한국주거학회 학술발표 논문집
제16권 2005년 11월 12일

간선도로변 상업지역 배후 주거지의 가구배치와 상업화 특성

-서울시 강남구 테헤란로 주변 상업지역과 주거지역 사례연구 -

Characteristics of Block Formation and Commercialization of Residential Blocks commercial area along Urban Arteries

- Case study of commercial and residential area on Teheran-ro in Gangnam-gu in Seoul-

홍재홍* 양우현**
Hong, Jae-Hong Yang, Woo-Hyun

Abstract

The purpose of this study is to analyze a Characteristics of block formation and commercialization of residential blocks commercial area along urban arteries on Teheran-ro in Seoul. 'Teheran-ro' is selected as a case site to analyze the characteristics of residential blocks commercial area along urban arteries. The study analyzes the characteristics of the street network and block formation in commercial area along arteries and rear residential blocks, and commercialization of residential blocks commercial area along urban arteries according to the characteristics of street network and block formation. The analysis about block formation progress about i) a street network and block formation, ii) the scale of blocks, iii) division of lots, iv) lots system. The analysis about commercialization of residential blocks commercial area progress about i)a street network and block formation, ii) a density of building, iii) a use of building

키워드 : 간선도로변 상업지역, 가로체계, 가구구성, 주거지 상업화
Keywords : Commercial area along urban arteries, Street network, Block formation, Commercialization of Residential Blocks

Ⅰ. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

근대화 이후 도시가 점점 공업화, 거대화되면서 다른 용도의 악영향을 감소시키기 위해 용도를 분리하여 규제하는 용도지역제가 도입되었다. 현대의 도시이론들은 대부분 공업화의 악영향으로부터 주거의 보호를 위해 산업혁명 이전 기본용도들의 무의식적인 혼합에서 벗어나 유사한 기능을 집중시키고, 상충하는 기능들은 서로 분리시키는 것을 원칙으로 하게 되었다.

그러나 토지이용상에서 사용자의 생활양식 관습 등의 사회 문화적, 경제적인 요구에 의해 처음 계획과는 다르게 혼합적 토지이용이 발생하였고, 이를 위해 점차 조건부허가가 확대되어 주거지역에서 용도혼합이 점차 허용되었고 주거지 공간구조 자체의 문제점은 간과한 채 필지별로 건축규제를 완화함으로써 주거환경의 질적 수준을 저하시키고 있다. 서울시는 이와 같은 현상을 해소하기 위해 2000년 7월 용도지역 세분화를 시행했으나 기존의 토지이용계획의 기조에서 크게 변하지 않고 지역별 건폐율과 용적률의 차등적용을 제시하였을 뿐이며, 도시계획에 있어서 토지이용계획과 용도지역제 등 제도 및 계획기법에 대한 새로운 방향을 필요로 하고 있다.

이러한 배경 하에 본 논문은 상업지역과 연접한 주거지역의 토지이용 및 계획기법의 연구를 위한 자료로서 서울시 간선가로변 상업블록과 주거블록의 가구배치 특성을 알아보고 이를 바탕으로 간선도로변 상업지역의 배후 주거지역의 상업화 특성을 분석하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 범위는 서울시내 활성화된 간선도로변 상업지역 배후 주거지내로 상업기능이 확산되는 특성을 알아

*정회원, 중앙대학교 대학원 건축공학과 석사과정
**정회원, 중앙대학교 건설대학 건축학부 교수, 공학박사

으로 한다. 단, 상업지역 배후로 아파트 단지 혹은 대규모 복합시설 혹은 공원 등이 위치하는 경우는 연구대상에서 제외하기로 한다.

연구의 방법은 첫째, 문헌연구를 통하여 주거지에서 상업지역과 주거지역의 관계에 대해서 고찰한다. 둘째, 선정된 대상지인 테헤란로의 현장조사와 지도, 관련자료의 분석을 통해서 간선도로변 상업지역과 배후주거지역의 가구배치 특성을 알아보고자 한다. 셋째, 특성분석 결과를 대표적으로 나타내는 블록을 선정하여 간선도로변 상업지역 배후 주거지역의 상업화 특성을 알아보고자 한다.

