creative commons

COMMONS DEED

저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:

저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.

변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 이용허락규약(Legal Code)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

Disclaimer

dCollection

공학석사학위논문

구릉지 저층주거지역 재생을 위한 개발모델 적용가능성 연구

- 서계동 일대 지구단위계획을 중심으로

The Applicability of Development Model for the Regeneration of Low-rise Residential Areas on Hillside
- A Study on the District Unit Plan in Seogye-dong

2018 년 08 월

서울대학교 대학원

공과대학 협동과정 도시설계학과

정 한 나

구릉지 저층 주거지역 재생을 위한 개발모델 적용가능성 연구

- 서계동 일대 지구단위계획을 중심으로

지도교수 Choon Woong Choi

이 논문을 공학석사 학위논문으로 제출함

2018 년 08 월

서울대학교 대학원

공과대학 협동과정 도시설계학과

정 한 나

정한나의 석사 학위논문을 인준함

2018 년 08 월

위 원 장 이 유 미 (인)

부위원장 최 춘 웅 (인)

위 원 박 순 현 (인)

목 차

국문요약 ····· i
표목차 ····· iii
그림목차 ····· vi

제 1장 서론 ····· 1
1.1. 연구의 배경 및 목적 ····· 1
1.2. 연구의 범위 및 방법 ····· 3
1.3. 연구흐름도 ····· 5
1.4. 선행연구 검토 ····· 6

제 2장 구릉지 저층주거지역 특성 및 정비 ····· 8
2.1. 구릉지 저층주거지역 정의 및 특성 ····· 8
2.2. 구릉지 저층주거지역 현황 및 문제점 ····· 11
2.3. 구릉지 저층주거지역 정비수법 흐름 및 개선필요성 ····· 13

제 3장 서계동 지구단위계획 ····· 22
3.1. 서계동 지구단위계획 분석 ····· 22
3.2. 구릉지 주거지 개발모델 분석 ····· 36

제 4장 대상지 분석 ····· 46
4.1. 분석의 틀 설정 ····· 46
4.2. 대상지 개요 및 기본 건축현황 ····· 47
4.3. 대상지 분석 ····· 54
4.3.1 지형에 대한 대응 ····· 54
4.3.2 자율정비 적용가능성 ····· 61
4.4. 분석결과 ····· 68

제 5장 결론 ····· 70
참고문헌 ····· 73
Abstract ····· 75

국문초록

최근 도시 및 주거환경 정비대안으로서 저층주거지역의 점진적 재생에 대한 관심이 높아지고 저층 주거지역에서 일어나는 자발적인 변화에 대한 관리 및 재생이 중요시되는 시점에서 개별필지 단위의 건축행위들에 영향을 미치는 도시계획의 중요성 또한 커지고 있어 지역 특성을 고려한 세분화되고 정교한 도시관리 수단에 대한 다양한 연구들이 진행되고 있다. 지역맞춤형 도시재생 기조에 맞추어 서울시에서는 2017년 5월「서계동일대 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 결정」고시하고, 구릉지 저층주거지역에 주목하여 '구릉지 주거지 개발모델'을 고안하였다.

이에 본 연구는 '구릉지 주거지 개발모델'시행에 앞서 서울시가 서계동의 구릉지 저층주거지역에서 무엇을 주목하였는지 고찰하고, 서계동 지구단위계획구역 내 구릉지 저층주거지역을 개별 주체들의 구체적인 물리적 분석을 서계동의 개발가능성을 진단하고 '구릉지 주거지 개발모델'의 적용가능성을 가늠해 보고 한계점 도출을 목적으로 한다.

'구릉지 주거지 개발모델'의 적용가능성을 위해 분석의 틀을 (1) 지형에 대한 대응, (2) 자율정비 적용가능성으로 분류하여 분석하였다. 지형에 대한 대응은 서계동 전체 필지의 이용에 초점을 맞추어 지형, 도로, 블록과 필지들과의 관계 및 이용양상에 대하여 파악하였고, 자율정비 적용가능성에서는 용도, 건물, 신축양상 등을 분석하여 개발모델에서 제시한 유형의 적용가능성을 분석하였다. 연구데이터는 건축물대장, 토지특성도, 표준지, 수치지형도 및 현장 조사를 통하여 구축하였다.

도시 형태요소인 지형, 도로, 필지, 건물, 주차, 용도 차원에서 분석결과를 도출하였으며, 이에 따른 연구결론은 다음과 같다.

첫째, 구릉지 주거지 개발모델은 현실성이 부족하였다. 서계동 지구단위계획의 시행지침에 명기된 구릉지 신축 가이드라인 (구릉지 주거지 개발모델)의 경우 신축할 경우에만 적용이 가능하였고, 차량진입이 불가한 도

로에 차량을 이용하도록 하는 계획과 같은 예시를 제시하는 등 적용 불가한 사항들을 발견할 수 있었다.

둘째, 개발모델 계획의 구체성이 부족하였다. 서계동에 맞는 맞춤형구릉지 재생실현을 목표로 하였으나 지형에 대한 다양한 인식에 대한 반영이 미비하였고, 도로사용에 관한부분과 개별 필지개발에 대한 사항에 대해서는 구체적이지 못한 부분이 발견되었다. 특히 용도의 경우 저층부 용도의 일관적인 문화관련 전시장, 공연장과 관광진흥법에 따른 관광숙박시설 등과 같은 권장용도계획으로 거주자들의 이용보다는 관광에 초점을 맞추어 계획으로 거주민 지속성에 관한 사항에 대한 접근의 구체화가 필요하였다.

셋째, 계획의 목표와 정합성이 부족하였다. 노후 불량주거지의 주거환경 개선을 목표로 시행된 구릉지 주거지 개발모델은 내용 면에서는 개량이나 필지구조 개선보다는 사업성을 중요시한 개발유형이었다. 이는 기존 저층주거지 연구에서 주거환경 악화 원인으로 지목되어온 현상들과 차별점 없어 예상 가능한 한계점과 문제점들이 도출되고 있다. 사례 대상지에서 발견된 지형, 도로, 필지, 건물, 주차, 용도 차원에서 분석되어 확인할 수 있었다. 이에 구릉지 저층주거지역의 특성의 고려가 더욱 필요하며, 계획적 관리 및 인접필지 간 연계에 관한 세분화된 대응이 요구된다.

서계동 일대에 계획 된 '구릉지 주거지 개발모델'은 구릉지 저층 주거지역의 장소적 특성을 유지한 재생에 접근하였으며, 기존 연구들에서 제시되었던 정비수법을 구체적으로 적용하고자 한 모델로 본격적인 구릉지 저층주거지역의 재생을 구체화 할 수 있는 제도적 장치를 마련한 것에 큰 의의가 있다. 첫 시범사업이기 때문에 지속적인 연구가 필요하다. 본 연구 또한 첫 시범사례지에 대한 탐색적 연구의 성격을 가지기에 연구 결과를 일반화하기 위해서 보다 많은 사례지역에 대한 조사와 분석이 뒤따라야 할 것이다.

주요어 : 구릉지 저층주거지역, 지구단위계획, 구릉지 주거지개발모델,
서계동, 도시형태

학 번 : 2016-21162

표 목 차

[표 1-1] 데이터수집 ····· 4
[표 2-1] 구릉지 주거지역 관련 선행연구 유형 분류 ····· 7
[표 2-2] 구릉지 경사도에 따른 공간특성 ····· 9
[표 2-3] 방위에 따른 공간특성 ····· 10
[표 2-4] 구릉지 저층주거지역 현황 및 문제점 ····· 12
[표 2-5] 결합개발 내용 (운영기준) ····· 14
[표 2-6] 결합개발 사업방식 흐름도 ····· 15
[표 2-7] 특성관리 대상지(구릉지) ····· 16
[표 2-8] 서울형 도시재생계획_노후주거지역 선정대상지 ····· 17
[표 2-9] 서울형 도시재생계획_노후주거지역 재생방향 ····· 17
[표 2-10] 서울형 도시재생계획 유형 ····· 18
[표 2-11] 도시 및 주거환경정비법 제2조_정비사업의 구분 ····· 20
[표 3-1] 서계동 지구단위계획구역 최대개발 규모 결정조서 ····· 23
[표 3-2] 공동개발에 관한계획 ····· 24
[표 3-4] 건폐율계획 ····· 26
[표 3-5] 용적률계획 ····· 26
[표 3-6] 건축물 높이계획 ····· 27
[표 3-7] 건축물 배치 및 형태에 관한 계획(구릉지주거지) ····· 27
[표 3-8] 구역별 공간기본구상 ····· 25
[표 3-9] 차량동선계획_구릉지 주거지 일대 ····· 30

[표 3-10] 계획유도 인센티브 항목 ····· 31
[표 3-11] 역사보전 인센티브 항목 ····· 31
[표 3-12] 구릉지 주거지 개발모델 개요 ····· 37
[표 3-13] 최대개발규모_시행지침 ····· 38
[표 3-14] 권장용도_시행지침 ····· 37
[표 3-15] 옛길 및 물길 흔적보전 시설 설치기준 ····· 41
[표 4-1] 고지도를 통해 본 서계동 ····· 52
[표 4-2] 서계동 현황사진 ····· 53
[표 4-3] 건축연도 ····· 54
[표 4-4] 건축물용도 ····· 55
[표 4-5] 건축물구조 ····· 55
[표 4-6] 건축규모 ····· 56
[표 4-7] 건폐율 ····· 57
[표 4-8] 용적율 ····· 57
[표 4-9] 서계동 지형 ····· 59
[표 4-10] 지형과 필지 ····· 60
[표 4-11] 계단을 이용한 진입 ····· 61
[표 4-12] 도로와 필지 ····· 62
[표 4-13] 블록과 필지 ····· 63
[표 4-14] 블록과 필지 현장사진 ····· 64
[표 4-15] 블록구분 ····· 65
[표 4-16] 블록'A' 건축물 용도 비율 ····· 66
[표 4-17] 블록'A' 건축물 용도 ····· 66

[표 4-18] 블록'B' 건축물 용도 비율 ····· 67
[표 4-19] 블록'B' 건축물 용도 ····· 67
[표 4-20] 블록'C' 건축물 용도 비율 ····· 68
[표 4-21] 블록'C' 건축물 용도 ····· 68
[표 4-22] 블록'D' 건축물 용도 비율 ····· 69
[표 4-23] 블록'D' 건축물 용도 ····· 69
[표 4-24] 2007년 이후 서계동 블록별 신축 수 ····· 70
[표 4-25] 신축쪼개기를 통해 나누어진 필지 예시 ····· 71
[표 4-26] 분석결과 ····· 74

그 림 목 차

[그림 1-1] 연구흐름도 ····· 5
[그림 2-1] 구릉지 저층주거지역 현황 ····· 15
[그림 2-2] 결합개발제도 개념도 ····· 15
[그림 2-3] 서울시 구릉지역 현황 ····· 15
[그림 2-4] 서울시 지구단위계획 현황 + 구릉지 주거지역 ····· 19
[그림 3-1] 서계동 지구단위계획 범위 ····· 22
[그림 3-2] 서계동 지구단위계획 구역별 계획도 ····· 29
[그림 3-3] 지구단위계획구역 결정도 ····· 32
[그림 3-4] 용도지역지구 결정도 ····· 33
[그림 3-5] 도시기반시설 결정도 ····· 34
[그림 3-6] 획지 및 건축물에 관한 결정도 ····· 35
[그림 3-7] 서계동 구릉지 주거지 개발모델 예시 조감도 ····· 37
[그림 3-8] 연접필지 자율적 공동개발을 통한 건축예시(안) ····· 38
[그림 3-9] 연접필지 자율적 공동개발을 통한 건축예시(안)-2 ····· 39
[그림 3-10] 건축한계선 관련 조성예시 ····· 40
[그림 3-11] 옛길 및 물길 흔적보전 시설 설치예시 ····· 41
[그림 3-12] 유형에 따른 대지 및 건축물 형태 예시(안) ····· 43
[그림 3-13] 구릉지 주거지 개발모델 마스터플랜 ····· 43
[그림 3-14] 평탄지형 건축물신축 배치예시(안) ····· 44
[그림 3-15] 레벨차이가 있는 대지 건축물신축 배치예시(안)-1 ····· 44

[그림 3-16] 레벨차이가 있는 대지 건축물신축 배치예시(안)-2 ····· 45
[그림 3-17] 3가지 유형으로의 접근 ····· 46
[그림 3-18] 소규모 합필 예시(안) ····· 47
[그림 3-19] 블록형 합필 예시(안) ····· 48
[그림 3-20] 블록형 합필 예시(안) 분석 ····· 49
[그림 4-1] 분석의 틀 ····· 50
[그림 4-2] 대상지 구릉지 주거지 위치도 ····· 51
[그림 4-3] 서계동 지형도 ····· 59
[그림 4-4] A SECTION ····· 59
[그림 4-5] 도로와 필지 그리고 지형 ····· 62
[그림 4-6] 계단과 진입 ····· 62
[그림 4-7] 계단과 진입-2 ····· 62
[그림 4-8] U자형 도로를 중심으로 구성된 4개의 블록 ····· 63
[그림 4-9] A spot ····· 64
[그림 4-10] B spot ····· 64
[그림 4-11] C spot ····· 64
[그림 4-12] D spot ····· 64
[그림 4-13] 2007년 이후 신축필지 ····· 71

제 1장 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

낙후된 도시기능을 회복하기 위한 노력으로 공공에서는 여러 정비사업 계획을 시행하였다. 기존에는 기반시설이 열악하고 노후화된 주거지역의 환경개선을 위해 재개발·재건축사업이라는 정비수단을 활용하였다. 하지만 이러한 상황에서 남아있는 저층주거지들은 향후 재개발 및 재건축사업로 변할 유보지로 인식되어왔다. 저층주거지역의 주거환경에 대한 관리가 소홀했으며, 정책에서도 계속적으로 소외되어 주거환경이 갈수록 도시문제로 양산되고 있는 실정이다.

주택공급촉진정책에 따라 건폐율, 용적률 등 건축규제와 주차장기준이 완화되면서 저층주거지역은 기반시설에 대한 개선 없이 계속 고밀화되었다. 주택성능에 대한 적정 기준이 없어 저품질의 주택이 건설되었고, 주거환경 또한 열악해졌다. 지속적으로 저층 주거지의 세대밀도는 증가함에도 불구하고 오픈스페이스, 주차장 등 기반시설에 대한 공급이 연계되지 않아 주거환경이 계속 악화되고 있다. (맹다미 외,2017)

최근 주택유형과 도시공간의 다양성, 마을 커뮤니티, 도시의 역사성 및 정체성에 대한 도시이슈들이 부각되면서 저층 주거지역에 대한 가치 또한 재평가되고 있다. 1인주거, 노인주거 등의 주택 수요의 동향이 다변화됨에 따라서 쉐어하우스, 협소주택 등 다양한 형태의 주거유형이 저층주거지역에 공급되고 있다. 이에 대응하기 위하여 서울시에서는 저층주거지역을

보존하고, 주거유형을 다양하게 확보하기 위하여 주거환경 관리 사업을 추진하고 있다.

2017년 상반기, 정비(예정)구역의 대규모 직권해제[1]가 이루어짐에 따라 많은 해제구역에서 개발행위 제한이 풀리면서 난개발에 대한 우려가 커지고 있고, 주거환경 개선 및 관리를 위한 대안적인 수법이 요구되고 있다. 정비(예정)구역 중 사업성이 낮아 장기간 미추진된 구역 상당부분이 구릉지 저층주거지역에 포함되어 구릉지 저층주거지역의 특성에 맞는 세분화된 관리수법이 필요한 시점이다.

현재 서울의 전체 주거면적 중 저층 주거지역의 면적은 111㎢으로 전체 주거면적 중 1/3에 해당한다. 그 중 구릉 지형에 형성된 주거지역은 81㎢로 70%가량을 차지한다.[2] 구릉지 주거지역의 면적이 넓게 분포되어있는 만큼 구릉지 주거지역의 노후화는 많은 도시문제를 양산하고 있다.

구릉지 저층주거지역은 필지 단위의 점진적 대응이 가능한 완충지로서, 도시의 다양성, 연속성에 대한 잠재력을 지닌다. 기존의 도시 재개발로 형성된 도시조직의 백지화에 대한 반성으로 구릉지 저층주거지역은 대안적 정비방식의 실효성을 가늠하는데 중요한 척도를 제공할 수 있는 가능성을 지닌다.

최근 서울시에서는 구릉지 저층주거지역의 개발모델을 고안하고자 용산구 위치 서계동 일대지역을 지구단위계획구역으로 설정하고 점진적인 정비수법의 도입과 함께 구릉지 저층주거지역의 마스터플랜을 수립하였다. 기존 연구에서 언급하던 대안적 정비수법[3]들의 대안들을 적용하여 예시

1) 정비(예정)구역 전체 683개 구역 중 2017년 상반기 정비구역의 51%인 352구역이 직권해제 되었다.

2) 서울시, 2015 서울시 주거재생 정책 실행방안, 서울시 홈페이지

3) 구릉지 저층주거지역에서의 정비사업 및 제도로 결합개발제도, 건축협정, 합동재개발, 주거지의 종 세분화 등이 있다. (조기연, 2008)

안을 제공하는 등, 대상지 내에서 정비유형을 다양하게 모색하여 향후 구릉지 저층주거지역 재생에 대한 의미가 있는 참고가 된다.

이에 본 연구는 구릉지 저층주거지역의 잠재성과 역동성에 주목한다. 대상지인 서계동 지구단위계획구역 내 구릉지 저층주거지역을 대상으로 개별 주체들의 구체적인 건축 행위 양상 및 정성적 분석을 통하여 자생적 정비 현황을 진단하고, 향후 대상지에 적용될 '구릉지 주거지 개발모델'이 미칠 영향에 대하여 적용가능성을 가늠해 보고 한계점을 도출하는 것을 목적으로 한다.

1.2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 공간적 범위는 서계동 지구단위계획구역의 구릉지 주거지역으로 서울시의 '구릉지 주거지역 개발모델'이 서계동을 대상으로 검토되었고, 구릉지 저층 주거지역 재생을 위한 적극적인 움직임의 첫 주자라는 점에서 연구 대상으로서 의미가 있다.

연구방법으로는 제 1장에서는 구릉지 주거지역에 대한 선행연구 검토를 통해 전반적인 연구경향을 살펴보고, 기존의 연구들에서 구릉지 저층 주거지역에 관하여 어떠한 요소들을 도출하였는지 검토하고, 제 2장에서는 구릉지 저층주거지역의 현황 및 문제점에 대하여 살펴보고, 구릉지 저층주거지역에 적용된 정비수법의 흐름 및 현황을 고찰하며 개선필요성에 대하여 접근한다. 제 3장에서는 분석의 틀 설정을 위하여 서계동 지구단위계획 및 구릉지 주거지 개발모델을 분석하여 분석의 틀을 설정하고, 제4장에서는 대상지인 서계동에 대한 기본 현황 및 분석에 틀에 따른 분석을 진행한다. 이에 얻어진 분석결과와 함께 제5장에서는 연구 결론을 제시한다.

연구데이터는 건축물대장, 토지특성도, 표준지, 수치지형도 및 현장 조사를 통하여 구축하였다. (표1)

표 1-1> 데이터수집

	분석 대상	데이터
분류	필지, 가로, 지형, 도로조건, 대지형태, 건축연도, 건축물 용도, 건축물구조, 건폐율, 용적률, 건물규모	*자료출처 : 건축인허가/건축물/말소대장 (세움터 건축행정시스템) 연속지적도, 토지특성도 (국가공간정보포털) 수치지형도 (국토지리정보원), 표준지 및 개별공시지가 (온나라 부동산 정보포털시스템) 현장조사

1.3. 연구 흐름도

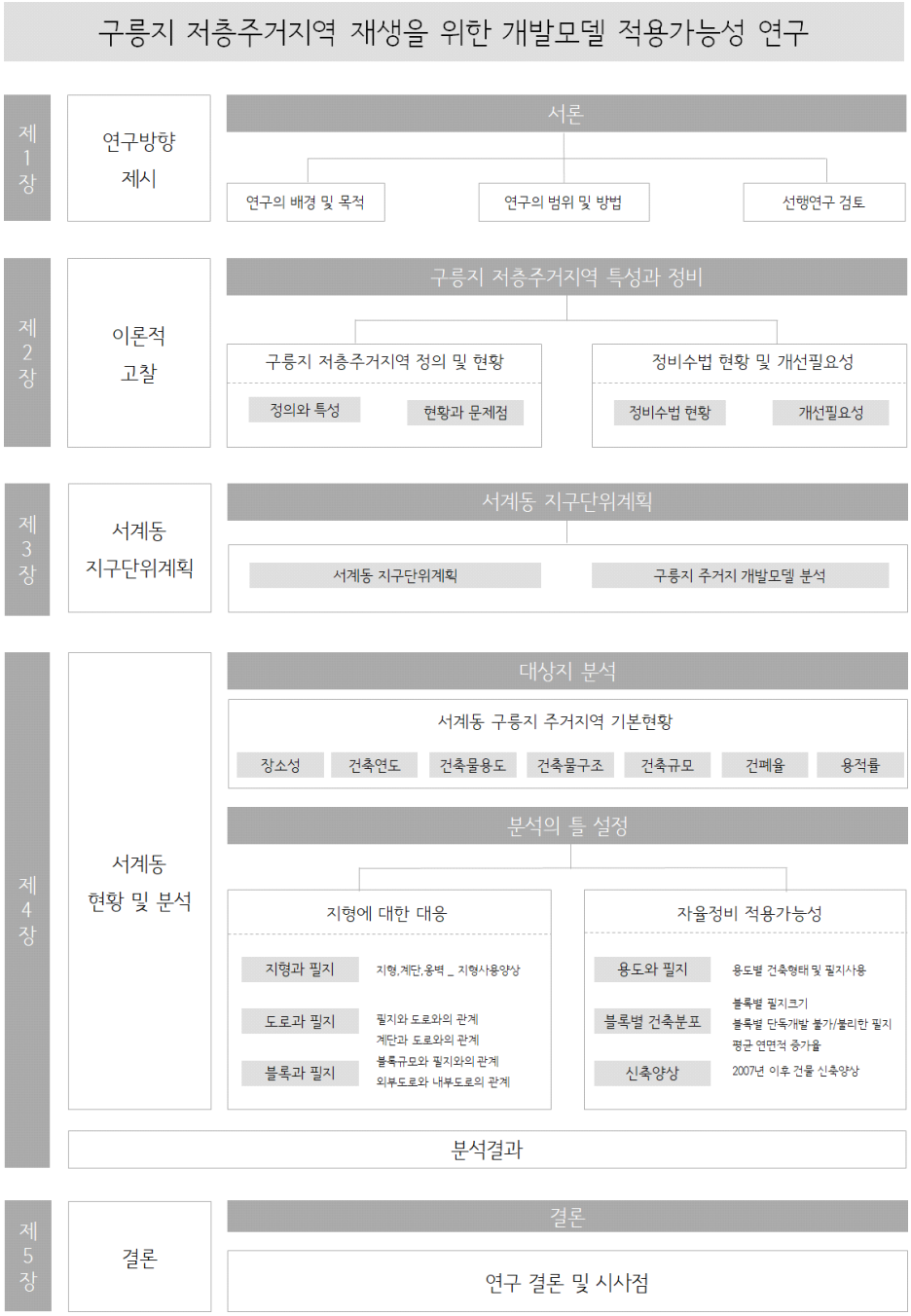


그림 1-1〉 연구흐름도

1.4. 선행연구 고찰

구릉지 저층주거지역은 관리측면, 주거환경 측면 그리고 경관측면 3가지 유형을 분류할 수 있다.

