

# 도심 상업지역의 공간이용실태를 통한 블록내부공간 계획에 관한 연구

· 동대문 상가 블록을 중심으로

A Study on Plan of Block's Inner Space through space-use-pattens in Commercial Area

이상목

국민대학교 테크노디자인대학원 건축디자인 전공

Lee, Sang Mok

Department of Architectural Design Graduate

School of Techno Design, Kookmin University

● Keywords: 공간이용실태, 상업지역, 블록내부공간

## 1. 서론

### 1.1 연구의 배경 및 목적

도시계획과 분리되어 독자적인 건축의 완결성을 추구해온 지금까지의 도시환경은 건물과 건물의 대면관계에 있어 많은 문제점들을 드러내고 있다. 특히 도심 상업지역에서 각 건물의 폐쇄적인 구조는 집중되는 구매자와 상품의 흐름을 수용하지 못하고 정체되는 문제점을 발생시키고 있다.

이에 본 연구는 도심 상업지역의 블록내부공간 이용실태를 조사하고 분석을 통해 블록내부공간의 적절한 계획방향을 제시함에 그 목적이 있다. 나아가 본 연구를 통해 지구상세계획 차원에서 도시와 건축의 상호보완적 개발을 위한 기초적 자료가 되고자 한다.

### 1.2 연구의 내용 및 방법

첫째, 블록내부공간의 개념 및 의미를 살펴보고, 지구상세계획과 연관된 개발방안을 고찰하여 연구의 방향설정을 위한 이론적 기초를 보완한다.

둘째, 동대문 상가블록을 중심으로 블록내부공간의 이용실태를 조사하여 문제점을 분석한다.

셋째, 분석된 문제점을 중심으로 적정계획방향을 디자인을 통해 제안한다.

넷째, 본 연구의 결론으로 도심 상업지역에서 블록내부공간의 계획방향에 대해 제시한다.

## 2. 이론적 고찰

### 2-1. 지구상세계획과 블록내부공간의 개념과 의의

블록내부공간은 가로에 의해서 형성된 블록의 내부공간을 뜻하는 것으로, 상가(solids) 및 상가와 상가사이의 공지부(voids)를 포함한 건물 내, 외부 공간을 의미한다. 로저 트랜시크는 블록내부공간의 공지(The inner block void)라는 말을 사용하고 있으며, 공지를 통한 블록내부공간의 입체적 활용을 언급하고 있다.

지구상세계획은 상위계획인 토지이용계획의 지표를 수용하고 하위계획인 개별 건축계획에 대한 지침을 제시, 토지평면위의 모든 입체적 발전을 규제·유도하는 계획으로서 1991년 12월 도시계획법 개정을 통해 제정되었다.

블록내부공간은 지구상세계획에 있어서 독자적인 계획목표를 형성하여 실현할 수 있는 기본적 단위가 된다.

### 2.2 블록내부공간 개발방안의 고찰

#### 1) 블록내부공간 활용의 문제제기

- 1) 김운재. 중심상업지역의 활성화를 위한 블록내부공간의 적정활용방안에 관한 연구. 대한건축학회발표집. 1995
- 2) Roger Trancik. Finding Lost Space . 1986

블록내부공간의 저밀도, 저활용, 낙후성

2) 개발방안의 연구방법 - 블록내부공간의 물리적 특성 유형화

3) 블록내부공간 개발방안

- 기개발형과 미개발형

- 기개발의 경우 기존의 기능을 활성화

- 미개발의 경우에는 기존의 많은 비중을 차지하고 있는 중심적 용도를 활성화하고 타 블록과 상호보완적 개발

- 적정활용을 복합용도개발과 민. 관 합동개발을 통한 협력형 도시 공간설계를 제안

### 2.3 블록내부공간 개발방향

지구상세계획은 블록내부공간의 고형부와 공지부의 통합적인 계획을 의미하며 기존방안의 고찰을 통해 민. 관 합동의 개발의 필요성과 당위성을 제공받을 수 있었다. 하지만 블록내부공간의 물리적 특성으로 한정되어진 분석은 도심 상업지역의 특수적 상황을 반영하기 어렵고, 구체적인 계획수립의 한계를 갖고 있다. 따라서 본 논문에서는 도심 상업지역의 이용실태분석을 통해 보완하고자 한다.

