

서울의 도시어메니티 증진을 위한 한강변 수변개발 및 관리방안



박 현 찬 ▶>

서울시정개발연구원
도시설계팀장(연구위원)
hcbahk@sdi.re.kr



이 일 ▶>

서울시정개발연구원
도시계획부 연구원
illee@sdi.re.kr

1. 서론

서울 도심부의 청계천에 새로운 물길을 터주면서 도시에 있어서 물과 그 주변 도시환경에 대한 관심이 한강으로 옮겨오게 되었다. '서울의 젓줄'로 불리면서 오랫동안 지리적으로 서울의 중심을 가로지르던 한강은 그 이름에 걸맞은 관심을 이제야 받기 시작하는 듯하다. 한강은 서울시 25개 자치구 중 11개 자치구에 면해있고 한강의 4대 지천에 면해 있는 자치구까지 합치면 20개에 이른다. 그러므로 한강변 수변개발 및 관리방안으로 시작되는 서울의 수변도시환경에 대한 고찰은 살기 좋고 경쟁력 있는 미래도시 서울로 가기 위한 필요조건이다.

2. 한강 수변개발의 필요성

한강변 수변개발 및 관리의 필요성은 구체적으로

다음 4가지로 정리될 수 있다. 첫째, 한강변 수변개발은 세계도시로 향하고 있는 서울의 새로운 성장동력이다. 주운계획과 연계한 한강변 수변도시의 개발 및 적극적 관리 등 한강에 대한 경제적 이용은 서울의 지속적인 성장동력으로 활용될 수 있다. 여객이나 물류 등 광역적 차원에서 한강주운을 이용하는 한강 주운개발과 연계한 수변지역 개발은 한강주운 네트워크를 형성하고 이는 서울의 가치를 증대시킨다.

장기적인 측면에서는 한강하구를 남북이 공동 이용함으로써 남북간 경제협력 및 평화협력의 기반으로 활용될 수 있다.

둘째, 주5일제의 정착, 레저수요 증대 등 시민의 욕구 변화에 대응할 수 있는 생태·문화·레저·관광의 새로운 거점이 필요하다. 한강수변지역은 이러한 생태·문화·관광이 어우러진 새로운 시민의 공간을 제공할 수 있으며 한강수상에 대한 적극적인 문화적 이용은 1,200만 관광객 시대를 여는 서울의 새로운 관광자원이 될 수 있다.

셋째, 서울의 급격한 도시화과정에서 비롯된 부족한 공원·녹지 및 여가공간을 한강변에서 확보할 수 있다. 서울이 자랑하는 산·구름지 등과 같이 어메니티 요소로서의 '물'을 적극적으로 활용하는 친수성 수변개발을 통해 도시 어메니티의 향상을 도모할 수 있다. 수변으로 탁 트인 수변공간의 장점을 잘 활용하고 한강변의 넓은 오픈스페이스를 확보하는 것은 부족한 옥외공간 및 공원면적을 확충할 수 있는 기회를 제공한다.

넷째, 한강변에 대한 인식이 서울도시공간의 경계(edge)에서 서울의 중심(center)으로 변함에 따라 단절된 강북과 강남의 연계 및 균형발전의 틀을 마련할 필요가 있다. 이와 더불어 다른 도시공간과 차별화되

지 못하고 무계획적으로 형성된 한강변 경관에 대한 변화가 필요하다. 판상형 주동이 병풍형으로 배치되어 있는 한강변 아파트단지는 한강으로 열린 형태로 변화될 필요가 있으며 주거용도가 대다수인 수변연접부에 문화·상업 등 공공적인 용도가 입지하거나 한강으로의 보행접근 개선을 위한 강변도로 등의 거대 기반시설 극복방안을 통해 다양하고 개방적인 수변경관을 창출할 수 있다.

남지역의 생활환경을 개선하고 도시전체의 균형발전을 도모하고 있다. 또한 두 사례 모두 복합용도계획을 통한 경제적 활성화 뿐만 아니라 유명건축가들의

3. 해외수변개발사례 및 국제적 동향

3.1 수변개발 및 관리 해외사례

철도 및 자동차에 의존해온 우리나라의 산업시대와 달리 일찍이 산업사회부터 수변공간을 적극적으로 이용해오던 서구 산업도시들은 수변의 산업시설이 쇠퇴하기 시작하면서 버려진 수변공간을 회복하기 위해 다양한 시도를 했고, 새로운 도시문화공간이자 휴식처로서 수변공간을 탈바꿈시킨 다양한 사례들이 부각되고 있다.

