

# 서울시 주상복합건물의 지역별 주거 특성

정은진

서울대학교 국토문제연구소 선임연구원

## 1. 서론

근대 도시의 地域·地區制(zoning)는 도시의 토지이용을 기능별로 분리하고 이들을 교통망에 의해 유기적으로 연결하는 데 초점을 두고 있었다. 그러나 이러한 용도 분리는 직·주 분리 현상, 도심 공동화 현상, 도시 교통 문제, 환경 오염 등의 문제들을 불러일으키게 되었고, 이에 대해 도시계획가들은 토지 이용의 극단적 기능 순화가 원인이라 보고 복합적인 토지 이용을 주장하게 되었다. 그 대표적인 형태가 도심이나 도심근교의 재개발단계에서 상업·업무기능과 함께 양질의 고층주거들을 묶어서 계획해 나가도록 하는 '복합용도개발'이며, 특히 주상복합건물은 이러한 복합용도개발 방식의 하나로 서구 선진국들의 도시 중심부에서 초고층 빌딩 형태를 자랑하면서 나타나게 되었다.

우리 나라에서는 1960년대 후반 세운상가아파트로 시작된 도심부 주상복합건물이 1980년대 이후 복합용도개발의 일반적인 유용성 외에 개발가능택지의 부족으로 인한 서울시 주택공급의 일환으로 제기됨으로써 활발하게 건립되어 왔다. 그 동안 주상복합건물과 관련된 법적·제도적 규제는 건설 가능 지역의 확대, 용적률 완화, 주거부문의 구성 비율 확대 등의 내용을 통해 지속적으로 완화되어 왔다. 그 결과 상업지역을 이용한 주상복합건물의 공급은 도심 이외의 지역에서 계속 확대되어 왔고, 이제는 새로운 도시 주거 유형의 하나로 자리잡아 간다고 볼 수 있게 되었다. 또한 개별 건물들이 인접 지역에 집적하면서 하나의 단지 형태를 구성하게 되면서 이제는 단순히 도시내의 주거형태로써 뿐만 아니라 '새로운 주거지역'이라 할 정도의 규모로 성장하고 있다. 이러한 집적 지역 내의 주상복합건물들은 고급화·대형화 경향을 보이고 있어 분양단계에서부터 고소득자들이 선택적으로 입주하게 되었다. 이로 인해 주변지역과의 부조화뿐만 아니라 계층간의 위화감을 조성하는 수준에 까지 이르게 되었다.

도심부 활성화를 목적으로 도입된 복합용도 건축물이 도심부가 아닌 기타 지역에 더 많이 공급되고 있다는 사실은 건물 자체의 기능적 측면의 문제뿐 아니라 제도적 차원에서의 토지이용 계획과 관리, 나아가 도시 전체의 조화로운 공간구조 형성에 있어서도 문제가 될 수 있다. 그럼에도 불구하고 지속적으로 공급 확대 전망을 보이고 있는 주상복합건물은 도시 내에 새로운 주거공간을 형성할 뿐 아니라 상업지역 내 주거지역 형성이라는 측면에서 도시공간구조의 변화에도 영향을 미칠 것으로 판단된다. 따라서 본 연구는 첫째, 주상복합건물을 통해 새롭게 형성되고 있는 주거지역의 특성을 통해 분화된 하나의 지역적 성격을 나타내고 있는지 살펴보고, 둘째, 이러한 특성이 도시공간구조적 계층성과 관련하여 볼 때 차별적 성격을 보이는지를 분석하여 주거지역 이해에 있어 주택과의 관련성을 파악하고 나아가 지역적 특성에 맞는 보다 바람직한 주상복합건물 개발 및 관리 방안을 제안하는데 목적을 둔다.

## 2. 서울시 주상복합건물의 입지 현황

### 1) 서울시 주상복합건물의 확대 과정

1967년 세운상가를 시초로 한 초기 복합공동주택 개발은 서구화와 근대화의 상징으로 청계천 변과 종로 2가, 3가와 같은 도시 중심부에서 이루어졌으며(장성수, 1995, 168) 주로 다발형 Complex식

상가아파트의 형태로 시작되었다(대한주택공사 주택연구소, 1996, 3). 당시의 건물들은 실제 개발에 있어 지주들의 주장과 건설업체의 수익성이 증시되면서 복합용도개발의 개념과는 거리가 먼 개별 건축적 프로젝트화 과정에서 많은 문제점을 드러내게 되었다.

