

# 都市設計와 都心部 再開發

尹 定 燮

서울大學校環境大學院教授

시설계의 개념은 이런 주장과는 정반대의 전제에서 출발하고 있는 것이다.

여기서 다루고자 하는 도시설계의 일부분은 기존도시 속에서 발견되었거나 새로운 지역을 개발하면서 고안된 여러가지 환경문제를 다루는 중요한 技法에 관한 것이다. 다시 말하면 18세기 도시디자이너들도 흥미를 가졌던 것과 같은 도시구성요소들, 즉 광장이나 가로의 圍繞(enclosure), 軸線, 眺望 또는 진행에 따른 視覺의 전개(progression) 등에 관한 사항들이었다. 이러한 사항들이 중요한 데도 불구하고 현대주의자들이 어리석게도 그러한 것들을 경시한 것도 사실이기는 하지만, 오늘날의 도시에는 이러한 전통적 개념만 가지고는 도저히 해결해 나갈 수 없는 디자인적 문제가 많은 것이다.

현대도시는 결코 우연의 산물은 아니다. 도시의 형태가 비록 의도적으로 창조된 것은 아닐지라도 그렇다고 우연의 산물은 아니며 그것은 쉽없는 의사결정의 연결에 의해서 창조된 산물인 것이다.

여지껏 도시디자이너는 사실 기술자, 측량사, 법률가 그리고 기업가들에 의해서 결정되어 왔다. 그들은 개별적으로 합리적 근거에 의해서 합리적 결정을 내렸지만 도시디자인에 관해서는 고작해야 마지막에 가서 고려해보는 것이었다.

디자이너는 이러한 일상적 의사결정과정에서 참가함으로써 도시 장래에 유익한 공헌을 할 수 있는데, 실제로 예술적인 시점에서 뜻있는 성과를 바라다면 디자이너는 정치나 부동산의 결정과정까지도 이해하고 있어야 하는 것이다.

도시설계사는 정책결정과정과는 무관한 입장에서 최종적 완성품으로서 도시설계를 제공하는 것이 아니라, 시대와 필요의 변화에 따라 수정되어 가는 제도의 틀 안에서 도시의 조형을 좌우할 만한 중요한 결정은 어떻게 이루어져야 하는가 하는 규칙을 만들어 내야 하는 것이다.

도시설계와 도심부 재개발에 대한 제도의 틀을 마련하기 위한 법

## 序 言

都市設計에 대한 연구는 르네상스와 바로크시대 이후부터 본격화되어, 현대도시에서의 도시설계는 불과 40년도 채 안되는 연륜을 가지고 있다. 이 연구는 都心部再開發과 더불어 시작되었다. 따라서 이 분야에 대한 참고문헌도 한정되어 있어 본고를 작성하는 데는 말미에 수록한 참고문헌을 전적으로 참조하였고, 그 저자들에게 감사의 뜻을 표하는 바이다.

## 1. 都市設計의 背景

都市設計와 都心部 再開發에 관한 논의를 전개해 나가는 데에 있어서 우리는 기존의 도시를 제거시킬 수 없다는 전제에서 출발하게 되는 것이다. 즉 현대도시의 일부가 되어 있는 사회적, 재정적 및 문화적인 막대한 자본투입은 쉽사리 쓸어 버릴 수 없다는 전제에서 앞으로의 논의가 이루어질 것이다. 이러한 주장은 너무나도 당연한 것이나 우리가 알고 있는 대부분의 도

적조치로서 우리나라에서는 1976년 12월에 도시재개발법이 제정되었으며, 이어서 1980년 1월 건축법 8조2(都心部내의 건축물에 대한 특별규정)이 신설되었고 동년 11월에는 동법 시행령 13조(도시설계작성기준)에 의해서 도시설계에 대한 규정이 처음으로 입법화 되었다. 도시설계를 표현수법으로 삼는 본격적 도심부 재개발계획 및 재개발사업이 법제정 이후 서울에서 진행되어 都心再整備를 위한 가장 강력한 수단으로 인식되어 왔다.

그러나 이러한 도심부 재개발은 서울의 도시문제를 야기시키는 등 도시 전체의 공간구조적 측면에서나 국가 경제적 측면에서 많은 비판과 비난의 표적이 되어 왔다. 따라서 차제에 도심부내의 현행 개발규제들을 전면적으로 재검토하여 도심부를 보다 더 체계적이고 효율적으로 개발하기 위한 제도의 틀 안에서의 규칙이 그 어느 때 보다도 절실히 요청되고 있다.

## 2. 都市設計의 概念

다음에 都市設計 (Urban design)의 개념에 대한 정의 몇가지를 소개하고자 한다.

