

서울都心再開發事業地區內 건축규모와 용도분석에 관한 연구

李春鎬

한양대학교강사

Report / A Study on the Architectural scale and function of
Urban Renewal projects in CBD of Seoul
by Lee, Choon-Ho

과다한 상업·업무기능 중심의 도심 개발은 시설의 과잉공급 현상을 보이게 되었으며, 서울시의 도시구조 재개편, 교통문제, 토지자원의 활용 등 여러가지 측면에서 문제를 제기하고 있다.

본 연구는 이러한 도심재개발의 문제점을 인식하고, 현재 서울 도심 재개발구역내에서 地區單位別로 행해지고 있는 建築規模, 計劃用途 등이 지구의 공간적 위치에 따라 어떤 개발형태로 나타나는지를 살펴보는 데 있다.

I. 序 論

都市再開發이란 급격한 都市化추세로 인해 발생하는 대도시의 都市問題를 해결하고, 토지의 합리적인 이용을 실현하여 都市更新을 도모하기 위해 기개발된 지역에 再投資를 행하므로써 새로운 환경이나 기능을 부여하는 일련의 개발행위이다.

지금까지 우리나라의 재개발추세는 토지의 경제성이 높은 都心地域에서 주로 土地利用度를 提高하는 방향으로 시행되어왔다. 따라서

도심재개발지구내 입지하는 기능은 경제성등을 고려하여

商業·業務위주로 개발되어왔다.

그러나 과다한 상업·업무기능 중심의 도심개발은 시설의 과잉공급 현상을 보이게 되었으며, 서울시의 도시구조 재개편, 교통문제, 토지자원의 활용 등 여러가지 측면에서 문제를 제기하고 있다.

본 연구는 이러한 도심재개발의 문제점을 인식하고, 현재 서울 도심재개발구역내에서 地區單位別로 행해지고 있는 建築規模, 計劃用途 등이 지구의 공간적 위치에 따라 어떤 개발형태로 나타나는지를 살펴보는 데 있다.

II. 都心再開發의 一般現況

1. 도심재개발사업 현황분석
도시의 건전한 발전과 公共福利의

증진을 도모하고 계획적인 재개발사업을 촉진하기 위하여 1976년에 도시재개발법이 제정되었으며, 여기서 재개발사업의 개념을 都心再開發事業과 住宅改良再開發事業으로 구분하고 있다.

서울시 도심재개발계획의 기본방향은 크게 都市構造의 균형유지, 환경개선 및 토지이용도 提高, 교통문제완화, 자발적인 再開發유도로 구분할 수 있다.

서울 도심재개발사업지정구역의 위치는 마포로변을 제외하고는 대부분 기존 도시에 한정되어 있으며, 재개발사업지정구역의 面積比는 전체 도심재개발대상구역(총 7.99km²)의 23.4%이다.

도심재개발사업구역으로 지정된 곳은 건물 및 토지의 이용상태 또는 건축물 자체의 환경이 매우 악화된 지역이 대부분이므로 재개발수법은 기존환경을 대체하고 새로운 환경을 조성하는

全面再開發(Redevelopment)이 대부분이었다. 그러나 기존 서울도심은 오랜기간을 통해 다양한 기능이 집적된 활동공간임을 고려할 때 재개발수법을 地區修復(Rehabilitation), 地區保存(Conservation) 등과 대응 할 수 있는 구역의 지정도 필요하다.

2. 都心再開發地區別 개발현황분석
전체 도심재개발지구(총 399개지구)중 1984년 12월 31일까지 완료된 지구수는 34개, 진행중인 지구는 67개, 아직 시행되지 않은 지구는 298개로 나타났으며 완료된 지구의 개발주체를 살펴보면 대부분 개인(62%) 또는 조합(38%)시행으로 나타났다.

사업시행 완료시기별로 도심재개발계획용도간 연면적 구성비를 살펴보면 <도표1>과 같다. 1985년 1월 현재까지 서울시에 신청한 지구별 재개발사업용도계획이 당초 계획대로 시행된다고 가정하면 1988년말까지 도심재개발사업으로 인해 증가되는 用途別 延面積은 업무가 전체 계획연면적의 52.38%로 가장 많으며, 그 다음으로 판매시설, 숙박시설, 주택, 위락시설 순으로

나타났다(단 기타용도는 제외)
 도심재개발사업시행으로 立地되는
 용도가 단일건물내 투자가치가 높은
 일부용도(업무, 판매 등)로 한정
 된다면, 도심내 일부용도의
 공급과잉을 초래할 뿐아니라 도심의
 기능 혹은 시설의 다양성을 감소시킬
 우려가 있다.

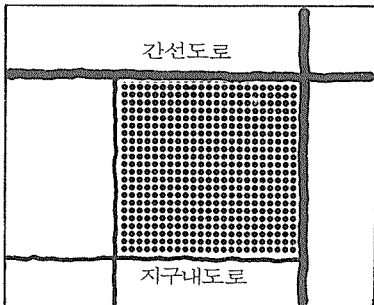
Ⅲ. 도심재개발사업 分析對象地區의 선정 및 空間位置別 분류

도심재개발사업의 분석대상지구는
 도심재개발사업구역내에서
 현재(1985년)까지 완료 혹은 진행중인
 지구중 非都心地域인 마포로구역을
 제외한 61개지구로 한다.

