

상업 지역의 장소 정체성 형성을 위한 사이 공간 활용방안에 관한 연구

- 신촌 지역의 한 블록을 중심으로 -

Study on the Plan to Utilize the in-between Space for Forming the identity of Commercial Area

- Focused on a block in Sin-Chon -

이유정* / Lee, Yoo-Jung
김광수** / Kim, Kwang-Soo

Abstract

The purpose of this study is to make an in-between space considered as an abandoned thing to the central place of commercial area by utilizing it to form the each places' identities. The methodology of the design is not about one complete form but about a continuous process by negotiation. This process is proceeded by holding council between public institution and private owners of the buildings and applied the rules to various cases in similar places in the commercial area.

This project has been developed in order to construct a healthy network to connect buildings nearby and programs in a block. This place could provide the ground for public communication between any group to visit this place and make the spatial milieu of the city.

키워드 : 사이 공간(in-between space), 장소 정체성, 지주 공동 사업, 인센티브(incentive), 협의절차(negotiation process), 그리드(Grid)

1. 서론

1.1. 연구의 목적 및 의의

도시는 그 자체로서 특정한 성격을 지니고 있다. 이는 도시 내의 공간이 인간의 다양한 욕구와 생활을 어떠한 방식으로 담아냈는가를 표현함으로써 가능해진다. 그러나 한국의 도시 내에 있는 상업지역들은 각각이 도시 내의 활동들을 표현함으로써 그 정체성을 형성하기 보다는 상업지역에서 일반적으로 볼 수 있는 건축법규에 충실한 건물 형태를 비롯해 건물 내부로 대부분의 활동이 집중되어 일어남으로 해서 외관상 독자적인 성격을 뚜렷하게 형성하지 못하는 경우가 대부분이다. 또한 내부에서의 활동이 건물 간 혹은 같은 건물 내에서도 층간의 소통이 거의 없이 개별적으로 일어남으로 해서 현재 도시의 상업지역은 비슷한 성격의 프로그램들의 군집 이상의 특징을 만들어내지 못하고 있는 실정이다. 이에 대한 대안으로서 본 연구에서는 건축법규에 따라 대부분의 건축행위가 일어나고 남은 자투리땅인 사이 공간(in-between space)을 한 블록 단위로 합치고 이를 지주 공동 사업을 통해 하나의 설계 개념이 적용되는

공간으로 적극 활용하고자 하였다. 이곳에서는 주로 건물 내부에서 일어나던 활동들을 적극적으로 외부로 끌어내어 이전에 보이지 않게 존재했던 건물 내, 외부 간의 뚜렷한 경계를 허물고 이곳에서 보다 다양한 활동들이 만남으로 해서 각각의 상업지역이 그 지역만의 특성을 형성해나갈 수 있게 하는데 본 연구의 목적이 있다.

1.2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 비교적 최근에 지어진 건물들이 밀집되어 있는 서울의 대표적인 대학가 상업지역인 서대문구 신촌의 한 블록을 임의로 선정하여 진행되었다. 이곳에 지어진 건물들은 대부분 건축법규를 충실히 따르고 있는 중, 소규모의 일반 건축물로서 사이 공간(in-between space)을 비롯한 자투리땅의 모습이 특정한 위법행위 없이 잘 드러나 있다. 이곳의 사이 공간(in-between space)을 도시 상업 지역의 정체성을 형성하는 공간으로 활용하기 위해 기존에 공공(公共)의 주도로 실행되던 도시공간의 개선에 대한 안을 공공(公共)-민(民) 협력에 의한 지주 공동 사업 형식으로 전환하여 실행해 보고자 하였다. 개별 건물에 대한 건축주들의 의견을 수렴하여 개발계획안을 작성하는 과정에서 사이공간에 기존선과 단위면적 3.3m*3.3m의 Grid를 만들고 건축물 1층 레벨에서 상층부에 이르기까지 단계

* 정회원, 이화여자대학교 과학기술대학원 건축학과 석사과정

** 정회원, 이화여자대학교 과학기술대학원 건축학과 조교수

별로 중심 사이 공간을 향해 발코니 만들어 개별적으로 일어나던 상업지역에서의 활동들을 연결시킨다는 계획이다. 현행법상 건축면적을 측정할 때 지표면 1m 초과부분의 건축물의 외벽중심선을 기준으로 하므로 75cm이하의 발코니는 건축물의 면적에 포함되지 않으므로 건폐율에 영향을 미치지 않는다. 또한, 2층 이상의 발코니 부분은 외벽 중심선에서 1.5m 이내일 경우 바닥면적에서 제외된다. 이러한 과정을 통해 상업지역에서 비교적 활용도가 낮았던 사이공간을 상업지역의 중심 공간으로 만들고 이 공간에서 상업지역에서 일어나는 활동들이 보다 적극적으로 영향을 주고받아 그 지역의 정체성을 형성하게 하는 데에 본 연구의 의의가 있다.

