

# 역사문화거리 빈집의 장소성에 관한 연구 -중국 항저우 중산로를 중심으로-

## A Study on the Placeness of Vacant Houses in the Street of Historical Culture - Focused on HangZhou Zhongshan Road -

왕휘휘, 홍관선

동서대학교 일반대학원 디자인학과

Hui-Hui Wang(wh772763171@gmail.com), Kwan-Seon Hong(cigahks@naver.com)

### 요약

도시의 문화유산이 가장 집중된 역사문화거리의 중심가에 비해 주변 거리의 발전은 점차 쇠퇴하는 상황을 보이고 있으며 장소성 역시 상실되고 있다. 이로 인해 많은 빈집이 발생함에 따라 역사문화지구 내 빈집에 대한 관심과 대책이 매우 시급한 상황이다. 본 연구는 중국 항저우 중산로의 빈집을 연구대상으로 삼아 장소성 이론 및 Matthew Carmona의 도시 설계의 6가지(사회적, 지각적, 기능적, 형태적, 시각적, 시간적) 차원을 적용해 이해하고, 항저우 중산로에 있는 다른 빈집의 활용 방향과 근거를 제시하기 위해서 역사문화거리에 있는 빈집의 장소성 평가 요소를 추가로 분석하였다. 연구분석 방법으로는 AHP 계층분석법을 활용하여 각 평가요소(6차원의 12가지)의 중요도를 도출하였으며, 전문가의 평가결과와 사례의 분석결과를 비교분석하였다. 연구성과는 다음과 같다. 역사문화거리의 빈집 활용의 장소성의 평가 결과, 12가지 평가 요소에는 안전성, 동일성, 사용성, 개별성, 심미성, 연계성, 다양성, 개방성, 연속성, 접근성, 질서성, 역사성이 차례대로 고려되어야 한다고 도출되었다.

■ 중심어 : | 역사문화거리 | 빈집 | 장소성 |

### Abstract

In the historical and cultural blocks with the most concentrated urban cultural heritage, the development of both side streets is impacted by the development of the main street, which shows a gradual decline. The loss of placeness on both side streets has resulted in more empty houses. Therefore, it is urgent to pay attention and take countermeasures to the empty houses in historical and cultural blocks. In this study, the vacant houses on Zhongshan Road in Hangzhou, China were taken as the object of study to understand the location theory and the six dimensions of Matthew Carmona's urban design. Meanwhile, it further analyzed the evaluative features of the placeness of the vacant houses in the historical and cultural street, to provide direction and basis for the flexible using of other empty houses in Zhongshan Road. Then by applying the Analytic Hierarchy Process (AHP), it obtained the importance scale of each evaluative feature and compared the evaluation results of experts with the analysis results of cases, getting the results as follows: In the flexible application of vacant houses in historical and cultural street, the evaluation result of placeness indicates that this kind of usage should be in order of societal level, perceptual level, functional level, morphological level, visual hierarchy and temporal level; among the evaluative features, security, identity, usability, individuality, aesthetics, connection, diversity, openness, continuity, accessibility, order and history should be considered in turn.

■ keyword : | Street of Historical Culture | Vacant Houses | Placeness |

## I. 서론

### 1. 연구 배경 및 목적

세계화의 파고 속에서 도시의 '몰개성화'는 비단 특정 도시만의 문제가 아니라 전 세계적인 문제로 부상하고 있다. 즉 경제의 세계화 과정 속에서 지역 문화와 도시 개성화 보호가 절박한 문제로 대두하고 있는 것이다. 이러한 현대 도시에 있어서 역사문화거리의 도시의 역사·문화적 발전과 도시 경관의 변화를 집중적으로 반영하고 있는 공간으로, 도시 가치와 정체성의 중요한 요소이자 도시 개성화라는 속성이 표현되는 공간이라 할 수 있다.

역사문화거리는 도시의 문화유산이 가장 밀집된 구역으로, 기본적으로 해당 장소에 대한 시민들의 신뢰가 담보되어 있는 공간이다. 그런데 중심가의 발전에 비해 주변 거리 (역사 문화의 거리에서는, 중심가보다 다른 거리의 본문을 주변거리라고 부른다) 의 발전 상황이 점차 쇠퇴함에 따라 장소성이 상실되면서 역사문화단지 내 주변 거리의 발전과 빈집 문제에 대한 관심이 시급한 실정이다.

중국 항저우는 중국 8대 고도의 하나이자 남송시대 이래의 유구한 역사를 자랑하는 도시로, 중국 최초의 역사문화도시이다. 그러나 지난 20년 동안 항저우에서는 거의 90% 이상의 역사 건축물이 훼손되었는데, 살아남은 10%의 역사 건축물은 대부분 항저우 역사문화거리 가운데 가장 큰 구역인 중산로(中山路)에 밀집되어 있다[1]. 이 중산로 보존에 중추적인 역할을 수행한 설계자 왕슈(王澐)는 역사문화거리 보존에 있어 핵심적인 개선사항으로 중심가 외에 주변 거리를 발전시켜야 한다는 점을 제기한 바 있는데, 이는 본 논문의 연구배경과 일치되는 견해이다.

본 연구는 장소성 이론을 바탕으로 중국 항저우 중산로의 빈집을 연구 대상으로, 그 장소성 요소에 대한 평가를 진행한다. 연구의 목적은 항주시 중산로 빈집을 활용하는 방향과 근거를 제시하는 것이다.

### 2. 연구 방법 및 범위

본 연구는 항저우의 역사문화거리인 중산로의 재생 사례를 중심으로 논의를 진행하고자 한다. 구체적으로

살펴보면,

첫째, 문헌 고찰을 통해 역사문화거리의 빈집 문제, 장소성 개념, 역사문화거리 내 빈집의 재생과 장소성의 상관성을 고찰한다.

둘째, 선행연구를 바탕으로 역사문화거리의 재생 과정에서 나타나는 장소성에 대해 정리·분석하고, 행태적·지각적·사회적·시각적·기능적·시간적 차원에서 장소성 평가 요소를 분석한다.

셋째, 전문가를 대상으로 설문지 평가를 실시하고 AHP(Analytic Hierarchy Process : 계층적 의사결정 방법) 분석을 통해 역사문화거리 내 빈집의 장소성 평가요소의 중요도를 도출한다. 이때 전문가의 범주에는 재생사업에 관한 이론적 배경과 실무 경험을 갖춘 교수, 연구자, 설계자 등이 포함된다.

넷째, 평가 결과를 바탕으로 현지 조사를 실시하여 리모델링을 거친 중산로 내 빈집의 장소성이 나타내는 특성에 대해 구체적으로 분석한다.

## II. 이론적 배경

### 1. 역사문화거리의 이론적 고찰

#### 1.1 중산로의 역사문화적 배경

항저우의 구시가지에 위치한 중산로는 크게 중산중로(中山中路), 중산북로(中山北路), 중산남로(中山南路)로 나뉜다. 그 중 중산중로는 전근대시기 황제의 통행을 위한 전용거리로 이용된 곳으로, 황제 이외의 관리나 백성들의 통행이 금지되어 '어가(御街)'라고도 불렀다. 이 중산중로는 역사적으로 줄곧 항저우의 대표적인 변화가였지만, 건축물들의 밀도가 증가하고 역사적 상황이 변화되면서 발전이 제한되어 점차 쇠퇴하였다. 그러던 중 2008년 초 역사문화거리의 심층적 개선을 강조하며 주변 거리 발전의 불균형과 이에 수반된 빈집 문제를 해결하고자 정식으로 중산중로를 중심으로 한 종합보호가 시작되면서 중산중로는 현재 주거·상업·관광에 특화된 도시공간으로서 항저우의 또 다른 랜드마크가 되었다.



