

—環境計劃의 理論을 適用한—

南倉再開發地區에 對한 事例 研究

尹 定 燮

(서울대학교 工大 教授)

附 記

本研究는 士協會誌 通卷 제79호, 75年 8月号에 發表되었던 拙稿 “都市設計 및 建築計劃과 市街地形成”의 理論을 適用, 서울 南倉再開發地區에 對한 事例研究를 試圖한 것으로, 더 詳細한 內容을 參照코져 하는 分은 同一論題의 本人報告書(서울工大研究報告)를 參照하시기 바랍니다.

1. 序 論

그나라의 国力과 文化는 都市에 의하여 代辯된다고 한다. 그렇다면 이와같은 都市를 形成하는 施設物중 特別히 建築物이 차지하는 比重은 莫重한 바가 있으며 이 모든 建築物은 모두가 우리들 建築家의 손을 거쳐 이루어지고 있는 것이다. 다시 말하면 한나라의 国力과 文化를 左右하는 市街地形成의 着手係數를 다루는 사람들이 바로 우리들 建築家인 것이다.

생각이 여기에 미칠 때 우리는 새삼 責任이 重且大함을 깨닫게 된다.

그러나 우리들은 과연 이와 같은 使命感을 認識하고 우리가 다루는 作品을 根本的으로 本質問題로 부터 糾明하고, 多角的으로 檢討하여 왔던가? 혹시 여러가지 與件과 時間에 쫓기여 옳다고 自己가 믿는 案을 貫徹하지 못하고 끝내 妥協的인 最終案에 만족해 버리지는 않았던가? 또는 손쉬운 在來의 慣習에 따라 何等새로운 것도 없고 改善된 바도 없는 方式에 의하여 作品이 處理되지 않는 않았던가?

이 모두를 다 함께 深思熟考하고 앞으로 나갈 길을 摸索해 보고져 하는데 本研究의 意義가 있는 것이다. 따라서 本研究는 우리들 建築家, 都市計劃家, 造景家들이 成就할 目標를 達成하기 위한 한 途程인 것이다.

2. 都市設計와 建築計劃의 側面

1. 建築物의 群構成과 機能, 構造, 美

建築物들이 모여서 群을 이루어 都市生活을 위한 하나의 空間을 形成할 때 建築的인 面보다는 都市設計의 面이 더욱 重要하게 된다. 都市는 서로 다른 패턴을 그 안에 갖고 있으며 이러한 都市의 패턴이란 道路와 空地, 그리고 建物로서 形成되는 幾何學的 形態를 말한다. 都市에 있어서 全体 建物群들이 주위의 要素들과 統一 및 調和를 이루기 위해서는 이러한 都市의 패턴을 分析하여야 한다. Spreiregen은 都市패턴을 Grain과 Texture의 두가지 要素로 区分 分析하는 方法을 제시했는데 (1) 여기서 前表는 都市地域內의 建物要素들의 섬세함이나 거침의 정도를 나타내고 后表는 이들 섬세한 要素와 거친 要素와의 混合의 정도를 나타낸다.

本研究에서 Study model로 택한 南倉地區는 南大門에서 南山으로 進入하는 大路邊에 길게 位置하고 있으며 이地區는 全般的으로 볼 때 建物의 老朽性과 諸般交通의 不便 등으로 比較的 市內 中心部에 位置하면서도 市街地의 發展에서 疎外된 地區가 되고 있다.

그리고 이地區의 個個의 筆地들은 多數의 小規模筆地와 少數의 大規模筆地로 分割되어 있고 또한 地區內에 여러가지 用途가 混在하고 있어서 土地利用面에 있어 不合理性을 안고 있다.

이제 本地區의 垜地의 規模別 分布, 用途別 建物延面積을 表로 나타내면 다음과 같다.

現況調査결과 都市計劃的인 側面에서 온 南倉地區의 問題點은 다음과 같이 分析된다.

