creative commons

COMMONS DEED

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

dCollection

공학석사 학위논문

성수동 준공업지역의 도시조직의 변화 특성에 관한 연구: 유휴 산업시설 재생건축을 중심으로

A Study on the Characteristics of Urban Organization Change in Seongsu-dong : Focused on Adaptive Reuse of Abandoned Industrial Facilities

2021 년 2 월

서울대학교 대학원

건축학과

신 영 혜

성수동 준공업지역의 도시조직의 변화 특성에 관한 연구: 유휴 산업시설 재생건축을 중심으로

지도교수 김 승 회

이 논문을 공학석사 학위논문으로 제출함
2021 년 2 월

서울대학교 대학원
건축학과
신 영 혜

신영혜의 석사 학위논문을 인준함
2021 년 2 월

위 원 장 최 재 필 (인)

부위원장 金承會 (인)

위 원 최 효 진 (인)

국문초록

도시는 고정되어 있는 것이 아닌 시간에 흐름에 따라 발전기, 번성기 그리고 쇠퇴기를 맞이하며 변해간다. 과거에는 하나의 지역이 쇠퇴하였을 경우 기존의 도시조직을 전부 제거하고 새로운 도시를 형성하는 재개발의 방식으로 도시가 새롭게 생성되었다. 하지만 이는 그 지역만의 고유한 정체성이 상실되는 문제를 야기했다. 최근에는 과거의 모습을 유지하면서 새로운 요소를 도입하여 그 지역만의 고유한 정체성을 형성해나가는 것의 중요성에 대해 논의되고 있다. 이러한 관점에서 최근 재생건축(Adaptive Reuse)에 대한 관심이 증가하고 있다. 재생건축(Adaptive Reuse)은 쇠퇴한 지역의 새로운 요소를 도입할 수 있는 방안 중에 하나로 이를 이용하여 도심에 남아 있는 유휴 산업시설을 재생한 사례가 확산되고 있다. 하지만 이러한 관심에 비해 유휴 산업시설 재생건축의 확산 현황과 재생건축의 계획 방법과 특성에 관한 탐구가 부족하다. 따라서 본 연구는 현재 유휴 산업시설 재생건축 사례가 가장 활발하게 진행되고 있는 성수동 준공업지역을 대상지로 선정하여 성수동의 변천과정과 산업현황 그리고 물리적 환경 분석을 통해 성수동의 특성을 파악한다. 그리고 대상지에서 진행된 유휴 산업시설 재생건축 사례의 현황과 사례 분석을 통해 성수동 준공업지역 내 유휴 산업시설 재생 사례들의 특성을 도출하고자 한다.

성수동은 자생적으로 형성된 공장 밀집지역으로 시작하여 정책에 의해 준공업지역으로 지정되면서 공장지대라는 정체성을 형성하게 된다. 1966년에 시행된 ‘뚝도지구 토지구획사업’으로 성수동의 필지와 가로경관 정비작업이 진행되었다. 이때 성수동은 다양한 규모의 필지가 공존하고 있는 형태로 계획되어 지금의 도시

조직을 형성하게 되었고 현재까지 산업시설이 주를 이루어 지역을 구성하고 있다. 성수동 준공업지역에 입지하고 있던 주요 산업은 수제화 산업과 피혁 산업으로, 현재에는 지역산업으로 지정되어 서울시 내 수제화 산업 최대 집적지로 자리 잡고 있다.

성수동 준공업지역의 유휴 산업시설 재생건축 사례는 2011년에 처음으로 등장한 이후로 점차 확산되게 된다. 각각의 재생 사례를 분석한 결과 대부분의 사례들이 외관과 공간을 그대로 보존하되 새로운 용도로 변경하여 과거의 모습과 새로운 모습이 공존하는 특성을 가지고 있다. 그리고 이를 통해 방문객에게 새로운 경험을 제공한다. 또한 지역산업인 수제화 산업과 피혁산업과 연관된 기능을 도입한 사례들도 등장하여 성수동에서 진행된 재생사례만의 특수성을 형성하는 현상을 볼 수 있다.

현재 다양한 지역에서 진행되고 있는 유휴 산업시설 재생 사례들은 지역의 정체성을 고려하지 않고 유사한 방식으로 진행되고 있다. 하지만 재생건축(Adaptive Reuse)은 단순히 물리적으로 하나의 건물을 재활용하는 것 또는 지역의 경제 활성화만 도모하는 것에 국한되지 않는다. 각 지역의 정체성을 부각시키는 것과 동시에 기능을 도입하여 새로운 지역성을 형성시키는 과정이다. 따라서 재생건축(Adaptive Reuse) 계획이 진행될 때에는 지역에 대한 면밀한 분석을 바탕으로 계획을 수립하는 것이 필요하다. 본 연구를 기초로 타 지역에서 진행된 유휴 산업시설 재생 사례와 지역의 변화에 관한 연구가 진행되기를 기대한다.

주요어 : 유휴 산업시설, 재생건축, 성수동 준공업지역, 보존
학 번 : 2018-22102

목 차

제 1 장 서론 ····· 1

제 1 절 연구의 배경 과 목적 ····· 2

제 2 절 연구의 대상 및 방법 ····· 3

1. 연구의 대상 및 방법 ····· 3

2. 연구의 흐름도 ····· 5

제 2 장 이론적 고찰 ····· 6

제 1 절 유휴 산업시설과 재생건축 ····· 7

1. 유휴 산업시설의 이해 ····· 6

2. 재생건축(Adaptive Reuse)의 이해 ····· 8

3. 유휴 산업시설 재생건축의 이해 ····· 11

제 2 절 선행연구 고찰 ····· 14

1. 유휴 산업시설 재생건축에 관한 선행연구 ····· 14

2. 성수동 유휴 산업시설 재생건축에 관한 선행연구 ····· 15

제 3 장 성수동 준공업지역의 특성 ····· 17

제 1 절 성수동 준공업지역의 형성과 변천 ····· 18

제 2 절 성수동 준공업지역의 산업 현황 ····· 21

제 3 절 성수동 준공업지역의 물리적 현황 ····· 24

1. 필지 현황 ····· 24

2. 가로 현황 ····· 27

3. 산업시설의 연도별 건축물 현황 ····· 31

4. 산업시설의 배치 및 공간 현황 ····· 33

5. 산업시설의 건축 재료 현황 ····· 35

제 4 절 종합결론 ····· 38

제 4 장 성수동 유휴 산업시설 재생 ····· 40
제 1 절 유휴 산업시설 재생 사례 현황 ····· 43
제 2 절 유휴 산업시설 재생 사례별 분석 ····· 44
1. 대림창고와 바이산 코리아 ····· 44
2. 베란다 인더스트리얼과 사진창고 ····· 47
3. SU;PY(수피) ····· 50
4. 어니언 성수 ····· 53
5. Layer 57(레이어 57) ····· 56
6. 어반소스 ····· 60
7. 멜로워 ····· 63
8. S-Factory(에스팩토리) ····· 66
9. 아트몬스터 성수 ····· 69
10. 성수연방 ····· 71
11. 할아버지 공장 ····· 74
12. 카페봇 ····· 78
13. 아모레 성수 ····· 80
14. 옹근달 ····· 84
제 3 절 유휴 산업시설 재생건축 특성 ····· 87
1. 비물리적인 요소-용도의 변화 ····· 87
2. 물리적 요소-외관 ····· 91
3. 물리적 요소-공간 ····· 96
제 4 절 종합결론 ····· 100

제 5 장 결론 ·····104
참고문헌 ·····108
Abstract ·····111

표 목 차

[표 2-1] 선행연구에서의 유휴 산업시설 개념 ····· 8
[표 2-2] 재생건축의 유사용어와 의미 ····· 9
[표 2-3] 유휴 산업시설 재생건축에 관한 선행연구 ·····15
[표 2-4] 성수동 유휴 산업시설 재생건축에 관한 선행연구 ·····16
[표 3-1] 성수동 준공업지역의 용도별 건축물 현황 ·····22
[표 3-2] 제조 산업 현황 ·····22
[표 3-3] 서울시 준공업지역의 필지 집합 양상 비교 ·····26
[표 3-4] 연도별 건축물 층수 ·····33
[표 3-5] 성수동 준공업지역 내 산업시설의 배치 형태 ·····34
[표 3-6] 산업시설의 주된 건축재료 ·····36
[표 4-1] 사례의 개요 ·····41
[표 4-2] 대림창고와 바이산 코리아 개요 ·····44
[표 4-3] 대림창고의 공간 ·····46
[표 4-4] 바이산 코리아의 공간 ·····47
[표 4-5] 베란다 인더스트리얼과 사진창고 개요 ·····48
[표 4-6] 사진창고 공간 ·····50
[표 4-7] SU;PY(수피) 개요 ·····51
[표 4-8] SU;PY(수피) 공간 ·····53
[표 4-9] 어니언 성수 개요 ·····54
[표 4-10] 어니언 성수 공간 ·····56
[표 4-11] Layer57(레이어57) 개요 ·····57
[표 4-12] Layer57(레이어57) 공간 ·····59
[표 4-13] 어반소스 개요 ·····60
[표 4-14] 어반소스 공간 ·····62
[표 4-15] 멜로워 개요 ·····63
[표 4-16] 멜로워 공간 ·····65
[표 4-17] S-Factory(에스팩토리) 개요 ·····64

[표 4-18] S-Factory(에스팩토리) 공간 ·····68
[표 4-19] 아트몬스터 성수 개요 ·····69
[표 4-20] 아트몬스터 성수 공간 ·····71
[표 4-21] 성수연방 개요 ·····72
[표 4-22] 성수연방 공간 ·····74
[표 4-23] 할아버지 공장 개요 ·····75
[표 4-24] 할아버지 공장 공간 ·····77
[표 4-25] 카페봇 개요 ·····78
[표 4-26] 카페봇 공간 ·····80
[표 4-27] 아모레 성수 개요 ·····81
[표 4-28] 아모레 성수 공간 ·····83
[표 4-29] 옹근달 개요 ·····84
[표 4-30] 옹근달 공간 ·····86
[표 4-31] 사례별 용도 변경과 프로그램 구성 ·····87
[표 4-32] 포함 사례 ·····91
[표 4-33] 각 사례별 보존 방법 ·····92
[표 4-34] 각 사례별 변형 방법 ·····93
[표 4-35] 각 사례별 변형 방법 ·····94
[표 4-36] 각 사례별 증축 방법 ·····99

그 림 목 차

[그림 1-1] 연구 대상지 범위 ····· 3
[그림 1-2] 연구의 흐름도 ····· 5
[그림 2-1] 해외 유휴 산업시설 재생건축 사례 ·····12
[그림 3-1] 성수동 준공업지역의 역사적 도시조직 ·····18
[그림 3-2] 성수동 준공업지역의 수제화 거리 ·····20
[그림 3-3] 성수동 준공업지역의 건축물 용도 현황 ·····21

[그림 3-4] 성수동 준공업지역의 필지 현황 ·····24
[그림 3-5] 성수동 준공업지역의 가로 폭 현황 ·····27
[그림 3-6] 성수동 준공업지역의 가로 현황 ·····28
[그림 3-7] 단면 a-a’ ·····29
[그림 3-8] 아파트 단지와 근린생활시설 사이 ·····29
[그림 3-9] 단면 d-d’ ·····30
[그림 3-10] 산업시설 내 오픈스페이스 ·····30
[그림 3-11] 성수동 준공업지역의 산업시설 사용 승인연도 현황 31
[그림 3-12] 성수동 준공업지역의 산업시설 층수별 현황 ·····32
[그림 3-13] 성수동 준공업지역의 산업시설 1층 천정고 현황 ···34
[그림 3-14] 산업시설 내부 단면 ·····35
[그림 3-15] 성수동 준공업지역의 산업시설 건축 재료 현황 ·····37
[그림 3-16] 성수동 준공업지역의 특성 ·····39
[그림 4-1] 대상지의 유휴 산업시설 재생건축 사례 현황 ·····43
[그림 4-2] 대림창고와 바이산 코리아 입면 변화 ·····45
[그림 4-3] 베란다 인더스트리얼과 사진창고 입면 변화 ·····49
[그림 4-4] SU;PY(수피) 입면 변화 ·····52
[그림 4-5] 어니언 입면 변화 ·····55
[그림 4-6] Layer57(레이어57) 입면 변화 ·····58
[그림 4-7] 어반소스 입면 변화 ·····61
[그림 4-8] 멜로워 입면 변화 ·····64
[그림 4-9] S-Factory(에스팩토리) 입면 변화 ·····67
[그림 4-10] 아트몬스터 성수 입면 변화 ·····70
[그림 4-11] 성수연방 입면 변화 ·····73
[그림 4-12] 할아버지 공장 입면 변화 ·····76
[그림 4-13] 카페봇 입면 변화 ·····79
[그림 4-14] 아모레 성수 입면 변화 ·····82
[그림 4-15] 옹근달 입면 변화 ·····85
[그림 4-16] 사례별 프로그램 ·····88

[그림 4-17] S-Factory(에스팩토리) 프로그램 구성 ·····89
[그림 4-18] 성수연방 프로그램 구성 ·····90
[그림 4-19] SU;PY(수피) 출입구 변화 ·····94
[그림 4-20] S-Factory(에스팩토리) 외관 변화 ·····95
[그림 4-21] Layer57(레이어57) 배치와 오픈스페이스 ·····96
[그림 4-22] 성수연방 외부 공간 조경 ·····97
[그림 4-23] 사례별 내부공간 활용 ·····97
[그림 4-24] 내부 공간 증축 사례 ·····98
[그림 4-25] 재생 사례 가로 입면 ·····102

1. 서론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

도시란 오랜 시간에 걸쳐 만들어진 역사적 산물로 끊임없는 성장과 쇠퇴 그리고 변화를 반복하면서 진화한다. 서울시 내의 준공업지역은 도시가 발전하는 과정 속에서 형성되어 전성기를 맞이하였지만 산업구조의 개편과 도심 환경 정비로 인해 쇠퇴하게 되었다. 이러한 과정에서 산업이 시설이 도심 외곽으로 이전하게 되면서 도심에 유휴 산업시설들이 생겨났다. 과거에는 이러한 유휴 산업시설들의 물리적 환경 정비를 위해 건물을 전면 철거하여 새로운 도시경관을 형성하는 재개발의 방식으로 도시를 바꾸어 나가려 하였다. 하지만 도시 재개발로 인해 과거 흔적들이 모두 사라지고 획일화된 도시경관이 형성되어 지역이 갖고 있던 정체성을 잃는다는 문제가 대두되었다. 현재에는 이러한 유휴 산업시설이 지역의 기억을 담고 있는 공간으로 재평가 되어 유휴 산업시설을 재활용하는 재생건축(Adaptive Reuse) 사례들이 증가하고 있는 추세이다. 재생건축(Adaptive Reuse)은 단순히 기능을 다한 산업시설을 재활용하는 것뿐만 아니라 산업지역의 정체성을 유지함과 동시에 쇠퇴한 지역의 재활성화를 도모하는 것을 의미한다. 그리고 이러한 과정에서 지역이 갖고 있던 고유한 특성에 새로운 기능이 도입되어 그 지역만의 정체성이 형성된다. 그렇기에 재생건축이 진행되기에 앞서 지역에 대한 면밀한 분석이 필요하고 재생건축 사례 분석을 통해 그 지역의 재생건축 특성을 파악하는 것이 필요하다.

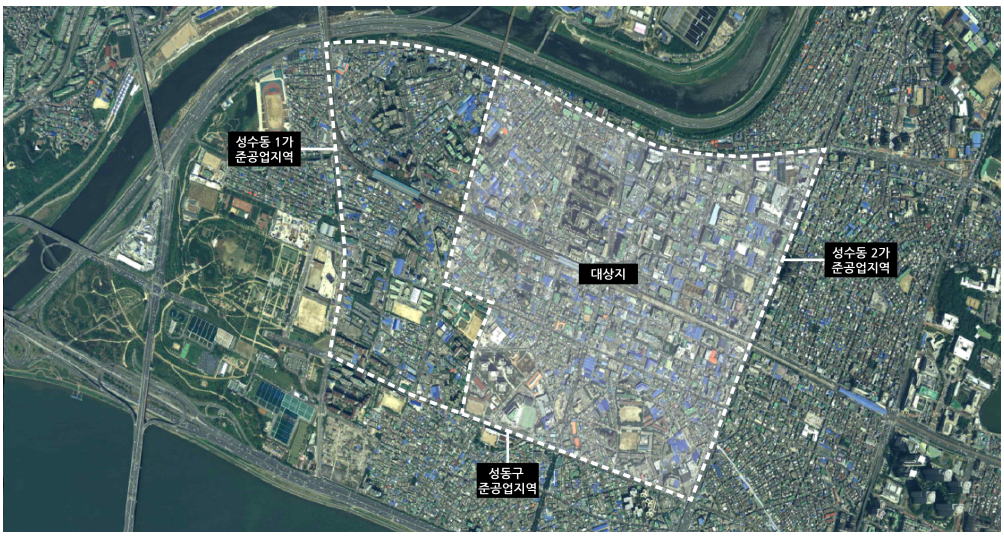
하지만 현재 서울시 내 준공업지역에서 진행되고 있는 유휴 산업시설 재생건축 사례들은 대부분 각 지역의 특성을 고려하지 않고 유사한 방식으로 물리적 환경을 구현하거나 단순히 프로그램을 삽입하는 등의 획일화된 방식으로 재생이 이루어지고 있다. 그리고 유휴 산업시설 재생건축에 관한 선행 연구들 또한 개별적인 사례를 분석하여 각각의 재생 방식을 도출하는 것에 초점을 맞추고 있기 때문에 지역이 갖고 있는 특성과 유휴 산업시설 재생의 관계에 대한 탐구가 부족하다.

이에 본 연구는 복합지역에서의 개별 사례 분석에 그치는 것이 아닌 최근 유휴 산업시설 재생건축이 활발하게 진행되고 있는 '성수동 준공업지역'을 대상으로 지역의 형성과 변천과정 그리고 현황을 파악하고 유휴 산업시설 재생건축 사례를 살펴보려 한다.

제 2 절 연구의 대상 및 방법

1. 연구의 대상 및 방법

현재 서울시의 준공업지역은 영등포구, 구로구, 성동구 등 7개에 걸쳐 있다. 본 연구의 대상지는 이 중 최근 유휴 산업시설 재생건축이 가장 활발하게 일어나고 있는 성동구 준공업지역으로 선정한다. 성동구 준공업지역은 2,061,000㎡의 규모로 성수동1가와 성수동 2가를 포함하고 있다. 본 연구에서는 유휴 산업시설 재생건축이 더욱 활성화되어 있는 성수동 2가 준공업지역을 범위로 한다. 연구 대상지의 범위는 [그림 1-1]과 같다.



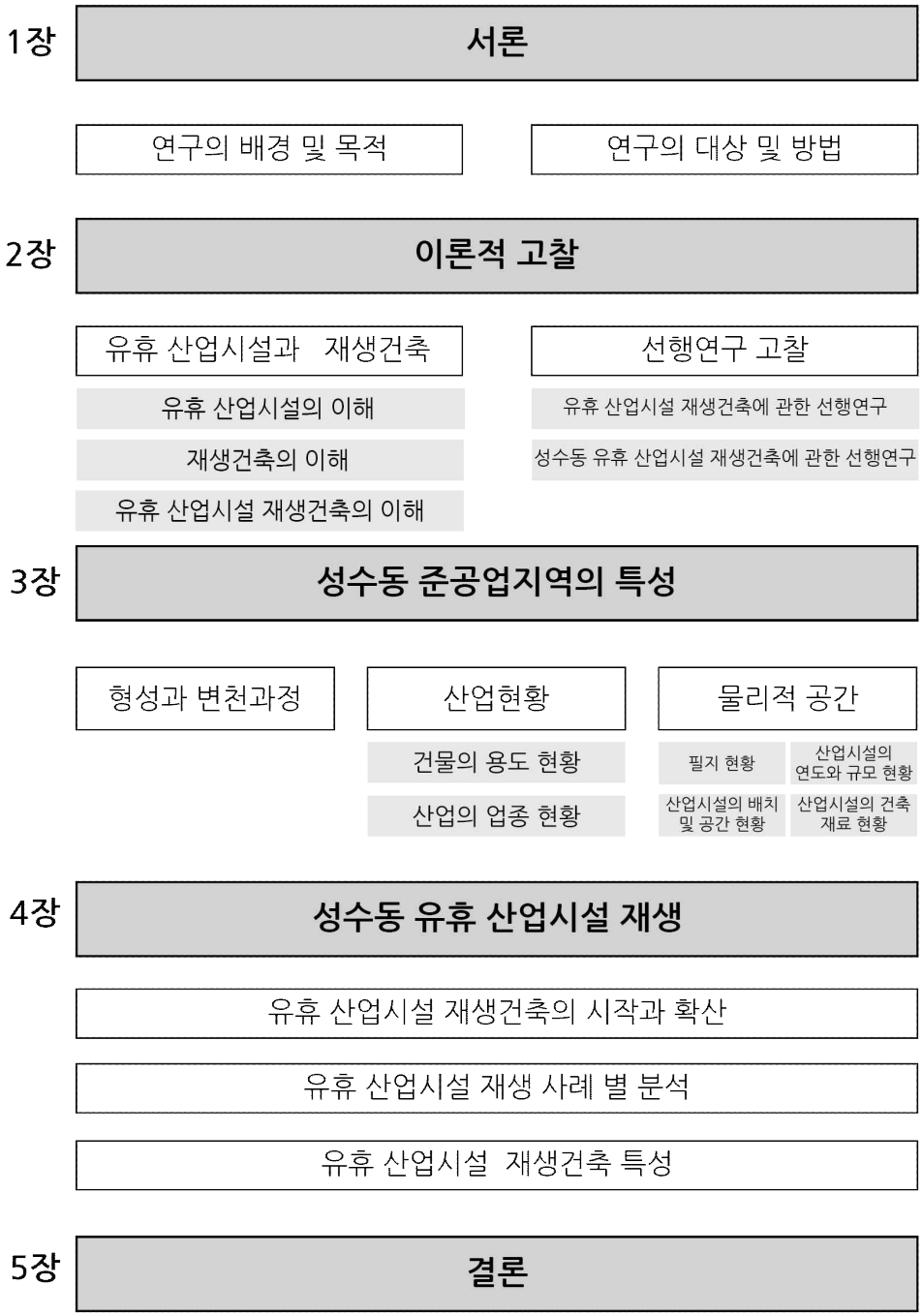
[그림 1-1] 연구 대상지 범위

본 연구의 2장에서는 유휴 산업시설과 재생건축의 개념을 이해하고 성수동 준공업지역과 관련된 선행연구 고찰을 통해 본 연구의 차별성과 의의를 밝힌다.

3장에서는 성수동 준공업지역의 특성을 파악하기 위해 대상지의 형성과 변천과정, 산업 현황을 살펴본 후 필지, 가로, 건축 규모 등과 같은 대상지의 물리적 현황을 분석한다. 산업 현황을 살펴보기 위해 통계청 데이터를 활용하였고 물리적 현황을 살펴보기 위해 GIS 정보와 건축물 대장 그리고 현장 방문으로 분석하였다.

4장에서는 성수동 준공업지역 내 유휴 산업시설을 재생한 사례의 현황과 각각의 재생 방법을 파악한다. 그리고 대상지에서 진행된 유휴 산업시설 재생건축 사례의 특성을 도출하였다.

2. 연구의 흐름도



[그림 1-2] 연구의 흐름도

2. 이론적 고찰

제 1 절 유휴 산업시설과 재생건축

1. 유휴 산업시설의 이해

‘유휴 산업시설’[1]에서 유휴(遊休)의 사전적 정의는 ‘쓰지 않고 놀림’[2]을 의미한다. 이에 따라 ‘유휴 산업시설’이란 과거 산업화 시대에 생산, 가공 등을 담당하던 다양한 산업시설들이 이전하거나, 산업의 변화에 따라 기능이 상실되어 실용성을 잃고 물리적 형태로만 남아 있는 것을 의미한다.

한편, 최근 유휴 산업시설에 관한 선행 연구를 살펴보면 유휴 산업시설을 물리적 요소뿐만 아니라 지역의 기억을 담고 있는 공간으로서 역사적 가치를 지닌 시대적 유산으로 정의하고 있다. 문경진(2009)에 따르면 ‘유휴 산업시설’은 산업유산과 의미가 같다고 정의 되고 조연주(2011)는 단순히 비어있는 산업시설이 아닌 역사적, 상징적 의미가 내재되어 있다고 정의하고 있다. 김현주(2017)에 의하면 ‘유휴 산업시설’은 과거 산업화 시대를 거쳐 지역민들의 경험이 담겨있는 시대적 유산이라고 정의하고 있다. 그리고 이상균(2019)은 ‘유휴 산업시설’이 물리적인 폐건축물만이 아닌 다양한 기억들이 담겨있는 문화적, 역사적, 장소적 가치를 내포하고 있는 건물이라고 정의하고 있다. 이를 정리하면 [표 2-1]과 같다. 이처럼 ‘유휴 산업시설’은 과거 산업화 시대에 사용되었던 산업시설이 역사적, 문화적 가치를 가지고 있는 것으로 정의되고 있다. 이를 바탕으로 본 연구에서는 ‘유휴 산업시설’을 산업화 과정에서 생겨난 생산과 가공을 담당하던 시설로 현재에는 기능이 상실되었지만 지역의 역사와 정체성을 담고 있는 산업유산으로 정의한다.

---

1) 한국 문화관광연구원에서 2009년에 진행된 유휴 공간 문화적 활용의 의의와 방향 연구에서 선구적으로 ‘유휴 산업시설’에 관한 정의를 하였다. 도심지에서 ‘유휴 공간’이 발생하는 원인에 따라 구분하여 ‘유휴 산업시설’을 기능이 상실한 산업시설로서, 공장 이적지 및 폐 공장/창고로 정의하고 있다.
2) 국립국어원의 정의를 인용하였다.

[표 2-1] 선행연구에서의 유휴 산업시설 개념

제목	연구자	유휴 산업시설 개념
유휴 산업시설 컨버전의 장소성을 재구성하는 방식에 관한 연구	문경진 (2009)	유휴화되는 과정에서 역사적, 기술적, 사회적, 건축적 가치를 갖는 산업문화의 유물
유휴 산업시설의 컨버전 사례 분석	조연주 (2011)	시대의 흔적이 남겨져 과거의 경험을 전달하고 과거, 현재, 미래를 연결해주는 매개체
유휴 산업시설을 재생한 전시공간의 디자인 특성에 관한 사례 연구	김현주 (2017)	과거 산업화 시대를 거쳐 지역주민들의 주관적 체험이 담겨져 있는 시대적 유산
유휴 산업시설을 활용한 복합문화공간의 지속운영 가능한 재생 방향 연구	이상균 (2019)	물리적 폐건축물만이 아닌 다양한 기억들이 축적된 문화적, 역사적, 장소적 가치를 내포

2. ‘재생건축 (Adaptive Reuse)’의 이해

‘재생건축 (Adaptive Reuse)’에 대한 논의는 1970년대부터 시작되어 현재까지도 이어져오고 있다. 1975년에 발간한 『New uses for old Buildings』의 저자인 칸타 우 치노 (S.Cantacuzino, 1975)는 재생건축의 개념에 대해 논의한 선구적 연구자이다.[3] 그는 건축의 물리적 특성이 기능보다 오래 지속되는 경향이 있기 때문에 건물들은 계속해서 새로운 용도를 부여받아 적응해나가야 한다고 말하고 있다.[4] 이를 시작으로 초기의 재생건축의 개념에 관한 연구들은 기능이 상실한 건물에 새로운 용도를 부여하여 건물을 재활용하는 물리적 변화에 초점을 두고 있고 리뉴얼

3) Bie Plevoets & Koenraad Van Cleempoel, 『Adaptive Reuse of the Built Heritage: Concepts and Cases of an Emerging Discipline』, Routledge, 2019, p.33

4) Sherban Cantacuzino, 『New Uses for old Buildings』, Architectural Press, 1975, p.263

(Renewal), 리모델링(Remodeling), 리스토어레이션(Restoration), 리노베이션(Renovation)등과 같이 유사한 정의를 가지고 있는 용어와 혼재되어 사용되었다. 이러한 재생건축 유사용어들의 정의를 정리하자면 [표 2-2]와 같다.

[표 2-2] 재생건축의 유사용어와 의미

용어	의미
Renewal (개축)	기능이 다한 건물을 새로운 건물로 교체하는 것, 일반적으로 개축의 의미로 사용
Remodeling(개보수)	오래된 건물의 골조만 보존하고 새롭게 고치는 일
Restoration(복원)	오래되거나 손상된 건물을 이전의 상태로 되돌리는 과정
Renovation(개축)	기존 건축물을 헐지 않고 보수해 사용하는 것

하지만 2000년대 후반부터 진행된 선행연구를 살펴보면 재생의 의미와 유사 용어들의 비교 분석을 통해 재생건축의 개념을 새롭게 정의하고 해석하는 연구들이 증가하였다. 조용연(2009)은 '공공재생건축'에서 '재생건축'의 정의를 도시 재생적 차원에서 보았으며 노후화된 건물에 다시 생명을 불어 넣어 도시, 지역을 활성화 할 수 있는 건축으로 정의하고 있다. 김영표(2013)는 '재생건축'이 오래되거나 노후화된 건축물을 시대적, 문화적, 기능적 등 다방면의 요구를 반영하여 개선하는 것뿐만 아니라 시대의 변화에 의한 맥락과 문화적 연속성을 반영한 새로운 결과[5]라고 하였다. 이와 동시에 그는 모더니제이션, 리뉴얼, 리노베이션, 리파인, 리퍼비시먼트, 리폼, 리모델링과 재생건축을 분리하여 정의하고 있다. 강철희(2016)는 '재생건축'을 건물이 가지는 특성과 장소에 대한 기억 등을 고려하여 노후화된 건축물을 재사용하는 과정으로 보고 있다. 그리고 이를 통해 건축물을 다시 태어나게 하는 것으로 정의하고 있다.

5) 김영표, 들뢰즈의 '잠재성' 개념에 의한 재생건축의 디자인적 가치 특성분석과 디자인 방법에 관한 연구, 건국대학교 석사논문, 2013, p. 29

박상경(2017)은 건축물이 갖고 있는 정체성을 보존함과 동시에 노후화된 건축물의 원형 또는 일부가 갖고 있는 역사적, 사회적 요소를 활용하여 새로운 용도의 공간으로 재생시키는 과정을 '재생건축'이라고 정의하고 있다. 이미경(2020)은 '재생건축'의 개념을 낙후된 건물의 시간성, 공간성 그리고 문화성을 고려하여 리모델링하는 과정을 통해 새로운 용도와 의미를 부여하는 방법으로 정의하고 있다.

재생건축에 관한 선행논문 고찰을 통해 재생건축의 정의와 유사 용어의 개념 그리고 영문 표기법에 차이를 볼 수 있었다. 하지만 공통적으로 '재생건축'의 개념을 기능이 상실되거나 노후화된 건물에 새로운 용도를 부여하여 재사용하는 과정으로 정의하였다. 그리고 이러한 '재생건축'의 과정에서 건물의 역사성과 정체성의 보존을 통해 지역의 활성화를 도모하고자 하는 의미를 내포하고 있다.

따라서 본 연구에서는 '재생건축'의 개념을 '노후화되거나 기능을 상실한 건축의 기본 요소를 보존하여 새로운 용도를 부여하고 다시 사용하는 과정'으로 정의한다. 그리고 이를 통해 건물의 정체성을 보존하여 지역의 활성화를 도모하는 과정으로 본다. 국내에서는 리모델링(Remodeling)과 리노베이션(Renovation)이 '재생건축'과 혼용되고 있지만 해외연구에서는 Adaptive Reuse가 재생건축을 지칭하는 용어로 주를 이루고 있다.[6] Adaptive Reuse의 정의는 기존 건물을 설계한 목적 이외의 목적으로 재사용하는 과정을 말하며 도시재생의 중요한 재생방법[7]으로 사용되고 있다. 또한 Adaptive Reuse를 통해 지역의 역사성과 문화성을 보존시켜 지역사회의 요구상황에 맞게 재활용하는 것[8]을 목적으로 보고 있다. 이를 바탕으로 본 연구에서는 재생건축의 영문 표기법을 Adaptive Reuse로 한다.

---

6) 배현민 외 1인, 급수탑의 적응적 재사용일 위한 디자인 특성과 방법 연구, 한국디자인학회, vol.32 No.2, 2019, p. 21

7) Wikipedia, s.v. "Adaptive Reuse," last modified February 27, 2020, https://en.wikipedia.org/wiki/Adaptive_reuse

8) 최유진, 전용(Adaptive Reuse)을 활용한 미국의 도시재생 사례분석, 한국부동산분석학회, 19권 4호, 2013, p.256

3. 유휴 산업시설 재생건축(Adaptive Reuse)의 이해

유휴 산업시설 재생건축의 개념은 산업화가 가장 먼저 시작된 영국에서부터 논의 되었다. 18세기에서 19세기를 거쳐 일어난 산업혁명으로 다양한 대형 산업시설들이 경제발전의 중추적 역할을 위해 도심 속에 건립되었다. 하지만 시대의 흐름에 따른 산업의 발전으로 19세기말부터 산업시설들은 방치되었다. 노후화된 유휴 산업시설로 인해 도시에 환경적 문제를 야기하였고 이를 해결하기 위해 유휴 산업시설의 재활용방안에 관한 논의가 시작되었다.[9] 이러한 논의를 거쳐 대부분의 유휴 산업시설들은 문화시설로 재생되었는데 이것에는 세 가지 이유가 있었다. 첫 번째는 유휴 산업시설의 재활용을 통해 철거비용과 재건축 비용을 검약할 수 있어 경제적인 이득을 얻을 수 있기 때문이다. 두 번째는 대부분의 유휴 산업시설이 도심의 중심부에 입지되어 있기 때문에 사람들의 접근성이 용이한 이점이 있었기 때문이다. 마지막으로 산업용 건물의 기능적인 목적에 따라 천정고가 높고 단일공간으로 구성되어 있기 때문에 가변성이 중요시 되는 전시 공간으로 적합했기 때문이다.[10] 대표적인 사례로 영국 런던의 화력발전소를 미술관으로 재생한 테이트모던 현대미술관(2000), 독일 카를스루에의 탄약 공장을 전시관으로 재생한 미디어아트센터(1997) 그리고 미국 매사추세츠의 인쇄공장을 미술관으로 재생한 매사추세츠 현대미술관(1999)이 있다. 이를 통해 낙후된 산업시설의 재활용뿐만 아니라 지역에 새로운 정체성을 부여하여 활성화를 야기하였다.

