



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](#)

공학석사 학위논문

서울시 슈퍼블록 내부 소형주택  
밀집지역의 변화양상에 관한 연구  
- 강남구 논현동, 광진구 화양동을 중심으로 -

A Study on the Dynamism of Dense  
Small-size Housing Area within Seoul City  
Superblock  
- Focused on Nonhyeon-dong, Hwayang-dong

2021년 02월

서울대학교 대학원  
협동과정 도시설계학  
권혜인

서울시 슈퍼블록 내부 소형주택  
밀집지역의 변화양상에 관한 연구  
- 강남구 논현동, 광진구 화양동을 중심으로 -

지도교수 김 세 훈

이 논문을 공학석사 학위논문으로 제출함  
2021년 02월

서울대학교 대학원  
협동과정 도시설계학 전공  
권 혜 인

권혜인의 석사 학위논문을 인준함  
2021년 02월

위 원 장 \_\_\_\_\_ 권 영 상 (인)

부위원장 \_\_\_\_\_ 김 세 훈 (인)

위 원 \_\_\_\_\_ 강 준 석 (인)



## 국문초록

서울시는 1960년대 토지구획정리사업을 시작으로 전체 주택시가지의 과반수가 다양한 도시개발사업에 의해 계획적으로 조성되었다. 특히, 대다수의 서울 주택시가지는 근린주구이론의 영향을 받은 슈퍼블록 단위로 계획되었으나, 기존 도심의 형태 위에서 한국적 도시계획법인 토지구획정리사업이 적용되면서 국내 슈퍼블록은 고유한 도시성을 형성하게 되었다. 그러나 서울의 슈퍼블록은 조성과정에서 당시의 주거환경이나 주변 지역에 대한 충분한 고려가 미흡한 채로 국내에 적용되어, 계획적으로 조성된 지역이지만 녹지 및 주차부족 문제, 다세대 주택 재건축으로 인한 고밀화 문제, 주거지 내부로의 상업용도 확산 등 그 한계가 많이 나타나고 있다. 소형주택지 슈퍼블록은 도시재생 유형 중 일반 근린재생형에 해당이 되지만 자연발생적 주거지보다는 비교적 양호하여 도시재생 활성화 지역으로 선정되기에는 어려움이 있어 제대로 관리되지 못하는 실정이다. 강남 슈퍼블록 내부 주거지의 경우 좋은 입지에 위치하여 중산층과 서민층에게 적절한 가격의 주거 옵션을 제공하고 있어 주거지로서의 가치가 높다. 현재는 상당한 개발압력에 직면해 있어 변화의 상황에 따른 적절한 정비와 재생방향 모색이 절실히 필요한 상황이다. 따라서 슈퍼블록에서 일어나는 개발행위와 도시적 변화 현황을 살펴볼 필요성이 제기된다.

이에 본 연구의 목적은 서울시 슈퍼블록 소형주택지의 개발행위 분석을 통해 슈퍼블록 내부에서 발생하는 개발의 패턴과 특징으로 지역의 변화양상을 설명하는 것이다. 이를 위해, 강남구 논현동과 광진구 화양동을 대상지로 하여 최근 20년 건축인허가 자료

를 이용하여 신축, 증축, 대수선, 용도 변화의 분포를 5년 단위로 맵핑하고 이를 통해 공통으로 나타나는 서울시 슈퍼블록의 주요 변화양상과 반대로 두 대상지의 지역적 차이까지도 함께 살펴보았다. 본 연구에서 나타난 서울시 슈퍼블록의 변화양상은 다음과 같다.

첫째, 간선도로변보다는 내부 주거지에서 주요한 변화가 진행되었다. 논현동과 화양동 대상지 모두 규모가 큰 간선도로변보다는 환경은 열악하지만 작은 필지 단위로 내부 주거지에서의 신축이 활발하게 진행되었다. 이는 젊은 20대와 30대의 1인 가구가 밀집하여 거주하고 있는 지역으로 물리적 환경이 열악함에도 불구하고 접근성이 좋고, 저렴한 임대주택에 대한 수요가 높아 내부 주거지에서의 신축으로 귀결된 것으로 보인다.

둘째, 활성 가로변에서의 용도변경을 통한 도시적 적응이 나타났다. 슈퍼블록의 활성 가로는 외부 간선도로, 유흥시설이 밀집한 먹자상권, 통과도로를 포함하여 편의시설이 밀집한 커뮤니티 가로로 분류하였다. 신축이 많이 발생하지 않은 간선도로에서는 건축물의 용도변경을 통해서 빠르게 변화를 수용하고 있었고, 먹자상권은 슈퍼블록의 이면이지만 유흥시설과 식음료 가게가 밀집하여 실제적인 주요 상업가로의 역할을 하면서 비주거에서 비주거로 비슷한 용도의 전환이 이루어졌다. 커뮤니티 가로의 경우에는 상업과 주거의 완충 역할을 하면서 주거에서 비주거로의 전환이 증가하는 것으로 나타났다.

셋째, 접도 불량 필지의 개발이 특징적으로 나타났다. 일반적으로 물리적 조건이 열악한 필지는 개발이 불리하여 변화가 제한되

지만, 논현동과 화양동의 대상지에서는 자루형 필지, 막다른 도로에 접한 필지 등 조건이 열악한 필지에서도 신축이 상당히 진행되었다. 사업성이 있고 개발이 가능한 필지에서는 이미 용적률 상한까지 신축이 진행되었으며, 개발되기 어려운 조건의 필지에 있는 단독주택이 이후 개발되는 것으로 보인다.

끝으로, 논현동과 화양동 대상지에서의 지역적 차이를 살펴보았다. 강남이라는 지역적 위상과 다양한 개발 호재로 논현동 대상지는 강북의 화양동 대상지보다 변화에 더 민감하고, 많은 유동인구와 상업 및 업무시설이 밀집한 간선도로변과 내부의 주거지 모두 활발하게 변화가 일어나고 있었다. 반면, 화양동 대상지는 간선도로변의 변화가 논현동보다 전반적으로 낮게 나타나며 오히려 건대입구역 인근의 떡자골목 내부와 부정형 필지 등 내부에서의 변화가 더 두드러지게 나타났다. 또한, 2002년 주거지역에서 준주거지역으로의 용도 상향에도 불구하고 신축에는 큰 변화가 나타나지 않는 등 화양동에서는 변화에 저항하는 힘이 논현동보다 우세하게 나타나고 있었다.

본 연구는 조성 이후 반세기가 지난 현재 시점에서 국내 슈퍼블록의 변화와 흐름의 양상을 설명하여, 새로운 도시적 비전을 포함한 정비 방향의 설정과 관리에 기초자료로 활용될 수 있을 것이다. 또한, 향후 이 연구를 바탕으로 국내 슈퍼블록의 변화를 설명할 수 있는 다양한 지표를 활용하여 전수조사를 통한 보완적 연구가 진행되어야 할 것이다.

**주요어 : 슈퍼블록, 토지구획정리, 개발행위**

**학 번 : 2018-28943**

# 목 차

제 1 장 서론 .....	1
제 1 절 연구의 배경 및 목적 .....	1
제 2 절 연구의 범위 및 방법 .....	3
1. 연구의 범위 .....	3
2. 연구의 방법 .....	5
3. 연구의 흐름도 .....	6
제 2 장 이론적 고찰 .....	7
제 1 절 도시조직의 이해 .....	7
제 2 절 선행연구 고찰 .....	9
1. 관련 선행연구 .....	9
2. 연구의 차별성 .....	10
제 3 장 논현동, 화양동의 현황과 변화 .....	12
제 1 절 논현동, 화양동 개요 .....	12
제 2 절 논현동, 화양동 현황 .....	16
1. 가로 .....	16
2. 필지 .....	21
3. 건축물 .....	29
4. 용도 .....	36
제 3 절 논현동, 화양동 변화 .....	43
1. 신축 .....	43
2. 증축 및 대수선 .....	51
3. 용도변경 .....	57

제 4 장 노현동, 화양동의 변화양상과 특성 .....	63
제 1 절 내부지향적 변화 .....	63
제 2 절 활성 가로의 도시적 적응 .....	66
제 3 절 불량 필지의 개발 .....	69
제 5 장 결론 및 논의 .....	72
제 1 절 연구의 결론 및 시사점 .....	72
제 2 절 연구의 의의와 한계 .....	74
참고문헌 .....	75
Abstract .....	77

## 표 목 차

[표 1] 슈퍼블록 관련 선행연구 .....	10
[표 2] 서울시, 논현1동, 화양동의 주민등록인구통계 .....	14
[표 3] 서울시, 논현1동, 화양동의 저층 주택 수 추이 .....	15
[표 4] 강남구 논현동 필지 규모별 현황 .....	22
[표 5] 논현동의 집도 조건에 따른 필지 분류 .....	23
[표 6] 광진구 화양동 필지 규모별 현황 .....	25
[표 7] 화양동의 집도 조건에 따른 필지 분류 .....	27
[표 8] 논현동의 사용승인연도 현황 .....	31
[표 9] 논현동 건축물 층수 현황 .....	32
[표 10] 화양동 사용승인연도 현황 .....	34
[표 11] 화양동 건축물 층수 현황 .....	35
[표 12] 논현동 건축물 주 용도 현황 .....	36
[표 13] 건축법상 용도 구분 .....	37
[표 14] 논현동 주거 용도 현황 .....	38
[표 15] 화양동 주 용도 현황 .....	40
[표 16] 화양동 주거 용도 현황 .....	41
[표 17] 논현동 필지 규모별 신축 현황 .....	70

## 그 립 목 차

[그림 1] 연구의 공간적 범위 .....	4
[그림 2] 연구의 흐름도 .....	6
[그림 3] 논현동 용도지역 .....	13

[그림 4] 화양동 용도지역 .....	13
[그림 5] 논현1동, 화양동의 저층 주택 수 추이 .....	15
[그림 6] 강남구 논현동 가로체계 .....	18
[그림 7] 광진구 화양동 가로체계 .....	20
[그림 8] 논현동 필지 규모 .....	22
[그림 9] 논현동 접도불량필지 .....	24
[그림 10] 화양동 필지 규모 .....	26
[그림 11] 화양동 접도불량필지 .....	28
[그림 12] 논현동 다중 필지 점유 건축물 현황 .....	30
[그림 13] 논현동 건축물 사용승인연도 현황 .....	31
[그림 14] 논현동 건축물 층수 현황 .....	32
[그림 15] 화양동 다중 필지 점유 건축물 현황 .....	33
[그림 16] 화양동 건축물 사용승인연도 현황 .....	34
[그림 17] 화양동 건축물 층수 현황 .....	35
[그림 18] 논현동 건축물 주 용도 현황 .....	37
[그림 19] 논현동 주거 용도 현황 .....	38
[그림 20] 논현동 활성 가로 현황 .....	39
[그림 21] 화양동 주 용도 현황 .....	40
[그림 22] 화양동 주거 용도 현황 .....	41
[그림 23] 화양동 활성 가로 현황 .....	42
[그림 24] 논현동의 20년간 신축 분포 .....	43
[그림 25] 논현동 신축 시계열 현황 .....	44
[그림 26] 논현동 신축 분포 및 용도(2000-2004) .....	45
[그림 27] 논현동 신축 분포 및 용도(2005-2009) .....	45
[그림 28] 논현동 신축 분포 및 용도(2010-2014) .....	46
[그림 29] 논현동 신축 분포 및 용도(2015-2019) .....	46
[그림 30] 화양동의 20년간 신축 분포 .....	47

[그림 31]	화양동 신축 시계열 현황	48
[그림 32]	화양동 신축 분포(2000-2004)	49
[그림 33]	화양동 신축 분포(2005-2009)	49
[그림 34]	화양동 신축 분포(2010-2014)	50
[그림 35]	화양동 신축 분포(2015-2019)	50
[그림 36]	논현동 20년간 증축 및 대수선 분포	51
[그림 37]	논현동 증축 및 대수선 분포(2000-2004)	52
[그림 38]	논현동 증축 및 대수선 분포(2005-2009)	52
[그림 39]	논현동 증축 및 대수선 분포(2010-2014)	53
[그림 40]	논현동 증축 및 대수선 분포(2015-2019)	53
[그림 41]	화양동 20년간 증축 및 대수선 분포	54
[그림 42]	화양동 증축 및 대수선 분포(2000-2004)	55
[그림 43]	화양동 증축 및 대수선 분포(2005-2009)	55
[그림 44]	화양동 증축 및 대수선 분포(2010-2014)	56
[그림 45]	화양동 증축 및 대수선 분포(2015-2019)	56
[그림 46]	논현동 20년간 용도변경 분포(2000-2019)	57
[그림 47]	논현동 용도변경 분포(2000-2004)	58
[그림 48]	논현동 용도변경 분포(2005-2009)	58
[그림 49]	논현동 용도변경 분포(2010-2014)	59
[그림 50]	논현동 용도변경 분포(2015-2019)	59
[그림 51]	화양동 용도변경 분포(2000-2019)	60
[그림 52]	화양동 용도변경 분포(2000-2004)	61
[그림 53]	화양동 용도변경 분포(2005-2009)	61
[그림 54]	화양동 용도변경 분포(2010-2014)	62
[그림 55]	화양동 용도변경 분포(2015-2019)	62
[그림 56]	논현동 간선도로변/내부 신축 비교	63
[그림 57]	화양동 간선도로변/내부 신축 비교	64

[그림 58] 논현동 활성 가로에서의 증축 및 대수선 비교 ·	66
[그림 59] 화양동 활성 가로에서의 증축 및 대수선 비교 ·	67
[그림 60] 논현동 접도불량필지의 개발 .....	70
[그림 61] 화양동 접도불량필지의 개발 .....	71

# 제 1 장 서론

## 제 1 절 연구의 배경 및 목적

서울시는 1960년대 토지구획정리사업을 시작으로 전체 주택 시가지의 과반수가 다양한 도시개발사업에 의해 계획적으로 조성되었다. 특히, 대다수의 서울 주택 시가지는 근린주구이론의 영향을 받은 슈퍼블록 단위로 계획되었으나, 기존 도심의 형태 위에서 한국적 도시계획법인 토지구획정리사업이 적용되면서 국내 슈퍼블록은 광로의 슈퍼 그리드인 외곽 간선도로와 복잡하고 유기적인 형태의 내부 도로, 슈퍼블록 간선도로변 노선상업 등 고유한 도시성을 형성하게 되었다.

서울의 슈퍼블록은 조성과정에서 당시의 주거환경이나 주변 지역에 대한 충분한 도시설계적 고려가 결여된 채로 주택의 양적 공급을 목적으로 서둘러 국내에 적용되면서, 계획적으로 조성이 되었음에도 불구하고 여러 문제점이 발생하고 있다. 아파트형 슈퍼블록의 경우, 아파트 단지가 폐쇄적으로 고립되는 문제, 소형주택지형 슈퍼블록에서는 녹지 및 주차 부족 문제, 다세대 주택 재건축으로 인한 고밀화 문제, 주거지 내부로의 상업 용도 확산 등 그 한계가 많이 나타나고 있다.

주거지로서 양호한 환경이 아님에도 불구하고 슈퍼블록 소형주택지에 대한 수요는 꾸준히 존재해왔다. 소형주택지형 슈퍼블록의 내부 주거지는 좋은 입지에 위치해 있고, 적정한 가격의 주거 옵션을 제공하고 있어 중산층과 서민층의 주거지로서 가치가 높기 때문이다. 그러나 소형주택지형 슈퍼블록은 도시재생 유형 중에는 일반 근린재생형에 해당되는 지역이지만 자연 발생적 주거지보다는 비교적 양호하다고 할 수 있어 도시재생 활성화 지역으로 선정되기에는 어려움이 있다.

이대로 도시가 방치되면 현재 슈퍼블록이 떠안고 있는 문제를 전혀 해결하지 못한 채 개별 필지 단위의 재건축이 추가적인 도시문제를 더욱 양산하게 될 우려가 있다. 또한, 조성 이후 반세기가 지나면서 개발압력이 높아져 다른 도시재생지역과 마찬가지로 저층 주거지형 슈퍼블록에서도 새로운 도시적 비전을 포함한 정비 방향과 관리가 필요한 시점이다. 이를 위해, 서울시 슈퍼블록 소형주택지에서 현재 일어나고 있는 개발행위와 도시적 변화를 살펴볼 필요성이 제기된다.

서울시 슈퍼블록의 형성과정과 도시계획적 특성에 관한 연구는 꾸준히 진행되어 왔으며, 최근에는 도시근린으로서 슈퍼블록의 재생모델을 제시하는 연구도 진행되었다.<sup>1)</sup> 그러나 선행연구에서 슈퍼블록 전반의 도시조직을 분석하고, 그 변화의 흐름을 읽어내는 차원의 접근은 이루어지지 않았다. 도시조직의 구성요소와 그 관계를 파악하고, 변화의 흐름을 해석하는 것은 도시 공간의 특징을 이해하는 주요 기제가 된다.

