

# 지하철 역세권 柱狀形 住商複合타운 개발컨셉 구상

- 서울 지하철 역세권 지역을 대상으로 -

## 김 인

서울대학교 사회과학대학 지리학과 교수

### 1. 연구 배경과 목적

본 연구는 다음과 같은 문제의식에서 출발한다.

첫째, 서울의 도심부(4대문안) 및 도심주변부 지역(도심 반경 2km 권)에서의 상주인구 및 주택 재고의 지속적인 감소

둘째, 서울 도심부 및 도심주변부 지역의 주택노후화, 상업업무기능으로의 용도전환, 교육, 의료 등 생활편익 시설의 부족에 기인한 거주 매력도의 상실

이와 같은 문제에 대한 현실인식을 바탕으로 서울 도심지역에서의 문제 극복을 위한 방안으로서 서울 지하철 역세권 지구내 柱狀形·住商複合타운 건설구상에 관한 개발컨셉을 개진하고자 한다.

### 2. 개발컨셉의 대전제

- ① 도심부 상주인구의 공동화 방지 및 도심권 지역경제의 활성화
- ② 도심권 주거지의 기능 유지와 쾌적한 주거환경 조성
- ③ 주택재고의 재고를 위한 기성시가지 역세권 토지이용의 극대화
- ④ 기존 시가지내 공원 및 녹지공간의 추가 창출
- ⑤ 도시전체와 조화를 이루는 도시경관 정비 및 압축도시(compact city)형태 지향
- ⑥ 지하철 대중교통의 이용제고와 대기오염 저감

### 3. 서울 지하철망 구조와 역세권

- ① 역세권의 정의: 500m 반경권/도보거리
- ② 지하철망: 9개 노선/ 242개 역
- ③ 역세권 유형: 가) 환승역 역세권: 2개노선 환승역(46), 3개노선 환승역(4), 단일노선역(192) 나) 중첩역세권: 500m 반경권이 50% 이상 중첩된 역세권

### 4. 본 연구의 내용과 분석방법

- ① 환승역 역세권을 연구/분석의 타겟 지역으로 지정
- ② 역세권의 “지역지리”적 특성 분석: 입지성, 장소성, 토지이용, 주거환경, 도시이미지, 주민 구성
- ③ 역세권 지구내 주거지 환경실태에 대한 심층분석:
  - 최소대지 미달 50% 이상 주거지구 분석
  - 역세권 지구내 4m 이상 도로접도율 50% 미만 주거지 분석
  - 과밀주택지구 분석(70호/ha 이상)
- ④ ③에 기초한 주택재개발 사업지구 선정 및 재개발 택지면적 계산
- ⑤ 재건축사업 가능지구 분석: 아파트재건축과는 별도로 내년부터 최소 300가구 이상, 부지면적 1만m (약 3200평) 이상 규모의 단독주택가에도 아파트 재건축 실시 예정
- ⑥ 계획건폐율/ 계획용적율 적용에 의한 주상복합건물 층수 결정 및 지상 활용공간 가능면적 산출

## 5. 역세권 개발계획의 기본구상과 전략

기본구상: 역세권 지정주인구의 주거기능 유지 및 노후 주거환경 개선, 신규 주택공급의 확대, 주거문화와 삶의 질 향상을 위하여 역세권 지구에 넓은 대지/ 높은 층을 지향하는 주상형·주상복합타운 건설

개발전략: 역세권 구내 주택재개발사업의 차원에서 공익성과 사업성을 조화한 주택공급의 계획적 개발을 유도하여 도시전체의 주거기능과 주거환경의 질적 향상을 목표로 다음과 같은 개발전략 추진:

