# 구도심 근린상업가로 (Neighbourhood Main Street)의 활성화 방안에 관한 연구

## - 미국 메인스트리트 프로그램의 성공사례를 바탕으로 한 서울형 모델 연구 -

## The Study on Revitalization of the Historic Neighbourhood Main Street

이화연* · 박소현**
Lee Hwa-Yeon · Park So-Hyun
서울대학교 협동과정 도시설계학과 석사과정*
서울대학교 건축학과 조교수**

## Ⅰ. 서 론

### 1. 연구의 배경과 목적

급격한 경제발전과 산업화는 신도시나 신개발 위주의 도시정책과 기존 도심의 기반시설 개선에의 미약한 투자로 구도심의 쇠퇴를 야기해왔다. 근대 이후 기능주의나 국제주의 양식의 건축물들로 무분별하게 채워져 가며 역사적으로 의미 있는 도시공간과 건축물들 또한 파괴되면서 구도심은 정체성을 잃어 갔으며, 산업화 이후 급속도로 퍼진 자동차 문화에 적합하지 않은 도시공간 구조 또한 구도심의 쇠퇴를 불러오는 원인이 되기도 하였다. 결국 구도심은 주거환경의 악화, 정주인구의 감소, 커뮤니티의 붕괴, 도심부로서의 활력저하, 야간 도시공동화 등 악순환이 이어져왔다.

이를 극복하고자 도심 보행 공간 창출 (가로환경개선사업), 도시 역사경관 보존, 도심 재생 관리방안 연구 등 다각에서 구도심을 대상으로 연구와 사업이 진행되어오고 있다. 그러나 이러한 노력들은 각각 지역이나 거리의 특성을 올바로 이해하지 못한 물리적 환경개선인 가로 정비 차원에 그치고 있으며, 현행 도시설계기법의 구도심(기성시가지) 관리 역시 관주도적이며, 건축여건을 고려하지 못한 개발형 도시설계, 주민의사를 반영하지 못한 도시설계로서의 한계를 보이고 있다.

역사보존을 통한 도시의 정체성을 유지하고, 더불어 지속적으로 생활하는 데 있어 불편함이 없도록 할 수 있는 총체적인 도심 재생 프로그램이 필요한 시점이다. 디자인 과정에 있어서도 마스터플랜을 완성하는 결과중심적인 작업이 아니라 장기적인 안목에서 이해주체간의 협의를 통해 시간을 두고 개선해 나가는 과정적 작업이 되어야 한다.

따라서 본 연구에서는 1970년대부터 미국의 중심 근린상업가로를 중심으로 역사보존과 경제적 부흥을 기본 목적으로 두고, 지역 주민들의 참여에 의해 재생(revitalization)시키고자 시작된 '메인스트리트 프로그램'의 내용과 성공사례들을 살펴보고자 한다. 메인스트리트 사례분석을 통한 도시설계적 디자인 절차 및 요소들을 통해 서울에 적합한 구도심의 근린상업가로 활성화를 통한 도심재생 모델에의 시사점을 도출해 보고자 한다.

AURIC Architecture & Urban Research Information Center All Digital Rights Reserved.
Architecture & Urban Research Information Center, http://www.auric.or.kr

## 2. 연구의 방법

본 연구는 세 단계로 나뉘어 진다. 첫째는 국내 현황파악을 위한 선행연구 고찰로 보행환경 개선과 관련한 연구, 적극적 활용 역사보존방식에 대한 연구, 그리고 도심재생 도시설계수법과 관련한 연구를 중심으로 살핀다.

둘째는 미국 메인스트리트 성공 사례분석을 통한 시사점 및 활용요소 도출로써, 메인스트리트 프로그램의 체계와 목적, 방식, 절차 등을 우선적으로 파악한다. 전체적인 성과 및 긍정적 요소를 살핀 후, 매해 개최되는 GAMSA(Great America Main Street Awards)의 최근 3년간의 수상지역을 대상으로 사례분석을 하게 된다. 기본 자료는 mainstreet.org와 각 지역 웹사이트에 올라오는 디자인 지침, 기사, 통계자료 등을 근간으로 한다.

마지막으로 위의 두 단계를 바탕으로 하여 서울 도심근린지역 특성 및 공간구조 파악 에 관한 연구를 진행. 서울형 근린상업가로에 있어서의 시사점을 도출해 내는 것에 목표를 둔다.

# Ⅱ. 예비적 고찰

## 1. 근린상업가로(Neighbourhood Main Street)의 전략적 중요성

지역에 있어 근린상업가로(Neighbourhood Main Street)는 지역의 이미지, 자긍심, 번영의 정도, 그리고 투자수준이 반영되어 나타난다. 주거지로부터 근거리에 위치하여 보행접근이 용이하고, 더불어 커뮤니티 접근도 쉽게 할 뿐 아니라, 시청, 동사무소, 법원, 우체국 등과 같은 행정업무 시설이 위치하며 보험회사나 은행과 같은 금융서비스 기능도 함께 위치하게 된다. 지역 커뮤니티 멤버들이 모여 토론할 수 있는 장소로 바뀔 수도 있으며, 대형 상업공간의 개별적 활동과는 다르게 지역의 퍼레이드, 특별행사, 축제 등이 무형의 공동체 의식 혹은 소속감을 고취시킬 수 있다.

