

# 재래시장 리모델링 사업에서의 공간 구성요소에 관한 연구

## A Study on the Spatial Factors in Traditional Retail Market Remodeling

오봉석\* / Oh, Bong-Seok

김남효\*\* / Kim, Nam-Hyo

### Abstract

The government is in progress the traditional retail market redevelopment and remodeling due to atrophy of the traditional retail market in accordant to opening of the circulation market and changing of the consuming patterns. However, it seemed that primitive project was limited to the environment improvement scope. As the shopping environment which is comfortable to the consumers is provided and the design which considers a traditional retail market specific quality is applied from business plan early. It will be useful for the management normalization of traditional retail market actually. The spatial factors were analyzed as follows.

1. The circulation of consumer should be secured to make boundary line of the pass way.
2. The display booth should be standardized for the security of sight.
3. The signage panel should be consolidated in according to the plan.
4. The street vendor's handcart and tent should be arranged for circulations and the vision line.

키워드 : 재래시장, 리모델링, 공간 구성요소, 쇼핑환경

## 1. 서론

### 1.1. 연구의 목적

1990년대에 이루어진 유통시장의 전면개방과 할인점, 양판점 같은 대형 유통업체의 다점포 전략, 그리고 소비자들의 달라진 소비 구조에 따른 홈쇼핑, 온라인 쇼핑물 등의 출현으로 기존의 재래시장은 급격한 매출감소와 고객감소의 고통을 안게 되었다.<sup>1)</sup>

이에 정부에서는 이러한 재래 시장의 기능을 유지하고 영세 상인을 보호하기 위해 재래시장 활성화 정책을 발표하였다.<sup>2)</sup>

현재 리모델링된 도심속 재래시장의 경우 거의 모두 아케이드를 설치하고 주차장, 화장실 등의 환경개선 사업에 중점을 두고 있다, 하지만 거의 획일화된 표면적 개발에서 구성요소들의 특성이 반영되지 못하고 또 아직까지 부분적으로 방치된 부분들이 존재하고 편의시설 안내나 상점 간판등의 정비에 관한 문제점이 노출되고 있다.

리모델링은 '건축물 또는 외부공간의 성능 및 기능의 노후화나

진부화에 대응하기 위하여 일상적인 수준을 넘어선 보수, 수선, 개수, 부분 증축 및 개축, 제거, 새로운 기능추가 및 용도변경 등의 행위로 국민 생활의 질적인 향상을 가져옴으로써 환경을 보전하고 자원낭비를 줄이면서 지속 가능한 환경을 구축할 수 있도록 하는 건축활동이다.<sup>3)</sup>'는 개념을 도입하여 본 연구는 기 시행된 재래시장 리모델링 사업 분석을 통해 공간 구성요소별 특성을 고려한 디자인 방안을 제안하고자 한다.

### 1.2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 범위는 근본적 목적인 재래시장 활성화 방안을 위하여 대형유통업체, 각종 온라인 쇼핑물 이용의 빈도가 높은 이용자들이 거주하는 도심형 재래시장으로 한정하고자 한다. 지역적 특성을 고려하여 특정 지역으로 범위를 축소하는데 그

