한 이해

그림 1-2. 연구의 흐름도

제 2 장
이론적 고찰

2.1 지역을 활성화시키는 용도와 도시조직의 개념적 고찰
2.1.1 자생적 도시재생을 유도하는 용도와 도시조직
2.1.2 도시 다양성: 도시계획 이면의 도시작동 원리
2.1.3 도시 다양성을 창출하는 용도와 도시조직
2.2 용도: 도시적 차원에서의 용도 혼합과 전용
2.2.1 용도 구성: 복합 용도(Mixed uses)
2.2.2 용도 전용: 오래된 건물(Aged buildings)
2.3 도시 조직: 근린을 형성하는 도시 조직
2.3.1 가로 조직: 작은 블록(Small blocks)
2.3.2 경계 지대: 이음매(Seam)
2.4 소결

제 1 절 지역을 활성화시키는 용도와 도시조직의 개념적 고찰

1. 자생적 도시재생을 유도하는 용도와 도시조직

도시 다양성은 대부분 크게 다른 생각과 목적을 가진 믿을 수 없이 많은 각기 다른 사람들과 민간 조직들이 공공기능의 공적인 틀 바깥에서 계획하고 고안하면서 만들어 내는 것이다. 도시계획과 설계의 주된 책임은-공공정책과 기능으로 할 수 있는 한-이런 광범위한 비공식적 계획과 구상과 기회들이 공적 기획들의 번창과 더불어 꽃을 피우기에 적합한 장소로 도시를 발전시켜야 하는 것이다.[1]

관 주도에서 시민 주도로의 전환

서울시는 2014년, 서울시의 최상위 계획인 「2030 서울플랜(2030 서울시 도시기본계획)」[2]을 발표하였다. 그 내용을 살펴보면, 기존의 계획들과 차별화된 관점이 발견되는데, 도시계획의 과정에서 보다 적극적으로 시민들의 참여를 권장한다는 점이다. 양적 개발의 패러다임에서 벗어나, 당면한 도시 문제를 해결하는 재생적 관점에 주목하는 것이다. 이를 위하여 서울시는 2030년 서울의 미래상을 '소통과 배려가 있는 행복한 시민도시'로 설정하고, 5개의 핵심 이슈-차별 없이 더불어 사는 사람중심 도시, 일자리와 활력이 넘치는 글로벌 상생도시, 역사가 살아있는 즐거운 문화도시, 생명이 살아 숨 쉬는 안심도시, 주거가 안정되고 이동이 편한 주민 공동체 도시-들을 정립하였다.[3] 이러한 내용들은 현재 서울시의 도시계획이 물리적 환경 개선 뿐 아니라, 사회·문화·경제적 환경을 아우르는 종합적 재생에

1) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 325
2) 도시기본계획이란 서울시의 최상위 계획으로 20년 후의 도시 미래상을 설정하여 도시를 장기적으로 관리하는 종합계획이다. 「2030 서울플랜」, 서울특별시, 2014
3) 「2030 서울플랜」, pp. 29, 44

집중하고 있음을 의미한다.

특히 시민참여를 계획의 중심에 두는 것은, 도시계획에서 '자생성'을 재생의 핵심적 가치로 내세우고 있음을 의미한다. 이러한 관점은 자생적인 도시 활성화를 장려하는 법제적 틀의 구축에서도 나타난다. 기존 도시정비법들이 개발 사업 시행을 위한 절차법이었다면, 2013년 제정된 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」은 지역 공동체의 역량 강화와 자생적 성장 기반 구축을 위한, 국가 차원의 전략적 지원 근거를 마련한 것으로, 지원법적 성격을 갖는다.[4] 또한 재생사업들의 핵심 전략을 살펴보면 공동체와 주민이 도시 재생의 주체적인 역할을 할 수 있도록 권장 하는 것을 확인할 수 있다.[5] 낙후한 도시를 재생하는 하나의 수단으로 지역의 자생적 힘을 사용하여, 환경개선과 함께 사회·경제·문화 부흥을 꾀하고자 하는 것이다.

> *도시의 물리적 환경이 쇠락한 쇠퇴도시의 문제를 통합적으로 접근하여, 장소를 기반으로 지역의 내부자원을 활용하고 주민이 주체적으로 참여하여 살기 좋고 살고 싶은 도시로서 자생력을 갖게 만드는 작업이 바로 도시재생이다.[6]*

그러나 '자생성'은 물리적 실체가 없는 개념으로, 이를 법제적-시각적-질서를 통해 도시 공간에 구현하기에는 한계가 있다. 그럼에도 불구하고, 도시재생사업의

---

4) 한국도시설계학회, 「도시설계의 이해」, 보성각, 2014, pp. 183-184
"관주도 행정에서 탈피하여 주민이 주도하고 행정이 지원하는 것을 기본으로 한다." 서울특별시, '함께 만들고 함께 누리는 서울시 주민참여형 재생사업 매뉴얼', 2013, pp. 19

5) 예컨대, 서울시 주민참여형 재생사업의 목표를 발췌한 내용을 살펴보면, 도시정비사업에서 주민의 참여를 핵심에 두는 대목을 찾아볼 수 있다. "주민이 주도하는 마을을 목표로 한다. 주민참여형 재생사업은 주민이 주도하여 진행하는 마을계획 과정을 통해 마을 내 자원들을 효과적으로 활용함으로써 공동체 생활을 할 수 있는 기회를 만들고, 나아가 미래를 함께 나누는 마을공동체를 활성화하는 것을 목표로 한다." 서울특별시, 같은 자료, pp. 29

6) 한국도시설계학회, 같은 책, pp. 180

대부분이 지역 경관 및 물리적 환경의 개선을 주요 과제로 설정하고 있으며, 계획 과정에서 '시민 참여'를 강조하고 있으나, 실질적으로 행해지지 못하는 것으로 확인된다. 이는 해당 사업들이 지역의 자생력을 키우는 방식을 시도하지 못하고, 계획 과정에서 시민 의견을 참고하는 수준에 그치기 때문이며, 그마저도 관(官)과 주민간의 소통이 원활히 이루어지고 있지 못한 상황이다.[7] 때문에 정책적 개입 이전에 자생적으로 활력을 얻는 지역의 작동원리를 관찰함으로써, 실질적으로 지역의 재생을 유도하는 질서를 이해할 필요가 있는 것이다.

자생적 도시재생을 이끄는 용도와 도시조직의 결합

자생적 재생을 유도하는 질서를 이해하기 위해서는 '용도'와 '도시조직'을 함께 살펴보아야 한다. 재생의 패러다임에서는 '용도의 전용'과 '도시조직의 보존'과 같은 기법들이 등장하면서 그 개념에 대한 고찰이 선행되어 왔다. 첫 번째는, 도시 성장기에 남겨진 거대한 산업유산들에 예상치 못한 용도들-미술관, 박물관, 공원 등-을 접목시키는 것으로, 전용을 통한 건축물과 그 일대의 문화·환경적 부흥을 유도하는 것이다. 두 번째는 역사적 가치를 보유한 소규모 필지로 구성된 지역을 보존하고 문화·관광 특구로 개발하여 활성화시키려는 것이다. 두 가지의 재생 방식은, 전자는 용도에, 후자는 도시 조직에 집중하는 것으로, 이전에는 없었던 새로운 분위기와 행위들을 창출함으로써, 재개발 시대와는 다른 방식으로 도시에 의미 있는 공간을 생산하고 있다.

이러한 공간들은 문화를 향유하기에 훌륭한 공간을 제공하여, 성공적으로 작동했을 경우 주변 지역에 경제적 변화를 유도할 수는 있으나, 시민들의 일상에서 도

7) 한 가지 예로, 서울 창신·숭인지구를 들 수 있다. 창신·숭인 지구는 200년대 초 뉴타운 지구로 지정되어 낙후된 지역을 전면 재개발하기 위한 계획이 수립되었다. 그러나 8년간 부동산 침체와 주민 의견 합치 실패로 도시관리가 진행되지 않았다. 그러던 중 도시 관리 패러다임의 전환으로 해당 지역 주민들은 스스로 뉴타운을 해제하였으며, 2014년 '도시재생 선도지구'에 지정되었다. 그러나 그 세부 내용은 경관개선-골목길 안전을 위한 벽화 사업 및 CCTV의 설치, 공원 정비 등-와 관련된 것들이 주를 이루며, 주민 참여도 원활히 이루어지지 않고 있다. http://citybuild.seoul.go.kr/archives/30774

시의 다른 요소들과 유기적으로 엮이면서 작동하지는 않는다. 즉 시민들의 자생력에 의한 일상적 차원의 재생을 설명하지는 못한다. 전용은 단일 건축물의 차원에서 논의되었으며, 도시 조직은 공간이 만드는 시각적 풍경에 집중하였기 때문에, 지역 차원의 자생적 활성화를 설명하기에는 부족한 것이다. 이는 용도와 도시 조직을 분리하여 고려한 결과이다. 때문에 다양한 용도와 도시 조직의 결합 방식에 따라 지역의 차원에서 그 효과가 달라질 수 있음을 인식하고, 용도와 도시조직을 함께 엮어서 볼 필요가 있다.

그림 2-1. 전용을 통한 재생(인천아트플랫폼)
(출처: http://www.inartplatform.kr/)

그림 2-2. 도시조직의 보존(북촌한옥마을)
(출처: rrsid.egloos.com)

시민들의 창의성으로 활기를 얻은 도시 지역 간에는 공통점이 발견된다. 대부분의 경우 단독·다가구 밀집지역, 다세대·연립주택 밀집지역 등의 저층 주거지에 다양한 용도가 전용됨에 따라 지역이 장소성을 획득하고, 경제적으로 성장하는 것이다. 도시는 다양성을 수용할 수 있는 촘촘하고 얽히고설킨 다양한 용도들을 필요로 하며, 이렇게 획득한 다양성은 서로를 끊임없이 지탱하기[8] 때문이다. 도시 조직과 용도의 결합 방식에 따라, 실제 도시의 작동 방식이 결정된다.

> *진정한 의미에서 도시재생의 성공여부는 화려한 겉모습이나 경제지표에 의해서가 아니라 환경, 공공성, 커뮤니티증진, 계층 간 화합, 균형발전, 범죄예방, 복지 등과 같은 사회적 기준들을 통해 평가된다.*[9]

8) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 34
9) 한국도시설계학회, 「도시설계의 이해」, 보성각, 2014, pp. 180

2. 도시 다양성: 도시계획 이면의 도시작동 원리

도시재생 패러다임과 도시 다양성

그러나 이러한 인식의 변화에도 불구하고, 현행 '도시 및 주거환경 정비법', '도시재정비촉진을 위한 특별법' 등은 정비대상을 용도, 인구의 밀도, 노후·불량건축물의 비율, 접도율, 과소필지 비율 등과 같은 물리적 기준으로 정하기 때문에, 그 결과물 역시 환경 개선에 집중되어있다.[10] 즉 용도와 도시조직에 대한 법제적 개념이 여전히 물리적 개발에 초점을 맞추고 있기 때문에, 종합적 전략으로써 기존 계획들과 정합성을 갖는 새로운 도시 재생 기법이 부재한 것이다.

이러한 상황에서 1961년 출간된 제인 제이콥스(Jane Jacobs, 1916~2006)의 「미국 대도시의 죽음과 삶 Death and Life of Great American Cities」은 오늘날 서울의 도시 문제를 해결하기 위한 하나의 지침서로 재조명 받고 있다. 근대주의적 도시개발방식을 부정하고, 일상적 차원에서 도시를 관찰하여, 도시 생태계를 유지하기 위한 방법을 서술한 이 책은, 도시재생 패러다임에서 추구하는 바를 담아내고 있는 것이다. 제인 제이콥스는 도시의 생태계를 유지하기 위해서는 많은 '다양성'을 필요로 하며, 혼합용도, 작은 블록, 오래된 건물, 집중의 네 가지 요소가 동시에 만족될 때 그것이 발현된다고 보았다.[11] 이는 도시재생 관련법 상의 물리적 기준들인 '용도, 접도율과 과소필지, 노후·불량건축물의 비율, 인구밀도'에 정확히 대응되는 내용이다. 관 주도의 도시 계획적 관점에서는 부정적으로 보았던 요소들인 것이다. 그러나 제이콥스는 이러한 요소들에 기존의 물리적·시각적 질서를 부여하는 것의 한계를 역설하면서, 도시계획은 본질적 질서-삶을 담아내는 기능의 질서-에 접근해야 한다고 주장하였다.[12] 즉 도시의 다양성은, 기존의 법제적 개념으로는 담아낼 수 없는 실제 도시의 작동원리를 설명하기 때문에, 현행 제도

---

10) 한국도시설계학회, 「도시설계의 이해」, 보성각, 2014, pp. 178

11) 제인 제이콥스 지음, 유강은 역, 『미국 대도시의 죽음과 삶』, 그린비, 1961년 원서 출간, 2010년 역

12) "도시설계가 도울 수 있는 것은 바로 이런 본질적인 질서이다. 이런 활력 있는 지역들의 놀라운 기능적 질서를 뚜렷하게 할 필요가 있다." 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 495

와 도시 재생 기법간의 간극을 좁히기 위한 단서를 제공할 수 있는 것이다.

『미국 대도시의 죽음과 삶』은 전후 미국 도시의 재건 과정에서 '삶의 질 개선'이라는 명목 하에 행해졌던 근대주의적 재개발 사업을 전면적으로 비판하기 위하여 등장한 책이다.[13] 당시 미국의 도시들은, 차량이용의 증가와 고속도로 건설 등으로 도심 공동화, 교외화 현상의 문제를 겪고 있었다. 대규모 인구가 교외로 이동함에 따라, 도심지는 낙후되고 슬럼화된 것이다.[14] 이에 대응하기 위하여, 미국의 도시계획국은 슬럼 일소화(slum clearance)를 목표로, 르 꼬르뷔지에(Le Corbusier, 1887-1965) 도시계획의 영향을 받은 고층 주거단지를 건설하였다.[15] 이들은 새로운 아파트들이 충분한 녹지, 일조, 통풍 등을 제공하기 때문에 시민들의 삶의 질을 높일 수 있다는 확신을 갖고 있었다. 그러나 제인 제이콥스는 뉴욕 건축 잡지(Architectural Forum)의 기자로 활동하면서 재개발 사업들의 개발 방식이 실제 사람들의 요구를 반영하지 못한다는 사실을 발견하였다. 제인 제이콥스는 건축·도시에 대한 전문적인 교육을 받지 않았기 때문에, 정통 도시계획 이론들에 메이지 않고, 스스로의 경험과 관찰에 근거하여-도시참여자로써- 도시를 바라볼 수 있었다. 즉 "실제 상황에서 도시가 어떻게 움직이는가."[16]에 집중하여 귀납적으로 도시를 이해할 수 있었던 것이다.

---

13) "이 책은 현재 도시계획과 재건축에 대한 하나의 비판이다.… 나의 비판은 재건축 기법에 관한 궤변이나 최신 설계 유행에 관한 시시콜콜한 논의에 기초한 것이 아니다. 그보다는 현대의 정통 도시계획과 재건축을 모양 짓고 있는 원칙과 목표에 대한 비판이다." 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 21

14) Matthias Wendt, '*The Importance of Death and Life of Great American Cities*(1961) by Jane Jacobs to the Profession of Urban Planning', New Visions for Public Affairs, vol. 1, spring 2009, pp. 1

15) 당시 뉴욕 주 및 뉴욕 시의 공원 감독관이자 도시건설 책임자였던 로버트 모제스(Robert Moses, 1888-1981)는 계획적 이상을 꼬르뷔지에의 파리 브와젠 계획(Plan Voisin, 1925)에 두었다. 그의 주도로 진행되었던 도시 공공사업으로는 도시 고속화도로, 교량, 도시공원 건설 등의대규모 개발사업과 슬럼 일소화 사업이 있었다. 변은주, '뉴욕 그리니치 빌리지의 도시 조직과 도시 근린에 관한 분석: 제인 제이콥스가 미친 영향을 중심으로', 한양대학교, 2012, pp. 13

16) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 21

사물의 외양과 그것이 작동하는 방식은 서로 한데 뒤엉켜 있으며, 도시에서는 다른 어느 곳 보다도 더욱 그러하다. 그러나 도시가 어떻게 "보여야 하는지"에만 관심이 있을 뿐 도시가 어떻게 작동하는 지에는 관심이 없는 사람들은 이 책을 읽고 실망할 것이다. 도시가 어떤 종류의 내재적이고 기능적인 질서를 갖는지 알지 못한 채 도시의 겉모습을 계획하거나, 어떻게 하면 도시의 마음에 드는 질서정연한 외관을 부여할지 골몰하는 것은 쓸모없는 짓이다.[17]

제이콥스는 이와 같이, 삶을 담아내지 못하는 시각적 질서는 무의미하며, 중요한 것은 겉보기에 무질서해 보일지라도 내재적 질서에 의해 경제적·사회적으로 다양성을 갖는 것이라 하였다. 이 주장은 당시 정통 도시계획 이론들의 틈에서 지나치게 이상적이며 비현실적이라는 평가를 받으며, 도시 계획가들에 의해 저평가 받기도 하였다. 그러나 결과적으로 제이콥스의 책은 미국 도시설계의 패러다임 전환에 기여했으며, 20세기 후반 새로운 정설로 인정받으며 오랜 기간에 걸쳐 도시계획가와 건축가, 이론가들에 의해 재평가 받은 것이다.[18] 즉 도시계획 이론의 역사에서 도시를 이해하는 패러다임을 바꾼 책이라는 점에서는 이견이 없는 것이다.

이러한 인식의 전환은 국내 도시계획에서도 발견된다. 서울시 역시 급격한 도시개발 시기를 거치며 비인간적인 도시의 한계를 실감하면서, 도시공간의 획일화를 지양하고, 지역 고유의 용도와 도시조직을 활용하여, 사람중심의 도시를 만들어야 함을 인식하기 시작한 것이다. 더 이상 도시는 로버트 모제스의 논리로 개발되지 않으며, 무지막지한 재개발 사업은 발견하기 어렵다.

때문에, 이미 도시계획의 패러다임이 전환된 시점에서, 제이콥스의 다양성 개념이 자칫 진부하게 느껴질 수 있다. 그러나 인식의 전환과는 별개로, 실행을 위한 제도적 틀에는 그 내용이 충분히 반영되지 못하는 실정이며, 여전히 시각적·물리

---

17) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 35

18) "Incorporating Jane Jacobs' ideas in their work, planners increasingly respected the past and no longer sought to create a whole new city and discard the old one", Matthias Wendt, 같은 책, pp. 16-17

적 계획이 도시계획의 주를 이루고 있다.

민간단위사업에 의존하여 추진되는 「도정법」, 「도촉법」등의 물리적 정비 사업법은, 그 제도적 연원에서부터 도시재생의 사회·경제·문화·복지 등의 포괄적 개념을 담아내기에는 한계가 있는 것이다.[19] 이를 극복하고자 최근 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」이 제정되었고 적극적으로 도시 재생 사업들을 개발하고 있다. 그러나 여전히 그 세부내용은 경관의 개선-보도 신설, 도로 포장, 주차장 및 공공시설 확보, 보행등, CCTV의 설치 등-이 주를 이루며, 그 외의 비물리적 요소들에 관해서는 명확한 시스템이 구축되어 있지 않다. 종합적 재생으로의 관점의 전환과 새로운 제도적 구축의 노력 불구하고, 이를 뒷받침 해줄 수 있는 법제적 규제가 그 내용을 담아내지 못하는 과도기적 시기인 것이다.

때문에 사회·문화·경제적으로 활력을 얻기 위하여, 일상적인 차원에서 도시가 작동하는 원리에 대한 개념적 추적이 필요한 시점이며, 그 추적의 출발선상에 제인 제이콥스의 다양성 이론이 있는 것이다. 이러한 이론적 고찰을 통하여, 도시 정책의 한계를 극복하기 위한 대안을 모색하고, 국내 재생지역을 분석하는 틀로써 다양성 개념의 한계와 보완점을 분석할 수 있는 것이다.

---

19) “2007년 이후 부동산 침체와 세계경제의 위기로 더는 지주와 시공사의 이익만으로는 사업 추진이 어려워지면서 아래로부터의 자생적 재생 사업을 가장 효율적으로 지원해줄 수 있는 기본법·지원법적 성격을 갖는 별도의 ‘도시재생법’이 필요하다는 목소리가 대두되기에 이르렀다.”, 한국도시설계학회, 같은 책, pp. 182

3. 도시 다양성을 창출하는 용도와 도시조직

도시 다양성의 정의

'다양성'의 개념은 도시 계획에서 그 중요성이 인식됨에도 불구하고, 그 의미가 다양한 분야에서 제각각 해석됨에 따라 그동안 명확한 정의가 내려지지 않았다. 이러한 상황에서 제인 제이콥스는 다양성이 동반하는 도시 활력과 경제적 협력의 측면에 집중하였다. 또한 대도시는 '다양성'을 생산해내는 인큐베이터이자, 역으로 그 '다양성'에 의해 유지되는 것이라 보았다. 여기서 다양성이란 복합적인 것으로, 그 주체는 건물의 용도, 규모, 사용자 등이 될 수 있으며 결과적으로 활기찬 도시 풍경을 만들어 낼 수 있는 요소들을 말한다.

> *다양하고 풍부한 상업을 가진 도시 지구를 발견하는 경우에, 사람들은 그곳에 다양한 문화적 기회나 다양한 풍경, 무척 다양한 사람들과 다른 이용자들 같이 상당히 많은 다른 종류의 다양성도 있음을 발견하기 쉽다. 이런 것은 우연의 일치만이 아니다. 다양한 상업을 만들어 내는 바로 그 물리적·경제적 조건이 다른 종류의 도시 다양성의 창출이나 존재와 밀접한 관련을 갖는 것이다.*[20]

즉 도시의 다양성을 유도하는 특질들을 기반으로 도시가 다양성을 획득하게 되면, 그 지역에는 풍부한 활동들이 자리 잡게 되고, 그 결과 다양한 문화적 기회와 그것을 향유하는 다양한 사람들, 그들이 만들어내는 다양한 풍경 등을 관찰할 수 있다는 것이다. 결국 다양성이 또 다른 다양성을 불러들인다. 다양성은 도시에 활력을 불어넣는 다양한 도시 요소들 간의 상호작용을 촉진시키는 발전기 역할을 하는 것이다. 이는 혼돈(chaotic)과 무작위적(random)인 혼합을 말하는 것이 아니라, 도시 안에 내제된 체계 속에서 효과적으로 공존할 수 있는 상태(organized

---

20) 제인 제이콥스, 같은 책, pp.207

complexity)를 의미한다.[21]

다양성을 통한 도시의 이해는 각 요소들로 분리하여 구분하고 숫자 계산을 통해 재배치하던 기존의 방식을 철저하게 반대하는 것이다. 또한 다양성은 실질적인 것으로 피상적인 개념이 아니며, 도시를 풍부하게 만드는 것은 거리에 활력과 색채를 불어넣는 다양한 사람들의 실질적인 사용 방식에 기인하는 것이다. 진정한 차이는 인간의 얽히고설킨 행동 유형, 다양한 용도들이 각자의 방식으로 표현될 때 나타난다.[22]

제인 제이콥스는 이러한 도시적 다양성을 형성할 수 있는 네 가지 조건을 다음과 같이 정의하였다. 첫 번째는 다양한 용도의 혼합(Mixed uses), 두 번째는 작은 규모의 블록(Small blocks), 세 번째는 오래된 연식의 건물들(Aged buildings), 마지막으로는 인구의 집중(Concentration)이다. 즉 오밀조밀한 가로에 위치한 오래된 건물을 다양한 용도들이 점유하고 그것을 이용하는 충분한 사람들이 있다면, 도시가 사회·문화·경제적으로 활력을 얻는다는 것이다.

도시 다양성에서의 용도와 도시 조직

앞선 네 가지의 요소 중 용도 및 도시조직과 직접적인 연관성이 있는 것은 '복합용도', '오래된 건물', '작은 블록'이다. 또한 네 가지 요소에 포함되지는 않지만 국내의 도시조직을 이해하는데 새로운 관점을 제시하는 내용인 '경계 지대'를 본 연구의 이론적 고찰에 포함시켰다.[23] 그 내용은 다음 표(표2-1)와 같다.

---

21) Emily Talen, 「Design for Diversity: Exploring Socially Mixed Neighborhoods」, Routledege, 2008, pp. 35

22) 다양성은 '행위의 다양성'에서 나오는 것이기 때문에, 화려하고 혼잡한 상업가로는 다양성을 내세우고 있으나, 사실상 같은 용도를 바탕으로 '화려함'을 통한 단일화(homogeneous)를 꾀한다. Emily Talen, 같은 책, pp. 35

23) 제인 제이콥스는 다양성을 창출하는 요소로 복합용도, 오래된 건물, 작은 블록, 집중의 네 가지 요소를 설명하였으나, 본 연구에서는 도시조직을 분석하는데 있어 경계지대에 대한 고찰도 필요하다고 판단하여 다음과 같이 추가하였다. 이는 제이콥스가 서술한 '경계공백지대의 저주(The curse of border vacuums)'에 관한 챕터를 바탕으로 연구한 내용이다.

표 2-1 도시의 다양성을 형성하는 요인
(출처: 「미국 대도시의 죽음과 삶」, pp. 210-211)

	요 인	조 건	관련 법제적 개념
용도	복합용도 (Mixed Uses)	지구 내부에 가능한 한 많은 지역이 최소한 둘 이상의 주요 기능을 담당해야 한다. 이로써 고른 시간대에 지구 안의 가로와 시설을 공유할 수 있는 다른 목적을 가진 다양한 사람들이 언제나 확실히 존재할 수 있다.	용도지역제, 지구단위계획상의 용도구획 (지정·권장·불허)
	오래된 건물 (Aged buildings)	다양한 경제적 주체들이 살아남기 위해서는 상당한 비중의 오래된 건물이 필요하다. 또한 햇수와 상태가 각기 다른 여러 건물들이 지구 내에 촘촘하게 뒤섞여 있어야 한다.	도시정비법상의 노후·불량건축물
도시조직	작은 블록 (Small blocks)	짧은 블록으로 배치하여 모퉁이와 가로를 충분히 제공해야 한다.	과소필지, 접도율 지구단위계획상의 공동개발, 합필
	경계 (Seam)	경계의 전략적 배치를 통하여 압도적인 장벽이 아닌 이음매, 두 지역을 봉합하는 교환선이 되도록 계획해야 한다.	지구단위계획상의 경계선

이는 다양성이 풍부한 지역들을 관찰하여 도출한 것으로 경제적 이유에 근거한다. 또한 모든 요소가 동시에 충족될 때만 잠재력이 나타날 수 있으며, 하나라도 성립되지 못할 경우 그 가능성이 사라진다고 설명하였다.

본 절에서는 용도와 도시조직의 개념을 도시 다양성의 측면에서 고찰하여, 그 의의와 적용 한계를 연구함으로써, 이러한 도시학적 관점이 기존의 법제적·시각적 질서를 탐구하는 도시 분석 방법을 넘어서서 일상적인 현상의 분석을 어떻게 가능케 하는지 모색하고자 하였다.[24]

즉 제이콥스가 다양성을 유도하는 요소로 설명하였던 복합용도, 오래된 건물, 작은 블록 등은 더 큰 맥락에서 보면 결국, '용도'와 '도시조직'에 관한 것임을 알 수 있다. 복합용도는 용도 구성 방식을, 오래된 건물은 용도 전용을 설명하는 것이며, 작은 블록은 필지와 가로조직과 같은 도시조직의 규모에 관한 개념인 것이다.

여기에 덧붙여 제이콥스는 도시조직이 만나는 경계부에 대해서도 고찰하였으며, 이 역시 국내 도시조직을 해석하기 위한 주요 쟁점이라 판단, 본 연구의 분석 내용에 포함하였다.

그림 2-3. 다양성의 개념

24) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 202

제 2 절 용도: 도시적 차원에서의 용도 혼합과 전용

1. 용도 구성: 복합용도(Mixed uses)

지구의 내부의 가능한 한 많은 지역이 하나 이상, 가급적이면 둘 이상의 주요 기능에 이바지해야 한다. 이로써 각기 다른 일정으로 외출을 하고 서로 다른 목적으로 그 장소에 있지만 많은 시설을 공통으로 이용할 수 있는 사람들이 언제나 확실하게 존재할 수 있다.[25]

국내 도시의 토지이용규제는 용도지역지구제를 기본에 둔다.[26] 이는 유사한 기능의 건축물은 집합시키고 이질적인 시설의 혼재를 방지하기 위한 제도로, 토지를 경제적·효율적으로 이용하는 것을 목표로 한다.[27] 용도지역지구제를 통해 지역 내 용도의 특화 및 순화를 유도하여, 용도를 혼합하기보다는 분리하고자 한 것이다. 그러나 이는 장기적·거시적 계획을 위해서는 합리적인 것으로 간주되었으나, 단기적·미시적 관점에서는 예측불허의 다변적 도시에 유연하게 대응하지 못한다는 단점을 드러냈다.[28] 때문에 용도 사용의 경직성을 보완하기 위하여 지구단위계획과 같은 수법이 이용되기 시작하였으며, 토지이용을 규제함에 있어 복합용도 및 혼합용도를 적용하는 경향이 증가하였다. 즉 도시 기능이 다양해지고 복잡해지면서 용도의 획일화를 지양하기 위한 방안을 모색하기 시작한 것이다.

이러한 복합적 용도의 구성방법에 관한 논의는 많은 건축가들에 의해 다방면으로 진행되었다. 특히 용도 혼합의 개념은 근대 기능주의 이후 건축물의 형태에서

---

25) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 212

26) 용도지역이라 함은, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 의해 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 아니하게 도시관리계획으로 결정하는 지역이다, 서울시 도시계획용어사전, 서울특별시 도시계획국

27) 이종수, 「행정학 사전」, 대영문화사, 2009

28) 김영찬, '복합용도지역의 지정을 위한 건축기준에 관한 연구, 단국대학교, 2009, pp. 2

프로그램을 분리시킴으로써 사용자에 의해 변화하는 용도의 가능성을 살펴보면서 발전하게 되었다. 베르나르 츄미(Bernard Tschumi)와 렘 콜하스(Rem Koolhaas)는 제인 제이콥스와 마찬가지로 뉴욕의 맨해튼을 배경으로 용도의 혼합에 관한 논의를 시작하였다.[29] 세 사람 모두 대도시의 혼돈 속에서 생존하기 위해서는 복합적 용도가 필요함을 역설하고 있으나, 그 접근 방식에는 차이가 있다.[30] 콜하스는 밀도의 팽창, 혼잡(congestion)으로 인해 단일 건물 내에 프로그램이 혼합되는 현상에 대하여 서술하였다. 다양성의 예상치 못한 인접성(Rude adjacency of diverse), 갑작스러운 차별화(Abruptly differentiated), 자치적인 구성요소(Autonomous components)등의 개념은 OMA의 중심사상으로, 렘 콜하스는 「Delirious New York」에서 The Downtown athletic club을 예로 들며 다양한 프로그램들이 다짜고짜 구별되며 자율적인 요소들로 구성되어 있으나, 이러한 다양성은 특징 없는 외부 공간에 의해 잘 드러나지 않는다고 설명하였다.[31] '결정적 불안정성'으로 인해 프로그램은 유동적으로 변화할 수 있으며 혼합된다는 것이다.

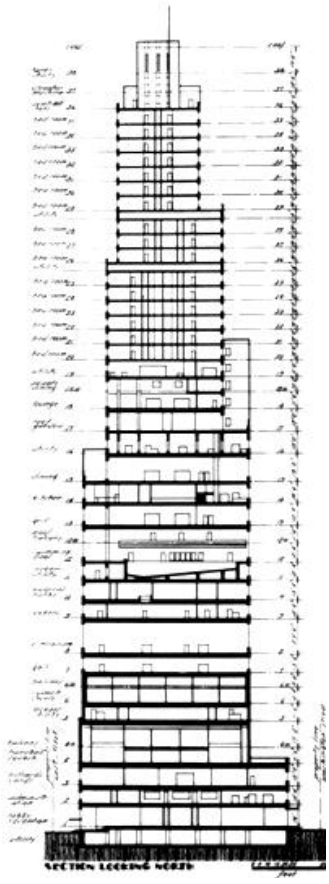


그림 2-4. 단일 건물 내의 용도의 혼합 (출처: Delirious New York)

29) 이은경, 렘콜하스와 베르나르 츄미 건축에 나타나는 프로그램 해석에 관한 연구, 서울대학교, 2001, pp. 24

30) 제인 제이콥스의 「미국 대도시의 죽음과 삶 The Death and Life of Great American Cities」은 1961년에 출간되었으며, 베르나르 츄미(Bernard Tschumi)의 「Architecture and Disjunction」에서 프로그램의 혼합을 다룬 에세이는 1984년에서 1991년 사이에 쓰인 것이다. 렘 콜하스(Rem Koolhaas)의 「Delirious New York」 1994년도에 출간되어 시기적으로는 제이콥스와 차이가 있다.

31) Mark Pimlott, 「Without and Within」, Rotterdam: Episode Publishers, 2007, pp.300-301

츄미 역시 프로그램을 불안정한 것으로 보았으며 변화 가능한 것으로 서술한다. 그렇기 때문에 건축물과 프로그램 간에는 어떠한 연관성(identification)도 없어야 한다고 주장하였다. 즉, 건축은 관계없는 파편 간의 변형된 조합을 통해, 새로운 관계의 가능성을 모색하는 복잡한 과정(a complex process of transformational relations)이라는 것이다.[32] 건축은 더 이상 구성요소와 기능의 표현을 고려해야 하는 것이 아니라 거대한 변수들-행위, 구조, 공간 구성 등-간의 혼합을 통해 새로운 결과물을 창출하는 것이라 한 것이다.[33] 따라서 츄미는 실제 프로그램이 결합되는 방식을 체계적으로 정리하여 기존의 용도에 대한 관념에서 한 단계 더 나아가 다양한 혼합 매트릭스를 제시한다.

