

# 서울시 영등포 부도심의 도시형태 변화와 특성에 관한 연구\*

## Urban Form Transformation and Characteristics Yeongdeungpo subcenter in Seoul

윤갑석\*\* · 박태원\*\*\*  
Youn, Gab-Seok · Park, Tae-Won

### Abstract

This study is to find the characteristics of the urban form transformation of the present urban tissues in Yeongdeungpo-gu, Seoul which have been under the rapid development pressure. This study found out the connected urban tissues are gradually being disappeared. The factors that cause the change of urban tissues like streets, buildings, lots, and blocks is the main characteristics of the urban form transformation. I've attempted to find out the changing causes or pattern of physical elements of urban form by analyzing urban form transformation of 40 years. With these changes old urban complexities of streets, lots and buildings were transformed into wide roads and huge buildings, which resulted in centered urban formation. These identified types and their characteristics can be used as a basis for revitalization and planning management. In conclusion, this study will help to outline a way of learning how cities are produced and transformed that can support the further development of design and planning theory.

키 워 드 ■ 도시형태, 도시형태 변화, 영등포 부도심  
Keywords ■ Urban Form, Urban Form Transformation, Yeongdeungpo Subcenter

## I. 서 론

### 1. 연구의 배경 및 목적

사회적 산물인 도시는 시간의 흐름 속에서 당시의 시대요구에 부응하며 끊임없이 그 형태를 변화한다. 그러므로 현 시점에서 지각되는 도시형태는 당시의 제도·문화·시대양식 등이 투영된 결과물의 총체라 할 수 있다. 또한 도시형태는 우연한 결과물들의 집합이 아닌 다양한 요구과정을 수용하는

과정에서 도출된 결정의 상호작용에 의한 결과물의 집합체라 할 것이다.<sup>1)</sup> 결국, 도시형태는 시대요구가 반영된 결과물이기 때문에 시계열적인 도시형태 분석을 통해 도시형태의 물리적 변화 패턴 및 특징을 파악 할 수 있고, 그 원인 및 결정이 이루어 졌던 시대상황을 이해함으로써 우리가 살고 있는 현 도시에 대한 이해를 높일 수 있을 것이다. 이에 본 연구에서는 지속적으로 요구되는 시대적 개발압력을 수용하고 이에 적응해 가는 과정에서 동적인 변화의 상태에 놓여있는 영등포 부도심 일대<sup>2)</sup>의 물

\* 이 논문은 2015년도 광운대학교 연구년에 의하여 연구되었음.

\*\* Department of Urban Planning & Real Estate, Kwangwoon University(ccimkorea@kw.ac.kr)

\*\*\* Department of Urban Planning & Real Estate Kwangwoon University(Corresponding author : realestate@kw.ac.kr)

리적 도시형태 변화와 변화의 패턴·특성을 시계열적으로 분석해보고자 한다. 대상지는 지속적인 개발 압력과 그에 따른 급격한 변화 과정 속에서도 과거 도시형태의 잔재가 남아 있는데, 이러한 잔재는 과거와의 연속성상에서 도시형태를 파악할 수 있는 단서를 제공하고 있고, 유사한 입지적 특성과 기능을 가진 다른 지역의 도시형태 변화를 유추하는데도 도움이 될 것으로 보인다. 이에 대상지의 도시형태 변화 방향을 분석하고, 그 변화 패턴 및 변화의 원인을 분석해 보고자 한다. 이를 위해 최근 40년간의 영등포역 일대의 블록, 필지, 도로, 건축물 등의 형태 변화를 통해 도시조직 변화를 유발시키는 요소를 파악하고자 한다. 따라서 본 연구는 영등포 부도심 일대의 변화에 대한 시계열적인 분석으로 변화의 방향 및 그 패턴·원인을 파악하고, 그 역사적 가치를 이해하고자 한다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

### 1) 연구의 범위

본 연구의 공간적 범위는 서울의 대표적인 상업 및 공업지역의 역할을 담당하였으며, 1990년 수립된 서울시 도시기본계획에 의해 서울의 대표적인 부도심으로 역할을 하여왔던 영등포역 일대로 영등포동 3·4가, 문래동 3가, 당산동1가 일부지역을 연구대상지로 선정하였다. 본 연구의 시간적 범위는 1973년부터 2013년까지이다. 시간적 범위의 선정이유는 도시형태의 변화를 측정할 수 있는 주요 자료인 항공사진을 최초 취득 가능시기가 1972년이나, 1972년의 자료에는 일부 누락된 부분이 있어 실질적으로 유용한 항공사진을 취득할 수 있는 1973년을 기점으로 하였는데, 해당 시기는 CAD 수치지형도 및 지적도를 함께 분석할 수 있는 시기과도 일치한다. 본 연구의 내용적 범위는 Conzen(1960)의

도시형태 변화를 연구할 때 기본적인 구성요소로 삼았던 길, 필지, 건물과 함께 블록 등의 변화를 함께 검토하였다. 이를 위해 2장에서는 도시형태 관련 이론을 검토하고, 도시형태에 영향을 주는 요인들에 관한 선행연구들을 고찰한다. 3장에서는 사례 대상지 시기별 도시형태 변화특성을 블록, 도로, 필지, 건축물로 구분하여 설명하고 그 변화의 원인 및 특성을 분석하였다. 4장에서는 도시형태변화 실태를 종합분석하고 5장에서는 3장과 4장의 분석결과를 바탕으로 정책적 시사점 등을 도출한다.

### 2) 연구의 방법

본 연구의 연구방법으로는 도시공간의 형태와 기능에 대해 도면으로 특성을 관찰하고 시계열적으로 심층분석하는 방법으로 연구를 진행하며, 구체적인 방법은 다음과 같다. 첫째, 문헌조사와 현장조사를 토대로 도시형태 관련 자료를 수집하고 데이터베이스를 구축하는 과정이다. 본 연구에서 사용된 근거 자료는 1973년대부터 2013년까지의 10년 단위의 항공사진과 해당 년도 전후의 각 1년의 항공사진을 비교자료로 사용하였다. 또한, 서울특별시 1977년과 1991년 연혁도, 2000년과 2014년의 CAD 수치지형도, 지적도 및 폐지적도, CAD 지적도 등을 일반자료로 선택하였으며, 각 시기의 지도들을 비교분석하기 위하여 각 시대별 사회상을 설명한 제 문헌 및 지도 등을 보조자료로 사용하였다. 둘째, 도시형태 구성요소의 변화정도를 측정하는 과정이다. 형태 변화의 측정기준을 토대로 구성요소(도로, 필지, 건물 등)간의 변화 정도를 분석한다. 이러한 분석은 먼저 블록, 도로, 필지, 건물 등의 변화 정도를 파악하며, 이러한 변화에 일정한 패턴이 있는지, 그 변화의 양상은 어떻게 되는지, 그 원인이 어디에서 오는지 등을 파악하였다. 구체적으로 건축물·블록·도로의 변화 등은 1973년도 항공사진으로부터 시계

열적으로 분석하였으며, 필지의 변화는 현 토지대장과 지적도를 발급한 후, 이를 토대로 역순으로 원형의 형태를 찾아가는 방법을 사용하였다. 셋째, 물리적 도시형태 분석과 함께 도시조직의 변화과정을 추적하면서 제도적인 관점에서 먼저 파악하고, 경제·사회·법적인 요인 등을 고려하여 종합적인 변화 원인 및 특성을 고찰하고자 하였으며, 이에 대한 참조를 위해 토지이용 현황 등을 파악하였다. 마지막으로 앞에서 분석된 자료와 내용들을 토대로 향후 도심부 블록재생에 있어 시사점 도출 및 도심재개발에 유연하게 대응 및 관리해 나갈 수 있도록 적용 가능한 방안들을 제시하였다.

## II. 선행연구 및 관련이론 검토

### 1. 선행연구 검토

도시의 형태변화와 관련된 주요 해외관련 연구로 코르도바 도시형태 변화과정이 단순한 시간변수에 따른 도시형태의 유기적인 진화가 아닌 도시개발 결정자의 의도적인 도시형태 개조의 결과임을 확인한 연구(한광야 외, 2013), 미국 덴버의 도심지역을 대상으로 격자형 도시형태의 특성을 도시블록의 형태적 특징과 필지구성 체계를 중심으로 분석한 연구(조준범, 2013), 도시형태학의 주류인 독일어권 도시형태학의 연구를 대상으로 연구방법, 연구대상, 관심사의 변천 등에 기초하여 독일어권 도시형태학이 정립되는 시기까지의 내용을 밝힌 연구(양승우, 2000) 등이 있다. 국내 연구로는 서울시의 도시형태 변화 추이 및 그 특징을 분석하면서 서울 도시형태의 과거와 현재 그리고 그 과정을 분석하고, 그 주요 변화요인인 도시계획 및 관련 법·제도의 변화와 개발사업을 검토하고, 대표적인 도시형태변화를 유형화한 후 그 특징을 분석한 서울의 도시형

태 연구(서울시정개발연구원, 2009)가 대표적이다. 또한, 도심부 블록이 갖고 있는 고유한 장소적 특성을 기반으로 건축물, 필지, 용도, 도로 등 도시형태 변화과정을 분석하여 변화요인을 파악하고, 이러한 변화기재가 갖는 의미를 서울 관수동 도심블록을 대상으로 10년간 도시형태 변화 특성에 분석한 연구(김도년 외, 2009), 서울 도심부에 위치한 종로 1, 2, 3가동 일대의 1912년 역사흔적과 그 이후 다양한 변화양상을 객관화된 변화정도를 파악할 수 있도록 체계적으로 유형화시켜 나타내고 그 특성을 파악한 연구(진영호 외, 2009) 등이 있다. 이외에도 지속가능한 도시의 구체적인 물리적 형태를 분석하고 그 특성을 도출한 연구(오덕성 외, 2004) 및 유형적 형태학의 연구방법에 대해 조사하고 분석한 초기의 연구(손세관 외, 1996)의 연구 등이 있다.

### 2. 관련이론 검토

#### 1) 도시형태학의 개념

도시형태에 대한 정의는 다양하나 무동(Moudon, 1997, p.3)은 도시형태학은 “인간의 정주지로서의 도시를 연구하는 것”이라고 정의하였다. 양승우(2000)은 도시형태학이란 도시의 물리적 형태(urban form)를 대상으로 형태의 구성요소를 분류하고, 각각의 구성요소에 대한 특성을 규명하며, 구성요소간의 상호관계를 연구하여 도시의 생성·발달 및 생활상 등 제반 도시의 물리적 형태뿐만 아니라 비 물리적인 환경에 대해서 설명하는 근거를 마련하려는 학문분야라고 하였다. 결국 도시형태학이란 인간의 정주지로서의 도시를 연구하는 학문이며, 도시의 물리적 공간적 형태와 이에 대한 공간적 인식을 바탕으로 도시형성 및 변화 과정을 설명하고 도시형성 및 변화에 대한 예측 등을 통한 분석을 통한 연구를 하는 것이라 할 수 있다.

