

# 친환경 주거단지 개발계획에 관한 이론적 고찰

-강북뉴타운 주거단지를 대상으로-

## A Study of Environmentally Friendly Residential District Development

- Concentrated on Gang-buk new town residential district-

길기석\*

Kil, Ki-Seok

### Abstract

According to the New Town Development Plan, Gang-buk area, a symbol of slum in Seoul will be changed new residential area. There are a lot of challenges for success this project. First of all, new ways of city plan "pre-plan and development" and "environmentally friendly development" are necessary to carry out this plan. Another important idea is how to overcome conflicts such as unbalanced development, a traffic jam and environment problem. Also, Government and a citizen agree that this project have to accept eco-protectable and sustainable development theory. For increasing green area ratio and keeping eco-diversity, planting at roofs and water circulation system in residential complex are compulsory. Green network based on environmentally friendly development provides a natural energy stream on eco-system and protects a city from air pollution, hot air island phenomenon and a flood.

Keyword: Development Plan, environmentally friendly development, eco-protect, ableustainable developmenttheory, eco-diversity, eco-system

### I. 서론

수도권의 5개 신도시는 서울 올림픽 이후 주택투기로 인한 집값 폭등을 해소하기 위해 건설되었다. 1987년 12월 말 당시 공식 통계에 의한 서울시 주택보급율은 50,6%에 불과한 실정이었고, 가구수는 연간 3,3%씩 지속적으로 증가하여 주택증가율을 압도하는 상황이었다. 그런 상황에서 1988년 서울 올림픽 이후 86~88년간 연속 12%에 이르는 경제성장률과 약 286억불에 이르는 경상수지 흑자에 따른 풍부한 유동성 자금이 부동산 시장으로 유입되면서 투기는 서울 강남지역을 진원지로 하여 주택가격 폭등으로 이어졌고 이는 전세가 과등으로 이어져 사회적, 정치적 위기 상황으로 치닫게 되었다. 서울시는 목동과 상계동 개발이후 주택을 대량으로 공급할 수 있는 가용토지가 거의 바닥난 상태에서, 정부는 주택 200만호 건설계획의 적극적 방안으로 1988년 4월에 분당과 일산지역에 신도시 개발을 발표했으며, 이미 추진되고 있었던 평촌, 중동, 산본 등 3개 대규모 주택단지와 함께 수도권 5개 신도시 개발이 추진되었다<sup>1)</sup>. 그러나 10년이 지난 현실에서도 과거의 부동산 열기가 계속되면서 정부에서는 그 원인이 강남으로 집중되는 수요에 있다고 분석하고 이를 흡수·억제하기 위한 방안의 일환으로 신도시 건설문제를 제기하였던 반면에, 다른 한편에서는 그동안의 신도시 건설 경험에 비추어

신도시 건설은 서울의 외연적 확장이고, 수도권 과밀화에 기여할 뿐이라며 특별법 제정을 통한 서울 강북개발이 바람직하다는 의견이 제시되어 학계·관계는 물론 일반 시민들 사이에서도 뜨거운 논의 대상이 된바 있다. 다른 한편 서울시는 독자적으로 2003년 10월23일 뉴타운개발계획과 지역도심개발사업을 중심으로 하는 지역균형발전 추진계획을 발표하여 일반시민을 물론, 학계·경제계 등으로부터 많은 관심을 불러 일으켰다. 이러한 서울시의 강북개발계획에 대하여 자체적으로 시행한 여론조사에 따르면 서울시민 76,9%이상이 바람직한 사업으로 지지를 하고 있고, 또 조사대상 시민의 83,3%가 뉴타운 개발을 시 전역으로 확대하는데 찬성을 보내고 있다<sup>2)</sup>. 본내용에서는 친환경 주거단지 개발계획에 따라 서울시의 강북뉴타운 시범사업지(3개소)의 추진배경과 계획개념을 제시하고자 한다.

### II. 연구의 배경과 문제점

#### 1. 연구의 배경

강북지역에는 서울인구의 절반이 넘는 정확히 5,200천명(강남 5,130천명)이 살고 있는데 지역간 격차는 익히 알려진 바와 같이 시민들이 감내할 수 있는 한계치를 넘나들고 있다는 것이다. 강남·북간 격차의 원인이야 지난 68년 영동개발 이래로 수도권 재배치법 등 강북지역에 대한 차

\* SH공사 시설이사

1) 민범식, 2002, 90년대 신도시개발 정책의 평가, 제16회 대도시행정세미나, p. 1

2) 김병일, 2002, 서울시 뉴타운 개발의 과제와 전략, p. 29

별적 규제와 강남지역으로의 인구, 학교등 도시기능의 이전 권장 및 지속적 기반투자에 기인함은 말 할 필요가 없다 하겠다. 더욱이 도시 인프라의 현격한 격차와 현행 종토세, 재산세 위주의 지방세 구조가 맞물리면서 자치구간 소위 “부익부 빈익빈”의 악순환 구조가 고착화되는 경향을 보여주고 있는 것이다. 강남집중으로 표현되는 지역간 격차는 바로 서울의 도시문제 그 자체로서 조속히 해결해야 할 과제인 것이다. 특히 도시기반시설에 대한 계획적 고려없이 주택공급위주의 택지개발로 불균형이 초래되어 교통난이 심화 되고 있으며 더욱이 단순 베드타운 성격의 수도권 위성도시개발 등 수도권 외연의 확대에 따라 서울로의 원거리 통행수요가 유발되어 더욱 악화 되고 있는 실정이다. 80년대말과 90년대 초에 걸쳐 건설되었던 수도권 5개 신도시의 경우 수도권의 인구과밀해소 및 주택공급의 확대를 목적으로 서울 외곽에 자리잡으면서 부족한 주택을 공급하였다는 긍정적인 측면보다는 서울로부터 비교적 근거리의 위치한 입지요건 및 주거중심형 단순기능으로 수도권의 인구집중현상의 가속화를 초래하였다. 즉, 직주근접의 개념으로 대규모 주거단지와 함께 생산 및 주민편익시설을 동시에 수용함으로써 모도시와 함께 독립적인 도시로 조성되어야 할 신도시형성에는 실패하고 서울과 신도시 혹은 신도시를 중심으로 한 주변부의 불규칙적 확장(Urban Sprawl)만<sup>3)</sup> 가속화되어 수도권의 균형개발은 이루어질 수 없었다. 도시기반시설의 확보측면에서도 사업시행자의 개발이익에 전적으로 의존함으로써 도시기반시설의 확보시기가 신도시 조성보다 늦어지고 다양한 대중교통체계의 미비로 서울로 집중되는 교통량증가로 인한 수도권 일대의 교통체증만 가중되었다. 또한, 계획추진 절차상에서도 신도시 조성의 구상단계에서부터 충분한 공론화 과정이 생략되고 단기간안에 계획이 수립되고 집행됨으로 인해 이해당사자들의 다양한 의견이 계획기간동안 반영되지 못하고 소외되어 왔다. 따라서, 수도권의 불규칙적 확장만을 가져왔던 기존 신도시개발방식에 대한 반성과 함께 기성시가지를 대상으로 한 신개념의 도시개발방식의 필요성이 증대되어 왔다. 또한, 기성시가지 개발에서 도시기반시설의 확보 및 개발과정에서 민주적·개방적 계획결정과정을 통한 실제적인 주민참여가 보장되는 민·관 협력형, 주민참여형 도시개발방식의 필요성이 증대되어 왔다. 강북개발은 공공기관에서 주도적으로 하지 않더라도 주택재개발을 중심으로 끊임없이 이루어지고 있고 재개발 기본계획 수립, 시행등 다양한 노력에도 불구하고 법과 제도의 미비점을 이용하여 도시기반시설이 확보되지 않은 마구잡이식 개발이 이루어져 이를 방지할 경우 어떻게 해 볼 도리가 없는 상태에 이를 수 있다는 것이다. 기존 재개