이에 본 연구의 목적은 서울시 슈퍼블록 소형주택지의 개발행위 분석을 통해 슈퍼블록 내부에서 발생하는 개발의 패턴과 특징으로 지역의 변화양상을 설명하는 것이다. 구체적으로 20년간 신축, 증축, 대수선, 용도변경을 관찰하면서, 슈퍼블록을 구성하는 도시조직 요소인 도로, 필지, 건축물의 관계를 분석하여 국내 슈퍼블록의 흐름을 ‘내부지향적 변화’, ‘활성 가로의 도시적 적응’, ‘불량 필지의 개발’, ‘주거공간 질적 수준의 향상과 정제’로 크게 4가지로 해석하였다. 본 연구는 슈퍼블록 내부의 양호한 주거지 보존을 위한 향후 관리 및 정비방향 설정에 기초자료로 활용될 수 있을 것이다.

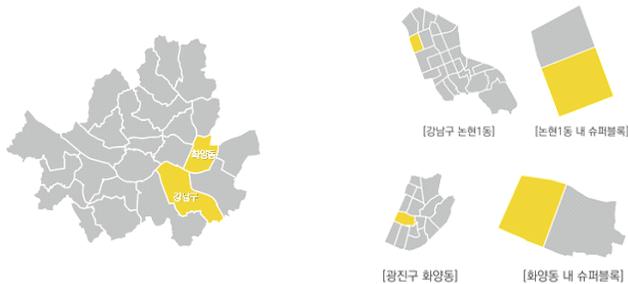
---

1) 임희지 외 1명, 서울시 슈퍼블록 주택지 유형별 도시근린 재생모델 개발 방안, 서울연구원, 2019

## 제 2 절 연구의 범위 및 방법

### 1. 연구의 범위

서울시 소형주택지형 슈퍼블록 165개 중 중심지 포함 중저밀 지역이 57개(35%), 중심지 포함 고밀 지역이 70개(42%)로 대부분 슈퍼블록이 중심지를 포함하는 것으로 나타났다.<sup>2)</sup> 소형주택지형 슈퍼블록의 전반적인 변화양상을 설명하기 위해서 가장 큰 비중을 차지하는 중심지 포함 중저밀 지역과 중심지 포함 고밀 지역을 선정하였으며, 각각을 대표하는 지역으로 강남구 논현동과 광진구 화양동 일대를 연구의 공간적 범위로 설정한다. 논현동과 화양동은 모두 1960년대부터 1970년대에 토지구획정리사업으로 조성되기 시작하였으며, 각각 토지구획정리사업을 대표하는 강남과 강북지역 사업지로서 지역적 차이를 살펴보기에도 적절하다. 또한, 두 대상지 모두 재개발·재건축, 주거환경개선사업과 같은 대규모 정비 사업이 시행되지 않은 지역이므로 슈퍼블록의 도시조직 현황과 변화의 분석이 가능하다.



2) 2019년 서울연구원의 선행연구에서는 슈퍼블록을 소형주택지형 슈퍼블록과 아파트단지형 슈퍼블록으로 분류하였으며, 중심지 유무와 인구밀도에 따라 중심지 포함 중저밀형, 고밀형 지역과 중심지 미포함 중밀형, 고밀형 지역으로 유형을 세분화하였다.

중심지 포함 중저밀 지역인 논현동 대상지는 동쪽으로 논현로, 서쪽으로 강남대로, 남쪽으로 봉은사로, 북쪽으로 학동로를 경계로 하는 슈퍼블록이며, 네 개의 지하철역(7호선인 논현역, 학동역, 9호선이 신논현역과 언주역)이 슈퍼블록의 모서리에 분포해 있다. 약 0.64 km<sup>2</sup> 면적의 논현동 일대 슈퍼블록은 강남의 중심에 위치하며 간선도로변으로 업무와 상업시설이 주로 형성되어있고, 블록 내부에는 주거지가 밀집해 있는 이중구조의 전형적인 슈퍼블록 지역이다.

중심지 포함 고밀 지역인 화양동 대상지는 동쪽으로 능동로, 북쪽으로 광나루로, 서쪽으로 동일로, 남쪽으로 아차산로를 경계로 하는 슈퍼블록이며, 능동로의 길 건너편 블록으로 건국대학교가 위치해있다. 능동로의 북쪽 모서리에 7호선인 어린이대공원, 남쪽 모서리에 7호선과 2호선의 환승역인 건대입구역이 위치해있고, 화양동 대상지의 면적은 약 0.49 km<sup>2</sup>이다. 화양동 대상지는 논현동과 마찬가지로 간선도로변으로 업무와 상업시설이 들어서 있고, 내부에는 3열 이상의 과다열 필지에 주거시설이 밀집해 있는 지역이다.



[그림 1] 연구의 공간적 범위 (강남구 논현동(좌), 광진구 화양동(우))

본 연구는 슈퍼블록의 도시조직 변화를 시계열로 살펴보기 위해 시간적 범위를 2000년부터 2019년까지의 최근 20년으로 설정하였다. 논현동과 화양동 대상지는 1960년대부터 1970년대에 조성되기 시작했으며, 토지구획정리사업이 시작된 이후 초기에는 도시적 정체성을 형성해가는 격변의 시기였다. 따라서 슈퍼블록이 도시적 정체성을 어느 정도 형성한 이후인 최근 20년은 현재 슈퍼블록의 성격을 규정짓는 주요한 변화의 흐름을 읽을 수 있는 시기라고 판단하였다.

## 2. 연구의 방법

본 연구의 2장에서는 도시조직과 관련된 이론을 이해하고 서울시 슈퍼블록을 구성하는 도시조직의 요소를 도출하여 논현동과 화양동 대상지를 분석하는 틀을 설정한다. 또한, 슈퍼블록과 관련된 선행연구를 고찰하여 국내 연구 동향을 살펴보고 본 연구의 차별성을 밝힌다.

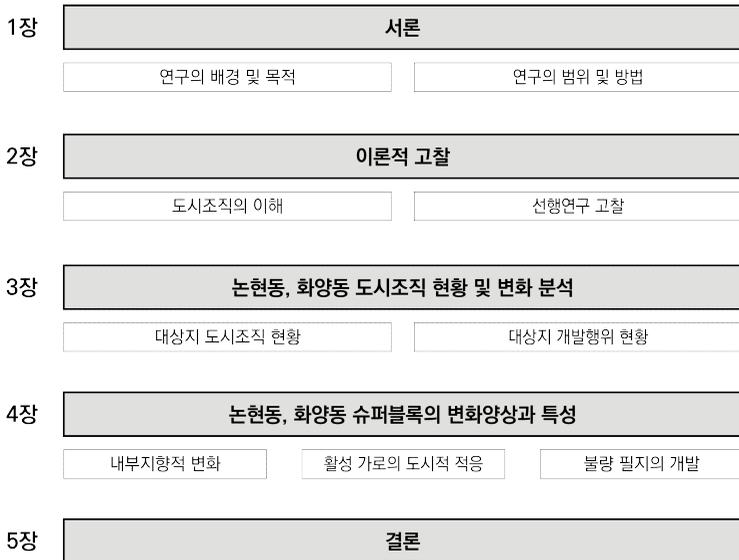
3장에서는 문헌연구, 통계자료, gis 분석을 통해 논현동과 화양동 대상지를 앞서 도출한 도시조직의 요소를 틀로 하여 현황을 분석하고 그 특성을 정리한다. 그리고 최근 20년 건축인허가 자료를 이용하여 신축, 증축, 대수선, 용도변화의 분포와 용도를 함께 맵핑함으로써 5년 단위로 시기별 건축물의 변화를 살펴본다.

4장에서는 슈퍼블록의 도시조직 특성을 바탕으로 주요 변화양상을 도출한다. 동시에 논현동과 광진구의 지역적 차이로 인한 변화를 함께 비교하고, 주요 변화를 설명할 수 있는 사례를 관찰함으로써 서울시 슈퍼블록의 최근 변화의 흐름을 해석하고 시사점을 도출한다.

연구를 위해 현존하는 건축물을 대상으로 세움터 건축데이터 민간개방시스템에서 건축인허가 자료를 발급받았고, 국가공간정보포털에서 건물정보 및 2017년 지적도를 발급받아 사용하였다. 건축물대장은 부동산

정보광장과 씨리얼 웹사이트, 세움터를 참고하였으며, 일부 건축물의 외관과 과거 모습을 확인하기 위해 현장답사 및 다음지도 로드뷰를 참고하여 데이터를 보완하였다.

### 3. 연구의 흐름도



[그림 2] 연구의 흐름도

## 제 2 장 이론적 고찰

### 제 1 절 도시조직의 이해

도시조직은 도시를 형성하는 기본단위이며, 도시조직과 그것들의 상호 관계는 도시 공간의 특징을 형성한다. 도시형태의 구성요소는 서로 복합적인 관계를 가지며, 바라보는 관점에 따라 학자마다 다르게 정의하고 있다. 도시형태에 대한 이론은 크게 독일, 영국, 이탈리아 학파에 의해 연구 및 발전되었다.

도시형태론은 20세기 중반 영국의 지리학자인 콘젠(M.R.G. Conzen)에 의해 체계화되었으며, 도로의 상관관계, 필지의 집합상태, 건물과 도로, 필지의 배열상태가 동질성을 나타내는 지역을 ‘평면단위’로 정의하였다. 콘젠은 도로, 블록, 필지, 필지패턴, 필지열, 건물평면을 도시조직의 구성요소로 보았다. 이탈리아계 건축학파의 무라토리(S. Muratori)는 도시를 살아있는 유기체적 단위의 집합체로 보았으며, 도시조직의 단위들이 관계를 맺으며 조직을 형성하고 시간의 흐름 속에서 도시의 형태가 변화한다고 보았다. 무라토리는 도시조직의 요소를 건물, 필지, 가구형태, 도로, 오픈스페이스로 설정하였다. 무라토리의 제자 카니지아(Caniggia)는 건물, 공간, 접근로를 도시의 구성요소로 보았다. 코퍼(W.Cooper)는 같은 요소의 구성으로 인하여 나타나는 특징으로 경계지를 수 있는 인식의 단위로서 ‘장(field)’의 개념을 정의하였으며, 건물(Solid)과 공간(Void)으로 도시를 구분하였다.<sup>3)</sup>

도시조직의 구성요소는 학자의 견해에 따라 다르게 해석이 되지만 도

---

3) 양승우, 조선후기 서울의 도시조직 유형 연구, 서울대학교 박사논문, 1994, pp.16-21

시조직은 그것을 세분하는 가로, 필지, 건축물이라는 구성요소를 포함하며, 그것들의 상호관계가 도시조직의 특징을 형성하고 유형화한다는 점에서 공통적인 견해를 가진다.<sup>4)</sup> 학자들은 가로, 필지, 건축물과 같은 물리적 요소를 도시조직의 요소로 규정하였으며, 사회, 경제, 문화적 환경 등의 측면으로 변화의 특성과 발생 배경을 설명한다.

본 연구에서는 논현동과 화양동의 도시형태적 요소를 중심으로 살펴본다. 먼저, 국내 슈퍼블록의 도시조직 요소를 크게 가로, 필지, 건축물로 정의하되, 슈퍼블록의 특성에 따라 요소를 세분화한다. 가로는 간선도로, 통과도로, 내부 이면도로로 구분하고, 필지는 필지의 규모, 열, 필지의 조건으로 구분한다. 마지막으로 건축물은 노후도, 층수에 대한 분석과 함께 용도에 따라 커뮤니티 시설, 주거, 비주거 시설로 나누어 분석한다. 변화의 양상을 살펴보기 위해서 건축물의 개발행위에 역점을 두고 신축, 증축, 대수선, 용도변경이 슈퍼블록의 도시조직 요소와 어떤 관계를 갖는지 알아본다.

---

4) 김한중, 도시조직을 고려한 도시건축의 방법론에 관한 연구, 서울대학교 석사논문, 2009, p.12

## 제 2 절 선행연구 고찰

### 1. 관련 선행연구

슈퍼블록과 관련된 선행연구를 살펴보면, 주로 전반적인 국내 슈퍼블록의 계획 및 형성과정과 특성을 밝히는 연구와 슈퍼블록의 형성 이후 용도, 필지, 가로환경 등의 도시적 변화와 관련한 논문으로 나뉜다. 먼저, 국내 슈퍼블록의 형성과정 및 특성을 밝히는 연구로 여옥경(2007)은 영동신시가지의 개발과 성장패턴, 공간적 도시형성과정, 그리고 정책과 도시의 성장 패턴에 대해 분석하였고, 윤은정(2009)은 1966년부터 1970년 사이 강남의 도시 공간 형성 과정에서 등장하는 다양한 도시계획적 요소들을 집중적으로 추적한다. 정인하(2012)는 강남의 공간계획 과정을 블록, 가구, 필지의 세 단계로 나누어서 살펴보고 있으며, 이상현(2019)은 강남 신시가지의 슈퍼블록이 형성된 과정과 특성을 정리하고, 서양 근대 도시계획에서 등장한 슈퍼블록과 강남의 슈퍼블록을 비교 분석하여 강남 슈퍼블록의 고유성을 규명하고 있다.

슈퍼블록의 용도, 필지, 가로환경 등의 도시적 변화패턴에 관련한 연구로는, 이세연(2015)이 슈퍼블록이 도심지 기능으로 변화하면서 내부 주거지로 상업과 업무의 용도침투 확장에 주목하여 전이영역을 설정하고, 전이영역의 물리적 요소별 특성을 분석하고 있다. 서승우(2019)는 강남지역의 집도불량필지의 조사와 이로 인한 도시문제를 연구하였으며, 주상민 외(2019)는 아파트형 슈퍼블록과 비교한 지층주거지형 슈퍼블록의 장점을 가로활력의 측면에서 분석하고 있다.

[표 1] 슈퍼블록 관련 선행연구

연구소개	주요 내용
<p><b>형성과정 및 특성</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 여옥경(2007) : 우리나라 신시가지의 형성과 발전 과정을 알아보기 위해 강남 영동지구의 개발과 성장의 패턴, 도시 형성 과정에 대해 분석함.</li> <li>○ 윤은경(2009) : 강남의 도시공간이 단일 집단의 주도로 형성된 것이 아닌 사회적 필요에 즉각적으로 대응하여 당시 한국의 도시계획적 배경이 반영되면서 형성되었다고 결론내림. 1966년부터 1970년 사이 강남의 도시 공간 형성 과정에서 등장하는 다양한 도시계획적 요소들을 집중적으로 추적함.</li> <li>○ 정인하(2012) : 필지구획 패턴을 통해 강남 지역 도시 형태의 형성과 변화 과정을 설명함. 1930년대에 이루어진 토지구획정리 사업지구들과 비교분석하여 1960년대 이후 등장한 도시설계의 메커니즘을 포착하고자 함.</li> <li>○ 이상현(2019) : 강남의 슈퍼블록이 형성된 과정과 특성을 서구의 근대 슈퍼블록 도시와 종합적으로 비교분석하여 강남 슈퍼블록의 고유성을 규명함.</li> </ul>
<p><b>도시적 변화 패턴</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 이세연(2015) : 도시공간의 실태분석을 통한 도시관리 방안 수립의 필요성을 제시하는 기초조사를 함. 슈퍼블록 내 주거지로 상업·업무용도가 침투할 때 주거지역에서 나타나는 도시공간변화에 주목함.</li> <li>○ 서승우(2019) : 강남지역의 접도불량필지의 조사와 이로 인한 도시문제 연구를 분석함.</li> <li>○ 주상민 외(2019) : 슈퍼블록으로 구성된 일반주거지역 내 저층주거지와 아파트단지의 물리적 현황을 조사하고, 두 슈퍼블록이 가로활력에 미치는 영향을 연구함.</li> </ul>

## 2. 연구의 차별성

기존의 슈퍼블록 관련 선행연구에서는 주로 강남의 계획 및 조성과정을 밝히는 연구가 주를 이루고 있어 슈퍼블록 내부를 면밀하게 살펴보는 연구는 미비했으며, 일부 슈퍼블록 내부 특성과 관련한 연구에서도 상업

용도의 주거지 침투에만 중점을 두고 용도변화를 제한적으로 살펴보는 연구가 이루어지고 있어 전반적인 슈퍼블록 내부의 변화의 흐름을 이해하는 차원의 접근은 미흡했다.

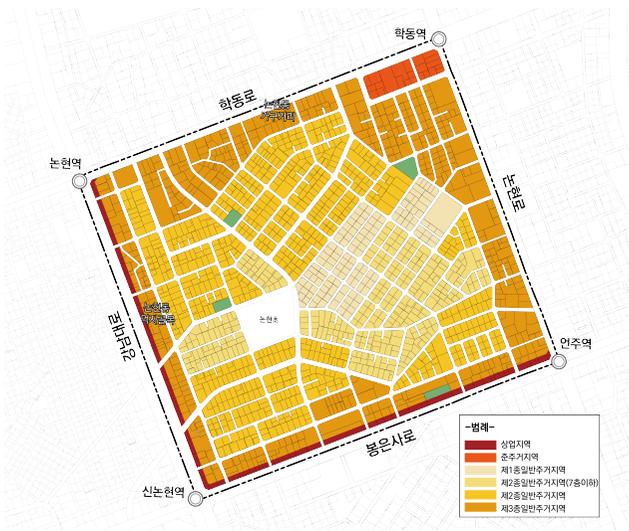
이에 본 연구에서는 상업침투와 관련한 용도변화만 보는 것이 아니라 신축, 증축, 대수선, 용도변화를 물리적인 도시적 변화 현상으로 보고, 이들이 도시조직 요소와 갖는 관계를 파악하여 서울시 슈퍼블록에서 나타나는 변화의 특성과 양상을 설명하고자 한다. 이는 슈퍼블록 내에서 개발행위의 현황과 특성을 파악하고 향후 변화를 예측하여 개발압력에 직면한 국내 슈퍼블록의 향후 재생과 정비에 도움이 될 것이다.

