


2013.01.11

아시아 경관디자인학회

# 서울 근린주거지, 동네경관계획의 최근 변화

Recent Design Trends in Seoul's Residential Neighborhood Planning



Sohyun Park  
Associate Professor,  
Dept of Architecture + Graduate Program of Urban Design  
Seoul National University  
sohyunp@snu.ac.kr

## 본 발표의 주제:

-서울의 경관 논의 양상이 어떻게 변하고 있나?

서울시의 대표경관, 도시전체이미지, 도시경관

vs.

근린주거지의 일상경관, 동네경관, 동네정체성

-서울 근린주거지, 동네경관계획이 어떻게 진화하고 있나?

서울의 네 가지 동네계획 사례가 주는 의미의 해석

# Seoul, high-rise apartment complexes.... "mainstream"

Photo source: City of Seoul



역삼동 래미안 주  
변

**With This Drive,  
Perhaps, no single-detached homes in Seoul by 2020, 2030...**



# Different Approaches, Meaningful Changes

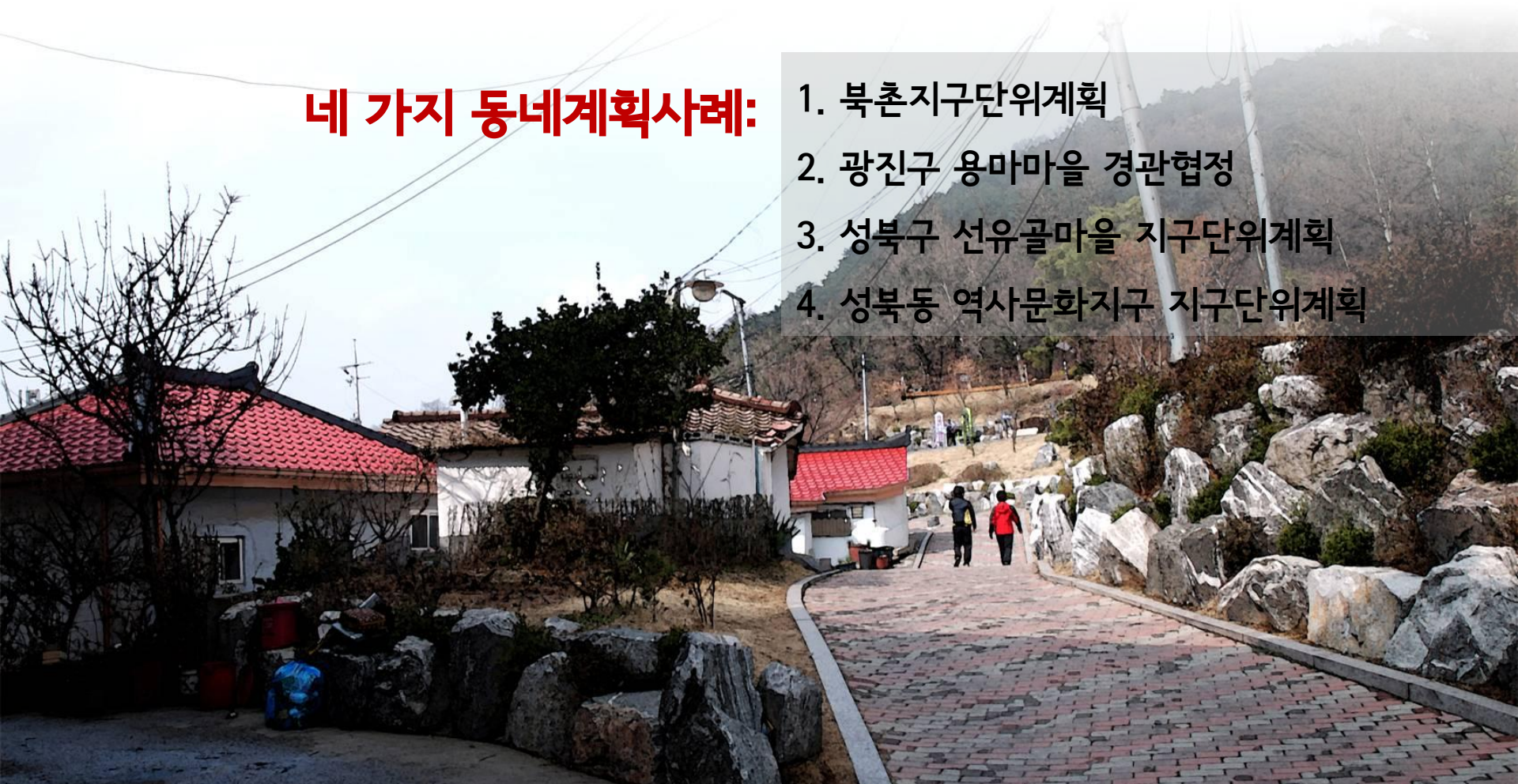
'so-called, not-so mainstream activities'

'institutionalization efforts'

