

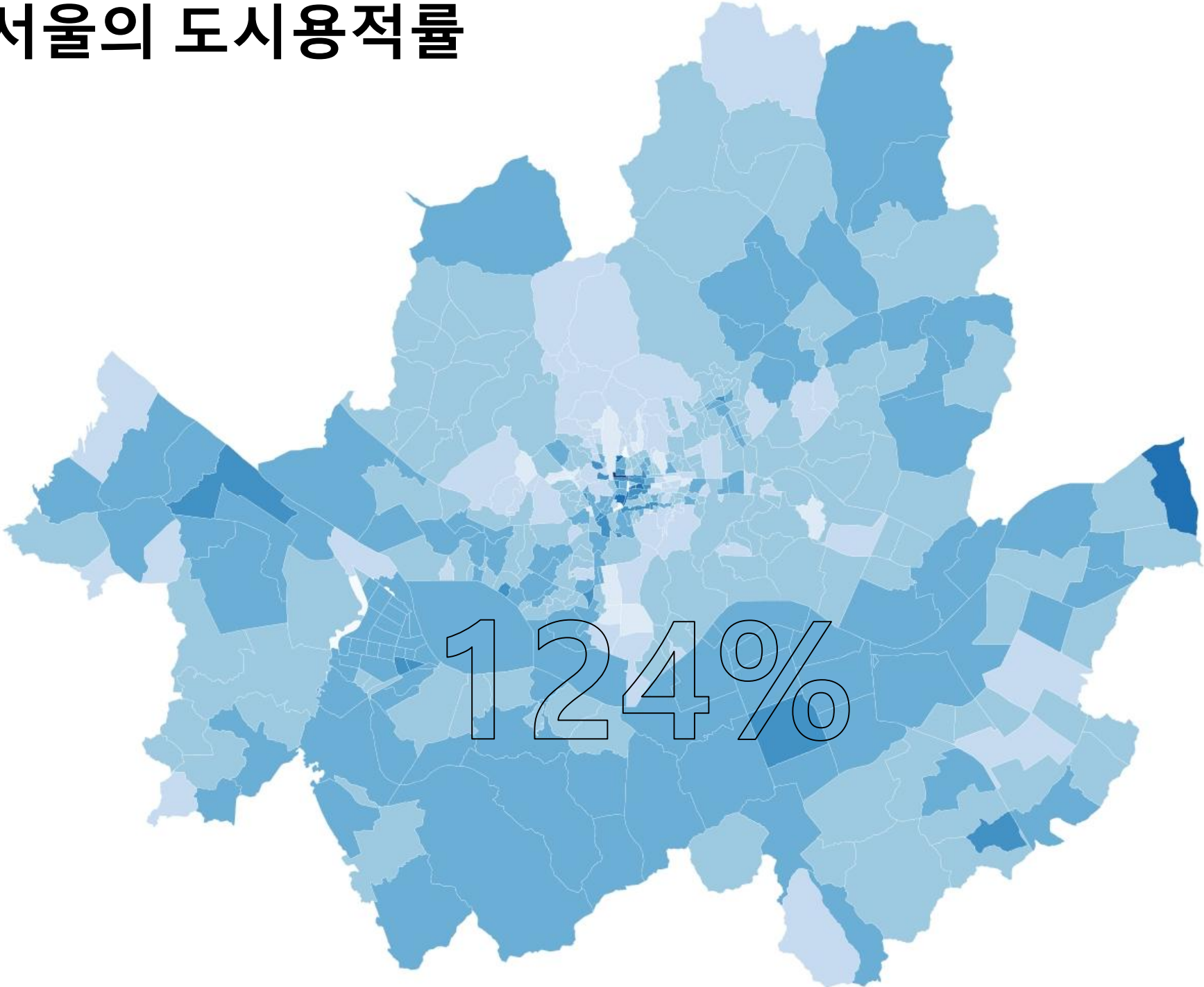
The FAR Game



Game 은 다양한 **player**들의 충돌

Player 0 : FAR

서울의 도시용적률



124%

서울의 도시용적률

	A	B	C	D
1	구동	건축가능대지면적	용적률산정용연면적	용적률
2	강남구	18,002,964	34,334,414	191%
3	강동구	9,692,477	13,928,021	144%
4	강북구	7,359,783	9,375,573	127%
5	강서구	12,169,501	21,396,633	176%
6	관악구	9,559,648	15,508,351	162%
7	광진구	8,777,503	12,290,175	140%
8	구로구	10,131,447	16,331,659	161%
9	금천구	6,929,685	11,442,646	165%
10	노원구	12,382,979	17,424,584	141%
11	도봉구	7,045,789	5,292,015	75%
12	동대문구	11,612,591	8,772,463	76%
13	동작구	9,637,206	14,039,216	146%
14	마포구	10,361,762	14,720,599	142%
15	서대문구	12,495,847	7,175,261	57%
16	서초구	14,035,886	24,261,252	173%
17	성동구	8,998,296	7,602,245	84%
18	성북구	15,126,283	16,151,470	107%
19	송파구	15,774,088	14,156,945	90%
20	양천구	19,188,852	15,556,846	81%
21	영등포구	10,759,932	18,760,181	174%
22	용산구	13,610,189	10,626,742	78%
23	은평구	10,176,991	10,961,045	108%
24	종로구	11,549,664	6,525,578	57%
25	중구	7,330,839	8,908,250	122%
26	중랑구	7,793,909	11,684,018	150%
27	서울	280,504,110	347,226,182	124%

용적률 :

지상연면적

대지

대지, 공장, 학교, 주유소, 창고, 종교시설

서울의 '지하용적률'은?

