

도시재생을 위한 근대건축물의 공간적 재생 특성에 관한 연구**

A Study on the Spatial Regeneration Characteristics of Modern Architecture for Urban Regeneration

Author 김정곤 Kim, Jung-Gon / 정회원, 건국대학교 건축학과 정교수, 공학박사
뇌호원 Lei, Hao-Yuan / 정회원, 건국대학교 건축학과 석사과정
이장걸 Lee, Jang-Keol / 정회원, 건국대학교 건축학과 석사졸업*

Abstract Environmental issues had arisen following industrialization with rapid physical growth of city and its consequences: widened metropolitan areas, uncontrolled reconstructions of new metropolitan areas, many social issues, such as declines of existing metropolitan areas. Due to these issues, new development policies have been made in order to find identities and reconstruct new images of cities. This research aims to remind the meaning of conservation of modern construction and building re-use, and to identify values of modern architectures in the context of a city. Regeneration of cities is not only finding national identities, but also expecting to increase inflow of foreign travellers. However, this regeneration hasn't stayed sustainable, focusing only on short-term curing of the problem in limited areas.
This work analyzes cases of modern architecture, historic buildings from various cultures: Western, Japanese, Chinese. The result of the analysis shows that the value of existing buildings and citizen participation is necessary to revitalize cities. Four characteristics have been also identified: historic relationship, spatial identity, spatial presence, and approachable efficiency. For a potential solution, cities need to be viewed from multiple perspectives to find a method to generate new vitality for a city whose values should be recognized as an asset through sustainable re-use, by transforming modern construction as a heritage.

Keywords 근대 건축, 도시재생, 보존, 활용
Modern Architecture, Urban Regeneration, Preservation, Application

1. 서론

1.1. 연구의 배경과 목적

우리나라는 일제 강점기를 거쳐 해방 이후 6·25전쟁으로 인해 수많은 건축 유산이 파괴 또는 소실되었으며, 빠른 사업화를 통해 도시의 물리적인 환경은 급속도로 변화하였다. 이 과정에서 최근 서울시는 물리적인 재개발을 접고 도시 재생이라는 새로운 도시개발을 시작하였다.

도시재생이란 재개발 뉴타운이 아니라, 기존의 인프라를 개선하여 이를 최대한 활용하는 방법이다. 이에 맞추어서 정부는 근대건축물 보존을 위해 2001년 3월 근대문화유산의 보존에 기반을 둔 “등록문화재 제도”¹⁾를 제정하여 건축물을 등록문화재로 지정하였다. 하지만 그 이

면에는 도시재생이라는 명목으로 근대건축물의 보수 및 유지비용, 보상비용 등의 문제로 강제적 철거를 통한 도시재생을 추진하는 것이 국내의 상황이다.

이에 본 연구는 근대건축물의 활용을 통한 도시재생 전략을 수립하고자 해외의 근대건축물을 활용한 도시재생 사례를 유형별로 분류하고 공간적 재생 특성을 자세히 분석하여 급속한 개발로 인해 정체성을 잃고 쇠퇴하고 있는 도시들의 문제점을 해결할 본질적 의미로서의 도시재생 방향에 대하여 제시하고자 한다.

1.2. 연구 방법 및 범위

본 연구는 근대건축물의 과거의 모습만을 가져와 그대로 보존하는 것을 넘어 현대에 맞게 프로그램을 고려하고 역사적 장소와 현대적 장소의 특징을 조화롭게 결합한 재생적 변형에 대한 방법을 제시하고자 한다. 근대건

* 교신저자(Corresponding Author); 485jg@hanmail.net
** 이 논문은 교신저자의 학위논문을 바탕으로 작성되었음.
이 논문은 2016년도 건국대학교 학술진흥연구비 지원에 의한 논문임.

1) 문화재청, 문화재청 주요업무 통계자료집, 2009, p.41

축물의 보존 및 활용의 개념에 대한 이론적 고찰 후 근대건축물을 활용한 도시재생 방법에 대한 사례를 자생적 재생과 종속적 재생으로 나누어 조사하였으며, 이를 통하여 공간적 재생특성을 역사적 시간성, 장소적 정체성, 공간적 존재성, 효율적 접근성이라는 4가지 특성으로 도출하였다. 마지막으로 근대건축물을 활용한 도시재생에 성공한 사례의 배경, 재생 과정, 재생 효과를 통해 도시 활성화에 미치는 영향을 분석하였다.

2. 근대건축물 활용을 통한 도시재생

2.1. 근대건축물 활용의 효과

(1) 지역의 특성 유지 및 정체성 형성

건축물과 그것이 자리 잡고 있는 대지, 그리고 가로를 포함한 도시는 그 지역의 고유한 모습을 나타낸다. 이는 그 역사가 오래될수록 강하게 나타나며, 다른 어떤 곳과는 비교할 수 없는 그 도시만의 특별한 경관적 특징을 만들어 낸다. 따라서 지역의 근대건축물을 찾아내고, 이를 활용한 도시재생은 그 도시의 특성을 살리고 정체성을 형성하는데 큰 의미가 있다.

(2) 독특한 창조적 공간

근대건축물을 활용한 도시재생에서 가장 많이 진행되는 것이 건축물 리모델링이다. 도시재생은 일반적으로 산업구조의 개편과 그로 인한 지역경제 침체, 도시의 규모 확장에 따른 인구 감소 등으로 쇠퇴한 도시에서 이루어진다. 이러한 도시에서는 잘 사용되던 산업유산이 폐기되거나 방치된 빈집들이 발생하게 되는데, 이러한 공간은 도시의 거점 공간으로서 특정 시대의 역사를 간직하며 그 시기의 건축적 양식을 대표하는 장소이다. 이들을 새로운 용도와 기능을 부여하여 현대생활공간으로 리모델링하면, 독특한 창조적 공간이 된다.

