



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

공학석사 학위논문

가리봉동 일대의 도시조직
변화양상과 특성 연구

Interpreting Changes of Urban Fabric in
Garibong-Dong

2019년 2월

서울대학교 대학원

건축학과

고종욱

가리봉동 일대의 도시조직 변화양상과 특성 연구

Interpreting Changes of Urban Fabric in
Garibong-Dong

지도교수 김 승 회

이 논문을 공학석사 학위논문으로 제출함
2019년 2월

서울대학교 대학원
건축학과
고 종 욱

고종욱의 공학석사 학위논문을 인준함
2019년 2월

위 원 장 _____ (인)

부 위 원 장 _____ (인)

위 원 _____ (인)

[국 문 초 록]

가리봉동 일대의 도시조직 변화양상과 특성 연구

서울대학교 대학원 건축학과 고 종 옥
지도교수 김 승 회

도시는 그 속에 살고 있는 사람들의 삶을 반영하며, 산업구조와 사회·경제적 요인과 끊임없이 관계를 맺으며 변화한다. 가리봉동은 우리나라의 산업화와 외국인 노동자의 유입이라는 큰 변화를 담아내며 서울의 일반적인 주거지와는 전혀 다른 성격의 도시공간으로 발전했다. 1960년대에 구로공단이 조성된 이후 농촌이었던 가리봉동은 공단의 배후주거지로 발전했다. 하지만 산업구조의 변화로 인해 구로공단은 서울디지털산업단지로 개편되었고 가리봉동은 더 이상 공단의 배후지로 역할하지 않게 되었다. 노동자들이 떠난 가리봉동의 빈 곳을 조선족과 중국인들이 점차 대체하게 되면서 가리봉동의 지역적 특성은 변화했고 근간이 되는 도시조직은 이런 변화를 수용하며 발전했다. 본 연구에서는 가리봉동의 형성과정과 이와 관련된 도시계획을 분석하고, 일련의 변화 속에서 대상지 도시조직의 변화양상과 도시구조의 특성을 알아보았다. 구체적으로 도시조직의 요소인 가로와 필지, 건물, 용도로 분석함으로써 가리봉동의 도시공간의 특징을 분석했다.

1980년대까지 성장과 발달을 계속한 구로공단으로 인하여 가리봉동에는 많은 인구가 유입되었고 이들을 수용하기 위해 만들어진 주택은 열악한 환경과 구조로 인해 문제가 지속되었다. 하지만 공공은 가리봉동에 대한 관리계획을 내놓기보다는 서울로 유입된 많은 인구를 수용하기 위한 확장개발에 초점을 맞췄다. 광명시 지역에 대규모

아파트 건립을 추진하는 등 공단의 배후주거지를 확대시켰다. 가리봉동이 위치한 구로구 일대를 국가 수출사업을 위한 준공업지역으로 인식하였고 개발이라는 가치를 중요하게 여겨 가리봉동에 대한 실질적 관리 계획은 없었다. 1990년대에 들어와 주거환경개선사업이 시행되면서 가리봉동 일부 불량주거지의 환경과 도시 인프라를 정비하는 계획을 세웠지만, 부동산 업자를 중심으로 특례를 이용하여 고밀의 다세대 주택을 만들었고 주차난과 주거환경 악화, 기존 세입자들의 이탈 등 주거 문제가 심화되었다. 이후 2000년대에 이르러 가리봉동을 ‘서울 디지털 산업단지’의 배후지로 개발하기 위하여 ‘가리봉동 균형발전촉진지구’로 지정되어 다양한 재개발계획이 수립되었으나 결국 재개발지구에서 해제되었고 11년이라는 오랜 시간동안 건축행위가 제한된 채 정비가 이루어지지 않았다. 이런 가리봉동에서의 제도적 상황은 사회적 변화와 함께 가리봉동이 기존 도시와는 다른 성격을 갖는데 영향을 미쳤다.

가리봉동 거주자의 성격은 변화하였으나 주요 상권이 밀집되어있는 우마길과 가리봉시장 등 1970-80년대에 조직된 가리봉동의 가로체계는 지금까지 유지되며 용도의 변화에 따라 발전했다. 또한 필지의 규모, 형태, 균집양상으로 인한 조건은 가리봉동의 도시공간에 고유한 정체성을 형성했다. 필지와 가로의 관계로 인한 조건은 재개발지구 해제 이후에 개발행위의 속도와 정도를 조절하며 오래된 저층건축물을 계속 유지시켰고, 이는 가리봉동을 조선족과 중국인들의 여건에 부합하는 주거지로 역할하게 했다. 가리봉동에서 용도의 변화는 도시공간의 성격 변화를 반영하며 건축행위가 제한되었던 시기에도 지속적으로 발생했고, 이를 통해 가리봉동이 조선족과 중국인들의 거주지이자 구직 및 여가활동의 중심지로 변화했음을 알 수 있었다.

개발에서 재생으로 패러다임이 변한 지금 일관적인 계획수법이 아

나라 각 지역에 대한 다양성을 인정하고 특성을 고려한 계획이 필요하다. 현재 가리봉동에서 도시재생사업이 진행되고 있다. 이와 관련하여 지금도 변화는 발생하고 있고, 앞으로도 끊임없이 발생할 것이다. 변화를 관리하고 도시를 계획함에 있어 연구와 논의를 통한 지역의 이해와 섬세한 분석이 필요하다. 본 연구는 대상지에서의 일련의 사회적, 제도적 변화 속에서 가리봉동의 도시조직요소를 분석하여, 대상지를 건축적, 도시적으로 이해했다는 점에서 의의가 있다. 본 연구를 기초로 산업화시대의 배후지이자 현재 외국인밀집지로 대표되는 가리봉동에 대한 연구와 도시계획에 대한 논의가 활발히 이루어지길 기대한다.

주요어 : 가리봉동, 도시조직, 도시구조, 조선족, 재개발

학 번 : 2017-20907

목 차

국문초록	i
목 차	iv
표 목 차	vi
그림목차	vii
1. 서론	1
1.1. 연구의 배경 및 목적	2
1.2. 연구의 대상과 방법	4
1.3. 연구 흐름도	6
2. 이론적 고찰	7
2.1. 선행연구 고찰	8
2.1.1. 조선족 밀집지역 특성과 인식에 관한 연구	8
2.1.2. 도시적·지리학적 접근의 연구	9
2.1.3. 관련 정책의 영향에 관한 연구	10
2.1.4. 선행연구와의 차별성	12
2.2. 도시조직의 이해	13
3. 가리봉동의 형성과정과 관련 도시계획 분석	16
3.1. 구로공단 조성 전 가리봉동	17
3.2. 구로공단의 조성과 가리봉동	18
3.2.1. 구로공단의 발전과 쇠퇴	18
3.2.2. 가리봉1동 1지구 주거환경개선계획	20
3.2.3. 21세기를 향한 구로구 도시기본계획(1995)	24
3.3. 재개발지구 지정 및 해체	26
3.4. 도시재생에서의 가리봉동	29

3.4.1. 2030 서울도시기본계획(2014)	29
3.4.2. 서울시 도시재생전략계획(2015)	30
4. 가리봉동의 도시조직의 변화와 특성분석	32
4.1. 가리봉동 개요	33
4.2. 가리봉동 도시 조직의 변화와 특성	35
4.2.1. 가로의 변화와 특성	35
4.2.2. 필지의 변화와 특성	47
4.2.3. 건축물의 변화와 특성	51
4.2.4. 용도의 변화와 특성	54
4.2.5. 소결	66
4.3. 가리봉동 도시공간의 특성과 의미	68
4.3.1. 개발행위를 조절하는 도시조직	68
4.3.2. 일시적 주거지로서의 도시적 기능	72
4.3.3. 용도의 변화를 통한 도시공간의 적응	75
5. 결론	80
참 고 문 헌	83
부 록	86
ABSTRACT	103

표 목 차

[표 2-1] 가리봉동에 관한 선행연구	12
[표 2-2] 도시조직에 대한 이론	15
[표 3-1] 가리봉 뉴타운사업 주요 추진경위	27
[표 4-1] 가리봉동 인구	33
[표 4-2] 가리봉동 필지 규모별 현황	47
[표 4-3] 대상지 용도별 건축물 현황	55
[표 4-4] 용도 구분의 기준	56
[표 4-5] 가리봉동 활성가로 현황	57
[표 4-6] 가리봉동에서의 건축행위 및 용도변경	65
[표 4-7] 서울시와 가리봉동의 연도별 중국음식점 수	76

그림 목차

[그림 1-1] 연구 대상지 범위	4
[그림 1-2] 연구흐름도	6
[그림 3-1] 1919년 가리봉동 일대 지형도	17
[그림 3-2] 1957년 가리봉동 일대 지형도	17
[그림 3-3] 가리봉1동 1지구 주거환경개선계획 범위	21
[그림 3-4] 가리봉1동 1지구 주거환경개선계획 건축물이용현황도	21
[그림 3-5] 가리봉1동 1지구 주거환경개선계획 종합계획도	22
[그림 3-6] 남부순환로 105나길	23
[그림 3-7] 디지털로 24가길	23
[그림 3-8] 구로공단권 정비 구상도	25
[그림 3-9] 가리봉재정비촉진사업 조감도	26
[그림 3-10] 가리봉동 도시재생사업 구상도	31
[그림 4-1] 1972년 가리봉동 위성사진	37
[그림 4-2] 1972년 가리봉동 가로체계	37
[그림 4-3] 1975년 가리봉동 위성사진	38
[그림 4-4] 1975년 가리봉동 가로체계	38
[그림 4-5] 1977년 가리봉동 가로체계	39
[그림 4-6] 1977년 가리봉동 가로체계	39
[그림 4-7] 1980년 가리봉동 가로체계	41
[그림 4-8] 1980년 가리봉동 가로체계	41
[그림 4-9] 1989년 가리봉동 가로체계	42
[그림 4-10] 1989년 가리봉동 가로체계	42
[그림 4-11] 2000년 가리봉동 가로체계	43
[그림 4-12] 2000년 가리봉동 가로체계	43
[그림 4-13] 2010년 가리봉동 가로체계	44
[그림 4-14] 2018년 가리봉동 가로체계	44
[그림 4-15] 가리봉동 가로체계 형성 다이어그램	46
[그림 4-16] 접도 도로별 건축물	48
[그림 4-17] 2006년 가리봉동 지적도	49
[그림 4-18] 2018년 가리봉동 지적도	50

[그림 4-19] 가리봉동 건물 사용승인연도	51
[그림 4-20] 가리봉동 건물 높이	52
[그림 4-21] 별집 평면도	53
[그림 4-22] 별집	53
[그림 4-23] 가리봉동 건물 용도	54
[그림 4-24] 가리봉동의 활성가로 분석	57
[그림 4-25] 가리봉동 도시조직 단면도	59
[그림 4-26] 재개발지구 지정 전 가리봉동에서의 건축행위 및 용도변경	60
[그림 4-27] 재개발지구 지정 중 가리봉동에서의 용도변경	61
[그림 4-28] 재개발지구 해체 후 가리봉동에서의 건축행위 및 용도변경	63
[그림 4-29] 재개발지구 해체 이후 신축된 건물	64
[그림 4-30] 우마길 부분 배치도	68
[그림 4-31] 우마길 부분 단면도	69
[그림 4-32] 간판정비사업과 리모델링 전 우마길 현황	70
[그림 4-33] 간판정비사업과 리모델링 후 우마길 현황	70
[그림 4-34] 가리봉동 125번지 일대 별집 현황	71
[그림 4-35] 새로운 주거 유형	73
[그림 4-36] 근린생활시설을 변형한 주거시설	73
[그림 4-37] 남구로역 일대 배치도	77
[그림 4-38] 남구로역 인력시장	78
[그림 4-39] 남구로역 인력시장	78
[그림 4-40] 남구로역 일대 인력사무소 현황	78

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

도시는 주변의 기반시설 및 산업과 끊임없이 관계를 맺으며 생성되고 변화한다. 가리봉동은 우리나라의 산업화와 변천과정을 생생하게 볼 수 있는 대표적인 지역이다. 1960년대에 구로공단이 조성되고 발전된 이후 가리봉동은 구로공단에서 일하는 노동자들을 수용하는 배후주거지로 역할을 했다. 2000년대 산업구조의 개편으로 인해 구로공단이 서울디지털산업단지가 되면서 가리봉동은 더 이상 공단의 배후지로서 역할을 못하게 되었다. 1990년 ‘가리봉1동 1지구 주거환경개선계획’과 2003년 ‘가리봉동 균형발전촉진지구’ 등 노후화된 주거지로 인하여 다양한 재개발 계획이 가리봉동 일대에 수립되었다. 하지만 이런 계획들은 전혀 다른 방향으로 진행되어 주거환경을 개선시키지 못하거나 오랜 시간 진행되지 않고 무산된 채 가리봉동의 주거환경을 오히려 악화시키는 결과를 초래했다. 가리봉동이라는 지역에 대한 이해가 부족했기에 일어난 결과였다. 현재 가리봉동이 가지고 있는 의미는 변화였고 공단의 배후주거지는 아니지만 도시구조는 유지된 채 작동하고 있다.

가리봉동은 구로공단으로부터 발전과 성장을 거듭해온 산업단지와는 대비되게 오래된 도시조직이 아직까지 남아있다. 별집을 포함한 가리봉동의 대부분의 건물은 노후화되었고 열악한 주거환경을 구성하고 있다. 서울시는 「2025 서울시 도시재생전략계획」에서 서울시 전체를 대상으로 복합쇠퇴지수를 조사했는데, 가리봉동은 고령인구비율, 기초생활수급자수 등을 포함한 인구사회분야, 사업체수변화, 종사자수변화 등을 포함한 산업경제분야, 노후건축비율, 건축허가건수 등을 포함한 물리환경분야를 종합하여 근린재생형 부문에서 가장 높은 쇠퇴 등급을 받았다.¹⁾ 하지만 가리봉동을 자세히 들여다보면 실

1) 서울시, 2025 서울시 도시재생전략계획, 2015, pp.223-232

재는 조금 다르다. 가리봉동은 2016년 주민등록인구 기준으로 17,575명이 거주하고 있는데 그 중 한국계 중국인은 6,561명으로 가리봉동의 인구 중 약 35%가 조선족으로 구성되어있다. 전입신고를 하지 않는 경우가 대부분이기 때문에 통계보다 많은 인구가 가리봉동에 거주하고 있다.

서울 인구의 약 2%가 한국계 중국인임을 감안할 때, 가리봉동은 조선족의 대표적인 정착지라고 할 수 있다. 가리봉동의 오래된 주거지는 비싼 임대료를 지급할 수 없는 그들에게 경제여건에 부합하는 주거지 역할을 하고 있다. 또한 우마길과 가로봉시장을 중심으로 음식점, 소매점, 행정대행사무소, 직업소개소, 여행사, 오락시설 등 조선족을 대상으로 한 다양한 상업시설이 상권을 형성하여 편의를 제공하고 있다. 그리고 가리봉동에는 서울 및 수도권의 일자리를 제공해주는 인력사무소가 다수 존재하기 때문에 지속적으로 조선족이 유입되고 있는 실정이다. 지표와 수치 등 획일화된 기준으로 가리봉동이 쇠퇴했다고 말할 수는 없다. 가리봉동의 내부 생태계는 지금도 계속 작동하고 있다.

구로공단이 쇠퇴한 이후에도 가리봉동의 도시 밀도는 지금까지 계속 유지되고 있다. 이런 가리봉동 도시구조의 특성을 파악하기 위하여 본 연구를 통해 가리봉동의 역사를 고찰하고 도시의 변화양상을 도시조직의 요소를 분석함으로써 알아보고자 한다. 이를 바탕으로 산업화시대의 배후지이자 외국인밀집지로 대표되는 가리봉동에 진행될 연구와 도시계획에 기초를 마련하는데 연구의 목적을 둔다.

1.2. 연구의 대상과 방법

주민들의 생활공간이자 역사적 장소로서 가리봉동의 공간적인 경계는 1960년대에 가리봉동이 서울특별시로 편입된 이후 지속적으로 변화했기 때문에 경계를 명확히 설정하기 어렵다. 본 연구에서 대상지는 이러한 범위를 한정하여 2003년 11월 균형발전 촉진지구로 지정되었고 2014년 12월 재정비촉진지구 지정 해제되었으며, 현재 도시재생활성화지역으로 지정된 서울시 구로구 가리봉동 일대를 공간적 범위로 한다. 연구대상지의 범위는 [그림 1-1]과 같다.

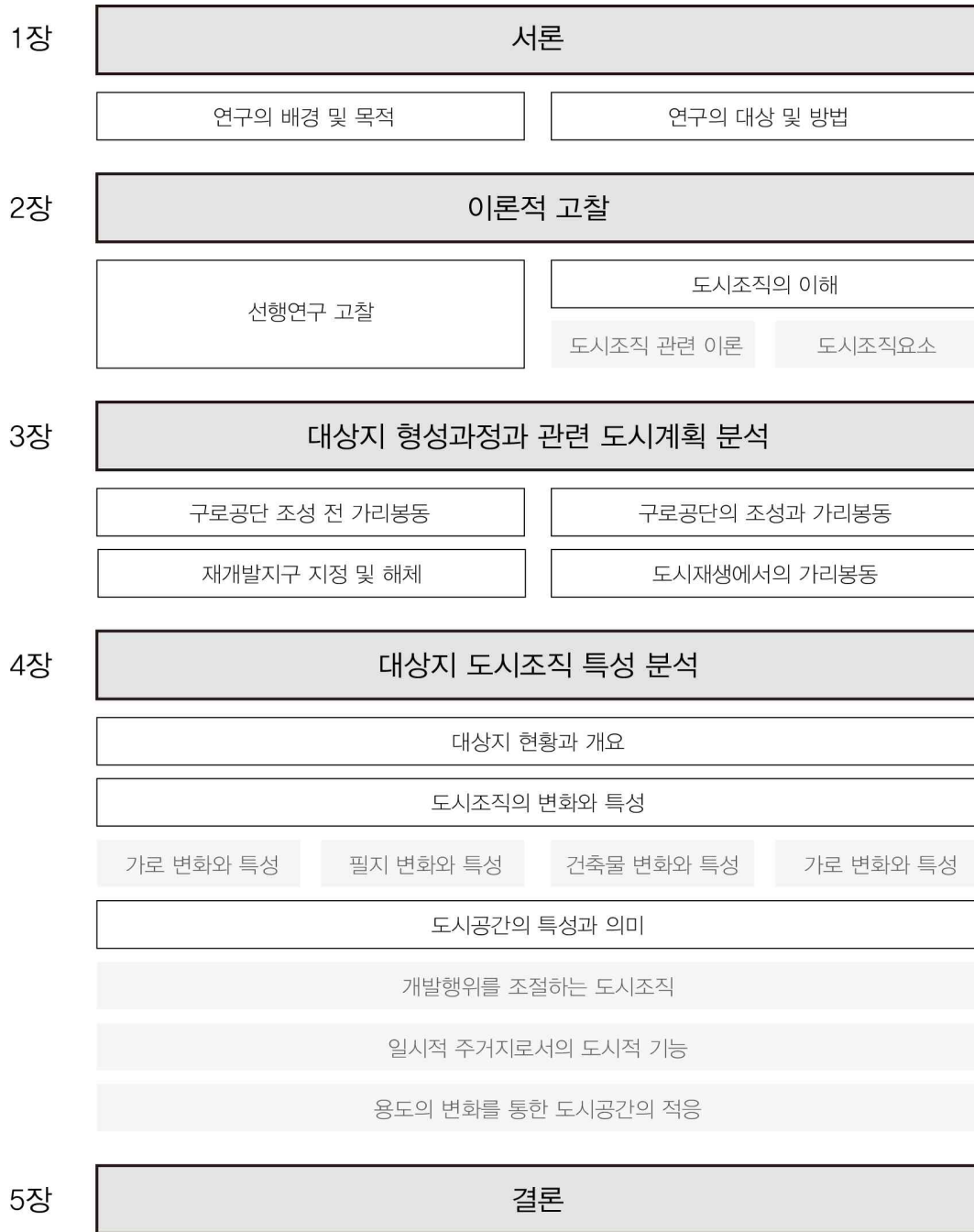


[그림 1-1] 연구 대상지 범위

본 연구의 2장에서는 가리봉동과 관련된 선행연구를 고찰하여 본 연구의 차별성과 의의를 밝혔고, 도시조직과 관련된 이론을 고찰하여 가로와 필지, 건축물, 용도를 가리봉동 도시공간의 변화를 살펴보는 분석의 틀로 설정하였다. 3장에서는 구로공단의 발전과 쇠퇴, 재

개발지구 지정 및 해체, 도시재생사업 등 가리봉동 일대에서의 일련의 변화를 고찰하여 가리봉동의 형성과정과 이와 관련된 도시계획을 살펴보았다. 4장에서는 문헌자료와 통계자료, GIS정보 분석을 통해 알아본 가리봉동의 물리적 현황을 바탕으로 가리봉동 도시조직의 변화와 특성에 대해 탐구했다. 항공사진 분석, 지적도 분석, 현장조사를 통하여 가리봉동의 가로체계와 필지, 건축물의 변화와 특성을 살펴보았고, 통계자료와 건축물대장 분석을 통하여 대상지의 건축행위와 시기별 용도 변화를 거주자의 특성과 관련하여 살펴보았다. 그리고 가리봉동의 도시공간의 특성과 의미가 드러나는 세부 사례를 분석하였다. 5장에서는 위의 내용을 통해 가리봉동 도시공간의 변화양상과 특성을 도출하고 시사점을 제안하고자 한다.

1.3. 연구 흐름도



[그림 1-2] 연구흐름도

2. 이론적 고찰

2.1. 선행연구 고찰

가리봉동에 대한 많은 연구들이 2000년대 후반부터 본격적으로 진행되었다. 공통적으로 1992년 한중 수교 이후 대거 유입되었던 조선족의 밀집주거지로 가리봉동을 인식하여 연구했음을 알 수 있다. 가리봉동에 대한 연구는 크게 조선족 밀집주거지의 특성과 인식에 대한 연구, 가리봉동에 대한 도시적·지리학적 접근의 연구, 가리봉동과 관련된 정책과 사업에 관한 연구 이렇게 세 가지로 분류할 수 있다.

2.1.1. 조선족 밀집지역 특성과 인식에 관한 연구

박이수(2017)은 조선족 밀집주거지에 대해 언론이 보여주는 이미지와 주민들의 인식에 대해서 연구했다. 가리봉동은 우범지대의 이미지로 각종 매체를 통해 소개되었지만 실제로 거주하는 주민들을 심층면접을 한 결과 긍정적인 인식이 형성되어 있는 것으로 분석되었다. 심층면접이 가리봉동의 상인들을 중심으로 이루어졌기 때문에 일반화할 수 없다는 한계를 갖지만 기존의 가리봉동에 대한 인식과는 다른 시각을 제시했다는 점이 본 연구를 진행하는 데에 있어 단서가 되었다.

이석준(2014)은 조선족 밀집주거지인 가리봉동, 대림2동, 자양4동을 비교분석하여 조선족 밀집주거지의 특성과 각 지역의 차이를 분석하였다. 이를 통해 도시 내 낙후된 지역에 들어선 조선족 밀집주거지에 상업지역이 형성됨으로써 문화적, 상업적으로 발달하여 기존의 낙후된 환경을 개선하는데 기여할 수 있음을 시사하고 있다.

방성훈(2013)은 조선족들의 밀집주거지인 가리봉동과 자양동 간에 주거지 특성과 거주민 특성을 파악하여 지역 간 차이점이 무엇인지

파악하고 밀집주거지의 ‘분화’과정을 밝히고 있다. 특히 거주민의 특성을 비교분석하는 단계에서 설문조사를 통하여 거주민의 직업, 이전거주지, 거주지 선택이유, 기간 등 분석을 통해서 두 주거지 간의 차이를 제시하고 분화과정을 제시했다는 점에서 의미가 있다. 이 연구에서 가리봉동은 조선족들의 초기 정착지로 역할을 하며, 이 지역에 조선족들이 지속적으로 유입됨에 따라 그들만의 문화가 고착화되어 한국인 사회와의 관계는 단절되고 있다고 보고 있다.

박세훈·이영아(2010)은 조선족 밀집주거지의 공간적 특질과 내부의 사회적 관계 그리고 정책을 살펴보면서 가리봉동의 지역 정체성이 어떻게 구축되었는지 살펴보고 있다. 이 연구에서 조선족은 도시하위계층을 형성하며, 가리봉동은 사회적으로 공간적으로 고립되고 있어 제도적인 뒷받침이 필요하다고 주장하고 있다. 반면에, 조선족 밀집지역은 한국과 중국을 문화적, 사회적, 경제적으로 연결하는 거점으로도 발전할 잠재력을 가지고 있음을 시사하고 있다.

2.1.2. 도시적·지리학적 접근의 연구

위한빈(2012)은 가리봉동의 사회적, 물리적 특성에 관하여 분석하였고 보존과 유지를 통해서 가리봉동 지역의 환경이 개선될 수 있음을 제시하고 있다. 기존 연구에서 다루지 않았던 가리봉동의 역사적 변천과정과 물리적인 환경 현황에 대한 기초조사를 시행했다는 점에서 의미가 있으나 물리적 요소와 가리봉동의 사회적, 경제적, 문화적 요소와의 관계는 밝히지 못했다는 점에서 한계가 있다. 이 연구에서는 가리봉동을 개선해야 되는 대상으로 인식했다면 본 연구에서는 가리봉동의 자생력을 가진 대상으로 인식한다는 차이점이 있다.

정문수(2008)는 조선족들을 ‘초국적-이주민’과 ‘역이주민’이라는 이중적 속성을 지닌 존재라고 정의하였고 이들의 정착지인 가리봉

‘연변마을’의 경관을 분석하고 문화적인 특징을 연구하였다. 즉, 가리봉동 일대 연변마을의 경관을 연구함으로써 ‘공간의 재현’과 ‘문화적 혼성화’의 과정을 분석했다.

한성미 · 임승빈(2009)은 가리봉동 일대의 ‘연변거리’가 어떻게 장소성을 형성하고 있는지 연구하고 그것이 의미하는 바를 분석함으로써, 문화적 다양성을 수용하고 이런 다양성이 긍정적인 방향으로 도시경관을 발전시킬 수 있도록 기초적 자료를 제공하고 있다. 하지만 연변거리의 도시조직적인 특성과 장소성과의 관계를 연계하여 해석하지 못했다는 한계를 지니고 있다.