그림 1. 중산로

본 논문에서는 빈집을 리모델링한 우수 사례로서 중산로박물관, 벽집, 100년 고택을 선별적으로 분석하여 빈집 활용 방향을 제시하고 다른 도시의 빈집 리모델링에 시사점을 제시하고자 한다.

### 1.2 역사문화거리의 개념 및 특성

‘역사문화거리’라는 개념은 1933년 8월 국제현대건축학회가 아테네에서 통과시킨 <아테네헌장>의 “역사적 가치가 있는 건축물과 거리에 대해 적절히 보존하고 훼손하지 않는다.”라는 문장에서 최초로 등장하였다.

중국에서는 1986년 국무원이 제2차 국가급 역사문화도시를 공포할 때 정식으로 ‘역사문화거리’라는 개념을 사용하였다. 즉 “역사문화도시란 단순히 도시의 역사나 보존하고 있는 문물·유적만 보아서는 안 되고 그 도시 경관이 역사적 특색을 보존하고 있는지 또 도시의 전통적인 모습을 어느 정도 대표할 수 있는 거리를 가지고 있는지를 보아야 한다.”라는 것이다[2].

역사문화거리의 기본적으로 도시의 도로나 거리에 종속되어 있다. 즉, 일반적으로 상업적 목적을 바탕으로 도로의 양측에 점포가 위치하게 되면서 상업 ‘거리’가 형성되면 지속적인 발전을 통해 관련 작업장이나 주택들이 세워지게 되는데, 이러한 발전 형식에 따라 점차 ‘거리’가 확장하면서 도로를 중심으로 하는 ‘긴 형태의 구역’이 형성되는 것이다.

역사문화거리의 기본적 특징은 아래의 세 가지이다.

#### ① 도시 경관의 완전성과 전형성

역사문화거리의 가치는 넓은 면적과 개별 건축물 간의 상호 관계로 조성되는 도시 경관의 완전성과 일치성 등에서 나타나는데, 이는 선명한 지역적 특성을 반영하고 있다.

#### ② 유물의 진실성

역사문화거리 내 물질적 구성요소, 예컨대 건축물, 구조물, 골목, 외부 공간 등은 기본적으로 실제 역사 유물

이어야 하며, 현대인들에 의해 재건되거나 모방되거나 위조된 것이어서는 안 된다.

#### ③ 공간의 기능성

도시의 역사문화거리는 도시 기능과 공간 시스템의 유기적인 구성 부분으로, 해당 공간이 역사문화거리 내외의 공간에 거주하는 주민들의 생활과 특성에 부합하는 것이야말로 역사문화거리를 조성하는 중요 내용이다. 따라서 역사문화거리를 보호하려면, 실제 역사 유적의 보존과 동시에 그 사용 기능을 유지·발전시켜 역사문화거리의 활력을 증대시켜야 한다[3].

### 1.3 역사문화거리의 빈집의 개념

빈집(vacant houses)이라는 용어는 본래 외국에서 유래하였지만, 아직 국제적으로 통용되는 개념은 아니다. 중국에서는 빈집이라는 용어를 주로 주택분양의 수급 상황에서 사용한다. 일례로 중국 국가통계국의 ‘부동산통계보고제도’에서 보듯이 빈집이라는 용어는 거래 경력이 없는 신축건물에 국한되어 사용된다[4]. 반면, 한국에서의 빈집 개념은 법률상으로 명확히 규정되어 있는데, 예컨대 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」, 「농어촌정비법」 등에서는 6개월 혹은 1년 이상을 기준으로 하여 빈집 여부를 판단한다[5].

한편, 부동산에서 ‘유휴’와 ‘거치’는 엄밀한 의미에서는 동일한 개념이 아니지만 양자 사이에는 밀접한 관련이 있기 때문에 종종 혼용되기도 한다. 현재 논의되고 있는 내용을 바탕으로 하여 양자의 개념을 정의하면, ‘유휴’는 (이미 개발된) 토지와 건축물이 적절히 사용되지 않고 비어있는 상태를 가리키고, ‘거치’는 (이미 개발된) 토지와 건축물이 물리적, 경제적 혹은 사회적으로 아직 적절히 관리되지 못한 상태를 의미한다[6]. 따라서 유휴 혹은 거치 상태의 부동산을 가리켜 ‘유휴 부동산’, ‘거치 부동산’이라고 부를 수 있다.

표 1. 법률상 빈집 정의

법령	빈집 정의
빈집 및 소규모주택정비에 관한 특별법	특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하는 주택(미분양 등 대통령령으로 정하는 주택 제외)
건축법	특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 주택이나 건축물.

농어촌 정비법	시장(특별자치도의 경우에는 특별자치도지사) 군수 구청장(광역시 자치구의 구청장)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 농어촌 주택이나 건축물.
---------	---

본 논문에서는 이상에서 정리한 내용을 바탕으로 역사문화거리 내 유희 혹은 거처 상태의 부동산과 잠재적 유희 가능성 있는 부동산 모두를 가리켜 빈집으로 설정하였다.

#### 1.4 역사문화거리의 빈집의 재생 및 의미

역사문화거리의 빈집 재생이란 역사문화거리 내의 빈집을 '살아 있는 문화'로 여기는 것이고, 역사문화거리만의 역사적 골목이나 민가 혹은 주택, 오래된 나무나 물건 등의 여러 요소들을 종합적으로 활용하여 역사문화거리 내 빈집의 장소성을 환기시키는 것이다. 역사문화거리의 빈집 재생은 해당 거리의 경제적 발전과 문화적 계승에 긍정적인 역할을 할 수 있을 것이라 기대된다.

역사문화거리의 빈집은 주변 환경(예컨대 자연, 건축물, 경관, 시설 등) 및 현지 주민과 장기간 상호작용하며 유형 혹은 무형의 흔적이 누적된다. 혹은 "우리가 그것들을 사용함으로써 그것들에 대해 알게 되지만, 예술품을 대하듯 그것들에 주의를 기울이지는 않는다. 그것들은 너무 가까이에 있어서 보이지 않는, 거의 우리 자신의 일부이다."라고 한다[7]. 즉 지역 거주민의 생활 및 지역적 특성을 나타내는 유산으로서 의미와 가치를 부여되고, 이를 통해 지역적 정체성을 형성된다는 것이다.

## 2. 장소성의 이론적 고찰

### 2.1 장소와 공간

공간이 동적이고 개방적이며 자유롭고 위협적이라고 한다면, 장소는 정적이라고 할 수 있다. 장소는 개인이 가치를 부여한 인식처로, 안정감과 사랑을 느끼게 해주는 곳이다. 공간은 장소보다 추상적이라고 할 수 있는데, 한마디로 정리하면 우리가 공간에 대해 깊이 이해하고 이를 통해 공간에 가치를 부여하면 그 공간은 장소가 된다고 할 수 있다[8].

### 2.2 장소성의 개념과 특성

'장소'는 무수히 넓고 큰 공간 속에서 어떠한 의미나 가치, 또는 행위가 부여됨으로써 특정한 지점이 되고, 개별적인 성격을 지니게 된다. 그래서 장소는 공간에 비해 사람들에게 더 친숙하고, 사적이며, 의미와 가치가 부여된다. 이는 사람들이 공간을 경험함으로써 공간을 지각하게 되고, 지각을 통해 공간에 의미와 가치를 부여하기 때문이다. 이러한 일련의 과정이 사람들에게 구체화되면 공간에 대한 애착이 형성되고, 그들은 더 이상 공간이 아닌 장소로 기억하게 된다. 또한 이렇게 형성된 장소감은 공간에 장소성이라는 그 장소만이 가지고 있는 고유한 성격을 부여하게 되는데, 이 장소 역시 사람들에게 정체성을 부여한다[9].

장소성이란 특정사회의 구성원들이 집단적 생활을 영위하는 과정에서 그들의 생활기반이 되면서 장소에 대해 가지는 집단적, 사회적 의식이라 할 수 있다. 또한 장소는 특정 공간과 인간의 상호작용이 만들어내는 물질적, 정신적 영역을 모두 포함한 개념으로서 유사 개념인 공간(space) 또는 위치(location)와는 구별된다[10].

