



저작자표시-비영리-동일조건변경허락 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

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

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



동일조건변경허락. 귀하가 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공했을 경우에는, 이 저작물과 동일한 이용허락조건하에서만 배포할 수 있습니다.

- 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](#)

조경학석사학위논문

서울시 용산구 한강로동
삼각맨션부지 특별계획구역 및 주변지역의
보존을 위한 개발계획

A Development Planning for Conservation
of Samgak Mansion area and Periphery area
in Yongsan-gu, Seoul

2012년 8월

서울대학교 환경대학원
환경조경학과
도시설계전공
이 재 호

서울시 용산구 한강로동 삼각맨션부지 특별계획구역
및 주변지역의 보존을 고려한 개발계획




A Development Planning for Conservation
of Samgak Mansion area and Periphery area in Yongsan-gu, Seoul

지도교수 조 경 진

이 논문을 조경학석사학위논문으로 제출함
2012년 4월

서울대학교 환경대학원
환경조경학과 도시설계전공
이 재 호

이재호의 석사학위논문을 인준함
2012년 6월

委 員 長	이 유 미	
副 委 員 長	김 기 후	(인) 
委 員	조 경 진	

서울시 용산구 한강로동 삼각맨션부지 특별계획구역
및 주변지역의 보존을 고려한 개발계획

A Development Planning for Conservation
of Sangak Mansion area and Periphery area in Yongsan-gu, Seoul

서울대학교 環境大學院 環境造景學科
李宰昊

위 논문은 서울대학교 및 환경대학원 환경조경학과 학위논문
관련규정에 의거하여, 심사위원 및 초빙심사위원의 지도과정을
충실히 이수하였음을 확인합니다.

2012년 6월

委員長 이유미 (서울대학교 환경대학원 교수)

副委員長 김기후 (서울대학교 환경대학원 교수)

委員(指導教授) 조경진 (서울대학교 환경대학원 교수)

招聘審査委員 유나경 (코디스엔지니어링 건축사무소 소장)



국 문 초 록

서울은 오랜 역사와 문화를 바탕으로 끊임없이 변화·발전해왔으며 오늘날 미래국제도시로서 주목받고 있다. 오랫동안 축적된 도시발전과정의 흔적들은 아직도 도심의 곳곳에서 확인할 수 있으며 도시환경의 다양성을 높이는 역할을 하고 있다. 미래국제도시로서 건강한 도시의 모습을 고민하면서 도시환경을 구성하는 요소들의 다양성과 공공성의 중요성을 인식하게 되었고 우리의 도시환경 속 자산들에 대한 가치를 새롭게 조명하고 그 보존의 필요성을 인식하게 되었다.

용산 일대는 개항기와 일제강점기동안 한강변의 개항장과 철도역을 중심으로 도시조직이 형성되었고 해방 후 오늘날까지 도시의 발전과 변화과정을 함께 하고 있다. 남북으로 한강과 남산에 접해있는 용산은 지리적으로 서울의 중심에 있으며 한강과 용산역에 의한 근대화공간에서 용산공원과 용산국제업무지구 등 미래국제도시의 상징적 중심공간으로서 그 역할과 중요성이 높아지고 있다. 하지만, 용산 일대에서 진행 중인 전면철거식 재건축개발 방식은 용산의 역사문화적 흔적들인 기존의 도시 구조와 기억들을 소멸시키고 있다. 또한, 고층고밀의 주상복합식 단지들은 용산 일대의 획일적인 경관을 조성하고 있으며 폐쇄적인 성격과 함께 주변지역과의 연계성을 떨어뜨려 도시환경의 공공성과 다양성을 저하시키고 있다.

우선적으로 용산 일대에서 진행 중인 대규모 개발의 흐름으로부터 벗어나 있는 용산구 한강로동 삼각지 교차로 일대를 중심으로 역사문화환경을 구성하는 요소들을 찾아 장소성 구현의 요소로서 가치와 보존의 필요성을 확인한다. 첫 번째는 가로와 필지형태, 건축물들과 같은 물리적 요소들에 대한 것이며, 두 번째는 대상지를 중심으로 생성되었던 대중문화와 도시발전 과정에서 대상지의 의미와 역할 등 문화적 요소다. 세 번째는 현재 활동 중

인 단체들과 기억을 공유하고 있는 공동체, 대상지에서 거주하고 있는 지역 주민들인 인적 요소다. 이들 세 가지 요소는 대상지의 시공간적 연속성을 보여주는 요소들이며 역사문화적 가치와 보전가능성을 가진다.

다음으로 현황조사를 통해 대상지의 물리적인 특성과 실질적인 문제들을 확인한다. 대상지 내의 가로들은 근대화과정에서 형성되어 지금까지 유지되고 있는 대표적인 특성이며 주변지역과 연계성을 가지는 중요한 요소다. 한강대로변의 액자가게들은 60-70년대 형성된 화랑거리의 흔적들을 그대로 보여주고 있으며 과거의 전차고지로 사용되었던 대규모 오픈스페이스는 창고 용도로 사용되고 있다. 하지만, 대상지의 중심지역에 있는 창고부지는 사유화된 성격으로 주변지역과의 연계성이 떨어뜨리고 있으며 건물들의 노후화에 따른 주거환경의 불량과 보차혼용에 따른 보행의 안전성 등 대상지의 문제들을 확인할 수 있다.

대상지의 물리적, 문화적, 인적요소들과 현황에 대한 조사를 바탕으로 본 연구의 방향과 목표를 명확히 한다. 첫 번째는 삼각지 교차로 일대의 장소성을 구현하고 있는 요소들을 통해 역사문화환경의 보전방법을 찾는 것이며, 두 번째는 오픈스페이스와 건물의 배치, 기존의 도시조직에 대응하는 설계를 구현함으로써 도시환경을 보존하고 지역공동체의 활성화를 유도하며 주변지역과의 연계성을 높이는 것이다. 마지막으로 두 가지 목표를 바탕으로 적정규모의 배치와 적합한 용도계획을 통해 수익성과 공공성의 균형을 유도하는 것이다.

본 연구의 구체적인 계획방향과 설계내용은 다음과 같다. 첫 번째, 대상지 주변에 형성되어 있는 가로망을 수용하여 기존 도시의 맥락을 보전한다. 두 번째, 도시발전과정의 기억을 간직한 존치 시설과 공간을 활용하여 공공 시설로 활용한다. 세 번째, 간선부와 이면부의 특성에 맞는 배치와 용도를 계획한다. 네 번째, 기존 지역공동체 및 경제활동의 요소들을 가로변에 배치

하여 주변지역과의 연계성을 확보한다. 다섯 번째, 환경조성과 프로그램구성 등 오픈스페이스에 대한 구체적인 계획들을 통해 지역의 정체성을 강조하고 지역공동체를 활성화할 수 있도록 계획한다. 여섯 번째, 개발을 통해 공공성과 수익성의 균형과 건강한 도시환경을 조성할 수 있는 적정규모와 용도를 계획한다.

본 연구는 용산 일대에서 진행 중인 개발들의 문제점을 명확히 인식하고 대상지인 한강로동 삼각지 교차로 일대의 역사문화요소들을 발굴하여 보존의 가치와 필요성을 확인한다. 따라서, 본 연구의 제안은 국제업무도시의 기능과 역할을 하게 될 용산 일대에서 역사문화적 다양성을 확보하고 공공성이 구현된 도시공간의 가능성과 필요성을 확인한다는 점에서 의의를 찾을 수 있다.

주요어 : 용산, 삼각지 교차로, 역사문화환경, 도시설계, 도시조직, 다양성, 공공성
학 번 : 2009-23749

목 차

- 국문초록
- 목 차
- 표 목 차
- 그림목차

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적	1
1.1 연구의 배경	1
1.2 연구의 목적	5
제2절 연구의 범위	6
2.1 공간적 범위	6
2.2 내용적 범위	7
2.3 시간적 범위	8
제3절 연구의 방법 및 과정	8
3.1 연구의 방법	8
3.2 연구의 과정	9

제2장 이론적 고찰

제1절 역사문화환경의 보전	10
1.1 역사문화환경의 의미	10
1.2 역사문화환경의 보전과 방법	10
제2절 도시설계 패러다임의 변화	13
2.1 도시설계 패러다임의 변화와 목표	13
2.2 기존 도시조직과의 대응	16
제3절 사례연구	19
3.1 사례의 선정기준 및 대상	19
3.2 사례조사	19
3.3 사례분석의 종합 및 소결	25
제4절 선행연구	25
4.1 선행연구의 선정	25
4.2 선행연구의 요약 및 분석	25
제5절 관련계획	28
5.1 관련계획	28
5.2 계획종합 및 소결	39

제3장 대상지 이해

제1절 대상지 개요	40
1.1 인문환경분석	40
1.2 자연환경분석	52
1.3 대상지 이용현황	53
제2절 광역적 이해	79
2.1 공원주변지역 현황	79
2.2 공원주변지역 공공시설현황	82
2.3 공원주변지역 도로 및 교통현황	83
제3절 사회적 이해	84
3.1 실태	84
3.2 주요활동	86
3.3 주민의견	89

제4장 분석의 종합 및 과제의 도출

제1절 분석의 종합.....	90
1.1 관련계획.....	90
1.2 관련사례 및 선행연구	91
1.3 대상지 현황	91
2. 문제의 정리	92
제2절 SWOT분석과 과제의 도출	95
2.1 SWOT분석을 통한 정리	95
2.2 과제의 도출	97

제5장 기본계획

제1절 계획의 목표와 전제	99
1.1 계획의 목표	99
1.2 계획의 전제	99
1.3 계획의 범위	99
제2절 기본구상	101
2.1 광역구상	101
2.2 기본구상	101
제3절 기본계획	102
3.1 획지구성 및 단계별 개발계획	102
3.2 공간계획	103

3.3	주요시설계획	104
3.4	용도 및 높이계획	105
3.5	배치기본계획	106
3.6	동선계획	107
3.7	오픈스페이스계획	108
3.8	배치규모계획	109
제4절	기본설계	111
4.1	배치도	111
4.2	용도 및 높이	113
4.3	차량통로 및 주차출입구	116
4.4	보행로	119
4.5	오픈스페이스	123
4.6	배치규모	127
4.7	종합배치도	128
제5절	기존 계획안과 비교	129
5.1	기존 계획안	129
5.2	계획안의 비교	130
 제6장 결론		
제1절	연구의 요약과 결론	133
1.1	연구의 요약	133
1.2	연구의 결론	135
제2절	연구의 의의와 과제	135
2.1	연구의 의의	135
2.2	연구의 과제	136
 참고문헌		
Abstract		140

표 목 차

<표2-1> 역사문화환경의 보전방법	11
<표2-2> 웨인오토에 의한 역사문화환경의 보전방법	12
<표2-3> 새로운 도시설계의 접근방법	14
<표2-4> 도시설계 7개 목표	14
<표2-5> 관련계획 및 특징	28
<표2-6> 2030서울도시기본계획(안)의 용산관련 주요내용	31
<표2-7> 복합시설조성지구	34
<표2-8> 권역별 현황 및 특징	34
<표2-9> 삼각지교차로일대 특별계획구역	36
<표3-1> 대상지 면적	41
<표3-2> 시대흐름에 따른 용산 및 한강로동의 변화	46
<표3-3> 도로현황 : 대로 및 로(路)	48
<표3-4> 도로현황 : 길	49
<표3-5> 교통현황 : 삼각지교차로일대 버스노선	50
<표3-6> 교통현황 : 삼각지역 지하철노선 현황	51
<표3-7> 우리은행 용산지점	63
<표3-8> 삼각맨션 현황	64
<표3-9> 삼각맨션 동별 특징	66
<표3-10> 한국전력공사 창고부지 현황	66
<표3-11> 한강로1가 218-1번지 건물	68
<표3-12> (주)광일사옥	74
<표3-13> 대상지 주변 관광서 및 주요시설 정리	75
<표3-14> 대우월드마크	77
<표3-15> 용산파크자이	77
<표3-16> 한강로 대림e편한세상	78
<표3-17> 벽산메가트리움	78
<표3-18> 대상지 주변 대규모 주거시설 현황	79
<표3-19> 용산공원주변 권역별 특성 및 개발계획	81
<표4-1> SWOT분석	96
<표5-1> 계획의 범위	100
<표5-2> 획지구성 및 개발단계	102
<표5-3> 배치기본계획안(삼각맨션부지 특별계획구역)	106
<표5-4> 오픈스페이스계획	108
<표5-5> 배치규모계획안(1단계)	109
<표5-6> 세대수 계획(1단계)	110
<표5-7> 계획안의 비교	130

그림 목 차

<그림1-1> 국제업무지구(국제현상공모 2009년 당선작)	1
<그림1-2> 용산공원(국제현상공모 2012년 당선작)	1
<그림1-3> 용산 제1종 지구단위계획 구역도 및 건축(예상)높이	2
<그림1-4> 용산역전면 제2구역	3
<그림1-5> 용산역전면 제3구역	3
<그림1-6> 국제빌딩 주변 3구역(좌) 및 4구역(우)	3
<그림1-7> 용산공원주변지역 개발현황(한강-이촌, 용산국제링크 방면).....	4
<그림1-8> 용산공원주변지역 개발현황(남산-삼각지역, 서울역 방면)	4
<그림1-9> 인사동 공평구역 소단위 맞춤형 개발 조감도	5
<그림1-10> 정비방식의 비교.....	5
<그림1-11> 연구의 공간적 범위와 관계요소	6
<그림1-12> 연구흐름도	9
<그림2-1> 도시공간조직의 구성요소 및 관계구조에 의한 공간분석항목	16
<그림2-2> 도시공간조직의 대응의미 및 대응가치 도출	18
<그림2-3> 바르셀로나 소가로 형태	19
<그림2-4> 독일 베를린시의 중소규모 가구단위 분할	20
<그림2-5> 파리 레알지구 재개발 계획안	20
<그림2-6> 요코하마 적벽돌 창고	21
<그림2-7> 요코하마 적벽돌 창고의 과거 및 개보수과정	21
<그림2-8> 인천아트플랫폼	22
<그림2-9> 민트(The Mint)	23
<그림2-10> 하이라인노선	24
<그림2-11> 하이라인(the High Line)	24
<그림2-12> 하이라인의 변화과정	24
<그림2-13> 국가상징거리 조성계획	29
<그림2-14> 2030서울도시기본계획 공간구조 개편구상.....	30
<그림2-15> 6개의 주요 단위공원	32
<그림2-16> 놀이공원(Play Park)	32
<그림2-17> 용산공원 추진일정	32
<그림2-18> 용산공원 설계 국제공모 수상작	33
<그림2-19> 용산 제1종 지구단위계획 구역도	35
<그림2-20> 삼각지교차로일대 특별계획구역	36
<그림2-21> 한강로 특별계획구역 개발예상조감도	37
<그림2-22> 남산조망확보 예시	37

<그림2-23> 용산초등학교주변 특별계획구역 개발예상조감도	38
<그림2-24> 삼각맨션 특별계획구역 개발예상조감도	38
<그림3-1> 연구대상지	40
<그림3-2> 대상지의 행정구역 경계	41
<그림3-3> 도성도, 대동여지도, 김정호제작, 1861.....	42
<그림3-4> 승례문과 용산, 최신경성전도, 1907.....	42
<그림3-5> 용산시가지변천	43
<그림3-6> 삼각지 입체교차로	44
<그림3-7> ‘진차운행중지’ 신문뉴스	45
<그림3-8> 삼각지맨션 아파트분양광고	45
<그림3-9> 교통 및 도로체계	48
<그림3-10> 삼각지일대 도로체계 변화	50
<그림3-11> 대상지 토지이용현황	51
<그림3-12> 공원 및 녹지현황	52
<그림3-13> 한강대로변 액자, 화실거리	53
<그림3-14> 화랑거리 건물군	53
<그림3-15> 화랑거리	53
<그림3-16> 한강대로변 건물군	53
<그림3-17> 한강대로변 액자가게 및 화방현황	53
<그림3-18> 한강대로변 보행통로 및 지하철입구	53
<그림3-19> 한강대로변 가로	54
<그림3-20> 한강대로변 가로	54
<그림3-21> 화실 및 화랑, 액자가게 외관	54
<그림3-22> 화랑가 노후건물 및 불량건축물 현황	54
<그림3-23> 가로환경, 가로변 전면공지의 부적합한 이용	55
<그림3-24> 한강대로변 지하철 2번 출구	55
<그림3-25> 한강대로변 통로	55
<그림3-26> 한강대로 62길	56
<그림3-27> 한강대로 62길 공영주차장	57
<그림3-28> 한강대로 62길 거주자우선주차장	57
<그림3-29> 한강대로 62길 틈새공간, 통로 및 사설주차장	57
<그림3-30> 주거 및 근린생활시설현황	58
<그림3-31> 종교 및 근린생활시설 이용현황	58
<그림3-32> 주거 및 근린생활시설 밀집 및 노후현황	58
<그림3-33> 한강대로 52길	59
<그림3-34> 한강대로 52길	60
<그림3-35> 한강대로 54길	61

<그림3-36> 대상지 내 주요시설	62
<그림3-37> 우리은행 용산지점	63
<그림3-38> 삼각맨션 파노라마뷰	64
<그림3-39> 삼각맨션 단지입구	65
<그림3-40> 삼각맨션 A동 입구	65
<그림3-41> 삼각맨션 A동 내부복도	65
<그림3-42> 삼각맨션 B동 입구	65
<그림3-43> 삼각맨션 C동	65
<그림3-44> 삼각맨션 C동 내부중정	65
<그림3-45> 창고(북측)	66
<그림3-46> 창고(남측)	66
<그림3-47> 창고부지 내부	66
<그림3-48> 창고부지 남측전경, KT용산건물	66
<그림3-49> 한국전력공사 창고부지 이용현황	67
<그림3-50> 건물 북동면	68
<그림3-51> 건물 남면	68
<그림3-52> 건물 북서면	68
<그림3-53> 건물 남동면	68
<그림3-54> 1929년 조선박람회 에 전시된 문화주택 입면	69
<그림3-55> 지하철4호선 1번출구	70
<그림3-56> 지하철4호선 3번출구	70
<그림3-57> 지하철4호선 자전거보관함	70
<그림3-58> 지하철4호선 1번출구 자전거경사로	70
<그림3-59> 대상지 주변 관공서 및 주요시설	71
<그림3-60> 서울지방 보훈청, 군장교 독신자숙소	72
<그림3-61> KT용산지점, 1923년 용산전화국 복원모형	72
<그림3-62> 용산우체국	73
<그림3-63> 1920년대 용산우편국	73
<그림3-64> 용산소방서 및 용산초등학교 일대	73
<그림3-65> 용산소방서	73
<그림3-66> 국립서울맹학교	73
<그림3-67> 용산초등학교	73
<그림3-68> 원불교 서울교당	74
<그림3-69> 보호수	74
<그림3-70> (주)광일사옥	74
<그림3-71> 조선상업은행본점	75
<그림3-72> 경성주식현물거래소	75

<그림3-73> 대상지 주변 대규모 주거시설 현황	76
<그림3-74> 용산공원과 대우월드마크, 용산파크자이	77
<그림3-75> 벽산메가트리움(좌)과 대림e편한세상(우)	78
<그림3-76> 용산공원주변 4대 권역과 연구대상지	80
<그림3-77> 용산공원주변 공공시설	82
<그림3-78> 용산공원주변 도로 및 교통현황	83
<그림3-79> 도시환경정비지구개발 사무실	84
<그림3-80> 삼각지개발사업추진위원회 사무실	84
<그림3-81> 한강로특별계획구역 개발 전후 예상도 및 현장사진	84
<그림3-82> 캠프 킴 부지	85
<그림3-83> 용산공원과 용산파크자이	85
<그림3-84> 한강로동 지분 쪼개기지역	85
<그림3-85> 용산(삼각지)화가협회	86
<그림3-86> 삼각지 화가거리 축제	86
<그림3-87> 축제포스터	86
<그림3-88> 배호기념사업회 사무실	87
<그림3-89> 배호 노래비 및 만남의 광장	87
<그림3-90> 가요제 포스터	87
<그림3-91> 가요제 풍경	87
<그림3-92> 배호길 소식지	88
<그림3-93> 배호길	88
<그림3-94> 지하철 4호선 상설전시공간	89
<그림4-1> 대상지의 장소성 구현요소	93
<그림4-2> 시대변화와 대상지 도시조직의 변화.....	94
<그림4-3> 연구대상지의 계획대상 및 이슈의 추출	98
<그림5-1> 획지 계획도	102
<그림5-2> 단계별 개발계획	102
<그림5-3> 통로와 건물을 이용한 공간계획	103
<그림5-4> 기존도시구조와 맥락의 수용	103
<그림5-5> 보존건물과 수용범위	104
<그림5-6> 공공교통 이용시설	104
<그림5-7> 토지 및 건물용도계획	105
<그림5-8> 건물높이계획	105
<그림5-9> 배치기본계획안(1단계)	106
<그림5-10> 배치기본계획안(2단계)	106
<그림5-11> 보행중심 동선	107
<그림5-12> 차량동선 및 주차출입구	107

<그림5-13> 대상지 내 공원 계획	108
<그림5-14> 대상지 내 광장 계획	108
<그림5-15> 배치규모계획안(1단계)	109
<그림5-16> 배치계획안(1단계)	109
<그림5-17> 세대수계획(1단계)	110
<그림5-18> 배치도	111
<그림5-19> 배치도	112
<그림5-20> 용도 및 높이(대상지 내부에서)	113
<그림5-21> 용도 및 높이(교차로에서)	113
<그림5-22> 한강대로 62길 A-A' 단면도	114
<그림5-23> 한강대로 R-R' 단면도	115
<그림5-24> 차량통로와 주차장, 주차출입구	116
<그림5-25> 차량통로와 주차출입구(한강대로 54길)	117
<그림5-26> 차량통로와 주차출입구(한강대로 62길)	117
<그림5-27> 차량통로와 주차출입구, 한강대로 54길 C-C' 단면도	118
<그림5-28> 대상지 내·외부 보행로	119
<그림5-29> 보행로 접근관계	119
<그림5-30> 대상지 보행로(한강대로변)	120
<그림5-31> 대상지 보행로와 차도(한강대로 62길)	120
<그림5-32> 대상지 내 보행통로	121
<그림5-33> 대상지 내 보행통로	121
<그림5-34> 대상지 내 보행통로, D-D' 단면도	122
<그림5-35> 오픈스페이스	123
<그림5-36> 중앙공원 내 운영프로그램(공연)	124
<그림5-37> 중앙공원 내 운영프로그램(전시)	124
<그림5-38> 공공공간 중앙공원, B-B' 단면도	125
<그림5-39> Courtyard(R1)	126
<그림5-40> Courtyard(R2)	126
<그림5-41> 한강대로변 건물높이(용적률 243.1%)	127
<그림5-42> 한강대로변 건물높이 계획(용적률 350%적용)	127
<그림5-43> 종합배치도	128
<그림5-44> 기존 계획안(2008년)	129
<그림5-45> 재구성 계획안	129
<그림5-46> 계획안의 비교	130
<그림5-47> 계획안 특징의 비교	131

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

1.1 연구의 배경

서울 용산일대에서 진행 중인 개발계획들은 국제도시-서울의 미래상을 만드는 작업들이다. 용산국제업무지구개발과 용산공원조성계획 등 이 일대의 대표적인 개발계획들은 서울의 중심지역으로서 용산의 역할을 더욱 부각시키고 있다. 이렇듯 용산은 개항기와 일제강점기 동안의 근대화와 해방 후의 산업화를 경험하고 음악과 미술 등 대중문화의 생산지로서 도시발전과 변화의 흔적들이 축적된 역사 문화공간에서 국제도시로서 서울을 대표하는 미래공간으로 역할이 변하고 있다.



<그림 1-1> 국제업무지구
(국제현상공모 2009년 당선작)
자료출처 : 서울 도시계획 포털¹⁾

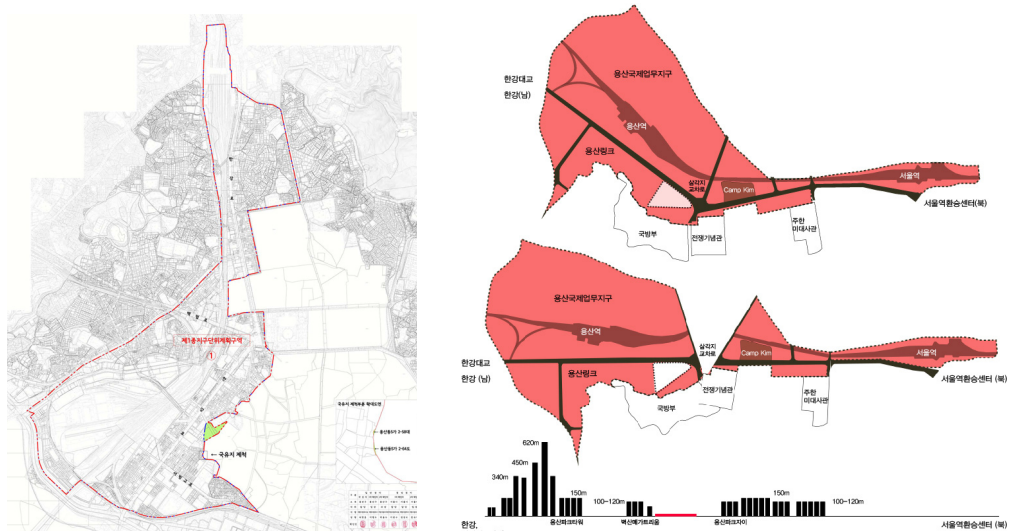


<그림 1-2> 용산공원
(국제현상공모 2012년 당선작)
자료출처 : 용산공원 설계 국제공모²⁾

1) 서울 도시계획 포털, urban.seoul.go.kr

2) 용산공원 설계 국제공모, www.yongsanpark-design.com

용산일대는 지구단위계획(용산 제1종 지구단위계획)과 도시환경정비사업(용산역 전면, 국제빌딩주변, 용산공원남측, 전쟁기념관전면, 동자동구역)에 의해 관리되고 있다. 하지만, 용산국제업무지구와 용산역 일대에서부터 후암동과 남영동 특별계획구역까지 진행 또는 예정되어 있는 대규모의 전면철거식 재개발·재건축은 지역의 역사와 문화, 장소성을 상실케 하고 있으며, 지역공동체와 고유한 경제환경들을 함께 소멸시키고 있다. 또한, 한강로를 따라 용산공원 서측에 형성되는 고층의 획일화된 대규모 건물군은 단조롭고 위압적인 경관을 조성하며 공원과의 유기적인 연계성을 약화시키고 있다.



<그림 1-3> 용산 제1종 지구단위계획 구역도 및 건축(예상)높이
 자료출처 : 서울 도시계획 포털³⁾

(1) 역사와 문화, 장소성의 상실

용산역 전면지역 및 국제빌딩주변지역은 경인선 완공(1899)과 함께 일제강점기 동안 철도관사와 총독부 철도국, 출도병원 등 관련시설들과 산업시설들이 들어서면서 형성된 지역으로 서울의 근대화를 상징하는 지역이다. 하지만, 용산일대에서 진행 중인 전면철거식 재개발·재건축들은 지역의 역사문화환경을 고려하지 않고 있으며 온전히 새로운 환경을 조성하면서 오랫동안 형성된 기존의 도시구조와 흔적들을 지우고 있다.

3) 서울 도시계획 포털, urban.seoul.go.kr



<그림1-4> 용산역전면 제2구역



<그림1-5> 용산역전면 제3구역



<그림1-6> 국제빌딩 주변 3구역(좌) 및 4구역(우)

자료출처 : 용산 도시개발 홈페이지⁴⁾

(2) 도시구조와 지역공동체의 붕괴, 다양성의 소멸

기성시가지는 다양한 형태의 주거유형 및 다양한 계층이 거주할 수 있는 가능성과 기회가 존재한다. 하지만, 재개발·재건축과정에서 적용되고 있는 획일적인 용도규제와 주거중심의 고층건물, 수익성 위주의 사업들로 인해 가로에 형성되어 있는 근린생활시설들과 생활가로 등 기성시가지의 독특한 도시구조와 생활환경은 소멸되고 원주민의 재정착은 어려워지고 있다. 기성시가지는 새롭게 형성되는 대규모 단지들로 인해 기존의 도시공간과 전혀 다른 새로운 역할과 정체성을 요구받고 있다.

4) 용산 도시개발 홈페이지, dosidev.yongsan.go.kr

(3) 공공영역의 사유화와 단절, 공공성의 상실

고층고밀의 주상복합, 아파트 중심단지의 폐쇄적이고 독립적인 성격은 주변지역과의 유기적인 연결을 어렵게 하며, 공원주변지역으로서 대중에게 제공되고 공유돼야 하는 공공성을 저하시킨다. 소단위 가구들과 소규모 가로들로 연결되어 공공공간에 대한 개방감 및 공공성이 확보된 기성시가지와 달리 대규모 주상복합단지의 단지 내 공공기반시설들은 주변지역과의 관계성보다 단지 내 특성과 요구에 맞춰 설계되는 경향이 있기 때문에 결국 시설 및 공간에 대한 사용과 소유가 사유화되는 성격이 강해지고 있으며 이로 인해 폐쇄성이 강조되고 공공성이 상실되고 있다.



<그림1-7> 용산공원주변지역 개발현황 (한강-이촌, 용산국제링크 방면)



<그림1-8> 용산공원주변지역 개발현황 (남산-삼각지역, 서울역 방면)

자료출처 : 2012년 5월 촬영, 파노라마 편집

(4) 정비사업 패러다임의 변화

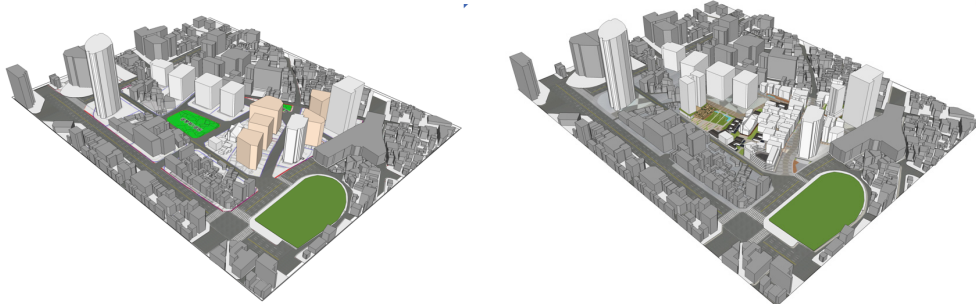
도시와 주거의 정비사업 패러다임이 변화를 맞이하고 있다. 전면철거와 고층고밀 주상복합식의 획일화된 건물형태로 진행되는 재건축·재개발·뉴타운 사업 방식에서 도시의 맥락을 살리고 커뮤니티와 거주민이 중심이 된 공동체 만들기 등 소단위 맞춤형 정비사업으로 변화가 시작되고 있다. 기존의 개발방식에 대한 문제의식에서 시작된 정비사업의 패러다임변화는 도시 경관의 다양성과 공공성을 증진시키고 삶의 질적인 향상을 기대하게 한다.



조감도

배치도

<그림1-9> 인사동 공평구역 소단위 맞춤형 개발 조감도⁵⁾



철거형 정비

소단위 맞춤형 정비

<그림1-10> 정비방식의 비교

자료출처 : 서울 도시계획 포털⁶⁾

1.2 연구의 목적

본 연구는 용산일대에서 진행 중인 재개발·재건축의 현황과 문제, 한계를 확인하고 도시설계로써 도시의 역사와 문화, 장소성과 지역공동체를 보전하고 도시의 잠재적 가능성을 일깨우는 대안과 시사점을 도출하는 것을 목적으로 한다.

첫 번째, 역사문화공간으로서 용산, 한강로동의 잠재성을 확인한다. 서울의 도시발달과정에서 한강로를 중심으로 한 용산의 변화와 역할을 재조명하고 대상지의 역사문화적 의미와 보존과 재생의 가치를 찾는다.

두 번째, 연구대상지의 역사와 문화, 지역공동체를 보전하고 재생하는 방법을

5) 인사동 공평구역 정비계획(안), 2012년 6월 5일 서울시 보도자료

6) 서울 도시계획 포털, urban.seoul.go.kr

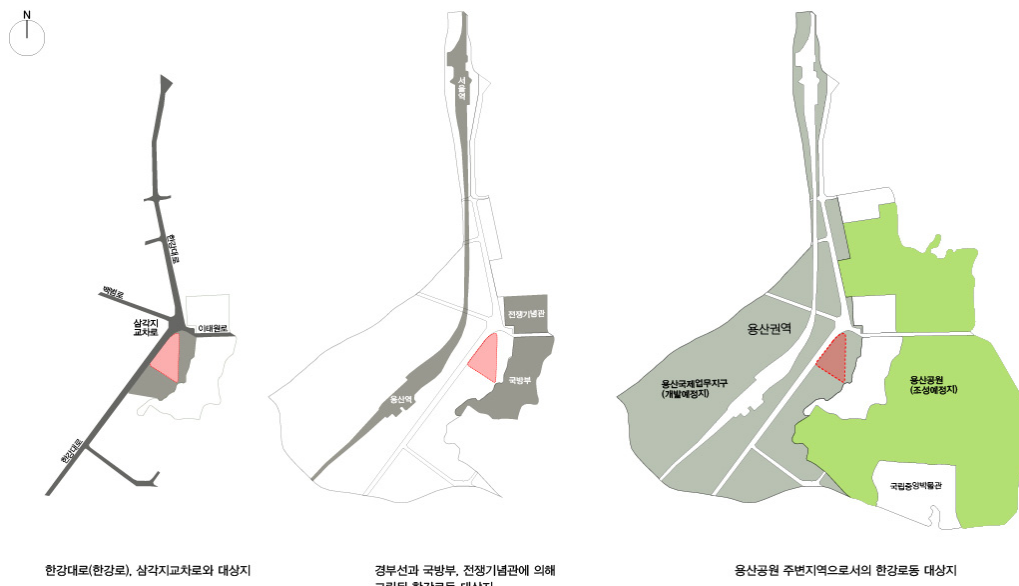
모색한다. 전면철거방식의 재개발·재건축방식을 지양하고 물리적 요소와 문화·사회적 요소, 인적 요소들을 통한 역사문화환경의 보전방안을 찾는다.

세 번째, 지역의 물리적인 특성과 지역공동체의 재생 등 건전한 도시환경을 조성하기 위해 기존의 도시조직에 대응하는 설계를 구현한다. 휴먼스케일의 경관을 조성하여 개방감과 쾌적함을 확보하고, 보행 및 자전거이용이 편리하고 안전한 가로를 조성하여 도시환경을 개선한다. 접근이 쉽고 다양한 형태의 공공공간을 조성하여 주민들이 쉬고 어울릴 수 있는 기회를 제공한다.

네 번째, 공익성과 수익성의 균형을 추구하는 적정규모의 계획을 수립한다. 사유재산의 보전과 가치상승 등 수익성확보와 공공재, 공적영역의 공유 등 공익성 확보가 조화를 이루도록 한다. 물리적 환경과 사회적 여건, 공공성 확보 등을 복합적으로 고려하는 적정수준의 개발계획을 수립한다.

제2절 연구의 범위

2.1 공간적 범위



<그림1-11> 연구의 공간적 범위와 관계요소

본 연구는 한강로를 중심으로 도시변화의 축을 형성한 용산일대 중 개발이 완료되었거나 진행 중인 지역을 제외하고 도시의 역사·문화·사회적 흔적과 기억을 간직하고 있으며 공공의 적극적인 개입과 개발계획의 수립이 필요한 지역을 대상으로 한다.

용산구 한강로동 삼각맨션부지일대는 한강과 용산역, 한강로와 군주둔지 등에 의해 개항기부터 지속적으로 영향을 받고 있는 지역이다. 또한, 용산일대 전반에 걸쳐 진행 중인 대규모 재개발·재건축의 흐름에서 벗어나 있지만 용산국제업무지구와 용산공원의 조성이 완료되는 시점에 발생할 수 있는 새로운 개발의 요구와 필요를 고민해야 한다.

따라서, 삼각지역 주변의 삼각맨션부지 특별계획구역과 그 주변지역의 일부를 연구의 대상지로 한정했다. 대상지는 개항에 따른 외국인거류지의 형성과 1900년 경인선 개통에 따른 용산역의 설치와 함께 교통운수의 중심지역으로서 도시의 성장과정 및 군부대의 주둔이 지역경제 및 문화에 미친 영향을 살펴볼 수 있는 곳이다. 한강대교에서부터 서울역까지 남북을 연결하는 한강대로와 한남동에서부터 공덕동까지 동서를 연결하는 이태원로, 백범로가 교차하고 있으며, 지하철 4호선과 6호선이 환승가능한 교통의 결절지역이다. 경부선 철도 국방부에 의해 동서방향으로 공간적 확장이 제한되어 있지만, 용산국제업무지구 및 용산공원 조성에 따른 잠재적 역할과 기능이 기대되는 곳이다.

2.2 내용적 범위

용산구 한강로동 삼각지교차로 일대의 공간적 특성 및 시간의 흐름에 따른 변화 등을 통해 대상지 선정의 이유와 연구의 의미를 확인한다. 대상지에 대한 개발계획 및 주변의 개발현황들을 통해 문제점을 확인하고 관련된 제도의 검토와 선행연구 및 사례의 분석, 설문조사를 통해 대상지의 보존과 재생을 위한 잠재가능성을 확인한다. 마지막으로 대상지에 대한 마스터플랜을 통해 역사문화환경 및

장소성의 보전, 지역공동체 활동의 활성화를 위한 적정규모와 배치, 프로그램 등의 포괄적인 계획을 제시한다.

