역세권 제2종 일반주거지역 상업화 확산과 특성 분석

A Study on the Commercialization Characteristics of 2nd Class Residential District in Inner-city Railway Station Area

윤용석*

Yoon, Yong-Suk

양우현**

Yang, Woo-Hyun

Abstract

The purpose of this study is to find out the commercialization characteristics of 2nd class residential district in inner-city railway station area as basic research to protect urban residential area against the pressure of commercialization. Through the research that are based on literature, field survey and urban planning map, it analysed the commercialization characteristic of selected three sites under similar urban condition; to be a nearby subway station and to be a famous commercial street in site, etc. The consequences of this study are summarized as follows; First it finds the commercialized lots in all blocks that adjoin blocks of upper class zoning. Second it is in inverse proportion between the commercialization of lots and the distance from subway station to residential block. Third, the corner lot of a block and the access road directly connected collector road are very important factors to spread commercialization to residential area. Finally, it finds the difference of the commercialization degree of 2nd class residential zone according to arrange main commercial street and the 2nd class residential block; vertical arrangement and horizontal arrangement.

Keywords : Residential Commercialization, 2nd Residential District, Inner-city Railway Station Area, Distance, Corner Lot, Access Street, Block Arrangement

주요어 : 주거지 상업화, 제2종 일반주거지역, 도시거점, 거리, 코너필지, 접근로, 블록배치

I. 서론

1. 연구의 배경과 목적

고도로 복잡해지는 도시환경의 변화 속에 경직된 용도지역제도의 획일적 적용으로, 국내 도시의 역세권에 위치한 일반주거지역들이 토지이용계획의 본래 의도와 건축물과 그 외부공간의 실제 활용간에 괴리를 발생시켰으며, 이러한 괴리현상은 주거지내로 확산되고 있다. 특히 역세권에 위치한 제2종 일반주거지역내 주거용 건물의 상업화는 주거지 전반에 확산되어 나타나고 있다. 이로 인하여 거주환경의 피해뿐만 아니라 위법 건축물을 조장하는 등 사회적 갈등을 양산하고 있다.

이에 본 연구는 역세권에 위치한 제2종 일반주거지역의 상업화의 확산 양상과 특성을 분석하여 급변하는 도시환경에 일반주거지역을 보호하며, 동시에 역세권의 활용성을 제고할 수 있는 실질적인 제도적, 도시설계적 개선방

향의 토대를 마련하고자 한다.

2. 연구의 범위와 방법

연구의 공간적 범위는 서울특별시 주요 역세권이면서 주요 상권에 인접한 제2종 일반주거지역으로 한정하였다. 내용적 범위는 유사한 입지조건을 가지는 제2종 일반주거지역 사례지들을 선정하고, 이를 도시환경의 물리적 조건에 한정하여 비교·분석함으로써 상업화 확산 양상과 특성을 밝히고자 한다.¹⁾

연구의 방법은 사례지내에 퍼져있는 상업화의 범위와 상업화 범위내 개별 건축물의 상업화 정도로 구분·조사하였다. 이를 시각화하기 위해 상업화 범위는 단색으로 표현하고, 개별 건축물의 상업화 정도는 단색의 농도로 치환하여 지도에 표시함으로써 사례지내 상업화의 확산 양상과 특성을 조사하였다. 마지막으로 상업화 확산의 특성은 사례지들의 물리적 환경을 비교·분석하여 도출하였다. 이를 위해 현장조사, 건축물 대장²⁾ 조사, 지도 검색³⁾의 방법을 실행·조사하였다.

*정회원(주저자), 중앙대학교 대학원 건축학과 박사수료

**정회원(교신저자), 중앙대학교 건축학부 교수, 공학박사

Corresponding Author: Woo-Hyun Yang, Faculty of Architecture & Building Science, ChungAng Univ., 84 Heukseok-ro, Dongjak-gu, Seoul, Korea, E-mail: why@cau.ac.kr

이 논문은 2011년도 한국주거학회의 춘계학술발표대회에 발표한 논문을 수정·보완한 연구임

1) 불규칙한 이용자의 이용패턴과 시장경제의 특수성이 존재할 수 있지만 이러한 특수성이 적용되어 작동해 온 도시환경의 물리적 조건을 분석·확인하는 것도 도시설계 차원에 충분히 논리적이며 가치있는 연구라고 판단한다.

2) 서울특별시 토지정보시스템

II. 선행연구

Park and Yang(1998)은 주거지내 근린생활시설들의 배치 및 건축적 특성을 분석하고, 그 문제점을 파악하여 해결하고자 하였다. 그 결과 주거지를 상업화시키는 근린생활시설의 배치 및 건축적 특성을 분석하여, 이를 해결할 수 있는 근린생활시설의 배치 및 건축계획지침을 제안하고 예시안을 작성하였다. 하지만 특정 시설에 한정하여 주거지 상업화의 원인이 아닌 특정 시설의 입지와 건축계획에 치중한 연구이다.

Lee(2003)는 서울시 일반주거지역의 용도혼재 양상과 주거환경 영향 그리고 용도분포의 특성을 살펴보고, 이를 바탕으로 현재의 일반주거지역의 용도규제의 한계를 고찰하여 일반주거지역 세분화시 고려해야할 시사점을 제시하였다.

Choi and Lee(2006)는 창원시의 계획된 전체 단독주택지를 대상으로 기능적 특성이 다른 주변의 용도지역과 시설에서 접근성을 고려하여 단독주택지내 상업 등의 업종 입지 형태와 업종간의 상호관계를 연구하여, 가격특성과 방위, 점면 도로폭 등의 필지특성뿐만 아니라 단독주택지 주변의 용도지역과 교육시설·백화점 및 할인점에서 접근성 요인이 단독주택지내 상업 등의 업종 입지에 영향을 미친다는 것을 확인하였다.

Yoon, Park and Yang(2010)은 제2, 3종 일반주거지역의 상업화 요인을 도출하기 위해 서울시 주거지역을 대상으로 기능 변화가 극심한 지역(상업화 지역)과 그렇지 않은 지역으로 구분하고 도시의 물리적 요소들을 기준으로 그 특성과 원인 분석하여 상업화의 직접적 요인과 간접적 요인으로 구분·제시하였다.

이와 같이 선행된 연구들은 일반주거지역의 상업화 문제를 제도적 차원, 특정 요인, 시설에 치우쳐서 접근하였기 때문에 일반주거지의 실제 상업화 정도를 개략적인 수치로 표현했거나 또는 연구의 전제로 가정하여 연구를 진행하였다. 즉 일반주거지의 실제 상업화 정도와 주거지 전반에 걸쳐 상업화가 어떻게 확산되어 있는지를 도시계획적 차원에서 접근한 기초연구가 부재한 실정이다.

이에 본 연구는 일반주거지내 개별 건축물의 실제 상업화 정도와 주거지내 상업화 건축물의 분포현황을 조사하고, 이를 토대로 주거지 안팎의 물리적 환경과의 관련성을 연구함으로써 주거지내 상업화가 확산되는 양상과 특징을 규명하고자 한다.

