

보안 과제(), 일반 과제(○) / 공개(○), 비공개()
국토교통기술촉진연구사업 제2차 연도 최종보고서

R&D /
18CTAP-C129758-02

소규모 도시 유희공간의 재활성화를 위한 건축물 측면공간 활용 가이드라인 구축 및 공간활용 유형별 공유 플랫폼 개발 최종보고서

2019. 03. 07.

주관연구기관 / 한양대학교 산학협력단

국 토 교 통 부
국토교통과학기술진흥원

제 출 문

국토교통과학기술진흥원 귀하

‘소규모 도시 유희공간의 재활성화를 위한 건축물 측면공간 활용 가이드라인 구축 및 공간활용 유형별 공유 플랫폼 개발’ (연구개발 기간 : 2017.04.01. ~ 2018.12.31.) 과제의 최종보고서 보완본 2부를 제출합니다.

2019. 3. 7.

주관연구기관명 :

한양대학교 건축협력단(대표자)



주관연구기관책임자: 성 태 현

국토교통부소관 연구개발사업 운영규정 제29조에 따라 최종보고서 열람에
동의합니다.

보고서 요약서

과제 고유 번호	18CTAP-C1 29758-02	해당 단계 연구 기간	2018.01.01.~ 2018.12.31	단계구분	2/2
연구사업명	중사업명	국토교통기술촉진연구사업			
	세부사업명	-			
연구과제명	대과제명	-			
	세부과제명	소규모 도시 유휴공간의 재활성화를 위한 건축물 측면공간 활용 가이드라인 구축 및 공간활용 유형별 공유 플랫폼 개발			
연구책임자	박진아	해당단계 참여연구원 수	총: 4명 내부: 4명 외부: 0명	해당단계 연구비	정부: 29,000천원 민간: 0천원 정부외: 0천원 상대국: 0천원 계: 9,000천원
		총 연구기간 참여연구원 수	총: 7명 내부: 7명 외부: 0명	총 연구비	정부: 100,000천원 민간: 0천원 정부외: 0천원 상대국: 0천원 계: 100,000천원
연구기관명 및 소속 부서명	한양대학교 산학협력단			참여기업명 (해당 없음)	
국제공동연구	상대국명: 해당 없음			상대국 연구기관명: 해당 없음	
위탁연구	연구기관명: 해당 없음			연구책임자: 해당 없음	
※ 국내·외의 기술개발 현황은 연구개발계획서에 기재한 내용으로 같음					
연구개발성과의 보안등급 및 사유	일반과제				

9대 성과 등록 · 기탁번호

구분	논문	특허	보고서 원문	연구시설 · 장비	기술요약 정보	소프트 웨어	화합물	생명자원		신품종	
								생명 정보	생물 자원	정보	실물
등록·기 탁 번호	4	-	1	-	1	1	-	-	-	-	-

국가과학기술종합정보시스템에 등록된 연구시설·장비 현황

구입기관	연구시설 · 장비명	규격 (모델명)	수량	구입연월일	구입가격 (천원)	구입처 (전화)	비고 (설치장소)	NTIS 등록번호
해당 없음								

요약 ● 유형별 측면공간 활용 Model 구축 (활용 가이드라인)을 구축 - 측면공간 활용현황 자료구축 및 공간특성에 따른 유형분류 - 측면공간 활용에 대한 가로경관향상 연구 진행 (한국도시설계학회 논문 1개 게재) - 측면공간 활용에 대한 민간(이용자·점포주) 및 공공(공무원) 설문조사 및 인터뷰 (대한국토도시계획학회 논문 1개 게재) - 건축물 측면공간 활용 가이드라인 수립연구 진행 (가이드라인 및 제도 개선안에 대한 국토교통부 정책제안 진행중) ● 공간 정보 MAP 및 공간공유 Platform 개발 - 측면 공간이용 가이드라인의 정보를 MAP(지도)화 - 측면공간정보 공유플랫폼 개발 (홈페이지 내용 구축 및 제작) (국가 R&D S/W 저작권 등록 완료) - 수집된 가로 및 측면공간 현황데이터 데이터 자료로서 가공 (대한국토도시계획학회 논문 3개 게재 (2019.02.기준 2건 게재완료, 2019.04 기준 1건 게재확정))	보고서 면수 (표지, 뒷면지 제외 총 97쪽)
--	--

요약문

연구의 목적 및 내용	본 연구는 도시공간 재활성화의 요소로서 소규모 공간인 ‘건축물 측면공간’에 주목한다. 측면공간에 새로운 기능과 역할을 부여함으로써 사회적 교류와 경제적 효율성이 창출되는 물리적 공간으로 재해석 하고자 한다. 국내 상업가로의 건축물 측면공간은 다양한 활용도를 보이며 이에 대한 수요 또한 높아지고 있으나, 이는 특정 활성화된 가로에서만 나타나며 대부분의 상업가로의 경우 쓰레기 적치 등의 장소로서 방치되고 있다. 따라서 본 연구는 상업가로 건축물 측면공간의 재활성화 가능성과 필요성을 전제로 하여, 다양한 활동수요를 반영한 측면공간의 효율적 활용에 대한 가이드라인을 제시하고자 한다. 연구는 두 가지 방향으로 진행한다. 첫째, 상업가로 측면공간 형태 및 점용 특성을 파악하고 유형화하여, 공간활용 가이드라인을 제시하고, 둘째, 이를 바탕으로 최적의 공간활용을 제어 할 수 있는 공간공유 Platform을 구축하고자 한다. 공간활용 가이드라인의 제시를 위해 가로 위계별·용도지역별로 분석 대상지를 추출하고 ‘가로단위 현황특성분석’과 ‘측면공간 현황특성분석’을 실시하여 측면공간을 유형화하며, 해외사례검토, 참여 주체의 설문조사·심층인터뷰를 통해 현행제도의 문제점 및 프로그램 구상에 대한 종합적인 의견을 수렴한다. 이후 건축물 측면공간 활용과 가로공간 활성화와의 상관관계를 분석하고, 이를 바탕으로 ‘저층부 상점용도’, ‘측면공간형태’, ‘상업가로 특성’, ‘유동인구특성’ 등을 고려한 가이드라인을 제시한다. 다음으로 공간 정보 공유 MAP 작성 및 공간공유 시스템을 개발을 위해 앞선 연구결과를 활용하며, 공간의 면적, 형태, 입지조건, 주변 상점의 업종, 활용 희망업종을 포함한다. 공간 정보공유 시스템은 기본적으로 ‘홈페이지’를 바탕으로 운영되며 해당공간의 위치에 대한 정보 전달을 돕기 위한 ‘MAP’기반 시스템을 구축 한다.				
연구개발성과	본 연구의 성과물은 1) 유형별 측면공간 활용 Model 구축 (활용 가이드라인)과 2) 공간 정보 MAP 및 공간공유 Platform 개발이다. 유형화 작업을 통하여 상업가로 측면공간 활용 모델을 구축하며, 이는 상업가로 특성 및 측면공간의 형태·배치 특성별로 제안되는 가이드라인 성격을 띠게 되며, 향후 도시 전체범위로 확대·적용될 수 있는 기초 시범 데이터로서의 성격을 띤다. 공간 정보 MAP 및 공간공유 Platform은 유형화된 측면공간의 공간 정보를 사람들에게 전달하고 공유할 수 있는 공급자와 수요자 연결 시스템이다. 이를 통해 유휴공간의 임대사업을 양성화하며 상업공간변화에 대한 모니터링을 가능케 한다.				
연구개발성과의 활용계획 (기대효과)	첫째, 가로활성화를 위한 도시 관리계획 가이드라인을 제시하여 기존 가로개선사업의 한계를 넘어 사적공간에 대한 공적관리의 틀을 제공한다. 둘째, 측면공간이라는 새로운 공간을 창출함으로써 가로경관 향상 및 도시다양성을 확보하여 도시경쟁력을 강화한다. 셋째, 공유경제의 일환으로 공간공유 플랫폼 시스템을 도입하여, 기존의 이용행태를 양성화하고 유휴공간 활용 주체간의 관계를 보호·관리한다. 또한 임대과정에서 확보된 부가세수는 향후 도시 공익을 위한 사업에 투자됨으로써 선순환 구조를 형성한다.				
국문핵심어 (5개 이내)	측면공간	사이공간	도시재생	유휴지	상업가로
영문핵심어 (5개 이내)	Side space between buildings	In-between space	Urban Regeneration	Vacant Space	Commercial Street