2.3 시간적 범위

본 연구의 대상지는 서울의 도시변화과정에서 중요한 의미를 가지고 있다. 따라서 대상지의 변화과정을 조선시대부터 개항기를 거쳐 일제강점기와 해방 후 오늘날까지 시간의 흐름에 따라 살펴보고 용산국제업무지구와 용산공원이 조성되는 시점을 고려하여 미래의 중심지역으로서 대상지의 역할과 가능성을 고민한다.

제3절 연구의 방법 및 과정

3.1 연구의 방법

본 연구에서는 관련 자료의 수집과 문헌조사, 사례연구 등 객관적인 자료들을 통한 질적 연구와 현장답사와 설문조사의 양적 연구를 병행하여 진행한다.

도시구조 및 지형, 건축물, 교통상황 등의 자료들에 대한 기본정보는 서울시 한국토지정보시스템과 용산구청의 자료를 바탕으로 한다. 대상지의 물리적 특성 및 문화·사회적 역할의 변화에 대한 자료들은 신문과 책, 전문서적들을 다양하게 활용하며 선행연구 및 일부 사례들은 도서관 및 인터넷사이트를 통해 다양하게 자료를 수집한다. 현장 답사를 통해 대상지 이용자들의 이동경로 및 이용빈도, 행태등을 조사하고 면담을 통해 대상지에 대한 의식을 조사한다.

대상지의 물리적 요소와 문화적 요소, 인적 요소들에 대한 조사·분석을 통해 현황 및 문제점을 파악하고 설계의 이슈를 도출한다. 대상지의 역사와 문화, 장소성을 보존하고 재생을 위한 계획의 요소들을 추출하고 기본계획을 수립하여 설계를 진행한다.

3.2 연구의 과정



<그림1-12> 연구 흐름도

제2장 이론적 고찰

제1절 역사문화환경의 보전

1.1 역사문화환경의 의미

“도심에 위치한 역사문화환경은 과거의 흔적이 개성적인 형태로 남아있으며, 다양한 이미지로 도시경관을 형성하며, 고층화, 대형화, 획일화되어가는 도시환경의 문제점을 풀 수 있는 실마리가 될 것이다.”⁷⁾

역사문화환경(歷史文化環境)은 시간의 흐름 속에서 형성된 모든 환경적 결과물을 의미하며, 후손에게 물려줄 가치가 있는 대상으로 물리적 형태와 문화적 형태가 분명하게 연관된 하나의 지역과 형성되어 있는 경관이다. 역사적인 조영물과 이와 어울리는 자연적인 문명의 요소들을 포함한 넓은 범위의 것을 의미한다.

역사문화환경은 구성요소들이 복합적이고 상호관계성을 가지며 기능의 연속성을 가지는 특성을 가지고 있다. 요소들의 복합성 정도와 관리 수준에 따라 역사문화환경의 질적 가치가 결정된다. 환경 문화재, 도시 형태와 패턴, 건축물, 구조물, 수목, 자연물 등과 같은 물적 요소와 집합경관, 장소적 이미지, 분위기, 전통 산업과 문화 활동 등과 같은 비물적 요소가 복합적으로 작용하여 하나의 지구를 형성한다. 또한, 역사문화환경은 지역주민의 생활과 생산을 기초로 하여 지역환경 및 사회조건에 따라 적응, 변화해 온 강한 지속성의 공간적 속성을 가진다.⁸⁾

1.2 역사문화환경의 보전과 방법

이탈리아의 지오바노니(G.Giovannoni)는 역사문화경관을 도시 차원에서 해석하고 역사문화경관 보존을 도시계획 차원에서 다루어야 한다는 점을 강조했으며,

7) 이천복, 김도년, 샤오용지에(2008) 역사문화환경의 장소성 보존기법 연구, 한국도시설계학회지 제9권 제4호

8) 심아름(2011), 근대 역사문화환경의 보전을 통한 도시재생 방안에 대한 연구, 홍익대학교 석사학위논문, p7.

일상생활환경이 가지는 가치를 높게 평가하고 도시조직을 포함한 도시지역 전체를 하나의 정체성을 가진 보존 대상으로 인식하여 ‘통합적 보존방식’으로 접근해야 하는 ‘도시 역사문화유산’으로 지칭했다.⁹⁾

따라서, 역사문화환경의 보존(保全, Conservation)은 과거로부터 전승된 역사적 가치와 경제적 가치, 사회적 가치와 도시맥락, 건축적 가치를 지닌 도시의 경관 및 그 특성을 고려하여 현대에 새로운 기능을 수용하고 적극적으로 사용할 수 있도록 하는 것이다.¹⁰⁾ 역사문화환경의 보존수법은 보존과 보존(Preservation), 보호(Protection), 보수(Repari), 복원(Restoration), 재생(Renovation), 재건(Reconstruction)의 의미를 모두 포함하며, 개별적인 개념의 내용들을 다음 표와 같다

<표2-1> 역사문화환경의 보존방법

자료출처 : 한우식, 강병근(2001) 역사문화환경의 보존에 관한 연구, 인용 재판집, p266

개 념	내 용
보전 (Conservation)	포괄적이고 상위개념의 용어으로써 과거의 유산이 어떠한 형태로든 남겨지게 하는 행위를 총칭
보존 (Preservation)	현재의 상태가 변하지 않도록 유지하는 것
보호 (Protection)	보존과학을 통해 구체적인 행동을 취하는 것
보수 (Repair)	시간의 경과에 의해 손상되고 더러워진 것을 유지·관리하는 행위
복원 (Restoration)	자연적인 손상, 인위적 변형 등을 특정시기의 모습으로 돌리는 것
재생 (Renovation)	과거와 현재를 적절히 조화시키면서 역사유산을 일상생활에 접하게 하는 것
재건 (Reconstruction)	역사유적의 이미지나 공간의 기법을 새롭게 계승하는 행위

보전(Conservation)은 ‘개발과 보존과의 조화’라는 형식에서의 개발과 대립되는 개념이며 보존의 의미를 넘어서는 복합적인 개념이다. 보존(Preservation)은 박제적 복원의 측면에서 원형의 모습을 유지하고 보관, 보호, 보수, 복원하는 개

9) 임유경, 안건혁, 박소현(2011), 파리시 도시계획 제·개정 과정에서 나타나는 역사문화경관 개념 확대와 도시계획적 관리수단의 변화, 한국도시계획학회지 제12권 제6호 p44.

10) 박상희, 박전자(2003), 정동의 역사문화환경 보존 및 활용방안에 관한 연구, 대한건축학회 제23권 제1호, p430.

념을 포함하며, 보전은 보존보다 포괄적인 의미로 생동적인 보존의 관점에서 개조와 개수, 전용(Adaptive reuse) 등의 개념을 포함한다.¹¹⁾

<표2-2> 웨인오토(Wayne O. Attoe)에 의한 역사문화환경의 보전방법

자료출처 : 오덕성, 문흥길(2003), 도시설계, 기문당, p180

심아름(2011), 근대 역사문화환경의 보전을 통한 도시재생 방안에 대한 연구, 홍익대학교 석사학위 논문, p15 재인용. 재판집,

개 념	방 법
복원 (Restoration)	건물을 원래의 상태로 되돌리는 것이며, 파괴된 것을 대치하고 부가된 것을 제거.
지구수복과 수리 (Rehabilitation, Renovation)	낙후된 건물을 다시 사용할 수 있도록 고치는 것, 복원보다 역사적인 정확성에 있어서 더 많은 융통성을 가짐.
보전 (Conservation)	부적합한 유행에 의해 변형되거나 파괴당하지 않게 매력적이고 유용한 장소들을 보호하는 것. 중요하 건물이나 도시골격을 보전하는 것도 목적으로 하지만 거주자들과 그들의 생활양식을 안정시키는 것도 중요.
복제 (Replication)	철저히 파괴된 경우 이전의 건물을 모방해서 새로운 건물을 짓는 것. 기존 건물과의 단절감을 보완하기 위해 사용.
이전 (Relocation)	건물을 한 장소에서 다른 장소로 이전 복원하는 것. 경제적인 이유와 물리적인 환경을 창조하려는 노력의 일환임.

아테네 헌장(Athens Charter)¹²⁾에서 르 꼬르뷔지에(Le Corbusier)는 도시는 오랜 시간에 걸쳐 형성되었으며 도시의 진화과정을 담고 있는 역사적 흔적들은 보전되어야 한다고 언급했으며, 모든 것이 보전의 대상이 될 수 없으므로 과거 문화의 표현이면서 동시에 공공의 이익을 위해 필요한 대상이 선별되어야 함을 언급했다. 따라서, 역사문화환경의 보전(Conservation)은 도시 진화과정에서의 역사

11) 박상희, 박전자(2003), 같은 논문, p430.

12) 1933년 그리스 아테네에서 개최된 근대건축국제회의(CIAM)에서 발표된 도시계획헌장

적 의미와 가치를 오늘날에 유지 관리하며 전달하기 위해 다양한 방법과 형태로 구현되는 것을 의미한다.

보존되어야 할 역사문화환경들을 정의하고 식별하는 방식은 Steven Tiesdell, Taner Oc¹³⁾에 의해 정의된 물리적 경계, 지구의 특성 및 정체성, 기능적이고 경제적인 연계성이다. 이렇게 구획되어진 역사문화환경은 독립된 건축물로 보전되는 것이 아니라 자연지역, 소도시와 마을, 스카이라인, 지구, 근린주구, 가로경관, 건물, 건물일부와 오브제로 나뉘어 상황에 고려되어 보전되어야 한다.

역사문화환경 보전의 필요성은 네 가지 측면에서 이야기할 수 있다. 첫 번째는 교육적인 가치를 고려한 유산 보호의 측면이고, 두 번째는 도시경관의 미적·시간적 측면에서 다양성의 확보, 세 번째는 도시 활성화를 위한 자원으로써 건물이 가지고 있는 잠재된 가치의 경제적 측면, 네 번째는 지역공동체 등 집단의 독자성을 표현한 건물이나 기념비의 상징성 측면이다.¹⁴⁾

제2절 도시설계 패러다임의 변화

2.1 도시설계 패러다임의 변화와 목표

기존의 도시정비방식은 대상지안에서 오랜 시간동안 다양한 관계과 함께 형성되어 온 요소들을 소멸시켰다. 전면철거를 바탕으로 한 재개발·재건축은 가로와 필지, 건축물과 공동체 등 기존의 도시조직들을 상실케 하고 있으며 새롭게 만들어진 고층·고밀의 건물군은 획일화된 경관을 조성하고 공공공간의 사유화를 유발하는 등 주변지역과 이질화된 성격의 공간으로서 도시환경을 악화시키고 있다.

이와 같은 문제의식을 바탕으로 한 새롭게 시도되고 있는 도시설계는 장소를 기반으로 하며 보행자를 중심으로 한 설계를 목표로 한다. 또한, 공공

13) Urban Design, Architectural Press, 1999의 저자

14) 오덕성(1997) 역사적보전과 노후 건축물의 적응적 재이용방식에 관한 연구, 충남대학교 석사논문, pp5-6, p9 재인용

공간과 사적공간에 대한 구체적인 설계와 주변지역 간의 연계성, 관계성을 중요시하고 있다.

<표2-3> 새로운 도시설계의 접근방법

자료출처 : 장경철, 지구단위계획 제도의 기능과 역할 재정립 연구, p93, 서울대학교 박사학위논문, 2011. 재편집

토지이용	토지의 물리적 형태와 특징 중심 용도의 혼합이용
토지이용특성	공간적 조직 원리에 기반을 둔 정체성과 도시체계 강화 건축물 사이의 관계와 배치에 집중
개발형태	지역사회의 목표 중심 개발 대중교통 중심의 보행편의 개발 압축개발 지향
규제내용	장소 만드는 것에 대한 규제 변형 및 보존이 가능한 규제 건축물과 장소의 형태에 초점

도시설계는 공공영역¹⁵⁾을 포함한 도시환경과 삶의 질적 수준을 높이고 다양성 및 인간활동을 증진시킬 수 있는 장소를 만드는 것을 목표로 한다. ‘도시설계란 사람들을 위해 장소를 만드는 일’을 규정한 영국의 계획정책지침에서는 도시설계의 7대 목표를 제시하고 있다.

<표2-4> 도시설계의 7개 목표

자료출처 : Matthew Carmona 외(2009), 『도시설계』, 강홍빈 외(공역), 서울: 대가 p28. 편집

특징(Character)	고유한 특징을 지닌 장소 만들기
연속성과 위요성 (Continuity and Enclosure)	공공공간과 사적공간이 명료하게 구분되는 장소 만들기
공공영역의 질적수준 (Quality of the Public Realm)	외부공간이 잘 이용되는 매력적인 장소 만들기
통행의 편리성 (Ease of Movement)	도달하고 지나기 쉬운 장소 만들기
가독성(Legibility)	명료한 이미지를 갖고 이해하기 쉬운 장소 만들기
적응성(Adaptability)	변화시키기 쉬운 장소 만들기
다양성(Diversity)	다양하고 선택의 폭이 큰 장소 만들기

15) 공공역역은 일반인에게 개방된 건물전면, 건물과 건물사이의 공간, 그리고 이 공간에서 일어나는 모든 활동과 이를 관리하는 일을 말한다. 강홍빈 외6인 공역(2009), 도시설계, 대가, p26

도시설계에서 물리적인 요소인 건물과 공지는 다른 도시조직과 상호작용을 통해 도시건축이 되며, 환경 및 삶의 질을 향상시키는 공공영역의 조성 등 공공성의 확보와 다양한 활동을 유발하는 도시건축은 도시장소를 형성하는 요소가 된다.

공공성은 정치와 경제, 사회 등 다양한 측면에서 비슷하지만 각각 다른 논점들을 가지고 해석될 수 있다. 건축과 도시적 측면에서 공공성은 건축물과 같은 구체적인 요소를 대상으로 그 과정 및 결과, 잠재가능성 등을 해석에 포함한다. 건축에서의 공공성은 공개공지와 같은 대중, 공공을 고려한 열린공간을 예로 들 수 있으며, 이와 같은 건축공간을 통해 접근성과 연계성, 개방성과 쾌적성을 높여 사적인 개인들이 공공을 형성하고 활성화하는 것을 의미한다. 또한 도시 차원의 공공성은 토지와 건축물의 공익적 사용을 위한 사회적 합의를 의미한다.¹⁶⁾

건축 및 도시적 차원에서 공공성을 확보하기 위한 방법들은 다음의 네 가지로 구분할 수 있다.¹⁷⁾ 첫 번째는 공공공간에 대한 사유화를 지양하고 사유화된 공간을 개방하여 공공화를 유도하는 것이다. 두 번째는 기존의 도시맥락을 무시하는 전면철거식 재개발재건축과 같은 난개발을 지양하고 도시를 공공, 문화적, 미학적 관점으로 접근하는 계획과 개발이다. 세 번째는 개발계획과정에서 지역공동체, 주민의 적극적인 참여와 전문가의 구체적인 역할과 기여다. 마지막으로 탈맥락성, 통합성 및 공동성, 차별성이 결여된 기존의 공공디자인 문제를 해결하고 디자인의 해석 및 결정, 구현과정에서 공공성을 구현할 수 있는 공공디자인이 필요하다. 따라서, 공공성은 도시와 도시설계에서 가장 기본이 되는 개념이며 공공환경과 삶의 질적 향상을 유도하는 바탕이 된다.

16) 엄철호, 심경미, 조준배(2008), 건축-도시공간의 현대적 공공성에 관한 기초 연구, 건축도시공간연구소, pp17-18

17) 엄철호, 심경미, 조준배(2008), 같은 연구, pp45-51

1.2 기존 도시조직과의 대응

도시조직(都市組織, Urban Tissue, Urban Fabric, Urban Grain)은 도시구조(Urban Structure)나 도시체계(Urban System)보다 도시설계와 밀접한 관련을 맺는 환경적이고 유기체적인 관점의 용어이며, 도시의 기본단위를 지칭하는 용어다. 도시의 모든 것은 도시에 존재하는, 도시를 구성하는 또 다른 모든 것과 관계되어 지며, 이러한 상호 연관성 및 연계성은 도시와 도시의 공간구조의 본질이다. 18)



<그림2-1> 도시공간조직의 구성요소 및 관계구조에 의한 공간분석항목
자료출처 : 오주형, 김은희, 서수정(2011) 도시공간조직에 대응하는 주거지 정비의 개념

도시조직은 그에 통합된 오픈스페이스 및 건물과 기능을 매개한다. 따라서 근린(近隣)은 구성 원리를 더욱 강화하는 변화 범위 내에서 공간과 건물, 기능의 질서에 대한 이해할만한 패턴을 가지게 된다.19) 도시조직은 가로와 가로에 의해 형

18) 오주형, 김은희, 서수정(2011) 도시공간조직에 대응하는 주거지 정비방안 연구 재인용 Paneral, Philippe(1999), Analyse Urbane, Parentheses, pp.75-76.

19) 장경철 (2011) 지구단위계획 제도의 기능과 역할 재정립 연구, 서울대학교 박사논문, p308.

성되는 블록, 획지와 건축물의 개별요소들로 분류될 수 있으며, 가구요소를 추가하여 자연요소와 토지이용, 프로그램 등 지역의 공간구조를 보다 입체적으로 파악할 수 있다.²⁰⁾

가구와 가로, 필지와 건축물은 각각의 구성요소의 상호관계 속에 도시를 형성하는 도시조직의 기본단위다.²¹⁾ 가로(街路, Path, Street)는 주거지의 물리적 형태를 구분하는 일차적 요소이며, 사회적 요구와 개인적인 요구, 물리적인 요구와 생활상의 소프트적인 요구, 그리고 동적(교통)인 요구와 정적(건축, 구조물)인 요구 등 서로 대응되는 여러 요인들의 관계 속에서 복잡성을 띠며 형성된다.²²⁾ 필지(筆地, Plot)는 토지의 소유단위이며 토지의 용도와 계획, 형태 등 사회적 약속들의 총체다. 블록(Urban Block)은 가로체계에 의해 형성되는 필지의 집합이며, 도시환경의 규모를 결정하는 요소다. 건축물(建築物, Building)은 필지위에 세워진 물리적 구조물이며, 용적률과 건폐율, 건축선과 용도, 지형등 필지의 전제조건에 의해 구축 가능성이 제한 받으며, 건축물의 볼륨과 배치 등 필지와의 관계를 통해 도시블록을 형성한다. 건축물의 배치는 각 도시의 사회, 문화적 배경에 따라 다르며, 오늘날 현대도시에서 건축물의 도시성을 규정하는 가장 큰 요인은 공공성이다.²³⁾ 가구는 토지의 용도 및 이용형태를 표현하며 도시공간조직을 입체적으로 형성하는 요소다.

오주형, 김은희, 서수정(2011)의 연구에 의하면, 도시공간조직에 대응하는 의미를 연계성과 역사성, 다양성의 기본 개념에서 주변과의 연계성 구축, 도시의 역사적 연속성 확보 그리고 거주환경의 다양성 구축으로 정의하였고, 세 가지의

20) 오주형, 김은희, 서수정(2011), 같은 연구, P34.

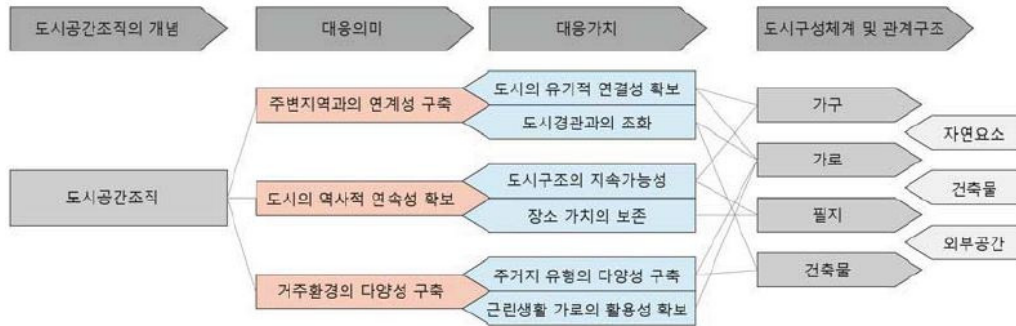
21) 콘젠(M.R.Z.Conzen), 형태학차원에서 도시조직을 가로패턴, 필지, 건물의 형상으로 이루어진 하나의 단위로 정의

22) 조현세 외4인(2001), 가로환경계획메뉴얼, 도시교통환경연구회, p5.

전성연(2009), 기성시가지 중심생활가로환경 개선계획, 서울대학교 석사학위, p8 재인용.

23) 김한중, 김승희(2008), 도시조직 구성요소 간의 관계 재해석에 따른 현대 도시조직 분석, 대한건축학회 학술발표대회 논문집 제28권 제1호, p103.

기본 개념을 바탕으로 도시의 유기적 연결성 확보와 도시경관과의 조화, 도시구조의 지속가능성과 장소가치의 보존, 주거지유형의 다양성 구축과 근린생활 가로의 활용성 확보 등 6가지의 기본방향, 대응가치를 구체화하고 있다.



<그림2-2> 도시공간조직의 대응의미 및 대응가치 도출
 자료출처 : 오주형, 김은희, 서수정(2011) 도시공간조직에 대응하는 주거지 정비의 개념

제인 제이콥스(Jane Jacobs)는 그의 저서 ‘미국 대도시의 삶과 죽음(Death and Life of Great American Cities)²⁴⁾’ 에서 인간의 삶이 배제되고 과거와 단절된 모더니즘 관점의 도시를 비판했다. 도시의 가로와 보도, 공원은 인간의 활동을 유도하고 사회적 교류를 촉진하는 장소이며, 도시는 그 자체로 생동적이며 복잡적이고 치열하게 변화해가는 현장임을 강조한다.

24) 제인 제이콥스, (2010), 미국대도시의 죽음과 삶, 그린비, 유강은 역

제3절 사례연구

3.1 사례의 선정기준 및 대상

도시설계를 통해 도시의 역사문화환경 및 기존 도시조직을 보존, 활용하여 지역의 정체성을 강조하고 공동체활동을 활성화하는 사례들을 선정하여 본 연구에 참고가 되는 이슈들을 추출한다.

3.2 사례 조사

1) 바르셀로나 구도심 정비계획

‘The old town of Barcelona : a past with a future’ 연구는 바르셀로나 도시 구조의 역사적 변화과정을 통해 도시조직의 시대적 유형을 분류, 정비하고 오늘날의 도시공간속에서 시간, 공간적 연속성을 확보하는 것을 목표로 했다.

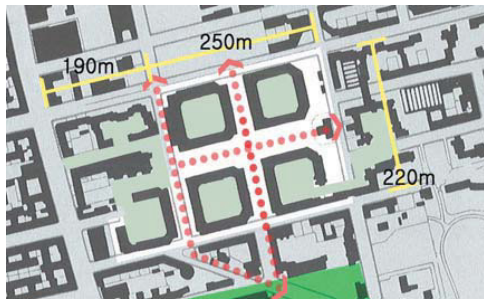
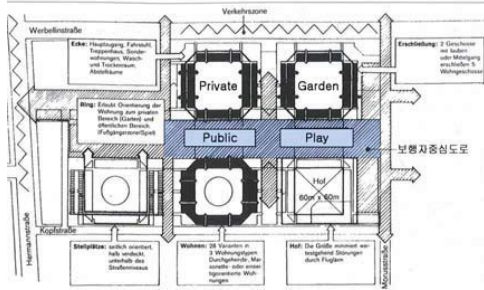


<그림2-3> 바르셀로나 소가로 형태

자료출처 : 도시조직 구성요소간의 관계 재해석에 따른 현대 도시조직 분석

바르셀로나의 도시조직은 가로와 필지, 건축물간에 매우 긴밀한 관계로 이루어져 있으며 블록형 주거와 중정에 대한 재정비계획을 통해 기존의 도시조직을 존중하고 보존하고자 했다. 중정의 확보가 어려운 소규모 블록의 경우 건축물을 낮추고, 블록의 두 번째 커의 건축물을 제거하거나 건축물의 리노베이션을 통해 깊이를 줄여 중정공간을 확보, 환기와 채광을 통해 주거 공간의 질을 높이는 방향으로 제안했다. 가구 및 프로그램은 소가로의 변화를 치밀한 네트워크의 형성과 중정의 연속성을 확보하는 방향으로 제시되었다.

2) 베를린 롤베르그 지구(Rollberg-Viertel)주거지 정비



<그림2-4> 독일 베를린시의 중소규모 가구단위 분할
 자료출처 : 도시공간조직에 대응하는 주거지 정비방안 연구

베를린 롤베르그 지구에 위치한 주거지 정비는 6층 높이의 중정형의 배치로 150%의 밀도에 전용면적 72m²로 구성된 약 180세대로 계획되었다. 주변의 공원녹지와 자연녹지, 보행체계등 주요 공공공간과 블록내부의 보행축을 연결하기 위해 녹지축을 중심으로 6개의 소규모 블록으로 분할되었다. 소가구가 접하는 곳에는 커뮤니티 시설이 집중됨으로서 4개의 중정은 반경 100m의 인보구생활권을 형성하고 있다.

3) 파리 레알지구 재개발 계획

a : MVRDV	<ul style="list-style-type: none"> · fore-ground로써 대상지 전체가 하나의 필지개념 · 기존의 가로가 대상지내부로 연속 · 내부에 새로운 축 설정 · fore-ground로써 건축물-도시조직간의 새로운 관계설정
b : SEURA	<ul style="list-style-type: none"> · fore-ground로써 대상지 전체가 하나의 필지개념 · 기존의 가로가 대상지내부로 연속 · 내부에 새로운 축 설정 · fore-ground로써 건축물-도시조직간의 새로운 관계설정
c : AJN	<ul style="list-style-type: none"> · fore-ground로써의 대형 필지개념과 기존 도시의 연속성을 확보하는 블록외곽의 필지개념 · 기존 가로 스케일의 유지와 대상지로의 연결 · fore-ground로써 건축물-도시조직간의 관계 설정과 기존 도시의 블록외곽의 관계 연속
d : OMA	<ul style="list-style-type: none"> · 기존의 도시의 맥락과 단절되는 필지개념, 가로체계, 건축유형, 프로그램-도시조직간의 관계

<그림2-5> 파리 레알지구 재개발 계획안
 자료출처 : 도시조직 구성요소간의 관계 재해석에 따른 현대 도시조직 분석

12세기부터 파리 상업중심지였던 레알지구에 대한 재정비 현상 공모에 당선된 SEURA의 안은 기존의 축, 가로를 대상지내부로 연속되도록 했으며, 광장을 통해 연속성을 확보했다. 새로운 도시조직이 만들어지는 과정에서 기념비적인 공간으로써 건축물과 도시조직간의 새로운 관계를 형성, 시·공간적 연속성을 확보하도록 하고 있다.

4) 아카렌가 소코(赤レンガ倉庫, Red Brick Warehouse, Yokohama, Japan)



<그림2-6>요코하마 적벽돌 창고
 자료출처 : 요코하마 항만국 미나토 활기 진흥부

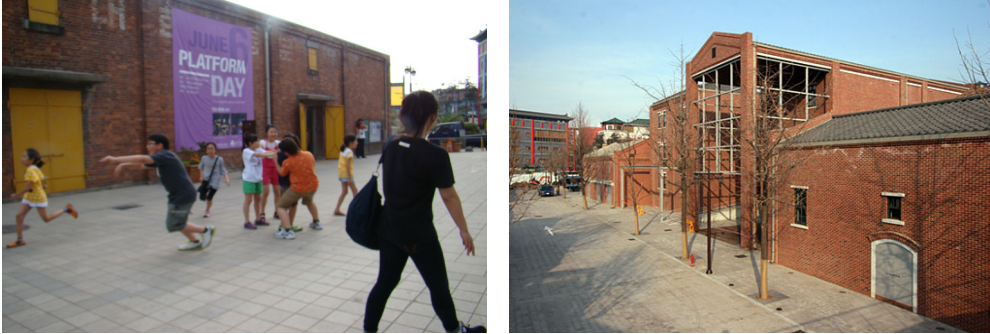
적벽돌 창고는 1910년대 부두의 물류기능을 담당하던 창고였다.²⁵⁾ 1945년에는 미군의 항만사령부로 사용되다가 1956년 다시 세관 및 공공창고로 활용되었지만, 새로운 항만의 건설과 함께 1989년 용도 폐기되었다. 1992년 요코하마시는 적벽돌창고를 정부로부터 취득하여, ‘항구의 활기와 문화를 창조하는 공간’을 컨셉으로 요코하마다운 문화를 창출하고 시민의 문화 활동을 촉진하는 공간으로 활용을 결정하였다. 민간사업자와 함께 보강 및 개수작업 등을 진행하여 2002년 새롭게 개장하였으며, 국제미술전시와 영화제, 이벤트의 프로그램들과 함께 여가공간 및 관광지로 각광을 받고 있다.



<그림2-7> 요코하마 적벽돌 창고의 과거 및 개보수과정
 자료출처 : 요코하마 항만국 미나토 활기 진흥부

25) 요코하마시 항만국, www.city.yokohama.lg.jp/kowan/m-sight/akarenga/, (2012년 3월 13일 검색)

5) 인천 아트 플랫폼(Incheon Art Platform, Incheon, Republic of Korea)



<그림2-8> 인천아트플랫폼
자료출처 : 인천아트플랫폼 홈페이지

인천아트플랫폼은 인천광역시 중구 해안동에 위치한 舊일본우선주식회사(등록 문화재 제248호)건물과 근대 개항기 건물 및 1930~40년대에 건설된 건축물을 리모델링하여 창작스튜디오와 공연장등으로 조성한 공간이다.²⁶⁾ 과거를 보존하고 재해석하는 건축적인 대안과 운영 프로그램을 통해 개항지였던 인천의 역사성과 장소성을 재생기고 문화적으로 재활용하고 있다. 시민들을 위한 공연과 전시, 문화교육프로그램, 입주를 통한 창작활동지원 및 작가양성 등 다양한 프로그램을 운영하고 있다.

근대건축물의 훼손을 방지하고 건물군의 특성에 따른 개발을 유도하는 계획이 마련되었다. 훼손이 심해 신축해야하는 경우를 제외한 보전가치가 있는 창고는 원형을 유지하도록 하며, 건물의 특성에 맞는 프로그램을 적용하도록 했다. 내부가 넓고 층고가 높은 창고의 경우 소극장과 기념관 등 지역활성화를 위한 문화활동공간을 도입했다. 오래전부터 유지되어 온 주변 가로를 활용하여 다양한 이벤트가 진행될 수 있도록 했다.

26) 인천아트플랫폼, www.inartplatform.kr, (2012년 3월 12일 검색)

6) 민트(The Mint, Macquarie street, Sydney, Australia)



<그림2-9> 민트(The Mint)

자료출처 : HHT홈페이지(hht.net.au)

호주 시드니의 민트는 병원으로 설립된 건물이었으며 호주최초의 조폐제조시설로 사용되던 공간을 HHT(Historic Houses Trust)²⁷⁾의 사무실로 개조한 사례다. 2004년 발굴조사를 통해 과거의 흔적들을 보존하고 건축물의 일부공간을 문화공간으로 조성했다. 과거 공공사무소의 기능을 지속하고 새로운 용도를 통해 공공의 접근과 이해를 강화하도록 했으며 기존 요소들을 새로운 공간과 구조를 통해 드러내고 동시에 보존하여 새로운 기능과 작업들이 역사유산의 조직에 영향을 주지 않도록 했다.

7) 하이라인(The High Line, New York City, United States)

하이라인은 미국 산업의 발전, 도시의 성장과 함께 1930년대에 만들어진 뉴욕 맨해튼의 고가화물철도노선이다. 미트패킹지역(Meatpacking District)에서부터 34번가(34th avenue)까지 맨해튼의 서측 방면(Manhattan's West Side)을 따라 이어졌으며, 공장과 창고를 직접 연결하는 역할을 했다. 물류수송수단의 변화로 인해 1980년에 운행이 중단되었다.

27) HHT(Historic Houses Trust), hht.net.au



그림<2-10> 하이라인노선 그림<2-11> 하이라인(the High Line)
 자료출처: Friends of the High Line²⁸⁾

1999년, 운행이 중단되어 방치된 철도를 재활용하고자 하는 시민단체들의 운동이 시작되었다. 비영리 시민단체인 Friends fo the High Line은 하이라인이 지나가는 지역의 주민들과 함께 텃밭을 가꾸고 작품을 전시하는 등 다양한 프로그램을 운영하고 지속적인 활동을 통해 하이라인을 보존하고 재생시키는 중추적인 역할을 했다.



방치된 하이라인 시민단체활동 재개장한 하이라인
 그림<2-12> 하이라인의 변화과정
 자료출처: Friends of the High Line

이러한 과정을 통해 하이라인은 하이라인이 지나가는 각기 다른 10개의 지역들과 연결성을 가진 선형공원으로 조성되었고 보행과 휴식 등 도시민에게 다양한 체험의 기회를 제공해주며 침체된 지역경제와 지역공동체활동의 활성화에 도움이 되고 있다.

28) Friends of the High Line, www.thehighline.org, (2012년 3월 16일)

3.3 사례분석의 종합 및 소결

가로와 필지형태, 건축물 등 기존의 도시조직을 보존하고 활용하여 도시맥락의 시간적 연속성과 일관성을 유지하고 지역공동체의 활성화를 유도하고 있음을 확인할 수 있다. 기존의 문화적, 인적요소들을 고려하여 프로그램을 구성하고 프로그램들을 통해 지역공동체의 활성화 공간으로 적극적으로 활용될 수 있도록 하고 있다. 이와 같은 과정을 통해 도시의 역사문화요소들이 박제된 공간이 아니라 건강한 도시환경을 조성해가기 위해 지속적으로 영향을 주고받는 요소로 활용될 수 있음을 확인할 수 있다.

제4절 선행연구

4.1 선행연구의 선정

대상지에 대한 분석적인 이해를 위해 용산구 한강로동에 대한 역사와 개발계획 등을 조사, 분석한 대학원 논문 및 역사문화환경의 가치와 보전방안에 대한 연구발표자료 등을 참고했다. 또한, 구체적인 대안을 설계하기 위해 도시공간조직과 설계개념에 대한 연구들을 선정했다. 이 연구들을 통해 대상지의 역사문화환경으로서의 가치와 보전방법, 도시오픈스페이스의 공공성 및 다양성을 확보하기 위한 계획 및 설계요소를 살펴본다.

4.2 선행연구의 요약 및 분석

김정은(2010)은 한강로를 중심으로 한 용산구 한강로동 일대의 발전과정 및 현황을 통해 서울의 근대화과정을 기억하고 있는 공간으로서 한강로일대의 도시공간적 가치와 장소성을 확인하고 있다.

김성조, 김영태(2012)는 근대건축 문화유산에 대한 보전의 가치기준과 항목, 요소들을 설정했다. 보존의 가치기준을 역사적 가치와 건축적 가치, 사회적 가치와

경제적 가치, 도시맥락적 가치 등 5가지로 분류하고 있으며 각 가치기준별로 세부적인 항목을 제시하고 있다.

임유경 외 2인(2011)은 파리시의 도시계획 변화 과정에서 나타나는 도시 역사 문화경관 개념의 변화 양상을 살펴 지역 정체성 형성의 근거와 지역민의 삶, 도시 진화과정의 기록적 측면에서 보전의 필요성과 계획을 살펴보고 있다.

심아름(2011)은 서울 낙원상가주변지역을 대상으로 역사문화환경으로서의 보전 가치와 정비 방안을 제시하였고, 오랜 시간 동안 이어져 온 가로를 중심으로 지역의 역사성 및 정체성이 회복되도록 했다. 일부 건축물을 보전하고 공간 및 프로그램을 재배치하는 계획을 통해 지역상업의 활성화를 유도하고 있다..

권영상, 심경미(2009)는 근대건축문화유산에 대한 점적인 개별단위 보전에서 면적인 지역, 구역단위 보전으로 전환되어야 하는 관리와 제도의 도입 필요성을 논의하고 있다.

최강령, 이승환(2009)는 인천 아트플랫폼의 조성을 사례로 건축물의 보전 및 프로그램을 통해 새로운 기능을 부여하고 지역공동체 활성화를 위한 공간으로서 역사문화환경의 활용 가능성과 의미를 확인했지만 관중심의 운영한계를 지적하고 있다.

이천복 외 2인(2008)은 상해 타이핑치아오지구 재개발계획을 사례로 역사문화 환경의 보존기법을 살펴보았다. 역사적 건축물의 보존을 전제로 보상차원의 과도한 민간개발이 허용되었지만, 공공의 참여를 통해 역사문화환경의 보존계획이 시행되었다는 점을 강조한다. 역사적 장소의 활용과 보존을 통해 지역을 활성화하고 경제적 이익, 보상이 가능하다는 점을 확인하고 있다.

박상희, 박전자(2003)은 정동지역의 종합적인 계획과 역사문화환경의 보전 측면에서 접근이 미흡한 점을 지적하고, 역사문화환경 보전의 중요성과 가치를 알리기 위한 구체적인 방법을 제안하고자 한다.

한우식, 강병근(2001)은 일본과 영국의 자료를 바탕으로 역사문화환경보전의

개념과 필요성, 보전대상을 살펴보고, 보전을 위한 국내의 제도적 한계와 의의를 확인하고 있다.

역사문화환경에 관련된 기존 연구들은 보전의 필요성과 대상 및 개별단위의 점적인 보전에서 지역과의 연계를 통한 면적인 보전측면을 강조하고 있다. 하지만, 도심지역을 제외한 지역에서의 역사문화환경 보전을 위한 연구는 미진한 상황이다.

오주형 외 2인(2011)은 난개발의 문제를 인식하고 기존의 도시맥락과 구조를 보전하기 위한 방법과 가치를 제시하고 있다. 가로 및 공공시설의 다양성과 공공성을 확보하고 소규모단위의 주거지 정비를 통해 도시구조를 보존하며, 중층고밀 주거지를 통해 도시 경관의 보호와 인간중심의 개발이 가능하도록 제안하고 있다.

