

<은평 한옥 마을의 계획 도시적 특성에 대한 고찰: '주위 환경'에 대한 고려를 중심으로>

연구자: 류다형, 김규민, 조석완, 손예연

《 초 목 》

은평 한옥 마을은 2010년 처음 서울 도시 계획 공사에 의해 계획되어 2012년부터 2017년 까지 서울시 은평구 진관동에 조성된 주거형 한옥 마을이다. 본 연구는 은평 한옥 마을이 사전에 계획되어 조성된 도시라는 점에 착안하여 '계획도시'로서의 특성을 가지고 있을 것이라는 가설에서 출발한다. 특히, 계획도시의 특성 중 하나인 주위 환경을 고려해서 조성된다는 점에 집중하였다. 본 연구는 한옥 마을의 환경적 고려에 대해 알아보는 것을 목표로 한다. 은평 한옥 마을 건설 당시의 계획과 현재 건설된 모습을 분석하여 은평 한옥 마을이 부지 주변의 물리적, 사회적, 경제적 환경에 대해 어떠한 고려를 하였으며 어떤 형태로 그 고려가 드러났는지 알아보는 것을 목적으로 한다. 물리적 환경은 도시의 위치와 그 지형에 대한 정보들의 환경을 포함하고, 사회적 환경은 대중교통, 해당 부지에 대한 지역적인 인식 등을 포함한다. 또한, 경제적 환경은 지역의 경제적 수준, 주거 환경의 가격대, 경제적 트렌드 등을 포함한다. 본 연구에선 은평 한옥 마을과 관련한 공식적인 자료를 통해 한옥 마을의 계획을 파악하고 은평 한옥 마을 지도와 은평구의 정보 등을 활용해 현재 은평 한옥 마을의 모습을 분석한다. 이후 분석한 사항을 통해 주변 환경에 대한 고려가 얼마나 드러나는지, 얼마나 적용되었는지 확인한다. 위 세 가지 과정의 분석을 통해 본 연구에서는 은평 한옥 마을이 주변의 물리적, 사회적, 경제적 환경을 적절히 고려하여 개발을 계획, 실행하였다고 판단했다.

목 차

I. 서론	01
1. 연구 동기	01
2. 연구 목적	01
II. 이론적 배경	01
1. 물리적 환경	01
2. 사회적 환경	01
3. 경제적 환경	02
III. 연구 방법	02
1. 연구 방법	02
2. 연구 가설	02
IV. 분석	02
1. 물리적 환경	02
2. 사회적 환경	04
3. 경제적 환경	06
V. 결론 및 제언	07
1. 결론 및 제언	07
VI. 참고 문헌	08

I. 서론

1. 연구 동기

본 연구는 은평 한옥 마을이 계획 도시적 특성을 갖고 있음을 바탕으로 하여 시작했다. 은평 한옥 마을은 은평구의 도시 개발 계획에 따라 2010년 서울 도시계획공사에 의해 계획되었다. 이후, 2012년 개발에 착수하여 2017년 대부분의 한옥이 완공되었다. 은평 한옥 마을은 도시 개발을 목적으로 하여 개발된 계획도시이다. 은평 한옥 마을이 들어서기 이전 해당 진관동 일대는 개발되지 않은 지역이었다. 새로이 개발을 시작할 때는 여러 사항을 고려하여야 한다. 우리는 은평 한옥 마을의 건설에서 그러한 고려를 찾아볼 수 있을 것으로 생각하였다. 은평 한옥 마을의 계획 도시적 특성에 대해 알아보기 위해 계획도시를 조사하던 중 계획도시의 여러 고려 사항 중 주변 환경에 대한 고려가 있다는 것을 알게 되었다. 도시 개발을 계획할 때는 주변 환경을 고려해야 한다. 새로 들어서는 도시가 현존하는 환경과 잘 어우러지도록 하기 위함이 목적이다. 환경에 대한 고려는 단순히 물리적 환경뿐 아니라 사회, 경제적 환경에 대한 고려도 이루어져야 한다. 우리는 은평 한옥 마을이 주변 환경과 어우러지기 위해 어떤 고려를 하였는지, 그리고 그 결과가 어떠한 형태로 현재의 한옥 마을에 드러나 있는지 알아보고자 하였다.