발사업방식은 98년 『주택재개발기본계획』을 수립하여 시행하였음에도 불구하고, 소규모단위 민간위주로 시행되어 수익성과 사업추진 편의성만을 기반으로 추진됨으로서 도로, 공원, 학교부지 등 도시기반시설이 절대 부족하게 되었다. 이러한 상황은 개별 사업단위위주의 허가제도, 주변 지역과 연계성을 무시한 사업시행 등에 기인하고 있다. 이러한 원인에 따라 종래 민간주도 재개발사업방식이 도시기반시설에 대한 충분한 고려 없이 실행되어 노후불량주거지의 문제점을 개선하기보다는 수익성과 주택공급위주로 이루어져 과밀화를 초래하여 생활권 단위의 기반시설이나 편익시설을 갖추지 못하여 주거공간을 저해하는 많은 부작용을 초래하였다. 기존 재개발사업방식에 있어 도시기반시설은 사업시행자인 민간부문에 의존해 확보됨으로써 민간부문의 사업시행을 저해하는 요인으로 작용하여 왔으며, 공공부문의 역할을 최대한 수행하여 민간부문의 참여와 투자를 유도하여야 함에도 불구하고 실질적인 역할을 하지 못하는 실정이었다. 이와 같은 민간위주의 소규모 단위의 사업시행과 공공부문의 역할미비로 인하여 기존 재개발사업방식은 종합적이고 체계적이지 못한 도시개발로 난개발을 초래하고 있다. 그러므로, 도시기반시설의 확충과 생활권 체계의 정상화 등 난개발 방지를 위한 새로운 정비방안에 대한 필요성이 지속적으로 제기되고 있다. 더 늦기 전에 강북은 종합적이고 체계적·계획적으로 개발하여 지속 가능한 발전공간으로 조성되어야 하는 것이다. 그러므로, 강남·북 불균형을 해소하고 강북지역의 균형적인 발전을 도모하기 위하여 공공부문의 적극적인 참여가 요구되고 있다. 위에서 제기한바와 같이 지역간 불균형 심화의 원인은 아래 표1과 같다.

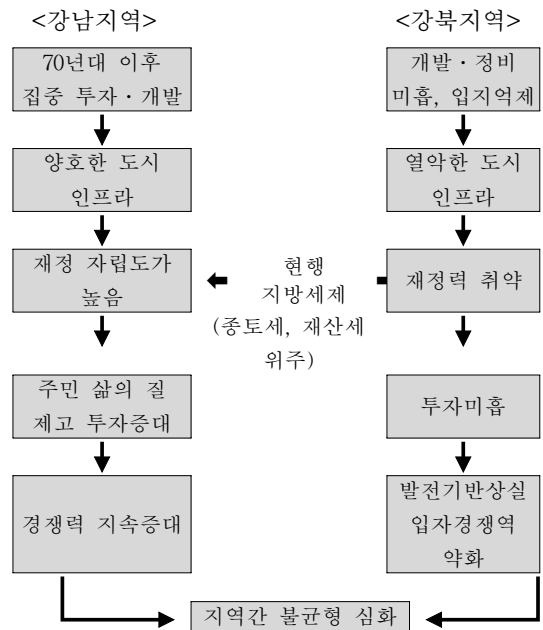


표 1. 지역간 불균형 심화의 원인분석

출처: 김병일, 2002, 서울시 뉴타운 개발의 과제와 전략, 참조작성

2. 문제점

3) Rem Koolhaas에 따르면, 현대도시의 지속적 성장모습은 그 도시를 구성하는 다양한 네트워크 즉, 운송, 전기통신, 생산, 소비 등에 의해 영향을 받으며 이러한 형태의 도시확장은 중심과 주변의 거리를 넓히고 기능에 있어서도 탈중심화 되어간다고 하였으나, 우리나라의 경우 도시확장의 형태에 있어서는 불규칙적 확장을 하고 있으나 기능에 있어서는 주거 및 자본에 의해 제약을 받음으로 인해 다중심적 기능의 분산은 이루어지지 않는 측면에서 서구의 양상과는 다르다고 하겠다

그 동안 서울의 강북에서는 급격한 인구증가로 인한 주택난 해소를 위해 토지구획정리 및 택지개발사업 등 신규 택지공급사업에 급급한 나머지 기성시가지의 정비를 소홀히 하여 개발가능지 고갈과 만성적인 주택난의 심화는 도시기반정비가 취약한 기성시가지에서 조차도 과도한 고층 고밀개발로 이어져 새로운 도시문제를 양산하였고, 기성시가지 내에서는 주택개발재개발사업 등과 같은 도시계획적인 사업보다도 다세대·다가구주택, 재건축 같은 민간개발이 주류를 이루고 있어 도시계획적인 대응이 시급한 실정이다<sup>4)</sup>. 주거환경개선사업은 합동재개발사업에서와는 달리 공공이 비교적 적극적인 역할을 담당하여 도시저소득계층의 주거수준 향상에 적지 않은 기여를 한 것이 사실이다. 그러나 주거환경사업에서 가장 큰 문제로 지적되고 있는 것은 단기적인 문제해결을 위해 예외적인 규제완화 및 양성화 조치로 필지의 영세화, 주거환경 및 도시경관 더 나아가 도시구조의 왜곡을 초래하였다는 것이다. 그리고 주차장 설치기준 및 일조권 등의 적용배제 및 주차장 완화로 결국은 다시 슬럼화 될 가능성이 많은 것으로 지적되고 있다. 재건축사업의 문제점에 있어서는 개발이익을 위하여 아직 사용가치가 충분한 공동주택을 철거하는 경우가 많아 주택재고 손실 및 국가자원의 낭비를 초래하고 있으며 그 규모가 크건 작건 사업이 공동주택 단지를 단위로 이루어지기 때문에 도시정비차원에서 보면 그 정비의 효율성이 매우 낮은 현실이다. 오히려 도시기능과 미관을 개선하는 것이 아니라 훼손하는 경우도 종종 볼 수 있다<sup>5)</sup>. 이러한 요소를 감안 강북지구의 구체적인 문제점을 제시하면 다음과 같다.

### 2.1 강남북의 불균형

강북개발의 필요성에 있어 가장 큰 원인은 강남과 강북의 불균형에 있다. 강북의 기존 시가지는 무계획적 도시로 발전하여 도로, 공원, 편익시설 등 사회간접자본시설이 취약한 반면 강남은 계획적인 개발로 인해 강북에 비하여 도로율이 높고 공원 및 편익시설 등 사회간접자본시설이 보다 잘 갖추어져 강북에 비해 강남은 계속 발전하고 있어 강남북 지역간의 불균형이 심화되고 강북개발의 필요성을 불러일으키고 있다.

### 2.2 교통문제

서울의 교통문제는 서울의 도시공간 구조가 다핵화·분산화되지 못하고 4대문안과 강남지역으로 도시기능이 집중됨에 따라 교통수요를 많이 유발하는 공간구조로 발달된 것이 주 원인으로 특히, 도시기반시설에 대한 계획적 고려 없이 주택공급위주의 택지개발로 인해 대규모 아파트 밀집지역을 중심으로 직주불균형이 심화되고 통근량 증가로 인한 교통난이 해결하기 어려운 문제로 대두되고

있으며, 서울의 주변에 베드타운 성격의 수도권 위성도시 개발 등으로 인해 서울로의 원거리 통행수요가 유발되어 더욱 서울의 교통난을 악화시키고 있는 실정이다.

### 2.3 부동산 투기의 문제

강남지역을 중심으로 과열되고 있는 부동산투기현상은 강남으로 집중되는 주택수요에 그 원인이 되고 있으나 이 문제가 서울뿐만 아니라 전국으로 확대되고 있는 양상을 보이고 있어 국가적으로나 사회적으로 많은 문제를 발생시키고 있는데 부동산 투기로 인한 불로소득형성, 주택가격 앙등으로 인한 서민의 생활 불안정으로 인한 내수경기 침체가 이어지는 등 그 폐해가 날로 심각해지고 있는 실정이다.

### 2.4 신도시 건설의 문제

강남으로 집중되는 주택수요를 억제하기 위해 서울 이외의 수도권에 신도시를 건설하여 강남의 부족한 주택공급을 보완하려 하고 있으나, 한편으로는 그 동안의 신도시 건설경험에 비추어 볼 때 신도시 건설은 서울의 외연적 확장으로 수도권 과밀화를 가중시키고 있어 서울의 강북개발에 의한 강남북의 균형발전을 꾀하는 것이 바람직하다는 전문가 및 시민들의 의견이 제기되고 있다.

