

## 서울시 관수동 도심블록의 10년간 도시형태 변화 특성 분석

김도년\* · 배웅규\*\* · 성진욱\*\*\*

### Analysis of Urban Form Transformation for a Decade of Old Block in the Downtown of Seoul, Korea

Do Nyun Kim\* · Woong Kyoo Bae\*\* · Jin Uk Sung\*\*\*

**요약 :** 이 연구는 최근 급격한 변화의 압력을 받고 있는 도심부 블록의 도시형태 변화 특성을 파악하여 도시재생을 위한 방향을 제시한다. 도심부 블록이 갖고 있는 고유한 장소적 특성을 기반으로 건축물, 필지, 용도, 도로 등 도시형태의 변화과정을 분석하여 변화요인을 파악하였고, 이러한 변화기제가 갖는 의미를 분석하였다. 자생적으로 형성된 가로를 중심으로 부정형의 소형필지들이 집합적으로 가구를 구성하고 있으며, 대부분은 충진요소인 건축물이 변화되는 것을 파악할 수 있었고, 도로나 필지와 같은 기반요소가 변화될 경우에는 필지와 건축물의 변화 전반에 영향을 미쳐 도시조직의 구성체계가 바뀌는 것을 알 수 있었다. 따라서 도심부 블록이 갖고 있는 고유한 장소적 특성을 유지하면서 재생하기 위해서는 도로나 필지체계를 가능한 유지하면서 정비할 수 있는 새로운 수법 개발이 필요함을 알 수 있었다. 분석을 통한 재생방향은 다음과 같다. ① 가로와 필지체계를 유지하면서 정비하기 위해서는 소단위로 정비해 나갈 수 있는 점진적 재생수법이 마련되어야 한다. ② 기존에 형성된 가로와 필지체계를 유지하면서도 낙후된 지역을 활성화할 수 있도록 새로운 기능을 도입할 수 있는 방안이 마련되어야 한다.

**주제어 :** 도시형태, 도시조직, 도시재생, 도심부, 블록, 관수동

**ABSTRACT :** This study is to find the characteristics of the urban form changes on the block in the old city in Seoul, which have been under the rapid development pressure. The uniqueness of closely connected urban tissues are gradually being disappeared. The study found out the necessity for preserving and revitalizing the old city districts, the factor that cause the changes of urban tissue like a streets, lots, buildings and building uses. In the physical aspects, the study showed that buildings are built on the lot as their development framework and that the blocks complete the urban form as a group of lots in the area divided by the streets. The study also discovered that the changes of the streets and lot spaces as a basic structure is to be a motive of system changes whereas the change of buildings and building uses are operated just as a infill element. I've attempted to find the changes causes of physical elements of urban form by analyzing the causes in the economic, social and legal aspects. Implications are as follows. 1) Unique place values of downtown must be preserved. 2) Renewal mechanism by degrees is absolutely needed. It is to be considered to introduce the new alternative renewal methods responding to urban form's changing pace.

**Key Words :** urban form, organization, urban revitalization, downtown, block, kwansu-dong

\* 성균관대학교 건축학과 교수(Professor, Department of Architecture, SungKyunKwan University)

\*\* 중앙대학교 도시공학과 교수(Assistant Professor, Department of Urban Engineering, Chung-Ang University)

\*\*\* 중앙대학교 도시공학과 석사 과정(Master's Student, Department of Urban Engineering, Chung-Ang University),  
교신저자(E-mail: sju762@naver.com, Tel: 02-820-5845)

## I. 서론

### 1. 연구 배경 및 목적

최근 급격한 변화의 압력을 받고 있는 대도시 내부의 전통적 구조는 끊임없이 변화하는 도시의 기능적·공간적 변화를 수용할 수 없다. 이로 인해 도심부 조직의 변화, 도시의 공동화 현상과 함께 도시공간의 질적 환경 악화가 가속화되고 있는 실정이다. 이러한 개발여건 변화로 인하여 옛 도시조직을 바탕으로 지역 내부에 긴밀하게 형성된 네트워크가 깨지지 않도록 변화를 알고 대응 및 관리해 나갈 필요가 있다. 필지구조에 맞춰서 자연스럽게 형성된 골목길은 기념품이나 상패 등의 산업으로 특화되어 현재까지 유지되고 있으며 주위의 피맛길, 청계천 등과 함께 지역특성을 가지고 있다.

하지만 관수동 내부의 국일관, 서울극장, 우리은행 등 필지 합병을 통한 대형개발이 진행되고 내부 지역에 모텔과 같은 부적격 용도가 침투되면서 기존의 도시구조가 훼손되었다. 골목길을 따라 긴밀하게 연결된 산업네트워크와 골목길 상업가로의 분위기가 깨지면서 관수동만의 장소적 특성이 사라지고 있는 실정이다.

최근 10년간<sup>1)</sup> 도로, 필지, 건물, 용도 등의 도시 형태 변화를 통해 도시조직의 변화를 유발시키는

요소가 무엇인지를 파악하여 향후 도심부 개발에 대응 및 관리해 나갈 필요가 있다. 도시형태학에서는 주로 전통 공간의 형성과 변화 과정을 분석하는 데 치중한다. 형태학자들은 전통공간이 몇 개의 핵심요소로 기술될 수 있음을 보여주었는데, 한 예로 Conzen(1960)은 도시형태의 네 가지 구성요소로 토지이용, 건축물, 필지 패턴, 가로 패턴을 제시했다.<sup>2)</sup> 이를 기본전제로 하여 다음과 같은 연구목표를 제시한다.

첫째, 1999년과 2009년 10년간 자료를 도시형태의 관점에서 비교 분석하여 어떠한 요소에 의해 얼마나 많은 변화가 있었는지, 그 이유는 무엇인지를 비교 분석하고자 한다.

둘째, 도시조직을 구성하고 있는 요소들을 특성별로 분류하여 도로와 필지, 도로와 건축물, 필지와 건축물 간의 관계 등 요소 간의 상관관계성을 규명하고자 한다.

셋째, 향후 도심부 재생에 있어 도시형태 요소들을 고려하여 지속가능한 개발이 될 수 있도록 적용방안을 제시하고자 한다.

### 2. 연구 범위

본 연구의 공간적인 범위는 서울 도심부 노후 지역인 종로구 관수동<sup>3)</sup> 일대가 대상지로 적합하다고 판단하여 선정하였다. 그 이유는 대규모 재

1) 10년이라는 시간은 강산의 변화를 넘어 도시 전체의 변화, 나아가 국가 전체의 변화를 만들 수 있는 시간으로 일반적인 개념으로 사용된다. 1990년대 말부터 철거 중심의 개발에서 수복형 재개발이 대두됨에 따라 점진적 개발의 필요성이 제기되었으며, 그 당시 도심부와 오늘날 도시형태의 변화에는 여러 가지 원인이 있겠지만 가장 큰 영향을 미치는 것은 도심부 공간구조의 변화일 것으로 판단되었다. 최근 10년 동안에는 청계천 복원의 시작과 고가도로 철거, 서울시 도심부에 대한 주요 정책의 변화가 일어났다. 서울 도심부 관리 기본계획(2000)에서는 도심특성을 살리는 도시개발의 유도 및 매력을 증진시키는 도심환경의 정비 등의 실천과제를 제시하였으며, 청계천 복원에 따른 도심부 발전계획(2004)에서는 청계천 복원과 연계하여 도심부에 대한 장기비전과 개발원칙을 제시하였다. 2020년 서울도시기본계획(2006)에서는 도심부 특유의 경제성을 회복해가면서 도심부의 경제적 활력을 유지할 수 있도록 하였다. 도심재창조 종합계획(2007)에서는 활력이 넘치는 도심으로 발전하는 데 필요한 전략산업을 발굴하고 지속적으로 추진하기 위한 방안을 제시하였다.

2) 제일 쉽고 빨리 변화하는 것은 건물과 그 건물에 담기는 용도이다. 필지 패턴은 건물과 토지 이용에 비하면 좀 더 안정적이라 할 수 있지만, 이 역시 개별 필지들의 합병과 분할에 따라 변화한다. 네 요소 중 가장 변하지 않는 것은 가로 패턴이다. 가로는 공공의 소유이고 가로변의 토지는 사유재산이기에 기존의 가로를 크게 변형하거나 재구성하는 것은 현실적으로 어렵다(Conzen, 1960; 강홍빈, 2009에서 재인용).

개발 사업이 빈번하게 일어나지 않는 곳이며 전통적인 토지이용과 도시조직을 유지하고 있는 지역이기 때문이다. 또한 현대적인 토지이용이 혼재되어 있으며 기능상 상호보완적인 업종들이 연계, 밀집되어 특화된 지역을 형성하고 있다. 물리적으로는 노후되었지만 경제적으로는 활발한 특성이 있다고 판단하였다. 대상지의 북쪽은 종로로 지하철 1·3·5호선의 역세권이고, 가장 높은 보행 밀도를 보이고 있으며, 가로업종 변화가 크게 나타나고 있다. 동쪽은 돈화문로로 서울극장을 중심으로 영화 관람 목적 보행 밀도가 크며, 가로변을 중심으로 노점상이 상당히 밀집 분포한다. 서쪽으로 수표로가 지나가며 음식점종, 유흥업소가 분포하고 있으며 주·야간 보행 활동 차이가 상당히 크게 나타나고 신축 건물의 입지가 몇 군데 관찰된다. 남쪽의 청계천로는 기계부품 등의 구입목적 보행이 많으며 청계천의 인구 유입으로 인해 경제적 이익이 기대되는 곳이다. 본 연구는 대상지 도시조직의 변화를 유발시키는 요소가 무엇인지를 파악하는 데 중점을 두어 연구를 진행하였다.