### 첫째, 定義

“도시설계는 도시의 물리적 환경의 造作을 통해서 환경의 질을 향상시키는 공공부문의 행위를 나타내는 하나의 틀로서, 여기서 물리적 환경은 設計의 대상이 되고, 조작용행위는 계획 및 設計作業過程을 나타내고, 생활의 질을 향상시키는 것이 바로 도시설계의 목표가 되는 것이다.”

### 둘째 定義 (F. Gibberd)

“도시설계에서는 도시의 각 구성요소들이 합쳐서 단순한 집합체로서 나타나는 것이 아니라, 하나의 전혀 새로운 요소 내지는 새로운 장면으로 나타나며 또 이 장면은 하나의 새로운 都市의構成 (Urban Composition)으로서 도시설계의 목적은 바로 이 도시구성을 기능적이고 아름답게 만드는 것이다.

### 세째 定義 (J. Barnett)

“도시설계는 건물을 직접 설계하

지 않고 도시를 설계하는 것이다.”

이 뜻은 都市設計란 개개의 건물들이 건전한 상호관계와 균형을 얻기 위하여 꼭 필요한 최소한의 원칙, 즉 배치의 시스템이나 설계의 틀만을 제공해줌으로써 개개의 건축행위는 설계에 의하여 마련된 틀 안에서 자유로운 움직임을 최대한 허용하여 하나의 바람직한 도시공간을 조성해 나가는 개방적 설계방식 (Open ended design system) 을 의미하는 것으로 파악된다.

이 외에도 都市設計에 대한 개념은 많이 있으나 그 근본성격은 별로 차이가 없다고 생각되는바 基本性格을 나열해보면 다음과 같다.

첫째, 도시설계는 거시적 도시계획과 미시적 세부설계를 이어 주는 중간단계로서 도시계획의 실천을 위한 3차원적 解釋作業이다.

둘째, 도시설계의 주요대상은 공공적 설계영역과 개발의 전략 및 프로그래밍 등을 취급하게 되며 물리적 요소간의 바람직한 상호관계를 제시하는 것이다.

세째, 都市設計分野는 도시환경을 구성하는 건축, 토목, 조경 등 관련분야를 총합한 학문이다.

네째, 都市設計의 過程은 도시의 사회, 경제적구조와는 물론 권력구조와 직결되어 있다는 이유로 정책 결정자나 전문가의 전유물이 될 수는 없으며, 이해관계자의 합의가 보장되어야 한다는 면에서 정치적인 과정이라 할 수 있다.

## 3. 都市設計研究의 目的

도심부 재개발은 임의의 시점에서 나름대로의 총합된 의도와 형태적 질서를 구현시켜야 하기 때문에 도시설계적인 접근만이 복잡한 실리를 풀 수 있겠다. 따라서 앞으로 도심부 재개발은 도시설계와 따로 떼어서 생각할 수 없을 것이다.

우리나라의 경우, 도시설계적 접근방법에 의한 都心部 再開發規制들은 상호간에 연관성이 결여된채 시행되어 오히려 도심부 재개발에 혼란을 초래하는 실정이므로, 전체 계획과의 유기적인 관계속에서 도심부를 하나의 단위로 간주하여 도

시설계수법에 의하여 재개발이 체계적이고도 종합적으로 이루어질 수 있도록 제도의 틀 안에서의 규칙에 대한 구상을 연구의 목적으로 삼아야 할 것이다.

## 4. 都市設計研究의 方向

앞의 項, 도시설계연구의 목적을 달성하기 위하여 어떠한 연구 방향을 세워야 할 것인가?

여기서는 서울의 기존 도심부내의 개발규제들을 통합, 조정하여 도시설계에 의하여 보다 더 체계적이고 종합적으로 도시를 지구별로 개발하기 위한 틀을 구상하고, 이에 따라 서울 도심부내의 적당한 지구를 선정하여 이곳에 어떠한 도시설계적 접근방법이 적용되는 지를 事例研究토록 한다. 아울러 미국 뉴욕시, 도심부의 特別地域制地區 (Special Zoning District)의 하나도 사례연구토록 한다.

이와 같은 사례연구의 방향은 다음과 같이 진행한다.

첫째, 도심부내 개발규제들의 현황 및 그 문제점을 파악한다.

둘째, 사례연구의 개요를 밝히고, 도시설계수법에 의하여 도시를 지구별로 정비하기 위한 틀을 마련한다.

세째, 사례대상지구의 현황을 분석, 종합한다.

네째, 대상지구의 잠재력을 파악하고 개발프로그램을 작성한다.