### 2.5 강북의 마구잡이식 개발

위에서 열거한 강북개발의 필요성 이외에도 강북의 자체 문제로 현재 진행중인 강북개발은 “재개발 기본계획”수립, 시행 등 다양한 노력에도 불구하고 법과 제도의 미비점을 이용하여 도시기반시설이 확보되지 않는 마구잡이식 개발이 이루어져 이를 방치할 경우 강북의 사회간접자본시설이 부족한 상태에서 체계적이지 못하고 무계획적인 과도한 개발 및 난개발이 진행되고 있어, 강남북간의 불균형 심화 및 돌이킬 수 없는 난개발을 방지하기 위해서는 더 늦기 전에 강북을 종합적이고 체계적·계획적으로 개발하여 지속가능한 공간으로 조성해야 한다는 필요성이 강하게 되고 있다.

## III. 이론적 고찰<sup>6)</sup>

### 1. 뉴타운개발의 개념

뉴타운이라는 용어는 학문적 개념이 아니라, 서울에서 강남북의 불균형을 해소하기 위한 행정목적을 수행하기 위해 설정한 서울시의 새로운 “기성 시가지 주거환경 개발사업”의 명칭이라 할 수 있다. 기본적으로 “동일 생활권을 대상으로 한 개발”로서 이론적으로는 여러 개의 주구

4) 김철홍, 일반 기성주택지 정비의 필요성 및 과제, 도시정비정책토론회, 1999

5) 배순석, 도시정비사업 현황과 발전방향, 도시정비 정책토론회, 1999

6) 김병일, 서울시 뉴타운 개발의 과제와 전략, 제16회 대도시행정세미나 결과보고서 참조 제작성, 2002

(Residential Area)가 합쳐진 개념으로 지구(Subdistrict)에 가까운 개념이며 현실적으로는 여러 개의 재개발구역을 묶고 당해 재개발구역의 사업시행에 따라 도시생활의 영향이 미치는 범위 전체를 대상으로 한 개발이라 할 수 있다.

뉴타운개발의 기본개념은, 도시재개발법에 의거한 주택재개발 또는 도시개발법 등에 의거한 도시개발이 필요하거나 추진되고 있는 구역을 중심으로 인근의 동일 생활권지역 전체에 대해 “종합도시개발계획”을 수립·시행하고, 주택재개발구역 등을 중심으로 도로, 학교부지, 공원 등 대상지역의 도시기반시설을 공공부문이 투자하여 구릉, 평지, 역세권 등 지역의 입지특성에 적합하고 주택, 도로, 공원, 학교부지, 생활편익시설, 복지시설 등 일체의 도시기반시설이 구비되도록 개발하는 21C형 고품질의 복지주거환경 공간을 조성하는 사업이라 정의할 수 있다<sup>7)</sup>. 뉴타운개발은 기성시가지내 동일 생활권을 대상으로 한 개발로 이론적으로는 여러개의 근린주구가 합쳐진 개념이며 현실적으로는 다양한 사업방식(재건축, 재개발, 도시개발사업 등)으로 사업을 추진중인 일단의 사업구역을 주변지역과 함께 묶어 개발하는 종합적인 개발이라 할 수 있다. 즉, 기성시가지내 동일 생활권을 대상으로 여러 개의 지구(Residential Area)가 합쳐진 지구(Sub District)를 대상으로 다양한 환경개선사업을 통해 지속가능한 도시개발을 유도하는 도시재생에 가까운 개념이라 할 수 있으며, 동일 보행권내에 위치한 여러 개의 사업단위구역을 하나로 연계하여 사업시행에 따른 영향권 전체를 대상으로 다양한 계층과 세대가 함께 살 수 있는 지역 커뮤니티를 조성하는 중생권 단위 종합개발계획이다. 뉴타운개발은 단순히 기존 주거지에 도시기반시설을 확보하는 차원의 도시기반구조 개선계획 차원이 아니라, 도로, 학교, 공원 등 뉴타운사업 대상지역의 도시기반시설을 공공에서 우선 투자하여 지역 특성에 적합하게 확보하고, 생활편익시설, 복지시설 등 다양한 지역 커뮤니티시설을 동시에 개발하여 주변지역과 조화를 이루는 고품질의 복지주거환경 공간을 조성하는 개발계획이다. 또한, 다양한 개발가이드라인을 적용하여 기성시가지내에 조성되는 신도시 같은 개발을 도모하여 지역 특성을 살린 맞춤형 주거단지의 조성, 이웃문화가 숨쉬는 커뮤니티의 조성, 민관 파트너십에 의한 21세기형 모델마을을 조성하고자 하는 종합개발계획이다.

## 2. 뉴타운개발의 필요성

기존 주택지에서의 재개발사업은 민간에 의한 수익성 위주의 개발사업이라는 속성으로 인해 날로 악화되고 있는 서울의 도시환경 및 주거환경을 근본적으로 개선하기에는 한계가 있을 수밖에 없는 문제점을 가지고 있기 때문에 강북개발에 의한 강남북의 균형발전이라는 서울시의 개발 원칙을 제시하고 시범사업으로서 3개의 뉴타운개발의 시범사업지구를 지정하여 사업을 추진하게 되었다. 구체적인

7) 김병일, 서울시지역균형발전추진단장, 서울시뉴타운개발의 과제와 전략, 2002

뉴타운개발의 필요성에 대하여 제시하면 다음과 같다.

첫째, 현행 재개발이 소규모단위 민간위주로 시행되어 수익성과 사업추진 편의성만을 기초로 추진됨으로서 도로, 공원, 학교부지 등 도시기반시설이 절대 부족하게 된다는 점이다. 이러한 문제점을 근본적으로 개선하기 위해서는 재개발구역을 중심으로 한 근린생활권 전체를 대상으로 상위계획과 연계하여 공공시설 등에 대하여 지역전체를 계획하고 이에 의거해서 민간부문이 사업을 진행하는 것이 바람직하다.

둘째, 기존 재개발에 있어서 도시기반시설은 사업시행자인 민간부문에 의존하여 확보하여 왔으나, 기성 시가지 개발에 있어 민간의존에는 한계가 있으며, 공공부문의 역할이 증대되어야 한다는 점이다. 물론 뉴타운 개발지역에 있어서 재개발구역내의 도로 등 공공시설에 대해서는 종전과 같이 개발이익 환수차원에서 사업시행자가 부담할 필요가 있으나 재개발로 인해 영향받는 동일 생활권역과 전체 도시관리체계와 연계되는 부분의 공공시설에 대하여는 공공부문의 몫인 것이다.

셋째, 기존 재개발방식으로는 대규모 미개발지나 주거기능과 상업기능 등이 복합되어 있는 도심인근 불량주거지역에 대한 종합적·체계적 도시개발이 곤란하다는 점이다. 이들 지역에 대하여 공공부문이 앞장서 “종합도시개발계획”을 수립하고 이에 의거해서 도시개발법, 도시재개발법 등 현행 법률에 의거한 각종 도시개발방식을 혼용하여 효율적이고 체계적인 개발이 필요하다.

넷째, 가급적 많은 원거주민이 재정착할 수 있는 재개발이 되어야 하며, 다양한 소득계층, 다양한 세대가 더불어 사는 재개발이 되어야 한다. 기존의 재개발이 개발이익을 우선으로 하기 때문에 저소득층이 대부분인 원거주민들이 재정착을 하지 못하고 떠나는 경우가 허다하다<sup>8)</sup>.

## 3. 뉴타운개발의 기본원칙

뉴타운 개발은 사업유형과 지역여건에 따라 다양한 방식의 개발기법과 도시설계가 가능할 것이나 백년대계의 도시개발이 될 수 있도록 아래와 같은 기본원칙들을 공통적으로 견지해 나갈 계획이다.

첫째, 도시기본계획, 재개발기본계획, 도심부관리 기본계획 등 상위계획 및 관련 도시계획 및 개발사업과의 철저한 연계 추진, 뉴타운은 다양한 세대, 다양한 계층이 더불어 사는 커뮤니티를 구성하는데 주요한 점을 두며 전통사회의 이웃문화가 살아 숨쉴 수 있는 공간을 조성해 줌으로서 지역공동체 의식제고를 지원한다. 또한 교육환경 개선을 통한 사회적 격차 완화 및 복지과 안전이 보장되는 주거

8) 김병일, 서울시지역균형발전추진단장, 서울시뉴타운개발의 과제와 전략, 2002

환경 제공 등 사회문화적 측면의 강화와 사회통합을 이루기 위한 물리적 환경을 조성하도록 한다.