계획수단: 경관협정, 지구단위계획,

**네 가지 동네계획사례:**

1. 북촌지구단위계획
2. 광진구 용마마을 경관협정
3. 성북구 선유골마을 지구단위계획
4. 성북동 역사문화지구 지구단위계획



# 북촌 제1종 지구단위계획



# 북촌 가꾸기 기본 방향

## 북촌 미래상 설정

### 남기고 싶은 北村

품격 있는 600년 역사도시 서울의 중심공간으로서 북촌  
지키고 가꾸어 다음 세대와 공유해야 할 역사문화자산으로서 북촌



### 살고 싶은 北村

도심에서 한옥생활을 향유할 수 있는 전통주거지로서 북촌  
한옥과 옛 골목의 정취를 느낄 수 있는 새로운 주거유형으로서 북촌



### 찾고 싶은 北村

다양한 활동과 활력이 넘치는 독특한 방문지로서 북촌  
전통문화를 배우고 체험하는 학습공간으로서 북촌



살기좋은 한옥주거지  
북촌 만들기

북촌의 독특한  
경관조성 및 유지

주민, 시민, 전문가가  
함께 만드는 북촌

살아있는  
도시박물관, 북촌



# 구역별 관리 기본 방향 설정

## ① 가회구역 : 북촌길 북측 + 화개1길 동측구역

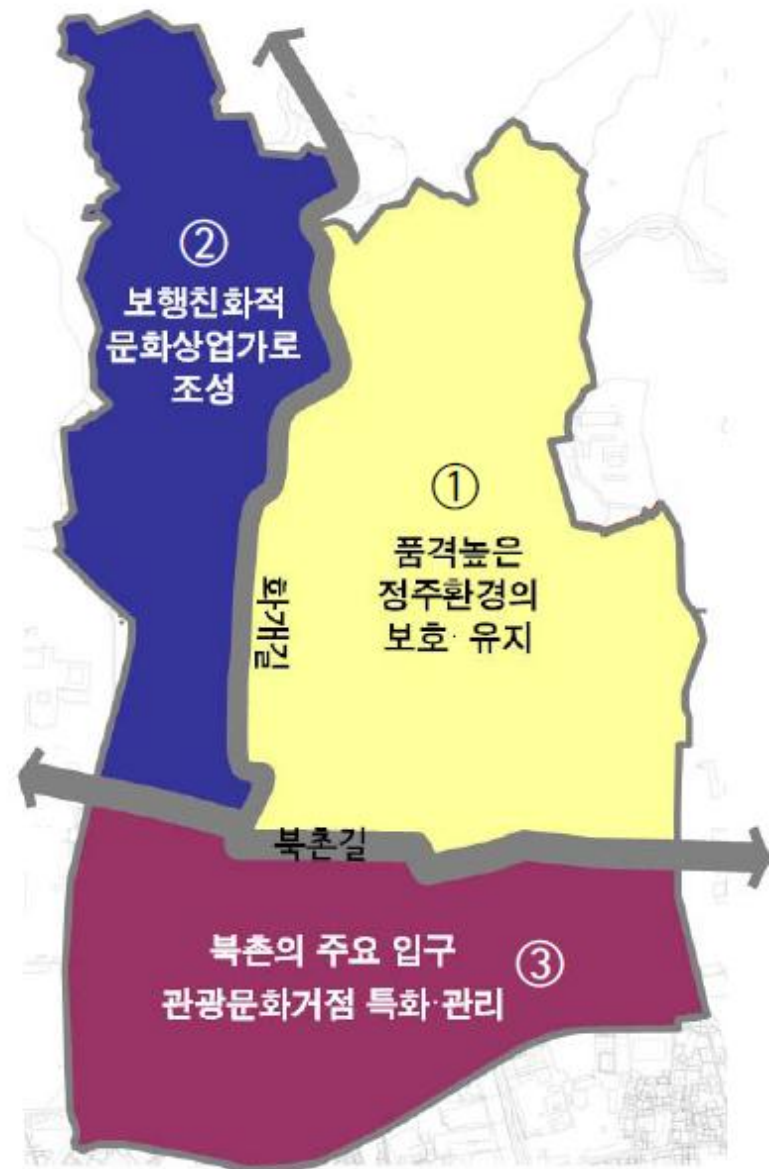
- 품격높은 한옥주거지로서의 위상 및 정주환경 유지
- 한옥밀집경관의 유지 및 역사경관의 회복

## ② 삼청구역 : 북촌길 북측 + 화개1길 서측구역

- 새로운 지역명소로서 보행친화적인 문화상업가로의 조성
- 전통과 현대가 어우러진 북촌의 새로운 문화명소로서 보행친화적인 문화중심의 상업가로 조성

