홍익대학교 건축학과 남산 도시재생 스튜디오

필동 예장동 후암동 이태원 2동 동자동과 후암동 남대문로 5가와 후암동 다산동 회현동 용산 2가동 남산동

수업 배경

남산은 서울의 중심 산지로 넓은 영역이 공원화 되어 동서남북의 주변 조직들을 분할한다. 때문에 주변의 후암동, 이태원동, 한남동, 옥수동, 다산동, 필동, 명동, 회현동은 각각 성격이 분명하게 나뉜다. 하지만 남산 경계를 따라 걸으면 이들이 하나의 연이어진 풍경으로 인식되는데 이 점은 남산의 장소성이기도 하다. 한편 남산 주변 동네에서 남산공원으로의 보행접근은 좁고 가파르고 경로가 복잡한 주거지 내 골목길을 통하게 되어있어 쉽지 않다. 이는 남산공원과 주변 도시조직과의 현 관계가 단절적임을 암시한다.

2022년 1학기 홍익대학교 건축학과 4학년 건축설계 스튜디오는 남산공원과의 관계 개선을 통한 주변 동네들의 도시재생을 시도하였다.

비매품/무료

95540

9 791198 052148

홍익대학교
HONGIK UNIVERSITY

Hongik
School of
Architecture

ISBN 979-11-980521-4-8 (PDF)
ISBN 979-11-980521-9-3 (세트)

남산 도시재생보고서

후암동·동자동

홍익대학교 건축학과

남산

후암동 · 동자동

홍익대학교 건축학과 4학년 건축설계

스튜디오 5

2022
도시재생 보고서

지도교수 김석원 이영석
김경수-남산 GATEWAY 김우성-Come In & Stay 김재현-후암로 openspace 김준성-Communal Blowhole 민대규-후암 GATE 박진수-Huam Station
유승주-동자동 공공주택 재개발 계획 개선안 제안 윤우진-RE:ROAD 이동렬-후암동성당 재생 계획 이수-Walking Live-rary 이여진-Huam-Flowtel

홍익대 건축학과는 80년대부터 서울을 배경으로 도시답사, 분석을 거쳐 도시건축에 대한 집단작업을 3, 4학년 시기에 해왔습니다. 어느덧 도시화의 정점을 지나 역도시화로 도시재생 및 관리가 쟁점이 된 서울시 내엔 아직 오래됨이 장점보다는 단점으로 인식되는 곳들이 더 많습니다. 도시재생이라는 이름 아래 거듭된 재개발, 재건축 사업방식은 오래된 도시자산들과 이를 생산한 도시공동체들을 파괴했고 역사성보다는 낯섦과 부조화스런 환경을 양산했습니다.
이에 2022년 1학기 홍익대학교 건축학과 4학년 건축설계 스튜디오는 남산공원과의 관계 개선을 통한 주변 동네들의 도시재생을 시도하였습니다.

4학년 건축설계주임 김주원 교수

저자 소개

HSA Studio 5은
홍익대학교 건축대학 건축학과 2022년 4학년 1학기 5반 구성원들로
남산 도시재생 프로젝트에 참여한 지도 교수와 학생들입니다.

지도 교수 김석원 이영석
참여 학생 김경수 김우성 김재현 김준성 민대규
박진수 유승주 윤우진 이동렬 이 수 이여진

남산 도시재생
동자동 / 후암동

Urban Regeneration studies about Namsan
Dongja-dong / Huam-dong

CONTENTS

01 개요 및 역사

개요

지역개요 11
용도지역지구 22
FIGURE & GROUND 33

역사

남산 11
동자동 · 후암동 22

02 교통 및 인구

교통

대중교통 현황 11
이용자 분석 22

인구

인구 분포 11
가구 분포 22

페르소나 11

03 물리적 현황

지형

대지 단면도 11
경사도 분석 22

도로

도로망 및 보행환경 11
전면공지 및 보행로 22

필지 및 권역

필지 현황 11
권역 · 대로 · 중로 · 소로 22

건축물

건폐율 · 용적률 11
층수 · 용도 22
준공년도 · 구법과 재료 33
지붕 현황 44

04 도시재생 전략

지역 자산 · 보전 대상 11
개선 대상 · 개발 대상 22
남산 생태자원의 활용 33

05 결론

SWOT 분석 11
종합도 22

06 도시재생 설계안 제시

김경수 PROJECT 11
김우성 PROJECT 22
김재현 PROJECT 33
김준성 PROJECT 44
민대규 PROJECT 55
박진수 PROJECT 66
유승주 PROJECT 77
윤우진 PROJECT 88
이동렬 PROJECT 99
이 수 PROJECT 11
이여진 PROJECT 22

01 개요 및 역사

개요

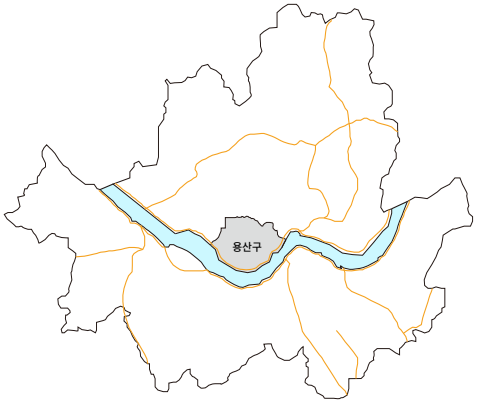
지역개요

용도지역지구

FIGURE & GROUND

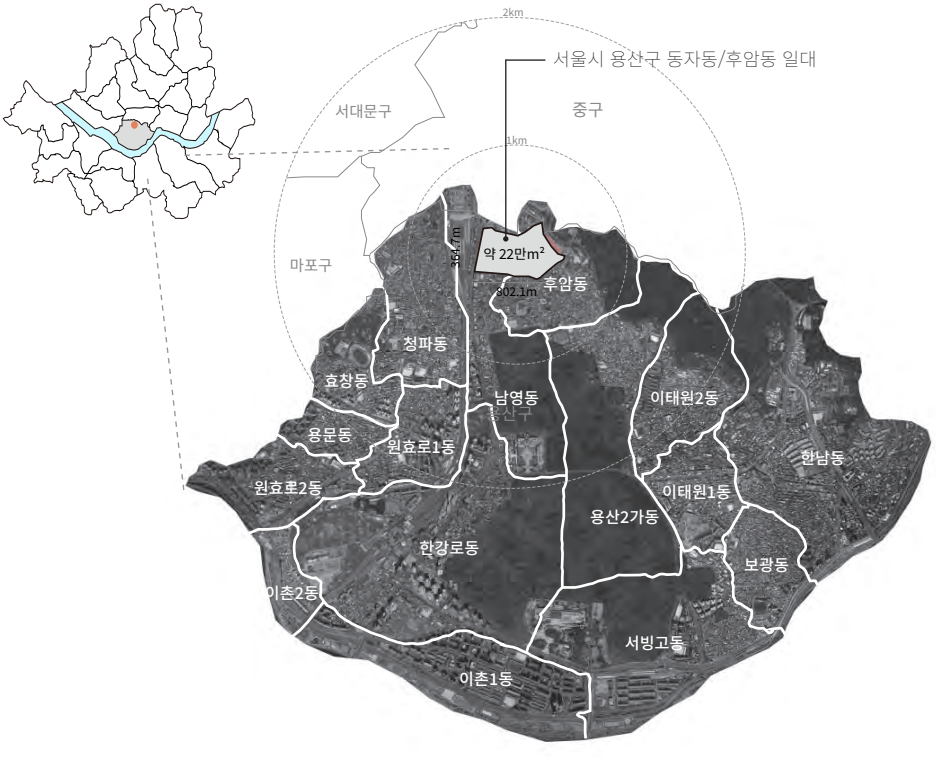
지역개요

서울시의 중심, 용산구



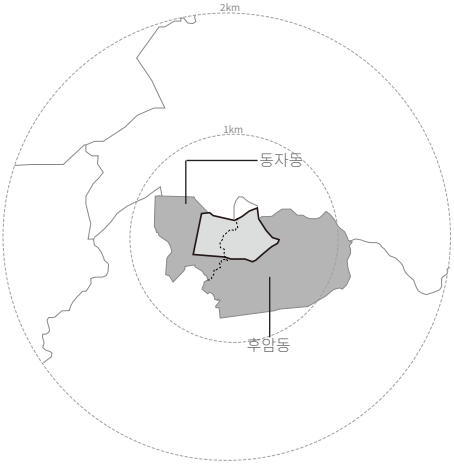
서울시 주요 간선도로

서울시 토지이용계획 현황

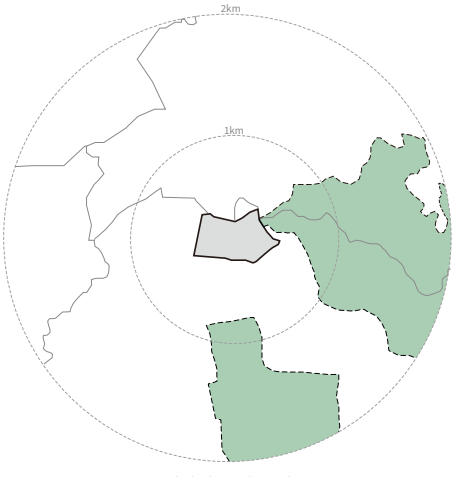


대상지의 위치는 서울의 중심인 서울특별시 용산구에 위치하고 있다.
서울의 중심인 만큼 교통의 요충지이고, 중구와 면해 있어 대상지 근처에 주거지역 이외에 상업지역이 주로 분포해 있다.
대상지의 면적은 약 22만km^{2}이고, 행정동 상 남영동과 후암동에 걸쳐져 있다.

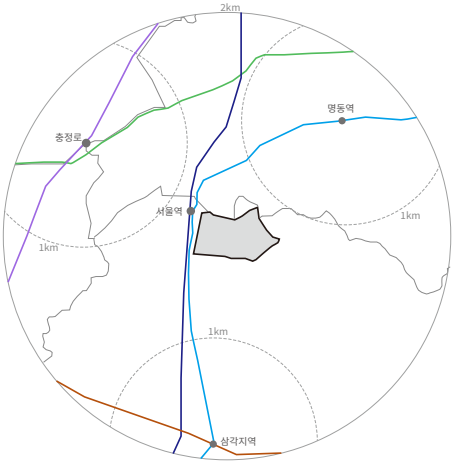
위치/ 지리적 특성



대상지 법정구역 경계



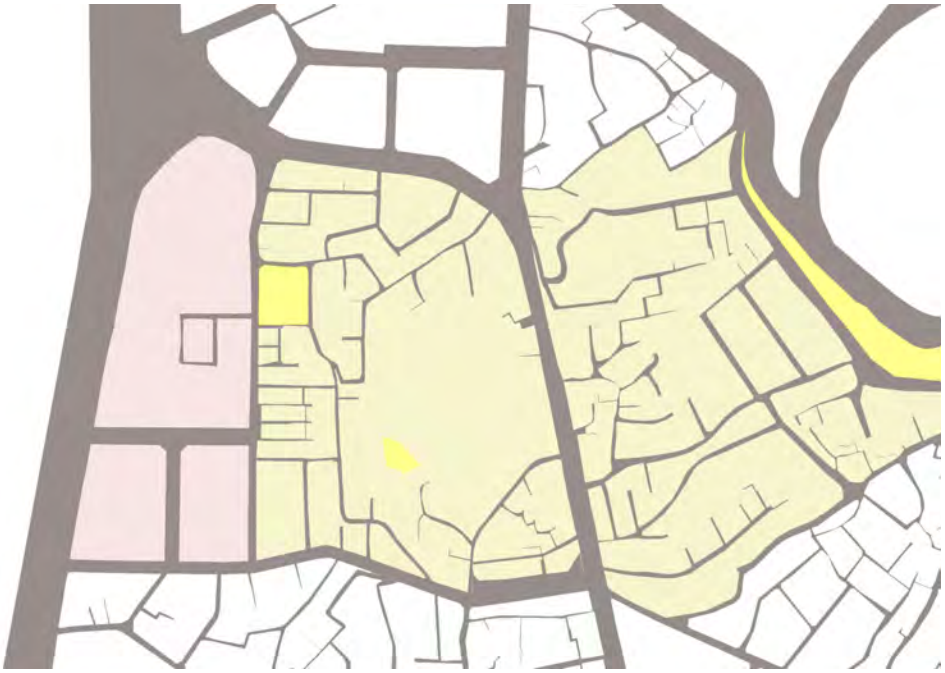
대상지 주변 녹지



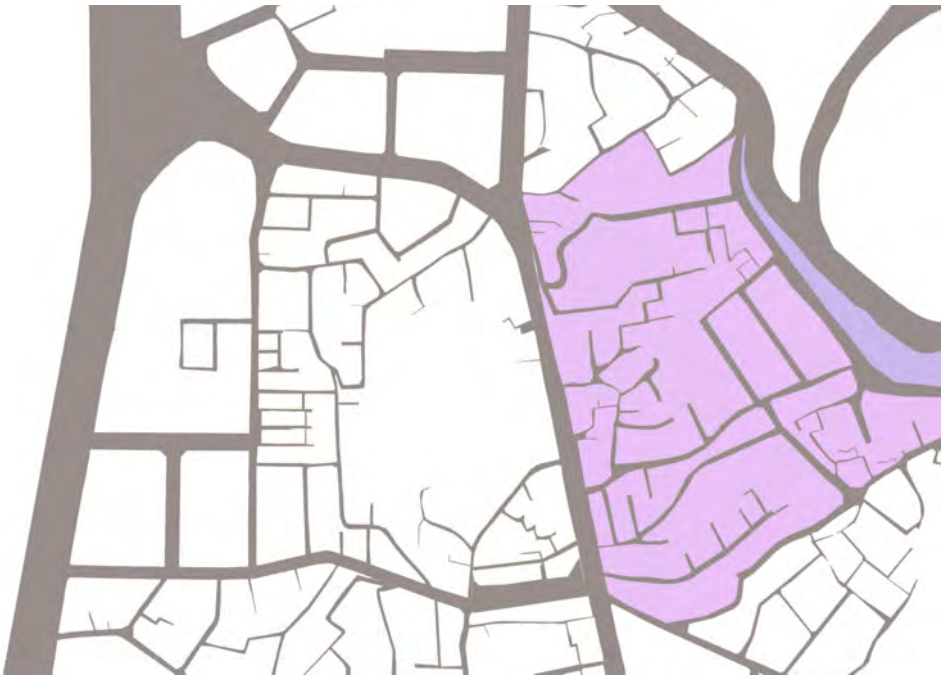
대상지 주변 지하철역/상권

사이트 동쪽으로는 서울의 중심이라고 할 수 있는 남산공원이 위치해 있고, 남쪽으로는 용산가족공원과 군 시설이 분포되어 있다. 주변으로 주요 상권이라고 할 수 있는 충정로, 명동, 삼각지역과 거리는 약 2km 이내이지만, 녹지와 서울역 등으로 막혀있어 대상지만의 생활권을 이루고 있다.

용도지역지구



제2종 일반 주거지역 제1종 일반 주거지역 일반 상업 지역



고도지구 (20m 이하) 고도지구 (소월로 기준 -1.5m 이하)

업무 기능 도입

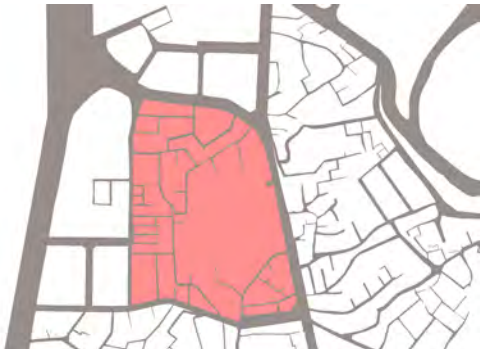
기존 주거기능 관리

남산조망 관리 (두텁바위로)

가로 환경 정비 (후암로)

용산 지구단위 계획 (2021년)

용산 지구단위계획에서 사이트에 해당하는 권역은 서울역 일대이다. 서울역 일대 권역은 국제 관문으로서 변화된 위상에 대응하는 공간재편이 주 목적이다. 사이트에서는 서울역 통합역사에 대응하여 도심업무 지원 역할을 수행하는 지역, 남산 조망 및 구릉지형을 고려한 건축계획을 수립하는 주거기능 관리 지역의 역할을 하고 있다. 후암 로와 두텁바위 로는 남산 조망 관리를 위하여 가로 환경을 정비하는 계획을 갖고 있다.



후암동 특별계획 구역

후암동 특별 계획구역 지정 해제 (2020년)

남산 소월로 이하의 높이 계획, 주변 경관과 스카이라인을 고려한 기존 용도지역 유지, 남산 조망권 확보를 위한 5개소의 동경 축 계획 등이 포함되어 있던 후암동 특별계획구역은 2015년 5월 구역 지정 이후 고도제한에 따른 사업성 부족으로 정비사업에 대한 구체적인 진척이 없어 2020년 5월부로 기존 지구단위계획구역으로 환원되었다. 특별계획구역 연장을 위한 지구단위계획 재정비 용역이 추진되어 2021년 부로 후암동 특별계획 구역에 대한 새로운 개발계획안으로 서울역 쪽방촌 공공주택 사업이 들어서게 되었다.

기존 쪽방촌 지역

임시 이주 단지

개발된 공공 주택 단지

서울역 쪽방촌 정비 사업 추진 (2021년)

2021년 5월, 국토교통부, 서울시, 용산구는 '서울역 쪽방촌 주거환경 개선을 위한 공공주택 및 도시재생사업 추진계획' 을 발표하였다. 서울역 쪽방촌 정비는 공공주택사업으로 추진하며 한국토지주택공사(LH), 서울주택도시공사(SH)가 공동사업시행자로 참여하며 쪽방 주민 등 기존 거주자의 새정착을 위한 공공주택 1천450호, 민간분양주택 960호 등 총 2천410호의 주택을 공급하는 사업이다. 2023년 임시이주 및 공공주택 단지 착공 후 2026년 입주, 2030년 민간분양 택지 개발 완료를 목표로 하고 있다.

Figure-Ground

Figure-Ground　도로, 건축물, 블록 등 도시조직을 직관적으로 파악할 수 있는 방법이다. 이를 활용하여 동자동과 후암동의 도시조직을 분석하고자 한다. 도로, 건축물, 도로와 건축물을 제외한 공지의 순서대로 검은색으로 표시하여 확인할 것이다. 또한 동자동과 후암동의 도시 형태적 특성을 쉽게 파악하기 위하여, 강남과 강북의 특성을 잘 대변한다고 생각되는 강남구 역삼동과 종로구 창신동의 Figure-Ground를 함께 살펴볼 것이다.

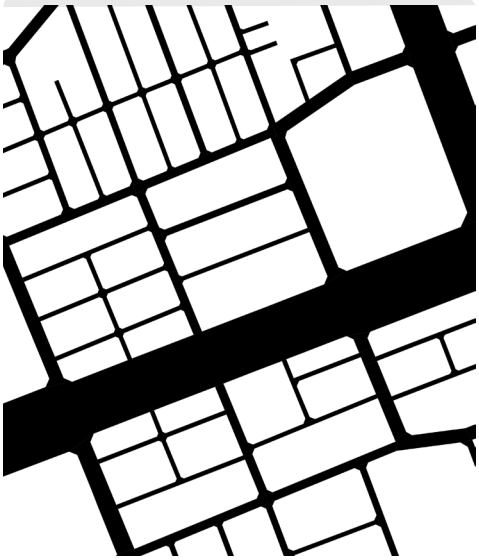
도시조직의 특성　사이트 서쪽은 역삼동과, 사이트 동쪽은 창신동과 유사한 모습이다. 특히 도로와 블록의 형태에서 그 차이가 두드러진다. 이는 평지와 경사지, 업무지역과 주거지역이라는 상황의 차이로 인한 것으로 예상할 수 있다. 동자동과 후암동은 이러한 극적인 차이가 만나는 경계가 형성되는 곳이다.

배 치 도

도 로

용산구 후암동

강남구 역삼동



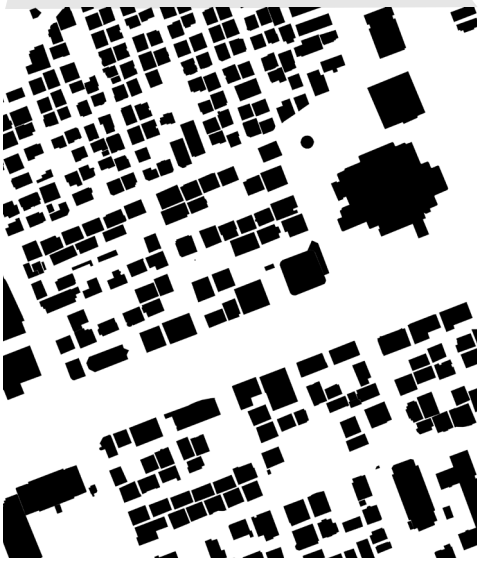
종로구 창신동

사이트 서쪽의 도로망은 격자형이고 블록 내부로 진입함에 따라 도로의 위계가 급격히 변화한다. 반면 사이트 동쪽의 도로망은 비정형이고 블록 내부로 진입하여도 도로의 위계 차이가 크지 않다. 또한 창신동과는 달리 등고를 따라 형성된 도로가 적어 엉성해 보인다.

건 축 물

용산구 후암동

강남구 역삼동



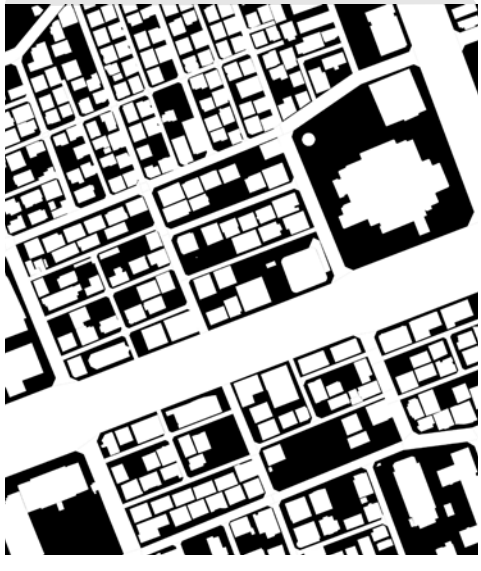
종로구 창신동

사이트 서쪽의 건축물은 격자형 가로망에 따라 반듯한 배치를 보인다. 반면 사이트 동쪽의 건축물은 비정형의 가로망에 맞추어 배치되었으며 입면이 곡면으로 처리되기도 하였다. 전반적인 밀도는 역삼동과 창신동의 중간 정도이다.

공 지

용산구 후암동

강남구 역삼동



종로구 창신동

사이트 서쪽의 공지는 건축물을 중심으로 넓게 형성되어 고층 건물의 공개 공지로 보인다. 반면 사이트 동쪽의 공지는 등고선과 유사한 형태로 나타나서 경사면 또는 옹벽으로 추정된다. 도로와 닿아있지 않은 건물도 보여 맹지에 대한 확인이 추가적으로 필요하다.

01 개요 및 역사

역사

남산

동자동 · 후암동

역사_ 남산

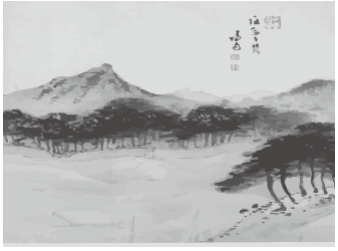
1392

조선시대

한양의 수호산

남산은 예로부터 백성들의 마음을 달래주며 풍류를 즐기는 공간으로 나라 규제 아래 보호되던 공간이었다.

수호산, 목면산, 소나무



1910

일제강점기

일제만의 공원

식민통치를 거점으로 조선 사람들의 휴식처였던 남산은 일제들을 위한 그들만의 공원으로 전락하였다.

조선신궁(1912), 경성 속의 동경

1945

광복과 6.25 이후

분단의 상징

광복 이후 6.25 전쟁을 거치며 남산은 피난민들이 모여살며 냉전으로 분단된 나라를 상징하는 공간이였다.

해방촌

1970

근대화

무분별한 개발

근대화를 거치며 어린이회관, 외인아파트 등의 건축물이 남산의 자연과 경관을 해쳤다.

어린이회관(1970), 외인아파트(1972)

1990

현대

남산 회복

훼손된 남산의 본모습을 되찾게 하기 위해 정부와 시민들 모두 노력하였다.

남산제모습가꾸기(1990), 남산르네상스(2004)

2022

현재

도심 내의 일상 자연 공간

남산은 서울 남북녹지축의 중심으로 도심 내의 자연과 남산 타워, 남산 공간 등 일상 공간으로 모두에게 친근한 공간이다.

남산 타워, 남산 산책로, 남산 공원, 케이블카

역사_ 동자동·후암동

1910년대 지적지도

현재의 한강대로와 후암로는 있고, 후암동 내부에 땅은 거의 정비되지 않고 녹지 와 천은 그대로 남아있다.

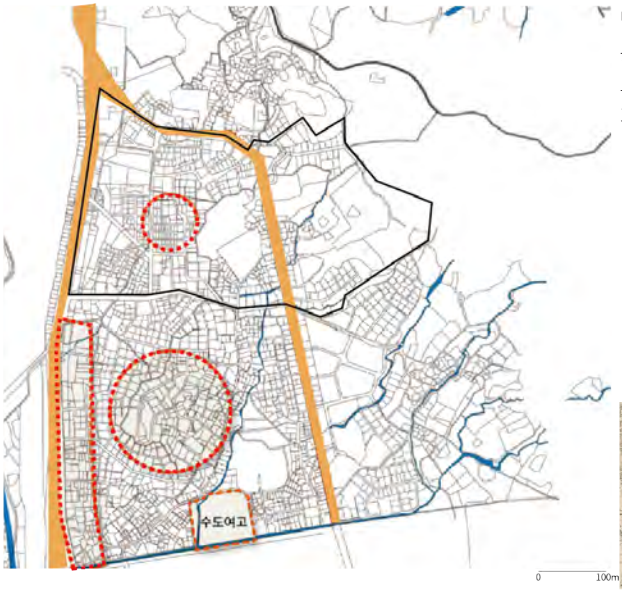
1920년대 지적지도

일제강점기를 거치면서 가로들이 많이 복잡해지며 주택들이 나타나기 시작한다. 후암동 일대의 천은 그대로 남아있지만 녹지는 대부분 사라졌다.

1930년대 지적지도

이전 시대와 비슷하지만 블록 내 가로들이 더 복잡해지고 건물이 더 많아졌다. 1930년대에는 녹지가 현재 동자동의 일부만 남아있고 나머지는 다 사라졌다.

1940년대 지적지도



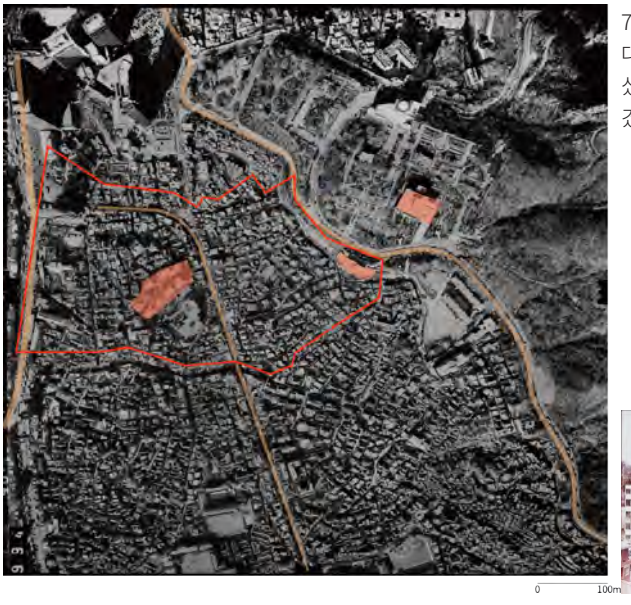
병영을 중심으로 한 일본인 거주지를 비롯한 주택지가 조성되며 후암동의 주택밀도가 증가했으며 블록이 더 많이 형성되고 가로들이 복잡해진다.

역사_ 동자동·후암동

1950~1979년, 1950년대 지적지도

현재의 소월로가 나타났으며, 6.25 전쟁 이후 피난민들이나 서울로 올라와서 사는 사람들이 남산 아래와 후암동 일대에 주택을 짓고 살기 시작한다. 경사지에도 이전 시기에 없던 집이 나타났으며, 현재의 가로와 블록들이 이 때 형성되었다.

1980~1999년, 1989년 항공사진



70년대 후반부터 형성되던 쪽방촌이 80년대에 급격히 많아졌고, 미주아파트가 들어섰다. 소월로를 따라서는 용산도서관이 생겼고, 가로들은 더 정비가 되었다.

2000년~현재, 2002년 항공사진

2000년 중반부터 현재의 한강대로에 높은 오피스, 주상 복합 등이 추가로 형성되었고 미주아파트 옆에 새 아파트가 형성되었다. 80년대 부터 이어진 가로형태가 유지되고 있다.

역사_ 동자동·후암동

1903
남대문 정차장 건설

1907~
후암동 일대 병참기지화

1920~1930
문화주택의 등장

1930년대~
일인들의 주거지 형성으로 인한 주택밀도 증가

1943
용산구에 편입

1945.8.15
해방

1945.8.15~
일인의 재산 정부 귀속 및 필지 가속화

1946
후암동으로 행정명 법정명 변경

1949
후암초등학교 개교

1950.6.25~1953.7.27
전쟁으로 인한 현재의 동자동 및 필지 가속화

1954
후암재래시장 형성

1954~
피난민들의 정착에 의한 판자촌 형성

경인철도와 남대문정거장 건설

남대문 정차장, 1903

1899년 제물포에서 노량진까지 이어지는 철도가 연결되었고, 1900년에는 한강철교의 건설과 함께 서대문역이 건설되며 서울과 제물포를 잇는 경인철도가 개통되었다. 1903년에는 종착지였던 서대문역 옆에 남대문역이 건설되었고, 이를 따라 만들어진 한강로는 후암동의 서쪽 경계가 되었다.

병참기지화 및 주택밀도 증가

일제 용산군용지와 일대 시가지

일본은 대륙 침략과 전시 체제 하에서 한반도를 병참기지화한다. 용산에는 일본군 병영이 들어서고 철로가 활성화되는 등 급속한 변화가 일어났고, 이는 경성의 급속 도시화를 촉진한다. 이와 함께 증가한 인구의 수용을 위해 기존 도심지 주변의 땅이 빠르게 주거지화되었으며, 도성 밖 후암동 일대에도 병영을 중심으로 한 일본인 거주지를 비롯한 주택지가 조성되며 후암동의 주택밀도가 증가한다.

해방과 전쟁

전쟁 피해를 입은 서울역과 후암동 서측 일대

1945년 해방후 일제강점기 일인의 재산이 정부에 귀속된다. 이후 적산가옥 불하를 통해 개인들에게 일인들의 주택(문화주택)들이 넘어가고, 이는 필지구획을 가속화한다(해방 전에는 조선은행이 전 필지의 소유였다). 하지만 숭례문과 남대문역(서울역)이 위치했던 후암동 일대는 전쟁으로 인해 큰 피해를 입게 된다. 현재 동자동에 속하는 후암동 서측 일대는 특히나 큰 폭격의 피해를 입은 것을 사진을 통해 볼 수 있다.

1955
토지구획정리사업

1965
남산도서관 개방

1968
독일문화원 설립

1970년대~
후암동 주민들의 새로운
부유층의 주거지를 향한 이탈

1980
후암미주아파트 건설

1980년대~
후암동 주민들의 이주 움직임
가속화 및 쪽방촌 형성

1981
용산도서관 개관

1990년대~
도시정비사업

2004
브라운스톤 남산 건설

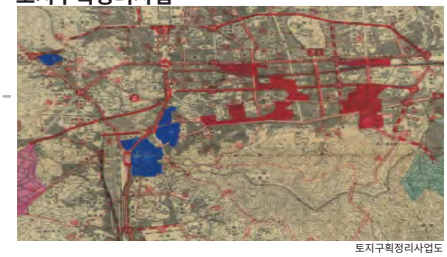
2015
후암재래시장 리모델링

2018
후암동 남산 자락길
가꾸기 사업

2020
후암동 특별 계획구역
지정 해제

2021
서울역 쪽방촌 정비
사업 추진

토지구획정리사업



토지구획정리사업도

전쟁 후 후암동에 가장 큰 변화를 일으킨 것은 필지를 정비한 토지구획정리사업이다. 위 지도에 표시된 것은 전쟁피해가 심한 4대문 밖 지역을 대상으로 진행된 제2차 중앙토지구획정리사업 대상지이며, 이 과정에서 구릉지의 특성이 반영된 불규칙한 필지가 많은 부분이 반듯하게 정리되었다. 동시에 후암동 남동쪽으로는 해방촌으로 불리는 대규모 도시 슬럼이 형성되었고, 급속 도시화와 함께 증가하는 도시 빈민을 위한 간이주택들이 들어선다.

쪽방촌의 형성과 노후화

미요시와 주택지(현 쪽방촌), 1980

1970년대 동부이촌동 개발 전까지, 일제강점기 서울의 대표적 문화주택지였던 후암동은 부촌이라는 이미지를 가지고 있었다. 하지만 이후 새로운 부유층 주거지들이 주변에 들어서기 시작하면서, 후암동 주민의 이탈이 시작되고, 1980년대 이러한 움직임은 가속화되었다. 동시에 후암로 57길(위 사진 황색 경계 서측부) 주변에는 국내 최대 규모의 쪽방촌이 형성되었으며, 1980년대 북측의 양동지역이 재개발되면서 위 지역은 일대에서 가장 노후화된 지역으로 남게 된다.

서울역 쪽방촌 정비 사업과 갈등

쪽방촌 일대

후암로 57길의 동측, 과거 미요시와 주택지 및 북측에 해당하는 부분은 가장 낙후된 지역으로 남아 현재 쪽방촌으로 불리운다. 이 일대는 국토교통부에서 실시하는 '서울역 쪽방촌 주거환경 개선을 위한 공공주택 및 도시재생사업 추진계획'을 실시한다. 서울역 쪽방촌 정비는 공공주택사업으로 한국토지주택공사, 서울주택도시공사가 공동사업시행자로 참여하여 쪽방촌 주민 등 기존 거주자의 새정착을 위한 사업을 추진한다. 2026년 입주, 2030년 민간분양 택지 개발 완료가 목표이다. 하지만 이 일대의 지역 건물·토지 소유주들의 반발이 심하며 지금도 쪽방촌 정비 사업과 관련한 갈등은 이어지고 있다.

02 교통 및 인구

교통

대중교통 현황

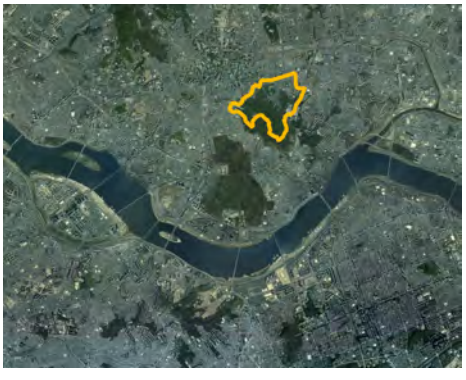
이용자 분석

대중교통 현황

BUS 버스정류장

대중교통 현황 및 노선

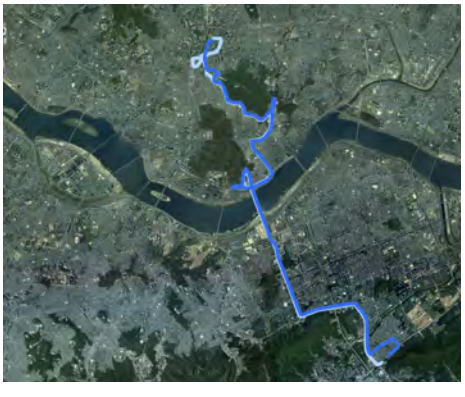
02 남산 ↔ 동대입구역



04 광화문 ↔ 남산

402 광화문 ↔ 장지역

405 시청 ↔ 양재역



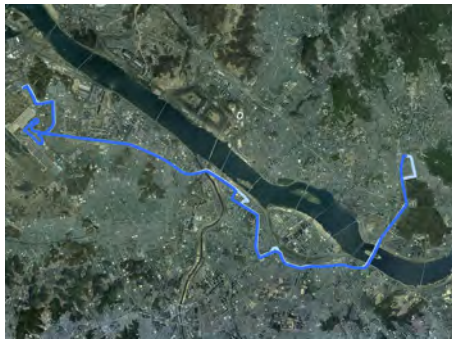
대중교통 현황

지하철은 1호선, 4호선, 경의중앙선, 공항철도 총 4가지가 위치해있고, 대상지 인근의 버스 정류장은 갈월동/서울역/후암3거리/후암시장/동자경로당/남선도서관으로 총 10곳이 있다.

202 후암동 ↔ 퇴계원

400 시청 ↔ 양재

605 김포공항 ↔ 후암동



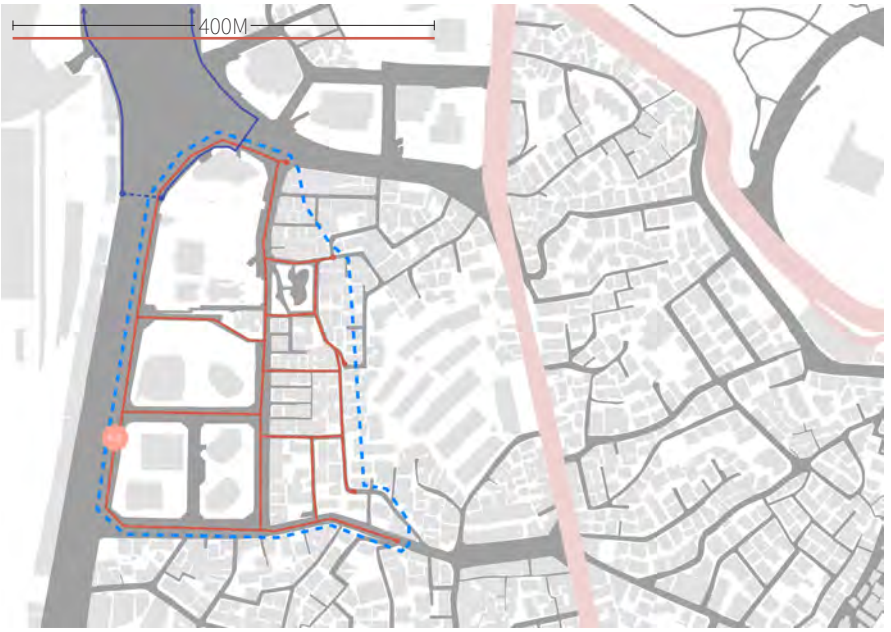
용산02 후암동 ↔ 용산

갈월동 정류장 및 후암로/소월로

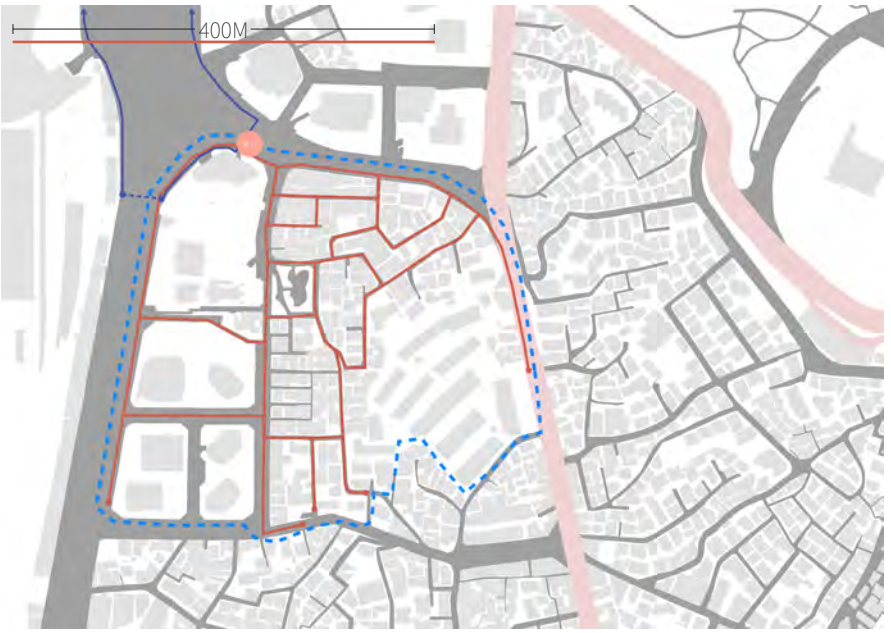
버스 노선

서울역 방면의 갈월동 정류장은 20대의 버스가 지나가고, 나머지 정류장 9곳에 (02/04/202/400/402/405/605/용산2) 총 8대의 버스가 대상지를 지나간다. 동자동과 후암동 인근을 가로지르는 버스 (202/400/605/용산02) 4대, 남산 방면을 지나가는 버스 (02/04/402/405) 4대로 나뉜다. 갈월동 정류장을 제외하면 대상지 내에서는 후암로와 소월로에 버스 이동경로가 밀집되어 있다는 것을 알 수 있다.

대중교통 현황



갈월동 정류장



서울역 정류장

버스 하차 후 예상 이동경로

각각의 정류장에서 버스 하차 후 예상되는 이동경로를 표시하였다. 이동경로 거리는 도보로 접근 가능하다고 판단되는 400m 이내로 설정하였다. 이를 통해 각 정류장마다 접근에 용이한 구역을 도출할 수 있었다.

서울역 이동경로
정류장에서부터 도보 400m 거리
도보 접근 영역
경사로에 따른 감소거리

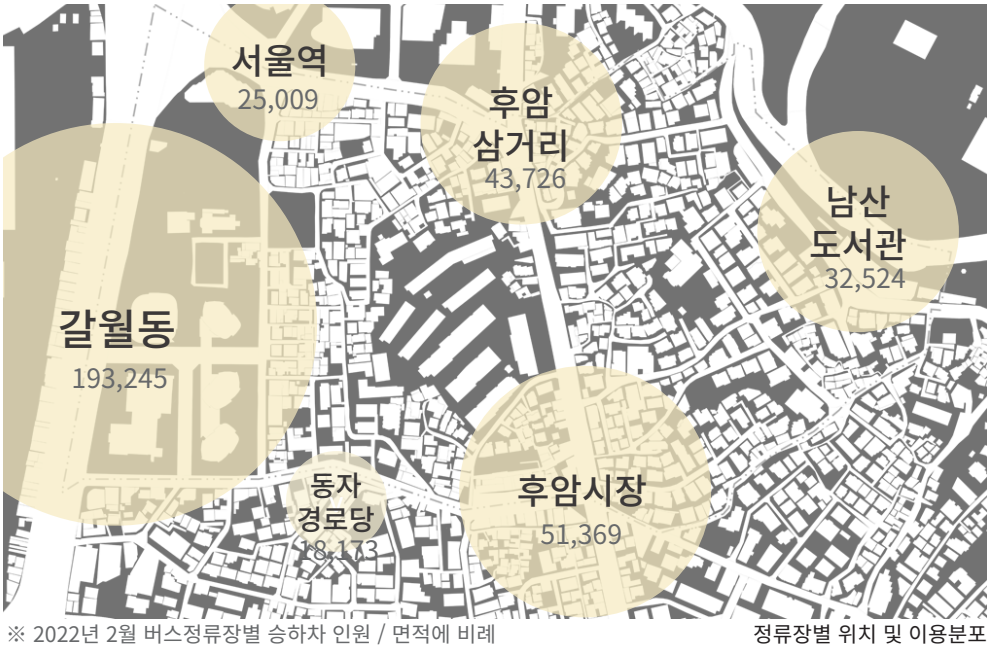
후암삼거리 정류장

후암시장 정류장

대상지 내 경사로

대상지 내에 경사도가 높은 도로의 경우 일반 평지보다 체감상 걷는 거리가 길게 느껴진다. 따라서 경사로가 많은 대상지 오른쪽 방면은 정류장에서부터의 거리가 400m보다 짧아질 것으로 예상된다.

대중교통 이용자 분석

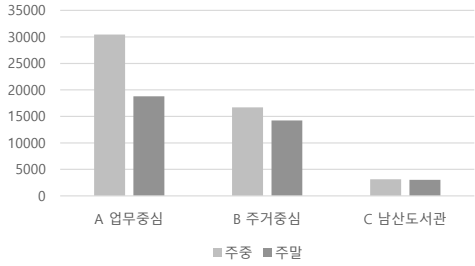


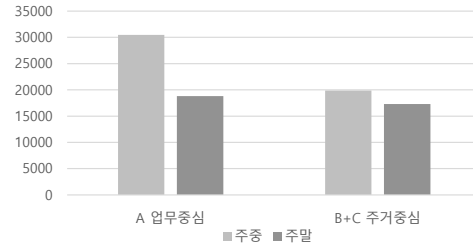
※ 2022년 2월 버스정류장별 승하차 인원 / 면적에 비례

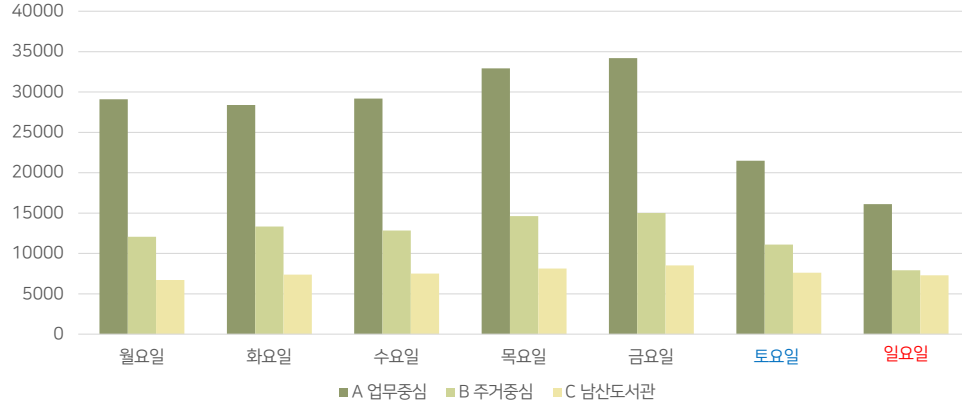
정류장별 위치 및 이용분포

정류장별 분류

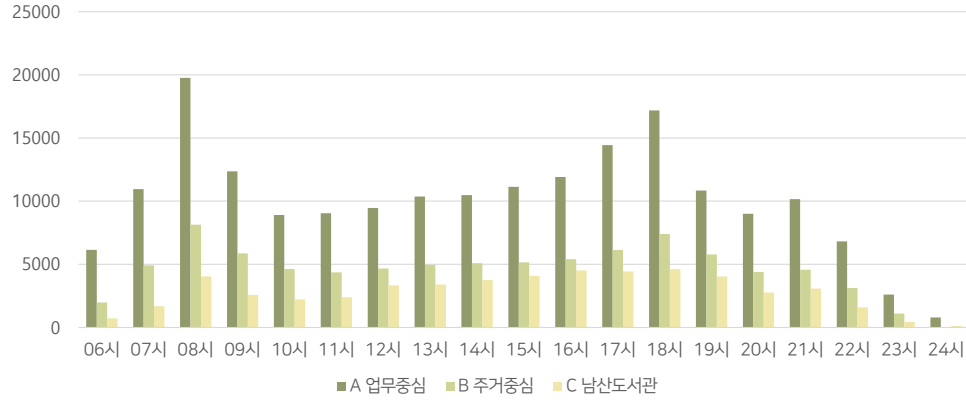
정류장별 위치와 상대적인 버스 이용량을 원을 통해 크기별로 나타냈다. 또한 버스 이용자를 고려하여 갈월동/서울역 정류장을 업무 중심 지역, 동자경로당/후암삼거리/후암시장/남산도서관 정류장을 주거 중심 지역으로 분류하였고, 지리적인 위치도 함께 고려하여 갈월동/서울역 정류장을 A, 동자경로당/후암삼거리/후암시장 정류장을 B, 남산도서관 정류장을 C로 3가지로분류하였다.







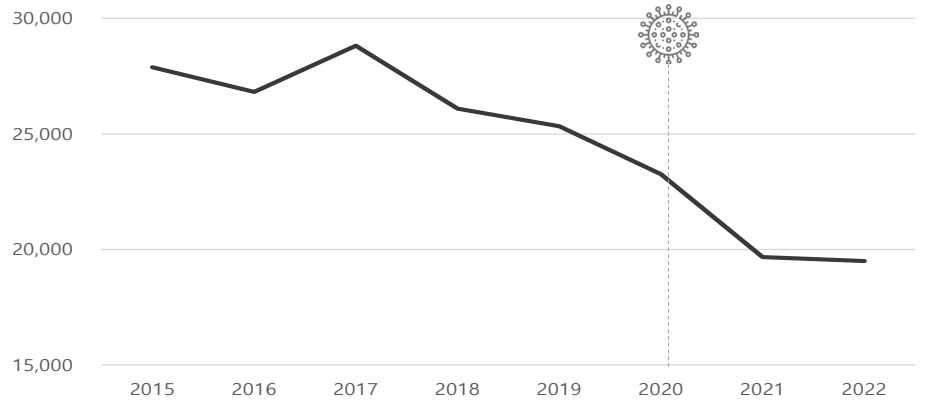
요일별 승하차 인원 (2022/02)



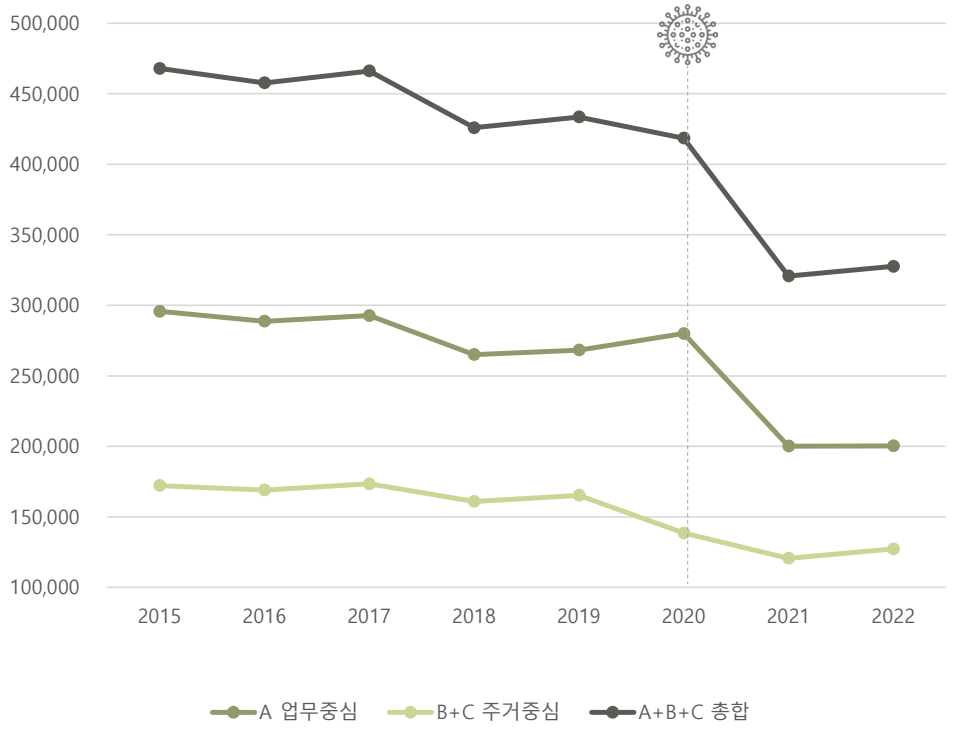
시간별 승하차 인원 (2022/02)

A/B/C로 나눈 정류장의 요일별 승하차 인원과 시간별 승하차 인원을 나타낸 그래프이다. A 정류장에서는 주중과 주말의 승하차 인원이 큰 차이를 보이고 있다는 점, 출퇴근 시간에 승하차 인원이 월등히 많아진다는 점, B와C 정류장에 비해 승하차 인원이 굉장히 많다는 점을 알 수 있다. 이를 통해 A 정류장은 지역 주민들뿐만 아니라 타지역 사람들도 이용하며 교통의 요충지 역할을 하고 있다고 예상한다. B와C 정류장에서는 주중과 주말의 승하차 인원이 적은 차이를 보이고 있다는 점, 출퇴근 시간에 인원이 늘기는 하지만 증가량이 크지않다는 점, A 정류장에 비해 승하차 인원이 적다는 점을 미루어 보았을 때, B와C 정류장은 타지역 사람들보다는 지역 주민들의 버스 이용이 많은 것으로 추측된다.