표 2-2. 츄미가 주장하는 건축-프로그램 간의 관계
(출처: 「Architecture and Disjunction」, pp. 205)

	설 명	예 시
Crossprogramming	주어진 어떤 프로그램의 공간에 그것과 상관없는 다른 프로그램을 적용하는 경우	볼링을 칠 수 있는 교회 시청으로 쓰이는 감옥 주차 구조물 안의 박물관
Transprogramming	양립할 수 없는 두 가지의 프로그램들을 각각의 공간 형태는 유지하면서 합치는 경우	천체 투영관 + 롤러코스터
Disprogramming	두 가지의 프로그램을 공간적으로도 합치는 경우 - 서로 영향을 주면서 전혀 새로운 프로그램이 생성	-

이처럼 건축가들에 의한 복합용도 담론은 건축물의 다양한 용도 혼합이 현대 고밀도 도시에 적응하기 위한 하나의 수단임을 암시하고 있다. 그러나 건축가의 입장에서 도출된 혼합 이론은 거대 도시를 배경으로 함에도 불구하고 단일 건물 내의 복합용도를 설명한다는 점에서 한계가 드러난다. 프로그램의 혼합은 기존에 경

32) Bernard Tschumi, Architecture and Disjunction, MIT Press, 1996, pp. 181, 204
33) Bernard Tschumi, 같은 책, pp. 181-182

험할 수 없었던 새로운 이벤트를 창조하기 위한 것으로 도시의 일상적 삶에 기여하는 것을 주요 목표로 삼지 않는 것이다. 즉 도시적 맥락-가로와의 관계, 근린의 형성 등-에 대응하지 못하며 건축물 자체가 하나의 도시로 작동되도록 혼합의 완결성을 꾀한다는 점에서 이론적 추상성을 지울 수 없는 것이다. 렘 콜하스의 단일 건물 내 용도 혼합에 대한 관점은 "Bigness"의 개념에서 단적으로 드러난다. 콜하스는 모든 용도를 수용할 수 있을 만큼 거대해진 건물은, 내부에서 일어나는 일들을 밖으로 드러내지 않으며 건물에 대한 그 어떤 정보도 제공하지 않는다고 하였다. 거대한 건축물(Bigness)은 그 자체로 도시가 됨으로써 도시 조직의 일부가 아니게 되는 것이다.[34]

반면 제인 제이콥스는 근린, 더 넓게는 도시적 차원에서의 용도 혼합의 중요성을 주장하였으며, 그 근거로 안정성과 경제성을 제시하였다. 제이콥스는 혼합적인 용도가 필요한 이유를 가로의 '고른 시간대의 이용'에 따른 활성화에서 찾았다.[35] 즉 고른 시간대에 다양한 사용자가 거리에 나타나도록 하는 혼합적 용도는 사람들이 무의식중에 서로 경제적으로 협력하게 함으로써 다양성을 만들어낸다는 것이다.[36] 경제적 협력은, 근린이 주민에 의해서만 유지될 수 없으며, 노동자들에게만 의존해서도 생존할 수 없음에 기인하는 것이다.[37] 예컨대, 지역의 식당과 상업시

---

34) "Bigness no longer needs the city: it competes with the city; it represents the city; it preempts the city; or better still, it is the city" O.M.A. Rem Koolhaas and Bruce Mau, S M L XL, The Monacelli Press, 1995, pp. 499-502, 515

35) 제인 제이콥스, 같은 책, pp.212

36) 제인 제이콥스, 같은 책, pp.213

37) 제인 제이콥스는 이에 대한 예시를 맨해튼의 월스트리트를 통해 들고 있다. 월스트리트는 당시 이용시간대의 극단적인 불균형으로 인한 문제점들-문화향유기회의 박탈, 지역 정체와 쇠퇴 등-로 인하여 다양성이 보장되는 지역으로 주요용도들이 이동하는 현상을 보이고 있었다. 이와 같은 도심 공동화 현상은 우리나라의 대표 업무·상업 지구에서도 찾아볼 수 있다. 주간인구지수는 특정 지역의 공동화 현상을 살펴볼 수 있는 지표로 대표적 업무·상업 지구인 중구의 경우 348.1로 서울시 내에서 그 수치가 가장 높다. 이는 상주인구에 비해 유동인구가 3배 이상임을 의미하며, 실제로 중구는 2014년 서울에서 인구 10만 명당 5대 범죄가 가장 많은 지역으로 나타났다. (출처: 통계청) 공동화 현상에 대응하고자 국내에서도 복합용도개발을 시도하였다. 그러나

설들은 낮에 지역에서 일하는 노동자들에 의해 지탱되는 것이며, 저녁 이후에는 주민들도 미미하게나마 지역의 상업을 지원하는 것이다. 그 결과 노동자나 주민이 아닌 다른 사람들까지 유인하게 되기 때문에 다양한 시간대에 세 종류의 인구 모두 지역의 경제적 활력에 일조하게 되는 것이다.[38] 그렇기 때문에 고른 시간대의 이용을 유도하기 위해서는 새로운 잠재적 이용을 확대해야 한다고 제이콥스는 설명하였다.

제이콥스는 혼합용도에 의해 도출되는 다양성의 종류를 두 가지로 분류하였다. 첫째는 지역에 정박지 역할을 하는 주요 용도로, 그 자체로 사람들을 지역 내로 유입시키는 것이고, 두 번째는 주요 용도에 의해서 끌어들여온 이용자들을 만족시키기 위하여 주요 용도에 대응하여 생겨나는 상점들과 같은 부차적 다양성이다.[39] 부차적 용도가 충분히 매력적이라면, 그 자체가 주요용도의 역할로 전환되기도 한다. 부차적 다양성을 경험하기 위하여 많은 방문자들이 등장하는 경우가 그러하다.[40] 그러나 가장 중요한 점은 각각의 용도들이 정착하여 성장하고 변화하기 위한 원동력으로 혼합된 주요용도가 필수적이라는 것임을 제이콥스는 강조하고 있다.[41]

이는 결국 '주상복합건물' 권장에 관한 것으로 건물 단위의 개발을 유도했다는 점에서 한계가 있었다. 박현영, 복합용도 개발을 통한 도심부 주거기능 확보 방안에 관한 연구, 서울대학교, 2005

38) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 213-214

39) 주요용도의 예로는 사무실, 공장, 주거와 일정한 유흥, 교육, 레크레이션 장소들이 있다. 제인 제이콥스, 같은 책, pp.223

40) 홍대 앞에서 포화된 문화소비의 장소들이 연남동으로 확산되면서 2008년 이전과 2012년도를 비교했을 때 용도의 변화가 일어난 건물(전체 지역의 약 7%)중 주거에서 문화소비관리업종으로 전용된 것은 약 40.7%이다. 이러한 문화소비의 장소들이 기존 저층 주거지역으로 크게 주목받지 못하였던 연남동을 서울의 대표적 문화공간으로 인식시키고 있다.
김신성, 문화소비공간확산에 따른 저층주거지의 변화특성 연구: 연남동 일대를 중심으로, 서울대학교, 2013, pp. 40

41) 제인 제이콥스, 같은 책, pp.226

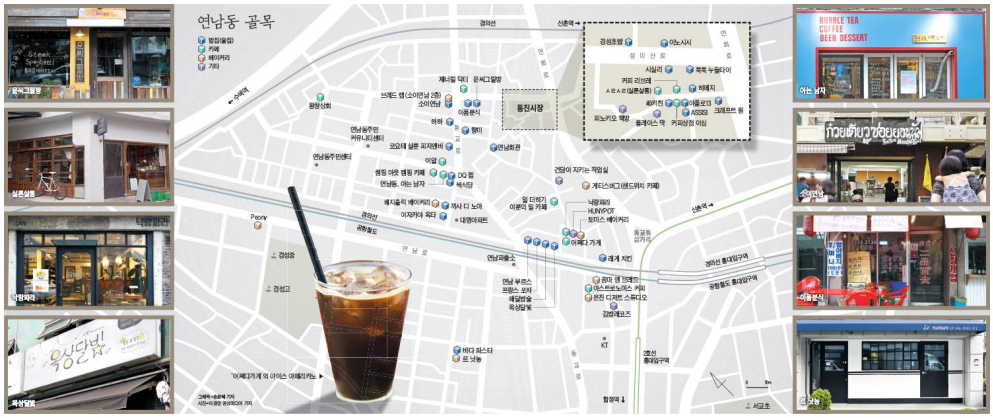


그림 2-5 주택가에서 문화소비공간으로 변화한 연남동(부차용도의 주요용도화)
(출처: 조선일보, 新골목길 탐구)

이러한 용도의 혼합은 다음의 조건을 전제로 '효율적'으로 수행되어야하는데 이는 다음과 같다. 첫째, 다른 시간에 거리를 이용하는 사람들이 실제로 같은 거리를 공유해야한다. 둘째, 그 중 일부는 같은 시설을 이용해야 한다. 셋째, 각 시간대에 출현하는 사람들의 수가 일정한 비례적 관계를 가져야한다.

제이콥스에 의하면 효율성을 기반으로 하는 주요 용도의 혼합은 일상적이며 평범한 기능을 하는 가운데, 각자 다른 역할을 하는 다양한 사람들이 뒤섞여 경제적으로 상호 지원하는 것이 중요하다. 이는 모호한 분위기를 설명하는 것이 아니라, 명백하고 구체적인 경제적 문제인 것이다.[42]

그러나 혼합용도의 경제적 순기능에도 불구하고 여전히 대다수의 도시 계획들은 용도지역지구제(zoning)를 기반으로 용도를 범주화하고 각자-업무, 여가, 주거 등으로- 분리하여 질서정연하게 배치하는 것을 목표로 삼는다. 제이콥스는 이는

42) "수만 또는 수십만 명의 주민들 사이에 노동자 몇 천 명이 섞여 있다면, 총수에서나 어떤 특정한 장소에서나 의미심장한 가시적인 균형을 전혀 이루지 못한다. 또한 극장들이 여러 개 모여 있는 곳에 사무용 빌딩 하나가 외롭게 있다면, 실제적인 면에서 거의 또는 전혀 영향을 미치지 못한다. 요컨대 주요 용도의 혼합을 통해 일상적인 평범한 기능을 하는 가운데 사람들이 뒤섞이고 경제적 상호 지원을 주고받는 게 중요하다." 제인 제이콥스, 같은 책, pp.227

‘사람들이 북적이는 살아있는 경제 현실이 아니라 지도상의 추상적 기호’로 남을 것이며 이러한 의도성은 도심을 망치는 것이라 강조한다.

> *모든 도시의 주요 용도는 기념비적이고 특별한 모습으로 나타나든 그렇지 않든 간에 훌륭하게 기능하기 위해서는 비속한 도시라는 친밀한 모체를 필요로 한다. … 이런 용도들의 존재가 미치는 영향이 도시의 모체들을 형성하는데 기여하기 때문이다. 나아가 한 도시의 모체는 특별히 눈길을 끌지는 않는 내적인 뒤섞임(어리석은 사람들에게는 뒤죽박죽으로 보이겠지만)을 필요로 한다.*[43]

그림 2-6 문래 준공업 지역, 주거와 공업의 혼재 (출처: 매일경제)

그림 2-7 다양성의 기반이 없는 지역에서의 혐오시설 (출처: 제주의 소리)

다양성의 기반이 없는 지역에서의 불충분한 혼합이나, 임의로 용도를 분리한 장소에서의 경계 지대는 다른 용도들이 한 공간에 놓여있음에도 혼합 또는 융합이 아닌 ‘혼재’의 상태로 존재하게 된다. 여기에서는 각 용도들 간에 상생적 관계 형성이 성립되지 않고, 상충되는 것이다.[44] 그러나 ‘혼재’가 낳은 각종 문제들의 발

43) 제인 제이콥스, 같은 책, pp.241

44) 서울시의 경우 특히 준공업지역에서의 주공혼재 문제가 나타났으며, 이 지역에서의 주거와 공업기능의 공생 방안을 제시하기 위한 연구가 지속적으로 진행되고 있다. 주공혼재지역은 서울의 준공업 지역의 34%를 차지하고 있다. 이러한 지역은 용도상충의 문제가 발생하는데, 주공혼재지역에서의 거주민들은 공장으로 인한 소음, 악취, 진동 등에 불편을 겪고 있으며, 노동자·공장 운영자들은 주거 침투에 의한 기반 시설의 과부하와 지역 개발압력 상승 등에 어려움을 겪고 있다. 그러나 준공업지역을 정비하기 위한 법정계획은 공간을 위계별로 관리하는 용도지역제와 건축허가 뿐이다. 또한 대규모 필지에

생 원인을 다양한 용도가 '혼합'되었기 때문이라고 인식하는 오류는 지속적으로 발생하고 있다. 그 결과 혼재지역을 정비하기 위한 방안은 용도를 거시적·정량적으로 이해하며 각 용도의 비율을 수치적으로 조정하려함으로써 문제를 악화시키는 측면이 있다.[45] 이는 곧 제이콥스가 꾸준히 비판해온 전통 도시 계획가들의 다양성을 파괴하는 방식인 것이다. 즉 주요용도 혼합의 작용 방식은 이용자의 관점에서 실제 기능에 관한 미시적인 고려가 필요함을 역설하는 것이다.[46]

대한 지구단위계획 수립을 실시하고 있으나 그마저도 52%이상의 필지들은 관리계획이 없기 때문에 관리 방안이 필요한 실정이다.

민승현, 일본 준공업지역에서의 주공(住工)공생발전 사례의 시사점 연구, 서울연구원, 2013, pp. 4-5

45) 준공업지역 종합발전계획, 서울시, 2013

46) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 224

2. 용도 전용: 오래된 건물(Aged buildings)

경제적 수익이 다양하도록 하기 위해 상당한 비중의 오래된 건물을 비롯하여 햇수와 상태가 각기 다른 여러 건물이 지구에 섞여 있어야 한다. 꽤 촘촘하게 섞여 있을수록 좋다.[47]

도시 정책상 오래된 건물은 '노후·불량건축물(이하 노후건축물)'로 규정되어, 낙후 지역을 효율적으로 관리하기 위한 제도적 틀이 구축 되어 있다. 노후건축물은 '노후화 등으로 인해 안전사고의 우려가 있거나 주거지로서의 기능이 어려워 정비가 필요한 건축물[48]'로, 「도시 및 주거환경정비법(이하 도시정비법)」[49]에서 정비사업[50]을 시행하기 위한 판단기준 중 하나로 사용되고 있다. 도시정비법에 의한 노후건축물은 다음과 같다.[51]

- 건축물이 훼손되거나 일부 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물
- 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 소재하고, 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 그에 소요되는 비용에 비하여 효용의 현저한 증가가 예상되는 건축물
- 도시미관의 저해, 건축물의 기능적 결함, 부실시공 또는 노후화로 인한 구조적 결함 등으로 인하여 철거가 불가피한 건축물

---

47) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 267
48) 서울시 도시계획용어사전 '노후불량건축물'
49) 도시정비법의 목적은 '도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로 개량하기 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 도시환경을 개선하고 주거생활의 질을 높이는데 이바지'하는 것이다. 국가법령정보센터, 도시 및 주거환경정비법 제1장 제1조
50) 정비사업으로는 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업 등이 있다.
51) 서울시 도시계획용어사전 '노후불량건축물'

도시정비법상의 노후건축물은 지역 정비·개량 등의 물리적인 환경개선에 주안점을 두는 것이다. 이는 건물의 안전성을 재고하고, 무분별한 재개발을 방지하기 위하여 반드시 필요한 개념임에는 틀림없다. 그러나 도시정비법에 의한 노후건축물의 정의가, 도시계획이 재개발·재건축에서 재생으로 패러다임이 전환된 현 시점에서 물리적 규정 이상의 가치들을 담아내고 있는 것인지 판단할 필요가 있다.

도시 재생의 관점에서 오래된 건축물의 전용은 단일 건물의 차원에서 그 특유의 분위기와 상징성-옛 것과 현재의 것이 만나는 순간- 때문에 주목을 받아왔다.[52] 그러나 도시적 차원에서 오래된 건물의 전용은 지역의 '보존'과 '개발'이라는 거대담론에 밀려 그 중요성에 대한 논의가 충분치 않았다. 도시재생의 패러다임은 도시 조직의 무분별한 파괴를 지양하고 토착 자원을 중요시하면서 기존 건축물을 유지하고자 한다. 그러나 여전히 그 근거로 감정적, 도의적 책임을 내세우고 있기 때문에 실행에 어려움이 있다.

> *도시 재생이 물리적 재개발과 구분되는 점은, 기존의 노후화된 시설과 결합될 수 있는 새로운 가치의 프로그램을 통해 낮고 오래된 장소의 활용가능성을 살려내고, 이를 바탕으로 주변의 사회적 변화를 이끌어내 도시와의 새로운 관계망을 창조하는데 있다.*[53]

이는 분명 유의미한 전용의 가치를 설명하고 있으나, 실제 도시를 계획함에 있어 경제성은 간과할 수 없는 부분으로 '긍정적인 사회적 변화'만으로는 도시재생을

---

52) 전용, 컨버젼 등의 개념은 옛 건물을 재사용하는 건축물들이 자아내는 아우라와 창조적 가치 덕에 국내에서도 '업사이클링'으로 집중 받고 있다. 윤동주문학관(아틀리에 리옹, 2012), 서울시립대 경농관(이충기, 2013), 스타덤 엔터테이먼트 사옥(디림건축사사무소, 2013) 등이 대표적이다.
박찬은, 철거에서 재생 건축으로 진화하는 공간들, 식물건물 되살리는 건축 업사이클링, MK 뉴스, 2014

53) 도시재생네트워크, 뉴욕런던서울의 도시재생이야기, 픽셀하우스, 2009, pp.9

충분히 설명할 수 없는 것이다. 결국 많은 경우 실행의 과정에서 이익 관계에 놓인 사람들을 설득시키지 못하여 프로젝트를 진행하지 못하거나, 과도하게 오래된 건물의 개발을 금지하거나, 전면 철거 후 새롭게 개발하는 극단의 상황들을 발생시키기도 한다.[54]

제이콥스는 오래된 건물-평범하고 흔한 별 가치 없는 건물-의 필요성 역시 경제적 다양성의 측면에서 논증한다. 어느 도시 지역에 신축한 높은 건물들만 있을 경우, 거기에 생존할 수 있는 업체들은 그 비용을 감당할 수 있는 것들로만 국한되는 것이다. 가로에 밀착하여 근린의 안전과 공중 생활에 필수적 역할을 하던 수백개의 평범한 가게들은 오래된 건물에서는 성공적으로 유지될 수 있지만, 거대한 신축 건물의 높은 간접비는 감당할 수 없기 때문이라는 것이다. 즉 경제적 획일화를 피하고 상업적 다양성을 지지하기 위해서는 한 지역 안에 다양한 연수와 종류의 건물들이 뒤섞여야 한다.[55]

제이콥스는 '시간의 경제학'을 바탕으로 오래된 건물의 중요성을 강조한다. 한 세대의 높은 건축 비용은 시간이 지남에 따라 탕감된다는 것으로, "시간이 자본비용을 탕감"해 주며, 이는 건축물이 필요로 하는 수익에 반영될 수 있다는 것이다.[56] 또한 시대에 따라 한 세대에게는 효율적이었던 공간이 다음 세대에서는 진부할 수 있으며, 역으로 이전 세대에서는 가치가 희박했던 공간이 다음 세대에게는 유용할 수 있다고 역설한다.[57] 요컨대, 건축물은 단기적 경제성으로만 판단될 것이

---

54) 재생의 사유를 감정적·도의적 근거에서 찾는 것에는 한계가 있다. 충분한 논의를 거쳐 시행하고자 하는 도시 재생 사업의 경제적 효과에 대하여 명확한 근거를 제시하지 못할 경우, '도시 조직의 보전과 지속가능한 발전을 위한 개발의 억제'라는 근거는 주민들에게 납득이 가지 않는 규제로 받아들여지기 때문이다. 실제로 도시재생지역으로 선정되어 낙후된 시설의 정비를 위한 최소한의 개발에도 규제를 받는 경우가 발생하며, 주민들은 "도시재생 시범사업지로 선정한다는 이야기를 들어본 적이 없다. 선정됐다고 해서 내용을 들여다보니 허울 좋은 거짓말로만 느껴지더라." 등의 불만을 토로한다.
김수한, '뉴타운 대체' 도시재생사업 시작부터 삐걱.."이건 아니다" 불만 팽배, 헤럴드경제, 2015

55) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 257-260

56) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 260

아니라 오랜 시간을 두고, 그 가치를 판단해야 함을 말하며, 행여 시간이 지나 그 건물이 자본비용을 탕감하지 못했더라도, 그 장소에 적응할 수 있는 수준의 상업을 수용할 수 있기 때문에 경제적 다양성을 뒷받침할 수 있음을 주장하는 것이다.

여기에 덧붙여 제이콥스는 도시 공간에서 오래된 건축물이 제공하는 지속적 가치에 대한 단서도 제공한다.

> *대도시의 보도에서 볼 수 있는 가장 놀랍고 흥미진진한 광경은 오래된 지구가 새로운 지구에 맞게끔 창의적으로 변신하는 모습이다. … 오직 현학적인 사람들만이 오래된 도시 건물들에서 나타나는 이런 끊임없는 변화와 변신을 미봉책으로 여길 것이다. 그러나 오히려 적재적소에 일종의 원료가 있는 것이다. 그 덕분에 생각지도 못한 여러 가지 방식으로 이용되고 있는 것이다.*[58]

'끊임없는 변화와 변신'은 건축, 더 나아가 도시의 지속성에 기여하게 된다. 시대와 사회, 문화를 초월해서 영속성을 가지는 도시 건축물에 대해서, 보다 근본적이기는 하나 비슷한 맥락으로 주장한 알도 로시는 이를 '유형(type)'의 개념으로 설명하였다.[59] 유형은 프로그램을 넘어서서 존재하는 공동체적 가치로, 이 가치를 바탕으로 시간이 적층됨에 따라 건축물과 도시는 사람들의 삶의 방식에 따라 용도를 바꾸며 지속하는 것이다. 알도 로시는 건축물이 앞서 말한 과정을 거치면 기념물(monument)이 되는데 중요한 것은 그것이 주변 맥락에서 고립된 박제품(preservation)이 되는 것이 아니라, 당대의 기술과 요구에 따라 진화(evolution)하는 것이라 하였다.[60]

---

57) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 260
58) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 266-267
59) 알도 로시는 제인 제이콥스가 대상으로 한 '일상적 차원의 흔한 건축물'을 대상으로 이야기 하지는 않았으나 건축물이 당대의 요구에 대응하여 변화하여야 영속성을 가질 수 있음을 설파하였다는 점에서 그 공통점을 갖는다.
"따라서 나는 유형의 개념을 영속적이며 복합적인 것으로, 그리고 형태 이전에 존재하고 그 형태를 성립시키는 논리적 공식으로 생각한다.", 알도 로시, 같은 책, pp. 61
60) 알도 로시, 같은 책, pp. 60-61

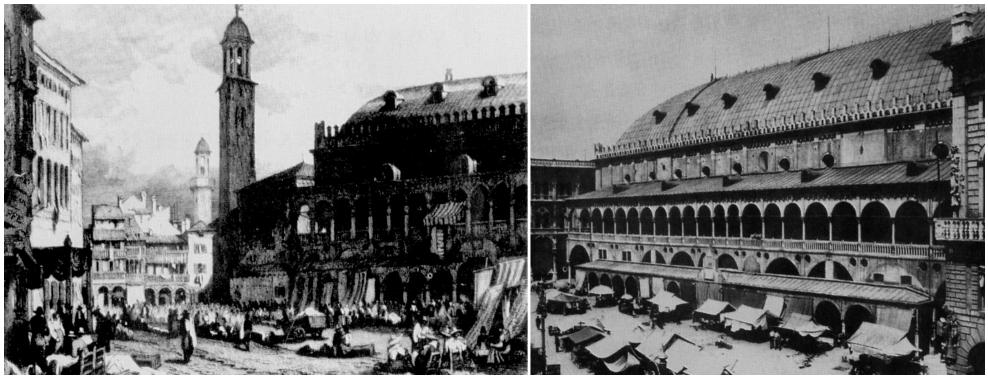


그림 2-8 파도바 재판소
1800년대에 실행한 정비 작업 전·후의 에리베 광장Piazza Erbe 광경 (출처: 도시의 건축)

로시의 견해는 제이콥스의 의견보다 다소 원론적 해석이 요구되나, 결국 로시 역시 지속적으로 발전되어온 보통의 도시를 이야기 하고 있는 것이다. 즉 도시적 형성물이 공동체로 인해 생성된 근본적 역동성-끊임없이 변화하고자 하는 움직임-에 의해 당시의 요구에 따라 변화하며 다양한 가치를 공유하는 것이 오래된 건축물의 의의라는 것이다.

> *이 건물(파도바의 재판소)의 일부는 여전히 사용되고 있다. 즉 모두가 인정하는 예술작품임에도 불구하고 건물 1층은 소매시장 기능을 무난히 수행하고 있다. 이것이 이 건물의 유효성을 입증하는 것이다.*[61]

로시는 이탈리아 북부도시 파도바의 재판소(Palazzo della Ragione di Padova)를 예로 들었다. 이 재판소는 본래의 목적과 형태에서 독립된 다양한 기능들을 오랜 기간에 걸쳐 수용하였다. 그 결과 원래 지니고 있던 가치와 기능이 몇몇은 남았고 새롭게 부여받은 의미도 추가된 것이다. "이 건물의 영속성은 우리가 이 기념물에서 여전히 과거의 형태를 경험하고 있다는 것뿐만 아니라, 과거에 형성된 이 건물의 물리적 형태가 그동안 다양한 기능을 수용해 왔으며 지금도 도시의 주요 건물로 그 주변 지역에 영향을 미치면서 계속 그 기능을 수용하고 있다는 것을 의미한다.(pp. 87)"

61) 알도 로시, 같은 책, pp. 87

이와 같은 입장은 도시재생과 지속 가능성에 대한 관심의 증가와 함께 그 필요성이 대두되고 있다. 그러나 여기에는 가치 판단의 질문이 따라오게 된다. 도시에서 남겨야할 '오래된' 건물-또는 도시 조직-은 무엇이며, 어떠한 역사적 가치가 그것을 결정하는가.[62]

때문에 제이콥스의 주장은 다소 이상주의적인 면이 있는 것도 사실이다. 그러나 개발의 부정과 보존의 옹호라는 이분법적인 사고의 한계를 극복할 수 있는 것이 '다양성' 개념이며 제이콥스 역시 무조건 적인 옛 건물의 보존이 아닌 도시의 순환을 유도할 수 있는 개발과 보존의 혼재를 주장하는 것이다.[63]

> *그러나 오래된 건물들이 혼재된 상태를 잘 유지해야 하며, 그렇게 유지된다면 그것은 단순한 노후화나 과거에 겪은 실패의 증거가 아닌 다른 어떤 역할을 할 것이다. 적당히 섞여 있는 오래된 건물들은 그 지구에 필요한 소중한 안식처로서 여러 수준의 수익률을 지닌 다양성의 기반이 된다. … 오래된 건물의 경제적 가치는 마음대로 대체할 수 없다. 이 가치는 시간에 의해 만들어 지는 것이다.*[64]

---

62) 다시 말해, 한 시대에 정해진 역사적 가치가 현 시대의 개발을 제한할 만큼 의미 있는 것임을 실증적으로 입증할 수 있는지 알 수 없다는 것이다. 이는 '수복형 정비 방식'의 문제점을 드러낸다. 수복(rehabilitation)은 전면 철거 후 개발하는 방식에 반대하며 결손 부분을 보수하고 퇴화한 부분을 보강하여 가능한 원형으로 복원하는 것을 말한다. 즉 '복원'의 개념과 공유하는 가치가 있는 것이다. 그러나 그 개념의 혼재로 인해 기존 용도의 유지와 옛 도시 조직의 보전 등과 같은 다소 모호한 방식들이 계획되기도 하였다. 이는 현 상황에서 가장 필요한 과제를 직시하지 못하며 명확하지 않은 가치를 내세움으로써, 이해당사자들 간의 합의를 이끌어내지 못하고, 시행에 실패하는 문제점을 안고 있다. 최초로 수복형 재개발 수법을 도입하려 시도하였던 청진구역(2001년)은 관련제도의 미비, 주민간의 대립으로 인해 성공하지 못하고 철거 재개발로 전환되었다.
한국도시설계학회, 「도시설계의 이해」, 보성각, 2014, pp. 155
나인수, At the Crossroads between Rehabilitation and Redevelopment, Journal of Urban Regeneration and Renewal, vol.8 no.1, 2015

63) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 272

64) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 266-267

제 3 절 도시 조직: 근린을 형성하는 도시 조직

1. 가로 조직: 작은 블록(Small blocks)

대부분의 블록이 짧아야 한다. 즉 모퉁이를 돌 기회와 거리가 많이 있어야 한다.[65]

블록의 규모는 필지의 집합 방식과 도로 구획 패턴에 따라 결정되므로, 블록을 살펴본다함은 가로를 이해하는 것과 상통하는 부분이 있다.

'가로'에 대한 관심은 도시재생으로의 패러다임 전환과 더불어 급격히 증가하였다. 과거 도시계획에서 '가로'라 함은 지도상의 각 지점을 연결하는 추상적인 선이었으나 90년대 후반부터 사람을 중심에 두는 보행 환경 개선 사업들이 등장하였다.[66] 이후 경제적·문화적으로 부흥에 성공한 몇몇 상업가로의 사례들은 가로 공간이 가지는 통행 공간 이상의 공공적 가치를 인식케 하였으며, 골목 단위의 지역 활성화 방안이 도시 재생의 주요 과제로 주목받게 하였다.[67] 이러한 흐름 속에서 가로의 경제적 생존력을 기르기 위한 작은 블록의 필요성을 역설하는 제인 제이콥스의 주장은 주목할 만하다.

---

65) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 246

66) 80년대부터 가로에 보행자를 고려하는 움직임이 나타났다. 그 예로 차 없는 거리, 문화의 거리, 보차 공존도로 등의 시행이 있다. 90년대에는 본격적으로 보행환경 개선에 집중하였는데, 1997년 1월 15일 '서울특별시 보행권 확보와 보행환경 개선에 관한 기본 조례'를 제정하였으며, 1998년에는 '걷고 싶은 서울을 만들기 위한 서울시 보행환경 기본 계획'을 발표하였다.
이득구, 걷고싶은거리의 보행환경분석에 관한연구, 서울시립대, 2004

67) 최근 도시 가로와 관련된 정책적 논의가 활발히 이루어지고 있다. 2012년 이후 국토부와 서울시는 소규모 정비 사업 유형의 가로주택환경정비를 제시하였으며 같은 해 보행권을 보장하는 보행안전및편의증진법(2012)을 시행하였다. 2013년에 제정된 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법 역시 보행 친화 및 도시 가로의 활성화 등에 주목한다. "바야흐로 도시가로를 어떻게 할 것인가에 대한 논의가 본격화 되는 시점이라 할 수 있다."
서민호, 도시 가로의 리버빌리티 개념과 해석에 관한 연구, 고려대학교, 2014, pp.5

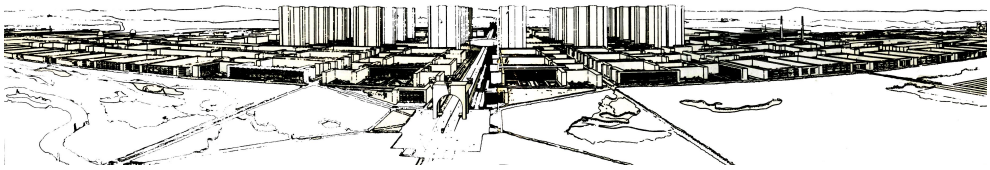


그림 2-9. 르 꼬르뷔지에, 3백만을 위한 현대도시, 1922 (출처: 도시계획)

20세기 이후 급격한 생산성의 증가로 인한 부의 축적과 달라진 가정의 형태, 자동차 보급의 일반화 등으로 인하여, 기존 보행 기반의 유기적 도시 구조가 사회·경제적 변화를 수용할 수 있도록 새로운 도시계획들이 제시되었다.[68] 근대적 도시계획의 대표적 청사진을 그러낸 르 꼬르뷔지에(Le Corbusier, 1887-1965)는 '300만을 위한 도시계획'에서 '슈퍼블록(400m)'의 개념을 등장시켰다. 이는 자동차 중심의 가로계획과 건물의 고층화를 통한 녹지 공간 확보(Tower in the Park)에 기인한 것이었다.[69] 꼬르뷔지에에게 가로는 이성의 산물로써 질서정연하고 곧아야 했다. 가로는 목적지로의 효과적인 이동을 목표로 삼아야하며, 그 곳에서 일어나는 보행자들의 일상적 행위들은 배제되었고, 결과적으로 근대적 도시계획의 한계점을 드러냈다.[70]

---

68) 꼬르뷔지에, 스테인, 하워드, 페리 등이 대표적이다. 국내에는 페리의 근린주거 개념이 30년대부터 부분적으로 사용되었으며, 1960년대 들어 개발이 본격화되면서 근린주구개념을 적용한 단지계획들이 다시 나타나기 시작했다.
오성훈, 차주영, 한국 도시 설계에 적용된 서구 도시 건축 이론의 재고, 건축도시공간연구소, 2011, pp.28, 367

69) 슈퍼블록은 휴먼스케일을 고려하지 않는 르꼬르뷔지에의 근대적 관념을 드러낸다. 꼬르뷔지에는 도시 계획의 근본을 공식화하기 위한 4가지 요소를 그의 저서에서 서술하였다.
"첫째, 교통상의 요구에 대응하기 위해 도시 중심부의 혼잡을 완화할 것. 둘째, 사업상 필요한 만남을 실현하기 위해 도시 중심부의 밀도를 높일 것. 셋째, 교통수단을 늘릴 것. 즉 현대 수송 수단인 지하철이나 자동차, 전차, 비행기에 대해 아무런 효과가 없는 것으로 드러난 오늘날 도로의 개념을 완전히 변화시킬 것. 넷째, 직장생활의 새로운 리듬은 세심한 작업을 하는 데 필요하므로 충분한 위생과 적절한 정숙을 유지하기 위한 유일한 수단으로서 식수면적을 늘릴 것."
르 꼬르뷔지에 지음, 정성현 옮김, 도시계획, 동녘, 2003, pp.105-106

이러한 개발 방식은 기존의 국내 주택정비사업에서도 그대로 나타난다. 낙후된 단독 주택가를 전면 철거한 후, 해당 필지들을 합필하여 대규모 단지로 개발하는 방식이 적용되어 온 것이다. 그 결과 기존의 도시 가로 및 가구 구성 체계와 규모가 맞지 않는 대규모 필지들로 인해 기존의 유기적 가로시스템이 파괴되었고, 자동차 위주의 통행을 실현시키고자 폭 넓은 진입도로가 조성됨에 따라 가로의 연속성이 단절되는 문제점을 야기하였다.[71] 또한 주변지역과의 연계성을 상실하면서, 기성시가지에서 관찰되었던 가로변의 근린생활구조 및 근생주택과 같은 다양한 용도와 행위를 내포한 활기찬 가로 공간이 파괴되었고, 용도와 공간의 획일화로 인해 대규모 단지는 폐쇄적이 되었다.[72]

제인 제이콥스는 이러한 결과를 낳은 전원도시(Garden City)와 빛나는 도시(Radiant City) 이론가들-전통 도시계획 신봉자들-을 비난하며 이들의 계획을 실패한 것으로 보았다.