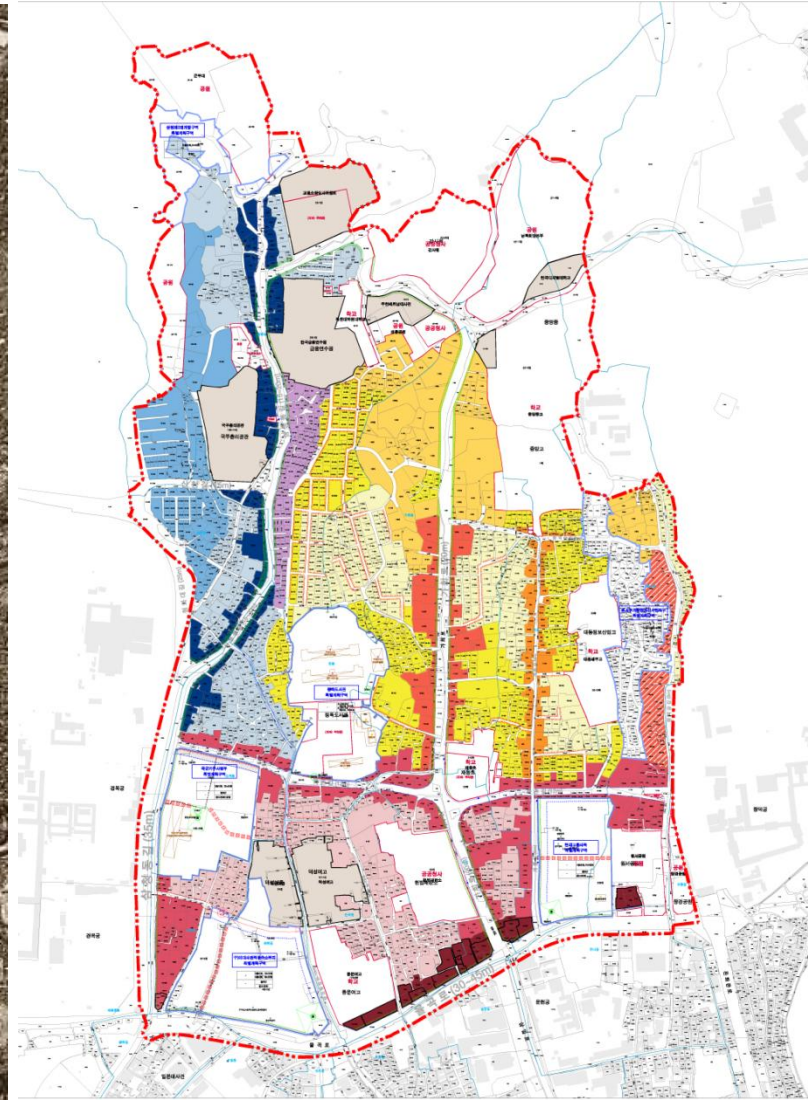
## ③ 북촌길 남측구역

- 광화문, 인사동, 돈화문로 등 도심부의 주요 명소에서 북촌으로 이어지는 주요 입구이자 완충지
- 주민 및 방문객 편의 제공



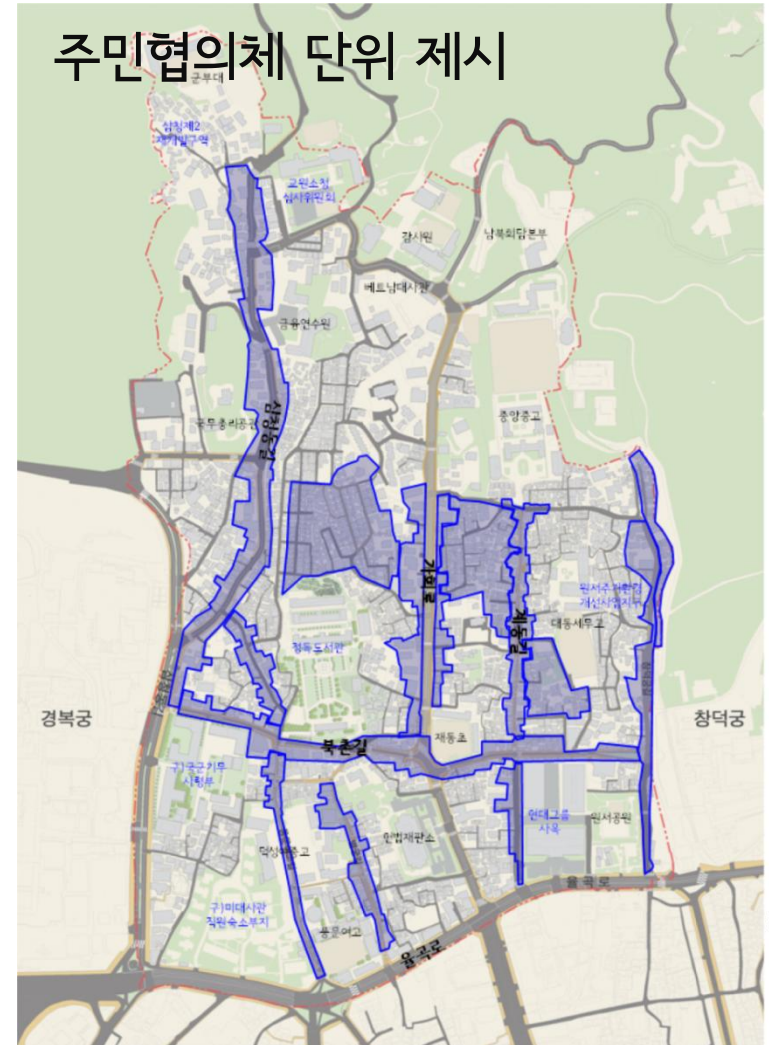


# 관리 구역 설정



# 주민협의체 운영

## 지속적인 주민과의 협의 진행





정비전(2000)



# 한옥보존 성공 vs. 주민커뮤니티 보존 실패 ?

## 한옥보존 및 물리적 환경 개선 성과 주민 커뮤니티의 보존 실패

- 한옥가격 상승, 빈집의 증가
- 젊은 부부들의 이사, 초등학생수 감소



# 경관협정 동네계획 광진구 용마마을 사례

용마산

용마자연공원

용암사

용곡중학교

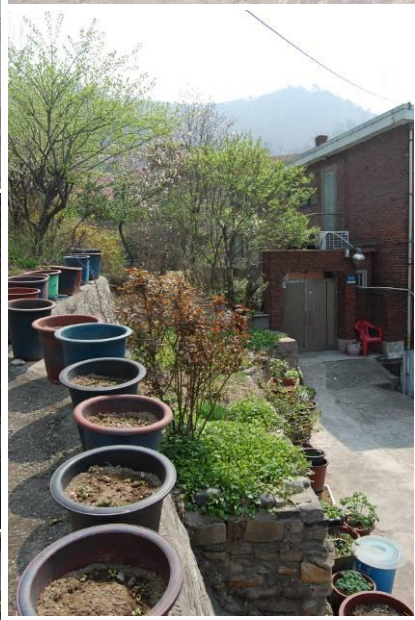
용곡초등학교

대원빌라

중곡SK아파트

위 치	광진구 중곡4동 176번지 일대(용마마을)
범 위	면적 약 33,000㎡, 주택 48개 동
세대수	139세대(부재지주 포함 시 154세대)
지역/ 지구	제1종일반주거지역(4층이하)
주택유 형	오래된 단독/다가구 주택 위주(다세대 주택 : 3동)
주요 시설	용곡초교, 용암사, 중곡4동 경로당, 용마자연공원 등

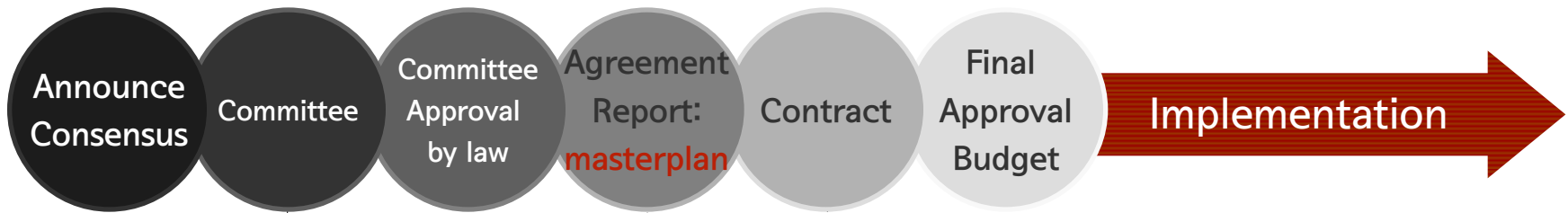
# 일상생활, 평범한 동네, 동네생활경관



# 새로운 계획 도구: 경관협정

## Landscape Law (2007)

Residents participation	80 (51.9% of total residents)
committee	15 (rep. : Mr. K.N Cho)
Public Agreement	80 (100%)
Private Project agreement	55(체결자의 68.8%)