2.1.3. 관련 정책의 영향에 관한 연구

지충남(2014)은 가리봉동 재개발사업을 추진이 재한조선족 집거지의 주거환경, 상권, 연결망에 어떤 변화를 주었는지에 관하여 분석하였다. 조선족 밀집지에 대한 사례연구라는 점에서 기존의 선행연구와 유사하지만 재개발사업이라는 변수를 중심으로 대상의 변화양상을 고찰했다는 점에서 의미가 있다. 주거환경과 상권, 연결망이라는 틀을 가지고 대상지를 분석하였지만 이 틀이 대상지의 변화 양상을 대표하여 설명할 수 있다는 근거는 제시하고 있지 않다는 점에서 한계를 가지고 있다.

박려정(2016)은 가리봉동의 도시재생에서 주민의 과반수를 차지하는 중국동포의 문화자원과 주민참여를 고려하여 사업을 진행해야함을 논의하고 있다. 그동안 정책적으로 배제되었던 조선족을 도시재생사업에서 중요한 자원으로 인식했다는 점에서 의미가 있다.

분류	연구자 (년도)	연구제목	연구 내용
조선족 밀집지역의 특성과 인식에 관한 연구	박이수 (2017)	조선족 밀집지에 대한 내·외부 인식 비교	조선족 밀집주거지에 대해 언론이 보여주는 이미지와 주민들의 인식에 대해서 연구
	이석준 (2014)	조선족 밀집지의 형성과 성장에 관한 연구	도시 내 낙후된 지역에 들어선 조선족 밀집주거지에 상업지역이 형성됨으로써 문화적, 상업적으로 발달하여 기존의 낙후된 환경을 개선하는데 기여할 수 있음을 시사.
	방성훈 (2013)	한국계 중국인 밀집주거지의 특성과 주거지 분화에 관한 연구	조선족들의 밀집주거지들 간에 내부 구성, 정주 여건, 주거 이동 등을 파악하여 지역 간에 차이와 밀집주거지의 분화 과정 연구.
	박세훈, 이영아 (2010)	조선족의 공간집적과 지역정체성의 정치	조선족 밀집주거지의 공간적 특질과 내부의 사회적 관계 그리고 정책을 살펴보면서 가리봉동의 지역 정체성 구축을 분석
도시적·지리 학적 접근의 연구	위한빈 (2012)	다문화 사회형 정주환경 개선을 위한 기초연구	가리봉동의 사회적, 물리적 특성에 관하여 분석하였고 보존과 유지를 통해서 가리봉동 지역의 환경이 개선될 수 있음을 제시.
	한성미, 임승빈 (2009)	소수민족집단 체류지역(ethnic enclave)으로 서의 연변거리의 장소성 형성요인 분석	가리봉동 일대의 '연변거리'가 어떻게 장소성을 형성하고 있는지 연구하고 그것이 의미하는 바를 분석함으로써, 문화적 다양성을 수용하고 이런 다양성이 긍정적인 방향으로 도시경관을 발전시킬 수 있도록 기초적 자료를 제공.

	정문수 (2008)	재현의 공간과 문화의 혼성	가리봉동 일대 연변마을의 경관을 연구함으로써 ‘공간의 재현’과 ‘문화적 혼성화’의 과정을 분석.
가리봉동에 대한 정책과 사업에 관한 연구	박려정 (2017)	중국동포 밀집지역 가리봉동의 도시재생에 관한 연구	가리봉동의 도시재생에서 주민의 과반수를 차지하는 중국동포의 문화자원과 주민 참여를 고려하여 사업을 진행해야함을 논의하고 있음.
	지충남 (2014)	재개발사업이 재한조선족 집거지에 미친 영향	가리봉동 재개발사업을 추진이 재한조선족 집거지의 주거환경, 상권, 연결망에 어떤 변화를 주었는지에 관하여 분석.

[표 2-1] 가리봉동에 관한 선행연구

2.1.4. 선행연구와의 차별성

도시적·지리학적 접근의 연구 중 위한빈(2012)의 ‘다문화 사회형 정주환경 개선을 위한 기초연구’에서 가리봉동의 사회적, 물리적 특성을 분석하여 기초적 자료를 제시했다는 점에서 의미가 있지만 대상지를 개선해야하는 대상으로 보았다는 점에서 본 연구와 차이가 있다. 또한 2014년 12월 가리봉동이 재개발지구에서 해제되기 이전에 연구가 진행되었기 때문에 재개발지구 해제 이후 가리봉동에서 나타나는 자생적 변화를 담아낼 수 없었기에 본 연구와 차별성을 가진다. 위한빈(2012)의 연구를 제외한 대부분의 연구에서 가리봉동의 도시조직의 특성에 대한 연구는 미비했다. 본 연구는 재개발구역 지정과 해제라는 가리봉동에서의 일련의 변화와 가리봉동의 현황을 도시조직 요소인 가로와 필지, 건축물, 용도의 분석을 통하여 도시의 근간이 되는 도시구조의 특성을 밝힌다는 점에서 의미가 있다.

2.2. 도시조직의 이해

도시조직에 대한 이론적인 접근은 크게 3가지로 분류할 수 있다. 첫 번째는 무라토리(S. Muratori)를 중심으로 한 이탈리아계 학파로 도시조직을 유기체적인 단위의 집합체로 보았고 그것을 건축유형과 도시조직 두 가지 차원으로 나누어 연구했다. 두 번째는 코퍼(W. Cooper)의 ‘장(field)’ 개념으로 공간과 건물을 중심으로 도시조직을 연구했다. 세 번째는 독일계 콘젠(M.R.G. Conzen)의 ‘평면단위’ 개념으로 건물과 필지, 가로를 중심으로 도시조직을 연구했다.²⁾

무라토리는 도시를 살아있는 유기체적 단위를 갖는 대상으로 인식하였다. 이러한 도시조직의 단위들이 관계를 맺으며 조직을 형성하고 시간의 흐름 속에서 층층이 쌓이며 도시의 형태가 변화한다고 보았다. 무라토리는 도시조직의 구성단위를 건물, 필지, 블록형태, 도로, 오픈 스페이스로 설정하여 분석하였다.

코퍼는 도시가 조직됨에 있어서 다른 것과 다르게 정의되고 같은 요소의 구성으로 인하여 나타나는 특징으로 다른 것과 경계를 지을 수 있는 인식의 단위를 ‘장’이라고 정의했다. 코퍼는 건물(Solid)과 공간(Void)로 도시를 구분하였고 ‘Figure and Ground’라는 분석의 도구를 고안하여 도시를 연구했다.

콘젠은 도로의 상관관계, 필지의 집합상태, 건물과 도로 그리고 필지의 배열상태라는 세 개의 복합체를 기준으로 도시를 설명하였다. 도로, 블록, 필지, 필지패턴, 필지열, 건물평면을 구성요소로 보고 있으며 이것의 상관관계에 의해 동질성을 나타내어 어떤 지역이 하나의 단위로 인식될 때 이것을 단위 평면이라고 정의했다. 또한 도시

2) 양승우, 조선후기 서울의 도시조직 유형 연구, 서울대학교 박사논문, 1994, pp.16-21

평면, 건물조직 외에 토지 이용패턴이라는 새로운 요소로 언급하고 있다.

도시조직을 통해서 도시의 형태를 연구하는 이론들은 공통적인 시각을 가지고 있음을 알 수 있다. 도시조직은 그것을 구성하고 있는 세부 요소로 이루어져 있으며, 이런 구성요소들의 관계가 도시공간의 특성을 형성하고 유형화한다는 것이다.³⁾ 그 구성요소는 연구방법에 따라 차이가 있지만 가로와 건물, 필지를 공통적으로 포함하고 있었으며 용도는 도시의 형성과 변화를 유인하는 요소로 보고 있음을 알 수 있다. 도시조직을 구성하는 요소인 가로와 건물, 필지, 용도를 분석의 틀로 설정하여 이들의 관계 속에서 가리봉동 도시조직의 변화양상을 분석하도록 한다.

3) 김한중, 도시조직을 고려한 도시건축의 방법론에 관한 연구, 서울대학교 석사논문, 2009, p.12

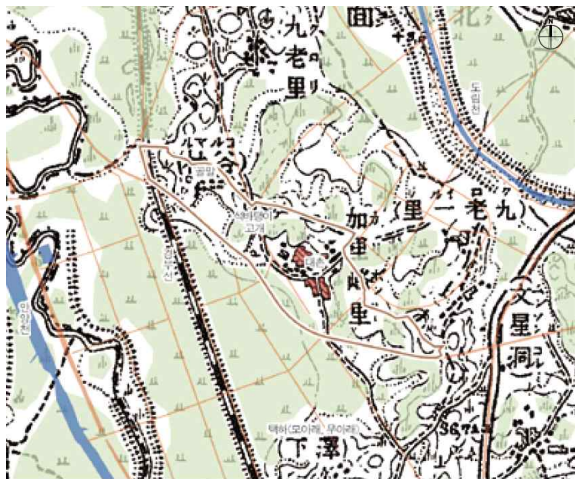
구분	주요 개념	내용
무라토리	유기체	도시를 살아있는 유기체적 단위를 갖는 대상으로 인식하였다. 이러한 도시조직의 단위들이 관계를 맺으며 조직을 형성하고 시간의 흐름 속에서 층층이 쌓이며 도시의 형태가 변화한다고 보았다. 무라토리는 도시조직의 구성단위를 건물, 필지, 블록형태, 도로, 오픈스페이스로 설정하여 분석하였다.
코퍼	장(field)	도시가 조직됨에 있어서 다른 것과 다르게 정의되고 같은 요소의 구성으로 인하여 나타나는 특징으로 다른 것과 경계를 지을 수 있는 인식의 단위를 '장'이라고 정의했다. 코퍼는 건물(Solid)과 공간(Void)로 도시를 구분하였고 'Figure and Ground'라는 분석의 도구를 고안하여 도시를 연구했다.
콘젠	평면단위	도로의 상관관계, 필지의 집합상태, 건물과 도로 그리고 필지의 배열상태라는 세 개의 복합체를 기준으로 도시를 설명하였다. 도로, 블록, 필지, 필지패턴, 필지열, 건물평면을 구성요소로 보고 있으며 이것의 상관관계에 의해 동질성을 나타내어 어떤 지역이 하나의 단위로 인식될 때 이것을 단위 평면이라고 정의했다. 또한 도시평면, 건물조직 외에 토지 이용패턴이라는 새로운 요소로 언급하고 있다.

[표 2-2] 도시조직에 대한 이론

3. 가리봉동의 형성과정과 관련 도시계획 분석

3.1. 구로공단 조성 전 가리봉동

구로공단이 조성되기 전 가리봉동은 수 백년 동안 이어져 내려온 논밭과 자연이 펼쳐진 농촌마을이었다. 지역 주민들이 기억하고 있는 가리봉동 일대의 농촌 마을은 대촌과 골말, 모아래이다. 가장 오래된 농촌 마을인 대촌은 현재 연구 대상지 중심에 있는 가리봉시장과 가리봉교회 인근에 위치하고 있었으며 1919년과 1957년의 지형도를 통해서 대촌에 시가지가 번성하였음을 알 수 있다. 1919년 지형도를 보면 가리봉동 일대에서 시가지화된 곳은 대촌이 유일했으며 나머지 지역은 논과 밭으로 이루어졌다. 1957년 지형도에서는 대촌의 시가지가 확장되었으며 현재 가산동의 위치에 모아래의 시가지가 형성되어있음을 알 수 있다. 대촌마을이 형성되었던 시가지의 경우 이미 주민들이 터를 잡고 생활하고 있었으므로 토지구획 정리가 제대로 실행되지 못했다. 현재의 지적도를 확인해봤을 때 대촌마을이 있던 구역은 과거 논이었던 구역과 다르게 불규칙적인 필지와 가로가 형성되어 있는 것을 볼 수 있다.⁴⁾



[그림 3-1] 1919년 가리봉동 일대 지형도
(자료 : 서울역사박물관, 가리봉동 : 구로공단 배후지에서 다문화의 공간으로, 2013, p199)



[그림 3-2] 1957년 가리봉동 일대 지형도
(자료 : 서울역사박물관, 가리봉동 : 구로공단 배후지에서 다문화의 공간으로, 2013, p199)

3.2. 구로공단의 조성과 가리봉동

3.2.1. 구로공단의 발전과 쇠퇴

1930년대 가리봉동을 포함했던 영등포 일대는 평탄한 지형, 풍부한 급수와 노동력, 편리한 교통 등의 이유로 조선총독부의 ‘조선공업화정책’에 의하여 공업지역으로 자리잡게 되었다. 이 당시부터 서울 서남권은 공업지역으로 그 정체성을 확립하기 시작했다. 1962년에 도시계획법과 건축법이 제정되면서 서울시에서도 도시계획이 본격적으로 진행되게 되었다. 도시계획법이 제정된 이후 최초로 수립된 ‘서울 도시재정비계획’에서 가리봉동을 포함한 구로구 일대는 준공업지역으로 지정되게 되었다.

1960년대 경제개발 5개년 계획에 의거해서 수출산업단지 계획이 촉진되게 되었고, ‘수출산업공업단지개발조성법’을 기반으로 하여 1967년 구로 1공단이 조성되게 되었다. 이후 1969년 구로 2공단, 1973년 구로 3공단이 조성되게 되었다. 구로공단은 우리나라 산업화의 상징적인 장소가 되었고 경제발전에 있어서 중요한 장소로 인식되었다. 많은 젊은이들이 농촌을 떠나 서울로 와서 일자리를 구했고, 구로공단에도 여공으로 대표되는 많은 노동자들이 일하기 시작했다. 구로공단에 인접해있던 가리봉동은 당시 노동자들의 주거지로 자리매김했다. 전국 각지에서 서울로 올라온 사람들은 공단이 위치해있던 가리봉동을 자신의 근거지로 선택했고, 이 많은 인원을 수용할 주거지가 부족했기 때문에 사람들은 공단근처 언덕이나 개천가 뚝방 밑 등 공단 주변부를 점유하여 판잣집을 지어 생활했다.⁵⁾ 도시화로 인해서 서울에 인구가 집중하게 되자 정부는 60년대부터 70년대까지

4) 서울역사박물관, 가리봉동 : 구로공단 배후지에서 다문화의 공간으로, 2013, pp.27-31

5) 서울역사박물관, 위의 책, p55 재인용.

택지를 개발하게 된다.⁶⁾ 가리봉동도 그 대상으로 지구구획정리시행령에 따라서 주택의 수요를 충족하기 위하여 구획정리사업이 진행되게 된다. 이를 통해 소로가 계획되고 택지가 마련되었으나, 공단의 인구를 수용하지 못하였고 택지와 도로에 집중하였을 뿐 주거지는 정비되지 못하였다. 별집과 같이 열악한 주거환경 속에서 많은 노동자들이 생활을 했다. 또한 벽과 담장 사이, 지붕 위, 계단 밑의 공간 등을 방으로 만들 수 있으면 개조해서 임대했다. 국가와 공단에서 이와 같은 열악한 주택문제에 대해서 인식하여 기숙사와 임대주택을 확충하려는 계획을 발표했으나 실제로 시행되는 것은 많지 않았다. 1980년대에 공공은 가리봉동에 대한 관리계획을 내놓기 보다는 광명시 지역에 대규모 아파트 건립을 추진하였고 공단의 배후주거지를 외부로 확장시켰다.⁷⁾ 공공은 가리봉동이 위치한 구로구 일대를 국가의 수출산업을 위한 준공업지역으로 인식하여 개발이라는 가치를 중시하여 계획했지만, 그 배후지였던 가리봉동에 대한 실질적인 관리계획은 없었다.

1980년대에 들어와 경제 불황과 노동구조개편, 부동산 가격 상승 등을 겪으면서 구로공단은 점차 쇠락의 길을 걷게 된다. 정부는 구로공단을 개편하기 위하여 첨단화 계획을 진행하였다.

6) 구로구 도시계획과 도시계획팀, 구로구 역사, 도시계획/건설, 구로구 홈페이지.

7) 서울역사박물관, 위의 책, p55.

3.2.2. 가리봉1동 1지구 주거환경개선계획(1990)

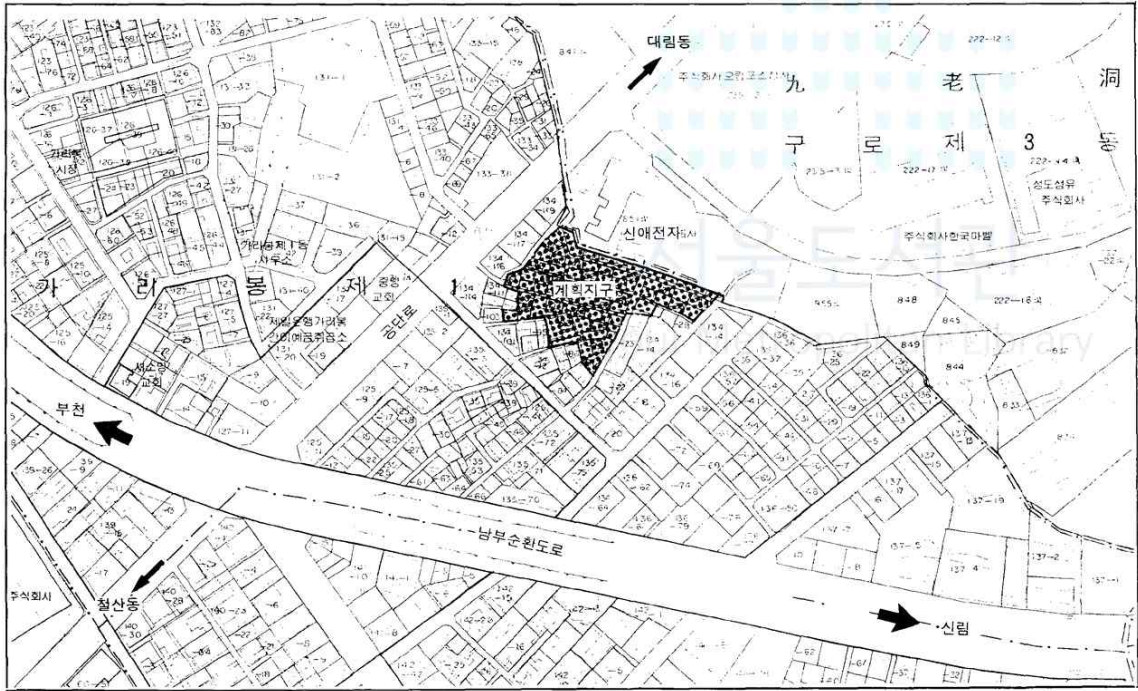
(1) 배경

급격히 진행된 도시화 및 산업화 과정에서 이촌향도에 의한 대도시유입으로 도시 빈민층이 형성되었고, 이 과정에서 새로운 형태의 주거생활공간이 형성되기 시작했다. 도시 저소득층은 주거비를 절감하기 위하여 도심지의 노후지역, 도심지 또는 변두리 무허가 주거지구, 도심지의 슬럼 지구 등에 불량주택지구를 형성하였고 이에 따라 정부에서는 1955년 집단이주정책을 비롯하여 불량주택정비 및 양성화시책, 취락구조개선사업, 1974년 주민자력으로 주택을 건립하는 자력재개발, 1983년 이후 현재까지 합동재개발과 같은 정책을 다양한 시행하였으나 근본적인 문제를 해결하지 못했다. 과거 불량주거지구 정비정책상 주거주민실태와의 괴리로 인하여 현지주민의 재정착이 실패했고, 관련제도 및 정부 지원이 미흡하여 서민들의 주택난 해소를 위해 새로운 방안 모색의 필요성 증대되었다.

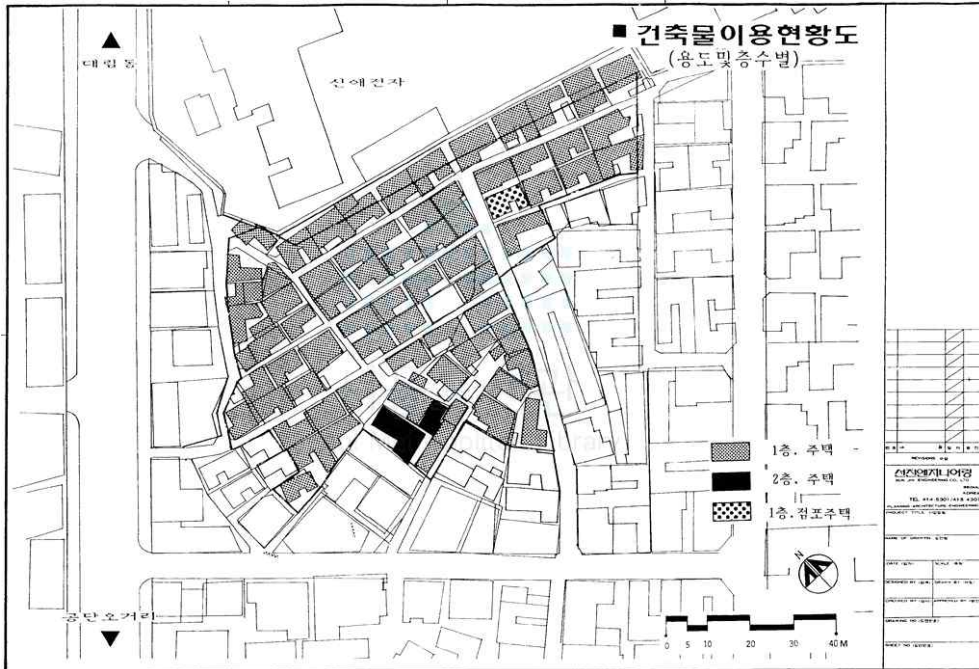
이런 배경으로 정부의 임대주택 확대공급 및 대도시 영세민 집단 주거지역에 대한 주거환경개선사업의 추진되었다. 주택철거에 관한 도시 영세민의 불안감을 해소하고 현지주민의 재정착을 유도함으로써 도시 저소득층을 위한 실질적 사업 방향을 제시하기 위해 현지개발사업방식의 도입되었다.

(2) 목적

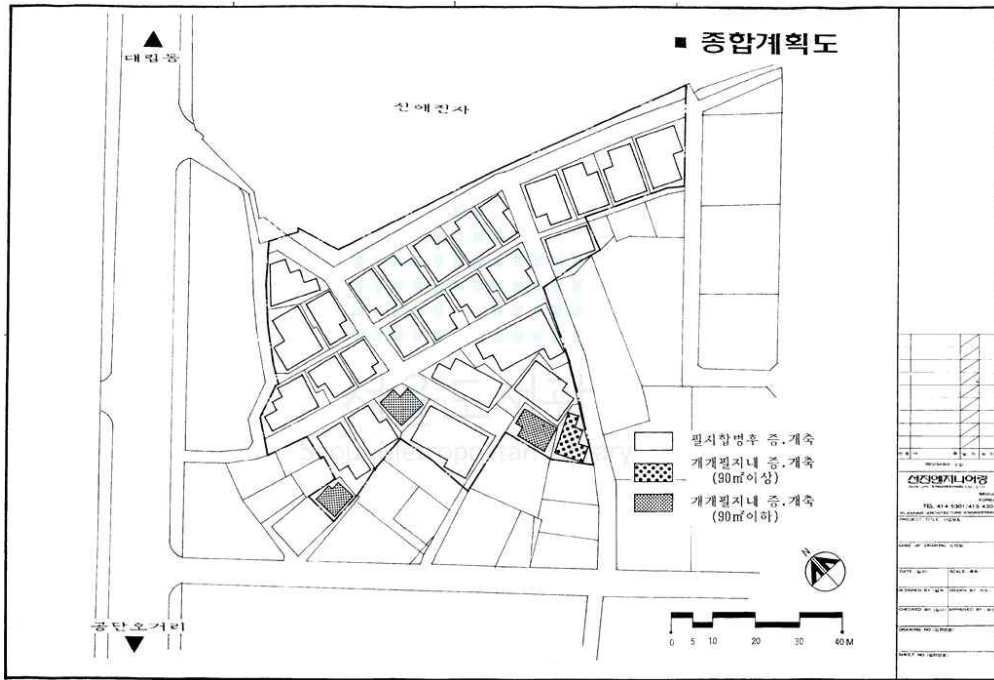
이 사업은 구로구 가리봉1동 134번지 일원 불량주택 밀집지구의 체계적인 현황조사 및 지구에 적합한 유형의 주거환경 개선사업 기본계획을 수립함으로써, 효율적인 토지이용과 주거환경 개선사업의 원활한 추진으로 지구주민의 복지증진, 도시 및 복지환경 개선에 이바지함을 목적으로 하고 있다.



[그림 3-3] 가리봉1동 1지구 주거환경개선계획 범위
 (자료 : 서울특별시 구로구, 주거환경개선사업 : 가리봉1동1지구, 1990, p5)



[그림 3-4] 가리봉1동 1지구 주거환경개선계획 건축물이용현황도
 (자료 : 서울특별시 구로구, 주거환경개선사업 : 가리봉1동1지구, 1990, p102)



[그림 3-5] 가리봉1동 1지구 주거환경개선계획 종합계획도
 (자료 : 서울특별시 구로구, 주거환경개선사업 : 가리봉1동1지구, 1990, p103)

(3) 평가

계획상에서 소규모의 필지의 경우 공공에서 매입하고 인접필지에 매각하는 방식으로 필지를 정리했다. 그리고 인접필지와와의 합병과 개별필지 내의 증, 개축을 통하여 주거환경을 개선했다. 또한 기존의 1-2m의 좁은 도로를 개선하여 각 필지로의 접근성을 높이고 화재 시 소방활동에 이용하기 위하여 도시계획시설은 없지만 4m의 도시계획도로를 신설하여 도로환경을 개선했다.

현재 이 지구는 1990년대 주거환경개선계획으로 이후 공단과 면해 있는 불량주택이 철거되었고 도로가 신설되었음을 확인할 수 있다. 일부 필지는 합필되어 개발되었지만 대부분의 필지는 그대로 유지된 채 개발되었다. 현지개량사업방식에서 중요한 건축계획에 대해서 주민들이 스스로 결정하게 말김으로 개발이익을 추구하는 부동산 업자

와 건축업자가 이런 특례를 이용하여 이익을 취하도록 만들었다. 이들은 사업을 주도적으로 시행하며, 건축특례조치를 이용하여 초과밀의 주택을 만들었다. 또한 토지소유자 중심으로만 사업이 추진되어 기존 세입자들의 생활권 유지가 어려웠다.⁸⁾ 가리봉1동 1지구 또한 인접 지구와 다르게 4층 규모의 다세대주택이 좁은 도로를 중심으로 밀집되어 있는 모습을 볼 수 있다. 고밀의 개발로 인하여 주차난이 심화되었고 주거환경이 이전과 마찬가지로 악화되었다.