II. 간선도로변 상업지역과 주거지와의 관계

1. 서울시 간선도로변 상업지역의 특성

상업지역은 집중형 상업지역과 간선도로변에 형성되는 노선상업지역으로 구분되는데 집중형 상업지역은 면적형태와 점적형태로 구분된다. 강남지역은 종로를 중심으로 면적형태와 도심상업지역과 다른 지역을 연결하는 간선도로변을 중심으로 선적형태의 상업지역이 위치하고 있다. 강남지역은 테헤란로 주변으로 선적형태의 상업지역이 나타나고 역세권을 중심으로 점적형태의 상업지역이 나타나고 있다.

간선도로변 상업지역의 특성은 블록구성에서 대로변에 접하는 블록은 판매시설이나 업무시설등 대규모 건축물을 수용할 수 있도록 하고, 중로 이하의 도로에 접하는 블록에서는 중소규모의 건축물을 수용하도록 하는 특성이 있다.

2. 주거지역의 상업화 양상

도시에서의 효율적인 토지이용을 위해 용도지역제를 기반으로 토지이용계획을 세우고 토지의 이용을 유도한다. 용도지역제는 처음 시행시에는 토지이용의 순화를 목적으로 했지만 사용자의 불법적 용도변경과 사용자의 용구에 의해 용도규제방식이 용도순화에서 혼합적 토지이용을 변경되었다. 용도지역의 허용용도의 범위 확대와 근린생활시설의 상업계 용도허용을 완화함으로써 주거지역에서의 상업시설 입지를 가능케 했다. 하지만 용도지역상으로는 주거지역이면서 입지된 시설은 상업시설인 이중적인 구조를 가지는 주거지역이 확산되면서 주거환경의 질적 저하가 나타났다. 일반주거지역 용도세분화[1]는 단지 용적률과 건폐율로 주거지의 개발행위를 제한할 뿐 허용용도의 경우 과거 제도와 큰 차이점은 나타나지 않았다.

III. 간선도로변 상업지역과 배후 주거지역의 가구배치 특성

1. 분석의 개요

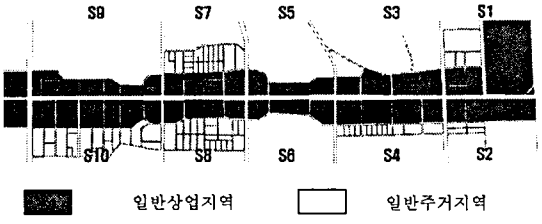
1) 사례지의 선정과 범위

본 연구의 대상지는 신사가지에서 정형으로 계획된 간선도로변 상업지역 중 상업/업무/서비스 등 상업의 기능이 복합적으로 나타나며 상업지역 배후에 저층의 주거지역이 위치하는 테헤란로 주변의 일반상업지역과 일반주거지역 블록들을 대상으로 하였다. 단, 블록의 배열이 부정형을 보이는 블록과 대규모 블록단위로 계획된 아파트 단지 및 공원이 포함된 일반주거지역 블록은 조사대상에서 제외하였다.

2)분석의 내용

분석의 내용은 첫째, 대상지의 도로체계와 블록형성의 특성을 분석한다. 둘째, 블록이 형성되는 단계에 따라 대가구, 중가구, 소가구의 형상과 규모를 고찰하여 블록의 구성 및 위계를 알아본다. 셋째로 블록내 필지분할을 고찰한다. 넷째, 필지의 형상 및 규모를 고찰한다.

분석을 위한 대상지의 범위와 표기법은 다음 <그림 1>와 <표 1>과 같다.