> *전통 도시 계획에서 신봉하는 진리 가운데 하나인, 도시에 가로가 많은 것은 '낭비'라는 신화는 물론 '전원도시'와 '빛나는 도시' 이론가들에게서 나온 것이다. 이 이론가들은 토지를 가로에 이용하는 것을 비난하고 그 대신 그 땅을 단지의 녹지에 통합하고 싶어 했기 때문이다.* [73]

제이콥스는 이에 반하여 소규모 블록으로 형성된 가로가 만들어내는 경제적 효과들을 역설하였다. 제이콥스에 의하면 거리가 긴 블록은 사람들이 마주치고 머무는 빈도를 감소시키고 고객들을 유인하지 못하기 때문에, 상업 활동을 수용할 수

---

70) 자동차 중심의 도시구조는 대기 오염의 증가, 막대한 비용, 기존 커뮤니티의 단절 등과 같은 부작용을 야기하였다. 오성훈, 차주영, 같은 글, pp.25
71) 오주형·김은희·서수정, '도시공간조직에 대응하는 주거지 정비방안 연구', 건축도시공간연구소, 2011, pp. 14
72) 오주형·김은희·서수정, 같은 글, pp. 14
73) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 255

없는 곳으로 전락하고 만다. 즉 한 가로를 이동하는 사람과 인접 거리를 이용하는 사람들이 분리되고 이러한 현상은 외부 방문객들에게도 마찬가지이며 결과적으로 거리를 '활기 없는 극심한 황폐함' 속에 빠지게 하는 것이다.[74] 그러나 긴 블록 사이에 길을 배치한다면 사람들이 다른 길을 선택할 수 있는 기회가 많아지고, 경로들은 고립되지 않고 혼합되어 경제적 생존이 가능케 되는 것이다.[75]

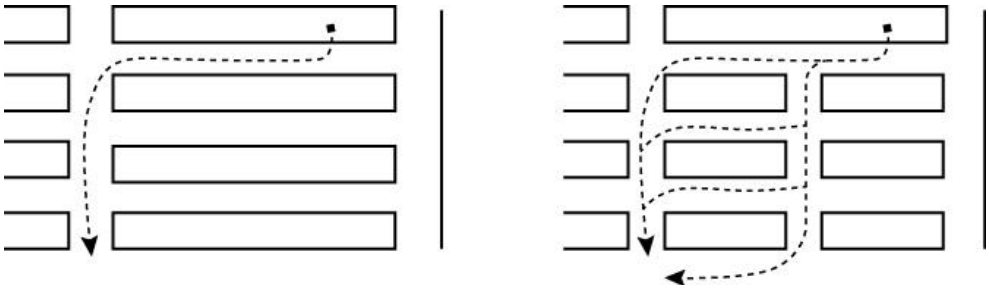


그림 2-10. 짧은 블록을 통한 경로의 혼합 - 거주자간의 접촉의 기회가 증가한다.

또한 모퉁이(corner)는 보행자들의 사회적 활동이 활발하게 일어나는 곳으로, 지역 내에서 활기찬 공공장소로 발전될 가능성을 가장 많이 내포하는 곳이다. 화이트(W. H. Whyte)에 따르면, 보행자들은 일반적으로 가로의 모퉁이에서 가장 많이 만나며, 서로 대화를 나누는 경향이 있다고 한다.[76]

때문에 번화가 지역의 모퉁이는 점점 더 북적이며 많은 사람들이 집중된다고 하였다. 또한 번화가가 아닌 지역에서도 중요한 역할을 하는 상점들은 모퉁이에 자리 잡게 되는 것이다.[77] 이러한 상점들은 모퉁이의 특성에 기인하여, 그 지역의

74) "긴 블록은 자동적으로 사람들을 드물게 만나는 여러 경로로 갈라놓으며, 그 결과 지리적으로는 매우 가까운 각기 다른 용도들이 차단된다." 제인 제이콥스, 같은 책, pp.246-250

75) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 248-249

76) "The greatest urban spaces are street corners." William H. Whyte, 「City: Rediscovering the Center」, Anchor Books, 1988, pp. 10
그러나 화이트(Whyte)는 길모퉁이의 긍정적인 측면만을 설명하지는 않는다. 그의 다른 저서 「Street Corner Society」(1943)에서는 이탈리아 이민자들이 모여 살았던 보스턴 지역을 연구하면서, 거리를 방황하는 낙오자들이 길모퉁이에 남는 현상을 서술하기도 하였다.

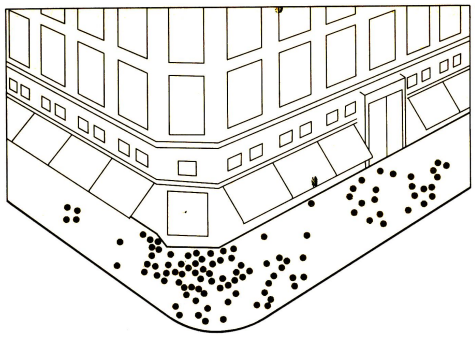


그림 2-11. 모퉁이에서의 높은 접촉 빈도
(출처: City: Rediscovering the center, pp. 9)

가로, 넓게는 지역을 대표하게 된다. 즉 방문자는 모퉁이의 특징(character)을 통해 가로의 분위기를 파악하고 골목에 진입하게 되기 때문에 모퉁이는 지역의 핵심(core)이 되는 것이다.[78] 때문에 충분한 수의 모퉁이는 필연적으로 지역에 활기를 불어넣고, 더 나아가 모퉁이와 모퉁이 사이에 있는 가로 공간 역시 모퉁이의 경제적 활력에 편승하여 소규모 상점들이 생존할 수 있는 토양이 되는 것이다. 즉 골목의 깊은 곳까지 사람들을 침투시키면서 원활한 순환을 유도할 수 있는 것이다. 이러한 과정을 거쳐 지역은 장소성을 획득하게 되기 때문에, 모퉁이를 생성하는 작은 블록의 중요성이 다시금 강조된다.

작은 블록으로 구성된 지역이 자생성을 기반으로 경제적으로 활성화된 사례는 어렵지 않게 찾을 수 있다. 홍대 일대와 연남동, 신사동 가로수 길 등의 상업 가로 공간들은 슈퍼 블록의 사례로 대표되는 강남 일대에서는 관찰되지 않는 다양성을 내포하고 있다. 이러한 장소들은 평일 퇴근시간 이후와 주말에 황량해지는 거대 규모의 업무지역과는 달리 고른 시간대에 활성화가 되어있어 거리를 유지할 수 있는 이익을 창출하고 있다. 또한 촘촘한 가로에 기인하여 이러한 성공에 따른 확장을 수용하며 유연한 성장을 꾀할 수 있다.[79]

---

77) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 253
78) Kevin Lynch, 같은 책, pp. 47-48
79) 에밀리 티에리엔(Emily Talen)도 저서 「Design for Diversity」에서 블록의 규모가 작고 가로에 접하는 면이 많을수록 사회적 다양성이 증가하며, 소규모 필지가 유기적으로 조합된 지역은 보행자들의 이동을 자유롭게 하고 소규모 점포의 입점을 돕기 때문에 다양한 유형의 경제활동을 지지함을 설명하였다. Emily Talen, 「Design for Diversity: Exploring Socially Mixed Neighbourhoods」, Oxford: Architectural Press, 2008, pp. 19-20

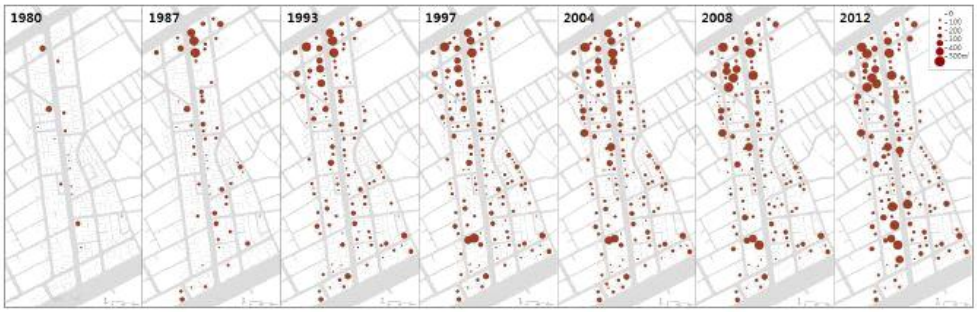


그림 2-12. 가로수길과 세로수길 소매점의 연도별 분포 변화
(출처: 이인성, 문화상업가로 활성화 과정에서의 건축물 용도변화, 서울시립대, 2013, pp. 134)

즉 적절한 규모의 블록으로 구성된 가로는 이면 도로와의 연결성이 좋기 때문에 임대료 상승에 따른 공간의 재서열화를 가능케 하는 것이다. 때문에 다양한 용도를 수용하기에 적합한 구조가 되고, 가로수길-세로수길, 서래마을-뒷길과 같은 확장이 성공하는 것이다.[80]

그러나 제이콥스는 짧은 블록과 촘촘한 가로만으로는 지역의 다양성에 온전히 기여할 수 없으며 앞서 말한 혼합용도, 작은 블록, 오래된 건물 등이 동시에 발현될 때 비로소 지역의 커뮤니티를 성공적으로 작동시킬 수 있는 것이라 강조한다.[81] 즉 활기 있는 도시 공간은 오밀조밀한 도시조직 만으로 형성되는 것이 아니며, 복합적 용도 사용만으로 발현되는 것 또한 아니라는 것이다. 중요한 점은 다양한 용도 구성 방식과 적합한 도시 조직과 엮일 때, 자생적으로 도시가 활력을 얻는다는 것이다.

> *업무용 근린이든 주거용 근린이든 간에 어떤 도시 근린을 도시 이용의 집합적 기반으로 결합시키는 것은 건축의 균질성이 아니라 이용의 유동성과 경로의 혼합이다.*[82]

---

80) "만약 '세로수길'이나 서래마을 뒷길과 같은 이면도로가 없었다면 대로변의 임대료가 상승한 지금, 가게들이 버티지 못하고 다른 먼 지역으로 옮겨갔을 것이다." 김성홍, 「건설한국을 넘어서는 희망의 중간건축: 길모퉁이 건축」, 현암사, 2011, pp. 281
81) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 256
82) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 251

2. 경계 지대: 이음매(Seam)

A new corpse is laid out

새로운 시체가 펼쳐진다. 아직 썩는 냄새는 나지 않지만, 똑같이 죽은 상태이며 생명 과정을 이루는 끊임없는 조정, 적응, 변경을 감당할 능력이 없다.[83]

다양성은 재개발 시대에 남겨진 도시 조직과 현재 진행되고 있는 계획들, 미래에 새롭게 제시될 청사진들 간의 '콜라주'-서로 다른 요소들이 만나는 경계-의 연결 방식을 고찰해볼 수 있다는 점에서 그 의의가 있다. 지금의 도시는 급격한 도시 개발 패러다임들의 전환으로 인해 각 시대의 유산들이 혼합되지 못하고 병치되어 있다. 때문에 앞으로 도시발전의 중요한 방향은 이러한 상이한 도시 공간들을 엮음으로써 각각의 공간이 가지고 있는 특질들 간의 관계를 조율하여 의미 있는 도시 경험을 제공하는 것이다.[84]

그러나 사회·정치·경제 상황에 따른 정책의 빠른 전환은 이전 세대의 도시 계획을 부정하는 것을 출발점으로 삼았다. 즉 도시를 지속적으로 진화하는 것[85]으로 인식하지 못하고 '과거 정책에 의한 산물 또는 유적'으로 인식한 것이다. 이러한 접근법은 당시 도시를 계획하는 핵심 가치를 기준으로 '선과 악'을 결정하고 이전

---

83) 제인 제이콥스, 같은 책, pp.272

84) "… It is in terms such as these, in terms of pleasures remembered and desired, of a dialectic between past and future, of an impacting of iconographic content, of a temporal as well as a spatial collision, that resuming an earlier argument, one might proceed to specify an ideal city of the mind." Colin Rowe and Fred Koetter, "Collage City", Cambridge: MIT Press, 1978, pp. 138

85) "도시는 다양한 사람들이 끊임없이 각각의 이유로 그 구조를 변화시키는 것으로 … 거기에는 최종 결과는 없으며 오직 지속적인 변화의 단계만이 있을 뿐이다."
Kevin Lynch, "The Image of the City", The MIT Press, 1980, pp. 2

계획의 생성물들은 실패한 것으로 보는 문제점을 낳았다. 현대에도 이러한 관점은 부분적으로 계승되어 근대 개발 시대에 낙후한 주택들을 '악'으로 단정하여 전면 철거 후 재개발 했던 것과 다르지 않게, 도시재생의 시대에는 개발시대의 거대 건축물들을 도시조직을 파괴한 콘크리트 덩어리로 평가하며 작은 규모의 조직만을 아끼는 것이다.[86] 그러나 결국 도시라 함은 각 시대의 흔적과 기록들이 축적되어 현재를 만드는 것이다.[87] 때문에 제인 제이콥스는 도시의 '다양성'을 바탕으로 문제에 접근해야 함을 주장한다.

표 2-3. 서울 도시 발전 모형의 변화 (출처: 「도시재생이야기」, pp.227)

	근대도시 서울	세계도시 서울	지속가능한 서울
개발이념	개발주의	신자유주의	지속가능한 발전
주요 행위자	국가	도시와 기업	시민과 시민사회
전략적 목표	국가적 성장	기업적 능력	일상 삶의 질
도시개발 방식	거대한 도시화	전략적 대형사업	공동체 기반 사업
시민참여	거부	제한	충분
사회적·공간적 산물	사회적·공간적 동질화	사회적 양극화와 공간적 파편화	사회적·공간적 정체성의 증대
사례	잠실 아파트 단지	청계천 복원	문래 예술인 마을

86) "도시재생은 재개발과 달리 주민과 공공이 지역경제 활성화를 위한 소프트웨어도 함께 개발한다는 점에서 기존 정비사업보다 진일보한 방식이라는 데엔 의견을 같이 한다. 하지만 너나없이 도시재생이 절대선 인양 추진하고 있는 데서 왠지 불안감이 든다. ... 또 도시재생은 공간의 역사에 바탕을 두고 마을사람들의 마음을 담으며 세심하고 정교하게 진행돼야 하는 데 재개발, 재건축처럼 너무 밀어붙이는 것은 아닌가 싶다."
이성원 기자, [36.5] 도시재생 밀어붙이기, 한국일보, 2015.03.16

87) "… 도시는 종합체로서 건설된다는 것을, 즉 도시를 구성하는 모든 요소는 도시라는 한 형성물을 건설하기 위해 참여한다는 것을 인정할 필요가 있다."
알도 로시 지음, 오경근 역, 「도시의 건축」, 동녘, 2008, pp.84

도시의 다양성이라 하면 결국 특정 도시 개발 방식들을 맹목적으로 신뢰하는 것도 아니며, 무조건적으로 비판하는 것도 아니다. 그러한 도시의 파편들이 함께 공생하고 발전해나갈 수 있는 모체가 되는 것이 도시의 다양성이다.[88]

즉 제이콥스는 이질적인 도시 공간들이 만나는 구역이 황폐화되는 것을 '경계 공백지대의 저주(The curse of border vacuums)'라 표현하며, 상이한 도시 조직들이 유기적 관계를 맺을 수 있도록 노력해야함을 주장하였다. 거대한 필지들이 만들어내는 장벽을 무조건적으로 비판할 것이 아니라, 각각의 도시 조직들이 각자의 역할을 수행할 수 있게끔 조치를 취해야 한다는 것이다.

그렇다고 해서 도시를 경계선으로 나누고 주변에 공백지대를 만드는 경향이 있는 모든 기관이나 시설을 도시 생활의 적으로 여겨야한다는 결론이 나오는 것은 아니다. 정반대로 이런 기관이나 시설의 대다수는 분명 도시에 가장 중요하고 바람직한 것들이다. … 중요한 것은 이와 같은 시설을 필요 없다고 치부하거나 그 가치를 최소화하는 게 아니다. 그보다 중요한 것은 이런 시설들이 장단점을 갖고 있음을 인식하는 것이다.[89]

제인 제이콥스는 이러한 경계 공백 지대를 메우는 것이 '다양성'이어야 한다고 설명하며, 케빈 린치(Kevin Lynch)의 말을 인용한다. 즉 '경계'가 전략적으로 배치된다면 그것은 압도적인 장벽 이상으로 이음매-두 지역을 봉합하는 교환선-이 될 수 있음을 주장하며, 각기 다른 규모의 도시 조직이 만나는 순간 역시 고려해야함을 설파한 것이다.[90] 이러한 주장을 통해 제이콥스는 스스로의 이론에서 한 단계 더 나아가 더 넓은 시야에서 도시 다양성에 접근해야 한다는 단서를 제공한 것이다.

---

88) 제인 제이콥스
89) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 355
90) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 358

도시는 다양한 도시계획들이 실패와 성공의 시행착오를 거듭하는 거대한 실험실[91]로 결국 꼬르뷔지에의 빛나는 도시만으로 이루어질 수 없으며, 제인 제이콥스의 근린 커뮤니티로만 채워질 수도 없다. 항상 성공적이며 이상적인 환경을 제공할 수 없는 것이다. 중요한 것은 각 요소들이 공생하는 것, 즉 각 정책이 낳은 도시 모습들 사이의 상생적 관계도모를 모색하는 것이다.

> *여기에서 주장하는 것은, 오브제가 사라지기를 바라면서 기다리는 것보다는 (동시에 그것들의 복사본들을 대량으로 생산해내는 것보다는), 일반적으로 널리 퍼져있는 배경 구조texture나 매트릭스matrix에 녹아들도록 허락하는 것이 더욱 현명할 것이라는 점이다. 더 나아가 오브제나 공간에 대한 고착 모두 스스로는 더 이상 가치 있는 태도를 대표하지 못한다는 것을 주장하는 것이다.*[92]

이러한 관점에서 본다면 제인 제이콥스가 역설한 바와 마찬가지로 도시를 하나의 생태계로 이해해야 하며, 도시적 다양성의 의의는 이를 전제로 발현됨을 알 수 있다. 생태계는 그것을 형성하는 다양한 구성요소들 간의 관계를 통해 유지된다. 충분한 양의 개체들을 통해 복잡한 관계망이 형성될수록 -다양성의 틈새가 많을수록[93]- 그 생태계는 생존력을 갖고 발달하는 것이다. 도시 역시 스스로 문명을 지탱하기 위해서는 그 생태계를 유지할 수 있는 충분한 다양성이 제공되어야 한다.[94] 때문에 제인 제이콥스는 도시 각각의 개체를 범주화하고, 용도를 분류하고, 영역을 구분하는 기존의 접근 방식은 한계를 드러낼 수밖에 없으며 중요한 것은 구성 요소들의 혼합과 관계망임을 논증하고자 한 것이다.

---

91) 제인 제이콥스, 같은 책, pp.25
92) 여기에서 오브제는 꼬르뷔지에의 계획안을 통해 생산되는 건축물 (개발시대의 산물)이며, 배경 구조(texture)는 기존에 구성된 도시 조직으로 이해하였다. Colin Rowe, 같은 책, pp. 83
93) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 12
94) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 202

그럼에도 불구하고 제이콥스 역시 근대의 도시계획들에 대한 끊임없는 비판을 통해 가로에 형성되는 작은 단위의 커뮤니티를 지지했다는 점에서 다소 모순적으로 해석될 수 있는 여지가 있다. '다양성'의 개념이 소규모 근린의 중요성을 강조하는데 사용되었으며 때문에 어느 한쪽의 입장만을 대변하고 있어 그 실현 가능성에서 이상주의적 태도를 취한다고 여겨지기도 하는 것이다. 그러나 중요한 것은 다양한 도시 조직들이 생존과 진화를 통해 지속하는 것이며 상황에 맞는 수용과 비판으로 발전해 나가는 것이다.

> *… 모든 도시적 형성물을 특정 시대에서 정의된 어떤 것으로 생각하는 태도는 우리 연구 분야에서 발생할 수 있는 가장 위험한 접근 방법이다. 도시의 형태는 언제나 도시와 함께해 온 시간의 형태다. … 도시는 한 사람의 삶이 지속되는 동안 계속해서 그 사람 주변의 모습을 변화시킨다. 그러나 변화의 기준은 늘 동일하지 않다.*[95]

제이콥스는 도시문제를 해결하기 위한 수단으로써 기존의 상징적 접근 방식에서 벗어나 일상적인 가로 풍경과 사람들의 행위의 연관성을 본격적으로 고민한 첫 번째 사례라는 점에서 분명한 의미를 갖는다.[96] 즉 물리적 보행환경에만 집중하여 슈퍼블록을 비난하던 주장-큰 규모의 블록은 보행에 좋지 않다-에서 더 나아가 실제적인 가로 생활의 경제적 효율성을 강조하였다는 점에서 명확한 단서를 제시하고 있는 것이다.

그러나 작은 블록의 소중함과 중요성을 인정하더라도 현대도시는 슈퍼블록으로만 채워질 수 없었듯이, 작은 블록의 가로만으로도 형성될 수 없음은 자명한 사실이다. 콜린 로우 역시 그의 저서 『콜라주 시티(Collage City)』에서 두 가지의 극단적인 상황의 모순성을 언급한다. 로우는 도시와 건축, 상(象)과 배경(背景), 오브제와 조직, 원형(原型)과 맥락(脈絡), 절대(絶對)와 상황(狀況), 솔리드

95) 알도 로시, 같은 책, pp. 91
96) 오성훈, 차주영, 같은 글, pp. 54

(solid)와 보이드(void), 공(公)과 사(私)의 이분법적인 대립에서 변증법적 접근 방식을 도입해야함을 역설한다.[97] 일관된 논리로 거대 도시를 채우는 것은 그것이 거대하고 경직된 형태이든, 소규모의 유기적 형태이든 한계가 있으며[98], 한 단계 나아가기 위해서는 이질적 요소들 간의 결합 방식에 대한 물음을 던져야 한다는 것이다. 서로 다른 도시 정책들이 만나는 공간 - 콜라주의 경계-을 어떠한 방식으로 다루어야 상생적 도시 공간을 만들어 낼 수 있는지 고려해야 하는 것이다.[99]

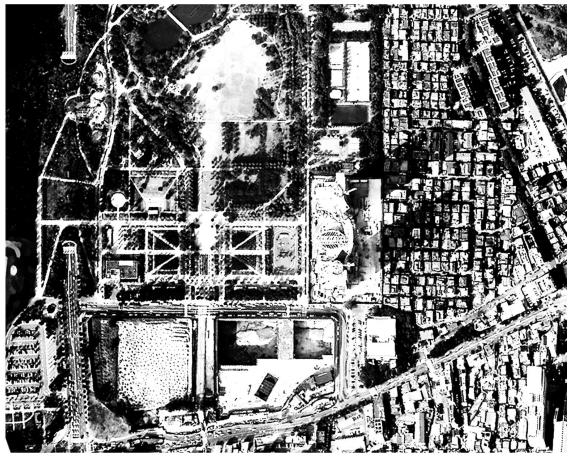


그림 2-13. 콜라주 되는 도시 조직들
(좌: Wiesbaden, c.1900, figure-ground plan, Collage City 우: 서울시 성수동1가, 네이버)

97) 김성홍, 「도시 건축의 새로운 상상력」, 현암사, 2009, pp.173-175
98) “Pancras is like Marylebone, Marylebone is like Paddington; all the streets resemble each other … your Gloucester Places, and Baker streets, and Harley streets, and Wimpole streets … all of those flat, dull, spiritless streets, resembling each other like a large family of plain children, with Portland Place and Portman Square for their respectable parents” Colin Rowe, 같은 책, pp. 64
99) 제인 제이콥스는 이러한 경계가 만들어내는 공백지대의 문제를 같은 책에서 하나의 챕터로 다루고 있다. (경계공백지대의 저주 The Curse of Border Vacuums)

제 4 절 소결

본 장에서는 자생적 도시 재생의 관점에서 용도와 도시조직의 개념과 의의를 살펴보기 위하여 제인 제이콥스의 다양성 이론을 바탕으로 각 항목을 분석하였으며 그 결과는 다음과 같다.

1) 도시에 활력을 불어넣는 다양성이라 함은, 각기 다른 요소-건물의 용도, 규모, 사용자, 시대-가 복합적으로 뒤섞여 활기찬 도시공간을 만들어내는 것을 의미한다. 또한 도시를 하나의 생태계로 이해하였을 때, 그 지역이 생존하기 위해 필수적인 것으로, 구성요소들 간의 관계망을 고려하는 것이다. 이를 통해 각 정책이 낳은 도시 모습들 사이의 상생적 관계도모를 모색할 수 할 수 있다는 점에서 그 의의가 있다.

2) 복합용도(Mixed uses)와 오래된 건물(Aged buildings)을 통하여 활력 있는 도시 공간을 형성하는 용도의 역할을 이해할 수 있다.

- 복합용도: 주요용도와 부차용도가 적절히 혼합된 도시지역은 사람들의 고른 시간대의 이용을 유도하여 경제적으로 협력하게 함으로써 가로를 유지할 수 있다. 이는 기존의 단일 건축 차원의 용도의 혼합에 관한 담론을 넘어서는 것으로, 경제성·안전성의 측면에서 현실적이고 실증적인 단서를 제공한다.
- 오래된 건물: 오래된 건물은 경제적 획일화를 피하고 상업적 다양성을 지지하기 위하여 필수적이다. 뿐만 아니라 도시 형성물의 박제가 아닌 진화를 통해 지속적으로 가치를 부여한다는 점에서 그 의의를 가진다.

3) 근린을 형성할 수 있는 도시조직은 작은 블록(Small blocks), 경계 지대(Seam)의 개념을 통해 분석할 수 있다.

- 작은 블록: 사람들이 마주칠 기회와 모퉁이를 충분히 많이 제공하는 지역의 블록은 그 가로가 황폐화되는 것을 방지하며 각종 시설의 경제적 생존력을 높인다.

- 경계지대: 시대에 따른 도시정책의 급격한 전환은 도시에 이질적인 공간들을 생성하였다. 그러나 이러한 도시공간들은 서로 유기적으로 상생하지 못하고, 용도와 규모의 차이에 기인하여 도시에 '경계지대'를 형성한다. 때문에, 경계지대의 전략적 배치를 통해 장벽이 아닌 이음매로써의 경계를 만들어야 한다.

제인 제이콥스의 도시 다양성에 관한 이야기는 기존 도시 계획이 간과한 도시의 일상적 가치를 객관적이고 구체적으로 서술함으로써 자칫 감정적이고 모호할 수 있는 주장을 명확하고 날카롭게 제시했다는 점에서 특별함을 갖는다.[100] 주어진 현실을 직시하고 현상을 관찰하는 것, 그리고 그 속에서 해답을 찾아야 함을 인식케 했다는 점에서 그 통찰력이 돋보이는 것이다. 이는 제이콥스가 건축·도시를 전문적으로 전공하지 않아 기존의 통속적인 이론들에 얽매이지 않고 자유롭게 문제에 접근했음에 기인한다는 일각의 평가가 있다. 반면, 그렇기 때문에 그녀의 주장이 다소 순진하고 주관적이며, 낭만주의적이라는 반론도 제기되었다.[101]

그러나 결과적으로 제이콥스의 이론은 현대 도시설계의 맥락에서 건축물과 가로가 가져야 하는 올바른 관계에 대하여 실증적으로 고민한 첫 번째 연구이라는 점에서 그 의의가 있다.[102] 이는 이후 전개된 많은 도시 관련 연구들이 사람들의 일

---

100) 그녀는 도시 문제를 접근하는 과정에서 추상성을 배제하고자 하였으며, "그저 내가 본 것을 서술한 것이다." 라고 강조한다. Gert-Jan Hospers, Jane Jacobs: her life and work, European Planning Studies vol.14, no.6 2006, pp. 726

101) Gert-Jan Hospers, 같은 글, pp. 731
"생산과 소비가 기름을 잘 친 바퀴처럼 돌아가는 도시를 희망했던 제이콥스의 생각은 부동산 투기자본의 눈으로 보면 낙관적이고 순진하다. 제이콥스에 대한 가장 설득력 있는 비판은 진보학자 데이비드 하비나 마누엘 카스텔(Manuel Castells)이 파고들었던 도시 계층 간 갈등과 같은 구조적 문제를 감성적으로 접근했다는 것일 테다."
김성홍, 같은 책, pp. 141

상생활에 기초하도록 하였으며(Oscar Newman, Wiliam Whyte 등), 현재까지 그 영향을 미치고 있는 것이다.

즉 일상적 도시 풍경을 담아내지 못하는 법제적 규제들의 한계를 파악하고, 각 요소들에 대한 새로운 관점 제시의 단초 역할을 했다는 점에서 제인 제이콥스의 개념을 바탕에 둔 이론적 고찰의 의의를 찾을 수 있는 것이다.

그림 2-14. 2장 소결

102) 오성훈, 차주영, 같은 글, pp. 53

제 3 장
대상지 분석: 성수동1가 뚝섬지역

3.1 대상지 개요
3.2 대상지 형성배경
3.3 대상지 도시관리계획
3.3.1 도시계획에 의한 초고층의 건립: 뚝섬도시관리계획
3.3.2 도시계획 무산과 지역의 유지: 뚝섬주변지역 도시관리계획
3.3.3 도시계획 패러다임의 전환: 서울형 도시재생 시범사업
3.4 소결

제 1 절 대상지 개요

대상지인 성동구 성수동1가 뚝섬지역은 서울 숲 이면 지역으로 중랑천과 한강이 만나는 곳에 위치한다. 제1종·제2종 일반주거지역으로 저층·중층의 단독·다세대 주택들이 밀집해 있으며, 주로 110~380㎡ 규모의 소규모 필지들로 이루어져 있다. 대상지 총 면적은 약 62,282㎡으로 현재 「뚝섬주변지역제1종지구단위계획」에 의해 관리되고 있으며 그 중 특별계획구역Ⅳ와 Ⅴ에 해당하는 곳이다. 2호선 뚝섬역과 분당선 서울숲역에 인접하여 다른 지역으로의 접근이 원활하고, 강남으로 이동이 쉬우며, 서울 숲 공원 덕택에 자연 환경도 쾌적하기 때문에 끊임없이 개발이 논의되는 지역이기도 하다. 인접 지역은 서울 숲 개원 이전까지 급격히 변화하였으며, 뚝섬 경마장 폐장 이후 정부 주도 아래 다양한 개발계획이 세워졌던 곳이다. 최근까지도 대상지에 인접한 거대 필지들에서는 초고층 주상복합 건립이 추진되고 있다. 그러나 대상지는 이러한 여파에 흔들리지 않고 도시조직이 유지되고 있다. 최근에는 비영리단체·사회적기업이 들어섬에 따라 지역에 활력을 불어 넣고 있어 자생적 도시재생의 초기 단계를 관찰할 수 있다.

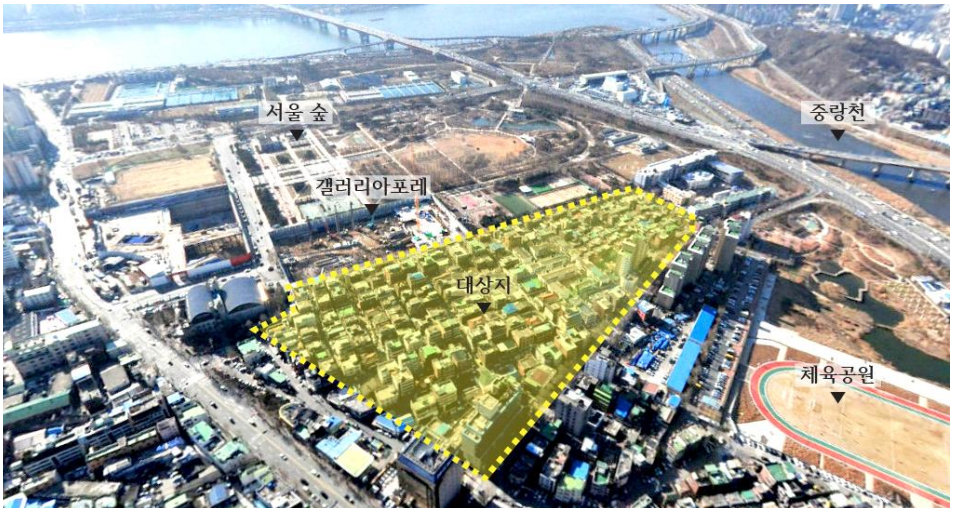


그림 3-1 대상지 (2009년: 갤러리아 포레 완공 이전) (출처: 네이버항공뷰)

거주자 현황은 통계청의 소지역 통계자료를 바탕으로 파악하였다. 때문에 일부 누락된 지역이 있으나[1] 대상지의 거주자 특징을 이해하는데 크게 무리가 없을 것으로 판단하여 연구에 참고하였다. 현재 해당 지역에 거주하는 인구는 총 2,617명(2010년)이며, 1,057가구(2010년)가 거주하고 있다.

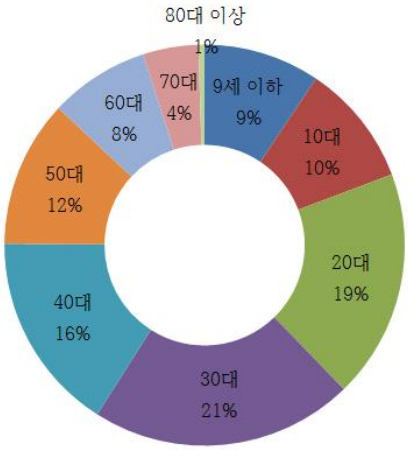


그림 3-2 대상지 연령별 인구 비율
(출처: 통계청 소지역통계)

거주자 총괄

대상지의 연령별 인구 비율을 살펴보면, 30대의 비율이 21%(552명)로 가장 높은 것을 알 수 있으며, 20대와 40대의 비율도 19%(480명), 16%(418명)로 비교적 높은 것을 확인할 수 있었다. 구체적으로는 25-29세 거주자가 333명을 가장 많았으며, 35-39세 거주자는 279명으로 높은 비율을 차지하였다. 대상지 거주자의 평균 나이는 약 37세이다.

인구 밀도는 약 34,929.66(명/㎢)[2]으로, 제인 제이콥스가 긍정적으로 평가하였던 그리니치빌리지(Greenwich Village)의 인구 밀도인 30,432.96(명/㎢)[3]과 유사하다.

1) 연구 대상지에 포함된 17개의 필지(685-352, 685-486, 685-487, 685-324, 685-488, 685-489, 685-350, 685-440, 685-441, 685-442, 695-443, 685-335, 685-490, 685-491, 685-492, 685-493, 685-494)가 통계청 조사 범위에서 제외되었다. 연구 대상지의 필지는 총 317개이다.

2) 대상지인구 2,617명을 해당 면적인 약 74,922㎡으로 나눈 값이다. 그러나 통계청 조사 면적이 명확하지 않아 대략적으로 추산하였기 때문에, 절대적인 수치를 의미하지는 않는다.

3) http://www.city-data.com/neighborhood/Greenwich-Village-New-York-NY.html

가구총괄

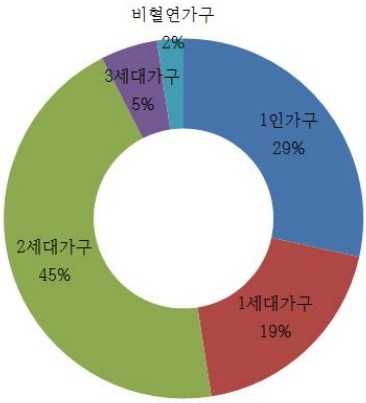


그림 3-3 대상지 세대구성별 가구
(출처: 통계청 소지역통계)

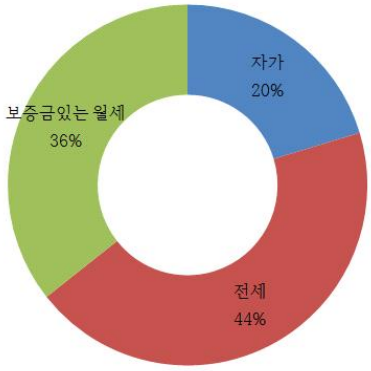


그림 3-4 대상지 점유형태별 가구
(출처: 통계청 소지역통계)

세대구성별 가구에서는 2세대 가구가 473가구로 전체 가구의 45%를 차지하고 있다. 그 외에도 1인가구는 29%(299가구), 1세대 가구 19%(201가구)로 비교적 높은 비율을 나타낸다. 평균 가구원은 지역 내에서 가장 낮은 곳은 2.25명이며, 가장 높은 곳은 2.89명이다.