1) 김군수, 도시지역 재래시장의 합리적 재개발방안과 모형연구, 경기개발연구원 연구보고서, 1998

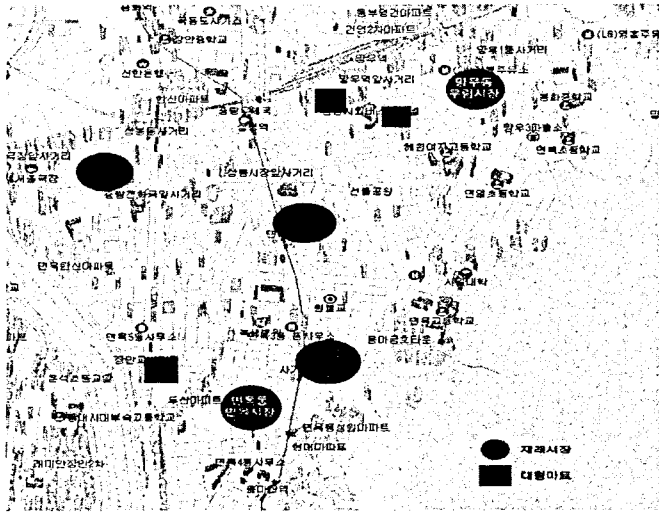
2) 이를 시행하기 위해 2001년부터 재래시장 재개발과 재건축 기금을 지원하고 있으며, 그 일환으로 '재래시장 5대 시설(화장실, 주차장, 안내판, 아케이드, 공동창고 등)갖기 운동'이 시행되었고, 재개발 사업의 시행에 있어 재래시장들은 이러한 시설물을 구축하고 있다.

3) 리모델링 연구회, 2000. 8월호

\* 정희원, 숭실대학교 대학원 건축공학과 석사과정

\*\* 정희원, 숭실대학교 건축학부 실내건축전공 조교수

대상 지역은 재래시장 재개발 사업의 가장 성공적인 사례로 꼽히는 중랑구 망우동 소재의 우림시장과 면목동 소재의 면목시장으로 정하고 선행사례에서 문제점을 추출하여 추후 시행될 재래시장 리모델링 사업의 적용 방안을 모색하고자 한다.



<그림 1> 대상지역 재래시장, 대형마트

## 2. 재래시장의 개념 및 공간 구성요소

### 2.1. 재래시장의 개념

시장의 개념을 정의하면 일정구역안의 건물 또는 지하도에 설치된 다수의 점포에서 도매업자, 소매업자 또는 용역업자가 상시 또는 정기적으로 모여 상품을 매매하거나 용역을 제공하는 장소를 말한다.<sup>4)</sup> 재래시장은 시장의 개념에 따른 형태를 취하면서 근대적인 유통 기능이 취약하여 경영현대화 및 정보화를 필요로 하거나 건물의 시설이 노후화되어 개보수 또는 재개발, 재건축을 필요로 하는 장소를 말한다.<sup>5)</sup>

재래시장의 개념 정리에 대한 차이점은 재래시장의 경영현대화가 필요하거나 개보수, 재개발, 재건축과 같은 시설 현대화가 필요하다는 점을 부가하여 형성되는 것으로 볼 수 있다.

### 2.2. 재래시장의 공간 구성요소

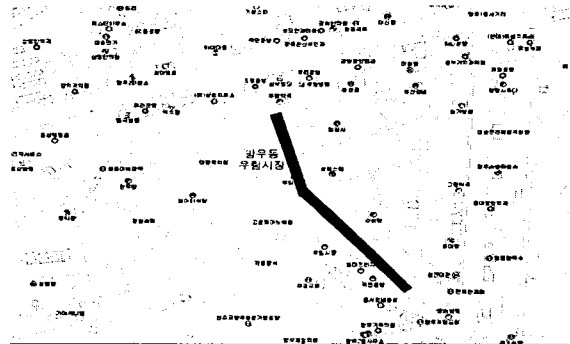
기존 연구 논문에서 정의된 부분<sup>6)</sup>을 토대로 본 연구에서는 <표 1>에서와 같이 재래시장이 이를 이용하는 소비자들에게 인지되는 공간 구성요소들을 고정적요소인 건물의 벽면과 노면, 가변적 요소인 가두대, 손수레, 바구니, 광고적 요소인 간판, 상호막 그리고 부수적인 천막, 파라솔 등으로 분류하였다.

<표 1>재래시장의 공간 구성요소

구분	내용	사진	문제점
고정적 요소	건물의 벽면과 노면		무질서한 계획으로 인한 통행이 불편하고 시야가 제한된다.
가변적 요소	가두대, 손수레, 바구니		점포별로 제작한 가두대가 보행자의 동선을 방해하고, 노점상의 난립으로 통행이 불편하다.
광고적 요소	간판, 상호막		각각의 크기와 색상의 사용으로 혼잡하고 어둡, 파라솔 등의 시선 차단으로 광고효과가 거의 없다.
부수적 요소	천막, 파라솔		천막, 파라솔의 난립으로 일저권 및 시야의 방해가 있으며, 우천시에도 현실적인 효과가 거의 없다.