연도별 버스 이용자 분석



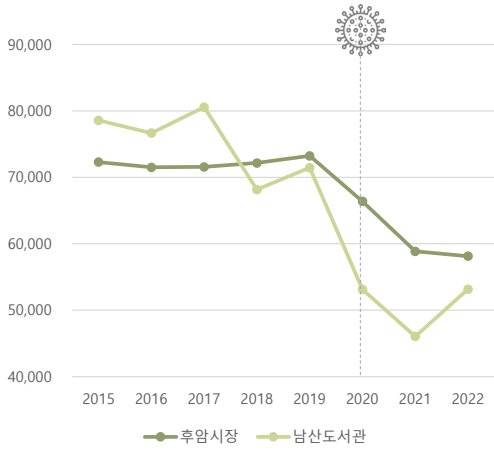
서울시 버스 이용량(만)

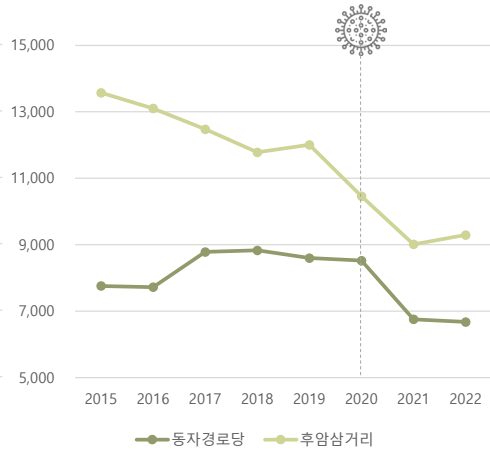


대상지 내 버스 이용량 변화(명)

연도별 버스 이용자의 추이에서 확인할 수 있는 가장 큰 특징은 코로나의 영향이다. 2019년 12월 발발하여 2020년에 본격적으로 큰 타격을 준 것을 확인할 수 있으며, 이는 대상지에서도 비슷한 추이를 보인다. A지역의 감소세에 비해 B+C의 지역의 감소세가 조금 더딘 것을 볼 수 있으며, 이를 통해 대상지내 업무중심지구의 이동량 감소가 더 컸음을 유추할 수 있다.

가구원 수별 가구 분포 비교

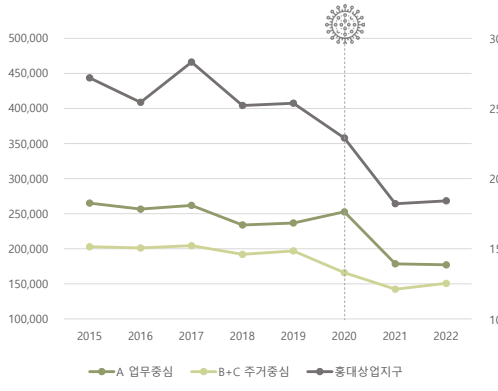


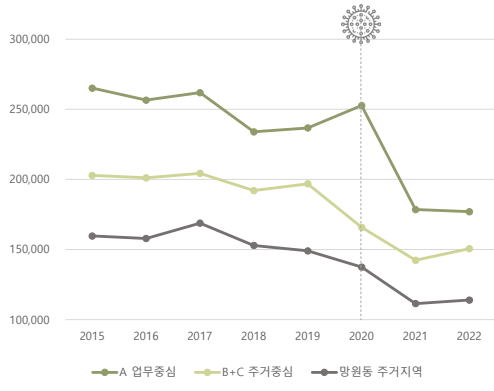


타 지역과의 비교

서교동 업무상업 지역

망원동 주거중심 지역





주거중심지역 중 코로나 이후 가장 큰 감소세를 보인 것은 남산도서관 정류장이었으며, 이는 코로나로 인한 남산도서관의 2020년 2월~8월 휴관 영향이 있었음을 유추해볼 수 있다. 서교동 상업지역, 망원동 주거지역과 비교해봤을 때, A지역의 특성이 서교동의 변화추이와, B+C의 지역이 망원동의 변화추이와 가까운 양상을 띠고 있음을 알 수 있으며, 이는 주거지역에 비해 큰 다격을 입는 상업지역의 특징을 보여준다.

02 교통 및 인구

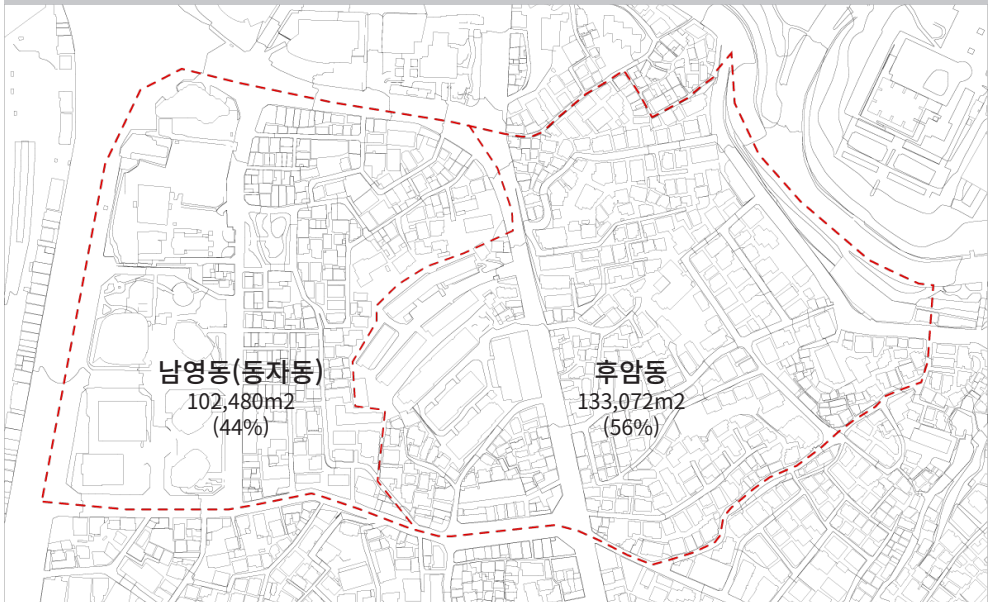
인구

인구 분포

가구 분포

인구

대상지 내 행정구역 구분



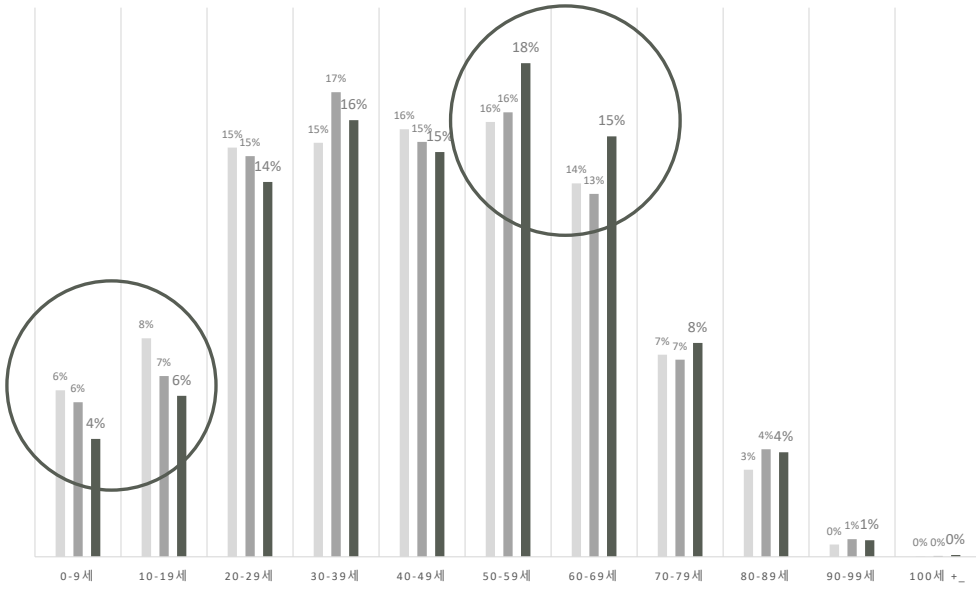
대상지 내에는 두 개의 행정구역인 남영동과 후암동이 존재한다. 남영동 권역 중 법정동인 동자동에 해당하는 구역이 대상지에 포함되어 있으며, 이후 표기는 동자동으로 통일한다. 대지 면적 중 44%를 동자동 대지가, 56%를 후암동 대지가 차지한다. 인구 분석은 크게 인구/가구로 구분되어 진행하였으며, 통계는 국가통계포털 내 자료를 활용하였다.(세부항목은 각 분석 내 기재)

인구 분포	가구 분포	
연령별 인구 분포	거처의 종류별 가구 분포	가구원 수별 가구 분포
- 분포 종합 - 남성 인구 분포 - 여성 인구 분포	- 분포 종합 - 주택 이외의 거처 비율 변화 - 주택 비율 변화	- 분포 종합 - 서울시, 용산구, 대상지 가구원 수별 분포 추이
인구 분포 특징	가구 분포 특징	
가구 분포 특징		

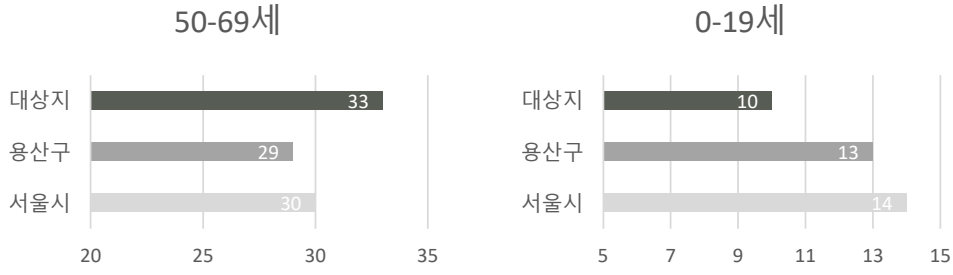
인구 분포

연령별 인구 분포

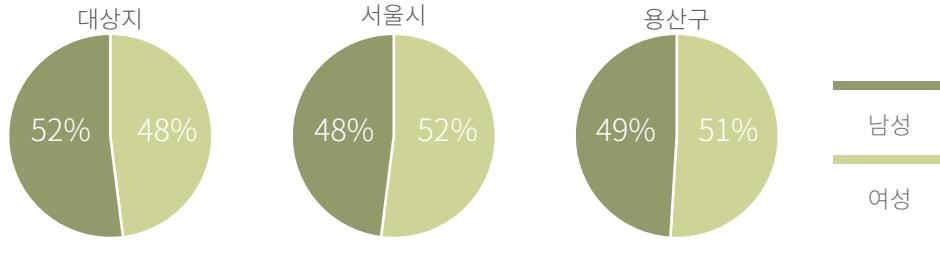
대상지 인구 분포



분포 특징

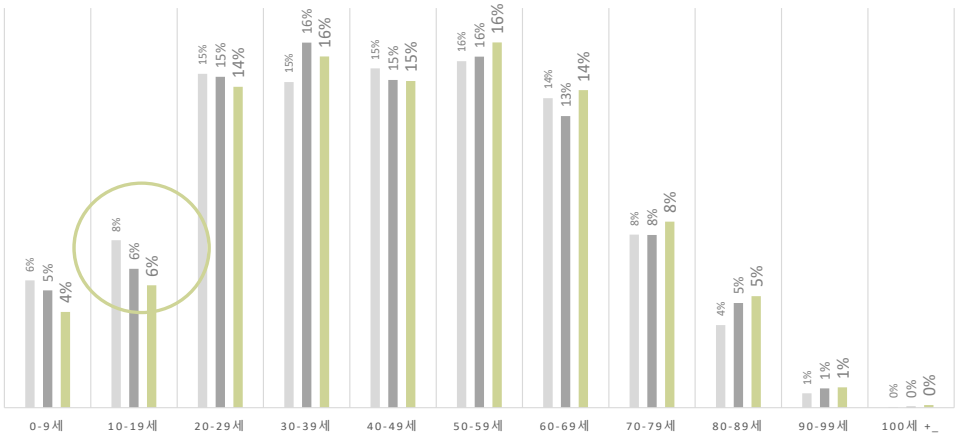


대상지 인구 분포_성별

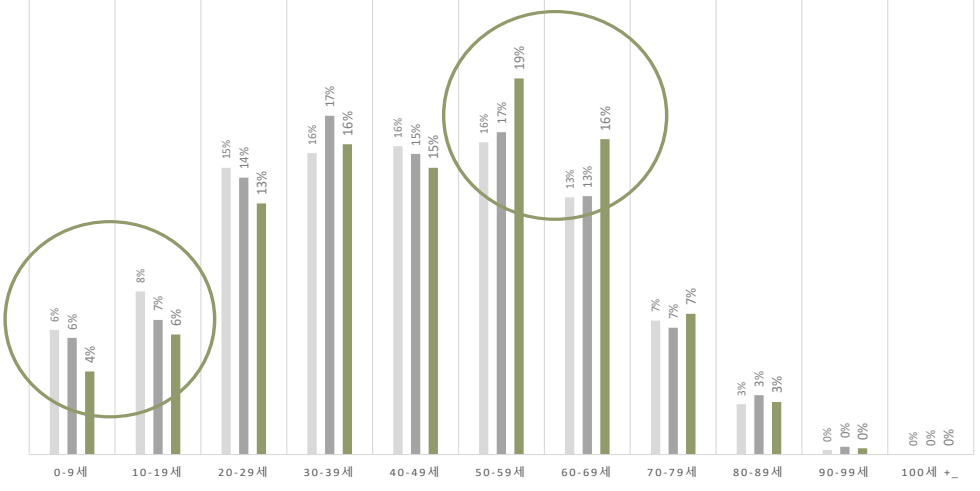


대상지 내 연령별 인구 분포에서 드러나는 특징은 크게 두 가지이다. 첫 번째로 0~19세의 아동, 청소년 층의 인구 비율이 약 10%로 서울시, 용산구 평균에 비해 낮은 분포를 보인다. 두 번째로 50~60대 중·장년 층 인구 비율이 약 33%로 서울시, 용산구 평균에 비해 높다.

대상지 인구 분포_여성

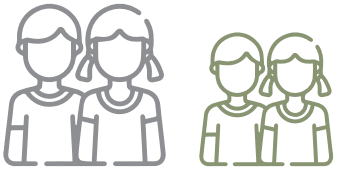


대상지 인구 분포_남성



연령별 인구 분포 특징 (서울시, 용산구와의 비교)

50,60대 남성 인구의 비율이 높다

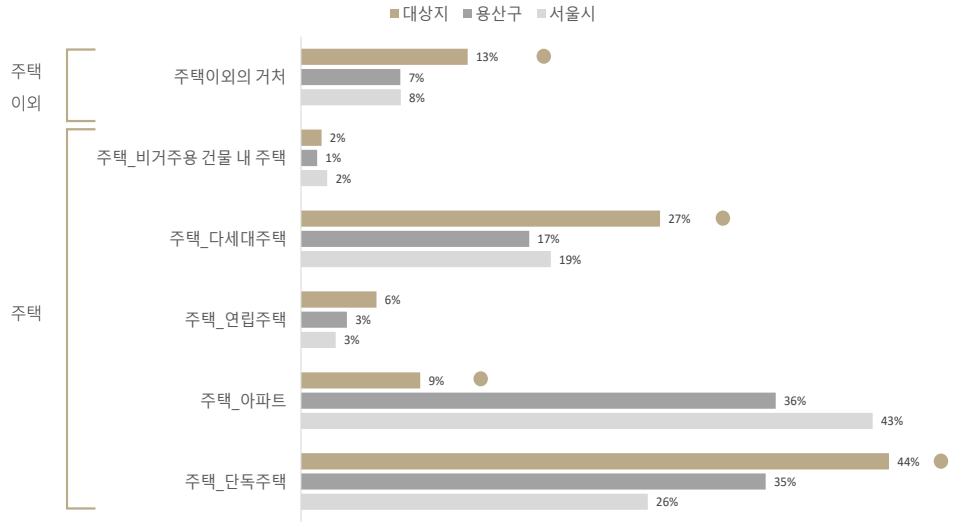


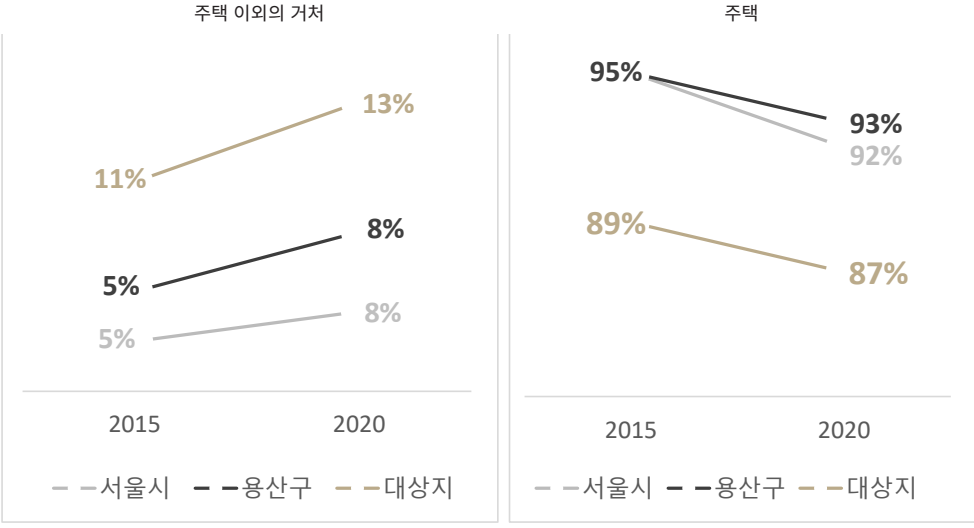
0~19세 아동 청소년의 비율이 적다

전체 연령별 인구 분포의 특징을 성별에 따라 나눠서 비교해보았을 때, 여성과 남성의 인구 분포에서 공통적으로 드러나는 특징은 아동, 청소년의 비율이 서울시, 용산구에 비해 액 3%정도 낮다는 것이다. 남성과 여성의 분포에서 차이가 나는 부분은 50~60대 부분으로, 해당 남성 인구 비율이 대상지 내에 서울시 평균보다 약 5% 정도 높게 나타난다. 따라서 대상지는 아동, 청소년의 비율이 적고, 50~60대 남성의 비율이 높다고 할 수 있다.

가구 분포

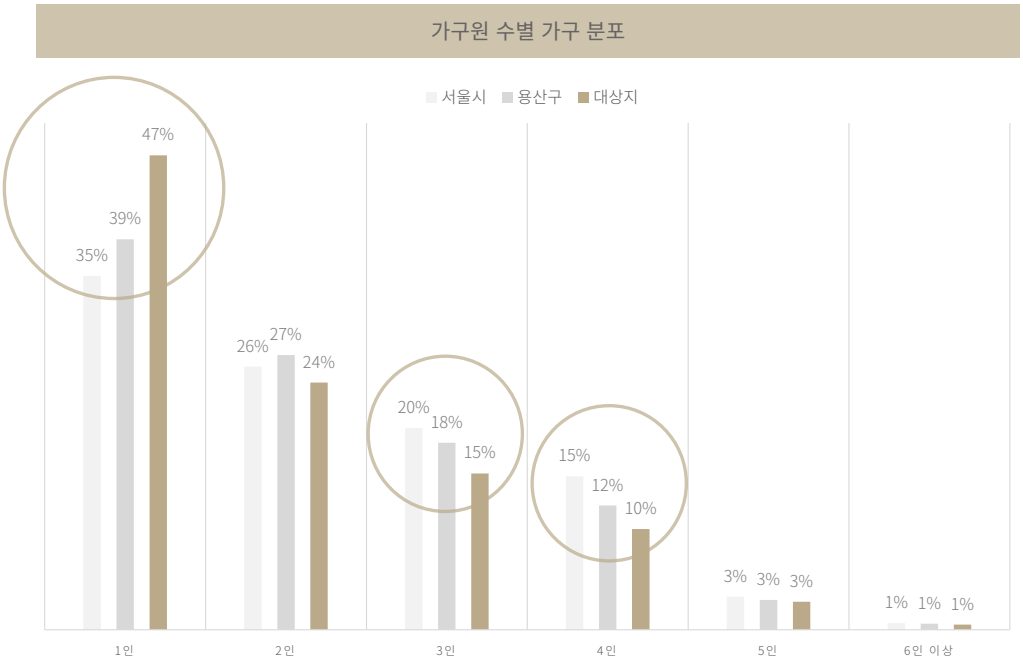
거처 종류별 가구 분포

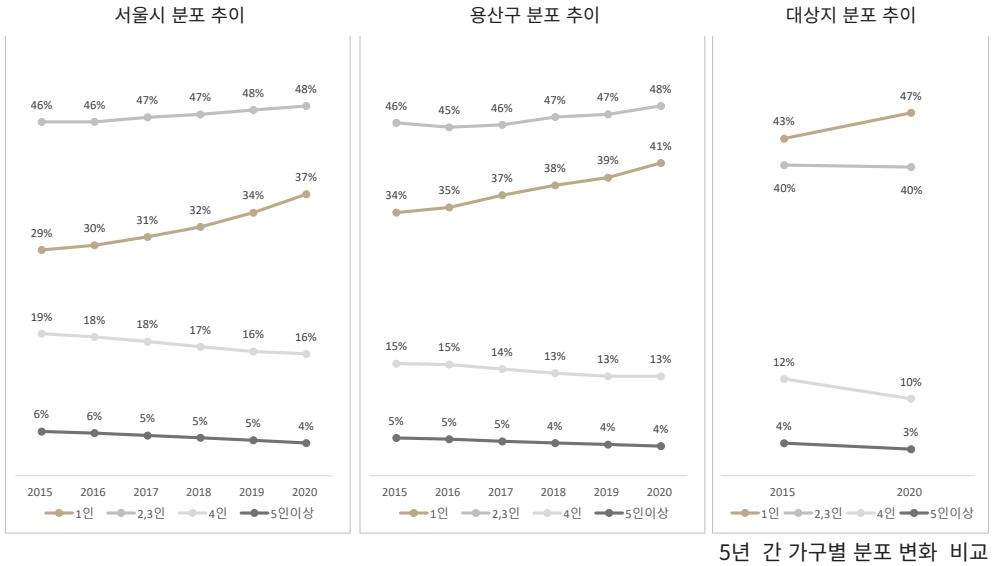




주택 및 주택 이외의 거처 변화

거처의 종류별 가구 분포 분석에서 알 수 있는 대표적인 특성은 주택이외의 거처에 거주하는 인구가 13%로 서울시, 용산구의 평균보다 약 5% 이상 높은 비율로 분포한다는 것이다. 이는 서울시 및 용산구의 증가를 보았을 때, 대상지만의 특성이라고 할 수는 없으나, 절대적 비율이 타 지역에 비해 높은 것을 알 수 있다. 주택 중에서는 대상지 내 아파트의 비율이 서울시 평균보다 약 25% 이상 낮고, 다세대 및 단독주택의 비율이 평균 10% 정도 높은 분포를 가진다.





5년 간 가구별 분포 변화 비교

가구원 수별 가구 분포에서 알 수 있는 특징은 3,4인 가구의 비율이 서울시 평균에 비해 약 5% 정도 낮고, 1인 가구의 비율이 약 47%로 절반에 가까운 가구가 1인 주거의 형태를 띠는 것이다. 5년간 대상지 내 1인 가구 비율을 4% 증가했는데, 이는 서울시 및 용산구의 1인 가구 비율의 증가 추세를 보았을 때 대상지만의 특성이라 할 수는 없으나, 절대적 비율이 2015년부터 높았던 것을 확인할 수 있다.

인구

인구 분포 종합		
인구 분포	가구 분포	
연령별 인구 분포	거처의 종류별 가구 분포	가구원 수별 가구 분포
 50,60대 남성의 인구 비율이 높다	 주택 이외의 거처 비율이 높다	 1인 가구의 비율이 높다
 0-19세 인구 비율이 낮다	 주택 中 아파트의 비율이 낮고, 다세대·단독주택의 비율이 높다	 서울시, 용산구의 비율 증가량보다 적으나, 비율 절대값이 높으며, 5년세 4% 증가했다
반영 통계 및 비고		
서울시 용산구와 비교 2022/02 주민등록상 연령별 인구분포	서울시 용산구와 비교 2015, 2020년 거처의 종류별 가구 분포	서울시 용산구와 비교 2015, 2020년 가구원 수별 가구 분포

02 교통 및 인구

페르소나

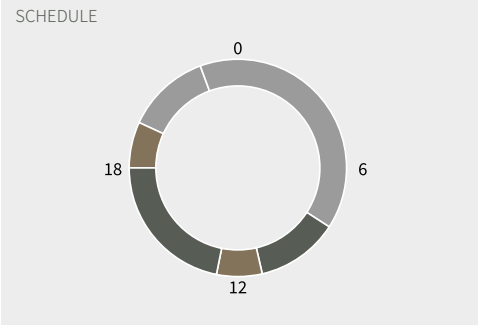
페르소나

USER GROUP

직장인

AGE

30-50대



대중교통 업무시설 식당

대상지 내부에 위치한 업무시설의 경우 서울역 방면에 치우쳐 있는 것을 볼 수 있다. 대부분 고층 빌딩에 위치하고 있으며 서울역 맞은편 서울스퀘어, 게이트웨이 타워가 대표적이다. 주요 활동 시간은 출근시간인 9시에서 퇴근시간인 오후 6시까지로 예상되며 후암로 방면 상권으로의 이동은 점심시간 전후로 이루어질 것으로 예상할 수 있다.

페르소나

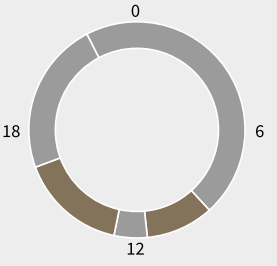
USER GROUP

시장 상인 및 이용객

AGE

30-50대

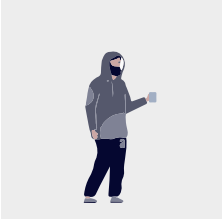
SCHEDULE



대중교통 시장 주변 상점 주변 주민 동선

중심 상업 시설이 밀집한 후암시장 주변으로의 이동은 주변 거주민들 위주로 이루어질 것으로 예상되며, 평일, 점심시간 전후 이동이 가장 많을 것으로 예상된다. 대상지 뿐만 아니라 대상지 남측 주거 밀집 지역에서 역시 접근이 용이하다. 시장 및 소형 마트가 존재하고 가까이에 병원과 은행 등 생활에 필요한 시설들이 분포해 있다.

페르소나



USER GROUP

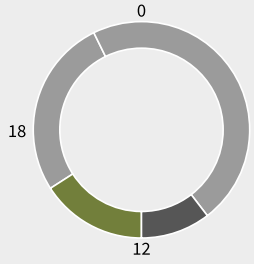
쪽방촌 거주민

AGE

50-60대

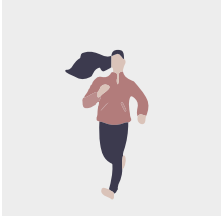
대중교통 쪽방촌 커뮤니티 및 종교 시설

SCHEDULE



대상지의 왼쪽 부분에 해당하는 동자동 북측에는 오랜 시간 자리를 잡아온 서울 내 가장 많은 수의 쪽방촌이 밀집해 있다. 상업 시설과 섞여 있는 형태이며, 이들을 지원하는 종교 및 지원 시설이 주변에 분포해 있다. 새빛어린이 공원이 이들의 커뮤니티 역할을 하고 있으며, 공원 내에서 쉼, 도시락 나눔, 음주, 운동 등의 행위가 이루어진다.

페르소나

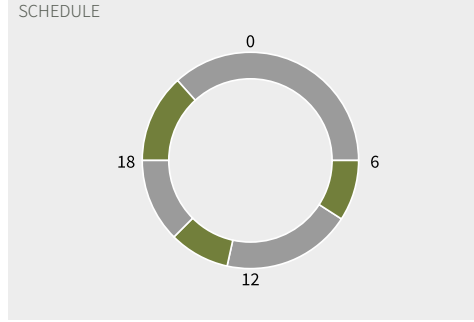


USER GROUP

남산공원 이용 주민

AGE

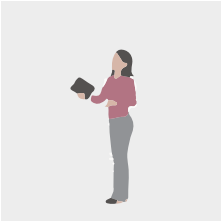
20-60대



공원 이용 주민 엘리베이터 주변 주민 동선

대상지 동북측으로 남산이 위치한다. 백범광장공원을 시작으로 동측으로 남산이 이어지며 중간에 안중근기념관, 한양도성 유적전시관이 위치한다. 남산공원으로의 접근은 높은 단차로 인해 용이하지 않으며, 소월로를 건너 접근해야 하기에 이 또한 자연스러운 연결을 방해한다. 용산도서관 동측에 위치한 수직 엘리베이터를 통한 접근이 가장 쉬운 접근이다.

페르소나



USER GROUP

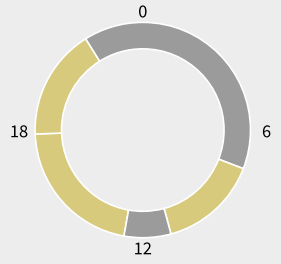
도서관 이용 주민

AGE

20-60대

도서관 이용 주민 | 도서관 | 주변 주민 동선

SCHEDULE



대상지 내에는 용산도서관이 위치하고, 소월로를 기준으로 맞은편에는 남산도서관이 존재한다. 용산도서관의 경우 경사에 위치하여 낮은 곳에서도 접근이 가능한 반면, 남산도서관의 경우 수직 엘리베이터 및 계단을 이용하여 경사를 극복한 후에, 다시 소월롱를 건너야 하는 번거로움이 있어 대상지에서의 직접 접근성은 떨어지는 편이다.

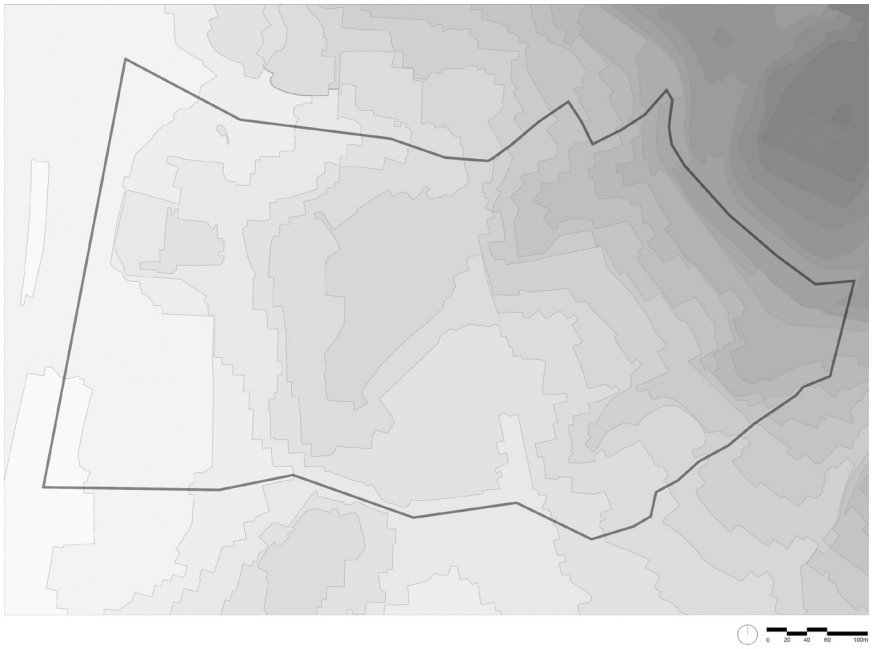
03 물리적 현황

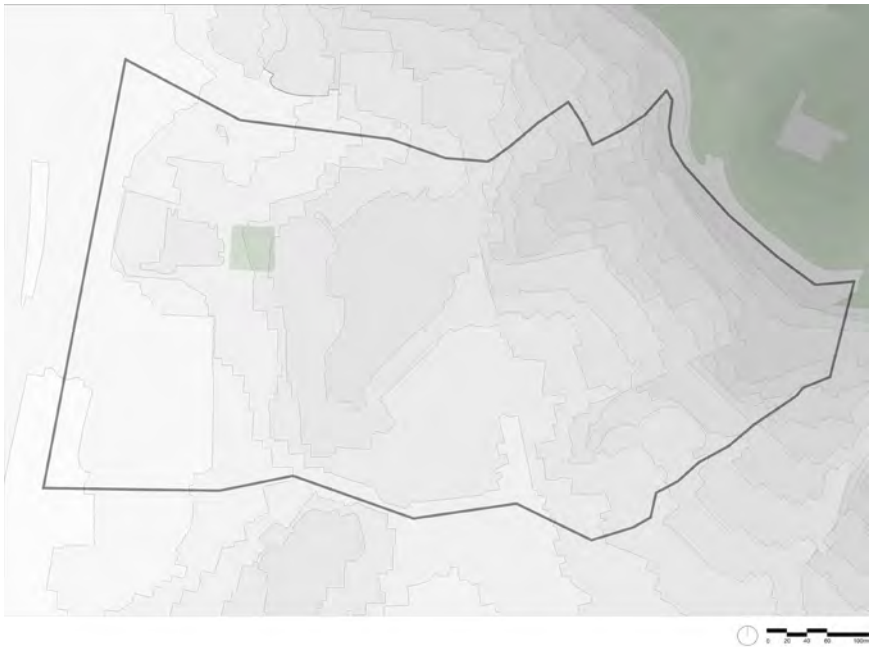
지형

대지 단면도

경사도 분석

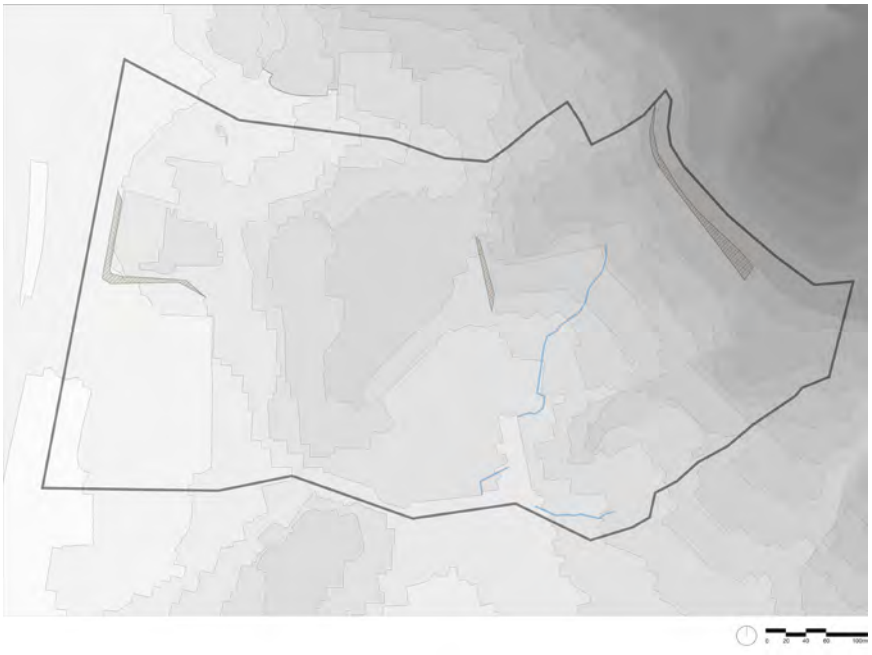
대상지 등고 / 녹지 | 지형





서쪽에서 동쪽으로 갈 수록 고도가 점차 높아지는 형태를 띠고 있으며, 대상지 양단의 레벨 차는 약 75m이다. 대상지의 가로 길이가 약 790m인 것을 고려했을 때, 평균 경사도는 약 1/10로 파악된다. 대상지 동쪽으로 높이 265m의 남산 및 남산공원이 인접하고 있다. 대상지 내의 녹지로 서쪽 주택가 사이 약 1,700㎡ 규모의 어린이 공원이 있다.

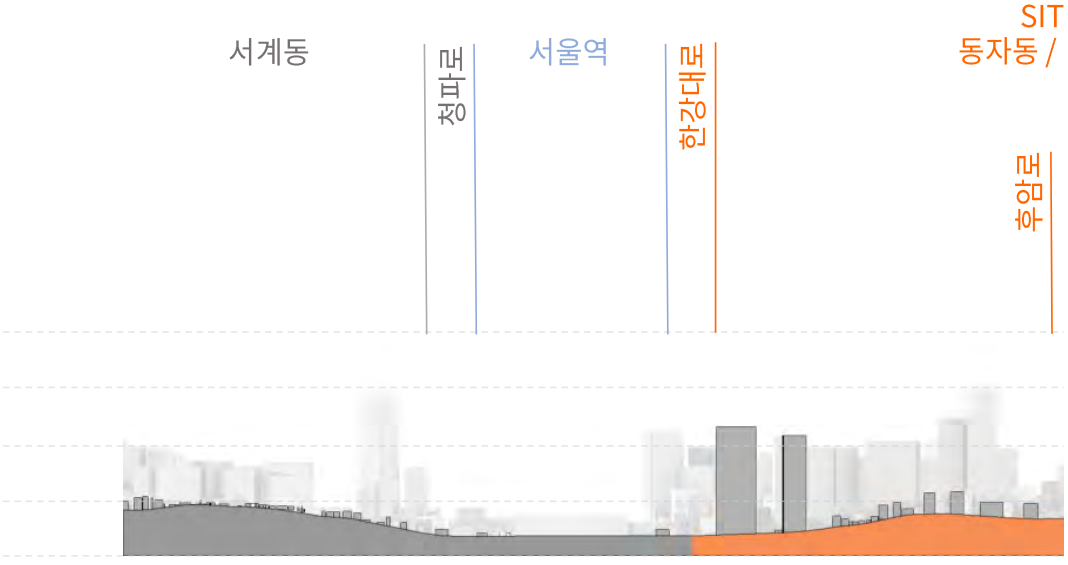
옹벽 및 구거 / 건물 | 지형

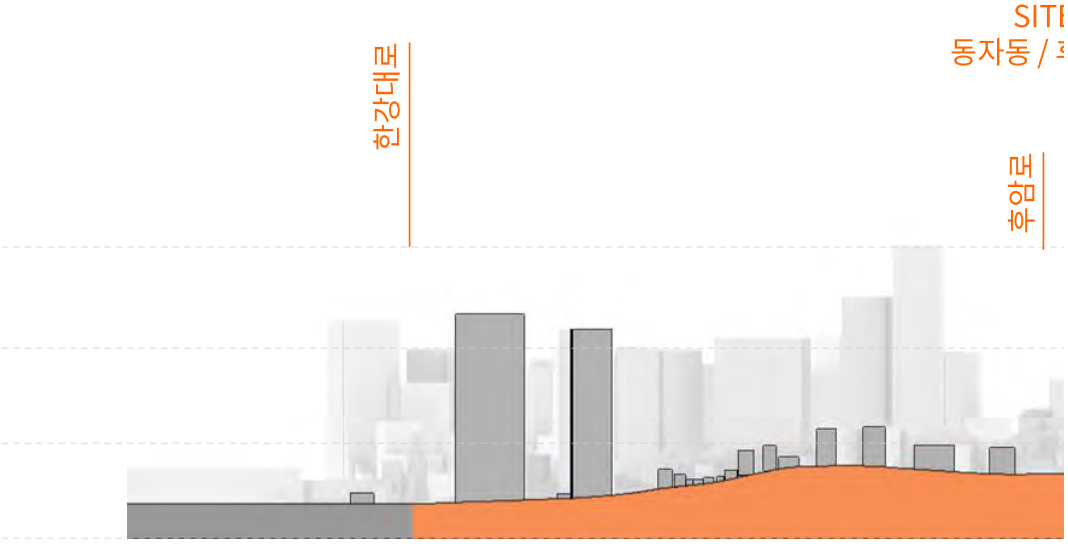


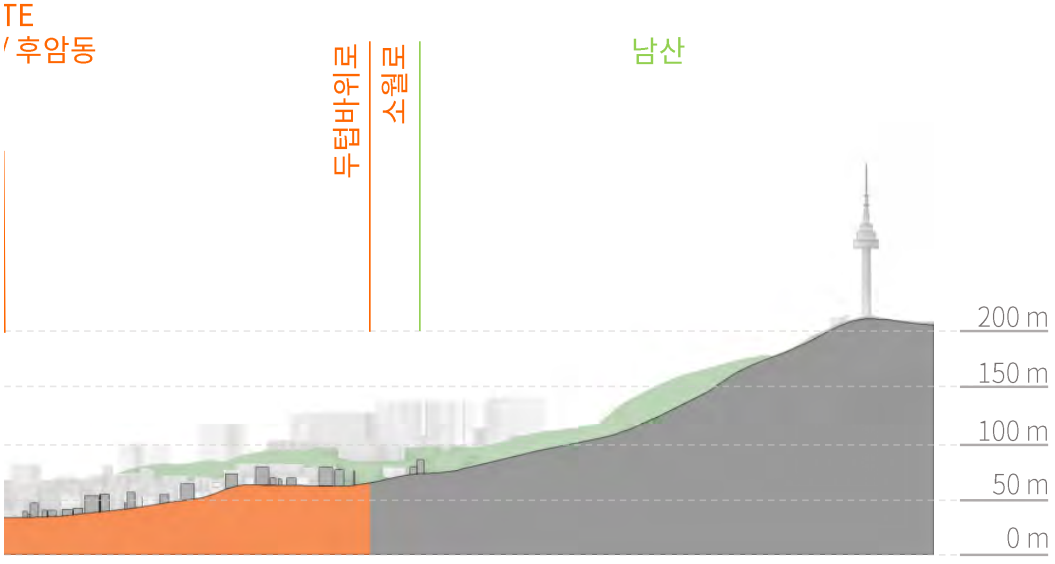
서쪽부터 한강대로, 후암로 , 소월로를 기준으로 큰 규모의 옹벽이 나 있다. 대상지 내부 곳곳에도 크고 작은 규모의 단차로 인해 발생하는 벽들이 주택가 골목 사이로 나 있다. 일부에는 구거가 있으나 현재는 전부 일반 도로로 사용되고 있다.
동쪽의 가파르게 경사진 대지 곳곳에는 고도로 밀집된 주거지역이 분포되어 있다.

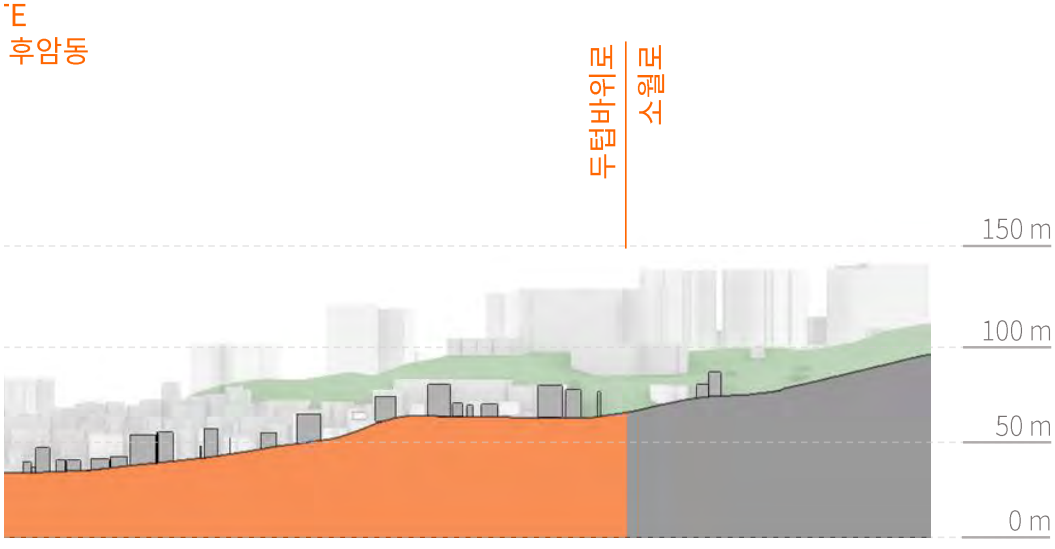
대지 단면도 | 지형

대상지는 동쪽의 남산에 인접할 수록 점차 고도가 높아지는 대지의 일부를 차지하고 있다. 서울역과 인접한 한강대로와 남산의 둘레길인 소월로를 기준으로 한 대상지는 행정구역상 동자동과 후암동 모두에 포함된다. 대상지 중앙의 후암로를 기준으로 동쪽에 위치한 주거밀집지역의 고도가 가장 높다.



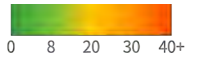



TE
/ 후암동
두텁바위로
선홍로
남산
200 m
150 m
100 m
50 m
0 m

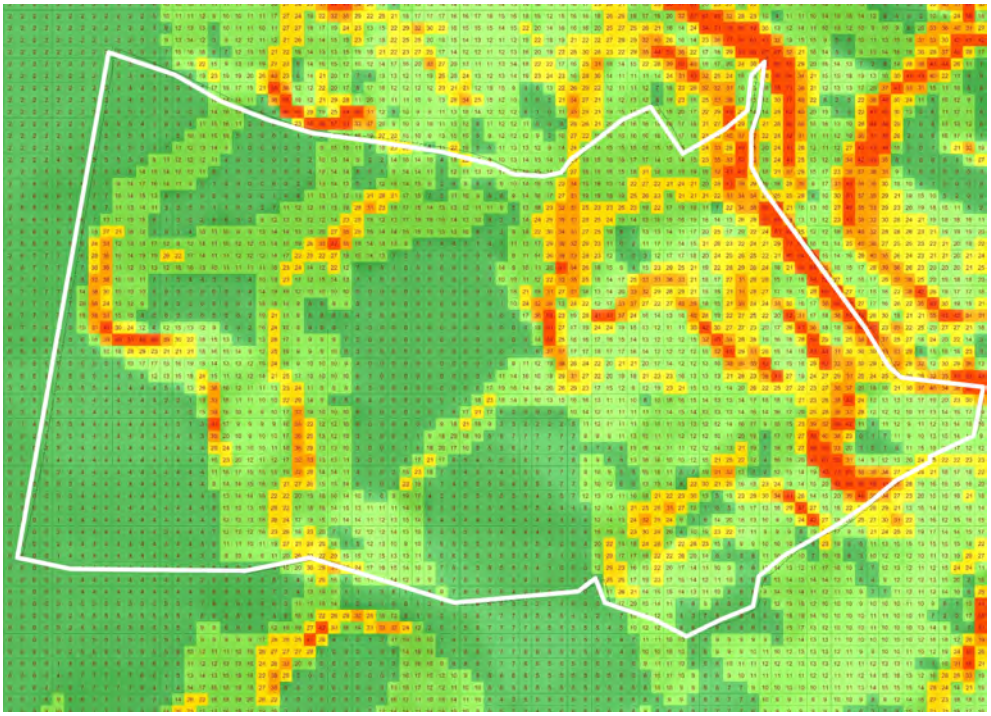

E
후암동
두텁바위로
선홍로
150 m
100 m
50 m
0 m

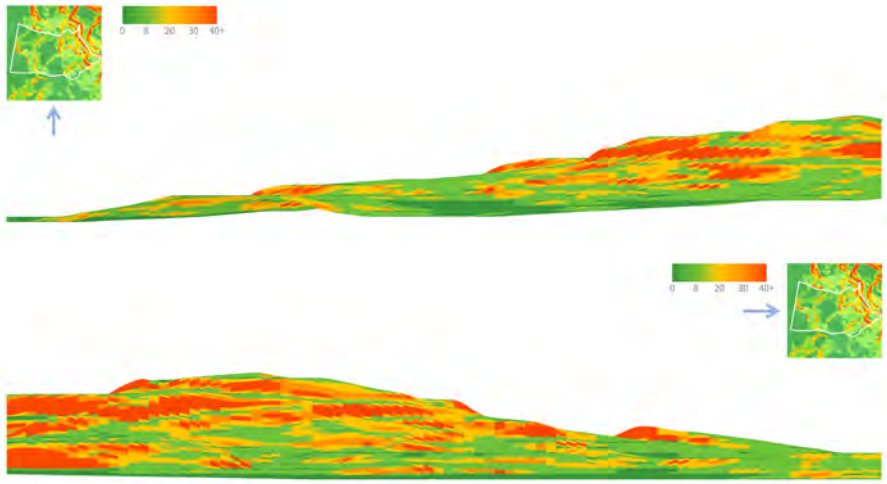
경사도 분석 | 지형

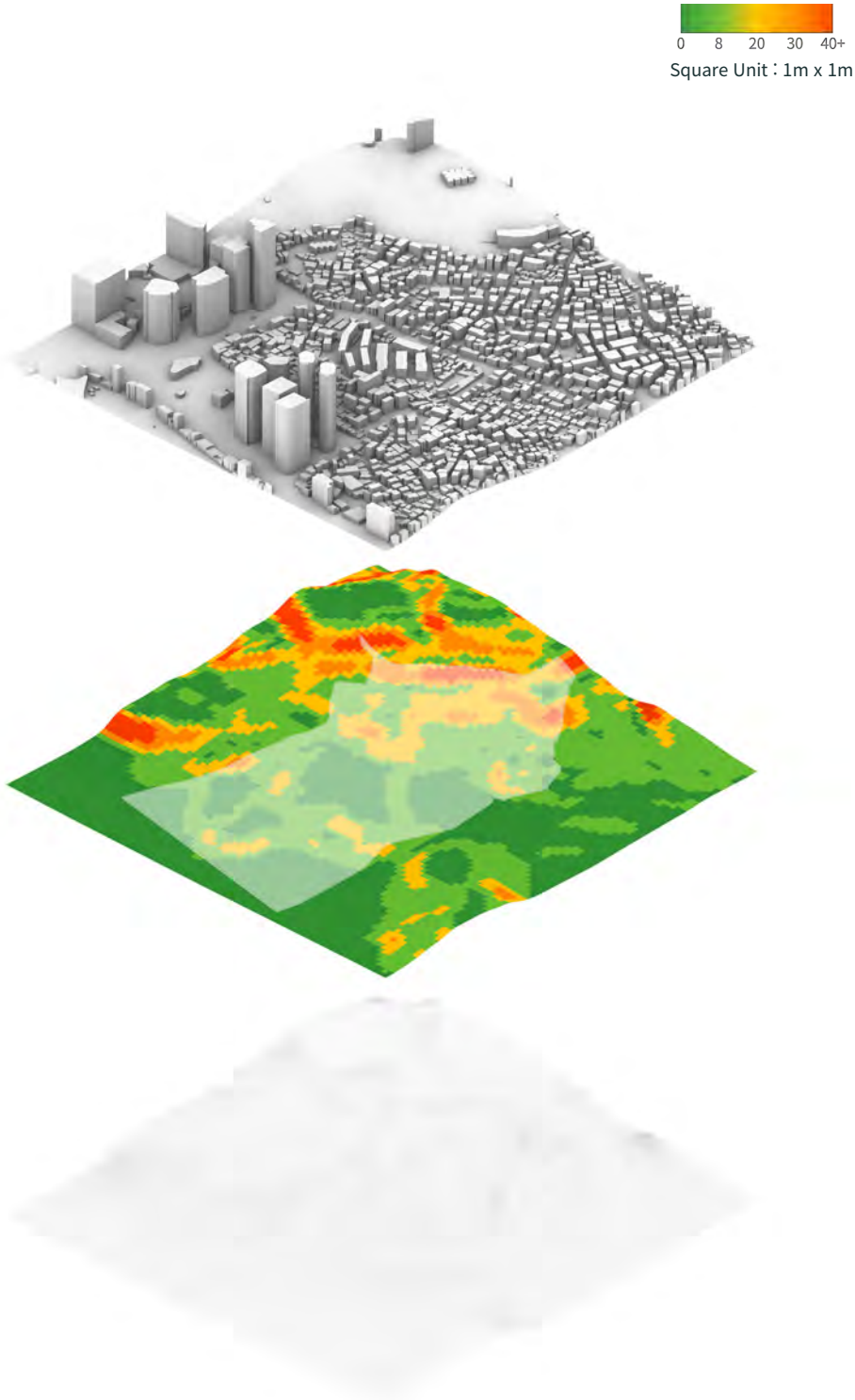
경사도 분석 결과, 대상지는 남서쪽에서 동북쪽으로 지대가 높아지며 경사도 또한 증가하는 경향을 보인다. 서울역 인근인 사이트 서쪽은 일부 옹벽이 위치한 부분을 제외하고 대체적으로 10% 미만의 경사도를 가지고 있다. 남산과 인접한 동쪽은 급격하게 경사도가 증가하며 가팔라지고, 큰 규모의 옹벽이 대상지 와 산의 경계에 위치해있다.