(3) 지역경제 및 가로 활성화

근대건축물을 활용하여 그 지역의 정체성을 살린 창조적 공간은 그 도시의 매력을 상승시켜 관광객이 모이는 결과를 가져온다. 또한, 오래된 건축물에 새롭게 부여된 기능과 용도는 수많은 일자리를 창출하여 지역 경제 활성화에 기여한다.

(4) 지역고유의 사회·문화 유지, 발전

도시재생에 근대건축물을 활용하는 경우 장소적 공간으로서 근대건축물을 거점으로 활용할 수 있다. 이때 위치도 중요하지만, 그 장소가 가지고 있는 역사와 의미도 중요하기 때문에 이를 적극적으로 활용해야 한다. 또한, 기존 건축물을 활용하기 위해서 지역 고유의 사회·문화적 자원을 기본으로 새로운 용도와 기능을 고려하여 프로그램을 개발해야 한다. 지역의 근대건축물을 기반으로 다양한 활동과 문화, 교류를 위한 프로그램을 개발함으

로써 지역 고유의 사회·문화가 유지되고, 새로운 사회·문화가 더해져 더욱더 발전하는 도시의 변화를 가져오게 된다.²⁾

2.2. 도시 맥락과 근대건축 보존

(1) 도시 가로공간의 구성 요소

도심지 근대건축물은 건립 당시와는 다른, 많은 도시 구조의 변화과정 속에서 오늘까지 존재해 오고 있다. 따라서 현재의 도심 가로체계 속에서 보존 방법을 찾아야 할 것이다. 도시 가로공간은 이를 구성하는 여러 요소가 집적됨으로써 발생하는 다양한 효과를 취하며, 인간 생활의 편리를 도모하기 위하여 발달하여 왔다. 특히, 가로를 배경으로 한 다양한 활동의 전개는 도시민의 생활에 지대한 영향이 미치는 도시 공간의 중요한 특징 가운데 하나이다. 도심 가운데 위치하는 근대건축물은 이러한 차원에서 많은 의미가 있다.³⁾

<표 1> 도시 가로공간의 구성요소

항목	구성요소	비고
대지 요소	주변 환경, 배치 및 동선	
건축물 요소	형태(창, 문, 지붕 등), 재료, 색채	
인간 요소	인간적 행동	

(2) 도시 가로 구성에 따른 보존 방법

도심지 근대건축물의 보존 범위에 따른 디자인 수법을 결정함에 있어서 도시 가로와의 관계가 중요하다. 보호 받아야 할 건축물이 주변과 어떤 관계 속에 있는지 그리고 가로에서 보이는 시각적 부위가 어디인지 등 다양한 요소들이 관여하게 된다.

도시 가로 공간의 구성요소 중에는 주변 환경과의 배치 및 동선이 있다. 먼저 주변 환경과의 관계 설정에는 <표 2>와 같이 크게 2가지로 분석될 수 있다.

<표 2> 근대건축과 주변 환경과의 관계 유형

유형	포위형	접촉형
도시		
내용	도시 가로와 건축물 사이에 완충공간이 존재함으로써 주변 환경으로부터 보호-차후 지속적인 보존 가능	도시 가로와 건축물이 인접하여 도시의 변화에 직접적인 영향을 받음-지속적인 보존이 어려움
비고	S(가로), B(근대건축물), b(완충지역)	

도시 가로로부터 격리된 즉, 근대건축을 보호하는 영역을 가지고 있는 유형과 도시 가로에 직접 노출된 경우

2) 심경미, 지역의 건축문화자산을 활용한 도시재생 의의와 지원제도, 건축과 도시공간, 2014, pp.19-31 재인용

3) 이완권, 근대건축 보존 그리고 역사도시 서울, 한국학술정보, 2009, pp.190-193

가 있다. 또한 <표 3>과 같이 근대건축이 위치한 가로 체계가 어떠한가에 따라 보존의 범위도 결정된다.

<표 3> 배치 및 접근 동선과의 관계 유형

유형	1면 접속형	2면 접속형	3면 접속형	4면 접속형
도식				
내용	최소 1면 보존	최소 2면 보존	최소 3면 보존	최소 4면 보존
비고	S(가로), B(근대건축물)			

(3) 도시 맥락적 보존방법

도심지 근대건축물의 보존 방향은 항상 도시적 맥락에서 생각해야 한다. 따라서 “단일 건물, 가로의 연속된 건축물 그리고 면 단위의 근대건축물과 같이 각각의 도시 맥락적 특성에 따라서 올바른 방안이 마련되어야 한다.”⁴⁾ 또한, 도시의 역사적 정체성을 만드는 방법으로는 근대건축물 보존뿐만 아니라 지속적으로 역사적 흔적들을 발굴하고 주변 환경까지 보존하는 방법으로 확대되어야 한다.

<표 4> 도심지 근대건축의 점·선·면 단위 보존 개념⁵⁾

개념	점 단위	선 단위	면 단위
대상	근대건축물	도시가로	도시(지역)
내용	근대건축이 가진 가치 보존	근대건축물을 중심으로 도시 가로의 디자인 고려	선 단위의 보존이 도시 전체의 성격 규명
비고	근대건축이라는 점적 요소의 가치를 보존하고 이를 통하여 도시 가로 경관이라는 선 단위의 디자인을 위한 지침으로 활용한다. 이는 곧 도시의 '역사성' 표현을 위한 자원으로 확대 적용될 수 있다.		