2. 연구 목적

본 연구는 한옥 마을의 환경적 고려에 대해 알아보는 것을 목표로 한다. 은평 한옥 마을 건설 당시의 계획과 현재 건설된 모습을 분석하여 은평 한옥 마을이 부지 주변의 물리적, 사회적, 경제적 환경에 대해 어떠한 고려를 하였으며 어떤 형태로 그 고려가 드러났는지 알아보는 것을 목적으로 한다...

II. 이론적 배경

1. 물리적 환경

물리적 환경은 도시의 위치뿐 아니라 그 지형적 역사를 일컬어 부르는 말이다. 지역의 물리적 환경에 있어 기후는 중요한 역할을 한다. 그러므로 도시 개발을 계획할 때는 수도 시설에 대한 고려가 필요하다. 또한, 부지의 현재 사용 용도에 대해서도 고려해야 한다. GIS 정보 등을 활용해 지형에 대한 정보를 파악한 뒤 이에 알맞은 도시 계획을 진행해야 한다..

2. 사회적 환경

사회적 환경은 부지가 사회적으로 어떤 위치에 있는지에 대한 것이다. 주어진 지역이 공동체에 어떤 영향을 미치는지 파악해야 한다. 대중교통 등을 설치하는 계획을 할 때 사회적 맥락과 중요도 등을 고려하여 계획해야 한다. 또한, 개발하고자 하는 부지가 사회적으로 어떤 역사를 지녔는지 해당 부지에 대한 지역인들의 인식은 어떠한지 등을 고려하여 개발을 계획해야 한다.

3. 경제적 환경

도시 계획을 할 때는 도시 계획에 영향을 미칠 경제적 요소들에 대해서도 고려해야 한다. 해당 지역에 있는 사업의 종류와 수 등이 중요한 경제적 요소로 작용한다. 지역에 거주하는 사람들의 사회경제적 위치 또한 중요한 고려 사항이 된다. 어떠한 건물을 주로 지어야 할지, 어느 정도 가격대의 주거 환경이 적합한지 등을 위를 고려하여 적절히 설정해야 한다. 지역인들의 고용률과 지역의 경제적 트렌드 또한 중요한 고려 사항이 된다. 지역의 경제적 환경을 적절히 고려하여 지역인들의 니즈와 역량에 알맞은 개발을 진행해야 한다.

Ⅲ. 연구 방법

1. 연구 방법

본 연구는 계획서와 현황 분석을 통해 한옥 마을의 주변 환경에 대한 고려를 확인한다. 은평 한옥 마을의 계획은 “한옥 마을 특성 반영을 위한 신규 한옥 마을 지구단위계획 주요 내용”을 통해 은평 한옥 마을의 계획을 파악한다. 이후 은평 한옥 마을 지도와 은평구의 정보 등을 활용해 현재 은평 한옥 마을의 모습을 분석한다. 이후 분석한 사항을 통해 주변 환경에 대한 고려가 얼마나 드러나는지, 얼마나 적용되었는지 확인한다.

2. 연구 가설

본 연구의 가설은 ‘은평 한옥 마을의 도시 계획과 현재의 모습을 분석하여 주변 환경에 대한 고려를 알아보았을 때 은평 한옥 마을은 주변의 물리적, 사회적, 경제적 환경을 적절히 고려한 계획도시일 것이다.’이다.

Ⅳ. 분석

1. 물리적 환경

은평 한옥 마을 8경을 보면 은평 한옥 마을이 주변의 물리적 환경을 대하는 태도를 확인할 수 있다. 은평 한옥 마을 8경이란, 은평 한옥 마을의 활성화 및 지역적 명소화를 위하여 은평 한옥 마을 주변에 조성되어 있는 자연자산을 발굴하고 고유명칭을 명명한 은평 한옥 마을의 자랑거리를 뜻한다.



<그림 1> 은평 한옥 마을 8경 이미지(은평문화관광, 2021)

이러한 8경에 진관사, 삼천사 등의 자연자산들을 포함한 것을 보면 은평 한옥 마을이 한옥 마을 조성 이전부터 존재하고 있었던, 기존에 조성된 자연자산들을 보존하고, 관광명소로 활용한 모습을 찾아볼 수 있다.