따라서 독립적인 사업 (다른 지역 산업과 서비스 지원, 커뮤니티 사업 지원, 자영업)을 하기에 있어 상호 연계를 통해 이상적인 위치가 될 수 있다. 또한 아무리 작은 상업지역이라 해도 수백명의 사람들이 고용되어 일하므로, 지역 내에서 주요한 고용창출 지역으로 역할을 할 수 있다. 또한 그곳의 오래된 건물들은 커뮤니티의 과거를 품고 시각적 정체성을 띔으로써 지역의 역사적 중심으로 기능하게 되며, 이는 타 지역과의 차별을 두고 외부인들을 불러모을 수 있는 잠재력이 될 수도 있다. 또한 건강한 근린상업가로의 핵심부는 인근 거주자들의 재화가치를 보호한다.

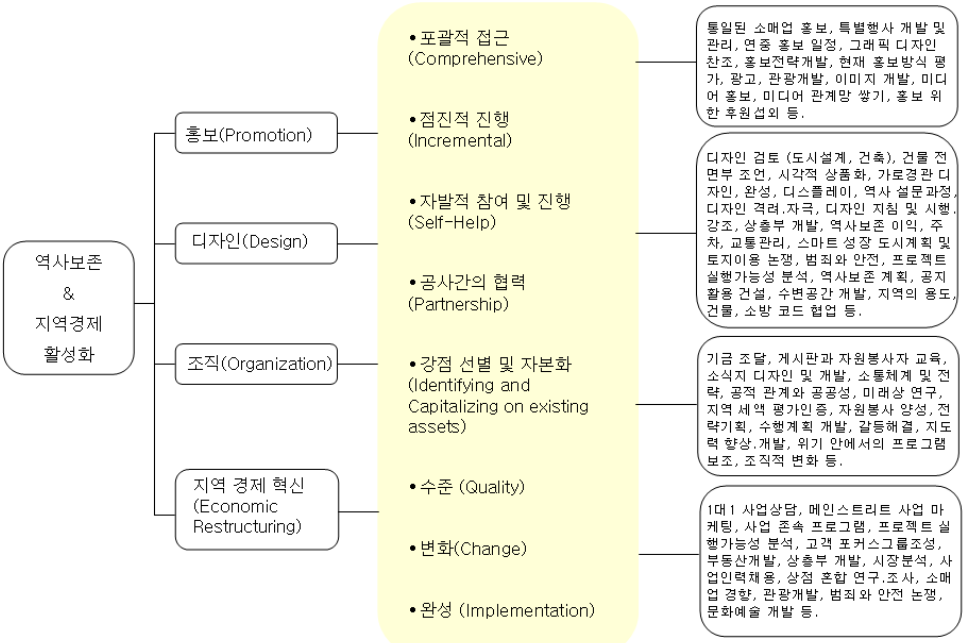
## 2. 미국 Main Street Program의 기본체계 및 전략

미국의 내셔널트러스트(National Trust)운동에서 시작하여 기본적으로 역사보존에 토대를 두고 있다. 도심의 쇠퇴되어가는 소규모 상업시설이 밀집해 있는 근린상업가로를 크게 네가지 기본전략을 중심으로 활성화 시킴으로써 지역의 경제적 부흥을 통해 지속성을 살리고자 하는 데 기본 취지를 둔다.

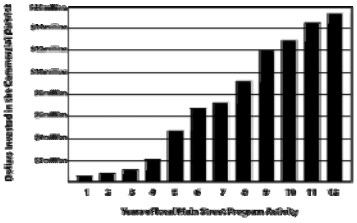
크게 네가지 기본 전략인 홍보(Promotion), 디자인(Design), 조직(Organization), 지역경제 혁신(Economic Restructuring)으로 구분하여 진행조직을 구성하고, 그 안에서 내부 및 외부 전문가, 지역의 자원봉사자, 실제 이권이 개입된 자, 지역 거주자 등이 참여하게 된다. 네가지 전

AURIC Architecture & Urban Research Information Center All Digital Rights Reserved.
Architecture & Urban Research Information Center, http://www.auric.or.kr

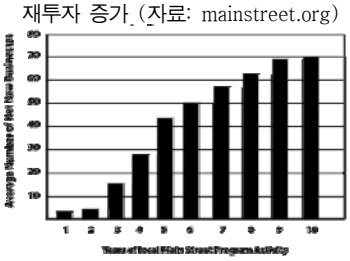
략에 따른 조직은 그림1)에서와 같이 여덟가지 원리에 따라 전략수행계획을 세우고, 그에 따른 활동 내용은 장기적 목표를 두는 전략 및 법제적인 계획부터 실제적으로 와닿는 매우 직접적인 내용까지 담고 있다.



