

산업집적지 내 1인 주거 블록 배치 및 프로그램 제안 연구

이재영, 유해연*
송실대학교 건축학부

A Study on the Placement and Program Proposal of Single Residential Block in Industrial Cluster Area

Jae Young Lee, Hae Yeon Yoo*
School of Architecture, Soongsil University

요약 서울시 종로구는 대한민국의 대표적인 역사지구이자 문화, 교육, 정치, 경제의 산실로, 역사적·현대적 경관이 공존하는 특징적인 구가 되었다. 하지만 종로구에 분포하는 1인 가구 밀집지역은 이러한 경관과는 동떨어진 모습을 보이는데, 그 중에서도 동대문 패션산업 집적지의 중심에 자리하고 있는 창신동 봉제 공장 인근 고시원 블록이 가장 낙후된 경관을 띠고 있다. 따라서 본 연구는 해당 지역이 산업집적지 내에서 고립되지 않고 함께 발전할 수 있도록 역사적·지역적 맥락 및 거주자의 특성을 고려한 주거블록 계획을 제안하고자 한다. 이를 위해 첫째, 국내 1인 가구의 현황 및 관련 연구를 조사한 후, 종로구 내 1인 가구 특징을 분석하였다. 둘째, 종로구 내에 밀집해 있는 대표적인 1인 가구 블록의 특성을 파악한 후 셋째, 창신동 고시원 블록의 변화 및 현황에 대해 살펴보았다. 마지막으로 창신동의 맥락을 고려한 산업집적지 내 고시원 블록의 배치 및 프로그램을 제안하였다. 본 연구는 블록 제안 시 지역의 역사성과 지역성, 산업적 특수성이 모두 고려되었다는 점에서 의의가 있으며, 이를 통해 블록 거주자의 주거·업무 환경이 개선되고 산업집적지 내 주요 역할을 갖길 기대한다.

Abstract Jongno-gu, Seoul, is a representative historical district of South Korea and a birthplace of culture, education, politics, and economy. It has become a characteristic district where historical and modern landscapes coexist. However, an area with a concentration of single-person households distributed in Jongno-gu is far from these landscapes. In this area, the gosiwon block near a sewing factory in Changsin-dong, which is located in the center of the Dongdaemun fashion industry, has the most underdeveloped landscape. Therefore, this study proposes a residential block plan that takes into account the historical and regional context and the characteristics of residents so that the area can develop together without being isolated within an industrial cluster. To this end, first, the current status of single-person households in South Korea and related research were investigated, and then the characteristics of single-person households in Jongno-gu were analyzed. Second, the characteristics of representative single-person household blocks concentrated in Jongno-gu were identified, and third, the changes and status of the gosiwon block in Changsin-dong were examined. Finally, an arrangement and program are proposed for gosiwon blocks in the industrial cluster site considering the context of Changsin-dong. This study is meaningful in that the historical, regional, and industrial specificity of the region were all considered when proposing the block, and it is expected that the residential and working environment of block residents will improve and play a major role in the industrial cluster.

Keywords : Single-person Household, Urban Industrial Cluster, Residential Block, Community, Living-lab

본 논문은 2023년도 한국연구재단 중견연구 지원에 의한 결과의 일부임. 과제번호:NRF-2020R1A2C1006354

*Corresponding Author : Hae-Yeon Yoo(Soongsil Univ.)

email: zenism@ssu.ac.kr

Received July 6, 2023

Accepted September 1, 2023

Revised August 30, 2023

Published September 30, 2023

1. 서론

1.1 연구의 배경과 목적

서울시의 중심부에 위치한 종로구에는 조선 시대 한양 천도 이후 형성된 서울의 주요 지정문화유산의 약 절반이 위치하고 있으며, 헌법재판소·감사원 등 국가의 주요 공공기관이 밀집하여 있다[1]. 뿐만 아니라, 전통문화시설을 비롯하여 현대의 흐름을 담은 문화예술시설까지 폭넓게 분포한 대한민국의 문화, 교육, 정치, 경제의 산실이다. 이로써 종로구는 역사적·현대적 경관이 공존하는 대표적인 역사지가 되었다. 하지만 이와 같은 종로구의 이면에는 낯선 경관도 존재하는데, 바로 종로 1·2·3·4가 동, 혜화동, 창신·송인동의 1인 가구 밀집 지역이다. 그중에서도 창신동에 위치한 봉제 공장 인근 고시원 블록은 가장 낙후된 경관을 띠고 있다.

해당 블록에 거주하는 이들은 보통 봉제업에 종사하는 노년 및 장년층이며, 동대문 상권 및 봉제 공장과 혼재되어 쾌적한 주거환경을 보장받지 못하고 있다. 1인 가구 중에서 노년 및 장년층의 비율이 높아지는 시점에서 여전히 청년층 대상 주거연구가 주목을 이루고 있고, 고령층 대상 연구 또한 ‘은퇴 후 경제활동을 하지 않는’ 보편적인 상황에 대해 이야기하고 있는 것이 대부분이다. 그러나 같은 연령대에서도 여전히 경제활동을 이어나가며 본인의 힘으로 생계를 유지하는 이들도 분명히 존재한다.

이에 본 연구는 영세한 과거 산업에 종사하는 노년 및 장년층의 1인 가구를 대상으로 설정하고, 해당 블록의 역사적·지역적 맥락과 그에 따라 달라지는 거주자의 직종 및 생활 패턴과 같은 세부 특성이 함께 고려된 블록 배치 및 프로그램을 제안하고자 한다. 이를 통해 1인 가구 주거 블록 계획 시 지역 및 거주자의 특수성이 중요한 기준이 되도록 하는 기초자료로서 기여하는데 목적이 있다.

1.2 연구의 범위 및 절차

본 연구의 공간적 범위는 서울특별시 종로구 창신1동 1인 가구 밀집 지역이며, 그중에서도 흥인지문 사거리와 동묘앞역 사거리 사이의 종로와 북측으로 접한 고시원 밀집 지역으로 범위를 좁혔다.

연구 절차는 다음과 같다. 첫째, 국내 1인 가구의 현황과 관련 연구를 분석하여 문제점을 도출한 후, 범위를 좁혀 종로구 내 1인 가구의 특징을 분석하였다. 둘째, 종로구의 1인 가구 밀집 지역별 특성을 파악한 후 셋째, 창신동 봉제 공장 인근 고시원 블록의 발전과정 및 현황에 대해 살펴보았다. 마지막으로, 이를 바탕으로 창신동의 역



Fig. 1. Changsin 1-dong single-person residential block

사적·지역적 맥락을 고려한 산업집적지 내 1인 가구 주거 블록의 배치와 프로그램을 제안하였다.

2. 일반적 고찰

2.1 국내 1인 가구 현황 및 관련 연구

지난해 주민등록세대는 2347만 2895가구로, 전년 대비 1.64% 증가한 수치이다. 이를 가구원 수로 분류해보았을 때 1인 가구는 946만 1695세대로 세대 유형 중 40%가 넘는 비율을 나타냈으며, 이는 통계 집계 이후 처음이다[2]. 연령대별로 살펴보면, 2020년까지만 해도 29세 이하, 즉 청년층의 비율이 20.2%로 가장 높았으며 노년층, 중장년층이 그 뒤를 이었다[3]. 그러나 2022년 기준 1인 가구의 연령대별로는 70대 이상이 18.6%로 가장 많았고, 다음으로 60대가 17.8%, 50대가 17.1%로 많았다[2]. 이후 1인 가구의 전망을 살펴보면 2050년에 이르러서는 70세 이상이 42.9%, 29세 이하가 7.5%이며 나머지는 중장년층이 채울 것으로 예측된다[3].

이렇듯 결혼 시기가 점차 늦춰지고, 미혼율 및 이혼율 증가와 동시에 고령화 사회가 돼가고 있는 만큼 1인 가구가 차지하는 비중은 높아지고 있으며[4], 그 안에서 노년층과 중장년층의 비중이 청년층을 앞질러가고 있다. 1인 가구 중 노년층의 증가는 사회경제적, 주거 정책적 측면에서 모두 중요한 문제로 주목받고 있다. 노년층은 주거지에서 보내는 시간이 많기 때문에 일상생활을 영위해야 하는 주거환경이 매우 중요한데,[5] 현재 그들의 주거 실태는 열악하며 주거만족도 또한 낮아지고 있다. 그러나 1인가구 관련 연구는 청년층을 대상으로 주로 이루어지고 있으며, 정작 비율을 점차 높여가는 다른 연령대에 대해서는 주거환경 및 요구파악에 대한 연구가 부족한 상황이다.