또한, 은평 한옥 마을의 주변의 물리적 환경을 보았을 때 은평 한옥 마을은 개발 수요로부터 자유롭다는 사실을 확인할 수 있다. 과거에 비교해 보았을 때, 현대사회는 새로운 도시 조성에 따른 개발 수요가 매우 높다. 따라서, 한옥 마을을 조성할 때 생활의 편의성과 주변 도시 경관과의 조화가 굉장히 중요하다. 고층 건물뿐인 지역에 낮은 한옥들이 모여있는 한옥 마을을 조성하지 않는 것이 위에서 설명한 현대사회의 높은 개발 수요에 따른 도시 계획으로 좋은 예시가 될 수 있다.



<그림 2> 은평 한옥 마을 근경 이미지(국토교통부, 2022)

은평 한옥 마을은 은평 뉴타운 도시개발구역 내에 위치하고 있으나 한옥마을 기준 동쪽으로는 북한산이, 서쪽으로는 진관 근린공원이 위치하며, 남쪽으로는 단독주택지가 존재하기 때문에 주변의 개발 수요로부터 자유롭다.

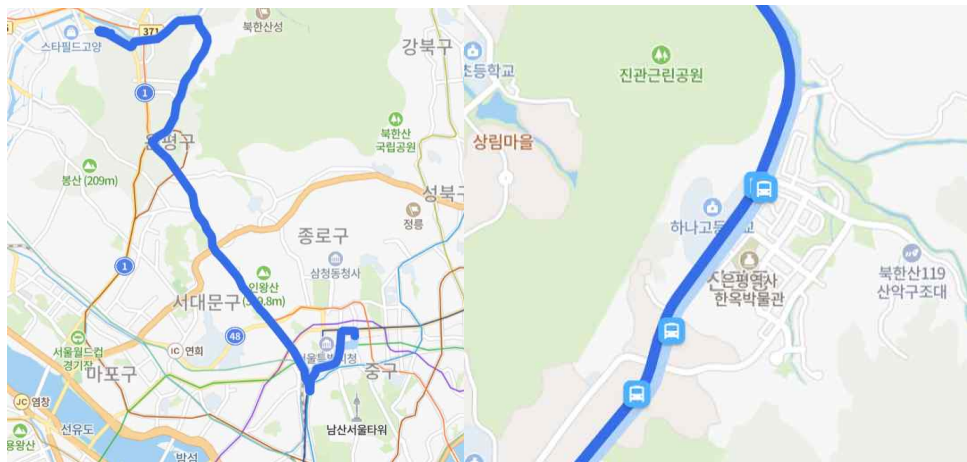
조경 식재는 한옥 마을을 조성하는 데에 있어 필수적으로 고려해야 할 물리적 환경 중 하나이다. 경계에 마을 숲이나 전통적 조경 식재를 사용하여 외부와 한옥 마을의 영역을 분리한다. 과거, 전통적인 한옥 마을에선 산 또는 강 등의 자연지형을 사용하여 마을의 경계를 구분하였다. 그러나, 현대사회에선 접근성과 교통 등의 요소를 고려하여 영역성이 흐려지고 있다. 이에 따라, 은평 한옥 마을은 주변의 물리적 요소인 북한산을 사용하여 조경 식재의 역할을 대신하고 있다. 은평 한옥 마을의 후방에 있는 북한산과 간선 도로의 오른편, 한옥 마을의 왼쪽에 있는 녹지띠는 외부와 한옥 마을을 분리하는 역할을 하여 마을의 이미지를 강화한다.



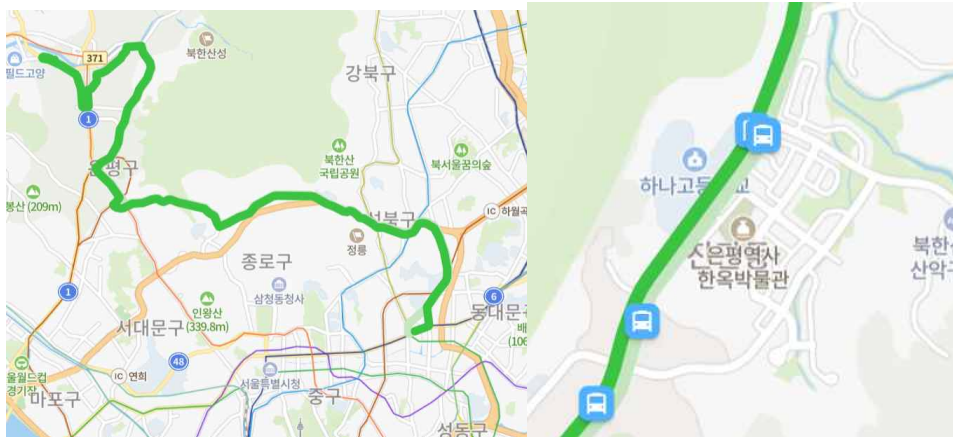
<그림 3> 은평 한옥 마을의 조경 식재 이미지(국토교통부)