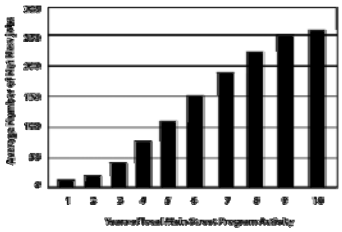

(그림 1) 메인스트리트 프로그램 체계도



(그림 2) 미국 메인스트리트 물리적 재투자 증가 (자료: mainstreet.org)



(그림 3) 미국 메인스트리트 사업 성장률 (자료: mainstreet.org)



(그림 4) 미국 메인스트리트 고용 성장률 (자료: mainstreet.org)

## 3. 미국 Main Street Program 나타나는 주요 성과

근린의 중심상업가로(Main Street)의 경제 활성화를 통한 지역의 지속성과 역사보존을 통한 정체성 확립을 기본 모토로 둔 메인스트리트 프로그램은 1977년부터 미국에서 시작되어 30여년이 지난 지금도 활발하게 진행되고 있다. 또한 메인스트리트 프로그램은 급히 괄목할만한 성과를 내기보다는  보다 장기적인 미래에 목표를 두고 진행되어왔다. 그리하여 시간이 흐른 지금 훌륭한 미국의 메인스트리트 시상식(Great Am,erican Main Street Awards)을 개최하여 1997년부터 해마다 다섯 지역의 메인스트리트를 선정하여 시상하고 있다. GAMSA에 등록되는 전체 메인스트리트 프로그램 진행 지역들은 경제적으로, 환경적으로 많은 성과를 거두고 있다.

# Ⅲ. 사례연구 및 분석

## 1. 사례 선정 및 분석의 틀

### 1) 사례연구 대상 지역 선정

사례연구 대상 지역을 설정함에 있어 특수 기준을 중심으로 살피기보다는 가급적 다양한 지역의 현황을 접하고, 성공사례의 공통적 요소를 파악하려 하였다. 미국 메인스트리트 프로그램 성공사례로서 GAMSA의 2003년부터 2005년까지 3년간 15개 수상지역을 주요 연구대상으로 삼았고, 이들에 대한 자료는 GAMSA 웹사이트 및 각 지역의 메인스트리트 홈페이지 자료실과 기사들을 토대로 했다.

### 2) 분석의 주요 내용 및 목적

가) 기본 지역 정보

본 연구의 최종적 목표인 서울형 메인스트리트 구상을 하기 위해서는 메인스트리트의 서울에

AURIC Architecture & Urban Research Information Center All Digital Rights Reserved.
Architecture & Urban Research Information Center, http://www.auric.or.kr

의 적합성을 따져봐야 할 것이다. 그러기 이전에 메인스트리트의 주요 성격과 규모를 파악하여 국내 상황과 비교해볼 수 있도록 해야한다. 그러기 위해 인구, 대상지역의 규모(단순히 가로변이 아닌 블록 규모로 잡혀있다), 프로그램 시행연도 등의 기본 정보를 파악해 두어야 한다.

나) 경제적 효과 전후비교

결과적으로 지역 경제의 활성화를 통해 지역 환경의 지속성을 꾀하는 프로그램인 만큼 경제적 효과가 어떻게 나타나는 지는 주요한 관심사다. 상업이 활성화 되고, 인근 거주민들의 발길이 잦아지고, 그럼으로써 지역 사업 및 고용이 높아지는 것이 기본 시스템이며, 다양한 사업을 위한 자금지원책 역시 관심을 두고 살펴볼 부분이다. 기본적으로 모든 지역에서 적용하여 살펴보는 내용으로는 메인스트리트 프로그램 시작 전.후의 비교로 신규 일자리 창출, 신규 사업증가분, 1층 상점 공실률 전.후 비교, 1 $ft^2$당 임대율 변화 등을 들 수 있다. 네가지 기본 전략에 의해 지역을 홍보하고, 디자인을 통해 물리적 환경을 개선, 프로그램을 진행하는 데 필요한 조직, 그리고 경제혁신을 위한 다양한 지원사업 등의 결과로써 지켜볼 요소들이다.

다) 디자인 변경 내용

메인스트리트 프로그램의 네가지 전략 가운데 '디자인'이 직접적으로 환경을 개선하는 데 영향을 끼치며, 실제로 도시설계 및 환경디자인을 담당하는 부분이다. 지역의 역사적 유산을 최대한 보존하고 활용함으로써 지역 특유의 정체성을 찾고 다른 지역과 차별화를 함으로써 경제적으로도 긍정적 효과를 기대한다. 디자인 위원회에서 주로 이뤄지는 사업은 가로(Streetscape), 입면(facade, storefront), 건물 (building) 리노베이션으로 구분될 수 있으며, 이는 각각의 건물과 거리 성격에 따라 다르게 전략이 세워진다. 그러므로 각 지역의 가로, 입면, 건물이 어떤 식으로 리노베이션 되는 지와 그에 따른 주요 목표들은 무엇인지 살피고자 한다.

라) 디자인 지침내용 분석

가로경관, 입면, 개별 건축물을 리노베이션 함에 있어 주요 기준으로 삼고 있는 기준들을 파악한다. 디자인 지침에서 역사환경 및 도시정체성, 지속성을 위한 디자인 요소는 무엇으로 삼고 있는지와 포함하고 다루는 내용들은 어디까지인가 그 범위를 파악해본다.