첫째, 관리측면의 연구들로는 조기연(2008)은 구릉지 주거지 정비수법 및 제도의 근본적인 취지고찰과 더불어 지역의 특성을 반영한 결합개발 제도의 적용가능성 및 한계점을 도출하였고, 맹다미 외1인(2017) 서울시의 저층주거지역의 전반적인 현황파악 및 실태를 분석하고 문제점을 지적하여 저층주거지 특성별 관리 방향을 세분화하여 주거환경개선을 위한 공공의 역할과 대응방안에 대하여 연구하였다. 이는 향후 저층주거지역에 이루어질 관리적 측면에서 정책을 제언함으로써 구릉지 저층주거지역에 적용된 기존의 정비수법들이 가지는 한계점을 지적하면서 공공의 역할과 민간의 영역의 역할에 대한 구체적인 의미와 가능성에 대하여 연구되었다.

둘째, 주거환경 측면의 연구로는 정재용(2011)은 구릉지 주거지의 물리적 특성에 대한 연구로 구릉지 저층주거지역의 보전에 대한 당위성에 대하여 사고하고, 구릉지 주거지역만이 가지는 변화특성에 대한 고찰을 진행하였으며, 김병수(2013)의 연구에서는 구릉지 저층주거지역은 정비계획의 기준이 마련되지 않은 상황에서 집합주거의 개발이 가지는 문제점에 대하여 접근하고 이를 극복한 구릉지 저층 주거지역에서의 집합주거 활성화에 대한 가능성을 제시하고 있다.

셋째, 경관측면으로는 이성창 외1인(2012)은 경관을 고려한 구릉지 건축물 정비방안에 대한 건축모델 및 형태대안을 제시함으로써 구릉지가 가지는 경관적 특성에 대한 분석을 진행하였다. 김승주(2013)의 연구에서는 구릉지 저층주거지역들의 경관 특성과 영향요소에 대하여 도출하고 대상지의 경관사진을 대상으로 일반인 인식조사와 전문가들의 설문조사를 통한 구릉지 저층주거지역의 경관특성에 영향을 미치는 경관을 도출하였다.

기존의 연구들은 초기의 이론적 연구를 배경으로 구릉지 개발의 방향성, 테라스하우스의 건축계획 특성, 주거지 정비 수법 등으로 전개되었다. 이는 구릉지에 적합한 건축물 및 단지설계 등 구릉지의 합리적 개발방안

을 모색하는 연구와 구릉지 저층주거지역의 특성을 도시설계에 반영할 수 있는 방안에 대한 연구들이었다. 이들 연구들은 구릉지 저층주거지역의 물리적 특성 및 지형에 맞는 주거환경과 경관을 조성하기 위한 대안을 제시하는 연구로서 대부분 해당지역에 대한 거시적 관점에서 진행이 되었다.

이에 본 연구는 구릉지 특성에 대한 고찰과 함께 현장분석을 기반으로 사례 대상지의 도시적, 건축적, 사회적 특성을 파악하여 보다 미시적인 관점에서 구릉지 저층주거지역의 재생 및 관리방안을 검토, 분석함으로써 기존연구들과의 차별성을 가진다.

표 2-1> 구릉지 주거지역 관련 선행연구 유형 분류

분류	저자 및 내용
관리 측면	ㅇ 조기연(2008), 구릉지 주거지 정비수법 및 제도의 근본적인 취지고찰 및 지역의 특성을 반영하여 결합개발제도의 적용가능성 및 한계점 고찰. ㅇ 맹다미 외1(2017), 서울의 저층주거지의 현 실태에 대한 문제점을 지적하고 저층주거지 특성별 관리방향의 세분화 및 주거환경개선을 위한 공공의 역할 및 대응방안에 대한 정책제언.
주거환경 측면	ㅇ 김병수(2013), 정비계획 기준이 갖추어지지 않은 상황의 구릉지 집합주거 개발의 문제점 및 필요성에 대한 고찰과 구릉지 저층 집합주거의 활성화 가능성 제시. ㅇ 정재용(2011), 구릉지 주거지의 물리적 특성에 대한 연구로 구릉지 주거지역의 보전의 당위성에 대하여 사고하고, 구릉지 주거지역만이 가지는 변화특성에 대하여 고찰.
경관 측면	ㅇ 이성창 외1 (2012), 경관을 고려한 구릉지 건축물 정비방안에 대한 경사유형별 건축모델의 배치 및 형태대안 제시. ㅇ 김승주(2013), 구릉지 주거지역의 경의 특성과 영향 요소들을 도출하여 연구 대상지의 경관사진을 대상으로 일반인 인식조사와 전문가 설문조사를 통한 경관특성에 영향을 미치는 경관 도출.

제 2장 구릉지 저층주거지역 특성 및 정비

2.1. 구릉지 저층주거지역 정의 및 특성

2.1.1 구릉지 저층주거지역 특성

일반적으로 구릉지는 평지와 산지의 중간 형태를 갖는 지형을 의미한다. 구릉지 저층주거지역 경사 10°는 표고와 함께 평지와 구릉지를 구분하는 기준이다.[4] 법·제도상에서 통용되고 있는 경사기준은 원활한 보행 및 차량통행을 위해 경사도 10°미만의 경사를 유지하고, 25°이상의 경사는 산지로 분류한다. 건설교통부는 침식과 풍화작용으로 산지가 마모되어 경사5~10°, 기복량[5] 100m 이하이며 표고200m 이내인 지역이라 정의한다. 선행연구들에서 많은 부분 언급되었으나 학문적으로 일치된 개념의 정의는 없으며, 주거지역으로 형성 가능한 지형적 조건은 사회적 관점에 따라 차이가 있다. 이에 본 연구는 선행연구[6]들의 범위를 포괄할 수 있는 해발 40m 이상 200m이하의 지형을 주거지로 개발이 가능한 구릉지의 범위로 정의한다.

구릉지 저층주거지역은 일반적으로 평지에 형성된 주거지와는 경관적으로 차이점을 가지고 있다. 해발고도에 의해 건축물들의 모든 면이 시야에

---

4) 이성창 외1명, 경관을 고려한 구릉지의 건축물 정비방안 연구, 서울연구원 연구보고서, p61.

5) 땅의 높낮이 차.

6) 정석, 구릉지 재개발 아파트의 대안적 형태개발, 서울시정개발연구원 연구보고서, 1995

노출된다는 특성이 강하기 때문에 구릉지 저층주거지역의 상징성, 장소성 등에 영향을 미친다.[7] 그밖에도 독특한 자연 환경적 특성과 입지적 특성으로 이용 및 개발에 따른 이점을 지니는 동시에 여러 문제점을 내포한다.[8] 양호한 일조 및 전망, 공간적 다양성과 같은 장점과 과도한 개발비 및 개발의 효율성 저하 등이 단점이 공존하는 특성을 가지고 있다.

구릉지형의 경사도와 방위에 따라 공간사용이 다양하게 나타나는 것이 특징이며 이는 다음과 같다. <표2-2, 표2-3> 서울의 구릉지 저층주거지역의 특징은 계단 설치가 필요한 10°~15°사이에 구성되어있으며, 구릉지의 형태적 특성을 잘 나타낼 수 있는 기울기의 지형을 가진 것이 특징이다. 하지만 이에따른 생활도로 및 보행에 대한 부분에서 속도가 느려지는 단점은 발견되지만 공간 사용에 있어 쾌적한 경관을 조성할 수 있다.

또한 방위에 따라서 건물의 옥외공간의 활용도가 높아지며 구릉지형에 따라 적층되는 건물들에 의해 독특한 공간 활용을 할 수 있는 것 또한 구릉지형이 가지는 특징이다.

표 2-2> 구릉지 경사도에 따른 공간특성

경사도	공간특성
0도~10도	- 거의 평탄하게 보이며, 가장 쾌적한 경사 - 일상적인 행위와 활동가능 - 보행속도가 다양하게 나타남 (빠름, 보통, 느림)
10도~30도	- 계단 설치가 필요 - 구릉지의 형태적 특성을 잘 나타낼 수 있는 기울기 - 보행속도가 느려짐
30도~45도	- 급사면이라 정의되며, 30도를 넘으면 리프트 등의 설치 필요 - 보행속도가 현저히 느려짐

*출처 : 조기연, 밀도관리를 통한 구릉지 주거지 정비 방안 연구, 경원대학교 석사, p.8 (재구성)

7) 조기연, 밀도관리를 통한 구릉지 주거지 정비 방안 연구, 경원대학교 석사학위논문, 2008, p.8.

8) 정재용, 서울시 구릉지 주거지의 도시조직 특성에 관한연구 : 도심주변 자생적 주거지역을 중심으로, 서울도시연구 제12권 제1호, 2011

따라서 구릉지 저층주거지역 특성에 대한 이해를 바탕으로 대상지별 사례의 특성에 대한 이해와 동시에 제도적, 계획적 수법들의 검토를 통해 주거지역으로의 가능성을 확인하고 도시조직을 형성하는 중요한 요소임을 인식할 필요가 있다.

표 2-3> 방위에 따른 공간특성

방위	공간특성
남향	– 사계절 양호한 일조 – 통풍 및 방풍효과 좋음 – 적층이 용이하여 토지이용 및 밀도 높일 수 있음 – 등고선에 평행 또는 직교배치 가능 (주거유형 다양화가능)
동향	– 일조조건 보통 (오전에 강한 햇빛) – 통풍과 방풍효과 보통 – 등고선에 사선방향 또는 직교방향으로 건물배치 – 옥외공간과 조망공간을 남측으로 배치
서향	– 동향경사면과 유사한 일조조건 (오후에 특히 강한 석양) – 통풍효과 좋음, 방풍효과 보통 – 등고선에 사선방향 또는 직교방향으로 건물배치 – 옥외공간과 조망공간을 남측으로 배치
북향	– 일조조건 불리 – 겨울에 북풍에 노출 – 경사도 증가할수록 일조량 저하 (동지기준 30도이상 경사지는 종일 그늘짐) – 인동간격에 따른 토지이용 및 밀도가 매우 낮아지며, 겨울철 눈이 녹지 않아 빙판 위험, 가능한 녹지 등 장소로 사용 – 일조와 상관되어 인동간격이 커지므로, 등고선을 따라 연립하는 방식이나 주동을 엇갈리게 배치

*출처 : 김병수, 구릉지 저층집합주거의 특성 및 활성화 방안에 관한연구, 성균관대학교 석사논문, p28

2.2. 구릉지 저층주거지역 현황 및 문제점

구릉지 저층주거지역은 약 65%가 용도지구로 지정되어 있으며, 저층주거지역은 대부분 20년 이상의 건축물로 신축이 거의 일어나지 않았다. 다양한 정비 사업들로 인해 용도지구가 해제되는 경우에는 5층 이상의 고밀, 고층의 공동주택이 건축되었다. 이에 용도지구로 지정된 구릉지 저층주거지역은 노후화된 건축물을 존치하거나 5층 이상의 공동주택을 신축하는 방식만이 적용되는 실정이다.

또한 구릉지 저층주거지역은 10°~25°미만의 경사로 인하여 차량 및 보행이 모두 불편한 실정이다. 옹벽이 발생하기도 하며, 가파른 계단으로 인한 보행의 연속성이 차단되는 경우가 대부분이다. 일부 폭이 좁은 도로로 차량진입마저 불가능한 상황이며, 보행에 취약한 노약자 및 장애인에 대한 배려가 전혀 고려되지 못하는 상황이다. 기반시설 또한 부족하고, 옛길을 유지하는 경우가 많아 기반시설을 확보할 공간조차 부족하다.

구릉지에 주거지역은 경사로 인하여 건축물의 대부분의 입면이 시야에 많이 노출이 된다. 하지만 평지 주거지역과 구릉지 주거지역의 대부분의 건축물들은 동일한 형태 및 주거유형을 가지고 있다. 과거부터 정비사업의 주요 대상이 되었던 구릉지 저층주거지역은 고밀, 고층의 아파트로의 재개발로 인해 경관적 측면에서 경관의 균형이 깨지기 시작했다. 대규모의 재개발 사업 활성화로 인한 일관성 없는 경관관리는 해당 지역주민의 박탈감을 안겨주는 결과를 양산하였다.

그림 2-1 〉 구릉지 저층 주거지역 현황 *출처:google, 서울시 입체공간정보

표 2-4> 구릉지 저층주거지역 현황 및 문제점

분류	현황 및 문제점	
관리 측면	ㅇ 용도지구로 지정된 구릉지 정비의 한계 (자연경관지구 및 최고고도지구) ㅇ 건축물 최고 높이만 관리	
주거환경 측면	ㅇ 열악한 주거환경 ㅇ 기반시설 확보에 필요한 공간부족 ㅇ 구릉지 주민특성 고려 미흡	
경관 측면	ㅇ 일관되지 않은 경관관리 ㅇ 자연경관에 대한 인식 및 배려 미흡 ㅇ 구릉지 경관특성을 고려하지 않은 개발	

*출처 : 서울연구원, 2012, 경관을 고려한 구릉지의 건축물 정비방안 연구, p.4., 재구성

2.3. 구릉지 저층주거지역 정비수법 흐름 및 개선필요성

2.3.1 구릉지 저층주거지역의 정비수법의 흐름

2.3.1.1 결합개발제도[9)]

구릉지 저층주거지역들의 재정비 촉진지구로 지정되면서 구릉지 노후불량주택들이 본격적으로 정비사업이 추진될 수 있었으나, 민간개발방식으로 추진됨에 따라 구릉지가 고층고밀로 개발되어 도시경관 및 자연환경을 훼손하고 기반시설의 과부하 같은 부작용이 나타나기 시작했다.

서울시는 도시경관 보호를 위해 지형적 특성을 고려한 일반주거지역의 종세분화를 2000년대에 도입하여 밀도 및 층수관리를 시작하여 구릉지 고층고밀개발에 대한 문제를 어느정도 규제하였지만 정비하업의 지연으로 기존 노후주택들이 방치되고 있어 구릉지 주거지 주민들의 정비사업 추진을 위한 용도지구 완화 및 해제를 지속적으로 요구하여 서울시는 결합개발제도를 도입했다.

결합개발제도(CRP, Conjoint Renewal Program)는 도시의 경관관리 및 정비사업의 원활하고 효율적인 추진을 위하여 2006년 6월 「도시 재정비 촉진을 위한 특별법」의 시행령을 통하여 도입된 제도이다. 결합개발제도 방법은 저밀도 개발지역과 개발이 용이한 고밀도 개발지역(역세권)을 하나의 단지개념으로 결합하여 개발하는 것을 기본으로 하고 있다. 저밀도 개발지역은 도시계획을 준수하여 저층 저밀 친환경 주거지로 조성하고 이에 경관보호 기여를 인정하여 인센티브를 진행하였다.

하지만 결합개발제도의 운영 상 나타난 문제점은 다음과 같다.

첫째, 구역 및 지구 지정의 문제점이다. 기존 재정비촉진지구 내에서만 구역지정이 가능하여 사업범위의 한계가 있어 사업의 시행에 어려움이 많

9) 이성룡 , 경기도 결합개발제도 도입방안 연구, 경기도개발연구원 연구보고서, 2010, p.12

았다. 사업구역 및 지구지정의 범위를 확대하여 결합개발제도 적용의 대상지를 확장하는 것이 주요한 문제로 부각되기도 하였다.

둘째, 정비계획 단계에서 나타난 문제점이다. 저밀관리구역의 기준 용적률이나 관리용적률의 척도와 고밀개발구역 용적률의 한계 척도를 지역특성에 맞게 결정하는 것이 쟁점이었는데, 구릉지 지역과 역세권지역의 실질적인 권리배분의 양인 용적률을 산정하는 방식의 합리적 방안에 대한 요구가 지속되었다.

셋째, 사업추진 단계에서 나타난 문제점이다. 구릉지 지역과 역세권지역의 조합설립에 관하여 발생하는 문제와 추진위원회의 설립절차 및 형태의 설정이 어려움으로 부각되었다. 조합설립시기부터 사업 후 구릉지 지역과 역세권 지역의 조합원 간의 권리 배분방식과 절차가 조합원간의 대립으로 원만하지 못하여 합리적인 대안이 필요하였다.

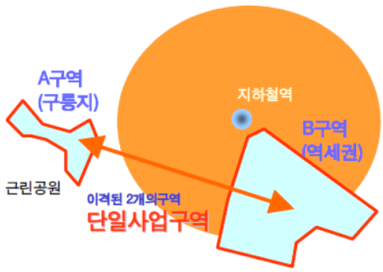
표 2-5 > 결합개발 내용 (운영기준)

항목	내용
결합정비구역의 지정 및 신청	도정법을 토대로 적절한 저밀관리구역과 고밀개발구역 지정 및 신청에 관한 지침
구역별 지정요건	저밀관리구역과 고밀개발구역이 해당하는 구체적인 지역 요건을 제시
결합정비구역의 정비계획	저밀관리구역의 기본계획용적률과 관리목표용적률 등 각 용적률의 정의와 결합개발사업 시 부여되는 인센티브 용적률의 산정방식과 같은 내용
결합정비구역 추진위원회 및 조합 설립절차	결합정비사업의 추진위원회와 조합의 추진 조건의 내용
결합정비사업 시행 및 관리처분	결합정비사업이 완료된 후 건축물에 대한 권리배분이나 관리처분계획인가 후 착공계획에 따른 내용

표 2-6 > 결합개발 사업방식 흐름도

A구역 (저밀도개발지역/구릉지)
– 150% 이하의 용적률 – 높이 3~5층 이하 – 도로 등 기반시설 열악 – 자연경관 우수 – 정비사업 지연

B구역 (고밀도개발지역/역세권)
– 210%이하의 용적률 – 높이제한 없음 – 도로 등 기반시설 양호 – 자연경관 무관 – 정비사업 활발



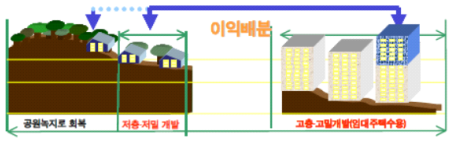


그림 2–2 〉 결합개발제도 개념도

*출처:경기도
결합개발제도도입방안연구.경기개발연구원.2010

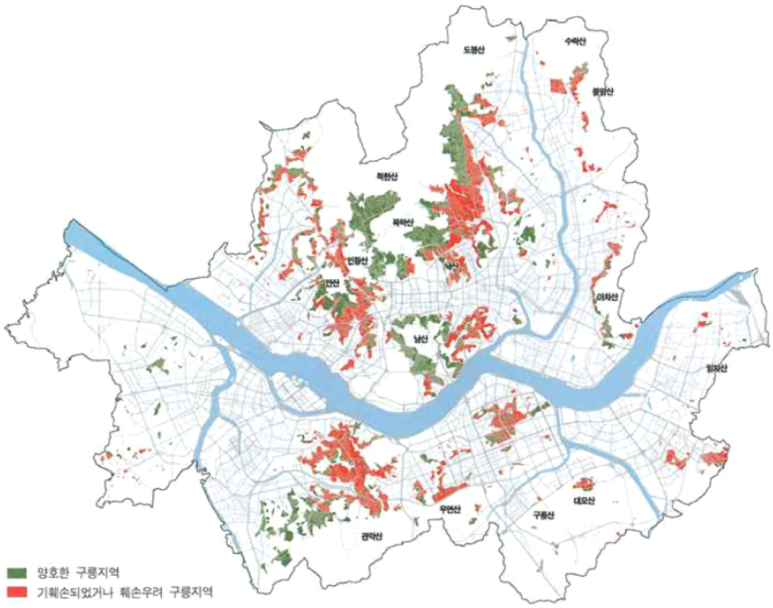


그림 2–3 〉 서울시 구릉지역 현황
*출처 : 2025서울시 도시환경정비 기본계획, p.269

2.3.1.2 2025서울시 도시환경정비 기본계획

2015년 발표된 2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획의 주거환경정비사업부문은 사람과 장소, 과정 중심의 주거지를 종합적으로 관리코자 계획되었다. 이 중 제6장 제7절 특성주거지 관리부분에서 구릉지 주거지역 관리에 대한 계획이 언급되어있으며, 내용은 다음과 같다.

첫째, 서울의 경계를 설정하는 외사산과 서울 내부의 내사산 및 한강, 지천 등의 주변지역과 연계할 수 있는 지역을 특성관리 대상지역으로 선정하고 주변 주거지는 특성 주거지로 관리하도록 한다.

둘째, 관련계획들에 따라 한강 및 주요 천변의 장소적 특성 및 경관과 지형 등을 고려한 높이관리가 될 수 있도록 유도한다.

셋째, 내사산, 외사산 주변 특성주거지는 구릉지형 특성을 고려하여 과도한 높이의 정비사업이나 철거형 정비사업이 발생하지 않도록 하고, 특별히 서울시에서 산지 주변 주거지에 대한 계획을 별도로 수립한 경우 관련 계획내용을 검토 수용할 수 있도록 하며, 구릉지형주거지 관리방안을 준수하고 관련계획을 추가로 검토하여 반영하도록 한다.