< 목 차 >

1. 연구 개발 과제의 개요	1
가. 연구개발 목적 및 필요성	1
나. 연구개발 대상 및 범위	3
다. 연구개발 관련 국내외 현황	6
 2. 연구 수행 내용	 10
가. 연구수행의 개요	10
나. 관련 법/제도 검토	16
다. 분석대상지 선정 및 개요	26
라. 대상지 현황조사 및 측면공간 유형화	32
마. 제도 개선 수요 조사	39
바. 측면공간의 합리적 활용을 위한 제도 개선 방안	52
사. 측면공간 이용 가이드라인 및 관리·운영 방안	61
아. 측면공간 정보공유 플랫폼 구축	70
 3. 연구 개발 성과	 83
가. 1, 2차년도 연구수행내용 요약	83
나. 목표 달성도 및 성과	84
다. 정량적 성과달성 항목별 평가	89
라. 연구개발성과에 대한 분야별 기대효과	90
 4. 연구 개발 성과의 활용 계획	 93
가. 분야별 활용계획	93
나. 기업화/추가연구/기술이전에 관한 계획	94
 붙임. 참고 문헌	 95

1. 연구개발과제의 개요

가. 연구개발 목적 및 필요성

● 도시재생 차원의 도시공간 재활성화의 필요성

- 과밀개발이 이루어진 현대도시에는 대규모 토지가 부족하기 때문에 도시재생 차원으로 다룰 수 있는 새로운 공간의 발견 및 활용이 필요함. 이러한 도시공간들은 도시민에게 편의를 제공하고 도시에 활력을 불어일으킬 수 있는 중요한 공공공간이어야 하며, 소규모의 자투리 공간은 이러한 측면에서 새롭게 논의될 수 있는 도시공간임. 소규모 도시공간은 유흥지로 방치되는 경우가 많으나, 도시 곳곳에 분포하여 개별적인 도시조직을 연계시킬 수 있는 매개체로서의 가능성과 이를 통한 도시공간 전체에 활력을 증진시킬 수 있는 공간적 잠재력을 갖추고 있음. 또한 과포화된 도시조직에서 그동안은 제 기능을 찾지 못했지만 충분한 가능성을 가진 잉여 공간으로서, 주변 지역 여건을 고려한 맞춤형의 새로운 기능을 찾아준다면 지역에 새로운 활력을 불어넣어 줄 수 있음
- 따라서 과포화된 도시에서 소규모의 자투리공간은 ‘지속가능한 재생도시’를 위한 요소로서 간주될 수 있으며, 공간에 새로운 기능과 역할이 부여됨에 따라 소규모의 물리적 공간과 사회적 교류, 친환경적 환경개선, 유흥지의 활용에 따른 경제적 효율성이 좋은 공간으로 재해석될 수 있음. 또한 관련한 공간정보를 도시개발계획 등에 활용할 수 있도록 ICT 정보기술과 융합하여 공간관리의 효율성을 강화할 수 있음

● 소규모 도시공간으로서 건축물 측면공간의 가치

- 본 연구에서 주목한 소규모 도시공간은 기존 도시조직 사이에 자리한 틈새공간으로서 건물과 건물 사이에 위치한 대지 내 공지인 ‘건축물 측면공간’임. 보행공간인 가로에 접도면을 가지고 있어, 건축물 입면과 더불어 가로 경관적 측면에서 공공성을 띠고 있으나 사적소유의 공간임. 특히 상업가로에서 건축물 측면공간은 가로변에 입지한 저층부 점포의 연속적 배치를 보조하는 공간으로서 가로경관적 영향력을 갖췄을 뿐만 아니라, 기능적 측면에서도 높은 공간 활용도를 보유함. 건축물 측면공간의 활용은 소외된 자투리 공간을 재해석한다는 측면에서 경제적으로 효율적인 재활성화의 수단이 될 수 있으며, 활용에 따라 다양한 도시이미지창출로 이어질 수 있음
- 특히 측면공간의 적극적인 활용은 기존공간의 부정적 활용에 있어 친환경적 해결을 가능하게 함. 즉, 버려진 자투리 공간으로서 쓰레기 적치 등은 오염된 공간이라는 이미지를 통해 미관적, 환경적으로도 부정적인 영향을 끼치지만, 해당 공간의 긍정적·적극적 활용은 자연스럽게 도시 내 환경관리를 가능하게 함. 특히 공간 이용자가 주체적으로 공간에 대한 관리를 지속적으로 할 수 있게끔 하는 유도하는 계기가 될 수 있음

- 또한 측면공간에 대한 새로운 기능부여를 통하여 연계 되는 상업가로 전체의 가로활력 증진은 도시민의 활동증진으로 연결되어 보행활성화를 가능하게 할 수 있음. 이는 지속가능한 친환경 재생도시 관점과 연결될 수 있으며, 예를 들어 ‘걷고 싶은 거리 만들기’ 등의 사업에서 활용할 수 있는 가로환경개선 방법 중 하나로서 응용될 수 있을 것으로 봄
- 최근 국내에서는 다양한 도시재생기법 중 하나로서 유흥지 및 미사용 도시공간의 공공적 활용에 대한 연구가 진행되고 있으며, 도시에 대한 거주성 및 기능성을 향상하고 지속가능한 도시가 운영될 수 있도록 도시재생 모델 개발에 대한 연구를 수행하고 있음. 해당 관점에서 도시재생사업단이 구축되어 쇠퇴도시 재생기술, 구도심 복합용도 공간 재생기술 등을 핵심 기술로 선정하여 연구가 수행됨. 본 연구에서 제시하는 측면공간은 기존에 인지하지 못했던 도심 내 소규모 유흥공간이라는 점에서 도시재생수단으로서 가치가 있다고 판단됨

● 국내 측면공간 활용 실태 및 문제점

- 현재 국내에서 활성화된 몇몇 상업가로의 건축물 측면공간은 1층 상점의 옥외영업공간이 확장되어 테라스, 매대 등으로 활용되고 있음. 최근에는 팝업스토어, 플리마켓 등의 상업형태가 건물 사이공간을 임시적으로 점유하며 새로운 공간창출을 이끌고 있는데, 이는 해당 공간과 접한 1층 부 상점과 직접적인 관계가 없음에도 불구하고 활발하게 확장되고 있음. 이처럼 공간 활용의 다양화와 그 수가 늘어나는 것은 해당 공간의 활용이 높은 수요를 보이고 있음을 의미함
- 그러나 이러한 적극적 활용행태는 활성화된 몇몇 가로에서만 나타나고 있으며, 재활성화가 필요하다고 여겨지는 지역에서는 주차, 물건 및 쓰레기 적치 등으로만 사용되며 여전히 방치되고 있음. 대지 내 공지 즉, 사적공간으로서 측면공간이 자투리땅으로 방치되는 반면, 상업가로에서 공적공간에 해당되는 건축물 전면의 보도공간은 거리가게로 불리는 노점상에 의한 점유문제가 있어왔음. 최근에는 노점상 자체에 대한 규제보다는 노점상의 상행위는 인정하되 불법노점상을 규제하고 양성화시키고자 하는 방향으로 의견이 모아지고 있음. 그러나 보행로 점유로 인한 보행통행의 불편이라는 문제에 대한 근본적인 해결방안은 찾지 못하고 있음
- 국내에서 이러한 상반되는 활용행태가 나타나는 이유는 도시공간에서 나타나는 다양한 활동과 활동수요에 대한 고려 없이 공적영역 대 사적영역이라는 공간자체만의 이분화 된 기준으로 제도를 적용하고 운영하고 있는 결과임