다섯째, 대상지구내의 물리적 환경의 목표를 구체적으로 실현시키기 위한 설계지침을 설정한다.

## 5. 서울 都心部 再開發의 現況

서울시가 도심부 재개발을 시작한 것은 1966년 10월 돈화문에서 퇴계로구간을 재개발지구로 지정하게 되어 세운상가를 건립하면서 부터 비롯되었고 이어서 1974년 서소문 제2지구(동방생명)와 소공 제1지구(프라자호텔) 재개발사업을 필두로 본격적인 도심부 재개발 사업이 진행되었으며 한편 1976년 12월에 도시재개발법을 제정, 공포하여 도시재개발에 필요한 사업을 규정

하게 된 것은 이미 전술한 바와 같다.

1978년에 도시재개발 기본계획이 수립되었는데 이에 의하면 서울시 도심지 재개발 대상범위는 총 7.99 km<sup>2</sup>로서 도시계획상 용도가 상업지역으로 지정되어 있는 곳이 주대상이었으며, 1984년 10월 현재 30개의 재개발지역에 348개의 사업시행지구 지정되었는데 재개발사업이 시행완료된 지구 34개 지구, 시행중인 지구 23개 지구, 계 57개 지구로 전체의 16.4% 정도로 매우 저조한 실정인 것이다.

그것도 대부분 단일건물을 위한 제3개발자의 시행인 것을 보면 그만큼 지구조합의 시행이 어려움을 말해주고 있고, 규모의 한정성으로 보아 대규모 재개발이 성립되기 어려움을 나타내는 있는데 이것은 기존 재개발사업의 한계성을 의미하는 것이다.

도심의 쾌적한 환경을 조성하기 위하여 진행해온 도심부 재개발사업은 그동안 많은 공헌을 한 반면에 그 시행과정에서 주로 사업주체의 이익만을 고려한 나머지 국가경제적 측면에서의 타당성은 도외시함으로써 도시문제를 야기시켰는바 현재 시행되고 있는 都心部 再開發事業의 문제점은 다음과 같다.

- 주변지역과의 공간적인 조화결여
- 교통의 도시집중으로 인한 교통망체계의 혼잡
- 구역설정에 대한 구체적이고 객관적인 기준의 미흡
- 사업시행기간의 장기화로 인한 도시환경의 악화 및 토지소유자의 경제적 손실 초래
- 주민참여의 제도적 보장의 미비로 인한 행정기관에 대한 불신 및 피해의식 조장
- 제도적 금융지원의 미흡

## 6. 都市設計의 現況

### • 우리나라 : 서울

우리나라는 1977년 2월 정부의 임시행정수도 건설구상발표에 따라 도시설계가들에 의하여 최신 도시설계기법이 적용되면서 실질적

이고 구체적인 도시설계의 필요성이 토의되기 시작하였으며 1977~79년에는 공업기지 신도시계획에 따라 반월, 창원, 여천 등의 개발이 착수되면서 도시설계적 접근방법이 형성되었다고 할 것이다.

1980년대에 이르러 이미 전술한 바와 같이 건축법 8조 2와 동시행령 13조에 도시설계에 관한 규정이 처음으로 입법화 되었으며, 1981년 12월에는 “도시설계의 작성기준에 관한 연구”가 진행되어 건축법 8조 2에 의한 개념을 정립하고 지침을 제시하여 적용범위와 입안 및 결정절차에 대해서 제안하였다.

1983년 2월에는 서울 4대문안 고층건물의 통제조치에 대한 개선방안을 유도하기 위하여 서울도심부 주요간선도로변 즉 태평로, 세종로, 종로 및 을지로변 총1,777,300 m<sup>2</sup>에 도시설계를 실시했고 이 외에도 잠실지구, 목동지구, 인천구월지구, 을지로2가 재개발지구 등에 설계가 실시되었다.

건축법 8조 2의 규정은 환경개선시설의 미비점을 보완하기 위한 계획적 집단규제로서 매우 효과적인 규정이라 할 것이다. 그러나 문제점을 살펴 보면, 도시설계가 우리나라에 아직 정착하기 전에 都市設計區域에서의 規定內容이 오히려 도시개발의 억제요소로 작용할 수 있다는 점이다. 이제 우리가 예상할 수 있는 문제점을 알아 본다.

첫째, 도시설계구역의 지정이 도심부 또는 간선도로변 등 市長, 郡守가 필요하다고 인정한 일부지역에 국한되어 있다.

둘째, 기술적 세부설계작성기준에 대해서는 建設部令으로 위임만 해 놓고 그대로 남아 있어 조속한 입법조치가 요망되고 있다.