2. 상업지역 내 건축물의 사이 공간

2.1. 사이공간의 정의 및 형성배경¹⁾

건축물의 사이공간은 건축선 및 인접대지경계선으로부터 떨어져야 할 건축물의 최소 이격거리에 대한 법적 기준에 의해 생겨났다. 건축물의 사이 공간과 관련한 법적 기준으로서 건축법상 대지경계선으로부터의 이격거리 규정은 폐지되었지만 민법상 대지경계선으로부터의 반 미터 이격거리 규정이 현재 운용되고 있다. 건축물에 대한 이격거리에 대한 규정은 대지 내의 공지 확보와 건폐율 제한, 일조권 확보 등을 고려하여 대지 내 건축물의 합리적인 배치를 규제한 것으로서 미관, 식수, 연소방지, 시선차단 등의 효과를 높이는데 그 목적이 있다.

2.2. 사이공간의 문제점

건축물 사이 공간의 본래의 조성 의도는 보행인에게 공개되어 반(半) 공공적 휴식공간의 기능을 하도록 하는 것이었다. 하지만 사이 공간의 현 상황은 법적 기준에 명시된 최소 이격거리에 의한 공간을 형성하는 정도에 그치고 있어서 대부분 그 폭이 1-2m 내외로 매우 협소한 실정이다. 또한, 제대로 관리가 되지 않아 그 사이에 가설 건축물이 들어서거나 물품 적재 공간으로 활용되는 등 사적인 공간(쓰레기수거장, 지하계단의 입구, 가설 설치물 등)으로 이용되거나 거의 버려진 공간으로 남아있게 되어 도시 미관상 가로 연속성을 해치는 저해요소로 작용하고 있다.

3. 사이공간의 활용 가능성

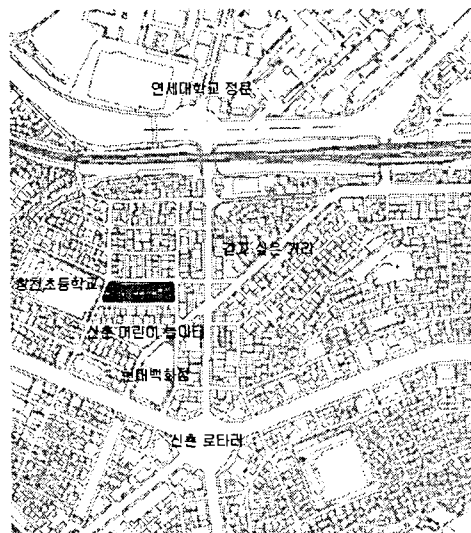
건축면의 일조권을 확보하기 위해 제정된 사이 공간에 대한 규정으로 인해 남향으로 지어진 건축물의 경우 건축물의 후면

1) 본 연구에서는 건축물에서 일반적으로 형성되는 측면과 배면의 공지를 사이공간으로 정의하고 이를 중심으로 개념을 전개하였다.

에 대지 경계선으로부터 일정 거리 이상 떨어진 대지 내 공지를 형성하게 되었다. 그러나 대부분의 가로변 건축물이 입면이나 평면 계획에 있어 전면지향적인 성격을 지니고 현대적인 건축 설비가 발달함으로 인해서 건축물의 일조권을 확보하려는 경향이 상대적으로 줄어들었다. 특히, 상업지역의 경우 주된 활동의 시간대가 해가 진 이후인 저녁 시간임을 감안했을 때 일조권 확보를 위한 상업지역에서의 이격거리에 대한 규정은 애초의 규제목적을 잃어가고 있다고 볼 수 있다. 이러한 시점에서 사이 공간에 보다 체계적이고 적극적인 공간에 대한 계획을 수립함으로써 이전에 뚜렷한 공간적인 성격을 지니지 못한 채 애매모호한 상태로 버려져 있던 자투리땅인 사이 공간에 대한 구체적인 활용 가능성을 발견할 수 있다. 사이 공간은 사적인 소유관계에 의해 얽혀 있으나 동시에 외부 공간이기도 한 내, 외부공간의 경계에 위치한 중간영역이다. 이는 사이 공간이 주로 외부에서 일어나던 도시의 공공 활동과 일반적으로 상업시설 내부에서만 편중되어 일어나던 사적 활동들에 대한 연결 고리를 만들어 낼 수 있는 중요한 공간으로서의 가능성을 지님을 의미한다. 사이 공간은 작게는 블록단위의 크기는 그 상업지역 전체의 정체성을 형성하는 핵심적인 공간으로 거듭날 수 있을 것이다.