① 土地利用의 面에서 볼 때 여러가지 用途가 混在

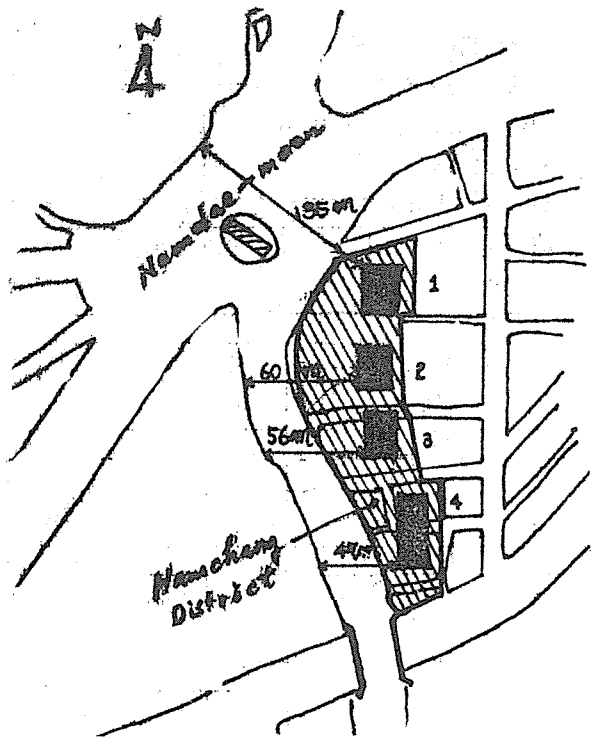


그림 1. 남창동지구의 위치도

도표 1. 垡地의 規模別 分布

구분 (평)	No. of lot (each)	%	총연면적 (평)	%
0-10	18	27.7	91.9	2.3
10-30	25	38.5	503.3	5.1
30-50	6	9.2	254.0	6.4
50-100	10	15.4	702.6	17.7
100 이상	6	9.2	2,421.7	58.4
합 계	65	100.0	3,973.5	100.0

도표 2. 用途別 建物延面積

구분	총건물면적 (평)	%
상업시설	1,455.0	46.9
음식점, 다방	144.2	4.6
위락시설	-	-
서비스시설	29.5	7.4
Office Building	109.2	3.6
병원	-	-
여관 및 호텔	153.6	4.9
주거용	259.5	8.4
기타 (공장·창고)	752.4	24.2
합 계	3,103.4	100.0

- 하여 地区性格의 純化가 必要하다.
- ② 交通이 不便하고 老朽된 建物이 많다.
- ③ 建葬率, 容積率이 너무 낮아서 既存建物 로서는 商業地区로서의 機能을 發揮하기가 不足하다.
- ④ 美觀上으로 볼 때 周边地区의 패턴과 調和를 이루지 못한다.

이러한 問題点들을 解決하여 이地区가 제機能을 回復하여 周边의 都市地域과 均衡있는 發展을 이룩하도록 하기 위해서 都市再開發이 不可避하다.

Fig 2는 建物の 用途別 分布現況을 나타낸 것이다.

本地区計劃案에서는 그目標를 業務, 慰樂地区 로서의 性格을 浮刻시키고 土地利用率를 極大化 시키는데 두어, 다음과 같은 計劃의 諸元을 構想하였다.

다음에는 画間人口의 收容可能數를 施設別로 予測해 본다.

本計劃案은 네개의 計劃建물을 Pedestrian deck 로 連結하여 歩行的 편의와 流通体系의 원활로 機能의 相互連結이 용의하게 하였다. 從前의 낮은 審積率과 비