셋째, 도시설계 수립과 집행에 필요한 세부시행지침이 준비되어 있지 않아서 종래의 재개발사업이나 특정가구정비지구 사업과 같은 것으로 시민들에 의해서 오해되고 있다.

넷째, 도시설계구역내에서는 이미 적용되는 건축법상의 건축규제와 더불어 도시설계규제가 중복 적용되어서 건축규제가 강화되는 결과

가 되며 결과적으로 건축시행을 지연시키게 된다. 그러나 이 점은 도심부재정비를 위해서는 피할 수 없는 과정이다.

### • 美國 : 뉴욕

미국의 도시설계를 제도적으로 살펴보건데 미국의 첫 지역규제령(Zoning Ordinance)은 1916년 뉴욕시에서 제정되었으며 여기서 부터 도시설계가 시작되었다 할 것이다. 그 제정취지인즉, 특히 맨하탄남부지역(Lower Manhattan)에 두드러지게 나타난 건물의 고층화 현상으로 더욱 더 溪谷같이 변해가는 가로에 대해서 최소한의 光線과 外氣를 확보하여야겠다는 데에 있었다. 이와 동시에 5번가 연변의 유행상점, 주택과 의류품센터의 공장들이 섞여 있어 서로 상충되는 여러 용도를 분리시키는데도 지역제의 취지가 있었다.

地域制의 법적 근거나 의도가 어떤 것이든 간에 지역제란 것은 어느 설계안에 담겨져 있는 어떤 요소 못지않게 강력한 설계규제력(design control)을 갖고 있는 것이다. 1916년 뉴욕의 지역제에서 시작된 斜線制限은 고층건물의 형태를 초기의 마천루같은 직립된 塔모양에서 실제로 뉴욕에서 우리가 목격하는 피라밋형의 매스(mass)로 바꾸어 놓는 것이다. 뉴욕의 센트럴파크(Central Park)에 면한 5번가 연변의 피라밋형 고층건물의 연속체를 볼 때 지역제란 것이 한가로 전체의 디자인을 결정해 버리고 있음을 잘 보여 준다.

그러나 도시설계적인 측면에서 볼 때 맨하탄남부지역이나 맨하탄 중부지역(midtown)같은 고도로 복합적인 도시중심부의 경우는 건물 상호간을 연결시키거나 상호보완적인 토지이용을 혼합시키는 것이 설계면에서 一體性을 주며, 공공이익을 증진시킬 수 있는 것이다. 그것은 마치 교외의 광대한 면적에 독립주택만을 잔뜩 뿌려 놓는 것보다 주택과 근인상점 등을 한곳에 뭉쳐서 群構成을 하는 것이 주민에게는 훨씬 편리한 것과 같은 이론이다.

물론 도시설계에 관해서 지역제가 갖는 잠재적 가능성을 우리는

잘 인식하고 있다. 뉴욕에서는 약 1957년경부터 도시의 성장과 변화를 통제하기 위해서 지역제와 관련된 새로운 기법들이 개발되어왔다.

이들 중 가장 중요한 의의를 갖는 세 가지 설계통제방법이 계획적 단위지구개발 (Planned Unit Development), 즉 지구설계제도와 도시재개발규제 (Urban Renewal Controls) 그리고 지역규제 예외규정 (Zoning Incentives) 등이다.

計劃的 單位地區開發 수법은 때로는 群地域制 (Cluster Zoning) 로 알려진 것이며, 초기에는 집중적으로 개발되는 도시근교나 전원지대 주택지에 적용되었다.

이 수법에 의할 때는 일정 범위의 토지에 대해서는 통상적인 지역규제의 적용을 안받을 수 있는 대신, 개발업자는 통상적 지역규제가 규정하는 전체밀도의 한도 이내에서, 부분적으로는 더 고밀도의 住宅群을 계획하며 남은 상당부분의 토지를 자연 그대로의 상태로 보존하도록 계획한 기본계획을 제출하게 된다. 이 계획이 승인되면 그때는 그 계획 자체가 단위지구 개발구역내의 토지에 관한 개발규제법이 되는 것이다.

뉴욕시의 도시설계를 개선하기 위해서 취해진 첫번째 조치의 하나가 地域規制令의 補則으로서 1967년에 통과된 계획적 단위지구 개발규칙이었다. 그 이전에도 여러 시정부에서는 이미 몇년씩이나 단위지구개발 수법을 사용하고 있었으나 뉴욕의 경우 시역내의 미개발지구에 대해서도 고밀도를 허용하고 있음을 반영하여 다른 곳에서 보통 실행되는 것보다 2~3배 높은 고밀도를 허용한 점이 예외적이다.