III. 사례 분석

1. 연구의 전제

본 연구는 주거지 블록내 위치한 필지들이 얼마나 상업화 되어 어떻게 확산되는 지를 규명하려했기 때문에, 주거지내 상업화의 평면적 확산에 한정한다. 다만 필지별

상업화의 정도를 색의 농도로 표현함으로써 평면적인 표현의 한계를 부족하나마 보완하고자 하였다. 또한 단일 건물의 상업화 확산 기준을 필지에만 한정할 이유는 필지내 시설의 용도의 쓰임에 따라 해당 필지는 용도의 영향을 받는 것으로 판단하였기 때문에 필지와 시설을 동일하게 간주하였다. 하지만 만약 1필지에 다른 용도의 2개의 건물이 존재할 경우 필지를 건축법에 의거하여 분할·표현한다.

마지막으로 역세권에 위치한 제2종 일반주거지역의 상업화 정도를 파악하고자 했으나 현행 법에서 규정한 근린생활시설의 체계⁴⁾가 적용의 한계점⁵⁾이 존재하며, 거주환경을 해치는 상업시설에 대한 기준이 모호하기 때문에 현행 제1, 2종 근린생활시설들을 거주환경의 필요정도에 의거 재분류하였다. 근린생활시설의 재분류는 거주자의 입장에서 주거생활을 영위하기 위해 필요한 시설들을 ‘생존부터 기호에 이르는 단계적 개념’에 근거하여 생활필수시설, 생활편익시설, 근린상업시설, 전문상업시설의 총 4단계로 재분류하였으며, 각 단계에 상업화 수치⁶⁾를 부여하여 향후 사례지의 상업화 정도를 시각화하는 자료로 활용할 것이다. 즉, 상업화 수치는 재분류된 근린생활시설이 사례지내에서 어떻게 퍼져나가서 어느 필지에 상업화 정도가 높은지를 시각화시키기 위한 단순한 시각화 점수표이다. 상업화 수치 값의 설정은 거주환경에 악영향을 주는 피해 정도를 전문가적 판단에 근거, 최저 점수 0점부터 최고 점수 10점의 범위내⁷⁾에서 재분류된 근린생활시설간 상대 비교 후 각각의 상업화 수치를 설정하였다.

생활필수시설은 거주환경에 꼭 필요한 시설로 세탁소, 약국, 의원, 소규모 마켓, 식자재 소매점 등이 이에 속하며, 늦은 밤 소음과 불빛으로의 피해를 주지 않기 때문에

4) 근린생활시설은 주택가와 인접해 주민들의 생활에 편의를 줄 수 있는 시설물 제1, 2종으로 구분하며, 그 범위는 건축법 시행령 제3조4절 및 별표1에서 규정하고 있다.

5) 국제법 제6장 「용도지역·용도지구 및 용도구역안에서의 행위제한」과 건축법 시행령 제3조4절 「용도별 건축물의 종류」는 사회와 도시환경이 급격히 변화하지 않는다는 전제에서 적용가능한 법이다. 하지만 다양하게 변화하는 사회로부터 발생된 새로운 용도들의 소멸 및 생성과 그 용도들의 부정적 활용 그리고 주변 도시환경의 물리적 변화(지하철역의 조성, 복합쇼핑몰의 조성 등)로 인하여 법의 내용을 벗어난 상황이 발생했을 때, 이 법의 실효성은 현저히 낮아진다. 예를 들면 제2종 근린생활시설인 일반음식점*이 외부 요소**에 의해 주거지역 내에서 그 수가 급격히 증가한다면, 본래의 순기능에서 역기능으로 변질되어 기존 주거환경에 악영향을 끼칠 것이다(*일반음식점: 음식류를 조리·판매하는 영업으로서 식사와 함께 부수적으로 음주행위가 허용되는 영업, 「식품위생법 시행령 제21조」/ **외부 요소: 집객시설, 대학교, 지하철역 등이 해당 주거지역 인근에 새롭게 위치하여 유동인구가 급격히 증가할 경우 본래의 도시환경과 다른 결과를 만들어 낼 수 있는 요소로 본 연구에서 정의함).

6) 상업화 수치는 본 연구에서 4단계로 재분류된 근린생활시설간의 상업화의 정도를 명확히 구별하기 위해 임의로 지정한 상대적 개념의 수치이다.

7) 최저 점수 0점은 거주환경에 악영향을 끼치지 않는 것을 의미하며, 최고 점수 10점은 거주환경에 가장 높은 악영향을 끼치는 것으로 의미한다.

3) 네이버와 다음 지도 검색

Table 1. *Reclassification of Neighborhood Facility*

Concept	Neighborhood facilities		CD ¹⁾
Survival ↑ ↓ Favorite	The necessary facility of life	- Laundry, Pharmacy, Hospital, Small market(as stationary store, hardware store, etc.) - Grocery store(as vegetable, fish, fruit, etc.)	0
	The convenient facility of life	- Small restaurant without no alcohol(bakery, noodle, etc.) - Convenience store, Large market - Real estate, Clothing store, Interior shop, etc. - Beauty shop(barber shop, Nail-art shop, Fitness club, etc.) - Educational facilities	1
	The commercial facility of neighborhood	- All type of restaurant with alcohol - Singing room, PC room, Billiard room, etc. - Finance and business office, etc.	7
	The commercial facility of adult entertainment	- Facility for adult entertainment as pub, Karaoke bar, etc.	10

1) Note. CD: Commercial Degree (commercial degree states in figures)

0점으로 설정하였다. 생활편의시설은 거주환경에 꼭 필요한 시설은 아니지만 있으면 편리한 시설로 음주행위가 금지된 휴게음식점, 중규모 슈퍼마켓, 부동산, 옷가게, 미용실, 고시원·학원 등이 이에 속하며, 늦은 밤 소음과 불빛으로의 피해가 매우 낮기 때문에 1점으로 설정하였다.

반면 근린상업시설은 거주환경에 꼭 필요하지 않은 기호 시설로 음주가 허용되는 일반음식점(음식판매가 주요 목적인 곳으로 식사와 관련 된 곳; 순대국밥집, 삼겹살 구이집, 횃집, 낙지요리집 등), 음주가 제한된 위락업종(노래방, PC방, 당구장 등), 업무시설(금융 및 일반사무소 등) 등이 이에 속하며, 이러한 음주가 가능한 시설이 집적하게 될 경우 늦은 밤 소음과 불빛으로 거주환경에 피해를 줄 가능성이 높기 때문에 생활필수시설과 생활편의시설보다 상대적으로 높은 7점으로 설정하였다. 전문상업시설은 거주환경과는 전혀 상관이 없으며 음주를 목적으로 하는 기호 시설로 위락시설⁸⁾이 아닌 범위 내에서 유흥과 음주행위가 주요 목적이 되는 맥주전문점, 포장마차, 단란주점, Bar 형태의 주점 등이 이에 속하며, 늦은 밤 소음과 불빛으로 피해가 매우 높기 때문에 근린상업시설보다 상대적으로 높은 10점으로 설정하였다<Table 1>.

이와 같이 근린생활시설 재분류의 의미는 실제 주거지의 거주환경에 긍정적 영향 또는 부정적 영향을 끼치는 시설을 구분하여 ‘주거지 상업화 시설’을 규정하기 위함이었으며, 결국 근린상업시설과 전문상업시설이 주거지 상업화 시설임을 확인할 수 있었다.