Table 1. Review of Advances Studies on the Urban Form Transformation

Category	Author	Title	Details
Abroad	Gwang Ya, Han et al. (2013)	Interpretation of Cordoba's Urban Form Transformation	Confirm that Cordoba's Urban Form Transformation was not organic evolution of time passing but result of intentional urban form reformation carried out by urban development decision maker
	Joon Beom, Jo (2013)	Study on the Grid Type Urban Formation Characteristics of Central Denver, U.S	Analyze the characteristics of grid pattern urban form creation in urban block form traits and lot formation system with central Denver, U.S., as the model
	Seung Woo, Yang (2000)	Study on German Urban Morphology Development Process	Show how the German language area's urban morphology is established based on the changes of research method, research subject, and point of interest with German language cities' urban morphology studies as the research subjects as they are the mainstream of urban morphology
Domestic	Seoul Development Institute	Study on Seoul Urban Form	Analysis of Seoul urban form Transformation for road, lot, etc, by time sequential research
	Do Nyeon, Kim et al (2009)	Analysis on 10 Years of Urban Form Transformation of City Complex in Gwansu-dong, Seoul	Analysis of Urban Form Transformation for building, lot, road, etc, based on unique locational traits of central urban blocks, recognize the factors of the transformation and analyze the meaning of such transformation
	Young Hyo, Jin et al. (2009)	Types and Characteristics of Central Seoul's Historic Urban Form Transformation	Systematically categorize traces of central Seoul urban form in 1912 afterwards to objectively recognize the level of changes of the various transformation and contemplate upon the traits
	Deok Sung, Oh et al. (2004)	Study on the Characteristics of Sustainable Urban Form Model	Analysis of specific, sustainable physical urban form and deduction of its characteristics
Etc	Se Gwan, Son et al. (1996)	Study on Typical Morphology Research Methodology	Research and analysis of typical morphology research methodology

## 2) 도시형태학의 구조

도시형태학에 대한 연구는 1960년대 이래 길, 필지(대지), 건물의 3가지 구성요소를 체계화시켜 지리학적으로 도시형태 변화를 분석하는 Conzen과 그의 연구에서 계승된 영국 형태연구<sup>3)</sup>와 건축적인 접근을 시도한 Muratori와 Caniggia로 계승되는 이태리 형태연구가 양대축을 이루어 왔다. 기존 도시

형태 관련 연구는 Conzen의 연구를 바탕으로 한 도시형태의 구성요소를 필지, 가로 건물로 보고, 구성요소간의 관계를 통해 형성되는 가로체계, 블록내의 필지체계, 도시평면, 토지 이용과 변화유형, 변화방식, 형태속성 등을 포함하여 연구하는 것이 일반적이다.

Table 2. Understanding Conzen and Caniggia Urban Forms

Category	Conzen	Caniggia
Approach	<ul style="list-style-type: none"> <li>·Focuses on roads, lot(land), and buildings</li> <li>·Relationship of the functional pattern and the form pattern on the form factors</li> <li>·Analyzes lot and building patterns</li> <li>·Evolution theory point of view</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>·Focuses on building form (material, spatial structure, structure)</li> <li>·Deduct general type of building and understand city organization</li> <li>·Consider physical elements rather than function</li> <li>·Organic, expansion point of view of the unit organization</li> </ul>
Commonality	·To understand the city's historical context and the urban form transformation	

Source : Se Gwan, Son-Gi Jeong, Han (1996), "Study on Typical Morphology Research Methodology"re-edited

Table 3. Definition of Urban Form Components shown in Urban Form Researches

Researcher	Components
M.G.R Conzen (1960)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Town plan includes three types of complexes – combination of streets and street-system, plots and plots within the block, and block-plans that represent buildings.</li> <li>• Regions that have commonalities created by road, lot, and building composition are defined as Plan Unit</li> </ul>
Moudon (1997)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Urban form research : carried out in form, dimension, and time processes</li> <li>• Basic form factors : building, open space, lot, road</li> <li>• Urban form : understood as building and lot dimension, road and block dimension, urban dimension, and regional dimension</li> </ul>
Albert Levy (1999)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Urban form : refers to the form of urban organization</li> <li>• Urban organization : consisted of lot, road, construction space, and open space</li> </ul>
Kyung Chan, Lee (1992)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Urban form components are categorized into lot and building, further categorized into road (linear factor), lot and housing (spatial factor), and structure (3D factor)</li> </ul>
Seung Woo, Yang (1994)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Urban form is categorized into site form and city form – city form includes urban outline and street network in a macro sense while it includes urban organization that forms same formation unit based on road, lot, and building as basic factors in a micro sense</li> </ul>
Caniggia (2001)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilizes typical approach that deducts building form and types according to material, space organization and structure to understand the urban form</li> <li>• Urban organization is understood in consideration of physical elements rather than functions such as routes and the relationship between routes and buildings while the town plan focuses on building components, material, and their composition</li> </ul>

Source : Joon Beom, Jo(2013), "Study on the Grid Type Urban Formation Characteristics of Central Denver, U.S."re-edited

특히 Conzen의 연구는 진화론적 관점에서 형태 발생학적 접근을, Muratori와 Caniggia의 연구는 단위조직의 유기체적 확장의 관점에서 접근하나, 두 가지의 연구는 도시의 역사적 맥락을 이해하고 도시형태 변화를 이해하고자 하는 데는 공통점을 찾을 수 있다. 도시의 형태변화는 형태를 구성하는 부분이나 전체가 소멸되고 생성되는 방식으로 이루어진다.

또한 이러한 변화과정에서 기존형태가 어느 정도 유지되고 있는지와 주변과의 형태적 맥락 등과 연결되어 있는지 등에 대해서 구분하여 분석하는 것이 일반적이라 할 것이다. Moudon은 형태분석에 있어서 건물단위에서 지역단위로 연결시킬 수 있는 연계요소로서 필지단위의 중요성을 강조하고 있다. Conzen의 형태연구 및 Muratori와 Caniggia

의 형태연구 뿐만 아니라 이후 많은 형태연구가 유형화의 방법으로 체계화 시켜 분석하였는데 이러한 분석방법은 복잡한 도시경관을 쉽게 이해할 수 있는 단초를 제공<sup>4)</sup>한다. 이런 접근의 연장선에서 필지단위로 측정 시 합필과 분필의 과정에 대한 분석을 토대로 전체적인 도시형태 변화정도를 분석한다.

### 3. 연구의 차별성

본 연구에서는 선행연구를 통해 도시조직의 중요 요소로 작용하는 도로·블록·필지·건축물의 형태변화를 시계열적으로 분석함으로써 대상지의 도시형태 변화 과정을 분석하고자 한다. 이러한 분석은 공장이전적지에 상업·주거·업무시설 등이 복합적 입지함으로써 주변지역 형태변화에 시계열적으로 미치는 영향을 파악하는데 주효할 것으로 보인다.

## Ⅲ. 대상지의 도시형태 특성

### 1. 사례대상지

본 연구대상지는 영등포역 광장 전면의 경인로·영등포로·당산로·도림로의 내부지역에 해당하는 블록이다. 행정동으로는 영등포동 3·4가, 문래동 3가, 당산동1가 일대로, 면적은 약 777,236㎡ 정도이고, 용도지역으로는 일반상업지역, 준공업지역, 준주거지역으로 이루어져 있다. 대상지는 일제강점기 때부터 발달된 교통입지<sup>5)</sup>를 바탕으로 물류수송의 중심지였으며, 서울의 대표적인 공업지역<sup>6)</sup>으로 역할을 담당하여 왔다. 또한, 경제성장에 따른 급격한 도시형태 변화시기<sup>7)</sup>에는 서울의 대표적인 부도심으로 기능을 담당하였다. 1970년대 경공업업을 통한 근대화를 이루고자 한 경공업위주 정책 시에는 수도권 외의 대표적인 공장지대였으나, 1980년대 한국의 경제구조가 중화학공업 중심으로 변화하면서 해당 지

역에 입지해 있던 많은 공장들은 도시성장의 거대한 압력에 굴복하여 다른 지역으로 이전하거나 폐업하면서 급격한 쇠퇴의 길로 접어들었다.<sup>8)</sup>

도시의 공장지대가 시간의 경과에 따라 노후화 및 쇠퇴의 과정을 겪는 것은 자연스러운 현상일 수 있다. 하지만, 대상지 일대의 공장이전적지는 단순히 아파트단지로 개발된 것이 아니라 타임스퀘어 및 홈플러스와 같은 대규모 상업시설, 문래자이아파트 및 벽산 메가트리움과 같은 주거시설, 영등포에이스 하이테크시티와 같은 업무시설 등으로 다양하게 개발되었다. 이러한 개발형태는 비슷한 노후화 과정을 경험하였던 서울시내의 많은 노후 주거지역 및 소규모 공장들이 도심재개발 과정을 통해서 아파트단지로 개발되었던 점과 분명 차이가 있다. 대상지에 새롭게 들어선 상업·주거·업무시설 등은 노후화 및 쇠퇴의 과정을 겪고 있는 대상지에 새로운 도시형태가 이식된 것과 같은 효과를 나타냈으며, 이러한 형태변화로 인하여 지역이미지가 개선되고 활성화되는 계기가 된 것으로 보인다.(윤갑석, 2015) 이러한 복합적 개발 및 개발에 따른 지역이미지 개선 사례는 과거 서울의 재개발사례에서 쉽게 찾아볼 수 없는 독특한 사례라 할 것이다. 이에 시대적인 개발 압력에 따라 다양한 형태로 변화해가는 대상지 일대를 연구함으로써 현재 다양한 개발압력을 받고 있는 서울지역 준공업지역의 과거 및 현재를 이해하고, 미래의 변화사례를 예측할 수 있는 단서를 제공할 수 있을 것으로 기대된다.

### 2. 분석의 틀

변화의 정도를 측정하는 기준은 원형의 형태에서 얼마만큼 이질적으로 변화하였는지 진화론적인 관점에서 고찰하였다. 또한 도시형태가 변화한다는 것은 일정한 시점에 변화한다는 것을 기준으로 하였고, 40년이라는 시간동안 변화된 변화의 정도를 분

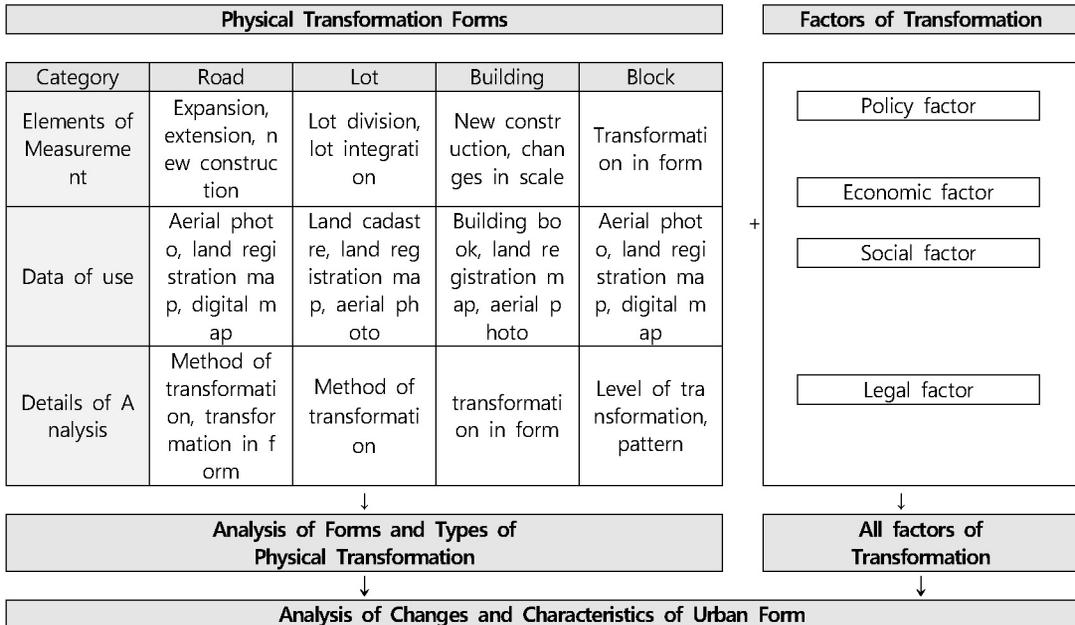
석하고자 하였다. 각 단계마다 명확한 단계를 구분 지을 수는 없지만 영등포구 일대의 필지, 건물, 도로, 블록 등과 같은 도시형태 요소들에 대해서 분석한 자료로 변화유형을 파악하는 것을 분석의 틀로 적용하였다. 본 연구에서 항공사진은 10년 단위로 선택하여사용하였는데, 본 연구가 도시조직의 연속성을 파악하는데 중점을 두기 보다는 변화의 양상을

파악하는 연구라는 측면에서 상기 자료를 통한 분석 과정에 큰 무리는 없을 것으로 판단하였다. 첫째, 블록은 변화 형태를 분석함에 있어 그 변화정도 및 그 패턴을 분석하며, 도로는 확폭, 선형변경, 연장, 신설 등의 변화방식과 변화된 형태를 분석한다. 즉 어떤 식으로 변화하였는지 변화방식의 문제뿐만 아니라 변형된 행태속성을 복합적으로 고려하여 변화된 정도를 분석한다. 둘째, 필지의 경우도 다양한 변화방식과 변화된 필지의 형태속성을 복합적으로 고려한다. 필지의 경우에는 분필과 합필 등의 경우를 분석 할 것이다. 셋째, 건물은 외관변형, 증축, 재축, 신축 등의 변화방식이 존재하며 이로 인해 변화된 형태속성은 구조, 재료, 외관, 층수 등으로 나타날 수 있지만, 본 연구에서는 건축물의 신축 등에 따른 규모 및 형태변화를 집중적으로 분석하고자 한다.