2. 사회적 환경

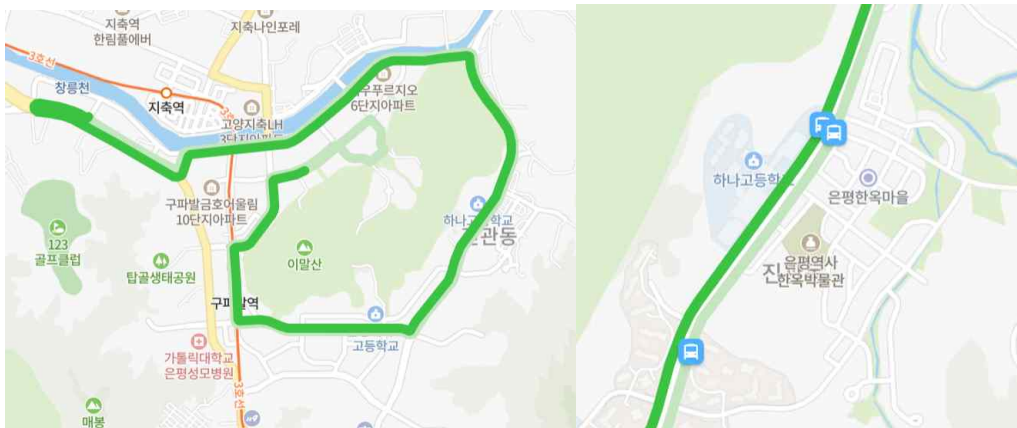
다음은 은평 한옥 마을의 사회적 환경에 대한 고려를 중심으로 한 분석이다. 우선, 은평 한옥 마을을 대중교통을 중심으로 하여 바라보자. 은평 한옥 마을에 가장 가까운 대중교통 수단은 버스로 ‘하나고·삼천사, 진관사입구’ 정류장이 근접한 위치에 있다. ‘하나고·삼천사, 진관사입구’ 정류장을 지나는 버스로는 간선버스 701번과 지선버스 7211번, 7723번이 있다. 아래 사진을 통해 은평 한옥 마을을 지나는 버스 노선 현황을 확인해보자.



<그림 4> 701번 버스 전체 노선(좌)과 은평 한옥 마을 부근 확대 노선(우)
(네이버 지도)



<그림 5> 7211번 버스 전체 노선(우)과 은평 한옥 마을 부근 확대 노선(좌)
(네이버 지도)



<그림 6> 7723번 버스 전체 노선(우)과 은평 한옥 마을 부근 확대 노선(좌)
(네이버 지도)

위 버스 노선도에서 확인할 수 있듯이 은평 한옥 마을은 버스 정류장으로부터 멀지 않은 곳에 있어 접근성이 높다. 또한, 은평 한옥 마을의 개발로 인해 새로운 정류장을 개설할 필요 없이 현존하는 정류장을 활용해 이동할 수 있도록 계획되었음을 확인할 수 있다. ‘하나고. 삼천사. 진관사입구’ 중 하나고등학교는 2010년 창립된 학교로 해당 정류장 또한 2010년 이후 개설 혹은 다시 명명했으리라는 것을 짐작할 수 있다. 연구 동기 부분에서 서술하였듯이 은평 한옥 마을은 2010년 계획되었다. 계획 연도와 정류장의 개설 (혹은 재명명) 연도를 비교해 보았을 때 은평 한옥 마을은 정류장의 존재를 확인한 이후 계획되었을 것이 자명하다. 버스 노선도를 통해 은평 한옥 마을 계획 당시 사회적 환경 중 대중교통에 대한 고려가 충분히 존재하였음을 확인할 수 있다.