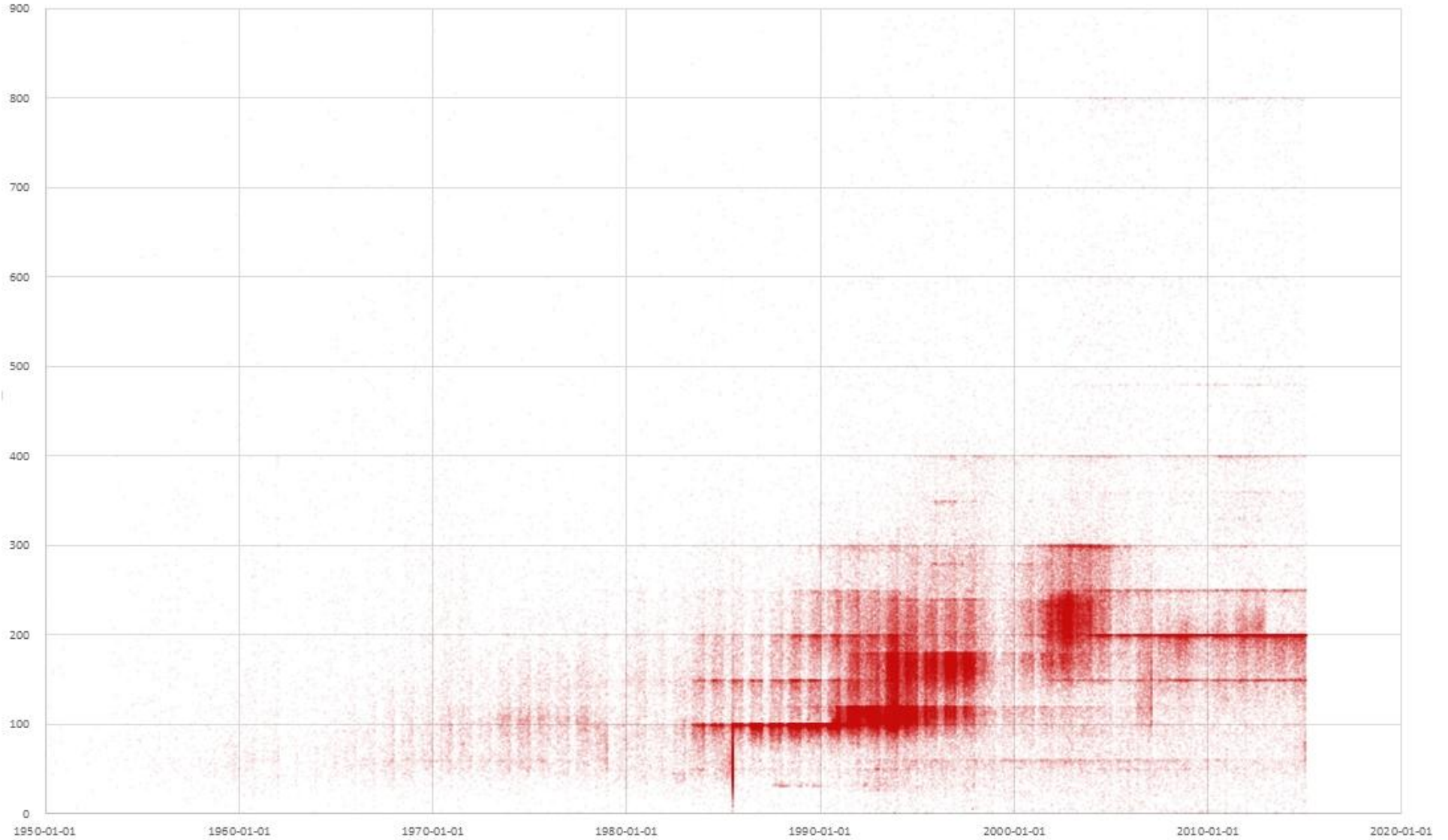
지목 변경으로 추가 확보 가능

즉, 용적률은 더 낮아질 수도 있음

(밀도를 드러내는 지표로서의 문제점)

전체

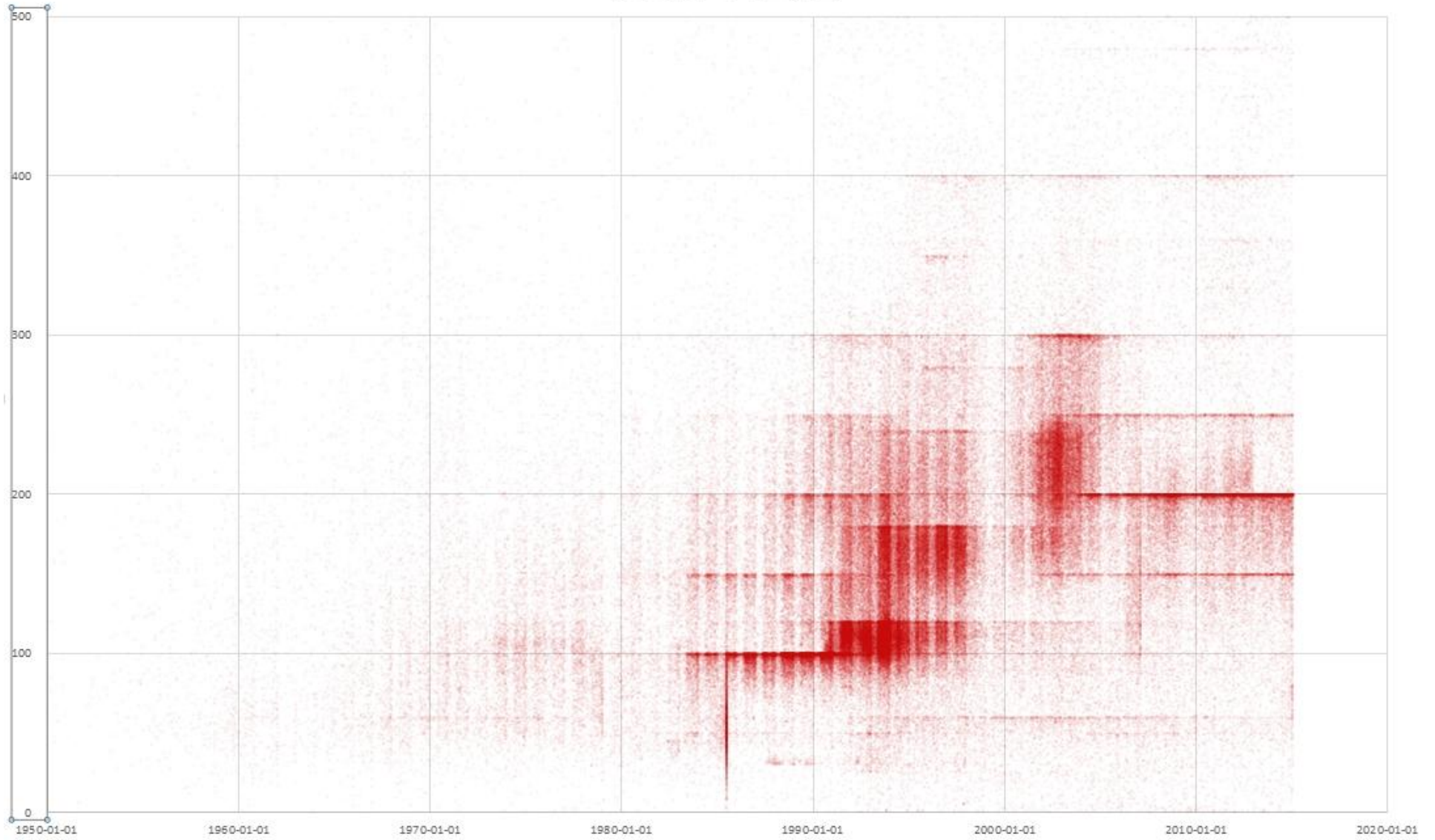
사용승인일 x 용적률 (서울)



