

서울 都心部 再開發

朱 鍾 元 - 서울 대학교 교수

URBAN RENEWAL IN SEOUL CITY CENTER

Chu, Chong Won - Professor · Seoul University

1. 序 論

서울시 도심부 再開發地域으로 지정된 43개 지역의 총 면적은 1,811,641m² (549,000坪)에 이르고 1986년까지 353,100m² (107,000坪)를 再開發하겠다는 5개년 계획을 수립하였다(한국일보 1982. 11. 24).

한편 서울시는 都心の 機能을 높이고 거리 美觀을 가꾸기 위한 長期綜合計劃으로 世宗路·太平路·鍾路·乙支路 등 都心地區에 대한 都市設計案을 작성하였다.

이와 같은 再開發計劃과 都市設計案은 그 나름대로의 타당성이 있겠으나 都心부의 基本計劃이 마련되어 있지 않은 상황에서 그와 같은 계획안이 집행된다면 서울시 전체의 관점에서 볼 때 바람직한 都市構造 및 都市機能을 형성하기가 어려울 것이다.

本稿의 목적은 서울시 당국에서 시행하는 再開發 및 保存計劃의 指針이 되도록 하고자 그 基本의 틀을 마련하고 지금까지 수립된 再開發計劃案을 소개하는데 있다.

2. 서울시 都心部の 範圍

서울시 당국에서는 도심부 再開發計劃區域의 범위를 제 1차 순환선 内部全域과 東大門~新設洞 로타리~上往十里 로타리~을지로 6街 로타리를 연결하는 幹線道路 内部全域 및 陽洞·會賢洞 일부지역으로 정하고 있다(그림1 참조).

本稿를 위하여 서울시의 중추적 機能을 수행하고 있다고 판단되는 鍾路와 中區의 範圍를 대상으로 하되 지형상 都心部の 機能을 수행하지 못하고 있다고 생각되는 鍾路區 부암동과 평창동은 제외하였다. 그러므로 이 都心部の 面積은 2,326ha (6,978,000

坪)이고 1980년 현재 511,658인이 거주하고 있다(그림3 참조).

이 都心部の 開發可能地域은 약 2,000ha (6,000,000坪) 이고 未開發地는 불과 3ha (9,000坪)에 지나지 않는다. 그리고 用途地域으로는 住居가 1,133ha, 商業이 763ha이며 綠地가 457ha로 되어 있다.

3. 都心部 現況

서울시 鍾路와 中區의 37個洞(평창동 및 부암동 제외)의 23.26km²에 1980년 현재 511,658명의 人口가 거주하고 있다(서울시 통계연감, 1981. 참조).

그림 4에서 보는 바와같이 19.6%

(763ha)가 公園綠地로 되어 있고 20개의 保存하여야 할 文化財가 散在하고 있으며 이미 運行하고 있는 지하철 1호선을 비롯하여 4개 노선의 지하철이 建設中에 있다.

이 도심부內에 表 1에서 보는 바와 같이 순서울시에 대한 관광客의 集中度가 32%, 外國기관 73%, 事務所 70%, 觀覽場 33%, 百貨店 75%, 숙박업 57%, 음식점 40% 등으로 이 都心部는 서울의 核心部의 役割을 하고 있다.

한편 서울시의 都心部 機能을 살펴 보면

그림 5에서 보는 바와 같은 서울시의 4大門 안 제 1 순환선으로 둘러

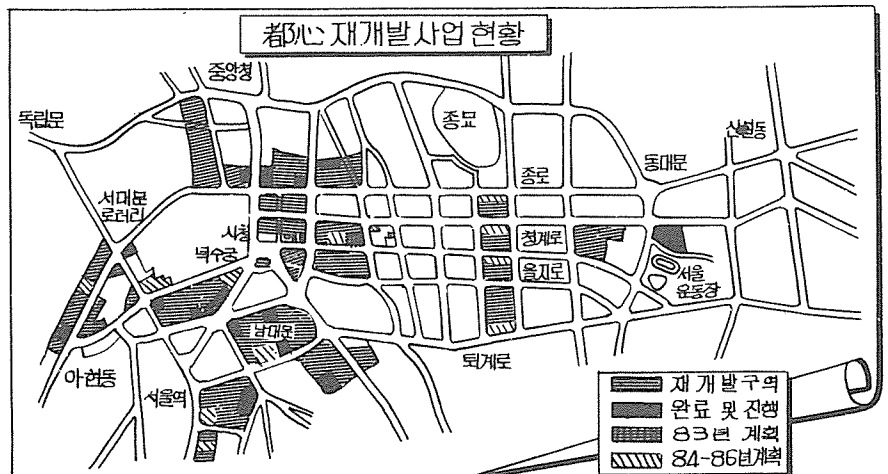


그림 1 자료: 대한건축사협회지, 建築士, 1982. 165号, P. 77

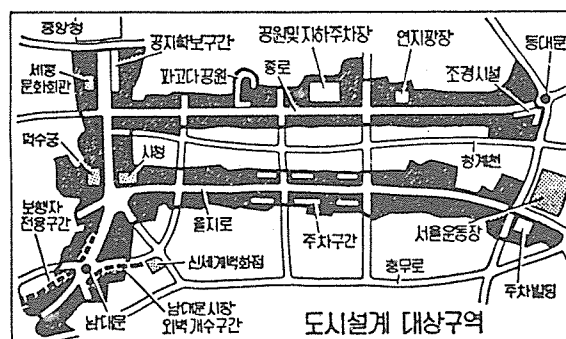


그림 2 서울 都心部 都市設計 대상구역도

싸인 지역 중 世宗路 동쪽 부분의 간선도로변과 明洞地域 전부를 대상으로 조사한 결과 表 2에서 나타난 바와 같은 사실을 알 수 있었다.

즉 都心部에는 選買品 販賣기능(食料·洋品·洋服·貴金屬 등)이 24.3%로 가장 강하게 나타나고 있고 서비스와 金融 및 企業管理 기능이 각각 20.7%와 20%로 되어 있다. 그리고 음식판매업이 14.2%를 차지하며 不適格시설로 移轉할 것으로 되어 있는 기계·기구 部品販賣 기능도 10.5%가 된다.

또한 各業種의 층별 選好性向을 보면 1층 선호업체는 ① 기계·기구·部品販賣 및 수리(75%) ② 選買品販賣機能中 洋裝과 集團販賣施設을 제외한 19개 業種(75%) ③ 製菓店(75.5%) ④ 교통시설業種 ⑤ 약국(95%) ⑥ 種苗·농약점(100%) ⑦ 간판점(81.8%) ⑧ 포장센터(100%)로 되어 있다.

그리고 都心部の 土地利用 現況은 그림 6에서 보는 바와 같이 서울역 - 남대문 - 시청 - 중앙청에 이르는 길을 따라서는 업무·상업·위락 및 관공서의 기능을 담당하고 있고 종로를 따라서는 전문상가, 청계천과 을지로를 따라서는 建材·化工·전기·기계부품상이 點하고 있어 교통혼잡을 유발하고 美觀을 해치며 공해를 발생하는 위험한 시설로서 不適格업체로 지정하고 移轉 대책을 강구하고 있다.