2. 사례 선정

본 연구에 적합한 사례지 선정을 위해 서울특별시 제2종 일반주거지역 중 역세권에 위치하고, 격자형 도시조직으로 이루어진 곳을 기준으로 예비 사례지를 선정⁹⁾하였

다. 이 중 일반상업지역이 부재하거나 제2종 일반주거지역의 면적보다 상대적으로 매우 작은 지역¹⁰⁾이고, 제2종 일반주거지역내 활성화된 상업가로¹¹⁾가 형성된 곳을 기준으로 사례지를 최종 선정하였으며, 이 중 특화가로(감자탕 전문거리, 신당동 떡볶이 거리 등) 또는 다른 활성화된 상업가로(신사동 가로수길 등)와 인접해 있는 사례지 등 역세권으로 부터의 상업화 영향 이외의 조건들이 있어 역으로부터 상업화 확산 양상을 명확하게 판단할 수 없는 사례지는 최종 선정에서 제외시켰다<Table 2>.

사례지 선정기준에 의거 예비 사례지는 총 11곳으로 건대입구역, 신천역, 선릉역, 역삼역, 강남역, 교대역, 방배역, 압구정역, 신사역, 둔촌역, 신논현 사례지를 선정하였고, 이 중 최종 사례지는 총 3곳으로 건대입구역, 둔촌역, 신논현역 사례지를 선정하였다. 최종 사례지에서 탈락한 예비 사례지는 제2종 일반주거지역의 면적보다 상위 용도지역의 면적이 상대적으로 넓게 분포하는 지역이며 상업가로는 형성된 곳도 제2종 일반주거지역이 아닌 곳으로 신천역, 선릉역, 역삼역, 강남역, 교대역 사례지가 이에 속했다. 또한 역세권으로 부터의 상업화 영향 이외의 조건들이 있어 역으로부터 상업화 확산 양상을 명확하게 판단할 수 없는 압구정역(성형외과 특화가로), 신사역(가로수길) 사례지와 상업가로(가로의 너비가 6 m 이하)가 비활성화된 방배역 사례지가 최종 선정 기준에 의거 제외되었다.

8) 위락시설은 단란주점으로 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 또는 유흥주점이나 그 밖에 이와 비슷한 것을 지칭, 건축법 시행령 「별표 1. 용도별 건축물의 종류」

9) 사례지의 상업화 확산 양상과 특성을 보다 쉽고 명확하게 파악하기 위해 역세권, 높은 상권, 격자형 도시조직을 갖춘 곳을 예비 사례지 선정기준으로 설정하였다.

10) 사례지 인근에 일반상업지역이 넓게 분포하면 인근 주거지역으로의 상업화가 발생되지 않거나 미비하기 때문에 제2종 일반주거지역의 상업화 확산 양상과 특성을 보다 명확하게 파악하기에는 부적합하다. Yoon, Y., Park, B., & Yang, W. (2010). A study on the commercialization factors of type 2nd 3rd residential area-focus on the residential area in Seoul. 2010-falling Conference of Urban Design Institute of Korea, 560-567.

11) 6 m 이하의 주거지 가로에서는 상업화 정도가 낮거나 존재하지 않아 주거기능이 유지되는 것으로 조사되었다.(사당역, 신림역 사례지), Yoon, Y., Park, B., & Yang, W. (2010). A study on the commercialization factors of type 2nd 3rd residential area-focus on the residential area in Seoul. 2010-falling Conference of Urban Design Institute of Korea, 560-567.

Table 2. The Selection of Final Cases

Preliminary cases							Final cases
Subway line	Station name	Commercial zone ¹⁾	Commercialized street			Arrangement ³⁾	Checking for selection
			Location	Vitalization ²⁾	Width		
2	Konkuk Univ.	○	Nearby subway gate 1, 2	High	8 m	V	Fitness
	Shincheon	◎	Nearby subway gate 4	High	10 m	X	Unfitness
	Seolleung	●	Nearby subway gate 1, 5	High	8 m	X	Unfitness
	Yeoksam	●	Nearby subway gate 7, 8	High	8 m	X	Unfitness
	Gangnam	●	Nearby subway gate 5, 8	High	12 m	X	Unfitness
	Seoul Nat'l Univ.	●	Nearby subway gate 8, 9	High	8 m	V	Unfitness
	Bangbae	×	Nearby subway gate 3	Medium	4~6 m	H*	Unfitness
3	Apgujeong	×	Nearby subway gate 2, 4	High	8 m	V*	Unfitness - The specialized street by plastic surgery clinic
	Sinsa	○	Nearby subway gate 7, 8	High	8 m	H	Unfitness - To exists two different vitalized streets
5	Dunchon -dong	×	Nearby subway gate 3	High	8 m	H*	Fitness
9	Shin nonhyeon	○	Nearby subway gate 3	High	8 m	H·V	Fitness

1) Note. Commercial Zone: Fitness - ×, ○/ Unfitness - ●, ◎ - Bigger commercial zone area - ●>◎>○>× - Not to exist commercial zone

2) Note. Vitalization: Vitalization degree of commercialized street

3) Note. Arrangement: How to arrange main commercial street and the 2nd class residential block / Single quotation mark (''): To expresses not to be commercial zone near a case

- V (Vertical arrangement,) / H (Horizontal arrangement,) / H-V (Mixed arrangement by V and H,) / X (Not to meet the criteria)

3. 사례지 분석

1) 일반 현황

최종 사례지들의 공통적 특성은 지하철역과 근접하며, 준주거지역 이상의 상위 용도지역이 인근에 좁게 분포하거나 존재하지 않으며, 제3종 일반주거지역이 사례지들을 ‘ㄷ’자 형태의 블록띠로 둘러싸고 있다. 제3종 일반주거지역과 사례지들 사이 이면 가로에 활성화된 상업가도가 형성되어 있으며, 이 가로는 지하철역 입구와 근접해 상권을 형성하고 있다. 반면 지하철역 수와 위치, 블록의 배치와 규모, 시장의 존재와 위치, 도로의 폭이 대상지들의 차이점으로 나타났다.

지하철역 수와 위치의 경우, 둔촌역 사례지는 인근에 1곳의 지하철역이 북동측에 위치하고 있지만, 건대입구역과 신논현역 사례지들은 인근에 2곳의 지하철역이 있다. 하지만 그 위치는 차이를 가지고 있어 건대입구역 사례지는 2개의 지하철역이 한 곳에 모인 환승역으로 집중된 접근성을 가지고 있지만, 신논현역 사례지는 2곳의 지하철역이 사례지의 남측과 북측에 떨어져 분산된 접근성을 가지고 있다.

시장의 존재는 모든 사례지에서 발견되었으나, 위치는 건대입구역 사례지만 역으로부터 떨어져있었으며, 둔촌역과 신논현 사례지(논현역 인근¹²⁾)는 역과 근접하여 위치하고 있었다.

