

상업가로의 외부계단 및 접점공간 특성에 관한 연구

- 2013년~2022년 연남동 미로길의 변화를 중심으로 -

A Study on Characteristics of Exterior Stairs and Contact Spaces in Commercial Street - Focusing on the transformation of Miro-gil area in Yeonnam-dong between 2013 and 2022 -

한 상 곤* 조 항 만**
Han, Sang-Gon Zo, Hangman

* 서울대 건축학과 석사과정, M.S. Candidate, Dept. of Architecture and Architectural Engineering, Seoul National University, Korea
** 서울대 건축학과 부교수, Associate Professor, Dept. of Architecture and Architectural Engineering, Seoul National University, Korea (Corresponding author : zohangman@snu.ac.kr)

Abstract

Even after several centuries, it is still a prerequisite for a commercial street to be in contact with shops and streets. However, as urbanization progressed, shops began to appear on the upper floors of buildings, and various problems surfaced. To address this issue, the introduction of exterior stairs recently began to be incorporated into commercial facilities. This phenomenon in the commercial district near Hongdae starts in Seogyo-dong and spreads to Yeonnam-dong through Sangsu-dong and is particularly evident in the Miro-gil area in Yeonnam-dong in section 33 of Donggyo-ro 38-gil. As commercialization proceeded first in this area, the fences of existing houses were demolished, and the front open spaces and balconies of these buildings were opened to the public. Additionally, a street contact space with various levels formed that actively utilized the semi-underground space. In this space, the direction of the entrance of existing exterior stairs changed where the street and shop were directly connected to attract pedestrians to enter. As a result, the three-dimensionalization of the commercial street and the accessibility to the upper part of these commercial buildings were greatly improved. The three-dimensional contact space was used in various ways depending on the purpose of the store; it was particularly used more actively when the level of the road and the contact space were different, and the exterior stairs were visually exposed to pedestrians. Pedestrians could intuitively grasp information about these shops from the street level by looking at people visiting the shops located in the upper parts of these commercial facilities. Such scenes provided pedestrians with various attractions and options along with shop information that revitalized commercial streets.

키워드 : 상업가로, 외부계단, 가로 접점공간, 반지하, 투명성, 연남동, 미로길
Keywords : Commercial Street, Exterior Stair, Street Contact Space, Semi-underground, Transparency, Yeonnam-dong, Miro-gil

1. 서 론

1.1 연구의 배경 및 목적

등장한 지 수 세기가 지났음에도 상점과 가로가 접해야 한다는 것은 여전히 상업가로의 기본조건이다(Choi, 2003). 그러나 도시화가 진행되며 1층에만 한정되었던 상점이 상층부에도 들어오기 시작하였고, 이들이 가로와 접하지 않는 경우가 발생하였다. 그 결과 상점의 접근성 및 보행자의 인지성이 떨어지는 등의 문제가 나타나고 있다. 이러한 문제를 극복하기 위해 홍대 인근 상권에서는 외부계단과 이와 연결된 가로 접점공간¹⁾을 활용하기 시작하였다. 서교동에서 시작된 이러한 현상은 상수동에 이어 연남동까지 상권의 확장에 따라 반복적으로 나타나고 있

으며 특히 연남동의 미로길에서 두드러진다. 이곳에는 가로에 접한 상업시설 대부분에 외부계단이 설치되어 있으며, 대수선된 기존 건물뿐만 아니라 신축 건물에서도 이를 적극적으로 도입하고 있다.

비록 외부계단과 접점공간이 활성화된 상업가로는 현재 서울 일부 지역에 국한되어 있지만 그 범위가 지속적으로 확장되고 있다. 하지만 상업가로에 관한 수많은 선행연구 중 외부계단에 초점을 맞추어 진행된 것은 없었고, 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.

1) 이하 ‘접점공간’이라 한다.

1.2 연구의 대상 및 방법

본 연구는 외부계단과 접점공간을 활용한 상업화가 현재까지도 활발한 연남동 미로길을 대상으로 한다. 다만 해당 지역 내의 모든 가로를 분석하는 데 한계가 있다. 이에 외부계단 도입률이 가장 높고 형태가 다양하게 나타나 상업가로의 특성이 잘 드러나는 동교로38길 33번대 구간을 연구 대상으로 선정하였다.

아울러 경의선 숲길 중 연남동 구간이 착공에 들어간 2014년을 전후로 미로길의 상업화가 급격하게 시작되었다. 따라서 상업화가 진행되기 이전 기존 주거지의 모습이 온전하던 2013년부터 본 연구가 진행 중인 2022년까지 약 10년간의 변화를 관찰하고 분석하였다. 그러나 과거 모습을 확인할 수 있는 자료가 많이 남아있지 않다는 문제점이 있었다. 이에 각종 온라인 기반 지도 서비스에서 제공하는 스트리트 뷰(street view)에 남아있는 과거 사진을 적극 활용하였다. 이를 토대로 현장 실측을 진행하여 건물의 외부계단 및 접점공간을 위주로 현황 자료를 작성하고 교차 검증 실시하였다. 기존 주택을 상업용도로 변경하여 영업 중인 경우가 대부분이어서 자료 수집에 큰 어려움은 없었다.

1.3 선행연구와의 차별점

국내 상업가로 접점공간의 특성에 관한 선행연구는 활성화된 사례 대부분에 관하여 이미 진행되었다. 이중 상업가로 활성화에 관하여 Kim, Sohn, & Lee(2014)는 가로의 물리적 특성에 따른 보행밀도의 연관성에 대해, Hong, Lee & Ahn(2010)은 가로환경이 보행자의 구매 활동에 미치는 영향에 대해 연구하였다. 주거지의 상업화에 관한 많은 선행연구는 대부분 도시적 관점에서 진행되었다. 홍대 인근 상권으로 범위를 좁히면, Lee & Kwon(2016)은 문화소비공간의 상업용도 확장에 대해, Choi & Kim(2016)은 용도 혼합의 특성에 관해 연구하였고, Kim(2016)은 2008~2012년 연남동 일대 주거지 상업화 과정에서 나타난 용도 및 물리적 변화에 대해 연구하였다. 그러나 Kim은 연구 당시 연남동이 변화의 초기 단계에 머물렀던 점 때문에 후속 연구의 필요성을 언급하였다.

본 연구는 연남동 상권에 관한 후속 연구를 진행하되 지역이 아닌 가로에 집중하였으며, 연구 대상의 범위를 미로길로 좁혀 진행하였다. 특히 2013년부터 현재까지의 변화를 외부계단과 접점공간이라는 건축적 요소를 중심으로 관찰하고 분석하여 상업가로의 특성을 도출하였다는 점에서 차이가 있다.