都心部の 인구는 1975년에 595,163인이던 것이 1980년에는 511,658인으로 83,505인이 감소하였다. 그림 7에서 보는 바와 같이 都心部는 人口密度가 150인/ha 이하가 되는 洞이 대부분을 차지하고 있다.

都心部の 人口가 감소함에 따라 학교의 수요도 감소하게 되어 그림 8에서 보는 바와 같이 상당수의 학교가 이미 이전하였고 이전 예정인 학교도 있으며 앞으로 학교의 수가 더 감소할 가능성이 있다.

4. 서울시 開發方針

서울시의 과도한 機能集中을 완화하고 地域都市體系의 定立을 위하여 다음과 같은 開發方針을 세웠다.

① 서울시의 江北·江南地域의 격

서울都市計劃區域 720.87km²

서울市行政區域 627.06km²

都心部面積 23.26km²

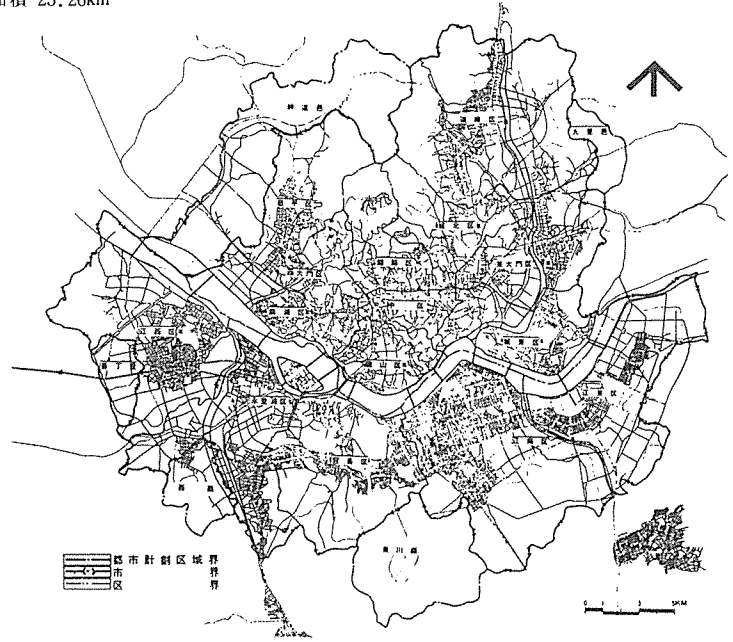


그림 3 서울시 都心部



- ① 삼청공원
- ② 사직공원
- ③ 경복궁
- ④ 창덕궁
- ⑤ 창경궁
- ⑥ 종묘
- ⑦ 파고다공원
- ⑧ 종각
- ⑨ 조계사
- ⑩ 비각
- ⑪ 세종문화회관
- ⑫ 덕수궁
- ⑬ 남대문
- ⑭ 명동성당
- ⑮ 국립도서관
- ⑯ 남산공원
- ⑰ 국립극장
- ⑱ 장충공원
- ⑲ 광희문
- ⑳ 동대문
- 기존지하철역
- 計劃지하철역

그림 4 서울都心部 공원녹지계통, 문화재 및 지하철 노선과 駅

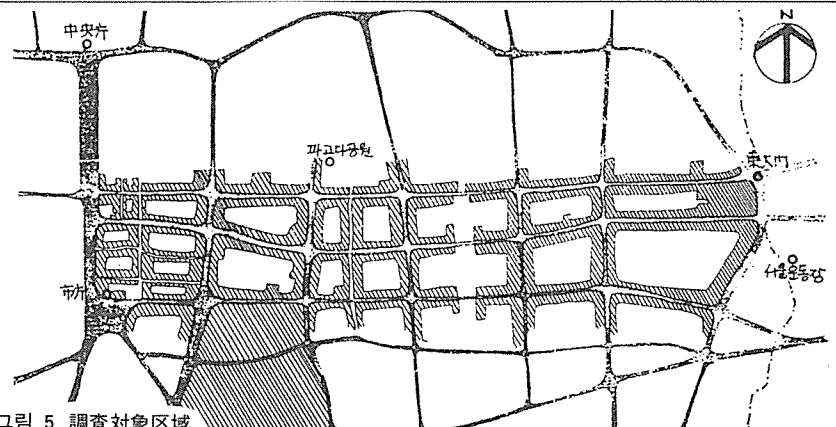


그림 5 調査対象區域

表 1 都心施設の 都心集中現況

施設種類	全 市 市 (A)			C. B. D (B) (鍾路·中区)			比 率 (B/A)%		
	施設数	延床面積	(㎡) 敷地面積	施設数	延床面積	(㎡) 敷地面積	施設数	延床面積	敷地面積
官公署	1,746	1,193,805	4,629,580	289	376,158	2,118,451	16.55	31.51	52.24
外国機関	32	14,510	212,199	23	10,605	205,819	71.88	73.09*	97
事務所	2,083	2,389,565	949,863	998	1,671,509	407,902	47.9	69.95*	42.94
教育	5,111	4,960,357	13,413,466	538	637,739	1,173,754	10.53	12.86	23.66
製造工場	14,446	5,930,394	13,199,745	201	83,725	63,956	1.39	1.41	0.48
其他工業用	944	225,403	346,495	52	13,017	11,203	5.5	5.77	3.23
宗教	2,429	734,504	1,914,584	198	166,716	147,054	8.15	22.7	7.68
図書館	2	72,177	33,466	6	14,901	3,726	14.29	20.65	11.23
博物館	11	3,324	6,812	1	70	74	9.09	2.11	1.09
觀覽場	148	188,180	131,820	30	61,162	51,635	20.27	32.5	39.17
医療·保健	2,330	1,012,901	827,550	465	268,492	145,887	19.96	26.01	17.63
社会·福祉	548	248,973	1,039,312	58	37,118	49,376	10.58	14.91	4.75
百貨店	24	182,022	49,457	13	136,001	27,945	54.17	74.72*	56.50
市場	1,165	1,308,088	1,138,439	154	277,480	208,011	13.22	21.21	18.27
宿泊業	2,686	1,255,758	578,218	693	721,062	172,801	25.8	57.42*	29.89
飲食店	2,958	516,855	412,531	1,003	207,885	153,245	33.9	40.22	37.15
遊興場	619	170,575	511,425	130	35,643	26,039	21	20.9	5.09
運輸·倉庫	1,226	415,926	1,085,606	130	67,156	70,367	10.60	16.15	6.48
其他公共	32,988	5,851,818	5,840,147	5,353	1,423,482	749,696	16.23	24.33	12.84
其他商業	231	182,456	550,128	44	20,740	77,041	19.05	11.37	14
		26,857,666	46,870,843		6,230,661	6,163,982			