[그림 3-6] 남부순환로 105나길
(자료 : 다음 로드뷰, 2017.07)



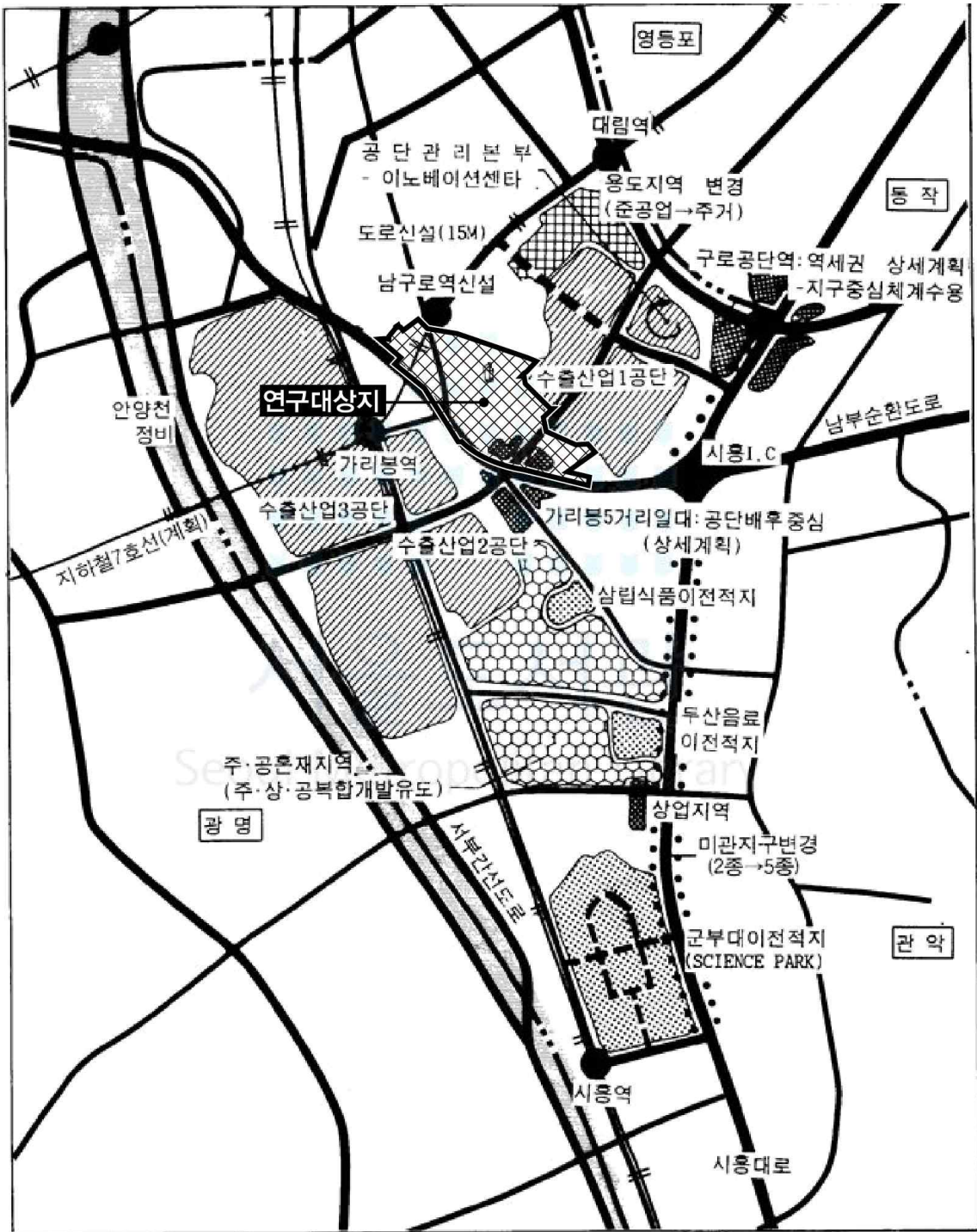
[그림 3-7] 디지털로 24가길
(자료 : 다음 로드뷰, 2017.07)

8) 권영덕 외 2명, 주거환경개선사업에 대한 평가분석과 개선방안, 서울시정개발연구원, 1999, 140p

3.2.3. 21세기를 향한 구로구 도시기본계획(1995)

구로구를 7개의 권역으로 분류하였으며, 가리봉동은 구로3동, 독산 1동일대와 함께 구로공단권으로 설정되었다. 구로공단권의 성격을 서부서울의 산업중심지로 공업생활권으로 규정하고 있었다. 구로공단권은 한국수출산업공단의 입지로 인하여 우리나라 수출산업의 중심기능을 하는 권역으로 인식했다. 구로공단권의 구체적인 정비 구상 중 가리봉동과 관련된 계획 첫 번째로는 가리봉5거리를 공단배후서비스 중심권으로 설정하여 상세계획을 세운다는 것이었다. 가리봉5거리일대는 상업기능이 활성화됨에 따라서 수출공단과 배후주거지의 생활권 중심기능을 한다고 보았기 때문이다. 두 번째는 남구로역, 가리봉역(현 가산디지털단지역), 대림역 등 신설 역 주변을 정비하는 것이었다.

당시 생활환경 관련계획으로 주거환경개선사업이 있었다. 사업의 일환으로 1990년 8월에 가리봉1동 1지구(5,030㎡)를 지정을 했으며, 불량주택으로 판별한 주택 약 74동을 개선하는 사업을 진행하고 있었다. 또한 가리봉2동 1지구인 25번지 일대(25,000㎡)를 주거환경개선사업 지구로 지정하여 현지개량 방식을 통하여 정비하려는 계획을 세웠다. 당시 총 161동중 불량이 114동으로 전체의 71%를 차지하고 있다고 기록되어 있다. 이 당시에 도 가리봉동의 불량주거지에 대한 인식이 있었으며, 이를 개선하려는 사업이 진행되고 있었다는 사실을 알 수 있다.



[그림 3-8] 구로공단권 정비 구상도
 (자료 : 서울특별시 구로구, 21세기를 향한 구로구 도시기본계획, 1995, 219p
 재구성)

3.3. 재개발지구 지정 및 해체

2000년에 이르러 정부는 구로공단 첨단화 계획을 따라 구로공단을 ‘서울 디지털 산업단지’로 명명하였고 지식산업, 벤처 기업, 정보통신 관련 산업, 패션 산업의 업종을 이곳에 집중적으로 유치시켰다. 2003년 11월 18일 서울시는 가리봉동을 ‘서울 디지털 산업단지’의 배후지로서 기반시설을 확충시키고, 기존의 열악한 주거환경, 혼잡한 가로망을 개선하여 생활권 중심지로서 기능을 회복시키기 위하여 가리봉동 125번지 일대를 ‘가리봉동 균형발전촉진지구’로 지정했다. 사업이 지정됨에 따라서 가리봉동 지역에서의 건축 행위가 제한되었다. 서울시와 구로구는 가리봉동을 고층 빌딩과 아파트로 개발해서 업무시설, 상업시설, 주거시설, 생태 공원 등을 포함한 복합 주거단지를 건립할 계획을 했다. 2006년 대한주택공사(현 LH공사)가 사업의 시행사로 선정되었고 2008년 5월 사업 명칭이 ‘가리봉재정비촉진지구’로 변경되었다. 변경 후 사업 범위가 확장되었음에도 불구하고, 주민들과의 갈등과 부동산 경기침체, 내부 부채 문제에 의해서 사업



[그림 3-9] 가리봉재정비촉진사업 조감도 (자료 : 구로구청)

시기	주요내용
2003.02.06	지역균형발전사업 추진계획 동보
2003.05.06./07/13	주민설명회개최
2003.05.15	균형발전촉진지구 지정 신청 (구로구 → 서울시)
2003.11.18	시범균형발전촉진지구 지정
2005.05.06	개발기본계획 승인 및 공고
2006.04.27	가리봉1도시환경정비구역지정
2006.10.09	사업시행자 지정 시청[LH공사(구)대한주택공사 → 구로구청]
2006.11.03	사업시행자 고시
2007.06.22	주민대표회의 구성
2010.01.28	재정비촉진계획 변경(안) 고시
2010.04.15	사업추진 전면 재검토 통부
2012.12.27	사업추진 전략수립 용역 발주 (용역감독 : LH공사, 구로구)
2014.02.28	사업시행 포기 통보 (LH공사 → 구로구)
2014.03.07~05.07	사업찬·반 주민 의견 수렴
2014.12.08	뉴타운 해제

[표 3-1] 가리봉 뉴타운사업 주요 추진경위
(자료 : 김성훈, 뉴타운 사업지구의 소유자 거주여부와 매입 시기에 따른 사업 찬·반 의사결정에 관한 연구: 가리봉 뉴타운 사업지구 실증사례를 중심으로, 한양대학교 도시대학원 박사학위논문, 2016, p.40)

이 진행되지 않았다. 2013년 가리봉동의 재개발 사업에 대하여 ‘사업추진전략수립’ 용역을 실시했지만 앞으로 사업을 지속하기 어렵다는 결론이 나왔고, 2014년 주민의견청취를 실시하게 되었다. 구로구청 주관 하에 실태조사가 진행되었고, 1899명의 토지 소유자 중 32.4%(617명)에 해당하는 주민들이 가리봉 재정비촉진지구의 해제와 재개발 사업 종료를 요청했다.(해제기준 : 사업반대표 30%이상) 또한 구청이 분석했던 사업성의 결과도 좋지 않았기 때문에 결국 2014년 12월 4일 가리봉동은 최종적으로 뉴타운에서 해제되게 되었다.⁹⁾ 가

9) 지충남, 재개발사업이 재한조선족 집거지에 미친 영향, 한국민족문화 53, 2014, pp.258-259

리봉동은 재개발 사업으로 인해 11년이라는 오랜 시간동안 방치된 채 정비가 이루어지지 않았고 사업을 진행하면서 많은 비용이 발생되었으며, 주민 간의 갈등이 야기되는 등 많은 문제점이 발생되었다.

3.4. 도시재생에서의 가리봉동

3.4.1. 2030 서울도시기본계획(2014)

2030 서울도시기본계획에서 기존의 대림 지역중심을 업무기능이 강한 가산디지털산업단지 일대까지 확장하여 가산·대림 광역중심으로 명명했다. 산업단지와 구로차량기지 등을 중심으로 창조적 지식을 기반으로 한 고용을 창출하는 수도권의 서남부 신성장 산업 거점으로 조성하는 계획을 포함하고 있다. 가리봉동 북동쪽에 위치한 구로차량기지는 이전하여 혁신생산거점으로 발전시켜 중소기업 활성화, 일자리 창출, 지역경제 활성화 등을 통해 지역균형발전의 전략적 거점으로 활용하기로 했다. 또한 쪽방 및 오래된 주거 밀집지역 등 준공업지역 배후주거지와 대림, 가리봉 등 외국인 밀집지역에 대한 관리방안을 마련하도록 명시하고 있다.¹⁰⁾ 서울시는 이 계획을 통하여 준공업지역인 가산, 대림 일대를 재생, 관리하고 배후주거지의 주거환경을 정비하려는 계획을 세우고 있다고 볼 수 있다. 특히 가리봉을 외국인 밀집지역으로 고려하여 관리계획을 세운다는 점에서 조선족을 이 지역의 중요한 현안으로 삼고 있음을 알 수 있다.

2030 서울도시기본계획의 내용에 관하여 지역의 특성과 주민들의 의견을 반영하여 생활권을 관리할 수 있는 중간단위의 계획을 수립하고 있는데, 이것이 생활권계획이다. 현재 확정된 계획은 아니지만 구로구 지역생활권계획안에서는 비전을 ‘전통과 첨단이 공존하는 글로벌 IT 구로디지털단지 생활권’으로 세우고 준공업지역의 재생 및 활성화, 주거지역 정비 및 노후 주거지 재생, 교통체계 개선 및 주차장 확충, 기반시설 확충 및 생태녹지공간 조성, 지역특화자원의 연계 및 활용방안 강구를 목표로 잡고 구체적인 전략을 세우고 있다.¹¹⁾

10) 서울시, 2030 서울도시기본계획, 2014, p.185-187

이전의 도시계획과는 다르게 공공이 주도하여 탑-다운 방식으로 계획이 진행되는 것이 아니라, 현황 조사의 단계에서 그 지역의 과거와 현재, 미래에 연계된 주민들의 참여를 바탕으로 지역의 문제점과 가치를 파악하여 계획에 반영했다는 점에서 의의가 있다.

3.4.2. 서울시 도시재생전략계획(2015)

서울시 도시재생전략계획은 국가 도시재생기본방침 아래에서 2030 서울도시기본계획을 고려해서 수립되었다. 본문에서는 가리봉동 일대를 “1970-80년대 경제발전의 중추적 역할을 담당하였던 구로공단의 배후 주거지였으나, 현재 산업구조 고도화에 대응하지 못하고 복합적 쇠퇴가 지속된 지역이다. 또한 10년이 넘는 기간 동안 개발행위가 제약되어 주거환경쇠퇴가 심각한 지역으로서, 주민 갈등관리 및 물리적 주거환경 개선이 시급한 지역이다.”¹²⁾라고 평가하고 있다. 쇠퇴가 오랫동안 진행된 지역이고 환경 개선과 재생이 필요한 지역으로 인식되고 있음을 알 수 있다.

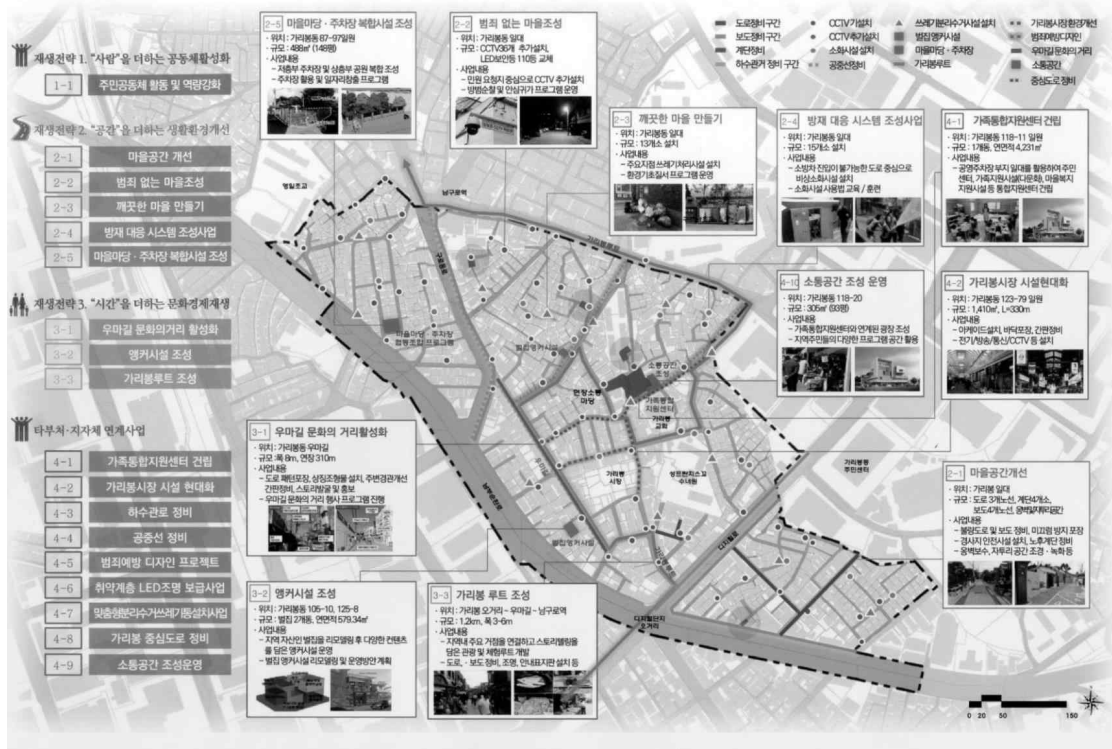
서울시는 가리봉 일대를 ‘근린재생 일반형 활성화지역’으로 지정하여 도시재생사업을 계획했다. 이에 대한 실질적 계획으로 집수리 등을 통한 주거환경 재생, 기반시설의 정비를 통한 생활환경 개선, 주거생활 지원을 위한 앵커시설 설치, 지역 자생력 강화를 위한 공동체 육성이 있다.¹³⁾ 이를 바탕으로 2017년 5월 ‘가리봉 도시재생사업 도시재생활성화계획’이 수립되었고 서울시는 2020년까지 가리봉동 일대 약 33만 m²에 예산과 민간 자본 469억 원을 투입해 도시재생사업이 추진하고 있다. 가리봉동의 도시재생사업은 근린재생형 재생사업으로 공공을 중심으로 주민이 자발적으로 참여하여 다양한 자

11) 서울시, 구로구 지역생활권계획(안), 2017, p.232

12) 서울시, 2025 서울시 도시재생전략계획, 2015, p.125

13) 서울시, 위의 책, 2015, p.128

치 활동을 진행한다는 특징이 있다. 특이한 점은 도시재생사업에서 쓰레기 투기, 범죄 등으로 인해 중국동포를 갈등의 대상으로 본 반면에 그들이 만들어 낸 이국적 분위기의 우마길을 문화의 거리로 활성화하려는 계획을 가지고 있다는 것이다.



[그림 3-10] 가리봉동 도시재생사업 구상도
(자료 : 서울시, (2017), 가리봉 도시재생활성화지역 도시재생활성화계획 고시, 서울특별시고시 제2017-162호.)

4. 가리봉동의 도시조직의 변화와 특성분석

4.1. 가리봉동 개요

대상지의 용도지역은 제2종일반주거지역 7층(177,955㎡)과 2종일반주거지역(85,386㎡) 그리고 준공업지역(69,588㎡)으로 구성되어있다. 가리봉동의 주택은 총 2,144가구(주택보급율 34%)가 있으며, 단독주택 1,631가구, 아파트 98가구, 연립 240가구, 상가주택 175가구로 구성되어있다.

가리봉동에는 2016년도 주민등록인구 기준으로 6,141세대 17,575명이 거주하고 있다. 그 중 한국인은 10,718명이고 외국인인 6,857명이다. 총 인구의 약 39.0%가 외국인임을 알 수 있다. 2016년 1/4분기를 기준으로 등록외국인은 총 7,430명이었고 그 중 중국인이 7,332명으로 98.7%를 차지하고 있었다. 그리고 한국계 중국인이 6,561명으로 전체 등록외국인의 88.3%를 구성하고 있었다.

연도	인구						세대	세대당 인구
	합계		한국인		등록외국인			
	인구수	비율 (%)	인구수	비율 (%)	인구수	비율 (%)		
2000	18,690	100.0	18,598	99.96	92	0.04	8,257	2.25
2002	16,654	100.0	16,408	98.5	246	1.5	7,628	2.15
2004	17,437	100.0	15,328	87.9	2,109	12.1	7,540	2.03
2006	20,743	100.0	16,368	78.9	4,375	31.1	8,622	1.90
2008	23,248	100.0	15,741	67.7	7,507	32.3	8,304	1.90
2010	23,204	100.0	15,450	66.6	7,754	33.4	8,341	1.85
2012	20,359	100.0	13,668	67.1	6,691	32.9	7,501	1.82
2014	19,630	100.0	12,093	61.6	7,537	38.4	6,752	1.79
2016	17,575	100.0	10,718	61.0	6,857	39	6,141	1.75

[표 4-1] 가리봉동 인구

* 세대수, 세대당 인구 : 외국인 제외

* 2000-2007년까지 가리봉동 인구는 가리봉1동, 가리봉2동을 합산한 것.

[표 4-1]¹⁴⁾는 가리봉동 주민등록인구를 2년 단위로 정리한 표이다. 2000년대 초반의 경우에는 가리봉동에 주거하는 외국인은 불법체류자가 대부분이었기 때문에 인구조사를 정확하게 할 수 없어 적은 수로 기록되었다. 2007년 방문취업제가 시행되고 난 이후에 조선족들의 수가 급증하게 되었다. 입국 초기 짧은 시간 안에 돈을 벌고 다시 중국으로 귀환하는 1인 세대의 조선족들이 많았으나 최근에는 가족 단위의 조선족들이 유입됨에 따라서 더 좋은 주거환경을 원했기 때문에 가리봉동에 조선족의 유입이 증가하지 않고 있다.¹⁵⁾ 하지만 현재에도 가리봉동의 인구 중 약 35%가 조선족으로 구성되어 있다는 것은 이 지역의 주요한 특징이다.

14) <http://data.seoul.go.kr/>, 서울통계, 2018.08.18.

15) 박려정, 중국동포 밀집지역 가리봉동의 도시재생에 관한 연구, 한국외국어대학교 박사학위논문, 2017, pp.101-102.

4.2. 가리봉동 도시 조직의 변화와 특성

4.2.1. 가로의 변화와 특성

농촌이었던 가리봉동에 구로공단이 조성된 이후 주거지가 기하급수적으로 늘어났고 거주민들의 생활공간을 서로 연결하고 업무공간이었던 공단으로 연결하는 가로가 발달하게 되었다. 기존의 생활가로로 이용되던 자연발생적 가로와 토지구획정리로 인해 발생한 직선형의 계획도로, 공단과 공단을 연결하는 도로, 가리봉동과 다른 지역을 연결해주는 간선도로 등 다양한 성격의 가로가 가리봉동을 가로체계를 형성하고 있음을 알 수 있다. 1970년대부터 현재까지 가리봉동의 가로체계의 변화를 위성사진을 통해 유추하고 분석하고자 한다.

(1) 1970년대 가로의 변화와 특성

1972년부터 위성사진의 기록이 남아있었는데, 사진을 보면 현재 가리봉동의 좁고 구불구불한 생활가로의 가로체계가 이 당시부터 확립되었음을 확인할 수 있다. 구로공단을 잇는 디지털로와 현재 구로역부터 이어져 내려오는 구로동로 그리고 대림역으로 이어지는 도림로가 4차로 이상 도로로 정비되어있음을 확인할 수 있다. 1970년대에는 시가지와 도로가 제대로 정비되어있지 않았기 때문에 주민들은 논밭을 통과하여 공단으로 출퇴근했다. 길은 대부분 비포장도로였고 노동자들의 출퇴근길을 중심으로 상가가 발달하기 시작했다. 1964년에 수도권전철이 개통되게 되었고, 1968년에 산업박람회 를 위해서 가리봉역(현 가산디지털단지역)이 간이역으로 만들어졌다. 1973년 사당과 구로를 연결하는 남부순환도로가 개통되었다. 하지만 당시는 포장되지 않은 도로였고, 1977년 제방도로 형태의 남부순환로가 개

통되었다. 남부순환도로를 통하여 강남으로 바로 갈 수 있었기 때문에 이전에 강북으로 이동해서 강남으로 가야했던 불편함이 해소되었다. 하지만 남부순환도로의 개통으로 인하여 이전에 같은 생활권이었던 가리봉2동을 갈라놓게 되었다. 설계 과정에서 보행에 대한 고려가 없었기 때문에 문제가 발생하였고 이후 설계변경을 통하여 육교와 지하통로를 개설하게 되었다. 하지만 남부순환도로로 인하여 많은 주민들이 불편을 겪었고 결국 1995년 금천구가 구로구로부터 분구가 될 때에 남부순환로가 기준이 되어 구의 경계를 형성하게 되었다.¹⁶⁾ 1975년과 1977년 사이에 현재 우마길에 접한 필지에 건축물이 지어져 가리봉시장과 연결된 상권을 형성했다.

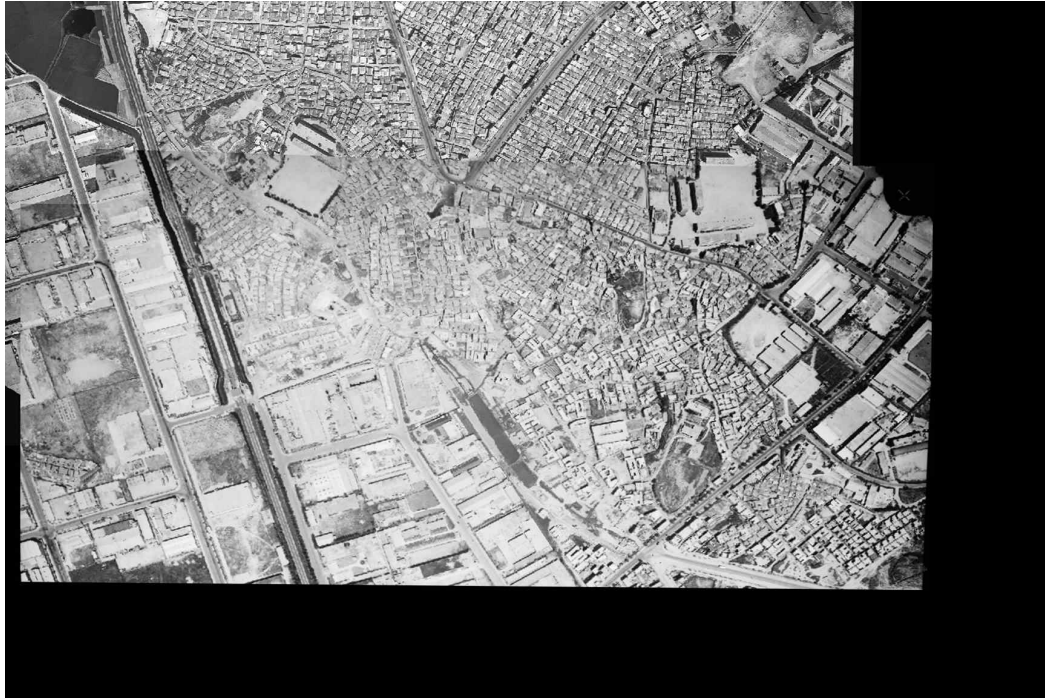
16) 서울역사박물관, 위의 책, pp58-61.