2. 상업가로에 대한 고찰

2.1 현대 상업가로의 의의

길은 인류가 정주하면서 등장한 다목적 외부공간으로 도시를 구성하는 필수요소이다. 먼 거리를 이동할 때 이용하는 도로와는 달리, 가로는 개별 필지와 경계를 이루며 많은 사람들을 끌어들이고 교류를 유발하는 선형의 매개공간이자(Lynch, 1960), 이들의 다양한 행위가 동반되

어 사회적 관계가 형성되는 외부공간이다(Gehl, 1987). 가로는 오래전 자연스럽게 조성된 것이 현재까지 남아있거나 도시계획을 통해 새롭게 조성되며, 시장논리에 따라 가로에 면한 개별 필지들에 다양한 상업시설이 들어서면 상업가로로 발전한다. 상업가로는 도심에서 상업 활동이 가장 활발히 일어나는 장소이며, 이곳의 활성화 정도는 해당 지역의 사회·경제적 수준을 가늠할 수 있는 척도이다(Lim, 2018). 과거에는 단순히 물건을 구매하고 재화를 소비하는 공간에 그쳤으나, 현재에는 이에 더불어 많은 사람들이 다양한 경험을 할 수 있는 소통의 장으로 발전하였다(Heo, 2015).

2.2 가로환경 구성요소

보행은 이동 수단에 더불어 사회적 활동을 위한 기초적인 행위로, 사람들이 오랜 시간 가로에 체류하기 위해선 쾌적한 가로환경이 뒷받침되어야 한다. 연구관점에 따라 다를 수 있지만 구매 행위에 영향을 끼치는 가로환경 구성요소는 지역적 특성과 물리적, 비물리적 요소²⁾로 구분할 수 있다(Table 1).

Table 1. Components of street environment

Street components		Details
Regional characteristic	Diversity	programs, activities, etc.
	Connectivity	visual openness, display window, etc.
Physical environment	Street	type, width, pavement condition, etc.
	Buildings	shape, height, elevation, continuity, open space, D/H ratio, etc.
	Facilities	benches, trash cans, kiosks, bollards, signboards, streetlights, etc.
Non-physical environment	Natural	sound, light, smell, plants, season, day/night, weather, etc.
	Artificial	legislation, administration, culture, history, economy, etc.

지역적 특성 중 용도의 다양화는 기본요소로, 다양한 공공공간과 복합적인 용도의 건물이 균형 있고 높은 밀도로 분포할 때 가로는 활성화된다. 동시에 토지를 혼합적으로 이용하고 소규모 블록으로 구성하여 연결성이 확보되어야 한다(Jacobs, 1961). 이를 통해 가로는 복잡해지고 볼거리가 증가할수록 보행자들의 체감 이동거리는 짧아지게 되고 이로써 걷고 싶은 거리로 발전하게 된다(Lim, Kim, & Choi, 2014).

물리적 요소 중 가로는 주변 필지들로 인해 확장에 어려움이 있지만 이에 면한 건물의 배치 및 형태에 따라 경계부의 조정이 가능하다. 특히 접지층은 보행자에게 직접적인 영향을 미치는 공간으로, 이곳의 구조는 가장 중요하게 고려되는 부분 중 하나이다(Choi & Lee, 2009). 즉 가로환경은 이를 구성하는 요소들이 복합적으로 작용하기에 가로와 상점이 유기적으로 연계되는 통합적 환경을 조성하면 보행자들이 유입되고 이들의 다양한 활동이 동반되어 가로에 활기를 부여한다(Hong, Lee & Ahn, 2010).

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

2.3 상업시설과 가로의 관계

중세 이후 교역이 활발해짐에 따라 등장한 초기 상업 가로는 형태적으로는 조금씩 변화를 겪어왔지만, 상점과 가로의 접하여야 한다는 관계는 변하지 않았다(Choi, 2003). 상업가로의 모든 보행자는 잠재적 고객이기 때문에 상점으로 진입하여 구매행위가 일어날 수 있도록 공간의 개방이 필요하다(Kim, 2020). 이를 위해 상점의 카운터나 진열대가 가로에 직접 면하거나, 내부공간을 외부까지 확장시켜 물건을 진열하는 등 가로와 불분명한 경계를 이루기도 한다. 굳이 상점 내부까지 들어오지 않더라도 가로 상에서 구매 행위가 일어나기도 한다. 17세기 후반 유리가 상용화되며 쇼윈도를 도입한 상점 특유의 모습이 자리 잡았고, 19세기 아케이드가 등장하며 가로의 내부화를 통해 보행자의 편의가 증진되었다. 그러나 점점 공간의 구조만 바뀌었을 뿐 본질적인 관계는 여전히 동일하다(Choi, 2003).

하지만 도시가 고밀화되고 2층에도 상점이 들어서면서 가로와 접하지 않는 문제가 발생하였다. 이 경우 상점과 보행자의 상호작용이 어렵고 눈에도 잘 띄지 않아 간판이나 장식적 요소 등에 의지하고 있다. 또한 계단실을 거쳐 상점 내부로 진입하여야 하기에 접근성도 떨어진다. 결국 상층부는 접지층에 비해 필연적으로 기대 수익이 낮을 수밖에 없어 상업적 가치가 떨어지고 이는 층별 임대료의 차이로 나타난다.

이를 해결하기 위해서는 상층부에 위치한 상점도 가로에서 직접 진입이 가능하여야 하고, 점점공간에서 다양한 상행위가 동반되어야 한다. 현대에 등장한 대규모 복합상업시설은 내부에 입체가로를 배치하고 모든 상점들이 이에 접하도록 계획하여 문제를 해결하였다. 하지만 이미 형성된 가로를 따라 개별적으로 세워진 소규모 상업시설들은 개별 소유주들의 이해관계가 얽혀있어 의견수렴이 필요하고, 각 건물의 구조적 문제 등 여러 제약으로 인해 입체가로의 도입이 어렵다. 그러나 개별 건물에 새로운 형태의 진출입로를 설치하는 것은 어렵지 않다. 이에 따라 가로와 상층부 상점을 직접 연결하는 외부계단을 상업시설에 도입하기 시작하였고, 이와 연결된 점점공간을 구성하여 상행위가 일어날 수 있도록 하고 있다.

2.4 홍대 인근 상권의 외부계단 활용

홍대 인근에는 서교동, 상수동, 연남동 상권 등이 있으며 이곳에는 외부계단을 활용한 상업시설이 많이 분포한다. 해당 지역 곳곳에서 이러한 건물을 볼 수 있지만 지형 등 환경적 요인에 따라 외부계단의 구성 방식이 다르게 나타난다.

(1) 서교동 당인리선 부지

홍대거리로 잘 알려진 서교동은 1984년 지하철 2호선이 개통되며 본격적으로 상업화가 진행되었다. 1970년대까지만 하더라도 이곳에는 당인리발전소(現 서울화력발전소)로의 무연탄 운송을 위한 철도가 위치하였다. 하지만 1980년에 운영이 중단되며 노선이 폐지되었고, 해당 부지에 하나둘씩 상업시설이 들어서며 초기의 홍대거리가 형

성되었다. 해당 필지 양옆으로는 레벨이 다른 2개의 가로는 맞닿아 있다. 상대적으로 낮은 곳에 위치한 홍익로3길에서 상점으로 진입하는 주출입구를 내었는데, 반대편 어울마당로의 출입구가 가로의 레벨과 맞지 않는 문제가 발생하였다. 이를 해결하기 위해 외부계단을 설치하여 양쪽에서 모두 진입할 수 있도록 하였다.