## 3. 재래시장의 리모델링 사업사례 분석

### 3.1. 중랑구 망우동 우림시장



<그림 2> 망우동 우림시장 배치도

재래시장 재개발 사업 중 가장 성공적 사례로 꼽히는 우림시장 재개발 사업은 재래시장 재개발 사업의 초기에 시행된 사업이면서 사업 후 시장 경영정상화와 환경개선 사업의 측면에서 가장 성공적인 사례로 꼽힌다. 사업의 효과로는 ①시장 도로기능 회복, ②소방진압에 용이하여 안전 예방, ③재래시장 활성화로 영세상인 보호, ④이용 시민에게 쾌적한 쇼핑환경 제공, ⑤도시 미관 향상, ⑥지역 경제의 활성화<sup>7)</sup> 등을 꼽고 있다. 이러한 성공사례로 꼽히는 우림시장을 공간 구성요소별로 분석하여 보면 <표 2>와 같다.

<표 2>의 공간 구성 요소와 함께 우림시장에서는 <표 3>과 같이 온라인 쇼핑몰과 함께 자체 택배 시스템을 갖추고 기존 재래시장에서 볼 수 없었던 소비자에게 다가가는 공격적 마케팅 사례를 보여주고 있다.

7)서울특별시 재래시장 활성화 세미나 중 '우림시장 성공사례', 2002

4)유통산업발전법, 1997

5)재래시장 활성화 특별조치법, 2001

6)김건우, 재래시장 외부공간의 특성에 관한 연구, 계명대학교 석사학위 논문, 1995

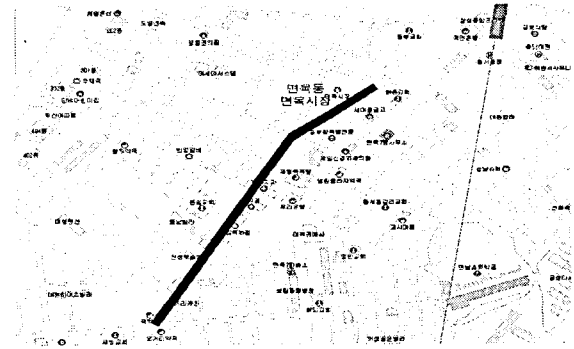
<표 2> 우림시장의 공간 구성요소별 분석

구분	사진	분석
고정적 요소-건물의 벽면과 노면		체계적인 가로정비로 통행권의 확보 등은 효율적이지만 아케이드의 잘못된 설치로 낮시간대 채광에 문제점이 발생했다.
가변적 요소-가두대, 손수레, 바구니		가두대의 일정한 규격 통일로 시야확보, 통행권 확보가 효과적으로 이루어지고 있지만 입구나 모퉁이 부분에 노점상이 남아있어 혼잡함을 준다.
광고적 요소-간판, 상호막		일정한 규격으로만 제작되고 점포마다 각각의 형태와 색상을 취하고 있어서 점포의 독창성도 있지만 혼잡함이 남아 있다.
부수적 요소-천막, 파라솔		아케이드의 설치로 정비되었으나 노점상의 파라솔이 잔존하고 있고 입구의 쇼핑카트는 시장 현실에 맞지 않아 거의 방치된 상태이다.

<표 3> 우림시장의 온라인 쇼핑물과 택배 시스템

구분	사진	분석
온라인 쇼핑물 웹사이트		<a href="http://www.urimsijang.com">http://www.urimsijang.com</a> 웹사이트와 함께 온라인 주문서 자체택배 시스템으로 배송
자체 택배 시스템		온라인 주문 사항을 체크하고 소비자가 구입한 상품을 배송하는 역할을 한다.
		2대의 승합차량으로 소비자 구입상품을 원하는 목적지까지 배송한다.