이에 구릉지 주변 특성주거지 관리기준에 따라 해발고도 40m이상, 경사도15°이상의 구릉지 주거지의 경관관리 등을 위해 특성관리 대상지로 선정하여 구릉지 훼손을 최소화하고 경관과 조화를 이루는 개발을 유도하기 위해 자연지형과 조화를 이루는 주거유형의 도입을 유도하고자 하였다.

표 2-7 > 특성관리 대상지(구릉지)

특성관리 대상지	
양호한 구릉지	· 단독주택지를 보호하고 주민 스스로 경관관리를 위한 경관 협정 체결관리 · 정비사업시 지형변동 최소화 및 경관특성 보호방안 마련
훼손(우려)구릉지	· 정비사업 시 구릉지형 최소화를 위한 방안 마련 · 경관조화를 위해 설계경기추진 권장 또는 총괄계획가를 통한 정비계획(안)마련

*출처 : 2025서울시 도시환경정비 기본계획, p.269

2.3.1.3 서울형 도시재생계획

서울시는 행정주도형 탑다운(top-down) 방식에서 민·관 협력형 바텀업(Bottom up)방식의 세부계획들을 수립하면서 주민의견 수렴 내용을 반영한 세부 실행계획을 수립하고 있다. 인구주거, 산업경제, 지역자산 등 분야에 대해 서울의 5대 생활권별 도시재생 여건과 과제를 도출하여 서울 전체의 재생방향을 '신경제 광역중심 육성', '쇠퇴·낙후 지역 경제활성화', '자연·역사·문화 정체성 강화', '노후 쇠퇴주거지역 활성화'로 설정하였다.

4가지 재생 방향 및 유형 중 노후주거지역은 창신숭인, 해방촌, 백사마을 등 구릉지에 노후화된 주거지역이 선정되었으며, 지역특성상 전면철거형 정비사업이 바람직하지 않을 경우이거나 불가한 지역으로 예방적 차원에서 주거지 보존 및 관리가 필요한 지역을 대상으로 진행한다.

표 2-8 > 서울형 도시재생계획_노후주거지역 선정 대상지

재정비촉진지구 정비구역 해제지역	지역특성의 관리가 필요한 지역
창신숭인 등 정비사업구역이 해제되어 장기간 물리적 환경 쇠퇴가 지속되어 공동체 복원을 통한 대안적 주거환경개선이 필요한 지역	북한산, 남산주변 등 자연경관과의 조화, 서촌 등 역사적 장소의 강화, 해방촌 등 삶의 흔적 및 도시조직의 유지를 병행하면서 주거환경 개선이 필요한 지역

표 2-9 > 서울형 도시재생계획_노후주거지역 재생방향

지역 특성 활용 맞춤형 주거환경 개선	커뮤니티에 기반한 소단위 점진적 정비	사회취약계층 위한 생활기반시설 확충
역사, 자연, 문화(인문)자원 등 지역 보유자산, 인구 및 가구 특성 등 거주자 특성을 고려한 마을단위의 맞춤형 주거환경 개선	대규모 철거형 정비사업 이외에도 주거환경관리사업, 가로주택정비사업, 주택 리모델링 등 소단위 사업 병행 추진	노후주택의 에너지효율 제고를 통한 친환경 주거지 재생, 노인 및 장애인 등 보행약자를 배려한 생활기반시설 확충

노후 주거지역 선정지역은 12개 지역으로 성곽마을 9개권역, 백사마을, 해방촌, 신촌동, 성수동, 암사동, 상도동, 서촌, 창신숭인, 가리봉동, 성수동으로 12개 지역 중 10개지역이 구릉지 저층주거지역에 포함되어 있다.

서울형 도시재생계획에서는 '구릉지'라고 특정하게 언급하지 않고 있지만 앞서 언급한 노후주거지역 관리 대상으로 선정된 대상지들이 구릉지 지역에 포함되어있으며, 전면철거형이 아닌 경관을 보전하고 지역의 잠재력을 기반으로 기존의 지형, 터, 길을 보존하여 다양한 주거지 재생 및 보전으로 계획들이 진행되고 있다.

표 2-10 > 서울형 도시재생계획 유형

구분	도시경제기반형	근린재생형	
		중심시가지형	일반형
서울형 도시재생 유형	· 저이용·저개발 중심지역	· 쇠퇴·낙후 산업(상업) 지역 · 역사문화자원 특화지역	· 노후 주거지역
대상지 특성	· 파급효과가 서울시 및 수도권에 미치는 철도역세권 일대, 공공기관 이전적지 등 기반시설의 기능 고도화가 필요한 지역 · 저이용 대규모 부지로서 지역 성장동력의 잠재적 가치를 보유한 지역	· 과거 산업·상업·역사·문화 기능을 중심으로 성장을 견인하였으나, 활력이 저하된 지역 · 역사·문화 자원이 제대로 활용되지 못하여 재활성화 또는 활로 모색이 필요한 지역으로 중심시가지로서의 잠재력을 갖추고 있는 지역	· 인구감소 및 고령화 등으로 쇠퇴하였으나, 문화 및 복지여건 등 잠재력이 있는 지역특성관리가 필요한 지역 · 재정비촉진지구·정비구역 해제지역으로 공동체 와해, 물리적 노후화 등 복합적 문제가 발생하는 지역
사업특성	· 공공의 선투자 및 행정적·제도적 지원 강화로 민간투자를 유도하여, 민·관 합동으로 경제거점을 형성함으로써 서울시 전체에 파급효과를 미치는 사업	· 서울시·자치구의 도시계획적 처방, 핵심 집객시설의 확충 및 개선, 특화사업의 고도화지원 등 도시재생사업을 종합적으로 추진하여 생활권역에 파급효과를 미치는 사업	· 주민 공동체 역량강화를 통해 주민을 기반으로 한 주거환경개선, 근린경제 활성화, 생활밀착형 인프라 개선 등 근린단위에서 파급효과를 미치는 사업
파급범위	· 서울시 전체	· 권역 단위	· 자치구 또는 지역단위
선정방법	· 서울시 차원의 선정	· 서울시 차원의 선정	· 서울시 차원의 선정 · 자치구(주민) 공모 선정

2.3.1.4 지역맞춤형 지구단위계획

서울시 지구단위계획 수립지침 재정비가 진행되고 있고, 지역균형발전 도모를 위해 현실성 있는 계획으로 제공될 수 있는 지구단위계획의 역할과 기능강화가 필요한 시점이다. 2030 도시기본계획, 생활권계획, 2025 도시재생전략계획, 2025 도시·주거환경정비기본계획 등 관련계획 수립에 따른 대응이 필요하며, 주민참여 확대 및 재생 사업 등 관련 사업에서 지구단위계획 활용에 대해 대응하는 것을 목적으로 하고 있다.

구릉지 저층주거지역의 정비수법에 대한 정비방식 또한 정비수법의 패러다임의 변화[10]에 따라 다양한 대안들이 고안되고 있다. 도시조직 및 지역특성을 보전하면서 공공의 지원을 통해 점진적으로 도시환경을 개선하는 사업방식과 기존 도시조직을 해치치 않고 소규모로 정비하는 사업방식이 혼합되어 지역 보전관리를 위한 다양한 정비수법을 마련되고 있고, 다양한 주거지특성에 맞는 맞춤형 정비방식의 도입으로 사업지구로 기(旣)선정된 지역들은 '개별사업구역'으로 설정하여 사업이 진행되는 반면 존치구역은 '지구단위계획'으로 설정하여 주거환경 개선을 유도하는 방식으로 전환되고 있는 시점이다.

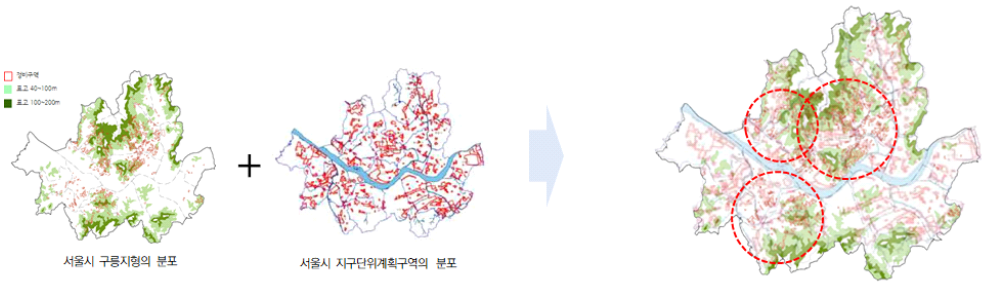


그림 2-4 〉 서울지 지구단위계획 현황 + 구릉지 주거지역

10) 주택산업연구원, 도시 및 주거환경정비 기본방침 수립, 2013, p.21. _ 주택중심에서 사람과 생활환경중심으로 변화, 전면철거에서 지역여건에 맞는 도시정비방식으로 변화, 아파트 중심공급에서 다양한 주택공급 필요성증가, 신규주택공급중심에서 기존주택의 유지, 보수, 관리 중요성 증가, 양적인 수요에서 질적인 수요로 변환, 민간중심에서 공공과 민간 파트너쉽 강조, 저소득층 주거지원 개념에서 보편적 주거복지로의 변화를 주택시장의 여건 변화 및 패러다임의 변화로 제시함.

2.3. 구릉지 저층주거지역의 정비수법의 개선필요성

기존의 전면철거형 재개발로 인한 구릉지의 경관은 정체성을 상실하였고, 이에 따라 장소성 또한 상실되었다. 거대한 슈퍼 블럭들이 형성됨으로써 도시기반시설의 사유화, 폐쇄적 도시공간구조로 인한 기존의 도시조직과는 조화되지 못하는 결과를 양산하였다.

이러한 개발에 따라 구릉지 저층주거지역의 특유의 골목길, 커뮤니티, 주거지 등의 다양한 문화적 속성들을 지워내게 되어 주택유형 또한 획일화 되었다. 기존의 시범적 사업들은 추진과정에서 지속적으로 진화된 형태로 유지되기도 하고, 재정이나 제도 등 현실적인 장벽에 부딪혀 중단되기도 하였으며, 실행과정에서 현행 도시재생 관련법령이나 운영주체의 역량 미흡 등 현실적 한계를 벗어나지 못하고 있는 실정이다.[11)]

최근 지역맞춤형 주거지 재생에 대한 논의들이 활성화되면서 커뮤니티 중심의 주거지 재생은 공공과 민간부분에서 다양한 프로그램들이 추진되고 있다. 이에 물리적 재생과 사회·경제적 재생이 종합적인 구릉지 주거지 재생이 정착되기 위해서는 제도의 보완과 함께 운영 주체들의 역량 개선 및 개발이 필요한 시점이다.

표 2-11 > 도시 및 주거환경정비법 제2조 _ 정비사업의 구분

구분	내용
주거환경개선사업	도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후 · 불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
주택재개발사업	정비기반시설이 열악하고 노후 · 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
주택재건축사업	정비기반시설은 양호하나 노후 · 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

11) 2025 서울특별시 도시 · 주거환경정비 기본계획, p94

도시환경정비사업	상업지역 · 공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
주거환경관리사업	단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확축을 통하여 주거환경을 보전,정비,개량하기 위하여 시행하는 사업
가로주택정비사업	노후 · 불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

*출처: 2025 서울특별시 도시 · 주거환경정비 기본계획 / 「도시 및 주거환경정비법」 제2조

제 3장 서계동 지구단위계획

제 3장에서는 서계동 지구단위계획과 서계동 구릉지 주거지역을 시범으로한 '구릉지 주거지 개발모델' 분석을 통하여 분석의 틀을 설정하고, 이에 따라 4장에서 분석의 틀에 맞추어 대상지 분석 후 적용가능성을 가늠하고자 한다.

3.1. 서계동 지구단위계획 분석

3.1.1 서계동 지구단위계획

서울역 역세권 기능강화 및 관광문화거점 조성을 통한 서울역 서측의 새로운 경제활력을 창출하고, 노후주택 밀집지역의 계획적, 체계적 관리를 통한 맞춤형 주거지관리를 위하여 2017년 5월 서울시에서는 '서계동 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획'을 결정 고시하였다.

공간적 범위를 총 면적 216,230㎡ 으로 용산구 서계동 244번지 일원이 그 대상지이다. (그림3-1)

서계동일대는 신문화, 관광, 도심형 주거가 융·복합되는 "서울 글로벌 게이트의 배후연계지역"으로의 육성을 목표로 4구역의 구역별 여건과 특성을 고려한 재생방안을 수립하였다.

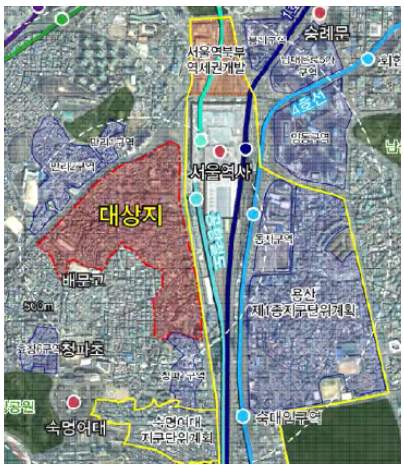


그림3-1> 서계동 지구단위계획 범위

*이미지:용산구청,서계지구단위계획 관련 주민설명회 설명자료

3.1.1.1 가구 및 공동개발에 관한 결정

서계동 지구단위계획의 가구 및 공동개발에 관한 결정은 「도시 및 주거 환경정비법」에 따른 가로주택 정비 사업에서 제시된 최대 3,000㎡ 규모에 비해 지역실정에 맞추어 최대개발규모를 청파로변 가구 2,000㎡, 만리재로변 가구 1,000㎡, 이면의 가구는 500~1,000㎡로 지정하였으며, 맹지해소 등을 위한 최대개발규모이상의 공동개발이 필요하여 용산구 도시건축공동위원회의 심의를 거친 경우에 한하여 최대개발규모 3,000㎡를 허용하도록 결정하였다.<표3-1>

표 3-1> 서계동 지구단위계획구역 최대개발 규모 결정조서

구 분			계획내용
최대개발 규모	청파로변 가구		2,000㎡ 이하
	만리재로변가구		1,000㎡ 이하
	이면부	연접필지 자율적공동개발	500㎡ 이하
		블록형합필 (단지형 다세대주택 건축시)	1,000㎡ 이하

*출처 : 서계동 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획

최대개발 규모에 따른 공동개발에 관한 계획의 내용에서는 보행중심의 관광문화 특화거리 조성 및 인접 특별계획 가능구역, 특별계획구역과 연계한 적정규모 개발유도를 위하여 특화가로변 연접필지 간 공동개발을 지정하여 계획 하도록 하고, 맹지필지 및 건축하기 어려운 부정형의 필지에 대해서는 공동개발을 권장하여 계획하도록 하고, 적정규모의 개발유도가 필요한 구릉지 지역의 경우와 기반시설(도로) 설치에 따라 필지가 부정형 및 소규모 필지로 분할되어 개별건축이 어려운 필지에 대해서도 공동개발

을 권장하고 있다. 혹은 개별건축이 어려운 필지에 대하여 별도 공동개발 지정 시 토지소유자간 동의 등의 민원발생이 높으므로 최대한의 공동개발 지정을 최소화하고 건축가능 연접한 필지와 자율적 공동개발을 권장하였다. <표3-2>

표 3-2> 공동개발에 관한계획

구 분	계획내용	
	적용대상	계획내용
최대개발 규모	지구단위계획지침도에 공동개발이 지정된 필지	– 보행중심의 관광문화특화거리 조성 및 인접 특별계획가능구역, 특별계획구역과 연계한 적정규모 개발유도를 위하여 특화가로변 연접필지 간 공동개발지정
	지구단위계획지침도에 공동개발이 권장된 필지	– 맹지필지 및 건축하기 어려운 부정형필지 – 기 건축된 필지 중 토지소유자가 동일한 필지 – 토지소유자가 서로다른 필지이나 기 건축이 완료된 지역 – 적정규모의 개발유도가 필요한 구릉지지역 – 기반시설(도로) 설치에 따라 필지가 부정형 및 소규모 필지로 분할되어 개별건축이 어려운 필지
	지구단위계획구역 전체	–특별계획구역 및 공동개발지정으로 결정된 필지 외 최대개발 규모 이내 범위에서 2필지 이상의 공동개발을 허용 – 개별건축이 어려운 필지에 대해 별도 공동개발 지정시 토지소유자간 동의 등의 민원발생이 높으므로 최대한 공동개발지정을 최소화하고 건축가능 연접한 필지와 자율적 공동개발을 권장 – 맹지해소 등을 위해 최대개발규모이상의 공동개발이 필요한 경우 용산구 도시건축 공동위원회 심의를 통해 결정(단, 3,000㎡이하에 한하며 주변과 연결되는 현황도로(계단포함)는 유지함을 원칙으로한다.

*출처 : 서계동 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획

3.1.1.2 건축물 등에 관한 결정

(1) 건축물 용도계획

건축물 등에 관한 결정사항에서는 제1종 근린생활시설 중 소매점, 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 서점, 공연장, 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장의 용도를 1층 지정용도로 설정하여 배치를 유도하며, 권장건축물 용도로는 노유자 시설 중 아동관련 시설과, 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장의 용도사용을 권장하고 있다. 특히 청파로 89길 변으로는 레스토랑, 카페, 의류, 서적, 음반, 갤러리, 스튜디오 등의 용도를 예시로 제시하고 있다.

표 3-3> 건축물 용도계획 중 지정용도

구분	1층 지정용도	예시용도
지정용도	-제1종 근린생활시설 중 소매점(식품, 잡화, 의류, 서적), 휴게음식점, 제과점 -제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점, 서점, 공연장 -문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장	-레스토랑, 카페, 패스트푸드점 등 -편의점, 의류, 화장품, 서적, 음반, 팬시점, 기념품 판매점 등 -갤러리, 박물관, 기념관, 스튜디오 등

*출처 : 서계동 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획

(2) 건축물 밀도계획

서울시 도시계획조례 제 54조에 따라 건폐율은 제1종, 제2종 일반주거지역은 60% 이하로 지정하며, 제3조 일반주거지역은 50%이하, 일반상업지역은 60% 이하로 지정하였다.

용적률은 서울시 지구단위계획 수립기준과 서울시 도시계획조례 시행규칙 제7조에 따라 제1종 일반주거지역 150%, 제2종 일반주거지역 200%, 제3종 일반주거지역 250%, 일반상업지역 기준 600%, 허용8000%이하로 지정하며, 대지의 일부를 공공시설용지로 기부 채납한 경우 허용용적률의 상한 용적률을 적용할 수 있다. *허용용적률×(1+1.3×가중치×α) 이내적용

표 3-4> 건폐율계획

구분		건폐율	비고
주거지역	제1종 일반주거지역	60%이하	서울시 도시계획 조례 제54조
	제2종 일반주거지역	60%이하	
	제3종 일반주거지역	50%이하	
일반상업지역		60%이하	

*출처 : 서계동 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획

표 3-5> 용적률계획

구분	용적률			비고
	기준	허용	상한	
제1종 일반주거지역	150%이하	150%이하	법정 용적률의 2배 이하 적용	서울시 도시계획 조례 시행규칙 제7조
제2종 일반주거지역	200%이하	200%이하		
제3종 일반주거지역	250%이하	250%이하		
일반상업지역	600%이하	800%이하		

*출처 : 서계동 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획

서계동 구릉지 저층주거지역은 제1종 일반주거지역과 제2종 주거지역으로 이루어져있어 모든 주거지역의 건폐율은 60%이며, 용적률은 제1종 일반주거지역 150%, 제2종 일반주거지역 200%이하로 적용된다. 최고높이는 제1종 일반주거지역 16m이하, 제2종 일반주거지역 30m이하로 계획이 가능하다.

건축물 배치 및 형태에 관한 계획으로는 구릉지 주거지 부분은 신축 시 대지경계선으로부터 1m후퇴하여야하며, 1층부의 개구부를 안쪽으로 개폐되도록 설치하여야한다. 구릉지 주거지는 외부형태는 보도 또는 도로의 높이가 높은쪽을 기준으로 1층부에서 접근이 용이하도록 설치하여야한다.

표 3-6> 건축물 높이계획

구분		최고높이(m)
만리재로변	서울역 고가도로 가로변	70 이하
	그 외 가로변	60 이하
청파로변		60 이하
15m 도로변 (공동개발지정)		30 이하
이면부	제1종 일반주거지역	16 이하
	제2종 일반주거지역(7층)	25 이하
	제2종 일반주거지역	30 이하
	제3종 일반주거지역 (청파로변이면부)	36 이하

*출처 : 서계동 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획

표 3-7> 건축물 배치 및 형태에 관한 계획 (구릉지 주거지)

구분		계획내용		비고
		위치	제어기준	
배치	건축한계선	이면부 주거지	생활가로변 및 생활가로변 인접골목길변 : 대지경계선으로부터 1m 후퇴	
형태	필로티 설치	이면부	주거지역내 주차장을 위한 필로티 구조 설치시 도로 또는 보도와 단차없이 일체형으로 조성	
	1층부	전구역	건축물의 1층 개구부 및 1층부 창문은 안쪽으로 개폐되도록 설치	
	외부형태	전구역	건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 진출입에 불편함이 없도록하며, 경사지의 경우 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은쪽을 기준으로 함	

*출처 : 서계동 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획

(3) 구역별 공간 기본구상

서계동 구역별 공간기본구상은 다음과 같다.<표3-8>

첫째. 전략적 복합거점화 : 서울역 역세권 일대

서울역 공항철도와 연계하여 관광문화 복합거점으로 조성하여 서울의 국제적 관문으로서 기능강화와 이미지를 제고하여, 도심부의 진입관문의 상징성과 7017 보행교 진입부로서 상징적인 경관을 형성한다. 또한, 서울역 주변부의 균형있는 개발을 유도하여 주변환경을 개선하고, 기반시설 정비 등 동측 서측의 불균형 해소하여 동서간 연계를 강화시켜 통합역세권을 형성한다. 특별계획구역으로 지정하여 전략적 복합개발을 목표로 한다.

둘째. 도심산업활성화 : 만리시장

만리시장 리모델링 유도를 통한 봉제산업환경을 개선하여 판매시설들을 정비하여 지역경제 활성화와, 도심종사자를 위한 오피스텔, 소형 도심주거를 도입하여 생산 환경을 개선하고 지속가능한 구조로 전환하여 지역 자산화를 유도한다. 게스트 하우스 등 도심관광산업을 유도하여 노후주택의 외국인 관광 도시 민박업으로의 용도전환을 유도하여 서계동 통합브랜드를 개발하고 서비스 지원체계 구축을 목표로 한다.