3. 근대건축물을 통한 도시재생 방법

3.1. 근대건축물을 통한 도시재생 유형

(1) 자생적 재생

자생적 재생이란 강제가 아닌 개별적인 목적에 의해 이루어진 자발적인 참여로, 의도하지 않은 결과이다. 영국의 경제학자 하이에크(Freidrich Hayek)는 자생적 개념을 “자유에서 나오는 자생적 질서는 대부분 인간의 의지로 계획된 것이 아니라 오랜 시간동안 만들어진 역사적·사회적 요인들이 서로 목적을 위해 관계를 가지려 노력의 과정 속에서 의도하지 않은 결과물이다.”라고 설명하였다.⁶⁾ 즉, 자생적 재생은 인간에 의해서 생겨난 것

4) 이완건, 서울의 역사성 표현을 위한 근대건축 보존에 관한 연구, 홍익대 박사논문, 2005 p.58
 5) Ibid., p.59
 6) 박유순, 하이에크의 자생적 질서와 지식의 한계점에 관한 연구, 단국대 석사논문, 2009, p.58

이지, 계획을 통해서 생겨난 것은 아니다. 이는 주로 기억을 간직한 건축자재와 주변경관이 어우러진 독특한 가치를 알아본 민간에 의한 투자나 공동화 현상으로 저렴해진 임대료로 인한 영세민의 입주 등으로 지역사회와 새롭게 소통을 하며 발생한다.

(2) 종속적 재생

종속적 재생은 공동의 목적으로, 주체에 의해 계획적으로 만든 인위적인 질서에 따라 모든 구성원이 참여한다. 버커&루만은 제도화를 “행위의 의미가 공유됨으로써 사회적 질서가 만들어져 가는 과정이다.”⁷⁾라고 주장한다. 즉, 사회가 근대건축물의 역사적 중요성을 인식하고 이를 보존하고자 정부 주도적 재개발, 혹은 현상설계 등을 통하여 계획적으로 새로운 기능을 도입하는 형태로 발생한다.

3.2. 근대건축물 활용 유형

(1) 지속형 활용

지속형 활용이란 건물의 용도를 변형하지 않고 계속 사용하는 방법이다. 종교건축과 같이 지속적인 것 또는 지역이나 문화를 상징하고 있는 박물관 등에서 보여진다. 그 이외는 많지 않으며, 공간적으로도 큰 면적이 필요하다고 여겨지는 경우가 많은데 그 경우 인접하여 별관을 신축하고 증축으로 재활용하는 경우도 있다.

(2) 전용형 활용

전용형 활용이란 기존의 용도에서 다른 용도로 변경하여 사용하는 것이다. 구조적으로 안전한 벽돌조와 석조로 이뤄진 건축물로, 창고 등의 용도로 활용된다. 일반적인 근대건축물의 활용은 방법이다. 이 경우, 내부를 보존하는 경우도 있지만 새로운 용도에 맞게 내부의 모습을 대부분 변경하는 경우도 있다.

(3) 부활형 활용

부활형 활용이란 일정기간 동안 사용되지 않고 방치된 건물과 여러 번의 용도변경된 건물을 준공 당시의 용도로 다시 사용하는 방법이다. 예를 들어 극장의 경우 현대 무대와 잘 어우러지지 못하여, 기존의 용도로 사용한다 해도 지속적으로 사용하는 것이 어려워 이벤트 요소로 활용하는 경우가 대부분이다. 준공 당시의 용도 이외에도 여러 가지 용도로 활용하고 있다.

<표 5> 근대건축물의 활용 유형

활용 유형	내용
지속형 활용	건물의 용도를 종래대로 계속 사용하는 방법
전용형 활용	처음의 용도를 변경하여 다른 용도로서 계속 사용하는 방법 (여러번 전용하여 사용하고 있는 예도 많으며, 일반적으로 활용이라면 이러한 전용형을 말한다.)
부활형 활용	일정 시기 동안 사용되지 않고 있던 건물과 여러 가지의 용도 변경을 경과해 온 건물을 창건 당시의 목적으로 고쳐 본래의 용도로 사용하는 방법

7) 김아람, 경영교육인증제도의 정당성 확립과정에 대한 연구, 한양대 석사논문, 2011, p.29

3.3. 도시재생을 위한 근대건축물의 공간적 재생 특성

여기서 공간은 관계적 공간을 의미하며, 공간적 재생이란 ‘공간을 구성하는 물리적, 사회적, 역사적 요소들의 단절된 관계의 회복’으로 범위를 한정한다. 그리고 4가지로 분류된 공간적 재생특성을 통하여 공간의 구성요소들의 관계가 단절되는 것을 어떻게 극복할 수 있는지에 대하여 분석하였다.

<표 6> 도시재생의 공간적 재생특성⁸⁾

분류	특성
역사적 시간성	역사적인 사건이나 인물과의 관계를 형성하여 과거와 현재를 연결하는 시간의 흔적.
장소적 정체성	물리적인 실체와 정서적 측면을 가진 특정한 영역의 상호작용으로 인해 시간의 흐름에 따라 그 의미를 형성.
공간적 존재성	인간의 활동에 따라 생겨나는 공간에서 시간의 흐름에 따라 발생하는 변화에도 불구하고 변함없이 지속됨.
효율적 접근성	공간과 서비스 행위들의 관계, 물리적 측면 뿐만 아니라 심리적으로도 불편 없이 이용할 수 있음.

(1) 역사적 시간성

공간은 그 기능과 용도가 쇠퇴하면서 이용자와 더 이상 관계를 형성하지 못하게 된다. 하지만 공간에서의 다양한 경험들이 사람들의 기억과 관계를 형성하면서, 공간은 과거와 현재를 연결하는 매개체로써 새로운 가치를 생성해 낸다. 이때, 공간은 개인의 경험을 매개하고, 역사적 사건이나 인물과 관계하며 ‘기억의 장소’로서 의미를 갖는다. 이것이 역사적 시간성이 갖는 힘이며, 이를 통하여 건축물은 사회적 관계와 역사적 의의를 회복하고 사람들과 소통할 수 있게 된다.

(2) 장소적 정체성

‘장소’는 지점, 위치와 같은 물리적 의미만 갖는 것은 아니다. 물리적 개념인 ‘공간’에 인간의 감정, 감각 등이 작용하면서 이는 ‘장소화’되고, 장소는 인문학적 개념으로 인간의 기억에 남게 된다. 이때, 장소 또한 시간의 흐름과 인간의 흔적에 의해 썩어 썩어 된다. 즉 인간에게 장소는 각자 다른 기억으로 남게 되고, 인간의 기억과 흔적에 의해 장소는 다양한 정체성을 갖게 된다. 장소에 남아있는 흔적들을 보존하고 활용한다면 고유의 장소적 정체성을 형성할 수 있다.