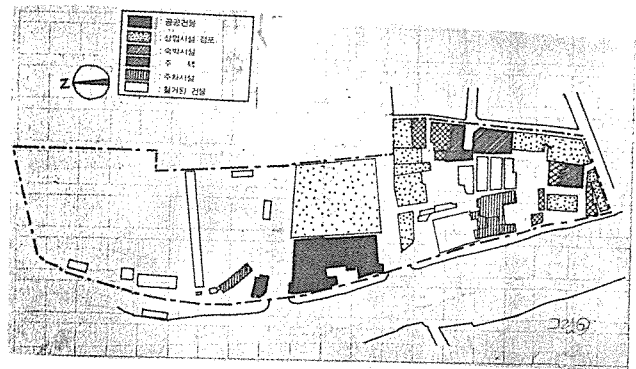


그림 2. 建物の 用途別 分布現況

표 3. 기준계획안

No	Item	단위	면적	No	Item	단위	면적
1	총구역면적	m ²	12,874	5	위생시설	m ²	3,072
	총건물대지	"	9,491		숙박시설	"	9,633
	주위의도로	"	3,383		서비스시설	"	5,553
2	대지비율	%	73.7	6	주차시설	"	12,555
	도로비율	%	26.3		전시시설	"	583
3	건물면적	m ²	5,448	7	Pedestrian Deck	m ²	3,692
	총건물면적	"	74,731		Building Coverage R (Net)	%	57.4
4	상업시설	m ²	3,145	8	Floor space Index (Net)	%	787
	위락시설	"	1,605		Floor space Index (Gross)	%	580
	오피스빌딩	"	38,585		Average stong of Building	st.	13.7
7	Building Coverage R (Gross)	%	42.3	9			

- 1 - 신탁은행
- 2 - 은행영업부
- 3 - G. M. 코리아
- 4. 임대사무소
- 5 - 아케이드
- 6 - 호 텔
- 7 - 귀락시설

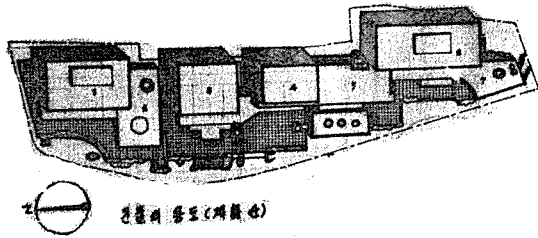
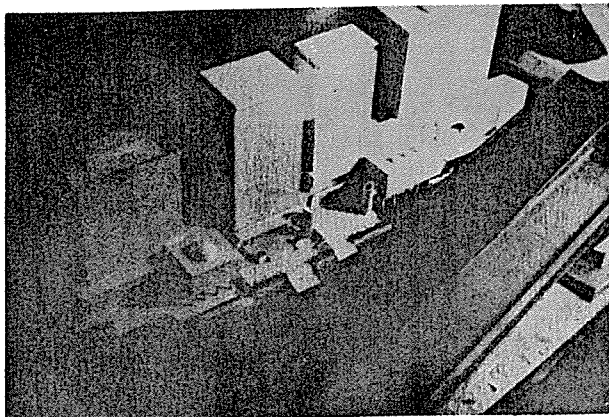


표 4. 시설별로 본 주간 인구의 수용 가능수

item	Floor area(m ²)	Unit f area(m ²) per capita	Accomodation(p)
오피스	38,585	9.27	4,162
상업시설	3,145	10.3	305
위락시설	1,605	10.0	161
위생시설	3,072	18.3	168
숙박시설	9,633	10.0	963
서비스시설	5,553	11.0	505
주차시설	12,555	100.0	125
전시시설	583	100.0	6
합 계	74,731	-	6,395

교적 높은 建蔽率에 대하여, 充分한 Open space를確保하고, 장래 拡張性까지도 考慮하여, 計劃案에서는 純建蔽率을 57.4%로 비교적 낮게 策定하고, 容積率은 從前의 일곱배정도로 높였다.



계획안 모형

空間構成의 側面에서는 類似性에 의한 反復으로 機能的인 效果뿐 아니라 情緒的인 安定性을 追求했으며 rhythm 있는 建物の Elevation, 비슷한 量感의 mass 의 反復으로서, 補強해주는 것이 없이는 孤立되고 單純해지는 Landmark의 弱點에 連續性을 부여하여 立地상으로서나 建築的으로나 Landmark 의 性格을 강하게 浮刻시켜 보았다.

都市再開發이 그 地域住民의 福祉와 많은 都市人의 Amenity를 위한 것이 우선적이라면, 都市 Image의 物理的인 浮化에 力點을 두는 것도 옳은 일이기 때문이다. (2) 그러기에 開發前의 落后性과 不良性을 제거하고 群으로서 Megastructure를 채택하여 機能, 構造, 美의 어느 側面에서도 均衡을 잃지 않는 計劃案이 되어야 한다.