### 2.3 장소성의 형성 요소와 필요성

현상학적으로 공간을 파악한 에드워드 렐프(Edward Relph)는 장소성을 하나의 특징으로 선정하거나 집약하는 것은 지역의 고유한 상황이나 계획의 목적이나 경험에 달려있다고 하였는데, 물리적 환경, 인간의 활동, 의미라는 세 가지 요소가 항상 어떤 방식으로 상호 관련되는지가 중요한 것으로 다른 요소로는 대치될 수 없다고 하였다[11]. 이러한 하위 구성요소들은 각각 특정한 장소성 성립에 중요한 역할을 하는데, 이 세 가지 기본요소는 장소의 대한 경험 속에서 상호작용하면서 장소성이 성립되는 것이다.

장소의 의미는 물리적 환경, 인간 활동과 긴밀하게 연관되어 있다. 사용자는 공간 활동을 통해 장소에 의미를 부여하게 되며 의미 부여를 통해 다른 장소와 구분되는 자신만의 의미 요소와 질서 요소를 가짐으로써 장소성이 형성되는데, 이러한 장소성은 최종적으로 지역사회 구성원들과 공유되어 공통성의 기반으로 성립되게 된다. 즉 장소성은 인간의 체험에 의한 인간의

의미 부여에 의해 형성된다고 할 수 있다. 장소의 의미는 인간의 의도성을 속성으로 하는데, 여기서 의도성이란 특정한 흥미·경험·관점을 반영하는 개인적이고 문화적인 다양성을 포함한다. 이러한 특징으로 볼 때 장소의 의미는 복합적이고 모호하며 의미를 포착하기 어렵다는 특성을 지닌다[12].

‘물리적 요인’과 인간의 활동인 ‘활동적 요인’은 사람들의 경험과 체함에 따라 의미를 부여받고 그 공간에서의 특별한 장소성을 확보할 수 있다. 장소성 형성 요소에서 ‘의미적 요인’은 종속 변인으로서 인간과 환경의 결합에 영향을 받는다[13].

### 3. 연구의 차별성

빈집에 대한 사회·정치적 관심이 증가함에 따라 빈집에 대한 연구도 증가하고 있다. 관련 연구를 살펴보면, 빈집의 현황과 관련 정책, 빈집의 통계, 빈집의 발생 원인과 문제, 국내외 사례 분석, 관리와 활용 방안 등으로 요약할 수 있다. 특히 최근 5년간의 연구를 살펴보면, 빈집이 야기할 수 있는 문제의 심각성을 공유하고 그 해결을 위한 정책적 시사점을 제시함으로써 빈집을 관리하고 활용할 필요성을 강조하고 있다. 그러나 빈집에 대한 연구는 대체로 부동산 데이터 통계와 개념적 정의에 머무른 빈집의

활용에 대한 심도 있는 학술적 논의는 여전히 부족할 실정이다. 본 논문에서는 선행연구에 대한 종합적인 분석을 통해 역사문화거리 내 빈집의 활용에 대해 주목하였다. 즉 역사문화거리의 재생 개념에서 시작하여 역사문화거리 내 빈집 활용의 가치를 분석하였다.

표 2. 관련 논문 및 내용

NO	년도	연구자	제목과 내용
01	2018	한승욱	부산시의 빈집문제 해결을 위한 정책적 제언 • 빈집 관련 해외의 정책 동향 • 빈집 재생을 위한 이해관계자와 중간지원조직의 역할
02	2017	권영상	빈집활용의 세 가지 유형과 사례 • 빈집활용 유형을 3가지 (철거형, 재활용, 혼합형)로 나누어 국내외 사례를 제시
03	2015	남지현	빈집도 지역자산이다 • 국내 빈집발생문제, 특히 경기도 지역에 대한 빈집 현황 • 경기도 빈집 문제 해결에 대한 정책적 시사점 제시

04	2015	전영마 김세훈	구시가지 빈집 발생의 원인 및 특성에 관한 연구 • 빈집의 분포현황과 특성, 인과관계를 파악함 • 빈집 인근 공적영역의 유지관리 방안 마련
05	2016	한수경	빈집의 공간적 군집과 고착화에 관한 실증 연구: 전라북도 익산시를 대상으로 • 빈집 고정에 영향을 미치는 요인 • 분석 프레임워크와 전략 제시
06	2019	주희선	AHP 분석을 통한 빈집활용방안 우선순위 평가 • 수익형, 공익형, 사회형으로 구분 • 빈집 활용방안에 대해 전문가 설문조사를 진행함.
07	2009	주자민	항저우시 주택 공실 특징과 공실의 실증 연구 • 공실과 공실률 및 적절한 공실률의 개념을 정의 • 공실률의 영향 요소를 분석
08	2019	장위성	주택 공실 문제를 해결하기 위한 '한 도시, 한 정책'의 실시 • 해결책은 한 도시, 한 정책을 실시하여 지역 경제를 발전시키고 주민들의 실제 구매력을 향상시켜야 한다는 것임
09	2017	탄시	주택 공실률 지표 체계에 관한 연구와 응용-충청시를 예로 • 주택 공실, 공실률의 개념을 정의 • 저장량과 증가량이 합리적인 주택 공실률의 계산 모형을 구축하였음.

또한 역사문화거리의 중심가와 주변가의 발전 불균형 현상에 대한 분석에서 출발하여 재생 이론과 장소성 이론을 종합하고 장소성 이론을 바탕으로 장소와 장소 상실의 개념을 차용하여 현 단계에서의 빈집 문제에 대해 탐색하였다. 대중문화는 사람들의 공간에 대한 감정을 파괴시키고, 사람들이 공감하지 못하게 하며 최종적으로 장소를 잃게 한다.

## III. 빈집의 장소성 평가요소 선정

### 1. Matthew Carmona의 6차원

본문은 장소성 이론을 기초로 하여 장소와 장소 상실의 개념에서 시작해, 현재 단계에서 빈집에 존재하는 현상과 문제를 탐색한다. 대중문화는 사람들의 공간에 대한 감정을 파괴시키고, 사람들이 공감하지 못하게 하고 최종적으로 장소를 잃게 한다.

본 논문에서는 Matthew Carmona의 <도시설계>의 6가지 차원을 차용하여 역사문화거리의 빈집 장소성에 대해 분석하고, 도시 설계의 관점에서 중산로의 빈집 활용에 대한 평가를 진행하였다. 도시설계는 형태·지각·사회·시각·기능·시간의 6가지 차원에 차례로 관련되어

있고, 또한 그들은 서로 교차하여 빈집의 장소성에 함께 영향을 미치며, Punter(1991)와 Montgomery(1998)는 Relph의 장소 이론의 기초 위에서 도시 설계의 각 차원이 어떻게 수립되고 장소성을 증가시키는지 설명한다[그림 2]. 이 여섯 가지 차원에 대한 구분은 분류를 강조하는 것이 아니라 각 차원의 역할을 강조하는 것이다. 이에 6가지 차원을 통한 분석은 본 연구의 분석에 적용 타당하다고 판단하였다. 본 논문에서 추출한 역사문화거리 내 빈집의 장소성에 대한 평가 요소는 이러한 6가지 차원이며 [그림 2][14]는 이러한 도시설계와 장소성의 관계를 설명하는 것이다.