점유형태는 전세가 44%(457가구)로 가장 높았으며, 월세가 36%(370가구), 자가는 20%(211가구)로 가장 낮은 비율을 차지하였는데, 이는 대상지에 임대를 목적으로 하는 다가구, 다세대 주택이 많기 때문이라고 추측할 수 있다. 주택 유형으로는 단독주택이 49%(204호)로 압도적으로 높은 비율을 차지하였는데, 이는 건축법상 다가구 주택이 단독주택으로 분류되기 때문인 것으로 판단된다. 그 외에는 연립주택이 19%(81호), 아파트(현대아파트)가 13%(54호), 다세대 주택이 10%(41호)이다.

제 2 절 대상지 형성 배경

1. 1960년대 이전[4)]

동양척식회사(東洋拓植會社) 소유 토지(경작지)였던 뚝섬 일대에 신설동 소재의 경성경마장을 이전하고자 하는 계획은 1939년부터 논의되기 시작하였다.[5)] 그러나 당시 태평양전쟁의 여파로 전시총동원체제로 전환됨에 따라 경마장 이전 계획은 지연되었다. 이후 뚝섬지역이 1949년 서울로 편입되면서 도시화가 본격적으로 시작되었으며[6)] 1954년 2월 26일 마침내 뚝섬 서울 경마장이 개장되었다.[7)] 1950년대 이르러 성수동 일대에 공장이 지어지기 시작하였으며, 1960년대에는 경제개발로 대규모 주택단지 및 상가들이 건설되면서 성수동은 서울의 대표적 준공업지역이 되기 위한 기반을 쌓기 시작하였다.[8)]

---

4) 뚝섬은 근대 이전에는 '둑도' 또는 '살곶이벌'로 불렸으며 본래 치우의 사당을 모시는 곳으로 조선시대에는 임금의 사냥터이자 도성민들의 행락의 장소로 사용되었다. 1908년에는 서울시 최초로 뚝도 정수장이 준공된 역사를 가지고 있다. http://parks.seoul.go.kr/

5) 동양척식회사 소유의 거대 부지를 조발하고, 경마장으로의 접근성을 높이기 위하여 철도를 연장해야 하는 수고에도 불구하고 뚝섬으로 경마장을 옮기고자 했던 조선총독부의 의도는 경성의 주택난을 해소할 부지를 확보하기 위함이었다. "동대문 밖 경마장의 이전에 대하여는 소유자인 동척과 경마 구락부간의 수년에 긍하야 절중이 계속되더니 금번영자의 타협을 보게되어 신경마장부지로 뚝섬동척사유지 十二萬평을 환지에 제공, 현재의 경마장은 소화 十五년부터 뚝섬에 이전하기로 결정하였다." (동아일보, 1939.04.13.) 조문기, 임석원, 한국전쟁 이후 서울의 경마장 상황에 관한 연구, 한국체육학회지 제 53권 제2호, 2014, pp. 12

6) 1948년까지의 신문 자료를 살펴보면, 뚝섬 일대는 주로 한강 유원지의 역할을 하거나, 비옥한 범람원을 활용하여 농경지로 사용되었던 것을 알 수 있다. 때문에 뚝섬 경마장 이전을 두고 농사를 통해 생계를 유지하던 지역 경작인들과 마사회 간의 갈등이 격렬하였다 한다.
'한국경마60년사', 마사회, 1984

7) 광복 후 6·25사변을 겪으면서 신설동 경마장은 완전히 파괴되었고, 1953년까지 휴면에 가면서 뚝섬 경마장 이전이 본격화되었다.
조문기, 임석원, 같은 글, pp. 13

8) 두산백과, 뚝섬[纛島(독도)]

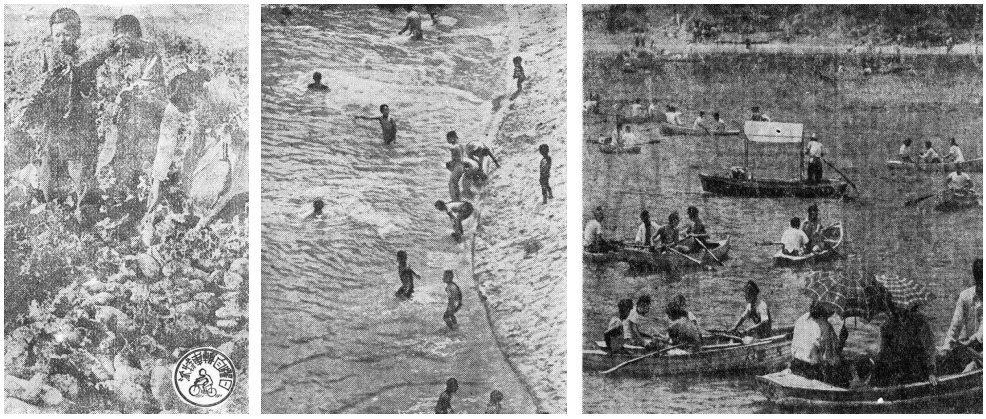


그림 3-5 옛 뚝섬의 모습
(좌: 뚝섬벌김장밭, 1946, 경향신문/ 중: 뚝섬 유원지, 1955, 동아일보/ 우: 뚝섬유원지, 1958, 동아일보)

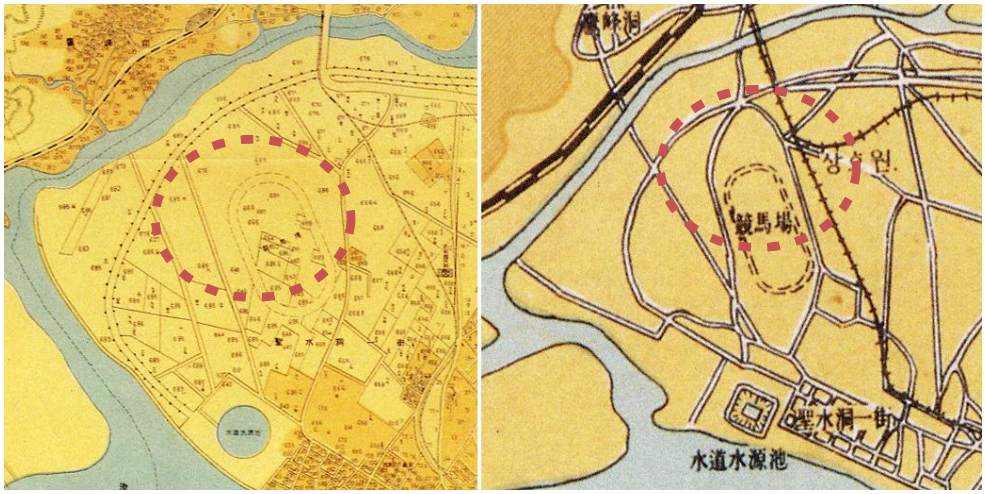


그림 3-6 1958년도(지번입 서울특별시가도)와 1960년도(동대문구 일대) 뚝섬 일대
(출처: 定都 600年 서울地圖)

2. 1960년대에서 1980년대

1960년대에는 현재 뚝섬지역 도시조직 형성에 가장 큰 역할을 한 토지구획정리사업이 시행되었다. 50년대 말부터 60년대 초까지 도심에서 이주한 영세업체들을 바탕으로 당시 뚝섬지구에는 이미 공단이 형성되고 있었으며[9] 그 결과 대상지에 인접한 성수동 일대는 64년 준공업지역으로 분류되었다.[10] 뚝도지구 토지구획정리사업의 공간계획은 66년도에 실시계획과 환지계획을 통해 이루어졌는데 본 연구의 대상지는 해당 토지구획사업에 포함되어 있지 않았기 때문에 토지구획정리사업과 직접적으로 연관이 되어있는지 정확하게 파악하기 어렵다. 즉 대상지에 토지구획이 이루어진 정확한 시기와 기준을 증명할 수 있는 자료를 확인할 수는 없었다. 추측컨대, 당시에는 일제강점기의 시가할표준도를 바탕으로 하는 토지구획정리사업이 도시 조직을 계획하는데 핵심적 역할을 맡았기 때문에, 그 영향을 받은 것으로 보인다.

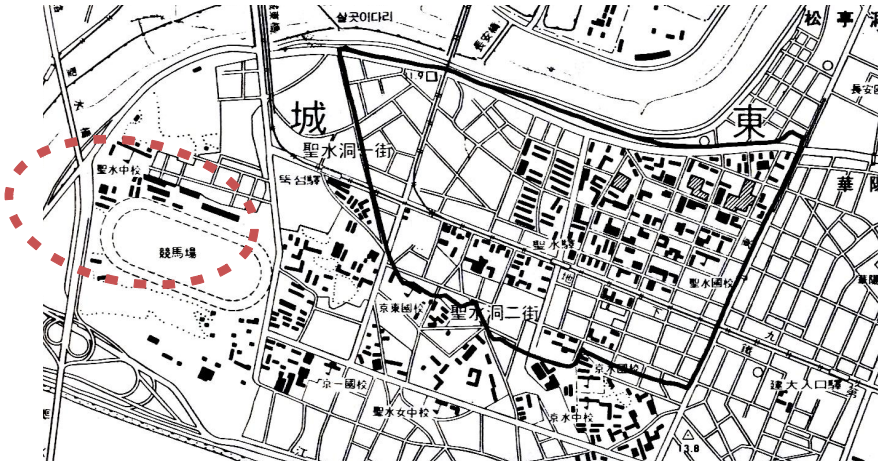


그림 3-7 纛島土地區劃整理事業地區, 점선은 대상지
(출처: 서울토지구획정리백서, 도시계획국)

9) 최선호, 1960년대 뚝도지구 토지구획정리사업을 통한 준공업지역 형성과정 연구, 서울시립대학교, 2015, pp. 22 (재인용)
10) 본 연구 대상지는 준공업지역에 포함되지 않았으며, 70년대 중반까지 녹지지역으로 분류되어있었으나, 70년대 중후반에 주거지역으로 분류된 것을 확인할 수 있었다.
서울특별시, 서울도시계획연혁: 관계도집, 1977

서울역사박물관의 자료에 따르면 60년대 전반기까지만 해도 밭이었던 성수동에 1966년 토지구획정리사업이 진행되자, 집장사들이 유입되어 비교적 형편이 좋은 사람들이 살 수 있는 기와집을 지었다고 한다.[11]

> *"이 당시의 뚝섬은 낙후된, 아니 낙후된 지역이라기보다 변두리 가난한 사람들이 모여서 사는 거예요. 그런데 그 당시에 집장사가 와서 집을 요기조기에 지은 거지. 지금 서울숲 앞에 갈비 집들 있죠. 그 쪽 동네가 다 똑같은 집이었어요."*[12]

그러나 당시 공업지대로 인한 소음 및 오염과 계속되는 침수, 불편한 교통으로 인해 인근 노동자들을 제외하고는 전반적으로 주택에 대한 수요가 높지 않았다.[13] 77년에는 성수와 강남을 잇는 성수대교가 착공에 들어가면서, 이 일대의 교통 상황 개선에 크게 기여하게 된다. 또한 78년도에는 성수중학교 앞 진입도로-연구대상지의 북쪽에 위치한 도로-가 지적 고시되면서 점차 통행을 편리하게 하는 계획들이 등장하게 된다.[14]

뚝섬 경마장의 경우 지속적으로 시설을 확충하며 운영되었다.[15] 73년도에는 경마장의 기존 목조 관람대를 콘크리트 관람대로 신축하는 근대화 작업이 착수되었다.[16] 경마장 및 체육공원 시설은 오랜 기간 유지되었으나 1989년 서울올림픽을

---

11) 서울역사박물관, '장인, 천 번의 두들김, 성수동', 2014, pp. 45
12) 1960년대 중반 이주한 주민 한희수 구술(면담일 2014. 5 15), 서울역사박물관, 같은 책, pp. 46
13) "교통은 과히 멀지 않고 유원지가 가깝기는 하지만 지면이 낮은데다가 상하수도시설이 미비하여 여름 장마철이 되면 '장화 없이는 못사는 곳'의 대표적인 지역이다. 더구나 각종 대소공장이 많아 소음과 매연 때문에 일반주택지로서는 평균수준이 못된다고 한다." 매일경제, 1969.06.10
14) "도로가 수용될 땅이 지적 고시된 지역은 성수동1가 656의867 에스콰이어제화 앞에서 성수중학교 앞을 지나 성수동1가685의125 강변도로까지로 폭15m 연장6백m다." 동아일보, 1978.11.21
15) 뚝섬 경마장은 민영화로 전환되면서 시설확충에 박차를 가하게 되었으며, 특히 1968년에는 뚝섬 경마장 내의 채소밭을 골프장으로 건설하였다. 조문기, 임석원, 같은 글, pp. 16

위해 건립된 과천 경기장으로 이전하면서 폐장하게 되었다.

경마장의 변화 과정을 기술한 사료를 통해서 당시 대상지 일대의 현황을 파악할 수는 있었으나, 대상지를 포함하는 도시계획 기록은 발견되지 않아 경마장 이면지역의 형성과정에 대해서는 명확한 조사가 어려운 실정이다. 70년대 초반의 항공사진으로 파악컨대, 60년대 후반에서 70년대 초반, 대상지 668번지 일대에 저층의 건축물들이 들어선 것으로 추정된다. 이후 75년도와 76년도 사이에 685번지에도 건물들이 들어서면서 현재 관찰되는 대상지의 초기 형태를 확인할 수 있다. 즉 60년대 필지구획과 내부 가로망 결정 이후 기와지붕 형태의 건축물들이 대상지 내에 건설된 것을 확인할 수 있었으며, 이 도시 조직은 다수의 건물이 90년대에 다가구 주택들로 대체되었음에도 현재까지 크게 변화하지 않은 것을 알 수 있다.

그림 3-8 1972년도와 1976년도 대상지 항공사진
(출처: 서울특별시 항공사진서비스)

16) 이 경마장은 이후 옛 도시개발공사의 건물로 사용(1990년 3월 이전) 되었다가, 성동한양벤처파크로 이용(1999년)되었으며 현재에는 갤러리아 포레가 위치한 곳이다.

3. 1990년대

1994년 경마장 내에 위치하였던 골프장도 폐장하면서, 대규모 유보지(35만평)인 뚝섬지구에 대한 새로운 청사진이 끊임없이 등장하였다. 다목적 수변개발을 위한 뚝섬지구개발구상(1994), 국제 업무 지구로의 발전을 꾀하고자한 뚝섬지구개발 기본계획(1995), 서울 시청사 건립 기본 구상과 월드컵주경기장 활용을 위한 돔구장 건설 계획(1996), 뚝섬 문화관광타운 개발 구상(2001)[17] 등이 그것이다. 그러나 이러한 구상들은 결국 경제적·정치적 이유로 실현되지 못하였다.

또한 90년대는 서울시의 다가구주택에 대한 건축규제 완화로 인해 다가구주택 건설이 증가하였고[18], 대상지 역시 필지는 유지되었지만 주거유형이 변화한 시기이다. 90년대에 기존의 기와지붕 형태의 주택들이 점차 2-3층 규모의 건물로 전환되었으며, 이 시기에 지어진 다가구 주택들이 현재까지 남아있는 것이다.

그림 3-9. 뚝섬 문화관광타운 개발 이미지 (출처: 서울도서관 홈페이지)

17) 최경아, 「뚝섬지구개발계획의 변천에 관한 연구」, 대한건축학회, 2004, pp571-573

18) "이처럼 다가구주택건축이 붐을 이룬 것은 상대적으로 건축규제가 크게 완화된 데다 융자받기가 쉽고 임대소득이 보장되기 때문인 것으로 풀이된다." 서울 多家口주택 건축 붐, 동아일보, 1992.03.30

표 3-1. 90년대 뚝섬관련 서울도시계획추진경위
(출처: 최경아, 뚝섬지구개발계획의 변천에 관한 연구, 2004, pp. 572 재편집)

시 기	내 용
1992. 10	「서울 600년 사업계획」 확정(4개 분야) 뿌리 찾기, 도시 가꾸기, 문화진흥과 시민화합, 국제화·미래화
1993. 09 - 1994. 07	「도시구조재편과 전략지역 개발구상」 (시정개발연구원 21세기연구센터) 뚝섬지구: 다목적 수변개발Water Front (업무기능, 스포츠·휴식공간 개발 등)
1994. 12 - 1995. 12	「뚝섬지구개발 기본계획」 동북권역의 중심지, 국제도시로의 위상건립, 업무지구 개발 추진
1995. 02. 16	월드컵 후보지 선정 통보
1995. 10. 27	뚝섬지구 개발기본계획(안)에 대해 공청회
1996. 07. 18	「뚝섬지구 개발사업」 추진 방침 돔경기장 부지의 입지 및 컨벤션 관련시설 부지건설 뚝섬지구 도시계획사업시행자 지정
1996. 08	시청사 입지를 대비한 기본계획안 변경
2000. 04	「뚝섬지구 단위개발구상 연구」 용역 시행 (서울시정개발연구원)
2001	뚝섬 개발계획 확정, 사업시행자 지정 등 구체적인 사업 시행 「뚝섬 문화관광타운 개발구상」

4. 2000년대

2003년 1월 서울 숲 조성 계획을 시작으로 이 일대에 급격한 변화의 움직임이 나타났다. 공원 조성 계획의 여파로 2003년 10월 뚝섬역세권 지구단위계획안을 발표하면서 대규모 상업단지 조성계획이 등장하였으며, 2004년 3월에 뚝섬역세권 개발계획이 확정된 것이다. 이는 서울 숲 인근의 대규모 필지를 합리적으로 개발하고 지하철과의 보행환승체계를 구축하며, 역세권 상업지역과 연계하여 중심지 기능을 강화하고자 하는 것이었다.[19] 본격적인 개발을 위해 2005년 6월 서울시는 뚝섬 역세권의 상업용지를 일반경쟁방식으로 매각하였다. 같은 해 6월 18일 35만

평에 달하는 서울 숲이 마침내 개원하였다. 뚝섬 역세권 개발 사업과 서울 숲 개원 결과, 인근 지역의 부동산 가치가 큰 폭 상승하게 되었다. 경마장의 옛 관람대[20]가 위치하였던 성수동 685-696번지는 지구단위계획에 따라 2011년 한화 갤러리아 포레가 완공되어 현재 서울 최고가 아파트로의 입지를 굳혀가고 있다.[21]

갤러리아 포레 이면지역은 2008년 「뚝섬주변지역 제1종지구단위계획」이 실효 고시되고 2011년 변경되면서 주상복합용도의 갤러리아 포레와 지하철 서울 숲 역과의 연계성을 고려하여 기반시설을 정비하고 난개발을 방지하려는 계획이 수립되었다. 결과적으로 이러한 도시계획은 건물의 신축을 어렵게 하였으며, 2000년대에 들어서 대상지내에 건물을 신축한 경우는 15건 정도에 불과하다. 즉 서울 숲 개원으로 인해 일대에 급격한 변화가 발생하였음에도 연구 대상지는 90년대 이후에 크게 변하지 않고 유지되고 있었던 것이다.

그림 3-10. 갤러리아 포레와 서울 숲
(출처: http://m.mt.co.kr/)

그림 3-11. 서울숲 조성사업 종합계획도
(출처: http://www.seoul.go.kr)

19) 『도시재생사업 사례집』, 도시재생사업단, 2007, pp274
20) 성수동1가 685-699에 위치하였던 옛 관람대 건물은 한화 갤러리아 포레 개발로 헐리기 이전에 도시개발공사의 구 사옥으로 사용되었다가 성동한양벤처파크의 건물로도 이용되었다.
21) 2014년 현재 거래금액 430,000만원, 서울시 아파트 매매가 상위 10곳에 포함되어 있다. 서울부동산정보광장

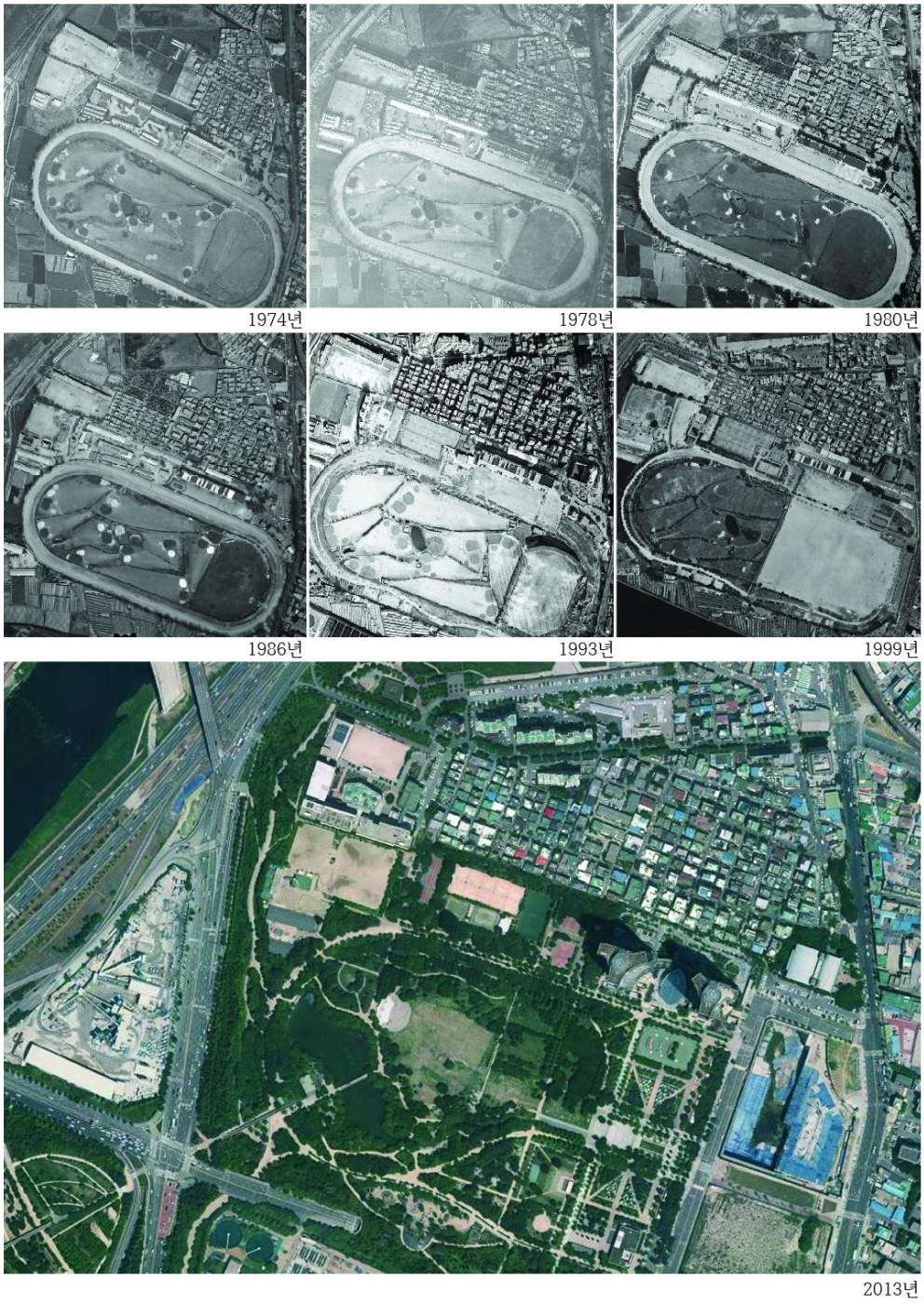


그림 3-12. 대상지 변화 과정 70~90년대

년도	대상지 일대 지역 (서울 숲)	대상지(성수동1가 668,685번지)
근대 이전	뚝도, 살곶이벌 임금의 사냥터이자 도성민들 행락의 장소 1908년 뚝도 정수장 준공	
1939년	경성경마장 이전 계획 (동양척식회사 소유)	한강 유원지, 농경지
1949년	서울로 편입	
1954년	뚝섬 서울 경마장 개장 주변 일대에 공장이 지어지기 시작	
1963년	4개지구(뚝도, 은평, 승인, 구로) 토지이용계획 수립	668-1번지 분할
1964년	성수동 - 준공업 지역으로 분류	녹지지역으로 분류
1966년	토지구획정리사업	60년대 후반 – 668번지에 저층 주거단지 형성
1973년	뚝섬 경마장 관람대 신축 (이후 갤러리아 포레 위치)	75년도-76년도 - 685번지에 저층 주거단지 형성
1977년	성수대교 착공	
1978년	성수중학교 앞 진입도로 지적 고시(서울숲길)	
1983년	2호선 뚝섬역 개통	
1989년	경마장을 과천으로 이전, 뚝섬 경마장 폐장	
1994년	골프장 폐장, 뚝섬지구개발구상 (다목적 수변개발)	90년대 연립주거, 다세대 주택 건설
1995년	뚝섬지구개발 기본계획(국제 업무 지구)	
1996년	서울 시청사 건립 기본 구상 월드컵 주경기장 활용 돔구장 건설 계획	
2001년	뚝섬 문화관광타운 개발 구상	
2003년	서울 숲 조성 계획 뚝섬역세권 지구단위계획안 발표	
2004년	뚝섬 역세권 개발계획 확정(중심지기능 강화)	
2005년	뚝섬 역세권 상업용지 일반 경쟁방식으로 매각 서울 숲 공원 개원	
2008년		뚝섬주변지역 제1종지구단위계획 실효고시
2011년	갤러리아 포레 완공	뚝섬주변지역 제1종지구단위계획 변경
2012년	분당선 서울 숲역 개통	
2013년		사회적기업, 비영리 단체 입주 시작
2014년		서울형 도시재생사업 선도지구 선정

그림 3-13. 대상지 형성 배경 연도표

제 3 절 대상지 도시관리계획

본 절에서는 현재 대상지 일대에 적용되는 제도적 틀을 살펴봄으로써 서울시가 각 계획을 통해 구상하는 도시 경관을 이해하고자 하였다.

현재 서울시에서 대상지 일대에 지정한 도시계획으로는 「뚝섬 도시관리계획(제1종 지구단위계획)」과 「뚝섬주변지역 제1종지구단위계획」이 있으며, 도시사업으로는 「서울형 도시재생 시범사업」이 있다.

표 3-2. 대상지에 적용되는 서울시 정책 현황

정 책	위 치	면 적	결정년도
뚝섬 도시관리계획	성수동1가 685-700번지 일대	83,503㎡	2005
뚝섬주변지역 도시관리계획	성수동1가 685-580번지 일대	148,400㎡	2008(2011 변경)
서울형 도시재생 시범사업	성수동1·2가	886,560㎡	2014

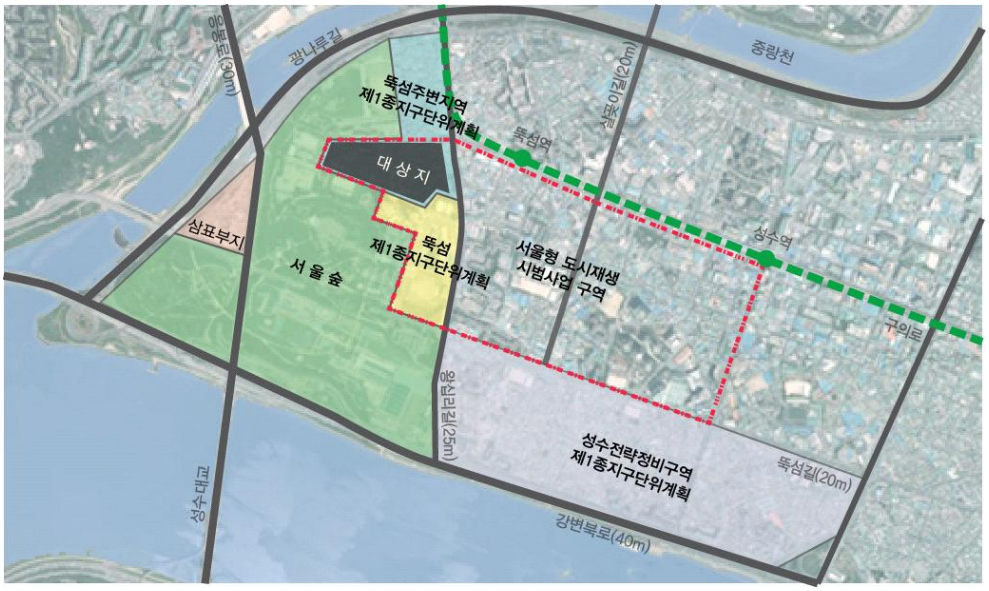


그림 3-14. 2020 서울도시기본계획에 의한 도시관리계획 현황

이러한 일련의 정책들은 서울시가 제시하는 패러다임의 변화 과정을 보여준다. '뚝섬 제1종지구단위계획(2005)', '뚝섬주변지역 제1종지구단위계획(2008)'과, 대상지 동쪽 지역을 관리하는 '성수전략정비구역 제1종지구단위계획(2009)'은 「2020 서울도시기본계획」을 구체화하고 실현시키기 위한 도시관리계획에 포함된다. '2020 서울도시기본계획'은 2006년 수립된 것으로, 성장 관리를 통한 삶의 질 향상을 계획의 방향으로 설정하고, 서울의 미래상을 '자연과 인간, 역사와 첨단이 어우러진 세계도시'로 정립하였다.[22] 즉 고도성장기의 양적 개발에서 한 단계 더 나아가, 경제·문화를 아우르는 친환경 개발을 통하여, 국제적 경쟁력을 갖춘 도시로 도약하고자 한 것이다. 구체적인 생활권 계획을 살펴보면, 성동구를 포함하는 동북권의 경우 고용과 중심지 기능을 강화하고, 노후주거지를 정비하며, 기반시설 및 문화복지시설 등을 확충하고자 하였다.[23] 그리고 이는 중심지 기능을 강화하기 위한 '뚝섬지역 관리계획', 노후주거지 정비를 위한 '뚝섬주변지구 관리계획', 문화시설 확충 및 주거환경 개선을 위한 '성수전략정비구역 관리계획'으로 구체화 된 것이다.

그림 3-15. 성수전략정비구역 구상도 (출처: 서울시)

22) 2020년 서울도시기본계획 본보고서, 서울특별시, 2006.
23) 2020년 서울도시기본계획 본보고서, pp. 133

그러나 다음 기수인 2014년에 수립된 「2030 서울플랜」은 기존 도시기본계획과의 차별성을 '시민의 참여'에 두고, 2030년 서울의 미래상을 '소통과 배려가 있는 행복한 시민도시'로 제시하였다.[24] 이는 개발의 관점을 새로운 목적의 달성이 아닌 기존 문제의 해결에 두고자 한 것이다. 세부적으로는 동북권의 발전방향을 '자족기능 강화 및 고용창출을 통한 지역활성화'로 설정하였다.[25] 또한 본 연구에서 주목할 만 한 점은 성수동 일대가 지역 중심 개발을 대상으로 하는 지역에 포함되었다는 것이다. 이러한 기본계획의 개념이 반영된 것이 서울형 도시재생 시범사업(2014)인 것이다.

이처럼 다양한 관점을 가진 도시 정책들이 현재 대상지에 중첩되어 대상지의 변화에 기여하고 있다. 때문에 대상지에서 각 도시계획이 구체적으로 규제한 내용은 무엇이며, 제도적 성공과 실패에 따라 도시에 어떠한 공간이 남겨졌는지, 모색해 보고자 한다.

표 3-3. 서울시 도시 계획 패러다임의 변화

	2020 서울도시기본계획	2030 서울도시기본계획(서울플랜)
수립년도	2006	2014
계획기조	성장관리, 삶의 질 향상	시민 참여
미 래 상	자연과 인간, 역사와 첨단이 어우러진 세계도시 서울	소통과 배려가 있는 행복한 시민도시
생활권계획 (동북권)	고용기능과 중심지 기능을 강화, 노후주거지 정비, 기반시설 및 문화복지시설 확충	자족기능 강화 및 고용창출을 통한 지역활성화
관련제도	뚝섬 제1종지구단위계획 뚝섬주변지역 제1종지구단위계획 성수전략정비구역 제1종지구단위계획	서울형 도시재생 시범사업

24) 2030 서울도시기본계획 '2030 서울플랜', 서울특별시, 2014, pp. 29
25) 2030 서울도시기본계획 '2030 서울플랜', pp. 177

1. 도시계획에 의한 초고층의 건립: 뚝섬 도시관리계획

뚝섬 도시관리계획은 2005년 6월 2일 고시된 것으로, 서울시는 뚝섬 역세권 개발을 위하여 구역별 상세 개발계획과 지구단위계획의 지형도면을 확정하였다. 관리 면적은 총 83,503㎡이며, 개발이 용이하도록 대상지를 4개의 획지로 나누어 특별계획구역으로 지정하였다. 개발방향은 다음과 같다.[26]

- 뚝섬 문화관광타운의 토지이용 효율 극대화 및 재배치
- 삶의 질 향상을 위한 복합문화거점 개발
- 광역적 입지성을 고려한 복합개발
- 지역중심의 상징적 개발규모 설정
- 주변지역과 공원 지원 및 개발파급효과 대응시설 개발
- 지하철 및 공원 입지에 따른 대중이용 문화시설 수용
- 지역균형발전 및 지역 환경을 고려한 상업·업무시설 수용

이를 실현하기 위하여 4개의 거대 블록에 쇼핑, 호텔, 업무 주상복합 등의 경제적 기능과 공연, 전시오락, 체육시설과 같은 문화적 기능을 수용하고자 하였다. 서울시는 성동구민종합체육센터로 사용하고자 했던 특별계획구역Ⅱ을 제외하고 나머지 세 필지를 대형건설사에 매각하였다. 그 결과 특별계획구역Ⅰ은 한화건설에 낙찰되어 현재 '갤러리아 포레'가 자리 잡고 있으며, 특별계획구역Ⅲ은 대림산업이 매입하여 지상 51층 규모의 초고층 주상복합 단지(한숲 e-편한세상)를 계획하였다.[27] 마지막으로 특별계획구역Ⅳ은 부영건설에서 매입하여, Ⅲ구역과 마찬가

26) 도시재생사업단, 「도시재생사례집」, 2007, pp. 274 인용
27) '한숲 e편한 세상'도 한화 건설의 갤러리아 포레와 마찬가지로 초고가 아파

지로 주상복합을 건설하고자 하였으나, 사업성 부족으로 2008년 이후 표류하고 있는 상태이다.[28]

즉 특별계획구역 Ⅰ의 갤러리아 포레를 제외한 특별계획구역 Ⅲ,Ⅳ는 사업성 부족으로 주상복합 건설에 실패하였는데, 이는 각 지역의 주거비율·비주거비율의 차이에 기인한 것으로 보인다. 건설 사업은 주거비율이 높을수록 사업성을 획득하게 되는데, 특별계획구역 Ⅲ·Ⅳ의 경우 매각 과정에 있어서 과다한 주거용 건물의 입지를 피하고자 각 구역의 주거비율을 70%에서 50%이하로 감소시켰다.[29] 또한 지정용도를 두어 Ⅲ구역의 경우 반드시 공연장(3,000㎡이상)과 오피스텔을 제외한 업무시설(연면적의 30%이상)을 입지해야 했으며, Ⅳ구역의 경우 회의장(2,000㎡이상), 산업전시장(3,000㎡이상)과 관광호텔(연면적의 30%이상)을 계획해야했다. 때문에 지정용도가 없어 높은 주거비율을 수용할 수 있었던 특별계획Ⅰ구역을 제외한 구역은 수익성이 낮아 개발이 진행되지 못한 것이다.