서울로 인구가 급격히 유입되면서 그 동안 우후죽순처럼 생겨났던 무허가 건물들을 철거하거나 그대로 인정하여 1985년 한 해동안 일시에 사용승인을 준 것이다. 서울에 지어졌던 모든 블록조 건물의 약 1/3인 14,329건이 그해에 공식적으로 등록되었다.

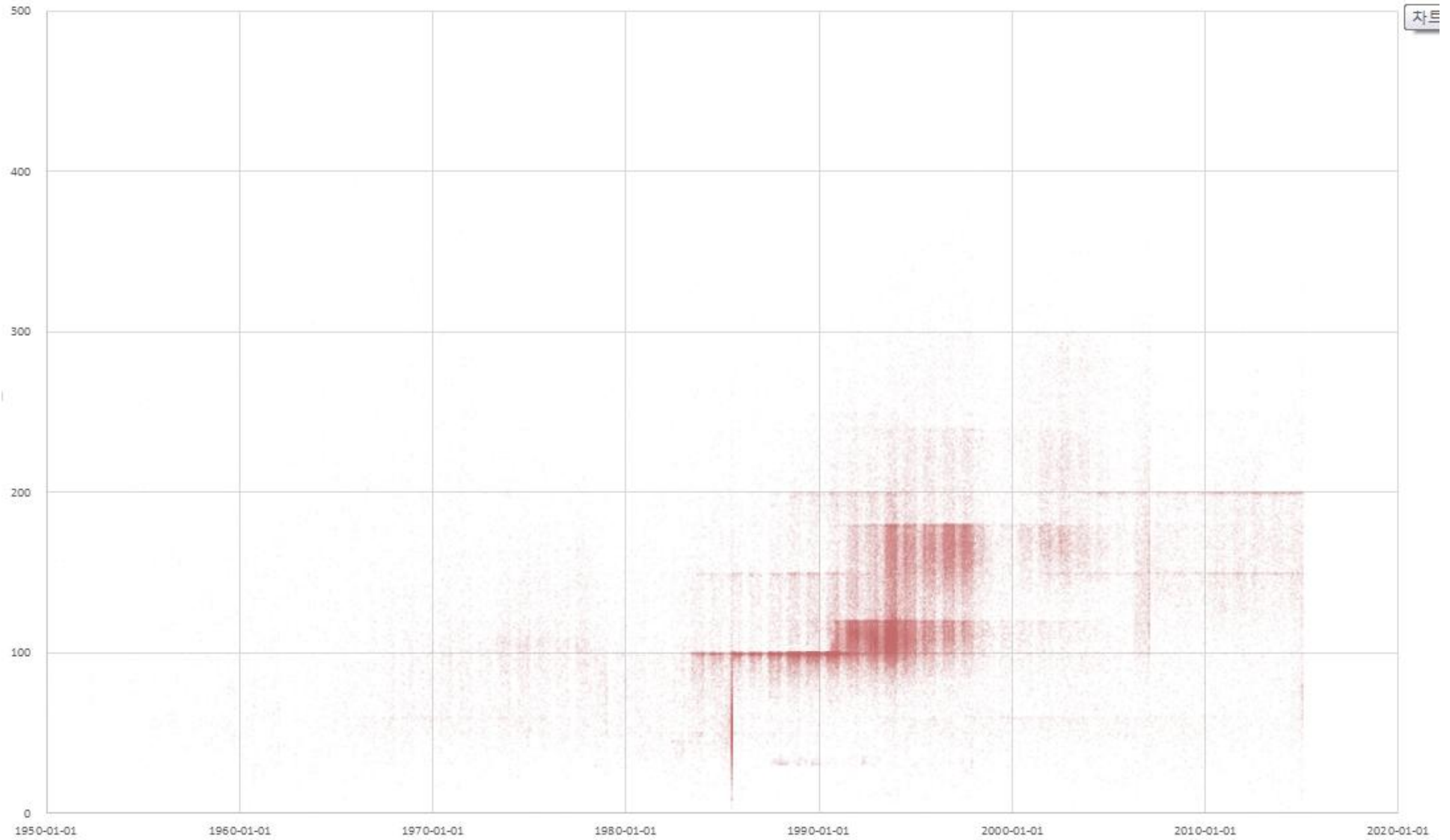
전체 확대

사용승인일 x 용적률 (서울)