● 지속가능한 도시재생수단으로서 측면공간 재활성화 모델 구축 및 공유 플랫폼 개발

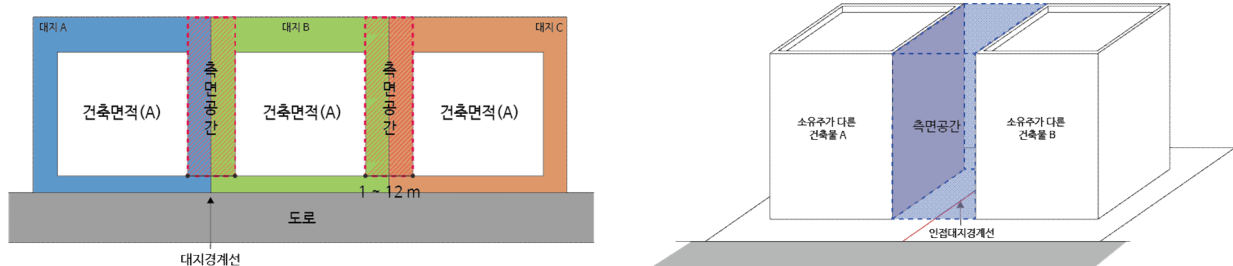
- 상업가로 건축물 측면공간의 재활성화 가능성과 필요성을 전제로 하여, 본 연구에서는 다양한 활동수요를 반영한 해당공간의 물리적 활용과 이를 통한 사회적 접촉, 공간정비를 통한 환경적 개선, 그리고 사유지의 활용인 만큼 이를 통한 경제적 이윤창출 까지도 가능할 수 있는 지속가능한 도시공간 모델 창출을 목표로 함. 특히 도시재생 관점에서 바라본 측면공간의 재활성화는 복합적 기능부여와 경관적 쾌적성을 부여할 수 있는 수단임. 동시에 사적 공간이지만 공적인 기

능을 포함하여 쇠퇴한 지역 내 활성화 요인으로 작용할 수 있어 최종적으로 도시경쟁력 강화의 수단이 될 수 있음. 이를 위하여 공간과 건축물, 가로 그리고 이용자 간의 상호영향관계를 고려한 공공적 측면에서의 공간활용 모델 구축을 통한 가이드라인 제시 및 공간공유 Platform을 개발하고자 함

나. 연구개발 대상 및 범위

1) 연구개발 대상: 건축물 측면공간

- 본 연구에서는 도심 내 소규모 유희공간으로서 필지 당 건축물이 들어선 면적 외에 남겨지는 공지인 ‘대지 내 공지’에 주목하였음. 해당 공간은 건축물이 밀집해있는 도심에서 쉽게 목격할 수 있으며 가로변에서의 진입이 용이하여 활용성이 뛰어나다는 장점을 가짐. 특히 용도지역 상 일반주거지역이나 상업시설의 침투로 인해 저층부 상업화가 완전히 이루어진 상업화가로에서 그 활용양상을 쉽게 목격할 수 있음. 상업지역으로 지정된 지역과 달리 일반주거지역에는 주거목적의 건축계획으로 인해 대지 내 소규모 자투리 공간이 다수 존재하기 때문임
- 일반주거지역 내 가로가 유동인구를 유입시키는 주요 상업화가로로 활성화됨에 따라 가로변 건축물은 주거에서 상업으로 용도적 변화를 겪게 됨. 이에 따라 건축물 내부공간 뿐만 아니라 가로에 접하는 건축물 외부공간인 대지 내 공지에서 야외 테라스, 매대 등의 상업행위가 일어나게 됨. 대지 내 공지는 전면, 측면, 후면에 생기는데, 후면 공지는 가로와 접하지 않아 대부분 물건 적치와 서비스 공간으로 사용되고 보행자의 시각범위에 포함되지 않아 활용가치가 낮음. 전면공간의 경우도 보행로와 연결하여 공적 기능이 우선시 되는 경향이 있어 적극적인 공간활용이 어렵고 규모 또한 작음
- 반면 측면공간은 보행로확장의 개념이 강한 전면공간에 비해 상대적으로 공간적 활용도가 더 높음. 측면공간은 사적영역에 속하여 특정 활동이 가능한 수준의 면적을 보유한 경우가 다수이기에 활용이 상대적으로 자유로우며, 보행공간인 가로에 접도면을 가지고 있어 상업가로의 연속성을 강화할 수 있다는 강점이 있음. 따라서 본 연구에서는 연구개발 대상으로서 건축물 측면공간을 ‘용도지역 상 일반주거지역의 건축계획 및 공간확보 규정에 의거하여 인접 대지와 이격건축으로 확보된 건축물 측면에 위치한 대지’라고 정의함



<그림 1> 측면공간의 정의

2) 단계별 연구 범위

● 1단계: 측면공간 활용 대상지 현황조사 및 유형화

목표	- 측면공간 분석을 위한 연구의 대상, 방법 및 범위에 대한 개념 정립 - 분석 대상지 선정 후 현황조사 진행 - 대상가로 내 측면공간 자료 수집을 바탕으로 형태 및 배치별 유형화 작업 진행 - 측면공간의 합리적 활용유도를 위한 이용자(점포주 및 보행자) 대상 설문 및 인터뷰 진행
세부 진행 내용	① 연구의 대상 ‘측면공간’에 대한 개념 정립과 연구의 방법 및 범위 고찰 ② 측면공간에 관련한 법/제도 검토 및 문제점 도출 ③ 분석 대상지 선정 및 현황자료 수집 - 3단계로 분류된 기준에 따라 서울시 내 2개 상업가로를 대상지로 선정 - 가로 및 블록 단위 조사: 용도지역, 저층부 업종, 평균 층수, 건폐율 및 용적률, 가로 폭, 가로 형태 - 측면공간 특성 조사: 대지 형태 및 규모, 이용 현황, 주변맥락에 따른 연결 유형 ④ 수집 자료를 대상으로 유형화 작업 진행 - 총 6개 유형으로 분류: 점포확장, 독립점포, 주차, 빈공지, 폐쇄, 틈 ⑤ 대상지 내 ‘이용자’ 실태조사를 통한 문제점 도출 - 이용자 설문 내용을 바탕으로 측면공간 이용 전후 가로경관이미지 차이 비교분석 - 측면공간의 활용에 대한 이해관계자 간 의견 취합 및 문제점 도출