주요분석내용은 분석대상지구의
 空間位置用途, 建築計劃規模(건폐율,
 용적율, 층수)에 대한 특징을
 살펴보고, 대상지구의 공간위치에
 따른 건축규모 및 계획용도의
 변화추세를 분석한다.

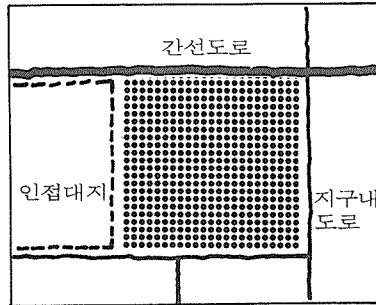
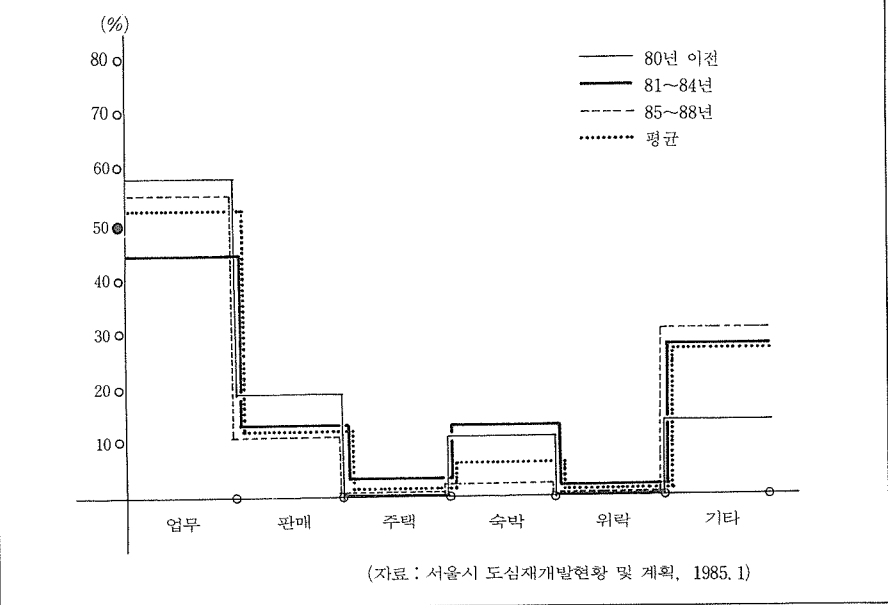
대상지구의 공간위치분류는 대지의
 효용가치가 도로등 주변환경과
 밀접하다고 생각하여, 도로를
 대중교통이 통과하는 20m이상의
 간선도로와 폭원 20m, 15m, 12m의
 지구내도로로 구분한 후
 分析對象地區와의 연계유무를 살펴보면
 다음과 같이 5가지 유형으로 그룹화
 할 수 있다.

● 그룹 I ; 4면이 도로에 접하는
 지구로서 이중 1~2면이 간선도로에
 접하고 나머지 2~3면은 지구내 도로에
 접함.

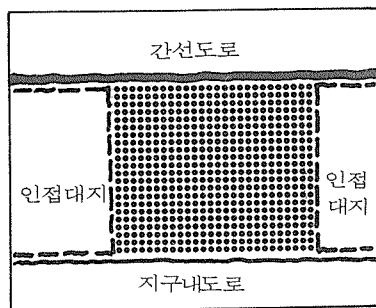


● 그룹 II ; 3면이 도로에 접하고 1면이
 인접대지와 접함. 도로와의 관계는
 1면이 간선도로, 나머지 2면이 지구내
 도로에 접함.

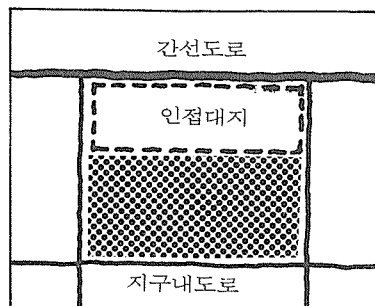
〈도표 1〉 도심재개발사업지구내 연도별 계획용도별 구성비



● 그룹 III ; 2면이 도로에 접하고 2면이
 인접대지 혹은 공원과 접함. 도로와의
 관계는 1면이 간선도로, 나머지 1면은
 지구내 도로에 접함.

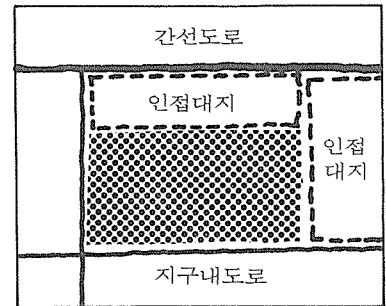


● 그룹 IV ; 3면이 지구내 도로에



접하고 1면은 인접대지와 접하는
 형태로 주로 구역내부에 위치하는
 지구임.

● 그룹 V ; 2면이 지구내 도로에
 접하며, 나머지 2면은 인접대지, 주차장
 또는 공원과 접함.



다음으로 도심내 건축규모와
 건축관련법규를 중심으로 건폐율에
 의한 달성가능 용적율을 대상지구별로
 산정하고 이를 기계획용적율과
 비교·분석한다.