이로 인해 70년대에 들어와 주춤했던 개발이 70년대 말 도심재개발지역에서 다시 주상복합건물의 건설이 시도되었다. 이 시기의 개발은 도림지구와 마포지구에 국한되어 공급되었으며, 주거, 업무, 상업기능을 모두 수용하는 단일고층건물형으로 일반 오피스빌딩과 유사한 형태를 취하고 있다. 따라서 다른 용도간의 동선이 중복되면서 주거환경의 많은 부분에서 문제점을 드러내게 되었다.

80년대 후반 복합용도의 건축은 새로운 경향을 맞게 되는데 도심재개발에 의한 주상복합건축과 함께 개별건축에 의한 주상복합건물들이 등장하게 된 것이다(한국토지개발공사, 1994, 27). 공간적으로도 도심을 벗어난 외곽지역에서의 공급이 많아지기 시작했는데 초기의 대표적인 외곽지역 개발로는 재개발지구인 천호지구, 택지개발지역인 상계지구 등을 들 수 있으며, 또한 신도시개발에도 주상복합건물이 도입되었다. 한편 90년대 이후 택지부족으로 인해 서울시 주택공급의 일환으로 제기된 주상복합건물은 서울시 전역에 걸쳐 급격히 증가하게 되었는데 이 시기 건물의 특징은 고층의 대형 건물이라는 점이다. 여기에는 정부의 정책적 뒷받침이 한 몫을 하고 있는데 용적률의 지속적인 완화, 세대수 제한 완화, 상가 의무화 비율 완화와 함께 분양가 규제 대상 제외 등 법적 제한이 사실상 철폐됨에 따라 기존의 경제적 사업성 문제로 개발을 포기했던 많은 민간기업들이 새로이 개발을 활성화하게 되었던 것이다. 이 시기의 건물들은 서구와 같은 고급형 도심주거 수요를 대상으로 각종 첨단기능을 가미하여 고급화, 대형화 추세로의 변화가 활발하게 나타났다. 송파, 서초, 강남, 동작, 양천 등 외곽 중심지를 거점으로 인접 지역에 주상복합건물들이 대거 집중하면서 경관 상으로도 새로운 형태의 공간을 형성하게 되었다. 그러나 이 시기의 문제점은 대규모 주상복합단지인 경우 주거 형태가 고급화, 대형화를 지향하고 있어 다양한 계층을 수용하지 못하고 있으며, 또한 주변 지역과의 조화를 무시한 고급화와 고층화로 장차 지역 정서와 대립될 가능성도 가지고 있다는 것이다(주택산업연구원, 1996, 23-24).

## 2) 지역별 분포 현황

도심재개발사업을 통해 건설된 80년대 이후의 서울시 주상복합건물을 대상<sup>1)</sup>으로 건물수의 지역별 분포 현황을 살펴보면 준공건물의 경우 중랑·성북·도봉구를 제외한 22개 구에 1개 이상의 건물이 입지하고 있다. 가장 많은 곳은 각각 10개씩의 건물이 건설되어 있는 서초·강남·송파·영등포 등의 4개 구로 주로 동남권 지역에 해당한다. 한강을 기준으로 이남 지역의 11개 구에 전체 건물의 68.6%인 70개가 건설되어 있고, 도심을 포함한 강북 지역은 32개로 전체의 31.4%를 차지하고 있다. 결국 주거 세대수 20호 이상의 주상복합건물은 한강 이남 지역에서 크게 확산되었다는 것을 알 수 있는데, 이는 도심부 재생을 위해 복합용도개발을 하자는 기본 개념에서 벗어나는 상황을 보여주고 있다. 미준공건물 또한 동남 지역에 전체의 36.7%인 44개, 서남 지역에 29.2%인 35개의 건물이 예정되어 있다. 특히 서초·강남·송파·양천·구로 등 5개 구가 60개 건물로 전체의 50%에 해당한다. 이것은 준공건물에 비해 지역적 편중이 더욱 심해질 것임을 예측하게 하는 부분이다.

건물의 분포 현황을 행정동 수준에서 살펴보면 양천구 목 제5동에 6개의 건물이 입지하고 있어 가장 많은 곳이며, 서초 제2동, 도곡 제2동, 신대방 제2동에 각각 5개의 건물이 입지해 있다. 미준공건물을 포함할 경우 도심의 사직동, 도곡 제2동, 구로 제5동은 9개의 건물이, 서초 제2동, 여의도동, 신대방 제2동은 7개씩의 건물이, 목 제5동은 6개의 건물이 입지하게 되는데, 이들 지역 대부분이 현재에도 하나의 블록 내에 혹은 도보 거리 이내에 건물들이 입지하고 있으며 미준공건물 또한

1) 2002년 4월 현재 준공건물 102건, 미준공건물 120건. 이것은 공동주택이라는 관점에서 20세대 이상의 주거를 포함하고 있는 건물들만을 대상으로 한 것이다.