### 3. 연구 방법

본 연구 방법으로는 첫째, 변화유형 체계를 구축하는 과정이다. 1999년 도시형태 연구<sup>4)</sup>를 토대로 구성 체계, 분석요소, 단위, 기준 등의 기본구조를 정립하고 이를 바탕으로 변화유형을 단계별로 나눌 수 있다.

둘째, 문헌조사와 현장조사를 토대로 도시형태

관련 자료를 수집하고 데이터베이스를 구축하는 과정이다. 토지이용계획 확인서, 건축물 대장, GIS 자료와 대상지의 건물 구조, 외관, 용도, 층수 등에 대한 현장조사와 사진 촬영을 하여 2009년 자료를 구축한다.

셋째, 도시형태 구성요소의 변화정도를 측정하는 과정이다. 형태 변화의 측정기준을 토대로 구성요소(도로, 필지, 건물, 용도) 간의 변화 정도를 분석한다.

넷째, 총체적인 물리적 도시형태 분석과 아울러 기타 경제적·사회적·법적인 기타 요인들을 모두 고려하여 종합적인 변화 특성을 고찰하였다.

마지막으로 앞에서 분석된 내용들을 토대로 향후 도심부 블록재생에 있어 시사점 도출 및 도심 재개발에 유연하게 대응 및 관리해 나갈 수 있도록 적용 가능한 방안들을 제시하였다.

## II. 도시형태학의 개념 정립 및 선행연구 검토

### 1. 도시형태학의 개념 및 구성

도시를 위에서 내려다보면 그 도시의 물리적 형태를 구성하는 토지형태, 도로 구조, 주거지역, 상업지역, 공원 등을 알 수 있다. 이와 같이 발견되는 분명한 공간적 형태를 인식할 수 있는데, 이것을 흔히 도시형태학(Urban Morphology)이라고 부른다. 이는 도시의 물리적인 형태를 대상으로 형태의 구성요소를 분류하고, 각각의 구성요소에 대한 특성을 규명하며, 구성요소 간의 상호관

3) 관수동은 도심 사대문 안에 위치하고 있으며 토지구획정리사업구역 또는 도시환경정비사업지구로 지정되지 않아 조선시대로부터의 필지 형태가 파괴되지 않고 고스란히 남아 있는 지역이다. 또한 주요 용도로는 소규모 상업시설이 밀집하여 있다(서울시정개발연구원, 2010: 61).

4) 공간구조 및 정책의 변화가 있기 전에 본 대상지를 포함하여 연구한 논문 중 10여 년 전인 2000년에 게재된 양윤재·양승호·배용규, "소단위 적응형 재개발수법 연구", 『도시설계』, 제1권 제1호, 한국도시설계학회 논문을 1999년 분석대상의 연구논문으로 삼고 현재의 자료를 구축하여 도시형태를 비교 분석하였다.

계를 연구하여 도시의 물리적 형태뿐만 아니라 비물리적인 환경에 대하여 설명하는 근거를 마련하는 학문 분야이다. 도시형성 과정을 설명하고 도시형성 변화 예측을 통한 도시상호 간의 비교 분석을 하기 위한 필요성을 가지고 있다.

어떤 것이든 복합체는 계층구조를 지니고 있으며, 이 계층구조는 보통 몇 개의 부(Sub)체계들로 구성되어 있고, 이들 각각은 분해가 가능하다. 도시환경도 집합적인 형태로 체험할 수 있고, 개별적으로 파악이 가능한 요소들이 내재해 있으며, 구성요소들은 기능적 · 형태적으로 직 · 간접적으로 관련을 맺고 있다. 도시란 유기체적 · 무기체적 성질을 모두 가지고 있으므로 그에 따라 형태적 구성요소들을 살펴본다. 이것은 망상조직, 면상조직, 입상조직이란 개념으로 사용된다.<sup>5)</sup> 이 각각의 조직들은 기능적 측면에서 이루어지는 조합으로 형태적 특성, 공간구조, 개발 잠재력 등에서 동질성을 공유하는 단위들이 있는데, 이러한 것들의 조합으로서 도시의 패턴이 형성된다.

## 2. 도시설계에서 도시형태 연구의 중요성

도시의 물리적 환경을 중요시한다는 것은 단순히 외관만을 대상으로 하는 것은 아니고 환경의 구성요소들이 이루는 조직의 상호관계와 이것들이 총체적으로 표현되는 도시형태와도 관련이 있다. 최근에 이르러 도시의 전체적인 물적 환경에 대한 사회적 감수성이 더욱 고조되고, 그러한 물적 환경이 인간생활에 미치는 영향에 대한 인식이 높

아지고 있다. 이는 도시환경이나 사회가 다변화되면서 생겨나는 복합성이라 할 수 있다. 도시설계에서는 교통, 토지이용 등 도시현상 중 기능적 측면에 대한 분석도 하고 있지만 이들이 종합되어 이루는 환경의 총체적인 모습을 다루기 위한 형태적 분석을 중요시하고 있다.

## 3. 선행연구 검토 및 연구의 차별성

본 연구에서는 도시형태와 관련 있는 연구<sup>6)</sup>를 살펴보았으며, 선행연구 분석 주요 키워드 중 도시형태 분야에서 도시조직과 도시구조에 대한 미래의 개발수요에 대응할 수 있는 가상적 적용 분석을 한 양윤재 외(2000)의 논문을 선정하였으며, 도시재생 분야에서는 기존 도심 조직을 도시기능의 변화에 적응 가능하도록 하여 도심 활성화를 꾀한 신근창(2007)의 연구를 고찰하였다. 정비수법 분야에서는 전면철거 방식과 수북형 정비수법을 이원화함으로써 시가지정비수법에 대하여 도심재개발의 한계점을 분석한 양재섭 · 김광중(2000)의 연구를 선정하였다. 도시조직에 가장 큰 영향을 미치는 도로와 필지 분야도 살펴보았는데 도로 분야는 청계천에 인접한 관수동의 가로환경 변화방식 구성요소인 가로변의 건축물을 대상으로 한 이경동(2008)의 연구를 살펴보았으며, 필지 분야에서는 도시형태 변화유형 체계를 토대로 다양한 변화양상을 필지 단위 변화 정도로 측정한 진영호 · 안건혁(2009)의 연구를 선정하였다.

5) 망상조직이란 가로나 결정점으로 구성되고, 면상조직은 대지와 그들의 집합, 입상조직은 앞의 두 조직을 기반으로 세워지며 건물로 대표된다.  
6) 주요 연구 키워드는 크게 도시형태, 도시재생, 정비수법 3분류로 나누고, 세부적으로는 도시형태(도시조직, 도시변화, 도시패턴, 도시구조 등), 도시재생(도시재생, 도시부흥, 도심활성화, CBD 등), 정비수법(재건축, 재개발, 지구단위계획, 재생수법 등)으로 나누어 살펴보았다.

〈표 1〉 선행연구 검토

| 저자                  | 주요 연구내용 및 결론  | 연구방법   |
|---------------------|---|--|
| 양윤재 외<br>(2000)     | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 내용: 도심 노후지역의 다양한 특성에 대응할 수 있도록 자력개발, 협력개발, 계획적 개발이라는 3가지 개발방식을 설정하며, 이를 토대로 소단위 적응형 재개발 기본 계획을 수립함.</li> <li>· 결론: 소단위 적응형 재개발수법을 이용하여 도심 노후지역의 개발지체 원인을 해소하고 사회·경제적인 개발여건을 조성함으로써 도심 노후지역의 환경개선을 전제로 한 토지 소유자의 개발요구 충족과 미래 개발수요에 대응할 수 있음.</li> </ul> | 소단위 적응형 재개발 수법을 종로구 관수동에 가상적 적용 분석                     |
| 양재섭 · 김광중<br>(2000) | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 내용: 데이터 분석, GIS화한 도심부 노후시가지의 현황 분석을 통해 도심재개발의 한계 점을 도출하였으며 토지주, 세입자 설문조사를 통해 관련 이해관계자 의견 수렴</li> <li>· 결론: 현행 전면철거 방식의 도심 재개발사업 외에 노후시가지 정비를 위한 수복형 정비 수법을 도입하여 도심재개발 사업제도를 이원화함으로써 시가지정비수법을 다양화할 필요가 있음.</li> </ul>                                   | 현행 정비수법의 한계 도출 및 정비수법 검토                               |
| 신근창<br>(2007)       | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 내용: 서울시 도심부의 사례연구 대상지를 선정하여 분석해 보고, 그 결과를 토대로 전통 도시조직의 한계를 규명하고 도시조직의 구성요소를 추출하여 재개발 계획 시 검토해야 할 내용을 정리함.</li> <li>· 결론: 기존의 전통적 도심 조직을 도시기능의 변화와 산업활동의 변화에 적응 가능하도록 바꾸어 주기 위해서는 기존의 도시조직의 특성을 보전하고 원래의 기능을 유지하면서 개발하는 수복형 재개발이 필요함.</li> </ul>        | 수복형 재개발을 위한 계획기준 설정에 관한 분석                             |
| 이경동<br>(2008)       | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 내용: 청계천 복원에 따라 인접한 관수동의 가로환경 변화와 그 구성요소인 가로변 건축물을 대상으로 도심개발에 의한 장소가 갖는 장소성 개념을 중심으로 분석함.</li> <li>· 결론: 도시환경을 고려한 도심 재개발에 있어서 환경변화의 외적 요소인 제도적 관리와 내적 요소인 건축물 사용자의 의식에 대한 고려가 동시에 이루어져야 도시환경 관리에 있어서 필수적 요소인 장소성이 보존됨.</li> </ul>                      | 장소성 형성요소의 변화에 대한 고찰을 통해 청계천 복원사업 전후의 장소성 변화에 대해 분석     |
| 진영호 · 안건혁<br>(2009) | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 내용: 도시형태 변화유형 체계를 토대로 다양한 변화양상을 필지단위 변화정도로 나뉘 측정하여 역사적 도시형태의 변화 특성을 정리함.</li> <li>· 결론: 이질적 변화 특성들은 역사적 도시형태를 지워버리고 주변조직과 상충되는 양상을 일으키므로 남겨진 역사적 도시형태를 배려한다면 유기적이고 점진적인 변화를 유인해야 함.</li> </ul>   | 점진적·급진적·유기적·이질적 변화의 정도를 8가지 상위 변화유형으로 48가지 세부 유형화하여 분석 |