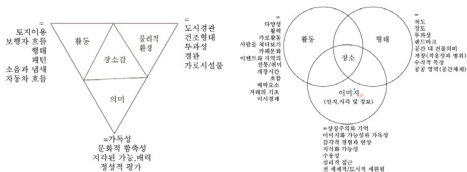


그림 2. 도시설계와 장소성의 관계

### 1.1 형태적 차원

도시 디자인의 형태적 차원은 도시의 형태와 도시의 배치를 연구하는 문제이다. 최근의 도시 공간 형태는 각 부분의 조직을 시도하고 있는데, 즉 기존에 있던 질감과 이전의 도시 공간에 남겨진 양식에 따라 조직하고, 고립된 조각을 재조정하여 공간과 주위 환경과 연계시킨다[15]. 이에 의거하면 '연계성'의 개념은 신축공간과 이전부터 있었던 도시 공간을 통합하고 신축공간과 주위환경을 조화시키는 것이다. 거리의 양식은 공공공간의 평면 배치이며, 도시의 거리 양식을 측정하는 중요한 요소는 '접근성'이다. 즉, 여성·아동·노인·장애인 등의 다른 집단이 어떤 공간에 들어가거나 이용할 수 있는 용이성을 말한다[16].

빈집의 구체적인 활용에서는 빈집의 부분과 전체, 외부 환경과 전체 대상 간의 관계, 제약, 그리고 양호한 출입 조건과 설계 세부사항을 고려하여 모든 사람에게 건물 사용을 용이하게 하고, 장소와 물리적 공간의 연속성을 증가시켜야 한다.

### 1.2 시각적 차원

시각적 차원은 장소 인지에 대한 사람의 인식과 체험

이다. 일반적으로 사람들은 자신이 어떤 집단에 속해 있다는 느낌과 어떤 특정 장소에 들어간다는 느낌, 즉 집단과 장소에 대한 소속감을 필요로 한다[17]. 이러한 소속감은 개인과 집단이 장소를 체험하며 느끼는 '동일성'과 장소가 다른 장소와 구분되는 '개별성'이 모여서 구성된다. '동일성'은 시간의 변화에 따라 장소에 대한 사람의 감정과 소속감이 통일되어 변화가 없다는 것을 말한다[18]. 이상의 '동일성'에 관한 연구에 의거하면, 빈집의 '동일성'은 누적된 시간과 같은 다양한 요소가 함께 작용하여 형성된, 사람들 사이의 통일된 인식, 관념, 생활습관, 문화 및 풍속습관 등을 말한다. 또한 '개별성'은 어떤 장소가 다른 장소와 구분되는 독특하면서도 선명한 특징을 가진 장소라는 것을 의미한다[19].

구체적인 빈집의 활용 과정에서, 사람들의 지각과 체험, 사람과 환경의 상호영향 및 사람들이 환경을 통해 만드는 연상을 강조한다. 예를 들어, 유명한 랜드마크 설계, 각종 축제 개최, 현지 지역문화 홍보 등이다.

### 1.3 사회적 차원

사회적 차원은 장소와 사회 사이의 관련성에 중점을 두고 있다. 사람들(사회)은 장소를 만들고 개조하는 동시에 여러 가지 방식으로 장소를 바꾸고 있다. 사회적 관계는 공간을 통해 구축될 수 있고 공간의 제약을 받는다. 즉 물질적 환경이 사람의 활동을 촉진하고 막을 수 있는 것이다. 만약 사람들이 어떤 장소에 대해 불안을 느낀다면, 그것을 이용하지 않을 것이다. 따라서 안전성은 이용하는 공간 환경에서 가장 기본적으로 해결해야 하는 조건이다[20]. 이상의 내용에 의거하면, 전체적으로 '안전성'의 요소 및 개념을 추출할 수 있다. 한편 공공 영역은 어떤 사람에게나 개방적이며, 다수가 함께 참여할 수 있고 적극적으로 활동을 진행할 수 있는데, 이러한 특성은 '개방성'이라고 할 수 있다[21].

빈집의 활용은 사람들에게 더 나은 환경을 제공하기 때문에, 설계는 반드시 다양한 사람들이 장소를 사용하고 활동할 수 있는 자유를 제공해야 한다. 또한, 보안 방법과 감시 카메라 설치 혹은 환경 설계를 통해 범죄를 막고 설계 단계에서 부터 사람의 안전을 보장해야 한다.

### 1.4 시각적 차원

시각적 차원은 주로 공간의 시각적 미학, 심미적 선호와 관련된 공간 속 경관의 미학적 평가 등에 주목한다. 도시 공간의 시각심미적 특징은 단지 공간 건축, 경관, 색채, 질감에서 오는 것이 아니라 그것이 환기시키는 기억, 경험, 감정 등에서 나타난다[22]. 이에 의거하면, '심미성'이라는 개념은 빈집의 건축, 경관, 색채, 질감 등의 요소에 대해 설계를 진행하는 것과 동시에 사람의 감정에 반응하는 것이다.

우리는 항상 고립된 일부만이 아닌 '전체' 환경을 경험하는데, 심리학자들은 공간을 시각적으로 더 일관적이고, 질서 있게 보이도록 조직과 분리의 원리를 활용하여 일부분에서 시작하여 좋은 형식을 만든다. 유사한 원소의 운율감, 시각적 원소 중 다양한 유형의 균형, 그리고 서로 다른 부분 사이의 연계에 주목하는 것이다[23]. 이에 의거하면 '질서성'에 대한 개념은 빈집의 일부분에 시각적 재미를 만드는 것으로, 이는 장소성을 증대시킨다.

빈집의 활용 중, 시각적 측면에서 탐구하는 것은 장소 설계의 예술성으로, 설계 시에 공간의 배치, 건축, 경관 등의 시각적 측면에 주목하여 색채, 질감, 척도, 비례, 건축 요소, 리듬 등을 파악해야 한다.

### 1.5 기능적 차원

기능적 차원은 사람들이 어떻게 환경을 활용하는지에 초점을 맞추고 다양한 용도에 주목한다. Jacobs은 공간 기능의 '다양성'을 실현하는 방법을 다음과 같이 나열하였다. 즉 첫째, 충분한 밀도를 갖춘 집단이 있어야 한다. 둘째, 반드시 하나 이상의 주요한 기능을 제공해야 한다. 셋째, 장소는 여러 용도와 상황이 뒤섞인 건축물이어야 한다[24]. 본 연구의 '다양성'에 대한 이해는 Jacobs의 관련 연구에 의거한 것이다. 성공적인 장소는 활동을 지원하고 촉진시킬 수 있기 때문에, 우리는 공간을 설계할 때 쾌적함, 편안함, 환경에 대한 수동적 참여, 환경에 대한 능동적 참여 등 사용자의 욕구를 만족시켜야 한다[25]. 이상의 관련 연구들에 의거하면 '사용성'에 대한 이해는 빈집 사용자의 다양한 단계의 욕구를 충족시키는 것이다.

빈집 활용의 기능적 차원에서는 건축물과 시설의 다

양한 사용 방식을 나타내야 하며, 장소의 시설은 편안함, 휴식 및 환경에 대한 소극적인 참여와 적극적인 참여 등 다양한 욕구를 충족해야 한다. 휴게시설, 화장실, 식당 등의 시설이 충분한지, 사용 후 편리한지 등의 여부도 고려해야 한다.

### 1.6 시간적 차원

시간적 차원은 장소 형성에 대한 시간의 영향에 주목한다. Kevin Lynch는 “효과적인 디자인 행위는 강한 시간 의식에 기초하여 과거와 미래를 잘 연결하고 변화를 감지하며 이러한 변화를 이용하고 감상할 수 있는 것”이라고 하였다[26]. 따라서 빈집의 장소성 형성은 마찬가지로 빈집의 실제 과거를 바탕으로 한 가치의 구축으로, 현재 그리고 미래로 연장되는 '역사성' 요소를 추출해 낸다. 도시 디자인은 과거 역사의 '연속'으로, 역사가 남긴 볼 수 있고 만질 수 있는 실물을 강조하는데, 그러한 실물들이 전하는 장소감과 역사성을 통해 가치를 얻는다[27]. 빈집의 과거 내용을 바탕으로 전달되는 장소감과 역사성은 시간에 따라 자연스럽게 연결되는데 속성이 있는데 이것은 '연속성'이라 할 수 있다.