셋째. 맞춤형 주거재생 : 일반관리, 특화주거

길, 지형, 거주민 지속성을 보존하는 구릉지 주거재생을 계획한다. 기존의 도시조직과 지형변경의 최소화로 서울역에서 바라보는 청파언덕의 경관을 보전한다. 개별필지, 소규모합필, 블록형 합필 방식을 혼합하여 다양한 개발유형을 적용한다. 또한 재생활성화계획을 연계하여 주차장설치 등 필수기반시설 설치 등 주거재생을 지원한다. 젊은 도심근로자, 산업종사자, 서민층 특성을 반영하여 직주근접형 도심형 주거, 소형주택 도입을 통해 도시 활력 증진을 도모함을 목표로 한다.

넷째. 간선변 활성화 : 청파로일대

7017 보행교 등 주변지역과 연계한 보행 친화적 도시환경을 조성을 목표로 보행네트워크를 구축한다. 7017 보행동선을 구역 내부로 연계하여 청파로로 인한 동서 보행단절을 극복하고 특별계획구역 내 오픈스페이스 및 공공보행통로를 설치하여 순환형 보행동선을 연결한다. 또한 저층부 활성화를 위한 카페, 음식점, 소매점, 전시 및 공연시설을 도입하여 가로활력을 도모하며, 건축한계선 후퇴 등으로 보행환경을 정비하여 가로경관을 형성한다. [12]

표 3-8> 구역별 공간기본구상

구역	공간기본구상
서울역 역세권 일대	전략적복합 거점화 – 서울역 연계한 관광문화 복합거점조성 – 전략적 복합개발
만리시장	도심산업활성화 – 만리시장 리모델링 유도 – 지역경제활성화/ 도심형 소형주거도입
일반관리, 특화주거	맞춤형 주거재생 – 양호한 주택지 ; 일반적 관리지침 – 구릉지형 노후불량 주거지 ;특화주거지 재생
청파로 일대	간선변 활성화 – 간선도로변 기능증진과 미관개선 – 서울역 연관업무 및 도심부 지원기능강화

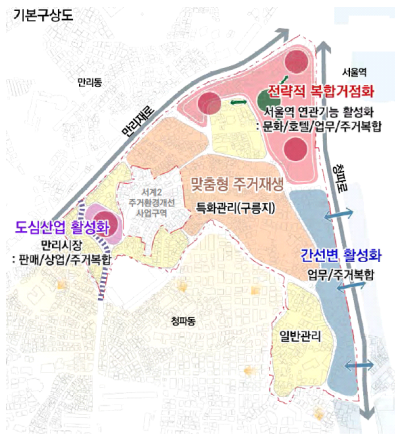


그림 10〉 서계동지구단위계획 구역별 계획도

*출처 : 용산구청, 2017, 서계동 지구단위계획 관련 주민설명회 설명자료 (재구성)

12) 용산구청, 2017, 서계동 지구단위계획 관련 주민설명회 설명자료

3.1.1.3 기타사항에 관한 결정

(1) 차량동선계획

차량동선 및 주차계획에 관련된 사항은 <표3-9>와 같다. 구릉지 주거지 일대의 보행환경 개선을 위하여 기존 가구선을 따라 생활보행로를 구성하고 제한적으로 차량의 출입을 불허하였다. 이에 따른 차량배치를 위한 주차장 설치에 대한 부분은 공동개발권장 혹은 1층에 권장용도에 관한 사항 준수 시 설치기준을 100%완화하도록 인센티브 방안을 제시하였다.

표 3-9> 차량동선계획 _ 구릉지 주거지 일대

구분		계획내용		비고
		위치	제어기준	
차량 동선	제한적차량 출입불허 구간	구릉지 주거지 일대	– 구릉지 일대 주거지 경관보호 및 골목길 보행환경 개선을 위해 가구선을 따라 지정 – 원칙적으로 대지와 접한 도로에서 대지안으로 차량출입이 허용되나, 건축시 대지안으로 차량출입을 금지할 수 있으며 이 경우 '차량출입불허구간'이 지정된 것으로 봄	
주차 계획	주차장 설치방식	주거지역	– 평탄한 지형 건축물 신축대지가 도로에서 양방향 및 한쪽방향 접도시 전면부에는 근린생활시설 설치 권장에 따라 주차장은 이면부에 배치 – 레벨차이가 있는지형 옹벽 및 단차 발생에 따라 접하는 주도로의 반대편 또는 이면도로 연접부에 주차장 설치	
	주차장설치 기준 완화구역	구릉지 주거지 일대	– '제한적 차량출입불허구간'이 지정된 지역에서 대지안으로의 차량출입을 금지하는 경우에 한하여 '주차장 설치기준완화구역'이 지정된 것으로 보아 계획지침에 따라 부설주차장 설치기준완화 # 완화조건 – 건축시 대지내로 차량출입 금지시 주차장 설치기준을 50% 완화 : 미 완화분은 용산구 주차장 설치 및 관리조례에 따라 주차장 설치비용 납부 – 공동개발권장, 권장용도에 관한사항 모두 준수시 설치기준 100%완화	

*출처 : 서계동 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획

(2) 도시환경정비사업 용적률 인센티브 항목 및 계획기준

지구단위계획의 실행 유도를 목적으로한 계획유도 인센티브 항목은 <표3-10>과 같으며 구릉지 주거지에 적용할 수 있는 인센티브 항목으로는 주거안정을위한 임대주택 도입 시 용적률완화가 이루어지며, 공공보행통로 제공 및 저층부 가로활성화 용도의 도입 또한 인센티브 항목에 포함된다. 마지막으로 건축물 내 보육시설과 같은 공익시설을 설치할 경우 인센티브를 적용할 수 있다.

표 3-10> 계획유도 인센티브 항목

구분	세분	완화기준
주거안정	준공공임대주택 (20%이상, 60㎡이하)	정량부여 (시설의 위치, 면적, 기여도 고려 / 심의시 결정)
보행가로 활성화	저층부 가로활성화 용도	정량부여 (시설의 위치, 면적, 기여도 고려 / 심의시 결정)
	무장애도시 조성	정량부여 (시설의 위치, 면적, 기여도 고려 / 심의시 결정)
	공공보행통로 등	기준용적률X(설치면적/대지면적)X보상계수
공익시설	건축물 내 공익시설 설치 (도서관, 보육시설 등)	기준용적률X(설치면적/대지면적)X보상계수

*출처 : 서계동 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획

또한 지역맞춤형 지구단위계획의 일환으로 역사보전에 대한 인센티브 항목이 포함되어있다. 옛길/물길의 복원 및 재현, 역사 흔적남기기를 통한 용적률 인센티브를 최대 50%까지 적용할 수 있다.

표 3-11> 역사보전 인센티브 항목

구분	세분	완화기준	비고
역사보전	옛길/물길 복원 및 재현	기준용적률X(설치면적/대지면적)X보상계수	정량부여 (50%)
	지정문화재 및 등록문화재	기준용적률X(설치면적/대지면적)X보상계수	
	역사흔적 남기기	기준용적률X(설치면적/대지면적)X보상계수	정률부여 (보상계수0.5)

*출처 : 서계동 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획

3.1.1.4 결정도

(1) 지구단위계획 결정도

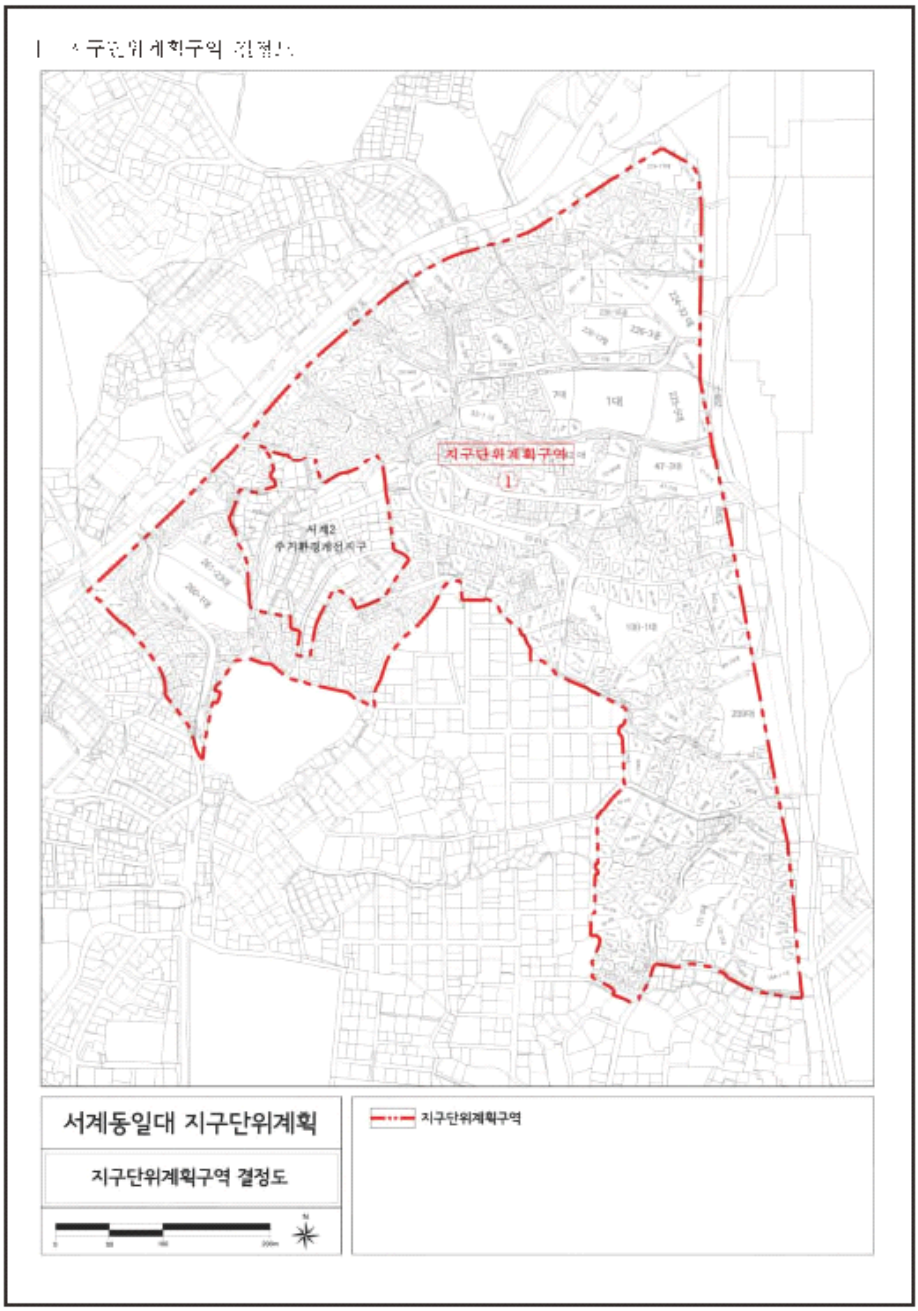


그림 3-3 >지구단위계획구역 결정도

(2) 용도지역·지구 결정도

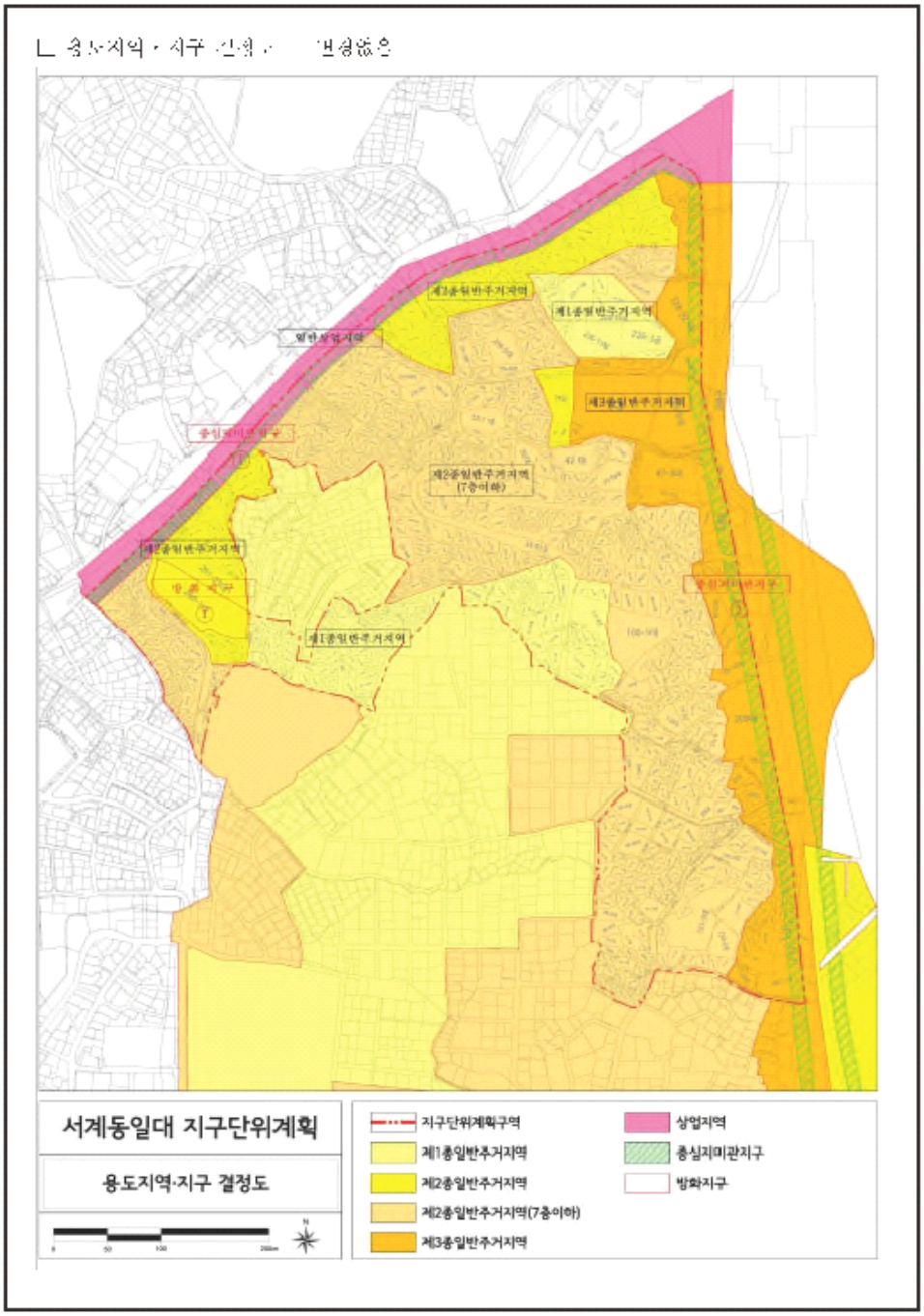


그림 3-4 〉용도지역지구 결정도

(3) 도시기반시설 결정도

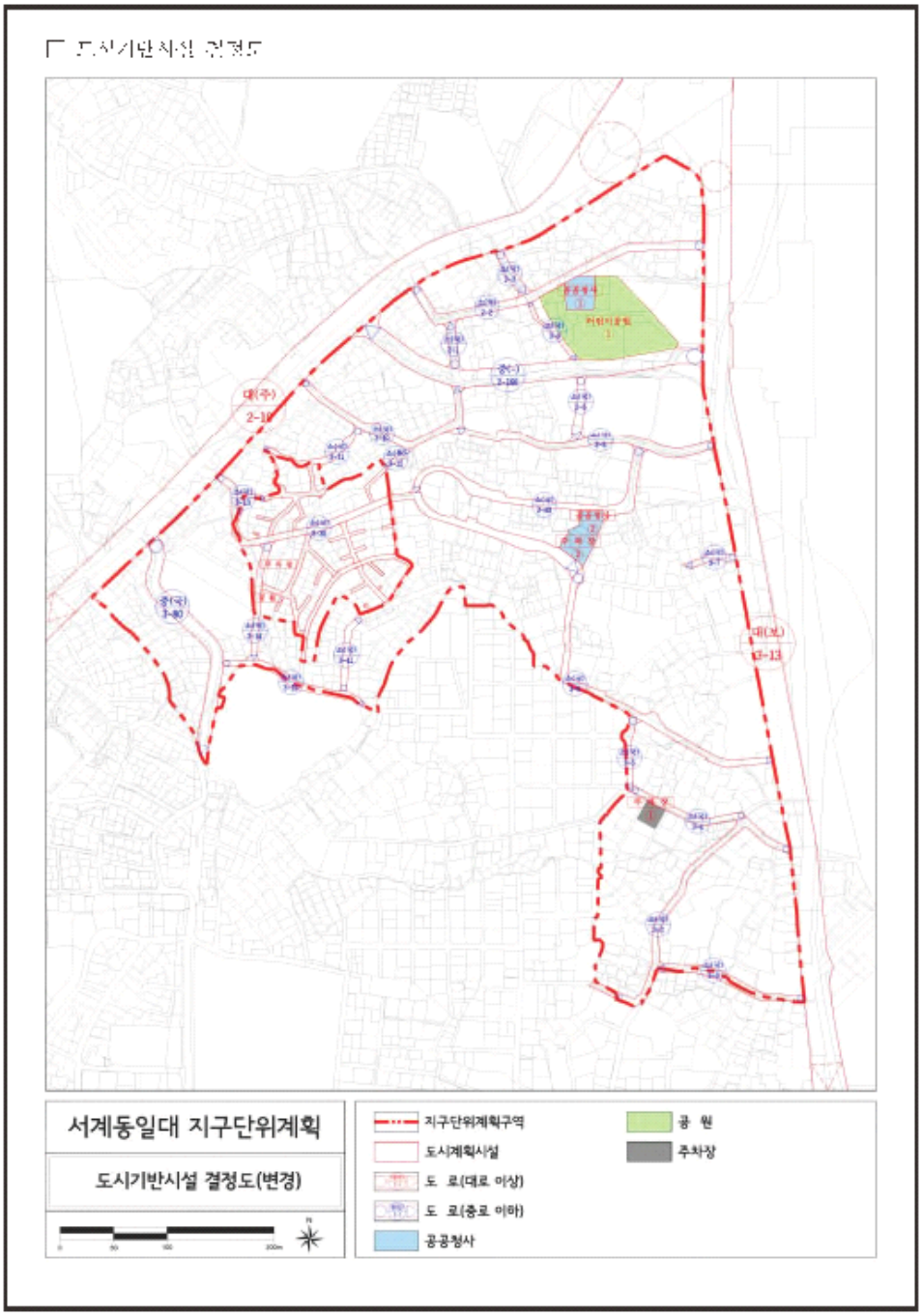


그림 3-5 〉도시기반시설 결정도

(4) 획지 및 건축물 등에 관한 결정도

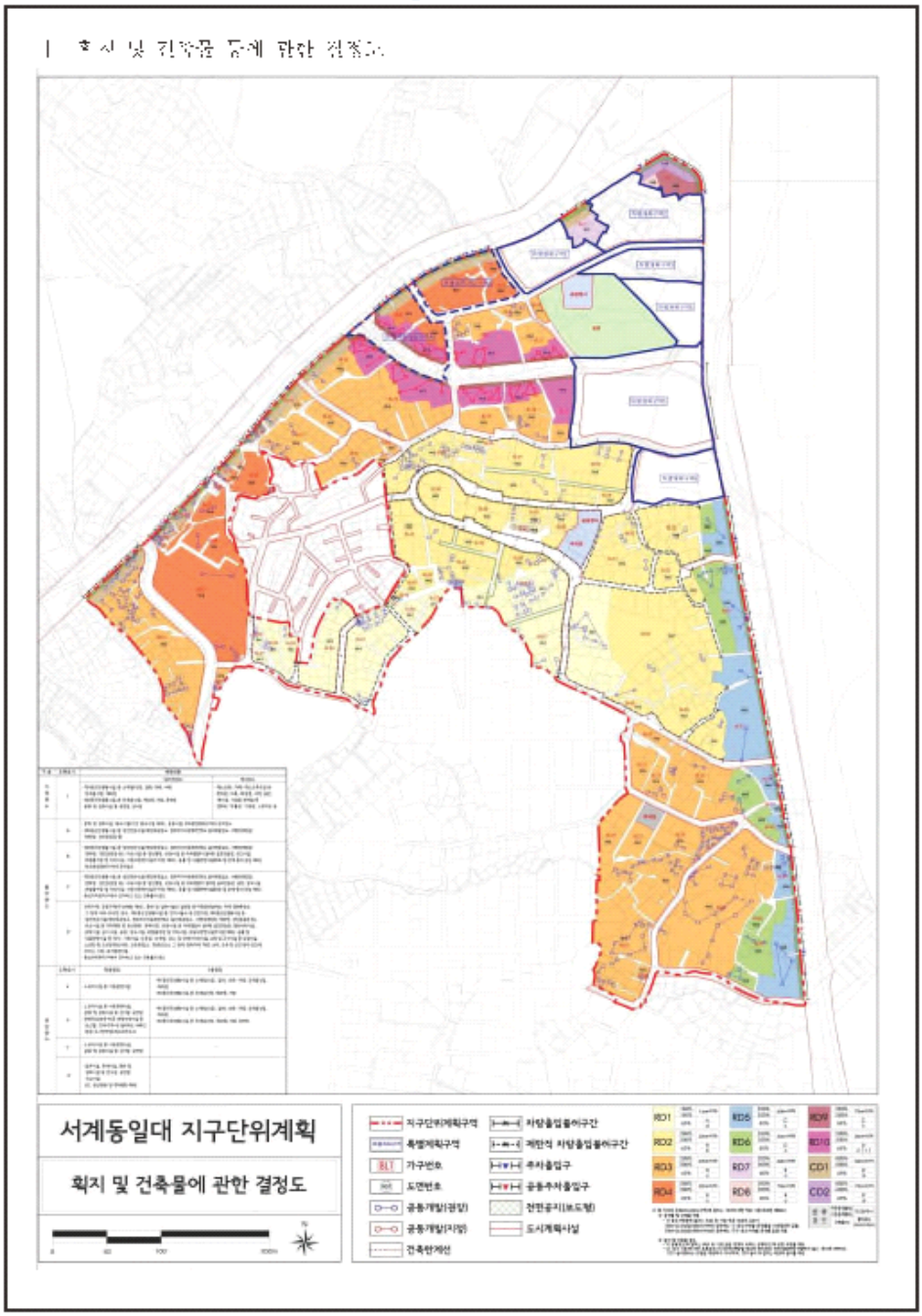


그림 3-6 〉획지 및 건축물에 관한 결정도

3.2. 구릉지 주거지 개발모델 분석

3.2.1 서계동 구릉지 주거지 개발모델 (마스터플랜)

서울시는 서울역 마스터플랜 수립과 관련하여 서계동 일대의 지구단위계획구역으로 설정하고, 동시에 서계동의 구릉지 주거지역을 특화시키는 방안에 대하여 검토하였다. 서울로 7017과 연계된 서계동 구릉지 일대 도시경관을 검토하고, 청파언덕 지형변화 최소화 및 자연 발생형 옛길, 도시조직 등을 유지하며, 기반시설을 확보하고, 공동체 활성화 등 다양한 도시재생 활성화사업을 발굴하고자 하였다. [13]

기존 지구단위계획과의 차별점은 서계동 지구단위계획 내용 안에 구릉지 주거지 개발모델에 대한 사항(구릉지 지역 건축물 신축 가이드라인)을 유형화하여 명기하였다는 점이다. 또한 구릉지형에 형태적 접근을 통하여 구릉지 주거지역의 지역 이점을 이용하고자 한 점은 지역맞춤형에 초점을 맞추어 지구단위계획이 진일보한 사실을 보여준다.