둘째, 강북지역 특성을 철저히 고려한 환경 친화적이고 지속가능한 개발로서 뉴타운은 환경과 인간이 공존하는 지역으로서 보행자 우선의 원칙과 더불어 공원 및 시설의 녹화를 통하여 녹지를 충분히 확보하고, 친환경적인 자재 사용 등을 통해 뉴타운 전체가 환경친화적인 성격을 가지도록 한다.

셋째, 충분하고 또 미래형의 도시기반시설 확보<sup>9)</sup>로 뉴타운개발은 전체 도시관리계획 및 지역특성을 고려한 개발의 형태로서 도로, 공원, 학교 등 도시기반시설을 충분한 수준으로 확충하고 다양한 주택단지 및 주거유형을 제공함으로써 삶의 질 제고를 도모한다.

넷째, 토지이용 및 공공시설의 복합화 개발로 뉴타운은 토지의 복합적 이용으로 직주근접 및 생활편의시설의 근접을 유도하고, 토지자원의 효율성 제고와 이용객 편의를 적극 도모하도록 하며, 커뮤니티의 중심이 되는 공공시설 및 복지시설 등에 우선적으로 이러한 복합화를 실현한다.

다섯째, 다양한 소득계층 및 세대가 더불어 사는 공간 조성<sup>10)</sup>하고 뉴타운개발은 일단의 지역을 개발하기 위한 실행 계획으로서 관련지역을 관리하기 위하여 계획된 도시기본계획, 재개발기본계획, 도심부관리기본계획 등 관련 상위계획과 도시계획 및 개발사업과의 철저한 연계를 통한 실천적 계획이 되도록 한다.

#### 4. 뉴타운개발의 실현방안

##### 4.1 공공부문

뉴타운개발은 기존의 개발방식이 도로, 학교부지, 공원 등 각종 기반시설의 부족으로 삶의 질 저하 및 주거환경의 개선이라는 목표의 달성에 많은 한계를 보이는 것과 달리, 공공에서 도로, 공원 및 학교 등의 기반시설 확충을 위하여 예산을 선 투자함으로써, 이러한 문제를 해결할 수 있다. 도시기반시설은 구릉, 평지, 역세권 등 지역의 입지특성에 적합하도록 하고, 도로, 공원, 학교부지, 생활편의시설 및 복지시설 등 도시기반시설을 종합적이고 체계적인 개발로 보다 쾌적한 주거환경 조성의 기반을 제공함으로써 뉴타운사업이 의도한 지역균형발전과 기존 재개발사업방식의 한계를 극복할 수 있다. 또한, 단위구역 차원이 아닌 생활권 차원에서의 종합적인 계획을 수립함으로써 공공시설의 배치를 통한 이용자 편의 증대 및 효율적인 예산집행이 가능하며, 뉴타운 전체 차원에 대한 구체적인 개발가이드라인을 제공해 줌으로서 개별 재개발구

역에 통일성을 부여하여 차별화된 지역을 형성할 수 있다.

##### 4.2 민간부문

각종 기반시설에 대한 공공의 선투자를 통해 기반시설 확충에 대한 부담을 덜고 기반시설 확충에 투입되는 비용을 주거환경개선에 사용할 수 있으므로 한 단계 더 높은 수준의 주거공간을 조성할 수 있다. 공공부문에서 수립한 개발가이드라인을 토대로 사업을 시행함으로써 민간부문에서는 사업성 및 통일성을 확보할 수 있다.

#### 5. 개발기본계획 의미

##### 5.1 입체적 도시개발 제어수단

기존 주택재개발기본계획은 다양한 기법을 통하여 재개발 사업추진에 많은 질적 변화를 가져왔으나, 평면적 최소 기준만 제시되어 소규모 단지식 개발위주로 시행되어온 기존 재개발단지의 도시경관의 부조화, 생활권단위별 필요 공공시설의 부족, 옥외공간의 위계 및 연계성 부족문제 등의 해결수단이 되지 못하는 한계가 있다. 뉴타운사업지역에서는 동일생활권내 개발을 입체적으로 제어할 수 있는 수단의 확보가 필요하며, 이러한 측면에서 볼 때 과거 재개발사업방식의 문제점을 해결하면서 입체적 도시개발을 제어하는 역할을 수행하게 될 것이다.

##### 5.2 계획실현화를 위한 마스터플랜

뉴타운사업지역이 완전한 모습을 갖추기 위해서는 상당한 시간이 소요된다. 따라서, 각 단위구역의 여건에 따른 선계획을 수립하여 점진적 개발에 따른 인필형(In-fill) 개발<sup>11)</sup>을 통해 구체화 된다. 뉴타운사업지역내에 위치한 단위사업구역의 각각의 조건에 따라 개발되므로 동일한 이미지를 형성하기 힘들다. 그러므로, 동일 생활권역내에 위치한 단위사업구역의 이미지 통합을 위해서는 건축물 형태, 배치, 높이, 외부공간, 색채 등에 관한 세부적인 디자인 가이드라인의 제시로 사업지역의 총체적인 환경을 제어할 수 있는 마스터플랜으로서의 역할을 수행한다

##### 5.3 민간부문과 공공부문의 협력 장치

뉴타운사업지역은 공공부문의 선계획과 선투자가 선행되고 민간부문은 개별 구역별 여건에 따라 점진적인 개발을 이루게 된다. 따라서 완전한 뉴타운개발을 위해서는 민간부문과 공공부문의 협력체계 구축이 필요하다. 이러한 관

9) 도로, 녹지, 학교부지, 보행공간, 폐기물처리, 에너지시스템 등

10) 임대주택의 다양화, 원거주민 재정착 제고 등

11) 도시성장에 따른 기존도시의 외연적 확장이나 불규칙적 확장을 가져오는 신개발이 아니라 기성시가지내부의 미개발지, 불량환경대상지를 대상으로 관련상위계획과 정합성을 유지하며 주변지역과 연계된 개발계획을 수립하여 대상지에 충전시키는 도시속의 신도시를 형성(NewTownin Town)하는 수법으로 목동신시가지가 우리나라 최초의 사례라 할 수 있다.

점에서 뉴타운사업지역의 특성을 반영하고 선진적 주거단지 조성을 위한 민간부문과 공공부문의 자율적 성장과 조율을 약속하는 민관협력형 개발의 실현수단으로서의 역할을 하게 된다.

#### 5.4 지역특성의 유지

한 지역의 물리적 환경을 구성하는 구성인자는 크게 건축물을 포함한 구조물(structure), 공원 등의 오픈스페이스(open space), 도로 및 보행로를 포함한 통로(pass)로 구분 할 수 있으며, 이러한, 구성요소가 도시적인 집합질서 속에서 유기적인 관계를 유지하여 전체로서의 조화가 유지될 수 있도록 작성되어야 한다. 지역의 도시구조적 특성, 지형특성을 반영함으로써 다른 지역과의 차별성을 부각하여 그 지역에 도움이 될 수 있는 실질적인 지침 역할을 한다. 그러므로, 개발가이드라인 측면에서 구현하고자 하는 도시환경의 모습은 도시내 일정지역의 특성을 보전하면서 나름의 질서를 가진 계획요소의 적용으로 전체를 구성하는 하나의 개체로서 일단의 지역적 특성을 유지하는 역할을 하게된다.

#### 5.5 인간 중심의 주거공간 조성

기성시가지내에서 일단의 지역내에 위치한 건축물을 제어하기 위하여 적용하는 도시계획적 수법인 지구단위계획수법과는 차별성을 가지고 있으나 그 궁극적 목적인 지속가능한, 인간중심적 도시공간의 창출이라는 목적은 동일하다고 볼 수가 있다. 그동안 도시공간의 조성에 무엇보다 중시되었던 것이 자동차 중심의 통행이었다. 그러나 개발기본계획에서는 자동차보다는 인간중심의 보행활동으로 인간이 편안하고 안전하게 걸을 수 있는 도시공간의 기능회복이 가능하도록 하고 총체적인 삶의 질을 느끼는 중요한 도시공간의 하나인 주거공간으로서 거주민들이 느끼고, 보고, 들을 수 있는 체험적 주거공간으로 조성하도록 한다.