그러나 단위지구개발 수법은 주로 신개발지에 적용하기 위한 수법인 것이며 도시내의 밀집지가, 그 중에서도 특히 지가도 높고 토지이용도 잘 되어 있는 그러한 곳에 대해서는 다른 수법이 있어야만 한다.

이러한 수법의 하나가 도시재개발 (Urban Renewal) 인 것이며, 때로는 비평가들이 도시철거 (Urban Removal) 라고도 부르는 것이다. 도

시는 전통적으로 토지수용권, 즉 공공의 목적을 위해서는 민간의 사유지를 強制買収할 수 있는 권리를 보유해 왔다. 오래 전부터 법정은 공공목적의 정의를 확대해서 정부보조주택건설을 위한 토지취득을 포함시켰고 도시재개발의 경우에 이를 적용토록 하였다. 1949년의 연방주택법 (Federal Housing Act) 제1장과 그 補則에 따라 연방정부는 시정부로 하여금 재개발지구 내의 토지를 강제매수에 의해서 획득하고, 지구내의 기존 건물을 철거한 다음 개발업자에게 市가 부담한 여러 비용보다 싸게 불하, 즉 토지의 切價賣却 (Writedown) 을 할 수 있는 기금을 제공해 왔다.

이 수법은 적어도 이론적으로는 매우 강력한 설계통제를 가능케 하는 것이다. 왜냐하면 시정부는 토지의 소유자로서 매도시에 어떠한 조건이라도 붙일 수 있기 때문이다. 그러나 실제로는 도시재개발계획에서 우수한 도시설계가 나오기란 어려운 일이다.

도시설계 통제수법의 또 한가지는 지역규제를 하는 데에 있어서 민간에게 誘引的 地域制 (Incentive Zoning), 즉 밀적율의 예외규정을 적용하는 것이다.

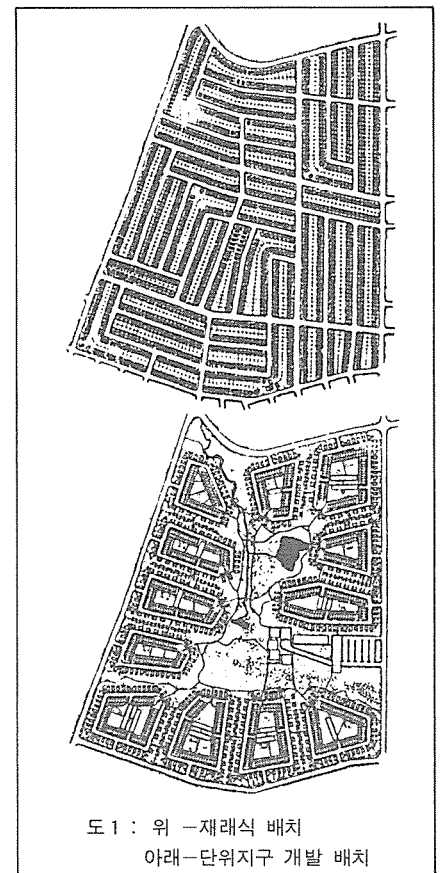
1961년에 있었던 뉴욕시 지역규제령의 종합적 개정작업은 부분적으로 도시설계적 배려에 기반을 둔 지역제상의 보너스제도를 운용해 보려는 최초의 시도였다. 설계적 측면에서 보았을 때 가장 두드러진 특징은 개발업자가 고밀도 상업지역이나 고밀도 주거지역에서 법규가 정한 기준에 합격하는 廣場 (plaza) 을 제공할 경우에 최고 20%에 이르는 추가밀적율을 얻을 수 있다는 규정이다. 광장 대신에 아케이드를 마련했을 경우에는 좀 적은 밀적율 보너스가 주어진다.

개발업자가 어떤 바람직한 공간적 상황이나 쾌적성을 제공할 경우, 그 보상으로 규정보다 크게 건축할 수 있게 한다는 것은 유익한 원리이며 지역규제의 수법상 매우 귀중한 공헌인 것이다. 한편 이 수법이 유효하게 운용되기 위해서는 통상적인 지역제에 의해서 허용되는

건축한도를 시장수요보다 적게 설정해 둘 필요가 있다. 그래서 뉴욕시 規制令의 보너스제도는 어떤 경우에는 밀적율을 기존 허용한도보다 50퍼센트나 삭감하여 버린 데 대한 그 일부를 보상키 위하여 도입되었던 것이다.