[그림 4-1] 1972년 가리봉동 위성사진



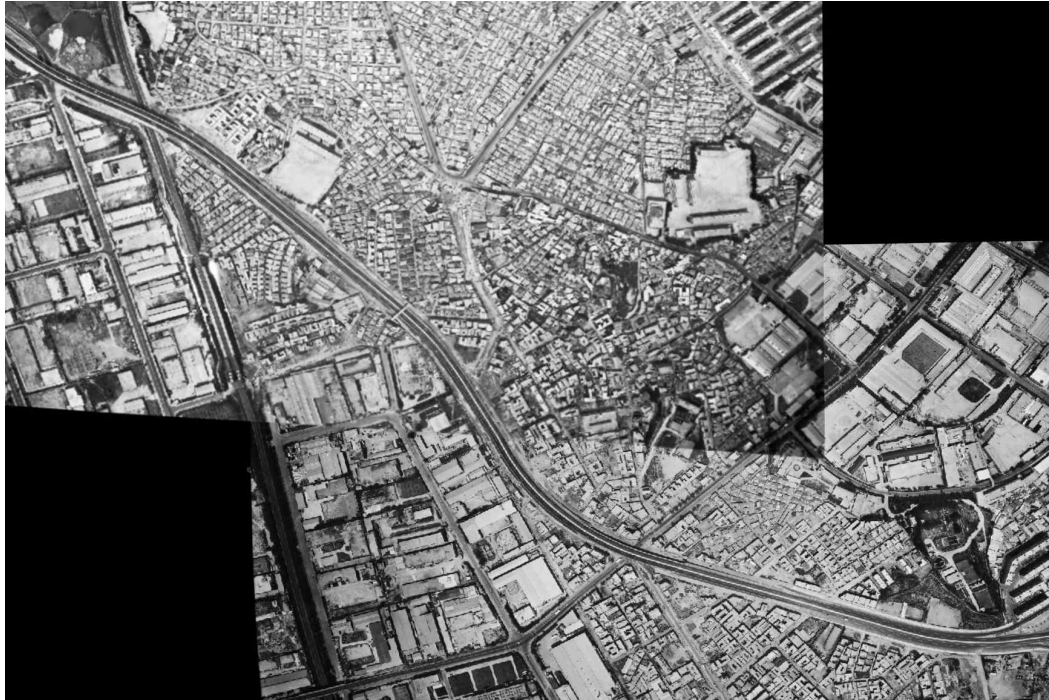
[그림 4-2] 1972년 가리봉동 가로체계



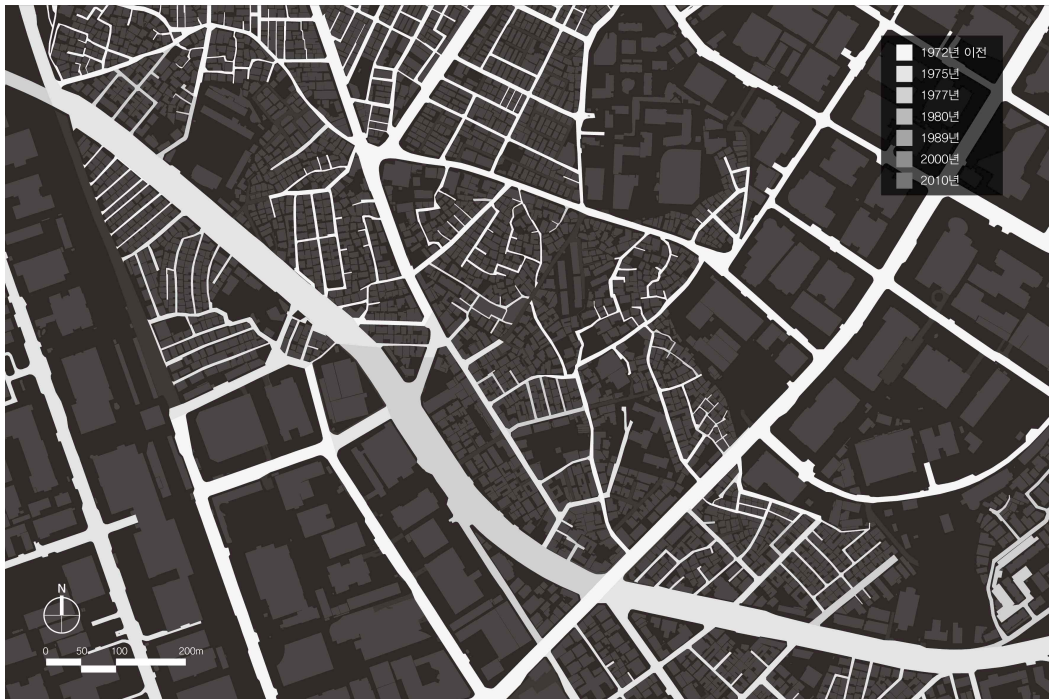
[그림 4-3] 1975년 가리봉동 위성사진



[그림 4-4] 1975년 가리봉동 가로체계



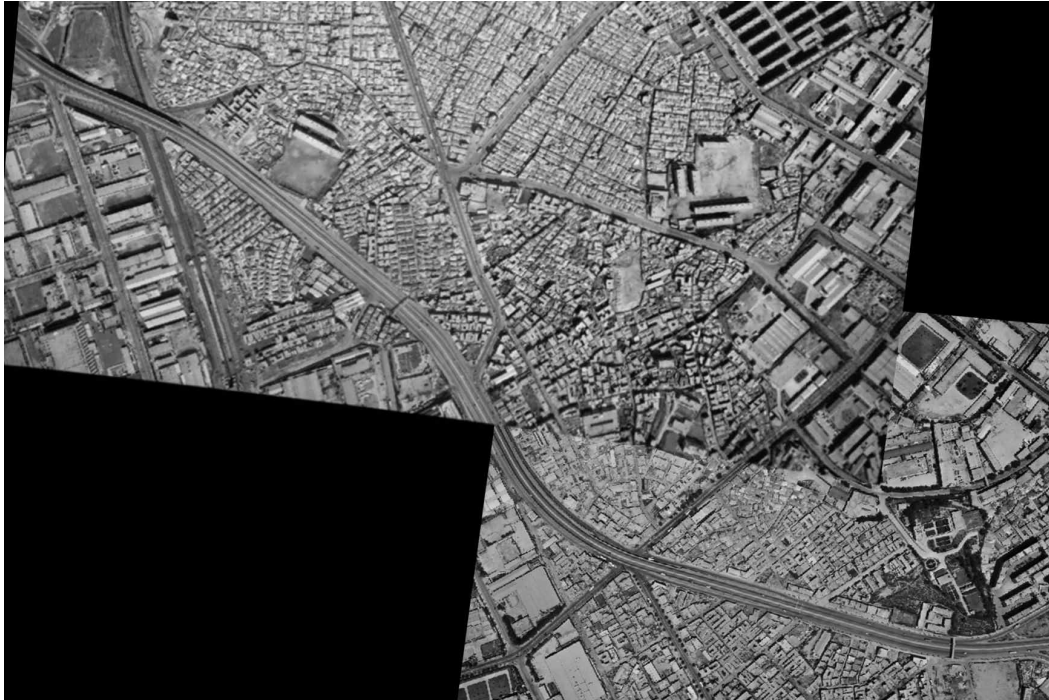
[그림 4-5] 1977년 가리봉동 가로체계



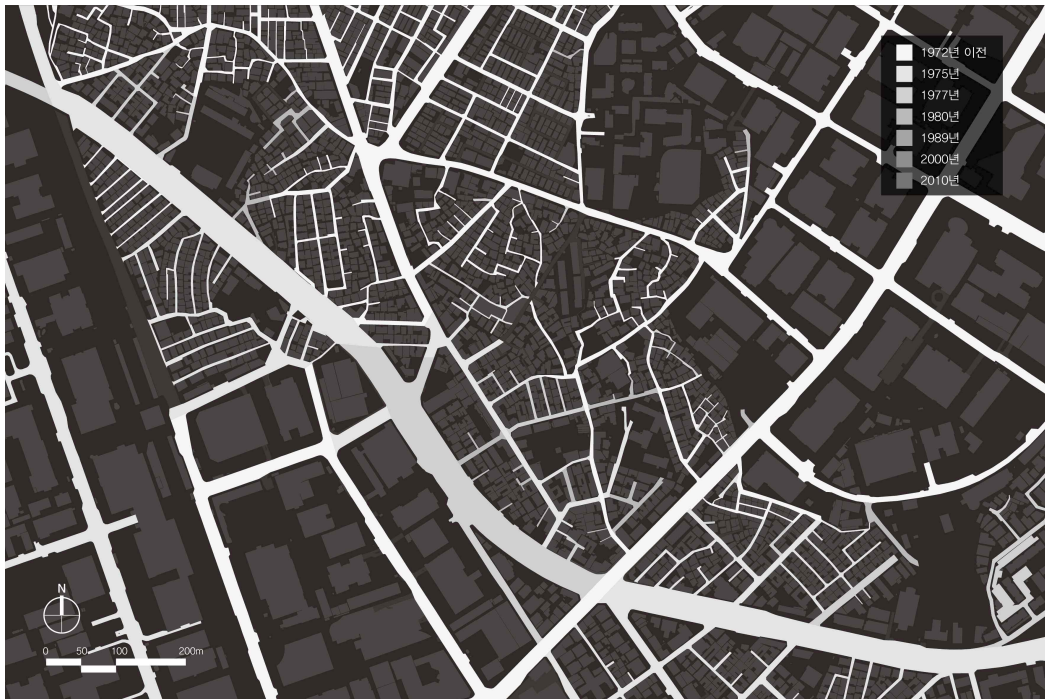
[그림 4-6] 1977년 가리봉동 가로체계

(2) 1980년대 이후 가로의 변화와 특성

1980년 초반 현재 가리봉동의 남동쪽 끝 부분이 시가지화되어 가리봉동의 전 지역이 시가지화되었음을 알 수 있다. 1980년대에 대상지 중심부에 우마길과 디지털로27길을 연결하는 우마1길이 계획된 것을 제외하면 1970년대까지 조성되었던 가로구획의 틀은 큰 변화 없이 계속 유지되는 것을 확인할 수 있다.



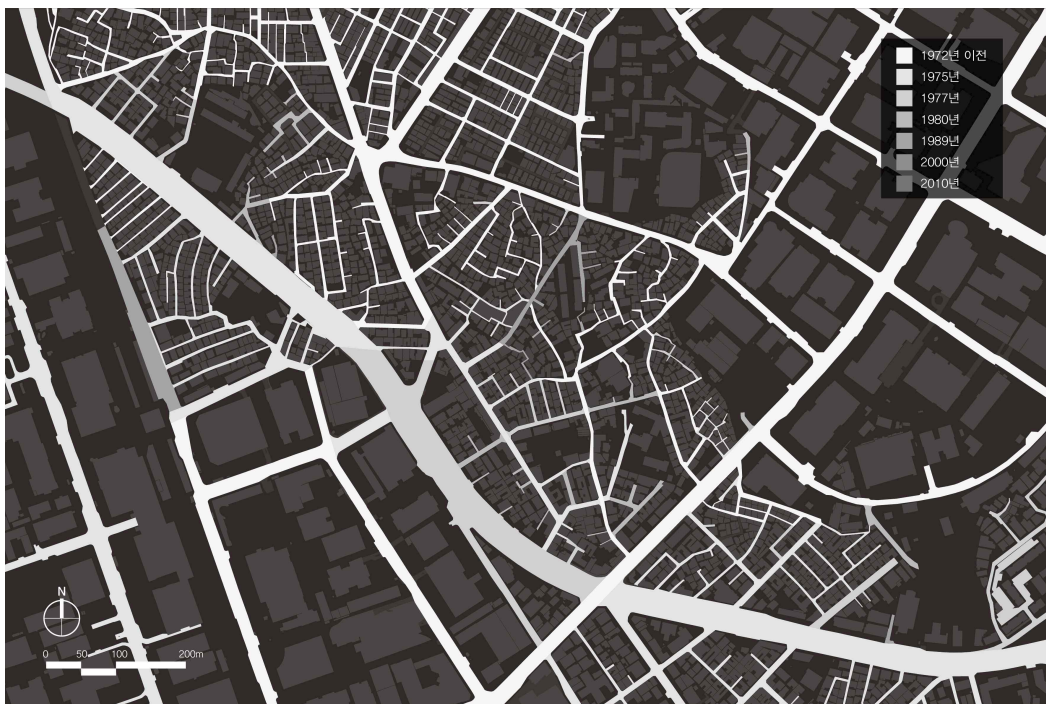
[그림 4-7] 1980년 가리봉동 가로체계



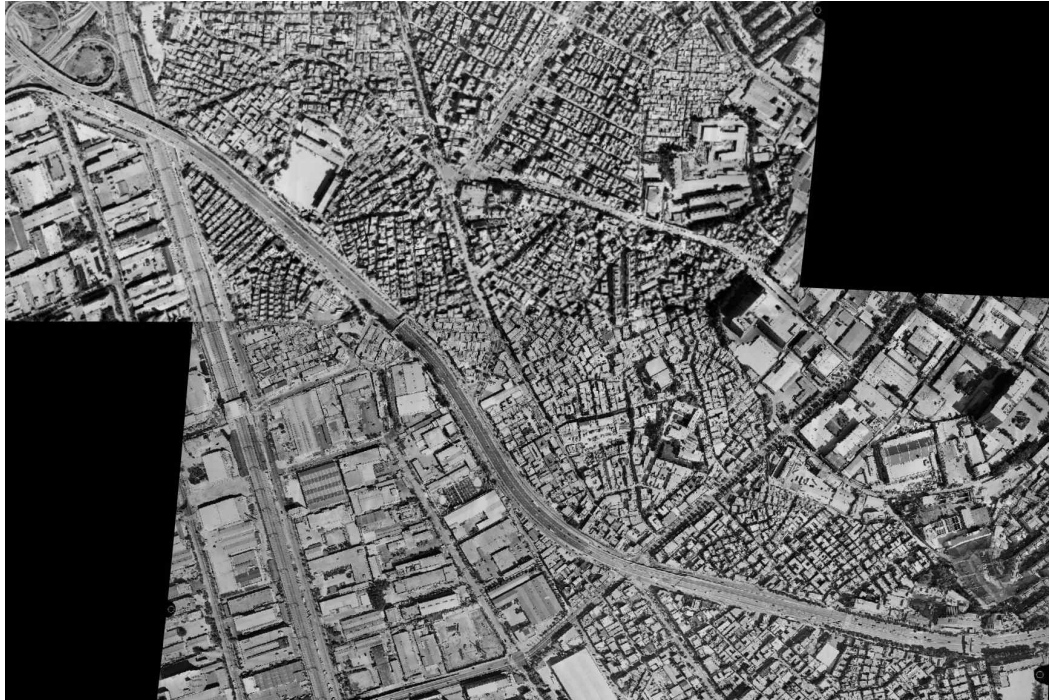
[그림 4-8] 1980년 가리봉동 가로체계



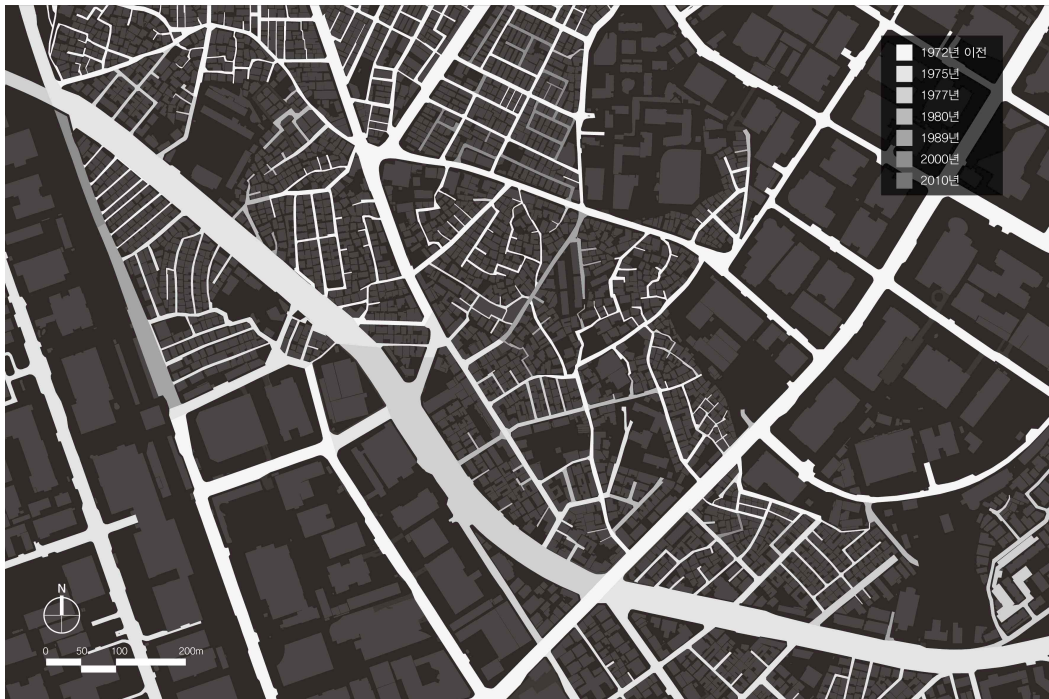
[그림 4-9] 1989년 가리봉동 가로체계



[그림 4-10] 1989년 가리봉동 가로체계



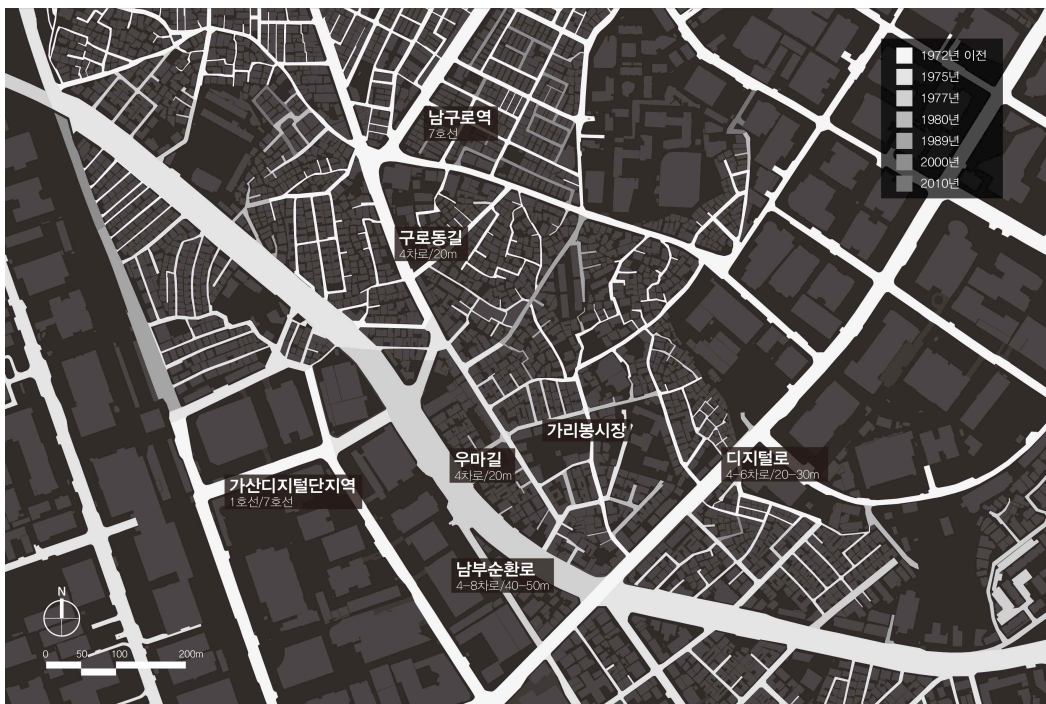
[그림 4-11] 2000년 가리봉동 가로체계



[그림 4-12] 2000년 가리봉동 가로체계



[그림 4-13] 2010년 가리봉동 가로체계



[그림 4-14] 2018년 가리봉동 가로체계

(3) 가리봉동 가로구조의 특성

가리봉동의 가로구조는 자연발생적 가로를 주 틀로 한다. 구로공단의 발전으로 인해 1960년대까지 농촌이었던 가리봉동에 주거지가 발달하면서 가로 또한 자연스럽게 생겨났다. 1980년대 이전의 가리봉동의 가로구조가 현재까지 큰 변화 없이 현재까지 지속되었음을 [그림 4-15]을 통해 알 수 있다. 남부순환로를 기준으로 가리봉동의 자연발생적 가로 구조가 만들어내는 소규모의 필지와 그 불규칙한 형태는 공단의 신설된 격자형 구조가 만들어내는 대형 블록의 규모와 형태와 극명히 대비되는 양상을 보인다.

가리봉동의 가로체계 발달과정은 [그림4-14]의 다이어그램으로 설명할 수 있다. 자연발생적인 가로체계를 가지고 있었던 가리봉동 일대에 구로공단이 개발됨에 따라 기존의 도시조직과 상반된 대규모의 격자형 가로체계가 놓이게 되었다. 그리고 남부순환로의 개통으로 인하여 가리봉동은 독립된 생활권으로 구축되었다. 시간이 흘러 거주하는 사람들은 바뀌었지만 근간이 되는 도시구조는 쉽게 바뀌지 않고 유지되며 발전하는 모습을 볼 수 있다. 구로공단의 노동자들과 인근 주민들이 많이 찾았던 가리봉시장은 상점에서 가로로 확장되어 아케이드 형태의 시장으로 발전했으며 현재까지 그 구조가 남아 지역의 재래시장으로 이용되고 있다. 그리고 노동자들을 대상으로 하는 상가가 밀집해있던 우마길 또한 조선족과 중국인들의 유입 이후 '옌벤거리'로 불리며 중국음식점, 식료품점, 유흥업소 등 조선족과 중국인을 대상으로 하는 상권으로 용도는 변화하였으나 기존 가로체계의 틀은 유지되고 있다.



[그림 4-15] 가리봉동 가로체계 형성 다이어그램

4.2.2. 필지의 변화와 특성

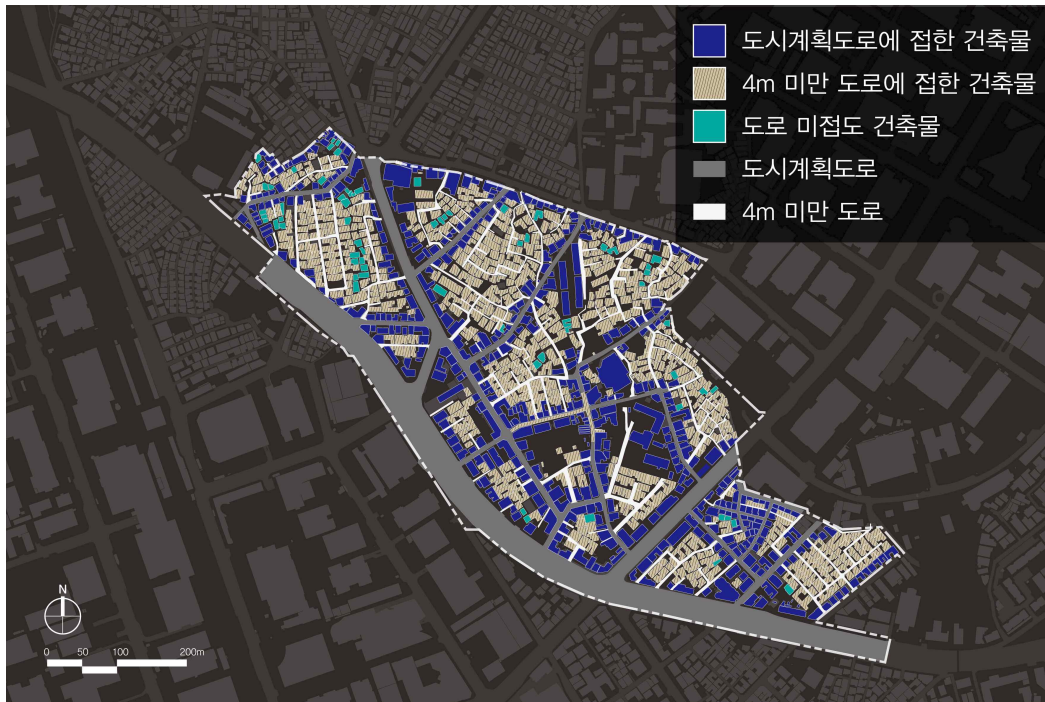
필지는 가로와 함께 도시의 기반구조를 형성하며, 개별적인 필지의 특성과 필지의 집합 양상은 도시공간의 성격을 규정한다.¹⁷⁾ 특히 필지의 규모와 형태는 건축물의 규모와 형태에 직접적인 영향을 미치기 때문에 필지의 형상과 크기는 도시의 경관을 형성하는데 중요한 요인으로 작용한다.

가리봉동은 자연발생적 가로로 인한 다양한 형태의 부정형의 필지와 계획된 도로로 인한 방형의 필지로 구성되어 있다. 부정형의 필지는 경사지에 위치한 대상지의 북동측에 주로 분포하고 있고, 방형의 필지는 대상지의 남서측과 남동측에 밀집하여 분포하고 있다. 방형의 필지는 각 가구에 2열로 배치되어 있어 접근성이 좋기 때문에 재개발지구 해제 후 건축물 신축행위의 약 60%가 방형의 필지에서 발생했다.

구분	필지수		면적	
	개소	비율(%)	면적(m ²)	비율(%)
90m ² 이하	603	34.6	26,867	8.1
90 - 200m ²	773	44.3	101,377	30.4
200 - 500m ²	290	16.6	87,981	26.4
500 - 1,000m ²	54	3.1	34,837	10.5
1,000m ² 초과	24	1.4	81,867	24.6
합계	1,744	100.0	332,929	100.0

[표 4-2] 가리봉동 필지 규모별 현황
(자료 : 서울시, 가리봉 도시재생 활성화 계획 보고서, 2018, p29.)

17) 김한중, 위의 논문, 2009, p18.