4. 계획 대상지의 분석

4.1. 대상지 선정의 배경



<그림 1> 신촌 일대

신촌은 서울의 대표적인 대학가 상업 지역으로서 신촌 로타리를 중심으로 활발한 상업 활동이 전개되고 있다. 신촌은 서울 서대문구 및 경기도 서북부 지역 주민들의 구매력을 흡수하고 있으며 교육 기관 밀집 지역으로 종합대학이 4개, 전문대

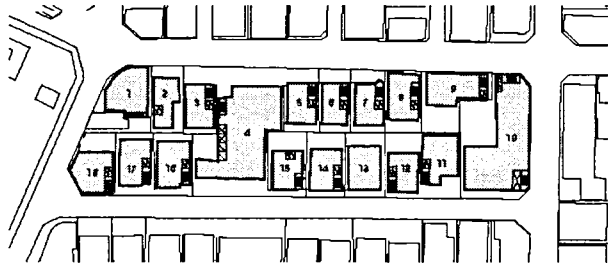
학교, 중,고등학교, 초등학교, 특수학교 등이 집중된 지역이다. 신촌 지역은 1960년대 이후 개발된 대규모 고급주택지를 비롯하여 그 이후 많은 근린시설 및 상가 시설들이 이 지역에 지어졌다. 이곳의 대부분의 건축물들은 비교적 최근에 지어진 것들

로써 법규를 잘 따르고 있고 건축물의 사용에 있어서 특별한 위법행위가 일어나고 있지 않아 본 연구의 대상인 사이 공간의 특성을 잘 보여줄 수 있을 것이라고 판단되어 신촌의 상업 지역을 본 연구의 대상으로 선정하였다.

4.2. 계획대상지의 분석

(1) 계획 대상지의 사이 공간의 현황

신촌에서 사이공간의 특징이 잘 나타나는 블록을 임의로 선정

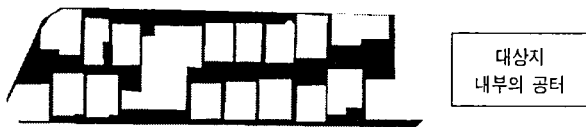


<그림 2> 대상지역의 현황

<표 1> 대상지역 사이공간의 현황

	출입막음	사용안함	임시가설물 설치	
후면 사이 공간				
	폐쇄	전용	입구	쓰레기
측면 사이 공간				

(2) 계획 대상지 사이공간에 대한 다이어그램



<그림 3> 대상지의 사이 공간



<그림 4> 대상지의 측면 사이 공간

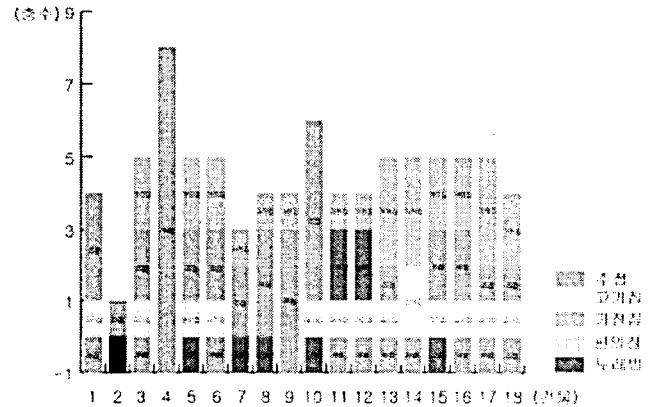


<그림 5> 대상지의 후면 사이 공간

(3) 프로그램의 분포

대상 지역의 상업 건축물의 지하에는 주점 및 노래방이, 1층에는 대부분 고기집이 분포되어 있었고 2, 3층에는 주점이 분포되어 있었다. 예상 밖에 4층 이상에는 원룸을 비롯한 가정집의 분포가 많았고 4번과 10번의 건물은 최근에 지어진 대규모 건물들로 남북으로 나뉘어 진 대지경계선을 관통하여 지어져 있었고 건물 전체가 주점으로 사용되고 있는 특징이 있었다.