본 연구에서는 도시조직의 구성요소인 기반요소와 충전요소 간의 상호관계를 분석하고 변화에 대해 도시재생에 적용 가능한 방법을 도출하고자 한다. 도심부 발전계획에 따라 예상되는 대규모 합필개발과 같은 급격한 변화를 방지하고, 지역 고유의 특성과 도시조직을 유지하며 향후 도심부재생에 있어 도시형태 요소를 고려한 지속가능한 개발이 이루어질 수 있는 대안을 모색하고자 한다.

### Ⅲ. 대상지의 도시형태 변화 실태 분석

#### 1. 분석의 틀

연구 방법에도 언급되었듯이 변화의 정도를 측정하는 기준은 원형의 형태에서 얼마만큼 이질적으로 변화하였는지 진화론적 관점에서 고찰하였으며 각 요소들의 특징에 따라 다양한 변화를 조

## 〈표 2〉 도시형태 변화 분석의 틀

| 변화의<br>정도 | 도로(R)     | 필지(L)     | 건물(S)     |               |           | 용도(U)            |
|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|-----------|------------------|
|           |           |           | 형태(F)     | 실구획(P)        | 외관(E)     |                  |
| 1         | 원형 존속     | 원형 존속     | 원형 존속     | 원형 존속         | 원형 존속     | 원형 존속            |
| 2         | 시설물 설치    | 경미한 필지 변경 | 개축        | 경미한<br>실구획 변경 | 간판 변화     | 상호 변화<br>(업종 유지) |
| 3         | 포장 재질     | 분필        | 증축(층수 변화) | 실구획 분할        | 도장 변화     | 유사 업종 변화         |
| 4         | 도로 경계선 조정 | 합필        | 재축        | 실구획 합실        | 재질 변화     | 업종 변화            |
| 5         | 도로 확폭     | 대토지 분합    | 신축        | 새로운 구획 생성     | 창, 개구부 변화 | 빈 점포             |

합하여 〈표 2〉와 같이 구분하였다. 도시형태가 변화한다는 것은 일정한 시점에서 변화하는 것을 기준으로 하였고, 도시형태의 변화에서 상대적으로 10년이라는 짧은 시간 내에 변화된 현상을 가지고 나누는 것이며, 그 변화의 정도에 대해 분석하고자 하였다. 5단계로 구분한 이유는 정량적이지 않은 도시형태의 변화를 가시화시킬 필요가 있었고 임의적으로나마 구분할 필요가 있었다고 판단하였다. 각 단계마다 명확한 단계를 구분 지을 수는 없지만 관수동 필지 및 건물, 도로 등 도시형태의 요소들을 전수실태 조사를 하고 분석한 결과 본 연구에서와 같이 도로는 크게 원형 존속에서부터 시설물이 설치되는 변화, 더 나아가 포장재질이 변화하는 단계, 구불구불했던 길이 직선으로 깔끔하게 정리되는 도로 경계선의 조정, 소방도로의 확보로 인해 많은 필지들이 잘려나가고 6m로 소방도로가 확폭이 되는 도로 확폭 등 크게 5가지로 압축이 되었다. 기타 필지, 건물, 용도 역시 〈표 2〉와 같이 크게 5가지로 변화 유형이 나타나 본 연구의 도시형태 변화 분석의 틀로 적용하였다.

## 2. 소블록의 변화 실태

관수동 대상지를 〈그림 1〉과 같이 A블록에서 K블록까지 11개 블록으로 세분화하였다.



〈그림 1〉 사례 대상지(관수동)

G블록을 중심으로 주변 소블록들이 감싸고 있는 형태이고 블록별 특성을 유지하고 있었으며, 1999년부터 2009년까지 10년간의 도로, 필지, 건물, 용도의 변화를 건축물 대장과 현장답사를 근거로 하여 분석하였다.

관수동 필지는 총 164개의 필지번호로 구성되어 있다. 건축물대장에 해당 주소의 정보가 없는 경우와 합필 및 분필 등 건축물 구획 등으로 인해 삭제된 몇몇 필지와 1999년 자료 누락으로 인한 10개의 필지를 제외하고 총 154개의 필지에 대하여 분석을 하였다. 관수동 전체 평균 연면적은 '99년에는 563.8㎡, '09년에는 624.8㎡로 11% 정도 증

〈표 3〉 관수동 블록별 정리

| 블록                                     | 필지수            |              | 평균 연면적(㎡)        |                  | 평균 건폐율(%)      |                | 평균 용적률(%)        |                  | 평균 층수(층)     |              | 전면도로폭(m)       |                |
|--|----------------|--------------|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
|  | '99            | '09          | '99              | '09              | '99            | '09            | '99              | '09              | '99          | '09          | '99            | '09            |
| A                                      | 27             | 25           | 554.4            | 531.2            | 96.2           | 96.2           | 177.5            | 177.5            | 1.9          | 2.0          | 35.8           | 35.9           |
| B                                      | 17             | 15           | 2436.5           | 2,615.1          | 79.9           | 82.5           | 203.9            | 219.1            | 2.8          | 3.8          | 6.8            | 7.7            |
| C                                      | 9              | 9            | 152.2            | 152.2            | 95.2           | 95.2           | 95.2             | 95.2             | 1            | 1            | 2.6            | 4              |
| D                                      | 22             | 21           | 641.9            | 937.5            | 86.9           | 86.9           | 228.3            | 228.3            | 2.9          | 2.9          | 9.7            | 10.5           |
| E                                      | 13             | 13           | 108.1            | 108.1            | 94.4           | 94.4           | 94.4             | 94.4             | 1            | 1            | 3.2            | 4.6            |
| F                                      | 15             | 14           | 197.7            | 213.5            | 83.8           | 77.4           | 159.6            | 186.3            | 1.8          | 2.3          | 5.4            | 7.1            |
| G                                      | 17             | 17           | 313.9            | 387.1            | 80.0           | 82.2           | 102.8            | 124.4            | 1.4          | 1.8          | 2.9            | 4.7            |
| H                                      | 17             | 17           | 342.9            | 479.6            | 80.1           | 78.8           | 168.3            | 153.1            | 2            | 2.7          | 7.4            | 7.6            |
| I                                      | 8              | 8            | 389.4            | 399.5            | 85.0           | 85.0           | 119.7            | 119.7            | 1.7          | 1.7          | 35.6           | 35.8           |
| J                                      | 4              | 3            | 619.9            | 613.8            | 86.1           | 86.1           | 216.8            | 216.8            | 2.6          | 3.0          | 18.3           | 19.3           |
| K                                      | 15             | 12           | 445.2            | 434.9            | 84.6           | 83.9           | 183.6            | 182.4            | 2.6          | 2.7          | 18.8           | 19.3           |
| 관수동<br>평균 <sup>7)</sup><br>(B블록<br>제외) | 14.9<br>(14.7) | 14<br>(13.9) | 563.8<br>(376.6) | 624.8<br>(425.7) | 86.6<br>(87.2) | 86.2<br>(86.6) | 159.1<br>(154.6) | 163.4<br>(157.8) | 2.0<br>(1.9) | 2.3<br>(2.1) | 13.3<br>(14.0) | 14.2<br>(14.9) |
| 표준편차<br>(B블록<br>제외)                    | 6.4<br>(6.8)   | 6.1<br>(6.5) | 646.8<br>(190.2) | 699.4<br>(243.7) | 6.1<br>(6.0)   | 6.5<br>(6.7)   | 49.1<br>(49.4)   | 49.2<br>(48.1)   | 0.7<br>(0.7) | 0.9<br>(0.7) | 12.4<br>(12.9) | 11.9<br>(12.4) |