---

9) 김정후, 발전소는 어떻게 미술관이 되었는가, 돌베개, 2013, p.15
10) Phobe Crisman, From Industry to Culture: leftovers, time and material transformation in four contemporary museums, The Journal of Architecture, 2007, p. 407

(a) 테이트모던 (자료: 테이트모던 홈페이지) (b) 카를스루에 미디어아트센터 (자료: ZKM 홈페이지)
(c) 매사추세츠 현대미술관 (MASS MoCA 홈페이지)

[그림 2-1] 해외 유휴 산업시설 재생건축 사례

국내에서는 1990년대 이후에 재생건축의 개념이 등장하였는데 이는 전 세계적으로 재활용 운동이 확산되어 국내 건축분야까지 도입되었기 때문이다. 초기의 재생건축은 농어촌 지역의 폐교시설이나 공공시설 등으로 한정되어 기능이 상실된 시설에 지역에 부족한 복지시설을 보충하는 방식으로 진행되었다. 2000년대 이후에는 산업화 시대에 경제적 발전의 중추적인 역할을 하였던 산업시설이 산업구조의 변화와 제도적 이유로 방치되었고 이를 재생하고자 하는 움직임이 등장했다.[11] 또한 이시기에 도시재생의 개념이 도입되어 재생건축이 유휴시설의 용도변경을 통해 단순히 건물을 재활용하는 기능적인 측면뿐만 아닌 지역의 정체성을 보존하고 재활성화를 통해 지역민의 삶의 질적 향상에 기여할 수 있는 공간으로 재생되어야 한다는 움직임이 확산되었다.

2010년 이후에 서울시 준공업지역의 유휴 산업시설을 재생한 사례가 등장하였는데 이는 민간에 의해 자생적으로 진행되었다. 서울시 제조업의 쇠퇴와 공장의 이전으로 인해 준공업지역내의 유휴 산업시설이 증가하여 문래동의 철공소 단지는 낙후되었다. 하지만 낮은 지가의 이점을 가지고 있어 민간에 의해 재생되는 사례가 증가하였다. 그리고 이에 대

11) 김현주, 도시재생 맥락에서의 유휴 산업시설 재활용 계획 방법 연구, 석사학위논문, 2013, p.32

한 대표적인 예로 서울시의 ‘문래예술창작촌’이 있다. ‘문래예술창작촌’은 쇠퇴해가던 문래동 철공소단지의 유휴 산업시설을 예술가들의 작업공간과 전시공간으로 재생한 사례이다.

제 2 절 선행연구 고찰

1. 유휴 산업시설 재생건축에 관한 선행연구

[표 2-3]에 정리된 것과 같이 유휴 산업시설 재생건축에 관한 연구는 2010년대 초반부터 진행되었다. 조연주(2011)는 유휴 산업시설 재생건축에 대한 방법론을 제시하기 위해 해외 성공 사례에 나타난 재생 방법 분석을 통해 국내의 사례에 적용할 수 있는 방법론을 제시하고자 하였다. 이를 위해 해외의 성공 사례인 테이트모던, 발틱 현대미술센터 그리고 루브르 박물관의 사회적, 역사적 배경을 파악하고 재생 방법을 분석하였다. 그 결과, 세 개의 사례 모두 편리성의 향상과 프로그램 운영을 위해 내부공간을 전면변형하거나 부분변형 하였고 장소성의 표현을 위해 산업시설의 특징을 나타내는 입면 요소, 재료 그리고 건축적 요소를 보존하거나 새롭게 조성되었다는 것을 확인 하였다. 그러나 연구 대상이 해외사례에 해외사례에 제한하여 분석되어 국내사례에 적용가능성에 대한 시사점이 미흡한 한계점을 가지고 있다. 김현주(2017)는 대중들의 문화공간에 대한 수요가 증가하고 문화공간을 조성하는 방법 중 하나인 유휴 산업시설을 활용하여 문화공간으로 조성한 사례들의 분석을 통해 디자인적 특성을 도출하는 것에 목적을 두고 있다. 이를 위해 국내에서 진행된 유휴 산업시설이 문화공간으로 재생된 사례를 대상으로 하여 다섯 가지의 재생 디자인 특성 (역사성, 상징성, 보존성, 연계성, 장소성)을 활용하여 분석하였다. 이상균(2019)은 유휴 산업시설이 복합문화공간으로 재생된 사례들의 지속가능한 운영을 위한 방향성을 제안하고자 하였다. 이를 위해 국내의 유휴 산업시설 재생건축 사례를 선정하여 복합문화공간으로서 지속운영 가능성에 영향을 미치는 요소를 도출하였고 앞으로의 재생건축에 대한 방향성을 제시하고 있다.

[표 2-3] 유휴 산업시설 재생건축에 관한 선행연구

연구자 (년도)	연구제목	연구내용
조연주 (2011)	유휴 산업시설의 컨버전 방법에 관한 연구 -문화공간으로 컨버전한 유럽의 사례를 중심으로-	해외 성공적인 유휴 산업시설 재생 사례를 분석하여 재생건축 방법론 도출
김현주 (2017)	유휴 산업시설을 재생한 전시공간의 디자인 특성에 관한 사례 연구	국내 유휴 산업시설이 문화공간으로 재생된 사례를 재생 디자인 특성의 분석틀을 활용하여 분석
이상균 (2019)	유휴 산업시설을 활용한 복합문화공간의 지속운영 가능한 재생 방향 연구	유휴 산업시설 재생건축 사례 분석을 통해 지속운영 가능에 미치는 영향에 요소 도출을 통해 재생건축에 대한 방향성 제시

선행 연구들 모두 공통적으로 사례를 선정하여 재생 방법에 대해 분석하고 있고 결과에 따라 앞으로 진행될 재생 사업에 대한 방향성을 제시하고 있다. 하지만 해외의 사례 분석을 하거나 국내 여러 지역에서의 각각의 사례를 분석하여 일반화된 방향성을 제시하고 있는 한계점을 가진다. 본 연구는 성수동 준공업지역이 갖고 있는 특성을 파악한 이후 대상지에서 진행된 사례를 분석하여 방향성을 제시하여 성수동만의 방향성을 제안하는 것에 차별성을 가진다.

2. 성수동 유휴 산업시설 재생건축에 관한 선행연구

[표 2-4]에 정리된 것과 같이 성수동 내 유휴 산업시설 재생건축에 관한 연구는 2014년부터 진행되었다. 이한나(2014)는 유휴 산업시설 재생 사례인 대림창고의 등장으로 인해 형성된 문화활동과 변화에 대해 파악하고자 하였다. 이를 위해 성수동 대림창고에서 진행되는 문화활동과 지역의 변화에 대해 살펴보았다. 이 연구에서 대림창고가 재생됨에 따라 다양한 이벤트가 진행되어 지역에 방문객을 유입하고 경제 활성화에 긍정적인 영향을 미친 것을 확인하였다. 또한 대림창고의 등장으로 문화활동들이 증가하고 있는 현상을 파악하였지만 변화의 기간이 짧은 점과 단

일 사례의 조사로 한계점을 가진다. 장용석(2016)은 도시 내 준공업지역을 쇠퇴 지역으로 인식하고 이와 관련된 정책인 ‘2030 준공업지역 종합발전계획’에 대한 제언을 하고 있다. 이를 위해 해외의 사례 분석과 ‘2030 준공업지역 종합발전계획’에 대한 고찰을 하였고 문래동과 성수동의 정비방향에 대한 제안을 하였다. 하지만 정책적 가이드라인에 그치고 있어 실질적인 방향성을 제시하는 것에 한계점을 가지고 있다. 한민지(2019)는 문화재생을 도시 마케팅의 중요한 수단으로 인지하고 금천구, 문래동 그리고 성수동 등 서울시 내 준공업지역의 재생 사례를 통해 문화적 활성화를 도모하는 방법을 비교하였다. 이를 위해 금천구 금천예술공장, 문래동 문래창작촌 그리고 성수동 대림창고를 환경적 재생, 문화적 재생 그리고 사회적 재생으로 비교 분석하여 각각의 사례가 나아가야 할 방향에 대한 정책적 시사점을 제시하고 있다.

[표 2-4] 성수동 유휴 산업시설 재생건축에 관한 선행연구

연구자 (년도)	연구제목	연구내용
이한나 (2014)	도시 공업지역의 문화활동 형성과 변화 -성수동 대림창고를 중심으로-	유휴 산업시설 재생 사례인 대림창고로 인해 성수동 준공업지역에서 형성된 문화활동과 지역에 미친 영향 파악
장용석 (2016)	서울시 준공업지역 재생/활성화에 대한 연구 (성수동과 문래동을 중심으로)	준공업지역의 재활성화를 위한 정책인 ‘2030 준공업지역 종합발전계획’에 대한 고찰을 통해 성수동과 문래동의 정비방향 제시
한민지 (2019)	산업 유휴공간을 활용한 문화재생의 문화 효과 비교 분석 -서울 금천구, 문래동, 성수동을 중심으로	금천구, 문래동, 성수동에서의 문화재생사례 분석을 통해 각각의 사례의 방향성 제시

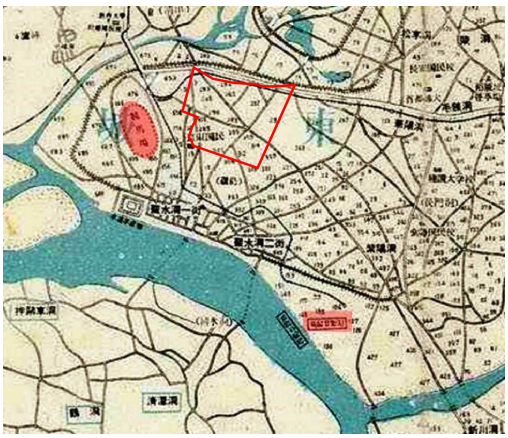
공통적으로 성수동 준공업지역의 문화활동을 파악하고 정책적으로 방향성을 제시하는 것에 시사점을 두고 있으나 단일사례의 분석에 초점을 맞추고 있기 때문에 지역이 갖고 있는 특성에 관한 탐구가 부족하다. 본 연구는 대상지의 물리적 특성을 이해하고 재생건축이 나아갈 방향성을 제시하고 있는 것에 차별성을 가진다.

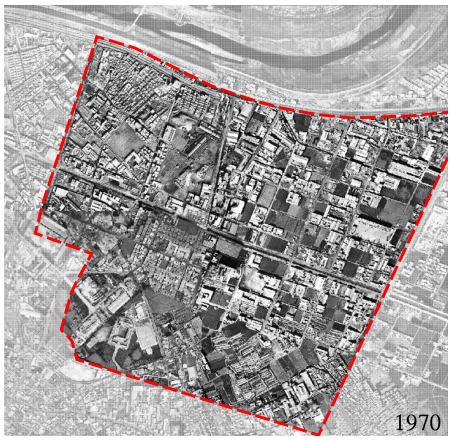
3. 성수동 준공업지역의 특성

제 3 장 성수동 준공업지역의 특성

제 1 절 성수동 준공업지역의 형성과 변천과정

성수동이 공장지대로 자리 잡기 시작한 것은 1960년대 이후이다. 1950년 6.25전쟁 직후 성수동은 농업이 주를 이루고 있는 지역이었지만 전쟁 이후 터를 잃은 영세업체들이 도심과 가깝고 인접한 하천을 이용 할 수 있고 비교적 지가가 낮은 성수동 지역에 자생적으로 밀집되었기 때문이다. [12] 이시기에 성수동에는 농업과 공업이 공존하고 있는 양상을 보이고 있었다. 1950년대 후반부터 서울시는 전쟁복구와 도심의 인구 과밀로 인한 문제에 대응하기 위해 도시계획 사업을 진행하고 있었다. 자생적으로 형성되었던 성수동의 공장지대가 정부의 관심을 촉구하게 되었고, 정부는 성수동을 준공업지역으로 계획하게 된다. 이를 위해 1961년 성수동이 위치한 뚝도지구가 토지구획정리사업으로 지정되었고 1964년에 준공업지역으로 지정되었다.





(a) 1966년 성수동 지도(자료: https://blog.naver.com/danmass/221630565991)
(b) 1972년 성수동 항공사진
[그림 3-1] 성수동 준공업지역의 역사적 도시조직

12) 성수동 장인, 천번의 두들김, 서울역사박물관, 2014, p.53

[그림 3-1]을 통해 토지구획정리사업으로 인해 성수동의 도시조직이 변화하였음을 확인 할 수 있다. 1966년 뚝도지구 토지구획정리사업의 진행과 함께 성수동의 가로 정비 작업 또한 활발하게 진행되었는데 이시기에 격자 형태의 도시 조직으로 변모하게 된다. 그리고 격자 형태의 도시 조직을 따라 적벽돌을 사용한 2~3층의 산업시설들의 대대적으로 건설되었다. 자생적으로 밀집된 성수동의 공장지대는 제도적인 보완과 함께 본격적으로 규모를 갖춘 공장들과 영세 제조업체들이 공존한 공장지대가 형성되었다.

성수동 준공업지역이 형성된 이후 다양한 제조업종의 업체들이 입지하였다. 주로 도시형 제조업종인 섬유, 화학, 기계, 전기기구 등의 제조업체들이 입지하고 있었는데 특히 제화와 피혁 제조업체의 비율이 높았다. 이 이유는 6.25전쟁 이후 미군의 군화 재료인 피혁과 구두를 만들던 영세 제조업체들이 성수동과 가까운 염천교일대에 밀집되어 있었는데 수요가 급증하여 대형 사업장으로 성장하게 되면서 1970년대에 대형공장들이 확장하게 되었기 때문이다. 그리고 이러한 과정에서 대형공장의 하청업체들 또한 성수동에 입지하게 되면서 서울시에서 최대 제화 산업직접지가 된다.

1982년에 진행된 수도권 정비계획[13]에 의해 서울시의 준공업지역에 입지하고 있던 대형 산업시설들이 외곽지역으로 이전하게 되면서 쇠퇴하게 되었다. 성수동 준공업지역의 경우, 1980년대 이후 대형 피혁 공업의 물량이 급증하면서 대형 제화 업체들의 공장은 지방으로 확장 이전하게 되었지만 하청업체들은 남게 되었다. 이를 통해 성수동 준공업지역은 비교적 활성화 되어 제화 산업과 피혁 산업의 계보를 이어갔다. 1990년대 후반에 금융위기로 인해 성수동은 다시 한 번 쇠퇴의 위기를 맞게 되었다. 하지만 성동구청은 오랜 기간에 걸쳐 지역산업으로 자리잡은 제화 산업과 피혁 산업 특화지역으로 지정하면서 피혁 거리와 수제화 타운 등을 조성하였다. 이를 통해 피혁 산업과 수제화 산업의 공장들뿐만 아니라

13) 1982년 제 2차 수도권정비계획으로 인하여 대형 공업시설들은 외곽지역으로 이전하게 되었다.

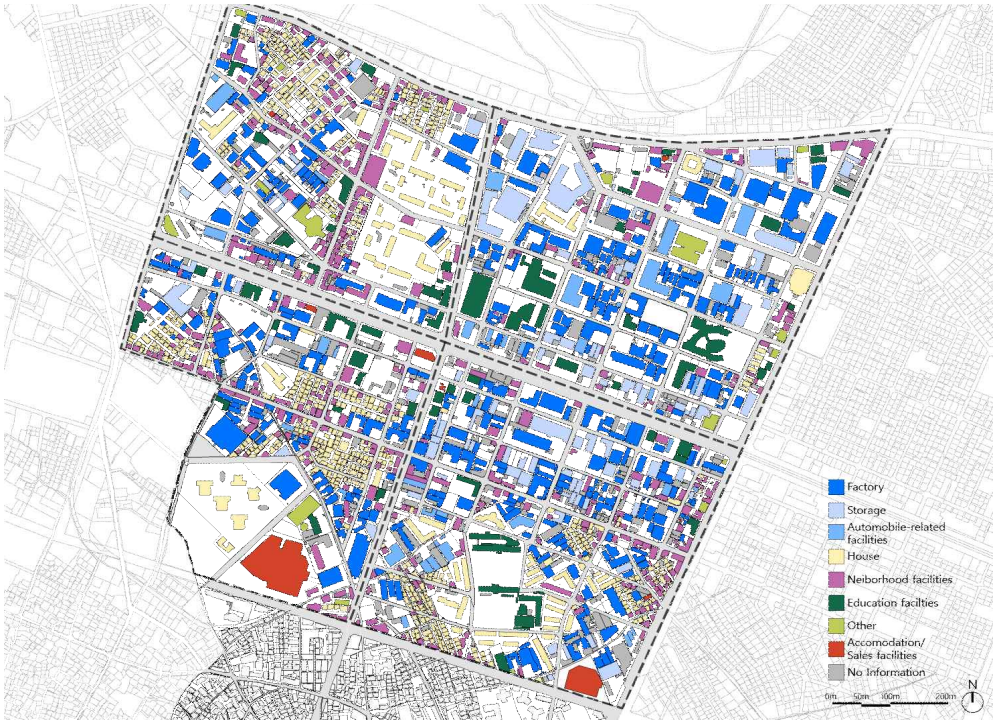
이와 관련된 제화 부품 산업과 유통업체 그리고 판매시설들이 입지하게 되면서 서울시 최대 수제화 산업 집적지역이 되어 성수동 준공업지역의 경제에 활성화를 도모하고 있다.

(a) 성수동에 위치한 수제화 조형물 (b) 수제화 타운(자료: 성동구청 홈페이지)

[그림 3-2] 성수동 준공업지역의 수제화 거리

성수동 준공업지역의 변천과정을 살펴 본 결과 성수동은 지리적인 이점으로 인해 자생적으로 형성된 공장 밀집 지역으로 시작하여 정책에 의해 준공업지역으로 지정되면서 공업지역으로 발달되었다. 그리고 이러한 과정에서 수제화 산업과 피혁 산업의 제조업체들이 집적되면서 지역특화 산업으로 자리 잡게 된다. 현재 성수동 준공업지역은 서울시 내에서 최대 수제화 산업 집적지로 이와 관련된 다양한 산업이 활동하고 있다.

제 2 절 성수동 준공업지역의 산업 현황



[그림 3-3] 성수동 준공업지역의 건축물 용도 현황

현재 성수동 준공업지역의 용도를 살펴보면 [그림 3-3]과 같다. 대상지는 총 2,484개의 건축물로 구성되어 있으며 주거시설 674개, 산업시설이 588개로 각각 약 27.1%와 약 23.7%의 비율을 차지하고 있어 가장 높게 나타나고 있음을 알 수 있다. 또한 총 588개의 산업시설 중 공장은 424개로 약 78%를 차지하고 있고 자동차관련 산업시설이 117개로 약 19%, 그리고 창고 시설이 47개로 약 7%를 차지하고 있다.

산업시설들은 대체로 간선도로와 보조간선도로 그리고 이면도로를 따라 배치되어있는 것을 확인 할 수 있다. 산업시설들이 도로를 따라 입지한 이유는 하역을 용이하게 하기 위해 교통이 편리한 위치에 건설되었기 때문이다. 대상지를 동서방향으로 가로지르는 아차산로를 기점으로 서쪽에는 주거시설과 산업시설이 혼재되어 있고 동쪽에는 산업시설이 주를

[표 3-1] 성수동 준공업지역의 용도별 건축물 현황

구분	주거	근생	교육 연구	판매 숙박	업무	공장	자동차 관련 시설	창고	기타	정보 없음
건축물 개수	674	448	22	6	56	424	117	47	558	132
구성비 (%)	27.1%	18%	0.8%	0.2%	2.2%	17%	4.7%	1.8%	22.4%	5.3%

이루고 있다. 이는 뚝도지구 토지구획정리 사업의 진행되었을 당시 아차산로의 서쪽에는 이미 주거시설이 밀집되어 있어 기존 필지와 건물에 접하는 도로는 존치하는 것으로 결정하였기 때문이다.

성수동 준공업지역 내 입지한 건축물의 용도 현황 분석을 통해 주거시설을 제외하고 산업시설의 비율이 가장 높은 것을 확인 할 수 있었다. 이를 통해 대상지에서의 주된 인간의 활동은 제조 산업과 관련되어 있다는 것을 의미한다. 이를 바탕으로 성수동 준공업지역에서 주로 일어나는 산업 활동을 알아보기 위해 제조업의 업종 현황을 살펴보았다.

[표 3-2] 제조 산업 현황
(자료: 서울 열린데이터 광장, 서울시 산업중분류별 제조업현황 통계)

구분	사업체수	구성비(%)
식료품/음료 제조 산업	26	4%
섬유제품 제조 산업	35	5.9%
의복/액세서리 및 모피제품 제조 산업	95	16.1%
가죽, 가방 및 신발 제조 산업	94	15.9%
종이 제품 제조 산업	30	5%
인쇄 산업	107	18.1%
금속 산업/금속가공제품 제조 산업	42	7.1%
전자부품 제조 산업	13	2.2%
기계 제조 산업	50	8.4%
Other	97	16.4%
Total	589	100%

[표 3-2]는 성수동의 제조업의 업종별 현황을 나타낸 표이다. 대상지

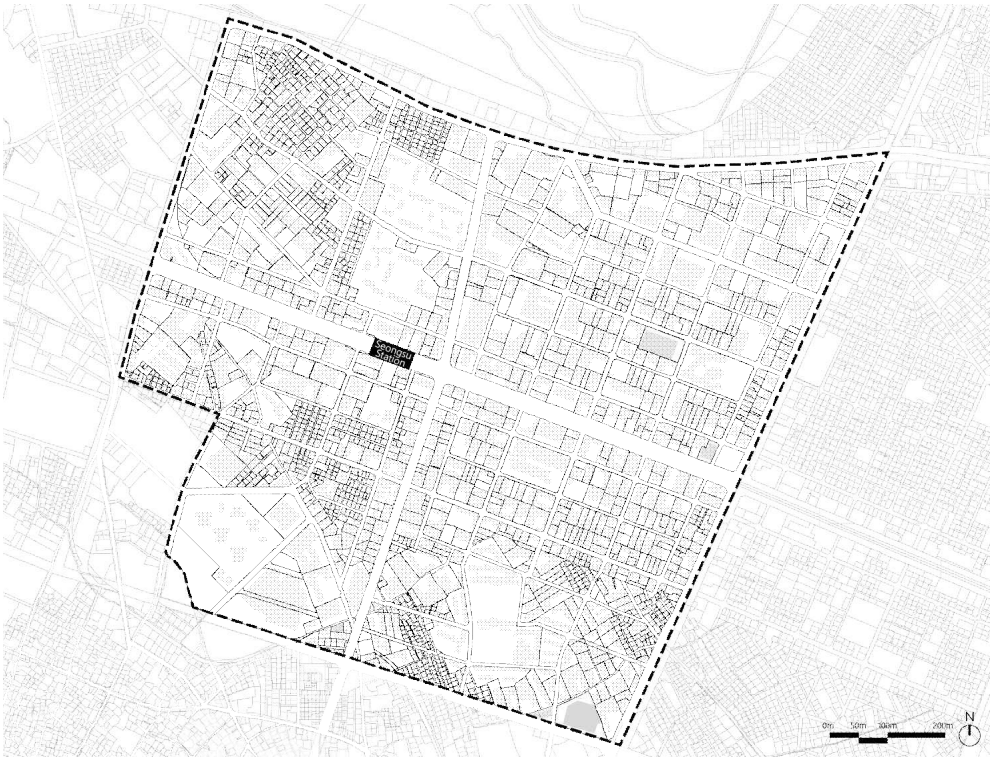
내 제조업의 업종 분포 현황을 살펴보면 인쇄산업의 사업체수가 107개로 가장 높은 비율을 차지하고 있다. 하지만 의복 및 액세서리 제조 산업과 가죽 및 제화 산업 그리고 섬유 제품 제조 산업은 서로 상호 연관되어 운영된다고 볼 수 있다. 성수동 준공업지역에 입지한 의복 및 액세서리 산업의 사업체수는 총 95개이고 가죽 및 제화 제조 산업의 사업체수는 총 94개이다. 마지막으로 섬유 제품 제조 산업의 사업체 수는 총 35개이고 이를 통합하면 총 224개의 사업체가 의복, 가죽 액세서리 산업임을 파악할 수 있다, 이는 대상지내 총 제조 산업 사업체 중 약 38% 차지하고 있어 가장 높은 비율을 차지하고 있다.

성수동 준공업지역 내 제조업의 업종별 사업체수 현황 조사를 통해 대상지에서 활동하고 있는 제조업체 종사자들 중 높은 비율로 의복 및 가죽 제조 산업에 종사하고 있음을 파악 할 수 있다. 그리고 이를 통해 1970년대부터 집적되어 지역 산업으로 정착된 제화 산업과 피혁 산업이 현재까지 활발하게 운영되고 있음을 확인 할 수 있었다.

제 3 절 성수동 준공업지역의 물리적 현황

1. 성수동 준공업지역의 필지 현황

필지는 도시조직을 구성하는 가장 기본적인 요소로 필지의 형태와 집합 양상으로 도시 공간의 성격을 규정한다.[14] 또한 필지는 도시의 경관을 형성하는데 중요한 요인인데, 이는 건축물의 규모와 형태가 필지에 의해 결정되기 때문이다.



[그림 3-4] 성수동 준공업지역의 필지 현황

성수동 준공업지역의 필지 현황을 살펴보면 [그림 3-4]과 같다. 성수동 준공업지역의 필지는 역사적 도시조직인 다양한 형태의 비정형의 필지와

14) 김한중, 도시조직을 고려한 도시건축의 방법론에 관한 연구. 서울대학교 석사논문. 2009. p.18

1966년에 시행된 뚝도지구 토지구획정리사업으로 계획된 방형의 필지로 구성되어 있다. 대체로 아차산로를 기준으로 동측과 남측에 방형의 필지가 분포하고 있는 모습을 볼 수 있다. 이는 토지구획정리사업이 진행되었을 당시, 보다 효율적으로 토지를 이용하기 위해 격자형의 가로망 체계로 계획되었는데 대상지를 남북방향으로 가로지르는 성수이로와 동서방향으로 가로지르는 아차산로를 기준으로 방형의 필지가 계획되었기 때문이다.[15] 방형의 필지에는 주로 중소형의 제조산업시설, 자동차관련 산업시설과 아파트형 공장과 같은 대형 산업시설로 입지되어 있다. 비정형의 필지의 경우 대상지의 서측에 밀집되어있는 모습을 확인 할 수 있다. 이는 토지구획정리사업이 진행되기 이전에 주거시설이 집적되어 있어 기존의 필지와 가로를 존치하는 것으로 결정하였기 때문이다. 그리고 이에 따라 현재까지도 주거시설로 구성되어 있는 모습을 확인 할 수 있다.

대상지에는 총 1,821개의 필지가 분포하고 있으며 필지의 규모는 성수동 2가 278-8번지의 최소 약 17㎡에서부터 성수동 2가 834번지의 최대 약 26,000㎡까지의 다양한 규모의 필지로 구성되어 있다.

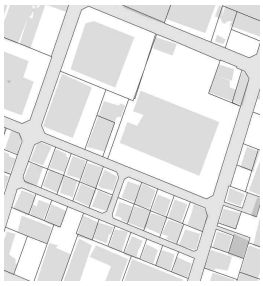
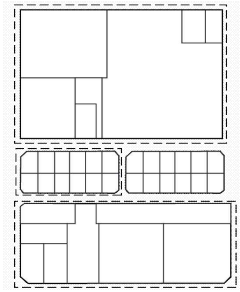
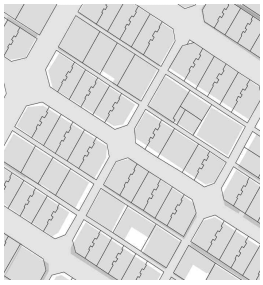
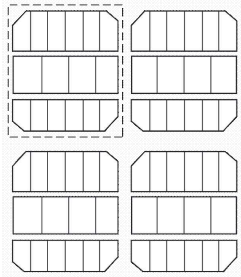
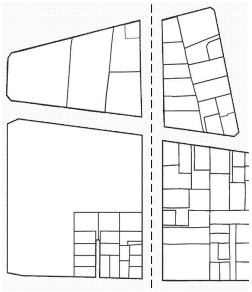
성수동 준공업지역의 필지의 집합 양상에 따른 특성을 분석하기 위해 서울시 내 대표적인 준공업지역인 영등포 준공업지역과 구로 준공업지역의 필지 집합 양상을 분류하여 [표 3-3]과 같이 정리하였다.

영등포 준공업지역의 필지 현황을 살펴보면 횡장방형의 소형필지가 군집되어 있는 양상을 볼 수 있다. 또한 필지의 규모가 획일화되어 계획되어 있어 균일화 된 가로경관이 형성된다. 구로 준공업지역의 경우 벚꽃로를 기준으로 서측에는 대형필지가 군집되어 있고 동측에는 소형필지가 군집되어 규모에 따라 분리되어 있는 모습을 확인 할 수 있다. 이면 도로에 따라 가로경관이 획일화 된 모습을 유추할 수 있다. 성수동 준공업지역은 소형필지에서 대형필지까지 규모에 따라 분리되지 않고 공존하고 있는 양상을 띠고 있다. 이에 따라 획일화된 가로경관을 갖는 영등포 준공업지역이나 구로 준공업지역과는 달리 다양한 규모의 필지에 따라 다

15) 최선호, 1960년대 토지구획정리사업으로 형성된 준공업지역 계획특성 연구-서울 뚝도지구를 중심으로, 한국도시설계학회지, 2014, p.164

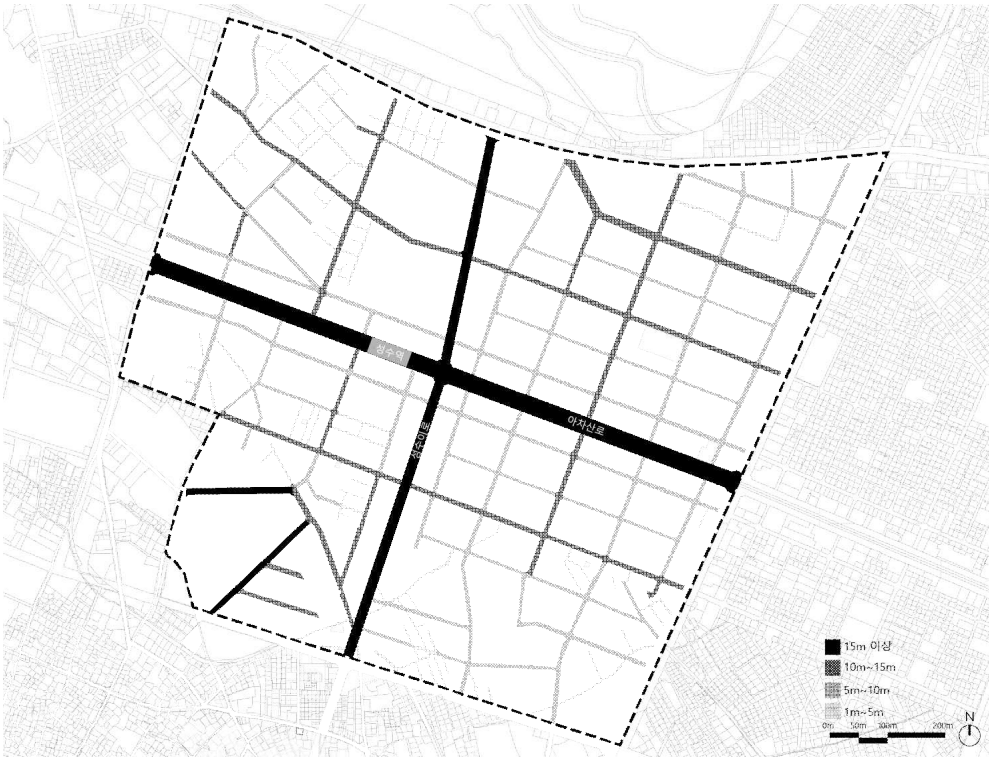
양한 가로 경관이 형성되어 있는 모습을 볼 수 있다. 그리고 이는 건축물의 규모 또한 다양하게 분포하고 있음을 의미한다.

[표 3-3] 서울시 준공업지역의 필지 집합 양상 비교

구분	배치	다이어그램	특성
성수동 준공업지역			다양한 규모의 필지 공존
영등포 준공업지역			소형필지 군집
구로 준공업지역			도로를 기준으로 소형필지와 대형필지가 구분되어 군집

2. 성수동 준공업지역의 가로 현황

성수동 준공업지역은 자연발생적인 가로구조를 가지고 있었고 토지구획정리사업이 진행된 이후 격자형의 가로체계가 놓여졌다. 또한 대상지를 동서방향으로 가로지르는 아차산로와 남북 방향으로 가로지르는 성수이로가 계획되면서 주간선도로인 광나루로와 연결하여 교통 동선이 용이하게 하였다.