資料：서울市都市現況精密調査 77. 12. K. I. D
企劃團. 都市問題와 對策 1978. P. 116

용적율57%

용적율 101%

表 2 都心部の 機能構成

기능	비율(%)	
1. 選買品販売	24.3	24.3
2. 서비스 提供	20.7	45
3. 金融 및 企業管理	20.0	65
4. 음식판매	14.2	79.2
5. 기계·기구·部品販売	10.5	89.7
6. 居住	3.5	93.2
7. 教育·문화	2.7	95.9
8. 기타	2.3	98.2
9. 交通·통신	0.8	99.0
10. 관광서	0.6	99.1
11. 종교	0.4	100.0

자료：강병기, “서울都心活動의 立体的 空間利用에 관한 研究”, 국토계획학회지 제16권 2호 1981. 12. PP. 11~26

- ② 副都心の 拡充에 의한 都市機能의 多核構造化
- ③ 職住近接과 都市施設의 最大活用으로 土地利用효율 極大化
- ④ 不適格業体の 移轉으로 工住混合地区의 純化
- ⑤ 電鉄網의 建設로 広域交通網과의 원활한 連繫
- ⑥ 公園綠地의 量的 拡大와 体系化에 의한 接近利用性 提高
- ⑦ 業種別 特化团地의 造成(出版·自動車부속품상 등)

- ⑧ 都心地의 物的 流通機能과 高速터미널의 郊外移轉
- ⑨ 都市高速道路網의 建設
- 5. 서울시 都市構造
서울시는 현재의 單核都心構造에서 3 都心(現都心·永登浦·잠실), 3 副都心(신촌·청량리·영동)의 多核 도시 구조로 전환할 것을 계획하였다.
즉 현재의 都心(鍾路·中区)은 行政·금융 등 中樞管理業務만 담당하고 永登浦는 産業 및 商街中心으로, 잠실은 文化 및 유통중심으로 都市의

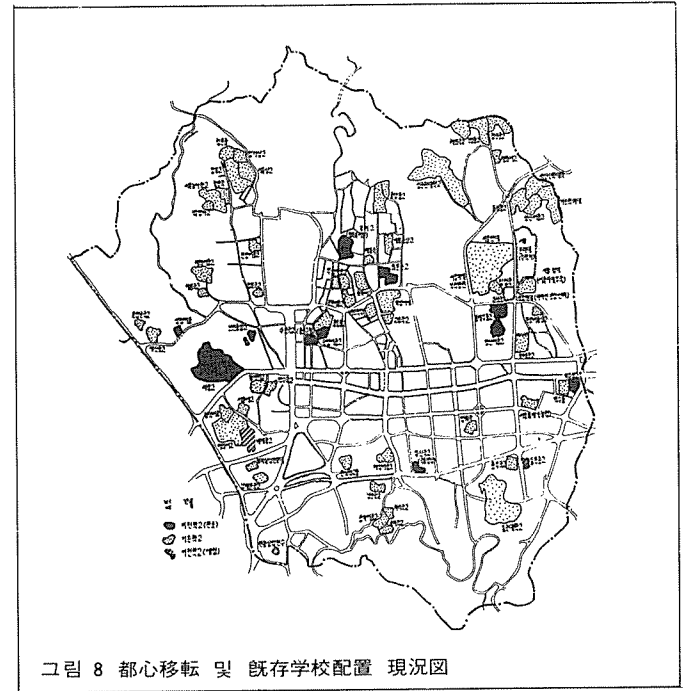
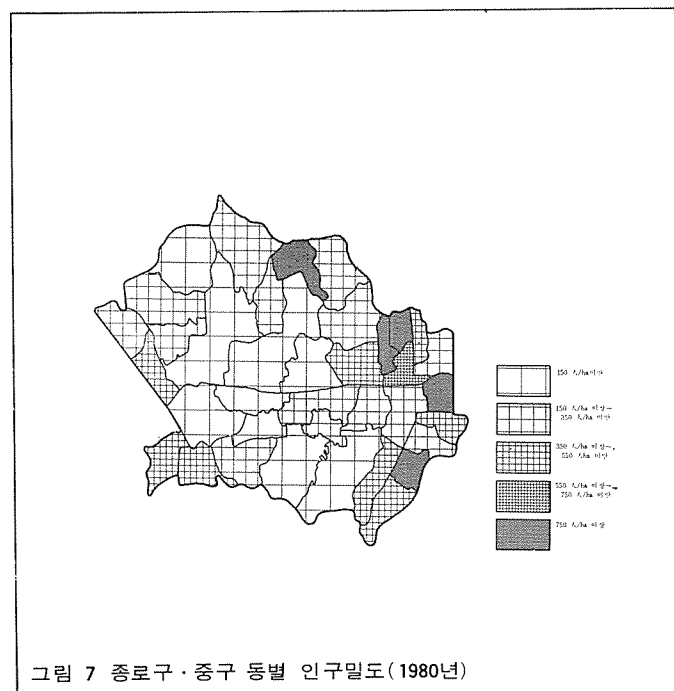
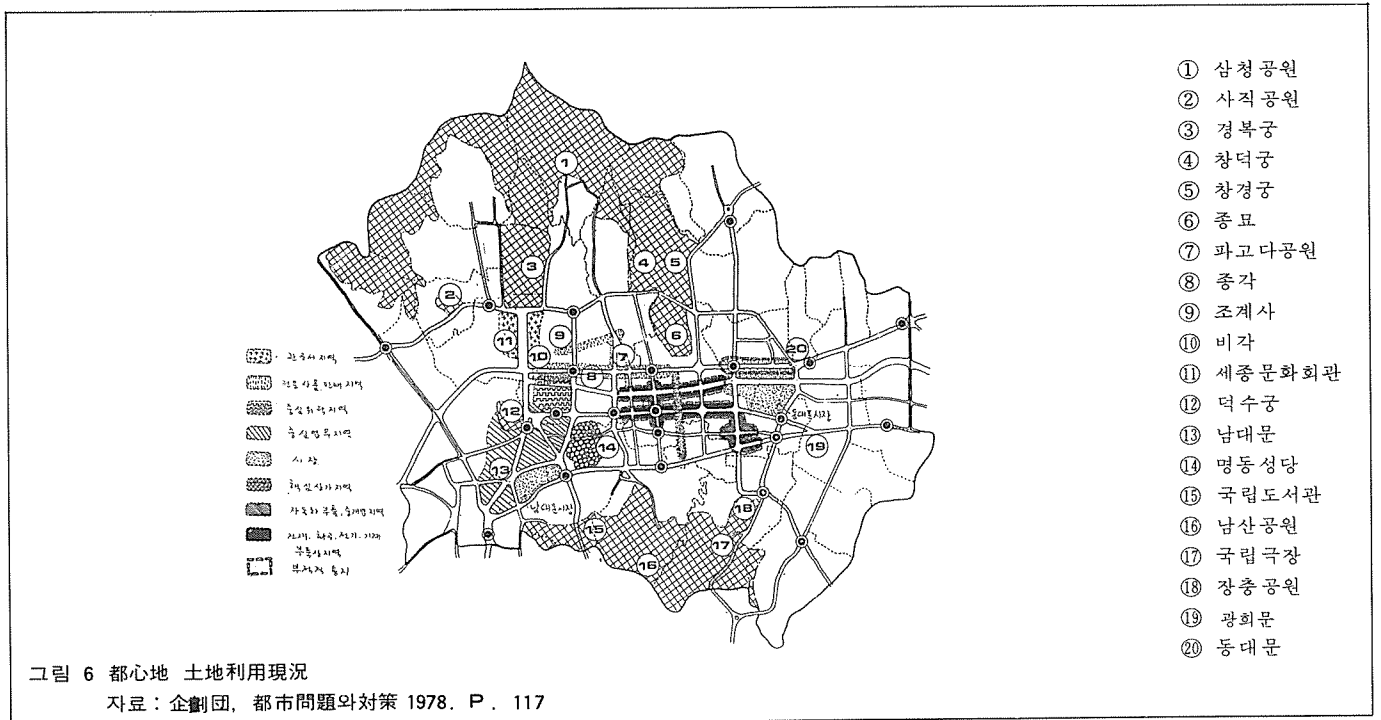
機能을 3개의 都心圈으로 分散 조정 하도록 하였다.