(2) 상수동 독막로15길

2000년대 들어 서교동의 상업화가 점차 포화상태에 이르게 되자 인근 지역인 상수동으로 확장되어 뻗어나갔다. 이곳의 독막로15길은 당인리선 부지와는 달리 외부계단을 활용한 상업시설들이 가로를 따라 밀도 있게 나타나지는 않는다. 하지만 상수역 1번 출구로 향하는 구간에서 급격한 경사를 이용한 것들이 있다. 상업시설의 여러 층이 가로와 면하고 있어 계단으로 연결이 필요한 상점은 한두 층뿐이다. 따라서 소규모 건물에서 많은 면적을 차지하는 계단실을 설치하지 않고 외부에 최소한의 계단을 설치하였으며 각 상점으로 향하는 진출입로가 독립적으로 존재한다.

(3) 연남동 미로길³⁾

2006년 공항철도가 개통되며 연남동 일대에 외국인 관광객들의 유입이 많아졌고, 2015년 경의선 숲길 조성 공사가 완료됨에 따라 유동인구가 한층 더 증가하였다. 이에 상업시설의 수요가 높아졌고, 경의선 숲길이 조성되기 전후⁴⁾로 연남동의 상업화가 시작되었다. 그중 홍대입구역과 경의선 숲길에 동시에 접하고 있는 미로길에서 외부계단을 적극적으로 활용하고 있다. 평지로 이루어진 이곳에는 각 층으로 진입하기 위해 계단으로 반층씩만 오르내리면 되는 반지하 공간이 많이 존재하고 지하층과 1층이 동시에 가로와 접하고 있다.



a) Seogyo-dong b) Sangsu-dong c) Yeonnam-dong

Figure 1. Use of the exterior stairs in the commercial area near Hongdae


다른 지역과는 달리 연남동 미로길의 상업시설들은 대수선된 건물뿐만 아니라 신축된 건물들도 외부계단을 적극적으로 도입하고 있다. 따라서 현대 상업가로의 최근 경향이 가장 잘 드러나는 상권 중 하나이다.

3) 미로길은 좁고 구불구불한 골목길로 이루어진 모습 때문에 붙여진 지명으로 공식 도로명이 아님.

4) 경의선 숲길(약 6.3km) 중 연남동 구간(약 1.3km)은 2014년 3월 착공에 들어갔으며, 2015년 6월 공사가 완료되어 일반에 개방되었다.

3. 연남동 미로길의 변화

Table 2. Degree of utilizing exterior stairs to commercial streets in Miro-gil area

Distribution	Sect.	Street name	B/D No.	Length	Width	Percent
	A	Yeonhui-ro 1-gil	45~65	129m	4.8m	50.0%
	B		20~42	132m	4.0m	68.4%
	C	Donggyo-ro 38-gil	33	115m	3.7m	76.5%
	D		27	70m	3.7m	66.7%
	E	Donggyo-ro 46-gil	13~30	89m	3.5m	71.4%
	F	Seongmisan-ro	190	84m	4.5m	53.8%
	G	Donggyo-ro	262	65m	3.5m	66.7%
	H		266	69m	3.7m	66.7%
Average				94m	3.9m	67.2%

3.1 연구 대표가로 선정

미로길 내에서 해당 가로와 접한 건물 중 외부계단을 도입한 상업시설의 비율이 절반 이상인 구간은 8개 정도이다. 각 구간의 길이는 다양하지만 폭은 모두 4m 내외로 좁은 편이다. 이 중 외부계단 도입 비율이 가장 높으면서도 100m 이상의 충분한 길이를 지닌 동교로38길 33번대 구간(Table 2. C)을 연구 대상으로 선정하였다. 미로길 중심부에 위치한 이곳은 내부에서 최단 거리로 이동하기 위해 거쳐야 하는 가로 중 하나로, 다른 가로에 비해 유동인구가 많다. 또한 총 17개의 건물 중 13개의 상업시설이 외부계단을 활용하고 있어 특성이 가장 두드러지게 나타나고, 미로길의 여느 가로와 마찬가지로 현재에도 상업화가 활발히 진행 중이다.

Table 3. Transformation of plan and elevation of section 33 of Donggyo-ro 38-gil

Title	Year 2013	Year 2022
Below plan (GL+1200)		
Above plan (GL+3600)		
Elevation		

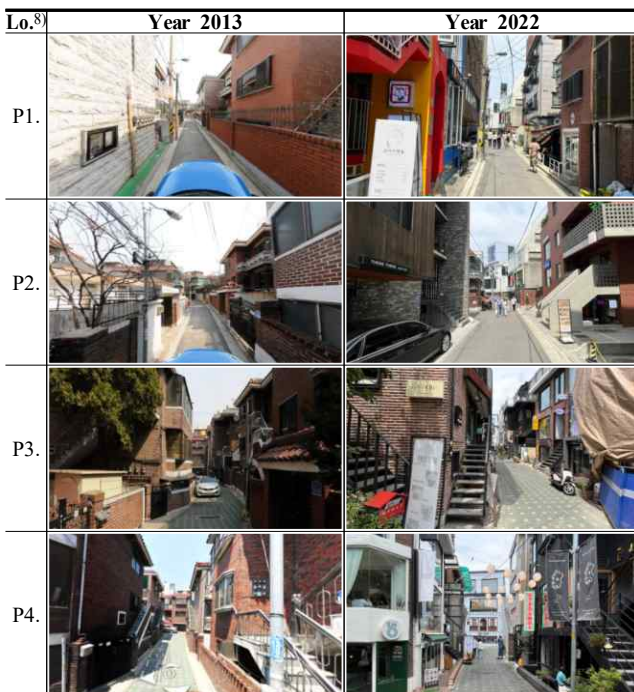
3.2 대표가로 개요

Table 4. Summary of section 33 of Donggyo-ro 38-gil

No.	Building acts	Complete Year		Floor program				
		Past	Recent	B1F ⁵⁾	1F	2F	3F	
A	01	Renovation	1989	2016	Cafe+Rst*	Rst+Rst	Bar	Bar
	02	Renovation	1991	2016	Cafe+Rst	Rsd	Rsd	Rsd
	03	New	1990s	2014	Accommodation			
	04	Renovation	1991	2018	Rtl	Tarot	Cafe	Rsd
	05	New	1991	2015	Rst+Rtl			Rsd
	06	New	1990s	2022	Under construction			
	07	Renovation	1991	2022	Under construction			
	08	Renovation	1991	2019	Rst+Rtl*	Tarot +Salon	Rst +Pilates	Rsd
	09 ⁶⁾	Renovation	1994	2016, 2020	Rst	Rst	Rsd	Rsd
	10 ⁷⁾	Renovation	1990	2016, 2022	Rst	Cafe	Cafe	Cafe
B	01	New	1990s	2020	Rst	Rtl+Rst	Cafe+Rst	Rsd
	02	New (Merged)	1990s	2015	Rst+Bar			Office
	03		1990s		Rsd (fenced)			
	04	No change	1993		Rsd (fenced)			
	05	Renovation	1996	2017	Bar	Salon	Craft	Rsd
	06	Renovation	1991	2016	Bar	Cafe	Craft	Rsd
	07	Renovation	1992	2016	Rst	Rst	Bar	Rsd
	08	No change	1990		Rsd (fenced)			

Note. Rst: Restaurant, Rtl: Retail, Rsd: Residence

Table 5. Transformation of section 33 of Donggyo-ro 38-gil (Source : Kakao(P1.~P3.) and NAVER(P4.) map street view)



5) 건물대장 기준. (*) 표시된 건물은 지하층과 가로의 레벨차가 존재하지 않음.
 6) 2016년 상업화 당시 담장을 일부 허무는데 그쳤으나 2020년에 남은 부분을 완전히 철거하고 외벽에 페인트칠을 하였다.
 7) 2016년 상업화 당시 기존 건물은 그대로 두고 대지 경계부에 새로운 벽을 추가 설치하였으나 2022년에 이를 철거하였다.