<표 2> 대상지역의 프로그램 분포도



5. 기본계획

본 연구는 궁극적으로 사적 소유 공간인 건물의 사이 공간이 공공성을 지닌 도시 내의 녹지 공간을 조성하는 것과 결합하여 민간과 공공이 합의 하에 이를 개발하는 것을 전제로 한다. 이는 절대적인 한 가지 방법론에 의해 이루어지는 것이 아니고 합의의 과정을 거쳐서 일어나는 것이기 때문에 대상 지역에 따른 계획의 다양한 접근 가능성과 시간의 흐름에 의한 가변성을 내포하고 있다. 이러한 과정을 통해서 사이 공간은 기존의 버려진 자투리땅이 아닌 구체적인 활동들이 활발히 일어나고 이들이 적극적으로 교류하는 상업 지역의 중심 공간이 될 것이다. 이는 예전에 점착력을 잃고 분리되어 존재했던 상업 지역 건물의 내, 외부간의 관계, 건물 내부에서의 프로그램들 간의 관계를 보다 밀착되게 상호 영향을 주고받는 것으로 전환시켜 줄 것이다. 뿐만 아니라, 그 적용의 범위가 하나의 공간에 국한되지 않고 협의의 과정을 통해 현재 도시의 상업 지역에 흩어져 있는 사이 공간을 개발하기 위한 방법론상의 일반해를 제시한다는 점에서 그 의의가 크다.

5.1. 협상 절차

본 연구는 공공(公共)기관과 민간이 공식적인 협의 내지는 협상 절차(Negotiation Process)를 거쳐서 대상 지역에 대한 개발의 구체적인 내용과 범위를 결정하는 실행의 과정을 설계의 주된 내용으로 한다. 이것은 종전에 모든 지역에 대하여 획일

적으로 적용되었던 인센티브(incentive) 기법을 구체적인 대상지의 실제 여건에 맞게 조정함으로써 각각의 지역에 대해 인센티브(incentive)가 적합한 방식으로 적용될 수 있게 하고, 필요한 경우에 한하여 건축규제완화를 허용할 수 있도록 함으로써 민간과의 협의 하에 공공시설의 확보를 유도할 수 있는 과정적인 도시설계 방법이라고 할 수 있다. 위와 같은 방법을 통해, 지역별로 개발 계획을 할 수 있게 됨으로써 보다 대상 지역에 대한 보다 실질적이고 심도 깊은 협의가 가능해 진다.

5.2. 실행의 과정

(1) 대상 지역의 블록에 있는 개별 건축물의 건축주들이 건물후면의 사이 공간에 대한 공동 개발에 합의

(2) 건축주들의 의견을 수렴하여 개발계획안을 작성

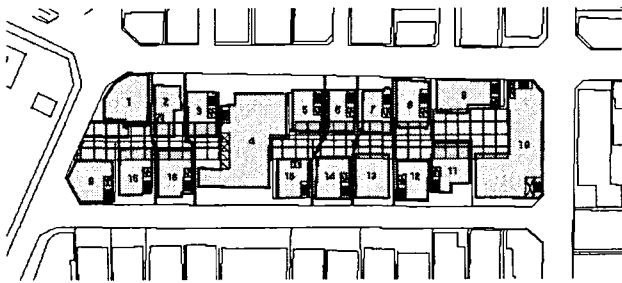
- 건축주들의 합의에 의해 개발을 할 후면 사이 공간에 대한 기준선을 설정한 후 그 내부를 일정 면적의 Grid로 나눔

(단위면적 3.3m*3.3m의 정방형 공간이 92칸 형성됨)

- 일부 건축물의 측면 사이공간에 일반인들이 통과하기 위한 사이 길을 내는 것을 허용

(기존의 건물이 대지 경계선으로부터 set back 되어 다른 건물들에 비해 상대적으로 후면공간이 부족한 건물의 경우

- 2, 3, 5, 6, 7 / 13, 14, 15, 16, 17번 건물 - 측면에 사이길을 내도록 함)