건폐율에 의한 달성가능 용적율을
 산출하기 위해 먼저 다음과 같은
 몇가지 가정을 설정한다.

- 가정1. 도심내 건축규모는 지가와
 토지의 경제적 가치를 고려하여 법상
 최대규모로 개발된다고 가정한다.
- 가정2. 도심재개발구역내 건물용도는
 대부분 업무 및 판매임을 고려하여
 법정확보주차대수는 연면적(단,
 주차이용면적 제외)150㎡당 1대로
 추정한다.

$A - 0.25A = x$ — ①	$A =$ 대지면적 (m^2) $x =$ 대지면적에서 지상조경면적을 제외한 면적 (m^2)
$x - \alpha A = P$ — ②	$\alpha =$ 건폐율 (%) $P =$ 지상통로 및 주차공간 면적 (m^2)
$P \div 40.41m^2/대 = P'$ ③	$40.41m^2/대 =$ 가정 4 참조 $P' =$ 지상주차대수 (台)
$P' \div 0.15 = P''$ — ④	$P'' =$ 법정주차대수 (台) $0.15 =$ 가정 3 참조
$P'' \times 150m^2 = P'''$ — ⑤	$P''' =$ 주차대수 산정시 연면적 (m^2) $150m^2 =$ 가정 2 참조
$P''' \times \frac{68.44}{75.93} = F$ — ⑥	$F =$ 용적율 산정시 연면적 (m^2) $68.44, 75.93 =$ 가정 4 참조
$F \div A = \beta$ — ⑦	$\beta =$ 용적율 (%)

①식을 ②식에 대입	$(0.75 - \alpha) A = P$ — ①'
①' 식을 ③식에 대입	$\frac{(0.75 - \alpha) A}{40.41} = P'$ — ②'
②' 식을 ④식에 대입	$\frac{(0.75 - \alpha) A}{40.41 \times 0.15} = P''$ — ③'
③' 식을 ⑤식에 대입	$\frac{(0.75 - \alpha) A \times 150}{40.41 \times 0.15} = P'''$ — ④'
④' 식을 ⑥식에 대입	$(0.75 - \alpha) A \times 22.3054 = F$ — ⑤'
⑤' 식을 ⑦식에 대입	$(0.75 - \alpha) \cdot A \times 22.3054 = A \cdot \beta$ — ⑥'
⑥' 식을 정리하면	$(0.75 - \alpha) \times 22.3054 = \beta$ (단 α : 건폐율, β : 용적율)

5개유형으로 구분한다. (도표 2 참조)
 주요분석내용은 각 대상지구별로 대지면적, 건폐율, 용적율, 層數 및 건폐율에 의한 달성가능용적율, 대지면적과 용적율과의 상관관계, 계획주용도 등을 중심으로 분석하였다.

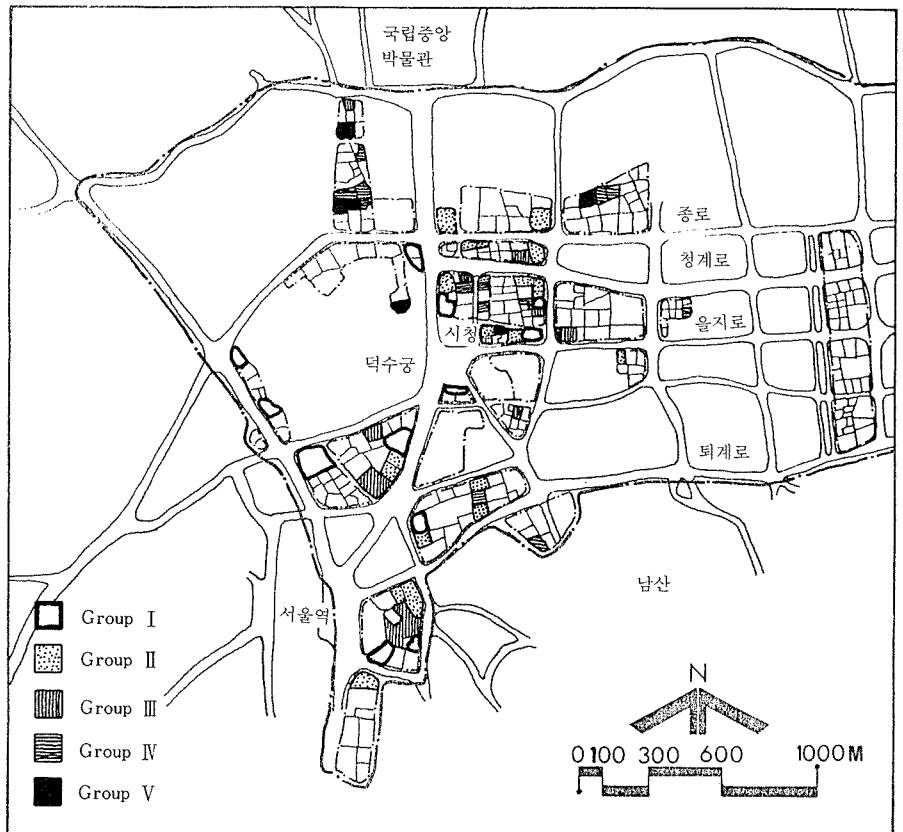
1. 분석대상, 그룹별 개발특성분석
 1) 그룹 I (간선도로 1면, 지구내 도로 3면)
 전체 분석대상지구중 21% (12개지구)가 그룹 I에 해당되며 각지구별 건축규모 및 계획용도현황은 <표 1>과 같다. 분석결과 평균대지면적(사업시행면적-공공용지면적)은 5,116.53 m^2 , 평균건폐율 43.33%, 평균용적율 700.75%로 나타났다. 전장에서 설정한 건폐율과 용적율간의 관계식 $\beta = (0.75 - \alpha) \times 22.3054$ (단 β 는 용적율, α 는 건폐율)를 이용하여 건폐율에 의한 달성가능용적율을 산출한 후 재개발지구내 계획용적율과 비교해 보면 계획용적율이 1.2배 정도 높게 나타나 매우 고밀로 개발되는 지구임을 알 수 있다. 대상지구별 대지면적과 용적율과의