Fig 1. Analysis Target Area

Table 4. Analysis Frame



### 3. 대상지의 도시형태 변화 실태 분석

#### 1) 물리적 도시형태 변화

본 연구에서는 영등포 부도심 일대의 도시형태 변화를 진화론적인 관점에서 고찰하였다. 변화의 정도를 측정하는 기준은 원형에서 얼마나 변화하였는지를 분석하여 보았으며, 도시형태의 변화는 1973년을 기점으로 10년 단위로 1983년, 1993년, 2003년, 2013년을 나누어진 4개 일정한 시점에 따라 어떻게 도시형태가 변화하였는지를 블록, 도로, 필지, 건축물로 구분하여 분석하였다.

#### 2) 블록 및 도로의 변화실태

대상지 일대는 주요간선도로<sup>9)</sup>로 구분되는 5개의 대형 블록으로 구성되고, 이러한 대형블록은 약 50개의 소형블록으로 구성되어 있다. 대형블록의 경우는 <그림 2>와 같이 오랜 시간 동안 큰 변화없이 그 형태를 유지하는 경향이 있는 것으로 보인다. 이는 초기 도시계획에서 도로가 확보된 후, 주요간선도로로 주변의 지가가 크게 상승함으로써 상승된 지가로 인해 추가적인 도로 확폭이 어려워 오랜 시간이 경과하여도 블록은 그 기본 형태를 유지하는 것으로 보인다. 이러한 이유로 대상지의 대블록은 일제시대부터 유지되던 기본 형태를 현재까지 큰 변화 없이 유지하고 있는 것으로 보인다.<sup>10)</sup> 다만, 대형블록 내부의 소형블록의 변화는 대부분 새로운 도시형태를 조성하는 정비사업이나 도로 개설 등을 통한 과정을 통해 일어나는 것으로 보인다. 시기별로 블록의 변화양상은 시간의 흐름에 따라 다르지만, 초기에는 도로의 개설에 따라 소규모로 블록의 변화가 발견되고 근본적인 변화는 발견되지 않았다. 하지만 2003년도에는 대형 및 소형블록의 형태에서 큰 변화가 발견되는데, 이는 방림방직 공장이전지지가 개발되면서 블록도 같이 변화하는 양

상을 보이기 때문이다. 이러한 변화는 2013년도까지 이어져 방림방직 공장이전지지의 분할필지 중심부를 가로지르는 도로망의 개설과 경성방직 공장이전지지에 타임스퀘어의 건립에 따른 분필 및 합필에 따라 크게 확인된다. 반면, 도로는 대형블럭 외부에서 초기 도로의 형태를 유지하나 블럭의 내부에서는 필지의 변화에 수반한 소규모의 도로 형태 변화가 발견된다. 특히, 초기 도로변화로는 지하철 2호선인 문래역의 개통에 따른 도로 확폭 이후에 주변 지역에서의 도로 변화는 거의 발견되지 않고 있다. 이는 대로의 경우에는 일단 개통되면 기존 도로에 따라 건축물들이 들어서게 되고 대로로 인한 인근지가의 상승으로 추가적인 도로 확폭 시에는 과도한 비용 등으로 공사에 어려움이 있기 때문에 최대한 현상을 유지하려는 경향 때문인 것으로 보인다. 다만, 대규모의 도로 변화는 공장이전지지에 대한 구획정리사업 등으로 필지 및 블록의 변화에 수반된 도로 개설의 형태변화로 변화가 생기는 것으로 발견되었다. 1983년과 1993년도까지는 <그림 2>에서 도로형태의 큰 변화가 없이 미미한 정도의 형태변화에 머물렀지만, 2003년도에는 방림방직 공장이전지지가 개발되면서, 2013년도에는 경성방직 공장이전지지가 타임스퀘어로 개발되면서 도로의 큰 형태변화를 경험하게 되며, 대상지의 교통혼잡 개선을 위해 외부지역과 연결되는 고가도로가 대상지 중심부를 관통하면서 도로체계의 변화가 있었다. 2013년도에도 기존 도로의 확폭에 따른 변화가 발견되는데, 경성방직(주) 공장이전지지에 타임스퀘어가 입점함에 따라 주변 일대의 소통을 원활하게 하기 위한 일환으로 도로확폭을 시도한 것이 확인된다. 전반적으로 대상지 일대의 도로형태는 기존 공업지역이 주거·상업·업무지역으로 개발되는 것에 연동되어 도로가 확폭되는 형태변화를 경험하지 않음에 따라 침주시간대에 가로별 교통량 한계를 초과하는 정체현상이 지속되고 있다. 또한 주변

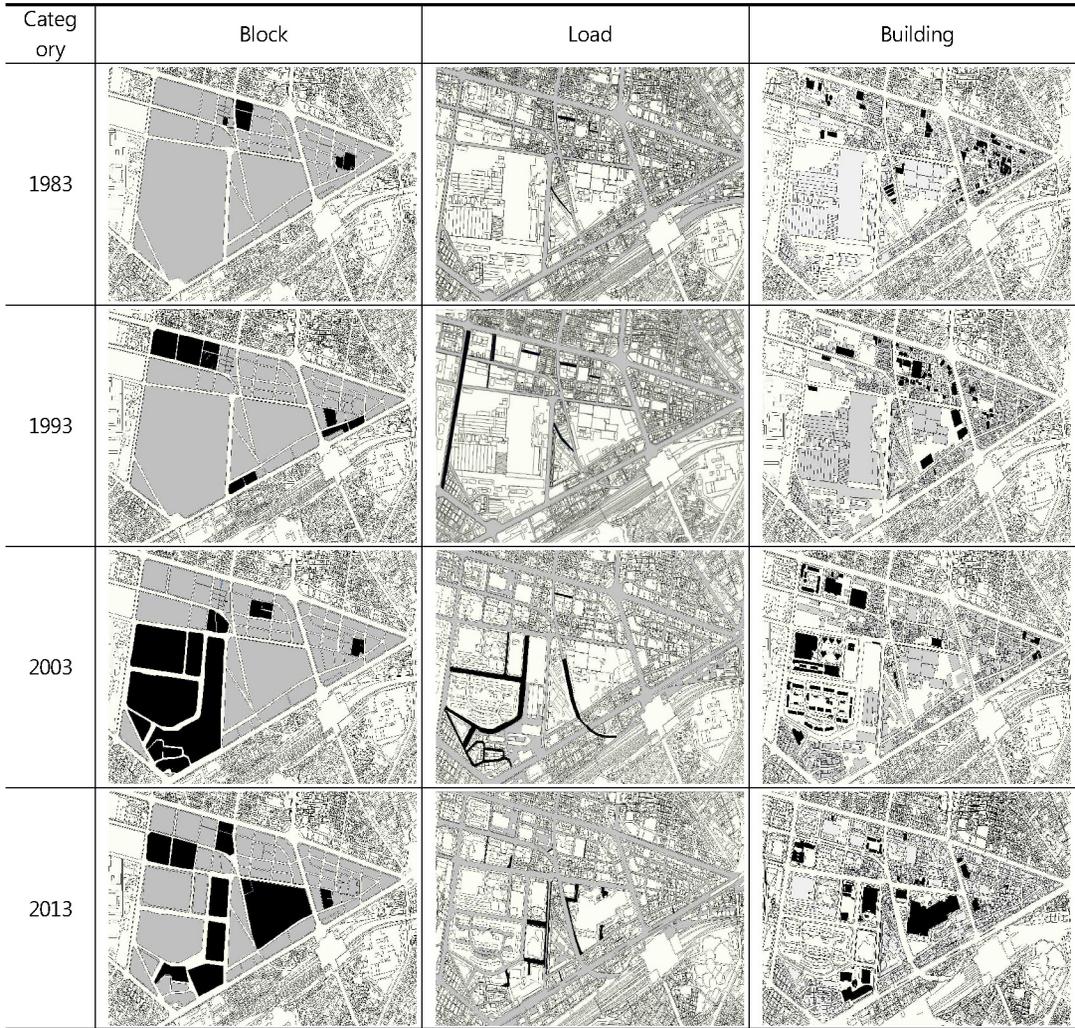
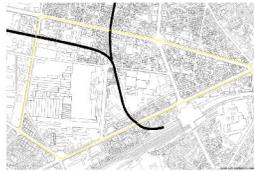


Fig 2. Transformation of the Block and Road Form Over Time

지역에는 소규모의 철강 및 철제관련 시설이 가로변에 입지함으로 도시환경을 저해하고 있으며, 특히 공업소와 관련된 차량과 지역을 통과하는 외부의 통과차량으로 교통혼잡 양상을 보인다. 다만, <그림 3>에서 대상지 도로의 특이사항이 보이는데, 1950년대 지도에서 용산공작소 방향의 철도노선과 방림방적(주) 북쪽을 경유하여 동양방적 등에 이르는 철도노선이 발견되나 1973년도의 지도에서는 철길이 폐도가 되면서 그 자리를 자동차도로로 사용되고 있음이 발견된다.

이는 지역 내 대형공업시설의 감소 및 철도를 이용한 대량운송의 필요성 감소에 따라 물류교통의 필요성이 철도에서 자동차로 변경됨에 따른 자연스럽게 철도사용 빈도가 줄어들면서 도로로 변경된 것으로 보인다. <그림 4>에서는 1983년도는 지하철 2호선 문래역의 지하철정류장에 따른 부설에 따른 노폭을 확보하기 위하여 주변도로 양쪽으로 각각 약 5M씩 도로폭을 확대한 것을 발견할 수 있다. 다만 1983년도의 위성사진에는 도로폭의 확대를 위해

도로의 많은 부분이 파헤쳐진 상태로 공사가 진행되고 있는 모습이 발견되고, 1993년도 위성사진에서는 완성된 도로의 모습을 발견 할 수 있다.

