pISSN : 1226-7147 eISSN : 2383-9171
https://doi.org/10.17208/jkpa.2018.04.53.2.67

Journal of Korea Planning Association Vol.53, No.2 (2018)
대한국토·도시계획학회지「국토계획」제53권 제2호 pp.67-83

소규모 도시유휴공간으로서 상업화 가로변 건축물 측면공간의 합리적 활용을 위한 기초 연구*

- 공간활용 실태 및 수요조사를 중심으로 -

A Study on the Rational Use of Side Space Between Buildings along the Commercialized Street as a Small Vacant Space

- Focused on the actual condition of the side space use and user demand survey -

이지아** · 박진아***
Lee, Ji-Ah · Park, Jin-A

Abstract

The purpose of this study is to analyze the status and the demand of users about using the side space between buildings along the commercialized street in the general residential area and to examine the problems of current urban planning system which is different from reality. The results of the study are as follows. As the lower part of the building is commercialized, it is confirmed that the business activity spreads to the side space. It is mainly the expansion of existing stores, the installation of outdoor terraces or the small shops. Despite these illegal acts, there has been a continuing demand for such use. This suggests the need to improve the uniformed application of existing urban planning system as the characteristics of the area change from residential to commercial. Also, the use of the side space was positive in the street activation side in both the shop-keeper and pedestrian, but the friction with the system was still a problem. Therefore, from the viewpoint of creating an idle space in overcrowded urban areas as a part of urban regeneration and presenting management policies, it is necessary to improve the usage area in the long term and establish detailed guidelines considering characteristics in each area in the short term.

키 워 드 ■ 측면공간, 상업화 가로, 유휴공간, 용도지역제
Keywords ■ Side space Between Buildings, Commercialized Street, Vacant Space, Zoning

Ⅰ. 서 론

1. 연구의 배경 및 목적

과밀개발이 이루어진 현대도시에서는 새로운 도시공간 계획을 위한 대규모 토지가 부족한 상황이다. 이에 따라 최근 도심 내 위치한 소규모의 유휴공간을 찾아내 재활성화시키는 형태의 도시재생이 각광받고 있다. 소규모의 도시공간은 일종의 자투리 땅으로 방치되는 경우가 많으나 새로운 기능과 역

* 본 논문은 2017년 10월 대한국토·도시계획학회 추계학술대회에서 발표한 논문을 수정·보완한 것이며, 국토교통부 국토교통기술촉진연구사업의 연구비지원(18CTAP-C129758-02)에 의해 수행되었음
** Dept. of Urban Planning, Hanyang University
*** Dept. of Urban Planning & Engineering, Hanyang University (Corresponding author: paran42@hanyang.ac.kr)

할이 부여됨에 따라 효율적인 토지이용이 일어날 수 있는 공간적 가치를 지니고 있다.

본 연구에서 주목한 도심 내 소규모 유휴공간은 용도지역상 주로 제2종 일반주거지역 내 근린생활가로 혹은 상업화된 가로 구간 필지들의 대지내 공지이다. 해당 가로들의 건축물들은 주거지역 건축법 적용에 의해 상업지역 건축물과는 달리 대지 내 소규모 자투리 공간이 발생되는데 건축물 전면과 후면, 측면에 대지내 공지가 이에 해당된다. 주거지역 내 상업화된 가로구간에서 관찰되는 전면공간의 경우는 보행로와 연접하여 공적 기능이 우선시 되는 경향이 있어 적극적인 공간활용이 어렵고 규모 또한 작다. 후면공간은 건축물 배후에 위치해있어 상업가로 보행자의 시각범위에 포함되지 않아 활용가치가 낮다. 반면 건축물 측면에 위치한 공간의 경우 사적영역에 속하며 특정 활동이 가능한 수준의 면적을 보유한 경우가 다수이기에 상대적으로 활용이 자유롭다. 또한 보행공간인 가로에 접도면을 가지고 있어 상업가로의 연속성을 강화할 수 있다는 강점이 있다. 이러한 특징으로 인하여 용도지역 상주거지역이지만 상업화된 가로의 경우는 대지내 공지로 남겨진 건축물 측면공간에서도 야외 테라스나 매대 등의 적극적인 상업행위가 종종 발견된다. 실제로 건축물 측면공간의 활용가치에 대한 잠재력은 이미 오래전부터 선행연구에서도 주목되어 왔다 (이유정, 2005; 성제혁 외, 2005; 안현정, 2011; 백승헌 외, 2013).

그러나 현 국내 법제도상 측면공간과 같은 건축물 외 옥외공간에서의 상업행위는 식품위생법 및 건축법 등에 의해 위법으로 간주되고 있다. 최근 특례로서 식품접객업 옥외영업 시설기준 가이드라인이 제시되어 지정된 기준에 한하여 옥외영업이 가능해졌으나, 호텔 앞 대형 공개공지 등과 같은 거대 규모를 제외하면 실질적으로 특례가 적용될 수 있는 공간은 부재하다. 이는 공공 또한 대지 내 옥외공간 활용에 대한 수요를 인지하였으나, 실효성 있는 법안 마련까지 이어지지는 않았음을 시사한다. 이와 같이 도시민의 도시공간 향유에 대한 다양한 요구변화로 인해 형성된 하나의 새로운 형태로서 '대지내 공지 중 측면공간 활용'과 같은 현상은 아직까지 현행 도시건축 관리법 상에서 능동적으로 대처되지 못하고 있는 상황이다. 그러나 도시건축규제는 필지 단위에서 일어나는 건축행위를 제어하는 수단으로서 지역의 진화과정에 중요한 영향을 미치므로 도시건축규제 역시 도시계획의 패러다임 변화와 함께 지역의 수요 반영, 경직된 용도지역제 개선, 새로운 도시공간에 대한 고민이 이루어져야 할 시점이다 (임유경 외, 2014a).

따라서 본 연구는 용도지역상 일반주거지역 내 상업화 가로변 건축물 측면공간의 높은 활용실태 및 이용자 수요를 분석하고 이와 괴리되는 현 제도와의 문제점을 고찰하여 이에 대한 개선 방향을 도출하는 것을 목적으로 하였다. 이를 위하여 측면공간의 활용이 활발히 일어나고 있는 대상지역을 선정하여 현장 실태분석과 공간의 실질적 이용자를 대상으로 한 의견수렴을 진행하였고, 최종적으로 공간활용에 대한 제도개선 필요성 및 방향성을 제안하였다.

2. 연구의 내용 및 대상

1) 연구의 내용

본 연구의 대상은 일반주거지역 내 상업화가 이루어진 가로구간 내 건축물 측면공간이다. 측면공간의 이용행태를 파악하고자 기성시가지 내 일반주거지역 중 저층부 상업화가 완전히 이루어진 상업화 가로를 분석 대상지로 선정하여 측면공간 활용현황을 조사·분석하였다. 동시에 해당 지역 내 측면공간과 관련된 법제도 검토를 진행하였다. 다음으로

측면공간 인식 및 활용 수요에 대한 설문조사를 점포주 및 이용자를 대상으로 진행하여 최종적으로 측면공간 활용에 대한 제도개선의 방향성을 제안하고자 한다.

2) 연구의 대상

본 연구에서 '건축물 측면공간'은 건축물이 차지하는 면적을 제외한 대지내 공지 중 건물의 양측면에 위치하며 동시에 가로와 접한 공간을 의미한다. 일반적으로 대지내 공지 중 전면공간과 측면공간은 가로와 접도면이 존재하여 영업 또는 주차를 위한 공간으로 활용된다. 건물 전면공간의 경우 공간이 협소하여 주로 보행로 확장차원에서 다뤄지나, 측면공간은 저층부 용도를 확장시켜 통합적으로 사용하거나 시설물을 설치하여 독립적인 점포를 운영하는 등 공간적 활용성이 매우 높다. 따라서 본 연구에서 언급하는 '건축물 저층부 측면공간'이란 인접대지와의 이격건축으로 확보된 건물과 건물 사이공간으로 정의한다 (그림 1).