그리고 副都心으로 新村·清凉里·永東지역을 상업 및 業務 기능에 맞게 개발하여 都心圈의 기능을 보완토록 하고 있다(조선일보 1983. 2. 9).

6. 都心地計劃의 基本方向

서울시 당국에서는 都心地計劃의 基本方向을 다음과 같이 수립하였다.

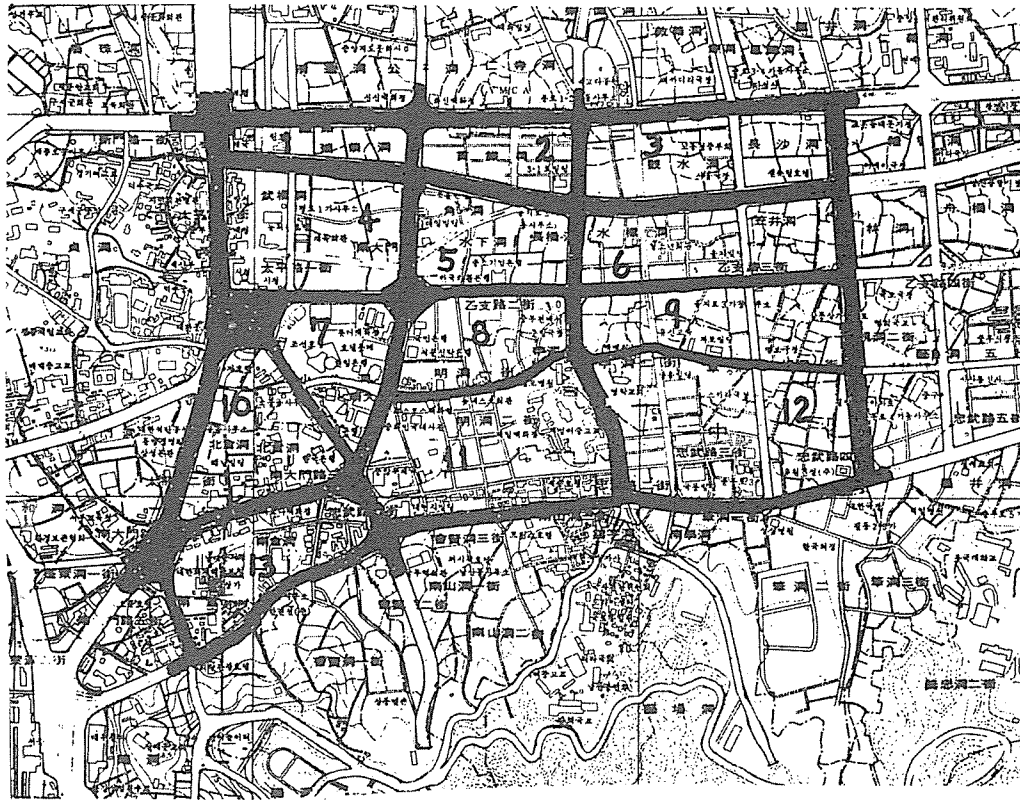
- ① 保存地域의 확대조정과 都心部의 선택적 再開發
- ② 不適格機能의 移轉整備



- ③ 街区單位 綜合開發
 - ④ 自然景觀의 최대 존중과 도시미관 확립
 - ⑤ 未來에 대응한 留保地의 最大確保
 - ⑥ 交通手段別 固有長點을 극대화할 수 있는 균형있는 교통수단 분담構成
- 서울시 당국에서는 桂洞·원서동지역을 한옥 보존지역으로 지정하는 한편 都心部에 있는 文化財 보존을 위하여 적극 노력하고 있다.
그리고 都心不適格 기능 정비계획

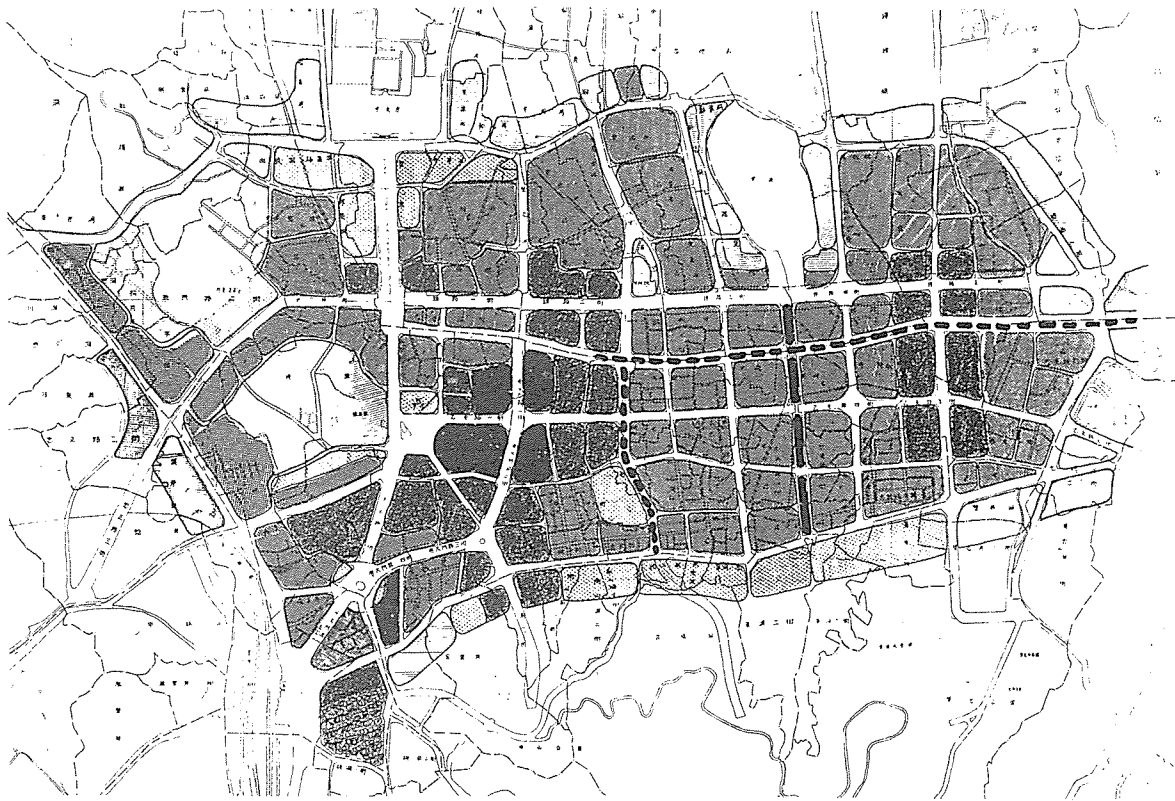
- 을 다음과 같이 마련하고 있다.
- ① 建材 및 化工약품점: 乙支路2-4街→건축종합전시장 건설
 - ② 기계工具: 청계천교과 옆천교부근→구로동이전계획
 - ③ 自動車部品: 돈화문에서 乙支路3街로 통하는 街路邊과 광희동 일원에 密集→매매상은 장안평 軍子동으로 이전 완료. 부품상은 전농동·답십리로 이전 계획(일부)
 - ④ 鉄材商: 청계천3.4街→구로구신흥동으로 이전 계획