가하였으며, 평균 건폐율은 '99년에는 86.6%, '09년에는 86.2%로 조사되었다. 평균 용적률은 '99년에는 159.1%, '09년에는 163.4%로 늘어났음을 알 수 있었다. 평균 층수는 '99년에는 2층에서 '09년에는 2, 3층으로 높아진 것을 알 수 있다. 평균 전면도로 폭은 '99년에는 13.3m, '09년에는 14.2m로 증가한 것으로 조사되었다. 〈표 3〉은 대상지의 블록별 평균 연면적, 평균 건폐율, 평균 용적률, 평균 층수, 평균 전면도로폭 등을 정리한 것이다. 블록별 특징을 1999년과 2009년을 비교하여 살펴보면 다음과 같다. A블록의 경우 종로변에 인접하여 있으며 유동인구가 많고 주로 용도가 많이 변화한 것으로 나타났으며, B블록은 건물이 신축된 것이 많아서 필지 및 용도 등이 상당히 변화하였으며, 건폐율은 감소하고 용적률이 증가한 것이 대부분이다. C블록의 경우는 거의 변화한 것이 없으며 접근성이 어려워 건물의 증축 및 신축이 일어나지

는 않았지만 골목길 입구의 도로가 조금 확폭되었다. D블록은 서울극장이 있는 블록으로 현대식 신축건축물은 대로변에 위치하고 안쪽으로는 좁은 보행공간과 단층 노후건물이 밀집되어 있다. E블록은 C블록과 같이 변화한 것이 거의 없고, G블록과 만나는 지점에 소방도로의 확폭으로 인해 필지가 조금 변경된 것으로 나타났으며, F블록은 불규칙한 형태의 영세규모 필지가 대부분이며, 건축물은 블록과 필지 형태에 순응한 모습을 나타낸다. G블록의 경우 대상지의 중심부에 위치하며 방재상 취약한 대상지에 소방도로를 확보함으로써 도로를 포함한 필지가 상당히 변화하였음을 알 수 있다. H블록과 I블록은 싹뿔줄 같이 연결되어 있는 특화된 골목산업을 엮을 수 있으며, J와 K블록은 청계천에 면한 가로변 저층부의 용도 변화 및 간판 등의 건물외관이 상당히 변화하였음을 알 수 있다.

7) B블록의 관수동 20번지(국일관 건물)가 다른 필지에 비해서 상당히 대규모로 개발됨에 따라 다른 필지와와의 평균 및 표준편차 범위에서 상당한 차이를 보이므로 B블록을 제외하고 비교하였다.

〈표 4〉 블록별 특징

| 블록 | 필지<br>번호 | 번지    | 평균 연면적(㎡) |          | 평균<br>건폐율(%) |     | 평균<br>용적률(%) |     | 평균<br>층수(층) |     | 전면도로폭<br>(m) |     | 건물구조 |     | 건물용도 |     |
|----|----------|-------|-----------|----------|--------------|-----|--------------|-----|-------------|-----|--------------|-----|------|-----|------|-----|
|    |          |       | '99       | '09      | '99          | '09 | '99          | '09 | '99         | '09 | '99          | '09 | '99  | '09 | '99  | '09 |
| A  | 1        | 103-2 | 99        | 191.6    | 98           | 98  | 98           | 98  | 1           | 2   | 42           | 42  | 목조   | 목조  | 판매   | 판매  |
|    | 11       | 115   | 65.4      | 58.6     | 99           | 99  | 99           | 99  | 1           | 1   | 42           | 42  | 목조   | 목조  | 판매   | 위락  |
|    | 15       | 118   | 270.5     | 275.5    | 99           | 99  | 158          | 158 | 2           | 2   | 42           | 42  | 세멘   | 세멘  | 판매   | 위락  |
| B  | 2        | 19    | 215.7     | 1,725.7  | 75           | 60  | 75           | 475 | 1           | 8   | 16           | 16  | 목조   | 철근  | 판매   | 판매  |
|    | 7        | 21-2  | 8.2       | 1,198.2  | 2            | 60  | 2            | 294 | 1           | 6   | 6.0          | 6.0 | 철근   | 철근  | 업무   | 산업  |
|    | 13       | 31-1  | 90.4      | 90.4     | 102          | 102 | 102          | 102 | 1           | 1   | 2.5          | 4.0 | 세멘   | 세멘  | 산업   | 산업  |
| C  | 3        | 39-3  | 52.1      | 52.1     | 106          | 106 | 106          | 106 | 1           | 1   | 2.5          | 4.0 | 목조   | 목조  | 산업   | 산업  |
|    | 4        | 39-2  | 106.2     | 106.2    | 96           | 96  | 96           | 96  | 1           | 1   | 2.5          | 4.0 | 목조   | 목조  | 산업   | 산업  |
|    | 6        | 42    | 283.3     | 283.3    | 96           | 96  | 96           | 96  | 1           | 1   | 2.8          | 4.0 | 목조   | 목조  | 판매   | 산업  |
| D  | 7        | 56    | 436.4     | 433.4    | 88           | 88  | 316          | 316 | 4           | 4   | 2.1          | 4.0 | 목조   | 세멘  | 숙박   | 숙박  |
|    | 9        | 58    | 330.4     | 231.4    | 115          | 115 | 115          | 115 | 1           | 1   | 2.5          | 4.0 | 목조   | 목조  | 판매   | 위락  |
|    | 11       | 60    | 6,575.1   | 13,267.7 | 52           | 52  | 255          | 255 | 5           | 5   | 20           | 20  | 목조   | 철근  | 판매   | 위락  |
| E  | 2        | 47-1  | 170.2     | 170.2    | 92           | 92  | 92           | 92  | 1           | 1   | 4.4          | 4.0 | 목조   | 목조  | 산업   | 산업  |
|    | 6        | 47-3  | 112.1     | 112.1    | 71           | 71  | 71           | 71  | 1           | 1   | 4.4          | 4.0 | 목조   | 목조  | 산업   | 산업  |
|    | 13       | 50    | 77.2      | 77.2     | 95           | 95  | 95           | 95  | 1           | 1   | 2.5          | 6.0 | 목조   | 목조  | 판매   | 산업  |
| F  | 1        | 73    | 341       | 298.5    | 92           | 81  | 184          | 161 | 2           | 2   | 3.7          | 6.0 | 목조   | 연와  | 산업   | 산업  |
|    | 11       | 81-2  | 58.6      | 58.6     | 84           | 84  | 84           | 432 | 1           | 5   | 3.7          | 6.0 | 목조   | 철근  | 산업   | 산업  |
|    | 14       | 85-1  | 132.2     | 282.6    | 119          | 68  | 207          | 282 | 2           | 4   | 20           | 20  | 목조   | 목조  | 판매   | 판매  |
| G  | 11       | 107   | 1,462.4   | 912.6    | 71           | 71  | 285          | 285 | 4           | 4   | 2.7          | 6.0 | 철골   | 철근  | 숙박   | 숙박  |
|    | 13       | 111   | 78.2      | 78.2     | 135          | 135 | 135          | 135 | 1           | 2   | 2.5          | 6.0 | 목조   | 목조  | 판매   | 판매  |
|    | 14       | 112   | 78.6      | 1,882.6  | 22           | 59  | 22           | 389 | 1           | 8   | 2.5          | 6.0 | 목조   | 철근  | 판매   | 숙박  |
| H  | 2        | 137   | 168.6     | 2,749.6  | 78           | 56  | 336          | 78  | 1           | 8   | 6.0          | 6.0 | 목조   | 목조  | 산업   | 숙박  |
|    | 5        | 142   | 84.8      | 168.9    | 80           | 80  | 80           | 160 | 1           | 2   | 2.0          | 2.0 | 목조   | 목조  | 산업   | 산업  |
|    | 11       | 144   | 134.4     | 134.4    | 95           | 95  | 95           | 95  | 1           | 4   | 16           | 16  | 목조   | 목조  | 위락   | 판매  |
| I  | 2        | 149-1 | 503.1     | 614.3    | 72           | 72  | 205          | 205 | 3           | 3   | 16           | 16  | 목조   | 철근  | 산업   | 산업  |
|    | 4        | 148-1 | 84.1      | 92.4     | 80           | 80  | 80           | 80  | 1           | 1   | 50           | 50  | 목조   | 목조  | 판매   | 판매  |
|    | 8        | 130-3 | 321.9     | 321.9    | 85           | 85  | 85           | 85  | 1           | 1   | 3.3          | 4.0 | 목조   | 목조  | 산업   | 산업  |
| J  | 2        | 120-1 | 1,466.2   | 1,466.2  | 79           | 79  | 157          | 157 | 3           | 3   | 50           | 50  | 목조   | 연와  | 산업   | 산업  |
|    | 3        | 121   | 173.5     | 92.4     | 90           | 90  | 234          | 234 | 2           | 3   | 3.5          | 4.0 | 목조   | 철근  | 산업   | 산업  |
|    | 4        | 119-1 | 220       | 283      | 90           | 90  | 259          | 259 | 3           | 3   | 3.0          | 4.0 | 목조   | 철근  | 산업   | 산업  |
| K  | 2        | 87    | 1,080     | 1,080    | 97           | 97  | 474          | 474 | 5           | 5   | 2.8          | 4.0 | 목조   | 철근  | 산업   | 산업  |
|    | 8        | 91-1  | 1,745.5   | 1,622    | 67           | 58  | 215          | 200 | 5           | 6   | 50           | 50  | 목조   | 철골  | 업무   | 업무  |
|    | 14       | 100   | 120.5     | 120.5    | 58           | 58  | 75           | 75  | 2           | 2   | 2.2          | 6.0 | 목조   | 연와  | 판매   | 판매  |

※ 관수동 154개 필지 중 소블록별 3개의 필지를 임의 추출하여 33개 필지에 대하여 정리함.