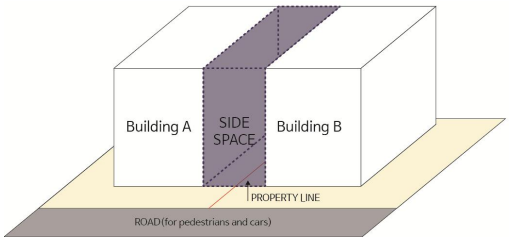


Fig 1. Side space between buildings

Ⅱ. 선행연구 및 법제도 고찰

1. 상업화가로 건축물 측면공간 관련 연구

측면공간과 관련된 연구들은 2000년 초반부터 본격적으로 연구주제로 등장하기 시작하였으나 현재까지 진행된 연구편수는 많지 않다. 관련 연구는 크게 제도개선 및 가이드라인 제시, 측면공간 활용에 대한 설계적 대안, 측면공간의 지속가능성 연구의 세 유형으로 분류된다. 이들 연구는 공통적으로 건축물 측면공간의 활용실태에 대한 문제의식을 지적하고 지속적인 공간활용에 대한 필요성을 지적하였다.

첫 번째, 제도개선의 필요성에 대한 연구를 살펴보면 다음과 같다. 측면공간 개선방안에 관한 연구로 상업지역에서의 건축물 측면공간의 무분별한 방치와 이로 인한 가로 쾌적성 악화 등에 주목하여 현행 법·제도의 한계를 지적하고, 옥외광고물 공간정비, 색채, 조명 등 디자인 측면에서의 해결방안을 제시하고 있는 연구들이 있다 (백승헌 외, 2013; 성제혁 외, 2005; 이유정, 2005). 두 번째, 특정 대상지의 측면공간 활용방안, 즉 설계적 대안을 제시한 연구이다. 해당 관점의 연구는 가로수길이나 인사동 등 주로 활성화된 특정 상업화가로에서 관찰되는 측면공간에 대한 적극적 활용과 도시 활력 가능성에 주목하였다 (송화준, 2010; 박지혜 외, 2007; 최상웅, 2009; 기철영, 2004). 이들 연구는 각 대상지의 측면공간에 대한 설계안 제시를 통하여 해당 공간의 활용 방법 및 가능성을 제시하였다. 마지막으로 측면공간의 지속가능성에 대한 연구이다. 이들 연구들은 건축물 측면공간과 지속가능성의 상관관계를 살펴보거나, 팝업스토어 등 새로운 용도부여를 통한 방치공간의 지속가능성을 탐구하였다 (임민택 외, 2014; 도문문 외, 2012; 안현정, 2011; 조용준, 2003).

이상의 선행연구를 종합해보면, 가로활성화 측면에서 건축물 측면공간의 활용가능성이 계속해서 인지되어 왔으나, 이에 대한 연구 대안들은 측면공간의 디자인적 개선을 통해 특정 용도로 활용할 수 있다는 개별 필지단위의 건축적 제안에 그쳤다. 그러나 상업화 가로에서의 건축물 측면공간은 개별 필지단위의 활용방안에서 더 나아가 도시설계 및

관리적 측면에서의 접근이 요구된다. 따라서 공간의 실제 활용현황 및 이용자 설문을 통해 수요를 확인하고, 이와 현 도시건축규제간의 상충되는 규제 항목을 도출하는 등 현실적인 방안 마련이 필요하다.

따라서 본 연구는 상업화 가로 전체를 대상으로 공간활용 및 이용자 수요를 파악하고 공간에 적용되는 법안을 동시 고찰 한다는 점에서 선행연구들과 차별성을 가진다. 이를 바탕으로 선행연구들에서 지속적으로 언급된 건축물 측면공간의 활용가치의 제도화 가능성을 검증하여 주거지역 내 상업화가로의 합리적 관리기준 마련을 위한 제도 지원 방향성을 제시하는 것을 목적으로 한다.

2. 측면공간 관련 법제도 분석

1) 건축물 측면공간의 형성배경

본 연구에서 다루고 있는 건축물 측면공간은 일반주거지역 내 상업화 가로변에 적용되는 도시건축규제에 의해 생성되는 공간이다. 가장 우선적으로 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(제 36, 37, 76~78조)에 의해 지정된 용도지역·지구에 따라 건축물의 허용용도 및 층수, 건폐율·용적률이 산정된다. 그 결과 필지 내 건축면적과 그 외 대지내 공지의 범위가 결정된다. 다음으로 건축법의 높이제한 조항(제 60, 61조)에 의한 최고높이, 도로사선, 일조사선 등의 기준적용에 의해 건축물의 개발밀도와 형태, 그에 따른 대지내 공지 형태가 규정된다. 특히 제61조 1항에 따라 주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 정북 방향으로의 인접대지경계선으로부터 건축물 높이에 따라 최소 1.5m 이상을 이격해야하므로, 정북방향으로 난 도로변의 건축물의 경우 측면공간이 무조건적으로 형성되게 된다. 이렇게 결정된 대지내 공지에는 건축법 제 49조에 의한 피난시설 및 용도제한으로 유효너비 건축물 용도에 따라 0.9m 이상의 피난통로가 확보되어야 한다. 또한 제 58조 대지 안의 공지 기준에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 1m 이상의 이격거리(연립 및 다세대 주택의 경우)를 유지해야 한다. 해당 조항들은 주거용도 건축물이 가져야 하는 안전성 유지를 위함이다. 추가적으로 주차장법 제 19조에 의해 건축물 용도 및 면적에 따른 주차장 설치기준이 적용되어 옥외 부설주차장 설치면적을 확보하여야 한다 (표 1).

이상의 법제도에 의해 일반주거지역 내 건축물 측면공간은 약 1m 이상의 소규모 형태로 형성되며, 용도지역 특성 상 대지내 공지 중 공개공지와 같이 공적기능을 하는 공간은 포함하지 않는다. 또한 사적영역의 공간으로서 관련법규 내의 준수사항을 충

Table 1. Articles of legal system that effect on the formation of side space and restriction on acts

NATIONAL LAND PLANNING AND UTILIZATION ACT			BUILDING ACT			PARKING LOT ACT	FOOD SANITATION ACT
Regulation of building act according to use area			Regulation of building act according to use and scale of building			Establish-ment of annexed parking lots	Criteria for facilities & business licenses, etc.
Designation of special -purpose areas and district	Restrictions on construction of buildings	Building-to -land ratios & floor area ratios	Egresses from buildings & restrictions on their use	Vacant Lot within building site	Limits on heights of buildings for securing sunshine		
Article 36, 37	Article 76	Article 77, 78	Article 49	Article 58	Article 60, 61	Article 19	Article 36, 37

족할 시, 해당 공간에서의 행위에 대해서는 별다른 규정이 명시되어있지 않다. 따라서 본 연구에서 제시하는 '측면공간'이 포함하는 법적 관점의 공간적 범위는 이격 건축으로 조성된 건축물 사이공간에 위치하는 대지내 공지 중 공공보행통로나 대지 안의 조경 면적, 피난 통로 등을 제외한 '잔여공지' 또는 '부설주차장'을 의미한다 (그림 2).