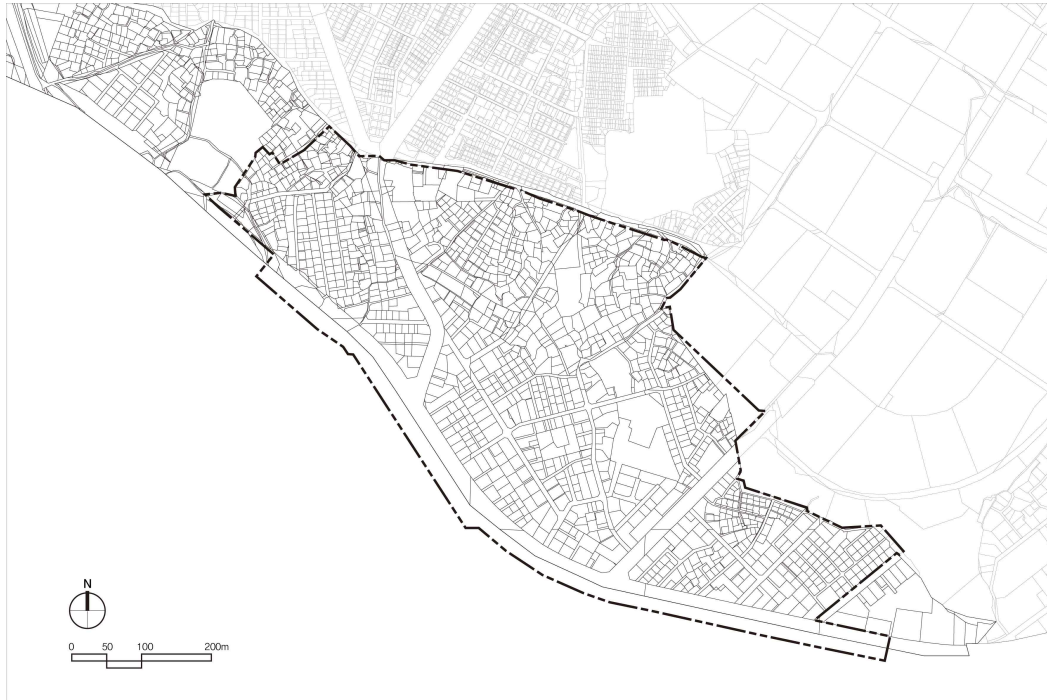
[그림 4-16] 접도 도로별 건축물

필지의 규모 역시 25-26번지의 최소 23㎡¹⁸⁾부터 131-2번지의 최대 4,882.3㎡로 다양하여 다채로운 경관이 형성되었다. 필지의 평균 규모는 190㎡이다. 대상지에서 90㎡ 미만의 과소필지 수는 603개이며 전체 필지 수의 34.6%라는 높은 비율을 차지하고 있다.¹⁹⁾ 대상지 내에 대형 필지도 일부 존재하는데, 모두 부정형으로 남구로역 인근 중심상가, 가족통합지원센터, 가리봉교회, 성프란치스코 장애인복지관 등 공공 및 편의시설로 구성되어 있다. 대상지에서 부정형 소필지가 밀집된 가구는 대부분 3열 이상으로 구성되어있음을 확인할 수 있다. 열이 많아질수록 주요 가로에서의 접근성이 떨어지므로 가구 내부의 필지로 도달하기 위한 칼데삭형의 소로가 형성되었다.

대상지의 건축물 1,237동 중 도시계획도로에 접한 건축물은 509동

18) 한 개의 건물이 소필지 여러 개를 점유하는 경우에서의 필지를 제외했고, 하나의 필지가 한 개의 건물 이상을 수용하여 실질적으로 사용되고 있는 경우를 기준으로 최소 필지를 산정했다.

19) 서울시, 가리봉 도시재생 활성화 계획 보고서, 2018, p29.

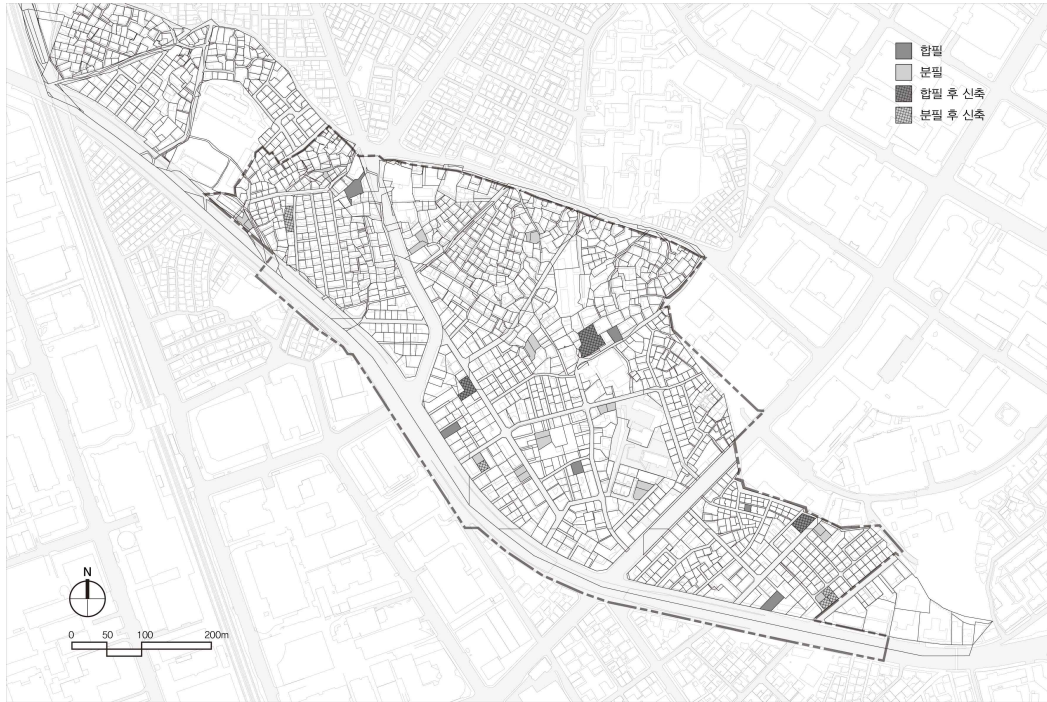


[그림 4-17] 2006년 가리봉동 지적도

으로 41.1%이다.²⁰⁾ 이 건축물을 제외한 나머지 건축물이 위치한 필지는 4m 미만의 도로에 접하고 있고 특히 사도에 접하고 있거나, 맹지이기 때문에 건축행위가 발생하기 어렵다. 하지만 이런 조건은 연와조의 저층주거지가 둘러싸고 있는 골목길의 경관으로 대변되는 가리봉동의 도시공간의 고유한 정체성을 형성했고, 가리봉동이 조선족과 중국인들, 그리고 다양한 계층의 주민들의 여건에 부합하는 주거지를 형성하였다.

가리봉동이 ‘균형발전촉진지구’로 지정되어 있던 2006년의 가리봉동의 지적도와 ‘재정비촉진지구’에서 해제되어 건축행위가 가능해진 2018년의 지적도를 비교해보면 큰 변화는 일어나지 않지만 건축물의 신축과 관련해서 필지가 변화한 것을 확인할 수 있다. 합필과 분필이 약 20회 발생했는데, 합필은 총 9회 그리고 분필은 총 11회가 발생했다. 필지의 변화가 발생한 곳에서의 신축행위는 9회 발생하였는

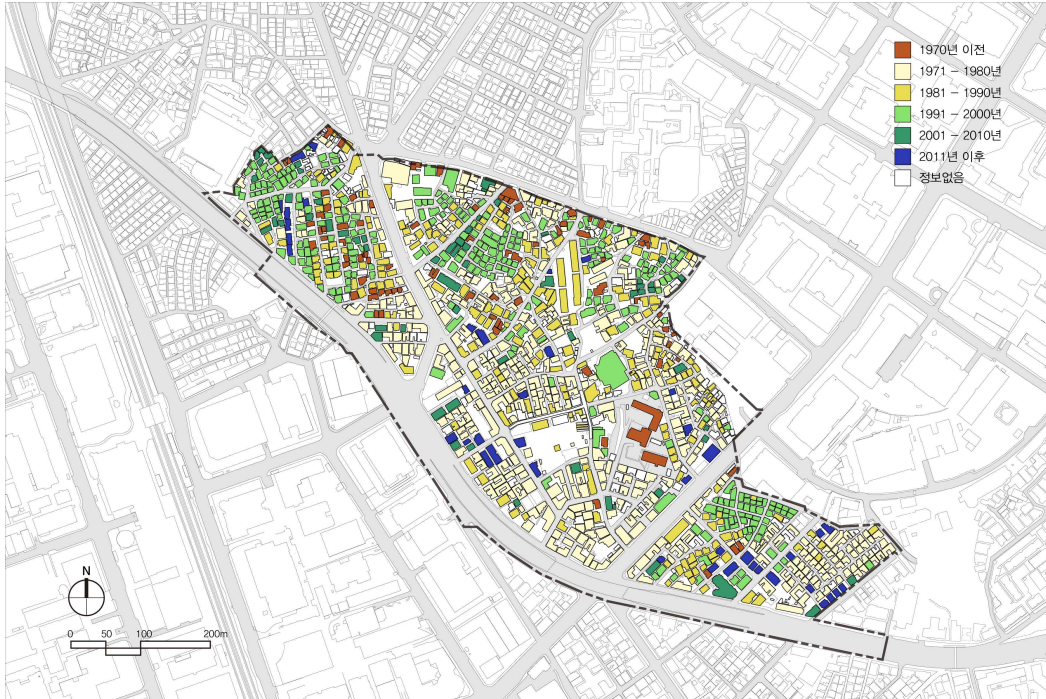
20) 서울시, 위의 책, 2018, p32.



[그림 4-18] 2018년 가리봉동 지적도

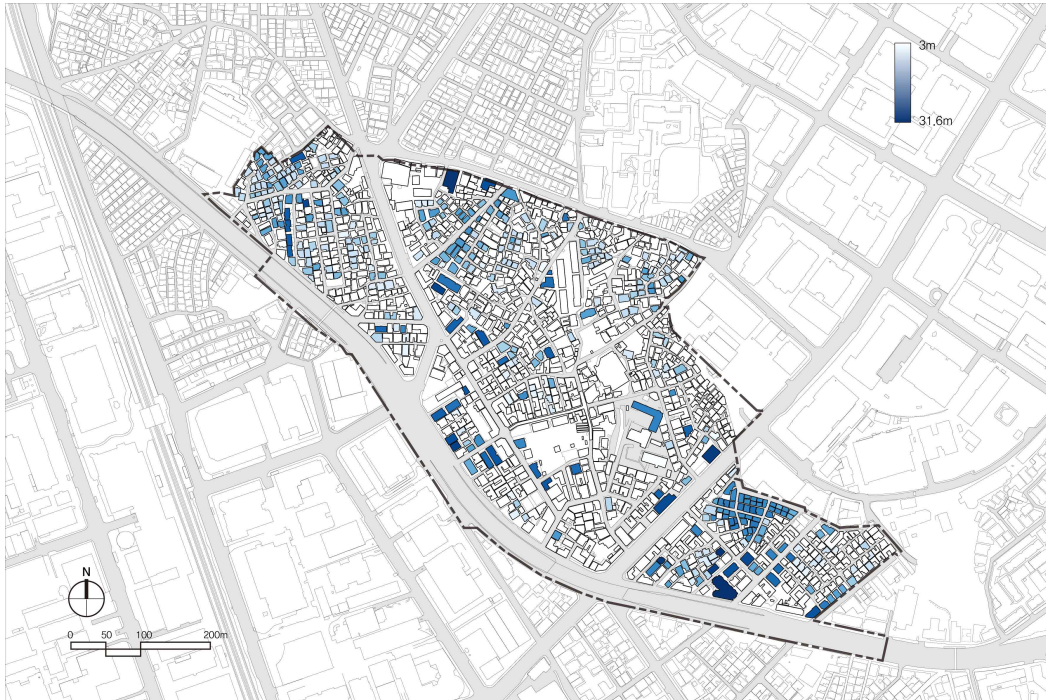
데, 그중 6회가 분필된 필지에서 발생했다. 136번지 일대에서 이러한 신축행위가 많이 발생한 것을 확인할 수 있다. 136번지 일대는 정방형으로 필지가 정리되어 있던 구역이었고, 4m이상의 도로가 확보되었기 때문에 건축행위의 제한이 없어진 뒤 다세대주택으로의 개발이 활발했던 구역이었다. 분필 전 필지의 변화가 있었지만 신축이나 증축, 대수선과 같은 건축행위가 발생하지 않은 경우도 절반 이상이었다.

4.2.3. 건축물의 변화와 특성



[그림 4-19] 가리봉동 건물 사용승인연도

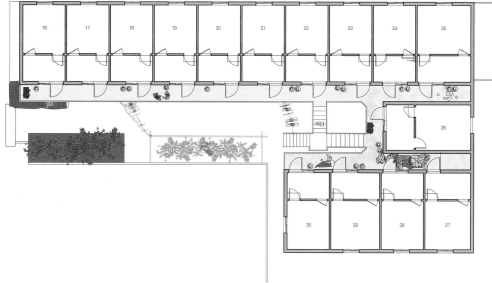
대상지에 1981-2000년에 지어진 건축물은 약 42%로 가리봉동의 건축물 중 가장 높은 비율을 차지하고 있다. 1980년 이전에 지어진 건축물은 약 40%로 두 번째로 높은 비율을 차지하고 있다. 가리봉동에는 대부분 20년 이상 된 오래된 건물이 분포하고 있다. 가리봉시장과 우마길 그리고 대상지 가장 동쪽에 위치한 주거지에 이런 오래된 건물이 집중적으로 분포하고 있음을 알 수 있다. 1984년 다세대주택 제도가 마련되면서 전국적으로 다세대주택, 다가구주택이 공급되었는데, 가리봉동에도 이런 흐름이 나타난다. 104번지 일대와 134번지 일대에 1990년대에 지어진 다세대, 다가구주택이 밀집하여 분포하고 있는 것을 확인할 수 있다.



[그림 4-20] 가리봉동 건물 높이

1990년대 대량으로 건설된 다세대, 다가구 주택과 2000년대에 신축된 건물을 제외하면 가리봉동의 대부분의 건물이 2층 이하의 저층 건물로 구성되어 있다. 이 건물들은 일반적으로 벽돌이나 시멘트 블록을 사용한 연와조의 건물이다. 가리봉동에서 나타난 특이한 주거 유형은 ‘별집’으로 구로공단에서 일하는 많은 노동자들을 수용하기 위하여 주택을 개조해서 만든 것이다. 1970년대 후반부터 단층 건물을 2층 건물로 증축하여 세를 놓았으며, 1984년 다세대 주택 제도의 정립 이후 별집을 합법적으로 지을 수 있었기에 그 수는 더욱 증가했다. 방과 부엌으로 구성된 약 2평 남짓한 조그만 방들이 공동화장실을 공유하면서 한 주택 안에 적게는 10개부터 많게는 40-50개까지 들어간 열악한 주거이다. 임대료는 평균적으로 20-30만원 사이로 분포하며 보증금 또한 50-100만원 사이로 낮게 형성되어 있었다. 이런 별집이 사라지지 않고 현재까지 존재하고 있으며 경제적으로 여

유가 없는 취약계층과 한국에 이주한 조선족, 중국인들에게 적은 비용으로 자신의 거처를 마련할 수 있는 환경을 제공하고 있다.



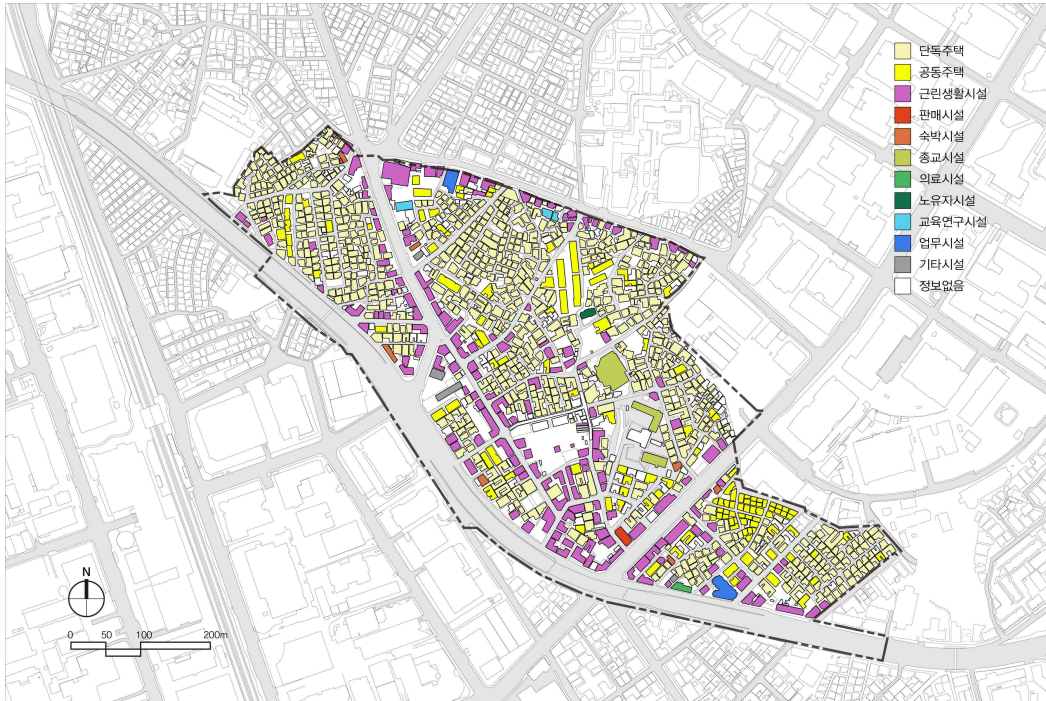
[그림 4-21] 별집 평면도



[그림 4-22] 별집

4.2.4. 용도의 변화와 특성

(1) 가리봉동 용도현황



[그림 4-23] 가리봉동 건물 용도

현재 대상지의 건축물 용도는 [그림 4-23]와 같다. 대상지의 건축물 용도는 대부분 주택으로 구성되어 있음을 알 수 있다. 전체 건축물 1,237개 중 주택은 1,039동으로 전체의 84.1%를 차지하고 있고, 근린생활시설 용도는 178동으로 약 14.4%를 차지하고 있다.²¹⁾ 구로공단의 배후지로 많은 노동자의 거주지였던 저층 주거지가 현재까지 큰 변화 없이 그대로 남았기 때문이다. 근린생활시설은 구로동로, 우마길, 디지털로, 디지털로 27길 등을 중심으로 배치되어있다. 구로동로에는 인력사무소와 여행사, 국적대행업소, 작업복을 판매하는 옷가게 등이 밀집되어있다. 이는 남구로역에서 새벽마다 인력시장이 열

21) 서울시, 위의 책, 2018, p31.

구분	주거	근생	종교	교육연구	업무	숙박	기타	계
동수	1,039	178	3	3	4	7	3	1,237
구성비 (%)	84.1	14.4	0.2	0.2	0.3	0.6	0.2	100.0

[표 4-3] 대상지 용도별 건축물 현황
(자료 : 서울시, 가리봉 도시재생 활성화 계획 보고서, 2018, p31)

리기 때문에 이와 관련된 용도의 상점이 분포하게 된 것이다. 가리봉시장과 인접해있는 우마길 또한 과거부터 상업 활동이 활발히 이루어진 가로였다. 현재 이 거리는 ‘옴벳거리’로 불리고 있다. 이곳에는 주로 조선족과 중국인을 대상으로 한 음식점, 식료품점, 생활용품점, 환전소, 노래방 등이 밀집되어 있다. 2000년대에 한국인 주민들이 감소한 이후 이곳을 찾는 사람들뿐만 아니라 점주나 종업원 또한 중국인과 조선족으로 대체되었다. 간자체와 한글이 병치된 간판들이 건축물의 외관을 구성하고 있어 이국적인 분위기가 연출된다.

(2) 가리봉동 중심 상권 분석

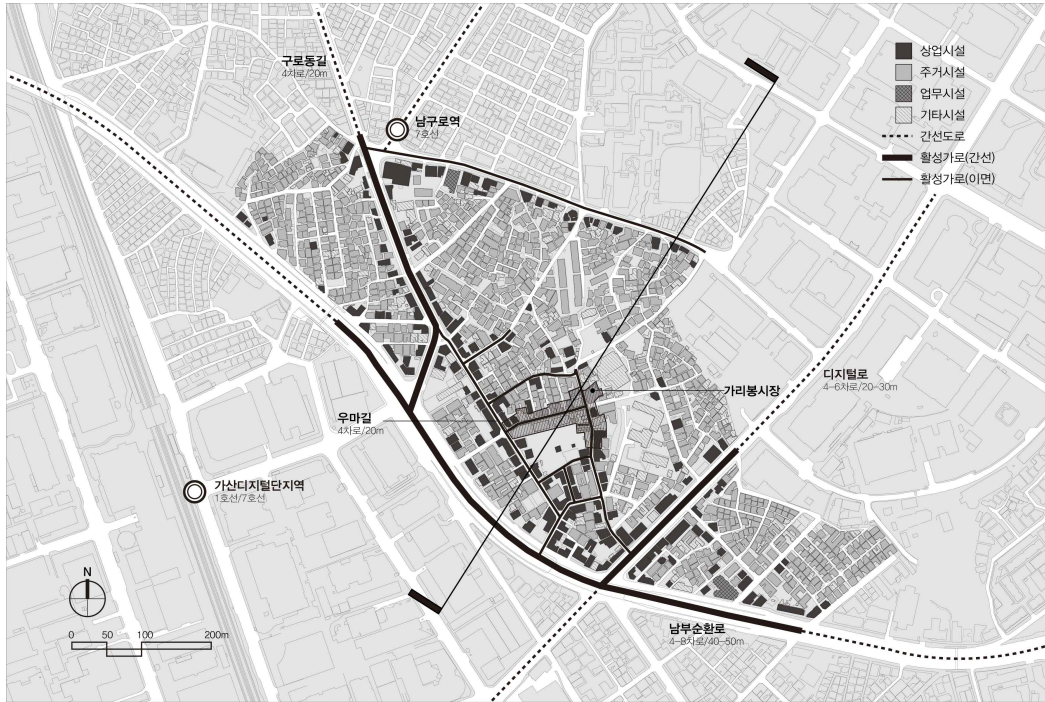
대상지에서 가장 활성화된 가로는 어떤 가로인지 살펴보기 위해서 황준하(2014)의 분석의 틀을 이용하여 대상지의 가로를 분석했다. 건축법상 주 용도를 상업시설과 주거시설, 업무시설, 기타시설로 분류했다. 제1·2종 근린생활시설과 판매시설, 숙박시설을 상업시설로 분류했고, 단독주택과 공동주택은 주거시설로 분류했다. 업무시설은 그대로 업무시설로 분류했고, 종교시설과 의료시설, 노유자시설, 교육시설을 포함한 이외의 시설은 기타시설로 분류했다. 이를 바탕으로 대상지의 건물을 위의 4가지의 용도로 분류하여 맵핑하였고, 주거시설을 제외한 용도의 시설이 가로에 50%이상 면하면 이를 활성가로 라고 정의했다. 그 중 100m 당 가로에 접해있는 상업시설의 수가 가장 많은 가로를 중심상업가로로 정의했다.²²⁾

용도 구분	건축법상의 주 용도
상업시설	제1·2종 근린생활시설, 판매시설, 숙박시설
주거시설	단독주택, 공동주택
업무시설	업무시설
기타시설	종교시설, 의료시설, 노유자시설, 교육연구시설, 기타시설

[표 4-4] 용도 구분의 기준

상업시설은 구로동로, 우마길, 디지털로, 디지털로 27길에 집중적으로 배치되어 있었는데, 100m 당 상업시설의 수는 큰 차이는 없었으나 그 중 우마길이 7.80개로 가장 많아 중심상업가로임을 확인할 수 있었다. 그 다음은 디지털로로 100m 당 상업시설의 수는 7.50개였다. 우마길은 보차혼용도로여서 보행자들이 도로 양쪽에 있는 상업시설에 접근하기 용이해 실질적으로 구로동로나 디지털로보다 보

22) 황준하, 서울 내부시가지(Inner City)의 구조특성에 관한 연구, 서울대학교 석사학위논문, 2014, pp.24-27



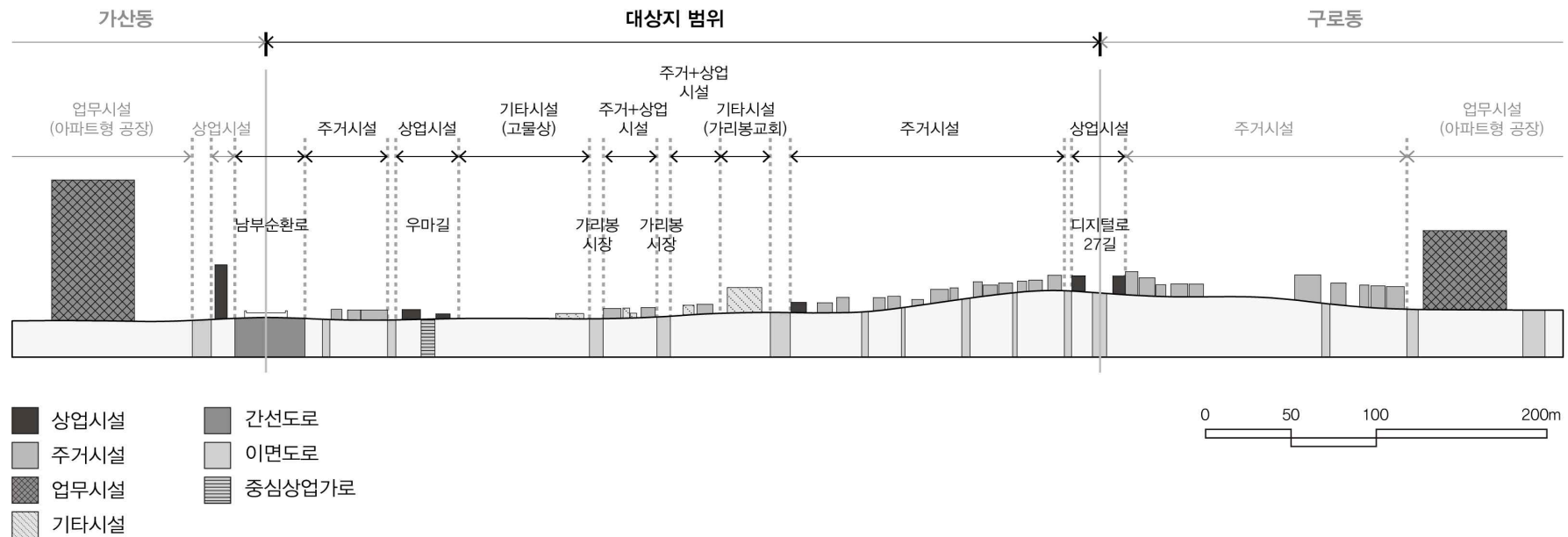
[그림 4-24] 가리봉동의 활성가로 분석

행자입장에서 상업시설을 이용하기 편리하다. 구로동로와 우마길은 서로 연결되어있어 대상지를 찾는 사람들에게 가리봉동의 중심상권으로써 역할하고 있다.