(1) 필지 및 개발 현황

이곳은 제2종일반주거지역으로 1990년 전후에 지어진 단독 및 다가구주택들이 밀집되어 있었다. 평균 폭 3.7m, 길이 115m에 달하는 이 가로와 면하는 필지는 총 18개이다. 각 필지들은 가로와 10~12m씩 접하고 있으며 평균 필지면적은 160㎡ 내외이다. 18개의 필지 중 2개 필지(B-02, B-03)는 합병 후 개발되어 현재 총 17개의 건물이 존재하며, 이 중 2개(B-04, B-08)는 개발되지 않고 예전 주택 모습을 그대로 간직하고 있다.

2014년부터 2016년까지 9개의 필지에서 개발이 진행되었다. 이후 2019년까지 3개 필지에서 개발이 진행되며 상업화 추세가 잠시 주춤하는 듯하였으나, 2020년부터 2022년까지 5개 필지에서 현재 개발 중이거나 완료되었다. 본 연구가 진행 중인 현재에도 2개 필지에서 각각 신축(A-06) 및 대수선(A-07)을 통한 개발이 진행되고 있다. 대부분 기존 주택을 대수선하여 상업용으로 변경해 사용하고 있다.

(2) 지하층 분포 현황

총 17개의 건물 중 신축된 3개(A-03, A-05, B-02-03)를 제외한 모든 건물에 지하층이 존재한다. 한편 지하층 설치를 의무화하였으나, 해당 법이 삭제된 해인 1999년 이전에 지어진 이곳의 기존 주택들에는 모두 지하층이 존재한다. 다만 이들은 가로와의 레벨차가 크지 않은 반지하의 형태를 띠며, 특히 2개 건물(A-01, A-08)은 진출입구에 단차가 존재하지 않아 사실상 1층과 같다.

다만 상업시설의 반지하 활용은 현행 건축 관련 법규에 따라 제약이 있다. 무장애 설계와 관련된 장애인등편의법에서는 건물의 주출입구와 접근로에 단차를 둘 수 없도록 규정하고 있으며, 이 법의 적용을 피하기 위해선 소규모로 개발하여야 한다⁹⁾.

(3) 상업 프로그램

기존 주택을 상업용으로 변경하는 과정에서 가로와 면하는 저층부는 근린생활시설로 사용되며, 3층부터는 그대로 주거시설로 사용하는 곳이 많다. 외국인 관광객 및 20~30대 청년층이 쉽게 접할 수 있는 식음료를 판매하는 상점의 비율이 가장 높으며, 근린생활시설 중 생활에 필수적이지 않은 커피전문점과 휴게음식점, 술을 판매하는 일반음식점이 대부분이다. 소규모 상점을 임대하여 단 하나의 테이블만 두고 운영하는 음식점도 있다(A-08). 소매점도 일부 존재하는데, 단순히 의류를 판매하는 상점과(B-01), 작업공방을 겸하면서 장신구 등을 직접 만들어 판매하고 동시에 수강생을 모집하여 교육하는 상점도 존재한다(B-05). 업종을 불문하고 모두 개인사업장으로 운영되어 상점들마다의 개성이 뚜렷하고, 프랜차이즈 업체는 존재하지 않는다.

8) Table 3. Elevation에 표시된 지점 참고.

9) ‘장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령’ [별표 1] 및 [별표 2]에 따라 근린생활시설 중 소매점, 일반 및 휴게음식점의 경우, 당해 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 300㎡ 미만이면 이 법의 적용 대상에서 제외되어 주출입구에 계단을 배치할 수 있다.

3.3 가로 경계부의 변화

Table 6. Current condition of front open spaces

No.	Gross area ¹⁰⁾	Available area ¹¹⁾	Front parking lot area	Level difference	Furniture & facility	Actual usage	
A	01	44.92	44.92	-	-	Stools	Waiting
	02	17.45	16.80	-	GL-500	Bench, Awning	Waiting
	03	18.46	10.41	-	-	Tables	Resting
	04	21.90	-	14.86	-	Pots, Hanger	Showing
	05	26.94	-	11.37	-	Stools	Waiting
	06	19.93	13.26	Unknown	-	Unknown	
	07	Under construction					
	08	16.41	12.15	-	-	Deck	Staying
	09	13.22	5.40	-	GL-600	Tables	Eating
	10	16.62	5.41	-	-	Stools	Resting
B	01	15.67	-	-	-	-	Passage
	02	40.82	8.51	13.62	-	Table	Passage, Eating
	03						
	04	Not open to the public					
	05	30.80	25.53	-	-	Artificial turf	Passage
	06	9.86	7.23	-	GL-500	Table	Eating
	07	8.42	2.81	-	GL-500	Foldable door	-
	08	Not open to the public					

Note. Unit: Area (㎡), Length (mm)



Figure 2. Changes in front open spaces

(*Orange: below the street level, Blue: front parking lot)

(1) 담장 철거를 통한 건물 전면 개방

담장이 철거되며 주택의 전용 공간이자 사적 공간이었던 마당이 열리면서 누구나 접근이 가능해졌고, 동시에 가로의 폭이 양쪽으로 0.6m가량씩 확장되었다. 과거에는 비교적 최근에 지어진 원룸형 다가구주택(B-01)을 제외한 모든 주택이 담장으로 둘러싸여 있었다. 그러나 현재에는 상업화가 진행되지 않은 2개(B-04, B-08)를 제외한 모든 건물이 기존 담장의 가로와 면한 부분을 허물었고, 담장으로 인해 가려져 있던 건물의 모습이 노출되었다. 또한 기존에는 각층의 주거공간으로 이동하기 위해 담장의 현관문을 통해야 하였지만, 이 과정을 생략하고 곧바로 상점이나 외부계단으로 이동할 수 있게 진입 과정이 단순화되었다.

10) 가로와 레벨이 같거나 이보다 낮은 곳에 위치한 전면 공지의 총면적.

11) 항시 사용 가능한 전면 공지의 총면적. 출입문 앞이나 주차장 등 수시로 통행이 이루어지는 공간 및 가로와 건물 사이에 1m 이상의 충분한 폭이 확보되지 않아 통행 이외 용도로는 사용이 불가한 공간은 제외.

(2) 가로 접점공간의 입체적 활용

다양한 레벨의 전면 공지와 발코니 등은 새로운 접점 공간을 만들었고, 이 공간들은 가로와의 레벨차에 따라 활용도 측면에서 차이가 나타난다.