※ 일반주거지역의 세분화 체계는 고려하지 않음

<그림1> 테헤란로의 용도지역현황

<표 1> 테헤란로 주변지역의 블록 및 도로 표기법

	표기	내용
도로	T	· 간선도로변 상업지역을 형성하는 주요간선도로 : 테헤란로
	R	· 주요간선도로를 횡단방향으로 직교하는 간선도로
	rh	· 주도로로부터의 수평 연결도로 - MB을 나누는 주도로의 수평한 도로
	rv	· 주도로로부터의 수직 연결도로 - MB을 나누는 주도로의 수직한 도로
	bh	· 건물로의 접근도로 : 수평방향 - (s)B을 나누는 주도로의 수평한 도로
	bv	· 건물로의 접근도로 : 수직방향 - (s)B을 나누는 주도로의 수직한 도로
	* h, v는 수평, 수직으로 주도로를 기준으로 함	
블록	SB	· 간선도로로 나누어지는 Super Block (대가구)
	MB	· Super Block이 rh, rv에 의해 나누어진 Block (중가구)
	(s)B	· Middle Block이 bh, bv에 의해 나누어진 Block (소가구)
	lot	· Block 안에서 하나의 지번을 가지고 나누어진 필지
	* SB는 용도지역상 상업지역으로 지정된 곳을 설정	

2. 도로체계와 블록형성

테헤란로변 상업지역 블록에서 도로체계의 특성은 첫째, 기능에 따른 도로 폭의 위계와 둘째, 주도로와 인접도로에 의한 중요도에 따른 위계를 가지고 있다. 즉 기능에

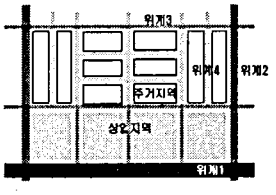
1) 서울시는 2000년 7월부터 일반주거지역을 제1, 2, 3종 일반주거지역으로 구분하여 지정하였음

따라 블록을 분할하는 4단계의 도로 분류가 이루어지고 , 주도로와 인접도로에 의한 중요도에 따른 위계를 보면 T → R→rh→bv와 T→rv→bh의 단계로 주도로에서 점차적으로 중요도에 따라 하위의 단계로 연결되어 형성된다.

상업지역 배후 주거지의 경우, 앞서 분석한 상업지역 도로체계를 따르되, 3단계의 도로 분류가 이루어지고, 도로의 중요도에 의한 위계를 보면 R→rh→bv(→bh)의 단계로 연결되어 형성된다.

<표 2> 기능에 따른 도로 폭의 위계

도로위계	도로명	블록	다이어그램
위계1	T	S1~S10	
위계2	R	S1~S10	
위계3	rh	MB	
위계3	rv	MB	
위계4	bh	B	
	bv	B	



블록은 도로체계에 의해서 분할된다. 위계1과 2의 간선도로들에 의해서 하나의 대가구가 형성이 된다. 이 대가구는 위계3에 해당하는 가구내 통과도로를 중심으로 상업지역과 주거지역이 분할되며, 위계4의 블록내 진입도로에 의해서 소가구로 분할된다. 상업지역과 주거지역 MB의 수는 거의 동일하게 계획되어 있다. MB의 분할은 2~5개의 B로 이루어지며, 상업지역의 B는 간선도로를 따라 가로방향으로 1열이 형성이 되고, 배후지역은 각 지역의 지형이나 상업블록의 깊이에 따라 다양한 형상과 크기를 가지고 있다. 주거지역의 B는 70%가 세로방향으로 구획되어 있으며 가로방향 블록이 15% 정방형 블록이 5%로 나타났다. 상업지역의 MB중 코너에 위치하는 블록 중 85.7%인 12곳의 주변 도로는 테헤란로의 도로흐름을 위해서 P턴을 유도하는 도로로 조성되었으며 도로의 폭도 다른 위계3의 도로들이 대부분 8m임에 비해서 12m로 조성되었다. 이 중 50%인 7곳의 블록은 소가구로의 분할없이 MB규모에서 개발이 이루어졌다.