분류	구로동길	우마길	디지털로
가로의 길이	297m	295m	240m
상업시설	22개 (68.8%)	23개 (74.2%)	18개 (72.0%)
주거시설	5개 (15.6%)	6개 (19.4%)	4개 (16.0%)
업무시설	0개 (0%)	0개 (0%)	0개 (0%)
기타시설	5개 (15.6%)	2개 (6.4%)	3개 (12.0%)
합계	32개 (100%)	31개 (100%)	25개 (100%)
100m 당 상업시설의 개수	7.41	7.80	7.50

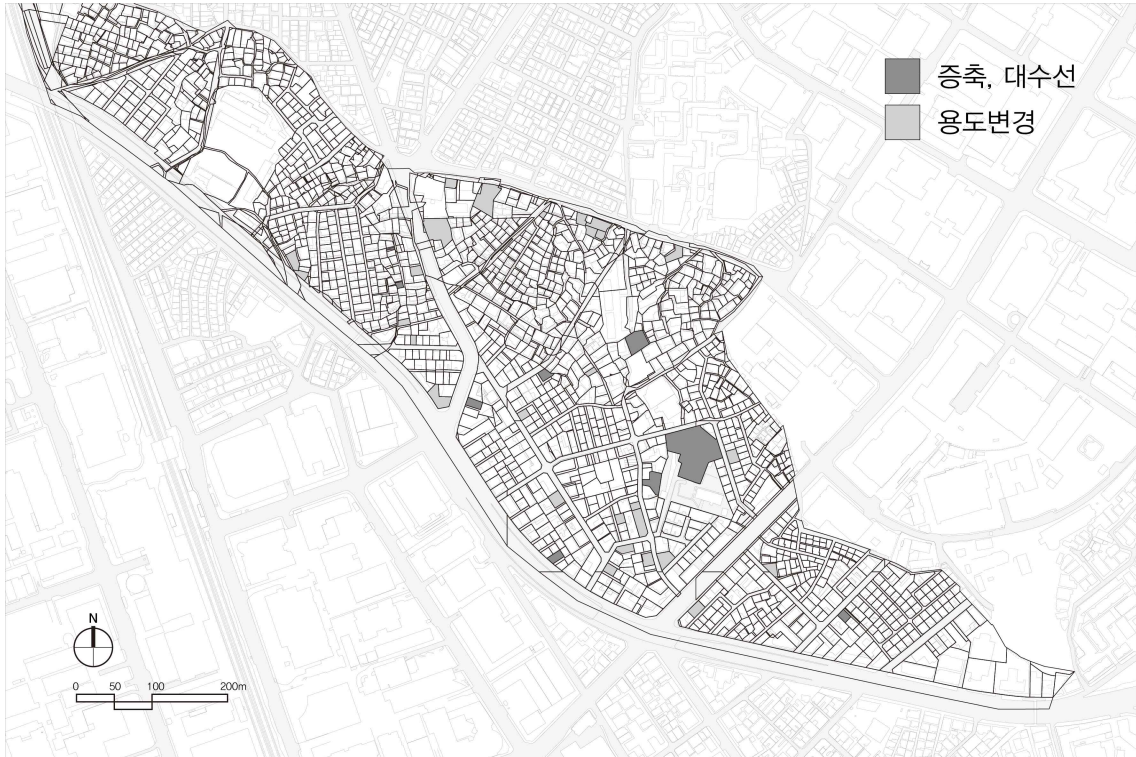
[표 4-5] 가리봉동 활성가로 현황

[그림 4-25]의 가리봉동 도시 단면도를 보면, 남부순환로와 디지털로 27길 사이에 대상지가 위치해 있다. 남부순환로와 우마길 사이에 주거지가 형성되어 있으며, 대상지 중심에 있는 가리봉시장과 연결되어 중심상업가로인 우마길 주변에 상업시설이 집중적으로 분포하고 있다. 그 뒤로 디지털로 27길까지 경사지에 저층 주거지가 형성되어 있으며 디지털로 27길에 상업시설이 형성되어 있다. 대상지의 중심가로는 재래시장과 인접하여 발달되었으며, 간선도로변 안쪽에 있는 대상지의 중간조직을 관통하고 있다. 중심상업가로는 간선도로변에 있는 주거지와 경사지에 위치한 배후조직의 주거지의 거주민과 가리봉동을 찾는 사람들의 요구에 대응하는 상권으로 발전했다.



[그림 4-25] 가리봉동 도시조직 단면도

(3) 재개발지구 지정 전 건축행위 및 용도 분석



[그림 4-26] 재개발지구 지정 전 가리봉동에서의 건축행위 및 용도변경

2003년 11월 가리봉동이 재개발지구로 지정되기 전에 대상지에서의 증축, 대수선과 용도변경을 살펴보면 증축 및 대수선은 10건, 용도변경은 31건이 발생했다.²³⁾ 근린생활시설로의 용도변경은 22건으로 이 시기에 근린생활시설로의 용도변경이 가장 많았다. 주택에서 근린생활시설로 용도변경을 한 경우는 12건이었다. 근린생활시설에서 주택으로 용도변경을 한 경우는 5건이었다. 재개발지구 지정되기 전에는 방문취업제가 시행되기 전이기 때문에 가리봉동에 거주하는 외국인은 불법체류자가 대부분이었고 수가 많지 않았다. 이 시기에 거주자의 변화가 크지 않았고, 건축행위나 용도변경으로 인한 변화 또한 크게 나타나지 않았음을 알 수 있다.

23) 건축물대장 상 같은 날짜에 동일한 건물에서 일어난 용도변경은 1건으로 산정하였다.

(4) 재개발지구 지정 중 용도분석



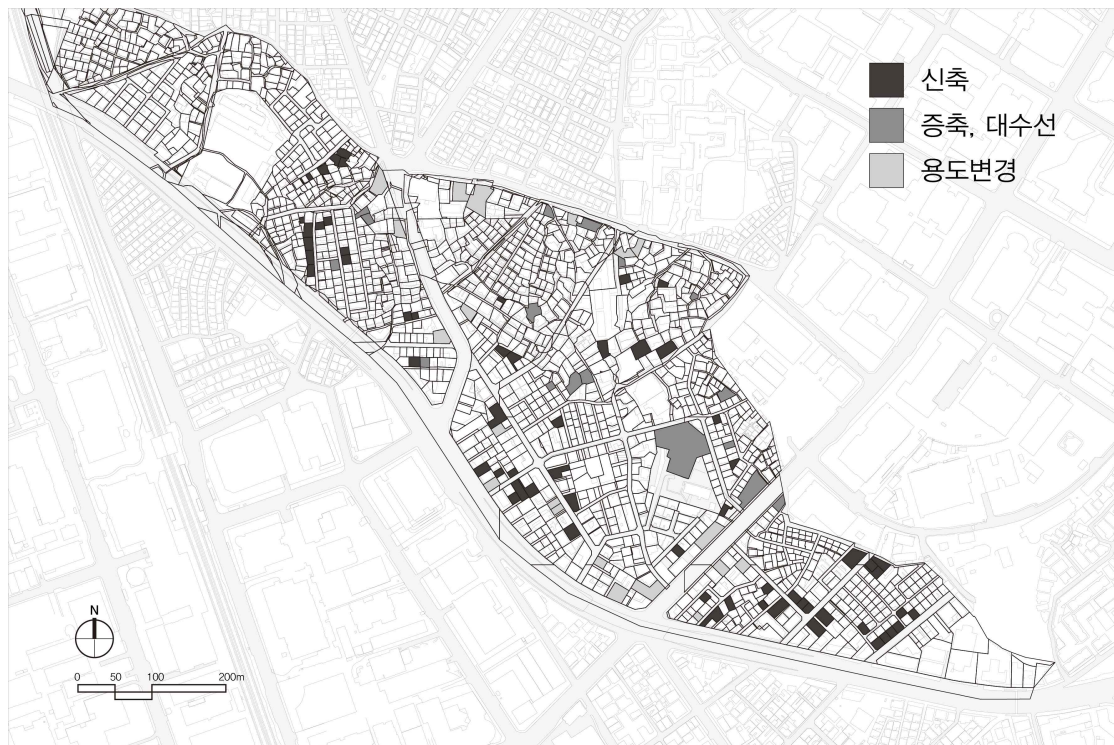
[그림 4-27] 재개발지구 지정 중 가리봉동에서의 용도변경

가리봉동이 재개발지구로 지정된 이후 건축행위가 제한되었기 때문에 이 시기에 가리봉동에서의 공식적인 건축행위는 없었다. 재개발지구가 해체되었던 2014년 12월 이전까지 대상지에서 용도변경은 총 145건이 발생했다. 모든 용도변경에 근린생활시설로의 용도변경이 포함되어있었다. 주택에서 근린생활시설로 용도변경을 한 경우는 13건이었다. 구로동로와 우마길, 디지털로 등 활성가로에 접한 건물에서 대부분의 용도변경이 발생했다. 음식점으로의 용도변경이 46건으로 가장 많았다. 게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠설비제공업소 등 게임시설과 관련된 용도로의 변경은 21건이었다. 이외에도 노래 연습장, 당구장 등 가리봉동에 거주하거나 가리봉동을 찾는 노동자들이 일과 이후나 주말에 즐길 수 있는 여가 및 유흥시설로의 용도변경이 이루어지고 있음을 알 수 있다. 학원으로의 용도변경도 10건

이 발생했는데, 이는 중국에서 일자리를 구하기 위해 온 조선족이나 중국인들이 구직에 필요한 기술자격증을 취득할 수 있는 시설이었다. 이런 시설들은 대부분 조선족과 중국인들을 대상으로 하고 있었다. 산업구조의 변화로 인한 노동자들의 이탈, 1992년 한·중 수교로 인한 조선족의 대거 유입, 재개발지구로 지정으로 인한 기존 상권의 쇠퇴 등의 이유로 이와 같은 프로그램의 변경이 지속적으로 이루어진 것이다. 과거엔 공단의 배후지였던 가리봉동이 조선족과 중국인들의 거주지이자 구직과 여가활동의 중심지로 변화했음을 잘 보여주고 있다. 건축행위의 제한으로 인해 대상지에서의 건물의 물리적인 변화는 나타나지 않았지만 조선족과 중국인을 중심으로 한 내부 프로그램의 변화는 지속적으로 이루어졌다.

(5) 재개발지구 해제 후 건축행위 및 용도분석

2014년 12월 가리봉동이 재개발지구에서 해제된 이후 대상지에서 건축물의 신축이 활발하게 이루어졌다. 총 61건의 신축행위가 발생했다. 주택 용도의 건축물의 신축은 26건으로 가장 많았다. 저층부엔 근린생활시설, 고층부엔 주택인 용도의 건축물의 신축은 24건으로



[그림 4-28] 재개발지구 해제 후 가리봉동에서의 건축행위 및 용도변경

두 번째로 많았다. 신축의 대부분이 주택용도임을 알 수 있다. 이는 가리봉동에는 1,7호선 가산디지털단지와 7호선 남구로역이 위치해있고 서부간선도로, 남부순환로 등 교통인프라가 잘 구축되었기 때문에 신축을 통해 주거환경이 개선되면 충분한 수요가 발생할 것이라는 분석 때문이다. 실제로도 신축 빌라에서 공통적으로 편리한 교통체계를 내세우며 홍보하고 있음을 찾아볼 수 있었다. 또한 인근 디지털 산업단지에 종사하는 직장인을 주요 수요층으로 인식하고 있었다. 건축물의 신축은 주로 경사지에 위치하지 않고 4m이상 도로인 도시계획도로에 인접해있으며 정방형인 개발하기 쉬운 필지에서 집

중적으로 발생하였다. 남구로역에 인접한 주거지와 디지털로와 남부순환로에 인접한 대상지 남동쪽의 주거지에서 신축이 활발하게 일어났다. 인접한 필지에서 연속적으로 신축이 되어 군집을 이루는 경우가 많았고 신축된 건물은 기존 가리봉동의 오래된 주거지와 극명한 대비를 이루었다.



[그림 4-29] 재개발지구 해제 이후 신축된 건물

재개발지구 해제 이후 증축 및 대수선의 건축행위는 20건 발생했다. 주택용도에서의 증축이 13건으로 가장 많았다. 주택용도의 증축에서 옥탑방을 증축하는 경우가 많았다. 신축된 건물뿐만 아니라 오래된 주택에서의 증축은 세입자를 받아드리기 위함이며, 이런 조건에 거주하기 원하는 수요층이 지속적으로 존재하고 있음을 의미한다.

용도변경은 27건이 발생했다. 20건이 근린생활시설로의 용도변경이었고 그중 주택에서 근린생활시설로의 용도변경은 9건이었다. 음식점이나 원룸텔, 고시원, 게임제공업소 등 조선족이나 중국인들을 대상으로 하는 용도가 지속적으로 발생하고 있음을 확인할 수 있다. 어린이보육시설, 요양센터, 마을회관 등으로의 용도변경 그리고 다문화가정을 위한 가족통합지원센터 건립 등 그동안 열악했던 복지 관련 시설이 가리봉동에 나타나고 있음을 알 수 있다.

구분	용도변경	증축 및 대수선	신축
재개발지구 지정 전	31	10	
재개발지구 지정 중	145	-	-
재개발지구 해체 후	27	20	61

[표 4-6] 가리봉동에서의 건축행위 및 용도변경

4.2.5. 소결

본 절에서는 가리봉동 일대를 도시조직의 요소를 통해 분석했다. 분석을 통하여 아래와 같은 결론을 도출할 수 있었다.

첫째, 가리봉동의 가로구조는 기존의 자연발생적인 가로를 바탕으로 공단이 번성했던 70-80년대에 발달되었다. 가리봉동의 소규모 필지와 자연발생적 가로와 대비되는 공단의 대형 필지와 격자형 가로 체계가 가리봉동 주변으로 형성되었고, 남부순환로의 개통으로 인해 생활권의 경계가 형성되었다. 가리봉동의 거주자는 변화하였으나 주요 상권이 밀집되어있는 우마길과 가리봉시장 등 1970-80년대에 조직된 가리봉동의 도시구조는 지금까지 유지되며 발전했음을 알 수 있다.

둘째, 재개발지구 지정과 가리봉동의 필지의 조건은 가리봉동의 오래된 도시조직을 유지시켜 다양한 계층의 사람들을 수용할 수 있는 기반을 마련했다. 재개발지구 지정 이후에는 가리봉동에서 약 11년 동안 건축행위가 제한되어 도시조직이 유지되었다. 재개발지구 지정 해제 이후에는 필지 중 58.9%가 4m 미만의 도로와 접해있고, 과소 필지의 수가 전체의 34.6%를 차지하고 있다는 조건으로 인해 건축행위가 일부 필지에서만 발생했다. 이로 인해 별집을 포함한 오래된 건축물이 지금까지 유지되었고 조선족과 중국인에게 저렴한 임대료의 주거지로 이용되고 있다.

셋째, 노동자에서 조선족과 중국인으로의 거주자 변화는 건축물의 용도 변화를 야기했고, 대상지가 재개발지구로 지정된 후 건축행위가 제한되어 물리적인 변화가 나타나지 않았을 때에도 내부의 프로그램 변화는 끊임없이 발생했다. 용도의 변화를 통해서 과거 구로공단의 배후지였던 가리봉동이 조선족과 중국인들의 주거지이자 구직

과 여가활동의 중심지로 변화했음을 알 수 있다. 또한 재개발지구 해제 이후 건축행위가 일부 필지에서 이루어지고 있으며 대부분 주택용도로의 신축이었다. 편리한 교통과 신축을 통한 개선된 주거환경을 내세워 조선족과 중국인들뿐만 아니라 새로운 수요층을 가리봉동에 끌어들이고 있었다.

4.3. 가리봉동 도시공간의 특성과 의미

4.3.1. 개발행위를 조절하는 도시조직

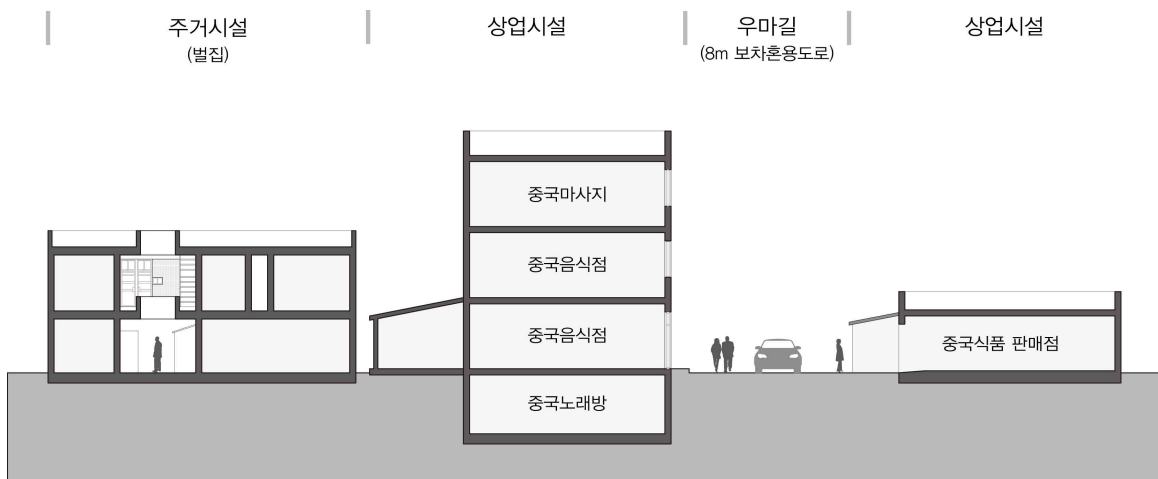
가리봉동의 건축행위와 용도변경 분석을 통해서 재개발지구 지정 해제 이후 20건의 증축 및 대수선과 61건의 신축 행위는 주로 경사지에 위치하지 않고 4m이상 도로인 도시계획도로에 인접해있으며 정방형인 개발하기 쉬운 필지에서 집중적으로 발생하였음을 알 수 있다. 이는 가리봉동 도시조직의 물리적 조건에 의해서 나타난 특성이다.



[그림 4-30] 우마길 부분 배치도

1,744개소의 대상지 전체 필지에서 90m² 미만의 과소필지는 603개소로 전체 필지 수의 34.6%라는 높은 비율을 차지하고 있다. 또한 도시계획 도로에 접하고 있지 않은 건축물이 58.9%이며, 도로에 접하고 있지 않은 맹지에 위치한 건축물은 86개로 전체의 7.0%를 구성하고 있다. 사도에 접도하고 있는 필지와 맹지에 위치한 건축물은 건축협정이나 소규모정비사업을 통해 인접필지를 통합 개발하여 환경을 개선할 수 있지만 소유주의 이해관계로 인하여 현실적으로 사업을 진행하기가 어렵다. 이와 같은 필지와 가로 조건은 가리봉동이 재개발지구에서 해제된 이후에 대상지 내에서의 건축행위를 지연시키고 제한시키는데 영향을 미쳤다.

우마길의 일부 구간인 가리봉동 125, 126번지 일대에서도 이러한 가리봉동 도시조직의 여건을 파악할 수 있다. 재개발지구 해제 이후 우마길 일대에도 신축행위가 발생했는데, 우마길에 신축된 건축물 10개 중 9개가 4M이상의 도시계획도로에 접하고 있었다. 우마길 한 켠 안에 위치한 건축물은 4M 미만의 도로에 접하거나 어떤 도로에도 접하지 못한 채 여전히 70년대에 지어진 상태가 유지되고 있었다. [그림 4-31]은 가리봉동 125, 126번지에 위치한 우마길의 단면



[그림 4-31] 우마길 부분 단면도



[그림 4-32] 간판정비사업과 리모델링 전
우마길 현황
(자료 : 네이버지도, 2017.05)



[그림 4-33] 간판정비사업과 리모델링 후
우마길 현황
(자료 : 다음지도, 2018.07)

도이다. 약 8m 폭의 보차혼용도로의 우마길을 사이에 두고 양쪽에 조선족과 중국인을 대상으로 한 상업시설이 위치하고 있다. 2014년 12월 재개발지구 해제 이후 우마길에서도 신축행위를 통해 지어진 건물들은 기존의 오래된 건물과 물리적으로 대비되었다. 그러나 도시재생사업의 일환으로 간판정비사업이 진행되어 우마길에 위치한 상점들의 간판이 정비되고, 일부 건물의 입면이 리모델링됨에 따라 우마길의 시각적인 노후도의 차이는 점차 사라지고 있다. 하지만 한 켠 이면에는 그렇지 않다. 구로공단이 번성했던 시기에 지어진 오래된 별집이 존재하며 지금까지 개발이 되지 않은 채 남아있다.

가리봉동의 가로와 필지의 조건으로 인하여 재개발지구 지정 해제 이후 그동안 불가했던 건축행위는 급격히 진행될 수 없었다. 이로 인하여 지역의 물리적 변화는 빠르게 진행될 수 없었고, 대상지의 거주환경을 유지시켰다. 이것은 대상지에 주로 거주하고 있던 조선족과 중국인 그리고 노동자 계층이 값싼 임대료로 머물 수 있는 그들의 주거지가 철거되어 감당하기 어려운 임대료의 건물로 대체되지 않았음을 의미한다. 이로 인하여 가리봉동은 조선족들과 중국인들 그리고 저소득층의 경제적인 여건에 맞는 주거지로 지금까지 기능하고 있음을 알 수 있다.



[그림 4-34] 가리봉동 125번지 일대 벌집 현황

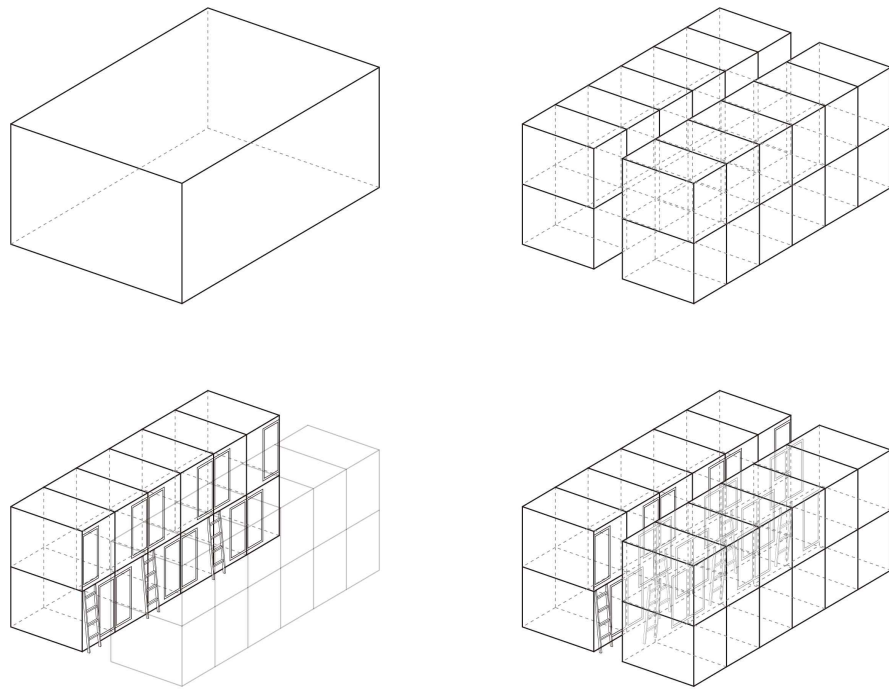
재개발지구 해제 이후 가리봉동의 도시공간의 변화양상을 통해 가로 위계와 필지의 형태와 규모는 신축과 증축, 대수선과 같은 건축행위의 정도에 영향을 미치는 것을 알 수 있다. 곧 도시조직 구성 요소의 조건과 요소 간의 관계는 도시공간의 변화의 속도와 정도를 결정하는 주요 요인이라고 할 수 있다.

4.3.2. 일시적 주거지로서의 도시적 기능

조선족과 중국인들이 가리봉동을 거주 지역으로 선택한 주된 이유는 저렴한 임대료와 일자리 때문이다. 별집을 비롯하여 저렴한 주거지가 많이 분포해있고, 인력시장이 형성되어 있어 일자리를 구하기 수월할 뿐만 아니라 교통의 발달로 일용직 일자리의 수요가 많은 수도권지역으로의 접근이 용이하기 때문에 가리봉동을 거주지로 선택하고 있다. 또한 같은 조선족과 중국인들이 이미 모여서 살고 있어 네트워크가 형성되어 있는 지역이고 그들이 생활하는데 필요한 편의시설이 밀집해있기 때문에 많은 조선족과 중국인들이 거주지로 가리봉동을 선택하고 있다. 방성훈(2012)의 연구에 따르면 가리봉동은 단신으로 입국한 조선족들이 이주초기에 단기간동안 정착하는 지역으로 평가되었다. 이에 비해 또 다른 조선족밀집지인 자양동은 서울의 다른 지역에서 이주해온 사람들이 과반수이며, 중국에서 이 지역으로 바로 이주한 경우에는 이미 자리 잡은 가족 혹은 친지와 함께 거주하기 위함임을 밝히고 있다. 또한 자양동은 가리봉동보다 장기거주가 많은 편으로 조사되었다.²⁴⁾ 이를 통하여 가리봉동은 조선족밀집지 중 조선족과 중국인들의 초기 정착지로 역할하고 있음을 알 수 있다. 가리봉동은 그들에게 영구적인 주거지보다는 한국에 적응하고 진출하기 위한 일시적인 주거지로 여겨진다.

가리봉동에 거주하는 중국인과 조선족들은 저렴한 임대료를 거주지를 정하는데 중요한 요소로 생각하기 때문에 별집과 같은 오래된 건물에 거주하는 경우가 대부분이다. 또한 지방에 좋은 일자리가 생기면 언제든지 떠날 수 있어야하므로 보증금이 있고 계약기간이 긴 방보다 보증금이 없거나 적은 단기방을 선호한다. 이런 가리봉동의 거주자 특성으로 인하여 가리봉동에 새로운 유형의 주거 형식이 등

24) 방성훈, 한국계 중국인 밀집주거지의 특성과 주거지 분화에 관한 연구 - 서울시 가리봉동과 자양동을 중심으로, 세종대학교 도시부동산대학원 석사학위 논문, 2012, pp.94-97



[그림 4-35] 새로운 주거 유형

장하기도 했다. 가리봉동 122번지 일대의 근린생활시설 건물에서 이와 같은 주거형태가 발생했는데, 가운데 좁은 복도를 두고 한 층을 반으로 나누어 위 아래층을 사람 한 명이 간신히 누울 수 있는 크기의 방으로 쪼개서 방으로 임대했다.²⁵⁾ 위층은 사다리를 통해서 접근할 수 있으며 오르내려야 하는 번거로움 때문에 아래층보다 임대료가 저렴하게 책정되었다. 보증금이 없기 때문에 잠깐 지방으로 일을 구해 내려가는 사람들에게 선호되었다.²⁶⁾ 이곳은 돈을 벌기 위해 한국을 찾은 그들에게는 좋은 안식처이자 일시적 주거지였다.