2. 外部空間의 構成과 그 連續性

外部空間의 形成이란 問題는 建築이 비교적 발달한 오늘날의 우리나라에서도 소홀히 취급되고 있다고 할 것이다. 眞正한 外部空間의 設計는 建築物에 의해 占有되는 空間뿐만 아니라, 建築物에 의해서 占有되지 않는 空間에 까지도 세심한 주의를 기울일 때 달성될 수 있다고 할 것이다.

外部空間의 設計에 있어 중요한 요소가 되는 尺度는 공간의 糧格을 규정하는데 있어서 큰 影響을 미친다. Ashihara Yoshinobu의 1:10理論, onethent theory에 의하면 다음과 같은 尺度理論을 주장하고 있다. (4)

- ① 外部空間을 설계하는 데는 内部空間 尺度의 약 8-10배 정도의 尺度가 적당 하다.
- ② 外部空間의 설계에는 70~80ft의 modular unit가 有效 適切하며, 이것을 70ft기준 寸寸단위方法(modular unit method)라고 한다.

즉, 폐쇄력이 欠乏된 外部空間은 그 性格이 모호해지거나 影響力이 制限을 받기 쉬우므로 70~80ft마다 리듬이나 質感 그리고 高低差등에 의해 形成되는 變化의 연속性을 갖도록 설계하여야 단조로움을 감소시키고 活氣된 空間을 이룰 수 있다는 것이다.

南倉地區의 計劃案에서 外部空間構成을 살펴 보면 4個의 高層建物群의 低部를 연결하는 Pedestrian deck에 의해서 이들 外部空間은 步行人을 車道와 분리시켜 安全한 步行空間의 機能을 가지며 deck 주변에 배치된 綠地들은 이들 空間에 다양한 變化를 주며 休息空間의 역할도 겸할 수 있게 했다. 그리고 경사지형에 따라 자연적으로 생긴 deck의 高低差는 空間의 變化의 連續性을 갖게 하여 단조로움을 없애고 活氣된 공간구성을 可能하게 하였다.

3. 都市計劃과 造景

都市의 物理的인 環境을 構造物, Open space, 自然

의 3가지 構成要素로 觀察할 때, 오늘날 제 1의 要素가 最大化되고 제 2의 要素가 最小化되며 제 3의 要素가 排除되는 傾向에 있는 것이 事實이다.

이러한 觀點에서 볼 때 南倉地區 역시 首都 서울의 CBD로서 위의 범주에서 例外는 아니다. 즉 南倉地區에 現存하는 낡은 構造物, 一部 市場商街의 不潔性, Open space가 아닌 停車場과 버려진 空地등이 이 地區의 混雜하고 不美한 景觀을 이루고 있다. 本地區에 있는 2個의 停車場은 本地區의 景觀을 해치고 있다. 20세기의 새로운 아스팔트의 사막이라고 일컫는 停車場은 설령 그것이 주변 建物の 高層部에 빛과 공기를 더해주다 하더라도 都市에 있어서 自由空地라고 일컬을 수는 없다. (3)

따라서 都市景觀과 市民福祉를 위해 造景이란 不可缺의 要素이며, 造景形成을 위해서는, 지형에 의한 綠地의 高低變化, 樹木과 콘크리트의 反復, 무질서한 植栽가 아닌 計劃性 있는 庭園配置, 建物の 돌출과 후퇴에 의한 造景과의 다양한 變化感의 연출등을 시도하는 方法이 매우 效果의 일 수 있다. 技術文明의 폐해와 그릇된 都市計劃으로 야기되는 都市環境의 파괴는 都市造景이란 側面에서 建築物, Open space, 自然의 三位一體가 되어 都市景觀의 人間化를 이루어 나가는 方向으로 轉換이 모색되어야 한다.