3. 블록의 형상과 규모

대가구(SB)의 형상은 상업지역으로 지정된 지역만을 한정하여 조사하였으므로 테헤란로를 따라 긴 장변의 형상을 나타내게 되는데 약 0.15~0.27 정도로 분포되어 간선도로변의 특성을 나타내고 규모는 SB안에 약 4개 정도의 MB가 형성된다. 중가구(MB)의 형상은 세장비가 0.3~1.5 정도의 범위[2]를 갖는데 이는 블록의 주도로에서이면도로까지 미치는 영향이 블록의 깊이에 따라서 달리지기 때문이다. MB가 B로 분할되는 블록의 적정규모는 정면폭은 약 130m 정도이고 깊이는 약 125m 정도이고 면적은 12,000~18,000㎡의 면적을 형성하게 된다. 소가구(B)는 블록이 접하는 도로가 MB를 나누는 여러 도로의 위계에 따라 달라지므로 형상이 매우 다양하게 나타난다.

주거지역의 중가구(MB)의 형상은 세장비가 1.3~2.5 정도의 범위를 가지는데 거의 정방형에 가까운 형상인 세장비 0.7~1.3 사이를 전체의 55%가 차지하고 있다. MB가 B로 분할되는 블록의 적정규모는 정면폭은 약 134m이고 깊이는 약 137m 정도이고 면적은 17,000~26,000㎡의 면적을 형성하게 된다. 소가구(B)는 상업지역과 마찬가지로 블록이 접하는 도로가 MB를 나누는 도로의 위계에 따라 달라지므로 다양한 형상을 가지고 있다.

<표 3> 가구별 형상 및 규모의 평균

가구명		형상 및 규모의 평균		다이어그램
		면적(㎡)	세장비	
상업지역	SM(10)	86189.20	0.22	
	MB(44)	16256.55	0.98	
	B(98)	5365.91	1.43	
주거지역	MB	18230.73	1.11	
	B	4688.83	1.86	

4. 블록내 필지분할

블록내에서 필지분할은 조사대상지에서 나타나듯이 첫째, 블록의 길이방향으로 1겹[3]으로 이루어진 경우와 2겹으로 이루어진 경우 그리고 3겹 이상으로 이루어진 경우로 나눌 수 있는데 이런 분할은 블록전체의 형태와 블록의 깊이에 의해 형성된다. 둘째, 블록의 위치에 따라 도로변과 코너로 나누어지는데 블록이 도로의 길이방향으로 주로 배치되므로 도로변에서는 도로와 수평한 블록의 필지 분할이 이루어지고 코너에서는 각각의 도로에 면한 블록의 필지방향으로 분할된다.

주거지역의 블록의 경우 소가구(B)를 블록단위개발을 한 경우를 제외하고 거의 대부분의 블록에서 2겹으로 분할되었지만, 25%의 블록이 3겹이상으로 분할된 것으로 조사되었다.

5. 필지의 형상과 규모

대상지에서 각각의 필지의 전체의 형상을 살펴보면 0.7~2.1 정도의 세장비를 가진 필지가 약 70%를 차지하고 있다. 간선도로변에 배치된 필지는 세장비 1.5~1.7의 범위에 가장 많은 분포를 보였고, 간선도로변 이면에 위치

2) B가 여러 개로 구성되는 MB는 1.1~1.3 정도의 세장비를 보이고 MB가 단독으로 구성될 때는 도로의 길이 방향에 순응하는 0.5~0.7 정도의 형상을 주로 나타낸다.

3) 여기서 말하는 겹은 주도로에 면한 정면을 중심으로 필지의 열의 수를 말한다.

하는 필지들은 거의 정방형의 형상인 0.7~1.3 사이의 필지와 1.3~1.9 사이의 필지가 전체의 70%를 차지하고 있다.

필지의 규모는 대규모 블록개발을 위해 구획된 필지를 제외한 약 80%의 필지가 200~600㎡의 범위에 분포하고 간선도로변의 필지나 간선도로 이면 필지는 상업지역의 경우 모두 대략적으로 300~400㎡, 주거지역의 경우 200~300㎡으로 구획되어 있다. 그러나 실제 건축물이 지어진 부지의 규모는 대부분이 600~1,200㎡의 규모로 기존 필지를 2~4개 정도 합필하여 형성되어 있고, 간선도로 내부의 경우는 기존 분할을 유지한 경우가 대부분이다.

6. 분석의 종합

간선도로변 상업지역과 배후 주거지역의 가구배치를 분석한 결과는 다음 <표4>으로 정리할 수 있다..