역사문화거리의 빈집이 남긴 보고 만질 수 있는 실물은 그것이 전달하는 장소감과 역사의 연속성을 통해 가치를 얻는다. 활용 중에, 반드시 빈집의 역사와 문화적 가치를 따르고 존중하고, 현지의 역사 문화를 보호하고 전승해야 한다.

이상의 6가지 차원을 종합하여 추출된 평가 요소를 정리하면 아래와 같다.

표 3. 평가요소

평가요소		내용
형태적 차원	연계성	현재의 도시구조와 과거로부터 전승된 공간의 양식을 조합하고 신규 개발과 현재 공간의 연계를 구축.
	접근성	여성, 어린이, 노인, 장애인 등의 다른 집단의 사람들이 어떤 공간을 이용할 수 있는 용이성.
시각적 차원	개별성	어떤 장소와 다른 장소를 구분할 수 있는 독특하고 선명한 특징.
	동일성	시간의 변화에 따라 장소에 대한 사람들의 감정과 소속감이 동일시되는 특성.
사회적 차원	안전성	공간 환경을 이용하는 가장 기본적인 선결조건으로서 설계 단계에서부터 필요한 사용자의 안전감.
	개방성	다수의 사람이 함께 참여하고 적극적으로 공유할 수 있는 개방성.
시각적 차원	심미성	사람의 감정에서 반응하여 공간 건축, 경관, 색채, 질감 등의 요소를 설계.

	질서성	유사한 원소의 운용감, 다양한 시각적 원소의 균형, 서로 다른 부분 사이의 연계.
기능적 차원	다양성	충분한 밀도의 집단을 갖추고 하나 이상의 주요한 기능을 제공하며 서로 다른 건물용도와 상황을 혼합한 건축.
	사용성	쾌적함, 편안함, 환경에 대한 수동적 참여, 환경에 대한 능동적 참여 등과 같은 사용자의 요구를 만족시키는 정도.
시간적 차원	역사성	과거에 기반한 가치를 통해 구축하여 현재와 미래까지 계승되어야 할 속성[27].
	연속성	공간의 과거에 기반한 내용이 시간성에 따라 현재의 경험자에게 자연스럽게 이어지는 속성[28].

## 2. AHP를 통해 가중치 도출

T.Saaty에 의하여 최초로 개발된 AHP 기법은 대안에 대한 선호도를 도출하기 위해 계층 또는 네트워크 구조를 활용하여 분석하는 다기준 의사결정 모델이다. 일반적인 AHP 분석과정은 브레인스토밍, 계층구조 설계, 가치계산, 우선순위 측정의 4단계로 이루어진다 (Kim, Kim, & Shin, 2016)[30].

AHP는 자연과학적 방법으로 측정할 수 없는 사항에 대해 사람의 판단을 통해 진행하는 합리적이고 통합적인 방법이다. 절대평가가 아니라 쌍대비교(pairwise comparison)를 통해 평가자의 판단을 근거로 정량적 요소와 정성적 요소를 제공하고, 각 평가 요소의 중요성을 확인할 수 있을 뿐만 아니라 의사결정을 도와 도시 리모델링 프로젝트에서 각 평가 요소의 우선순위를 정할 수 있다. 본 논문도 중요도를 구하기 위해 계층분석기법을 사용했다. 그래서 AHP 계층분석기법을 적용해서 판단을 가능했다.

설문지 설계는 AHP의 프로세스를 기반으로 한다. 첫째, 평가해야 할 사항을 계층구조 아래에 배열하여 크게 세 개의 지표로 구분한다. 1급 지표: 역사문화거리에 있는 빈집의 장소성, 빈집의 활용방향. 2급 지표는 행태적 차원, 시각적 차원, 사회적 차원, 시각적 차원, 기능적 차원, 시간적 차원. 3급 지표는 연계성과 접근성, 개별성과 동일성, 안전성과 개방성, 심미성과 질서성, 다양성과 사용성, 역사성과 연속성이다. 둘째, 각 지표를 상대적으로 비교하고 데이터를 수집한다. 연구에서는 9점 척도(1: 똑같이 중요하다, 3: 약간 중요하다, 5: 필수적이다 혹은 매우 중요하다, 7: 확실히 중요하다, 9: 절대적으로 중요하다)를 사용한다. 셋째, 쌍대비교행렬로부터 각 지표 내 의사결정 요소의 상대적 중요도를 추정한다. 본 연구에서 쌍대비교를 위해 설계된 설문지

항목의 사례는 [표 4]과 같다. 프로젝트의 행태적 차원 A와 시각적 차원 B를 비교하고 숫자는 상대적 중요도를 나타낸다. 동일한 중요도를 중심으로 프로젝트를 평가할 때, 왼쪽은 마이너스(-) 중요도, 오른쪽은 플러스(+) 중요도를 나타낸다. 즉, A와 B를 비교할 때, 왼쪽의 '5'는 A가 B보다 더 중요하다는 것을 의미하고, '1'은 중요도가 같다는 것을 의미하며, 오른쪽의 '5'는 B가 A보다 더 중요하다는 것을 의미한다.

표 4. 쌍대비교 설문항목 예시

순번	구분	Extreme ← Equal → Extreme									구분
		9	7	5	3	1	3	5	7	9	
1	형태적차원(A)										시각적 차원(B)

앞서 서술하였듯이 6가지 차원에 대한 분석을 통해 12가지 평가요소를 도출하였고, 이 12가지 평가요소에 대해 도시재생사업에 직·간접적으로 참여한 경험이 있는 전문가 15명을 대상으로 설문조사를 진행하였다. 전문가의 범주에는 재생사업에 대한 이론적 배경과 실무 경험이 있는 교수, 연구자, 설계자 등이 포함되며, 장소성 이론에 근거하여 평가를 진행하였다. 전문가의 비중은 연구자가 53.3%, 대학교수가 26.6%, 설계자가 20.6%를 차지한다. 본 연구에서는 중요도 평가를 15명의 전문가가 개별적으로 중요도를 평가한 후 통합하는 방법을 사용하였으며, 15 명의 전문가의 의견을 기하평균(Geometric mean)을 사용하여 중요도를 산출하였다. 15명의 전문가를 대상으로 한 설문조사 결과를 종합하여 설문지의 일관성 지수(Consistency Index)가 0.1 이하이면 유효한 설문지로 간주하였고, 유효 표본을 대상으로 한 설문조사 결과를 통해 역사문화거리 내 빈집의 장소성에 대해 매 평가요소 별 가중치를 표시하였는데, [표 5], [표 6]도 사례 분석에서 이용하였다.

AHP 분석의 신뢰성을 확인하기 위해 각 분석과정별 신뢰성을 확인하기 위하여 일관성 지수 (Consistency Index)을 확인하였다. 본 연구의 설문에 대한 C.I.는 모두 0.1보다 낮게 나타나 일관성이 높고 신뢰할 수 있는 것으로 나타났다.



표 5. 2급 지표의 중요도 Consistency Index = 0.0925

항목	형태적 차원	지각적 차원	사회적 차원	시각적 차원	기능적 차원	시간적 차원
중요도	0.138	0.211	0.246	0.126	0.181	0.098

표 6. 3급 지표의 중요도 Consistency Index = 0.0000

항목	연계성	접근성	개별성	동일성	안전성	개방성	심미성	질서성	다양성	사용성	역사성	연속성
중요도	0.082	0.057	0.099	0.114	0.186	0.114	0.101	0.099	0.085	0.082	0.080	0.059

6가지 설계 차원 중에서 사회적 차원의 가중치가 0.246, 지각적 차원의 가중치가 0.211이었고, 이어서 기능적 차원, 형태적 차원, 시각적 차원이 각각 0.181, 0.138, 0.126이었으며, 시간적 차원의 가중치가 0.098이었다. 12가지 평가요소 가운데, 안전성의 가중치가 0.186, 동일성과 사용성의 가중치가 각각 0.114, 0.101, 개별성·심미성·연계성·다양성의 가중치가 각각 0.099, 0.085, 0.082, 0.080, 개방성·연속성·접근성의 가중치가 각각 0.060, 0.059, 0.057, 질서성·역사성의 가중치가 각각 0.041, 0.039이었다.