## 제 3 장 논현동, 화양동의 현황과 변화

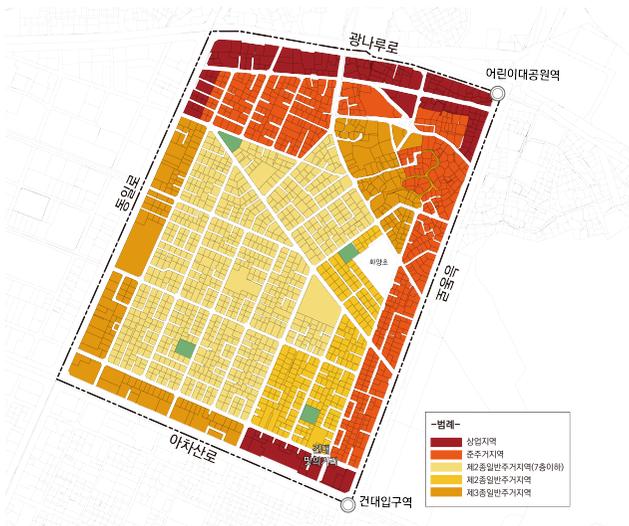
### 제 1 절 논현동, 화양동 개요

강남구 논현동과 광진구 화양동의 슈퍼블록 대상지는 1960년대부터 1970년대 영동 토지구획정리사업으로 조성되기 시작한 지역이다. 두 대상지 모두 간선도로가 슈퍼블록 외곽을 감싸고 있으며, 내부에는 6m 내외의 정형 격자형 도로와 부정형 격자형 도로가 혼재되어 내부 블록을 형성하고 있고, 내부블록은 3m 내외의 좁은 골목길로 구성되어 있다. 논현동은 내부 블록이 2-4열 필지로 구성된 중저밀 지역이며, 화양동의 내부 블록은 대부분이 3열 이상의 과다열 가구로 구성되어 상당히 고밀화된 지역임을 알 수 있다. 두 대상지 모두 내부 주거지에 경사지가 존재하며, 특히 화양동은 경사지 주변으로 매우 유기적인 도로와 필지가 형성되어 있다.

논현동의 용도지역은 강남대로와 봉은사로에 노선 일반상업지역, 학동역 주변으로 일부 준주거지역이 설정되어 있으며, 슈퍼블록 내부에는 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역이 혼재되어 있다. 논현1동의 2020년 1분기 주민등록인구 기준 14,432세대 23,944명이 거주하고 있으며 세대당 인구수는 1.61명이다. 인구 비율을 살펴보면, 20-29세 인구는 21%, 30-39세 인구가 26%를 차지하고 있으며, 서울시의 20-30대 비율 31%보다 월등히 높게 나타난다. 이를 통해, 젊은 1인 경제 활동인구가 지역 내 주요활동 인구임을 알 수 있다. 논현동 대상지의 주택은 총 1,055동이 있으며, 단독주택 432동, 다가구주택 245동, 아파트 13동, 연립 31동, 다세대 334동으로 구성되어 있다.



[그림 3] 논현동 용도지역



[그림 4] 화양동 용도지역

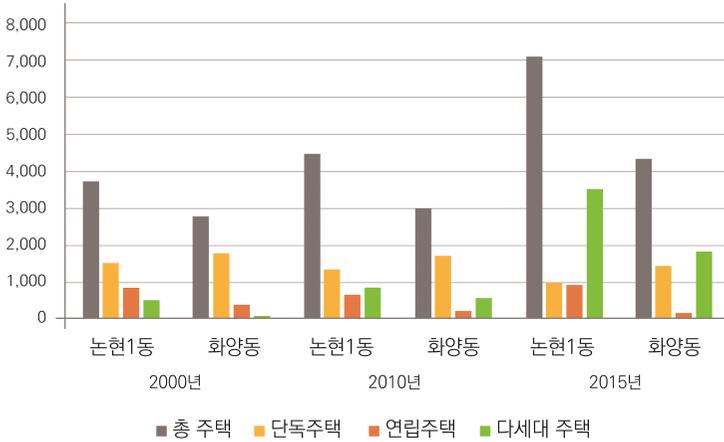
화양동의 용도지역은 광나루로와 어린이대공원역, 건대입구역 주변으로 상업지역이 설정되어 있으며, 상업지역 내부로 준주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역이 혼재해 있다. 화양동의 2020년 1분기 주민등록인구 기준 16,383세대 25,628명이 거주하고 있으며, 20-29세 인구가 45%, 30-39세 인구가 18%로 논현동과 마찬가지로 20-30대 비율이 높고, 특히 건국대학교가 대상지의 동쪽에 위치해 있고, 광나루로의 북측으로 세종대학교가 위치해 있어 20대의 비율이 월등히 높은 것을 확인할 수 있다. 화양동 대상지의 주택은 총 1,478동이 있으며, 단독주택 95동, 다가구주택 1,180동, 아파트 8동, 연립 32동, 다세대 163동으로 구성되어 있다.

[표 2] 서울시, 논현1동, 화양동의 주민등록인구통계 (출처: 통계청 2020.1분기)

구분	0-9세	10-19세	20-29세	30-39세	40-49세	50-59세	60-69세	70세 이상
서울시	7%	8%	15%	16%	16%	16%	12%	10%
논현1동	3%	4%	21%	26%	16%	12%	10%	8%
화양동	2%	4%	45%	18%	9%	9%	7%	6%

논현1동과 화양동의 주택 수의 추이를 살펴보면, 2000년 논현1동의 총 주택 수는 3,757동에서 2015년 7,220동으로 2배 가까이 증가했고, 화양동의 경우에도 2000년 2,826동에서 2015년 4,384동으로 크게 증가하였다. 아파트와 비거주용 건물 내 주택을 제외한 저층 주택의 추이를 보면, 2000년과 2010년에는 다가구주택을 포함한 단독주택의 비율이 가장 높게 나타났으나, 2015년에는 두 지역 모두 다세대 주택의 비율이 가장 높게 나타나는 것을 볼 수 있다. 이는 논현1동과 화양동의 1인 가구의 꾸준한 소형 임대주택에 대한 수요와 다세대 주택과 관련된 정책적 지원 및 규제 완화의 결과로 해석할 수 있다.<sup>5)</sup>

5) 박기범, 주택관련법제에 따른 주거지 변천에 관한 연구, 서울시립대학원 박사 논문, 2004, p.12



[그림 5] 논현1동, 화양동의 저층 주택 수 추이

[표 3] 서울시, 논현1동, 화양동의 저층 주택 수 추이  
(아파트, 비거주용 건물 내 주택 제외)

연도	구분	총 주택	단독주택	연립주택	다세대 주택
2000	서울시	1,973,179	498,346	220,866	182,588
	논현1동	3,757	1,536	853	511
	화양동	2,826	1,813	358	80
2010	서울시	2,525,210	405,575	145,914	463,417
	논현1동	4,527	1,351	665	858
	화양동	2,975	1,735	214	522
2015	서울시	2,793,244	355,039	117,235	654,372
	논현1동	7,220	959	921	3,556
	화양동	4,384	1,471	133	1,856

본 장에서는 논현동과 화양동 대상지의 도시조직 현황에 대한 형태적 분석을 통해 대상지 슈퍼블록의 특성을 정리한다. 더불어 최근 20년의 건축인허가 자료를 이용하여 신축, 증축, 대수선, 용도변경 현황에 대한 분석이 진행된다. 이를 5년 단위로 맵핑하고 분석하여 시계열적 건축물의 변화를 살펴볼 것이다.

## 제 2 절 논현동, 화양동 현황

### 1. 가로

가로는 도시조직에서 가장 변하지 않는 요소이며, 따라서 강건하고 내구성 높게 계획하는 것이 중요하다.<sup>6)</sup> 가로는 통행과 더불어 사회적 교류의 기능을 수반하므로 장소를 오고 가는 행위와 동시에 사회적 행위가 일어나고, 교류를 촉진 및 유발하기도 한다. 그러나 이동수단이 발달하면서 교통의 기능에 밀려 가로의 사회적 기능이 점차 소멸하였으며, 기능에 따라 도시에서 가로를 분리하기 시작하였다.

일반적인 서양의 근린주구이론에 따른 도로는 형태적으로 자동차용 간선도로와 차량으로부터 분리된 막다른 골목 위주의 내부 도로로 구성된다. 그러나 선행연구에 따르면 국내 소형주택지형 슈퍼블록의 경우 대다수가 내부에 통과교통을 유발하는 도로를 포함하며, 내부 도로가 차량을 허용하고 서로 연결되는 것으로 나타났다.<sup>7)</sup> 따라서, 본 연구에서는 논현동과 화양동의 도로를 간선도로, 통과도로, 이면도로로 분류하여 그 현황을 살펴본다.

#### 1) 강남구 논현동

논현동 대상지의 가로구조는 자연발생적 가로 위에 영동 토지구획정리사업으로 대규모의 격자형 가로망이 형성되었으며, 조성 당시의 가로구조가 큰 변화를 겪지 않고 현재까지 유지되어 오고 있다. 대상지 슈퍼블록의 외곽은 강남대로, 봉은사로, 논현로, 학동로로 이루어진 40m 이

---

6) Matthew Carmona 외 3명, 도시설계 장소 만들기의 여섯 차원, 도서출판 대가, 2009, p.151

7) 임희지 외 2명, 서울시 슈퍼블록 주택지 특성과 진화방향, 서울연구원, 2018, p.23

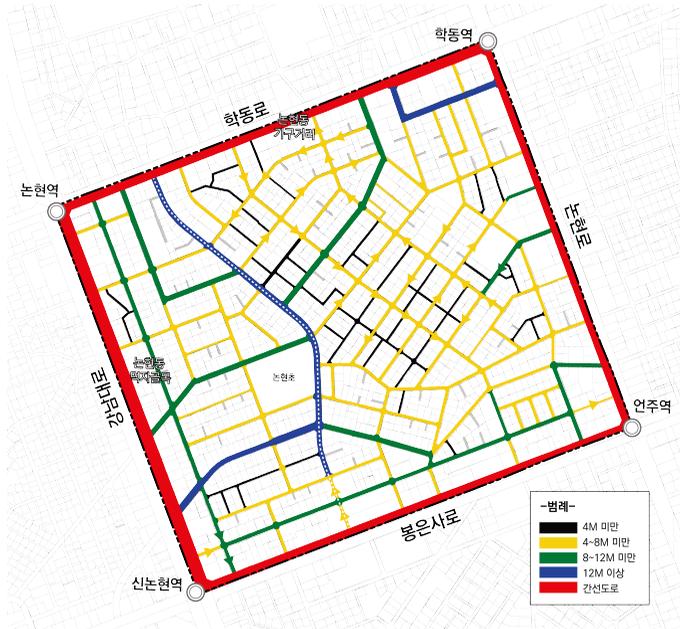
상의 광로가 800m x 800m 규모의 슈퍼블록 골격을 형성하고 있으며, 블록의 간선도로변 모서리에는 90년대 이후 개통된 2호선과 9호선의 논현역, 학동역, 언주역, 신논현역이 각각 분포하고 있어 대중교통이 집중되어 있다. 특히, 논현동 대상지는 서울의 중심상업 및 업무지역으로서의 위상을 지닌 강남구에 위치하여, 간선도로의 경우 신논현역과 논현역을 잇는 강남대로의 유동인구가 많고 활성화되어 있으며, 학동로에는 70년대 형성된 가구거리가 현재까지도 명맥을 이어오고 있다.

논현동 내에는 폭 12m의 통과도로가 형성되어있으나, 블록을 관통하는 양방향 도로가 없어 내부 통과교통을 다소 억제하는 효과가 있음을 알 수 있다. 통과도로는 10m 내외의 내부 도로와 함께 생활 가로역의 역할을 수반하며, 다양한 커뮤니티시설이 접해있다.

슈퍼블록의 내부는 보조간선도로 없이 바로 집산도로와 연결되어 있는데, 이는 영동지구 개발 당시 감보율을 최소화하기 위해 보조간선도로를 개발할 여유가 없었기 때문이다.<sup>8)</sup> 기존의 토지 소유와 수계를 따라 내부 도시조직이 형성되었으며, 6m 내외의 정형 혹은 변형된 부정형 격자의 일반도로로 구획되어 기본 블록을 구성하고, 그 내부에는 4m 미만의 좁은 도로가 일부 분포해 있다. 내부는 좁은 도로에 차량 출입과 노상 주차로 인해 보행환경이 매우 열악하다. 강남대로에서 한 블록 내부의 이면 가로는 영동전통시장에서부터 확장된 먹자골목이 형성되어 이면 가로임에도 불구하고 실제로는 중심상업가로의 역할을 담당하고 있다.

---

8) 서울특별시. (2010). “영동 1·2지구 실태분석 평가 및 관리방안”. p49



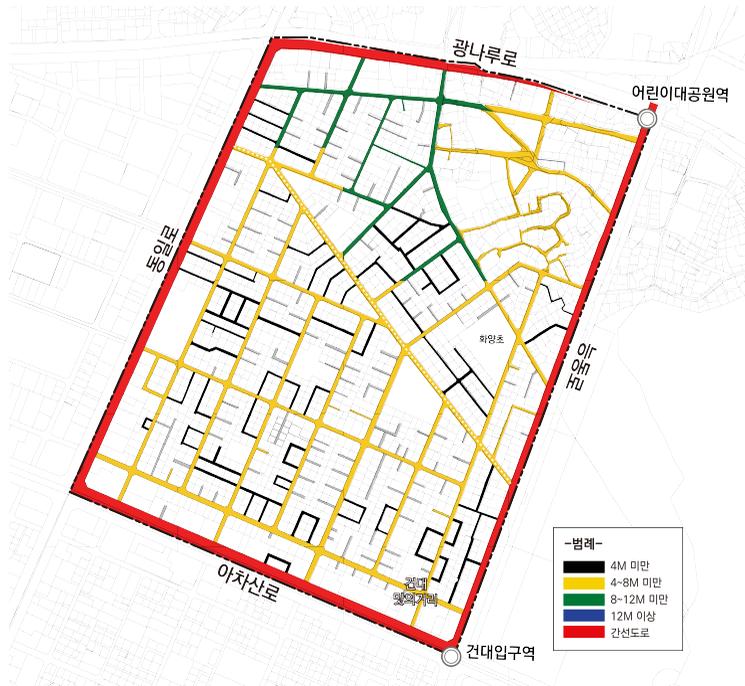
[그림 6] 강남구 논현동 가로체계

## 2) 광진구 화양동

화양동 대상지는 능동로 북측인 어린이대공원역 주변의 일부 유기적 형태를 제외한 지역이 1966년 화양 토지구획정리사업으로 지정되었다. 논현동과 마찬가지로 기존의 농지 위에 격자형 가로망이 형성되었으며, 조성 당시의 구조를 현재까지 유지하고 있다.

화양동 대상지 슈퍼블록의 외곽으로는 25-35m 내외의 간선도로인 동일로, 아차산로, 능동로와 북측으로 오래된 광나루로가 슈퍼블록을 감싸고 있으며, 아차산로에는 지하철 2호선의 지상 라인으로 고가도로가 설치되어 있다. 이 때문에 아차산로는 간선도로변임에도 불구하고 답답한 느낌과 더불어 고가도로 하부가 죽은 공간으로 남아있으며, 도로의 양옆 블록을 단절하고 있다. 능동로의 남측에는 1980년에 개통된 2호선 건대입구역(전 화양역), 북측으로는 1996년 개통한 7호선 어린이대공원역(전 세종대역)이 분포해 있다. 화양동의 간선도로변은 역을 중심으로 주거지에서 상업지역으로 성격이 변화하면서 유동인구가 늘어났으며, 상업과 업무시설이 들어섰다. 특히 건대입구역 주변은 강남, 홍대상권과 함께 서울의 3대 상권으로 떠오르며 매우 활성화되었다.

화양동의 내부 도로는 6-8m의 도로가 정형 격자형과 부정형 격자형의 기본 블록을 구성하고, 내부로는 4m 미만의 루프형 도로와 막다른 도로가 분포하면서 3열 이상의 과다열 블록을 형성하고 있다. 어린이대공원 주변의 토지구획정리 사업지에 포함되지 않은 지역은 매우 복잡하고 유기적인 형태의 도로가 블록을 형성하고 있으며, 토지구획정리 사업지의 도시조직과는 확연히 구분되는 형태를 보인다. 화양동의 내부도 마찬가지로 비좁은 도로에 차량과 주차로 인한 열악한 보행환경을 갖고 있다. 건대입구역 주변의 이면 가로는 중심상업가로로 이용되고 있으며, 주거지 내부로 상업 용도가 확장되고 있다.