<표 4> 분석의 종합

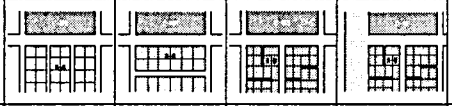
블록				
구분		세장비	규모	특성
대가구의 형상과 규모	상업지역	0.20-0.25	정면폭 (500-600m) 깊이 (100-170m)	대가구 :평균 4개의 MB로 분할
중가구의 형상과 규모	상업지역	1.1-1.3 0.5-0.7	12000-18000㎡	중가구 : 2-5개의 B로 분할
	주거지역	1.3-2.5	17000-26000㎡	
소가구의 형상과 규모	상업지역	0.1-0.5 2.0-2.7	2000-8000㎡	간선도로를 중심으로 가로형과 세로형으로 분류
	주거지역	0.3-0.6 1.8-2.5	2000-6000㎡	

필지체계				
구분		간선도로변	간선도로 내부	특성
블록내 필지분할	상업지역	1-2겹 필지	2겹 필지	2겹 필지 위주의 분할
	주거지역	2겹 필지 3겹 필지	2겹 필지 3겹 필지	
필지의 형상	상업지역	0.9-1.9	0.7-1.9	상업지역은 차이가 있으나 주거지역은 거의 동일함 (건축물규모의 영향)
	주거지역	0.7-1.3	0.7-1.3	
필지의 규모	상업지역	600-1200㎡	200-600㎡	합필 유무에 따라 차이 발생
	주거지역	300-400㎡	200-400㎡	

<표 5>은 상업지역 MB와 주거지역 MB의 접합방식을 분석결과를 토대로 유형화한 것이다. 블록유형Ⅰ, Ⅱ는 2겹 필지가 남북, 동서방향으로 배열된 유형으로서 처음 계획시 단독주택필지로 계획된 지역이다. 유형Ⅲ, Ⅳ유형은 3겹이상의 다열필지가 남북, 동서방향으로 배열된 유형으로써 필지가 3겹에서 5겹까지 분할되어 있고 경우에 따라 2겹로 되어 있는 블록도 있다. 필지의 규모가 2겹 블록의 필지보다 대부분 작게 나타났다. 기타유형은 5개가 나타났다.

Ⅳ장에서 유형화한 블록패턴이 가장 잘 나타난 블록을 선정하여 간선도로변 상업지역 배후주거지의 상업화 특성을 분석하였다.

<표 5> 가구배치 유형 분류

유형	블록유형Ⅰ	블록유형Ⅱ	블록유형Ⅲ*	블록유형Ⅳ*	기타**
다이어그램					-
개수	5	4	4	5	4

* 변형패턴으로서 두 블록 중 한 블록은 2열인 경우도 이 유형으로 분류
** 블록단위개발, 가로방향 3겹이상, 부정형 등의 형태

Ⅳ. 간선도로변 상업지역 배후 주거지역의 상업화 현황 분석

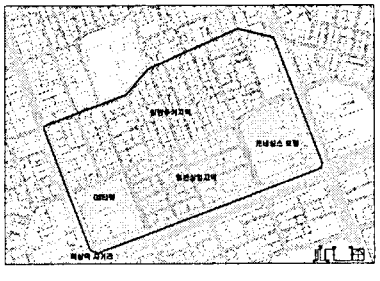
1. 사례지선정 및 개요

대상지역으로 정한 테헤란로 주변 10개의 SB 중 가구배치 분석의 결과를 잘 반영하고 있는 역삼동 668-679번지 블록(S7)을 선정하여 간선도로변 상업지역 배후 주거지역의 상업화 특성을 분석하였다.

대가구 분류체계에서 S7에 해당하는 역삼동 668-679번지 일대의 대가구는 668-675번지 블록은 용도지역상 일반주거지역으로 지정되어 있으며, 676-679번지는 일반상업지역으로 지정되어 있다. 일반상업지역으로 지정된 블록은 4개의 MB로 구성되어 있으며, 코너부는 B로 분할되지 않고 MB 자체를 하나의 블록으로 구성되어 있다. 일반주거지역은 전면 상업지역의 체계를 따라 4개의 MB로 구성되며 B는 주로 2열필지체계로 구성되어 있다.