### 3. 사례분석

본 연구는 역사문화거리 내 빈집의 장소성에 관한 영역적 방법으로, Matthew Carmona의 도시설계이론의 6가지 차원에서 12가지 요소를 도출하고, 빈집의 활용에 대한 방향을 제시하려고 시도했으며, 사례 선택과 분석방법은 아래와 같다.

첫째, 항저우 중산로에 관해 분석한 정기간행물과 기사는 총 30편이고, 그 중 중국 CCTV <면대면(面对面)>에서 방영된 <왕슈:한 건축가의 이상과 현실(王澐:一个建筑师的理想与现实)>, (왕슈, 2012), 세계건축저널 중 <한 부흥의 길과 한 도시의 부흥>, (김단단, 2016), 절강닷컴(浙江在线)의 천장만보(钱江晚报)가 보도한 <남송어가의 아름다운 변화> 등이 있다. 중국 역사거리구역의 리모델링은 대부분은 거리 전체 리모델링 프로젝트로, 역사문화구역 중 어떤 공간에 대한 리모델링은 거의 없다. 한국의 어떤 공간에 대한 리모델링 방식을 참고하여, 중산로 내 빈집의 활용을 선택대상으로 하였다. 연구대상으로는 이미 기본적으로 원래의 기능을 상실하고 재활용을 통해 새로운 기능이 발생한 건축 공간

을 선정하였는데, 선정된 세 사례는 각각 중산로박물관, 벽집, 100년 고택이다.

3가지 사례 모두 원래 기능이 주택이었으나, 활용 후 중산로박물관은 전시용으로 사용되고, 중산로 벽집은 상점, 다실, 100년 고택은 여전히 주택으로 사용되고 있다.

둘째, 제2장 장소성 이론 자료에 기초하여, 선정 사례 중 12가지 요소가 역사문화거리 빈집의 장소성을 반영하는 방법에 대해 구체적으로 분석을 진행하였다. 이론에서 도출된 12개까지 평가 요소가 세 사례에서 나타난 강약에 대해 분석하고, 평가 요소가 사례별로 나타내는 강약의 범위를 1-10으로 수치화하여 평가하였다. 그 중 1-10의 수치를 3개의 강약구간으로 나누었는데, 사례분석표에서, 1-4는 약함으로 ○으로 표시하였고, 4-7은 보통으로 ●으로 표시하였으며, 7-10은 강함으로 ●으로 표시하였다.

표 7. 중산로박물관 분석

NO.1		중산로박물관 분석		
이미지				
개요		중산로박물관은 화재로 전소된 중산중로(中山中路) 112번지의 민가 택지에 위치하며, 기지 내에는 이미 보존할 수 있는 건물이 없다. 심층 발굴을 통해 남송(南宋), 원(元), 명(明), 청(淸), 민국(民國) 등 시대별 거리유적이 발견되었고, 보존 상태도 양호하다. 총 3층으로 부지면적은 800㎡이며, 주요 기능은 전시임.		
형태적 차원	연계성	건축은 척도와 스타일에서 중산로 전체의 척도, 스타일과 일치되도록 유지했음.	7	●
	접근성	공간 진입에 특별한 장애물은 없다. 다만 특정집단의 이용은 제한적인데, 장애인을 위한 설계는 이루어지지 않았음.	5	●
지각적 차원	개별성	다섯 시대별 고가(古御街) 유적이 중첩되어 있고, 송대 특유의 편목 아치형 구조가 있음.	8	●
	동일성	식별가능성이 강한 물질적 환경을 갖추고 있고, 어가(御街)의 역사적 문맥은 장소와의 감정적 연결을 함께 구성함.	6	●
사회적 차원	안전성	중산중로에 위치하여 주변 치안이 비교적 양호하고 주위에 감시카메라가 설치되어 있어 안전성이 높음.	8	●
	개방성	박물관은 주변 사람과 인근 건물에 모두 개방된 상태로, 임시 휴관에도 거리에서 박물관 내부를 볼 수 있음.	9	●
시각적 차원	심미성	외벽 주된 색채는 청색으로 되어 있어 탁 트이는 느낌을 주고, 전체적으로 건축은 매우 강렬한 시각적 느낌을 줌.	7	●
	질서성	특유의 목조 기와면이 많이 굽은 큰 천막을 한 방향으로 구성되어 있고, 벽체의 청색 벽돌은 거리의 유적이 형성하는 특징과 중복됨.	6	●

기능적 차원	다양성	관내 기능은 전시와 카페로 나뉘는데, 사람들은 이곳을 중산로를 왕래하는 통로로 이용할 수도 있음.	6	●
	사용성	공간은 현지에서 수집한 원소를 사용하여 사람들에게 편안한 느낌을 준다. 전시관과 카페를 설치하여 서로 다른 참여 기회를 제공함.	5	●
시간적 차원	역사성	거리유적을 겹쳐 놓아 백년고도의 발전사를 증명함과 동시에 중산로의 각 시대별 건축 자료와 역사를 전시했음.	7	●
	연속성	진실성의 원칙을 강조하고 현지 특유의 건축 원소와 현대 디자인이 서로 융합하여 서로 다른 시기의 문화 인지를 지속함.	9	●

표 8. 중산로(中山路) 벽집 분석

NO.2		중산로(中山路) 벽집 분석		
이미지				
개요	항저우 중산중로는 고은가(高銀街)가 교차하는 교차로 옆. 복흥로(復興路)와 인접한 중산중로 전체 계획의 남부에 위치한다. 신시가지와 구시가지의 경계에 있으며, 건축구조는 현재 무너진 기와집과 흩어져 있는 집의 임대만을 남기고 있다. 도시 재생 프로젝트 1호 토지의 건설과 추가 건설로, 총 3층으로 부지면적은 667.2㎡이며, 주요 기능은 상점, 카페임.			
형태적 차원	연계성	새로 건축한 흰색 외벽은 현대적 공간과 일체감을 이루고, 새로운 벽체의 외벽은 낡은 벽돌과 회색 표면의 재료를 사용하여 서서히 낡아 푸른 이끼가 낀 표층과 장소가 융합되어 하나가 되었음.	9	●
	접근성	이 건물의 공간은 총 3층으로 나뉘는데, 각 층 사이는 계단을 통해 연결된다. 공간 별로 특수 집단의 이용에는 제한이 있음.	6	●
지각적 차원	개방성	낡은 도시와 새로운 도시의 맥락 사이에서 산체와 강줄기가 형성한 자발적 도시의 살결이 맞물리는 곳임.	7	●
	동일성	개인의 지각은 도시의 척도에서 정원의 척도로 전환되고, 공간과 분위기의 존재와 전환을 체득하면서 자연의 원소와 생활의 정면을 융합함.	7	●
사회적 차원	안전성	근처에 순찰대가 있어 주민이 체인이 비교적 양호하며 안전이 확보되어 있음.	9	●
	개방성	공간의 기능이 다양한 서비스업이기 때문에 개인의 참여가 가능함.	9	●
시각적 차원	심미성	건물의 색조, 재료의 질감, 공간에서 일어나는 활동은 모두 시각적이지만, 기억의 경험과 감정의 반응을 일깨움.	8	●
	질서성	분리된 공간은 여러 개의 독립된 공간으로 이용할 수 있으며, 내부는 언덕길과 돌을 하나하나 연결시키며 각 공간을 고정시킴.	7	●
기능적 차원	다양성	건물의 새로운 기능은 근처 구역의 매장들을 위한 연속으로, 사람들에게 다양한 이용 방식을 제공함.	8	●
	사용성	사용자는 편안한 느낌, 서로 다른 참여 기회를 얻을 수 있음.	7	●
시간적 차원	역사성	벽체는 단일 건축으로 구성된 것이 아니라 여러 차례의 재건 과정에서 사용된 각종 재료들이 혼합되어 있음.	6	●
	연속성	몇 개의 오래된 벽을 이용하여 디자인의 중심으로 이용하였는데, 그것들은 그 장소에서 역사가 가장 유구한 원소로서 역사의 변천과 맥락을 증명함.	5	●