3. 環境的인 側面

1. 日條條件, Orientation

本地區는 最下 1層에서 부터 最高 4層의 建築物들이 不規則하게 密集되어 있어 建物사이의 隣棟間隔의 협소와 地區內 消防道路간격의 협소등은 필연적으로 日照條件의 最惡制況을 露呈하고 있다. 太陽運行 軌跡도에 의한 冬至때의 終日陰影圖에서 보면 현재 密集되어 있는 建物간의 日照狀態는 거의 몇棟의 建物を 제외한 대부분의 建물이 그 南쪽 建物에 의하여 방해받고 있는 상태이다. 立面圖상으로도 이러한 現象은 여전히 最下層은 冬期에 終日 太陽에너지의 惠沢을 받지 못하는 곳이 많다.

2. 通風, Ventilation

本地區를 포함하고 있는 서울地方의 年間 平均風向을 보면, 초여름의 平均風向은 우리나라 中部地方 固有의 Fohn 現象으로 대략 NE이며, 夏期 主風向은 SW이다. 이에 대하여 冬期의 主風向은 WNW인바 바람직한 通風計劃의 原理는 가능한 한 最大의 夏節風을 利用할 수 있음과 동시에 冬期季節風의 影響을 最小化시켜 夏節의 快適性과 冬節의 安樂性을 함께 추구하는데 있다 할 것이다.