### 3. 도로의 변화 실태

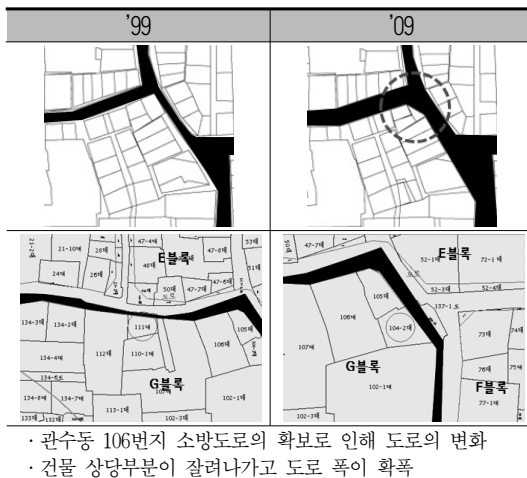
서울시정개발연구원(2000)의 연구에서 1999년 도로의 전반적인 현황은 블록 내 도로연장 1,379m 중 약 8%(103m)만이 4m 이상의 도로이며, 나머지는 4m 미만의 도로로 구성되어 있음을 알 수 있다. 2009년 현재 역시 관수동 블록 내에는 여전히 4m 미만의 협소한 세가로망으로 구성되어 있고 특히 블록내부 곳곳에는 2m 미만의 폭원을 가진 막다른 골목길과 같은 길이 아직 존재하고 있으며 이런 골목들이 네트워크처럼 서로 엮여 있는 전통적 도시조직을 유지하고 있었다. 도로의 변화를 가장 잘 보여주는 사례를 살펴보면 최근에 소방도로의 확보<sup>8)</sup>를 위해 G블록을 중심으로 하여 관수동 중심까지 차량이 들어갈 수 있도록 도로를 확폭하였다. 이에 따라 많은 필지들이 도로로 변화함에 따라 필지의 변화가 생겼고 자연히

건물의 변화를 유도하였으며 용도의 변화까지 상당한 변화를 발생시켰다. 하지만 기존에 차량 접근이 불가능했던 필지가 접근 가능해짐에 따라 본래 의도와는 달리 소방도로로서의 기능보다는 주정차의 발생으로 인해 영업방해 등의 문제점이 발생되었음을 알 수 있었다.

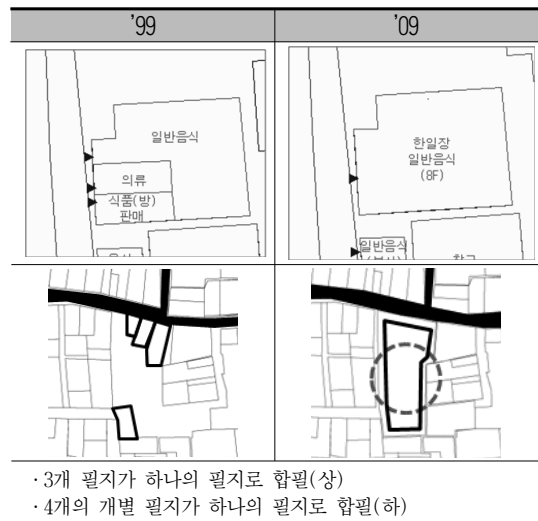
### 4. 필지의 변화 실태

대상지의 총 154개 필지 중에서 22개의 필지(14.3%)에서 상당한 규모의 변화가 일어났다. B블록이 다른 소블록에 비해 합필로 인한 대규모 공동개발이 많이 발생하였으며, 주위 전통 도시조직을 고려하지 않은 개발이 이루어졌음을 알 수 있었다. <표 6>의 상단을 보면, B블록 19번지는 1999년 당시 총 3개의 필지로 구성되어 있었지만 하나의 필지로 합필됨으로써 상당한 변화를

<표 5> 도로의 변화



<표 6> 필지의 변화



8) 관수동 블록의 도심 산업 특성에 따라 화재의 위험이 항상 뒤따르고 있으며 최근까지도 화재가 빈번하게 일어났다. 상가 및 작업장들이 밀집되어 있기 때문에 잠재적으로 화재에 민감한 지역이다(2004년 10월 13일 관수동 공구상가에서 난 불이 인접한 점포 6곳을 태움, 2005년 1월 9일 관수동 밀집지역에서 불이 나 상가건물 7개동을 태운 화재, 2008년 10월 16일 관수동 간판작업장에서 화재, 2008년 12월 28일 관수동 130-1번지에서의 화재).

보였다. 필지 면적은 286.3㎡로 현재와 같지만 건축면적은 215.7㎡에서 171.6㎡로 줄어들었으며 층수는 1층에서 8층으로, 연면적은 215.7㎡에서 1,725㎡로 늘어났다. 건폐율은 75%에서 59%, 용적률은 75%에서 475%로 증가함을 알 수 있었고, 용도도 다양하게 변화였다. 또한 하단을 보면, 관수동 112번지는 4개의 필지가 하나의 필지로 합필되면서 급격하게 변화한 것을 알 수 있다. 간선가로변의 대규모 합필로 인해 개발이 되기도 하지만 블록 내부에서도 숙박시설과 같은 용도들이 침투함에 따라 필지의 변화가 일어난 것을 알 수 있었다.

이처럼 주위 도시맥락을 전혀 고려하지 않은 개발들이 간선가로변은 물론이고 관수동 내부에서도 일어났음을 알 수 있었다.

### 5. 건물의 변화 실태

대로변에 면해 있는 국일관, 한국전력공사 건물 등 최근 신축된 건물을 제외한 대부분의 건물들은 하나의 필지 안에 다수의 건물이 들어섰다. 1~2층의 저층으로 이루어져 있으며, 최근 신축된 건물들을 제외하고는 층수의 변화가 거의 없다. 1970년 이전의 국가적인 빈곤시기에 건립된 노후 목조건축물(현재 65.6%가 목조건물)은 방재상의 취약성을 나타내고 있으며, 이러한 영세건축물이 밀집한 지역은 점점 낙후되어 가고 있다. 특히 이들 지역에서는 자발적인 갱신활동이 이루어지기 어려운 물리적 구조를 가지고 있어 토지의 이용 효율성이 상대적으로 떨어지며 건축물의 갱신이 필요한 실정이다. 건물 구조의 경우에는 10년 동안 유지되는 비율이 72.7%, 비슷한 유형의 구조로 변경되는 것이 8.4%, 목조에서 콘크리트조와 같이 이질적으로 변화하는 경우는 18.9%로 조사되었다.

〈표 7〉 건물의 구조 변화



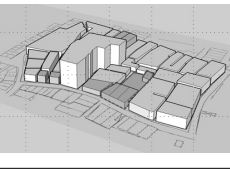
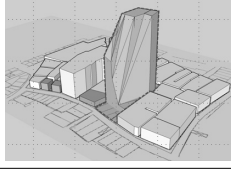
| 블록     | 건물의 구조       |            |            |              |
|--------|--------------|------------|------------|--------------|
|        | 유지           | 변화         |            | 주건물 구조       |
|        |              | 동질적        | 이질적        |              |
| A      | 18<br>(72%)  | 0<br>(0%)  | 7<br>(28%) | 목조<br>(92%)  |
| B      | 12<br>(80%)  | 0<br>(0%)  | 3<br>(20%) | 목조<br>(53%)  |
| C      | 9<br>(100%)  | 0<br>(0%)  | 0<br>(0%)  | 목조<br>(100%) |
| D      | 13<br>(62%)  | 2<br>(10%) | 6<br>(28%) | 목조<br>(48%)  |
| E      | 13<br>(100%) | 0<br>(0%)  | 0<br>(0%)  | 목조<br>(100%) |
| F      | 8<br>(57%)   | 2<br>(14%) | 4<br>(29%) | 목조<br>(57%)  |
| G      | 13<br>(76%)  | 2<br>(12%) | 2<br>(12%) | 목조<br>(76%)  |
| H      | 17<br>(100%) | 0<br>(0%)  | 0<br>(0%)  | 목조<br>(100%) |
| I      | 5<br>(63%)   | 1<br>(12%) | 2<br>(25%) | 목조<br>(63%)  |
| J      | 0<br>(0%)    | 1<br>(33%) | 2<br>(67%) | 철근<br>(67%)  |
| K      | 4<br>(33%)   | 5<br>(42%) | 3<br>(25%) | 철근<br>(42%)  |
| 전체 (%) | 72.7         | 8.4        | 18.9       | 65.6<br>(목조) |

1999년 당시 건물 구조는 목조 및 연화조가 74%의 비율을 차지하였다. 이러한 건축물들은 도로 및 필지조건이 영세한 블록 내부에 집중되어 있었다.

건물의 형태, 실구획, 외관이 각각 변화하는 경우가 있으며 새롭게 신축됨으로써 모두 변화하는 사례도 나타나고 있다. 대상지 내 대부분의 건물이 건폐율 면적을 최대한 확보하기 위해 필지 경계선에 배치되어 들어서 있음을 알 수 있다. 건축물은 블록과 필지 형태에 순응한 모습을 나타내며, 건축물의 군집한 모습이 곧 블록의 형태이자 도시조직으로 나타났다. 〈표 8〉의 상단을 보면 B 블록에서 기존 공지로써 주차장으로 활용되었으

나 건축물 배치 및 공지를 활용하여 새로운 건물을 신축한 사례이다. 기존에는 1층의 건물이 있었지만 새롭게 6층으로 지으면서 용도의 변화도 함께 유발한 사례로 볼 수 있다.