서계동 구릉지 주거지 개발모델의 내용은 다음과 같다. <표3-12>

구릉지 주거지 개발모델은 구릉지 특성과 거주자 특성을 고려한 맞춤형 주거지 재생실현을 목적으로 길, 지형, 거주민의 지속성을 보존하는 구릉지 주거재생에 초점을 맞추었다. 기존의 도시조직인 청파언덕의 경관을 보전하며 기반시설의 공공의 지원을 바탕으로 자율적 합필 등 주민주도의 재생을 유도하는 기본방향을 목표로 설정하였다.

13) 서울시 도시계획국 도시관리과 내부자료_서울역 마스터플랜 수립관련 서계동 구릉지 주거지역 개발모델 검토계획

표3-12> 구릉지 주거지 개발모델 개요

구릉지 주거지 개발모델 내용	
대상지	서계동 구릉지 주거지역 일대
수립배경 및 목적	구릉지 특성, 거주자 특성을 고려한 맞춤형 주거지 재생실현 1. 길, 지형, 거주민 지속성 보존하는 구릉지 주거재생 - 기존 도시조직, 지형변경 최소화/저층저밀주거지관리 (청파언덕 경관보전) - 개별필지, 소규모 합필, 블록형합필 방식 혼합 (다양한 개발유형적용) - 재생활성화계획 연계, 필수기반시설 설치 등 주거재생 지원 (공영주차장 설치) 2. 거주자특성(주거, 연령) 고려한 주택 도입 - 젊은 도심근로자, 산업종사자, 서민층 특성반영 - 직주근접형 도심형주거, 소형주택 도입을 통해 도시활력 증진 도모 (저렴주거공급)
기본방향	1. 구릉지 지역의 생활환경을 개선, 주거지원공간 확보, 도시기반시설확보 2. 옛길/도시조직 보전, 지형존중, 거주민지속성 보전 ↓ 주차장 설치 등 기반시설의 공공의 지원을 바탕으로 자율적 합필 등 주민주도의 재생유도

*출처 : 용산구, 서계동 일대 지구단위계획구역 지정 및 계획결정 주민설명회 PPT, 재구성

그림 3–7 〉 서계동 구릉지 주거지 개발모델 예시 조감도

*출처 : 용산구, 서계동 일대 지구단위계획구역 지정 및 계획결정 주민설명회 PPT,

3.2.1.1 민간부분 지구단위계획 시행지침

(1) 최대개발규모 (제2장 제5조)

최대개발규모가 계획된 대지는 최대개발규모를 초과하여 건축할 수 없다. 하지만 공동개발이 지정된 필지나 기존의 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우, 혹은 맹지해소를 위한 최대개발규모이상의 공동개발이 필요하여 용산구 도시건축공동위원회 심의를 거친 경우는 3,000㎡이하에 한하여 주변과 연결되는 현황도로(계단포함)는 유지하는 것을 원칙으로 하여 적용이 제외된다.

표 3-13> 최대개발규모_시행지침

구 분			계획내용	비고
최대개발 규모	청파로변 가구		2,000㎡ 이하	
	만리재로변가구		1,000㎡ 이하	
	이면부	연접필지 자율적공동개발	500㎡ 이하	구릉지 주거지역 해당부분
		블록형합필 (단지형 다세대주택 건축시)	1,000㎡ 이하	

*출처 : 서계동 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획 시행지침

※ 상기 자율적공동개발을 통한 건축예시(안)은 개략적 건축예시(안)으로서 실제 건축시 다를 수 있음

그림 3-8 〉 연접필지 자율적공동개발을 통한 건축예시(안)

※ 상기 통합개발을 통한 단지형 다세대주택 건축예시(안)은 개략적 건축예시(안)으로서 실제 건축시 다를 수 있음

그림 3-9 〉연접필지 자율적공동개발을 통한 건축예시(안)-2

*출처 : 서계동 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획 시행지침

(2) 건축물의 용도에 관한 사항 - 권장용도 (제3장 제11조)

권장용도가 표시된 대지에서는 그 부분에 따라 용도의 입지를 권장한다. 전층 권장용도는 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물 전체 바닥면적의 20%이상인 경우에 당해 용도를 수용한 것으로 보며, 1층 권장용도는 도로변에 접하는 층에 적용하되 1층 벽면길이 및 바닥면적의 1/2이상 설치하여야한다. 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우의 적용은 그 대지 중 가장 넓은 면적에 속하는 용도지역에 관한 규정을 적용한다.

표 3-14> 권장용도_시행지침

구 분	권장용도		비고
	전층	1층권장	
권장 용도	· 노유자시설 중 아동관련시설	· 제1종근린생활시설 중 소매점(식품, 잡화, 의류, 서적), 휴게음식점,제과점 · 제2종근린생활시설 중 휴게음식점,제과점, 서점	-제1종일반 주거지역
	· 노유자시설 중 아동관련시설 · 문화 및 집회시설 중 전시장, 공연장 · 관광진흥법에 따른 관광숙박시설 중 호스텔업, 단독주택 내 설치하는 외국인관광 도시민박업		-제2종일반 주거지역

*출처 : 서계동 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획 시행지침

(3) 건축물의 배치에 관한 사항

- 건축물의 방향성 및 건축한계선 (제5장 제16조, 제17조)

건축물의 배치는 별도의 규정이 없는 대지에서는 건축물의 주된 벽면의 방향이 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 설치할 것을 권장하고 있으며, 도로 모퉁이에 위치한 대지에서는 벽면의 방향이 접한 모든 도로의 방향과 일치되도록 설치할 것을 권장하고 있다.

또한 건축한계선의 경우 부대시설(캐노피,회전창 등)의 지상부분이 건축한계선을 넘어 건축할 수 없다.

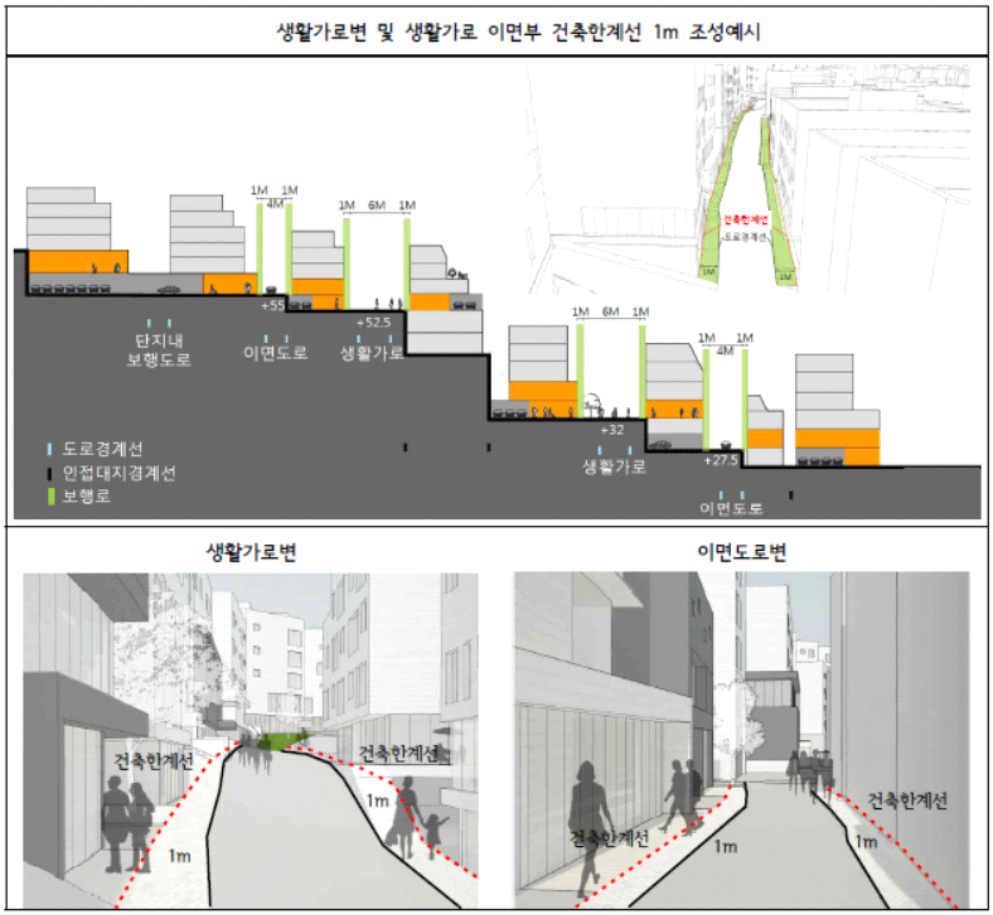


그림 3-10 〉 건축한계선 관련 조성예시

(4) 옛길 및 물길 흔적보전 관련시설(제9장 제38조)

개별 및 공동개발 시 필지 내 옛 길 및 물길 들의 발굴시 옛길의 역사적 배경 및 가치, 범위를 설명하는 표지안내도, 유도안내판등을 활용하여 흔적을 유지하도록 권장하고 있다.

표 3-15> 옛길 및 물길 흔적보전 시설 설치기준

구 분	표지안내도	안내판
설치 위치	· 옛길의 시종점 부근에 설치 · 통행에 방해가 되지 않는 위치에 설치	· 옛길 내 보행흐름 연계에 지장이 없도록 일정간격마다 설치 · 이용자를 유도할 수 있는 위치에 설치
재질	· 외부환경 변화에 내구성이 있는 재질	
표기 내용	· 옛 길의 이름, 길의 범위 · 옛 길의 역사적 배경 및 가치 설명 · 옛 길 관련 옛지도/현지도	· 옛 길 이름, 길의 방향표기

*출처 : 서계동 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획 시행지침

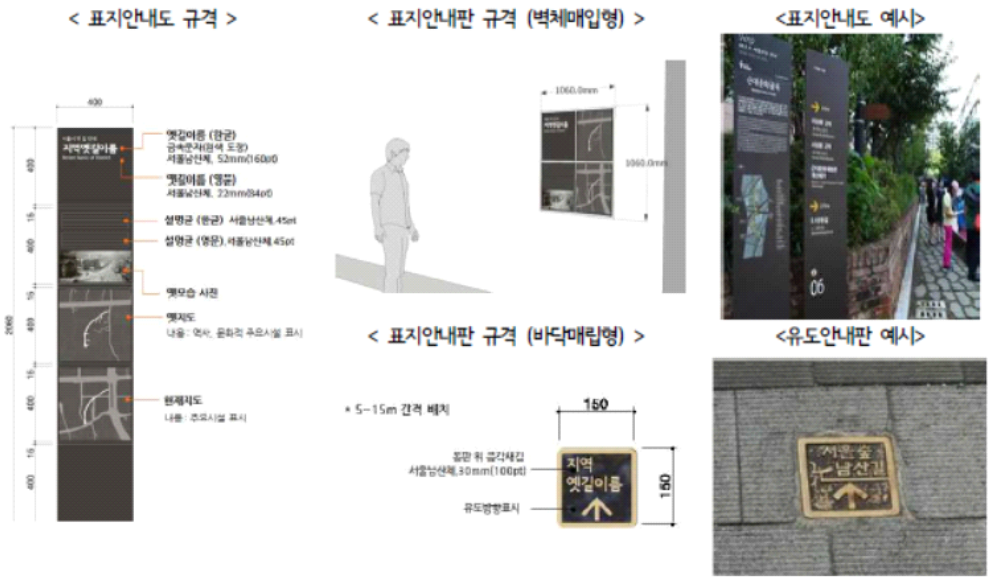


그림 3-11 〉옛길 및 물긴 흔적보전 시설 설치예시

3.2.1.2 구릉지 지역 건축물 신축 가이드라인 (시행지침 제 10장)

(1) 개발규모 유형에 따른 대지 및 건축물의 형태 등 (제 39조)

① 유형 1 (기존필지 유지)

생활가로변에 인접하고 있는 대지는 향후 건축물 신축시 생활가로변 및 이면 도로변으로 건축선 1m후퇴를 통해 원활한 보행 및 차량소통을 유도하여야 한다. 또한 보행자 및 차량소통이 많은 생활가로 및 이면도로변 1~2층부에는 가로의 활성화를 위하여 근린생활시설 설치를 권장한다.

② 유형 2 (최대개발규모 내 소규모합필)

과소필지 및 맹지 해소를 위하여 연접한 필지 간 시행지침 제5조 제4항에서 정하고 있는 이면부 최대개발규모 내 (500㎡이하) 공동개발이 가능하다. 생활가로변에 인접하고 있는 대지의 경우 향후 신축 시 생활가로변 및 이면도로변으로 건축선 1m 후퇴를 통해 원활한 보행 및 차량 소통을 유도하여야 한다.

위의 유형1과 같이 보행자 및 차량소통이 많은 생활가로 및 이면도로변 1~2층부에는 가로의 활성화를 위하여 근린생활시설 설치를 권장하며, 생활가로변을 이용하는 보행자의 안전 및 쾌적한 보행환경 조성을 위하여 주차장의 설치는 대지 이면부에 설치하도록 한다.

또한 옹벽에 연접한 이면부 필지와 공동개발 시 옹벽상부에 주 가로변이 위치하고 있을 경우 주 가로변과 엽접하여 근린생활시설을 설치하도록 하고 이면부 연접도로변으로 주차장을 설치하도록 권장하고 있다.

③ 유형 3 (블록형 합필 단지형다세대주택)

과소필지 및 맹지 해소를 위하여 연접한 필지 간 시행지침 제5조 제4항에서 정하고 있는 이면부 최대개발규모 내 (1,000㎡이하) 공동개발이 가능하다. 생활가로변에 인접하고 있는 대지의 경우 향후 신축 시 생활가로변

및 이면도로변으로 건축선 1m 후퇴를 통해 원활한 보행 및 차량 소통을 유도하여야 한다.

공동개발에 따른 대지 내 유휴공간에 대하여 지역주민 등이 이용할 수 있는 커뮤니티 공간설치를 권장하며, 단지형 다세대주택은 주택법 시행령 제10조의 도시형생활주택 중 원룸형 주택이 아닌 다세대 주택을 말하며, 건축위원회의 심의를 받은 경우 주택으로 쓰는 층수를 5개층 까지 건축이 가능하도록 한다.

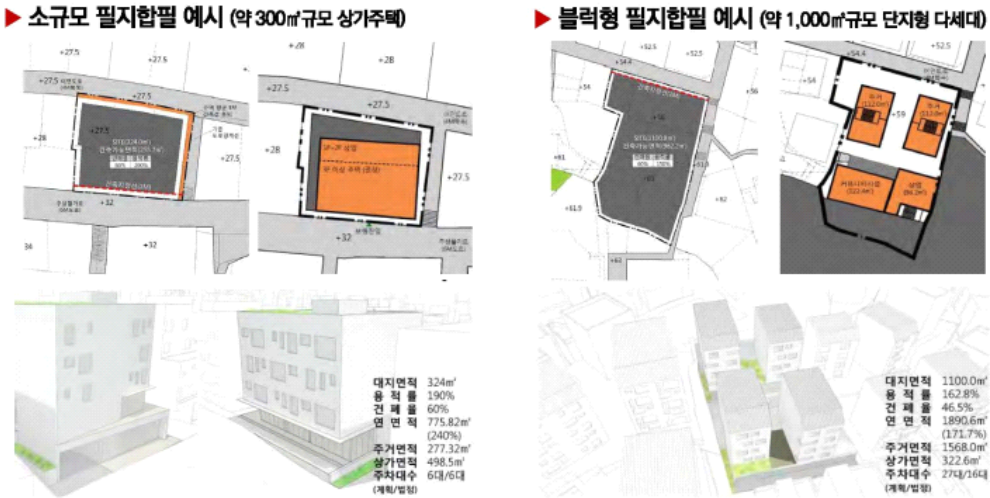


그림 3-12〉 유형에 따른 대지 및 건축물 형태 예시(안)

*출처 : 용산구, 서계동 일대 지구단위계획구역 지정 및 계획결정 주민설명회 PPT,

그림 3-13 〉 구릉지 주거지 개발모델 마스터플랜

*출처 : 용산구, 서계동 일대 지구단위계획구역 지정 및 계획결정 주민설명회 PPT,

(2) 대지 형상에 따른 건축물의 배치 등 (제40조)

① 유형 1 (평탄지형 건축물 신축)

건축물 신축대지가 생활가로 및 이면도로의 한쪽방향 또는 양방향 접도 시 주 도로변에 1~2층 근린생활시설 설치 및 1층 이면부 주차장 배치를 권장한다.

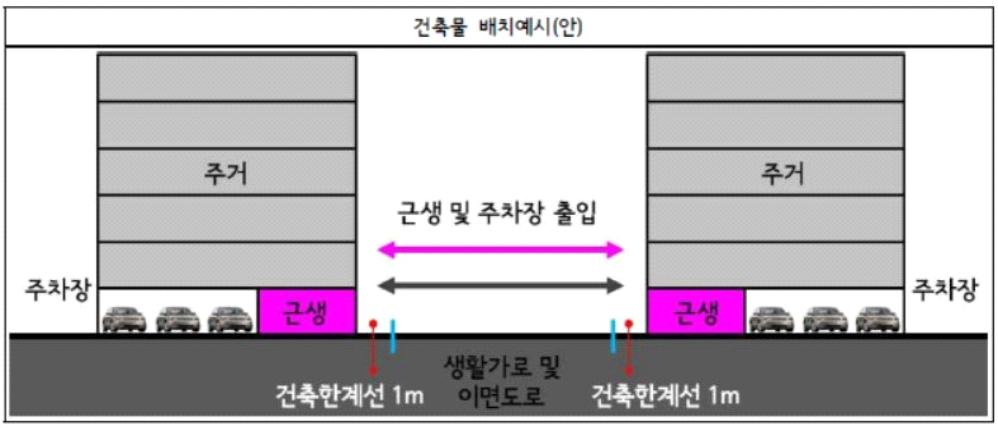


그림 3-14 〉 평탄지형 건축물신축 배치예시(안)

② 유형 2 (레벨차이가 있는 대지 건축물 신축)

건축물 신축대지에 레벨차이가 있을 경우 2~3층 또는 중간층 등 주 도로연접 층에 대하여 근린생활시설을 배치를 권장하며, 접하는 주 도로 반대편 또는 이면도로 연접부에 주차장 설치를 권장한다.

그림 3-15 〉 레벨차이가 있는 대지 건축물신축 배치예시(안)-1

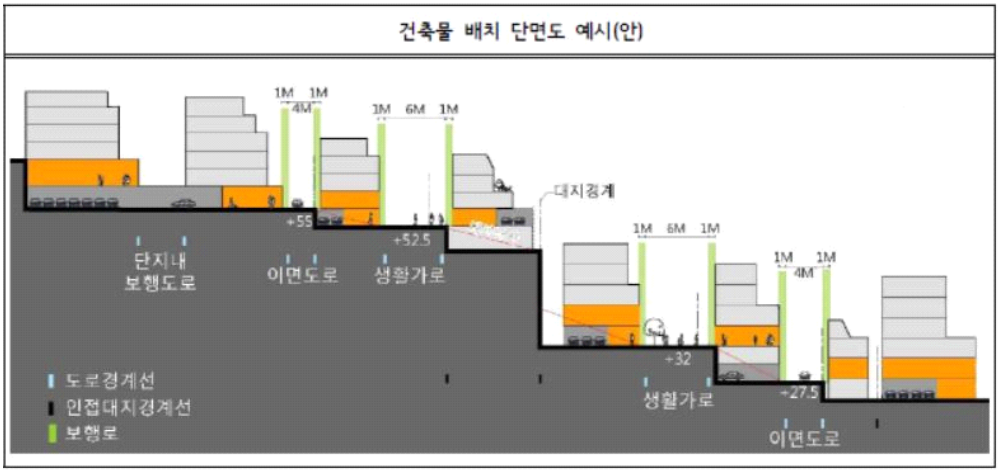


그림 3-16 〉레벨차이가 있는 대지 건축물신축 배치예시(안)-2

(3) 구릉지 주거지 개발모델 필지합필 예시(안) 분석

구릉지 개발모델은 구릉지에 위치한 다양한 형태의 필지들의 합필을 도시재생 기조에 맞게 적용코자 하였으며, 기반시설을 확보하도록 용적률 인센티브 방안을 제도적으로 접근하여 구체적 대안을 제안하였다. 기존 연구들의 대안을 적용하여 본 것으로서 큰 의미가 있지만 대시 제안들이 무슨 의미를 가지고 있는지에 대한 접근이 필요하였다.

(그림3-17)은 용산구청에서 서계동 주민을 대상으로 진행하였던 서계동 지구단위계획 설명회 자료의 일부를 발췌한 것이다. 이전의 지구단위계획과의 차별점은 다양한 대안들을 제시하기 위한 스터디들이 진행되었다는 점이다. 대안 들 중 필지형태에 맞게 적용할 수 있도록 예시(안)을 제안하였으며 이는 공공이 구릉지 주거지역의 보전을 위한 지역 맞춤형에 접근한 것에 지구단위계획의 진일보한 부분을 보여주었다.