1950's estimated map	1973
	
Used as railroad	Railroad changed into road

Source : Seoul Museum of History, 2006 "Seoul Map", p94. "Part of Seoul Road Map"(mid-1950s)

Fig 3. Transformation of the Road

### 3) 필지의 변화 실태

영등포 부도심지역의 필지의 변화는 분필과 합필을 거듭하면서 변화를 계속하게 된다. 기존 공장부지로 사용되던 대형의 공장이전적지는 개발압력에 따라 소형필지로 분필되면서 격자패턴의 길과 필지로 변화면서 대규모 고층건물이 들어서게 된다. 이는 주변조직과 상충되는 양상을 보였으나 주변지역이 차후에 개발됨에 따라 점차적으로 주변과 조화를 이루어갔다. 또한 소형필지는 대규모의 합병개발을 통하여 기존 도시형태에 변화되면서 개발되거나 필지의 변화 없이 기존의 도시형태를 유지하고 있음이

발견된다. 이러한 합필과 분필이 일어나는 입지적 특성을 바탕으로 파악하여 보았을 때, 합필은 블록 내부에서 일어난 경우와 도로와 인접한 블록에서 발생한 경우가 있었는데, 대상지의 경우는 주로 도로와 인접한 지역에서 주로 발생하였음을 알 수 있다. 대상지의 합필 및 분필에 따른 변화는 주로 2가지의 경우에 일어난 것으로 보인다. 첫째, 대형건축물의 신축 및 증축 등에 따른 합필 및 분필의 경우이다. 합필은 대부분의 경우에 있어 기존 소형 건물 등이 철거되고 그 자리에 대형건물이 입지함에 따라 대규모의 합필이 발생하는 경우도 종종 발견된다. 이러한 예는, <그림 5>의 1993년도의 영등포 소방서 후면부에 위치한 필지형태 변화에서 쉽게 목격할 수 있는데, 이는 영세한 소형필지를 통한 건축물의 건축에 한계를 느끼면서 주변 필지와 합필을 통해 건축행위를 하기 위한 일환으로 합필이 이루어진 것으로 보인다. 이러한 경향은 2013년까지 목격되는데, 2013년 필지변화에서 목격되는 당산동 '신동아 파밀리에'나 영등포구 영중로 12에 위치한 '에쉐르아이'와 같은 개발사례가 이러한 소형필지의 합필을 통해서 이루어진 경우라 하겠다. 둘째, 합필 및 분필이 일어나는 원인으로서는 도시환경개발사업 등의 일환으로 발생하는 경우이다. 이러한 예로, 대규모 공업시설로 이용되던 방림방직의 공장 이전적지가 분필되면서 도시형태에 근본적인 변화가

Kyunghyang Daily Newspaper <sup>11)</sup>	During the 1983 construction	In 1993, after the construction
		

Fig 4. Roads around the Munrae Station

일어난 경우이다. 이러한 예는 방림방적 및 경성방적의 공장이전적지의 필지형태에 변화가 발생하였던 <그림 5>의 2003년과 2013년도 필지의 형태가 변화한 것에서 확인 할 수 있다. 또한 대상지 내에서 합필을 통하여 대형건축물로 개발이 이루어졌던 주요 필지는 <그림 6>에서 확인 가능하다. 초기에는 중형필지 이상의 합필을 통한 개발이 관측되나 시간이 경과함에 따라 다수의 소형필지를 합필하는 방법으로 개발됨이 관측되었다.

4) 건축물의 변화실태

연구대상지 일대에 건축물은 <그림 2>에서 확인 가능한 것처럼 시간의 경과에 따라 지속적으로 그 형태가

변화하였음을 확인 할 수 있다. 초기에는 저층의 대형 공장 또는 영세한 소규모 공업시설과 상업시설이 위치하고 있었지만, 최근에는 <그림 7>과 같이 대부분 대형·고층 건물로 건축되는 추세임을 확인 할 수 있다. 시기적으로 살펴보면, 먼저 1983년은 영등포역 일대의 상업지역에서 숙박업소 위주의 건축물이 활발하게 신축되면서 대상지 일대의 도시형태변화를 주도하였음을 확인할 수 있다. 이는 주변 지역 간헐적인 소규모 공장 신축 행위와는 명확히 대조되는 특징이라 하겠다. 1993년은 영등포역을 중심으로 판매 및 업무기능이 서쪽지역으로 확산되면서 상업지역이 본격적으로 확산되는 시기이다. 이 시기는 대형 백화점이 입점하는 등 상업지역이 발달

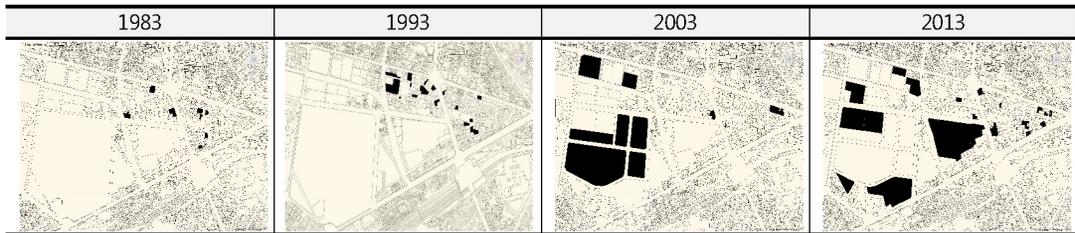


Fig 5. Transformation of Lot Form Over Time (scale 1:1,000)

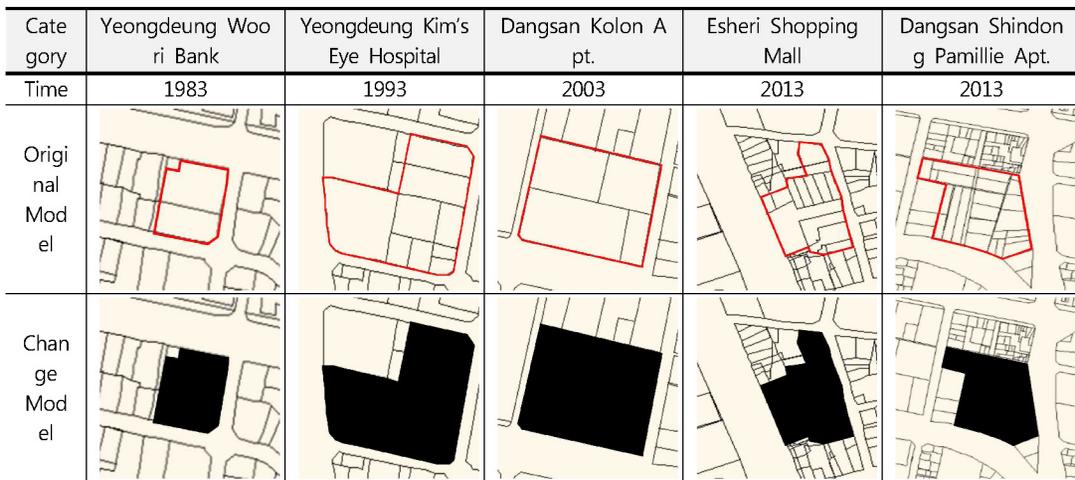


Fig 6. Transformation of Lot Form Over Time

하고 활성화되기 시작하였던 시기라고 할 수 있다. 즉, 영등포역 일대의 기존 상업지역의 개발보다는 준공업지역 일대에서 건축물의 신축에 따른 형태변화가 활발하게 이루어짐에 따라 영등포역 일대의 상업지역과 준공업지역의 활성화가 이루어진 시기라고 할 수 있을 것으로 보인다. 즉, 준공업지역의 이용에 관하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의해 그 보완기능으로 설정된 주거 및 상업 기능에 의해 준공업지역이 잠식되면서 공업지역 사용되는 용도는 점점 더 감소하는 것이 발견된다. 다만, 기타 지역에서도 부분적으로 소형공장 위주의 신축에 따른 건축물의 변화가 있었음이 발견된다. 2003년도는 건축물의 형태에서 큰 변화가 있었던 시기라고 할 수 있다. 먼저 (주)종연방직의 공장 이전적지 일대 개발에 따라 이 일대에 대규모 아파트 단지 및 오피스텔 단지가 건설되었으며, 흙플러스 및 기타 시설 등이 건축되었다. 또한 당산동 일대에도 아파트 및 주상복합건물이 들어서면서 이 지역에 본격적인 주공혼재의 양상이 발견되며, 영등포 소방서나 일부 소형 건축물들의 건축도 간헐적으로 일부 지역에서 건축되는 것이 발견된다. 당시, 대상지의 건축형태에서 특이점은 일반적으로 다른 지역에서는 건폐율을 최대한 확보하기 위해 필지의 경계선 등에 건축물을 배치<sup>12)</sup>(김도년 외, 2010)하는 방법을 사용하지만, 대상지는 용적률을 최대한 확보하기 위한 편법적인 건축물의 신축이 일부 목격되었다는 점이다. 2013년도는 건물의 형태에서 큰 변화가 발견되는데, 대표적인 경우가 경성방직(주) 일대에 들어선 타임스퀘어 건축물일 것이다. 기존 방림방직(주) 부지 일대에서 나대지 상태로 남아 있던 부지에는 SK리더스뷰나 에이스하이테크시티와 같은 대형 건축물들이 들어섰으며, 양화중학교와 같은 공공 건축물이나 신동아아파트와 같은 주거용 건물들의 건축도 발견되었다. 현재 대상지 준공업지역에 주거, 상업·업무, 복합(주거·상업) 기능이 침투하는 용도 혼재에 따라서 대상지 대부분의 공장이

전적지가 주거·상업용도로 사용되어 공업지역으로서의 기능을 대부분 상실하여 공업용도로는 활용되고 있는 면적은 5% 미만<sup>13)</sup>인 것으로 조사되었다. 하지만 공장이전적인 일부 준공업지역에 아파트형공장인 문래동 에이스 하이테크와 테크노타워와 같은 건물 등이 신축되면서 준공업지역 내에서 공업지역으로서의 기능을 일부 보완한 것으로 보인다.

### 5) 도시형태 요소별 교차 특성

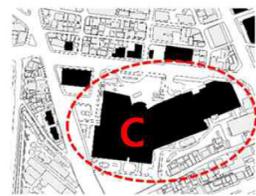
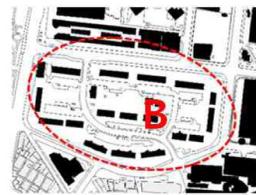
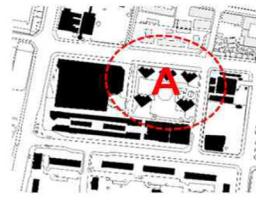
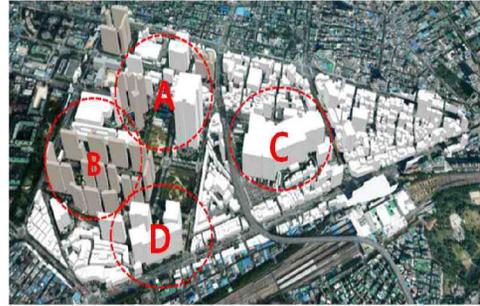
도시형태의 변화에서 조사되는 것은 개별요소의 변화가 다른 요소의 변화에도 영향을 미친다는 점이다. 대상지의 연구에서 도로의 확폭에 따라 필지가 변화하거나 건축물의 변화하는 경향은 크게 발견되지 않았지만, 건축물을 건축하기 위하여 필지의 분필 및 합필이 동시에 진행됨으로써 도시형태를 변화시키는 양상이 발견되었다. 이러한 경우 공장이전적지를 제외하고 나머지 지역의 블록과 도로의 경우는 그 기본 형태에서 큰 변화가 발견되지 않았다. 다만, 방림방직 공장이전적지와 같은 경우에는 2009년 개발사업을 통해 분필 및 합필의 절차를 거치게 되고, 이러한 분필 및 합필 절차와 함께 도로가 신설됨으로써 해당 지역에 건축물이 들어올 수 있는 형태가 정해진 것으로 보인다. 이러한 개발사업은 필지의 변화를 가져왔으며, 필지의 변화는 자연스럽게 건물의 변화를 유발함으로써 도시형태에 근본적인 변화로 이어졌다. 이와 같은 이유는 1930년대 말 토지구획정리사업의 결과로 대상지 일대가 개발되면서 일정 수준의 블록 및 도로망이 구비되었기 때문인 것으로 보인다.