가정3. 지구내 건축규모를 최대로 개발하기 위해 조경면적은 대지면적의 25%, 옥외주차비율은 법적 하한선인 15%로 산정한다.

가정4. 전체연면적중 용적율 산정시 연면적과 주차대수 산정시 연면적과의 관계를 살펴보기 위해 1980년이후 도심재개발사업으로 신축된 건축물을 분석대상으로 하며 분석결과 전체연면적 대비 용적율 산정시 연면적은 68.44%, 주차대수 산정시 연면적은 75.93%, 옥외주차1대당 면적은 평균 40.41 m^2 /대로 나타나므로 이 수치를 이용한다. 건폐율에 의한 달성가능용적율을 산출하기 위해서는 위와 같은 수식과 상기가정을 이용하며, 최종결과수식은 용적율과 건폐율과의 관계로 나타내었다.

위치하는 그룹 I, II, III과 구역내부 지구내도로변에 위치하는 그룹IV, V의

(도표 2) 공간위치에 의한 재개발지구 구분



IV. 도심재개발사업지구의 空間位置別 建築規模 및 用途分析

도심재개발사업지구의 空間位置는 전장에서 구분한 바와 같이 재개발구역내에서 간선도로변에

상관관계를 살펴보면, 상관계수 (r) 가 -0.611로 나타나 負의 相關 (negative correlation) 을 보이며, 線型回歸 (linear regression) 의 統計方法을 이용하여 계산한 결과 $y = -0.0334 X + 860$ (단 y 는 용적율, X 는 대지면적임)로 나타났다.

平均層數는 지상20층이며, 계획기능은 업무 60.34%, 숙박 8.33%, 판매 6.55%, 주택이 0.68% 순으로 나타났다.

2) 그룹Ⅱ(간선도로 1면, 지구내 도로 2면)

전체 분석대상지구중 34%(20개지구)가 그룹Ⅱ에 속하며 각지구별 건축규모 및 계획용도 현황은 <표 2>와 같다.

분석결과 평균대지면적은 4,112.85㎡, 평균건폐율 41.25%, 평균용적율 609.00%로 나타났다. 건폐율에 의한 달성가능용적율과 재개발지구내 計劃容積率을 비교해 보면 계획용적율이 1.03배로 나타나 상대적으로 高密로 개발되는 지구로 볼 수 있다. 대상지구별 대지면적과 용적율과의 상관관계를 살펴보면 상관계수 (r) 가 0.2396 으로 나타나 상호간의 상관성이 적게 나타났다.

평균층수는 17층으로 나타나 그룹Ⅰ보다 3층정도 낮게 개발되고 있다. 計劃機能은 업무 57.74%, 판매 11.82%, 위락 0.49% 순으로 나타났으며 주택과 숙박기능은 거의 없는 것으로 나타났다.

3) 그룹Ⅲ(간선도로 1면, 지구내 도로 1면)

전체 분석대상지구중 15%(9개지구)가 여기에 속하며 각지구별 건축규모 및 계획용도현황은 <표 3>과 같다.

분석결과 평균대지면적은 5,415.67㎡로 대상그룹중 가장 넓게 나타났으며, 평균건폐율 39.82%, 평균용적율 567.21%로 나타났다. 대지면적과 용적율과의 상관관계를 살펴보면 상관계수 (r) 가 -0.8685로 나타나 負의 상관을 보이며 線型回歸의 통계방법을 이용하여 계산한 결과 $y = -0.0227 X + 690.06$ (단 y 는 용적율, X 는 대지면적임)로 나타났다.