- 계획건폐율/계획용적율의 기준을 최소/최대화 하여 역세권의 대지/건물 이용을 주상복합의 혼합지구로 개발
- 역세권의 자연지세, 시가지 개발 상태, 주민구성 등을 고려하여 계획건폐율/용적율의 기준을 차등/ 탄력적으로 적용
- 주상복합 하층부의 공간을 지역여건과 개발수요에 대응하는 학교, 병원, 공원, 쇼핑물 등의 공익기능을 제공하는 생활공간 또는 종합병원 지구와 같은 특수/ 전문 기능공간으로 개발
- 주상복합 상층부를 다양한 유형의 가구주의 주거공간으로 개발
- 종래의 주상복합건물에 대한 저층 상가/ 고층 아파트의 이원적 단순 구조개념 탈피, 주거와 상가의 혼합공간이 상호 독립성을 유지하며 주거와 상가의 기능이한 건물안에서 수평적으로 만나는 타운 개념의 개발
- 지하철노선망 구조 ( 노선/역 )의 공간적·지리적 위계질서에 기초한 역세권 주상복합혼합지구의 계획적 개발 및 압축도시형(compact city) 공간구조 유도

## 6. 結

본 연구는 서울의 주택개발사업과 지하철망 구조와의 연계를 고려하여 도심부 주거기

능의 재생과 기존 시가지에서의 주택공급 확대재생산을 위한 방안을 모색한 연구이다. 위에서 논의한 개발컨셉은 도시계획 사업으로서 주택공급의 공공계획의 한 틀을 제시한다는 점에서 의의가 있다. 역세권 지구 내에서 주택사업을 위한 위치와 지역범위의 정확한 산정은 공급 예측을 가능케 한다. 또한 여기에 “주상형·주상복합 타운”을 건설할 때 각 역세권의 기능과 지역특성에 맞는 주거공간이 창출된다. 역세권을 활용한 주택재개발/재건축사업은 도시전체가 하나의 조화로운, 질서 있는, 그리고 쾌적한 주거환경을 기존 시가지 내에 체계적으로 조성한다는 점에서 그 연구의 가치가 있다.

## 참 고 문 헌

- 박인석, 1984, “서울시 도시내 주거의 실태 및 개발방향에 관한 연구”, 서울대 석사학위 논문
- 배창수, 1998, “도심공동화현상 방지를 위한 주거복합개발 활성화에 관한 연구,” 서울시립대 석사학위논문
- 서울시정개발연구원, 1994, 서울시 주택정책 기본방향
- 서울특별시, 1998, 서울특별시 주택재개발기본계획 확정 안, 공청회 기본자료, 서울시 주택개발과
- 양재섭, 2001, 서울 도심부 주거실태 및 주거확보시책 연구, 정책 간담회 자료
- 유 리, 1994, “서울시 도심 주거기능 쇠퇴에 관한 연구,” 서울대 석사학위 논문
- 이상대, 1996, “서울시 내부시가지 쇠퇴현상의 진단에 관한 연구,” 서울대 박사학위 논문
- 장영희, 1998, “서울 주택기본계획 연구,” 서울시정개발연구원
- 주택산업연구원, 1996, 도심의 주거기능 활성화와 주상복합용도개발
- 최막중, 1998, “구도심의 재활용,” 한양대학교 도시대학원 창립기념 심포지움 논문집
- Couch, C. 1999, “Housing development in the city centre,” *Planning Practice and Research*, Vol. 14, No. 1, pp. 69-86
- Hall, P. 1997, “Regeneration policies for peripheral housing estates: inward and outward-looking approach,” *Urban Studies*, Vol. 34, No. 5-6, pp. 873-90
- Healey, P. 1995, “The institutional challenge for sustainable urban regeneration,” *Cities*, Vol. 12, No. 4, pp. 221-30
- Oatley, N. 1995, “Urban regeneration,” *Planning Practice and Research*, Vol. 10, No. 3-4, pp. 261-70
- Robertson, D. and Bailey, N. 1995, “Housing renewal and urban regeneration,” *Housing Research Review*, Vol. 8, pp. 10-14