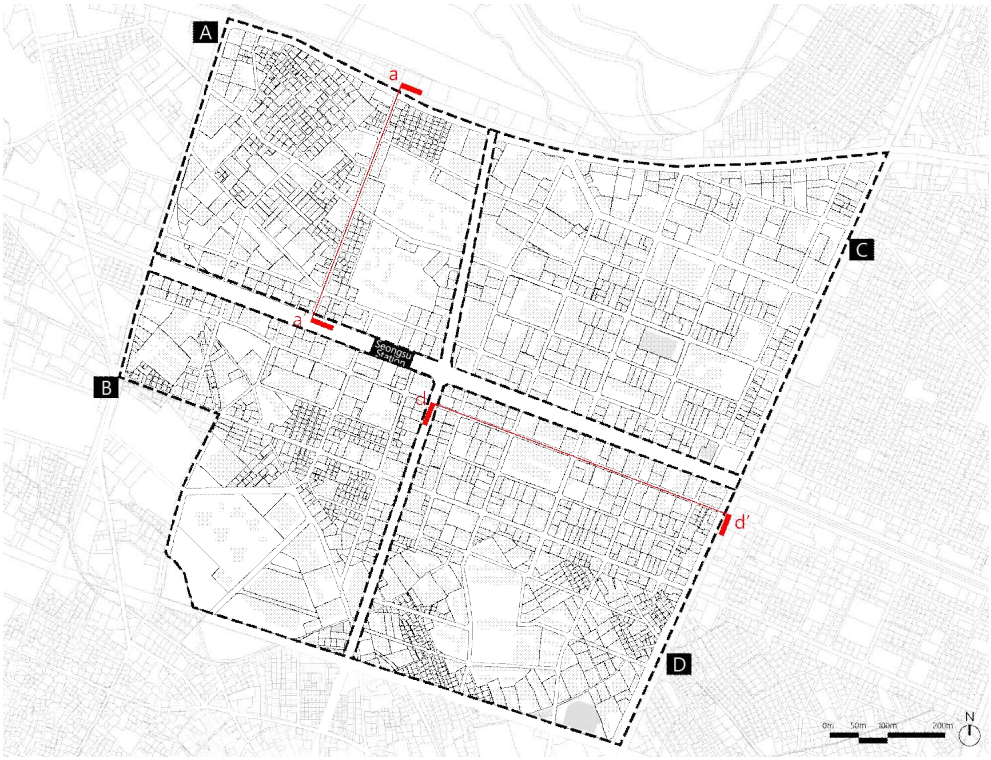


[그림 3-5] 성수동 준공업지역의 가로 폭 현황

대상지의 가로 현황을 살펴보면 대상지를 동서 방향으로 가로지르는 아차산로가 주도로로 사용되고 있으며 약 30m의 폭인 6차선 도로로 구성되어 있다. 그리고 남북 방향으로 가로지르는 성수이로는 보조 간선도로로 사용되고 있으며 약 19m의 폭으로 구성되어 있다. 내부 가로의 폭은 산업시설이 집적되어 있는 경우 대부분 약 4m 이상이고 주거시설이 집적되어 있는 경우에는 최소 1m의 도로 폭으로 구성되어 있다. 그리고

이에 따라 가로경관에서 상이한 모습을 띄고 있었다.

[그림 3-7]에 나타난 것과 같이 주거시설이 집적되어 있는 A구역과 B구역 그리고 산업시설이 집적되어 있는 C구역과 D구역으로 나누어 분석할 수 있다. A구역과 B구역은 최소 약 66.31㎡ 면적의 필지부터 최대 26,625㎡ 면적의 필지까지 다양한 스케일의 필지로 구성되어 있다.



[그림 3-6] 성수동 준공업지역의 가로 현황

또한 A구역 B구역은 토지구획정리사업이 진행이 되기 이전에 주거시설이 밀집되어 비정형의 소형필지들이 집적되어 있는 모습을 볼 수 있다. 소형필지들이 집적되어 있는 가로에는 대부분 3~5층의 주거시설로 구성되어 있으며 대형필지에는 아파트 단지나 산업단지 입지되어 있다. 그리고 [그림 3-8]의 단면도를 살펴보면, 상이한 스케일의 건물들이 혼재되어 구성되어 있어 다양한 가로 경관을 조성하고 있는 것을 확인할 수 있다.

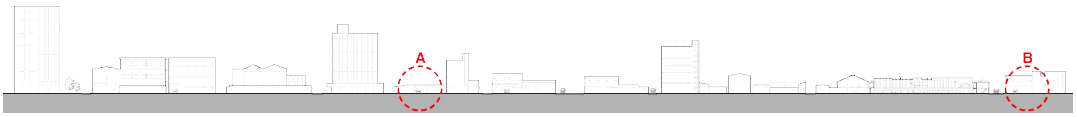
[그림 3-7] 단면 a-a′

내부가로를 세부적으로 살펴보면 보행로와 차로가 분리되어 있지 않는 것을 확인 할 수 있었으며 아파트 단지나 산업단지의 공개공지를 제외하면 오픈스페이스가 조성되어 있지 않는 모습을 볼 수 있다. 아파트 단지의 공개공지는 조경공간으로 조성되었고 산업단지의 공개공지는 하역공간이나 주차장으로 조성된 것을 확인 할 수 있다. 대조적인 건물 규모가 만나는 지점은 담이나 도로로 분절되어 있으며 아파트 단지 입구의 도로나 주차 공간으로 사용되고 있는 것을 [그림 3-8]를 통해 확인 할 수 있다.

(a) 주차공간과 도로로 사용되는 사이공간 (b) 아파트 단지 입구로 사용되는 사이공간

[그림 3-8] 아파트 단지와 근린생활시설 사이

C구역과 D구역의 경우 주로 산업시설이 집적되어 있고 토지구획정리사업의 진행으로 정형의 필지가 밀집되어 있다. 그리고 이에 따라 필지의 규모가 A구역과 B구역에 비해 균질화되어 있는 모습을 확인 할 수 있다. [그림 3-9]의 단면도를 살펴보면, 상점이나 편의점과 같은 판매시설 없이 산업시설로만 구성되어 있는 것을 볼 수 있다. 또한 최소 1층의 영세업자의 공장부터 10층 이상의 아파트형 공장까지 다양하게 분포하고 있는 것을 확인 할 수 있다.



[그림 3-9] 단면 d-d′

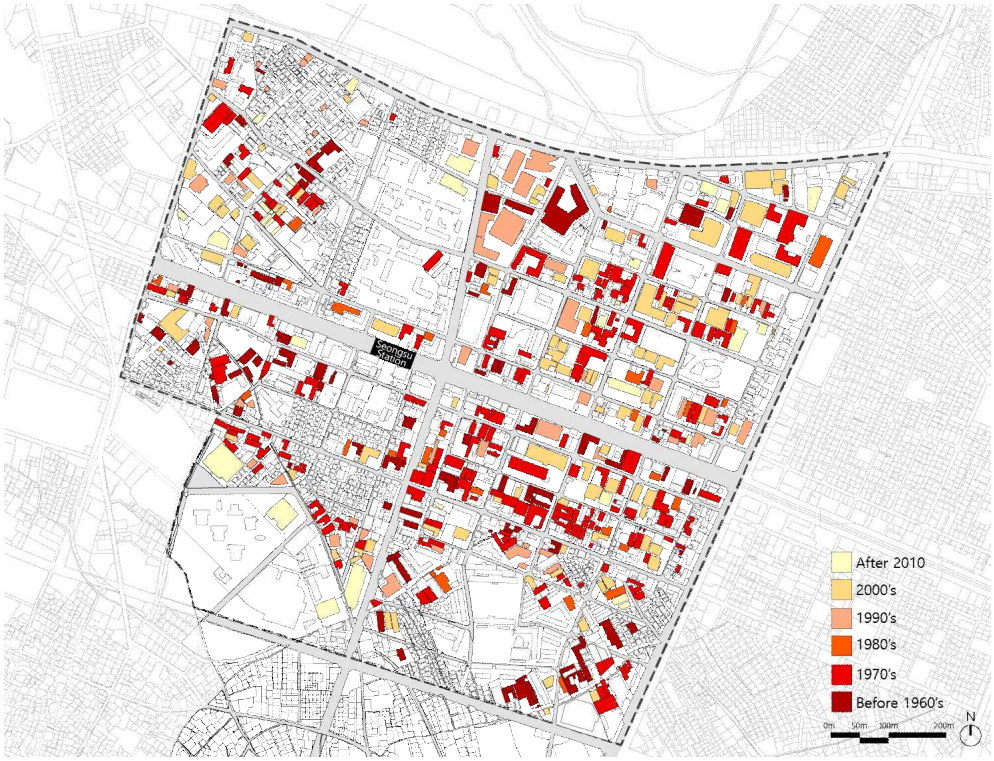
내부가로를 상세히 살펴보면 A구역, B구역과 마찬가지로 보행로와 차로가 분리되어 있지 않았다. 하지만 A구역, B구역과 달리 산업시설로 구성되어 있는 C구역과 D구역은 [그림 3-10]과 같이 하역공간이나 주차공간의 외부공간으로 사용되는 오픈스페이스가 조성되어 있는 것을 확인할 수 있다. 그리고 산업시설의 형태가 주로 필로티 형태의 건물로 구성되어 있어 1층을 자동차 정비공간이나 주차공간으로 사용되고 있는 것을 볼 수 있다.

(a) 산업시설 주차 공간 (b) 산업시설 하역공간

[그림 3-10] 산업시설 내 오픈스페이스

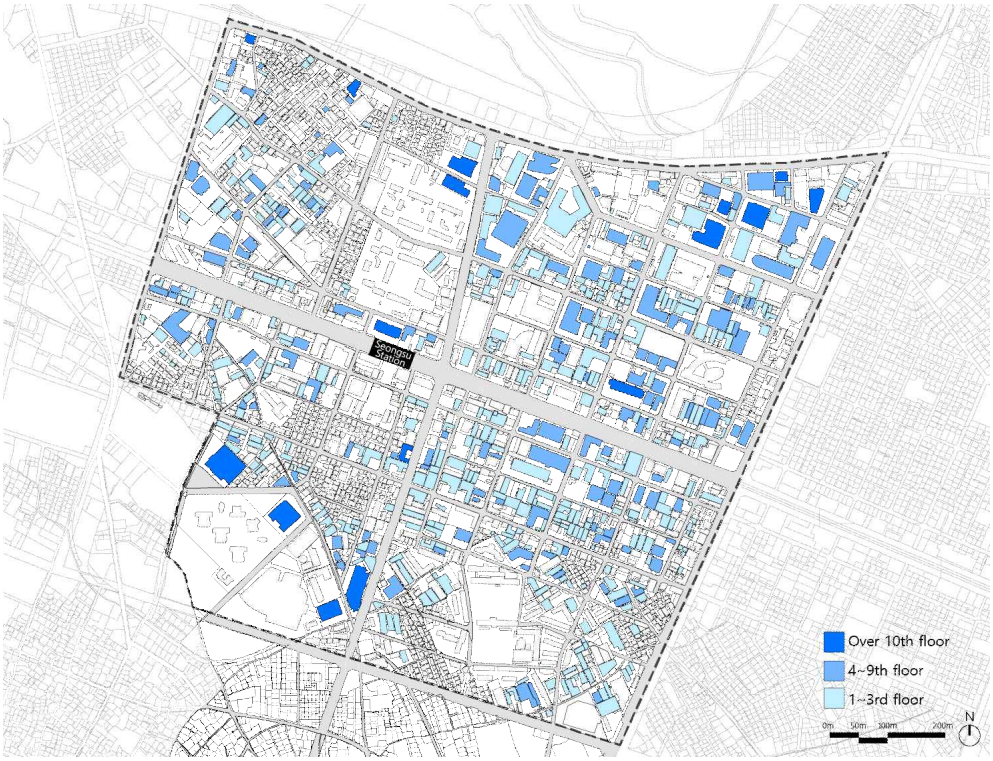
종합하면 대상지는 주거시설 밀집 가로와 산업시설 밀집 가로로 구성되어 있으며 다양한 크기의 필지에 따라 상이한 규모의 건물들이 혼재되어 있는 모습을 볼 수 있다. 또한 보행로와 차로가 분리되어 있지 않으며 기능적인 오픈스페이스가 주를 이루고 있는 모습을 볼 수 있어 성수동만의 독특한 가로경관을 형성하고 있다.

3. 성수동 준공업지역 내 산업시설의 승인연도와 규모 현황



[그림 3-11] 성수동 준공업지역의 산업시설 사용 승인연도 현황

성수동 준공업지역의 건축물 용도 현황과 산업현황의 분석 결과를 바탕으로 대상지의 산업시설 입지 비율이 높다는 것을 확인 할 수 있었다. 또한 유휴 산업시설 재생건축 사례를 분석하기에 앞서 성수동에 입지한 산업시설의 건축적 현황을 이해하는 것이 필요하여 대상지 산업시설의 물리적 현황을 분석하였다. 우선 대상지에 입지하고 있는 산업시설의 승인 연도를 [그림 3-11]을 통해 분류하였다. 대상지에는 총 588개의 산업시설이 입지하고 있고 약 60%가 1960-1970년대에 건설되어 가장 높은 비율을 차지하고 있다. 그리고 이는 성수동이 준공업지역 지정 및 뚝도지구 토지구획정리사업 시행 시기와 일치한다. 2000년대 이후 지어진 건물은 약 24%로 두 번째로 높은 비율을 차지하고 있는데 대부분 대형 산업시설로 구성되어 있다.



[그림 3-12] 성수동 준공업지역의 산업시설 층수별 현황

[그림 3-12]은 대상지 내 산업시설의 층수를 분류해놓은 그림이다. 총 588개의 산업시설 중 1~3층의 저층 건물이 총 415개(70.5%)로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며 10층 이상의 고층 건물이 16개(2.7%)로 가장 낮은 비율을 차지한다. 건축 면적은 최소 45.14㎡부터 최대 4,907.85㎡로 다양하게 분포한다. 이는 다양한 규모의 필지가 공존하고 있는 성수동 준공업지역의 특성에 의한 결과라고 볼 수 있다.

[표 3-4]는 연도별 건축물의 층수를 분류해 놓은 표이다. 1960-1970년대에 건설 된 산업시설은 대부분 저층 건물임을 알 수 있는데 이는 토지구획정리사업이 시행되면서 진행된 가로 경관정비 작업의 결과이다. 이와 더불어 2000년대 이후에는 10층 이상의 고층 산업시설이 건설된 것을 확인 할 수 있다. 이는 IMF 이후 정부가 쇠퇴하고 있는 수도권지역의 제조업을 활성화하기 위한 대안으로 아파트형 공장이라는 특수한 건축물의 건설비를 지원[16]한 결과로 볼 수 있다.

[표 3-4] 연도별 건축물 층수

구분	1970년대 이전	1970년대	1980년대	1990년대	2000년대	2010년 이후
1~3층	103 (91.1%)	218 (91.2%)	15 (48.3%)	25 (43.1%)	39 (36.7%)	13 (35.1%)
4~9층	11 (9.7%)	20 (8.3%)	16 (51.6%)	33 (56.8%	62 (58.4%)	14 (37.8%)
10층 이상	0	1 (0.1%)	0	0	5 (4.7%)	10 (27%)
산업시설 수	113	239	31	58	106	37

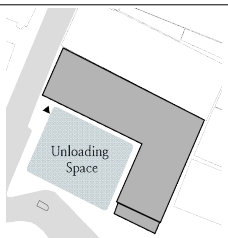
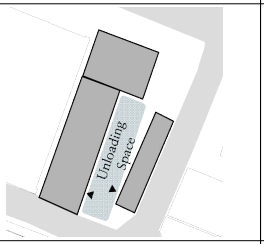
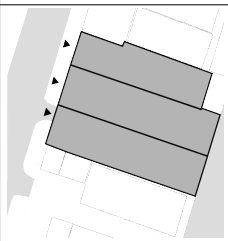
성수동에 입지한 산업시설들의 사용 승인 연도와 층수 현황 분석을 통해 대부분의 산업시설들은 1960-1970년대에 건설되었고 1~3층의 저층건물이 주를 이루고 있는 것을 확인 할 수 있었다. 그리고 소규모의 산업시설부터 대규모의 산업시설까지 다양한 규모의 산업시설이 분포하고 있어 성수동만의 특색 있는 가로경관을 형성하고 있다.

4. 성수동 준공업지역 내 산업시설의 배치 및 공간 특성

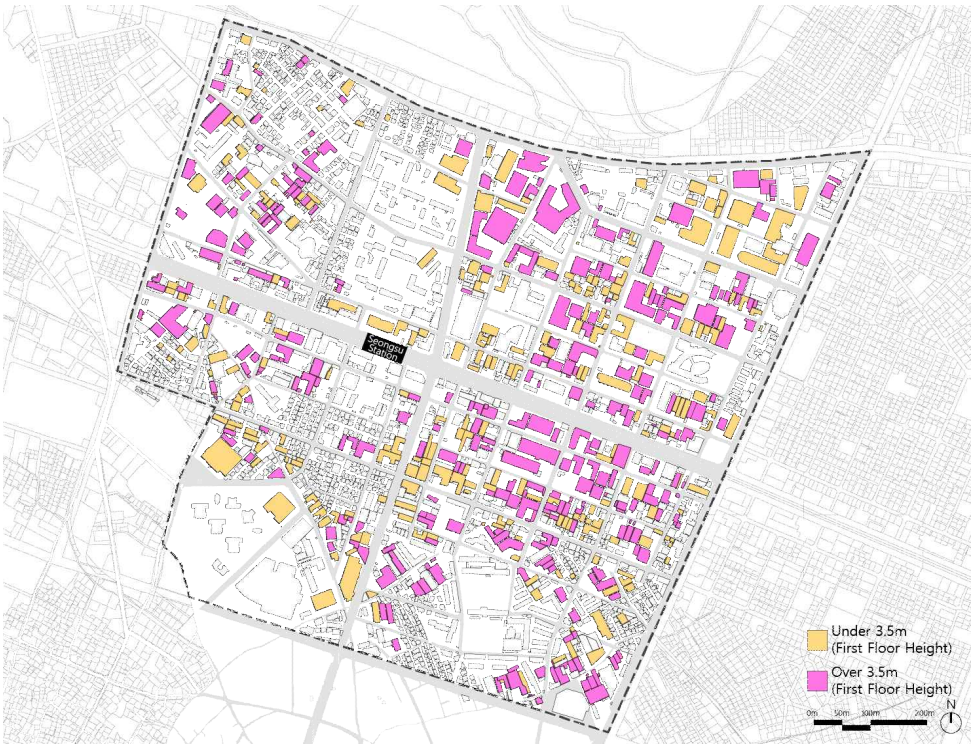
산업시설은 생산과정에 필요한 자재와 완성된 완제품의 운반이 용이할 수 있도록 하역 공간을 필요로 한다. 그리고 이러한 형태는 성수동 준공업지역에 입지한 산업시설에서도 볼 수 있다. 대상지에 위치한 다수의 산업시설은 하역공간을 별도로 갖고 있는 것을 확인 할 수 있다. 그리고 하역공간과 주공간의 배치 방법에 따라 산업시설의 형태가 규정되었다. 성수동 준공업지역의 경우 산업시설의 배치 형태를 크게 세 가지의 유형으로 분류할 수 있는데 이를 [표 3-5]에서 볼 수 있다. 별도의 하역공간을 갖춘 시설의 경우 공간의 배치가 주로 ‘ㄱ’ 자형 또는 ‘11’자형으로 구성되었다. 그리고 하역공간이 없는 산업시설은 대체로 직방향의 형태를 갖고 있다.

16) [아파트형 공장] 시장 동향, <전자신문>, 2002/11/21, https://news.naver.com/main/read.nhn?mode=LSD&mid=sec&sid1=105&oid=030&aid=0000015213

[표 3-5] 성수동 준공업지역 내 산업시설의 배치 형태

구분	유형 1	유형 2	유형 3
배치 형태			
특성	차량의 진입은 일방적으로 이루어짐 하역공간과 주차공간으로 나누어 사용	차량의 진입은 양방향에서 이루어짐 2개의 건물로 하역이 용이	하역공간 x

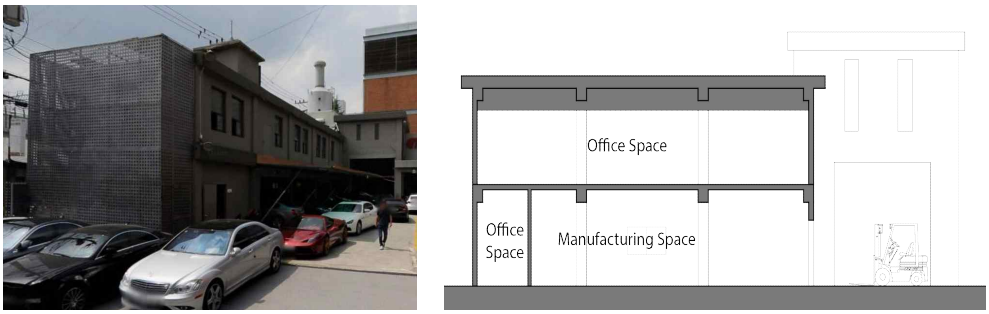
공장이나 창고는 대량의 물품을 보관하거나 설비 또는 기계를 설치하기 위해 높은 천정고로 계획되어 지어진다. 또한 자재나 제품의 이동이 많기 때문에 이동을 용이하게 하기 위해 단일 공간으로 구성한다. 이와 같은 이유로 대상지 내의 산업시설 또한 높은 천정고로 건설 되었다.



[그림 3-13] 성수동 준공업지역의 산업시설 1층 천정고 현황

[그림 3-13]은 대상지 내 산업시설의 1층의 천정고 현황을 나타낸 그림이다. 건물의 천정고는 평균적으로 2.3m에서 3m사이로 계획 된다. 하

지만 성수동 준공업지역의 산업시설들의 1층 천정고 현황을 살펴보면 천정고가 3.5m 이상인 건물은 총 620개(약 54.4%)로 높은 비율을 차지하고 있어 대부분의 산업시설이 높은 천정고로 계획되었다. 이를 [그림 3-14]의 예시를 통해 확인할 수 있는데 [그림 3-14]는 과거 금속공장이었던 산업시설의 사진과 단면도이다. 1층의 경우 금속가공에 사용되는 설비와 시설물을 설치하기 위해 3.5m의 높은 천정고로 구성되어 있다. 그리고 마감을 사용하지 않고 노출시켜 공간성을 확보했다. 이와 달리 2층은 사무실 공간과 소형 제조업 공간이 위치하기 때문에 천정은 마감 처리를 하였고, 천정고는 상대적으로 낮은 2.7m로 설계되었다.



[그림 3-14] 산업시설 내부 단면

성수동 내 입지한 산업시설의 배치를 살펴본 결과 크게 하역공간이 있는 ‘ㄱ’자형, ‘11’자형 그리고 하역공간이 없는 직방형의 3가지의 형대로 유형화된 것을 확인할 수 있었다. 내부 공간의 경우 대체로 높은 천정고의 노출천정으로 계획 되었다. 그리고 가변성을 위해 구획을 하지 않았다. 이와 같이 성수동 산업시설의 두 번째 물리적 특성을 도출 할 수 있다.

5. 성수동 준공업지역 내 산업시설 건축 재료 현황

건축 재료는 가로경관에서 가장 명확하게 보이는 요소이기 때문에 대상지 내 산업시설에 사용된 주 건축 재료를 살펴보는 것이 필요하다. 이를 위해 건축 재료를 대상지의 산업시설에 주로 사용되는 건축 재료인

콘크리트, 벽돌, 징크 판넬 그리고 기타로 분류하였다. 기타 군에는 샌드위치 판넬, 타일, 유리등의 재료들이 포함된다.

[표 3-6] 산업시설의 주된 건축 재료

콘크리트	적벽돌	징크 판넬

콘크리트를 주 건축 재료로 사용한 산업시설이 전체 시설의 약 28.5%로 가장 높은 비율을 차지했다. 콘크리트 산업시설의 경우 페인트와 같은 마감재를 사용하여 다양한 외관을 형성하고 있다. 근소한 차이로 대상지 내 산업시설에 빈번히 사용된 재료는 약 25.1%의 비율을 차지하고 있는 벽돌을 사용한 산업시설이다. 징크 판넬을 사용한 산업시설의 비율은 약 14.9%인데 모두 자동차 관련 산업시설에 사용되었다. 창고의 경우 샌드위치 판넬이 주로 사용하였고 대상지 내 건설된 모든 아파트형 공장에는 유리와 타일이 사용되었다.

대상지는 서울시 내 타 준공업지역의 산업시설과는 다른 물리적 특성을 가지고 있는데 이는 적벽돌을 사용한 산업시설의 비율이 높다는 것이다. [그림 3-8]은 대상지 내 산업시설의 재료 현황을 분류해 놓은 그림이다. 588개의 산업시설 중 벽돌을 사용한 산업시설은 총 134개이고 그 중 적벽돌을 사용한 건축물이 86개(약64.1%)로 높은 비율을 차지하였다. 이는 뚝도지구 토지구획정리사업이 진행되는 과정에서 가로경관 정비가 진행되었고 이 시기에 적벽돌을 활용한 산업시설들이 대거로 건설되었기 때문이다.

[그림 3-15] 성수동 준공업지역의 산업시설 건축 재료 현황

성수동에 입지한 산업시설들의 주 건축 재료 현황을 살펴본 결과 가장 높은 비율로 콘크리트가 사용되어 건설되었지만 페인트나 타일과 같은 마감재를 사용하여 통일되지 않고 다채로운 도시경관을 형성하고 있다. 두 번째로 높은 비율로 사용된 건축 재료는 벽돌로, 대체로 적벽돌을 건축 재료로 사용하였다.

제 4 절 종합결론

본 장에서는 성수동 준공업지역의 특성을 파악하기 위해 대상지의 형성과 변천과정, 산업현황 그리고 물리적 현황을 살펴보았다.

성수동 준공업지역의 형성과 변천과정을 분석한 결과 성수동 준공업지역은 1960년대부터 자생적으로 형성된 공장지대로 시작하여 제도에 의해 공업지역으로서의 기능이 강화되었다. 공장의 이전, 산업의 변화 그리고 경제 위기 등의 이유로 쇠퇴기를 겪게 되었지만 지역 산업인 수제화 산업을 활용하여 위기를 극복하였고 현재까지 제화 산업의 최대 집적지로서의 정체성을 유지하고 있다.

대상지의 산업현황을 살펴보기 위해 건축물 용도 현황과 산업의 분포 현황을 살펴보았다. 그 결과, 대상지는 크게 주거시설과 산업시설로 구성되어 있음을 확인 할 수 있었다. 또한 제조 산업의 비율이 가장 높게 잡고 있어 현재까지 공업지대로서 기능이 유지되고 있는 것을 확인 할 수 있었다. 결과적으로 성수동 준공업지역의 중추적인 기능은 제조업과 관련되어 있음을 확인 할 수 있었다.

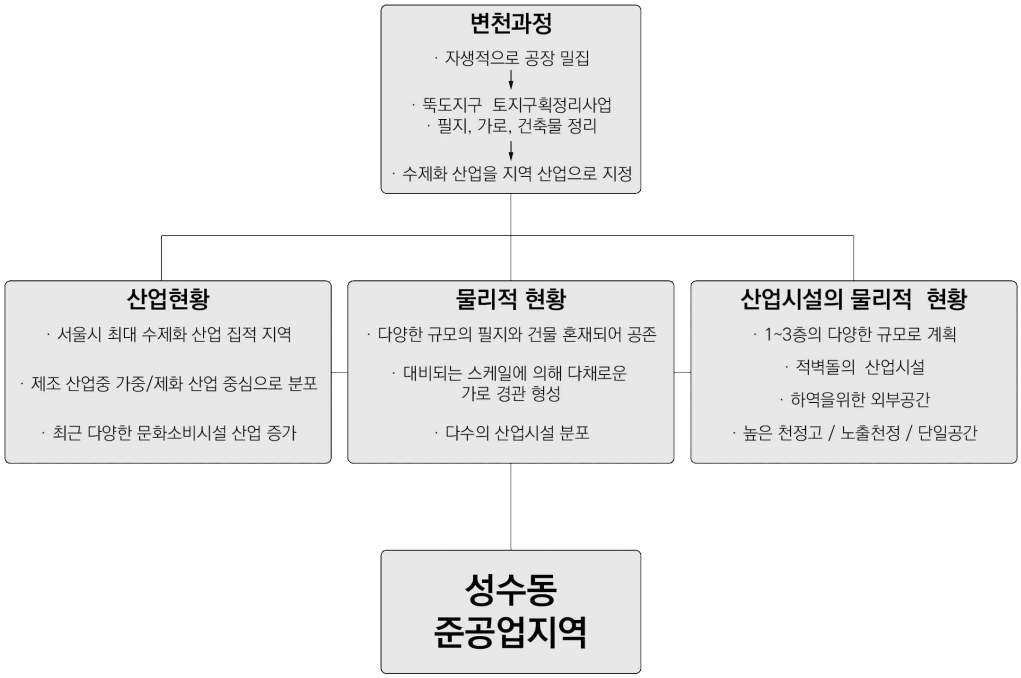
마지막으로 물리적 현황을 분석하기 위해 성수동 준공업지역의 필지 현황과 건축물 현황, 특히 산업시설의 물리적 특성을 다음과 같이 도출할 수 있었다.

첫째, 대상지 내의 산업시설들은 대부분 1~3층의 저층 건물로 구성되어 있다. 다만 다양한 크기의 필지들이 공존하고 있어 소규모 산업시설부터 대규모 산업시설까지 다양한 규모의 산업시설이 입지하고 있음을 확인할 수 있었다.

둘째, 건축 재료를 살펴 본 결과 벽돌로 건설된 산업시설의 비율이 높았고, 벽돌을 사용한 건물의 경우 적벽돌을 사용한 비율이 가장 높았다.

셋째, 산업시설 외부공간에 하역공간을 갖는 산업시설의 비율이 높았으며 내부 공간은 대체로 높은 천정고에 구획을 짓지 않은 단일 공간으로 구성되어 있었다.

종합적으로 성수동 준공업지역은 자생적으로 밀집된 공장지대로 시작하여 뚝도지구 토지구획정리사업으로 현재의 모습과 같은 필지와 가로가 형성되었으며 수제화 산업이 지역 산업으로 지정되면서 서울시 내 최대 수제화 집적 지역으로 자리 잡고 있다. 현재 성수동은 다양한 규모의 필지와 건물이 혼재되어 공존하고 있으며 대비되는 건물의 스케일에 의해 다채로운 가로경관을 형성하고 있다. 성수동은 주거시설과 산업시설이 주를 이루어 밀집되어 있으며 산업시설의 물리적 특성은 1~3층의 저층형 산업시설로 계획되어 다수의 산업시설이 적벽돌의 연와조 건물로 건설되었다. 또한 하역을 위한 외부공간이 배치되어 있으며 공간은 산업시설의 기능을 위해 높은 천정고와 단일공간으로 계획되어 있는 특성을 가지고 있다. 이를 바탕으로 성수동 준공업지역의 특성을 정리하면 [그림 3-16]과 같다.



[그림 3-16] 성수동 준공업지역의 특성

4. 성수동 준공업지역의 유휴산업시설 재생건축

제 4 장 성수동 준공업지역의 유휴산업시설 재생건축

이 장에서는 성수동 준공업지역 내 진행된 유휴산업시설 재생 건축사례를 통해 대상지의 정체성에 끼친 영향을 파악하고자 하였다. 이를 위해 우선 대상지에 단일 건물의 유휴 산업시설이 재생된 사례 현황을 살펴본다. 이를 바탕으로 유휴산업시설 재생 사례를 선정하였고 이를 정리하면 [표 4-1]과 같다.

[표 4-1] 사례의 개요

사례	개요				
	위치	과거용도(연도)	현재용도	개관	연면적
대림창고 & 바이산 코리아	서울시 성동구 성수이로 78	창고, 정미소 (1970년대)	갤러리 카페	2011 2016	1,252.11㎡
베란다 인더스트리얼 &사진창고	서울시 성동구 성수이로7길 26	금속제품 공장 (1970년대)	갤러리 카페	2013 2015	346.98㎡
SU;PY(수피)	서울시 성수이로 71	인쇄공장 (1960년대)	의류 판매점	2015	719.94㎡
어니언 성수	서울시 성동구 아차산로9길 8	금속제품 공장 (1970년대)	카페	2016	697.3㎡
Layer57 (레이어57)	서울시 성수이로20길 57	인쇄공장 (1960년대)	스튜디오, 서점, 카페	2016	240.04㎡
어반소스	서울시 성동구 연무장3길 9	봉제공장 (1960년대)	카페, 음식점	2017	1010.99㎡
S-Factory (에스팩토리)	서울시 성동구 연무장15길 11	섬유공장, 자동차정비 공장 (1970년대)	복합문화 공간	2017	6042.91㎡
멜로워	서울시 성동구 성수이로7길 39	금속공장 (1970년대)	카페	2017	379.61㎡
아트몬스터 성수	서울시 성동구 성수일로8길 16	탄피공장 (1970년대)	주점	2018	103.65㎡
성수연방	서울시 성동구 성수이로14길 14	화학공장 (1970년대)	복합문화 공간	2019	1,986.98㎡
할아버지 공장	서울시 성동구 성수이로7가길 9	자동차 정비공장 (1970년대)	카페	2019	770.32㎡
카페봇	서울시 성동구 아차산로9길 8	금속제품 공장 (1960년대)	카페	2019	697.3㎡
아모레 성수	서울시 성동구 아차산로11길 7	금속제품 공장 (1960년대)	복합문화 공간	2019	990.91㎡
옹근달	서울시 성동구 성수이로7길 41-1	공장 (1970년대)	카페	2020	376.07㎡

각 재생건축 사례의 개요를 통해 사례의 활용 요소인 용도와 프로그램을 분석하였다. 그리고 사례들의 재생방법을 파악하기 위해 물리적 요소인 외관과 내부 공간과 활용 요소인 용도와 프로그램을 분석하였다. 마지막으로 유휴 산업시설 재생건축이 성수동 준공업지역의 정체성에 끼친 영향으로 인해 형성된 새로운 정체성에 대해 분석한다.

제 1 절 유휴 산업시설 재생 현황

[그림 4-1] 대상지의 유휴 산업시설 재생건축 사례 현황

성수동 준공업지역 내 입지한 단일 건물의 유휴 산업시설 재생건축 사례는 총 16개이다. 그리고 이를 정리하면 [그림 4-1]이다. 대상지 내에서 유휴 산업시설 재생건축이 처음 등장한 시기는 2011년으로 대림창고를 시작으로 2015년 이후 본격적으로 재생 사례가 증가하는 현상이 나타난다. 2011년에서 2014년 사이에 재생 사례가 총 3개였지만 2015년에서 2018년 사이에 등장한 재생 사례는 총 9개로 크게 증가하는 모습을 보이고 있다. 또한 2019년에는 한해에 4개의 재생 사례가 발생하였으며 현재까지도 활발하게 진행되고 있음을 알 수 있다.