표 9. 100년 고택 분석

NO.3		100년 고택		
이미지				
개요	항저우 중산로에 위치하고 임. 5대째 공예를 이어온 고택에서 평생을 살았던 93세 노인은 이사를 원하지 않는다. 고택은 오랫동안 수리를 하지 않아 외벽이 벗겨졌고 장마철에는 누수가 심각하며 공간 기능이 어지럽고 방이 많아 일부 방은 방치되었다. 고택의 부지면적은 100㎡로, 주요 기능은 주택임.			
형태적 차원	연계성	리모델링 이후의 고택은 흰색 위주의 소박하고 자연스러운 느낌으로 조성되었는데, 이는 남송 어가의 외부 환경과 조화를 이룸.	6	●
	접근성	고택의 공간 배치는 30㎡의 건물과 70㎡의 정원으로 나뉘어져 있는데, 계단이 없어 노인이 자유롭게 이용할 수 없음.	4	●
지각적 차원	개방성	5대째 공예를 이어온 고택	3	○
	동일성	원래 있던 대들보, 기둥, 돌벽, 고목을 남겨 노인의 기억과 경험, 그리고 감정의 반응을 일깨움.	7	●
사회적 차원	안전성	욕실은 혼자 사는 노인을 위해 세심하게 디자인되었고, 손잡이를 새로 추가하였으며, 동시에 채광을 위해 천정을 개폐식으로 했음.	7	●
	개방성	주요 기능은 노인의 거주용이기 때문에 외부의 방해받지 않고 사생활이 보호됨.	3	○
시각적 차원	심미성	전체 환경은 시각적으로 더 조화롭고, 산, 물, 경치가 있어 마치 수목화를 보는 듯 다양한 감각을 일깨움.	6	●
	질서성	전체 공간은 색의 균형을 맞추기 위해 대량의 "유백"을 했음.	5	●
기능적 차원	다양성	정원에 다실을 설치하여 노인이 거주 외에 정원에서 여가활동을 할 수 있도록 했음.	5	●
	사용성	자연 요소와 오래된 물건은 사람의 생활과 공간을 연결시키며, 사람을 편안하게 하고 안정감을 줌.	6	●
시간적 차원	역사성	집 안에 각종 오래된 물건의 변화와 개조로, 집을 새롭게 만드는 동시에 생활의 흔적을 유지했음.	5	●
	연속성	진실성의 원칙을 강조하여 고택 특유의 건축 원소와 현대적 디자인을 융합하였고, 서로 다른 시기의 문화 인지를 지속시켰음.	6	●

본 연구는 사례에서 12가지 평가 요소 별로 표현 값 평가 분석한 것을 바탕으로, 추가적으로 전문가가 평가한 가중치를 기준으로 요소의 비율과 비교분석을 진행하였다. 그 중 요소의 비율은 세 사례에서 12가지 평가 요소의 표현값의 총점과 모든 평가 요소의 표현값을 합한 총점의 비율이다. 따라서 다시 요소의 비율과 가중치를 비교분석하였는데, 구체적인 내용은 아래 표에서 볼 수 있다.

표 10. 비교분석

평가요소	NO.1	NO.2	NO.3	총점	요소비율	가중치
연계성	● 7	● 9	● 6	22	0.094	0.082
접근성	● 5	● 6	● 4	15	0.064	0.057
개별성	● 8	● 7	○ 3	18	0.077	0.099
동일성	● 6	● 7	● 7	20	0.086	0.114
안전성	● 8	● 9	● 7	24	0.103	0.186
개방성	● 9	● 9	○ 3	21	0.090	0.060
심미성	● 7	● 8	● 6	21	0.090	0.085
질서성	● 6	● 7	● 5	18	0.077	0.041
다양성	● 6	● 8	● 5	19	0.082	0.080
사용성	● 5	● 7	● 6	18	0.077	0.101
역사성	● 7	● 6	● 5	18	0.077	0.039
연속성	● 9	● 5	● 6	19	0.082	0.059
합계	74	88	62	233	1	1

#### IV. 결론

본 연구는 역사문화거리 내 빈집의 장소성 평가를 근거로 분석틀과 방향을 설정하였고, 리모델링을 거친 중산로 내 빈집의 장소성에 대한 종합적인 연구 성과는 다음과 같다.

첫째, 문헌 고찰을 통해 역사문화거리 내 빈집의 장소성을 6가지 차원, 12가지 평가요소로 나누었다. 즉 형태적 차원(연계성, 접근성), 시각적 차원(개별성, 동일성), 사회적 차원(안전성, 개방성), 시각적 차원(심미성, 질서성) 기능적 차원(다양성, 사용성), 시간적 차원(역사성, 연속성)이다.

둘째, 중산로의 장소성을 평가하기 위해 설문조사를 진행하였는데, 가중치가 높은 요소는 사회적 차원과 시각적 차원이었다. 따라서 빈집을 활용할 때는 우선 장소의 사회적 차원을 고려해야 하고, 건축 환경을 조성할 때 사회적 활동과 사회적 관계 형성에 주목해야 하며, 다음으로 사람들의 장소에 대한 인지와 체험 구성에 중점을 두어야 한다. 역사문화거리 내 빈집의 리모델링에서 이 두 가지 차원이 가중치가 높았던 것은 바로 인간 존중이 구현된 것이다. 가중치가 0.126-0.181인 구간은 시각적 차원, 형태적 차원, 기능적 차원 순으로 나타났다. 우선, 쾌적함, 편안함, 그리고 환경에 대한 다른 수준의 참여와 같은 다양한 사용 방식과 사람들의 가장 기본적인 욕구를 충족시켜야 한다. 사람들은 기능에 대한 욕구가 충족된 후에만, 공간의 배치와 구조에

관심을 갖는다. 시각적 차원의 평가가 낮은 것은 사람의 환경에 대한 감지와 심미적인 평가가 사람들의 관심을 끌지 못했다는 것을 설명한다. 사람들의 다양한 시각적 체험을 충족시키는 것을 고려해야 한다. 시간적 차원의 가중치는 가장 낮았는데, 이것은 역사문화거리 내 빈집의 재생과정에서 시간적 차원이 필연적으로 설계에 활용되기는 하겠지만 설계의 초점은 아니라는 점을 나타낸다.