本地區의 通風現況의 不良狀態는 日照의 最惡狀態와 함께 本地區에 거주하는 市民들의 衛生問題를 위

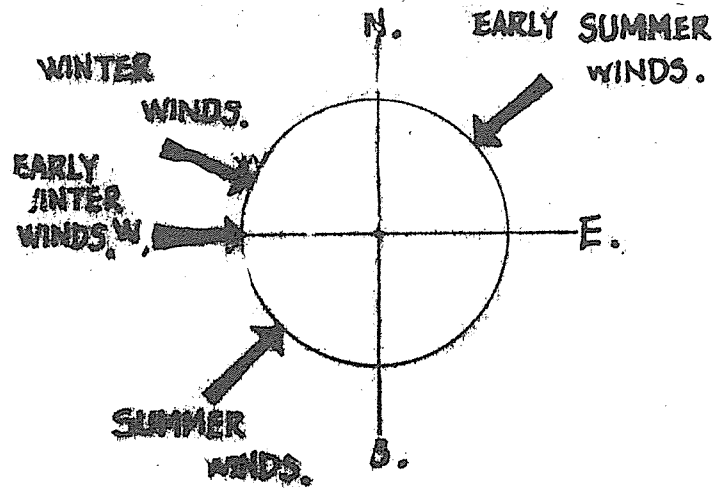


그림 5. 서울地域의 風向

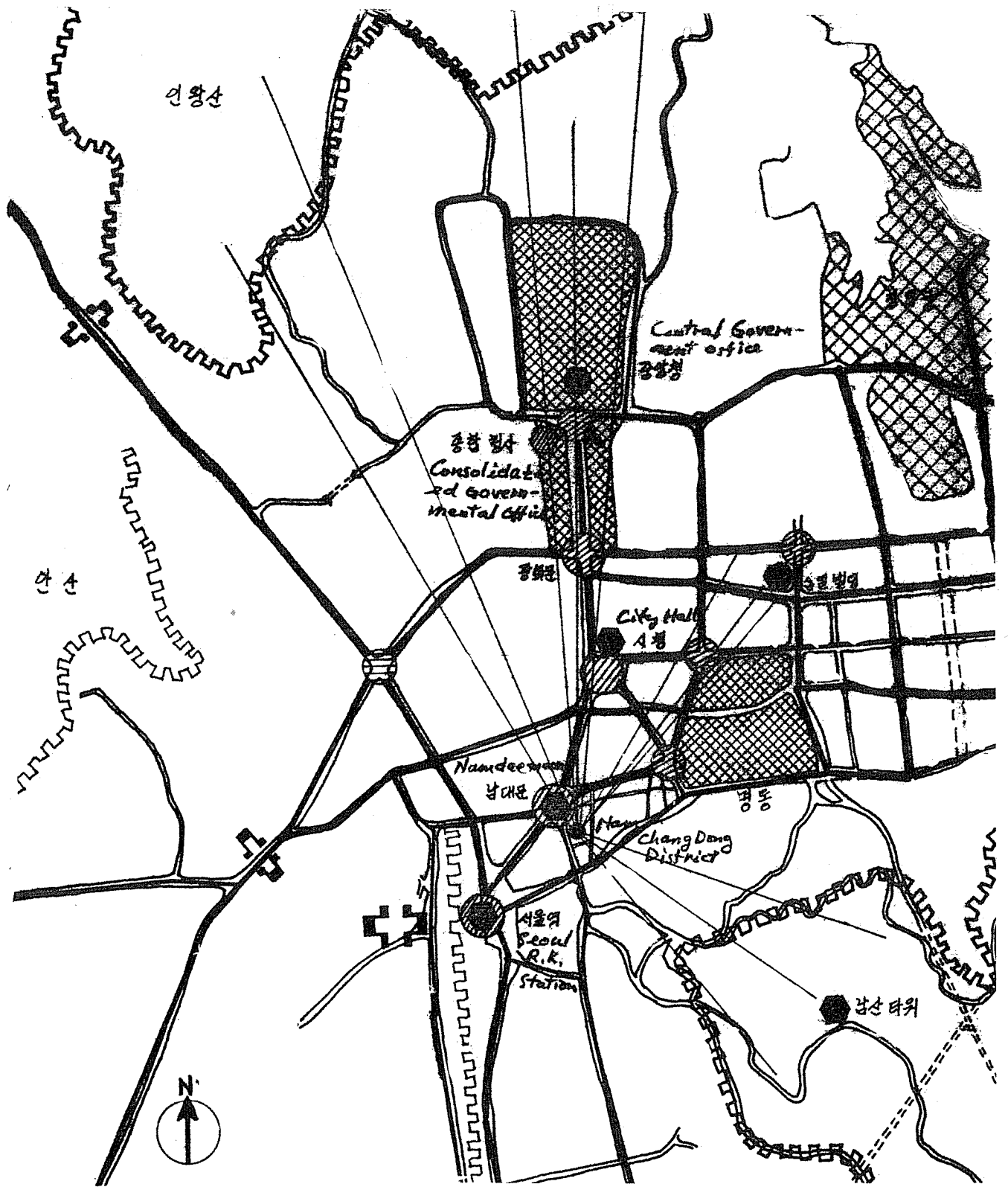
협하는 주요한 Hazard가 될것인바, 여기에 本地區 開發을 뒷받침하는 또하나의 要件이 있다 할 것이다.

3. 展望, View

由緒 깊은 南大門과 德壽宮, 光化門 一帶를 北으로 하고 있는 本地區는 서울의 市民公園인 南山과 멀리 漢江을 南으로 하고 있어 잘 計劃되지만 하면 最良의 展望條件을 利用할 수 있는 有利한 地理的, 地形的 位置를 가지고 있음에도 불구하고 低層 建물들의 密集되어 있어 複雜한 市場街를 이루며, 高層建물들 사이에 함몰되어 있는 그現狀은 가히 아까움을 금할 수 없으며, 여기에 또한 本研究의 計劃案이 試圖하는 바 根本的 展望問題 解決이 必要한 것이다. 本地區로 부터 外部에 대한 展望狀態는 現況으로 봐서 不良하거나 地區外部로 부터 보이는 本地區의 外觀 역시 首都 서울의 中心部에 대한 感覺을 흐리게 하고 있는 實情이다.

本地區는, 가까이는 南大門, 南山, 市庁등, 멀리는 北岳山, 仁旺山, 漢江등의 Land-mark와 서울驛 廣場, 南大門 로터리, 市庁廣場등의 Node를 가지며, 德壽宮, 秘苑, 景福宮등 綠地地帶와 栗啓路 북부住宅地區, 서울驛 鐵道地區, 明洞 商業地區등의 District, 世宗路, 南大門路등의 Pathway를 가지며, 北岳, 仁旺, 孝昌地區등의 Edeg를 가지는 本地區는 이와 같은 여러 要素들이 複合的으로 存在하는 都市 CBD이면서도 開發不準으로 인하여 그 뚜렷한 性格을 나타내지 못하고 있다. 따라서 都市內의 都市計劃상 空間地帶의 現象을 示顯하고 있다고 보겠다.