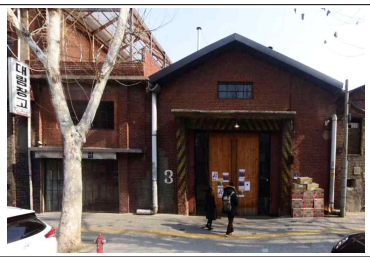
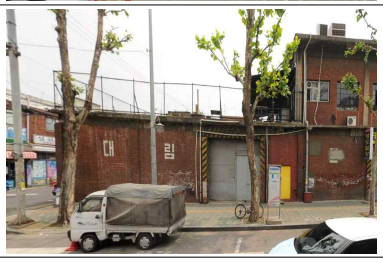
초기에 등장한 사례들은 재생 사례가 처음 나타난 성수이로에 국한되어 진행되었으나 2017년 이후로 성수이로를 벗어나 성수동 준공업지역 전역에 확산되는 현상을 볼 수 있다.

제 2 절 유휴 산업시설 재생 사례별 분석

1. 대림창고와 바이산 코리아

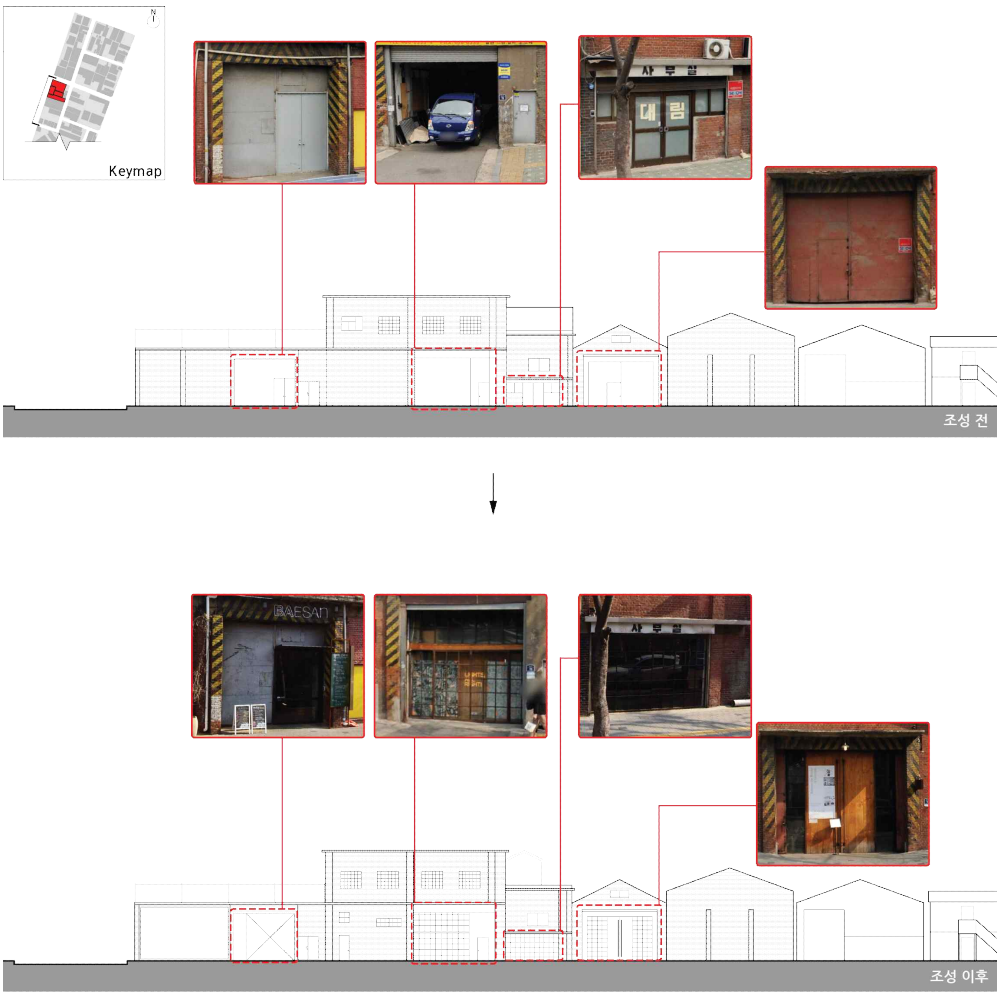
대림창고는 1970년대에 건설되어 정미소로 사용되었고 1990년대부터는 공장의 부자재를 보관하는 물류창고로 사용되었다. 기능을 다한 유휴 산업시설은 민간에 의해 2011년을 기점으로 패션쇼나 전시회 같은 이벤트를 위한 일회성 공간으로 사용되기 시작했다. 패션업계나 예술업계 사이에서 알려져 있던 대림창고는 언론 매체의 보도로 대중들에게까지 홍보가 되었고 이에 힘입어 2013년에 갤러리 겸 카페로 용도가 변경되어 개관하였다. 그리고 2017년, 대림창고에 인접한 창고시설도 바이산 코리아라는 이름의 카페로 재생되었다.

[표 4-2] 대림창고와 바이산 코리아 개요

대림창고 & 바이산 코리아			
	조성 전	조성 후	
대림창고			
바이산 코리아			
개요	위치	서울시 성동구 성수이로 78	
	규모	연면적: 1,252.11㎡ 건축면적: 1,039.48㎡	
	개관	대림창고: 2011년 3월 바이산 코리아: 2017년 10월	
	용도	이전용도	정미소, 물품창고
		현재용도	갤러리 카페

(1) 외관

대림창고와 바이산 코리아는 적벽돌로 지어진 연와조 건물로 두 사례 모두 주 건축 재료인 적벽돌을 그대로 활용하여 기존의 정체성을 유지하였다. 그리고 과거에 남겨진 간판과 사인 등을 보존하여 과거의 흔적을 남기고 있다. 기존 산업시설이었을 당시 사용되었던 크고 넓은 철문을 그대로 보존하여 사용하고 있지만 카페라는 새로운 용도를 수용하기 위해 최소한의 개조도 진행되었다. 각각의 사례 모두 철문의 출입구에 나무나 유리와 같은 새로운 재료를 사용하여 이용자의 관심을 유도하고 있다. 그리고 기존 건물의 일부 외벽의 벽체를 제거하고 유리를 설치하여 시선개방과 일조량을 높였다.

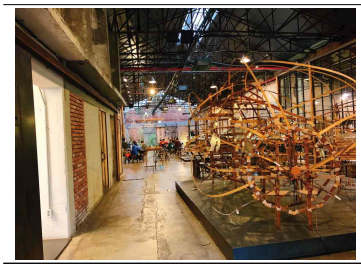
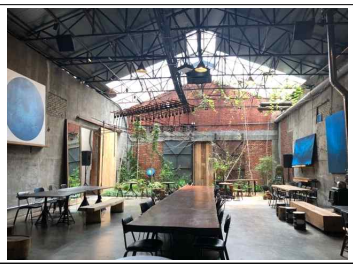
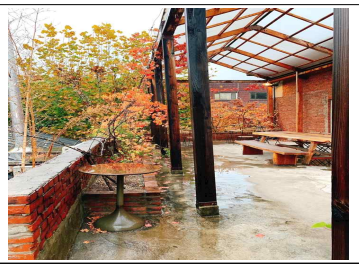


[그림 4-2] 대림창고와 바이산 코리아 입면 변화

(2) 공간

대림창고와 바이산 코리아는 기존 구조를 보존하되 내부 공간을 보수하는 방법으로 공간을 재생하였다. 먼저 대림창고의 경우 약 4.4m의 높은 천정고로 구성되어 있고 단일공간의 형태를 유지하고 있다. 1층의 물류를 보관하던 단일공간은 커피와 음식을 판매하는 상업공간과 테이블 및 의자를 자유롭게 배치한 방문객을 위한 휴게공간, 그리고 식음공간으로 사용되고 있다. 그리고 전시공간과 휴게공간은 구분되어 있지 않고 휴게공간 일부에 설치미술을 전시하여 유기적으로 연결되어 있다. 기존 산업시설의 노출천정과 철근 구조를 보존하여 과거의 형태를 유지하고 있지만 일부 천정을 제거하고 유리를 설치하여 내부에 변화를 주고 채광과 환기를 가능하게 하고 있다. 또한 과거에 사용되었던 콘크리트 벽체를 유지하면서 외관에 사용되었던 적벽돌을 활용하여 내부 공간을 보수함으로써 내부와 외관에 통일감을 주고 있다. 2층의 경우 휴게공간과 식음공간으로 구성되어 있고 기존의 콘크리트 구조를 보존하고 있지만 일부 벽체에 작품 전시를 위하여 벽면에 흰색 도장으로 마감하였다. 3층에는 철골 구조를 설치하고 테이블 및 의자를 배치하여 휴게공간으로 조성하여 공간을 입체적으로 활용하고 있다.

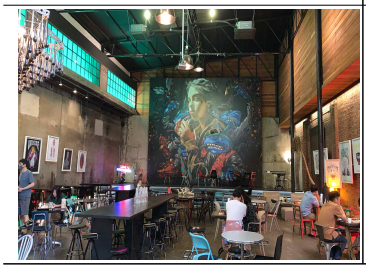
[표 4-3] 대림창고의 공간

상업공간/전시공간	천정	옥상 휴게공간
		

바이산 코리아는 약 3.8m의 천정고를 가지고 있고 상업공간과 휴게, 식음 공간으로 나누어져 있는 형태를 가지고 있다. 두 공간구획은 노출 콘크리트 구조의 벽체를 활용하였다. 주출입구로 진입 시 바로 조형물이 전시되어 있는 공간과 상업공간을 마주한다. 휴게공간과 식음공간은 상

업공간을 지나 구성되어 있고 대공간 중앙에 대형 테이블을 배치하였다. 그리고 대형 테이블 주변으로 소형의 테이블과 의자를 배치하여 방문객의 필요성에 맞춰 공간 이용이 가능하게 하였다. 기존 산업시설의 내부 공간을 최대한 보존한 대림창고와는 달리 바이산 코리아의 경우 다양한 방법으로 개보수 되었다. 벽체의 경우 아래에는 기존의 노출 콘크리트와 적벽돌의 마감재를 보존하였지만 위쪽에는 새로운 자재인 목재를 활용하여 마감재에 변화를 주었다. 또한 철골 구조를 활용하여 계단을 계획하였고 이를 통해 옥외공간으로 연계시켜 공간을 입체적으로 활용하고 있다. 또한 다양한 소품을 활용하여 방문객에게 볼거리를 제공하고 있다.

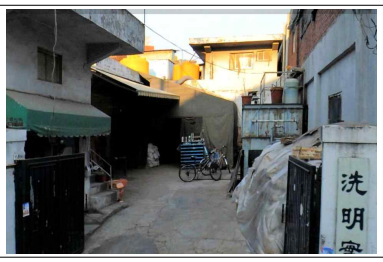
[표 4-4] 바이산 코리아의 공간

휴게,식음공간	인테리어 소품	옥탑공간
		

2. 베란다 인더스트리얼과 사진창고

2013년에 개관한 베란다 인더스트리얼은 1970년대에 건설된 금속 부품 공장이었지만 사업이 이전되고 개인의 예술가를 통해 예술가의 작업실 겸 갤러리로 용도가 변경되었다. 이후 2015년에 베란다 인더스트리얼과 인접한 봉제 공장이 레스토랑 겸 전시공간인 사진창고로 재생되었다. 현재 베란다 인더스트리얼은 전시가 진행될 경우, 일반 시민들에게 개방이 되고 전시가 없을 때에는 촬영을 위한 대여공간으로 활용되거나 예술가의 작업실로 사용되고 있다. 그리고 사진창고는 갤러리 카페 겸 음식점으로 사용되고 있다.

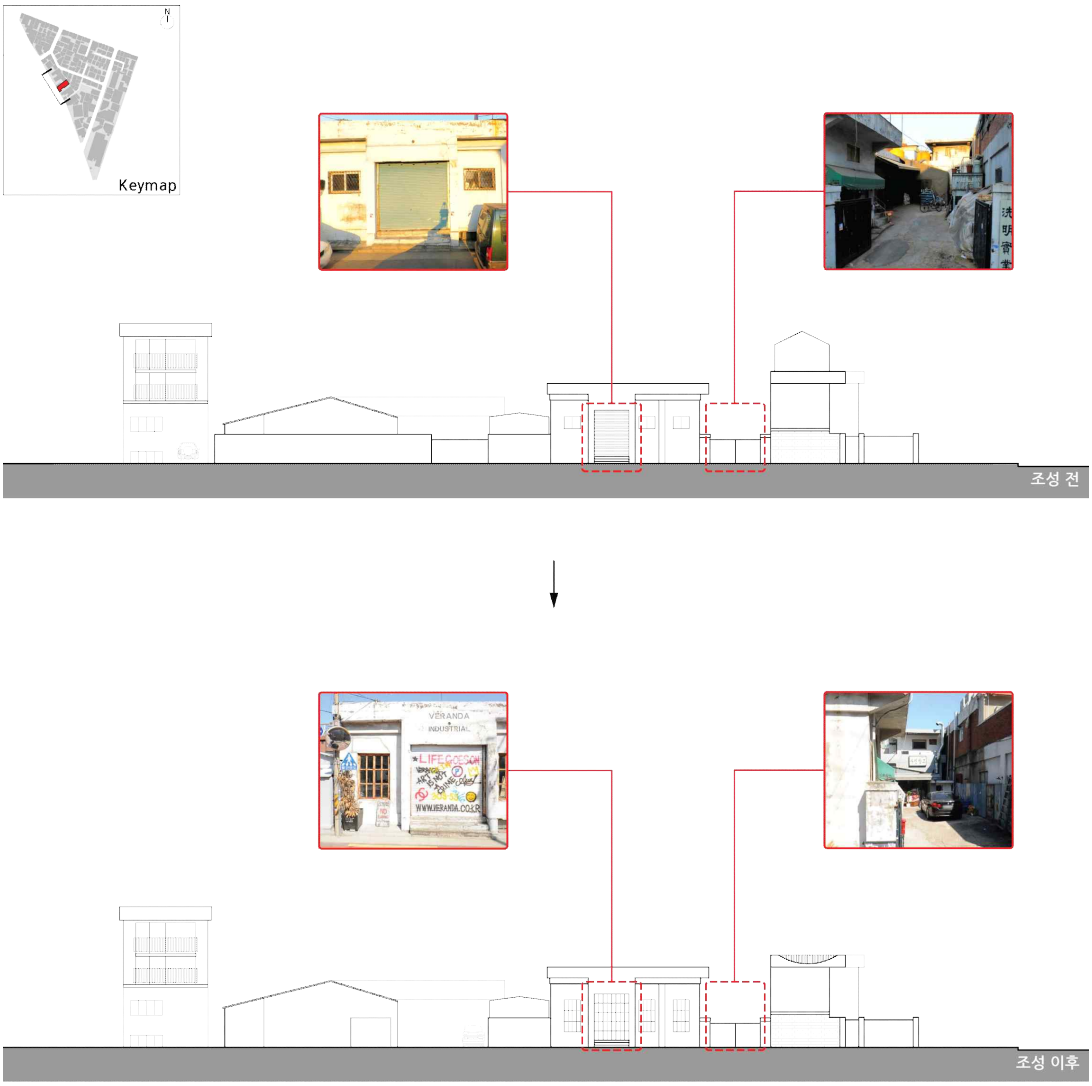
[표 4-5] 베란다 인더스트리얼과 사진창고 개요

베란다인더스트리얼 & 사진창고			
	조성 전	조성 후	
베란다인더스트리얼			
사진창고			
개요	위치	서울시 성동구 성수이로7길 26	
	규모	연면적: 346.98㎡ 건축면적: 273.98㎡	
	개관	베란다 인더스트리얼: 2013년 10월 사진창고: 2015년 6월	
	용도	이전용도	금속공장, 봉제공장
		현재용도	갤러리, 레스토랑

(1) 외관

두 사례는 한 필지 안에 두 개의 건물이 입지하고 있는데 ‘ㄱ’ 자형의 배치형태를 형성하고 있다. 과거에 하역공간으로 사용되었던 외부공간의 출입구인 철제문을 그대로 활용하여 기존 산업시설의 외관 형태를 최대한 유지하고 있다. 두 사례 모두 콘크리트 구조의 건물로 구성되어 있다. 베란다 인더스트리얼의 경우 공장이었을 당시 사용되었던 흰색 도장 마감을 보존하여 현재에는 노후화된 콘크리트 외관의 모습을 보여주고 있다. 다만 채광을 위해 기존의 창호를 확장하여 목재 프레임의 창문으로 보수하였다. 사진창고의 경우 공장이었을 당시 앞에 위치하고 있던 가건물을 철거하고 기존 건물의 출입구를 확장하였다. 또한 입구 측면에

전면 유리를 설치하여 내부에서의 시야를 확보하였고 채광과 환기가 가능하게 하였다. 외부공간은 기존 건물이 가지고 있던 형태를 보존하여 오픈스페이스로 남겨두었다.



[그림 4-3] 베란다인더스트리얼과 사진창고 입면 변화

(2) 공간

두 사례 모두 노출천정에 철골 구조를 노출한 형태를 유지하고 있어 산업시설의 정체성을 부각시키고 있다. 베란다 인더스트리얼은 단일공간으

로 구성되어있고 벽면을 전시공간으로 활용하고 있다. 내부 벽체는 전시공간이라는 기능을 위해 흰색 도장으로 마감하였고 바닥의 경우 시멘트 바닥을 그대로 보존하였다. 이를 통해 과거 산업시설의 이미지를 보존함과 동시에 새로운 용도를 수용하고 있음을 알 수 있다. 또한 외부공간과 연결된 출입구를 조성하여 인접한 사진창고와 연계되도록 하였다. 사진창고의 경우에는 휴식과 식음을 위한 휴게공간과 취사공간으로 나뉘어져 있다. 과거 산업시설이었을 당시 구조체를 그대로 활용하고 있으며 대부분의 벽체는 노출 콘크리트를 그대로 활용하고 있다. 일부 벽체에 타일로 마감을 하여 과거의 흔적과 조화를 이루고 있다. 또한 과거에 사용되었던 조립식 패널과 철문 등을 인테리어 소품으로 활용하여 방문객에게 과거의 흔적을 경험할 수 있게 하였다.

[표 4-6] 사진창고 공간

외부공간	식음공간	옥상 휴게공간

3. SU;PY (수피)

대림창고의 맞은편에 위치하고 있는 SU;PY(수피)는 2014년까지 사업을 이어가던 산업시설을 재생한 사례이다. 1층에는 인쇄산업이 입지하고 있었고 2층에는 구두 봉재공간으로 사용되었던 산업시설은 2015년 민간에 의해 의류 및 액세서리 판매시설로 재생되었다. 초기에는 산업시설의 2층에 자리 잡은 소규모 판매시설이었지만 1년 후, 1층까지 사업을 확장하였다. 그 후 인접하고 있는 자동차관련 산업시설을 카페와 바(bar)형태의 주점으로 재생하여 방문객에게 다양한 경험을 제공하는 공간으로 재

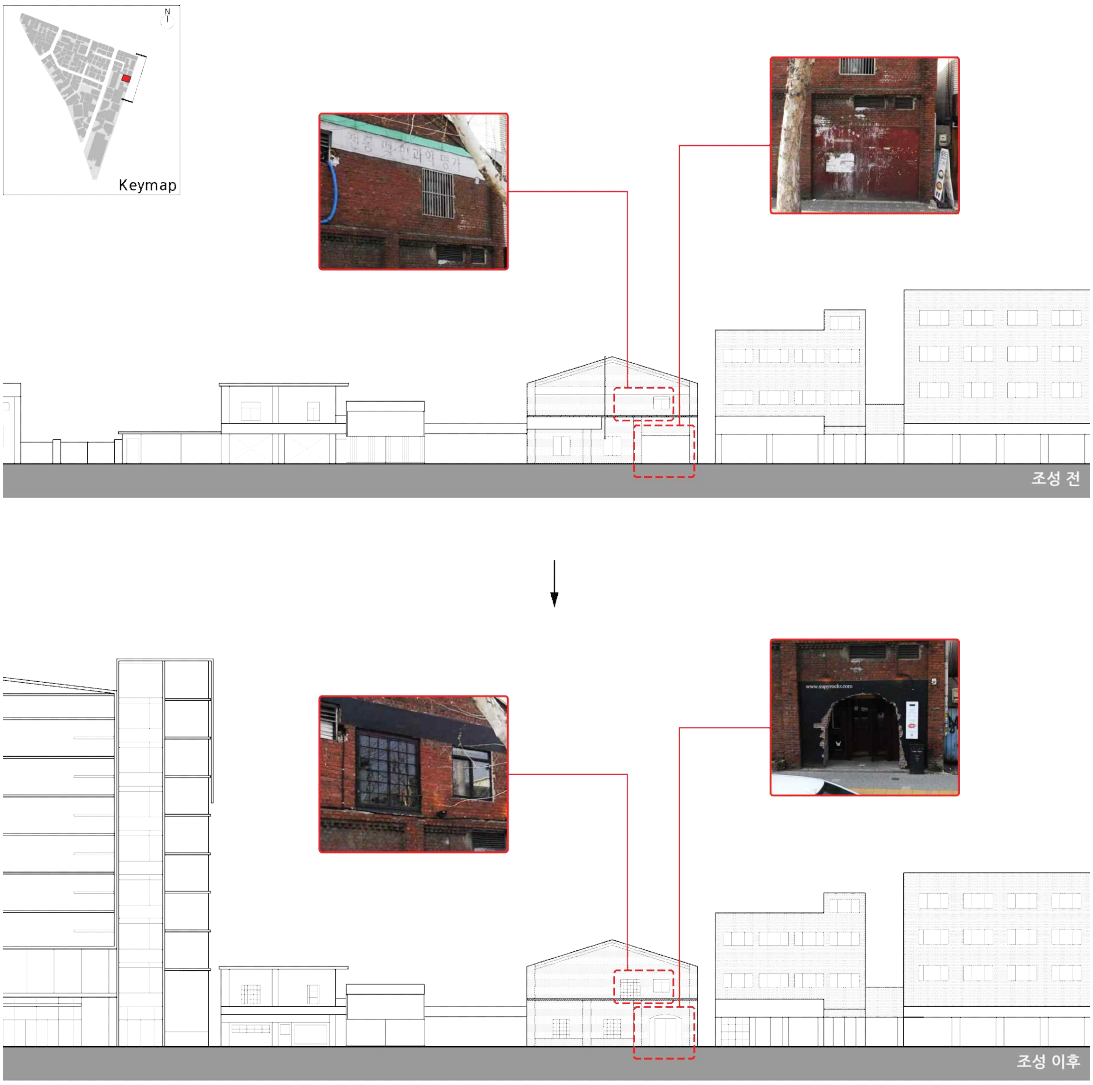
생되었다.

[표 4-7] SU;PY(수피) 개요

<table>
<tr><th colspan="4">SU;PY(수피)</th></tr>
<tr><th colspan="2">조성 전</th><th colspan="2">조성 후</th></tr>
<tr><td colspan="2">
</td><td colspan="2">
</td></tr>
<tr><td rowspan="5">개요</td><td>위치</td><td colspan="2">서울시 성수이로 71</td></tr>
<tr><td>규모</td><td colspan="2">연면적: 719.94㎡
건축면적: 377.48㎡</td></tr>
<tr><td>개관</td><td colspan="2">2015년 8월</td></tr>
<tr><td rowspan="2">용도</td><td>이전용도</td><td>인쇄공장</td></tr>
<tr><td>현재용도</td><td>의류 판매시설</td></tr>
</table>

(1) 외관

SU;PY(수피)는 적벽돌로 지어진 연와조 건물로 기존의 구조를 그대로 유지하여 과거의 모습을 보존함과 동시에 새로운 요소들을 활용하여 과거와 현재가 공존하고 있는 모습을 보여주고 있다. 기존 산업시설이었을 당시 담벼락은 유지되어 있지만 하역공간을 통해서만 건물에 진입이 가능하여 현재에는 보행도로와 맞닿은 외벽에 출입구를 추가로 설치하여 이용객의 진입을 용이하게 하였다. 출입구는 적벽돌의 벽체를 철거할 때의 형태를 보존하고 있으며 출입문의 자재는 목재를 활용하였다. 또한 기존의 창문 프레임에서 검정 철제 프레임의 창문으로 변경하여 기존 입면에 변화를 주고 있다. 과거에 사용되었던 간판이나 사인을 보존한 대림창고와는 달리 SU;PY(수피)는 검정 도장으로 마감에 변화를 주거나 사인물을 활용하여 보행자에게 시각적인 자극을 주고 있다.



[그림 4-4] SU;PY(수피) 입면 변화

(2) 공간

SU;PY(수피)는 공장이 입지하고 있던 건물과 자동차정비 공장이 입지하고 있는 2개의 건물로 구성되어 있다. 공장이었던 건물의 경우 두 개 층으로 계획되었으며 모두 의류, 액세서리 그리고 소품을 판매하는 판매시설로 활용되고 있다. 내부 공간을 살펴보면 과거의 구조체를 보존하고 다양한 소품을 활용하여 다채로운 공간을 형성하고 있다. 1층의 경우 약 2.7m 높이의 천정고를 가지며 있으며 콘크리트 벽면은 흰색 페인트로 새롭게 도장 마감하여 깔끔한 이미지를 연출하고 있다. 또한 천정의 철근 구조를 노출하여 산업시설의 정체성을 보존하고자 하였다. 2층의 경

우 박공지붕의 형태와 철골 트러스를 노출시키고 벽면의 적벽들을 그대로 유지하여 과거 산업시설의 흔적을 부각시키고 있다. 이와 더불어 새로운 건축자재 요소를 활용하여 판매시설로써의 기능을 각인시키고 있다. 기존 공간에 사용되지 않았던 자재인 유리를 활용하여 공간을 구획하였고 일부 벽면에 여러 가지 색상의 페인트로 도장하여 마감을 하였다. 또한 다양한 형태의 조명을 설치하여 방문객의 흥미를 유발하는 요소를 더하였다. 자동차정비 공장이었던 건물은 한 개 층으로 구성되어 있고 카페 겸 주점으로 사용되고 있다. 두 개의 건물은 하역공간을 통해 연결되어 있어 방문객들이 자유롭게 공간을 사용할 수 있게 되어 있다. 콘크리트로 지어진 외벽은 전면유리로 개조하여 채광과 환기뿐만 아니라 공간의 연결성을 보여주고 방문객의 유입을 유도하고 있다. 내부에는 기존 시설의 노출전정을 유지하고 있지만 벽면에 적벽돌로 새로 마감하여 판매시설과 연계되고 있음을 간접적으로 보여주고 있다.

[표 4-8] SU;PY(수피) 공간

외부공간	판매시설 1층	판매시설 2층 천장

4. 어니언 성수

어니언 성수는 1970년대에 지어진 산업시설을 카페로 재생한 사례이다. 이 산업시설은 그간 슈퍼, 식당, 가정집, 정비소 그리고 금속부품공장으로 사용되었다. 기능이 다한 산업시설은 민간에 의해 커피와 빵을 판매하는 베이커리 카페로 재생되었다. 시간에 흐름에 따라 주먹구구식으로 증축되었던 산업시설은 현재 'F' 자 형태의 배치를 형성하고 있다.

[표 4-9] 어니언 성수 개요

어니언 성수			
조성 전		조성 후	
개요	위치	서울시 성동구 아차산로9길 8	
	규모	연면적: 697.3㎡ 건축면적: 361.56㎡	
	개관	2016년 8월	
	용도	이전용도	금속제품 공장
		현재용도	베이커리 카페

(1) 외관

어니언은 먼저 지어진 연와조 건물에 시멘트 블록 건물로 증축된 건물이 혼재되어있다. 기존 건물의 외벽은 대부분 적벽돌로 구성되어 있으며 현재에도 이러한 외관을 최대한 보존하여 재생되었다. 건물에는 카페로 연결되는 주 출입구와 건물의 외부공간으로 연결되는 부출입구가 있어 이용객의 유입을 자유롭게 하고 있다. 과거에 사용되었던 간판은 철거하고 주 출입구 상부에 간판을 설치하였고 출입구를 유리로 설치하여 내부공간을 개방하고 있다. 이를 통해 카페로 진입하는 입구성을 부각시켜 방문객의 유입을 유도하고 있다. 부출입구는 과거에 사용되었던 철문을 그대로 보존하여 사용되고 있어 기존 건물의 외관을 유지하고 있다. 또한 산업시설이었을 당시 남겨진 사인을 유지하고 있어 과거의 모습을 전달하고 있다. 식당으로 사용되었던 건물의 출입구는 창문으로 변형하여 내부에 채광이 가능하게 하였다. 이와 같이 최소한의 변형으로 기존 건물의 원형을 살려 누적된 시간을 이용객들에게 보여주고 있다.

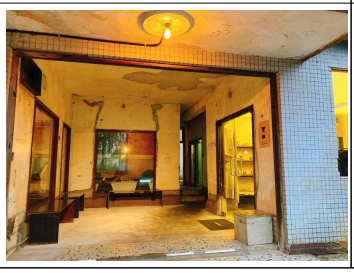
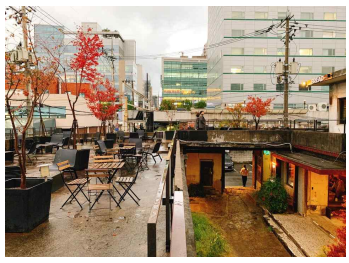
[그림 4-5] 어니언 성수 입면 변화

(2) 공간

1970년대에 지어진 산업시설은 시간의 흐름과 용도에 따라 증축과 개축이 이루어져 'F' 자형의 독특한 배치 형태로 구성되어 있다. 건물은 1층에 두 개의 동과 옥상에 한 개의 동으로 총 3개의 동으로 이루어져 있고 내부 중정을 통해 서로 연결되어 있다. 내부 중정은 좁은 폭의 형태를 가지고 있으며 과거에는 자전거나 이륜자동차를 주차하거나 물품을 하역하여 보관하는 공간으로 사용되었다. 현재에는 실외조경공간으로 조성되어 있고 옥상으로 연계되는 계단을 통해 건물들이 유기적으로 연결

될 수 있게 하였다. 주 출입구로 진입하면 카페 작업대와 베이커리 매대가 있는 판매 공간이 있으며 휴게공간과 식음공간은 분리되어 있다. 내부 공간의 벽과 기둥 그리고 보를 그대로 활용하고 있어 과거의 모습을 전달하고 있다. 판매 공간의 카페 매대나 벤치를 콘크리트로 제작하여 내부 공간과 어우러지게 연출하였다. 과거의 모습을 유지하는 것과 반대로 내부 공간의 조명은 천장 전체를 덮는 바리솔 조명을 사용하여 노출 콘크리트 벽면과 과거의 재질과 새로운 재질의 대비를 부각시키고 있다. 휴게공간과 식음공간으로 사용되는 별동의 경우 기존 산업시설의 단체를 그대로 활용하고 있으며 철거 당시 파손된 벽체를 남겨 방문객에게 건물의 역사를 전달하고 있다. 내부 중정에 위치한 계단은 옥외공간으로 연결되어 있으며 의자와 테이블이 자유롭게 배치되어 있다. 또한 제빵을 위한 공간이 과거 옥탑방으로 사용되던 곳에 입지하고 있어 방문객과 관리자가 효율적으로 동선 분리가 될 수 있도록 하였다.

[표 4-10] 어니언 공간

판매공간	휴게, 식음공간 입구	내부 중정 / 옥외공간
		

5. Layer57 (레이어57)

Layer57(레이어57)은 과거에 인쇄 공장으로 사용하였던 공간을 2016년부터 사진촬영을 위한 스튜디오 공간과 책방 그리고 카페로 재생시킨 사례이다. 1층의 A동(약 470㎡)과 B동(약 46㎡)은 각각 스튜디오로 사용되고 있고 C동(약 53㎡)은 책방으로 사용되고 있으며 2층으로 구성된 건물은 카페로 사용되고 있다. 스튜디오는 사진 촬영뿐만 아니라 패션쇼와

공연과 같은 행사가 이루어지고 있어 성수동에 문화공간으로 자리매김 되고 있다.