<표 1> 사례연구 대상 15개 지역 Main Street

| 수상연도 | | 지역이름 | 시작 연도 | 대상지 규모 | 지역인구 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2005 | 1 | Barracks Row, Washington DC | 1999 | . | 600,000 |
| | 2 | Emporia, Kansas | 2001 | . | 26,760 |
| | 3 | Frederick, Maryland | 1994 | . | 57,000 |
| | 4 | New Iberia, Louisiana | 1987 | . | 33,000 |
| | 5 | Washington Gateway Boston, Massachusetts | 1986 | . | . |
| 2004 | 6 | Burlington, Iowa | 1986 | 50 square blocks | 26,839 |
| | 7 | Encinitas, California | 1988 | 14 square blocks | 64,000 |
| | 8 | Paso Robles, California | 1984 | 15 square blocks | 27,000 |
| | 9 | Rogers, Arkansas | 1993 | 49 square blocks | 42,000 |
| | 10 | Westfield, New Jersey | 1997 | 25 square blocks | 29,644 |
| 2003 | 11 | Greenville, South Carolina | 1978 | . | . |
| | 12 | Littleton, New Hampshire | 1997 | . | . |
| | 13 | Manassas, Virginia | 1986 | . | . |
| | 14 | Rome, Georgia | 1981 | . | . |
| | 15 | Wenatchee, Washington | 1992 | . | . |

AURIC Architecture & Urban Research Information Center All Digital Rights Reserved.
Architecture & Urban Research Information Center, http://www.auric.or.kr

## 2. 사례 연구 및 분석내용

1)디자인 변경내용인 가로(Streetscape), 입면(facades), 개별건물(building)의 주요 사례들을 파악하고 그에 특기할 만한 사항들을 기록하여 변경내용의 주요 목적을 알 수 있도록 하였다.

2)신규 일자리 및 신규사업 수치는 프로그램 적용기간 동안의 증가분을 표시한 것으로 경제회복 효과를 살필 수 있다.

<표 2> 사례연구 대상지역 1 : Barracks Row, Washington D.C

| | 지역명 | 가로(Streetscape) | | 입면(Facades) | | 개별건물(Buildings) | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Barracks Row Washington (1999-2005) | | | | | | |
| | | 메인스트리트 프로그램 오피스가 위치하며, 예술 물품 거래 활성화를 위한 지원 역할을 하게 됨. | | | | 세익스피어 극장, $2,000,000에 매입하여 재건한 Odd Fellow 건물은 상업지구 재활의 촉매 역할을 함. | |
| | | 지역인구 | 신규 일자리 | 신규사업 | 건물재건 | 1층 공실률 | 기타 |
| | | 600,000 | 198 | 40 | 51 입면, 40 간판, | . | . |

<표 3> 사례연구 대상지역 2 : Emporia, Kansas

| | 지역명 | 가로 | | 입면 | | 개별건물 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | Emporia, Kansas (2001-2005) | | | | | | |
| | | | | 공공예술을 통한 벽면의 성공적 재건을 통해 극장은 엠포리아 직역에서 대중무화와 오락의 목적지로서 기능하고 있다. | | 고층부 408건의 리노베이션 개발사업에 포함돼 잇는 템프 빌딩으로 고층부는 현재 주거로 쓰고, 저층부는 갤러리, 와인바 등의 상업공간으로 사용되고 있다. | |
| | | 지역인구 | 신규 일자리 | 신규사업 | 건물재건 | 1층 공실률 | 기타 |
| | | 26,760 | 637 | 124 | . | . | . |

AURIC Architecture & Urban Research Information Center All Digital Rights Reserved.
Architecture & Urban Research Information Center, http://www.auric.or.kr

<표 4> 사례연구 대상지역 3: Fredrick, Maryland

| | 지역명 | 가로 | | 입면 | | 개별건물 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | Frederick, Maryland (1994-2004) | | | | | | |
| | | 역사지구 다운타운 풍경. | | | | 2500여체에 달하는 프레드릭 지역의 역사적 가치를 지니는 건물들이 현대식 복합기능으로 사용되고 있다. | |
| | | 지역인구 | 신규일자리 | 신규사업 | 건물재건 | 1층 공실률 | 기타 |
| | | 57,000 | 3000 피고용인 | 66 | . | . | . |

<표 5> 사례연구 대상지역 4: New Iberia, Louisiana

| | 지역명 | 가로 | | 입면 | | 개별건물 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | New Iberia, Louisiana | | | | | | |
| | | 메인스트리트. | | Silman 공연예술극장. 메인스트리트에 인상적으로 남는 전면부 인증을 받은 건물. | | 발코니 법에 따라 처음으로 재건한 구겐하임 건물. | |
| | | 지역인구 | 신규잉자리 | 신규사업 | 건물재건 | 1층 공실률 | 기타 |
| | | 33,000 | 426 | 117 | . | . | . |

<표 6> 사례연구 대상지역 5: Wahington Gateway, Boston, Massachusets

| | 지역명 | 가로 | | 입면 | | 개별건물 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | Washington Gateway Boston, Massachusetts (1986-2004) | | | | | | |
| | | 워싱턴 불바드 (중심가로.) | | | | 돈키호테 마켓과 다른 사업들은 메인스트리트의 기술적, 디자인적 지원을 받고 있다. | |
| | | 지역인구 | 신규일자리 | 신규사업 | 건물재건 | 1층 공실률 | 기타 |
| | | . | . | 46 | . | . | . |