그럼에도 불구하고, 이러한 개발 계획들은 교통·조망·공원의 입지 여건을 바탕으로 성수동1가에 초호화 주상 복합이 들어설 수 있는 가능성을 보여주었다. 즉 갤러리아 포레의 성공 사례는 인접 대지에도 고급 주상복합 아파트 건설을 유도하여 2014년 두산중공업이 성수동1가 547-1일대에 지상 47층 규모의 단지를 분양하였다.

트로 계획되었다. 그러나 대림의 '한숲 e편한세상'은 높은 토지 매입 가격과 부동산경기 불황 등으로 인해 2008년 분양에 실패하여 터파기를 완료한 상태에서 공사를 중단하였다. 사업 재개를 위한 다양한 방안이 검토 중에 있으며, 명시된 완공일은 2016년 2월이다.

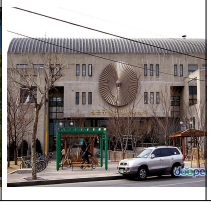
대림산업 한숲 e편한세상 뚝섬 사업 8년 만에 재개, 조선일보, 2014. 12. 16

28) '서울숲 일대 주상복합 7년 만에 나온다.', 한국경제, 2015. 1. 13

29) "뚝섬 상업용지는 지난 2월 공개매각 과정에서 과열양상을 보임으로써 매각이 보류되었는바, 과열의 가장 큰 원인이 수익성에 영향을 미치는 주거용 건물을 신축할 수 있는 비율이 너무 높았기 때문으로 분석되었으며, 더욱이 과다한 주거용 건물의 입지는 당초 도시계획 취지와는 달리 매각 재산이 지역거점 역할 및 부도심기능을 수행하는 것을 저해할 소지가 크다." 이러한 이유로 특별계획Ⅲ·Ⅳ구역은 주거비율을 감소한 것이다.

서울특별시 재무국 재무과, 뚝섬 역세권 상업용지 일반공개경쟁 매각, 보도자료, 2005. 6. 2

표 3-4. 뚝섬 도시관리계획(뚝섬 제1종 지구단위계획) 요약

	특별계획구역 Ⅰ	특별계획구역 Ⅱ	특별계획구역 Ⅲ	특별계획구역 Ⅳ
위 치	685-696번지 일대	685-697번지	685-700번지 일대	685-701번지
획지규모	17,463㎡	6,809㎡	18,580㎡	19,033㎡
권장용도	문화 및 집회시설 교육연구·복지 체육관·업무시설	문화 및 집회시설 교육연구·복지 운동시설	문화 및 집회시설 판매 및 영업 교육연구·복지 운동시설	문화 및 집회시설 판매 및 영업 교육연구·복지 운동시설
지정용도	-	-	공연장 업무시설	회의장 산업전시장 관광호텔
기준 용적률 (허용)	200% 이하 (400% 이하)	300% 이하 (600% 이하)	300% 이하 (600% 이하)	300% 이하 (600% 이하)
건폐율 (고층부)	50% 이하 (25% 이하)	60% 이하 (30% 이하)	60% 이하 (30% 이하)	60% 이하 (30% 이하)
최고높이	160m 이하	80m 이하	250m 이하	250m 이하
계획 및 현황	주상복합 (완공) 갤러리아포레	성동구민체육센터 (완공)	주상복합 (예정) 한숲대림e편한세상	주상복합 (예정) 부영주상복합
	지하 7층 지상 45층/ 2개동	지하 2층 지상 3층	지하 7층 지상 51층/ 4개동	-
				-
용도지역	일반상업지역			

2. 도시계획 무산과 지역의 유지: 뚝섬주변지역 도시관리계획[30]

뚝섬주변지역 도시관리계획은 2008년 고시된 이후 2011년 6월 8일 수정 가결되어 현재까지 적용되고 있는 도시계획이다. 뚝섬주변지역 제1종 지구단위계획에 해당되는 구역은 성수동1가 685-580번지 일대이며, 해당 면적은 148,400㎡이다. 서울시는 해당 지역이 도시기반시설 부족으로 방문객이 적고, 노후 주택이 밀집하여 주거 환경이 열악하다고 판단하여, 기반시설 확보와 주거환경 개선을 목표로 삼았다. 또한 갤러리아 포레의 완공과 분당선 서울 숲 역의 개통에 대응하기 위하여 해당 지역의 기반시설을 정비하고 난개발을 방지하고자 한 것이다. 이를 실천하기 위하여 뚝섬주변지역을 5개의 특별계획구역[31]으로 나누었으며 공공시설 부담계획, 개발 밀도 및 규모 규제 등을 통해 합리적 개발을 꾀하였다. 특별계획구역지정의 적정성을 평가하는 내용을 살펴보면 해당 지역에 대한 서울시의 청사진을 추측해 볼 수 있는데, 그 내용은 다음과 같다.[32]

- 서울 숲, 중랑천, 뚝섬상업용지개발, 삼표부지 글로벌 비즈니스 센터 개발예정지와 연접함
- 난개발을 방지하고, 주변지역과 조화가 필요하며 중심지 지원기능이 요구되는 지역
- 일반주거지역과 상업지역 및 준주거지역간 용도지역 상충 및 뚝섬상업지역 초고층 개발로 노후주택 밀집지역에 위화감 조성
- 공원, 공공공지, 공공보행통로 등을 통해 서울숲～유수지～중랑천의 개방감 있는 공원 녹지축 조성

---

30) 서울시 도시계획국 도시관리과, 보도자료: 뚝섬주변지역 제1종지구단위계획 구역 변경 및 계획결정, 2011. 6. 9

31) 특별계획구역은 지구단위계획구역안에서 공공사업의 시행, 대형건축물의 건축 또는 2필지 이상의 토지소유자의 공동개발 등을 위하여 필요한 경우에는 특정부분을 별도의 구역으로 지정하여 계획의 상세정도 등을 따로 정할 수 있는 구역을 말한다. 국토교통부, 용어설명

32) 서울시 도시·건축공동위원회 심의 결과 및 조치계획, 2011. 5. 25

즉 「뚝섬 도시관리계획」으로 초고층 개발이 이루어지고 있음에도 해당 지역은 노후 저층 주택들이 밀집하여 있어 위화감이 조성될 것이라 판단, 전면적으로 재개발하는 계획을 세운 것이다. 실행을 위하여 기존 도시조직을 확대시키고자 하였는데, 이는 특히 본 연구 대상지인 특별계획Ⅳ·Ⅴ구역(총 면적 62,282㎡)의 공동개발을 권장하고 있다는 점에서 알 수 있다. 또한 해당 지역의 최고 높이가 90m(약 25층)로 지정[33]된 것으로 아파트 단지의 입지 가능성을 예측할 수 있다.

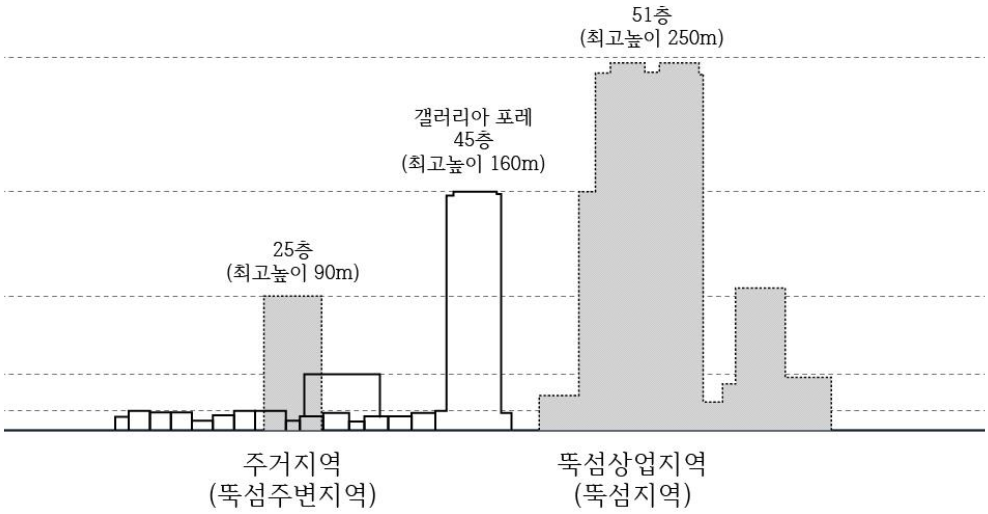


그림 3-16. 뚝섬지역과 주변지역 도시관리계획 지정 최고높이

그러나 오히려 이러한 계획 및 규제로 인해 지역 주민들은 개별 건축물들을 신축하지 못하였으며, 그 결과 현재까지 오래된 저층·중층의 근린생활시설과 연립주택, 단독 주택들이 존치하게 된 것이다. 지구단위계획에 부합하지 않는 용도와 규모의 신축은 불허하기 때문에 지역 내에 단일 규모의 개발이 어려워졌기 때문이다. 그러나 개발의 요구가 부재한 것은 아니었다. 본 지구단위계획과 관련하여 2010년 실시된 주민열람 공고 내용을 살펴보면, 본 연구의 대상지에 해당하는 특

33) 초기 계획에서는 최고높이 130m로 지정하였으나, 서울 숲 등 주변지역과의 조화를 위해 90m로 하향 조정하였다.

별계획구역Ⅳ와 특별계획구역Ⅴ을 기존의 제1종일반주거지역에서 제3종일반주거지역으로 종상향한 것을 볼 수 있다. 즉 세부개발계획을 수립하면 제3종일반주거지역으로 용도지역을 변경할 수 있도록 한 것이다. 이는 해당 지역의 주민들의 요구가 반영된 것이기도 한데, 주민 이창수는 “뚝섬주변지역 개발현황을 고려하여 구역 내 용도지역, 용적률 등 밀도상향을 요구”하였으며, 백승란·오경근·류경숙외 36명의 주민 역시 “준주거지역과 상업지역 사이의 성수동1가 668번지 일대 용도지역을 준주거지역으로 상향”하기를 요망하였다. 즉 일부 주민들은 해당지역이 적극적으로 개발되기를 원하기도 하였다.[34]

그러나 지역의 공인중개사[35]에 의하면 공동개발을 통한 신축은 주민의견이 합치되지 못해 실패하였으며, 소규모의 증축 및 개축만 가능해졌기 때문에 지역 내 개발이 정체되었다고 한다. 또한 향후 수립 예정인 새로운 도시관리계획[36]에 대한 기대심리로 인해 주민들이 크게 건물을 손보지 않아 지역이 현재의 모습을 유지하게 된 것이라 하였다. 그렇기 때문에 도시관리계획이 변경되어 신축과 증·개축이 용이해지면 해당지역이 크게 변화할 가능성도 내포하고 있다.

34) 성동구 뚝섬주변지역 도시관리계획 지구단위계획에 대한 주민 공람의견, 2010. 8
35) 2015년 2월 27일, 성수부동산 공인중개사와의 인터뷰
36) 2015년 3월 4일 뚝섬주변지역 지구단위계획 재정비 용역이 시행되었다.

표 3-5. 뚝섬주변지역 도시관리계획(뚝섬주변지역 제1종 지구단위계획) 요약

	특별계획구역 Ⅰ	특별계획구역 Ⅱ	특별계획구역 Ⅲ	특별계획구역 Ⅳ	특별계획구역 Ⅴ
위 치	성수1가동 671-178 일대	성수1가동 670-27 일대	성수1가동 685-295 일대	성수1가동 685-427 일대	성수1가동 668-56 일대
면 적	17,329㎡	27,341㎡	7,214㎡	24,083㎡	38,199㎡
권장용도	판매시설 중 소매시장, 상점(소매점) 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) 교육연구시설 중 학원			-	문화 집회 노유자시설, 교육연구시설 운동시설
용적률	기준 300%/ 허용 400%/ 상한 법적용적률 2배 이하			기준 160% 허용 210% 상한 250%	기준 170% 허용 220% 상한 250%
건폐율	60% 이하			50% 이하	
대상지 (출처: 성동구)					
용도지역	준주거지역			제1종·제2종(7층)·2종 일반주거지역 (세부개발계획 수립시 제3종일반)	
최고높이	90m				
용도지구	중심지 미관지구				
불허용도 (공통)	단독주택. 창고, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 동물 및 식물 관련시설, 교정 및 군사시설, 장례식장, 정신병원, 공장, 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장, 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 안마원, 단란주점, (준주거지역: 공동 주택)				
공동개발	특별계획구역Ⅳ와 특별계획구역Ⅴ는 공동개발 권장				

3. 도시계획 패러다임의 전환: 서울형 도시재생사업 선도지구

‘서울형 도시재생 시범사업’은 현재 도시 관리수법의 방향을 여실히 보여주는 것으로 과거 성장시대의 도시개발 방식이 낳은 부작용과 한계를 극복하기 위하여 도입된 제도이다. 도시재생사업이 추진된 배경에는 2013년 6월 제정된 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 도시재생특별법)」이 있다. 도시재생특별법은 전면 철거 방식의 대규모 개발로 인한 지역공동체의 해체와 기존 도시조직 파괴의 한계를 극복하기 위한 것으로 주민중심의 종합적 재생정책을 추진하고자 하는 것이다. 이는 도시공간을 정비하는 과정에서 물리적 측면뿐 아니라 경제·사회·문화·인적 자원까지 아우르고자 함에 의의가 있다.[37] 즉 국토교통부는 도시재생특별법을 제정함으로써 도시재생이 필요한 지역을 지원할 수 있는 근거를 마련하였으며, 이를 시행할 수 있는 서울형 도시재생 모델을 선발하고자 한 것이다.[38]

표 3-6. 서울형 도시재생의 개요
(출처: 서울특별시 주택정책실, 도시재생 시범사업 공모 배경 및 개요 발표 자료)

	내 용
추진전략	지역맞춤형 통합재생, 공공·민간이 함께, 다양한 재원조달
기본원칙	사람중심, 서울정체성존중, 가치의 조화
목 표	노후·쇠퇴지역의 환경개선 및 사업추진 동력 부여
대 상	종합적 도시 활력 증진이 필요한 곳

37) 도시재생특별법은 ‘도시의 경제적·사회적·문화적 활력 회복을 위하여 공공의 역할과 지원을 강화함으로써 도시의 자생적 성장기반을 확충하고 도시의 경쟁력을 제고하며 지역 공동체를 회복하는 등 국민의 삶의 질 향상에 이바지함’을 목적으로 한다(법 제1조).

38) 도시재생 시범사업을 본격화하고 향후 확산시키기 위하여 서울시는 서울의 낙후하고 쇠퇴한 지역을 대상으로 하여 ‘도시재생 시범사업’을 추진하였고, 이를 통해 “도시재생 유형별 모델정립 및 지속가능한 도시재생 유도”를 꾀하고자 하였다.
(‘도시재생 시범사업 공모 배경 및 개요’ 발표 자료, 서울특별시 주택정책실)

2014년 11월, 서울시는 서울형 도시재생 사업을 본격적으로 추진하기 위하여 시범적으로 근린 재생형 도시재생을 실시를 할 수 있는 '도시재생선도지역'[39]을 공모하였다. 그 결과 5곳의 선도 지역[40]을 선정하였으며, 본 연구의 대상지를 포함하는 성수1,2가동도 포함되었다. 성수1,2가동은 "더불어 희망을 만드는 장인의 마을 성수"라는 슬로건을 내걸고 "삶터·일터·쉼터·공동체가 공존하는 통합재생"을 실현하는 것을 목표로 삼았다. 그 실현 과정에서 본 연구 대상지에서 일어나고 있는 사회적 기업 주도의 커뮤니티 활동 역시 주요 쟁점 중 하나로 평가받고 있다. 때문에 사회적기업과 비영리단체에 의한 지역 재생이 연구 대상지를 도시재생선도지역에 포함시키는데 중요한 역할을 한 것으로 파악된다. 또한 도시재생 사업으로서의 적정성을 평가함에 있어 "사회혁신단체 및 문화·예술인과 상호 협력적 재생 가능지역"을 언급하고 있다. 주민의 추진역량을 평가하는데 있어서 지역의 사회적 기업, 마을기업, 협동조합, 비영리 단체 등의 활동이 인정된 것이다.[41]

서울형 도시재생 시범사업에 선정된 5곳의 지역은 2018년까지 서울시의 지원을 바탕으로 계획된 사업들을 수행하여야 하며, 현재 성동구에서 추진하고자 하는 사업은 총 21개로, 그 중 지역 문화와 커뮤니티 재생 관련 사업까지 포함된다.

---

39) 서울특별시는 도시재생 선도 지역을 다음과 같이 정의하고 있다. "도시재생을 긴급하게 효과적으로 실시하여야 할 필요가 있고 주변지역에 대한 파급효과가 높은 지역으로, 국가와 지자체의 시책을 중점 시행함으로써 도시재생 활성화를 도모하는 지역"
도시재생선도지역 지정 공모 지침, 국토교통부, 2014. 1

40) 선정된 선도 지역은 서대문구 신촌동(263,000㎡), 동작구 상도4동(750,000㎡), 성북구 장위동(318,415㎡), 성동구 성수1,2가일원(211,355㎡), 강동구 암사1동(635,000㎡)이다.

41) 성수1,2가동은 지역의 도시재생 필요성을 크게 세 가지의 측면에서 내세우고 있다. 준공업지역 토착산업의 쇠퇴(수제화·의류·봉제·인쇄의 토착산업이 2005년 대비 약 50% 감소), 지역의 노후화(인구 감소, 건축물 노후의 가속화 -20년 이상 건축물 27.8%, 열악한 삶터·일터 환경), 서울 숲에 유입되는 문화·인적자원(사회현식단체-사회적 기업·비영리단체, 문화·예술인들에 의한 공방과 스튜디오)이 그것이다.
'생활권단위 '서울형 도시재생 시범사업' 5곳 첫 선정', 서울특별시 주책정책실 주거재생과 보도자료, 2014. 12. 27

표 3-7. '더불어 희망을 만드는 장인의 마을 성수'의 사업 내용 요약
(출처: 서울특별시 주택정책실, 서울형 도시재생 시범사업 현황 및 주요사업내용)

목 표	사업내용	기타사항
안전하고 쾌적한 생활환경재생	보행중심 녹색가로	5개 사업, 25억 + 273억 원
	자전거 순환길 조성	
	공가 활용 온 세대 돌봄 센터	
	범죄 Free CCTV, LED 가로등 정비	
	기존 공원 정비 한 뼘 공원 확충	
일자리를 창출하는 산업경제재생	전시·판매장 교각 경관 개선	5개 사업, 36억 + 214억 원
	사회적기업 마을기업 협동조합육성	
	영세산업 임대공간 확보	
	전문인력 교육센터	
	영세작업장 개보수	
지역정체성을 살리는 역사·문화 재생	기동차 역사문화길	5개 사업, 24억 + 117억 원
	수제화 테마거리, 수제화 체험공방	
	패션·아트 팩토리 지원	
	성수 문화거리	
	서울숲길 혁신·공유 거리	
주민 간 상호협력을 통한 커뮤니티재생	산학연계 마을만들기 프로젝트	6개 사업, 15억 + 8억 원
	마을공동체 육성	
	지역 매거진	
	마을재생 지원센터	
	지역자부심 찾기	
	마을공유 공방	

제 4 절 소결

이상으로 대상지의 형성 배경과 현황을 살펴본 결과는 다음과 같다.

- 연구 대상지와 인접 대지는 대비적 도시 계획의 결과물을 보여 준다. 서울 숲과 공원에 인접한 필지는 옛 경마장이 위치하였던 곳으로 발전의 시작단계에서부터 큰 단위의 필지로 분할되었다. 그 결과 경마장이 폐장된 이후에도 필지는 분할되지 않았고, 거대 유보지에 그려진 청사진들은 대규모 복합단지에 관한 것들이 주를 이루었다.
- 반면, 연구 대상지는 60년대와 70년대에 필지가 나뉘어 저층주거단지를 형성하기 시작하였으며, 그 도시조직의 형태가 현재까지 유지되고 있다. 인접 필지의 개발구상에도 불구하고 대상지는 크게 주목받지 못하였으며, 이후에도 90년대에 지어진 다세대, 연립주택들이 존치하게 된 것이다.
- 2005년 서울 숲 공원의 개원으로, 일대에 새로운 도시계획들이 적용되었다. 서울 숲과 인접한 대규모 필지에는 「뚝섬 도시관리계획」이 수립되어 서울 숲과 역세권 지역에 대응할 수 있는 복합문화거점을 계획하였다. 그 결과 현재 초고층주상복합 건물인 갤러리아 포레가 들어섰으며, 인접대지들에도 고급 주상복합 아파트들의 건설이 계획 중이다. 반면 대상지에는 「뚝섬 주변지역 도시관리계획」이 고시되었는데, 오히려 대상지 내에 건물의 신축이 불허되면서 해당 지역은 크게 개발되지 못하고 있었다.

최근 연구 대상지에 유입된 사회적기업과 비영리단체들은 연구 대상지에 새로운 개발의 가능성을 제시하였고, 이는 현재 서울시의 도시계획 패러다임과 그 맥락을 같이하였기 때문에 대상지역을 포함한 성수동 일대는 2014년 「서울형 도시재생 선도지구」에 선정되었다.

결과적으로 성수동1가는 르꼬르뷔지에의 '공원 속의 타워(Tower in the park)-서울 숲 공원과 갤러리아 포레-와 제인 제이콥스의 그리니치빌리지-대상지-를 동시에 관찰할 수 있게 되었다. 극명한 차이를 드러내는 도시계획들과 도시조직들이 얇은 경계를 사이에 두고 만나고 있으며, 그 형태에서 '콜라주 시티'를 경험할 수 있는 것이다. 때문에 현재 대상지는 근린 차원의 다양성이 만들어내는 재생의 가능성과, 도시 차원의 다양성이 형성하는 복합적 도시 경관을 모두 포함하고 있는 것이다. 이에 다음 장에서는 최근 대상지에 일어나고 있는 도시재생의 움직임에 집중하여, 현재 대상지에 다양성이 발현된 원인과 앞으로의 가능성 및 한계를 분석하고자 하였다.

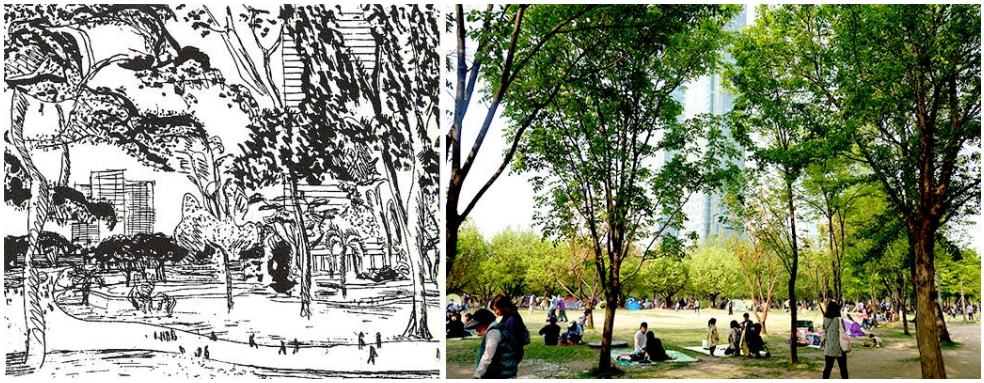


그림 3-17. Tower in the park (좌: 꼬르뷔지에의 스케치/ 우: 서울 숲과 갤러리아포레)

그림 3-18. 풍부한 다양성의 가능성을 내포한 근린
(좌: 그리니치빌리지 http://www.travel-me-happy.com/ 우: 성수동1가의 주택가)

제 4 장
용도와 도시조직을 통한 대상지 특성 분석 및 평가

4.1 분석의 틀

4.2 용도

4.2.1 용도 구성

(1) 다양성을 유인하는 주요용도

(2) 용도 구성의 다변화를 통한 경제적 상호지원

4.2.2 용도 전용

(1) 자생적 활성화를 수용하는 오래된 건물

(2) 전용을 통한 가로의 변화

4.3 도시 조직

4.3.1 가로 조직

(1) 접촉을 유도하는 필지형태

(2) 장소성을 형성하는 가로패턴

4.3.2 경계 지대

(1) 이질적 도시조직 간의 접합

(2) 경계 공백지대의 가능성

4.4 소결

제 1 절 분석의 틀

본 장에서는 현재 대상지에서 관찰되고 있는 자생적 도시재생의 움직임을 2장의 이론적 고찰을 통해 도출한 분석의 틀을 기반으로 탐구하고자 하였다. 이는 대상지를 면밀하게 탐구하는 동시에, 도시 이론에서의 용도와 도시 조직 개념이 실제 도시를 이해하는 데 어떻게 적용될 수 있는지 살펴보고자 하는 것이다. 용도는 용도 구성과 용도 전용으로 나누어 분석하였으며, 도시 조직의 경우에는 가로 조직과 경계 지대를 분석하였다. 분석의 틀(표4-1)은 아래와 같다.

분석의 범위는 대상지내의 가로와 317개의 필지로 하였으며, 2013년 이후부터 현재에 이르기까지의 변화내용을 핵심적으로 살펴보고자 하였다. 특히, 대상지에 유의미한 변화를 수반한 사회적 기업과 비영리 단체들의 활동에 주목하였다. 조사를 수행함에 있어 가장 염두에 둔 것은 제이콥스의 도시를 연구하는 방식, 즉 현장관찰과 직접경험의 방법론을 필수적으로 사용하고자 한 것이다.

> *이 책이 그리는 풍경은 모두 우리 자신의 모습이다. 그림을 보려면 현실의 도시들을 자세히 살펴보기 바란다. 도시를 살펴보면서 주변의 소음에 귀를 기울이고, 하릴없이 어슬렁거리고, 눈에 비치는 것들에 관해 생각해 보는 것도 좋을 것이다.*[1)]

1) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 14

표 4-1. 4장 분석의 틀

	분석 틀	분석내용	분석요소
용도	용도구성	다양성을 유인하는 주요용도	▪ 대상지용도 현황 ▪ 주요용도와 부차용도
		용도구성의 다변화를 통한 경제적 상호지원	▪ 용도 다변화 배경 ▪ 지구단위계획상의 용도 구상 ▪ 용도 유입 현황 ▪ 용도 다변화의 의의
	용도전용	자생적 활성화를 수용하는 오래된 건물	▪ 대상지 건축년도 현황 ▪ 법적 노후·불량건축물의 개념 및 한계
		전용을 통한 가로의 변화	▪ 대상지 전용에 따른 공간변화
도시조직	가로조직	접촉을 유도하는 필지 형태	▪ 가로와 필지의 형태 ▪ 가로와 필지의 형성배경 ▪ 지구단위계획상의 필지 구상 ▪ 블록 규모에 의한 보행 환경 ▪ 대상지 모퉁이 공간 현황
		장소성을 형성하는 가로패턴	▪ 대상지 가로패턴에 의한 공간감 분석
	경계지대	이질적 도시 조직 간의 접합	▪ 갤러리아포레-대상지 경계 ▪ 서울숲-대상지 경계
		경계 공백지대의 가능성	▪ 경계지대와 지구단위계획에서의 경계선의 관계 분석

제 2 절 용도

1. 용도 구성

(1) 다양성을 유인하는 주요용도[2)]

<u>대상지용도 현황</u>

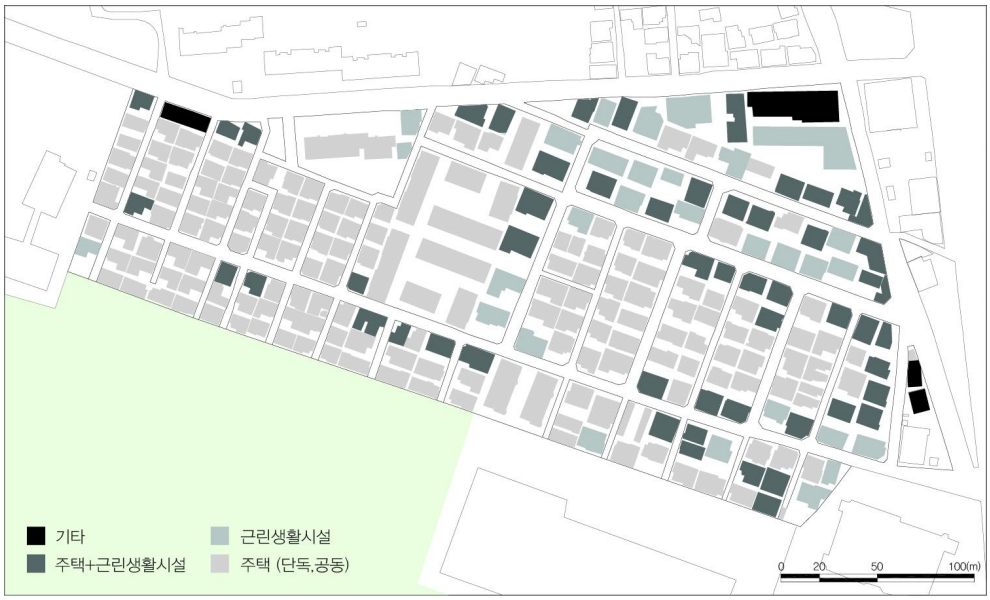


그림 4-1. 건축물 주용도 현황

대상지의 용도 현황[3)]을 살펴보면 주택의 비율이 66%로 압도적으로 높은 것을 확인할 수 있다. 주택과 근린생활시설이 한 건물 안에 있는 경우도 23%로 총 89%의 건물이 주택의 기능을 수용하고 있다. 대상지는 단독 주택과 다세대주택들로 구성된 서울의 저층·고밀도 주택가의 전형적인, 단조로운 도시 풍경을 드러낸다. 그러나 2013년 이후 본격적으로 유입되기 시작한 다양한 분야의 사회적 기업들이 경관을 변화시키고 있으며, 대상지의 정체성 형성에 크게 기여하고 있다.

2) '주요용도'와 '부차용도'의 개념은 앞서 말했듯이 제이콥스가 정의한 바를 따른다. 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 223-225

3) 4장의 기초적인 건축물 현황 분석은 건축물대장을 바탕으로 수행하였다.

주요용도와 부차용도

대상지의 대표적 주요 용도는 대상지 일대에 다양한 변화를 유도한 서울 숲이다. 서울 숲 개원으로 인해 일대의 경제적 가치가 큰 폭 상승하였으며, 지역을 발전시키기 위한 다양한 도시관리정책들이 등장하였다. 서울 숲은 다른 용도들이 지역에 자리 잡을 수 있게 한 촉매제 역할을 하였고, 현재에 이르기까지 꾸준히 지역 내에 많은 방문객들을 끌어들이고 있다.[4] 결과적으로 서울 숲은 대상지에 없었던 새로운 주거 유형인 초고층 주상복합 빌딩[5]의 건립을 가능케 하는 역할을 하였으며, 사회적 기업들의 정착에도 일조하였다. 사회적 기업들은 성수동1가에 둥지를 튼 원인 중 하나로 서울 숲으로 인한 쾌적한 환경을 꼽았다.[6]

그림 4-2 서울 숲 개원 이후 공시지가 변화 양상
(출처: 건축물대장 참고하여 작성)

---

4) 서울 숲을 찾는 방문객은 한해 평균 750만 명(하루 평균 2만 1천 명)이다. 한겨레, 서울 숲에 빠진 사람들 동네를 바꾸다, 2014. 12. 29

5) 갤러리아 포레, 트리마제(계획) 등이 그것이다. 2011년에 완공된 갤러리아 포레는 2년 연속 최고가 1위 아파트 단지에 올랐으며, 전용면적 241㎡의 실 거래가가 44억 원으로 이는 현재 국내에서 가장 높은 가격이다. MK 뉴스, 들썩이는 성수동, 2014. 07. 21

6) 2012년 가장 먼저 성수동1가에 입주한 아시아공정무역네트워크의 영업총괄팀장은 성수동1가로의 입주 이유를 저렴한 임대료, 편리한 교통, 서울 숲 등으로 꼽았다.
조선일보, 더 나은 미래-사람 냄새 물씬 나는 이 동네는 지금 36.5, 2014. 09. 30

요컨대, 지역 내에 다양한 층위의 사람들을 끊임없이 응집할 수 있도록 정박지 역할을 하는 주요 용도는 공원, 주거, 업무이며, 특히 공원이 다른 용도들의 유지와 성장에 촉매제 역할을 한 것이다. 부차 용도로는 거주민들의 요구를 충족시키기 위한 소규모의 상점들과 주민 시설들-슈퍼, 어린이집, 문구점, 세탁소, 식당 등-이 있다. 외부 방문객들이 이용할 수 있는 부차 용도는 아직까지 충분히 형성되어 있지 않은 것으로 관찰된다.7)

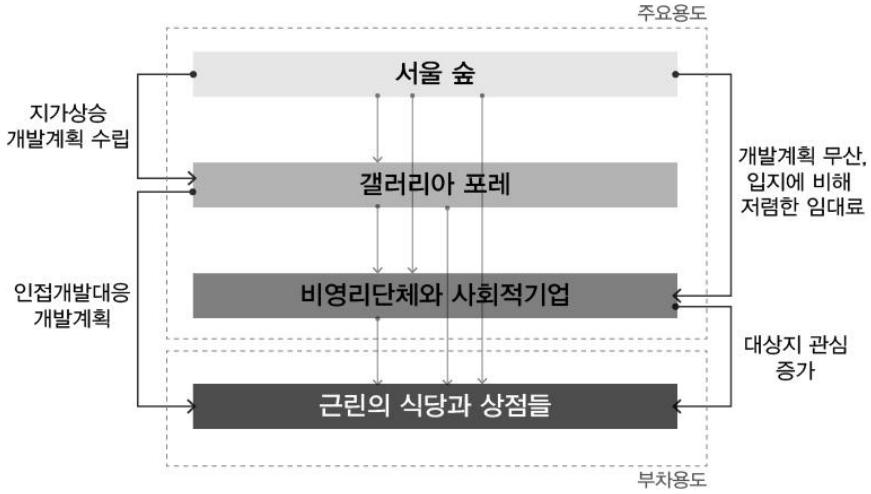


그림 4-3 주요용도와 부차용도의 유입 과정

7) 외부 방문객들을 위한 편의 시설은 주로 숲 내부에 있거나 갤러리아 포레의 저층부에 자리 잡고 있다. 이는 경계지대에서의 불충분한 연결성에 기인한 것으로 보이며 이는 제 3절에서 다루도록 하겠다.