이상의 5가지 都市 Image 構成要素는 Kev in Lynch에 의해 提示된바 있다. (2)



	MAJOR LANDMARK		MAJOR EDGE
	MINOR LANDMARK		MINOR EDGE
	MAJOR NODE		MAJOR DISTRICT
	MINOR NODE		MINOR DISTRICT
	MAJOR PATH		GATEWAYS

< 주위 환경 요소 >

이상의 個別的이고 靜的인 Image에 대한 問題와 아울러 動的이고 Sequential한 Image의 問題도 看過할 수 없다. 都市全體의 一部로서 静止 또는 이동하는 각각의 視点에서 파악되는 本地区에 대한 Vista는 特徵이 없고 個性이 없는 면모를 여지없이 드러내어 인접한 請都市構成要素들간의 不調和를 더욱 深化시키고 있다.

이와같은 缺陷을 解決하기 위해서 本研究의 計劃案은 이상의 諸要素들을 分析 評價하여 보다 바람직한 解決策의 모색에 힘썼으며 따라서 上記한 建物形態의 配置方法과 모형에 의한 分析으로 既存의 展望不在의 現況에 대한 좋은 解答을 구해 보고자 하였다.

다음으로 環境的인 側面에 포함되는 大氣汚染 및 騒音問題, 綠地問題, 防火問題등이 있으나 紙面관계 상 생략키로 한다.

4. 社會學的인 側面

1. 靑少年의 退弊와 犯罪發生, Juvenile Delinque

本地区가 都市再開發地區이며, 巨大都市 서울의 CBD에 있느니 만큼, 世界的인 巨大都市들이 갖고 있는 社會病理를 本地区도 안고 있다고 보아야 할 것이다.

미국의 Stanford大學의 心理學的인 P. G. Zimbardo는 「都市의 壓力이 美國人들을 잠재적인 暗殺者로 변화시키고 있다」라고 단정했다. 미국에 있어서의 犯罪 통계에 의하면 都市地域의 犯罪率은 農村地域의 약 5배가량이 된다고 한다. 그리고 暴力犯罪率, 殺人, 강간등과 같은 犯罪는 실제의 人口家數와 깊은 관련이 있음을 보여 주고 있으며 폭력과 강도는 특히 都市의 高密度地域에서 현저하다는 사실이 밝혀졌다.

本地区 역시 都市내의 落后된 地區性格에 의해 다른 地域보다도 犯罪發生이 빈번한 地域이다. 本地区 주변의 좋지 못한 環境때문에 不良靑少年들이 증가하고 있음이 밝혀졌다.

2. 社會福祉의 側面, Public Welfare

都市社會에서의 社會福祉는 특히 社會學的 側面에서 論議의 對象이 되고 있으며 그都市의 市民들이 요구하는 Social Welfare는 市政當局이 施策을 펴나가는데 있어서 主要한 指標가 된다. 社會福祉度의 電要指標라는 것은 주로 Health, Safety, Convenience와 Amenity등을 말하는 것으로서 人口集中이 심하고 各種 經濟活動이 중복되는 都市社會에서는 특히 이들 福祉度가 강력히 요구되게 된다. 어찌하면 都市再開發의 指定과 그事業施行도 결국은 이같은 福祉度가 미흡한 生活環境을 더 나은 環境으로 바꾸어 놓는 데 그意義가 있다 할 것이다.

本地区의 경우 이같은 社會福祉面에서 볼 때 상당히 미흡한 까닭에 現在狀態를 再開發하여 再開發施行후

에는 福祉度의 最小值를 보장하는 Ciuil minimum 政策을 가능케 하자는 것이다. 이런 政策具現은 주로 法的 規制를 수반해야 한다. (3)

Attitude Survey에 의하여 Amenity에 대한 十환경, 一환경調査에서 否定的反應과 肯定的反應을 予見할 수 있는데 否定的反應이 강하면 그환경을 再開發하여 尙다수의 滿足을 얻는 方向으로 解決策을 찾아 代案을 제시하므로써 一般市民의 承認을 얻는 修正案이 발견되어야 한다.