블록 배치와 규모의 경우, 건대입구역 사례지의 블록들은 평균 166 m×70 m 규모의 다열필지이며, 총 12개 블록(총 789필지)들이 상업지역과 제3종 일반주거지역의 블록들과 수직하게 배치되어 있다. 둔촌역 사례지의 블록들은 평균 114 m×52 m 또는 148 m×52 m 규모로 다열필지이며, 총 15개 블록(총 273필지)들이 제3종 일반주거지역의 블록들과 수평하게 배치되어 있다. 신논현역 일대의 블록들은 다양한 규모로 2열필지와 다열필지가 혼재되어 있으며, 총 20개 블록(총 402필지)들이 상업지역과 제3종 일반주거지역의 블록들과 혼합배치(수평 또는 수직)되어 있다.

도로 폭의 경우, 건대입구역 일대의 도로 폭은 4 m 미만, 6, 8 m로 구성되어있으며, 둔촌역 일대는 5, 6, 7, 8, 10, 14 m로 구성되어 있으며, 신논현역 일대의 도로 폭은 6, 8, 10 m로 구성되어 있었다.

Location and urban conditions

Block and road system

Figure 1. The Case Site near KunKuk Univ. Station

12) 신논현역은 7호선인 논현역이 먼저 형성되었기 때문이다.

Figure 2. The Case Site near Dunchon-dong Station

Figure 3. The Case Site near Shinnonghyun Station

2) 분석 방법

사례지들의 상업화 확산 양상과 특성을 파악하기 위해 조사방법을 ‘상업화 확산 범위’와 ‘필지별 상업화 정도’로 구분·실시하였다.¹³⁾ 상업화 확산 범위는 사례지내 재분류된 근린생활시설의 위치를 조사함으로써 주거지내 퍼져 있는 상업화된 필지의 전체 분포현황과 특성을 확인하기 위함이다. 필지별 상업화 정도는 필지내 건축물에 입점하고 있는 근린생활시설의 수와 각각의 상업화 수치의 총합을 색의 농도로 치환하여, 주거지내 어떤 필지의 상업화 정도가 상대적으로 높은지를 확인하고 그 특성을 파악하고자 함이다.¹⁴⁾

이를 위해 <Table 1>에 근거, 사례지내 근린생활시설의 분포현황을 생활필수시설, 생활편의시설, 주거지 상업화 시설(근린상업시설과 전문상업시설)로 구분하고 필지별로 조사하여 사례지내 위치를 표시함으로써 주거지내 상업화

13) 사례지내 상업화가 어떻게 분포하는지(상업화 확산 범위)와 위치별 상업화된 필지들의 상업화 정도를 확인(필지별 상업화 정도)함으로써 사례지들의 상업화 확산 양상과 특성을 물리적 측면에서 규명할 수 있기 때문이다.

의 확산 범위를 시각화 하였다.¹⁵⁾ 또한 주거지내 상업화의 확산 범위의 시각화 자료를 토대로 개별 건물의 층별로 조사된 각각 근린생활시설들의 상업화 수치를 합산하여 필지들의 상업화 정도를 시각화 하였다¹⁶⁾<Table 3, Figure 4~6>.

이러한 방법으로 사례지의 상업화 확산 양상과 특성을 비교·분석하였으며, 시각화된 이미지의 분석을 보다 명확하게 증명하기 위해 사례지별 블록들을 지하철역과 거리 순에 의거, 블록별 상업화된 필지의 면적과 점도 길이를 수리적으로 정리하였다<Table 4~6>.

3) 사례별 분석

(1) 건대입구역 사례지

주요 상업가로와 제2종 일반주거지 블록이 수직으로 배치된 사례지(■)로서 상위 용도지역에 인접한 모든 주거지 블록에서 상업화된 필지가 발생하였으며, 특히 주요 상업가로에 인접하면서 지하철역과 가까운 주거지 블록일수록 상업화된 필지수가 많이 나타났다. 반대로 주요 상업가로에 인접하지만 지하철역과 멀리 있는 주거지 블록일수록 상업화된 필지수가 적게 나타났다. 이러한 현상은 주요 상업가로에서 분산되는 주거지 접근근로에도 동일한 영향을 주어 지하철역과 거리가 가까울수록 주거지 접근로를 통한 주거지내 상업화 침투현상이 높게 나타났으며, 반대로 지하철역과 멀어질수록 주거지 접근로를 통한 주거지내 상업화 침투 현상이 낮아지는 것을 확인할 수 있다.

14) 이를 위한 분석의 전제는 다음과 같다. 첫째, 개별 건물의 상업화 표현을 필지로 한정한다. 그 이유는 필지내 시설의 용도에 따라 해당 필지의 외부공간까지 실질적으로 영향을 줄 수 있기 때문이다(만약 1필지에 2개의 건물이 존재하는데 한 건물은 상업시설이고, 다른 한 건물은 주거전용건물일 경우 필지를 건축법에 의거하여 분할·표현). 둘째, 상업화 정도를 조사하기 위해서 건물내 재분류된 근린생활시설들의 면적은 고려하지 않았으며, 재분류된 근린생활시설의 수와 각각의 상업화 수치의 총합만을 색의 농도로 치환함으로써 필지별 상업화 정도를 보여 주었다. 이는 상업지역의 필지가 세장화되어 동일 면적대비 가로에 면하는 점포수가 증가하는 것으로부터 추론·근거하였다. 셋째, 근린생활시설의 층별 가중치 문제로서, 접근성이 어려운 고층에도 상업화가 되어 높은 가중치를 적용해야 한다는 생각과 접근성이 건물임대료와 상관있기 때문에 임대료에 비례해서 1층보다 낮은 가중치를 적용해야 한다는 생각이 고려되었지만, 결국 다른 층도 1층과 동일한 가중치를 두어 적용하였다. 그 이유는 본 연구는 지하철역으로부터 상업화가 주거지에 어떻게 확산되는지를 규명하는 연구로서, 건물내에 상업화가 몇 층까지 확산되는지를 연구하는 것이 아니기 때문이다. 그리고 가중치의 판단 기준이 되는 접근성의 문제가 엘리베이터가 있는 곳과 없는 곳으로 판단 될 수도 있으며, 1층의 접근성이 좋더라도 2층보다 많은 사람들이 온다고 절대판단을 할 수도 없기 때문에 건물 층수별 상업화 가중치는 부여하지 않기로 하였다.

15) 주거지 상업화 시설(근린상업시설과 전문상업시설)의 상업화 확산 범위를 효과적으로 표현하기 위해 사례지내 필지에 검은색으로 표시하였으며, 생활필수시설과 생활편의시설은 각각의 기호로 지도에 위치만 표시하였다.