- 운영위원 및 대표 선출
- 운영규약 제정

- 운영위원회 개최
- 소식지 발행
- 운영회 전체회의 개최
- 경관협정체결자 전원 합의

경관협정운영회 설립식\_8.11

운영회 전체회의(총회)\_11.11

경관협정 체결 추가 동의\_11.16~





# 주민협의, 주민참여 동네계획



08.23 \_ 노을길 구역 + 노을3길 구역



노을4길 구역 + 구릉지 구역 \_ 08.27

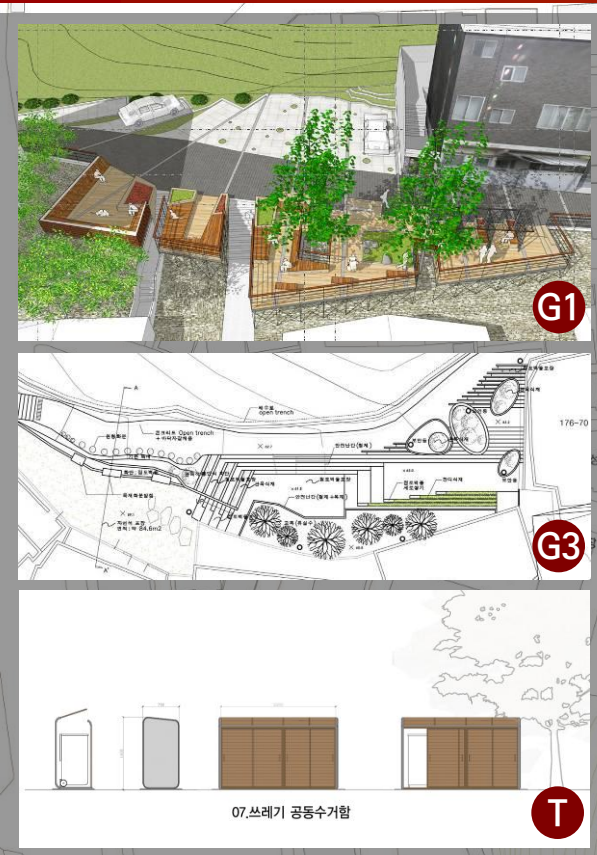


08.28 \_ 전망대길 구역 + 동산길 구역



빌라 구역\_08.30

# 주민참여형 동네계획이라는 것의 내용은 무엇이 되나?



## 나대지 및 녹지 정비

- G1** 전망대 조성 및 뒷편 주차장과 텃밭 정비
- G2** 노을길변 마을마당 조성
- G3** 동산길변 나대지 및 옹벽의 방법설계
- G4** 용곡초등학교 옹벽 정비 및 도시가스시설 차폐
- G5** 용마공원 및 용암사 옥외공간의 통합 정비
- G6** 저류조 앞 수변공간 조성(구청별도사업)

## 도로포장 및 비상동선 확보

- S1** 노을길 : 포장재질 통일과 띠장 설치(속도저감)
- S2** 노을4길 : 도로포장 및 옥외화분 정돈
- S3** 노을3길 : 비상차량동선 확보를 위한 도로 연결

## 공공시설물 개선 및 설치

- T** 쓰레기 공동수거함 설치(6개소)
- F** 차량진입이 어려운 장소에 비상소화장치함 설치(3개소)
- C** 방법용 CCTV 설치(4개소)
- M** 주소가 표시된 마을지도 설치(문패와 연계)
- 급경사 구간에 난간 및 계단 설치(6개소)

# 지구단위계획 동네계획 성북구 선유골마을 사례:



서울시가 새롭게 시작하는

**살기좋은 마을만들기**

**지**구단위계획 (2008-2011)



면적 45,102m<sup>2</sup>  
 건물동수 72동  
 세대수 219세대  
 거주인구 627명

강북구 인수동  
**능안골**



면적 45,519m<sup>2</sup>  
 건물동수 89동  
 세대수 198세대  
 거주인구 474명

성북구 성북동  
**선유골**

강북구 인수동 능안골  
 성북구 성북동 선유골  
 강동구 암사동 서원마을  
 강서구 개화동 내촌마을



면적 33,602m<sup>2</sup>  
 건물동수 63동  
 세대수 156세대  
 거주인구 345명

강동구 암사동  
**서원마을**



면적 53,676m<sup>2</sup>  
 건물동수 121동  
 세대수 269세대  
 거주인구 640명

강서구 개화동  
**내촌마을**

# 지구단위계획 - 동네경관, 새로운 가능성 ?

지구단위계획 + 마을만들기 + 주민참여

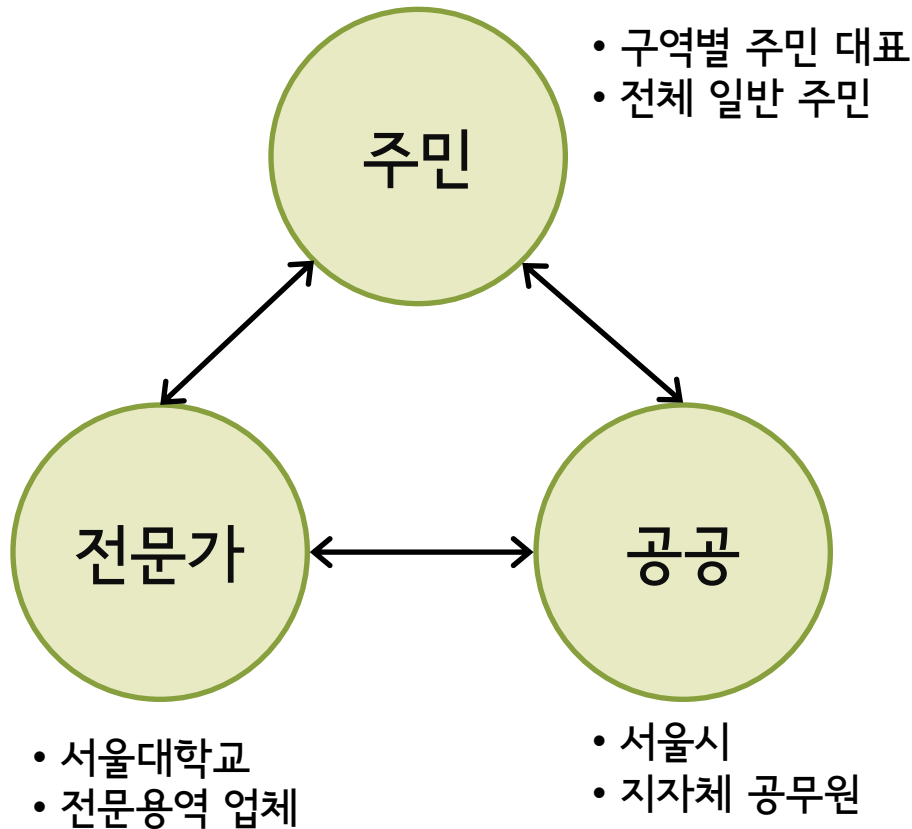
주민참여 마을만들기 지구단위계획은 왜 했었고, 어떻게 했었나?