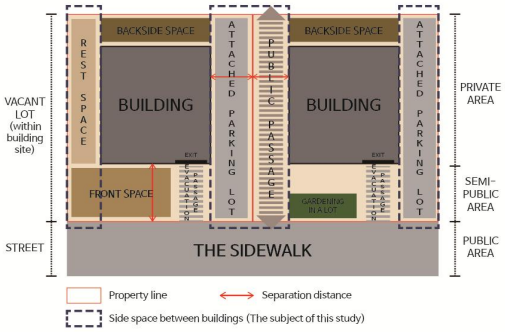


Fig 2. Institutional range of side space between buildings

2) 건축물 측면공간에서의 행위제한

일반적으로 측면공간이 포함된 대지내 공지는 사적소유임에도 불구하고 가로와 접한 저층부 옥외라는 관점에서 도시미관 등 공공성을 저해하는 행위에 한해서는 단속대상으로 삼고 있다. 특히 식품위생법 제 36, 37조에 의해 영업장으로 신고한 면적 외에서의 음식 제공 행위로 간주되는 옥외영업은 불법이다. 최근 관광진흥법의 특례로서 식품접객업 옥외영업 허용관련 가이드라인이 추가되어 지자체장이 정하는 특구에서의 옥외영업이 가능하게 되었으나, 건축법 및 도로법 등 타법령과의 상충으로 인해 결과적으로 활용할 수 있는 대지내 공지는 대규모의 공개공지를 제외하고는 부재하다. 공개공지의 경우 공적공간 관리 시스템을 통해 등록·관리가 되고 있는 반면, 일반주거지역 내 소규모 형태로 존재하는 측면공간과 같은 그 외 대지내 공지의 경우 현황자료가 없을 뿐만 아니라 사실상 관리가 미흡하다. 종합하자면 옥외영업 차원에서 영업장 외 공간으로서 대지내 공지의 활용은 식품위생법 상 위법행위이며, 그 외 측면공간의 위치에 피난로나 부설주차장이 설치될 경우 건축법, 주차장법에 의거하여 타용도로서 해당 구역을 사용할 수 없다.

그러나 최근 여러 법·제도 하에 형성된 일반주거지역 내 건축물 측면공간은 주거지 내 상업침투로 인해 새로운 기능을 하게 되었다. 주택 저층부가 상업시설로 개조되며 사유 대지 내 옥외공간 및 법정 설치 주차공간이 영업공간으로 이용되는 등 측면공간이 포함하는 범위의 공간이 적극적으로 활용되는 추세이다. 그러나 앞서 제시된 대지내 공지에 해당되는 기존의 도시건축규제 조항들은 최근에 등장한 새로운 공간활용 형태를 반영하고 있지는 못하다. 즉, 측면공간의 활용과 같은 효율적인 유휴토지이용에 대한 별도의 관리체계가 부재한 상황이라고 볼 수 있다. 그럼에도 불구하고 일반주거지역 내 상업화된 가로에서 건축물의 불법 증축, 테라스 및 야외매대 조성 등을 통해 영업공간을 확장하는 행태가 계속해서 나타나고 있어 도시관리적 문제로 이어지고 있다.

Ⅲ. 분석의 틀

1. 분석 방법 구성

본 연구는 현황분석 및 수요조사를 통해 측면공간 활용형태를 분석하고자 하며 대상지 분석 과정은 크게 세 부분으로 구성된다. 첫째, 연구대상에 대한 실증조사를 위하여 적합한 분석대상지를 선정한다. 둘째, 현황조사를 통해 측면공간 활용 형태 유형을 도출하고, 유형별로 어떠한 법제도와의 상충관계를 맺고 있는지를 비교 분석한다. 셋째, 추가적으로 실제 공간이용자인 점포주와 보행자를 대상으

로 측면공간 이용에 대한 인식 및 수요조사를 진행하여 보다 현실적인 공간수요 형태를 살펴본다. 마지막 결론으로서 분석 결과를 바탕으로 현재의 건축규제와 도시형태적 여건을 고려한 제도변화의 필요성을 제기하고 향후 과제를 제시한다.

2. 분석 대상지 선정

연구대상인 건축물 측면공간의 활용 실태에 대한 실증적 분석을 진행하기 위하여 다음과 같이 적합한 대상지 선정기준을 설정하였다. 첫째, 용도지역상 일반주거지역에 한정한다. 둘째, 저층부 상업화가 완전히 이루어진 지역으로 한정한다. 셋째, 측면공간의 활용도가 일정수준 이상인 곳으로 선정한다. 이상의 기준에 적합한 서울시 내 지역을 선정한 결과, 종로구 서촌, 북촌, 대학로, 용산구 경리단길, 이태원, 마포구 홍대, 합정, 상수, 강남구 가로수길 등이 해당되었다. 이들 지역 가운데 대상지 규모가 보행권으로 적합하고 측면공간이 적극적으로 활용되고 있는 지역을 추출하고자 네이버 로드뷰로 재검토 과정을 거쳤다. 그 결과 강북의 합정/상수 권역과 강남의 가로수길 권역이 최종 대상지로 선정되었으며, 조사 범위는 저층부가 완전히 상업화된 가로변의 필지로 한정하였다 (그림 3).

3. 조사방법 및 항목

선정된 대상지의 측면공간 이용행태를 파악하기 위하여 2017년 여름, 8월 11일, 18일 낮 12시경부터 오후 6시경까지 해가 떠있고 대부분의 점포가 문을 연 시간대에 총 4명의 연구원이 직접 대상지 현장조사를 진행하였다. 공간이용자 설문조사 및 인터뷰는 8월 24일, 25일 이틀에 걸쳐 위와 동일한 낮 시간대에 총 8명의 연구원이 점포주 및 보행자

Fig 3. Study site and spatial extent
(upper: Garosu-gil area (G),
bottom: Hapjeong & Sangsu-dong area (H/S))

를 대상으로 1:1 설문을 진행하였다. 조사항목은 활용형태 유형화를 위한 공간이용 현황데이터와 공간이용 수요조사를 위한 점포주 및 이용자 설문조사로 분류하여 구성하였다 (표 2).

현황데이터의 경우 저층부 상업화가 완전히 이루어진 총 547개 필지 및 건축물을 조사하였으며 그 중 일정 규모 이상의 측면공간이라고 확인된 371개 공간을 대상으로 기능적 특성, 물리적 특성, 현 제도상 기능을 분석하여 활용 형태에 따라 유형분류를 하였다. 또한 건축물대장 상 분석 필지 내 측면공간이 포함되는 건축법 위반행위를 확인하여 도시건축규제 상 위반항목을 추출하였다. 공간이용자 설문조사의 경우 유형화 및 위반행위 분석 결과를 바탕으로 실제 공간이용자의 공간활용 인식 및 수요를 살펴보고자 진행하였다. 이 때 공간이용자는 점포주와 일반 이용자로 구분하여 각각 다른 항목의

Table 2. Questionnaire item

Category			Content	Measurement
Site survey	Functional		Indoor - Outdoor, Enlarged store - Independent store, Closed (door, shutter, wall), Vacant, Parking	Field survey
	Physical		Avg. frontage width, Openness toward the street, Usage and connection of adjacent store	Field survey
	institutional		Parking lot, Leftover lot, Violation status of lots	Building data & Field survey
User survey	Shop keeper	Usage status	Experience and period of using side space	Multi-item response
			Inconvenience on using side space	5 point Likert scale
			Whether commenting on the using side space in renting, Whether additional payments for using side space, Advantages of using side space	1 to 1 interview
		Demand for system improvement	Demand of using and preferred type	Multi-item response
			Legitimacy-awareness	
			Need for system improvement, Willing to pay for using the space	
		Store characteristics	Zoning, Name of store, Type of business	-
	Visitor	Cognition and Satisfaction	Awareness of side space	Multi-item response
			Strength of side space	1 to 1 interview
			Satisfaction of using the space	5 point Likert scale
			Effect factors of side space on the street	5 point Likert scale
		Respondent characteristics	Gender, age, occupation	-

질문을 하였다. 점포주 설문은 분석 대상지 내 측면공간을 보유한 모든 점포를 대상으로 시도했으나, 그 중 답변에 참여한 점포주의 답변만을 활용하였다. 이 때, 참여점포주를 일반상점주(측면공간을 보유한 상점운영자), 독립상점주(측면공간에서 간이상점을 운영하거나 한시적 플리마켓에 참여하고 있는 상인)로 분류하여 1:1 설문지 작성 및 인터뷰 녹취를 동시 진행하였다. 일반 이용자는 보행자에 해당하며 대상지 내 활용되고 있는 측면공간을 직접 이용하고 나온 이들을 랜덤으로 선택하여 1:1 설문지 작성을 요청하였으며, 모든 설문조사 시 서면으로 진행되는 설문지 외에도 추가 질문에 대한 사항을 녹취하였다.