16) 도출된 필지별 상업화 수치는 디자인 프로그램(Adobe Photoshop CS3)을 활용하여 특정 색에 대한 농도로 1:1 전환함으로써 사례지내 모든 필지들의 상업화 정도를 시각화하였다. 또한 상업화 정도는 특정 색의 상대적 농도 차이로 표현되기 때문에 대상지 전체에 표현된 필지별 색의 농도를 상호 비교함으로써 판단할 수 있다.(높은 상업화: 검은색 ↔ 흰색: 낮은 상업화)

Table 3. The Example: The Commercial Degree Deduction of a Lot in a Case of Kunkuk Uni. Station

Lot No.	Basement	1st floor	2nd floor	3rd floor	4th floor	~	7th	CD
8-102	Singing room(CN) 7	Chicken Galbi(CN) 7	Chicken Galbi(CN) 7	Chicken Galbi(CN) 7	Chicken Galbi(CN) 7	~	-	35
8-99	Pub(CA) 10	Snack bar(C) Convenience store(C) 2(1+1)	Snack bar(C) 1	(R) 0	(R) 0	~	-	13

Note. (N)-The necessary facility of life, (C)-The convenience facility of life, (CN)-The commercial facility of neighborhood, (CA)-The commercial facility of adult entertainment, (R)-Residence/CD-Commercial Degree

이러한 현상을 잘 보여주는 사례로, 지하철역과 제일 근접한 2개의 주거지 블록(8번-123 m, 9번-75 m)의 가로에 면한 필지들은 근린상업시설과 전문상업시설에 의해 모두 상업화 되어, 주거지 상업화 정도가 매우 높게 나타난 반면, 상위용도지역과의 접촉면도 없고 지하철역과 멀리 위치한 블록(36번-448 m, 35번-375 m)의 필지들은 근린상업시설과 전문상업시설에 의해 상업화된 필지수가 거의 존재하지 않았다(유일하게 35번 블록에 2개 필지 존재).

(2) 둔촌역 사례지

주요 상업가로와 제2종 일반주거지 블록들이 수평으로 배치된 사례지(■)로서, 상위 용도지역에 인접한 모든 주거지 블록에서 상업화된 필지가 발생하였으며, 주요 상업가로에 인접한 주거지 블록에서 상업화된 필지수가 많이 나타났다. 본 사례도 건대입구역 사례처럼 주거지 블록내 상업화된 필지수가 지하철역과의 거리에 반비례하지만, 거리대비 상업화된 필지수의 감소 폭이 낮으면 불규칙한 양상을 보여주고 있다. 특히 대상지내 도로의 너비가 7 m 이상¹⁷⁾의 주거지 접근로를 중심으로 상업화가 침투되었으며, 지하철역과 근접한 너비 8 m의 주거지 접근로는 시장이 형성되어 생활필수시설과 생활편의시설이 많이 침투해 있었다. 또한 사례지내 남측에 위치한 너비 7 m의 주거지 접근로(지하철역과의 거리 약 430 m)는 근린상업시설과 전문상업시설이 많이 침투된 것으로 나타났다. 반면 도로의 너비가 6 m 이하인 주거지 접근로를 통한 상업화 침투현상은 건대입구역보다 낮게 나타났으며, 근린상업시설과 전문상업시설의 침투현상에서 더욱 명확하게 나타나고 있다.

또한 건대입구역 사례지에 비해 주요 상업가로에 면하지 않은 필지들의 상업화가 낮게 나타나고 있음을 확인할 수 있다(Figure 4, 5). 이는 <Table 4, 5>의 'Full length of CL'¹⁸⁾에서도 둔촌역 사례지가 상업화된 필지의 접도길이 비율이 건대입구역 사례지보다 11.2% 낮게 나타나, 둔촌역 사례지의 주거지내 상업화 침투현상이 낮음을 수치적으로 재확인할 수 있다.

(3) 신논현역 사례지

주요 상업가로와 제2종 일반주거지 블록들이 수평·수직으로 혼합배치(■)된 사례로, 2개의 지하철역이 주요

Figure 5. The Commercialized Scope and Commercial Degree (Dunchon-dong Case)

지 블록들에서는 둔촌역 사례지의 상업화 확산 양상을, 신논현역 인근의 주거지 블록들에서는 건대입구역 사례지의 상업화 확산 양상을 발견할 수 있다.

4. 종합 분석

제2종 일반주거지내 상업화의 압력으로 토지이용계획의 본래 의도와 건축물과 외부공간의 실제 활용간에 괴리 발생되고, ‘불법 증축 또는 사용’¹⁹⁾과 같은 위법 건축물이 발생되어 해당 구청과의 마찰을 빈번히 겪고 있다. 나아가 불법 행위로 인한 거주환경과의 주민갈등을 양산하고 있는 실정이다. 이러한 문제점을 해소하기 위해 도시설계적 측면에서 제2종 일반주거지내 상업화 양상을 사례분석을 통하여 분석해보았으며, 그 결과는 다음과 같다.

<Figure 4-6>에서 보이는 것처럼 제2종 일반주거지역 사례지들의 상업화는 상위 용도지역(제3종 일반주거지역 이상)과의 인접 여부와 주요 상업가로를 중심으로 지하철역과의 거리에 영향을 받는 것을 확인할 수 있었다. 제2종 일반주거지 블록이 상위 용도지역과 인접한 경우 지하철역과의 거리와 상관없이 모든 주거지 블록에서 상업화된 필지가 발생하였다. 그러므로 지하철역과의 거리는 상업화 정도의 차이를 만들뿐 상위 용도지역의 인접여부가 주거지 블록의 상업화에 우선하고 있음을 3개의 사례지에서 모두 확인할 수 있었다<Table 4-6>.

19) 예를 들어 건대입구역 사례지내 8번지 블록(67필지)에서는 불법 증축 28건이며, 불법 사용은 3건으로 나타났다. 불법 증축의 경우 1층, 외부공간(주차장, 정원 등) 또는 옥상을 활용한 경우가 많았으며, 불법 사용의 경우 주거이외의 상위 용도를 허가·신고 없이 사용하다 적발된 경우가 대부분이었다(근거: 필지별 건축물대장 조사/조사시점 2011. 2~3).

Figure 6. The Commercialized Scope and Commercial Degree (Shinnonhyun Case)

또한 주요 상업가로를 중심으로, 지하철역과 거리와 제2종 일반주거지 상업화의 정도가 반비례 관계임을 확인할 수 있다. 특히 근린상업시설과 전문상업시설만을 고려한 상업화는 지하철역과의 거리에 밀접한 관계가 있음을 보여주고 있으며, 이는 <Table 4-6>에서 보여 지듯이 대상지의 블록들이 지하철역과의 거리가 짧을수록 상업화된 필지수가 높게 나타나는 것을 확인할 수 있다. 반면에 블록들이 지하철역과 거리가 멀어질수록 상업화 정도는 낮아졌으며, 특히 근린상업시설과 전문상업시설은 거리가 멀어질수록 상업화 정도가 현저히 낮아졌다. 하지만 신논현역 사례지의 경우 상업가로의 양 끝에 지하철역이 1개씩 위치하여 상업가로의 균등한 상업화 정도를 보여주고 있는데, 이것도 지하철역의 영향을 양쪽에서 받아 상업화가 확산된 것을 보여주는 또 다른 증명사례이다.

사례지들의 상업화 확산 양상을 보면 집산도로와 직접 연결되는 주거지 접근로를 중심으로 역과의 거리에 반비례하여 필지들의 상업화 농도가 높음을 확인할 수 있으며, 이때 주거지 접근로의 최소 폭은 6m였다. 특히 주거지 접근로의 너비가 7m 이상인 경우 주거지로의 상업화 확산이 두드러졌음을 3개의 사례에서 모두 확인할 수 있었다. 반면에 집산도로와 직접적으로 연결되지 않는 주거지 접근로에 면한 필지들은 상업화 농도가 낮음을 확인할 수 있다. 그리고 집산도로에서 직접 연결된 주거지 접근로에 면한 블록의 코너부일 경우 상업화 정도는 더욱 높아졌다. 즉, 집산도로와 직접적으로 연결되는 주거지 접근로와 이와 인접한 주거지 블록의 코너부 그리고 주거지 접근로의 너비(최소 6m 이상)가 역과의 거리가 멀어져있어도 주거지 상업화 확산의 교량 역할을 수행하고 있음을 건대입구역 대상지 45번 블록과 46번 블록, 둔촌역 439번 블록과 443번 블록, 신논현역 대상지 166번 블록과 163번 블록에서 확인할 수 있다.