평균층수는 지상 16층으로 그룹Ⅱ보다

<표 1> 그룹Ⅰ의 재개발사업계획 현황

지구명	대지면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적율① (%)	층 수 (지상/지하)	건폐율에의한② 달성가능용적율	①÷②	계획용도(%)					
							업무	판매	주택	숙박	위락	기타
남대문 1	4607	57.3	810	22/4	394.81	2.05	69.3	8.4	-	-	-	22.3
서소문 2	2590	59.6	1265	26/4	343.50	3.68	82.1	7.4	-	-	-	10.5
소공 1	3312	51.4	741	22/3	526.41	1.41	-	-	-	100	-	-
신문 1·2	4175.3	38.33	761.80	20/5	817.94	0.93	59.7	7.2	-	-	-	33.1
무교 4	6729	31.59	591.63	18/3	968.28	0.61	67.5	4.2	-	-	-	28.3
다동 17	1474	46.6	694.28	15/4	633.47	1.10	70.0	8.7	-	-	-	21.3
양동 1	3823	39.47	620.77	20/5	792.51	0.78	53.7	12.8	-	-	-	33.3
양동 4-1	2460	40.27	631.6	18/5	774.67	0.82	52.1	4.3	8.2	-	-	35.4
을지1가 6	3550	35.0	661.72	20/4	892.22	0.74	72.6	3.4	-	-	-	24.0
서울역-서대문1구역	16684	31.17	315.79	22/3	977.65	0.32	50.0	9.0	-	-	-	41.0
서울역-서대문2구역	3890	46.5	620.24	17/3	635.70	0.98	71.1	1.8	-	-	-	27.1
서울역-서대문2구역5	4104	42.7	695.2	21/5	720.46	0.96	75.7	11.4	-	-	-	12.9
평균(̄)	5116.53	43.33	700.75	20.28	-	1.20	60.34	6.55	0.68	8.33	-	24.10
표준편차(σ)	3763.44	8.90	207.17	2.75	-	0.85	20.5	3.69	-	-	-	11.21

(자료 : 서울특별시 재개발과 자료정리, 1985. 1)

<표 2> 그룹Ⅱ의 재개발사업계획 현황

지구명	대지면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적율① (%)	층 수 (지상/지하)	건폐율에의한② 달성가능용적율	①÷②	계획용도(%)					
							업무	판매	주택	숙박	위락	기타
남대문 12	2558	69.8	646	9/2	115.99	5.57	20.1	64.2	-	-	-	15.7
남대문 7-1	1790	39.9	567.02	15/4	782.92	0.72	66.5	7.1	-	-	-	26.4
남대문 2	1562	39.8	464.9	13/5	785.15	0.59	42.6	24.1	-	-	4.4	28.9
광화문 1	9552	37.77	679.32	23/3	830.43	0.82	73.2	7.4	-	-	-	19.4
서소문 3	8856	33.48	591.16	25/5	926.12	0.64	43.6	10.8	-	-	-	45.6
서소문 4	5418	41.01	802.8	20/6	758.16	1.06	56.8	5.7	-	-	-	37.5
무교 7	1093	46.7	697.8	15/4	631.24	1.11	53.4	26.3	-	-	-	20.3
무교 12	3529	34.57	618.87	18/3	901.81	0.69	72.6	-	-	-	-	27.4
다동 10	2902	38.67	637.67	17/4	810.36	0.79	72.7	11.9	-	-	-	15.4
다동 16	2115	44.9	742.87	17/5	671.39	1.11	63.7	6.6	-	-	-	29.7
서린 1	2836	40.64	630.43	18/5	766.41	0.82	65.2	6.9	-	-	-	27.9
서린 12	6849	31.1	466.9	15/3	979.21	0.48	69.6	-	-	-	-	30.4
서린 3	910	43.4	426.3	10/4	704.85	0.60	55.2	16.3	-	-	-	28.5
양동 6	3081	39.8	629.2	16/3	785.15	0.80	0.50	4.8	-	-	-	45.2
양동 5	6060	37.88	493.44	20/4	827.98	0.60	42.1	8.1	-	-	-	49.8
동자 1	3628	48.58	696.24	24/5	589.31	1.18	59.5	14.6	-	-	5.3	20.6
을지1가 5	5170	31.4	631.8	21/5	972.52	0.65	49.0	7.8	-	-	-	43.2
을지1가 1	2105	44.3	589.0	13/4	684.78	0.86	63.8	4.4	-	-	-	31.8
청진 1	9487	39.36	534.3	22/4	794.96	0.67	71.2	-	-	-	-	28.8
명동 1	2756	42.0	634.0	17/4	736.08	0.86	63.9	9.3	-	-	-	26.8
평균(̄)	4112.85	41.25	609.00	17.40	-	1.03	57.74	11.82	-	-	0.49	29.95
표준편차(σ)	2677.32	7.97	93.80	4.27	-	1.06	13.24	13.83	-	-	-	9.62

(자료 : 서울특별시 재개발과 자료정리, 1985. 1)

1층정도 낮게 나타났다. 건폐율에 의한 달성가능 용적율과 재개발지구내 계획용적율을 비교해 보면 계획용적율이 0.74배로 나타나 상대적으로 低密로 개발된 지구임을 알 수 있다. 계획기능으로는 업무 52.82%, 판매 6.48%, 숙박 3.21%, 위락 0.53%로 나타났으며, 주택은 거의 없는 것으로 나타났다.

4) 그룹Ⅳ(지구내 도로3면)

전체 분석대상지구중 22%(13개지구)가 여기에 속하며 각지구별 건축규모 및 계획용도현황은 <표 4>와 같다.

분석결과 평균대지면적은 2,621.77㎡, 평균건폐율 43.85%, 평균용적율

545.87%로 나타났다. 대지면적과 용적율과의 상관관계를 살펴보면 상관계수 (r) 가 -0.1639로 나타나 상관이 적음을 알 수 있다. 평균층수는 12층으로 나타나 그룹Ⅲ보다 4층정도 낮게 개발되고 있다.