# 누가, 무엇을 어떻게 할 수 있나?

마을만들기를 지구단위계획 틀로 진행한다는 것은 무엇이었나

지구단위계획에서의 주민참여는 어떤 개선점을 필요로 하는가

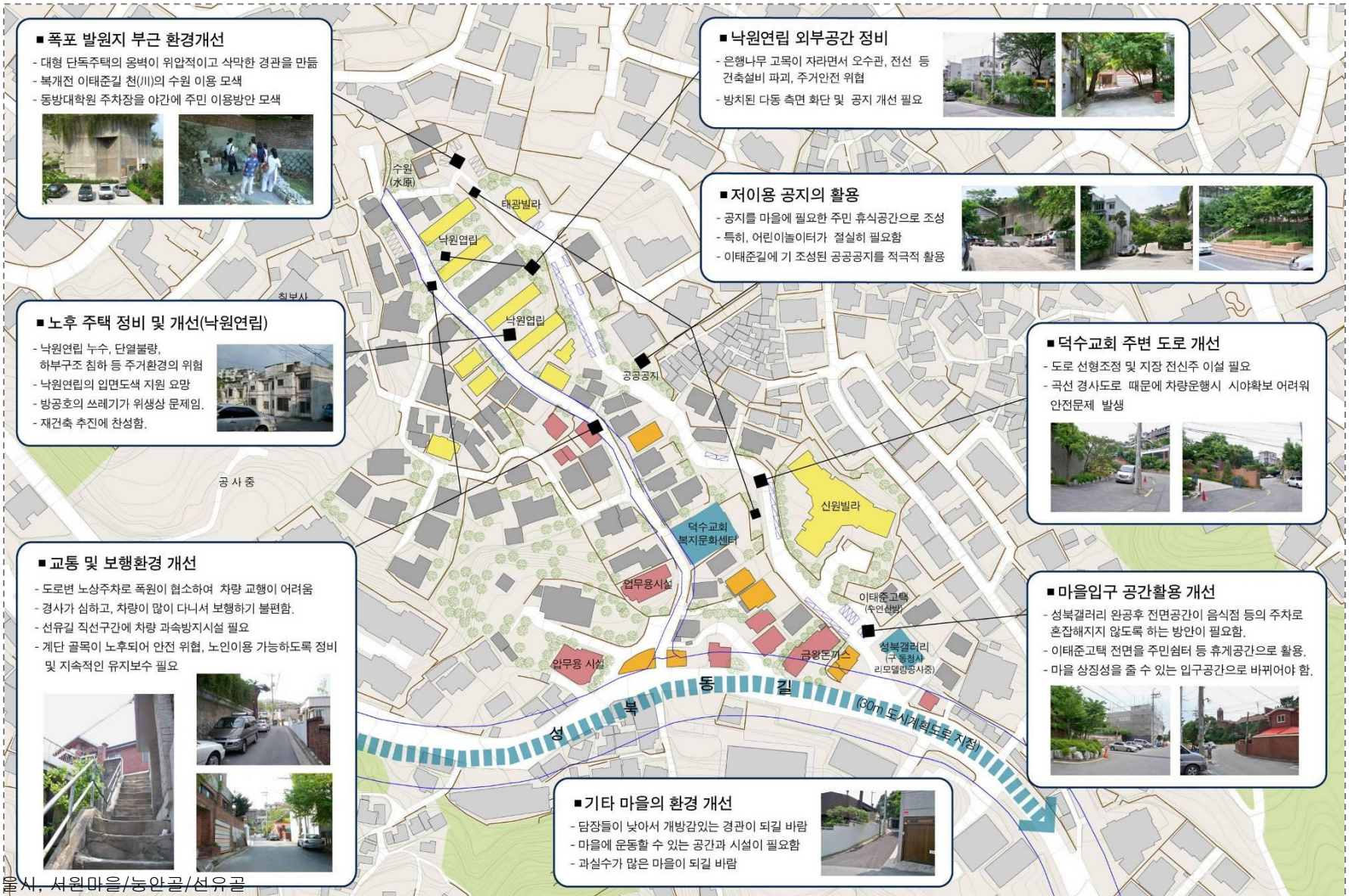


주민 스스로 살고 있는  
마을의 **문제 진단**,  
마을 **비전, 대안 제안**,  
마을환경 **개선, 관리**에  
지속적으로 **참여**

지구단위계획 틀 안에서  
주민참여로  
할 수 있는 것과 할 수 없는 것:

물리적인 환경개선 관련 내용  
사회적인 환경개선 관련 내용

# 주민참여 지구단위계획으로 얻은 결과물



## ■ 폭포 발원지 부근 환경개선

- 대형 단독주택의 옹벽이 위압적이고 삭막한 경관을 만들
- 북개천 이태준길 천(川)의 수원 이용 모색
- 동방대학원 주차장을 아간에 주민 이용방안 모색



## ■ 낙원연립 외부공간 정비

- 은행나무 고목이 자리면서 오수관, 전선 등 건축설비 파괴, 주거안전 위협
- 방치된 다동 측면 화단 및 공지 개선 필요



## ■ 저이용 공지의 활용

- 공지를 마을에 필요한 주민 휴식공간으로 조성
- 특히, 어린이놀이터가 절실히 필요함
- 이태준길에 기 조성된 공공공지를 적극적 활용



## ■ 노후 주택 정비 및 개선(낙원연립)

- 낙원연립 누수, 단열불량, 하부구조 침하 등 주거환경의 위험
- 낙원연립의 입면도색 지원 요망
- 방공호의 쓰레기기 위생상 문제임.
- 재건축 추진에 찬성함.