가리봉동이라는 장소는 서울의 일반적인 주거지의 성격과는 전혀 다르다. 가리봉동에 거주하는 사람들 중 35% 이상이 조선족이고 이들 뿐만 아니라 일용직에 종사하는 사람이 이 지역을 삶의 터전으로

25) 허가를 받지 않고 교육연구시설 및 복지시설을 용도변경하여 주거시설로 활용했기에 건축물대장상 위반건축물로 등록되었다.

26) MBC 스페셜, 가리봉의 꿈, 2011.08.26.



[그림 4-36] 근린생활시설을 변형한 주거시설
(자료 : MBC 스페셜, 가리봉의 꿈, 2011.08.26.)

삼고 있다. 하지만 그 터전은 장기적이기보다는 단기적이며 일시적이다. 이들은 돈을 벌어 다른 곳으로 이주할 계획을 가지고 있다. 이러한 거주자의 특성과 가리봉동이라는 도시공간의 성격은 그들이 그들의 여건에 맞게 기존 도시의 내부 구조를 형태나 크기, 용도에 관계없이 변화시켜 재구성하여 사용하고 있음을 알 수 있다.

4.3.3. 용도의 변화를 통한 도시공간의 적응

도시의 구성요소 중 가로와 건축물, 필지, 용도 중 용도는 주변 환경의 변화에 가장 쉽게 반응하며 변하는 요소이다. 즉, 변화에 대한 저항력이 다른 구성요소보다 낮다.²⁷⁾

(1) 우마길

우마길은 대상지의 중심상권이며, 100m 당 약 7.8개의 상업시설이 위치해있는 가장 활성화된 중심상업가로이다. 1970-80년대 공단이 가장 번성했던 시기에도 가리봉시장을 중심으로 우마길 일대는 상권이 발달했다. 공단의 노동자를 주 고객층으로 하여 화장품가게와 의류점, 각종 생활용품을 파는 점포뿐만 아니라 호프집, 분식집을 포함한 음식점이 번성했다. 또한 극장이나 나이트클럽, 다방 등 오락시설 또한 발달하여 지친 노동자들에게 휴식처가 되었다. ²⁸⁾

하지만 2000년대 이르러 우마길 상권의 주고객층은 조선족들과 중국인으로 변화하게 되었다. 가리봉 시장의 점포 중 약 80%이상이 중국 식자재와 음식을 판매하고 있고, 우마길 또한 조선족과 중국인을 대상으로 하는 중국음식점이나 식료품점, 유흥업소로 점차 변화했다. 서울시 중국음식점의 수와 가리봉동 중국음식점의 수를 비교해보면, 서울시 중국음식점 수는 2000년도 이후 감소한 이후 2011년부터 다시 서서히 증가하는 추세를 보이지만 2016년도의 중국음식점 수는 2000년도보다 그 수가 적다. 하지만 가리봉동에서는 2000년 이후 중국음식점수는 급격히 증가하였고 2003년 이후 감소와 증가를 반복하지만 다시 증가하여 2016년도의 중국음식점 수는 2000년도에 비하여 약 4.7배의 중국음식점이 가리봉동에서 영업을 하고

27) 한국도시설계학회, 도시설계의 이해, 보성각, 2014, p.87

28) 서울역사박물관, 위의 책, pp.165-172

있음을 알 수 있다. 외국인이 한 지역에 정착하면 그들 고국의 음식을 파는 음식점 또한 그 지역에 발생하게 된다. 그리고 그들 중 정착에 성공하여 자본을 축적한 사람도 상업활동의 주체가 되어 음식점을 운영한다. 가리봉동에서 중국음식점의 변화를 통하여 이 지역의 거주자와 상업 활동의 주체가 조선족과 중국인들로 바뀌었음을 유추할 수 있다.²⁹⁾ 그리고 이러한 변화는 건물의 용도로 이어져 프로그램의 변화로 발현하고 있음을 알 수 있다.

도시조직이 외부 변화에 대응하는 방식 가로 위계의 변화, 합필과 분필을 통한 변화, 신축과 증·개축을 통한 건축물의 변화보다는 내부 프로그램의 변화를 통하여 도시조직이 환경의 변화에 적응하고 있음을 알 수 있다.

연도	서울시 중국음식점 수	가리봉동 중국음식점 수
2000	4810	14
2001	4742	18
2002	4636	34
2003	4471	45
2004	4208	44
2005	4032	36
2006	3916	41
2007	3889	42
2008	3805	38
2009	3792	43
2010	3709	41
2011	3806	46
2012	3829	60
2013	3807	61
2014	3861	61
2015	4002	62
2016	4311	66

[표 4-7] 서울시와 가리봉동의 연도별 중국음식점 수

29) 이석준, 조선족 밀집지의 형성과 성장에 관한 연구, 서울대학교 석사학위논문, 2014 pp.82-85

(2) 남구로역 일대 인력시장

거주자의 변화를 포함한 환경의 변화는 기존의 도시조직에 영향을 미친다. 도시조직의 구성요소는 대상지에서의 변화에 적응하며 새로운 용도를 그 속에 담아낸다. 그로 인해 가리봉동에서만 볼 수 있는 독특한 경관이 만들어지게 된다.

구로동로, 디지털로 27길, 도림로가 만나는 결절점에 위치한 남구로역 삼거리에는 오전 4시부터 수도권 최대 규모의 인력시장이 열린



[그림 4-37] 남구로역 일대 배치도

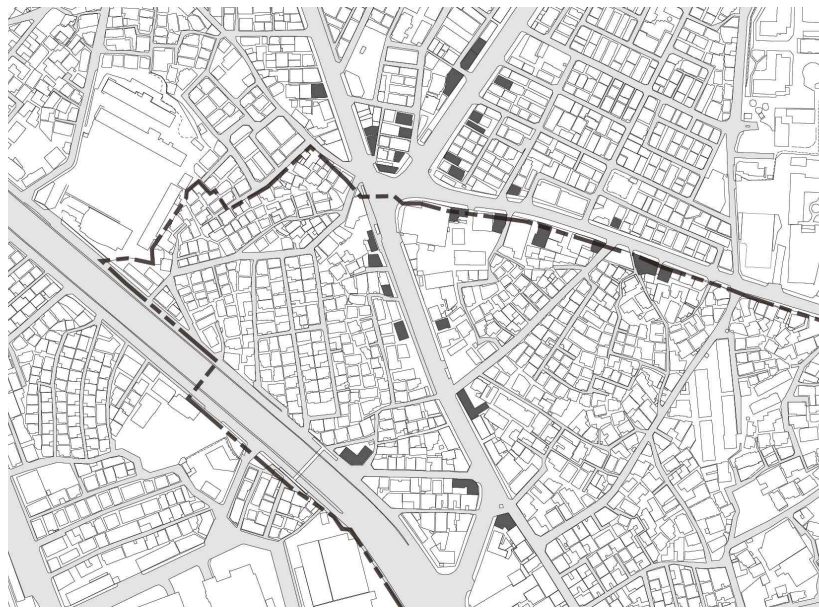


[그림 4-38] 남구로역 인력시장
(MBC스페셜, 가리봉의 꿈, 2011.08.26.)



[그림 4-39] 남구로역 인력시장
(자료 : 권성중, 건설인력 새벽시장, 서울 남구로역에 가봤더니, 건설경제신문, 2018.09.11.)

다. 하루 평균 약 6-700명 이상의 일용직 근로자들이 일을 구하기 위해 이곳으로 모여든다. 은행과 농산물 판매점이 있는 가리봉동 89-183번지 건물 앞의 인도와 차도는 건설현장으로 사람들을 실어나르는 승합차와 노동자들로 인산인해를 이룬다. 각종 농산물을 판매하는 장소이자 사람들의 도보 이동을 위해 사용되는 가로는 특정 시간대에 구직활동의 중심지로 그 용도가 변화한다.



[그림 4-40] 남구로역 일대 인력사무소 현황

이러한 도시공간의 성격 변화는 주변 도시조직에도 영향을 미쳤다. 인력시장과 관련된 약 30여개의 직업소개소, 인력사무실이 이 일대에 발생했다. 또한 이와 연관된 작업복, 작업화 등을 파는 상점 또한 구로동로 일대에 생겨났다. 내부의 프로그램 변화를 통해 도시조직은 변화에 대응하여 발전하고 있음을 알 수 있다.

5. 결론

가리봉동은 우리나라의 일반 주거지와는 다른 도시공간의 성격을 가지고 있다. 가리봉동은 수많은 외국인들과 일용직 노동자들을 담아내고 있으며, 그들의 삶과 문화가 이 지역 속으로 스며들었다. 도시조직 속에 담겨진 그들의 삶에 대한 이해하고, 가리봉동이 서울이라는 대도시 안에서 담당하고 있는 역할을 다양성의 측면에서 존중할 필요가 있다. 본 연구는 이런 가리봉동의 역사를 시기별로 고찰하고, 도시조직의 요소인 가로와 필지, 건축물, 용도 분석을 통하여 가리봉동의 도시조직의 변화양상과 도시공간의 특성에 대해서 살펴 보았다.

농촌이었던 가리봉동은 구로공단의 발전과 함께 그 배후주거지로 발전했다. 하지만 오랜 시간동안 가리봉동 주거지에 대한 관리방식의 부재했고, 이후 재개발 사업이 수립되었으나 사업이 지연되고 결국 무산되어 가리봉동에서 약 11년간 건축행위는 제한되었다. 이후 재개발지구에서 해제되어 가리봉동에서의 건축행위는 가능해졌지만 가리봉동 도시조직의 조건으로 인해 일부 필지만 개발이 진행되었다. 자연발생적으로 형성된 가로체계에서 비롯한 가리봉동의 대부분의 가로는 4m 미만의 도로로 구성되어있고, 전체 필지 중 58.9%가 이와 같은 4m 미만의 도로에 접해있어 도시계획도로 한 켠 이면에는 건축행위가 발생하기 어려웠다. 이런 가리봉동의 가로와 필지의 조건은 개발행위의 속도와 정도를 조절하며, 1980년대까지 조성된 도시구조를 지금까지 유지시켰다.

가리봉동의 제도적 상황과 도시구조의 특성은 구로공단의 노동자들이 거주했던 ‘별집’이 지금까지 지속될 수 있도록 만들었다. ‘별집’은 전체 건축물의 약 30%를 차지하고 있으며, 이를 포함한 오래된 저층 건축물이 지금까지 남아 저렴한 임대료로 제공되면서 중국인과 조선족들의 여건에 맞는 일시적 주거지로 역할하고 있다. 또한 편리한 교통체계, 상업시설의 밀집, 구직활동의 편의성, 커뮤니티의 발달

등의 환경적 요소는 중국인과 조선족들을 가리봉동에 지속적으로 유입시켰고, 가리봉동은 그들의 대표적인 정착지로 자리매김했다.

가리봉동에서 용도의 변화는 도시공간의 성격 변화를 반영하여 지속적으로 발생했다. 인력시장의 발달은 이동을 위한 가로를 전용하여 구직활동의 공간으로 변화시켰으며, 주변 건물의 프로그램에 영향을 미쳤다. 또한 재개발지구 지정으로 인해 건축행위가 제한되었던 제도적 상황 속에서도 외국인 유입이라는 사회적 변화는 용도의 변화가 야기했다. 중심상업가로인 우마길을 중심으로 상업시설과 주거시설이 조선족과 중국인을 대상으로 하는 용도 변화가 발생했다. 재개발지구 지정 해제 이후 대상지에서는 복지시설로의 용도변경이 발생하거나 주거용도의 신축이 일부 필지에서 발생하는 등 도시재생사업과 함께 새로운 변화가 가리봉동에 나타나고 있다.

개발에서 재생으로 패러다임이 변한 지금 일관적인 계획수법이 아니라 각 지역에 대한 다양성을 인정하고 특성을 고려한 계획이 필요하다. 현재 가리봉동은 도시재생사업을 진행하고 있다. 이와 관련한 변화와 더불어 앞으로 가리봉동에서 변화는 끊임없이 발생할 것이다. 변화를 관리함에 있어 연구와 논의를 통한 지역의 이해와 섬세한 분석이 필요하다. 가리봉동 지역에 대한 연구뿐만 아니라 재개발사업이 무산되어 오래된 주거지가 남아있는 지역 그리고 다른 조선족밀집지와와의 비교연구를 통해 가리봉동의 차별성과 특성을 규명하는 심도 깊은 연구가 앞으로 이루어지기를 기대한다.

참고문헌

단행본

- 구로구 (1997). 『구로구지』, 서울:구로구.
- 권영덕 (1999). 『주거환경개선사업에 대한 평가분석과 개선방안』, 서울:서울시정개발연구원
- 서울역사박물관 (2013). 『가리봉동 : 구로공단 배후지에서 다문화의 공간으로』, 서울:서울역사박물관.
- 양윤재 (1991). 『저소득층의 주거지 형태 연구 : 거대도시 서울의 또다른 삶터』, 서울:열화당.
- 알도 로시 (2003). 『도시의 건축』(오경근 역), 서울:동녘
- 한국도시설계학회 (2014). 『도시설계의 이해』, 서울:보성각

학위논문

- 박려정 (2017). 「중국동포 밀집지역 가리봉동의 도시재생에 관한 연구」. 한국의국어대학교 박사학위논문.
- 전은경 (2017). 「서울디지털산업단지의 도시 공간계획과 단지 변천양상에 관한 연구 : 지식산업센터를 중심으로」. 서울대학교 석사학위논문.
- 김성훈 (2016). 「뉴타운 사업지구의 소유자 거주여부와 매입 시기에 따른 사업 찬·반 의사결정에 관한 연구: 가리봉 뉴타운 사업지구 실증사례를 중심으로」. 한양대학교 박사학위논문.
- 이석준 (2014). 「조선족 밀집지의 형성과 성장에 관한 연구」. 서울대학교 석사학위논문.
- 방성훈 (2013). 「한국계 중국인 밀집주거지의 특성과 주거지 분화에 관한 연구 - 서울시 가리봉과 자양동을 중심으로」. 세종대학교 석사학위논문.
- 위한빈 (2012). 「다문화 사회형 정주환경 개선을 위한 기초연구 : 서울시 가리봉동 중국인 밀집지역을 대상으로」. 고려대학교 석사학위논문.

김동욱 (2011). 「주거지 정비 후 도시조직의 자생적 변화에 관한 연구 : 주택재개발사업구역과 그 주변을 중심으로」. 서울대학교 석사학위논문.

김한중 (2009). 「도시조직을 고려한 도시건축의 방법론에 관한 연구」. 서울대학교 석사학위논문.

정문수 (2008). 「재현의 공간과 문화의 혼성: 서울 가리봉동 연변마을의 경관분석」. 서울대학교 석사학위논문.

양승우 (1994). 「조선후기 서울의 도시조직 유형 연구」. 서울대학교 박사학위논문.

연속 간행물 및 학회지

배웅규 (2015). 「가리봉지역 도시 마을만들기를 위한 재생 노력과 과제」. 『대한건축학회지』. 제59권 제6호. 대한건축학회.

지충남 (2014). 「재개발사업이 재한조선족 집거지에 미친 영향」. 『한국민족문화』. 통권 53호.

이석준 · 김경민 (2014). 「서울시 조선족 밀집지 간 특성 분석과 정책적 함의」. 『서울도시연구』. 제15권 제4호. 서울연구원.

방성훈 · 김수현 (2012). 「한국계 중국인 밀집주거지의 분화에 관한 연구: 서울시 가리봉동과 자양동을 중심으로」. 『한국사회정책』. 제19집 제2호. 한국사회정책학회.

박세훈 · 이영아 (2010). 「조선족의 공간집적과 지역정체성의 정치: 구로구 가리봉동 사례연구」, 『숙명여자대학교 다문화사회연구』, 제3권 제2호, 숙명여자대학교 다문화통합연구소.

한성미·임승빈 (2009). 「소수민족집단체류지역(ethnic enclave)으로서의 연변거리의 장소성 형성요인 분석」. 『한국조경학회지』. 통권 36호.

보고서

서울특별시 (2018). 가리봉 도시재생 활성화계획 보고서.

서울특별시 (2017). 구로구 지역생활권계획(안).

서울특별시 (2015). 2025 서울시 도시재생전략계획.

서울특별시 (2014). 2030 서울도시기본계획.

서울특별시 구로구 (1995). (21세기를 향한) 구로구 도시기본계획.

서울특별시 구로구 (1990). 주거환경개선계획 : 가리봉1동 1지구.

웹사이트

구로구청 <http://www.guro.go.kr>

서울지도 항공사진서비스 <http://aerogis.seoul.go.kr>

서울통계 <http://data.seoul.go.kr>

영상자료

MBC 스페셜. 가리봉의 꿈. 2011.08.26

부록 : 대상지 내 건축 행위

1. 신축행위

- 재개발지구 해제 후 대상지 내 신축 현황

지번	용도	내용	시기
136-6	주택	신축	2017년 08월 08일
136-8	주택	신축	2017년 12월 11일
136-37	주택	신축	2015년 12월 17일
136-36	근린생활시설, 주택	신축	2017년 04월 27일
136-47	주택	신축	2015년 12월 30일
136-48	주택	신축	2015년 11월 12일
136-50	주택	신축	2016년 01월 29일
136-59	주택	신축	2015년 08월 07일
136-66	주택	신축	2015년 07월 06일
136-73	주택	신축	2015년 08월 03일
136-82	주택	신축	2017년 11월 21일
136-98	근린생활시설	신축	2016년 02월 19일
134-13	주택	신축	2015년 12월 09일
134-20	주택	신축	2017년 09월 04일
134-187	주택	신축	2016년 08월 30일
134-21	주택	신축	2017년 05월 17일
135-72	근린생활시설, 주택	신축	2015년 06월 15일
135-17	근린생활시설	신축	2016년 07월 12일
135-25	근린생활시설, 관광숙박시설	신축	2018년 07월 25일
135-30	숙박시설	신축	2018년 05월 16일

135-40	근린생활시설	신축	2016년 06월 30일
135-46	근린생활시설	신축	2016년 06월 15일
135-11	근린생활시설	신축	2017년 04월 26일
131-18	숙박시설	신축	2018년 07월 17일
126-27	근린생활시설, 주택	신축	2107년 10월 25일
126-36	근린생활시설	신축	2016년 05월 11일
125-1	근린생활시설, 주택	신축	2016년 01월 22일
125-10	주택	신축	2016년 01월 22일
125-35	근린생활시설, 주택	신축	2018년 04월 03일
125-36	근린생활시설, 주택	신축	2015년 09월 11일
124-4	근린생활시설	신축	2017년 09월 18일
124-15	근린생활시설	신축	2015년 08월 10일
124-27	주택	신축	2016년 11월 14일
124-32	근린생활시설, 주택	신축	2017년 10월 19일
123-41	주택	신축	2017년 06월 07일
122-23	주택	신축	2015년 07월 21일
122-24	근린생활시설, 주택	신축	2016년 04월 06일
133-44	근린생활시설, 주택	신축	2017년 07월 05일
133-60	근린생활시설, 주택	신축	2016년 12월 13일
111-3	근린생활시설, 주택	신축	2018년 03월 29일
118-19	주택	신축	2018년 03월 28일
118-16	근린생활시설, 주택	신축	2018년 03월 20일
115-2	주택	신축	2018년 01월 08일
113-7	주택	신축	2017년 04월 18일
97-7	근린생활시설, 주택	신축	2018년 05월 03일
121-46	근린생활시설, 주택	신축	2018년 01월 23일
121-57	근린생활시설, 주택	신축	2018년 07월 27일

121-16	근린생활시설, 주택	신축	2017년 08월 02일
87-82	근린생활시설, 주택	신축	2018년 01월 09일
87-79	근린생활시설, 주택	신축	2018년 01월 09일
87-156	근린생활시설, 주택	신축	2016년 12월 12일
87-144	주택	신축	2016년 12월 23일
87-157	근린생활시설, 주택	신축	2016년 12월 13일
87-160	근린생활시설, 주택	신축	2016년 12월 15일
87-225	근린생활시설, 주택	신축	2016년 12월 19일
25-102	주택	신축	2015년 01월 30일
121-17	주택	신축	2017년 06월 19일
25-125	근린생활시설, 주택	신축	2018년 01월 04일
25-75	주택	신축	2016년 07월 04일
25-139	주택	신축	2016년 09월 02일
25-60	근린생활시설, 주택	신축	2017년 01월 19일

2. 증축, 대수선

- 재개발지구 지정 전 대상지 내 증축, 대수선

지번	용도	내용	시기
131-1	문화집회시설	증축(문화집회시설)	2004년 01월 02일
124-45	자동차관련시설	증축(제1종근린생활시설)	2003년 05월 28일
131-1	교육연구 및 복지시설, 종교시설	증축(교육연구 및 복지시설)	2002년 10월 22일
131-28	주택	증축(주택)	2002년 08월 20일
123-9	근린생활시설, 주택	증축(옥탑방)	2001년 12월 11일
88-32	주택	대수선(지붕)	2001년 05월 21일
136-72	근린생활시설, 주택	증축(옥탑방)	2001년 03월 14일
111-1	근린공공시설, 교육연구 및 복지시설	증축(교육연구 및 복지시설)	2001년 02월 15일
131-1	교육연구 및 복지시설, 종교시설	증축(교육연구 및 복지시설)	2001년 01월 02일
125-20	근린생활시설	증축(제2종근린생활시설)	2000년 11월 17일

- 재개발지구 해제 후 대상지 내 증축, 대수선

지번	용도	내용	시기
121-46	근린생활시설, 주택	증축(제2종근린생활시설)	2018년 07월 27일
121-46	근린생활시설, 주택	증축(제2종근린생활시설)	2018년 02월 26일
110-7	근린생활시설, 주택	증축(옥탑방)	2017년 09월 06일
107-51	근린생활시설, 주택	증축(제2종근린생활시설)	2017년 06월 28일

131-1	교육연구 및 복지시설, 종교시설	증축(종교시설)	2017년 01월 26일
131-1	근린생활시설	증축(제1,2종근린생활시설)	2016년 12월 16일
133-38	근린생활시설, 주택	증축(제1,2종근린생활시설, 도시형생활주택)	2016년 02월 17일
25-69	주택	증축(옥탑방)	2015년 12월 22일
133-52	근린생활시설, 주택	대수선	2015년 12월 03일
25-71	주택	증축(옥탑방)	2015년 07월 09일
106-67	근린생활시설, 주택	증축(주택)	2015년 01월 16일
132-26	주택	증축(주택), 대수선(세대분리)	2015년 01월 16일
113-3	주택	증축(주택)	2015년 01월 16일
87-132	근린생활시설, 주택	증축(옥탑방)	2015년 01월 16일
110-3	주택	증축(주택)	2015년 01월 08일
123-19	주택	증축(주택)	2014년 12월 30일
132-26	주택	대수선(세대분리)	2014년 11월 19일
105-3	주택	증축(주택)	2014년 11월 04일
134-119	근린생활시설, 주택	증축(옥탑방)	2014년 10월 16일
115-31	주택	증축(옥탑방)	2014년 10월 14일

3. 용도변경

- 재개발지구 지정 전 대상지 용도변경

지번	용도	내용	시기
107-73	교육연구 및 복지시설	지층, 1층 : 연립주택 → 교육연구 및 복지시설	1999년 10월 13일
127-1	근린생활시설	1층 : 주택 → 제1종근린생활시설	2000년 02월 03일
110-13	근린생활시설	2층 : 주택 → 제2종근린생활시설	2000년 02월 15일
126-48	근린생활시설, 주택	2층 : 주택 → 제1종근린생활시설	2000년 02월 17일
89-54	종교시설, 교육연구 및 복지시설, 주택	1층 : 교육관 → 교육연구 및 복지시설	2000년 02월 21일
121-25	근린생활시설, 주택	2층 : 근린생활시설 → 단독주택	2000년 05월 18일
135-10	근린생활시설	1,2,3층 : 공동주택, 점포, 근린생활시설 → 제1종근린생활시설	2000년 05월 22일
107-21	근린생활시설, 주택, 창고	1층 : 주차장 → 제1종근린생활시설	2000년 05월 28일
127-5	근린생활시설, 주택	1층 : 주차장 → 제1종근린생활시설	2000년 05월 31일
26-11	근린생활시설, 주택	1층 : 주차장 → 제1종근린생활시설	2000년 06월 08일
127-23	근린생활시설, 주택	1층 : 점포 → 위험물저장시설(석유판매취급소)	2000년 08월 25일
126-44	근린생활시설, 주택	2층 : 근린생활시설 → 제2종근린생활시설(사무소), 단독주택	2000년 10월 05일
125-4	근린생활시설	지층 : 지하실 → 제2종근린생활시설	2000년 10월 05일
126-44	근린생활시설, 주택	2층 : 제2종근린생활시설(사무소) → 단독주택	2000년 10월 23일
26-9	근린생활시설, 주택	2층 : 근린생활시설, 주택 → 다가구주택	2000년 12월 06일
126-43	근린생활시설, 주택, 창고	지층 : 근린생활시설 → 창고 1층:주차장→제1종근린생활시설(소매점)	2000년 12월 14일
89-156	노유자시설,	7층 : 근린생활시설 → 업무시설(사무실)	2000년

	근린생활시설		12월 21일
88-22	근린생활시설	3층 : 주택 → 제2종근린생활시설	2001년 03월 15일
134-101	근린생활시설 , 주택	3층 : 근린생활시설 → 주택	2001년 04월 11일
107-46	교육연구 및 복지시설	지층,1,2층 : 주택 → 교육연구 및 복지시설	2001년 11월 05일
107-51	근린생활시설 , 주택	3층 : 주택 → 제2종근린생활시설	2002년 03월 28일
89-156	노유자시설, 근린생활시설	2층 : 근린생활시설 → 업무시설 4층:업무시설→제2종근린생활시설 5층:근린생활시설→업무시설 6층:근린생활시설→문화및집회시설	2002년 05월 13일
106-62	근린생활시설 , 주택	1층 : 주택→ 제1종근린생활시설(소매점, 이용원)	2002년 08월 29일
133-51	근린생활시설 , 주택	1층 : 대중탕 → 제2종근린생활시설	2002년 11월 08일
89-2	근린생활시설 , 주택	1층 : 주택 → 제1,2종근린생활시설	2002년 12월 16일
121-44	근린생활시설 , 자동차관련시 설	3층 : 기술계강습소 → 제2종근린생활시설	2003년 03월 06일
131-22	근린생활시설 , 주택	2,3층 : 주택 → 제2종근린생활시설	2003년 07월 03일
115-120	근린생활시설 , 주택	2층 : 점포 → 제2종근린생활시설	2003년 07월 21일
121-15	근린생활시설 , 주택	1층 : 주택 → 제1종근린생활시설	2003년 08월 28일
131-22	근린생활시설 , 주택	1층 : 주택 → 제2종근린생활시설	2003년 10월 26일
123-33	근린생활시설 , 주택	2층 : 점포 → 제2종근린생활시설(사무실)	2003년 11월 10일