IV. 측면공간 이용행태 분석

1. 측면공간 활용유형 도출

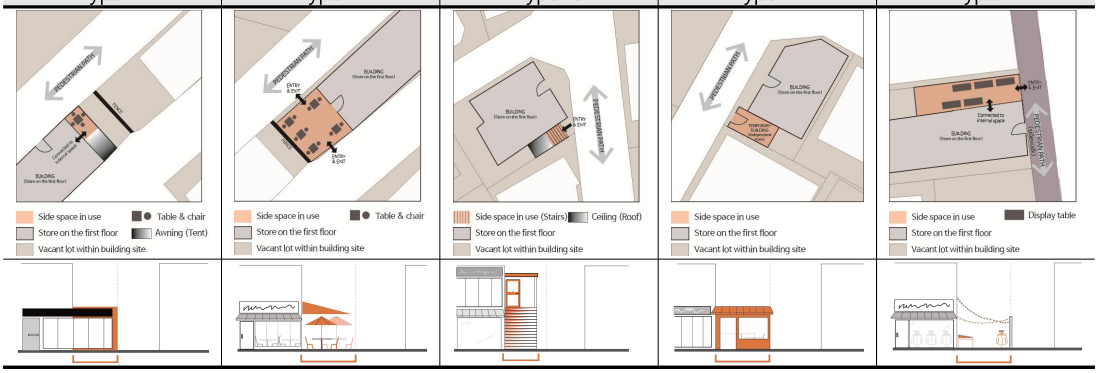
1) 공간이용 일반현황 및 유형화

현장 조사 결과 연구 대상지 내에서 확인된 측면공간의 수는 총 371개이며, 이 중 약 48.7%(G 유형)가 주차장법에 따라 설치된 옥외 부설주차장으로의 원 기능을 유지하고 있었다. 그 외 공간은 부설주차장으로 형성된 공지 및 대지 내 잔여공지를 활용하여 영업행위를 하거나 폐쇄, 방치하는 양상을 보였다. 이들 공간의 활용양상을 파악하기 위해 법·제도 기준에 따른 공간특성, 현재 활용에 따른 기능적 특성, 형태 및 규모 등 물리적 특성을 전수조사하여 유형화하였다 (표 3). 1m 미만의 전면 폭을 가진 공간의 경우 주로 녹지 등으로 막혀있는 틈으로 인지되기 때문에 제외하였다. 부설주차장으로 기존 기능을 유지하고 있는 공간 외에 31.8%의 공간(A - E 유형)에서는 측면공간을 활용한 적극적인 상업행위가 이루어지고 있었다 (표 4).

Table 3. Classification of Side spaces in the study site

Type	Functional		Physical					Institutional		N	%
			Avg. frontage width	Openness		Usage of adjacent store (first floor)	Connection to adjacent store	Parking lot	Left-over lot		
				Entry	Sight						
A	Indoor	Extension of the existing store	3.17	○	△	Food, drink and clothes sales in the inside space	○	9	4	13	3.5
B	Outdoor		3.26	○	○	Food, drink and clothes sales in the open space	△	22	13	35	9.4
C	Access (road or stairs)		2.91	○	△	-	×	10	44	54	14.6
D	Small store	Independent store at side space	3.75	○	△	Food, drink and clothes sales	×	10	2	12	3.2
E	Temporary event		3.82	○	○	Food, drink and clothes sales in the open space	×	4	0	4	1.1
F	Billboard on the wall	Closed	1.72	×	×	-	×	1	11	12	3.2
	Door, shutter		2.23	×	×	-	×	0	51	51	13.7
	Vacant		2.6	×	○	-	×	1	8	9	2.4
G	Parking lot		3.98	△	△	-	×	-	-	181	48.8
Total										371	100

Table 4. The arrangement and elevation of each types

Type A	Type B	Type C	Type D	Type E
				

2) 유형별 특성분석

A 유형의 경우 증축 또는 가건물 설치를 통해 저층부 상점의 실내공간을 측면으로 확장한 형태이다. B 유형의 경우 야외 테라스, 매대 설치를 통해 저층부 상점의 야외공간을 측면에 추가 확보한 형태이다. 이들 유형의 경우 측면에 위치해있는 부설 주차장의 부지를 저층부 상점과 같은 영업행위의 공간으로 불법점용을 하고 있는 경우가 다수였다. 이는 많은 상점들이 주차의 진출입보다는 영업공간

확보를 선호하고 있으며, 그로 인해 가로변 상점 연속성이 강화되고 있음을 보여준다. C 유형은 후면필지, 지하 또는 2층 이상에 있는 상점으로의 진입로 및 옥외계단을 설치한 형태이다. 해당 유형은 바로 인접해있는 1층 점포와는 관계가 없으며, 진입로 확보가 목적이기 때문에 가로면에 접한 공간의 폭이 3m 이하로 나타났다. 즉, 필요한 공간의 규모가 상대적으로 작기 때문에 대지 내 잔여공지를 활용한 경우가 다수였다. 또한 진입로 자체에 식재, 매대, 테라스 등을 설치하여 보도에서 측면공간을 바라봤을 때, 공간이 꾸며져 있다.

D 유형은 증축 또는 가건물 설치를 통해 건물 내 상점과 별도로 독립된 소규모 상점이 측면공간에 입점한 형태이며, E 유형은 야외 테라스, 매대 설치를 통한 건물 내 상점과 별개인 한시적인 영업행위 (플리마켓 등)가 일어나는 형태이다. D 유형의 경우 대부분 노점상과 같이 독립적인 판매시설로서 설치와 철거가 용이한 설치물 재질로 되어있다는 특징이 있다. E 유형의 경우 평소 부설주차장 혹은 잔여공지로 비워져있던 공간이 주말 혹은 야간에 한시적으로 상업공간으로 바뀐 형태이며, D 유형과 동일한 건축 재질 특징을 갖는다. 그 외에 F 유형은 폭이 좁아 공간활용보다는 폐쇄하거나 빈 공지로 남겨져 물건의 적치 등이 일어나는 소극적 공간활용의 사례로 볼 수 있다. 본 연구에서는 측면공간의 적극적 활용에 대한 제도개선 가능성에 대해 파악하고자하므로 A~E 유형에 초점을 맞춰 분석을 진행하였다.

2. 유형별 법·제도 위반항목 분석

1) 위반행위 일반현황

현 법제도와 공간 활용 형태가 상충되는 부분을 보다 정확히 확인하고자 연구대상지 가로변 건축물에서의 건축물대장 상 법령 위반 현황을 분석하였다 (표 5). 위반내역 가운데 측면공간에서의 행위만을 추출한 결과 가로수길 권역에서는 총 238개 건축물 중 약 39%인 93개동이 위반건축물로 기재된 적이 있는 것으로 나타났다. 합정/상수 권역에서는 총 309개 건축물 중 약 32%인 98개동이 위반내역이 있었다. 위반경험이 있는 대부분의 건축물이 복수의 위반사례가 기재된 경우에 해당되기 때문에 두 대상지를 통합했을 때, 위반건축물 당 평균 1.79번 가량의 적발 빈도를 확인할 수 있었다.