Square Unit : 1m x 1m






0 8 20 30 40+
Square Unit : 1m x 1m

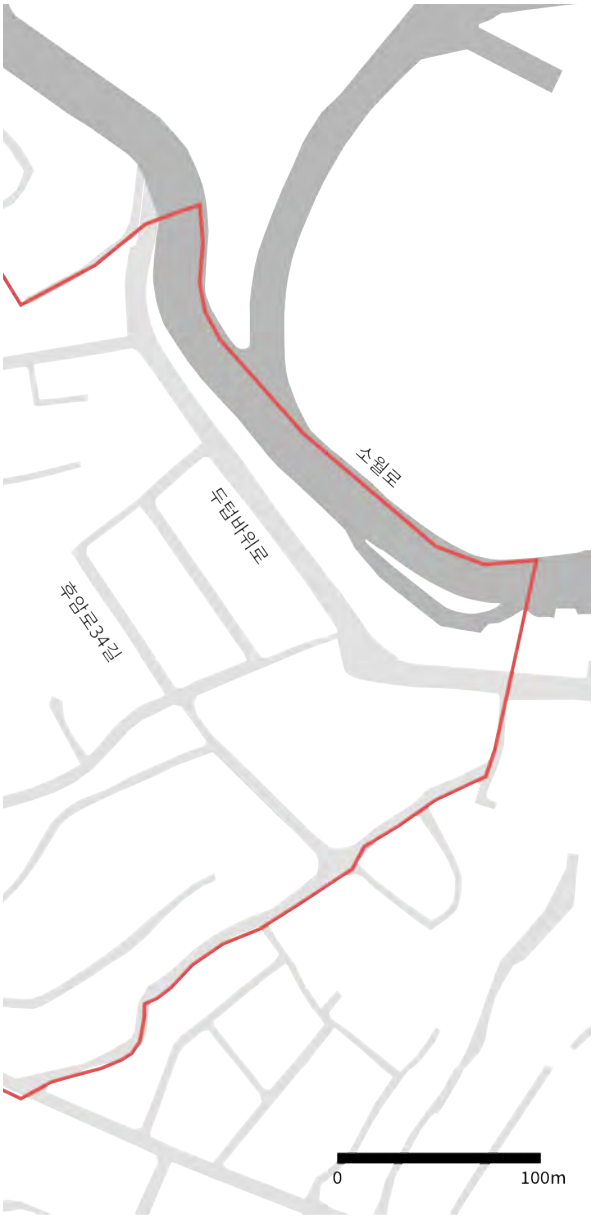
03 물리적 현황

도로

도로망 및 보행환경

전면공지 및 보행로

도로망 구성



1개의 대로, 2개의 중로와 맞닿아 있는 대지

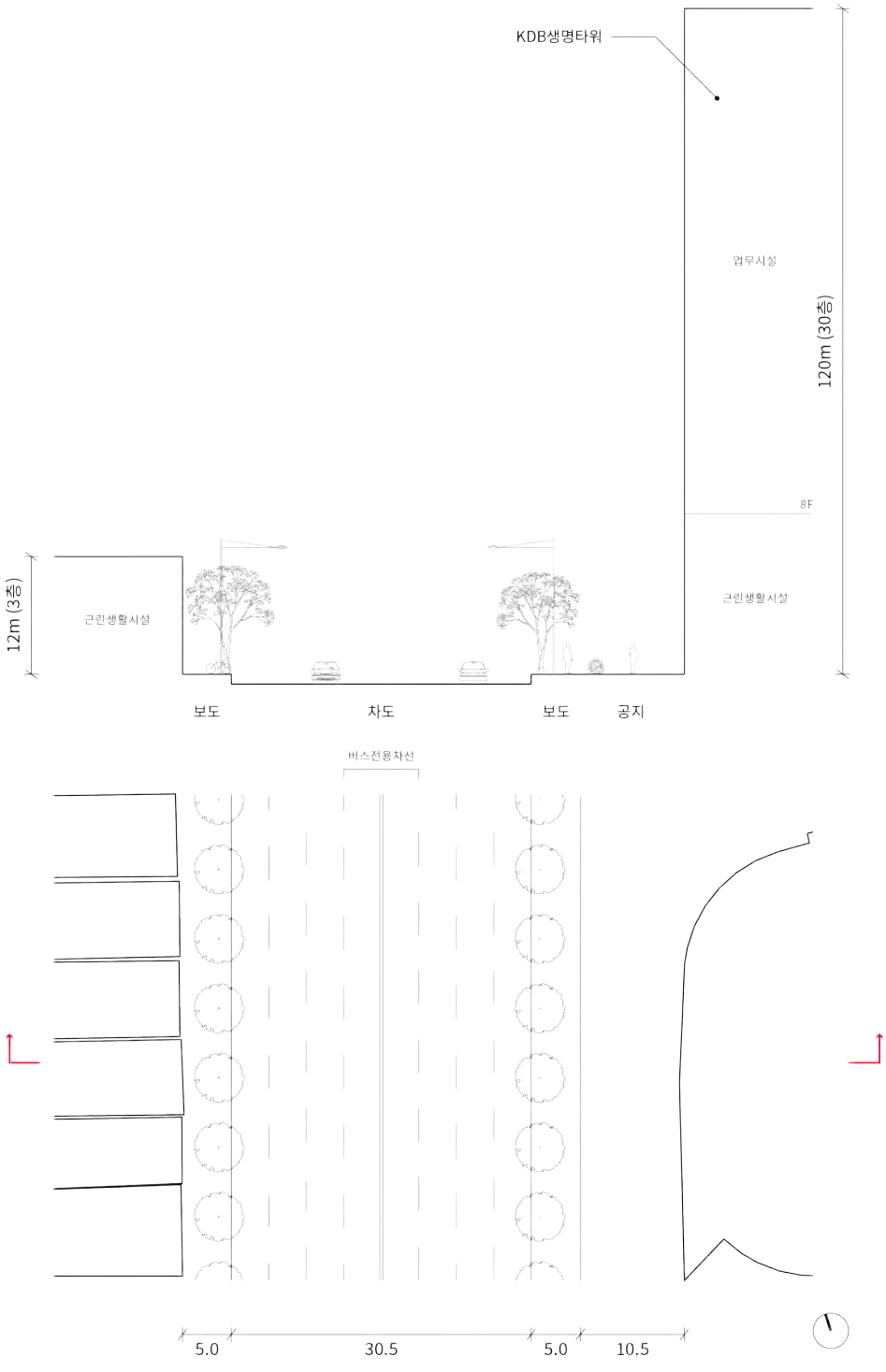
차도는 폭에 따라 대로, 중로, 소로로 분류했다. 사이트 서쪽은 왕복 8차선의 한강대로와 마주하여 있으며, 이 도로를 통해 북으로는 시청 이상, 남으로는 한강 이남까지도 도달이 가능했다. 사이트 중심 및 동측에는 왕복 4차선의 후암로, 소월로가 위치해 있다. 그 외에도 한강대로104길을 제외한 소로로 분리된 2차선 도로까지는 보차 분리가 잘 되어있었다.

- 대로 (폭 20m 이상, 5-8차선)
- 중로 (폭 10m 이상, 2-4차선)
- 소로 (폭 10m 이하, 1-2차선)

도로망 구성 | 대로

한강대로 : 400m / 경사 4.5m(북) - 0.011

한강대로


KDB생명타워
업무시설
120m (30층)
8F
12m (3층)
근린생활시설
근린생활시설
보도
차도
보도
공지
버스전용차선
5.0
30.5
5.0
10.5

도로망 구성 | 대로

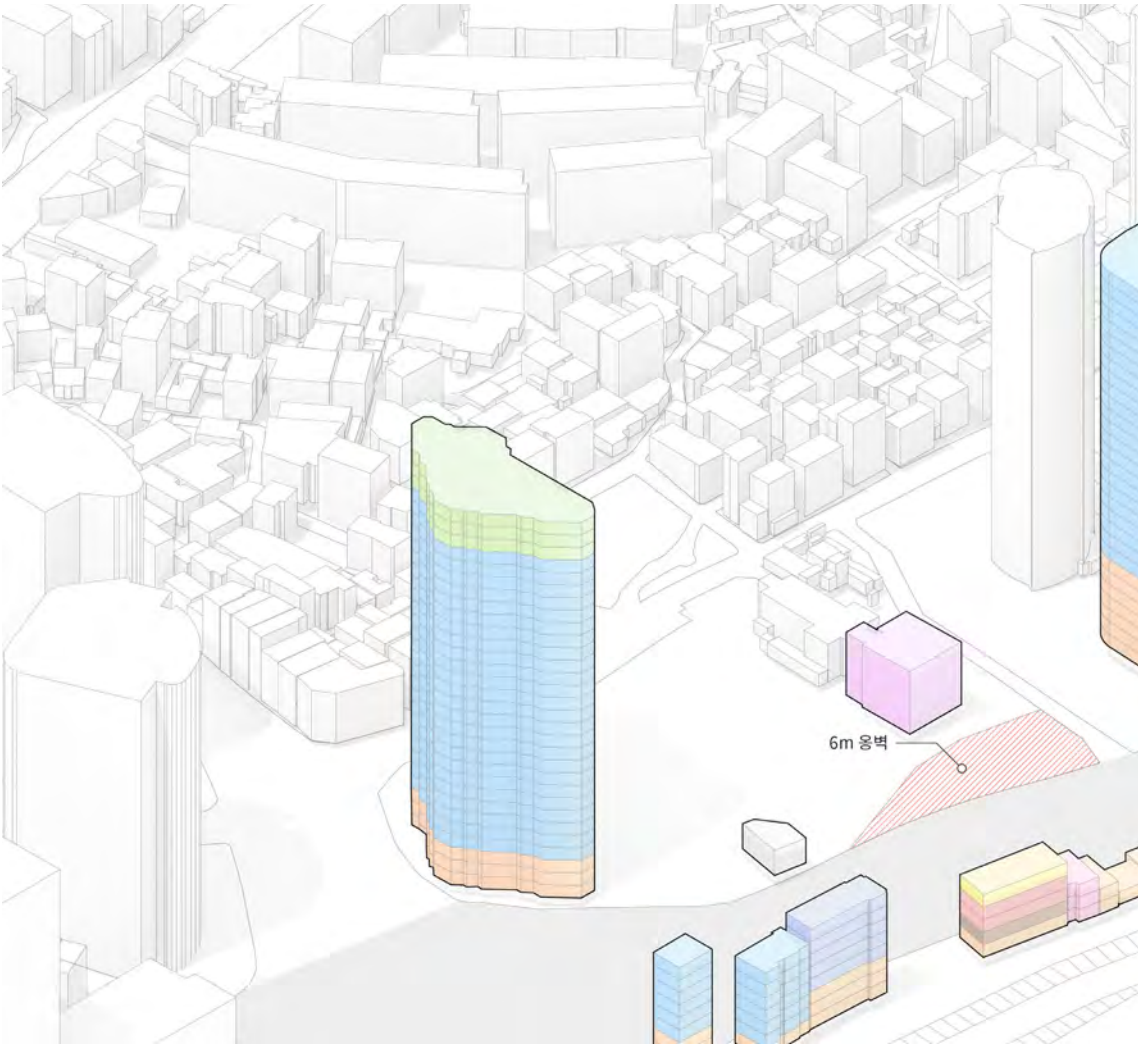
400m
게이트웨이 타워
• 업무시설
• 30F
• 지하층 상업시설 위치
근린시설
• 2F
호텔리버
• 숙박시설
• 5F
서울성남교회
• 종교시설
• 5F
KDB 생명타워
• 업무시설
• 30F
• 저층부 상업시설 위치
KDB생명
4.5m
6m
높이
도로
보행로
4호선 서울역
11번 출구
따릉이
전동킥보드
4호선 서울역
12번 출구
따릉이
전동킥보드
보행로
도로
보행로
후암로
후암로57길
후암로57길
지하 식당가
230m 내에 진입 가능 상업시설 : 0개
170m 내
가로등 15개 (26.7m 당 1개)

한강대로 구성

사이트의 서쪽에 위치한 한강대로는 북으로는 시청 이상, 남으로는 한강 이남까지 도달 가능한 8차선 대로이다. 그렇기 때문에 이용 인구가 많은 갈월동 버스 정류장이 위치해 있으며, 그 외에도 1, 4호선 등이 지나는 서울역이 위치해 있다.

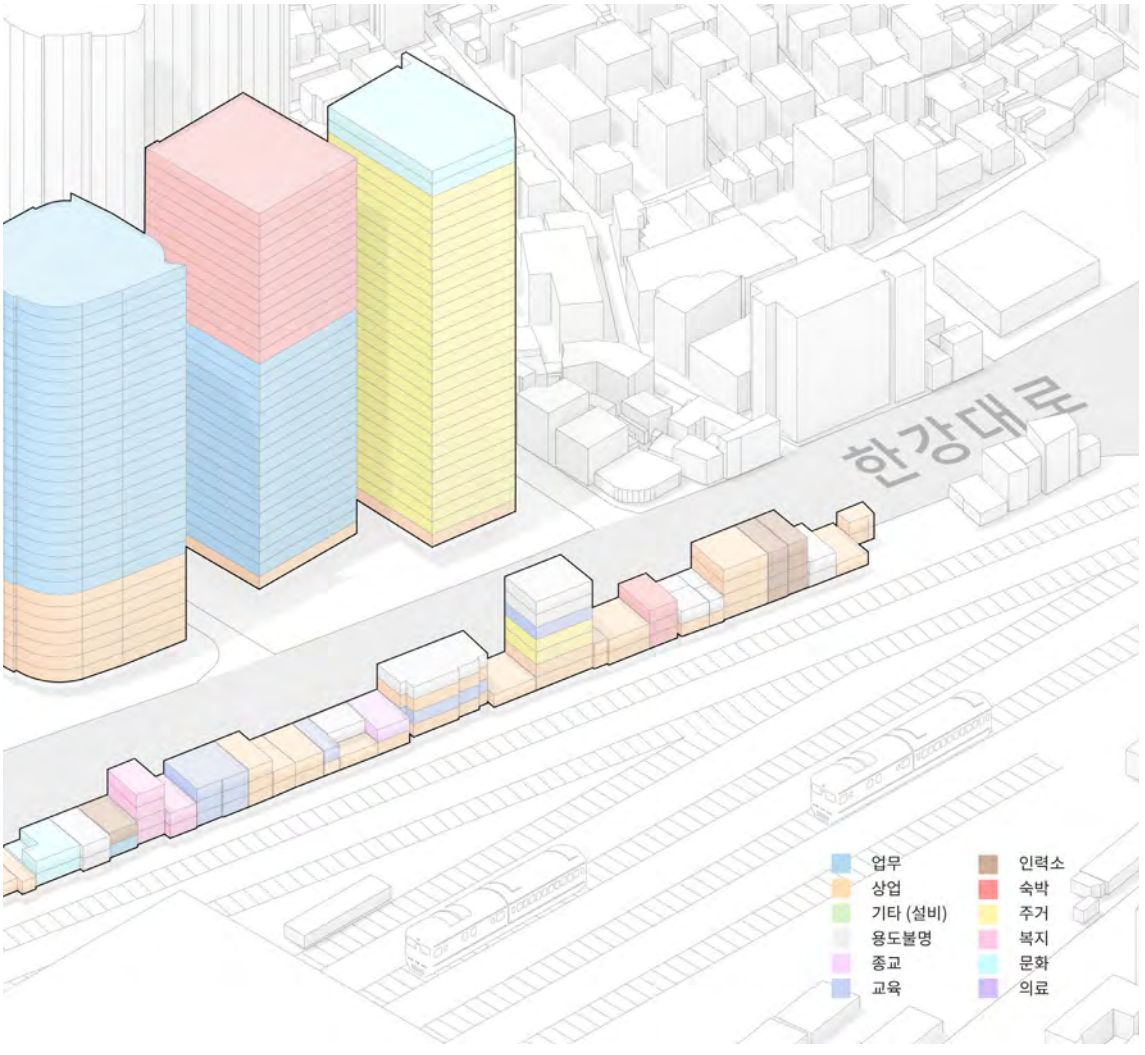
도로변을 따라서는 30층 규모의 업무시설 및 호텔 등이 위치해 있으며, 한강대로의 남쪽면에는 170m 내에 진입 가능한 상업시설이 8개가 존재하는 등 직장인들과 오피스텔 거주자들을 위한 편의시설이 존재한다. 하지만 북측면에는 6m 옹벽이 존재하며, 그 북쪽에 위치한 게이트웨이타워에도 서울역과 연결된 지하층을 중심으로 상업시설이 위치해 대로에서 접근 가능한 편의시설이 다소 부족한 상태였다.

도로망 구성 | 대로



한강대로 인근 프로그램 구성

한강대로를 따라 배치된 프로그램은 도로 동측에 위치한 30층 규모의 업무시설과 도로 서측에 위치한 2-4층 규모의 상업시설로 나눌 수 있다. 동측의 업무시설은 53%가 업무 프로그램으로 구성되어 있고, 오피스텔에 해당하는 주거 및 저층부에 분포되어 있는 상업이 22%로 뒤를 이었다. 도로 서측프로그램은 상업이 37%로 주를 이뤘다. 특이사항으로, 서울역의 노숙자를 위한 인력소 및 복지시설이 10%, 9%로 큰 비율을 차지했다.



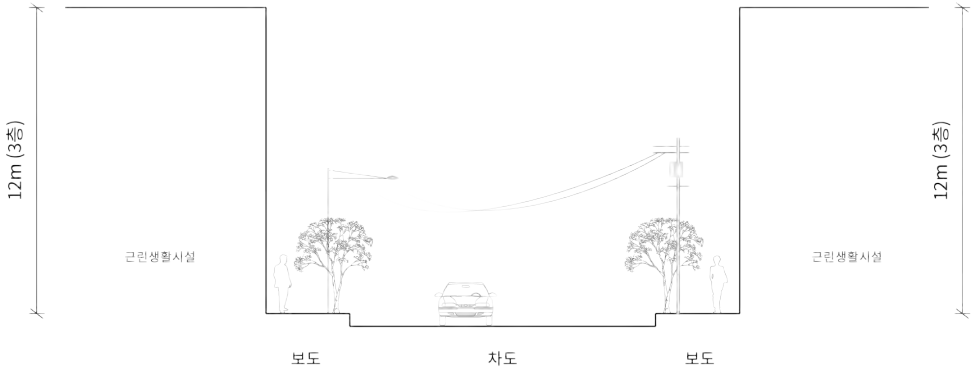
동측 프로그램

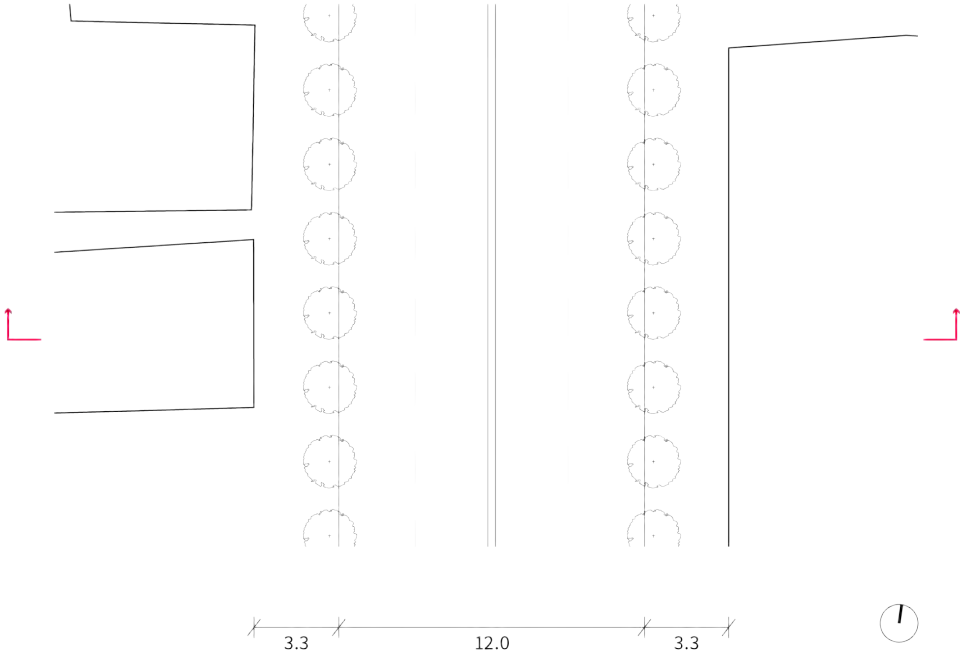
서측 프로그램

도로망 구성 | 중로

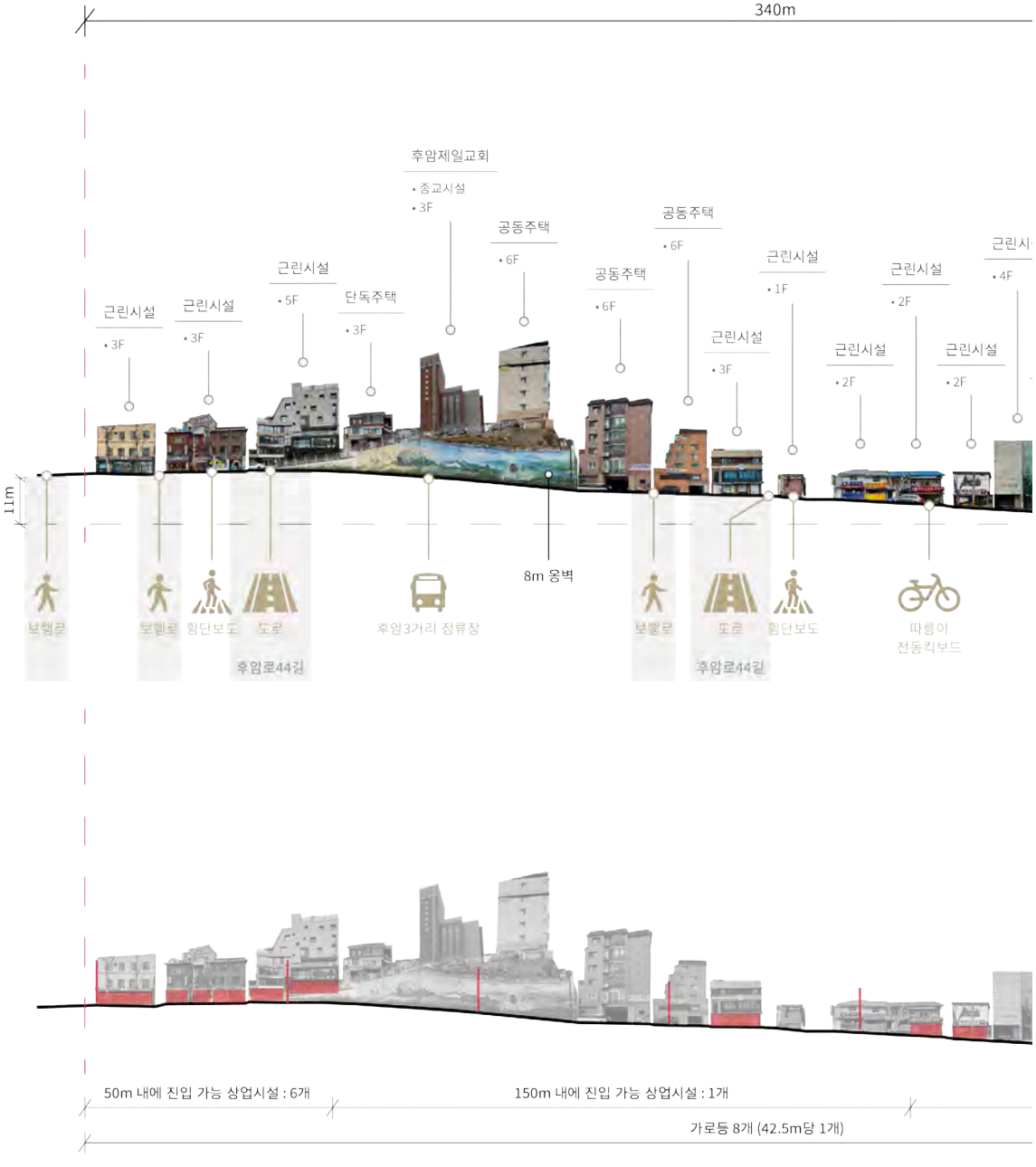
후암로 : 340m / 경사 11m(북) - 0.032
소월로 : 320m / 경사 12m(북) - 0.038
한강대로104길 : 180m / 8m (동) - 0.044

후암로


12m (3층)
근린생활시설
12m (3층)
근린생활시설
보도
차도
보도


3.3
12.0
3.3

도로망 구성 | 중로


340m
후암제일교회
• 종교시설
• 3F
공동주택
• 6F
공동주택
• 6F
공동주택
• 6F
근린시설
• 5F
단독주택
• 3F
근린시설
• 3F
근린시설
• 3F
근린시설
• 1F
근린시설
• 3F
근린시설
• 2F
근린시설
• 2F
근린시설
• 2F
근린시설
• 4F
11m
8m 옹벽
보행로
보행로
횡단보도
도로
후암로44길
후암3거리 정류장
보행로
도로
횡단보도
후암로44길
따릉이
전동킥보드
50m 내에 진입 가능 상업시설 : 6개
150m 내에 진입 가능 상업시설 : 1개
가로등 8개 (42.5m당 1개)

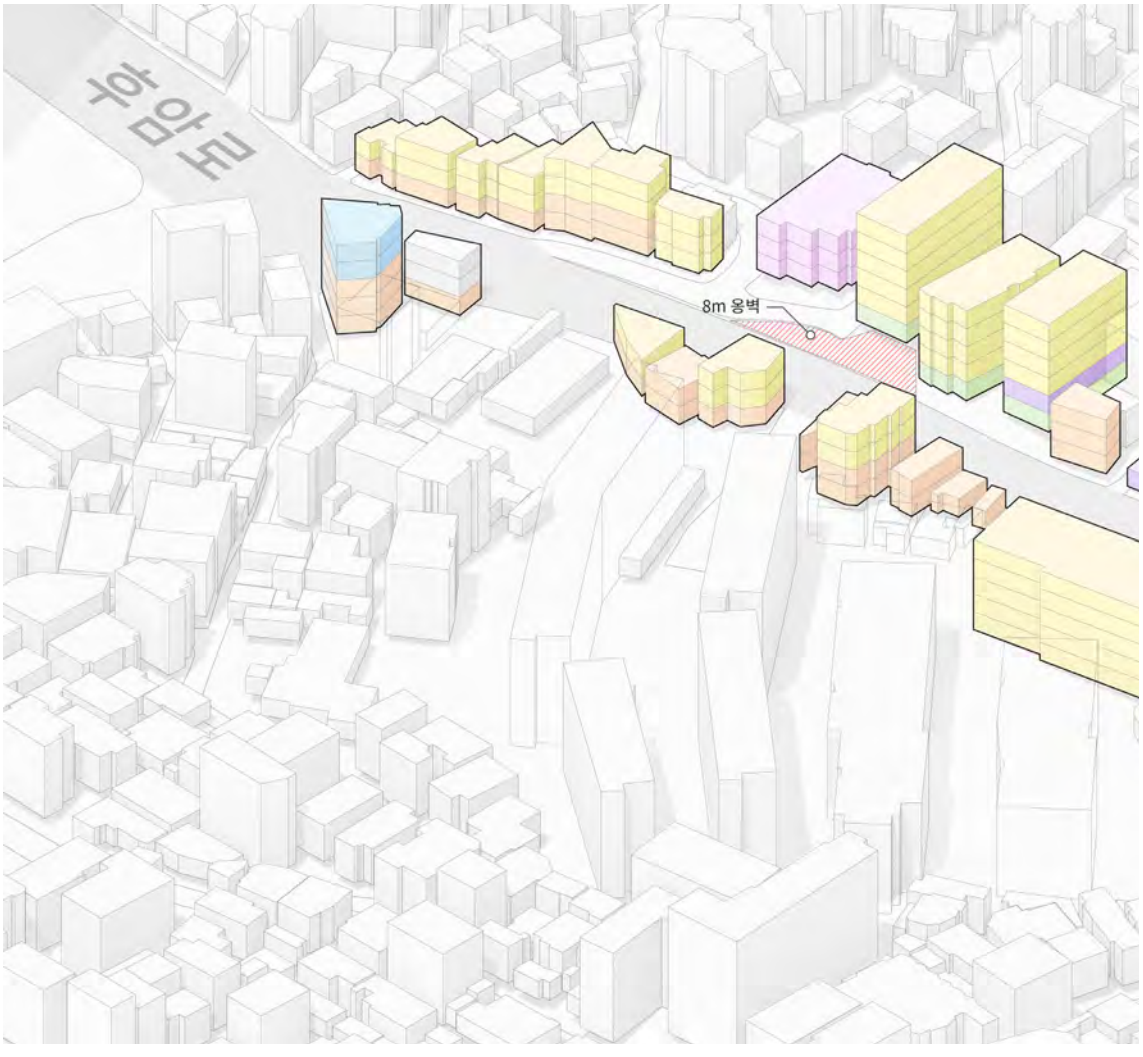
후암로 구성

사이트를 가로지르는 후암로는 사이트에서 2번째로 큰 4차선 중로이다. 후암3거리와 후암시장 버스 정류장이 위치해 한강대로 다음으로 많은 버스가 지나다닌다.

도로변을 따라 대부분 근린생활시설 및 주택이 위치해 있다. 많은 오피스 인구가 접근 가능한 도로 북쪽 측면에는 50m 내에 6개의 상업시설이 위치하고, 후암시장과 가까운 남쪽 측면에는 140m 내에 8개의 상업시설이 위치하는 등 비교적 활성화되어 있지만, 8m 옹벽이 위치한 중심부는 도로변임에도 상업시설 대신 주택이 위치하는 등 남, 북쪽 측면에 비해 활성화가 되어있지 않다.

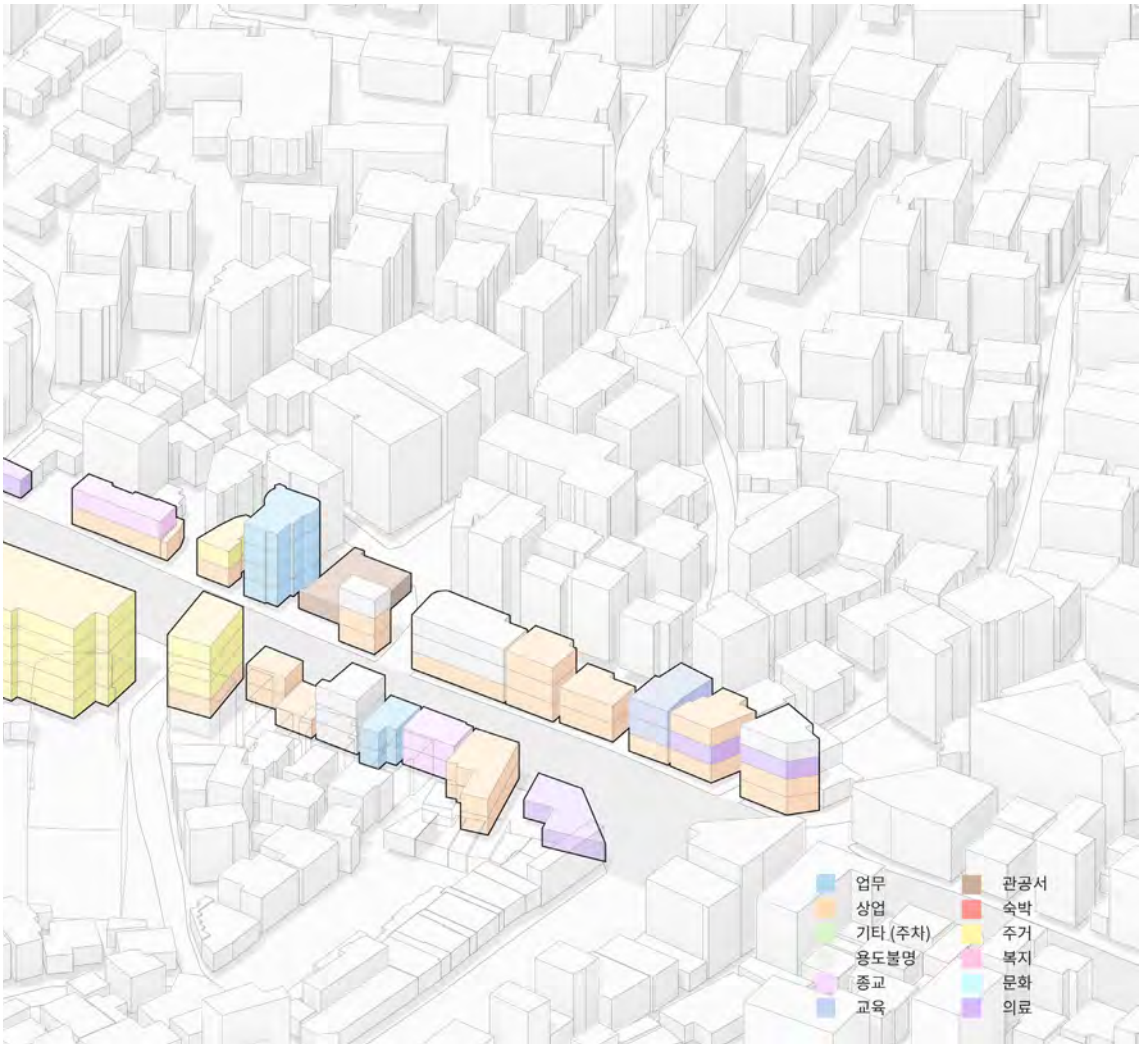
그외에도, 26.7m 당 하나의 가로등이 있던 한강대로보다는 적지만, 총 8개의 가로등이 설치되어 있어 비교적 보행환경이 잘 조성되어 있음을 알 수 있다

도로망 구성 | 중로



후암로 인근 프로그램 구성

후암로 인근을 따라서는 상업과 주거가 30, 33%로 주를 차지했다. 저층부에는 상업시설, 고층부에는 주거시설이 위치하는 건물이 높은 비율을 차지했고, 5층 이상의 빌라의 경우에는 1층에 필로티 주차장을 포함하고 있었다. 또한, 높은 비율은 아니지만, 한강대로에서는 보지 못했던 의료시설이 분포하고 있었고, 주거시설과 연계되는 종교시설도 6%의 비율을 차지하고 있었다.


업무
상업
기타 (주차)
용도불명
종교
교육
관공서
숙박
주거
복지
문화
의료

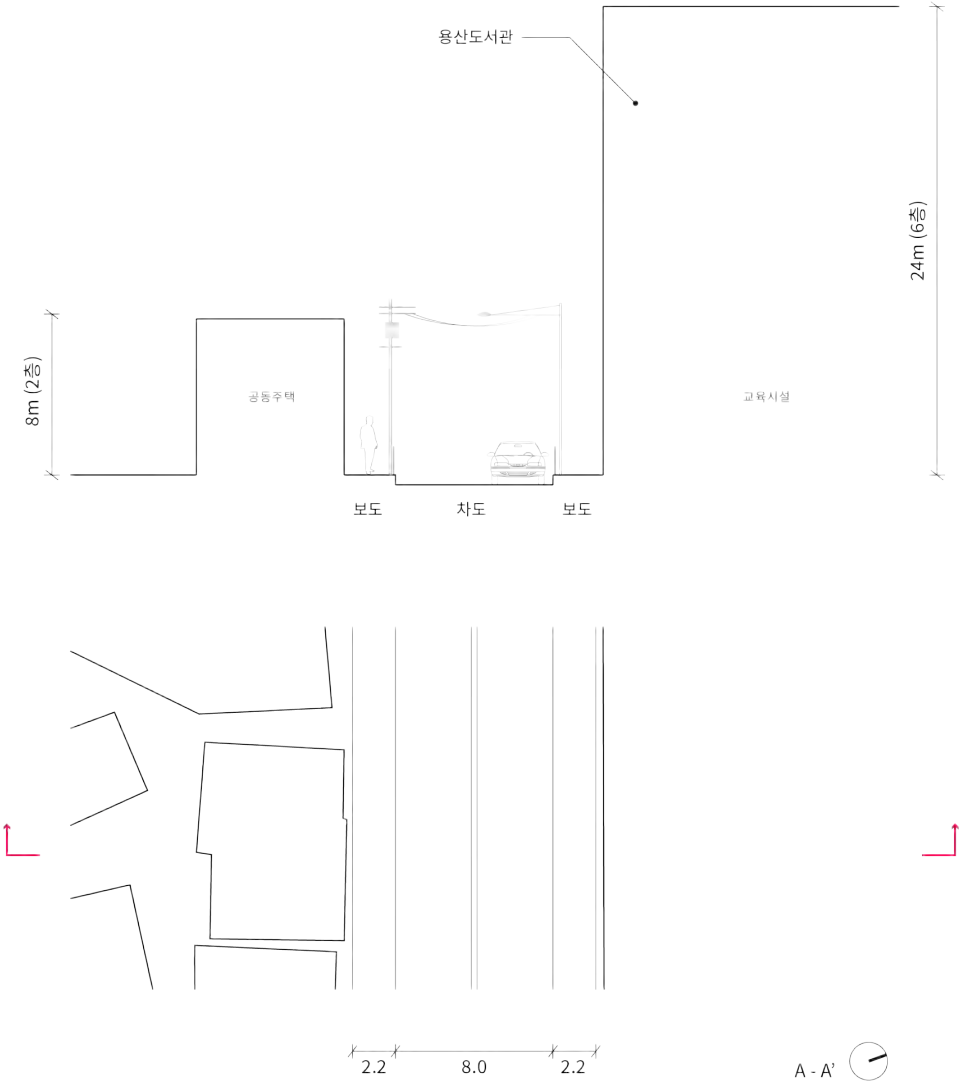
상업 : 39%
주거 : 33%
용도불명 : 7%
업무 : 7%
종교 : 6%
의료 : 3%
기타 (주차) : 2%
교육 : 2%
관공서 : 1%

후암로 프로그램

도로망 구성 | 소로

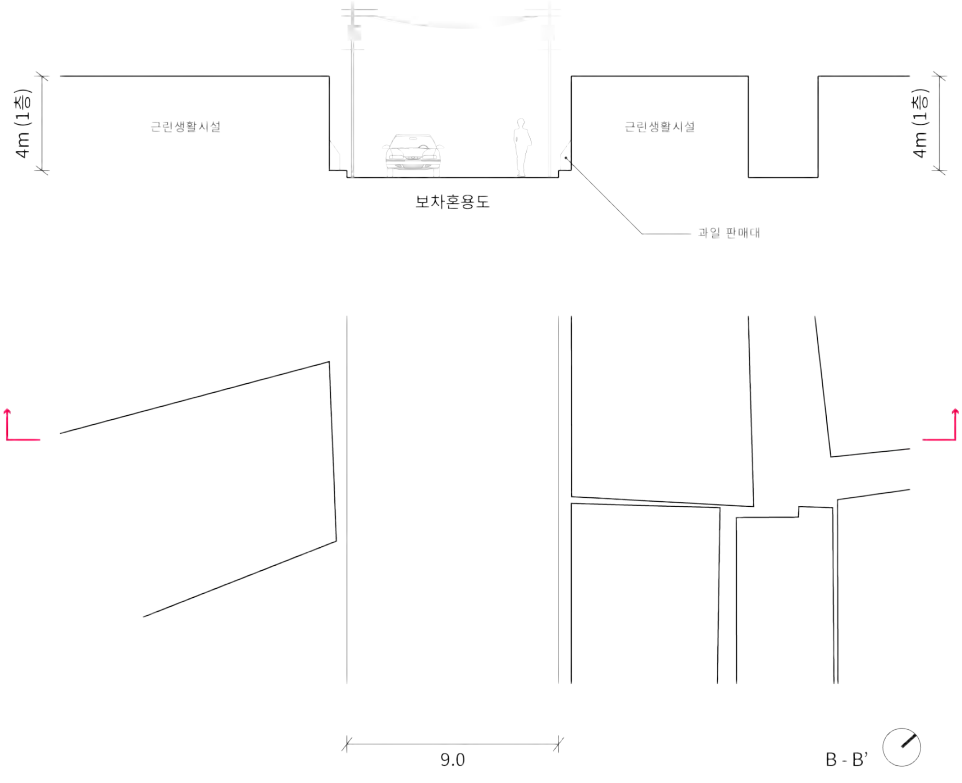
두텁바위로 : 380m / 경사 5m(북) - 0.013

두텁바위로


용산도서관
8m (2층)
공동주택
24m (6층)
교육시설
보도
차도
보도
2.2
8.0
2.2
A - A'

도로망 구성 | 소로

한강대로104길

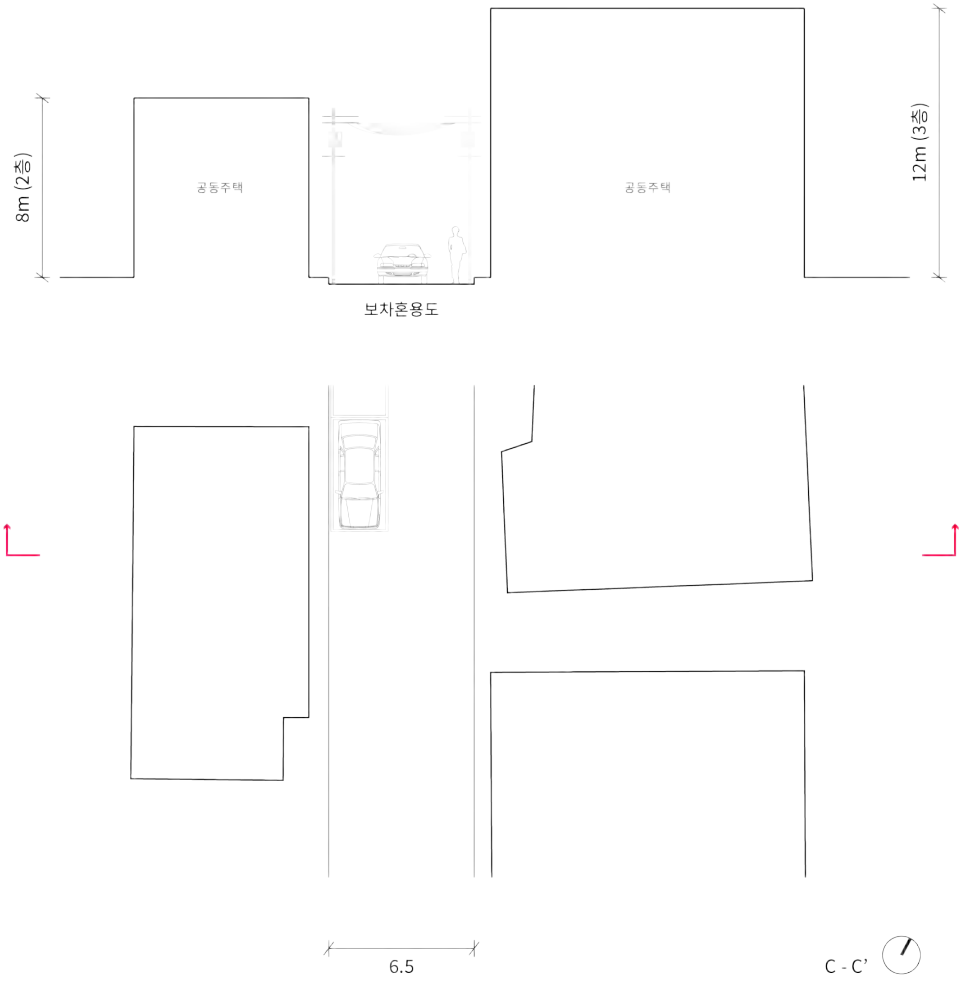

4m (1층)
근린생활시설
근린생활시설
4m (1층)
보차혼용도
과일 판매대
9.0
B - B'

도로망 구성 | 소로 - 이면도로

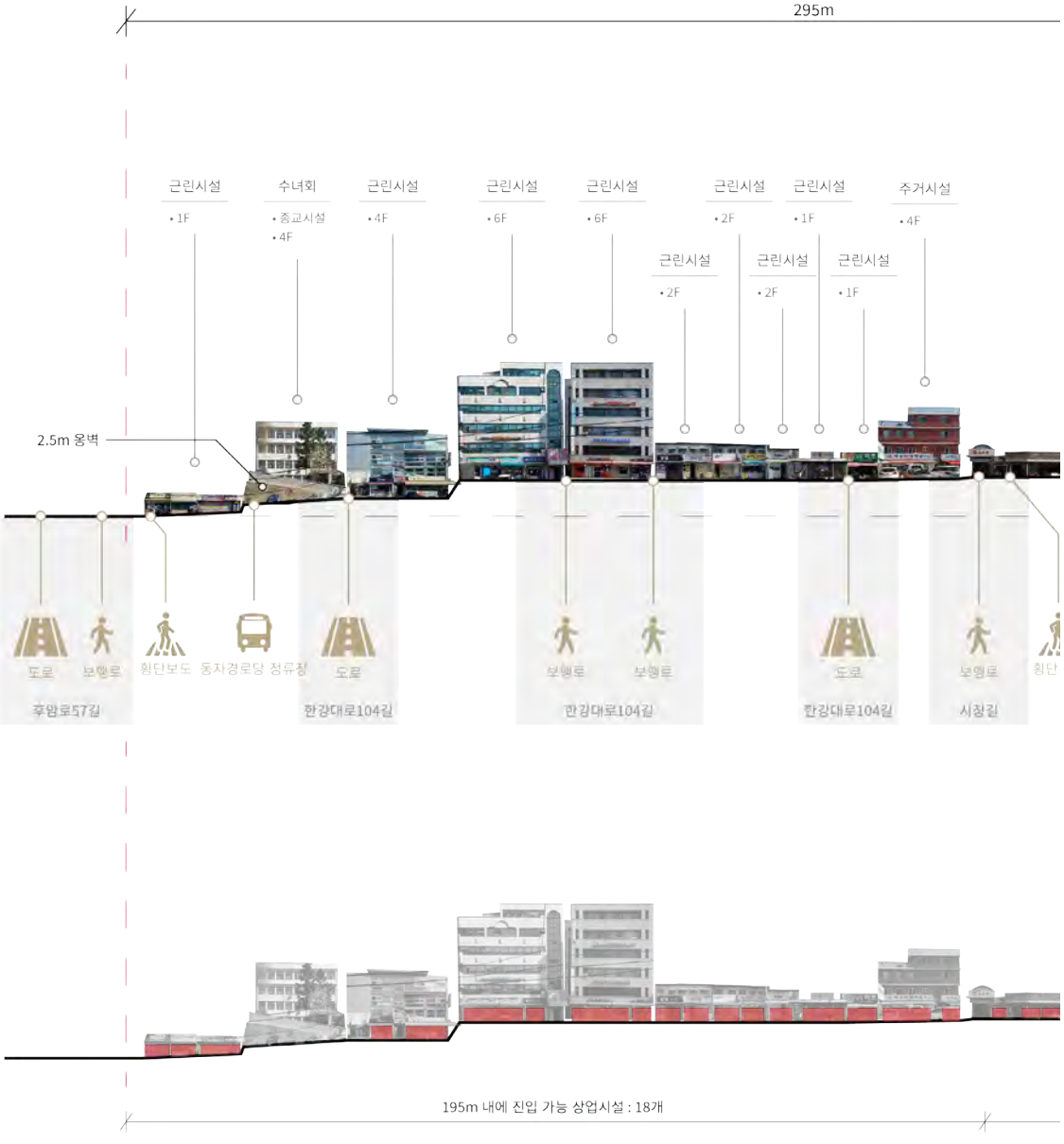
이면도로 (폭 9m 이하)

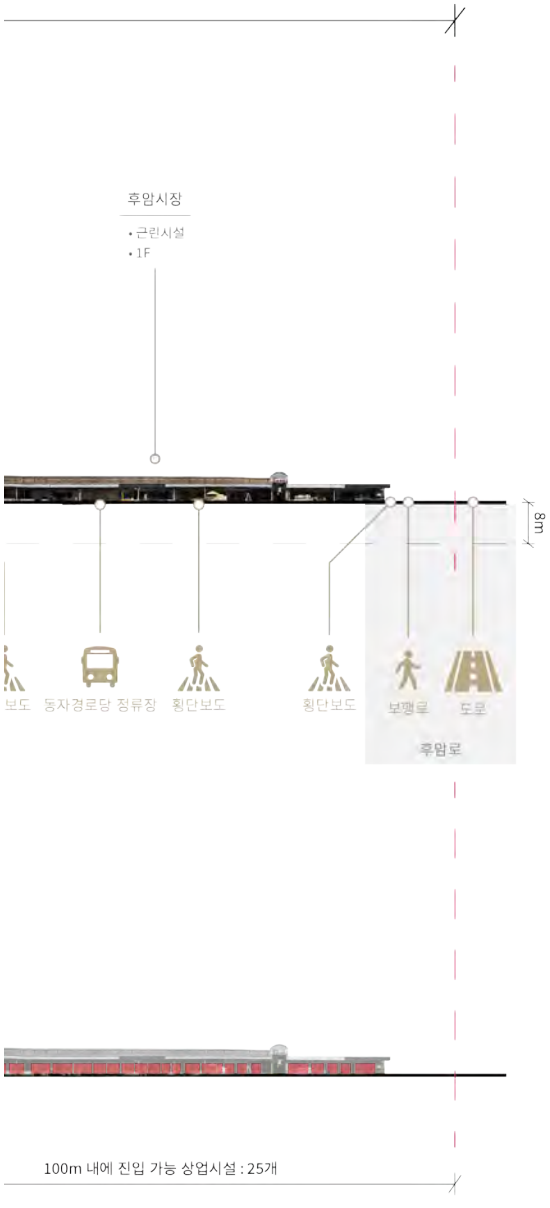
차량 접근 불가능한 도로

후암로34길


8m (2층)
공동주택
공동주택
12m (3층)
보차혼용도
6.5
C - C'

도로망 구성 | 소로


295m
근린시설
• 1F
수녀회
• 종교시설
• 4F
근린시설
• 4F
근린시설
• 6F
근린시설
• 6F
근린시설
• 2F
근린시설
• 2F
근린시설
• 2F
근린시설
• 1F
근린시설
• 1F
주거시설
• 4F
2.5m 옹벽
도로
보행로
횡단보도
동자경로당
정류장
도로
보행로
보행로
도로
보행로
횡단
후암로57길
한강대로104길
한강대로104길
한강대로104길
시장길
195m 내에 진입 가능 상업시설 : 18개

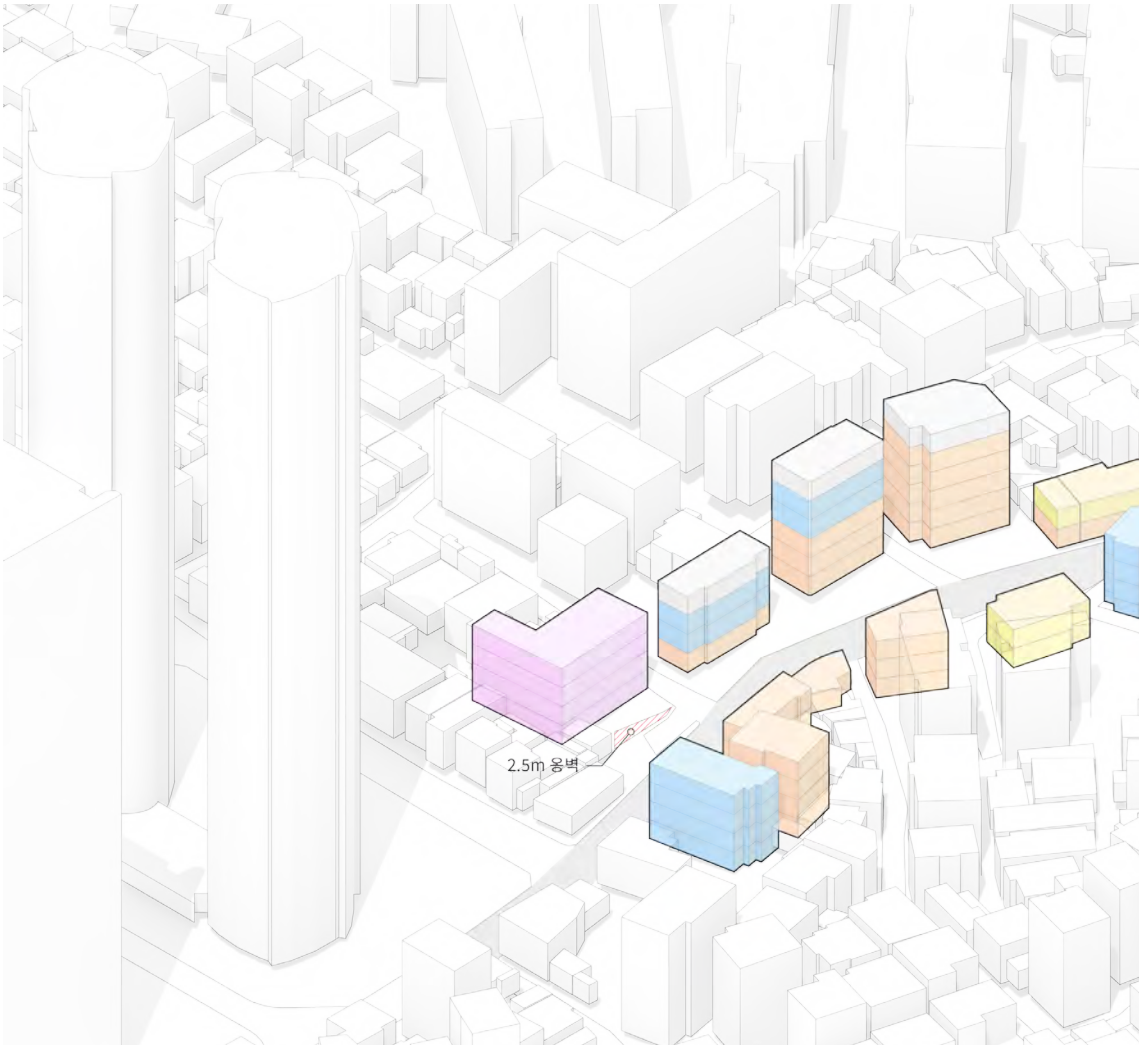


한강대로104길 구성

한강대로104길 중 후암시장 입면을 포함한 부분은 소로 중 가장 많은 상업시설이 위치하는 곳이다. 전체 295m 중 진입 가능한 상업시설이 43개가 위치해 있으며, 그 중에서도 후암시장쪽 입면에는 100m에 걸쳐 진입 가능한 상업시설이 25개가 위치해 매우 고밀화 되어있다.