(3) 공간적 존재성

공간은 인간의 필요성에 의해 존재하고, 그 필요성이 사라지는 순간부터 존재를 상실한다. 공간은 형성부터 상실까지 공간적 가치, 사용자의 요구, 시간의 흐름, 사회적 변화 등을 겪게 된다. 공간 고유의 형태와 기능에 이러한 변화를 적절히 대응한다면 공간은 새로운 존재성을 갖게 되고 시대와 시대를 연결하는 역할을 하게 된다.

8) 유희정, 도시재생전략으로서 근대산업 유휴공간을 활용한 컨버전스 디자인에 관한 연구, 홍익대 석사논문, 2013 p.28

다. 즉, 공간적 존재성은 앞서 말한 ‘역사의 시간성’과 ‘장소적 정체성’의 매개 개념이라고 할 수 있다.

(4) 효율적 접근성

효율적 접근성은 단순한 접근의 의미가 아닌 공간과 서비스 행위의 관계를 뜻한다. 어떤 장소를 활성화하기 위해서는 여러 요소가 필요한데 물리적인 요소 뿐만 아니라 심리적인 요소도 고려하여야 한다. 즉, 접근성을 높여 지역의 교류와 커뮤니티를 형성할 수 있으며, 지역주민의 삶의 질을 높일 수 있도록 친근한 자원과 형태를 통지역주민의 참여를 유도하여 근대 건축물을 새롭게 변화시킬 수 있다.

4. 근대건축물을 활용한 도시재생 사례 분석

4.1. 사례 범위 및 분석 방법

본 연구는 근대 건축물 활용을 통한 도시재생에서 나타나는 특성을 분석하고 대상으로 선정된 사례 중 도시재생 과정에서 재생 유형과 특성을 통해 도시재생 효과를 분석하고자 한다. 사례 범위 및 분석 방법은 다음과 같다.

첫째, 사례 범위는 산업구조의 변화로 인한 도시쇠퇴 문제를 우리나라보다 먼저 겪었던 일본과 중국, 미국, 유럽 국가의 도시들 중 근대건축물을 보존하면서 새로운 공간으로 이용하는데 성공한 도시들로 선정하였다. 시간적 범위는 우리나라의 개항이 시작된 1876년부터 현대시기의 이전인 1969년까지로 한정하였다.

둘째, 분석방법은 해외 대표적인 성공사례를 도시가 쇠퇴한 배경과 그에 따라 적용된 도시재생과정 및 재생효과에 대하여 조사하였다. 그리고 도시재생 과정을 바탕으로 재생유형을 발생 원인에 따라 자생적과 종속적 재생으로 구분하였으며, 가로와의 관계유형, 도시 맥락적 보존방법, 그리고 근대건축물의 활용을 유형별로 구분하여 이에 따른 도시재생의 발생요인과 그 결과의 차이점을 분석한다. 또한, 앞서 4가지로 도출되었던 공간적 재생특성을 중심으로 각 사례의 특징에 대하여 분석하였다.

4.2. 근대건축물의 자생적 재생 유형 활용 사례

(1) 베이징 다산쯔 798 예술구

<표 7> 베이징 다산쯔 798 예술구 사례분석

베이징 다산쯔 798 예술구	
건축개요	
위치	중국 베이징 시 차오양구 다산쯔 789번지
규모	640,000㎡
사업기간	2002년부터 창작촌으로 조성되기 시작
건축가	
용도	
원 용도 ⇔ 현 용도	
군수공장 창고단지 ⇔ 복합문화예술 공간	
재생유형	개발예정지역에 예술가들의 창작촌이 형성되면서 정부는 철거 계획을 무르고 문화 특구로 지정, 입주한 예술가들의 전시 교류를 통해 다양한 컨텐츠가 개발되고 지역사회와 문화적 소통을 이룸.

공간적 재생 특성	역사적 시간성	공업 시대의 증기관과 통풍관, 문혁 시대의 붉은 표어들, 노동자들의 낙서 같은 사회주의 냉전 시대의 유물들이 현재 잘 보존되어 있어 과거와 현재를 이어줄 수 있는 매개체 역할을 할.			
	장소적 정체성	1950년대 중국은 대형 공장 건축 설계 기술을 보유하지 못하였기 때문에 동독에게 설계를 의뢰하였고, 이로 인한 건축물의 서구적 이미지와 현재 일부 가동되고 있는 공장의 중국 보안들로부터 느낄 수 있는 분위기의 조화가 나타남.			
	공간적 존재성	바우하우스 디자인 이념과 함께 높은 천장과 탁 트인 넓은 공간, 그리고 천장으로 이루어진 모던한 느낌의 건축물은 작업하는 미술인들에게는 최고의 공간이었으며, 이를 기반으로 현대적으로 개조한 실내 모습은 기존의 건축물과 조화를 이룸.			
	효율적 접근성	천안문 광장에서 동쪽으로 떨어진 위치의 비교적 생소한 지역임에도 불구하고 중국의 예술을 접할 수 있는 명소로 거듭남.			
가로와의 관계 유형	1면 접속형	2면 접속형	3면 접속형	4면 접속형	
도시 맥락적 보존	점 단위	선 단위	면 단위		
활용	지속형 활용	전용형 활용	부활형 활용		
재생효과	예술특구로써 미술, 패션, 디자인 등 문화적 발전과 경제 발전에 기여하였으며, 하루 150만 명의 관광객이 찾음.				