- ⑤ 農水産物市場: 五壯洞의 中部市場→강동구 가락동에 이전 계획
 - ⑥ 印刷業: 長橋洞→전양상가 주위에 배치
 - ⑦ 南大門市場·東大門市場→도매 기능은 가능한 한 分散하고 전문소매업 기능으로 유지
 - ⑧ 봉제업→서초동
- 街区單位의 종합개발계획은 수립되어 있지 않아서 本稿에서는 그림 9에서 보는 바와 같은 明洞을 포함한 지역을 대상으로 시설의 종류와 그 수를 조사하였다. 이 조사결과 明洞일



街区	면적 (ha)
1	3.5
2	5.8
3	11.8
4	13.9
5	9.0
6	12.4
7	8.0
8	9.1
9	12.3
10	11.3
11	18.9
12	34.2
13	10.7
合計	160.9

그림 9 都心部一部の土地利用 調査地域



	5層 이하
	10層 이하
	15層 이하
	20層 이하
	25層 이하

그림 10 高度制限区域 計劃案

表 3. 都心部地域 一部の 土地利用調査結果表

Block 1	Block 2	Block 3	Block 4	Block 5	Block 6	Block 7	Block 8	Block 9	Block 10	Block 11	Block 12	Block 13
1 주점	음식점	특수판매시설	음식점	제조시설	특수판매시설	의류·제화	의류·제화	음식점	음식점	의류·제화	음식점	기타상업
2 기점	주점	음식점	사무소	제조시설	음식점	금용시설	기타상업	사무소	사무차량	사무차량	음식점	음식점
3 의점	의류·제화	제조시설	주점	음식점	제조시설	1종숙박시설	주점	단독주택	주점	음식점	인쇄소	음식점
4 음점	기타	주점	의류·제화	의류·제화	2종숙박시설	다방·제과	음용시설	의류·제화	다방·제과	다방·제과	의류·제화	의류·제화
5 사점	다방·제과	다방·제과	기타	기타	다방·제과	사무소	다방·제과	주점	다방·제과	다방·제과	다방·제과	다방·제과
6 단점	사무소	의류·제화	다방·제과	주점	다방·제과	음식점	사무소	의류·제화	의류·제화	사무소	사무소	음식점
7 오점	사무소	의류·제화	다방·제과	주점	다방·제과	음식점	사무소	의류·제화	의류·제화	사무소	사무소	음식점
8 의점	제조시설	2종숙박시설	음용시설	음용시설	음용시설	주점	주점	2종숙박시설	2종숙박시설	주점	기타상업	의류·제화
9 2종숙박시설	제조시설	의류·제화	음용시설	음용시설	음용시설	주점	주점	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설
10 다방·제과점	음용시설	단독주택	주점	단독주택	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설
11 주점	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설
12 식점	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설
13 1종숙박시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설
14 DISCO·카바레	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설
15 위점	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설
16 금점	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설
17 사회단체업무	2종숙박시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설
18 DISCO·카바레	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설
19 1종숙박시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설
20 관점	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설
21 DISCO·카바레	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설
22 2종숙박시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설
23 DISCO·카바레	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설
24 1종숙박시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설
25 관점	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설
26 DISCO·카바레	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설
27 1종숙박시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설
28 관점	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설
29 DISCO·카바레	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설	음용시설
평화문우체국	상업로빌딩	노점	시점	기업은행本店	기점은행本店	롯데호텔	외환은행本店	유신고속	프라자호텔	명동정당	중부경찰서	신세계백화점
서린호텔	체육회관	충부서	체육회관	충부은행本店	충부은행本店	산업은행本店	국민은행本店	명보구장	한국의은행本店	코스모스	영락교회	신세계백화점
	국세청	국세청	국세청	충부은행本店	충부은행本店	충부은행本店	신택은행本店	충부은행本店	충부은행本店	충부은행本店	충부은행本店	충부은행本店
	국세청	국세청	국세청	충부은행本店	충부은행本店	충부은행本店	신택은행本店	충부은행本店	충부은행本店	충부은행本店	충부은행本店	충부은행本店

表 4 既 移轉學校의 活用內容

學校名	舊所在地	移轉地	活用內容	活用類型
文理大	鍾路區東崇洞	冠岳區新林洞	住宅·事務所·公園	分割一般分壤
서미대	"蓮建洞	"	디자인 포장센터	公益全面買収
서울대	東大門區龍頭洞	"	住宅 "	分割一般分壤
울음대	中區乙支路5街洞	"	農協 "	官公署
大法대	鍾路區東崇洞	"	서울사대附屬國民學校	學校代替
대工商대	城北區鍾岩洞	"	서울師大附屬中高等學校	"
대工大	道峰區孔陵洞	"	京畿工業專門大學	"
서울教育大學	城東區杏堂洞	江南區瑞草洞	德壽商業高等學校	"
京畿工專	麻浦區阿峴洞	道峰區孔陵洞	-	-
首都電氣工業高等	麻浦區塩里洞	江南區開浦洞	韓國技術檢定公團	公共機關
京畿高等學校	鍾路區花洞	江南區三聖洞	精讀圖書館	公益施設
壽松國民學校	鍾路區壽松洞	廢校	鍾路區庁·消防署	官公署
日新國民學校	中區忠武路3街	廢校	極東빌딩	私有全面買収業務施設

