

<박사학위논문 소개>

**용도지역 상향(up-zoning)이 용적률에 미치는 장기적 영향에 관한 연구\***  
**- 서울시 내 1997년에 형성된 역세권의 20년간의 변화를 중심으로 -**

A Study on the Long-term Effects of Up-zoning on the Floor Area Ratio  
- Focused on the Change of the Station's Sphere of Influence in Seoul for 20 Years Since 1997 -

저 자: 윤 은 정 (Yun, Eunjoung)\*\*  
지도교수: 최 창 규 (Choi, Changgyu)\*\*\*

서울시는 역세권에 대한 업조닝 정책을 지속적으로 시행해왔다. 역세권 청년주택사업, 역세권 활성화사업, 역세권 공공주택사업이 대표적이며, 이들은 모두 역세권을 대상으로, 업조닝을 전제로 하는 사업들이다. 그러나 업조닝의 효과에 대한 비판적 주장도 제기되고 있다. 먼저 상업지역으로 업조닝 된 구역이 주변 지역에 비해 신축이 일어나는 빈도가 낮은데, 이는 업조닝이 지가상승을 초래하여 신축활동을 저해하였다는 것이다. 다음으로, 필지규모, 지역 특성 등 일정한 조건이 갖추어졌을 때에만 신축이 일어나기 때문에 모든 업조닝이 효과가 있었다고 할 수 없다는 주장이다.

서울에서의 역세권 업조닝은 '로자리오 계획'이라고 불리는 '역세권 중심 공간구조'에 근간을 두고 있다. 1980년대 강병기 교수에 의해 처음 제안된 로자리오 계획은 인구집중, 자동차 급증, 환경오염 등 도시문제에 대한 종합적 해법으로, 당시 건설 중이던 지하철역사와 연계하여 역세권을 고밀복합화하는 모델이다. 이는 미국과 일본의 역세권 모델(TOD)보다 10여년 앞선 것으로, 단일 역세권 개발 모델 차원이 아닌, 노선을 따라 도시의 중심기능을 분산하는 '역세권 중심의 대도시 공간구조 모델(TOM)'이라는 점에서 의미가 크다.

로자리오 계획은 '구상' 수준이었다면, 이를 실현한 수단엔 '업조닝'이다. 업조닝은 '도시계획적 행위'이기 때문에 그 효과를 단순히 '신축' 여부로 보기보다 증개축, 용도변경 등 점진적이고 장기적인 변화까지 포함할 필요가 있으며, 그 변화는 '밀도'와 '용도'로 볼 수 있다. 이 연구에서는 업조닝의 효과를 밀도의 측면에서

살펴보고자 하였으며, 업조닝이 '현재 용적률'과 '20년간 용적률 변화'에 영향을 미쳤는지를 확인해보았다.

먼저 업조닝 지역의 현재 용적률에 대하여 주변지역과 평균비교한 결과, 업조닝 지역이 이전 용도지역을 유지한 지역에 비해 높은 것을 확인하였다. 20년간 용적률 변화 역시 업조닝 지역이 이전 용도지역을 유지한 지역보다 크게 나타났다. 이를 실증적으로 규명하고자 업조닝이 현재 용적률에 미치는 영향에 대해 다중회귀 분석을 실시하였다. 필지규모, 지하철역과 버스정류장 접근성 등 요소를 통제한 결과는 업조닝 지역이 이전 용도지역으로 남아있는 지역보다 용적률이 높은 것으로 나타났으며, 20년간의 용적률 변화에 미친 영향 역시 업조닝 지역이 큰 것을 확인할 수 있었다. 이는 상업지역으로 업조닝과 준주거지역으로 업조닝 모두 동일하게 나타났다. 즉 업조닝은 로자리오 구상에 따른 역세권 고밀화 실현에 기여하였다고 할 수 있다.

연구 결과 중 업조닝이 20년이라는 장기적 밀도변화에도 긍정적 영향을 미쳤다는 점은 도시계획의 장기적 효과를 확인했다는 점에서도 의미가 있으며, 이는 그간 제기되어 온 도시계획의 무용론에 대해 반박할 수 있는 중요한 단서를 제공해준다. 업조닝에 대해서는 향후 '용도' 측면의 효과 연구가 진행된다면 역세권 '고밀복합화'라는 로자리오의 당초 기대에 대한 업조닝의 효과를 보다 정확하게 진단 해볼 수 있을 것으로 사료된다.

주제어 : 역세권, 업조닝, 로자리오

Keyword : Up-zoning, Rosario, TOD

\* 본 논문은 필자의 한양대학교 도시대학원 박사학위 논문인 윤은정(2021), '용도지역 상향(up-zoning)이 용적률에 미치는 장기적 영향에 관한 연구 - 서울시 내 1997년에 형성된 역세권의 20년간의 변화를 중심으로 -'를 요약한 것임.

\*\* 한양대학교 도시대학원 박사, adada107@naver.com

\*\*\* 본 학회 정회원, 한양대학교 도시대학원 도시재생설계학과 교수, cgchoi@hanyang.ac.kr