런던도크랜드개발공사(LDDC)에 의한 템즈강의 “도크랜드”나 (주)요코하마 미라토미라이21에 의한 “미라토미라이21(MM21)”은 수변의 버려진 땅이나 미개발지를 대규모 복합용도로 개발함으로써 도시재생을 통한 경제활성화, 주거공간의 확보, 여가 및 레저공간의 창출 등을 도모한 것으로 잘 알려져 있다. 이러한 수변복합개발을 통한 도시재생 사례는 최근 유럽의 “하펜시티(Hafen City) 함부르크”나 “카펜주드(Kop-van Zuid) 로테르담” 계획으로 이어진다. 항구도시라는 의미의 “하펜시티” 계획은 독일 함부르크 시 엘베강변에 전통적인 화물창고로 활용되던 지역을 포함한 수변공간을 주거·업무·상업·문화·레저·관광 등을 포함한 복합용도의 새로운 국제지구로 조성하여 기존 도심부의 영역확대를 꾀하고 있다.

네덜란드 로테르담시의 경우에도 마스강변의 “카펜주드” 복합개발계획을 통해 상대적으로 쇠퇴된 강



그림 1. 하펜시티 개발계획도



그림 2. 에라스무스교 - 카펜주드

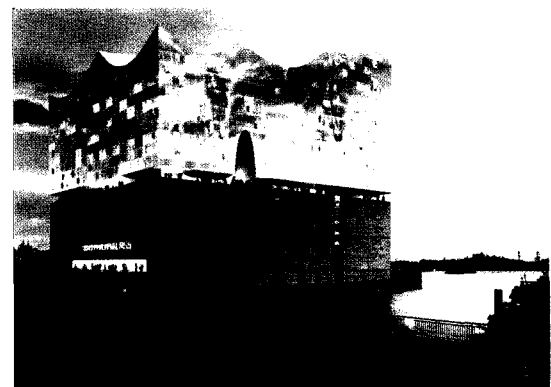


그림 3. 엘베필하모니 콘서트홀 - 하펜시티

참여를 유도하여 상징적인 건축물·구조물(하펜시티-콘서트홀, 카펜주드-에라스무스교) 혹은 지구전체를 건축스케일에서 공공디자인까지 섬세하게 계획함으로써 도시이미지를 높이는 동시에 새로운 도시문화를 만들어가고자 하는 노력을 보이고 있다.

다양한 도시들의 수변개발 사례와 더불어 2000년에 베를린에서 열린 '베를린 국제엑스포 2000 워크숍'에서는 「지속가능한 수변도시개발의 원칙」을 발표한 바 있는데, 이를 요약하면 다음과 같다.

- ▶ 수변공간 개발은 도시개발 및 도시문화 창조와 원동력임
- ▶ 지속가능한 수변도시개발의 목적은 다음과 같음
 - 수질개선과 수변공간의 재생을 통한 생태환경의 수복
 - 복합개발과 역세권 연계개발을 통한 에너지 소비와 배출가스 절감
 - 한정된 토지자원의 재활용
 - 기존 인프라의 합리적인 사용
- ▶ 수변공간은 공공에 개방되어야 하며 주변지역의 토지이용과 상호연계되어야 함
- ▶ 수변공간 재생은 도시의 역사성을 반영해야 함
- ▶ 수변개발사업은 공공과 민간의 상호협력으로 진행되어야 함
 - 공공: 수준높은 도시·건축계획 실현을 위한 조율, 공공공기 디자인, 건축적·사회적·문화적 인프라 확충, 사회적 평등 및 정책적 제안
 - 민간: 수변공간의 복합적인 개발안 제시, 계획의 진행 조정 및 관련투자자와 기관 중재
- ▶ 지자체는 경제상황 및 지자체장 임기에 상관없이 수변개발의 목적과 장래성을 보장해야 하며, 계획 및 개발을 탄력적으로 수행하도록 함

3.2 수변개발 및 관리의 방향

한강변 수변개발의 필요성과 국제적 동향을 바탕으로 성공적인 수변개발을 위한 방향을 다음과 같이 설정하였다. 우선 한강변 수변개발 및 관리는 서울의

도시공간구조 및 주변지역의 토지이용과 상호연계 되도록 한다. 큰 틀에서는 '2020서울도시기본계획' 상의 도시공간구조와 정합성을 유지하도록 한다. 또한 역세권지역, 뉴타운·재개발 등의 정비계획, 민간 혹은 공공에 의해 이루어지는 각종 개발계획, 지구단위계획 등의 도시관리계획 등 변화의 움직임이나 가능성이 있는 계획들과의 연계성을 갖도록 한다. 위의 계획들을 바탕으로 지역별 특성을 고려하여 적절한 수변개발 대상지역을 선정하고 대상지별 개발방향 및 연계발전구상을 수립한다.

