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

홍대 인근 상업가로 입체화 특성 연구

- 서교동, 상수동, 연남동 대표가로의 외부계단 및 접점공간을 중심으로 -

A Study on the Three-dimensionalization Characteristics of Commercial Street near Hongdae area

- Focusing on the Exterior Stairs and Contact Spaces on the Representative Streets in Seogyo, Sangsu, and Yeonnam-dong -

2023년 2월

서울대학교 대학원

건축학과

한 상 곤

홍대 인근 상업가로 입체화 특성 연구

- 서교동, 상수동, 연남동 대표가로의 외부계단 및 접점공간을 중심으로 -

A Study on the Three-dimensionalization Characteristics of Commercial Street near Hongdae area

- Focusing on the Exterior Stairs and Contact Spaces on the Representative Streets in Seogyo, Sangsu, and Yeonnam-dong -

지도교수 조 항 만

이 논문을 공학석사 학위논문으로 제출함
2023년 1월

서울대학교 대학원
건축학과
한 상 곤

한상곤의 공학석사 학위논문을 인준함
2023년 1월

위 원 장	박 소 현	(인)
부위원장	조 항 만	(인)
위 원	서 현	(인)

국 문 초 록

홍대 인근 상업가로 입체화 특성 연구

- 서교동, 상수동, 연남동 대표가로의 외부계단 및 접점공간을 중심으로 -

서울대학교 대학원 건축학과 한 상 곤

지도교수 조 항 만

오래전 등장한 상업가로는 현대에 이르기까지 다양한 형태적 변화를 겪으며 진화하였지만 상점과 가로가 접해야 한다는 기본 조건은 변하지 않았다. 그러나 도시화가 진행되고 접지층이 아닌 상층부에도 상점이 입점하며 상점과 가로가 접하지 않는다는 문제가 발생하였고, 이를 해결하기 위해 주로 화려한 간판 등에 의존해 왔다. 최근에는 상업시설에 외부계단을 조성하고 있는데, 이는 마치 상업가로가 수직방향으로 연장된 것과 유사하게 작동하여 상점과 가로를 직접 연결하고 있다. 또한 접지층에 국한되었던 가로 접점공간을 다양한 레벨에 조성함으로써 보행자에게 다양한 볼거리를 제공하고 상업가로의 활성화에 기여하고 있다. 신축 상업시설에서도 이러한 현상이 동일하게 나타나며 새로운 형태의 상업가로로 발전하였지만 이에 대해 진행된 선행연구가 거의 없다. 이에 상업가로의 입체화 과정에서 나타나는 일련의 패턴과 그 특성을 밝히고자 본 연구를 진행하였다.

이러한 현상이 두드러지게 나타나는 곳은 서울 소재 상업가로 중 홍대 인근 상업가로가 거의 유일하며, 상권의 확장에 따라 상수동과 연남동에서도 반복적으로 나타나고 있다. 이에 본 연구는 홍대 인근 상권을 대상으로 하되

서교동, 상수동, 연남동으로 세부지역을 구분하고, 각 지역에서 가장 두드러지는 상업가로를 연구대상으로 선정하여 진행하였다. 현장 답사를 통해 외부계단 및 가로 접점공간을 중점적으로 관찰 및 실측하였으며 이를 토대로 현황도면을 작성한 후 관련 자료를 수집하여 분석을 진행하였다.

연구대상 상업가로들은 유동인구가 많은 메인 가로에서 떨어진 곳에 위치한 주거지에서 최근 상업화가 빠르게 진행되며 형성되었다는 공통점이 있다. 초기에는 신속한 상업화를 위해 기존 주택의 접지층을 중점적으로 상점으로 개조하였으나 점차 활기를 띄자 상층부까지 확대되었다. 특히 기존 주택에 설치되어 있던 외부계단을 활용하며 자연스럽게 상업가로의 입체화가 진행되었다.

외부계단 및 가로 접점공간의 조성방식은 지역별로 유사하게 나타났다. 주로 건물의 측면에 선형 외부계단이 조성되었으며, 기존 계단의 구조가 상업에 불리하다고 판단될 경우 이를 적극 변경하기도 하였다. 하층부 뿐만 아니라 상층부에도 다양한 형태의 접점공간을 조성하여 상업적으로 활용하고 있다. 다만 입체화가 진행된 시기에 따라 그 유형에서 조금씩 차이가 있으며, 2008년부터 2022년까지 약 15년간의 변화과정에서 일련의 패턴이 나타났다.

상업가로의 입체화가 처음 시작된 '입체화 1기'에는 외부계단과 가로 접점공간의 유형이 각각 10가지로 나타났다. 기존 외부계단을 그대로 사용하거나 별도의 외부계단을 추가 설치하는 등 다소 소극적으로 진행되었다. '입체화 2기'에는 가장 짧은 기간동안 가장 많은 건물이 변하였으며, 이들의 유형은 각각 14가지와 13가지로 더욱 다양해졌다. 기존 외부계단을 보다 적극적으로 변경하기 시작하였으며 상점과 가로를 직접 연결하는 전용계단을 설치함으로써 다양한 세부유형들이 파생되었다. 또한 신축 건물 역시 주변 건물을 적극 모방하며 이러한 공간들을 조성하였다. '입체화 3기'에는 이들의 유형이 진화를 거치며 각각 10가지와 7가지로 수렴하였다. 과거에 비해 증축이

활성화되며 테라스형 가로 접점공간은 축소되었지만 하층부 접점공간의 레벨을 복합적으로 조성하는 등 초기와는 다른 유형이 선호되고 있다.

한편 건축행위에 따른 입체화 특성 또한 다르게 나타났다. 대수선을 통한 입체화가 진행된 경우, 다양한 레벨의 접점공간을 조성하는데 유리하지만 기존 건물의 구조에 많은 영향을 받는다는 한계가 있다. 초기에는 기존 건물의 계단을 그대로 활용하였지만 이러한 현상이 점차 활성화되며 이를 적극적으로 변경하기 시작하였다. 신축을 통해 입체화가 진행된 경우, 과거에 비해 관련 법규가 강화되어 다양한 레벨의 가로 접점공간을 조성하는데 어려움이 있어 외부계단 중심의 입체화가 진행되었다. 그러나 보행자 편의성을 고려한 구조의 외부계단을 설치하거나 선큰 공간을 적극 도입하는 등 다양한 입체화 시도를 통해 소규모 상업시설의 새로운 디자인 언어로 자리잡았다.

상업가로의 입체화 현상이 점차 활성화되고 있기에 홍대 인근 상권에 국한되지 않고 다른 지역까지 범위가 확장될 것으로 사료된다. 또한 관성적으로 상업가로와 인접한 저층 주거지에서 상업화가 진행된 이후 입체화까지 이어질 가능성이 높다. 하지만 이러한 현상이 더욱 보편화 된다면 향후 상업화와 입체화가 동시에 진행될 것으로 추측된다.

본 연구를 통해 최근 15년간 홍대 인근 상업가로에서 입체화가 발생하게 된 계기를 밝혔고, 시간의 흐름에 따른 일련의 입체화 패턴과 그 의의를 도출하였다. 현재까지 거의 다루어지지 않았던 상업가로의 입체화 현상에 대하여 기초 연구를 시작하였고, 이 과정에서 나타난 개별 건물들의 변화를 기록한 자료를 남김으로써 후속 연구를 위한 발판을 마련하였다는 점에서 의의가 있다.

주요어 홍대, 상업가로, 입체화, 외부계단, 접점공간

학 번 2021-22070

목 차

I. 서 론 ····· 1

1. 연구의 배경 및 목적 ····· 1
2. 연구의 범위 및 방법 ····· 2
3. 선행연구 검토 ····· 4
4. 용어의 정의 ····· 6

II. 상업가로에 대한 고찰 ····· 8

1. 상업가로의 변천 ····· 8
   1.1 근대 이전 ····· 8
   1.2 근대 상업가로 ····· 9
   1.3 현대 상업가로 ····· 10
2. 현대 상업가로의 구조 ····· 11
   2.1 상점과 가로의 관계 ····· 11
   2.2 가로환경 구성요소 ····· 11
   2.3 상업가로 활성화 요인 ····· 14
3. 상업가로의 입체화 ····· 16
   3.1 상업가로 입체화의 개념 ····· 16
   3.2 외부계단 조성 ····· 17
   3.3 가로 접점공간 다변화 ····· 18
   3.4 활성화 지역 ····· 19

III. 홍대 인근 상업가로 입체화 현상 ····· 21

1. 홍대 인근 상권의 변천 ····· 21
1.1 초기 상권 및 주거지 형성 ····· 21
1.2 홍대입구 상권의 확장 ····· 23
1.3 상수동 방면 상권의 확장 ····· 25
1.4 연남동 방면 상권의 확장 ····· 26

2. 상업가로 입체화 현황 및 방식 ····· 27
2.1 상업가로 입체화 현황 ····· 27
2.2 기존 주택의 활용 ····· 29
2.3 신축 건물의 모방 ····· 32
2.4 관련 주요 법규 ····· 33

3. 연구가설 및 연구대상 ····· 37
3.1 연구가설 설정 ····· 37
3.2 연구대상 상업가로 선정 ····· 38

IV. 연구대상 상업가로 분석 ····· 45

1. 조사 및 분석 방법 ····· 45
1.1 자료 수집 ····· 46
1.2 분석틀 ····· 47

2. 서교동 와우산로29바길 일대 ····· 54
2.1 개요 ····· 54
2.2 외부계단 ····· 61
2.3 가로 접점공간 ····· 66

3. 상수동 독막로15길 일대 ····· 72
3.1 개요 ····· 72
3.2 외부계단 ····· 79
3.3 가로 접점공간 ····· 84
4. 연남동 동교로38길 일대 ····· 90
4.1 개요 ····· 90
4.2 외부계단 ····· 97
4.3 가로 접점공간 ····· 103
5. 소 결 ····· 109
5.1 지역별 개발현황 ····· 109
5.2 지역별 외부계단 및 가로 접점공간 조성방식 ····· 112

V. 홍대 인근 상업가로 입체화 특성 ····· 118

1. 시기별 입체화 유형 변화 ····· 118
1.1 입체화 1기 ····· 119
1.2 입체화 2기 ····· 122
1.3 입체화 3기 ····· 126
2. 대수선을 통한 입체화 특성 ····· 131
2.1 외부계단 특성 ····· 131
2.2 가로 접점공간 특성 ····· 133
2.3 의의 및 한계 ····· 135
3. 신축을 통한 입체화 특성 ····· 136
3.1 외부계단 특성 ····· 136
3.2 가로 접점공간 특성 ····· 138
3.3 의의 및 한계 ····· 140

4. 소　결 ····· 141
4.1 입체화 유형의 수렴진화 ····· 141
4.2 향후 상업가로 입체화 방향 ····· 142

VI. 결　론 ····· 144
1. 연구의 종합 ····· 144
2. 연구의 의의 및 한계 ····· 147

참고문헌 ····· 149

Abstract ····· 152

표 목 차

표 1. 연구 흐름도 ····· 3
표 2. 상업가로의 매개공간 및 홍대 인근 상권 관련 선행연구 ····· 5
표 3. 가로환경 구성요소 ····· 12
표 4. 대상 건축물의 계단 설치기준 ····· 33
표 5. 편의시설 설치 대상시설 기준 일부 ····· 35
표 6. [표 5. 대상시설·용도]의 편의시설 종류 및 설치기준 일부 ····· 35
표 7. 대표 상업가로 선정 기준 및 절차 ····· 39
표 8. 서교동 소재 연구대상 후보군 ····· 41
표 9. 상수동 소재 연구대상 후보군 ····· 42
표 10. 연남동 소재 연구대상 후보군 ····· 43
표 11. 지역별 연구대상 상업가로 변화 ····· 44
표 12. 조사 및 분석 흐름도 ····· 45
표 13. 건물 기본정보 분석틀 ····· 47
표 14. 연구대상 외부계단 구조기준 ····· 49
표 15. 외부계단 분석틀 ····· 50
표 16. 연구대상 가로 접점공간 구조기준 ····· 51
표 17. 가로 접점공간 분석틀 ····· 52
표 18. 와우산로29바길 일대 건축 현황 ····· 59
표 19. 와우산로29바길 일대 상업가로 프로그램 ····· 60
표 20. 와우산로29바길 일대 외부계단 현황 ····· 65
표 21. 와우산로29바길 일대 하층부 가로 접점공간 현황 ····· 70
표 22. 와우산로29바길 일대 상층부 가로 접점공간 현황 ····· 71

표 23. 독막로15길 일대 건축 현황 ····· 77
표 24. 독막로15길 일대 상업가로 프로그램 ····· 78
표 25. 독막로15길 일대 외부계단 현황 ····· 83
표 26. 독막로15길 일대 하층부 가로 접점공간 현황 ····· 88
표 27. 독막로15길 일대 상층부 가로 접점공간 현황 ····· 89
표 28. 동교로38길 일대 건축 현황 ····· 95
표 29. 동교로38길 일대 상업가로 프로그램 ····· 96
표 30. 동교로38길 일대 외부계단 현황 ····· 102
표 31. 동교로38길 일대 하층부 가로 접점공간 현황 ····· 107
표 32. 동교로38길 일대 상층부 가로 접점공간 현황 ····· 108
표 33. 지역별 대표가로 건물 기본정보 및 프로그램 특징 ····· 109
표 34. 지역별 대표가로 외부계단 특징 ····· 112
표 35. 지역별 대표가로 하층부 접점공간 특징 비교 ····· 114
표 36. 지역별 대표가로 상층부 접점공간 특징 비교 ····· 116
표 37. 입체화 1기 외부계단 유형 ····· 120
표 38. 입체화 1기 가로 접점공간 유형 ····· 121
표 39. 입체화 2기 외부계단 유형 ····· 123
표 40. 입체화 2기 가로 접점공간 유형 ····· 125
표 41. 입체화 3기 외부계단 유형 ····· 127
표 42. 입체화 3기 가로 접점공간 유형 ····· 128

그 림 목 차

그림 1. 가로와 건물의 물리적 관계 ····· 13
그림 2. 입체적 상업가로의 개념 및 차이점 ····· 16
그림 3. 서교토지구획정리 계획도 ····· 22
그림 4. 홍대앞 가로공원조성 계획도 ····· 24
그림 5. 외부계단 및 가로 접점공간 조성 상업시설 분포 ····· 28
그림 6. 홍대 인근 기존 주택 양식 ····· 29
그림 7. 기존 주택 변경 과정 ····· 31
그림 8. 홍대 인근 상권의 신축 상업시설 ····· 32
그림 9. 외부계단의 면적 산입 제외 사례 ····· 36
그림 10. 지역별 연구대상 상업가로 후보군 ····· 40
그림 11. 외부계단 연결방식에 따른 공용여부 ····· 51
그림 12. 와우산로29바길 일대 가로경관 ····· 54
그림 13. 와우산로29바길 일대 평면도 (하층부) ····· 55
그림 14. 와우산로29바길 일대 평면도 (상층부) ····· 56
그림 15. 와우산로29바길 일대 계단 위치 및 형태 ····· 62
그림 16. 와우산로29바길 일대 외부계단 변화 ····· 63
그림 17. 와우산로29바길 일대 가로 접점공간 활용 (동일 레벨) ····· 67
그림 18. 와우산로29바길 일대 가로 접점공간 활용 (낮은 레벨) ····· 68
그림 19. 와우산로29바길 일대 가로 접점공간 활용 (높은 레벨) ····· 69
그림 20. 독막로15길 일대 가로경관 ····· 72
그림 21. 독막로15길 일대 평면도 (하층부) ····· 73
그림 22. 독막로15길 일대 평면도 (상층부) ····· 74

그림 23. 독막로15길 일대 외부계단 조성방식 ····· 80
그림 24. 독막로15길 일대 외부계단 변화 ····· 81
그림 25. 독막로15길 일대 가로 접점공간 활용 (동일 레벨) ····· 84
그림 26. 독막로15길 일대 가로 접점공간 활용 (낮은 레벨) ····· 86
그림 27. 독막로15길 일대 가로 접점공간 활용 (높은 레벨) ····· 87
그림 28. 동교로38길 일대 가로경관 ····· 90
그림 29. 동교로38길 일대 평면도 (하층부) ····· 91
그림 30. 동교로38길 일대 평면도 (상층부) ····· 92
그림 31. 동교로38길 일대 계단 위치 및 형태 ····· 98
그림 32. 동교로38길 일대 외부계단 변화 ····· 99
그림 33. 동교로38길 일대 계단의 활용 ····· 101
그림 34. 동교로38길 일대 가로 접점공간 활용 (동일 레벨) ····· 104
그림 35. 동교로38길 일대 가로 접점공간 활용 (낮은 레벨) ····· 105
그림 36. 동교로38길 일대 가로 접점공간 활용 (높은 레벨) ····· 106
그림 37. 연도별 입체화 현황 ····· 111
그림 38. 외부계단 유형 변화 흐름도 ····· 129
그림 39. 가로 접점공간 유형 변화 흐름도 ····· 130
그림 40. 기존 계단의 변경이 발생하는 경우 ····· 132

I. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

등장한 지 수 세기가 지났음에도 상점과 가로가 접해야 한다는 것은 여전히 상업가로의 기본조건이다(최윤경, 2003). 그러나 도시화가 진행되며 접지층이 아닌 상층부에도 상점이 입점하기 시작하며 이들이 가로와 접하지 않는 경우가 발생하였다. 그 결과 상점으로의 접근성과 보행자의 인지성이 떨어지는 등의 문제가 나타나고 있다.

이러한 문제를 극복하기 위해 최근 외부계단과 가로 접점공간을 조성하는 등 상업가로의 입체화 현상이 나타나고 있다. 특히 홍대 인근 상권에서 두드러지는데, 서교동에서 시작된 이러한 현상은 상수동에 이어 연남동까지 상권의 확장에 따라 반복적으로 나타나고 있다. 이곳에는 외부계단 및 가로 접점공간이 조성된 소규모 상업시설들이 골고루 분포하고 있으며, 신축 건물에서도 이를 적극적으로 도입하고 있다.

비록 외부계단과 가로 접점공간이 활성화된 상업가로는 현재 서울 일부 지역에 국한되어 있지만, 개별 상업시설에서의 도입율이 꾸준히 상승하며 그 범위가 지속적으로 확장되고 있다. 하지만 상업가로에 관한 수많은 선행연구 중 이러한 공간에 초점을 맞추어 진행된 것은 거의 없고, 이에 필요성을 느껴 본 연구를 진행하게 되었다. 이를 통해 외부계단을 활용한 상업가로의 최신 경향을 파악하고 그 속에 숨겨진 공간의 의미와 특성을 도출하여 상업가로의 발전에 기여하고자 한다. 또한 상업화 과정에서 발생한 가로와 건물 등의 물리적인 변화를 기록하고 건축적으로 유의미한 자료를 남김으로써 후속 연구를 위한 발판을 마련하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 서울 소재의 상업가로 중 외부계단과 가로 접점공간의 도입이 가장 활성화된 홍대 인근 상권을 대상으로 한다. 다만 해당 지역의 범위가 넓어 모든 가로를 면밀하게 분석하고 연구하는데 한계가 있다. 이에 지역별로 이러한 공간들의 조성비율이 가장 높고 다양한 형태를 지닌 대표 상업가로를 선정하여 입체화 특성을 비교 분석하였다.

현장 답사를 통해 해당 가로에서 일어나는 다양한 이벤트와 보행자들의 행위를 관찰하였다. 또한 건물의 외부계단과 접점공간을 중점적으로 현장 실측을 진행하고, 이를 토대로 현황도면 등 기초자료를 작성 및 분석하였다. 2022년 3월부터 2022년 11월까지 약 8개월 간 진행하였으며, 본 연구의 흐름은 [표 1.]과 같다.

표 1. 연구 흐름도

서론	**I. 서 론**		
	연구의 배경 및 목적	연구의 범위 및 방법	선행연구 검토
고찰	**II. 상업가로에 대한 고찰**		
	상업가로의 변천	현대 상업가로의 구조	상업가로의 입체화
	III. 홍대 인근 상업가로 입체화 현상		
	홍대 인근 상권의 변천	입체화 현황 및 방식	연구가설 및 연구대상
분석	**IV. 연구대상 상업가로 분석**		
	조사 및 분석 방법		
	서교동 와우산로29바길 일대	상수동 독막로15길 일대	연남동 동교로38길 일대
	소 결		
	V. 홍대 인근 상업가로 입체화 특성		
	시기별 입체화 유형 변화	대수선을 통한 입체화 특성	신축을 통한 입체화 특성
	소 결		
결론	**VI. 결 론**		
	연구의 종합	연구의 의의	연구의 한계점

3. 선행연구 검토

본 연구와 관련된 주제로 ‘상업가로의 물리적 환경’, ‘상업가로의 매개공간’, ‘홍대 인근 상권의 변화’, ‘저층 주거지의 상업화’ 등이 있다. 특히 보행환경에 관한 연구는 오래전부터 활발히 진행되어 왔으며, 다양한 실증적 연구를 통해 상업가로의 물리적 환경과 보행의 관계, 상업가로의 활성화 요인 등이 밝혀졌다. 이러한 연구는 서울을 포함한 전국의 활성화된 상업가로에 대하여 대부분 진행되었으며, 동일한 상업가로에 대하여 연구자의 관점에 따라 각기 다른 방식으로 연구되었다.

상업가로의 물리적 환경 중 매개공간에 관한 선행연구는 상업시설의 전면공간에 집중되어 있으며 특히 접지층의 구조에 대한 연구가 많다. 상업시설의 계단이나 경사로, 입체가로 등 진출입로 및 통행로의 구조에 대한 연구는 일반적인 상업가로 보다는 대규모 복합상업시설에 대하여 많이 진행되었다.

한편 최근 홍대 인근 상권 관련 연구는 저층 주거지의 상업화 및 상업용도의 분포에 대하여 많이 진행되었고 대부분 도시적 관점에서 진행되어 연구의 범위가 넓다. 이러한 연구들은 가로에 면한 개별 상업시설의 변화에 대한 내용도 일부 다루고 있으나 전체적인 양상에 대해서만 언급하는 등 건축계획적 관점에서는 자세하게 다루어지지 않았다.

이렇듯 홍대 인근 상권에서 외부계단 및 가로 접점공간의 조성을 통한 상업가로의 입체화라는 새로운 현상이 두드러지게 나타나고 있음에도 이와 관련된 선행연구는 거의 진행되지 않았다.

표 2. 상업가로의 매개공간 및 홍대 인근 상권 관련 선행연구

구 분	저 자	유 형	연구 주제
상업가로 매개공간	남익호 (2002)	홍익대 석사학위논문	도시 상업시설의 매개공간 계획에 관한 연구 - 홍익대학교 주변 상업시설 계획을 중심으로
	이경석 (2002)	서울대 석사학위논문	현대건축에 나타나는 수직통로 개념과 목적공간과의 관계에 관한 연구 - 계단/램프의 표현방식과 의미확장을 중심으로
	오성훈 외 (2012)	건축도시공간 연구소	상업가로 활성화를 위한 도시설계 방안 연구 - 건축물과 가로의 연결공간을 중심으로 -
	박유진 (2013)	서울대 석사학위논문	상업가로의 전면공간 활용이 보행환경에 미치는 영향
	장서영 (2015)	서울시립대 석사학위논문	상업건축의 수직동선에 관한 연구 - 명동 상업가로변 건축물을 대상으로 -
	윤영건 (2016)	연세대 박사학위논문	User Behavior Analysis at the Front Space of Building on Commercial Streets in the City
	신예란 (2016)	홍익대 석사학위논문	현대 건축에서 나타나는 매개공간을 이용한 'Subculture Space' 계획에 관한 연구
	한상곤 (2022)	대한건축학회 논문집	상업가로의 외부계단 및 접점공간 특성에 관한 연구 - 2013년~2022년 연남동 미로길의 변화를 중심으로 -
홍대인근 상권특성	김신성 (2012)	서울대 석사학위논문	문화소비공간의 확산에 따른 저층주거지의 변화 특성연구 : 연남동 일대를 중심으로
	이형엽 (2012)	서울대 석사학위논문	블로그 매체 분석을 통한 현대 소비문화의 공간적 특성에 관한 연구 : 홍대지역을 중심으로
	진창종 (2013)	홍익대 석사학위논문	홍대앞 주거지의 상업화 과정 및 특성에 관한 분석 : 문화주도적 젠트리피케이션 관점에서
	이한울 외 (2016)	한국도시설계 학회지	홍대 문화소비공간의 상업용도 확장 특성 - 기존 문화소비공간의 경계부 단독 · 다세대 주거지역을 중심으로 -
	최경인 외 (2016)	한국도시설계 학회지	홍대상권 인접 저층주거지의 용도혼합특성 연구
	이새나리 외 (2017)	국토지리 학회지	상업가로 활성화 지표 도출에 관한 연구 : 신촌, 이태원, 신사동 가로수길, 홍대 지역 가로방문객을 대상으로
	김동준 외 (2019)	대한국토도시 계획학회지	서울시 홍대상권 내 업종변화 필지의 공간적 특성 분석 - 상업 젠트리피케이션의 관점에서 -

본 연구는 홍대 인근 상업가로에 대하여 도시적 관점이 아니라, 이와 면한 상업시설들의 외부계단 및 가로 접점공간 등 건축적 요소를 중점적으로 다루고 있다는 점에서 선행연구와의 차별성이 있다.

다만 이와 관련하여 한상곤(2022)의 선행연구에서 '연남동 미로길'의 상업화 과정에서 나타난 외부계단 및 가로 접점공간의 특성을 도출하였다는 점에서 일부 유사하다(표 2.). 하지만 본 연구는 홍대 인근 상권을 포괄하여 서교동, 상수동, 연남동 소재 연구대상 상업가로를 다루고 있어 연구의 범위가 더 넓다. 또한 각 지역별 대표가로의 비교분석을 통해 조성방식의 공통점 및 차이점 등을 밝히고, 입체화 단계에 따라 나타나는 일련의 패턴과 건축행위별 특성을 도출하였다는 점에서 차이가 있다.

4. 용어의 정의

'상업화'란 주택 등 비상업적 용도로 지어진 건물이 근린생활시설 등 상업으로 용도를 변경하는 것을 의미한다.

'상업가로의 입체화'란 가로와 접하지 않는 다양한 레벨의 상점들이 여러 형태의 진출입로를 통해 직접 연결됨으로써 상업가로가 수직방향으로 연장되고, 상층부에도 보행자와의 상호작용이 가능한 가로 접점공간이 조성되는 것을 의미한다. (이하 '입체화'라 한다)

'외부계단'이란 개구부를 제외한 어느 한 곳이라도 항시 뚫려 있어 외기가 통하고 보행자가 수시로 출입이 가능한 계단을 의미한다.

‘가로 접점공간’이란 가로와 건물을 연결하는 매개공간 중 보행자의 시야에 들어오는 레벨에 조성된 전면 공지, 발코니, 테라스 등의 외부공간을 의미한다. (이하 ‘접점공간’이라 한다)

‘계단연결부’란 외부계단과 연결된 일종의 발코니 공간으로, 통행 기능과 더불어 상업적 활용이 가능한 가로 접점공간을 의미한다.

‘전용계단’이란 가로와 하나의 상점을 단독으로 연결하는 계단을 의미한다[1].

‘접지층’이란 가로에서 보행자가 직접 출입이 가능한 층으로, 구분이 어려울 경우 지표면과 가장 가까운 곳을 의미한다[2].

1 여러 상점과 동시에 연결되어 공동으로 사용하는 ‘공용계단’과 대립되는 개념이다.

2 일반적으로 건물의 1층이 접지층이지만, 반지하층의 존재 여부 및 구조에 따라 지하 1층이 접지층이 될 수 있다. 또한 이들의 레벨차가 유사할 경우, 2개 층이 동시에 접지층처럼 작동할 수 있다.

II. 상업가로에 대한 고찰

1. 상업가로의 변천

1.1. 근대 이전

사람들간 재화를 거래하는 상행위가 이루어지는 가장 기본적인 공간은 상점이다. 이러한 상점들이 모여 시장을 이루었고, 이들은 일시적으로 나타났다가 사라지는 형태를 띄기도 하였다. 과거 상인들은 생산자이자 동시에 판매자였는데, 대부분 주택의 1층에 작업장을 조성해두고, 가로와 접하는 부분에서 직접 생산한 상품의 판매가 이루어졌다(Fernand Braudel, 1982). 상업만을 전문적으로 다루는 건축의 개념은 아직 존재하지 않았다.

투명한 건축 재료인 유리가 보급되기 이전까지 상점은 보행자에게 상품을 노출시키기 위해 불가피하게 가로를 향해 항상 열려 있는 구조를 띄었고 그 사이의 경계가 모호하였다. 보행자는 가로와 면하고 있는 상점의 물건들을 걸으면서 구경하고 상점 안팎에서 판매와 구매가 이루어지기도 하였다.

17세기에 접어들며 점차 국가간 교역이 활성화되고 거래의 규모도 확대되며 상점의 형태가 변하기 시작하였다. 이전까지의 상점은 생산자이자 동시에 판매자였지만, 생산과 판매의 주체가 분리되며 오직 상품의 판매만을 목적으로 하는 상점이 등장하였다(최윤경, 2003). 이들은 독립적으로 존재하며 상점은 점차 판매에만 집중할 수 있게 되었고 상업가로 발전의 계기가 되었다.

이후 유리가 상용화되기 시작하며 상점 특유의 모습이 굳어지기 시작했다. 가로와 상점의 경계에 유리를 설치하여 전면의 개방성과 경계성을 동시에 이루었으며 이러한 구조는 현재까지도 이어지고 있다. 또한 상업가로에 지붕을 덮으면서 새로운 형태인 아케이드가 등장하였다. 이로써 보행자들은 날씨의 영향으로부터 자유로워졌고 편의성이 증진되며 상업가로에 활기를 부여하였다. 이러한 형태의 상점과 상업가로는 근대의 새로운 소비형태가 등장하기 전까지 큰 변화 없이 오랫동안 지속되었다(Nikolaus Pevsner, 1976). 점차 사용자의 편의성 증진에 집중하였고 정통 상업가로보단 대규모 단일 상업시설로의 발전이 빠르게 이루어졌다.

1.2. 근대 상업가로

산업혁명을 계기로 도시는 급격한 발전을 이루었고, 개별 상점들이 한 곳에 집중되며 도심 상업가로를 형성하였다. 부의 축적으로 많은 신흥부자들이 탄생하였고 거대한 자본력을 바탕으로 사회적 신분이 상승될 수 있었다. 더이상 과거 지위에 따른 계층화가 아닌 경제적 능력이 계층 구분의 기준점이 되었다(최윤경, 2003).

19세기 백화점이 등장하며 소비의 계층화가 심화되었다. 각기 다른 주인들이 운영하는 상점들이 자발적으로 모여 형성된 상업가로와는 달리, 백화점은 자체적으로 유치한 매장들로 구성되어 자체의 구매력과 가격조정 능력을 가진

새로운 근대적 소비공간으로 자리잡았다. 과거 특정 계층만이 누릴 수 있던 상품들을 비교적 쉽게 구할 수 있게 되었고 많은 사람들이 신분상승을 꿈꾸며 경쟁적으로 소비하기 시작하였다. 아케이드의 장점들을 계승한 백화점은 가로의 완전한 내부화 이루어졌지만, 이곳에 입점한 상점들은 여전히 인공적으로 조성된 가로를 따라 열린 구조를 띄고 있다.

1.3. 현대 상업가로

20세기 후반 북미지역을 중심으로 쇼핑몰이 등장한 이후 현재 대규모 복합상업시설의 등장에 이르기까지, 보행자의 편의성 증진을 통한 판매량 향상을 목표로 실내 판매시설의 발전이 활발히 이루어졌다. 그러나 다양한 상점들이 인공적으로 조성된 실내 입체 가로를 따라 배치된다는 점에서 여전히 상업가로와 구조적으로 유사하다.

외부에 노출된 정통적 의미의 상업가로는 거의 변화가 없었으며, 근대에 처음 등장한 아케이드를 아직까지도 여전히 설치하고 있다. 다만 자동차 보급률 상승에 따른 보행친화적 상업가로에 대하여 지속적으로 논의되었고, 이에 보차분리의 활성화, 가로 형태의 변화, 바닥 포장재의 변화 등 다양한 시도가 이어지고 있다. 하지만 이와 면한 개별 상업시설들의 구조는 변하지 않았고, 이들의 형태는 조금씩 다양해지고 있지만 여전히 획일화되었다.

이러한 상업가로는 현재까지도 그 수가 꾸준히 늘고 있으며 도심에서 상업 활동이 가장 활발히 일어나는 장소로 발전하였다. 과거에는 단순히 물건을 구매하고 재화를 소비하는 공간에 그쳤으나, 현대에는 이와 더불어 보다 다양한 사람들과 교류하고 색다른 경험을 할 수 있는 소통의 장으로 발전하였다(허자연, 2015). 또한 도심 상업가로의 활성화 정도는 해당 지역의 사회적 및 경제적 수준을 가늠할 수 있는 척도로 작동한다(임선희, 2018).

2. 현대 상업가로의 구조

2.1. 상점과 가로의 관계

오래 전 등장한 상업가로는 시대를 거치며 내부화가 진행되는 등 형태적으로는 조금씩 변화를 겪어왔다. 하지만 개별 상점들이 반드시 가로에 접하여야 한다는 본질적인 구조는 여전히 동일하다(최윤경, 2003). 이는 대규모 단일 상업시설에도 적용되며, 이곳에 입점한 상점들도 인공적인 조성된 내부 가로와 접하여야 한다. 즉 가로의 형태와는 무관하게 모든 보행자는 잠재적 고객이며 언제든지 상점으로 진입하여 구매행위까지 이어지도록 하기 위해선 가로와의 접점이 필수적이다. 또한 이들의 이목을 집중시키기 위해 가로를 향한 공간의 시각적 개방이 병행되어야 한다. 이때 상업가로가 보다 활성화되기 위해선 가로환경을 구성하는 다양한 요소들과 긴밀하게 연계되어야 한다(김병석, 2020).

2.2. 가로환경 구성요소

보행은 사회적 활동을 위한 기초적인 행위로 단순히 이동 수단에만 그치지 않는다. 보행자들이 오랜 시간 가로에 체류하며 주변과 상호작용하는 여가보행이 활성화되기 위해선 보행친화적 가로환경이 뒷받침되어야 한다. 이러한 상업가로를 구성하는 요소는 연구 관점에 따라 조금씩 상이하다. 다만 보행자의 구매행위에 영향을 끼치는 요인에 집중하였을 때, 상업가로의 지역적 특징과 물리적 요소, 비물리적 요소 등 3가지로 구분할 수 있으며, 이들의 세부요소들이 복합적으로 작용한다(표 3.)[3].

---

3 홍성조 외 (2010), 최임주 외 (2009), 김병석 (2020), 송지연 외 (2014), 한상곤(2022) 등의 선행연구를 참고하여 재구성함.

표 3. 가로환경 구성요소

구성요소		세부요소
지역적 특징	다양성	다양한 업종, 보행자 행위 등
	연결성	상점의 시각적 개방성, 가로 연결성 등
물리적 요소	가로	가로 유형, 폭, 보차분리 여부, 포장재, 포장상태 등
	건물	건물 형태, 높이, 입면, 색채, 재료, 접지층 구조, D/H비 등
	시설	벤치, 화단, 쓰레기통, 가로등, 볼라드, 안전펜스. 표지판 등
비물리적 요소	자연	날씨, 계절, 자연광, 동식물, 냄새, 소리 등
	인공	관련 법규, 행정 시스템, 지역 역사·문화, 경제상황 등

(1) 지역적 특징

상업가로는 상행위의 기능과 더불어 가로라는 공간의 성격을 동시에 띄기 때문에 해당 지역의 성격과 용도에 따라 그 특성이 다르게 나타난다. 지역적 특징으로는 상점의 업종 및 보행자 행위의 다양성, 상점의 시각적 개방성 및 가로의 연결성 등이 있다. 또한 다양한 공공공간과 복합적인 용도의 건물이 균형 있고 높은 밀도로 분포하여야 하고, 동시에 토지를 혼합적으로 이용하되 블록을 소규모로 구성하여 이들의 연결성이 확보되어야 가로가 활기를 띄게 된다(Jane Jacobs, 1961).