(2) 미국 오리건주 포틀랜드시 맥주공장

<표 8> 미국 오리건주 포틀랜드시 맥주공장 사례분석

미국 오리건주 포틀랜드시 맥주공장				
건축개요				
위치	Oregon, USA			
규모	약 118,622㎡			
사업기간	2006			
건축가	GBD Architects			
용도	원 용도 ⇔ 현 용도 창고 ⇔ 상업 및 업무시설			
재생유형	자생적 재생	도심지의 무분별한 개발 계획으로부터 지역의 유산과 공동체를 지키려는 시민들의 자발적 운동으로 보행자와 자전거 중심의 교통 체계로 계획되었고, 이는 작은 단위의 지역 커뮤니티의 강화를 이끌어냄.		
	역사적 시간성	역사성이 높은 건물 전면부는 보존하여 과거의 흔적이 그대로 묻어 있음.		
	장소적 정체성	이 지역은 150년 전 맥주 공장을 중심으로 형성된 시가지로서, 1980년대부터는 화랑, 공원, 레스토랑, 쇼핑 등 여러 가지의 업종으로 변화가 이루어졌고, 이러한 시대 흔적을 담고 있음.		
	공간적 존재성	역사적으로 그 가치와 의미가 있는 건축물을 선정해 이를 철거하지 않고 용도를 바꾸고 재활용.		
공간적 재생 특성	공간적 존재성	노면전차에 등장으로 지역 활성화가 된 만큼 효율적으로 접근할 수 있을, 보행자의 경험과 건축물의 관계를 높이기 위해 보도를 확장하였으며, 교차로 커브의 확장하였고, 휴식 공간 등 가로 경관 진행.		
	효율적 접근성			
가로와의 관계 유형	1면 접속형	2면 접속형	3면 접속형	4면 접속형
도시 맥락적 보존	점 단위	선 단위	면 단위	
활용	지속형 활용	전용형 활용	부활형 활용	
재생효과	문화적 쾌적성, 주거 선택의 다양성, 대중교통 수단에 대한 편리한 접근성이 인구의 유입을 촉진했으며, 이는 여러 소매점을 끌어들이는 역할을 함.			

(3) 이탈리아 밀라노 조나 토르토나

<표 9> 이탈리아 밀라노 조나 토르토나 사례분석

조나 토르토나 거리	
건축개요	
위치	밀라노 토르토나
규모	2만 ㎡

사업기간	1983년			
건축가				
용도	원 용도 ⇔ 현 용도 창고 단지 ⇔ 복합문화 예술 공간			
공간적 재생 특성	자생적 재생	버려진 공장터와 창고 시설이 작업실로 이용되면서 예술가들의 커뮤니티가 이루어지고 디자인 산업 중심의 지역 공동체를 형성.		
	역사적 시간성	필요에 의해 밀라노 외곽에 사용하지 않는 폐 공장들을 활용하여 자발적인 참여를 통하여 지역 정체성 형성 및 도시 재생에 적용.		
	장소적 정체성	창작 활동이라는 다른 도시와의 차별성으로 형성되어 지역 주민과 상호 작용하는 특성을 가져 다양한 커뮤니티 공간으로 활성화.		
	공간적 존재성	기존 건축물의 활용을 통하여 기존의 공간과 새로운 기능의 특성이 지속적인 관계 유지됨에 따라 복합적 문화 공간으로 재창조.		
효율적 접근성	시내 중심부의 접근성으로 폭넓은 주체의 접근이 용이하며, 선형이나 분산형이 아닌 집중형 구조로 뚜렷한 정체성 형성에 유리함. 또한, 외부의 불필요한 요소를 철거하여 접근성을 보다 좋게 하였으며 다양한 커뮤니티를 제공.			
가로와의 관계 유형	1면 접속형	2면 접속형	3면 접속형	4면 접속형
도시 맥락적 보존	점 단위	선 단위	면 단위	
활용	지속형 활용	전용형 활용	부활형 활용	
재생효과	2006년에는 6만 명의 관람객과 194개의 회사가 참여한 대규모 행사로 증가했으며 도시 재활성화의 성공을 이루어 냄.			

(4) 런던 와핑 프로젝트

<표 10> 런던 와핑 수력발전소 사례분석

와핑 프로젝트				
건축개요				
위치	이스트 런던 와핑(Wapping)			
규모				
사업기간	2000년			
건축가	조슈아 라이트(Joshua Wright)			
용도	원 용도 ⇔ 현 용도 수력발전소 ⇔ 복합문화 공간			
재생유형	자생적 재생	호주 출신의 예술가, 조슈아 라이트가 가능성을 끌어냈고, 이를 젊은 예술가들의 창작 무대로 활용하면서 복합문화공간으로 변화시킬.		
	역사적 시간성	원형에 가까운 상태로 과거에 수력발전용 하던 공간이 과거와 현재가 교류하면 창조적 에너지를 발산하는 장소로 태어남.		
	장소적 정체성	마당에는 커다란 철제 발전기를 그대로 살려 물 공급 공장이라는 화려한 전력을 그대로 드러냄.		
	공간적 존재성	내부에 수력 발전소에서 사용되던 대형 설비까지 인테리어 일부로 이용.		
공간적 재생 특성	효율적 접근성	비교적 주변 지하철역과 가깝지만 완전한 원형 보존과 초라한 입구가 시선을 이끌지 못함.		
가로와의 관계 유형	1면 접속형	2면 접속형	3면 접속형	4면 접속형
도시 맥락적 보존	점 단위	면 단위		면 단위
활용	지속형 활용	전용형 활용	부활형 활용	
재생효과	구조체를 제외하고 기존 발전소 시설의 대부분을 제거한 테이트 모던에 비해 기존 설비까지 남겨둔 와핑 프로젝트 사례는 산업시설 재생 측면에서 눈여겨볼 만하며, 현대인들에게 새로운 경험을 선사한 도시재생 프로젝트의 모범적 사례.			