Table 5. Violation status in the study site*

Type	G area	H/S area
Illegal occupation of parking lot	111	109
Illegal business at Left-over Lot	39	80
Installation of illegal access at Left-over Lot	2	3
N of violations	152	192
N of buildings	238	309
N of illegal buildings (%)	93 (39)	98 (32)
Avg. N of offenses per building	1.61	1.95

* Source: Building register data of Seoul, 2017.10

2) 위반행위별 특성분석

위반행위의 구체적인 내용을 살펴보면 크게 세 가지 형태로 분류된다. 첫째, 주차공간의 무단 용도 변경이 가장 많이 나타났다. 일반주거지역 내 건축계획 특성 상 옥외 부설주차장이 1면 이상 설치된 경우가 많으며 대부분이 건축물 측면에 위치해있다. 해당 주차공간의 용도를 무단으로 변경하여 기존 건축물 실내공간을 무단증축하거나 테라스 및 데크를 설치하여 식당, 카페, 의류판매 등의 영업공간으로서 활용하고 있었다. 이때 철거와 재설치가 용이한 재질 및 시설물을 사용하여 단속이 된 경우 시정하였더라도 다시 위반행위를 지속하는 형태를 보였다. 둘째, 측면부 공지로의 무단증축을 통한 영업공간 확장 또는 테이블 등 가시설물 설치를 통한

영업행위이다. 건축법(58조, 61조, 49조), 민법 242조 에 의한 기준 적용 등으로 형성된 대지내 공지 중 건축물 후면부 외에 주로 가로면에 접한 측면공간에서 이러한 형태가 주로 발견되었다. 해당 공간은 직접적인 영업행위뿐만이 아니라 창고, 주방확장, 관리실, 적치물 보관 등 상업용도와 관련된 형태로도 사용되고 있었다. 셋째, 지하 혹은 2층 이상 상점으로의 접근을 위한 옥외계단 추가설치를 통한 공간의 불법점유이다. 대상지가 속한 일반주거지역은 건축계획 상 단독주택 또는 연립주택이 많이 분포해있는데, 가로가 상업화됨에 따라 저층부를 시작으로 반지하층 또는 2층 이상이 음식점·카페 등의 상업용도로 변경된다. 이 경우 외부에서 출입이 가능한 접근로를 조성하기 위해 측면의 공간을 점유하는 형태로 옥외계단 등이 설치된 경우가 많았다.

두 개 대상지에서 드러난 특성을 종합해보면 전체 건축물 가운데 약 30-40%의 높은 비율이 측면공간 활용에 관련한 위반전례가 있으며, 한번 위반행위를 한 공간에 지속적으로 유사한 위반행위가 일어나는 것으로 나타났다. 또한 단속으로 인해 시정을 한 이후에도 불법임을 인지한 채 동일한 공간 이용 행위가 이뤄지고 있었다. 그 이유는 대체적으로 저층부 영업공간과 진입로를 확보하기 위함이었다. 이러한 현상은 공간이용에 대한 수요와 제도간의 상충이 지속적으로 일어나고 있음을 보여준다.

3) 유형별 위반행위 및 법령

표 6은 앞서 분류한 측면공간 활용 유형별로 해당하는 위반행위 및 위반한 규제가 무엇인지를 살펴본 결과이다.

A, D 유형과 같이 대지내 공지 혹은 주차공간에 실내에 속하게 되는 공간을 조성하여 영업행위를 하는 경우는 천장, 벽, 바닥이 있는 형태에 속하므로 건폐율을 차지하는 행위이다. 따라서 증축에 대한 허가를 받아야 하지만 대부분이 허가 없이 불법으로 증축을 하거나 가벽을 세우는 경향을 보인다. 또한 해당 유형형태로 조성된 공간의 일부가 이격거리 조항으로 인해 빈 공지로 남겨져야 하는 대지내 공지를 침범하거나 주차공간을 침범할 경우에도 건축법 및 주차장법에 저촉되어 위반행위로서 간주된다. 반면 B, E 유형은 야외 공간에 테이블, 의자 등과 같은 유동성 있는 시설물 설치에 한정되므로 건폐율을 차지하는 행위에는 속하지 않는다. 그러나 앞선 유형들과 마찬가지로 일정 면적을 차지하고 영업행위를 하고 있다는 점에서 공간 점유로 인한 건축법 및 주차장법에 저촉될 수 있다. 또한 A, B, D, E와 같은 유형은 음식을 조리하는 행위를 포함할 경우 식품위생법에 의거하여 위반행위로 간주된다. 한편 C유형은 건축물 외부에서 지상층으로 연결되는 옥외계단을 추가적으로 설치하는 경우에 속하는데, 이 또한 건폐율을 차지하는 행위에 해당하므로 허가를 받아야 한다. 그러나 대부분이 허가

Table 6. Type of side space and violation of the clause by violation status

Category		Illegal occupation of parking lot				Illegal business at Left-over Lot				Installation of illegal access at Left-over Lot
Law and N of Article	Type of side space	A	B	D	E	A	B	D	E	C
NATIONAL LAND PLANNING AND UTILIZATION ACT	36, 37, 76-78									
BUILDING ACT	49, 58									
	60, 61									
PARKING LOT ACT	19									
FOOD SANITATION ACT	36, 37									

없이 설치되어 불법증축의 항목으로 국계법, 건축법에 따라 단속되는 경우가 많다.

이상의 위반행위는 해당지역에 적용되던 기존의 도시건축규제가 최근의 흐름에 따라 주거형태에서 상업형태로 변화하는 지역에 적용되기에는 불필요하거나 실제 필요한 규제는 막상 부재하다는 결과로 볼 수 있다. 또한 단속이 계속됨에도 불구하고 공간활용에 대한 불법행위가 만연하고 있어 규제의 실효성에 대한 개선의 필요성을 고민할 필요가 있다고 판단된다.

3. 측면공간 공간이용자 수요조사

1) 공간이용자 일반현황

공간이용 현황에 대한 실질적 이용자들의 의견을 수렴하고자 일반이용자 77명과 점포주 20명을 대상으로 설문 및 인터뷰를 진행하였다.

일반이용자는 측면공간 이용을 마치고 나온 보행자를 대상으로 하였으며, 앞서 분류한 활용 유형별로 설문 문항의 일부를 변경하여 질문하였다. 점포주는 다음과 같이 3개 그룹으로 분류된다. 일반상점주는 총 15명으로 이 중 현재 측면공간을 사용하는 상점주(a 그룹)는 12명, 측면공간이 있으나 사용하지 않고 있는 상점주(b그룹)는 3명이다. 나머지 5명의 독립상점주(c 그룹)는 측면공간에서 간이의류 상점운영 및 플리마켓에 참여 중인 상인이다.

2) 이용자별 설문결과

(1) 일반이용자 대상 설문 및 인터뷰

다음은 일반이용자 77명을 대상으로 한 설문조사의 결과이다. 측면공간 자체에 대한 인지를 확인하기 위하여 공간 이용 시 건물 사이의 틈새공간(측면공간)임을 인지하였는지에 대한 질문에 49명(약 64%)이 인지하고 사용하였다고 답하였다. 이들을 대상으로 타공간 대비 측면공간에서의 영업행위가 가지는 차별성에 대한 추가답변을 종합한 결과 다음과 같았다. '저렴할 것 같은 가격, 좋은 분위기, 독특한 상품, 야외를 볼 수 있는 뷰, 공간자체가 주는 독특함. 독특한 거리분위기를 제공한다, 거리에 볼거리가 많아진다.' 이와 같은 답변은 공간 자체가 갖는 차별점 외에도 가로측면에서 측면공간의 활용이 긍정적인 결과를 불러일으키고 있음을 보여준다. 공간에 대한 전체만족도는 만족이 62명(80.5%), 보통이 14명(18.2%), 불만족이 1명(1.3%)로 응답하여, 대부분이 측면공간의 활용자체에 만족하는 것으로 나타났다.