[그림 7] 광진구 화양동 가로체계

## 2. 필지

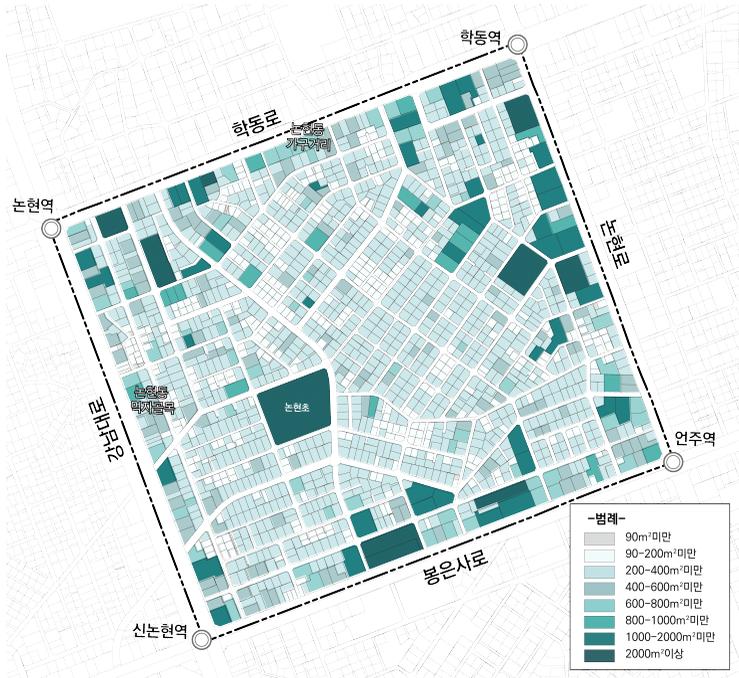
필지는 건축물이 형성되는 토지의 공간적 단위이며 소유의 단위이다. 계획에 의한 필지는 건축물보다 앞서 존재하며, 결국 필지의 성격에 따라 건축물이 영향을 받게 되므로 계획 시 효율성을 위해 방형의 규칙적 형태를 추구하는 경향이 있다. 필지는 개별적인 특성과 집합 양상으로 도시의 특성을 규정지을 수 있으며, 개별 필지로는 면적, 형태, 지목 등의 분석과 집합 양상으로는 규모, 구성 등의 분석이 가능하다. 본 연구에서는 논현동과 화양동의 필지의 규모, 열의 구성, 형태와 조건으로 현황을 알아보려고 한다.

### 1) 강남구 논현동

논현동 대상지의 총 필지 수는 1,920개이며, 도로를 제외한 필지 수는 1,730개이다. 필지의 규모를 살펴보면 46개의 필지가 면적 90 m<sup>2</sup> 미만의 과소 필지에 해당하고, 면적 200 m<sup>2</sup> 이상 400 m<sup>2</sup> 미만의 필지가 전체의 약 58.6%인 1,013개로 가장 큰 비율을 차지한다. [그림 8]을 살펴보면 600-2,000 m<sup>2</sup> 이상의 중대형 필지는 대체로 간선도로변에 분포하고 있으며, 슈퍼블록 내부로는 대체로 400 m<sup>2</sup> 이하 크기의 소규모 필지가 밀집해 있는 것을 볼 수 있다. 대상지 내부에도 대형 필지가 일부 존재하며, 이는 논현초등학교, 논현 성당, 전통시장 인근 주상복합빌딩, 연립주택 등으로 구성되어 있다. 서울에서 가장 위계가 크고 영향력 있는 도시로서 강남이라는 위상과 간선도로의 위계를 생각할 때, 대로변에 대형 필지가 많지 않은 것과 슈퍼블록 전반적으로 200-400 m<sup>2</sup> 미만의 필지가 대부분인 것은 이 지역에서 특징적으로 나타나는 현상 중 하나이다.

[표 4] 강남구 논현동 필지 규모별 현황

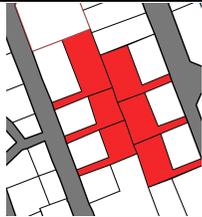
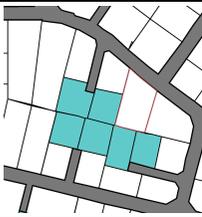
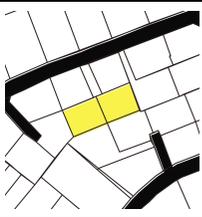
구분	논현동	
	필지수	비율(%)
합계	1,730	100
90m <sup>2</sup> 미만	46	2.7
90m <sup>2</sup> 이상 200m <sup>2</sup> 미만	404	23.3
200m <sup>2</sup> 이상 400m <sup>2</sup> 미만	1,013	58.6
400m <sup>2</sup> 이상 600m <sup>2</sup> 미만	137	7.9
600m <sup>2</sup> 이상 800m <sup>2</sup> 미만	56	3.2
800m <sup>2</sup> 이상 1000m <sup>2</sup> 미만	21	1.2
1000m <sup>2</sup> 이상 2000m <sup>2</sup> 미만	43	2.5
2000m <sup>2</sup> 이상	10	0.6



[그림 8] 논현동 필지 규모

본 연구에서는 도시계획도로에 의해 둘러싸인 필지의 집합을 블록으로 보았으며, 논현동은 전체 블록 수 139개로 이루어져 있다. 논현동의 블록은 대부분 2-4열의 필지로 구성되고, 2열 이상의 고밀블록<sup>9)</sup>은 56개로 전체 면적의 ~% 비율을 차지하고 있다. 계획적으로 조성된 지역임에도 불구하고, 이러한 불량 조건의 필지가 상당수 형성되는 것은 1960년대 토지구획정리 당시 감보울 축소를 위해 3열 이상의 고밀블록과 4m 내외의 협소도로를 혼합하여 블록을 구성하였기 때문이다.<sup>10)</sup> 3열 이상의 고밀블록에서는 도로와의 접근성이 떨어져 블록 내부의 막다른 도로와 접하는 필지 혹은 자루형 필지가 일부 발생하였다. 논현동 대상지 내에서 접도 4m 미만의 접도불량필지는 총 173개 필지로 전체의 약 10%에 해당한다. 접도불량필지의 구성은 자루형 필지 66개, 막다른 도로에 접한 필지 104개, 미접도 필지 3개로 나타났으며, 미접도 필지의 경우 사도를 통한 접근이 이루어지고 있었다.

[표 5] 논현동의 접도 조건에 따른 필지 분류

구분	자루형 필지	막다른 도로에 접한 필지	미접도 필지
배치			
필지수	66	104	3
비율	3.8%	6.0%	0.2%

9) 본 연구에서는 선행연구를 참고하여 고밀블록을 3열 이상의 연속된 필지열과 4m 미만의 협소도로로 구획된 지역으로 정의하였다. (인회지, 2018)

10) 박병주, 주택지 획지 및 가구의 적정규모 설정에 관한 연구, 국토계획, 1986, p.120



[그림 9] 논현동 접도불량필지

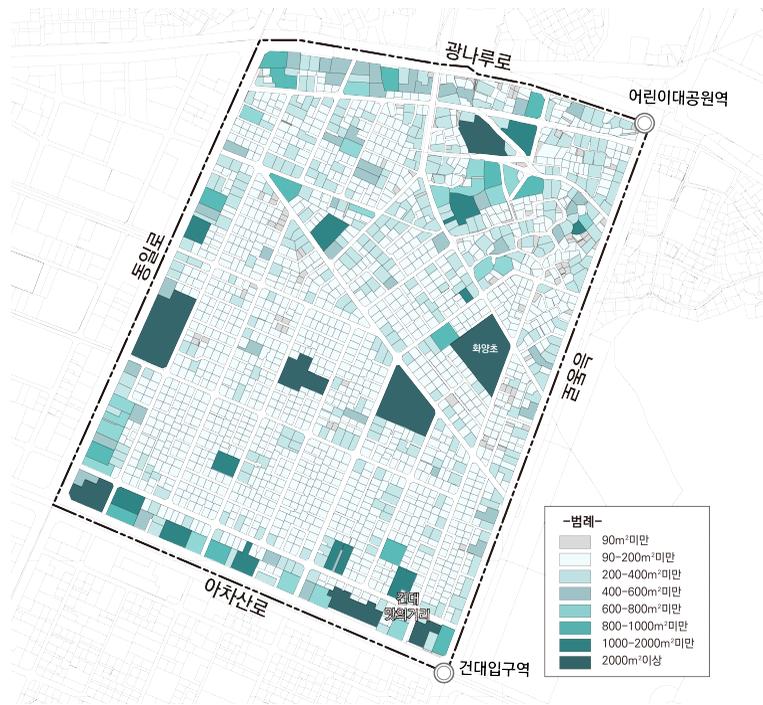
## 2) 광진구 화양동

화양동 대상지의 총 필지 수는 2,448개이며, 도로를 제외한 필지 수는 2,044개이다. 먼저, 필지의 규모에서는 면적 90 m<sup>2</sup> 미만의 과소 필지가 150개로 전체의 7.3%에 해당하며, 면적 90 m<sup>2</sup> 이상 200 m<sup>2</sup> 미만의 필지가 전체의 72.4%인 1,480개로 가장 큰 비율을 차지하고 있다. 논현동 대상지와 비교하여 화양동은 과소 필지와 소필지의 비율이 매우 높게 나타났다.

[표 6] 광진구 화양동 필지 규모별 현황

구분	화양동	
	필지수	비율(%)
합계	2,044	100
90m <sup>2</sup> 미만	150	7.3
90m <sup>2</sup> 이상 200m <sup>2</sup> 미만	1,480	72.4
200m <sup>2</sup> 이상 400m <sup>2</sup> 미만	314	15.4
400m <sup>2</sup> 이상 600m <sup>2</sup> 미만	45	2.2
600m <sup>2</sup> 이상 800m <sup>2</sup> 미만	20	1.0
800m <sup>2</sup> 이상 1000m <sup>2</sup> 미만	14	0.7
1000m <sup>2</sup> 이상 2000m <sup>2</sup> 미만	13	0.6
2000m <sup>2</sup> 이상	8	0.4

[그림 10]을 보면, 동일로와 아차산로에 접한 필지는 600-2,000 m<sup>2</sup> 이상의 중대형 필지가 분포하고 있으나, 광나루로와 능동로에 접한 필지는 간선도로변임에도 불구하고 90-600 m<sup>2</sup> 규모의 필지로 이루어져 있음을 알 수 있다. 이는 조성 당시 주거지로 계획되었던 지역이 상업지로 바뀌면서 나타나는 특성이라고 볼 수 있는데, 필지는 주요 도시형태 요소 중 건축물보다 안정성이 높아 건축물이 합필이나 대형화와 함께 빠르게 변화하는 동안 필지는 큰 변화가 없이 이전의 도시조직을 유지하는 것이다. 슈퍼블록 내부의 필지 규모는 대체로 90-200 m<sup>2</sup> 미만이며, 화양초등학교, 공원, 오피스텔과 빌라, 아파트 필지가 내부에 일부 대규모 가구를 형성하고 있다.

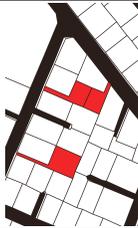
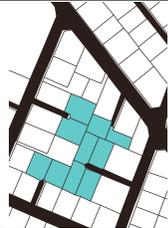
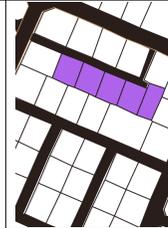


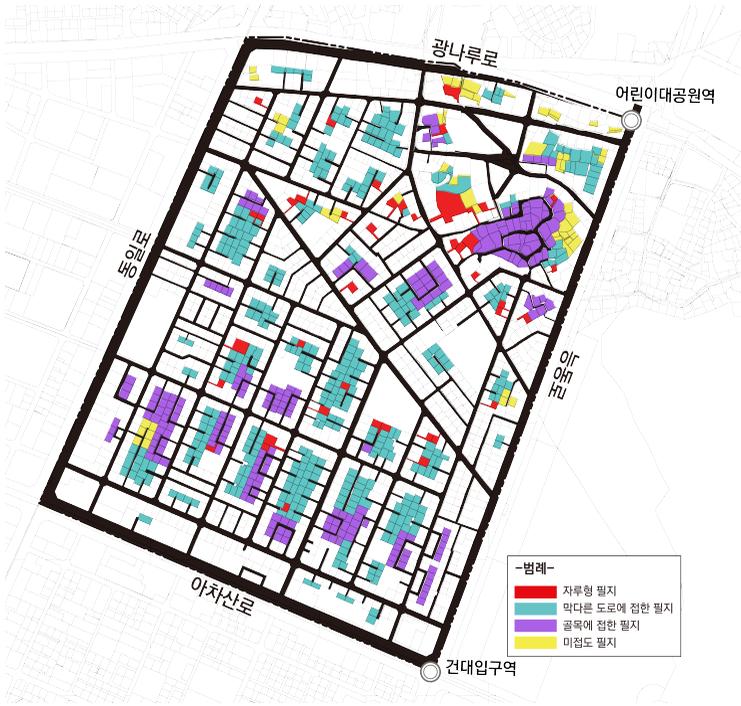
[그림 10] 화양동 필지 규모

화양동의 전체 블록 수는 111개이며, 화양동의 블록은 대부분 6열 이상의 필지로 구성된다. 3열 이상의 고밀 블록은 48개로 전체 면적의 75% 비율을 차지한다. 이 때문에 화양동에는 접도 조건이 좋지 않은 필지가 대부분이다. 화양동의 접도불량필지는 총 725개 필지로 전체의 약 35.5%를 차지한다. 화양동 대상지의 접도불량필지 구성은 자루형 필지 42개, 막다른 도로에 접한 필지가 391개, 골목에 접한 필지 220개, 미접도 필지 72개로 나타나며, 도시계획도로와 접하지 못하는 미접도 필지는 사도를 통한 접근과 다중 필지를 점유하여 도로에 접하는 건축물이 다수 발생하였다. 또한, 토지구획정리 사업지에 포함되지 않은 지형이 높은 지

역에 기형 필지와 과소 필지가 다수 밀집해 있는 것을 확인할 수 있다. 종합적으로 화양동의 필지는 규모가 작고 필지 열이 많은 고밀 블록으로 구성되어 주차문제, 일조 및 통풍, 프라이버시에 어려움이 있어 주거환경 자체가 열악할 수밖에 없는 구조이다.

[표 7] 화양동의 접도 조건에 따른 필지 분류

구분	자루형 필지	막다른 도로에 접한 필지	골목에 접한 필지	미접도 필지
배치				
필지수	42	391	220	72
비율	2.1%	19.1%	10.8%	3.5%



[그림 11] 화양동 접도불량필지

### 3. 건축물

건축물은 필지 위에 건축되는 구조물이며, 필지의 형태와 성격에 의해 영향을 받는다. 건축물은 도시형태의 주요 요소인 가로나 필지보다 빠르게 변화하며, 건축물의 특성은 배치, 경계성 등과 같은 가로나 필지와 관계하는 요소와 기본적인 건축물 자체의 규모, 높이, 형태로 분석할 수 있다. 본 연구에서는 다중 필지를 점유하는 양상, 건축물의 승인 연도, 층수로 분석한다.<sup>11)</sup>

#### 1) 강남구 논현동

앞서 필지 분석에 이어서, 본 분석에서는 건축물과 가로, 필지의 관계 중 다중 필지를 점유하는 형태를 살펴보고자 한다. [그림 12]는 논현동 대상지 내에서 한 건축물이 여러 필지를 점유하는 현황을 나타내었다. 대상지 내 다중 필지 점유 건축물의 수는 69개이며, 이 중 33개 건축물이 간선도로변에 분포해 있고, 14개 건축물이 접도 불량 필지에 위치한다. 간선도로변의 다중 점유 건축물은 사업성을 위해 건축물을 대형화하고 이를 위한 부지확보를 위해 여러 필지를 점유하는 형태로 나타나며, 내부의 접도 불량 필지에 위치한 다중 점유 건축물은 필지의 접근성을 극복하기 위한 것으로 토지구획정리 사업으로 인해 나타나는 특징이라고 할 수 있다.

---

11) <http://www.nsd.go.kr>, 국가공간정보포털 사이트의 건물통합정보와 도로명주소 건물을 바탕으로 누락된 부분은 세움터의 건축데이터 민간개방시스템 건축인허가 자료와 다음지도 로드뷰를 참고하여 보완해 사용승인연도와 층수, 용도 현황을 작성했다.