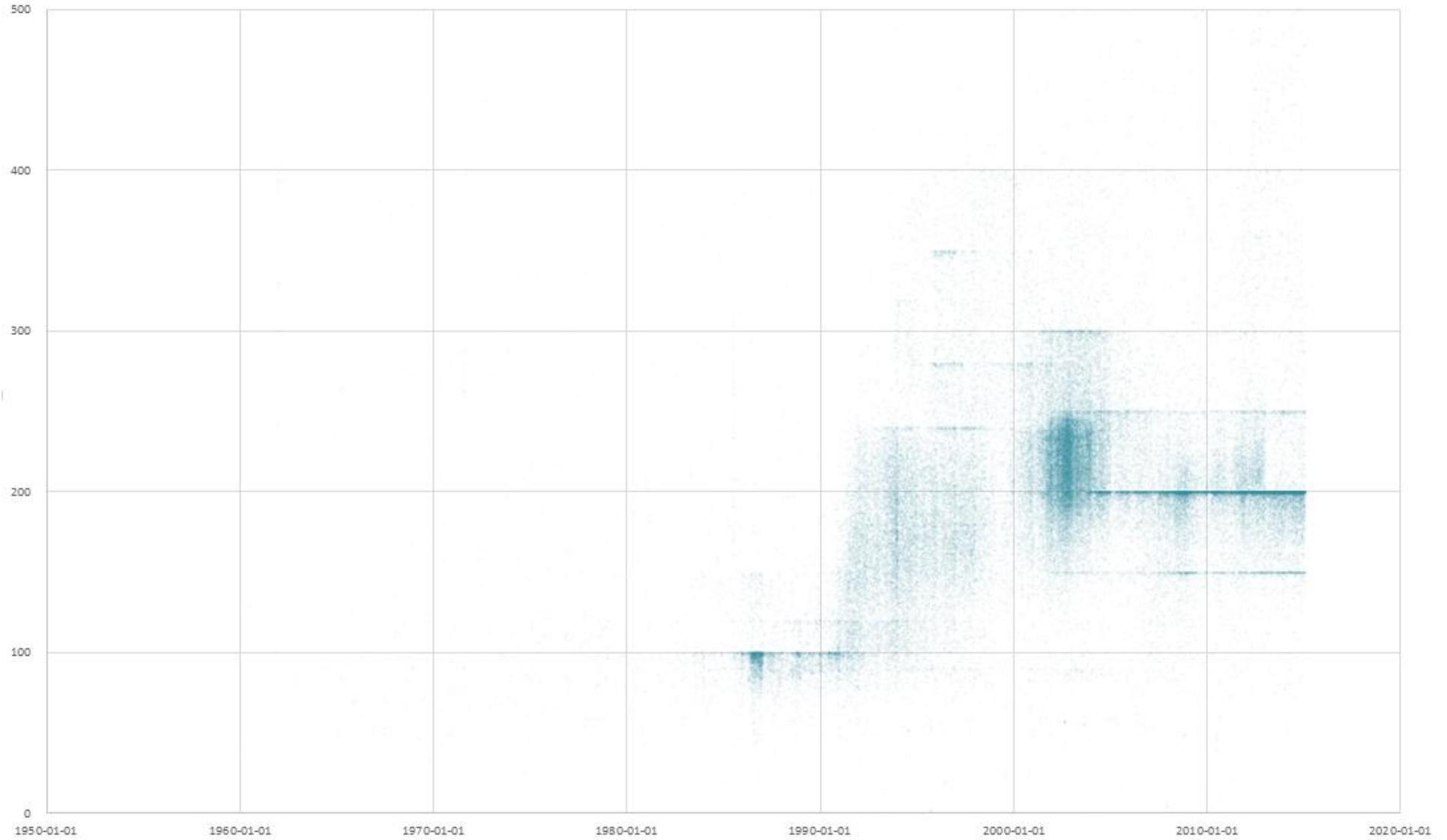
단독(단독,다가구)

사용승인일 x 용적률 (서울)



공동(다세대, 연립, 아파트)

사용승인일 x 용적률 (서울)