〈표 8〉 건물의 변화

| '99  | '09  |
|--|--|
|   |   |
|  |  |
| · 기존 주차장으로 사용되던 공지까지 포함하여 신축(상)<br>· 공지를 포함하여 대규모 건물로 변화한 사례(하)                    |  |

## 6. 용도의 변화 실태

1999년 당시 대상지의 용도를 살펴보면 종로변에는 업무, 금융, 상업기능이 주종을 이루고 있으며, 블록 내부에는 소규모 가공업, 기계제조업과 음식업, 숙박업 등이 혼재되어 있으며 청계로변에는 소방, 건축설비, 공구 등의 설비 관련 제조 판매업이 위치하고 있다. 2009년 현재 대상지 내에서 본래의 용도를 유지하는 곳은 40.9%로 절반 넘게 용도가 변화하였다는 것을 알 수 있다.

용도는 이용자 및 가로에 의해 상당한 영향을 받지만 관수동 내부에서는 소규모 가공업(상패, 아크릴, 가공 등), 기계제조업(기계, 선반, 공구 등)이 용도 변화 없이 여전히 종전의 용도를 유지

함에 따라 전체 53.9%가 산업과 관련된 용도이다.

〈표 9〉 블록별 용도의 변화

| 블록        | 유지      | 건물의 용도 |         | 주건물<br>용도 |
|-----------|---------|--------|---------|-----------|
|           |         | 동질적    | 이질적     |           |
| A         | 8(32%)  | 5(20%) | 12(48%) | 판매(88%)   |
| B         | 8(53%)  | 4(27%) | 3(20%)  | 산업(47%)   |
| C         | 2(22%)  | 2(22%) | 5(56%)  | 산업(88%)   |
| D         | 10(48%) | 8(38%) | 3(14%)  | 산업(52%)   |
| E         | 6(46%)  | 6(46%) | 1(8%)   | 산업(100%)  |
| F         | 7(50%)  | 5(36%) | 2(14%)  | 산업(71%)   |
| G         | 11(65%) | 4(24%) | 2(12%)  | 산업(70%)   |
| H         | 2(12%)  | 6(35%) | 9(53%)  | 판매(47%)   |
| I         | 3(37%)  | 5(63%) | 0(0%)   | 산업(63%)   |
| J         | 1(33%)  | 2(67%) | 0(0%)   | 산업(100%)  |
| K         | 5(42%)  | 6(50%) | 1(8%)   | 산업(50%)   |
| 전체<br>(%) | 40.9    | 34.4   | 24.7    | 53.9(산업)  |




변화가 있었지만 동종업종 간의 변화 등 용도가 크게 변하지 않은 비율은 34.4%로 조사되었다. 산업 및 판매시설에서 숙박으로 바뀌는 경우와 같이 이질적으로 변화한 경우는 24.7%로 나타났다.

블록 내부에 위치한 유기적 형태의 가로에서는 제품의 운반을 위한 가로폭만 유지한 작업공간의 연속 등 관수동만의 특징을 나타내고 있다. 하지만 유사 동종 업종의 밀집에 따라 유지된 특성들이 부적격 용도변화에 의해 장소성 및 가치상실로 이어지고 있는 실정이다.

사회 트렌드가 계속 변화하고 기존의 가공업이나 제조업의 수요가 감소함에 따라 업종의 형태가 급격히 변화하고 있으며, 도시조직의 물리적 변화가 용도와 같은 기능적 다변화와 복합화를 촉진시

키고 있다. 최근에는 청계천의 복원에 따른 가로  
의 용도변화가 상당히 일어남을 알 수 있으며 유  
동인구의 증가로 모텔과 같은 부적격 용도가 블록  
내부에 침투하고 있다. 현재로서는 절반 이상이  
용도의 변화가 생겼다고 판단할 수 있으나 점점  
도심산업의 쇠퇴 및 도심부 개발로 인해 용도 변  
화가 상당히 이질적으로 변화할 것으로 예상된다.  
대상지 내부의 집적이익을 고려한 응집현상을 유  
지시켜 주고 지구 단위 계획 등 관련 계획에서 블  
록 전체를 대상으로 하는 1층 용도 제한 및 불허  
용도 등에 대해 더욱 관심을 가질 필요가 있다고  
판단된다.

〈표 10〉 용도의 변화

| '99   | '09   |
|---|---|
|   |   |
|  |  |
| · 블록 내부의 용도는 크게 변화가 없음(상)   |   |
| · 블록 외부 종로변에는 용도의 변화가 크게 나타남(하)   |   |

## 7. 도시형태 요소별 교차 특성

도시형태 요소별로 대표적인 변화사례를 살펴  
보았다. 개별 요소의 변화가 다른 요소의 변화에  
영향을 미친다는 것을 알 수 있었다. 도로가 확폭  
됨에 따라 필지가 변하고 건물이 변화하고 용도가

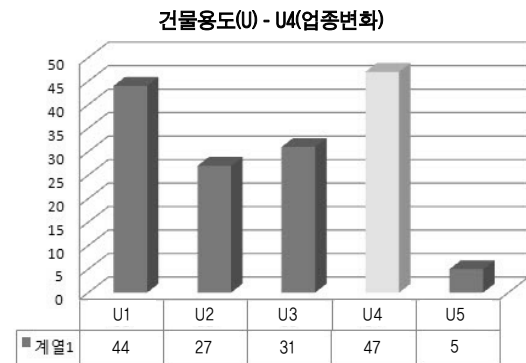
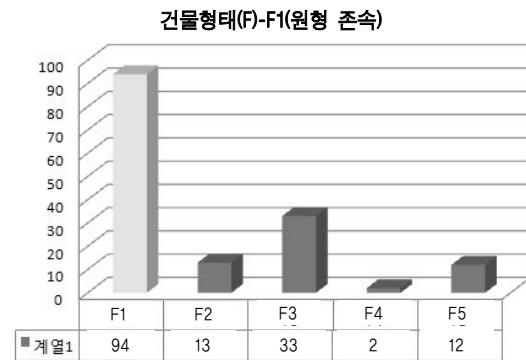
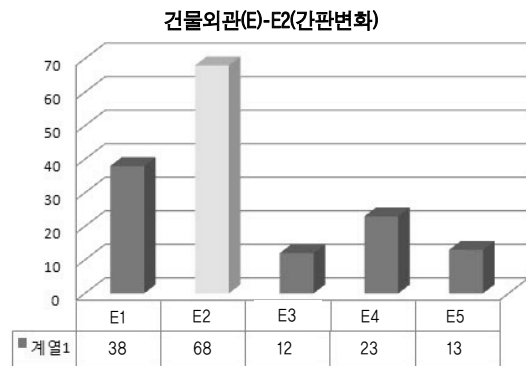
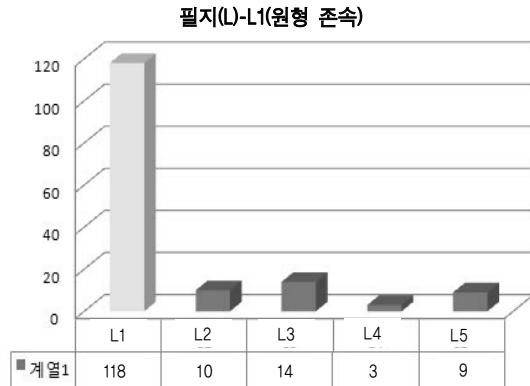
바뀌에 따라 이들 요소 간에는 밀접한 관계가 생  
성된다. 특히 도로나 필지와 같은 기반요소가 변  
화하게 되면 기존의 모습과 다르게 개발규모도 커  
지게 되며, 용도 또한 주변의 용도와는 달리 새로  
운 용도가 투입되거나 이질적 용도로 변화하는 특  
성이 있다. 건물을 신축하는 경우 도로와 필지의  
변화에 큰 영향을 미치지는 않지만 건축물 배치와  
대지 내 공지에 대한 변화를 유도하고 용도 변화  
를 수반하는 경우가 대부분이었다. 하지만 리모델  
링이나 외관의 변화 정도의 변화에서는 용도가 주  
로 변화하지 않았고 변화하였더라도 동종 업종 간  
에 변화가 나타났다.

모든 변화의 중심에는 용도가 있었다. 〈표 9〉에  
나타난 용도의 변화 중 이질적으로 변한 154개 필  
지 중 38개의 필지를 대상으로 도로, 건물, 필지의  
변화 정도를 살펴보면 다음과 같다. 이것은 곧 용  
도를 제외한 도시형태 요소가 바뀔 때 용도가 변  
화하는 확률을 의미하기도 한다. 건물이 변화하는  
경우는 50%(19곳), 필지는 44.7%(17곳), 도로는  
34.2%(13곳)로 조사<sup>9)</sup>되었다. 용도는 건물에 담  
기는 것으로 자연스레 건물에 의한 변화가 가장  
컸으며 건물의 변화를 유발하는 필지가 그 다음  
순이었다. 필지의 변화를 수반하는 것은 도로의  
변화이기 때문에 상대적으로 적게 나타났음을 알  
수 있었다. 이처럼 용도라는 것은 관수동만의 가  
치를 지켜나가는 데 상당히 중요한 요소이므로,  
관리해 나갈 필요가 있을 것으로 판단된다.