장경철(2011)은 제도적 차원에서의 도시설계문제점을 확인하고, 도시장소를 만들기 위한 요소들의 규모와 위치에 중점을 둔 토지와 건물의 통합지침의 필요성을 확인하고 있다.

김한중, 김승희(2008)은 기존의 도시조직을 보전하고 연속성을 확보하기 위해 도시조직의 요소들을 분석하고 도시와 도시조직, 도시건축간의 관계를 유동적이며 다양한 가치평가 기준으로 접근해야 하는 것을 논하고 있다.

염철호 외 2인(2008)은 공공성의 개념을 고찰하고 현대적 공공성의 개념을 새롭게 정립하고자 한다. 조건적, 주체적, 실천적 요소들로 구분하여 건축과 도시공간의 프로세스 중심의 현대적 공공성의 개념요소를 정리하고 있다.

선행연구를 종합해보면, 본 연구의 차별성 및 의의는 다음과 같이 요약할 수 있다. 첫 번째, 한강로의 장소성, 한강로동 삼각지교차로 일대의 역사문화환경을 보전할 수 있는 구체적인 방안을 시도해본다는 점이다. 두 번째, 전면철거식 재개발재건축 등 난개발이 진행 중인 부도심-용산일대에서 도시구조와 맥락에 대응하는 설계안을 제시해본다는 점이다.

제5절 관련계획

연구 대상지를 포함한 용산권역 일대의 계획들을 검토하여 전체적인 맥락 속에서 대상지의 특성을 살펴보았다.

5.1 관련계획

연구 대상지인 서울시 용산구 한강로동 삼각지 교차로일대를 포함하고 있는 계획들을 위계에 따라 검토한다. 용산구 한강로동 일대는 국가상징거리조성계획과 2030 서울도시기본계획(안), 용산공원 종합기본계획 및 용산 제1종 지구단위계획에 의해 개발계획의 영향을 받고 있다.

<표2-5> 관련계획 및 특징

대 상	관련계획	관련특징
서울시	국가상징거리 조성계획 ²⁹⁾	1단계구역 : 광화문-서울역 2단계구역 : 서울역-한강 노들섬
	2020 서울도시기본계획	1도심 5부도심
	2030 서울도시기본계획(안)	3핵 3부핵
용산공원	용산공원 종합기본계획 (용산공원조성특별법)	용산공원주변지역 (용산공원조성지구, 복합용도조성지구)
용산권역	용산 제1종 지구단위계획 ³⁰⁾	한강로동지구
삼각지교차로일대	삼각맨션 특별계획구역 한강로 특별계획구역 용산초등학교 특별계획구역	용산 제1종 지구단위계획 - 특별계획지구지정

29) 2008년 8월 건국 60주년 기념 사업추진위원회에서 광복 63주년과 건국 60주년을 기념하기 위해 ‘현대사 박물관 ‘건립과 함께 광화문에서 승례문까지의 구간을’ 국가 상징거리 ‘로 조성하는 계획이 제안되었다. 2009년 3월 국가건축정책위 제1차 회의에서 광화문에서 한강 노들섬까지 확장된 구간이 제안되었으며, 광화문권역(경복궁-청계천)과 시청권역(청계천-승례문), 서울역권역(승례문-서울역)과 용산권역(서울역-노들섬)의 4개 권역으로 구분되었다.

30) 2010. 12. 2, 서울특별시고시 제2010-438호

(1) 국가상징거리(한가은거리³¹⁾) 조성계획

경복궁에서부터 한강까지, 세종로사거리에서 태평로, 한강로에 걸쳐진 연장 약 7km 구간에 대해 국가의 상징적인 공간-대표거리를 조성하기 위한 계획이다. 광화문에서 시청, 서울역에 이르는 2.5km의 1단계 조성구간과 서울역에서 용산, 한강에 이르는 4.5km의 2단계 조성구간으로 나누어져있다. 2단계 조성구간에 포함된 용산지역은 과거의 외국군 주둔지 및 배후주거지로, 현재는 철도에 의한 도시공간의 단절과 주변지역의 낙후가 문제로 지적되고 있다. 하지만, 미래성장의 거점이자 발전 및 도약의 공간으로서 거리조성의 방향과 성격이 정의되어 있다.

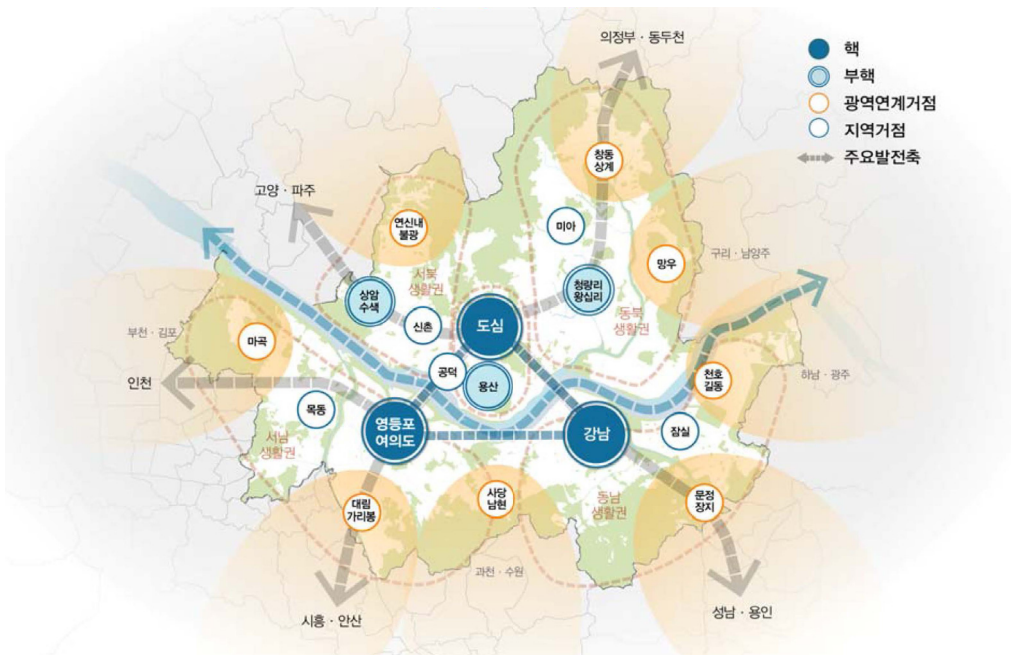


<그림2-13> 국가상징거리 조성계획
 자료출처 : 국가상징거리 심포지엄자료(2009.9.15.)

31) 2009년 8월 국가상징거리 명칭공모에서 최우수로 당선된 명칭이다. ‘한’은 ‘크다’, ‘정확한’을 의미하는 순우리말이자 ‘한(韓)’의 의미를 가지며, ‘가은’은 중심, 가운데를 뜻하는 순우리말(고어)다.

(2) 2030서울도시기본계획(안)³²⁾

고령화와 1인 가구의 증가, 시간지의 집단적 노후화를 서울의 현안문제로 인식하고 역사와 자연, 인적자원의 풍부함을 강점으로 하여 친환경 녹색 서울과 매력있는 역사문화 서울, 함께 사는 행복서울, 경쟁력 있는 글로벌 서울을 지향하고 있다. 2030공간구조는 서울 내 건축물 총면적이 제일 많은 도심과 영등포·여의도, 그리고 강남의 3핵과 용산과 상암·수색, 그리고 청량리·왕십리의 3부핵, 13개의 거점들(8개의 광역연계거점과 5개의 지역거점³³⁾)로 구성되어 대도시권 차원의 다핵연계형으로 구상되고 있다. 용산은 3핵의 중심에 위치해있으며, 도심과의 관계성이 강조되고 있다.



<그림2-14> 2030서울도시기본계획 공간구조 개편구상
 자료출처: 2030서울도시기본계획(안)공청회

32) 2011년 5월 13일 서울역사박물관에서 진행된 『2030서울도시기본계획(안)』의 공청회 자료.

33) 8개의 광역연계거점 : 망우, 창동·상계, 연신내·불광, 마곡, 대림·가리봉, 사당·남현, 문정·장지, 천호·길동 / 5개의 지역거점 : 미아, 신촌, 공덕, 목동, 잠실

<표2-6> 2030서울도시기본계획(안)의 용산관련 주요내용

① 서울 대도시권 차원의 중심기능 특화육성	
	<ul style="list-style-type: none"> - 3핵 3부핵 (용산 : 부핵) - 글로벌 기업의 유치 및 - 비즈니스 인프라의 확충 - 3핵 기능의 보완 및 업무·상업기능 강화
② 광역발전축 다변화축 다변화	
	<ul style="list-style-type: none"> - 도심과 영등포·여의도, 강남을 국제업무중심지로 육성 - 중심지와 공항항만간의 글로벌 인프라 연결성 강화 - 서울, 경기, 인천의 수도권 광역경제권 기반구축
③ 역사도시의 품격과 글로벌 경쟁력 강화	
	<ul style="list-style-type: none"> - 도심과 용산의 기능연계성 강화 - 도심(역사문화)과 용산(국제업무)의 글로벌 역량을 강화 - 남산-용산-한강을 잇는 남북 녹지축 구현

용산은 3핵의 중심에 위치하고 있으며, 국제업무기능과 함께 도심의 기능을 보완 연계하여 밀접한 관계를 형성하고 있다.

(3) 용산공원 종합기본계획³⁴⁾ (용산공원 조성 특별법³⁵⁾)

① 용산공원 조성지구

미군기지 이전에 따른 용산공원화 계획은 용산권역의 개발성격을 새롭게 정의하게 되는 계기가 된다. 용산공원의 기본구상 및 2012년 4월 23일 발표된 용산공원 설계 국제공모(International Competition for Master Plan of the Yongsan Park, Korea)³⁶⁾ 심사결과 발표자료를 참고하여 용산공원의 조성방향을 통해 주변지역과의 관계를 예측해볼 수 있다.



<그림2-15> 6개의 주요 단위공원



<그림2-16> 놀이공원(Play Park)



<1단계('17~'19): 임시 개방·활용>

- 활용가능한 부분 우선 개방
- Main Post와 South Post 연결



<2단계('20~'23): 본격 조성·운영>

- 공원내 녹지축 수체계 등 생태복원
- 주변부와 공위가 연계 확대



<3단계('24~'27): 광역녹지축 완성>

- 남산-공원-한강의 광역녹지축 완성
- 주변지역 개발 및 연계 마무리

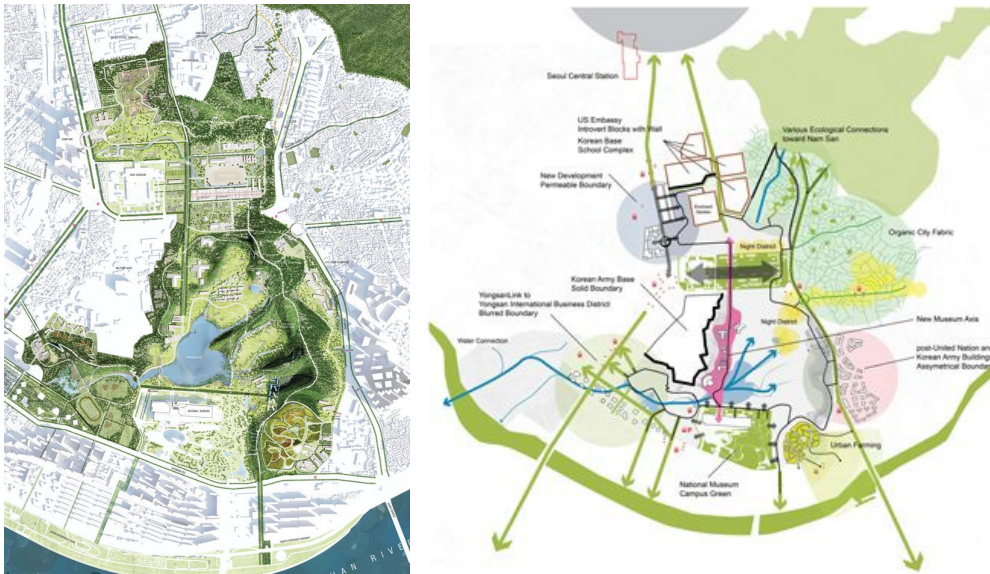
<그림2-17> 용산공원 추진일정

출처. 용산공원 웹사이트 (park.go.kr)

34) 용산공원정비구역 종합기본계획 확정고시, 국토해양부 고시 제2011-221호, 2011.10.11
용산공원 설계 국제공모는 용산공원의 비전과 목표를 구현하기 위해 진행된 공모다.

35) 법률 제 10599호, 2011.4.14. 타법개정, 국토해양부, 도시환경과

36) 용산공원의 비전과 목표를 창달할 수 있는 창의적이고 합리적인 최적의 마스터플랜 안을 선정하기 위한 국제 지명초청 설계공모다.



<그림2-18> 용산공원 설계 국제공모 수상작 (2012년)
출처 : 용산공원 설계 국제공모 웹사이트 (www.yongsanpark-design.com)

계획들을 살펴본 결과, 용산공원의 얼굴이며 주된 동선이 시작되는 관문공원 (Gate park)은 공원의 남측, 국립중앙박물관을 포함한 이촌권역에 위치해 있으며, 용산역일대는 자연과 첨단기술, 다양한 시설들이 어울어져 여가 및 휴식공간성격을 가진 ‘놀이공원(Play Park)’ 과 연결되어 있다. 무엇보다 대상지는 대상지의 동측면을 따라 접해 있는 국방부 부지에 의해 공원으로서의 접근성과 연계성이 떨어지며, 북측의 전쟁기념관과 남측의 용산링크일대를 통해서만 공원으로 진입할 수 있는 한계를 가지고 있어 용산권역의 다른 지역들에 비해 공원과의 관계성이 떨어지는 것을 확인할 수 있다.

② 용산공원 주변지역

용산공원 정비구역 중 용산공원 조성지구를 제외한 나머지 지역은 복합시설조성지구와 공원주변지역으로 구분된다. 복합시설조성지구는 용산기지 이전비용을 마련하기 위해 조성되는 지역이며, 공원주변지역은 공원의 공공성 및 친환경성을 보호하기 위해 관리되는 지역이다.

1) 복합시설조성지구

캠프킴과 유엔사, 수송부 등 약 18만m²의 부지는 용산기지 이전을 위한 재원(약 3.4조원)을 마련하고, 신분당선과 주변개발을 연계한 지역거점 기능을 하도록 복합용도로 개발할 계획이다. 캠프킴(자연녹지), 유엔사(3종 주거), 수송부(2종 주거)는 모두 일반상업지역(용적률 800%이하)으로 변경, 개발할 예정이다.

<표2-7> 복합시설조성지구

지구	면적	위치	내용
유엔사 (UNC, U.N.Compond)	52,000m ²	용산구 이태원동	유엔사와 수송부는 신분당선(동빙고역)의 역세권 기능과 한남뉴타운의 중심기능을 도모하고 이태원특구와 연계된 국제교류 거점으로 육성
수송부 (TMP, Transportation Motor Pool)	79,000m ²	용산구 동빙고동	
캠프 킴 ³⁷⁾ (Camp Kim)	48,000m ²	용산구 갈월동	용산국제업무지구와 구도심을 연결하는 지역거점

2) 용산공원 주변지역

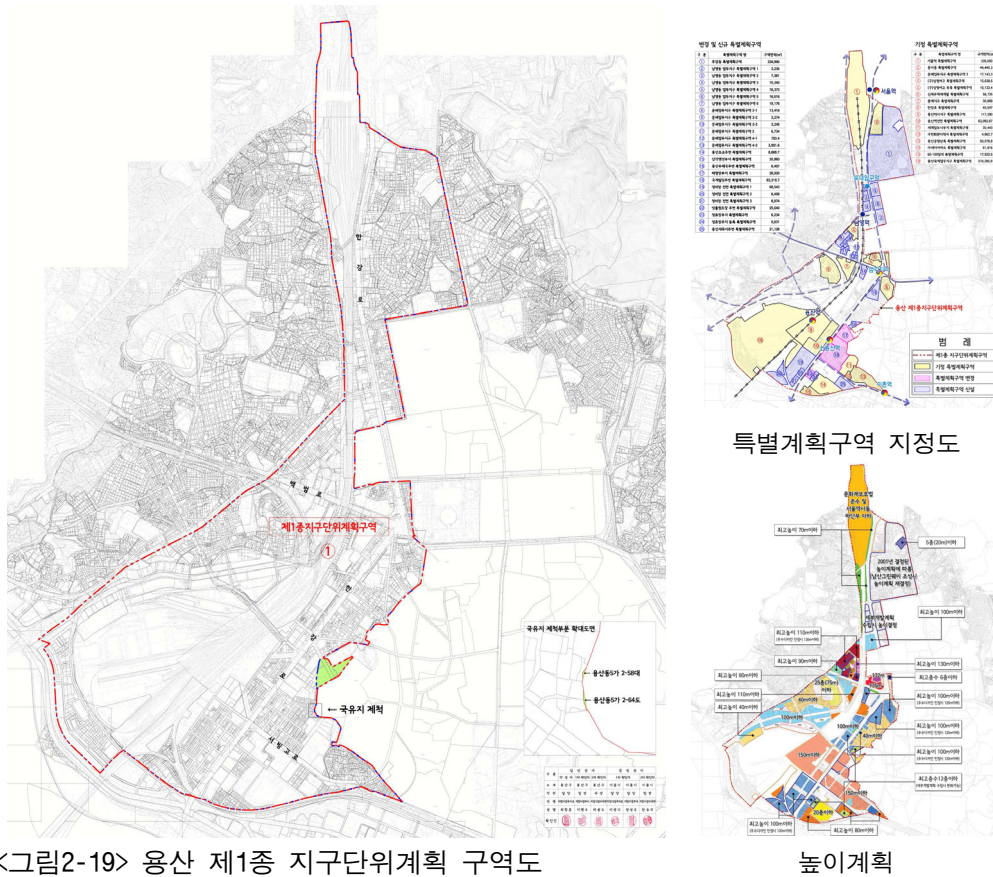
용산공원 주변지역은 용산공원을 둘러싸고 있는 지역으로 4대 권역(남산권역, 한남권역, 이촌권역, 용산권역)으로 나뉘어 있으며 총 면적이 약 895만m²에 이른다. 용산공원과 조화되는 개발을 유도하고 인접지역 내 개발계획 수립시 공원친화적인 용도의 개발을 지향하며 난개발 방지를 위해 향후 서울시에서 도시관리계획 수립시 용산공원과 조화되도록 긴밀히 협조할 계획이다.

<표2-8> 권역별 현황 및 특징

권역	현황 및 특징
남산권역	저층고밀의 주거지이며, 남산과 용산공원을 연결하는 녹지축을 형성
한남권역	이국적 문화공간인 이태원과 다가구다세대주택이 밀집한 지구
이촌권역	한강에 접해있는 대규모 아파트 지구이며, 용산공원에서 한강으로 이어지는 접근성 및 경관을 개선
용산권역	용산국제업무지구와 한강로를 중심으로 한 재개발 진행

37) 캠프 킴(Camp Kim)에는 미군위문센터(USO, United Service Organization Inc.)와 제1통신여단, 육군 특별작전본부가 위치해있다.

(4) 용산 제1종 지구단위계획 (용산권역)



<그림2-19> 용산 제1종 지구단위계획 구역도
출처. 용산 제1종 지구단위계획(재정비) 변경결정 고시문38)

용산 제1종 지구단위계획은 한강대로를 중심으로 한강대교 북단에서부터 서울역광장까지 한강과 도심의 연결선상에 있는 부도심지역을 대상으로 한다. 용산국제업무지구와 23곳의 특별계획구역³⁹⁾이 지정되어 있으며, 도로의 확폭 및 신설계획, 지역별 용적률과 건폐율, 최고높이 등 개발지침들이 정해져 있다.

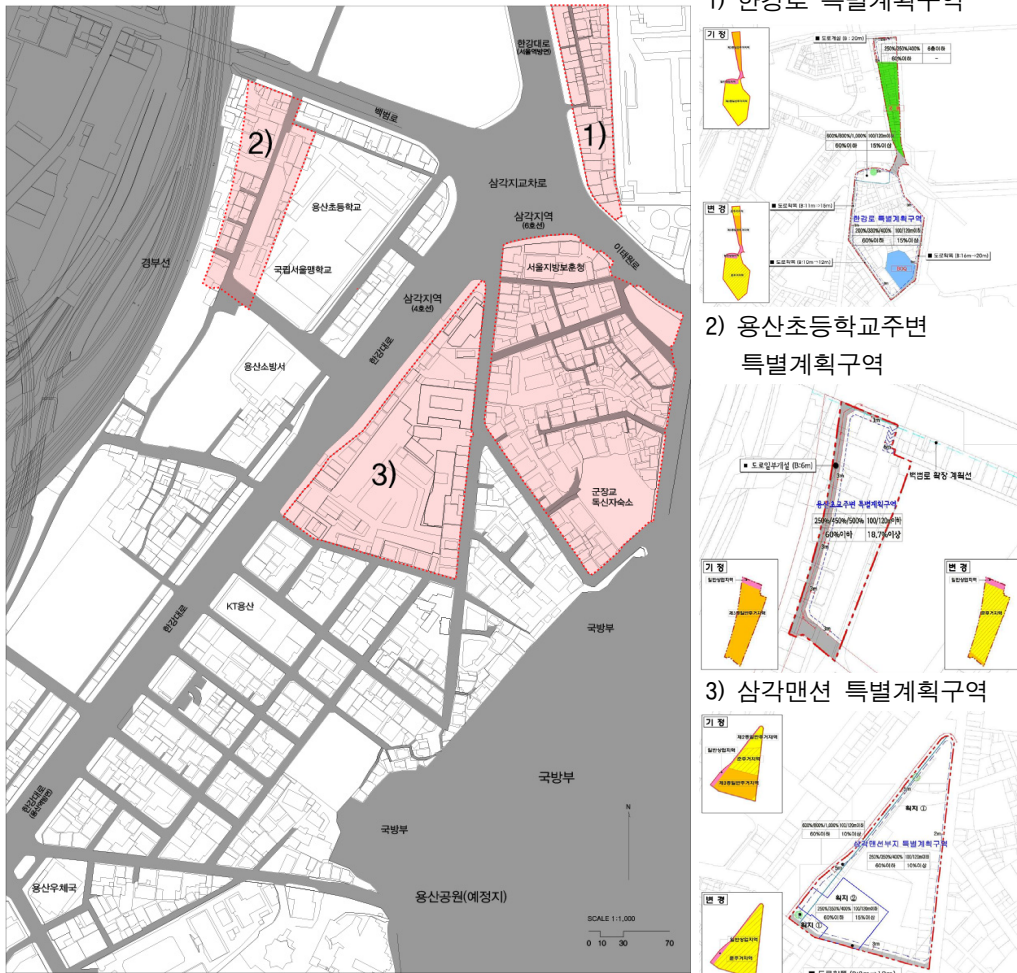
삼각지교차로 남측의 한강로지구 중 용산공원, 국방부와 인접한 지역의 대부분 최고높이가 40m이하로 계획되어 있으며, 삼각맨션부지 특별계획구역과 한강대로변은 최고높이가 100m이하로 계획되어 있다.

38) 서울시고시 제2010-438호

39) 서울역, 동자동, 문배업무지구, 후암동, 남영동업무지구, 한강로, 삼각맨션부지, 용산초교 주변, 용산우체국주변, 신계주택재개발, 태평양부지, 국제빌딩주변, 세계일보사부지, 용산공원남측지구, 구민회관이적지, 용산역사지구, 정비창 전면, 용산역 전면, 정류장부지, 정류장부지 동측, 용산세무서주변, 65-100번지, 아세아아파트 특별계획구역 등 23곳

(5) 삼각지교차로일대 특별계획구역

삼각지교차로일대의 특별계획구역, 지정이유와 목표는 다음그림, 표와 같다.



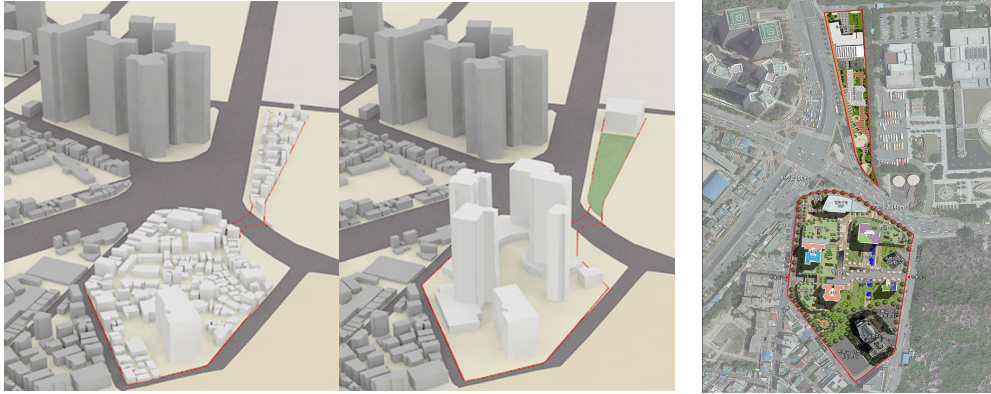
<그림2-20> 삼각지교차로일대 특별계획구역

출처 : 지구단위계획 결정도

<표2-9> 삼각지교차로일대 특별계획구역

특별계획구역	면적	위치	내용
한강로	40,547m ²	한강로1가 158일대	공원조성 및 남산조망확보 역세권개발
용산초교주변	8,669.7m ²	한강로2가 2-305일대	난개발 방지 및 지역주민을 위한 주택공급
삼각맨션	20,860m ²	한강로1가 231-22일대	도시기반시설확충과 역세권 기능 활성화

① 한강로 특별계획구역40)



<그림2-21> 한강로 특별계획구역 개발예상조감도
출처 : 서울시 도시계획국 도시개발과

용산전쟁기념관 옆 노후불량 주택지와 삼각지 역세권(한강로1가 158번지 일대)을 연계한 결합개발41)이다. 노후주택 밀집지역을 공원으로 조성하여 남산 조망을 확보하는 대신 삼각지 역세권지역에 대해 보상차원의 개발 인센티브를 부여했다. 기존의 제2종 및 3종 일반주거지역을 준주거지역으로 상향조정하였고, 용적률 인센티브를 부여하여 지하3층, 지상25~32층의 주상복합 개발이 가능하도록 했다.



현황 ▶ 기존개발방식 ▶ 결합개발방식

<그림2-22> 남산조망확보 예시
출처 : 서울시 도시계획국 도시개발과

결합개발방식을 통해 한강대로-한강방면에서 남산까지 녹지를 통한 경관통로를 확보했다.

40) 서울특별시고시 제2011-299호, 2011년 10월 13일
41) 경관보호 등이 필요한 저밀관리구역과 역세권 등 고밀관리구역을 하나의 구역으로 묶어 사업에 필요한 용적률을 고밀관리구역에서 확보하고 저밀관리구역은 기반시설 등으로 조성하는 개발방식이다.

② 용산초등학교주변 특별계획구역



<그림2-23> 용산초등학교주변 특별계획구역 개발예상조감도
 자료출처 : 서울특별시 주택본부42)

용산초등학교주변, 철도와 인접한 특별계획구역 지정지역은 노후불량건 축물이 밀집한 지역이다. 난개발을 방지하고 지역주민들에게 주택을 원활하게 공급하기 위해 장기전세주택인 시프트 78가구를 포함한 306가구 규모의 아파트 조성을 계획하고 있다.

③ 삼각맨션 특별계획구역



<그림2-24> 삼각맨션 특별계획구역 개발예상조감도
 (삼각지맨션 도시환경 정비사업 설명회, 2008.12.12.당시)
 출처 : 개인블로그43)

42) 서울특별시 주택본부, housing.seoul.go.kr

43) 개인블로그, <http://blog.naver.com/mynation2/20058734670> (검색일, 2012년 5월 11일)

2008년 사업설명회에서 소개된 정비사업 계획안은 임대를 포함한 349세대, 지상 35층, 용적률 388%의 주상복합개발을 목표로 했다. 한강대로변을 따라 4층까지의 저층부는 상업시설로 활용하며, 5층부터 35층까지는 주거 및 업무시설로 구성된 고층부 탑상형 건물로 계획했다. 주민조합이 설립되지 않고 토지 및 주택 소유주들간의 합의가 이루어지지 않아 계획이 진행되지 않았다. 삼각맨션부지의 복잡한 이해관계와 대상지의 중요성을 고려하여 특별계획구역으로 지정되었으며, 특별계획구역 지정이전에 제2종 및 제3종 일반주거지역, 준주거지역과 일반상업지역으로 용도가 나누어져 있던 것을 한강대로변의 일반상업지역과 대지내부의 준주거지역으로 변경했다.

5.2 계획종합 및 소결

한강로를 중심으로 한 용산일대는 과거로부터 변화, 발전되어 온 역사문화환경의 흔적을 보전하고 활용하기보다 전면철거식 재개발을 통해 새로운 성격의 미래공간으로 계획·조성되고 있다. 연구 대상지인 용산구 한강로동삼각지 교차로 일대는 국방부부지에 의해 용산공원과의 연계성 및 접근성이 떨어지며, 진행 중인 개발계획들 또한 대상지의 역사와 장소성을 보존하기보다 경제적 가치가 중심이 된 주상복합식 재개발이 예정되어 있음을 확인할 수 있다.

제3장 대상지 이해

제1절 대상지 개요

1.1 인문환경분석

위치 : 서울특별시 용산구 한강로동 삼각맨션부지와 그 주변지역

규모 : 약 32,069.2m²

(삼각맨션 특별계획구역 : 20,860m² + 한강로2가 42번지 일대 : 11,209.2m²)

용도지역 : 일반상업지역 + 준주거지역 (특별계획구역)

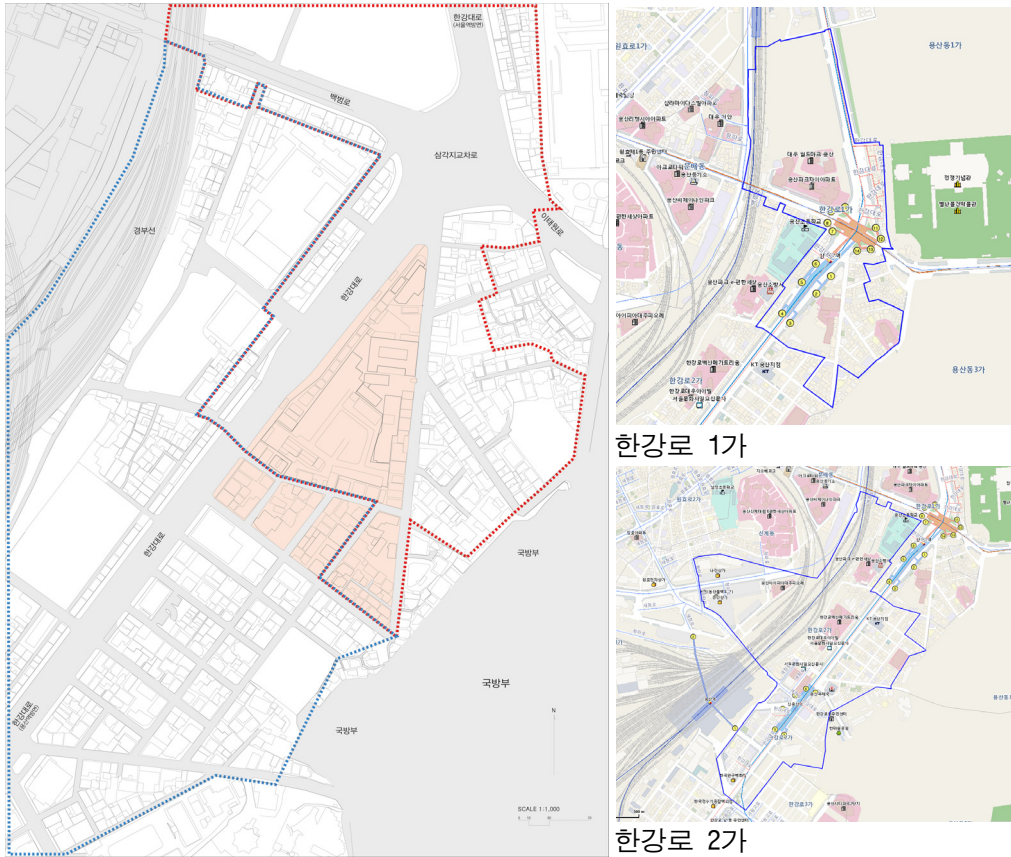
+ 제2종 일반주거지역 (한강로2가 42번지일대)



<그림3-1> 연구대상지

<표3-1> 대상지 면적

분류	면적	비중
용산구	21.87km ²	서울시의 3.61% (서울시: 605.25km ²)
한강로동	2.87km ²	용산구의 13.12%



<그림3-2> 대상지의 행정구역 경계
 자료출처 : 서울시 GIS 포털 시스템⁴⁴⁾

용산구 한강로동 삼각맨션부지일대는 한강대로를 통해 서울의 도심과 부도심⁴⁵⁾, 핵과 부핵⁴⁶⁾이 연결되는 길목이며, 용산공원 조성지역의 중심을 가로지르는 이태원로의 서쪽에 인접한 지역으로서 서울 도시변화의 역사와 장소성 등 도시적 잠재성을 내포하고 있다.

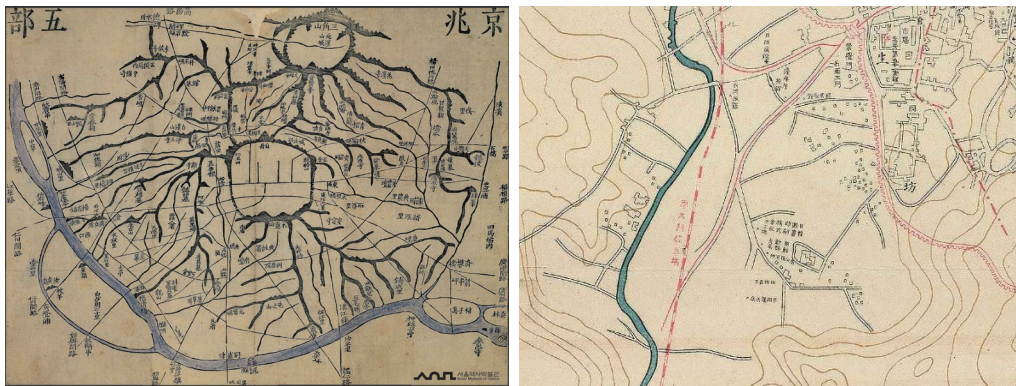
44) 서울시 GIS 포털 시스템, gis.seoul.go.kr

45) 2020서울도시기본계획

46) 2030서울도시기본계획(안)

(1) 역사(歷史)

용산(龍山)지역은 도성과 포구를 연결하던 지역으로 수운을 통한 물류 및 군주둔지와 보급기지로 활용되었다. 승례문에서 용산포구로 이어지는 공간은 거리가 가장 가깝고 쉽게 닿을 수 있는 지역이었다. 1876년 조일수호조규(朝日修好條規, 강화도조약(江華島條))에 의해 외국인의 거주 및 통상을 위한 개항장(開港場)이 만들어지고 개시장(開市場)들이 들어서기 시작했다. 용산은 내륙에 위치한 개시장, 개방지로 부산과 인천 등 항구지역과 함께 통상과 교통이 발달하였으며, 일본의 식민지 전략하에 거류지가 설정되고 개항과 개시가 유도되었다.

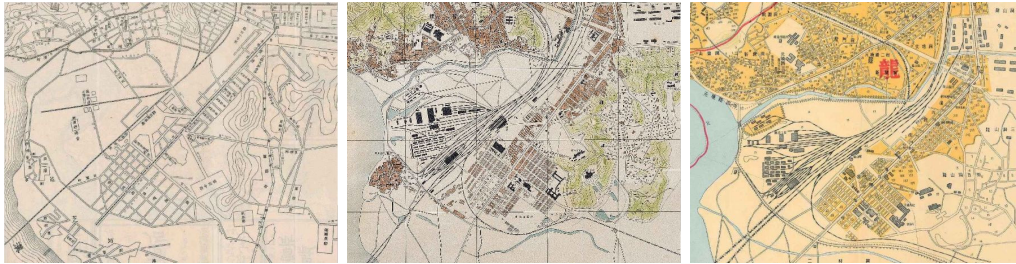


〈그림3-3〉 도성도, 대동여지도, 김정호제작, 1861 〈그림3-4〉 승례문과 용산, 최신경성전도, 저작 및 발행자:삼산미부(森山美夫), 1907

자료출처 : 서울역사박물관

1900년 용산역이 영업을 시작하고 1906년 경의선이 개통되면서 본격적인 물류의 거점역할을 하게 됐다. 1904년 러일전쟁 이후, 일본은 신용산일대 약 300만평의 토지를 군용지로 강제로 수용하였으며, 대규모 철도와 관련시설들을 용산역일대에 건설하였다. 청일전쟁과 러일전쟁과정에서 용산에 주둔하기 시작한 일본군은 용산역을 통해 군수물자 지원을 본격화하였다. 1910년 이후 일제강점기에 들어 용산역 주변은 철도와 관련된 시설 및 공업지역으로 계획되었으며 본격적으로 일본인들의 주거지가 형성되었다. 용산 신시가지의 일인 전용 거주지는 식민통치기관을 입지시키는 과정과 이 기관에 근무하는 일인의 집단거주지를 마련하기 위해 관저, 관사, 사택을 새롭게 건설하는 과정에서 추진·개발되었다. 구용산과 신

용산을 연결하는 노선(1901.1)과 신용산선이 시공(1910.7)되었다. 1910년 일본오사카 아르모인쇄합자회사에 의해 간행된 한일병합기념지도를 살펴보면, 용산역을 중심으로 계획된 신시가지의 격자형 가로특성과 용산 군주둔지와 연결된 도로들을 확인할 수 있다.