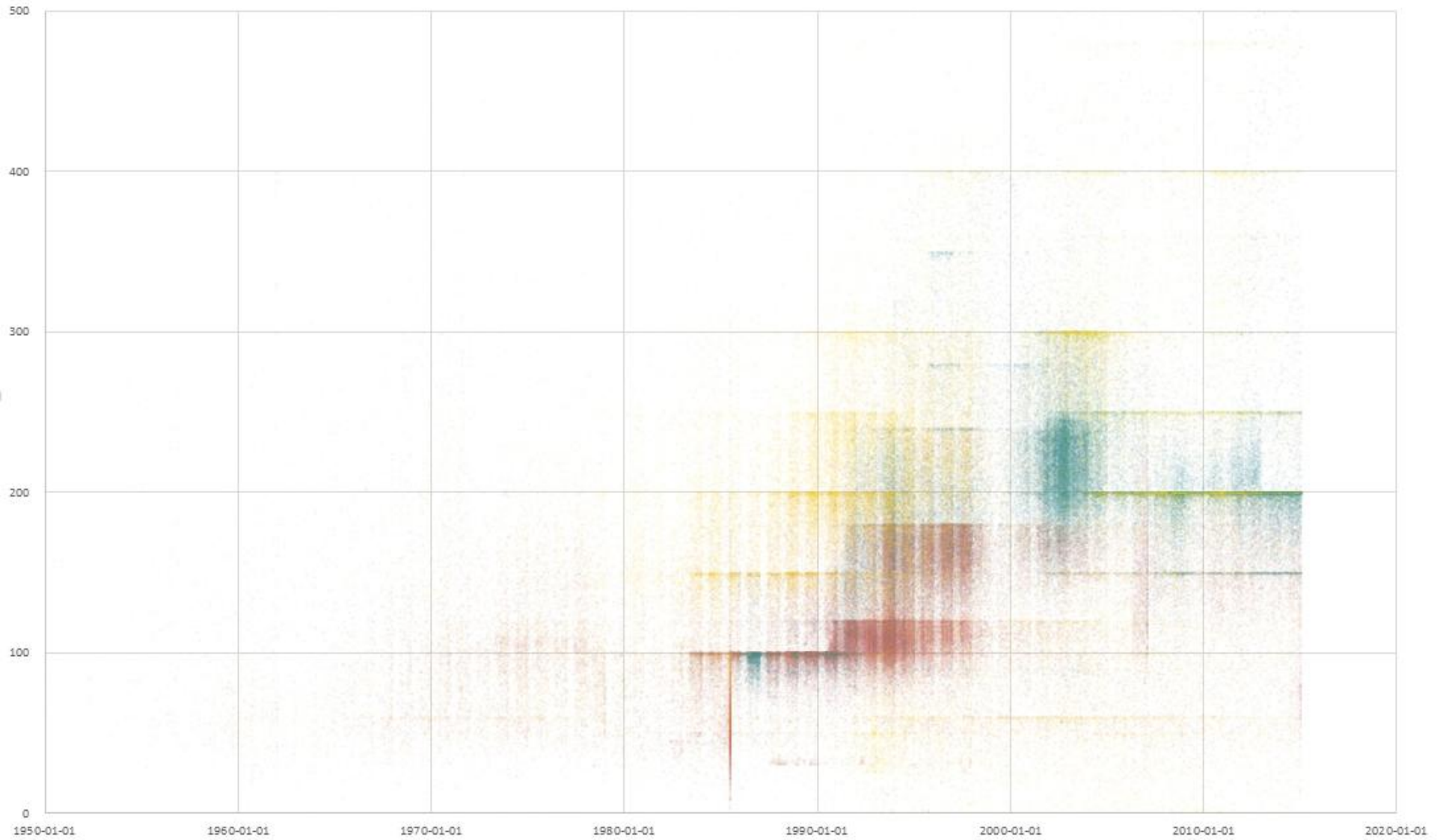
기타

사용승인일 x 용적률 (서울)



전체 확대

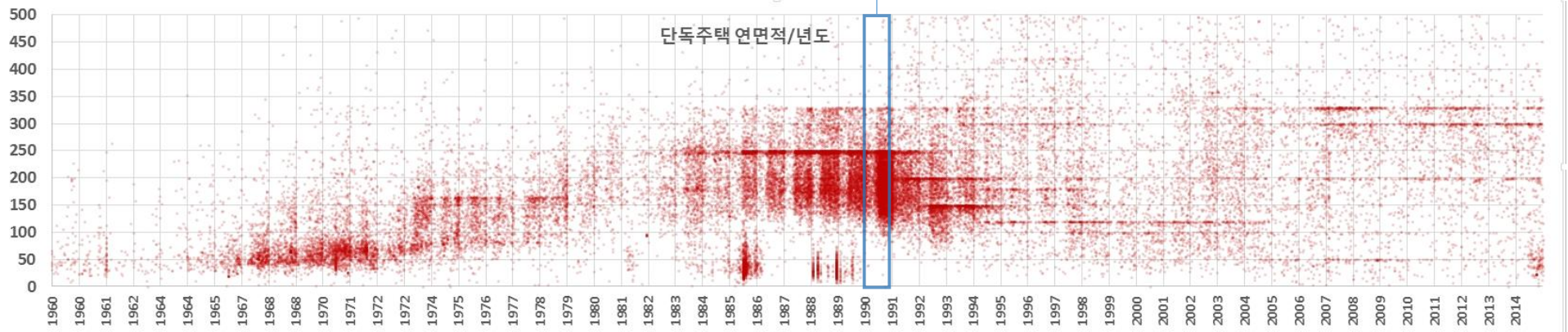
사용승인일 x 용적률 (서울)