대중교통이 아닌 다른 사회적 시설에 대한 고려는 ‘은평 역사 한옥 박물관’에 있다. 은평 역사 한옥 박물관은 은평 한옥 마을 내에 존재하는 박물관이다. 은평 역사 한옥 박물관은 2005년 2월 건립 타당성 조사를 마친 건물로 은평 한옥 마을 개발이 계획된 2010년보다 5년 먼저 건립 계획이 수립되었다. 은평 한옥 마을 개발 계획에 있어 은평 역사 한옥 박물관은 고려 대상에 있었을 것이 분명하다. 이 점에서 또한 은평 한옥 마을은 개발 계획에서 주변에 현존하

는 사회적 시설에 대해 충분히 고려하고, 그에 어울리는 개발 계획을 수립하였음을 확인할 수 있다.

3. 경제적 환경

‘은평 뉴타운 사업’은 1971년 그린벨트 지정 후 개발로부터 소외되어 낙후되어 있던 은평구 진관동 지역의 주택들을 대상으로 2004년경부터 실시한 도시 재개발 사업을 의미한다. 강남권의 수요를 흡수할만한 주거 지역을 조성하고, 서북권에 부족했던 공공임대주택의 공급을 해결하는 것을 목표로 시행된 은평 뉴타운 사업은 성공적으로 진관동 지역에 대규모 상권을 형성하는 데에 성공했다. 은평 한옥 마을의 건설은 이러한 은평 뉴타운 사업의 연장선에 있는 사업으로 해석할 수 있다. ‘주거형 한옥 마을’을 대규모로 조성해 진관동을 은평구의 중심지로 만들어서 주택의 공급을 늘리는 동시에, 강남권의 수요를 흡수하겠다는 목표를 적극적으로 달성하기 위해 계획된 것이다. 은평 한옥 마을의 건설을 담당할 SH 공사 측에서 공개한 건설 계획에 따르면 대규모 상권이 이루어진 은평 뉴타운에 한옥 마을이 위치해 앞으로 서울의 신흥부촌으로 자리 잡는 것을 기대한다는 내용이 담겨 있다. 이렇듯 은평 한옥 마을의 조성 배경을 보았을 때, 은평 한옥 마을이 지역의 경제 상황을 고려하여 계획되었다는 도시라는 점을 확인할 수 있다.

행정구역별(1)	행정구역별(2)	2013
		당해년가격
서울특별시	소계	340,711,607
	종로구	26,899,141
	중구	46,545,834
	용산구	9,635,228
	성동구	9,158,435
	광진구	5,577,272
	동대문구	6,492,698
	중랑구	3,912,729
	성북구	5,305,256
	강북구	2,794,358
	도봉구	2,778,965
	노원구	5,255,627
	은평구	3,660,969
	서대문구	7,123,557
	마포구	16,128,504
	양천구	5,938,515
	강서구	8,923,765
	구로구	11,551,459
	금천구	14,541,512
	영등포구	28,078,087
동작구	5,820,494	
관악구	5,304,105	
서초구	27,854,157	
강남구	53,810,793	
송파구	20,328,884	
강동구	7,291,261	

<그림 7> 서울특별시 내 지역별 GRDP 통계 (KOSIS)

서울시에서 발표한 ‘은평 한옥 마을 필지 조성 계획’에 따르면 ‘서울 서북지역 활성화를 위한 은평구의 한옥 마을 조성 요청’으로 한옥 마을의 조성 목표를 서울 서북지역 활성화로 특정하고 있다. 이러한 사실을 확인하기 위해 본 연구에선 GRDP에 대한 통계를 확인하였다. GRDP(Gross Regional Domestic Product)란 일정 기간 지역에서 생산한 상품과 서비스의 가치를 시장가격으로 평가한 수치를 의미한다. 지역의 경제력을 측정하기 위해 사용되는 수치로, GRDP가 높은 경우 재정자립도가 높으며, 낮은 경우에는 재정자립도 또한 낮게 측정된다. KOSIS에서 발표한 ‘지역별 GRDP’ 자료를 통해 확인한 결과, 은평 한옥 마을 건설 착수 연도

인 2013년 당시 서울 서북지역은 전체적으로 서울 내 GRDP 수준이 하위권에 머물렀고 특히, 은평구의 GRDP 수준은 최하위를 차지했다는 사실을 알 수 있었다. 또한, 2013년 은평구에서 자체적으로 '1차 주민소득 지원 및 생활 안정기금'을 지원했다는 사실도 확인할 수 있었다. 이러한 서북권 및 은평구의 경제적 지표와 서울시가 발표한 조성 계획을 연관 지어 해석했을 때, 은평 한옥 마을과 주변 지역의 경제 환경 간의 연관성을 어느 정도 확인할 수 있다.