인접지역에 건설될 예정이어서 독특한 주상복합건물 집적 지역을 형성하게 될 것으로 보인다.

주상복합건물 분포 현황을 서울시의 공간구조와 관련시켜 보면 도심지역에 해당하는 건물이 7개, 부도심지역 건물은 29개, 지역중심에 입지하고 있는 건물은 12개, 지구중심에 입지하고 있는 건물은 29개, 기타 지역 입지 건물이 18개로 나타나, 중심지 체계와 관련한 건물 입지는 부심지역과 지구중심지역에 가장 많은 건물들이 건설되어 있는 것으로 나타났다.

이상의 분포 현황을 통해 주상복합건물 주거지역의 특성을 분석하기 위한 사례조사지역으로 서울의 중심지 위계와 관련하여 도심, 부심, 지역·지구중심의 3계층으로 나누고 각각의 계층에서 대표적인 주상복합건물 집적 지역을 선정하였다. 그 결과 도심은 종로구 사직동, 부심은 서초구 서초동, 송파구 잠실동, 지역·지구중심은 양천구 목동과 강남구 도곡동을 선정하였다.

### 3. 지역별 주거 특성

거주지역의 분화란 조사 관찰할 수 있는 지역단위 수준에서 그 곳에 거주하는 주민의 제반 특성이 동질적이라 할 때, 이 동질적 지역이 연속적인 분포나 국지화하여 도시 내에서 타지역과 구별될 수 있는 소지역으로 인식되는 경우와, 이와 같은 과정이 진행되는 것을 포함하여 정의할 수 있다(이기석, 1980, 130). 주상복합건물의 집적 지역들이 상업지역에 형성되어 가는 '새로운 주거지역'이라는 관점을 검증하기 위해 주민의 사회·경제적 특성이 기존의 지역 통계와 비교하여 차별적인지를 분석해 보고자 하였다. 또한 이러한 주거지역의 특성이 도시공간구조와 관련하여 계층간에 차별적인지를 고찰하고자 하였다.

#### 1) 주민의 사회·경제적 특성

주상복합건물 집적 지역이 포함되어 있는 지역 전체 주민들의 특성과 주상복합건물 거주민들의 특성을 비교하기 위해 소득, 직업, 학력의 3가지 요소를 이용하였다. 그 결과 서울시 주상복합건물 거주민의 사회·경제적 특성은 기본적으로 상위계층의 주거집단으로 이는 기존 지역 주민의 제반 특성과 구별될만한 결과를 보이고 있어 분화된 주거지역을 형성할 가능성이 있다고 보여진다. 주민 대부분의 월소득이 500만원 이상이며, 자가 소유가 거의 90%에 이르고, 40평 이상의 규모가 89%를 넘었다. 이들의 학력은 배우자를 포함하여 대졸 이상의 고학력 집단이 80-90%를 차지하며, 개인자영업과 전문직, 사무직 등의 화이트칼라 업종에 종사하는 사람들이 많은 것으로 나타났다. 이상의 결과는 현재 서울시 주상복합건물 집적 지역이 주상복합아파트라는 새로운 형태의 주택을 통해 형성되고 있는 분화된 주거지역이라는 관점을 어느 정도 뒷받침해 주는 결과라 생각한다.

한편 이러한 동질적 주민의 사회·경제적 특성들이 지역별로는 약간의 차별성을 가지고 있는데, 특히 부도심 지역 건물 주민들의 소득계층이 가장 높고 지역·지구중심 지역이 두 번째로 나타나고 있으며, 도심 지역이 가장 낮은 것으로 보인다. 이러한 차별성은 주변 지역의 지역적 특성을 반영하고 있는 것으로 볼 수 있는데, 특히 주거 선택에서부터 거주 과정을 통해 뚜렷하게 드러날 것이므로 주상복합 집적지역들간의 차별적 속성에 대해 분석해 보고자 한다.

#### 2) 주거입지 요인 및 만족도

주거의 지역별 특성은 기본적으로 이주과정에서부터 주거 입지 결정 요인, 주거 만족도, 발전 가능성, 상업기능의 역할 등 여러 요소들을 통해 살펴볼 수 있지만 여기서는 대표적으로 주거입지 요인과 거주 만족도를 중심으로 지역간 차별적 특성을 파악하고자 한다.