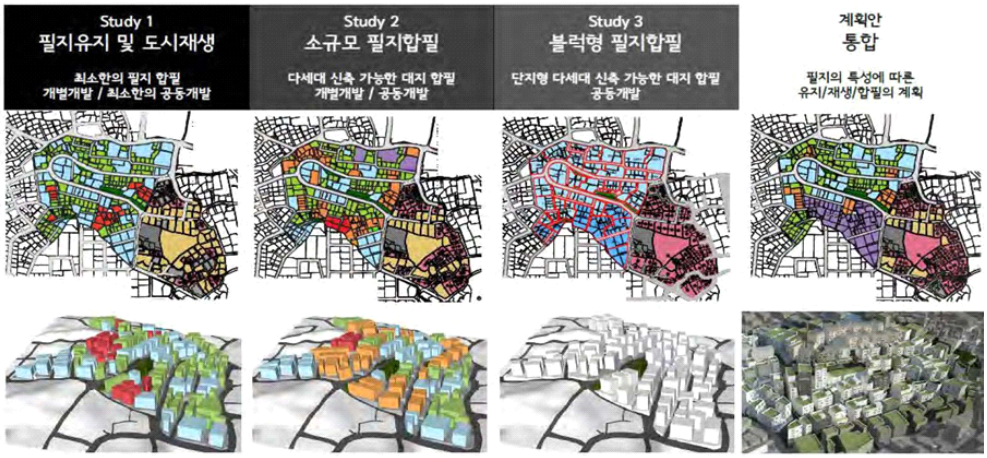


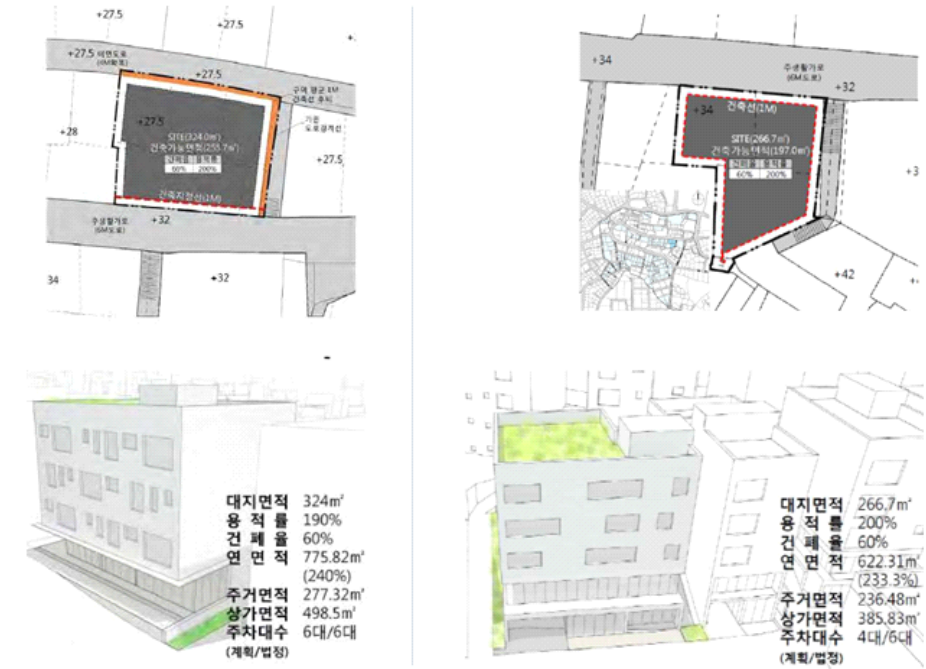
그림 3-17 〉 3가지 유형으로의 접근

*출처 : 용산구, 서계동 일대 지구단위계획구역 지정 및 계획결정 주민설명회 PPT,

① 소규모합필 예시분석

소규모 합필의 경우 최대 개발규모 500㎡ 이하로 소규모 필지들의 합필을 위한 예시로 예시(안) 분석은 다음과 같다.

예시(안)은 각각 3개의 연접필지를 합필한 예시로 건폐율 60%, 용적률 190%, 200%를 적용하였다. 두 건물 모두 지하층을 적용하였으며, 지상1층에는 상가를 설치하였다. 필지의 대지 고저차는 각각 5m, 7m로 지하를 사용함에 있어 적용이 용이하였다. 하지만 주차대수는 법정대수보다 작게 적용하여 주차장 설치에 의한 주차대수 인센티브를 적용한 것으로 분석된다. 하지만 두 개의 예시(안)의 차량 접근의 경우 3개 대지의 합필로 인하여 이면도로가 생기는 경우는 지구단위계획 시행지침의 내용과 같이 이면도로로의 주차출입이 가능하지만, 이면도로가 없는 대지의 경우 적용이 힘들어 내부 U자형 도로를 통한 차량 통행 증가가 예상되는 상황이다.



출처 : 서울특별시 제2017-170호 도시관리계획 ' 서계동 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획 ' 결정 및 지형도면 고시

그림 3-18 〉 소규모 합필 예시(안)

② 블록형 합필 예시분석

블록형 필지 합필의 경우 최대 개발규모 1,000㎡ 이하로 소규모 필지들의 합필을 위한 예시로 예시(안) 분석은 다음과 같다.

예시(안)의 경우 10개의 필지를 합필하여 적용한 안으로 면적은 약 1,000㎡로 최대개발 규모를 적용하였다. 건폐율 46.5%, 용적률 140%를 적용하고 지하층을 이용하였으며, 1층에는 상가 및 커뮤니티 시설을 적용하였다. 대지의 고저차는 10m로 지하층 이용은 가능하지만 과도한 개발 시 절토량의 증가가 예상되는 상황이다. 또한 법정주차대수보다 작게 적용되어 주차 인센티브를 적용하였다. 블록형으로 개발할 경우 개발밀도면에서 높지 않게 적용이 가능하여 외부공간 사용의 잠재성을 발견할 수 있었다.

하지만 이 예시(안) 역시 차량이 접근이 불가한 대지에 적용하여 주차장을 설치하여도 접근 불가로 인한 현실성이 떨어지는 대안이다. 기반시설과 연계하여 적용이 힘들며, 고저차 10m의 이용 시 과한 절토량 및 공사비가 예상되어 적용이 힘들 것으로 예상된다.

그림 3-19〉 블록형 합필 예시(안)

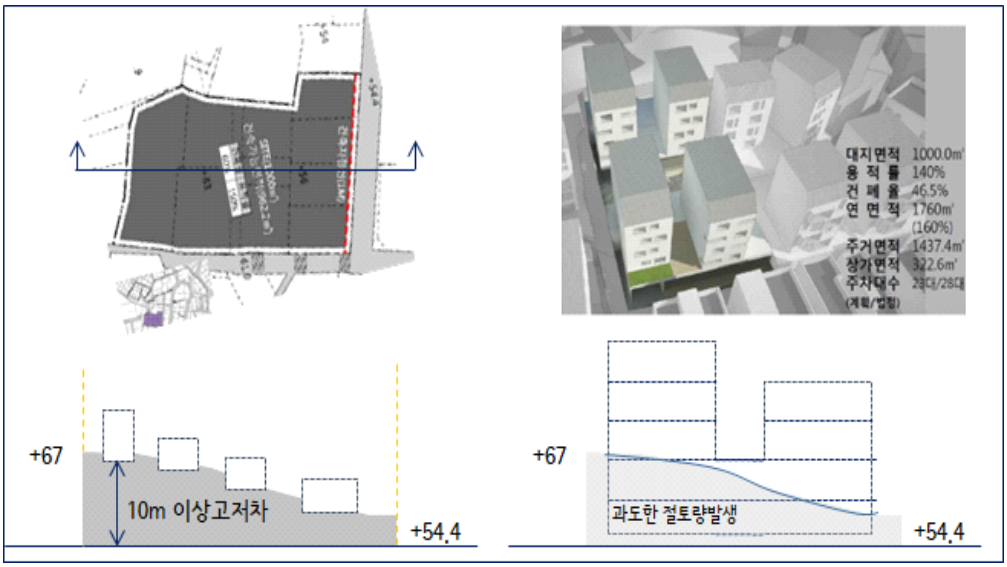


그림 3-20〉 블록형 합필 예상(안) 분석

제 4장 대상지 분석

4.1. 분석의 틀 설정

서계동 지구단위계획 내용 중 '구릉지 주거지 개발모델'의 적용가능성을 가늠하고자 하는 본 연구의 목적에 맞추어 분석의 틀을 개발모델에서 제시한 유형에 맞추어 설정하였다.

첫 번째, 지형에 대한 대응을 분석하였다. 서계동에서의 지형인식에 대한 부분과 도로 및 블록사용에 대한 내용을 분석한다. 서계동 전체 필지사용현황에 대한 거시적 관점에서 분석하였으며, 데이터는 GIS, 수치지형도, 현장조사를 바탕으로 구축하였다.

두 번째, 자율정비 적용가능성이다. 개별개발, 소규모합필개발, 블록별합필개발에 대한 적용가능성 가늠을 위하여 블록별 필지사용현황과 신축의 양상들을 분석하였다.

그림 4-1 > 분석의 틀

4.2. 대상지 개요 및 기본 건축현황

4.2.1 대상지 기본개요

서계동 지구단위계획구역은 2005년 지방선거 당시 용산구청장이 서계동 일대를 중심지형 도시재정비 촉진지구로 추진하겠다는 공약과 함께 4차 뉴타운 후보지역으로 각광을 받은 바 있다. 서계동의 개발에 대한 기대감으로 용산의 한강로1·2가와 더불어 신축쪼개기[14]에 의한 근린생활시설 건물들이 우후죽순 들어서 있어 2005년 이후 조합원수가 급증하여 개발이 어려운 상황이다. 결국 개발이 지연되어 노후·불량주택들은 방치되어 도시기능을 하지 못하는 상황이다.

대상지 구릉지주거지의 면적은 약 53,027㎡이며 서계동 지구단위계획구역의 1/4에 해당하는 면적을 가지고 있다. 대상지의 용도지역은 제1종, 제2종 일반주거지역(7층 미만)에 해당한다.

대상지에는 총 346동의 단독주택 및 다세대주택들이 분포하고 있으며, 30년이상 노후가 진행된 주택의 비율이 70%이상으로 높은 노후화가 진행되었다.

이에 노후된 불량주택에 대한 계획이 제고되고 있는 상황이다.

그림 4-2 > 대상지 구릉지 주거지 위치도

14) '신축쪼개기는 단독 및 다가구를 다세대로 전환하여 구분등기를 한 주택을 말하며, 한 건물 지분(소유권)쪼개기의 한 형태이다. 1990년대 건축법 재정으로 다가구를 다세대로 바꾸는 것이 허용되어 토자자들이 재개발 예정지의 다가구를 사들여 다세대로 무더기 전환하였다. ", 실전에 바로써먹는 재개발, 뉴타운 200문 200답, 전영진 외4인, 2008, p203~209

4.2.2 서계동의 장소성 및 기본현황

4.2.2.1 서계동의 대지이력

서계동의 형성과 변화과정은 일제강점기 경성역의 입지와 그 일대의 변화에서부터 고지도를 통해 확인할 수 있다. <표4-1> 옛 경성역 주변은 (현 서울역) 일제 식민통치 기관과 공장, 일본인 거주지 등 광범위하게 형성되어 있었기에 근대사에 중요한 장소이다. 서계동은 고층 빌딩으로 재개발된 서울역 전면부와는 다르게 근대화의 유산을 고스란히 간직하고 있다. 주거, 산업, 상업 등의 형태를 유지하며 서울에서의 독특한 장소성을 가지고 있는 지역이다. (서울 역사박물관, 2017)

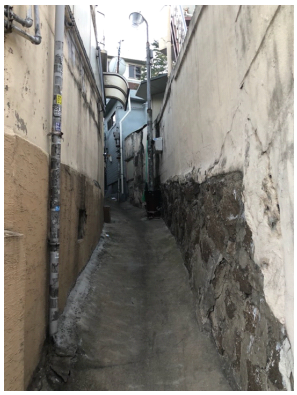
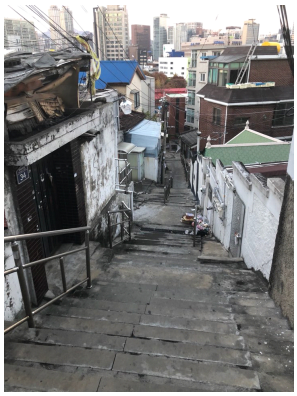
표 4-1> 고지도를 통해 본 서계동

서계동 대지이력	
1915년	1929년
1936년	1958년

*출처 : 서울 역사박물관, 2017, 청파 · 서계

서계동 구릉지 주거지역은 좁고 넓은 계단과 경사로가 형성되어 있으며, 오래된 한옥부터 최근의 콘크리트 건물까지 구릉지에 켜켜이 쌓여진 독특한 도시경관을 형성하고 있는 지역이기도 하다 <표4-2>

표 4-2> 서계동 현황사진

서계동 구릉지 저층주거지역 현황		
		
		

*이미지 : 정한나

4.2.2.2 기본 건축 현황

건축적 현황은 각각 건축물대장을 기준으로 작성되었으며, 총 대상지의 건축물 표본 346개 중 분석이 가능한 대상지 291개를 대상으로 분석하였다.

(1) 건축연도

서계동의 노후화도에 대한 분석으로는 대상지의 건물의 건축연도는 1980년을 기점으로 나눠지는 양상을 가진다. 1980년 이전에 지어진 건물의 비율은 47%, 이후에 지어진 건물 53%의 비율을 나타냈다.<표4-3> 이는 40년 이상 존치된 건물의 비율 또한 높음을 의미하며, 가장 최근에 지어진 건물은 2009년으로 서계동 구릉지 저층주거지역 일대의 거의 모든 건물이 노후 되어 관리가 필요하다. 이와 같은 건축적 특성은 상당수의 건축물이 노후화되어 지역의 거주환경을 해치는 것으로 분석할 수 있다.

표 4-3> 건축연도

건축연도	동수(동)	비율(%)
~1960	82	28
1961~1979	54	19
1980~1999	107	37
~2009	24	8
기타	24	8
합계	291	100

(2) 건축물용도

서계동은 291개의 건축물용도 중 83%가 주거용도로 사용되고 있으며, 청파교회를 중심으로 단 2개의 건축물만이 지역커뮤니티를 위한 교육 및 종교시설이다. <표4-4> 커뮤니티시설의 부족과 높은 주거용도로 주거의 정주성을 지켜낼 수 있는 계획들이 필요함을 알 수 있는 지표이다.

표 4-4> 건축물용도

건축물용도	동수(동)	비율(%)
주 거	244	83
근린생활시설	19	6
공장, 업무시설	4	2
교육시설	1	1
종교시설	1	1
기타	22	7
합계	291	100

(3) 건축물구조

건축구조에 대하여 살펴보면 서계동은 약66%가 목조·연와조의 구조형태를 가지고 있다. <표4-5> 가장 높은 비율을 보인 목조와 연와조의 구조형태들은 서계동 지역 근대화 이전의 건축물에서 발견할 수 있다. 높은 노후화도에 따른 노후화된 건물들의 구조의 분포율은 지역의 노후화 정도를 보여주는 또 하나의 지표이기도 하다. 기존 구조를 활용하기 힘든 집의 경우가 높아 서계동의 건축물 구조진단이 이루어져야 한다.

표 4-5> 건축물구조

건축물구조	동수(동)	비율(%)
목조 · 연와조	197	66
블럭 · 조적조	27	9
철근콘크리트	52	18
기타	21	7
합계	291	100

(4) 건축규모

서계동의 건축물 규모는 지하층의 사용 유무이다. 용도지역에 따라 최고층은 지상5층이며, 약51% 이상의 건물이 지하층을 설치하여 사용하고 있었다. 대부분의 지하층은 대지에 접도하여 지상층처럼 사용하고 있으며, 이는 지상1층으로도 접근이 가능하여 구릉지 주거지역에서 나타나는 공간 사용의 특징으로 서계동에서도 일반적으로 사용되고 있었다.<표4-6>

건축물 규모가 일반 주거지역 1종, 2종에 걸쳐있는 만큼 단독·다세대주택들이 다양하게 분포하고 있다. 건축규모의 비율은 향후 규모의 다양성이 반영되어 획일적인 다세대주택 단지로의 개발 보다는 현황을 반영한 다양한 대안들이 계획되어야 함을 보여주는 지표이기도 하다. 또한, 지형을 반영한 공간 사용의 이점인 지하 구조 사용을 고려하여 접근성을 높이는 대안반영이 이루어져야한다.

표 4-6> 건축규모

건축규모	동수	비율	건축규모	동수	비율
지상1층	78	32	지하1층/지상1층	9	4
지상2층	29	12	지하1층/지상2층	66	28
지상3층	3	1	지하1층/지상3층	31	13
지상4층	4	2	지하1층/지상4층	10	4
지상5층	2	1	지하1층/지상5층	8	3
합계	116		합계	124	
전체합계(동수) : 240					

(5) 건폐율

건폐율은 60%이상인 건축물은 19%인 57개 동에서, 60% 미만인 경우는 81%로 239가구에서 나타났다. 밀도관리를 위한 지구단위계획 지침의 60%를 기준으로 서계동의 각각 건축물들의 밀도는 비교적 높지 않음을 확인하였다. <표4-7>

표 4-7> 건폐율

건폐율	동수(동)	비율(%)
60% 이상	57	19
60% 미만	239	81
합계	296	100

(6) 용적률

용적률의 경우 법정기준 200%미만으로 분포하는 것을 볼 수 있으며, 건폐율과 연관하여 용적률 또한 건물 밀도가 높지 않았으며, 대부분 50~150% 범위 내에 존재하고 있음을 확인할 수 있었다. 향후 개발에 있어 높지 않은 밀도 유지 및 구릉지형의 경관 보전을 위하여 높지 않은 용적률 관리 또한 필요함을 보여주는 지표이다. <표4-8>

표 4-8> 용적률

용적률	동수(동)	비율(%)
50% 미만	63	21
50~150%	186	62
~200%	43	14
200% 이상	8	3
합계	296	100

4.3. 대상지 분석

4.3.1 지형에 대한 대응에 관한 분석

(1) 지형과 필지

지형이라는 형태 요소로 개발모델에 접근한 만큼 지형의 이용 및 대응은 도시재생이라는 기조에 맞는 지역맞춤형 계획들에 접근하기 위한 중요한 수단이며 요소이다. 서계동의 구릉지형 표고차이는 최저 28m부터 최고 67m로 지형의 고도차이가 약 40m 정도로 형성되어있다. 각각의 집들이 구릉 지형의 등고에 따라 켜켜히 쌓여있는 형태를 가지고 있으며, 지형 또한 서계동의 장소성형성에 중요하다.

서계동에서 발견되는 구릉지형의 인식 및 사용은 독특한 특성을 가지고 있다.

(1) 첫 번째로 가장 일반적인 경우로 옹벽을 등지고 있는 경우이다. 각각 필지별 지형절토를 통한 일반적인 구릉지 주거지 건축유형이다. 급격한 지형차이로 인하여 사용할 수 있는 지형까지 절토 후 사용하는 것이 특징이다.

(2) 두 번째로 서계동에서 발견할 수 있는 특징으로 축을 쌓아올려 지형을 완화한 후 지상으로 건물을 쌓는 유형이다. 도로와의 경계를 이루는 곳에 높이 차이를 두고 입구를 형성하는 것이 특징이다. 이는 내부 U자형 도로에 면하는 지상 1층의 건물에서 볼 수 있는 유형으로 서계동에서 지형에 어떻게 대응하며 살아왔는지를 들여다 볼 수 있는 가장 큰 특징이라고 할 수 있다.

(3) 세 번째로 옹벽을 연장하여 지형을 과도하게 성토 및 절토하여 건축하는 경우로 이 같은 건축유형의 경우 주변 경관을 차폐하게 되어 주변 건물들에 위협적인 형태를 가지며 일조권을 보장하지 못하게 되어 주변과 어울리지 못하는 형태를 가지게 된다. <표4-10>

표 4-9> 서계동 지형

서계동 지형도 (배치 및 단면)

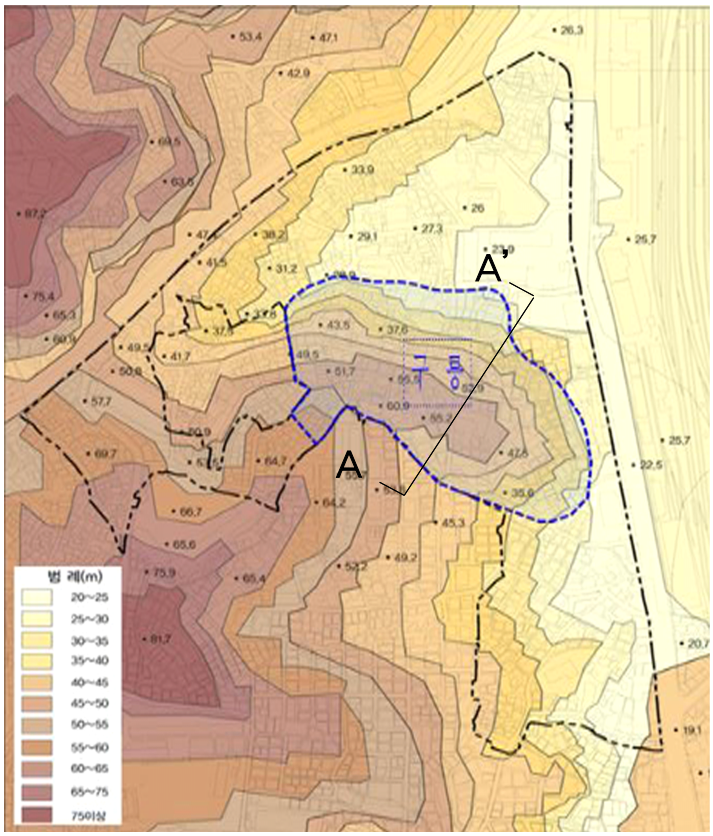
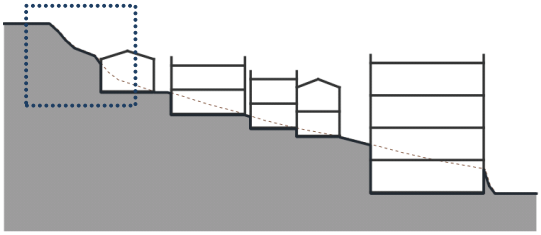
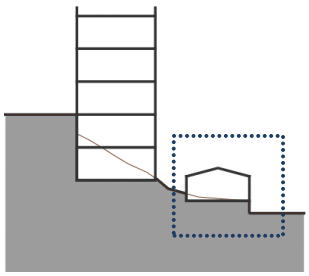
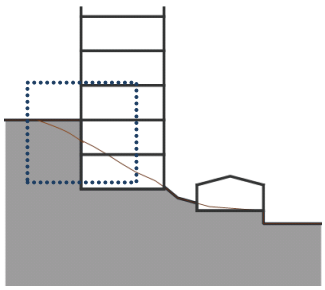


그림 4-3 〉 서계동 지형도 *출처:서울시 도시계획국 내부자료

그림 4-4 〉 A SECTION

표 4-10> 지형과 필지

유형	단면도	현장사진
1		
	옹벽을 등지고 지형차이를 극복하는 경우	
2		
	축을 쌓아올려 지형을 완화하여 대응하는 경우	
3		
	옹벽을 연장하여 지형을 성토하여 대응하는 경우	

(2) 도로와 필지

서계동의 도로는 1900년대 초부터 형성되어 구릉의 능선을 따르는 형태를 가지고 있다. 서계동 장소성 형성에 많은 영향을 주었으며, 구릉지 곳곳에 보이는 도로는 서계동의 구릉지형에 각자 대응하는 방식들을 보여주고 있다.