4.3. 종속적 재생 유형 활용 사례

(1) 영국 런던 테이트 모던

<표 11> 영국 테이트 모던 사례분석

테이트 모던 미술관				
건축개요				
위치	영국 런던의 템스 강 뱅크사이드 지역			
규모				
사업기간	1993년~2000년			
건축가	헤르조그 앤 드메롱(Herzog & de Meuron)			
용도	원 용도 ⇔ 현 용도			
	화력발전소 ⇔ 미술관			
재생유형	종속적 재생	1994년 테이트재단에서는 그동안 방치되어 있었던 뱅크사이드 화력 발전소를 새로운 현대 미술관으로 개조하기 위한 현상 공모를 실시.		
	역사적 시간성	벽돌로 만든 기념비적인 벽면과 세로로 긴 선을 만들어 내는 창문, 그리고 랜드마크인 굴뚝과 같은 예전 외형을 그대로 보존.		
공간적 재생 특성	장소적 정체성	기존의 굴뚝을 반투명 패널을 사용하여 밤이 되면 등대처럼 빛을 내도록 개조함으로써 테이트모던의 상징성을 나타내었고, 철골 기둥과 트러스트를 보존하여 산업시설로서의 정체성을 유지.		
	공간적 존재성	예전 외형은 그대로 보존되었지만 발전소 내부는 완전히 개조됨. 7층 높이와 넓은 면적의 발전실을 입구로 비로 개조한 공간은 매해 바뀌는 설치 미술 전시 장소로 쓰이며, 나머지 공간은 갤러리, 상업 공간, 교육 공간, 휴게 공간으로 재구성.		
	효율적 접근성	건물 일부를 변형하여 관람객이 주출입구를 통해 램프를 지나서 터빈 홀로 진입하게 하는 경험의 기회를 제공.		
	가로와의 관계 유형	1면 접속형	2면 접속형	3면 접속형
도시 맥락적 보존	점 단위		선 단위	면 단위
활용	지속형 활용	전용형 활용		부활형 활용
		●		
재생효과	5천만 9천만 파운드의 경제적인 효과와 새로운 일자리가 창출됨. 세계 3대 미술관으로 꼽히며, 한 해 500만 명이 찾는 영국의 명소로 자리 잡음.			

(2) 일본 요코하마 아카 렌가 참고

<표 12> 일본 요코하마 아카 렌카 참고 사례분석

아카 렌카 참고				
건축개요				
위치	일본 요코하마			
규모				
사업기간	2002년			
건축가				
용도	원 용도 ⇔ 현 용도			
	창고 단지 ⇔ 문화 예술 공간			
재생유형	종속적 재생	요코하마 시는 아카 렌가 창고를 귀중한 역사적 자산으로 보존하고, 시민의 휴식처로 활용하기 위해 보존·활용 간담회를 통해 재개발을 계획시함.		
	역사적 시간성	문화재로 100년의 역사적 가치를 가진 창고 건축물을 보존하여 벽돌 건축 특유의 복고적인 이미지로 탈바꿈.		
공간적 재생 특성	장소적 정체성	문화·상업시설을 위한 내부 개수를 실시하여 새로운 기능을 갖추면서도 역사적 건조물로서의 기억을 새기기 위해 골함석 천장, 방화문, 행거도어, 계단실 등 건설 당시의 부재를 활용.		
	공간적 존재성	항만 수송로였던 옛 철길을 유지·보수하여 남아있는 레일을 따라 산책로를 조성하고, 적색 벽돌 구조 창고 내부를 보수하여 문화·쇼핑공간으로 재구성.		
	효율적 접근성	요코하마 항구의 휴식과 문화를 창조하는 과정에서 거리부터 건물 내부까지의 동선을 연결하여 새로운 가치를 창출.		
	가로와의 관계 유형	1면 접속형	2면 접속형	3면 접속형
도시 맥락적 보존	점 단위		선 단위	면 단위
활용	지속형 활용	전용형 활용		부활형 활용
		●		
재생효과	문화 관광 상품으로 도시의 명물이 되어 지역 어메니티 증진과 지역주민들의 소통과 놀이의 공간으로 발전하였고, 2013년도에 통산 방문객 수 6,000만 명 돌파.			

(3) 홍콩 성완풍 웨스턴 마켓

<표 13> 홍콩 성완풍 웨스턴 마켓 재생 사례분석

웨스턴 마켓				
건축개요				
위치	Sheung Pong, China			
규모	1,120㎡ 인 2개층 건물			
사업기간	2005년			
건축가				
용도	원 용도 ⇔ 현 용도			
	시장 ⇔ 복합 쇼핑센터			
재생유형	종속적 재생	1990년에 홍콩 정부가 웨스턴 마켓 건물을 법정 기념물로 지정하면서, 토지개발공사가 1991년 웨스턴 마켓 건물을 대대적으로 수선하여 전통 공예 및 예술품 판매 상가로 탈바꿈.		
	역사적 시간성	식민지 시절 영국에서 유행하던 에드워드 양식, 붉은 벽돌과 화강암 등 역사적 가치를 지닌 건축물의 외관을 그대로 보존해 이국적이고 예스러운 정취를 자아냄.		
공간적 재생 특성	장소적 정체성	전통적인 시장의 웨스턴 마켓은 더욱 현대적인 시설을 갖추게 되었고, 용도 변경 없이 전통 문화상가로 재활용됨.		
	공간적 존재성	한 층의 층고가 비교적 높았으나 층과 층 사이에 한 개씩 총 두 개의 층을 더 추가했고 새로 추가된 층에도 기존의 층과 이질감이 없도록 똑같은 방식의 구조와 재질을 사용.		
	효율적 접근성	웨스턴 마켓과 주변의 보행환경 개선을 개선하고 기존의 있던 지하철역과 전차 역을 새롭게 디자인하여 관광객 효율적으로 접근.		
	가로와의 관계 유형	1면 접속형	2면 접속형	3면 접속형
도시 맥락적 보존	점 단위		선 단위	면 단위
활용	지속형 활용	전용형 활용		부활형 활용
		●		
재생효과	이 사업을 통해서 웨스턴 마켓 주변 성완 풍 지역의 정체성을 회복하는데 기여하였으며, 사업을 통해 주변 지역이 관광객들에게 알려지면서 새로운 관광 명소로 자리 잡아 지역 경제도 더불어 활성화 되었음 .			