다음으로는 수변개발과 더불어 지역간 교통 및 보행네트워크를 구축한다. 수변거점지역의 주운선착장과 지하철, 버스 등의 연계로 도시교통 네트워크를 형성하고 한강변으로 보행 및 자전거 네트워크를 구축하는 한편, 한강변 보행 및 자전거의 접근성을 개선하도록 한다.

또한 수변공간은 복합적이고 매력적으로 계획·조성되어야 한다. 수변공간은 주거와 문화, 산업과 문화, 상업과 문화, 산업벨트, 국제업무지구 등 다양한 기능이 공존하고 이로 인해 도시활력이 항시 유지되는 한편, 기성시가지와는 차별화된 경관을 가짐으로써 서울 및 한강의 상징적 이미지를 형성하도록 한다. 그리고 여가·레저·관광 등을 위한 공간구상으로 수변의 매력을 제고한다.

마지막으로 계획된 수변공간은 도시~수변공간~물이 연계되는 공공성이 높은 개발이 이루어져야만 한다. 수변연접대지에는 문화시설, 광장 등 공공시설을 집중 배치하도록 하며 한강으로 연결되는 녹지들을 서로 연결해서 하나의 녹지체계를 형성하여 연속적인 수변보행로를 확보하도록 한다.

4. 한강변 현황 및 주요이슈 검토

한강연접지역의 관련계획 및 개발동향 검토, 한강변 물리적 계획의 이슈종합 등을 통해 수변개발거점을 선정하였다. 한강변에는 9개 아파트지구가 지정되어

표 1. 대상지역별 유형 및 현황·특성 분석

유형	대상지명	중심 지역권	교통 연계	부지확보 가능성	개발 시기	주거지 정비	레저, 여가	생태, 환경	역사, 문화, 교육
양화대교	마곡 MRC 한강변 일대	◎	○	○	△			○	○
	용산공작창 및 이촌아파트지구	◎	○	△	○	○	○		○
뉴타운연계	흑석뉴타운 한강변지역			○	○	○			○
	천호뉴타운 한강변지역	○	○	△	○	○	○		○
아파트지구 관리연계	여의도아파트지구	◎	○	△	△	○	○	○	
	서빙고아파트지구			△	△	○	○		
	잠원지구서측(반포)		○	△	△	○	○		
	잠원지구 동측(압구정)			△	△	○	○		
이전적지	잠실아파트지구		○	△	△	○	○		
	당인리발전소		○	△	△				○
	행당(중랑천하류)	◎	○	○	○	○	○	○	○
기타	서울의료원 및 종합운동장 일대(탄천하류)	◎	○	○	△				
	검토지구난지(홍제천하류)	◎		○			○	○	
	양화(안양천하류)						○	○	
	독섬지구			○			○		
	가래여울마을			○			○		