1인 가구는 연령대별로도 구분할 수 있지만, 그 안에서 거주자의 직종에 따라서도 분류될 수 있다. 일반 직장을 은퇴하고 이후의 삶을 영위하는 노년층이 보편적이지만, 그러한 조직 생활 대신 영세한 산업체 및 사업소를 직접 운영하고 생계를 유지하는 등 여전히 경제활동을 이어나가는 층도 있다. 이들에게 집이란 하루 대부분을 머무는 공간은 아니나, 점차 쇠약해지는 몸을 편하게 낼 수 있어야 하는 곳이기 때문에 쾌적한 주거환경의 중요성은 여전하다고 할 수 있다. 그러나 관련 연구에서 연령대 외의 다른 기준으로 주거환경 대책이 마련되는 경우는 많지 않다.

1인 가구에 대한 연구가 청년층에 집중된 현 상황에서, 본 연구는 고령층을 대상으로 한 주거 블록을 제안하고자 한다. 또한, 거주자의 나이뿐만 아니라 직종, 생활 패턴 등의 세부사항까지 고려하였다는 점에서 차별성을 가진다.

2.2 종로구 내 1인 가구 특징

Table 1에 따르면, 종로구의 주거유형은 아파트, 다세대주택, 일반 단독주택 순으로 높은 비율을 보인다. 그러나 Table 2를 살펴보면, 대상을 종로구에 거주하는 1인 가구로 한정하였을 때의 거주 종류는 단독주택 다음으로 '주택 이외의 거주'가 높은 비율을 가진다.

인구주택총조사에서 주택 이외의 거주란 주택의 요건을 갖추지 못한 거주 공간을 뜻하며 그 종류로는 오피스텔, 호텔 및 여관 등 숙박업소의 객실, 기숙사 및 특수사회시설, 고시원, 판잣집·비닐하우스, 건설 공사장의 임시막사 등을 예시로 들 수 있다[6]. 본 연구에서 다루어질 대상인 1인 가구의 세부적인 범위는 단독주택 거주자가 아닌 상대적으로 저소득계층이 다수 분포한 주택 이외의 거주 거주자이며, 다양한 주택 이외의 거주 중에서도 고시원에 거주하는 1인 가구이다.

Table 1. Residential Type of Jongno-gu [7]

Contents	Number	Percentage
General Detached House	6,572	14
Multi-family Housing	4,070	8
House for Business Use	1,617	3
Apartment	16,688	34
Townhouse	5,460	12
Multiplex Housing	12,540	27
House in a Non-residential Building	912	2
All	46,859	100

Table 2. Number of single-person households by type of residence in Jongno-gu [8]

Contents	Number	Percentage
Detached House	11,290	41
Apartment	3,952	14
Townhouse	1,110	4
Multiplex Housing	4,197	15
House in a Non-residential Building	916	4
Living Quarters other than Housing Unit	5,843	22
All	27,308	100

3. 종로구 지역 특성 분석

3.1 종로구 내 1인 가구 밀집 지역 분포

종로구의 동별 고시원 수는 법정동과 행정동별로 각각 Table 3, Table 4와 같다. 창신동과 송인동은 매우 인접해있으며, 함께 연계되어 도시계획이 이루어지는 경우가 많다. 동대문 패션산업 집적지 내에서 의류 제조·유통을 이루어내는 봉제 공장이 두 동에 고루 분포된 지역적 공통점을 갖기 때문이다. 이에 창신·송인동의 합친 영역으로 비율을 따졌을 때, 종로 1·2·3·4가 동, 혜화동, 창신·송인동 순으로 고시원이 다수 밀집되어 있음을 확인하였다.

Table 3. Number of Gosiwon by legal dong, Jongno-gu (2023.01)

Legal dong	Number	Percentage
Gyun-ji dong	4	2.38
Gwan-su dong	9	5.36
Gwan-chul dong	14	8.33
Nakwon dong	10	5.95
Dong-sung dong	6	3.57
Myung-Ryun	45	26.79
Sung-in dong	20	11.90
Ewha dong	3	1.79
Iksun dong	7	4.17
Jong-no	11	6.55
Chang-sin dong	8	4.76
Hye-hwa dong	6	3.57
ETC	25	14.88
All	168	100

Table 4. Number of Gosiwon by administrative dong in Jongno-gu (2023.01)

Administrative Dong	Number	Percentage
Jong-no 1·2·3·4-ga dong	55	32.74
Hye-hwa dong	51	30.36
Sung-in dong	20	11.90
Chang-sin dong	8	4.76
Ehwa dong	9	5.36
ETC	25	14.88
All	168	100

종로 1·2·3·4가 동, 혜화동, 창신·승인동의 고시원 분포는 Fig. 2와 같다. 창신·승인동은 주로 대로변에 밀집되어 분포해있는 반면, 종로 1·2·3·4가 동과 혜화동은 대로변뿐만 아니라 블록 내부로도 깊게 입지하여 블록 자체를 지역 내 독립적인 1인 가구 주거 영역으로 형성하고 있음을 알 수 있다. 특히 혜화동의 고시원은 상업지역에 분포한 다른 동 고시원에 비해 주거지역에 자리하고 있어 상대적으로 주거 영역성이 확실하고, 안정된 주거환경을 가진다. 이에 반해 창신·승인동의 고시원은 주변 동대문 패션 집적지의 중심에 있으며, 주변의 많은 패션 및 지원 상권에 둘러싸여 있기 때문에 주거환경의 영역을 명확하게 보장받지 못하고 있다. 패션산업의 활성화와 함께 부수적으로 발달한 주거지인 만큼 상업, 그리고 산업지원의 역할을 더욱 중요하게 갖는다.



Fig. 2. Distribution of Gosiwon [9]
(a) Jong-no 1:2:3:4-ga dong (b) HyeHwa dong
(c) Chang-sin · Sung-in dong

3.2 1인 가구 밀집 지역별 특성

3.2.1 종로 1:2:3:4가 동 1인 가구 밀집 지역

동별로 고시원 밀집 지역 인근 장소들과 주 이용자의 특징을 통해 고시원 거주자 및 현황을 파악하였다. 종로 1:2:3:4가 동의 고시원 블록의 골목길, 고시원 입면은 Fig. 3, Fig. 4와 같다. 종로 1:2:3:4가 동 중에서도 종로 2:3:4가는 탑골공원을 중심으로 종묘광장공원부터 피맛골까지 저소득 노인계층이 다수 분포한다는 특징을 가진다.

종로 1:2:3:4가 동의 독거노인 수는 1,215명으로 종로구 내에서 창신동 다음으로 높으며, 그중에서도 일반 계층을 제외한 국민기초생활보장 수급권자와 저소득노인의 비율은 종로구 내에서 가장 높은 수치를 가진다[10]. 경제활동을 하지 않는 이들은 인근 고시원에 거주하며 주로 원각사 무료급식소에서 끼니를 해결한다[11]. 골목길은 상당 부분 폐쇄하게 유지되고 있었으나, 낡은 입면과 도어락이 부재하는 출입구 등 건물 단위에서 노후된 모습도 많이 나타났다.



Fig. 3. Alleyways in Jong-no 1·2·3·4-ga dong



Fig. 4. Elevation and Entrance of Gosiwon in Jong-no 1:2:3:4-ga dong
(a) Noah House (b) Sudo Gosiwon

3.2.2 혜화동 1인 가구 밀집 지역

혜화동은 성균관대, 서울여대, 서울의대, 홍익대 국제캠퍼스, 한성대, 방송통신대 등 대학로가 위치한 곳으로, 20대 청년들 대상 고시원이 주를 이루었다. Fig. 5를 보면, 혜화동의 골목길은 상대적으로 최근에 신축 리모델링된 건물들이 줄을 지어있으며, 새롭게 포장된 도로들도 존재하여 종로 1:2:3:4가 동보다 쾌적한 모습을 띠고 있음을 알 수 있다. Fig. 6과 같이, 다른 행정동보다 깔끔한 입면과 도어락장치가 포함된 안전한 출입구의 비율이 높았다.