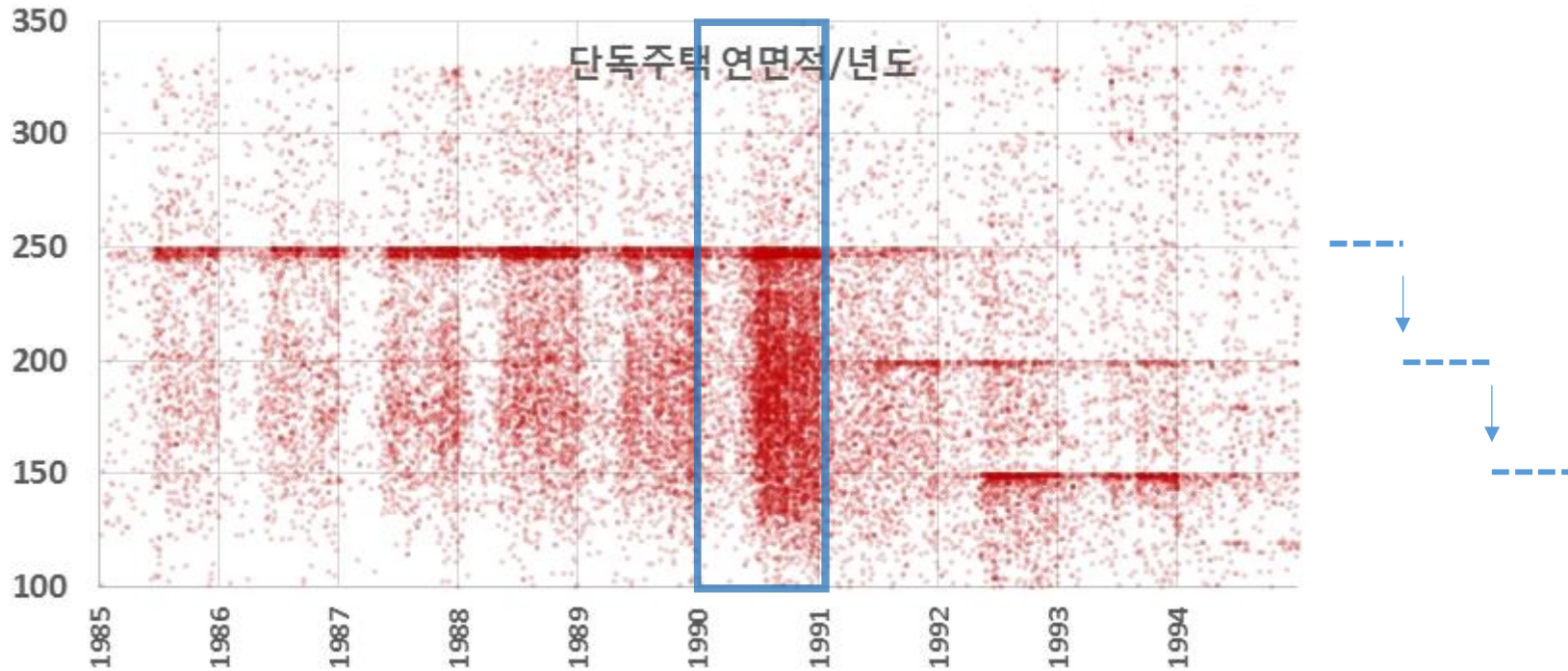
‘용적률’만으로는 드러나지 않는 것

단독주택

현존하는 1가구용 단독주택 45,799채의
13.4%가 1990년 한 해에 지어짐



단독주택

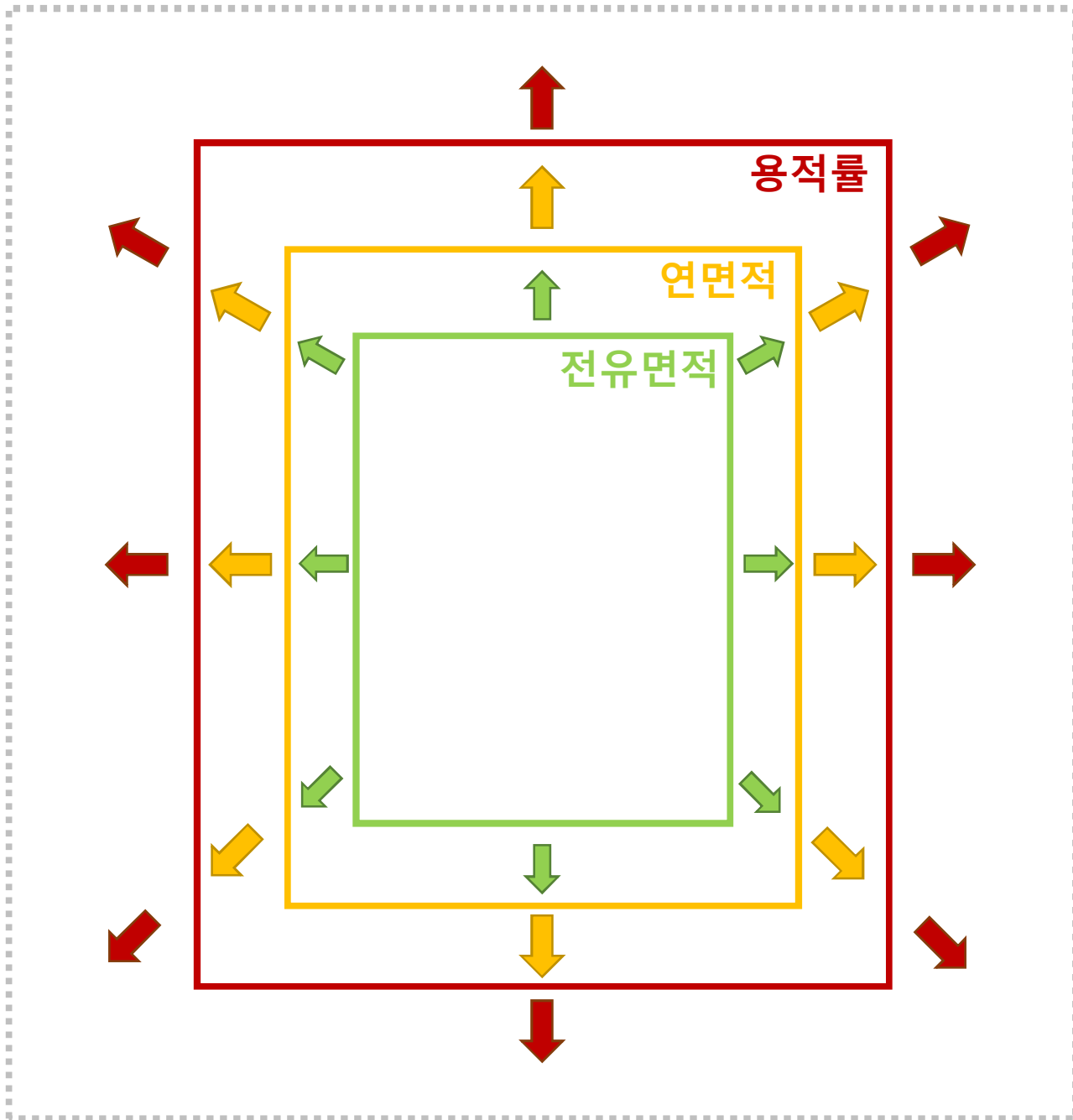


기존에는 연면적이 250m²이하일 경우 주차장을 마련하지 않아도 되었지만, 1990년에 지속적으로 시행 날짜가 변경되어 가며 200m² 이상일 경우 주차장 설치의 의무화 공고