주상복합건물 내 주거를 선택한 이유에 있어 가장 많은 응답은 주거환경 요소 중 주변의 근린환

경이나 편의시설 등이 좋아서 선택했다는 것으로 사례조사를 실시한 모든 지역에서 10%이상의 높은 응답률을 보이고 있다. 그 중 사직동의 응답률이 가장 낮게 나타났는데 이를 통해 도심부 주거를 선택한 사람들의 경우 주거환경에 대한 기대가 다른 지역에 비해 그다지 크지 않은 것을 알 수 있다. 두 번째로 높은 응답은 교통의 편리함 때문에 현재의 주상복합건물 아파트를 선택한 경우로 목동과 도곡동을 제외한 도심과 부도심 지역에서는 25%이상의 가장 많은 응답을 얻고 있다. 특히 도심 지역 거주자들의 경우 교통의 편리함 외에 직장과의 근접성 또한 높은 선택 이유가 되고 있어 교통 환경이 중요한 주거 선택 요소로 드러나고 있는데, 이는 주거환경의 질적 저하와 교통환경의 이점을 서로 상쇄시킨 결과로 보여진다. 교통환경 요소는 부도심 지역 거주자들도 중요한 주거 선택 요소로 응답하고 있는데, 직장 근접의 이유는 적고 교통의 편리성 요인이 특히 강하게 작용하고 있어 도심지역과 차별성을 나타내고 있다. 세 번째로 높은 응답률을 보인 것은 동일 건물 내에 복합되어 있는 상업기능의 편리성인데 다시 말해 주상복합건물이기 때문에 주거로 선택한 경우를 말한다. 이 응답은 지역·지구중심인 목동과 도곡동의 주민 중에 가장 많았는데, 다른 지역에 비해 복합 기능으로서의 상업기능에 대한 기대가 컸다는 것을 알 수 있다. 주택의 내부구조에 대한 선호도는 도심을 제외한 전 지역에서 비교적 높게 나타나고 있으며 특히 도곡동이 가장 높다. 내부관리의 편리성에 대해서는 도심부 지역 주민들의 선호도가 가장 높게 나타나고 있어 교통환경을 가장 중요시하는 도심부 주민들의 성향과 함께 시간비용을 중요하게 생각하는 가구들이 도심지역에 거주하는 비율이 높은 것으로 설명할 수 있겠다. 경제적 이유로 주상복합아파트를 선택한 사람들 중 부도심과 지역·지구중심의 주민들은 재산 가치 때문에 주거로 선택한 경우가 도심 지역에 비해 높은 비중을 차지하고 있다. 이상의 결과를 토대로 도심지역은 교통비용과 주거 관리에 대한 시간비용을 중요하게 생각하는 가구들이 주로 선택한 주거형태라면 지역·지구중심 지역은 주거환경과 건물의 내부 구조 및 주상복합건물의 편리성과 경제적 이유 때문에 선택한 가구가 가장 많고, 부도심 지역은 교통환경과 주거환경, 경제적 이유 등이 고르게 분포하고 있어 이 두 지역의 중간적 형태를 띄는 곳으로 풀이된다.

주거만족도에 있어 도심은 교통 환경에 가장 높은 점수를 주고 있지만 그 외 다른 요소들은 전 지역 중 가장 낮은 점수를 나타내고 있다. 부도심 지역 역시 도심과 마찬가지로 교통 환경에서 가장 높은 점수를 얻고 있지만 나머지 요소들에서는 도심과 지역·지구중심 지역의 중간 정도 위치를 나타내고 있다. 지역·지구중심 지역은 주거환경과 상가기능, 내부구조 및 건물 관리 부문에서 도심과 부도심 지역에 비해 높은 점수를 나타내고 있다. 그리고 복합건물로서의 상가 기능에 대해서는 지역·지구중심 지역에서 가장 높은 만족도 수준이 나타나고 있지만 전체적으로는 다른 요소들에 비해 가장 낮은 점수를 나타내고 있어 상업기능의 복합에 대한 세심한 배려가 지금까지와는 다른 방향에서 이루어져야 할 필요성을 제시해주고 있다. 총체적 만족도에 있어 도심지역은 '조금 불만' 이하의 응답이 상대적으로 높게 나타났으며, 잠실과 목동, 도곡동은 '조금 만족'이상의 비율이 상대적으로 높게 나타났다. 결과적으로 지역·지구중심 지역의 주상복합 집적 지역의 주거 만족도가 가장 좋으며, 도심 지역은 반대로 만족 수준이 가장 낮고 부도심 지역은 이 두 지역의 중간 정도를 나타내는 것으로 보인다.