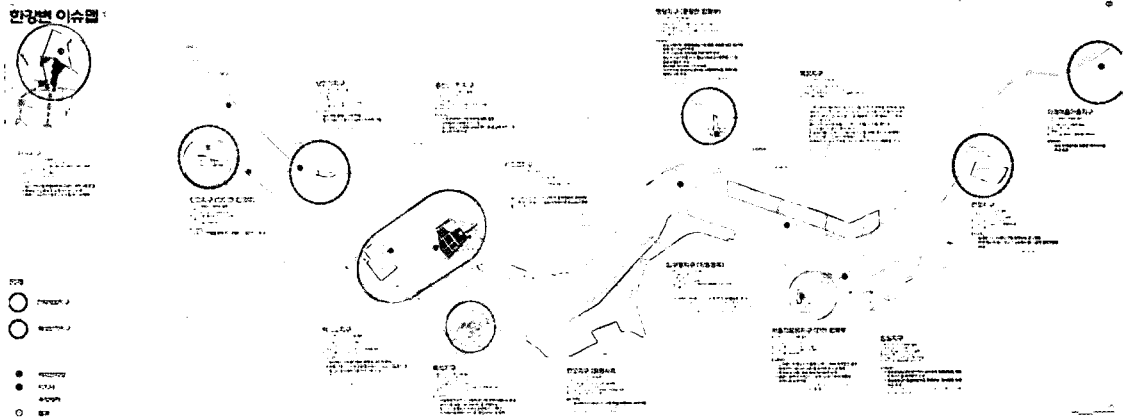


그림 6. 한강변 이슈종합도

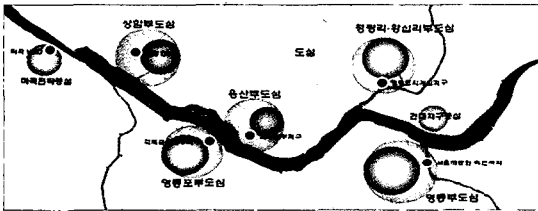
있고 13개 뉴타운지구와 3개 균축지구가 있으며, 개발계획 혹은 진행되고 있는 개발사업으로는 마곡 R&D City, 용산국제업무지구, 행당도시개발사업, 당인리 복합문화시설 계획, 노들섬 문화Complex계획, 상암DMC 개발, 노량진복합역사계획 등이 있다. 위의 관련계획 및 개발과 연계하여 한강변 수변개발 및 계획적 관리가 가능한 검토대상지를 선정(표1)하

여 유형을 분류하고 특성을 분석하였다. 기존 도시공간구조의 중심지역권에 해당하는 지역으로는 마곡, 용산, 여의도, 행당(왕십리), 서울의료원(영동), 난지(상암) 등이 있고, 지하철역 등의 대중교통으로의 접근이 양호한 지역은 마곡, 용산, 천호, 여의도, 반포, 잠실, 당인리, 행당, 서울의료원 등으로 검토·분석되었다.

5. 한강변 수변개발 및 관리 기본구상

5.1 도시공간구조의 재편

수변개발 대상지에 대한 구상을 수립하기에 앞서 수변지역 개발 및 관리의 틀이 될 수 있는 도시공간 구조 및 권역별 구상을 검토하였다. 우선 1도심 5부도심의 다핵구조로 형성되어 있는 기존의 서울 중심지체계를 한강중심으로 강화한다. 또한 한강변에 인접한 상암·수색, 여의도(영등포), 용산, 영동, 왕십리 부도심을 수변거점들과 연계하여 한강변으로 확장하고 한강을 중심으로 발전거점(첨단산업, 국제업무, 상업업무) 및 대규모 녹지거점(남북육경축, 공원녹지)을 연계함으로써 강남북 연계를 강화한다.



5.2 권역별 비전 및 기본방향

중심지 및 수변거점의 특성에 따라 한강연접지역을 크게 3개의 대권역으로 구분하여 권역별 비전을 설정하고 수변거점들의 연계가 가능한 지역을 대상으로 6개의 소권역을 설정하여 기본방향 및 구상을 수립하였다.

5.2.1 3대권역 비전 및 발전구상

대권역은 중심·강서·강동의 3개 권역으로 구분하여 각 권역의 지역적 특성에 따라 비전을 설정하였다. 도심에서 남쪽으로 이어지는 용산·여의도 업무지역과 대규모 녹지거점으로 조성될 용산공원(현 미군기지) 그리고 대규모 아파트지구(서빙고, 반포, 압구