## ■ 덕수교회 주변 도로 개선

- 도로 선형조정 및 지장 전신주 이설 필요
- 곡선 경사도로 때문에 차량운행시 시야확보 어려워 안전문제 발생



## ■ 교통 및 보행환경 개선

- 도로변 노상주차로 폭원이 협소하여 차량 교통이 어려움
- 경사가 심하고, 차량이 많이 다니서 보행하기 불편함.
- 선유길 직선구간에 차량 과속방지시설 필요
- 계단 골목이 노후되어 안전 위협, 노인이용 가능하도록 정비 및 지속적인 유지보수 필요



## ■ 마을입구 공간활용 개선

- 성북갤러리 원공후 전면공간이 음식점 등의 주차로 혼잡해지지 않도록 하는 방안이 필요함.
- 이태준고택 전면을 주민쉼터 등 휴게공간으로 활용.
- 마을 상징성을 줄 수 있는 입구공간으로 바뀌어야 함.

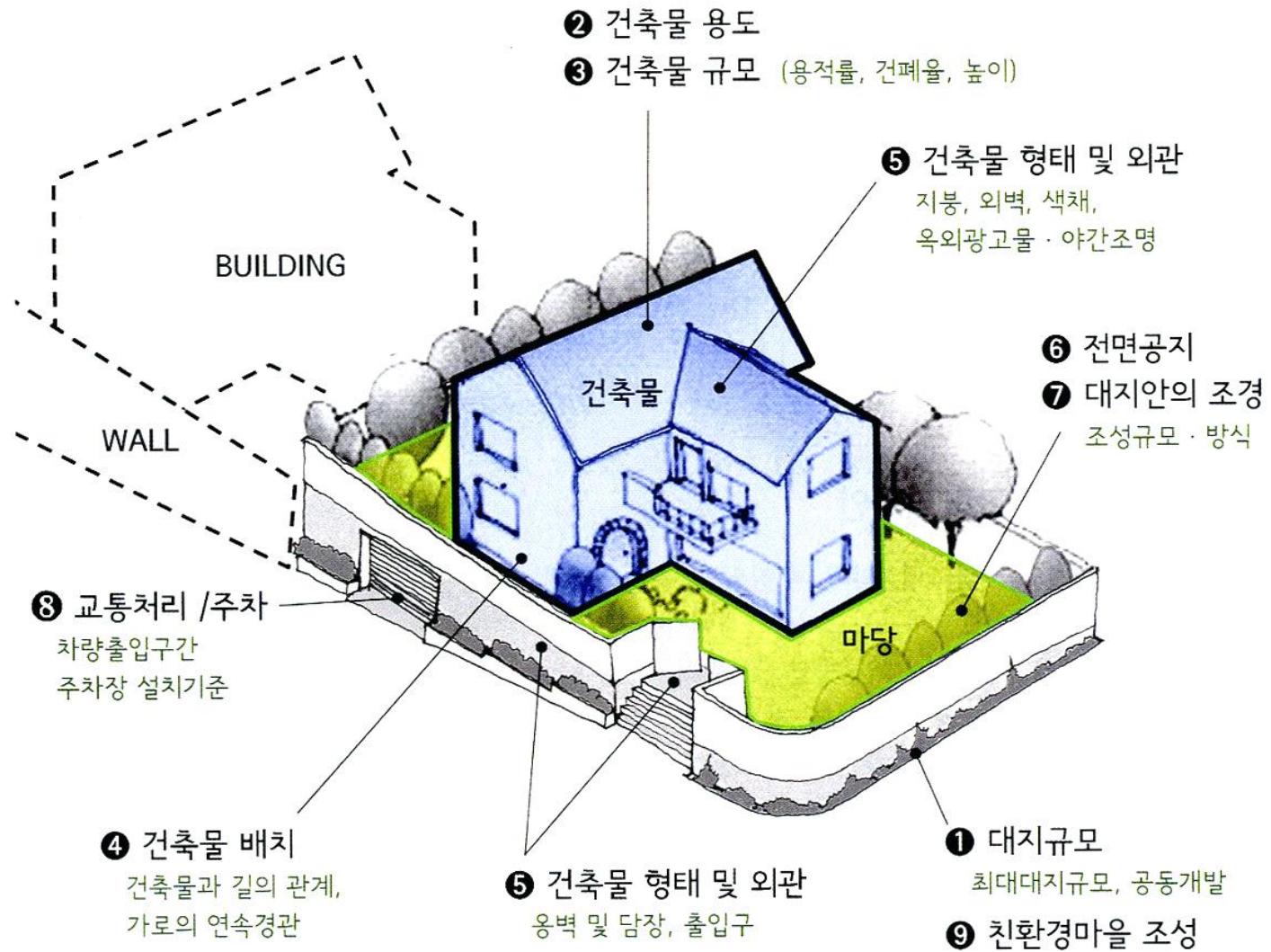


## ■ 기타 마을의 환경 개선

- 담장들이 낮아서 개방감있는 경관이 되길 바람
- 마을에 운동할 수 있는 공간과 시설이 필요함
- 과실수가 많은 마을이 되길 바람



# Design Guideline





# 동네경관계획 - 지구단위계획 성북동 사례

성북동  
城北眞景

성북동 역사문화지구 지구단위계획  
20120724 착수보고

# 02 계획과제 및 과제별 실현방안

“성북동의 다양한 이야기를 공간 구석구석에 재해석, 인문사회적 구상과 도시설계의 만남”