表 5 學校 移轉地의 活用內容

學校名	面積(坪)	活用內容
1. 서울高等學校	38,716	西部教育區庁(10層) 校舍：現代그룹의 몇개社事務所로使用(29,788坪)
2. 徵文中·高等學校	6,390	現代자동차의 사무소, 現代건설 기능공훈련원
3. 淑明女子中·高等學校	3,700	石炭장학회(1,000坪) 대한再保險公社(2,300坪)
4. 貞信女子中·高等學校	8,786	대한保證保險(3,390坪) 대호홍산(2,700坪) 선교사住宅(2,700坪)
5. 東大附中高빛은석국민학교	4,288	극동건설에서매수使用하지않고있음
6. 德壽商高		德壽綜合개발에서 店舖 및 임대사무소, 展示場 使用하지않고 있음
7. 聖貞女子中學校		
8. 輔仁商高	1,400	大一興産에서事務所로 임대
9. 東北中·高等學校		太光産業이事務所 건축
10. 培材中·高等學校	7,927	使用計劃 없음

表 6 용적율에 따르는 시설인구 算定

용적율	延床面積(1000㎡)	시설인구10㎡/人	승용차	버스	合計
100	18,960	1,896,000	284,400	50,560	334,960
200	37,920	3,792,000	568,800	101,120	669,920
300	56,880	5,688,000	853,200	151,680	1,004,880
400	75,840	7,580,000	1,137,600	202,240	1,339,840
500	94,800	9,480,000	1,422,000	252,800	1,674,800
600	113,760	11,376,000	1,706,400	303,360	2,009,760
700	132,720	13,272,000	1,990,800	353,920	2,344,720
150	28,440	2,844,000	426,600	75,840	502,440

① 平均승차人員 승용차 2 ② 住居地域 1,133ha → 1,896ha
 버스 15 商業地域 763ha

③ 1991 수송수단分担率 버스40%, 전철30%, 승용차30%

④ 종로·중구 都心시설 延床面積 6,230,661㎡, 堡地面積6,163,982㎡, 용적율 101%

⑤ 재개발지정 1,811,641㎡, 용적율 500% 적용하면 延床面積은 9,058,205㎡가 됨
 18,960,000+9,058,205 = 28,018,205㎡ → 용적율은 150%가 됨

대의 시설 종류가 27가지로 가장 많고 다음이 영락교회가 있는 街區가 21종류로 되어 있고 롯데호텔·산업은행본점·조선호텔 등이 있는 街區는 8종류 밖에 되지 않으나 백화점이 있어 여러가지 서비스를 제공하고 있다는 것을 짐작할 수 있다. 이것은 街區單位로 綜合開發計劃을 수립하는데 기초자료가 될 것이다(表3 참조).

自然景觀의 최대존중과 도시미관확립을 위하여는 당국에서 高度制限區域 계획안을 마련한 바 있으나 이것은 街區單位로 綜合計劃을 작성하면서 조정할 필요가 있으리라 생각된다(그림 10 참조). 그리고 종묘와 南山을 이을 수 있는 道路 위에 세운상가를 건설하여 동쪽과 서쪽을 갈라놓은 것은 큰 과오였으며 계기가 마련되면 세운상가 자리는 綠道로 확보하는 것이 바람직하다. 또한가치 크게 잘못된 것은 3.1路 高架道路이다.

이 道路는 외곽으로 관통되지 못하기 때문에 지체지점이 많이 생기게 되어 高架道路로서의 구실을 제대로 하지 못하면서 도시미관을 해치고 있으며 이것을 활용할 수 있으면서도 아름답게 하는 연구가 계속 되어야 할 것이다.

未來에 대응한 留保地의 最大 確保策은 적극적으로 강구되지 못하고 있는 형편이다. 留保地를 확보하는 方案의 한가지로서 이전 學校用地를 市當局에서 확보하는 方案이 있겠는데 表 4에서 보는 바와 같이 이미 이전된 학교용지 活用內容을 보면 학교代贖가 4건, 공공기관 이용이 5건, 個人이나 私企業에게 분양한 것이 3건으로 비교적 신중하게 처리하였다고 볼 수 있다. 그러나 表 5에서 보는 바와 같이 移轉하였거나 이전하게된 학교用地 10個所 모두가 私企業이 활용하게 되어 있다. 이와 같은 학교用地는 當局에서 확보하고 單位街區 개발 계획에서 用途가 결정된 후에 매각할 수 있을 것이다.

都心部의 住居機能이 商業 및 業務機能으로 대체되므로써, 여러가지 문제점이 드러나고 있다. 즉 夜間에는 都心部가 無人의 도시가 되고 出退勤 時間에는 交通수요가 급격히 증가하게 된다. 더우기 서울시의 都市構造는 15개의 放射線道路로 형성되어 있

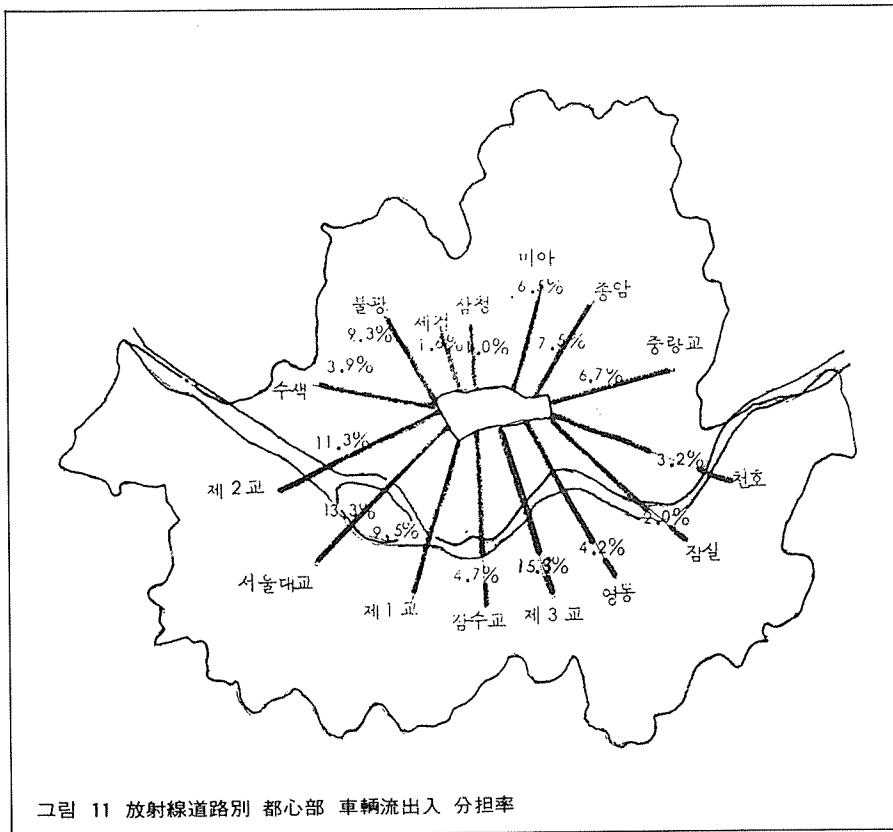


그림 11 放射線道路別 都心部 車輛流出入 分担率

어서 그 문제는 더욱 심각하다. 그래서 1991년에 전철공사가 완료되면 수송분담율이 버스 40%, 전철 30%, 승용차 30%가 되리라 推定하고 있다.