지역제상의 보너스를 개별적 건물단위에만 시행할 경우 복잡한 도심부에서 요구되는 전체로서의 계획적 상관관계를 실현하기는 어려우나 그다지 복잡하지 아니하고 그다지 고밀도로 개발되지 않은 지구에서는 이 수법을 효과적으로 활용할 수 있을 것이다.

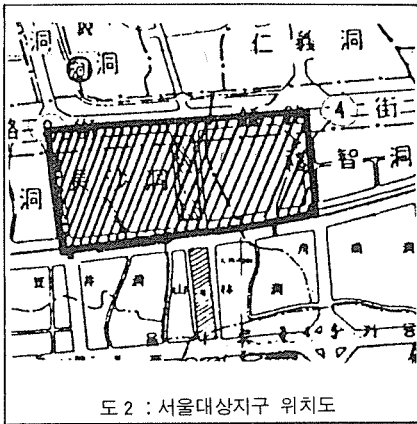
도시를 설계해 나가는 수단으로서 상술한 세 가지 이외에 무엇인가 새로운 수법이 필요하게 되었다. 여기에 대한 제안으로는 도심부내의 넓은 지구 전체에 보너스 제도의 원리를 적용시키며, 이리하여 뉴욕 시내에 여러 特別地域制地區 (Special Zoning District) 를 지정하여 각각의 지구에 맞는 지역규제의 방식을 발전시켰고, 지역제나 도시재개발의 운용에 있어서도 일보 진전된 법적규제의 새로운 형태를 발전시키게 되었다.



도 1 : 위 -재래식 배치  
아래 -단위지구 개발 배치

## 7. 都市設計의 事例

• 우리나라 : 서울 종로3, 4가지구(세운상가 포함)



위의 대상지구에 대한 사례연구의 내용은 다음의 항목과 같다.

- 현황조사, 분석 및 종합
- 계획의 기본구상 제시
- 설계지침의 작성

대상지구는 지구분할 기준에 의하여 분할된 지구중의 하나로서 종로3, 4가, 장사동, 예지동에 속해 있으며 지구 가운데에 종로와 청계로를 연결하는 세운상가를 포함하고 있는데 그 위치는 圖 2와 같으며, 대상지구의 총면적은 78,899㎡이며 대지면적은 66,724㎡이다.

다음에 대상지구의 현황을 알아보면 機能立地 측면에서 본 지구는 도심기능의 완결성을 보완해 주는 업무서비스 및 전문도매기능이 대부분을 차지하고 세운상가를 중심으로 강한 상업적 “이미지”를 지닌 지역이다. 공간구조 측면에서 본 지구를 포함한 주변지역은 도심부의 핵심지대를 지원해주는 보완적 성격과 핵심지대에서 주변지역으로의 변이공간적 성격을 띤 중간지대에 속하는 곳으로 개발밀도가 현저하게 낮음으로 인해서 토지이용면에서 많은 문제점을 내포하고 있으며 세운상가라는 대형구조물이 지구를 동서로 구분하고 있어서 지구 양측간에 視覺的 단절을 초래하고 있다. 交通體系 측면에서 본 지구 주변의 교통현황을 살펴보면 종로와 청계로의 두 간선도로가 동서 방향으로 통과함으로써 양호한 접근성을 가지고 있으나 현재 교통량

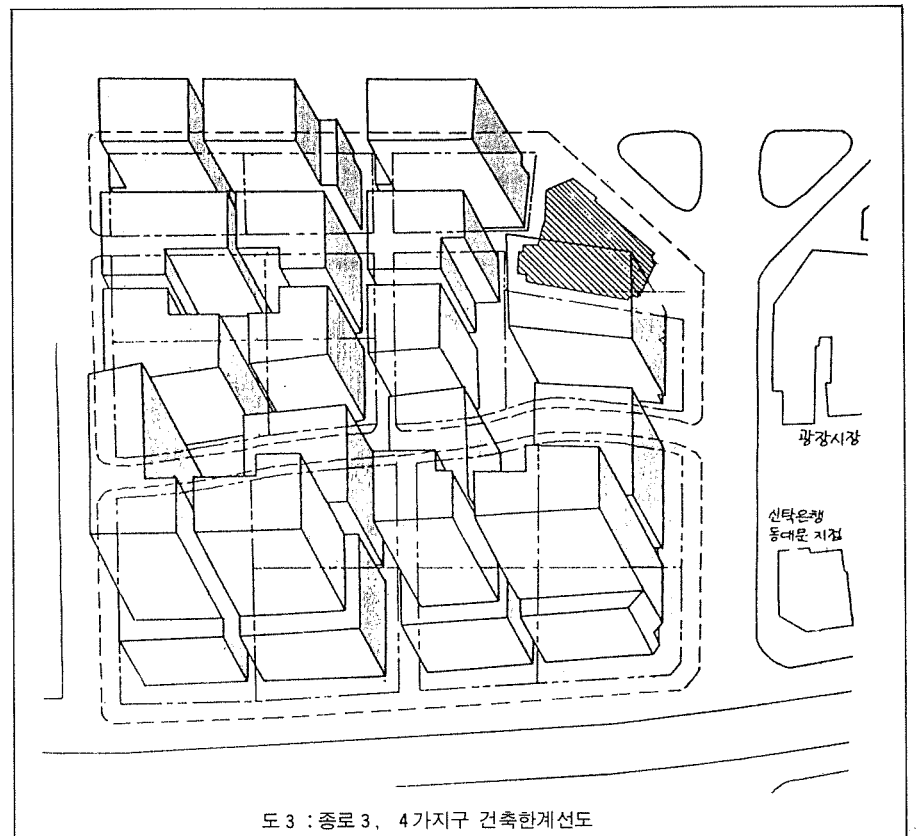
의 過負荷로 인하여 심한 병목 정체현상을 보이고 있다. 녹지체계 측면에서 본 지구는 녹지공간이 매우 적을 뿐더러 서울의 광역녹지축인 북악-종묘-세운상가-남산을 잇는 中心軸上에 위치하고 있어서 녹지체계의 보완에 의한 압력을 받고 있다.