## IV. 도시형태 변화 실태 종합분석

### 1. 물리적 변화의 종합분석

도시형태의 변화원인은 다양하나, 본 연구는 주

로 도시의 물리적 형태인 도로, 필지, 건물, 블록 등의 형태변화와 토지이용현황 등을 중심으로 살펴 보았는데, 도시형태는 각각의 요소들에 의해 상호영향을 받아 그 형태를 변화하는 것으로 조사되었다. 연구대상지를 용도지역으로 구분하였을 경우, 상업지역과 준공업지역으로 크게 구분되는데, 기존의 블록과 필지 내에서 기존 조직체계를 최대한 유지하면서 건축물이 건축되면서 변화하는 특성을 보였다. 하지만, 준공업지역의 공장이전적지에 대한 개발에 있어서는 큰 도시조직의 변화를 경험한 것으로 조사되었다. 이들 지역은 블록, 필지, 도로, 건축물에서 큰 변화를 경험하게 되는데, 먼저, 필지의 분필 및 합필과정을 경험한 후 도로 및 블록의 형태가 변화하고, 필지를 토대로 건축물이 건축됨으로써 도시형태가 완성되는 양상을 보였다. 세부적으로 대상지의 필지 형태는 상업지역에서는 큰 변화없이 기존의 도시 조직체계를 유지하는 경향이 강하였으나, 준공업지역 경우에는 분필과 합필의 과정을 통하여 기존의 조직체계가 깨지는 경향을 보였다. 반면, 중소형의 필지는 그 형태를 유지하는 경우와 대규모 개발로 인한 합필의 경우<sup>14)</sup>와 같이 기존의 도시조직이 깨지는 두 가지의 변화형태를 보였다. 대상지의 블록 형태에서 가장 큰 형태변화를 보이는 곳이 방립방적 공장이전적지이다. 기존 공장부지의 공장이전적지가 원활한 개발을 위하여 규모면에서 적정규모로 개발되기 위해 필지의 분할 및 도로의 개설이라는 도시조직의 형태 변화를 경험하게 되면, 이러한 변화에 수반하여 블록의 변화가 있게 된다. 대상지의 건축물 형태 변화는 초기에는 영등포역의 전면부에서 숙박업소가 집중적으로 건축되는 형태로 주로 발견되나 시간이 경과함에 따라 그 개발압력이 주변지역에 전파됨을 관찰할 수 있다. 초기 집중적인 숙박업소의 건축 행위가 이루어진 후, 그 개발 압력 및 효과가 주변지역으로 전파되어, 상대적으로 낮은 지가를 형성하고 있던 공업지역<sup>15)</sup>



Source : Daum 3D Map(2015)

Fig 7. Current status of major buildings

에 개발압력으로 작용한 것으로 보인다. 특히 숙박업소의 건축은 차량통행이 빈번한 블록의 외부공간이 아닌 블록의 내부공간에서 집중적으로 건축되었다는 점이다. 반면, 준공업지역은 당시의 법률 및 제도변화에 반응하면서 다양한 개발 패턴을 보이나, 주로 중소규모의 공장부지는 기존 블록과 필지를 유지하는 상태의 개발형태를 보이나, 대규모 공장부지는 분필 등을 통하여 적정규모의 블록으로 분할되는 형태를 보인다는 점이다. 이러한 것은 준공업지역이 합필 및 분필 절차를 거치면서 당시의 시대 상황에서 요구하는 적정 크기의 필지 및 블록으로 변화하여 가는 과정이라고 할 것이다. 예를 들면, 방림방적부지의 경우 1970년대까지 경공업용을 통한 근대화를 이루고자 하였던 경공업 위주의 정책 시에는 저밀도 저층의 방적공장이 필요하여 도심내부에 넓은

공장부지를 차지하고 있었지만, 한국의 경제구조가 개편되면서 도심내부의 대형 경공업공장은 이전 및 폐업이 되고, 이러한 공장부지는 당시의 시대상황에 맞게 합필 및 분필을 통하여 적정규모로 토지형태가 변화하게 된다. 다만, 공장이적지의 개발에 있어서 정책적으로는 주거·상업·업무용도가 조화를 이룰 수 있도록 유도를 하였으나, 실제적으로는 주거용도로 활용되는 경향이 강하였다.

## 2. 물리적 변화 원인 분석

다양한 도시형태의 변화 원인 중에서 본 연구는 주로 도시의 물리적 구조가 가지고 있는 형태 등을 중심으로 살펴보았다. 기타 요인들에 의해 영향을 받는 부분도 많지만 정책·경제·사회·법적인 요인 4가지로 정리하였다.

Table 5. Format Transformation Analysis Results

Category	Details
Block	<ul style="list-style-type: none"> <li>• In the beginning, block changes in small scale appears.</li> <li>• After 2003, large scale formation changes occur according to the development of factory relocation site.</li> <li>• Any changes hardly occur in blocks other than the factory relocation site.</li> </ul>
Road	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Can observe road development for closed railroads, expansion of roads due to subway development, newly paved overpass, etc.</li> <li>• Relocated site shows new road development due to factory relocation site development after 2003.</li> <li>• Since 2013, due to the development of Time Square, endeavors to resolve road congestion can be observed through road expansion, etc.</li> </ul>
Lot	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Large scale factory relocation sites are categorized as small/mid scale lot (appropriate size) in the development process.</li> <li>• Small scale lot is integrated into large scale lot in the new/additional construction process.</li> <li>• Most lot integrations occur for lots nearby main roads.</li> </ul>
Building	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Buildings are continuously expanded as time passes.</li> <li>• Residence buildings are especially newly constructed on the factory relocation site since 2003.</li> <li>• Large scale commercial and work buildings are mostly built on the factory relocation site since 2013.</li> </ul>

### 1) 정책적 요인

본 연구 대상지의 물리적인 형태변화에 정책적인 요인이 매우 중요한 역할을 한 것으로 보인다. 초기 영등포가 발달하게 된 배경도 경인선과 경부선의 분기점이 된 입지적인 요인이 크게 작용하였으며, 일제시대 때부터 서울을 공업도시화하려는 정책적 요구와 맞떨어져 1933년 서울 편입이 결정되었다. 이후 해방과 한국전쟁 이후에는 공업지역으로서의 회복이 빨라 남한 최고의 공업지역이 되었으며, 1960년대는 영등포의 공업 인프라 수혜를 목적으로 조성된 구로공단 등으로 급격한 인구증가를 경험하게 된다. 하지만, 1970년대까지 경공업을 통해 근대화를 이루고자 했던 경공업 위주의 정책이 지속되는 동안에는 대상지의 물리적인 도시형태에는 큰 변화가 없었으나, 1980년대에 이르러 한국의 경제구조가 중화학공업 중심으로 변화되면서 해당 지역에 입지해 있던 많은 경공업공장 들이 외곽 지역으로 이전하거나 폐업·업종변경 등을 거치면서 대상지는 급격한 도시형태 변화를 경험하게 된다. 특히, 공장이전적지에 대해 초기에는 건축법을 통해 규제를 시도하였으나, 그 한계점을 인식하고 1996년경부터 준공업지역 내 공동주택 억제정책 및 기타의 보완조치들이 나오게 되고, 결과적으로 준공업지역의 개발은 지구단위계획을 통한 개발로 유도된다. 또한 2000년 중반 이후에는 '공장기능 유지를 위한 지식기반형 산업강화'를 위한 새로운 정책이 도입되면서 영등포동·문래동 일대의 공장이전적지에는 문래동 에이스하이테크<sup>16)</sup>와 같은 업무기능이 추가된 대형 아파트형공장이 생겨나기 시작한다. 공장이전적지의 개발에서 특징적인 것은 정책적으로는 공장이전적지를 주거·상업·업무용도가 조화를 이룰 수 있는 방향으로 개발을 유도를 하였으나, 실제적으로는 대부분이 합법 및 편법적인 방법을 사용하여 주거용도로 개발<sup>17)</sup>되었다는 점이다.

### 2) 경제적 요인

본 연구 대상지의 물리적 형태변화에서 경제적인 요인은 매우 중요하다. 영등포 부도심 지역은 일제시대 때부터 한국의 대표적인 공업지역으로 기능을 하여 왔지만, 시간이 경과함에 따라 공장지역으로서의 역할과 위상이 점점 축소되고 주거 및 상업용도로서의 기능이 확대되는 양상을 보였다. 대상지 일대의 도시형태 변화과정 중에서 가장 특징적인 것은 준공업지역으로의 주거·상업·업무 기능이 지속적으로 침투하여 용도 혼재현상이 지속적으로 나타나며, 이런 침투현상을 가로변지구나 내부지역의 구분 없이 동시다발적으로 일어났다는 점이다. 시기적으로, 1980년대는 영등포역 전면부의 상업지역 블록 내부공간에서 숙박업소 건축행위가 집중적으로 일어난 것이 목격되며, 이러한 개발압력·효과는 주변지역으로 전파되어 주변지역이 순차적 개발되는데 영향을 미친 것으로 보인다. 1990년대 이후에는 공장이전적지의 대규모 개발에 따른 토지형태변화를 경험한다. 예를 들면, 1970년대까지 경공업을 통한 근대화를 이루고자 하였던 경공업 위주의 정책 시에는 저밀도 저층의 방적공장이 필요하여 도심내부에 방림방적 부지와 같은 넓은 공장부지가 필요하였지만, 한국의 경제구조가 개편되면서 도심내부의 대형 경공업공장은 이전 및 폐업이 되고, 공장 부지는 시대상황에 맞게 합필 및 분필의 과정을 거치게 되는데, 대형공장이전적지는 주로 분필의 과정을 거쳐서 소형필지로 형태가 변화하는 과정을 경험하게 된다. 연구대상지의 도시형태변화 패턴에서 관찰될 수 있는 것은 준공업지역에 대한 적절한 규제가 없었다면 대부분의 지역이 대규모의 아파트 단지로 개발되었을 가능성이 높다는 점이다. 이는 도시환경에 대한 고려보다는 고밀도 아파트로 개발하여 경제적 이익을 취하려는 개발업자<sup>18)</sup>들과 이를 규제하려는 행정당국의 지속적인 시도<sup>19)</sup>를 통해서

도 확인할 수 있다. 다만, 이러한 획일적인 아파트 개발은 공장부지와 공동주택주민 간의 위화감을 조성하게 되며, 기존 도로의 용량을 초과하는 현상이 발생하고, 주변공간과의 단절현상과 같은 문제점을 야기함으로써 도시 발전이라는 차원에서는 문제점이 될 수도 있을 것이다. 다만, 이용배(2012)의 연구에서와 같이 공장총량제(1994년)가 도입된 이후에는 공업용지의 부지가 점차 주택·판매·업무 용도로 특화되면서 블록별로 특화되는 블록이 나타났으며, 이렇게 특화된 용도들은 영등포역·문래역 등을 중심으로 클러스트화되고 있는 것으로 분석되었다.