진관동 소재의 부동산을 통해 진관동 내 건설되어 있었던 아파트 중 '은평 헤스티아', '진관동 아이파크 포레스트 게이트', '푸르지오'의 2013년 가격 상황을 알아본 결과 평균적으로 평당 1,500,000~3,000,000원 정도로 가격이 형성되었었다는 사실을 확인할 수 있었다. '은평 한옥 마을 필지 조성 계획'은 주거형 한옥 마을의 일종인 은평 한옥 마을의 주택 공급 계획에 대해서 자세히 명시한다. <그림 2>에서 확인할 수 있듯이 단독형 주택은 평당 2,227,000원, 근린형 주택은 평당 2,533,000원 정도의 수준으로 공급할 주택의 가격을 계획하고 있다. 이러한 은평 한옥 마을의 주택 공급 가격은 당시 진관동 내 타 아파트들의 가격을 고려해서 지역인들의 경제적 수준에 걸맞도록 환경을 고려해서 조성되었음을 짐작할 수 있다.

□ 공급금액

형 태	필지규모(㎡)	필지수	평균가격(㎡)
계	-	100	2,266천원
단 독 형	170~340 내외	88	2,227천원
근 린 형	190~240 내외	12	2,533천원

※ 감정 : 한국감정원,하나감정평가법인, 2013.09

※ 각 필지별 공급금액은 필지의 위치,형상 등에 따라 위 평균단가와 차이가 있음

<그림 8> 은평 한옥 마을 필지 조성 및 공급 계획 중 공급 금액 이미지(서울시)

V. 결론

은평 한옥 마을의 지구단위계획서와 현재의 모습을 분석하여 알아본 결과 은평 한옥 마을은 주변 환경에 대한 적절한 고려를 통해 계획되고, 건설되었음을 확인했다. 우선, 물리적 환경에 대한 고려는 은평 한옥 마을 8경에서 드러난다. 은평 한옥 마을 건설 이전 존재한 자연자산들과 잘 어우러지도록 계획, 건설하여 물리적 환경을 고려했다. 또한, 조경식재를 이용하여 은평 한옥 마을 공간에 특수성을 부여한 점 또한 물리적 환경에 대한 적절한 고려로 시작된 것이다. 사회적 환경에 대한 고려는 대중교통과의 어우러짐에서 두드러지게 드러난다. 은평 한옥 마을은 대중교통의 증설 혹은 변경 없이 기존 체계만을 이용하여 쉽게 접근할 수 있는 위치에 자리 잡고 있다. 마지막으로, 경제적 환경에 대한 고려 또한 잘 이루어졌다. 대규모 상권이 조성된 은평 뉴타운과 어우러져 서울의 신흥부촌으로 자리 잡고자 하는 경제적인 고려가 반영되었다. 또한, 주변의 아파트와 비슷한 가격대를 책정하여 지역인들의 경제 수준에 알맞은 개발을 진행하였다. 위와 같은 분석을 통해 우리는 은평 한옥 마을이 주변의 물리적, 사회적, 경제적 환경을 적절히 고려하여 개발을 계획, 실행하였다고 판단했다.

VI. 참고 문헌

“5 Key Factors in Urban Planning.”, EagleView US, 9 Aug. (2016)
<https://www.eagleview.com/government/5-key-factors-in-urban-planning>.

국토교통부, (2017), 한옥 마을 특성 반영을 위한 신규 한옥 마을 지구단위계획 주요 내용.

손은호, 박덕병, & 이상영. (2010). 경제적 환경이 관광수요에 미치는 영향: 농촌관광 마을을 중심으로 (pp. 308-313).

신치후, 진태승. (2016). 한옥 마을 조성사업의 문제점과 개선방안 연구

서울시, (2013), 은평 한옥 마을 필지 조성 및 공급 계획

조성신, (2014년 8월 13일), 서울 新 부촌으로 떠오를 ‘은평한옥마을’, 분양열기 “앗 뜨거~”, 매일경제, <https://www.mk.co.kr/news/realstate/view/2014/08/1092617/>