AURIC Architecture & Urban Research Information Center All Digital Rights Reserved.
Architecture & Urban Research Information Center, http://www.auric.or.kr

<표 7> 사례연구 대상지역 6: Burlington, Iowa

| | 지역명 | 가로 | | 입면 | | 개별건물 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | Burlington, Iowa (1986-2004) | | | | | | |
| | | 변경전▲ 변경후▼ | | | | 변경전▲ 변경후▼ | |
| | | | | | | | |
| | | 공공뿐아니라 개인투자에 의한 지원으로 성공적이었던 제퍼슨가. | | | | 20년동안 빈 건물로 있던 Burlington 호텔을 주상복합으로 갱생. | |
| | | 지역인구 | 신규일자리 | 신규사업 | 건물재건 | 1층 공실률 | 기타 |
| | | 26,839 | 441 | 189 | 376 | . | . |

<표 8> 사례연구 대상지역 7: Encinitas, California

| | 지역명 | 가로 | | 입면 | | 개별건물 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | Encinitas, California (1988-2004) | | | | | | |
| | | 1928 ▲▼ 2003 | | | | 변경전▲ 변경후▼ | |
| | | | | | | | |
| | | 변화된 다운타운. | | | | 8년이상 방치된 은행을 주거. 업무공간으로 재생. | |
| | | 지역인구 | 신규일자리 | 신규사업 | 건물재건 | 1층 공실률 | 기타 |
| | | 64,000 | 355 | 67 | . | 30% ▶ 0% | . |

<표 9> 사례연구 대상지역 8: Rogers Arkansas (1993-2004)

| | 지역명 | 가로 | | 입면 | | 개별건물 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 9 | Rogers, Arkansas (1993-2004) | | | | | | |
| | | Rogers, 2003. | | 변경전▲ 변경후▼ | | 변경전▲ 변경후▼ | |
| | | | | | | | |
| | | | | Harris 제과 건물 내셔널트러스트의 지원을 받아 1991년 'first street plaza'로 오픈. | | Victory 극장은 1970년대부터 벼룩시장으로 활용되어오다, 2003년 리노베이션되어 업무시설로 변경됨. | |
| | | 지역인구 | 신규일자리 | 신규사업 | 건물재건 | 1층 공실률 | 기타 |
| | | 42,000 | . | 40 | 95 입면 | 2% (현재) | . |

AURIC Architecture & Urban Research Information Center All Digital Rights Reserved.
Architecture & Urban Research Information Center, http://www.auric.or.kr

<표 10> 사례연구대상지역 9: Paso Robles, California

| | 지역명 | 가로 | | 입면 | | 개별건물 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 8 | Paso Robles, California (1984-2004) | | | | | | |
| | | | | 변경전▲ 변경후▼ | | 변경전▲ 변경후▼ | |
| | | | | | | | |
| | | | | 사유자금에 의한 '빵의 집' 리노베이션. | | 2000년 재건된 1890년대 호텔건물인 Robles 장. | |
| | | 지역인구 | 신규일자리 | 신규사업 | 건물재건 | 1층 공실률 | 기타 |
| | | 27,000 | 508 | 99 | . | . | . |

<표 11> 사례연구대상지역 10: Westfield, New Jersey

| | 지역명 | 가로 | | 입면 | | 개별건물 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10 | Westfield, New Jersey (1997-2004) | | | | | | |
| | | | | 변경전▲ 변경후▼ | | 변경전▲ 변경후▼ | |
| | | | | | | | |
| | | | | Ward Building 입면 정비 후 보행환경이 더 좋아짐. | | 1920년대. Rialto 극장.$250,,000 자원봉사자 주축으로 이뤄진 캠페인을 통해 리노베이션. | |
| | | 지역인구 | 신규일자리 | 신규사업 | 건물재건 | 1층 공실률 | 기타 |
| | | 29,644 | . | . | . | 40% ▶ 2% | . |

<표 12> 사례연구대상지역 11: Creenville, South Carolina

| | 지역명 | 가로 | | 입면 | | 개별건물 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 11 | Greenville, South Carolina (1978-2003) | | | | | | |
| | | 변경전▲ 변경후▼ | | | | 변경전▲ 변경후▼ | |
| | | | | | | | |
| | | 조악한 건물들과 주차장에 역사적 건물 옆에 공연예술센터 건축 | | 리노베이트한 상점 전면. | | 방치되어 있던 창고를 마켓으로 변경. | |
| | | 지역인구 | 신규일자리 | 신규사업 | 건물재건 | 1층 공실률 | 기타 |
| | | . | . | . | . | . | . |

AURIC Architecture & Urban Research Information Center All Digital Rights Reserved.
Architecture & Urban Research Information Center, http://www.auric.or.kr

<표 13> 사례연구대상지역 12: Littleton, New Hampshire

| | 지역명 | 가로 | | 입면 | | 개별건물 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | Littleton, New Hampshire (1997-2003) | | | | | | |
| | | 메인스트리트 전경. | | | | 'Northern Lights Music' 건물을 원형을 갖출 수 있도록 지원. | |
| | | 지역인구 | 신규일자리 | 신규사업 | 건물재건 | 1층 공실률 | 기타 |
| | | . | 164.5 | 83 | $2.4million, 168 | 20% ▶ 2% | . |