한편 본 지구에 대한 도시계획 지정현황 및 기준범규에 의한 도시설계규제요소를 살펴보면, 용도지역지정은 상업지역 용도지구지정은 제1, 2종 미관지구, 방화지구 및 주차장정비지구이며, 도시계획사업상으로는 동측가구가 재개발지역, 종로변 일부지역이 도시설계지역으로 지정되어 있다. 또 도시설계 규제요소에 관련된 기준범규는 건축법, 동시행령, 서울시 건축조례, 주차장법 시행령, 서울시 주차장설치 및 관리조례, 도시계획시설기준규칙, 광고물관리법 및 도로교통법 시행규칙 등 다양하다.

다음 계획의 기본구상 제시인데, 여기서는 계획의 목표설정을 약속하면 다음과 같다. 즉 효율적인 토지이용체계의 확립, 기존 공간구조의 최대한 활용, 주변지역과의 기능적 연관성 및 시각적 조화의 유

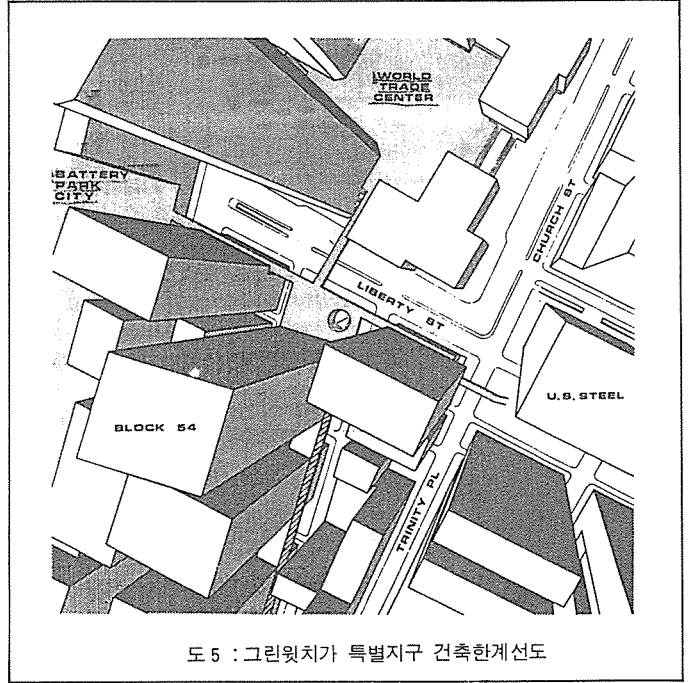
지, 필지의 규모와 형태의 적정화와 단위면적당 토지활용도의 제고, 내부 細路網의 정비로 가로의 階序性 확립과 쾌적한 보행환경의 조성, 교통체계의 개선, 충분한 녹지공간 확보로 시민에게 휴식공간의 제공과 대규모의 획일적 개발이 아닌 중·소규모의 劃地別 개발의 추진 등이다.