● 2단계: 측면공간의 합리적 활용을 위한 가이드라인 구축

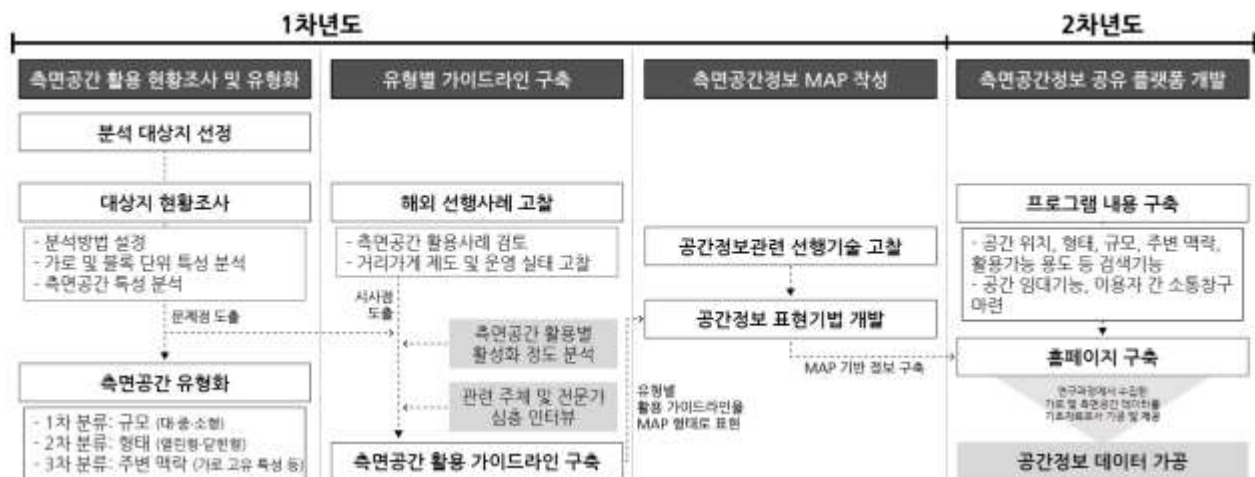
목표	- 분석 대상지를 기반으로 한 측면공간 활용 가이드라인 내용 구축 - 가이드라인의 적용을 위한 제도개선(안) 제시 및 타당성 검토
세부 진행 내용	① 가이드라인 내용 구축 - 유형화, 설문 및 인터뷰 결과값을 바탕으로 유형별 최적의 활용방안에 대한 설계안 작성 ② 제도개선(안) 구축 및 제안의 타당성(1차) 검토 - 가이드라인의 적용을 위한 현 제도 상 수정사항 도출 및 수정안 제시 - 분석 대상지를 담당하는 도시건축 관련 공공기관을 대상으로 타당성 검토

● 3단계: 측면공간 활용정보 MAP 작성

목표	- MAP 형태 공간정보 표현기법 선행기술 검토 - 가이드라인 적용을 위한 MAP 개발
세부 진행 내용	① 1차적으로 캐드, 일러 프로그램을 활용하여 도면작업 진행 ② 2차적으로 향후 홈페이지 내 탑재를 위해 컴퓨터 프로그램 상의 도면으로 재작업

● 4단계: 측면공간 정보공유 플랫폼 개발

목표	- 측면공간 정보 공유를 위한 홈페이지 개발 (MAP 삽입) - 가이드라인, 제도개선 및 홈페이지의 적용을 통한 기대효과 타당성 검토
세부 진행 내용	① 홈페이지 내용구축 - 측면공간 지도(map): 공간의 위치, 활용현황 등 - 기본정보 검색기능: 규모·형태·입지·용도 등 - 공간 임대기능: 활용가능 용도 및 업종, 가격 등 ② 홈페이지 제작 - 지도·검색·임대 기능을 포함한 인터넷 홈페이지 개발 - 개발과정 상 오류사항 피드백 ③ 연구성과에 대한 최종 타당성 검토 진행 - 도시건축관련 전문가 및 서울시 공무원(공공)을 대상으로 연구성과의 기대효과에 대한 타당성 검토 진행



<그림 2> 연차별 연구 흐름

다. 연구개발 관련 국내외 현황

1) 상업가로 건축물 측면공간의 활용 실태

- 상업가로변에 위치한 건축물 측면공간의 활용실태를 살펴보면, 다음과 같이 크게 세 가지 유형으로 정리될 수 있음. 첫째, 소극적 이용형태 유형으로 가로변 활동이나 건축물 용도, 점포 업종특성과 상관없이 공간이 방치되거나 쓰레기 및 오물로 적치되어 있는 경우임. 둘째, 공간의 활용에 있어 적극성을 띠지는 않지만, 미적 측면에 보다 치중되어 공간 디자인 등 물리적 정비에 그치는 경우로 중간이용유형으로 분류됨. 셋째, 가로변 활동이나 건축물 용도, 점포 업종특성이 반영되어 적극적으로 공간을 활용하고 있는 경우에 해당됨. 국내 상업가로의 경우 활성화된 몇몇 상업가로를 제외한 대부분이 소극적·중간적 이용에 그침. 특히 가로의 활력이 느껴지지 않는 가로의 경우 측면공간의 활용도에 대한 인식이 미흡하여, 측면공간을 그대로 방치하거나 설비기 및 쓰레기를 적치하고, 가벽설치를 통해 공간을 완전히 폐쇄하는 등의 양상이 나타남
- 반면 활성화된 상업가로에서는 측면공간의 적극적 이용 경향이 드러남. 식재 및 조경공간으로의 활용뿐만 아니라 공간 이용자들로 하여금 적극적인 접근이 가능하도록 다양한 예술 및 문화적 이벤트와 전시 등을 개최하기도 함. 최근 가로수길, 홍대 등 상업이 활성화된 몇몇 가로를 중심으로 보다 적극적인 측면공간의 활용형태가 등장하고 있음. 작은 매대를 설치하여 플리마켓(Flee market)을 여는 등 임시적 옥외 상행위가 빈번하게 열리고 있음. 또한 기업들이 신제품 홍보를 위한 목적으로 활성화된 가로의 건물 사이 측면공간에 팝업(pop-up) 스토어를 열어 보행자, 즉 도시민의 직접적인 체험을 유도하는 행위 역시 확산되고 있는 추세임. 이러한 행태는 해당 가로로 인구를 유입하는 역할을 하기도 함

<표 1> 측면공간의 활용현황 및 관련 언론매체

구분	이용 현황	
소극적 이용	방치 (활용 無)	
	설비기기의 적재, 쓰레기 및 오물의 적치	
	가벽으로 외벽을 연장하여 폐쇄	
중간적 이용	주변 저층부 외관디자인과 연계하여 측면공간 물리적 정비 (대리석, 스테인리스스틸 마감, 데크 마감 등을 통해 중정효과 부여)	
적극적 이용	조경	식재 및 조경공간
	광고	외벽면에 광고물 부착, 건물 자체 홍보용 볼거리 적치
	전시	문화·예술적 옥외 전시공간
	상업 공간	저층부 상점의 옥외영업공간 확장
		저층부 상점과 별개의 소규모 점포 입지
	출입구	측면 공지의 연접 건축물 측면공지와 합동으로 이용 (후면공지나 건축물, 기타주차장 출입구, 지하·지상 건축물 내부로의 출입구)

언론 매체	측면 활용안	▪ 뻘뻘한 도시에서 '숨은 틈' 찾기 (한국일보, 2015.10.12.) ▪ 자투리 공간에 도시 숲 427곳 조성 (경향신문, 2016.01.26.) ▪ [작은 집들의 반란⑤] 나만의 보금자리로 재탄생 자투리땅의 '매직' (이코노믹리뷰, 2016.04.21.) ▪ 공주시. 주민들의 아이디어로 건물사이 쪽문 새단장 (아시아뉴스통신, 2016.06.21.)
	측면 문제점	▪ 도심 건물사이 쓰레기 방치 '눈살'... 도시 미관 저해 (전북도민일보, 2011.02.24.) ▪ 건물사이에 버려져 있는 쓰레기들 (아시아뉴스통신, 2015.10.10.)

