

경의선숲길 공원조성에 따른 주변도시의 경제적, 사회적 변화

- 와우교, 연남동을 중심으로 -

고나연* · 김한배**

*서울시립대학교 대학원 조경학과 · **서울시립대학교 조경학과

I. 서론

과거 대대적인 재개발사업에서 나아가 최근에는 도심의 쇠퇴 방지를 위해 기존시가지의 종합적인 변화로서 도심재생이 이루어지고 있다. 도심재생이란 인구감소, 주거환경 악화 등으로 인해서 쇠퇴하는 도심지역을 새로운 기능을 도입하고 창출함으로써 경제적, 사회적, 물리적으로 부흥시키는 도시사업을 말한다. 도심재생은 지역활성화 및 경관적 개선, 환경적인 질의 향상이란 긍정적인 효과를 가져오지만, 반면에 '젠트리피케이션'과 같은 기존 고유의 지역문화를 상실하고 지대의 상승 및 임대료 상승을 가져오기도 한다.

본 논문의 목적은 경의선 숲길공원의 폐선부지를 활용한 서울시의 도심재생을 통해 그 지역의 경제적 및 사회적 파급효과를 분석한 결과를 바탕으로 공원을 이용하는 이용자 및 거주자의 인식을 통해 도심재생의 양면성에 대해 연구하고자 한다. 나아가 기존의 부정적인 젠트리피케이션 개념에서 벗어나, 공공재로서 공원이 모두의 것임을 인지하고 상생하는 도시를 구상하는데 방향을 제안하고자 한다.

II. 연구범위 및 방법

본 연구는 크게 문헌적 연구와 대상지 분석으로 진행된다. 문헌적 연구로서 도시재생의 유형과 기능적, 환경적 변화를 분석하고, 젠트리피케이션의 개념과 형태에 대해 고찰한다.

대상지 분석에서는 전체 총 6.3km 구간 중에서 공원조성이 완료되어 상권이 유입되고, 기존 주거지역이 안정적으로 유지되

어 있는 구간으로 와우교 구간과 연남동 구간을 중심으로 한다. 시간적으로는 공원이 설계되기 전인 2010년 전부터 현재까지 용도적, 경제적 가치변화를 범위로 한정하여 전후를 비교하여 분석한다.

III. 결과 및 고찰

1. 선형공원으로서의 도심재생 고찰

폐선부지는 구간이 길고 좁으며, 넓은 지역의 공간과 접촉함으로써 지역경제의 활력공급이 가능하다. 이는 새로운 공간을 조성하는 것이 아니라, 기존의 공간의 재생으로서 도심 속에서도 공간 확보가 용이하다. 또한 도시가로 활성화에 기여할 수 있으며, 각 공원간의 연결 및 생태 코리더의 역할을 수행할 수 있다. 폐선부지지역은 과거 도심의 역할을 한 곳으로서 기존의 상권 및 주거기능을 활용할 수 있다. 면형 근린공원인 서울숲과 소공원 형태의 공원과 달리, 경의선숲길은 도심 속에 위치, 길고 여러 지역에 걸쳐있어 젠트리피케이션 논의가 이뤄지는 것이라고 볼 수 있다.

2. 대상지 분석

1) 구간별 이용자 분석

연남동과 와우교 구간을 중심으로 평일/ 주말의 이용자 중에서 거주자와 외부방문객의 비율을 조사하였다. 와우교 구간은 저층 단독주택과 기존 땀방거리의 상점들이 골목에 산재되어 있어 주변 대학가의 학생들과 노년층이 주 이용층이었다. 이들은 평일과 주말의 이용의 차이가 크게 나지 않았으며 이 원인은 홍대입구쪽 공원공사가 현재 미완공 상태이고, 역사로 인해서 공원이 끊기기 때문으로 분석된다.

연남동 구간은 연남동과 동교동에 걸쳐 있으며, 이 각각은 공원이용자 중 거주자 이용에 차이를 보였다. 따라서 연남동 구간은 주거지역인 연남동과 홍대 상권이 유입되면서 상권이 형성되고 있는 동교동의 이용자별 성격이 상이하게 나타난다.

