

## [박사학위 논문소개]

- 논 문 제 목 : 地區單位 建築密度의 분포특성 규명을 통한 밀도규제에 관한 연구 : 서울시 일반주거지역 밀도규제 현실화 중심
- 학위취득지 : 이화정
- 학위취득대학 : 서울시립대학교
- 학위취득년도 : 2000. 2.
- 지도교수 : 김기호
- 학위명칭 : 공학박사
- 전공분야 : 도시계획 및 설계

도시의 토지는 제각기 다른 특성을 가지고 있다. 이렇게 토지의 특성은 다양함에도 불구하고 그간 도시 토지이용을 관리해온 토지이용규제 특히 건축밀도규제는 획일적이고 과도한 개발밀도 허용중심으로 이루어져 왔다. 이에 따라 과밀 개발문제와 돌출적인 고층개발문제 등이 제대로 관리되지 못하고 있으며, 주거환경은 날로 악화되고 있는 실정이다.

이러한 문제인식을 가지고 본 논문에서는 기존 일반주거지역에서의 주거환경 확보를 위한 밀도규제 현실화(down-zoning)를 위해 실제 개발실태와 건축밀도규제와의 관계를 분석하고, 이를 유형화하여 분포특성을 찾아내며, 이로부터 실질적인 밀도결정 메카니즘을 보다 잘 반영한 합리적이고 효과적인 밀도규제 제방안을 찾아보는 것을 연구목적으로 하였다.

주요 연구내용으로는 먼저 현 밀도규제의 문제점을 파악하기 위해 이론적 검토와 제도 내용분석을 시행하였으며, 또 주거환경 측면에서의 문제

점을 파악하기 위해 서울시 일반주거지역중 16개 대표사례지역과 유형별 5개 사례지역을 선정하여 그 실태를 분석하였다. 이로부터 지구단위의 건축밀도분포 특성 규명을 위한 개발실태분석과 규제 적용 효과분석을 시행하였다. 또한 실제 건축밀도 분포에 대한 밀도결정요인을 분석하여 밀도규제의 영향관계와 밀도결정식을 도출해 냄으로써 건축밀도가 결정되는 메카니즘을 밝혀내었다. 이러한 분석은 사례지역에서의 물적데이터(용적률, 권면도로폭 등)와 입지적 특성을 나타내는 서울시 3만 표준지 공시지가 속성데이터와의 결합을 통한 공간데이터를 중심으로한 GIS 분석과 SAS를 활용한 통계적 분석을 통해 이루어졌다.

분석결과 주거지역에서의 건축밀도는 대부분 법정용적률의 20%에도 미치지 못하며, 도로 사선제한 등을 고려한 달성가능용적률과 비교해서도 약 60%정도에 불과한 것으로 나타났다. 그러나 이러한 건축밀도의 분포는 지형 등 입지적 특성과 계획시가지 등 시가지패턴에 따라 지역별로 구분될 수 있으며, 또한 동일 지역내에서도 도로 등 기반시설과의 관계에 의해 4가지 특징적인 분포패턴을 보인다는 것을 밝혀 내었다.

그리고 밀도결정요인분석에서는 도로, 대지규모 등과 함께 건축연한, 건축유형, 건물용도 역세권 등의 접근성, 그리고 지가가 매우 중요한 영향을 주는 것으로 나타났으며, 이러한 지표들을 중심으로 밀도규제가 이루어지는 것이 바람직함을 제시하였다. 한편 현재의 지가결정에 밀도규제가 어떻게 영향을 주고 있는지를 밀도규제변수가 포함된 지가결정식을 통해 살펴본 결과 현재의 지가는 개발실태나 법정용적률보다는 필지별 달성가능용적률 부분에 의해 유의미한 영향을 받는 것으로 밝혀

졌다. 따라서 이러한 필지별 특성을 반영한 용적 부분이 변화되지 않는 범위내에서 용적률을 하향 조정하는 것은 지가에도 영향을 주지 않으면서 문제점을 개선할 수 있는 적응 가능성이 있음을 밝혀 내었다.

이와 같은 분석을 통해 주거환경 문제를 야기 하는 과도한 허용용적률을 토지특성을 고려하여 차등적으로 줄이는 것이 현실성이 있으며, 이 때 의 밀도 규제방식은 밀도결정요인의 주요 영향지 표를 활용하여 조정할 수 있다는 정책적 시사점을 찾을 수 있었다.