① 가로와 레벨이 같은 경우

전면이 개방되었으나 건물의 출입구나 주차장 앞에 위치한 공지는 사람이나 차량의 잦은 통행으로 인해 활용도가 떨어진다. 특히 신축 건물(B-01, B-02-03)의 경우 상대적으로 많은 주차공간으로 인해 전면 공지를 제대로 활용하지 못한다. 또한 건물과 가로 사이의 폭이 1m 미만으로 협소할 경우(A-10, B-01) 다른 용도로 활용이 까다로워 통행로로만 사용되고 있다.

상업화 과정에서 늘어난 주차대수를 충족시키기 위해 불가피하게 건물 전면에 주차공간을 추가 배치한 경우, 활용 가능한 면적이 더 줄어들었다(A-04, A-05, B-02-03). 이에 해당 공간과 접하고 있는 상점에서 가구 등을 배치해두고 상업적으로 활용하고 있다. 미로길 내의 차량 통행량이 적고 많은 주차공간이 필요하지 않아 큰 문제가 되지 않는다. 상점에서 판매 중인 의류를 진열하여 전시 공간으로 활용하거나(A-04), 의자를 두어 대기공간으로 활용하고 있다(A-01, A-02, A-05, A-10). 2개 가로와 동시에 접하고 있는 경우, 양쪽 가로의 보행자들이 가로질러 이동할 수 있도록 바닥에 인조 잔디를 깔고 통로를 내었다(B-05). 하지만 대부분 보행자들이 잠깐 머무르기만 할 뿐 능동적인 활용도는 떨어진다.

② 가로와 레벨이 다른 경우

가로와의 레벨차가 있는 경우, 공간을 보다 능동적으로 활용하고 있다. 가로보다 낮은 곳에 위치한 전면 공지의 레벨차는 크지 않지만 별도의 진입계단을 통해서만 접근이 가능한 구조이다. 따라서 보행자에 의해 방해받지 않는 온전한 공간을 손님들에게 제공할 수 있다. 여전히 보행자들에게 시각적으로 노출되긴 하지만 그 비율이 낮아져 최소한의 프라이버시가 보장된다. 특히 테이블을 두어 식사공간으로 사용하는 경우 높은 이용률을 보이고 있으며(A-09, B-06), 별다른 가구 없이 폴더블 도어만 설치하여 내부공간을 외부까지 확장한 상점도 있다(B-07).

발코니의 경우 신설된 외부계단과 이어지는 통로의 형태를 띠고 있다. 하지만 사람들이 통행하지 않는 출입구 뒤쪽 공간에만 테이블을 두고 식사공간으로 활용하거나(B-06), 손님들의 대기공간으로 활용하고 있다(A-01).

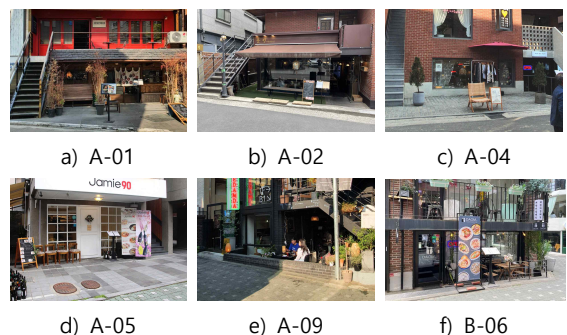


Figure 3. Commercial use of front space

3.4 외부계단의 변화

Table 7. Stair specification

No.	Major change	Connecting type	Form	Width	Height/Depth	Gradient	
A	01	Direction	Hybrid	Linear	1000	230/230	1.00
	02	Direction	Individual	Linear	1100	220/200	0.91
	03	New	<i>Not open to the public</i>				
	04	Direction	Hybrid	Linear	1000	190/260	0.73
	05	New	Common	Linear	1200	170/270	0.63
	06	New	Common	Linear	1200	180/260	0.69
	07	<i>Under construction</i>					
	08	Direction	Common	Linear	1200	230/235	0.98
	09	Maintain	Hybrid	Rotating	1000	165/250	0.66
	10	Maintain	Hybrid	Linear	750	190/260	0.73
B	01	New	Common	Rotating	1200	180/280	0.64
	02	New	Common	Rotating	1200	180/260	0.69
	03						
	04	<i>Not open to the public</i>					
	05	Maintain	Common	Rotating	1200	180/260	0.69
	06	Direction	Hybrid	Linear	900	180/190	0.94
	07	Direction	Common	Linear	1000	180/180	1.00
	08	<i>Not open to the public</i>					

Note. Unit: Length (mm)



Figure 4. Changes in stairs

(*Orange: Change the direction of stairs' entry)

(1) 진입방향 변경

보행자의 진입에 유리하도록 계단의 진출입 방향을 변경하였다. 특히 건물 정면에 가로와 평행하게 설치된 기존 계단을 철거하고, 동일한 자리에 가로와 직교하도록 진입방향만 바꾸어 재설치하는 경우가 많다(A-01, A-02, A-04, B-07). 이를 통해 계단으로 가려져 있던 정면의 노출도가 증가하였고 전면 공지의 폭이 증가하여 보다 효율적인 이용이 가능해졌다. 이 중 접지층만 상업용으로 사용 중인 건물(A-02)도 2층으로 향하는 계단의 진입방향을 바꾸었다. 이는 현재 주거시설로 사용되고 있는 상층부도 상업시설로의 용도변경을 고려한 것으로, 향후 상황에 맞게 유연한 대처가 가능하다.

여러 가로와 동시에 면한 필지의 경우, 해당 가로들의 상업화 정도 및 유동인구를 고려하여 계단을 이동하였다. 기존 계단의 진입로가 반대편 가로에 접하고 있던 건물(B-06)은 이를 철거하고 사람들이 많이 다니는 반대편 가로 방향으로 새로운 계단을 신설하였다. 기존 계단이 유동인구가 많은 가로에 접한 건물(B-05)은 반대편 가로의 향후 상업화 진행을 고려해 해당 방면으로도 새로운 계단을 추가하여 양쪽 가로 모두에서 진입할 수 있도록 하였다.

(2) 가로와 직접 연결

외부계단의 진입부를 가로와 접하도록 하고 개별 상점과 독립적으로 연결함으로써 상층부 상점들의 접근성을 향상시키고 보행자의 진입을 유도하고 있다. 다만 상층부의 모든 상점을 독립적으로 연결하기에는 필지의 규모 등 많은 물리적 제약이 따른다. 따라서 대개 지하층이나 두 번째 층까지만 개별 전용계단으로 연결하고, 세 번째 층부터는 별도의 공용계단을 설치해 연결하였다(A-01, A-04, A-10, B-06). 3개 층 모두 개별 전용계단으로 연결된 건물은 하나이다(A-02). 보행자들은 문을 열고 계단실로 들어가는 일반적인 상업시설의 진입단계를 하나 생략하고, 상점으로 향하는 길을 헤매지 않고 외부계단을 통해 바로 진입할 수 있다.