(2) 용도 구성의 다변화를 통한 경제적 상호지원

용도 다변화의 배경 및 과정

해당 지역의 용도를 규제하는 「뚝섬주변지역 제1종지구단위계획」은 계획의 기본 방향을 정립하면서, 지역 내에 여러 용도가 혼재되어 용도 간 상충으로 인한 문제가 발생한다고 평가하였다.[8] 때문에 주거와 상업, 상업과 업무가 복합적으로 기능할 수 있는 발전 계획을 세우고자 하였다. 그러나 본 연구 대상지에 해당하는 특별계획구역Ⅳ와 특별계획구역Ⅴ는 북측의 준주거지역에 비해 양호한 주거 환경을 갖고 있었기 때문에, 서울시는 이곳의 주거 용도를 유지하고, 해당 구역 내에 공원을 계획하여 친환경주거단지-아파트 단지-가 되도록 구상하였다. 대상지는 공동주택이 주용도로 계획되었고, 지구단위계획상에서 권장용도와 지정용도가 고려되지 않았으며 불허용도는 다음과 같다.

- 해당용도지역 및 용도지구의 불허용도
- 단독주택
- 창고, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(세차장, 주차장 제외)
- 동물 및 식물관련시설, 교정 및 군사시설, 장례식장, 정신병원, 공장
- 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장
- 제2종 근린생활시설 중 안마시술소, 안마원, 단란주점

서울시는 뚝섬주변지역을 특별계획구역으로 지정함에 따라 대상지내 공동개발을 권장하여, 주변 스카이라인과 조화를 이루는 아파트 단지를 계획하고자 한 것이다. 또한 주변 상업지역과의 연계 방안으로 대상지 중앙에 공원을 두고 녹지보행공간을 조성하고자 하였다. 이로써 공공 공지간의 연결을 꾀하여 지역 내 단절을

8) 뚝섬주변지역 도시관리계획(제1종지구단위계획구역변경 및 계획 결정), 2011. 7, 서울시, pp.Ⅳ-19~21

해결하고자 한 것이다. 그러나 아파트 단지로의 개발은 주민들의 의견을 일치시키지 못하여 무산되었다.[9)]

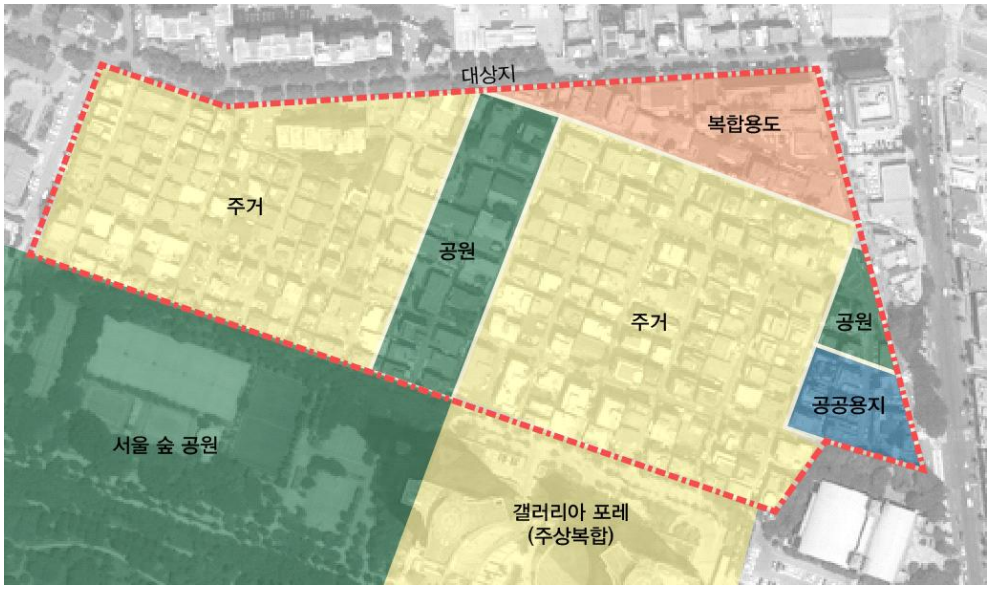


그림 4-4 대상지 토지이용구상 (출처: 뚝섬주변지역 도시관리계획 재편집)

즉 지구단위계획의 구상대로 개발이 진행되었다면 지역 내 용도가 '주거'로 획일화 되었을 것이다. 그러나 공동개발 계획이 무산됨에 따라 대상지의 개별 건축물들이 유지되었고, 용도계획에 적합한 경우 용도변경이 가능한 상황이 된 것이다. 때문에 대상지는 뚜렷한 개발 방향이 보이지 않아 투자 가치가 상승하지 않았고, 좋은 입지를 가졌음에도 비교적 저렴한 임대료를 가지게 되었다. 결과적으로 사회

9) 해당지역은 '특별계획구역'으로 지정되어야만 용도지역 종상향이 가능하며, 아파트 단지 건설은 세부개발계획을 수립하여 공동개발을 준수할 경우, 인센티브를 받을 수 있어 가능한 것이다. 그러나 해당지역에 개발 움직임이 없자, 서울시는 2015년 새로이 수립되는 도시관리계획에서 특별계획구역을 해제하고자 하는 상황이다. 특별계획구역이 해제될 경우 지구단위계획에 따라 아파트 단지의 건축도 불가할 뿐 아니라, 개인건축행위(단독주택 등)도 불가능하여 빌라형식의 개발이 이루어 질 것이라 예상된다. 때문에 해당지역의 부동산 가치나 수익성이 하락할 것으로 판단한 일부 지역주택조합에서는 도시관리계획 재정비 이전에 개발해야한다고 주장하고 있다. '서울숲지역주택조합(舊 뚝섬4구역) 안내문 제 1호', 부동산즐겨찾기 닥터아파트(www.drapt.com)

적기업과 비영리단체가 대상지에 입주할 수 있는 환경을 제공하게 된 것이다.

대상지에 처음으로 입주한 사회적기업은 '아시아공정무역네트워크'로 2012년 6월 입지에 비하여 값싼 임대료에 기인하여 성수동1가 668-102번지에 입주하였다.[10] 이후 2014년 9월 약 15개 정도였던 사회적기업과 비영리단체들이 점차 증가하여 2015년 5월 현재 30개를 넘어섰으며, 이러한 현상은 현재진행형으로 향후 더 많은 기업들이 입주할 가능성을 내포하고 있다.[11] 대상지 내의 비영리 단체의 현황은 다음과 같다.

표 4-2. 대상지 내 공익단체 현황
(참고: 더나은미래, 사람 냄새 물씬 나는 이 동네는 지금 36.5, 2014. 9. 30/ 한경비지니스, 공장지대 성수동 소셜허브로 변신, 2015. 5. 4의 내용을 표로 재구성)

번호	단 체 명	위 치	분 류	소 개
1	공신닷컴	668-100	사회적기업	저소득층 청소년 멘토링
	점프(JUMP)	668-100	비영리단체	지역 아동센터 교육 비영리법인
	자람가족학교	668-100	사회적기업	부모교육지원
	이노베이터스 라이브러리	668-100	테마 도서관	사회 혁신 도서를 제공하는 공유 도서관 및 커뮤니티
	인액터스 코리아	668-100	비영리단체	사회적 기업가 정신을 실천하는 글로벌 대학생 연합
	아프리카인사이트	668-100	시민사회단체 (CSO)	아프리카 국제협력 및 옹호 활동

10) 아시아공정무역네트워크의 대표는 이 지역이 임대료가 저렴하면서도 공원과 교통 등의 입지 환경이 양호하여, 입주한 것이라 하였다. 성수대교만 건너면 강남권과 연결되기 때문에 신사동 가로수길, 압구정동의 비싼 임대료를 감당하지 못한 예술가들이의 공방, 연예 기획사 연습실등도 성수동에 둥지를 틀고 있다고 한다. 조선일보, '더 나은 미래: 사람 냄새 물씬 나는 이 동네는 지금 36.5', 2014,9

11) 현재 대상지 내에서 리모델링 공사를 하는 것을 어렵지 않게 목격할 수 있는데, 대부분의 경우 새로운 사회적기업과 디자인 회사, 비영리 단체임을 확인할 수 있었다. (성수동1가 668-30, 668-88번지 등)

2	아시아공정무역네트워크	668-102	사회적기업	아시아 저개발국 공정무역 제품 판매
	디자인플러스	668-102	디자인회사	성수동 지역 잡지 '매거진 오' 발행
3	키친 로딩	668-25	식당	지역주민 및 이해관계자에게 건전하고 안전한 먹거리 제공
	아르콘	668-25	비영리단체	문화예술 사회공헌의 전문성 형성과 확산 도모
	더나은미래	668-25	신문매체	조선일보 공익섹션
	더퍼스트	668-25	온라인매체	공익 전문 온라인 저널
4	숲자라미	668-63	사회적기업	숲생태 교육 및 홍보 고령자 일자리 창출 및 사회참여
5	마리몬느	685-271	복합문화공간	위안부 할머니들의 압화 작품 제작소
6	오고가게	685-278	사회적기업	정원도구와 공정무역커피 유기농 설탕판매
	서울그린트러스트	685-278	비영리단체	도시 녹화 사업 추진 시민재단
7	디웰	886-97	주거공간	소셜벤처를 위한 커뮤니티 공간
8	더페어스토리	668-103	사회적기업	아시아 저개발국 공정무역 제품판매
9	그랜드마고	668-50	소셜 카페	지역 주민 위한 전시 및 콘서트·지역과 소통하는 카페
10	루트임팩트	668-3	비영리단체	사회 혁신가를 발굴·육성·지원하는 비영리 법인
11	임팩트 스퀘어	668-37	연구·컨설팅기관	사회·경제적 분야 연구 컨설팅
	한국임팩트평가	668-37	연구·컨설팅기관	사회 공헌 활동 사회적 기업 가치 평가

	임팩트허브 서울	668-37	사회적기업 커뮤니티	공간 중심 사회 혁신 커뮤니티 조성
	두손컴퍼니	668-37	사회적기업	홈리스 자활 위한 친환경 제품 제작소
	위누	668-37	사회적기업	문화예술 플랫폼
12	앙터브로너스	668-12	소셜벤처 코워킹 & 리빙공간	스타트업 창업을 위한 코워킹 공간
13	소녀방앗간	668-35	식당	청송군의 식재료를 사용하는 밥집
인접지역위치	어반소사이어티	656-297	사회적기업	도시 재생 커뮤니티 조성 건축사사무소
	에코준컴퍼니	656-297	사회적기업	그린 디자인 제품 개발·생산
	카우앤독	656-1212	소셜벤처 코워킹 스페이스	사회혁신가를 위한 코워킹 공간
	소풍	656-1212	소셜벤처 투자업체	소셜 벤처 인큐베이터
	쏘카	656-1212	사회적기업	카 셰어링 서비스

대상지 내 비영리 단체 분포도

그림 4-5. 대상지 내 비영리 단체 분포도

대상지 용도 다변화의 의의

여전히 대상지의 주거 용도가 최근 유입된 용도들에 비해서 압도적인 것을 관찰할 수 있으나, 새로운 용도들이 지역의 장소성 형성에 크게 기여하고 있다는 점에서 그 변화의 의의가 있다. 사회적 기업 '루트임팩트'는 이 지역을 '소셜 벤처[12] 밸리'로 만들기 위한 '서울숲 프로젝트'를 계획하였다. 이 프로젝트는 "서울숲 인근의 성수동 1가, 2가 지역에 비영리단체, 사회적기업, 청년벤처, 지역 소상공인, 지역 주민들이 함께 지속가능한 커뮤니티"를 조성하는 것을 궁극적인 목표로 삼고 있다.[13] 이를 실천하기 위하여 루트임팩트의 대표는 '사회문제를 해결하는 사회혁신 클러스터, 같은 생각을 가진 체인지 메이커들의 공동체마을'[14]을 만들고자 '교육을 통한 사회혁신가 발굴 및 육성', '사회혁신가들이 모일 수 있는 커뮤니티 공간 조성' 등을 지원하고 있다.[15] 실제 이 프로젝트로 15개의 단체가 성수동1가에 둥지를 틀었으며, 사회적기업의 입주가 점차적으로 증가하는 추세이다. 이러한 변화는 '청년창업', '사회적기업', '1인 창조기업'의 증가라는 사회적 변화와도 맞물려 빠른 속도로 진행되고 있다

그러나 최근 대상지 일대가 소셜 벤처 밸리로 유명세를 타기 시작하면서, 카페, 식당 등의 부차적 용도들의 유입이 관찰되고 있다. 언론에서는 성수동1가를 가로수길, 홍대 앞과 연남동, 문래동에 이어 다채롭고 볼거리 많은 동네로 묘사하며, 서울시에서 가볼만한 곳으로 소개하고 있다. 때문에 외부적으로는 대상지의 부동산적 투자 가치를 재평가하기 시작하였다.[16] 언론 매체에의 빈번한 노출로 인해,

---

12) 소셜벤처(social venture)는 사회문제를 해결하기 위해 사회적기업가가 설립한 기업·조직을 의미한다. 한경경제용어사전, 용어해설

13) "Seoul Forest Project(SF Project) is a kind of community development project run by HG Initiative. SF Project is aimed to build a physical town and collaborative community for social entrepreneurs and innovators in Seoul." www.hubseoul.net, www.wadiz.kr/Campaign/Details/738

14) '공장과 숲 사이 예술과 패션 둥지 튼 골목', 한겨레, 2014.10.23

15) 성수동1가 668-97번지에 위치한 'D-Well'이 지역 내 사회적기업들의 커뮤니티 역할을 한다. ROOT IMPACT 'everyone can drive real change', rootimpact.org

16) 실제로 부동산 가격이 상승하고 있으며-3.3㎡당 3000만 원 이하였던 부동산 매매가가 4000만 원 대를 호가-많은 자산가들이 일대에 부동산 매매 문의를 하고 있다. 또한 유명 연예인이 대상지 내에 주택을 매매하면서 더욱 많은 사람들이 이 지역에 대한 경제적 가치를 재평가하게 되어 투자처로 몰리는

기존 주민들과 새로이 유입된 창업가들이 견고한 관계망을 구축하기 이전에, 이미지가 상승 이슈가 대두되고 있다. 대상지가 젠트리피케이션(Gentrification)의 초입에 들어 선 것은 아닌가 하는 우려의 목소리가 들리기 시작하는 것이다.[17]

또한 이러한 부차적 용도들은 아직은 대상지 자체의 장소성만으로는 손님을 충분히 끌어들이지 못하기 때문에, 서울 숲 방문객들의 소비를 통해 사업을 유지해야한다. 그러나 서울 숲은 봄·가을을 제외하고는 방문객이 거의 없어 한 해 장사가 5~6개월에 집중되어 있기 때문에 상업에 절대적으로 좋은 위치는 아니다.[18] 대상지가 여타 지역과 마찬가지로 상업적으로 성장할 수 있는가를 평가하기에는 이른 시점인 것이다.

다시 말해 대상지는 자생적으로 활성화되었던 도시 공간들이, '다양성의 자기파괴(The self-destruction of diversity)'를 통해 황폐화되었던 선례들을 경계해야 하는 것이다. 다양성의 자기파괴는 충분한 다양성이 형성되어 눈에 띄는 성공을 거둔 도시 지역이, 그 번창에 편승하려는 사람들을 끌어들임에 따라 경쟁이 유발되어 나타나는 현상이다. 경쟁이 과열되면 결국 경제적으로 승리할 수 있는 '최신 유행의' 용도와 규모만이 살아남을 수 있으며, '경제적 협력'과 '사회적 상호지원'을 가능케 했던 복잡하고 성공적인 유기체가 파괴되는 것이다.[19] 또한 최종적으로 경쟁에 승리한 용도-수익을 창출할 수 있는 용도-가 압도적인 비율을 차지함에 따라, 기존의 다양한 용도들이 밀려나 거리는 획일화되고 단조로워지는 것이다.[20] 상업 용도로의 획일화로 인한 장소성의 상실과 원주민의 탈락은, 홍대 앞,

---

현상이 관찰되기 시작한다.
김보람 기자, 공장지대 성수동, 소셜허브로 변신, 한경비즈니스, 2015. 5. 4

17) 이미 지역에 평당 매매가와 임대료가 상승한 것은 물론, 기존에 없었던 권리금까지 형성되기 시작하였다. 동네 상권이 살아나는 듯 한 현 상황에 건물주들이 권리금과 임대료를 올리고자 하는 것이다. 그러나 그 사이에 성수동이 뜬다고 무작정 입주하였다가 사업을 접고 나간 집도 한 두 곳이 아니다. 즉 소셜 벤처(사회적기업)들과 달리 손님 유입이 많아야 생존하는 용도들은 절대적으로 좋은 위치가 아닌 것이다. 김보람 기자, 같은 신문 기사

18) 김보람 , 공장지대 성수동 '소셜 허브'로 변신, 2014. 05. 04, 한경비즈니스

19) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 327

20) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 328

신사동 가로수길, 서촌, 이태원 경리단길 등과 같이 문화·상업가로로 주목받는 곳에서 어김없이 논란이 되는 '자생적 활성화'의 부작용이다.[21]

그러나 대상지는 새로운 문화의 유입으로 큰 이목을 끌었던 여타 지역과는 분명한 차이를 가지고 있다. 성수동1가는 유입되는 주용도가 예술·문화·상업 시설이 아닌 업무시설이기 때문이다. 제이콥스는 다양한 용도의 필요성을 설명하면서, 주거가 압도적인 지역에는 업무용도가 필요함을 역설한 바 있다.[22] 즉 대상지가 다른 지역의 용도 혼합과 비교하여 갖는 차별성은, 새로이 전환되고 있는 용도가 외부인들의 방문을 유도함과 동시에 지역과의 공생을 목표로 하고 있다는 점이다.[23]

국내 도시재생의 사례를 살펴보면, 침체되거나 슬럼화 된 지역을 부흥시키기 위하여 상업적·문화적 측면을 부각하는 방법을 사용하는 것을 쉽게 찾아볼 수 있다. 북촌과 서촌의 경우에도 한옥밀집지역으로서의 특수성에 기인하여 문화관광지역으로 재개발되었다. 이들은 한옥이라는 특수 주거형태와 오래된 도시 조직을 보존하고자 했다는 점에서 그 가치가 있다. 그러나 지나치게 지역을 상품화함으로써 소비성만을 극대화화여 지역 내 용도가 분리되고, 장소성이 퇴색되었으며, 주거환경의 질을 떨어뜨려 결과적으로 원주민들의 이주를 유도시켰다는 한계를 갖는다. 이는 새로이 유입되는 용도가 주거가 필요로 하는 일상적이며 평범한 삶과 분리됨으로써, 부차용도가 주요용도와 연관성을 갖지 못하고 둘 간의 불균형을 유발

---

21) 이러한 지역들은 '한국적 젠트리피케이션의 순환 주기'를 관찰할 수 있는 곳들이다. 먼저 임대료가 저렴한 지역에 예술가들이 입주하여 스튜디오, 갤러리, 공방 등의 거점을 형성하면, 뒤이어서 유행에 민감한 문화인들이 즐길 수 있는 카페와 식당 등이 들어선다. 장소성을 획득한 가로가 입소문이 나기 시작하면 더욱 많은 카페와 식당들이 개점하고, 최종적으로 프랜차이즈 식당, 대형 패션 브랜드 매장 등이 자리 잡는 것이다. 그 결과 초기에 지역 활성화에 기여하였던 원주민들과 예술가들은 임대료 상승으로 지역을 떠나게 되는 문제점을 낳는 것이다.
백승찬 기자, '마을은 뜨는데, 주민이 떠난다.', 경향신문, 2014. 11. 07

22) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 242

23) '서울 숲 프로젝트'는 사회적 도시를 개발하는 것을 목표로 하며, 기존의 상업가로(가로수길, 경리단길)와 같이 도시 공간이 소비문화에만 치중되는 것을 피하고자 한다. 또한 단순히 회사들을 모으는 것이 아니라 '비슷한 가치와 비전을 공유하는 하나의 큰 공동체'를 만들고자 하는 것이다. 이를 위하여 비영리단체, 사회적기업, 지역 소상공인, 주민들을 아우르고자 한다.
김보람 기자, 공장지대 성수동 '소셜 허브'로 변신, 2014. 05. 04, 한경비즈니스

하였기 때문이다.

그림 4-6. 기존용도와 유입된 부차적 용도와의 충돌
'주민들이 거주하는 지역입니다. 조용히 해주세요' (출처: 동아일보)

반면 대상지는 아직 초기단계이기는 하지만, 새롭게 정착하는 용도들이 지역 주민들과의 교류를 꾀하고 있으며, 기존 지역 단체들과의 네트워크를 두텁게 하고자 한다. 2013년 6월, 대상지내에 입주한 '더 나은 미래(공익 섹션 신문 매체)'는 '청년, 기업사회 공헌을 만나다'라는 주제로 행사를 주최하여 청년 기업가들의 네트워크의 장을 제공하였으며, 이는 대상지에 있는 소셜 카페 '그랜드마고'에서 진행되었다.[24] 또한 '디웰D-Well(사회적기업 커뮤니티)'은 대상지 내에 입주한 또 다른 사회적 기업인 '마리몬느(사회적기업)'의 제품을 전시할 수 있는 공간을 무상으로 임대해주었다.[25] 이처럼 대상지 내의 사회적기업들은 서로 상생하기 위한 노력들을 끊임없이 하고 있다.

더 나아가 지역 주민들과 소상공인과의 교류도 시도하고 있는데, 그 예로 2013년에 성수동1가에 자리를 잡은 비영리 단체인 녹색공유센터는 2014년 10월 '성수

24) 김경하 기자, 사람 냄새 물씬 나는 이 동네는 지금 36.5, 조선일보 더 나은 미래, 2014. 09. 30
25) 다큐멘터리 3일 279화, ''젊음 세상을 바꾸다-성수동 소셜벤처 밸리', KBS

동 동네 꽃 축제-사람들 사이에 꽃이 핍니다.'를 주최하였다. 이 행사에서 녹색공유센터는 지역을 기반으로 하는 50여개의 단체와 상인들의 참여를 유도하였으며, 다양한 행사를 통해 지역 주민들과 소통하고자 하였다. 이처럼 사회적 기업은 지역의 문제 해결을 위해 지역자산 및 공동체를 중심으로, 조직된 활동을 행하고자 하는 것이다.[26] 이들은 외부 방문객의 소비를 필요로 하는 상업적 생존이 목표가 아니며, 탄탄한 내부 조직망을 바탕으로 기업의 사회적 시너지를 끌어내는 것을 중요시하기 때문에, 일반적인 젠트리피케이션과는 다른 노선을 탄 것이다. 여전히 비관적 예측-지가 상승에 따른 지역 황폐화-을 배재할 수는 없으나, 차별화된 용도들이 점유한다는 점에서 향후 지역 재생의 귀추를 주목할 만 한 것이다.

비영리단체와 사회적기업[27]들은 사회문제 해결을 기본 목표로 삼고 있으며, 그 기저에 모든 사회문제는 도시와 관계를 맺고 있다는 인식을 갖고 있다.[28] 때문에 이들이 문제를 해결하고자 하는 활동자체가 도시를 재생시킬 수 있는 가능성을 가지고 있는 것이다. 방문객으로만 이익을 창출하고 생존할 수 있는 구조인 문화·상업시설이 아니기 때문에 각 용도가 서로의 일상적 기능을 인정함과 동시에 경제적 상호 지원을 교환할 수 있는 것이다.[29]

---

26) 최조순 외 2인, 도시재생과 사회적기업의 역할, 한국도시행정학회 도시행정학보 제 24집 제1호, 2011. 3, pp. 285

27) 사회적 기업(Social Enterprise)의 정의는 다음과 같다. "취약계층에게 사회서비스 또는 일자리를 제공하여 지역주민의 삶의 질을 높이는 등의 사회적 목적을 추구하면서 재화 및 서비스의 생산·판매 등 영업활동을 수행하는 기업을 말한다."(사회적기업육성법 제2조 제1호) 즉 기본적으로 사회와 도시문제를 해결하고자 하는 태도를 취하고 있기 때문에 도시재생 참여 주체로서의 가능성을 가지고 있는 것이다.

28) BENEFIT, 「임팩트 비즈니스 리뷰」, no, 1, 2013. 3, pp. 18-19

29) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 227

그림 4-7. 주민들과의 소통을 유도하는 사회적기업주최의 동네 축제
(출처: greentrust seoul, “2013 동네꽃축제 안녕 성수동” 동영상 캡쳐)

2. 용도 전용

(1) 자생적 활성화를 수용하는 오래된 건물

대상지 건축년도 현황

대상지의 건축년도 현황을 살펴보면, 52%가 1990년대에 지어진 건축물로, 90년대 초는 서울시 다가구주택 건축규제 완화로 인해 다가구 주택 건설이 증가하였던 시기이다. 또한 70년대에는 토지구획정리사업 이후 단독주택 건설이 활발했던 시기로 70년대 건축물은 18%, 80년대 건축물은 19%의 비율을 나타낸다.

그림 4-8. 건축년도 현황

도시 정책에서의 오래된 건물(노후건축물)의 개념과 한계

서울시는 「뚝섬주변지역 제1종지구단위계획」을 수립하면서 지역에 노후주택이 밀집하여 주거환경이 열악하다고 판단, 재개발을 유도하고자 하였다.[30] 대상지의 건축물들은 주로 연식이 20~30년 이상 된 것으로 비교적 오래된 건축물들

이 밀집한 지역이다. 서울시는 「뚝섬주변지역 제1종지구단위계획」에서 대상지에 공동주택 건립을 계획하면서, 관련사항들이 '서울특별시 지구단위계획 수립기준 중 특별유형 지구단위계획(공동주택 건립에 따른 지구단위계획)의 규정을 따르도록 하였다.[31] 그 중 노후도는 다음과 같이 명시되어 있다.

표 4-3. 대상지 노후건축물 기준 - 서울특별시 도시계획조례 시행규칙
(출처: 서울시 지구단위계획 수립기준, 2010. 5. pp.106)

	지구단위계획구역 지정대상이 되는 노후건축물 기준
원 칙	계획 부지 내 건축물 중 사용 검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 전체 건축물수의 3분의 2 이상이거나, 2분의 1 이상으로서 준공 후 15년 이상 경과한 다세대주택 및 다가구주택이 해당지역 건축물수의 10분의 3 이상일 것

지구단위계획상의 원칙(표 4-3)과 건축물 노후도 확인서(표 4-4)에 의한 지구단위계획 노후건축물의 판단 근거는, 사용 검사와 준공 후 경과년도에 초점이 맞춰진 것을 확인할 수 있다. 대상지는 이러한 기준에 부합하였기 때문에 공동주택으로 개발 청사진이 그려졌던 것이다. 그러나 건축물의 노후도를 가늠함에 있어 건축년도가 타당한 기준이라 하여도, 그 기준만으로는 오래된 건물의 경제적 가치를 전부 담아낼 수 없다. 수치적 근거가 건축물의 상태를 적절히 설명하는 것인지 판단하기 어려우며, 재생의 측면에서 향후 건축물이 전용을 통해 가질 가치를 예측할 수 없기 때문이다.

30) 서울특별시 도시계획국,「뚝섬주변지역 제1종지구단위계획구역 변경 및 계획 결정」, 제10차 서울특별시 도시·건축공동위원회 개최결과, 2011. 6. 9

31) 뚝섬 주변지역 제1종지구단위계획 민간부문 시행지침 제12장 지구단위계획 운용에 관한 사항 제29조에 의하면 '공동주택 건축관련 "도시및주거환경정비법" 및 "서울특별시도시계획조례"에서 정하는 노후도 등에 관한 사항은 관련 법령 및 '서울특별시 지구단위계획 수립기준 중 특별유형 지구단위계획(공동주택 건립에 따른 지구단위계획)지침(2010.5)'에서 정하는 사항을 따라야 한다.' 뚝섬주변지역 도시관리계획(제1종지구단위계획구역변경 및 계획 결정), 2011. 7, 서울시, pp.Ⅲ-23

표 4-4. 건축물 노후도 확인서 (지구단위계획 의제처리 및 사전자문 협의시 제출)
(출처: 서울시 지구단위계획 수립기준, 2010. 5. pp.133, 재편집)

<table>
<tr><td>구역명</td><td colspan="7">(가칭) oo 제1종지구단위계획구역</td></tr>
<tr><td>위치 및 면적</td><td colspan="7">구동 번지 호 외 필지 (㎡)</td></tr>
<tr><td rowspan="8">건 축 물
용 도 별
경과년수
(제안일기준)</td><td colspan="2" rowspan="2">구분</td><td rowspan="2">계</td><td colspan="3">건축물 동수(철거건물 포함)
* [( )안은 철거동수]</td><td rowspan="2">비율
(%)</td></tr>
<tr><td>단독주택
(다세대
주택포함)</td><td>공동주택
(연립,
APT)</td><td>기 존
무허가</td></tr>
<tr><td colspan="2">5년 미만</td><td>( )</td><td>( )</td><td>( )</td><td>( )</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">5년 ~ 10년미만</td><td>( )</td><td>( )</td><td>( )</td><td>( )</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">10년 ~ 15년미만</td><td>( )</td><td>( )</td><td>( )</td><td>( )</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">15년 ~ 20년미만</td><td>( )</td><td>( )</td><td>( )</td><td>( )</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">20년
이상</td><td>공동주택
노 후 도
부 적 합</td><td>( )</td><td rowspan="2">( )</td><td>( )</td><td rowspan="2">( )</td><td></td></tr>
<tr><td>공동주택
노 후 도
적 합</td><td>( )</td><td>( )</td><td></td></tr>
<tr><td>노후도
적합여부 판정</td><td colspan="7">적합 또는 부적합 (노후도 기준 적합 건축물 비율%)</td></tr>
</table>

오래된 건물은 다양한 용도변화를 가능케 한다. 신축 건물은 수용할 수 있는 용도-높은 간접비를 감당할 수 있는 고수익을 창출하거나, 충분한 보조금을 받을 수 있는 용도[32]-가 한정적이지만, 오래된 건물은 낮은 수익을 내는 용도가 성장을 시작할 수 있는 공간을 마련해준다.

주변을 둘러보면 자리를 잘 잡거나 높은 수익을 올리거나 표준화되거나 많은 보조금을 받는 업체만이 보통 신축 비용을 감당할 수 있음을 알게

32) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 258

될 것이다. 대개 체인점, 체인 레스토랑, 은행 등이 신축 건물에 들어간다. 그러나 동네 술집이나 외국 음식 식당, 전당포 등은 오래된 건물에 들어간다.[33]

대상지에 새로운 용도인 사회적 기업과 비영리 단체들이 들어설 수 있었던 것 또한, 오래된 다세대·단독 주택들이 존재했기 때문이다. 그리고 이는 낡은 건물을 헐고 아파트 단지를 건축하는 방식으로는 획득할 수 없는 활기찬 도시 공간을 제공하는 것이다. 초호화 주상복합 갤러리아 포레에 입주할 수 있는 용도와, 대상지에 들어설 수 있는 용도는 다르며, 때문에 도시에서 다양한 층위의 사업체들이 생존할 수 있는 것이다. 그러나 대상지에 신축 아파트 단지가 건립되는 순간, 지역의 건축 연령과 용도는 획일화 될 것이며, 전용에 의한 경제적 가치는 사라지게 되는 것이다. 이렇게 소멸된 경제적 가치는 대체 불가하다. 때문에 오래된 건물에 축적되는 시간을 '물리적 노후화'로 결정짓고 개발을 구상할 것이 아니라, 그 이면의 경제적 가능성을 재고해야 하는 것이다.

오래된 건물들은 그 지구에 필요한 소중한 안식처로서 여러 수준의 수익률을 지닌 다양성의 기반이 된다. 도시에서 신축 건물의 경제적 가치는 대체 가능하다. 더 많은 건축비를 지출하면 된다. 그러나 오래된 건물의 경제적 가치는 마음대로 대체할 수 없다. 이 가치는 시간에 의해 만들어지는 것이다.[34]

(2) 전용을 통한 가로의 변화

대상지 내에 전용되는 공간이 증가함에 따라, 용도 구성이 다변화 된 점은 앞에서 설명한 바이다. 이러한 용도의 다양화는 실질적으로 도시의 물리적 공간도 변

33) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 258
34) 제인 제이콥스 같은 책, pp. 272

화시킨다. 다변화된 용도들은 '내용(행위)의 차이'에 기인하여, '가짜 장식이나 자기과시, 애써 꾸민 새로움'등이 없어도 충분히 얽히고설킨 흥미로운 도시 풍경을 만들어 내는 것이다.[35] 그리고 이러한 도시 풍경은 시각적으로 무질서해 보이지만, 도시의 활력을 창출할 수 있는 복잡한 질서가 내재된 것이다. 특히 제이콥스는 용도의 다양성과 건물 연수의 다양성이 결합되면, 거리의 단조로움을 몰아내고 걷고 싶은 매력적인 가로를 만들 수 있다고 하였다.[36]

대상지 역시 오래된 건물들에 비영리 단체와 사회적 기업들이 입주하면서 지역에 네트워크를 형성함에 따라 일대의 가로 경관이 변화하였다. 자연스럽게 특색이 없었던 단독·다세대 주택들이 새로운 용도를 드러내기 위하여 다양한 전면 공간들을 생성하였으며, 그 차이에 기인하여 풍부한 가로 풍경이 형성되었다.

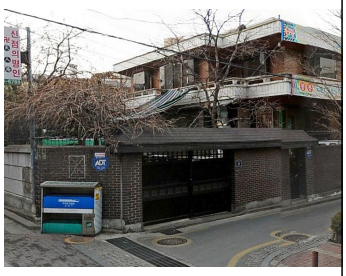
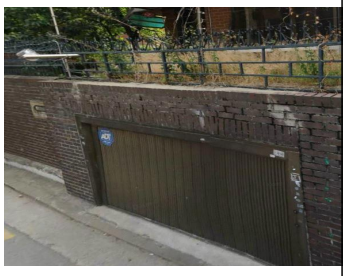
녹색공유센터(685-278번지)는 단독주택을 개조하여 마당에 정원을 가꾸고 개방하면서 마을 주민들이 소통할 수 있는 소규모 오픈스페이스를 제공하였으며, 같은 건물의 주차장을 개조하여 점포(오고가게)를 둠으로써 폐쇄적이었던 입면을 열어두었다. 소셜 카페 그랜드 마고(668-50번지)는 2층 단독주택을 리모델링하여 색을 입히고, 테라스 공간을 두어 활기찬 가로경관을 만들었다. 셰어하우스 디웰(668-97번지)은 지하 1층과 1층에 지역 주민들이 사용할 수 있는 실내 공간을 두었다. 이 외에도 전시와 판매를 위해 투명한 입면을 사용하는 상점(마리몬느, 우드유라이크, 롱키친, 펜두카 등)과 공방(빈카) 등은 가로 경관에 주민들과 방문자들이 머물 수 있는 공간을 제공함으로써 만남의 가능성을 높이며 밤에는 어두운 골목을 밝혀 거리를 안전하게 한다.