(2) 물리적 요소

상업가로를 구성하는 물리적 요소로는 가로의 규모와 포장상태, 주변 건물의 형태와 구조, 가로에 배치된 벤치와 화단 등의 시설이 있다. 가로는 보행행태에 직접적인 영향을 주는 공간으로 충분한 폭과 보차분리 등을 통해 보행 친화적 환경을 조성하여야 한다. 그러나 주변 건물과 및 필지들이 다양하게 얽혀 있어 가로의 확장에 어려움이 있는데, 이에 면한 개별 건물들의 배치와 형태에 따라

경계부의 조정이 이루어질 수 있다. 가로에서 일정부분 이격되거나 필로티 구조로 조성하는 경우가 그 예이다(그림 1.).

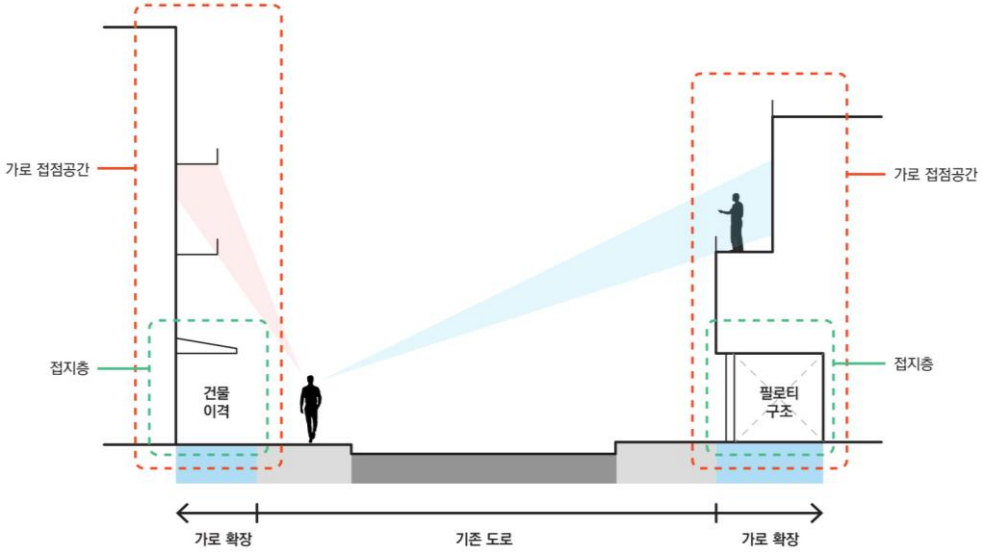


그림 1. 가로와 건물의 물리적 관계

건물의 접지층은 보행자가 상점으로 진입하거나 구매 행위가 일어나는 등 다양한 형태의 상호작용이 가장 빈번하게 일어나는 가로 접점공간이다. 이곳의 구조는 가로환경에 직접적인 영향을 미치는 요소이기에 소규모 상업시설 계획 시 가장 중요하게 다루어지고 있다(최임주 외, 2009). 이곳의 전면에 데크를 조성하거나 가설물 등의 설치를 통해 가로를 향해 돌출된 형태로 상점 내부공간이 확장되기도 한다.

한편 접지층이 아닌 상층부에서도 가로 접점공간이 조성될 수 있는데, 발코니와 테라스 등이 여기에 포함된다. 하지만 보행자의 시야각에 한계가 있기에 보행자와의 상호작용을 유도하기 위해선 D/H 비율 등을 신중히 고려하여 조성하여야 한다.

(3) 비물리적 요소

비물리적 요소에는 날씨와 계절, 주변 냄새, 주간 및 야간 등 자연적 요소와 관련 법규, 해당 지역의 역사 및 문화 등 인공적 요소가 있다. 특히 외부에 노출되어 있는 상업가로의 구조상 자연적 요소에 영향을 많이 받는데, 쾌적하지 않은 날씨는 보행환경에 영향을 끼쳐 일시적으로 상업가로의 활력을 떨어뜨리기도 한다. 이를 극복하기 위해 여전히 아케이드와 같은 장치를 설치하곤 하지만 개별 상점들의 의견수렴이 전제되어야 하여 주로 전통시장에서 나타난다.

한편 상업가로가 위치한 지역의 역사와 문화는 이곳의 성격을 결정짓는데 영향을 끼친다. 외국인 관광객의 경우 주로 해당 국가의 주요 관광지를 찾으며 이는 역사와 깊은 관련이 있다. 가령 인사동거리와 같이 일괄적으로 한글간판을 설치하여 차별화된 경관을 형성하기도 한다. 이에 따라 주요 방문객의 특성이 달라지고 각 상점들이 다루는 상품 역시 달라진다.

2.3. 상업가로 활성화 요인

상업가로는 가로의 성격과 상업지의 기능이 동시에 나타나는 곳으로, 가로를 따라 지어진 건물들 사이의 경계를 이룬다. 이때 많은 사람들을 끌어들이고 자연스런 교류를 유발한다는 점에서 선형의 매개공간으로 볼 수 있고(Kevin Lynch, 1960), 보행자들의 다양한 행위를 동반하며 사회적 관계가 형성되는 외부공간이기도 하다(Jan Gehl, 1987). 이러한 사람들이 만들어내는 수많은 행동들은 또다시 다른 사람들을 끌어당기는 등 선순환적 기능을 하고 있다. 따라서 상업가로 활성화되기 위해선 가로에 사람들이 지속적으로 유입되는 것이 중요하다(Jane Jacobs, 1961).

즉 이러한 보행자들이 상업가로를 활성화시키는 주체이다. 보행자는 가로를 구성하는 물리적·비물리적 요소들과 끊임없이 상호작용하며 활기를 부여하기에 이들의 편의가 고려된 가로환경이 뒷받침되고 이러한 물리적 요소들이 일체감을 가지고 연속적으로 조성될 필요성이 있다(양우현 외, 2002). 또한 건물의 입면, 가로의 분위기, 각종 시설물 등 가로환경을 구성하는 요소들이 독특한 정체성을 지니고, 이에 더불어 특별한 용도와 활동이 연결되어야 상업가로가 활성화된다(Kevin Lynch, 1960).

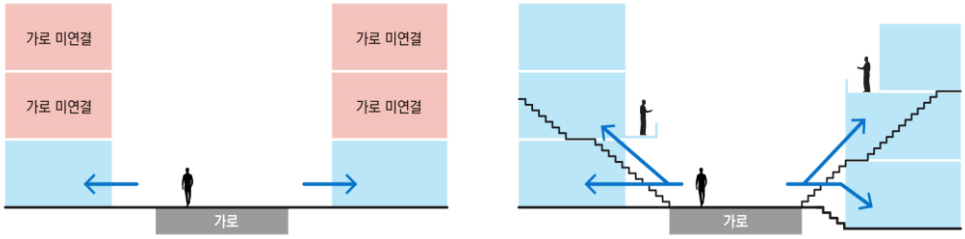
가로환경의 질적 향상과 더불어 업종의 다양성 등 양적 공급과의 균형 역시 중요하다. 상업가로가 활성화되기 위해선 보행자의 호기심을 유발하고 친밀감을 갖도록 함으로써 보행자의 인지성을 향상시켜야 한다. 특히 상점으로의 접근성을 향상시키고 연속적인 체험을 제공함으로써 보행자의 움직임을 개별 상점을 향하도록 자연스럽게 유도하는 것이 중요하다. 이를 통해 가로가 더욱 복잡해지고 볼거리가 증가함으로써 보행자들의 체감 이동거리는 짧아지게 되고 이로써 걷고 싶은 거리로 발전하게 된다(임하나 외, 2014).

한편 최근 소비자들은 단순한 욕구 충족을 위한 소비가 아닌, 사회적 가치를 담아내는 만족도 차원의 소비를 추구하는 방향으로 점차 변하고 있다. 이에 단순히 상호간 재화의 거래가 일어나는 공간을 넘어 문화소비와 역사, 여가, 교류 등 비일상적 체험 등을 제공하는 방향으로 진화하고 있다. 향후 이러한 소비자들의 수요 변화에 신속히 대처할 수 있어야 상업가로가 보다 활성화될 수 있다(오성훈 외, 2012).

3. 상업가로의 입체화

3.1. 상업가로 입체화의 개념

‘상업가로의 입체화’란 가로와 접하지 않는 다양한 레벨의 상점들이 여러 형태의 진출입로를 통해 직접 연결됨으로써 상업가로가 수직방향으로 연장되고, 상층부 상점에도 보행자와의 상호작용이 가능한 가로 접점공간이 조성되는 것을 의미한다. 이때 진출입로는 가로와 같이 작동하기 위해 문이나 잠금장치 등이 없어 보행자가 항시 출입이 가능한 구조여야 한다(그림 2.).



a. 일반 상업가로 b. 입체적 상업가로

그림 2. 입체적 상업가로의 개념 및 차이점

즉 접지층의 상점들만 가로와 접하는 일반적인 상업가로와는 달리, 접지층이 아닌 상층부 상점들도 가로와 직접 연결되는 것을 의미한다. 더 나아가 상점과 보행자 사이에서 상호작용이 일어나는 가로 접점공간도 다양한 레벨에 조성되며 볼거리가 풍성해지고 상업가로가 활기를 띄게 된다.

진출입로의 유형으로 외부계단, 경사로, 입체가로 등 다양한 형태가 존재하지만 외부계단의 조성이 가장 보편적이며 이때 가로 접점공간의 다변화가 동시에 나타난다. 이는 소규모 상업시설들로 구성된 상업가로에 입체가로 등을

도입하는 것은 현실적으로 많은 어려움이 존재하기 때문이다. 필지규모의 한계로 단일 건축물에 조성하는 것은 불가하기에 협정을 통한 통합개발을 하여야만 한다. 하지만 각기 다른 건물 소유주들의 이해관계가 얽혀 있어 의견수렴이 필요할 뿐더러 각 건물의 구조적 문제가 남아있어 쉽게 조성할 수 없다. 반면 개별 건물에 외부계단과 같은 새로운 형태의 진출입로나 발코니 등 가로 접점공간을 설치하는 것은 비교적 자유롭다.

3.2. 외부계단 조성

과거 접근성을 저하시키고 공간의 위계를 높이기 위해 계단을 사용하였지만, 현재 이를 역으로 이용하고 있다. 외부계단을 조성한 상업시설이 점차 증가하고 있으며 이들이 한 곳에 집중되며 상업가로의 입체화가 진행되고 있다. 국내 상업시설의 외부계단 활용은 오래 전부터 있었지만 비교적 최근에야 활성화된 현상으로, 한국과 일본 등 일부 국가에서만 두드러지게 나타난다. 이는 해외와는 달리 접지층이 아닌 상층부에도 많은 상점이 입점하는 것과 연관이 있다. 이러한 경우 상점이 가로에 면하지 않게 되며 보행자의 눈에 잘 띄지 않을 뿐더러 이들과 상점 간의 상호작용이 불가능하다는 문제점이 발생한다.

이를 극복하기 위해 현재까지 화려한 간판에 전적으로 의존하여 보행자의 시선을 이끌어왔다. 하지만 여전히 계단실이나 엘리베이터를 통해 진입하여야 하는 등 접지층 상점에 비해 접근성이 떨어진다. 이는 실제 매출과 직결되기에 상층부 매장의 부동산 가치의 하락으로 이어졌으며 층별 임대료의 차이로 나타나고 있다.

하지만 외부계단을 설치할 경우 가로에 직접 노출됨으로써 보행자들에게 쉽게 인지될 수 있고, 이들에게 방향성을 제시할 뿐더러 진입단계가 간결해지기에 자연스러운 진입을 유도할 수 있다. 공적 공간인 가로가 사적 공간인

외부계단까지 연장됨으로써 입체적 상업가로를 형성한다. 이러한 계단은 두 공간 사이를 연결하며 움직이고 지나가는 것이 자연스럽게 허용되는 장소이며, 건축물에 대입하여 특별한 공간감을 제공함으로써 장소성을 지닐 수 있다. 계단에서의 보행은 때로는 세상을 바꾸고 감각들을 변화시키는 요소가 될 수 있다. (정태규, 2022). 또한 계단을 이용할 때 보이는 경관이나 공간감은 건물을 비롯한 상업가로의 분위기에 영향을 끼치고, 이곳에서 가로를 내려다봄으로써 가로와 긴밀하게 연결된다.

3.3. 가로 접점공간 다변화

가로 접점공간의 활용은 전면 공지에 데크나 어닝을 설치하는 등 주로 접지층에서 나타났지만, 최근에는 이에 국한되지 않고 발코니와 테라스 등 다양한 레벨에서 나타나고 있다. 특히 외부계단의 조성이 보편화됨에 따라 이와 연결된 노대 형식의 평탄한 부분[4]도 이들과 유사한 방식으로 상업적으로 활용되고 있다. 또한 직육면체의 단조로운 형태에서 벗어나 매스가 돌출되어 나오는 등 다양한 형태의 건축물이 늘어나며 자연스럽게 다양한 가로 접점공간이 조성되고 있다.

한편 외부에 위치한 가로 접점공간에 불법 가설건축물 설치를 통한 공간의 내부화가 일반적이었으나 이러한 행태도 점차 변하고 있다. 최근에는 가로 노출을 최대한 높이기 위하여 테이블이나 파라솔, 어닝 같은 간단한 가구 및 시설만 배치하는 추세이다. 이는 가로와 동일하지 않는 다양한 레벨에 조성됨으로써 보행자의 침범이 발생하지 않게 되고, 따라서 해당 공간을 이와 면한 상점에서 온전하게 이용할 수 있기 때문이다.

---

4 이하 '계단연결부'라 한다.

이렇듯 가로 접점공간은 상업면적의 확충을 위해 입체적 확장으로 나타나고 있으며 상점과 가로의 경계를 허물고 있다. 이러한 공간의 다양화는 구성적 측면에서 건물의 기능과 의미를 전달하는 역할과 더불어 가로를 비롯한 공공영역에서 고유한 특성을 부여한다(신창섭,1986). 가로 접점공간은 보행자와 상점 사이에서 상호작용이 이루어지는 장소이기에 공적 영역과 사적의 영역 사이에서 공간과 시선을 이어준다. 또한 매개공간이 상업가로에 공유되며 내외부가 상호 관입되고 연속성을 높여주며 보행자의 접근성이 향상된다. 이러한 공간을 상업적으로 활용함으로써 상점의 수익을 향상시킬 뿐더러, 다양한 볼거리를 제공하고 보행자의 행위를 유발함으로써 가로를 활성화시킨다(남익호, 2002).

3.4. 활성화 지역

현재 외부계단 및 다양한 레벨의 가로 접점공간을 조성한 건물이 점차 늘고 있으나 입체화가 활발히 진행된 상업가로는 드물다. 서울의 활성화된 상업가로 중 이러한 건물이 비교적 많이 분포하고 있는 지역으로는 홍대거리 인근, 건대거리 인근, 한남동 카페거리, 강남 카페거리 인근, 이태원거리 인근, 청담동 패션거리 등이 있다.

이들은 주거지에서 상업화가 진행되며 형성되었거나, 완만한 경사가 있는 지형에 주로 위치하고 있다는 공통점이 있다. 전자의 경우 기존 주택에 이미 설치되어 있던 외부계단을 활용하여 입체화가 진행되었다. 후자의 경우 가로와의 레벨차를 극복하기 위해 외부계단을 조성하며 진행되었다. 또한 유동인구가 많은 메인 가로보다는 그 인근의 폭이 좁은 가로에 주로 위치하고 있다. 층수가 많을 경우 엘리베이터 의존도가 높아 계단의 이용률이 저조하기에 이를 잘 활용할 수 있는 소규모 건물에 외부계단이 많이 조성되어 있다

하지만 입체화가 활발히 진행된 이러한 건물들이 밀집하여 하나의 입체적 상업가로를 형성한 지역은 홍대 인근 상권이 거의 유일하다. 특히 시간의 흐름에 따라 홍대거리 상권이 확장되며 상수동에 이어 연남동까지 상업가로의 입체화 현상이 반복적으로 나타나고 있다. 이 지역들은 주택 밀집지역에서 상업화가 진행되었다는 공통점이 있으며, 가장 최근에 형성된 연남동에서 가장 두드러진다. 특히 기존 주택을 변경하지 않더라도 신축 건물들 역시 이러한 현상을 적극 도입하고 있다.

III. 홍대 인근 상업가로 입체화 현상

1. 홍대 인근 상권의 변천

1.1. 초기 상권 및 주거지 형성

일제강점기 당시 양화진 일대에 수많은 도시 기반시설들이 조성되었다. 1926년 '경성방송국'을 시작으로 1930년 '당인리발전소', 1933년 '방송소'가 건립되었다. 당인리발전소는 '당인리선' 철도를 이용해 발전에 필요한 석탄을 운반하였고, 해당 노선의 중간에는 간이역인 '방송소전역'이 존재하였다. 당시 해당 철도를 따라 빈민촌이 형성되었으며, 좁은 골목길을 따라 열악한 단층 주택들이 밀집하였다[5].

광복 이후 1955년 이곳으로 홍익대학교가 이전하며 점차 대학가로 변모하기 시작하였다. 당시 정치적 상황으로 인해 대학교 내에 미술대학만 남아있었고

5 서울역사박물관장 (2018),「홍대 앞 : 서울의 문화발전소」, 서울역사박물관, 42-47, 64-67.

자연스레 예술과 관련된 문화거리로 발전하였다. 홍익대학교 주변에는 입시미술과 관련된 학원들이 모여들기 시작하였고, 특히 미대생과 건축학도들이 비교적 저렴한 가격으로 주택 차고를 임대한 후 작업실로 개조하여 사용하였다. 이를 통해 다양한 예술가들의 네트워크를 구성할 수 있었고, 홍대거리가 예술적 성격을 강하게 띄게 되는 계기가 되었다.

1960년대 들어 서교동 및 동교동 지역 일대에서 '토지구획정리사업'이 진행되었다(그림 3.). 약 58만 평 규모의 방대한 대지에 다량의 주택용 필지가 확보되었으며 대부분이 길이 12~15m의 정방형 형태로 유사하게 조성되었다. 약 7년간 시행된 사업기간 동안 수많은 중산층 시민들이 대거 모여들며 고급 주택지를 형성하였다[6].

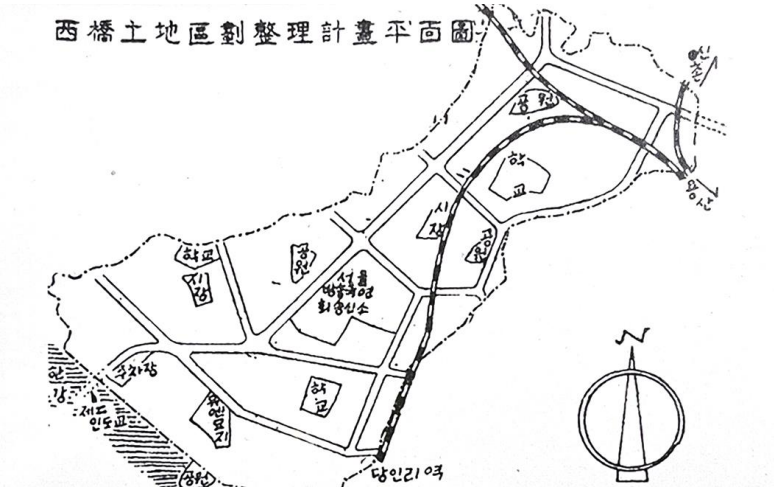


그림 3. 서교토지구획정리 계획도[7]

6 서울역사박물관장 (2018), op. cit., 56-64.

7 경향신문, 「뉴서울의 고동」 (1961년 3월 14일)

1970년대까지 남아있던 당인리선은 지역 주민들의 민원과 누적되는 적자로 인해 폐지가 논의되었다. 이후 해당 구간의 화물철도 운영 중단이 확정되었고, 1980년까지 '방송소전역'과 철도가 순차적으로 폐지되었다[8]. 이후 유휴 철도부지에 무허가 주택들이 들어서기 시작하였고, 이들이 각종 식당 등으로 상업화되며 초기의 홍대거리로 볼 수 있는 '먹자골목'이 형성되었다.

1.2. 홍대입구 상권의 확장

1984년 지하철 2호선이 개통되며 홍대 상권이 본격적으로 확장되는 계기를 제공하였다. 당시 지하철 역명을 인근 지명이 아닌 주변에 위치한 대학교명을 넣는 추세였고, 이에 맞춰 '동교동역'을 대신해 '홍대입구역'이 역명으로 정해지게 되었다. 이를 계기로 지역 일대가 '홍대'라는 지명으로 불리게 되었고 '양화로'와 이어진 좁은 가로를 따라 저층 주거지까지 상업시설이 침투하며 상업화가 진행되었다.

1988년 서울시는 무질서하게 개발된 당인리선 부지를 정비하고자 '가로공원조성 기본계획안'을 마련하였다(그림 4.). 이를 통해 서교동에서 발전소까지 이어지는 구간에 약 1.6km 길이의 공원을 조성하고 먹자골목을 철거하고자 하였다. 이러한 계획이 일반에 공개되자 홍대거리 인근의 상업화를 더욱 가속화시켰고, 주거지에 식당과 카페, 소극장 등이 점차 입점하기 시작하였다. 그러나 홍익대학교 측에서 이러한 계획이 시행될 경우 면학 분위기를 저해할 수 있다며 우려를 표하였고, 먹자골목 상인들의 적극적인 반대에 결국 1994년 무산되었다[9].

---

8 동아일보,「철도요금 인상조정키로」(1976년 7월 26일),
매일경제신문,「철도운임 계절 차등제 검토」(1976년 9월 29일)

9 박준희,「대학과 대학공간 3 : 홍대인 실험의식 거리에 배어야」, 홍대신문 (1994년 9일 13일)

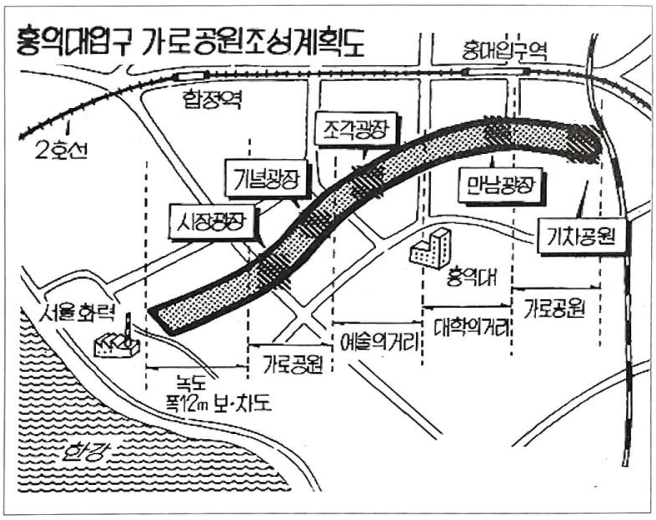


그림 4. 홍대 앞 가로공원조성 계획도[10]

한편 1980년대 후반부터 미술 및 문화 관련 시설을 중심으로 성장하였다. 다른 곳에선 보기 힘든 독특한 카페와 고급 레스토랑, 소극장 등이 들어섰고 홍대거리의 장소성을 형성하였다. 이들은 독특한 외관을 띄었고 차별화된 실내 장식으로 점차 유명해졌다.

1990년대 들어 신촌 상권이 하락하자 많은 상점들이 홍대 상권으로 이전하였다. 또한 홍익대학교 정문에서 주차장 거리까지 이어지는 구간에 이색적인 상점들이 많이 입점하며 '피카소거리'가 형성되었다. 하지만 이러한 공간들은 거대한 자본력을 바탕으로 프랜차이즈 업체들이 자리를 차지하며 점차 주변으로 내몰리기 시작하였다. 또한 홍대거리만의 고유한 특징인 예술성과는 무관한 주점 등이 들어서며 점차 획일적인 소비공간으로 성격이 변모하였고 정체성 또한 조금씩 잃어갔다[11].

10 경향신문,「홍대입구 제2대학로로」(1988년 5월 14일)

11 서울역사박물관장 (2018), op. cit., 90-94.

하지만 홍대거리의 예술성과 접목될 수 있는 라이브카페 및 댄스클럽 등이 조금씩 들어서며 인디음악의 거리로 변모할 수 있었다. 당시에는 관련 법규로 인해 합법적인 공간으로 인정받지 못하였으나 1999년 해당 법이 개정되며 이를 인정받을 수 있게 되었다. 대중매체에선 접하기 힘든 다양한 인디밴드들의 공연이 주기적으로 개최되는 등 비주류 문화가 떠오르며 대중문화의 다양화를 이루었다.

1.3. 상수동 방면 상권의 확장

2000년대 들어 한일 월드컵 개최와 지하철 6호선 개통은 큰 변화의 계기가 되었다. 월드컵경기장과 가까이 위치한 '먹자골목'이 끝내 철거되었고 그 자리에 '걷고싶은거리'가 조성되며 대체되었다. 월드컵 기간 동안 많은 외국인 관광객들이 경기장과 가까운 홍대 상권을 찾기 시작하였으며 주로 클럽을 방문하였다. 2005년 국내 대형 연예기획사가 이곳에 상업시설을 개발하였고, 자사의 아이돌을 내세워 운영하며 많은 사람들을 끌어들였다. 이를 통해 홍대가 하나의 관광지로 자리매김하였고 유동인구가 한층 더 증가하였다.

2000년대 중반 이후 급격한 상업화를 거치며 젠트리피케이션이 발생하였다. 거대한 자본의 지속적인 유입으로 다양성과 예술성보다는 대중성 및 상품성이 우선시되며 유흥과 소비중심의 상권으로 변모하였다[12]. 또한 비주류 문화 중 하나이자 인디음악의 상징이었던 라이브카페가 쇠퇴하였고 그 자리를 유흥클럽이 대체하였다. 홍대 지역에 자리잡았던 예술가들은 급격히 상승하는 임대료를 견디지 못하고 외곽으로 밀려났다. 또한 지속적인 상업화로 홍대거리가 점차 포화 상태에 이르게 되자 인근 지역인 상수동까지 상권이 팽창하였다.

12 서울역사박물관장 (2018), op. cit., 97-98.

상수동 방면 상권은 홍대거리의 정체성을 이어받아 그곳의 과거 분위기가 나타난다. 홍대거리에서 밀려난 개성 있는 카페와 식당 등이 상수역 인근 주거지에 정착하였고, 예술가들 역시 곳곳에 작업실을 마련하여 자리잡았다. 하지만 이곳 역시 빠르게 상업화가 진행되며 홍대거리가 걸어간 길을 그대로 답습하고 있다. 임대료는 매년 급격히 상승하였고, 이를 견디지 못한 영세 상인들과 예술가들은 또다시 다른 지역으로 밀려났다.

1.4. 연남동 방면 상권의 확장

2010년 경의선 숲길 조성 공사가 순차적으로 시작되었고, 홍대거리와 인접한 연남동 구간은 착공 이전부터 많은 관심을 받았다. 그곳에 수많은 게스트하우스가 들어섰고, 양화로 일대에는 대형 호텔들이 건설되었다. 2015년 해당 구간의 공사가 완료되었고 외국인 관광객을 포함한 많은 사람들이 매일 이곳을 찾으며 유동인구가 한층 더 증가하였다. 상업시설의 수요는 매년 상승하고 연남동 방면으로 상권이 확장되고 있으며, 본 연구가 진행중인 현재까지도 상업화가 활발히 진행되고 있다.

연남동 일대는 획일적인 소비중심 상권으로 변모한 현재의 홍대거리와는 다른 모습을 띄고 있다. 서교동과 상수동에서 밀려난 상점이나 예술가들이 이곳에 정착하였고 독특한 분위기를 연출하고 있다. 주로 주말 야간에 활성화되는 홍대거리와는 달리 평일 주간에도 많은 사람들이 찾고 있으며, 특히 경의선 숲길을 찾은 가족 단위의 방문객들도 이곳의 식당이나 카페를 찾는 등 주방문객의 연령층이 다양하다.

연남동 일대는 10여년 간 상업화를 거치며 이곳만의 차별화된 정체성을 형성하였다. 현재까지도 이러한 기조를 잘 유지하고 있으며 지속적으로 발전할 가능성을 지닌 상권이다.

2. 상업가로 입체화 현황 및 방식

2.1. 상업가로 입체화 현황

홍대 인근 상권에는 외부계단 및 가로 접점공간이 조성된 상업시설들이 전역에 분포되어 있다. 상권의 확장 단계에 따라 '홍대입구 상권(a.)', '상수동 방면 상권(b)', '연남동 방면 상권(c.)'으로 지역을 세분화할 수 있으며, 초기에 형성된 지역보다는 비교적 최근에 형성된 상수동 및 연남동 방면에서 높은 조성 비율을 나타낸다. (그림 5.).

상업가로의 입체화가 많이 진행된 지역들은 저층 주거지에서 상업화가 진행된 곳이라는 공통점이 있으며, 근린생활시설 등 주택 이외의 목적으로 지어진 건물의 비중 또한 낮다. 홍대 상권에서 가장 초기에 형성된 '걷고싶은거리'에 면한 상업시설들은 외부계단 및 가로 접점공간의 조성 비율이 낮다[13]. 하지만 이 거리와 연결된 길을 따라 조금 더 깊이 들어가면 높은 조성 비율을 나타내는데, 이곳은 과거 주택들이 밀집했던 지역이다. 이와 유사하게 상수동 및 연남동 방면 상권 역시 과거 주거지였던 곳에서 높은 조성 비율을 나타낸다.

이를 통해 유독 홍대 인근 상권에서 상업가로의 입체화가 활발히 진행된 이유를 파악할 수 있다. 상권이 빠르게 확장되며 상업시설의 개발 욕구가 증가하였고, 큰 비용을 들이지 않으면서 가장 빠르게 건축할 수 있는 방법으로 주택의 대수선을 택하였다. 상업화 초기에는 접지층만 개조하여 상점으로

13 예외적으로 당인리선이 폐지되며 생긴 유휴 철도부지에 형성된 상업가로는 외부계단 및 가로 접점공간의 조성 비율이 높게 나타난다. 이곳은 필지 양옆으로 레벨이 다른 2개의 가로가 맞닿아 있는데, 이들 중 어느 한 가로를 기준으로 상점의 출입문을 내면 반대편 가로에는 레벨이 맞지 않아 출입구를 낼 수 없는 문제가 발생하였다. 이를 극복하기 위해 외부계단을 설치하여 양쪽 가로에서 모두 진입할 수 있도록 조성하였다.

임대하였으나, 가로가 점차 활기를 띄자 상층부까지 상업화가 진행되었다. 이때 한 건물에 여러 상점이 입점하게 되자 이미 설치되어 있는 기존 주택의 외부계단을 활용하게 되면서 입체화가 진행되었다. 즉 상업가로가 형성된 초기부터 입체화가 진행된 것은 아니며, 시간이 흐르며 외부계단을 활용하는 건물이 증가하자 많은 사람들이 이를 모방하며 활성화되었다. 가로와 상점을 직접 연결함으로써 상층부 상점의 수익이 향상되었고, 이는 자연스럽게 임대수익의 상승으로도 이어졌기 때문이다.

그림 5. 외부계단 및 가로 접점공간 조성 상업시설 분포

2.2. 기존 주택의 활용

(1) 기존 주택 양식

a. 단독주택 b. 다가구주택 c. 다세대주택

그림 6. 홍대 인근 기존 주택 양식
(출처 : 카카오맵 스트리트 뷰)

① 단독주택

1970년대 들어 공급 위주의 주택들이 활발히 건립되기 시작하였고 양옥주택 양식이 점차 보편화되었다. 담장과 이에 둘러싸인 마당이 있으며 지하층과 2층 테라스가 조성되어 있다. 당시 서로 다른 가구가 하나의 건물에 거주하는 셋방살이 형태의 단독주택이 많았고, 임대가구와 임차가구를 층별로 분리하는 구조를 띄고 있다(정기진, 2017). 이를 위해 외부에 계단을 조성하여 가구별 동선을 다르게 계획하였으며 담장에 위치한 현관문도 분리되었다.

한편 국가 안보상의 이유로 유사시 시민이 대피하고 방공호 역할을 할 수 있는 지하층의 설치를 의무화하도록 1970년 건축법을 개정하였다. 하지만 지하층을 거실로 사용하는 것은 불가하여 창고나 보일러실 등으로 사용해야 한다. 하지만 이곳을 주거공간으로 개조하는 일이 빈번하게 일어나자 지하층에 거실 설치가 가능하도록 1976년 건축법이 개정되었다.

② 다세대 및 다가구주택

도심 주택난이 가속화되며 단독주택의 지하층을 주거공간으로 임대하거나 각 층으로 향하는 출입문을 분리하는 일이 빈번하게 일어나자 이에 걸맞은 새로운 양식인 다세대주택이 1984년 법제화되었다. (박기범, 2000). 그럼에도 주택난이 해소되지 않자 새로운 양식인 다가구주택이 1990년 법제화되며 등장하였고 동시에 다세대주택의 규모 제한을 완화[14] 하였다. 이들은 공통적으로 임대를 목적으로 계획되고 지어졌으며 여전히 외부계단 설치를 통해 층별 가구를 분리하고 있다.

지하층 설치는 여전히 의무였으나 1984년 지하층의 정의가 완화[15] 되며 반지하층이라는 개념이 등장하였다. 이는 용적률에 산입되지 않기에 거의 모든 다세대 및 다가구 주택에 반지하층이 설치하였으며 이러한 개념은 현재까지도 이어지고 있다. 다만 당시 건축법상 규정된 지하층의 기준이 엄격하게 적용되지 않은 채 수많은 주택들이 건설되었고, 사실상 1층과 다름없는 형태의 지하층이 탄생하였다.

규모 이외에 단독주택과의 차이점은 마당과 같은 공지가 거의 소멸하였다는 점이다. 1985년 인접 대지와의 이격 거리 규제를 완화[16]하여 옆건물과 최소한의 간격으로 밀접하게 건설되기 시작하였다. 또한 대지 내의 공지에 대한 법규가

14 1990년 이전까지는 330㎡ 이하, 2층 이하로 규정하고 있었으나 법이 개정되며 660㎡ 이하로 완화되었으며, 층수 역시 두 차례에 걸쳐 4층 이하로 완화되었다.

15 1984년 이전까지는 지하층을 바닥으로부터 지표면까지의 높이가 그 층의 천정의 높이의 2/3 이상인 것으로 규정하였으나, 법이 개정되며 다세대주택과 단독주택의 경우 예외적으로 바닥으로부터 지표면까지의 높이가 당해 층의 천정까지의 높이의 1/2 이상인 것으로 규정이 완화되었다.

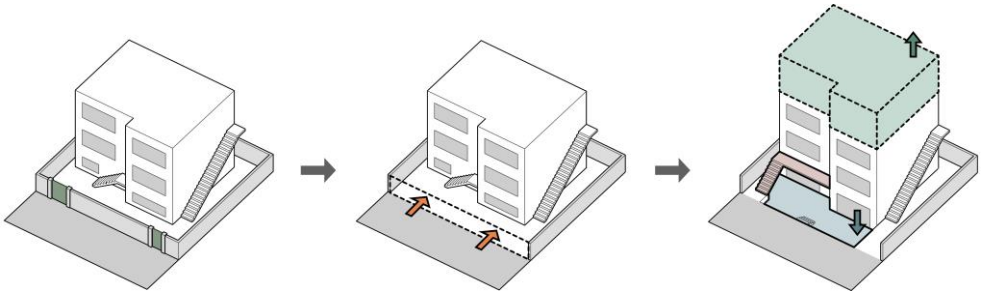
16 1985년 이전까지는 인접 대지 경계선으로부터 건물 높이의 1/2만큼 이격하도록 규정하고 있었으나 2m로 완화되었다.