건폐율에 의한 달성가능용적율과 재개발지구내 계획용적율을 비교해 보면 계획용적율이 0.87배로 나타나 상대적으로 저밀개발지구임을 알 수 있다. 계획기능으로는 업무 54.75%, 판매 15.28%, 숙박 3.70%, 주택 2.33%순으로 나타났다. 특히 그룹Ⅳ에서의 주택입지가 상대적으로 많은 것은 재개발지구의 위치가

구역내부인 점과 밀접한 관계가 있음을 나타내고 있다.

5) 그룹 V(지구내도로2면)

전체 분석대상지구중 12%(7개지구)가 여기에 속하며 각 지구별 건축규모 및 계획용도현황은 <표 5>와 같다.

분석결과 평균대지면적은 2,732.86㎡, 평균건폐율 41.78%, 평균용적율 464.47%로 나타났다.

대지면적과 용적율과의 상관관계를 살펴보면 상관계수 (r)가 -0.2435로 나타나 상관이 적음을 알 수 있다. 평균층수는 11층으로 나타나 그룹IV보다 1층정도 낮게 개발되고

있다.

건폐율에 의한 달성가능용적율과

계획용적율을 비교해 보면

계획용적율이 0.66배로 나타나

전체그룹중 가장 낮은 개발밀도를 보이고 있다.

계획기능으로는 업무 49.49%, 판매 8.97%, 주택 6.23%로 나타나 그룹중 주택의 立地比率가 가장높다.

2. 분석대상 그룹間 開發特性 比較분석

그룹간 개발특성비교는 크게

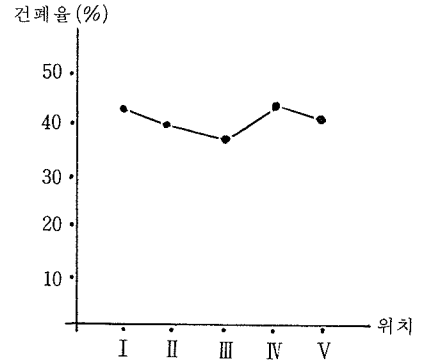
건축규모와 계획용도로 구분하여

살펴본다. 건축규모의 경우

비교척도로 건폐율, 용적율, 층수를 중심으로 하며, 계획용도는 업무, 판매, 주택, 숙박, 위락으로 구분하여 각 그룹간 특징을 비교한다.

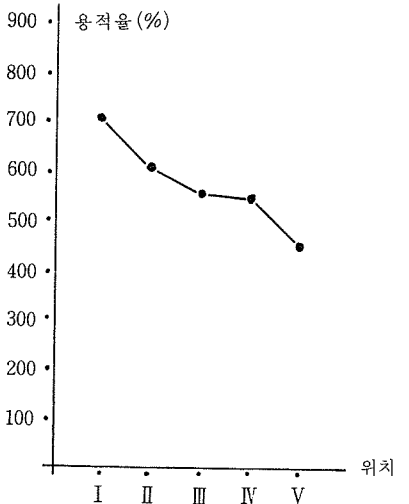
● 건폐율

재개발지구의 위치가 간선도로변인 경우와 구역내부인 경우 차이를 보이고 있다. 간선도로변의 경우 도로와 접하는 면이 많은 지구일수록 건폐율이 높으며, 구역내부에서도 이와 유사한 패턴으로 나타났다.



● 용적율

재개발지구가 구역내 위치에 따라 용적율의 차이를 보이며, 간선도로변이 구역내보다 일반적으로 높게 나타났다. 또한 지구와 접하는 도로수에 따라라도 용적율의 차이를 보이고 있다. 즉 지구와 접하는 도로가 많을수록 용적율이 높게 나타나는 경향을 나타낸다.



● 층수

용적율의 분포패턴과 유사하게 간선도로변에서 상대적으로 층수가 높게 나타났다. 특히 그룹III과 IV에서 많은 차이를 보이는 것은 건축법규상 사선제한등 외부조건에 의한 결과로

<표 3> 그룹 III의 재개발사업계획 현황

지구명	대지면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적율① (%)	층 수 (지상/지하)	건폐율에의한② 달성가능용적율	①÷②	계획용도(%)					
							업무	판매	주택	숙박	위락	기타
서소문 7	2161	39.16	667.86	17/4	799.43	0.84	50.7	3.7	-	-	-	45.6
서소문 14	11553	28.94	279.44	12/3	1000.0	0.28	52.6	3.1	-	-	2.3	42.0
무교 2	1668	44.8	641.5	15/4	673.62	0.95	61.3	5.6	-	-	-	33.1
다동 18	1364	44.63	663.13	15/5	677.41	0.98	51.3	6.1	-	-	-	42.6
서린 11	2579	30.5	696.36	20/5	992.59	0.70	61.9	12.8	-	-	-	25.3
적선 3	3778	44.34	531.63	12/4	683.88	0.78	63.2	8.8	-	-	-	28.0
양동 7	18764	49.23	353.48	23/3	574.81	0.61	1.7	6.6	-	28.9	2.5	60.3
을지로2가 10	3999	38.9	573.92	15/3	805.22	0.71	65.0	11.6	-	-	-	23.4
소광 4	2875	37.9	697.6	20/5	827.53	0.84	67.7	-	-	-	-	32.3
평균(̄)	5415.67	39.82	567.21	16.53	-	0.74	52.82	6.48	-	3.21	0.53	36.96
표준편차(σx)	5538.64	6.39	144.66	3.53	-	0.20	19.01	3.85	-	-	-	11.12