보다 구체적으로 알아보고자 공간 이용편의 만족도 및 공간의 활용이 거리전체에 주는 영향정도를 5점 척도로 질문한 결과, 각 항목별 평균값은 표 7과 같았다. 이용편의 항목에서 규모, 상품 및 자리 다양성, 테이블·의자·전시매대 등의 시설편의성, 분위기, 안전성에 대한 만족도 평균값은 5점에 가까울수록 만족함을 의미한다(평균 2.5점). 모든 유형에서 대부분의 공간이용편의 항목이 3점 이상을 기록하며 만족하고 있는 것으로 나타났다. 그러나 독립식당 유형의 경우 규모와 테이블 편리성 항목에서 상대적으로 평균 만족도가 2점 대로 낮게 나타났다. 이는 해당 시설유형의 경우 측면공간에 입지하는 건물형태의 상점이기 때문에 공간규모가 작기 때문이라고 볼 수 있다. 특히 독립식당은 테이블, 의자 등의 시설 설치가 필수적이나 작은 규모로 인해 테이블, 의자의 수가 협소하여 이용자 입장에서 불편함을 겪었을 것으로 예상된다.

다음으로 소음, 악취, 쓰레기 발생에 대한 불편정도의 평균값은 5점에 가까울수록 불편함을 느꼈음을 의미한다. 모든 유형에서 대부분의 공간이용편의 항목이 3점 이하로 소음, 악취, 쓰레기 발생에 대해 불편함을 느끼지 않았던 것으로 나타났다. 그러나 야외테라스 및 야외매대 유형의 경우 소음발생에

Table 7. Convenience of use and Effect on the street

Type of space	A	A	B	D	D	E
Type of business	Food	Cloth-ing	Food	Food	Cloth-ing	Cloth-ing
N of visitor	11	6	13	8	11	28
Satisfaction of using the side space						
Size	3.55	3.5	3.3	2.5	3.23	3.47
Diversity of goods	-	4.00	3.85	-	-	3.79
Diversity of seats	4.00	-	-	-	-	-
Convenience of table	3.55	-	-	2.75	-	-
Convenience of display	-	3.75	3.5	-	3.23	3.47
Mood	4.00	4.25	3.7	3.75	3.46	3.89
Safety	3.45	3.75	3.7	3.25	3.69	3.71
Inconvenience on using the side space						
Noise	2.18	3	3.2	2.00	2.23	3.04
Smell	2.00	-	-	1.75	-	-
Waste	2.18	-	-	1.75	-	-
Effect factors of side space on the street						
Mood	4.00	3.75	4.15	3.88	3.23	3.86
Diversity	4.00	4.00	4.31	4.25	3.62	4.14
Comfort	3.36	3.75	3.62	3.5	3.38	3.43
Vitality	3.55	4.25	4.08	3.88	3.85	4.00
Noise	2.45	2.5	2.77	2.63	3.00	2.89
Uncleanness	2.00	1.75	2.23	2.38	2.15	2.47

대한 불만이 평균 3점 이상으로 나타나 불편함을 겪고 있다고 답하였다. 이는 야외 테라스와 매대의 경우 실외공간이기 때문에 공간 내 음악을 틀거나 대화를 크게 할 경우 가로를 포함한 주변공간에 소리가 쉽게 확산되어 다른 유형에 비해 소음문제가 발생할 수 있기 때문인 것으로 예상된다.

한편 측면공간의 활용이 거리에 미치는 영향정도 항목은 평균값이 5점에 가까울수록 각 항목에 영향을 주었음을 의미한다. 모든 유형의 측면공간 활용 양상에서 가로의 분위기, 다양성, 쾌적성, 활기 향상의 평균값이 3점 이상으로 나타나며 가로에 긍정적 영향을 끼치고 있는 것으로 나타났다. 소음발생 및 청결악화에 대해서는 평균 3점 미만의 값을 보이며 거리를 시끄럽게 하거나 청결도 측면에서 부정적 영향을 끼치지는 않는다고 답하였다.

(2) 점포주 대상 설문 및 인터뷰

다음은 점포주 20명을 대상으로 한 설문조사 및 인터뷰의 결과이다. 현재 측면공간을 사용하고 있는 a그룹 모두가 계속해서 공간을 사용하고자 하는 의지를 보였으며, 사용하고 있지 않은 b그룹 중 한명을 제외하고 가능하다면 사용하고 싶다는 의사를 밝혔다. 이들에게 측면공간 활용유형별 선호도를 물어본 결과 '야외테라스 혹은 야외매대'로의 상점 외부공간 확장(B 유형)이 61%로 가장 선호되었다. 그 외에도 본인의 상점과 별개인 타 상점의 입점(D 유형)이 30%, 플리마켓(E 유형) 등의 시설이용 허용이 9%로 나타나 단순히 자신의 상점에 대한 추가 공간 확보 외에도 공간자체가 이용되는 것에 대해 긍정적인 시선을 갖고 있음을 확인할 수 있다. 종합적으로 야외공간에서의 영업행위에 대한 수요가 높은 것으로 나타났다.

다음으로 측면공간을 사용하고 있는 a, c그룹의 점포주를 대상으로 공간 사용 시 겪었던 불편사항에 대한 설문 및 인터뷰를 진행하였다. 표 8은 각 항목에 대한 평균점수를 나타내며, 5점 척도를 기준으로 하였을 때 항목별로 2.5점 미만은 어려움이 없음, 이상은 어려움이 있음을 의미한다. a, c그룹 모두 점포, 건물주, 입주민 간 갈등은 거의 없거나 적은 편이나, 민원단속과 유지·관리, 추가 비용 측면에서는 어려움이 있는 편이라고 답하였다. 특히

Table 8. Inconveniences on using Side spaces

Category	Group a	Group c
Conflict with other shopkeepers	2.00	2.40
Conflict with building owner	1.83	1.60
Conflict with residents	1.58	2.20
Civil complaint	2.75	2.00
Maintenance	2.75	3.60
Additional cost	2.42	-

독립상점주는 측면공간에서 개인적인 상업행위를 하는 과정에서 고정적이지 않은 상황에 대한 불안감과 경제적 측면에서 불안함을 느낀다고 추가답변하였다. 이는 측면공간을 활용한 상업행위 시 주변인들과의 마찰은 상대적으로 적은 반면, 단속 등의 불안감으로 인해 운영에 대한 법·제도 측면에서의 마찰이 많은 것을 보여준다.

이와 제도와의 마찰에 대한 점포주의 의견을 보다 자세히 수렴하기 위해 위법행위에 대한 인지정도, 제도 개선 수요 등을 추가적으로 인터뷰하였다. 일반상점주 15명(a, b그룹)을 대상으로 측면공간에서의 영업행위의 적법성을 질문한 결과 한 명을 제외한 모두가 불법임을 인지하고 있었으며, 그럼에도 계속해서 사용할 의지가 있다고 밝혔다. 또한 12명이 제도적 개선이 필요하다고 답하였고, 향후 제도가 개선될 경우 이용에 따른 일정금액의 공간이용료를 지불할 의사가 있다고 답했다. 공간이용료에 관해서는 기존에 측면공간을 이용할 때 일정금액이 임대료에 추가되었는지에 대한 부분을 인터뷰한 결과 대표적으로 다음과 같은 답변을 얻었다.

"임대 계약을 할 때 점포 옆에 공간에 대한 추가 이용료가 포함되어 있지는 않은데, 아무래도 테라스로 쓸 수 있기 때문에 암암리에 임대료를 높게 받죠." ***(A 점포주, 식당운영, 합정/상수권역)***

"원래 주차장인데 테라스로 쓰고 있어요. 주차요금을 내요 대신." ***(B 점포주, 식당운영, 합정/상수권역)***

그러나 이 모든 행위가 현 제도상에서 단속의 대상이 되는 불법행위라는 점에서 제도 개선 이후 건물주 혹은 공공을 상대로 공개적으로 책정된 사용료를 내고 합법적 사용을 원하는 것으로 나타났다. 측면공간에 들어가서 가건물 혹은 매대를 놓고 상업행위를 하고 있는 독립상점주들에게는 일반적인 상점이 아닌 측면공간, 즉 틈새공간에서의 영업을 하게 된 이유를 인터뷰하였다.