3. 人口增加의 側面, Population Explosion

人口爆發과 急激한 都市化現象은 오늘날 巨帶都市를 발생케 했고, 地域的인 都市拡散이 進行되고 있다. (15)

人間은 都市가 없는 國土領域이란 것을 내세울 수도 없고, 이들 領域이 結束될 수 있는 行政中心 없이 또 國土의 衰退와 人口減少를 방지할 수 있는 中心없이 國家도 成立될 수가 없다.

이와같이 人口의 複合的이고 안전치 못한 都市集合體에의 급진적集中은, 都市에서는 勞働이 함께 흐르며 또 많은 수의 市場이 성립되므로 더 가중되는 土地상의, 交通상의 問題 그리고 騒音障擧, 住居不足과 같은 環境問題와 기타 여러가지의 社會福祉상의 다른 問題들이 야기되게 된다.

여기서 다루고자 하는 都市再開發에 있어서 人口學的 側面이란 증가되는 都市人口의 收容對象으로서도 再開發이 불가피하다는 것을 論議코자 하는 것이며, 특히 本地区와 같이 서울 CBD내의 商業中心인 경우, 서울의 人口增加와 더불어 産業構造의 개편으로 인하여 3차 産業機能에로의 轉移에 따라, 管理中樞機能, 販賣機能, 金融保險機能, 公共서비스機能등의 擴充으로 이들을 포용해야할 바로 當該地域에 南倉洞이 위치해 있느니 만큼, 시급한 都市再開發과 再整備없이 는 늘어나는 畵間施設利用人口를 수용하기란 힘든다고 判斷된다.

計劃에 의한 將來 各業所별 從業員수는 前記한 Table 4와 같다.

하물며 앞으로의 우리나라의 급격한 持續的인 經濟成長과 이에 따르는 都市人口集中을 予見할 때 都市內 再開發地區를 開發하므로써 經濟成長과 環境保全이라는 Confliction of goals를 융화시키고 오히려 再開發 후의 새로운 環境이 經濟成長이나 環境保全을 촉진시킬 수 있다면 本地区에 대한 再開發의 盤旋性은 摸索될 수 있는 것이다.

5. 經濟的인 側面

1. 經濟成長과 環境惡化

Natural systems and Economic systems는 오늘

날 지구상의 2大過程을 形成하고 있다. (14) 이중 經濟系는 Techrological innovation과 더불어 Industrial Growth에 의해 눈부시게 發展되어 왔다. 더우기 都市에의 人口集中은 이런 發展을 代昇해주고 있는 것이다. 한편 經濟成長에 반하여 自然系는 Ecological system으로서, 크게 위협을 받는 결과를 가져 왔다. 都市내의 여러가지 環境條件이 退化되고 있는 것이 바로 이것이며, 이중에서도 Blighted Area나 再開發地區가 발생하는 주요 原因을 形成하고 있다.

6. 建築 및 都市計劃 法規的인 側面

本地区는 都市計劃상 用途地域에 의하면 商業地域 및 防火地區에 해당하며, 本計劃案에서도 이러한 地域, 地區에 따르는 建築規制를, 建蔽率, 容積率, 堡

地面積의 最小限度와 높이制限에 맞추어 作成하였다. 都市計劃法상의 再開發事業에 관한 母性(제31조~53조), 施行令(제29조~41조) 등의 規定을 감안 검토하였다.

7. 結 論

이상에서 살핀 市待地形成의 各種 側面은 우리들 都市計劃家나 建築家로 하여금 當惑한 立物에 서게 한다.

그러나 우리의 使命이 都市形成과 그의 Superstructure인 建築物計劃, 設計, 施工에 있느니 만큼, 이상의 여러 側面을 理解하기에 힘쓰는 한편, 이러한 知識을 적극적으로 活用하도록 노력함이 맞땅하다 할 것이다.

물 자 절 약

범국민적으로 소비절약 운동에 적극 참여하여 경제난국을 극복하기 위한 정부의 일환책으로 협회와 각시도 지부 및 전 회원은 자율적으로 실천수범하자.

1. 수입물자 절약하여 국제수지 개선하자.
2. 근검절약 생활화하여 경제자립 이룩하자.
3. 폐물자 활용하여 국산대체 추진하자.

협회 실시단 구성