대상지는 간선도로에 면해서 업무시설이 위치하고 있으며 후면으로 주류 등을 판매하는 유흥시설, 모텔 등 숙박시설, 안마시술소 등 전문상업시설들이 위치하고 있다.

<표 6> 간선도로변 상업지역 용도분포



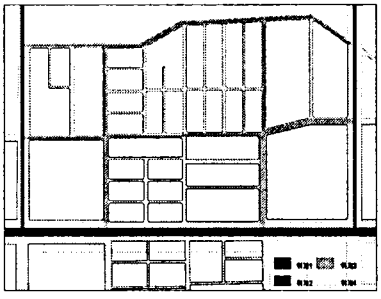
<그림3> 사례지 현황도

	건축물 수	구성비 (%)
일반 음식점	17	26.6
유흥시설	13	20.3
숙박시설	12	18.8
판매/ 소매점	10	15.6
업무시설	6	9.4
안마시술 소	5	7.8
기타	1	1.6
합계	64	100

*건축물 전체용도에서 가장 우세한 용도를 주용도로 하여 건축물 수를 체크하였음

1. 도로체계 및 가구구성과 상업화

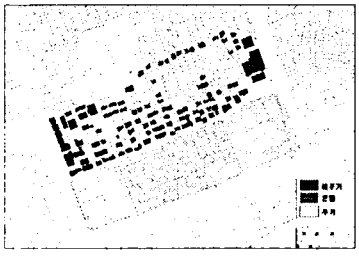
사례지의 도로체계는 그림과 같이 격자형 가로체계를 기본으로 구획되었다. 가로의 위계는 <표3>의 분류를 따라서 전면 테헤란로를 제1위계인 T, 테헤란로에 수직으로 직교하는 좌측의 역삼로와 우측의 언주로를 위계2인



<그림4> 도로체계

R, 언주로와 역삼로를 연결하는 지구내 통과도로 1,2를 위계3인 rh, 지구내 통과도로를 연결하고 각 블록을 세분하는 도로들을 위계4 bh, bv로 구성되어 있다.

<표 7> 접면도로에 따른 토지이용



	주거	혼용	상업
4m	40 (44.9%)	5 (15.2%)	8 (11%)
6m	40 (44.9%)	25 (75.8%)	26 (35.6%)
8m	9 (10.2%)	3 (9%)	27 (37%)
12m	0	0	3 (4.1%)
20m 이상	0	0	9 (12.3%)
합계	89 (100%)	33 (100%)	73 (100%)

<그림5> 토지이용현황(2005년 현재)

토지이용현황은 그림5와 같이 위계2에 해당하는 간선도로에 면한 블록은 대부분 상업시설이 위치하고 있다. 간선도로를 연결하는 통과도로를 따라 상업시설들이 위치하며, 주거블록 1열은 거의 대부분 사업 혹은 혼용시설이 위치되어 상업화가 진행된 것을 알 수 있다. 통과도로에서 분화되는 6m도로를 따라 블록내부로 상업화가 진행되었는데 이때는 상업시설 단독으로 위치하기 보다는 저층부는 상업시설이 입지하고 상층부는 주거시설이 들어서는 혼용시설이 위치하고 있다.

주거시설의 경우 대부분 4m, 6m 도로변에 90% 가까이가 위치하고 있으며, 혼용시설은 75%가 6m도로변에 위치하고 상업시설은 6m, 8m도로에 72%가량이 위치하고 20m도로 이상에 접하는 경우도 12%로 나타났으며, 12m 이상 도로에 접하는 주거시설은 없는 것으로 나타났다.