### IV. 강북 뉴타운 개발 계획<sup>12)</sup>

기존 주택개발 방식에서 완전 탈피한 새로운 방식의 "뉴타운 개발"을 통해 품격있고 경쟁력을 갖춘 21C형 강북 주거환경을 조성하고 모델사업으로 시범사업 후보지 3개 지역을 선정하여 사업 추진하고 있다. 뉴타운 개발 사업 유형에는 「주거 중심형 뉴타운」 개발은 주택개발구역을 중심으로 인근 생활권지역의 도시기반구조를 개선하고, 도시기반시설은 공공부문이 담당하고 주택개발은 전체 개발계획에 의거 주민이 직접 개발하거나 희망하는 경우 공영개발을 추진함에 있다. 「도심형 뉴타운」 개발은, 도심 또는 인근지역에 주거, 상업, 업무기능 등을 복합 개발하고, 직주근접형 도심커뮤니티를 조성한다 「신시가지형

뉴타운」 개발은, 미(저)개발지 등을 대상으로 주거, 상업, 생태, 문화 기능 등을 갖춘 환경친화적인 생태도시의 신시가지지를 조성함에 있다. 각 뉴타운 지구별 주요계획내용은 다음과 같다.

#### 1. 길음 주거중심형 뉴타운 개발계획

길음뉴타운은 주거중심형 뉴타운 시범사업지로 "강남사람이 부러워하는 21C형 강북 모델 마을" 조성을 목표로 개발이 될 것이다. 그동안 난개발의 대명사로 불리던 강북 재개발 아파트 단지와는 달리 여유있는 기반시설과 함께 지역 특성을 살린 「맞춤형 주거단지」로 이웃과 함께 살아가는 새로운 커뮤니티로 다시 태어날 전망이다. 디자인이 살아있는 건강한 녹색 뉴타운으로서 길음뉴타운은 기존의 삭막한 도시환경과 차별화된 나무와 숲등 녹지에 둘러싸인 주거환경으로 조성하여, 북한산 아래에 녹색이 있는 건강한 생활이 가능한 타운으로 조성되도록 한다. 건축물의 형태·높이·배치에서부터 녹지의 조성·분포, 그리고 옥외광고물·가로시설물 등 옥외공간을 형성하는 모든 요소들의 균형과 조화를 통하여, 외부공간이 편안하고 안락한 공간으로 형성되어 옥외공간에서 다양한 행사와 생활이 이루어질 수 있도록 한다. 건축가이드라인과 외부공간 디자인가이드라인을 수립하여 적용함으로써 생활속에서 디자인을 체험하고 느낄 수 있으며, 통합된 이미지를 지니는 품격있는 경관과 미관이 보이는 타운이 조성되도록 한다. 쾌적한 보행·대중교통 중심의 뉴타운, 길음뉴타운은 차량우주의 일반적인 시가지 형태에서 탈피하여 보행자우주의 동선체계를 우선 고려한 가로망형성과 내부에 풍부하게 조성되는 공원 및 녹지와 보행로를 연결하고, 간선가로도 보행자를 중심으로 충분한 휴식공간을 조성하여, 자동차의 통행이 억제된 안전하고 쾌적한 보행환경이 구축되도록 한다. 자가용 이용을 최대한 억제하는 대신 외부로의 교통유발이 최소화되도록 시설을 유치·입지 시키고, 뉴타운지역을 순환하고 인근의 길음역 및 미아로 중앙버스차선과 연계되는 순환형 셔틀버스를 도입하여 운행함으로써 보행 및 대중교통이 중심이 되도록 한다. 커뮤니티가 살아있는 뉴타운, 아파트단지 사이에 담장을 설치하지 않음으로서 자유로운 왕래가 가능하도록 하며 주민자치센터를 비롯한 커뮤니티 시설을 생활권에 따라 적절하게 배치하여 이웃과의 잦은 만남 및 정서적 교감을 통한 커뮤니티가 생동하는 타운으로 발전되도록 한다. 보건센터, 커뮤니티센터 등의 각종 주민편익시설을 복합화·개방화로 다른 세대 및 계층이 상호 교류하고, 서로에 대한 인식의 폭을 넓혀 서로에게 배타적이지 않고 모두가 함께 공존할 수 있도록 한다. 우수한 교육여건을 갖춘 뉴타운으로써, 주변의 우수한 교육시설 및 뉴타운 내부의 신설학교와 더불어 역세권구역에 사설학원을 집중적으로 유치하여 타지역보다 우수한 교육여건을 갖도록 한다. 강남과 차별화된 뉴타운계획으로 폐쇄적인 아파트단지와 자동차가 중심인 강남지역과 달리 뉴타운지역은 보행자통행로를 따라 각종 광장과 생활시설이 있고, 담장이 없는 커뮤니티 중심의 타

12) SH공사, 길음, 왕십리, 은평뉴타운 기본계획 참조 계구성, 2003

운으로 기존 주거지와 차별화 된 새로운 모습의 주거지가 되도록 한다. 주민복지 및 안전을 고려한 보건센터를 비롯한 다양한 주민복지시설을 도입하여 건강증진을 비롯한 주민복지를 최대한 배려함으로써 주민의 삶의 질이 향상 되도록 한다. 보행자위주의 동선체계와 더불어 차선의 축소 및 녹지대의 설치로 주민의 교통사고에 대한 노출 위험성을 경감시킨다. 경사지 지형을 감안하여 집중호우에 대비한 우수저류시설을 설치하여 보다 안전한 타운이 되도록 한다. 구체적 실천방안에 있어서 생활가로 중심의 문화, 복지, 교육, 판매, 위락이 함께 어우러짐으로서 실질적으로 뉴타운에서 중심적 역할을 수행할 수 있는 가로의 기능을 수행하도록 계획을 수립한다. 주민들의 주된 활동이 가로에서 이루어 질 수 있도록 보행을 편하게 하며, 보행로에서 다양한 행위가 일어날 수 있는 공간을 확보하도록 계획을 수립한다. 친환경적인 계획, 순환형 보행녹도 설치, 다양한 공원·녹지 조성 및 저류시설을 설치하여 환경친화적 뉴타운이 되도록 계획을 수립한다. 공공시설, 편의시설 및 다중이용시설 등이 최대한 녹지를 확보하도록 계획을 수립하였다.

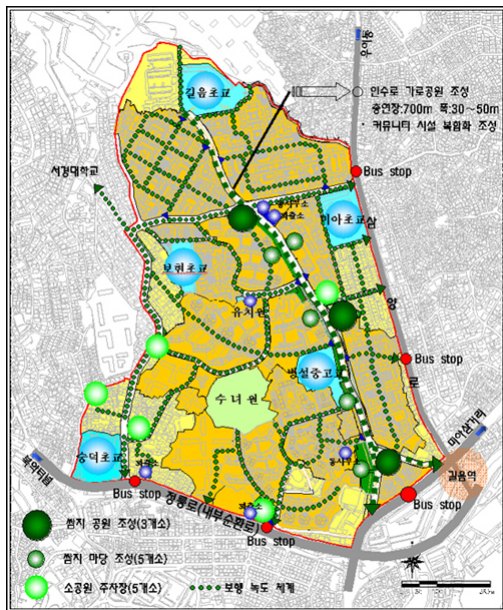


그림 1. 길음뉴타운 기본구상(안도) 출처, SH공사, 길음뉴타운 기본계획보고서, 2003

1.1 개요

- 위치 : 성북구 길음동 624번지, 정릉 170번지 일대
- 면적 : 85만㎡(28만 7천평)
- 건립예정 : 13,730가구 41,200명 (중전 11,536가구, 33,200명)
- 지역특성 : 노후 소규모 주택 밀집지역, 도로 부족, 교통혼잡, 재개발구역 밀집으로 사업시행에 따른 도시기반시설 절대 부족 예상
- 사업방식
  - ▷ 도시기반시설 설치 : 시, 자치구