사라지며 마당을 대신하여 콘크리트로 포장된 주차장 공간이 조성되기 시작하였다. 다만 면적에 산입되지 않는 발코니 설치가 보편화되며 다양한 전이공간이 조성되었다.

(2) 변경 방식

상업화가 진행되며 상층부의 주거공간은 유지한 채 가로와의 레벨차가 크지 않은 1층이나 반지하층을 우선적으로 상점으로 임대하였다. 이를 위해 가장 먼저 담장을 철거하며 가로와의 경계를 허물었고, 그 사이공간인 전면 마당이 가로에 오픈 되었다. 상업가로가 점차 활성화됨에 따라 상층부까지 상업화가 이루어지며 입체화가 진행되었다(한상곤 외, 2022).

다세대 및 다가구주택을 대수선하여 상업시설로 변경하는 경우 기존 외부계단을 적극 활용하고 있다. 반면 규모가 작고 외부계단이 활성화되어 있지는 않은 단독주택은 수직 증축이 활발하게 병행되고 있다. 한편 이들은 공통적으로 지하층을 지니고 있어 대수선을 진행하더라도 여전히 용적률이 산입되지 않는다. 이는 추가적인 상업면적을 확보할 수 있어 상업화에 매우 유리한 조건이다.



a. 변경 전　　b. 상업화　　c. 입체화

그림 7. 기존 주택 변경 과정

2.3. 신축 건물의 모방

신축 건물 역시 주변 건물의 양식을 따르고 있는데 이는 홍대 인근 상권에서 나타나는 독특한 현상이다. 주로 주택에서 상업시설로 변경된 건물을 모방하여 외부계단과 가로 접점공간을 적극 조성하고 있다. 이러한 건물들이 밀집하여 상업가로를 따라 입면이 일관성 있게 연결되어 다른 상업가로에선 접하기 힘든 차별화된 경관을 이룬다.

a. 서교동 b. 상수동 c. 연남동

그림 8. 홍대 인근 상권의 신축 상업시설

이들은 계획단계부터 외부계단 및 가로 접점공간이 조성된 경우가 많다. 하지만 이러한 현상이 활성화되기 이전에 신축된 경우 이를 위해 대수선까진 아니지만 소정의 변경과정을 거치기도 한다. 일반적으로 내부 면적을 최대한 확보하기 위해 직육면체의 매스를 띄는 다른 지역의 상업가로와는 다르게, 발코니와 테라스 등 연면적에 포함되지 않는 다양한 외부공간이 조성된 다채로운 형태로 지어지고 있다.

다만 외벽 마감재는 형태에 비하여 비교적 획일화되었다. 주변의 기존 주택에 많이 사용된 재료를 모방하여 주로 벽돌 및 치장벽돌을 사용하고 있으며, 그렇지 않은 경우에도 이와 유사한 색채의 재료를 사용하거나 채도가 낮은 노출 콘크리트를 사용하고 있다.

2.4. 관련 주요 법규

(1) 계단의 구조

‘건축법’ 및 ‘건축물방화구조규칙 제15조 및 제16조’에서는 편리한 이용 및 사고예방을 위해 연면적이 200㎡를 초과하는 건축물에 대하여 계단의 설치 기준을 명시하고 있다. 공통적으로 유효너비 및 유효높이에 대하여 규정하고 있지만, 단높이 및 단너비는 초등학교 및 중·고등학교에 대한 규정만 존재한다 (표 4).

표 4. 대상 건축물의 계단 설치기준

<table>
<tr><th colspan="2">대 상</th><th>유효너비</th><th>유효높이</th><th>단높이</th><th>단너비</th></tr>
<tr><td colspan="2">초등학교</td><td rowspan="2">1.5m 이상</td><td rowspan="5">2.1m 이상</td><td>160mm 이하</td><td rowspan="2">260mm 이상</td></tr>
<tr><td colspan="2">중·고등학교</td><td>180mm 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">문화 및 집회시설,
판매시설 등</td><td rowspan="3">1.2m 이상</td><td colspan="2" rowspan="3">(규정 없음)</td></tr>
<tr><td rowspan="2">이외 시설
(연면적
200㎡ 초과)</td><td>지상층[17]</td></tr>
<tr><td>지하층[18]</td></tr>
</table>

* 기타의 계단은 유효너비 0.6m 이상 확보
** 지하층 비상탈출구는 유효너비 0.75m 이상, 유효높이 1.5m 이상 확보

신축의 경우 이러한 기준에 준하는 계단이 설치되고 있는 반면, 기존 주택을 대수선한 경우 계단이 가파르게 형성되어 있다. 이로 인해 사용에 불편함을 초래하고 있지만 필지와 건물이 협소하여 완만한 계단을 설치하는데 제약이 따른다.

17 해당 층의 바로 위층부터 최상층까지의 거실 바닥면적의 합계가 200제곱미터 이상인 경우

18 지하층 거실 바닥면적의 합계가 100제곱미터 이상인 경우

(2) 진출입로의 구조

상업시설의 반지하 활용은 현행법에 따라 제약이 있다. 무장애 설계와 관련된 '장애인등편의법'에서는 당해 용도로 쓰이는 바닥면적[19]의 합계를 기준으로 편의시설 설치 대상시설을 규정하고 있다. 이는 공중이 이용하는 시설에 대하여 공통적으로 적용되며 근린생활시설 역시 여기에 포함된다. 해당 기준에서 규정한 용도면적에 충족될 경우 건물의 주출입구와 접근로 등의 매개시설에 단차를 둘 수 없다(표 6.).

하지만 법의 허점을 노린다면 이러한 규제에서 벗어날 수 있었는데, 하나의 건물에 여러가지 시설을 혼합함으로써 각 용도별 용도면적의 합계 기준에 미달되는 방식[20]이다. 또한 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점과 제과점 등은 규정 자체가 존재하지 않았다.

하지만 2022년 4월 27일을 기준으로 해당 법이 개정되며 의무설치 대상 기준이 강화되어 주출입구와 접근로에 단차를 두기가 더욱 까다로워졌다(표 5.). 개정 이전에는 상업가로에서 가장 흔한 시설로 볼 수 있는 소매점, 일반음식점, 휴게음식점 등은 용도면적의 합계가 300㎡미만인 경우 대상에서 제외되었다. 하지만 개정 이후 용도면적의 합계 기준이 50㎡으로 급격히 감소하여 이들도 사실상 의무설치 대상에 포함되도록 바뀌었다. 소규모 카페를 포함한 모든 식음료 판매점에도 적용되지만 사무소는 여전히 대상에 포함되어 있지 않다. 이에 소규모 상업시설을 신축할 경우 경사로를 조성해야 하는 등 다양한 레벨의 접지층을 구성하는 것이 보다 까다로워졌다.

---

19 이하 '용도면적'이라 한다.

20 가령 하나의 건물에 소매점과 일반음식점을 복합적으로 구성하고 이들의 용도면적 합계가 각각 290㎡으로 기준에 미달될 경우 의무설치 대상시설에 포함되지 않는다.

표 5. 편의시설 설치 대상시설 기준 일부

대상시설	대상용도	당해 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계 기준	
		개정 전	개정 후
제1종 근린생활시설	슈퍼마켓 등 소매점	300㎡ 이상 1000㎡ 미만	50㎡ 이상 1000㎡ 미만
	이용원, 미용원	500㎡ 이상	50㎡ 이상
	휴게음식점, 제과점 등	(규정 없음)	50㎡ 이상 300㎡ 미만
제2종 근린생활시설		300㎡ 이상	300㎡ 이상[21]
	일반음식점		50㎡ 이상
	사무소 등	(규정 없음)	

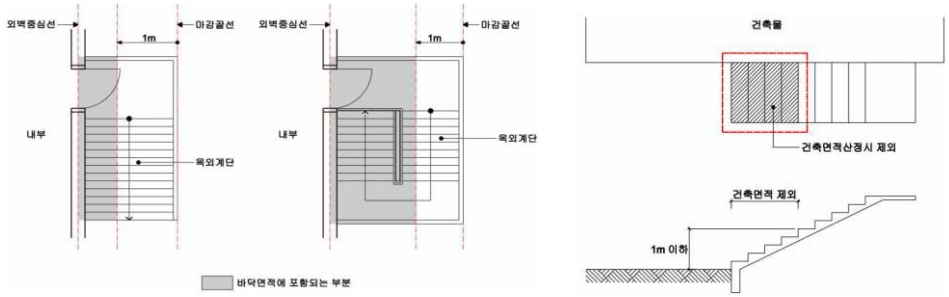
표 6. [표 5. 대상용도.]의 편의시설 종류 및 설치기준 일부

시 설	세부시설	설치기준
매개시설 (의무)	주출입구 접근로	(가) 유효폭·기울기와 바닥의 재질 및 마감 등을 고려 (나) 부득이한 경우 부출입구에 연결하여 접근로 설치 가능
	주출입구 높이차 제거	(가) 턱낮추기 혹은 휠체어리프트, 경사로를 설치 (나) 부득이한 경우 부출입구의 높이차 제거 가능
내부시설 (권장)	계단, 경사로, 승강기 등	(가) 이용에 편리한 구조의 계단 설치 혹은 장애인용 승강기, 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로 1개소 이상 설치 (단, 장애인 등이 이용하는 시설이 1층에만 있는 경우 제외) (나) 6층 이상의 연면적이 2000㎡ 이상일 경우 장애인용 승강기, 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로 1개소 이상 설치

21 '건축법 시행령' [별표 1]에 따라 바닥면적의 합계가 300㎡ 이상인 휴게음식점 및 제과점 등은 제2종 근린생활시설로 구분하고 있으므로 이 경우는 면적과 무관하게 대상시설에 포함된다.

(3) 외부계단의 면적 산정

건물의 외측부에 설치된 외부계단의 경우 바닥면적 산정 시 유리하게 작용할 수 있다. ‘건축법 시행령 제119조 제1항 제3호’에 따라 바닥면적 산정 시 벽이나 기둥의 구획이 없는 건축물은 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 산정한다고 규정하고 있다. 이는 관점에 따라 다르게 해석될 요지가 있기에 ‘건축물 면적, 높이 등 세부 산정기준’에서 보다 자세히 기술하고 있다. 해당 기준에 따르면 외부계단을 지지하는 벽이나 기둥 등의 구획이 없고 창문 등으로 구획되지 않은 개방형 구조인 경우, 바닥면적은 그 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 산정한다. 다만 외부계단을 지지하는 벽이나 기둥 등의 구획이 있는 경우, 바닥면적은 그 벽이나 기둥 등의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 산정하도록 규정하였다(그림 9. a.).



a. 바닥면적 제외 사례 b. 건축면적 제외 사례

그림 9. 외부계단의 면적 산입 제외 사례

한편 건축면적 산정 시에도 일부 제외될 수 있다. ‘건축법 시행령 제119조 제1항 제2호’에 따라 건축면적 산정 시 지표면으로부터 1미터 이하에 있는 부분은 제외하도록 규정하고 있다. 하지만 이러한 면적은 극히 일부이기에 유리하게 작용한다고 보기는 어렵다(그림 9. b.).

3. 연구가설 및 연구대상

3.1. 연구가설 설정

홍대 인근 상권은 유사한 환경과 조건 속에서 주거지의 상업화가 순차적으로 진행되며 형성되었다는 점에서 공통점이 있다. 또한 이 과정에서 기존 주택의 외부계단을 적극적으로 활용하여 진행되었다는 점도 동일하다. 하지만 이러한 경우 기존 건물의 형태 및 구조에 따라 많은 제약이 따를 수밖에 없기에 외부계단 및 가로 접점공간의 조성방식에서 약간의 차이가 존재할 것이다. 또한 지역별로 상업화 및 입체화가 활발히 진행된 시기에서 조금씩 차이가 존재하고, 지리 및 문화적 성격에 따라 입점한 상점들의 업종도 다르기에 이러한 공간들을 조성하는 방식과 그 활용도 측면에서 다를 것이다.

상업가로의 입체화 과정에서 공통적으로 기존 주택의 외부계단을 활용하고 있지만, 수익의 극대화라는 동일한 목표 아래 가장 선호되어 많이 나타나는 특정 유형이 있을 것이다. 또한 시간의 흐름에 따라 개별 상업시설들이 순차적으로 변경되며 상업가로의 입체화가 이루어졌는데 이 과정에서 일련의 패턴을 나타낼 것이다. 이를 추적한다면 시기별로 두드러지는 입체화 유형이 다르게 나타날 것이며 그 특성을 범주화 할 수 있을 것이다. 이때 수많은 시행착오를 겪으며 진화함으로써 불필요한 장치나 비효율적인 조성방식은 자연스럽게 도태되며 더 이상 사용되지 않을 것으로 추측되며, 최종적으로 가장 효율적인 공간구조를 지닌 입체화 유형으로 수렴하였을 것이다.

한편 대수선과 신축 등 건축행위가 지닌 근본적인 차이에 따라 입체화 유형의 특성에서 차이가 존재할 것이다. 특히 신축을 통한 입체화의 경우 주로 주변 건물의 컨텍스트를 모방하여 형성되었기에 상대적으로 많은 시행착오를 겪지

않았는데, 이를 답습하는 과정에서 상업활동에 불리하다고 간주되는 구조는 선택하지 않았을 것이기에 최종적인 유형은 상이할 것이다. 궁극적으로 건축행위가 지닌 특성에 따라 입체화의 특성 또한 다르게 나타날 것이다.

3.2. 연구대상 상업가로 선정

(1) 선정기준 및 절차

상업가로의 입체화가 많이 진행된 높은 홍대 인근 상권을 연구대상으로 하되 대상의 범위가 넓고 해당 지역의 모든 가로를 분석하는데 한계가 있다. 이에 연구의 정확도를 높이고 연구가설의 검증을 위하여 서교동, 상수동, 연남동으로 지역 상권을 세분화하였다. 각 지역별로 외부계단 및 가로 접점공간의 조성이 두드러지는 상업가로를 균형 있게 선정하고자 하였으며 이를 위해 선정 기준과 절차를 구체화하였다(표 7.).

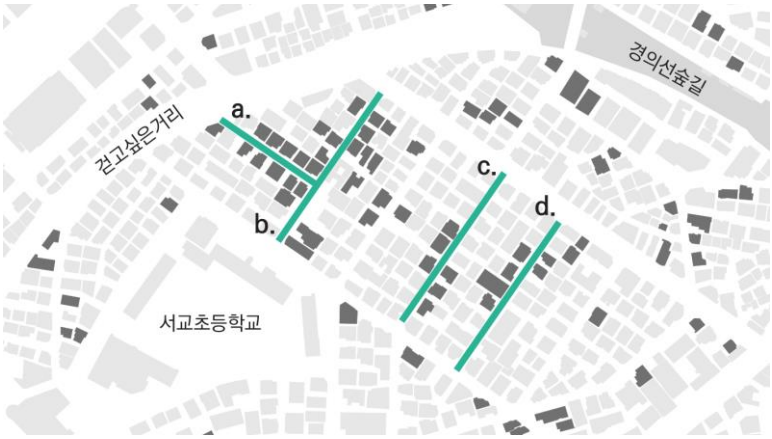
입체화가 두드러지는 상업가로는 서교동 상권에서 4개, 상수동 방면 상권에서 7개, 연남동 방면 상권에서 8개로 나타났다(그림 10.). 이 중 외부계단 및 가로 접점공간의 조성 비율이 가장 높은 상업가로를 연구대상으로 선정하고자 하였다. 다만 이들의 길이가 지나치게 짧을 경우 상업가로의 입체화 특성을 파악하는데 한계가 있다. 이에 따라 연구대상 메인 상업가로의 길이를 100m 이상으로 제한하여 보다 정확한 결과를 도출하고자 하였다.

하지만 이러한 경우 분석의 범위가 지나치게 좁거나, 지역별 연구 규모의 차이로 인해 결과가 왜곡될 수 있다는 문제점이 있다. 이를 해소하기 위해 메인 상업가로와 연결되는 부수적인 가로를 연구대상에 포함하여 범위를 넓혔고, 이 과정에서 각 지역의 연구 규모가 비슷하도록 설정하였다.

표 7. 대표 상업가로 선정 기준 및 절차

절 차	기 준[22]
a.	상권의 확장 단계에 맞춰 서교동, 상수동, 연남동 3개 지역에서 골고루 선정한다.
b.	각 지역에서 외부계단 및 가로 접점공간 조성이 활성화된 가로를 후보군으로 지정한다.
c.	후보군 중 외부계단 및 가로 접점공간의 조성 비율이 가장 높은 가로를 연구대상 메인 상업가로로 선정하되, 100m 이상의 충분한 길이가 확보되는 곳으로 한정한다.
d.	연구대상 메인 상업가로와 연결된 부수적인 가로를 연구대상에 포함하여 범위를 넓히고 지역별 연구 규모를 비슷하게 맞춘다.

22 개별 건물들의 외부계단 및 가로 접점공간의 조성 여부는 [표 14.] 및 [표 16.]의 기준에 부합하는 경우로 한정하였다.



a. 서교동 일대

b. 상수동 일대

c. 연남동 일대

그림 10. 지역별 연구대상 상업가로 후보군

(2) 지역별 연구대상 상업가로 선정

① 서교동

가장 최근에 형성된 서교동 상권에는 입체화가 진행된 상업가로가 많지 않다. 과거 주거지에서 상업화가 진행된 곳에서 비교적 입체화가 활발히 진행되었으며 격자형으로 계획되어 가로의 길이와 폭이 유사하다(그림 10. a.).

표 8. 서교동 소재 연구대상 후보군

위 치	주 소	상세주소	길이(m)	평균 폭(m)	조성 비율(%)
a.	어울마당로	136번대	85	5.4	78.5
b.	와우산로29바길	5~26	135	5.5	55.0
c.	와우산로29라길	7~26	135	5.5	33.3
d.	와우산로29다길	5~26	135	5.5	33.3
평 균			123	5.5	50.0

걷고싶은거리와 연결된 a.의 외부계단 및 가로 접점공간 조성 비율이 78.5%로 가장 높게 나타났으며, 이와 연결된 b.의 조성 비율은 55.0%로 뒤를 잇는다. 인근의 c.와 d.에서도 입체화가 진행되었지만 조성 비율이 각각 33.3%로 상대적으로 낮게 나타났다.

이에 따라 100m 이상의 길이를 확보한 b.를 연구대상 메인 상업가로로 선정하였으며, 이와 연결되고 높은 조성 비율을 나타내는 a.를 연구대상에 포함하여 범위를 넓혔다.

② 상수동

서교동 상권이 확장되며 형성된 상수동 방면 상권에는 비교적 입체화가 활발히 진행되었다. 걷고싶은거리와 이어지는 주차장거리를 기준으로 동쪽

지역에서 보다 적극적으로 입체화가 진행되었는데, 이곳의 가로는 폭이 좁고 복잡하게 얽혀 있다(그림 10. b.).

표 9. 상수동 소재 연구대상 후보군

위 치	주 소	상세주소	길이(m)	평균 폭(m)	조성 비율(%)
a.	어울마당로5길	25~52	165	7.0	28.5
b.	양화로6길	57번대	128	5.0	27.8
c.	독막로9길	18~43	134	6.1	42.1
d.	와우산로17길	19번대	132	5.6	50.0
e.	독막로15길	5~25	127	4.0	76.9
f.	와우산로11길	9번대	60	2.4	90.0
g.	와우산로	39번대	47	2.2	85.7
평 균			113	4.6	57.3

서로 연결되어 있는 a.와 b.는 모두 100m 이상의 길이와 넓은 가로 폭으로 구성되어 있지만, 외부계단 및 가로 접점공간의 조성 비율이 30% 미만으로 낮게 나타났다. 반면 가로의 규모가 유사한 인근의 c.의 조성 비율은 42.1%로 이들에 비해 높게 나타났다. 주차장거리 너머에 위치한 d.의 규모 역시 이들과 유사하며 조성 비율은 50%로 소폭 높다. 앞서 언급된 가로들보다 가로 폭이 좁은 e.는 조성 비율이 76.9%로 나타났다. 이와 나란히 형성되어 있는 f.는 가로의 길이가 짧고 평균 폭이 2.4m로 매우 협소하지만 조성비율이 90.0%로 가장 높은 수치를 나타낸다. 한편 f.보다 가로의 규모가 작은 g. 역시 조성 비율이 85.7%로 입체화가 활발히 진행되었다.

이에 따라 100m 이상의 길이를 확보한 e.를 연구대상 메인 상업가로로 선정하였으며 이와 연결되고 높은 조성 비율을 나타내는 f.와 g.를 연구대상에 포함하여 범위를 넓혔다.

③ 연남동

가장 마지막에 상권이 형성된 연남동 상권은 다른 지역에 비해 입체화가 상당히 진행되었다. 이곳의 가로는 매우 복잡하게 얽혀 있으며, 주로 중심부와 북측에서 집중적으로 진행되었다. 이곳의 가로 폭은 평균 3.8m로 매우 협소하다(그림 10. c.).

표 10. 연남동 소재 연구대상 후보군

위 치	주 소	상세주소	길이(m)	평균 폭(m)	조성 비율(%)
a.	동교로	262번대	65	3.5	66.7
b.	동교로	266번대	69	3.7	66.7
c.	성미산로	190번대	85	4.2	53.4
d.	동교로46길	13~30	89	3.5	71.4
e.	동교로38길	20~42	132	4.0	68.4
f.	동교로38길	27번대	70	3.7	66.7
g.	동교로38길	33번대	115	3.7	76.5
h.	연희로1길	46~65	118	3.8	50.0
평 균			93	3.8	65.0

북측에 위치한 a.와 b.의 가로 규모는 유사하며 외부계단 및 가로 접점공간의 조성 비율이 각각 66.7%로 동일하다. 이들과 연결된 c.는 가로 폭이 4.2m로 상대적으로 높지만 조성 비율은 53.4%로 더 낮게 나타났고, 이와 연결된 d.의 조성 비율은 71.4%로 나타났다. 연남동의 후보군 중 가장 길게 나타난 e.의 가로 폭은 4.0m로 평균보다 소폭 높으며 조성 비율은 68.4%로 나타났다. 이와 연결된 f. 의 조성 비율은 66.7%로 나타났고, g.의 조성 비율은 76.5%로 이곳에서 가장 높은 수치를 나타냈다. h.는 가로의 규모는 크지만 조성비율이 50.0%로 가장 낮게 나타났다.

이에 따라 100m 이상의 길이와 가장 높은 조성 비율을 확보한 g.를 연구대상 메인 상업가로로 선정하였으며 이와 연결되고 높은 조성 비율을 나타내는 f.를 연구대상에 포함하여 범위를 넓혔다.

표 11. 지역별 연구대상 상업가로 변화
(출처 : 카카오맵 스트리트 뷰)

지역	변경 전	변경 후
a. 서교동 일대		
b. 상수동 일대		
c. 연남동 일대		

IV. 연구대상 상업가로 분석

1. 조사 및 분석 방법

표 12. 조사 및 분석 흐름도

자료 수집	현장 관찰	현장 실측	관련 서류 검토
	지역별 대표가로 현황도면 및 기초자료 작성		
자료 분석	건물 기본사항 분석	외부계단 분석	가로 접점공간 분석
	지역별 대표가로 비교 분석		
결론 도출	상업가로 입체화 특성 도출		

1.1. 자료 수집

(1) 현장 답사

현장 답사를 통해 연구대상 상업가로에 외부계단이 설치되어 있는 상업시설들을 실측하되 2개 이상의 층이 가로와 직접적으로 연결되어 있는 건물로 한정하였다. 본 연구에 중점적으로 다루고자 하는 가로와 상점이 접하는 외부계단과 접점공간을 중점적으로 조사하였다

또한 가로를 포함하여 외부계단 및 가로 접점공간 일어나는 다양한 이벤트 및 보행자 행태를 중점적으로 관찰하였다. 연구의 신뢰도를 높이기 위해 주중과 주말, 주간과 야간 등 다양한 시간대에 방문하여 진행하였다. 이는 2022년 3월부터 2022년 11월까지 약 8개월 간 진행되었다.

(2) 관련 서류 검토

건축물대장을 토대로 건물의 준공년도, 규모, 주용도 등을 파악하였다. 다만 건축물대장 상의 층별 용도와 건물의 실제 용도가 다른 경우가 많은데, 연구의 정확성을 높이기 위해 현장 답사를 통해 얻은 자료를 우선하였다. 건축물대장만으로 정확한 파악이 어려운 경우, 등기부등본 등 추가적인 자료를 수집하여 진행하였다.

(3) 현황도면 작성

현장 실측 결과를 바탕으로 현황도면 등을 작성하였다. 다만 반지하층의 존재로 인해 접지층의 기준이 애매하다는 문제점이 있었는데, 건축물대장 상의 지하1층이 사실상 1층으로 사용되는 경우가 대부분이기 때문이다. 이러한 혼란을 최소화하기 위해 도면 작성시 층수 표기를 대신하여 '하층부'과 그

‘상층부’로 표현하였다. ‘하층부’는 지표면으로부터 위쪽으로 약 1.2m 떨어진 지점을 기준으로, ‘상층부’는 하층부의 바로 위층을 기준으로 평면도를 작성하였다. 각 필지의 지표면 기준은 본 연구가 진행중인 시점의 현행 건축법에 준한다[23]. 본 연구에 첨부된 도면들은 2022년 11월을 기준으로 최종 수정을 거쳐 수록되었다.

1.2. 분석틀

(1) 건물 기본사항

표 13. 건물 기본정보 분석틀

위치	번호	주소	상세주소	본용도	건축행위	준공년도	변경년도

a. 건축 현황

위치	번호	지하레벨차	지하1층	1층	2층	3층	4층

b. 지하층의 구조 및 층별 프로그램

건축물대장, 등기부등본 등 각종 서류를 검토하고 현장 답사를 통해 파악한 건축물의 준공년도, 상업화 과정에서의 건축행위, 층별 세부용도 등 기본사항을 정리하였다. 이를 통해 해당 지역의 상업화 시기와 가로의 주요 상업 프로그램 등을 분석하였다.

23 ‘건축법 시행령 제119조 제2항’에 명시된 기준에 따라 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 본다..

① 본용도 및 건축행위

지역별 건축 특성을 파악하기 위해 건물이 지어질 당시의 본래 용도를 정리하였다. 건축 당시의 주용도가 주택인 경우 '주택', 근린생활시설인 경우 '근생', 주거와 근린생활시설이 복합적으로 조성된 건물인 경우 '주상복합시설'로 표기하였다.

한편 주거지에서 상업화가 진행된 지역으로 기존 주택을 상업시설로 변경한 경우가 많다. 이에 건물이 지어질 당시 해당 건물의 상업용도의 시설 포함 유무를 기준으로 건축행위를 파악하였다. 건축 당시 상업을 목적으로 지어진 경우 '신축', 상업 이외의 용도로 지어졌으나 용도를 변경한 경우 '대수선'으로 표기하였다.

② 준공년도 및 변경년도

지역별 입체화 시기를 파악하기 위해 건축물대장 등 관련 서류를 토대로 건물의 준공년도를 정리하였다. 또한 기존 건물을 대수선하여 상업화가 진행된 경우, 외부계단 등을 조성하여 2개층 이상의 상점이 가로와 직접 연결되어 입체화가 이루어진 시기를 기준으로 변경년도를 정리하였다. 다만 관련 서류만으로 이를 파악하기 어려운 경우, 온라인 상에 남아있는 과거 사진이나 각종 지도 서비스에서 제공하는 스트릿 뷰의 과거 모습 등을 참고하였다.

③ 지하레벨차

보행자들의 접근편의성을 파악하기 위해 건축물대장 상의 지하층과 가로의 레벨차를 정리하였다. 이들의 레벨차가 0.6m 이하인 곳은 '○', 0.6m 초과인 곳은 '●'로 표기하였다.

④ 프로그램

지역별 상업가로 성격을 파악하기 위해 현장 답사를 통해 얻은 자료를 바탕으로 지하1층부터 4층까지의 세부용도를 정리하였다. 식당, 주점, 카페, 소매업, 미용업 등으로 표기하였으며, 분류가 애매한 경우[24] 주력으로 판매하는 상품이나 영업시간 등을 고려하여 구분하였다. 한 층에 둘 이상의 상점이 있는 경우 모두 표기하였다.

(2) 외부계단

외부계단이 설치된 상업시설 중 [표 14.]의 기준에 모두 부합하는 곳으로 대상을 한정하여 분석을 진행하였다. 내부계단은 분석에서 제외하였으며 외부계단과 동시에 존재하는 경우 외부계단만 대상으로 다루었다. 다만 건축 당시 내부계단의 형태였으나 이를 변경하여 위의 기준을 충족하게 된 경우[25] 분석대상에 포함하였다. 외부계단의 높이가 0.6m 이하이거나 2개층 이상이 가로와 직접 연결될 수 없는 구조인 단층 건물은 제외하였다.

표 14. 연구대상 외부계단 구조기준

기 준	내 용
a.	개구부를 제외한 어느 한 곳이라도 항시 뚫려 있어 외기가 통해야 한다.
b.	가로와 계단 사이의 진입로에 문이나 잠금장치 등이 없어 보행자가 항시 출입이 가능하여야 한다.
c.	계단을 설치함으로써 2개층 이상이 가로와 직접 연결되어야 한다.

24 가령 식당과 주점은 모두 일반음식점에 포함되어 주류판매가 가능한데, 술을 중심으로 이에 걸맞은 안주를 판매하고 주간에는 영업을 하지 않는 경우 주점으로 표기하였다.

25 계단실의 출입문을 제거하거나 이와 연결되는 외부계단을 신설한 경우 등.

표 15. 외부계단 분석틀

위치	번호	위치	형태	진입·통행방향	공용 여부	개소	비고
A	1						
A	2						
A	3						

① 주계단 위치 및 형태

외부계단의 유형을 파악하기 위해 외부계단의 위치와 형태를 정리하였다. 건물의 중심부에 위치한 경우 '중심부', 건물의 외벽에 위치한 경우 '외측부'로 표기하였다. 외부계단이 건물의 중심부와 외측부에 복합적으로 설치된 경우 '복합'으로 표기하였다.

또한 일반적인 건물의 직통계단실과 유사하게 수직으로 적층 되어 3회 이상 꺾인 형태로 이루어진 경우 '돌음형', 선처럼 곧은 형태를 띄며 꺾인 횟수가 2회 이하인 경우 '선형'으로 표기하였다. 한 건물에 돌음형 계단과 선형 계단이 복합적으로 설치된 경우 '복합'으로 표기하였다.

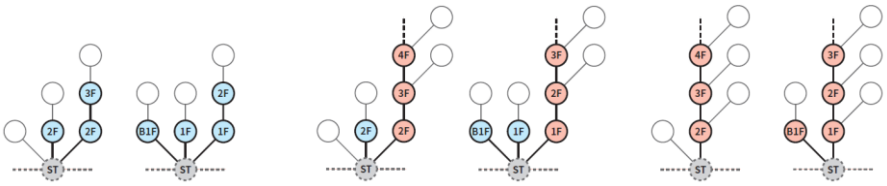
② 진입 및 통행방향

외부계단의 유형을 파악하기 위해 외부계단의 진입 및 통행방향을 정리하였다. 보행자가 바라볼 때를 기준으로 가로와 직교하는 경우 '수직', 평행한 경우 '평행', 비스듬한 경우 '사선'으로 표기하였다. 한 건물에 둘 이상의 형태가 존재하거나 가로와 2면 이상 접하여 구분이 애매한 경우 '복합'으로 표기하였다.

③ 공용 여부 및 개소

외부계단의 유형과 사용성을 파악하기 위해 외부계단의 공용 여부와 개소를 정리하였다. 외부계단이 하나의 상점과 1:1로 연결되어 단독으로 사용하는 경우

‘전용계단’, 여러 상점과 동시에 연결되어 공동으로 사용할 경우 ‘공용계단’으로 표기하였다. 한 건물에 두가지 이상의 형태의 외부계단이 복합적으로 설치된 경우 ‘복합’으로 표기하였다.



a. 전용계단 b. 복합 c. 공용계단

그림 11. 외부계단 연결방식에 따른 공용여부[26]

(3) 가로 접점공간

표 16. 연구대상 가로 접점공간 구조기준

기 준	내 용
a.	개구부를 제외한 어느 한 곳이라도 항시 뚫려 있어 외기가 통해야 한다. 다만 공간확장을 위해 천막 등 가설건축물 등을 설치한 경우는 포함한다.
b.	충분한 규모를 확보하여 사람이 머물며 직접적으로 이용할 수 있어야 한다.
c.	외부계단과 연결되는 노대 형식의 평탄한 부분을 포함한다. 다만 해당 부분이 일반적으로 통용되는 계단참의 규격[27]에 준하여 통행 외 역할을 하지 못하는 경우 제외한다.

가로 접점공간으로는 건물 전면 공지, 테라스, 발코니 등이 있으며 [표 16.]의 기준에 부합하는 공간으로 대상을 한정하여 분석을 진행하였다. 이들 중 본건물에 설치된 가설건축물 및 외부공간으로 한정하였다. 창문 등이 설치되어

26 한상곤 (2022),「상업가로의 외부계단 및 접점공간 특성에 관한 연구 – 2013년~2022년 연남동 미로길의 변화를 중심으로」, 대한건축학회논문집, 38(9), 87.

27 계단참의 유효너비가 해당 계단의 유효너비와 동일하거나 이보다 작은 경우. 가령 계단참의 규격이 1.0m×1.5m인 경우, 계단참으로 볼 수 있는 1.0m x 1.0m 부분을 제외한 나머지 부분을 가로 접점공간으로 포함시킬 수 있지만 이는 사람이 지속적으로 머물며 이용할 수 없어 제외한다.

내·외부의 경계가 명확한 발코니는 분석 대상에서 제외하였다. 연구의 정확성을 위해 하층부와 상층부로 나누어 분석을 진행하였다.

표 17. 가로 접점공간 분석틀

위치	번호	레벨차	**주차유형**	가구 및 시설	실제용도	가용면적	비고
A	1						
A	2						
A	3						

a. 하층부 가로 접점공간 현황

위치	번호	레벨차	**공간유형**	가구 및 시설	실제용도	가용면적	비고
A	1						
A	2						
A	3						

b, 상층부 가로 접점공간 현황

① 가로와의 레벨차

접점공간의 유형과 사용성을 파악하기 위해 개별 필지와 면하는 가로와 접점공간의 레벨차를 정리하였다. 하나의 필지에 다양한 레벨의 접점공간이 조성된 경우 모두 표기하였다. 가로 레벨의 기준은 본 연구가 진행중인 시점의 현행 건축법에 준한다[28].

② 주차유형 (하층부)

하층부 접점공간의 유형과 활용성을 파악하기 위해 주차장의 유형을

28 '건축법 시행령 제119조 제1항 제5호 제가목'에 명시된 기준에 따라 건축물의 대지에 접하는 전면도로의 노면에 고저차가 있는 경우에는 그 건축물이 접하는 범위의 전면도로부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 전면도로면으로 본다.

정리하였다. 주차장이 설치되어 있는 경우 위치 및 구조에 따라 ‘전면’, ‘측면’, ‘필로티’ 등으로 표기하였다. 이때 해당 공간을 상업적으로 활용하고 있는 경우 ‘주차구획 상업화’, 기존 차고지를 상점으로 변경한 경우 ‘차고 확장’ 등으로 비고란에 표기하였다.

③ 공간유형 (상층부)

상층부 접점공간의 유형과 활용성을 파악하기 위해 해당 공간의 유형을 정리하였다. 아래층의 지붕을 활용하는 경우 ‘테라스’, 노대 형식으로 건물의 외벽에 돌출된 공간을 활용하는 경우 ‘발코니’로 표기하였다. 이때 발코니와 유사하지만 계단과 연결되는 등 [표 16. c.]에 해당하는 공간은 ‘계단연결부’로 표기하였다.