<그림 6> Grid와 측면 사이공간의 길

(3) 공공 계획과 개발계획안 간의 의견조정

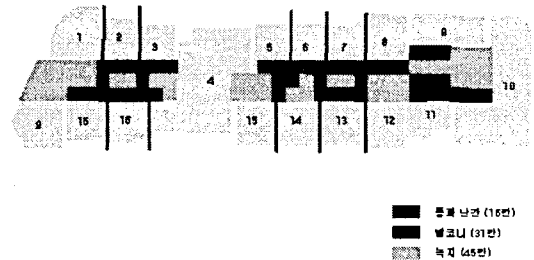
- 후면의 사이공간으로 기존의 건축물이 입면을 오픈할 경우, 건물과 겹치게 되는 부분의 그리드의 영역만큼 발코니를 내어 사적으로 사용하는 것을 허용함(incentive)으로써 사이 공간으로 열리는 입면의 면적이 점차적으로 늘어날 수 있도록 의도함. 이러한 과정이 시간이 흐름과 함께 진행됨으로써 점차적으로 이곳 사이 공간을 프로그램의 중심공간화 함

- 현행법 상 지표면 1m 초과부분의 건축물의 외벽의 중심선으로 둘러싸인 수평투영면적을 기준으로 건축면적을 측정한다. 따라서 75cm이하의 발코니는 건축물의 면적에 포함

되지 않으므로 건폐율에 영향을 미치지 않는다. 또한, 2층 이상의 발코니 부분은 외벽 중심선에서 1.5m 이내일 경우 바닥면적의 산정에서 제외된다.

<단계 1>

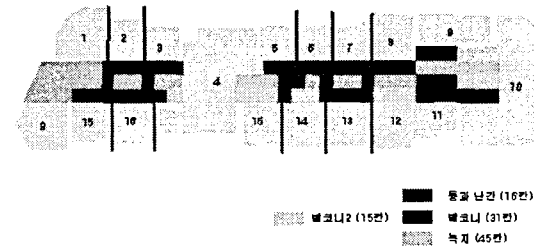
- 건물과 겹치는 그리드의 1층에 발코니 허용(+75 Level)
- 사이 길과 겹치는 그리드에 통과난간을 조성 (0 Level)
- 나머지 그리드에 공공을 위한 녹지공원을 조성(-75 Level)



<그림 7> 발코니 비율 30%

<단계 2>

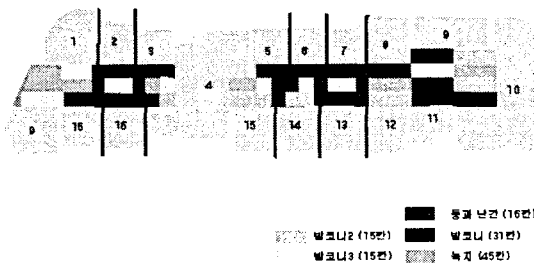
- 건물의 후면과 직접적 면하는 녹지부분의 그리드를 해당 건물의 2, 3층(주점)에서 1층 레벨로 발코니를 만들어 사적으로 사용할 수 있도록 허용



<그림 8> 발코니 비율 50%

<단계 3>

- 아직까지 1층 레벨에서 사용할 공간을 확보하지 못한 2, 3층 건물에 대하여 건물 주변의 녹지부분의 일부를 발코니로 만들어 사적으로 사용하는 것을 허용



<그림 9> 발코니 비율 67%

(4) 대상 지역에 대한 개발계획안 및 건축완화범위 결정

(5) 협정서 체결

위와 같은 방법을 통해, 사이 공간에서는 공공의 활동과 사적인 활동들이 녹지 공원과 발코니에서 만나게 되고 건물 내부에서 일어나던 활동들이 외부의 공간의 발코니에서 일어나게 되며, 프로그램 간 분리되어 있던 여러 활동들이 보다 적극적으로 교류하게 됨으로써 그 장소가 가지고 있던 특성들이 극대화되어 외부로 표출되어 정체성을 형성할 것이다.

6. 결론

한국의 도시 상업지역에서 건축물은 건축가의 설계행위에 의해서라기보다 건축법규 상 명시된 여러 규정들에 의해 주된 형태가 결정되는 것이 일반적이다. 일조건 확보를 위한 사선제한, 용도에 따른 용적률, 건폐율 제한 그리고 연소방지, 시선차단 등의 목적으로 만들어진 이격거리에 대한 규정이 그것이다. 이처럼 건축 법규에 의하여 지어진 중, 소규모의 상업 건물들은 외형적인 면에서 독자적인 특성을 지니고 있지 못하다. 뿐만 아니라, 상업 지역에서 일어나는 대부분의 주된 활동들은 건물 내부로 집중되어 있고, 각각의 활동들이 물리적인 구분(건물, 층)에 의해 단편적으로 흩어져서 일어나고 있다. 본 연구는 상업 지역이 단지 상업 시설물들이 특정한 장소에 군집되어 있다는 것 이상의 의미를 만들어 내지 못하고 이로 인해 각각의 상업 지역이 지니는 장소의 정체성을 제대로 형성하지 못하는 데 있어 문제를 제기하였다.