셋째, 전문가들의 평가 결과에서는 안전성, 동일성, 사용성의 가중치가 상대적으로 높았으며 세 가지 사례에서 모두 안전성이 부각되었는데, 이는 설계에서 가장 먼저 안전성을 고려하여 사람들이 해당 장소를 안전하게 이용할 수 있도록 한다는 것을 나타낸다. 빈집의 활용에서, 안전성은 반드시 충족되어야 하는 가장 기본적인 조건으로, 안전 방법 및 카메라 설치를 통한 모니터링을 진행하면 사람들이 안전하게 장소에 들어가고 장소를 사용할 수 있다. 세 가지 사례에서 동일성과 사용성 구현의 일반, 향후 빈집 활용에서는 사람들의 관념, 생활 습관, 문화 풍습 및 장소의 사용성을 존중하고 강조해야 한다. 가중치 0.080-0.099 구간에는 다양성, 연계성, 심미성, 개별성이 있다. 명확한 개별성은 사람들이 다른 장소와 구별하는 중요한 요소라는 것을 보여주며, 빈집의 활용에서는 추가 랜드마크 설계, 축제활동 개최 등을 통해 강화할 수 있다. 빈집의 리모델링은 독립적으로 존재하는 것이 아니라 주변 환경과 연계해야 하며, 활용 후의 빈집은 다양한 용도로 사용되어야 한다. 사례의 총체적 분석에 따르면 설계자 역시 네 가지 요소의 중요성을 인식하며 전문가의 의지를 구현하였다. 가중치 0.057-0.060 구간에는 접근성, 연속성, 개방성이 있다. 역사성과 질서성의 가중치가 가장 낮으며, 이 두 가지 요소의 가중치가 가장 낮은 것은 역사문화거리 내 빈집의 재생에서 역사성과 질서성은 필연적인 고려 요소이지만 설계의 초점은 아니라는 것을 나타낸다.

넷째, 전문가의 평가치와 사례 분석으로 얻은 평가치를 비교한 결과 안전성, 동일성, 사용성, 개별성에서는 전문가의 평가치가 사례 분석으로 얻은 평가치보다 높았다. 향후 역사문화거리 빈집 활용에서 활용 후 빈집의 안전성, 빈집에 대한 사람들의 정서적 귀속, 다양한

사람들의 만족도, 독특한 건축양식이나 독특한 체험을 강조해야 한다. 연계성, 접근성, 개방성, 심미성, 질서성, 다양성, 역사성, 연속성의 8가지 평가요소에서는 사례 분석으로 얻은 평가치가 전문가의 평가치보다 높았는데, 이는 설계자가 이 8가지 요소의 구현이 증산로 빈집의 장소성을 구현하는데 중요하다는 점을 이미 인식하고 있음을 나타낸다.

다섯째, 세 가지 사례의 원래 기능은 모두 주거공간이며, 사례1과 사례2는 활용 후 공공장소로 사용되고 사례3은 활용 후에도 여전히 개인 주택으로 사용된다. 사례1과 사례2의 안전성과 개방성 점수는 사례3보다 높고, 사례1의 개별성·연속성 점수와 사례2의 연계성·심미성·다양성 점수는 모두 사례3보다 높다. 따라서 사례1과 사례2의 점수가 사례3보다 높다. 빈집을 활용하여 공공장소로 사용하는 것이 공간의 가치를 구현하는데 유리하다는 것을 보여준다.

현재 빈집에 대한 학술적 연구는 부족한 상태이며, 빈집을 재생 자원으로 삼아 빈집의 활용 방향을 만드는 것이 우선적인 문제이다. 본 연구는 장소성 이론에서 시작해 빈집의 활용에 대한 거시적인 방향을 제시하고, 증산로에서 다른 공간에 있는 빈집의 리모델링을 위한 근거를 제시하려고 한다. 서로 다른 공간에 따라 빈집의 유형도 다르기 때문에 향후 연구에서는 미시적 측면에서 빈집의 활용방안에 대한 연구를 진행하는 것도 필요하다.

#### 참 고 문 헌

- [1] 王澐, *中山路: 一条路的复兴与一座城市的复兴*, 杭州, 中国, 世界建筑, p.114, 2012.
- [2] 徐林强, *历史街区旅游规划初期居民感知和态度研究—以杭州中山路为例*, 浙江大学, p.7, 2008.
- [3] 徐林强, *历史街区旅游规划初期居民感知和态度研究—以杭州中山路为例*, 浙江大学, p.8, 2008.
- [4] 朱佳敏, *杭州市住宅空置特征与空置率实证研究*, 浙江大学, p.8, 2009.
- [5] 노민지, *빈집의 공간분포와 빈집발생에 영향을 미치는 지역특성 분석*, 건국대학교 대학원 부동산학과, 박사학위논문, pp.40-41, 2017.
- [6] 한수경, “빈집의 공간적 근접과 고착화에 관한 실증 연구: 전라북도 익산시를 대상으로,” *국토연구*, 제97권, 제2호, p.19, 2018.
- [7] 이-푸 투안 저, 심승희, 구동희 옮김, *공간과 장소*, 대운, p.231, 2011.
- [8] 이-푸 투안 저, 심승희, 구동희 옮김, *공간과 장소*, 대운, p.4, 2011.
- [9] 최아름, *장소기억 회복을 위한 '빈집' 기반 에코뮤지엄 전시콘텐츠 기획 연구*, 건국대학교 대학원, 박사학위논문, p.21, 2018.
- [10] 권윤구, *도시 가로와 장소성 형성 구조와 의미*, 서울대학교 대학원, 박사학위논문, p.10, 2013.
- [11] 에드워드 렐프 저, 김덕현, 김현주, 심승희 옮김, *장소와 장소상실*, 논형, pp.113-114, 2005.
- [12] 에드워드 렐프 저, 김덕현, 김현주, 심승희 옮김, *장소와 장소상실*, 논형, pp.113-114, 2005.
- [13] 한수민, *장소성 확보를 위한 참여디자인 연구*, 홍익대, 석사학위논문, p.10, 2012.
- [14] Matthew Carmona, *도시설계*, 도시출판대가, p.95, 2009.
- [15] Matthew Carmona, *도시설계*, 도시출판대가, pp.135-155, 2009.
- [16] Matthew Carmona, *도시설계*, 도시출판대가, p.210, 2009.
- [17] Matthew Carmona, *도시설계*, 도시출판대가, p.163, 2009.
- [18] 남운학, *장소정체성 구축을 통한 문화공간 계획에 관한 연구*, 홍익대학교, 석사학위논문, p.21, 2012.
- [19] 남운학, *장소정체성 구축을 통한 문화공간 계획에 관한 연구*, 홍익대학교, 석사학위논문, p.21, 2012.
- [20] Matthew Carmona, *도시설계*, 도시출판대가, pp.222-244, 2009.
- [21] 권영재, *장소기억기반 공간재생에 관한 연구*, 홍익대학교대학원, 박사학위논문, p.61, 2016.
- [22] Matthew Carmona, *도시설계*, 도시출판대가, pp.271-295, 2009.
- [23] Matthew Carmona, *도시설계*, 도시출판대가, pp.247-253, 2009.
- [24] Jane Jacobs, *미국대도시의死与生*, 译林出版社, p.155, 1961.
- [25] Matthew Carmona, *도시설계*, 도시출판대가, pp.297-305, 2009.
- [26] Kevin Lynch, *场所中的时间*, 北京时代华文书局,

p.240, 1972.

- [27] Matthew Carmona, *도시설계*, 도시출판대가, pp.355-380, 2009.
- [28] 권영재, *장소기억기반공간재생에관한연구*, 홍익대학교대학원, 박사학위논문, p.59, 2016.
- [29] 권영재, *장소기억기반공간재생에관한연구*, 홍익대학교대학원, 박사학위논문, p.59, 2016.
- [30] 주희선, "AHP 분석을 통한 빈집활용방안 우선순위 평가," 한국주거학회 논문집, 제30권, 제1호, p.98, 2019.

### 저 자 소 개

왕 휘 휘(Hui-Hui Wang)

정회원



- 2013년 9월 : 하남사범대학 미술대학 미술 학과 교과(석사)
- 2018년 3월 ~ 현재 : 동서대학교 환경디자인 학과(박사 과정)

〈관심분야〉 : 건축디자인, 환경디자인, 도시재생

홍 관 선(Kwan-Seon Hong)

정회원



- 1993년 : 국민대학교 조형대학 건축학과 학사
- 1995년 : 국민대학교 대학원 건축학과 석사
- 2014년 : 국민대학교 대학원 건축학과 박사
- 2001년 9월 ~ 현재 : 동서대학교

디자인대학 교수

〈관심분야〉 : 건축디자인, 환경디자인, 도시재생