(4) 오스트리아 가소메터 시티

<표 14> 오스트리아 가소메터 재생 사례분석

가소메터 시티				
건축개요				
위치	Vienna, Austria			
규모	총 4개 동, 각각 폭70m, 높이80m			
사업기간	2001년			
건축가	장 누벨, 쿠프 헤멜브라우, 만프레트 베드론, 빌헬름 홀츠바우어			
용도	원 용도 ⇔ 현 용도			
	가스 저장소 ⇔ 주거 복합 시설			
재생유형	종속적 재생	오스트리아 정부에서 1870년 건설되었던 가스저장소의 재생사업으로 4명의 건축가에게 설계를 맡김.		
	역사적 시간성	기존 건축물의 역사·문화적 산업 유산의 가치를 인정하고 사람들의 삶을 이 건물 안에 적극적으로 끌어들이는 것을 목적으로 하여 가소메터의 외형을 남겨두고 내부를 탈바꿈.		
공간적 재생 특성	장소적 정체성	가소메터 B동은 스테인리스 스틸과 유리로 감싼 학생 기숙사로 기존의 가소메터에 세련된 현대적 이미지를 덧붙여 옛것과 새것이 공존하는 모습을 형성.		
	공간적 존재성	가소메터 D동은 가소메터 거주자들과 시민들의 휴식과 만남의 시간을 공유하는 공간의 역할을 하며, 지역사회가 가장 필요로 하는 공간을 창조하였음.		
	효율적 접근성	가소메터 A동은 지하철과 연결되어 있으며 가소메터 시티의 출발점으로 중앙에 보이드를 마련하고, 다양한 생활편의시설을 조성하였음.		
	가로와의 관계 유형	1면 접속형	2면 접속형	3면 접속형
도시 맥락적 보존	●			
활용	지속형 활용	전용형 활용		부활형 활용
		●		
재생효과	문화 관광 상품으로 도시의 명물이 되어 지역 어메니티 증진과 지역주민들의 소통과 놀이의 공간으로 발전하였고, 2013년도에 통산 방문객 수 6,000만 명 돌파.			

도시 맥락적 보존	점 단위	선 단위	면 단위
	●		
활용	지속형 활용	전용형 활용	부활형 활용
		●	
재생활과	공동 주택과 연계한 복합용도시설(쇼핑몰등)은 하루 8~9000명이 다녀갈 정도의 경제적 효과를 창출.		

4.4. 종합

일반적으로 도시가 쇠퇴하는 요인으로 물리적으로는 건축물의 노후화, 사회적으로는 산업구조의 변화로 인한 산업공동화, 그리고 이로 인한 공간의 역사적 맥락 단절 등이 있다.

<표 15> 근대건축물의 공간적 재생특성 종합

유형	사례	공간적 재생특성
자생적 재생	789예술지구	사회주의 개발 국가 시대의 특별한 기억과 예술가들의 작업 공간이라는 용도가 새로운 경험을 제공.
	포틀랜드시 맥주공장	노면전차와 보행자 중심의 가로를 통한 접근성은 지역 커뮤니티의 소통을 이끌어냄.
	조나 토르도나	예술가들의 작업실로 이용되면서 디자인 산업 중심의 지역 공동체가 형성되어 새로운 기능을 통한 지역사회와의 관계를 형성.
	와핑 프로젝트	붉은 벽돌의 산업 시설과 템스강의 경관이 지역의 독특한 정체성을 형성하여 복합문화시설로써 사회와 새로운 관계를 형성.
중속적 재생	테이트 모던	건축물의 외관과 주변 경관이 지역에 강한 장소성을 형성하여 산업 구조의 변화에도 역사적 맥락을 유지.
	아카 렌카	항만 수송용 철길을 통한 산책로가 항구에서부터 건축물 내부까지 이어지는 보행 접근성을 강화하고 건축물의 역사적 가치를 활용할 수 있는 힘을 만들어 냄.
	웨스턴 마켓	전통적 시장이 현대적 시장으로 바뀌는 과정에서 건축물의 역사적 가치와 사람들의 기억이 전통 시장의 부활과 적응을 이끌어냄.
	가소메타 시티	쇠퇴한 기존 기능에 계획적으로 새로운 기능을 도입하여 개조하여 다시 지역사회와 관계 할 수 있도록 유도.

현대 사회와의 관계가 단절된 근대건축물의 공간은 새로운 기능, 또는 시대와 그 지역만의 독특한 역사와 자연환경이 주는 정체성을 통해 공간적 재생을 이끌어 낼 수 있다. 위의 사례에서 재생유형을 자생적 재생과 중속적 재생으로 나누어 종합한 결과는 다음과 같다.

<표 16> 자생적 재생 유형의 사례

도시 재생 유형	사례	가로와의 관계 유형				건축적 활용			도시맥락적 보존			
		1면 접속형	2면 접속형	3면 접속형	4면 접속형	지속형	전용형	부활형	점 단위	선 단위	면 단위	
자생적 재생	789예술 지구			●			●					●
	포틀랜드시 맥주공장				●		●					●
	조나 토르도나	●					●					●
	와핑 프로젝트	●					●		●			

지역주민의 자발적인 움직임을 통한 자생적 재생사례

에서 건축물의 활용은 대부분 전용형으로 기존과는 다른 용도를 통해 공간은 지역사회와 새로운 관계를 형성하였다. 건물의 형태는 전체적으로 외부를 그대로 유지하고 내부만 현대화 하면서, 부분적으로는 장식적 변화만 주어 과거의 흔적을 유지하였다. 즉, 내부공간의 현대화는 예술적 가치와 기능이 합쳐져 그 의미가 재해석 되었다. 또한 도시 맥락적 보존 방법은 대부분 면 단위의 보존이 나타난다. 중속적 재생이 대부분 점 단위의 보존을 취하는 것과 대조된다. 이를 통해 사회적·시대적 배경으로 인한 사람들의 가치관과 심리의 변화로 자연스럽게 생겨난 자생적 재생과 면단위의 도시 맥락적 보존으로 이루어진 도시재생과의 상관관계가 존재하며, 또한 중속적 재생으로는 거리 혹은 일대 전체를 계획하는 것에 제약이 존재할 수 있음을 나타낸다.