2) 상업가로 건축물 측면공간 관련 법제도

- 건축물의 측면공간은 공개공지와 같이 공적공간으로 분류되지 않아 민법 제242조에 의한 이격 또는 피난·안전과 같은 준수사항을 충족할 시, 해당 공간의 확보에 대하여 별다른 규정이 없음. 또한 상업지역 또는 주거지역에서 소화시설이 갖추어지거나 소유자간의 합의가 있을 시 건축법 제59조 및 동법시행령 제81조에 따라 맞벽 건축을 하여 측면공간이 확보되지 않을 수 있으나 기성시가지 내 실제 적용된 사례는 적음
- 최근 일반주거지역이 상업화되면서 주택을 상업시설로 개조하는 경우가 많으므로 주택 내 마당 또는 법정설치주차공간이 영업공간으로 이용되는 등 측면공간이 활용되는 사례가 많아지는 추세임. 그러나 측면공간에 대한 상업공간으로의 수요가 증가하고 있음에도 공개공지와 달리 이에 대한 별도의 관리체계가 없는 실정임. 공개공지에 대해서는 공적공간관리시스템을 통해 등록·관리하고 있으나 측면공간은 대상에서 제외되어 있어 활용에 대한 현황자료가 없고 사실상 관리가 부재함
- [대지 내 공지 활용에 관한 특례 조항의 대두] 2017년 기준 자치구별 '식품영업 시설기준 특례에 관한 규칙'을 제정·공포하며 측면공간이 포함된 대지 내 공지 및 옥상 등 옥외영업이 가능해짐. 이에 따라 영업장 면적에 포함되지 않은 영업장과 접한 앞마당, 야외 테라스 등에서 음식판매 가능해졌으나, 해당 특례의 적용범위가 모호하고 일부 지역에 한정된다는 점에서 추가적인 연구 및 개선안 제시의 필요성이 지적됨

<표 2> 측면공지 조성의 법적 근거

구분	공지확보 기준 및 건축제한 기준		
관련 법률	건축법 제46조 (건축선의 지정)		
건축선 지정	도로 및 대지 경계선으로, 4m 이하의 범위에서 허가권자가 건축선 지정 가능		
관련 법률	건축법 제 58조 (대지 안의 공지)	민법 제 242조 (경계선 부근의 건축)	서울시 건축조례 제30조 (대지 안의 공지)
대지안의 공지	건축선 및 인접 대지 경계선으로부터 6m 이내 범위에서 건축조례로 정함	경계로부터 반미터 (0.5m) 이상 띄워 건축 가능	- 건축선으로부터의 거리 - 인접대지경계선으로부터의 거리 - 건축물 용도 및 바닥 면적에 따라 정함

<표 3> 측면공지 이용의 제한의 법적 근거

구분	일반규제 완화 내용	시설 등 설치제한 기준
관련법률	건축법 제43조 (공개공지 등의 확보)	건축법 제27조의 2항 (공개공지 등의 확보)
공개공지	건폐/용적/높이 제한에 대한 사항 완화 적용	- 물건을 쌓아 놓거나 출입을 차단하는 시설물 설치 금지 - 이용 편의를 위한 긴 의자 또는 파고라 등 건축조례로 정하는 시설 설치
관련법률	건축법 제46조 (건축선 지정)	건축법 제47조 (건축선에 따른 건축 제한)
건축선	건축선에 의해 후퇴하여 건축하는 경우 건폐/용적률은 후퇴한 공간에서 적용	건축물과 담장은 건축선의 수직면 넘어 설치물, 건축 금지
관련법률	소방법 제10조 (피난시설, 방화구획 및 방화시설의 유지, 관리)	
대지 안의 공지	피난시설 및 방화시설 주위에 물건을 적치하거나 용도와 소방활동에 지장을 주는 행위 금지	

<표 4> 측면공지를 포함하는 저층부 용도에 따라 적용되는 광고 및 식품영업 허가/규제

구분	건축 허가/신고 등에 적용되는 사항	건축물 용도에 따른 관련 시설설치 기준
관련법률	옥외광고물 등 관리법 제3조 (광고물 등 허가 또는 신고)	
옥외 광고물 등의 허가/신고	지자체 도시계획 조례에 따라 설치	
관련법률	식품위생법 제37조(영업허가 등), 제28조(영업허가 등의 제한)	식품위생법 제36조 (시설기준)
식품영업 허가/신고	식품조사처리업, 단란/유흥주점을 제외하고 식품접객업은 신고대상임	식품영업업의 세부 종류에 따라 각 단위시설별로 시설기준이 정해져 있으며, 대부분 피난안전위생 등의 규제와 미풍양속에 저해하는 행위를 금지하는 규정으로 이를 충족시키지 못할 경우 혁/신고의 제한이 있음

3) 국외 대비 국내 공간정보기술의 한계점

- 공간정보기술이 최근 도시관리 및 계획의 핵심 요소로서 각광받고 있음에도 불구하고, 국외 대비 국내기술개발 수준은 아직 미흡한 수준임. 거시적 관점에서 보자면 국내의 가상·증강현실 및 공간정보 기술 자체의 인프라가 부족하여 개발과정 상 한계를 가짐. 이는 3차원 공간정보 구축 등의 경우 일부지역에 국한되어 반출이 어렵기 때문임. 미시적으로는 공간정보기술의 활용이 공공발주 사업에서 벗어나지 못하고 있음. 즉, 현재까지의 관련 기술은 광역적이거나 지극히 민간 이익창출 위주의 공간정보제공에 그쳐 실질적 도시민의 수요를 맞추지 못하고 있음
- 특히 본 연구에서 주목한 바와 같이 도시재생적 차원에서 도시 내 유희공간 등 도시공간 관리에 초점을 맞춰 공간정보 구축의 필요성과 기술개발의 중요성을 고려한 경우는 부재함. 민간 주체의 공간공유 플랫폼이 다수 있으나 대부분이 시설 측면에서 공간정보를 제공하고 있으며, 도시차원에서 통합적 관리가 이루어지지 않는다는 점. 이는 곧 국외 대비 국내의 경우 공간공유에 대한 민·관 협력이 이루어지지 않고 있음을 의미함. 따라서 기초연구 측면에서 공간정보의 구축 및 이를 공유할 수 있는 공간정보기술 개발은 국내 기술관점에서 매우 중요한 부분을 차지한다고 판단됨

2. 연구수행내용

가. 연구수행의 개요

1) 연구의 배경

- ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 따라 용도지역상 일반주거지역에는 단독 및 공동주택 등의 주거시설 뿐만 아니라 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종로시설, 판매시설 등 다양한 용도 건축물의 입지가 허용됨¹⁾. 그로 인해 주거지역 내에는 주거용도의 건축물임에도 불구하고 저층부에 상업시설이 들어선 근린의 생활을 보조하는 역할의 ‘상업가로’가 입지함
- 최근 이러한 가로를 중심으로 카페, 레스토랑, 유명 브랜드 등 방문객 유입시설이 들어서며 본격적인 상업화가 시작됨. 상업화 초기단계에는 주거와 상업용도가 혼재됨에 따라 혼란이 있었으나, 일부가로를 중심으로 전체가 완전한 상업시설로 변화함에 따라 도시 또는 지구차원에서 유동인구를 유입시키는 매력적인 중요 상업지역으로 발전함. 용도지역상 일반지역에 속하지만 지역 명소로 자리매김한 홍대 걷고 싶은 거리, 연남동/합정동 카페거리, 이태원 경리단길, 신사동 가로수길 등이 그 대표적인 사례임
- 상업화가로의 특징은 주거지역 내부의 상업화라는 점임. 처음부터 근린생활시설로 계획되거나 주거 용도로 계획된 건축물 중 일부 공간의 용도를 변경하는 방식으로 이루어지는데, 상업화가 심화됨에 따라 가로변의 상업시설들은 현실적이 요구를 반영하여 가로와의 접면부를 최대화하고 접근성을 높게 됨. 이 중 가장 활발한 현상은 기존의 저층부 점포가 대지 내 공지로 영업공간을 확장하거나 소규모 창업주가 대지 내 공지에 개별적으로 작은 가게를 열거나 한시적으로 옥외영업을 하는 경우임. 이들은 주로 대지 내 공지 중 일정 규모 이상으로 형성되는 건축물 측면의 공지이자 가로변에 접하는 ‘측면공지’를 이용하는 경우가 많음. 해당 공간으로의 상업행위 확산은 건축물 사이 비어있는 공간이 채워짐에 따른 가로경관 연속성을 증가시킬 수 있으며, 상업다양성이 증대되어 가로활성화에 기여할 수 있음
- 그러나 이러한 공간의 변형과정에서 불법 증축, 대지 내 공지의 불법 전용, 공공공간의 불법 점용 등의 다양한 위법사례가 발생함. 이는 주거용도가 사라지고 상업기능이 정착된 상업화가로에서 일어나는 현상에 대하여 종합적인 관리지침이 마련되어 있지 않으며 관련제도의 정비도 미흡한 상황이기 때문이라는 비판이 계속되고 있음. 점포주 및 이용자들 또한 대지 내 공지에서의 상업행위가 불법임을 인지하고 있음에도 불구하고 계속적인 공간활용 수요를 보이고 있음. 한편 제도와 이용자 간의 마찰은 공간폐쇄, 철거 및 설치의 반복행위를 발생시키며 가로환경의 질적 수준을 악화시키는 요인이 되기도 함