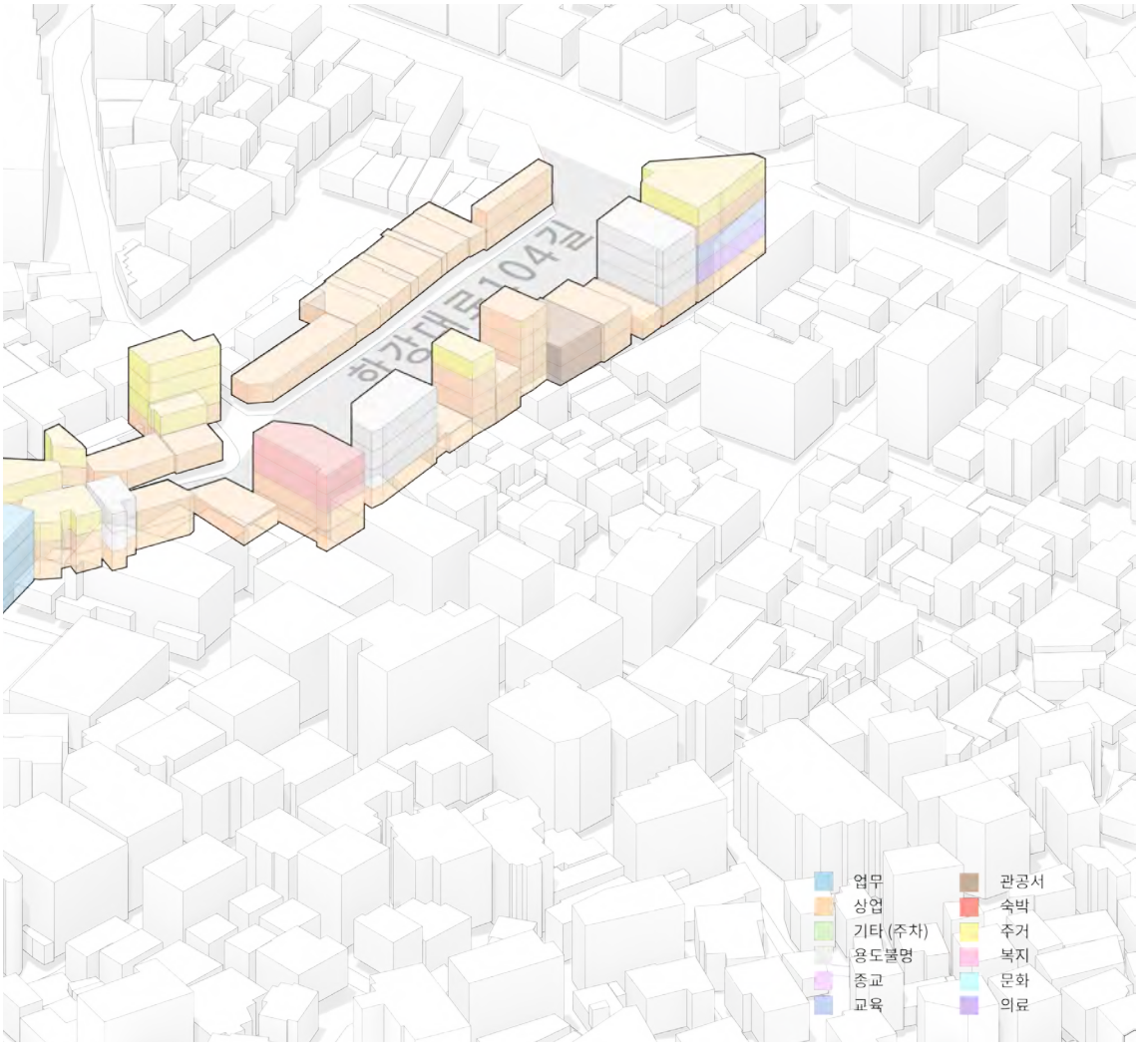
도로 서측면에는 동측면의 후암시장과는 대조되게 4-6층 규모의 건물이 위치해 있다. 역시 대부분 상업시설로 이용 중이었으나, 2.5m 옹벽이 진입을 막고 있는 건물의 경우 대로, 중로와 같이 상업시설 외의 프로그램으로 구성되어 있었다.

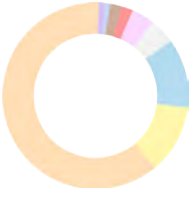
도로망 구성 | 소로



한강대로104길 인근 프로그램 구성

한강대로104길 인근에는 상업시설이 62%로 큰 비율을 차지했다. 후암시장이 존재하기 때문에 다른 도로와 다르게 1층 규모의 상업시설이 존재했으며, 시장에서 서측으로 나오면 3층 이상의 건물이 다수 존재했다.



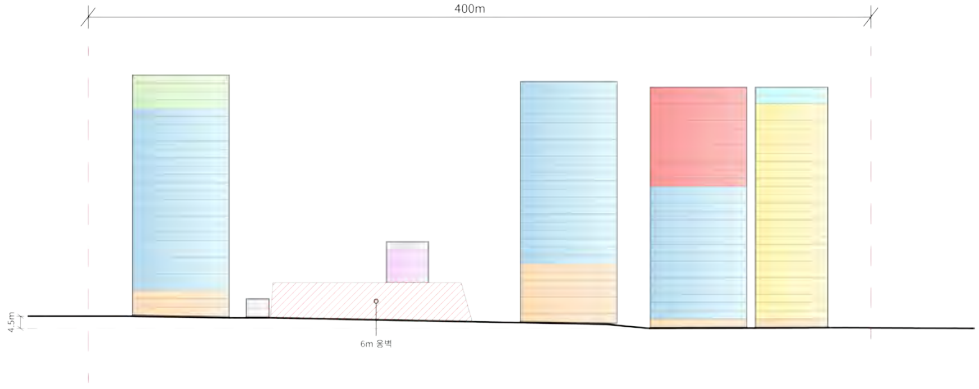


상업 : 61%
주거 : 12%
업무 : 12%
용도불명 : 5%
종교 : 4%
숙박 : 2%
은행 : 2%
교육 : 1%
의료 : 1%

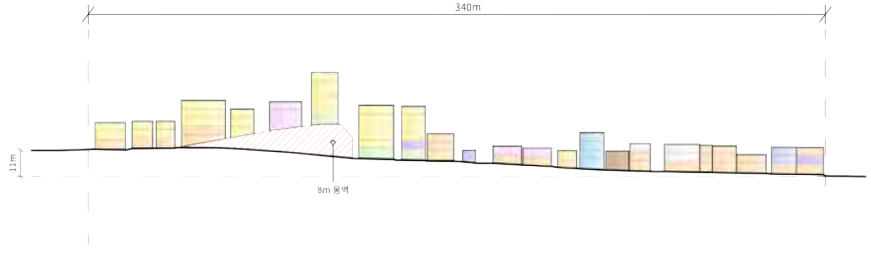
한강대로104길 프로그램

도로망 구성 | 도로 별 프로그램 비교

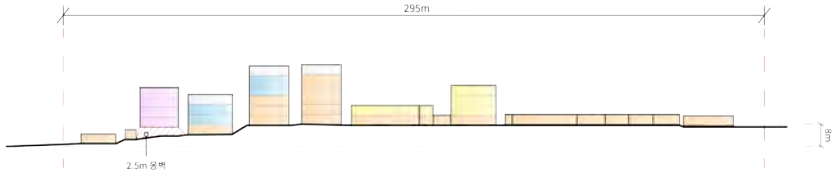
대로 | 한강대로



중로 | 후암로

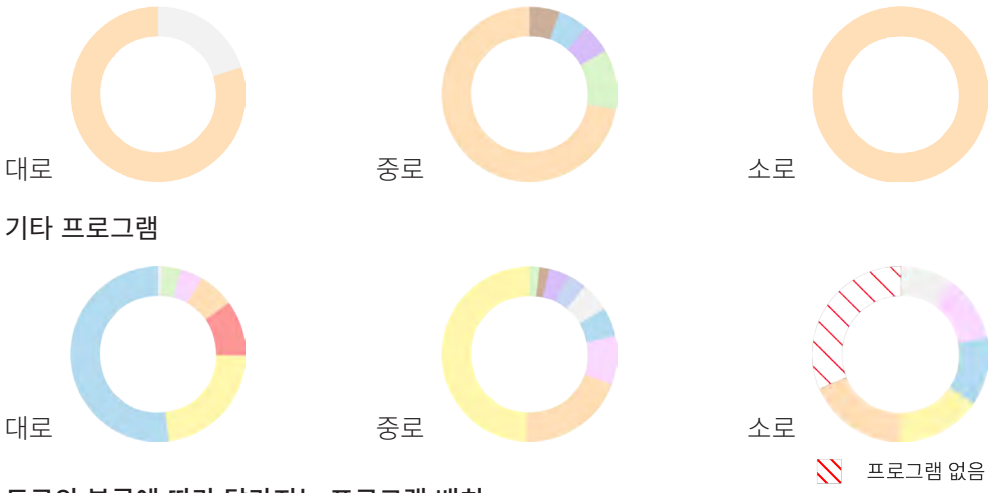


소로 | 한강대로104길



업무	용도불명	관공서	복지
상업	종교	숙박	문화
기타 (주차/설비)	교육	주거	의료

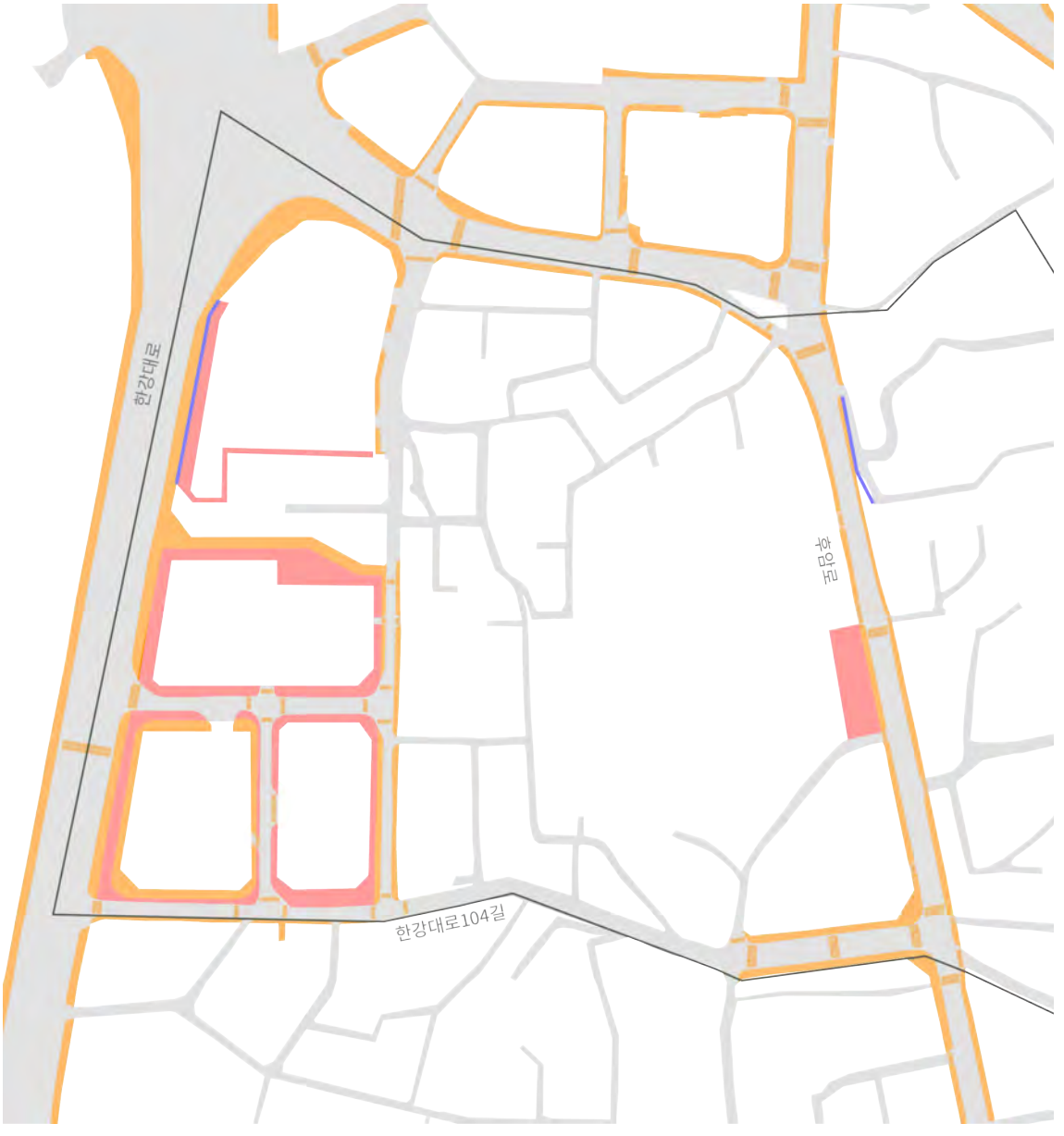
1층 프로그램 비교 (옹벽부분 제외)

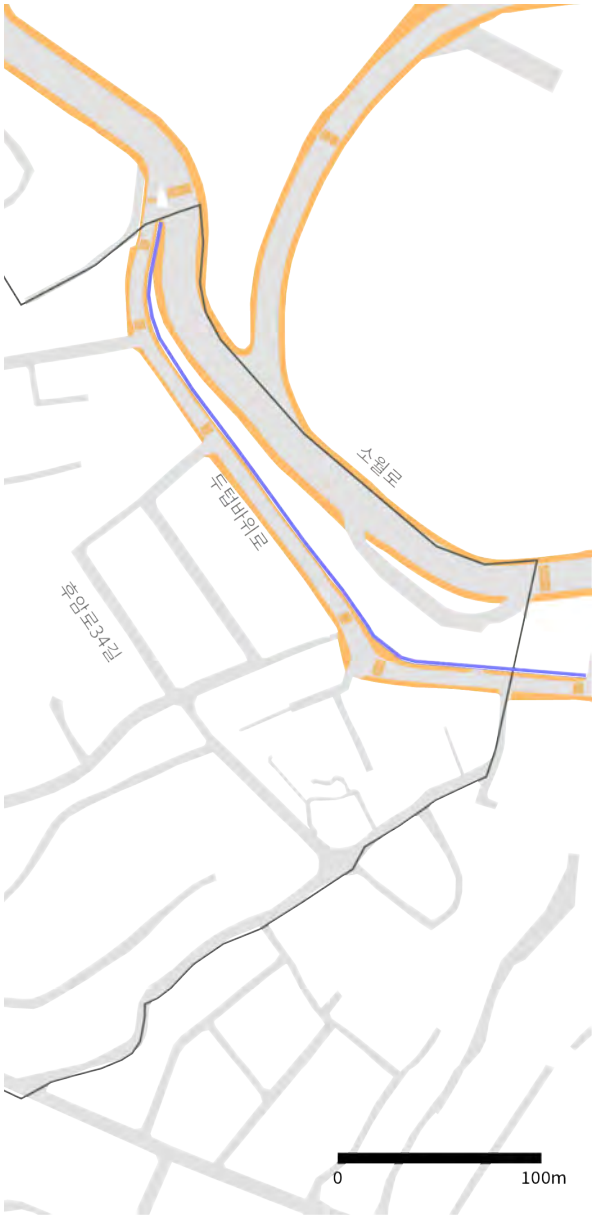


도로의 분류에 따라 달라지는 프로그램 배치

각각의 도로는 입면을 따라 서로 다른 프로그램 구성을 보여주고 있다. 특히, 가로에서 바로 진입이 가능한 옹벽이 없는 1층의 프로그램은 세 도로 모두 공통적으로 상업시설이 큰 비율을 차지했지만, 그 외의 프로그램에서 큰 차이를 보였다. 대로변의 경우, 업무시설이 52%로 가장 많은 비율을 차지하고 있었지만, 중로변의 경우 주거가 49.4%의 비율로 주를 이뤘다. 소로변의 경우, 후암시장이 위치해 2층 이상에 프로그램이 없는 비율이 31.3%로 주를 이뤘으며, 그 외의 프로그램은 상업 주거 업무, 종교가 균등한 비율로 존재했다.

보행환경 | 전면공지 및 보행로 구성





일반도로를 따라 조성된 보행 환경

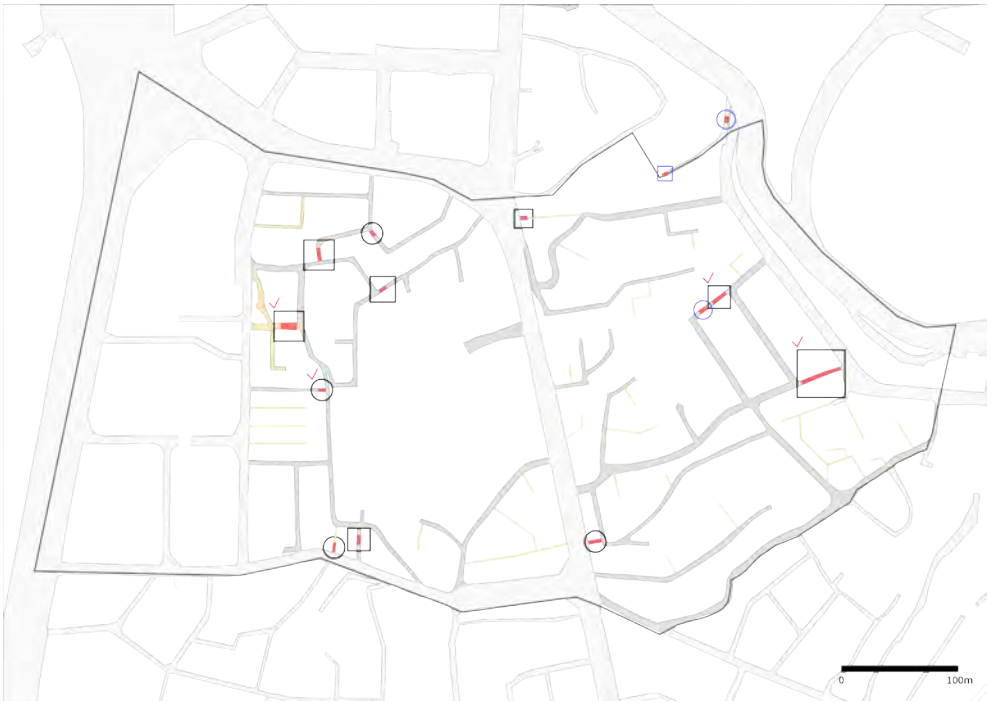
한강대로 주변 고층빌딩 인근에는 전면 공지와 보도가 잘 조성되어 있고, 대지를 가로지르는 후암로와 소월로 및 두텁바위로와 같은 일반도로에는 비교적 보행로가 잘 조성되어 있다. 하지만, 같은 왕복 2차선 도로임에도 한강대로104길 후암시장 방면에는 보행로가 조성되어 있지 않으며, 블록 내부로는 모두 보차혼용의 좁은 도로이기 때문에 보행 환경이 좋지 못 하다.

전면공지

보도, 횡당보도

옹벽

보행환경 | 계단



이면도로 (폭 9m 이하)
차량 접근 불가능한 도로
계단

보수가 필요한 계단
보수가 불필요한 계단

경사로 + 계단 (차량 접근 허용)
경사로 + 계단 (차량 접근 불허)
3개층 이상을 올라가는 계단

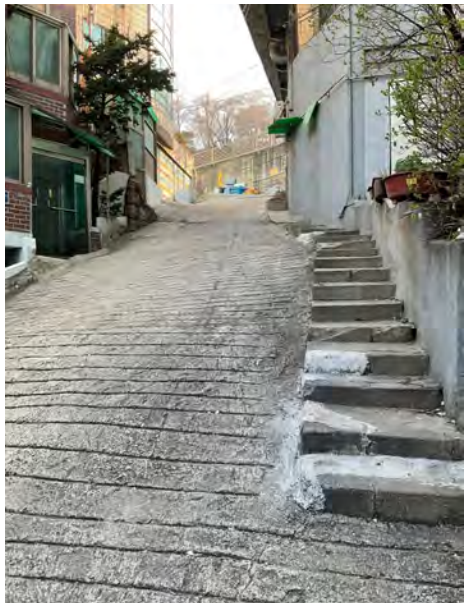
경사를 따라 배치된 계단

평균 경사 1/10의 경사지에 위치한 대지인 만큼, 이면도로를 따라 많은 계단들이 배치되어 있었다. 대부분이 콘크리트 계단에 핸드레일이 달려있는 형태였으나, 컨디션은 많은 차이를 보이고 있었다. 계단들은 1차적으로 현재의 상태를 참고해 보수의 필요 유무에 따라 구분했으며, 그 외에도 3개층 이상을 한 번에 올라가도록 되어있는 보행이 쉽지 않은 계단을 따로 분류했다. 그 결과, 사이트에 위치한 11개의 계단 중, 4개의 계단을 제외한 대부분이 보수가 필요했으며, 4개의 계단은 3개층 이상으로 되어있어 보행이 쉽지 않았다. 그 외에도, 가파른 경사를 쉽게 통행할 수 있도록 도로 한 켠에 계단이 존재하는 경우가 있었다.

보수가 불필요한 계단

보수가 필요한 계단

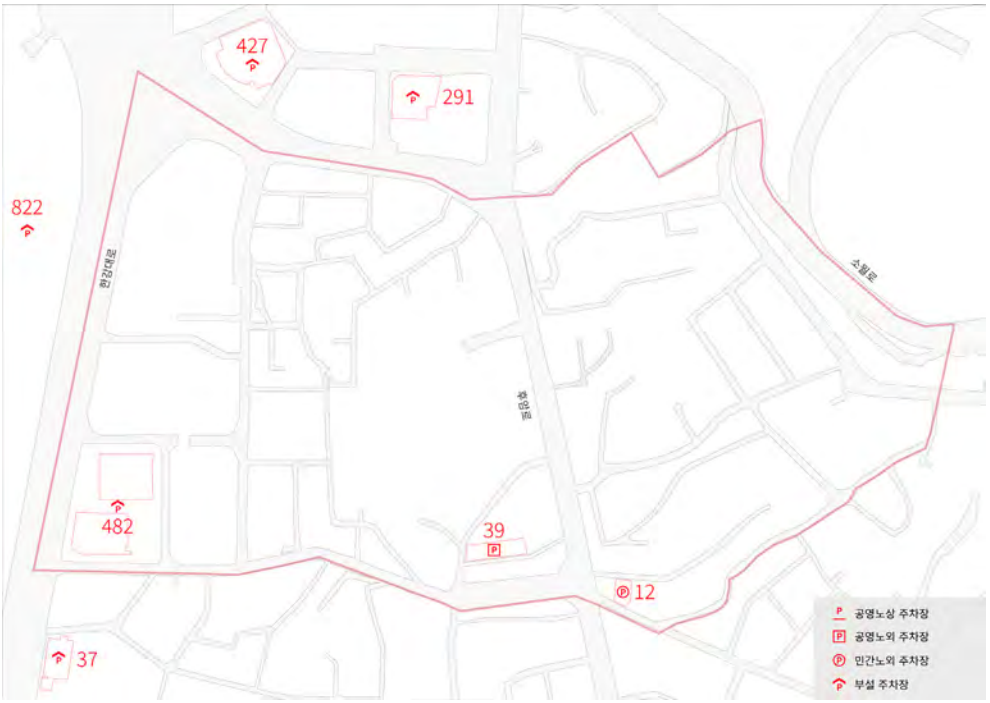
경사로 + 계단 (차량 접근 허용)

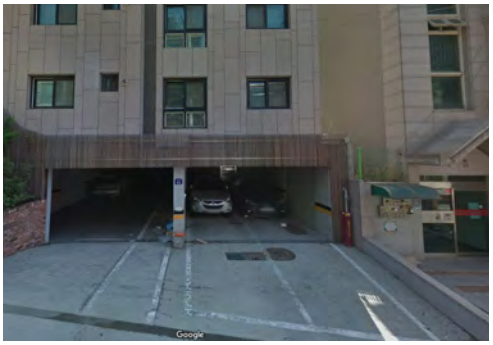


3개층 이상을 올라가는 계단

주차 현황

사이트 내 및 인근 주차장 위치





사이트 내 주차 특징

사이트 내에는 부설 주차장, 공영 노외 주차장, 민간 노외 주차장이 각 1개씩 있으며 사이트 인근에는 추가로 3개의 부설 주차장이 위치해 있다. 한강대로 쪽의 일반상업지역을 제외한 사이트 대부분의 지역은 빌라, 연립주택, 단톡 주택 등이 밀집도 높게 분포하는 주거지역이므로 5대 이상의 차량 주차가 가능한 야외 주차장을 찾아보기 힘들다.

따라서 주거지역에서는 주로 건물의 1층 공간을 거주민 전용 주차장으로 사용하고 있으며 주차장이 없는 일부 단독주택은 차량 통행로 한쪽에 마련된 지정 주차구역을 이용하고 있다.

03 물리적 현황

필지 및 권역

필지 현황

권역 · 대로 · 중로 · 소로

필지_구성

사이트 내 필지 구성

사이트 내의 필지들은 대부분 대지에 포함되어 있으며 한강대로 부근의 업무 시설과 남산 안중근의사 기념관 일대에 일부분 공원용지가 위치해 있다. 총 3개의 공원용지가 존재하며 주택가 골목 일부 구간에 구거가 위치하고 있음을 알 수 있다.

대지
공원용지
종교용지
구거
주차장
임야

필지_맹지

필지 내 맹지

맹지란 타인의 토지에 둘러싸여 있어 도로와 맞닿아 있지 않은 땅을 의미한다.
해당 사이트는 얇은 물줄기처럼 퍼져있는 작은 골목길들로 인해 맹지의 비율이 높지 않으며 자루형 필지도 다수 분포하고 있다.

맹지

필지_면적분포

사이트 내 필지 면적분포

도시재생 및 재개발 계획시 합필을 필요로 하는 100 제곱미터 미만의 작은 필지들이 사이트 전체에 골고루 분포하고 있다. 2000 제곱미터 이상의 대규모 필지들은 대부분 한강대로 부근의 상업시설과 후암로에 인접한 아파트 단지이다. 가장 면적이 큰 필지는 브라운스톤 아파트 단지로 약 1만 제곱미터 정도이다.

2000 이상
1500 - 2000
1000 - 1500
500 - 1000
100 - 500
100 미만

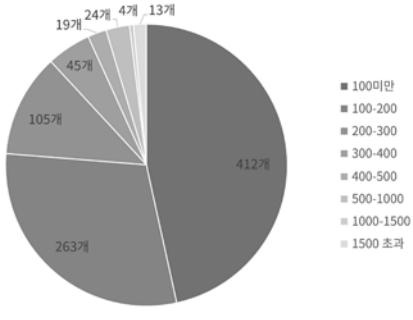
단위: 제곱미터

필지_면적분포

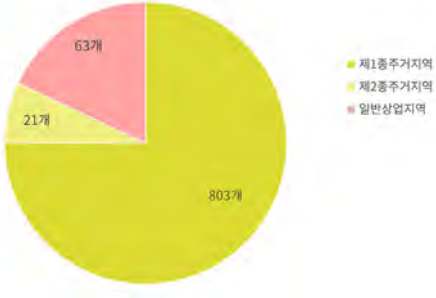
사이트 내 전체 필지 평균값, 중간값

사이트 내 전체 필지의 면적 평균값은 213 제곱미터, 중간값은 109 제곱미터로 비교적 작은 면적의 필지들이 분포하고 있다.

면적 규모별 필지 개수 분포 현황



용도 지역별 필지 면적 비율



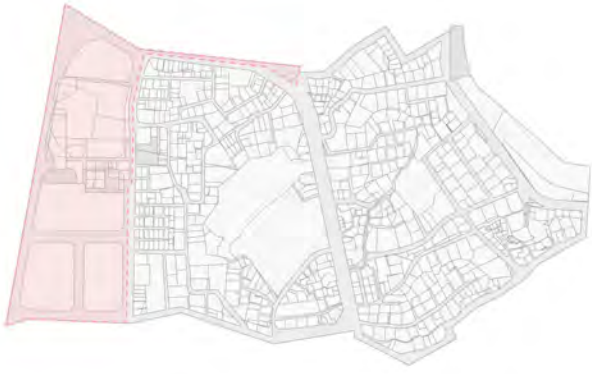
사이트 내 필지 면적 분포 특성

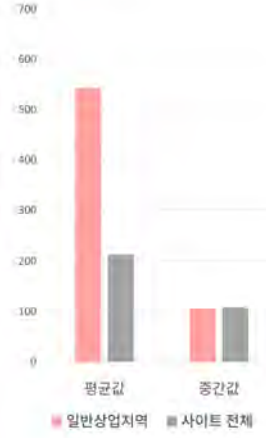
사이트 내의 필지 면적 구성을 살펴보면, 200 제곱미터 이하의 작은 필지들이 전체 필지 구성의 약 80% 이상을 차지하고 있는 것을 알 수 있으며, 해당 필지들은 사이트 내 전체 필지의 75%에 해당하는 제 2종 일반주거지역에 속해있다. 1000 제곱미터 이상의 대규모 필지들은 주로 업무시설이나 아파트 단지에 집중적으로 분포되어 있다.

필지_용도지역별 면적 현황

일반상업지역 필지

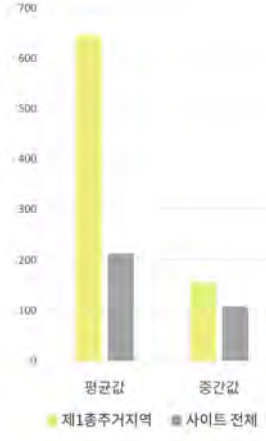
60여개의 필지





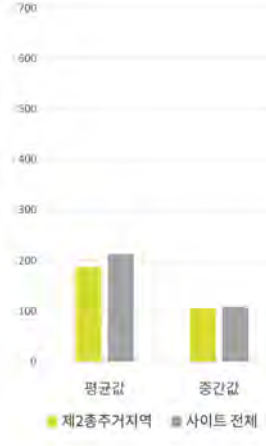
제 1종 일반주거지역

20여개의 필지



제 2종 일반주거지역

800여개의 필지

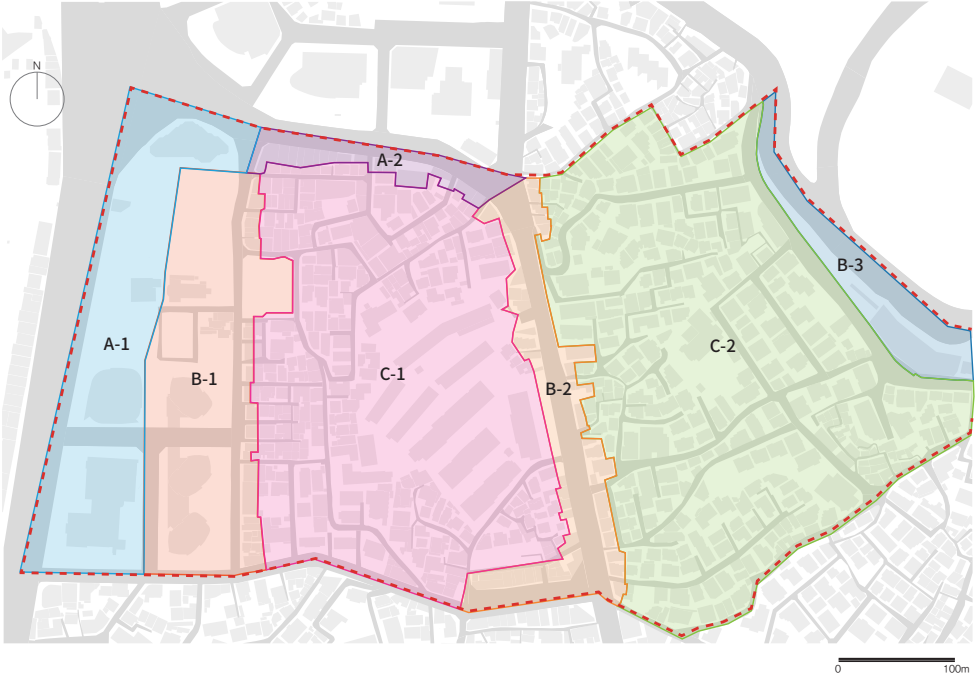


권역 분석 | 권역 구분

도로 너비에 따른 권역 구분

대상지를 도로 너비에 따라 크게 세 가지의 권역으로 구분하였다.
도로 구분에서 조사한 내용을 토대로 대상지에 위치한 도로를 너비에 따라 대로(20m 이상), 중로(10m 이상), 소로(10m 이하)로 구별하였으며, 도로 인접 건축물들의 입면 위치와 포함되는 상권을 고려하여 대상지 전체를 대로변, 중로변, 소로변 세 가지의 권역으로 구별하였다.
두 개 이상의 권역의 접선에 위치하는 건축물의 경우 건축물의 주 출입구가 위치한 방향과, 건축물의 특징을 비교 분석하여 어느 권역에 포함시킬지를 결정하였다.

권역 분석 | 권역 소분류



도로 너비에 따른 권역 구분

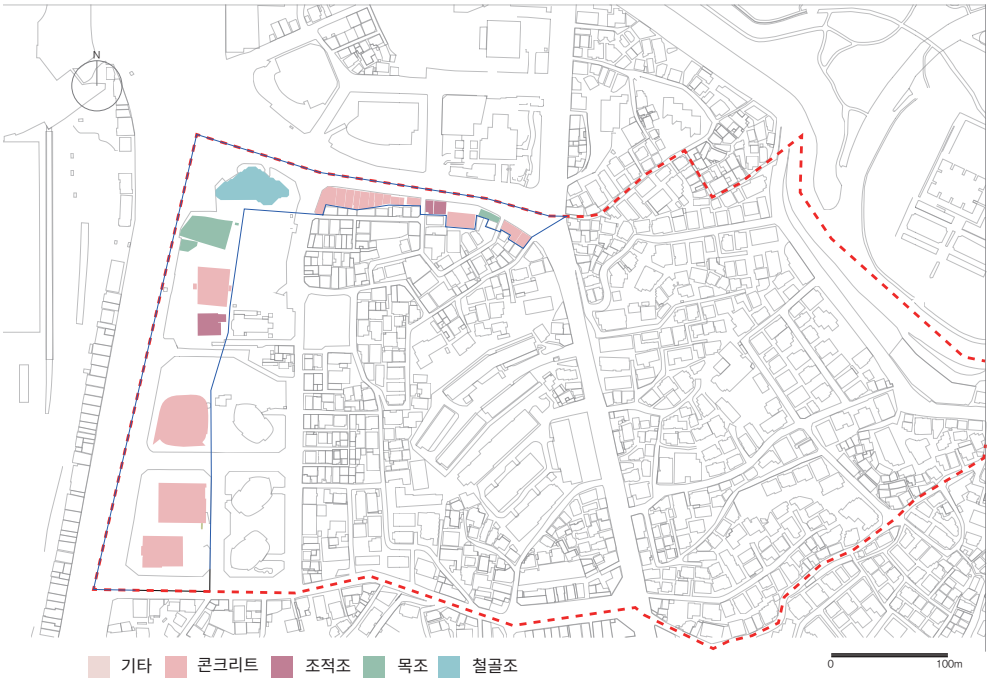
앞서 도로 너비에 따른 권역 구분에서 도로변의 위치, 권역 내 건물들의 용도, 구법 등에 따라 대로변은 A-1, 중로변은 B-1, B-2, B-3, 소로변은 C-1, C-2로 소분류 해보았다.

권역 분석 | 대로변

대로변 : 20층 이상의 고층 건물, 업무시설 위치

대로에 위치한 대로변 권역의 건축물들의 경우, 대로를 향하고 있는 커다랗고 열려있는 입면을 공통적으로 가지고 있었다.
특히 한강대로 주변 지역은 대상지의 다른 건물들에 비해 규모가 20층 이상으로 크고 지어진지 얼마 안된 업무시설들이 주로 위치하여 있고 저층부가 상업화되어 있었으며 후암로 58길 주변 지역은 높이가 낮은 근린생활시설이 주로 위치하고 있다.

권역 분석 | 대로변 구법



대로변 : 20층 이상의 고층 건물, 업무시설 위치

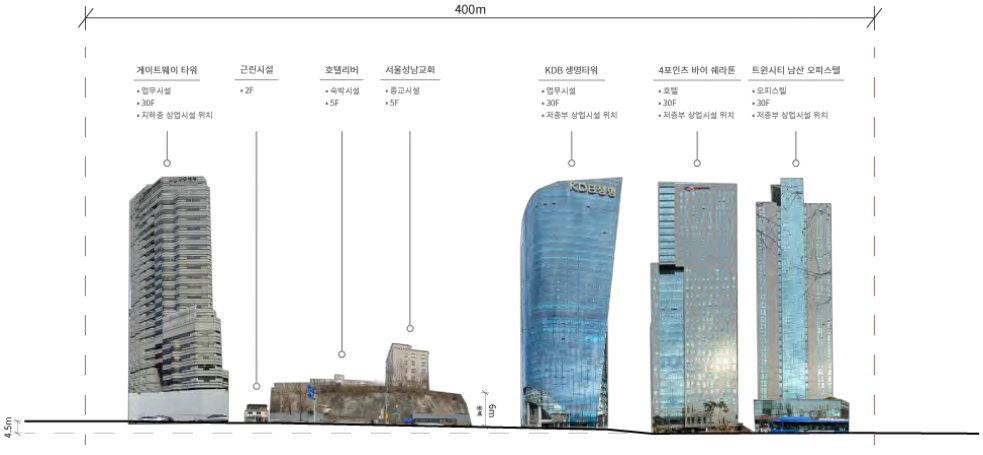
여러 구법이 혼재되어 있지만 주로 콘크리트 구조 건물이 위치하고 있다.

권역 분석 | 대로변 파사드 분석

대로변 : 20층 이상의 고층 건물, 업무시설 위치

한강대로 주변 건물은 고층이고 유리로 이루어진 파사드가 대부분 이고
후암로 58길 주변 건물은 한강대로 주변 건물에 비해 오래된 건물이 많았다. 주로 벽돌로 마감되어 있고 음식점 등 상가가 많아 간판이 많이 설치되어 있으며 쪽방촌 관련 현수막이 곳곳에 걸려있다.

권역 분석 | 대로변 파사드 분석



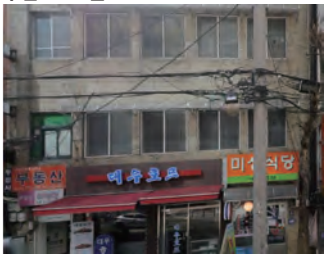
한강대로 파사드 분석

대로변 : 20층 이상의 고층 건물, 업무시설 위치

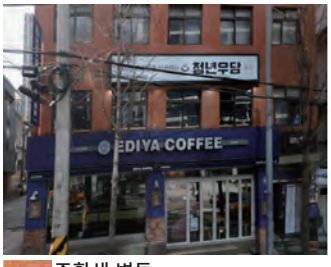
한강대로 주변 건물은 고층이고 유리로 이루어진 파사드가 대부분 이고
후암로 58길 주변 건물은 한강대로 주변 건물에 비해 오래된 건물이 많았다. 주로 벽돌로 마감되어 있고 음식점 등 상가가 많아 간판이 많이 설치되어 있으며 쪽방촌 관련 현수막이 곳곳에 걸려있다.

권역 분석 | 대로변 파사드 분석

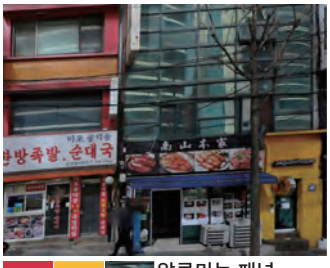
후암로 58길



아이보리색 벽돌



주황색 벽돌



알루미늄 패널
유리 커튼월

한강대로

알루미늄 패널
유리 커튼월

알루미늄 패널
석재 패널
유리 커튼월

유리 커튼월

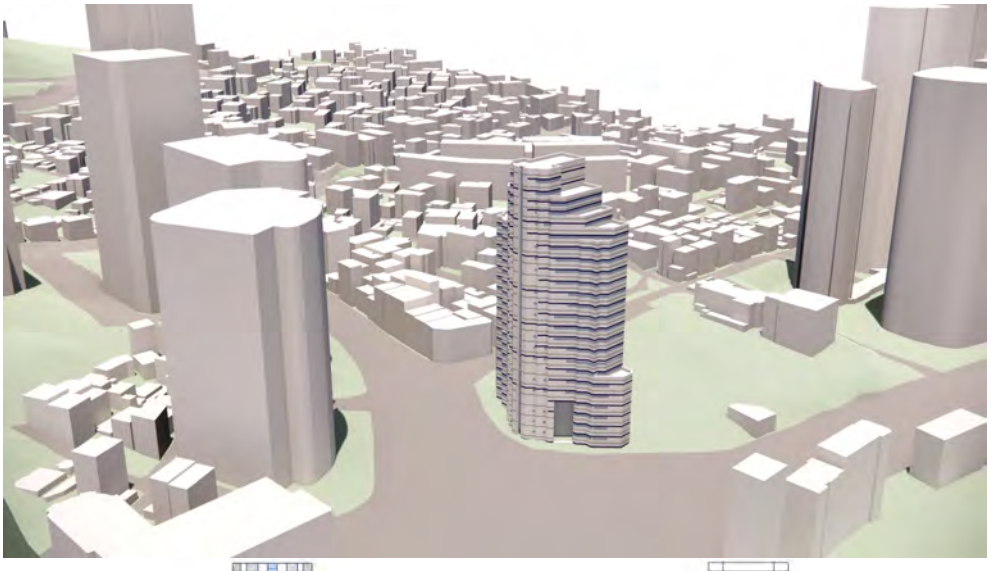
권역 분석 | 대로변 대표건물

서울특별시 용산구 동자동 12-5
건물 명칭 : 게이트웨이 타워
건물 용도 : 업무시설, 교육연구시설, 근린생활시설, 운동시설, 판매시설
구조 : 철골, 철근콘크리트
건축 면적 : 1650.92㎡
층수 : 지하 6층, 지상 24층, 옥탑 3층

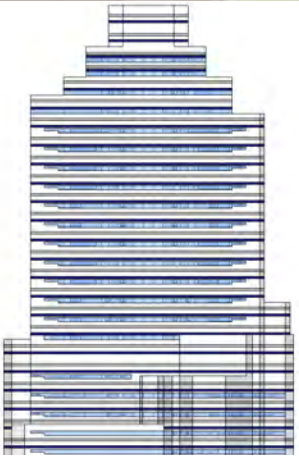
대로변 : 게이트웨이 타워

게이트웨이 타워는 김수근 건축가의 유작 중 하나이다. 1991년 벽산그룹의 사옥으로 준공되었고 동자동 12-5번지에 위치하여 벽산 125빌딩으로 불렸다. 2001년 벽산그룹이 구조조정되면서 외국계 자본에 팔려 게이트웨이 타워라는 이름이 붙고 2010년 동부화재가 매입하여 동부화재 동자동 사옥이 되었다.
서울역을 마주보고 대로변 2개(한강대로, 후암로)가 만나는 지점에 위치하여 있다.

권역 분석 | 대로변 대표건물



FRONT

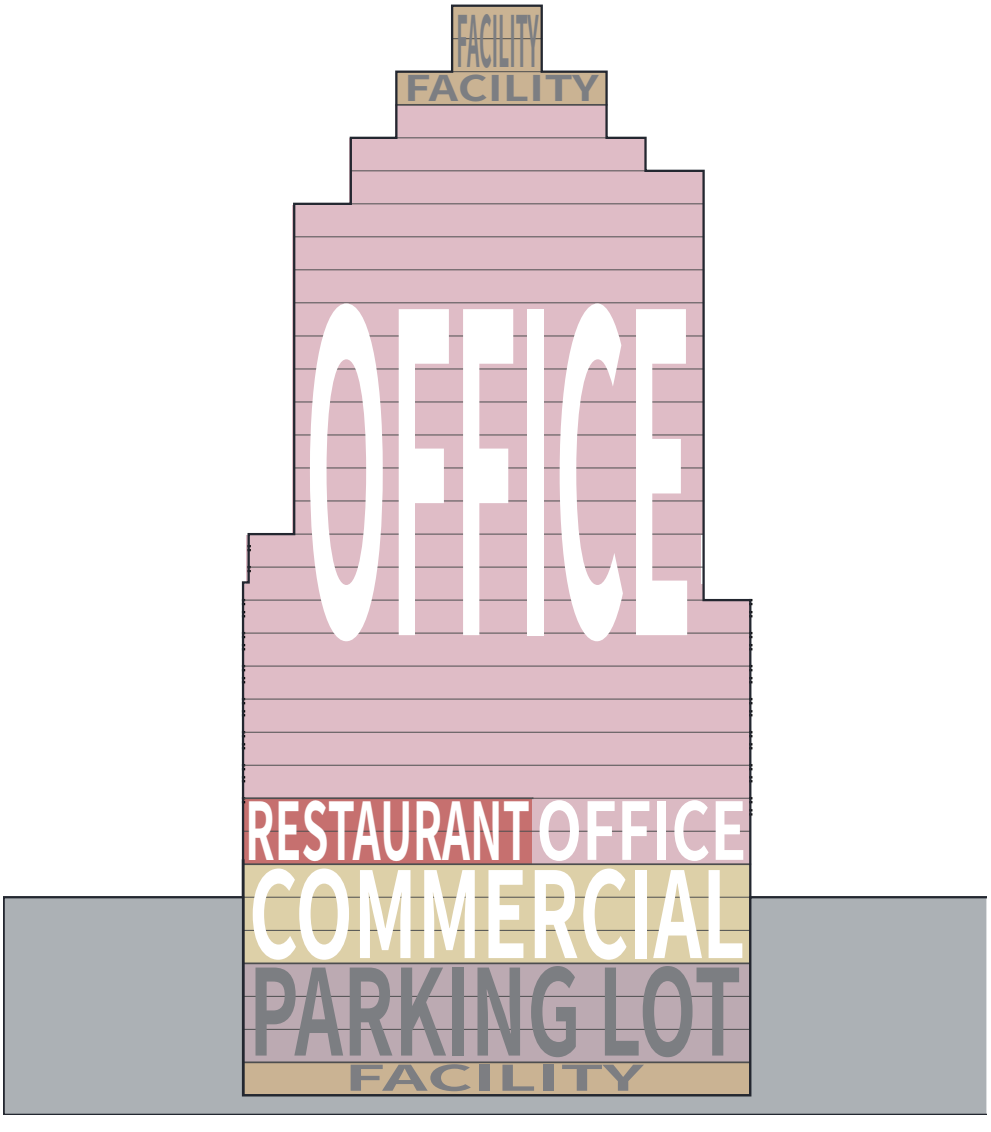


BACK

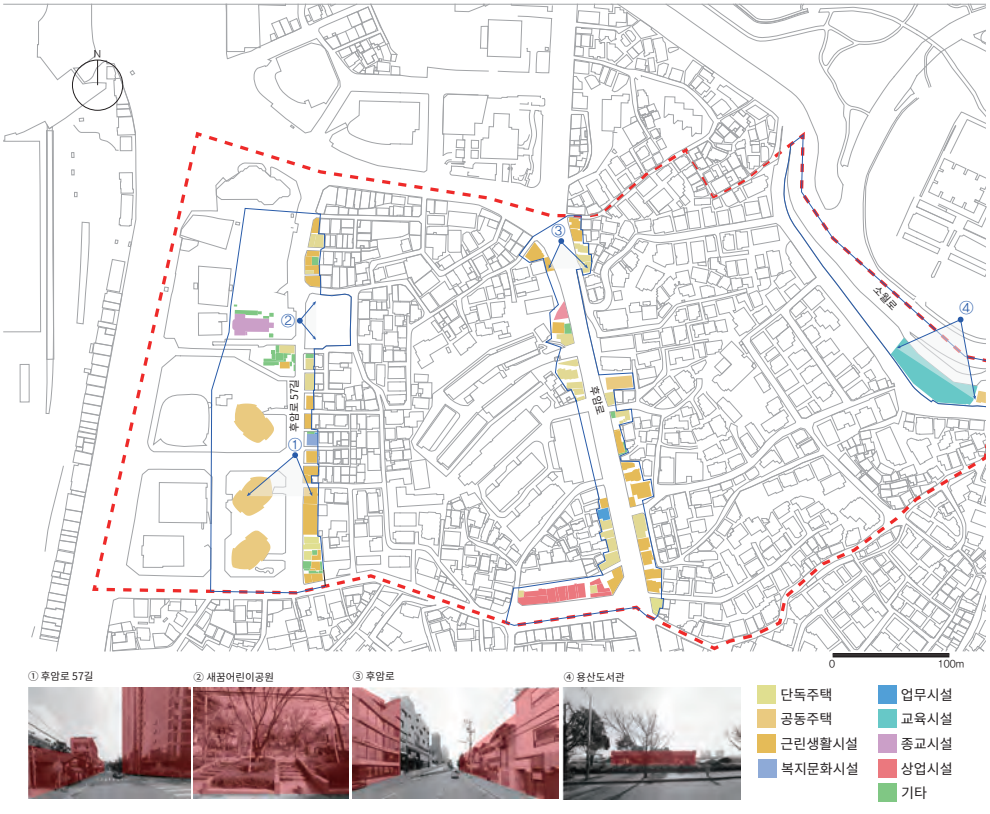
건물 분석

매스를 자르고 붙여 건물이 수평적으로 보이지 않도록 강조했다. 계단식으로 구성되었고 일조량을 고려하여 북향에는 작은 창을 남쪽으로 갈수록 넓은 창 배치 하였고 층수가 높아질수록 가운데로 창문이 좁혀진다.
수평띠를 사용하여 건물이 넓어보이는 효과를 주었다.