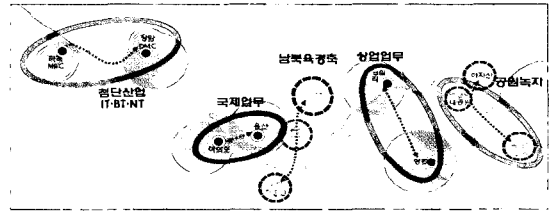


그림 7. 중심지 한강변 확장 및 강남북 연계

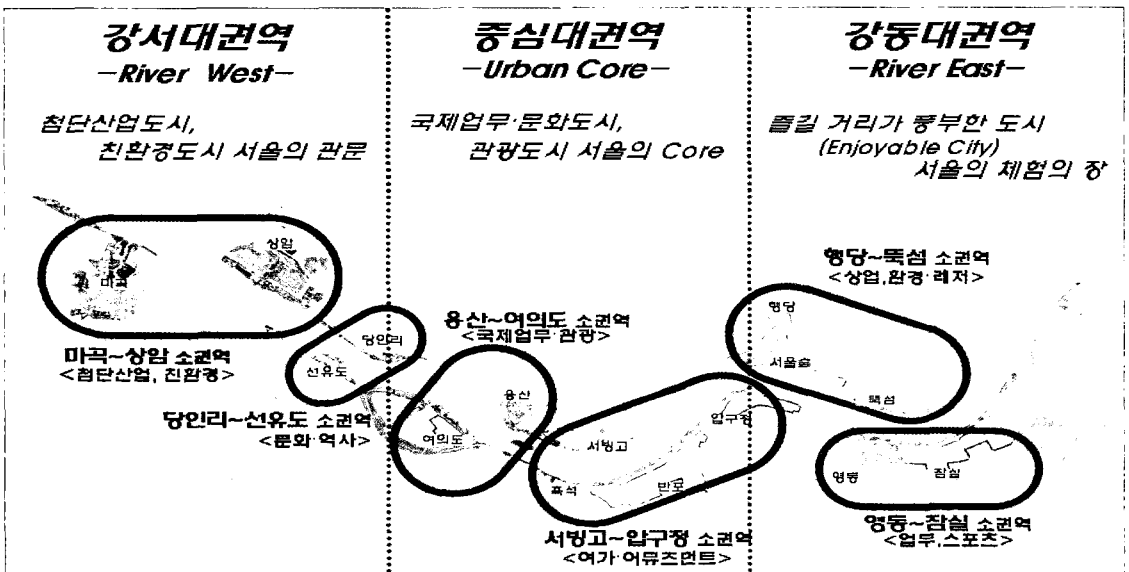


그림 8. 권역별 비전 (3대권역 및 6소권역)

정)를 포함하는 중심대권역은 국제업무·문화도시·관광도시 서울의 중심부로 육성한다.

상암DMC, 마곡MRC 등의 대규모 산업개발계획지구와 강서생태공원, 하늘공원, 선유도공원 등의 재생테마공원으로 대표되는 강서대권역은 서해로 연결되는 주운의 길목으로서 첨단산업도시·친환경도시 서울의 관문의 역할을 하게 된다.

그리고 왕십리·독섬일대 상업지역과 영등업무지역, 잠실종합운동장 및 아파트지구를 포함하는 강동

대권역은 레저·스포츠 등 즐길 거리가 풍부한 도시 서울의 체험의 장을 시민들에게 제공하게 된다.

5.2.2 6소권역 현황 및 개발방향

수변거점 및 주변지역과의 연계구상을 위해 2개 이상의 수변거점을 포함하여 6개 소권역을 설정하였다. '마곡-상암 소권역'에는 IT·BT·NT 등의 첨단산업과 환경의 네트워크를 형성하고 수변거점(마곡워터프론트타운)을 조성한다. '당인리-선유도 소권역'은