이와 같이 요소들 간의 상호연관성을 살펴보았  
으나 도로나 필지와 같이 변화하면 연쇄적으로 영  
향을 미치는 요소들과 건물에 대해서도 보다 세밀  
하게 재분석하고 심도 있는 해석이 필요하다. 도

9) 건물이 변화하는 경우에는 가시적으로 보이는 층수와 리모델링을 짐작할 수 있는 건물구조를 중심으로 살펴보았으며 필지의 경우에는 분필  
이 되었거나 전체 필지에 대한 연면적의 변화를 살펴보았다. 도로의 경우에는 전면도로폭을 기준으로 하여 조사하였다.

[illegible]



〈그림 3〉 관수동 전체 블록별 도시형태 변화요소의 빈도

필지는 변화하지 않았음을 알 수 있다. 건물의 형태 F1은 61%, F3은 21%의 비율을 나타냈으며, 건물의 실구획 P1은 57%, P3이 15%를 차지하였다. 분석의 틀에서 1단계인 원형 존속이나 경미한 변경이 대부분이었으며 건물의 외관은 E2가 44%로 가장 많았으며 E1이 25%로 그 다음으로 간판의 변화 정도로만 나타났다. 용도는 U4가 31%, U1이 29%로 업종의 이질적인 변화 단계와 동종 업종 간의 용도 변화가 나타났음을 알 수 있다.

## 2. 물리적 원인 분석

도시형태 변화에는 여러 가지 원인이 있겠지만 본 연구에서는 주로 도시의 물리적 구조가 가지고 있는 형태와 토지의 이용현황 등을 중심으로 살펴 보았다. 기타 다른 요소들에 의해 영향을 받는 부분도 많지만 경제·사회·법적인 요인 세 가지로 정리하였다.

### 1) 경제적 요인

장석명(2008)은 경제활동이 공간에 어떻게 입지하고 조직되는가는 현대사회의 경제현상과 공간구조를 이해하는 데 매우 중요하다고 하였다. 대상지는 많은 산업네트워크들이 상호의존적이며 긴밀하게 연결되어 있는 것이 관수동만의 특징이라 할 수 있다. 많은 제조업체들이 모여 있어서 얻게 되는 집적경제를 보이고 있으며, 범위의 경제<sup>10)</sup>도 나타나고 있다. 이런 여건이 생산 활동에 미치는 외부경제를 향유하여 그만큼 이익을 얻을 수 있기 때문에 많은 소규모 가공업이나 기계제조업과 같은 영세한 산업들이 한 곳에 집중되는 특성이 있다.

## 2) 사회적 요인

관수동은 서울 도심부에 입지하고 있어 사회 트렌드에 민감한 지역이다. 계속적 변화와 성장으로 인해 산업 및 경제활동이 증가하고 이에 따라 개발의 압력과 수용을 위하여 불가피하게 도시조직의 물리적 변화를 가져오게 되며 기능적 다변화와 복합화를 촉진시킨다. 최근에는 청계천 복원에 따른 관수동의 사회적 영향이 나타나고 있는 실정이다. 이경동(2008)에 의하면 복원공사 이후 건축행위는 신축 6건, 증축 1건, 용도변경 3건, 대수선 2건으로 건축행위가 활발히 일어나고 있으며 건축물 용도의 대부분이 근린생활시설(음식점) 및 판매, 숙박시설로의 변화가 뚜렷하게 나타난다. 청계천을 방문하는 인구 증가와 목적이 변함에 따라 이를 수용하기 위한 건물주 및 임대자들의 변화를 의미하며, 청계천의 성격이 도시민을 위한 공공 공간으로 변화함에 따라 인근 지역의 성격 변화도 건축물을 통해 가시화되고 있다.

## 3) 법적 요인

변화에 따라가지 못하고 도로와 건축물의 법규상 재정비의 어려움이 있다. 이는 곧 도시 기반 시설과 도로망 구조의 악화와 노후하고 위험한 건축물로 이어지게 된다. 도로폭원과 형태에서는 현행 법규상 최소 4m 이상의 도로에 접해야만 건축이 가능하고 차량의 진출입이 가능한 구조이어야 주차장 및 차량의 서비스가 가능하나 4m 미만의 도로가 대부분이라 실질적으로 도로의 확폭이나 선형의 변화가 어렵다. 또한 건축물 건축현황을 보면 실제적 건폐율이 90%에 육박하며 불법 건축물

〈표 12〉 청계천 복원사업 발표 이후 인근 지역의 건축동향

| 연도   | 건축 동향 해당 번지 및 구분   | 건수 |
|------|--|----|
| 2002 | -  | 0  |
| 2003 | 91-1(변전소 신축공사 - 근린생활시설),<br>137외2필지(신축공사 - 숙박시설)   | 2  |
| 2004 | -  | 0  |
| 2005 | 112(신축공사 - 숙박시설)   | 1  |
| 2006 | 4-1(용도변경 - 근린생활시설),<br>19(신축허가 - 2종근린생활시설),<br>20(용도변경),<br>96-1(신축허가 - 근린생활시설),<br>96-1(증축), 128(용도변경 - 근린생활시설) | 6  |
| 2007 | 49(대수선 - 단독주택의 지붕공사),<br>142(신축공사 - 근린생활시설)  | 2  |
| 2008 | -  | 0  |
| 2009 | 105-4(대수선)   | 1  |
| 합계   | -  | 12 |

들이 많고 이들을 새로이 정비하려면 현재의 건폐율을 상당히 감소하여야 하기 때문에 신축은 물론 증축이나 개축 또한 이루어지지 않고 있다. 한 개인이 정비 의지가 있어도 개별적 정비가 이루어질 수 없는 조직구조로 인해 단위 블록 전체나 대단위 정비 사업 이외에는 적당한 정비 수법이 없는 실정이다. 사회적인 부분과 법적인 부분 이외에 직·간접적으로 도시의 형태에 영향을 미치는 요소는 더 많을 것이라 판단되며, 물리적인 요소와 함께 고려하여 향후 도시조직의 변화에 대응하는 방법을 모색하여야 한다.

10) 두 재화가 있을 때, 각 재화를 따로 생산할 때보다 두 재화를 동시에 생산할 때 생산비가 감소되는데, 이를 가리켜 범위의 경제(Economies of Scopes)라 한다. 이러한 범위의 경제가 발생하는 경우는 결합 생산물의 경우, 공동으로 사용되는 투입요소가 존재할 경우, 상품의 생산 과정에서 가치 있는 부산물이 생기는 경우이다.

### 3. 도심부 블록 재생을 위한 시사점

관수동 지역의 내부 대부분은 물리적 환경은 노후화되었지만 나름대로 경제활동이 활발하게 일어나고 있는 도심산업의 대표적인 곳이다. 과거에는 경제성장에 따라 업무 및 상업 건물의 공급을 통해 토지의 효율성을 높이기 위한 방법으로 대규모 개발이 진행되어 왔으나 최근 도시개발은 도시의 매력을 향상시키는 방향으로 변화하고 있다. 앞에서 말한 분석에서 도시형태 요소의 변화들이 도시조직에 상당한 영향을 나타낸다는 것을 10년간의 도시형태 변화를 통해서 알 수 있었다. 본 연구에서 주요 연구 키워드로 내세운 도시형태, 도시재개발 수법, 도시재생의 세 가지의 주요 키워드를 통해 도심부 개발에 대응하는 방안을 제시하고자 한다.

#### 1) 도심부 특유의 장소적 가치를 살려야 한다

관수동 도심부가 가지는 장소적인 매력과 고유한 전통도시 조직이 고층 고밀 개발과 부적절한 용도로 인한 도심환경의 악화라는 부정적인 결과를 초래하였다. 관수동은 토지구획정리사업이나 도시환경정비사업지구로 지정되지 않아 조선시대로부터 가로 및 필지체계의 현저한 변화가 발생하지 않았던 지역이다. 기반시설인 도로와 건물이 들어서 있는 필지가 변함에 따라 도시조직에 상당한 영향을 미친다. 충전요소인 용적률과 건폐율의 기준 마련과 향후 도시조직의 변화에 대응 가능한 개발기준이 필요하다. 또한 블록 내부에 부적절한 용도가 들어옴에 따라 긴밀하게 연결되던 네트워크가 깨질 우려도 역시 고려해야 할 것이다. 블록 내부의 응집을 강화하기 위해서는 최소한으로 1층용도 제한과 블록 전체에 대한 용도관리가 요구

된다. 전통적으로 형성된 기존의 필지조직을 최대한으로 유지하고 장소적 가치를 살리면서 새로운 변화에 대응한 개발 유도가 필요하다.

#### 2) 점진적 재생수법이 필요하다

필지의 형태가 개발하기에는 적절하지 않아 한계를 갖는 필지가 상당수 존재하며, 새로이 건축을 하더라도 필지여건의 법적인 제약으로 인해 신축을 하기보다 개·보수 등을 하고 있는 실정이다. 도심 전역을 대상으로 하는 도심 정비수법이 전면철거에 의존하고 있는 제도적 한계에 봉착하여 개별적인 토지 소유자의 점진적인 개발을 더욱 어렵게 하고 있다. 기존 도시조직과 맥락의 보전을 전제로 하고 사회·경제적 요구에 유연한 소단위맞춤형 재개발이 필요하다. 최소한의 개발 지침을 준수하는 범위 내에서 소유자의 자력으로 필지를 개선하고 공공의 제도개선과 지원을 통해 도심 노후지역을 새로운 도심환경으로 탈바꿈시킬 수 있을 것이다. 예를 들어, 지역의 고유특성이 남아 있는 골목길의 경우 신축 시 확보해야 하는 최소도로폭 확보 규정을 완화하는 방안을 검토하는 한편 지구 전체에 파급효과가 클 것으로 예상되는 부지의 경우는 지구단위계획 시 특별계획지역으로 지정하여 관리할 필요가 있다. 이와 같은 관리를 통하여 대규모로 진행되는 개발로 인해 파괴되는 도시조직과 관수동만의 가치를 이어갈 수 있을 것이다.