이듬해 다시 150 m²으로 낮춤

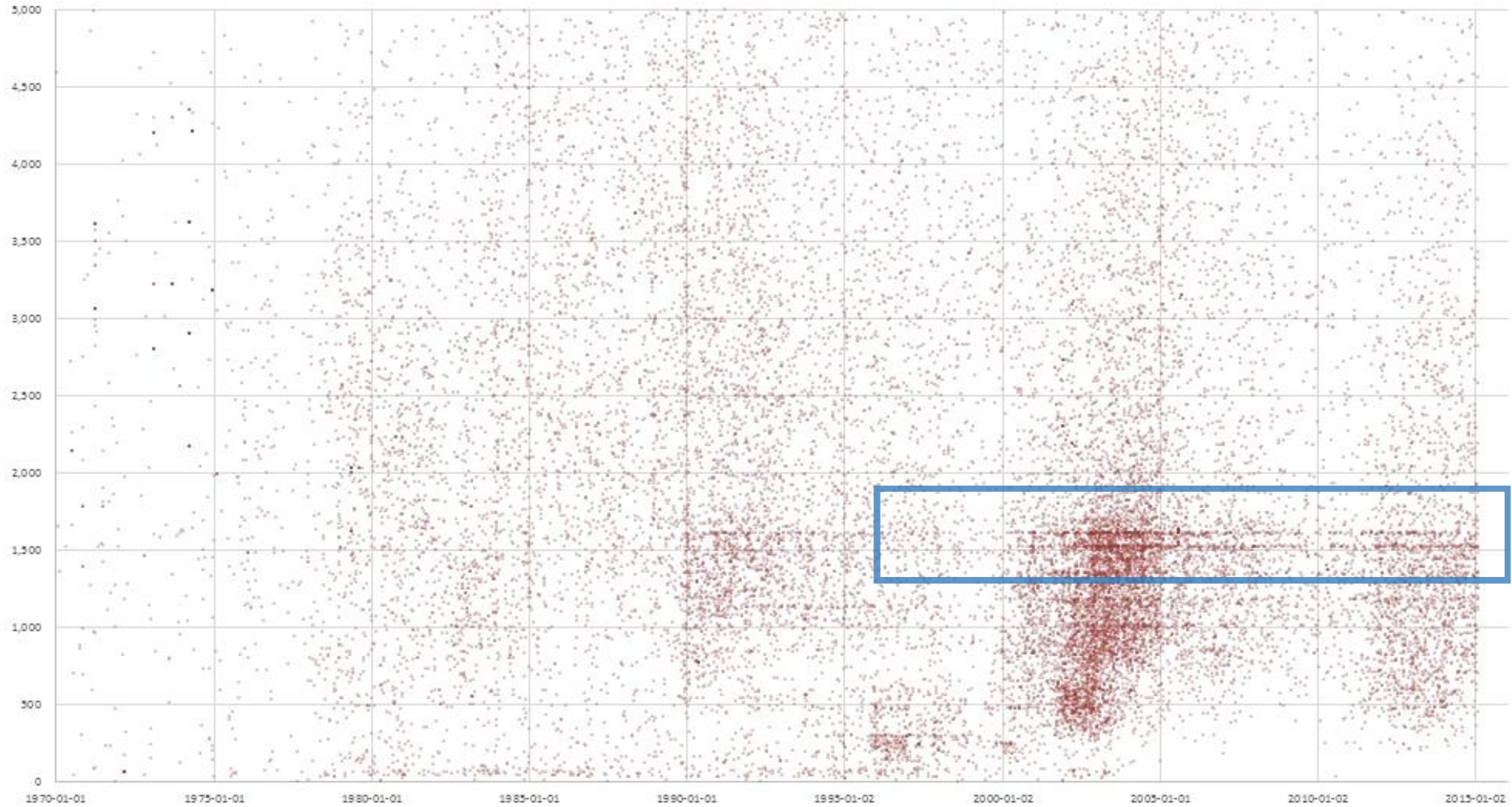
만약 국민들로 하여금 단독주택을 많이 짓도록 국가에서 정책을 세웠더라면 인센티브를 주는 방식을 방향을 고려했을 것.