<표 14> 사례연구대상지역 13: Manassas, Virginia

| | 지역명 | 가로 | | 입면 | | 개별건물 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 | Manassas, Virginia (1986-2003) | | | | | | |
| | | | | 변경전▲ 변경후▼ | | | |
| | | | | | | | |
| | | 오래된 우체국을 중심으로 야간 가로조명 및 경관개선. | | 비어있는 상점 전면공간을 소비자로 하여금 가까이서 걸을 수 있도록 조성. | | 과거의 오페라 하우스를 1층은 소매점, 그 이상의 층은 주거로 변경. | |
| | | 지역인구 | 신규일자리 | 신규사업 | 건물재건 | 1층 공실률 | 기타 |
| | | . | 350 | . | 54 | 40% ▶ 0% | . |

<표 15> 사례연구대상지역 14: Rome, Georgia

| | 지역명 | 가로 | | 입면 | | 개별건물 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 14 | Rome, Georgia (1981-2003) | | | | | | |
| | | 변경전▲ 변경후▼ | | 변경전▲ 변경후▼ | | | |
| | | | | | | | |
| | | 1989년부터 시작된 가로 개선 사업. | | 과거 낙후됐던 수예 도매점이 리노베이트 후 한결 좋아진 모습. | | | |
| | | 지역인구 | 신규일자리 | 신규사업 | 건물재건 | 1층 공실률 | 기타 |
| | | . | 2700 피고용인 | . | 120 | 25% ▶ 2% | . |

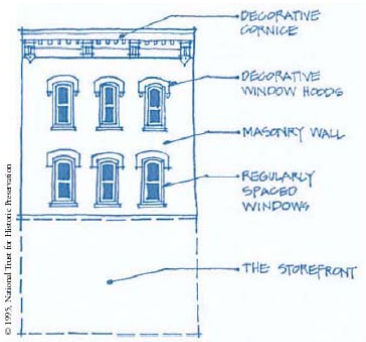
AURIC Architecture & Urban Research Information Center All Digital Rights Reserved.
Architecture & Urban Research Information Center, http://www.auric.or.kr

<표 16> 사례연구대상지역 15: Wenatchee, Washington

| | 지역명 | 가로 | | 입면 | | 개별건물 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 15 | Wenatchee, Washington (1992-2003) | | | | | | |
| | | 빈 채로 방치되어 있는 건물을 상점으로 재생. | | | | Columbia Station, 리노베이션후 고객들의 상업가로 대문역할. | |
| | | 지역인구 | 신규일자리 | 신규사업 | 건물재건 | 1층 공실률 | 기타 |
| | | . | 698 | 200이상 | 185 | 20% ▶ 9% | . |

3) 디자인 지침 내용 분석

상품 구매력을 높이기 위해 건물 및 가로 디자인을 다양하게 변경하고 있으나, 역사적 가치가 있는 건물 혹은 주변건물과의 조화로울 수 있도록 디자인 지침상에서 다양한 디자인적 요소에 대한 권고를 볼 수 있다. 이에 역사적 가치를 건물에 있어 어떤 디자인 요소들로 규정하고 관리하고 있는 지 들여다본다.



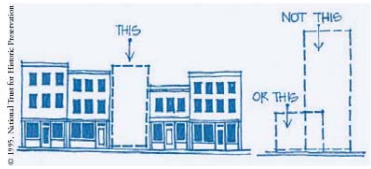

(그림 5) 입면구성요소
(자료: Barracks Row Main Street Facades Guideline)

가) 지역 건물의 시기별 디자인 유형 및 양식 정의.

시대별로 유행하는 건축양식이 다르고, 미국 역시 유럽의 영향을 받아 초 기에는 유럽양식의 모사형태가 많았다. 이탈리아풍, 지중해풍, 르네상스 풍 등의 건물 형태들을 유형별로 분류한 후 분류의 기준이 되었던 특성과 그 디자인적 요소들을 일일이 규정하여 정리해 두어 건물외관을 변경할 때 반드시 참고하도록 하며 그럴 수 있는 충분한 기준이 마련되어 있다.

나) 전면부 디자인 변경을 할 수 있는 내용 .

전면부 보안을 위한 디자인 변경, 직사광선을 피하거나 겨울철 바람을 막기 위한 채광창 설치 또는 제거, 점포 진입시 전면부의 진열창 생성 혹은 제거, 채광창 내의 냉방기구 설치, 장식적 디테일 가감 등의 내용들로 주로 기능적인 부분을 다룰 수 있다.