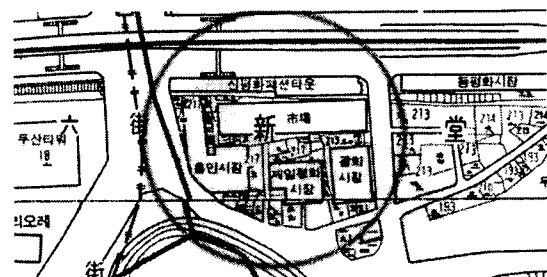
## 3. 블록내부공간의 이용실태 분석

- 동대문 상가 블록을 중심으로

### 3.1 분석의 개요

조사 분석 대상지는 행정구역상 을지로 7가 217번지 일대이며 동대문 시장의 상권에 속해 있다. 1960년대말부터 1980년대 초까지 조성된 45층의 저층의 상가로 이루어진 블록으로 남평화, 흥인, 제일평화, 광희, 신평화 상가가 위치해 있다. 주로 의류, 가방, 신발 등의 제품이 주 상품이 되며 도매위주의 거래가 이루어진다. 개장시간은 20:00- 07:00이며, 24시간 영업을 이루는 곳이 점차 늘어나고 있다. 주변 신흥상권과 비교하여 시설의 노후화되고 열악한 내부환경 등으로 점차 경쟁력을 상실하고 있다. 분석은 현장조사와 문헌자료조사를 통해 진행되었으며, 분석의 내용은 블록내부공간의 상가와 공지부의 '영역별 이용형태 분석'과 주중 일일의 공간이용변화를 통한 '시간별 분석'으로 구분하였다.

[그림 1] 조사대상 블록 위치도



### 3.2 이용형태의 영역별 분석

블록내부공간은 조사를 통해 5개의 영역으로 구분되었다. 실제 상행위를 이루는 점포의 '상점영역', 공지부와 건물내부 그리고 각층을 연결하는 '매개영역', 차량과 지게꾼의 '이동영역', 이동되어지는 차량의 '주차영역', 상품의 '적재 영역'으로 나누어졌다. 영역별 이용형태는 [ 표 1 ]과 같다.

[ 표 1 ] 영역별 이용형태분석

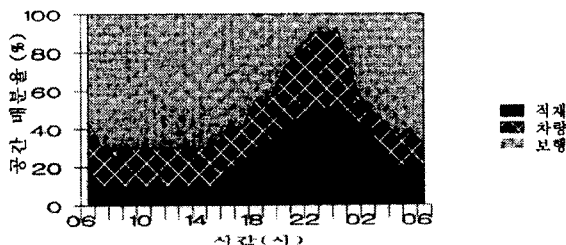
이용 형태	세부이용형태	특징
상점 영역	폐쇄형	상가의 2층 이상, 지하층에 위치한 상점
	개방형	상가의 접지층에 위치한 상점으로, 공지부와 개별적 접촉
	노점형	공지 내에 위치한 이동형 상점
매개 영역	일반형	진입층의 현관을 통해 각층으로 연결
	옥상연결형	일반형의 기능 외에 옥상 공간과 연결
	외부독립형	특정층을 위해 신축된 계단이나 연결부
운송 영역	차량이동형	판매상품의 유입과 방출을 위한 차량이동 영역
	지게꾼이동형	차량으로 이동되어진 상품을 각 상가와 층으로 연결하는 지게꾼의 이동영역
주차 영역	임시주차형	물품의 적재를 위한 차량의 주차영역
	상설주차형	공용화된 주차영역
적재 영역	임시적재형	상가 내부 또는 외부로의 상품이동을 위한 공지부내의 적재영역
	창고형	내부생산품 혹은 장기적재를 위한 영역

### 3.3 이용형태의 시간별 분석

도매중심상가의 특수성으로 인해 야간시장이 활성화되어 있으며 [표 2]와 [그림 2]에서 물품의 유입과 판매, 배출의 명확한 공간 이용변화가 보여진다.