④ 가구 및 시설

접점공간의 유형에 따른 활용성을 파악하기 위해 가구 및 시설의 배치 현황을 정리하였다. 가구의 경우 ‘테이블[29]’, ‘의자’, ‘매대’ 등 구체적인 종류를, 시설의 경우 ‘데크’, ‘천막지붕’, ‘유리벽’, ‘인조잔디’ 등 구체적인 종류 및 설치 형태를 표기하였다.

⑤ 실제용도

상점의 업종과 가구 및 시설의 배치, 접점공간의 활용의 연관성을 파악하기 위해 실제용도를 정리하였다. 공간의 용도에 따라 ‘식사’, ‘대기’, ‘전시’, ‘판매’ 등으로 표기하였다.

29 테이블과 이에 부속된 의자가 배치된 경우, 의자를 생략하고 ‘테이블’만 표기하였다.

2. 서교동 와우산로29바길 일대

2.1. 개요

(1) 가로현황

서교동에 위치한 와우산로29바길 일대는 제2종일반주거지역으로 평지로 이루어져 있다. 평균 폭 약 5.4m, 길이 약 142m의 와우산로29바길(A) 중간 지점에 약 87m의 어울마당로136(B)가 수직으로 교차하여 삼거리를 형성하고 있다(그림 13.). 각각의 가로는 직선의 형태로 보행자들의 시야가 확보에 용이하며 다른 지역에 비해 비교적 쉽게 길을 찾을 수 있다. 이 두 가로에는 총 4개의 막다른 길이 연결되어 있으며 이 곳에도 외부계단을 활용한 상업시설이 위치하고 있다. 하지만 골목길로 진입하기 전까지 가로 보행자들에게 노출되지 않아 이곳을 찾는 손님들이 적다.

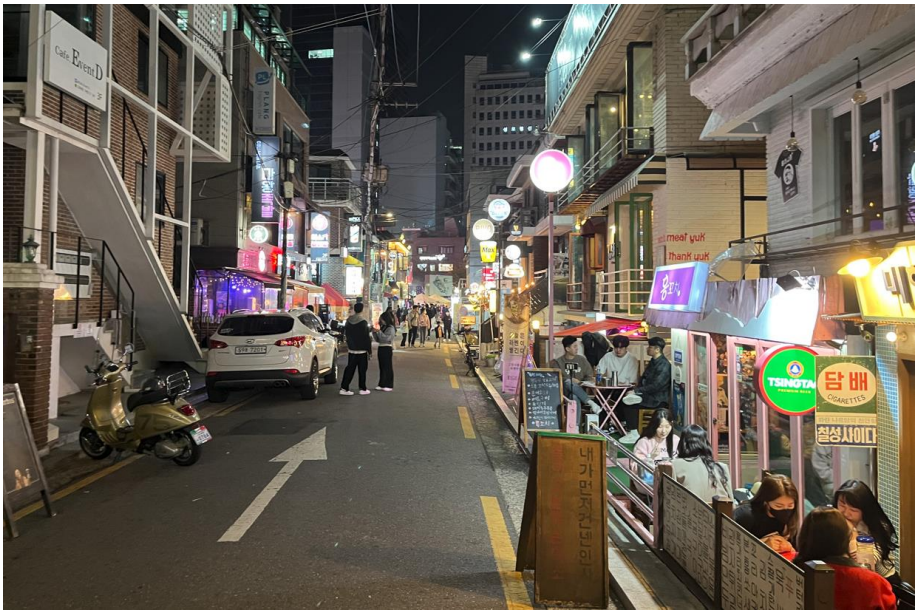


그림 12. 와우산로29바길 일대 가로경관

그림 13. 와우산로29바길 일대 평면도 (하층부)

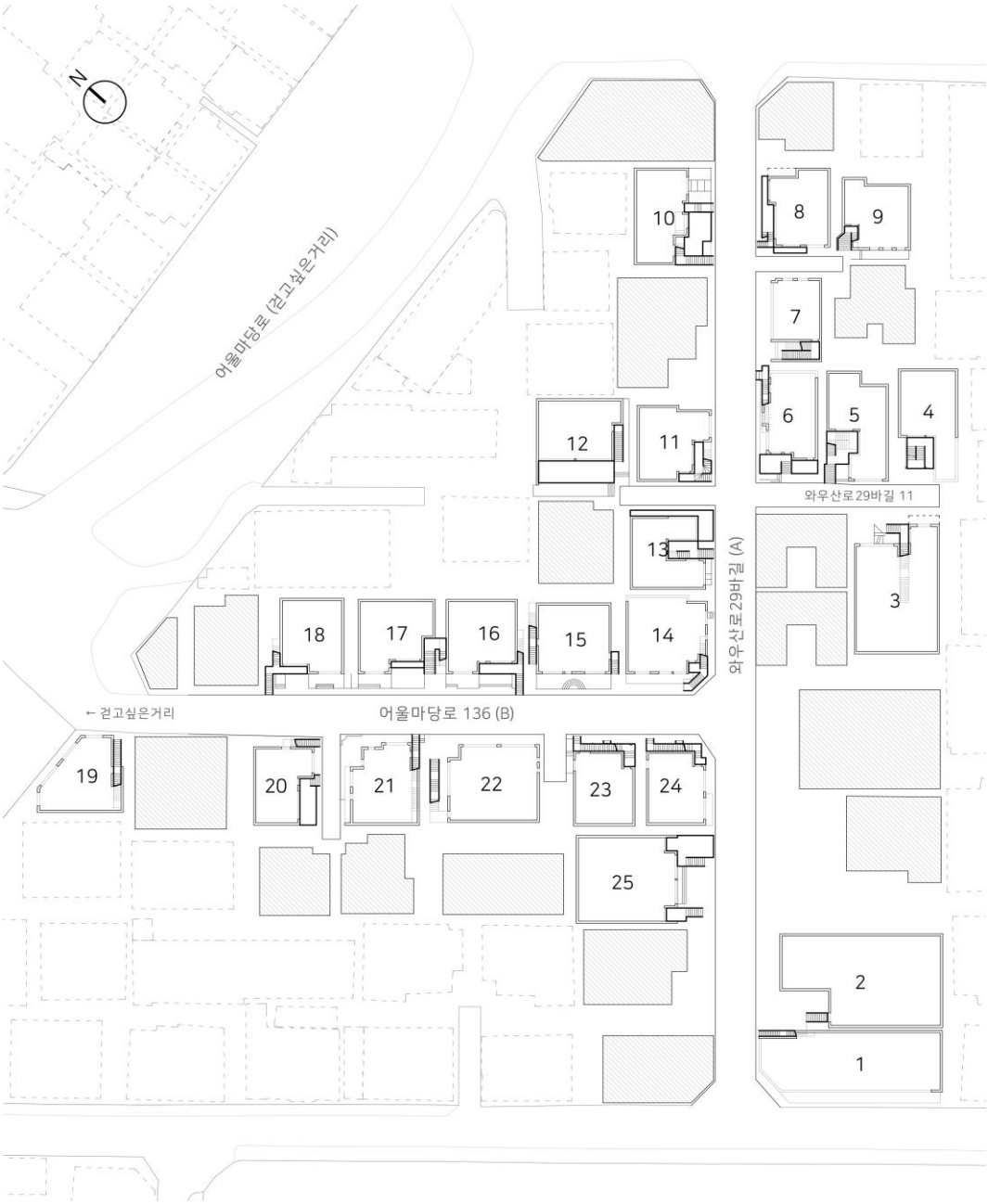


그림 14. 와우산로29바길 일대 평면도 (상층부)

(2) 개발현황

기존에는 1984년~1990년에 집중적으로 지어진 단독주택 및 다가구주택으로 구성된 저층 주거지였다. 홍대 인근 상권이 조금씩 확장되며 홍대거리와 이어진 골목길 내부로의 상업화가 진행되었으나 당시에는 1층에만 상점이 입점하는 등 외부계단 조성율이 높지 않았다. 이후 2008년을 시작으로 입체화가 진행되며 2011년 전후로 활성화되었다. 현재 이곳에 외부계단 및 가로 접점공간이 조성된 상업시설은 총 25개이다.

각 필지들이 가로와 면하는 길이는 12m 내외이며, 이들의 평균 면적은 180㎡ 내외로 비슷한 규모의 필지들로 구성되어 있다. 다만 하나의 필지에 두개의 건물이 세워진 곳이 2개(SG-1&SG-2, SG- 16&SG-17). SG-16, SG-17의 개별 건물 규모는 주변 건물들과 유사한 반면, 비교적 넓은 필지에 지어진 SG-1, SG-2는 비교적 큰 규모로 지어졌다.

주택 이외의 용도로 지어진 건물은 3개로, 2003년에 지어진 주상복합시설 1개(SG-1)와 2009년 및 2011년에 지어진 근린생활시설 2개(SG-7, SG-22)로 구성되어 있다. 이외 22개는 기존 주택을 대수선하여 사용하고 있으며 다양한 방식의 외부계단을 조성하였다(표 18.).

(3) 지하층 분포

1980년대 중반부터 지어진 기존 주택들은 대부분이 지하층을 가지고 있어 대수선을 통한 상업화에 유리한 지역이다. 지하층이 존재하는 건물은 총 20개로 모두 대수선된 건물로만 구성되어 있으며 신축 건물은 포함되지 않는다. 이들은 대부분 반지하의 형태를 띄고 있는데, 가로와의 레벨차가 0.6m이하로 지하층 정의에 부합하지 않는 건물이 높은 비중을 차지한다. 특히 가로와의 레벨차가

없어 1층과 같은 형태의 지하층을 지닌 건물은 4개(SG-6, SG-8, SG-19, SG-20)이다.

(4) 상업가로 프로그램

이곳의 메인 프로그램은 주류와 관련이 깊다. 주점이 포함되지 않은 건물 7개(SG-1~SG-4, SG-8, SG-12, SG-23)를 제외한 나머지는 모두 주점을 포함하고 있다. 총 18개의 건물에 37개소의 주점이 영업 중이며 이는 전체 상점의 40%에 육박한다. 또한 식당에서도 주류를 판매하고 있어 주점과의 경계가 모호한데, 이들을 종합하면 전체의 49%가량이 주류를 판매한다. 이에 따라 주로 야간에 활성화되며 대부분의 가게가 문을 열지 않는 주간에는 유동인구가 적고 활기 또한 잃는다.

소매점은 총 13개소(14%)이며 이 중 주류를 판매하는 곳은 2개소(SG-3, SG-13)이다. 의류, 신발, 안경, 장신구, 화장품 등 패션과 관련된 상품을 판매하는 곳은 6개소(SG-1, SG-2, SG-8, SG-10, SG-16)로 높은 비중을 차지하고 있다. 한편 SG-16은 홍대 거리의 비주류 문화 중 하나인 일본 애니메이션과 관련된 상품을 판매하고 있다.

카페는 총 6개소(7%)이며 3개(SG-4, SG-7, SG-24)를 제외한 나머지는 주점과 식당에 밀려 상층부에 위치하고 있다. SG-7은 수많은 주점들 사이에서 취객들이 많이 찾는 아이스크림 카페를, SG-22는 외국인 관광객들도 쉽게 접할 수 있는 영어로 대화하는 카페를 운영하고 있다.

주거는 총 10개(11%)로, 모두 2층이나 그보다 위층에 위치하고 있다. SG-1의 경우 2층까지는 상업시설로, 3층부터 3개층은 고시원으로 사용하고 있다. SG-12는 게스트 하우스로 영업하고 있다.

표 18. 와우산로29바길 일대 건축 현황

위치	번호	주소	상세주소	본용도	건축행위	준공년도	변경년도
SG	**1**	와우산로27길	56	**주상복합**	**신축**	2003	2013
SG	2	와우산로29바길	25	주택	대수선	1984	2010
SG	3	와우산로29바길	11-4	주택	대수선	1989	2016
SG	4	와우산로29바길	11-5	주택	대수선	1986	2017
SG	5	와우산로29바길	11-3	주택	대수선	1989	2015
SG	6	와우산로29바길	11	주택	대수선	1989	2010
SG	**7**	와우산로29바길	9	**근생**	**신축**	2009	
SG	8	와우산로29바길	5	주택	대수선	1991	2010
SG	9	와우산로29바길	5-3	주택	대수선	1992	2009
SG	10	와우산로29바길	6	주택	대수선	1985	2008
SG	11	와우산로29바길	12	주택	대수선	1991	2009
SG	12	와우산로29바길	12-4	주택	대수선	1965	2014
SG	13	와우산로29바길	16	주택	대수선	1990	2014
SG	14	와우산로29바길	18	주택	대수선	1990	2009
SG	15	어울마당로	136-13	주택	대수선	1987	2010
SG	16	어울마당로	136-11	주택	대수선	1990	2008
SG	17	어울마당로	136-9	주택	대수선	1990	2008
SG	18	어울마당로	136-5	주택	대수선	1990	2008
SG	19	어울마당로	136	주택	대수선	1985	2008
SG	20	어울마당로	136-6	주택	대수선	1984	2010
SG	21	어울마당로	136-16	주택	대수선	1990	2015
SG	**22**	어울마당로	136-18	**근생**	**신축**	2011	
SG	23	어울마당로	136-24	주택	대수선	1990	2022
SG	24	와우산로29바길	20	주택	대수선	1990	2016
SG	25	와우산로29바길	24	주택	대수선	1989	2014

* 추정 변경년도

표 19. 와우산로29바길 일대 상업가로 프로그램

위치	번호	지하레벨	지하1층	1층	2층	3층	4층
SG	**1**	-		소매점+소매점	미용업	고시원	고시원
SG	2	-		소매점	소매점	-	-
SG	3	●	사무실	소매점	*공사 중*	*공사 중*	*공사 중*
SG	4	●*	사무실	카페	미용업	*공실*	파티룸
SG	5	○	식당	주점	미용업	파티룸	-
SG	6	-	주점+주점	식당	주점	-	-
SG	**7**	-		소매점+카페	주점	미용업	사무실
SG	8	-	소매점+소매점	식당	주거	-	-
SG	9	○	주점	주점	주거	-	-
SG	10	●	주점	식당	소매점	-	-
SG	11	○	주점+주점	주점	주거	-	-
SG	12	○		*공사 중*	게스트하우스	-	-
SG	13	○	주점+소매점	주점	미용업	-	-
SG	14	○	주점+주점	주점	주거	-	-
SG	15	○	주점+식당	주점+식당	주점	-	-
SG	16	○	주점+소매점	무인 사진관	사무실	-	-
SG	17	○	주점+주점	소매점	소매점	주거	-
SG	18	○	주점+식당	주점	주거	-	-
SG	19	-	주점	주점	주점	-	-
SG	20	-	사무실	주점	주점	-	-
SG	21	○	주점	주점	주점	미용업	-
SG	**22**	-		주점+주점+주점	주점	카페	사무실
SG	23	○	사무실	사무실	사무실	카페	-
SG	24	○	식당+카페	주점	주거	-	-
SG	25	○	소매점+주점	주점+주점	카페	-	-

* 반지하 아님

** ○ : 0.6m 이하, ● : 0.6m 초과

2.2. 외부계단

(1) 위치 및 형태

건물의 중심부에 외부계단이 위치하는 곳은 4개(SG-3, SG-10, SG-13, 20)이다. SG-3, SG-13은 선형 계단이 건물의 중심을 가로지르며 2개의 공간으로 분할하고 있으며, SG-10, SG-20은 1층과 2층으로 향하는 선형 계단이 외측부와 중심부에 각각 존재한다.

건물의 외측부에만 계단이 설치된 건물은 19개로 높은 비중을 차지한다. 이 중 5개(SG-4, SG-7~SG-9, SG-17)는 돌음형 계단이, 1개(SG-5)는 선형과 돌음형이 복합적으로 설치되어 있다. 일반적인 내부계단실과 유사한 구조인 SG-7은 신축 당시 문이 없는 형태로 설계되었고, SG-9는 기존 계단실의 출입구 부분을 확장하며 문을 제거하였다. SG-17은 1층까지만 연결되던 기존 선형 계단에 2층까지 올라가는 계단을 추가로 설치하여 연장하였다. 다만 이 과정에서 충분한 공간이 확보되지 않아 옆건물의 지하계단 상부[30]에 돌음형 계단을 설치하며 형태가 변하게 되었다. 이와 유사하게 SG-5는 수직 증축을 병행하며 기존 계단을 연장하였는데, 2층까지는 선형 계단으로, 3층부터는 돌음형 계단으로 연결하여 복합적인 형태를 띄고 있다.

외측부에 계단이 위치한 건물 중 계단 옆에 루버가 설치된 건물은 2개(SG-4, SG-11)이다. 막다른 골목길 내에 위치한 SG-4는 계단을 변경하며 보행자 눈에 잘 띄기 위해 붉은 색 루버를 설치하였다. SG-11 역시 기존 계단을 변경하며 1층부터 2층까지 이어지는 일부 구간에만 얇은 목제 루버를 설치하였다.

---

30 SG-16과 SG-17은 동일한 대지에 지어졌으며 옆 건물의 벽에 외부계단이 붙어있는 일종의 맞벽구조이다.

a. SG-4

b. SG-5

c. SG-7

d. SG-9

e. SG-11

f. SG-17

그림 15. 와우산로29바길 일대 계단 위치 및 형태

(2) 진입 및 통행방향

가로와 평행한 방향의 계단이 설치되어 있는 건물은 7개(SG-3, SG-6, SG-11, SG-14, SG-20, SG-23, SG-24)이다. SG-3은 가로와 평행하게 진입하지만 1층에서 꺾여 가로와 수직방향으로 통행하게 되고, SG-6은 2개의 계단이 각각 가로와 직교, 평행하는 방향으로 연결된다. 건물이 2개의 가로와 면하고 있는 SG-11, SG-20은 보행자의 위치에 따라 계단의 방향이 다르게 나타난다. SG-14 역시 계단의 2개의 가로와 접하고 있지만 가로의 방향을 따라 계단이 꺾여 평행하게 통행이 이루어진다. SG-23, SG-24는 각 층으로 이어지는 계단이 건물의 정면에 가로와 평행한 방향으로 적층 되어있다.

가로와 직교하는 방향의 계단이 설치된 곳은 21개로 대부분을 차지하고 있는데, 이는 대수선을 통한 입체화가 진행되며 기존 계단의 진입방향을 바꾸어 새롭게 설치하는 경우가 많았기 때문이다. 이러한 행위가 이루어진 것으로 추정되는 건물들 중 자료가 남아있어 과거 모습의 확인이 가능한 곳은

6개[31]이다(그림 16.).

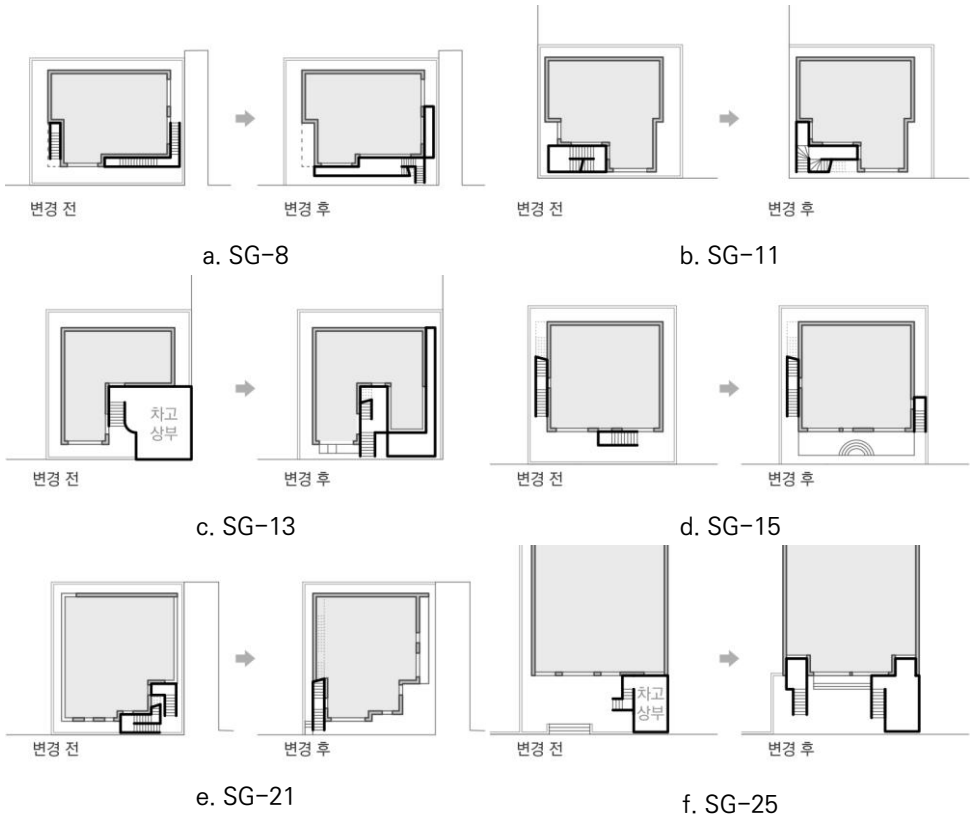


그림 16. 와우산로29바길 일대 외부계단 변화

SG-8은 정면에 위치한 돌음형 계단을 철거하고 가로와 직교하는 선형계단으로 변경하였는데, 한정된 공간에서 무리하게 진행하여 각 단들의 형태와 방향이 다른 이형적인 모습을 띄게 되었고 이용에 불편함을 초래하고 있다. SG-11은 후면에서 진입하는 선형 계단과 측면의 보조계단을 철거하고 메인 가로에서 진입이 가능한 돌음형 계단을 설치하여 모든 층을 연결하였다. 이

31 막다른 골목길 내에 위치한 SG-3~SG-5 역시 기존 계단 철거 후 신설하는 과정에서 진입방향이 변경된 것으로 추정되나 확인 가능한 자료가 남아있지 않다.

과정에서 계단과 이어지는 통로 부분이 새롭게 조성되어 접점공간으로 활용하고 있다. 기존 주택에 차고지가 있던 SG-13은 해당 부분에 수직 증축을 진행하며 건물의 중심부를 가로지르고 가로와 직접 연결되도록 돌출시킨 계단을 설치하였다. 이와 유사한 SG-25는 차고지의 수직 증축은 진행하지 않았는데, 좌측에 새로운 계단을 추가하고 기존 계단의 방향을 가로와 직교하도록 바꾸며 두 공간으로 분리하였다. SG-15, SG-21은 정면에 가로와 평행하게 설치된 선형 계단을 철거하고 측면으로 이동시키며 가로와 직교하도록 변경하였다.

(3) 공용 여부

전용계단이 설치된 건물은 10개로, 공용계단만 설치된 건물 15개보다 약간 적지만 큰 차이가 나지 않는다. 기존 주택의 상업화가 진행되던 초기에는 접지층만 상점으로 용도를 변경하는 곳이 많았고 수직 증축이 활성화되지 않아 연결해야 되는 층이 적었기 때문이다.

전용계단이 1개만 설치된 건물은 총 3개(SG-2, SG-12, SG-22)이다. 2개층 규모의 SG-2, SG-12는 상층부로 연결되는 하나의 계단만 설치되어 있다. 4개층 규모인 SG-22는 별도의 내부계단실이 존재하지만 2층 상점으로 이어지는 전용계단을 별도로 설치하였다.

전용계단이 2개 이상 설치된 건물은 총 7개(SG-6, SG-10, SG-15, SG-20, SG-23~SG-25)이다. SG-6는 건물 양옆으로 별개의 계단이 떨어져 설치되어 각 층의 독립적인 상점으로 연결된다. 반면 SG-10, SG-20, SG-25는 건물 측면에 1개, 건물 중심부에 1개가 설치되어 보행자가 계단의 위치를 쉽게 파악할 수 있다. SG-23, SG-24는 건물 정면에 각 층으로 이어지도록 설치되어 있다. SG-15는 지하1층 및 1층으로 연결되는 전용계단이 각각 존재하며, 이와 별도로 2층까지 이어지는 공용계단이 측면에 설치되어 있다.

표 20. 와우산로29바길 일대 외부계단 현황

위치	번호	주계단 위치	주계단 형태	진입·통행방향	공용 여부	개소	비고
SG	**1**	외측부	선형	수직	공용	1	보조계단
SG	2	외측부	선형	수직	전용	1	
SG	3	중심부	선형	평행	공용	2	
SG	4	외측부	돌음형	수직	공용	1	루버
SG	5	외측부	복합	수직	공용	1	
SG	6	외측부	선형	복합	전용	2	
SG	**7**	외측부	돌음형	수직	공용	1	출입문 없음
SG	8	외측부	돌음형	수직	공용	1	
SG	9	외측부	돌음형	수직	공용	1	
SG	10	복합	선형	수직	전용	3	
SG	11	외측부	선형	복합	공용	1	루버
SG	12	외측부	선형	수직	전용	1	
SG	13	중심부	선형	수직	공용	1	
SG	14	외측부	선형	평행	공용	1	
SG	15	외측부	선형	수직	복합	3	양측면
SG	16	외측부	선형	수직	공용	1	
SG	17	외측부	돌음형	수직	공용	1	
SG	18	외측부	선형	수직	공용	1	
SG	19	외측부	선형	수직	공용	1	출입문 없음
SG	20	복합	선형	복합	전용	2	
SG	21	외측부	선형	수직	공용	1	
SG	**22**	외측부	선형	수직	전용	1	보조계단
SG	23	외측부	선형	평행	전용	2	파사드화
SG	24	외측부	선형	평행	전용	2	
SG	25	외측부	선형	수직	전용	2	

2.3. 가로 접점공간

(1) 가로와 레벨이 같은 경우

가로와 접점공간의 레벨차가 없는 건물 중 주차장이 설치된 곳은 총 5개(SG-1, SG-2, SG-7, SG-11, SG-22)로, 모든 곳에서 상업적 용도로 활용하고 있다. SG-1은 각 주차장에 면한 개별 상점들이 매대를 전시해두고 보행자와의 상행위가 일어나고 있다. SG-2는 인조잔디를 조성하고, SG-7는 데크를 설치하여 차량의 접근을 막은 후 이와 면한 각 상점들이 매대와 의자 등을 배치하여 보행자의 시선을 끌고 있다. SG-11은 측면에 위치한 주차장에 천막으로 지붕을 설치하고 테이블을 배치하여 손님들에게 식사공간으로 제공하고 있다. SG-22는 가설 건축물을 설치하여 공간을 내부화 하였고 이곳에 테이블을 배치하여 영업 중이다.

가로와 동일한 레벨의 접점공간이 조성된 건물 중 막다른 골목길에 위치한 곳은 2개(SG-3, SG-4)이다. 이들은 벤치를 배치하여 대기공간으로 활용하고 있지만 낮은 유동인구와 가로 노출로 인해 가로 접점공간의 활용도가 상대적으로 낮다.

건물이 가로에 직접 면하고 있어 통행 이외 용도로의 활용이 사실상 불가한 건물은 4개(SG-6, SG-11, SG-19, SG-20)이다. 다만 SG-11은 사용하지 않는 건물 옆 주차장까지 확장하여 테이블을 두어 식사공간으로 활용하고, SG-20은 벤치를 두어 입장을 기다리는 손님들의 대기공간으로 활용하고 있다.

면적은 충분하나 별다른 활용이 없는 건물도 있다. SG-8은 배너 등을 배치하였고, SG-23과 SG-24는 외부계단 하부에 접점공간이 있어 충분한 높이가 확보되지 않아 상업적으로 활용하지 못하고 있다.

a. SG-1 b. SG-3 c. SG-6

d. SG-7 e. SG-11 f. SG-22

그림 17. 와우산로29바길 일대 가로 접점공간 활용 (동일 레벨)

(2) 가로보다 레벨이 낮은 경우

가로와 접점공간의 레벨차가 0.6m 이하로 크지 않은 건물의 비율이 높은데, 이 중 지하 주차장을 상업용도로 활용하는 건물은 2개(SG-10, SG-25)이다. 이들은 구조적 특성상 완만한 경사로로 이루어져 있다. SG-10은 의자 등을 배치하여 주점 입장을 기다리는 손님들에게 대기공간으로 제공하고 있다. 또한 각종 일본풍 장식물 및 조명 등을 배치하여 일본식 주점임을 보여주고 있다. SG-25는 지하에 꽃집이 위치하고 있는데 판매중인 화분 등을 진입로 양옆으로 전시하였다. 꽃을 사러 들어가는 보행자들에게 색다른 진입경험을 제공한다.

어울마당로(B) 북측에 면한 건물 5개(SG-14 ~ SG-18)는 한 층에 여러 상점이 입점하고 있으며 주변 건물들에 비해 상대적으로 넓은 접점공간이 조성되어 있다. 이들은 공통적으로 데크나 인조잔디 등을 조성하였고, 테이블 등을 적극적으로 배치하여 식사공간 등으로 활용 중이다. 특히 SG-18의 한 상점은 유리를 이용해

가설건축물을 만들고 실내공간을 조성하여 영업 중이다. 같은 가로의 반대편에 위치한 SG-21도 테이블을 배치하여 손님들의 식사공간으로 활용하고 있다.

막다른 골목길에 면한 건물 중 SG-5는 1층 식당에서 사용할 비품과 쓰레기통 등을 보관하는 장소로 사용하고 있어 보행자의 진입 경험을 저해하고 있다. SG-9는 막다른 골목길 안에 위치하고 있어 보행자들에게 노출되지 않는다는 단점이 있다. 다만 테이블 등을 배치하여 손님들이 이용할 수 있도록 하여서 보행자에게 방해 받지 않는 조용한 공간을 제공한다.

a. SG-14 b. SG-15 c. SG-16

d. SG-17 e. SG-18 f. SG-21

그림 18. 와우산로29바길 일대 가로 접점공간 활용 (낮은 레벨)

(3) 가로보다 레벨이 높은 경우

상층부에 테라스 공간이 조성된 건물은 7개(SG-6, SG-10, SG-12, SG-13, SG-17, SG-20, SG-25)이다. SG-13, SG-25는 기존 차고지의 지붕을 활용하여 테이블과 파라솔 등을 배치하여 손님들에게 식사공간으로 제공하고 있으며, 특히

SG-13은 아크릴 지붕을 설치하여 편의성을 증진시켰다. SG-6 역시 손님들에게 식사공간으로 제공하고 있지만 가로와의 레벨차가 2.4m로 커서 보행자의 시야에 잘 들어오지 않는다. 가로에서 1.2m 높이에 테라스 공간이 조성된 건물은 총 2개로, SG-20은 투명한 천막을 설치하고 테이블을 배치하여 이를 이용하는 사람들이 노출되는 반면, SG-10은 식당에서 사용하는 수조를 설치하여 상점 내부가 잘 보이지 않는다. SG-12는 테이블을 두어 게스트 하우스에 머무는 사람들에게 휴식공간 등으로 제공하고 있다.

발코니와 유사한 형태인 계단연결부를 상업적으로 활용하는 건물은 5개(SG-8, SG-11, SG-16, SG-18, SG-25)이다. SG-11, SG-18, SG-25는 테이블을 두어 식사공간으로 활용하고 있으며, SG-8은 의자를 두고 입장을 기다리는 손님들에게 대기공간으로 제공하고 있다.

이외에도 발코니가 설치된 건물이 2개(SG-1, SG-17) 존재하나 이들의 활용도는 다른 곳에 비해 떨어지고 있다.

a. SG-6 b. SG-8 c. SG-10

d. SG-13 e. SG-20 f. SG-25

그림 19. 와우산로29바길 일대 가로 접점공간 활용 (높은 레벨)

표 21. 와우산로29바길 일대 하층부 가로 접점공간 현황 (단위: m)

위치	번호	레벨차		주차유형	가구 및 시설	실제용도	비고
SG	1	0		전면	매대	전시	주차구획 상업화
SG	2	0		전면	인조잔디	-	주차구획 상업화
SG	3	0	-0.9	-	벤치	대기	
SG	4	0		-	벤치	대기	
SG	5	-0.5		-	-	-	
SG	6	0		-	배너	-	
SG	7	0		전면	데크, 의자, 매대	식사, 전시	주차구획 상업화
SG	8	0		-	배너	-	
SG	9	-0.6		-	테이블	식사	
SG	10	0 → -1.2		-	경사로, 의자	대기	지하차고 확장
SG	11	0		측면	천막지붕, 테이블	식사	주차구획 상업화
SG	12	+0.8		*공사 중*	*공사 중*	*공사 중*	
SG	13	0	-0.6	-	-	-	차고 확장
SG	14	-0.6		-	천막, 테이블	식사	
SG	15	-0.9		-	인조잔디, 테이블	식사	
SG	16	-0.6		-	데크, 테이블	식사	
SG	17	-0.6		-	데크, 테이블	식사	
SG	18	-0.6		-	유리벽, 테이블	식사	
SG	19	0		-	-	-	
SG	20	0		-	벤치	대기	
SG	21	-0.6		-	테이블	식사	
SG	22	0		전면, 측면	천막, 테이블	식사	주차구획 상업화
SG	23	0	-0.6	-	-	-	
SG	24	0	-0.3	-	데크	-	
SG	25	0 → -0.9		-	경사로, 데크, 화분	전시, 판매	지하차고 확장

표 22. 와우산로29바길 일대 상층부 가로 접점공간 현황 (단위: m)

위치	번호	레벨차	공간유형	가구 및 시설	실제용도	비고
SG	1	+3.0	발코니	-	-	유휴공간
SG	2					
SG	3					
SG	4					
SG	5					
SG	6	+2.4	테라스	테이블	식사	
SG	7					
SG	8	+2.7	계단연결부	의자	대기	
SG	9					
SG	10	+1.2	테라스	수조	식자재보관	
SG	11	+1.8	계단연결부	아크릴지붕, 테이블	식사	
SG	12	+3.6	테라스	테이블	식사, 휴식	
SG	13	+1.8	테라스	테이블	식사	
SG	14					
SG	15					
SG	16	+1.8	계단연결부	-	-	폴더블도어
SG	17	+1.8	발코니	배너	전시	
SG	18	+1.8	계단연결부	테이블	식사	
SG	19					
SG	20	+1.2	테라스	천막, 테이블	식사	
SG	21					
SG	22					
SG	23					
SG	24					
SG	25	+1.8	계단연결부, 테라스	파라솔, 테이블	식사	

3. 상수동 독막로15길 일대

3.1. 개요

(1) 가로현황

상수동에 위치한 독막로15길 일대는 제2종일반주거지역으로 평지와 일부 경사지가 혼재하고 있다. 평균 폭 4.0m, 길이 127m의 독막로15길(A)은 와우산로11길(C), 와우산로11길9(D), 와우산로39(B)과 연결된다. 또한 3개의 막다른 길과도 이어지며 이 곳에도 상업시설이 위치한다. 와우산로39(B)는 경사로로 이루어져 있으며, 길을 따라 올라가면 지하철 6호선 상수역까지 이어진다. 이곳의 평균 폭은 2.2m 남짓으로 매우 좁고 경사 또한 가파르게 형성되어 있어 차량 통행이 불가하다.

그림 20. 독막로15길 일대 가로경관

그림 21. 독막로15길 일대 평면도 (하층부)

그림 22. 독막로15길 일대 평면도 (상층부)

(2) 개발현황

기존에는 1971년~1976년에 집중적으로 지어진 단독주택 및 다가구주택으로 구성된 저층 주거지였다. 시간이 흘러 홍대 상권이 확장됨에 따라 2011년부터 조금씩 상업화가 진행되었으나 당시에는 1층에만 상점이 입점하는 등 외부계단 조성율이 높지 않았다. 하지만 2013년 전후를 기점으로 2017년까지 본격적으로 입체화가 이루어졌다. 현재 이곳에 외부계단 및 가로 접점공간이 조성된 상업시설은 총 28개이다.

각 필지들이 가로와 면하는 길이는 12m 내외이며, 이들의 평균 면적은 150㎡ 내외로 비슷한 규모의 필지들로 구성되어 있다. 다만 3개 필지를 합병하여 개발이 진행된 건물이 1개(SS-22) 존재하며 이는 다른 건물 규모의 3.5배에 달한다.