### 3) 복합용도개발의 효과

주상복합건물은 복합용도개발 개념의 한 유형이기 때문에 실제로 계획개념이 잘 실현되고 있는지를 살펴보는 것은 의미 있는 작업이다. 그런데 복합용도개발의 효과 역시 지역별로 차별적인 수준으로 나타나고 있음을 알 수 있었다. '직·주 근접'을 통한 복합용도개발의 계획개념이 가장 잘 실천될 수 있는 가능성을 보이는 곳은 도심지역이었고, 지역·지구중심 지역의 건물들은 복합용도개발과는 관련이 없는 일반 주거지역적 성격이 강한 곳으로 편리하고 차별적인 삶을 추구하는 고소득층들이 독특한 주택의 한 유형으로 선택했을 뿐이기 때문인 것으로 생각된다. 한편 부도심 지역

은 이 두 지역의 특성이 혼합되어 나타나고 있는 곳이라 할 수 있겠다.

#### 4. 결론

이상의 결과를 통해 현재 서울시 주상복합건물 집적 지역은 주상복합아파트라는 새로운 유형의 주택을 통해 형성되어 가는 '분화된 주거지역'적 성향이 강하게 나타나고 있음을 알 수 있었다. 또한 기존의 다른 주거지역과 차별적이라 할 만한 주상복합건물 집적 지역은 내부적으로는 동질성을 가지고 있지만, 주상복합 주거지역간에는 입지에 따른 차별성이 존재함을 알 수 있었다. 결국 주택과 주거지역과의 관계에서 특정 유형의 주택은 소득과, 학력, 직업 등에 의해서 차별적 성향을 강하게 나타내고 있으며, 주거지역으로서의 특징은 중심지 계층 구조별로 지역간에 차별성을 나타내고 있는 것으로 정리할 수 있겠다.

이것은 주택의 선택에 있어 사회·계층적 요소는 중요한 설명요인이지만, 주거지 선택에 있어 주변 지역의 성격은 중요한 요소임을 짐작하게 하는 부분인데, 결국 특정 유형의 주택이지만 어느 지역에 입지하느냐에 따라 주거 입지의 선택과정은 달라질 수 있고, 그 결과 주거지의 성격이 달라진다는 결론을 내릴 수 있다.

이상의 결과를 토대로 앞으로 증가 추세를 보이고 있는 서울시 주상복합건물 건설에 대해 지역별로 각기 다른 개발 방식을 취해야 할 것을 제안하고자 한다. 본 연구를 통해 주거 입지의 결정요인과 특성은 지역별로 차별적임을 인식할 때 기업의 이윤추구라는 획일적 목적에 의해 전 지역의 건물이 동일한 형태로 공급되어서는 안 된다는 것이다. 이와 관련하여, 현재 시행되고 있는 '용도용적제'와 같은 일률적 규제는 건설업체들의 수익률 증대를 위해 도심이 아닌 기타 지역에서 고층의 주거 위주 개발을 부추길 것이며, 그 결과 주변 지역 주민들과의 계층간 위화감 등을 조성하게 되고, 한편 주변 지역의 성격을 고려하지 않은 일률적 개발을 통해 지역적 문제를 일으킬 소지가 크기 때문이다.

#### 참고문헌

- 대한주택공사, 1994, 주상복합건물의 입지 및 주택수요에 관한 연구.  
대한주택공사 주택연구소, 1996, 복합공동주택 단지개발을 위한 계획기법 연구.  
이기석, 1980, "대도시 거주지 분화와 패턴에 관한 연구 : 서울시를 중심으로", 한국의 도시와 촌락 연구, 보진재, 128-172.  
장성수, 1995, "미래주상복합건축-건설 배경과 공간의 대응전망", 건축문화 9507, 167-169.  
주택산업연구원, 1996, 도심의 주거기능 활성화와 주상복합용도 개발.  
하성규·김재익·전명진, 1995, "대도시 공간구조 변화패턴에 관한 연구(서울시를 중심으로)", 대한 국토·도시계획학회 「국토계획」, 30(5), 141-152.  
한국토지개발공사, 1994, 주상복합건물의 활성화를 위한 용지계획 및 설계에 관한 연구.  
Hill, D. R., 1988, "Jane Jacobs' Ideas on Big, Diverse Cities : A Review and Commentary", Journal of the American Planning Association, 54(3), 302-314.  
ULI-the Urban Land Institute, 1987, Mixed-use Development Handbook.  
Witherspoon, R. E., J. P. Abbett and R. M. Gladstone, 1981, Mixed-Use Developments : New Ways of Land Use, ULI.

\* 지면 관계로 <표> 자료는 수록하지 않았음.