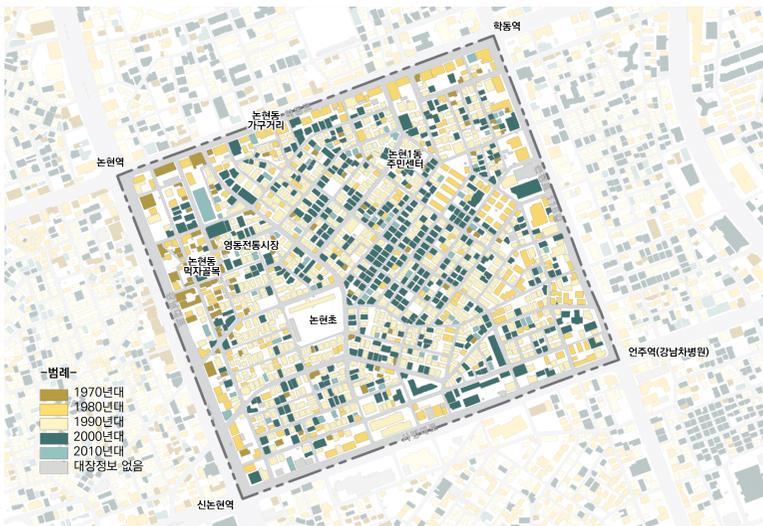


[그림 12] 대현동 다중 필지 점유 건축물 현황

논현동 대상지에서 1980년대 이전 건축물은 95동으로 전체의 약 6.0%이며, 30년 이상 경과된 건축물이 326동으로 전체의 약 20.6%, 20년 이상의 건축물은 970동으로 이는 전체 건축물 1,581동의 61.4%를 차지하고 있어 노후화가 상당히 진행되었다고 볼 수 있다. [그림 13]을 보면, 슈퍼블록의 내부 주거지 밀집 지역에 2000년대 신축된 건축물이 밀집해 있으며, 외곽 간선도로변으로는 1970년에서 1990년대의 건축물이 대다수로 20년 이상 건축물이 대부분이다. 슈퍼블록의 건축행위에 대해서는 다음 절에서 더욱 구체적으로 다룬다.

[표 8] 논현동의 건축연도 현황

연도	건물수	비율(%)
합계	1581	100.0
1980년대 이전	95	6.0
1980년대	231	14.6
1990년대	644	40.7
2000년대	448	28.4
2010년대	163	10.3



[그림 13] 논현동 건축물 사용승인연도 현황

논현동 건축물 층수는 간선도로변으로 6층 이상의 고층 대형 건축물이 주로 분포하고, 내부로 한 블록 들어가면서 급격하게 3-5층의 저층 건축물이 밀집해 있어서 확연히 다른 분위기를 조성하고 있다. 특히 강남대로와 봉은사로는 노선 일반상업용도 지역으로, 2012년 8월에 2개 이상의 용도지역에 포함된 경우 용적률을 가중평균하는 방식으로 용적률 완화 정책이 적용되면서 건축물의 개발 활동이 유도되었다. 대상지 내에서 가장 높은 건축물은 봉은사리에 위치한 19층의 오피스텔 건물이다.

[표 9] 논현동의 건축물 층수 현황

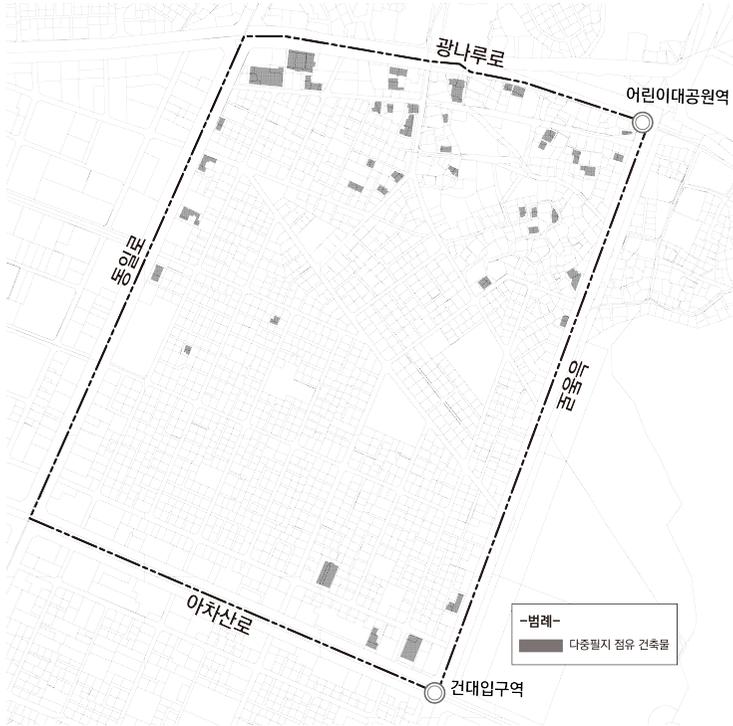
층수	건물수	비율(%)
합계	1,581	100
1-2층	223	14.1
3-5층	1,145	72.4
6-10층	183	11.6
11-15층	24	1.5
16-20층	6	0.4



[그림 14] 논현동 건축물 층수 현황

## 2) 광진구 화양동

화양동 대상지에서 한 건축물이 여러 필지를 점유하는 현황을 살펴보면, 총 다중 필지 점유 건축물 수는 42동이며, 이 중 19동이 간선도로변에 분포해 있고, 접도 불량 필지에 위치한 다중 필지 점유 건축물이 26동으로 나타났다. 화양동의 경우, 접도불량필지 외에도 토지구획정리 사업으로 정리되지 못한 어린이대공원역 주변부의 유기적 패턴의 필지에서 다중 필지 점유 건축물이 다수 존재하고 있다.



[그림 15] 화양동 다중 필지 점유 건축물 현황

화양동 대상지의 1980년대 이전 건축물은 전체의 약 18.6%이며, 30년 이상 경과된 건축물이 852동으로 전체의 약 44.1%, 20년 이상의 건축물은 1,527동으로 이는 전체 건축물 1,932동의 약 79%를 차지하고 있어 화양동은 상당히 노후화된 지역으로 나타났다. [그림 3-37]을 보면, 대로변으로는 1970~1980년대 건축물이 분포해있고, 어린이대공원역 주변 유기적 패턴의 블록과 슈퍼블록의 북서측의 준주거지역으로 최근 10년간 건축행위가 활발하게 일어났다. 이는 당시 도시형생활주택의 규제 완화와 더불어 주거지역에서 준주거지역으로 용도가 상향되며 건축행위가 유도되었을 것으로 짐작된다.

[표 10] 화양동의 건축연도 현황

연도	건물수	비율(%)
합계	1,932	100.0
1980년대 이전	359	18.6
1980년대	493	25.5
1990년대	675	34.9
2000년대	125	6.5
2010년대	280	14.5



[그림 16] 화양동 건축물 사용승인연도 현황

화양동 건축물 층수는 약 63.9%가 1-2층의 저층으로 이루어져 있다. [그림 17]의 화양동 건축물 층수의 분포를 살펴보면, 광나루로와 아차산로에는 대형 고층 건축물이 일부 분포해 있지만, 대상지 전반적으로 간선도로변임에도 고층 건축물이 많지 않다. 간선도로변의 필지 크기가 작고 노후화된 건축물들이 저층으로 남아있는 것으로 보인다. 반면, 앞서 화양동의 건축연도 현황에서 보았듯이 대상지의 북동측과 북서측의 준주거지역에 최근 10년 이내에 신축된 건축물의 층수가 6-10층으로 대상지 내에서 상당히 높은 층수에 속하는 것을 알 수 있다.

[표 11] 화양동의 건축물 층수 현황

층수	건물수	비율(%)
합계	1,932	100
1-2층	1,234	63.9
3-5층	548	28.3
6-10층	129	6.7
11-15층	10	0.5
16-25층	11	0.6



[그림 17] 화양동 건축물 층수 현황

#### 4. 용도

건축물은 변화에 적응할 때 존속 가능하며, 다양한 용도를 수용하는 건축물이 강건성(robustness)이 높다.<sup>12)</sup> 용도는 건축물의 특성 중 하나이며, 이는 도시조직의 변화 중 가장 빠르게 반응하는 요소이다. 그러므로 건축물의 용도 변화를 살펴보는 것은 형태적으로 도시의 가장 최근 변화와 도시의 현재 성격을 살펴보는 방법이 될 수 있다. 건축물의 법적 용도는 실제 용도와는 다르게 쓰이는 경우도 많으며, 이를 보완하고자 국가공간정보포털의 건축물 정보를 기본으로 하여 세움터의 건축인허가 자료로 최신 변화를 업데이트하였고, 다음 지도 로드뷰로 추가보완 하였다. 본 연구에서는 건축물을 용도로 분류하고, 용도에 따라 주거시설과 비주거시설을 나누어 분석을 진행한다.

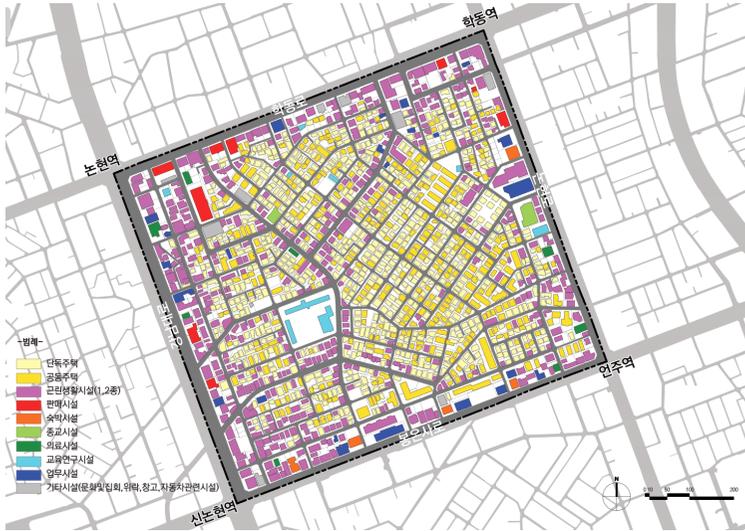
##### 1) 강남구 논현동

논현동의 건축물 용도는 간선도로 주변으로 상업 및 업무시설 등이 분포하고 있으며, 슈퍼블록 내부로는 대부분 주거시설이 밀집해 있다. 전체 건축물 1,581동 중 주택이 1,055동으로 66.7%를 차지하고 있다. 특징적으로는 이전의 많은 선형연구에서 밝힌 것과 같이 통과도로를 따라 상업시설이 점차 주거지 안으로 확장하는 양상을 보인다. 다음 [표 12]와 [그림 18]은 논현동의 건축물 주 용도 현황에 관한 내용이다.

[표 12] 논현동 건축물 주 용도 현황

구분	단독	공동	근생	판매	숙박	종교	의료	교육	업무	기타
건물수	677	378	460	9	5	3	8	9	25	7
비율(%)	42.8	23.9	29.1	0.6	0.3	0.2	0.5	0.6	1.6	0.4

12) Matthew Carmona 외 3명, 도시설계 장소 만들기의 여섯 차원, 도서출판 대가, 2009, p.151



[그림 18] 논현동 건축물 주 용도 현황

대상지에서 건축물의 용도를 조금 더 자세히 들여다보기 위해서 황준하(2014)의 분석의 틀을 이용한다. 먼저, 건축법상 건축물의 주 용도를 상위용도인 주거, 상업, 업무, 기타 시설로 재분류하였다. 이후 주거 용도는 구성의 비율을 파악하였고, 비주거 용도의 경우에는 비주거 용도의 시설이 50% 이상 면하는 가로를 활성 가로라고 정의하였다. 100m 당 가로에 인접한 상업시설의 수를 통해 상업의 활성도를 알아보았고, 상업시설을 다시 용도 세분화하여 분석을 진행한다.<sup>13)</sup>

[표 13] 건축법상 용도 구분

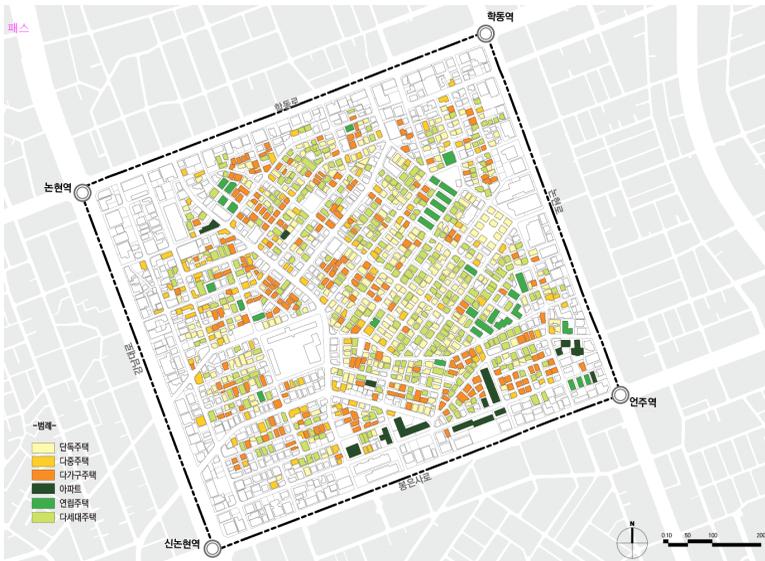
용도 구분	건축법상의 주 용도
주거시설	단독주택, 공동주택
업무시설	업무시설, 의료시설
상업시설	제1·2종근린생활시설, 판매 및 영업시설, 숙박시설
기타시설	문화 및 집회시설, 교육연구 및 복지시설, 운동시설, 기타 주 용도 시설

13) 황준하, 서울 내부시가지(Inner City)의 구조특성에 관한 연구, 서울대학교 석사 학위논문, 2014, pp.24-47

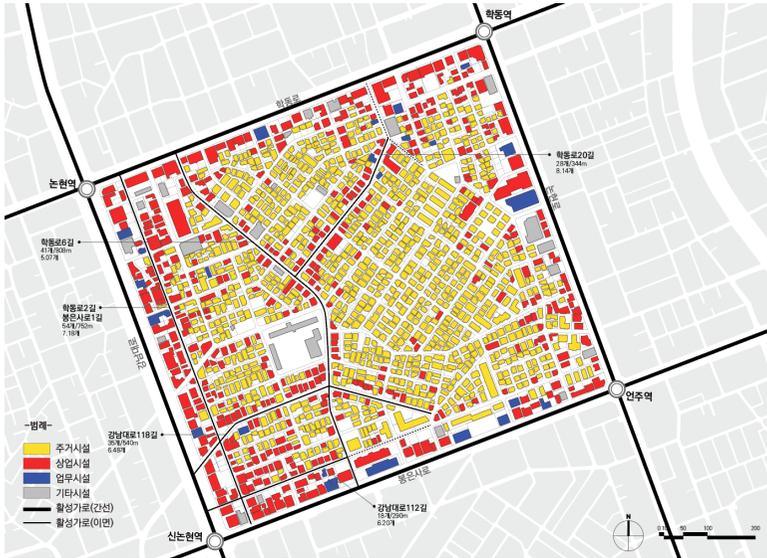
논현동 대상지의 주거 용도는 단독주택 677동, 공동주택 378동으로 전체의 66.7%가 주거 용도로 이루어져 있다. 단독주택의 비율이 공동주택에 비해 두 배 가량 높지만, 세부 용도로 살펴보면 공동주택의 다세대주택 비율이 31.7%로 가장 높게 나타났으며, 단독주택이 29%로 그다음으로 높게 나타났다. 1인 가구의 주택 수와 최근에 신축되는 주택의 유형이 주로 다가구주택과 다세대 주택이므로 향후 단독주택의 비율이 점차 더 줄고 다세대 주택의 비율이 꾸준히 늘어날 것으로 보인다.

[표 14] 논현동 주거 용도 현황

구분	단독주택			공동주택		
	단독주택	다중주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택
건물수	306	126	245	13	31	334
비율(%)	29.0	11.9	23.2	1.2	2.9	31.7



[그림 19] 논현동 주거 용도 현황



[그림 20] 논현동 활성 가로 현황

상업시설은 간선도로인 강남대로, 봉은사로, 논현로, 학동로와 내부 이면도로에는 학동로2길, 학동로6길, 학동로20길, 강남대로112길에 집중되어 있었다. 간선도로변으로는 업무시설과 의료시설, 숙박시설 등이 주로 분포하여 활성 가로에 해당이 되었고, 이면도로의 활성 가로 중에서는 학동로20길의 100m 당 상업시설 수가 8.14개로 가장 많았다. 학동로20길의 용도는 미용원이나 의류 대여와 같은 뷰티 관련 시설이 집중적으로 분포되어 있었으며, 이것은 이 지역의 구성원과 이용자의 특성을 보여주는 것이다. 학동로6길은 통과도로이면서 상업시설 중에서도 기초생활시설이 밀집해 있었다. 학동로2길과 봉은사로1길은 식음료 시설과 유흥 및 오락시설이 주로 분포해있어 강남 먹자골목의 특성을 보여주고 있다.

## 2) 광진구 화양동

화양동은 간선도로 주변으로 상업 및 업무시설이 분포해 있으나, 능동로의 도로변은 여전히 주 용도가 주거시설로 남아있는 경우가 많았다. 내부에는 주거시설이 밀집해 있고 대상지 전체 건축물 1,932동 중 주거시설이 1,478동으로 76.5%를 차지하고 있다. 화양동 대상지도 마찬가지로 상업시설이 주거지 내부로 확장하는 양상을 보이며, 다음 [표 15]와 [그림 21]은 화양동의 건축물 주 용도 현황에 관한 내용이다.