이것을 근거로 하여 都心部 용적율에 따르는 도심부 車輛流出入量을 算定하여 보면 表 6에서 보는 바와 같다.

도심부 再開發地域으로 지정된 1,811,641㎡에 500%의 용적율로 건물이 세워진다고 가정하면 都心部의 (주거와 상업지역의 1980년 현재로 용적율이 약 100%) 주거와 상업지역에 대한 용적율은 150%가 되고 시설 인구는 2,844,000인이 되고 승용차와 버스의 流出入量은 502,440대가 될 것이다. 이것을 그림 11에서 보는 바와 같은 방사선 도로별 分担率을 적용하면 表 7에서 보는 바와 같이 된다.

즉 제3 한강교에서는 都心으로의 流出入車輛 76,873대를 처리할 수 있는 용량을 갖추어야 할 것이다 (한시

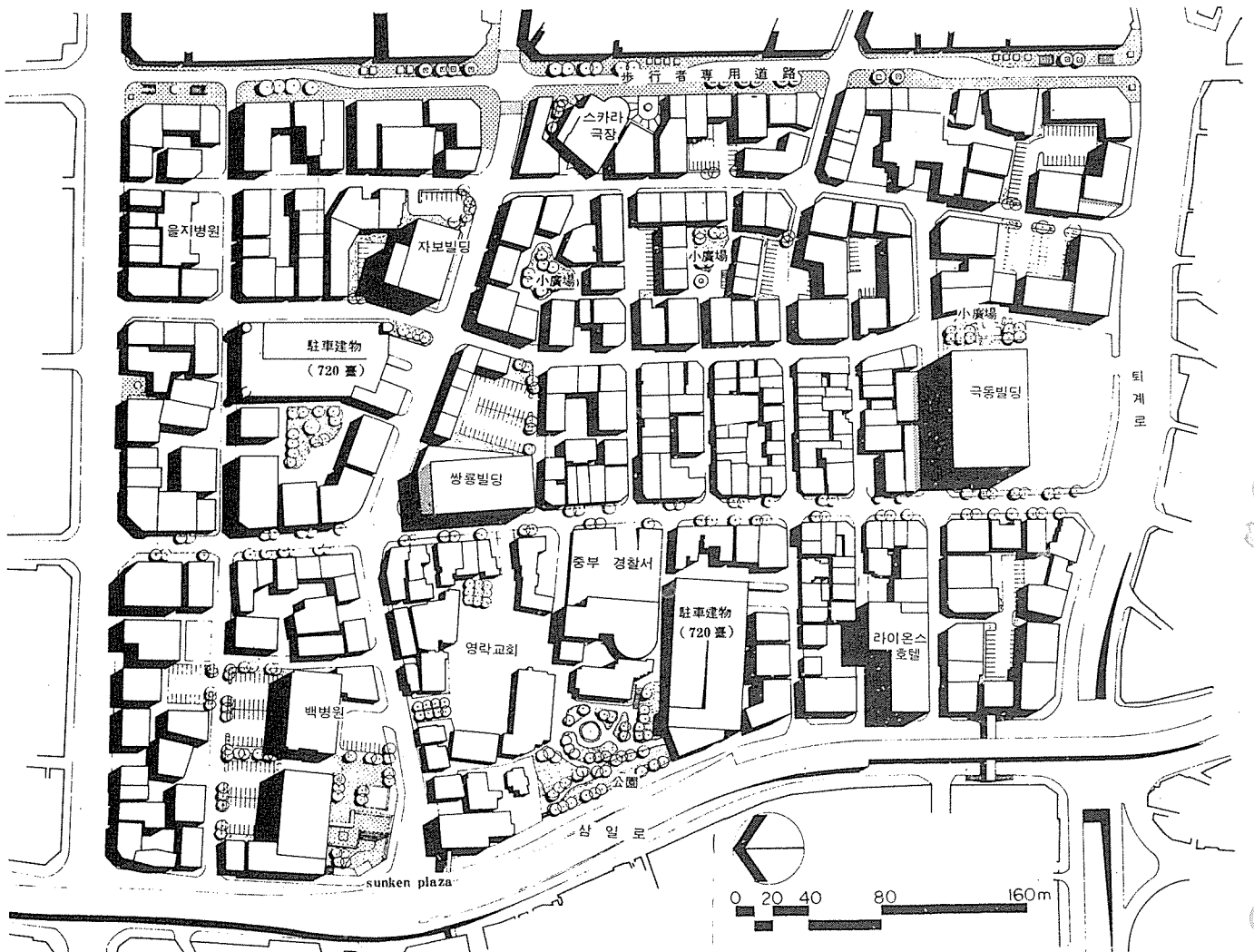


그림 12 忠武路地區 綜合計劃圖

자료: 都市設計II 事例適用研究. 国土開發研究院. 1982

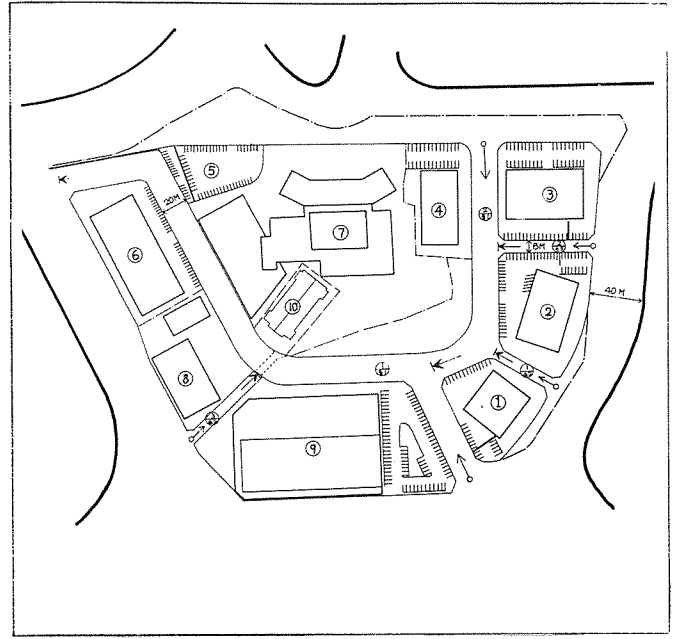
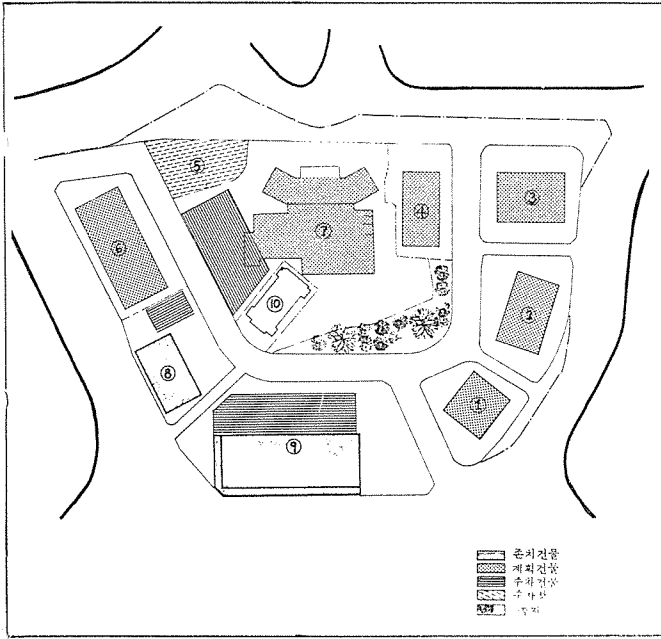