[ 표 2 ] 시간별 공간이용형태

변화에 따른 시간구분	이용형태
07:00 - 21:00	폐장기
21:00 - 24:00	유입기
24:00 - 03:00	판매기
03:00 - 07:00	배출기



### 3-4 분석결과 및 현 블록내부공간의 문제점

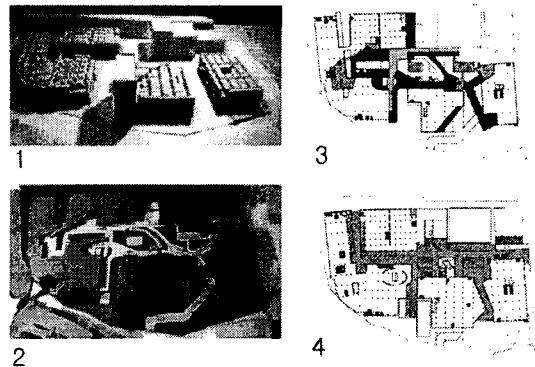
- 1) 물류 중심 공간 : 상품의 흐름이 공간이용에 있어 가장 주된 요소로 작용한다.
- 2) 매개영역의 다양성 : 건물간의 연결, 특정층에 대한 매개영역 등 다양한 방식을 통해 매개영역을 확장시키고 있다.
- 3) 공지부의 창고 및 주차장화 : 내부의 공용적재공간 부족으로 공지부가 창고와 주차의 용도의 변용되고 있어 공지부의 공공기능이 약화되고 있다.

- 4) 시간대에 따른 공지부의 활용도 변화 : 시간에 따른 공지부의 이용형태가 달라지며, 특정 시간때의 혼재 양상을 보인다.
- 5) 건물 내부 환경의 열악 : 건물내부는 상점의 고밀화로 인한 상인과 구매자를 위한 휴게공간이 부족하며, 매개영역의 확실성으로 인해 상품과 구매자의 흐름이 원활하지 못하다.

### 3.5. 블록내부공간의 계획안 제시

[그림 3]은 조사를 통한 분석과 제기된 문제점을 중심으로 한 조사 분석 대상지의 재구성 계획안이다.

[그림 3] 1. 기존 블록의 모형 2. 계획안의 모형  
3. 계획안의 3층 평면 4. 계획안의 기준층 평면



위 계획안은 공지부의 입체적 활용이 핵심내용이며, 그 구체적인 계획의 내용은 다음의 네 가지로 요약될 수 있다.

- 1) 차량을 이용한 상품의 분배와 적재를 고려해 차량이동영역을 순환적, 입체적으로 계획한다.
- 2) 차량이동영역과 각 상가를 연결하여 건물 내에 부족한 외부공간을 마련하고, 적재 및 휴식공간으로 계획한다.
- 3) 차량으로부터 분리된 공지부의 지면을 활용해, 부족해진 상점을 보완하고 보행위주의 쇼핑공간을 마련한다.
- 4) 입체화된 공지부를 이용하여 각 층에서 건물간의 매개영역을 넓히고 물품의 이동 및 보행, 휴식공간으로 활용한다.

### 4. 결론

본 연구에서는 이론적 고찰을 통해 블록내부공간 계획의 필요성을 살펴보고, 동대문 상가블록에서의 공간이용실태 조사를 통해 계획시 요구되는 도심 상업지역의 공간이용 특성을 파악하여 계획안에 적용하였다.

이를 통해 제안할 수 있는 도심 상업지역에서의 블록내부공간의 계획방향은 다음과 같다.

- 첫째, 지구상세계획을 통한 블록내부공간의 계획은 유형별 공간이용의 특성을 기반으로 이루어져야 한다.
- 둘째, 계획시 공지부의 입체적 활용과 건물간의 연결성을 긴밀히 하여 전체적인 보완관계를 이루도록 한다.
- 셋째, 도심 상업지역의 블록내부공간 계획은 상품과 구매자의 흐름을 고려해 도시기반시설과 통합적으로 계획되어야 한다.
- 넷째, 토지이용을 극대화하여 건축내부의 과밀을 방지하고 부족한 외부공간을 확충하도록 한다.

### 參 考 文 獻

김양희 신윤남, 재래시장에서 패션 네트워크로, 삼성경제연구소, 2000  
김윤재, 중심상업지역의 활성화를 위한 블록내부공간의 적정활용방안에 관한 연구, 전북대학교 건축공학과 석사과정, 1995  
이천기, 기성시가지에 적용된 상세계획제도에 관한 연구, 한양대학교 한경대학원 석사과정, 1998  
Roger Trancik, Finding Lost Space, Van Nostrand Company, 1986