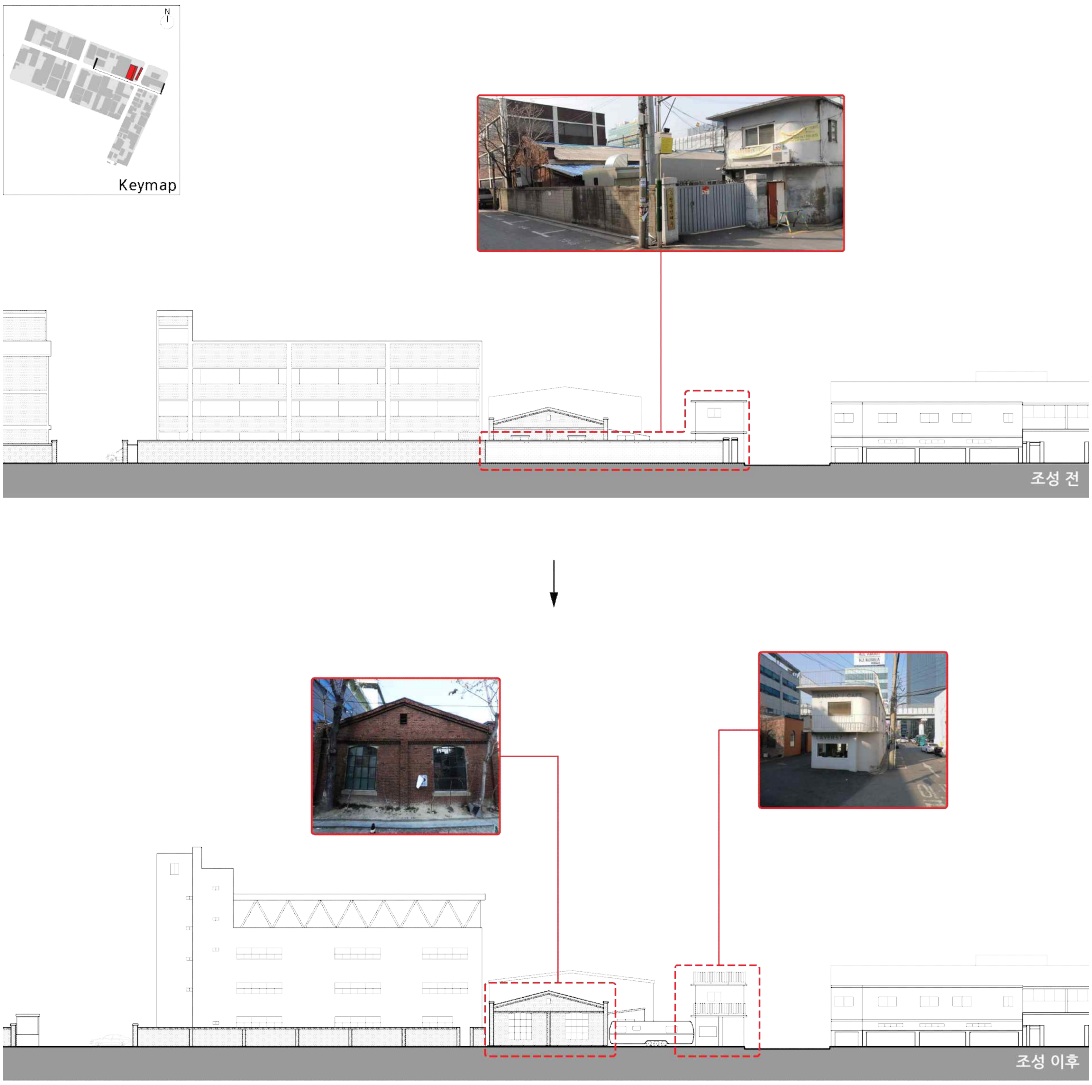
[표 4-11] Layer57 (레이어57) 개요

Layer57 (레이어57)			
조성 전		조성 후	
개요	위치	서울시 성동구 성수이로20길 57	
	규모	연면적: 679.38㎡ 건축면적: 568㎡	
	개관	2016년 12월	
	용도	이전용도	인쇄공장
		현재용도	스튜디오, 서점, 카페

(1) 외관

Layer57(레이어57)은 인쇄 공장이었을 당시 건물 주위에 담벼락으로 둘러싸여져 있었다. 재생되는 과정에서 담벼락을 철거하여 도로에서 건물이 인지되기 쉽게 하였으며 방문객이 자유롭게 출입할 수 있도록 계획되었다. 스튜디오 공간이 입지한 A동은 과거에 인쇄 공장이 있었던 연와조 건물을 수평적으로 증축하여 촬영을 위한 준비공간과 대기공간으로 활용하고 있다. 증축된 건물은 콘크리트 건물로 한 면에 적벽돌을 사용한 치장벽을 조성하여 기존의 건물과 조화를 이루고 있다. 기존 산업시설의 창문의 개구부를 확장하고 아치형의 창문을 설치하여 새로운 입면을 연출하였다. B동은 과거에 창고로 사용되어진 가설 건축물이었지만 현재 판넬을 사용한 조립식 건물로 새롭게 지어졌다. 5.5m의 높이를 가진 A동보다 높은 7m의 높이로 지어졌으며 외관은 검정 판넬을 사용하여 적벽돌의 A동과 대비를 이루고 있다. 서점이 입지한 C동은 콘크리트 건물에 흰색으로 도장 마감하였고 이와 마찬가지로 카페 또한 콘크리트 건

물로 과거의 노출 콘크리트에 흰색 도장으로 마감하여 깔끔한 이미지를 연출하고 있다. 과거에 사용되었던 창문을 그대로 활용함과 동시에 도로와 인접한 벽면에 출입구를 설치하여 방문객의 유입을 용이하게 하고 있다.



[그림 4-6] Layer57(레이어57) 입면 변화

(2) 공간

Layer57(레이어57)의 A동은 스튜디오 공간으로 기존의 연와조 건물에 콘크리트로 수평적으로 증축하여 촬영을 위한 준비공간과 대기공간으로 활용하고 있다. 건물은 5.5m의 높은 천정고와 단일공간으로 계획된 공간으로 구성되어 있고 패션쇼나 사진촬영과 같은 이벤트를 개최하기 위해

가변성이 용이한 단일공간으로 사용하고 있다. 내부 공간은 콘크리트 내벽과 바닥재를 유지하고 있고 재생과정에서 일부 벽체를 철거한 형태를 그대로 보존하고 있어 과거의 흔적을 전달하고 있다. 또한 박공지붕의 형태와 목재 트러스를 노출시키고 있어 공간감을 주고 있다. 노후화된 일부의 천장에 목재와 불투명 유리를 활용하여 보수하였고 이를 통해 채광이 가능하게 하였다. B동은 판넬을 사용하여 건설된 조립식 건물로 A동과 연결되어있으며 단일공간으로 구성되어 있고 내부 천정고의 높이는 7m로 A동보다 높게 지어졌다. 또한 박공형태의 지붕으로 구성되어 있고 천장이 유리로 되어 있어 채광을 가능하게 하였다. 내부의 일부 벽체는 적벽돌로 외부의 자재를 내부에 사용하여 실내외의 연계성을 주었고 일부 벽은 흰색도장으로 마감하여 깔끔한 느낌을 연출하고 있다. C동은 서점이 입지되어 있는 공간으로 4m의 천정고와 목재 바닥, 그리고 콘크리트 벽체로 로 구성되어 있다. 노후화된 천장에 목재 삼각 트러스로 공간을 보수하였고 벽체에 목재를 사용한 선반을 제작하여 책을 전시하고 있다. 카페는 2층으로 구성된 건물로, 과거 공장의 사무실로 사용되었고 내부에 많은 변화를 주었다. 1층은 단일공간으로 구성되어 있고 금속으로 제작된 커피 작업공간과 식음공간으로 나누어져 있다. 한쪽면의 벽은 전면 거울을 사용하여 공간감을 주고 있다. 2층의 경우 휴게와 식음이 가능한 공간으로 구성되어 있고 바닥은 목재 타일로 새롭게 보수하였다. 외벽은 과거에 사용되었던 콘크리트 벽을 그대로 유지하고 있어 과거의 느낌을 전달해주고 있다.

[표 4-12] Layer57(레이어57) 공간 (자료: Layer57 홈페이지)

A동 천장과 벽	A동과 B동 증축	서점 천장과 벽

6. 어반소스

1960년대에 지어진 어반소스는 과거 봉제공장과 창고로 사용되었고 2017년 민간에 의해 카페와 음식점 그리고 주점이 입지한 공간으로 재생되었다. 총 두 개의 건물과 외부공간으로 구성되어 있으며 한 건물은 카페와 음식점으로 사용되고 있으며 한 건물은 주점으로 사용되고 있다. 또한 콘서트나 전시회와 같은 이벤트를 위한 대여공간으로도 활용되고 있다.

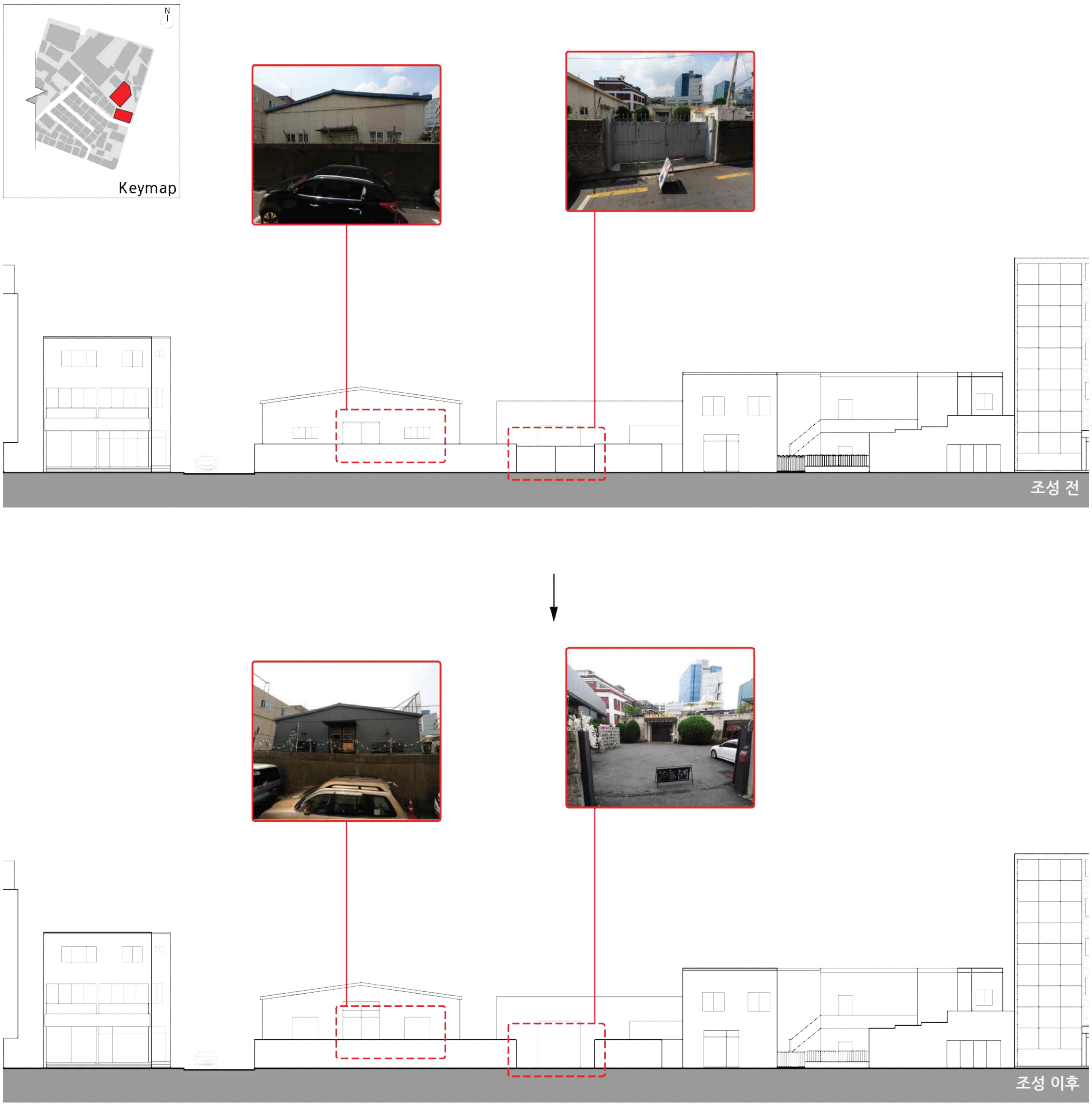
[표 4-13] 어반소스 개요

<table>
<tr><th colspan="5">어반소스</th></tr>
<tr><th colspan="2">조성 전</th><th colspan="3">조성 후</th></tr>
<tr><td colspan="2"> </td><td colspan="3"> </td></tr>
<tr><td rowspan="5">개요</td><td>위치</td><td colspan="3">서울시 성동구 연무장3길 9</td></tr>
<tr><td>규모</td><td colspan="3">연면적: 1010.99㎡
건축면적: 1010.99㎡</td></tr>
<tr><td>개관</td><td colspan="3">2017년 5월</td></tr>
<tr><td rowspan="2">용도</td><td>이전용도</td><td colspan="2">봉제공장</td></tr>
<tr><td>현재용도</td><td colspan="2">카페, 음식점</td></tr>
</table>

(1) 외관

이 시설은 과거에서부터 사용하던 담의 철문만 철거하여 기존 시설의 요소를 활용하고 있다. 하역공간으로 사용되었던 외부공간은 오픈스페이스로 두어 이벤트가 진행될 때 촬영공간으로 사용되고 있다. 외부공간 일부에 자연 환경 요소를 활용하여 방문객의 시각적 흥미를 유발하고 있다. 두 건물 모두 기존의 구조는 유지하고 있지만 대조된 모습으로 재생되었다. 카페와 음식점이 입지한 건물은 과거의 마감재를 그대로 유지하고 있으며 주점으로 사용되고 있는 건물의 경우 기존 마감 재료인 경량

패널에 검정색 도장 마감을 통해 새로운 이미지를 연출하고 있다. 두 건물은 기존 산업시설의 창호를 활용하고 있고 일부 창호의 개구부를 확장하여 내부에서의 시야를 개방하고 있다. 카페 건물은 주 출입구 상부에 간판을 설치하여 방문객에게 공간을 인지할 수 있게 함과 동시에 입구성을 부각시키고 있다.

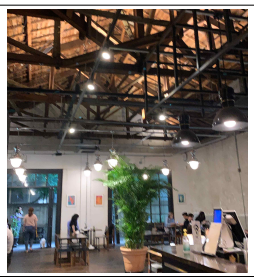


[그림 4-7] 어반소스 입면 변화

(2) 공간

주점이 입지한 건물의 경우 약 6m의 높은 천정으로 구성되어 있고 천장을 노출시켜 박공형태의 지붕과 철근 트러스 구조를 보여주고 있어 방문객에게 산업시설이었을 당시 모습을 전달해주고 있다. 또한 단일공간에 자유롭게 테이블과 의자를 배치하여 방문객의 자유로운 동선과 이벤트가 진행될 때에 공간이 가변적으로 사용이 가능하도록 하였다. 뿐만 아니라 다양한 형태의 조명을 사용하고 일부 벽체에 벽화를 활용하는 등 색다른 분위기를 조성하여 주점으로써의 기능을 부각시키고 있다. 카페와 레스토랑이 입지한 건물은 내부 공간과 건물 뒤의 외부공간 그리고 옥외공간으로 구성되어 있다. 건물의 주출입구로 진입 시 테이블과 의자가 배치되어 있는 대공간을 마주하게 된다. 내부 공간은 약 4.7m의 천장을 노출한 형태의 공간으로 구성되어 있고 바닥은 콘크리트 마감재를 유지하고 있다. 건물은 커피를 마시는 공간과 음식을 먹는 공간 그리고 화장실, 총 세 개의 공간으로 구획되어 있다. 공간을 구획하기 위해 적벽돌을 사용하여 벽체를 지어 내부 공간에서 성수동 준공업지역의 정체성이 드러나도록 하였다. 음식을 먹는 공간의 천장은 과거 사용되었던 목재 트러스를 노출시켜 방문객에게 산업시설의 모습을 전달하고 있다. 외부공간은 조경과 가구를 활용하여 휴게공간으로 사용하고 있으며 과거에 사용되었던 계단을 그대로 유지하여 옥외공간과 연계될 수 있게 하였다. 옥외공간에는 인조 잔디의 바닥마감과 목재를 활용한 구조물 그리고 가구를 배치한 휴게공간으로 조성하여 새로운 분위기를 연출하고 있다.

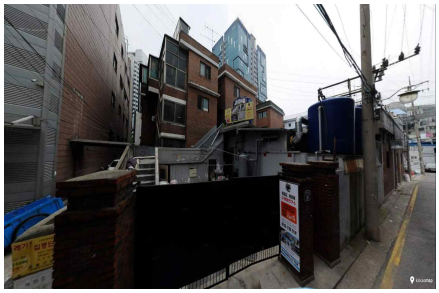
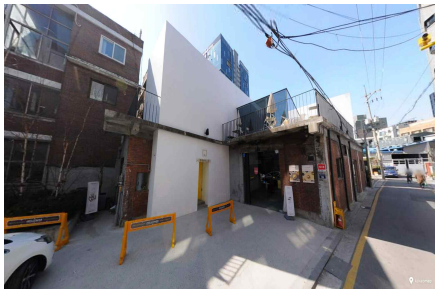
[표 4-14] 어반소스 공간

외부공간	식음,휴게공간 천장	옥외공간
		

7. 멜로워

성수이로7길에 위치한 멜로워는 2017년에 베이커리 카페로 재생된 사례이다. 1970년대에 지어져 염색공장과 금속공장으로 사용되었던 이 산업시설은 재생과정에서 수직적 증축을 통해 2층의 건물로 재생되었다. 1층은 223.97㎡의 면적으로 카페 작업대와 베이커리 매대 그리고 휴게공간이 있으며 2층은 155.64㎡의 면적으로 화장실과 휴게공간으로 사용되고 있다.

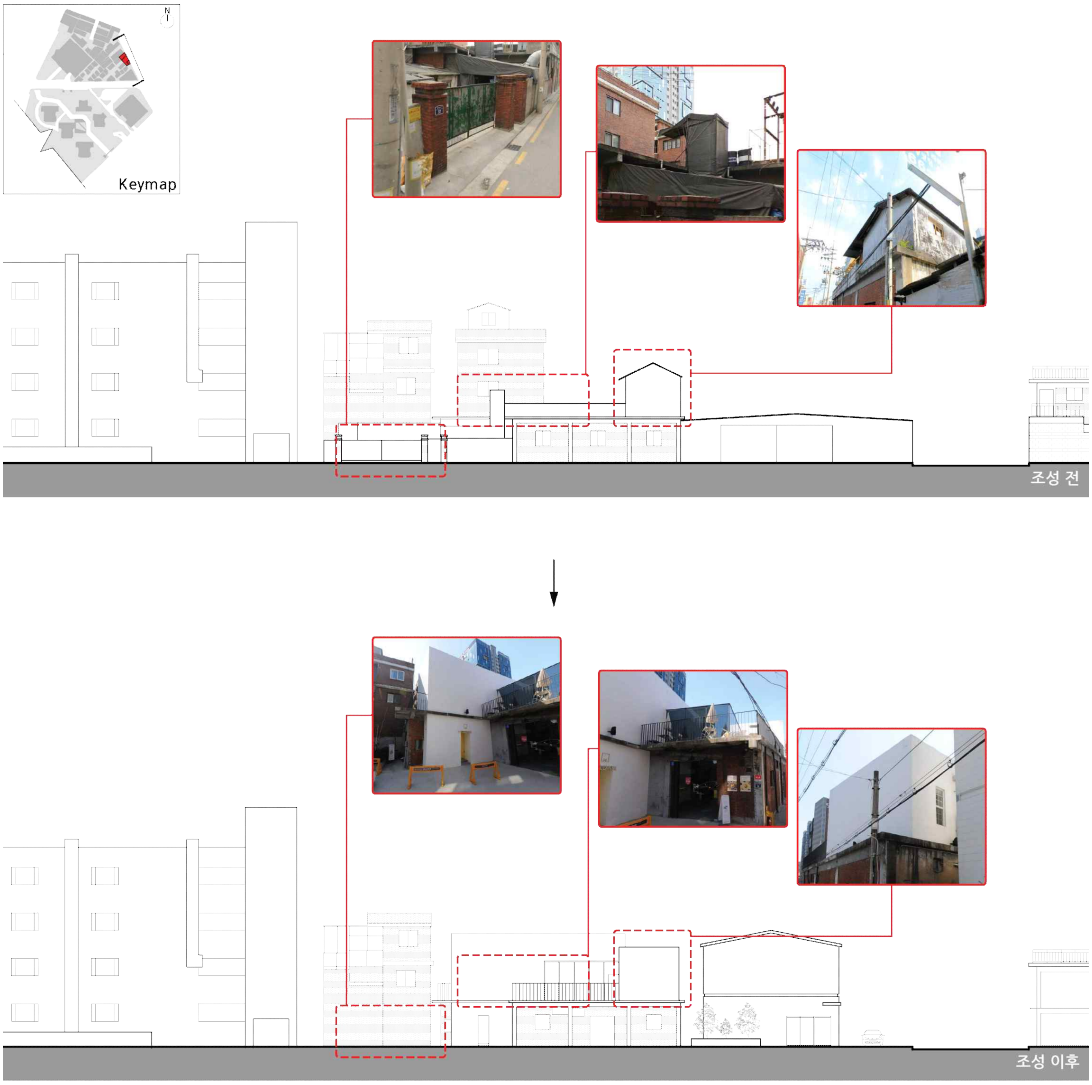
[표 4-15] 멜로워 개요

멜로워			
조성 전		조성 후	
			
개요	위치	서울시 성동구 성수이로7길 39	
	규모	연면적: 379.61㎡ 건축면적: 223.97㎡	
	개관	2017년 5월	
	용도	이전용도	금속공장
		현재용도	카페

(1) 외관

과거 금속공장이었을 당시 건물의 하역공간이 담으로 둘러싸여져 있었다. 재생되는 과정에서 담이 철거되었고 하역공간을 오픈스페이스로 남겨두어 카페로 진입이 용이하게 하였다. 기존 산업시설은 적벽돌을 활용한 연와조 건물로 1층으로 구성되어 있고 현재 과거의 형태 그대로 보존한 상태에서 수직적으로 증축하였다. 증축된 건물은 시멘트블록조의 구

조에 흰색으로 마감하여 기존의 산업시설과 대비되는 외관을 구성하였다. 이를 통해 가로를 다채롭게 함과 동시에 방문객에게 시각적 흥미를 유발하고 있다. 기존 산업시설의 진입구를 그대로 활용하고 있으며 유리를 활용하여 출입구의 입구성을 부각하고 있다. 또한 기존 산업시설의 창문을 확장하여 내부 공간에 채광이 가능하게 하고 외부에서 내부 공간의 시선 개방을 통해 방문객의 유입을 유도한다. 2층의 테라스에 경량철골구조에 통유리를 사용한 구조를 설치하여 외관에 변화를 주고 있다.

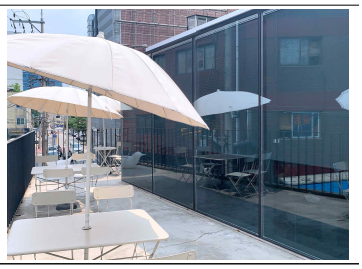


[그림 4-8] 멜로워 입면 변화

(2) 공간

멜로워는 기존 산업시설의 마감 재료와 새롭게 조성된 베이커리 카페의 마감 재료의 대비를 통해 방문객에게 과거와 현재의 모습을 모두 전달하고 있다. 총 두 개 층으로 구성되어 있는 건물로 상부와 하부를 연결하는 두 개의 증축부가 있으며 첫 번째 증축부는 베이커리 카페가 입지하고 있고 두 번째 증축부는 제빵을 위한 공간으로 사용되고 있다. 각각 진입구가 분리되어 있어 방문객의 동선과 관리자의 동선이 분리될 수 있도록 하였다. 베이커리 카페의 내부 공간은 과거 사용되었던 콘크리트 벽체를 그대로 활용하고 있어 건물의 시간성을 느낄 수 있다. 천장의 콘크리트 구조와 기둥을 철근 구조로 보강하였으며 바닥은 에폭시를 활용하여 보수하였다. 1층에는 단일공간에 테이블과 의자 그리고 베이커리 매대를 배치하여 방문객이 자유롭게 공간을 이용할 수 있도록 하였다. 또한 철근 구조 형태의 테이블을 배치하여 산업시설의 이미지를 부각시키고 있다. 2층의 공간을 활용하기 위해 내부에 새로운 계단을 설치하여 수직 증축부와 연결하였고 외부의 증축부와 같은 마감 재료를 사용하여 흰색으로 형성되어 외부와 연계되어 방문객에게 통일감을 전달하고 있다. 2층의 경우 새롭게 조성된 공간으로 화장실과 휴게공간으로 구성되어 있다. 내부는 흰색 마감인 벽과 유리 천장을 사용하여 1층과 다른 분위기를 연출하고 있다. 또한 테라스의 외부공간에 경량철골구조위에 통유리를 사용한 유리박스 형태의 공간을 지어 채광이 가능한 휴게공간을 조성하였다.

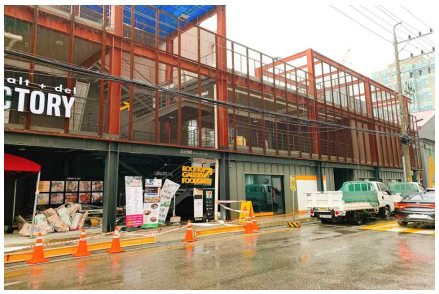
[표 4-16] 멜로워 공간

1층 매대와 천장 구조	1층 계단과 휴게공간	2층 휴게공간
		

8. S-Factory (에스팩토리)

S-Factory는 과거 섬유공장과 자동차 정비공장이 함께 있던 산업시설을 상업공간과 전시공간이 공존하는 복합문화공간으로 재생한 사례이다. 일부 상업시설에는 성수동의 지역 산업인 수제화 산업과 가죽 공방과 같은 피혁 산업을 위한 상업공간이 입지하고 있어 성수동의 정체성을 부각시키고 있는 공간이다.

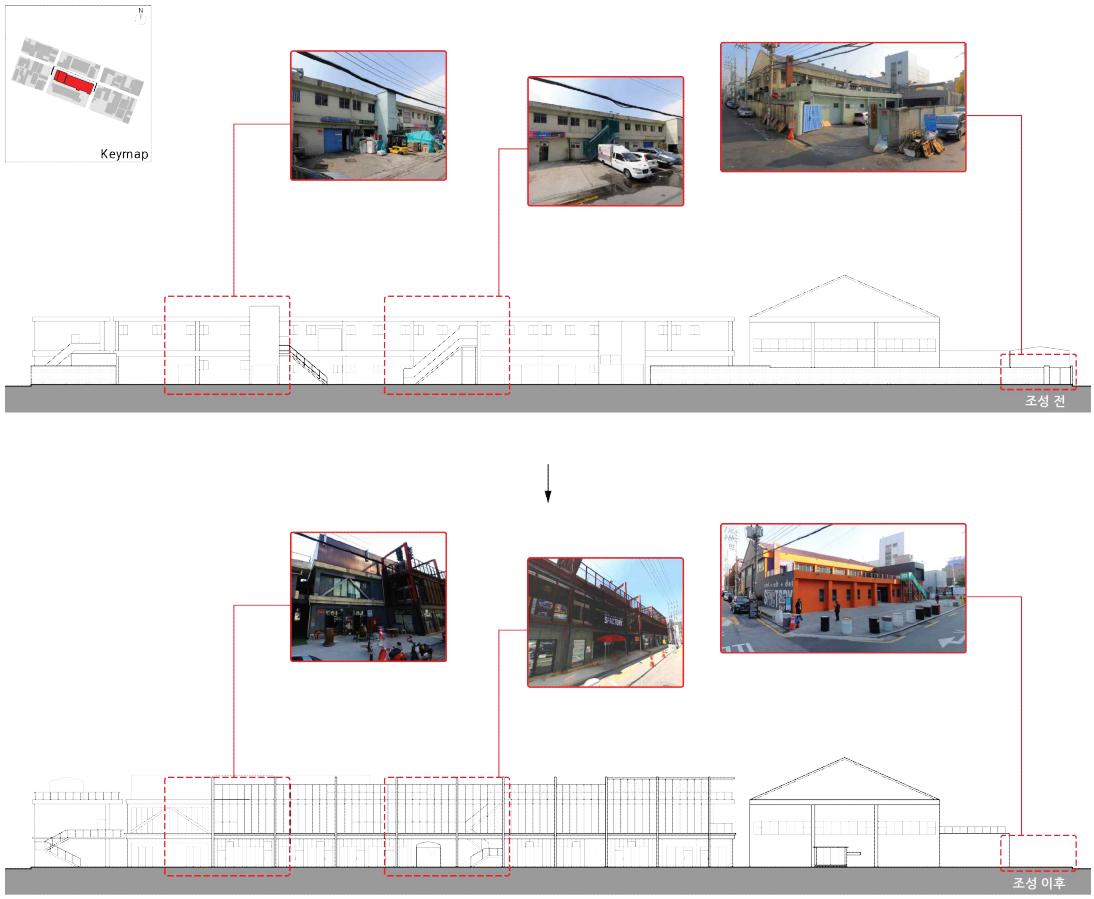
[표 4-17] S-Factory (에스팩토리) 개요

S-Factory (에스팩토리)			
조성 전		조성 후	
			
개요	위치	서울시 성동구 연무장15길 11	
	규모	연면적: 12,670.11㎡ 건축면적: 5,519.59㎡	
	개관	2017년 8월	
	용도	이전용도	섬유공장, 자동차정비공장
		현재용도	복합문화 공간

(1) 외관

S-Factory(에스팩토리)는 전시공간이 입지한 A동과 상업시설, 전시공간 그리고 업무공간이 입지한 B동 그리고 상업시설이 입지한 C동, 총 3개의 동으로 구성되어있다. A동의 경우 기존 산업시설의 형태를 그대로 보존하고 있지만 외부에 검정 도장으로 마감하여 새로운 이미지를 연출하고 있다. B동은 기존 산업시설의 물리적 특성을 보존하거나 복원은 하지 않고 변형시켜 새롭게 구성하였다. 징크 판넬과 철제 프레임으로 마감재를

활용하여 건물의 외관을 전체적으로 변형함과 동시에 산업시설의 정체성을 부각시키고 있다. C동은 A동과 같이 기존 산업시설에 검정 도장으로 마감하여 통일감을 주고 있다. 기존 산업시설을 둘러싸고 있던 담을 철거하여 A동 측면에 공개공지를 조성하여 전시가 진행될 때 매표공간으로 사용되고 있다. B동 1층은 상업시설이 입지하고 있어 주 마감재로 징크 판넬을 활용하고 있지만 각 판매시설마다 유리로 마감하여 외부에서 시선이 개방될 수 있도록 하였다. 또한 1층에 철제 계단을 새롭게 조성하여 외부에서 2층과 3층으로 연결될 수 있도록 하였다. C동 1층은 오픈스페이스에 가구를 배치하여 방문객의 휴게공간으로 활용하고 있고 외부에서 2층으로 연결되는 철제계단을 설치하여 2층으로 진입이 용이하게 하였다. 그리고 2층에 그래픽 사인을 활용하여 S-Factory(에스팩토리)의 상징적 요소로 사용하고 있다.

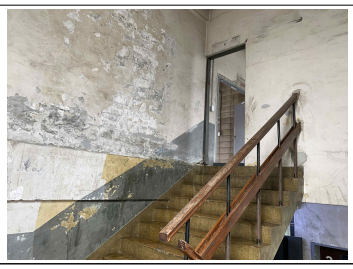


[그림 4-9] S-Factory(에스팩토리) 입면 변화

(2) 공간

A동의 측면은 공개공지를 활용하여 전시가 진행될 시에 매표공간과 전시공간의 진입부로 사용되고 있다. A동은 두 개 층의 건물로 1층과 2층 모두 오픈스페이스로 구성되어 있고 2층의 일부는 테라스 공간으로 활용되고 있다. 공간의 가변성을 위해 단일공간으로 구성되어 있고 2층의 천장은 박공형태의 지붕과 철제 트러스를 노출시켜 공간감을 조성하고 있다. B동은 다양한 판매시설과 업무시설 그리고 전시공간이 공존하고 있는 건물이다. B동의 1층과 옥외공간에 판매시설이 입지하고 있는데 1층에는 가죽공방이나 수제화 판매공간과 같은 판매시설이 입점하고 있고 옥외공간에는 식당과 카페가 입지하고 있다. 1층의 내부 공간은 각각의 판매시설에 맞춰 개조하였고 옥외공간에는 징크 판넬을 활용한 건물을 수직 증축하여 사용하고 있으며 외부공간에 인조 잔디 바닥과 가구를 배치하여 방문객을 위한 휴게공간으로 조성되어 있다. 2층은 업무공간과 전시공간으로 활용되고 있어 기존 산업시설의 내부 공간을 전면적으로 개조하여 사용하고 있다. 다만, 천장을 노출시켜 과거에 사용되었던 천장 구조를 보여주고 있어 과거의 흔적을 남기고 있다. 또한 계단과 엘리베이터가 있는 코어공간은 과거 산업시설 모습 그대로 유지하고 있어 방문객에게 과거 산업시설의 모습을 전달하고 있다. C동 또한 B동의 판매시설과 같이 각각의 업체에 맞게 내부 공간을 개조하였다. 산업시설로써의 정체성을 보여주기 위해 판매시설의 가구에 철제를 활용하였고 산업시설과 관련된 인테리어 소품을 사용하였다.

[표 4-18] S-Factory(에스팩토리) 공간

A동 천장	B동 코어공간	B동 옥외공간
		

9. 아트몬스터 성수

성수일로8길에 위치한 아트몬스터는 과거 탄피공장을 맥주를 판매하는 주점으로 재생한 사례이다. 1960년대에 지어진 건축물로 90.76㎡면적의 1층과 12.89㎡면적의 다락방으로 구성되어 있다. 1층은 맥주를 판매하는 공간으로 사용되고 있고 다락방은 창고공간으로 사용되고 있다.