권역 분석 | 대로변 대표건물



권역 분석 | 중로변



중로변 : 고층 건물과 저층 건물의 경계, 공원, 도서관 등 교육, 문화시설 위치

후암로 57길 주변 지역은 높은 신식 건물과 낮은 구식 건물이 이 길을 기준으로 대치하고 있다. 그리고 새꿈어린이공원, 용산도서관 등 교육, 문화시설이 위치해있으며 후암시장 등 상업 시설이 위치하고 있다. 소로변으로 올라가는 오르막길의 시작이기도 하며 사이트 내에서 가장 높은 지역인 소월로(98.6m)가 있다.

권역 분석 | 중로변 구법

중로변 : 고층 건물과 저층 건물의 경계, 공원, 도서관 등 교육, 문화시설 위치

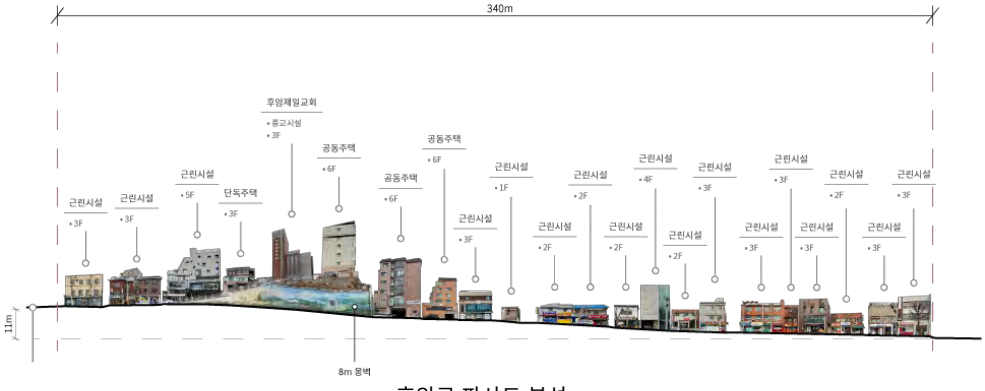
콘크리트, 조적조, 목조 구법이 혼재되어 있다.

권역 분석 | 중로변 파사드 분석

중로변 : 고층 건물과 저층 건물의 경계, 공원, 도서관 등 교육, 문화시설 위치

후암로 57길 주변 건물은 고층 건물과 저층 건물이 같이 있고 쪽방촌 관련 시위 현수막이 많이 설치되어 있다.
후암로 주변은 상가가 주로 위치하고 있으며 벽돌, 패널 마감이 많고 석재, 커튼월, 목재패널, 징크패널등 다양한 외장재가 사용되었다.
소월로 주변은 화강석으로 마감된 용산도서관이 위치하고 있다.

권역 분석 | 중로변 파사드 분석



후암로 파사드 분석

중로변 : 고층 건물과 저층 건물의 경계, 공원, 도서관 등 교육, 문화시설 위치

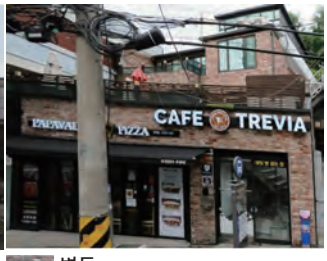
후암로 57길 주변 건물은 고층 건물과 저층 건물이 같이 있고 쪽방촌 관련 시위 현수막이 많이 설치되어 있다.
후암로 주변은 상가가 주로 위치하고 있으며 벽돌, 패널 마감이 많고 석재, 커튼월, 목재패널, 징크패널등 다양한 외장재가 사용되었다.
소월로 주변은 화강석으로 마감된 용산도서관이 위치하고 있다.

권역 분석 | 중로변 파사드 분석

소월로

회색 화강석

후암로

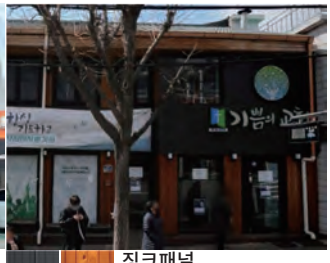


벽돌

징크패널
목재패널
커튼월

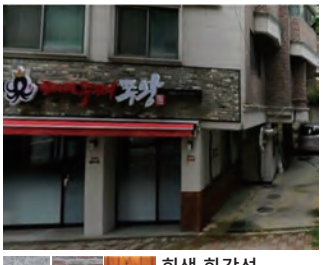
적벽돌

회색 화강석
유리 커튼월



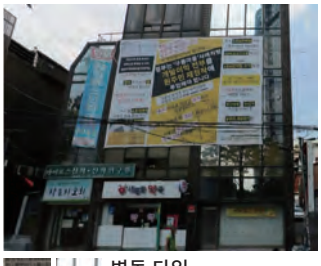
징크패널
목재패널

후암로 57길



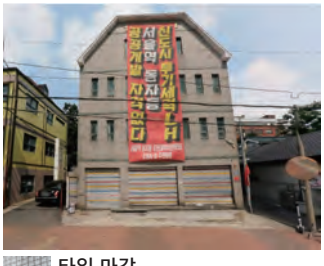
회색 화강석
벽돌
목재패널

벽돌 + 페인트

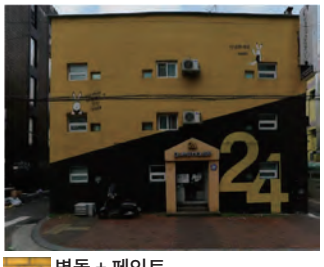


벽돌 타일
유리 커튼월

회색화강석
유리 커튼월
연두색 드라이비트



타일 마감



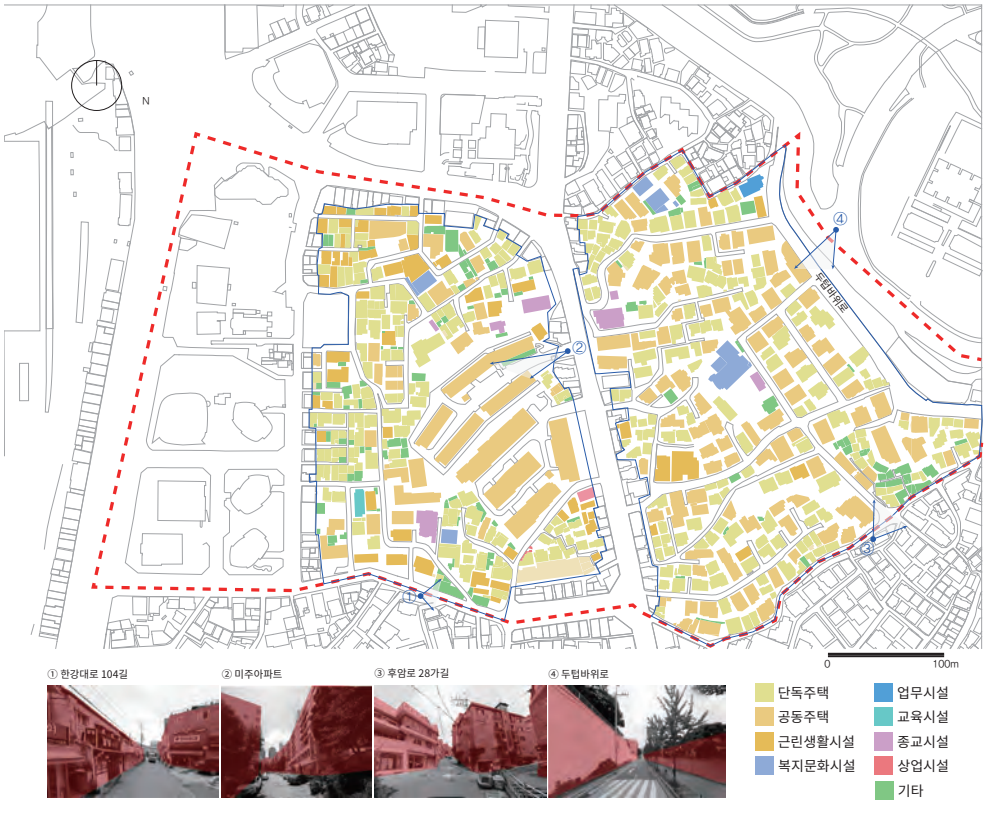
벽돌 + 페인트

권역 분석 | 중로변 대표건물

중로변 : 고층 건물과 저층 건물의 경계, 공원, 도서관 등 교육, 문화시설 위치

후암로 57길 주변 지역은 높은 신식 건물과 낮은 구식 건물이 이 길을 기준으로 대치하고 있다. 그리고 새꿈어린이공원, 용산도서관 등 교육, 문화시설이 위치해있으며 후암시장 등 상업 시설이 위치하고 있다. 소로변으로 올라가는 오르막길의 시작이기도 하며 사이트 내에서 가장 높은 지역인 소월로(98.6m)가 있다.

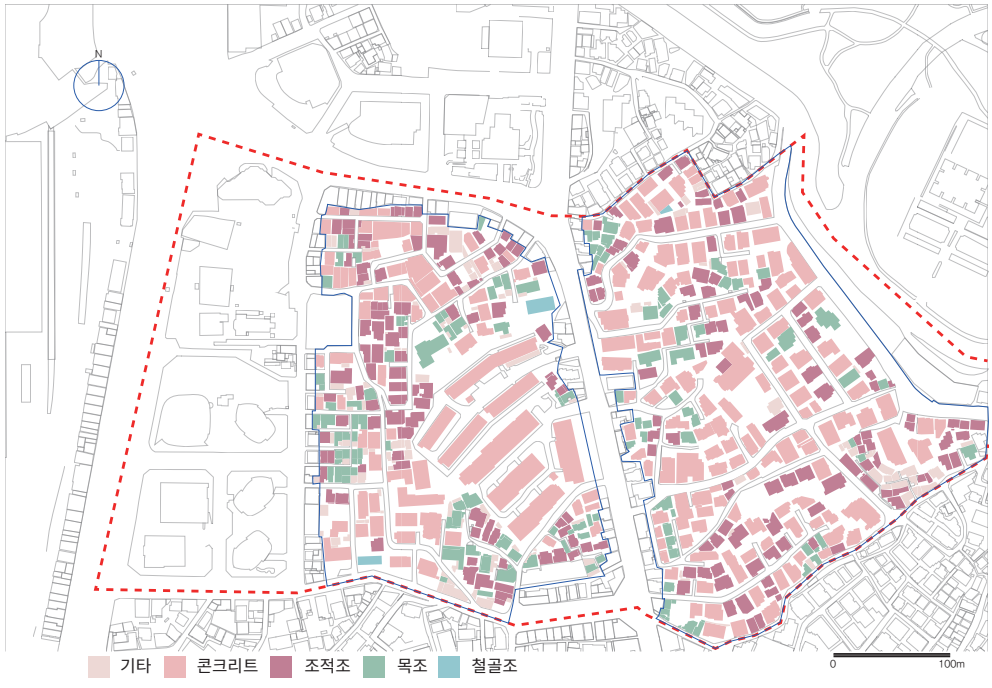
권역 분석 | 소로변



소로변 : 낮은 주택가, 아파트 등 주거, 근린생활시설 등 다양한 용도 혼재, 경사 위치

전체적으로 높이가 낮은 빌라, 아파트 등 주거시설과 상업시설이 분포되어 있고 경사에 위치하고 있으며 골목길이 넓게 퍼져있다.
한양대로 104길 주변 지역은 후암 시장과 상업시설이 위치하여있다.
두텁바위로와 소월로 사이에는 옹벽이 있다.

권역 분석 | 소로변 구법



소로변 : 낮은 주택가, 아파트 등 주거, 근린생활시설 등 다양한 용도 혼재, 경사 위치

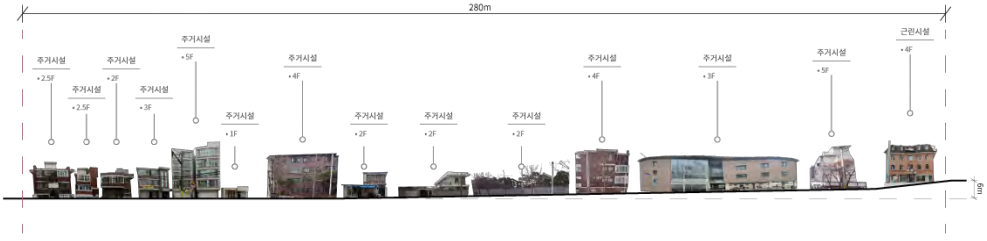
콘크리트, 조적조, 목조 등 다양한 구법이 혼재되어 있다.

권역 분석 | 소로변 파사드 분석

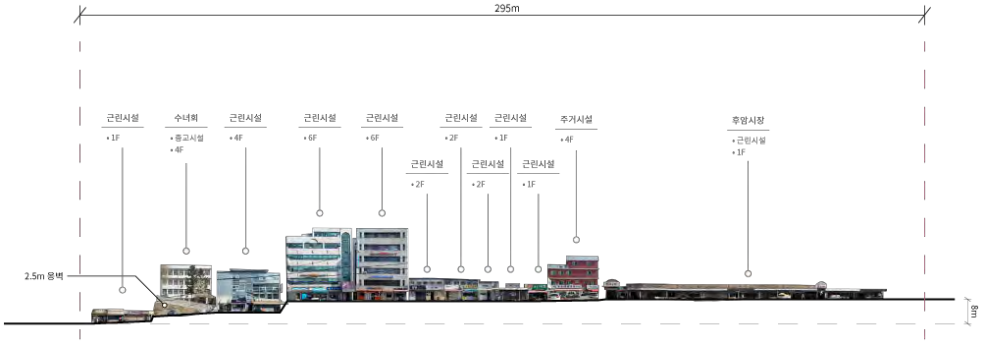
소로변 : 낮은 주택가, 아파트 등 주거, 근린생활시설 등 다양한 용도 혼재, 경사 위치

후암로 48길 주변은 빌라가 많아 주로 따뜻한 색의 벽돌로 마감되어 있고 후암로 주변 뉴후암 아파트, 미주 아파트는 곳곳에 벗겨진 페인트 도장으로 노출된 콘크리트, 브라운 스톤 아파트는 적연와타일로 마감되어 있다.

권역 분석 | 소로변 파사드 분석



두텁바위로



한강대로 104길

소로변 : 낮은 주택가, 아파트 등 주거, 근린생활시설 등 다양한 용도 혼재, 경사 위치

후암로 48길 주변은 빌라가 많아 주로 따뜻한 색의 벽돌로 마감되어 있고 후암로 주변 뉴후암 아파트, 미주 아파트는 곳곳에 벗겨진 페인트 도장으로 노출된 콘크리트, 브라운 스톤 아파트는 적연와타일로 마감되어 있다.

권역 분석 | 소로변 파사드 분석

두텁바위로

적벽돌

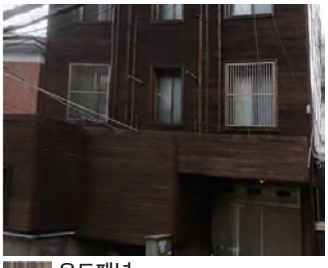
백토 벽돌

적벽돌

후암로 48길

회색 벽돌

회색 화강석



우드패널

적벽돌
회색 화강석

황토색 드라이비트
석재

콘크리트 + 페인트
적벽돌

후암로

콘크리트 + 페인트

콘크리트 + 페인트

적연와타일

권역 분석 | 소로변 대표건물

소로변 : 낮은 주택가, 아파트 등 주거, 근린생활시설 등 다양한 용도 혼재, 경사 위치

전체적으로 높이가 낮은 빌라, 아파트 등 주거시설과 상업시설이 분포되어 있고 경사에 위치하고 있으며 골목길이 넓게 퍼져있다.
한양대로 104길 주변 지역은 후암 시장과 상업시설이 위치하여있다.
두텁바위로와 소월로 사이에는 옹벽이 있다.

권역 분석 | 소결

권역 분류	소분류	위치	주 용도	주 구법	주 파사드 재료
대로변	A-1	한강대로	업무시설	콘크리트	커튼월
	A-2	후암로 58길	근린생활시설		벽돌
중로변	B-1	후암로 57길			다양
	B-2	후암로		다양	
	B-3	소월로	교육시설	콘크리트	석재
소로변	C-1	후암로 왼쪽	주거시설	다양	다양
	C-2	후암로 오른쪽		콘크리트	벽돌

권역 분석 소결

각 권역은 비슷한 성격을 가지고 있기도 하지만 각자 다른 용도, 구법, 파사드 재료를 가지고 있었다. 업무시설이 많은 한강대로는 커튼월을 가진 고층 건물이 많고 근린시설이 많은 후암로 58길, 후암로 등은 다양한 구법, 재료가 함께 있었다. 소로변은 주거시설이 많았는데 오래된 벽돌 건물과 비교적 지어진지 얼마 안된 석재, 벽돌, 패널 등으로 지어진 건물이 많았다.

03 물리적 현황

건축물

건폐율 · 용적률

층수 · 용도

준공년도 · 구법과 재료

지붕 현황

건폐율

용도지역별 건폐율

- 제1종전용주거지역 : 50% 이하
- 제2종전용주거지역 : 50% 이하
- 제1종일반주거지역 : 60% 이하
- 제2종일반주거지역 : 60% 이하
- 제3종일반주거지역 : 50% 이하
- 준주거지역지 : 70% 이하
- 중심상업지역 : 90% 이하
- 일반상업지역 : 80% 이하
- 근린상업지역 : 70% 이하
- 유통상업지역 : 80% 이하

-50 (%) 60-70 (%)
50-60 (%) 70- (%)

건폐율 앞서 살펴보았듯이 사이트 내의 필지는 제 1·2종 일반주거지역(60% 이하)과 일반상업지역(80% 이하)으로 구성되어 있다. 따라서 대부분의 건물이 60% 이하의 건폐율을 보이고 있다. 그러나 건폐율을 어긴 작은 건물이 몇 개 보이는데, 이는 해당 법규가 적용되기 전에 이미 준공된 건물으로 추정할 수 있다.

용적률 용적률은 제 1종 일반주거지역 200%, 2종 일반주거지역 250% 그리고 일반상업지역 1,300% 이하로 제한되고 있다. 마찬가지 이유로 용적률을 어긴 건물이 일부 있다.

용적률

용도지역별 용적률

- 제1종전용주거지역 : 150% 이상 100% 이하
- 제2종전용주거지역 : 100% 이상 150% 이하
- 제1종일반주거지역 : 100% 이상 200% 이하
- 제2종일반주거지역 : 150% 이상 250% 이하
- 제3종일반주거지역 : 200% 이상 300% 이하
- 준주거지역지 : 200% 이상 1,500% 이하
- 중심상업지역 : 400% 이상 1,500% 이하
- 일반상업지역 : 300% 이상 1,300% 이하
- 근린상업지역 : 200% 이상 1,900% 이하
- 유통상업지역 : 200% 이상 1,100% 이하

-100 (%)
100-150 (%)
150-200 (%)
200-250 (%)
250-300 (%)
300- (%)

비교 대상지 선정 동자동·후암동 사이트의 특성을 파악하기 위해 비교 대상지를 선정하였다. 선정 기준으로 1) 주거지일 것, 2) 경사가 나타날 것, 3) 대규모 아파트 단지가 위치하지 않을 것이 있었다.

용산구 이태원 1·2동은 사이트 인근에 위치하며 남산에 면해있다. 종로구 창신동 1·2·3동은 서울의 대표적 구릉 주거지이며 낙산에 닿아있다. 강남구 역삼1동은 강북의 다른 대상지와는 다르게 직선형 가로가 형성되어 있으며 비교적 완만한 경사가 나타난다.

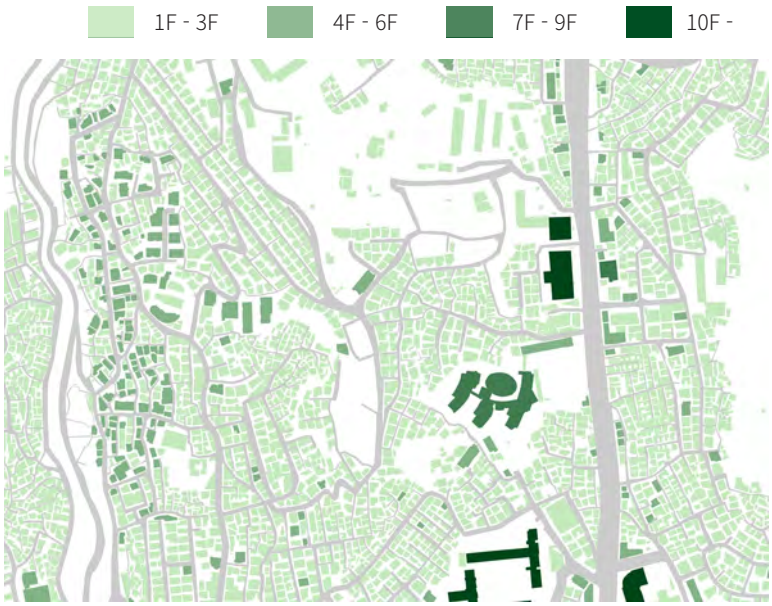
층수

용산구 후암동

용산구 이태원동

용산구 후암동　서울역에 면한 한강대로와 후암로 북단을 중심으로 10층 이상의 고층 건물이 10개 이상 위치한다. 사이트 중심부에 소규모 아파트 단지를 확인할 수 있다.

용산구 이태원동　중심도로인 이태원로 근처에 10층 이상의 고층 건물이 일부 나타난다. 북측의 상업가로인 경리단길 인근에 4층 이하의 공동주택이 분포한다. 그 사이에는 3층 이하의 저층 건물이 주를 이룬다.



종로구 창신동

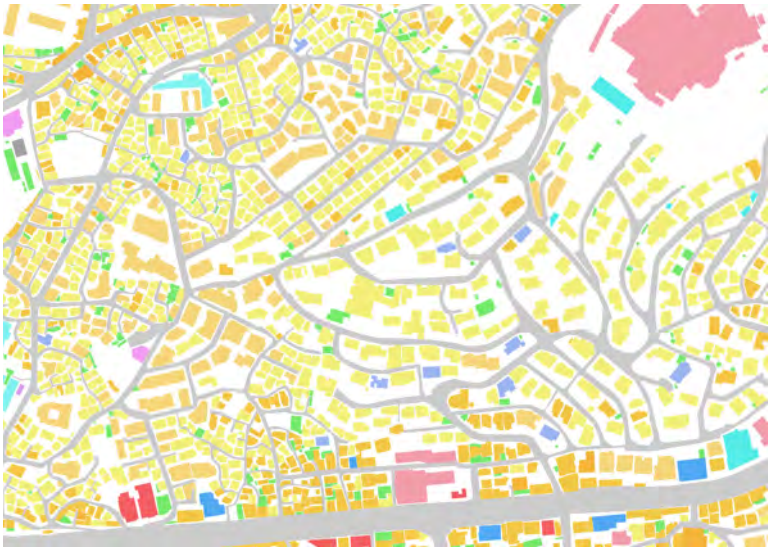
강남구 역삼동

종로구 창신동 중심도로인 지봉로 근처에 10층 이상의 고층 건물이 일부 나타난다. 서측의 낙산성곽동길을 중심으로 4층 이하의 공동주택이 밀집해 있다는 점이 특징적이다.

강남구 역삼동 중심도로인 테헤란로와 봉은사로 그리고 논현로 근처에 10층 이상의 고층 건물이 다수 나타난다. 또 남측의 활성가로인 테헤란로를 중심으로 5층 이상의 건물이 집중 되어있다. 블록 내부로 진입할수록 층수가 점차 낮아진다.

용도

용산구 후암동

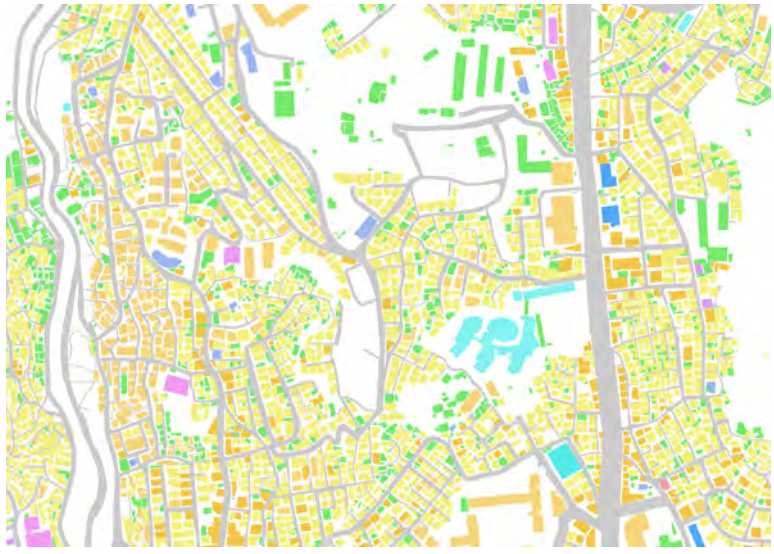


용산구 이태원동

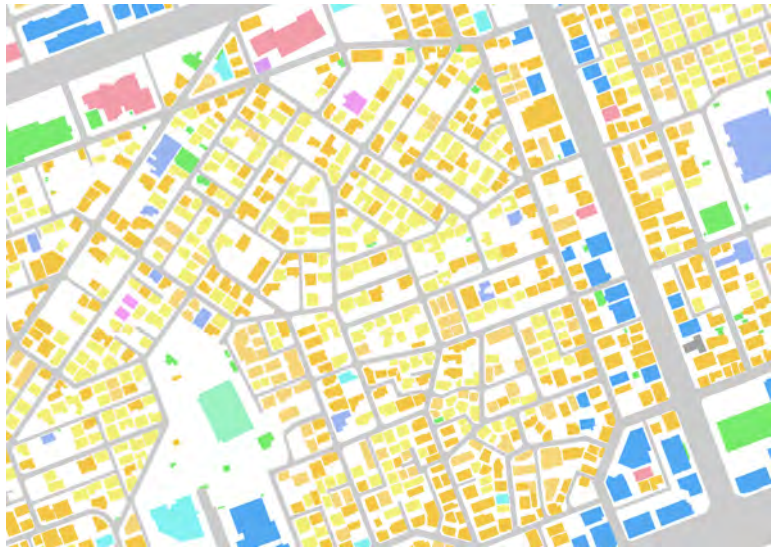
용산구 후암동　북서측에 상업 및 업무시설이 다수 위치힌다. 단독주택, 공동주택, 근린생활시설이 혼재되어 있다. 종교시설이 10개 이상 나타나 비교적 많은 것을 확인할 수 있다.

용산구 이태원동　남측의 이태원로에 면하여 근린생활시설, 판매시설, 숙박시설, 업무시설 등이 고루 나타난다. 가로가 상업적으로 활성화되었음을 예상할 수 있다. 이면도로를 따라 대사관과 문화시설이 다수 나타난다.

단독주택 공동주택 근린생활 판매시설 숙박시설 운수시설
산업시설 업무시설 교육시설 종교시설 문화복지 기 타



종로구 창신동



강남구 역삼동

종로구 창신동 대부분이 단독주택이며 서측의 낙산성곽동길을 중심으로 공동주택이 밀집해 있다. 비교적 근린생활시설이 적으며 업무시설은 3개 이하로 나타난다.

강남구 역삼동 남동측의 역삼역 사거리와 논현로를 따라 업무시설이 집중되어 있다. 봉은사로에 면하여 르메르디앙서울, 노보텔앰배서더, 삼정호텔 등 숙박시설이 위치한다. 블록 내부에는 단독주택과 근린생활시설이 고르게 나타난다.

준공년도

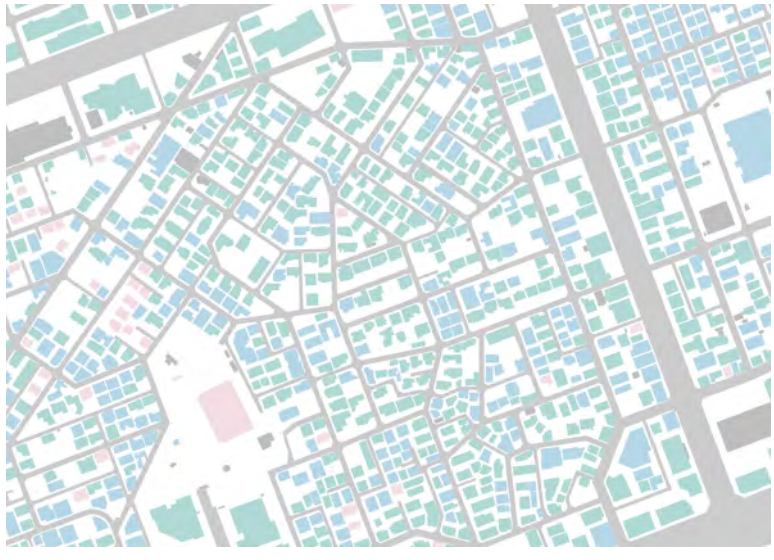
용산구 후암동

용산구 이태원동

용산구 후암동 문화주택지 조성이 본격화 된 1920년대 건물이 많이 나타난다. 동자동을 중심으로 1960년대 이전에 준공된 건물이 밀집해있다. 고층 건물은 1980년대 이후로 건설된 것이 많다.

용산구 이태원동 인근의 해방촌이라는 지명에서도 나타나듯, 대부분의 건물이 1950년대 이후에 건설되었다. 일부 1930년대에 건설된 건물이 산발적으로 나타난다.

종로구 창신동



강남구 역삼동

종로구 창신동 가로를 특정할 수 없지만 가상의 중심선을 기준으로 남측에 1920년대에 건설된 건물이 집중되어 있다. 이들은 ㄱ자형 혹은 ㄷ자형의 평면을 보인다. 대체로 도시형 한옥이거나 오래된 단층의 양옥이다.

강남구 역삼동 영동개발이 본격화 된 1970년대 이후의 건물만 나타난다. 대부분이 1980-2000년대에 건설되어 준공년도가 비교적 비슷한 것을 확인할 수 있다.

구법과 재료

용산구 후암동

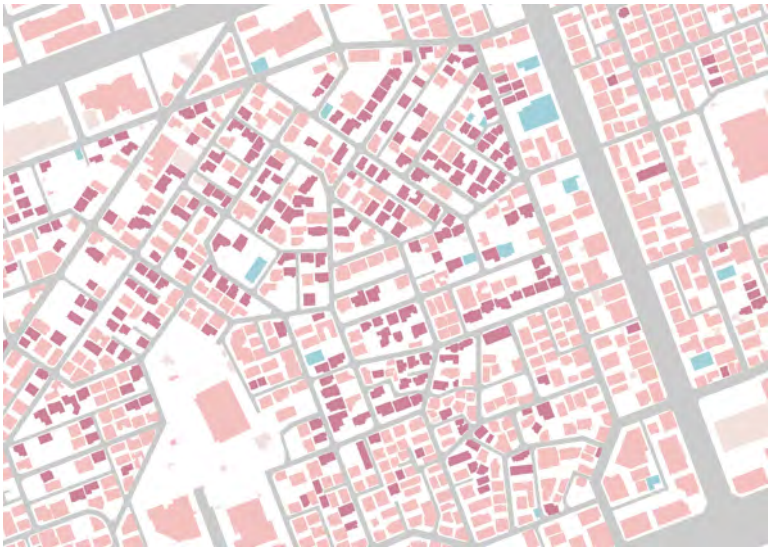
용산구 이태원동

용산구 후암동　목조와 조적조의 비교적 저층이며 오래된 건물이 골고루 분포한다. 그러나 콘크리트조 건물이 여전히 다수를 차지한다. 북서측의 철골조 건물은 게이트웨이 타워이다. 동자동의 센트레빌 아스테리움 아파트의 브릿지는 트러스 구조이다.

용산구 이태원동　콘크리트조와 조적조가 반반으로 나타난다. 북동측의 대규모 철골조 건물은 그랜드 하얏트 호텔이다.

기 타 콘크리트 조 적 조 목 조 철 골 조

종로구 창신동



강남구 역삼동

종로구 창신동 앞서 살펴보았듯 대상지 남측에 노후된 목조 건물이 나타난다. 특히 북서측의 창신로 11길을 중심으로 조적조 건물이 밀집되어 있으며, 서측의 낙산성곽동길을 중심으로 콘크리트조 건물이 퍼져나가는 형상이다.

강남구 역삼동 대부분이 콘크리트조이다. 블록 내부를 중심으로 조적조 건물이 나타난다. 비교적 철골조 건물이 많은 편이다.

04 도시재생 전략

지역 자산 · 보전 대상

개선 대상 · 개발 대상

남산 생태자원의 활용

지역 자산

종교시설 복지시설

상업가로 남산

A. 종교시설 후암동 일대는 35개의 종교시설이 위치한다. 이 중 가톨릭 성당 1곳, 불교 사찰 1곳을 제외하면 모두 개신교 교회이다.(2015년) 대상지 내에는 총 12개의 종교시설군이 위치한다.

A-1) 서울성남교회 A-2) 엘림교회 A-3) 성민교회
A-4) 한성교회 A-5) 민족사랑교회
A-6) 성베네딕토수녀원 A-7) 모리아교회 A-8) 동암교회
A-9) 반석교회 A-10) 기쁨의 교회 A-11) 후암제일교회
A-12) 후암동성당 A-13) 중앙루터교회
A-14) 후암동수녀원 A-15) 언약교회 A-16)금성교회

B. 복지시설 어린이집·쉼터·보육원 등 복지시설의 분포를 살펴보면 대부분 동자동에 위치하며 종교시설과 인접해 있음을 확인할 수 있다. 따라서 이곳의 복지시설은 쪽방촌 거주자를 대상으로, 종교단체가 운영하는 시설이 많다는 특징을 알 수 있다.

B-1) 동자동사랑방 B-2) 가톨릭사랑평화의집
B-3) 서울역쪽방상담소 B-4) 길벗사랑공동체
B-5) 해뜨는집 B-6) 세계 어린이 선교원
B-7) 성민 몬테쏘리 영어선교원 B-8) 서울 나그네쉼터
B-9) 인정복지관 B-10) 절제 어린이집
B-11) 가브리엘의 집 B-12) 혜심원 B-13) 동자경로당
B-14) 예뜰어린이집

C. 상업가로 대상지 내의 상업가로의 주 이용객은 크게 두 부류이다. 한 부류는 동자동 주변 직장인이고, 다른 한 부류는 후암동 지역 주민이다. 이용객들은 위치에 상관없이 주로 도보로 식당·카페·주점 등을 이용한다. 규모가 그리 크지 않은 시설이 여러 개 모여 있다는 점이 특징이다.

C-1) 후암삼거리 인근 상권 C-2) 후암시장 인근 상권

D. 남산 남산은 서울의 남북 녹지 축의 중심으로, 내부 공원은 인근 주민들에게 휴식의 장소이다. 나아가 도서관·전시관 등 문화시설을 제공하기도 한다. 한편 후암동 일대는 고도지구가 적용되고 있기 때문에 먼 거리에서도 남산을 조망할 수 있다. 덕분에 주민들은 삶의 배경으로 남산을 인식하며 살아간다.

보전 대상

보전건축물　문화주택지

A. 보전건축물　대상지 내에 비교적 오래된 건축물이 다수 존재한다. 여기서 보존가치가 높은 것은 대체로 종교건축이다. 그외에는 게이트웨이 타워, 용산도서관 그리고 문화주택 한 채 정도가 있다.

B. 문화주택지　후암동 일대는 1920년대 이후로 문화주택지가 조성되었다. 대상지에서 아직 그 흔적을 확인할 수 있는데, 그마저도 전쟁과 복구 과정에서 사라진 것이 많다. 대부분은 열악한 소규모 주택으로 가치가 큰 건축물은 그리 많지 않을 것으로 생각된다.

B-1) 미요시와 주택지　B-2) 조선총독부 관사 터

A-1) 게이트웨이 타워 (1985)

A-2) 서울성남교회 (1955)

A-3) 동암교회 (1982)

A-4) 후암제일교회 (1969)

A-5) 후암동성당 (1964)

A-6) 용산도서관 (1969)

A-7) 중앙루터교회 (1976)

A-8) 문화주택 (1941)

개선 대상

폐쇄적 단지　소극적 녹지

A. 폐쇄적 단지　한강대로 동측에는 오피스와 오피스텔 단지가 후암로 서측에는 아파트 단지가 위치한다. 쪽방촌과 종교시설 또한 주변과 분리되어 커다란 섬처럼 존재한다. 이들과 지역의 관계에 변화를 줄 방법을 탐구해 볼 여지가 있다.

B. 소극적 녹지　대상지 내의 공원 또는 오픈스페이스는 단 하나 뿐이다. 이 어린이공원은 명칭과는 달리 쪽방촌 거주자들이 주로 이용한다. 아파트와 오피스텔의 공개 공지에도 녹지가 형성되어 있으나, 적극적으로 활용되지는 않는 상태이다. 남산공원은 용산도서관 인근에 엘레베이터가 설치되어 접근성 좋아지고 있으나, 소월로로 인한 단절은 개선이 필요해 보인다.

A-1) 트윈시티 남산타워
/센트레빌 아스테리움

A-2) 미주 라이프아파트
/브라운스톤 남산아파트

A-3) 쪽방촌

A-4) 종교시설

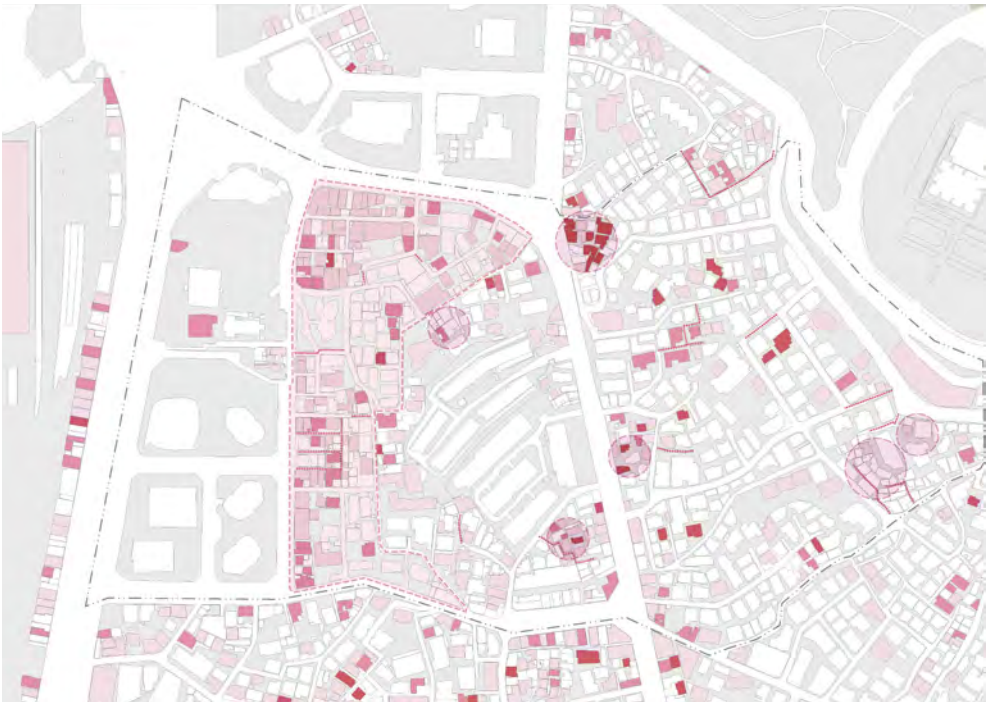
B-1) 새꿈 어린이공원

B-2) KDB생명 타워

B-3) 브라운스톤 남산아파트

B-4) 남산공원

개발 대상



1920/30년대 1940/50년대 1960/70년대

소규모 필지 이동환경 공공주택 사업단지

A. 노후 건축물 대상지 내에는 준공 후 50여 년이 지난 건축물이 전체의 과반을 차지한다. 특히 이 중에서 주거용으로 사용되는 건축물은 단열과 누수 그리고 안전과 같은 거주 환경 면에서 매우 열악하다고 할 수 있다. 역사적·사회적 중요도를 판단하여 철거 후 신축 혹은 재생이 필요한 시점이다.

B. 소규모 필지 대상지에는 100m^2 이하의 소규모 필지가 400여 개로 전체 필지의 절반 가까이를 차지한다. 이들은 맹지 혹은 자루형 필지인 경우가 많으며 크기도 너무 작기 때문에 개발을 원해도 어려움을 겪는 경우가 많다. 따라서 합필을 통한 도시적 차원의 개입이 필요할 것이다.

C. 이동환경 대로와 중로변을 제외한 대부분의 가로에서 이동환경이 열악하다. 택지 개발이 워낙 오래전에 완료된 지역이기 때문에 급한 경사와 좁은 골목은 보행자와 운전자 모두에게 불편을 준다. 특히 어린이·노인·장애인 등 교통약자의 생활에는 큰 어려움이 생긴다. 이는 개별 건축물의 개선으로는 해결할 수 없으므로 가로환경정비가 이루어져야 한다.

D. 쪽방촌 공공주택 사업단지 **2021년** 국토교통부·서울시·용산구는 공공주택 및 토지재생사업 계획을 발표하였다. 동자동 쪽방촌 일대는 LH와 SH의 주도 아래 2023년 임시이주 및 착공, 2030년 분양을 목표로 사업이 진행되고 있다. 주거환경의 개선은 필요하지만, 정부·임대인·임차인 사이의 갈등의 골이 깊어 빠른 시일 내에 해결되기는 쉽지 않아 보인다.

남산의 프로그램

A) 백범광장

B) 남산 산책로

C) 남산도서관

D) 남산 케이블카

E) 남산타워

남산 프로그램

후암동 사이트 중심부인 브라운스톤 남산아파트에서 도보 30분 거리 이내로는 백범광장(1969년), 남산 산책로(1991년), 남산도서관(1922년), 남산 케이블카(1962년) 남산타워(1971년)이 있다.

A) 백범광장 - 서울특별시 중구 회현동 남산에 있는 광장이자 공원으로 백범 김구 서거 20주기를 맞이하여 남산의 광장에 김구 선생상을 세웠고, 그 광장을 백범광장을 명명하였다.

B) 남산 산책로 - 남산공원 산책로는 서울시 선정 생태문화길 우수코스 30선에 선정된 길로 총 9.8km이다.

C) 남산도서관 - 서울특별시 용산구 후암동 남산에 위치한 서울시교육청 산하 도서관으로 남산 자락에 있어 남산도서관이라 한다. 1922년 경성부립도서관으로 시작하여, 남대문도서관 등으로 명칭이 변하였으며, 1965년부터는 남산도서관으로 불리고 있다.

D) 남산 케이블카 - 남산 케이블카는 중구 회현동부터 남산 꼭대기에 있는 승강장까지 138m의 상공에서 605m를 초속 3.2m로 움직인다.

E) 남산타워 - 서울특별시 용산구 용산2동 남산에 위치한 송신탑, 전망대로 서울을 대표하는 랜드마크이다. 높이는 236.7m이며 복합문화공간으로 일반인을 대상으로 운영중이며 서울 대부분 지역에서 쉽게 볼 수 있다.

남산으로의 동선

남산 도서관으로의 동선

사이트 내에서 남산 도서관으로 가는 동선은 크게 2가지가 있다. A는 서울역 버스 정류장에서 후암로와 소월로를 통해서 가는 자동차 동선이다. 자동차로 5분이 걸린다. B는 갈월동 버스 정류장에서 남산으로 한강대로와 골목길인 후암로를 통해서 가는 도보 동선이다. 도보로 22분이 걸린다.

남산 산책로으로의 동선

사이트 내에서 남산 산책로로 가는 동선은 크게 2가지가 있다. A는 서울역 버스 정류장에서 후암로와 소월로 그리고 소파로를 통해서 가는 도보 동선과 후암로와 소월로를 통해서 가는 자동차 동선이다. 자동차로 6분이 걸리고 도보로는 19분이 걸린다. B는 갈월동 버스 정류장에서 남산으로 한강대로와 골목길인 후암로 그리고 소파로를 통해서 가는 도보 동선이다. 도보로 24분이 걸린다.

남산 생태 환경

남산 둘레길

남산에는 북측 순환로와 남측의 숲길을 이은 총 7.5km 의 산책로가 형성되어있다.
북측 순환로는 남산 케이블카앞에 입구가 위치하고 있으며 남산 둘레길중 가장 넓고 완만한 구간이다.
산림숲길은 자연과 가장 가까운 길로 산림을 직접 느낄 수 있는 길이고 자연생태길은 산림이 훼손된 부분을 정비하여 산림생태계를 복원한 길로 풍부한 생태자원이 존재한다. 또한, 백범광장과 이어지는 역사문화길은 남산도서관, 안중근의사 기념관 등 역사문화자원을 둘러볼 수 있다.

남산 식생현황

남산의 생태는 크게 남사면과 북사면으로 구분 가능하다. 북사면은 높은 고도와 생태보존이 잘되어있어 자연성이 높으며 신갈나무림이 형성되어있다. 남사면은 역사적 경관적으로 가치가 높으며 소나무림이 분포한다. 그 외에도 야생 화원길, 역사문화길, 야외 식물원등 다양한 생태공간이 위치하고 있다.

지리적 특성

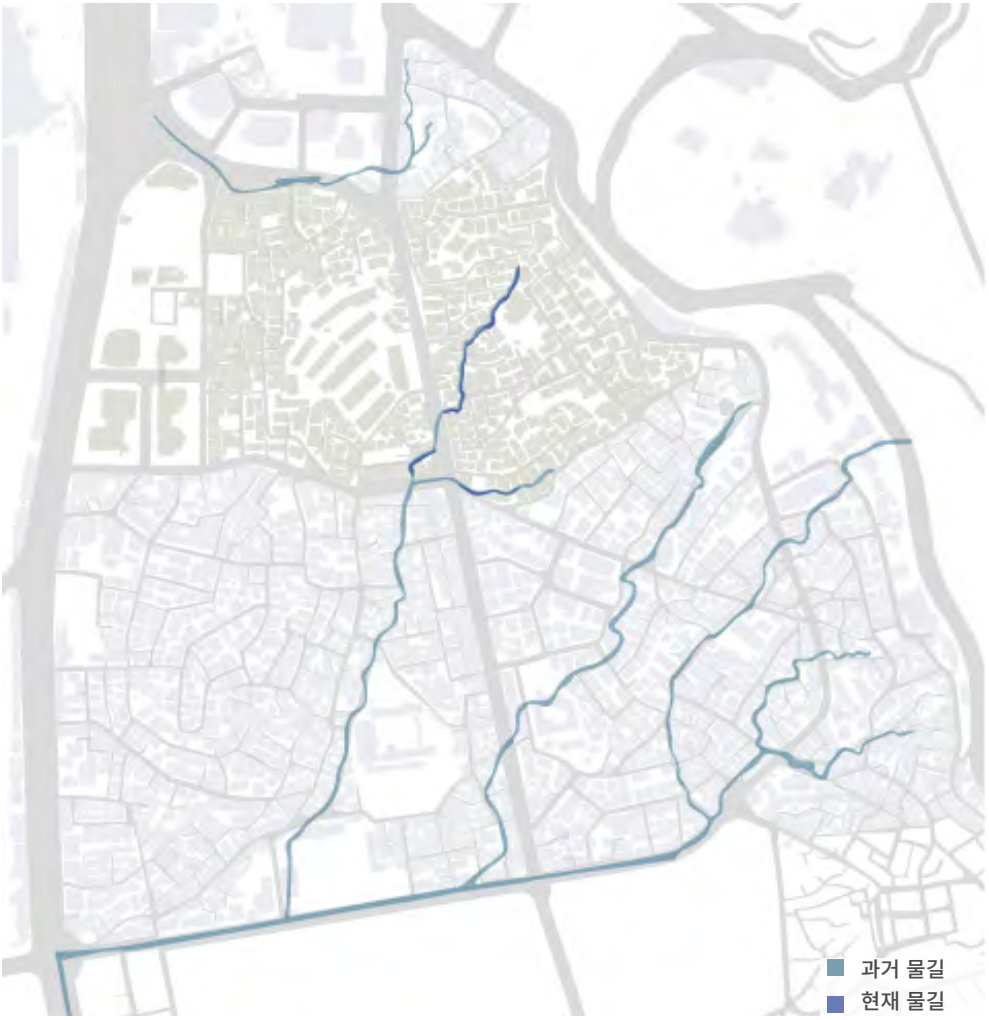
후암동과 남사면 사이에 소월로가 지나가고 있으며 남산 도서관 혹은 남산 산책로가 연결성을 높여준다.

식생

녹지

대상지 동쪽으로 남산과 접해있고 백범광장, 남산도서관이 위치하고 있다.
대상지 주변으로 한강대로 - 후암로 - 소월로를 따라 가로수가 정비되어 있다. 주로 한강대로와 소월로에는 은행나무, 후암로에는 양버즘나무가 일정 간격으로 배치되어있다. 필지 내부로는 동자동의 고층건물들 사이, 주택가 골목길 사이사이에는 개인적으로 키우는 화분이나 관목이 곳곳에 위치한다.

식생



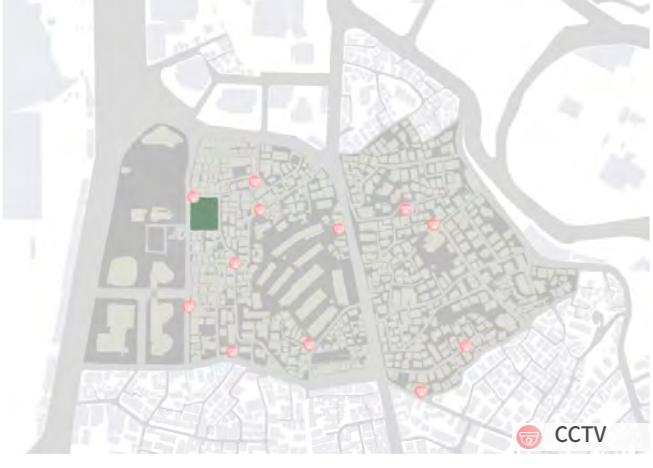
물길

과거 1950년대 까지는 물길이 형성되어 있었지만 현재에는 일부만 남아 있고 대부분 가로가 정비되면서 사라졌다.
북동쪽에서 남서쪽으로 흐르는데 남산의 고지대에서부터 흘러내려와 한강대로로 빠져나가는 형상을 보인다.

조명

가로등
한강대로, 후암로, 소월로를 따라 가로등이 형성되어 있다.

방범등
사이트 내 좁은 가로, 골목길 사이에 거의 대부분 방범등이 설치되어 있다. 범죄예방을 위해 골목길 코너마다 설치되어 전지역에 위치한다.



CCTV
고층건물이나 아파트등을 제외하고 가로내 설치된 CCTV는 12개정도 위치하고 있다.

생태자원을 활용한 기존도심주거지 재생

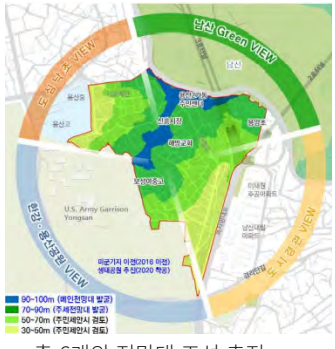
1. 녹지 확대

-녹색 골목길 조성
주택가 이면부 노후한 골목길을 정비하여 주민스스로 꽃과 나무를 심고 가꿀 수 있는 기반마련과 쾌적한 골목환경 조성(자투리 땅 녹화, 벽면 녹화 등 녹지 확대)

-남산으로부터 이어지는 녹지대
산지에서 연접하여 내려오도록 녹색지대를 형성하여 후암동 전체를 친환경 동네로 구성

동자동, 후암동 골목

< 해방촌에서 바라본 다양한 전경>



< 총 6개의 전망대 조성 추진>

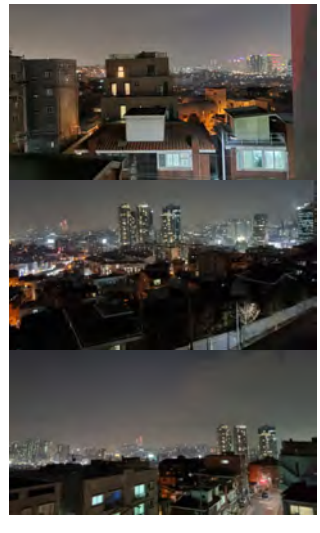
2. 옥상전망대 및 옥상녹화

-옥상전망대
공공시설물(주민공동이용시설 등) 옥상을 활용한 전망대 설치(필요시 옥상녹화로 활용)

-옥상녹화
옥상 전망대에 그치지 않고 녹지대를 형성시켜 저층주거지의 녹화가능성을 극대화.