경성시가지도, 1910 용산시가지도, 1927 서울특별시가지도, 1968
 <그림3-5> 용산시가지변천
 자료출처 : 서울시 GIS 포털 시스템, 재구성

한강로(漢江路, 한강대로)는 한강으로 나가는 주요한 길목이라는 뜻으로 붙여진 이름이다. 일제강점기인 1914년 일제식 동명인 ‘한강통(漢江通)’으로 제정되었으며 해방 후 1946년 일제식 동명 일소와 함께 ‘한강로’가 되었다.⁴⁷⁾ 한강로 1가와 한강로2가, 3가는 종로, 을지로, 충무로, 태평로 등과 같이 가로명과 함께 동명으로 사용되고 있으며, 한강로동은 용산공원지역인 용산동3가와 5가를 포함한 5개 법정동으로 구성되어 있다.

해방 후, 용산의 일본군 주둔지에 미군이 새롭게 정착하면서 한강로일대는 미군장병을 대상으로 한 미술품 판매와 수출 위한 상업·대중미술이 발달했다.⁴⁸⁾ 미군부대앞에서 미군의 초상화를 그리면서 시작된 한강로일대의 미술산업은 1960년대와 1970년대를 중심으로 부흥기를 맞이했다. “학맥과 인맥 등 이른바 줄 없는 화가들”⁴⁹⁾에 의해 그려진 저렴한 미술품들을 미국으로 수출하고 동시에 내수 시장을 확보해나갔다. 내수시장은 주로 이발소와 식당 같은 중소 업소들이 고객이었으며, 그 중에서도 이발소가 삼각지 화랑가의 가장 큰 고객이었다. 속칭 이발

47) “서울지명사전”, <http://culture.seoul.go.kr/ssgDic/ssgDic.do> (검색일: 2012년 3월13일)

48) 다큐인포, 『부끄러운 미군문화 답사기』 (북이즈, 2004)

49) 안호기, “달/라/지/는 용산 삼각지”, 『경향신문』, 1996년 4월 2일

소 그림으로 불린 이 그림들은 진품을 카피하거나 현란하고 저급한 수준의 키치 미술(Kitsch Art)⁵⁰⁾작품들이 대부분이었다.



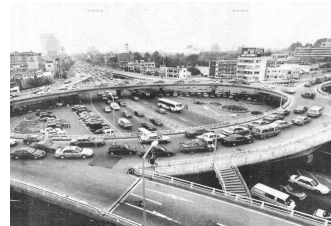
자료출처 : 건설경제신문⁵¹⁾



자료출처 : 그시절6070⁵²⁾



자료출처 : 서울신문⁵³⁾



자료출처 : 동아일보⁵⁴⁾

<그림3-6> 삼각지 입체교차로

1967년 12월에 준공된 삼각지 교차로는 우리나라 최초의 타원형식 입체교차로로서 서울의 대표적인 상징물이었다. 당시에 “서울의 새 명물(名物) 또 하나”, “27일 준동된 우리나라 최초의 타원형식 삼각지입체교차로”로 평가되며, 삼각지 입체교차로를 소재로 한 가수 배호의 노래⁵⁵⁾ 및 박종호 감독의 영화⁵⁶⁾와 함께 유명해졌다. 하지만, 급격하게 늘어나는 교통량을 감당하지 못하

50) Kitsch, 속악한 것, 가짜 또는 본래의 목적에서 벗어난 사이비 등을 뜻하는 미술 용어.

51) 이덕수, “삼각지로터리-도심 최초의 4방향 입체교차로”, 『건설경제』, 2010년 10월 26일.

52) “그시절6070”, <http://blog.daum.net/tonio66>, (검색일: 2012년 3월 14일).

53) 서울신문 포토라이브러리,

http://www.seoul.co.kr/photo_lib/photo_lib.php?sub=guide, (검색일 2012년 3월 14일).

54) 네이버 뉴스 라이브러리, 최동식, “삼각지 교차로 험린다”, 『동아일보』, 1994년 6월 30일.

55) 배호, 『돌아가는 삼각지』, 노래, 1967년.

56) 박종호, 『돌아가는 삼각지』, 멜로영화, 1970년.

고 교통체증을 유발하며 설계규모와 구조결함의 문제가 제기되기 시작했다.⁵⁷⁾ 삼각지의 입체교차로는 1994년 7월부터 철거되어 사라졌다.

1968년 서울전차가의 운행이 중단되자 신용산방면의 차고지였던 삼각지차고지는 그 역할을 상실하였다. 서울시는 1966년 한국전력으로부터 전차사업을 인수할 당시의 채무와 운영과정에서의 발생한 적자를 갚기 위해 차고대지의 일부를 매각하였고, 삼각지 일대의 대지에는 아파트와 상가가 건설되었다. 1970년 9월 1일 국방부(國防部)청사가 후암동에서 현재 위치(용산구 이태원로 22(용산동3가 1번지))로 이전하였고, 서울지방 보훈청 및 전쟁기념관이 준공되면서 군(軍)관련시설들이 밀집한 삼각지 일대는 군인과 군무원 등을 대상으로 하는 상권이 발달하였다.

서울시는 오는 12월 1일부터 시내전차물 일제히 철거, 전차와 「레일」 및 전차차고대지 등을 팔아 전차사업소가진 채무 6억 2천만 원 을 모두 2억 4천 0백만 원의 적자를 예정이다.

서울시에서는 지난 66년 6월부터 한국전력에서 전차차와 東大門전차차고 6천 7백坪, 龍山전차차고 2천 1백坪을 팔아 韓電에서 인수할 당시의 채무 6억 2천만 원 을 모두 2억 4천 0백만 원의 적자를 예정이다.

12월 1日期해철거

시내電車 차고地 등 팔아負債청산

三角地맨션 아파트分讓



분양호수 130世帶
 분양평수 26평·24평·21평·15평·11평
 분양가격 140萬원부터 400萬원까지

- ◎최신형 난방 위생시설 완비
- ◎스팀 온돌
- ◎세대별방별 자동교환시설 완비
- ◎지하 주차장 완비
- ◎出入의 獨立階段

其他 詳細한것은 당사 및 관리사무실에 문의주시압

동호건설주식회사 ☎5811~3
 현장관리사무소 ☎2942

<그림3-7> ‘전차운행중지’ 뉴스 <그림3-8> 삼각지맨션 아파트분양광고 (매일경제 1968.11.1) (경향신문 1970.10.1., 동아일보 1970.9.29)

자료출처 : 네이버 뉴스 라이브러리⁵⁸⁾

57) “삼각지 입체교차로 공덕로터리 교통체증 날로 심각”, 『동아일보』, 1978년 12월 14일.

58) 네이버 뉴스 라이브러리, newslibrary.naver.com.

<표3-2> 시대흐름에 따른 용산 및 한강로동의 변화

시 대	사 건	용 산	특 징
조선	조일수호조약(1876)	개항장과 개시장 형성	일본인, 외국인거주 증가
대한제국 (1897-1910)	청일전쟁(1894) 전차운행(1898) 러일전쟁(1904) 한일의정서(1904)	한강철교 준공(1900) 용산역 영업(1900) 남대문-구용산간전차 전차궤도 설치(1901) 경의선 개통(1906) 일본군주둔지 형성	한성부 용산방 용산역을 중심으로 한 신시가지 형성 군사시설 집중조성
일제강점기 (1910-1945)	한일합방조약(1910) 시구개정(1912-29) 경성시가지계획 (1934)	전차궤도노선 확장 (구용산-신용산(1910), 신용산선(1912)) 철도관련시설 및 관저, 관사, 사택 건설 용산전화국, 용산우체국 용산소방서 등 공공시설	경성부로 개칭 (경성부 용산면) 일본인 도시거주의 본격화 일본인 전용거주지 형성
해방이후 혼란기 (1945-1960)	해방(1945) 한국전쟁(1950-53)	미군주둔 대중음악, 미술에 영향	서울시로 개명 화랑거리 형성
20세기 산업도시 전환기 (1960-)	전차운행중지(1968)	삼각지입체교차로 (1967-94) 국방부 이전(1970) 전쟁기념관 준공(1994)	내수 및 수출을 통한 미술산업발전 대중문화에 영향 차고지일부 민간매각 (아파트 및 상가) 아파트단지중심개발(1970-)

(2) 인구

용산일대는 개항초기 외국인들이 주로 거주하였으며 1897년부터 일본인들이 용산지역에 거주하기 시작했다. 1906년 이후부터 거주인구가 급격하게 증가하여 1910년에는 거주민수가 10,683명에 이르렀으며 경성부에 거주하는 일본인 인구의 30%를 차지했다.⁵⁹⁾ 이후, 일본인집단주거지를 형성하여 일본인중심으로 인구가 증가했다.

처음으로 경성(서울)의 인구가 100만을 넘었던 1942년⁶⁰⁾, 경성부의 인구통계에 의한 민족별 거주지분포를 살펴보면 용산일대에 거주하고 있는 한국인은 30%미 만이며 일본인은 70%를 초과하여 일인거주의 격리현상이 초래되었음을 알 수 있다.

현재 용산구 한강로동의 인구⁶¹⁾는 7,729세대, 15,415명이며 용산구 전체 (112,049세대, 258,374명)의 6.4%, 서울시 전체인구(4,192,477세대, 10,519,780명)의 약 0.16%를 차지하고 있다.⁶²⁾ 또한, 65세 고령인구는 약 2,311명으로 용산구 전체 (31,837명)의 7.2%를 차지한다. 한강로동 인구수는 주상복합 및 고층고밀의 재개발이 진행 중인 용산역주변의 한강로3가 및 국방부와 용산미군부대(용산공원 포스트부지)를 포함한 5개 법정동을 포함한 수치이기 때문에 실제로 한강로1가와 한강로2가의 상주인구는 이보다 더 적을 것으로 여겨진다.

59) 서울시정개발연구원, 『서울 20세기 공간변천사』, (서울시정개발연구원, 2001), p33.

60) 경성(서울)의 인구는 한일합방(1910)초기(36.19km²)에 24만 명에서 시역(관할면적)이 확대(133.94km²)된 1936년에는 70만 명이 넘었다. 통계자료에 의한 급격한 인구변화는 시역의 확장에 의한 영향이 큰 것으로 보인다.

61) 용산통계, 인구현황(주민등록인구현황), 2012년 4월말 기준

62) 서울통계, stat.seoul.go.kr, 2012년 1/4분기 기준

3) 교통 및 도로체계

삼각지는 교차로를 중심으로 남북방향의 한강대로와 동서방향의 이태원로, 백범로가 교차하고 있다. 한강대로는 한강대교 남단사거리에서부터 서울역광장까지 서울도심을 연결하는 폭 40~45m, 길이 약 5.15km의 10차선 도로다. 이태원로(梨泰院路)는 한남동에서부터 이태원동과 용산공원 중심을 가로 질러 삼각지 교차로에 이르는 폭 30m, 길이 3km의 6차선 도로이며, 삼각지 교차로로부터 2차선 고가차도를 통해 신공덕동에 이르는 백범로(白凡路)는 폭 30m, 길이 2.2km의 6차선도로다.



<그림3-9> 교통 및 도로체계

<표3-3> 도로현황 : 대로 및 로(路)

도로명	구간		도로규모	
			연장	(폭원 및 차선)
한강대로	남북	서울역-(삼각지역)	5.15km	40~45m (왕복 10차선)
		(삼각지역)-한강대교남단		
이태원로	동서	이태원 - 삼각지역	3km	30m (왕복 6차선)
백범로		삼각지역- 공덕동	2.2km	30m (왕복 6차선)

한강로(漢江路)는 1986년 지하철 4호선의 완공과 함께 기존의 도로 폭이 30m에서 40m~50m로 넓어졌고, 지하철역 입구와 삼각지교차로 일대의 각각도로가 확장됐다. 1968년 1월부터 서울역광장과 함께 남대문에서 삼각지에 이르는 도로 확장공사를 착수하였다. 또한, 입체시설에서 공덕동방향으로 철도를 넘어가는 철도 횡단고가차도의 건설이 계획됐다.

<표3-4> 도로현황 : 길

도로(길)명	도시계획도로 분류기준 ⁶³⁾	구간	연장 및 폭원	비고
한강대로 62길	소로1류(국) 1-3	우리은행 한강로지점 (한강로1가 121)에서 국방부 담 (한강로1가 221-8)까지	약 400m, 폭 10m-12m	구(舊)배호길, 일부 15m 확폭계획
한강대로 54길	소로2류(국) 2-16	한강대로변 신협 (한강로2가 41)에서 평복빌딩 (한강로1가 216-18)까지	약 160m, 폭 8m	12m 확폭계획
한강대로 52길	소로2류(국) 2-17	한강대로변 (한강로2가 43-4)에서 국방부 담 (한강로1가 221-8)까지	약 220m, 폭 8-10m	-
	소로2류(국) 2-18			
	소로2류(국) 2-19			
	소로3류(국) 3-43	한강로2가 37-2에서 한강로1가 231-19까지	약 60m, 폭7-8m	한강대로 54길과 접함
	소로3류(국) 3-53	한강로2가 31에서 한강로1가 231-17까지	약 77m, 폭 7-8m	한강대로40길, 한강대로44길, 한강대로48길, 한강대로50길의 연장가로
	중로2류(집) 2-2	한강로2가 23에서 한강로1가 231-12까지	약 97m, 폭 7-8m	한강대로40가 연장가로, 15-20m 확폭 및 확장계획

용산우체국과 삼각지교차로사이의 내부는 개항기부터 형성되기 시작한 폭 6-10m내외의 가로들이 일제강점기를 거쳐 확장된 격자형망을 형성하고 있다. 삼각지교차로에서 정남향으로 뻗어있는 한강대로 62길은 국방부에 의해 길이 차단되고 담이 설치되기 전까지 삼각지교차로에서 용산 군주둔지(용산공원 조성예정지)내부와 연결된 대상지의 중심가로역할을 했을 것으로 여겨진다.

63) 도시계획시설의 결정, 구조 및 설치기준에 관한 규정 중

광로,대로(주간선도로), 중로,대로(보조간선도로)

중로((집)집산도로) 중로 1류 : 폭 20-24m, 중로 2류 : 폭 15-20m, 중로 3류 : 12-15m

소로((국)국지도로) 소로 1류 : 폭 10-12m, 소로 2류 : 폭 8-10m, 소로 3류 : 8m 미만



경성시가지도, 1910 용산시가지도, 1927 부동산정보검색지도, 2012

<그림3-10> 삼각지일대 도로체계 변화

자료출처 : 서울시 GIS 포털 시스템, 지도재구성 및 다이어그램제작

삼각지역은 지하철 4호선과 6호선의 환승역이며, 19개의 간선버스노선과 1개의 광역버스노선 등 20여개 버스노선이 연계된 교통의 결절점 역할을 하고 있다. 지하철과 버스 등 대중교통을 통해 서울의 도심과 외곽, 동서남북으로 이동이 용이하다.

<표3-5> 교통현황 : 삼각지교차로일대 버스노선

정 거 장	종 류	노 선 번 호				
삼각지역 (중앙버스 전용차로)	광역버스	9502	6001 (공항버스)			
	간선버스	100	150	151	152	500
		501	502	504	506	507
		605	750A	750B	751	752
삼각지역 전쟁기념관 (가로변)	간선버스	110A	110B	421	740	
	마을버스	용산03				

자료출처 : 서울특별시 교통정보센터⁶⁴⁾

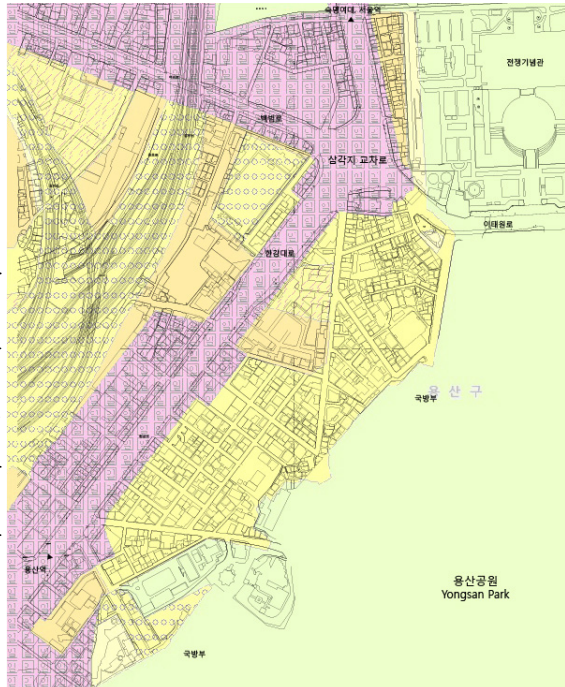
64) 서울특별시 교통정보센터, topis.seoul.go.kr

<표3-6> 교통현황 : 삼각지역 지하철노선 현황

삼각지역	운영구간	승차인원 (2010)	개업일	관할(운영)기관
4호선 (428)	노원구 당고개 - 서초구 남태령 (서울의 동북부와 남부지역을 연결)	5,927	1985.1018	서울메트로
6호선 (628)	은평구 응암역 - 중랑구 봉화산역 (한강이북지역을 동서로 연결)	6,959	2000.12.15	서울시 도시철도공사

4) 용도지역 및 토지이용현황

한강로1가와 한강로2가는 주거와 일반상업지역으로 구성되어 있다. 한강대로변과 용산소방서남측일대, 삼각지교차로의 북동쪽은 일반상업지역으로 지정되어 일부는 고층고밀의 주상복합건물로 개발되었다. 용산공원과 국방부에 인접한 삼각지교차로의 남서측지역은 대부분 제2종 일반주거지역으로 지정되어 있다. 삼각맨션부지 일대는 한강대로변의 일반상업지역과 제2종, 제3



<그림3-11> 대상지 토지이용현황

종 일반주거지역 및 준주거지역이 혼합되어 있지만, 특별계획구역지정에 의해 세부개발계획 수립시에는 제2종, 제3종 일반주거지역은 준주거지역으로 변경 적용된다.

1.2 자연환경분석

1) 공원 및 녹지



<그림3-12> 공원 및 녹지현황

(1) 삼각지어린이공원⁶⁵⁾

어린이공원은 이태원로 남측, 국방부 입구 옆에 있으며, 용산역과 삼각지역, 대상지내부에서 용산전쟁기념관 및 용산공원으로 향하는 길목에 위치하고 있다. 아이들이 좋아하는 종이접기를 주제로 조성된 약 803m²면적의 상상어린이공원이 다.

(2) 전쟁기념관 앞마당⁶⁶⁾

용산전쟁기념관 앞마당에 설치된 길이 260m, 높이 1~1.2m의 화단형 담장을 철거하고 앞마당을 개방하여 약 12,000m²녹지공간과 광장을 확보했다.

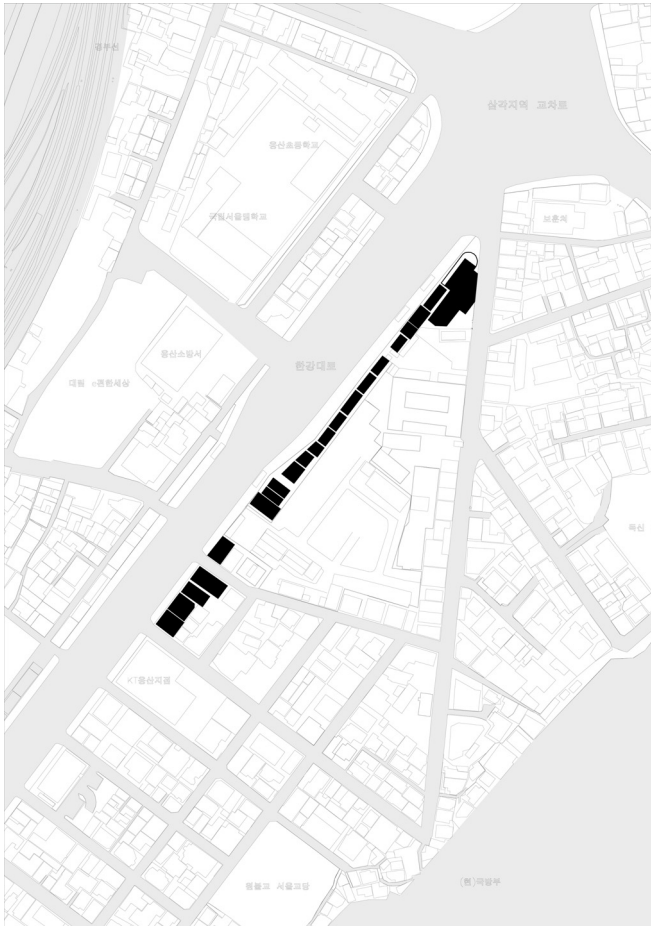
65) 상상어린이공원, 서울의 공원, parks.seoul.go.kr

66) 서울시의 '공공기관 담장녹화사업' 중 가장 큰 규모다.

1.3 대상지 이용현황

1) 대상지 가로환경

(1) 한강대로 화랑거리



<그림3-13> 한강대로변 화랑거리



<그림3-14> 화랑거리 건물군 (2012년 5월 촬영)



<그림3-15> 화랑거리
자료출처 : 경향신문(1996년 4월 2일)



<그림3-16> 한강대로변 건물군



<그림3-17> 한강대로변 액자가게 및 화방현황



<그림3-18> 한강대로변 보행통로 및 지하철입구

한강대로변에는 ‘화랑거리’를 대표하던 화방과 액자가게들이 상당수 존재하고 있다. 전쟁기념관 전면지역과 옛 상명여고부지 등 삼각지교차로의 북측에 있던 화실과 화랑들이 재개발에 의해 사라진 것과 달리 용산소방서 전면과 삼각맨션전면 등 남측에는 아직 40~50개 정도의 화실과 액자가게들이 남아있다.⁶⁷⁾



<그림3-19> 한강대로변 가로
(2012년 5월 촬영)



<그림3-20> 한강대로변 가로
자료출처. 경향신문(1996년 4월 2일(네이버 뉴스))



<그림3-21> 화실 및 화랑, 액자가게 외관 (2012년 5월 촬영)



<그림3-22> 화랑가 노후건물 및 불량건축물 현황 (2012년 4월 촬영)



67) 열린화랑 인터뷰자료, 2012년 5월

상가의 규모에 비해 주차를 수용할 수 있는 공간이 부족하다. 가로변 전면공지에 주차된 차량들로 인해 보행공간이 잠식되고 보행자의 안전이 위협을 받고 있으며, 가로변의 경관 수준 및 개방감이 낮아지고 있다.



<그림3-23> 가로환경, 가로변 전면공지의 부적합한 이용(2012년 3월, 5월 촬영)

대상지내부와 한강대로변을 연결해주는 통로가 지하철2번 출구와 인접한 곳에 위치해 있다. 가로변 상가들과 창고부지에 의해 단절된 공간을 연결해주는 역할을 하고 있다. 통로의 폭이 좁고 소규모 건물들에 의해 둘러싸여있어 관리 및 보행환경이 열악하다.



<그림3-24> 한강대로변 지하철 2번 출구 (2012년 5월 촬영)



<그림3-25> 한강대로변 통로 (2012년 5월 촬영)

(2) 한강대로 62길



한강대로 62길 초입
(2012년 4월 촬영)



한강대로 62길(국방부 담)
(2012년 5월 촬영)

<그림3-26> 한강대로 62길

한강대로 62길은 대상지 내 중심가로로 볼 수 있다. 삼각지교차로, 우리은행 용산지점부터 국방부 담까지 폭 10~11m, 길이 약 400m의 국지도로다. 내부에서는 도심을 바라보는 경관통로의 역할을 할 뿐만 아니라, 서울역 방면에서는 용산공원과 한강을 바라보게 되는 경관통로를 형성한다. 한강대로 62길을 중심으로 동측, 국방부방면은 대구탕골목과 전쟁기념관이 직접 시야에 들어오는 길들이 연결되어 있으며, 한강대로 62길의 서측, 한강대로방면은 주거 및 근린생활시설들이 밀집되어 있다.



<그림3-27> 한강대로 62길 공영주차장



<그림3-28> 한강대로 62길 거주자우선주차장

한강대로 62길 초입, 우리은행 뒷면에는 서울시에서 운영 중인 공영주차장이 있으며 내부에는 거주자우선주차제가 시행 중이다.



<그림3-29> 한강대로 62길 틈새공간, 통로 및 사설주차장

삼각맨션 C동의 북측에 위치한 틈새공간은 넓은 공터를 제공하고 있으며 지하철 4호선 2번 8출구와의 접근성이 좋기 때문에 통로와 주차장으로 사용 중이다. 틈새공간의 내부는 음식점과 화방, 액자가게들이 둘러싸고 있다



<그림3-30> 주거 및 근린생활시설현황



<그림3-31> 종교 및 근린생활시설 이용현황(주말)

근린생활시설인 대형슈퍼와 대중음식점, 종교시설이 삼각맨션 C동 1층과 2층에 위치해있다. 주말 종교시설이용자들에 의한 주차 및 보행환경에 문제가 발생한다.



<그림3-32> 주거 및 근린생활시설 밀집 및 노후현황



길가의 주택 및 삼각맨션건물의 노후가 심하고 건물과 건물이 지나치게 인접해있어 주거환경이 열악하다.

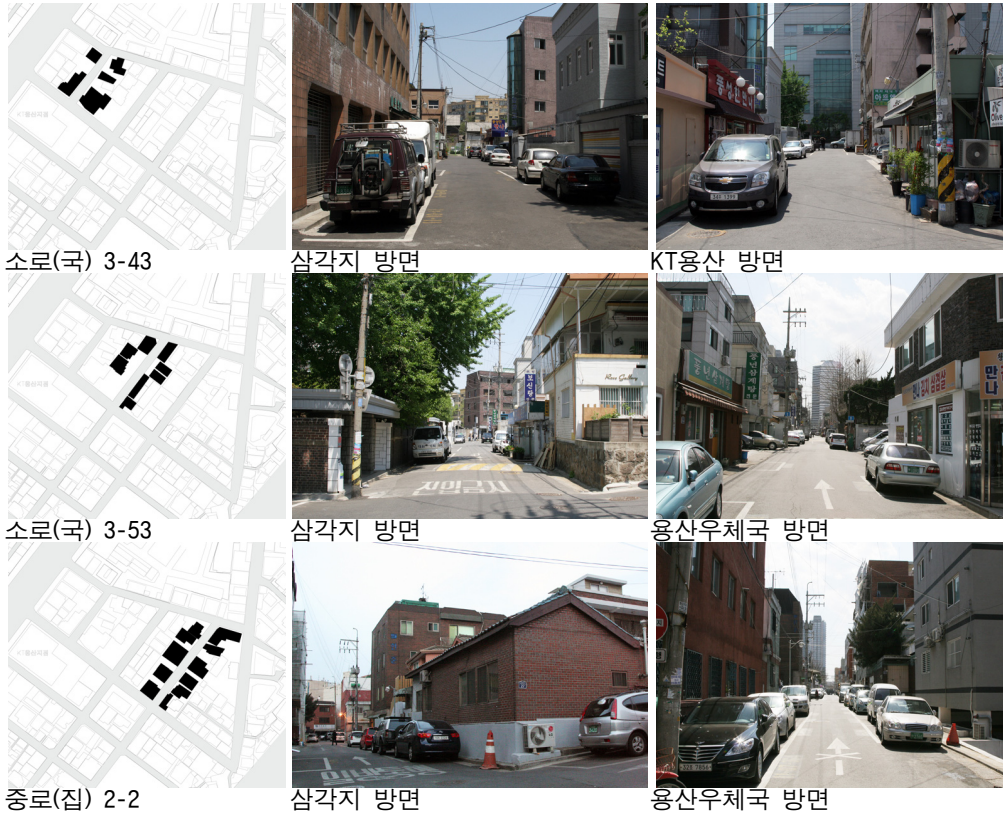
(3) 한강대로 52길 (한강대로-국방부담)



<그림3-33> 한강대로 52길 (소로2류)

한강대로 52길은 KT용산과 음식점(한강로2가 43-4번지)사이골목에서 국방부담까지 연장 약 220m, 폭 8-10m의 소로2류에 해당하는 길이며, 대로변에서 일방통행 진입만 허용된다. 한강대로변의 KT용산건물이 이 일대의 랜드마크역할을 하고 있으며, 내부는 다세대다가구 주택들과 단독주택 등 주거들로 구성되어 있다. 가로에는 거주자우선주차제가 시행중이다.

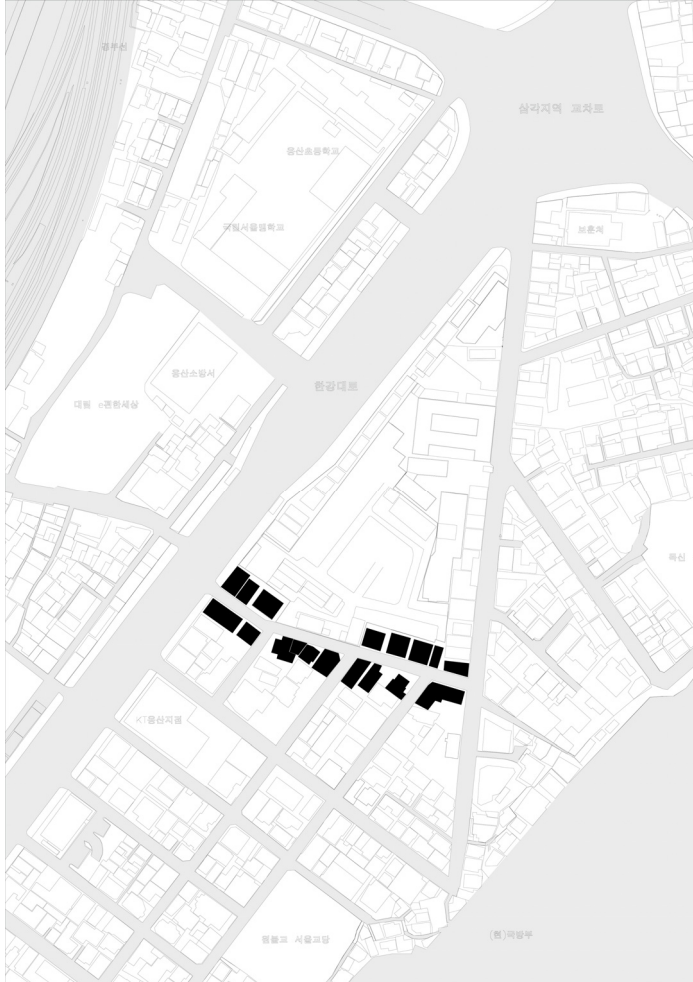
(4) 한강대로 52길 (한강대로 52길-54길)



<그림3-34> 한강대로 52길

한강대로 52길(소로3류와 중로2류)은 한강대로 52길(소로2류)와 한강대로 54길(소로2류)사이의 길들이다. 다양한 형태의 주택과 소규모 음식점 등이 가로들 사이에 두고 어우러져 있으며, 가로들은 한전창고부지담길(한강대로 54길)에서부터 용산우체국방면(한강대로 40길)까지 이어져 있다. 한강대로 52길(중로(집)2-2)은 행 폭 7-8m에서 폭 15m로 확폭이 계획되어 있으며, 한강대로 40길(한강로2가 76-2)에서부터 한강대로 62길과 직선상에서 접하는(한강로1가 231-7) 총 연장 365m를 계획했으나, 삼각맨션부지 특별계획구역의 토지이용체계 개선을 위해서 한강대로 54길과 접하는 곳(한강로2가 18-1)까지 총 연장 310m로 축소됐다.

(5) 한강대로 54길



한강대로 54길
(한강로1가 216-18에서부터)

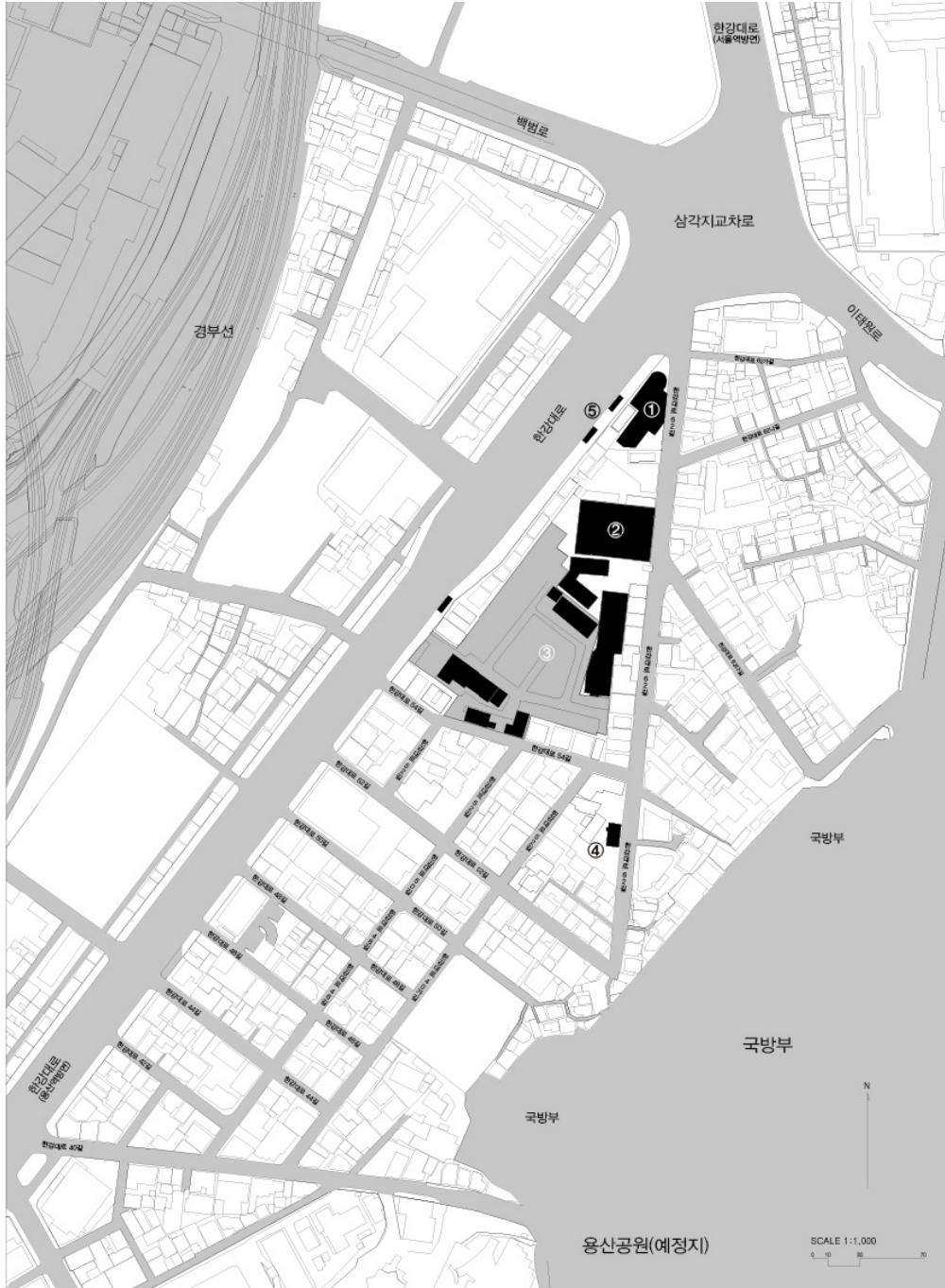
한강대로 54길
(한강로2가 41에서부터)

<그림3-35> 한강대로 54길

한강대로 54길은 한강대로변 신협(한강로2가 41)에서 평복빌딩(한강로1가 216-18)까지 연장 약 160m, 폭 8m의 소로2류 길이다. 삼각맨션 특별계획구역의 계획지침에 따르면, 한강대로 54길을 현황 8m의 도로를 12m로 확폭하여 보행환경을 개선할 것을 권장하고 있다. 대상지내에서 지하철4호선 3번 출구를 이용하기 위해서는 거쳐야만 하는 도로다.

3) 주요시설현황

(1) 대상지 내 주요시설



<그림3-36> 대상지 내 주요시설

- | | | |
|---------------|---------------|-------------|
| ① 우리은행 용산지점 | ② 삼각맨션 | ③ 한국전력 창고부지 |
| ④ 231-12번지 주택 | ⑤ 지하철 4호선 출입구 | |

① 우리은행 용산지점



<그림3-37> 우리은행 용산지점

<표3-7> 우리은행 용산지점

명칭	우리은행	대지면적	1104.3m ²
주소	서울시 용산구 한강로1가 182 (지번: 236-5)	건축면적	635.8m ²
준공	1972.2.19. (사용승인)	연면적	1362m ²
용도	은행, 사무실, 점포	용적율	102.98%
토지이용계획	일반상업지역, 제2종 일반주거지역	건폐율	57.57%
-	-	층수	지하1층, 지상2층

현 우리은행 용산지점이 위치한 곳은 일본계 은행인 조선실업은행이 1921년 4월 1일에 용산지점을 개점한 자리다. 1920년대 금융공황과 부실경영으로 운영이 어려워진 조선실업은행은 1924년 민족계 은행인 조선상업은행에 합병되었으며, 조선상업은행은 해방 후 1950년 한국상업은행으로 개편된 후, 1999년 한일은행과 합병하여 한빛은행으로 통합, 2002년에 이르러 지금의 우리은행이 되었다.⁶⁸⁾ 사용승인일을 고려해보면, 지금의 건물은 1970년대에 다시 지어진 것으로 판단된다.