▷ 주택재개발 사업 : 민간

1.2 개발방향

- ▷ 풍부한 공원·녹지확보
  - 보행자 중심의 대형 가로 공원화
  - 보행자 전용 녹도 조성
- ▷ 여유있는 공공시설 확보 확보(개방화, 복합화)
- ▷ 뉴타운으로서의 품격과 조화로운 이미지
- ▷ 자연적 특성에 적합한 경관계획
- ▷ 통합된 이미지 조성
- ▷ 환경친화적 길음뉴타운 조성
- ▷ 다양한 세대와 계층이 더불어 사는 Community 조성
- ▷ 자연친화적인 고품격의 주거환경 조성

1.3 주요 특징

길음뉴타운 지역은 18~25층 높이의 재개발 APT 9개 구역이 밀집되어 대표적인 난개발 예상지역이었으나 기본 구상(안)에 따르면 뉴타운 지역을 남북으로 길게 뻗어 있는 폭 20m~최대 40m(도로포함시 폭 30m~최대 50m), 총길이 약 700m의 가로공원과 APT 단지 내 공원화 된 오픈스페이스(주차장 지하화), 쌈지공원(3개소), 쌈지마당(5개소), 수녀원(7,560평, 장기적으로 매입예정), 단지 전체를 연결하는 Loop형 녹색보행 전용도로(총 6개, 폭 6~8m, 전체길이 약 3.2km)가 있어 걸어 보고 싶은 완전한 녹색타운으로 조성한다. 타운 내에 초등학교 1개소와 중·고등 병설학교 1개소가 추가로 설치되며, 신설 2학교 모두 울타리가 없는 공원화 된 운동장과 지하에는 주차장 또는 수영장 등 주민과 함께 이용할 수 있는 공간으로 복합 개발될 계획이다. 이와함께 단지내에 보육시설, 도서관, 노인 보호소, 보건소 등 각종 공공시설이 복합화 되어 인수가로 공원의 쌈지광장 또는 쌈지공원과 연계되어 개발될 예정이다. 도로는 뉴타운의 쾌적성이 유지되도록 2차선으로 최소화할 예정이며 도로선형도 정숙성이 유지되도록 곡선화하는 등 보행주민 우선원칙을 철저히 반영할 계획이다. 통행의 안전과 편리 그리고 단지 전체를 연결하는 마을버스의 원활한 순환체계의 확보를 위해 현재 보차도 구분이 없는 서경대 진입로를 확장(폭원 20m, 총길이 770m)할 계획이다. 아울러 주변교통과의 원활한 연계를 위하여 도봉로 연결 확장도로, 보국문길 연결 우회도로를 건설할 예정이며, 도심진입을 위한 연계체계는 지하철(길음역), 버스중앙차선(미아로)을 활용할 예정이다. 뉴타운지역 내의 모든 가로설계와 포장, 식재, 가로등, 거리벤치 등 가로시설물 일체에 대한 종합디자인을 작성하여 길음 뉴타운 전체에 대하여 일괄 설치·관리하고 APT의 명칭뿐만 아니라 APT의 외벽의 색깔, 지붕모양 등에 대한 디자인과 가이드라인을 만들어 조정함으로써 뉴타운 전체의 경관 유지는 물론 뉴타운으로서의 이미지를 최대한 부각시킬 예정이다. 재개발시행 예정구역에 대한 건축 가이드라인을 작성하여 뉴타운 개발계획 개발 완료시까지 유지되도록 할

예정이며 건축중인 재개발구역은 재개발조합과 건설시행자의 협조를 얻어 오픈스페이스 연계, 차량 및 보행동선 조정, 옥외공간 디자인에 관한 가이드라인을 작성·관리한다. 또한 공공시설물까지도 층고, 형태, 배치위치, 기능 등에 대한 일체의 건축가이드라인이 작성되어 관리될 계획이다.

#### 1.4 효과

- ▷ 도시기반시설 확충으로 주거환경개선 및 생활편의도모
- ▷ 재개발 사업기간 단축

## 2. 왕십리 도심형 뉴타운 개발계획

서울 성동구 하왕십리동 440일대 약 10만평(33만7200㎡)에 주거와 상업, 업무시설이 복합된 ‘도심형 복합타운’이 조성된다. 용적률 220%로 아파트·주상복합 등 5~25층 규모의 주택 5000가구가 건립되고 현재 밀집된 기계·금속업종은 이전하는 대신 외국인 투자회사나 벤처단지 등이 유치된다. “당초 이 일대는 업무시설 이외에 주거단지는 5~7층 규모의 ‘중정형’ 중심의 개발 계획을 세웠으나 주민 요구 등을 반영해 저층과 중·고층이 혼합된 다양한 주거 형태로 개발하기로 방침을 바꿨다. 또 논란이 많았던 개발 방식은 기본적으로 주택재개발 방식으로 하되, 개발기본계획을 지구단위계획으로 결정해 주민 자력으로 사업을 시행하더라도 이 계획을 따르도록 할 계획이다. 기본계획에 따르면 왕십리 뉴타운은 동측에 도심편 동대문 상권을 끼고 있고, 서측에는 왕십리역까지 주거 단지가 자리한 ‘도심과 부도심의 연결축’이라는 입지 특성을 살려 주거와 업무·상업 시설이 혼합된 도심형 복합타운으로 개발된다. 우선 뉴타운 중앙부에는 평균 5~8층의 중·저층 아파트가 들어서며 그 뒤로는 10~18층 규모의 중정형·탑상형 아파트가 혼합 배치된다. 또 구역 아래부분인 왕십리길과 윗부분인 청계천변에는 각각 15~20층, 20~25층 규모의 주상복합아파트가 들어선다. 왕십리길변 상업 지역은 현재 폭 12m(길이 570m)에서 30m 내외로 확대해 상업·업무 기능이 활성화될 수 있도록 했다. 청계천변 시·구유지에는 25층, 100여 가구의 임대주택용 주상복합이 건립된다. 뉴타운내 남북을 횡단하는 폭 30m, 길이 500m의 보행 가로공원도 조성되며 어린이공원 및 썸지공원 7곳, 중앙광장 1곳과 초등학교 및 인문계 병설 중·고등학교 1곳이 각각 들어선다. 도심형 복합주거단지 조성으로, 주거와 상업·업무시설이 복합된 뉴타운을 개발하고 저층과 중·고층의 주거가 조화를 이루는 단지로써 복원될 청계천과 연계되는 단지를 조성한다. 다양한 세대, 다양한 계층이 어울리는 커뮤니티 조성에는 중정형, 탑상형, 주상복합 및 다양한 평형을 배치하고 공공시설 복합화, 커뮤니티 형성을 위한 보행물을 조성한다. 지역특성에 맞는 환경친화적 개발에는 옛길을 재생한 생활녹도를 조성(녹색길)하여 입체녹화(옥상정원)를 한다.



그림 2. 왕십리 뉴타운 종합계획도  
출처, SH공사, 왕십리뉴타운 기본계획보고서, 2003

#### 2.1 개요

- 위치 : 성동구 상왕십리동 440번지 일대
- 면적 : 32만 4천㎡(9만 8천평)
- 지역특성 : 일반주거지역, 일반상업지역, 중심지미관지구
  - ▷ 가로변 상가 및 공장 입지
  - ▷ 구역내부 주택 및 소규모 제조업 등 혼재
- 개발방식 : 주민참여형 개발방식을 적용

#### 2.2 개발방향

- ▷ 도심형 복합주거단지 조성
  - 주거와 상업·업무시설이 복합된 뉴타운 개발
  - 저층과 중·고층의 주거가 조화를 이루는 단지
  - 복원될 청계천과 연계되는 단지조성
- ▷ 다양한 세대, 다양한 계층이 어울리는 커뮤니티 조성
  - 중정형, 탑상형, 주상복합 및 다양한 평형
  - 공공시설 복합화
  - 커뮤니티 형성을 위한 보행물 조성
- ▷ 지역특성에 맞는 환경친화적 개발
  - 옛길을 재생한 생활녹도 조성
  - 생활녹지 조성
  - 지형을 이용한 입체적 배치
- ▷ 청계천로변, 왕십리길 : 상업·업무 기능
- ▷ 상왕십리 역세권 : 주상복합
- ▷ 기타 간선도로변 : 판매시설, 내부블럭 : 주거기능