2. 건축물 용도와 상업화

간선도로변에 위치하는 상업건축물의 경우 접근성이 용이하고 높은 임대수익으로 인해서 대부분 5층 이상의 밀도를 보이며 주로 업무시설 혹은 학원 등교육시설이 위치하고 있다. 간선도로변 상업지역의 후면과 연접하는 통과도로변 필지의 시설들은 주로 휴게음식점, 일반음식점, 유흥주점, 소규모 판매점들이 주로 배치되어 있다. 이러한 시설들은 블록내부로 확산되어 가는데 가로 내부의 주거시설들과의 마찰과 법적규제에 의해서 신축행위가 일어나지 않고 음식점의 특성상 기존 단독주택을 개조하여 사용하고 있다.

<그림6> 단독주택 개조 상업시설의 위치

<그림 7> 단독주택을 개조한 음식점들

주변 상업지역 특성상 업무시설이 밀집되어 위치하고 있기 때문에 직장인들을 대상으로 하는 음식점과 유흥주점들이 주로 들어서게 되며, 이들은 기존 단독주택을 개조하여 들어설 수 있기 때문에 역삼역과 가까운 669-671번지의 블록에서는 이러한 형태의 상업시설을 볼 수 있으며, 이는 주거지의 상업화의 주요한 원인 중 하나로 볼 수 있다.

3. 건축물의 밀도와 상업화

상업기능 혹은 주상혼용건축물의 건축물의 높이는 2층-4층 사이의 건축물이 전체의 71.7%(76동)을 차지하고 있다. 전체적으로 5층 이상의 상업건축물은 간선도로변 블록에 집중되어 있고 블록내부에는 2-4층 규모의 건축물이 밀집되어 있다. 이는 대상지가 단독주택이 밀집되었던 지역인 것과 블록 내부에 있는 상업건축물들이 기존 단독주택을 개조하여 상업용으로 사용하고 있는 것이 그 이유라고 할 수 있다.

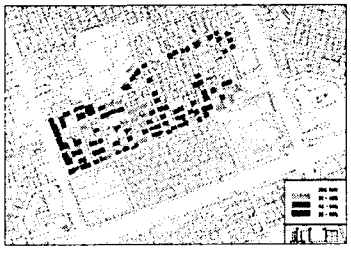
<표 8>상업건축물 층수 분포

	상업 건축물수	구성비 (%)
1층	5	4.7
2층	24	22.6
3층	20	18.9
4층	32	30.2
5층	16	15.1
6층	9	8.5
합계	106	100

<그림8> 층수 분포

건폐율은 평균적으로 51.32% 이며, 50-60%의 건폐율을 나타내는 건축물이 전체의 58.5%(62동)으로 가장 많은 분포를 나타내고 있으며, 30-40%의 건폐율을 보이는 건축물도 15.1%로 나타났다. 주로 단층의 상업시설들이 40% 이하의 건폐율을 나타내고 있다.

<표 9>상업건축물 건폐율 분포

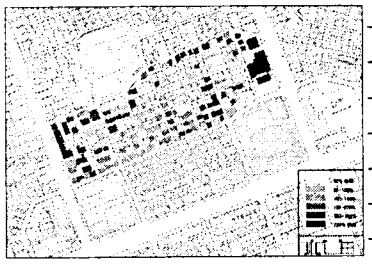


	건축물수	구성비 (%)
30%이하	1	0.9
30-40	16	15.1
40-50	27	25.5
50-60	62	58.5
60% 이상	0	0
합계	106	100

<그림9> 건폐율 분포

용적률은 대부분의 건축물이 2~4층 집중되어 있어 평균 용적률은 149.97%이며, 100-200% 사이에 전체의 54.4%(89동)이 분포하고 있다. 100% 이하인 건축물도 28.2%를 차지하며 일부건축물에서 250%이상의 용적률을 보이고 있다.