68) 한국민족문화대백과사전, encykorea.aks.ac.kr

② 삼각맨션



<그림3-38> 삼각맨션 파노라마뷰 (2012년 3월 촬영)

<표3-8> 삼각맨션 현황

명칭	삼각맨션 A동	대지면적	2405.3m ²
주소	서울시 용산구 한강로1가 231-24	건축면적	1106.12m ²
준공	1970.7.31	연면적	5664.49m ²
용도	아파트	용적율	-
토지이용계획	제3종 일반주거지역	건폐율	-
총호수	97세대	층수	지층지하1층, 지상5층, 옥탑층

명칭	삼각맨션 B동	대지면적	-
주소	서울시 용산구 한강로1가 231-23	건축면적	-
준공	1970.11.15	연면적	3014.93m ²
용도	아파트	용적율	-
토지이용계획	준주거지역	건폐율	-
총호수	37세대	층수	지상6층, 옥탑층

명칭	삼각맨션 C(동)	대지면적	-
주소	서울시 용산구 한강로1가 231-23	건축면적	1511m ²
준공	1971.7.6	연면적	3335.3m ²
용도	상가아파트	용적율	-
토지이용계획	준주거지역	건폐율	-
총호수	-	층수	지층지하1층, 지상2층

삼각맨션은 1970년과 1971년, 2년간에 걸쳐 순차적으로 준공된 아파트용도의 A동과 B동 및 주상복합건물인 C동의 3개 건물로 이루어져 있다. 1968년 11월 서울전차(경전전차)가 운영을 중지하면서 전차차고지로 사용되던 경성전기주식회사 소유의 대지 일부를 민간에 매각하면서 만들어진 아파트 건물로 파악된다.



<그림3-39> 삼각맨션 단지입구(2012년 4월 촬영)



<그림3-40> 삼각맨션 A동 입구 (2012년 4월 촬영)



<그림3-41> 삼각맨션 A동 내부복도(2012년 4월 촬영)



<그림3-42> 삼각맨션 B동 입구 (2012년 4월 촬영)



<그림3-43> 삼각맨션 C동 (2012년 4월 촬영)



<그림3-44> 삼각맨션 C동 내부중정(2012년 4월 촬영)

삼각맨션 A동과 B동, C동은 각각 다른 구조적 특성을 가지고 있다. A동은 중앙복도를 중심으로 동서향으로 가구들이 배치되어있으며, B동은 말굽과 같은 독특한 형태로 지어진 건물에 계단식으로 가구들이 배치되어 있다. 주상복합아파트인 C동의 1층과 2층은 각각 상가와 종교시설로 사용되고 있으며, 3층부터 6층까지는 아파트로 이용되고 있다. 3층부터 시작되는 주거공간은 ‘ㅂ’자 구조의 중정형이며, 외부로부터 단절된 상태로 사적공간과 주민들간 공적인 공간을 공유하고 있는 특성을 보이고 있다.

<표3-9> 삼각맨션 동별 특징

삼각맨션	용도	구조적 특징	준공년월	관리
A동	아파트	중앙복고식	1970.7	통합관리실운영
B동	아파트	계단식	1970.11	
C동	주상복합	중정형, 계단식	1971.7	

③ 한국전력공사 창고부지



<그림3-45> 창고(북측)



<그림3-46> 창고(남측)



<그림3-47> 창고부지 내부
(2012년 4월 촬영)



<그림3-48> 창고부지 남측전경, KT용산건물

<표3-10> 한국전력공사 창고부지 현황

명칭	한국전력공사 창고부지	대지면적	231-22	1450.9m ²
			231-30	6739.5m ²
			244-2	435.7m ²
주소	서울시 용산구 한강로1가 160 (지번: 231-22, 231-30, 244-2)	건축면적(231-22)		1364.45m ² (영업) 105.79m ² (주택)
준공(231-22)	1942. 12	연면적(231-22)		1364.46m ²
용도(231-22)	영업 / 주택	층수		지상2층(영업)
토지이용계획	준주거지역			지상1층(주택)

한국전력공사 창고부지는 경성전기주식회사⁶⁹⁾에 의해 운행되던 전차의 신용산 노선, 삼각지전차고지로 사용되었던 곳이다. 경성전기주식회사는 1961년에 한국전력회사에 흡수·통합되었고, 1966년 6월에는 전차사업이 서울시로 이관, 시영화되었다. 하지만 전차의 노후화와 운영난, 지하철 건설계획으로 인해 1968년 11월 30일에 서울전역의 전차운행이 중지되었고, 삼각지전차차고부지는 그 용도가 폐기, 매각되었다.



2005년 사진, 자료출처 : 개인블로그



2007년 사진, 자료출처 : 부동산신문



2006년 사진, 자료출처 : 개인블로그

<그림3-49> 한국전력공사 창고부지 이용현황

창고부지는 한국전력공사의 변전소 건립이 예정되었던 지역이며, 비정기적으로 물류를 임시로 보관하는 용도로 사용되었던 것으로 파악된다. 또한, 창고부지

69) 경성전기주식회사(京城電氣株式會社, 1915-1961)는 전차를 처음 운행하던 한성전기(漢城電氣)의 후신이다. 한성전기에서 한미전기회사(韓美電氣會社, 1900-1909), 한일와사주식회사(韓日瓦肆株式會社, 1909-1915)를 거쳐 1961년 한국전력공사로 흡수, 통합되었다.

내에 8개~9개의 건물들이 있지만 토지대장에 기록되어 있는 건물은 북측에 위치한 영업 및 주택용도의 건물 2개에 불과하여 나머지 건물들은 기록이 누락되었거나 용도가 폐기된 것으로 파악된다.

④ 한강로1가 218-1번지 건물



<그림3-50> 건물 북동면



<그림3-51> 건물 남면



<그림3-52> 건물 북서면 (2012년 3월 촬영)



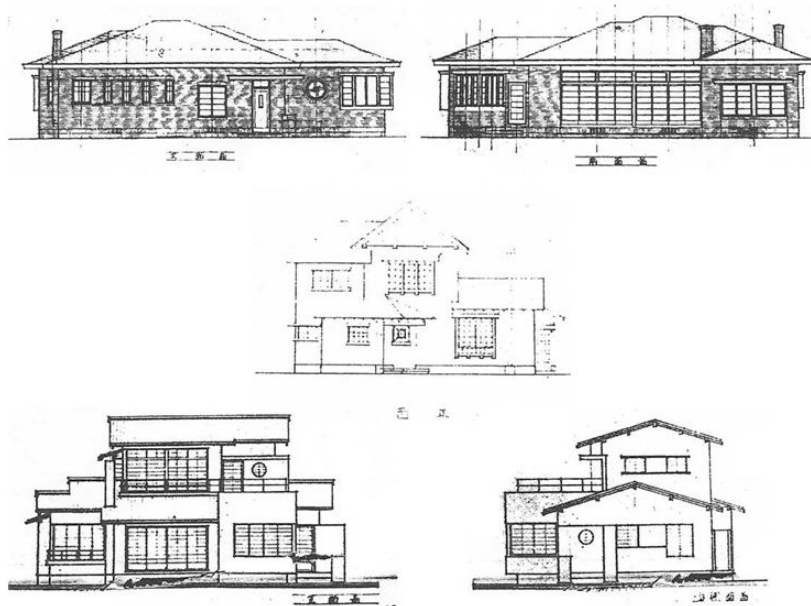
<그림3-53> 건물 남동면 (2012년 5월 촬영)

<표3-11> 한강로1가 218-1번지 건물

명칭	218-1번지 건물	대지면적	506.4m ²
주소	서울시 용산구 한강로1가 62 (지번: 218-1)	건축면적 연면적	216.4m ²
준공	1941. 11. 30 (사용승인)	층수	지하지층, 지상2층
용도	영업 / 차고	특징, 소유현황	적산주택, 개인소유
토지이용계획	제2종 일반주거지역		

본 건물은 일제강점기인 1920년대와 30년대에 일본에서 문화정치(文化政治)와 함께 전파, 보급된 문화주택(文化住宅)양식의 건물로 추측된다. 1920년대 초 일본에서 유행한 1920년대초 일식과 양식이 절충된 주택건설이 진행되었으며, 한반도에

유입되어 해방전까지 일본인들과 경제력과 권력을 가진 소수의 조선인 지배계층만이 소유할 수 있는 주거양식으로 자리잡았다. 문화주택은 모든 공간이 내부지향적인 집중식 평면을 가지고 있으며, 일본식 목조와 연와조 또는 콘크리트조 등 다양한 구조로 만들어졌다. 일제강점기 중기 이후의 문화주택은 한국인 건축가들에 의해 한국식 생활양식이 가미된 한일양 절충식 주거로 전환하게 되었지만, 내부공간은 한식과 일식, 양식의 모든 생활 요소를 혼합하게 되면서 전통적 공간과 신식공간이 충돌하게 되었다. 한식이 가미된 문화주택은 개량한옥과 함께 일제강점기, 근대 한국 주택의 두 줄기를 형성하게 되었다.⁷⁰⁾



<그림3-54> 1929년 조선박람회에 전시된 문화주택 입면 (자료출처 : 조선의 건축, 8집 10호)
 (상) 오다구미 출품 1호 주택, (중) 미야가와구미 출품 2호 주택, (하) 코데라구미 출품 3호 주택
 자료출처 : 이경아, 일제강점기 문화주택 개념의 수용과 전개, 111p, 서울대학교 건축학과 박사학위 논문, 2006

문화주택의 소유계층 특성과 현 건축대장의 기록을 고려해보면, 일제강점기동안 일본인이 소유했던 건물인 적산가옥(敵産家屋)으로 추측된다. 1950년경 적산가옥은 해방 후 이미 거주하고 있던 연고자에게 매입할 수 있는 우선권이 부여되었

70) 전남일 외, 한국 주거의 사회사, 다양한 주거 문화의 전개-일제강점기 101P- 107P, 2008, 서울: 돌베개

다. 현재 소유권은 1966년에 이전된 개인 및 가족이 가지고 있으며, 건물은 유휴(遊休)상태에 있다.

⑤ 지하철4호선 삼각지역, 자전거 이용시설



<그림3-55> 지하철4호선 1번출구



<그림3-56> 지하철4호선 3번출구



<그림3-57> 지하철4호선 자전거보관함
자료출처 : 2012년 4월 촬영



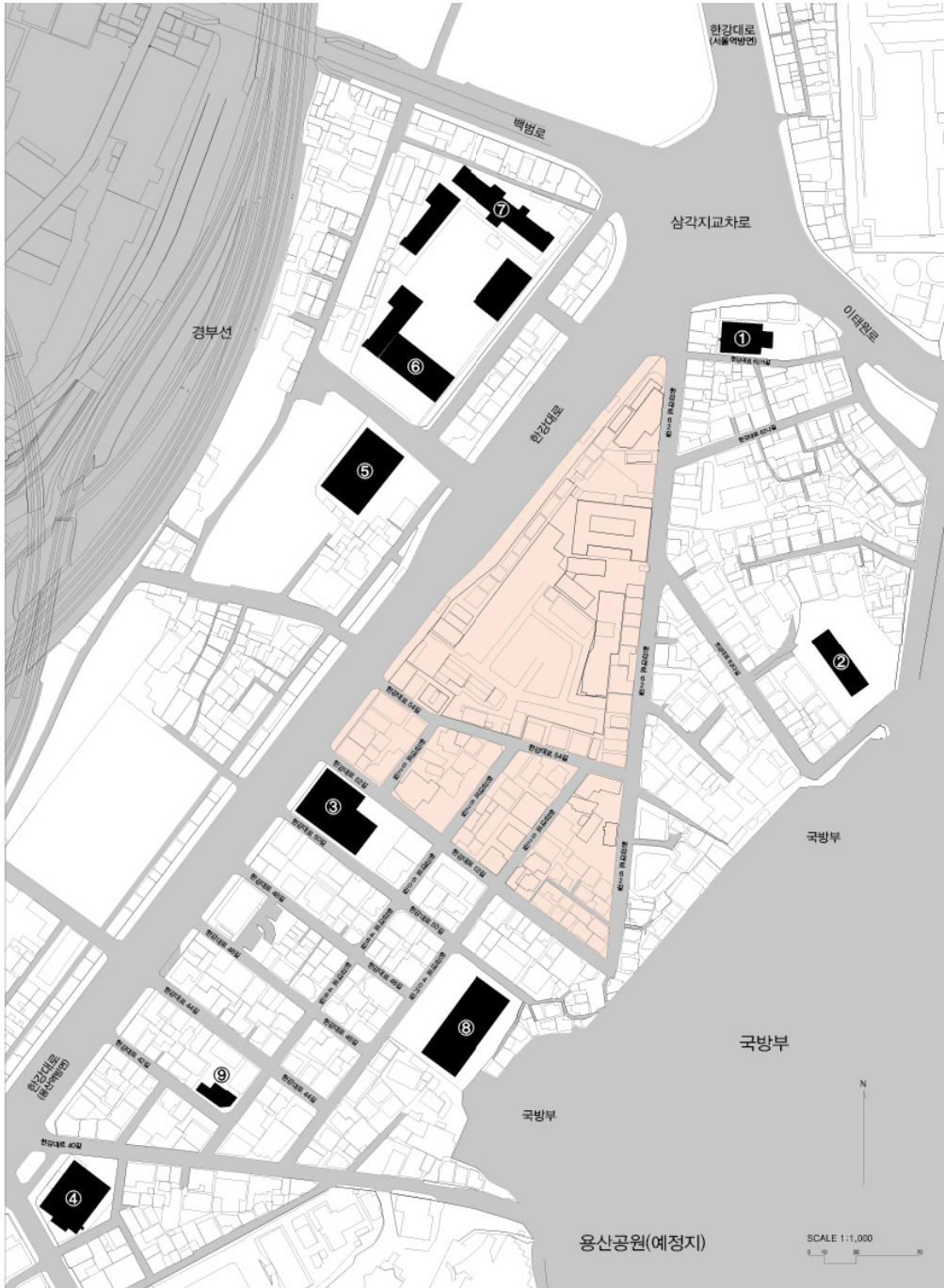
<그림3-58> 지하철4호선 1번출구 자전거경사로

대상지에는 지하철 4호선 삼각지역⁷¹⁾의 1번과 2번, 3번 출구가 있다. 우리은행
방면의 1번과 2번 출구 사이에는 노약자 및 장애인을 위한 엘리베이터가 설치되
어있으며, 지하통로에는 서울메트로가 운영 중인 자전거보관함⁷²⁾과 자전거경사로
(Bike-Pullway)가 1번 출구에 설치되어 있다. 20대의 자전거를 한 번에 14시간씩
보관하고 있다.

71) 4호선 삼각지역은 용산소방서 방향으로 4번과 5번, 6번 출구가 있으며, 6호선 삼각지역
은 삼각지 교차로 사방으로 용산초등학교 방면의 7번 출구부터 시계방향으로 우리은행,
평양집 방면의 14번 출구까지 8개의 출구가 있다.

72) 2010년 3월 설치

(2) 대상지 주변 관공서 및 주요시설



<그림3-59> 대상지 주변 관공서 및 주요시설

- | | | |
|------------|-------------|-----------|
| ① 서울지방 보훈청 | ② 군장교 독신자숙소 | ③ KT 용산지점 |
| ④ 용산우체국 | ⑤ 용산소방서 | ⑥ 국립서울맹학교 |
| ⑦ 용산초등학교 | ⑧ 원불교 서울교당 | ⑨ (주)광일사옥 |

① 서울지방 보훈청



② 군장교 독신자숙소(국방레스텔)



<그림3-60> 서울지방 보훈청, 군장교 독신자숙소 (2012년 5월 촬영)

서울지방 보훈청⁷³⁾은 용산구 이태원로6(한강로1가 107)에 위치해있다. 서울, 인천, 경기, 강원도 일원의 7개 보훈지청과 국립 4.19민주묘지, 국립이천호국원을 관할하는 기관이다. 특별계획구역으로 전쟁기념관 한강대로변으로 이전이 계획되어 있다. 군 장교 독신자숙소(BOQ, Bachelor Officers' Quarters)는 국방부 청사(서문)앞에 위치해있으며, 2002년 4월에 준공된 13층, 500여명이 머무르는 숙소다.

③ KT 용산지점



<그림3-61> KT용산지점(자료출처 : 네이버 로드뷰 편집), 1923년도 용산전화국 복원모형(2012년 5월촬영)

KT용산이 위치한 서울 용산구 한강로2가 44-번지는 일제강점기부터 용산 전화국이 위치해있던 곳이며, KT용산건물은 지하4층, 지상18층 규모로 2002년에 신축되었다. 통합콜센터 및 사무실로 운영되며 신축당시 지역의 Landmark빌딩이었다.

73) 국가보훈처 소속의 지(방)청이다. 서울, 대전, 대구, 부산, 광주, 서울지방청/ 서울지방보훈청, 서울남부, 서울북부, 수원, 인천, 의정부, 춘천, 강릉 중 하나다.

④ 용산우체국



<그림3-62> 용산우체국
자료출처 : 네이버 로드뷰 편집



<그림3-63> 1920년대 용산우편국
자료출처 : 한국우표포탈서비스⁷⁴⁾

⑤ 용산소방서



<그림3-64> 용산소방서 및 용산초등학교 일대
2012년 3월, 5월 촬영



<그림3-65> 용산소방서 (2012년 3월 촬영)

용산소방서(1943년)⁷⁵⁾는 경성소방서(1912년)에 이어 두 번째로 만들어진 서울의 소방서다. 지금은 사라져버린 높이 33m의 소방망루는 서울에서 제일높은 망루이자, 이 지역의 독특한 건물로 눈길을 끌었다

⑥ 국립서울맹학교



<그림3-66> 국립서울맹학교 (2012년 3월 촬영)

⑦ 용산초등학교



<그림3-67> 용산초등학교 (2012년 3월 촬영)

74) K-stamp, 한국우표포탈서비스, cafe.kstamp.go.kr/jinok

75) 서울 용산소방서, 박경아, 동아일보, 1997년 10월 20일

⑧ 원불교 서울교당



<그림3-68> 원불교 서울교당
자료출처 : 네이버 로드뷰 편집

원불교 서울교당 앞 보호수



<그림3-69> 보호수 (2012년 3월 촬영)

⑨ (주)광일사옥



<그림3-70> (주)광일사옥 (2012년 3월 촬영)



<표3-12> (주)광일사옥

명칭	(주)광일사옥	대지면적	617.5m ²
주소	서울시 용산구 한강로2가 112-2	건축면적	223.88m ²
준공	1954.4.13. (사용승인)	연면적	540.35m ²
용도	근린생활시설	용적율	88.04%
토지이용계획	제2종 일반주거지역	건폐율	36.26%
구조	연와조, 경량철구조, 육옥근	층수	지상3층

(주)광일사옥은 건설회사인 하자마구미(株式会社間組, Hazama-gum)⁷⁶⁾의 경성지점으로 파악된다.⁷⁷⁾ 일본의 10대 건설회사인 하자마건축사무소는 일제강점기동안

76) 하자마구미 건설회사, www.hazama.co.jp

77) “Magazine Editor, Robert Koehler의 포토스트림”, <http://www.flickr.com/photos/68558939@N00/2498468479/in/photostream> (검색일, 2012년 4월).

한강인도교와 압록강철교, 수풍 댐 수력발전소등 철도 및 대규모 토목사업을 진행했다. 사무소 건물은 건축자재의 사용과 구성적 특징 등 조선상업은행본점과 경성주식현물거래소에서 볼 수 있는 동시대 건축에 적용된 절충주의 양식을 살펴 볼 수 있다.



<그림3-71> 조선상업은행본점
자료출처 : Wikipedia⁷⁸⁾



<그림3-72> 경성주식현물거래소
자료출처 : 조선닷컴⁷⁹⁾

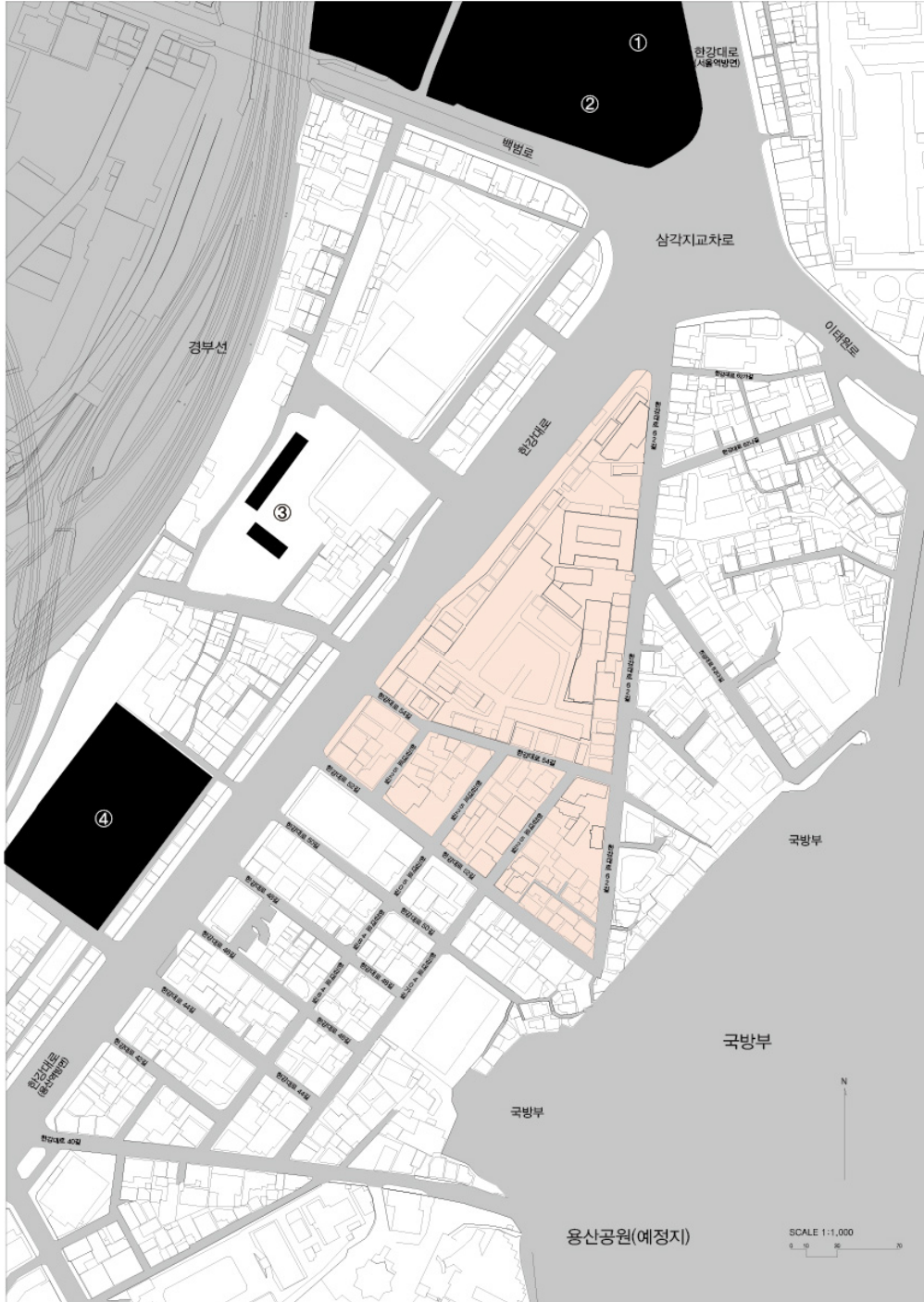
<표3-13> 대상지 주변 관공서 및 주요시설 정리

대상건물	특징	비고
① 서울지방 보훈청	-	한강로 특별계획구역에 포함, 이전예정
② 군 독신자숙소	2002.4 준공	특별계획구역, 계획에 제외(협상 중)
③ KT용산사옥	일제강점기	용산전화국
④ 용산우체국	일제강점기	용산우편국
⑤ 용산소방서	일제강점기	(1943)
⑥ 국립서울맹학교	2005.4 개관	서울맹학교 의료전공 교육관
⑦ 용산초등학교	일제강점기	용산소학교
⑧ 원불교 서울교당	-	유치원
⑨ 용(주)광일사옥	일제강점기	하자마구미 건축사무소

78) 위키피디아, www.wikipedia.com

79) 조선닷컴, www.chosun.com

(3) 대상지 주변 대규모 주거시설 현황



<그림3-73> 대상지 주변 대규모 주거시설 현황

- ① 대우월드마크
- ② 용산파크자이
- ③ 한강로대림 e편한세상
- ④ 벽산메가트리움

① 대우월드마크(파크자이 뒤편), ② 용산파크자이(전면)



삼각지교차로에서 (2012년 3월 촬영)



전쟁기념관에서 (2012년 5월 촬영)



<그림3-74> 용산공원과 대우월드마크, 용산파크자이 (2012년 5월 촬영)

<표3-14> 대우월드마크

명칭	대우월드마크	총세대수	198세대
주소	서울시 용산구 한강로 64	동수	2개동
준공	2007. 10	대지면적	
용도	주상복합	용적율	975%
토지이용계획	일반상업지역	건폐율	39%
건설사	(주)대우건설	층수	36층

<표3-15> 용산파크자이

명칭	용산파크자이	총세대수	995세대
주소	서울시 용산구 한강로 50-1	동수	4개동
준공	2005. 12	대지면적	
용도	주상복합	용적율	789%
토지이용계획	일반상업지역	건폐율	53%
건설사	LG건설(주)	층수	34층/36층

대우월드마크와 용산파크자이는 전쟁기념관 맞은편 일반상업지역에 만들어진 고층고밀의 주상복합단지다.

③ 한강로 대림e편한세상, ④ 벽산메가트리움



<그림3-75> 벽산메가트리움(좌)과 대림e편한세상(우) (2012년 5월 촬영)

<표3-16> 한강로 대림e편한세상

명칭	한강로 대림e편한세상	총세대수	146세대
주소	서울시 용산구 한강로 417	동수	2개동
준공	2007. 6	대지면적	6794.9m ²
용도	아파트	용적율	250%
토지이용계획	제3종 일반주거지역	건폐율	12%
건설사	(주)삼호	층수	24층/28층

<표3-17> 벽산메가트리움

명칭	벽산메가트리움	총세대수	997세대
주소	서울시 용산구 한강로 2-8	동수	4개동
준공	2005. 6	대지면적	9240.3m ²
용도	주상복합	용적율	697%
토지이용계획	일반상업지역	건폐율	58%
건설사	벽산건설	층수	28층/33층

한강로 대림e편한세상과 벽산메가트리움은 서로 용도가 다르지만, 28층 이상의 고층건물로 대우월드마크와 용산파크자이와 함께 한강로1가와 2가지역의 고층 건물군을 형성하고 있다.

<표3-18> 대상지 주변 대규모 주거시설 현황

	용적률	건폐율	최저/최고	세대수	동 수	회사	준공년월
대우월드마크	975%	39%	36층	198	2개동	대우건설	2007.10
용산파크자이	789%	53%	34/36층	995	4개동	LG건설	2005.12
대림e편한세상	250%	12%	24/28층	146	2개동	(주)삼호	2007.6
벽산메가트리움	697%	58%	28/33층	991	4개동	벽산건설	2005.6

제2절 광역적 이해

2.1 공원주변지역 현황

용산공원주변지역은 약 271.1만평(약 895만m²)으로 전체 용산공원정비구역 면적의 77%를 차지하고 있다. 이천동지구와 한남재정비촉진지구는 주거중심으로 개발될 것이 예상되고 있으며, 이태원지구단위계획 구역은 기존의 관광컨텐츠와 독특한 지형들을 활용하는 공간이 될 것이다. 용산공원 북측면의 후암동 특별계획구역은 저층고밀 주거단지로서 남산그린웨이계획과 함께 서울역전면구역으로 통합개발 될 것이다.

용산공원 주변지역은 용산공원을 중심으로 남산권역과 한남권역, 이촌권역, 용산권역의 4개 권역으로 구분된다. 남산권역은 도심이 확장되면서 용산공원과 마주하게 된 후암동과 해방과 한국전쟁이후 피난민들이 거주하면서 형성된 해방촌, 리움미술관 등 고급문화시설 및 다국적 외국인 거주 지역인 이태원 일부지역을 포함한, 용산공원과 남산공원 사이지역이다. 남산그린웨이계획은 남산공원과 용산공원, 한강으로의 녹지축을 연결하는 계획이다.

한남권역은 다국적 외국인들에 의해 형성된 다문화공간인 이태원로 남측지역과 함께 다양하고 불규칙한 지형 및 다세대다가구주택이 밀집되어 있는 한남동지역을 포함하고 있다. 일제강점기에 고급주거지역으로 계획되었고, 한남재정비촉진

지구로 지정되어 주거위주의 대규모개발이 예정되어 있다.

이촌권역은 1970년대 아파트형 주거지역으로 계획되어 한강변으로 대규모 판상형 아파트 단지가 형성되었다. 2009년 한강공공성회복선언을 통해 한강으로의 접근성 개선과 용산공원과의 녹지축 연결을 계획하고 있다.



<그림3-76> 용산공원주변 4대 권역과 연구대상지

용산권역은 서울의 도시변화 역사를 간직한 공간이자 도심과 연계된 핵심적인 부도심이며 부핵역할의 공간이다. 한강로지구는 개항지와 개시장의 영향으로 시가지가 형성되기 시작하여 용산역과 군부대의 영향을 받아 시가지가 확장, 발달되었다. 용산국제업무지구는 대규모 업무지역으로 계획되어 랜드마크건물과 고층주상복합개발이 진행 중에 있으며, 용산링크는 용산국제업무지구와 용산공원을 연결하는 그린웨이와 함께 업무지구로 개발 중이다. 남영동은 일제강점기 일본군

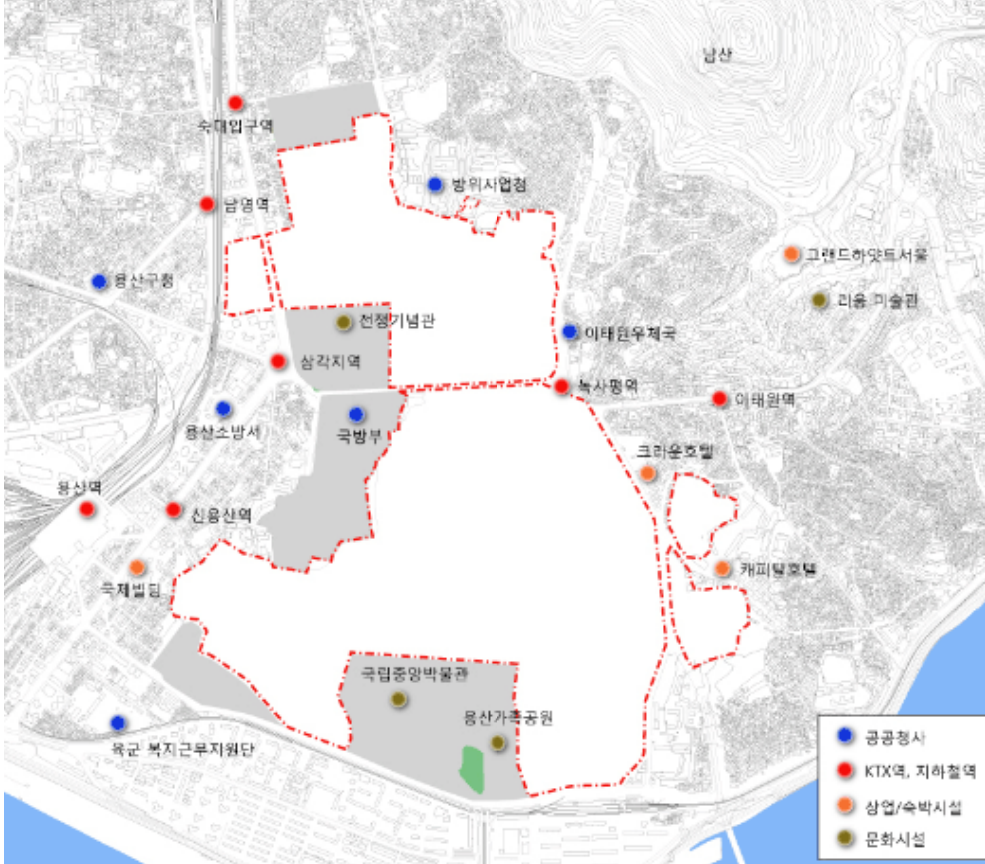
주둔지의 일부를 할애하여 조성한 공간으로 재개발을 통한 주상복합 계획이 진행 중이다.

<표3-19> 용산공원주변 권역별 특성 및 개발계획

용산공원주변		지역특성	관련계획	
남산권역		도심으로부터 확장 해방 및 한국전쟁의 월남동포, 피난민에 의해 주거지역(해방촌)형성	남산그린웨이 이태원로주변 지구단위계획	
한남권역		고급주거지계획(경성시가지계획) 다국적외국인거주및 대사관밀집 고급문화시설 및 다국적문화 혼재	한남동 재정비촉진지구	
이촌권역		대규모 아파트단지형 주거지역	한강공공성 회복선언 이촌전략정비구역	
용산 권역	후임동 남영동	일본주둔지일부에서 형성된 신시가지	주상복합식 재개발(안)	용산제 1 종지구 단위계 획
	한강로지역	개항시기부터 형성된 신시가지 용산역 전면지역과 함께 군수지원시설 및 일본인 주거지역	(용산지구단위계획 (용산권역공통))	
	용산링크	용산역, 철도 및 군수물자 관련 시설 및 일본인 주거 신시가지 형성	고층고밀 상업지역 (개발진행중)	
	용산국제 업무지구	철도정비창 및 서부이촌동 주거지역	랜드마크 고층건물군 및 고층주상복합지역 (개발진행중)	

용산공원 주변지역은 대부분 주거와 업무를 중심으로 계획되고 있으며, 용산 권역은 전면철거와 고층고밀의 주상복합건물 재개발로 인해 도시의 장소성과 다양성이 상실되고 있다. 용산국제업무지구와 용산역 전면일대는 최고층 620m의 랜드마크건물에서부터 150m내외의 주상복합건물군이 조성되며, 삼각지교차로 북측에서부터 서울역까지 한강대로변을 중심으로 100~150m높이의 주상복합건물들이 개발 계획되어있다. 따라서 연구대상지는 용산권역에서 진행 중인 대규모 개발계획들로부터 상대적으로 자유로우며 서울의 도시발전과정에 대한 역사와 대상지만의 독특한 기억을 간직하고 있는 장소다.

2.2 공원주변지역 공공시설현황



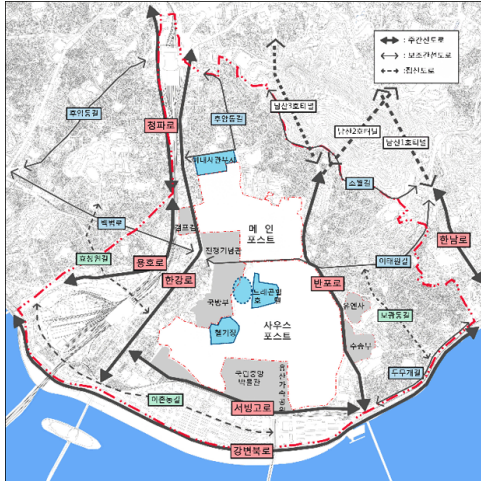
<그림3-77> 용산공원주변 공공시설

출처 : 용산공원 홈페이지⁸⁰⁾

용산공원 주변지역에는 국방부와 방위사업청, 용산구청과 용산소방서 등의 공공청사들과 삼각지 화랑가와 국립중앙박물관, 전쟁기념관 등 문화관광자원이 풍부하다. 또한, 숙대입구역과 남영역, 신용산역, 삼각지역, 이태원역, 녹사평역의 지하철역사 6곳과 용산 철도역이 위치하고 있어 대중교통 접근성이 용이하다.

80) 용산공원, www.park.go.kr

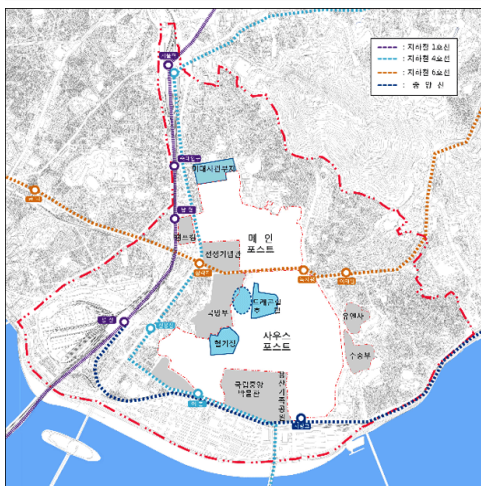
2.3 공원주변지역 도로 및 교통현황



1) 도로

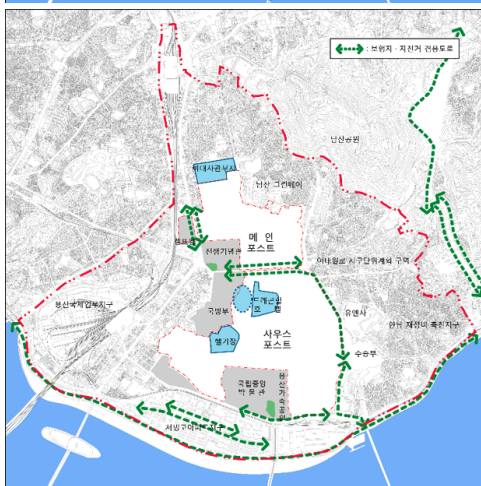
용산공원주변의 주요 간선도로는 남북측의 청파로와 한강로, 반포로, 동서측의 백범로와 이태원로, 서빙고로로 구성되어 있다.