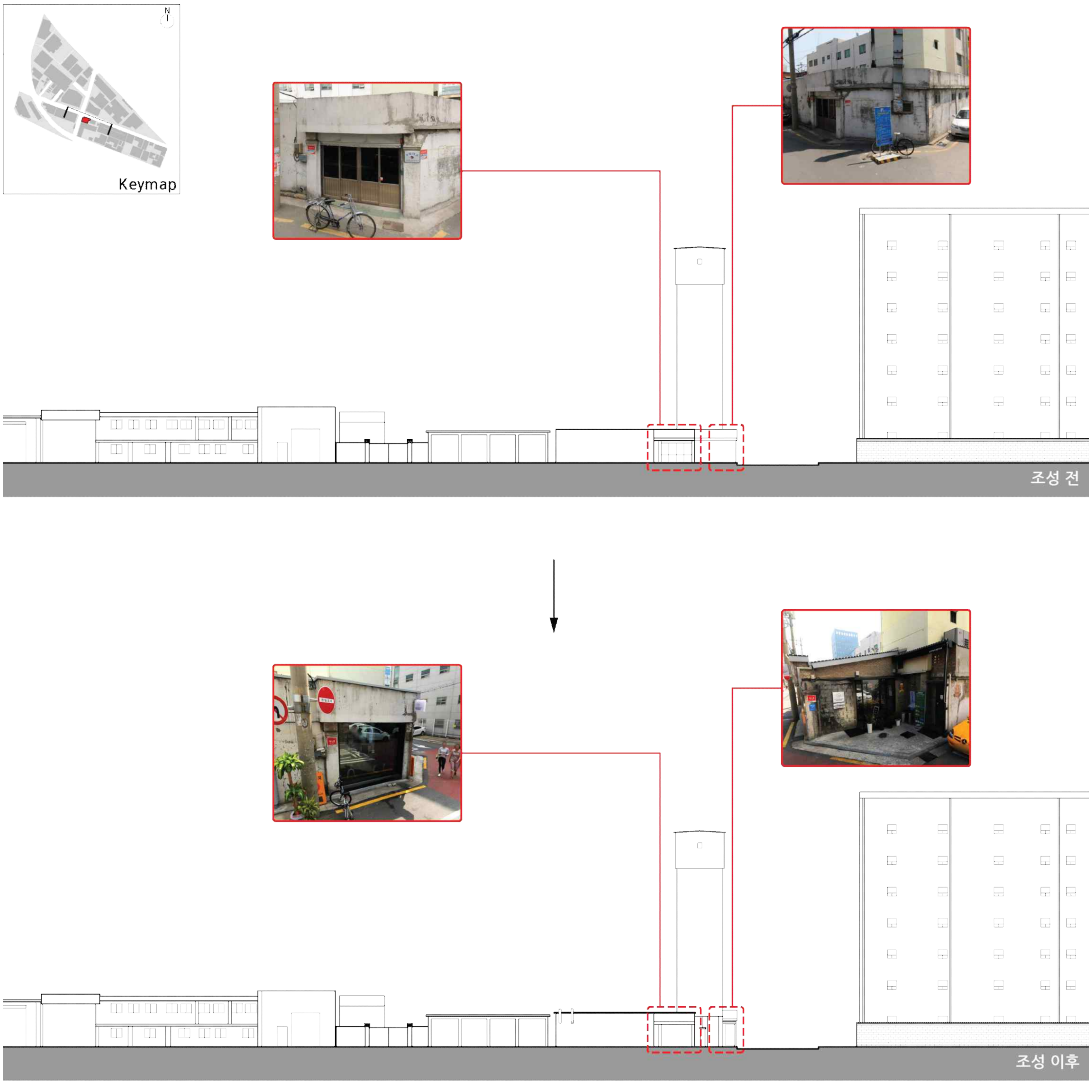
[표 4-19] 아트몬스터 성수 개요

아트몬스터 성수			
조성 전		조성 후	
개요	위치	서울시 성동구 성수일로8길 16	
	규모	연면적: 103.65㎡ 건축면적: 90.76㎡	
	개관	2018년3월	
	용도	이전용도	탄피공장
		현재용도	주점

(1) 외관

아트몬스터는 1969년에 지어진 건물을 재생한 사례로 재생되는 과정에서 건물의 일부를 철거하여 출입구를 새로 조성하였다. 출입구의 벽체는 벽돌을 활용하여 새롭게 조성하였으며 출입구는 유리문을 사용하여 내부 공간을 볼 수 있어 방문객의 유입을 유도하고 있다. 건물 측면의 창문의 개구부를 벽돌로 메우고 과거에 사용되었던 출입구를 전면유리 창문으로 교체하여 사용하고 있어 외부에서 내부 공간이 보일수있도록 하였다. 또한 전면유리 창문의 상부에 간판과 사인물을 활용하여 가게의 인지성을

부각시키고 있다. 기존 산업시설의 형태인 철근콘크리트조에 노출 콘크리트 마감을 기존 산업시설의 형태를 그대로 유지시키고 탄피공장이었을 당시 사용되었던 21m 높이의 타워 형태를 그대로 남겨두어 과거의 이력을 보여주고 있다. 이와 같이 기존 산업시설을 변형시키는 것뿐만 아니라 보존하는 방법 또한 보여주고 있어 과거와 현재가 공존되고 있음을 알 수 있다.

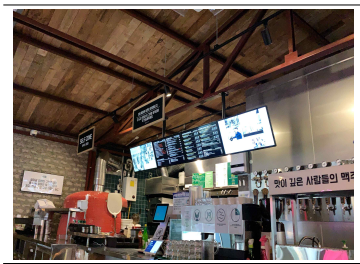
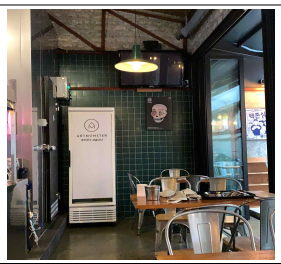


[그림 4-10] 아트몬스터 성수 입면 변화

(2) 공간

아트몬스터의 내부 공간은 식음공간과 주방공간으로 나누어져있으며 식음공간은 폴딩 도어를 활용하여 두 개의 공간으로 구획하였다. 내부 공간의 기본 구조인 콘크리트 기둥과 목재 천장은 그대로 유지하고 있고 철제 트러스를 활용하여 천장을 보강하였다. 식음공간의 천장 일부에 유리를 설치하여 채광이 가능하게 하였고 슬라이드 방식의 자동 천장 개폐 시스템을 활용하여 필요에 따라 개폐가 가능하게 하였다. 과거 사용되었던 콘크리트 바닥을 에폭시로 보강하여 산업시설의 모습을 간직하고 있으며 벽을 벽돌 타일로 마감하여 외관과 내부 공간의 연계성을 주고 있다. 주방에는 타일을 활용하여 벽을 마감하여 식음공간과 대비되는 공간으로 연출하였다.

[표 4-20] 아트몬스터 성수 공간

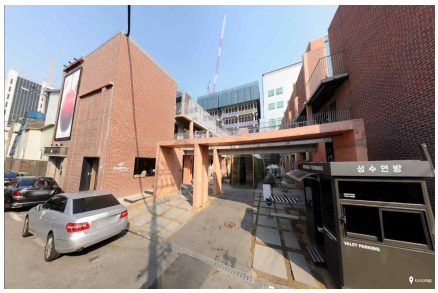
주방공간과 노출천장	개폐식 천장	바닥과 타일 벽
		

10. 성수연방

성수이로14길에 위치한 성수연방은 과거 화학공장이었던 산업시설이 소품샵이나 서점과 같은 판매시설과 카페와 음식점이 입지하고 있는 공간으로 재생되었다. 옥상에 위치한 카페에서는 다양한 문화 행사가 이루어지고 진행되고 있다. 성수동 준공업지역이 공장지대라는 정체성에서 착안하여 성수연방에 입지한 상점에서 판매되는 상품의 일부를 같은 건물에서 생산되고 있으며 생산과 유통 그리고 공급이 한 공간에서 모두 이루어지는 곳으로 사용되고 있어 방문객에게 새로운 형태의 복합문화공

간으로서 제공되고 있다.

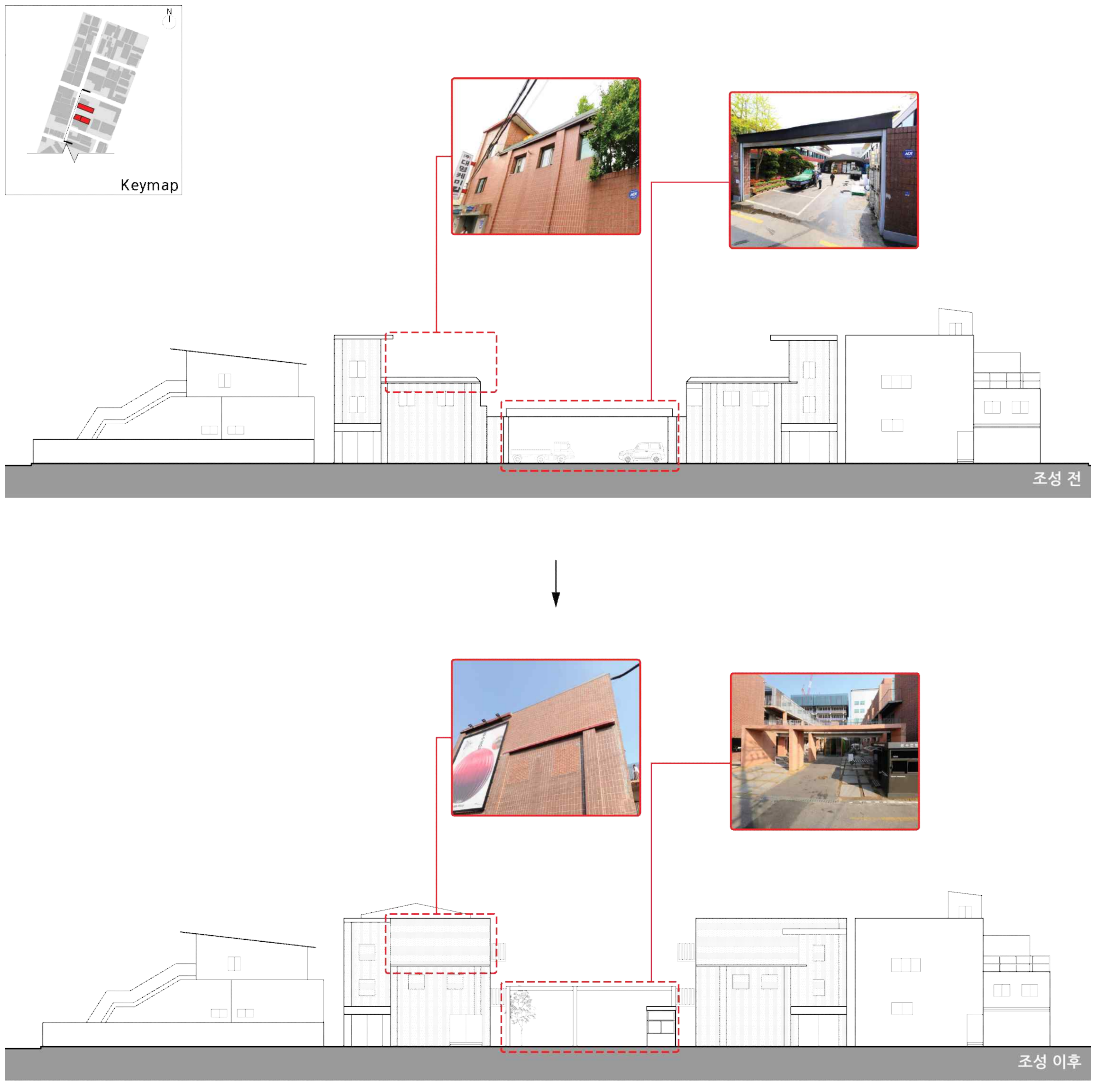
[표 4-21] 성수연방 개요

성수연방			
조성 전		조성 후	
			
개요	위치	서울시 성동구 성수이로14길 14	
	규모	연면적: 1,986.98㎡ 건축면적: 861.38㎡	
	개관	2019년 2월	
	용도	이전용도	화학공장
		현재용도	복합문화 공간

(1) 외관

과거에 화학공장이었을 당시 건물은 철문으로 폐쇄되어 있었지만 복합문화공간으로 변화하면서 철문을 철거하여 방문객들이 자유롭게 공간을 출입할 수 있도록 하였다. 기존 산업시설은 적벽돌의 형상인 타일을 활용하여 외관 마감을 하였고 현재 형태를 그대로 활용하면서 일부 수직적 증축을 하였다. 증축부는 적벽돌을 사용하여 벽체를 새롭게 건설하여 기존 산업시설과 동질적인 형상을 연출하고 있다. 도로에서 인접한 건물의 진입구는 기존의 진입구를 그대로 활용하고 있으며 창문이 있던 개구부는 적벽돌로 메웠다. 성수연방은 '11' 자형태의 배치를 가지고 있어 두 건물 사이에 외부공간이 조성되어 있다. 이 공간은 과거에 하역공간으로 사용되었지만 현재에는 조경공간과 휴게공간으로 조성되어 방문객에게 휴식을 취할 수 있는 공간을 제공하고 있다. 각각의 건물은 수직적 증축뿐만 아니라 수평적 증축을 하여 외부 발코니를 설치하였다. 또한 두 건

물을 이어주는 다리를 건설하여 방문객의 동선이 용이하도록 하였다. 수평적 증축을 계획하는 과정에서 콘크리트 기둥을 새롭게 건설하여 기존 산업시설의 기둥에 보강하였다. 판매시설의 외관은 전면 유리를 사용하여 방문객이 내부 공간을 볼 수 있도록 하였다. 이를 통해 방문객의 호기심을 유발하고 판매시설에 유입을 유도하고 있다. 종합하자면 성수연방은 과거 산업시설 형태와 구조를 활용하고 있지만 증축을 통해 새로운 이미지를 연출하고 있는 것을 확인 할 수 있다.

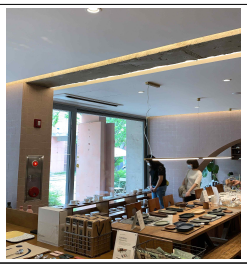
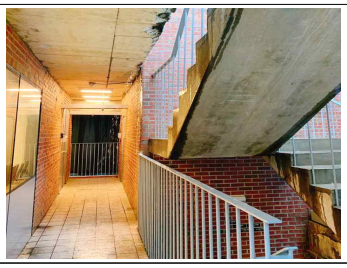


[그림 4-11] 성수연방 입면 변화

(2) 공간

성수연방은 총 두 개의 건물과 외부공간으로 구성되어 있으며 각각의 건물 모두 3층으로 지어져 사용되고 있다. 외부공간은 조경을 설치하고 의자와 테이블과 같은 가구를 배치하여 휴게공간으로 조성하였다. 1층에는 소품샵과 화장품 판매업체 같은 다양한 판매시설이 입지하고 있으며 각각의 공간에 맞춰 내부 공간을 개조하였다. 하나의 예로 1층의 소품샵이 입지하고 있는 판매시설의 내부 공간은 목재로 마감을 하였고 흰색 마감천장으로 개조하여 깔끔한 분위기를 연출하고 있다. 다만 공통적으로 기존 산업시설의 기본 구조인 보와 기둥을 노출시켜 과거의 모습을 전달하고 있다. 외부공간을 지나 건물의 안쪽으로 진입하면 엘리베이터와 계단을 새롭게 조성하여 2층으로 연결될 수 있도록 하였다. 엘레베이터의 벽체는 적벽돌로 하여 현재의 외관과 통일감을 주었다. 2층에는 1층의 판매시설에서 판매되는 일부 제품을 생산하는 공장과 서점이 입지되어있고 증축된 발코니와 브릿지를 통해 동선이 연결되어 있다. 브릿지는 콘크리트로 건설되어졌으며 타일로 바닥을 마감하였다. 3층은 각각 다르게 사용되고 있는데 한 건물은 카페로 사용되고 있으며 다른 건물에는 옥외공간과 사무실이 운영되고 있다. 카페로 사용되고 있는 공간은 옥외공간에 경량철골구조에 유리 벽체와 유리 천장으로 수직 증축된 공간을 조성하여 방문객에게 새로운 경험을 제공하고 있다. 이와 같이 성수연방은 곳곳에 보존된 과거 산업시설의 흔작과 새로운 용도를 수용하기 위해 개조된 모습이 공존하고 있다.

[표 4-22] 성수연방 공간

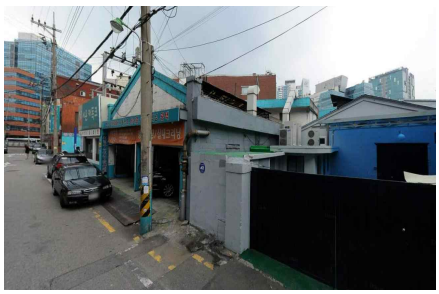
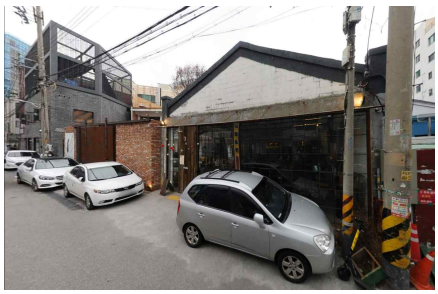
1층 판매시설 내부	2층 브릿지와 계단	3층 카페
		

11. 할아버지 공장

할아버지 공장은 성수이로7가길에 위치하고 있으며 과거 자동차 정비

공장을 전시공간과 카페가 공존하는 갤러리 카페로 재생한 사례이다. ‘ㄱ’자형의 배치를 가진 건물로 구성되어 있으며 내부 공간 곳곳에 그림을 전시하여 카페를 이용하는 방문객에게 다양한 경험을 제공하고 있다.

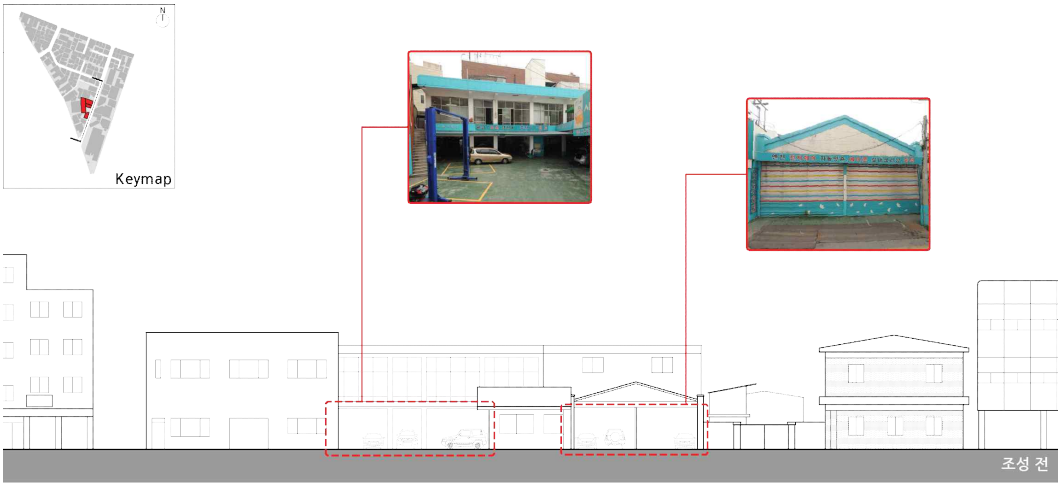
[표 4-23] 할아버지 공장 개요

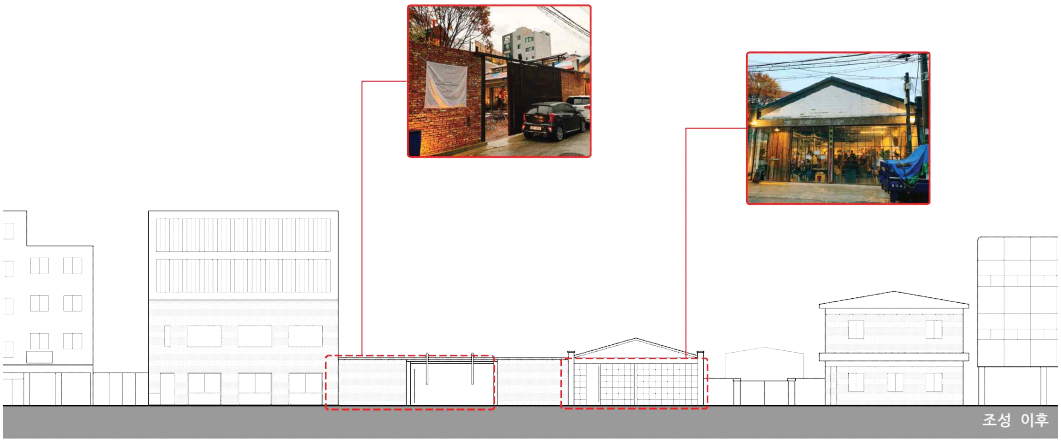
할아버지 공장			
조성 전		조성 후	
			
개요	위치	서울시 성동구 성수이로7가길 9	
	규모	연면적: 770.32㎡	
	개관	2019년 3월	
	용도	이전용도	자동차 정비공장
		현재용도	카페

(1) 외관

할아버지 공장은 1970년대에 지어진 건물로 과거에 자동차 정비공장으로 사용되었다. 총 두 개의 건물로 이루어져 있으며 도로에 인접한 단층의 건물과 담 내부의 외부공간과 연결된 두 개 층의 건물로 구성되어 있다. 그리고 이러한 두 개의 건물은 증축을 통해 서로 연결되어 ‘ㄱ’자형의 형태를 가지게 된다. 기존의 산업시설에는 담이 존재하지 않았지만 카페로 재생되면서 적벽돌을 활용하여 담을 새로 건설하였다. 또한 기존 건물은 콘크리트 벽에 청색으로 도장 마감이 되어있었지만 재생되는 과정에서 흰색과 검정색으로 도장 마감하여 깔끔한 분위기를 연출하고 있다. 도로에 인접한 건물은 단층으로 박공형태의 지붕을 가지고 있으며 건물의 높이는 약 6m로 높게 구성되어있다. 자동차 정비 공장이었을 당

시 사용되었던 차량 정비 공간과 차량 진입구를 전면유리로 교체하여 외부에서 내부 공간을 볼 수 있도록 하였고 출입구를 설치하여 도로에서 진입이 가능하도록 하였다. 두 개 층의 건물 또한 흰색 도장으로 마감하여 단층의 건물과 통일감을 주고 있으며 과거 자동차 정비를 위한 진입구를 검정 프레임의 전면 유리로 교체하여 새로운 분위기를 연출하고 있다.





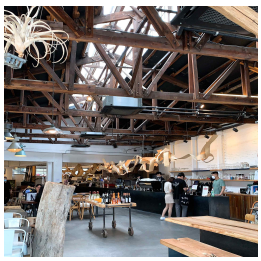
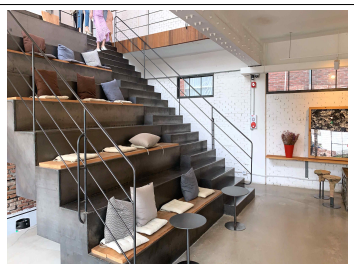
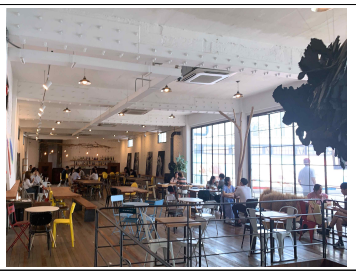
[그림 4-12] 할아버지 공장 입면 변화

(2) 공간

할아버지 공장의 담으로 진입하면 바로 외부공간을 마주하게 되는데 이 공간에서 과거에는 차량을 수리하거나 주차공간으로 사용되었다. 이

외부공간은 재생되는 과정에서 조경이 설치되었고 의자와 테이블을 자유롭게 배치하여 방문객에게 휴게공간으로 제공되고 있다. 또한 담벽락의 마감재와 동일한 적벽돌로 바닥을 마감하여 건물에 통일감을 주고 있다. 도로에 인접한 단층의 건물은 약 5.5m의 높은 천정고로 구성되어 있으며 박공형태의 지붕과 목재 트러스 구조를 노출시켜 산업시설로써의 정체성을 부각시키고 있다. 천장 일부에는 유리로 교체하여 내부 공간에 자연채광이 들어올 수 있도록 하였다. 내부 공간은 카페 작업대를 통해 휴게공간과 작업공간이 나뉘어져 있으며 휴게공간에는 목재 가구나 철제 가구를 배치하여 내부 공간에 통일감을 주고 있다. 두 층으로 구성된 건물의 1층은 증축을 통해 단층의 건물과 연결되어 있으며 약 4m의 높이의 단일공간으로 구성되어 있다. 내부의 천장을 노출시켜 철근 구조를 방문객에게 보여준다. 공간의 가장자리에 계단을 조성하였는데 일부의 계단은 방문객이 휴식을 취할 수 있는 휴게공간으로 조성하였다. 2층 공간 또한 1층과 마찬가지로 노출 천장으로 구성되어 있고 대형공간과 단체 방문객을 위한 공간으로 구획되어 있다. 목재 바닥재를 사용하여 에폭시 바닥 마감을 사용한 1층과 다른 분위기로 연출하고 있다. 2층의 벽에 그림을 전시하여 카페를 방문한 방문객에게 전시공간으로써의 공간을 경험 할 수 있게 하였다. 기존 산업시설의 2층에는 옥상으로 연결되는 계단이 조성되어있는데 계단을 그대로 활용하여 옥상의 옥외공간으로 연결되도록 하였다. 옥외공간에는 자연 요소를 설치하였고 목재 구조물에 가구를 배치하여 휴게공간으로 조성하였다.

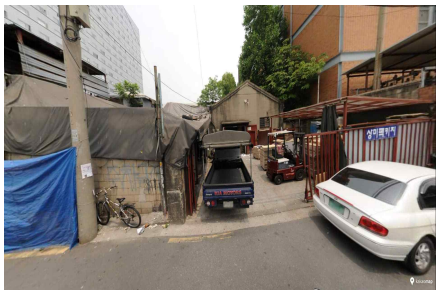
[표 4-24] 할아버지 공장 공간

단층 건물의 내부	계단	2층 내부 공간
		

12. 카페봇

아차산로9길에 위치한 카페봇은 2017년에 개장한 멜로워 옆에 입지하고 있다. 과거 금속제품 가공 공장을 재생한 사례로 2019년에 카페로 재생되었다. 총 두 개의 건물로 구성되어 있으며 하나의 건물은 과거 산업시설이었을 당시의 외관을 그대로 유지하고 있지만 다른 건물의 외관은 반사되는 마감 재질을 사용하여 대비되는 외관을 보여주고 있어 새로운 가로경관을 조성한다.

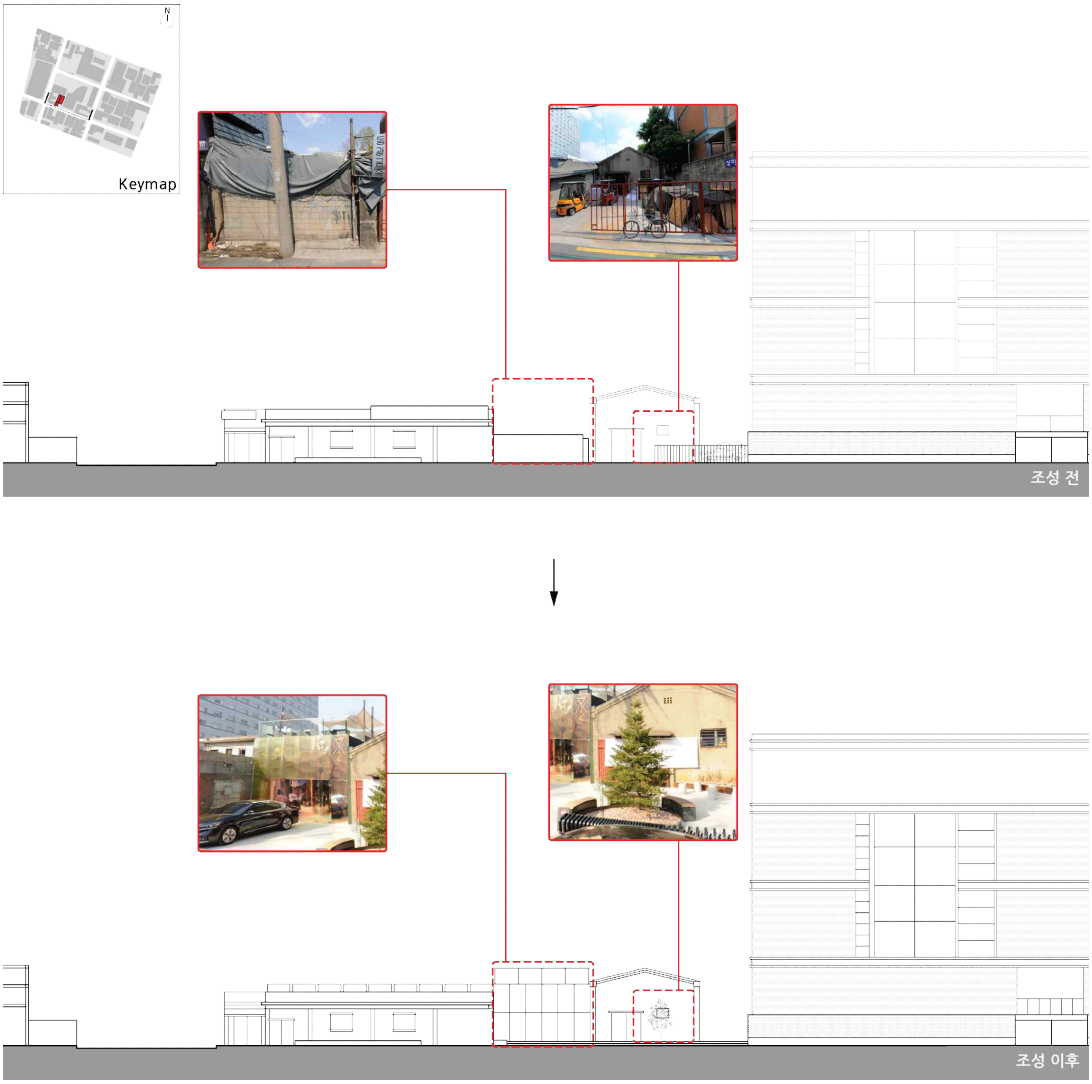
[표 4-25] 카페봇 개요

<table>
<tr><th colspan="5">카페봇</th></tr>
<tr><th colspan="2">조성 전</th><th colspan="3">조성 후</th></tr>
<tr><td colspan="2">  </td><td colspan="3"> </td></tr>
<tr><td rowspan="5">개요</td><td>위치</td><td colspan="3">서울시 성동구 아차산로9길 8</td></tr>
<tr><td>규모</td><td colspan="3">연면적: 697.3㎡
건축면적: 328㎡</td></tr>
<tr><td>개관</td><td colspan="3">2019년 8월</td></tr>
<tr><td rowspan="2">용도</td><td>이전용도</td><td colspan="2">금속제품 공장</td></tr>
<tr><td>현재용도</td><td colspan="2">카페</td></tr>
</table>

(1) 외관

과거 산업시설이었을 당시 카페봇은 하역공간이 담과 철문으로 둘러싸여져있고 콘크리트의 건물과 조립식 건물 두 채로 구성되어 있었다. 하지만 재생되는 과정에서 하역공간을 둘러싸고 있던 담과 조립식 건물은 철거되었다. 하역공간으로 사용되었던 외부공간은 단차를 두어 바닥을 새롭게 조성하였고 조경을 설치하여 새로운 가로경관을 형성하고 있다. 카페봇의 외관은 기존 산업시설의 모습을 그대로 유지한 건물과 새롭게

건설된 건물의 대비되는 모습으로 이루어져 있다. 새롭게 건설된 건물의 외관은 반사되는 판넬의 재질로 기존 산업시설의 노출 콘크리트 마감재와 대비되어 방문객에게 과거와 현재가 공존하는 모습으로 연출하였다. 기존 산업시설을 활용한 건물에 사용되었던 출입구와 창문 또한 그대로 유지하고 있어 방문객에게 과거의 모습을 전달해주고 있다.



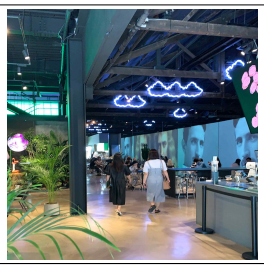
[그림 4-13] 카페봇 입면 변화

(2) 공간

하역공간으로 사용되었던 외부공간에 자연요소와 가구를 설치하여 방문

객에게 휴게공간을 제공하고 있다. 기존 산업시설의 출입구는 카페 작업대로 사용되고 있어 외부에서 방문객의 주문이 가능하도록 하고 있다. 새롭게 건설된 건물의 주 출입구를 통해 내부 공간으로 진입이 가능하며 기존 산업시설의 벽 일부를 철거하여 하나의 공간으로 사용하고 있다. 내부 공간은 기존 산업시설의 기본 요소인 천장 구조만을 그대로 유지하고 있다. 과거 사용되었던 목재 트러스 구조에 철골 구조로 보강하였고 박공형태의 지붕을 노출시켜 산업시설의 모습을 내부에서 연출할 수 있도록 하였다. 모든 천장은 검은색 도장으로 마감하여 공간에 통일감을 주고 있다. 바닥은 콘크리트 마감재에 에폭시를 사용하였고 벽은 거울로 마감하거나 노출 콘크리트를 사용하거나 또는 일부를 미디어 월로 사용하는 등 사용되고 있어 공간에 다양한 재료를 보여주고 있다. 미디어 월에는 프로젝터를 사용하여 다양한 영상을 보여주고 있어 방문객에게 색다른 경험을 제공하고 있다. 카페 작업공간의 작업대는 검은색과 스테인리스를 사용하고 있고 휴게공간의 가구는 철제와 목재를 사용한 가구를 배치하여 대비되는 느낌을 연출하고 있다. 내부 공간에 계단을 조성하여 옥외공간으로 연결될 수 있도록 하였고 옥외공간에는 자유롭게 가구를 배치하여 방문객들이 사용할 수 있도록 하였다.

[표 4-26] 카페봇 공간

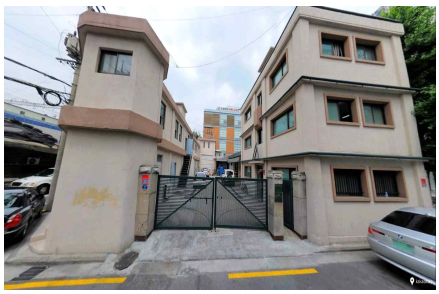
외부 휴게공간	내부 미디어월과 천장	옥외공간
		

13. 아모레 성수

아모레성수는 아차산로 11길에 위치하고 있으며 1970년대에 건설된 건물을 복합문화 공간으로 재생한 사례이다. 기존 산업시설은 금속제품 공

장으로 사용되었다가 자동차 정비 공장으로 용도가 변경되었고 2019년 10월에 화장품을 판매하고 화장품과 관련된 체험을 제공하는 복합문화 공간으로 다시 한번 용도가 변화되어 성수동에 방문하는 시민들이 다양한 경험을 할 수 있는 공간으로 사용되고 있다.