## Social Design



### 과제1 역사와 문화를 지키고 가꾸는 성북동

성북동 내 산재한 문화유산 및 문화시설 안내체계 마련  
문화유산들의 연계 관리, 운영, 보존 체계 마련  
근대 건축물 활용방안 제시(문화건물, 숙박체험시설 등)  
각 시설을 체험할 수 있는 공간 기획

### 과제2 다양한 활력이 넘치는 성북동

장소마케팅 및 성북동 장소만들기 프로젝트 진행  
문화관광 코스 및 역사탐방로 개발  
성북동식 축제 및 이벤트 개발, 주민들의 자발적인 참여 유도  
성북동길 진입로 정비, 걷고싶은 성북동



### 과제3 주민과 함께 만들어가는 성북동

지구단위계획 수립단계부터 주민의견수렴  
마을학교와 소셜디자인 워크샵 운영  
성북동 주민참여 온/오프라인 소통창구 개설  
커뮤니티 맵, PPS, VDS 방법 적용

### 과제4 주민 스스로 지속가능한 성북동

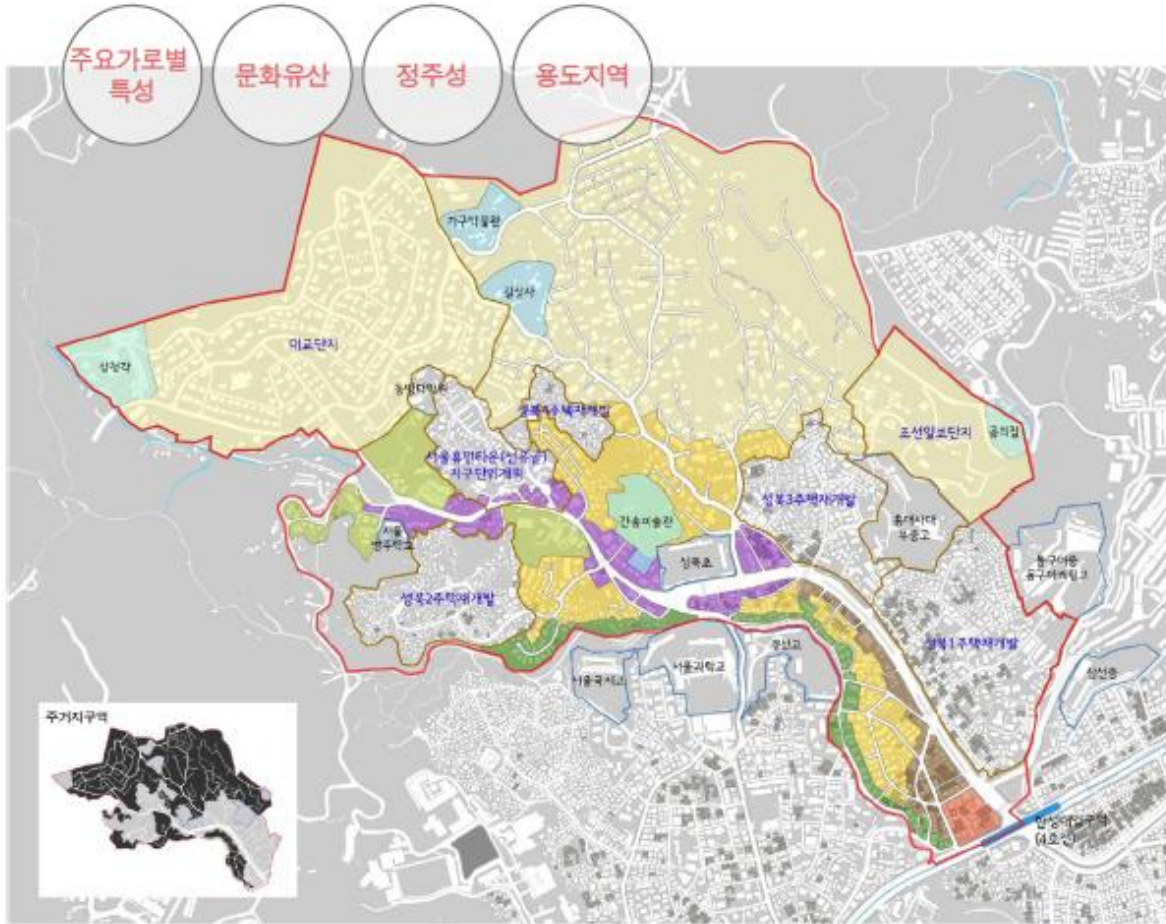
커뮤니티비즈니스, 마을기업을 통한 마을만들기와 지역재생  
성북동 지역재단(communit foundation) 설립  
지역기업 및 지역상인, 관련 재단 참여 유도  
지역주민 일자리 창출 방안 마련



## Urban Design

출처: 서울시 성북구 성북동 지구단위계획 보고 자료

# 03 공간활용구상 전략 1 | 구역세분을 통한 소구역별 차등관리



주요가로별 특성

문화유산

정주성

용도지역

### 성북동1구역 전용주거지역

- 전용주거지의 정주성 유지
  - 전용주거지 정주성에 부합하는 최소 용도만 허용, 건축물 외관, 색채, 지붕 관리
  - 대지 경계부 울벽 및 담장설치기준 미전
  - 가로변 녹화로 쾌적적인 골목분위기 개선 유도

### 성북동2구역 제1종일반주거지역

- 중대규모부지 관리
  - 공동주택, 종교시설 등의 중대규모부지의 규모 확장 제어
  - 성북동길변 울벽 및 지형에 대한 경관 관리 기준미전
  - 옥외광고물 및 야간조명 등 제어

### 성북동3구역 제1종일반주거지역

- 구릉주거지의 특성 보존
  - 기존 대지규모, 골목체계의 유지
  - 일반주거지 정주성에 부합하여 생활편의 용도 허용
  - 구릉지의 경관특성 보존 유도

### 한성대입구역 제3종일반주거지역

- 지역활성화에 따른 필요용도 수용
  - 오피스마을 마을만들기와 연계한 차있는 거리 운명 검토
  - 해회로·성북동길변 건축물 외관, 색채, 옥외광고물 제어
  - 가로활성화를 위한 저층부 용도 및 형태 제어