그림 11 양동지구 재개발 綜合設計圖

그림 13 交通計劃圖

자료 : 서울대학교 공과대학 부속 생산기술연구소 보고
제 3 권 제 1 호, 1979. 12. P. P. 79-95
“再開發事業計劃에關한研究(陽洞区域)” 朱鍾元.

表 7 용적율 150%인 경우 放射線 道路別 車輛流入出分担

지 역	分担率(%)	分担車輛流出入量	1 시간평균유출입량(8.33%)
1. 서울대교	13.3	66,824	5,566
2. 제 2 한강교	11.3	56,776	4,729
3. 제 1 한강교	9.5	47,732	3,976
4. 불 광	9.3	46,727	3,892
5. 중 암	7.5	37,683	3,139
6. 중 량	6.7	33,664	2,804
7. 미 아	6.5	32,659	2,720
8. 제 3 한강교	15.3	76,873	6,404
9. 잠수교	4.7	23,615	1,967
10. 영 동	4.2	21,102	1,758
11. 수 색	3.9	19,595	1,632
12. 천 호	3.2	16,078	1,339
13. 잠 실	2.0	10,049	837
14. 세 검	1.6	8,039	670
15. 삼 청	1.0	5,024	419

表 8 용적율에 따르는 延床面積·주차대수 및 駐車台數 算定

용적율	住居 및 商業地域延床面積(m ²)	주차대수	駐車面積(m ²)
100	18,960,000	75,840	1,896,000
200	37,920,000	151,680	3,792,000
300	56,880,000	227,520	5,688,000
400	75,840,000	303,360	7,584,000
500	94,800,000	379,200	9,480,000
600	113,760,000	455,040	11,376,000
700	132,720,000	530,880	13,272,000
150	28,440,000	113,760	2,844,000

住居地域, 商業地域
延面積 250 m² 당 1 台의 주차장
駐車場面積 1 台 당 25 m²

간당 6,404台).

1977년에 都心부에 유출입한 차량 수는 443,342台였다(서울特別市, 首都圈長期綜合交通計劃 樹立에 관한 研究, 1978. 12. P. 23 참조). 또한 용적율이 150%가 되면 都心부에 주차하여야 할 車輛台數는 113,760台가 되고 주차면적은 2,844,000 m² (861,818 坪)가 필요하게 된다.

7. 結 論

本稿에서는 서울 都心部の 문제점을 분석하고 当局에서 수립한 都心部計劃의 基本方向을 검토하면서 바람직하다고 생각되는 方案을 제시하였다.

① 保存地域을 확대조정하는 방안은 좋으나 保存地域에 있는 建物主의 보호대책과 保存地域의 活用方案이 연구되어야 할 것이다. 그리고 都心部の 선택적 再開發을 하는데 있어서는 街区單位로 면밀한 연구검토 후에 그 우선순위를 정하여 시행하여야 할 것이다.

② 不適格機能의 移轉整備 計劃은 상당한 정도로 추진하고 있으나 都心の 立地의 이점을 고려하여 移轉計劃대로 순조롭게 진행되지 못하고 있는 경우도 있으니 이들 시설에 대한 특

성을 조사 연구하고 부적격 기능의 시설소유주의 의견을 들어서 보다 더 효과적인 방안이 모색되어야 하리라 생각된다.

③ 그림 11·12에서 보는 바와 같은 街区單位 綜合開發計劃을 시급히 수립하여야 하고 本稿에서 제시한 것과 같은 세밀한 조사를 실시하여 기존의 都心機能이 훼손되지 않도록 하면서 점차적으로 환경이 개선되도록 노력하여야 할 것이다.

④ 都市의 경관을 아름답게 하기 위하여 地域別로 最高高度를 정하는 것

을 제안하였고 都市美觀을 저해하는 세운상가와 3·1고가도로의 美化에 대하여도 언급하였다.

⑤ 未來에 대응한 留保地는 이전하게 될 관공서 건물이나 학교용지를 확보하는 방안을 제시하였다.

⑥ 전철이 건설 완료되면 서울都心の 交通難은 완화되겠으나 그래도 버스와 승용차의 부담율이 70%를 차지할 것을 감안하여 都心の 建物床面積 증가에 따르는 13개 방사선도로가 分担하여야 할 交通용량을 검토하였다. 그리고 本文에는 기술하지 않았으

나 洞境界의 기준이 애매하여 街区의 体系가 맞지 않고 따라서 통계자료를 활용하는데 애로가 있고 번지에 의하여 建物를 찾는 데도 어려움이 있다.

그러므로 街区單位에 의한 洞境界 조정의 있어야겠다. 그리고 都心部가 종로와 중구로 이루어지고 있어서 都心部의 基本計劃이 2개의 용역 업체에 의하여 2개의 基本計劃이 수립되고 있는데 이것도 한개의 案으로 작성되어야 겠으며 행정적인 큰 어려움이 없는 한 종로·중구가 통합되는 것이 더 능률이 있으리라 생각된다.

參考資料

1. 서울特別市 建築關係法令集. 1979
2. 大韓建築士協會誌. 建築士. 165号. 1982
3. Kent, Jr., T. J. The Urban General Plan, Chandler Publishing Co., 1964
4. 서울特別市, 서울市 都心部 整備方

向 設定을 위한 土地利用調査研究.

1977. 12
5. 한양그룹, 잠실종합관광유통단지 개발계획. 1982. 9
6. 企劃團, 都市問題와 對策. 1978
7. 한국과학기술연구소, 市内 交通疎通 改善에 관한 研究. 1977. 5

8. 国土開發研究院, 人口定着 基盤의 造成(第2次 国土綜合開發計劃). 1982
9. 서울特別市, 서울市 都心高度制限 基準에 關한 研究. 1981
10. 서울特別市, 서울 都市開發 長期構想中期計劃. 1980