주택 이외의 용도로 신축된 건물은 6개이다. 이들은 모두 연구가 진행중인 시점으로부터 10년 전인 2012년 이후에 지어졌으며 주상복합시설 1개(SS-1)와 근린생활시설 5개(SS-8, SS-13, SS-19, SS-22, SS-27)로 구성되어 있다. 이외 22개 건물은 기존 주택을 대수선하여 사용하고 있으며 다양한 방식의 외부계단을 조성하였다.

(3) 지하층 분포

1970년부터 반지하층의 설치가 의무화됨에 따라 기존 주택들의 대부분이 지하층을 가지고 있다. 지하층이 존재하는 건물은 총 20이며 여기에는 신축 건물 5개(SS-8, SS-13, SS-19, SS-22, SS-27)가 포함된다. 이들은 대부분 반지하의 형태를 띄고 있는데, 가로와의 레벨차가 0.6m이하로 지하층의 정의에 부합하지 않는 건물 6개이다. 특히 가로와의 레벨차가 없어 1층과 같은 형태인

지하층을 지닌 건물은 7개이다. 이 중 5개(SS-11, SS-13, SS-16, SS-17, SS-18)는 경사지에 위치하고 있어 지하층과 가로 사이에 레벨차가 존재하지 않는다.

(4) 상업가로 프로그램

이곳에는 다양한 업종이 골고루 분포하며 동시에 곳곳에 사무실이 혼재되어 있는 근린상업가로이다. 사무실, 카페, 미용업, 식당 순으로 상점이 분포하며 각각 21개소, 20개소, 17개소, 14개소로 큰 차이를 보이지 않는다. 근소하지만 사무실이 가장 높은 비율을 차지하고 있는 만큼 주간에는 실내에 머무는 사람이 많아 유동인구가 떨어진다. 하지만 점심 및 저녁에는 식사를 하러 나온 사람들로 붐비며, 휴식시간에도 잠깐 카페를 들러 커피를 구매하고 있다.

다른 지역에 비해 미용업(16%)이 발달하였으며, 이와 관련된 타투샵 1개소(SS-28), 필라테스 학원 1개소(SS-26)가 존재한다. 이외에도 주변에 거주하는 1인가구를 위한 공유주방 1개소(SS-27), 예술가들에게 저렴하게 대관해주는 갤러리 1개소(SS-18)가 위치하고 있다.

독특하게도 파티룸이 곳곳에 분포하고 있는데 이를 포함하고 있는 건물은 8개(SS-1, SS-6, SS-11, SS-13, SS-16, SS-19, SS-20, SS-25)이며, 건축물대장상 주택으로 등록되어 있지만 실제로는 파티룸으로 사용되고 있는 건물 1개(SS-1)가 포함되어 있다.이들은 주로 온라인 블로그나 홈페이지를 통해 예약을 받고 있으며, 보드게임, 빔 프로젝터 등 다양한 놀거리와 그룹활동에 필요한 시설을 갖추고 있다.

표 23. 독막로15길 일대 건축 현황

위치	번호	주소	상세주소	본용도	건축행위	준공년도	변경년도
SS	**1**	와우산로11길	21	주상복합	**신축**	2017	
SS	2	와우산로11길	25	주택	대수선	1995	2016
SS	3	독막로15길	21-8	주택	대수선	1971	2014
SS	4	독막로15길	19	주택	대수선	1971	2016
SS	5	독막로15길	17	주택	대수선	1971	2013
SS	6	독막로15길	13-6	주택	대수선	1971	2016
SS	7	독막로15길	13-5	주택	대수선	1971	2016
SS	**8**	독막로15길	9	근생	**신축**	2016	
SS	9	독막로15길	7	주택	대수선	1971	2014
SS	10	독막로15길	5	주택	대수선	1971	2015
SS	11	와우산로	39-21	주택	대수선	1992	2017
SS	12	와우산로	39-13	주택	대수선	1971	2015
SS	**13**	와우산로	39-11	근생	**신축**	2016	
SS	14	와우산로	39-6	주택	대수선	2004	2017
SS	15	와우산로	39-8	주택	대수선	1968	2017
SS	16	와우산로	39-12	주택	대수선	1993	2016
SS	17	와우산로	39-14	주택	대수선	1976	2015
SS	18	독막로15길	12	주택	대수선	1976	2012
SS	**19**	독막로15길	16	근생	**신축**	2013	2015
SS	20	와우산로11길	9-10	주택	대수선	1971	2014
SS	21	와우산로11길	9-8	주택	대수선	1971	2016
SS	**22**	독막로15길	24	근생	**신축**	2013	
SS	23	와우산로11길	16	주택	대수선	1971	2012
SS	24	와우산로11길	9-4	주택	대수선	1971	2015
SS	25	와우산로11길	9	주택	대수선	1971	2016
SS	26	와우산로11길	9-3	주택	대수선	1971	2015
SS	**27**	와우산로11길	9-7	근생	**신축**	2014	
SS	28	와우산로11길	9-11	주택	대수선	1980	2017

표 24 독막로15길 일대 상업가로 프로그램

위치	번호	지하레벨차	지하1층	1층	2층	3층	4층
SS	**1**	-		소매점	미용업	미용업	파티룸
SS	2	○	사무실	사무실	사무실	사무실	사무실
SS	3	-	사무실	사무실	-	-	-
SS	4	-		카페	식당	-	-
SS	5	●	식당	식당	-	-	-
SS	6	○	카페	카페	사무실	파티룸	-
SS	7	○	소매점	카페	사무실	사무실	-
SS	**8**	●	주점	카페	미용업	카페	카페
SS	9	●	소매점	소매점	-	-	-
SS	10	●	주점+식당	카페+주점	미용업+미용업	*공사 중*	-
SS	11	-	카페+식당	제과점	파티룸	-	-
SS	12	○	카페	카페	식당	-	-
SS	**13**	-	미용업	식당	미용업	파티룸	-
SS	14	-		주점	미용업	사무실	-
SS	15	-		카페	주점	-	-
SS	16	-	식당	식당	미용실	파티룸	-
SS	17	-	식당	사무실	사무실	-	-
SS	18	-	사무실	갤러리	갤러리	-	-
SS	**19**	●	사무실	미용업	주점	파티룸	파티룸
SS	20	○	미용업	카페	파티룸	-	-
SS	21	-		식당	소매점	미용업	주점
SS	**22**	●	식당	카페+카페	미용업+사무실	미용업+사무실	사무실
SS	23	○	소매점	소매점	사무실	-	-
SS	24	-	미용+소매+카페	주점	-	-	-
SS	25	-		소매점+카페	식당	미용업	파티룸
SS	26	-		미용업+카페	주점+필라테스	스튜디오	-
SS	**27**	●	공유주방	식당	소매점	카페	사무실
SS	28	-		카페+타투샵	사무실	사무실	사무실

* ○ : 0.6m 이하, ● : 0.6m 초과

3.2. 외부계단

(1) 위치 및 형태

건물의 중심부에 외부계단이 위치하는 곳은 6개(SS-2, SS-5, SS-9, SS-18, SS-22, SS-26)이다. SS-5, SS-9는 상층부와 하층부로 이어지는 계단이 건물의 중심과 측면에 독립적으로 존재하며 각 층의 상점을 연결한다. SS-2, SS-22는 돌음형 계단이, SS-18, SS-26은 선형 계단이 건물의 중심에 위치하며 2개의 공간으로 분할하고 있다. 다만 SS-22는 건물의 정면과 후면에 지하층의 선큰 공간이 설치되어 있으며, 이곳으로 향하는 계단이 별도로 설치되어 있다.

건물의 외측부에만 계단이 설치된 건물은 22개이며 이 중 돌음형 계단이 설치된 1개(SS-19)를 제외한 나머지는 모두 선형 계단이 설치되어 있다. SS-1, SS-11은 기존 계단 이외에 별도의 계단을 추가 설치하여 사용하고 있으며, SS-8, SS-14는 계단의 양옆이 벽과 창문으로 막힌 반내부 형태를 띄고 있다. SS-27은 주계단실 이외에도 지하1층과 직접 연결되는 계단이 건물의 정면에 설치되어 있다. 입체화가 본격적으로 진행되기 이전에 신축된 SS-19는 기존 내부계단실의 출입문을 제거하여 외부계단으로 바꾸었다.

한편 SS-4, SS-5, SS-24는 기존 건물의 특성상 상수동에서만 나타나는 독특한 형태로, 하층부는 가로와 접하지만 상층부는 가로에서 이격된 구조이다. 상업화 당시 수직 증축을 진행하지 않았으며 이러한 공간을 넓은 테라스처럼 사용하고 있다(그림 23.). 다만 SS-5는 담장을 철거하지 않아 상점으로의 접근성과 내부 노출도가 떨어지고, SS-24는 공간이 협소하여 불가피하게 이형적 계단이 설치되어 사용에 불편함을 초래하고 있다. 또한 경사지에 위치한 건물 6개(SS-8, SS-11, SS-13, SS-16~ SS-18)도 상수동에서만 나타나는 형태로, 최소한의 계단으로 각 층의 상점이 가로와 연결되어 있다.

a. SS-4 b. SS-5 c. SS-13

d. SS-16 e. SS-17 f. SS-24

그림 23. 독막로15길 일대 외부계단 조성방식

(2) 진입 및 통행방향

가로와 평행한 방향과 사선 방향의 계단이 설치되어 있는 건물은 각각 4개(SS-4, SS-5, SS-21, SS-23)와 2개(SS-11, SS-17)로 낮은 비중을 차지하고 있다. 건물이 2개의 가로와 면하고 있는 SS-21은 보행자의 위치에 따라 계단의 방향이 다르게 나타나지만, SS-4, SS-5, SS-23은 벽, 담장, 언덕 등으로 인해 하나의 가로에서만 계단으로 진입할 수 있다. SS-17은 가로와 사선으로 연결되는 계단이 설치되어 있고, SS-11은 가로와 직교하는 계단과 사선으로 만나는 계단이 복합적으로 조성되어 있다.

가로와 직교하는 방향의 계단이 설치된 곳은 22개로 대부분을 차지하고 있는데, 이는 대수선을 통한 입체화가 진행되며 기존 계단의 진입방향을 바꾸어 새롭게 설치하는 경우가 많았기 때문이다. 이러한 행위가 이루어진 것으로 추정되는 건물들 중 자료가 남아있어 과거 모습의 확인이 가능한 곳은

6개[32]이다(그림 24.).

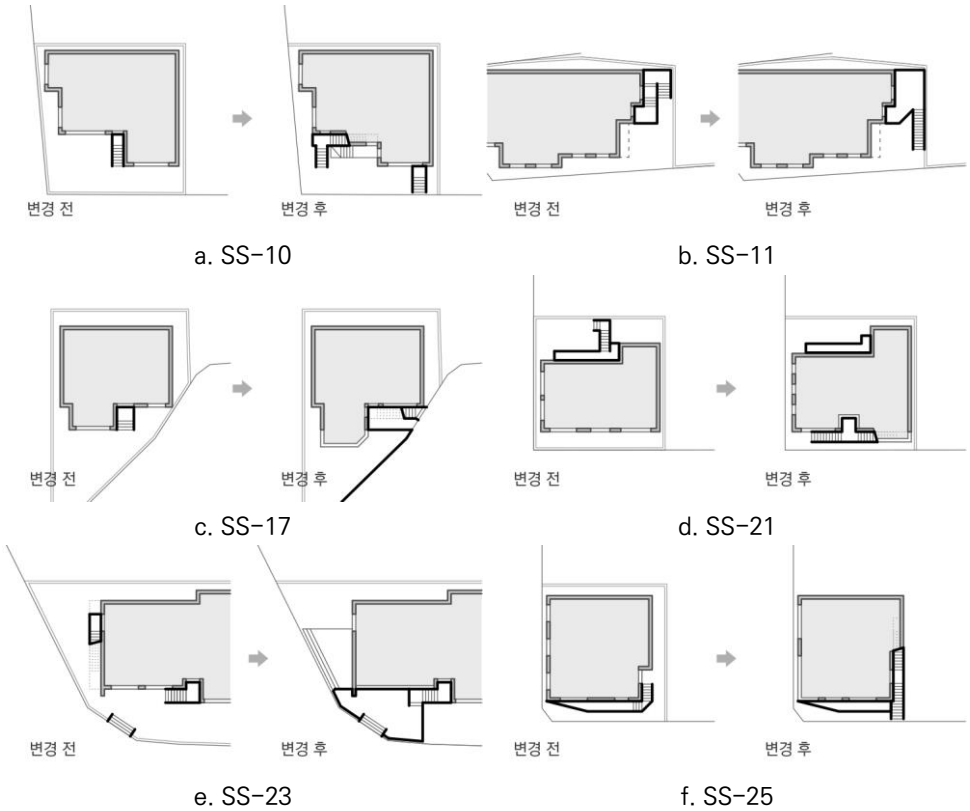


그림 24. 독막로15길 일대 외부계단 변화

SS-10은 주계단을 가로를 향하도록 돌출시켜 설치하였고, 지하와 1층으로 향하는 계단을 추가로 설치하였다. 이를 통해 건물 중심부에서 양옆으로 계단이 옮겨졌고 한 층을 2개 상점으로 분리하였다. SS-17은 경사지에 위치한 곳으로 지하 차고를 완전히 철거하며 마당이 사라졌다. 이로써 지하층이 완전히 외부로 오픈 되었으며 상층부로 향하는 다리와 외부계단을 가로와 직접 면하도록

32 이외 SS-14, SS-24 역시 기존 계단 철거 후 신설하는 과정에서 진입방향이 변경된 것으로 추정되나 확인 가능한 자료가 남아있지 않다.

설치하였다. SS-11은 상층부로 향하던 기존 계단을 일부 철거하고, 가로와 인접하도록 방향으로 바꾸어 설치하여 보행자의 접근성을 향상시켰다. SS-23은 기존 주출입계단은 유지하되 2층에서 3층으로 이어지지만 사용빈도가 낮은 외부계단을 철거하며 흔적만 남겨두었으며, 지하층으로 향하는 계단과 진입로를 확장하였다. SS-21은 기존계단이 건물 뒤편에 위치하여 가로에 노출되지 않았는데, 이를 해결하기 위해 불가피하게 건물과 가로 사이의 협소한 공간에 평행한 방향의 계단을 설치하였다. SS-25는 후면에서 진입하는 선형 계단을 철거하고 가로에서 진입할 수 있도록 변경하였다. 이때 SS-21, SS-25는 기존계단의 평탄한 부분은 철거하지 않고 발코니 공간으로 사용하고 있다.

(3) 공용 여부

전용계단이 설치된 건물은 16개로, 공용계단만 설치된 건물 9개보다 약간 많은데, 이는 경사 지형과 수직 증축의 활성화 정도와 관련이 있다. 경사지에 위치한 SS-11, SS-17은 가로에서 지하층으로 직접 진입이 가능한 구조로 계단으로의 연결이 필요한 상점이 적어 전용계단만 설치되어 있다. 또한 기존 주택의 상업화가 진행되던 초기에는 접지층만 상점으로 용도를 변경하는 곳이 많았고 수직 증축이 활성화되지 않아 연결해야 되는 층이 적었기 때문이다.

전용계단과 공용계단이 복합적으로 설치된 건물은 5개(SS-1, SS-8, SS-10, SS-22)이다. SS-1은 건물의 정면과 후면에서 가로와 동시에 접하고 있는데, 주출입구가 아닌 후면에서도 보행자들이 쉽게 진입할 수 있도록 별도의 계단이 설치되어 있다. SS-10의 경우 1층과 지하1층은 전용계단으로 연결하고, 2층부터는 공간의 제약으로 인해 하나의 공용계단으로 연결하였다. SS-8, SS-22은 선큰 형식으로, SS-27은 비상계단 형식으로 지하1층으로 향하는 별도의 전용계단이 설치되어 있다.

표 25. 독막로15길 일대 외부계단 현황

위치	번호	주계단 위치	주계단 형태	진입·통행방향	공용 여부	개소	비고
SS	**1**	외측부	선형	수직	복합	2	보조계단
SS	2	중심부	돌음형	수직	공용	1	
SS	3	외측부	선형	수직	전용	1	
SS	4	외측부	선형	평행	전용	1	
SS	5	복합	선형	평행	전용	2	
SS	6	외측부	선형	수직	공용	1	
SS	7	외측부	선형	수직	공용	1	
SS	**8**	외측부	선형	수직	복합	2	반내부, 선큰
SS	9	복합	선형	수직	전용	2	
SS	10	외측부	선형	수직	복합	3	
SS	11	외측부	선형	복합	전용	2	보조계단
SS	12	외측부	선형	수직	공용	1	
SS	**13**	외측부	선형	수직	공용	1	
SS	14	외측부	선형	수직	공용	1	반 내부
SS	15	외측부	선형	수직	전용	1	
SS	16	외측부	선형	수직	공용	1	
SS	17	외측부	선형	사선	전용	1	
SS	18	중심부	선형	수직	전용	1	
SS	**19**	외측부	돌음형	수직	공용	1	문 제거
SS	20	외측부	선형	수직	전용	1	
SS	21	외측부	선형	평행	공용	1	
SS	**22**	중심부	돌음형	수직	복합	3	선큰
SS	23	외측부	선형	평행	전용	1	
SS	24	외측부	선형	수직	전용	1	
SS	25	외측부	선형	수직	공용	1	
SS	26	중심부	선형	수직	공용	1	
SS	**27**	외측부	선형	수직	전용	1	지하비상계단
SS	28	외측부	선형	수직	공용	1	

3.3. 가로 접점공간

(1) 가로와 레벨이 같은 경우

가로와 접점공간의 레벨차가 없는 건물은 총 15개이며, 이곳에 주차장이 설치되어 있는 건물은 10개이다. 이 중 주차장을 상업적으로 활용하고 있는 건물은 2개(SS-10, SS-26)를 제외한 나머지 건물 8개(SS-1, SS-3, SS-8, SS-19, SS-21~ SS-23, SS-27)는 본기능을 유지하고 있다. 이는 사무실이 곳곳에 분포하여 주차에 대한 수요가 항시 존재하는 지역 특성의 영향이다. SS-10은 주차장 앞에 볼라드를 설치하여 차량 진입을 막고 있으나 별다른 활용은 없고, SS-26은 인조잔디와 어닝을 설치하고 테이블을 두어 카페를 방문한 손님들이 이용할 수 있도록 하였다. SS-21은 측면 주차장은 그대로 유지하되 계단 하부에 천막 등을 설치하여 창고로 활용하고 있다.다만 SS-27은 측면 주차장에 유리지붕을 설치하고 한때 상업적으로 활용하였으나 현재는 주차용도로만 활용 중이다.

a. SS-10

b. SS-21

c. SS-22

d. SS-25

e. SS-26

f. SS-27

그림 25. 독막로15길 일대 가로 접점공간 활용 (동일 레벨)

주차장이 없는 SS-4, SS-24는 마당에 인조잔디를 깔고 테이블을 두어 식사공간으로 제공하고 있으며, SS-25는 데크를 설치하여 인공단차를 조성하고 판매중인 상품인 자전거를 진열하여 보행자에게 노출시키고 있다.

가로 접점공간을 제대로 활용하지 못하는 건물은 5개(SS-7, SS-14, SS-15, SS-20, SS-28)이다. SS-7, SS-14, SS-15, SS-20은 건물이 가로에 직접 면하고 있어 통행 이외의 다른 용도로의 활용이 어려운 구조이다. 막다른 골목길 끝에 위치한 SS-28은 유동인구가 적고 보행자에게 노출이 잘 되지 않아 별다른 활용이 없다.

(2) 가로보다 레벨이 낮은 경우

접점공간이 가로보다 아래에 위치한 건물 중 레벨차가 크지 않은 경우는 많지 않다. 그러나 경사지에 위치한 건물 4개(SS-11, SS-13, SS-16, SS-17)는 가로 기준면보다는 낮은 곳에 위치하고 있지만 가로에서 직접 접근이 가능하여 사실상 평지와 비슷하게 활용되고 있다. SS-11, SS-17은 테이블을 두어 간단한 식사가 가능한 공간을 조성하였다. SS-13은 주차공간에 데크를 설치하여 자동차가 아닌 오토바이 주차장으로 활용하고, 이와 면한 미용실에서 빨래 건조를 위해 사용하고 있다. SS-16은 지하1층의 진출입이 가능한 접점공간이 협소하여 별다른 활용을 하지 못하고 있다. 한편 평지에 위치한 SS-6는 공간이 협소하여 상업적 활용이 어렵고, SS-2, SS-12, SS-23은 면적은 충분하나 별다른 활용을 하지 않고 있다.

지하1층에 선큰 공간을 조성하여 활용하고 있는 건물은 2개(SG-8, SG-22)로 가로와의 레벨차가 다른 곳에 비해 크다. SS-8은 앞에 벤치를 두어 손님들에게 대기공간으로 제공하고 있으며, SS-22는 테이블을 배치하여 식사공간으로 활용하고 있다.

a. SS-8

b. SS-11

c. SS-13

d. SS-16

e. SS-17

f. SS-22

그림 26. 독막로15길 일대 가로 접점공간 활용 (낮은 레벨)

(3) 가로보다 레벨이 높은 경우

과거 주택을 상업용도에 맞게 대수선하는 과정에서 언덕형 마당이 그대로 남아있는 곳은 4개(SS-5, SS-9, SS-18, SS-23)로 상점으로 진입하기 위해서는 반드시 마당을 거쳐야하는 구조이다. SS-5는 이러한 마당과 더불어 상층부 테라스 공간(그림 23. b.)에도 여러 개의 테이블을 두어 식사공간을 확보하였고, SS-18은 마당 한 켠에 무인 즉석사진기를 설치하여 갤러리를 방문하는 사람들이 이용할 수 있도록 하였다. 다만 이 두 곳은 담장 또한 철거되지 않고 남아있어 보행자들의 접근성을 감소시키고 있다. SS-9는 판매중인 상품을 진열하여 보행자에게 노출시키고 있는 반면, SS-23은 이러한 일반적인 방법을 대신해 벤치와 나무, 조명 등을 활용해 포토존을 조성하였다. 특히 보행자 누구나 부담 없이 진입할 수 있도록 하였으며, 사진을 찍은 후 자연스레 상점까지 진입하는 등 잘 활용되고 있다.

이외에도 상층부에 테라스 공간이 조성된 건물은 4개(SS-4, SS-12, SS-22, SS-24)이다. SS-4, SS-24는 가로와 평행한 방향으로 직접 면하고 있는 계단을 따라 올라가는 구조로 테이블을 두고 식사공간으로 활용하고 있다(그림 23. a. & c.). SS-12 역시 계단과 이어져 있으며 테이블을 배치하고 손님들에게 식사공간으로 제공하고 있다. 이들과는 달리 SS-22는 계단으로부터 독립적으로 존재하는 구조로 이와 면하는 상점의 내부를 통해서만 접근할 수 있다.

경사지에 위치한 건물 중 3개(SS-11, SS-13, SS-17)는 가로 기준면보다는 높은 곳에 위치하고 있지만 가로에서 직접 접근이 가능한 구조이다. SS-11은 제과점 앞에 간이 의자를 두고 있지만 별다른 활용은 없다. SS-13은 테이블과 파라솔, 화분, 조명, 데크 등을 종합적으로 배치하여 아늑한 분의기의 식사공간으로 활용하고 있다. SS-17의 경우 진출입로 한 켠에 의자를 배치하여 입장을 기다리는 손님들의 대기공간으로 활용하고 있다.

a. SS-5

b. SS-9

c. SS-11

d. SS-13

e. SS-18

f. SS-23

그림 27. 독막로15길 일대 가로 접점공간 활용 (높은 레벨)

표 26. 독막로15길 일대 하층부 가로 접점공간 현황 (단위: m)

위치	번호	레벨차		주차유형	가구 및 시설	실제용도	비고
SS	**1**	0		측면, 후면	-	주차	
SS	2	-0.4		측면	-	주차, 전시	
SS	3	0		측면	-	주차	
SS	4	0		-	인조잔디, 테이블	식사	
SS	5	+0.5		-	담장, 테이블	식사	언덕형 마당
SS	6	-0.4		-	화분	장식	
SS	7	0		-	-	-	
SS	**8***	0	-1.5	측면	벤치	주차, 대기	
SS	9	+0.3			데크	전시	
SS	10	0		전면	볼라드	-	주차구획 상업화
SS	11*	-1.3		지하차고	테이블	주차, 식사	
SS	12	-0.6		-	-	-	
SS	**13***	-1.2		전면	데크, 건조대	빨래 건조	주차구획 상업화
SS	14	0		-	화단	-	
SS	15	0		-	-	-	
SS	16*	-1.5		-	빈병 진열	전시	
SS	17*	-1.8		전면	테이블	주차, 식사	
SS	18*	+1.5		지하차고	담장, 즉석사진기	전시, 판매	언덕형 마당
SS	**19**	0		측면	-	주차	
SS	20	0		-	-	-	
SS	21	0		측면	천막	주차, 창고	
SS	**22**	0	-3.0	측면, 필로티	데크, 테이블	주차, 식사	선큰
SS	23	0	-0.5	전면	벤치	주차, 대기	
SS	24	0		-	테이블	식사	
SS	25	0		측면	데크	전시	주차구획 상업화
SS	26	0		전면	인조잔디, 테이블	식사	주차구획 상업화
SS	**27**	0		측면	유리지붕	주차	
SS	28	0		-	-	-	

* 경사지

표 27. 독막로15길 일대 상층부 가로 접점공간 현황 (단위: m)

위치	번호	레벨차	공간유형	가구 및 시설	실제용도	비고
SS	**1**	+3.0	계단연결부	파라솔, 테이블	대기	
SS	2					
SS	3					
SS	4	+2.4	테라스	테이블	식사	
SS	5	+2.1	테라스	테이블	식사	
SS	6					
SS	7					
SS	**8***					
SS	9	+1.2	계단연결부	-	-	
SS	10					
SS	11*	+1.4	계단연결부, 테라스	-	-	경사지
SS	12	+1.8	테라스	테이블	식사	
SS	**13***	+1.5	테라스	테이블	식사	경사지
SS	14					
SS	15					
SS	16*	+1.2	계단연결부	-	-	경사지
SS	17*	+0.9	계단연결부	의자	대기	경사지
SS	18*					
SS	**19**					
SS	20					
SS	21	2.7	발코니	-	-	
SS	**22**	+3.6	테라스	테이블	대기	
SS	23	+0.6	테라스	벤치	휴식	언덕형, 포토존
SS	24	+2.4	테라스	테이블	식사	
SS	25	+2.6	발코니	의자	휴식	
SS	26	+3.0	발코니	화분	장식	
SS	**27**					
SS	28	+2.7	발코니	-	-	

* 경사지

4. 연남동 동교로38길 일대

4.1. 개요

(1) 가로현황

연남동에 위치한 동교로38번길 일대는 제2종일반주거지역으로 평지로 이루어져 있다. 평균 폭 약 3.7m, 길이 약 115m의 동교로38길33(A)와 유사한 폭에 길이 약 72m의 동교로38길27(B)이 나란히 조성되어 있다. 이 둘 사이는 두개의 가로로 연결되어 있으며, 양 끝에는 동교로38길(C)와 동교로46길(D)로 이어진다(그림 29.). 이곳의 가로들이 복잡하게 얽혀 있어 '미로길'이라는 이름으로 불리고 있으며, 다양한 외부계단과 접점공간들이 가로를 따라 정렬된 모습이 지명과도 잘 어울리는 상업가로이다.

그림 28. 동교로38길 일대 가로경관

그림 29. 동교로38길 일대 평면도 (하층부)

그림 30. 동교로38길 일대 평면도 (상층부)

(2) 개발현황

기존에는 1990년~1993년에 집중적으로 지어진 단독주택 및 다가구주택으로 구성된 저층 주거지였으나 경의선 숲길 조성 공사가 완료된 시점인 2015년을 전후로 본격적으로 상업화가 진행되었다. 이곳에 외부계단 및 가로 접점공간이 조성된 상업시설은 총 30개이며, 이 중 4개(YN-5, YN-8, YN-16, YN-21)는 연구가 진행중인 2022년에 공사가 완료되었다. 이외에도 연구대상에 포함되지는 않았으나 2개 필지에서 개발이 진행(그림 29.)되고 있어 근미래까지 입체화가 활발히 진행될 것으로 전망된다.

각 필지들이 가로와 면하는 길이는 12m 내외이며, 이들의 평균 면적은 160㎡ 내외로 비슷한 규모의 필지들로 구성되어 있다. 다만 2개 필지를 합병하여 개발이 진행된 건물이 1개(YN-13) 존재하며 이는 다른 건물 규모의 2배에 달한다.

주택 이외의 용도로 신축된 건물은 8개로, 2015년 및 2016년에 지어진 건물 4개(YN-4, YN-13, YN-24, YN-25)와 2019년 이후에 지어진 건물 4개(YN-5, YN-15, YN-18, YN-21)로 구성되어 있다. 이들은 근린생활시설 3개와 주상복합시설 5개로 구성되어 있다. 이외 22개 건물은 기존 주택을 대수선하여 사용하고 있으며 다양한 방식의 외부계단을 조성하였다(표 28.).

(3) 지하층 분포

1990년대 초반에 지어진 기존 주택들은 모두 지하층을 가지고 있어 대수선을 통한 상업화에 유리한 지역이다. 지하층이 존재하는 건물은 총 19개이며 여기에는 신축 건물 2개(YN-15, YN-25)가 포함된다. 이들은 대부분 반지하의 형태를 띄고 있는데, 가로와의 레벨차가 0.6m이하로 지하층 정의에 부합하지

않는 건물이 대부분이다. 특히 가로와의 레벨차가 없어 1층과 같은 형태의 지하층을 지닌 건물은 3개(YN-1, YN-6, YN-17)이다.

(4) 상업가로 프로그램

이곳의 메인 프로그램은 요식업과 관련이 깊으며 주간과 야간에 관계없이 항상 활성화되어 있다. 이색 식당과 카페가 주를 이루고 있으며 프랜차이즈 상점은 존재하지 않는다. 식당은 총 34개소, 카페는 총 20개소로 이곳에 입점한 상점의 45%를 차지하고 있다. 식당이 포함된 건물은 21개, 카페가 포함된 건물은 17개이며 하나의 건물에 여러 개의 식당과 카페들이 복수 입점하고 있다. 주점이 포함된 건물은 9개이며 대부분 조용하고 감성적인 분위기의 바로 운영되고 있다.

이러한 상업가로의 분위기와 잘 어울리는 아기자기한 상품을 판매하는 소매점은 10개소(9%)이며, 이외에도 타로 가게, 캐리커처 가게 등 젊은 층을 겨냥한 상점들이 곳곳에 분포하고 있다.

젠트리피케이션의 발생으로 예술가들이 홍대에서 연남동으로 밀려났는데, 이들이 차린 공방이 2개소(YN-10, YN-11) 존재하며 비싼 임대료를 피해 2층에 입점하였다. 이들은 수강생들을 모집하여 강의를 진행하기도 하며, 직접 만든 공예품 등을 판매하기도 한다.

상업시설과 주거시설이 복합적으로 조성된 건물은 18개로, 주로 2층까지는 상업으로 활용되고 있으며 3층부터는 주거시설로 구성되어 있다. 이러한 주거시설들은 대부분 임대 수익을 위한 소규모로 구성되어 있다.

한편 현재 3개 건물에서 공실이 나타나고 있지만 이들은 공사가 완료된 지 몇 달이 채 되지 않은 곳으로 현재 입점을 위한 공사가 진행 중이다.

표 28. 동교로38길 일대 건축 현황

위치	번호	주소	상세주소	본용도	건축행위	준공년도	변경년도
YN	1	동교로38길	35	주택	대수선	1989	2016
YN	2	동교로38길	33-6	주택	대수선	1991	2016
YN	3	동교로38길	33-10	주택	대수선	1991	2018
YN	**4**	동교로38길	33-12	주상복합	**신축**	2015	
YN	**5**	동교로38길	33-14	근생	**신축**	2022	
YN	6	동교로38길	33-18	주택	대수선	1991	2019
YN	7	동교로38길	33-20	주택	대수선	1994	2020
YN	8	동교로46길	30	주택	대수선	1990	2022
YN	9	동교로38길	33-21	주택	대수선	1992	2016
YN	10	동교로38길	27-14	주택	대수선	1991	2016
YN	11	동교로38길	33-15	주택	대수선	1996	2017
YN	12	동교로38길	27-12	주택	대수선	1992	2017
YN	**13**	동교로38길	33-9	주상복합	**신축**	2015	
YN	14	동교로38길	27-8	주택	대수선	1989	2016
YN	**15**	동교로38길	33	주상복합	**신축**	2020	
YN	16	동교로38길	29	주택	대수선	1993	2022
YN	17	동교로38길	34	주택	대수선	*확인 불가*	2016
YN	**18**	동교로38길	30	근생	**신축**	2019	
YN	19	동교로38길	28	주택	대수선	2002	2019
YN	20	동교로38길	27	주택	대수선	1995	2014
YN	**21**	동교로38길	27-5	근생	**신축**	2022	
YN	22	동교로38길	27-19	주택	대수선	1989	2017
YN	23	동교로46길	24-5	주택	대수선	1991	2016
YN	**24**	동교로46길	24-4	주상복합	**신축**	2016	
YN	**25**	동교로46길	21	주상복합	**신축**	2015	
YN	26	동교로46길	23	주택	대수선	1990	2014
YN	27	동교로46길	25	주택	대수선	1990	2017
YN	28	동교로46길	27	주택	대수선	1990	2019
YN	29	동교로46길	29	주택	대수선	2005	2015
YN	30	동교로46길	34	주택	대수선	1990	2014

표 29 동교로38길 일대 상업가로 프로그램

위치	번호	지하레벨차	지하1층	1층	2층	3층	4층
YN	1	-	카페+식당	식당+식당	주점	주점	-
YN	2	○	카페+식당	주거	주거	주거	-
YN	3	○	식당	타로	카페	주거	-
YN	**4**	-		카페	식당+소매점	주거	주거
YN	**5**	-		주점	*공실*	*공실*	*공실*
YN	6	-	식당+소매점	타로+카페	식당+미용업	주거	-
YN	7	○	식당	식당	주거	주거	-
YN	8	○	식당	카페	카페	카페	-
YN	9	○	식당	카페	카페	주거	-
YN	10	○	주점	카페	공방	주거	-
YN	11	●	주점	미용업	공방	주거	-
YN	12	○	카페	주점	주점	사무실	-
YN	**13**			식당+주점	사무실	주거	주거
YN	14	○	소매점+카페	식당	사무실	주거	-
YN	**15**	●	식당	소매점+식당	카페+식당	주거	주거
YN	16	●	*공실*	촬영스튜디오	*공실*	*공실*	-
YN	17	-	소매점+캐리커처	주거	주거	-	-
YN	**18**	-		식당	카페	식당	식당
YN	19	-		소매점	식당	식당	사무실
YN	20	○	주점	식당	주거	-	-
YN	**21**	-		*공실*	*공실*	*공실*	*공실*
YN	22	○	캐리커처+식당	식당+소매점	카페	-	-
YN	23	○	소매점+카페	미용업	주거	-	-
YN	**24**	-		주점	카페	카페	주거
YN	**25**	●	식당	소매점	식당	주거	주거
YN	26	○	식당+소매점	식당	주거	-	-
YN	27	-		식당+스튜디오	식당	주거	-
YN	28	-		카페	식당	주거	-
YN	29	-		카페	식당	사무실	-
YN	30	●	주점	식당	주거	-	-

* ○ : 0.6m 이하, ● : 0.6m 초과

4.2. 외부계단

(1) 위치 및 형태

건물의 중심부에 외부계단이 위치하는 곳은 5개(YN-1, YN-4, YN-6, YN-15, YN-22)로, YN-4, YN-6, YN-22는 선형 계단이 중심을 가로지르며 2개의 공간으로 분할하고 있다. YN-15는 중심부에 돌음형 계단이 설치되어 모든 층을 연결하는데, 흔히 볼 수 있는 직사각형의 형태가 아닌 삼각형으로 구성하여 나름의 조형성을 드러내고 있다. 또한 이곳에 원색의 강렬한 색채를 사용하여 하나의 파사드 요소로 활용하고 있다. YN-1은 모든 층으로 이어지는 선형 계단과 1층 상점으로 이어지는 선형 계단이 건물의 측면과 중심부에 설치되어 있다.