[표 15] 화양동 주 용도 현황

구분	단독	공동	근생	숙박	의료	교육	업무	기타
건물수	1275	203	353	38	7	15	23	18
비율(%)	66.0	10.5	18.3	2.0	0.4	0.8	1.2	0.9



[그림 21] 화양동 주 용도 현황

화양동은 대상지의 주거 용도만 다시 분류하여 살펴보면, 단독주택 1,275동, 공동주택 203동으로 전체의 76.5%가 주거 용도로 구성된다. 그 중에서도 화양동의 경우 다가구 주택이 1,180동으로 전체의 79.8%를 차지하며 다른 주택 유형에 비교하여 월등하게 높게 나타난다. 선행연구에 따르면, 다가구 주택은 층수와 분양 여부로 인해 필지의 규모가 다세대 주택보다 상대적으로 작으며, 다세대 주택의 경우 도로와의 접도 조건이 좋은 환경에서 주로 개발이 일어난다.<sup>14)</sup> 이전의 분석을 종합하면 화양동의 경우 필지 규모가 작고 접도 조건이 열악하여 다세대 주택 보다 다가구주택의 비율이 높고, 개발행위의 추이에서도 다가구주택의 비율이 다른 지역보다 높게 나타난다.

[표 16] 화양동 주거 용도 현황

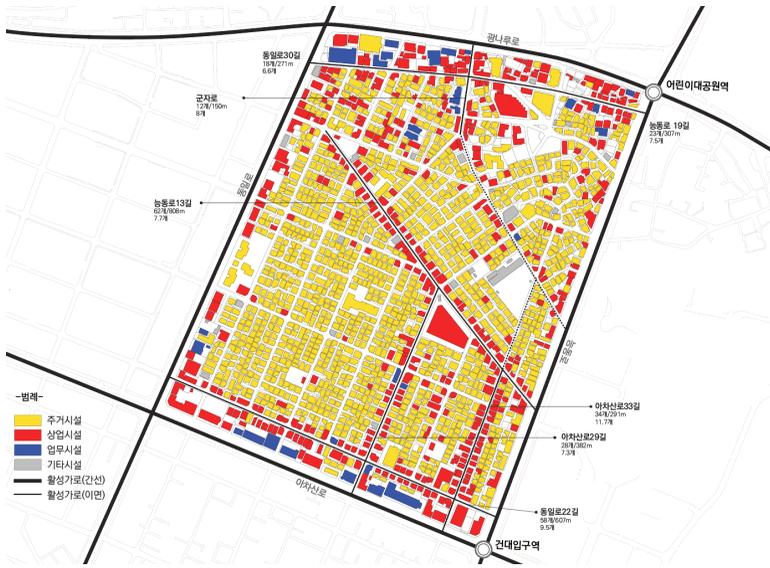
구분	단독주택		공동주택		
	단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택
건물수	95	1180	8	32	163
비율(%)	6.4	79.8	0.5	2.2	11.0



[그림 22] 화양동 주거 용도 현황

14) 이정현, 서울시 저층주거지의 개발에 미치는 영향요인에 관한 연구, 2020, p.33

상업시설은 간선도로인 아차산로, 광나루로, 동일로에 집중적으로 분포해있고, 내부 이면도로에는 동일로22길, 아차산로33길, 아차산로29길, 군자로, 능동로19길이 활성 가로로 나타났다. 이면 활성 가로 중 100m 당 상업시설의 수는 아차산로33길이 11.7개로 가장 많았다. 건대입구역 인근으로는 건대 맛의 거리로 인식되며 식음료 시설과 유흥 및 오락시설이 주로 밀집해 있고, 이들 상업가로는 대상지의 통과도로인 능동로13길까지 점차 확장되는 양상을 보인다. 대상지 북측의 광나루로 이면으로도 상권이 형성되어 있는데, 군자로와 능동로 19길은 식음료 시설 위주이며, 동일로30길에는 숙박시설이 밀집해 있었다. 대상지의 활성 가로 중 기초생활시설은 통과도로인 능동로 13길에 대부분 밀집하여 거주민의 편의를 위한 도로로 이용되며 최근에는 상업이 확산되면서 도로의 성격이 변화하고 있다.



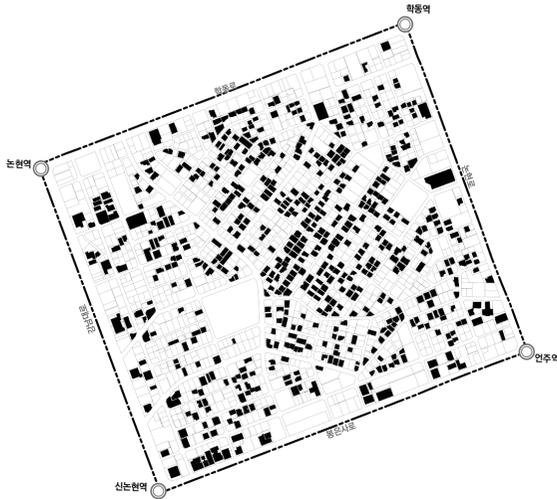
[그림 23] 화양동 활성 가로 현황

### 제 3 절 논현동, 화양동 변화

도시조직은 끊임없이 변화하며 구성요소에 따라 속도와 정도에 차이를 보인다. 도시조직의 주요 구성요소를 가로, 필지, 건축물이라고 설정하였을 때, 건축물의 물리적 변화와 용도의 변화는 가로와 필지보다 빠르게 나타난다. 따라서 본 장에서는 논현동과 화양동 건축물의 물리적 변화인 신축, 증축, 대수선과 프로그램적 변화인 용도변경을 살펴본다. 최근 20년 변화를 5년 단위로 나타내어 시기별 건축물 변화의 특징을 분석한다.

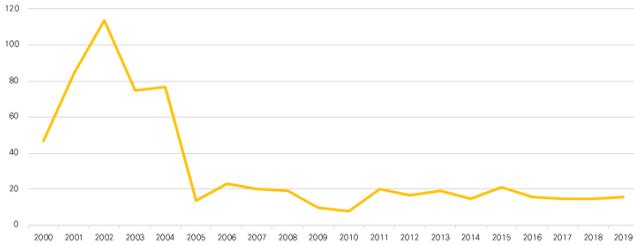
#### 1. 신축

##### 1) 강남구 논현동



[그림 24] 논현동의 20년간 신축 분포 (2000-2019)

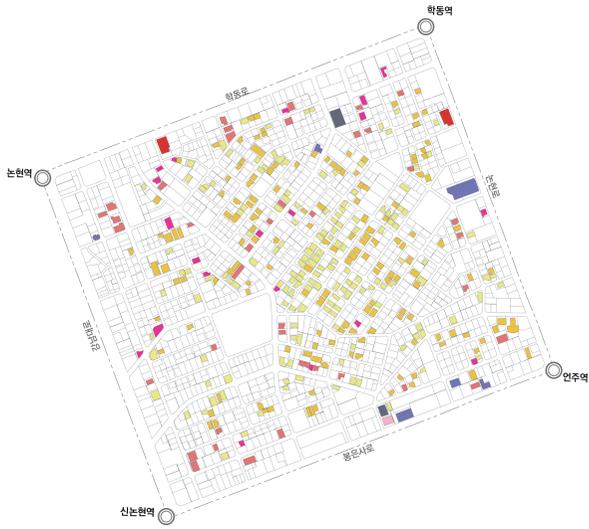
강남구 논현동의 20년간 신축행위는 총 628건 발생하였으며 이 중 멸실된 건축물을 제외하면 현재 남아있는 건축물 중 20년 내 신축된 건축물은 총 611동으로, 이는 전체의 약 39.6%에 달한다.



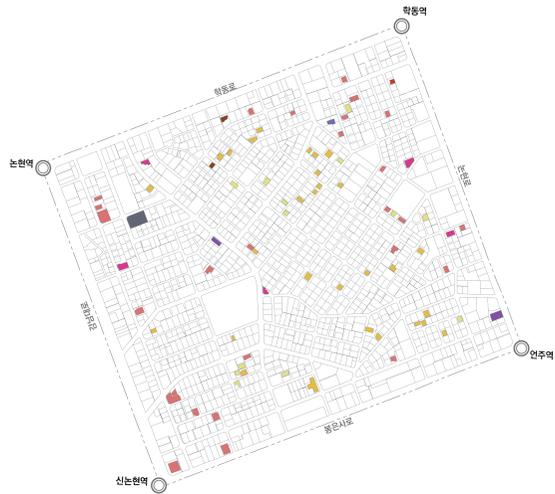
[그림 25] 논현동 신축 시계열 현황

신축 현황을 시계열로 살펴보면, 2000년부터 2004년까지 신축행위가 매우 활발히 일어났으며, 2005년부터는 신축행위는 연간 20회 미만으로 급격히 감소하였음을 알 수 있다. 시계열 변화의 분포를 건축물의 용도와 함께 다음과 같이 5년 단위로 나타내었다.

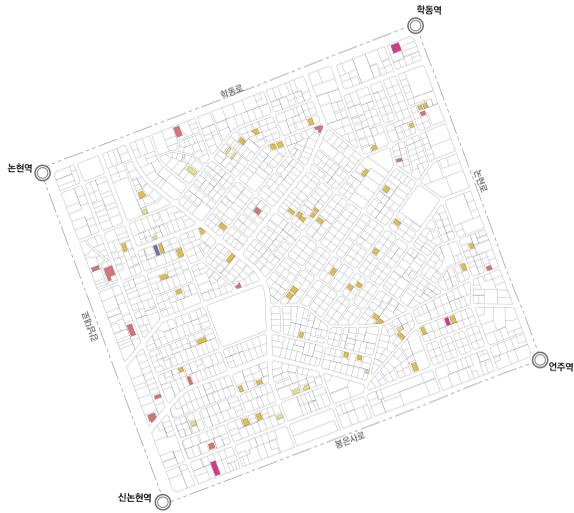
2000년대 초반은 슈퍼블록의 내부 주거지 밀집 지역에서 신축이 폭발적으로 증가하였으며, 세부 용도로는 단독주택에서 다세대와 다가구 주택으로의 변화로 급격한 주거환경의 변화가 일어났다. 이러한 변화는 정부의 서민주택 보급 정책과 임대 주거자의 수요 충족 등이 맞물리면서 진행된 주거의 양적 전환이었다. 2004년 이후 신축행위가 대폭 감소하였으며, 전반적으로 고른 분포를 보인다. 현재 논현동의 도시적 정체성은 2000년대 초반까지 대체로 형성되었다고 판단할 수 있다. 최근 5년간의 변화에서는 강남대로와 신논현역 주변부의 신축이 비교적 활발하게 진행되는 것을 볼 수 있으며, 이는 두 개 이상의 용도지역에 포함된 경우 용적률을 가중평균하여 적용하는 방식으로 변경되면서 개발행위가 유도된 것으로 보인다.



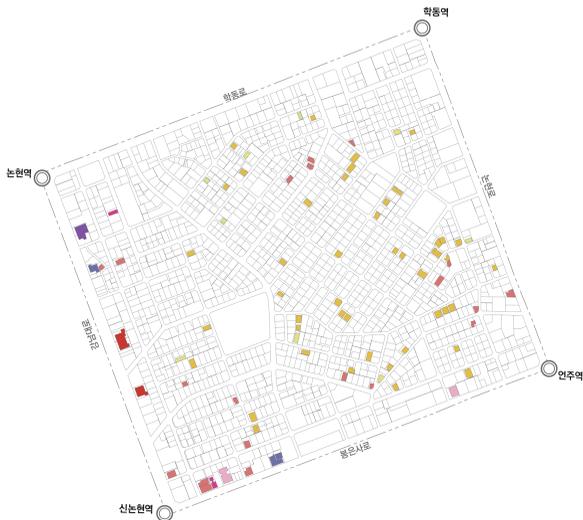
[그림 26] 논현동 신축 분포 및 용도 (2000-2004)



[그림 27] 논현동 신축 분포 및 용도 (2005-2009)

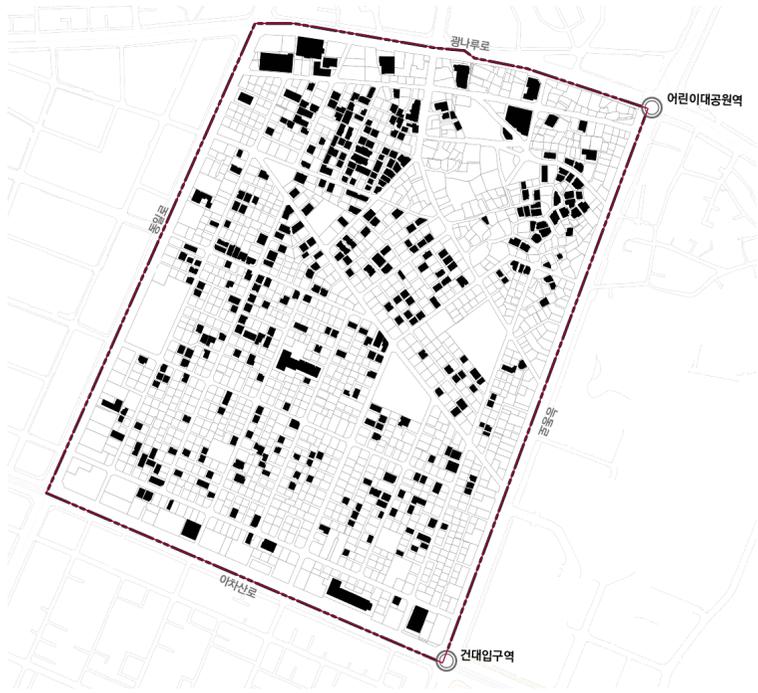


[그림 28] 논현동 신축 분포 및 용도 (2010-2014)



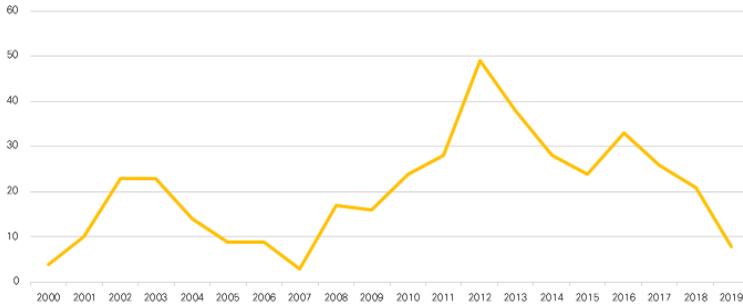
[그림 29] 논현동 신축 분포 및 용도 (2015-2019)

## 2) 광진구 화양동



[그림 30] 화양동 대상지의 20년간 신축 분포 (2000-2019)

화양동 대상지에서 2000년부터 2019년까지의 신축행위는 407건 발생했다. 이는 전체의 약 21%의 비율이며, 논현동 대상지보다는 적은 비율로 신축이 진행되었다. 이를 시계열 변화로 나타내면 다음과 같다.



[그림 31] 화양동 신축 시계열 현황

신축 현황을 시계열로 살펴보면, 2000년대 초반 정부의 주택규제 완화의 영향으로 다세대 주택의 신축이 일부 상승세를 보이다가, 2000년 중반에는 다시 저조한 모습을 보인다. 이후 2008년부터 꾸준한 상승세를 보이면서 2012년에는 신축 활동이 가장 활발하였다. 2000년대 후반의 변화를 분포와 용도로 살펴보면, 준주거지역 전반에 다세대 주택이 클러스터를 형성하면서 신축되었던 것으로 보인다. 이는 2009년 전세 시장 안정을 위한 도시형생활주택에 대한 정부의 규제 완화로 주차장과 건축물의 이격거리 등의 기준이 완화되었다. 그러나 기준이 다시 강화되면서 신축행위도 주춤하는 모습을 보인다.



[그림 32] 화양동 신축 분포 (2000-2004)



[그림 33] 화양동 신축 분포 (2005-2009)



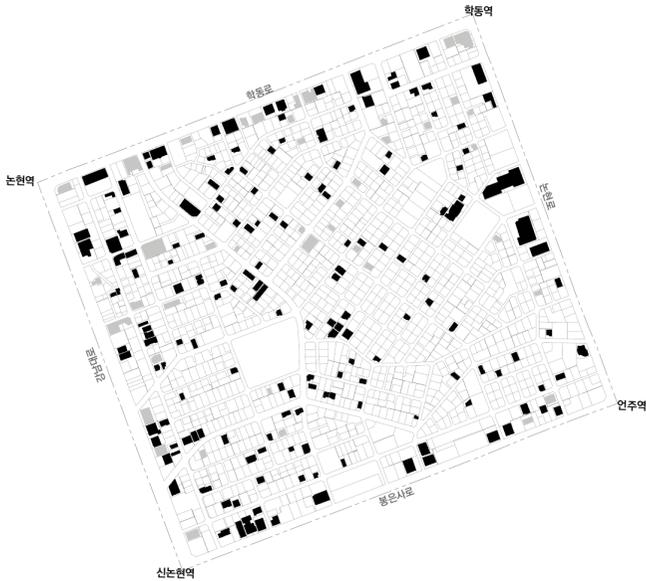
[그림 34] 화양동 신축 분포 (2010-2014)



[그림 35] 화양동 신축 분포 (2015-2019)

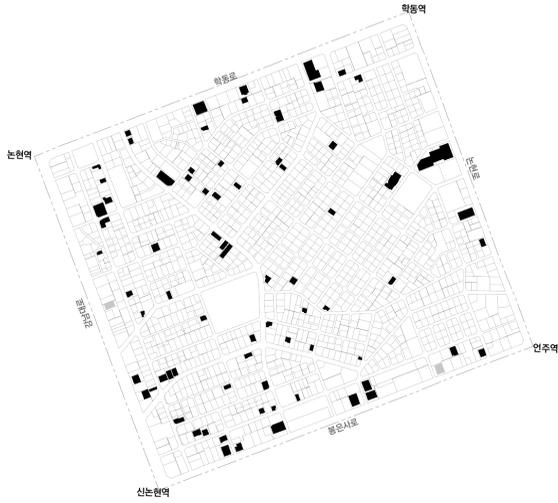
## 2. 증축 및 대수선

### 1) 강남구 논현동



[그림 36] 논현동 증축과 대수선의 분포 (2000-2019)

논현동 대상지에서 증축 및 대수선은 각각 170건, 62건 발생하였다. 논현동의 증축 및 대수선은 주로 간선도로변의 대형 필지에서 나타나는 경향이 있는데, 이는 신축보다는 증축과 대수선을 통해 건물의 가치를 올리기 위함과 더불어 간선도로변 오피스의 공실률이 커지면서 임차인을 유치하기 위한 전략으로서의 리모델링이 활발한 것으로 보인다.