Fig. 5. Alleyways in HyeHwa dong



Fig. 6. Elevation and Entrance of Gosiwon in HyeHwa dong
(a) Sunmyung Pavilion (b) Euddeum Gosiwon

3.2.3 창신·송인동 1인 가구 밀집 지역

창신·송인동은 동대문 패션산업 집적지에 위치하고 있다. 봉제 공장의 입주보다는 종업원이 창신동 내에 거주하는 비율이 높았는데, 입주들은 자본을 획득함에 따라 창신동보다 더 나은 주거환경을 가진 곳으로 이주하는 경우가 많기 때문이다[12]. 이에 고시원 거주자들은 상대적으로 저소득 계층인 봉제 공장 및 인근 도소매상가의 종업원, 그리고 외국인 노동자로 구성되어 있음을 알 수 있었다.

Fig. 7을 보면 알 수 있듯이, 앞서 언급된 종로 1·2·3·4가 동과 혜화동의 골목길보다는 상당히 노후된 골목길의 모습을 보이며, 준공된 지 오랜 시간이 흐른 듯한 건물들이 어두운 분위기를 형성하고 있다. 또한, 주변 상권들이 함께 형성되어 있어 주거지가 존재하고 있음을 알아차리기 어려운 환경이다. Fig. 8을 보면 알 수 있듯이 낡은 입면을 가진 건물들의 비율이 높았으며, 일부 고시원들은 호텔, 모텔과 같은 숙박업소 혹은 유흥업소가 존재하는 건물에 함께 자리하고 있었다.



Fig. 7. Alleyways in Chang-sin · Sung-in dong



Fig. 8. Elevation and Entrance of Gosiwon in Chang-sin dong·Sung-in dong
(a) Millennium Gosiwon (b) Dongdaemun Gosiwon

창신동 봉제 산업은 1970년대 산업화를 계기로 활성화되었으며 현재까지도 동대문 패션산업 집적지의 의류 제조 및 유통의 한 축으로서 큰 역할을 하고 있다. 하지만 봉제 산업의 호황기를 누리던 당시의 노동자들은 수십 년이 지난 현재, 과거 산업의 고령화를 느끼며 젊은 인력으로서의 교체를 원하고 있다. 이는 주로 봉제업에 조

사하는 고시원 거주자의 연령대를 알 수 있는 부분이기도 하며 Table. 5를 보면 알 수 있듯이, 실제로 창신동의 독거노인 수는 1,474명으로 종로구 내에서 가장 큰 수치를 띠고 있다. 그중에서도 일반을 제외한 국민 기초생활수급권자와 저소득노인의 비율은 고시원 블록이 위치한 창신1동이 가장 높으며, 봉제 공장이 밀집된 창신2동이 다음으로 높다.

Table 5. Number of senior citizens living alone in Changsin-dong [10]

Contents	National Basic Beneficiaries	Low-income Elderly	General	All
1 dong	208	9	385	602
2 dong	147	16	424	587
3 dong	60	16	209	285
All	415	41	1,018	1,474

3.3 소결

블록 제안의 공간적 범위는 거주자, 주거환경, 지역성의 세 측면에서 고려되었다. 거주자 측면에서 보았을 때, 청년층이 주 거주자인 혜화동에 비해 종로 1·2·3·4가 동과 창신·송인동의 거주자 연령층은 더 높은 노년 및 장년층이었다. 이 중에서도 종로구 내에서 창신1동의 독거노인 비율이 가장 높은 것을 확인하였고, ‘고령층’의 고시원 거주자라는 조건에 적절하였다. 주거 환경적 측면에서 보았을 때 창신·송인동은 종로구의 다른 행정동들에 비해 물리적으로도, 주거 환경적으로도 매우 낙후된 환경을 보인다. 이 중에서도 송인동보다 쪽방촌 인근에 위치한 창신동의 환경개선이 더 필요하다고 판단되었다.

지역성 측면에서 보았을 때, 창신동 봉제 공장은 동대문 패션산업 집적지 내 이루어지는 의류의 기획에서부터 판매까지의 일련의 과정에서 의류 제조 및 유통이라는 가장 큰 역할을 지닌 곳이다. 하지만 인근에 있는 1인 가구 블록은 종로구 내에서도 가장 노후된 현황을 가지며 이는 온라인 쇼핑 및 패스트패션의 대두, 그리고 불편한 보행환경으로 위축되어가는 동대문 패션상권에도 적지 않은 영향을 미칠 것으로 보인다.

기존에 창신동과 관련하여 진행된 연구는 동대문의 패션산업 집적지의 산업구조 및 실태 파악 및 활성화 방안, 봉제 산업 생태계의 공간적 특성, 도심부에 위치한 소규모 제조업의 군집 양상 등 산업 관련 연구가 주를 이룬다. 하지만 해당 연구범위는 창신동 봉제 공장이 밀집되어 있는 동대문역 1호선의 위 측으로만 제한되었으며,

아래층에 존재하는 1인 가구가 밀집되어 있는 상업 블록은 고려되지 않은 것이 대다수이다. 오히려 해당 블록에서는 봉제 산업과는 별개로 창신동 쪽방촌이라는 또 다른 주제의 연구가 진행되어 왔다. 그러나 해당 필지에는 쪽방 외 1인 가구 거주자도 적지 않게 분포하고 있다. 동대문 상권에 혼재되어 안정된 주거환경의 분리가 일어나지 못하며, 그렇다고 동대문 패션산업 집적지의 중요 거점이 되고 있지도 않은 항량한 공간에서 생계를 이어나가는 이들을 위한 새로운 주거 블록이 제안되어야 할 시점이다.

4. 창신동 1인 가구 블록의 변화

4.1 역사적 특징

창신동 1인 가구 밀집 지역의 역사는 인근 봉제 공장의 형성과정에서 찾아볼 수 있다. 강북의 대표적인 다세대·다가구 주택지역인 창신동은 1930년대까지만 해도 당대 최상류 거부들의 부촌 지역이었다. 1930년대 이후, 경성의 산업화 및 도시화로 인해 도시 빈민이 밀려들어 오고, 동대문 터미널이 입지해 있던 위치였기에 지방민들까지 올라와 거부들의 공간을 점유하였다. 일제강점기 당시 창신동에는 경성부 직영 채석장이 조성되어 석재 채취가 진행되었고, 조선인은 인근에 토막집을 지어 살거나, 여인숙 혹은 근로자 대여섯 명이 함께 기거하는 합숙소에 정착하게 된다[13]. 1950년대 이후로는 한국전쟁 때 남쪽으로 내려온 북한 피난민들이 청계천 변 판자촌에서 노점상 형태로 의류를 제조하고 판매하기 시작하는데, 이렇게 형성된 상가가 현재의 평화시장이다[14]. 당시 피난민과 이 농민은 대부분 저소득층과 일용직 노동자였으며, 임시로 지은 판자집, 불량 주택에 거주했다.

1970년대에 이르러 다세대·다가구 주택들이 지어지고, 1980년대 초반 이후 동대문 상가와 지리상 가까이에 위치하던 창신동은 봉제 산업의 호황기를 맞아 의류 생산을 담당하는 한 축으로 성장한다. 이 과정에서 기존의 다세대·다가구 주택의 지하와 1층은 소규모 공장이, 2층에는 주거시설이 자리 잡은 가내공업이 발달하게 되었다. 가내공업이 아니더라도, 봉제 공장 인근 주택의 거주자는 일반적으로 봉제업 노동자라고 할 수 있다. 봉제업은 새벽까지 작업하는 경우가 많기 때문에 다수의 노동자가 공장 근처에 집을 얻어야 했는데, 창신동은 다른 지역에 비해 값싸게 집을 공급해주었기 때문이다. 이로써 현재의 창신동 고시원 거주자 또한 봉제 공장 및 인근 동대문 상가의 노동자가 주를 이룰 것을 알 수 있다.