1) AURI 연구보고서 (2014) ‘상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 제도 개선 연구’ 참고

- 이러한 배경 하에서, 용도지역상 일반주거지역임에도 불구하고 상업 기능이 정착된 상업화가로에 한해서는 공적 목적을 훼손하지 않는 범위 안에서 건축물 대지 내 공지로서 측면공간 활용의 타당성을 검토하고 자치구별 운영방안을 유도하기 위한 가이드라인 마련이 필요함. 즉, 주거지역의 건축적 특징은 유지하나 상업으로의 용도전환이 일어날 때의 현실적인 문제에 대응하고 이용자들의 편의를 도모할 수 있도록 상업화가로에 적용될 수 있는 합당하고 명확한 기준마련이 필요한 시점임



<그림 3> 상업화 전/후 거리 및 측면공간의 모습

2) 연구의 목적

● 상업화가로변 건축물 측면공간 활용 행태 고찰

- 본 연구의 첫 번째 목적은 일반주거지역 내 형성되는 상업화가로의 특성을 고찰하고, 그 안에서 일어나는 대지 내 공지로서 ‘건축물 측면공간’의 활용형태를 이해하는 것임

● 건축물 측면공간에 적용되는 제도 문제점 도출

- 두 번째 목적은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’, ‘건축법’, ‘식품위생법’ 등 대지 내 공지로서 측면공간의 형성 및 활용행위 제한 등의 과정에서 나타나는 문제점을 파악하여 현행 제도의 한계를 파악하고 개선방향을 도출하는 것임

- 건축물 측면공간의 합리적 이용을 위한 제도개선안 제시 및 타당성 검토
 - 최종적으로 상업화 가로환경 및 안전/위생 등의 기준을 저해하지 않으면서 가로활성화에 기여할 수 있는 건축물 측면공간의 합리적 이용에 관한 기준을 제시하고, 개선안의 타당성을 검토하여 보완하고자 함

3) 연구방법

- 1단계: 측면공간 활용 실태 고찰
 - 연구대상지 선정: 공간활용이 활발하게 일어나는 상업화가로 선정
 - 대상지 현황조사: 공부조사(건축물대장)/도상분석, 현장 조사, 사진 분석 등
- 2단계: 관련 법제도 검토
 - 측면공간의 법적 성격 및 정합성 검토를 통한 현 제도의 맹점 지적
 - 측면공간 활용이 가능한 공간에 대한 법률적 성격 규명
- 3단계: 제도 개선 수요 고찰
 - 법령 위반 현황 검토: 관련 법령 위반에 따른 단속 이력 수집 및 특성 분석
 - 사회적 논의: 점포주/이용자 설문조사 및 인터뷰
 - 도시계획적 논의: 측면공간 활용 증진관련 문헌 검토, 전문가 설문조사 및 인터뷰
- 4단계: 제도개선안 제시 및 타당성 검토
 - 1, 2, 3 과정을 기반으로 한 제도개선 기본 방향 및 개선안 제시
 - 관련 전문가를 대상으로 한 개선방안의 타당성 검토 및 보완
- 5단계: 측면공간의 합리적 이용을 위한 가이드라인 구축
 - 대상지 선정 및 시설기준 수립, 공간 이용 허용 절차 구축 및 관리/운영 방안 제시

4) 연구 범위

가) 연구 대상지의 공간적 범위

- 본 연구에서는 용도지역상 일반주거지역 내 상업화가로의 ‘건축물 측면공간’을 연구의 대상으로 함. 이를 위해 서울시 내 지역명소로 인지되는 상업화가로를 분석 대상으로 선정하여 조사를 진행함. 상업화가로의 형성과정은 <그림 4>와 같으며, 본 연구는 4단계에 돌입한 완전히 상업화가 완료된 가로를 대상으로 함



<그림 4> 일반주거지역에서 발생하는 근린생활가로의 상업화 현상

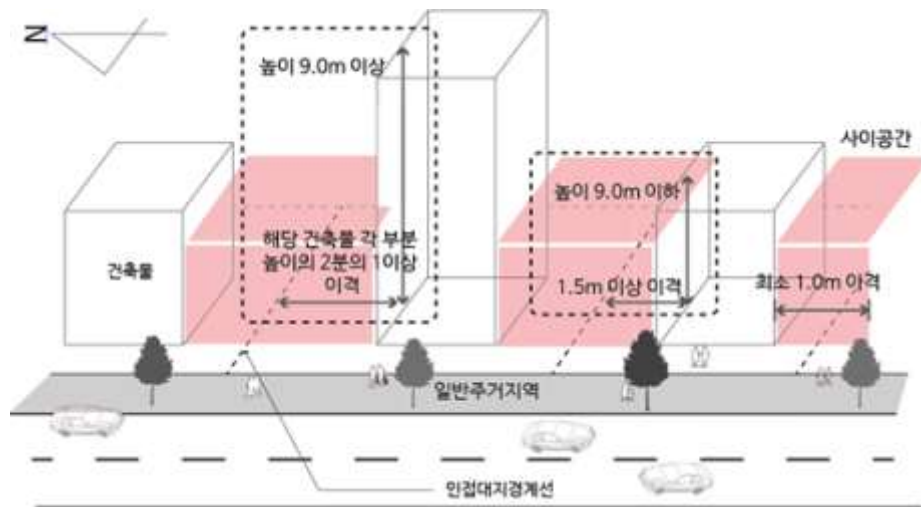
나) 연구대상: 건축물 측면공간

- 본 연구의 대상은 일반주거지역 내 상업화가로변 ‘건축물 측면공간’이다. 해당 공간은 건축물이 차지하는 면적을 제외한 대지 내 공지 중 건물의 양 측면에 위치하며 동시에 가로와 접한 공간을 의미하며, 그 공간적 범위는 ‘일반주거지역에서 인접대지와와의 이격건축으로 확보된 건물과 건물 사이의 공간’임



<그림 5> 측면공간의 공간적 범위 요약화

- 주거지역의 측면공간은 일반적으로 다음의 이유에 의해 형성되었음. 국제법에 의해 용도지역/지구에 따라 건축물 용도, 층수, 건폐/용적률이 산정되어 필지 내 건축면적과 대지 내 공지의 범위가 결정됨(주거지역). 이 후, 건축법 제46조에 의해 인접 대지경계선으로부터 건축이 가능여부를 결정하는 건축선이 지정되고, 이를 기준으로 높이제한, 도로사선, 일조사선 등의 기준이 적용되어 건축물 사이에는 이격거리가 조성됨. 이로 인한 건축물 사이 공지는 이는 건축법 제58조 대지 안의 공지에 포함됨. 일부는 주거지역 주차장법 제19조에 의해 건축물 용도 및 면적에 따른 옥외 부설주차장 설치에 따른 차량주차용 공지에 속하기도 함