(그림 6) 주변과의 스케일고려
(자료: Barracks Row Main Street Facades Guideline)

다) 주변환경 대한 고려

스케일, 색상, 비율과 조직, 입면, 전면 이미지, 단형후퇴, 지붕형태, 디테일 반복

(그림 7) 주변 건물과의 재질. 텍스쳐 통일. (자료: Barracks Row Main Street Facades Guideline)

라) 중요 건물 구성 요소

(1) 상업공간 전면부 및 외부공간 - 창문, 문, 간판 , 차양과 캐노피

(2) 유지관리 및 재질 - 목재, 금속 , 페인트 , 돌과 벽돌 , 특수유리 , 대체재료

AURIC Architecture & Urban Research Information Center All Digital Rights Reserved.
Architecture & Urban Research Information Center, http://www.auric.or.kr

<표 17> 디자인 가이드라인 내의 지역 건축물 시기별 건축양식 분류 및 특성

| | 건축 양식 | | 건축시기 | 특 성 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 이탈리아식<br>( Italianate ) | | 1840-1880 | Window Panes are either one-over-one or twoover-two Protruding sills<br>Ornate treatment of the eaves, including the use of brackets, medallions and dentil courses<br>Quoins at building corners<br>Transom above the front door<br>Brackets, modillions and dentil courses<br>평평한 지붕 | . |
| 2 | 르네상스식<br>( Renaissance Revival) | | 1840-1900 | Formal appearance<br>Use of classical elements<br>Symmetrical facades<br>Engaged columns flanking entry<br>Roman arches over windows and doors | |
| 3 | 토착 상업 양식<br>(Commercial Vernacular) | <br> | LATE 19th and EARLY 20th CENTURY | Cast-iron supported storefronts<br>Large display windows<br>Transom lights<br>Kickplate<br>Recessed entry<br>Double doors<br>Tall second story windows<br>Cornice | |
| 4 | 고전의 부흥<br>(Classical Revival) | | 1890-1930 | Symmetrical facade<br>Center entry door with pediment<br>Entry door with fanlight and/or sidelights<br>Double-hung windows with multiple panes<br>Dentiling under cornice<br>Roof balustrade | |
| 5 | 지중해식<br>(Mediterranian Revival) | | 1915-1940s | Low-pitched gable or hip roofs of barrel tile<br>Arcade with Baroque style columns<br>Decorative window grills of iron or terra cotta | |
| 6 | 아르데코(Art Deco) / 현대식<br>(Modern) | <br> | 1925-1945 | Variety of colors and textures<br>Stucco and tile combined<br>Projecting sunshades<br>Rounded corner windows<br>Colored brick or tile<br>Zig-zag or chevron moldings<br>Molded metal panels or grills<br>Stylized floral patterns<br>Repetitive geometric forms | |

AURIC Architecture & Urban Research Information Center All Digital Rights Reserved.
Architecture & Urban Research Information Center, http://www.auric.or.kr

## 3. 결과분석

### 1) 경제적 효과 전.후 비교

지역에 따라 프로그램을 시작한 기간이 5년에서 25년까지 다양하였으며, 경제적 효과는 반드시 시작한 기간에 비례하지는 않았다. 그러나 전체적으로 신규사업증가와 신규고용 창출에는 얼마간의 성공을 보였다. 특히 켄자스주의 Emporia지역은 27,000여명의 적은 인구수와 작은 규모에도 불구하고 프로그램 시작 후 5년 만에 124개 신규사업과 더불어 600건이 넘는 직장증가율을 보여 괄목할만한 성과를 보였다. 그렇다 해도 메인스트리트 프로그램을 통해 신규사업증가나 직장증가는 지역마다 차이가 크고, 기간이나 지역규모에 비례하지는 않았다.

반면 거의 40%를 웃도는 저층부 상점 공실률의 폐허와 같았던 도시 메인스트리트가 크게는 8%로부터 적게는 0%로 줄어드는 쾌거는 사례대상지역 어느 곳이나 마찬가지였다. 국내 구도심의 자영업이 경제적 난항 속에서 크게 위협을 받고 있으며, 그로인한 지역의 활력과 지속성 역시 위협받고 있음은 당연한 일이다. 지역의 생활인구, 경제인구가 줄어듦으로써 쇠퇴의 길을 걸어야 했던 국내 구도심의 모습을 상기시켜 보았을 때, 위의 사례 결과는 인지해둘만한 부분이다.

위와 같은 경제적 효과를 얻기까지 물론 다양한 노력이 있었겠지만, 건물환경 변화사업의 내용을 들여다 보면 개별건물 사업이나 가로의 대대적인 정비사업에 비해 건물 전면부나 간판정비사업이 두드러짐을 알 수 있다. 이는 정비의 비용대비 효과가 높기 때문임에도 기인하지만, 상점의 구매력을 높임에 효과가 있었음을 알 수 있게 해주는 부분이다.

### 2) 디자인 변경

디자인 변경은 주로 두 가지 배경에서 이뤄지는데, 한 가지는 지역 정체성과 이미지 쇄신을 위한 가로정비 및 역사 환경 보존이다. 이는 세가지 사업 (가로, 입면, 개별건물) 모두의 목적이 되기도 하며, 특히 개별건물의 리노베이션 사례들은 대부분 역사환경 보존 차원에서 이뤄지는 경우가 많았다. 또한 사유재산이었던 개별 건물을 공공이나 사유단체에서 매입하여 복합기능으로 사용하는 사례가 자주 나타났다. 또한 입면 (facade, storefront)부 개선의 경우 기존 건축양식의 요소들에 크게 어긋나지 않도록 하며, 소비자들의 구매력을 높이기 위한 환경조성의 수단으로 가장 많이 사용되었다.