#### 3) 도시형태 요소별 변화속도를 고려한 대응 방안이 필요하다

도시형태 요소 중 용도는 사회적요인에 의해서 상당히 변화하는 속도가 빠르며 상대적으로 도로나 필지 같은 경우는 변화하는 데 시간이 많이 걸리는 것을 알 수 있다. 상대적으로 바뀌기 어려운



기반요소들이 변화하는 경우에는 상당한 변화를 수반한다. 필지, 도로, 건물이 각각 물리적으로 변화함에 따라 대응방안이 필요할 것이며 물리적 변화뿐만 아니라 사회, 경제, 법적인 측면까지 모두 고려하여 개발과 보존, 그리고 재생의 의미를 진지하게 고민하여야 할 것이다.

도시형태 요소별 변화 속도를 고려하여 전통적 도시조직을 보존하고 재생하여야 하며 단편적으로 도로 및 건물 등 물리적 정비 위주의 급격한 변화는 한계가 있으므로 점진적 속도를 고려한 사회적 인식 및 경험, 제도적 틀, 이해관계를 고려한 대응방안이 절대적으로 필요하다.

## V. 결론 및 향후 과제

본 연구는 도시조직을 구성하고 있는 요소들을 특성별로 분류하여 도로와 필지, 건물, 용도의 도시형태 요소 간의 상관관계를 살펴보았으며, 1999년~2009년 10년간의 자료를 통해 얼마나 많은 변화가 있었는지 확인하였다. 향후 도심부 재생에 있어 도시형태 요소들을 고려하여 지속가능한 개발을 유도하기 위해서 적용방안을 제시하였으며, 연구의 내용을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 대상지 내부의 도로는 4m 미만의 협소한 세가로망으로 구성되어 있었으며, 골목길과 같은 길이 여전히 네트워크처럼 서로 엮여져 있는 전통적 도시조직을 유지하고 있었으나 최근 소방도로의 확보를 위해 대상지 내부까지 확폭이 됨에 따라 건물 상당부분이 잘려나가고 그에 따라 필지 및 건물의 변형까지 나타났다. 둘째, 관수동 내부에 합필로 인한 상당한 규모의 변화가 일어난 곳이 22개의 필지로 조사되었다. 간선가로변에 위치한 건물들이 가로에 대응하기 위해 주위의 여건을

고려하지 않은 채 외부에서 내부로 점점 개발이 지속되고 있는 실정이다. 그런 건물들은 업무 및 상업 위주의 건물로서 대부분 1~2층의 저층으로 이루어진 대상지와 상대적인 차이를 보이고 있었다. 셋째, 대부분 본래의 용도를 유지하고 있었으나 도심산업의 쇠퇴 및 도심부 개발로 인해 용도 변화가 동종 업종 간의 변화보다 상당히 이질적으로 이루어졌다.

물리적 요소를 고려하여 변화된 모습을 살펴본 결과 한 요소가 변화함에 따라 다른 요소들에 영향을 미치며 그 요소들은 소블록마다 주어진 환경에 따라 차이가 있었지만 바뀌기 힘든 도로나 필지 등 기반요소가 변화함에 따라 도시조직이 깨짐을 알 수 있었다. 관수동은 도심부에 입지하고 있어 계속적 변화와 성장으로 인해 산업 및 경제활동이 증가하고 있고, 물리적 변화뿐만 아니라 기능적 변화까지 요구하고 있는 사회적 요인에 의해 변화하였다. 또한 법적인 요인에 의해 전통도시조직을 보존하면서 개발할 수 있는 제도적 한계에 의해 도시조직이 블록 전체를 고려하지 않고 개발되는 형태가 나타났다.

이에 대응하기 위한 방안으로 도시형태 요소들을 고려하여 전통적으로 형성된 기존의 필지조직이 최대한 유지될 수 있도록 새로운 변화에 대응한 개발이 필요하다고 생각된다. 토지 소유자의 점진적 개발을 유도하되 최소한의 개발지침을 준수하는 범위 내에서 소유자의 자력으로 필지를 개선하고 공공의 제도개선과 지원을 통해 도심노후지역을 새로운 도심환경으로 탈바꿈시킬 수 있을 것이다. 아울러 상대적으로 낙후된 도심에 물리적 환경뿐만 아니라 사회적·경제적 요소 등 새로운 기능을 도입하여 개발과 보존, 그리고 재생의 의미를 고민하여 진정한 도시재생의 길을 모색하여

야 할 것이다.

본 연구의 가장 큰 한계점은 도시형태가 변화하는 데 있어서 다양한 원인이 있겠지만 주로 도시의 물리적 구조가 가지고 있는 형태와 토지이용 등에 국한하여 시사점을 도출하였다는 것이다. 또한 10년간의 변화에 따라 합필 또는 분필 등 미세한 변화에 신경을 쓰지 못하고 대규모로 개발된 곳과 크게 용도가 변한 곳, 도로가 확폭이 된 곳을 중심으로 연구한 것이 도시형태 변화에 대해 결과를 해석하는 데 있어 조심스러운 부분이다. 또한 도시형태를 단시간 내에 정량적으로 판단하기에는 어려운 부분이 있었으며 일정한 시점을 기준으로 하였기 때문에 변화에 대해 명확하게 언급하기 어려운 한계점이 있다.

따라서 본 연구의 결론은 자연스럽게 형성된 길과 필지구조 등을 가지고 있는 도심부 노후지역의 경우 앞으로 점진적인 개발로 도시조직과 기능을 존중하면서 지역 특성을 유지해 나갈 수 있도록 물리적·기능적으로 관리해 나가는 것이 바람직하다고 할 것이다. 향후 도시형태의 변화에 따라 나타나는 물리적 요소들이 사회적·경제적 요인과는 어떻게 연관되어 도시재생차원에서 논의될 수 있는지에 대한 검토가 필요하다.

또한 도시재생 관련 법제 개편과 관련하여 도시환경정비사업을 도심블록의 미시적 변화를 수용할 수 있는 구체적인 수법으로 발전시키는 연구가 요구된다.

## 참고문헌

- 강홍빈, 2009, 『도시설계: 장소 만들기의 여섯차원』, 서울: 대가.
- 김경배·김인영, 2006, “관수동 피맛골의 이용실태, 문제점, 활성화방안 연구”, 『한국도시설계학회 추계학술발표대회 자료집』.
- 명지선, 2005, “서울시 귀금속 산업의 도시형태적 특성에 관한 연구”, 서울시립대학교 석사학위논문.
- 서울시정개발연구원, 2000, 『서울 도심부 노후시가지 수복형 정비수법 연구』.
- \_\_\_\_\_, 2010, 『서울의 도시형태 연구』.
- 서울특별시, 2004, 『청계천 복원에 따른 도심부 발전계획』.
- \_\_\_\_\_, 2006a, 『서울의 정주환경 개선을 위한 도시 계획적 대응방안』.
- \_\_\_\_\_, 2006b, 『청계천 복원에 따른 도시구조·형태 변화 모니터링』.
- 성진옥·배웅규, 2009, “도심부 노후 블록의 10년간 도시형태 변화분석 연구”, 『한국도시설계학회 추계학술발표대회 자료집』, 한국도시설계학회.
- 신근창, 2007, “서울시 도심부 전통도시조직의 수복형 재개발을 위한 계획기준 설정에 관한 연구”, 서울시립대학교 박사학위논문.
- 양윤재·양승호·배웅규, 2000, “소단위 적응형 재개발수법 연구”, 『도시설계』, 장간호, 한국도시설계학회.
- 양재섭·김광중, 2000, “서울 도심부 노후시가지 수복형 정비수법 연구”, 서울시정개발연구원.
- 이경동, 2008, “청계천 복원에 따른 장소성의 변화와 인근 가로환경 변화 특성에 관한 연구”, 홍익대학교 석사학위논문.
- 장석명, 2008, “서울지역 산업클러스터의 집적효과 및 결정요인에 관한 연구”, 서울시립대학교 박사학위논문.
- 진영호·안건혁, 2009, “서울 도심부의 역사적 도시형태 변화유형과 특성”, 『도시설계』, 10(1), 한국도시설계학회.
- 황정연, 1996, “도심 상업지 내 소규모 복합 용도 개발과 건축물 계획안에 관한 연구”, 중앙대학교 석사학위논문.
- Conzen, M. P., 1960, *Alnwick: a study in town plan analysis*, Transactions, Institute of British Geographers.
- Lynch, K., 1981, *A Theory of Good City Form*, MIT Press.
- Sprio, K., 1993, *The City Shaped: Urban Patterns and Meanings Through History*, Bulfinch Press.

Takashi, Ariga, 2005, "Morphology, Sustainable Evolution of Inner-urban Neighborhoods in San Francisco", *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*, 4(1): 143~150.

<http://gis.seoul.go.kr>(서울시 GIS 포털시스템)

<http://luris.mltm.go.kr>(서울시 종로구 건축물 대장)

<http://www.kourc.or.kr>(국토해양부, 도시재생사업단)

원 고 접 수 일 : 2010년 5월 12일

1차심사완료일 : 2010년 5월 27일

최종원고채택일 : 2010년 6월 4일