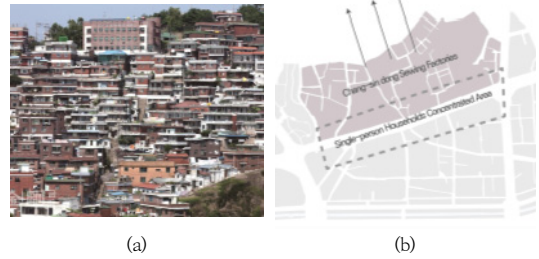


Fig. 9. View and Location Map of Changsin-dong
(a) Chang-sin dong Chukdae town [15]
(b) Location of single-person households

4.2 지역적 특징

창신동 다세대·다가구 주택지역은 일반적으로 저층부에 공장이 위치하고 상층부에는 주거시설이 위치하고 있다. Table 6에 따라 도심부의 소규모 제조업은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」과 「건축법 시행령 별표1」의 「[별표 1] 용도별 건축물의 종류」에 따라 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역에서 모두 운영할 수 있기 때문이다[16]. 이처럼 봉제업은 용도지역의 제한 없이 어느 곳이나 입지 가능한데, 실제로 창신동에서 나뉘어지는 골목길을 따라 올라가다 보면 2층에서 4층까지 이르는 다세대 주택들이 다수 자리하고 있다. 이 다세대 주택들의 1층 및 지하부는 봉제 공장으로 사용되고 있으며, 2층 이상부터는 봉제 공장용과 주거 용도가 일정 비율로 혼재되어 있다[17]. 이와 같이 창신동 봉제 공장은 주거·상업지역에 혼재되어 주거환경과 산업환경 측면에서 모두 불편한 환경을 형성하고 있다.

Table 6. Whether it is possible to build manufacturing industries according to the area of use [18]

Contents	General Residential Area			Semi-residential Area	Commercial Area	
	1	2	3		General	Center
Manufacturing Industry	Type 2 Neighborhood Living Facilities: Facilities for the manufacture, processing, repair, etc. of goods such as manufacturing establishments and repair shops (not subject to permission or report for the installation of emission facilities under the Air Environment Conservation Act, the Water Environment Conservation Act, or the Noise and Vibration Control Act)					

창신동과 동대문 의류상가 간 의류 자재 및 상품의 이동은 거의 이륜차로 이루어진다. 그러나 창신동의 경사진 지형과 좁은 골목길 사이를 통행하는 이륜차로 인해 보행자들의 안전이 위협되고 있다. 주정차할 공간이 마

땅치 않아 건물 앞에 주차한 이륜차는 보행자의 출입을 불편하게 만들고, 이에 더하여 봉제 공장에서 나오는 불필요한 옷감 및 부자재와 같은 폐기물들이 가로에 쌓이면서 도시 미관까지 해치고 있다[19]. 이는 봉제 공장 종사자들의 업무 환경뿐만 아니라 인근 거주민들의 주거 환경까지 영향을 줄 수 있기 때문에, 창신동 봉제 골목부터 1인 가구 밀집 지역까지 퍼져있는 주거와 업무 환경의 혼재 형태를 분리해주는 블록 내 프로그램이 제시될 필요가 있음을 뜻한다.

창신동 고시원 블록은 도심부의 인구 밀집 지역이자 일반상업지역 내에 자리하여 유동 인구가 많은 편이라고 할 수 있으나, 이는 필지의 가장자리 영역에만 해당하는 사실이다. Fig. 10, (a)을 보면 알 수 있듯이 필지 내 건물 용도는 대부분 상업으로 분류되며, 아래쪽으로는 청계천과 신발 및 의류 도소매상가로부터 지속해서 발걸음이 닿고 있다. 고시원 블록과 인접한 위쪽에는 동대문역과 동묘앞역이 좌우로 위치하고 있어 역으로부터의 인구 유입이 끊임없이 일어나고 있다. 하지만 이러한 가장자리와 달리 필지의 내부 영역, 즉 골목길은 봉제 공장과 도소매상가 간의 물류를 전달하는 이륜차의 주요 유통 동선으로 사용되고 있을 뿐이며, 그 현황은 Fig. 10, (b)에서 볼 수 있다.

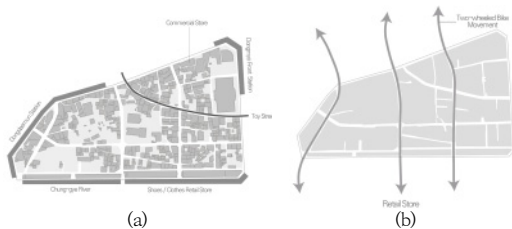


Fig. 10. Characteristics of Gosiwon Concentrated Area in Chang-sin dong
(a) Accessibility (b) Alley Use

Fig. 11, (a)와 Fig. 11, (b)를 보면 필지 내에 일부 존재하던 패션 관련 상가는 대다수 영업을 하지 않는 상태이다. 또한 Fig. 11, (c)처럼 사람보다는 이륜차의 이동이 더 많으며, Fig. 11, (d)의 창신동 완구 거리를 제외하고는 유동 인구는 거의 없다.

이처럼 존재하는 상가들은 문을 닫고 인구 유입도 이루어지지 않는 환경 아래 있는 고시원 블록은 거주자의 특성을 막론하고 점차 활기를 잃어가고 있다. 주거 블록을 제안할 때 더 나은 개선 방향을 도출할 수 있도록, 이러한 필지의 현황이 함께 고려되어야 할 필요가 있다.

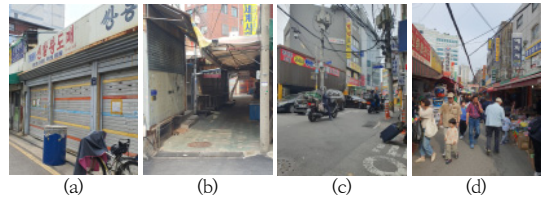


Fig. 11. The current status of Gosiwon Concentrated Area in Changsin-dong
(a) A Closed Retail Store (b) Alley (c) Alley2 (d) Toy Street

4.3 창신·송인 도시재정비 촉진계획

창신·송인 재정비 촉진계획은 뉴타운 지구 중 가장 먼저 지정 해제되었다. 대부분의 뉴타운 추진 지역은 대부분 대단지 아파트로 개발이 추진되나, 창신·송인 지역은 동대문 상권의 배후 지역으로 의류 제조와 유통을 담당하는 기능을 가졌기 때문에 대단지 아파트가 들어서지 않아도 지역 경제 및 지역민들의 생활에는 결정적인 영향을 주지 않아 지역 내 뉴타운의 수요층이 없었다[20]. 창신·송인 지역민들에게는 새 아파트의 공급보다는 거주민들의 일터이자 주거공간이 유지되는 것이 더 중요했고, 이를 통해 해당 계획은 창신·송인동의 지역적 수요와 맥락과는 동떨어진 제안을 했다는 점에서 한계를 가진다.

Table 7. Summary [21]

Contents	Details	Contents	Details
Location	The whole area of 522 Changsin-dong, Jongno-gu, Seoul	Type	Residential type (2nd stage section), Central type (1st stage section)
Area	846,100㎡ (Phase 1: 107,948㎡, Phase 2: 738,512㎡)	Planned Population	30,272 (11,212 Households)
Period	Base year: 2010, Target year: 2019	Status	Canceled
Date	Progress		
2007.04.30.	Designated as Changsin/Sungin Reorganization Promotion District		
2008.12.23.	Advice to the Urban Renewal Committee (Stage 1)		
2009.12.08.	Urban Renewal Committee 1st stage section deliberation and 2nd stage section consultation		
2010.02.11.	Changsin-Sungin Reorganization Promotion District Reorganization Promotion Plan Decision and Notification (Stage 1)		
2013.10.10.	Cancellation of designation of Changsin and Sungin Reorganization Promotion Districts		

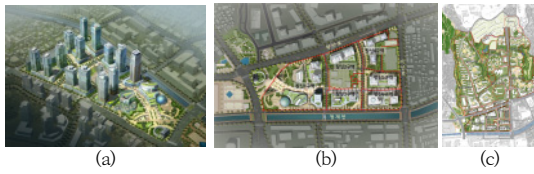


Fig. 12. Reference Image [22]
 (a) Bird's-eye view of the 1st stage section
 (b) Layout plan of the 1st stage section
 (c) Architectural layout plan

4.4 창신·송인 도시재생사업

창신·송인 재정비 촉진계획이 지정 해제된 이후, 해당 지역은 서울 도시재생사업 1호 사업지로 선정되었다. 길 중심 재생사업으로 안전안심 골목길 조성사업, 마을 탐방로 기반 조성사업, 누리 공간 조성사업 등이 추진되었으며, 거점 중심 재생사업으로 4개 동별 공동이용시설과 이음피움 봉제역사관, 백남준 기념관, 채석장 전망대 등이 조성되었다[23]. 이후 영화 및 드라마에 알려지고 개관 1년 만에 2만여 명이 방문하는 등 지역 명소가 되었으나, 대표 사업지인 이음피움 봉제역사관은 성과 미흡을 이유로 운영 5년을 채우지 못하고 23년 2월 말 폐관하였다[24]. 창신동 일대는 낙산성곽길을 따라 형성되어 경사가 매우 가파른데, 이음피움 봉제역사관은 이러한 창신2동의 중간 즈음 외진 곳에 위치하여 접근성이 좋지 않았다.