### 3) 사회적 요인

본 연구 대상지의 개발 형태는, 초기에는 소형공장이나 소형빌딩 위주의 건축활동이 이루어졌으나 시간이 경과함에 따라 건축되는 건축물의 규모가 점점 더 대형화·고층화되는 양상을 보인다. 특히 대형공장부지가 이전하면서 이전적지의 개발이 블록의 근본적인 변화<sup>20)</sup>를 가져오는 경우도 있었는데, 이는 시대적으로 요구하는 시대상황에 부응하는 방향으로 개발이 이루어진 것으로 보이며, 이와 같은

변화는 지가의 상승에 대응하는 방법으로 토지의 집적이용과 경제적으로 규모의 경제를 달성하려는 의도가 있었던 것으로 보인다. 대상지 일대에서 대형으로 건축된 대형건축물<sup>22)</sup>의 건축은 단지 지역내부에 그 영향력이 미치는 것이 아니라 광역적으로 영향력을 미쳐 대상지 일대가 전통적으로 가지고 있던 공장지대로서의 낙후된 이미지를 개선하는데 크게 기여한 것으로 보인다<sup>23)</sup>. 특히 시대적인 경향인 대형쇼핑몰은 단순한 쇼핑센터로서의 기능이 아니라 문화와 엔터테인먼트 등을 제공함으로써 지역의 이미지를 향상시키는데 기여하는 것으로 보인다. 다만, 대상지 주변의 주요간선도로는 1940년대의 도로형태를 그대로 유지함으로써 늘어나는 교통수요를 충족하기에는 부족한 것으로 보였는데, 경성방직(주) 공장이전적지에 타임스퀘어가 입점하면서 주변도로를 확폭하여 부분적으로 도로소통을 원활하게 하였지만, 타임스퀘어의 집객력으로 인한 방문객의 증가는 교통지체의 현상을 더 유발한 것으로 보인다. 대상지 대부분의 지역은 사회적 요구에 빠르게 적응하면서 그 형태를 변화하는 양상을 보이는 것으로 보이나, 일부 공간은 아직도 조밀하고 불규칙한

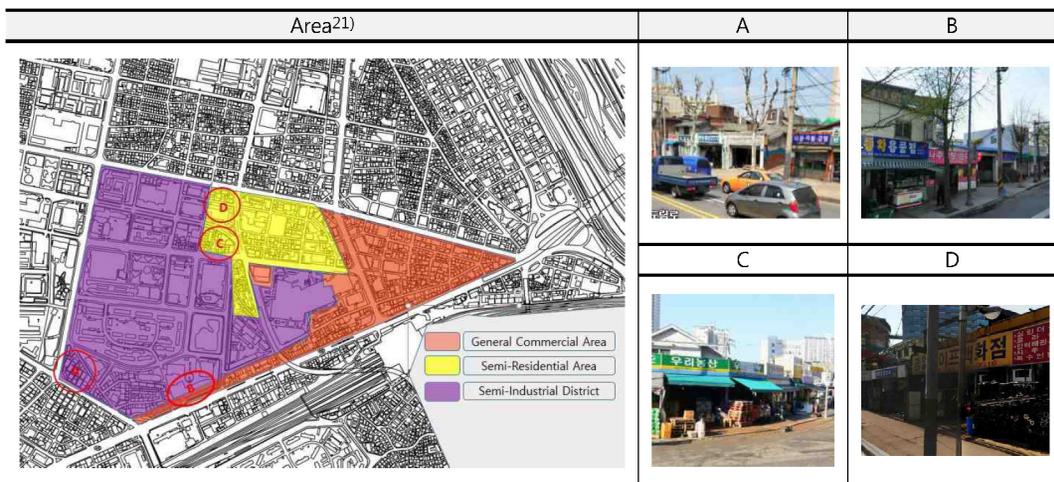


Fig 8. Small Factory Complex around Subject Site Area (scale 1:1,000)

도시형태를 유지하면서 영세한 소규모 영세공장 등으로 운영되는 공업지역으로서의 명맥을 유지하여 주변의 잘 발달된 주거 및 상업지역과 대비를 이루는데, 이러한 도시형태는 의도적으로 보전된 것이 아니라 방치되어 남겨진 것이라고 할 수 있다. 이렇게 남겨진 대표적인 공간 중의 하나는 지금의 문래창작촌 지역 일대로, 이 지역은 시대변화에 뒤떨어져서 소규모 영세공장이 남아있던 공간이었으나, 저렴한 임대료로 인해 전통적인 공업지역에서 찾아보기 힘들었던 문화·예술인들이 하나 둘씩 모여들기 시작하면서 지금은 '문래창작촌'이라는 문화·예술 공간이 형성되었으며, 이런 공간은 공업지역에 새로운 활기를 불어 넣으면서 기존의 공간형태를 유지하게 하고 있다. 이는 기존의 도시형태가 그 고유의 형태를 유지하더라도 얼마든지 오늘날의 도시형태에서 중요한 자원이 될 가능성이 있다는 점을 보여주었다.

#### 4) 법적 요인

본 연구 대상지의 많은 부분을 차지하는 공장이 전적지는 대부분 공장용도로 재이용되기 보다는 공동주택 등의 대단위 주거시설로 입지하는 양상을 보이는데, 이는 경제성을 따지면서 즉각적인 환금을 위해서는 공동주택부지로의 매각이 가장 환금성이 높았던 토지소유주의 경제적인 이유와 주택공급을 제창하는 국가의 정책기조와도 맞물려서 이러한 양상을 보이는 것으로 보인다. 이러한 이유로 1996년까지 대상지 일대의 대부분의 공장이전적지가 건축법만으로 아파트를 건축할 수 있어 공장이전적지에 고층의 주거용 아파트 단지로 무분별하게 전환되는 양상을 보임으로써, 공장이 입점해 있는 지역에 아파트가 입지하는 주·공혼재 양상이 심화되고, 공업입지가 주거지역으로 전환되면서 공업입지의 부족으로 인한 도시 경제활동의 위축 현상과 주거환경 및 도시환경의 악화를 가져왔다. 하지만, 시간이 경

과함에 따라 대상지의 (준)공업지역에 대한 실제 토지이용은 김지협(2014)의 연구와 같이 아파트단지나 상업중심의 복합용도개발로 변경되어 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의해 그 보완기능으로 설정된 주거 및 상업기능에 의해 (준)공업지역이 잠식되면서 공업지역으로서의 특성은 지속적으로 약화되는 특징을 보였다. 특히, 주택과 공업의 혼용을 방지하기 위해서 1996년 준공업지역 내 공동주택 억제정책 및 기타의 보완 조치들이 나오게 되고, 결과적으로 준공업지역 내 무분별한 공동주택 개발이 지양되고, 대규모 필지의 공동주택단지에 한하여 개발<sup>24)</sup>이 되게 된다. 한편, 준공업지역에 주거용 용적률(250%)이 아닌 다른 용적률(400%)을 적용받아 개발하기 위한 편법적인 개발이 진행되는데, 이는 편법적으로 주거용 오피스텔을 건축함으로써 용적률을 최대한 확보하려는 시도를 찾아볼 수 있다. 이러한 결과 대단지의 대형 주거용 오피스텔<sup>25)</sup>이라는 편법적인 개발행위로 나타나게 된다. 준공업지역은 당시의 법률 및 제도 변화에 반응하면서 다양한 개발 패턴을 보이나, 주로 중소규모의 공장부지는 기존 블록과 필지를 유지하는 상태의 개발형태를 보이나, 대규모 공장부지는 분필 등을 통하여 적정 규모의 블록으로 분할되는 형태를 보인다는 점이다. 이러한 것은 준공업지역이 합필 및 분필 절차를 거치면서 당시의 시대상황에서 요구하는 적정 크기의 필지 및 블록으로 변화하여 가는 과정이라고 할 것이다. 대형필지의 경우 필지의 용도규제를 회피하기 위한 변칙적인 개발행위가 발견되는데, 이는 상대적으로 지가가 상승하는 지역에서 해당 필지의 용적률을 최대한 활용하거나 이를 이용하기 위한 방법으로 건축물을 건축하거나 토지에 제한되는 법적규제를 회피하기 위해 변칙적인 수단으로 개발을 하는 경우에 종종 발견되고 있다. 이러한 개발은 소규모의 개발에서는 발견되지 않으나 블록단위의 대규모 개발에서 발견되는 경우가 있는데, 대표적인

예는 문래동 벽산메가트리움<sup>26)</sup>의 경우라고 할 것이다. 이러한 편법적인 운영 결과, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상의 용도지역인 준공업지역의 행위 제한에 따른 지정 취지가 법의 취지대로 실현되는 것이 아니라 실제 적용에 있어서는 편법으로 이용될 소지가 있다는 점이다. 이는 공공의 이익에 부합하는 건축물을 건축할 것이라는 막연한 희망으로 경제적 이익을 추구하는 방향으로 행동하는 인간본성에 대한 대비책을 세우지 못한 정책적 오류가 있었던 것으로 보인다.

### 3. 소결

도시형태의 변화원인을 도시의 물리적 형태변화를 중심으로 변화의 패턴 및 그 원인·특징을 분석하였을 때, 먼저 블록의 경우에는 대형필지의 분필에 따른 변화와 도로의 확장 등에 따른 일부블록의 변화가 있었던 것으로 보인다. 도로의 경우는 필지의 분필에 따른 도로 개설 현상 및 도로용량 초과에 따른 도로 개설이 일부 보이며, 필지의 경우는 소형 필지는 건축을 위해 합필의 형태로 변화하고, 공장이전적지인 대형 필지는 시대적인 요구에 부합하도록 분필의 절차를 거쳐 적정규모의 필지로 그 형태가 변화되는 것이 발견되었다. 일부 선행연구<sup>27)</sup>에서는 도로가 확폭됨에 따라 필지가 변하고 건물이 변화하며, 도로나 필지와 같은 기반요소가 변하게 되면 기존의 모습과 다르게 개발규모가 커지고, 새로운 운용용도가 투입되거나 이질적인 용도로 변화하는 특성이 있는 것으로 분석하였는데, 대상지의 연구에서는 도로의 확폭에 따라 필지나 건물이 변화하는 것이 아니라 공장용지가 주거용 및 상업용으로 용도가 변화함에 따라 블록·도로·필지가 크게 변화하는 현상이 나타났다. 또한 공장 이전적지를 제외한 지역의 형태변화에서는 도로의 확폭에 따른 필지 및 건축물의 변화보다는 합필에

따른 개발규모의 확장으로 대형 건축물이 입점하는 현상이 목격되는 점이 선행연구와의 차이점이라 하겠다. 대규모 합병개발은 길의 형태가 유기적으로 존속되고 주변 필지를 깨뜨리지 않으면서 도시형태를 변화시킨다(진영호, 2009)라고 하였는데, 이러한 현상은 대상지의 상업지역 블록 및 소형필지로 구성된 블록에서도 확인되었다. 또한 합필을 통한 형태변화는 개발규모가 커지면서 대상지에 건축물이 소형에서 대형으로 변화하면서 대형건축물이 들어서는 계기가 되었다. 이러한 예는 조준범 외(2003)의 서울 북촌의 도시조직 연구에서도 나타나는데, 북촌의 경우 1990년 이후 대형·집단개발로 인하여 기존 도시조직이 새로운 도시조직으로 변화한다고 하였는데, 대상지의 경우도 1990년 이후로 기존 공장이전적지의 개발과 더불어 소형필지 등이 합필 등의 과정을 통하여 대상지에 대형 건축물로 건축됨이 확인된다. 아울러, 대규모 공장이전적지의 개발에 따른 타임스퀘어와 같은 대형 상업용 건축물의 신축은 해당 건축물이 지역의 랜드마크 역할을 하면서 지역의 낙후된 공장지대로서의 이미지를 개선한 것으로 보이며, 대상지 내의 다수의 대형 건축물들이 복합적으로 작용하면서 대상지 도시형태에 큰 변화를 가져온 것으로 보인다. 이러한 연구는 재개발을 통한 개발이 길, 필지, 건물의 구성체계가 훼손된 변화형태(진영호 외, 2009)를 나타나고 반면, 대상지에서 토지의 합필을 통한 개발은 블록이나 도로의 큰 훼손이 발생하지 않았으며, 공장 이전적지의 개발은 대형블록의 큰 훼손없이 최대한 원형을 유지하면서 소형블록화되는 개발 과정에 놓여 있음을 확인할 수 있다. 이러한 연구를 통해서 도심의 개발과정에 따른 형태변화를 확인할 수 있었으며, 특히 공장이전적지가 위치한 준공업지역 개발에 따른 도시형태변화를 파악함으로써 현재 개발 과정에 놓여있는 서울시 다른 지역의 준공업지역의 도시형태 변화를 예측하고 필요한 대책을 수립하는

데 도움이 된다고 하겠다.