Table 4. The Characteristics of Kunkuk Uni. Case

Bl. No.	Dist. ¹⁾	The number and the area of		Current states of block						Full length of CL ⁷⁾
		lots in a block		Block		Road				
		All lots	Commercialized lots ²⁾	Sides ³⁾	Land use ⁴⁾	Width	Commercial street ⁵⁾	Street market	Connection ⁶⁾	
9	112 m	75	29(38.7%)	N(S)	2R	6 m	-	-	○	376 m
				E(L)	2R	6 m	-	-	-	
				S(S)	C	8 m	○	-	○	
		13,704 m ²	5,758 m ² (42.0%)	W(L)	2R	8 m	-	○	○	
8	123 m	67	27(40.2%)	N(S)	2R	6 m	-	-	○	291 m
				E(L)	3R	6 m	○	-	○	
				S(S)	C	8 m	○	-	○	
		12,173 m ²	5,342 m ² (43.9%)	W(L)	2R	6 m	-	-	-	
47	129 m	74	16(21.6%)	N(S)	2R	6 m	-	○	○	247 m
				E(L)	2R	8 m	-	-	○	
				S(S)	3R	8 m	○	-	○	
		11,562 m ²	2,967 m ² (25.7%)	W(L)	2R	6 m	-	-	-	
46	200 m	74	10(13.5%)	N(S)	2R	6 m	-	-	○	154 m
				E(L)	2R	6 m	-	-	-	
				S(S)	3R	8 m	○	-	○	
		11,497 m ²	2,093 m ² (18.2%)	W(L)	2R	6 m	-	-	○	
45	273 m	76	6(7.9%)	N(S)	2R	6 m	-	-	○	78 m
				E(L)	2R	6 m	-	-	○	
				S(S)	3R	8 m	○	-	○	
		11,549 m ²	860 m ² (7.4%)	W(L)	2R	6 m	-	-	-	
10	288 m	28	5(17.9%)	N(S)	2R	6 m	-	○	○	73 m
				E(L)	2R	6 m	-	-	-	
				S(S)	2R	6 m	-	-	○	
		9,885 m ²	937 m ² (9.5%)	W(L)	2R	8 m	-	○	○	
11	290 m	31	9(29.0%)	N(S)	2R	6 m	-	○	○	128 m
				E(L)	3R	6 m	○	-	○	
				S(S)	2R	6 m	-	-	○	
		5,445 m ²	1,545 m ² (28.4%)	W(L)	2R	6 m	-	-	-	
34	300 m	69	3(4.3%)	N(S)	2R	6 m	-	○	○	24 m
				E(L)	2R	8 m	-	○	○	
				S(S)	2R	6 m	-	○	○	
		11,171 m ²	810 m ² (7.3%)	W(L)	2R	6 m	-	-	-	
44	351 m	79	10(12.7%)	N(S)	2R	6 m	-	-	○	164 m
				E(L)	2R	6 m	-	-	-	
				S(S)	3R	8 m	-	-	○	
		12,202 m ²	1,884 m ² (15.4%)	W(L)	3R	6 m	-	-	○	
35	375 m	66	1(1.5%)	N(S)	2R	6 m	-	-	○	7 m
				E(L)	2R	6 m	-	-	-	
				S(S)	2R	6 m	-	-	○	
		11,545 m ²	127 m ² (1.1%)	W(L)	2R	6 m	-	-	○	
36	448 m	75	-	N(S)	2R	6 m	-	-	○	-
				E(L)	2R	6 m	-	-	○	
				S(S)	2R	6 m	-	-	○	
		11,576 m ²	-	W(L)	2R	6 m	-	-	-	
37	527 m	75	2(2.7%)	N(S)	2R	6 m	-	-	○	18 m
				E(L)	2R	6 m	-	-	-	
				S(S)	2R	6 m	-	-	○	
		11,764 m ²	293 m ² (2.5%)	W(L)	3R	6 m	-	-	○	
Total		789	118(15.0%)	The overall length of road					: 3,595 m	1,560 m (43.4%)
		134,073 m ²	22,616 m ² (16.9%)	The circumference of blocks adjoining a commercial street ⁸⁾					: 2,318 m	1,438 m (62.0%)

1) Note. Distance: it is the shortest distance from a subway station to a residential block by on foot

2) Note. Commercialized lots: The commercial facility of neighborhood, the commercial facility of adult entertainment(to refer Table 1)

3) Note. Sides: N(S)-North(a Short side), E(L)-East(a Long side), S(S)-South(a short side), W(L)-West(a Long side)

4) Note. Land use around the block: 2R-2nd class residential zone, 3R-3rd class residential zone, C-Commercial zone

5) Note. Commercial street: To survey which block is adjoining the main commercial street

6) Note. Connection of the collector road: this factor is important to interpret the commercialization of 2nd residential zone because it advances the accessibility to 2nd residential zone in the case of directly connecting an access road and a collector road

7) Note. Full length of commercialized lots in CN & CA: It is the amount of length whose sides of lot adjoin roads

8) Note. The circumference of blocks adjoining a commercial street: the summation of the width of road than 6m