관광객은 주로 동대문디자인플라자가 위치한 북쪽에서 유입된다. 하지만 이들은 고시원 블록이 위치한 필지의 북측, 즉 신발·의류 도소매상가가 위치한 곳 이상으로는 유입이 되지 않고 있으므로 훨씬 더 위쪽에 자리한 봉제 골목으로의 유도는 어려운 게 당연하다. 오히려 고시원 블록이 포함된 창신1동과 봉제 골목이 자리한 창신2동의 사이에 입지한 동대문역에서의 유동 인구를 곧바로 붙잡아둘 수 있는 강력한 접근성의 프로그램이 제시될 필요가 있다.

Table 8. Summary [23]

Contents	Details	Contents	Details
Location	Changsin 1, 2, 3-dong, / Sungin 1-dong	Period	1st 2014.05. ~ 2018 2nd 2020.04 ~ 2021.07
Area	830,130㎡ (Phase 1: 107,948㎡, Phase 2: 738,512㎡)	Cost	10 billion won each from government and municipal expenses, 20 billion won in total

Date	Progress
2014.05.	Designation of urban regeneration leading area
2014.11.	Ministry of Land, Infrastructure and Transport activation plan approved
2015.02.	Joint briefing session for residents of 4 dongs (2nd), notification of activation plan
2015.11.	Business briefings (Safety & Safety Alley, Gakkum House, etc.)
2016.02.	Nam June Paik Memorial Space Design Start
2016.09.	Commencement of joint use facility design in Changsin 3-dong, design of Nurispace (children's park)
2017.11.	Completion of safety and security alley construction project
2020.04.	Launch of the 2nd project to complement the 1st project
2021.07.	2nd project completed

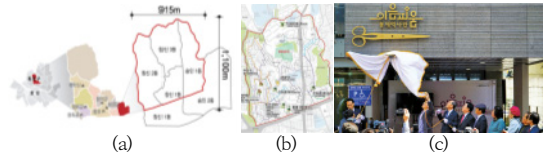


Fig. 13. Reference Image [23]
 (a) Location (b) Layout plan (c) Iumpium Sewing History Museum Unveiling Ceremony

4.5 창신 도시정비형 재개발사업

2013년 재정비촉진구역에서 해제된 창신·송인 뉴타운 영역 중 창신1동을 대상으로 도시정비형 재개발사업이 새로 추진되었다. 도시정비형 재개발사업의 정비방식은 지역의 특성에 맞는 정비방식을 도입하여, 획일적인 대규모 철거방식의 사업이 아닌 옛 도시구조와 역사문화 자원을 보존하는 계획 수립을 요구한다[25]. 1·2구역은 문화재 양각 및 산업특성 보존 등을 고려하여 소단위정비형을 적용하고, 3·4구역은 대규모 블록 단위로 개발하는 일반정비형을 적용하여 각 구역의 부담률, 건폐율, 높이 등에 차등을 두었다[26].

즉, 1·2구역은 상대적으로 낮은 스카이라인을, 3·4구역은 높은 스카이라인을 형성하게 된다. 하지만 해당 필지가 동대문 패션산업 집적지의 중심에 위치하여 봉제 공장 및 도소매상가 간의 긴밀한 네트워크를 형성할 수 있다는 점에 있어서 소규모 저층단지의 흐름을 유지하지 않고 구역 전체에 높은 용적률을 취하는 것은 창신1동을 도시적 맥락에서 분리하는 것과 같은 영향을 줄 수 있다.

Table 9. Summary [25]

Contents	Details	Contents	Details
Location	The whole area of 330-1 Changsin 1-dong, Jongno-gu, Seoul	Type	Zones 1 and 2: Small unit maintenance type Zones 3 and 4: General maintenance type
Area	107,997.5㎡ (Phase 1: 107,948㎡, Phase 2: 738,512㎡)	Significant	New establishment of 100% incentive for Jjokbang (50% compulsory, 50% optional)
Period	Base year: 2019, Target year: 2025	Status	Proceeding
Date	Progress		
2013.10.10.	Cancellation of designation of Changsin and Sungin Reorganization Promotion Districts		
2014.04.17.	Announcement of conversion to Changsin 4 city environmental improvement zone		
2016.08.11.	Announcement of the 2025 Seoul Urban and Residential Environment Reorganization Basic Plan		
2019.12.23.	Resident briefing session 1st		
2020.09.01. ~10.05.	Changshin urban redevelopment type redevelopment project designation (change) of maintenance area and decision (change) of maintenance plan (draft)		

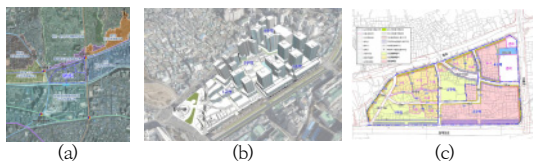


Fig. 14. Reference Image [26]
(a) Location (b) Development Example (c) General View

5. 창신 1인주거블록 프로그램 · 배치 제안

창신동 봉제 공장 밀집 지역 인근 1인 가구 주거 블록을 제안하기에 앞서, 고시원 블록의 역사적·지역적 특징을 파악하고 창신동에서 진행되었던, 혹은 진행되고 있는 도시개발·재생 사업을 통해 도출한 주요안은 Table 10과 같다. 주거공간을 제외하고 제안되는 프로그램은 크게 공용이용시설, 이륜차 주정차 공간, 봉제·패션 역사 기록화 리빙랩으로 나뉘며, 각기 다른 역할로 거주민들의 생활을 지원한다.

Table 10. The main points when proposing the arrangement and program of a single-person household housing block

Contents
- For low-income seniors who are sewing workers and live alone
- A device that can reflect the local demand that residents' work and residence are maintained at the same time
- A device that can overcome/mitigate the mixed living environment and work environment in existing sewing alleys
- A device that can attract and energize people to the inside of the lot where the gosiwon block is located with strong accessibility
- A device that can strengthen/support the existing distribution network by being located in the center of the Dongdaemun fashion industry cluster
- Whether the urban context and flow of small-scale low-rise complexes were maintained

5.1 프로그램 제안

프로그램을 분류하는 기준은 사용자로, 크게 거주자, 지역민, 그리고 외부인으로 나뉜다. 거주자는 기존에 고시원에 살고 있던 사람들을 비롯하여 새롭게 필지에 정착한 사람들까지 포함되며, 외부인은 동대문 패션 상권 관광객이 주를 이룬다. 프로그램은 거주자만 사용하는 고시원, 즉 주거공간과 거주자와 지역민이 함께 사용하는 공용이용시설 및 이륜차 주정차 공간, 그리고 외부인까지 이용할 수 있는 역사 기록화 리빙랩을 제안하였다.

새롭게 제안되는 1인 가구 블록은 저소득 고령층의 봉제업 종사자인 기존 거주자들의 주거환경을 보장해주는 동시에, 봉제 골목 내 가내공업 형태로 공장과 주거시설이 혼재된 곳에서 생활하는 이들을 위해 주거시설을 일부 제공할 수 있다. 이는 지역민들의 일터와 주거지를 동시에 유지하면서 업무 환경과 주거환경의 분리를 이루게 해준다.

공용이용시설은 고시원 거주자뿐만 아니라 인근의 지역민들까지 모여 지역 커뮤니티를 형성할 수 있는 곳이다. 종로구 내에서 독거노인의 비율이 가장 높은 창신동에는 경로시설이 가장 먼저 제안될 수 있는데, 경제활동을 하지 않거나 혹은 경제활동 외에 외출하지 않는 노년층들에게는 함께 모여 모임을 형성하고 소통을 증진하는 역할을 해준다. 또한 일반적으로 봉제 공장 노동자들은 새벽부터 밤늦게까지 작업하는 경우가 많은데, 영세한 작업공간으로 인하여 제대로 된 휴식을 취하기가 어려운 상황이다. 소통 증진이라는 목적과는 별개로 짧고 긴 휴식을 지속해서 제공할 수 있는 공간이 필요하며, 이는 봉제 공장과 인접해있으면서 적당한 분리

가 이루어지는 해당 필지에 공용이용시설이 더욱 필요해지는 이유이다.