## V. 결론 및 시사점

본 연구는 서울 영등포구 일대의 도시조직을 구성하고 있는 요소들을 특성별로 분류하여 도로와 필지, 건물, 용도의 도시형태 요소 간의 상관관계 및 1973년부터 2013년까지의 자료를 분석을 통해 변화정도를 확인하였다. 향후 도심부 재생에 있어 도시 형태 요소들을 고려하여 지속가능한 개발을 유도하기 위해서 필요한 적용방안의 단초를 제시하고자 하였으며, 연구의 내용을 정리하면 다음과 같다. 첫째, 도로의 형태는 초기 형태가 유지되는 경향이 강하였는데, 이는 주요간선도로상에서 그 경향이 강하였으며, 블록 내부 지역의 소규모 도로는 필지의 변화에 수반한 소규모의 도로 형태변화가 발견되었다. 도로는 일달 조성되면 쉽게 그 형태가 변화지 않는 것을 보여주고 있는데, 이는 일단 개통된 도로는 그 자체가 하나의 동선을 형성하는 틀이 되면서 도로를 중심으로 밀도가 높은 건물이 건축되는 특징을 보이며, 이러한 건축물로 인해 추가적인 도로 확폭 시 과도한 비용이 발생하게 되며, 이러한 고비용은 도로의 확폭을 곤란하게 하면서 기존형태를 유지하게 하는 특징이 된다. 다만, 대상지의 경우에는 철도의 운용에 이용되었던 철로가 시간이 경과함에 따라 폐도가 된 후 자동차도로로 이용되는 특징이 발견되었다. 둘째, 필지는 분필과 합필에 따라 그 형태가 다양하게 변화하였는데, 소형필지는 시대의 요구에 따른 대형건축물의 건축을 위해 합필 등의 절차를 거쳐 대형필지로 거듭나는 것으로 보이며, 공장이전적지와 같은 대형필지의 경우에는 당시의 개발상황에 적합한 적정규모의 필지로 분필되면서 건축물이 건축된 것으로 보인다. 특히, 대규모 합필개발에 따른 기존 필지의 이질적 변화형태는 최근 자주 목격되는데, 이러한 개발패턴

은 블록내부의 골목이나 소로보다 블록외부나 대로 변에서 대규모 고층 건축물을 건축하기 위해서 자주 나타나는 것으로 보인다. 또한 대상지 내의 대형 필지는 중형 필지로 분필되고, 분필된 필지에는 새로운 건축물이 들어서면서 도시형태를 생성시킨 것으로 보인다. 셋째, 도시형태는 건물의 형태에 따라 영향을 받는 것으로 보이는데, 건축물은 용도지역의 제한을 일차적으로 받은 것으로 보이며, 다음으로 필지의 용도·형태·규모 등에 따라 건축물의 형태가 다르게 건축되는 현상이 발견되었다. 특히, 대상지 일대에서는 1983년경까지 상업지역을 중심으로 활발한 신축 활동이 이루어지는 것이 목격되나, 1993년 이후부터는 상업지역 이외의 지역에서 집중적으로 건축물이 신축되고, 상대적으로 상업지역에서는 기존 건축물의 형태가 유지되는 특징을 보인다. 특히, 2003년 이후부터는 대형의 비주거용 건축물이 집중적으로 건축되는 특징을 보이는데, 이는 건폐율과 용적률을 최대한 활용하여 집적효과를 이루려는 시도로 보이고 있다. 마지막으로, 필지와 도로의 변화에 따라 블록의 형태가 결정되는데, 주요간선도로에 따른 대형블록의 경우에는 시간이 경과함에도 그 기본형태를 유지하나 대형블록 내부의 소형블록의 경우에는 시간이 경과함에 따라 적정규모의 블록으로 그 형태가 변화하는 것이 발견되었다. 특히, 대규모 경공업위주의 공장은 그 자체가 하나의 거대한 블록을 형성하고 있었으나, 공장 이전적지의 개발 시에는 적정규모의 블록으로 그 규모가 축소되는 경향을 보였다. 본 연구의 한계점은 도시형태 변화의 원인은 다양할 것이나, 본 연구는 주로 도시의 물리적 구조가 가지고 있는 형태와 토지이용 등에 국한하여 시사점을 도출하였다는 점이다. 또한 40년간의 변화 형태를 파악함에 합필 또는 분필 등의 미세한 변화보다는 대규모로 변화된 곳, 용도가 크게 변한 곳, 도로가 확폭 된 곳을 중심으로 형태변화 결과를

거시적인 관점에서 해석하였다는 점이다. 이러한 물리적 원인을 분석하면서 너무 거시적인 관점에서 해석한 결과 도로나 블록의 변화, 필지 및 건축물의 변화와 일부분에서 맥을 같이 못하였다. 도시형태는 단시간 내에 판단하기에는 어려운 부분이 있었으며, 일정한 시점을 기준으로 하였기 때문에 변화에 대해 명확하게 파악하는 것은 한계가 있다. 또한 정책적 요인의 분석을 시도하면서 전반적인 정책의 변화를 설명하고 있어서 구체적으로 도시형태에 어떤 영향을 주었는지에 구체적인 설명을 하지 못하였다. 향후 도시형태의 변화에 따라 나타나는 물리적 요소들이 사회적·경제적 요인과는 어떻게 연관되어 도시재생차원에서 논의 될 수 있다면 더 좋은 연구가 될 것으로 보인다. 또한 도시재생 관련 법제 개편과 관련하여 도시환경 정비사업을 도심블록의 미시적 변화를 수용할 수 있는 구체적인 수법으로 발전시키는 추가 연구가 필요하다.

- 주1. 에드워드 베이컨(2012)은 현재의 도시공간은 '우연한 결과물들의 집합으로서의 도시'가 아닌 '의지의 행위로서의 도시'이며, 과거에 일어났던 각 결정들의 상호작용에 의한 결과물들의 집합이라고 하였다. 또한 도시의 형태는 그 안에 살고 있는 사람들의 수 많은 결정으로 확정된 것이며, 그 결정들이 서로 작용하여 도시의 공간환경을 만들어 내고, 이러한 각 결정들의 상호작용에 깊은 이해가 건축과 도시환경에 대한 통찰력을 줄 수 있다고 하였다.
- 주2. 영등포 부도심 일대는 '2030 서울도시기본계획'에서 한양도성, 강남에 이은 서울 3대 도심으로 승격됨으로써 지금까지 부도심이었던 지역의 위상이 도심기능에 맞추어 주거·상업·숙박·업무시설이 포함되는 고밀도 복합개발이 될 것으로 예상되는 지역이다.
- 주3. Conzen은 Alnwick(1960)에서 3가지 구성요소를 토대로 도시형태를 체계적으로 분석하는 방식이 도시형태의 역사흔적과 변화정도를 나타내는 데는 유용한 방법을 제공할 수도 있다고 하였다.
- 주4. 진영호·안건혁(2009), "서울 도심부 역사적 도시형태 변화와 유형"
- 주5. 영등포는 1899년(광무3년) 경인선, 1904년(광무8년) 경부선의 개통으로 경인·경부선의 분기점으로 발달

- 하였으며, 경인로 및 영등포로 등의 발달된 교통입지를 바탕으로 서울의 거점으로 떠오르기 시작하였다.
- 주6. 1922년 우리나라 최초의 대형공장인 조선피혁주식회사가 건립된 이후, 1919년 경성방직(주)이 설립되고, 이후 1928년 일제의 경성부 도시계획에 의해 영등포동 일대의 평탄한 지역이 공업지역으로 지정되었고, 1930년대부터는 주요 맥주공장과 기계·제련·염색 등의 중화학 계열 공장이 들어서기 시작하여 해방전인 1942년에는 생산량에서 서울의 80%를 점유할 정도에 이르게 됨으로써 서울의 중심적인 공업단지 성격을 띠게 되었다. (서울시 영등포구청, "영등포구청 100년사" 2004, p.37-38)
- 주7. 1970년대까지 경공업업을 통한 근대화를 이루고자 했던 경공업 정책 시에는 수도권의 대표적인 공장지대 역할을 담당하였지만, 1980년대에 이르러 한국의 경제구조가 중화학공업 중심으로 변화하면서 대상지 주변의 많은 공장들이 타지역으로 이전·폐업·업종변경 등을 하게 되면서 급격한 도시형태의 변화를 경험하게 된다.
- 주8. 1990년 이후 영등포의 상주인구는 연 5%씩 감소로 인한 인구공동화로 영등포의 기초상권이 쇠락하여, 기존의 불량주거의 재개발 및 주상주입의 복합시설의 개발 유도가 필요하다(최정우, 1997)
- 주9. 대상지 일대는 6차선 이상의 주요 도로로 대상지 외부를 둘러싸고 있는 영등포로, 경인로, 당산로 등이 있으며, 내부를 통과하는 영중로, 영신로, 문래로 등이 있다.
- 주10. 영등포지역에 대한 토지정리사업은 1937.11.12일 시행인가 공고(공고번호 795호)가 나고, 1946.8.16일 환지처분 공고(공고번호 49호)가 남으로써 완료되었으나, 이 시기의 세부도면은 취득의 어려움으로 본 연구에서는 1940년 발행된 지반입대경성정밀도(1:10,000)를 통하여 블록형태를 확인하고자 한다.
- 주11. 경향신문(1979.10.13.), '문래동4가~당산동5가간 2.5km, 도로폭 30~40m로 넓혀', "지하철 2호선이 통과하게 되는 이곳은 지하철 부설에 따른 노폭을 확보하기 위해 길 양편으로 평균 5m씩 확장되는 것이다. 이 구간에는 문래동역, 당산동3가역, 당산동5가역 등 3개의 지하철정류장이 들어서게 된다"
- 주12. 김도년 외(2010)
- 주13. 영등포구의 준공업지역 비중은 서울 자치구 가운데 가장 높지만, 실제 토지이용에서 공업기능으로 사용되는 토지는 4.045%에 불과하다(김지업 외, 2014)
- 주14. 당산동1가 457번지에 위치한 신동아 파밀리에 아파트의 경우는 대표적인 지역내 재개발 아파트라고 할 수 있다.
- 주15. 1980년대 초 영등포 일대의 공업지역은 평당 지가가 60만원 선이었으나 1980년대 후반에 들어서는 평균 지가가 130만 원 선까지 상승하게 되는데, 이는 주택업체들이 아파트 사업을 추진하기 위해 공장용지를 구입하였기 때문인 것으로 보인다.(매일경제신문, 1987.11.23.일자)

- 주16. 문래동3가 55-20번지에 입지한 문래동 에이스 하이테크는 대지면적 9,121평, 연면적 59,560평, 지하3층, 지상 20층~5층(총4개동)의 대형 아파트형 공장이라 할 수 있다.
- 주17. 대표적인 경우가 문래동 벽산 메가트리움 오피스텔로 서울시의 '영등포 부도심권 정비기본계획'에 부응하여 사업이 추진되었으나, 2001. 6월 분양 당시 '주거용 오피스텔'로 공급하기 위해 벽산건설에서 주거용 오피스텔에 대한 브랜드인 '메가트리움'이 처음으로 사용되며, 지하2층-지상30층 5개동에 38평형 411가구, 51평형 5가구, 63평형 5가구의 주거용 건물을 오피스텔이라는 이름으로 공급하게 된다.(국민일보, 2001.6.15.일자 기사 참조)
- 주18. 아파트 개발은 일반적으로 주거부족이 심각한 사회 문제가 되던 주거 격동기에 수익성이 더 높고, 환금성이 뛰어나며, 투자리스크가 낮은 개발형태로 인식된다.
- 주19. 연구 대상지와 관련된 주요 계획 및 정책은 다음과 같다

Year	Details of Policies and Plans	Effects
1987	Implement limitation on quantity of factories as means to organize the capital region	Limiting industrial facility installation in the semi-industrial district
Until 1996	Building a large scale joint residence complex within the semi-industrial district	Lack of industrial infrastructure and issues of residence environment caused by mixed living/industrial material
1996	Establish deliberation standards for joint residency within the semi-industrial district	Allows limited development of joint residency within large scale lot
2002	Establish district unit plan deliberation standards within the factory relocation site of the semi-industrial district	Allows partial residency function development

Source : "Study on the Characteristics of Yeongdeungpo Subcentral Area's Land Usage", (Lee Yong-bae, 2012, p36), re-edited