[그림 37] 논현동의 증축과 대수선의 분포 (2000-2004)



[그림 38] 논현동이 증축과 대수선의 분포 (2005-2009)



[그림 39] 논현동의 증축과 대수선의 분포 (2010-2014)



[그림 40] 논현동의 증축과 대수선의 분포 (2015-2019)

## 2) 광진구 화양동



[그림 41] 화양동 증축과 대수선 분포 (2000-2019)

화양동 대상지에서 증축 및 대수선은 각각 170건, 62건 발생하였다. 논현동과는 달리 화양동에서의 증축 및 대수선은 간선도로변이 아닌 대상지 내부에서 활발하게 진행되는 것이 특징이다. 화양동 내부의 노후화된 주거 문제 해결을 위한 증축 및 대수선과 내부의 먹자골목 등 유흥시설이 확산하면서 중소형 상업 건축물의 리모델링이 상당수 진행되었다.



[그림 42] 화양동의 증축과 대수선 분포 (2000-2004)



[그림 43] 화양동 증축과 대수선의 분포 (2005-2009)



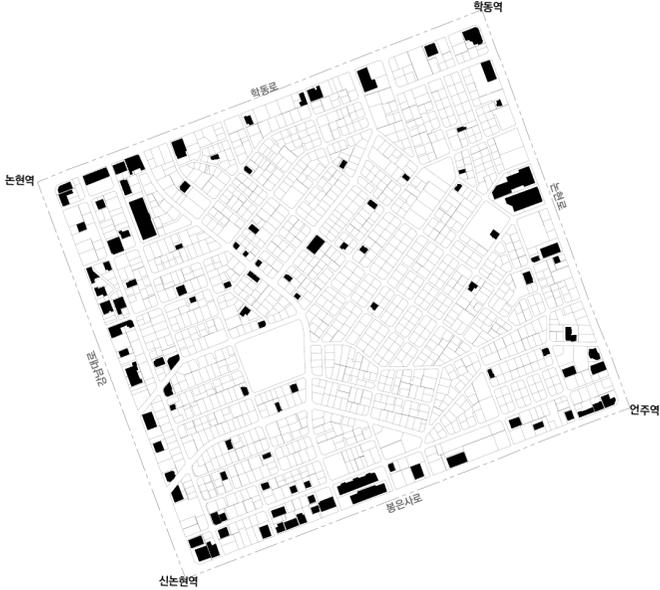
[그림 44] 화양동 증축과 대수선의 분포 (2010-2014)



[그림 45] 화양동 증축과 대수선의 분포 (2015-2019)

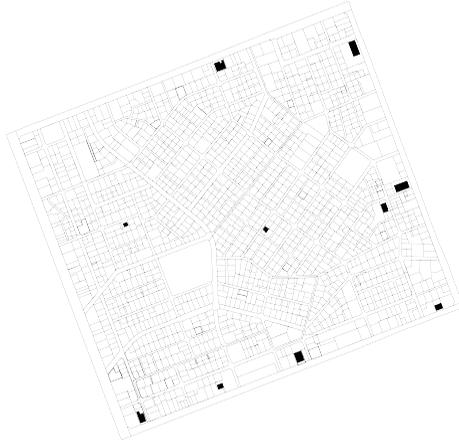
### 3. 용도변경

#### 1) 강남구 논현동

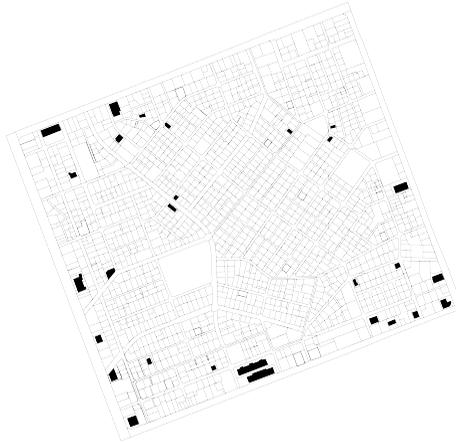


[그림 46] 논현동 대상지의 20년간 용도변경 분포 (2000-2019)

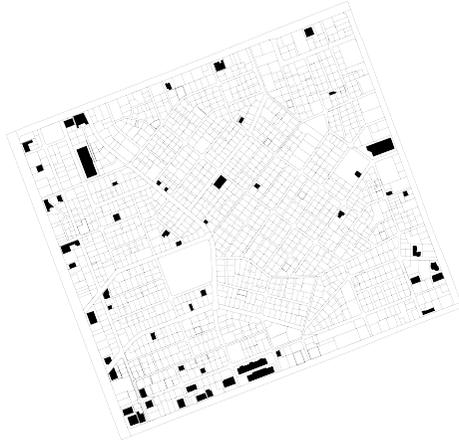
강남구 논현동 대상지에서 20년간 용도변경은 총 167회 발생하였다. 용도변경은 주로 간선도로변 주변에서 일어나고 있으며, 커뮤니티와 상업 용도가 분포해 있는 내부 이면도로에서도 용도변경이 상당수 발생하였다. 간선도로변의 대형 필지에서는 신축으로의 개발보다는 용도변경을 통한 변화에 대한 적응이 눈에 띈다. 특히, 최근 10년의 변화에서 강남대로와 봉은사로의 용도변경이 활발하게 나타나는데, 업무시설에 공실률이 높아지면서 점차 병원이나 학원과 같은 근린생활시설로 용도변경이 진행되었다.



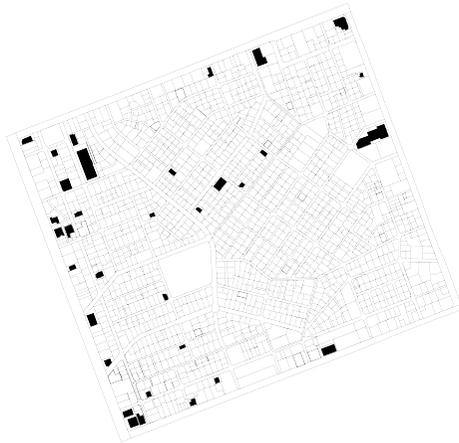
[그림 47] 논현동 용도변경 분포 (2000-2004)



[그림 48] 논현동 용도변경 분포 (2005-2009)



[그림 49] 논현동 용도변경 분포 (2010-2014)



[그림 50] 논현동 용도변경 분포 (2015-2019)

## 2) 광진구 화양동



[그림 51] 화양동 용도변경 분포 (2000-2019)

광진구 화양동 대상지에서 20년간 용도변경은 총 107회 발생하였다. 논현동과 마찬가지로 용도변경은 주로 간선도로변의 대형 건축물과 건대입구역 인근의 먹자골목에서 발생하였다. 간선도로변의 경우 대형 오피스에서의 근린생활시설 임대를 위한 용도변경, 건대입구역 먹자골목에서는 주거에서 상업으로의 용도변경이 주를 이루었다.



[그림 52] 화양동 용도변경 분포 (2000-2004)



[그림 53] 화양동 용도변경 분포 (2005-2009)



[그림 54] 화양동 용도변경 분포 (2010-2014)

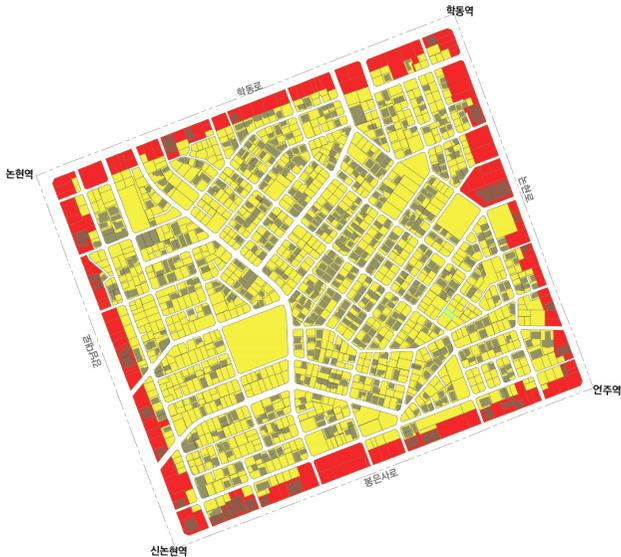


[그림 55] 화양동 용도변경 분포 (2015-2019)

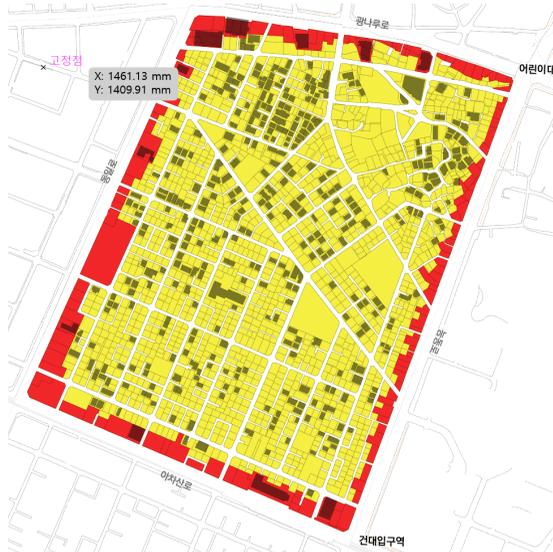
## 제 4 장 논현동, 화양동의 변화양상과 특성

### 제 1 절 내부지향적 변화

강남구 논현동과 화양동의 변화를 종합적으로 살펴보면, 간선도로변보다는 내부 주거지에서 주요한 변화가 진행되었다. 이러한 변화의 양상은 논현동과 화양동에서 공통적으로 나타나며, 최근 20년간 필지 100개 당 신축의 수를 간선도로변과 내부로 나누어 보았을 때, 논현동의 간선도로변에서는 필지 100개 당 20.4개의 건축물이 신축된 반면 내부에서는 36.8개의 신축이 발생하였고, 화양동의 간선도로변에서는 필지 100개 당 7개의 신축이 발생한 반면 내부에서는 20.8개의 신축이 발생하였다.



[그림 56] 논현동 간선도로변/내부 신축 비교



[그림 57] 화양동 간선도로변/내부 신축 비교

슈퍼블록의 대로변과 내부의 변화에 양적 차이가 나타나는 것은 슈퍼블록 도시조직의 특성에 의한 변화양상으로 해석할 수 있다. 먼저, 간선도로변은 필지의 규모가 내부보다 크고, 규모가 작더라도 필지를 다중점유하여 대형 건축물이 신축되는 경향이 있다. 단위사업이 일어나기 위한 자본투자의 규모가 큰 간선도로변보다는 열악한 환경이지만 작은 필지 단위로 내부를 개발하는 것을 선호하는 것으로 나타난다.

두 번째로는 정부의 주택 관련 정책적 지원사업과 규제 완화, 그리고 꾸준한 소형 임대주택에 대한 수요의 결과로 해석할 수 있다. 노현동과 화양동 모두 젊은 20대 혹은 30대의 1인 가구가 밀집해 거주하고 있는 지역이다. 노현동은 서울의 중심 상업 및 업무지구로, 젊은 학생들과 인

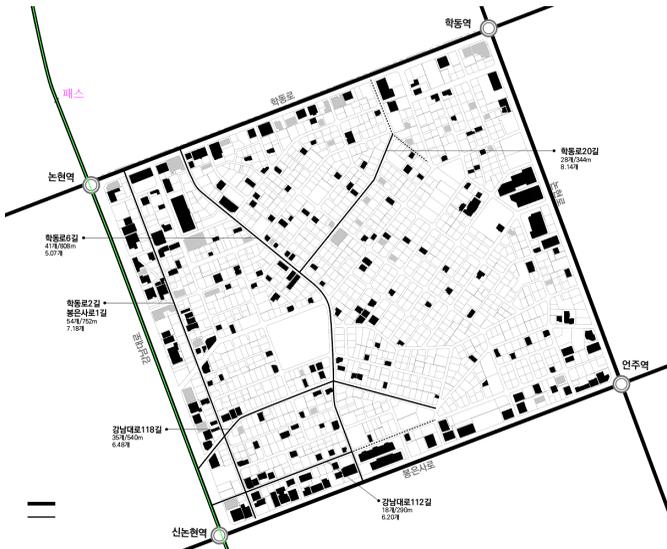
근에 회사를 둔 사회 초년생에게 매력적인 주거지라고 할 수 있고, 화양동의 경우 대상지의 동측과 북측에 각각 건대입구와 세종대가 위치해 있어 대학생들이 많이 거주하는 지역이다. 따라서 대상지 내부는 주거지로서의 물리적 환경 자체는 열악함에도 불구하고 두 대상지의 가구 특성상 접근성이 좋고, 저렴한 임대주택에 대한 수요가 높다. 거기다 정부의 서민주택 지원정책이 맞물리면서 논현동에서는 2000년대 초반, 화양동에서는 2010년대 후반의 다세대 및 다가구 주택의 신축으로 귀결되었다.

슈퍼블록의 내부 주거지 변화는 저렴한 임대주택에 대한 높은 수요를 해소해주는 한편, 양호한 주거지로서의 물리적 환경 자체는 더욱 열악해지는 결과를 초래하였다. 대부분의 이면도로는 6-8m로 블록을 구획하고 있지만, 블록의 규모가 커서 과다열 필지가 형성되거나 필지로의 접근로가 좁은 상황에서, 단독주택에서 다가구 혹은 다세대 주택으로의 전환이 이루어졌다. 이로 인한 슈퍼블록 내부로의 차량 증가와 노상 주차는 협소 도로를 더욱 좁고 답답하게 만들었으며, 신축되는 주택이 대부분 필로티 구조로 되어있어 삭막한 분위기와 함께 범죄의 위험도 증가하였다. 실제로 2019년 서울연구원의 보고서에 따르면, 논현동 거주자의 60%가 1대의 차를 보유하고 있었고, 그중 90%가 거주지 내에 주차하는 것으로 나타났다. 동시에 거주자들은 보행환경과 주차문제를 동네에서 가장 불편한 사항으로 응답하기도 하였다.

## 제 2 절 활성 가로의 도시적 적응

3장 4절에서는 논현동과 화양동의 건축물 용도를 기준으로 슈퍼블록의 내부 활성 가로를 분석하였다. 활성 가로는 도로 100m 당 상업시설의 비율이 50% 이상인 가로를 지칭한다. 활성 가로와 개발행위의 관계를 알아보기 위해, 활성 가로에 접한 개발행위를 단위 필지로 나누어 계산하였다. 슈퍼블록에서 활성 가로는 통과도로와 주요 간선도로에서 한 블록 내부의 먹자골목 기능의 이면 가로를 포함하고 있었다.

활성 가로변에서의 신축은 주로 주거지 내부에서 강력한 변화가 나타났고 활성 가로와의 연관성은 크게 없었다. 그러나 건축물의 용도 변화는 활성 가로에서 상당히 의미 있게 진행되었다.



[그림 58] 논현동 활성 가로에서의 증축 및 대수선 비교



[그림 59] 화양동 활성 가로에서의 증축 및 대수선 비교

논현동에서는 활성 가로에서의 증축 및 대수선은 197개 필지에서 41동이 발생하였다. 이를 필지 100개 기준으로 계산하면 약 20.8동의 증축 및 대수선이 발생한 것으로 볼 수 있으며, 활성 가로 이외의 필지에서는 필지 100개 기준 ~개가 신축되었다. 화양동의 경우 활성 가로에서의 증축 및 대수선은 197개 필지에서 41동이 발생하였다. 이를 필지 100개 기준으로 계산하면 약 20.8동의 증축 및 대수선이 발생한 것으로 볼 수 있으며, 활성 가로 이외의 필지에서는 필지 100개 기준 ~개가 신축되었다.