동대문 패션산업 집적지는 제조된 의류를 운반하고 전달하기 위한 이륜차의 이동이 매우 많은 편이다. 하지만 그에 맞는 주차공간이 마땅치 않아 Fig. 15와 같이 이륜차가 불법 주·정차하는 공간이 생겨나 도시경관 상으로도, 교통상으로도 부정적인 영향을 미치고 있으며, 동대문역 9번과 10번 출구가 가장 대표적이다. 이러한 상황에서 제공되는 이륜차 지정차공간은 필지가 패션 집적지의 중심에서 확실한 유통망을 형성하고 동시에 거주자 및 인근 봉제 골목 인력들의 주차난을 해소할 수 있게 해준다는 장점이 있다. 이 공간은 봉제 골목에 일터를 둔 블록 거주자가 우선으로 점유하며, 비거주자 또한 공용으로 사용하게 된다.



Fig. 15. Status of illegal parking and stopping of two-wheeled vehicles near Dongdaemun Station [27,28]

역사 기록화 리빙랩은 거주자부터 외부인까지 동대문 패션산업 및 봉제업에 관심을 갖고 필지에 머무르도록 한다. 창신동에서 오랜 기간 봉제업으로 생계를 유지해 온 블록 거주자 및 지역민들의 관리 하에 운영되며, 패션·봉제업의 역사뿐만 아니라 함께 변화해온 창신동의 도시 역사 및 경관도 함께 기록할 수 있다. 리빙랩마다 각기 다른 역사를 기록하고 전시하여 관광요소를 추가한다면 더 많은 방문객이 유도되어 필지에 활기를 불어넣어 줄 것으로 예측한다.

5.2 배치계획

프로그램 배치의 경우, 기존 고시원 블록의 흐름을 강조하고 봉제 골목과의 활발한 연계를 도모한 가로축과, 외부인의 유입을 유도하고 유통망을 강화하는 세로축으로 나누어 제안하였다. 또한 기존의 분산되어 있는 고시원들은 필지 상부의 중심으로 집중시킨 후 거주자들 간 공용 프로그램을 통해 유대감을 증진할 수 있도록 하였다. 주거공간은 거주자들에게 안전하고 쾌적한 생활환경을 제공하기 위하여 외부인의 발길이 잘 닿지 않는 상층부에 위치시켰다. 반대로 주거 외의 프로그램은 접근성

이 좋은 저층부에 입지시켜 기존의 어두웠던 고시원 블록의 분위기를 변모시키도록 하였다.

5.2.1 가로축 강화

기존 고시원 블록은 창신1동 필지 상부 가장자리에 가로로 길게 분산되어 있었다. 승인동까지 이어지는 이 흐름을 유지하는 것은 봉제 골목과의 연계 가능성을 높이는 동시에 좌우에 위치한 동대문역과 동묘앞역에서 유입되는 외부인을 효과적으로 끌어들이 수 있게 한다. 창신동부터 승인동까지 가로로 넓게 퍼져있는 봉제 공장과 주거 블록의 접점이 많아질수록 주로 봉제업에 종사하는 거주자들을 위한 업무·주거활동의 편리하고 효율적인 순환이 이루어질 수 있다.

공용이용시설은 가로로 길게 배치된 상층 주거공간에서의 같은 접근성을 위하여 하층부의 중심에 위치시켰다. 이는 봉제 공장과의 접점의 중심이기도 하며, 거주자와 지역민이 소통 및 휴식을 목적으로 편하게 오갈 수 있도록 하였다. 이륜차 주정차 공간은 기존의 이륜차 불법 주정차 공간이 위치해 있던 동대문역 9, 10번 출구와 인접한 6번 출구 쪽으로 배치하였다. 이는 기존 주차난을 효과적으로 해소할 수 있으며, 거주자와 지역민들도 함께 이용하여 도시의 경관을 완화할 수 있다.

역사 기록화 리빙랩은 동대문역과 동묘앞역 인근으로부터 가로로 길게 배치되어 좌, 우에서 필지의 중심까지 사람들을 유입하는 역할을 한다. 이는 봉제 공장과의 접점이 많은 가로축의 특성상 동대문의 패션 관련 역사 중에서도 봉제업에 대한 기록화가 활발하게 이루어질 것이며, 봉제업과 함께 발달하게 된 창신동의 주거사도 연계하여 보여줄 수 있다. 이는 가로축에서 가장 유입이 잘 이루어지는 지하철역에서 관광객의 발걸음을 유도하기 때문에, 접근성이 좋지 않은 창신2동의 경사지에 입지했던 창신·승인도시재생 1호 ‘이음피움 봉제역사관’을 대신할 수 있는 관광·홍보 프로그램으로 제안 가능하다.



Fig. 16. Horizontal Axis Reinforcing Block
(a) Lower Level (b) Upper Level

5.2.2 세로축 강화

필지는 가로로 길고, 고시원 블록 또한 좌우로 길게 분포해있다. 그러나 필지의 활성화를 복돋고 거주자에게 새로운 성격의 프로그램을 제공하는 관점에서 세로축은 가로축보다 큰 역할을 지닌다. 동대문 상권은 약 2년 전부터 국내 온라인쇼핑몰의 성장으로 인해 타격을 받아 유명화가 가속되었고, 그나마 존재하던 해외 관광객의 수요로 맥을 유지하는 상황이었다. 하지만 이후 맞게 된 코로나 19의 여파는 해외 관광객의 수요까지 앗아가 동대문 상권 몰락을 앞당겼다. 이러한 현황에서 동대문 일대에서 인구를 유입할 수 있는 요소는 동대문디자인플라자가 유일하며, 실제로도 동대문디자인플라자의 방문객 수는 작년 대비 42%가 증가하고[29], 해당 명소를 방문하기 위하여 동대문을 찾은 이들이 대다수이다.

이렇듯 동대문역, 동묘앞역보다 동대문디자인플라자에서 필지로의 더 효과적인 인구 유입을 이루어낼 수 있지만 현황을 살펴보면 북측에서 올라오는 동대문디자인플라자의 방문객들을 필지에 접근하기도 전에 다른 동선을 가진다. 필지 하단에 존재하는 신발·의류 도소매상가에 닿는 발걸음은 필지 내로 유입되지 않고 동측, 서측으로 꺾인다. 이는 필지 내에 존재하지 않는 세로축의 흐름 때문이며, 이를 강화하여야 할 필요가 있음을 알 수 있다.

공용이용시설의 사용자는 거주자와 지역민에 한정되어 외부인 동선의 영향을 받지 않기 때문에, 가로축과 동일하게 상층에 위치하는 주거공간에서 동일한 접근성을 가지도록 하층부 중심에 배치시켰다. 반대로 역사 기록화 리빙랩은 세로로 길게 배치하여 아래에서 올라오는 관광객을 필지에 유입하고, 오래 머무를 수 있게 하였다. 봉제역사가 강조되었던 가로축의 리빙랩과는 달리 세로축에서는 패션집적지를 전체적으로 관통하는 동선이 만들어지기 때문에 동대문 패션 역사와 관련된 기록화가 활발하게 이루어질 것으로 예측한다. 또한 그와 함께 발달하게 된 주변 상권들 및 도시경관까지 함께 보여줄 수 있다.

또한 세로축은 동대문 패션산업 집적지의 중심에 위치하였으나 별다른 역할을 하고 있지 않던 필지에 하나의 커다란 유통망을 뚫어주게 된다. 기존에 이륜차가 오가던 골목길을 메인 동선으로 설정하여 패션집적지의 하단에 위치한 도소매상가와 상단에 위치한 봉제 공장을 곧바로 연결시켜준다. 이륜차 주정차공간의 경우 끊임없이 위아래를 오가는 이륜차들의 동선상에 주정차공간이 존재하는 것이 효율적이기 때문에, 유통축과 봉제 골목의 접점이 되는 곳에 배치된다. 이를 통해 더욱 개선된 패션 유통 환경을 기대할 수 있다.