### 3.2. 중랑구 면목동 면목시장



<그림 3> 면목동 면목시장 배치도

가장 최근에 중랑구 지역에서 시행된 재래시장 재개발 사업이며 망우동 우림시장과 같이 도심형 골목시자의 형태를 띠고 있다. 면목시장을 공간 구성요소로 분석하여 보면 <표 4>와 같다.

면목 시장의 재개발 사업에서는 시장 전체의 가로 정비 및 아케이드 설치, 사인물의 정비 등 전체적 외관에서 커다란 성과를 보이고 있다. 하지만 공간 구성요소의 측면에서 볼 때 상품이 진열되는 가두대의 정비와 양쪽 입구 부분에 난립한 노점상의 문제점이 남아 있다.

<표 4> 면목시장의 공간 구성요소별 분석

구분	사진	분석
고정적 요소-건물의 벽면과 노면		상대적으로 도로부분의 폭이 협소하여 중앙의 노점이 없으므로 전체적으로 트이고 정돈된 분위기이다.
가변적 요소-가두대, 손수레, 바구니		재개발 사업 시행 전의 가두대를 그대로 사용하고 있어 정비된 간판과 어울리지 않는 어수선함을 보이고 있다.
광고적 요소-간판, 상호막		가장 정비가 잘 된 부분으로 전체가 통일된 간판과 사인물을 사용하고 있다.
부수적 요소-천막, 파라솔		아케이드의 설치로 정비되었으나 노점상의 파라솔이 남아 있다.

### 3.3. 사례조사에 따른 문제점 및 해결방안

중랑구 망우동 우림시장과 면목 골목시장의 사례에서 공통적으로 볼 수 있는 아케이드의 설치, 주차장, 화장실 등의 편의

시설과 같은 환경 정비 면에서는 성공적인 모습을 보이지만 상인과 소비자가 만나는 실제 상행위 공간인 개개의 점포나 노점상 등의 독립단위에서의 개발의 미비성을 나타내고 있다.

먼저 망우동 우림시장의 문제점은 우선 환경 개선사업 부분에서 낮 시간의 조도유지가 중요한 사항인데 아케이드의 설치로 우천시 쇼핑의 편리성은 확보되었으나 채광/조도가 낮아지는 문제점을 보이고 있다.<sup>8)</sup>

공간 구성요소상의 문제점으로는 점포의 간판과 사인물이 제각각이어서 전체 분위기에 있어 어수선했음을 주고, 아직 정리되지 않은 노점상과 모퉁이 점포가 통로를 점거하는 등의 문제점도 안고 있다. 그밖에 쇼핑의 편의를 위해 설치된 쇼핑카드도 시장의 실정상 맞지 않아 방치된 상태로 남아 있음을 볼 수 있다.

면목동 면목골목시장의 경우에는 리모델링 후 전체적인 사인물의 통합과 각종 편의 시설물(주차장, 화장실, 마트, 푸드코트 등)의 설치, 그리고 우림시장에서 보여지는 아케이드 설치 후의 문제점인 조도 확보면에서는 성공적인 모습을 보여주고 있지만 리모델링 후 각 점포의 가두대 정비가 이루어지지 않았고 형태적 특성상 굴절되고 다른 골목과 만나는 부분에서의 노점상이 정비되지 않는 문제점이 보여지고 있다.

위와 같이 선행된 두 사례를 보면 공통적인 문제점과 개별적인 문제점을 가지고 있음을 알 수 있다. 이를 토대로 재래시장 리모델링 사업에서의 공간 구성요소별 개선방안을 정리하면 <표 5>와 같다.

<표 5> 공간 구성요소별 개선방안

구분	내용
고정적 요소- 건물의 벽면과 노면	벽면의 높이, 노면 바닥에 경계선을 두어 시야 및 동선을 확보한다.
가변적 요소- 가두대, 손수레, 바구니	일정한 높이의 확보를 원칙으로 업종간의 특성을 반영한 쇼케이스, 냉장 쇼케이스의 크기 제한한다. 노점상들의 일정한 구역을 계획 당시부터 고려하고 손수레 등을 규격화한다.
광고적 요소- 간판, 상호막	일정한 규격으로의 통일을 원칙으로 하고, 업종별, 지구별의 차별성을 부여한다.
부수적 요소- 천막, 파라솔	개별적 천막, 파라솔 등을 규제하고 부득이한 사용시 타점포의 시야확보 등을 고려한다.