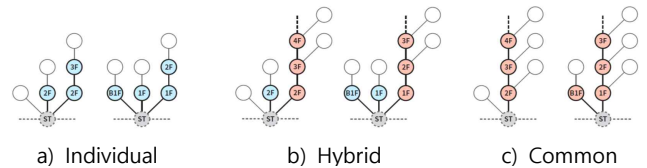


Figure 5. Connecting types of stairs

한편 가로와 접하기 위해 건물에서 돌출된 계단은 보행자의 눈에 잘 띄는 전면 공지의 활용도도 향상시켰다. 전면 공지를 수직으로 가로지르는 계단은 장애물로 작용하여 이곳을 통행로로 사용하지 못하게 만들고 포켓 공간을 형성하여 상업적 접용이 가능하도록 발전시켰다(A-01, A-04, A-08).

(3) 통행 외 기능 부여

계단은 단순히 통로 역할만 하는 것이 아니라 입장을 기다리는 손님들이 줄을 서서 기다리는 공간으로도 활용된다. 이는 전면 공지가 없거나 상층부에 있어 이를 활용할 수 없는 상점에서 주로 나타난다. 개별 전용계단으로 연결된 상점은 해당 계단을 독립적으로 사용하기에 대기 공간으로 사용하여도 문제가 되지 않는다(A-09). 반면 공용계단이 설치된 곳은 이와 연결된 다른 상점에 피해를 줄 수 있어 이러한 활용이 어렵다. 그러나 상점들의 주 영업시간이 다른 경우에는 손님들의 동선이 겹치지 않는 시간대에만 한시적으로 대기공간으로 활용하고 있다(B-07). 반지하에 위치한 경우 해당 구간에 연결된 상점이 오직 하나이기에 언제든지 계단의 접용이 가능하다(B-01).

한편 사람들이 외부계단에 줄을 서서 기다리는 모습은 보행자들에게 정보를 전달하는 기능도 한다. 가령 줄이 길게 늘어진 정도를 보고 어느 상점이 유명한 곳인지 파악할 수 있다. 이는 보행자에게 무의식적으로 상점을 각인시키는 홍보 효과를 가져오고, 추후 방문할 수 있는 동기를 부여한다.



Figure 6. Use of stairs as a waiting space

(4) 사용상 제약

상업가로의 접근성을 향상시키기 위해 외부계단을 활용하고 있지만 한정적인 기존 건물과 필지의 규모로 인해 제약이 있다. 외부계단을 수선하며 대부분 1.2m 이상의 폭을 확보하기 위해 노력하였으나 3개 건물에서 1m 이하의 폭을 가지고 있다. 특히 개별 전용계단에 비해 상대적으로 많은 사람들이 이용하는 공용계단의 경우 총길이 길다. 이때 중간에서 다른 사람과 마주칠 경우 비켜줄 공간이 없어 되돌아가야 하는 등 사용에 불편을 초래한다(A-10).

건물의 길이와 층고는 고정되어 있어 완만한 계단을 만드는 것은 계단폭을 늘리는 것보다 까다롭다. 기울기 0.9 이상의 가파른 경사를 가진 건물은 5개인데, 이들의 단너비는 성인 여성의 평균 신발 크기인 235mm 이하로 발을 제대로 디딜 수 없기에 이용 시 각별한 주의가 필요하다.

계단 길이의 한계는 계단참의 부재 현상으로도 나타났으며, 높이 3m 이내마다 계단참을 확보하지 못한 건물은 총 2개이다(A-04, A-10). 이들은 반지하층이 있는 곳으로, 2층까지 연결된 계단의 높이는 약 4.8m이지만 출입구가 나타나기 전까지는 계단 폭만큼의 깊이를 확보한 계단참은 존재하지 않는다.

3.5 입면의 변화

Table 8. Changes in elevation

No.	Percentage of elevation by elements ¹²⁾						
	Stairs ¹³⁾			Windows			Signboards
	2013	2022	Var.	2013	2022	Var.	
01	14.7	21.2	+6.5	8.7	39.0	+30.3	0.4
02	13.7	9.3	-4.4	16.9	32.8	+15.9	0.8
03	Non-commercial facility						
04	8.9	15.5	+6.7	23.1	22.7	-0.4	1.8
05	3.5	7.4	+3.9	14.1	29.7	+15.6	14.2
06	19.9	7.8	-12.1	18.0	49.5	+31.5	Unknown
07	17.8	Unknown		18.0	Unknown		Unknown
08	19.7	8.1	-11.6	19.3	44.5	+25.2	2.4
09	21.8	28.4	+6.6	22.6	32.5	+9.9	1.5
10	13.3	26.4	+13.1	6.0	23.4	+17.4	-
01	-	15.6	+15.6	8.7	16.5	+7.9	2.0
02	7.6	5.2	-0.6	50.1	19.7	-21.9	3.0
03	-			13.7			
04	Non-commercial facility						
05	0.3	3.0	+2.7	10.8	34.1	+23.4	1.5
06	-	27.2	+27.2	42.5	44.5	+2.0	1.3
07	12.7	8.6	-4.0	9.0	44.7	+35.7	3.6
08	Non-commercial facility						
Average	10.2	13.1	+3.0	19.1	33.2	+14.1	2.1

Note. Unit: Percentage (%), Variation (%p)

12) (각 요소별 면적의 총합)÷(건물 입면 전체의 면적). 가로에서 직교 방향으로 바라본 입면을 기준으로 하였다. 또한 담장으로 인해 저층부가 가려진 유무와 상관없이 순수한 건물의 입면을 기준으로 하였고, 상층부 매스가 후퇴하여 가로에서 보이지 않는 부분은 계산에서 제외하였다. B-02, B-03의 경우 각 건물의 계단, 창문, 입면 면적을 하나로 합산하여 증감률을 계산하였다.

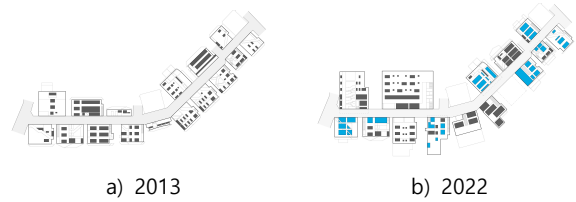


Figure 7. Changes in openings (*Blue: extended or added openings)

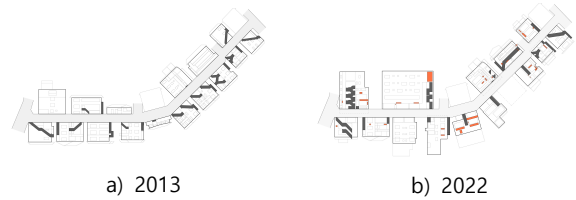


Figure 8. Changes in stairs and signboards (*Orange: signboards)

(1) 투명성 증가

외부계단 도입을 통한 접근성 향상만큼 건물의 투명화를 통한 실내 노출도 향상도 중요시되고 있다. 이를 위해 가로와 평행하게 설치되어 정면을 가리고 있던 계단을 이동하고 해당 부분에도 개구부를 뚫음으로써 두 가지를 동시에 충족시켰다. 이때 기존 개구부의 제한적인 수직 확장이나(A-02, A-04, A-08), 더 나아가 여러 개구부의 통합 등을 통한 전면 확장이 함께 이루어졌다(A-01, B-07). 정면에 돌출계단이 설치되어 입면에서 큰 비율을 차지하던 건물(A-08)은 이를 완전히 철거하고 해당 부분을 커튼월로 마감하였으며, 건물 중앙에 선형계단을 설치하였다. 한편 기존 계단이 주요구조부로 이루어져 외부화를 하지 못한 건물(B-05)은 외벽 일부를 철거하고 개구부를 최대한 크게 만들어 시각적으로 외부에 노출시키는 방법을 택하였다.