남북측은 폭 약 40m내외의 한강로와 반포로, 서빙고로가 도심과 연결되어 있다. 동서측은 폭 약 30m내외의 이태원로와 백범로, 서빙고로가 용산공원을 가로지르고 있다.



2) 철도 및 지하철

주변에 인접한 지하철역과 기차역은 용산공원으로의 접근을 용이하게 해주고 있다. 수도권 외곽지역 및 지방에서 광역적인 접근이 양호하며, 1호선, 4호선과 6호선이 서울 곳곳에 연결되어 있다. 1호선 이촌역과 서빙고역, 4호선 이촌역과 신용산역, 삼각지역, 6호선 삼각지역과 녹사평역 등이 공원과 인접해 있다.



3) 자전거도로

용산공원을 둘러싸고 있는 이태원로와 녹사평대로, 서빙고로에는 자전거도로가 계획되어 있지만, 대상지일대에는 자전거 이용에 대한 계획이 부족하다.

<그림3-78> 용산공원주변 도로 및 교통현황 (자료출처 : 용산공원 홈페이지⁸¹⁾)

제3절 사회적 이해

3.1 실태

(1) 재개발재건축조합 결성의 어려움

삼각맨션부지 일대는 토지소유주와 건물소유주, 삼각맨션과 가로변 상가들간의 이해관계와 입장이 달라 조합결성에 어려움을 겪고 있다. 따라서, 개발에 대한 주민들간 의견 교환과 구체적 논의가 진행되고 있지 않다.



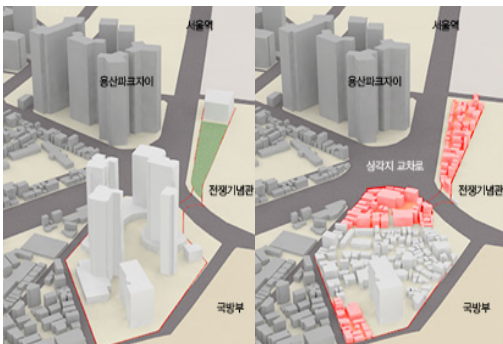
<그림3-79> 도시환경정비지구개발 사무실
자료출처 : 2012년 4월 촬영



<그림3-80> 삼각지개발사업추진위원회 사무실

(2) 한강로 158번지일대

전쟁기념관과 국방부인접지역을 포함하고 있는 한강로 특별계획구역은 주상복합개발이 계획되고 있다. 발표된 계획을 살펴보면, 전쟁기념관의 한강대로면에 위치한 화랑거리와 맞은편의 대구탕골목 등 삼각지를 대표하던 거리와 상권들은 곧 사라지게 될 상황에 있다.



<그림3-81> 한강로특별계획구역 개발 전후 예상도(좌) 및 현장(우) (2012년 3월 촬영)
자료출처 : 서울시 주택국



81) 용산공원, www.park.go.kr

(3) 캠프 킴(Camp Kim)

용산파크자이 옆 캠프 킴(Camp Kim)부지는 복합시설조성지구로서 용산미군 기지의 이전비용마련을 위해 일반상업지역으로 용도가 변경되면서 용적률 800%, 50층 이하의 고층고밀의 주상복합개발이 가능해졌다.⁸²⁾ 따라서, 용산파크자이(36층)와 대우월드마크(36층)보다 높고 고밀도의 개발이 예상된다.



<그림3-82> 캠프 킴 부지



<그림3-83> 용산공원과 용산파크자이 (2012년 5월 촬영)

(4) 한강로동 1·2가의 지분 쪼개기

총 가구수가 400가구 정도에 불과했던 한강로동 1·2가 일대는 2007년 이후 단독주택들을 철거하고 다세대주택과 근린생활시설로 신축하여 용도를 변경한 후 매각하는 근생지분 쪼개기로 인해 1300~1400가구로 급증했다.



<그림3-84> 한강로동 지분 쪼개기지역
자료출처 : 한국경제⁸³⁾ (2011년 1월 19일자)

따라서, 신축건물이 증가하고 호수 밀도가 증가하여 ‘용산 제1종 지구단위계획’에서 배제되었으며, 분양권 등 복잡한 이해관계들로 인해 재개발이 더욱 어려워지고 있다.

82) 용산공원정비구역 종합기본계획 확정고시, 국토해양부, 2011년 10월 10일.

83) 한국경제, <http://www.hankyung.com/news/app/newsview.php?aid=2011011950181>, (검색일: 2012년 3월 17일).

3.2 주요활동

(1) 용산(삼각지)화가협회

한강대로변에는 영업 중인 액자가게와 화실들 40여 곳이 남아있다. 용산삼각지화가협회⁸⁴⁾가 중심이 된 ‘삼각지 거리 미술축제’가 2005년부터 지속적으로 진행되고 있으며, 행사기간동안에는 한강로지역에 있는 100여명의 화가들이 삼각지역과 한강로 가로변에서 직접 작업을 하고 자신들의 작품을 전시, 판매한다. “서울의 ‘몽마르트르’를 꿈꾸는 곳”이라는 표현⁸⁵⁾처럼 가로변 뿐만 아니라 내부지역 곳곳에는 아직도 운영 중인 액자가게와 화실들을 발견할 수 있다. 용산(삼각지)화가협회는 2008년 서울메트로와 제휴하여 지하철 4호선 삼각지역구내 통로의 벽을 상설전시장으로 사용하기로 했으며, 4호선 삼각지역 1, 2번 출구에서 3번 출구로 이어지는 통로에 작품들을 전시하고 있다.



<그림3-85> 용산(삼각지)화가협회 (2012년 4월촬영)



<그림3-86> 삼각지 화가거리 축제
자료출처 : 개인블로그



<그림3-87> 축제포스터 (2012년 4월촬영)

(2) 배호기념사업회

가수 배호⁸⁶⁾와 노래 ‘돌아가는 삼각지’⁸⁷⁾를 기념하는 배호기념사업회⁸⁸⁾가 활동 중에 있다. ‘돌아가는 삼각지’는 발표 후 1967년 KBS 가요프로그램 가

84) 화가사랑, www.seoulartist.co.kr

85) 장윤정, “서울 삼각지 화랑가”, 『dongA.com』, 2009년 2월 16일.

86) 배호(본명 배만금, 1942년 4월 24일- 1971년 11월 7일)는 1960-70년대 활동한 트로트가수다. 배호는 1981년 MBC-TV특집 여론조사에서 가수 기여도 1위, 1990년 MBC-RADIO특별 여론조사 좋은 목소리 1위, 1998년 조신일보 음악 전문가 여론조사 음악성 있는 가수 50인중 6위,

87) 1966년 발표된 이인선, 배상태 작사, 배상태 작곡의 곡이다.

88) 서울특별시 용산구 한강로1가 243-17.

요 톱텐(Top 10)에서 22주간 연속으로 정상을 차지하면서 노래 발표 후 완공된 삼각지 입체교차로와 삼각지를 국민에게 널리 알리는 역할을 했다.



<그림3-88> 배호기념사업회 사무실 <그림3-89> 배호 노래비 및 만남의 광장
(2012년 4월 촬영) (2012년 4월 촬영)

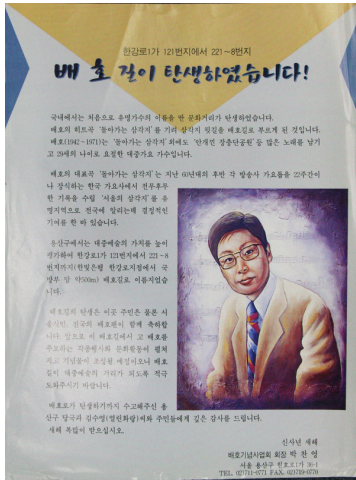
29세에 요절한 가수 배호와 그의 노래를 기념하는 노력들이 삼각지 일대에서 진행되고 있다. 용산구청의 협조와 함께 2000년 11월에는 한국 대중가수로는 최초로 도로에 가수의 이름이 새겨진 배호길(路)이 선정됐고, 2001년 11월에는 ‘돌아가는 삼각지’ 노래비가 삼각지 교차로 교통섬에 건립됐다. 4호선 삼각지역 지하공간에는 배호를 기념하는 가요미술작품⁸⁹⁾과 동상⁹⁰⁾이 있는 ‘배호 만남의 광장’이 조성되어있다. 배호기념사업회가 주최하는 ‘대한민국 트로트 가요제’는 2003년 1회를 시작으로 매년 트로트의 발전과 보급, 신인가수의 발굴을 목적으로 개최되고 있다.



<그림3-90> 가요제 포스터 <그림3-91> 가요제 풍경
자료출처 : 배호팬클럽 배호기념사업회⁹¹⁾

89) 2009년 5월 제막

90) 2009년 8월 제막



<그림3-92> 배호길 소식지
(2012년 5월 촬영)



<그림3-93> 배호길
자료출처 . 배호팬클럽



배호길(路)은 당시 한강로1가 121번지의 한빛은행 한강로지점에서 221~8번지의 국방부 담까지 한강대로 이면에 위치한 약 400m의 길⁹²⁾이며, 배호를 추모하는 행사와 문화활동을 목적으로 용산구청이 허가했다. 하지만, 2011년 시행된 도로명 주소⁹³⁾에 의해 ‘배호길’은 ‘한강대로 62길’로 바뀌었다.

(3) 서울메트로 4호선 삼각지역 농산물직거래장터 및 상설전시장

삼각지역의 농산물직거래장터는 서울메트로가 장터를 운영하는 7곳의 지하철역 중 한 곳으로 주말을 제외하고 연중 상시 운영되고 있으며 지하통로를 따라 조성된 상설전시장은 2008년부터 운영되고 있다.

91) “배호팬클럽 배호기념사업회”, <http://cafe.daum.net/baehofan>, (검색일: 2012년 6월 10일).

92) 배호길 소식지.

93) 행정안전부가 시행중인 새로운 주소체계다. 도로명과 건물번호를 사용하며 도로 폭에 따라 대로(폭 40m, 8차로 이상), 로(40~12m, 2~7차로), 길(기타 도로)로 구분한다. 도로번호는 서에서 동으로, 남에서 북으로 진행된다. 공공기관에서 사용하는 문서의 경우 2012년 1월부터 도로명 주소를 일괄적으로 사용한다.



<그림3-94> 지하철 4호선 상설전시공간 (2012년 5월 촬영)

3.3 주민의견

2012년 3월부터 5월까지 약 4차례에 걸쳐 현장에서 설문조사와 면담을 진행했다. 화랑거리의 액자가게 주인들과 삼각맨션 주민, 관리소장 및 대상지에의 거주민들을 대상으로 했으며, 대상지의 역사와 이용행태 및 재개발에 대한 인식과 준비방안 등에 대해 질의를 했다.

설문응답자들은 무엇보다 개발 후의 재정착 문제와 현재의 주거환경에 대한 개선에 가장 큰 관심을 보였다. 용산공원조성계획과 주변지역의 재개발계획에 대해서는 다소 냉소적이거나 무관심한 반응을 보이면서도 변화에 대한 막연한 기대를 버리지 않는 상태였다. 기존의 상업활동을 통한 생계유지와 화랑, 액자거리로서의 지역특성은 유지되길 바라고 있으며, 삼각맨션과 한전 창고부지일대의 노후불량시설에 대해서는 개선 및 개발이 필요하다는 의견이었다. 하지만, 재건축이 진행될 경우 재정착에 대한 구체적인 계획 및 대안은 없는 것으로 조사됐다. 현지에서 상업활동에 종사 중인 사람들은 대부분 지역 거주민으로 30년 이상 동안 거주한 50~60세 이상의 주민들을 쉽게 만날 수 있었으며 비슷한 연령대의 지역주민들 간 친밀도가 높은 것을 확인할 수 있었다. 화랑거리 상가입주민들 대부분은 30년 이상 된 세입자들이며 재개발이 진행될 경우 대안적인 공간의 마련과 유지대책이 없다고 답변했다.

제4장 분석의 종합 및 과제의 도출

제1절 분석의 종합

제2장에서 정리한 연구사례와 용산일대의 계획들 및 제3장에서 조사, 분석한 대상지 내의 물리적 현황과 문화적 요소, 이용행태들을 종합하고 정리한다.

1.1 관련계획

(1) 용산 일대계획

용산국제업무조성지구와 용산역전면지구 등 한강로를 중심으로 한강대로 북단, 용산역에서부터 서울역까지 용산일대에서 진행 중인 계획들은 전면철거형 재개발재건축방식으로 진행되고 있으며 이러한 개발방식은 기존의 도시조직과 지역공동체, 오랜 시간동안 형성된 독특한 경관들을 파괴하고 있다. 전통적인 도시에서 근대적인 도시로 변화해가는 시기에 형성된 용산의 독특한 기억과 흔적들을 보전, 관리하지 못하고 과거와 단절된 채 개발지향, 미래지향적 공간으로 계획되고 있다.

(2) 용산공원 주변지역계획

상업 활동중심의 성격이 강조되고 있는 용산권역을 제외한 남산과 한남, 이촌권역은 주거중심의 계획이 중심을 이루고 있으며, 그린웨이계획 등 용산공원 조성지역과의 직접적인 연계성을 강조하고 있다. 하지만, 연구대상지와 용산공원 조성예정지 사이에 위치한 국방부부지는 대상지와 공원의 연계성을 저해하는 장애요소가 되고 있으며, 용산권역 내에서도 용산공원 주변 지역으로서의 역할과 기능, 중요성이 다른 지역에 비해 상대적으로 낮은 원인이 되고 있다.

(3) 한강로동 삼각지교차로일대 관련계획

한강로동 삼각지교차로일대에서 개발이 완료되었거나 앞으로 개발이 예정된 계획들은 용산전역에서 진행 중인 개발계획들과 다르지 않은 고층고밀의 주상복합건물군 형태를 하고 있다. 무엇보다 삼각지교차로일대의 독특한 가로망과 건축물, 지역공동체 활동 등 도시변화과정의 기억을 간직한 물리적, 문화적 요소들을 보존하고 활용하는 계획들은 전무한 상황이다.

1.2 관련사례 및 선행연구

도시의 역사와 문화, 장소성을 보전하기 위한 방법으로는 기존의 가로와 필지, 건축물들을 적극적으로 활용하여 문화적 요인과 인적 요인들이 상호작용할 수 있는 기회를 마련하는 것이다. 도시의 물리적, 문화적, 인적 요소들을 보존, 활용하기 위해 기존 조직에 대응하는 설계가 요구되며 지역공동체와의 연계성 및 도시공간에서의 시공간적 연속성을 높이기 위해 각각의 요소별로 적용되는 프로그램들과 요소들간의 관계를 복합적으로 고려해야 할 필요가 있다.

1.3 대상지 현황

(1) 대상지 이해

대상지는 역사적으로 서울의 근대화과정에서 중요한 공간이며 그 흔적들이 오늘날까지 남아있어 보전의 필요성이 요구된다. 오랜 시간동안 적층되어온 도시조직들이 다양하게 구성되어 있으며 그 결과로 물리적, 문화적, 인적 요소들이 풍부하다. 하지만, 요소들의 노후화가 심하고 보전 및 활용에 대한 보편적인 관심이 부족하다. 대상지일대의 오픈스페이스가 부족하고 지역공동체의 활동 또한 미약한 상황이다.

(2) 광역적 이해

대상지는 지리적으로 서울의 중심에 있으며 용산공원과 인접한 지역으로서 그 중요성이 크다. 하지만, 국방부부지로 인해 공원과의 직접적인 연계성과 철도에 의해 동서방향으로의 지역적 연결성이 낮다. 무엇보다 용산권역에 계획된 국제업무지구로서의 성격이 반영되어 대상지의 고유한 특성을 보전하기보다 전면적인 재개발이 진행될 수 있는 위험성을 가지고 있다.

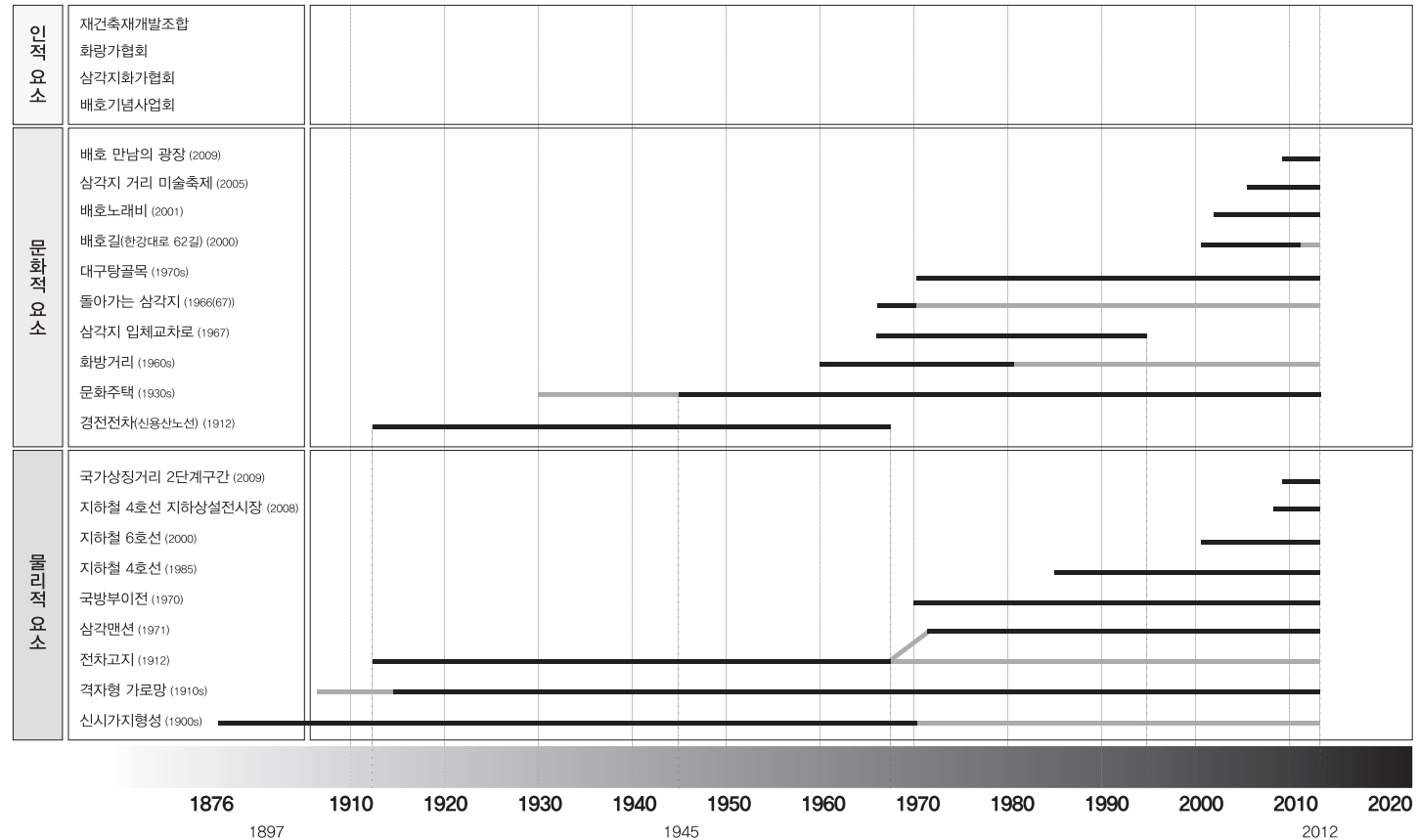
(3) 사회적 이해

대상지는 주변에서 진행된 난개발의 영향을 받고 있으며 불건전한 지역경제환경으로 인해 개발계획에 장애를 받고 있다. 대상지를 중심으로 한 액자가게와 화방, 배호기념공간 등 대중문화의 흔적들을 쉽게 찾아볼 수 있으며 문화공간으로서 재생가능성을 가지고 있음을 확인할 수 있었다. 노후화된 환경으로 인해 주거환경이 불량한 점이 생활권내의 문제로 파악된다.

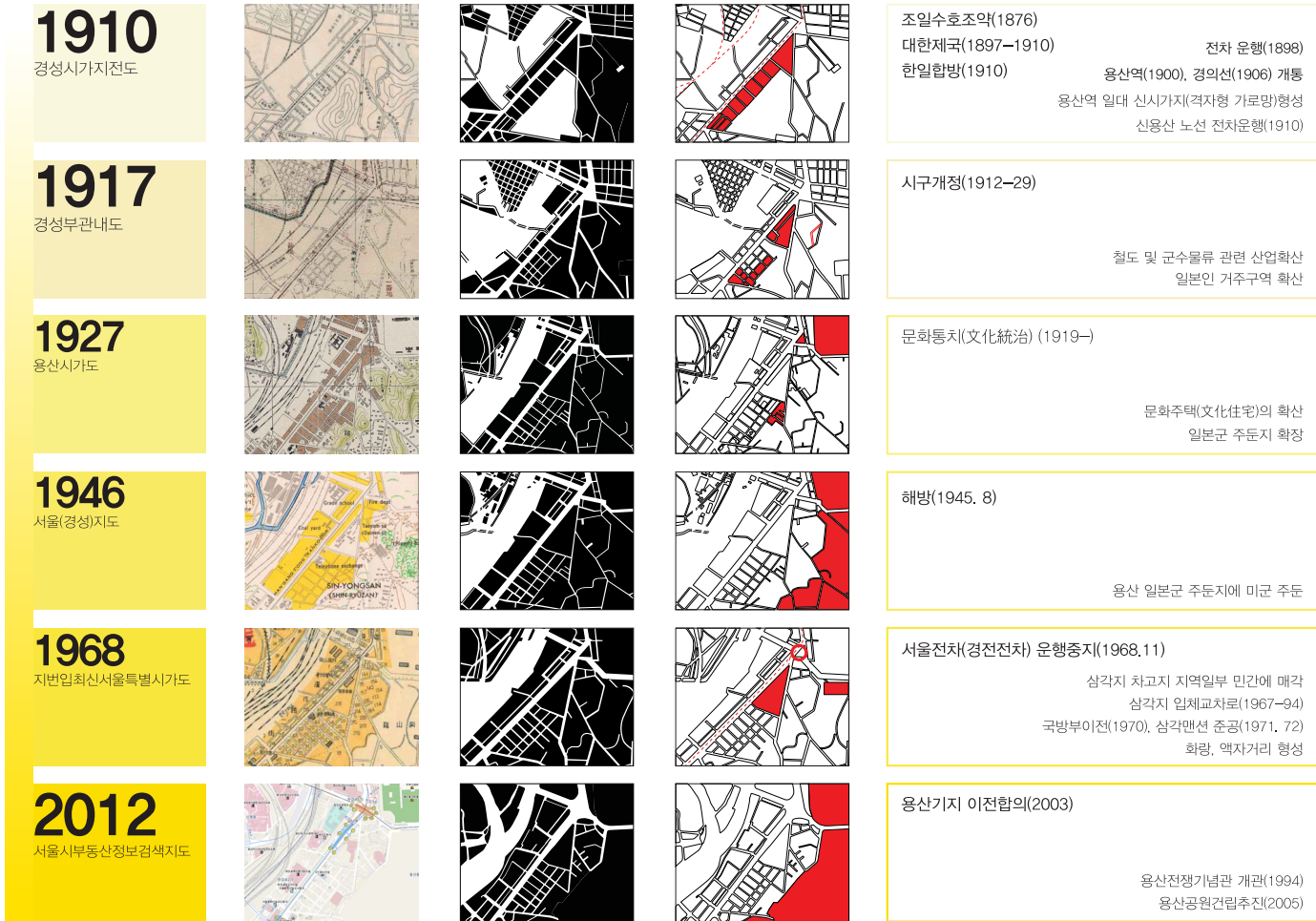
2. 문제의 정리

위 과정을 통해 확인한 연구 대상지의 문제와 과제들을 다음과 같이 요약할 수 있다. 용산일대의 전반적인 문제는 전면철거에 의한 대상지의 역사와 문화, 장소성의 상실이며, 고층고밀의 획일화된 재건축재개발방식에 의한 지역공동체와 경제환경의 소멸, 획일화된 경관의 조성이다. 연구 대상지의 현황적 문제는 오래된 건물들과 보차혼용가로에 의한 주거환경의 불량과 격리된 대규모 유흥지에 의한 보행의 단절, 오픈스페이스의 부족에 의한 지역공동체활동의 활성화가 어려운 점으로 정리할 수 있다.

용산구 한강로동의 장소성 구현요소



<그림4-1> 대상지의 장소성 구현요소



<그림4-2> 시대변화와 대상지 도시조직의 변화

제2절 SWOT분석과 과제 의 도출

2.1 SWOT분석을 통한 정리

용산구 한강로동 삼각지교차로 일대는 근대화과정에서 개항지와 개시장으로서 조성된 신시가지의 특성을 가지고 있다. 독특한 가로망과 건축물, 지역공동체 등 개항기와 일제강점기, 해방 후 오늘날까지 다양한 도시적 요소들이 지금까지 남아있어 도시발전과정의 역사와 문화, 장소성을 간직하고 있는 곳이다. 서울을 남북으로 연결하는 지하철 4호선과 동서로 연결된 지하철 6호선이 만나고 있으며, 도심과 부도심을 연결하고 있는 다양한 버스노선과의 연결 등 광역적인 대중교통의 이용성 및 접근성이 뛰어나다. 또한, 전쟁기념관과 앞으로 조성될 용산공원의 문화 및 공원시설에 인접한 강점을 가지고 있다.

하지만, 개항기와 일제강점기를 거쳐 외세의 영향에 의해 형성, 활성화된 지역이라는 점, 특히 일본의 약탈과 식민지배야욕이 반영되어 형성되었고, 일본군과 미국군주둔지의 배후지역이었다는 점은 도시발전에서 우리의 고유한 특성이 반영된 도시공간으로 받아들이기 어려운 문제를 가지고 있다. 오래된 도시조직을 간직하고 있는 만큼 주거시설들이 노후화되었고 가로환경이 불량하며 오픈스페이스가 부족한 상황이다. 지역커뮤니티의 활동이 약하며 용산공원 조성계획 및 용산역일대 개발로 인해 과도한 투기가 진행되어 있다.

최근, 용산파크자이와 대우월드마크, 벽산메가트리움 등 주변지역에서 고층 고밀의 주상복합개발이 진행, 계획되고 있다는 점은 대상지를 계획함에 있어서 위협적인 요소가 된다. 국방부의 이전이 불확실한 상황에서 용산공원으로의 직접적인 접근에 장애가 있으며 경부철도에 의해 효창공원 및 공덕동방면으로 공간적 연결성이 취약하다.

국가상징가로의 일부이며 남과 북을 이어주는 한강대로와 용산공원의 중심을 동서로 가로지는 이태원로와 백범로가 삼각지교차로에서 교차하고 있어 대상지의 공간적, 기능적인 역할이 보다 더 중요해질 것이다. 아직 논의단계에 있는 경부선 철도 한강-용산-서울역 구간의 지하화계획은 그동안 철도에 의해 단

절되어 있던 공간의 한계를 극복하고 경의선 폐선부지 공원과 용산공원, 삼각지가 하나의 공원으로 연결될 수 있는 잠재적 가능성을 가지게 한다. 용산공원 등 주변지역의 공원화계획으로 대규모 오픈스페이스가 확보될 예정이다. 정비사업의 패러다임이 소규모 맞춤형으로 변화를 맞이하고 있기 때문에 지역의 특성과 공동체를 보존하고 재생하는 계획의 수립이 용이해질 것이다.

<표4-1> SWOT분석

	Helpful	Harmful
내적인 요인 (Internal)	강점(Strength)	약점(Weakness)
	역사와 문화, 장소성 요소 - 격자형 가로망 - 일제강점기 건물 - 옛 전차고지터와 창고들 - 화랑거리(액자가게, 화실들) - 맛집(대구탕골목) 현대문화시설과 공원 인접 - 전쟁기념관 - 용산공원 조성예정지 교통의 요지, 도심 접근성 우수 - 지하철4호선, 6호선의 환승역 - 20여개 버스노선	외세의 영향, 철도 및 군 지원시설들에 의해 형성된 시가지 주거시설노후 및 보행환경불량 Openspace, 공원부족 - 지역공동체 활성화의 어려움 과도한 투기로 인한 경제성 악화 - 주변지역 지분쪼개기 성행 - 급격한 지가, 실거래가 상승 - 공공성확보의 어려움
외적인 요인 (External)	기회(Opportunity)	위협(Threat)
	특별계획구역지정 - 장기적이고 창의적 제안가능 용산공원조성계획 - Openspace의 증가 정비사업 패러다임의 변화 - 소단위 맞춤형(수복형)재개발 조합결성과 의견수렴의 부진 - 전문가 개입의 여지	용산 및 한강로동 일대에서 진행 중인 전면철거형 재개발재건축과 고층고밀 주상복합개발 - 역사문화환경, 장소성의 상실 - 공원과과의 연계성과 공공성보다 수익성 중심개발(용도지역 상승 및 개발밀도 증가) 경부철도와 국방부에 의한 동서방향의 공간적 단절
구체적인 개발계획의 부재		

무엇보다 아직까지 대상지에 대한 개발계획이 구체화되지 않았다는 점은 주변 개발사례와 유사하게 진행될 수 있는 위협요인이 될 수 있으며 동시에 대상지에 적합하고 공공을 위한 대안설계를 가능하게 하는 기회요인이 될 수 있다.

2.2 과제외 도출

(1) 역사문화환경의 보존 및 활용

한강로동 삼각지교차로일대의 독특한 역사문화환경을 보존하고 활용하기 위한 요소들을 발굴하고 설계에 반영한다. 장소성을 형성하는 물리적 요소인 가로와 건축물들의 활용방법을 찾고 대상지만의 독특한 경관을 정의한다. 대상지와 관련된 중요한 사건들과 문화활동, 그 주체들을 새로운 공간에 적용하여 장소성을 보전하도록 한다.

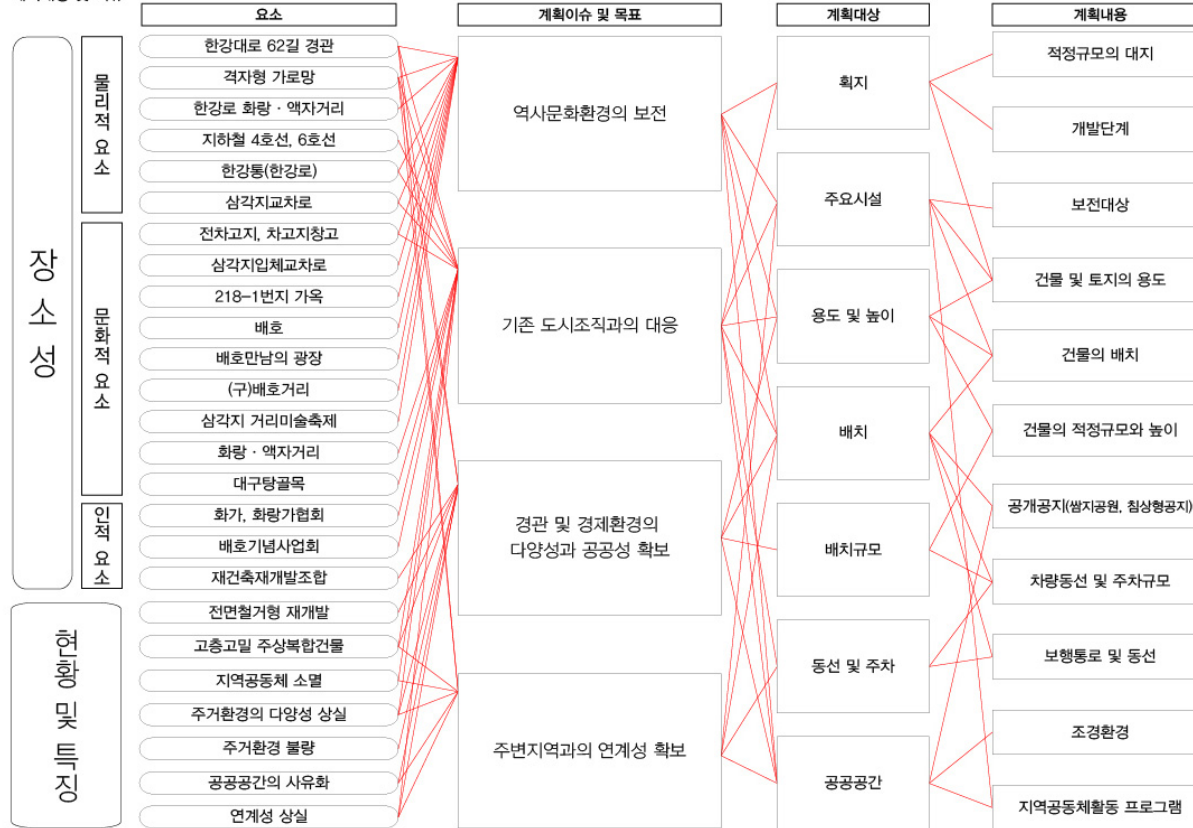
(2) 오픈스페이스를 중심으로 한 공공성 확보

공공성과 수익성의 조화를 위한 적정규모의 단지를 설정하고 휴먼스케일의 경관 및 보행자의 안전을 중심으로 한 가로환경을 조성한다. 충분한 규모의 오픈스페이스를 확보하고 공공에 개방된 공간을 조성하여 기존의 문화프로그램들을 수용하고 지역공동체활동을 활성화하는 기회를 마련한다.

(3) 주변지역과의 연계성 확보와 건강한 도시환경 조성

원주민과 다양한 계층의 시민들이 함께 거주할 수 있는 기회를 제공한다. 주변지역과의 연계성을 고려한 연도형 상가와 개방성과 쾌적성이 높은 공공보행로를 계획하여 주변지역과 지속적인 관계를 형성하도록 한다.

용산구 한강로동
계획대상 및 이슈



<그림4-3> 연구대상지의 계획대상 및 이슈의 추출

제5장 기본 계획

제1절 계획의 목표 및 전제

1.1 계획의 목표

용산구 한강로동 삼각지교차로 일대는 근대도시로 변화하는 과정의 서울의 역사와 문화를 간직하고 있는 공간이다. 또한, 지리적으로 서울의 중심에 위치해 있으며 용산공원과 인접한 중요한 지역이며, 기능적으로도 3도심과 3핵의 중심에서 각 도심과 핵을 연결하는 역할을 하고 있다. 따라서, 용산일대의 재개발 재건축과정에서 전면철거에 의해 소멸되고 있는 기존의 도시조직을 보전하고 고유한 정체성을 상실하고 획일화되어가는 도시형태 및 경관들을 지양하고 다양성과 공공성을 확보하는 계획을 목표로 한다.

1.2 계획의 전제

대상지는 용산 제1종 지구단위계획구역에 의해 지정된 한강로동 지구의 삼각맨션부지 특별계획구역과 그 주변부지를 포함한다. 삼각맨션부지와 그 주변부지의 각각의 특성에 따라 정비수법을 달리하여 단계별 개발계획을 수립하며, 우선적으로 삼각맨션부지 특별계획구역을 대상으로 계획을 진행한다. 기존 지구단위계획에서 지정한 용적률과 건폐율, 확폭계획 등의 지침을 반영하되 배치 및 용도 등 연구에서 제안하고자 하는 적정수준을 고려하여 계획하도록 한다.

1.3 계획의 범위

획지계획에서부터 토지와 건축물의 용도와 규모, 배치를 계획하고, 보행과 차량동선 및 주차계획, 광장과 공원 등 공공성격의 공간에 대한 환경계획 등을 종합적으로 계획한다.

획지계획을 통해 난개발을 방지하고 개발잠재력을 고려한 적정규모의 대지를 설정하여 효율적인 토지이용을 유도한다. 또한 간선부와 이면부별로 특성을 고려하고 이면부의 주거기능을 보호한다. 토지와 건축물의 용도계획을 통해 낙후된 지역의 중심기능을 강화하고 지역의 특성을 반영한다. 가로변 저층부에 대한 용도관리를 통해 가로경관과 생활환경의 보호한다. 건폐율과 용적률, 건축물의 높이계획 등 건축물의 규모계획을 통해 지나친 과밀화를 방지하고 대상지역에 맞는 적정 개발밀도가 형성되도록 한다. 도시경관의 연속성과 식별성, 통일성을 확보하여 바람직한 도시환경을 조성하도록 한다. 주변과의 맥락을 고려한 건축물 배치계획을 통해 동선체계를 정비하고 충분한 오픈스페이스를 확보한다. 공개공지와 전면공지 등 대지내 공지의 공공성을 증진시키고 보행환경의 안정성 및 원활함을 확보한다. 차량동선과 주차계획을 통해 보행의 단절과 충돌을 최소화하고 공동주차장을 조성하여 대지 내 적정 주차공간을 확보한다. 차량, 주차출입구 등 합리적인 배치를 통해 교통환경을 종합적으로 정비한다. 마지막으로 광장과 공원 등 대상지 내 공공공간의 건축물형태와 조경계획을 통해 지역의 정체성, 장소성을 강화하고 보행공간의 공공성과 개방감을 확보한다.

<표5-1> 계획의 범위

계 획 대 상	계 획 목 표	계 획 내 용
획지계획	효율적인 토지이용	적정규모 대지설정 개발단계계획
공간 및 시설계획	대상지 특성의 반영	대상선정 및 활용계획
용도 및 높이계획	과밀화 방지와 적정밀도 형성 도시경관의 연속성과 식별성, 통일성 확보	토지와 건축물의 용도 및 높이계획
배치계획	충분한 규모의 공공공간 확보	건축물 및 공공공간계획
배치규모계획	보행안정성 확보	용도별 규모계획
동선 및 주차계획	보행단절 최소화	차량동선 및 주차규모계획
공공공간계획	지역공동체 활성화 정체성과 장소성 강화	공공공간의 형태와 기능 조경계획

제2절 기본구상

2.1 광역구상

1) 역사문화공간으로서의 대상지

개항기와 일제강점기의 근대화과정에서 형성된 격자형 가로망과 전차고지 등 도시기반시설들이 잔존해 있으며, 해방 후 미군부대의 영향을 받았던 대중문화공간이자 입체교차로 등 도시발전의 기억들을 보전하여 역사문화공간으로서 대상지의 정체성을 확보한다.