(자료: 서울특별시 재개발과 자료정리, 1985. 1)

<표 4> 그룹 IV의 재개발사업계획 현황

지구명	대지면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적율① (%)	층 수 (지상/지하)	건폐율에의한② 달성가능용적율	①÷②	계획용도(%)					
							업무	판매	주택	숙박	위락	기타
남대문 8	2439	46.25	476.19	10/5	641.28	0.74	-	79.1	-	-	-	20.9
무교 10	1535	52.32	653.12	11/3	505.89	1.29	69.8	29.5	-	-	-	0.7
무교 8	1002	38.94	501	13/4	804.33	0.62	64.6	6.4	-	-	-	29.0
무교 3	3233	42.92	662.78	20/5	715.56	0.93	14.8	-	-	48.1	-	37.1
다동 12	1397	39.9	452.5	12/4	780.91	0.58	62.4	12.5	-	-	-	25.1
도림 12	3687	43.7	432.8	10/3	698.16	0.62	32.1	12.2	30.3	-	-	25.4
도림 22	3287	39.97	479.17	12/4	781.36	0.61	63.4	9.6	-	-	-	27.0
도림 11	1625	42.89	509.11	12/4	716.23	0.71	62.7	8.7	-	-	-	29.1
도림 14	4190	44.42	509.63	15/4	682.10	0.75	50.3	11.7	-	-	-	30.0
공평 5	3577	40.16	540.5	12/3	777.12	0.70	69.9	7.8	-	-	-	22.3
공평 6	2919	38.53	461.15	12/3	813.48	0.57	65.5	12.2	-	-	-	22.3
창교 14	1182	60.9	767	10/1	314.51	2.44	78.8	-	-	-	-	21.2
회현 5	4010	39.16	651.40	18/4	799.43	0.81	69.5	9.0	-	-	-	21.5
평균(̄)	2621.77	43.85	545.87	12.85	-	0.87	54.75	15.28	2.33	3.70	-	23.94
표준편차(σx)	1100.45	6.13	99.19	2.96	-	0.49	-	-	-	-	-	-

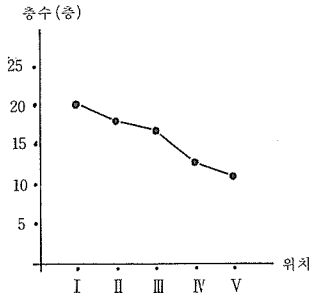
(자료: 서울특별시 재개발과 자료정리, 1985. 1)

<표 5> 그룹 V의 재개발사업계획 현황

지구명	대지면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적율① (%)	층 수 (지상/지하)	건폐율에의한② 달성가능용적율	①÷②	계획용도(%)					
							업무	판매	주택	숙박	위락	기타
도림 6·7	2763	44.75	441.13	10/4	674.74	0.65	37.1	12.8	25.3	-	-	24.8
도림 3	1788	43.89	448.62	10/4	693.92	0.65	42.6	11.0	18.3	-	-	28.1
적선 1	2089	39.96	466.74	12/4	781.58	0.60	61.8	10.7	-	-	-	27.5
적선 6	2202	44.9	527.1	12/5	671.39	0.79	46.7	8.6	-	-	-	44.7
을지로1가 2	1936	45.0	507.4	12/4	669.16	0.76	57.7	9.9	-	-	-	32.4
공평 3	4225	33.97	470.3	12/4	915.19	0.51	60.5	9.8	-	-	-	29.7
신분로2구역11	4127	40.0	390.0	10/4	780.69	0.50	40.0	-	-	-	-	60.0
평균(̄)	2732.86	41.78	464.47	11.14	-	0.66	49.49	8.97	6.23	-	-	35.31
표준편차(σx)	955.82	3.80	41.66	0.99	-	0.10	-	-	-	-	-	-

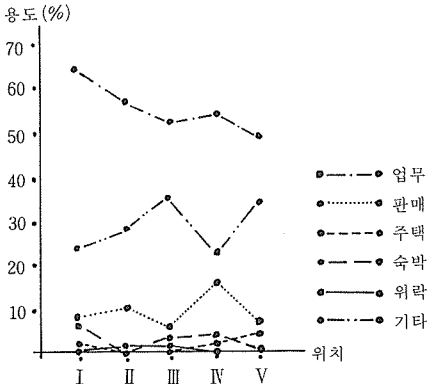
(자료: 서울특별시 재개발과 자료정리, 1985. 1)

볼 수 있다.