#### 2.3 효과



- ▷ 청계천복원사업과 연계시행으로 청계천주변 정비효과 증대
- ▷ 도심 직주근접형 개발에 의한 도심공동화 방지

### 3. 은평 신시가지형 뉴타운 개발계획

은평뉴타운 기본구상(안)은 크게 『리조트 같은 생태 전원도시』와 『다양한 계층, 세대가 더불어 사는 도시』라는 2가지 개발 방향을 명확히 제시하고 있다. 은평뉴타운 녹지는 전체 대상면적의 약 38%(진관 근린공원 포함시 52%)에 이를 전망이다. 이러한 녹지 확보율은 대표적인 전원도시로 벤치마킹되고 있는 영국의 밀튼 케인즈시(22%), 프랑스의 생강덴 이브린시(23%,호수포함42%)보다 높은 수준이며, 비교적 호평을 받고 있는 서울목동(18%)보다 2배에 이르는 수준이다. 인구밀도에 있어서도 100인/ha 내외로 계획하여 서울목동(229인/ha), 분당(199인/ha), 일산(175인/ha)과 비교할 때 세계적으로 벤치마킹 될수 있는 도시로 탈바꿈 될 것으로 보인다. 이와 함께 주변 “북한산(백운대)”, “진관 근린공원”, “서오릉 자연공원”, “갈현 근린공원”이라는 특출한 경관요소(山)와, “창릉천 “등 북한산에서 흘러나오는 물(水)을 활용하여 주택단지를 배치함으로써, 주택단지 속에 녹지가 들어간 것이 아니고, 녹지속에 주택단지가 들어가는 개념으로서 도시를 조성해 나갈 계획이다. 아울러 뉴타운 전구간을 “녹화 보행전용도”, “자전거 도로”로 연결시켜줄 예정이며, 단지 내에서는 자동차보다는 보행, 자전거 이용이 훨씬 편리하도록 함으로서 문자 그대로 『생태 전원도시』를 조성한다는 것이다. 주택단지 자체도 종전과 같은 일률적 높이, 획일적 형태(판상형)를 지양하고, 같은 단지 내라도 높낮이가 다르고, 배치도 백운대, 창릉천등 경관 요소를 고려하여 배치함으로써 주택단지 자체가 조망성 있도록 구성할 계획이다. 또한 가로 수나 벤치등 가로 시설물도 계획성 있게 디자인하여 설치할 예정이다. 서울시가 새롭게 제시하고 있는 도시개발개념으로서 기존의 물리적 공간확보에만 치우치던 도시계획에 사회적 요소를 접목시킨다는 것이다. 이를 위하여 우선 임대 APT와 분양 APT를 혼합하여 배치할 계획이며, 임대 APT 평형도 12평형~33평형으로 다양화시켜 주택에 대한 전통적 소유개념을 거주개념으로 전환시켜 나가기로 했다. 또한 다양한 계층 및 세대가 함께 살 수 있도록, 주택의 규모도 대형, 중형, 소형 등 적절히 배분할 계획이다. 이와 함께 주동의 배치도 이웃과 자연스럽게 어울리는 커뮤니티 조성을 위하여 아직 우리나라에서는 시도되지 않은 중정형(Court형) 스타일이나 타운형 등의 주택단지가 들어서고 근린주구별 공공복지시설 이외에 타운내 “생활가로”라는 보행물의 배치, 단지내 여러 곳에 간단한 이벤트가 가능한 100~200평 규모의 “시민광장(공원)”, “바베큐공원(가족소풍공원)”등을 배치할 계획이다. 은평뉴타운계획의 목표는 리조트 같은 생태 전원도시로써 주변의 산, 공원, 물 등 자연적 조건을 충분히 살려서 지역전체가 서울 도심의 별장과 같은 전원 도시를 조성하며 주변의 자연환경과 조화되고 유기적으로 연계된 그린네트워크(Green Network) 및 창릉천과 수계를 연결하는 실개천의 복원과 조성으로 물 순환체계(Blue Network)를 구축하여 자연속의 생태전원도시, 더불어 사는 미래형 커뮤니티(Community) 조성함에 있다. 그리고 다양한 세대, 다양한 계층이 더불어 사는 이웃과 자연스럽

게 어울리는 커뮤니티 조성을 위하여 다양한 주거유형을 도입하고 미래의 생활방식 변화에 대응 가능한 주택유형을 고려하고, 자연스런 이웃간의 교류가 이루어질 수 있는 커뮤니티 공간을 제공함에 있다.



그림 3. 은평뉴타운 기본구상(안)  
출처, SH공사, 은평뉴타운 기본계획보고서, 2003

#### 3.1 개요

- 배경 : 1971년 7월 개발제한구역 지정으로 30년 가까이 건축제한을 적용된 지역으로서 은평지역에 대한 난개발방지과 서울시에서 강남북지역 균형개발차원에서 개발의 필요성이 대두됨.
- 위치 : 은평구 진관내·외동, 구과발동 일대
- 면적 : 359만 3천㎡(가용면적 : 약 210만㎡)
- 건립예정 : 12,500가구 35,800명(중전 2,982동, 8,721가구, 25,100명)
- 지역특성 : 개발제한구역, 자연녹지지역
- 개발방식 : 도시개발법에 의한 도시개발사업(수용)

#### 3.2 개발방향

주거·생태·문화·상업 등의 도시기능을 가진 환경친화적인 전원형 신시가지형 뉴타운 조성

#### 3.3 개발목표와 추진전략

- ▷ 지역균형 발전추진 서북권역 시범지역으로 개발
  - 환경친화적 전원형 신시가지 조성
  - 공공 및 문화시설의 제공
- ▷ 환경 및 생태복원
  - 훼손된 북한산 고지대 복원
  - 그린 네트워크를 위한 생태교량 검토
  - 실개천의 복원
  - 보행, 산책, 자전거의 네트워크 구축
- ▷ 구과발의 역사성 부여와 상징가로의 조성
  - 서울진입 관문으로서의 랜드마크 건립
- ▷ 가로의 생활 공간화

- ▷ 지역교류 네트워크 구축과 장소의 제공
  - 커뮤니티 광장조성
  - 대화의 쉽터 공간
- ▷ 다양한 주택 유형의 공급
  - 탑상형, 연도형, 중정형, 테라스 하우스 주택공급

### 3.4 주요 특징

주요특징으로 환경생태 뉴타운계획으로는 훼손된 환경 및 생태공간을 복원, 보존하여 지구의 특징적인 경관을 형성한 원지형 상태의 택지를 보존·공급하여 지속적인 자연생태 시스템을 유지하여 사람의 생활 활동(Human Activity)과 생태환경(Eco Network=Green Network+Blue Network)가 조화롭게 결합한 형태를 구현한 도시 속의 대상화된 자연과 달리 생활 속의 자연, 도시 구역 내 활력을 주는 '세련된 시골스러움'의 역할로 중정형 블록을 형성하여 공공영역으로부터 개인영역으로의 자연스러운 전이공간 형성(공공영역, 반공공영역, 반개인영역, 개인영역)하여 다양한 중간영역을 조성하고 개별 주호의 프라이버시 확보, 단지의 조화로운 커뮤니티 형성하며 저층부에 주민회의실이나 커뮤니티시설 등 주민공동시설을 배치하여 주거동 주변의 반공공영역과 함께 이웃간의 자연스러운 교류가 이루어지도록 한다. 다양한 세대, 다양한 계층이 더불어 사는 이음문화 창출한다. 생활가로는 거주자들의 일상생활을 담는 공간으로서 주변 단지 또는 도시공간과 융합하는 장소, 단지의 접근성을 높이며 주민의 다양한 활동을 수용하는 가로, 보행물을 배치하여 활력있는 생활공간 조성, 주동배치 계획과 연계하여 반영한다. 생태가로는 생태통로 기능을 유지하며 주민이 편히 쉴 수 있는 공간, 지구전체의 녹지네트워크, 단지내 녹지체계와 자연스럽게 연계한다. 산책길은 단지를 관통하면서 생활에 보다 밀착되는 일상생활 동선, 소소한 일상, 이웃단지와의 간단한 왕래, 단지 내부에서의 자갈한 움직임을 수용하고 가로에서의 직출입 주택, 커뮤니티 시설 등을 배치하여 가로공간의 활성화를 도모한다. 특히 외부공간 계획개념으로는 진관근린공원녹지를 연결하는 단지내 선형공원으로 Green Network 구축, 선형공원을 따라 자연친화적 실개천복원 및 못자리골 생태습지 복원 및 보존, 못자리골 습지의 보존 및 생태공원화, 실개천 복원, 창릉천과 연계를 통한 생태수환경체계구축, 진관근린공원 및 선형공원과 단지 내 녹지의 연결, 바라보는 숲, 체험하는 숲, 생물과 공존하는 숲 등 다양한 공간으로서의 숲 개념 도입, 생태기반 지표 고려한 환경친화적 단지계획, 숲이면서 길이 되는 동시에 커뮤니티공간이 되는 보행친화적 단지내 숲길계획, 주거동과 편리하게 접속되고 경계턱을 없애 보행흐름을 단절시키지 않는 보행동선계획, 이웃간의 다양한 교류가 가능하고 주민참여형 생활공간을 단지내 숲길과 연계하여 조성한다.