한편 콘크리트 혹은 벽돌로 만들어진 기존 계단 및 발코니의 난간이 시선의 투과가 가능한 철제 난간으로 교체되었다. 불가피하게 건물 정면에 계단이 위치한 경우라 하더라도 사용자의 움직임이 보이도록 하였으며, 계단과 이어진 발코니의 식사 및 대기공간도 가로에 노출하였다(A-09, B-06).

이를 통해 입면에서 계단이 차지하는 면적의 평균 비율이 2013년 10.2%에서 2022년 13.1%로 3.0%p 상승하는데 그쳤다. 반면 창문이 차지하는 비율은 평균 2013년 19.1%에서 2022년 33.2%로 14.1%p가 증가하였는데, 이는 전자의 5배에 가까운 수치이다.

(2) 낮은 간판 비율

간판보다는 투명한 입면과 걸음으로 보이는 모습을 활용해 상점의 정보를 전달하는 형태를 띠고 있다. 보행자들은 거대한 창문 너머로 들여다보이는 내부 모습이나, 외부 공간에서 일어나는 손님들의 행위를 통해 상점의 업종을 짐작할 수 있다. 또한 개구부는 간판의 일부처럼 활용되고 있으며 이는 업종에 따라 다양하게 나타난다. 소

13) 난간 면적 포함.

매점은 개구부 안팎에 판매 상품을 전시해 두었고(A-05), 미용실이나 타로가게 등 서비스 업종은 창문에 스티커를 붙여두었다(A-04, A-08). 이를 통해 보행자들은 간판을 보지 않아도 상점의 정보를 전반적으로 파악할 수 있다. 상호명 등 추가적인 정보가 필요할 경우 작은 간판을 통해 이를 습득할 수 있다.

한편 이곳은 가로폭이 좁아 가시성이 떨어지는 정면형보다 돌출형 간판이 선호되고 있다. 그럼에도 간판의 크기가 작고 개수도 적어 입면에서 차지하는 평균 면적이 창문에 비해 16배가량 낮은 2.1%로 나타났다. 개구부 상단 전체를 간판으로 사용하고 있는 1개(A-05)를 제외하면 대부분 1% 전후를 나타낸다.

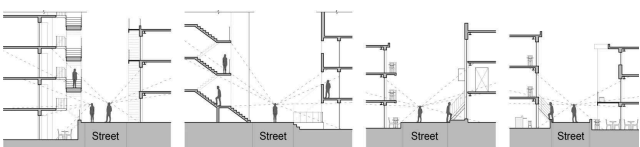


a) A-05 b) A-08 c) B-02.03
Figure 9. Transparent elevation with tiny signage

4. 미로길 대표 상업가로 특성 (동교로38길 33번대)

4.1 상업가로 입체화

사람들의 접근을 저지하고 공간의 위계를 높이기 위해 계단을 활용했던 과거와는 달리 오히려 상층부 상점으로서의 접근성을 향상시키는 역할을 한다. 반지하와 발코니 등 다양한 레벨의 접점공간과 이를 연결하는 수많은 외부계단은 1층 위주의 평면적이었던 상업가로를 입체적으로 바꾸었다. 특히 반지하 공간은 1층에 국한되었던 접지층을 두 배로 늘리는 역할을 하며 보행자의 볼거리와 선택지를 풍성하게 만든다. 가로에 접한 외부계단은 다양한 레벨의 상점과 이어져 가로의 연장선처럼 작동하고, 1층에서만 일어나던 상점과 보행자 간의 상호작용이 다양한 레벨에서도 나타난다. 또한 테이블 등 다양한 가구 및 가로시설물은 시각적 행위에 국한되지 않고 다양한 이벤트를 이끌어낸다. 이러한 입체적 공간들은 궁극적으로 보행자의 체류시간을 늘려 상업가로를 활성화시키는 역할을 한다.



a) B-01~A-01 b) B-02.03~A-04 c) B-06~A-08 d) B-07~A-09
Figure 10. Sections of street

외부계단의 도입은 상업으로 용도변경된 건물뿐만 아니라 신축된 것에서도 나타나고 있으며 입면의 연속성을 통해 가로경관을 형성한다. 가로와 상점 사이에서 보행자의 직간접적 접촉뿐만 아니라, 외부계단을 오르내리는 행위를 통해서도 다른 상업가로부터 겪을 수 없는 새로운 경험을 제공한다. 또한 이러한 모습은 미로길이라는 지명 과도 잘 어울려 차별화된 정체성을 형성한다.

4.2 유연한 공간 활용

(1) 가로 접점공간

경계가 허물어지며 자연스레 등장한 접점공간은 가로와의 레벨차 및 이에 따른 상점들의 특성에 따라 다양한 활용이 가능하다. 가로와 같은 레벨에 위치한 전면 공지는 판매 중인 상품을 전시하거나, 입장을 기다리는 손님들에게 대기공간으로 제공할 수 있다. 지역 특성상 필요성이 떨어지는 전면 주차공간 역시 가구 등을 배치하여 상업적 용도로 사용할 수 있다. 가로와의 레벨이 다를 경우 보행자의 직접적인 접근이 어려워 전자보다 유연하게 활용할 수 있다. 전면 공지만 아니라 계단과 이어진 발코니에도 테이블을 두어 손님들에게 식사공간 등으로 제공할 수 있다. 즉 상점의 업종에 따라 가구 및 가로시설물을 유연하게 배치할 수 있으며, 이들의 업종이 다양해질수록 손님들의 행위뿐만 아니라 보행자들의 볼거리도 풍성해지는 선순환 구조를 만든다.

(2) 외부계단

외부계단은 통행 기능에 더불어 능동적으로 이용할 수 있는 또 하나의 공간이다. 다만 이곳은 좁고 협소하여 접점공간만큼 유연하게 활용할 수는 없다. 하지만 상층부에 위치하여 전면 공지를 활용하지 못하거나, 공간이 협소하여 별도의 대기실을 확보하지 못한 상점은 계단을 대기공간으로 활용할 수 있다. 특히 독립적인 개별 전용계단으로 연결된 경우 다른 상점으로 향하는 사람들의 통행에 영향을 끼치지 않아 점유가 가능하다. 하나의 공용계단에 여러 상점들이 이어졌다 하더라도 주 영업시간이 다를 경우 적절한 타협을 통해 제한적 활용이 가능하다. 손님들이 외부계단으로 이동하는 모습뿐만 아니라 이곳에 줄을 서서 기다리는 모습도 가로에 노출되며 보행자들은 무의식중에 상점과 관련된 정보를 습득한다.