Table 5. The Characteristics of Dunchon-dong Case

Bl. No.	Dist. ¹⁾	The number and the area of lots in a block				Current states of site				Full length of CL ⁷⁾
		block		Block		Road				
		All lots	Commercialized lots ²⁾	Sides ³⁾	Land use ⁴⁾	Width	Commercial street ⁵⁾	Street market	Connection ⁶⁾	
428	65 m	12	6(50.0%)	N(S)	2R	6 m	-	○	○	100 m
				E(L)	3R	8 m	-	○	○	
				S(S)	3R	10 m	-	-	○	
		7,438 m ²	5,874 m ² (79.0%)	W(L)	2R	6 m	-	-	○	
427 (E) ⁹⁾	123 m	34	1(2.9%)	N(S)	3R	6 m	-	○	○	42 m
				E(L)	3R	6 m	-	-	○	
				S(S)	2R	10 m	-	-	○	
		7,884 m ²	713 m ² (9.0%)	W(L)	2R	6 m	-	-	-	
427 (W)	183 m	36	3(8.3%)	N(S)	3R	6 m	-	○	○	41 m
				E(L)	2R	6 m	-	-	-	
				S(S)	2R	10 m	-	-	○	
		7,776 m ²	648 m ² (8.3%)	W(L)	3R	10 m	-	-	○	
429	191 m	17	9(52.9%)	N(S)	3R	10 m	-	-	○	194 m
				E(L)	3R	8 m	○	-	○	
				S(S)	2R	6 m	-	-	○	
		5,755 m ²	3,041 m ² (52.8%)	W(L)	2R	6 m	-	-	○	
430 (E)	249 m	23	3(13.0%)	N(S)	2R	10 m	-	-	○	65 m
				E(L)	2R	6 m	-	-	○	
				S(S)	2R	6 m	-	-	○	
		6,026 m ²	632 m ² (10.5%)	W(L)	2R	6 m	-	-	-	
439	308 m	19	12(63.2%)	N(S)	2R	6 m	-	-	○	248 m
				E(L)	3R	8 m	○	-	○	
				S(S)	2R	7 m	-	-	○	
		6,045 m ²	4,359 m ² (72.1%)	W(L)	2R	6 m	-	-	○	
430 (W)	310 m	25	5(20.0%)	N(S)	2R	10 m	-	-	○	94 m
				E(L)	2R	6 m	-	-	-	
				S(S)	2R	6 m	-	-	○	
		5,662 m ²	1,106 m ² (19.5%)	W(L)	2R	10 m	-	-	○	
438 (E)	368 m	32	5(15.6%)	N(S)	2R	6 m	-	-	○	96 m
				E(L)	2R	6 m	-	-	○	
				S(S)	2R	7 m	-	-	○	
		6,271 m ²	1,147 m ² (18.3%)	W(L)	2R	6 m	-	-	-	
438 (W)	428 m	15	1(6.7%)	N(S)	2R	6 m	-	-	○	22 m
				E(L)	2R	6 m	-	-	-	
				S(S)	2R	7 m	-	-	○	
		5,982 m ²	208 m ² (3.5%)	W(L)	2R	10 m	-	-	○	
440	437 m	17	7(41.2%)	N(S)	2R	7 m	-	-	○	157 m
				E(L)	3R	8 m	○	-	○	
				S(S)	2R	5 m	-	-	○	
		5,936 m ²	2,197 m ² (37.0%)	W(L)	2R	6 m	-	-	○	
443 (E)	495 m	10	3(30.0%)	N(S)	2R	7 m	-	-	○	83 m
				E(L)	2R	6 m	-	-	○	
				S(S)	2R	5 m	-	-	○	
		6,097 m ²	1,053 m ² (17.3%)	W(L)	2R	7 m	-	-	-	
443 (W)	556 m	10	3(30.0%)	N(S)	2R	7 m	-	-	○	103 m
				E(L)	2R	7 m	-	-	-	
				S(S)	2R	5 m	-	-	○	
		4,827 m ²	1,712 m ² (35.5%)	W(L)	2R	14 m	-	-	○	
441	558 m	8	5(62.5%)	N(S)	2R	5 m	-	-	○	51 m
				E(L)	3R	8 m	○	-	○	
				S(S)	3R	8 m	-	-	○	
		3,206 m ²	506 m ² (15.8%)	W(L)	2R	5 m	-	-	○	
442 (E)	615 m	6	2(33.3%)	N(S)	2R	5m	-	-	○	48 m
				E(L)	2R	5m	-	-	○	
				S(S)	3R	8m	-	-	○	
		1,209 m ²	436 m ² (36.0%)	W(L)	2R	6m	-	-	-	
442 (W)	642 m	9	5(55.6%)	N(L)	2R	5m	-	-	○	131 m
				E(S)	2R	6m	-	-	-	
				S(L)	3R	8m	-	-	○	
		3,406 m ²	2,138 m ² (62.8%)	W(S)	2R	14m	-	-	○	
Total		273	68(24.9%)	The overall length of road					: 3,287 m	1,437 m (43.7%)
		83,520 m ²	25,770 m ² (30.9%)	The circumference of blocks adjoining a commercial street ⁸⁾					: 1,476 m	750 m (50.8%)

Note. '1~8' is to refer Table 4

9) Note. To express (E)-east and (w)-west in order to discern the seperated two blocks in the same block's number

Table 6. The Characteristics of Shinnonhyun Case

Bl. No.	Dist. ¹⁾	The number and the area of lots in a block				Current states of site				Full length of CL ⁸⁾
		All lots	Commercialized lots ²⁾	Block		Road				
				Sides ⁴⁾	Land use ⁷⁾	Width	Commercial street ⁵⁾	Street market	Connection ⁶⁾	
141	72 m	18	10(55.6%)	N(S)	3R	6 m	-	-	○	277 m
				E(L)	3R	6 m	-	-	○	
		5,570 m ²	3,181 m ² (57.1%)	S(S)	2R	6 m	-	-	○	
				W(L)	3R, C	8 m	○	-	○	
198 ⁹⁾	101 m	13	9(69.2%)	N(L)	2R	6 m	-	-	-	225 m
				E(S)	2R	5 m	-	-	○	
		4,195 m ²	2,909 m ² (69.3%)	S(L)	3R, C	8 m	○	-	○	
				W(S)	3R, C	8 m	○	-	○	
184	153 m	30	16(53.3%)	N(L)	2R	6 m	-	-	-	242 m
				E(S)	2R	6 m	-	-	-	
		6,367 m ²	3,941 m ² (61.9%)	S(L)	2R	6 m	-	-	-	
				W(S)	3R, C	8 m	○	-	○	
144	187 m	22	5(22.7%)	N(S)	2R	6 m	-	-	○	175 m
				E(L)	2R	6 m	-	○	○	
		5,472 m ²	1,227 m ² (22.4%)	S(S)	2R	6 m	-	○	○	
				W(L)	3R, C	8 m	○	-	○	
183	198 m	24	7(29.2%)	N(L)	2R	10 m	-	-	○	125 m
				E(S)	2R	6 m	-	-	-	
		6,234 m ²	1,845 m ² (29.6%)	S(L)	2R	6 m	-	-	-	
				W(S)	3R, C	8 m	○	-	○	
182	210 m	28	10(35.7%)	N(L)	2R	6 m	-	-	-	195 m
				E(S)	2R	6 m	-	-	-	
		7,313 m ²	3,338 m ² (45.6%)	S(L)	2R	10 m	-	-	○	
				W(S)	3R, C	8 m	○	-	○	
197	211 m	22	9(40.9%)	N(L)	2R	6 m	-	-	-	157 m
				E(S)	2R	6 m	-	-	○	
		5,132 m ²	2,492 m ² (48.6%)	S(L)	3R, C	8 m	○	-	○	
				W(S)	2R	5 m	-	-	○	
140	249 m	25	6(24.0%)	N(L)	3R	6 m	-	-	○	106 m
				E(S)	2R	8 m	-	-	○	
		6,694 m ²	1,750 m ² (26.1%)	S(L)	2R	6 m	-	○	-	
				W(S)	2R	6 m	-	○	○	
167	282 m	31	4(12.9%)	N(L)	2R	6 m	-	-	-	38 m
				E(S)	2R	6 m	-	-	-	
		7,312 m ²	700 m ² (9.6%)	S(L)	2R	6 m	-	-	-	
				W(S)	3R, C	8 m	○	-	○	
163	306 m	23	8(34.8%)	N(S)	2R	6 m	-	○	○	188 m
				E(L)	2R	6 m	-	○	○	
		5,889 m ²	2,599 m ² (44.1%)	S(S)	2R	8 m	-	-	○	
				W(L)	3R, C	8 m	○	-	○	
145	308 m	14	3(21.4%)	N(L)	2R	6 m	-	○	-	63 m
				E(S)	2R	6 m	-	-	-	
		4,674 m ²	809 m ² (17.3%)	S(L)	2R	6 m	-	○	○	
				W(S)	2R	6 m	-	○	○	
186	310 m	11	-	N(L)	2R	6 m	-	-	-	-
				E(S)	2R	6 m	-	-	○	
		2,884 m ²	-	S(L)	2R	6 m	-	-	-	
				W(S)	2R	6 m	-	-	-	
166	337 m	22	8(36.3%)	N(L)	2R	8 m	-	-	○	186 m
				E(S)	2R	6 m	-	-	-	
		6,244 m ²	2,264 m ² (36.3%)	S(L)	2R	6 m	-	-	-	
				W(S)	3R, C	8 m	○	-	○	
185	355 m	12	2(16.7%)	N(L)	2R	10 m	-	-	○	35 m
				E(S)	2R	6 m	-	-	○	
		3,352 m ²	480 m ² (14.3%)	S(L)	2R	6 m	-	-	-	
				W(S)	2R	6 m	-	-	-	