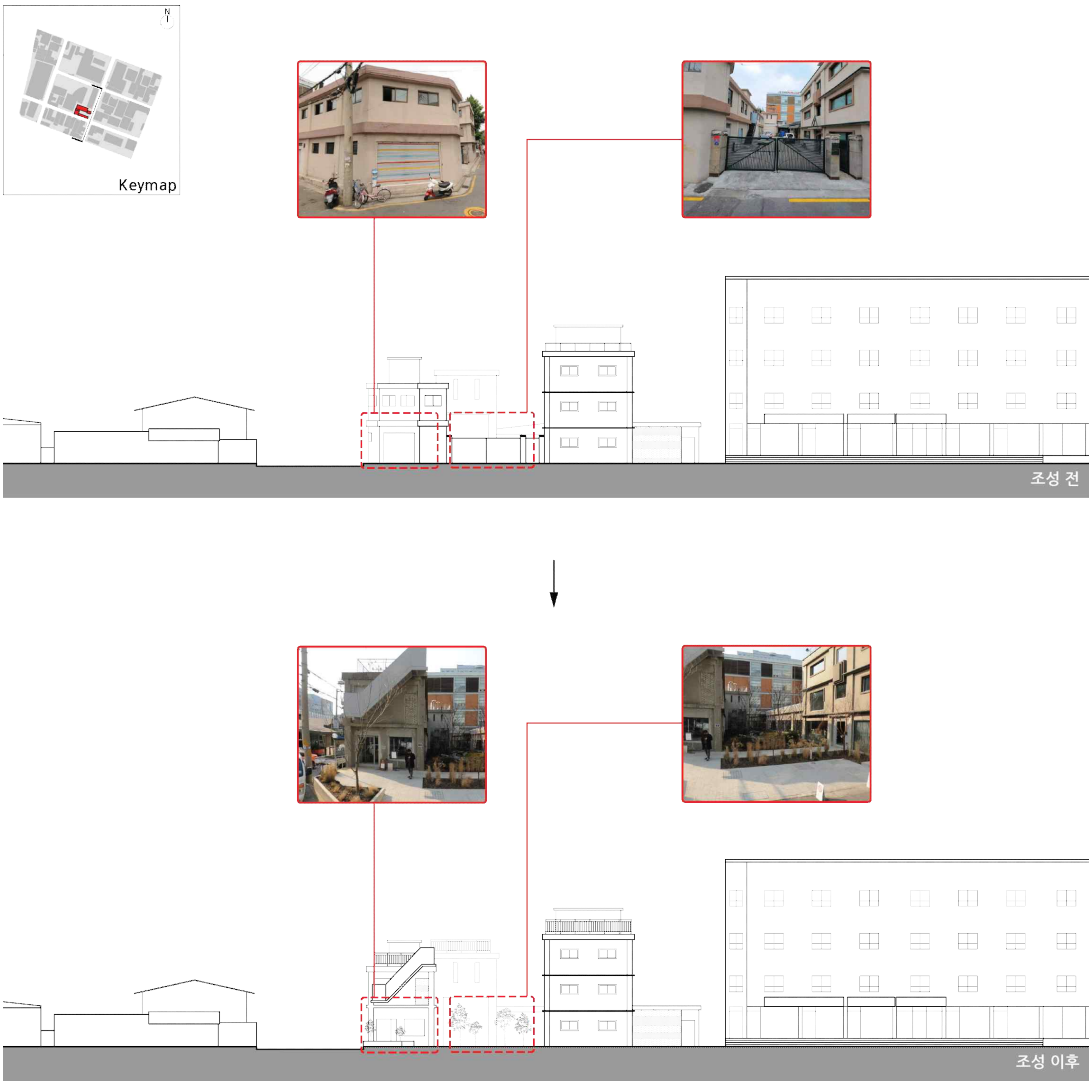
[표 4-27] 아모레 성수 개요

아모레 성수			
조성 전		조성 후	
			
개요	위치	서울시 성동구 아차산로11길 7	
	규모	연면적: 990.91㎡ 건축면적: 624.44㎡	
	개관	2019년 10월	
	용도	이전용도	금속제품 공장, 자동차 정비 공장
		현재용도	복합문화 공간

(1) 외관

아모레 성수는 하역공간이 있는 산업시설을 재생한 사례로 과거에는 ‘11’자형의 배치를 가지고 있었지만 재생 과정에서 내부 벽체를 철거하고 내부 공간을 모두 연결시켜 현재에는 ‘ㄷ’자형의 배치를 가지고 있다. 기존 산업시설은 하역공간으로 진입할 수 있는 철문이 있었지만 재생되는 과정에서 철문을 철거하여 방문객이 자유롭게 진입할 수 있도록 하였다. 또한 건물의 일부를 철거하여 공개공지를 조성하였고 공개공지 일부를 조경공간으로 조성하여 새로운 가로경관을 형성하고 있다. 철근콘크리트 구조의 건물은 콘크리트에 도장으로 재생이전의 마감을 그대로 유지하고 있으며 철거된 건물의 외관을 벽돌로 마감하였다. 한편, 자동차 정비공간으로 사용되었던 1층의 차량 진입구를 유리로 교체하여 내

부의 조경공간을 볼 수 있도록 하였다. 또한 기존 산업시설의 창문 개구부를 그대로 활용하고 있으며 창문의 프레임을 교체하여 건물 외관에 변화를 주고 있다. 건물의 주 출입구는 공개공지를 통해 진입이 가능하지만 간판이나 사인물이 없어 인지성이 낮다. 주 출입구 상부에 계단이 조성되어 있어 방문객에게 옥외공간이 있음을 인지시킬 수 있다. 종합하면 아모레 성수는 공개공지의 조경공지를 제외하고 건물의 형태는 그대로 유지한 것을 알 수 있다.

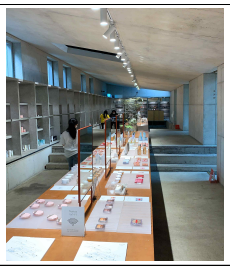
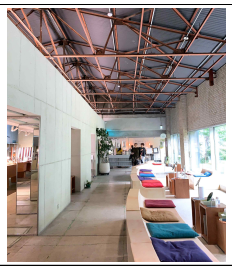
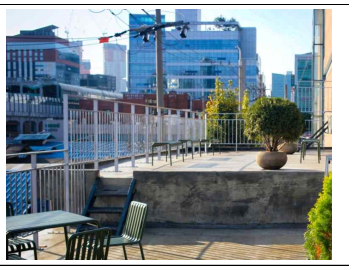


[그림 4-14] 아모레 성수 입면 변화

(2) 공간

아모레 성수는 두층의 건물, 단층의 건물 그리고 삼층의 건물, 총 3개의 건물로 구성되어있다. 세 건물의 1층 내부공간을 수평적으로 증축하여 한 공간으로 연결 시켰고 이를 통해 방문객의 동선이 모든 공간에 도달할 수 있도록 하였다. 1층은 리셉션 공간과 화장품 전시공간 그리고 각종 이벤트를 위한 라운지 공간으로 구성되어 있다. 내부공간의 마감재는 대부분 노출 콘크리트를 사용하고 있으며 일부 벽은 벽돌을 활용하여 공간에 변화를 주었다. 가구는 대부분 목재를 사용하여 거칠고 차가운 콘크리트 마감의 공간에 중화시키는 요소로 활용하고 있다. 과거 산업시설의 모습을 그대로 활용하여 내부에는 단차가 있는 형태로 구성되어 있어 입체적인 동선을 유도하고 있다. 일부 천장은 콘크리트로 마감하였고 일부 천장을 노출 시켜 철제 트러스의 구조를 보여주고 있다. 콘크리트로 마감한 천장은 개구부를 형성하여 기존 산업시설의 천장을 노출 시켜 과거의 모습을 전달하고 있다. 조경공간에 인접한 벽체는 모두 전면유리로 교체하였고 전면유리 주위에 라운지를 조성하여 방문객에게 다양한 경험을 제공하고 있다. 2층은 카페로 사용되고 있으며 1층과 유사한 방식으로 내부 공간을 개조하였다. 바닥과 천장의 마감재는 노출 콘크리트를 사용하였고 벽체는 벽돌을 활용하였으며 목재 가구를 배치하여 건물 전체의 분위기에 통일감을 주고 있다. 옥상은 2층의 카페 방문객을 위한 휴게공간으로 조성되어 있다. 옥외공간에는 자연 요소를 도입하였고 벤치와 의자와 같은 가구 또한 녹색계통으로 설치하여 내부 공간과 옥외공간의 대비를 주고 있어 방문객에게 색다른 공간을 제공하고 있다.

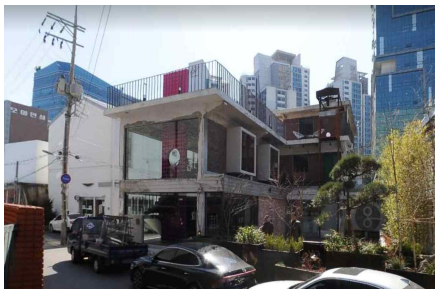
[표 4-28] 아모레 성수 공간

콘크리트 마감 천장	노출 천장과 라운지	옥외공간
		

14. 옹근달

성수이로7길에 위치한 옹근달은 1970년에 지어진 섬유공장을 2020년에 베이커리 카페로 재생한 사례이다. ‘ㄱ’자 형의 배치 형태로 구성되어 있으며 총 두 개 층의 건물과 옥외공간을 사용하고 있다. 외부 조경공간을 조성하여 성수동을 방문하는 방문객과 지역민에게 색다른 가로경관을 제공하고 있다.

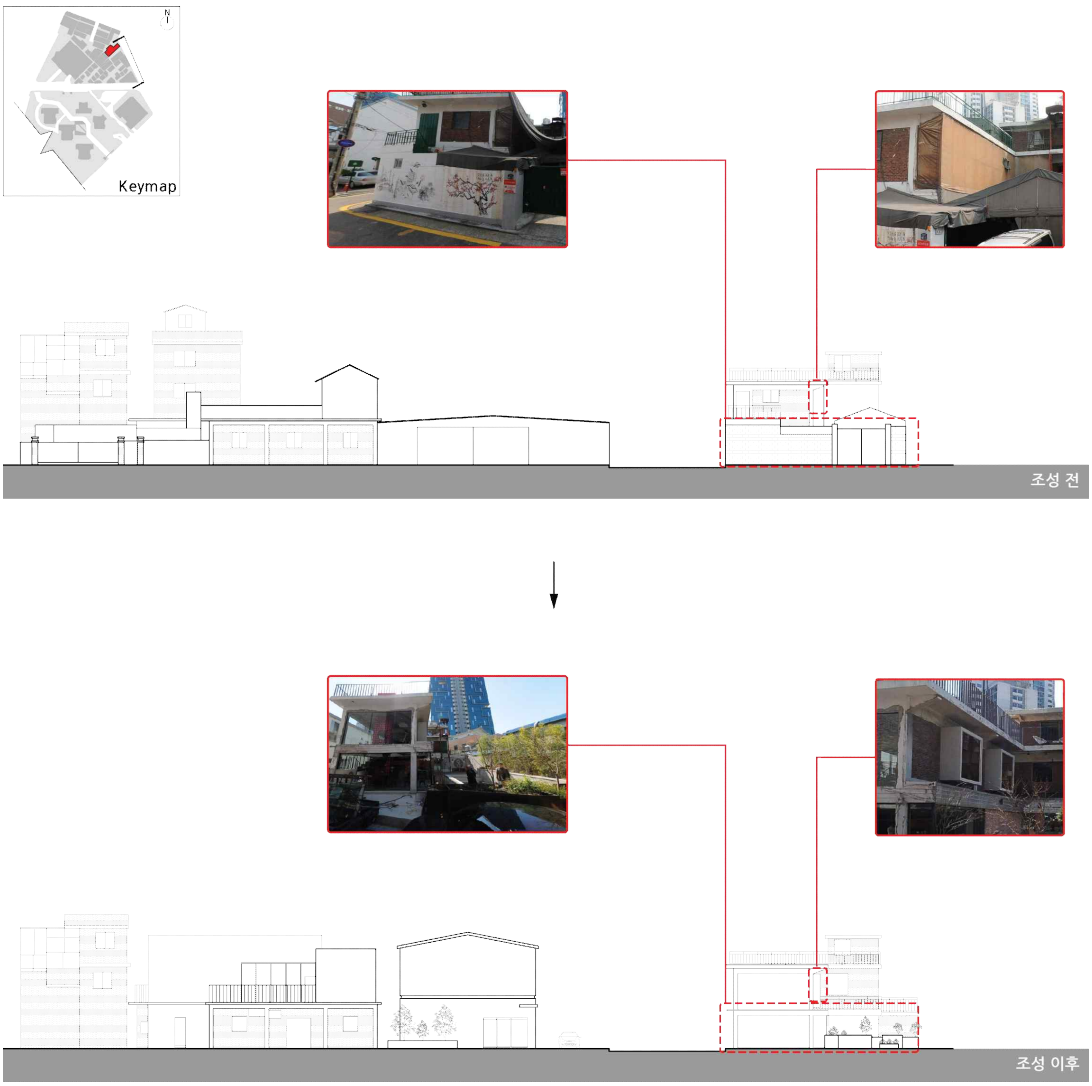
[표 4-29] 옹근달 개요

옹근달			
조성 전		조성 후	
			
개요	위치	서울시 성동구 성수이로7길 41-1	
	규모	연면적: 376.07㎡	
	개관	2020년 4월	
	용도	이전용도	섬유공장
		현재용도	베이커리 카페

(1) 외관

1970년대에 지어진 건물은 철근콘크리트 구조에 일부는 적벽돌로 마감하고 일부는 콘크리트로 마감하여 외관이 구성되어 있다. 과거에는 건물 주위가 으로 둘러싸여져 있었지만 재생되는 과정에서 철거되었으며 빈 공간을 조경공간으로 조성하였다. 기존 산업시설의 출입구가 있었던 벽체의 기둥을 남겨두고 벽을 전면 유리로 교체하여 내부 공간에 채광과 시선 개방이 가능하게 하였다. 건물의 측면에는 과거에 그려졌던 벽화를 그대로 보존하고 있고 새롭게 조성하는 방식으로 과거의 요소를 활용함

과 동시에 입구성을 각인시키고 있다. 또한 기존 산업시설의 마감재인 적벽돌을 그대로 유지하고 있으며 창문을 콘크리트로 새롭게 조성하여 외관에 변화를 주었다. 재생되는 과정에서 철거되었던 일부 벽은 적벽돌을 사용하여 새롭게 조성되었고 이를 통해 건물에 통일감을 주고 있다.



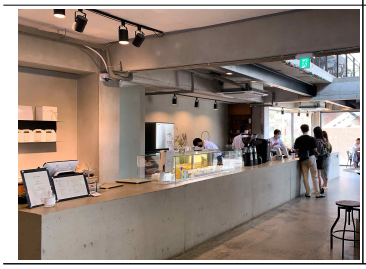
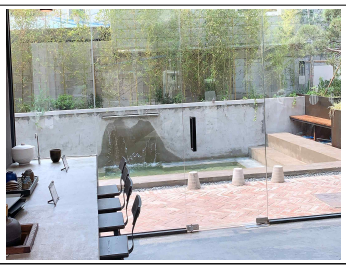
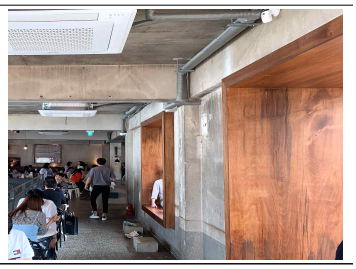
[그림 4-15] 옹근달 입면 변화

(2) 공간

옹근달은 ‘ㄱ’자형의 배치를 갖고 있는 건물과 외부공간으로 구성되어 있다. 하역공간으로 사용되었던 외부공간은 단차를 두어 일부는 조경

을 설치하였고 일부는 수경공간으로 조성하여 방문객에게 새로운 경험을 제공하고 있다. 외부공간의 바닥재는 적벽돌과 콘크리트로 새롭게 마감하였다. 내부 공간은 베이커리 작업공간과 휴게 및 식음 공간으로 구성되어 있으며 내부 공간에 콘크리트 계단을 새롭게 조성하여 2층과 연결될 수 있도록 하였다. 내부 공간의 주 마감재는 노출 콘크리트와 유리이고 철근 구조를 노출시켜 산업시설로써의 정체성을 각인시키고 있다. 주 출입구로 진입하면 베이커리 매대를 마주하게 되고 베이커리 작업공간을 볼 수 있는 창문을 통해 방문객이 작업과정을 볼 수 있도록 하였다. 1층의 카페 작업대와 베이커리 매대를 콘크리트로 제작하여 공간에 통일감을 주고 있으며 휴게공간의 테이블은 철제 가구를 사용하였다. 수경공간으로 통하는 벽은 전면유리와 유리문으로 조성하여 내부에서 외부공간을 볼 수 있도록 하였다. 2층의 내부공간은 기존 산업시설의 기본 구조인 기둥과 보 그리고 천장과 바닥의 원형을 보존하여 사용하고 있다. 2층에 사용된 가구는 대부분 목재 가구를 주로 하고 있어 차가운 느낌의 내부공간을 중화시키고 있다. 또한 새롭게 조성된 유리창의 프레임을 목재를 활용하였고 프레임을 넓게 제작하여 휴게공간으로 사용하고 있다. 이에 덧붙여 1층에서 2층까지 연결되는 조형적 요소를 설치하여 내부공간에 색다른 분위기를 조성하였다. 옥외공간은 과거에 옥탑방으로 사용되었던 공간과 외부공간으로 구성되어있다. 외부공간에는 테이블과 의자를 배치하여 휴게공간으로 조성하였고 옥탑방으로 사용되었던 공간은 단체 방문객을 위한 공간으로 사용되고 있다.

[표 4-30] 옹근달 공간

카페 작업대	외부 수경공간	2층 목재 프레임의 창문
		

제 3 절 유휴 산업시설 재생건축 특성

성수동 준공업지역에서 진행된 유휴 산업시설 재생 사례들을 분석한 결과 재생의 과정에서 나타나는 방법에 따라 특성을 비물리적인 요소와 물리적인 요소로 분류하여 도출할 수 있었다. 비물리적인 요소는 대상지의 유휴산업시설 재생건축 사례에서 나타나는 용도변화를 분석하여 특성을 도출하였고 물리적인 요소는 외관과 공간으로 분류하여 각각의 항목에서 나타나는 특성을 도출하였다. 이를 정리하면 다음과 같다.

1. 비물리적인 요소 - 용도

(1) 새로운 용도 도입

[표 4-31] 사례별 용도 변경과 프로그램 구성

사례	과거 용도	현재 용도	상업공간	휴게공간	전시공간	체험공간
대림창고	창고, 정미소	갤러리, 카페	●	●	●	
바이산 코리아	창고	갤러리, 카페	●	●	●	
베란다 인더스트리얼 사친창고	금속제품/ 섬유 공장	갤러리, 카페	●	●	●	
SU;PY(수피)	인쇄공장	의류 판매점, 주점	●	●		
어니언 성수	금속제품 공장	카페	●	●		
Layer57 (레이어57)	인쇄공장	스튜디오, 서점, 카페	●	●	●	
어반소스	봉제공장	카페, 음식점	●	●		
S-Factory (에스팩토리)	섬유/자동차 정비 공장	복합문화 공간	●	●	●	●
멜로워	금속공장	카페	●	●		
아트몬스터 성수	탄피공장	주점	●			
성수연방	화학공장	복합문화 공간	●	●	●	●
할아버지 공장	자동차 정비공장	카페, 음식점	●	●		
카페봇	금속제품 공장	카페	●	●		
아모레 성수	금속제품 공장	복합문화 공간	●	●	●	●
옹근달	섬유공장	카페	●	●		

과거에 창고나 공장과 같은 공간으로 사용되던 산업시설은 모두 재생 과정에서 용도가 변경되었다. 그리고 프로그램 구성에 따라 상업공간,

휴게공간, 전시공간 그리고 체험공간으로 분류하여 볼 수 있었다. 상업공간은 제품을 판매 및 식음 등의 프로그램이 제공되는 공간이고 휴게공간은 방문객이 휴식을 취할 수 있는 공간이다. 전시공간은 전시나 이벤트를 위한 공간이고 체험공간은 시설에서 방문객에게 교육이나 체험을 제공하는 공간이다. 각 사례 별 프로그램의 구성을 정리하면 [표 4-31]과 같다. 16개의 사례 중 8개의 사례가 카페나 주점, 레스토랑과 같은 단일 용도의 휴게 음식점으로 재생되었고 나머지 8개의 사례는 두 개 이상의 프로그램이 공존하는 복합 용도의 공간으로 재생되었다. 복합 용도의 공간으로 재생된 사례들 중 전시나 이벤트를 방문객에게 제공하여 복합문화공간으로 용도가 전환된 사례는 7개이다. 그 중 전시나 이벤트를 위한 공간이 별도로 구획되어 있는 사례는 3개로 베란다 인더스트리얼과 Layer57(레이어57) 그리고 S-Factory(에스팩토리)가 포함된다. 4개의 사례에서는 식음 및 휴게공간과 전시공간이 공존하고 있는 모습을 볼 수 있었고 이벤트가 있을 때마다 가구로 구획되어져 있는 공간을 일시적으로 단일공간으로 변경하여 사용하고 있었다. 복합문화공간으로 재생된 사례들은 대부분 전시공간과 상업공간 그리고 휴게공간이 공존하는 시설로 재생되어 유사한 프로그램 구성으로 재생된 경향을 보이고 있다. 그럼에도 불구하고 성수동 준공업지역에 부족한 문화공간을 보완하고 이를 통해 성수동을 방문하는 시민들에게 대상지에서 다양한 경험을 제공하고 있다.

(a) 어반성수 식음 및 휴게 공간 (b) 성수연방 상업공간 (c) 아모레성수 판매 및 체험 공간

[그림 4-16] 사례별 프로그램

(2) 지역적 정체성 활용

16개의 사례를 분석한 결과 모두 카페, 음식점, 주점 등의 프로그램이나 전시공간이 포함된 복합문화공간으로 용도가 변경되어 획일화된 경향을 보이고 있다. 하지만 2개의 사례에서 지역의 산업과 연계된 프로그램을 도입하거나 준공업지역인 성수동의 정체성을 이해하고 활용하여 용도를 변경하였다.

우선, 2017년에 재생된 S-Factory(에스팩토리)의 경우 다양한 상업공간과 전시공간이 모두 공존하는 복합문화공간으로 재생된 사례이다. 다양한 판매시설 중 일부에 수제화 판매시설과 가죽 공방과 같이 지역산업과 연계된 시설을 입점하였다. 그 결과, 지역산업의 활성화를 도모 할 뿐만 아니라 방문객에게 지역 산업을 홍보하여 성수동이 가지고 있는 지역적 특색의 이해를 돕는다.

이와 더불어 S-Factory(에스팩토리)는 전시공간에 일반적인 전시뿐만 아니라 성수동 내에서 활동하는 수제화와 가죽 산업에 종사하는 예술가를 위한 이벤트 프로그램을 계획하였다. 하나의 예로 그림 [4-17(a)]에 나타난 전시로, 2018년에 진행되었다. 이 전시는 성수동에서 활동하는 수제화 제작산업 기술자들과 예술가들이 함께 공연 및 전시를 협업하여 진행된 전시이다. 이를 통해 성수동 내에서 활동하는 기술자 및 예술가들에게 비용 창출의 기회가 주어졌고 성수동을 방문하는 시민들의 지역 산업에 대한 관심을 유도하여 성수동 준공업지역의 정체성을 부각시키고 있다.

(a) S-Factory(에스팩토리)에서 진행된 성수동 예술가 전시 기획(자료: 서울문화재단 홈페이지)
(b) S-Factory(에스팩토리) 가죽 공방 (c) S-Factory(에스팩토리) 수제화 판매 상점

[그림 4-17] S-Factory(에스팩토리) 프로그램 구성

성수연방의 경우에는 디자인 소품샵, 서점, 식음료 판매 매장, 그리고 카페가 입점 되어 있는 복합문화공간으로 재생되었다. 이는 성수동에서 진행된 다른 재생 사례들과 유사한 프로그램 구성으로 되어 있는 모습을 보이는 듯하지만 재생 계획이 진행되었을 당시 공장지대였던 성수동의 정체성을 반영하였다는 점에서 타 사례들과의 차별성을 갖는다. 공장지대에서 상품이 생산되고 유통되는 개념에서 착안하여 매장에서 판매하는 일부 상품을 생산하는 공장을 2층에 입지하였고 이를 통해 제조, 판매 및 유통이 한 건물에서 이루어질 수 있도록 하였다. 그리고 이러한 과정을 방문객에게 노출시켜 성수동이 가지고 있는 공장지대로서의 가치를 공유하고 있다.

(a) 성수연방 층별 프로그램 (b) 성수연방 식음료 공장 관련 기사(월간식당 5월호 발췌)

[그림 4-18] 성수연방 프로그램 구성

2. 물리적 요소 - 외관

각 사례들의 재생 방법에서 물리적 요소 중 외관의 활용 방식을 분석한 결과 각 사례별로 외관을 활용한 방식에서 차이를 보였지만 대부분의 사례들은 외관을 전체보존, 부분변형 그리고 전체변형의 유형으로 분류할 수 있었다. 그리고 각 항목마다 특성을 도출 할 수 있었고 이는 다음과 같이 정리 할 수 있다.

(1) 보존

성수동에서 진행된 유휴산업시설 재생건축 사례들을 분석한 결과 재생방법에서 한 개의 사례를 제외한 모든 사례에서 공통적으로 기존 산업시설의 외관을 유지하고자 하는 모습이 보였다. 그리고 사례별로 특성을 정리하면 다음과 같다.

① 산업시설의 외관 형태 및 구조 보존

성수동 준공업지역의 산업시설의 물리적 특성은 1~3층의 저층형 건물로 하역공간을 위한 외부공간이 배치되어 있는 특성을 가지고 있다. 성수동에서 진행된 재생건축 사례들은 대상지 내 산업시설의 물리적 특성을 포함한 유휴 산업시설을 재생하였으며 16개의 사례 중 하나의 사례를 제외한 모든 사례가 기존 산업시설 외관의 형태를 그대로 보존하는 방법으로 재생이 진행되었다. 이는 재생건축이 기능을 상실한 유휴 산업시설에 새로운 기능을 도입한 특성이 반영된 것으로 볼 수 있다.

[표 4-32] 포함 사례

포함 사례						
대림창고/ 바이산코리아	베란다 인더스트리얼	사진창고	SU;PY(수피)	어니언 성수	Layer57 (레이어57)	어반소스
멜로워	아트몬스터	성수연방	할아버지공장	카페봇	아모레성수	옹근달

② 마감 재료 및 사인과 같은 과거의 흔적 보존

재생 과정에서 외관 형태를 보존하는 것뿐만 아니라 마감 재료와 사인과 같은 과거의 흔적을 그대로 유지하는 현상을 볼 수 있다. 그리고 이는 시설을 방문하는 사람들에게 과거 산업시설의 흔적을 전달해주어 산업시설로서의 정체성이 부각될 수 있도록 한다. 대상지에서 진행된 대부분의 재생 사례들은 기존 산업시설의 마감 재료를 과거의 모습 그대로 보존하고 있었고 그 중 특히 기존 산업시설의 마감 재료가 적벽돌인 경우 이를 그대로 유지하는 것이 하나의 정체성으로 자리 잡고 있는 모습을 볼 수 있었다. 적벽돌의 마감 재료를 보존한 대림창고와 바이산 코리아, SU;PY(수피), Layer57(레이어57) 그리고 멜로워를 포함한 6개의 사례가 이에 해당된다. 또한 과거에 사용되었던 간판이나 외벽의 사인과 같은 흔적을 유지하고 있는 모습을 볼 수 있었다. 이는 재생사례의 상징적인 특성으로 자리 잡아 활용되고 있었으며 해당 사례로는 과거의 간판을 보존한 대림창고와 산업시설 외벽에 남겨진 과거의 사인물을 유지하고 있는 어니언 성수가 존재한다. 대림창고의 경우 대림창고의 간판을 상호명으로 사용하여 과거와 현재가 공존되는 모습을 보여준다.

[표 4-33] 각 사례별 보존 방법

	포함 사례				
마감재료 보존	대림창고/ 바이산 코리아	베란다 인더스트리얼	SU;PY(수피)	어니언 성수	Layer57 (레이어57)
	외관의 마감재 전체 보존	노후화된 페인트 보존	적벽돌 마감재 보존	적벽돌 마감재 보존	a동의 적벽돌 마감재 보존
	멜로워	아트몬스터	성수연방	카페봇	아모레성수
	1층의 적벽돌 마감재 보존	노출 콘크리트 마감재 보존	적벽돌 마감재료 보존	노출 콘크리트 마감재 보존	콘크리트 마감재 보존
사인 및 간판 보존	대림창고	어니언 성수			
	과거의 간판 보존	과거의 사인물 보존			

(2) 부분 변형

재생의 과정에서 외관의 변형은 모든 사례에서 나타났으며 필연적인 것으로 볼 수 있다. 하지만 대부분의 경우 최대한 기존 산업시설의 외관을 보존하고 필요에 의해 부분적으로 변형이 일어난 것을 확인할 수 있었다. 그리고 이를 다음과 같이 유형화 할 수 있다.

① 새로운 용도로서의 인식을 위한 외관의 변형

새로운 용도로 변경됨에 따라 과거 산업시설의 모습을 탈피하고 새로운 용도의 존재감을 부각시키기 위한 방법으로 외관에 부분적인 변형을 준 방법이다. 대부분의 사례에서는 창호를 변경하거나 추가하여 외부에서 내부가 개방되어 내부공간이 노출되는 빈도가 높아질 수 있게 하였다. 창호를 변경하는 과정에서 기존의 창문 개구부를 확장해 외관의 벽면 전체를 통유리로 변경하여 보행자들에게 시설의 용도를 인식할 수 있도록 하였다. 대림창고, 어니언 성수, Layer57(레이어57)과 멜로워 등이 이에 해당하는 사례이다. 또 하나의 방법은 새로운 마감 재료나 색채로 외관에 변화를 주는 방식이다. 어반소스의 경우 건물의 전체외벽을 검정색으로 새롭게 도장하여 마감하였고 베란다 인터스트리얼의 경우 창호를 목재로 변경했다. 이러한 변형 방법은 기존 산업시설의 오래된 마감 재료와 새로운 재료의 대비로 방문객에게 강한 시각적 효과를 이끌어내고 이를 통해 시설의 상징성을 부각시킨다.

[표 4-34] 각 사례별 변형 방법

	포함 사례				
	대림창고/ 바이산 코리아	베란다 인더스트리얼	어니언 성수	Layer57 (레이어57)	멜로워
새로운 용도로서의 인식을 위한 외관의 변형					
	출입문의 재료를 목재로 변경	창문 프레임을 목재로 변경	출입문과 일부 창문을 통유리로 변경	기존의 창문 개구부 확장 및 레터링	기존 창문의 개구부 확장 후 통유리로 변경
	어반소스	아트몬스터	성수연방	할아버지공장	옹근달
	전체 외벽 검정색 도장 마감으로 변경	기존 시설의 진입구를 창문으로 변경	1층 판매시설의 외관을 통유리로 변경	주출입구를 전면유리로 변경	외관을 전면유리로 변경

② 진입을 위한 입구의 변형

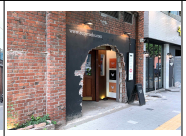
재생 사례들은 시설의 주 사용자가 공장 직원에서 일반 방문객으로 전환되었다. 과거에는 관리자와 일반 보행자를 분리하기 위해 진입구가 보행도로에서 떨어진 곳에 배치가 되어있었다. 하지만 시설의 주 사용자가 보행자인 일반 방문객으로 바뀜에 따라 진입구가 변경되었다. 일반 방문객 진입의 용이성을 위해 과거에 사용되었던 진입구를 폐쇄하고 새로운 입구를 조성하거나 새로운 입구를 추가로 설치하여 외관에 변형을 주었다. 이에 해당하는 사례는 바이산 코리아, SU;PY(수피), 아트몬스터와 옹근달 등이다.

(a) SU;PY(수피) 배치 (b) SU;PY(수피) 출입구 변화

[그림 4-19] SU;PY(수피) 출입구 변화

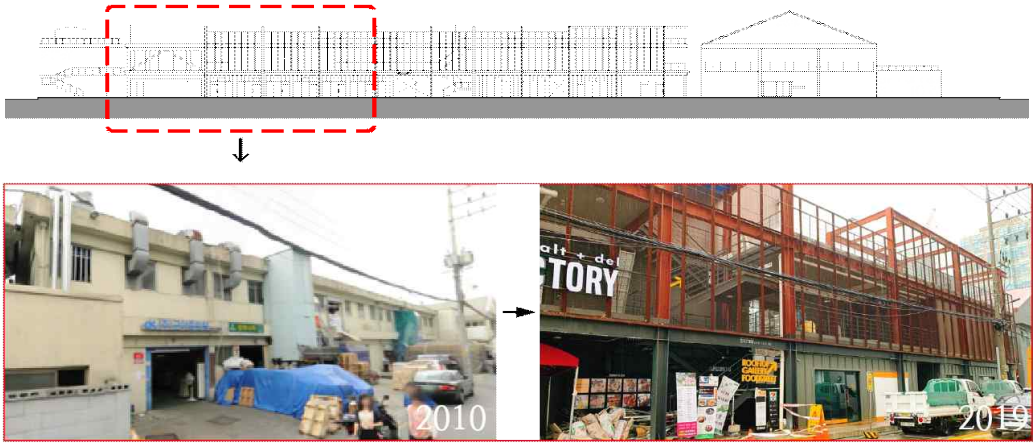
하나의 예로 [그림 4-19]과 같이 SU;PY(수피)는 과거 인쇄 공장이었을 당시 하역공간을 통해 건물에 출입해야 했지만 의류 판매 시설로 용도가 변경된 이후 인접한 보행도로에서 출입할 수 있도록 출입구를 새롭게 조성하였다.

[표 4-35] 각 사례별 변형 방법

	포함 사례				
	바이산 코리아	SU;PY(수피)	아트몬스터	할아버지공장	옹근달
진입을 위한 입구의 변형					
	건물 측면에 부출입구 조성	새로운 주출입구 조성	새로운 출입구 조성	주출입구와 부출입구 조성	새로운 출입구 조성

(3) 전체 변형

대상지의 유휴 산업시설 재생 사례들을 분석한 결과 부분 변형의 방법이 주를 이루고 있었지만 이와 다르게 기존 건물의 외관을 유지하지 않고 전체적으로 변형하는 방식으로 하나의 사례를 발견할 수 있었다. S-Factory(에스팩토리)는 과거 섬유공장과 자동차 정비공장이 함께 있던 산업시설을 판매 시설과 전시공간이 모두 있는 복합문화공간으로 재생한 사례로, 과거 산업시설의 마감 재료였던 콘크리트 외관을 모두 철거하고 철제 프레임과 철판으로 새롭게 외관을 구성하였다. 이를 통해 보행자들을 시각적으로 강하게 자극시켜 시설의 상징성을 부각시키고 있다.