먼저 도로의 경우, 차량통행이 가능한 도로는 대상지 내부 U자형 6m 도로가 유일하다. 차량통행과 동시에 주차장의 역할을 해내고 있는 도로이다. <표4-12> 차량통행이 가능한 도로가 비교적 적고 도로에 접하지 못하는 필지비율이 높다. 이는 개별 필지 별 신축 시 주차장 신설이 이루어지면 더 극심한 차량이용의 증가로 인한 차량정체가 예상되는 상황으로 내부도로의 사용이 힘들 것으로 예측된다.

다음으로 도로와 경사로를 사이의 계단의 경우, 대상지의 50%이상의 건물이 계단을 통해 접근해야하는 만큼 계단의 역할이 중요하다. 경사가 가파를수록 계단에서 바로 집으로 진입하는 건물비율이 높았으며, 경사가 비교적 덜 가파를수록 계단과 계단사이의 보도를 통해 접근하는 비율이 높았다. 이는 가파른 경사지를 대응하여 건물을 이용하는 형태로 계단의 활용은 서계동에서의 중요한 요소임을 확인할 수 있었다.

표 4-11> 계단을 이용한 진입

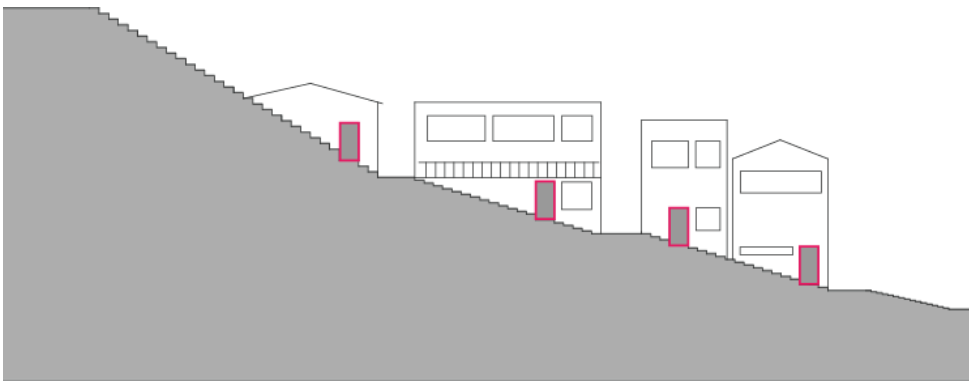
계단을 이용한 건물로의 진입


표 4-12> 도로와 필지

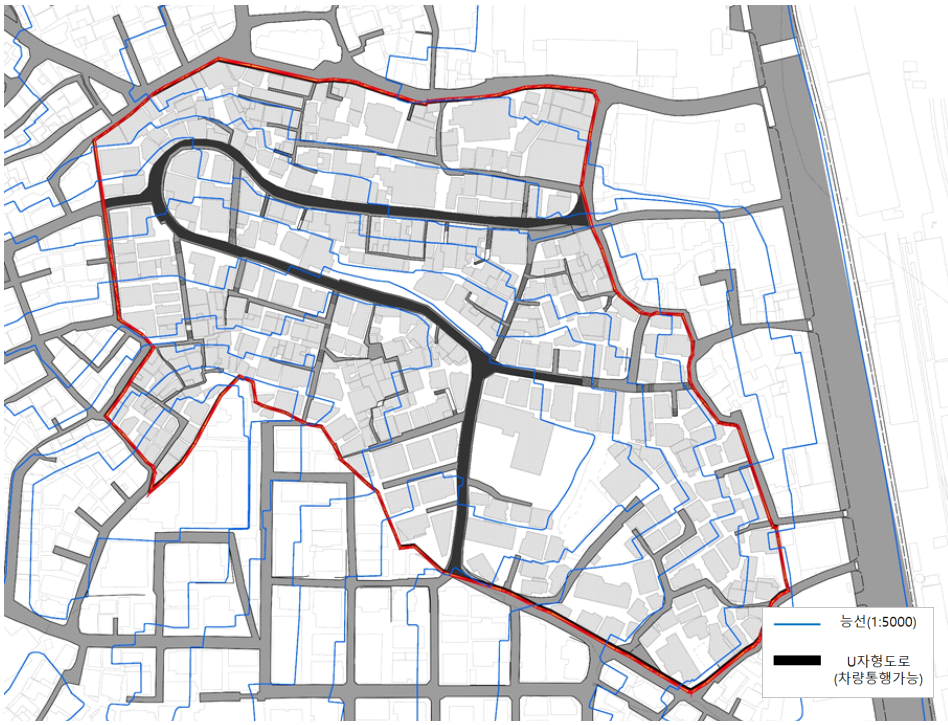
대상지 도로와 필지형태


그림 4-5 〉 도로와 필지 그리고 지형

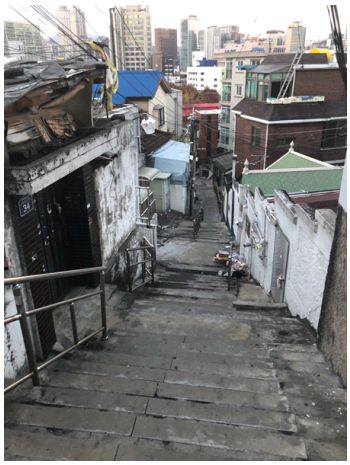


그림 4-6 〉계단과 진입

그림 4-7 〉계단과 진입-2

(3) 블록과 필지

대상지는 U자형 도로를 중심으로 4개의 블록으로 구성되어있다. 각 블록의 필지들은 능선을 따라 형태가 결정되어 구성되었으며, 블록별 능선을 따라 건물들이 늘어서있는 반면 오픈스페이스에 대한 비율이 현저히 낮다. 옹벽은 방치되었고, 계단은 건물로의 진입을 위한 길로만 이용하고 있어 지형을 이용한 잠재적 공간에 대한 대응은 일어나지 않고 있다. 지형을 이용한 잠재적인 공간들의 발굴을 위한 논의가 필요하며, 큰 블록 규모에 비해 개별 필지들이 작아 개발 시 계단과 같은 기반시설이 연계되면서 어우러질 수 있는 계획을 고려해야할 것이다.

계단이 많은 만큼 서계동에서는 각 블록마다 오픈스페이스로 대체이용이 가능한 곳을 곳곳에서 발견할 수 있다. <표4-13>에 표기되어있는 장소들은 오픈스페이스로 사용 잠재력을 가진 공간으로 생활가로이면서 주민들의 사용빈도가 높은 계단들의 예시이다.

표 4-13> 블록과 필지

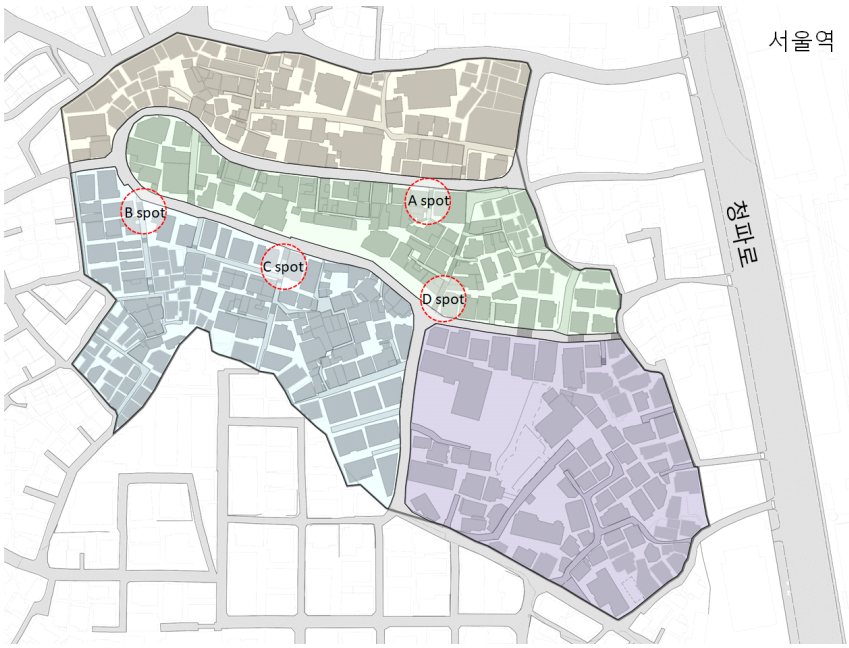
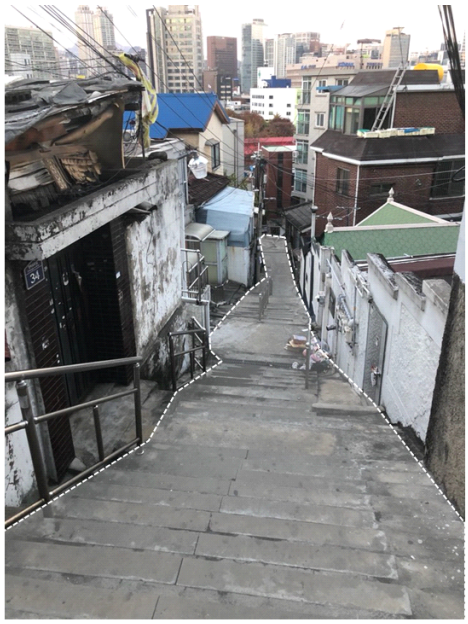
U자형 도로를 중심으로 구성된 4개의 블록


그림 4-8 〉 U자형 도로를 중심으로 구성된 4개의 블록

표 4-14> 블록과 필지 현장사진

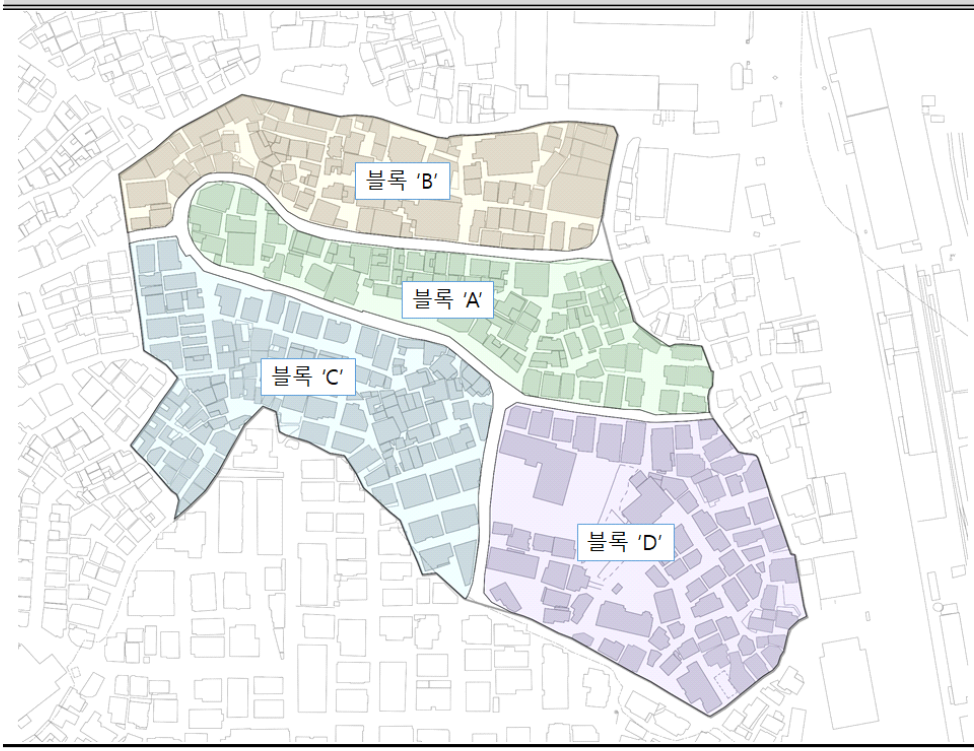
개발가능한 중심 계단 및 슬로프	
그림 4-9 〉 A spot	그림 4-10 〉 B spot
	
그림 4-11 〉 C spot	그림 4-12 〉 D spot

4.3.2 자율정비 적용가능성에 대한 분석

앞서 4.1(3) 에서 언급한 바와 같이 서계동은 U자형 도로를 중심으로 4개의 블록으로 나누어져있다. 4.3.2에서는 자율정비 적용가능성 검토를 4개의 블록을 중심으로 분석한다. 블록별 평균필지 크기와 더불어 블록별 용도와 필지의 관계 및 블록별 건축물배치에 대하여 파악한다.

본 연구에서는 4개의 블록을 A,B,C,D 블록으로 분류하여 블록별 분석이 진행되었다. <표4-15>

표 4-15> 블록구분

U자형 도로를 중심으로 구성된 4개의 블록


(1) 용도와 필지

1) 블록 'A'

먼저 서계동의 4개의 블록 중 블록'A'는 능선에 따라 U자형 도로로 둘러쌓여 있으며 지형의 경사 비율이 가장 높다. 이에 'A블럭'에서 경관의 보전을 위한 청파언덕의 옹벽이 크게 자리 잡고 있는 특징을 가지고 있다. 또한 U자형 도로에 극복하고자하는 건축물의 형태가 4개의 블록 중 가장 많이 나타나는 것 또한 특징이다.

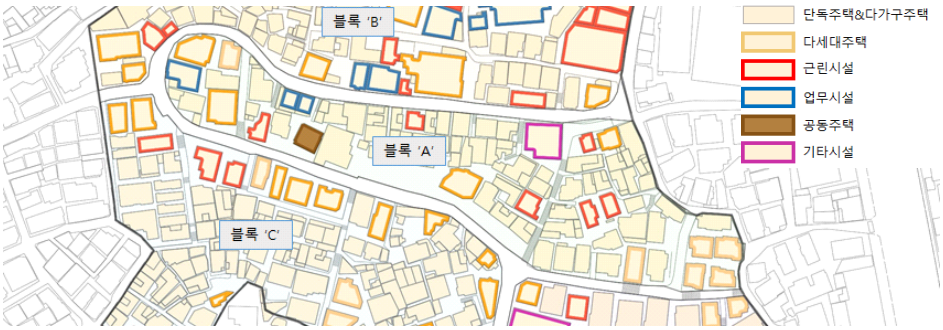
블록 'A'은 블록규모는 10,282㎡로 72개의 필지로 구성되어있다. 높은 비율로 필지들이 6m이상의 도로에 면하고 있으며, 도로에 면한 필지들은 대부분 양호한필지의 형태 및 규모(90㎡)를 가지고 있다. 또한 도로에 면한 필지들의 용도는 근린 및 업무시설이 배치되는 경향을 보이며, 주거비율은 80%이상, 근린생활시설 비율은 약 10%로 분석된다. <표4-16>

표 4-16 > 블록'A' 건축물 용도 비율

구분	단독주택	다세대주택	공동주택	근린+주택 (준주거)	근린시설	업무시설	기타	합계
동수	54	4	1	4	6	2	1	72
비율	73	8	1	6	8	3	1	100%

표 4-17> 블록'A' 건축물 용도

블록 'A' 건축물 용도



2) 블록 'B'

블록'B'는 서계동의 가장 북쪽에 위치하며 서울로와 공항철도인 서울역에서 바로 진입이 가능한 곳으로 비교적 다른 블록들에 비해 상업시설의 비율이 높게 나타난다. 서계동에서 비교적 낮은 고도에 위치하여 지형이 평탄하며, 접근성이 좋아 합필에 의한 개발이 진행되었다. 개발에 유리한 대지인 만큼 대상지 중 가장 높은 비율로 업무나 상업용도로 사용되고 있다.

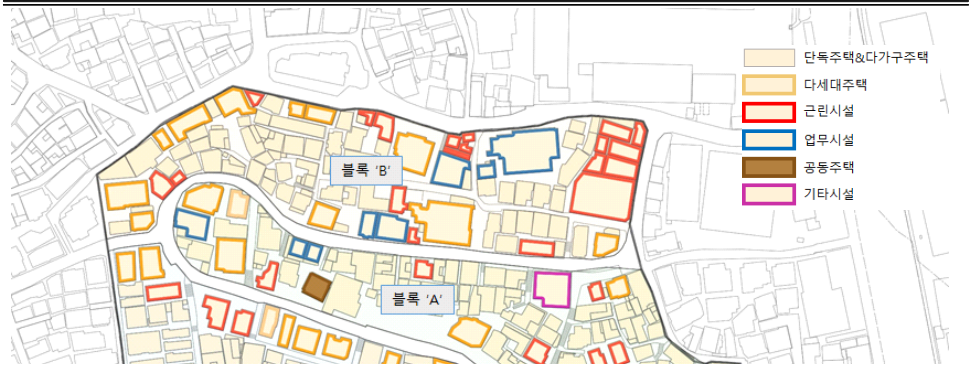
블록'B'의 블록규모는 10,661㎡로 블록 A와 비슷한 규모를 가지며, 블록 A와 같이 도로에 면한 필지일수록 양호한 필지형태를 가지고 있다. 다만 주택과 근린시설의 비율이 60:40으로 서계동 전체 블록 중 가장 많은 근린시설의 비율을 가지고 있는 것이 특징이다. <표4-18>

표 4-18 > 블록'B' 건축물 용도 비율

구분	단독주택	다세대주택	공동주택	근린+주택 (준주거)	근린시설	업무시설	기타	합계
동수	35	5	-	11	13	4	-	68
비율	52	7	-	16	19	6	-	100%

표 4-19> 블록'B' 건축물 용도

블록 'B' 건축물 용도



3) 블록 'C'

블록'C'는 서계동의 4개 블록 중 가장 낮은 접도율을 보이는 블록으로 맹지 비율이 가장 높게 나타난다. 내부 U자형 도로에 면한 필지 이외에 모두 주거시설이 배치하는 것이 특징으로, 큰 규모의 필지는 오히려 쪼개져 개발이 이루어졌으며, 능선에 따라 건축물들이 배치된 것 또한 블록 C의 특징이다.

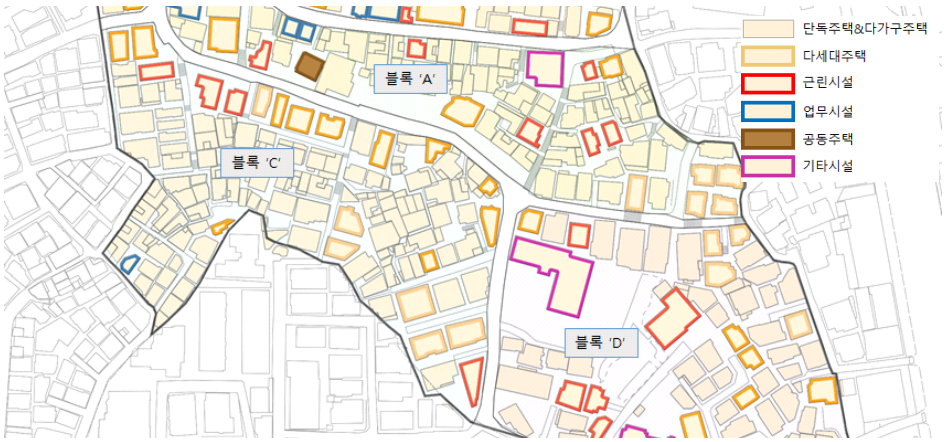
블록 C의 규모는 13,587㎡이며, 과소필지의 60%이상으로 높은 비율을 차지하고 있다. 용도는 내부 U자형 필지에 근린시설 및 제조업관련 업무시설이 배치하고 있다.<표4-20>

표 4-20 > 블록'C' 건축물 용도 비율

구분	단독주택	다세대주택	공동주택	근린+주택 (준주거)	근린시설	업무시설	기타	합계
동수	55	17	–	13	2	1	–	88
비율	63	19	–	15	2	1		100%

표 4-21> 블록'C' 건축물 용도

블록 'C' 건축물 용도



4) 블록 'D'

블록'D'는 4개의 블록 중 평균 필지규모가 가장 큰 블록으로 서계동에서 가장 큰 필지를 포함하고 있다. 블록규모 또한 서계동 4개 블록 중 가장 큰 규모로 15,293㎡이다. 블록 D도 다른 블록과 같이 능선을 따르는 형태로 건축물들이 배치되어 있다.