Fig. 17. Vertical Axis Reinforcing Block
(a) Lower Level (b) Upper Level

5.3 실천적 논의

주거 블록 형성에 있어 도시적 차원의 물리적 제안도 중요하지만, 주민들이 곧 정체성이 되는 창신동에서는 새롭게 제안되는 주거 블록 내에 그들이 어떻게 재정착할 수 있는냐에 대한 실천적 차원에서의 논의 또한 이루어져야 한다. 창신동은 일제 강점기 시대의 경성부로 재해민과 지방 이주민들이 집중되면서 형성된 도시 빈민과 노동자들의 정주 공간이었다[30]. 동대문 의류산업의 배후지로서 조성된 봉제 공장들은 그들의 생계를 책임질 단 하나의 공간이었으며, 이러한 맥락 속에서 발달한 패션 봉제 산업집적지로서의 창신동은 정부에서 추진되고 강화된 타 산업집적지와는 다르다. 창신동은 주민들의 거주지이자 일터로서 기능하기 때문에 단지 ‘아파트단지’와 같은 ‘편리함’을 위한 투기적 관점으로 블록을 개발해서는 안 될 것이다. 창신동이 역사적·지역적 맥락을 가지고 그 자체로서 기능하기 위해서는 블록을 제안함에 있어 원주민의 재정착률을 가장 중요하게 생각해야 한다.

창신동 주민 중 집주인은 30%, 세입자는 70%에 달하는데, 세입자들의 대부분은 저렴한 방값 때문에 창신동에 정착하였기 때문에 개발에 따른 ‘젠트리피케이션’ 문제에 대해 민감하게 반응할 수밖에 없다. 행동동의 상주 인구, 창·폐업 수, 평균 영업 기간, 프랜차이즈 업체 수, 유동인구, 매출액 등 6개의 변수 데이터로 산출된 젠트리피케이션 지표에 따르면 종로구는 언론에서 논의되고 있는 수준에 비해 경제·위험 단계 비율이 낮다[31]. 그럼에도 해당 비율은 증가하고 있기 때문에 경계해야 할 필요가 있으며, 이 과정에서 봉제 산업은 창신동 주민들을 보호하는 장치로서 기능할 수 있다.

이를 바탕으로 본 연구는 고시원 밀집 지역에 거주하고 있던 기존 원주민들을 우선적으로 고려한 주거 블록을 제안하였으며, 그들의 일터가 되는 창신동 봉제 골목과 긴밀한 네트워크를 형성하여 역사적·지역적 맥락을 강화하고자 하였다. 주거환경 개선뿐만 아니라 블록 속 다양한 프로그램을 통해 봉제 산업의 활성화를 도모하고

업무 및 휴식 환경을 개선할 수 있도록 하였다. 또한 창신동의 봉제 역사 및 패션 산업집적지로서의 역사를 기록하여 외부인들의 유입을 이끌고, 이들이 원주민과의 적절한 조화를 이룰 수 있도록 하는 패션 봉제 거점이 되기를 기대한다.

그러나 근본적으로 저소득 계층의 봉제 산업 종사자가 새롭게 개발된 주거 블록에 입주할 수 있는가에 대한 논의도 피할 수 없다. 이와 관련하여 현재 진행되고 있는 ‘영등포 쪽방촌’ 개발 사업에서는, 기존 쪽방 거주자들의 동지내몰림을 방지하기 위하여 ‘선(先)이주 선(善)순환’ 방식을 활용하였다. 쪽방 거주자 약 140여 명을 위해 건설 기간 중에 거처할 임시이주공간을 마련하고, 건설이 완료되면 저렴한 임대료로 공공임대주택을 제공하는 것이다[32]. 이와 같이 원주민들의 안정적인 이주를 돕고, 그들의 경제 상황에 맞춘 임대료를 제안하여 재정착을 돕는 일련의 과정이 블록 개발과 함께 진행되어야 하며, 관련 제도 및 정책 또한 추후 활발히 논의되어야 할 필요가 있다.

6. 결론

서울시의 중심부에 위치한 종로구는 주요 공공기관, 전통문화시설 및 예술시설이 폭넓게 분포하여 역사적·현대적 경관이 공존하는 특징적인 역사지구가 되었다. 그러나 종로구 내에 존재하는 1인 가구 밀집 지역에서는 낮은 경관을 띠고 있으며, 대표적으로 종로 1·2·3·4가동, 혜화동, 창신·승인동을 예로 들 수 있다. 국내 1인 가구는 점차 증가하여 세대 유형 중 40%가 넘는 비율을 보였으며, 노년 및 장년층의 1인 가구가 청년층보다 많아지고 있다. 이러한 상황에서 서울시 내에서 고령 인구 대비 독거노인의 비율이 가장 높은 종로구에 고령층을 위한 1인 가구 주거 블록을 제안하는 것은 의미하며, 그중에서도 독거노인의 수가 가장 많은 창신동 고시원 밀집 지역이 가장 적절하다고 볼 수 있다.

창신동 고시원 밀집 지역은 1900년대 중반부터 형성된 동대문의 패션 및 봉제업의 역사를 고스란히 담고 있으며, 고시원 거주자 또한 동대문 상권 및 봉제 공장에서 일하며 그 역사를 이어가고 있다는 특징을 가지고 있다. 이는 고령층 1인 가구 중에서도 도심 산업집적지 내에서 여전히 경제활동을 이어가는 이들을 위한 특징적인 주거 블록을 제안할 수 있음을 뜻한다. 본 연구는 이를 통해 늘어나는 독거노인 대비 부족했던 고령층 1인 가구

대상 주거환경 개선 대책을 제안하고, 향후 주거 블록 계획 시 지역 및 거주자의 특성을 반영한 특징적이고 다양한 계획안이 마련되도록 돕는 것에 목적이 있다.

유서 깊은 역사와는 달리 창신동 고시원 블록의 현황은 종로구 내에서도 매우 노후된 편이다. 동대문 패션산업 집적지의 중심에 위치하여 봉제 공장 및 패션 상권에 둘러싸여 있으므로 다른 동과는 달리 업무 및 상업적인 환경과 무분별하게 혼재되어 안정된 주거환경이 보장되지 못하고, 동시에 패션 집적지의 중심에서 주요 역할을 수행하고 있지도 않았다.

본 연구에서는 이러한 역사적·지역적 맥락과 거주자 특성을 파악하여 창신동 고시원 블록에 새로운 프로그램 및 배치를 제안하고자 하였다. 프로그램은 거주자, 지역민, 외부인으로 이루어진 사용자를 기준으로 주거공간(고시원), 공용이용시설, 이륜차 주차차공간, 역사 기록화 리빙랩으로 구성된다. 또한 기존 고시원 블록의 흐름을 강조하여 거주자의 업무공간이 분포해있는 봉제 공장과의 활발한 연계를 도모하였으나, 혹은 북측에서 유입되는 외부인의 유입을 유도하는 동시에 패션 유통망을 강화하였느냐에 따라 가로축 강화 블록, 세로축 강화 블록으로 구분하여 배치를 제안하였다.

본 연구는 분석된 1인 가구 밀집 지역의 수가 적다는 한계를 가지고 있으나, 1인 가구 중 늘어나는 구성비율을 가진 고령층, 그중에서도 도심 속 과거 2차산업집적지 내에서 여전히 경제활동을 이어가는 원주민들을 대상으로 더 나은 환경에서의 재정착을 도모하는 주거 블록을 제안하였다는 점에 있어서 의의가 있다. 향후 진행될 1인 가구 대상 주거 블록 계획에 있어서 블록이 위치한 필지의 역사적·지역적 맥락과 거주자의 직종, 생활패턴 등 다양한 특성이 고려될 수 있도록 하였으며, 이를 통해 주거환경개선뿐만 아니라 지역 활성화를 통한 산업경제발달 또한 이루어지기를 기대한다.