-조경축 설정
고지대의 특성을 활용하여 다양한 조경축 차경축 설정. 다양한 전망대 형성 가능.

후암동 전망



생태자원을 활용한 기존도심주거지 재생

3. 남산까지의 가로 형성

- 남산과의 접근성을 높이는 가로조성
남산이라는 오픈 스페이스를 가지고 있지만 남산까지의 접근성과 연관성이 떨어지는 형상.

- 다양한 관광, 문화시설 등과의 기능 교류 및 명소화

<해방촌 HBC 가로 형성 과정>

서울역 ~ 남산 형성가능한 가로

<산새마을 공영주차장>

<산새마을 공동텃밭>

4. 커뮤니티 시설

- 공영 주차장
산기슭의 고도차를 이용하여 지하 주차장 형성

- 커뮤니티 시설
경사로의 고도차를 활용하는 여러개의 출입구를 형성하여 자유로운 동선을 가지는 커뮤니티 시설 구축

- 잉여 자원(토지) 활용
사용하지 않는 토지에 공동시설을 설립하여 주민들이 주관하는 프로그램 형성

주변 공공시설

05 결론

SWOT 분석

3D 종합도

SWOT 분석

S

STRENGTH

- 대상지 동쪽에 인접해있는 자연환경: **남산 및 남산공원**
- 대지와 접해있는 큰 도로를 따라서 **보행환경**이 비교적 잘 형성되어 있음
- 대상지 경계부 한강대로 및 소월로, 중심부 후암로에 모두 **활성화되어 있는 교통(버스)**

W

WEEKNESS

- 주거밀집지역의 **가파른 경사**
- 곳곳에 위치한 **옹벽**과 이에 따른 **상업시설들의 비활성화**
- 지역 재생 활성화를 위해 필요한 **젊은 인구층의 부족**
- 극명한 **프로그램간의 경계**
- 서울역과 대상지 간의 직접연결로의 부족으로 인한 **유동 인구 유입의 어려움**
- 합필이 필수적으로 요구되는 **작은 필지들**이 사이트 전체에 대거 분포

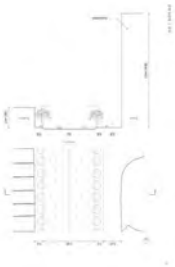
O	T
OPPORTUNITIES	**THREATS**
▪ **경사지 극복**을 위한 프로그램 및 건축 제안 가능성(주거지/용산도서관)	▪ 21년 **서울역 쪽방촌 정비 사업** 내 주체 간 갈등
▪ 중심 가로 내 부족한 **상업시설 제안**을 통한 가로 활성화 가능성	▪ 남산과 인접한 **대상지 동쪽의 고도제한**
▪ 낙후 지역 정비 및 청년 공간 확보를 통한 **지역 활성화 인구 유입**	▪ 남산공원과의 연계를 제한하는 **차량 중심의 소월로** (왕복 4차선)
▪ **프로그램 경계부 디자인**을 통한 구분/융화 제안	▪ **편중 개발**로 인한 지역 주체 간의 갈등 가능성
▪ 대로변 빌딩 저층부를 활용한 **서울역 유동 인구 유입** 및 활성화	
▪ 소월로 상하부 디자인을 통한 **남산공원과의 연결** 가능성	

SWOT 분석

S

STRENGTH

- 대상지 동쪽에 인접해있는 자연환경: **남산 및 남산공원**
- 대지와 접해있는 큰 도로를 따라서 **보행환경**이 비교적 잘 형성되어 있음
- 대상지 경계부 한강대로 및 소월로, 중심부 후암로에 모두 **활성화되어 있는 교통(버스)**



W

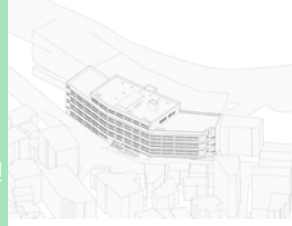
WEEKNESS

- 주거밀집지역의 **가파른 경사**
- 곳곳에 위치한 **옹벽**과 이에 따른 **상업시설들의 비활성화**
- 지역 재생 활성화를 위해 필요한 **젊은 인구층의 부족**
- 극명한 **프로그램간의 경계**
- 서울역과 대상지 간의 직접연결로의 부족으로 인한 **유동 인구 유입의 어려움**
- 합필이 필수적으로 요구되는 **작은 필지들**이 사이트 전체에 대거 분포

O

OPPORTUNITIES

- **경사지 극복**을 위한 프로그램 및 건축 제안 가능성(주거지/용산도서관)
- 중심 가로 내 부족한 **상업시설 제안**을 통한 가로 활성화 가능성
- 낙후 지역 정비 및 청년 공간 확보를 통한 **지역 활성화 인구 유입**
- **프로그램 경계부 디자인**을 통한 구분/융화 제안
- 대로변 빌딩 저층부를 활용한 **서울역 유동인구 유입** 및 활성화
- 소월로 상하부 디자인을 통한 **남산공원과의 연결** 가능성



T

THREATS

- 21년 **서울역 쪽방촌 정비 사업** 내 주체간 갈등
- 남산과 인접한 **대상지 동쪽의 고도 제한**
- 남산공원과의 연계를 제한하는 **차량 중심의 소월로** (왕복 4차선)
- **편중 개발**로 인한 지역 주체 간의 갈등 가능성

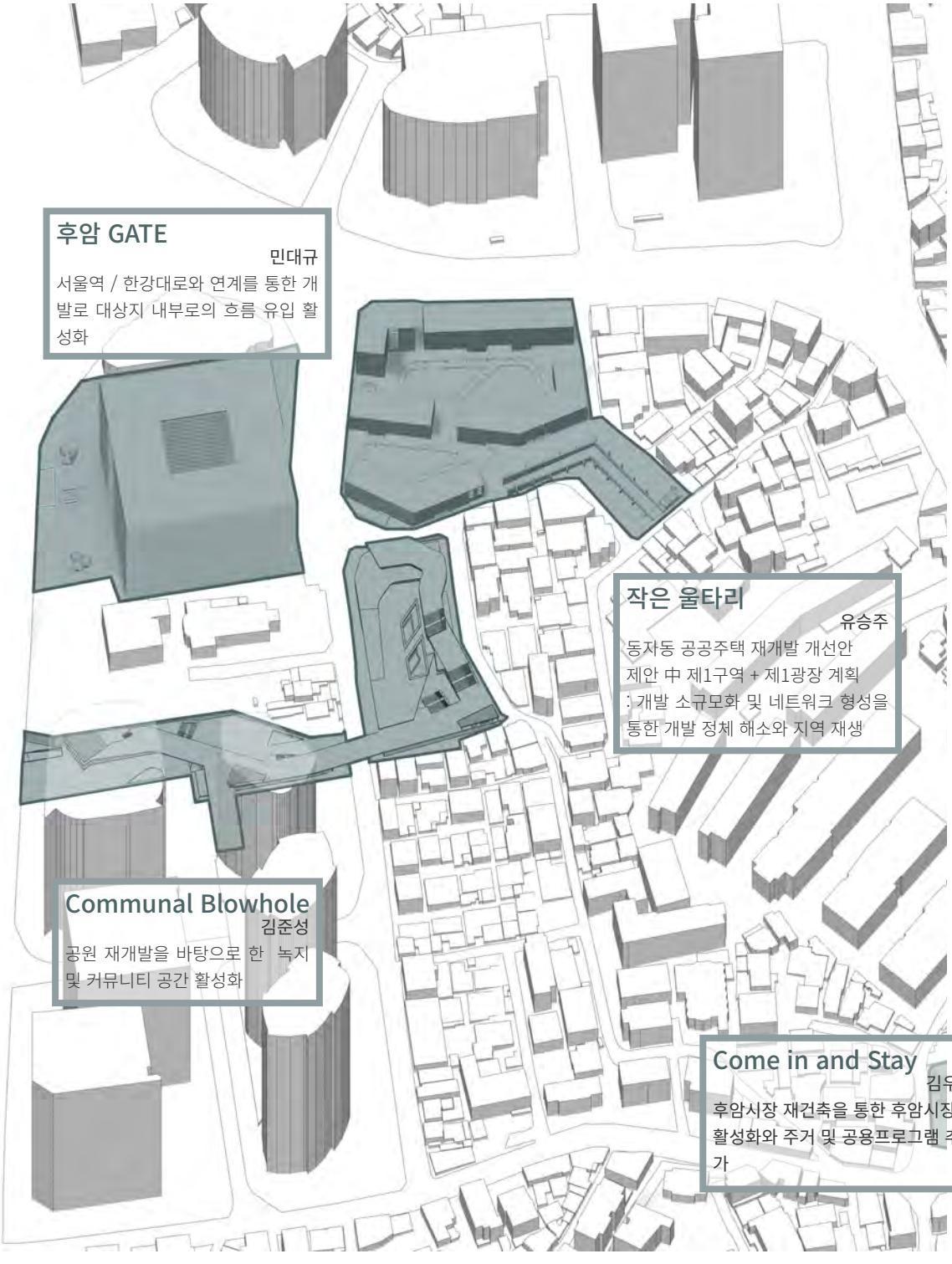
종합 지도

남산 및
남산공원
퇴계로
남산
도서관
주거 밀집 구역
퇴계로

06 도시재생 설계안 제시

김경수	남산 GATEWAY
김우성	Come In & Stay
김재현	후암로 openspace
김준성	Communal Blowhole
민대규	후암 GATE
박진수	Huam Station
유승주	동자동 공공주택 재개발 계획 개선안 제안
윤우진	RE:ROAD
이동렬	후암동성당 재생 계획
이　수	Walking Live-rary
이여진	Huam-Flowtel

도시재생 프로젝트 개요



후암 GATE

민대규

서울역 / 한강대로와 연계를 통한 개발로 대상지 내부로의 흐름 유입 활성화

작은 울타리

유승주

동자동 공공주택 재개발 개선안
제안 中 제1구역 + 제1광장 계획
: 개발 소규모화 및 네트워크 형성을 통한 개발 정체 해소와 지역 재생

Communal Blowhole

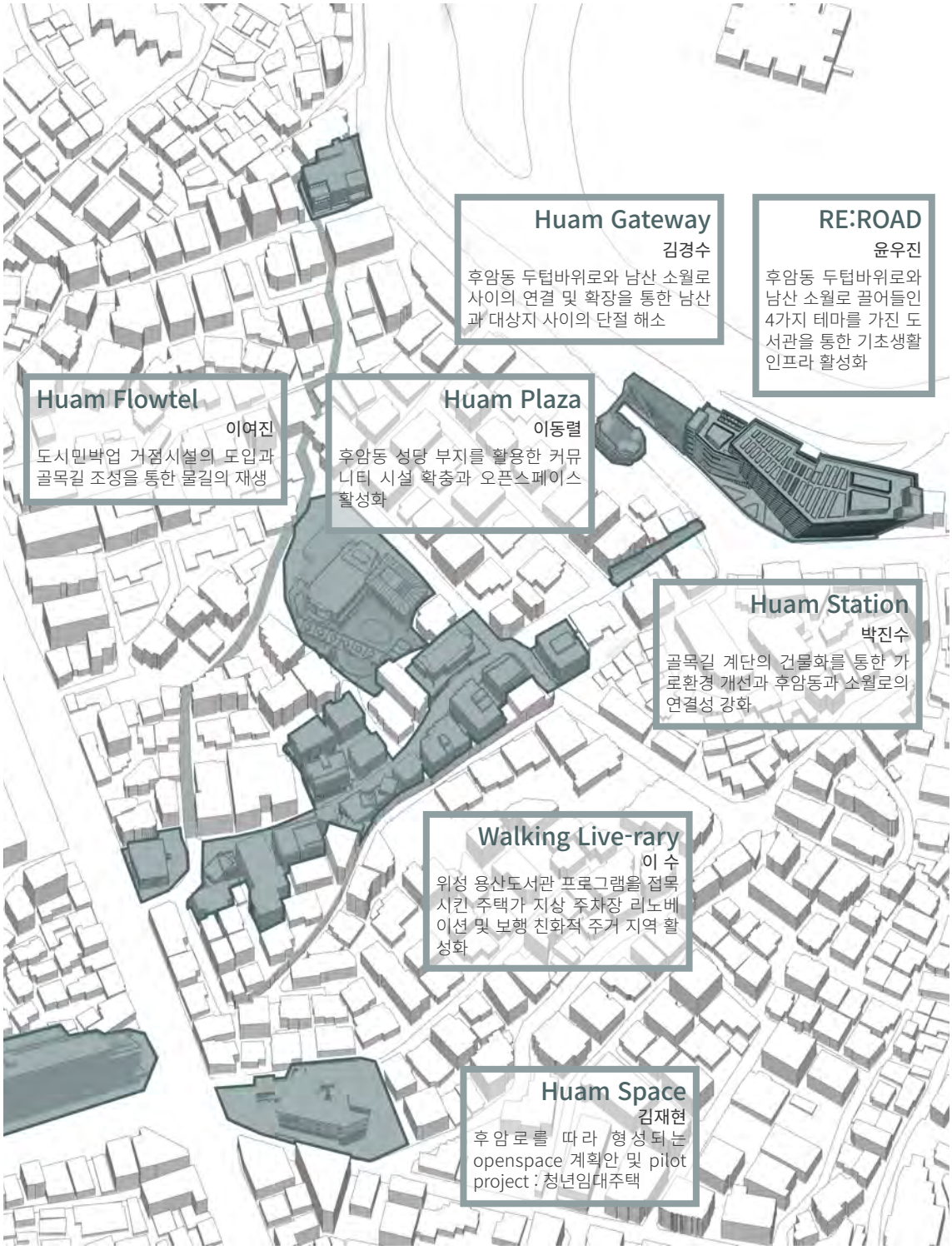
김준성

공원 재개발을 바탕으로 한 녹지 및 커뮤니티 공간 활성화

Come in and Stay

김우성

후암시장 재건축을 통한 후암시장 활성화와 주거 및 공용프로그램 추가


Huam Gateway
김경수
후암동 두텁바위로와 남산 소월로 사이의 연결 및 확장을 통한 남산과 대상지 사이의 단절 해소
RE:ROAD
윤우진
후암동 두텁바위로와 남산 소월로 끌어들인 4가지 테마를 가진 도서관을 통한 기초생활 인프라 활성화
Huam Flowtel
이여진
도시민박업 거점시설의 도입과 골목길 조성을 통한 물길의 재생
Huam Plaza
이동렬
후암동 성당 부지를 활용한 커뮤니티 시설 확충과 오픈스페이스 활성화
Huam Station
박진수
골목길 계단의 건물화를 통한 가로환경 개선과 후암동과 소월로의 연결성 강화
Walking Live-rary
이 수
위성 용산도서관 프로그램을 접목시킨 주택가 지상 주차장 리노베이션 및 보행 친화적 주거 지역 활성화
Huam Space
김재현
후암로를 따라 형성되는 openspace 계획안 및 pilot project : 청년임대주택

후암동과 남산 연결성 강화 계획

김경수

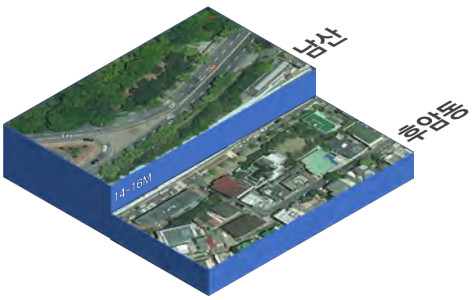
남산 GATEWAY

개요

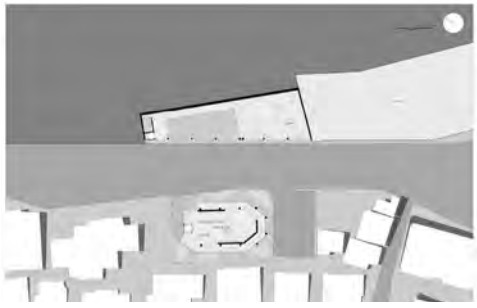
프로젝트명	남산 GATEWAY
대지위치	서울특별시 용산구 후암동 30-9, 30-10, 30-90, 30-123
대지면적	1174㎡
시설용도	제1종 근린생활시설

배경

대상지로 정해진 동자동과 후암동 내에서 여려가지 장점들 중 가장 주목해야한다고 생각했던 것은 바로 대상지가 남산과 맞닿아 있다는 것이다. 현재 대상지는 후암동과 남산이 투텁바위로와 소월로를 사이에 두고 맞닿아 있는 상황으로 사람들은 남산을 산책하고 자연을 느끼면서 하나의 휴식 공간처럼 이용할 것이다. 하지만 두 지역은 후암동 주택지 개발로 인해 14~16미터 이상의 높이 차를 가지게 되었다. 또한 이 사이에는 6층 높이의 용산도서관과 옹벽이 존재하고 있다. 이러한 이유로 후암동 바로 옆에 남산이 있음에도 불구하고 접근이 어렵고, 경계 부분에서는 남산의 존재를 느지 못할 정도로 남산과 단절되어 있다. 또한 주민들은 남산에 접근하기 위해 대상지 좌우로 우회하여 이동하는 상황이다. 이러한 문제들을 해결하기 위해 대상지와 남산 사이의 연결성 확대를 통해 단절을 해소시킬 수 있는 방안을 마련해야한다 생각했다



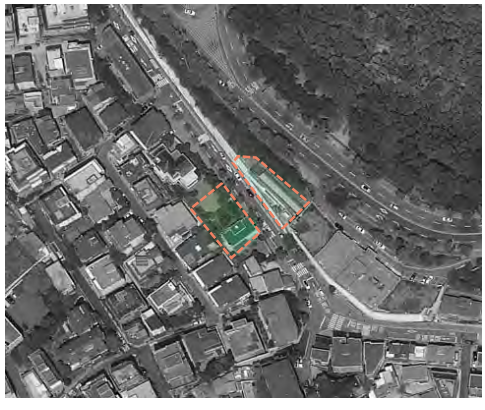
남산과 대상지 단면



남산으로의 경로

대지선정 이유

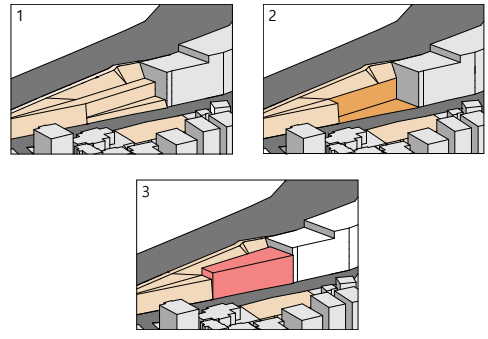
개발지역으로 선정한 대상지는 남산과 후암동이 맞닿아 있는 부분 중 중앙에 위치해 있으며 현재 옹벽으로 이루어져 그 위를 용산도서관의 야외쉼터로 사용하고 있다. 하지만 야외쉼터에 여러번 방문해 보았을 때 환경과 시설이 좋지 않았고 이용자가 많이 없는 것으로 보아 후암동의 경치가 보이는 좋은 장소임에도 불구하고 적극적으로 이용되지 못하고 있는 장소로 판단해 용산도서관 옆 옹벽과 옹벽 맞은편 대지를 대상지로 선정하였다.



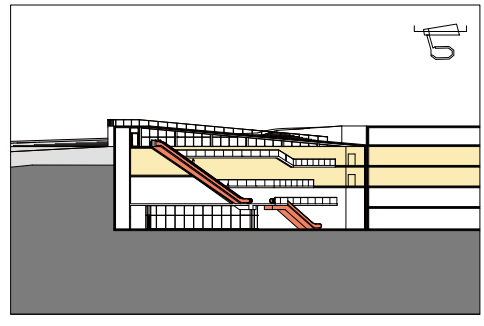
선정 대상지

전략1

먼저 옹벽부분은 옹벽을 철거하고 옹벽 안쪽 부분을 개발하기로 결정했다. 첫 번째로 후암동의 투텁바위로와 남산의 소월로 사이를 이동할 수 있는 동선을 만들어 사람들의 이동을 편리하게 만들고 그 동선 이외의 부분들을 사람들이 이용할 수 있는 공간으로 만들고자 했다. 대부분의 방문자들은 이곳의 프로그램 이용보다는 두 지역 사이를 이동하는 것이 목적인 사람이 대부분일 것이라 생각하였다. 따라서 이 공간의 주사용자들은 인원이 많은 용산도서관 이용자들이 적절하다고 생각했고 용산도서관을 고려한 프로그램들로 설정했다. 기존의 도서관 공간이 조용하고 층고가 낮아 답답한 공간 이었다면 도서관과 연결시켜 맞은편으로 이동하면 정반대의 자유롭고 개방적인 공간을 경험할 수 있도록 계획했다.



남산으로의 경로



단면도

도서관 연결 공간 | 에스칼레이터 동선

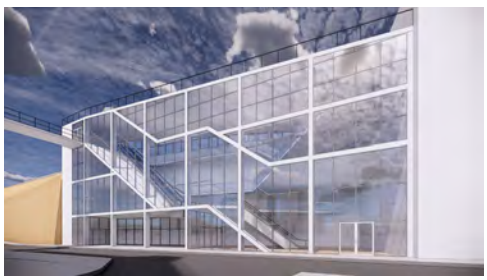
건축개념

이동 동선의 경우 15미터의 높이 차이가 나기 때문에 슬로프는 가능하긴 하지만 길이가 너무 길어져 사람들이 이용하지 않을 가능성이 높다. 따라서 에스칼레이터를 사용하기로 했다. 최대한 적은 에스칼레이터를 사용해 동선을 지나가는 사람들이 한 번에 이동하는 느낌을 받을 수 있도록 유도했다. 또한 1층에서 진입했을 때 이동하는 동선만 보이도록 만들어 동선을 시각적으로 강조시키고 사람들이 올라가고 싶은 생각이 들도록 유도했다.

1층 내부 투시도

1층 내부 투시도

도서관과 연결되는 공간의 경우 가운데 부분의 슬라브를 없애고 공간의 개방감을 느끼도록 했고 반대편으로 이동할 수 있도록 동선을 만들어 주었다. 이곳에서는 좀 더 자유롭게 책을 읽거나 카페에서 커피를 마시며 후암동의 경치를 볼 수 있다.



1층 내부 투시도

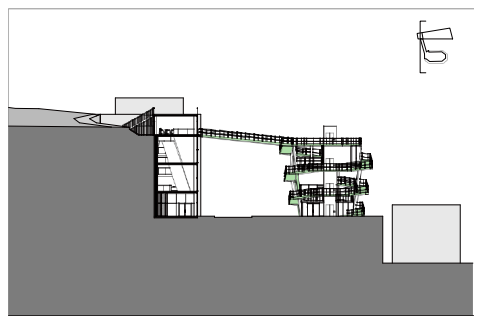
건물의 입면의 경우에는 입면을 구조체로 만들어 좁은 내부 공간에 기둥을 없앴다. 입면 부분에 올라가는 방향성을 주었고 그 안에 에스칼레이터를 배치하여 사람들이 올라갈 수 있는 곳이라고 생각할 수 있도록 했다. 또한 긴 에스칼레이터의 옆 면은 경사면으로 만들어 밖에서 바라보았을 때 에스칼레이터가 강조되어 보이도록 유도했다.

전략2

맞은편의 경우 브릿지를 통해 소월로와 연결시켜 공간을 확장하고 그 위를 사람들이 사용할 수 있는 옥상정원으로 만들어 사람들을 끌어들일 수 있도록 유도한다.

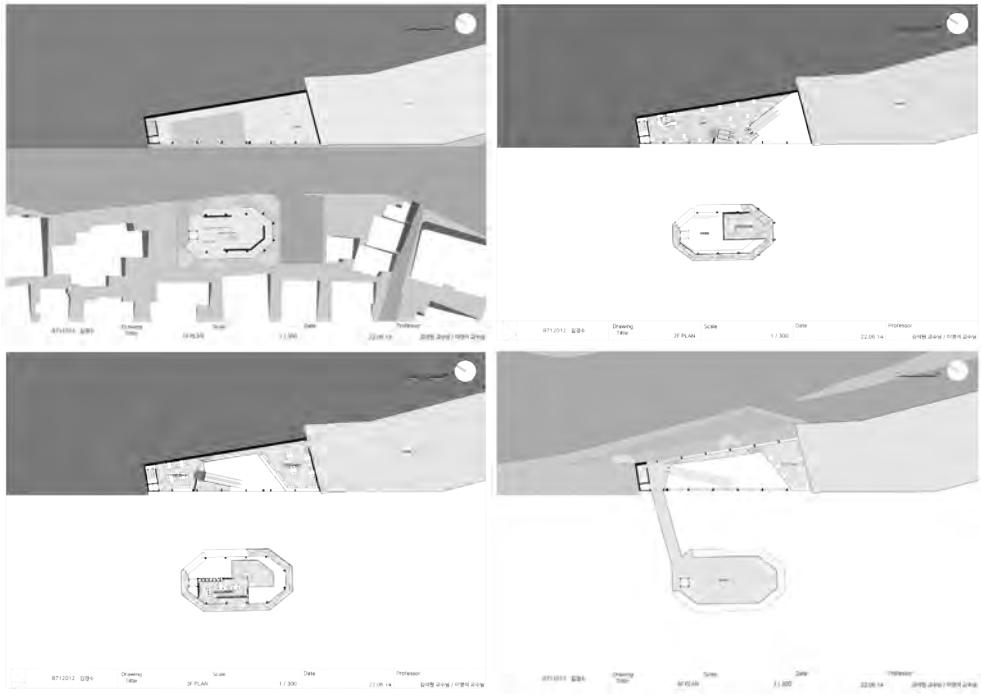
옥상정원으로의 확장

또한 옥상정원에서 슬로프를 통해 투텁바위로까지 내려갈 수 있도록 만들어 남산과 후암동과의 연결성을 강화시켰다. 옹벽부분이 하나의 매스를 가로지르는 동선으로 있었다면 맞은편은 하나의 매스를 동선이 감싸는 형태로 설계했다. 동선이 외부를 둘러싸고 있어 밖에서 바라보았을 때 이용자들이 이동하는 모습들을 볼 수 있게 만들어 사람들을 유도하고자했다. 또한 내려가는 동선 사이에 도서관과 비슷한 성격의 프로그램들을 배치해 사람들이 내려가면서 프로그램들을 경험하고 후암동의 경치들을 보는 하나의 수직적인 공원처럼 만들고자 했다. 프로그램들은 책에 대한 내용이나 책에 관한 일화들을 전시하는 북갤러리, 턴테이블로 LP음악들을 들으며 경치를 바라볼 수 있는 뮤직 라이브러리, 북갤러리에 전시되었던 책들이나 다른 책들을 구매할 수 있는 서점으로 구성되어 있다.

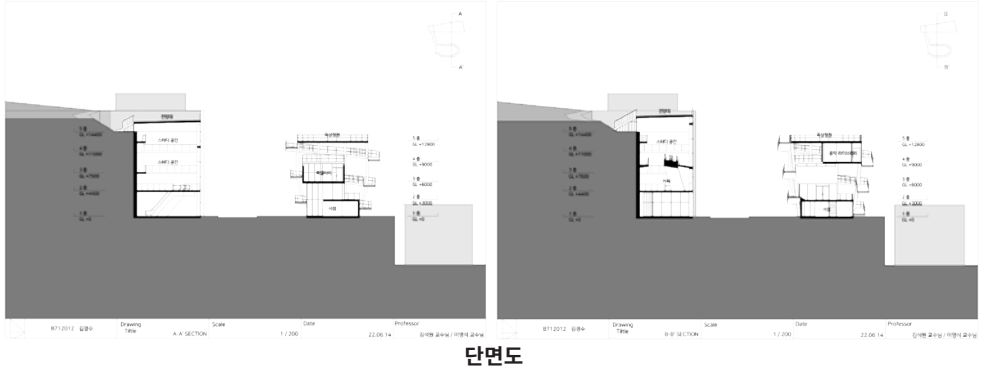


단면도

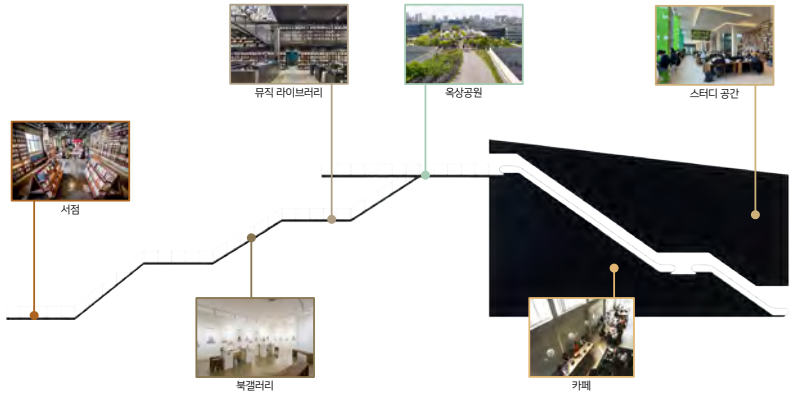
슬로프



평면도



단면도



동선 및 프로그램

후암시장 재건축 계획

김우성

Come In & Stay

배경

동자동/후암동은 서울시 중심부인 용산구에 위치한 동네이다. 후암로35길 24에 위치한 후암시장은 1954년에 생긴 서울에서 4번째로 오래된 전통시장이다. 후암시장 또한 다른 시장들처럼 2015년에 아케이드와 조명 설치, 바닥 포장, 대형 간판 정비를 통한 현대적인 시설로 탈바꿈을 하려했다. 후암시장을 주고객은 근처의 직장인과 후암 시장에 사는 거주민들로, 거주민들에게 후암시장은 필수적인 공간이다. 후암 시장의 주변에 편의점이나 작은 마트는 있지만, 대형마트나 시장은 반경 500m 내에는 없고 최소 800m 이상은 가야 신흥시장, 롯데마트 등이 나온다. 그리고 시장 주변은 대부분이 주거 시설이며 후암로와 한강대로가 만나는 전이지역으로 주변 시설 배치나 위치를 고려하였을 때, 지리적 이점이 매우 많은 공간에 위치했다. 더해서 동쪽으로는 남산이 보여 이 또한 매우 큰 장점이라고 볼 수 있다. 이처럼 상업시설에 중요한 요소 중 하나인 지리적 이점이 많은 곳에 위치하였지만, 현재 후암시장의 현황은 다르다. 우선 가건물이기에 점포들의 형태가 모두 일정하지 않으며 각 점포마다 공간이 매우 비좁다. 50개의 점포 중 10개 이상이 빈 점포이며, 1층만 사용하고 있으며, 시간 대 관계없이 시장의 뒷골목에는 사람이 거의 없으며, 주차 문제 등 여러 문제가 있다. 이러한 현황은 4개의 문제점 때문에 생겼다고 본다. 뒷골목으로의 낮은 접근성, 주차 부족, 휴게 공간의 부재와 같은 부대 시설의 부족함, 상업 이외의 프로그램 및 공간의 부재와 관련한 낮은 다양성과 배달 서비스 등의 서비스의 부재 때문이라고 생각했다. 이러한 문제점이 있어 전통성이 있는 후암시장은 현황이 좋지 않으며, 반복적으로 사용하는 고객들을 위한 그들만의 시장으로 전락했다. 이러한 후암시장에 후암동의 특성과 어울리게 재건축하여 새로운 시설을 만들어 보았다.

현 후암시장 평면도

거주 시설이 대부분인 주변(좌)남산이 보이는 이점(우)

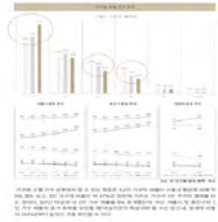
시관대 상관없이 비어있는 뒷골목(좌) 빈 점포(우)

추가되는 프로그램 제안

우선 새로 생기는 후암시장에는 이전에는 그냥 시장이라는 상업 공간만 있었다면, 새로 생기는 후암 시장에는 두 개의 프로그램이 추가된다. 우선 후암동 주변에는 쪽방촌이 있으며, 후암동의 거주민의 중장년층의 비중은 다른 지역에 비하여 높다. 이들은 경제적으로 자활, 경제적 능력이 부족하다. 더해서 후암동에는 도시공감 협동조합에서 진행한 후암공간이라는 공유 공간 프로젝트가 있었다. 이에 연장선으로 생각하여 시장에 커뮤니티 공간과 공유 공간을 추가하는 것이다. 커뮤니티 공간은 실버 커뮤니티 공간으로 고령자와 쪽방촌 주민들에게 경제적 자활 능력을 길러줘서 그들이 사회적으로 자립할 수 있고, 지역사회 활동을 하도록 유도할 수 있다. 그리고 공유 공간은 외부인의 유입 및 지역 주민들도 활용할 수 있는 공간이 된다. 두 번째 프로그램은 주거 공간의 추가이다. 후암동에는 1인 가구의 비중이 높으며, 근처에는 쪽방촌이 있다. 이들을 위해 시장 증축을 통한 주거 공간을 확보를 하는 것이다

인구 분포 및 쪽방촌 거주민

후암 프로젝트

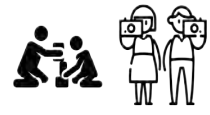


커뮤니티와 공유 시설(좌) 1인 가구 비중(우)

새로운 시장을 만들기 위한 전략과 컨셉

새로운 시장을 만들기 위해서는 우선 면적의 확장이 필요하며, 접근성의 문제를 해결하기 위해 동선 정리 및 입구 확장, 부대 시설 추가를 위한 공간 확보, 그리고 시장의 차별성을 위한 프로그램 추가를 재건축을 할 때 4가지 고려사항으로 생각했다. 이를 통해 생기는 새로운 후암시장은 일상적인 소비가 이루어지기도 하지만 흐름과 머무름이라는 컨셉을 가지고 공간을 만들어보았다

일상적인 소비



머무름

새로운 후암시장 배치도

매스 계획

우선 시장이 들어가는 저층부에는 기존의 문제점이 진입로를 위한 오픈 스페이스 형성 및 건폐율에 맞춘 매스를 넣는다. 그 이후에 중앙에 진입로 추가 및 끝과 끝이 자연스러운 흐름으로 연결되기 위한 중앙 통로와 중간 부분에 통로를 하나 추가하여 형성한다. 이를 통해 진입로의 문제를 해결한다. 3층부터는 북측에는 공용 공간과 커뮤니티 시설이 들어가며, 남측 매스에는 주거 공간이 들어간다. 남측 매스에는 북측과 중간 부분에 채광을 위한 큰 보이드를 넣는데, 이는 공용 테라스로 이용된다. 남측 매스에는 옥상 정원이 있는데, 이는 5층까지 연결되며 남산이 정면으로 보인다.

1층 평면도

흐름을 중요시한 1층

우선 1층은 흐름을 중요시하는 공간으로 설계하였다. 한강대로와 후암로에 진입로를 위한 오픈 스페이스를 형성하여 접근성을 높이고, 중앙부에도 큰 입구를 하나 추가하였다. 이를 통해 기존의 뒷골목으로 접근성을 해결하려 했다. 오픈 스페이스에 의해 생기는 자연스러운 접근과 그 이후에 이어지는 시장 내부로의 자연스러운 흐름과 진입을 유도하였다. 후암로나 한강대로 방면에서 시장 내부로 들어오면 반대 끝까지 보이는 시선으로 인해 큰 동선이 보이므로 자연스러운 흐름이 생길 것이다. 시장의 중앙 부분으로 들어오면 매장들 사이에는 중복도를 위아래로 있는데 이는 편안한 이동을 보장하고, 그 사이에는 간이 매대를 배치하였다. 그리고 중간에 쉼터도 배치하여 사람들이 편안하게 이동하는 동시에 쉴 수도 있다

1층에서 처마 아래에서 사람들의 행동

1층 건너편에서 바라본 시장

2층 평면도

머물을 중요시한 2층

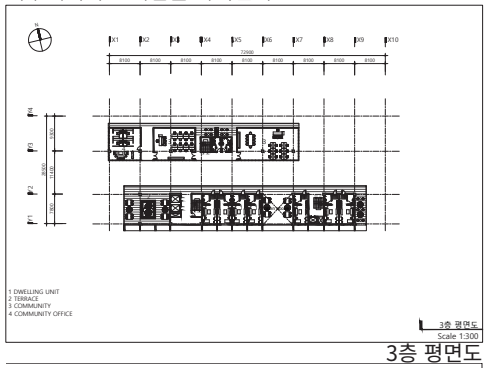
2층은 머물을 중요시하는 공간으로 설계하였다. 1층에서 중앙 부분의 큰 계단을 이용하거나 코어를 이용하여 2층으로 올라올 수 있다. 2층에서는 남산이 잘 보인다. 2층은 식당, 카페, 등의 식매장이 들어서는데 이들은 서로 마주보고 있고, 폴딩 도어를 이용한다. 매장들 사이에는 의자와 식탁들이 있다. 사람들은 매장 내부에서 먹을 수도 있지만 중간에서 먹을 수도 있다. 2층은 공용 공간에 대한 개념이 강하기에 사람들이 거부감이 없이 머물 수 있도록 유도를 하였다. 그리고 간이 매대 또한 배치하여 쪽방촌 사람들의 결과물을 볼 수도 있으며, 음식 매대가 들어설 수 있다. 2층의 느낌이 낮에는 일반적인 밝은 분위기의 푸드코트나 식당가의 느낌이 든다면 저녁에는 활기차고 분위기 있는 야시장과 같은 느낌이 나도록 유도하였다.

낮 시간의 2층

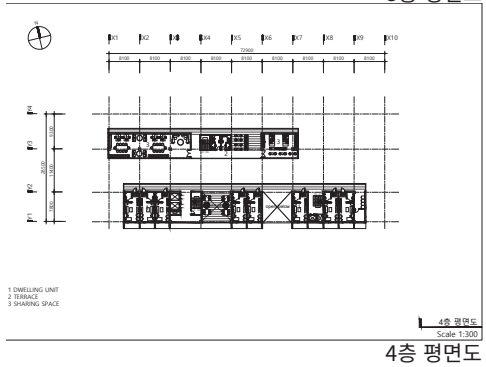
저녁 시간의 2층

3, 4층

3층부터는 남측과 북측으로 올라가는 매스가 분리가 된다. 주거 공간은 채광이 중요하므로 남측에 배치하였고, 북측은 일조사선을 고려하여 매스가 올라갈 수 있는 부분이 한정적이므로, 비교적 필요한 공간이 적은 공용 공간과 커뮤니티 시설을 배치하였다. 이 두 매스는 중앙의 공용 공간을 위해서 분리가 된다. 북측 매스는 4층까지 올라가는데 3층은 커뮤니티 시설과 관련 공간들이 들어선다. 4층에는 공용 공방과 공용 부엌이 들어가 외부 사람 및 재활 능력을 키워 생활하는 쪽방촌 주민들의 이용도 많다. 남측 매스는 주거 유닛이 5층까지 들어간다. 각 주거 유닛은 1인 주거유닛으로 각 방은 20㎡가 넘는다. 남측에 매스가 올라가므로 북측 매스와 중앙 부분에 채광을 위하여 중간에 2층 높이의 테라스가 들어선다. 이를 통해 채광을 해결하는 동시에 외부에서의 호기심을 자극한다.



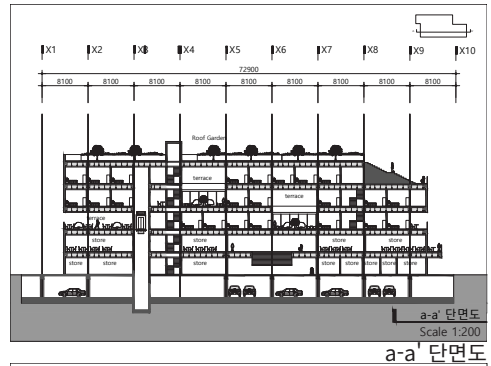
3층 평면도



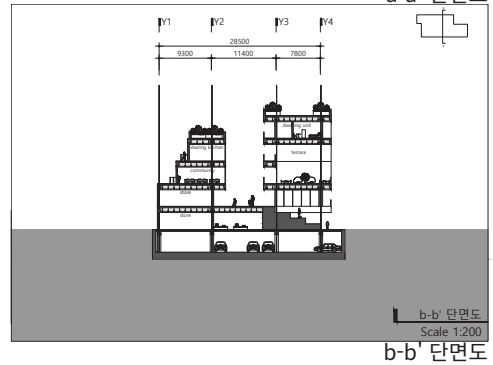
4층 평면도

5층

남측 5층에는 3, 4층과 똑같이 주거 유닛이 들어선다. 5층의 동쪽 끝에는 옥상 정원으로 이어지는 큰 계단이 있는데, 이는 남산을 정면으로 보고 있다. 옥상 정원에서 사람들은 꽃을 키우기도 하고 채소를 직접 재배하기도 한다. 옥상 정원에서 도심의 부족한 자연을 느낄 수도 있는 동시에 남산이 잘 보인다. 이를 통해 이전의 남산이 잘 보이는 지리적 이점을 살리는 동시에 자연 또한 제공하는 장소를 만들었다.



a-a' 단면도



b-b' 단면도

	기존 시장	새로운 시장
매장 면적	925.5㎡	1725.5㎡
주차 대수	30대	48대(장애인 주차 2대 포함)
진입로 및 복도 폭	4M / 2M	10M / 10M
시설	화장실, 주차장	화장실, 주차장, 휴게공간, 공용공간 커뮤니티 시설, 주거 공간
지리적 이점 활용	X	O

이전 시장과의 비교

새로운 후암 시장은 기존 시장에 비해 매장 면적은 최소 800㎡ 이상 확보가 가능하다. 새로운 매장의 유입을 통한 다양성을 확보할 수 있다. 그리고 진입로의 폭은 2.5배가 늘어났으며 복도는 5배가 늘어났다. 부대 시설과 관련하여, 기존 주차장과 비교하였을 때 주차 대수가 장애인 주차 2대를 포함하여 18대가 늘어났고, 휴게 공간, 공용 공간, 커뮤니티 시설, 주거 공간 등이 추가되어 기존의 화장실과 주차장만 있던 시장과 비교했을 때, 차별성이 생겼다. 그리고 지리적 이점을 기존의 시장은 남산이 보이는 지리적 이점을 활용하지 못했다면, 새로운 시장은 이를 활용한 공간을 추가하였다.

이를 통해 새로운 시장은 상업 시설과 공용 시설 그리고 주거 시설이 모두 존재하는 복합적인 시장으로 지역 사회에 경제, 사회적으로 도움이 될 것이다.

후암로를 따라 위치한 Openspace

김재현

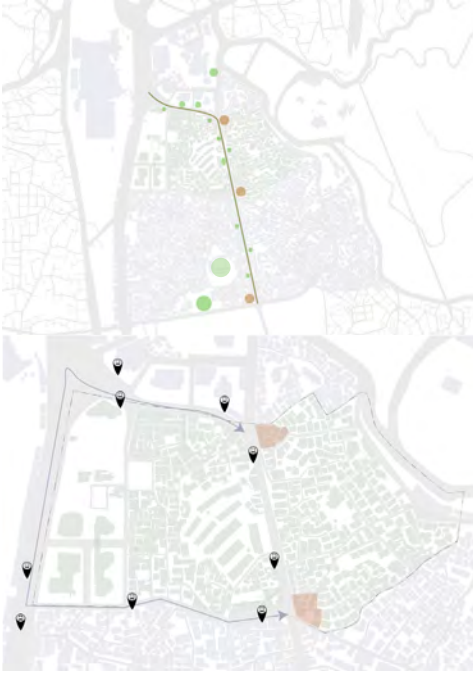
후암로 openspace의 첫걸음

프로젝트 배경

도시 재생은 지역 자원을 활용해서 경제, 사회, 물리, 환경적으로 활성화시키는 것으로, 도시 재생을 지속 가능하도록 하기 위해서는 우선적으로 공동체의 활성화가 필수적이다. 지역주민의 지역에 대한 관심과 기여를 높여야 도시재생의 효과를 볼 수 있다는 생각을 기반으로 이번 프로젝트를 시작했다. 해당 사이트에는 동자동, 후암동이 위치하고 있는데 중간에 '후암로'가 물리적으로 두 지역을 나눠 놓고 있어 서로 단절될 우려가 있다. 공동체를 활성화시키고 단절성을 완화하기 위한 방안으로 Openspace를 제시하고자 한다. Openspace는 사람들이 무료로 즐길 수 있는 공간이며 머무를 수 있는 공간이다. 즉, 사람들이 편안함을 느끼고 접근에 대해 거리낌이 없다. 그런 공간이 존재하지 않으면 사람들은 주거, 업무 등 목적에 따라 건물내로 들어가거나 금전적 여건에 맞춰 상업시설을 이용할 것이다. 이는 결과적으로 공동체가 분절될 것이고 현대 도시의 방향성에서 점점 멀어지게 된다. 현재 후암동의 openspace는 작은 공원과 아파트 공개공지 외에 형성되지 않았고 마당이 있다해도 개인 사유지가 대다수라 이용자가 제한적이다. 이를 개선하기 위하여 단절감의

< 대상지 현황 >

원인인 후암로의 곳곳에 Openspace를 배치시키고자 했다. 후암로 자체가 이동을 위한 공간뿐 아니라 다양한 활동이 펼쳐질 수 있는 공간으로 발전하기를 원했다. 그 안에서 접근성이 가장 좋은 Node 지점에는 앵커시설을 둬서 실질적으로 openspace 들을 연결해주고자 했다. 즉, 시설에 유동인구를 밀집시켰다가 주변의 openspace로 퍼지도록 유도하는 것이다.



< Master plan 과 주 node점 >

Pilot Project

다음과 같이 선형의 master plan을 기본적으로 구상했고 그 안에서 가장 영향력있고 우선 개발되어야 하는 곳을 이번 재생 Site로 선정하였다. 후암동의 중심에 위치한 '후암로 48 일대'를 재개발 해보고자 했다. 주변 후암시장과도 연계될 수 있고 반경 500m 이내로 온동네에 이를 수 있는 지리적 특성을 가지고있다. 후암동 내 위치한 여러 도로의 교차점이며 상업가로가 들어서 있는 만큼 유동인구를 활용하기 좋은 곳이다.

기존 건물들은 그저 도로에 맞닿아 형성되어 있었고 안쪽으로 가면 주택가가 들어선다. 선형의 master plan과 일맥상통하도록 Site를 길게 잡았기 때문에, 주거와 근생시설이 엮여있었고 서로 복합되도록 설계를 진행했다. 건물 자체가 도로가에서는 버퍼존의 역할을 해주고, 길게 사람들이 머물 수 있는 공간을 제공해주며 주거와 상업의 조화가 이루어지는 형상인 것이다. 건물 자체로 봐도, 더 큰 범위에서 봐도 서로 융화되는 느낌을 주고자 했다.

< Pilot project >

청년 임대 주택

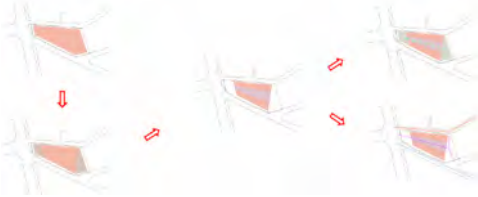
기존 주거와 상업을 함께 넣어야 했기 때문에 주상복합의 형태가 되었다. 이때 주거지에 들어와야하는 대상이 누가 될지에 대한 고민이 많았다. 앞서 말했듯이 프로젝트의 취지가 공동체 융합이었기 때문에 후암동의 인구 분포와 연관짓고자 했다. 50대 이상의 인구 수가 많은 특성이 있었기 때문에 청년들의 유입을 유도하는 게 좋다고 생각했다. 따라서 청년 임대 주택이라는 프로그램을 넣고자 했고 이는 후암동의 연령 분포를 균형있게 해주기도 하고 사회적으로 청년들의 주거문제와도 일부 해결할 수 있었다.

후암동은 서울역과 근접해 있다는 지리적 이점을 가지고 있다. 청년들의 학교나 직장으로의 교통이 잘이루어져 있기 때문에 임대주택의 위치로는 좋다고 생각한다. 뿐만 아니라 입주한 청년들의 지인, 가족 등 자연스럽게 후암동에 유입이 되고 후암동 내 이루어지는 다양한 프로그램도 즐기게된다. 특히, 후암 프로젝트의 프로그램을 저층부에 유입하면 pilot 건물부터 주변 프로그램 위치까지 점차 퍼지게 될 것이다.

< 기존 시설 및 인구 분포 >

매스 계획

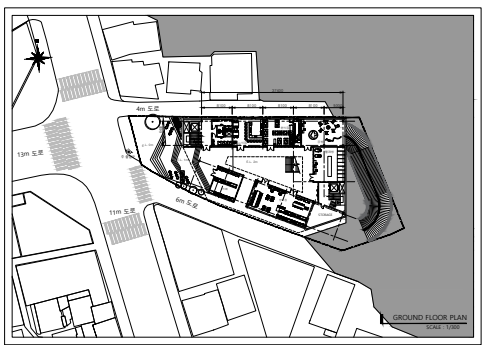
우선 openspace 형성을 목적으로 진행했다. 대지에 맞게 매스를 형성해주고 동서쪽은 도로에 맞닿아 있기 때문에 사람들을 끌어들이고 머물 수 있는 buffer 공간을 형성해주었다. 그리고 두 openspace를 연결해주고 길을 만들어 주변 도로가 아닌 내부에 안정적인 인도를 형성해 주었다. 시장 옆 도로의 방향성, 남산으로 향하는 방향성을 그대로 건물 내부로 끌어들였다.



< Mass Diagram >

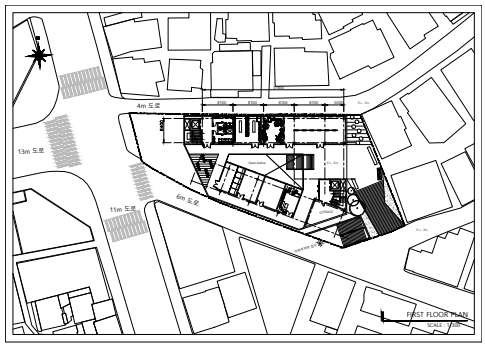
건물 내부로 끌어들이는 공간 - Ground floor

우선 건물 앞에 openspace가 형성되어 잠시 머물다가거나 건물 내부로 유도하는 공간을 형성했다. 동쪽의 높이가 5m 높은 대지이고 중정과 공개공지는 2m정도 차이가 나기때문에 앞 공간도 경사지로 천천히 들어오는 느낌을 주고자 했다. 횡단보도를 통해 들어와야하기 때문에 횡단보도에서의 방향성을 그대로 유지시키기 위해 계단의 각도를 위처럼 설정했다. 1층의 상업가로로의 가치를 무시할 수 없기때문에 도로에 면하는 곳에 길게 근생시설을 위치시켰다. 또한 openspace를 형성해서 머물다가고 event가 발생할 수 있도록 하기 위하여 중정을 만들었다. 중정에 테이블이 들어서서 근생시설의 확장 및 연결이 가능하도록 했다. 내부같은 외부를 형성하면서 공간의 활용이 다양해질 것이라 생각했다. 중정에서 시설을 이용하고 있다고 해도 주변에 둘러쌓여있어 위요감이 느껴질 것이다. 천장도 주거층부터는 어느정도 막히기 때문에 내부처럼 느껴질 것이고 이러한 공간은 잠시 머물다 가기 좋은 공간이 된다.