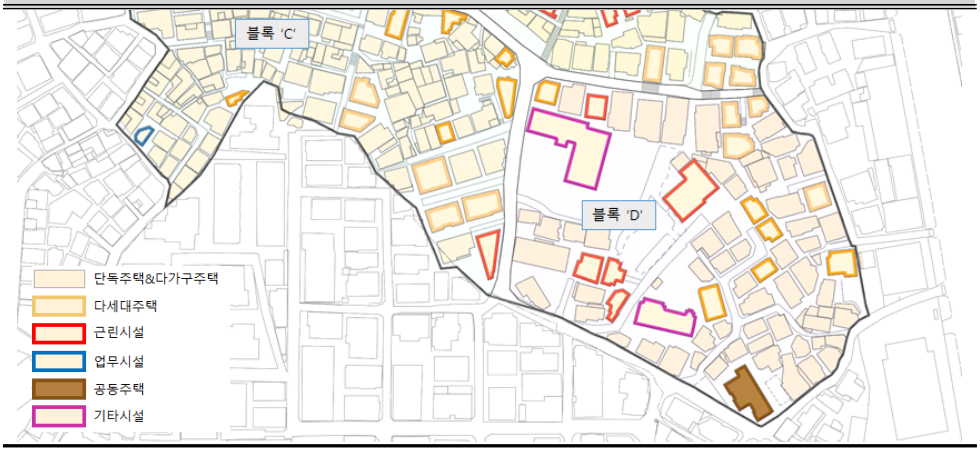
블록'D'는 유일하게 커뮤니티시설인 청파교회가 있으며 청파로와 가까이 위치하여 단독주택보다는 다세대주택의 비율이 높게 분포된 것이 특징이다. 서울로와 청파로에서의 좋은 접근성을 가지고 있어 주변 직장인 및 외국인 관광객들을 위한 게스트하우스와 같은 숙박시설의 유입이 일어나고 있으며, 쉐어 하우스와 같은 용도들이 배치되고 있다. <표4-22>

표 4-22 > 블록'D' 건축물 용도 비율

구분	단독주택	다세대주택	공동주택	근린+주택 (준주거)	근린시설	업무시설	기타	합계
동수	19	39	2	6	6	–	2	82
비율	25	53	3	8	8	–	3	100%

표 4-23> 블록'D' 건축물 용도

블록 'D' 건축물 용도



(2) 서계동 신축양상

서계동의 신축양상은 2007년 4차뉴타운 지정 취소 이전과 이후로 구분할 수 있다. 2007년 이후 대상지에서는 신축이 21건 발생하였으며, 평균 필지 크기 199㎡로 비교적 규모가 큰 필지에서 신축이 일어났다.

2007년 이전의 신축의 경우 뉴타운 지정을 위한 투자자들의 꼼수로 필지를 쪼개는 현상이 발생하여 큰 필지들은 쪼개져 다세대로의 신축이 일어났다. 이는 주거지가 가장 많이 밀집된 블록 C에서 가장 많은 빈도를 찾을 수 있었다.

이와는 반대로 2007년 뉴타운 지정 취소 이후 양호한 필지에서는 여전히 필지를 나누어 신축이 일어났지만 필지들을 합필하여 개발하는 경우들이 생겨났다. 이는 블록 B에서 찾아볼 수 있었다. <표4-24>

표 4-24> 2007년 이후 서계동 블록별 신축 수

구분	A블록	B 블록	C 블록	D 블록	합계
동수	5	5	8	4	22
평균필지 크기	129.98㎡	435.7㎡	129.5㎡	236.2㎡	218.6㎡
비율	23	23	36	18	100%

표 4-25> 신축쪼개기를 통해 나누어진 필지 예시

신축쪼개기를 통해 나누어진 필지 예시

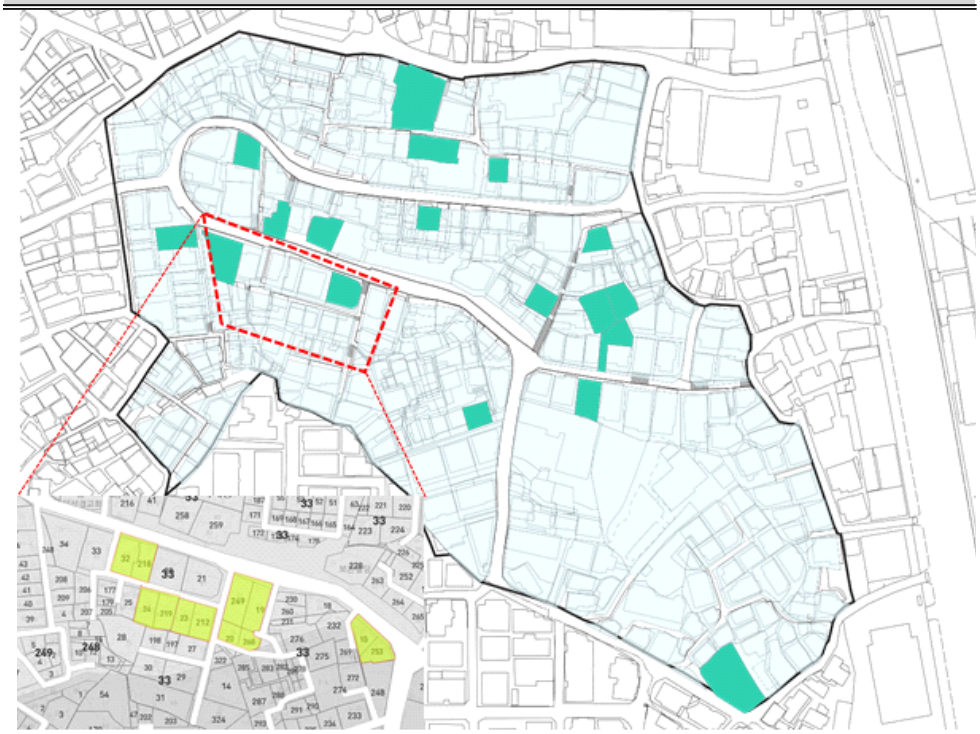



그림 4-13 〉 2007년 이후 신축필지

4.4. 분석결과

서계동 지구단위계획은 서계동이 구릉지라는 지형에 초점을 맞추어 진행된만큼 지형이라는 형태베이스로 진행되었다. 이에 본 연구는 도시형태의 기본요소인 도로, 필지, 건물, 용도, 지형과 더불어 주차 차원에서 분석정리하였다. 6가지 차원의 분석결과는 다음과 같다. <표4-26>

(1) 지형과 관련된 지구단위계획에서의 의도 및 목표는 구릉지형을 이용한 공간적 이점을 활용코자 하는 것이었다. 하지만 지형에 관련한 개발이점에 대한 언급이 거의 미비하였다. 더욱이 개발모델 예시로 제시한 안에서는 절토의 범위가 너무 넓어 경관 및 환경훼손이 우려되는 상황이다. 서계동 주민들의 지형인식 및 대응방법으로의 접근이 필요하며, 친환경적인 지형이용에 대한 인센티브방안도 고려가 필요하다.

(2) 도로와 관련된 의도 및 목표는 맹지해소 및 가로경관정비, 가로활성화를 위한 원활한 보행 및 차량 소통의 유도였다. 서계동은 내부 U자형 도로 이외에는 차량 소통이 불가한 도로형태를 가지고 있다. 내부 도로들을 생활가로로 조성을 목표로 접근하였으나, 신축시 모든 건물에 주차시설을 설치하는 것을 유도하고 있어 내부 차량소통이 더욱 불편해질 것으로 예상되었다. 또한 접도율을 높이기 위한 접근로 확보가 합필에 의한 신축이 일어나지 않으면 이면도로가 없기 때문에 신축 가이드라인에서 제시한 예시(안)들을 적용할 수 없다. 이면도로로의 차량접근이 불가한 대상지 현황에 비하면 도로에 관련된 사항들을 현실적으로 적용할 수 없음을 분석할 수 있었다.

(3) 필지의 경우 과소필지들의 구조적 개선을 위하여 소규모, 블록별 합필을 유도하는 것을 목표로 설정하였다. 하지만 서계동 구릉지역의 필지들은 양호한 필지들을 쪼개어 신축이 일어나고 있었으며, 맹지 및 과소필지보다는 우량필지에서 개발행위가 편중되어 개발격차가 계속적으로 우려된다. 이로 인한 불량 필지들의 계속적인 존치에 대한 우려가 되는 부분임을 분석할 수 있었다.

(4) 건물의 경우 노후불량주택 개량 및 소형 및 저렴주택 공급을 목표로

설정하였다. 하지만 구릉지 개발모델에서는 신축 이외의 주택개량 혹은 노후주택 지원에 관한 부분의 언급은 거의 미비하였다. 양호한 단독주택의 멸실로 인한 소형 다세대 주택의 신축으로 주거여건이 질적으로 저하됨이 우려되고 있음을 분석할 수 있었다.

(5) 주차의 경우 접근로 및 주차공간의 확보와 더불어 옥외공간 활용의 제고로 목표를 설정하였다. 하지만 내부 U자형 도로로의 차량출입을 지양하는 계획과는 달리 신축 시 모든 건물에 주차를 지향하고 있어 내부도로의 교통량 및 수요증가가 우려되는 상황이며, 공용주차장 설치 예정부지에는 이미 노인센터 신축으로 인한 공용주차장 설치가 사실상 힘든 상황이다. 또한 예시 안의 주차계획은 이면도로로의 주차접근이 이루어 지도록 하였는데 이면도로가 존재하지 않는 대상지에서는 적용이 거의 불가한 경우로 분석되며, 합필 시에만 적용가능하며 개별필지 개발에서는 적용이 힘들 것으로 분석된다.

(6) 용도의 경우 용도의 혼합 및 유연성과 공공 및 기반시설의 확충을 목표로 설정하였다. 저층부 용도의 일관적인 근생 용도로의 배치로 인한 주거의 정주성 침해가 우려되는 부분이었으며, 근생의 권장용도가 현재 제조업 등의 생업과 관련된 시설배치가 아닌 관광을 위한 용도로 배치가 권장되는 상황이라 주거 정주성을 위협하는 요소로 작용가능성이 있을 것으로 분석된다.

표 4-26 > 분석결과

구분	지구단위계획 의도와 목표	적용의 한계
지형	· 구릉 지형을 이용한 공간적 이점활용	1. 지형의 다양한 인식에 대한 반영 미비 (구체성부족) 2. 지형에 대한 고려 및 언급미비 (정합성부족)
도로	· 맹지 해소 · 가로경관정비 · 가로활성화를 위한 원활한 보행 및 차량소통 유도	1. 내부도로U자형 생활가로로의 조성이 목표이며 차량의 진입을 지양 – 차량 소통을 위한 확폭을 계획 (정합성부족) 2. 접도율을 높이기 위한 접근로 확보가 불가한 대상지 현황 / 이면도로로의 차량 접근이 불가한 대상지 현황 (현실성부족)
필지	· 과소필지 구조적 개선 (소규모, 블록별합필유도)	1. 합필을 유도하는 계획과는 달리 양호하고 큰 규모의 필지는 쪼개 신축하는 대상지 현황 (현실성부족) 2. 우량필지에 개발행위 편중 가중으로 개발격차우려 및 불량필지 존치 우려
건물	· 노후불량주택 개량 · 소형 및 저렴주택공급	1. 구릉지 개발모델 및 지구단위계획에서는 신축 이외의 주택개량에 관한사항 명시하고 있지 않음 (현실성, 구체성, 정합성부족) 2.양호한 단독주택 멸실로 인한 소형 다세대주택의 신축 주거 여건 질적 저하우려
주차	· 접근로 및 주차공간 확보 · 옥외공간 활용 제고	1. 내부도로 U자형도로로의 차량출입을 지양하는 계획과 달리 신축 시 모든 건물에 주차를 지향하고 있어 내부도로의 교통량 및 수요증가 우려 (정합성, 구체성부족) 2. 공용주차장 설치 부지에 이미 노인센터의 신축으로 인한 주차장 설치 사실상 힘듦 (현실성부족) 3. 예시 안의 주차계획이 합필 시에만 적용 가능하여 개별개발에 대한 내용미비 (현실성, 구체성부족)
용도	· 용도의 혼합 및 유연성 (주거 +근생) · 공공 및 기반시설확충	1. 저층부 용도의 일관적인 근생 용도의 배치로 주거로 상업침투 (구체성부족) 2. 근생의 권장용도가 현재 제조업 등 생업과 관련된 시설배치가 아닌 관광을 위한 용도로 배치권장 주거정주성 위협 (구체성부족)

제 5장 결론

본 연구는 최근 구릉지 저층주거지역의 정비(예정)사업 해제구역이 늘어남에 따라 구릉지 저층주거지역의 실질적인 관리방안에 대한 모색이 필요한 시점에서 구릉지 저층주거지역의 정비사업의 흐름을 파악하고 최근 구릉지 주거지역의 개발모델의 시범사업지인 서계동 구릉지 주거지역 일대를 대상으로 구릉지 저층주거지 개발모델이 가지는 의의와 한계점을 파악하고자 하였다.

이를 위해 연구는 구릉지 저층주거지역의 특성과 관리의 필요성의 이해를 바탕으로 구릉지 저층주거지 개발모델의 사업대상지인 서계동 일대를 대상으로 서계동 지구단위계획 결정고시를 분석하고, 서계동의 지역현황 및 물리적 분석을 통해 서계동 구릉지 저층주거지역 개발모델의 적용가능성과 한계를 도출하였다.

서계동 주거지역 개발모델에서는 구릉지 저층주거지역의 개발모델은 기존연구에서 제시되었던 정비수법들의 대안들을 대상지에 구체적으로 합필 혹은 개발의 예시를 적용하여 구릉지 주거지의 정비에 다양한 정비유형을 제시한 것과, 구릉지 주거지역 개발모델에서 보전과 확보를 위한 용적률 인센티브 방안을 마련하여 구릉지 저층주거지역의 보전계획이 구체화될 수 있는 제도적 장치를 마련한데 있어 긍정적인 의의가 있다.

하지만 구릉지 주거지 개발모델의 적용가능성 가늠을 위해 대상지의 현황들을 분석해본 결과 서계동 지구단위계획과 구릉지 주거지 개발모델의 한계점은 3가지로 정리해 볼 수 있었다.

첫째, 실현가능성 부재로 현실성이 부족하였다. 서계동 지구단위계획의 시행지침에 명기된 구릉지 신축 가이드라인 (구릉지 주거지 개발모델)의 경우 신축할 경우에만 적용이 가능하였고, 차량진입이 불가한 도로에 차량을 이용하도록 하는 계획과 같은 예시를 제시하였으며, 공영주차장을 위한 토지이용계획이 있었으나 공공 건물(노인센터)이 신축되어 사실상 적용 불가한 사항들을 발견할 수 있었다. 또한 신축 및 부설주차장 고려에 대한 사항으로 내부도로의 교통량 증가로 인한 차량소통 불편함이 예상된다.

또한 합필을 유도하는 계획과는 달리 양호하고 큰 규모의 필지에서는 이를 쪼개서 신축하는 현황은 합필을 유도하는 '개발모델'의 계획실현이 현실적으로 불가한 상황임을 분석할 수 있었다.

둘째, 개발모델 계획의 구체성이 부족하였다. 구릉지 주거지 개발모델은 서계동에 맞는 맞춤형구릉지 재생실현을 목표로 하였으나 지형에 대한 다양한 인식에 대한 반영이 미비하였다. 먼저 지형을 이용한 공간적 이용에 대한 내용이 미비하였고, 서계동에서 지형을 인식하고 대응하는 방법들을 고려하지 못한 부분들이 발견되었다. 신축으로 이루어지는 필지와 도로사용에 대한 구체적이지 못한 부분 또한 발견된다.

특히 용도의 경우 저층부 용도의 일관적인 문화관련 전시장, 공연장과 관광진흥법에 따른 관광숙박시설 등과 같은 권장용도계획으로 거주자들의 이용보다는 관광에 초점을 맞추어 계획으로 거주민 지속성에 관한 사항에 대한 접근의 구체화가 요구된다.

셋째, 계획목표와 정합성이 부족하였다. 노후 불량주거지의 주거환경개선을 목표로 시행된 구릉지 주거지 개발모델은 내용 면에서는 개량이나 필지구조 개선보다는 사업성을 중요시한 개발유형이었다. 이는 기존 저층주거지 연구에서 주거환경 악화 원인으로 지목되어온 현상들과 차별점 없어 예상 가능한 한계점과 문제점들이 도출되고 있다. 이는 사례 대상지에서 발견된 지형, 도로, 필지, 건물, 주차, 용도 차원에서 분석되어 확인할

수 있었다.

앞서 분석한 결과들 이외에도 양호한 단독주택들의 멸실과 소형 다세대 주택의 획일적인 신축으로 인한 주거여건의 질적 저하가 우려되는 상황이며, 우량필지에서 개발행위들이 편중되어 진행되어 필지간 개발격차로 인한 불량필지들의 존치가 우려되는 상황이다.

이에 향후 구릉지 주거지 개발모델의 보완에서는 거주자의 거주지속성을 지켜주기 위한 거주 정주성을 목표설정하여 정합성을 맞춰나가야 할 것이며, 합필로 인한 신축 이외의 이면도로가 없는 개별필지 적용 가능 할 수 있는 현실성에도 초점을 맞추어야 할 것이며, 구릉지라는 형태요소에 초점을 맞춘 만큼 구릉지형 특성에 맞춘 다양한 요소에 대한 공간적 접근이 더 요구된다.

본 연구는 단일사례지역에 대한 탐색적 연구이고, 계획의 실행 이전의 연구이기 때문에 데이터가 구축되지 못한 변수들은 제외하고 단순 영향관계만 파악하였기에 한계점을 가진다. 본 연구의 연구 결과를 일반화하기 위해서 보다 많은 사례지역에 대한 조사와 분석이 뒤따라야 할 것이다.

참고문헌

조기연, “밀도관리를 통한 구릉지 주거지 정비 방안연구”, 경원대학교 대학원 석사논문, 2008.

정재용, “서울시 구릉지 주거지의 도시조직 특성에 관한 연구”, 서울도시연구, 제12권, 제1호 2011. 3, 논문 pp.181~202.

이성창 외, 『경관을 고려한 구릉지의 건축물 정비방안 연구』, 서울연구원, 2012

맹다미 외, 『서울시 저층주거지 실태와 개선 방향』, 서울연구원, 2017

김병수, “구릉지 저층집합주거의 특성 및 활성화 방안에 관한 연구”, 성균관대학교 디자인대학원 석사논문, 2013

김승주, “도시 조직에 따른 서울시 구릉지 경관의 특성과 영향 요소”, 서울대학교 환경대학원 박사논문, 2013

강우원 외, “노후단독주택지의 계획적 개발을 위한 지구단위계획의 합리적 운영방안 연구”, 한국도시설계학회지 제8권, 제1호, 2007. 3.

김지연 외, “정비구역 해제 후 주거환경 변화 양상에 관한 연구”, 『한국주거학회논문집』, 한국주거학회, 제27권 제1호 2016. 2, 논문 pp.51~61

임덕순 외, “구릉지 주거의 특성 및 가치에 관한 연구”, 『한국도시설계학회2010 춘계학술발표대회』, 한국도시설계학회, 2010, pp.322~331

『서울의 도시형태연구』, 서울시정개발연구원, 2009

『청파·서계 서울역 뒷동네』, 서울역사박물관, 2017

서울특별시고시 제2017-170호 도시관리계획 『서계동 일대 지구단위계획구역 및 지구단위계획』 결정 및 지형도면 고시 및 『지구단위계획 시행지침』, 용산구청

“서계동 일대 지구단위계획구역 지정 및 계획결정(안) 주민설명회”, 용산구청, 2016.

『2025 서울시 도시재생전략계획』, 서울시, 2015

“서울시 주거환경개선정책 종합점검 및 보완발전방안”, 서울시 주거환경개선정책 자문위원회, 2009

『실전에 바로 써먹는 재개발·뉴타운 200문200답』,전영진 외4인, 2008

김정식, “도면자료를 통해 본 대한제국기 서울의 대형필지와 도시구조 변화”, 서울대학교 대학원 건축학과 석사논문, 2008

임유경, “일반주거지역 내 중·소규모 건축유형 형성 및 분포 특성연구 : 형태지역 구분 및 도시건축규제의 적용”, 서울대학교 대학원 협동과정 도시설계학 전공 박사논문, 2014

이성룡, 경기도 결합개발제도 도입방안. 경기개발연구원, 2010

Abstract

A Study on the Applicability of Development Model for the Regeneration of Hillside Residential Areas - A Study on the District Unit Plan in Seogye-dong

Jeong Han Na

Program in Urban Design

The Graduate School Seoul National University

The recent urban and residential environment readjustment alternatives include the increasing interest in incremental urban regeneration and the importance of managing and reproducing the voluntary changes in low-rise residential areas. In line with the regional customized urban regeneration trend, the Seoul Metropolitan Government announced in May 2017 「district unit planning zones in Seogye-dong」 and development model for hillside residential area.

The purpose of this study is to investigate what Seoul city has paid attention to in low-rise residential area of Seogye-dong prior to the implementation of 'Hillside residential area development model' and to develop concrete physical analysis of individual subjects. And also this study is to assess the feasibility and to evaluate the applicability of the 'Hillside Residential Development Model' and to

draw out the limit.

For the applicability of the 'hilly settlement development model' the framework of the analysis was analysed by classifying (1) the framework as response to terrain and (2) the possibility of self-maintenance application. The response to the terrain was focused on the use of the entire lot in Seogye-dong, and the relation and usage patterns of the topography, roads, blocks and plots were understood. In terms of the possibility of autonomous repair application, the model, Research data were established through building register, land characteristics, standard site, numerical topography, and field research.

The analysis results were derived in terms of urban form factors, such as topography, roads, plots, buildings, parking, and use, and the following conclusions were found.

First, the model of residential development in hilly areas lacked practicality. Guidelines for the expansion of hilly areas (development of residential areas) specified in the implementation guidelines of the Seogye-dong District Unit Plan) were applicable only when new areas were built, and vehicles were not allowed to be used for vehicles.

Second, the feasibility of planning development models was insufficient. The purpose of the project was to realize the development of a customized, hilly area in Seogye-dong, but various perceptions of the terrain were not reflected, and specific details on road use and development of individual plots were not found. Particularly in terms of usage, the recommended use plan for the purpose was focused on the use of the residents rather than the use of the residents by providing a consistent cultural exhibition hall for lower floors and tourism promotion act.

Third, the goals and consistency of the plan were not consistent. The model of residential development in hilly areas aimed at improving the residential environment of poorly developed residential areas was a type of development in which business was more important than improvement in terms of contents or improvement of lot structure. This suggests that there are no differences between the phenomena that have been pointed out as the cause of worsening housing conditions in the study of existing low-rise dwellings, thus creating possible thresholds and problems. The locations, roads, plots, buildings, parking, and use found on the site were analyzed and identified. Therefore, it is necessary to consider the characteristics of low-rise residential areas in the hilly areas and to provide detailed responses to planned management and the linkage between adjacent lots.

A Study on the Development of Hillside Residential Areas in Seogye-dong, It is the first pilot project, so continuous research is needed. This study also has the nature of a Investigating Study on the first trial case, so research and analysis in more case areas will need to be followed in order to generalize the results

keywords : Hillside residential area, District unit plan, Hillside residential area development model, Seogye-dong, Urban form

***Student Number* : 2016-21162**