● 용도

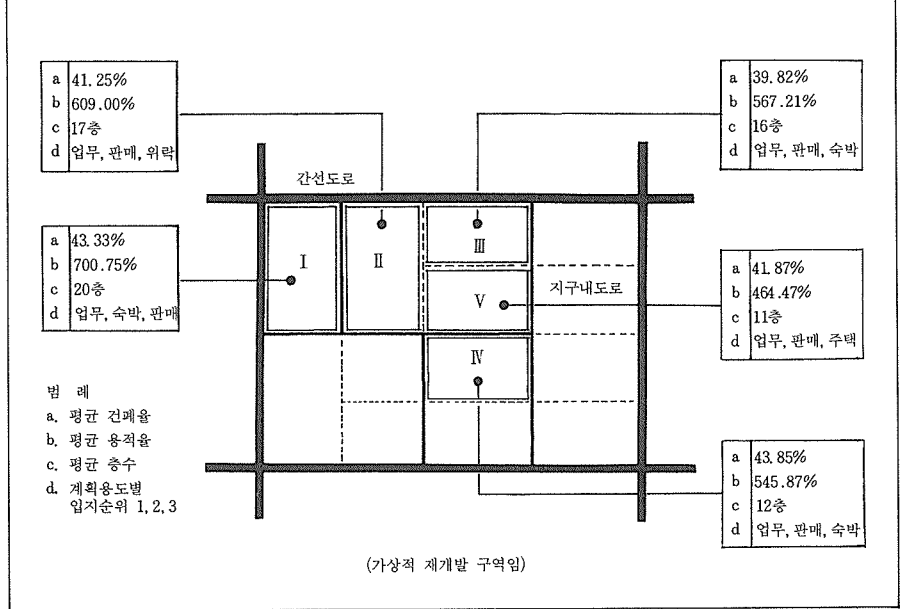
재개발지구가 구역내 위치에 따라 용도의 차이를 보인다. 업무의 경우 간선도로변에서 상대적으로 많이 입지하며, 판매의 경우 일정한 패턴을 보이지 않아 地區位置와는 무관한 것으로 나타났다. 주택의 경우 간선도로변 보다는 구역내에서 상대적으로 많이 立地하고 있다.



V. 결론

서울 도심재개발구역내 각 사업지구별 開發規模와 計劃用途를 분석한 결과, 재개발사업지구의 위치(간선도로변, 구역내부)에 따라 개발규모(건폐율, 용적율, 층수 등)와 계획용도는 차이를 보인다. (도표 3 참조) 분석대상지구의 공간위치별로 개발규모를 살펴보면, 건폐율의 경우 간선도로변에서는 평균 40~44%, 구역내에서는 평균 38~44% 정도로 나타났으며, 지구가 주변도로와 접하는 면이 많을수록 일반적으로 건폐율이 높아지는 경향을 보인다. 용적율의 경우 간선도로변의 지구가 구역내부 지구보다 높게 나타났다. 간선도로의 경우 용적율이 평균 550~700%, 구역내부는 460~550% 정도이며 주변도로와 접하는 면수가 많을수록 높은 경향을

<도표 3> 분석대상지구의 공간위치별 개발규모 및 계획용도



보인다.

層數의 경우 간선도로변지구의 평균층수는 16~20층, 지역내부지구는 10~13층 정도로 나타났다. 계획용도는 업무가 대부분이며 분석대상지구에서 평균 52% 정도로 나타났다. 이중간선도로변의 경우는 52~60%, 區域內部는 50~55% 정도 나타나 간선도로변에서의 업무용도가 상대적으로 많이 입지하는 경향을 보인다.

住宅의 입지는 간선도로변지구의 경우 地價 및 經濟性 等の 이유로 거의 없는 반면 구역내의 경우 약 3~7% 정도 입지하고 있다.

결론적으로 分析對象地區가 간선도로변에 위치 할수록 建築規模面에서 용적율뿐 아니라 건폐율도 증가하는 경향을 보이며, 구역전반적으로 평균층수가 10층이상으로 나타나 도심재개발지구의 개발규모는 일반적으로 高層·高密化되고 있다. 또한 계획용도중 주택이 상당히 적은 비율로 나타나므로 앞으로의 도심재개발이 현재와 같은 개발패턴으로 계속된다면 도심내 駐車空間의 부족, 간선도로에서의 교통혼잡, 도심공동화 현상의 심화등과 같은 도시문제는 더욱 심해질 것이다. 따라서 도심 전체적인 개발방향을 설정한 후 재개발구역별 개발여건을 고려하여 구역, 경우에

따라서는 지구별로 개발규모 및 용도등을 구체화하는 등과 같은 대책을 수립한다면 도심재개발사업시행에 의한 都心環境은 보다 개선될 수 있을 것이다.

참고문헌

尹道根, “都市再開發과 建築計劃,” 「都市問題」, 대한지방공제회, 1984.
국토개발연구원, 都市再開發事業의 評價 및 分析研究, 1983.
서울특별시, 서울시 도심부 재개발기본계획, 1984.
서울시 도시계획국, 도시재개발 업무편람, 1986.
서울특별시, 서울都心部活動의 空間的 配分計劃에 關한 研究, 1979.
盧椿熙, 도시재개발, 경영문화원, 1986.
Michaels. Gibson et al, An Introduction to Urban Renewal, Hutschion, 1982.
Larrys. Boume, Internal Structure of the City. Oxford Uni., 1982.
田近健-외2인, 도심재개발,古今書院, 1978.
日笠端, 既成市街地のソコユアルと計劃手法に關する研究, 河中自治振興財團, 1980.
磯村英一, 都市問題事典, 鹿島出版会, 1980.
石原舜介外2人, 도시의제어. NHK, 1971.
奥田道大, 대도시의재생, 유비각, 1985.