2) 중심지역으로서의 대상지

서울의 지리적, 기능적 중심지역으로서 국제업무와 상업기능위주로 계획된 용산일대에서 차별화 된 경관을 형성하고 다양한 계층을 수용하여 도시환경의 다양성을 확보한다. 또한, 용산공원 주변지역의 특성을 감안하여 공공성과 연계성을 확보할 수 있는 가로환경과 적정규모를 계획한다.

2.2 기본구상

계획목표에 따라 기본계획을 수립과정에서 고려해야하는 중요한 요소들은 다음과 같다.

첫 번째, 격자형 가로망과 창고부지, 창고건물의 활용방법을 마련한다.

두 번째, 다양한 경관의 형성 및 보행의 안정성과 쾌적성, 시각통로를 확보한다.

세 번째, 공공성 추구하고 수익성 확보의 균형점에서 적정규모를 산정한다.

네 번째, 오픈스페이스의 프로그램을 통해 대상지의 특성이 강조되고 지역공동체가 활성화되도록 한다.

다섯 번째, 오픈스페이스와 연결되는 통로계획을 통해 주변지역과의 접근성과 연결성을 높이도록 한다.

여섯 번째, 가로변에 접한 저층부 계획을 통해 지역상권이 활성화 되도록 한다.

제3절 기본계획

3.1 획지구성 및 단계별 개발계획

대상지에 지정되어 있는 기존정비계획과 대상지의 물리적 특성을 고려하여 개발계획을 수립했다. 한강대로와 한강대로변에서 시작하여 국방부 담장에서 만나는 한강대로 62길과 52길에 의해 둘러싸인 필지(Block)들을 본 연구의 대상지로 설정한다. 기존의 특별계획구역(A1)을 우선적으로 개발하고 이어 2단계 개발 획지(A2,A3,A4,A5)를 구분하여 순차적으로 개발하는 2단계 개발계획을 준비하여 격자형가로망이 형성되어 있는 용산우체국방면의 대지 내부로 본 연구의 제안이 영향을 미치도록 한다.



<그림5-1> 획지 계획도

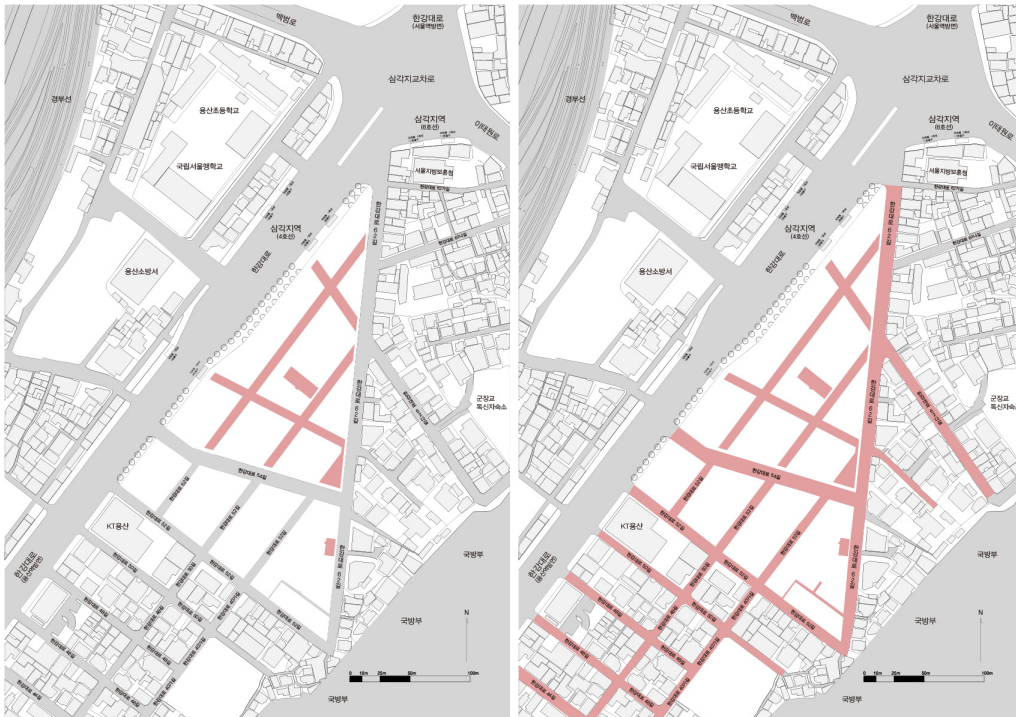
<그림5-2> 단계별 개발계획

<표5-2> 획지구성 및 개발단계

획지	A1	A2	A3	A4	A5	전체
면적	20,860m ²	1,794.8m ²	2,445.9m ²	2,852.8m ²	4,115.7m ²	32,069.2m ²
가구 ⁹⁴⁾	특별계획구역 ⁹⁵⁾	한13	한14	한15	한16	-
개발단계	1단계	2단계				-

3.2 공간계획

기본구상에 따라 대상지의 역사문화환경을 보전하고 물리적 환경문제를 해결하기 위한 공간계획은 다음과 같다. 대상지 주변에 형성되어 있는 격자형 가로를 대상지 내 보행 및 차량통로계획에 수용하고 장소성을 가진 건물과 그 주변지역을 공공공간계획으로 활용하여 공간을 구분하고 기존의 도시구조와 지역 공동체활동을 보전한다.



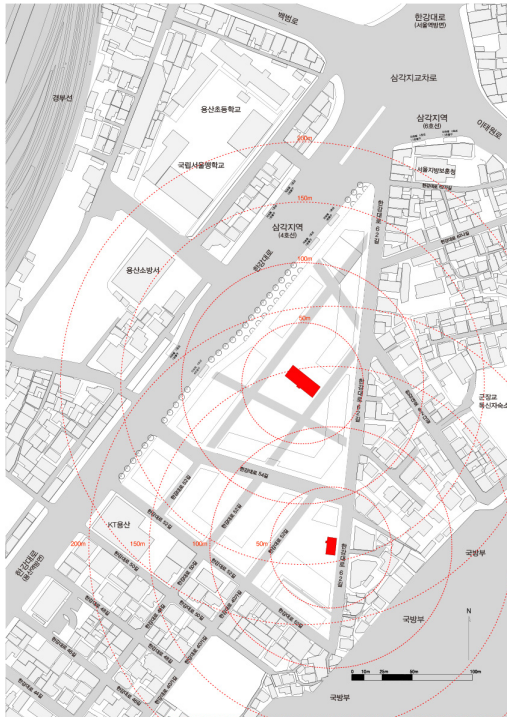
〈그림5-3〉 통로와 건물을 이용한 공간계획 〈그림5-4〉 기존도시구조와 맥락의 수용

한강대로와 평행한 대지 내 한강대로 52길의 방향성을 삼각맨션부지내의 보행통로와 차량통로계획에 수용하여 한강대로 62길까지 연장하고, 국방부방면의 한강대로 62다길과 주변의 골목길에서부터 한강대로변의 지하철 4호선 2번 출구와 3번 출구로 이어지는 보행통로를 통해 주변지역과의 연결성이 높아지도록 한다.

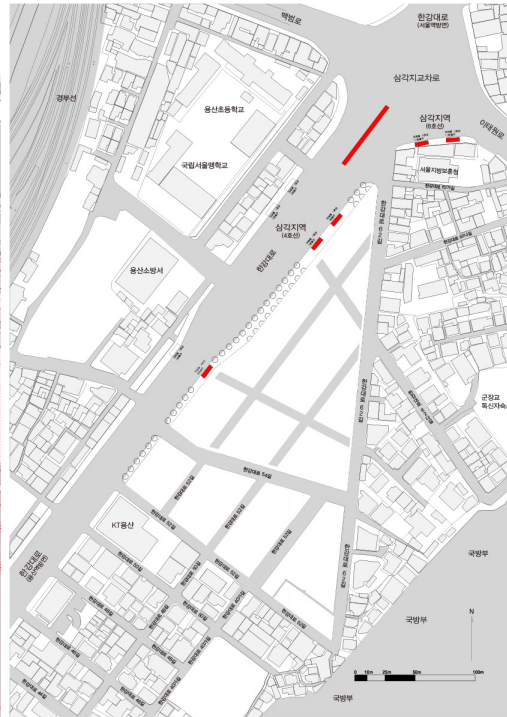
- 94) 6m이상의 도로로 둘러싸인 일단의 블록(Block), 가구번호, 가구 및 획지에 관한 도시관리 계획 결정조서, 획지 및 건축물 등에 관한 결정사항, 제 1종 지구단위계획
- 95) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제48조 제4호 규정에 의하여 지정된 구역으로 지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의해 창의적 개발 안을 받아들일 필요가 있거나, 계획안을 작성하는 데에 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발 안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

3.3 주요시설계획

한전창고부지의 창고건물과 218-1번지의 건물은 대상지의 장소성을 보여주는 대표적인 요소들이다. 오래된 건물들을 행태적으로 보존하고 지역공동체활동의 활성화 공간으로 활용한다.



<그림5-5> 보존건물과 수용범위



<그림5-6> 공공교통 이용시설

창고건물은 기존 지역공동체, 액자가게와 화실들의 전시공간과 집회공간, 공연장으로 계획하며 건물주변의 오픈스페이스와 함께 야외행사가 진행되도록 한다. 218-1번지 건물은 대상지의 역사박물관 또는 지역주민을 위한 공공사무실로 활용하여 장소의 기억이 보존될 수 있도록 한다.

지하철과 버스 등의 공공교통 및 슈퍼와 음식점, 근린생활시설에 대한 이용률이 높은 삼각지교차로와 한강대로 62길 주변은 기존의 근린생활시설 및 상업시설을 집중적으로 재배치하여 역세권 활성화를 유도한다.

3.4 용도 및 높이계획



<그림5-7> 토지 및 건물용도계획



<그림5-8> 건물높이계획

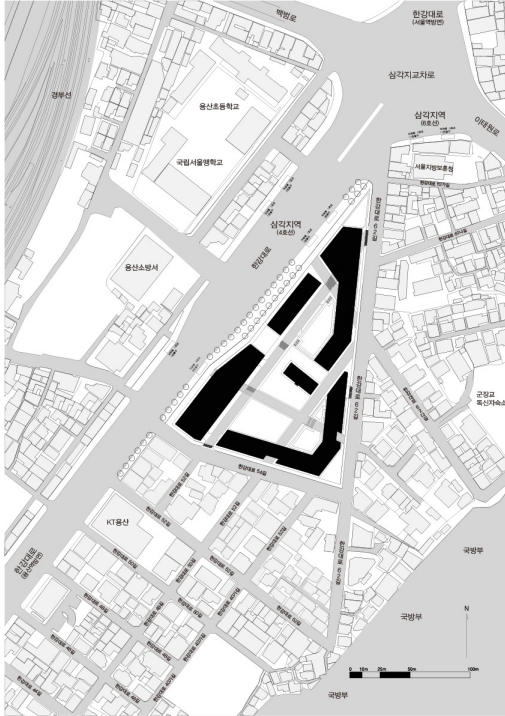
(1) 토지 및 건물용도계획

한강대로변은 상업활동의 활성화를 유도하고 기존의 액자가게와 화실 등 문화시설들이 다시 자리를 잡을 수 있도록 한다. 이면부는 가로와 주거환경의 개선을 유도하고 근린생활시설과 공공공간을 계획하여 지역공동체의 경제활동이 활성화 될 수 있도록 한다.

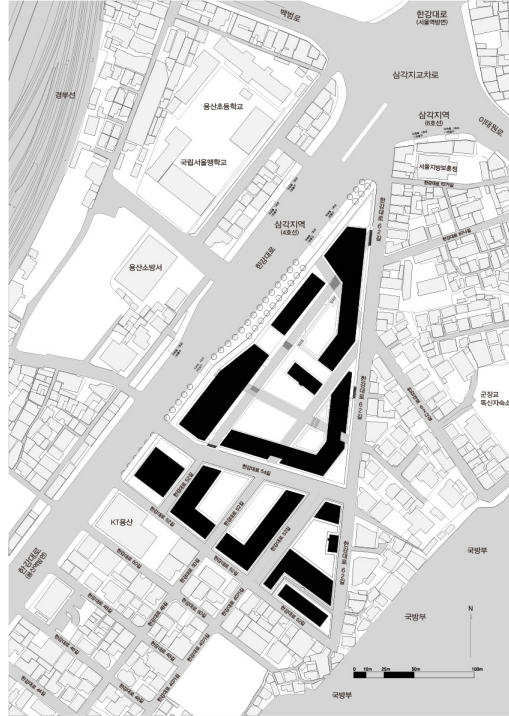
(2) 건물높이계획

대상지 외부에서 보여지는 경관과 토지 및 건물의 용도를 고려한 건물의 높이를 계획하여 개방감과 연속성을 확보한다. 대상지 내부는 주거지 성격과 환경을 고려하여 주변과 어울릴 수 있는 8-10층 높이의 중층을 중심으로 계획하고 삼각지교차로와 역주변은 랜드마크성격의 건물이 들어설 수 있도록 한다.

3.5 배치기본계획



<그림5-9> 배치기본계획안(1단계)



<그림5-10> 배치기본계획안(2단계)

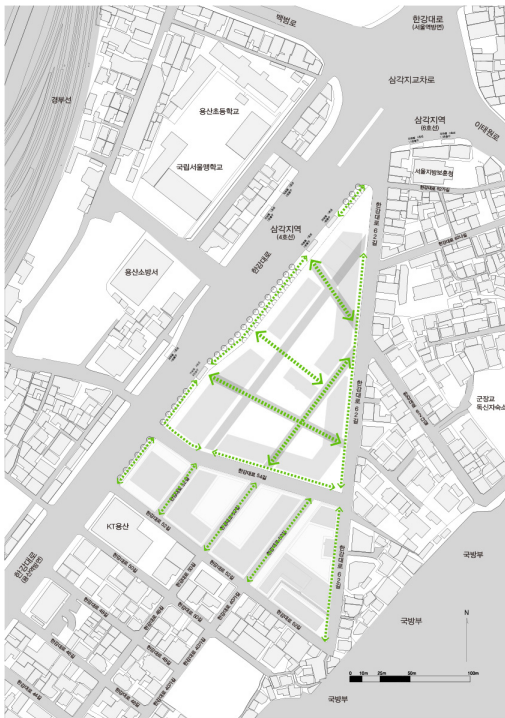
획일화된 형태의 고층탑상형 건물들이 나열되는 것을 지양하고 가로
의 형태와 토지이용 등 기존 구조를 고려하여 배치한다. 중정형과 연도형 배치를
통해 대상지 내부의 공공공간을 확보하고 가로변을 따라 주변지역과 연
계성을 가질 수 있도록 한다.

<표5-3> 배치기본계획안(삼각맨션부지 특별계획구역)

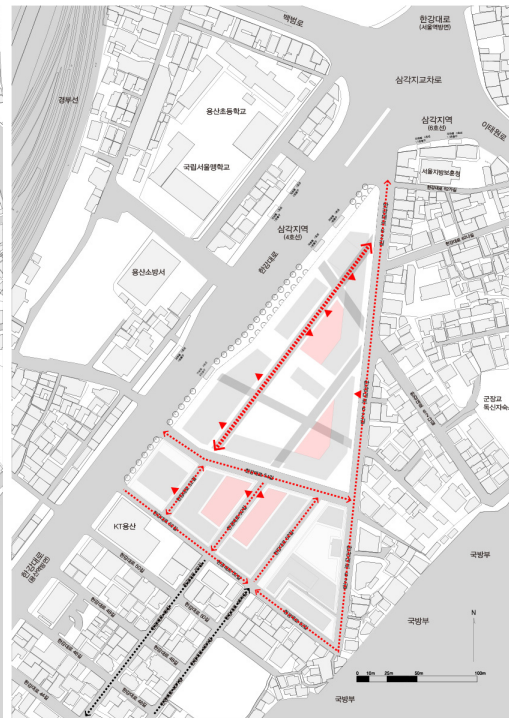
용도지역지구	일반상업지역(간선부) + 준주거지역(이면부)
대지면적	20,860m ²
건축면적	약 7,601m ²
건폐율	36.4%

3.6 동선계획

기존의 창고부지와 한강대로변에 위치한 상가들에 의해 보행동선이 길어지는 불편함과 보차혼용에 의해 발생하는 보행안전의 문제를 해결하기 위해 대상지내부 통로를 동선계획에 반영한다. 차량동선은 현재운영중인 일방통행 정책과 계획을 받아들이고 대상지내부 주차장과 연결되는 동선을 계획한다.



<그림5-11> 보행중심 동선



<그림5-12> 차량동선 및 주차출입구

(1) 보행동선

지하철 출입구와 버스정거장 등 공공교통시설과의 연결성을 높이는 보행중심의 동선을 계획하여 보행로의 개방감과 안전성을 확보한다.

(2) 차량동선

차량이 삼각맨션부지 내부로 들어올 수 있는 도로를 계획하고 보행공간의 단절 및 침해를 최소화하는 위치에 주차를 위한 차량진출입로를 계획한다. 주차장을 건물과 대지 내부로 수용하여 이용자들의 안전과 편의를 확보하고 주차환경을 개선하도록 한다.

3.7 오픈스페이스계획

대상지 내 통로와 대상지주변의 가로들이 교차하는 지역, 지하철입구와 연결되는 지역에서 공개공지를 조성하고, 삼각지교차로에 인접한 지역과 대지중심에 광장을 조성한다.

한강대로 62길과 54길이 교차하는 지역에 쌈지형 공지(쌈지공원)을 조성하고 건물전면공지를 확보하여 보행환경을 개선하고 주민들의 휴식공간이 될 수 있도록 한다. 지하철역과 연결된 지역을 침상형 공지로 조성하여 입체적인 공간활용을 유도하며, 삼각지교차로와 마주한 지역과 대지중심지역에 광장을 조성하여 기존의 지역공동체 활동을 대지 내로 수용하고 활성화를 유도한다.



<그림5-13> 대상지 내 공원 계획

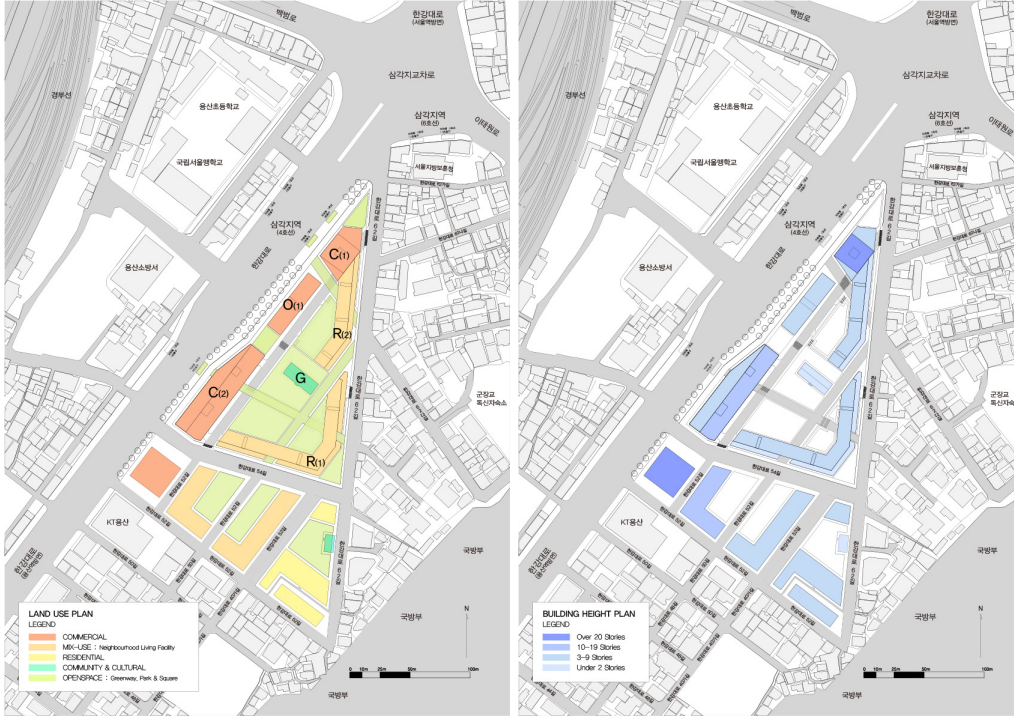


<그림5-14> 대상지 내 광장 계획

<표5-4> 오픈스페이스계획

항목 / 용어	형태/구조	대 상	목 표	
대 지 내 공 지	공개공지	쌈지형	간선도로변 및 이면부의 보행집중지역	오픈스페이스확보 보행환경개선 보행자 휴게공간확보
		침상형	공공지하공간과 연접한필지	입체적 도시공간확보 지하공간 보행활성화유도

3.8 배치규모계획



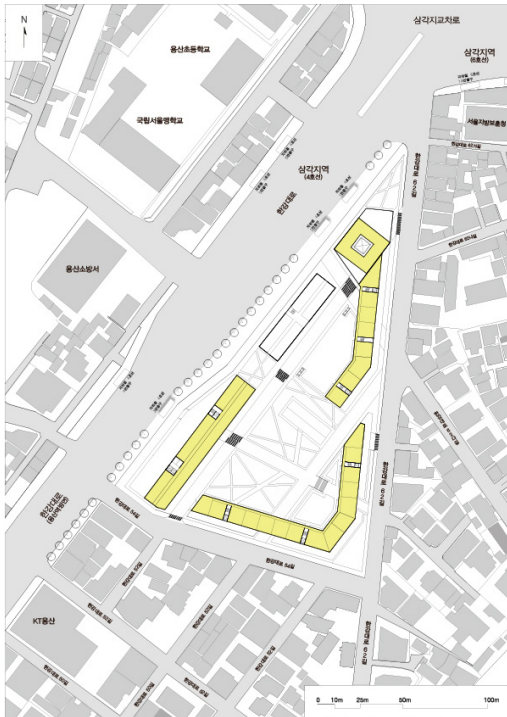
<그림5-15> 배치계획안(용도)

<그림5-16> 배치계획안(높이)

<표5-5> 배치규모계획안(1단계)

대상	층수	건축바닥면적	연면적	용도
C(1)	(저층부) 1-3층	915.8m ²	2747.4m ²	업무시설(은행), 종교시설
	(고층부) 4-20층	576.5m ²	9800.5m ²	주거시설
C(2)	(저층부) 1-3층	2,137.3m ²	4,809.5m ²	업무시설, 문화시설
	(고층부) 4-10층	1,308m ²	7,848m ²	주거시설
O(1)	1-5층	797.7m ²	3,988.5m ²	사무시설, 액자가게, 화실
R(1)	(저층부) 2층	2148.6m ²	2786.8m ²	근린생활시설
	(중층부) 3-8층	1690.8m ²	10,144.8m ²	주거시설
R(2)	(저층부) 1-2층	1205.9m ²	2411.8m ²	근린생활시설
	(중층부) 3-8층	973.8m ²	5842.8m ²	주거시설
G(6)	단층	330.5m ²	330.5m ²	문화시설, 전시 및 행사
전체	대상지 내 건축면적	7,601m ²	50,710.6m ²	

대상지 내 가구의 규모는 전용면적 50m²의 국민임대주택과 전용면적 85m²이하의 중소형 가구를 기본으로 계획하여 산정하였다. 이면부의 두 개동(R1, R2)은 3층부터 8층까지 6개층에 총 158세대의 가구를 배치했으며 액자가게와 화실 중심의 사무용 건물(O1)을 제외한 간선부의 두 개동(C1, C2) 고층부에는 약 170세대를 수용하도록 하여 대상지는 총 328세대를 수용할 수 있도록 했다. 이는 도시환경정비지구개발 사무실에서 확인한 소유자 수인 250세대를 초과하며 2008년 계획안에서 토지소유자분으로 제공하고자 했던 289세대를 초과한다.



<표5-6> 세대수계획(1단계)

대상건물	층수	세대수
C(1)	4-20층 (17개층)	85세대
C(2)	4-10층 (7개층)	85세대
R(1)	1-2층(일부) (2개층)	20세대
	3-8층 (6개층)	90세대
R(2)	3-8층 (6개층)	48세대
전체	328세대	
연면적	50,710.6m ²	
용적률	243.1%	

<그림5-17> 세대수계획(1단계)

배치규모계획에 의한 대상지의 기준 용적률은 243.1%이며 이는 기존 지구단위계획에 의해 지정된 용적률 계획지침⁹⁶⁾을 초과하지 않는다. 따라서, 간선부에 적용되는 용적률과 공개공지의 제공 등에 따라 인센티브로 제공받게 되는 허용 용적률을 고려할 때 추가로 수익성을 확보할 수 있는 기회를 마련하고자 했다.

96) 간선부, 일반상업용도, 600%(기준), 800%(허용), 1,000%(상한)
이면부, 준주거용도, 250(260)%(기준), 350%(허용), 400%(상한)

제4절 기본설계

대상지 기본계획을 바탕으로 1단계 개발대상 획지인 삼각맨션부지 특별계획 구역을 대상으로 설계를 진행한다.

4.1 배치도



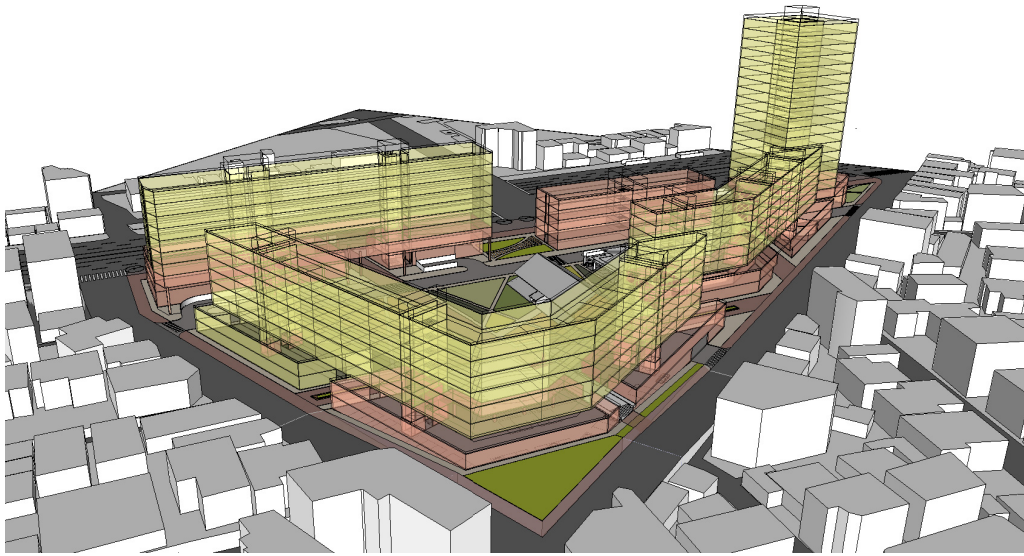
<그림5-18> 배치도



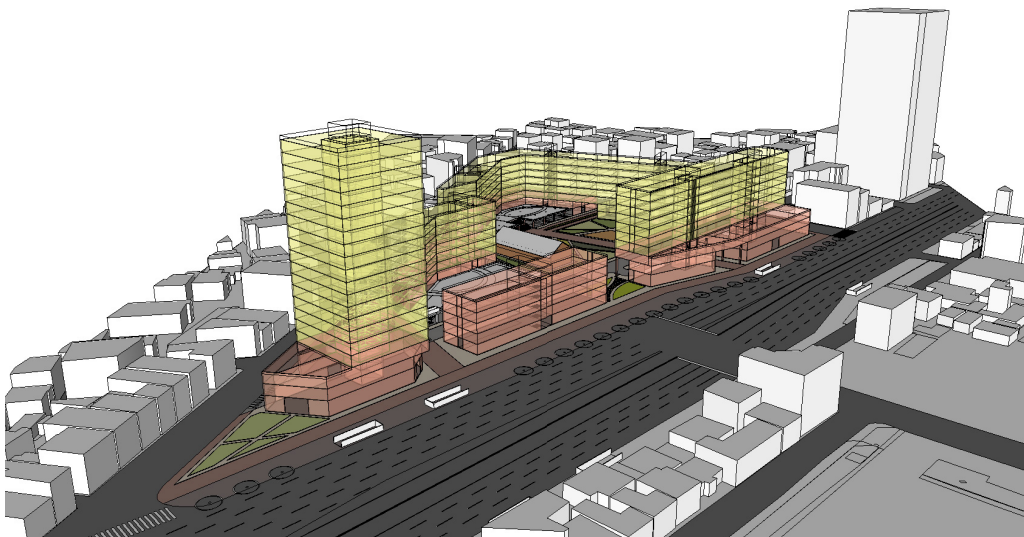
<그림 5-19> 배치도

4.2 용도 및 높이

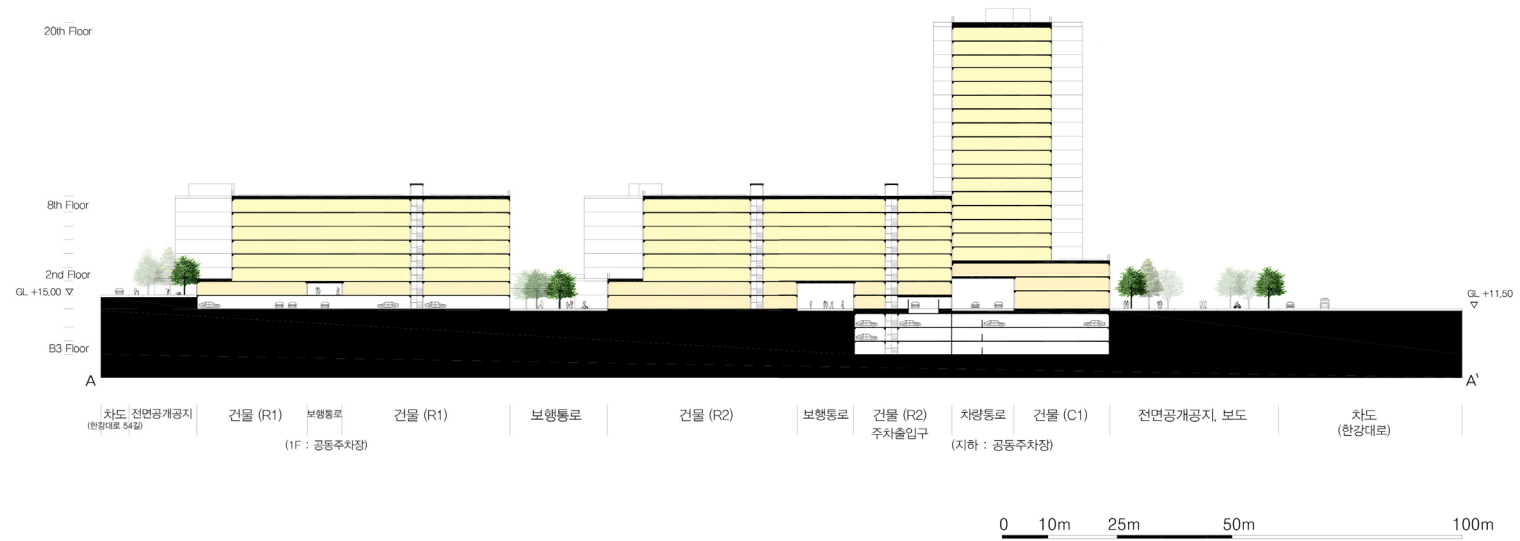
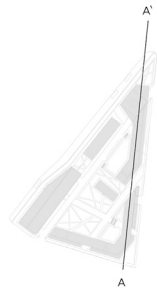
삼각지교차로방면에 랜드마크성격의 고층건물을 배치하고 가로외의 형태를 따라 높이 5층에서부터 10층까지의 중층건물 중심의 단지를 조성했다. 가로변을 따라 건물의 저층부는 근린생활시설과 종교, 업무시설들이 다양하게 배치될 수 있도록 하며, 중층부와 고층부는 주거가 가능한 복합용도로 계획했다.



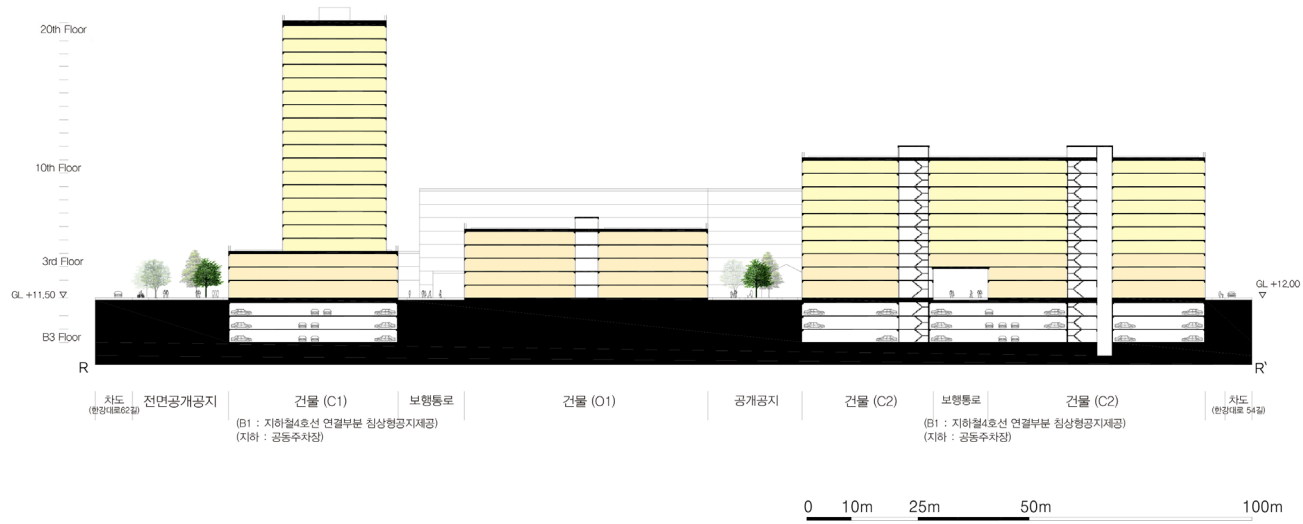
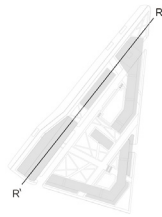
<그림5-20> 용도 및 높이(대상지 내부에서)



<그림5-21> 용도 및 높이(교차로에서)



<그림5-22> 한강대로 62길 A-A'단면도



<그림5-23> 한강대로 R-R' 단면도

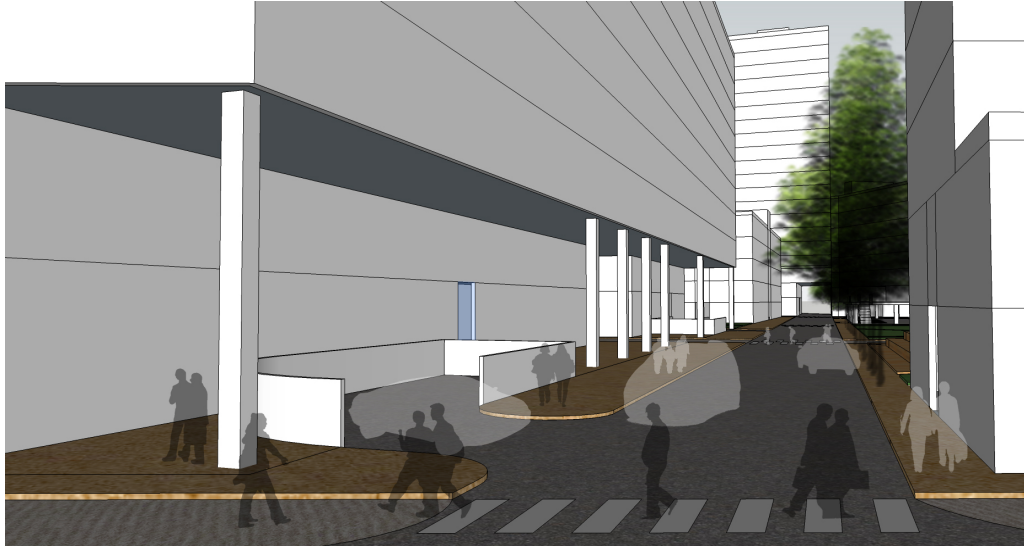
4.3 차량통로 및 주차출입구

과거 전차고지로 연결되어 있던 전차궤도의 흔적을 따라 대상지 내 폭 7m의 차량통로를 계획하고 차량통로를 중심으로 지상과 지하의 주차장으로 연결되는 주차출입구를 계획하여 원활한 차량흐름을 유도하고 보행과의 충돌을 최소화하고자 했다. 한강대로 62길에서 직접 주차장으로 연결되는 통로를 계획하여 거주민뿐만 아니라 지역주민이 함께 주차공간을 공유할 수 있도록 했다.