그러나 정작 사람들의 행동은 그 반대 즉, 제약 강화가 예고되었을 때 가장 많이 지었던 것



아파트

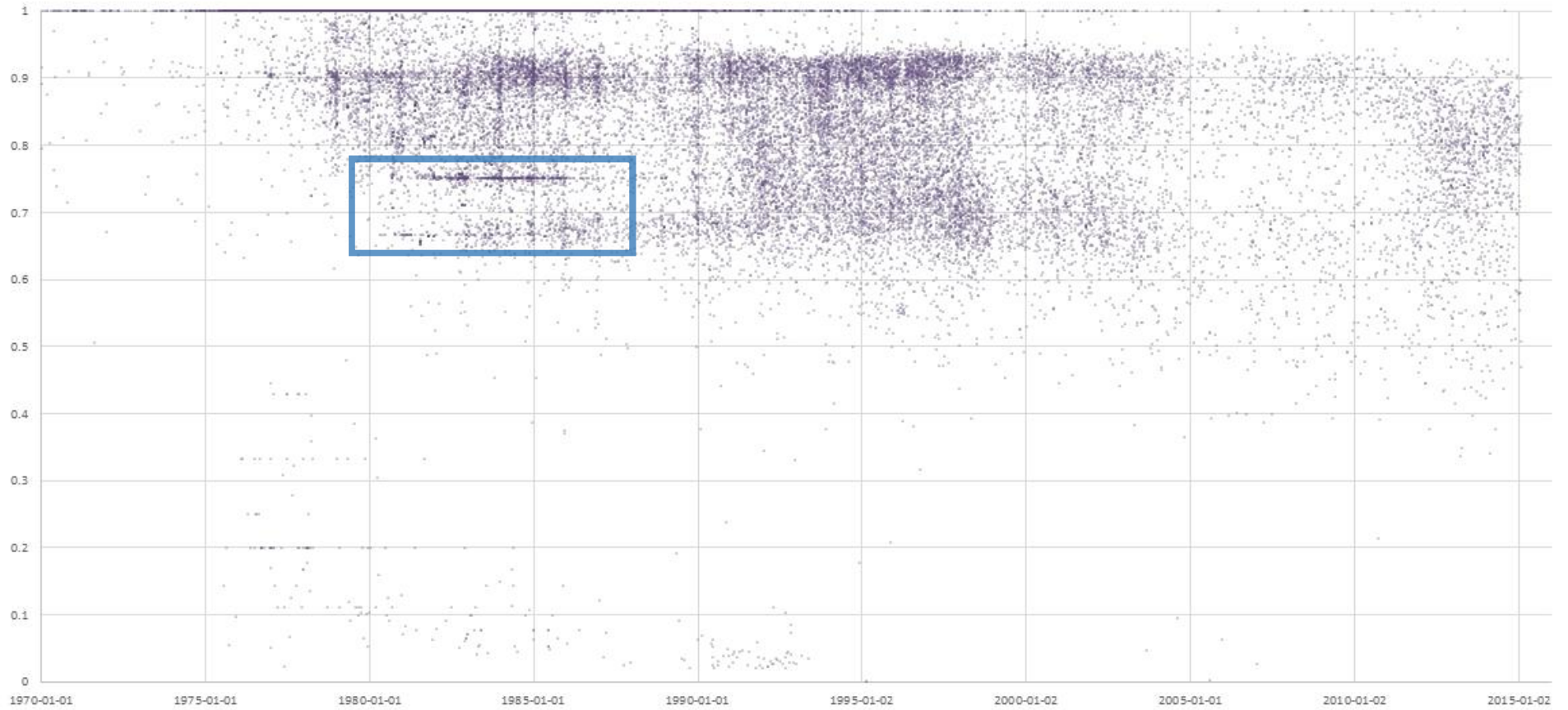
아파트 전유면적 동별 합계의 시계열 자료



용적률이 도시에 대한 최대 확장이라면 전유면적은 용적률에 대한 최대 확장

연립주택

연립주택 전유비율

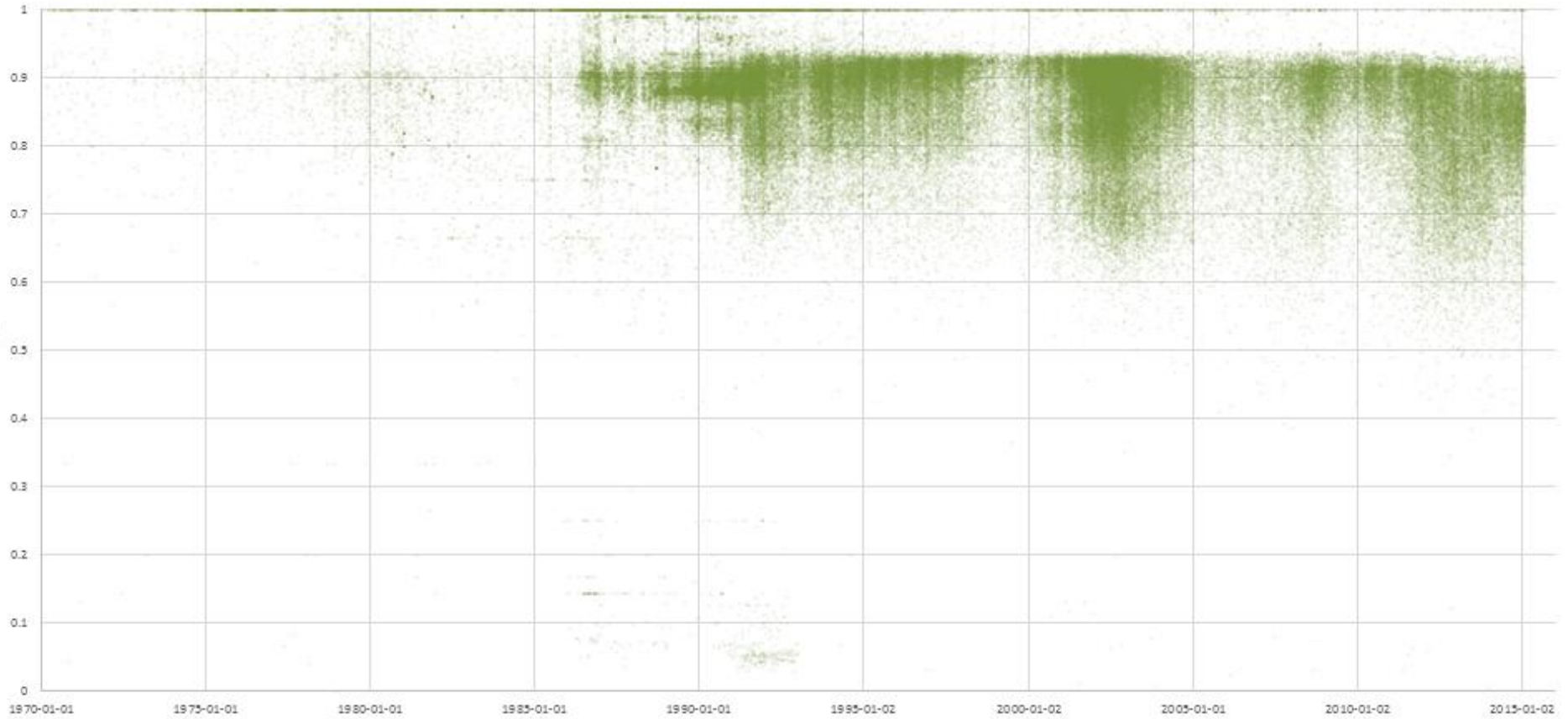


연립주택



다세대주택

다세대주택 전유비율





Game 은 다양한 **player**들의 충돌

Player 0 : FAR

Other Players : Human + non-Human

통제자, 소비자, 공급자 보다는 약간 구체적으로
도로사선(법규)
재개발(정책)
발코니(건물요소)
아파트(빌딩타입)
교육열(사회적 인자)
...

Player들의 여러가지 조합은 어떤 결과를 발생시키는가?

Player들의 조합을 보면 세계적 보편성과 한국의 특수성을 구분할 수 있어야 함

P0 + P1 + P3 + P7 = 발코니 확장

P0 + P2 + P3 + P4 = 화재/사망/붕괴

P0 + P5 + P7 + P9 = 도로사선건물

P0 + P2 + P4 + P5 + P6 = ?

Reporting from the Front...

그 결과, 즉 [frontline]에서 발생하는 것은,

[물리적 실체]일 수도 있고 [사회적 사건]일 수도 있음