#### 4. 결론

유통 시장의 급변에 적응하지 못하고 고사위기에 처한 재래시장 활성화를 위해 정부와 자치단체의 후원 그리고 상인들의 노력으로 많은 재래시장들이 리모델링 사업을 추진하고 있는 추세이다. 하지만 한정된 예산과 상인들의 참여도, 그리고 건물

주와의 협의 문제로 단순한 편의시설의 확충이나 점포시설의 개보수 등 단순한 환경정비 중심으로 시행되고 있는 것이 현실이다.

사례조사를 통해 살펴 본 두 시장의 경우를 보면 사업 시행의 시간차가 있음에도 먼저 시행된 사례의 장점이 차후 시행된 사업에 반영되지 않고서 그대로 문제점으로 나타나는 것을 보았다. 이에 재래시장 리모델링 사업에 있어서 환경정비 시설물의 확충과 더불어 공간 구성요소별로 몇가지 개선방안을 해보면 다음과 같다.

첫째, 공간 구성요소 중 가장 기본이 되는 노면과 벽면은 일정한 경계선을 두어 통행자의 동선을 확보해야 하겠다.

둘째, 실제 상행위가 이루어지는 개개 점포에서의 공간 구성요소인 매대와 가두대 등은 일정한 높이의 규격으로 이용자의 시선을 확보해야 하겠다.

셋째, 소비자에게 시장을 인지시키는 시장 입구의 대형 간판과 함께 개개 점포의 홍보가 이루어져야 한다. 그러기 위해서 현재 설치되어 있는 간판이 통일성 있는 정비와 더불어 업종, 업태의 특성을 반영한 계획이 이루어져야하고, 또 시장 내부의 안내 기능을 지닌 게시물의 정비도 이용자의 편의성을 고려하여 이루어져야 할 것이다.

넷째, 가로와 노면 정비 후에도 부분적으로 남아있는 노점상이 동선과 시선에 불편을 주는 요소로 남아있는 것이 현실이다. 이를 해결하기 위해서는 우선 초기 계획 단계에서 독립적인 공간을 마련하는 방법이 있어야 할 것이며, 규격화된 손수레와 파라솔의 사용으로 동선과 시선을 확보해야 할 것이다.

위에서 언급한 바와 같이 기시행된 재래시장 리모델링 사례에서 보여지는 시장 전체 환경정비 사업과 아직까지 미비한 점으로 본 연구에서 나타난 공간 구성요소들의 정비 작업이 선행된다면 전체적인 면과 개개 점포의 부분적인 면까지의 체계화된 정비로서 재래시장 경영정상화에 기여할 수 있고, 나아가 지역경제에도 기여하는 효과를 기대할 수 있을 것이다.

#### 참고문헌

1. 김근수, 도시지역 재래시장의 합리적 재개발방안과 모형연구, 경기개발연구원 연구보고서, 1998
2. 유통산업 발전법, 1997
3. 재래시장 활성화 특별조치법, 2001
4. 서울특별시 재래시장 활성화 세미나 中 '우림시장 성공사례', 2002
5. 김병선 외, 재래시장 환경개선사업과 아케이드 도입 실태조사 연구, 대한건축학회 학술논문발표집, 2003
6. 이주훈, 재래시장 재건축 계획 기법에 관한 연구, 대한건축학회 학술논문발표집, 2000
7. <http://www.urimsijang.com>
8. 중소기업청, 재래시장의 재개발, 재건축, 1999.
9. 리모델링 연구회, 2000. 8월호

8) 김병선 외, 재래시장 환경개선사업과 아케이드 도입 실태조사 연구, 대한건축학회 학술발표논문집, 2003