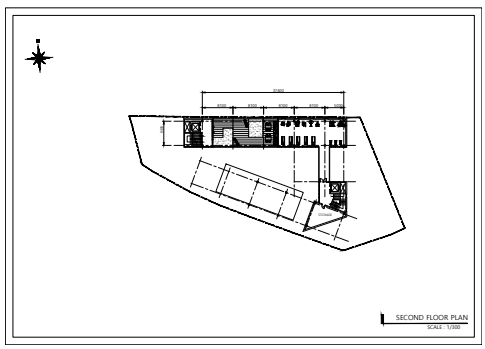
내부같은 외부 - First floor

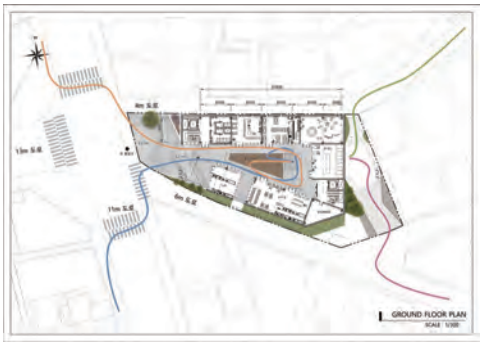
중정의 거대계단을 통해 1층으로 올라오게 된다. 혹은 서쪽에서 바로 들어올 수도 있다. 건물 안쪽과 바깥쪽 모두에 설치된 복도를 따라 다니면서 건물 전체를 둘러볼 수 있다. 외부에 면한 곳은 후암로를 향해 열려있어 후암시장이나 주변 상업가로를 바라보며 잠시 쉬어갈 수 있다. 내부에 면한 복도를 통해서는 아래층 근생시설과의 소통이 가능하다.



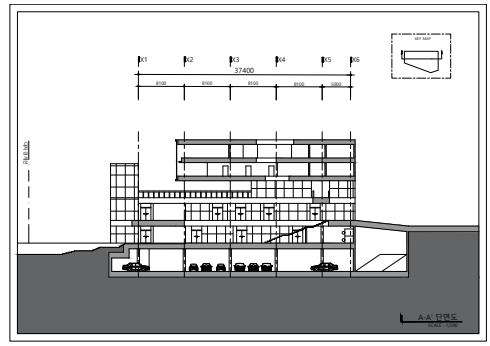
주거와 상업의 단절 - Second floor

중정을 포함하여 2층까지 시각적 소통이 가능하다. 하지만 주상복합의 특성상 주거와 상업의 단절감을 필수적이다. 저층부는 완전히 열린 공간으로 구성을 했기 때문에 2층 부터는 주거와 상업을 단절시키고자했다. 각자의 코어를 통해 이용가능한 시설을 구분했고 서로 이어질 수 없다. 외부인을 위한 공간은 open된 마당을 제공한 반면 내부인을 위한 곳은 헬스장으로 외부의 시선이 부담스럽지 않은 시설을 배치시켰다. 도로에 면한 앞부분은 개방감이 최대한 느껴지길 원했고 서쪽 주거에 면한 부분은 주거지 특성상 privacy가 지켜질 수 있도록 매스감 있게 설계했다.





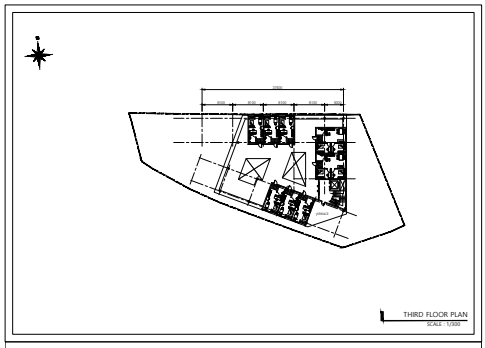
< 이동 동선 >

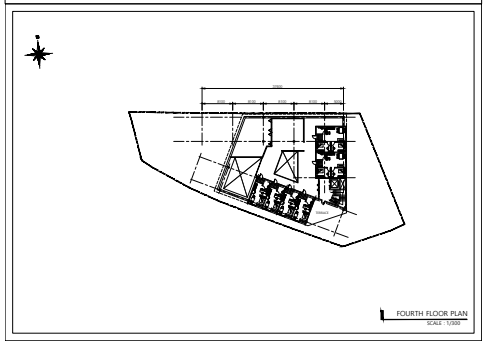


< 이동 동선 >

주거지

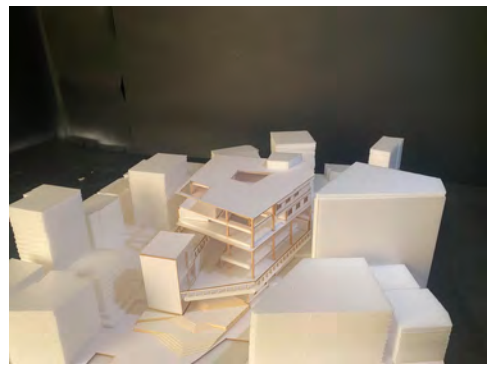
주거층은 privacy를 배제할 수 없었다. 기본적인 형태도 저층의 개방감과는 반대되는 매스감있는 형태로 진행했다. 하지만 어느정도 저층과의 소통이 가능할 수 있도록 중정위치에 비슷하게 뚫어주었다. 저층의 채광 또한 어느정도 가능하도록 위치를 잡았다. 북향의 주거를 최소화하고자 했고 최상층의 북쪽은 마당을 내주어 주거민들만의 openspace를 주고자 했다. 입면같은 경우에는 privacy를 중시하면서도 자연스럽게 외부와 연결되는 느낌을 주고자 루버를 형성했다. 완전히 막힌 공간이 아니길 바랬고 재질도 미세한 철창으로 구성하였다.





< 서쪽에서 동쪽으로 향하는 시선 >

< 주거지 코어에서 나왔을 때 시선 >



< 모형 사진 >

Communal Blowhole

김준성

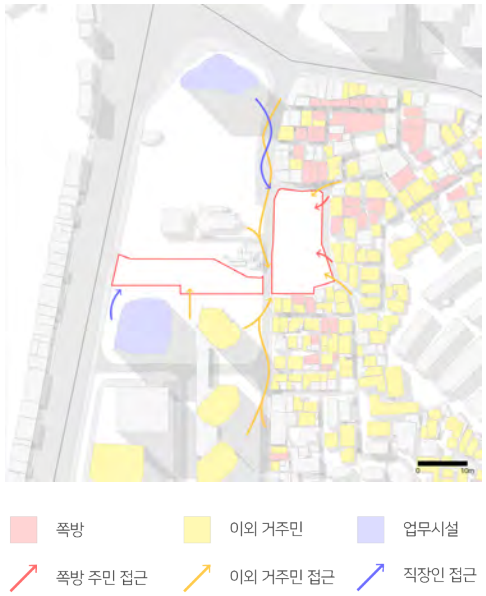
모두를 위한 하나의 숨구멍, 공원 재개발을 통한 도시재생 프로젝트

프로젝트 배경

한강대로와 후암로 사이에 위치한 동자동 일대는 다양한 성격의 인구가 함께 공존하는 곳이다. 한강대로변을 따라 30층 규모의 업무 빌딩 및 50평대 이상의 아파트가 존재하며, 그 동측의 후암로67길 건너편으로는 4층 규모의 빌라 및 쪽방촌이 존재한다. 거주인구 및 방문자의 다양한 성격에서 오는 괴리는 인근에 존재하는 프로그램들이 명확한 목적성을 바탕으로 올바르게 기능할 수 없게 만들었다. 특정 사용자만을 위해 만들어진 공간들은 이외의 사용자들에게 필요한 공간을 빼앗았으며, 다른 사용자들의 접근은 공간이 음지화되는 결말을 낳았다.

그 중심에는 새꿈 어린이공원과 두텁바위 어린이공원이 존재했다. 두 공원은 대지 내의 유일한 녹지임에도 어린이만을 위한 공간으로 계획되었고, 인근 쪽방 주민들의 접근으로 인해 현재는 그 누구도 이용하기 어려운 공간이 되었다. 이러한 공원의 계획으로 인해 쪽방촌 주민들은 음지화된 공지를 중심으로 커뮤니티를 형성해야 했으며, 이외 거주민들은 퇴근 후 산책할 수 있는 녹지를 잃게 되었고, 인근 직장인들은 휴식 공간을 잃어 도로 위에서 시간을 보내야 했다. 이러한 문제 해결을 위해 두 공원 및 그 교집합이 되는 부지를 매입, 서로 다른 사용자들이 함께 사용할 수 있는 공원으로 재생하게 되었다.

사이트 주변 사용자 분포 및 접근 방향



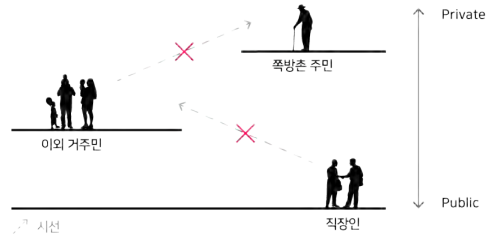
프로젝트 개념 : 공간의 수직적 분리

설계의 가장 중요한 목표는 세 사용자(직장인, 쪽방촌 주민, 이외 거주민)가 함께 사용할 수 있는 공원을 만드는 것이었다. 세 사용자의 경우 공간에 대한 인식 차이(사적/공적)와 사회적 계층(충분한 소득/최소한의 소득)이라는 큰 차이점을 가지고 있었고, 이에 따라 하나의 공간으로 공원을 설계하기보다는 각각의 전용공간을 제공하는 방향으로 설계를 진행하게 되었다. 이 과정에서 제한된 대지면적에서 최대의 공원면적을 확보하기 위해 대지의 17m 경사를 활용한 공간을 수직적으로 분리하게 되었다. 사적인 공간인 쪽방촌 주민의 커뮤니티 공원은 가장 상부로, 공적인 공간인 직장인의 상업 플라자는 가장 하부로 배치해 공간이 각각의 성격에 맞게 기능하도록 했다.

세 사용자 간 차이점

수직 분리된 3개의 공원

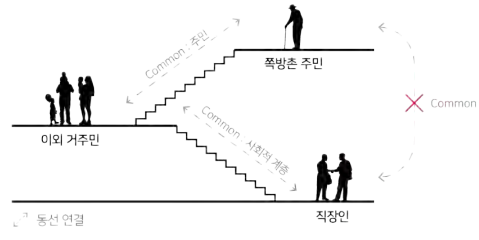
3개의 공원 간 관계



세 공원의 구성 및 공원 간 연계

각각의 전용 공간은 각각의 사용자에게 필요한 프로그램으로 구성된다. 직장인에게는 상업 공원 및 플라자가 제공되고, 쪽방촌 주민들에게는 지원 프로그램과 연계된 커뮤니티 공원이 제공되며, 이외 거주민들에게는 160m에 달하는 선형 산책로와 이를 따라 배치된 휴식공간이 제공된다. 각각의 공간은 독립적으로 존재하지만, 4개의 연계포인트를 통해 상호 연계된다. 공원 사용자들은 생활 패턴에 따라 각기 다른 시간대에 공원을 이용하게 되는데, 4개의 연계 포인트는 이를 중심으로 3개의 분리된 공원이 시간대에 따라 사용자가 바뀌어 소셜 믹스가 발생할 수 있게 한다.

공원 간 연계 개념



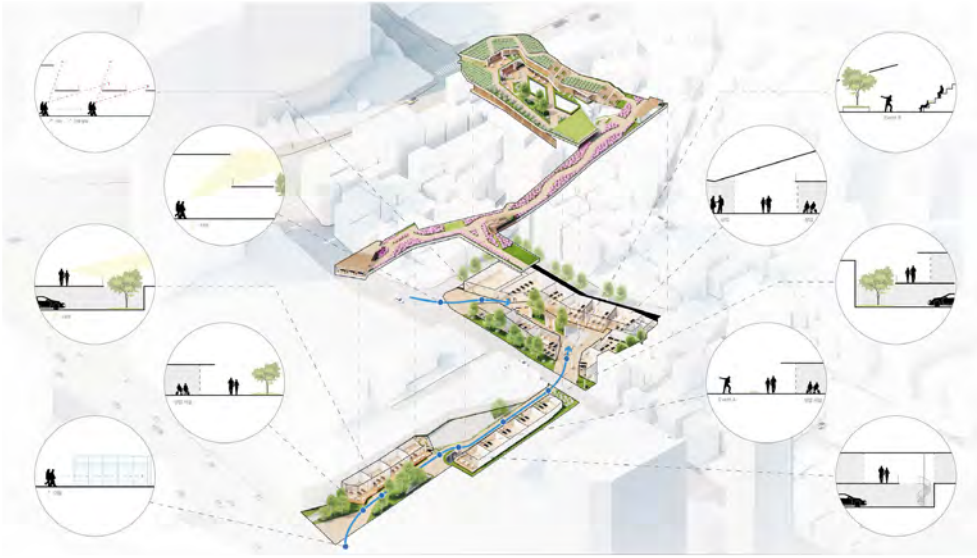
4개의 연계포인트

프로젝트 개념 : 공간의 수직적 분리

각각의 공원은 보행 시퀀스에 따라 설계되었다. 상업공원은 한강대로와 후암로67길에 위치한 상업플라자를 연결하는 핵심 동선으로, 단면이 지속적으로 변해 보행로를 따라 다양한 이벤트를 경험할 수 있게 설계되었다. 상업플라자는 커뮤니티 공원의 하부에 위치된 만큼, 경사 슬라브, 보이드 등을 활용해 동선 상에서 지속적으로 식재와 하늘이 보일 수 있게 계획되어 답답함을 느끼지 않도록 설계되었다. 상부 산책로 공원의 경우 계절에 따라 인근 식재와 대비될 수 있는 식재를 활용해 계절에 따라 변화하는 산책로를 구성했으며, 동선을 따라 다양한 휴식 공간 및 연계 지점을 배치해 동선 상에서 다양한 경험이 발생할 수 있게 했다. 커뮤니티 공원은 실내 공간과 연계된 커뮤니티 공간을 배치해 공원이 내부의 지원프로그램과 연계될 수 있도록 했다. 또한, 상부에 쪽방 거주시설이 존재하는데, 이는 개발 과정에서 매입한 부지에 존재하던 쪽방이 공원 개발 후에도 존재할 수 있도록 가장 사적인 상부에 배치된 것이다. 또한, 기존 새꿈 어린이공원 부지에 이를 위치시켜 시공 과정에서 [공원 부지 선시공 -> 쪽방 거주자 이주 -> 기존 건물 철거 및 시공]을 통해 쪽방 거주민들의 거주 연속성이 확보되도록 했다. 해당 거주시설은 상부의 옥상텃밭과 연계되는데 이를 통해 쪽방 주민들이 수동적으로 공간에서 살아가는 것이 아닌, 능동적으로 공간을 가꾸어 나갈 수 있게 했다.

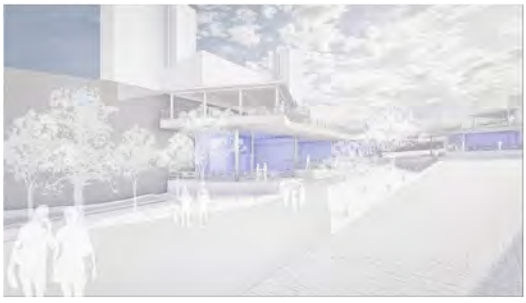
상업공원 / 산책로공원 / 옥상텃밭

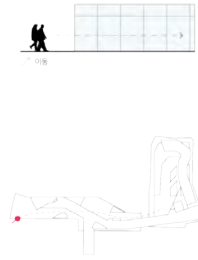
Sequence Ⅰ & Ⅱ



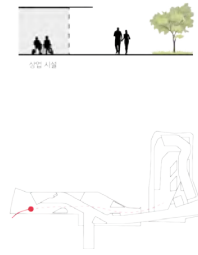
Sequence Ⅰ

1-A : 상업시설 입면을 보며 진입



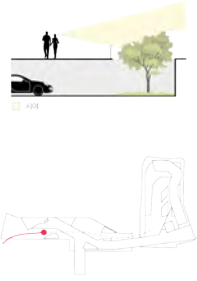


1-B : 상업 입면 및 식재를 따라 이동

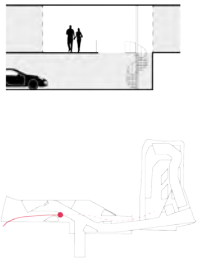


Sequence I

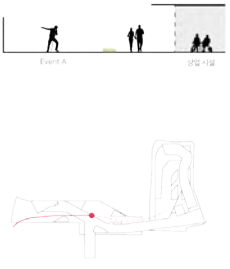
1-C : 보이드를 통해 주차장에 심어진 식재가 보이며, 시야가 열림



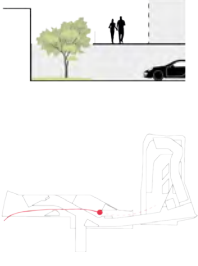
1-D : 공간 압축 / 센트레빌 아파트 1층과 연결



1-E : 공간 팽창 / 우측으로 상업시설 입면 / 좌측으로 이벤트 A 공간

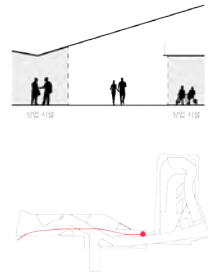


1-F : 좌측 보이드로 동선이 다시 압축

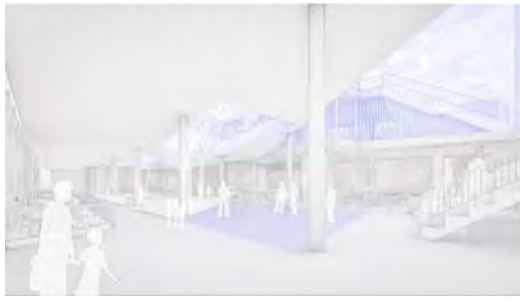


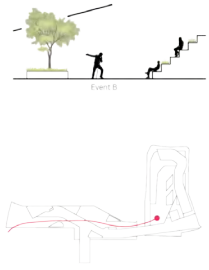
Sequence I

1-G : 들려있는 슬라브 밑면을 따라 상업 플라자로 진입



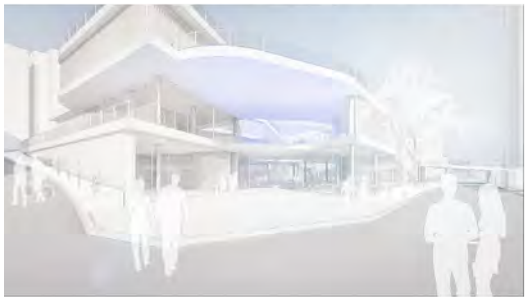
1-H : 상업 플라자 진입 / 이벤트 B 공간 및 연속적인 보이드를 따라 진행

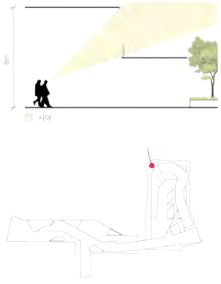




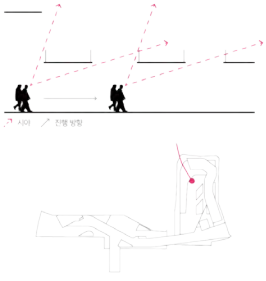
Sequence II

2-A : 8m 천장고의 입구 및 슬라브 사이로 하늘을 보며 상업 플라자 진입





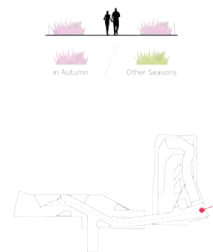
2-B : 연속적인 보이드를 따라 진행



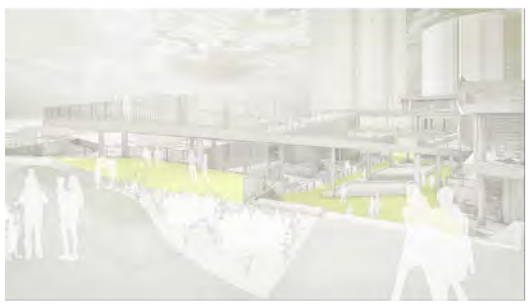
Sequence III

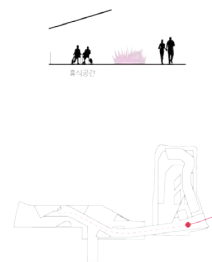
Sequence III

3-A : 핑크뮬리(1m, 계절에 따라 인근 조경과 대비되는 색감을 가짐)로 조경된 산책로 진입



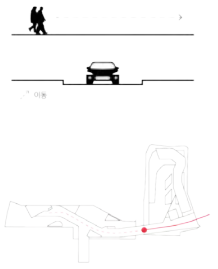
3-B : 산책로 우측으로 상업플라자와의 연계점 및 휴식 공간



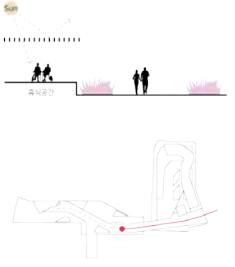


Sequence III

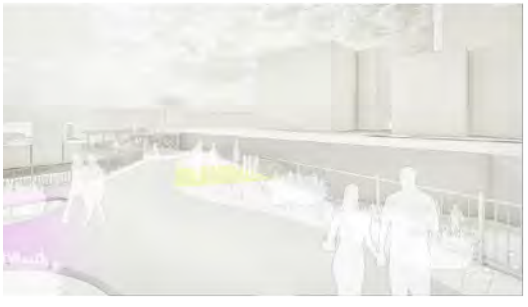
3-C : 후암로67길 상부로 두 공원을 연결해 하나의 긴 산책로 형성

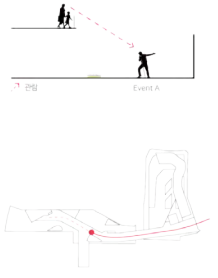


3-D : 상업 공원으로 내려갈 수 있는 수직동선 및 동선 좌측의 휴식공간

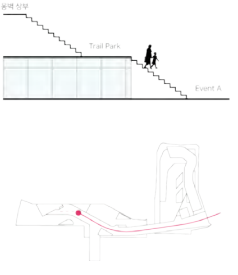


3-E : 이벤트 A 공간을 상부에서 관람할 수 있는 공간 / 센트레빌 아파트 2층 실내 산책로와의 연결점



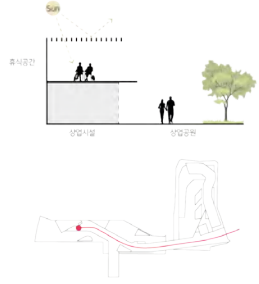


3-F : 이벤트 A 공간과 연계된 계단 / 옹벽 상부와 연결되는 수직 동선



Sequence III

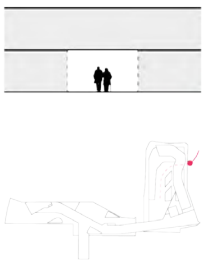
3-G : 동선의 끝에 휴식공간 조성



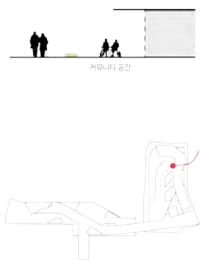
Sequence Ⅳ

Sequence Ⅳ

4-A : 매스 하부를 통해 커뮤니티 공원 진입

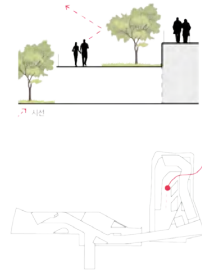


4-B : 실내 커뮤니티 공간 및 램프 하부와 연계된 세 커뮤니티 공간

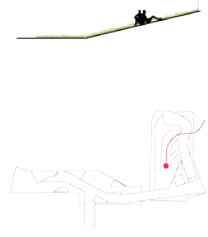


Sequence Ⅳ

4-C : 동선 좌측의 보이드를 통해 상업 플라자의 식재를 내려다보게 됨 / 우측의 식재가 사적인 공간과 연결된 램프를 가림



4-D : 경사로에 진입 가능한 잔디밭 조성



후암 GATE

민대규

연결을 통해 새로운 형태의 오피스를 제안한다

프로젝트 배경

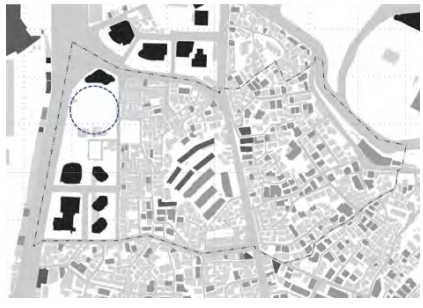
대상지인 서울시 용산구 동자동/후암동 일대는 서울시의 중심부에 위치하고 있고, 인접한 중구와 종로구는 서울의 중심업무지구로 자리매김 해왔다. 시간이 지남에 따라, 중심업무지구의 팽창으로 인하여 1990-2000년대부터 개발의 흐름이 여러 대로들을 따라 남하하기 시작하였다. 이러한 흐름은 대상지 인근까지 이어져, 대상지 내부에도 한강대로를 바라보는 고층건물들이 준공되었고, 이로 인해 대상지 내부의 성격이 극명하게 갈리는데 영향을 주었다.
개발된 상업지역의 고층건물은 지역과 잘 어우러져 시너지를 내고 있지 않고, 오히려 기존의 도시조직과 도시적 맥락을 단절시키고 소통의 부재라는 결과를 낳았다. 이러한 문제점을 '저층부의 연결'이라는 전략으로 새로운 형태의 오피스를 제안한다.

대상지 주변 대로 현황

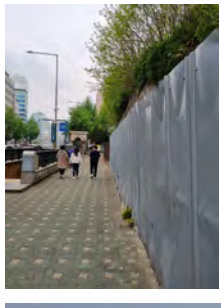
1990년 이후 준공된 고층건물

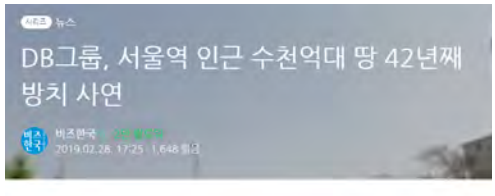
대지 선정

서울시 용산구 동자동 17-18 외 10개 필지를 합하여 대지로 선정하였다. 이곳은 남하하는 개발의 축 중에서 아직까지 유일하게 공터로 남은 대지이고, 대로와 서울역에 인접하여 상업의 흐름을 받아 후암동 내부로 퍼뜨리기에 좋은 위치이다.



또한, 현재 사용되고 있지 않은 땅이지만 과거부터 고층 건물이 들어오려는 노력이 지속해서 있었고, 이 또한 이 대지가 충분히 개발 가능성이 있음을 시사한다.



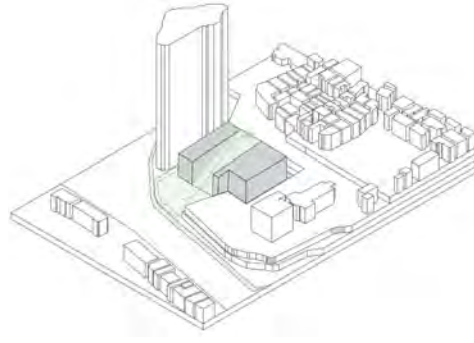


"
1977년 시외버스터미널 부지 매입…사옥, 호텔, 복합타운 등 건립 계속 무산

MASS 형성과정

첫째로, 유동인구의 흐름을 받아주기 위해 한강대로변을 공개공지로 내어주고, 매스를 셋백시켜 배치한다. 받아온 흐름을 대상지 내부로 그대로 이어주기 위해 매스를 분절하여 사이공간을 새로운 동선으로 내어주어 한강대로와 후암로57길을 물리적으로 연결한다. 마지막으로 매스의 축을 틀어 배치하여 서울역 광장과 대상지 내부의 유일한 녹지인 새꿈어린이공원을 시각적으로 연결한다.

한강대로변 공개공지 형성

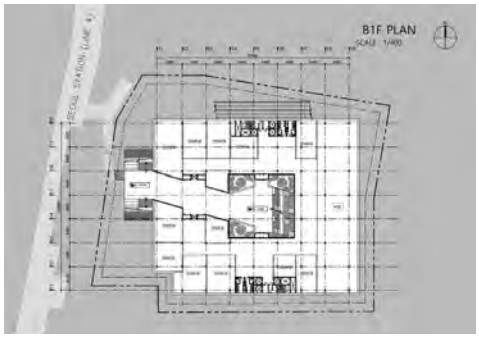


새로운 동선 제공

매스 축 재설정

저층부 개발계획안

서울역과 인접하다는 장점을 이용하여 서울역 4호선과 직접 연계된 계단을 통해 건물의 지하 1층으로 진입하게 된다. 지하철 역에서 나온 이용자들은 곧바로 메인 광장과 시각적으로 연결이 되고, 광장을 향해 걸어가는 도중에 지하 1층의 상업지역을 구경하여 자연스럽게 건물 내부로의 진입을 유도하였다.

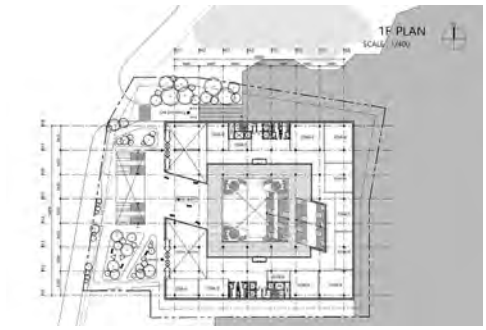


지하 1F 상업공간

메인 광장에 다다르게 되면 지하 1층부터 후암로57길까지 연결하는 약 3층 높이의 거대한 계단을 마주하게 된다. 이 광장과 계단은 통로로만 이용되지 않고, 외부인과 지역 주민이 섞여 다양한 활동이 일어나는 이벤트 공간으로써 역할하게 된다. 이러한 저층부 디자인을 통하여 이 건물은 자연스럽게 통과의 기능 뿐만 아닌 머무는 공간으로 역할하게 되고, 이는 후암동과 대로변을 심리적, 물리적으로 연결하는 게이트로써 기능한다.
이벤트 광장은 또한 지역주민들에게 새로운 오픈스페이스를 제공한다는 측면에서 의미가 있다. 기존 후암동 내부는 새꿈어린이공원 정도만 오픈스페이스로써 기능을 하고 있었는데, 이마저도 음지화되어 기능을 제대로 하지 못하고 있다. 따라서 새로운 오픈스페이스를 제공함으로써 지역주민들에게도 모일 수 있는 공간이 되고, 더해 지역 커뮤니티와 연계해 플리마켓, 공연장 등 여러가지 문화활동이 일어나는 공간이 된다. 이를 외부인들에게 노출하여 후암동에 대해 알릴 수 있는 기회가 되어 도시재생적인 측면과도 엮인다.

이벤트 광장

공개공지를 통해 1층 레벨에서도 건물로 진입이 가능하다. 4층까지 뚫린 거대한 보이드를 통해 건물의 입구성을 부각시켜 내부로 자연스럽게 진입을 유도하였고, 흐름을 따라 건물의 중앙부로 진입한 사람들은 성큰을 통해 메인 광장과 시각적으로 연결되게 하였다.



1F 공개공지에서 바라본 모습

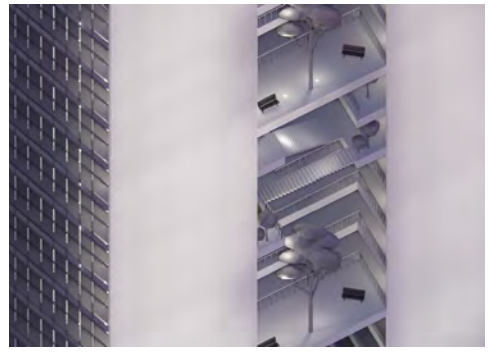
건물의 입구성을 통해 진입을 도모하고, 유입된 사람들을 광장과 계단을 이용하여 머물게 하는 전략을 통해 기존 오피스 개발이 가지고 있던 문제점을 해결한다. 더하여, 경제적으로도 저층부를 과감하게 공공에 내어줌으로써 전용면적은 줄어들더라도 더 높은 가치를 지닌 상업지역을 만들어 낼 수 있다.

후암동에서 바라본 모습

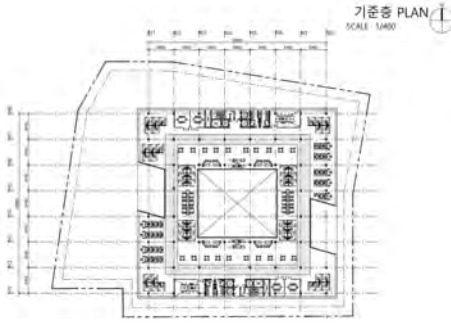
고층부 개발계획안

오피스로 활용되는 5~18층은 최대한 공간을 효율적으로 사용하여 전용면적을 60%까지 확보하였다. 또한, 다양한 기업을 수용하기 위해 여러 규모의 실과 공용공간을 두어 오피스 이용자들에게 편안함을 제공하였다. 더하여, 오피스 이용자들에게 녹지공간을 제공하기 위하여 도로와 인접한 면에 보이드를 두었다. 이 보이드들은 야외 테라스로 이용되기도 하며 오피스들간 이동하는 동선이 되기도 한다. 프라이버시를 지키되 건물 외부인과 내부 이용자들이 시각적으로 연결하도록 하였다.

디자인적인 측면에서 고층또한 보이드를 주고 보이드가 아닌 부분을 폴리카보네이트로 마감함으로써 외부에서 볼 때 두개로 나눠진 트윈타워로 보이게 의도했다. 하지만 내부로 진입하며 통로보다 더 크게 트이고 막혀있는 공간을 형성하여 인식에 반전을 주어 공간에 대한 재미를 주려고 의도하였다.



OFFICE층 보이드 확대



야간 외부투시도

Huam Station

박진수

골목길 계단의 건물화 계획

배경과 전략

후암동 사이트는 노후화된 길과 가파른 경사로 인해 가로환경에서의 불편함이 주민과 방문객이 1차원적으로 느낄 수 있는 문제점이었다. 보행환경이 좋지 않은 골목길에서 계단에 주목하였다. 사이트 내 보수가 필요한 계단이 많으며 3개층 이상을 한번에 올라가는 계단 들이 존재한다. 계단으로 인한 보행상 문제가 지역 주민들의 주요 동선에 있어서 큰 방해요소인지 연령대, 직종별, 시간대별 지역 주민들의 주요 동선을 분석했다. 그 결과 후암동에서 두텁바위로를 거쳐 소월로가 있는 남산까지 이어지는 동선 상에 12미터 정도 올라가는 계단이 동선의 흐름을 막고 있다고 생각했다. 소월로는 남산과 도심지를 나누는 경계가 되기도 하고 등고선을 따라 평지 동선이 형성되며 남산과 인접한 각 지역으로 유출되는 중요한 길이다. 따라서 소월로와의 연결성을 강화시키는 것이 곧 사이트와 인접 지역들, 남산과의 연결성을 강화시키는 것이라고 생각했다. 흐름을 방해하는 길이 40미터, 높이 12미터의 골목길 계단을 재생 대상지로 정하고 골목길 계단 자체의 건물화를 통해 재생을 계획하여 주민들과 방문객들의 가로환경 개선과 후암동의 남산과 인접 지역과의 연결성 강화를 도모하였다.

경사도와 노후화로 구분한 보행환경

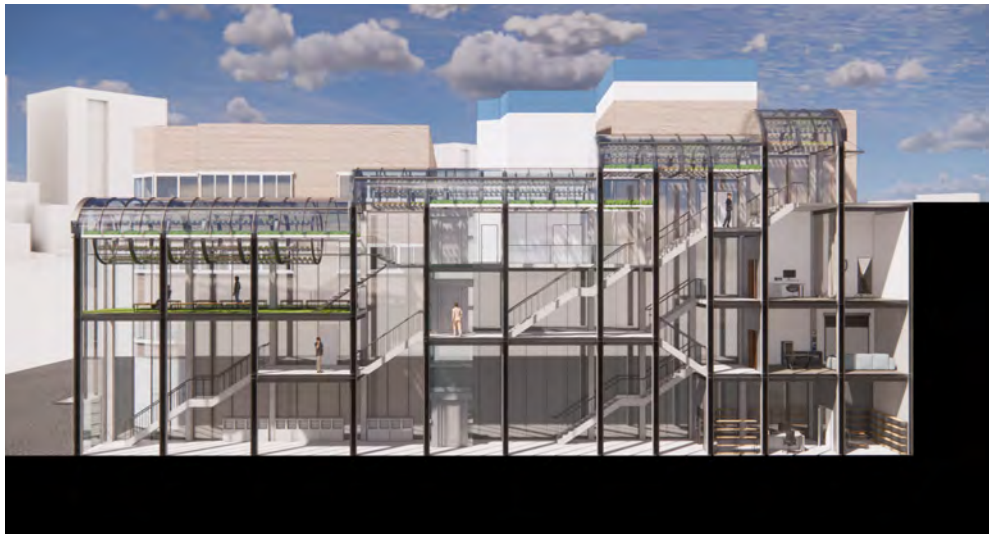
소월로와 사이트를 연결하는 재생 대상지

Huam Station

선택한 대상지의 재생은 단순히 계단의 환경을 개선하는 것을 넘어서 후암동과 남산과 소월로의 물리적, 맥락적 연결성을 강화하는 역할을 할 수 있다고 생각했다. 따라서 건물화 된 계단은 후암동 사이트에서 플랫폼 역할을 하는 "Huam Station"입니다. Huam Station을 기점으로 후암동과 소월로를 오가는 두 지역을 연결하는 역할을 한다. 단순히 이동 수단이 아니라 내부의 프로그램들이 지역 재생에 이바지할 것으로 생각하고 있다. 건물 형태를 결정하는데 있어서 우선 입구성을 많이 고려했다. 프로젝트 자체가 상당히 긴 오르막 끝에 있는 계단을 건드리는 것이기 때문에 먼 거리에서부터 건물이 보이기 시작한다. 사람들을 끌어들이고 배출하는 Huam Station에서 입구성은 사람들의 호기심을 건드려야 하며 자극적인 형태여야 했다. 인접 건물들의 시야를 방해하지 않는 선에서 파사드를 최대한 높였으며 루프를 아치형태로 디자인했다. 흡사 기차역을 떠오르게 하는 유리 파사드에 아치 구조 디자인은 바라보는 사람들로 하여금 가시적으로 컨셉을 이해할 수 있게 하려 노력했다.

기존 계단

계단의 건물화

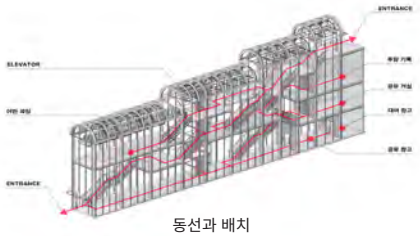


프로그램

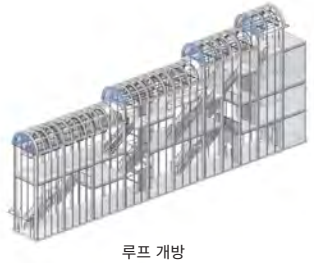
건물 자체가 폭이 4m이기 때문에 프로그램을 넣는데 있어 공간적인 제약이 있었다. 따라서 역동적인 프로그램보다는 일상에서 주민들이 필요로 하는 공간을 만들었다. 우선 사이트 특성상 주거 단위가 크지 않은 주택 밀집 지역인만큼 집에 물건을 보관할 공간이 크지 않다. 집에 있으면 짐이 되는 물건들을 보관할 수 있는 창고를 만들었다. 단순히 보관만 하는 것이 아닌 주인이 사용하지 않을 시 다른 사람들이 그 물건을 대여할 수 있는 **대여창고**를 생각해보았다. 대형 청소도구, 캐리어, 공구와 같은 평소에 사용하지 않지만 집에 있는 물건들을 보관할 수 있으며 지역 주민들은 신청서를 작성하고 하루 단위로 보관된 물건들을 대여할 수 있다.

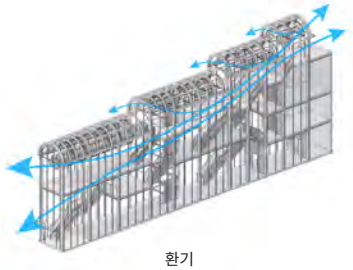
주거단위가 작은 만큼 집에서 지인 혹은 가족들이 다 같이 모일 수 있는 공간, 초대할 수 있는 공간이 부재한다. 따라서 큰 화면으로 영상 시청, 음악 감상, 간단한 식사가 가능하며 6인 정도가 모임을 할 수 있는 **공유거실**을 배치했다.

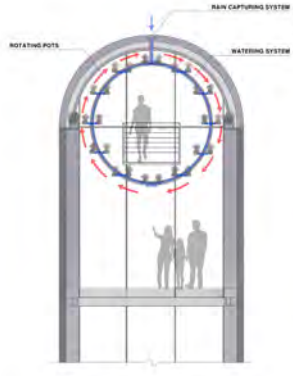
후암동은 역사가 깊고 비교적 과거가 동네에 아직 많이 묻어 있는 동네라고 생각한다. 좁은 골목길과 허름한 건물들을 보며 허물고 새로 지어야 하는 것이 아닌 보존할 가치가 있는 동네이다. 물론 언젠간 없어지고 새로운 길과 건물들이 들어서겠지만 기록할 만한 가치가 있다. 따라서 **후암 기록**이라는 이름으로 사진관을 넣어보았다. 외부 방문객과 지역주민들이 사진관에서 대여한 카메라로 촬영한 후암동 곳곳의 사진을 전시할 수 있으며 외부 방문객들에게는 유료, 지역주민들에게는 무료로 제공되는 사진 촬영 프로그램이다. 후암 기록을 통해 후암동의 과거부터 현재까지 기록된다.



동선과 배치


루프 개방


환기



어반 파밍 메커니즘

어반파밍

프로젝트가 도시 재생에 이바지하려면 단순히 건축물 이상의 역할을 해야 한다고 생각했다. 형태가 유리로 덮여 있기 때문에 생기는 온실효과에 대한 문제점을 오히려 활용하여 어반파밍을 도입했다. 최상층 부분은 상대적으로 채광이 강하게 들어오기 때문에 어반 파밍으로 활용할 수 있었다. 비가 내리면 지붕의 파이프들로 물이 들어가 어반파밍 구조체 파이프들로 물이 흘러 들어간다. 어반 파밍 구조체는 그 자체가 회전하며 자연스럽게 물의 흐름을 유도한다. 지역주민들과 방문객들은 자신만의 화분을 가꿀 수 있으며 본인이 가꾼 화분은 본인이 다시 회수하거나 다른 사람들에게 기부되는 형태로 프로그램을 만들었다.

본인 회수

지역사회 환원

동자동 공공주택 재개발 계획 개선안 제안

유승주

서울특별시 용산구 동자동 동측일대 (대상지 면적 : 47,544㎡)

XXL. 도시와 빈민주거

신자유주의 구조 속 주거 공간은 삶의 공간이 아닌 매물로서 평가받는다. 시장 속에서 매물은 가치에 따라 분화되고, 주거 공간 중 가장 낮은 가치를 가지는 곳은 밀집한다.

쪽방촌, 가장 열악한 주거환경의 집합은 이렇게 만들어진다. 주요 교통지나 인력 시장을 중심으로 형성된 빈민 주거 밀집 지역은 고도 개발된 지역과 대비를 이루며 이면(裏面)주거로써 기능한다. 서울시 내에는 대표적으로 과거에 양동으로 불렸던 현대 남대문 남측 동네와 동자동, 창신동과 돈의동, 그리고 영등포, 5곳에 형성되어 있으며 대전역과 부산역 등 교통의 중심지 주변에 형성되어 있다.

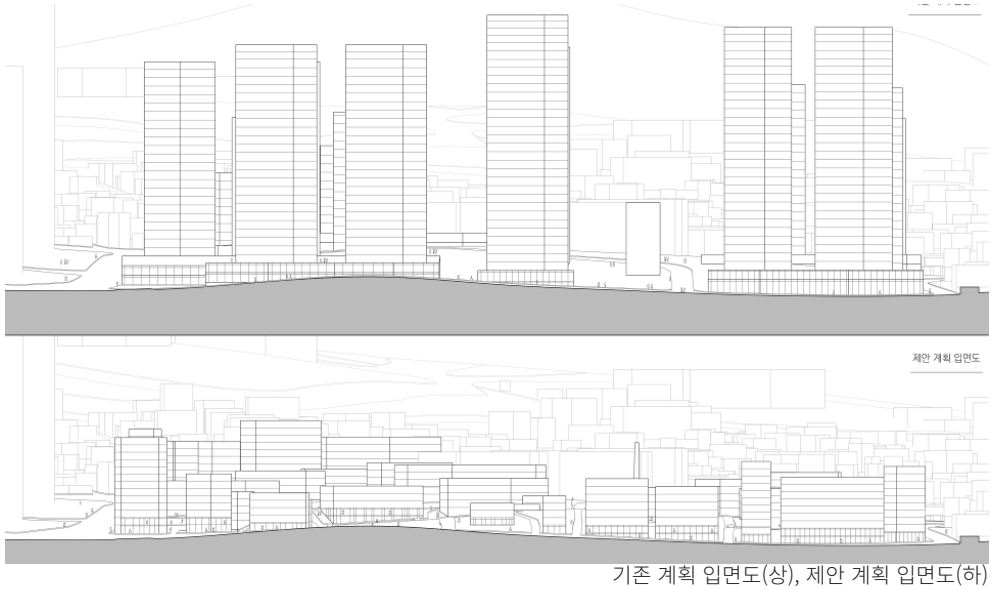
자본주의 시장 속 많은 부분이 그러하듯, 이곳은 누군가가 이익을 보기에 분명히 존재하며, 유지된다. 땅과 건물의 소유주들은 소유한 면적 대비 높은 수준의 월세를 얻으며 살아간다. 마땅히 보증금을 구하지 못한 사람들은 이곳에서 정부가 지원하는 기초생활보장지원금의 많은 양을 월세로 지불하며 최소한의 잠자리를 얻고, 노숙과 주거 사이의 마지노선 주거로써 기능하는 쪽방촌의 구조를 활용한다.

밀집은 고립으로 이어진다. 각자의 아픔을 지니고 이곳으로 오게 된 사람들에게 여러 지원 주체들은 도움의 명목으로 여러 물품, 자원을 무료로 제공한다. 이는 사람들의 생활에 단기적으로 희망을 주지만, 의존도를 높이며 역효과를 불러일으키기도 한다. 또한 빈곤의 대상화를 통해 이 지역 자체는 정치인과 미디어의 빈곤 포르노 생산 지역으로 전락하며, 지역의 인지적 고립을 심화한다. 그렇게, 이곳은 도시의 섬이 된다.

기존 개발계획(2021)

이곳, 동자동은 현재 서울시 내에서 가장 큰 규모의 쪽방촌 주거 밀집 지역이다. 이러한 지역의 고립과 대상화, 지역의 부정적 인식 등을 고려하여 여러 개발 계획이 지역에 발표되었으나, 이는 부동산의 손 바뀜과 월세의 증가로 이어지며 오히려 거주민들의 상황을 악화시켰다. 그리고 2021년, 동자동 쪽방촌 일대에 대한 공공주택 재개발 계획이 발표되었다.

건설 호수 2,410호(공공임대 1,250호, 공공분양 200호, 민간 960호) 공급을 목표로 2030년까지 LH, SH가 시행자로 지정되어 기존의 낙후지역을 새로 탈바꿈하는 계획은 많은 이들의 이목을 끌었다.



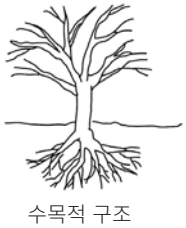
기존 계획 입면도(상), 제안 계획 입면도(하)

계획은 갈등의 시발점이 되었다. 지역 내 소유 주체, 주거 주체, 지원 주체는 계획안에 관해 각기 다른 의견을 내놓았다. 공공 주체와의 협의도 원활하게 이루어지지 못하고, 주체 간 갈등 뿐만 아니라 주체 내의 갈등도 지속해서 일어났다. 소유주는 민간 개발을 통한 수익을 얻기 위해, 거주민은 현재 생활권과 재정착을 사수하기 위해, 공공 주체는 빠른 개발 진행을 위해 각기 다른 입장을 냈다. 수많은 사람들의 이해관계가 얽혀 있는 주택재개발 사업은 결국 협의 단계에 머물러 있다.

XL. 제안 개발계획(2022)

현재 서울시의 개발 계획에는 긍정적인 부분들이 많이 담겨 있다. 순환적 개발 방식을 택하고, 주민 지원시설 및 생활형 SOC를 건설하며, 쪽방 거주민 외의 주체들, 유동 인구 및 상업 주체들의 손해를 방지하기 위해 재정착을 위한 방안을 제시한다. 하지만 이 순환 방식의 규모, 즉 전체 대상 규모가 너무 거대하여 주체 간의 갈등을 중재하거나 하나의 협의로 이끌어내는 데 어려움이 있다는 것을 문제로 보았다. 그리고 이러한 논의 주체에서 소유주-공공 간의 보상 갈등이 주요화되며 기존 거주민의 재정착률에 관한 논의는 뒤로 물러났다.

<현대 건축의 철학적 모험2(장용순)>



수목적 구조

리좀적 구조

이에 개선안에서는 현재 형성되어 있는 공동체를 훼손하지 않으면서, 거대한 개발 계획을 쪼개어 분할 진행하여, 갈등 주체의 규모를 줄여 최대한 빠르게 개발이 진행될 수 있는 중정-단지형 개발을 제안한다. 기존의 일방향적 발산의 성격을 갖는 타워형이 아니라 양방향의 가로를 만들어낼 수 있는 위의 형태를 원칙으로 설정하였다.

리좀 네트워크

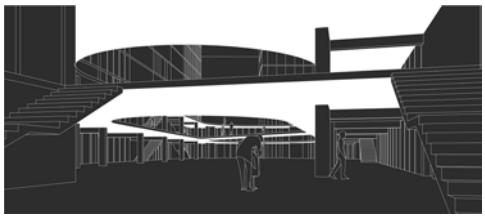
기존의 개발 계획은 수목적인 구조를 가진다. 이는 위계적이며, 중심에 건물이 들어서 있다. 이에 반하여 제안하는 구조는 리좀적인 성격을 가진다. 수평성이 강조되며 반위계적이고, 중심에는 모두가 사용할 수 있는 중정이 들어선다. 그리고 이러한 공간에서 네트워크 즉, 거주민의 개인적(공동체 내부적), 사회적(공동체 외부적) 환원이 일어날 수 있는 프로그램의 연결과 지속해서 이어지는 흐름인 상업 가로를 형성하여, 지역을 계속해서 가동하는 배치와 구조를 계획했다.

전체 배치도

L. 제1구역 개발계획안

전체 대지를 8개의 구역과 3개의 광장, 1개의 임시주거 대상지로 설정했다. 필지단위에서 블록으로 블록을 묶어 1개의 구역으로 설정했으며, 광장은 면적 대비 건축/인구 밀도, 위치를 고려하여 오픈 스페이스로 설정하였다. 각 구역별 현재 특성과 목표하는 프로그램들, 개발 주체를 설정하여 일정 수준의 계획을 진행하였으며, 각 구역이 가질 수 있는 불확실성, 즉 가능성을 모두 제한하지 않고 남겨두었다. 그리고 구체적인 계획 대상지로 제1구역과 제1광장을 택했고, 이는 쪽방 주거 밀집도와 상징성, 위치를 고려하여 선정하였다.

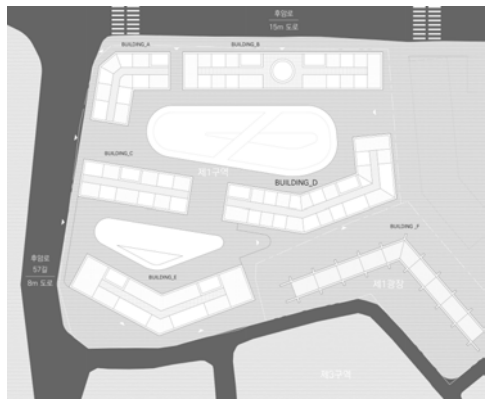
제1구역은 후암로(대로)와 후암로 57길이 교차하는 지점, 즉 서울역과 가장 가까운 곳에 위치하는 지역적 특성이 있다. 또한 맞은 편에 밀집한 대형 업무시설에 근무하는 유동 인구들이 점심 시간 및 퇴근 후의 시간을 보내는 상업 가로가 형성되어 있으며, 동시에 쪽방 주거 중 약 40퍼센트가 밀집되어 있으며, 상징적인(현재 주민들의 공동 생활의 거점이 되고 있는) 새꿈어린이 공원과도 인접한 구역이다.