분석방법		분석내용	
제 1 단계	대상지 현장조사 공시지가	대상지 범위 및 분석 기준	
		용도별 분석	연남동 및 동교동의 이용자 분석 및 도심재생 이후 현황분석
		지대 분석	공시지가를 중심으로 주변의 5개년의 지대분석/ 임대료분석
제 2 단계	SPSS 요인분석 회귀분석	각 대상지의 이용자의 인식 설문조사	
		시각적/ 문화적 만족도 조사	공원 이용행태 및 커뮤니티 조사
		경제적 변화 및 혜택 인식여부	지역 활성화와 공공재로서의 인식 조사

그림 1. 분석의 틀

거주자 /공원이용자(%)	연남동구간		와우교구간
	연남동	동교동	
평일(pm3~5)	17/20(85%)	11/20(55%)	15/20(75%)
주말(pm3~5)	15/20(75%)	4/20(20%)	13/20(65%)

그림 2. 이용자 분석

2) 경제적 상승효과분석

연남동 구간에서 연남동은 제2종 주거지역으로 현재에도 상업용도의 건물보다 단독주택 및 오피스텔과 고층 아파트가 있으며, 이들의 상승률은 공원 공사 전후를 비교하여 공시지가를 기준으로 20% 상승하였다. 이는 연남동의 총 표준지 공시지가 68개 중 경의선 숲길 공원 주변으로 2블럭 내 표준지 공시지가인 28을 선정, 분석한 결과이다. 동교동은 기존의 제2종주거지역에서 상업용으로 전환한 건물이 공사 완료 후 증가하였으며, 표준지 공시지가보다 주변상권과 공원의 효과로 인하여 호가가 높게 나타났다. 상업용 건물의 표준지 공시지가 변동폭은 홍대입구 방향으로 갈수록 크게 증가하였으며, 최대 45% 증가하였다. 이 역시 동교동 전체의 표준지 공시지가 중 65개 표준지에서 연남동 구간에 걸쳐있는 표준지 25개를 분석한 결과이다.



그림 3.

3) 이용자별 공원의 만족도 분석

연남동 구간을 중심으로 거주자와 이용자를 각각 구분하여 설문으로 공원의 시각적, 문화적 만족도와 경제적 효과에 대한 인식 여부 및 이용 행태를 조사하였다.

방문자들은 주로 홍대입구의 상권과 함께 공원을 방문, 이용하는 것으로 나타났고, 이들은 주로 처음 방문하는 사람이 70%로 가장 많았으며, 경의선숲길 전체 구간에 대한 인식이 매우 낮게 나타났다.

거주자들은 공원을 산책, 운동 목적으로 이용하는 비율이 85%로 가장 높았으며, 이들 역시 다른 경의선 숲길 구간을 이용하는 빈도는 낮게 나타났으나, 방문자들과 달리 전체 구간의 인지도는 높았다. 거주자들과 방문객 모두 공원의 종합적인 만족도는 4.0 이상으로 나타났다. 다만 거주자와 방문객은 경제적 효과 및 커뮤니티 조성, 거주자의 이용불편의 인식 정도는 차이가 났다. 거주자는 소음, 사생활 침해를 느끼며, 이를 해결하기 위한 방안으로 지자체의 적극적 방법과 공간분리를 선택한 반면, 방문객들은 공원의 도입으로 인한 긍정적 효과와 부정적 효과가 상충된다고 답한 비율이 65%였다

IV. 결론

연구결과, 도심재생으로 인해 종합적인 만족도는 높으나, 거주자는 시각적, 경제적, 문화적 순서로, 방문객은 시각적, 문화적, 경제적 순서로 만족도가 높게 나타났다. 또한 재생으로 통한 젠트리피케이션 개념을 인터넷 매체나 기사를 통해 인식하고 있으나, 그 해결방안은 각자의 입장에 따라 극명한 대조가 나타났다.

도심재생은 도시를 활성화 시키고, 환경의 질을 향상시킨다는 것은 분명하다. 다만 공공의 사업으로서 다수의 이용자들을 만족시키며, 거주자의 지대추구의 욕구와 비교해 경제적, 사회적 분석을 통한 추가적인 연구가 필요하다.

참고문헌

1. 경의선 조경계획실시계획 보고서.
2. 김용희(2016) 젠트리피케이션으로 인한 주변 주거지역 거주자들의 주거 만족도분석.
3. 장은주(2014) 폐선부지의 공원화를 통한 지역활성화 계획.
4. 조성관(2015) 상생도시.
5. DW 김순(2015) 뜨는 동네의 딜레마.