<표 10>상업 건축물 용적률 분포



	건축물수	구성비 (%)
50%이하	4	3.8
50-100	14	13.2
100-150	20	18.9
150-200	33	31.1
200-250	15	14.2
250%이상	10	9.4
합계	106	100

<그림10> 용적률 분포

건축물의 밀도에 관련된 대한 분석을 종합해보면 주거지역내 상업건축물은 2~4층, 건폐율 40~60%의 범위내에 가장 많이 분포하며, 용적률의 경우는 50~250% 사이 내에 다양하게 분포하고 있다. 간선도로변에 면하는 블록은 접근성과 수익성이 높기 때문에 층수, 건폐율, 용적률 모두 가장 높게 나타났다. 내부 블록에서는 상업의 확산은 이루어지고 있으나 기존 주거시설과 법규의 규제로 고밀도 개발은 이루어지지 않았다, 블록 중앙부를 중심으로 좌측은 용적률 150% 이하의 블록이지만 상업시설이 다수 입지하고 있으며, 우측 블록은 용적률 150% 이상의 건축물이 다수 입지하고 있지만 좌측에 비해서 상업시설의 비율은 낮다. 이는 좌측 블록이 역삼역에 가깝게 위치하고 있고, 그렇기 때문에 이용자들의 접근이 더 용이하기 때문으로 판단된다. 우측 블록군의 후면 블록은 주거의 재개발을 통해 다세대, 다가구주택이 주거유형의 대부분을 차지하며, 이런 현상을 따라 상업시설도 상업지역과 연접한 블록과 후면 블록 코너부를 중심으로 고밀의 상업시설과 주상혼용시설이 위치하고 있다.

V. 결론

본 논문은 테헤란로 주변 블록을 중심으로 간선도로변 상업지역 배후 주거지역의 가구배치와 상업화의 특성을 분석하였으며 그 내용을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 간선도로변 상업지역과 배후 주거지역의 가구배치 특성을 분석함에 있어 도로체계, 블록형상과 규모, 필지체계로 구분하여 분석하였으며, 블록형상과 규모, 필지체계의 경우 상업지역과 주거지역을 구분하여 분석하였고, 이를 바탕으로 가구배치 유형을 분류하였다.

둘째, 가구배치특성의 분석내용을 바탕으로 간선도로변 배후주거지역의 상업화 현황을 조사하였다. 먼저 도로체계 및 가구구성과의 관계에서 주거지역내 상업시설은 상업지역과 연접한 부분을 시작점으로 주거지 내부로 상업시설이 확산되며 이때 지구내 통과도로와 6m이상 도로를 중심으로 이루어지고 있다.

셋째, 건축밀도와 상업화의 관계에서 주거지내 상업건축물은 간선도로변에 면한 블록에서 고밀도를 보이고 블록내부로 들어갈수록 고밀개발이 이루어지지 않았다. 이는 다른 주거시설과 법적규제에 의한 결과이다. 대부분의 고밀개발은 다세대, 다가구 주택이 대부분이며, 이들과 연접한 부분에서 주거와 함께 개발되기도 한다.

넷째, 건축물 용도의 경우 간선도로변 상업건축물에서 임대수익을 목적으로 업무시설 중심의 건축물이 배치되었으며, 주요상업시설인 휴게음식점, 일반음식점, 유흥주점 등은 통과도로변에 밀집되어 있으며, 주거지 내부에 위치한 시설들의 경우 기존 주택을 개조하여 상업시설로 이용하고 있는 사례가 나타났다.

본 연구는 현재 진행 중인 연구의 중간단계로서 상업지역 배후 주거지역의 상업화 현황에 관한 심층연구를 진행할 것이다.

참고문헌

1.김봉일 외 2인, 도시계획, 기문당, 1997

2.김은진, 상업확산에 의한 일반주거지역내의 주상혼합 변천과 정비방향에 관한 연구, 이화여대 석사논문, 1999

3.문석재, 서울시 업무용 상업지역의 블록형성과 필지활용 특성에 관한 연구, 중앙대 석사논문, 1998.

4.박종호, 도시 주거지내 근린생활시설의 배치 및 건축적 특성과 계획지침에 관한 연구, 1997

5.이재원, 토지이용특성이 비주거용도 혼합정도에 미치는 영향분석, 연세대 석사논문, 2004

6.한정화, 압구정동 상업가로의 도시형태 및 도시활동에 관한 연구, 서울대 석사논문, 2003

7.황의연, 변병설, 도시중심부의 개발방향에 대한 생태학적 접근, 대한국토계획학회지 국토계획 24-2, 1987