표 2. 소권역별 현황 및 개발방향

권역구분	개념	현황 및 문제점	개발잠재력	개발방향
마곡~상암 소권역	첨단산업 친환경	·남북단 한강에서의 보행접근성 불량 ·가양대교의 보행교로서의 기능 상실 ·강북-난지한강공원, 강남-염창동 APT 단지	·상암DMC, 마곡MRC 개발예정 ·상암~마곡간 산업연계 가능성 높음 ·석유비축기지의 활용가능성 ·마곡지구 동측 공산~탐산 역사문화 거리 조성	·산업과 환경의 네트워크 및 수변 거점 조성 ·단절구간의 연계 ·첨단산업과 환경으로 지역특성화
당인리~선유도 소권역	문화 역사	·홍대앞 걷고싶은거리와 한강간 단절 ·한강변 부적합 토지이용-화력발전소 ·선유도북단 보행접근성 불량	·걷고싶은거리의 부분적 단절, 폐선 부지 개발압력 가중 ·선유도공원의 활발한 이용 ·장래 당인리발전소 이전 검토	·기능이전가능시설의 적극적 활용 ·문화, 보행, 역사, 녹지가점의 네트워크 ·문화, 역사로 지역특성화
용산~여의도 소권역	국제업무 관광	·강북(용산)과 강남(여의도, 영등포)간 접근체계 미약 ·여의도와 영등포간 연계 미비 ·여의도 시범아파트단지의 노후화	·서울의 상징적 정치·경제·문화중심지 ·대규모 개발예정 -용산국제업무지구 -C3프로젝트/ SIFC프로젝트/ PARCI프로젝트 -노량진수산시장/ 복합역사 개발	·신교통수단 도입 및 교통거점 기능 확충 ·기능전환 및 새로운 계층의 수요확보를 통한 글로벌 Zone화
서빙고~압구정 소권역	여가 어뮤즈먼트	·대단위 아파트지구 입지로 인한 아파트 장벽으로 한강과 배후지역간 단절 -서빙고아파트지구, 반포아파트지구	·대단위 공원개발(용산공원) ·용산공원과 한강의 보행 및 녹지연결 ·혁신뉴타운 계획	·녹지 및 보행축 연계 ·시민여가활동의 장으로 조성
행당~독섬 소권역	상업 환경 레저	·행당도시개발사업 및 독섬역세권 개발로 개발압력 가중 ·서울숲과 한강변과의 연계 미흡	·종량천~서울숲~한강으로 자연성 연계 ·독섬유원지변 다양한 수상레저 활성화 ·동릉로상업지구 개발로 배후지 활성화 ·성수동 노후주거지 계획적 관리, 개발	·주변 개발사업과 연계 ·수변구조물의 기능개선 및 미관중진 ·자전거 이용 확대로 지역특성화
영등~잠실 소권역	업무 스포츠	·잠실아파트 재건축으로 인한 정벽화 ·잠실수중보 주변 수상스포츠 활성화 ·한강,탄천합수부 이용 저조(주차장 등)	·잠실5단지, 장미아파트 재건축 예정 ·서울의료원, 한국전력의 이전가능성 ·종합운동장 주변 개발가능성	·이전적지 개발을 활용한 단절지역간 연계 ·기존 스포츠시설과 한강시민공원과의 기능적 연계 ·수상스포츠로 지역특성화

기능이전가능시설인 당인리발전소를 복합문화시설로 계획·조성(당인리워터프론트타운)하여 지역문화네트워크의 중심으로 활용하며 홍대로부터 시작되는 문화의 흐름을 당인리발전소, 절두산성지를 거쳐 선유도까지 연결하는 역사·문화 보행네트워크를 구축한다. 한강 양안의 업무지구를 연계하는 '용산-여의도 소권역'은 향후 조성될 국제여객터미널 및 배후지역과 국제업무지구(용산워터프론트타운) 및 용산공원을 연계할 신교통수단을 도입하여 중심지로서의 교통네트워크를 강화하고 여의도 아파트지구내 용도변경 등을 통한 글로벌 존을 구상하는 등 국제업무와 문화·관광의 중심지역으로 육성한다. 아파트 밀집지역인 '서빙고-압구정 소권역'은 용산공원~한강간 녹지축, 고속터미널~한강간 상업축 등을 통해 배후지역과 한강간의 연결성을 높이고 레저형 수변거점(혹석워터프론트타운), 한강시민공원 등을 활용한 여가·어뮤즈먼트 공간으로 조성한다. 행당도시개발사업지구에서 서울숲을 지나 독섬유원지로 이어지는 '행당-독섬 소권역'은 왕십리부도심을 한강으로 연계하

는 수변거점(행당워터프론트타운)을 조성하고 중랑천~서울숲~한강을 연결하는 환경 네트워크를 형성하는 등 상업, 환경, 레저 중심지역으로 특화한다. '영동-잠실 소권역'은 영동부도심을 한강으로 연계하기 위하여 이전예정시설인 서울의료원과 종합운동장부지를 활용한 수변거점(잠실워터프론트타운)을 조성하여 레저·스포츠 특화지역으로 육성한다.

6. 결 론

이상의 한강변 수변개발 및 관리구상을 토대로 향후 단계적으로 지구별 계획을 수립해나갈 예정이다.

장기적인 비전과 단계별 계획을 갖고 한강을 중심으로 한 도시공간구조 재편, 공공성 및 복합성 확보를 중심으로 하는 수변거점 개발 및 지역간 연계발전 구상을 통해 미래 항구도시 서울의 도시어메니티 증진과 도시경쟁력 강화를 기대할 수 있을 것이다. ●