<그림5-24> 차량통로와 주차장, 주차출입구

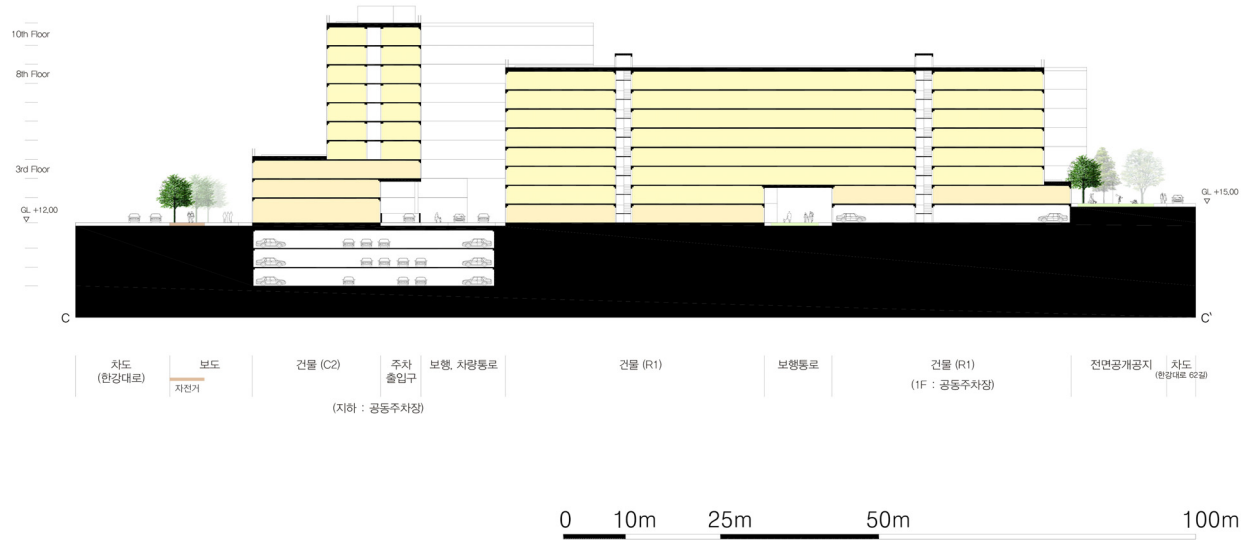
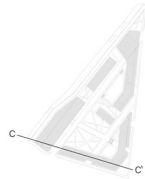
과거 전차고지로 연결되어 있던 전차궤도의 흔적을 따라 대상지 내 폭 7m의 차량통로를 계획했다. 차량통로를 중심으로 대상지 내 지상과 지하의 주차장으로 연결되는 주차출입구를 계획하여 원활한 차량흐름을 유도하고 보행로를 명확히 구분하여 보행과의 충돌을 최소화했다.



<그림5-25> 차량통로와 주차출입구(한강대로 54길)



<그림5-26> 차량통로와 주차출입구(한강대로62길)



<그림5-27> 차량통로와 주차출입구, 한강대로 54길 C-C'단면도

4.3 보행로



<그림5-28> 대상지 내·외부 보행로

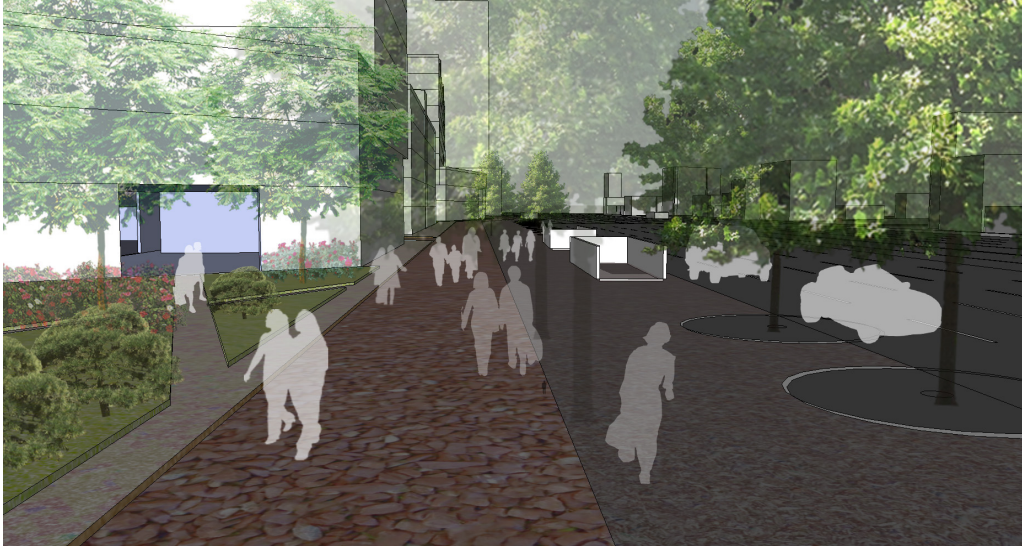
<그림5-29> 보행로 접근관계

대상지 내 기존의 보차혼용 도로들이 가진 문제점을 해결하기 위해 보행환경개선을 목적으로 한 보행로를 계획했다. 한강대로 62길에 접하는 부분은 폭 2m의 보행로를 확보하고 한강대로 54길은 폭 3m의 보행로를 확보하여 차량과 보행을 분리하고 보행의 안정성과 연속성을 확보했다. 기존 폭 6~8m의 한강대로변 보행로에서 폭 5m의 보행로를 추가로 확보하여 폭 11m~13m의 보행로에 자전거도로가 함께 조성되고 한강대로변 가로가 활성화되도록 했다.

각각의 보행로는 대상지 주변에 형성되어 있는 가로들의 방향성에 대응하도록 했으며 보행로가 지하철 출입구들과 직접 이어지도록 하여 가로의 접근성 및 연결성을 향상시키도록 했다.

(1) 대상지 보행로

기존 도로에 대한 확폭계획을 받아들여 한강대로변 보행환경을 개선하고 자전거도로를 계획할 수 있도록 했다. 한강대로 62길은 보행과 차량을 분리하여 보행자의 안전을 확보하고 대상지 내부와 가로의 맥락이 연결되도록 했다.



<그림5-30> 대상지 보행로 (한강대로변)



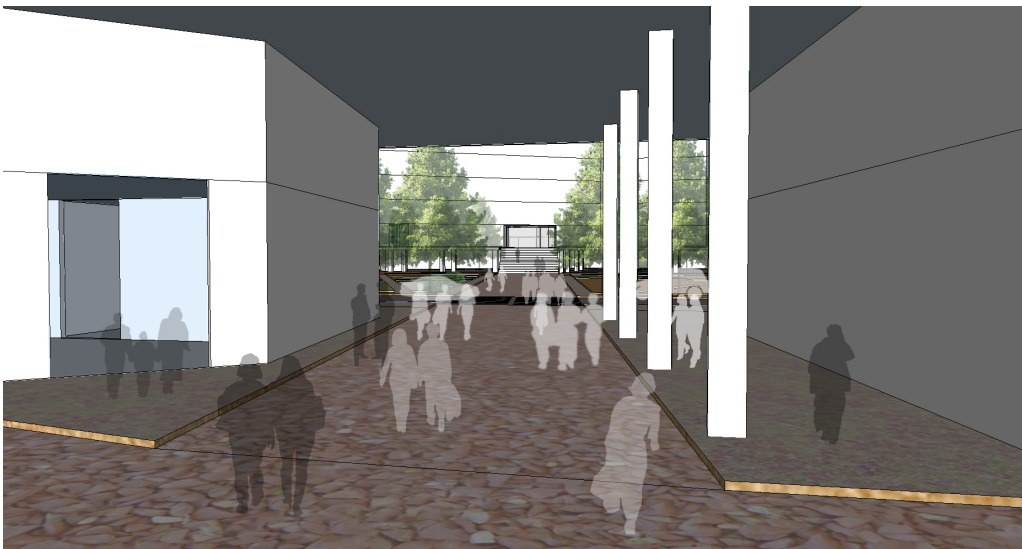
<그림5-31> 대상지 보행로와 차도 (한강대로 62길)

(2) 대상지 내 보행통로

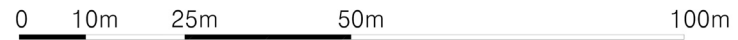
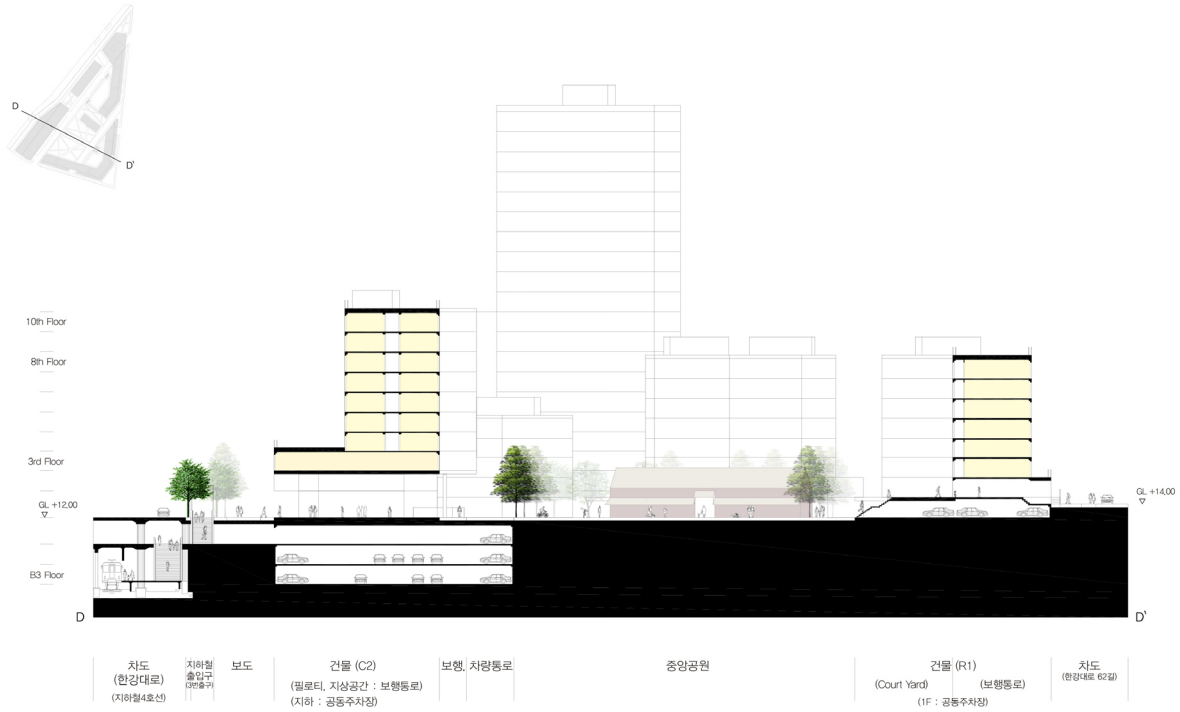
보행자중심의 보행통로를 계획하여 안정성과 쾌적성을 향상시키고자 했다. 쾌 대상지 내부와의 연결이 불량하고 단절되어 있던 동선을 새롭게 계획한다. 가로 환경을 개선하고 대상지 내부와의 소통기회를 제공한다.



<그림5-32> 대상지 내 보행통로



<그림5-33> 대상지 내 보행통로



<그림5-34> 대상지 내 보행통로, D-D'단면도

4.5 오픈스페이스

대상지의 오픈스페이스는 보행로의 주요지점에 형성된 쌈지공원과 창고건물과 함께 대상지 내 건물들에 둘러싸여 있는 내부의 중앙공원, 거주민을 위한 사적공간인 Courtyard로 구분된다.



<그림5-35> 오픈스페이스

(1) 중앙공원

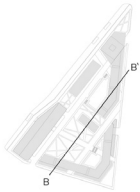
단지 내 중앙공원은 옛 전차고지터로서 오래된 창고와 함께 지역의 역사성을 보여주는 공간이다. 보행통로와 함께 지역주민들이 함께 사용할 수 있는 공간으로서 공공에 개방하고 대상지를 중심으로 진행 중인 거리미술제와 트로트 가요제 등 문화 활동들을 공원 내 운영프로그램으로 계획했다.



<그림5-36> 중앙공원 내 운영프로그램(공연)



<그림5-37> 중앙공원 내 운영프로그램(전시)



<그림5-38> 오픈스페이스, 중앙공원, B-B'단면도

(2) Courtyard

거주민을 위한 사적공간으로서 성격을 강조했다. 개별녹지와 소규모 광장을 조성하여 거주민의 휴식과 공동체 활동이 가능하도록 했다. 건물(R1)의 Courtyard는 공공공간인 중앙공원과 소통할 수 있도록 경계부분을 관목들로 계획했으며, 건물(R2)의 Courtyard는 전면부의 건물로부터 사생활을 보호하기 위해 위요감을 형성할 수 있는 수목들을 배치했다.



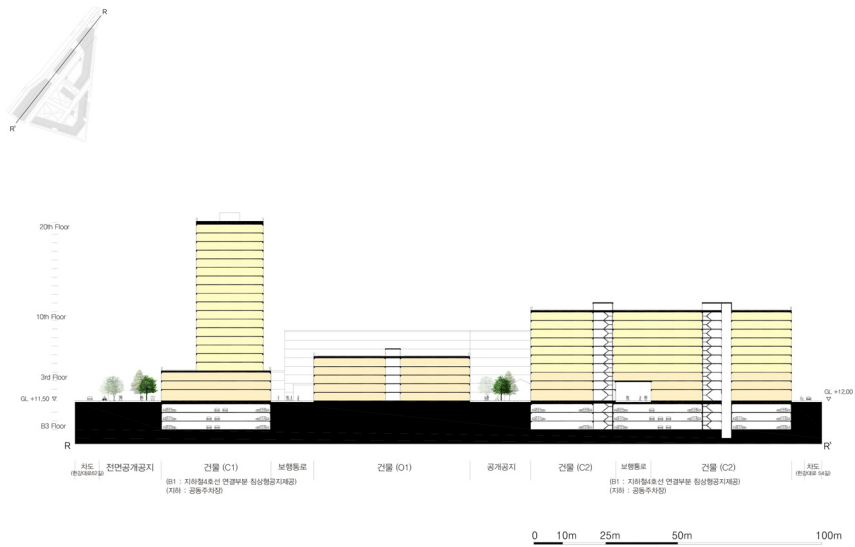
<그림5-39> Courtyard (R1)



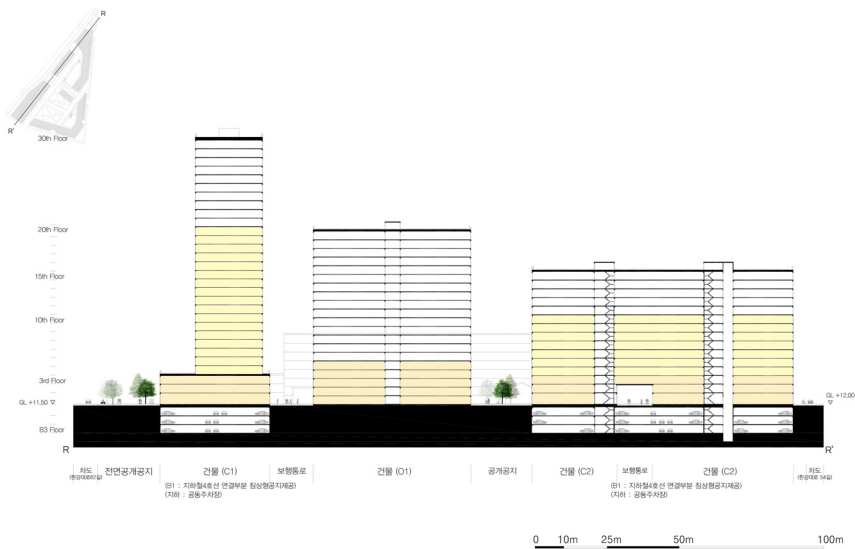
<그림5-40> Courtyard (R2)

4.6 배치규모

배치규모계획에 의한 대상지의 기본 용적률은 243.1%이며 간선부에 적용되는 용적률과 공개공지의 제공 등에 따라 인센티브로 제공받게 되는 허용용적률을 고려할 때 추가로 수익성을 확보할 수 있다. 따라서, 개발규모가 달라질 경우에 따른 대상지 건물의 높이에 대한 계획을 마련했다.



<그림5-41> 한강대로변 건물높이(용적률 243.1%)



<그림5-42> 한강대로변 건물높이 계획(용적률 350%적용)

4.7 종합배치도



<그림5-43> 종합배치도

제5절 기존 계획안과 비교

본 연구에서 제안한 계획의 특성을 확인하기 위해 기존 계획안과 비교한다. 비교 대상안은 2008년도 사업설명회자료에서 제시된 계획안을 바탕으로 본 연구에서 다루는 대상지의 범위와 대상을 유사하게 적용하여 재구성했다.

5.1 기존 계획안



<그림5-44> 기존 계획안(2008년)
자료출처 : 2008년 사업설명회 자료



<그림5-45> 재구성 계획안
자료출처 : 필자재구성

1) 배치계획

기존 계획안은 한강로 가로변을 따라 25층에서 35층높이의 고층부 탑상형 건물들을 일렬로 배치했으며 저층부의 상업시설과 고층부의 주거시설이 혼합된 주상복합건물로 계획되었다. 한강로와 대상지내부에서 건물들에 의한 시각적 장벽과 단조로운 경관을 형성하고 있음을 확인할 수 있다.

2) 동선계획

기존 계획안의 배치도를 통해 보행동선과 차량동선을 살펴보았다. 차량동선의 경우 이면부의 한강대로 62길을 따라 단지 내 지하주차장으로 연결되는 2개의 주차출입구가 있으며 방문목적에 따라 거주민과 상가이용객의 전용 출입구가 분리되어 있다. 주요 보행동선은 차량도로를 따라 단지외곽에 형성되어 있으며 대상지 주변지역과 지하철을 연결하는 보행동선은 건물의 저층부를 통과하도록 돼있다. 따라서, 대부분의 주민들이 지하철을 이용하기 위해서는 건물내부

를 지나거나 기존의 방식과 같이 대상지 외부를 따라 우회해서 가도록 돼있다.

3) 오픈스페이스계획

단지외곽을 따라 보행이 교차하는 주요지역에는 쌈지공원형태의 공개공지가 계획되어 있으며 단지 내 이면부에도 공원조성이 계획되어 있다. 단지 내 공원 등 공공용지 성격의 공원들은 다른 주상복합 단지들에서 볼 수 있듯이 단지를 중심으로 계획되었으며 단지주민들에 의해 사유화될 가능성이 있다.

4) 기존 도시조직 및 주변지역과의 관계

전면철거식 재개발재건축으로 진행된 기존 계획안은 대상지를 구성하고 있던 기존의 물리적, 문화적, 인적 요인들을 고려한 부분들을 찾아볼 수 없으며 새로운 공간으로서의 기능과 역할을 부여받고 있다.

5.2 계획안의 비교

배치계획과 동선계획, 오픈스페이스계획 및 주변과의 관계를 중심으로 기존 계획안과 본 연구의 계획안을 비교한다.



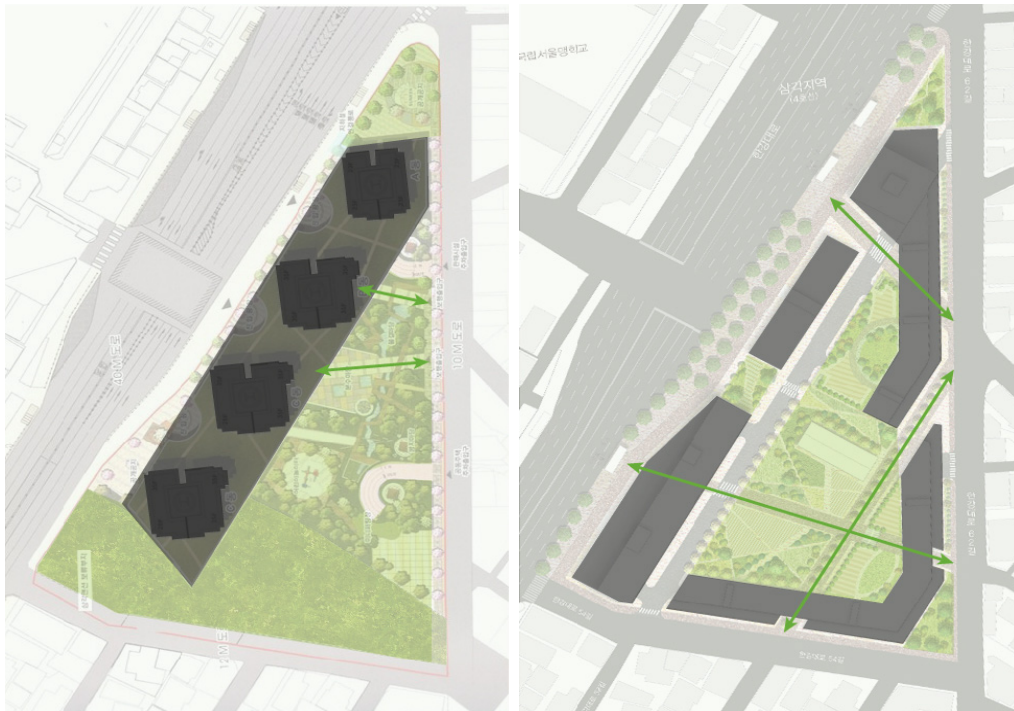
기존 계획안(2008년)
<그림5-46> 계획안의 비교

재구성 계획안(재구성)

연구 계획안

<표5-7> 계획안의 비교

	기존 계획안		연구 계획안
	2008년안	재구성안	
대지면적	14,082.20m ²	20,860m ²	20,860m ²
세대수	349세대 (임대 60세대)	약 420세대	약 330세대
층수	지하5층~지상35층		지하3층~지상20층
건축연면적	90,928.19m ² (지하층포함)	-	50,710.6m ²
용적률	388.04% (법정 389.06%)	-	243.1%
배치계획	고층부 탑상형 3개동	고층부 탑상형 4개동	중층형 건물과 랜드마크 고층탑상건물의 복합
오픈스페이스	공공용지의 사유화가가능성		기존 건물의 보존과 맥락의 적용
보행통로	건물의 저층부를 통과		개방성과 쾌적성, 연속성을 고려
차량통로	한강대로 62길을 중심으로 진입		내부통로와 외부통로로 분리



재구성 계획안

연구 계획안

<그림5-47> 계획안 특징의 비교

본 연구의 계획안은 기존 계획안과 달리 대상지의 가로형태와 창고, 창고부지를 활용하여 역사문화공간으로서 대상지의 고유한 특성을 강조하고 있으며 주변 지역과의 관계성을 적극적으로 고려했음을 확인할 수 있다. 또한, 오픈스페이스를 통한 공공성을 확보하고 업종 및 계층의 다양성, 보행의 안정성을 높이며 적정규모의 배치를 통해 건전한 도시환경을 형성하도록 했다.

제6장 결론

제1절 연구의 요약과 결론

1.1 연구의 요약

본 연구는 근대적 도시로 변해가는 과정의 서울에 대한 역사와 문화, 장소성을 가지고 있는 용산구 한강로동의 잠재력을 전제로 했다. 한강대교 북단과 용산역에서부터 서울역에 이르기까지 한강로를 중심으로 한 용산 일대에서 진행 중인 개발 및 계획들의 문제점을 확인하고 연구대상지가 간직한 독특한 역사문화환경의 보전과 건강한 도시환경의 조성을 위한 도시설계차원의 개발방식에 대한 가능성을 모색하고자 했다. 대상지와 관련된 역사와 통계 등의 자료조사와 가로와 건축물, 설문을 통한 현장조사, 이용행태에 대한 관찰조사를 통해 대상지의 특성과 현황을 파악하여 구체적인 설계이슈를 도출했다.

위 과정을 통해 파악한 용산 일대의 개발현황 및 문제점은 다음과 같다.

첫 번째, 용산공원주변과 용산역 전면구역에서부터 한강로를 따라 서울역 전면까지 거의 모든 지역에서 진행 중인 전면철거식 재개발재건축에 의해 도시발전과정의 기억을 간직하고 있는 물리적요소와 문화적요소, 인적요소들이 소멸되어 가고 있다. 두 번째, 새롭게 만들어진 고층고밀의 주상복합건물군은 단조로운 건물의 형태와 배치, 획일화된 용도로 인해 기존의 가로와 필지, 건축물, 지역공동체와 경제활동들과의 관계성과 상호연계성이 부족하다. 세 번째, 수익성 확보를 우선하는 개발형식과 주거단지 내 공공용지의 사유화 경향으로 인해 공공공간의 부족과 공간적, 시각적 단절 등의 문제를 야기하고 있다.

다음으로 연구대상지인 한강로동 삼각지 교차로일대의 역사문화환경을 구성하는 요소들을 찾아내고 그 의미와 보전가치를 확인했다. 첫 번째, 근대화과정인 개항기와 일제강점기동안 격자형 가로망으로 형성된 도시구조와 용산역과 군주단지 등과의 관계 속에서 기능적 요구에 의해 만들어진 건축물, 전차와 같

이 근대화된 시설들과 관련성을 가지는 공간들이다. 두 번째, 해방이후 미군이 새롭게 주둔하면서 미군의 영향을 받아 생성된 대중문화와 본격적인 산업화과정속에서 만들어졌던 입체교차로의 흔적 등 비물질적이며 문화적 요소들이다. 세 번째, 삼각지 교차로일대를 중심으로 생성되었던 문화의 주체이자 활동을 공유한 지역공동체들이다. 조사과정을 통해 파악한 물리적, 문화적, 인적요소들은 용산 일대의 다른 지역들에 비해 삼각지 교차로 일대에 집적되어 있으며 시간적 연속성을 가지고 있는 요소들을 확인할 수 있다.

위와 같은 문제의식과 요소들의 도출과정을 통해 설정한 본 연구의 계획목표는 다음과 같다. 첫 번째, 근대화과정에서부터 형성된 대상지의 독특한 역사문화환경을 보전한다. 두 번째, 한강로동의 각 생활권들과 용산공원 등 주변지역과 연계성을 확보하고 지역공동체를 활성화한다. 세 번째, 위의 두 가지 기본 목표를 바탕으로 한 적정규모의 산정과 배치를 통해 개발과정의 수익성과 공공성의 조화를 구현한다.

마지막으로 본 연구의 목표를 수행하기 위한 계획의 방향과 설계의 내용은 다음과 같다. 첫 번째, 대상지 주변에 형성되어 있는 격자형 가로망을 대상지 내 보행통로와 차량통로로 수용하여 기존의 도시맥락을 유지한다. 두 번째, 전차고지터를 공공공간으로 활용하고 옛 창고를 보존하여 물리적인 역사문화환경을 확보한다. 세 번째, 간선부의 고층형 건물과 이면부의 중층형 건물을 복합적으로 배치하여 경관 및 보행환경을 보호한다. 네 번째, 근린생활시설들이 계획되는 저층부의 연도형 상가들을 통해 주변지역과의 지속적인 관계성을 확보한다. 다섯 번째, 대상지 내의 공공보행로와 공공공간들을 통해 주변지역과의 연계성을 높이고 지역공동체의 활성화를 유도한다. 여섯 번째, 대상지를 중심으로 진행되던 기존의 문화활동과 지역공동체 프로그램을 대상지 내 공공공간으로 수용하여 지역정체성을 강조하고 도시조직의 시간적, 공간적 연속성을 높인다. 일곱 번째, 간선부의 건물들은 저층부의 업무시설 및 문화지원시설, 종교와 상

점, 고층부의 주거 등을 복합용도로 계획하여 개발과정의 수익성을 확보하며 이면부의 건물들은 주거를 중심으로 계획하여 주거환경을 보호한다.

1.2 연구의 결론

본 연구의 제안은 용산 일대의 획일화된 개발흐름에서 벗어나 역사·문화적 요소들을 통해 다양한 도시환경을 구현할 수 있는 가능성을 보여준다. 대상지를 중심으로 한 다양한 문화활동과 지역공동체활동의 활성화를 기대하며 도시발달 과정에서 시대별로 변화했던 대상지의 역할과 의미를 돌아볼 수 있도록 한다. 또한, 보행통로와 광장, 녹지 등 공공공간을 통해 대상지의 정체성을 강조하고 주변지역과 연계성 및 공공성을 확보했다. 도시구조적 측면에서 가로망의 방향성을 대상지 내로 수용하여 가로의 연속성과 맥락을 보존하고, 사용빈도가 낮고 주변지역과의 단절요인이었던 창고부지공간을 공원 및 광장성격의 공공공간으로 계획하여 대상지의 특성을 반영하고 지역주민들이 참여할 수 있도록 했다. 마지막으로 적정규모와 도시구조에 대응하는 배치, 복합용도계획으로 경관 및 계층의 다양성과 공공성을 확보하고 건강한 도시환경을 조성하도록 했다.

제2절 연구의 의의와 과제

2.1 연구의 의의

본 연구는 용산 일대에서 진행 중인 개발계획들에 대한 문제를 인식하고 획일화된 개발의 흐름에서 벗어나 있는 한강로동 삼각지 교차로 일대를 대상으로 대상지가 가진 장소성의 요소들로부터 역사문화적 의미와 보존가치를 확인하여 지역의 장소성과 지역공동체를 보전하는 대안을 모색했다는 데 의의가 있다. 따라서, 용산의 미래는 단순히 국제업무중심의 새로운 공간이 아니라 서울의 다양한 도시환경, 즉 역사와 문화, 삶의 모습이 보전되는 공간으로서 잠재가능성을 가지고 있다.

2.2 연구의 과제

본 연구는 용산 제1종 지구단위계획에 의해 한강로동에 지정되어 있는 특별 계획구역들 중 한 곳인 삼각맨션부지를 중심으로 설계적 대안을 제시했다. 하지만, 한강로동 전반에 걸쳐 잔존해 있는 역사문화환경에 대한 유기적이고 포괄적인 관점의 대안을 수립하지 못하고 부분적인 대지에 국한하여 진행했다는 점이 이 연구의 한계로 남는다. 따라서, 한강로동의 독특한 역사문화환경을 보전하고 용산공원과 용산국제업무지구와 함께 미래서울의 중심공간으로서 바람직한 도시환경을 만들기 위한 후속연구를 필요로 한다.

참 고 문 헌

[단행본]

- 김기호, 문국현(2006), 『도시의 생명력, 그린웨이』, 서울: 랜덤하우스중앙
- 전남일, 양세화, 홍형욱(2009), 『한국 주거의 미시사』, 서울: 돌베개
- 전남일, 손세관, 양세화, 홍형욱 외(2008), 『한국 주거의 사회사』, 서울: 돌베개
- 한국도시설계학회(2008), 『지구단위계획의 실제』, 서울: 기문당
- 한국도시설계학회(2005), 『지구단위계획의 이해』, 서울: 기문당
- 서울시정개발연구원(2001), 『서울 20세기 공간변천사』, 서울시정개발연구원
- 서울시, 『2020서울도시기본계획(안)』, 서울시
- 서울시정개발연구원(2000), 『지도로 본 서울』, 서울시정개발연구원
- 다큐인포(2004), 『부끄러운 미군문화 답사기』, 서울: 북이즈
- 프랑코 만쿠조 저(2009), 『광장』, 장택수(역), 서울: 생각의 나무
- Jane Jacobs(2010), 『미국 대도시의 죽음과 삶』, 유강은(역), 서울: 그린비
- 도시재생네트워크(2009), 『뉴욕 런던 서울의 도시재생이야기』, 서울: 픽셀하우스
- Matthew Carmona, Tim Heath, Taner Oc, Steve Tiesdell(2009), 『도시설계』, 강홍빈 외(공역), 서울: 대가

[학위논문]

- 김영환(2012), 강동구 천호·암사동지역 공공공간개선을 위한 전략 및 계획구성, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문
- 장경철(2011), 지구단위계획 제도의 기능과 역할 재정립 연구: 서울시 역세권 지구단위계획구역을 중심으로, 서울대학교 환경대학원 공학박사학위논문
- 심아름(2011), 근대 역사문화환경의 보전을 통한 도시재생 방안에 대한 연구, 홍익대학교 석사학위논문
- 김정은(2010), 한강로 변천을 통한 장소성 연구, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문

김혜열(2008), 도심 대규모공원 접근성 향상을 위한 주변지역 계획에 관한
연구: 용산공원을 중심으로, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문
이경아(2006), 일제강점기 문화주택 개념의 수용과 전개,
서울대학교 건축학과 박사학위논문
손종우(2000), 공공 공간의 도시적 의미에 관한 연구,
서울대학교 건축학과 석사학위논문

[연구보고서]

김성조, 김영태(2012), 근대건축 문화유산의 보전가치 기준에 관한 연구,
대한건축학회 학술발표논문집 14권 1호(통권 49호)
오주형, 김은희, 서수정(2011), 도시공간조직에 대응하는 주거지 정비방안 연구,
건축도시공간연구소
유형식, 김도년(2010), 도시설계수법을 활용한 근대건축물 보존 및 활용에
관한 연구 : 명동지구단위계획 내 명동예술극장 보존과
(구)대한증권거래소 멸실 사례를 중심으로, 한국도시설계학회지 제11권 제3호
이천복, 김도년, 샤오용지에(2008), 역사문화환경의 장소성 보존기법 연구,
한국도시설계학회지 제9권 제4호
한동수, 황보영희(2005), 서울 용산 지역의 도시화 과정에 관한 연구
: 개항이후부터 일제강점기를 중심으로, 한국도시설계학회지 제6권 제4호
한우식, 강병근(2001), 역사문화환경의 보전에 관한 연구
: 한국과 일본의 전통건축물보전제도의 비교분석을 중심으로,
대한건축학회 학술발표논문집

[기타, 인터넷 홈페이지]

서울특별시 <http://www.seoul.go.kr>
서울시 도시계획 포털 <http://urban.seoul.go.kr>
서울시 용산구청 <http://www.yongsan.go.kr>

서울시 용산구청 도시개발 <http://>
서울시 GIS 포털 시스템 <http://gis.seoul.go.kr>
서울통계 <http://stat.seoul.go.kr>
서울숲 <http://parks.seoul.go.kr>
서울시사편찬위원회 <http://culture.seoul.go.kr>
용산공원 <http://www.park.go.kr>
용산공원 설계 국제공모 <http://yongsan-design.com>
드림허브 <http://www.dreamhub21.com>
네이버 뉴스 라이브러리 <http://newslibrary.naver.com>
Friends of the High Line <http://www.thehighline.org>
인천아트플랫폼 <http://inartplatform.kr>

Abstract

A Development Planning for Conservation of the area of Samgak Mansion and Periphery area in Yongsan-gu, Seoul

Lee Jae Ho

Department of Landscape Architecture
The Graduate School of Environmental Studies
Seoul National University

Seoul has been changed and developed continuously based on long history and culture and receives attention as a future cosmopolitan city today. Traces of urban development process accrued for long time can still be seen everywhere in downtown and are taking role of enhancing diversity of urban environment. As concerning healthy city images as future cosmopolitan city, the importance of diversity and publicity of elements composing urban environment is recognized, and the asset value in our urban environment is newly highlighted and the necessity for its preservation is recognized.

Yongsan area formed urban structure centered on open port and railway station during open port period and Japanese colonial era and has shared urban development and changing process up to now since liberation. Yongsan bordered to Han River and Namsan north and south is located at the center of Seoul geometrically and its role and importance as a symbolic central space of future cosmopolitan city such as Yongsan

Park, Yongsan international business quarter, etc becomes higher in modernized area by Han River and Yongsan Station. However, the reconstruction method by total demolition being processed in Yongsan area plows under existing urban structure and memory which are historical and cultural traces of Yongsan. Also, high rise high density multipurpose building complex creates uniform scenery in this area and reduces publicity and diversity of urban environment as decreasing connectivity with surrounding area by closed environment.

Preferentially, it needs to find historical and cultural environment elements around Yongsan-gu Hangangro-dong Samgakji intersection area where is excluded from the large scale development currently underway in Yongsan and confirm the its value as sense of place and preservation necessity. The first is about physical elements such as street, lot shape and buildings and the second is popular culture created on the center of object site and cultural elements such as meaning, role, etc of the object site in urban development process. The third is human elements such as community sharing memory with presently acting society and local residents in object site. These three elements show spatio-temporal continuity of object site and have historical cultural value and maintainability.

As next step, it needs to check physical characteristics and actual problems of object site by status report. Streets in the object site are representative characteristics formed in modernization process and maintained until now, and they are important factors in connectivity with surroundings. Picture frame stores on Hangang main streets show intactly traces of gallery street formed in 60~70th, and the large open space used as streetcar garage is used for warehouse purpose. But the warehouse site

at the center of object site decreases connectivity with surroundings by privatization, and can be confirmed problems of poor residential environment according to building deterioration and walking safety by mixed traffic flow.

Based on reports of physical, cultural, human elements and status, it is to clear the direction and purpose of this study. The first is to find preservation method of historical cultural environment through elements realizing sense of place around Samgakji intersection area, and the second is to preserve urban environment, induce activation of local communities and enhance connectivity with surroundings as realizing design suitable for open space, building arrangement and existing urban structure. The last is to induce balance between profitability and publicity through optimum size arrangement and proper use plan based on above two purposes.

The specific plan and design of this study are as follows. At first, as accepting road network already formed around object site, it is to preserve the context of existing city. At second, it is to utilize existing facilities and spaces cherishing memory of urban development process as public facilities. At third, it is to plan arrangement and usage suitable for characteristics of main lines and side lines. At fourth, it is to secure connectivity with surroundings as arranging existing local communities and economic activity elements in main street. At fifth, it is to plan for emphasizing regional identity and activating local communities through specific planes on open space such as environment creation, program construction, etc. At sixth, it is to plan optimum size and usage for the balance between publicity and profitability and healthy urban environment creation through development.

This study is to clearly recognize problems of development in progress around Yongsan area and confirm preservation value and necessity after discovering historical cultural elements in the object site, Hangangro-dong Samgakji intersection area. Also, the suggestion by this study is meaningful in securing historical cultural diversity in Yongsan area which takes function and role as an international business city and confirming possibility and necessity of urban space realizing publicity.

Keywords : Yongsan, Samgakji, Historical and Cultural Environment, Urban Design, Urban Tissue, Diversity, Publicity
Student Number : 2009-23749