"아무래도.. 임대료가 조금 저렴하니까요." ***(C 점포주, 네일샵운영, 합정/상수권역)***

"여기 유동인구가 엄청 많은데.. (플리마켓 주최)연합을 통해서야만 비교적 저렴하게 장사할 수 있어요." ***(D 플리마켓 참가상인, 악세사리판매, 합정/상수권역)***

설문에 참여한 독립상점주는 모두 청년사업자 등 젊은 세대로서 측면공간이 토지이용적 측면에서 소자본의 창업자에게 매력적인 공간임을 확인할 수 있다.

4. 종합

본 연구에서는 대상지 현장조사를 바탕으로 측면공간 활용유형을 구분하여 유형에 따른 현행 법규 위반사항 분석 및 공간이용자 수요조사를 진행하였다. 연구결과를 종합하면 다음과 같다.

첫째, 일반주거지역 내 주거용도로 지어진 가로변 건축물의 저층부가 상업화되어감에 따라 건축물 저층 옥내공간 뿐만이 아니라 옥외의 비어있는 필지, 특히 측면에 위치하고 가로변에 접한 대지내 공지를 이용한 영업행위가 활발히 이루어지고 있음을 확인하였다. 둘째, 활용 형태에 따라 유형화한 결과 영업공간으로 사용되는 경우 내부공간의 확장형 혹은 외부공간 자체의 활용으로 나눌 수 있었는데, 후자의 경우 점포주 및 일반 이용자에게 가장 수요가 높고 만족도가 높은 공간활용으로 도출되었다. 또한 개방성 및 가로활성화 차원에서도 이용자들에게 긍정적 이미지를 주고 있음을 확인하였다. 셋째, 위법임을 인지하고 있음에도 불구하고 측면공

간을 이용한 영업행위는 계속해서 일어나고 있으며, 주로 기존 법규 상 주차공간 또는 이격거리 조항으로 인해 비어있는 공간을 다른 용도로 활용한다는 점에서 단속대상으로 여겨지고 있었다. 넷째, 수요조사 결과에서도 측면공간에서의 영업행위에 대한 점포주 및 이용자들 사이의 긍정적 이해관계 및 합의는 완료되었으나, 단지 제도와의 마찰만이 무의미한 단속의 형태로 계속되고 있다는 점을 확인할 수 있었다.

이상의 결과를 종합하자면 기존 도시건축규제의 영향으로 형성된 건축 및 필지 형태가 가로의 상업화에 따라 저층부 영업의 추가공간 확보(수평 증축, 시설물 설치 등) 등 공간이용 수요를 반영하여 규제의 범위를 벗어나는 변형 현상을 보이고 있다. 이러한 현상은 과거 개발에 초점을 맞춘 용도지역제에 따라 형성된 기성시가지의 공간이 필지 및 가로 단위의 미시적 차원에서 일어나는 현실수요를 해결하는 과정에서 발생한 것으로 볼 수 있다. 특히 최근과 같이 기성시가지의 재생이 중시되는 시대에는 도시민의 변화한 공간이용패턴을 고려하여 규제를 합리화할 필요가 요구된다 (임유경 외, 2014b). 그럼에도 아직까지 국내는 측면공간과 같이 대지내 공지에서의 영업행위에 관련하여 구체적인 행위별 규제사항이나 관리방안에 대한 별도의 고시는 없는 상황임을 분석결과를 통해 확인할 수 있었다. 결과적으로 이상의 공간 수요 변화에 대응할 수 있는 새로운 도시공간 관리 체계에 대한 고민이 필요한 시점임을 지적하고자 한다.

V. 결론

본 연구는 용도지역 상 일반주거지역 내 상업화 가로변 건축물 측면공간에 대한 높은 활용 수요와 이에 부합되지 못하는 제도의 현 주소를 주목하였다. 이를 기반으로 현실 수요를 반영한 새로운 도시공간 관리 체계에 대한 고민으로서 향후 측면공간과 같은 대지내 공지 관련 관리제도의 개선 방향성을 다음과 같이 제시하고자 한다.

우선적으로 새로운 공간활용 특성을 띄게 된 가로 및 블럭단위 필지를 고려한 도시건축규제 변경의 필요성이 요구되어진다고 볼 수 있다. 본 연구에서 주목한 일반주거지역에 적용되는 현행 법규 조항은 주거용도에 충실한 공간규제이다. 그러나 일반주거지역 내 근린생활가로나 특히 최근 들어 일반주거지역 내에 형성되기 시작한 상업화 가로 등에서는 건축물의 주용도가 주거에서 상업으로 변경되고 있다. 즉, 주택으로서 건축적 특징을 가지고 있으나 상업시설로서 용도변경이 일어나고 있는 건축물이 밀집한 상업화 가로에서의 실 수요를 반영하기에 기존의 경직된 용도지역제의 관리 및 규제 항목은 매우 미흡하다는 한계를 가진다. 건축물 규제의 공간적 단위는 미시적 차원에서의 지역 특성을 적절하게 반영하기 위해 점점 더 작은 단위로 세분화될 필요가 있으며 규제요소 역시 외국의 경우 지역 특성에 따라 차별화·구체화되고 있다. 실제로 미국, 일본 등지에서는 지역의 용도 혼재 현황, 가로의 물리적 조건과 성격 등을 고려하여 규제요소를 차별적으로 적용하고 있으며, 일반적 규제와 지구적 규제 모두에서 규제의 공간 단위를 극도로 세분화하는 경향을 보인다 (임유경 외, 2012). 국내에서도 현재의 용도지역제에 대한 지적이 꾸준히 있어왔다. 대표적인 도시관리 수단임에도 불구하고 단순한 관리방식, 여건 변화에 따른 유연적인 운용체계 부재 등으로 인하여 지역의 특수성, 향후 발전방향 등의 사항을 반영하지 못한다는 점이 주요 문제점으로 언급되었다 (이희정 외, 2017; 정희윤, 2015; 조영규 외, 2004). 따라서 국내 도시건축규제 또한 실질적인 지역특성을 고려한 세밀한 도시건축규제로의 체계 개선이 필요하다고 판단된다.

이를 위해서는 본 연구 결과를 통해 보았을 때 다음과 같은 사항들이 단기적으로 시범적 운영이 될 수 있을 것으로 판단된다. 증축형태가 아닌 옥외 공간에의 시설물 설치와 같은 활용유형의 경우 영업시간 내 한시적 설치 후 철거하는 형태가 허용된다면 현 제도에 저촉되지 않는 수준에서 적극적 공간활용이 될 수 있을 것으로 판단된다. 그러나 현재는 이러한 현상에 대한 언급이 제도 상에 부재하다는 이유로 인해 단속의 대상으로 여겨지고 있으므로, 향후 다양한 형태의 공간활용에 대한 관리 방안을 가이드라인 형태로 선제시 할 필요가 있을 것이다.

종합하자면 과포화된 도시의 관리와 재생에 대한 중요성이 높아짐에 따라 유휴공간을 창출하고 그 공간에 대한 관리정책을 제시한다는 측면에서 볼 때, 장기적으로는 용도지역제의 개선, 단기적으로는 지구단위계획과 같은 권역별 특성을 고려한 세부 가이드라인 수립 등의 노력이 필요하다고 판단된다. 이상의 제안은 여전히 주거목적의 건축물이 다수를 차지하는 일부 주거지역에는 적용되지 않고 상업화가 완료된 가로에만 적용될 수 있으므로, 저층부 상업화 비율 등 개선된 제도의 적용이 가능한 지역 선정을 위한 선정기준이 우선적으로 제시되어야 할 것이다.