일반적인 건축물에서는 건축 법규에 따라 건축선과 인접대지 경계선으로부터 일정거리 이상을 띄워 건물을 세울 수 있게 함으로써 필지 내에 아무런 건축행위가 일어나지 않는 사이 공간(in-between space)이 형성되게 되었다. 하지만 이 공간은 실질적인 활동이 일어나지 않는 곳으로, 외부로부터의 접근이 금지되어 있거나 건물을 사용하는 사람들에 의해서 창고 대용으로 쓰여 지고 있다. 이러한 활용은 도시 미관상에도 좋지 않는 영향을 미친다. 본 연구는 이와 같이 현행 건축법상에서 방치되고 있는 사이 공간을 블록 단위로 개발하여 앞에서 제시했던 현재 상업 지역이 가지고 있는 장소 정체성 형성의 미비에 대한 문제를 해결하고자 하였다.

본 연구는 도시의 상업 지역에서 중, 소규모 상업 건축물의 사이 공간을 블록 단위로 개발함에 있어 공(公)과 민(民)이 상호 협력하여 의견을 조정하는 과정을 충실히 그려 봄으로써 설계를 진행해 나간다는 전제 하에서 진행되었다. 협의 과정(Negotiation Process) 중 인센티브에 대한 문제는 전체 설계의 진행 과정에 있어 핵심적인 부분이다. 현행법상에 규정되어 있는 제도적 인센티브(incentive)는 대상과 범위에 있어 획일적으로 적용되는 것으로써 그 실효성에 대하여 지속적으로 문제가

제기되었다. 이에 대해 인센티브(incentive)에 대한 방안을 공식적인 협의 내지는 협상 절차(Negotiation Process)를 통하여 그 내용과 범위를 결정할 수 있도록 하여 보다 구체적이고 실질적인 차원에서 안을 제시할 수 있도록 하였다.

참고문헌

1. 윤미섭, 인터페이스에서 나타나는 공공성을 적용한 신촌 집합주거 계획, 홍익대 석사논문, 2003
2. 배선훈·양윤재, 상업지역 건축물의 이격공간 개선방안에 관한 연구, 한국도시계획학회 추계학술발표대회 논문집(2004-11), 2004
3. 김기호·임희지, 우리나라 도시설계에서 특별구역제도의 실태와 시행방안의 개선에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 18권 2호(통권160호), 2002년 2월
4. 김사강, 도시 가로변을 구성하는 보통 건축의 형식과 의미, 연세대 석사논문, 1999
5. 조용준, 도시가구내 사이공간의 건축적 재성에 관한 연구, 건국대 석사논문, 2003
6. 이경미, 도시구조의 사이공간을 이용한 건축계획안, 건국대 석사논문, 2001
7. 이종욱, Kevin Lynch의 이론을 통한 한국도시의 공공성 확보에 관한 연구, 국민대 석사논문, 2003
8. 정석·조준범·이명숙, 건축의 공공성 증진을 위한 건축 기준 및 유도방안, 서울 시정개발연구원, 1997
9. 이훈길·이주형, 서울 도심 공공영역의 공간적 특성에 관한 연구, 대한국토, 도시계획 학회 2003 정기학술대회 10.24-10.25, 2003
10. 김화현, 사회적 단절의 극복을 위한 도시, 경기대 석사논문, 2002
11. 신소영, 사이공간의 의미와 공간적 특성에 관한 연구, 건국대 석사논문, 2001
12. 이선미, 현대 도시 건축의 공원개념에 관한 연구, 서울대 석사논문, 2005
13. 서인호, 도시 집합적 공간에서 나타나는 공공영역의 양상, 서울대 석사논문, 2004
14. 정석, 도시 소공원 확보 및 조성방안, 시정개발 연구원
15. 원경섭·김종인, 블록에 의한 도시공간 구성방법에 관한 연구, 대한건축학회, 2000