### 3.5 효과

- 개발제한구역안의 집단취락을 해제·조정하여 계획적인 취락정비 등을 유도함으로써 취락내 낙후된 생활환경을 개선하고, 건설교통부의 개발제한구역 해제기준에 부합하는 개발제한구역 해제로 은평지역에 대한 난개발 방지
- 계획적 정비와 더불어 서울시의 “공공임대주택 10만호 건설계획”의 일환으로 추진하는 사업으로 서울 시 강남북의 지역균형개발 및 도시지역의 서민층의 주택난 해소에 기여
- 동시에 해제지역에 대한 친환경적, 미래지향적 도시개발사업을 통해 새로운 개념의 신시가지 조성
- 개발제한구역내 낙후지역 시가지를 정비하여 생활환경 개선
- 자연경관과 조화된 도시경관 창출, 환경 및 생태복원을 통한 미래지향적인 환경친화적 단지 개발
- 임대주택 조성 등을 통해 서민 주거생활 안정 및 수도권 주택난 해소에 기여
- 지역균형발전 추진 및 서울 서북권역의 시범지역으로 개발
- 임대 주택과 분양 주택을 혼용 배치하여 사회 계층 간의 이질감 해소

## V. 맺음말

노후 불량주거지 밀집으로 상징되는 강북은 새로운 방식의 『뉴타운개발계획』에 따라 산, 구릉, 도심 등 지역별 특성에 따른 주거단지 개발과 이곳에 다양한 소득계층이 함께 모여 사는 품격있고 경쟁력을 갖춘 21C형 주거환경 공간으로 바뀔 것이다. 강북의 지역특성을 살린 다양한 주거단지가 조성되며 도심에는 주거와 상업·업무 기능이 복합 개발되어 직주가 근접한 도심형 뉴타운이 조성되고 산·구릉지역에는 저층·저밀도의 주택과 빌라 등 다양하고 쾌적한 주택단지가 들어서고, 2012년까지 약 20여개 주거중심형 뉴타운이 조성되어 강북주거환경이 완전히 바뀔 것이다. 우선 진·출입이 자유로운 지역도로와 여유 있는 녹지, 언제나 휴식과 산보를 할 수 있는 생활공원, 독서실, 보육시설, 노인보호시설 등 문화·복지시설이 함께 배치되는 신개념의 주거공간으로 탈바꿈한다. 쇼핑, 문화활동 등 대부분의 도시생활도 도심이나 강남까지 가지 않아도 지역에서 해결되며 자치구별 중심지역 20여개소를 『균형발전촉진지구』로 지정하여 지역거점으로 육성하면 이곳에는 백화점, 병원, 대형입시학원, 문화공연장, 기업 본사 등 상업·업무기능이 입지하여 지역의 경제·문화활동의 중심지로 형성되어 모든 도시생활이 지역에서 해결될 것이다. 도심이나 다른 지역으로의 이동이 매우 편리해지며 가장 문제가 심각한 동북부지역의 간선도로체계가 전면 보완되고, 지하철 급행열차 운행과 버스중앙차선제 시행 등 대중교통 운영체계의 획기적 개선과 새로운 교통시설의 공급 등을 통하여 동북부지역의 교통난이 구조적으로 개선될 것이다. 우선 강북의 친환경적이고 바람직한 개발을 위해서는 시민들에게 강북개발방향에 대한 공감대가 형성

되어야 하는데 위에서 살펴본 바와 같이 강남북의 불균형 심화, 교통난, 부동산 투기문제, 강북의 마구잡이식 개발에 의한 환경악화 등 기존의 강북개발 방식에 대한 여러 가지의 문제점으로 인해 이제는 환경보전적이고 지속가능한 방향으로 강북개발이 이루어져야 한다는 대전제가 시민들에게 공감대로 형성되어 있다고 보여진다. 기존에 강북에서 시행해오던 개발사업의 문제점을 해결하고 친환경적 개발을 위해서는 최근의 국토이용체계 개편내용의 근간인 “선 계획 후 개발”의 체계 및 “친환경적개발”을 구현할 수 있는 도시계획 수법이 도입되어야 한다. 우선 개발계획이 도시의 인근지역에 미치는 영향을 감안할 수 있도록 도시기본계획, 재개발기본계획, 도심부관리 기본계획 등 상위계획 및 관련 도시계획, 개발사업과 연계한 도시개발의 밑그림이 그려져야 한다. 도시기본계획 및 지구단위계획제도는 친환경적 도시개발을 실현할 수 있도록 구체적이지 못하여 구체적인 개발방향 설정에 시민, 전문가, 행정기관의 적극적인 참여가 필요하다. 친환경적 도시개발의 밑그림을 바탕으로 한 광역단위개발방식으로 도로, 공원, 녹지 등 충분한 도시기반시설을 공공기관에서 설치하고 개별 단지에 대해서는 서울시나 해당 구청의 조례를 통해 환경친화적인 개발의 가이드라인을 제시하여 제시된 가이드라인 안에서 민간의 개발이 이루어지도록 유도하는 방안이 바람직하겠다. 또한 강북의 친환경적 개발을 위해서는 분야별 전문가의 활용 및 참여기회 확대가 필요한데 현재 추진중인 뉴타운시범사업의 경우 개발계획 과정에서 MP(Master of Project)의 일원으로서 계획의 전과정에서의 의견 개진 및 참여를 통해 일반 민간의 개발사업에 비해 보다 친환경적인 개발계획이 수립될 것으로 보인다. 개별 단지의 친환경적 개발을 유도하기 위해서는 녹지면적 비율 상향조정, 옥상녹화 의무화, 벽면녹화 의무화를 통한 녹화면적 확대, 생물서식공간 창출 및 생물이동통로 조성을 통한 생물종다양성 확보를 위한 조치의무, 친수공간 조성 및 수순환 확보를 통한 수환경조성 권장 등을 서울시 및 해당 구청의 조례개정을 통해 친환경적 주거단지의 개발 기준을 제시하는 것이 절실히 요구된다. 마지막으로 친환경적 개발 및 계획의 골격을 이루어야 하는 것은 녹지네트워크로서 주어진 도시공간 내에서 효과적인 녹지네트워크의 구성을 통해 도시생태계의 원활한 에너지 흐름, 물순환, 생물종의 이동, 쾌적한 옥외공간 조성을 이루어 도시의 대기오염 정화, 열섬화 방지, 도시홍수예방, 쾌적한 도시환경조성을 위한 도시개발기법을 위해서는 각분야별 전문가의 많은 역할이 기대되고 매우 필요한 시기라 생각된다.

### 참고문헌

1. 김병일, 서울시 뉴타운 개발의 과제와 전략, 제16회 대도시행정세미나, 2002
2. 김철홍, 일반 기성주택지 정비의 필요성 및 과제, 새로운 도시정비 방향제시를 위한 도시정책토론회, 1999
3. 배순석, 도시정비사업 현황과 발전방향, 새로운 도시정비 방향제시를 위한 도시정책토론회, 1999
4. 주관수, 주택공사, 길음뉴타운과 광역단위 재개발, 주택도시 겨울호, 2002
5. 하성규, 커뮤니티 중심의 도시정비 활성화 방안, 새로운 도시정비 방향제시를 위한 도시정책토론회, 1999
6. 홍인옥, 한국도시연구소 산업노동부장, 강북지역주민을 위한 강북재개발, 주택도시 겨울호, 2002
7. SH공사, 은평, 길음, 왕십리뉴타운 도시개발사업 기본계획보고서, 2003