끝으로 설계지침의 작성은 크게 두 가지로 나눌 수 있는데, 즉 민간부분의 설계지침과 공공부분의 설계지침이며, 이 중에서 후자는 道路幅員, 보도포장, 가로시설물 및 가로수 등에 관한 것으로 여기서는 민간부분의 설계지침만을 생각해본다. 먼저 건축물의 밀도로서 건폐율의 경우 모든 대지의 건폐율은 최대 50%까지 허용하되, 단 대지내 건물의 주용도가 상업용도일 경우 1층에 한해서 60%까지 할 수 있다. 용적율은, 모든 대지의 최대 용적율을 750%로 기준 삼았다. 건축물의 층수제한으로서는 1종 미관지구의 제한인 5층을 기준으로 할 때 모든 건축물의 높이는 20m가 되며 종로구 건축물은 10층이하로 청계천변 건축물은 15층이하로, 잔여 부분은 7층이하로 한다. 다음은





도 4 : 그린윗치가 특별지구 1~□ 선택적 도시정비  
A~□ 필수적 도시정비



도 5 : 그린윗치가 특별지구 건축한계선도

1층 및 고층의 壁面線指定에 관한 것인데, 1층의 경우 1종 미관지구 내의 모든 대지위의 1층 벽면은 외곽도로에 접한 대지경계선으로부터 6m 이상 띄어서는 안된다. 또 6층 이상의 벽면선은 건축한계선으로부터 6m 이상 띄어서 건축한다.

이상으로서 서울의 事例研究 대상지구에 대한 도시설계의 개요를 알아보았다.

•美國: 뉴욕 그린윗치街 特別地區(The Greenwich Street District)

맨하탄남부의 사업중심가가 확장되어 감에 따라 뉴욕시는 볼티모어(Baltimore)시의 대규모 재개발지구 차알스 센터(Charles Center)만한 지구를 재설계하여야 하는 문제에 봉착하였다. 이 지구는 그린윗치가 특별지구로 지정되었는데, 북쪽으로는 세계무역센터의 두 탑에서부터 남쪽으로는 밧테리(Battery) 지구에 이르고, 지구의 동쪽 경계는 월가(Wall Street)의 기점에 있는 트리니티(Trinity) 교회가 표시가 되고 서쪽 경계는 허드슨강에 이르는 지구이다.

뉴욕시의 방침은 市の 업무중심지구의 성장을 장려하는 것이었으나 그린윗치가로 지정된 지역은 1961년의 지역제에서 지구내에 큰 변화가 일어나더라도 시당국이 통제할 수 있도록 허용개발밀도가 의도적으로 낮게 지정되어 있었다. 그 통제는 地域規制變更이라는 형식을 취함으로써 가능토록 되어 있었다.

그린윗치가의 경우는 설계자들을 먼저 자기들이 무엇을 가장 중요한 목표로 삼고 있는가를 명확히 정의하여야 했다. 그런데 가장 중요한 설계상의 관심사는 지구 전체에 걸친 사람들의 움직임이란 것이 뚜렷해졌다. 왜냐하면 건물의 허용규모는 건물이용자와 그에 따른 서비스 교통에 의해서 야기되는 혼잡량과 함수관계를 갖고 있기 때문이다.

우선 지하철에의 접근성을 높이고 지상의 가로레벨에서 보행자와 자동차의 교통이 상호 원활하게 움직일 수 있는 가장 최선의 動線 패턴을 가진 交通計劃圖가 작성되었다. 그 외에 2층레벨에서는 보행자 전용의 步廊商街(Shopping Concourse)가 계획되어, 步道橋로 세계무역센터의 광장레벨과 연결되는 한편, 이 특별지구의 서쪽 허드슨

강의 매립지에 이미 계획되어 있는 대규모 주택단지인 밧테리 파크 시티(Battery Park City)의 광장레벨과도 연결되도록 계획되었다. 그린윗치가의 도시설계는 서울의 경우와 달리 容積率 보너스제도의 활용과 步廊 등의 환경개선공사의 적용이라 할 것이다. (도5 참조)

이상에서 우리나라 서울과 미국 뉴욕의 사례연구지구의 都市設計案을 비교한 결과 서울의 경우는 허용용적율과 건물층수가 미국보다 훨씬 낮으므로, 서울에서도 도시설계지구의 경우에는 용적율이나 층수를 과감히 높일 수 있는 예외규정을 고려하여야 하며 그 외에 지구 상호간의 종합성과 연속성을 고려하여 地下步廊과 步道橋 등의 환경개선공사의 적극적 도입이 있어야 하겠다.

參考文獻:

1. 全明勲, 都市計劃手法를 適用한 效率的인 再整備에 關한 研究, 서울대학교 대학원 석사학위논문, 1984.
2. Barnett J. 康炳基 譯, 都市設計와 都市政策, 法文社, 1979.
3. Barnett J., An Introduction to Urban Design, H & R Publishers, N.Y., 1982.