<표 17> 중속적 재생 유형의 사례

도시 재생 유형	사례	가로와의 관계 유형				건축적 활용			도시 맥락적 보존		
		1면 접속형	2면 접속형	3면 접속형	4면 접속형	지속형	전용형	부활형	점 단위	선 단위	면 단위
중속적 재생	테이트 모던		●				●		●		
	아카렌카 창고			●			●		●		
	웨스턴 마켓			●				●	●		
	가소메타 시티	●					●		●		

제도화에 따른 중속적 재생 사례들도 건축적 활용 유형은 대부분 전용형으로 새로운 용도로 재활용하였다. 건축물 보존 방법에서는 기존 건축물의 외관을 유지하되, 내부 요소는 단순히 보존하는 것이 아니라 공간적 재생특성을 활용하여 현대적인 건축물로 재탄생 시켰다. 또한, 도시 맥락적 보존은 대부분 점 단위의 보존 방법으로 나타나는데, 이러한 점 단위의 보존 방법은 도시 전체가 아닌 그 지역 일부분만 재생되면서 지역 주민의 참여를 이끌어내지 못한다는 단점을 가질 수 있다. 하지만, 앞선 사례 분석에서 점 단위의 도시 맥락적 보존으로 이루어진 중속적 재생임에도 불구하고 주민과 시민들이 필요로 하는 시설을 중심으로 재생하여 높은 평가를 받고 있는 일부 사례들을 볼 수 있다.

5. 결론

근대건축물을 활용한 도시재생의 해외 사례를 도시 맥락적 보존유형, 도시재생 유형, 건축물 활용 유형에 따라 구분하였고, 이를 공간적 재생특성을 바탕으로 분석하여 다음과 같은 결론을 도출하였다.

첫째, 자생적 재생사례의 도시 맥락적 보존유형은 대부분 면단위 보존방법으로 나타나며, 이는 중속적 재생 사례가 대부분 점단위 보존방법으로 나타나는 것과 대조

된다. 종속적 재생은 주민의 자발적 움직임이 아니므로, 계획을 통하여 부분적으로 재생 효과를 유도하게 된다.

둘째. 건축물의 활용 유형은 대부분 전용형으로 이전 용도의 쇠퇴로 지역사회와의 관계가 단절되었지만, 새로운 기능과 용도를 통하여 관계를 다시 회복하였다.

셋째. 공간적 재생특성을 바탕으로 분석해 볼 때, 지역사회와 깊은 관계를 형성해 왔던 건축물들은 그 본래의 목적이 다하여도 사람들의 기억을 통해 새로운 관계를 형성할 수 있는 힘을 지니고 있다. 이는 건축물의 역사적, 장소적 가치를 형성하며 건축물이 사람들과 다시 소통할 수 있는 매개체가 된다.

본 연구를 통해 도시의 정체성을 형성할 수 있는 자원으로써 근대건축물의 가치를 인식하고 과거의 공간을 재해석하여 그 공간에 새로운 기능을 부여하는 방안을 제시하고자 한다. 이는 각 장소의 공간적 특성을 반영한 계획이론과 도시계획의 패러다임, 새로운 경쟁력 요소를 갖추어야 하는 앞으로의 도시재생 방향에 부합한다. 또한, 지역에 물리적인 지원뿐 만 아니라 지역의 문화 자산을 보전하고 이를 도시재생에 적극적으로 활용할 방안과, 시간의 흐름에 따라 현재 지어진 건축물도 우리의 소중한 역사적 건축자산이 될 가능성을 열어두고 지속적인 관리와 다양한 공간 재생 방법에 대한 연구의 필요성을 제고한다.

[논문접수 : 2017. 11. 15]

[1차 심사 : 2017. 12. 05]

[2차 심사 : 2018. 01. 07]

[게재확정 : 2018. 01. 25]

참고문헌

1. 도시재생 네트워크, 뉴욕·런던·서울의 도시재생 이야기, 픽셀하우스, 2009
2. 도시재생사업단, 역사와 문화를 활용한 도시재생 이야기, 한울아카데미, 2013
3. 테오도르 폴 김, 사고와 진리에서 태어난 도시, 시대의창, 2009
4. 한국건축역사학회, 근대문화유산 보존 및 활용사례, 문화재청, 2006
5. Matthew Carmona 외 3명, 도시설계: 장소 만들기의 여섯 차원, 대가, 2009
6. 김아람, 경영교육인증제도의 정당성 확립과정에 대한 연구, 한양대 석사논문, 2011
7. 박유순, 하이에크의 자생적 질서와 지식의 한계점에 관한 연구, 단국대 석사논문, 2009
8. 유희정, 도시재생전략으로서 근대 사업 유희공간을 활용한 컨버전스 디자인에 관한 연구, 홍익대 석사논문, 2013
9. 윤승준, 근대건축물의 재사용에 따른 보존과 재생의 방법 및 기준, 연세대 석사논문, 2000
10. 이완건, 서울의 역사성 표현을 위한 근대건축 보존에 관한 연구, 홍익대 박사논문, 2005
11. 김정신, 개화기 건축, 한국건축역사학회 창립10주년기념 학술발표대회 자료집, 한국건축역사학회, 2001
12. 심경미, 지역의 건축문화자산을 활용한 도시재생 의의와 지원제도, 건축과 도시공간, 2014
13. 이완건, 근대건축 보존 그리고 역사도시 서울, 한국학술정보, 2009
14. 문화재청, 문화재청 주요업무 통계자료집, 2009
15. 문화재청, '근대문화유산 보존 및 활용', 2008
16. <http://blog.khnp.co.kr/blog/archives/5417>
17. <http://blog.naver.com/qberwy/220162624622>
18. <https://blog.naver.com/ysseo7611?Redirect=>