- 주20. 대표적인 경우가 방림방적(주) 공장부지였던 공장이 전적지이다.
- 주23. 준공업지역에서 공업기능 등을 담당하는 공업지역은 주공혼재 현상의 심화에 따라 이제는 주변의 주거 및 상업지역으로 둘러싸여 있는 하나의 조그만 섬과 같은 형태로 남아 있고, 지금은 소규모의 철재 및 철강관련 시설이 도로 상에 존재하면서 영세하게 명맥을 유지하나, 이들 시설은 낙후된 주변 환경을 조정하면서 도시환경을 더욱 악화시키고 있다.
- 주21. 타임스퀘어, 홉플러스 등의 상업시설과, 문래동 자

- 이아파트, 오피스텔로 건축되었지만 주거용으로 사용되고 있는 문래 벽산메가트리움, 아파트형 공장인 문래 에이스 하이테크 등을 말한다.
- 주22. 최막중 외(2012), 엔터테인먼트형 복합상업시설이 광역적·국지적 상권구조에 미치는 영향
- 주24. 서울시는 1996년 제정된 '준공업지역내 공동주택 입지 심의기준'으로 야기된 토지이용의 비효율을 해결하기 위해 조례를 개정하였고, 이로 인해 소규모 필지의 공동주택 개발은 일어나지 않았으며, 대규모 필지의 공동주택단지에 한해서만 개발이 일어났다. 이는 이전 조례에 비해 공장용지 확보비율은 5-10% 상승시켜 소규모의 필지에서는 사업성이 떨어지게 되어 대규모의 필지에서만 개발이 일어나게 되었다.(이용배, 2012, "영등포부도심 지역의 토지이용 특성에 관한 연구", 한양대학교, 박사학위, p.30.
- 주25. 대표적인 경우가 문래동 벽산 메가트리움 오피스텔로 서울시의 '영등포 부도심권 정비기본계획'에 맞춰 사업이 추진되었다고 하나, 2001. 6월 분양 당시 '주거용 오피스텔'로 공급하기 위해 벽산건설에서 주거용 오피스텔에 대한 브랜드인 '메가트리움'을 처음으로 적용하게 되며, 지하2층-지상30층 5개동에 38평형 411가구, 51평형 5가구, 63평형 5가구의 주거용 건물을 오피스텔이라는 이름으로 공급하게 된다.(국민일보, 2001.6.15.일자 기사)
- 주26. 문래동 벽산메가트리움은 준공업지역에서 오피스텔로 건축되었으나 건축당시부터 주거용 아파트와 최대한 비슷하게 설계되었다. 이는 오피스텔의 공급목적 이 아니라 해당 지역에서 주거용으로 건축할 경우에는 용적률 230%가 허용되고 건축규제가 있기 때문에 용적률을 최대한 확보하기 편법적인 방법으로 이용된 것으로 보인다.
- 주27. 김도년 외(2010)은 도로가 확폭됨에 따라 필지가 변하고 건물이 변화하고 용도가 바뀔에 따라 이들 요소간에는 밀접한 관계가 형성되고, 도로나 필지와 같은 기반요소가 변화하게 되면 기존의 모습과 다르게 개발규모도 커지게 되며, 용도 또한 주변의 용도와는 달리 새로운 용도가 투입되거나 이질적 용도로 변화하는 특성이 있다고 하였다.

인용문헌

References

1. 강홍빈·김광중·김기호·김도년·양승우·이석정·정재용, 2009. 「도시설계」, 서울: 대가.  
Gang Hong-bin·Kim Gwang-joong·Kim Gi-ho·Kim Do-nyeon·Yang Seung-woo·Lee Seok-jung·Jung Jae-yong, 2009. *City Planning*, Seoul: Daega.
2. 김도년·김지엽·손세형·이종원·정동섭 역, 1993. 「도시 빌딩 블록 디자인 기초」, 서울: 시공문화사.

- Kim Do-nyeon·Kim Ji-yeop·Son Se-hyung·Lee Joong-won·Jung Dong-seop, trans. 1993. *Basics of City Building Block Design*, Seoul: Sigong Munhwasa.
3. 김도년·배웅규·성진옥, 2010. “서울시 관수동 도심블럭의 10년간 도시형태 변화특성 분석”, 「서울도시연구」, 11(2): 99-117.  
Kim Do-nyeon·Bae Woong-kyu·Sung Jin-wook, 2010. “Analysis on 10 Years of Urban Form Transformation of City Complex in Gwansu-dong, Seoul”, *Seoul City Research*, 11(2): 99-117.
  4. 김민아·정인하, 2013. “조선 후기 이후 평향의 도시형태 변천에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집」, 29(11): 217-226.  
Kim Min-ah·Jung In-ha, 2013. “Study on the Changes of Pyeonghwang’s Urban Form Since Late Chosun”, *Journal of Architecture Institute of Korea*, 29(11): 217-226.
  5. 김하나, 2013. “근대 서울 공업지역 영등포의 도시성적 변화와 공간 구성 특징”, 서울대학교 박사학위논문.  
Kim Ha-na, 2013. “Changes of Modern Seoul Industrial Area Youngdeungpo and Characteristics of Spatial Formation”, Ph.D. Dissertation, Seoul National University.
  6. 르 코르뷔지에·정성현 역, 2003. 「도시계획」, 서울: 동녘  
Le Corbusier·Jung Sung-hyun, trans., 2003. *City Planning*, Seoul: Dongnyeok
  7. 서울시정개발연구원, 2009. 「서울의 도시형태 연구」, 서울.  
Seoul Development Institute, 2009. *Study on Seoul Urban Form*, Seoul.
  8. 손세관, 2004. 「도시주거 형성의 역사」, 서울: 열화당.  
Son Se-gwan, 2004. *History of City Housing Formation*, Seoul: Yeolhwadang
  9. 손세관·한기정, 1996. “유형적 형태학의 연구방법에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집」, 12(6): 73-84.  
Son Se-gwan·Han Gi-jeong, 1996. “Study on Typical Morphology Research Methodology”, *Journal of Architectural Institute of Korea*, 12(6): 73-84.
  10. 심은연·전근완, 1997. “지적도와 토지대장을 이용한 도시형태 연구방법론”, 「문화역사지리」, 9: 61-79.  
Sim Eun-yeon·Jeon Geun-wan, 1997. “Urban Form Research Methodology Utilizing Land Registration Map and Land Cadastre”, *Association of Korean Cultural and Historical Geographers*, 9: 61-79.
  11. 양승우, 2000. “독일의 도시형태학 발전과정에 관한 연구”, 「국토계획」, 35(3): 7-19.  
Yang Seung-woo, 2000. “Study on German Urban Morphology Development Process”, *Journal of Korea Planning Association*, 35(3): 7-19.
  12. 에드먼드 베이컨, 신예경·유다은, 역, 2012. 「도시를 디자인한다는 것」, 서울: 대가.  
Edmund Bacon, 2012. Sin Ye-kyung·Yoo Da-eun, trans.. *Designing a City*, Seoul: Daega.
  13. 알도 로시, 오경근, 역, 2003. 「도시의 건축」, 파주: 동녘.  
Aldo Rossi, Oh Gyeong-geun, trans., 2003. *City Architecture*, Paju: Dongnyeok.
  14. 윤갑석, 2015. “원도심 지구단위 도시재생이 도시이미지와 거주의사에 미치는 영향분석” 광운대학교 박사학위논문.  
Youn Gab-seok, 2015. “Analysis of the Effect Original Downtown Complex Unit City Regeneration has on City Image and Will of Residence”, Ph.D. Dissertation, Gwangwoon University.
  15. 윤갑석·박태원, 2016. “원도심 지구단위 도시재생이 도시이미지와 거주의사에 미치는 영향분석”, 「도시행정학회」 29(2): 75-104.  
Youn Gab-seok·Park Tae Won 2016. “Analysis of the Effect Original Downtown Complex Unit City Regeneration has on City Image and Will of Residence”, *The Korean Urban Management Association*, 29(2): 75-104.
  16. 오덕성·김영환, 2004. “지속가능한 도시형태 모형의 특성에 관한 연구”, 「국토계획」, 39(2): 63-76.  
Oh Deok-sung·Kim Young-hwan, 2004. “Study on the Characteristics of Sustainable Urban Form Model”, *Journal of Korea Planning Association*, 39(2): 63-76.

17. 이용배, 2012. “영등포부도심 지역의 토지이용 특성에 관한 연구”, 한양대학교 박사학위논문.  
Lee Yong-bae, 2012. “Study on the Characteristics of Yeongdeungpo Subcentral Area’s Land Usage”, Ph.D. Dissertation, Hanyang University.
18. 이주형, 2001. 「도시형태론」, 서울: 보성각.  
Lee Joo-hyung, 2001. *Urban Morphology*, Seoul: Bosunggak.
19. 정일영, 2001. 「디자인과 공간구조 형태」, 서울: 대우출판사.  
Jung Il-young, 2001. *Design and Spatial Structure Format*, Seoul: Daewoo Publication.
20. 조준범, 2013. “미국 덴버 도심의 격자형 도시형태 형성특성 연구”, 「대한건축학회연합논문집」, 15(5): 155-164.  
Jo Joon-beom, 2013. “Study on the Grid Type Urban Formation Characteristics of Central Denver, U.S.”, *Joint Journal of Architectural Institute of Korea*, 15(5): 155-164
21. 진영호·안건혁, 2009. “서울 도심부 역사적 도시형태 변화유형과 특성”, 「한국도시설계학회지」, 10(1): 103-120.  
Jin Young-hyo·Ahn Gun-hyuk, 2009. “Types and Characteristics of Central Seoul’s Historic Urban Form Transformation”, *Journal of the Urban Design Institute of Korea*, 10(1): 103-120.
22. 필립 판느레·장 카스테스·장 샤플르 드폴르, 최유종·한지형 역, 2014. “도시형태, 도시블록의 생성과 변천”, 서울: 한국문화사.  
Philippe Paneral·Jean Castex·Jean-Charles Depaule, Choi Yoo-jong·Han Ji-hyung, trans. 2014. *Creation and Transformation of Urban Form and City Block*, Seoul: Hankookmunhwasa.
23. 한국도시설계학회, 2014. 「도시설계의 이해」, 서울: 보성각.  
Urban Design Institute of Korea, 2014. *Understanding City Design*, Seoul: Bosunggak.
24. 한광야·김민지, 2013. “코르도바의 도시형태 변화의 해석”, 「한국도시설계학회지」, 14(3): 99-117.  
Han Gwang-ya·Kim Min-ji, 2013. “Interpretation of Cordoba’s Urban Form Transformation”, *Journal of Urban Design Institute of Korea*, 14(3): 99-117.
25. Anne Vernez Moudon, 1994. *Getting to Know the Built Landscape : Typomorphology*, *Ordering Space*, ed. Karen A. Frank & Lynda H. Schneekloth, Van Nostrand Reinhold, New York
26. Caniggia, Gianfranco(Ed), 2001. *Architectural composition and Building Typology, Interpreting Basic Building*, Alinea Editrice.
27. M.R.G. Conzen, Alnwick, Northumberland, 1960. *A Study in Town-Plan Analysis*, George Philip & Son: London.
28. National Spatial Information Cleainghouse, <http://map.vworld.kr/map/maps.do#>
29. Ministry of Land, Infrastructure, and Transport National Geographic Information Institute, <http://www.ngii.go.kr/kor/main/main.do?rbslidx=1>
30. Seoul City Planning Portal, <http://urban.seoul.go.kr/4DUPIS/index.do>
31. Map of Seoul, <http://gis.seoul.go.kr/GisWebDataStore/MapGallery/SeoulMapSWF/intro.html>
32. Seoul Air Photography Service, <http://aerogis.seoul.go.kr/app/mainfrm/agis.do>

Date Received 2016-03-18  
 Reviewed(1<sup>st</sup>) 2016-04-28  
 Date Revised 2016-06-27  
 Reviewed(2<sup>nd</sup>) 2016-07-05  
 Date Accepted 2016-07-05  
 Final Received 2016-07-26