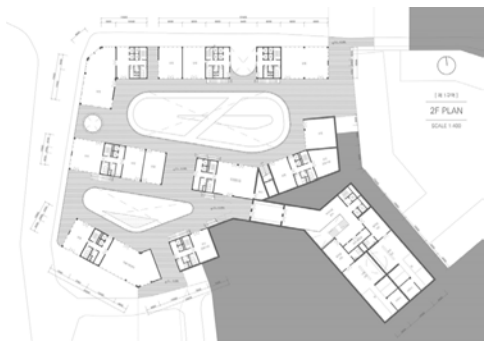
각 건물의 배치는 기존에 설정했던 필지의 묶음, 블록을 기준으로 총 다섯 동으로 설정했다. 이에 상업이 더 밀집한 북측 중정과 주거 및 네트워크 프로그램들 중심의 남측 중정이 생성되었다. 임시주거 대상지와 함께 기존 거주민들이 개발 시에 이주하는 예비 임시주거 대상지로서 기능하는 광장의 F동은 임시주거를 수용할 수 있는 모듈이 정착되는 구조를 지닌 후에, 이후 재정착이 끝나고 나면 광장 지원 시설로서 프로그램들을 지원하고, 마켓과 휴게, 체육 공간으로 변모할 수 있는 타임라인 안에서의 변화 가능성을 열어 두었다. 또한 경사지에 위치한 대지에서 F동은 이후에 주민들의 보행로로 활용되며, 지역이 탄생하게 된 장소성을 부여하는 공간으로 남을 수 있도록 계획하였다.

중정을 둘러싼 가로에는 저층부로 갈수록 많은 사람들의 이동이 일어나는 상업 프로그램을, 고층부로 올라갈수록 주민들 중심의 주거 연계형 프로그램을 배치하였으며, 상층부 4층 이상부터는 A동 오피스를 제외하고는 모두 주거 프로그램으로 설정하여 기존 계획안이 제시한 세대 수와의 차이를 줄여 계획의 진행 가능성을 높이려 했다.

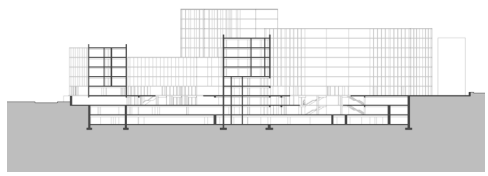
구역배치도_구역(8), 광장(3), 임시주거 대상지(1)



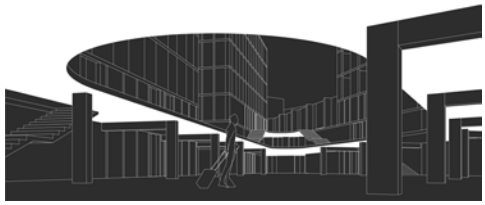
제1구역 배치도



2층 평면도



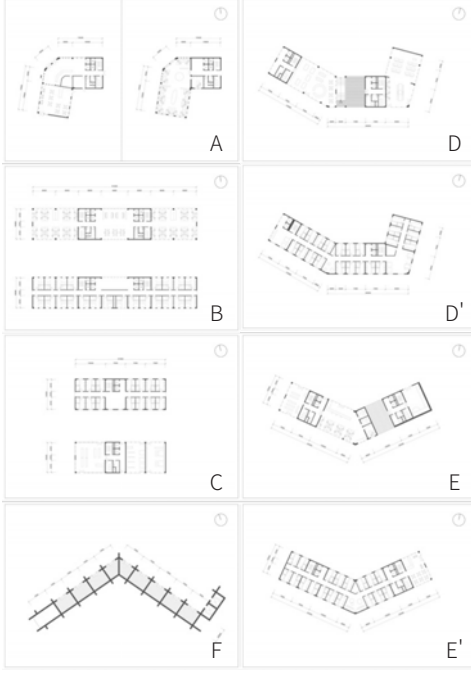
단면도



M. 건물별 계획

6개 동의 평면구성 원칙은 상층부로 올라갈수록 주거 프로그램 밀도를 높이는 것이었다. 또한 저층부의 상업 가로, 중층의 네트워크 프로그램을 공유 공간으로 설정하되, 각 주거 층에도 주민들의 공유 공간을 배치하였다. 최소한의 개인 공간을 가지는 이들이, 생활 속에서 공유할 수 있는 공간을 함께 사용하여 불편을 줄이고, 공동체가 유지될 수 있는 가능성을 제시하고자 했다. 또한 평면은 이러한 프로그램의 변화를 받아들이면서, 사람들의 자연스러운 흐름을 만들어낼 수 있도록 관통하는 길을 만들거나 아예 분리하는 형태로 구성되었다.

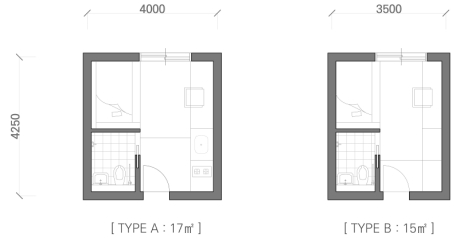
상업 및 네트워크 프로그램은 대상화 방지 및 환원 가능성을 위해 계획되었다. 지속적인 사람들의 상업 흐름은 익명성을 만들어내고, 이는 대상화 유발을 감소시킨다. 또한 일방적 의존관계를 지녔던 주민들이 교류와 부딪침을 통해 주체적 삶을 만들어갈 수 있도록 네트워크 시설을 배치했다. 환원을 통해 개별 주체로 기능하며, 나아가 더 나은 생활 공간을 찾아갈 수 있는 원동력을 제공하는 것을 최종 목표로 하였다.



S. 단위주거 계획

단위 주거 평면 설정에 있어서, 최소한의 주거 설정이 필요했다. 누군가의 삶의 공간을 최소로 제한한다는 것은, 윤리적 위험성과 책임감을 필요로 한다. 기존 쪽방촌 거주민의 생활 공간보다 더 나은 공간을 제공하는 것이 합리적이지만, 이를 위해 일정 수준 이상의 주거를 계획했을 때, 시장경제 내에서 다시 이 공간은 높은 가치를 가지고, 기존의 거주민은 거처를 잃는 위험성을 지닌다. 이는 건축과 시장의 문제일 뿐만 아니라 정치적, 정책적인 부분에서 조정할 수 있는 가능성이 남아 있기에, 계획을 하나로 특정하기에 어려움이 있었다.

2020년 영등포 쪽방촌 개발을 위해 서울시에서는 용역을 통해 쪽방촌 표준평면을 개발하였다. 단위 면적은 약 4평, 15㎡였다. 작은 화장실과 침대, 수납장 정도를 포함한 평면이었다. 주민들 가운데, 쪽방을 나와 다시 쪽방으로 들어간다는 등의 반발이 있었지만, 계획 중에는 이 정도의 규모로도 충분히 정책이 보장하지 않는 한, 시장 내에서 낮은 재정착률이 형성될 것이라는 우려가 있었다. 이에 기존 계획안을 보장하는 서울시의 규제 및 매매 제한 정책을 전제로 하고, 발표된 평면을 재구성하여 단위 주거를 설정하였다.



=. 가능성과 한계

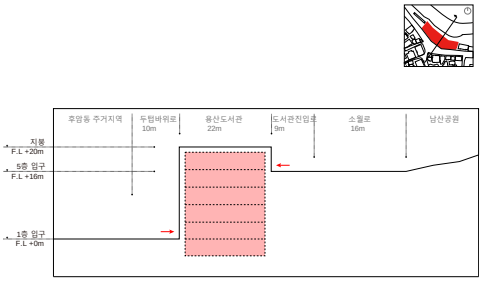
목표한 것은 다음과 같았다. 열악한 삶의 공간을 개선하며, 이후에 지어질 소규모 임대주택의 가능성을 제시하는 것(S). 기존 공동체를 유지 및 활성화하며 사회적 주체로서 기능할 수 있도록 돕는 것(M). 빈곤의 대상화를 방지하고 익명성을 부여하여 이들의 정신적 억압을 덜어내는 것(L). 일방향적 발산이 아닌 양방향의 네트워크와 활력을 통해 지역을 재생할 수 있는 개선안을 제안하는 것(XL). 정체되어 있는 대전역, 영등포 등의 빈곤 밀집 지역 개발 계획에서 소규모(분할)-순환식 방식의 가능성을 제시하는 것(XXL).

결국, 개발이 지연될 때 가장 큰 피해를 입는 것은 열악한 주거환경에 놓인 주민들이다. 기존의 재생은 느린 방식을 원칙으로 하지만, 이 지역은 신속성이 우선시되는 특이성을 가진다. 주체 분할의 작동 여부와 정책에 대한 의존은 한계로 남지만, 기존의 계획의 소규모화(분할)는 계획 개선 가능성을 가진다.

후암동 기초생활인프라 활성화 계획

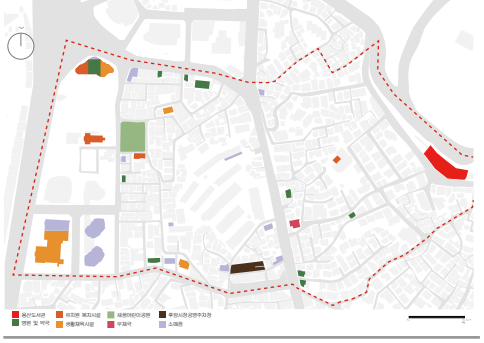
윤우진

RE:ROAD



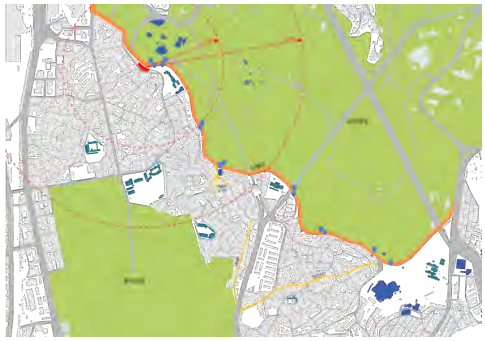
프로젝트 배경

사이트는 서울시 용산구 두텁바위로 160에 위치한 용산도서관이다. 사이트 내에서 가장 높은 곳에 위치한 곳으로 후암동(도시)의 전경과 남산(자연)이 보이는 위치에 있다. 자연과 도시의 경계에 위치하고 있지만 남쪽으로 두텁바위로와 북쪽으로 소월로 사이 16m 높이 차의 옹벽에 위치하고 있어 단절시키고 있다고 볼 수 있다.



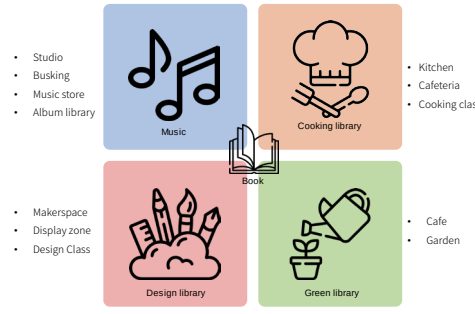
후암동 기초생활인프라

기초생활인프라는 생활편의와 복지를 제공하는 시설로 도시재생에서 필수적인 시설이다.
사이트 내 기초생활인프라 현황을 조사하였다. 지도 내 가운데에 위치한 후암로를 기준으로 왼쪽에는 비교적 다양한 시설이 있지만 오른쪽에는 초록색의 의료시설을 제외하면 용산도서관의 역할이 중요하다고 생각하였다.



프로젝트 컨셉

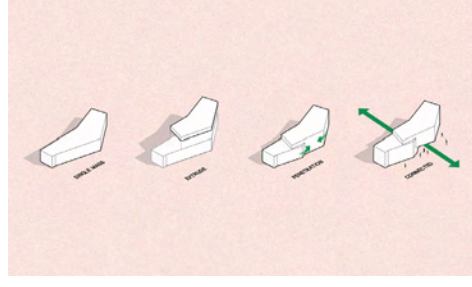
앞서 말했듯이 용산도서관은 후암동(도시)와 남산(자연)의 경계에 위치하고 있지만 16m 고저차로 인하여 단절되어 있다. 따라서 용산도서관의 용도가 도서관 용도 뿐만 아니라, 남산 오가기 위한, 대중교통을 이용하여 외부를 오가기 위한 경유지/ 통로 용도로 사용된다고 생각했다. 또한 소월로 주변으로 많은 시설이 있는데 소월로를 이용하는 사람들이 거쳐가는 길에 용산도서관이 위치한다고 생각했다. 그래서 프로젝트의 컨셉은 남산과 후암동을 연결하는 길을 도서관으로 끌어드리는 것 이다. 길을 따라 앞서 말한 프로그램이 배치되어 있어 단순 이동이 아닌 이동하면서 여러가지 액티비티를 즐기는 것을 생각했다.



프로그램(READING-TAINMENT)

현재 용산도서관은 일반적인 열람, 자율학습 등의 프로그램으로 구성되어 있다. 하지만 도서관 활성화를 위하여 특색있는 프로그램이 필요하다고 생각했다. 리딩테인먼트란 리딩과 엔터테인먼트의 결합으로 책을 읽으면서 다양한 이벤트를 즐기는 문화이다.

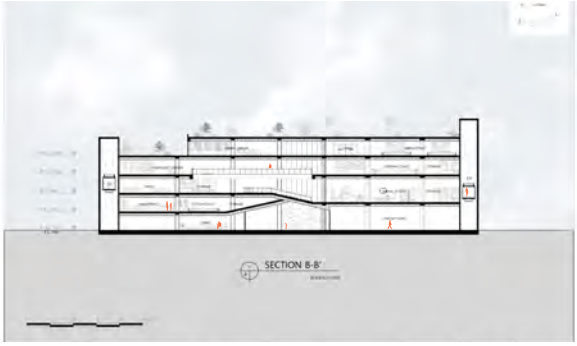
뮤직, 쿠킹, 디자인, 그린 4개의 테마로 이루어진 프로그램을 생각했다. 각각 테마와 관련있는 독서활동, 쿠킹클래스, 디자인클래스 등 교육활동, 전시, 버스킹 등 문화활동 프로그램이 있다.



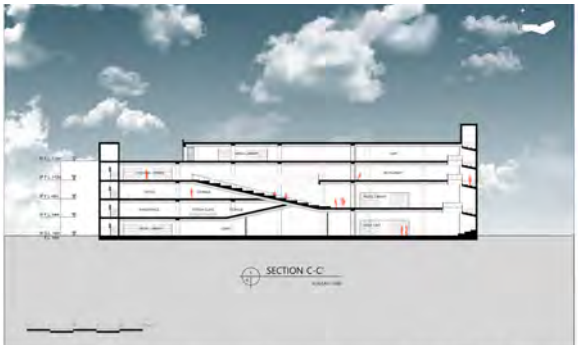
매스 형성 과정

매스의 돌출과 관통을 통하여 분리되도록 하여 매스가 옹벽처럼 느껴지지 않도록 했다. 그리고 각 매스의 끝을 들어올려 광장을 형성하여 사람들이 유입되도록 했다. 그 위로 생긴 경사부분엔 디자인 스텝, 버스킹 스텝 등 이동과 프로그램이 결합된 수직동선이 위치하도록 했다.

ⓐ 디자인 라이브러리 단면



ⓑ 도서관 관리 오피스 단면



ⓒ 쿠킹 라이브러리 단면

3가지 갈림길

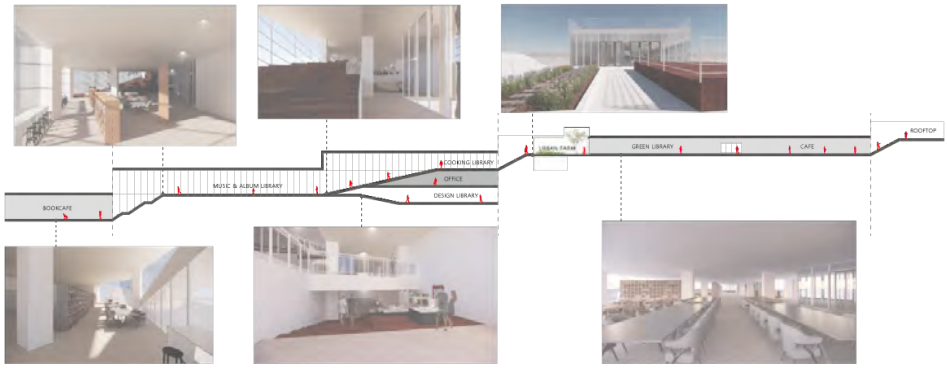
2층에는 3가지 갈림길이 있어 목적에 맞는 길을 선택할 수 있다.

ⓐ 아래로 내려가면 디스플레이 스탭을 통해 전시를 보면서 내려가 디자인 라이브러리에 도착할 수 있다.
ⓑ 그 옆 메가스테어를 통해 올라오다가 평지로 들어서면 도서관 관리 오피스가 있다. 이 메가스테어에서는 앞에 있는 무대공간에서 하는 버스킹 등 공연을 볼 수도 있고 책을 읽을 수도 있는 공간이다.
ⓒ 그 옆으로 계속 올라가면 쿠킹 라이브러리가 있고 레스토랑이 있다. 이 층부터 후암동의 조망이 본격적으로 보여 식사를 하면서 경치를 볼 수 있다.

한층 더 올라오면 그린 라이브러리와 5층 출입구, 카페가 있다. 그린 라이브러리 옆에는 어반팜을 배치하여 서로 연계되도록 하였다.

디자인 스텝

메가스테어

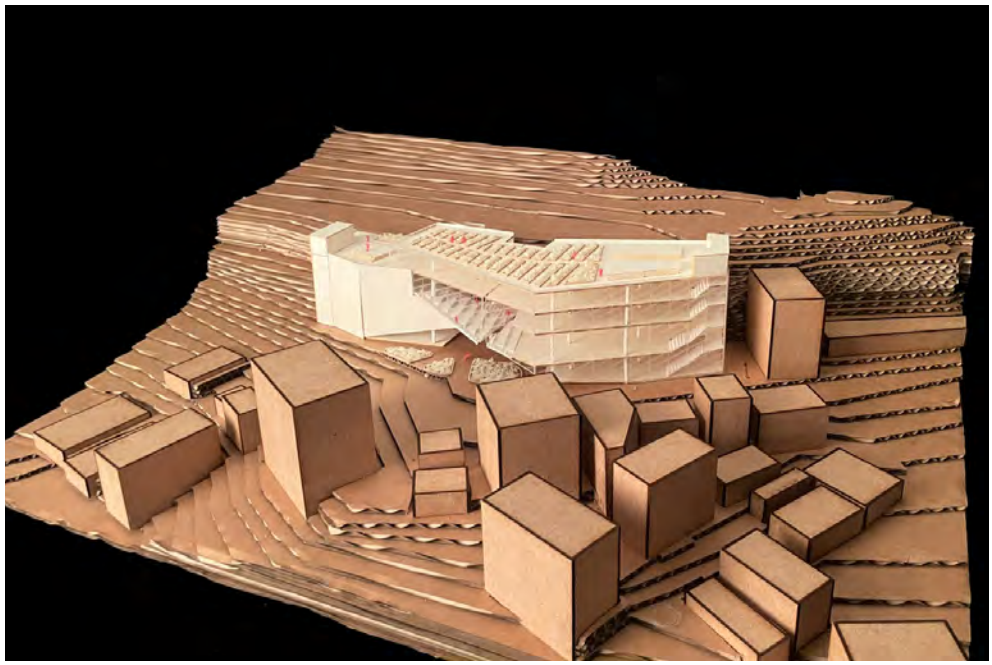


길 연속 다이어그램

이 다이어그램을 통해 건물 내 만들어진 길과 1층에서 옥상까지 도달하는 동선을 볼 수 있고 각각 공간의 투시도를 볼 수 있다.

기대 효과

이번 프로젝트의 목적은 후암동의 부족한 기초생활인프라를 개선하여 도시재생을 이뤄내는 것으로, 본 안을 통해서 주민들에게는 다양한 문화프로그램과 특색있는 도서관을 제공하여 삶의 질을 개선시키고 외부인에게는 목적지를 가는 도중 거쳐가는 곳으로 사람들의 유입을 기대할 수 있다.



후암동성당 재생 계획

이동렬

후암동성당의 투과성 개선을 통한 오픈스페이스 활성화 방안

대지분석—투과성을 중심으로

도시는 성장하고 쇠퇴한다. 도시는 사람과 사물, 욕망과 자본의 이동에 따라 성장하고 쇠퇴한다. 때문에 도시재생의 실마리도 이동에 있을지 모른다고 생각했다. 따라서 본 프로젝트는 후암동을 이동, 특히 투과성의 측면에서 파악하고 문제를 개선하고자 했다.

대상지의 도시조직을 가로와 블록 차원에서 살펴보면 도로율이 낮고, 막다른 길이 많으며, 교차로가 적었다. 즉 침투성(permeability)이 낮았다. 다음으로 가로와 필지 그리고 건축물을 살펴보면, 경사 주거지이기 때문에 옹벽과 담장이 많고 가로에 면한 개구부도 적었다. 즉 다공성(porosity) 또한 없었다. 또한 등고와 나란한 도로에 비해 등고를 가로지르는 도로가 우세했다. 이는 사람들이 경사를 따라 이동하여 주거지역을 빠져나가 후암로와 두텁바위로에서 대부분의 활동을 하도록 만든다. 등고와 나란한 도로는 활동이 일어나지만, 등고를 가로지르는 도로는 이동만 일어나기 때문이다.

이를 종합해 보았을 때 후암동성당이 프로젝트를 진행하기에 적합한 장소라고 생각했다. 이곳은 기형적으로 큰 블록의 중앙에 위치한다. 또 옹벽과 담장으로 둘러싸여 있으며 막다른 길을 통해 진입해야 한다. 대상지의 문제적 특성을 모두 지니고 있는 셈이다. 하지만 등고와 나란한 가로와 맞닿아 있으며 오픈스페이스를 품고 있다는 점에서 가능성을 확인할 수 있었다. 따라서 후암동성당 일대의 개선을 통해 지역의 재생을 유도할 수 있을 것으로 생각했다.

전후 도시조직

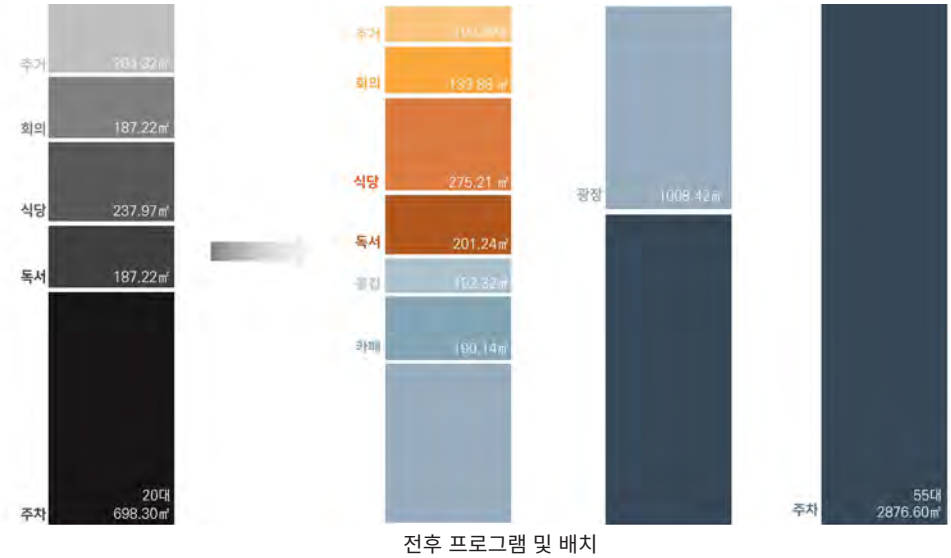
기능분석—종교시설을 중심으로

종교도 성장하고 쇠퇴한다. 조선의 남단과 남묘, 일제의 호국신사와 천리교, 해방 후 성남교회와 후암동성당, 전쟁 후 제일교회와 중앙루터교회 그리고 현재의 쪽방촌 인근 개척교회에 이르기까지, 후암동에서 종교는 등장과 퇴장을 반복하며 시대의 물결에 따라 변화해 왔다. 그리고 지금도 후암동에서 종교는 주민들의 삶과 함께 호흡하고 있다.

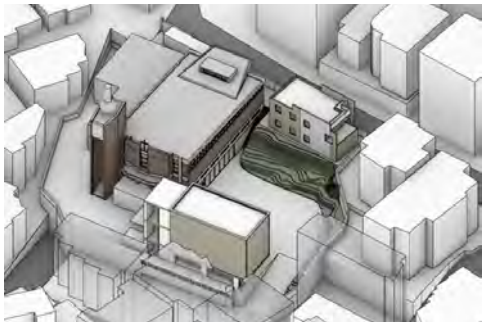
그렇다면 앞으로는 어떨까? 종교인의 비율이 갈수록 낮아지는 상황에서 지금의 모습을 유지할 수 있을까. 우리보다 먼저 이른바 세속화를 겪고 있는 유럽에서는 성당과 교회가 매물로 등장하는 경우도 종종 있다. 신자가 감소하여 더 이상 시설을 유지하는 것조차 어려워졌기 때문이다. 이들 중 일부는 매각되어 상업시설과 문화시설 심지어 숙박시설로 그 모습을 바꾸기도 했다.

누군가는 그러한 변화가 어쩔 수 없다고 할지 모른다. 하지만 후암동에서 종교가 주는 의미와 후암동성당이 지닌 유무형의 가치를 고려하면, 기존의 기능을 유지하면서 변화를 수용하는 것이 더 바람직하다고 판단했다.

후암동성당은 성당, 유치원 및 수녀원, 사제관 그리고 신관의 네 개 동으로 구성되어 있다. 여기서 성당과 유치원 및 수녀원은 존치하고 사제관과 신관은 투과성을 개선하고 상업시설 등 새로운 프로그램의 도입을 위해 철거하고자 한다. 또한 성당 마당에 광장을 조성하고 주차장은 지하화하여 지역사회에 개방해 공공성을 확보하고자 했다.



전후 프로그램 및 배치



엑소노메트릭 (전)

엑소노메트릭 (후)

물리적 변화—투과성과 형태

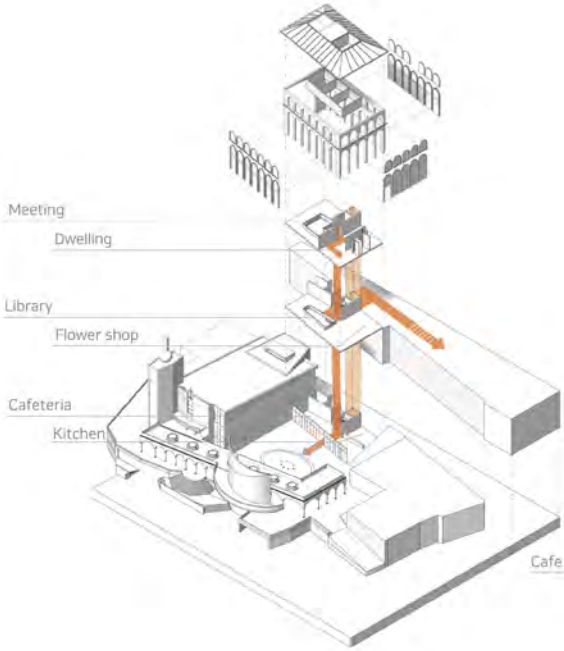
먼저 침투성을 개선하고자 했다. 기존의 유일한 출입구는 주차동선으로 변경하였고, 인근 대지의 주차 공간을 빌려 서로 다른 높이에서의 출입구를 조성하였다. 또한 인근 건물의 철거나 신축으로 진입로 확보가 어려울 경우에 대비하여 계단식 진입광장을 추가하였다.

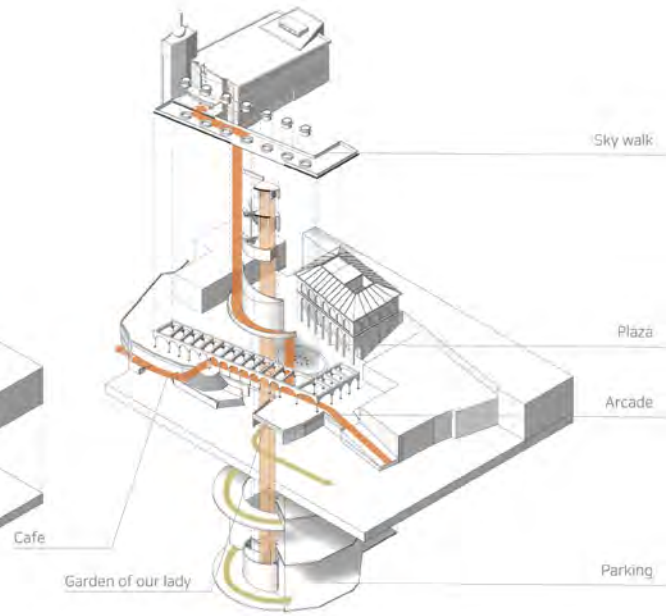
다음으로 다공성을 개선하고자 했다. 북측에는 다목적홀 및 사제관을 신축하여 필요 면적을 확보하고 입면을 아치로 처리했다. 남측에 아케이드와 첨탑을 신축하여 수평·수직 동선을 해결하고 오픈스페이스와 연계되어 사용될 수 있도록 했다. 아케이드는 광장에 적당한 위요감을 제공하고, 성당의 상징성과 영역성을 더할 것이다. 이와 같은 물리적 변화를 통해 성당으로의 접근을 쉽게 하고 공간에 대한 호기심을 일으키려 했다.

비물리적 변화—종교시설과 행태

나아가 동네와 만나는 위치에 카페와 꽃집 등 상업시설을 배치하여 지역주민의 방문을 유도했다. 기존에는 신도들만 사용하던 독서·식사 공간 또한 규모를 넓혔다. 이를 통해 미사가 없는 때에는 부분적으로 시설을 개방해 지역의 커뮤니티 시설로 활용될 수 있게 했다.

새롭게 조성된 오픈스페이스는 성당의 전례력에 따른 야외 미사와 계절과 날씨에 따른 야외 행사가 진행되는 공간이다. 성모 동산에서 미사를 드리는 봄, 아케이드 아래서 볕을 피하는 여름, 성가대의 노래를 듣는 가을, 크리스마스 바자회가 열리는 겨울을 상상해볼 수 있다. 이와 같은 비물리적 변화를 통해 후암동의 종교인과 비종교인 사이의 교류를 촉발하고 주민들이 함께 시간을 보낼 수 있는 장소를 만들고자 했다.





투시도 (봄)

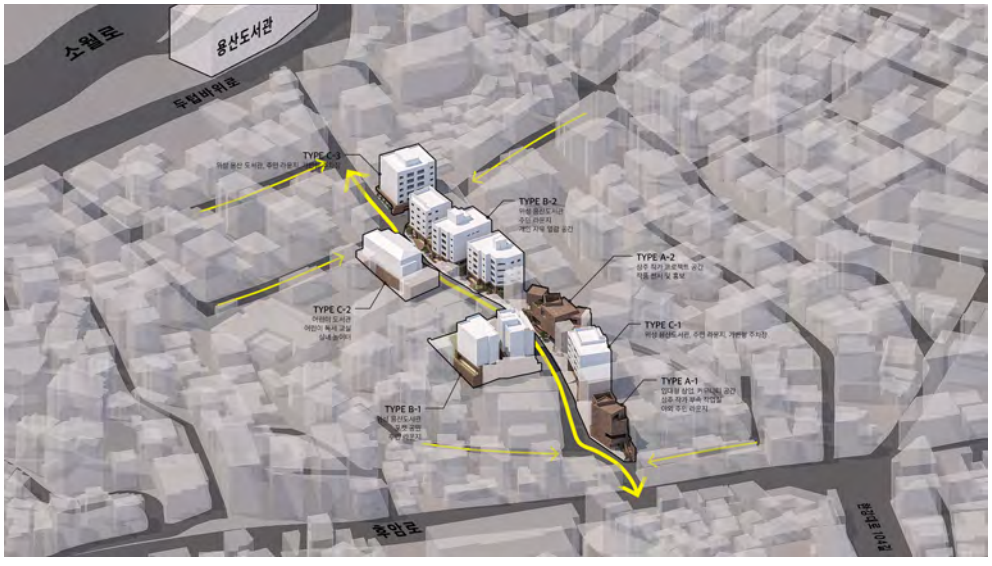
투시도 (여름)

투시도 (가을)

투시도 (겨울)

Walking Live-rary: 후암로를 읽다

이수



위성 도서관 개념을 이용한 다세대 주택의 지상 주차장 리노베이션 및 보행 친화적 주거 지역 활성화

대상지 개요 및 개선사항 분석

이번 남산 일대 도시재생 프로젝트 사이트로 선정된 곳은 후암시장과 용산도서관을 연결하는 서울특별시 용산구 후암동의 후암로 34길과 이를 둘러싼 주택가 지역이다.
해당 사이트는 용산도서관 및 남산 방향으로 경사로가 형성되어 있는 저층 다세대 주택 밀집지역으로, 보행로와 연결된 주거 건물 지상부 공간이 대부분 주차장으로 사용되고 있는 상황이었다. 또한, 약 250M의 후암로 34길을 따라서는 해당 지역 주민들이 이용할 수 있는 어떠한 실내외 휴식, 여가, 문화 공간도 존재하지 않았다. 이로 인해 용산도서관과 후암시장이라는 지역의 주요 앵커시설을 연결하는 보행 및 지역적 흐름이 약화되었으며, 용산도서관의 경우 구시대적인 프로그램 구성 및 운영 문제와 맞물려 지속적인 이용자 감소를 겪고 있는 상태였다.
따라서, 이번 도시재생 프로젝트에서는 현대인의 라이프 스타일에 맞는 용산도서관 활용 방안 제안, 주택가 지역 지상부 보행 공간 활성화, 그리고 지역 주민들을 위한 실내외 공공 공간 확충이라는 세가지 목표를 중심적으로 실현하고자 하였다.

프로젝트 주제 및 도시재생 방향

해당 프로젝트는 'Walking Library'라는 주제를 중심으로 위성 도서관 개념을 이용한 주택가 지상 주차장 공간 리노베이션이다.
기존에 도서 열람, 대출 중심으로 진행되던 용산도서관 프로그램의 일부를 도서관과 연계된 휴식, 커뮤니티, 여가 공간으로 재해석한 위성 도서관으로 만들어 후암로 34길을 따라 위치한 주택가 지상 주차장 공간에 배치하는 것이다.
이를 통해 지역 주민들은 자신들이 거주하고 있는 주거 공간 1층에서 독서, 휴식, 문화, 여가 생활을 즐길 수 있게 되며 이는 자연스럽게 해당 공간과 연결된 후암로 34길의 보행 흐름을 되살리게 된다.
해당 프로그램은 지역 주민들만의 커뮤니티에 국한되지 않고 지역 행사나 용산도서관 관련 이벤트가 있을 때 주차장 공간 앞의 골목길까지 프로그램을 확장하여 사용할 수 있으며, 이는 외부인들에게 매력적인 방문 요소로 작용함과 동시에 주변 지역까지 활성화 될 수 있는 계기를 마련하게 된다.

사용자 및 세부 프로그램 설정

프로젝트 운영 구체화를 위해 'Walking Library'라는 주제에 맞게 도서 컨텐츠를 중심으로 사용자 및 공간을 창작, 매개, 소비 공간으로 나누고 해당 사용자를 위한 맞춤 프로그램을 설정했다.

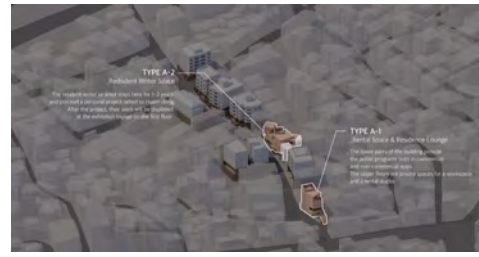
먼저, 창작 공간의 경우 지역 작가들을 위한 작업 공간을 제공하여 후암동만의 특색이 담겨있는 지역 컨텐츠를 생산할 수 있도록 하였으며, 이는 해당 프로젝트가 단순히 기존 용산도서관의 도서 컨텐츠만을 소비하는 것이 아닌 새로운 컨텐츠를 만들어내는 공간이 될 수 있도록 한다.

두번째는 매개 공간으로 기존의 용산도서관이 가지고 있던 도서 대출 및 반납을 위성 도서관에서도 가능할 수 있게 만든는 공간이다. 해당 위성 도서관은 현재 서울시 및 수도권 지하철역, 공공기관, 병원 등에서 확대 중인 스마트 도서관 시스템과 결합하여 작은 공간에서도 주민들이 키오스크 기기를 통해 도서관을 이용할 있도록 한다.
마지막으로 소비 공간의 경우, 시민들이 돈을 지불하지 않고 자유롭게 사용할 수 있는 독서, 휴식, 여가, 문화 공간으로 해당 지역 주민들을 위한 공용 라운지가 된다.

프로젝트 분류 및 프로그램 배치

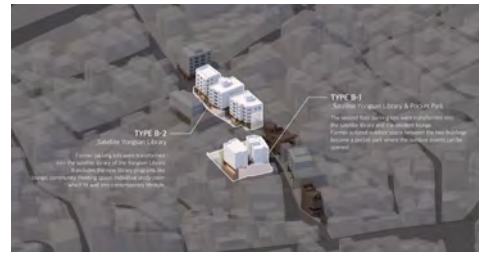
TYPE A: 창작 및 전시 공간

대상지 내에 신축이 가능한 두 곳을 컨텐츠 창작 및 전시를 위한 레지던스 프로그램 공간으로 설정한다.
레지던스 프로그램의 작가들은 1-2년 동안 해당 공간에 거주하며 컨텐츠 작업을 진행하고 완성된 작업은 보행자들의 접근성이 좋은 1층 공간에 일정 기간동안 전시하게 된다.



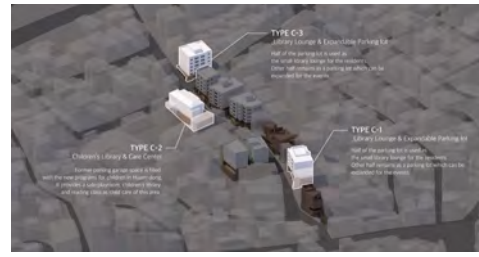
TYPE B: 매개 및 소비 공간

위성 용산 도서관과 주민들을 위한 공용 라운지가 연결되는 프로그램이 배치되는 공간이다. 개인 또는 여러명이 사용할 수 있는 라운지 공간과 위성 도서관에서 제공하는 도서 컨텐츠를 즐길 수 있는 독서 공간이 위치한다. 공간 계획의 경우 인접한 건물의 주차장을 연결하여 많은 주민들을 수용할 수 있는 공간을 구성한다.



TYPE C: 가변형 주민 복지 공간

단일 건물의 주차장 공간 일부를 주민들을 위한 복지 공간 또는 위성 도서관으로 리노베이션 한 타입이다.
해당 지역 어린이들을 위한 돌봄 교실 형태의 어린이 도서관, 가변적으로 사용할 수 있는 주차장이 연결된 주민 라운지 공간으로 이루어져 있다.



TYPE A-1_상업 임대 공간

첫번째 신축 공간인 TYPE A-1은 프로그램 동선 상 후암로에서 진입하는 주민들이 처음으로 만나는 공간이다. 따라서 도보로 접근하는 1층 공간에는 카페, 베이커리 등 주민들이 커뮤니티 공간으로 사용할 수 있는 상업시설을 배치했다. 2층의 경우는 반외부 공간으로 프로젝트 공간 좌측과 뒤쪽의 빌라에 거주하는 주민들이 거쳐가는 공간이다. 따라서 해당 두 동선을 연결하는 라운지 겸 1층 카페의 외부 좌석으로 설정하였다. 3층과 4층에는 각각 단기 대여 스튜디오과 레지던스 작가의 부속 작업실이 위치해 있다.

TYPE A-2_레지던스 작가 프로그램

두번째 신축 공간인 TYPE A-2는 레지던스 프로그램을 중심으로 계획된 공간이다. 지상 공간은 후암로 34길을 걷는 보행자들에게 접근성이 높은 전시 프로그램과 위성 용산 도서관 프로그램이 각기 다른 매스 공간에 배치되어 있으며 그 위로는 레지던스 상주 작가가 작업을 위해 사용하는 작업실, 미디어룸, 손님 맞이용 회의 공간 등이 위치해 있다. 마지막 3층은 작가의 생활 공간으로 외부 테라스를 사이에 두고 침실 공간과 부엌, 거실 공간이 배치되어 있다. 주거용 3층 공간은 옹벽 뒤쪽 후암로 34가길과 레벨이 동일하게 설정되어 있어 작가는 1, 2층을 거치지 않고 후암로 34길을 통해 프라이빗한 동선으로 주거 공간에 진입할 수 있다.

TYPE B-1_위성 용산도서관 및 공용 라운지

첫번째 개축 공간인 TYPE B-1은 이웃한 두 다세대 주택을 연결하여 만든 위성 용산도서관이다. 기존에 주차장으로 사용되던 공간을 실내 공간으로 만들고 계단실 코어를 중심으로 도서관과 라운지 공간을 조성했다. 또한, 두 건물 사이에 있는 공지를 포켓 공원으로 만들어 야외 이벤트 및 휴식 공간으로 활용되도록 했다.

TYPE B-2_위성 용산도서관 및 공용 라운지

두번째 개축 공간인 TYPE B-2의 경우 후암로 34길의 경사로를 따라 이어지는 3개의 개별 건물 주차장 공간들을 하나의 연결된 실내 도서관 및 라운지 공간으로 조성했다. 경사지 부분은 계단식 좌석으로 연결했으며 이를 통해 주민들은 같은 공간에서 커뮤니티를 형성하고 함께 지역 행사를 진행할 수 있다.

변화된 후암로 34길의 보행환경 및 지상 공간

좌측부터 개축 프로젝트 TYPE B-1, 신축 프로젝트 TYPE A-2

좌측부터 개축 프로젝트 TYPE B-2, TYPE C-2

TYPE C-1,3_가변형 주차장 및 주민 라운지

가변형 공간인 TYPE C-1와 C-3는 중앙 코어를 중심으로 양쪽에 주차장이 위치한 공간이었다. 리노베이션 과정을 통해 둘 중 한곳을 실내 주민 라운지 공간으로 조성하고 반대쪽 주차장은 행사시 확장 사용 가능한 주차장으로 남겨 두었다.

TYPE C-2_어린이 도서관 및 돌봄 시설

후암로 34길을 둘러싼 주택가 지역에는 아이들이 머물 수 있는 놀이시설, 돌봄시설이 전무한 상황이었다.
따라서 사용 면적이 넓은 TYPE C-2 공간에 어린이 도서관 및 이와 연계된 독서교실, 실내 놀이터 등을 배치해 방과후 아이들이 머물 수 있는 공간을 조성했다.

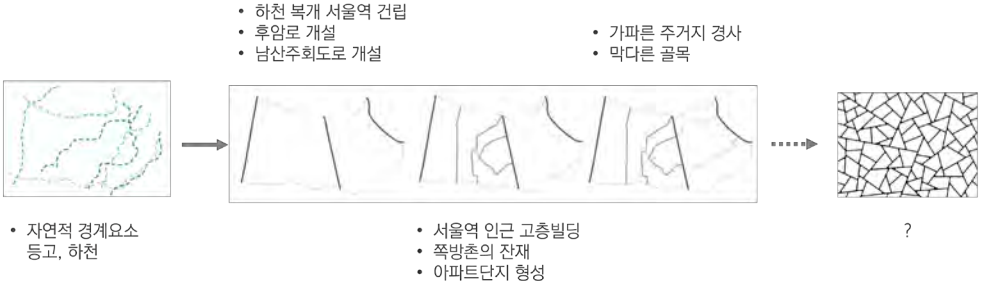
Huam-Flowtel : 도시민박 앵커시설

이여진

뚜렷한 경계를 기점으로 혼재하는 이질적 도시조직들

용산구 후암동厚岩洞은 서울의 근현대를 축소하여 응집해 놓은 하나의 섬과 같은 인상을 준다. 자연적, 경제적, 정치적 이유로 인해 켜켜이 쌓인 후암동 내부의 경계들은 점차 짙어져 현재의 군도와도 같은 모습을 만들어내었다. 뚜렷한 경계들을 기준으로 형성된 섬과 같은 구역들이 한 데 모여 이질적인 풍경을 자아낸다.
도성 밖 성저십리城底十里의 중심인 남산의 남서측 사면에 위치한 후암동 일대는 개항 이후 주거지로써 빠르게 변모하였다. 만초천을 향해 흐르는 남산의 여러 물

줄기를 중심으로 마을이 존재했으나, 근현대적 경계짓기의 과정을 거치며 후암동에는 점차 자연적 경계가 아닌 인위적 경계들이 쌓여가기 시작한다.



근대적 경계짓기의 첫 번째 과정은 만초천蔓草川의 복개와 철도부설 및 서울역(舊 남대문정거장, 경성역)의 건립을 중심으로 이루어진다. 중심부인 도성과 변방인 성저십리의 자연 통로로써 기능한 하천을 무용화한 서울역의 건립은 경계 속성을 심화하고 증폭하는 공간적 기제로써 작용하였다.

두 번째 경계는 후암로의 건립을 통해 형성된다. 남관왕묘(남묘)에서 남쪽의 일본군 병영으로 연결되는 신작로인 후암로는 기존에 존재하던 후암동의 자연지형을 선명히 가로지르며 경계로써 작용하기 시작한다. 처음에는 주변의 물길과 옛길의 흔적이 그대로 유지되나, 급격한 인구증가에 따라 주택밀도가 심화되고 필지분할이 이루어지자 마을을 자연적 요소로 경계짓던 구릉지까지 주택으로 채워지면서 인위적 경계로 변모한다.

근대적 경계짓기의 세 번째 과정은 전후 토지구획정리사업에 따른 남산주회도로의 개설을 중심으로 이루어진다. 1940년 초 남산주회도로의 개통으로 현 소월로가 만들어지고, 남산의 녹지와 아랫목의 주거밀집지역이 도로라는 인위적 경계요소로 선명하게 나뉘며 자연적 경계요소로써 작용하던 남산의 역할이 사라진다.

앞서 서술한 근대적 경계짓기의 과정 이후 추가로 형성된 현대적 요소들로 인해 경계는 더욱 세분화된다. 1970년대 동부이촌동의 개발로 후암동의 부촌 이미지가 탈색되자 기존 주민들이 대거 이탈하며 거주자 구성에 큰 변화가 생겼고, 전후 피난민 밀집지역에서 도시하층민의 주거지로 변모한 쪽방촌만은 1980년대 이후 조성된 아파트단지와 한강대로에 면하여 고도화된 고층빌딩과 주상복합 사이에서도 잔존하며 선명한 경계를 만들고 구역화를 이룬다.

경계의 장소화

따라서 본 프로젝트에서는 현재는 무용화된 자연적 경계요소인 물길의 역할과 장소성—통로로서의 역할, 과거 주거지형성의 원초적 과정에서 사람들이 모여들었던 장소성—을 재생시켜 하나의 축을 이루는 길목을 조성하고, 두 근대적 경계와의 결절점에 거점시설을 각각 배치하여, 길목으로 재탄생한 과거의 물길이 이제는 경계로써 작동하는 것이 아닌 대상지를 어우르는 연결로로써 작동하게끔 하는 것을 목표로 삼았다.

물길의 개념적 복원과 도시민박 앵커시설의 도입

근현대 도시화로 인해 자취를 감춘 옛 물길을 골목의 형태로 되살리고, 마을 주민이 주체가 되어 주변환경을 개선할 수 있는 방안을 모색한 결과 두 앵커시설에 들어갈 프로그램은 다음과도 같았다.

1. 경사형 대상지 내 가장 낮은 곳인, 물길의 하류에 위치해있는 건물인 우체국 및 인접 근린시설의 증·개축을 통한 복합청사화. 폐국이 아닌 규모 축소를 통해 변화한 시대에 알맞은 우정업무의 기능만을 그대로 남겨두고, 마을 어귀에 놓인 정자마당과도 같은 역할을 하는 오픈형 공공공간 배치. 파사드의 보존과 건물 신축.

2. 현 임대형 오피스건물의 공유오피스·공유주방화와 도시민박시설 운영으로 마을 사랑방같은 공간 조성. 동고서저형 대상지 내 가장 높은 곳에 위치해있는, 물길의 상류에 위치해있는 건물로 대상지가 한 눈에 내려다보이며 동시에 반대쪽 끝의 앵커시설이 눈에 띄어 자연스레 조성된 골목을 따라 내려가 접근하게 되는 입지. 아울러 양단의 앵커시설 사이에 놓인 골목으로 재생된 물길에 인접한 건물들(주로 주거용도의 건물)도 시간이 지남에 따라 축의 일부로 점차 자리잡을 것이라 기대.

복합청사형 우체국, 도시민박 Reception

작은 대상지 규모 내에서 복잡하게 얽혀 있던 화물차량(탑차)의 동선이 경사로 인해 발생하는 레벨차를 이용하여 지하의 집배실로 향하게끔 했다. 그 위는 대상지 뒤쪽의 외부광장이 덮고 있다. 기존 우체국의 파사드를 그대로 가지고 온 지상 1·2층은 우정업무 공간이며 가장 상층부에는 FLOWTEL의 리셉션을 담당하는 공간과 휴게 라운지, 미디어 라운지 등이 존재한다

Flowtel의 부가적 프로그램과 루프탑 다이닝존

신축이 아닌 리노베이션의 방식을 채택하여 가파른 경사 내 토목공사로 인해 발생할 지출을 없앴다. 기존의 코어, 구조, 주차공간은 그대로 남긴 채 남산에서 바라볼 때 내부공간의 일부가 잘 보이도록 위에서 아래로 흘러내리는 형태로 매스를 깎아냈다. 지형 흐름의 상류에 위치한 사이트의 특성상 호텔의 부가적인 업무와 일반적으로 상층부에 들어가는 프로그램들을 배치했다.

출판사: 건축사사무소 알에이더블유

남산 2022 도시재생보고서는 저자의 저작물이 아닌 도판의 경우 출처 및 저작권자를 찾아 명기했으며,
정상적인 절차를 밟아 사용하기 위해 최선을 다했습니다.
일부 착오가 있거나 빠진 부분은 추후의 저작권상의 문제가 발생할 경우
절차에 따라 허가를 받고 저작권 협의를 진행하겠습니다.

ⓒ 남산 2022 도시재생보고서
무단 복제나 도용을 금지합니다.
이 책의 내용을 홍익대학교 건축학과의 허가 없이
무단으로 재생산 및 사용할 수 없습니다.

Copyright ⓒ Namsan 2022 Urban Regeneration Studies Study
All rights reserved.
No Part of this book may be reproduced or utilized
in any manner without permission from [HSA Hongik School of Architecture].

홍익대학교 건축대학

지도 교수

김석원
홍익대학교 건축학과

김석원은 서울대학교 천문학과와 건축학과및 동 대학원을 졸업한 후, 영국 UCL 바틀렛과 에이에이스쿨에서 각각 석사과정을 졸업하였고 서울대학교 건축학과 박사과정을 수료하였다. 금성종합건축사사무소, 이로재, 공간 종합건축사사무소 등에서 건축, 도시 실무를 하였고 서울대, 한양대, 세종대 등에 출강하였다. 대한민국 건축사로서 현재 에스파스건축사사무소의 디자인총괄 및 홍익대학교 건축학과의 겸임교수로 재직중이다.

이영석
홍익대학교 건축학과

이영석은 연세대학교 건축공학과, 영국 에이에이스쿨과 캠브리지 대학교에서 석사를 취득하였다. 런던 David Morley Architects와 헤이그의 Cconcept Design에서 실무 후 현재는 urbanindexlab의 대표이다. 2017 서울도시건축비엔날레 주제전의 큐레이터로, 2018년에는 서울도시건축전시관의 개관 MP로 활동하였다.