4.3 직관적 정보 전달

간판이나 장식적 요소 등을 이용하여 보행자에게 정보를 전달하는 일반적인 상업가로는 다르게, 이곳은 외부계단과 접점공간, 입면의 투명성 등을 활용하고 있다. 이를 통해 보행자들의 직관적인 진입을 유도하고 있으며 간판은 필요시 추가적인 정보만 제공할 뿐이다. 보행자들은 상업시설 내·외부의 입체적 공간을 이용하는 사람들과 끊임없는 시각적 상호작용을 한다. 또한 이들은 상업시설의 개선된 투명성으로 실내 모습을 훤히 들여다볼 수 있고, 외부에 배치된 가구들과 이를 이용하는 사람들의 행태도 눈으로 직접 확인할 수 있다. 이로써 상점에서 판매하는 메뉴 등을 무의식 중 파악할 수 있고, 접점공간이나 외부계단에 늘어선 대기줄의 길이를 통해 상점의 인지도 및 입장 소요시간을 유추할 수도 있다. 한편 건물에서 돌출되어 가로에 접한 외부계단은 보행자들의 시야에 잘 들어오고, 이들에게 상점으로 향하는 출입로의 위치를 알려준다. 특히 최근 소셜 미디어를 통해 미리 정보를 습득하고 특정 상점 방문을 목적으로 상업가로를 찾는 사람들이 많아졌는데, 이들의 즉흥적인 여가보행을 유도하여 가로 체류시간을 증가시킨다.

5. 결 론

‘상점은 가로에 접해야 한다’라는 조건은 오랫동안 변하지 않았고, 이로 인해 상층부 상점에서 여러 문제점들이 나타났다. 이를 해결하기 위한 방편으로 최근 상업시설에서 외부계단과 가로 접점공간의 도입이 시작되었다. 이러한 현상을 홍대 인근 상권에서 살펴보면, 서교동에서 시작되어 상수동을 거쳐 연남동까지 확산되고 있다. 이중 연남동 미로길 지역에서 잘 드러나며 특히 동교로38길 33번대 구간에서 가장 두드러진다.

이에 해당 가로를 분석사례로 선정하여 본 연구를 진행하게 되었다. 이 지역에서는 먼저 상업화가 진행되면서 기존 주택의 담장이 철거되고 건물 전면 공지와 발코니가 개방되었다. 또한 반지하 공간을 적극 활용해 다양한 레벨을 가진 접점공간이 형성되었다. 이 공간에서는 기존 외부계단의 진입방향을 변경하고 가로와 상점을 직접 연결하여 보행자의 진입을 유도한다. 결과적으로 상업가로의 입체화 및 상업시설 상부로의 접근성이 크게 향상되었다.

입체적 접점공간은 상점의 용도에 따라 다양하게 활용되며 특히 가로와 레벨이 다른 경우 더욱 능동적으로 사용되고 있다. 한편 접점공간과 더불어 외부계단은 보행자들에게 시각적으로 노출되어 있으며 통행 기능에 더불어 대기공간으로도 활용되고 있다. 보행자들은 가로 레벨에서 상업시설의 상부까지 자리 잡은 상점을 이용하는 사람들을 보며 상업적 정보를 직관적으로 파악할 수 있다. 이러한 광경은 보행자에게 정보 외에도 다양한 볼거리와 선택지를 제공하며 상업가로에 활력을 불어넣고 있다. 외부계단과 접점공간은 가로를 따라 정렬되어 독특한 경관을 형성하고 미로길의 지명과도 잘 어울리는 차별화된 정체성을 드러내고 있다.

본 연구를 통해 상업시설의 외부계단 및 접점공간 활용으로 상점의 접근성 향상을 넘어 상업친화적 가로를 형성함을 밝혔다. 그러나 반지하 등 용적률에 포함되지 않는 공간을 배치하고 계단으로 연결하기 위해서는 장애인편의법 등의 적용 대상에서 제외되어야 한다. 이는 필지 및 개발 규모의 제약으로 이어져 모든 상업시설에 적용할 수는 없다는 한계가 있다. 또한 연남동 미로길 중 대표가로로 선정한 동교로38길 33번대 구간만을 분석함으로써 표본이 적기에 모든 상업가로를 대표할 수는 없다. 그러나 외부계단과 접점공간에 초점을 맞춘 최초의 연구를 시작하였다는 점에서 의의가 있다. 현재 이러한 요소들을 상업가로에 적극 도입하는 현상이 시작 단계에 있는 만큼 향후 여러 지역에서도 충분히 나타날 수 있으므로 이를 지속적으로 관찰한 후속 연구의 진행이 필요하다.

REFERENCES

1. Choi, Y.K. (2003). *Society and space : A hermeneutics for the social implications of architectural space*, Seoul, Sigongmoonwhasa, 212-236.

2. Choi, I.J., & Lee, H.J. (2009). A research on the environmental improvement of commercial streets in the inner city areas - Centering around commercial streets in the urban center and subcenter of Busan metropolitan city, *Journal of the Regional Association of Architectural Institute of Korea*, 11(1), 73-82.

3. Choi, K.I., & Kim, S.H. (2016). The mixed-use characteristics of low-rise residential area in Hongdae's commercial district, *Journal of the Urban Design Institute of Korea*, 17(3), 41-56.

4. Gehl, J. (1987). *Life between buildings : Using public space*, New York, Van Nostrand Reinhold, 131-148, 165-172.

5. Heo, J.Y. (2015). *The dynamics of commercial streets in Seoul*, Ph.D. Dissertation, Seoul National University, 35-46.

6. Hong, S.J., Lee, K.H., & Ahn, K.H. (2010). The effect of street environment on pedestrians' purchase in commercial street - Focused on Insa-dong and Munjeong-dong commercial street, *Journal of the Architectural Institute of Korea, Planning and Design Section*, 26(8), 229-236.

7. Jacobs, J. (1961). *The Death and life of great American cities*, New York, Random House, 143-186.

8. Kim, K.H., Sohn, D.W., & Lee, D.H. (2014). An analysis of the relationships between pedestrian traffic density and the physical environmental factors of commercial streets, *Journal of the Urban Design Institute of Korea*, 15(5), 161-171.

9. Kim, S.S. (2016). A study on the changes of low-rise residential neighborhood with the spread of consumption biased cultural space - Focused on the Yeonnam-dong area, *Journal of the Korean Housing Association*, 27(4), 77-88.

10. Kim, B.S. (2020). *Visual perception assessment of commercial streetscape: Focusing on the comparison between day and night using eye-tracking*, Ph.D. Dissertation, Hanyang University, 8-13.

11. Lee, H.W., & Kwon, Y.S. (2016). Commercial use expansion patterns in the cultural quarter near Hongik university - With special emphasis on a residential district near the cultural quarter consisting mainly of detached, Low-rise Houses, *Journal of the Urban Design Institute of Korea*, 17(2), 101-117.

12. Lim, H.N., Kim, T.H., & Choi, C.G. (2014). What variables make the perceived walking distance shorter than real physical distance, *Journal of Korea Planning Association*, 49(7), 97-115.

13. Lim, S.H. (2018). *A study on the vitalization scheme for pedestrian intimate commercial street type*, Ph.D. Dissertation, Hongik University, 2-3.

14. Lynch, K. (1960). *The image of the city*, Cambridge, M.I.T. Press, 46-66.

(Received Jul. 12 2022/ Revised Aug. 8 2022/ Accepted Aug. 19 2022)