본 연구는 도심 소규모 유휴공간으로서 측면공간이 갖는 가치를 제고하고, 현행 건축물 관리규제 차원에서 측면공간이 포함된 대지 안의 공지 활용에 관련한 규제가 갖는 한계와 가능성을 밝힌 기초 연구로서 의의를 가진다. 그러나 현행 규제의 문제점 도출을 위한 분석 대상이 합정/상수동 일대와 가로수길 일대 블록으로 제한되어 대상지에 나타나는 문제 양상을 일반화하기에는 한계가 있다. 따라서 향후 과제로서 분석 대상지를 더 넓혀 현황조사를 실시하고 수요조사의 대상인 공간이용자 모집단의 크기를 키워 보다 일반화된 결과를 도출할 필요가 있으며, 일부 남아있는 지역주민의 의견 청취도 포함하여야 할 것이다. 또한 실제 도시계획 및 관리를 담당하는 관련 전문가 및 공무원을 대상으로 한 설문조사가 이루어져 제도개선의 실현가능성을 검토할 필요가 있다.

주1. 공간이용자인 점포주와 일반이용자의 기본정보는 다음과 같다.

User	Category		N (%)
Visitor	Gender	Male	23 (29.9)
		Female	54 (70.7)
	Age	10s	5 (6.5)
		20s	58 (75.3)
		30s	9 (11.7)
		40s	4 (5.2)
		50s	1 (1.3)
	Occupation	Student	48 (62.3)
		Worker	22 (28.6)
		etc	7 (9.1)
Total			77 (100%)

User	Category		N (%)
Shop-keeper	Shop-keeper by store type	Group a	12 (60)
		Group b	3 (15)
		Group c	5 (25)
	Type of side space	A	4 (27)
		B	8 (53)
		C	0 (0)
		D	1 (7)
		E	4 (27)
		F, G	3 (20)
	Type of business	Sales for clothing	8 (40)
		Sales for food	11 (55)
		etc	1 (5)
Total			20 (100%)

인용문헌
References

1. 기철영, 2004. “건물 저층부와 도시 사이공간을 이용한 보행자 공간 계획안”, 건국대학교 건축전문대학원 석사학위논문.
   Ki, C., 2004, “Design Proposal for Pedestrian Space in Urban Architecture”, Master’s Degree Dissertation, Konkuk University.
2. 도문문·권지훈, 2012. “중국 양주역사지역에서 사이공간을 적용한 커뮤니티 공간의 형성에 관한 연구”, 대한건축학회지회연합회 학술발표대회논문집, 부산: 동의대학교.
   Do, M. and Kwon, J., 2012. “A Study on the Formation of Community applying In-between Space in Chinese Historic District”, Paper presented at the Regional Association of Architectural Institute of Korea, Busan: Dong-Eei University.
3. 박지혜·최준성·오덕성, 2007, “도시 공간 활성화를 위한 사이 공간의 디자인과 네트워크 - 대전 구도심을 중심으로”, 대한건축학회지회연합회 학술발표대회논문집, 창원: 창원대학교.
   Park, J., Choi, J. and Oh, D., 2007. “Design and Network of the in-between Space for the Improvement of Urban Space- focused on Daejeon old city”, Paper presented at the the Regional Association of Architectural Institute of Korea, Changwon: Changwon University.
4. 백승헌·이은주·김보민·이상호, 2013. “건축물 사이공간의 실태조사 및 문제점 고찰”, 「대한건축학회 학술발표대회 논문집」, 33(2): 263-264.
   Baek, S., Lee, E., Kim, B. and Lee, S., 2013, “A Study on the Problem and Condition of the Space between Buildings”, *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design*, 33(2): 263-264.
5. 성제혁·신용호·박찬돈·이상홍, 2005. “대구 도심 상업건물 사이공간 활용에 관한 연구”, 「대한건축학회 논문집-계획계」, 21(8): 19-26.
   Sung, J., Shin, Y., Park, C. and Lee, S., 2005, “A Study for Transition Spaces between Commercial Buildings in Daegu CBD”, *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design*, 21(8): 19-26.
6. 송화준, 2010, “사이공간을 활용한 멀티미디어아트센터 계획안”, 건국대학교 건축전문대학원 석사학위논문.
   Song, H., 2010. “A study on the architectural design of multi-media art center in between space”, Master’s Degree Dissertation, Konkuk University.
7. 안현정, 2011, “도시 환경에 있어서 사이공간의 지속가능성에 관한 연구”, 「기초조형학연구」, 12(1): 337-348.
   An, H., 2011. “A Study on the Sustainability of in-between space in city environment”, *Journal of Basic Design & Art*, 12(1): 337-348.
8. 이유정, 2005, “상업지역 장소 정체성 형성을 위한 사이 공간의 활용 방안에 관한 연구”, 이화여자대학교 과학기술대학원 석사학위논문.
   Lee, Y., 2005. “Study on the plan to utilize the in-between space for forming the identity of commercial area : focused on a block in Sinchon”, Master’s Degree Dissertation, Ewha Womans University.
9. 이희정·김상조·최막중·김현수·백운수·손동욱·홍경구, 2017. "지역 맞춤형 용도지역제 개편의 필요성과 방향", 「도시정보」, 428: 3-21.
   Lee, H., Kim, S., Choi, M., Kim, H., Baek, W., Son, D. and Hong., K. 2017. “The necessity and direction of reorganization”, *Urban Information Service*, 428: 3-21.
10. 임민택·유진형, 2014, “도시 공간의 재활성화를 위한 팝업 개념의 적용에 관한 연구”, 「한국공간디자인학회 논문집」, 30: 163-174.
    Lim, M. and Yoo, J., 2014. “A Study on the Application of Pop-Up Concept for Urban Space Revitalization”, *Journal of Korea Institute of Spatial Design*, 30: 163-174.
11. 임유경·안건혁·임강륜, 2014, "도시건축규제가 일반주거지역 내 가로환경에 미친 영향에 대한 유형

형태학적 해석",「도시설계」, 15(1): 67-87.
Lim, Y., An, G. and Lim, G., 2014, "Understanding Regulatory Impacts on the Street Environments of Residential Zone, through a Typo-morphological Approach - With Case Study on the Bangi-dong Area Formed by Land Readjustment Project", *Journal of The Urban Design Institute of Korea*, 15(1): 67-87.

12. 임유경·오성훈·임강륜, 2014.「상업화가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 제도 개선 연구」, 서울: 건축도시공간연구소.
Lim, Y., Oh, S. and Lim, G., 2014. *Commercialization Redevelopment of the system for the rational use of low-floor and frontal spaces*, Seoul: AURI.
13. 임유경·임강륜, 2012.「근린생활환경 향상을 위한 건축물 규제 개선 기본방향 연구」, 서울: 건축도시공간연구소.
Lim, Y. and Lim, G., 2012. *A Study on Basic Direction of Building Regulation Improvement for the Improvement of Neighborhood Living Environment*, Seoul: AURI.
14. 정희윤, 2015.「서울시의 지역 맞춤형 용도지역제 도입을 위한 정책제언」, 서울: 서울연구원.
Jung, H., 2015. *Suggestions for the introduction of local customized use zones in Seoul*, Seoul: The Seoul Institute.
15. 조영규·이우종, 2004. "중·소도시 일반주거지역 용도세분화 계획기준 및 제도개선 연구",「국토계획」, 39(2): 77-91.
Jo, Y. and Lee, W., 2004. "A Study on Planning Standard and Improvements of Usage Classification of Residential Zone in Small and Middle Cities", *Journal of Korea Planning Association*, 39(2): 77-91.
16. 조용준, 2003. "도시가구 내 사이공간의 건축적 재생에 관한 연구", 건국대학교 건축전문대학원 석사학위논문.
Jo, Y., 2003. "A study on the architectural resuscitation of the in-between space in the urban block", Master's Degree Dissertation, Konkuk University.
17. 최상웅, 2009. "인사동 지역의 내부가로 형성을 위한 사이공간", 한양대학교 대학원 석사학위논문.
Choi, S., 2009. "Study on the plan to utilize the in-between space for Forming the interior street of Insa-dong area", Master's Degree Dissertation, Hanyang University.

Date Received	2017-11-15
Reviewed(1st)	2018-01-11
Date Revised	2018-03-27
Reviewed(2nd)	2018-03-29
Date Accepted	2018-03-29
Final Received	2018-04-05