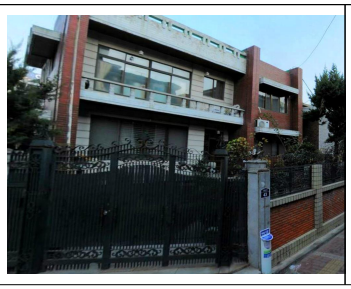
사회적 기업과 비영리 단체들은 철거 후 신축하는 방식을 벗어나 기존 도시조직과 기반시설을 유지하며 최소한의 개조를 하는 기법을 사용한다. 이러한 변화를 통해 재개발에 묶여있었던 동네가 기존의 용도와 도시조직을 크게 잃지 않으면서

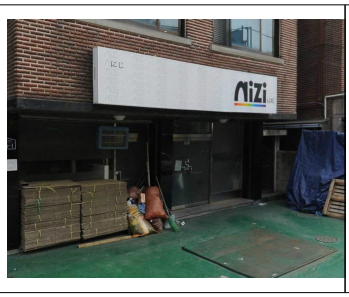
35) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 305
36) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 307

도 활기를 띠게 되었고, 지역 주민들과 비영리 단체로 구성된 공동체 형성의 기반을 마련하면서 도시재생의 초기 단계에 진입하게 되었다. 요컨대 오래된 건물에서의 용도의 전용은 건물 전면공간의 물리적 경계를 흐리게 함으로써 자연스럽게 사람들 간의 직·간접적인 접촉을 유도할 수 있었으며, 이를 통해 대상지의 가로공간에 활기를 부여하게 되었다.

표 4-5. 비영리단체와 사회적기업에 의한 공간적 변화
(변경 전 사진 출처: 다음 로드뷰)

개요	변경 전	변경 후
녹색공유센터 성수동1가 685-278 제2종근린생활시설 구　　조: 벽돌구조 층수: 지하1/지상2층 대지면적: 380㎡ 건축면적: 90㎡ 건축년도: 1972년		
	변경내용 2013년 기존에 신당으로 사용하였던 단독주택을 용도변경 후 개조, 마당을 정원으로 가꾸어 행사가 있을 시 주민에 개방	
오고가게 성수동1가 685-278 제2종근린생활시설 건축년도: 1972년		
	변경내용 녹색공유센터와 같은 주택의 반지하 공간의 주차장을 점포로 용도 전환하여 폐쇄적이었던 입면을 개방적으로 변경	

카페 그랜드 마고 성수동1가 668-50 제2종근린생활시설 구　　조: 블록구조 층수: 지하1/지상2층 대지면적: 218㎡ 건축면적: 112.13㎡ 건축년도: 1977년		
	변경내용 2014년 가정집을 카페로 프로그램 전환 후 개조하여 사용, 건물 전면의 색상을 바꾸고 1층의 발코니를 열어두어 개방감 있는 공간 제공	
디웰(D-Well) 성수동1가 668-97 근린생활시설 주택 구조: 철근콘크리트 층수: 지하1/지상3층 건축년도: 1985년		
	변경내용 2010년 서점과 슈퍼마켓이 있었으나, 이후 물류회사로 용도가 전환하였으며, 2014년 사회혁신가들을 위한 셰어하우스로 프로그램 전환. 1층과 지하1층을 주민 및 회원에 공개, 개방적 입면	
마리몬느 성수동1가 685-271 단독주택/ 벽돌구조 층수: 지하1/지상2층 건축년도: 1972년		
	변경내용 기존에 미용실이 있었던 공간을 2014년 문화공간 '핀프레임'으로 1차 용도변경했으나 2015년 사회적기업 '마리몬느'로 용도변경. 투명한 입면으로 개조하여 내부 공간을 외부에 공개.	

팬두카와 스마테리아 성수동1가 668-103 근린생활시설 주택 구조: 철근콘크리트 층수: 지하1/지상4층 대지면적: 208.28㎡ 건축면적: 103.23㎡ 건축년도: 1990년		
	변경내용 업무창고에서 할인마트로 용도변환이 되었던 곳을 2013년 12월 공정무역 제품을 판매하는 점포로 전환. 입면에 단을 두어 앉을 수 있는 공간 마련, 투명한 입면을 두어 내부의 제품들을 전시.	
우드유라이크 성수동1가 668-17 근린생활시설 주택 구조: 철근콘크리트 층수: 지하1/지상4층 대지면적: 208㎡ 건축면적: 103.32㎡ 건축년도: 1991년		
	변경내용 기존 도매 또는 소매업 회사를 원목가구 상점으로 용도 전환. 디스플레이를 위해 투명한 입면을 사용하였고 색을 칠함으로써 이목을 끄는 공간으로 전환	
아뜰리에롱고 성수동1가 685-415 근린생활시설 주택 구조: 철근콘크리트 층수: 지하1/지상4층 대지면적: 157.54㎡ 건축면적: 409.70㎡ 건축년도: 1990년		
	변경내용 2015년 기존의 무역회사가 지하로 옮기며 1층에 건축사무소가 입주. 내부가 보이는 창과 집 형태의 조형요소를 두어 입체감이 느껴지는 입면으로 개조	

제 3 절 도시 조직

1. 가로 조직

(1) 접촉을 유도하는 필지 형태

<u>가로와 필지의 형성</u>

서울 숲과 왕십리로로 둘러싸인 사례지의 평균 필지 면적은 207㎡[37]이며, 내부 최대 도로 폭은 6~8m로, 소규모 블록으로 형성된 구역이다. 일반적인 블록의 형태는 장방향으로 2개의 필지가 한 블록의 폭을 결정하고 있다.[38]

도로명	도로폭
서울숲길	14m
왕십리로	30m
서울숲 2길	6m
서울숲 4길	7-8m
서울숲 6길	6m

그림 4-9. 대상지의 가로와 필지 형태

37) 신성연립(4,790㎡)과 현대아파트(2655㎡)를 제한 평균 필지 면적은 177.2㎡이다.
38) 일반적으로 668번지 일대는 약 75m x 25m의 블록으로 구성되어있다. 685번지의 경우에는 이보다 다소 작다. 따라서 이 지역은 소규모 블록으로 이루어져 있음을 알 수 있다.

	대블록	중블록	소블록
블록 한변의 길이	500m 내외	250m 내외	150m 내외
면하는 도로의 규모	광로	대·중로	소로

(표 출처: 이수민, 보행 친화적 도시의 블록 적정규모 산정에 관한 연구, 홍익대학교, 2006, pp. 10)

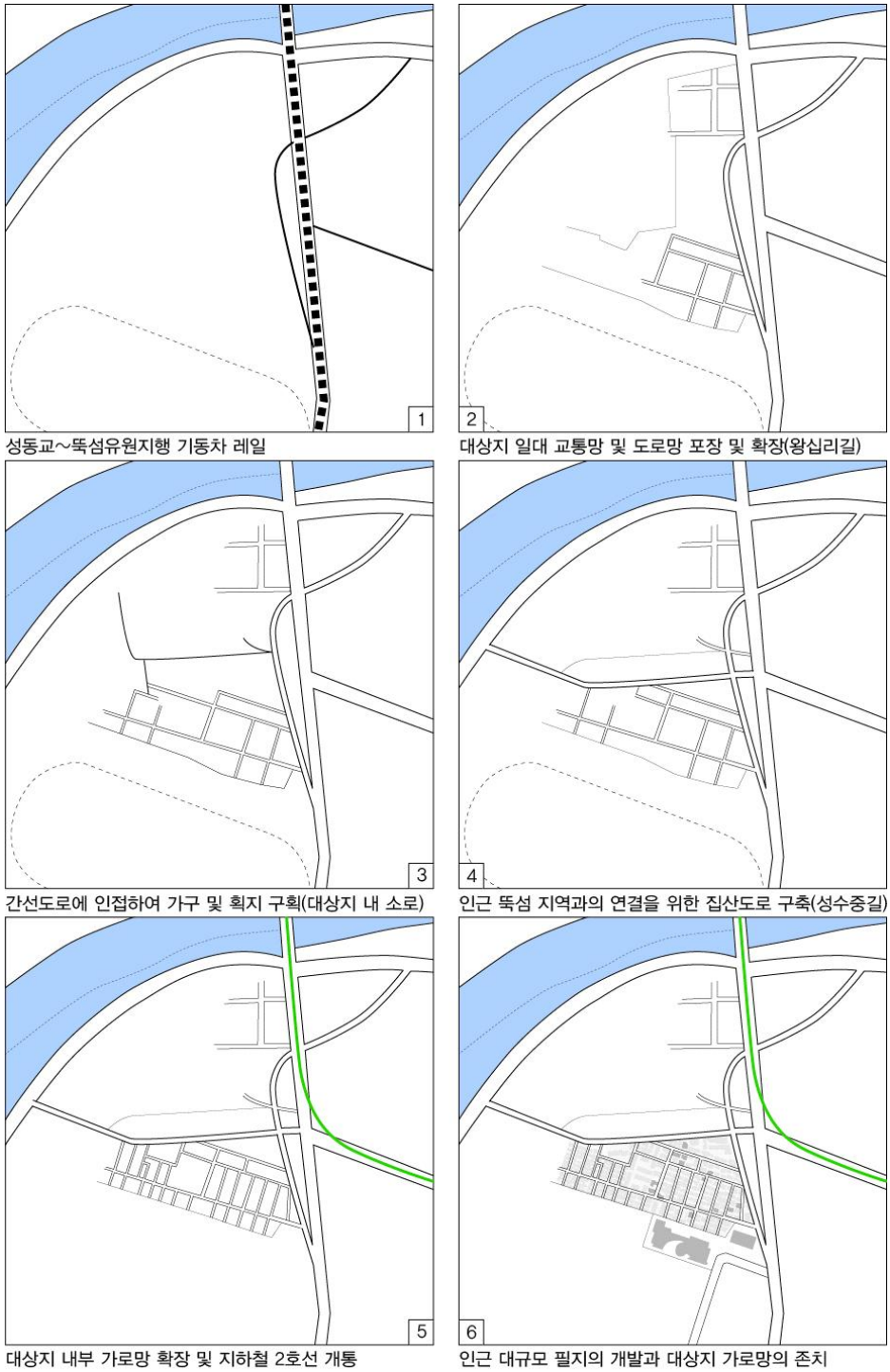


그림 4-10. 대상지 도로 형성 과정 다이어그램

대상지는 도심지와 교외(성수동은 1949년도 서울에 편입)를 연결하는 성동교에서 이어지는 간선도로(왕십리로)가 가장 먼저 놓였고, 간선도로에 인접하여 대상지의 가구와 획지 구획이 진행되었다. 이후 대상지 내의 가로가 형성되고, 인근 뚝섬 지역으로의 이동을 편리하게하기 위하여 집산도로(성수중길)가 건설되었다. 또 대상지 주변으로 광역도로-강변북로, 동부간선도로, 내부간선도로, 광나룻길, 성수대교 등-의 연결체계 또한 구축되어 있어 입지 조건이 좋기 때문에, 동북권역의 중심 지역으로 개발하고자 하는 구상이 끊임없이 그려졌던 것이다.

「뚝섬주변지역 제1종지구단위계획」을 수립하는 과정에서도 왕십리길은 왕십리부도심과 영동부도심을 연결하는 남북 간선축이기 때문에, 뚝섬지역이 성장하고 발전할 수 있는 발전 축으로 평가받았다. 또한 성수중길은 지역 활동 보조기능을 담당하는 도로로 계획되었다. 지구단위 계획에 의한 교통체계 구상은 다음과 같다.

표 4-6. 뚝섬주변지역 제1종 지구단위계획 교통체계 구상
(출처: 뚝섬주변지역 도시관리계획(제1종지구단위계획구역변경 및 계획 결정))

교통체계 구상	내 용
도 로 망 위계형성	광역간선도로(강변북로, 동부간선도로 등)와의 원활한 접근체계 마련
	간선도로(왕십리길)에서의 차량진출입 억제를 통해 간선도로의 차량정체 방지, 원활한 교통소통 유도 및 보행의 연속성 확보
	이면도로정비 및 확충을 통한 간선도로 기능 강화 - 지구내부 부족한 이면도로 신설(8m 이상) - 기존·소규모 도로 건축한계선을 통한 도로 확장방안 강구
보행동선 체계개선	특화거리 조성을 통한 지역경제 활성화 유도
	간선도로변 건축한계선 계획을 통해 쾌적한 보행환경 구축 및 간선도로의 상징성 확보
	서울숲과 유수지공원을 연결하는 보행자전용도로 조성 - 건축한계선에 의한 전면공지 보행환경 저해요소 설치 금지

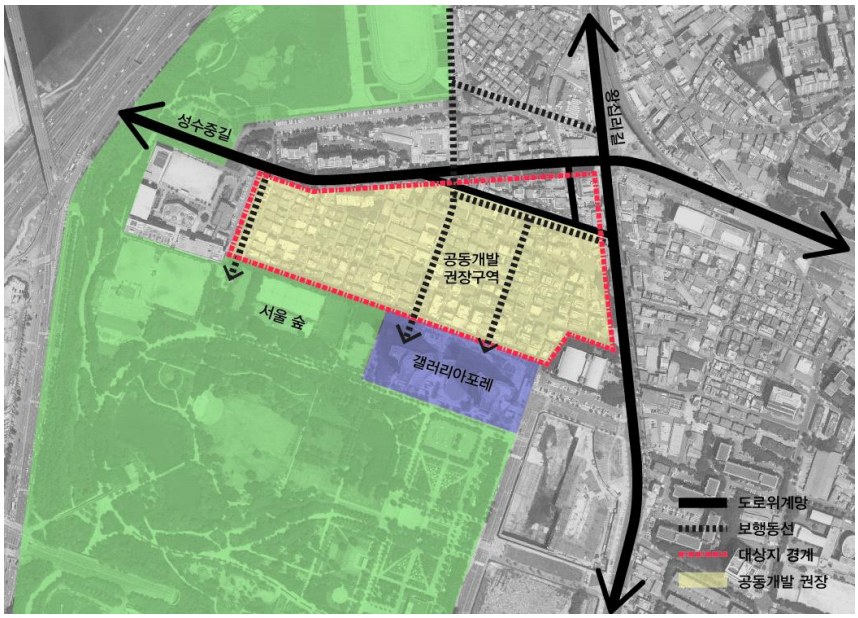


그림 4-11. 지구단위계획 개발 방향 - 공동개발과 교통체계

교통체계와 더불어 대상지의 획지 계획도 그려졌다. 도시관리계획상 획지로 구획이 되면, 획지 내의 필지들은 개별 건축이 불허된다.[39] 개별 필지단위의 신축은 불가능해지며, 증축 역시 규제[40]가 적용되기 때문에 개발에 어려움이 따른다. 특히 앞서 설명한 바, 본 연구의 대상지에 해당하는 특별계획구역Ⅳ와 특별계획구역Ⅴ은 공동개발을 권장하는 지역이므로, 소필지단위의 건축을 지양하고 큰 규모의 단지 조성을 추진하고자 하였다. 결과적으로 지구단위계획 적용 시 선택지는, 당해 필지를 유지하면서, 연면적 50% 이하, 300㎡ 이내로 증축을 하거나, 여러 필지를 묶어 공동 주택을 건립하는 것이었다.

---

39) '일단의 계획적 개발단위인 획지선은 도시관리계획 결정사항으로 획지 내 필지들은 개별 건축이 규제되고 획지규모로 공동개발을 원칙으로 한다.' 뚝섬주변지역 도시관리계획(제1종지구단위계획구역변경 및 계획 결정), 2011. 7, 서울시, pp.Ⅲ-2

40) '기존 건축물을 증축하는 경우 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50% 이내로서 300㎡ 이내인 경우에는 구도시계획위원회의 자문에서 완화여부를 결정하고 50%를 초과하거나 증축면적이 300㎡를 초과하는 경우에는 이를 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다.' 뚝섬주변지역 도시관리계획(제1종지구단위계획구역변경 및 계획 결정), 2011. 7, 서울시, pp.Ⅲ-22

보행자를 위한 블록의 규모

공동 개발을 진행하면 인접 필지간의 합필이 이루어지므로, 기존의 오밀조밀한 도시 조직들 간의 관계가 균형을 잃을 가능성이 크다. 소규모 필지로 구성되어 수평적으로 조직된 도시 공간이, 대형 필지로 병합되고 수직적으로 확장되면, 거리의 사람과 사건을 현저하게 분산시키는 결과를 초래하는 것이다.[41] 그러나 대상지의 경우 공동 개발이 무산 되면서 거리를 따라 위치한 중·저층의 건물들이 유지되었고 때문에 풍성한 이벤트들이 일어날 수 있는 가능성을 가질 수 있었다.

그림 4-12. 고층 건물과 낮은 건물이 혼합된 거리 풍경 (좌: 싱가포르/ 우: 대상지)
(출처: 얀 겔 지음, 『삶이 있는 도시 디자인』, 푸른솔, 2003, pp. 133)

다양한 접촉이 일어나는 환경은 블록 및 건물의 규모와 유의미한 대응관계를 가질 수밖에 없다.[42] 작은 가곽으로 촘촘하게 연결된 보행망을 가진 도시조직에서는 그렇지 않은 곳보다 훨씬 많은 보행활동을 기대할 수 있기 때문이다.[43] 이는

41) 얀 겔 지음, 「삶이 있는 도시 디자인」, 김진우 이성미 한민정 옮김, 푸른솔, 2003, pp. 63
42) 얀 겔, 같은 책, pp. 95

정량화된 수치로 설명되기보다는 친밀함을 느낄 수 있는 거리감을 제공하는가, 접촉과 이벤트를 제공할 수 있는가와 같은, 보행 환경의 질에 관한 문제인 것이다.[44] 이점에서 작은 블록으로 구성된 촘촘한 가로는 걷기 좋은 환경을 제공할 확률이 높은 것이다. 이는 문화·상업가로로 성공한 가로들의 사례로 확인할 수 있는데, 한 예로 삼청동길이 그러하다. 삼청동길의 경우 기성시가지의 기본적인 제약조건이 있었음에도, '주거지 내부 소로들과 긴밀한 기능적 중첩', '작은 블록 크기', '스스로 갱신되기에 알맞은 필지크기', '조밀한 네트워크' 등의 특성에 기인하여 가로가 활성화 되어 보행자가 증가한 사례이다.[45] 이는 대상지에서도 관찰할 수 있는 특성들로, 대상지도 보행환경의 질적 성장 가능성을 내포하고 있는 것이다.

얀 겔은 거리에 밀접하여 자리 잡은 낮은 건물들은 사람들이 움직이고자 하는 방향이나 감각이 작용하는 방향과 조화를 이룬다고 하였다.[46] 또한 저층 건물은 옥외로의 직접적인 접근이 고층 건물에 비해 쉽기 때문에 자연스러운 옥외 활동이 왕성하게 일어난다는 것이다.[47] 때문에 거리에 배회하는 사람들이 많아지고 긍정적인 사건이 발생할 확률이 높아지는 것이다. 결과적으로 대상지는 이러한 가로 환경이 적합한 용도와 결합되면서 빠른 속도로 활기를 띨 수 있었던 것이다.

---

43) 한국도시설계학회, 「도시설계의 이해」, 보성각, 2014, pp. 104

44) 쾌적하고 풍부한 보행환경을 제공해야 한다고 주장한 많은 도시설계 이론가들도 좋은 보행환경을 위한 다양한 특질-편리성, 안전성, 연결성, 가독성, 쾌적성, 매력성 등-들을 제시하였으나 구체적인 수치를 명확하게 결정지은 경우는 드물다. 그 규모를 가늠해볼 수 있는 단서들로는 '초등학교 한 개소에 필요한 인구를 수용할 수 있는 규모(C. A. Perry)', '작은 블록(J. Jacobs)', '좁은 거리, 작은 공간들, 건물의 디테일이 있는 적당한 규모의 도시와 주택단지(Jan Gehl)', '아이들이 걸어서 등교할 수 있고 주요 시설을 보행이나 자전거로 접근할 수 있는 가로(D. Appleyard)', '집과 직장은 걸어서 10분 이내(뉴어바니즘)' 등이 있다. 즉 수치적인 가이드라인은 지역의 밀도나 용도 등과 같은 요인으로 인해 단정하는 것이 불가능에 가까우나, 작은 블록들로 구성된 촘촘한 가로가 좋은 보행환경을 제공함을 암시하고 있는 것이다.
한국도시설계학회, 같은 책, pp. 137-144

45) 한국도시설계학회, 같은 책, pp. 151

46) 얀 겔, 같은 책, pp. 133

47) 얀 겔, 같은 책, pp. 238

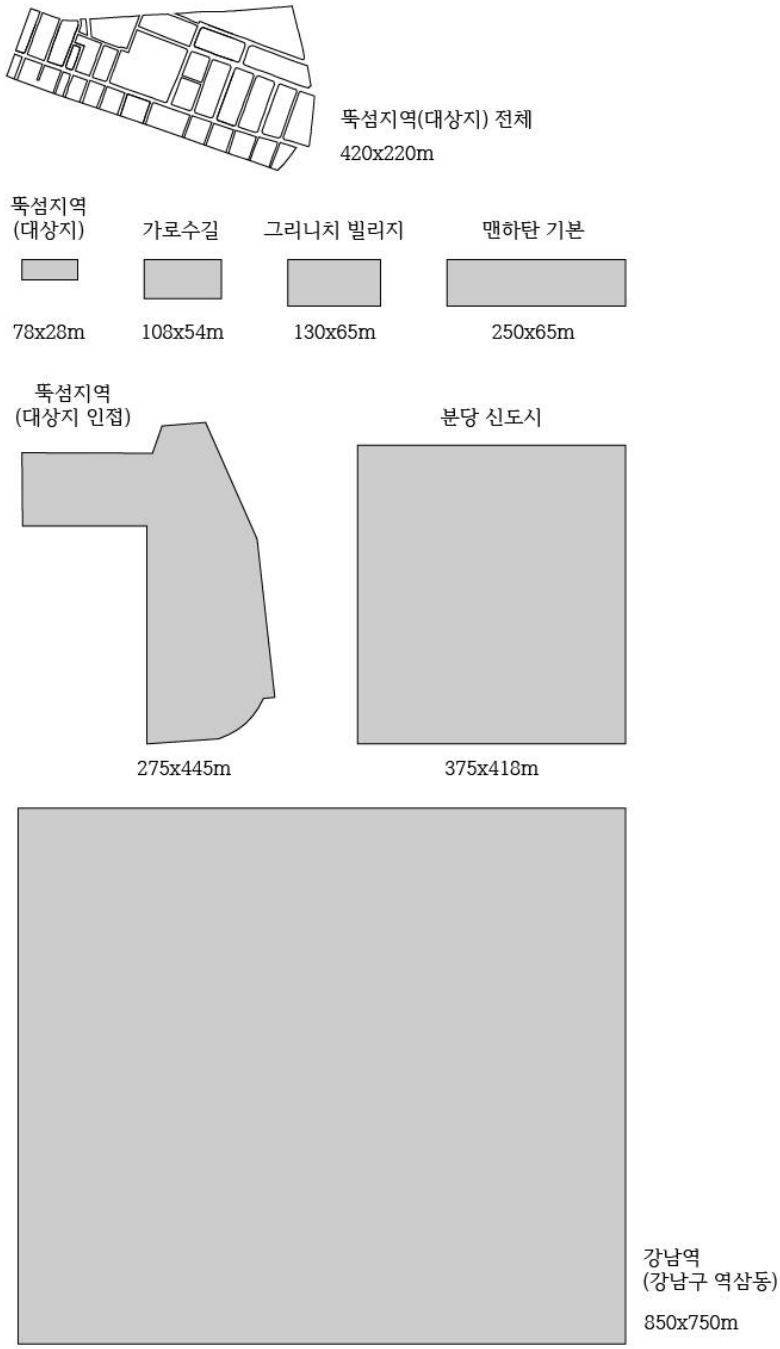
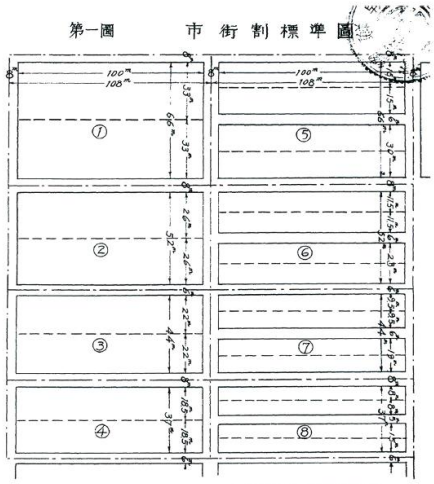


그림 4-13. 블록 규모 비교
(참고: 「건설한국을 넘어서는 희망의 중간건축: 길모퉁이 건축」, pp. 100)

모퉁이를 생성하는 필지 형태

본 연구 대상지의 건축물 대장을 전수 조사 한 결과, 뚝섬지역에 토지구획정리사업의 실시계획이 수립되기 전인 63년도에 대규모 필지가 분할된 기록을 확인할 수 있었다. 1963년 3월 29일 668-1번지가 소규모 필지로 분할된 것이다. 때문에 63년도에 도시계획국에서 내부적으로 수립된 4개지구(뚝도, 은평, 숭인, 구로 일대) 토지이용계획의 영향을 받았음을 추측해볼 수 있다. 뿐만 아니라 토지구획정리사업의 영향도 일부 받은 것으로 판단되는데[48], 대상지의 필지구획 형태가 토지구획정리사업의 가곽계획에서 공통적으로 보였던 사항과 상통하는 부분이 있는 것이다. 이는 다음과 같다.[49]



區分	全面積	宅地面積	街路面積	全面積ニ對スル比率 宅地	街路
1	7992㎡	6600㎡	1392㎡	82.6	17.4
2	6372	5200	1172	81.6	18.4
3	5508	4400	1108	79.9	20.1
4	4752	3700	1052	77.9	22.1
5	7992	6000	1992	75.1	24.9
6	6372	4600	1772	72.2	27.8
7	5508	3800	1708	69.0	31.0
8	4752	3200	1552	67.3	32.7

그림 4-14. 시가할표준도
(출처: 정인하, 같은 글, pp. 255)

- 가곽에서 획지는 2열 배치를 표준으로 한다.
- 가곽 형태는 장방형을 표준으로 한다.
- 가곽 장변은 동서방향을 향하도록 한다.

이 중 대상지의 블록이 2열 배치의 장방형 형태라는 것과 시가할표준도에 명시된 규모 분류에 부합한다는 점에서 그 연관성을 암시한다. 토지구획정리사업은 신시가지 조성을 목표로 한 사업이었다. 신편입지들은 대부분 농지였기 때문에, 도로망 구축에 가장 초점을 맞추었고, 가로와 가구를 중심으로 대지를 구획하였다.[50] 이때

48) '오늘날 우리 주변에서 일상적으로 접할 수 있는 단독, 다세대 주거지역의 가로와 필지의 기본 구조는 조선시가지 계획령 당시 이루어졌던 토지구획정리사업의 가곽정리기준으로부터 진화, 발전된 것이다.'
한국도시설계학회, 「도시설계의 이해」, 보성각, 2014, pp. 135

49) 정인하, 일제 강점기 시가지계획 결정이유서에 나타난 市街割標準圖에 관한 연구, 대한건축학회지 제25권 제12호 통권 제254호, 2009. 12, pp. 255

가곽의 규모를 결정하면서 소규모주택이나 최소주택을 짓기에 적합한 크기를 선택한 것으로 보인다.[51] 그러나 대상지는 '뚝도지구 토지구획정리사업'에 직접적으로 포함되지는 않아 정확한 가곽 규모 결정 사유와 가로망 구축 방식을 파악하기는 어렵다. 오히려 대상지 블록 형태는 준공업지역으로 분류되었던 뚝도지구 정리사업보다, 비슷한 시기에 주거지역으로 토지구획정리사업이 시행되었던 불광지구의 환지계획과 더 유사하다.[52] 때문에 주거지역의 토지구획방식에 영향을 받았을 것으로 추측된다. 결과적으로 대상지는 당시 구획된 방식과 크게 다르지 않게 현재까지도 소규모 필지로 구성된 2열 배치 형태를 유지하고 있다.

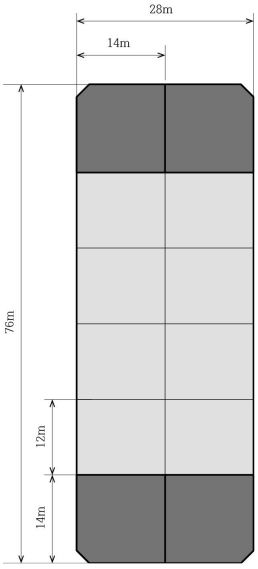


그림 4-15. 대상지블록

그림 4-16. 불광지구 환지확정도면(1969년 작성) 중 일부
(출처: 최선호, 같은 글에서 재인용 원출처: 서울시 도시계획국 도시정비과)

50) 최선호, 1960년 토지구획정리사업으로 형성된 준공업지역 계획 특성 연구, 서울 뚝도지구를 중심으로, 서울시립대학교, 2015, pp. 16
51) 가곽의 크기는 단위필지와 관련이 있어, 크기가 크면 고급주택지가 될 수 있기 때문에 당시 서울의 사정으로 보아 작은 규모의 가곽을 선택한 것으로 판단된다. 정인하, 같은 글, pp. 256
52) 획지의 규모와 배열 방식에서 비슷한 것을 확인할 수 있다. 최선호, 같은 글, pp. 35

여기에서 한 가지 눈여겨볼 점은 두 개의 필지가 하나의 블록을 형성하는 2열 배치 형태는 가로의 활성화에 기여하는 모퉁이를 많이 제공한다는 것이다. 교차로-모퉁이가 생기는 가로-는 만남의 기회가 가장 높은 곳이며[53] 풍부한 경제적·사회적 다양성을 제공할 수 있는 잠재적 이점을 내포하고 있다. 대상지의 경우에도 지역 및 방문객과의 교류가 필수적인 대표적 사회적 기업들은 모퉁이에 정착하였다. 또한 이러한 모퉁이들이 밀집되어 있는 가로가 가장 활성화 된 것을 확인할 수 있다. 충분한 길모퉁이를 생산하는 소규모 필지의 2열 배치 구조 덕택에, 간선도로에 접하지 않는 이면도로임에도 사람들이 거리에서 접촉할 수 있는 환경을 제공하면서 다양한 용도를 수용할 수 있는 것이다.

> *길모퉁이 식당과 상점은 도시 속의 시각적, 공간적 마디 지점이다. 강물이 굽이치는 곳에는 물길이 깊어지듯이 사람의 발길도 길모퉁이에서 느려진다.[54]*

그림 4-17. 모퉁이 용도 현황

53) William H. Whyte, 「City: Rediscovering the Center」, Anchor Books, 1988, pp. 11

54) 김성홍, 「건설한국을 넘어서는 희망의 중간건축 길모퉁이 건축」, 현암사, 2011, pp. 89

(2) 장소성을 형성하는 가로 패턴

대상지의 가로패턴과 필지규모는 제이콥스가 긍정적인 모델로 제시하였던 촘촘한 가로와 짧은 블록에 부합하는 것으로 보인다. 이 지역은 일대 준공업 지역과는 대조적으로 격자형 체계를 사용하였는데, 때문에 모든 건물로의 진입에 어려움이 없으며 명료성을 바탕으로 경로를 결정할 수 있는 것이다. 그러나 이 격자는 무한으로 뻗어나가는 것이 아니라 불규칙성에 의하여 시각적 장애물을 제공한다. 이를 통해 대상지는 '집약성'을 갖게 되는데 제이콥스는 이러한 경우 지역이 경계선을 가짐으로써 독자성을 암시하여 가로 이용을 강화시킬 수 있다고 하였다.[55]

> *A good environment image gives its possessor an important sense of emotional security. He can establish an harmonious relationship between himself and the outside world. This is the obverse of the fear that comes with disorientation; it means that the sweet sense of home is strongest when home is not only familiar but distinctive as well.*[56]

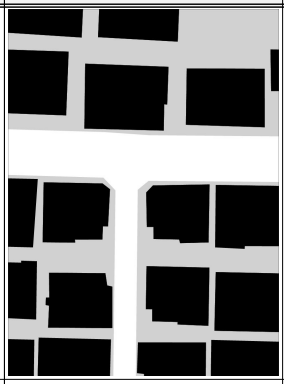
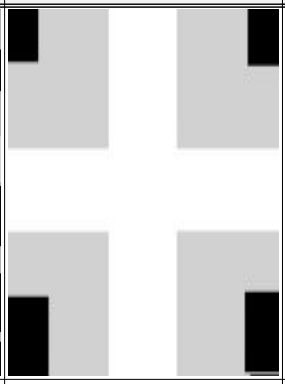
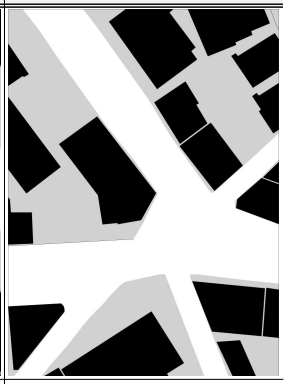
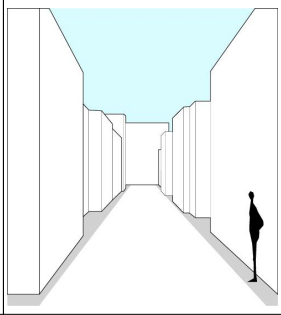
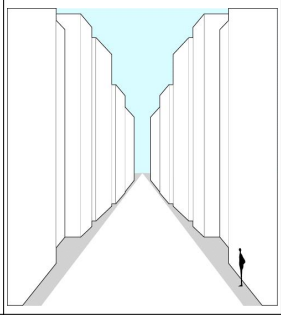
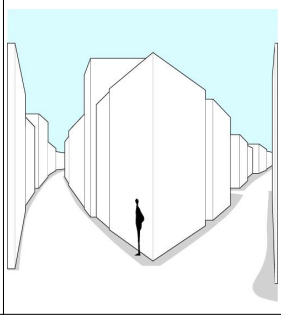
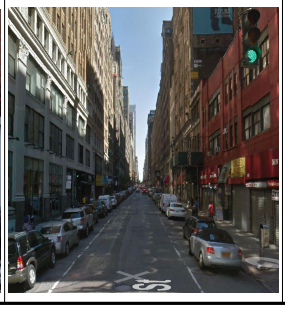
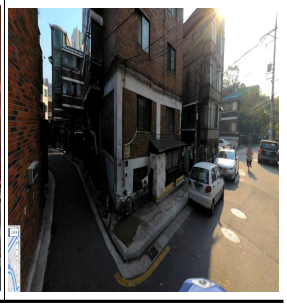
일반적으로 서울의 오래된 도시조직들은 가로패턴이 불규칙하기 때문에 앞서 말한 시각적 차단에 의한 집약적 가로 이용이 가능한 것으로 보인다. 그러나 이러한 경우 명확한 동선 파악이 어려워 미로와도 같은 가로 체계에 갇혀 최선의 경로선택을 방해하고, 오히려 가로들 간의 구분이 되지 않아 독자적 장소성 획득에 실패하게 된다.[57] 그러나 대상지는 가로환경을 지배하는 격자체계를 바탕으로 부차적

---

55) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 498
56) Kevin Lynch, 같은 책, pp. 4-5
57) 이는 앞서 콜린 로우의 '콜라쥬 시티'에서 설명한 상황으로 조밀한 가로들의 반복 역시 혼동을 불러일으키는 것이다. "가로 패턴이 불규칙한 도시의 오래된 지역들은 흔히 이런 역할을 한다. 그렇지만 이해하기 어려운 가로 체계라는 단점이 있다. 이런 곳에서 사람들은 쉽게 길을 잃고 머릿속에 지도를 그려 두는 데 어려움을 겪는다." 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 498

불규칙성을 가짐으로써 좁은 골목길이 제공하는 안락함과 위요감, 기능적 질서를 동시에 유지할 수 있는 것이다. 즉 무한성을 가로막는 T자형 도로는, 보행자가 허공을 떠도는 것이 아니라 '친밀하고 경계가 분명한 지역' 내에 있다는 인식을 가질 수 있다.[58]

표 4-7. 가로패턴에 따른 공간감

	대상지	맨하탄	인접 준공업지역
가로패턴			
공간감			
도시공간			

58) 얀 겔, 같은 책, pp. 184

2. 경계 지대

(1) 이질적 도시조직 간의 접합

대상지는 상이한 도시계획들이 낳은 도시조직들과 이웃하고 있다. 스케일과 용도-시각적·기능적-으로 차이를 드러내는 공간들이 밀착하여, 독특한 도시 경관을 제공하고 있는 것이다. 그러나 각 조직들이 만나는 공간은 도로나 하천과 같이 물리적 장애물 없음에도 불구하고, 뚜렷한 경계선이 그어져 있다.