건물의 외측부에만 계단이 설치된 건물은 25개로 대부분을 차지한다. 이 중 돌음형 계단이 설치된 9개(YN-11~YN-14, YN-16, YN-18~YN-20, YN-28)를 제외한 나머지는 모두 선형 계단으로만 구성되어 있다. YN-11, YN-19는 기존 내부계단실의 문과 벽을 허물었으며, YN-12, YN-28은 계단의 상층부에 유리를 설치하여 반내부 형태를 띄고 있다. YN-20은 기존 계단을 그대로 유지한 채 노란색으로 칠하여 보행자의 시선을 유도하고 있다. YN-16은 건물의 양측면에 돌음형과 선형 계단이 복합적으로 설치되어 있다.

외측부에 선형 계단이 설치된 건물 중 YN-3, YN-21은 건물 외벽을 따라 계단이 설치되어 중간에서 한 번 꺾이는 형태를 띄고 있다. YN-28은 건물의 후면에 계단이 설치되어 있어 출입구를 제외한 모든 부분이 가로에 노출되지 않고, YN-5는 계단 옆에 흰색 루버가 설치되어 계단의 50%가량이 가려져 있다. YN-17은 기존 내부계단실에 별도의 보조계단을 추가하여 입주민과 상점 방문객의 동선을 분리하고 있다.

a. YN-5

b. YN-15

c. YN-17

d. YN-20

e. YN-21

f. YN-28

그림 31. 동교로38길 일대 계단 위치 및 형태

(2) 진입 및 통행방향

가로와 평행한 방향과 사선 방향의 계단이 설치되어 있는 건물은 각각 8개(YN-1, YN-7, YN-8, YN-10, YN-20, YN-23~YN-25, YN-30)와 1개(YN-24)로 낮은 비중을 차지하고 있다. 건물이 2개의 가로와 면하고 있는 YN-1, YN-23, YN-25, YN-30은 보행자의 위치에 따라 계단의 방향이 다르지만, YN-8은 이와 무관하게 평행한 계단이 설치되어 있다. YN-7, YN-10, YN-20은 가로와 평행한 계단과 직교하는 계단이 복합적으로 설치되어 있다.

가로와 직교하는 방향의 계단이 설치된 곳은 28개로 대부분을 차지하고 있는데, 이는 대수선을 통한 입체화가 진행되며 기존 계단의 진입방향을 바꾸어 새롭게 설치하는 경우가 많았기 때문이다. 이러한 행위가 이루어진 것으로 추정되는 건물들 중 자료가 남아있어 과거 모습의 확인이 가능한 곳은 10개이다(그림 32.).

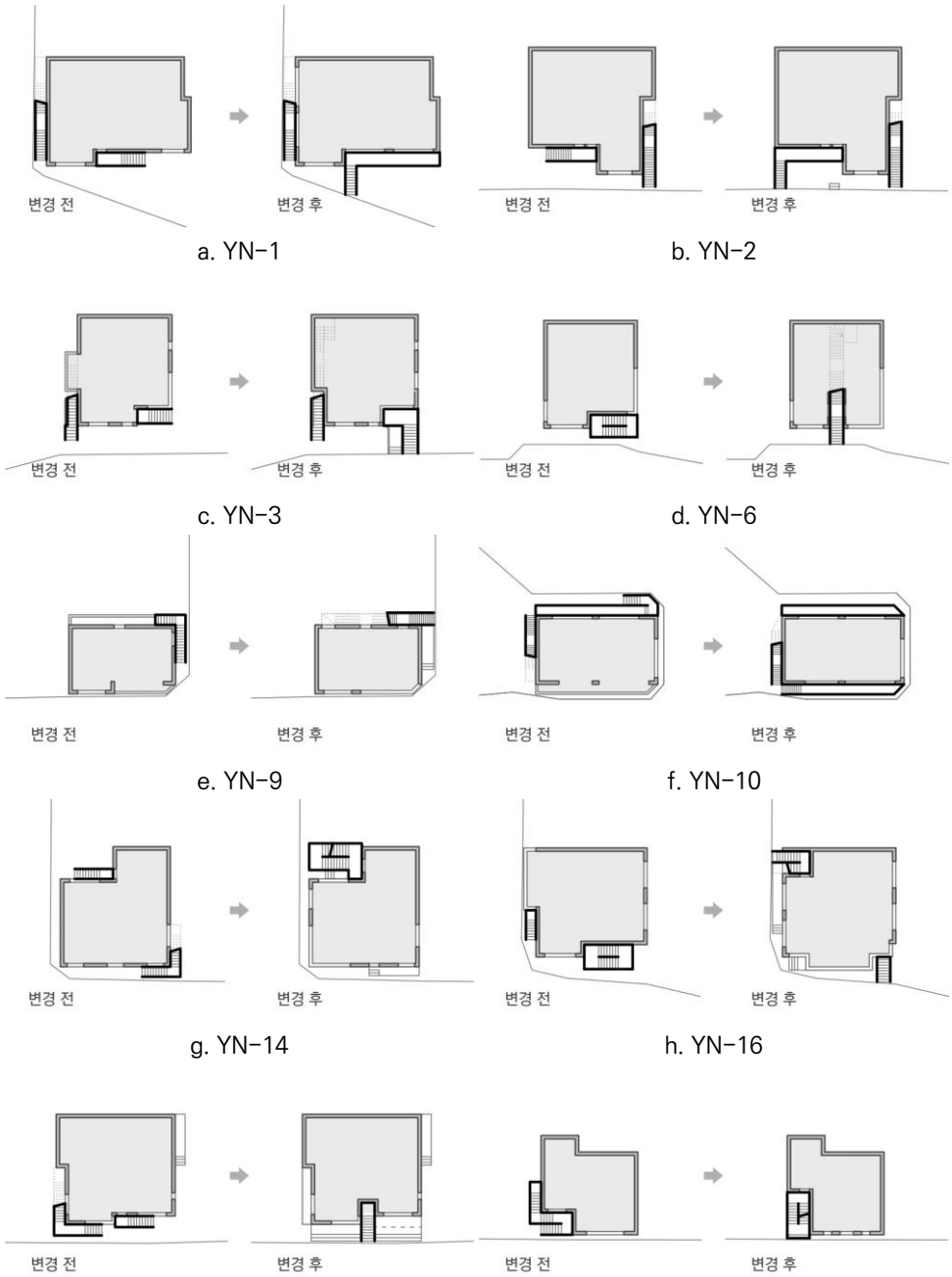


그림 32. 동교로38길 일대 외부계단 변화

YN-1, YN-2, YN-3은 1층과 연결된 기존 계단을, YN-9은 모든 층과 연결된 기존 계단을 철거하고 가로와 직교하도록 바꾸었다. YN-6는 건물 정면의 돌음형 계단을, YN-22는 모든 계단을 철거한 후 건물의 중심부를 가로지르는 선형 계단을 설치하였다. YN-14, YN-28은 정면의 선형 계단을 철거하며 수직 증축을 진행하였는데, 필지가 돌음형 계단을 설치하였다. YN-16은 정면의 돌음형 계단을 철거하고 이를 측면으로 옮겨 신설하였다. 필지의 3개 면이 가로와 접하고 있는 YN-10은 가로의 활성화 정도에 따라 계단의 위치를 바꾸었는데, 이와 더불어 1층으로 연결되는 별도의 계단을 설치하여 보행자의 진입 동선을 분리하였다.

(3) 공용 여부

수직 증축이 활성화되며 계단으로 연결하여야 하는 층이 늘어남에 따라 대다수가 공용계단을 설치하였다. 전용계단이 설치된 건물은 총 11개로, 이 중 전용계단으로만 상점이 연결된 건물은 4개(YN-2, YN-17, YN-23, YN-30)이다. YN-2, YN-23, YN-30은 1층과 2층으로 각각 연결되는 계단이 건물의 양측에 설치되어 있다. YN-17은 상업화 과정에서 지하층의 계단실까지 상점이 확장되었는데, 상층부 주거공간으로 이어지는 계단을 별도로 설치하여 입주민 전용 동선을 조성하였다.

공용계단과 전용계단을 병행하여 설치한 건물은 7개(YN-1, YN-3, YN-7, YN-8, YN-10, YN-16, YN-25)이다. YN-1, YN-3, YN-10, YN-16는 지하1층과 1층까지는 전용계단으로, 2층부터는 별도의 공용계단으로 연결되어 있다. YN-25는 지하층은 전용계단이, 지상층은 공용계단이 설치되어 상점을 이어주고 있다. YN-7은 지하1층과 1층에서 영업중인 상점이 2층까지 이어지는 공용계단을 사용하고 있다. 하지만 현재 2층이 단독주택으로 사용되고 있고,

이곳 입주민의 이용률이 높지 않아 사실상 전용계단과 동일하게 작동한다. 이와 유사하게 YN-8은 1층으로 이어지는 계단과, 2층과 3층으로 이어지는 계단이 설치되어 있다. 후자의 경우 여러 층이 공용으로 사용하는 형태이지만, 하나의 상점이 1층부터 3층까지를 모두 사용하고 있어 사실상 전용계단처럼 이용된다. YN-25는 지하로 내려가는 계단과 지상으로 올라가는 계단이 건물 양측에 분리되어 있다.

공용계단만 설치된 경우라도 가로에서 지하1층 상점까지 연결된 구간은 상황에 따라 전용계단과 같이 작동할 수 있다. YN-15의 경우 돌음형 계단으로 모든 층이 연결되어 있지만 가로에서 내려가는 부분은 온전히 해당 층에서만 독점적으로 사용하고 있다. 이 경우 다른 상점에 피해를 주지 않기에 손님들이 줄을 서서 대기하는 공간 등으로 활용하고 있다.

a. YN-7 b. YN-9 c. YN-15

그림 33. 동교로38길 일대 계단의 활용

표 30. 동교로38길 일대 외부계단 현황

위치	번호	주계단 위치	주계단 형태	진입·통행방향	공용 여부	개소	비고
YN	1	복합	선형	복합	복합	2	
YN	2	외측부	선형	수직	전용	2	
YN	3	외측부	선형	수직	복합	2	
YN	**4**	중심부	선형	수직	공용	1	
YN	**5**	외측부	선형	수직	공용	1	
YN	6	중심부	선형	수직	공용	1	
YN	7	외측부	선형	복합	복합	2	
YN	8	외측부	선형	평행	복합	2	
YN	9	외측부	선형	수직	공용	1	
YN	10	외측부	선형	복합	복합	2	
YN	11	외측부	돌음형	수직	공용	1	
YN	12	외측부	돌음형	수직	공용	1	
YN	**13**	외측부	돌음형	수직	공용	1	
YN	14	외측부	돌음형	수직	공용	1	
YN	**15**	중심부	돌음형	수직	공용	1	
YN	16	외측부	복합	수직	복합	2	
YN	17	외측부	선형	수직	전용	1	보조계단
YN	**18**	외측부	돌음형	수직	공용	1	
YN	19	외측부	돌음형	수직	공용	1	
YN	20	외측부	돌음형	복합	공용	1	
YN	**21**	외측부	선형	수직	공용	1	
YN	22	중심부	선형	수직	공용	1	
YN	23	외측부	선형	복합	전용	2	
YN	**24**	외측부	선형	사선	공용	1	
YN	**25**	외측부	선형	복합	복합	2	
YN	26	외측부	선형	수직	공용	1	
YN	27	외측부	선형	수직	공용	1	
YN	28	외측부	돌음형	수직	공용	1	
YN	29	외측부	선형	수직	공용	1	
YN	30	외측부	선형	복합	전용	3	

4.3. 가로 접점공간

(1) 가로와 레벨이 같은 경우

가로와 레벨이 같은 접점공간에는 대부분 주차장이 위치하고 있다. 주차장이 설치된 건물은 총 12개이며, 이 중 9개(YN-1, YN-3~ YN-5, YN-13, YN-18, YN-19, YN-24, YN-29)는 주차장을 상업용도로 사용하고 있다. YN-1은 전면 주차장에 화분을 두어 차량이 접근할 수 없도록 하고, 입장을 기다리는 손님들이 앉을 수 있는 스툴을 배치하였다. 이와 유사하게 YN-3 YN-4, YN-13은 측면 주차장은 그대로 유지하되 전면 주차장은 상점에서 판매하는 상품을 진열해두거나, 테이블 및 의자를 배치하여 손님들에게 공간을 제공하고 있다. YN-18, YN-24 역시 건물 전면에 주차장이 설치되어 있지만, 테이블을 배치하고 식사공간으로 활용하는 등 상업적으로 활용하고 있다. YN-5는 측면 주차장에 테이블을 두어 손님들에게 식사공간으로 제공하고 있다. 필로티 주차장이 설치된 YN-19는 매대를 두어 보행자들의 시선과 진입을 유도하고, YN-29은 테이블을 두어 간단한 식사공간으로 활용하고 있다. 한편 YN-21은 아직 준공 이전으로 상점이 입점하지 않아 확인이 불가하다.

주차장이 없는 YN-6은 전면 공지에 데크를 설치하여 인위적인 단차를 조성하였고, 천막을 이용해 간이 매대를 설치하여 보행자들의 구매를 유도하고 있다. YN-17은 상점과 관련된 상품을 진열해두어 보행자들에게 노출시키고 포토존으로도 활용하고 있다. 2개의 가로와 접하는 YN-11은 인조잔디를 조성하여 양쪽으로 사람들이 통행할 수 있도록 오픈하였다.

한편 건물이 가로에 직접 면하고 있어 통행 이외 용도로의 활용이 어려운 건물은 4개(YN-8, YN-12, YN-14, YN-28)이다. 다만 YN-8, YN-12, YN-14는 협소한 공간에 벤치를 두어 누구나 이용할 수 있는 휴식공간을 조성하였다.

a. YN-3

b. YN-5

c. YN-13

d. YN-19

e. YN-24

f. YN-29

그림 34. 동교로38길 일대 가로 접점공간 활용 (동일 레벨)

(2) 가로보다 레벨이 낮은 경우

가로와 접점공간의 레벨차가 0.6m 이하로 크지 않은 건물의 비율이 높으며, 특히 가로와 같은 레벨의 접점공간과 함께 조성된 경우가 많다. 이 중 4개(YN-3, YN-8, YN-12, YN-14)는 가로보다 낮은 접점공간이 협소하여 능동적 활용이 불가능하다. 또한 YN-9는 폴더블 도어가 설치되어 상점의 확장이 가능한 구조이지만 별다른 가구 및 시설의 배치가 없고, YN-23 역시 배너 배치를 통한 전시 이외의 별다른 기능이 없다.

한 층에 여러 상점이 입점한 YN-2, YN-22, YN-26, YN-27은 주변 건물들에 비해 상대적으로 넓은 접점공간이 조성되어 있다. 이들은 공통적으로 벤치를 두어 대기공간을 조성하였는데, YN-22는 여기에 더불어 상점과 관련된 상품도 진열하였고, YN-27은 테이블을 두어 식사공간으로 제공하였다. 한편 하나의 상점과 면하는 YN-7, YN-10은 테이블을, YN-20은 간이 테이블을 설치하여 손님들에게 제공하고 있다.

가로와의 레벨차가 0.6m 초과 1.2m 이하인 건물은 2개(YN-16, YN-30)이다. YN-30은 의자를 두어 대기공간으로 활용하고 있는 반면, 공사가 최근에 완료된 YN-16의 지하1층은 현재 공실로 접점공간의 활용이 확인되지 않는다.

지하1층과 이어지는 선큰 공간을 조성한 건물은 2개(YN-15, YN-25)이다. YN-15는 의자를 배치하여 손님들이 기다릴 수 있도록 하였으나, YN-25는 공간이 협소하여 가구 등을 배치할 수 없어 통행 이외의 별다른 기능은 하지 않고 있다.

a. YN-2 b. YN-7 c. YN-22

d. YN-25 e. YN-26 f. YN-27

그림 35. 동교로38길 일대 가로 접점공간 활용 (낮은 레벨)

(3) 가로보다 레벨이 높은 경우

이곳에 테라스가 설치된 건물은 없으며 대부분 발코니 형식의 계단연결부가 조성되어 있다. 보행자의 눈높이보다 살짝 높은 레벨인 1.5m 초과 2.4m 이하 구간에 접점공간이 조성된 건물은 12개이며, 이 중 가구 등을 배치하여

상업적으로 활용중인 건물은 7개(YN-1, YN-7, YN-10, YN-12, YN-26, YN-27, YN-30)이다. YN-1, YN-26, YN-30은 계단연결부에 테이블을 두고 식사공간으로 사용하고 있다. 계단연결부와 별개의 발코니 공간이 모두 조성된 YN-10은 테이블을 배치하여 유사하게 활용하고 있다. YN-12은 협소하지만 발코니가 존재하며 이곳에 테이블을 두어 손님에게 식사공간으로 제공하고 있다. YN-7, YN-27은 계단연결부 한 켠에 의자를 두어 손님들이 편하게 기다릴 수 있도록 하였다.

접점공간의 레벨이 2.4m를 초과하는 건물은 3개(YN-18, YN-19, YN-24)이다. YN-19, YN-24는 계단과는 독립적으로 존재하는 발코니를 조성하고 테이블을 두어 식사공간으로 활용하고 있다. YN-18은 계단연결부에 의자 등의 가구를 두고 대기공간으로 활용하고 있다. YN-5는 2층에는 별도의 접점공간이 없으나 3층과 4층에 발코니와 테라스가 조성되어 있다. 하지만 가로와의 레벨차가 커서 보행자에게 노출되기에는 한계가 있다.

a. YN-5 b. YN-10 c. YN-12

d. YN-18 e. YN-24 f. YN-30

그림 36. 동교로38길 일대 가로 접점공간 활용 (높은 레벨)

표 31. 동교로38길 일대 하층부 가로 접점공간 현황 (단위: m)

위치	번호	레벨차		주차유형	가구 및 시설	실제용도	비고
YN	1	0		전면	스툴	대기	주차구획 상업화
YN	2	-0.5		-	인조잔디, 벤치	대기	
YN	3	0	-0.6	전면, 측면	화분, 행거	전시	주차구획 상업화
YN	**4**	0		필로티, 전면	스툴	대기	주차구획 상업화
YN	**5**	0		측면	테이블	식사	주차구획 상업화
YN	6	0		-	천막, 매대	전시, 판매	
YN	7	-0.6		-	테이블	식사	
YN	8	0	-0.5	-	스툴	휴식	
YN	9	-0.5		-	배너	-	
YN	10	-0.5		-	테이블	식사	
YN	11	0			인조잔디	통행	
YN	12	0	-0.3	-	벤치	휴식	
YN	**13**	0		필로티, 전면	테이블	주차, 식사	주차구획 상업화
YN	14	0	-0.4		데크, 벤치	대기	
YN	**15**	0	-2.1	측면	의자, 매대	주차, 대기	선큰
YN	16	-0.9		*공사 중*	*공사 중*	*공사 중*	*확인 불가*
YN	17	0		-	매대	전시, 판매	포토존
YN	**18**	0		전면	테이블	식사, 대기	주차구획 상업화
YN	19	0		필로티	매대	전시, 판매	주차구획 상업화
YN	20	0	-0.4	-	벤치	대기	
YN	**21**	0		후면	*공사 중*	*공사 중*	*확인 불가*
YN	22	-0.6		-	배너, 액자	전시	
YN	23	0	-0.5	-	배너	-	
YN	**24**	0		전면	인조잔디, 테이블	식사	주차구획 상업화
YN	**25**	0	-2.1	측면	-	-	선큰
YN	26	-0.5		-	벤치	대기	
YN	27	-0.5		-	테이블	대기, 식사	
YN	28	0	-0.9	-	배너, 사진	전시	포토존
YN	29	0		필로티	테이블	주차, 식사	주차구획 상업화
YN	30	0	-0.8	-	의자	대기	

표 32. 동교로38길 일대 상층부 가로 접점공간 현황 (단위: m)

위치	번호	레벨차	공간유형	가구 및 시설	실제용도	비고
YN	1	+2.2	계단연결부	테이블	식사	
YN	2	+2.0	계단연결부	-	-	상층부 주택
YN	3	+2.1	계단연결부	-	-	
YN	**4**					
YN	**5**					
YN	6					
YN	7	+2.1	계단연결부	의자	대기	
YN	8	+1.9	계단연결부	-	-	너비 부족
YN	9					
YN	10	+1.9	계단연결부, 발코니	테이블	식사	
YN	11					
YN	12	+2.4	발코니	테이블	식사	
YN	**13**					
YN	14	+2.1	계단연결부	-	-	
YN	**15**					
YN	16	+1.8	계단연결부, 발코니	-	-	
YN	17					
YN	**18**	+3.0	계단연결부	의자	대기	
YN	19	+2.7	발코니	테이블	식사	
YN	20					
YN	**21**					
YN	22					
YN	23					
YN	**24**	+2.7	발코니	테이블	식사	
YN	**25**					
YN	26	+2.0	계단연결부	테이블	식사	
YN	27	+2.0	계단연결부	벤치	대기	
YN	28	+1.8	발코니	집기류	물품보관	
YN	29					
YN	30	+1.8	계단연결부	유리벽, 테이블	식사	폴더블도어

5. 소 결

5.1. 지역별 개발현황

표 33. 지역별 대표가로 건물 기본정보 및 프로그램 특징

구 분		서교동				상수동				연남동			
		와우산로29바길 일대				독막로15길 일대				동교로38길 일대			
건축	본용도	주택		주택 외		주택		주택 외		주택		주택 외	
	행위	대수선		신축		대수선		신축		대수선		신축	
	개소	22		3		22		6		22		8	
	비율(%)	88.0		12.0		78.6		21.4		73.3		26.7	
	준공년도	1987.5		2007.7		1976.3		2015.2		1992.4		2018.0	
	변경년도	2011.8				2015.2				2017.1			
	전체평균	**2011.3**				**2015.2**				**2017.3**			
규모	총 층수	2층	3층	4층	5층+	2층	3층	4층	5층+	2층	3층	4층	5층+
	개소	2	14	7	2	6	8	9	5		9	19	2
	비율(%)	8.0	56.0	28.0	8.0	21.4	28.6	32.1	17.9		30.0	63.3	6.7
프로그램*	업종	식당	주점	카페	소매	식당	주점	카페	소매	식당	주점	카페	소매
	개소	8	37	6	13	14	9	20	10	34	12	20	10
	비율(%)	8.7	40.2	6.5	14.1	13.1	8.4	18.7	9.3	27.4	10.6	17.7	8.8
	종류	미용	업무	주거	기타	미용	업무	주거[33]	기타	미용	업무	주거	기타
	개소	6	9	3[34]	4	17	21		16	3	4	26	7
	비율(%)*	6.5	8.7	8.7	6.5	15.9	19.6		15.0	2.7	3.5	23.0	6.2

* 건물 내 개별 상점 기준

33 건축물대장 상 주택이 1개소 존재하지만 실제로는 파티룸으로 사용되고 있어 주거시설이 아닌 기타시설로 분류하였다(SS-1).

34 게스트 하우스 1개소를 포함한다.

3개 지역 모두 제2종일반주거지역이라는 공통점이 있으며 합병이 진행된 필지를 제외한 개별 필지의 규모는 160㎡ 전후로 비슷하게 나타났다. 다만 지하층을 포함한 개별 건물의 규모는 지역별로 차이가 났는데, 서교동 와우산로29바길 일대는 3개층 규모의 건물이 가장 많으며, 상수동 독막로15길 일대는 3개층과 4개층 규모의 건물이 균형 있게, 연남동 동교로38길 일대는 4개층 규모의 건물이 가장 많이 분포한다.

서교동은 주류 관련 업종이 밀집하여 있어 주로 야간에 활성화되는 엔터테인먼트 상업가로이다. 1984년~1990년에 집중적으로 형성된 저층 주거지가 상업화되었다. 2008년을 시작으로 2011년 전후로 입체화가 활발히 진행되었다. 신축 건물은 3개로 다른 지역에 비해 비중이 가장 낮으며 대부분 대수선을 통한 입체화가 진행되었다.

상수동은 다양한 업종이 골고루 분포하고 있으며 다른 지역에 비해 미용업이 발달하였다. 또한 곳곳에 사무실이 위치하는 근린 생활 상업가로이며 주로 점심 및 저녁시간에 활성화된다. 다른 지역 중 가장 오래전인 1971년~1976년에 형성된 저층 주거지가 상업화되었으며, 2012년을 시작으로 2015년 전후로 입체화가 활발이 진행되었다. 신축 건물은 6개로 서교동에 비해 소폭 높다.

연남동은 이색 식당 및 카페가 밀집하고 있어 주·야간과 무관하게 항시 활성화되어 있는 문화소비 상업가로이다. 1990년~1993년에 형성된 저층 주거지가 상업화되었으며, 가장 최근인 2017년 전후로 입체화가 활발히 진행되었으며 현재까지도 개발이 진행중이다. 신축 건물은 8개로 3개 지역에 비해 가장 높으며 지속적으로 상승할 것으로 보인다. 주택의 상업화 과정에서 수직 증축이 활발히 일어나 개별 상업시설의 규모가 크게 나타났으며, 2개층 규모의 건물은 존재하지 않는다. 상층부에는 주거시설을 적극 배치함으로써 다른 지역에 비해 주거 비율이 가장 높게 나타났다.

각 지역별로 입체화가 진행된 시기를 정리해보면, 2008년부터 2013년까지는 매년 5개 이하로 다소 소극적으로 진행되었다. 이후 2014년부터 2017년까지 매년 10개 이상의 건물에서 입체화가 진행되었으며, 2018년부터 매년 5개 이하로 감소하며 정체되었다(그림 37.).

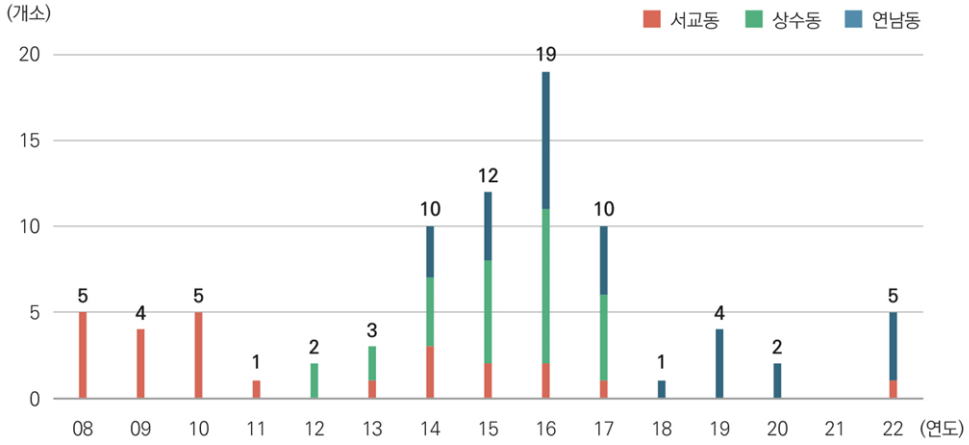


그림 37. 연도별 입체화 현황

2011년까지는 서교동에서만 입체화가 진행되다가, 2012년부터 상수동에서도 입체화가 진행되기 시작하였다. 2014년부터 연남동에서도 본격적으로 입체화가 시작되었고, 이후 2017년까지 4년간 3개 지역에서 동시에 진행되었다. 2018년을 기점으로 상수동과 서교동의 입체화는 더 이상 일어나지 않고, 연남동에서만 진행되었다. 2021년에는 단 한 개의 건물에서도 입체화가 진행되지 않았으나, 2022년 서교동과 연남동에서 각각 1개와 4개 건물의 입체화가 진행되며 불씨를 되살렸다.

본 연구가 진행 중인 시점까지 총 83개의 건물에서 입체화가 진행되었으며, 이외에도 연남동의 연구대상 상업가로의 2개 필지에서 공사가 추가적으로 진행되고 있다.

5.2. 지역별 외부계단 및 가로 접점공간 조성방식

(1) 외부계단 조성방식

표 34. 지역별 대표가로 외부계단 특징

구 분		서교동			상수동			연남동		
내용	세부내용	와우산로29바길 일대			독막로15길 일대			동교로38길 일대		
주계단 위치	유형	외측부	중심부	복합	외측부	중심부	복합	외측부	중심부	복합
	개소	21	2	2	22	4	2	25	4	1
	비율(%)	84.0	8.0	8.0	78.6	14.3	7.1	83.3	13.3	3.3
계단 형태	유형	선형	돌음형	복합	선형	돌음형	복합	선형	돌음형	복합
	개소	19	5	1	25	3		20	9	1
	비율(%)	76.0	20.0	4.0	89.3	10.7		66.7	30.0	3.3
진입 방향	유형	수직	평행	복합	수직	평행	복합	수직	평행	복합
	개소	18	4	3	22	4	1	21	1	7
	비율(%)	72.0	16.0	12.0	78.6	14.3	3.6	70.0	3.3	23.3
공유 여부	유형	전용	공용	복합	전용	공용	복합	전용	공용	복합
	개소	9	15	1	12	12	4	4	19	7
	비율(%)	36.0	60.0	4.0	42.9	42.9	14.3	13.3	63.3	23.3
계단 개소	유형	1개소	2개소	3개소+	1개소	2개소	3개소+	1개소	2개소	3개소+
	개소	17	6	2	20	6	2	20	9	1
	비율(%)	68.0	24.0	8.0	71.4	21.4	7.1	66.7	30.0	3.3

외부계단의 조성방식은 모든 지역에서 비슷한 양상을 보인다. 공통적으로 건물의 중심부보단 외측부에 많이 설치되어 있고, 돌음형보다는 선형 계단을 선호하며, 가로와 평행한 방향보단 수직으로 연결된 형태가 많다. 즉 건물의 측면에 선형의 외부계단이 위치하며 가로와 최대한 인접하게 조성된 건물이 가장 많이 분포하고 있다.

하나의 계단을 여러 층의 상점들이 함께 사용하는 공용계단의 비율이 3개 지역에서 가장 높게 나타났으며, 가로와 개별 상점을 직접 이어주는 전용계단이 설치된 비율도 유사하게 나타났다. 다만 연남동 동교로38길 일대의 경우 건물의 규모가 가장 크기에 전용계단과 공용계단을 복합적으로 조성한 건물이 많이 분포한다. 전용계단은 이와 면한 상점의 업종에 따라 다양하게 점용 되고 있으며, 경우에 따라 입장을 기다리는 손님들이 대기하는 공간으로 활용하는 등 통행 외의 용도로 사용되기도 하였다.

대수선의 경우 기존 주택의 외부계단을 그대로 활용한 경우가 많으나 상업적으로 불리하다고 판단될 경우 이를 철거한 후 새롭게 설치하기도 하였다. 대표적으로 기존 계단이 건물의 정면에 가로와 평행하게 조성되어 있어 상점의 노출도가 떨어지거나, 진입부가 가로와 멀리 떨어져 있어 보행자의 접근성이 떨어지는 경우에 주로 나타났다.

신축의 경우 주변 건물의 컨텍스트를 적극 반영하고 있으며 외부계단 역시 대수선된 건물의 조성방식을 그대로 답습하고 있다. 입체화가 본격적으로 진행되기 이전에 신축되어 외부계단이 설치되지 않은 경우, 기존 내부계단실의 문을 제거하여 외부계단으로 바꾸거나 별도의 보조계단 신설을 통해 입체화를 이루었다.

(2) 가로 접점공간 조성방식

표 35. 지역별 대표가로 하층부 접점공간 특징 비교

구 분		서교동			상수동			연남동		
내용	세부내용	와우산로29바길 일대			독막로15길 일대			동교로38길 일대		
레벨차	구간	0.6m이하	0.6m초과 1.2m이하	1.2m초과	0.6m이하	0.6m초과 1.2m이하	1.2m초과	0.6m이하	0.6m초과 1.2m이하	1.2m초과
	개소	20	4		23	1	6	29	3	2
	비율(%)	80.0	16.0		82.1	3.6	21.4	96.7	10.0	6.7
주차장	용도	유지	상업화	합계	유지	상업화	합계	유지	상업화	합계
	개소		5	5	12	4	16	3	9	12
	비율(%)		100.0	100.0	75.0	25.0	100.0	25.0	75.0	100.0
가구 시설	유형	테이블	의자류	가설물	테이블	의자류	가설물	테이블	의자류	가설물
	개소	9	5	4	7	2	2	7	9	1
	비율(%)	36.0	20.0	16.0	25.0	7.1	7.1	23.3	30.0	3.3
실제 용도	유형	식사	대기	휴식	식사	대기	휴식	식사	대기	휴식
	개소	10	4		7	2		7	**10**	2
	비율(%)	40.0	16.0		25.0	7.1		23.3	**33.3**	6.7
	유형	전시	판매	기타	전시	판매	기타	전시	판매	기타
	개소	3	1		5	1	3	6	3	1
	비율(%)	12.0	4.0		17.9	3.6	10.7	20.0	10.0	3.3

주차장의 상업화는 모든 지역에서 공통적으로 나타났으나 지역별 상업가로 성격에 따라 그 비율이 다르게 나타났다. 주로 야간에 활성화되는 서교동 와우산로29바길 일대는 모든 주차장이 상업적으로 점용 되고 있는데, 가로폭이 다른 지역에 비해 크기에 조업활동시 주간에 도로 한쪽에 주·정차하여 진행하여도 교통 흐름에 문제가 없기 때문이다. 상수동 독막로15길 일대는 사무실이 많이 분포하는 만큼 차량을 이용률이 높아 주차장의 상업화를

진행하는데 무리가 있다. 연남동 동교로38길 일대는 상업시설과 더불어 주거시설이 혼재하고 있어 다른 지역에 비해 설치된 주차대수가 많다. 다만 주로 자가용이 없는 젊은 연령층이 많이 거주하고 있어 주차장의 이용률이 낮은데, 이에 적정선에서 타협하여 주차장 전체가 아닌 그 중 일부만 상업적으로 활용하는 건물이 많다.

하층부 접점공간의 레벨은 가로와 큰 차이가 없는 0.6m 이내에 많이 분포하고 있으며 모든 지역에서 유사하게 나타났다. 다만 상수동 독막로15길 일대의 경우 가로와 동일한 레벨의 접점공간이 많이 분포하고 있다. 또한 1.2m 이상 레벨차가 발생한 곳도 다른 지역에 비하여 높은데, 이는 경사지에 존재하는 건물의 영향이다.

하층부 접점공간의 레벨이 가로와 다를 경우 더 활성화되었는데, 이는 가로 보행자들의 침범이 어려운 구조기에 손님들이 온전히 이용할 수 있기 때문이다. 이러한 이유로 가설건축물 설치를 통한 가로 접점공간의 내부화는 일부를 제외하면 거의 나타나지 않았으며 대부분 외부공간을 유지하였다. 일부 테라스에 지붕을 설치하거나 천막이나 유리벽 등으로 내부공간을 확장하기도 하였으나 그 수가 적다.

상층부 접점공간의 유형은 지역별로 다소 차이가 나타난다(표 36.). 서교동 와우산로29바길 일대와 상수동 독막로15길 일대는 기존 주택의 테라스를 유지한 곳이 많다. 하지만 연남동 동교로38길 일대는 수직 증축을 진행하며 테라스가 모두 사라졌는데, 대신 계단연결부 및 발코니를 적극 조성하여 다른 지역에 비해 높은 비율을 나타낸다. 한편 상수동 독막로15길에는 가로와의 레벨차가 1.5m이하인 상층부 접점공간의 곳이 비교적 많이 분포하고 있는데, 이는 경사지에 존재하는 건물의 특성 때문이다.