<그림 6> 주거지역 내 이격거리 관련 조항 다이어그램화

- 즉, 본 연구의 대상인 ‘측면공간’은 상업지역에서는 찾아볼 수 없는 국내 주거지역의 건축계획적 특징에 의해 형성되는 일종의 대지 내 소규모 유휴공간임. 또한 대지 안의 공지로서 사적영역에 속하지만 보행로와 연결하여 가로변 연속성을 강화할 수 있는 준공적 영역이기도 함
- 특히 건축물 전/후면 공간과는 달리 일정규모(최소 1m 이상)의 온전한 사적영역이 확보되어 활용적 가치가 뛰어남. 일반적으로 대지 내 공지 중 전면공간과 측면공간은 가로와 접도면이 존재하여 영업 또는 주차를 위한 공간으로 활용됨. 건물 전면공간의 경우 공간이 협소하여 주로 보행로 확장차원에서 다뤄지나, 측면공간은 저층부 용도를 확장시켜 통합적으로 사용하거나 시설물을 설치하여 독립적인 점포를 운영하는 등 공간적 활용성이 매우 높음
- 그러나 현 제도상 대지내 공지의 상업적 이용은 위법행위이며, 이는 상업화가 되더라도 애초 주거지역관리기준을 적용하기 때문임. 자생적 수요에 의한 주거지역 내 상업화가로를 기존의 관리 체계에 의해 계속적으로 운영할지에 대한 고민이 필요함. 상업화가로의 측면공간활용은 도시재생의 수단이 될 수 있다는 측면에서 주목되어져야 함



<그림 7> 상업지역, 주거지역, 상업화된 주거지역 단면도 예시

나. 관련 법/제도 검토

1) 법/제도 분석 개요

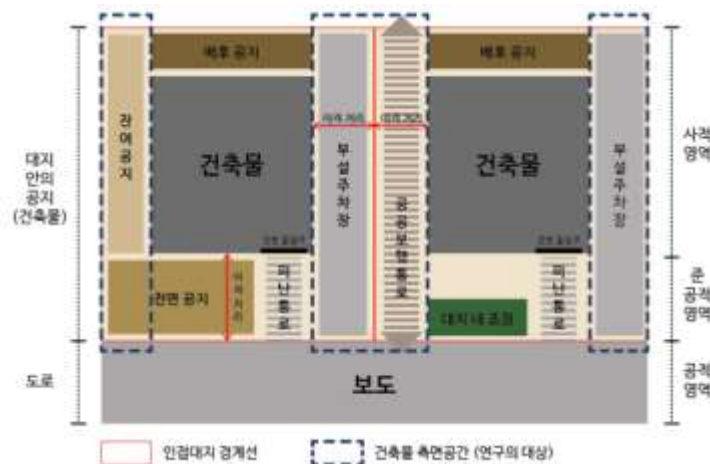
가) 분석 배경 및 목적

- 상업가로변 건축물 저층부에는 소유주체 및 보행자·이용자 행위에 따라 다양한 법제도가 적용됨. 건축물 저층부 및 측면공간은 보행자·이용자 측면에서 보면 연속적인 가로경관을 형성하는 하나의 물리적 공간이자 통합적인 공적 공간으로 인식됨
- 그러나 상업가로변 건축물 저층부 및 측면공간은 공간영역별로 적용받는 제도와 이를 담당하는 부처·부서가 다르며, 용도지역·건축물 용도 및 규모·상업 행위 등 제도에서 규정하는 내용에 영향을 받아 공간이 형성됨. 또한 이용자 행위에 따라 다양한 개별의 법제도가 복합적으로 적용됨
- 본 장에서는 상업가로변 건축물 저층부 및 측면공간에 적용되는 제도를 분석하여 소유주체 및 보행자·이용자 행위에 따라 다르게 적용되는 양상을 파악함. 특히 상업가로변 건축물과 필지의 관계에서 건축 및 영업행위에 해당되는 법제도를 분석하여 현행 제도의 문제점을 파악하고 제도 개선의 기본방향을 도출하고자 함

나) 분석의 틀

● 상업가로변 건축물 저층부 및 측면공간 분석 대상

- 본 연구에서는 소유 주체에 따라 상업가로변 건축물 1층부와 대지 안의 공지 등의 사적 소유의 공간을 연구의 범위로 한정함. 단, 보도·도로와 접하면서 동시에 가로변 건축물들 사이에 위치한 대지 안의 공지를 측면공간의 범위로 규정하고 준공적 공간으로 해석함



<그림 8> 법/제도 내 공간 정의 기반, '측면공간' 범위 설정

● 상업가로변 건축물 저층부 및 측면공간 분석틀

- 앞서 규정한 공간적 범위를 대상으로 해당 공간에 적용되는 일반규제 및 행위제한 내용을 분석함. 또한 대상 지역에 지구·협정 규제가 적용되었을 때 일반규제에 대한 재규정이 가능한 사항과 완화 혹은 특례가 적용되는 사항을 분석하였으며, 지구·협정 사례 및 중앙부처·지자체 지원사업 내용을 해당 분석틀에 맞춰 분석함

다) 저층부 측면공간 관련 법/제도 현황

● 일반규제 현황

- 상업가로변 건축물 저층부 및 측면의 대지 안의 공지에 관한 규제의 대부분은 ‘국계법’과 ‘건축법’에 의해 규정되어 있으며, 피난·안전과 관련하여 다양한 법률이 적용되고 있음

<표 5> 측면공간 관련 규정사항 종합

관련규정	세부내용
국토계획법	- 용도지역/지구에서 건축용도 제한, 건폐율, 용적률 제한 - 지구단위계획 수립에 의한 건축물 배치/형태/건축선 등
건축법	- 건축물 높이 제한 - 대지의 조경/공개공지 등의 확보, 대지 안의 공지 - 건축선의 지정, 건축선에 따른 건축 제한 - 특별건축구역/특별가로구역의 지정 및 건축협정에 따른 건축기준 특례
소방시설 설치/유지 및 안전관리에 관한 법률	- 건축허가 등의 동의대상물의 범위 - 피난시설, 방화구획 및 방화시설의 유지/관리
시설물안전관리에 관한 특별법	- 시설물의 안전 및 유지관리계획 수립/시행
다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법	- 다중이용업에 따른 피난시설, 방화구획 및 방화시설의 유지관리
주차장법	- 건축물 용도 및 면적에 따른 부설주차장의 설치기준
옥외광고물 등 관리법	- 광고물 등의 허가 또는 신고
식품위생법	- 식품영업을 위한 비상대치로, 출입구 계획의 허가 - 업종별 시설 기준 및 신고/등록

● 지구규제·협정 현황

- 상업가로변 건축물 저층부 및 측면공간 관련 지구규제의 대부분은 ‘국계법’에 의한 지구단위계획에서 재규정되며, 미관지구·관광특구 지정 지역에 한하여 법률이 적용됨. 상업가로변 건축물 저층부 및 측면공간 관련 협정은 ‘건축법’에 의한 건축협정, ‘경관법’에 의한 경관협정이 존재함

<표 5> 지구/특구 관련 법률 및 협정

구분	지구단위계획	미관지구 지정	특별가로 구역	관광특구
건축물 저층부 및 측면공간 (사유공간)	용적률, 건폐율, 높이제한 완화	건축물의 높이 및 규모, 건축선 후퇴 부분 등의 관리	- 구역 지정 및 건축기준 적용 특례 - 피난시설 및 용도제한	용도에 따른 공개공지 사용 및 영업제한 완화
	건축협정		경관협정	
	건축협정의 인가를 받은 건축협정구역에서는 대지의 조경, 대지와 도로와의 관계 규정을 통합하여 적용		경관협정 체결 내용에 따른 건축물, 공작물, 건축물 및 공작물의 외부공간에 관한 사항 및 옥외광고물 규정	

● 중앙정부·지자체 지원사업 현황

- 도시활력증진개발사업, 시장 및 상점가 지원사업, 거리가게 정비사업, 기성상업지 환경정비사업 등

2) 공간의 법적 성격 검토

가) 측면공지 조성의 법적 근거

● 국계법에 의해 건축물의 건축행위 및 개발밀도를 제한

- ‘국계법’에 의한 용도지역 및 지구에 따라 건폐/용적률이 다르게 적용되며, 이에 따라 건축물의 규모/배치가 결정되어 대지 안의 공지 형성에도 영향을 줌