### 3) 디자인 지침 내에서의 역사환경 요소

역사환경보존을 위한 지역내 물리적 환경의 시기별 양식의 유형화와 그 요소들에 대한 세분, 그리고 현재의 건물이 어느 양식에 속해있는가를 구분할 수 있게 됨으로써 기존의 양식에 크게 거스르지 않는 건물로의 변경이 가능하게 도와준다. 또한 변경이 가능한 사안과 무리일 수 있는 사안에 대해 검토할 수 있는 체크리스트가 있어 결정이 용이하며, 변경의 규모 및 범위까지 정해진다. 전면공간을 변경함으로써 방문자들의 구매의욕을 고취시키고, 기존의 역사적 특을 깨지 않음으로써 지역 고유의 특이성은 지킬 수 있는 장점이 드러난다.

AURIC Architecture & Urban Research Information Center All Digital Rights Reserved.
Architecture & Urban Research Information Center, http://www.auric.or.kr

## Ⅳ. 결론 및 시사점 도출

1. 물리적 가로정비 수준의 환경개선 사업으로의 그간 해왔던 국내의 접근은 지역의 특수성을 반영하지 못했고 단기에 결과물을 나타내려는 과시적 행정에 의해 빛을 발하지 못해왔다. 또한 기존의 자동차 위주 공간에서 보행자 공간을 창출하고, 더불어 지역의 특성을 살린다는 것은 새로운 시도이다 보니 그 기준을 잡는 것이 매우 애매했음을 알 수 있다.

위의 사례에서 보여지는 바에 의하면 될 수 있는 대로 자세하고 면밀한 부분까지 기준을 제시하고, 그에 따른 제안과 규정을 함으로써 일반에 의한 참여도 독려하고, 설득력을 얻을 수 있었으며, 또한 단기간이 아닌 장기간의 지속적인 변화를 통해 환경이 개선될 수 있었음을 착안할 수 있다.

2. 가로환경개선이 단순한 정비수준이 아니라 지역경제에 도움을 주려는 의도를 지님으로써 지역의 참여를 독려할 수 있었으며, 체계적인 프로그램을 통해 자원봉사부터 자금까지 다양한 지원을 얻을 수 있었다. 이는 공동체 의식함양을 통해 지속성을 지닐 수 있게 하여, 진행을 원활히 도왔다.

## Ⅳ. 한계 및 추후 연구계획

본 연구는 역사보존, 가로환경개선, 도심지역 관리 등의 접근을 보다 종합적으로 해야할 필요성을 알고, 이에 대한 참고자료로써 미국 메인스트리트 성공사례들을 분석함으로써 국내 모델 제안하는 것을 목적으로 한다. 그러나 미국과 한국의 도시형성기반이 달라 직접적인 적용은 불가하므로 서울의 도시공간구조와 특성에 맞는 요소 추출과 그를 바탕으로 한 새로운 구상이 필요하다.

따라서 위의 사례연구에서는 메인스트리트의 성격을 이해하고 그 성과와 디자인적 접근방식에 대한 이해를 돕는 데 그쳤다면, 보다 구체적인 접근이 필요하다. 또한 기준의 애매함과 구체적인 요소 및 제안이 위의 사례에서 주효했음을 보았듯이, 서울형 메인스트리트 구상을 위한 구체적 구성요소 및 제안 기준 마련을 위한 작업이 필요할 것이다. 더불어 서울 구도심의 공간구조 및 특성파악에 관한 연구가 필요하다.

### <참고문헌>


1. 정은옥, “상업가로의 활성화 요인 분석”, 『추계학술발표』,한국도시설계학회, 2002.
2. 김도년,배웅균, “기성시가지 상업지의 도시,건축여건을 고려한 환경개선형 도시설계기법 도입방안에 관한 연구”, 『대한건축학회 논문집』,제19권9호, 2003.
3. 전병혜, “서울 도심부 공간특성에 관한 연구 - 도심쇠티를 중심으로-”, 『추계학술대회 발표논문』,대한국토.도시계획학회, 2001.
4. 진린, 김혜정, 김현수, 김정훈, “개항기 근대건축물 보전 및 주변지역 정비방안에 관한 연구”, 『추계학술발표대회 논문』,한국도시설계학회, 2004.
5. 배웅규, 김도년, “지역경제 활성화를 위한 환경정비형 지구단위계획의 시행평가 연구”, 『대한건축학회논문집』,제21권2호, 2005.
6. 한영숙,김민수, “오래된 도시문화근린의 재생을 위한 생활문화가로구상”, 『추계학술발표대회』,한국도시설계학회, 2004.


AURIC Architecture & Urban Research Information Center All Digital Rights Reserved.
Architecture & Urban Research Information Center, http://www.auric.or.kr

7. 손장원,이동배,“서울시 시범가로조성사업의 보행자 공간 설계방법 연구”,『대한건축학회논문집』,제17권11호, 2001.
8. 방승환, 김기호,“가로설계 구성요소를 중심으로 한 국내.외 사례연구”,『추계학술발표대회』,한국도시설계학회, 2005.
9. 김홍기, “역사적 도심재생의 계획특성에 관한 분석”,『대한건축학회논문집』,제20권5호, 2004.

All Digital Rights Reserved.
Architecture & Urban Research Information Center, http://www.auric.or.kr