표 36. 지역별 대표가로 상층부 접점공간 특징 비교

구 분		서교동			상수동			연남동		
내용	세부내용	와우산로29바길 일대			독막로15길 일대			동교로38길 일대		
레벨차	구간	1.5m이하	1.5m초과 2.1m이하	2.1m초과	1.5m이하	1.5m초과 2.1m이하	2.1m초과	1.5m이하	1.5m초과 2.1m이하	2.1m초과
	개소	2	6	4	6	2	8		11	5
	비율(%)	8.0	24.0	16.0	21.4	7.1	28.6		36.7	16.7
공간 유형	유형	발코니	테라스	계단 연결부	발코니	테라스	계단 연결부	발코니	테라스	계단 연결부
	개소	2	6	4	4	8	5	6		12
	비율(%)	4.0	28.0	20.0	14.3	28.6	17.9	20.0		40.0
가구 시설	유형	테이블	의자류	가설물	테이블	의자류	가설물	테이블	의자류	가설물
	개소	7	1	2	7	3		7	3	1
	비율(%)	28.0	4.0	8.0	25.0	10.7		23.3	10.0	3.3
실제 용도	유형	식사	대기	휴식	식사	대기	휴식	식사	대기	휴식
	개소	7	1	1	5	3	2	7	3	
	비율(%)	28.0	4.0	4.0	17.9	10.7	7.1	23.3	10.0	
	유형	전시	판매	기타	전시	판매	기타	전시	판매	기타
	개소	1		1			1			1
	비율(%)	4.0		4.0			3.3			3.3

이러한 접점공간의 활용방식은 상점의 업종에 따라 다르게 나타난다. 식당과 주점의 경우 테이블을 두어 식사공간으로 활용한다는 점은 유사하다. 이와 동시에 식당은 입장을 기다리는 손님들의 대기공간으로 조성한 경우가 많은데, 이에 비해 테이블 회전율이 낮고 머무는 시간이 긴 주점은 주로 식사공간으로만 활용하고 있다. 이러한 차이는 주점이 많이 밀집한 서교동 와우산로29바길 일대와 식당이 많이 밀집한 연남동 동교로38길 일대에서 분명하게 나타난다(표 35.).

대기 없이 출입이 가능한 소매점 등은 판매중인 상품을 진열하여 보행자에게 노출시키거나 휴식공간으로 조성하여 누구든지 머물 수 있도록 하였다. 또한 이러한 공간을 예쁘게 장식하여 보행자들이 포토존으로 이용할 수 있도록 하였고 촬영을 마친 이들이 자연스레 상점 진입까지 이어지도록 유도하고 있다. 이러한 공간을 여러 사람들이 이용하는 모습을 가로에 노출시킴으로써 보행자들의 시선 집중을 통한 마케팅 효과를 기대하고 있다.

V. 홍대 인근 상업가로 입체화 특성

1. 시기별 입체화 유형 변화

홍대 인근 상업가로에서 입체화가 진행된 시기에 따라 입체화 1기 ~ 입체화 3기로 구분할 수 있다(그림 37.). 외부계단이 처음 조성되기 시작한 2008년부터 본격적으로 활성화되기 이전인 2013년까지 '입체화 1기'로 볼 수 있으며 다소 소극적으로 진행되었다. 외부계단의 도입이 본격화되며 입체화가 가장 활발하게 진행된 시기인 2014년부터 2017년까지 '입체화 2기'로 볼 수 있다. 이 시기에는 수많은 건물에서 입체화가 진행되며 다양한 형태의 외부계단과 가로 접점공간이 등장하였다. 이후 2018년부터 본 연구가 진행 중인 시점인 2022년까지 '입체화 3기'로 볼 수 있다. 입체화 1기와 2기에 비해 외부계단 및 가로 접점공간의 유형이 일정부분 수렴하였으며 신축을 통한 개발이 활성화되었다.

1.1. 입체화 1기

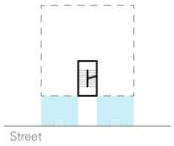
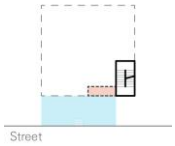
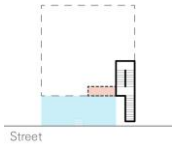
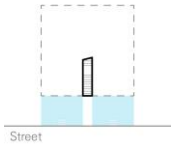
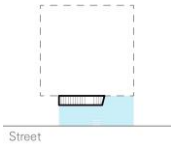
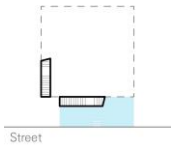
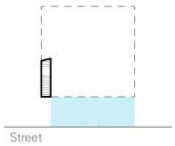
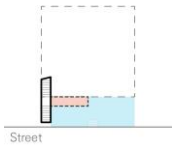
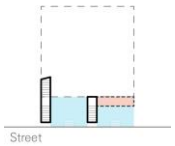
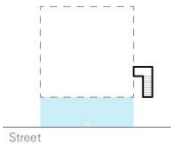
입체화 1기(2008년~2013년)에는 총 20개의 건물에서 입체화가 일어났으며, 외부계단 및 가로 접점공간의 유형은 각각 10가지로 나타났다. 입체화가 가장 먼저 진행된 서교동 와우산로29바길 일대 건물의 비중이 높으며 상수동 독막로15길 일대 건물을 일부 포함하고 있다.

(1) 외부계단 유형

계단의 위치와 돌출 여부에 따라 돌음형은 3가지, 선형은 6가지로 세분화할 수 있다(표 37.). 선형의 경우 신축된 건물에는 존재하지 않으며 모두 기존 주택의 외부계단을 활용하고 있다. 건물의 중심부나 정면에 설치된 유형(LC형, LF형, LFS형)보다 건물의 측면에 위치한 유형이 9개(45%)로 가장 많다. 이는 기존 계단을 철거하고 진입방향을 바꾸는 등의 행위가 나타난 영향이기도 하다. 또한 여러 형태의 전용계단을 추가 신설함으로써 상점으로의 진출입로가 다양해지기 시작하였다.

돌음형 외부계단이 설치된 5개의 건물 중 대수선된 건물은 3개이다. 기존 선형계단을 연장하는 과정에서 불가피하게 돌음형으로 바뀌었거나(SG-17), 진입방향을 변경하는 과정에서 필지규모의 한계로 돌음형으로 바뀌기도 하였다(SG-8). 또한 계단 진입부의 문을 제거하고 단순 확장에 그치기도 하였다(SG-9). 신축의 경우 기존 계단실 이외에 별도의 외부계단을 설치하는 형식으로 건물을 구성하거나(SG-1, SG-22), 기존 계단실과 형태는 유사하지만 출입문이 없는 외부계단을 조성하기도 하였다(SS-7). 이렇듯 입체화를 진행하기 위한 다양한 방법 중 가장 간단한 방식을 주로 사용하는 등 다소 소극적인 모습을 보인다.

표 37. 입체화 1기 외부계단 유형

RC		RS		RSX		LC		LF	
									
대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축
	1	2	1	1		2		1	
LFS		**LS**		**LSX**		**LSX+C**		***보조계단***	
									
대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축
1		3		4		2			2

* R: 돌음형, L: 선형, X: 돌출 C: 중심, S: 측면, F: 정면

(2) 가로 접점공간 유형

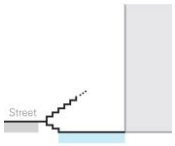
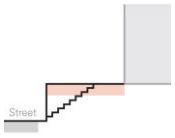
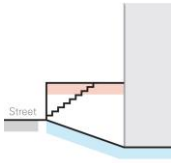
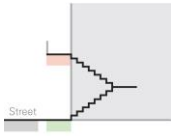
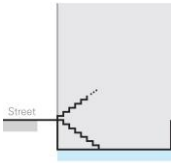
다양한 접점공간 유형 중 가로와 동일한 레벨에 위치하여 어디서나 쉽게 접할 수 있는 N형이 6개(30%)로 가장 높게 나타났으며 여기에는 신축 건물 3개가 포함된다. 다양한 레벨의 가로 접점공간이 복합적으로 조성된 유형은 6가지(N+L형, L+HT형, R+HT형, H+HT형, L+HB형, N+HB형)로 총 9개(45%)의 건물에서 나타났다(표 38.).

상층부에 테라스형 접점공간이 조성된 건물은 7개(35%)로, 하층부 접점공간과 함께 조성된 건물은 4개이다. 이들은 기존 주택의 구조에 영향을 받은 것들이 많은데, 지하 차고지를 상업화하였거나 마당을 철거하지 않은 경우가 그 예이다. 신축 건물에선 이러한 공간이 조성되지 않았으며 대수선 및 증축을 진행하며 해당 부분이 없어진 경우는 없다.

상층부에 발코니형 접점공간이 조성된 건물은 3개(15%)로 이들은 모두 대수선을 통해 조성되었다. 계단과 연결되어 있는 통로 부분을 상업적으로 활용하고 있으며 하층부 접점공간의 레벨에 따라 N+HB형 1개, L+HB형 2개가 존재한다. 하층부 접점공간 없이 상층부에만 단독으로 발코니가 조성된 경우는 존재하지 않는다.

입체화 1기에서 2기로 넘어가는 시점인 2013년에는 선큰 공간이 조성된 건물이 상수동에 처음 등장하였다(SS-22). 다만 3개 필지를 합병하여 충분한 면적의 필지가 확보된 이후 개발이 진행되었다는 점에서 주변 필지와의 차이점이 존재한다.

표 38. 입체화 1기 가로 접점공간 유형

N		N+L		L		HT		L+HT	
									
대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축
3	3	2		1		3		1	
R+HT		**H+HT**		**L+HB**		**N+HB**		***선큰***	
									
대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축
1		2		2		1			1

* N: 레벨차 없음, L: 낮은 레벨, H: 높은 레벨, R: 경사로, T: 테라스, B: 발코니

1.2. 입체화 2기

입체화 2기(2014년~2017년)에는 총 51개의 건물에서 입체화가 이루어졌다. 외부계단의 유형은 14가지, 가로 접점공간의 유형은 13가지로 가장 다양하게 나타났으며 아직 확립되지 않은 외부계단의 조성방식에 다양한 시도들이 나타났다. 어느정도 입체화가 진행된 서교동 와우산로29바길 일대 일부와 본격적으로 입체화가 진행되기 시작한 상수동 독막로15길 일대 및 연남동 동교로38길 일대 건물이 골고루 분포한다.

(1) 외부계단 유형

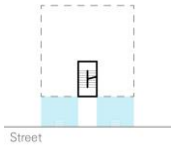
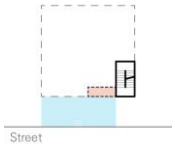
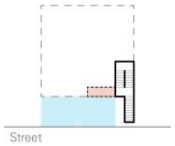
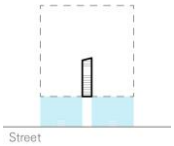
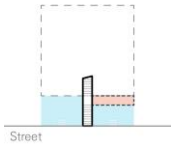
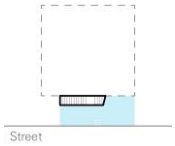
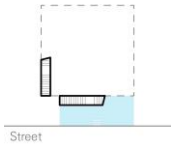
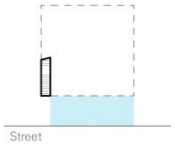
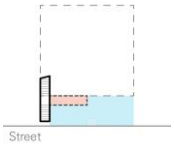
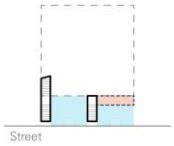
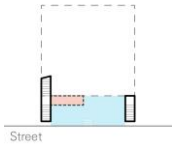
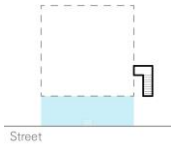
입체화 1기에 비해 돌음형은 1가지(RS+S형), 선형은 2가지(LCX형, LSX+S형) 세부 유형이 추가되었다. 또한 지하층 비상계단을 건물 전면에 조성하여 해당 층에 위치한 상점의 전용계단처럼 활용하는 건물 1개(SS-27)가 처음 등장하였다(표 39.).

선형 계단이 설치된 건물은 39개(76%)로, 입체화 1기(65%)에 비해 9%p가량 상승하며 선형 계단 선호 현상이 두드러지게 나타난다. 건물 정면에 외부계단이 설치된 건물은 9개(18%)로 나타난 반면, 건물 측면에 외부계단이 설치된 건물은 총 26개(51%)로 높은 비율을 차지하였는데 입체화 1기(30%)에 비해 압도적으로 증가한 수치이다. 이는 건물의 정면에 계단이 위치할 경우 상점 내부의 노출도가 감소하기 때문에 최대한 측면에 설치하려는 시도로 추측된다. 한편 건물의 측면 및 중심부에 전용계단을 신설한 건물(LSX+S형, LSX+C형)은 4개로 나타나는 등 상점으로의 직접 연결 시도가 증가하였다.

건물의 중심부에 설치된 건물은 대수선의 경우 4개(LCX형), 신축의 경우 1개(LC형)로 나타났다. 이를 위해선 기존 계단을 완전히 철거하고 건물 중심부도

일부 철거하여야 하는 등 공사의 규모가 커서 대수선을 통한 상업화에선 선호하지 않는 유형으로 나타났다.

표 39. 입체화 2기 외부계단 유형

RC		RS		**RS+S**		RSX		**LC**	
									
대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축
1		2	1	1		2	1		1
LCX		LF		LFS		LS		LSX	
									
대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축
4		5		4			3	16	2
LSX+C		**LSX+S**		*보조계단*		***비상계단***			
									
대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축		
2		2		3			1		

* R: 돌음형, L: 선형, X: 돌출 C: 중심, S: 측면, F: 정면

돌음형 계단이 설치된 건물은 총 8개(16%)로, 중심부보다 측면에 위치한 유형을 선호하고 있다. 특히 상층부 상점으로 직접 연결되는 전용계단을 건물 측면에 신설(RS+S형)하는 시도가 처음 등장하였으며, 계단 진입부를 돌출시켜 가로와 가까이 위치(RSX형)시키는 행위도 증가하였다.

이렇듯 입체화 2기에는 외부계단을 돌출시키거나 전용계단을 신설하는 등 가로와 최대한 가깝게 배치하여 상점으로의 접근성을 향상시키고 보행자의 진입을 유도하려는 시도가 많이 나타난다.

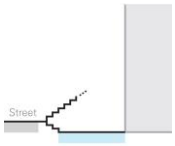
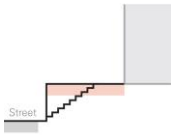
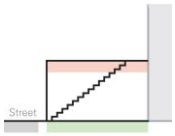
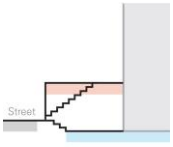
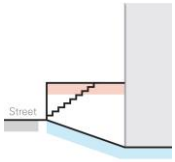
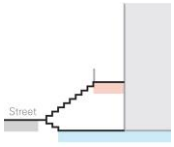
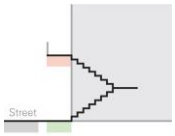
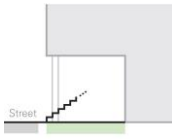
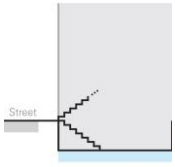
(2) 가로 접점공간 유형

다양한 접점공간 유형 중 가로와 동일한 레벨에 위치하여 어디서나 쉽게 접할 수 있는 N형이 18개(35%)로 입체화 1기(30%)에 비해 소폭 상승하였으며 여기에는 신축 건물 4개가 포함된다. 다양한 레벨의 가로 접점공간이 복합적으로 조성된 유형이 1가지(N+HBU형) 추가되었고 총 23개(45%)의 건물에서 나타나 입체화 1기(45%)와 유사한 비중을 차지한다. 또한 기존 필로티 주차장의 상업화가 처음 등장하였다(표 40.).

상층부에 테라스형 접점공간이 조성된 건물은 7개(14%)로 입체화 1기(35%)에 비해 대폭 감소하였는데, 이는 수직 증축이 이전에 비해 활발하게 일어나며 기존 테라스 공간의 내부화가 진행되었기 때문이다. 또한 신축에서는 이러한 접점공간이 나타나지 않았는데, 필지규모의 한계로 인해 소규모 상업시설에서 다양한 매스를 구성하기 어려워 주로 3층 이상에서 나타나기 때문이다.

반면 상층부에 발코니형 접점공간이 조성된 건물은 12개(24%)로 입체화 1기(15%)에 비해 9%p가량 상승하였다. 이는 테라스형 접점공간과는 다르게 단순히 건물의 입면에 부착하면 되기에 기존 외부계단을 변경하여 사용하거나 철거 후 신설하는데 비교적 자유롭기 때문이다. 대수선의 경우 기존 건물에서 큰 변화가 요구되지 않는 L+HB형이 선호되고 있으며, N+HBU형의 경우 기존 외부계단을 이동할 때 철거되지 않고 남은 통로 구간이 자연스럽게 독립적인 발코니로 활용되고 있다.

표 40. 입체화 2기 가로 접점공간 유형[35]

N		N+L		L		HT		N+HT	
									
대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축
14	5	5		4		1		2	
L+HT		**R+HT**		**H+HT**		**L+HB**		**N+HB**	
									
대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축
1		1		2		7			1
N+HBU		**NP**		*선큰*					
									
대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축				
3	1	1			2				

* N: 레벨차 없음, L: 낮은 레벨, H: 높은 레벨, R: 경사로, T: 테라스, B: 발코니, U: 계단 미연결

신축의 경우 반지하층을 조성하는데 어려움이 있어 N+HB형 및 N+HBU형을 주로 조성하고 있다. 특히 기존 외부계단과는 별개의 또다른 외부계단을 신설하고 이와 연결된 발코니를 조성하거나(SS-1), 상점을 통해서만 진입할 수 있는 독립적인 발코니를 건물 정면에 조성하여 가로에 노출시켰다(YN-24). 또한

35 외부계단은 조성하였지만 가로 접점공간을 확보하지 못한 건물 1개(SS-14) 제외한 총 50개 건물에 대한 자료.

협소한 대지 내에 반지하층을 조성하고 전용계단으로 연결하기 위해 과감하게 선큰 공간을 설치하기도 하였다(SS-8, YN-25).

1.3. 입체화 3기

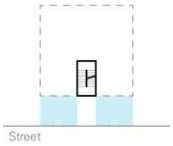
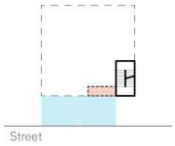
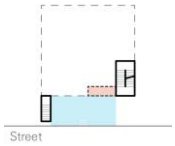
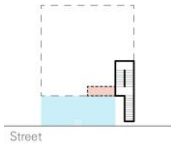
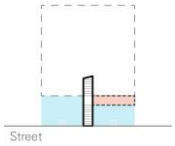
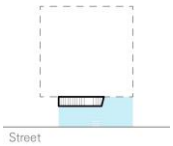
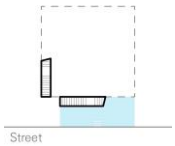
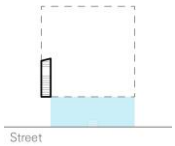
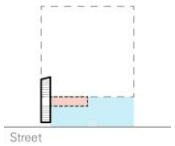
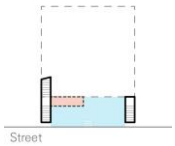
입체화 3기(2018년~2022년)에는 총 12개의 건물에서 입체화가 이루어졌으며 외부계단의 유형은 10가지, 가로 접점공간의 유형은 7가지로 나타나며 입체화 2기에 비해 각각 4가지, 6가지씩 감소하였다. 이는 입체화가 진행된 건물의 절대적인 수가 적은 영향도 있지만 10여년간 변화를 거치며 가장 효율적인 구조로 수렴하였다고 볼 수 있다. 주로 연구가 진행 중인 시점인 현재까지도 입체화가 활발히 진행되고 있는 연남동 동교로38길 일대의 비중이 높으며, 신축 건물의 비율 역시 다른 지역에 비해 높다.

(1) 외부계단 유형

입체화 2기에 비해 선형의 2가지(LC형, LSX+C형) 세부 유형이 감소하였다. 또한 이전까지 가장 용이하게 사용되던 보조계단 설치를 통한 입체화 유형 더 이상 나타나지 않는다.

선형 계단이 설치된 건물은 7개(58%), 돌음형 계단이 설치된 건물은 5개(42%)로, 돌음형 계단의 비율이 입체화 1기 및 2기에 비해 가장 높게 나타났다. 이 시기에 신축된 건물은 총 4개이며, 이 중 돌음형과 선형이 각각 2개씩 나타났다. 표본의 수가 적어 단순 비교에는 무리가 있으나, 건물의 규모가 점차 커지며 연결해야 되는 층의 수가 증가하자 시공성 및 경제성 측면에서 가장 효율이 좋은 돌음형 계단의 비율이 증가한 것으로 추측된다. 또한 선형 계단으로 모든 층을 연결하기 위해선 여러 번 꺾여야 하는 등 무리가 있고, 인접 필지와의 간격이 좁아 보행 경험이 좋지 않기 때문으로 해석된다.

표 41. 입체화 3기 외부계단 유형

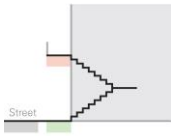
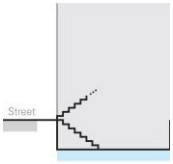
RC		RS		RS+S		RSX		LCX	
									
대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축
	1	1	1	1		1		1	
LF		**LFS**		**LS**		**LSX**		**LSX+S**	
									
대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축
2		1			1		1	1	

* R: 돌음형, L: 선형, X: 돌출 C: 중심, S: 측면, F: 정면

(2) 가로 접점공간 유형

다양한 접점공간 유형 중 가로와 동일한 레벨에 위치하여 보행자들이 쉽게 접할 수 있는 N형이 4개(33%)로 가장 높으며, 입체화 1기(30%)와 2기(35%)를 거치며 큰 변화 없이 일정한 비율을 나타냈다. 가로와 동일한 레벨과 낮은 레벨의 접점공간이 동시에 존재하는 N+L형의 비율은 25.0%로 입체화 2기(9.8%)에 비해 대폭 향상되었다. 대수선 건물에서만 나타났던 테라스 공간 조성을 통한 입체화(T계열)는 완전히 사라졌으나 발코니 공간 조성을 통한 입체화(B계열)은 여전히 이어지고 있다. 신축의 경우 반지하층이 존재하는 건물은 1개(YN-15)이며, 삼각 형태의 돌음형 계단 최하층부를 선큰 공간으로 조성하여 활용하고 있다. 반지하층이 없는 경우라도 계단과 이어지는 발코니형 접점공간을 조성하고 있다(YN-18).

표 42. 입체화 3기 가로 접점공간 유형[36]

N		N+L		L+HB		N+HB		NP	
									
대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축	대수선	신축
2	2	3		1			1	1	
선큰									
									
대수선	신축								
	1								

* N: 레벨차 없음, L: 낮은 레벨, H: 높은 레벨, B: 발코니, U: 계단 미연결

입체화 1기부터 3기까지 나타난 외부계단 및 가로 접점공간의 유형 변화 흐름은 각각 [그림 38.], [그림 39.]와 같다.

36 외부계단은 조성하였지만 가로 접점공간을 확보하지 못한 건물 1개(YN-28) 제외한 총 11개 건물에 대한 자료.

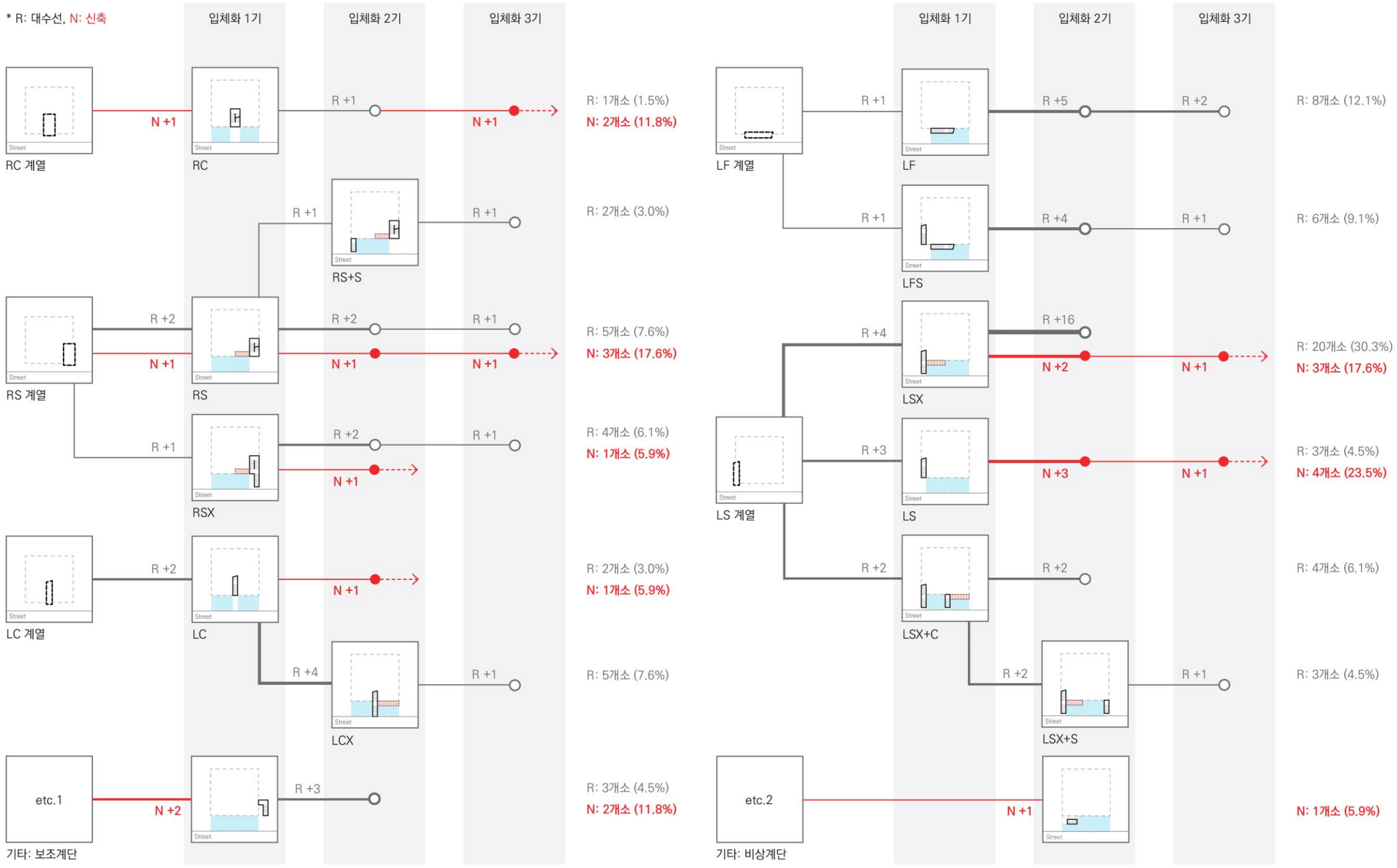


그림 38. 외부계단 유형 변화 흐름도

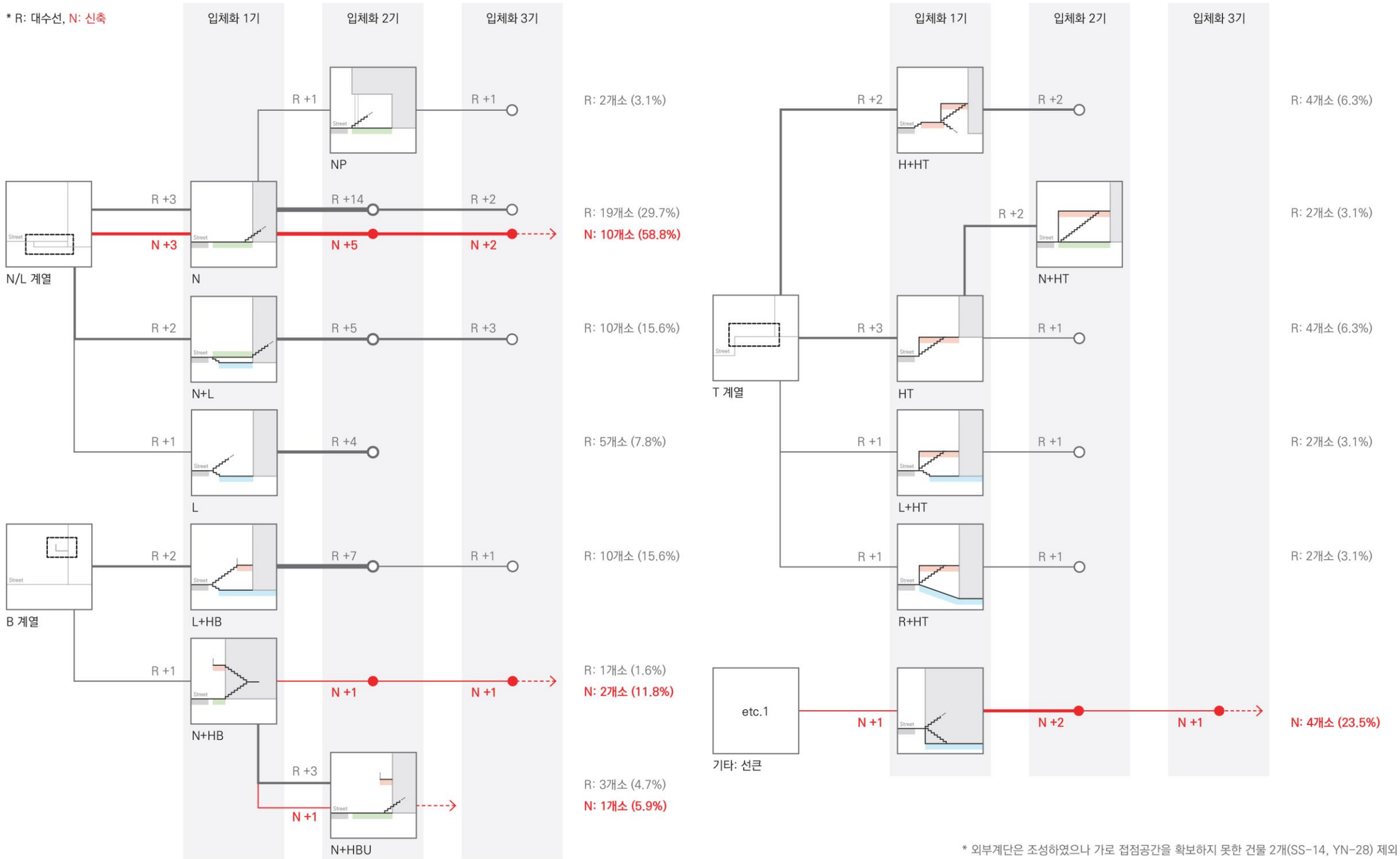


그림 39. 가로 접점공간 유형 변화 흐름도

2. 대수선을 통한 입체화 특성

기존 주택들의 큰 틀은 유사하지만 입체화가 진행되며 외부계단 및 가로 접점공간의 세부적인 형태는 다양하게 변하였다. 입체화 1기부터 3기에 이르기까지 이러한 공간들은 상점의 매출과 임대수익의 향상에 도움이 되는 방향으로 변경되었으며 이 과정에서 일련의 패턴이 나타난다.

2.1. 외부계단 특성

(1) 기존 계단 변경을 통한 상업최적화

대수선을 통한 입체화의 가장 큰 장점은 기존 주택의 외부계단을 그대로 활용할 수 있다는 점이다. 하지만 주택은 실내 채광과 치안을 고려하여 계단을 설치하지만, 상업시설은 보행자의 진입을 가장 중요하게 다루는 등 건축계획 시 접근관점이 다르다. 이렇듯 건물의 용도에 따라 계단의 역할이 각각 다르기에 기존 계단의 위치 및 형태가 상업적으로 불리하다고 판단될 때에는 단순 보수에 그치지 않고 적극적으로 변경하고 있다.

① 정면 계단의 측면 이동

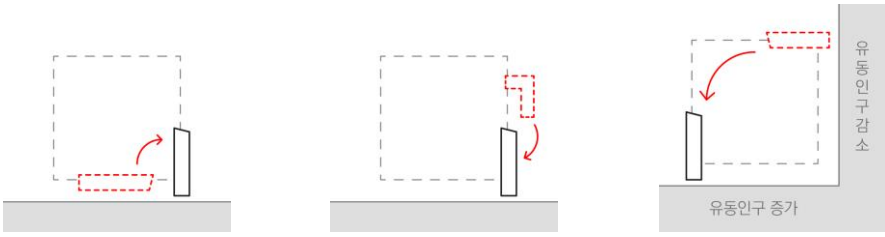
기존 계단이 건물의 정면에 위치한 경우 이를 철거하고 측면으로 이동하는 현상이 활발히 일어나고 있다. 상점은 상품 진열을 위한 투명한 입면이 매우 중요한데, 계단이 이를 저해하기 때문이다. 이 과정에서 기존 계단이 위치한 부분으로 상점 내부공간이 확장되거나 창문이나 출입문이 설치되기도 하였다. 하지만 무리하게 변경하며 이형적인 형태를 띄기도 한다. 한편 기존 계단의 통로로 활용되던 계단연결부는 남겨두거나 계단을 신설하는 과정에서 이를 의도적으로 조성하여 접점공간으로 활용하기도 한다.

② 후방 계단의 가로 방향 전진

기존 계단이 가로와 멀리 떨어져 위치한 경우 이를 일부 또는 전부 철거하여 가로와 인접하도록 설치하고 있다. 특히 건물에 가려져 가로에 노출되지 않는 경우에는 불가피하게 건물의 정면에 새로운 계단을 설치하기도 하였다. 이때 접지층 상점의 투명성이 저해된다는 단점이 발생하지만, 상층부 상점으로의 접근성 향상으로 얻는 임대수익의 향상이 더 크다고 판단하였기 때문이다. 이 과정에서 가로와 직접 연결하기 위해 건물에서 돌출된 형태를 띄기도 한다.

③ 가로의 활성화 정도에 따른 진입방향 변경

상업화가 진행되며 기존 계단과 면하지 않은 가로의 유동인구가 더 높아진 경우 계단의 진입방향을 적극 변경하고 있다. 이는 필지가 2개 이상의 가로와 면하고 있는 경우에만 발생하는데, 주로 기존 계단을 완전히 철거하고 새롭게 설치하기도 하지만 단순히 다른 가로를 향한 계단을 추가적으로 설치하여 해결하기도 한다.



a. 정면에 설치된 계단 b. 후방에 위치한 계단 c. 다른 가로의 활성화

그림 40. 기존 계단의 변경이 발생하는 경우

(2) 다양한 결합을 통한 세부유형 분화

하나의 공용계단으로 모든 층을 연결할 수 있음에도 불구하고 한 건물에 주계단인 공용계단과 부계단인 전용계단을 복합적으로 조성하였다. 이는 특히

입체화 2기에 두드러지는데, 기존 주계단을 변경하는 것은 많은 비용이 발생하기에 이를 철거하지 않고 그대로 유지하는 경우가 많다.

대신 가로와 상점을 직접 연결하는 별도의 전용계단을 설치하는 것은 비교적 용이하기에 지하 1층과 1층을 잇는 계단이 특히 많이 설치되었다. 이때 가로와 1층 상점의 레벨차가 크지 않는데, 가로에서 높이 1m 이하 부분은 건축면적에서 제외되는 점이 어느정도 기여한 것으로 보인다. 이를 위해 계단을 가로와 접하도록 건물에서 돌출시켜 설치하기도 하였다. 이 과정에서 외부계단의 유형이 분화되어 다양한 세부유형이 탄생하였다. 획일화되지 않은 유형으로 다양한 입면이 나타나고 이들이 연속되며 다채로운 경관을 형성하고, 상점으로의 접근성을 향상시키고 있다.