-재개발지구 지정 중 대상지 용도변경

지번	용도	내용	시기
127-17	근린생활시설 , 주택	2층 : 사무실 → 제1종근린생활시설	2004년 06월 28일
126-42	근린생활시설 , 주택	1층 : 점포 → 제1종근린생활시설(미용실)	2005년 10월 12일
25-22	근린생활시설 , 주택	1층 : 근린생활시설 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2005년 12월 23일
87-165	근린생활시설 , 주택	지층 : 근린생활시설(소매점) → 제2종근린생활시설(제조업소)	2006년 06월 07일
125-14	근린생활시설 , 공영장, 주택	2층 : 점포, 사무실 → 제2종근린생활시설	2006년 06월 22일
123-53	근린생활시설 , 주택	1층 : 주택, 점포 → 제1종근린생활시설	2006년 07월 26일
125-9	근린생활시설 , 주택	1층 : 공동주택, 점포 → 제2종근린생활시설	2006년 08월 03일
123-42	근린생활시설 , 주택	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설	2006년 08월 09일
131-33	근린생활시설 , 주택	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설(음식점)	2006년 09월 08일
123-51	근린생활시설 , 주택	1층 : 근린생활시설(한의원) → 제2종근린생활시설(음식점)	2006년 09월 25일
134-116	근린생활시설 , 주택	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설	2006년 10월 26일
135-10	근린생활시설	1층 : 제1종근린생활시설 → 제2종근린생활시설(게임제공업소)	2006년 11월 20일
135-23	근린생활시설	지층 : 점포 → 제2종근린생활시설 1층:점포→제2종근린생활시설	2006년 12월 11일
123-1	근린생활시설	1층 : 의원 → 제2종근린생활시설	2006년 12월 11일
134-118	근린생활시설 , 주택	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설(부동산중개업소)	2006년 12월 29일
134-117	근린생활시설 , 주택	1,2층 : 주택, 점포 → 제2종근린생활시설(부동산중개업소), 주택	2007년 02월 08일
131-14	근린생활시설	1층 : 근린생활시설(소매점) → 제2종근린생활시설(부동산중개업소)	2007년 02월 09일
135-23	근린생활시설	3층 : 사무실 → 제2종근린생활시설(제조업소)	2007년 02월 13일
121-21	근린생활시설 , 주택	1층 : 간이음식점 → 제2종근린생활시설	2007년 02월 27일

127-10	근린생활시설 , 판매시설	1층 : 대중음식점 → 제2종근린생활시설	2007년 03월 06일
121-21	근린생활시설 , 주택	2층 : → 제2종근린생활시설	2007년 03월 06일
25-64	근린생활시설	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설	2007년 04월 03일
89-138	근린생활시설 , 음식점	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설	2007년 04월 19일
115-11	근린생활시설 , 주택	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설	2007년 06월 15일
132-96	근린생활시설 , 주택	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설	2007년 07월 05일
123-39	근린생활시설 , 주택	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설	2007년 07월 19일
121-44	근린생활시설 , 자동차관련시 설	1층 : 근린생활시설(소매점) → 제2종근린생활시설	2007년 08월 23일
125-14	근린생활시설 , 공연장, 주택	1층 : 점포, 사무실 → 제2종근린생활시설	2007년 09월 04일
122-10	근린생활시설	1층 : 근린생활시설(금융업소) → 제2종근린생활시설	2007년 09월 04일
123-38	근린생활시설 , 주택	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설	2007년 09월 06일
125-12	근린생활시설 , 주택	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설(일반음식점) 2층:식당→제2종근린생활시설(부동산중개업소)	2007년 10월 05일
125-14	근린생활시설 , 공연장, 주택	1층 : 점포, 사무실 → 제2종근린생활시설(게임제공업소)	2007년 10월 11일
122-21	근린생활시설	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설(게임제공업소)	2007년 11월 07일
127-10	근린생활시설 , 판매시설	2층 : 대중음식점 → 제2종근린생활시설(게임제공업소)	2007년 11월 20일
122-15	근린생활시설	지층 : 점포 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2007년 11월 30일
122-10	근린생활시설	1층 : 근린생활시설(금융업소) → 제2종근린생활시설(사무실)	2007년 12월 07일
124-13	근린생활시설 , 관람집회시설	1층 : 점포, 사무실 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2008년 01월 09일

124-11	근린생활시설	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2008년 01월 09일
84-9	근린생활시설	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2008년 01월 15일
123-35	근린생활시설 , 주택	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2008년 01월 18일
121-38	근린생활시설	1층 : → 제2종근린생활시설(멀티미디어문화콘텐츠설비제 공업소), 점포	2008년 01월 25일
126-56	근린생활시설	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설(게임제공업소)	2008년 01월 28일
131-22	근린생활시설 , 주택	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설(멀티미디어문화콘텐츠설비제 공업소)	2008년 03월 07일
123-78	근린생활시설	2층 : 근린생활시설 → 제2종근린생활시설(멀티미디어문화콘텐츠설비제 공업소)	2008년 03월 12일
124-2	근린생활시설	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설(멀티미디어문화콘텐츠설비제 공업소)	2008년 03월 20일
124-13	근린생활시설 , 관람집회시설	1층 : 점포, 사무실 → 제2종근린생활시설(멀티미디어문화콘텐츠설비제 공업소)	2008년 04월 11일
123-77	근린생활시설	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2008년 06월 04일
126-57	근린생활시설 , 주택	1층 : 공동주택, 점포 → 제2종근린생활시설(청소년게임제공업소)	2008년 06월 17일
88-18	근린생활시설 , 주택	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2008년 07월 03일
131-20	근린생활시설	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2008년 07월 24일
122-16	근린생활시설	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설(청소년게임제공업소)	2008년 08월 26일
106-67	근린생활시설 , 주택	1층 : → 제2종근린생활시설(일반음식점), 제1종근린생활시설(소매점), 주택	2009년 01월 07일
121-18	근린생활시설	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설(멀티미디어문화콘텐츠설비제 공업소)	2009년 01월 20일
88-39	근린생활시설 , 주택	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설(멀티미디어문화콘텐츠설비제 공업소)	2009년 01월 28일

121-38	근린생활시설	3층 : → 제2종근린생활시설(사무소, 멀티미디어문화콘텐츠설비제공업소)	2009년 02월 06일
110-5	근린생활시설	지층 : 슈퍼마켓 → 제2종근린생활시설(제조업소)	2009년 02월 18일
136-78	근린생활시설	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설(인터넷컴퓨터게임시설제공업의시설)	2009년 02월 20일
87-5	근린생활시설, 주택	지층 : 근린생활시설 → 제2종근린생활시설(부동산중개업소)	2009년 02월 25일
121-38	근린생활시설	1층 : 제2종근린생활시설(멀티미디어문화콘텐츠설비제공업소) → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2009년 03월 16일
121-21	근린생활시설, 주택	1층 : → 제2종근린생활시설	2009년 03월 25일
135-10	근린생활시설	1층 : 제1종근린생활시설 → 제2종근린생활시설(컴퓨터게임제공업소)	2009년 04월 06일
107-21	근린생활시설, 주택, 창고	1층 : 점포, 제1종근린생활시설 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2009년 04월 14일
115-4	근린생활시설, 주택	1층 : → 제2종근린생활시설(일반음식점), 점포 2층:→주택	2009년 06월 08일
88-3	근린생활시설	지층 : 점포 → 제2종근린생활시설(사무소)	2009년 06월 25일
123-1	근린생활시설	2층 : 의원 → 제2종근린생활시설(노래연습장)	2009년 07월 13일
89-9	근린생활시설, 주택	지층 : 대피소 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2009년 07월 15일
25-294	근린생활시설	지층 : 소극장 → 제1종근린생활시설	2009년 10월 26일
118-20	근린생활시설, 주택	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설(부동산중개업소)	2010년 02월 02일
122-21	근린생활시설	2층 : 의원 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2010년 11월 30일
88-3	근린생활시설	3층 : 근린생활시설(도시형공장) → 제2종근린생활시설(직업훈련소)	2011년 01월 13일
121-30	근린생활시설, 주택	1층 : 주택 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2011년 03월 02일
131-20	근린생활시설	2층 : 의원, 대중음식점 → 판매시설(일반게임제공업소), 제2종근린생활시설(당구장)	2011년 03월 16일
123-47	근린생활시설, 주택	1층 : 주택 → 제1종근린생활시설(이용원), 제1종근린생활시설(소매점)	2011년 06월 14일

123-38	근린생활시설 , 주택	3층 : 주택, 점포, 사무실 → 제2종근린생활시설(노래연습장)	2011년 07월 20일
115-58	근린생활시설 , 주택	2층 : 근린생활시설 → 제2종근린생활시설(학원)	2011년 11월 07일
125-6	근린생활시설	2층 : 점포, 사무실, 연립주택 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2011년 11월 22일
89-9	근린생활시설 , 주택	1층 : 점포 → 제1종근린생활시설(소매점)	2012년 02월 07일
25-64	근린생활시설	2층 : 의원 → 제2종근린생활시설(학원)	2012년 02월 09일
87-108	근린생활시설 , 주택	1층 : 근린생활시설 → 제2종근린생활시설(부동산중개사무소)	2012년 02월 20일
122-10	근린생활시설	4층 : 근린생활시설(의원) → 제2종근린생활시설(학원)	2012년 03월 05일
25-76	근린생활시설 , 주택	1층 : 점포 → 제1종근린생활시설(미용원)	2012년 03월 09일
115-11	근린생활시설 , 주택	1층 : 점포 → 제1종근린생활시설(소매점)	2012년 03월 09일
131-27	근린생활시설 , 여관	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2012년 03월 21일
88-3	근린생활시설	3층 : 제2종근린생활시설(직업훈련소) → 제2종근린생활시설(학원)	2012년 03월 30일
122-4	근린생활시설 , 주택	1층 : 근린생활시설 → 제2종근린생활시설(제조업소)	2012년 04월 04일
131-20	근린생활시설	2층 : 제2종근린생활시설(당구장) → 제2종근린생활시설(사무소)	2012년 04월 25일
115-120	근린생활시설 , 주택	1층 : 약국 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2012년 04월 30일
125-6	근린생활시설	1층 : 약국 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2012년 05월 11일
126-44	근린생활시설 , 주택	1층 : 근린생활시설 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2012년 05월 25일
134-118	근린생활시설 , 주택	1층 : 제2종근린생활시설(부동산중개업소) → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2012년 05월 30일
126-59	근린생활시설 , 주택	3층 : 근린생활시설(당구장) → 제2종근린생활시설(학원)	2012년 06월 05일
122-10	근린생활시설	3층 : 근린생활시설(당구장, 사무소) → 제2종근린생활시설(학원)	2012년 06월 12일
131-45	근린생활시설 , 주택	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설(금융업소) 2층:사무실→제2종근린생활시설(금융업소)	2012년 06월 14일
135-10	근린생활시설	지하1층 : 제1종근린생활시설 →	2012년

		제2종근린생활시설(일반음식점)	06월 21일
89-138	근린생활시설 , 음식점	2층 : 점포 → 제1종근린생활시설(휴게음식점)	2012년 06월 25일
89-25	근린생활시설 , 운동시설	4층 : 탁구장 → 제2종근린생활시설(학원, 사무소)	2012년 08월 06일
123-39	근린생활시설 , 주택	1층 : 주택 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2012년 09월 05일
88-18	근린생활시설 , 주택	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2012년 09월 10일
126-56	근린생활시설	1층 : 제2종근린생활시설(게임제공업소) → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2012년 11월 06일
121-18	근린생활시설	2층 : 사무실 → 제1종근린생활시설(소매점)	2012년 11월 06일
104-50	근린생활시설 , 주택	1층 : 주택 → 제1종근린생활시설(소매점)	2012년 11월 15일
123-4	근린생활시설 , 주택	1층 : 근린생활시설 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2012년 11월 29일
136-78	근린생활시설	2층 : 점포, 근린생활시설(사설강습소) → 제2종근린생활시설(고시원)	2012년 12월 07일
121-24	근린생활시설 , 주택	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2012년 12월 20일
122-16	근린생활시설	1층 : 제2종근린생활시설(청소년게임제공업소) → 제2종근린생활시설(인터넷컴퓨터게임시설제공업 의시설)	2012년 12월 24일
124-2	근린생활시설	1층 : 제2종근린생활시설(멀티미디어문화콘텐츠설비제 공업소) → 제2종근린생활시설(게임제공업소)	2013년 04월 05일
136-77	근린생활시설	3층 : 사무소 → 제2종근린생활시설(고시원) 4층:사무소→제2종근린생활시설(고시원)	2013년 04월 22일
123-1	근린생활시설	1층 : 제2종근린생활시설 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2013년 05월 02일
123-78	근린생활시설	3층 : 사무실 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2013년 05월 03일
89-158	근린생활시설	3층 : 점포, 사무실 → 제2종근린생활시설(사무소)	2013년 05월 15일
131-45	근린생활시설 , 주택	1층 : 제2종근린생활시설(금융업소) → 제2종근린생활시설(인터넷컴퓨터게임시설제공업 의시설)	2013년 05월 15일
125-14	근린생활시설 , 공연장,	2층 : 제2종근린생활시설(일반음식점) → 제2종근린생활시설(학원)	2013년 05월 20일

	주택		
122-16	근린생활시설	1층 : 제2종근린생활시설(인터넷컴퓨터게임시설제공업의시설) → 제2종근린생활시설(공연장-비디오물감상실)	2013년 05월 22일
135-3	근린생활시설	3층 : 근린생활시설(사무소) → 제2종근린생활시설(학원)	2013년 05월 23일
123-77	근린생활시설	1층 : 점포 → 제2종근린생활시설(제조업소)	2013년 05월 28일
125-9	근린생활시설 , 주택	1층 : 공동주택 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2013년 06월 05일
89-66	근린생활시설 , 주택	1층 : 근린생활시설 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2013년 06월 07일
136-77	근린생활시설	2층 : 당구장, 일반음식점 → 제2종근린생활시설(사무소)	2013년 06월 11일
135-3	근린생활시설	1층 : 근린생활시설(소매점) → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2013년 06월 24일
88-39	근린생활시설 , 주택	1층 : 제2종근린생활시설(멀티미디어문화컨텐츠설비제공업소) → 제2종근린생활시설(의료기기판매소)	2013년 07월 08일
88-22	근린생활시설	지층 : 근린생활시설 → 제2종근린생활시설	2013년 07월 11일
124-3	근린생활시설 , 주택	1층 : 주택, 점포 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2013년 07월 24일
89-59	근린생활시설 , 주택	1층 : 점포 → 제1종근린생활시설(휴게음식점)	2013년 08월 06일
107-14	근린생활시설 , 주택	2층 : 근린생활시설(소매점) → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2013년 08월 28일
88-18	근린생활시설 , 주택	1층 : 제2종근린생활시설(일반음식점) → 제2종근린생활시설(사무소)	2013년 08월 30일
127-5	근린생활시설 , 주택	1층 근린생활시설 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2013년 09월 02일
123-4	근린생활시설 , 주택	1층 : 제2종근린생활시설(일반음식점) → 제2종근린생활시설(미용실)	2013년 09월 05일
122-16	근린생활시설	1층 : 제2종근린생활시설(공연장-비디오물감상실) → 제2종근린생활시설(복합유통게임제공업의시설)	2013년 10월 14일
106-67	근린생활시설 , 주택	1층 : 제1종근린생활시설(소매점) → 제1종근린생활시설(휴게음식점)	2013년 10월 21일
122-15	근린생활시설	1층 : 점포, 사무실 → 제2종근린생활시설(인터넷컴퓨터게임시설제공업	2013년 10월 22일

		의시설)	
25-26	근린생활시설	1층 : 근린생활시설) → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2013년 10월 25일
107-30	근린생활시설 , 주택	1층 : → 제2종근린생활시설(사무실)	2013년 12월 09일
133-37	근린생활시설 , 주택	1층 : 주택 → 제2종근린생활시설(사무소)	2013년 12월 13일
107-30	근린생활시설 , 주택	1층 : 제2종근린생활시설(사무실) → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2013년 12월 16일
125-6	근린생활시설	1층 : 제2종근린생활시설(일반음식점) → 제1종근린생활시설(소매점)	2013년 12월 20일
25-64	근린생활시설	1층 : 제2종근린생활시설 → 제1종근린생활시설(한의원)	2014년 02월 10일
126-44	근린생활시설 , 주택	1층 : 근린생활시설 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2014년 02월 24일
25-50	근린생활시설 , 주택	지층 : 근린생활시설 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2014년 02월 25일
89-162	근린생활시설 , 주택	1층 : 점포, 주택 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2014년 02월 26일
97-10	근린생활시설 , 주택	지층 : 근린생활시설 → 제2종근린생활시설(노래연습장)	2014년 03월 06일
115-121	근린생활시설	4층 : 사무실 → 제2종근린생활시설(학원)	2014년 03월 17일
123-4	근린생활시설 , 주택	1층 : 근린생활시설→ 제2종근린생활시설(일반음식점)	2014년 03월 21일
106-67	근린생활시설 , 주택	1층 : 주택, 점포 → 제2종근린생활시설(사무소)	2014년 03월 21일
122-16	근린생활시설	2층 : 근린생활시설, 사무실 → 제2종근린생활시설(당구장)	2014년 03월 26일
89-162	근린생활시설 , 주택	2층 : 점포, 주택 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2014년 06월 19일

- 재개발지구 해제 후 대상지 용도변경

지번	용도	내용	시기
125-6	근린생활시설	1층 : 연립주택 → 제2종근린생활시설(사무소) 2층:사무실,연립주택 → 제2종근린생활시설(사무소)	2015년 01월 05일
125-39	근린생활시설 , 주택	1층 : 점포, 연립주택 → 제1종근린생활시설(소매점), 제2종근린생활시설(일반음식점)	2015년 02월 05일
131-14	근린생활시설	지층 : 근린생활시설 → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2015년 03월 05일
135-6	근린생활시설	지하1층 : 대피소, 근린생활시설 → 판매시설(일반게임제공업소)	2015년 03월 26일
122-4	근린생활시설 , 주택	지하1층 : 지하실 → 제2종근린생활시설(사무소)	2015년 04월 30일
89-156	노유자시설, 근린생활시설	지하2층 : 근린생활시설(설비실, 일반목욕탕) → 노유자시설 지하1층 : 근린생활시설(일반목욕탕) → 노유자시설(노인복지시설) 2,3,5,7층 : 업무시설(사무실) → 노유자시설(노인복지시설) 4층 : 제2종근린생활시설(독서실) → 노유자시설(노인복지시설) 6층 : 문화및집회시설(교회) → 노유자시설(노인복지시설)	2015년 06월 08일
115-55	근린생활시설 , 주택	1층 : 주택 → 제2종근린생활시설(부동산중개업소)	2015년 06월 18일
89-25	근린생활시설 , 운동시설	지하1층 : 근린생활시설 → 운동시설(에어로빅장)	2015년 08월 17일
127-10	근린생활시설 , 판매시설	2층 : 제2종근린생활시설(게임제공업소) → 판매시설(일반게임제공업소)	2015년 08월 21일
133-52	근린생활시설 , 주택	1층 : 주택, 점포 → 다가구주택, 제2종근린생활시설(사무소) 2층 : 주택→다가구주택	2015년 12월 03일
135-22	주택	1층 : 근린생활시설 → 주택	2015년 12월 22일
115-54	근린생활시설 , 주택	1층 : 단독주택 → 제1종근린생활시설(미용원, 소매점) 2층 : 단독주택 → 제2종근린생활시설(학원)	2016년 04월 18일
131-14	근린생활시설	4층 : 제2종근린생활시설(사무소) →	2016년

		제2종근린생활시설(다중생활시설)	05월 26일
89-8	근린생활시설 , 주택	3층 : 주택 → 제2종근린생활시설(사무소)	2016년 11월 07일
131-14	근린생활시설	2층 : 제2종근린생활시설(대중음식점) → 판매시설(일반게임제공업소)	2016년 12월 12일
107-21	근린생활시설 , 주택, 창고	1층 : 근린생활시설(창고) → 제2종근린생활시설(제조업소)	2017년 02월 16일
127-14	근린생활시설 , 판매시설	지하1층 : 근린생활시설(대중음식점, 다방, 계단실) → 판매시설(일반게임제공업소)	2017년 04월 05일
127-23	근린생활시설 , 주택	1층 : 위험물저장시설(석유판매취급소) → 제2종근린생활시설(일반음식점)	2017년 04월 14일
124-8	근린생활시설 , 주택	1층 : 주택 → 제1종근린생활시설(소매점)	2017년 06월 22일
107-51	근린생활시설 , 주택	1층 : 제2종근린생활시설(일반음식점) → 제2종근린생활시설(자동차영업소)	2017년 06월 27일
107-51	근린생활시설 , 주택	1층 : 제2종근린생활시설(자동차영업소) → 제1종근린생활시설(소매점)	2017년 07월 06일
121-30	근린생활시설 , 주택	1층 : 근린생활시설 → 제2종근린생활시설(일반음식점), 제1종근린생활시설(소매점)	2017년 10월 27일
135-3	근린생활시설	1층 : 제2종근린생활시설(일반음식점) → 제2종근린생활시설(다중생활시설/고시원) 2층:제2종근린생활시설(일반음식점)→제2종근린 생활시설(다중생활시설/고시원) 3층:제2종근린생활시설(학원)→제2종근린생활시 설(다중생활시설/고시원)	2018년 02월 02일
121-46	근린생활시설 , 주택	4층 : 단독주택(다중주택) → 제2종근린생활시설(사무소)	2018년 02월 26일
25-64	근린생활시설	3층 : 주택 → 제1종근린생활시설(소매점)	2018년 03월 15일
124-30	근린생활시설 , 주택	지하1층 : 지하실 → 제2종근린생활시설(사무소)	2018년 04월 16일
131-49	근린생활시설	지하1층 : 제2종근린생활시설(마을금고) → 제1종근린생활시설(마을회관) 1층 : 제2종근린생활시설(마을금고) → 제1종근린생활시설(마을회관) 3층 : 제1종근린생활시설(예비군동대본부) → 제1종근린생활시설(마을회관)	2018년 07월 19일

ABSTRACT

Interpreting Changes of Urban Fabric in Garibong-Dong

Advised by Prof. Kim, Seunghoy

Koh, Jongwook

Master Dissertation

Department of Architecture
The Graduate School of
Seoul National University

Cities change; they are defined by the lives of its citizens and constantly (re)establish the relationships with its industry and economy. Garibong-dong, Seoul has developed into an urban space which is different from the general residential area in Seoul, reflecting the history of industrialization in Korea and the influx of foreign workers. In the 1960s, Garibong-dong was transformed from a rural area into a residential area after the establishment of Guro Industrial Complex in the region. However, due to changes in Korean industrialism, Guro Industrial Complex has been reorganized as Seoul Digital Industrial Complex, so Garibong-dong was no longer functioning as a residential area behind the industrial complex. As Korean-Chinese and

Chinese gradually replaced the empty areas of Garibong-dong, where workers left, the characteristics of Garibong-dong changed and the underlying urban fabric developed in accommodating the changes. Focusing on the urban history in Garibong-dong, this study examines the changing features and structures of Garibong-dong, comprehensively analyzing its core elements of urban fabric - street, plot, buildings and programs.

The Guro Industrial Complex, which continued to grow and develop until the 1980s, brought plenty of people to Garibong-dong, and the housing built to accommodate them had problems due to poor environment. However, the public focused on extending a residential areas to accommodate a large number of people who wanted to live in Seoul, rather than improving the residential areas of Garibong-dong. So, Large-scale apartments was constructed in Gwangmyeong City. The government regarded Guro-gu where Garibong-dong is located as a semi-industrial area for national export projects and valued re-development. Thus there were no plans for practical management of Garibong-dong. In 1990s, with the implementation of the housing environment improvement project, the government planned to improve the environment and urban infrastructure of residential areas in Garibong-dong. But some property developers created high-density multiplex houses and this led to worse housing conditions, parking difficulties and the departure of existing tenants. In the 2000s, various

redevelopment projects were established to develop Garibong-dong as the region behind the 'Seoul Digital Industrial Complex' but the construction was not carried out for 11 years. The institutional situation in Garibong-dong has influenced the social changes, and this led Garibong-dong having a different character than the existing city.

The characteristics of the residents changed, but the street system including Uma-gil and Garibong market, which was organized in the 1970s and 1980s, has been maintained or developed according to the changes in purpose. In addition, conditions due to size, shape, and cluster patterns of the site formed a unique identity in Garibong-dong's urban space. After the end of redevelopment zone, the conditions of the relationship between the plot and the streets controlled the speed and extent of development activities. This kept Garibong-dong as a residential area that are suitable for the Korean-Chinese and the Chinese. The change in the program of Garibong-dong reflected the change in the urban character and continued to occur even at a time when constructing activities were restricted, which shows that Garibong-dong has been transformed into a residential area for Korean-Chinese and Chinese as well as a center for job searching and leisure activities.

Now, when the paradigm shifts from redevelopment to regeneration, instead of applying consistent planning method, it is necessary to recognize the diverse characteristics of

each region and plan with consideration. The urban regeneration project is currently underway in Garibong-dong. In this regard, changes are still occurring and will continue to occur. Managing changes and planning cities require local understanding and detailed analysis through research and discussion. This study is meaningful in that because it analyzed the elements of urban fabric in Garibong-dong in the midst of a series of social and institutional changes in the target site, and understood the target site in an architectural and urban context. Based on this research, the research and discussion of Garibong-dong, which is a backbone of the industrial age and is currently represented in ethnic town, are expected.

Keywords : Garibong-dong, Urban fabric, Urban Structure, Korean Chinese, Re-development

Student Number : 2017-20907