Table 6. Continued

Bl. No.	Dist. ¹⁾	The number and the area of lots in a block		Current states of site						Full length of CL ⁸⁾	
		All lots	Commercialized lots ²⁾	Block			Road				
				Sides ⁴⁾	Land use ⁷⁾	Width	Commercial street ⁵⁾	Street market	Connection ⁶⁾		
161	360 m	16	-	N(L)	2R	6 m	-	○	○	-	
				E(S)	2R	6 m	-	-	-		
		4,912 m ²	-	S(L)	2R	6 m	-	-	-		
				W(S)	2R	6 m	-	○	○		
181	369 m	16	8(50.0%)	N(L)	2R	6 m	-	-	-	183 m	
				E(S)	2R	10 m	-	-	○		
		4,172 m ²	3,012 m ² (72.2%)	S(L)	2R	10 m	-	-	○		
				W(S)	2R	6 m	-	-	-		
146	403 m	15	3(20.0%)	N(L)	2R	6 m	-	-	-	77 m	
				E(S)	2R	8 m	-	-	○		
		3,983 m ²	860 m ² (21.6%)	S(L)	2R	6 m	-	-	-		
				W(S)	2R	6 m	-	-	-		
162	417 m	15	5(33.3%)	N(L)	2R	6 m	-	-	-	80 m	
				E(S)	2R	6 m	-	-	-		
		4,408 m ²	1,207 m ² (27.3%)	S(L)	2R	8 m	-	-	○		
				W(S)	2R	6 m	-	○	○		
160	479 m	16	-	N(S)	2R	6 m	-	-	-	-	
				E(L)	2R	6 m	-	-	-		
		4,169 m ²	-	S(S)	2R	8 m	-	-	○		
				W(L)	2R	6 m	-	-	-		
159	508 m	24	1(4.1%)	N(S)	2R	6 m	-	-	-	11 m	
				E(L)	2R	10 m	-	-	○		
		5,670 m ²	252 m ² (4.4%)	S(S)	2R	8 m	-	-	○		
				W(L)	2R	6 m	-	-	-		
Total		397	114(28.7%)	The overall length of road						: 4,577 m	2,363 m (51.6%)
		104,646 m ²	32,866 m ² (31.4%)	The circumference of blocks adjoining a commercial street ⁸⁾						: 2,698 m	1,808 m (67.0%)

Note. '1~8' is to refer Table 4

9) Note. There is a lot under construction in the 198 block

*S: Subway Station
*J: Junction

Figure 7. Diagram: The Commercialization Aspect of the 2nd Class Residential District in Inner-city Railway Station Area

또한 주거지 상업화 확산 양상은 주거지 블록의 배치에 영향을 받는 것으로 나타났는데, 주요 상업가로와 주거지 블록이 수직 배치되면 주거지내로 상업화 침투현상이 높았으며(건대입구역 사례지, 신논현역 사례지 중 신논현역 인근 주거지 블록), 주요 상업가로와 주거지 블록이 수평 배치되면 주거지내로 상업화 침투현상이 낮음을 확인할 수 있었다.(둔촌역 사례지, 신논현역 사례지 중 논현역 인근 주거지 블록) 지금까지의 연구 결과를 요약·정리하면 <Figure 7>과 같다.

IV. 결 론

본 연구는 도시거점에 위치한 제2종 일반주거지역의 상업화 정도와 상업화 확산의 양상과 특성을 규명하고자 하였다. 이에 도시환경이 비슷한 사례 대상지 3곳을 선정하여 필지별 실제 활용 용도를 선행된 근린생활시설 재분류표<Table 1>에 의거 조사, 분석하였다.

연구결과를 요약하면, 지하철역과의 거리와 무관하게 상위용도지역과 인접한 모든 제2종 일반주거지 블록에서 상업화된 필지들이 나타났다. 또한 지하철역과 주거지 블록

과의 거리는 주거지 상업화에 반비례하며, 주거지 접근로의 너비(최소 6 m 이상), 블록의 코너부와 접지도로에 직접 연결된 주거지 접근로와의 접도가 주거지 상업화의 확산을 촉진시키는 중요한 요소임을 확인하였다.

또한 주거지 블록이 주요 상업가로에 배치되는 방법에 따라 주거지내 상업화 양상이 다르게 나타나는 것을 확인할 수 있었다. 주요 상업가로와 주거지 블록이 수평으로 배치된 경우가 주요 상업가로와 주거지 블록이 수직으로 배치된 경우에 비해 주거지내 상업화 확산이 낮음을 확인할 수 있었다. 즉 도시거점에 위치한 주거환경을 보호하기 위해서는 주거블록의 수직 배치보다는 수평배치가 유리하다고 판단할 수 있었다.

연구의 한계는 최소한 사례지에 근거하여 연구를 진행했기 때문에 연구결과를 일반화하는데 다소 무리가 있다는 것이다. 따라서 향후 연구는 보다 많은 사례지를 분석하여 결과의 신뢰도를 높이는 보완적 연구가 진행되어야 할 것이다.

REFERENCES

1. Lee, H. (2003). A study on the characteristics of land use distribution pattern in residential zone for the purpose of classified zoning control in Seoul. *Journal of Korea Planner Institute*, 38(2), 43-64.
2. Choi, G. (2009). *A study on the consistency of the zoning regulation and the land use pattern*. Unpublished master's thesis. Seoul National University, Seoul.
3. Choi, Y., & Lee, B. (2006). The characteristics and behavior on location of commercial facilities within single-detached residential unit: The Case of Chang-won City. *Journal of Korea Planner Institute*, 41(2), 9-23.
4. Jeong, H. (2008). *A study on the commercial information using the spatial information analysis for the gate customers of subway*. Unpublished master's thesis. Bukyong National University, Busan.
5. Park, J., & Yang, W. (1998). The regulation guidelines for block planning and building design of the neighborhood-convenience facilities in urban residential areas. *Journal of Architectural Institute of Korea*, 14(9), 19-26.
6. Yoon, Y., Park, B. & Yang, W. (2010). A study on the commercialization factors of type 2nd 3rd residential area-focus on the residential area in Seoul. *2010-falling Conference of Urban Design Institute of Korea*, 554-568.

접수일(2011. 11. 27)

수정일(1차: 2012. 3. 20)

게재확정일자(2012. 4. 2)