References

- [1] Korean National Culture Encyclopedia, Jong-no gu, Korean National Culture Encyclopedia Website, c2023 [cited 2023 June 22], Available From: <https://encykorea.aks.ac.kr/Article/E0067017> (accessed Jun. 20, 2023)
- [2] W. J. Kim, Last year, the proportion of single-person households exceeded 40% for the first time, Kyunghyang News, c2023 [cited 2023 June 22], Available From: <https://m.khan.co.kr/national/national-general/articl>

- [e/202208231228001#c2b](#) (accessed Jun. 20, 2023)
- [3] National Statistical Office, Single-person households in 2022 statistics, Policy Report, National Statistical Office, Korea, P.11.
- [4] J. W. Lee and J. H. Mo, "Analysis of Residential Space and Space Needs of Single-person Households by Age", *Journal of the Korean Interior Design Society*, Korean Interior Design Society, Korea, 23, 5p, 2021.06.
- [5] B. S. Kim and D. S. Lee, "The Effect of Housing Characteristics on Housing Satisfaction in Single Elderly Households", *Journal of the Korean Society of Residential Environment*, 19, 3, 12p, 2021.
DOI: <http://dx.doi.org/10.22313/reik.2021.19.3.349>
- [6] National Statistical Office, In the Census of Population and Housing, what is residence other than residence, housing, and housing?, National Statistical Office Website, c2023 [cited 2023 June 22], Available From: https://kostat.go.kr/board.es?mid=a10502100200&bid=3236&act=view&list_no=71989 (accessed Jun. 20, 2023)
- [7] Seoul Open Data Plaza, Statistics of Housing (District) by Housing Type in Seoul, Seoul Open Data Plaza Website, c2023 [cited 2023 June 22], Available From: <https://data.seoul.go.kr/dataList/11048/S/2/datasetView.do> (accessed Jun. 20, 2023)
- [8] Seoul Open Data Plaza, Statistics of single-person households (by type of residence) in Seoul, Seoul Open Data Plaza Website, c2023 [cited 2023 June 22], Available From: <https://data.seoul.go.kr/dataList/10994/S/2/datasetView.do> (accessed Jun. 20, 2023)
- [9] Google Maps, Maps, Google Maps Website, c2023 [cited 2023 June 22], Available From: <https://www.google.co.kr/maps/?hl=ko> (accessed Jun. 20, 2023)
- [10] Seoul Open Data Plaza, Statistics on the status of the elderly living alone in Seoul (gender/dong), Seoul Open Data Plaza Website, c2023 [cited 2023 June 22], Available From: <https://data.seoul.go.kr/dataList/10178/S/2/datasetView.do?tab=S> (accessed Jun. 20, 2023)
- [11] Y. W. Shin, What to do with the freezing cold of the poor elderly living alone, Hyein's Generation News, c2022 [cited 2023 Oct 16], Available From: <http://www.wiseperson.co.kr/news/articleView.html?idxno=2948> (accessed Oct. 15, 2023)
- [12] Y. D. Lee, *Research to improve working environment of Sewing industry area in Changsin-dong, Seoul*, Master's thesis, Graduate School of Environmental Studies, Seoul National University, p.86.
- [13] S. H. Kim and others, Small-room People, Policy Report, Seoul Metropolitan Government Development Institute, Korea, p.19.
- [14] K. M. Kim, The neighborhood where millionaires lived turned into a dosshouse, ECONOMYChosun, c2023 [cited 2023 June 22], Available From: https://economychosun.com/site/data/html_dir/2018/09/09/2018090900005.html (accessed Jun. 20, 2023)
- [15] J. Y. Moon, Time-Stop Alley Travel 1_ Sewing Alley in Changsin-dong, Seoul, KeumGang News, c2023 [cited 2023 June 22], Available From: <https://www.ggbn.co.kr/news/articleView.html?idxno=42596> (accessed Jun. 20, 2023)
- [16] S. H. Kim, *Small size of inner city dwelling cluster pattern of manufacturing industry*, Master's thesis, Seoul National University Graduate School, p.4.
- [17] Y. D. Lee, *Research to improve working environment of Sewing industry area in Changsin-dong, Seoul*, Master's thesis, Graduate School of Environmental Studies, Seoul National University, p.71.
- [18] National Legal Information Center, Enforcement Decree of the Building Act, National Legal Information Center Website, c2023 [cited 2023 June 22], Available From: <https://law.go.kr/> (accessed Jun. 20, 2023)
- [19] Y. D. Lee, *Research to improve working environment of Sewing industry area in Changsin-dong, Seoul*, Master's thesis, Graduate School of Environmental Studies, Seoul National University, pp. 96-97.
- [20] H. R. Kim, Can't we invest in the area where the new town designation has been lifted?, BizHanKook, c2023 [cited 2023 June 22], Available From: <http://www.bizhankook.com/bk/article/16365> (accessed Jun. 20, 2023)
- [21] Y. D. Lee, *Research to improve working environment of Sewing industry area in Changsin-dong, Seoul*, Master's thesis, Graduate School of Environmental Studies, Seoul National University, p.18.
- [22] Seoul City Hall, Transformation of Changsin/Sungin New Town into a 'complex cultural city' for history/tourism/fashion, Seoul City Hall Website, c2023 [cited 2023 June 22], Available From: <https://www.seoul.go.kr/main/index.jsp> (accessed Jun. 20, 2023)
- [23] G. J. Son, "Changsin · Sungin found again by residents as owners", *National Territory Research*, 440, 10p, 2018
- [24] M. Y. Kim, 'Urban Regeneration No. 1' will close the sewing history hall in Changsin-dong, Hangeoreh News, c2023 [cited 2023 June 22], Available From: https://www.hani.co.kr/arti/society/society_general/1079198.html (accessed Jun. 20, 2023)
- [25] Jong-no gu Office, Changshin Urban Renewal Redevelopment Project Designation of maintenance area (change) and determination of maintenance plan (change) (draft), Policy Report, Jong-no gu Office Website, Korea, pp. 1-2, 22
- [26] J. S. Lee, Designation of urban readjustment-type redevelopment projects in Changsin District 1, 2, 3, and 4 and determination of maintenance plan, landscape review (draft) 'Revised decision', Gyeongbuk

World Times, c2023 [cited 2023 June 22], Available From:

<http://gb.thesegeye.com/news/view/1065587405349966> (accessed Jun. 20, 2023)

- [27] Y. J. Seo, 'Don't move parking and stopping on the pedestrian road', Seoul Metropolitan Government cracked down on motorcycles in Dongdaemun area from today, Joongang Ilbo, c2023 [cited 2023 June 22], Available From: <https://www.joongang.co.kr/article/23577611#home> (accessed Jun. 20, 2023)
- [28] J. H. Byeon, Dongdaemun Market Motorcycle Illegal Parking 'Don't Move', Seol Economy News, c2023 [cited 2023 June 22], Available From: <https://www.sedaily.com/NewsView/1VO9OS4ZNP> (accessed Jun. 20, 2023)
- [29] Seoul City Hall, Seoul Design Foundation, DDP Increasing Visitor...Global companies' interest continues, c2023 [cited 2023 June 22], Available From: https://www.seoul.go.kr/news/news_report.do#view/380752 (accessed Jun. 20, 2023)
- [30] Seoul History Archive, Changsin-dong, c2023 [cited 2023 Oct 16], Available From: https://museum.seoul.go.kr/archive/archiveNew/NR_archiveList.do?ctgryId=CTGRY594&type=A (accessed Oct. 15, 2023)
- [31] J. H. Lee, In which neighborhood does gentrification occur?, National Land Issue Report, National Institute of Land Research, Korea, p.3, 6.
- [32] J. H. Kim, LH Yeongdeungpo Jjokbang Village Development in earnest...Construction of 782 households including rent by 2026, c2023 [cited 2023 Oct 16], Available From: <https://m.ekn.kr/view.php?key=20220908010001536> (accessed Oct. 15, 2023)

유 해 연(Hae-Yeon Yoo)

[정회원]



- 2006년 2월 : 서울대학교 일반대학원 건축학과 (공학석사)
- 2010년 2월 : 서울대학교 일반대학원 건축학과 (공학박사)
- 2010년 8월 ~ 2012년 2월 : 한국토지주택공사 도시재생사업단 선임연구원
- 2019년 3월 ~ 현재 : 숭실대학교 건축학부 부교수

<관심분야>

건축계획 및 설계, 도시주거, 근린재생

이 재 영(Jae-Young Lee)

[준회원]



- 2020년 3월 ~ 현재 : 숭실대학교 건축학부 (건축학전공 학사)

<관심분야>

건축계획 및 설계, 주거시설, 근린재생