### 성북로1구역 제2종일반주거지역

- 활력있는 보행가로 조성
  - 현재의 가로조직 및 개발규모 유지
  - 보행활성화를 위한 용도 관리(경정용도+주차원화계획)
  - 성북로변 차량진출입 제어

### 성북로2구역 제1종일반주거지역

- 운치있는 성북로 조성
  - 문화예술 관련용도, 카페 등 작은 상점과 지역적 특성이 살아있는 성북동 스타일의 용도 및 건축물 형태 권장
  - 보행편의를 고려한 주차장 출입구 등 관리

### 한양도성구역 제1.2종 일반주거지역

- 주요조망점 및 문화재 주변지역의 관리
  - 삼각으로의 조망을 훼손하지 않도록 하는 높이 제어
  - 성곽 탐방로의 주요 조망점 조성
  - 문화재 주변 구릉지의 건축물 지붕 및 색채, 재료 관리



## 계획적 관리가 필요한 구역

<b>성북1주택재개발구역</b> 주민실태조사를 반영하여 구역 해제 시 가로주택정비사업 및 주거환경관리사업의 적용절차 고려한 마을만들기 연계유도	<b>성북2주택재개발구역</b> 실수령과 성북로변 소공간을 연계하는 임방로의 조성 재개발 완료 후 역사특성을 고려한 마을만들기 연계유도	<b>성북3주택재개발구역</b> 재개발 사업계획 변경 검토 존치구역 검토 및 선점단지별 범도로 커뮤니티시설 설치 주거환경관리사업의 적용절차	<b>성북4주택재개발구역</b> 주민실태조사를 반영하여 구역 해제 시 가로주택정비사업 및 주거환경관리사업의 적용절차	<b>삼청각 골목길 간송미술관</b>
--	--	--	---	----------------------



출처: 서울시 성북구, 성북동 지구단위계획 보고 자료

# 01 관련계획 및 사업과 연계 추진

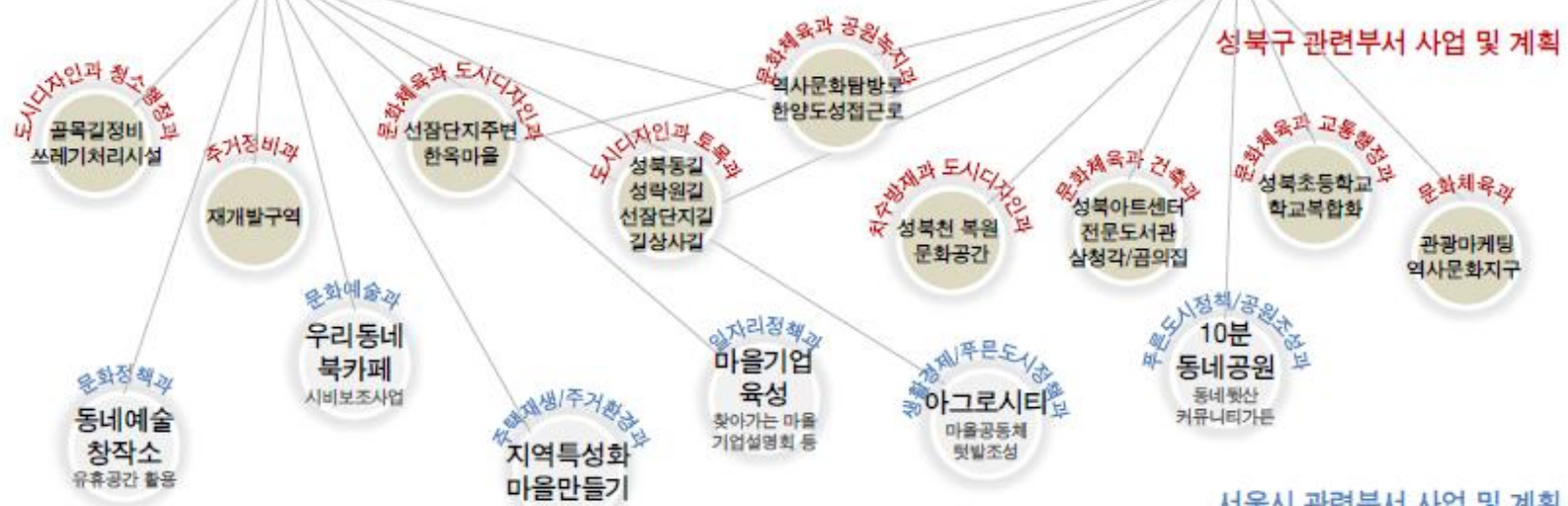
- 역사문화관광 콘텐츠 및 인프라 구축과 지구단위계획 수립내용을 연계한 과업 수행
- 성북구 및 서울시 관련부서 관련정책 및 사업과 연계하여 실현가능하고 지속가능한 계획 수립

## Social Design

- 사회 인문학적 조사
- 문화관광여건분석
- 주민참여방법론 제시
- 커뮤니티 비즈니스
- 관광 및 마케팅 계획
- 동네 예술가 네트워크

## Urban Design

- 여건분석 및 물리적 자원조사
- 단독주택지 보존 및 관리방안
- 성북동길 전통가로 조성
- 기존시설 활용 및 신규계획
- 정비사업 연계방안 검토
- 주민협의체 구성 및 운영



# Conclusion: 몇 가지 생각해 볼 사항 .

-일상생활, 일상생활공간, 그리고 경관계획

-동네경관계획, 네 가지 사례의 시사점

-동네경관계획의 일상화, 제도화

-경관협정과 지구단위계획의 가능성과 한계

-서울 근린주거지, 동네경관계획, 앞으로의 방향

# Reference

1. 서울시, 북촌제1종 지구단위계획, 2010
2. 2009 서울시 경관협정 시범사업 심포지엄  
: 경관협정, 디자인서울빌리지, 마을만들기
3. 서울시, 서원마을/능안골/선유골 디자인 가이드라인, 2010.8
4. 서울시 성북구, 성북동 지구단위계획 보고 자료
5. <http://newtown.seongbuk.go.kr/NewTown.jsp?code=H804002>