활성 가로를 기능적으로 분류해보면, 크게 간선도로와 식음료 및 유흥시설이 밀집한 먹자상권, 통과도로를 포함하여 일상 편의시설이 밀집한 커뮤니티 가로로 나눌 수 있다. 간선도로의 상업시설은 주로 판매시설 위주로 분포하고 있으며, 먹자상권의 활성 가로는 식음료와 유흥시설이 밀집해 있다. 먹자상권의 가로는 블록의 이면이지만 실제적인 주요 상업 가로의 역할을 하며, 거주민보다는 방문객의 이동과 이용이 이루어지고 있다. 반면, 커뮤니티 가로는 실제 거주하는 사람들을 위한 편의시설과 식음료 시설 등이 혼재한다. 먹자상권 도로와는 다른 분위기의 상업가로이나 바로 옆 블록으로 주거 밀집 지역이 존재하여, 상업과 주거의 완충 역할을 하고 있었다.

논현동과 화양동의 간선도로변에서는 필지의 규모와 사업성 등의 이유로 물리적 개발이 빠르게 진행되기는 어렵지만, 위계가 높고 유동인구가 많으므로 변화에 민감하게 반응할 수밖에 없다. 따라서 신축보다는 건축물의 용도변경을 통해서 빠르게 변화를 수용하고 있음을 알 수 있다. 대상지의 내부 활성 가로에서는 일부 신축을 통한 변화도 있었으나, 주로 1층에서 편의점, 세탁소, 카페, 미용실 등의 편의시설이 눈에 띄게 증가하였다. 전반적으로 간선도로변의 용도는 업무와 상업 내에서의 변화였으며, 내부 활성 가로의 변화는 주거에서 비주거로의 전환이 많았다.

활성 가로 이외의 주거지에서 발생한 증축은 주로 남아있는 단독주택이 임대수익을 높이기 위해 3층 옥상을 증축한 것으로 나타났다. 특히, 화양동에서 단독주택의 증축이 눈에 띄게 나타났는데, 논현동은 다가구주택을 포함한 단독주택이 점차 다세대 주택으로 전환되면서 그 수가 역전되었으나, 화양동은 여전히 필지의 규모가 작고 논현동보다 개발압력이 높지 않아 다가구주택의 비율이 매우 높기 때문이다.

### 제 3 절 불량 필지의 개발

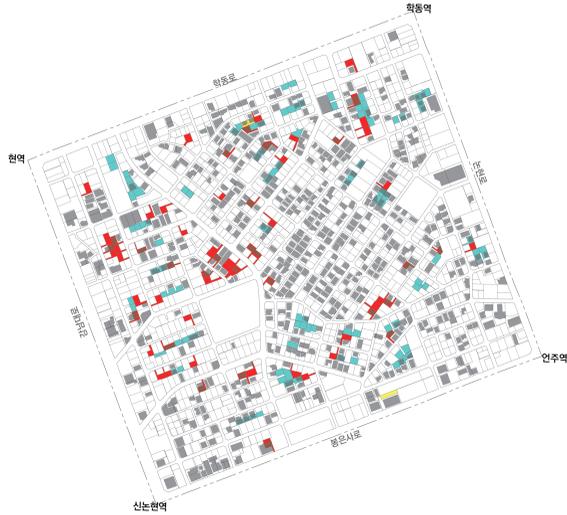
일반적으로 물리적 조건이 열악한 필지는 개발이 불리하여 변화가 제한된다. 그러나 논현동과 화양동 대상지에서는 결과가 상이하게 나타났다. 논현동에서 접도 불량 필지의 개수는 173개, 정상 필지는 1,557개이고, 불량 필지에서의 신축은 68개로 약 39.3%, 정상 필지에서의 신축은 593개로 약 38%로 비슷하게 나타났다. 화양동의 경우, 접도 불량 필지가 731개 필지, 정상 필지는 1,313개이고, 불량 필지에서의 신축은 151개로 약 25.5%, 정상 필지에서의 신축은 274개로 약 20.9%가 신축되었다. 논현동과 화양동 모두 여건이 좋지 않은 불량 필지에서도 정상 필지와 비슷하거나 많은 수준으로 개발이 진행되었다.

열악한 필지에서는 개발행위와 변화가 제한되며, 논현동 대상지의 173개 접도불량필지에서 20년간 신축활동이 발생한 필지는 총 70개이다. 자루형 필지 27개, 막다른 도로에 접한 필지 41개, 미접도 필지 2개에서 신축이 일어났으며, 대상지 전체 신축의 약 11.5%가 접도불량필지에서 신축되었다. 화양동 대상지의 경우, 접도불량필지 총 725개 중 20년간 신축활동이 발생한 필지는 총 155개이며, 자루형 필지 5개, 막다른 도로에 접한 필지 87개, 골목길에 접한 필지 56개, 미접도 필지 7개에서 신축이 발생하였다. 이는 화양동 대상지의 접도불량필지에서 신축의 약 38.1%가 발생한 것이다.

논현동과 화양동의 불량 필지에서 정상 필지와 비슷한 수준의 개발이 진행된 것은 사업성이 있고 개발 가능한 필지에서는 이미 용적률 상한까지 신축이 진행되어, 개발되기 어려운 조건의 필지에 있는 단독주택이 이후 개발된 것으로 보인다. 그러나 불량 접도 필지에서 개발이 진행되었다는 것은 한편으로는 기반시설이나 필지의 여건은 그대로인 채 건축물의 밀도가 높아지면서 주거환경은 더욱 악화되었음을 의미한다. 이러한 지역은 특히 공공의 개입 없이 필지 단위의 자율적 개선은 어렵다.

[표 17] 논현동 필지 규모별 신축 현황

구분		논현동		화양동	
		필지수	비율(%)	필지수	비율(%)
자루형 필지	전체	66	100.0	42	100.0
	신축	27	40.9	5	11.9
막다른 도로에 접한 필지	전체	104	100.0	391	100.0
	신축	41	39.4	87	22.2
골목길에 접한 필지	전체	-	-	220	100.0
	신축	-	-	56	25.4
미접도 필지	전체	3	100.0	72	100
	신축	2	66.6	7	9.7



[그림 60] 논현동 접도불량필지의 개발



[그림 6] 화양동 점도불량필지의 개발

## 제 5 장 결론 및 논의

### 제 1 절 연구의 결론 및 시사점

본 연구는 서울시 슈퍼블록이 조성된 지 반세기가 지난 상황에서 도시조직의 특성을 바탕으로 현재 겪고 있는 변화의 흐름과 양상을 설명하였다. 이를 위해, 강남구 논현동과 광진구 화양동을 대상지로 하여 최근 20년 건축인허가 자료를 이용하여 신축, 증축, 대수선, 용도 변화의 분포를 5년 단위로 맵핑하고 이를 통해 공통으로 나타나는 서울시 슈퍼블록의 주요 변화양상과 반대로 두 대상지의 지역적 차이까지도 함께 살펴보았다. 본 연구에서 나타난 서울시 슈퍼블록의 변화양상은 다음과 같다.

첫째, 간선도로변보다는 내부 주거지에서 주요한 변화가 진행되었다. 논현동과 화양동 대상지 모두 규모가 큰 간선도로변보다는 환경은 열악하지만 작은 필지 단위로 내부 주거지에서의 신축이 활발하게 진행되었다. 이는 젊은 20대와 30대의 1인 가구가 밀집하여 거주하고 있는 지역으로 물리적 환경이 열악함에도 불구하고 접근성이 좋고, 저렴한 임대주택에 대한 수요가 높아 내부 주거지에서의 신축으로 귀결된 것으로 보인다.

둘째, 활성 가로변에서의 용도변경을 통한 도시적 적응이 나타났다. 슈퍼블록의 활성 가로는 외부 간선도로, 유흥시설이 밀집한 먹자상권, 통과도로를 포함하여 편의시설이 밀집한 커뮤니티 가로로 분류하였다. 신축이 많이 발생하지 않은 간선도로에서는 건축물의 용도변경을 통해서 빠르게 변화를 수용하고 있었고, 먹자상권은 슈퍼블록의 이면이지만 유흥시설과 식음료 가게가 밀집하여 실제적인 주요 상업가로의 역할을 하면서 비주거에서 비주거로 비슷한 용도의 전환이 이루어졌다. 커뮤니티

가로의 경우에는 상업과 주거의 완충 역할을 하면서 주거에서 비주거로의 전환이 증가하는 것으로 나타났다.

셋째, 집도 불량 필지의 개발이 특징적으로 나타났다. 일반적으로 물리적 조건이 열악한 필지는 개발이 불리하여 변화가 제한되지만, 논현동과 화양동의 대상지에서는 자루형 필지, 막다른 도로에 접한 필지 등 조건이 열악한 필지에서도 신축이 상당히 진행되었다. 사업성이 있고 개발이 가능한 필지에서는 이미 용적률 상한까지 신축이 진행되었으며, 개발되기 어려운 조건의 필지에 있는 단독주택이 이후 개발되는 것으로 보인다.

끝으로, 논현동과 화양동 대상지에서의 지역적 차이를 살펴보았다. 강남이라는 지역적 위상과 다양한 개발 호재로 논현동 대상지는 강북의 화양동 대상지보다 변화에 더 민감하고, 많은 유동인구와 상업 및 업무시설이 밀집한 간선도로변과 내부의 주거지 모두 활발하게 변화가 일어나고 있었다. 반면, 화양동 대상지는 간선도로변의 변화가 논현동보다 전반적으로 낮게 나타나며 오히려 건대입구역 인근의 먹자골목 내부와 부정형 필지 등 내부에서의 변화가 더 두드러지게 나타났다. 또한, 2002년 주거지역에서 준주거지역으로의 용도 상황에도 불구하고 신축에는 큰 변화가 나타나지 않는 등 화양동에서는 변화에 저항하는 힘이 논현동보다 우세하게 나타나고 있었다.

## 제 2 절 연구의 의의와 한계

본 연구는 서울시 슈퍼블록 소형주택지 개발행위의 분석을 통해 슈퍼블록 내부에서 발생하는 개발의 패턴과 특징으로 지역의 변화양상을 설명하고자 하였으며, 이를 ‘내부지향적 변화’, ‘활성 가로외 도시적 적응’, ‘불량 필지의 개발’로 크게 3가지로 해석하였다. 또한, 강남구 논현동, 광진구 화양동을 사례로 하여 강북과 강남 슈퍼블록의 지역적 차이까지 함께 살펴보았다. 본 연구는 조성 이후 반세기가 지난 현재 시점에서 국내 슈퍼블록의 변화의 흐름과 양상을 설명하여, 새로운 도시적 비전을 포함한 정비 방향 설정과 관리에 기초자료로 활용될 수 있을 것이다.

본 연구는 국내 슈퍼블록의 전수조사가 아닌 논현동과 화양동의 두 사례로 국내 슈퍼블록의 전체 변화를 일반화하기 어렵다는 점과 개발행위만을 가지고 변화의 흐름을 설명하기에는 제도적 변화나 다양한 변화의 지표를 놓칠 수 있다는 점에서 한계점을 가진다. 향후 국내 슈퍼블록의 변화를 설명할 수 있는 다양한 지표를 활용하여 전수조사를 통한 보완적 연구가 필요하며, 국내 슈퍼블록의 현황과 새로운 비전을 위한 연구가 지속 및 확대되어야 한다.

## 참 고 문 헌

- 이상현, "서양 근대 슈퍼블록과의 비교를 통한 강남 슈퍼블록의 도시계획적 특성에 관한 연구", 한국도시지리학회, 제22권 제2호, 2019. pp. 79-92.
- 여옥경, "서울 영동신시가지 성장과 토지이용변화의 특성", 서울대학교 대학원 박사논문, 2007.
- 윤은정 외, "강남의 도시공간형성과 1960년대 도시계획 상황에 대한 연구", 대한건축학회 논문집 계획계, 제25권 제5호, 2009. pp. 231-238.
- 정인하 외, "서울강남 도시블록의 필지구획 패턴에 관한 연구-영동 제2토지구획정리사업지를 중심으로", 대한건축학회 논문집 계획계, 제28권 제5호, 2012. pp. 189-196.
- 이민정, "1980년대 이후 성북동 주거지역 건축물의 용도변화 특성 연구", 서울대학교 대학원 석사논문, 2015.
- 이석환, "신도시 간선가로변 연립주택지의 용도변화에 관한 연구", 대한국토·도시계획학회, 제36권 제2호, 2011. pp. 85-99.
- 이세연, "강남 슈퍼블록 내 전이영역 특성분석 연구", 도시행정학보, 제28권 제3호, 2015. pp. 219-246.
- 서승우, "강남 슈퍼블록 내 '접도불량필지' 현황 및 유형에 관한 연구", 서울대학교 대학원 석사논문, 2019.
- 정인하 외, "서울강남 도시블록의 필지구획 패턴에 관한 연구", 대한건축학회 논문집 계획계, 제28권 제5호, 2012, pp. 189-196
- 주상민 외, "유형별 슈퍼블록이 가로활력에 미치는 영향 분석-서울시 강남구 역삼2동을 사례로", 대한건축학회 논문집 계획계, 제35권 제10호, 2019, pp. 71-82
- 최경인 외, "홍대상권 인접 저층주거지의 용도혼합특성 연구", 한국도시설계학회지 도시설계, 제17권 제3호, 2016, pp. 41-56
- 임희지 외, 『서울시 슈퍼블록 주택시 특성과 진화방향』, 서울연구원,

2018.

강홍빈 외 6인 역 2009, 『도시설계 장소만들기의 여섯 차원』 (Carmona, M et al. 2003, Public places-Urban space the dimensions of urban design, Elsevier, New Yo가.), 대가, 서울.

## Abstract

# A Study on the Dynamism of Dense Small-size Housing Area within Seoul City Superblock – Focused on Nonhyeon-dong, Hwayang-dong

Hyein Kwon

Graduate Program in Urban Design

The Graduate School

Seoul National University

The Seoul metropolitan government started with a land zoning project in the 1960s, and the majority of all residential areas were created by various urban development projects. In particular, the majority of Seoul's residential districts were planned in superblock units influenced by the neighborhood theory, but with the application of the land readjustment project, which is a Korean approach to

urban planning, the domestic superblock formed its own urbanism. Seoul's superblock was formed with insufficient consideration for the residential environment and surrounding areas of Korea at the time, and there are many limitations such as green area and parking shortages, dense housing due to multi-family housing reconstruction, and commercial expansion into residential areas. A small residential superblock is considered a general neighborhood regeneration approach among many urban regeneration methods, but it is relatively more favorable than naturally occurring residential areas, making it difficult to be selected as an urban regeneration revitalization area. In the case of residential areas inside the superblock in Gangnam, it is located in a great location and provides affordable housing options for the middle and the working class, thus it is highly valuable as a residential area. Currently, it is facing great development pressure, and it is desperately in need of proper maintenance and search for a regeneration approach. Therefore, it is necessary to look at the development activities and urban changes occurring in the superblock.

Therefore, the purpose of this study is to explain the changes in the region through the analysis of development activities of the small housing sites in superblock located in Seoul with the patterns and characteristics of development occurring inside the superblock. In order to do so, the distribution of new construction, expansion, heavy repairs, and usage changes have been mapped by five years, using building permit data of target analysis area of the research, Nonhyeon-dong, Gangnam-gu and Hwayang-dong, Gwangjin-gu, and observed regional differences between the two sites. The changes in Seoul's superblock in this study are as follows.

First, major changes were made in the inner residential area rather than the main road side. In both Nonhyeon-dong and Hwayang-dong, the construction of new buildings in the inner residential area was more active on a small scale, even though the environment was more deteriorated than the main road side. This is an area where single-person households in their 20s and 30s live in concentration, and despite the poor physical environment, it has high demand for accessible and cheap rent costs.

Second, urban adaptation has been shown through usage changes on active streets. Superblock's active streets were classified as community streets with dense convenience facilities, including external main roads, food districts where entertainment facilities are concentrated, and passing roads. On the main road, which did not have much construction, it was rapidly accepting changes through building usage changes, and the food district was working as an actual main commercial area with high concentration of food and beverage stores, despite its location on the back side of the superblock. In the case of community streets, the transition from residential to non-residential has increased while serving as a buffer for commercial and residential areas.

Third, the development of faulty lots occurred distinctively. In general, changes in land with poor physical conditions are limited due to unfavorable development, but construction of land with poor conditions such as bag-type lots and dead end adjacent lots in Nonhyeon-dong and Hwayang-dong has been carried out significantly. In the commercially viable and developable land, the construction has already been carried out to the upper limit of the

floor space ratio, and detached houses in the land under conditions that are difficult to develop appear to be developed later.

Finally, regional differences between Nonhyeon-dong and Hwayang-dong are closely observed. Due to the regional status of Gangnam and various development favorable factors, Nonhyeon-dong's target area was more sensitive to changes than that of Hwayang-dong in Gangbuk, and both the main road and the residential area were actively changing. On the other hand, the changes of the main streetside of Hwayang-dong was generally less than Nonhyeon-dong, and the changes were more pronounced inside the food district near Konkuk University station and in irregular lots. In addition, despite the upzoning from residential to semi-residential area in 2002, the resistance to change was stronger in Hwayang-dong than in Nonhyeon-dong, with no significant change in new constructions.

This study will explain the changes and trends of the domestic superblock, half century after its creation, and can be used as a basic data for the establishment and management of maintenance directions, including a new urban vision. In addition, based on this study, complementary research through a full-scale survey will need to be conducted using various indicators that can explain the changes in the domestic superblock.

**keywords : Superblock, Land Reallocation, Development Activity**  
***Student Number : 2018-28943***