2.2. 가로 접점공간 특성

(1) 하층부 접점공간의 복합화

기존 주택의 마당 구조에 따라 다양한 형태의 하층부 접점공간이 조성된다. 입체화 초기에는 담장을 허물며 나타난 마당의 레벨을 지하층에 맞추기 위해 토목공사를 진행하여 주로 가로보다 낮은 접점공간이 형성되었다. 기존 마당이 언덕처럼 조성된 경우 이를 그대로 유지하여 가로보다 살짝 높은 레벨의 접점공간이 형성되기도 하였다. 이렇듯 다양한 레벨의 가로 접점공간들이 조성되었지만 하나의 필지에 단일 레벨의 접점공간만 존재하는 곳이 대부분이다.

하지만 시간이 흐름에 따라 각 필지에 다양한 레벨의 하층부 접점공간을 조성하기 시작하였는데, 가로보다 낮은 접점공간을 조성하며 동시에 동일한 레벨의 접점공간도 복합적으로 조성하였다. 이는 수직 증축의 활성화에 따른 주차장 확보 문제와 관련된다. 기존 건물의 규모는 그대로 유지한 채 주택에서

근린생활시설로 용도만 변경할 경우 설치해야 하는 주차대수가 적어 큰 문제가 되지 않는다. 하지만 증축으로 면적이 증가할 경우 한 대 이상의 주차구획을 추가적으로 설치해야 하는 경우가 발생한다.

(2) 계단연결부 인공 조성 및 활용

기존 주택의 특성상 계단과 연결된 노대 공간이 많은데, 상업화 및 입체화 과정에서 이곳을 상업적으로 활용하고 있다. 또한 기존 계단의 위치나 진입방향을 변경하기 위해 철거 후 새롭게 설치하는 과정에서 이러한 공간을 의도적으로 조성하고 있다. 반지하층이 존재하는 건물의 특성상 보행자의 눈높이와 유사한 레벨을 띄고 있으며, 이곳에서 일어나는 사람들의 행위가 가로에 그대로 노출되어 다양한 볼거리를 제공한다. 한편 기존 계단 철거 시 단 부분만 없애고 노대 부분은 남겨둠으로써 독립적인 발코니로 변경해 활용하기도 한다.

(3) 상층부 테라스 공간의 축소

입체화 초기에는 기존 주택의 차고 지붕 등을 활용하여 상층부에 테라스형 접점공간을 조성하는 경우가 많았다. 이때 하층부 접점공간의 레벨을 지하층에 맞게 변경하거나 지하 주차장 램프 역시 상업적으로 활용하는 등 다양한 높이에 복합적으로 조성되었다.

하지만 입체화가 진행될수록 증축이 활성화되었고 해당 부분으로 상점 내부면적을 확장하며 이러한 공간이 점차 축소되기 시작하였다. 하지만 증축을 병행하더라도 테라스의 일부를 남겨두는 경우가 많고, 사용자 편의성 증진을 위해 일부 지붕을 설치한 것을 제외하면 천막이나 유리벽 등 가설건축물 설치를 통한 공간의 내부화는 거의 일어나지 않았다.

2.3. 의의 및 한계

대수선을 통한 입체화는 기존 외부계단을 활용함으로써 빠르게 진행될 수 있고, 다양한 레벨에 가로와 직접 연결되는 상점과 가로 접점공간을 조성할 수 있다. 이러한 공간들은 보행자의 시야에 한눈에 들어오며 이곳에서 발생하는 다양한 이벤트는 상업가로에 활기를 부여한다.

하지만 건축행위의 특성상 기존 건물의 구조에 많은 영향을 받을 수밖에 없으며, 특히 반지하층 존재 여부와 이곳의 구조는 대수선을 통한 입체화에 있어 가장 중요한 전제 조건이다. 만약 반지하층이 조성되어 있지 않거나, 있다 하더라도 지하 깊은 곳에 위치한 경우 입체화가 진행되기 어렵다. 또한 상업용도로의 활용도를 높이기 위해 내력벽을 허물고 기둥을 세우는 방식으로 공간을 확보하여야 한다. 그러나 비용적 측면에서 신축과 큰 차이가 없고 공간구성에 있어서도 많은 제약이 따르게 된다.

한편 기존 주택의 외부계단 형태 및 구조는 초기에 입체화가 진행되기 위한 중요한 트리거로 작동하지만, 상업에 불리한 구조인 경우 이를 철거하고 새롭게 설치하는 등 적극적으로 변경할 수 있다. 따라서 입체화가 활성화된 이후에는 가로와 레벨차가 크지 않은 지하층의 구조가 더욱 중요하다. 물론 기존 건물과 필지 규모의 한계로 인해 자유롭게 변경할 수 없으며, 이 과정에서 지나치게 가파르거나 규격이 다른 각각의 단들의 복잡하게 구성되는 등 사용자의 편의성이 떨어지기도 한다.

3. 신축을 통한 입체화 특성

상업가로의 입체화가 활성화되자 주변 건물들을 모방한 신축 상업시설들이 등장하였다. 초기에는 기존 내부계단실과 같은 형태이지만 문이 없는 구조로 입체화가 진행되었으나, 얼마 지나지 않아 이곳에 단순히 별도의 외부계단을 추가 설치하는 등 가장 간단한 방식을 사용하였다. 하지만 시간의 흐름에 따라 이들은 상업적으로 가장 높은 가치를 지닌다고 판단되는 특정 유형을 중심으로 개발되고 있다.

3.1. 외부계단 특성

(1) 효율성 중심의 진화

① 단일 계단 조성

외부 노출은 높게 유지하되 면적을 적게 차지하는 효율적인 구조의 외부계단이 많이 설치되고 있다. 하나의 공용계단을 설치하여 모든 층의 상점을 연결하는 방식이 주로 사용되고 있으며, 별도의 전용계단 설치를 통한 상점과 가로의 1:1 연결은 시간의 흐름에 따라 점차 감소하였다. 하지만 지하층을 연결하는 전용계단의 설치는 증가하였다. 지상에 계단을 설치할 경우 그만큼 상점 면적이 감소해 임대수익의 하락으로 이어지나 지하의 경우 이와 큰 연관이 없고 지하층 상점으로의 접근성 향상 효과를 볼 수 있기 때문이다.

② 높은 돌음형 계단 비중

대수선을 통한 입체화 과정에서 주로 선형 계단이 설치된 것과 달리, 신축에서는 돌음형 계단의 설치가 증가하며 선형과의 비중이 유사하게 나타난다. 소규모 필지에 개발되는 만큼 건물의 측면에 계단을 조성하는 것이 선호되고

있는데, 중심부에 선형 계단이 위치할 경우 이를 기준으로 공간이 분할되기에 개별 상점이 협소해지고 공간의 효율 또한 하락하기 때문이다. 다만 필지 합병을 통해 비교적 큰 필지에 개발된 상업시설은 중심부에 돌음형 계단을 설치한 경우도 존재한다.

(2) 상부가 덮인 구조

선형 계단이 설치된 건물들은 공통적으로 계단의 상부가 위층의 슬래브 등으로 덮인 구조가 많다. 이는 외부계단이 날씨에 그대로 노출된다는 취약점으로 인해 사용자의 편의성을 고려한 것으로 해석된다. 위아래로 계단이 적층되며 자연스레 상부가 덮이는 돌음형 계단이 많이 조성되는 것도 이와 유관한 것으로 보인다. 이때 건물의 외벽에 노대와 유사한 구조의 선형계단을 설치할 경우 바닥면적 산정에서 일부 제외된다는 장점이 있음에도 이러한 형태의 계단은 신축에서 잘 나타나지 않는다. 하지만 입체화가 더욱 활성화되고 이를 이용한 다양한 유형의 외부계단이 새롭게 등장한다면 신축 상업시설의 주요 디자인 언어로 자리잡을 것으로 보인다.

(3) 지하층 상점 직접 연결

하나의 공용계단으로 모든 층이 연결된 건물이 많지만 지하층이 존재하는 경우 이와는 별도로 전용계단을 조성하여 가로와 상점이 직접 연결된 경우가 많다. 대수선을 통한 입체화와는 달리 용적률에 산입되지 않는 지하층의 구조를 충족하기 위해선 필연적으로 깊은 곳에 조성하여야 한다. 이러한 경우 보행자의 접근성과 가로 노출도가 하락하기에 주로 선큰 공간과 함께 조성되고 있다. 또한 지하층과 연결되는 비상계단을 건물의 전면에 설치하는 등 보행자에게 적극적으로 드러내기 시작하였다. 이러한 행위들은 모두 해당 계단이 바닥면적에 산입되기 않기 때문이다.

(4) 입체화 이전에 개발된 건물의 변화

입체화가 본격적으로 진행되기 이전에 지어진 상업시설들은 흔히 볼 수 있는 코어형 내부계단실이 조성된 구조였다. 시간이 흘러 입체화가 본격적으로 진행되고 주변에 외부계단이 설치된 건물이 점차 늘자 기존 계단실의 문을 제거함으로써 외부계단으로 변경하기 시작하였다. 하지만 이러한 경우 접점공간이 없는 경우가 대부분이고 법정 용적률 상한선에 근접하게 지어져 이러한 공간을 추가적으로 조성하기에 제약이 따른다. 또한 이러한 행위가 가능하다 하더라도 별도의 공사를 진행해야 하기에 많은 비용이 발생하고 해당 기간동안 영업중인 상점에 영향을 끼칠 수 있기에 가장 용이하고 부수적인 문제가 적은 방식인 문 제거를 통한 입체화를 선택한 것으로 추측된다.

3.2. 가로 접점공간 특성

(1) 하층부 접점공간 유형 축소

과거에 비하여 현행 건축 법규의 기준이 까다로워지며 다양한 레벨의 접점공간을 조성하는 것이 어려워졌다. 소규모 필지에서 개발할 수 있는 건물의 형태에 많은 제약이 따르고, 특히 지하층의 정의와 기준은 크게 변하지 않았지만 해당 규정이 엄격하게 적용되고 있어 가로와의 레벨차가 크지 않은 반지하층 조성이 사실상 불가능하다.

또한 법정 주차대수를 충족시키기 위해 주차장을 설치할 경우 가용할 수 있는 공지가 많지 않기에 가로와 동일한 레벨에 접점공간이 조성된 경우가 대부분이다. 이때 부족한 접점공간 및 상업면적을 확보하기 위해 주차장을 점용하고 있는데 측면이나 후면에 설치된 곳은 주차 기능을 유지한 채 주로 전면에 설치된 곳을 상업적으로 활용한다. 시간의 흐름에 따라 이곳 역시 상업용도로 사용될

가능성도 존재하나 주상복합시설의 비중이 높아 입주민 편의를 위해 당분간 유지될 것으로 사료된다.

(2) 지하 선큰 도입

신축에서도 용적률에 산입되지 않는 지하층을 적극 조성하고 있으나, 현재에는 건축법상 지하층의 기준이 엄격하게 적용되고 있어 가로와의 레벨차가 크지 않은 지하층은 이상 설치되지 않는다. 이로 인해 보다 깊은 곳에 반지하층을 설치하되 동시에 건폐율에 산입되지 않는 선큰 공간을 조성하여 지하층 상점의 노출도를 향상시키고 보다 나은 실내 환경을 제공한다. 특히 이곳과 연결되는 별도의 전용계단이 함께 설치되어 가로와 상점을 직접 연결함으로써 보행자의 접근성도 향상시킨다. 다만 주차대수 확보의 문제로 건축할 수 있는 면적이 작아 협소한 선큰 공간이 조성되고 있으며, 계단이 자리를 차지하기에 상업적으로 활용가능한 면적이 작다.

(3) 상층부 발코니 조성 확대

상업가로에 면한 상업시설들은 주로 소규모 필지에 개발된다는 특성상 각 층의 내부면적 확대가 우선시되기에 용적률 산정에서 제외되는 발코니 공간의 조성이 확대되었다. 다만 대수선과는 달리 가로와 동일한 레벨의 하층부 접점공간과 함께 복합적으로 조성되고 있다. 계단연결부 형식의 발코니와 상점의 내부를 통해서만 진입할 수 있는 독립형 발코니의 비율이 유사하게 나타나며 두 곳 모두 상업적으로 활용되고 있다. 특히 상점의 진입로로 사용되는 계단연결부는 동시에 손님들의 대기공간이나 식사공간으로도 활용되는 등 복합적인 기능을 한다.

반면 상점 면적의 확충으로 테라스 공간의 조성이 축소되었다. 일조 확보를

위한 높이 제한 규정으로 인해 주로 3층 혹은 4층에 테라스 공간이 조성되고 있긴 하지만, 이는 가로와의 레벨차가 크고 보행자에 시야에 들어오지 않아 상업가로의 접점공간으로 보기 어렵다. 또한 주차장 확보를 위해 가로에서 이격된 건물이 많이 개발되며 테라스 공간은 더욱 감소하였다.

3.3. 의의 및 한계

신축을 통한 입체화는 상업시설에 최적화된 외부계단과 가로 접점공간을 자유롭게 조성할 수 있다. 상업에 불필요한 부분은 과감하게 축소하거나 생략할 수 있고, 상부가 덮인 구조의 외부계단을 계획하는 등 사용자의 편의성을 고려한 공간을 조성할 수도 있다. 대수선을 통한 입체화와는 다른 형태로 발전하였고 이들과 어우러져 입면이 다양하게 나타나고 있으며 이로써 상업가로의 경관을 보다 풍성하게 만든다.

하지만 과거에 비해 관련 법규들이 강화되고 이러한 규정들이 엄격하게 적용되고 있어 현실적으로 많은 제약이 발생하여 외부계단 중심의 입체화로 이어졌다. 특히 가로와의 레벨차가 크지 않고 용적률에도 포함되지 않는 지하층의 설치가 사실상 불가능하여 다양한 레벨의 가로 접점공간의 형성이 어려워졌다. 주차장 확보를 위해 하층부 접점공간의 레벨이 가로와 동일하게 조성되었고, 이곳의 면적이 줄어들며 합법적으로 운용할 수 있는 가로 접점공간의 면적이 감소하였다.

그럼에도 지하층에 선큰 공간을 설치하거나 상층부에 발코니를 설치하는 등 다양한 레벨의 가로 접점공간을 조성하기 위한 시도가 지속적으로 나타난다. 종전에는 보기 드문 다양한 형태의 건물들이 신축되며 새로운 디자인 언어로 자리잡았으며, 향후 소규모 상업시설의 트렌드로 자리매김할 것으로 사료된다.

4. 소 결

4.1. 입체화 유형의 수렴진화

과거부터 현재에 이르기까지 상업시설을 건축하는데 있어 여전히 수익성 향상이 가장 우선시되고 있다. 임대인은 용적률에 포함되지 않는 일종의 보너스 공간을 최대한 조성하고 가로와 상점을 직접 연결하기 위해 외부계단을 설치하는 등 임대수익 향상을 위해 노력하고 있다. 임차인 역시 제한된 공간에 테이블을 하나라도 더 배치하고 많은 손님들을 수용함으로써 매출 향상으로 이어지기를 갈망하고 있다. 이러한 공통된 목표는 상업가로의 입체화라는 새로운 현상으로 자연스레 나타났다. 상업가로가 형성된 초기부터 입체화가 진행된 것은 아니지만, 시간이 흐르고 외부계단을 활용하는 건물이 증가하자 많은 사람들이 이를 모방하며 이러한 현상이 두드러졌다.

입체화가 처음 시작된 입체화 1기에는 그 유형이 적었으나, 점차 다양한 유형들이 나타났고 많은 시행착오를 거치며 진화하였다. 특히 입체화 2기에 다양한 계단들을 복합적으로 조성하며 새로운 유형들이 파생되며 등장하였으나, 입체화 3기에 이르며 특정 유형으로 수렴하고 일부 유형은 축소되었다. 이 과정에서 대수선과 신축을 통한 주요 입체화 유형이 다르게 나타났다.

대수선을 통한 입체화는 기존 주택의 반지하층을 적극 활용하며 다양한 레벨의 가로 접점공간이 조성되었고, 이들이 모여 새로운 형태의 상업가로가 형성되었다. 기존 건물의 지하층과 외부계단을 활용하고 있으며, 상업에 불리한 구조로 판단될 경우에는 이를 적극적으로 변경하기도 하였다.

신축을 통한 입체화는 그 과정에서 등장했던 수많은 유형 중 상업시설에 가장 유리한 구조만 취사선택함으로써 다양성이 줄어들었고, 외부계단 중심의

입체화가 진행되고 있다. 하지만 일반적인 상업가로에서는 보기 힘든 형태의 건물이 지어지며 새로운 디자인 언어로 자리잡고 있다. 이때 단순히 외부공간을 조성하는 것을 넘어 상점과 가로의 내·외부 경계가 허물어지고 있다.

4.2. 향후 상업가로 입체화 방향

수익성 향상이라는 동일한 목표 아래 개개인의 자발적 의지로 진행된 상업가로의 입체화는 오랜 기간동안 변하지 않은 상업가로의 모습을 변화시키고 있다. 입체화를 거치며 외부계단과 가로 접점공간은 단순히 통로 역할이나 보너스 공간의 의미를 넘어 새로운 공간 마케팅 수단으로 작용하고 있다. 이를 통해 수익이 향상될 뿐만 아니라 상업가로가 더욱 활성화되기에 상업가로의 입체화는 앞으로도 지속되고 더욱 활성화될 것이다.

초기에는 기존 건물에 외부계단이 설치되어 큰 비용 발생 없이 그대로 활용할 수 있는 지역을 중심으로 입체화가 시작될 것으로 추측된다. 특히 가로와 상점을 직접 연결하고 다양한 레벨의 가로 접점공간을 조성하기 위해서는 접지층 형태의 지하공간이 필요한데, 이러한 특성을 모두 지닌 저층 주택 밀집지역에서 상업화가 진행되며 점차 입체화까지 이어질 확률이 높다.

다만 현재까지도 상업가로의 입체화가 진행 중인 연남동의 경우, 대수선과 더불어 신축을 통한 입체화 역시 활발히 진행되고 있다. 이때 접지층의 상업화 이후 입체화가 진행되지 않고 형성 초기부터 외부계단과 다양한 레벨의 가로 접점공간이 조성된 건물들이 개발되고 있다. 이러한 현상이 더욱 보편화된다면 저층 주거지에 국한되지 않고 전국의 상업가로로 확산될 것으로 사료된다.

한편 본 연구에서 다루고 있는 상업가로와 유사하게 개별 필지의 규모가 작을 경우 새로운 입체화 유형이 등장하기에 어려움이 존재한다. 그러나 이보다 크고

다양한 형태의 필지와 면한 상업가로에서 입체화가 진행된다면 본 연구에서 나타나지 않은 방식으로 진행될 것이다. 또한 건축협정을 통한 개발이 보다 활성화된다면 상업가로에 면한 개별 건물들에 입체가로가 조성되어 상층부 상점들이 연결되는 등 완전히 새로운 형태의 입체화가 등장할 것이다. 이는 여러가지 제약으로 인해 현재 단일 필지에 개발된 대규모 복합상업시설에서만 나타나고 있다. 따라서 상업가로가 보다 다양해지기 위해선 관련 법과 제도에 대한 지속적인 논의가 필요하다.

VI. 결 론

1. 연구의 종합

상점은 반드시 가로에 면해야 한다는 조건은 상업가로가 처음 등장한 이후 현재까지도 바뀌지 않은 대전제이다. 그러나 도시화가 가속화되며 1층에만 국한되었던 상점이 상층부에도 입점하기 시작하였다. 이로 인해 상점이 가로와 접하지 않게 되며 상점의 접근성과 보행자의 인지성이 하락하는 문제가 발생하였다. 이를 극복하기 위해 홍대 인근 상권에서는 외부계단과 이와 연결된 가로 접점공간을 적극 조성하고 활용하기 시작하였다. 서교동에서 시작된 이러한 현상은 상수동과 연남동까지 상권 확장에 따라 반복적으로 나타나고 있다.

홍대 인근 상권 중 입체화가 활발히 진행된 곳들은 저층 주거지에서 상업화가 진행되었다는 공통점이 있다. 상권이 빠르게 확산되며 가장 빠르게 건축할 수 있는 방법으로 주택의 대수선을 택하였다. 상업화 초기에는 접지층만 개조하였으나 상층부까지 상업화가 진행되자 기존 외부계단을 활용하게 되면서 입체화가 진행되었다. 상업가로의 입체화는 시간이 흐르며 외부계단을 활용하는

건물이 증가하였고, 이를 통해 임대수익의 향상으로 이어지자 주변 건물들이 이를 모방하여 본격적으로 진행되었다.

이러한 현상을 보다 자세히 분석하기 위해 홍대 인근 상권의 확장단계에 맞춰 서교동, 상수동, 연남동의 대표 상업가로를 선정하여 연구하였다. 상업가로의 입체화는 임대인과 임차인을 불문하고 수익의 극대화라는 공통적인 목표 아래 진행되며 시기별로 일련의 패턴이 나타났다.

첫째, 상업가로의 입체화가 처음 등장한 입체화 1기에는 외부계단 및 가로 접점공간의 유형이 각각 10가지로 나타났으며, 주로 소극적인 입체화가 진행되었다. 대수선의 경우 기존 주택의 외부계단을 그대로 활용하되 전면 공지의 레벨을 지하층과 동일하게 조성하는 경우가 많았다. 신축의 경우 기존 내부계단실에 별도의 외부계단을 추가로 연결하거나 단순히 문이 없는 형태의 계단실이 조성되었다.

둘째, 상업가로의 입체화가 본격적으로 진행된 입체화 2기에는 외부계단 및 가로 접점공간의 유형이 각각 14가지와 13가지로 가장 다양하게 나타났다. 대수선의 경우 기존 계단을 상업시설에 최적화된 형태로 적극적으로 변경하였고, 전용계단 설치를 통한 상점과 가로의 직접 연결이 활성화되며 많은 세부유형이 파생되었다. 신축의 경우 보다 적극적으로 외부계단이 조성되기 시작하였으며, 입체화가 활성화되기 이전에 지어진 건물은 기존 내부계단실의 문을 제거하기에 이르렀다.

셋째, 상업가로의 입체화가 어느정도 자리를 잡은 입체화 3기에는 외부계단 및 가로 접점공간이 특정 유형으로 수렴하며 각각 10가지와 7가지로 감소하였다. 대수선의 경우 증축이 활성화되며 더 이상 상층부에 테라스형 가로 접점공간이 조성되지 않았고, 하층부에는 가로와 동일한 레벨과 낮은 레벨의 접점공간이

복합적으로 조성되었다. 신축의 경우 입체화 2기에 등장한 유형이 이어졌고 가로 접점공간의 유형이 4가지로 축소되며 외부계단 중심의 입체화가 진행되었다.

이렇듯 입체화 1기와 2기를 거쳐 3기에 이르기까지 입체화 방식은 진화를 거치며 수많은 유형들이 파생되며 등장하였고, 상업시설에 가장 최적화된 특정 유형으로 수렴하였다. 또한 이 과정에서 건축행위에 따라 입체화 특성이 다르게 나타났다.

대수선의 경우 기존 건물의 구조에 많은 영향을 받지만 신축에 비해 다양한 레벨의 가로 접점공간을 조성할 수 있다. 특히 기존 건물에서 접지층 형태의 지하층 여부가 가장 중요한데, 외부계단의 형태는 상업가로가 활성화됨에 따라 적극적으로 변경함으로써 대응하고 있기 때문이다.

신축의 경우 관련 법규 및 규정을 엄격하게 적용 받기에 대수선에 비해 가로 접점공간의 유형이 축소되었다. 하지만 선큰 공간을 조성하고 지하층 상점을 직접 연결하는 별도의 전용계단을 적극 설치하는 등 새로운 방식으로 대응하고 있다. 또한 외부계단의 취약점인 날씨로부터 어느 정도 자유롭기 위해 상부를 덮는 구조로 계획하는 등 사용자의 편의성을 고려하고 있다.

상업가로가 입체화 되며 다양한 레벨의 가로 접점공간이 상업적으로 활용되고 있으며, 이곳에서 일어나는 행위들은 보행자들에게 다양한 볼거리와 선택지를 제공함으로써 활기를 부여하고 있다. 이러한 현상은 현재 서울 일부 지역에 국한되어 나타나고 있지만 그 범위가 지속적으로 확장될 것이다. 특히 접지층 형태의 지하층이 설치된 주택 밀집 지역에서 활발히 일어날 것으로 예상된다. 향후 상업가로의 입체화가 더욱 보편화된다면 상업화를 거친 후 입체화로 이어지는 일련의 과정을 생략하고, 상업화 단계에서 외부계단 및 가로 접점공간을 조성함으로써 입체화가 동시에 진행될 것으로 보인다.

2. 연구의 의의 및 한계

본 연구를 통해 최근 15년간 홍대 인근 상업가로에서 입체화가 발생하게 된 계기와 시간의 흐름에 따라 변화한 일련의 입체화 패턴을 밝혔다. 특히 입체화가 활발히 진행된 시기를 기준으로 입체화 1기, 2기, 3기로 분류하고 각 단계별 입체화 유형이 등장하게 된 배경과 건축행위에 따른 입체화 특성을 실증적 분석을 통해 밝혔다.

다만 홍대 인근 상권의 범위가 넓어 모든 상업가로를 분석하는데 무리가 있어 입체화 현상이 두드러지게 나타나는 지역별 대표가로를 선정하여 진행하였다는 점에서 모든 상업가로의 특성을 대표하지는 못한다는 한계가 있다. 신축된 건물 및 입체화 3기에 입체화가 진행된 건물의 경우, 표본이 적어 최신 경향을 파악하기에 어려움이 있다. 대수선을 통한 입체화가 진행된 건물 중 일부가 기존 계단의 변경된 것으로 추측되지만 과거 자료가 남아있지 않아 연구에 반영할 수 없었다.

하지만 건축학계에서 거의 다루어지지 않았던 상업가로의 입체화 현상에 대하여 기초 연구를 시작하였다는 점에서 의의가 있다. 또한 입체화 과정에서 나타난 개별 건물들의 입체화 패턴을 기록한 자료를 남김으로써 후속 연구를 위한 발판을 마련하였다는 점에서 의의가 있다.

현재 연구대상 상업가로에 포함되지 않은 주변 가로에서도 입체화가 활발히 진행되고 있으며, 홍대 인근 상권 이외 다른 지역에서도 이러한 현상이 조금씩 나타나고 있다. 상업가로의 입체화는 비교적 최근에 두드러지게 나타난 현상인 만큼 앞으로 지속적인 관찰을 통한 후속 연구의 진행이 필요하다. 특히 필지의 규모나 형태, 경사도 등 다양한 필지조건에 따른 입체화 특성에 대한 후속

연구가 진행되어야 한다. 이러한 분야의 연구가 지속되어 방대한 양의 데이터가 축적된다면 건축 계획 및 부동산 개발 자동화 연구 등에 활용될 수 있다. 다양한 패턴 언어는 알고리즘의 중요 변수로 작용하기에 인공지능 기술 향상을 위한 딥러닝 기초자료로도 활용될 수 있다. 타분야와의 융합 연구가 지속된다면 궁극적으로 건축 전반의 발전에 기여할 것이다.

참 고 문 헌

학술논문

· 송지연, 이세연, 박진아 (2014), 「가로의 구조적 환경에 대한 보행자 선호도 조사」, 한국도시설계학회지, 15(3), 151-161.

· 양우현, 정은욱 (2002), 「상업가로 활성화를 위한 현황 및 특성 분석 - 명동 중앙로, 이대 앞 패션거리, 압구정동 로데오거리 사례 분석」, 한국도시설계학회지, 9(4), 5-22.

· 임선희, 김주연 (2018), 「보행 친화적 상업가로의 장소적 가치에 관한 연구」, 한국공간디자인학회논문집, 13(4), 11-25.

· 임하나, 김태현, 최창규 (2014), 「보행 실제거리와 인지거리의 차이에 영향을 미치는 보행환경 특성에 관한 연구」, 대한국토도시계획학회지, 49(7), 97-115.

· 최윤경, 이여빈, 이수경 (2017), 「도심 복합 상업시설 내부가로의 공간적 특성에 관한 연구」, 한국문화공간건축학회논문집, 57, 80-88.

· 최임주, 이현준 (2009), 「도심지역 상업가로 환경개선에 관한 연구 - 부산광역시 도심 및 부도심의 상업가로를 중심으로」, 대한건축학회연합논문집, 11(1), 73-82.

· 한상곤, 조항만 (2022), 「상업가로의 외부계단 및 접점공간 특성에 관한 연구 - 2013년~2022년 연남동 미로길의 변화를 중심으로」, 대한건축학회논문집, 38(9), 81-90.

· 홍성조, 이경환, 안건혁 (2010), 「상업지역의 가로환경이 보행자의 구매 활동에 미치는 영향 - 인사동과 문정동 상업 가로를 대상으로」, 대한건축학회 논문집 계획계, 26(8), 229-236.

학위논문

· 김병석 (2020), 「상업가로 경관의 시지각적 평가 연구 – 아이트래킹을 활용한 주야간 비교를 중심으로」, 한양대학교 박사학위논문, 8-22.

· 남익호 (2002), 「도시 상업시설의 매개공간 계획에 관한 연구 - 홍익대학교 주변 상업시설 계획을 중심으로」, 홍익대학교 석사학위논문, 6-36.

· 박기범 (2000), 「건축기준에 따른 다가구 주택의 건축적 특성에 관한 연구」, 서울시립대학교 석사학위논문, 43-53

· 신창섭 (1986), 「가로변 건축물 파사드의 유기적 구성에 관한 연구」, 연세대학교 석사학위논문, 27-28.

· 이동수 (2001), 「다가구주택의 건축계획특성에 관한 연구」, 명지대학교 석사학위논문, 5-33

· 정기진 (2017), 「대학가 노후 다세대·다가구 주택 활용 계획에 관한 연구 - 홍익대학교 주변을 중심으로」, 홍익대학교 석사학위논문, 6-15.

· 정태규 (2022), 「지하철 환승 공간을 활용한 계단 중심의 건축」, 한양대학교 석사학위논문, 5-13.

· 허자연 (2015), 「서울시 상업가로의 변천과정에 관한 연구」, 서울대학교 박사학위논문, 47-58.

단 행 본

· Fernand Braudel (1982), 「The Wheels of Commerce: Civilization and Capitalism, 15th-18th Century」, vol.2, Harper&Row, 25-80.

· Jan Gehl (1987), 「Life between buildings : Using public space」, Van Nostrand Reinhold, 131-148, 165-172.

· Jane Jacobs (1961), 「The Death and life of great American cities」, Random House, 143-186.
· Kevin Lynch (1960), 「The image of the city」, M.I.T. Press, 46-66.
· Nikolaus Pevsner (1976), 「A History of Building Types」, Princeton University Press, 143-149.

· 서울역사박물관장 (2018), 「홍대 앞 : 서울의 문화발전소」, 서울역사박물관, 38-123.
· 오성훈, 진현영 (2012), 「상업가로 활성화를 위한 도시설계 방안 연구 - 건축물과 가로의 연결공간을 중심으로」. 건축도시공간연구소, 17-26.
· 최윤경 (2003), 「7개의 키워드로 읽는 사회와 건축공간」, 시공문화사, 211-238.

미 디 어

· 경향신문, 「뉴서울의 고동」 (1961년 3월 14일)
· 경향신문, 「홍대입구 제2대학로로」 (1988년 5월 14일)
· 동아일보, 「철도요금 인상조정키로」 (1976년 7월 26일)
· 매일경제신문 「철도운임 계절 차등제 검토」 (1976년 9월 29일)
· 한국경제, 「넓어지는 홍대 상권, 합정·연남동 넘어 망원·성산동까지 '들썩'」 (2014년 11월 18일)
· 홍대신문, 박준희, 「대학과 대학공간 3 : 홍대인 실험의식 거리에 배어야」 (1994년 9일 13일)

Abstract

A Study on the Three-dimensionalization Characteristics of Commercial Street near Hongdae area

- Focusing on the Exterior Stairs and Contact Spaces on the Representative Streets in Seogyo, Sangsu, and Yeonnam-dong -

Sang-gon Han

Master's Dissertation
Department of Architecture & Architectural Engineering
Seoul National University

The evolution of commercial streets has been characterized by various morphological changes, but the fundamental need for a connection between stores and streets remains unchanged. However, as urbanization progresses, an increasing number of stores are located on upper floors, resulting in a disconnection between stores and streets. To address this issue, colorful signs have commonly been used as a solution. Recently, the emergence of exterior stairs in commercial facilities has provided a new solution, acting as a vertical extension of commercial streets by directly linking stores and streets. Furthermore, creating contact spaces at multiple levels, rather than just on the ground floor, offers pedestrians a variety of attractions and helps to revitalize commercial streets. This phenomenon

can be seen in both new and existing commercial facilities and has resulted in a new type of commercial street. Nevertheless, little research has been done in this area. Therefore, this study aims to uncover characteristics and patterns that emerge in the three-dimensional process of commercial streets.

This phenomenon is primarily observed in commercial streets near Hongdae in Seoul, and it has also been observed as the commercial district expands in Sangsu-dong and Yeonnam-dong. To study this, this research focuses on Seogyo-dong, Sangsu-dong, and Yeonnam-dong, and selects the most prominent commercial street in each region as the subject of the study. Through field trips, mainly observing and measuring exterior stairs and contact spaces, a current status drawing was prepared, and data was collected and analyzed.

These commercial streets share a common characteristic in that commercialization has recently progressed in residential areas located away from the main street, where there is a large floating population. In the early days, the ground floor of existing houses was converted into stores, but as commercialization gained momentum, it expanded to the upper floors as well. The use of exterior stairs installed in existing houses played a major role in the three-dimensionalization of these commercial streets.

The method of creating exterior stairs and contact spaces was similar across regions. Linear exterior stairs were mainly created on the side of the building, and if the existing stairs were deemed unfavorable for

commerce, they were actively changed. Various types of contact spaces were created not only on the lower floor but also on the upper floor and were used for commercial purposes. However, there were slight differences in the types depending on the period of three-dimensionalization, and a series of patterns appeared in the process of change over a 15-year period from 2008 to 2022.

In the first phase of three-dimensionalization, there were 10 types of exterior stairs and contact spaces, respectively. The approach was relatively passive, such as using existing exterior stairs or installing additional exterior stairs. In the second phase, the largest number of buildings changed in the shortest period of time, and their types became more diverse, with 14 and 13, respectively. Existing exterior stairs began to be more actively changed, and various detailed types were derived by installing dedicated stairs that directly connected the store and the street. In addition, new buildings actively imitated the surrounding buildings and created these spaces. In the third phase, their types evolved and converged into 10 and 7 types, respectively. Compared to the past, expansion was activated, and terrace-type contact spaces were reduced. But different types were preferred from the beginning, such as creating a complex level of contact spaces on the lower floor.

Meanwhile, according to construction activities, the three-dimensionalization characteristics are different. Specifically, through renovation, creating contact spaces at various levels is advantageous, but the process is limited by the influence of the existing building structure.

Initially, the stairs of the existing building were used as they were, but this phenomenon gradually evolved to actively change it. In contrast, through new construction, laws and regulations have been strengthened, making it more difficult to create contact spaces at various levels. This has led to a focus on three-dimensionalization centered on exterior stairs. However, it has become a new design language for small commercial facilities through various three-dimensional attempts such as actively installing walking-friendly stairs or sunken spaces.

The scope of this trend is expected to expand beyond commercial areas near Hongdae to other areas. The commercialization is likely to lead to the three-dimensionalization of low-rise residential areas near commercial streets. However, as this phenomenon becomes more widespread, it is expected that commercialization and three-dimensionalization will occur simultaneously in the future.

This study, conducted through empirical research, uncovered a set of patterns and their significance over time related to the three-dimensionalization of commercial streets near Hongdae area over the past 15 years. The research is important as it initiates a foundational study on the phenomenon of three-dimensionalization in commercial streets, an area that has not been extensively studied before. Additionally, by documenting the changes that occurred in individual buildings during the process of three-dimensionalization, this study lays the foundation for future research in this field.

Keywords Hongdae, Commercial Street, Three-dimensionalization, Exterior Stair, Contact Space

Student Number 2021-22070

서울대학교 대학원 건축학과
TAALab.