[그림 4-20] S-Factory(에스팩토리) 외관 변화

3. 물리적 요소 - 공간

성수동 준공업지역의 유휴 산업시설 재생 사례들은 재생의 과정에서 기존 산업시설의 공간을 활용하고 새로운 용도를 수용하기 위해 공간을 증축하는 모습을 보였다. 그리고 각각의 항목에 따라 특성을 도출할 수 있었고 이는 다음과 같다.

(1) 활용

성수동 준공업지역의 재생건축 사례에서 기존 산업시설의 공간을 활용하는 방법은 외부공간의 활용과 내부공간의 활용으로 분류할 수 있다.

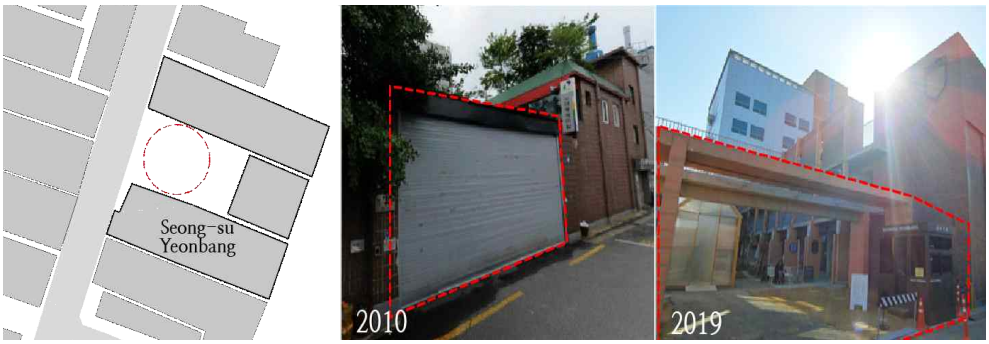
① 외부공간의 활용

성수동 준공업지역에 입지한 다수의 산업시설에서 하역공간을 위한 외부공간이 배치되어 있는 것을 볼 수 있다. 그리고 이는 재생 사례들에서도 찾아볼 수 있는데 16개의 사례 중 외부공간을 갖는 경우는 총 11개이며 과거에는 모두 하역공간이나 주차공간으로 사용되었다. 외부공간을 가진 11개의 사례 중 4개의 사례는 [그림 4-21]와 같이 과거의 모습 그대로 보존하여 오픈스페이스로 남겨두었고 필요에 따라 외부공간이 활용될 수 있게 하였다.

[그림 4-21] Layer57(레이어57) 배치와 오픈스페이스

나머지 7개의 사례는 [그림 4-22]와 같이 외부공간에 자연적 요소를 도입하여 공간을 구성하였고 6개의 사례에서는 테이블과 의자와 같은 가구를 배치하여 방문객을 위한 휴게공간으로 조성하였다. 이를 통해 산업

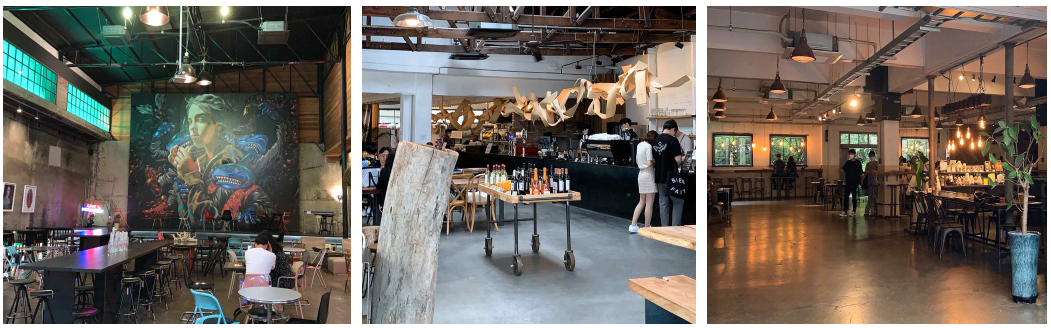
시설이 주를 이루고 있는 성수동의 가로에 다양한 경관이 조성되어 성수동을 방문하는 시민들로 하여금 다양한 경험을 할 수 있게 하였다.



[그림 4-22] 성수연방 외부 공간 조경

② 내부공간의 활용

내부 공간의 경우 16개의 사례 모두 기존 산업시설의 기본 구조인 기둥, 보 그리고 천장과 바닥을 활용하고 있었으며 건물이 노후화되거나 필요시에는 보강을 하는 방법으로 건물을 재활용하였다. 대부분의 산업시설들은 생산의 기능을 수용하기 위해 단일공간의 높은 천정으로 계획되었고 이를 활용하여 내부공간을 구성하고 있는 모습을 볼 수 있다. [그림 4-23]와 같이 산업시설의 특성인 높은 천장을 그대로 노출하여 공간감을 주고 대공간을 구획하지 않고 가구만을 배치하여 방문객들이 자유롭게 공간을 이용할 수 있게 하였다. 또한 이를 통해 산업시설의 물리적 특성을 방문객에게 인지시키고 있어 산업시설로서의 정체성을 부각하고 있다.



(a) 바이산 코리아 내부 (b) 할아버지 공장 내부 (c) 어반소스 내부

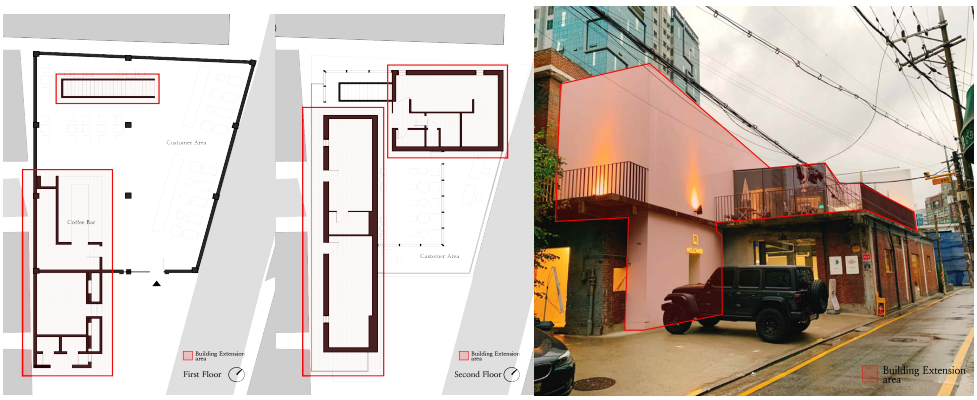
[그림 4-23] 사례별 내부공간 활용

(2) 증축

재생 사례들을 분석한 결과 새로운 용도로 변경됨에 따라 기존 산업시설에 다양한 프로그램을 수용하기 위해 공간을 증축하여 활용하는 모습을 보였다. 그리고 이러한 증축 방법을 크게 두 가지로 도출할 수 있다.

① 전체 산업시설을 활용하기 위한 증축

생산과 제작을 위한 공간을 수용하던 산업시설에서 상업과 휴게 그리고 전시 등의 다양한 프로그램을 수용하는 공간으로 재생됨에 따라 부족한 공간 확보가 필요하였다. 이를 위해 기존 산업시설의 옥외공간을 휴게공간으로 조성하는 계획을 진행한 사례를 볼 수 있었다. 이 과정에서 공간을 수직적으로 증축하여 내부공간에서 옥외공간까지 동선이 연결될 수 있도록 하였다. 카페로 재생된 멜로워는 새로운 수직증축 공간으로 1층에서 옥외공간으로 연결이 가능하도록 하였고 성수연방 또한 용이한 동선 연계를 위해 새롭게 수직적으로 증축을 하였다. 아모레 성수 또한 2층에서 옥외공간으로 연결될 수 있도록 증축하여 방문객이 공간을 전체적으로 활용할 수 있도록 하였다. 이와 같이 수직증축을 통해 방문객들이 이용할 수 있는 공간을 확장하였을 뿐만 아니라 옥상과 연계하여 옥외 공간 또한 활용할 수 있도록 계획되었다.



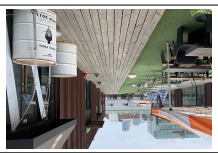
(a) 멜로워 1/2층 도면 (c) 멜로워 증축부

[그림 4-24] 내부 공간 증축 사례

② 새로운 공간을 확보하기 위한 증축

하나 이상의 프로그램으로 구성되어 있는 복합공간으로 재생된 사례들의 경우 기존 산업시설의 공간뿐만 아니라 추가적인 공간 확보가 필수적이다. 이에 따라 기존 산업시설에 새로운 공간을 증축하거나 별개의 건물을 새롭게 증축하여 공간을 확보하였다. Layer57(레이어57)의 추가적인 스튜디오 공간을 위한 수평증축사례, S-Factory(에스팩토리)의 1층 판매시설을 확보를 위한 수평증축과 옥외공간의 수직 증축된 사례, 성수연방의 옥외공간에 카페를 위한 수직 증축된 사례 그리고 카페봇의 추가적인 휴게 및 식음공간을 위한 별개의 동 증축 사례가 이러한 증축 방법에 포함된다.

[표 4-36] 각 사례별 증축 방법

	포함 사례			
전체 산업시설을 활용하기 위한 증축	멜로워	성수연방	아모레 성수	
	옥외공간과의 연계를 위한 수직증축	시설의 동선 연결을 위한 수직, 수평증축	수직 동선의 연결을 위한 수직증축	
새로운 공간을 확보하기 위한 증축	Layer57 (레이어57)	S-Factory (에스팩토리)	성수연방	카페봇
				
	별개의 스튜디동 증축	상업공간을 위한 수직증축	상업공간을 위한 수직증축	추가적인 식음 및 휴게공간을 위한 증축

제 4 절 종합결론

이 장에서는 성수동 준공업지역에 중요한 변화 양상 중 하나인 유휴 산업시설 재생 건축의 현황과 각각의 재생 사례를 분석하여 특성을 도출하였다. 그리고 이를 정리하면 다음과 같다.

성수동에서 진행된 유휴 산업시설 재생건축 사례를 분석한 결과 재생 방법에서 비물리적인 요소와 물리적인 요소로 분류하여 각 항목에 따라 특성을 도출할 수 있었다.

비물리적인 요소는 재생 사례에서 용도를 변경할 때에 새로운 용도 도입과 지역적 정체성 활용으로 분류하여 볼 수 있었다. 모든 사례에서 기존 산업시설의 용도에서 새로운 용도로 변환되고 있었으며 몇몇의 사례에서 지역 산업이나 지역적 이미지를 활용하여 용도를 변경하는 특성이 보였다.

물리적인 요소는 외관과 공간으로 분류하여 재생 계획 방법에서 나타나는 특성을 도출하였다.

첫째, 외관의 경우 재생 계획 방법을 보존, 부분 변형 그리고 전체 변형으로 나누어 볼 수 있었고 다음과 같이 특성이 도출되었다.

‘보존’의 경우 산업시설의 외관 형태 및 구조 보존과 마감 재료 및 사인과 같은 과거의 흔적 보존의 방법으로 나타나고 있었다. 두 개의 방법 모두 기존 산업시설의 형태를 그대로 유지하여 과거의 모습을 방문객에게 전달해주고자 하는 특성을 가지고 있다.

‘부분 변형’의 경우 새로운 용도로서의 인식을 위한 외관의 변형과 진입을 위한 입구의 변형 방법으로 도출되었다. 두 개의 방법 모두 기존 산업시설의 모습을 유지하고 새로운 기능을 수용하기 위해 진행되었으며 과거 시설과 현재 시설에 나타나는 대비를 통해 가로에서 사례들이 부각될 수 있는 특성을 가지고 있다.

‘전체 변형’의 경우 기존 산업시설의 외관 형태를 모두 철거하고 새롭게 변형한 방법이다. 이를 통해 가로에서 보행자들에게 강한 시각적

자극을 통해 시설이 인식될 수 있도록 하는 특성을 가지고 있다.

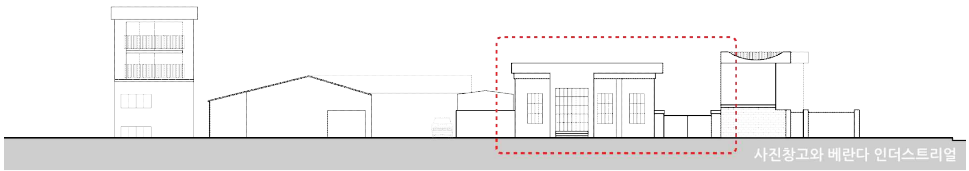
둘째, 공간의 경우 재생 계획 방법을 활용과 증축으로 나누어 볼 수 있고 다음과 같이 특성이 도출되었다.

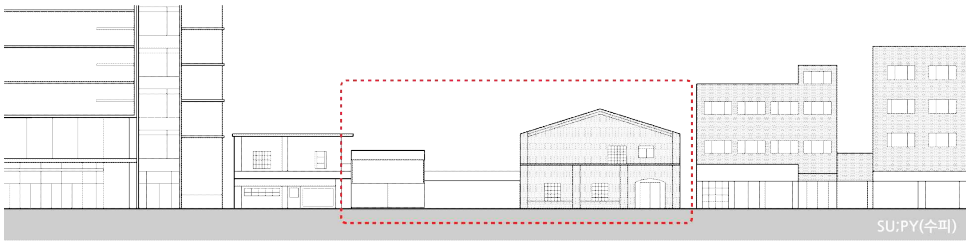
‘활용’의 경우 외부공간의 활용과 내부공간의 활용의 방법으로 도출되었다. 외부공간과 내부공간을 활용함에 있어서 기존 산업시설이 가지고 있던 공간을 그대로 활용하는 모습을 볼 수 있었으며 이를 통해 방문객에게 산업시설로서의 정체성을 부각하고자하는 특성을 가지고 있다.

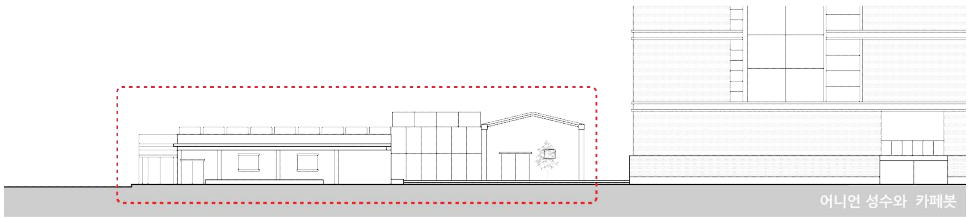
‘증축’의 경우 전체 산업시설을 활용하기 위한 증축과 새로운 공간을 확보하기 위한 증축 방법으로 도출되었다. 이러한 방법 모두 새로운 용도로 변경되는 과정에서 다양한 프로그램을 수용하기 위하여 나타난 특성으로 볼 수 있다.

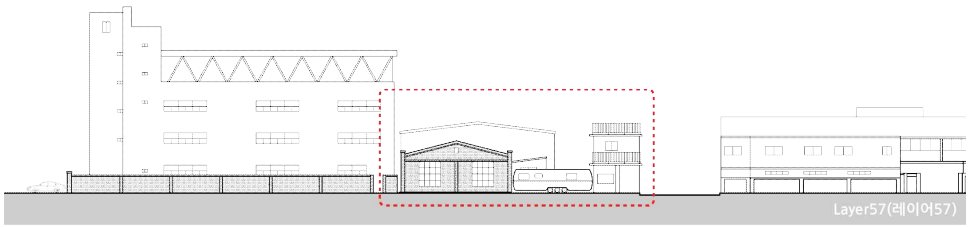
이와 더불어 성수동 준공업지역에 위치한 산업시설의 물리적 특성과 함께 재생 사례들을 살펴보면, 우선 대상지의 산업시설들은 다양한 규모의 저층 산업시설들로 계획되어 있으며 다수의 산업시설이 적벽들로 건설되었고 하역을 위한 외부공간을 가지고 있는 특성을 가지고 있다. 그리하여 재생 사례들의 물리적 특성 또한 대상지에 위치한 산업시설의 물리적 특성이 반영되어 있는 모습을 볼 수 있다. 모든 사례들은 1~3층의 저층 산업시설을 재생하였으며 소형 산업시설에서부터 대형 산업시설까지 다양한 규모의 산업시설이 재생된 것을 확인 할 수 있다. 이와 더불어 재생 사례의 마감 재료가 적벽돌인 경우 적극적으로 보존하거나 활용하는 방향으로 재생하여 성수동의 물리적 특성을 반영하고자 하는 노력을 하고 있다. 또한 외관을 최대한 보존하여 성수동 준공업지역의 가로경관에 통일감을 유지하고 있고 각각의 가로를 살펴보면 [그림 4-25]와 같다.

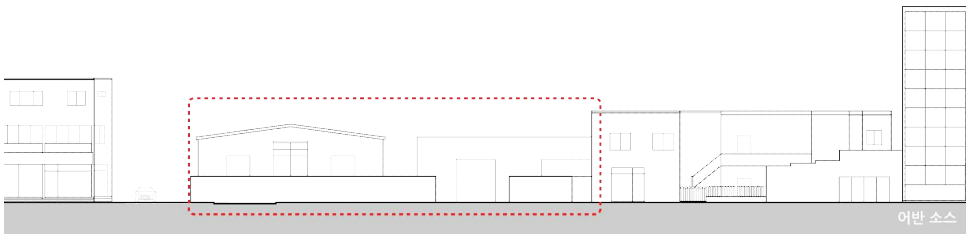
대림창고와 바이산 코리아

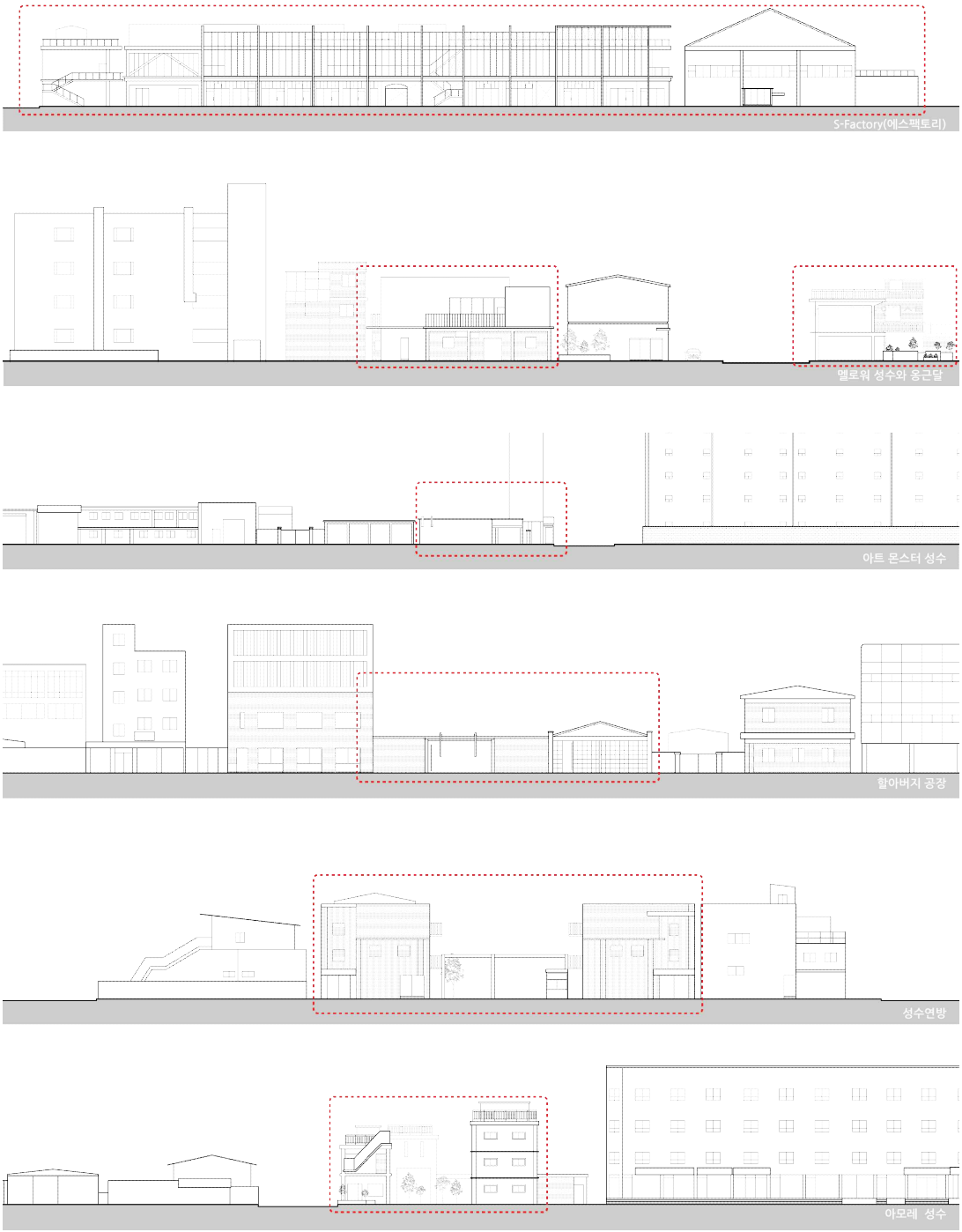

사진창고와 베란다 인더스트리얼


SU:PY(수피)


어니언 성수와 카페봇


Layer57(레이어57)


어반 소스



[그림 4-25] 재생 사례 가로 입면

5. 결론

최근의 성수동 준공업지역은 유휴 산업시설 재생건축 사례가 확산하게 되면서 공업지역과 문화소비공간이 공존하는 성수동만의 독특한 특성을 지니게 되었다. 성수동 준공업지역은 제조 산업에 종사하는 다양한 사람들이 활동하는 지역이며 특히 서울시 내 최대 수제화 산업 집적지이기도 하다. 또한 최근 증가하고 있는 유휴 산업시설 재생건축으로 인해 문화소비공간으로 방문객들의 발길이 닿고 있는 공간이기도 하다. 본 연구는 이러한 성수동 준공업지역의 특성을 파악하기 위해 대상지의 변천과정과 산업현황 그리고 물리적 환경 현황을 분석하였다. 그리고 성수동 준공업지역 내 진행된 유휴 산업시설 재생 사례를 분석하여 재생 특성을 도출하였다.

성수동 준공업지역의 형성과 변천과정을 살펴본 결과, 성수동은 자생적으로 형성된 공장지대로 시작하여 제도에 의해 준공업지역으로 지정되면서 공업지역으로서의 기능이 강화되었다. 그리고 토지구획정비사업으로 자연발생적 필지와 계획필지가 공존하는 모습으로 계획되었고 현재까지 이러한 형태의 도시조직이 유지되고 있다. 준공업지역으로 지정된 이후 성수동에서 가장 활성화 되어온 산업은 수제화 및 피혁 제조 산업으로, 이는 과거에서부터 이어져 오던 수제화 및 피혁 산업이 정부에 의해 지역산업으로 자리 잡게 되고 이것이 현재까지 유지되고 있기 때문이다.

성수동 지역의 산업현황을 파악하기 위해 건축물 용도현황과 산업 분포 현황을 살펴보았다. 그 결과, 성수동 준공업지역은 주거시설을 제외하고 산업시설의 비율이 가장 높은 것을 확인 할 수 있었다. 그리고 제조 산업의 업종 현황을 분석한 결과 가죽 산업과 수제화 산업에 종사하는 사람들의 비율이 가장 높았다. 이는 성수동 준공업지역에서의 주된 활동이 대부분 과거에서부터 이어져온 수제화 산업과 가죽 산업으로 현재까지 유지되고 있는 것을 의미한다.

마지막으로 대상지의 물리적 현황을 분석하기 위해 성수동 준공업지역

의 필지 및 가로 현황과 건축물 현황, 그 중 특히 산업시설의 물리적 특성을 파악하였다. 그 결과, 대상지는 서울시내 다른 준공업지역과는 달리 다양한 규모의 필지가 공존하고 있고 이에 따라 건축물의 규모 또한 일괄적이지 않기 때문에 건축물들의 대비되는 스케일에 의해 다채로운 경관이 형성되고 있다. 성수동에 입지하고 있는 산업시설은 대부분 1~3층의 저층 건물로, 적벽돌을 주재료로 한 연와조 건물로 구성되어 있으며 이는 1960년대에 진행된 토지구획정리사업의 결과가 현재까지 유지되고 있음을 시사한다. 그리고 이 요소들이 관계를 맺으며 성수동 준공업지역의 정체성을 구성하고 있다.

대상지 내에서 진행된 유휴 산업시설 재생건축 사례 분석을 통해 재생방법에 따라 특성을 도출하였다. 대부분의 사례들은 상업공간과 전시공간이 공존하는 복합공간으로 재생되어 프로그램 구성에서 획일화된 경향을 보이고 있다. 하지만 몇몇의 사례에서 지역 산업인 수제화 산업이나 가죽산업과 연관된 제조업체나 판매시설을 도입하여 지역과 연계하는 현상을 볼 수 있었다.

물리적 요소에 의한 재생 방법을 살펴보면 외관은 ‘보존’의 경우 산업시설의 외관 형태 및 구조 보존과 마감 재료 및 사인과 같은 과거의 흔적 보존의 방법으로 도출되었다. ‘부분 변형’의 경우 새로운 용도로서의 인식을 위한 외관의 변형과 진입을 위한 입구의 변형 방법으로 도출되었다. 그리고 ‘전체 변형’의 경우 기존 산업시설의 외관 형태를 모두 철거하고 새롭게 변형한 방법이다. 공간은 ‘활용’의 경우 외부공간의 활용과 내부공간의 활용의 방법으로 도출되었다. 그리고 ‘증축’의 경우 전체 산업시설을 활용하기 위한 증축과 새로운 공간을 확보하기 위한 증축 방법으로 도출되었다.

물리적 요소에 의한 재생 방법을 분석한 결과, 공통적으로 과거 산업시설의 물리적 요소를 그대로 보존하여 기존 산업시설이 가지고 있던 정체성을 부각시키려는 모습을 볼 수 있었다. 이와 더불어 새로운 용도를 사용되고 있는 모습을 방문객에게 인식을 위해 부분적으로 변형하여 과

거의 모습과 현재의 모습이 공존하여 독특한 물리적 특성을 보이고 있다.

최근 유휴 산업시설 재생건축에 대한 관심과 재생 사례들이 증가하고 있는 추세이다. 그리고 이러한 현상을 통해 쇠퇴하고 있는 준공업지역에 문화소비공간이라는 새로운 기능의 도입으로, 그 지역이 가지고 있는 정체성을 유지함과 동시에 지역의 활성화를 도모하고 있다. 성수동 준공업지역은 현재 유휴 산업시설 재생건축이 활성화되고 있는 지역이고 앞으로도 증가할 것을 예상할 수 있다. 이에 따라 본 연구는 성수동 준공업지역의 특성을 이해하고 유휴 산업시설 재생건축에서 나타나는 재생 방법의 특성을 도출하여 시사점을 제안한 것에 의의를 가진다. 유휴 산업시설 재생건축은 성수동 준공업지역뿐만 아니라 서울시 내 다른 준공업지역에서 나타나고 있는 현상이다. 앞으로 진행되는 연구에서는 다른 준공업지역에서 진행되는 재생건축 사례의 분석을 통해 각 지역만이 가지고 있는 특성을 도출하는 형태의 확장된 연구가 이루어지기를 기대한다.

참 고 문 헌

단행본

Bie Plevoets & Koenraad Van Cleempoel (2019). 『Adaptive Reuse of the Built Heritage: Concepts and Cases of an Emerging Discipline』, Routledge

Sherban Cantacuzino (1975). 『New Uses for old Buildings』, Architectural Press 1975

김정후 (2013). 『발전소는 어떻게 미술관이 되었는가』, 돌베개

이-푸 투안 저, 구동회 역 (1999). 『공간과 장소』, 대윤

서울역사박물관 (2014). 『성수동 장인, 천 번의 두들림』, 서울:서울역사박물관

학위논문

문경진 (2010). 「유휴 산업시설 컨버전의 장소성을 재구성하는 방식에 관한 연구」. 서울대학교 석사학위논문

조연주 (2011). 「도시재생을 위한 유휴 산업시설의 컨버전 방법에 관한 연구: 문화공간으로 컨버전한 유럽의 사례를 중심으로」. 한양대학교 석사학위논문

김현정 (2017). 「유휴 시설을 활용한 전시공간 재생디자인 특성에 관한 사례 연구」. 한양대학교 석사학위논문

이상균 (2019). 「유휴 산업시설의 지속운영 가능한 문화재생 방향 연구」. 인천대학교 석사학위논문

김영표 (2013). 「들뢰즈의 '잠재성' 개념에 의한 재생건축의 디자인적 가치 특성 분석과 디자인 방법에 관한 연구」. 건국대학교 석사학위논문

박상경 (2017). 「'노후화된 공장 및 주택공간의 상업시설로의 재생건축 계획과 디자인 특성에 관한 비교연구」. 한양대학교 석사학위논문

이미경 (2020). 「재생건축카페의 유형에 따른 서비스스케이프 경험요인이 방문만족도와 추천의도에 미치는 영향」. 홍익대학교 석사학위논문

김현주 (2013). 「도시재생 맥락에서의 유휴 산업시설 재활용 계획 방법 연구」. 연세대학교 박사학위논문
김현정 (2017). 「유휴시설을 활용한 전시공간 재생디자인 특성에 관한 사례 연구」. 한양대학교 박사학위논문
이한나 (2014). 「도시 공업지역의 문화활동 형성과 변화-성수동 대림창고를 중심으로-」. 서울시립대학교 석사학위논문
장용석 (2016). 「서울시 준공업지역 재생/활성화에 대한 연구 (성수동과 문래동을 중심으로)」. 고려대학교 석사학위논문
한민지 (2019). 「산업 유휴공간을 활용한 문화재생의 문화 효과 비교 분석: 서울 금천구, 문래동, 성수동을 중심으로」. 서울시립대학교 석사학위논문
김한중 (2009). 「도시조직을 고려한 도시건축의 방법론에 관한 연구」. 서울대학교 석사학위논문

학회논문 및 정기간행물

조용연 (2010). 「‘아키텍처 포 휴머니티’의 공공재생건축에 나타난 지속가능 디자인 특성에 관한 연구」. 『한국실내디자인학회논문집』. 통권 82호.
강철희 (2016). 「재생건축공간을 활용한 스마트오피스디자인 계획에 관한연구」. 『한국실내디자인학회 학술발표대회논문집』. 통권 39호.
배현민 외 1인 (2019). 「급수탑의 적응적 재사용을 위한 디자인 특성과 방법 연구」. 『한국디자인학회논문집』. vol32
최유진 (2013). 「전용(Adaptive Reuse)을 활용한 미국의 도시재생 사례 분석」. 『한국부동산분석학회논문집』. 19권 4호
Phobe Crisman (2007). 「From Industry to Culture: leftovers, time and material transformation in four contemporary museums」. 『The Journal of Archictecture』. 19권 4호
F.Lukermann (2007). 「The Concept of Location in Classical

Geography」. 『Annals of the Association of American Geographers』. 51
홍성희 외 2인 (2011). 「상소성 정의 및 개념 연구」. 『한국경관학회 학술발표대회 논문집』. v.2011
최선호 (2014). 「1960년대 토지구획정리사업으로 형성된 준공업지역 계획특성 연구-서울 뚝도지구를 중심으로」. 『한국도시설계학회논문집』. 통권 제66호

웹사이트

위키피디아 https://www.wikipedia.org/
네이버 뉴스 https://news.naver.com/
뉴스 빅데이터 www.bigkinds.or.kr
해시태그 LAB http://tag.mediance.co.kr/
서울 열린데이터 광장 https://data.seoul.go.kr/

Abstract

외국어 논문제목

성 명 Younghae Shin

학과 및 전공 Architecture

The Graduate School

Seoul National University

Cities change over time, facing a period of power generation, prosperity and decline. In the past, when a single area declined, the city was newly created by means of redevelopment, which eliminated all exiting urban organizations. However, this has caused the loss of the region's unique identity. Recently, it is discussed that it is important to form a unique identity of the region by introducing new elements while maintaining the past. And Adaptive Reuse is one of the ways to introduce new elements of the declining area. Recently, there has been an increasing interest in Adaptive Reuse, especially in the case of regenerating idle industrial facilities remaining in the city center. However, compared to this interest, there is a lack of research on the current state of the expansion of Adaptive Reuse cases. Also the planning methods and characteristics of Adaptive Reuse cases. Therefore, this study selected Seongsu-dong as a target area, which is the most active area of Adaptive Reuse of idle industrial facilities, and identifies the characteristics of Seongsu-dong through the analysis of transition process, current status of industry, and physical

environment of Seongsu-dong. And through the analysis of the current status and case of Adaptive Reuse in the target area, this study will derive the characteristics of Adaptive Reuse cases in Seongsu-dong industrial area.

Seongsu-dong began as a factory-concentrated area and was designated as a semi-industrial zone by the government. And this led to form a place identity of Seongsu-industrial zone. Under the Ttukdo Land Compartmentalization Project, which was implemented in 1966, the site and street landscape of Seongsu-dong were maintained. At this time, Seongsu-dong was planned to form as the current urban organization, which is the coexistence of various sizes of land, and industrial facilities have been mainly used to form the area. The main industries located in Seongsu-dong area are handmade shoe industry and leather industries. Currently, it is designated as a local industry and is the larges integrated area of handmade shoe industry in Seoul.

The number of adaptive reuse of industrial facilities in Seongsu-dong gradually increased starting from the first case in 2011. According to the analysis of each adaptive reuse cases, most of the cases preserved the exterior and space as it is and adapted new usage. And it is providing visitors with a new experience. In addition, there are examples of introducing functions related to local industries such as handmade shoes and leather industries, linking them to the identity of the region.

Currently, adaptive reuse of idle industrial facility cases in various regions are proceeding in a similar way without considering the identity of the region. However, adaptive reuse is not limited to

simply recycling a building or promoting the economic revitalization of the region. Adaptive reuse is the process of creating a new locality by introducing functions and at the same time as highlighting the identity of each region. Therefore, it is necessary to develop a plan based on a close analysis of the region when an adaptive reuse plan is in progress. Based on this study, we hope to conduct research on adaptive reuse of idle industrial facility cases and regional changes in other regions.

keywords : Adaptive reuse, Idle industrial facilities, Seongsu-dong, preservation
Student Number : 2018-22102