<u>갤러리아 포레-대상지</u>

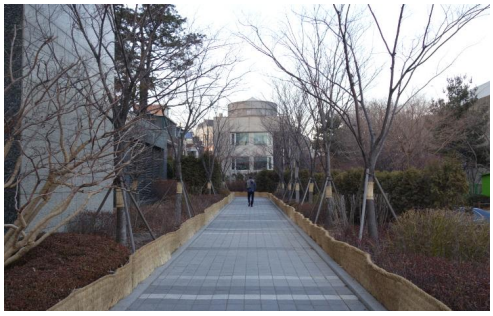


그림 4-18. 대상지와 갤러리아 포레의 경계

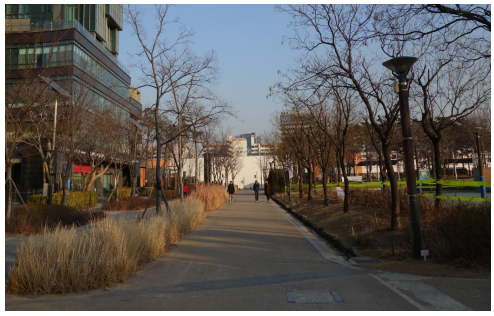


그림 4-19. 서울 숲과 갤러리아 포레의 경계

갤러리아 포레는 대규모 단일 용도의 건물로, 제이콥스가 설명한 이웃 필지에 장벽을 만드는 전형적인 사례다. 이 건물은 서울 숲을 향하게 전면 공간을 두고, 공원으로의 접근성을 좋게 하여 서울 숲이 앞마당 역할을 하도록 계획하였다. 또한 공원 방문객들이 필요로 하는 용도-식당, 카페 등-를 저층부에 두어, 갤러리아 포레와 서울 숲은 그 뚜렷한 경계가 느껴지지 않고 상생적 관계를 유지하고 있다.

그러나 갤러리아 포레의 후면부와 대상지가 만나게 되면서 이 두 조직이 만나는 곳에 '경계 공백지대(border vacuums)'가 형성되었다. 갤러리아 포레는 차량 동선을 북쪽에 두어, 주차장 진입 동선과 지상 주차장이 대상지와의 경계부에 위치하도록 설계하였다. 그럼에도 대상지와 연결성을 위하여 소극적인 시도는 하였는데, 대상지로의 진입을 가능케 하는 길을 두어, 대상지의 골목 끝에서 갤러리아 포레로 연결되는 동선을 만든 것이다. 그러나 이 보도는 연결통로 이외의 아무런

기능이 없기 때문에 아무런 행위나 이벤트가 발생하지 않아, 이용자가 거의 없는 텅 빈 거리이다. 근대의 슈퍼블록 신봉자들이 말하는 '산책로'[59]로, 경계 지대의 황폐함을 극대화하는 것이다. 때문에 갤러리아 포레와 대상지는 물리적 거리가 가까움에도 불구하고 얇은 막에 의해 극적으로 단절된 상태이다.

그림 4-20. 대상지-갤러리아포레의 경계 (출처: 서울시 항공사진)

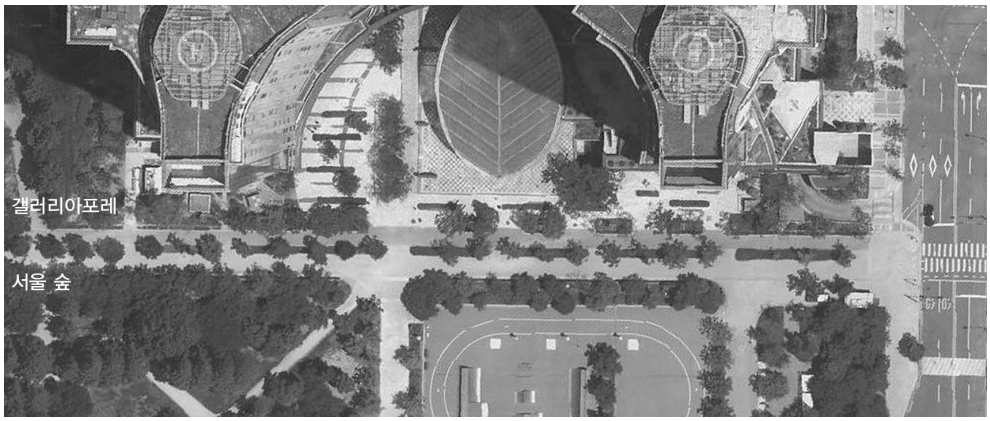


그림 4-21. 갤러리아포레-서울 숲의 경계(출처: 서울시 항공사진)

59) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 248

서울 숲-대상지

대상지에서 갤러리아 포레를 통하지 않고 직접 서울 숲으로 출입할 수 있는 골목은 두 곳으로, 각각 모퉁이에 자전거 대여소가 있어 공원으로 향하는 유동 인구가 비교적 많은 편이다. 그러나 그 외의 골목들은 벽돌 담장으로 막혀있어, 시각적으로는 연계성이 있으나 공간적으로 분리되어 있다. 지역 주민에 의하면, 기존에는 대부분의 골목들이 공원에 개방되어 있었으나, 골목 끝에 위치한 개인 주택들에서 도난 사고가 빈번하게 발생함에 따라, 보안상의 문제로 통로를 폐쇄하였다고 한다. 이는 공원에 인접한 용도들이 외부인의 방문을 반기는 상업용도가 아니기 때문에, 공원과의 연결 필요성을 느끼지 못하고 출입을 막은 것으로 보인다.

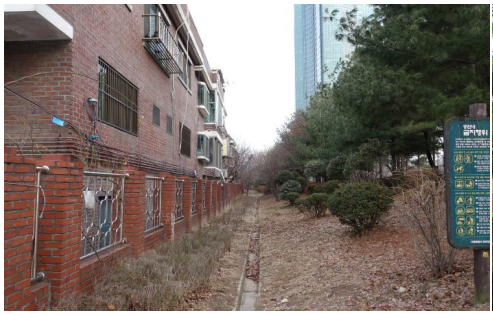


그림 4-22. 대상지와 서울 숲의 경계

그림 4-23. 서울 숲에서 대상지로의 출입구

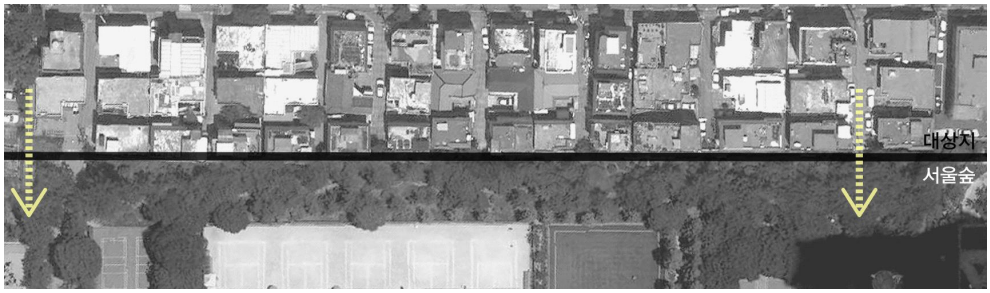


그림 4-24 서울숲-대상지의 경계(출처: 서울시 항공사진)

(2) 경계 공백지대의 가능성

대규모 단일 용도에 의한 도시의 경계

본래 뚝섬주변지역 도시관리계획의 목표는, 대상지를 뚝섬상업지역 및 서울 숲과 연계함으로써, 지구중심기능을 보완하고 주변 지역과 자연스럽게 어우러질 수 있는 완충지로 만들고자 한 것이었다.[60] 대상지 자체가 주변 지역들의 경계를 허물어뜨리는 교환선 역할을 하도록 계획한 것이다. 목적을 달성하고자, 서울시는 대상지와 주변 지역이 시각적으로 조화를 이룰 수 있도록-뚝섬상업지역과의 단계적 스카이라인을 형성할 수 있도록[61]- 합필을 권장하고, 건물 최고높이를 90m로 구상하였다. 그러나 이러한 지구단위계획이 도시공간으로 실현되었을 경우, 그것이 실질적인 공간의 조화를 의미하는지 고찰해볼 필요가 있다.

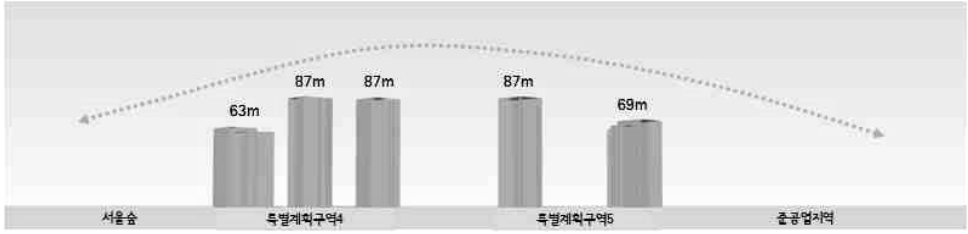


그림 4-25. 뚝섬주변지역 지구단위계획에서 대상지 건축물 시뮬레이션
(출처: 뚝섬주변지역 도시관리계획(제1종지구단위계획구역변경 및 계획 결정), 2011. 7)

대규모 단일 용도들은 도시에 경계를 형성한다.[62] 공동개발에 의한 아파트 건설은, 조감도상의 경계는 약화시킬 수 있지만, 대지와 가로의 레벨에서는 또 하나의 뚜렷한 경계를 형성하는 것이다. 기존의 유기적인 조직 간의 관계망이 깨지고, 폐쇄적 커뮤니티(gated community)로 이루어진 거대한 파편들이 생성될 수 있는 것이다.

---

60) 뚝섬주변지역 도시관리계획(제1종지구단위계획구역변경 및 계획 결정), 2011. 7, 서울시, pp.Ⅳ-20
61) 뚝섬주변지역 도시관리계획, 같은 글, pp. Ⅳ-45
62) “도시의 대규모 단일 용도들은 경계를 이루며, 도시의 경계는 대개 파괴적인 이웃을 만들어 낸다.”, 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 345

결과적으로 공동개발이 무산되면서 새로운 도시 장벽은 생기지 않았으나, 여전히 대상지와 갤러리아 포레는 시각적·사회적·경제적으로 단절된 상태이다. 이는 갤러리아 포레가 서울 숲 방향으로는 개방적으로 열려있는 반면, 이면의 주택가에는 폐쇄적으로 대응하여, 서울 숲과 대상지를 단절시키는 거대한 장벽을 형성하였기 때문이다. 갤러리아 포레는 서울 숲과 대상지의 보행자들에게 막다른 골목의 역할을 하는 것이다.

공백지대를 만드는 지구단위계획의 경계선

이와 같이, 상이한 도시공간이 접하는 지대에서는, 용도와 도시조직의 충돌로 인하여 물리적 경계선이 생기기도 한다. 제이콥스는 이러한 경계선은 인접한 땅에 공백지대를 형성하기-그리하여 다양성과 활기가 생존하기 빈약한 장소를 형성하기-쉬우며, 도시를 여러 조각으로 분할한다고 하였다.[63] 대상지와 갤러리아 포레가 만나는 경계지대 역시 그러한 이유로 선을 그은 듯이 명확하게 단절되어 있다. 여기서 주목할 점은, 두 지역을 분할하는 경계선이 「뚝섬주변지역 지구단위계획」과 「뚝섬지역 지구단위계획」이 지도상에서 만드는 경계선과 일치한다는 것이다. 때문에 서로 다른 도시관리계획들의 접점, 경계선이 만들어내는 도시 공간이 실제로 어떻게 작동하는지 재고할 필요가 있다.

추측컨대, 지구단위계획에서 뚜렷한 경계선을 필요로 하는 이유는, 그 제도적 기원이 물리적 환경을 통제하는데 있었기 때문이다. 지구단위계획은 '제도를 활용하여 도시를 설계한다는 개념'에서 출발하였다.[64] 기존 재개발기법과 용도지역지구제의 한계를 극복하고, 지역이 보유하고 있는 특질들을 보호하고자 도입된 새로운 도시설계 기법인 것이다. 계획에서 다루는 규제 요소들로는 건폐율, 용적률, 높이, 획지규모, 건축선후퇴 등이 있다. 물리적·시각적 요소들을 통제하여 도시 공간을 효율적으로 관리하고자 한 것이다.[65] 즉 지구단위계획은 실질적인 공간 규제에

63) 제인 제이콥스, 같은 책, pp. 354
64) 한국 도시설계학회, 같은 책, pp. 264

관한 내용이기 때문에, 명확한 경계선이 요구되는 것이다.

이를 통해 경계선 내부적으로는 조화로운 도시 경관을 만들기 위한 통제가 가능하다. 지구단위계획의 민간 시행지침은 지정 구역 내 건축물이 주변과 시각적인 이질감이 느껴지지 않도록, 물리적 규제사항을 상세히 규정하고 있기 때문이다. 예를 들어, 대상지의 시각적 질서와 가로의 연속성을 위하여, 대지와 조경 구성 방식, 입면의 재료, 공개 공지의 확보와 디자인, 대지와 도로의 관계, 건축선의 지정 등을 세분화하여 규정하고 있는 것이다.[66] 그러나 보다 큰 규모에서 상이한 도시 조직을 엮을 수 있는 방법-경계선의 역할-에 대한 가이드라인은 부재한 상황이다.

지구단위계획 수립 시 구역을 결정짓는 경계설정의 근거는, 그것이 도시공간에 끼치는 막대한 영향에도 불구하고 명확하게 제시되지 않는다. 그러나 지구단위계획으로 구역이 나뉘면, 각 구역에서의 건축행위가 상이해지기 때문에 지도상의 선이 실제 구역 간의 장벽으로 구현될 수 있다. 때문에 신중한 경계 설정이 필요함에도 불구하고, 그 기준이 어디에서 왔는지 모호한 것이다. 경계에 관한 한 가지 단서는 계획의 수립과정에서 찾아볼 수 있는데, '해당구역에 대한 예비조사를 거쳐 경계를 설정'한다고 명시 되어 있는 것이다.[67] 그러나 예비 조사 내용을 살펴보면 지역 지정 이유는 나름의 타당성을 바탕으로 제시하고 있으나, 지도상의 경계선이 갖는 의미를 설명하는 단서는 부재한다.

도시재생의 패러다임에서는 기존 도시관리계획에서의 물리적 경계의 의미가 달라진다. 기존 도시관리계획이 물리적인 환경개선에 집중하였다면, 도시재생에서는

---

65) 한국 도시설계학회, 같은 책, pp. 264
66) 한국도시설계학회, 「도시설계의 이해」, 보성각, 2014, pp. 33
67) 지구단위계획의 수립과정은 다음과 같다.
① 해당구역에 대한 예비조사를 거쳐 경계를 설정한다.
② 지정의 입안은 시장, 군수, 구청장이 하며, 구역의 결정 및 고시는 도시관리계획으로 결정된다.
③ 일반 열람을 거쳐 구역 지정절차가 완료된다.
④ 구역 결정고시가 있는 날부터 5일 후에 효력이 발생하며, 건축허가 제한이 발효된다. 한국도시설계학회, 같은 책, pp. 269

지역 커뮤니티 활성화, 자생적인 경제활동 촉진을 위한 프로그램 마련에 주목하기 때문에 물리적 경계가 명확하지 않기 때문이다.[68] 즉 물리적인 요소만을 다루는 지구단위계획은 사회·경제·문화까지 종합적으로 다루는 도시재생 패러다임과 개념적으로 정합성을 갖지 못하는 것이다. 때문에 도시재생의 소프트웨어들이 기존 법에 의한 정비계획에 반영되지 못하고 있다.[69] 이러한 상황을 극복하기 위해서는 '분할'이 아닌 '결합'을 위한 교환선으로써의 유연한 경계에 대한 모색이 필요한 것이다.

68) 한국도시설계학회, 「도시설계의 이해」, 보성각, 2014, pp. 178
69) 한국도시설계학회, 같은 책, pp. 178

제 4 절 소결

본 장에서는 자생적 도시재생이 관찰되고 있는 성수동1가의 변화 내용을 용도와 도시조직의 관점에서 분석하였으며 그 결과는 다음과 같다.

1) 용도에서는 대상지의 용도 구성과 용도 변화(전용)를 분석하였다.

- 용도 구성: 「뚝섬주변지역 제1종지구단위계획」은 대상지에 공동주택단지를 형성하고자 공동개발을 유도하였으나, 계획이 무산되면서 결과적으로 사회적기업과 비영리단체가 대상지에 입주할 수 있는 환경을 제공하였다. 그 결과 입지에 비해 값싼 임대료에 기인하여 현재 30여개의 사회적기업과 비영리단체들이 입주하여 '소셜 벤처 밸리'를 형성하고 있다. 이러한 단체들은 지역 주민들과 함께 지속가능한 커뮤니티를 만들고자 하며, 지역의 가로 공간을 활기차게 변형시키고 있다. 이러한 활력에 편승하고자 하는 부차용도들의 유입이 관찰되며 젠트리피케이션(gentrification)의 우려가 있으나, 대상지는 차별화된 용도들이 점유한다는 점에서 향후 재생의 귀추를 주목할 만하다.

- 용도 전용: 대상지는 연식이 20~30년 이상 된 건물 비중이 높은 편으로, 오래된 다세대·단독주택들이 자리 잡고 있다. 때문에 서울시는 도시관리계획을 수립하면서 대상지를 노후주택 밀집지역으로 판단하고 재개발을 유도하고자 하였다. 그러나 오히려 오랜 시간 존치되어 있었던 건물들에 신축 건물로 입주할 경제적 능력이 부족한 다양한 용도들이 유입되었다. 대상지의 용도가 다변화되면서, 거리경관도 그에 따라 다채롭게 변화하였고, 얽히고설킨 흥미로운 도시 풍경이 만들어졌다. 대부분의 사회적기업·비영리단체들은 공간을 주민에 공유하거나, 입면을 개방감 있게 변화시켜, 사람들 간의 직·간접적인 접촉을 유도하면서 가로공간에 활기를 부여하였다.

2) 도시조직에서는 가로 조직과 경계지역을 분석하였다.

- 가로 조직: 대상지는 합필에 의한 공동개발이 무산되면서 소규모 필지 조직이 유지될 수 있었다. 즉, 주거지 내부의 소로들과 중·저층의 건물들이 긴밀하게 연계되어 있는 가로 공간이 유지될 수 있었다. 이후 기존의 가로 환경과 새로운 용도가 결합되면서 빠른 속도로 지역이 활기를 띨 수 있었다. 또한 모퉁이를 많이 생성하는 필지구성 형태와, 집약적 가로 이용을 가능케 한 가로 패턴 역시 대상지의 장소성 형성에 기여하였다.

- 경계 지대: 대상지는 상이한 도시계획들이 낳은 도시조직들과 맞닿아 있어, 독특한 도시 경관을 제공하고 있다. 그러나 그 경계지대가 서로 연결되지 못하고 단절되어 있어 경계 공백지대(border vacuums)가 형성되어있다. 이는 「뚝섬지역 도시관리계획」과의 조화를 위하여 「뚝섬주변지역 도시관리계획」이 수립되었음에도, 그 제도적 규제가 실제 지도상의 경계선이 물리적으로 드러나도록 만들었기 때문이다. 때문에 이러한 상황을 극복하기 위해서는 도시계획을 수립함에 있어 '분할'이 아닌 '결합'을 위한 교환선으로써의 유연한 경계에 대한 모색이 필요하다.

요컨대, 대상지는 기존의 도시 조직에 새로운 용도가 유입되면서, 도시관리계획과는 다른 자생적 방식(self-regeneration)으로 활성화될 수 있었다. 이는 도시정책을 통한 물리적 환경의 개선에 의한 것이 아니라, 그 이면의 질서와 거주자들의 창의성에 의해 획득될 수 있는 것이다. 즉 다양한 용도가 오밀조밀한 도시조직에 유기적으로 결합되는 순간, 시각적으로는 무질서해 보일지라도 생명력 있는 공간(visually unintegrated but lively)이 창출되는 것임을 확인할 수 있다.

제 5 장

결 론

본 연구는 자생력에 의해 활성화되는 지역의 작동 원리에 대한 질문에서 출발하였다. 서울 성수동1가 뚝섬지역에서 경제적 활력을 자극하는 움직임을 발견하고, 그러한 변화를 가능케 한 도시의 기능적 질서에 집중하여, 자생적 도시재생지역의 특성을 탐구하는 것을 목적으로 한 것이다. 특히, 대상지의 도시조직이 새로운 용도의 유입을 가능케 하였고, 용도 구성이 다변화됨에 따라 지역이 활성화 된 점에 주목, 대상지 분석의 틀로써 '용도'와 '도시조직'의 개념에 집중하였다.

그러나 기존 도시계획의 틀로 정의되었던 용도와 도시조직의 개념-용도, 노후·불량 건축물, 과소필지, 인구밀도-만으로는 재생을 이해하는데 한계가 있기 때문에, 물리적으로만 접근하였던 특질들에 대한 새로운 해석이 요구되었다. 여기에 단서를 제공한 것이 제인 제이콥스의 도시 다양성 이론이다. 제이콥스는 법제적 개념으로는 담아낼 수 없는 실제 도시의 작동원리를 고찰하면서, 도시의 활력을 창출할 수 있는 용도(복합용도, 오래된 건물)와 도시조직(소규모 필지, 경계지대)을 설명하였다. 즉 근대주의적 도시계획에서는 부정적으로 보았던 용도의 혼합과, 오래된 건물, 오밀조밀한 필지 등의 가능성을 발견하였고, 이는 국내의 자생적 도시 재생 지역에도 적용해볼 수 있는 관점이었다.

대상지는 서울 숲 개원 이후 사회적기업과 비영리단체들이 유입된 현재까지, 개발에서 재생으로 도시정책이 변화한 양상을 모두 관찰할 수 있다는 점에서 의미가 있다. 도시 계획의 성공과 실패에 따른 대비적 도시 공간이 인접하여, 복합적 도시 경관을 만들어내고 있기 때문이다. 초고층 주상 복합인 갤러리아 포레는 도시관리계획의 구상에 따라 건립되었으나, 대상지는 계획의 무산으로 존치되어 있었고, 그 결과 도시 재생의 주체가 된 사회적기업과 비영리단체들이 유입되었다. 또한 최근에는 도시 정책적으로도 대상지의 도시재생을 지원하는 '성동구 지역공동체 상호협력 및 지속가능 발전구역 지정에 관한 조례(안)'를 입법예고하여 시민주도의 자생성에서 더 나아가 공공이 시민과 협력할 수 있는 가능성을 제시하고 있다. 즉 자생적 도시 재생이 법제적 규제와 정합성을 갖지 못한다는 문제 제기에서 출발하였으나, 더 나아가 향후 재생과 법제가 상생할 수 있는 해결의 단서를 본 연구의 대상지를 통해 기대할 수 있는 것이다.

본 연구는 성수동1가 뚝섬지역의 자생적 도시재생에 의한 초기 변화를 관찰함

으로써, 도시재생 패러다임에서 기존 계획의 한계를 인식하고, 도시적 차원에서의 용도의 역할과 자생성을 수용할 수 있는 도시조직의 중요성을 탐구하였다는 점에서 그 의의가 있다. 물리적 환경 개선에 대응하는 도시 계획상의 요소-용도, 도시조직-을, 재생의 관점에서 새롭게 이해하고자 했고, 이를 통해 실제 도시가 작동하는 원리를 부분적이나마 이해할 수 있었던 것이다. 그러나 결론을 도출하기 위하여 정성적 연구 방법에 집중하였기 때문에, 정량적인 분석과 지표화 과정이 부족하다는 한계가 있다. 또한 대상지의 초기 변화를 관찰하였기 때문에 지속적인 관찰을 통하여 장기적 관점에서, 지역의 자생적 도시재생이 작동하는 방식을 살펴보아야 할 것이다.

그럼에도 불구하고, 본 연구는 관 주도의 계획적 재생-물리적 환경 개선-과 자생적 도시 재생-실제 도시의 작동 원리-을 함께 살펴봄으로써, 그 둘 간의 간극을 좁히기 위한 관점 전환의 단초를 제공하였다는 점에서 의의를 갖는 것이다.

참 고 문 헌

【단행본】

『The Death and Life of Great American Cities』, Jane Jacobs, New York: Random House, 1961

『미국 대도시의 죽음과 삶』, 제인 제이콥스 저, 유강은 역, 그린비, 2010

『Design for Diversity: Exploring Socially Mixed Neighborhoods』, Emily Talen, Routledege, 2008

『Collage City(1973)』, Colin Rowe and Fred Koetter, Cambridge: MIT Press, 1978

『The Image of the City』, Kevin Lynch, The MIT Press, 1980

『도시의 건축』, 알도 로시 지음, 오경근 역, 동녘, 2008

『Without and Within』, Mark Pimlott, Rotterdam: Episode Publishers, 2007

『Architecture and Disjunction』, Bernard Tschumi, MIT Press, 1996

『S M L XL』, O.M.A. Rem Koolhaas and Bruce Mau, The Monacelli Press, 1995

『도시계획』, 르 꼬르뷔지에 지음, 정성현 역, 동녘, 2003

『City: Rediscovering the Center』, William H. Whyte, Anchor Books, Doubleday, 1988

『Urban Utopias in the Twentieth Century: Ebenezer Howard, Frank Lloyd Wright, Le Corbusier』, Fisman Robert, The MIT Press, 1982

『삶이 있는 도시 디자인』, 얀 겔 지음, 김진우 이성미 한민정 옮김, 푸른솔, 2003,

『도시설계의 이해』, 한국도시설계학회, 보성각, 2014

『건설한국을 넘어서는 희망의 중간건축: 길모퉁이 건축』, 김성홍, 현암사, 2011
『도시 건축의 새로운 상상력』, 김성홍, 현암사, 2009
『뉴욕·런던·서울의 도시재생이야기』, 도시재생네트워크, 픽셀하우스, 2009
『한국도시설계사(1960년대-2010년대)』, 한국도시설계학회, 보성각, 2014.12
『도시재생사업 사례집』, 도시재생사업단, 2007
『한국 경마60년사』, 마사회, 1984

【국내·외 학술논문】

「도시재생특별법 제정에 따른 서울의 대응과제와 방향」, 양재섭·이재수, 서울연구원, 2013
「일본 준공업지역에서의 주공(住工)공생발전 사례의 시사점 연구」민승현, 서울연구원, 2013
「한국 도시 설계에 적용된 서구 도시 건축 이론의 재고」, 오성훈·차주영, 건축도시공간연구소, 2011
「도시공간조직에 대응하는 주거지 정비방안 연구」, 오주형·김은희·서수정, 건축도시공간연구소, 2011
「도시재생을 위한 도시정비사업의 문제점 분석 및 제도개선 방향 연구」, 송기백, 대한건축학회논문집 제26권 제1호, 2010
「뉴욕 그리니치 빌리지의 도시조직과 도시근린에 관한 분석: 제인제이콥스가 미친 영향을 중심으로」, 변은주, 한양대학교 석사학위 논문, 2012
「도시 창조성 관점에서 본 도시정비사업 평가와 정책과제」, 정락현, 세종대학교 박사학위 논문, 2013
「뚝섬지구개발계획의 변천에 관한 연구」, 최경아, 대한건축학회, 2004

「뚝섬 특별계획구역 기본계획 및 설계」, 이원철, 서울대학교 석사학위 논문, 2007
「한국전쟁 이후 서울의 경마장 상황에 관한 연구: 뚝섬 소재 서울 경마장을 중심으로」, 조문기·임석원, 한국체육학회지 인문사회과학 제53권 제2호, 2014
「일제 강점기 시가지계획 결정이유서에 나타난 市街割標準圖에 관한 연구」, 정인하, 대한건축학회지 제25권 제12호 통권 제254호, 2009
「1960년대 뚝도지구 토지구획정리사업을 통한 준공업지역 형성과장 연구」, 최선호, 서울시립대학교 석사학위 논문, 2015
「렘콜하스와 베르나르 츄미 건축에 나타나는 프로그램 해석에 관한 연구」, 이은경, 서울대학교 석사학위논문, 2001
「복합용도 개발을 통한 도심부 주거기능 확보 방안에 관한 연구」, 박현영, 서울대학교 석사학위논문, 2005
「복합용도지역의 지정을 위한 건축기준에 관한 연구」, 김영찬, 단국대학교 박사학위논문, 2009
「문화소비공간확산에 따른 저층주거지의 변화특성 연구: 연남동 일대를 중심으로」 김신성, 서울대학교 석사학위논문, 2013
「도시 가로의 리버빌리티 개념과 해석에 관한 연구」, 서민호, 고려대학교 박사학위논문, 2014
「걷고싶은거리의 보행환경분석에 관한 연구」, 이득구, 서울시립대학교 석사학위논문, 2004
「도시재생과 사회적기업의 역할」, 최조순 외 2인, 한국도시행정학회 도시행정학보, 제 24집 제1호, 2011. 3
「At the Crossroads between Rehabilitation and Redevelopment: A Critique of Seoul's Sewunsangga Inner-city Renewal Project」, Na, I.S, Journal of Urban Regeneration and Renewal, Vol. 8 No.1, Henry Stewart Publications, 2014
「Jane Jacobs: her life and work」, Gert-Jan Hospers, European Planning Studies vol.14, no.6 2006

【신문기사】

동아일보, ‘서울 多家口주택 건축 붐’, 1992. 3
한겨레, ‘서울 숲에 빠진 사람들 동네를 바꾸다’, 2014. 12
MK 뉴스, 들썩이는 성수동, 2014. 7
조선일보, ‘더 나은 미래: 사람 냄새 물씬 나는 이 동네는 지금 36.5’, 2014,9
MK뉴스, ‘철거에서 재생 건축으로 진화하는 공간들, 식물건물 되살리는 건축 업사이클링’, 2014
조선일보, ‘대림산업 한숲 e 편한세상 뚝섬 사업 8년 만에 재개’, 2014. 12
헤럴드경제, ‘뉴타운 대체’ 도시재생사업 시작부터 삐걱..“이건아니다” 불만 팽배‘, 2015
한국경제, ‘서울숲 일대 주상복합 7년 만에 나온다’, 2015. 1
한국일보, ‘36.5 도시재생 밀어붙이기’, 2015. 3
한경비지니스, ‘공장지대 성수동 소셜허브로 변신’, 2015. 5.

【기타자료】

BENEFIT, 「임팩트 비즈니스 리뷰」, no, 1, 2013. 3
KBS 다큐멘터리 3일, ‘젊음 세상을 바꾸다, 성수동 소셜벤처 벨리’, 279화
You Tube 동영상, ‘2013 동네 꽃축제 안녕? 성수동!’, greentrust seoul, 2013. 11

http://parks.seoul.go.kr/
http://www.city-data.com/
http://www.hubseoul.net/

Abstract

A Study on Characteristics of Spontaneous Urban Revitalization of Ttukseom Area

: Focus on Uses and Urban Fabric

Soohyun Kim
Department of Architecture & Architecture Engineering
The Graduate School
Seoul National University

This study aims to describe how cities go through spontaneous urban revitalization in real life by examining Ttukseom Area. The urban planning paradigm of Seoul city has shifted to 'Urban regeneration', as people recognize the limitations of existing urban management system. To overcome the issues of privatization of development profits, destruction of urban fabric, standardization of uses and space, and disintegration of communities, the city planners started to focus on integrated urban regeneration initiated by local communities. Despite the shift of perspective on city planning, it has been difficult to realize the urban revitalization by citizens since the existing regulations are only focusing on the improvement of physical environment. For this reason, this study attempted to investigate the factors which have induced revitalization of a real city by researching the site where spontaneous development has occurred.

Areas, where spontaneously revive as new uses flow in, have some

features in common. Business, commercial, and cultural institutions move into aged low-rise buildings located in old residential areas and afterwards assign a 'placeness' to the areas which in turn stimulate the regional economy. Those phenomena prove that the process of 'mixed-uses' interconnects with 'urban fabric' plays a key role in regional revitalization. The existing city planners, however, claims that uses should be segregated by functions and rundown buildings should be renewed. As current legislative framework does not include how cities work in reality, the new conceptual framework was required.

Jane Jacobs's theory, 'Urban diversity', offers the beginning of the idea to comprehend spontaneous urban revitalization. By observing the district which seemed disorganized but worked lively, Jacobs asserted that to build a proper neighborhood, cities need mixed-uses institutions and aged buildings. Also, to make streets alive with diversity, the area has to be formed by small blocks. Those aspects had been underscored by modern city planners, while Jacobs insisted that they are the foundation for the spontaneous growth. This notion provides an framework to analyze the regeneration of the study site which has an potential to evolve into a vibrant area as the usage composition becomes diversified in a dense low-rise residential district.

Ttuekseom area, located at Seongsu-dong, is the appropriate site to research using the modified Jacobs' framework. The site has been rapidly changed since the government planned to build the 'Seoul Forest' park in 2003. The Seoul Metropolitan government presented several plans to develop the surrounding area, such as 「Ttukseom urban management plan」 and 「Ttukseom surrounding area urban management plan」. The former plan had partially realized by constructing a multipurpose high-rise building, while the latter plan had foundered and the area remained same. Lately, due to the low-cost rentals and convenient

location, social enterprises and nonprofit organizations have moved into the site and formed communities. The first stage of spontaneous urban revitalization is being observed currently.

Followings are the results of analyzing the site focusing on urban fabric and uses.

First, as social enterprises moved into the site, lively mixed-used buildings has increased in the area. They coexist with residents and existing business institutions since they do not have any conflict of interest. This coexistence produced economic synergy for both groups.

Secondly, as the diverse organizations created various elevations to express their uses on buildings, the streetscape became vibrant.

Thirdly, since these changes were done on individual lots, the original urban fabric could be retained. Because of the small blocks and corners, the combination of existing buildings and new uses came natural.

Lastly, since the site is disconnected with adjacent areas, the flexible border-works as a seam-is required to coexist with diverse urban tissues in a further-scale.

This study has its significance as it identifies the limitations of legislative approach of urban regeneration, and presents the importance of understanding spontaneous revitalization of area using the perspective of diverse uses and urban fabric in a city-scale by analyzing the process in Ttukseom area.

keywords : Spontaneous urban revitalization, Seongsu-dong, Ttukseom, Use, Urban fabric, Jane Jacobs
Student Number : 2013-23019