● 건축법에 의해 건축물 용도/높이 제한, 그에 따라 외부 공간계획에도 영향

- 상업용도 건축물은 용도지역에 따라 건축할 수 있는 건축물 용도가 정해져 있음. 해당 건축물 용도에 따라 관련법을 적용받아 동선/출입구 계획이 수반되거나, 면적에 따라 확보해야 하는 주차획도 달라짐. 그리고 ‘건축법’ 높이제한 규정에 따라 가로 구역별 최고높이, 도로사선, 일조사선 등이 적용됨에 따라 건축물 개발밀도 및 형태가 규정됨

● 건축물 용도/면적에 따라 공공활용을 위한 조경시설 및 공개공지를 확보필요

- ‘건축법 제42조 (대지의 조경)’에 의하면 면적 200 m^2 이상인 대지의 건축물 조경 설치해야함. 또한 ‘제43조 (공개공지 등의 확보)’에 의하면 건축물 용도 및 규모에 따라 공개공지 설치(일반 주거지역, 준주거지역, 상업지역), 공개공지 설치한 경우 시행령 기준에 따라 건폐, 용적, 높이제한을 완화 적용할 수 있음

● 피난·통행의 원활함을 위해 도로/대지 경계선과 이격하여 공지를 확보필요

<표 6> 공지 확보 관련 기준

구분	공지확보 기준 및 건축제한 기준		
관련 법률	건축법 제46조 (건축선의 지정)		
건축선 지정	도로 및 대지 경계선으로, 4m 이하의 범위에서 허가권자가 건축선 지정 가능		
관련 법률	건축법 제 58조 (대지 안의 공지)	민법 제 242조 (경계선 부근의 건축)	서울시 건축조례 제30조 (대지 안의 공지)
대지안의 공지	건축선 및 인접 대지 경계선으로부터 6m 이내 범위에서 건축조례로 정함	경계로부터 반 미터(0.5m) 이상 띄워 건축 가능	- 건축선으로부터의 거리 - 인접대지경계선으로부터의 거리 - 건축물 용도 및 바닥 면적에 따라 정함

나) 측면공지 이용의 제한 내용

● 공개공지는 공공이 이용/출입을 제한하는 행위를 제한

- 공개공지는 공공이 활용할 수 있도록 표지판을 설치해야하며, 벤치, 정자 등 휴게시설과 건축조례로 정한 시설물을 설치할 수 있지만 창고, 주차장, 물건적치, 울타리 등 공중의 출입을 차단하는 시설 설치하는 제한됨. 조경 및 휴게시설 철거/훼손 시에 단속의 대상이 됨. 연간 60일 이내의 기간동안 건축조례로 정하는 바에 따라 주민들을 위한 문화행사를 열거나 판촉활동을 할 수 있도록 허용하고 있음

● 건축선 지정에 의해 확보된 공간에서는 보행과 가로경관형성에 지장을 주는 행위를 제한

- 건축선 후퇴공간(전면공지)은 보행로 및 가로경관의 연속성을 확보하기 위해 지정되므로 보행에 지장을 주거나 가로경관을 손상하는 시설물 설치의 행위가 제한됨. 단, 신도시/택지개발지구를

제외하면 일반주거지역 내에서 건축선을 지정한 경우가 드물기 때문에 도로와 대지의 경계선이 건축선인 경우가 대다수임

● 대지 안의 공지에서는 피난에 지장을 주는 행위를 제한

- 대지안의 공지는 사적소유의 공간으로서 통행/휴식 등의 공적 활용 성격보다는 피난통로를 확보 하는데 목적이 있어, 피난에 지장이 있는 경우를 제외하면 조경면적, 공개공지 등과 지하실 설치 가능함. 또한 건축물의 출입구에서 도로에 이르는 공지가 아닌 경우에 한하여 주차구획 설치 역시 허용함

<표 7> 측면공지 이용 제한 관련 법률

구분	일반규제 완화 내용	시설 등 설치제한 기준
관련법률	건축법 제43조 (공개공지 등의 확보)	건축법 제27조의 2항 (공개공지 등의 확보)
공개공지	건폐/용적/높이 제한에 대한 사항 완화 적용	- 물건을 쌓아 놓거나 출입을 차단하는 시설물 설치 금지 - 이용 편의를 위한 긴 의자 또는 파고라 등 건축조례로 정하는 시설 설치
관련법률	건축법 제46조 (건축선 지정)	건축법 제47조 (건축선에 따른 건축 제한)
건축선	건축선에 의해 후퇴하여 건축하는 경우 건폐/용적률은 후퇴한 공간에서 적용	- 건축물과 담장은 건축선의 수직면 넘어 설치물, 건축 금지
관련법률	소방법 제10조 (피난시설, 방화구획 및 방화시설의 유지, 관리)	
대지 안의 공지	- 피난시설 및 방화시설 주위에 물건을 적치하거나 용도와 소방활동에 지장을 주는 행위 금지	

● 건축물 저층부 용도에 따라 적용되는 광고·식품영업 허가 등 규제

- 건축물에 광고물을 부착하거나 설치하는 경우, ‘옥외광고물 등 관리법’에 의해 광고물의 크기, 설치하는 높이 등에 따라 허가 또는 신고 대상임. 상업용도 건축물에 설치하는 간판, 차양막(어닝) 등은 대부분 신고 대상이며, 입간판은 보행통에 방해가 되지 않는 곳에 세워야 함
- 건축물 식품영업 용도인 경우 ‘식품위생법’에 따라 비상대피로, 출입구계획, 영업면적 등 업종별 시설기준을 충족하여 영업신고를 해야함. 특히 옥외 영업장도 영업면적으로 포함하여 신고하여야 하나, 대부분이 포함되어 있지 않음
- ‘관광진흥법’에서는 허가권자가 지정한 관광특구나 별도로 지정하는 장소에서 영업이 허용됨. 대부분의 지자체에서 별도의 옥외영업시설기준을 마련하고 있지 않지만, 서울시 송파구는 조례로 별도의 시설기준을 마련하여 운영하고 있음 <그림 9 참고>

<표 8> 측면공간과 같은 옥외에서의 영업에 대한 법률

구분	건축 허가/신고 등에 적용되는 사항	건축물 용도에 따른 관련 시설설치 기준
관련법률	옥외광고물 등 관리법 제3조 (광고물 등 허가 또는 신고)	
옥외 광고물 등의 허가/신고	지자체 도시계획 조례에 따라 설치	
관련법률	식품위생법 제37조(영업허가 등), 제28조(영업허가 등의 제한)	식품위생법 제36조 (시설기준)
식품영업 허가/신고	식품조사처리업, 단란/유흥주점을 제외하고 식품접객업은 신고대상임	식품영업업의 세부 종류에 따라 각 단위시설별로 시설기준이 정해져 있으며, 대부분 피난안전위생 등의 규제와 미풍양속에 저해하는 행위를 금지하는 규정으로 이를 충족시키지 못할 경우 혁/신고의 제한이 있음

서울시 송파구 식품접객업의 옥외영업 시설기준			
대상 지역	관광진흥법 제70조에 따른 송파구 내 잠실관광특구 지정지역(롯데월드~석촌호수~방이맛골~올림픽공원)	관련 근거	-식품위생법 제36조(시설기준) 및 동법 시행규칙제36조(업종별 시설기준) -식품위생법 시행규칙 [별표14] 8.식품접객업의 시설기준 5)공동시설 기준의 적용 특례
대상 업종	일반음식점, 휴게음식점, 제과점		
옥외 영업 시설기준			
• 옥외영업장은 신고된 영업장과 연결된 동일 건축물 대지면적의 지상에 한함. • 옥외영업장에는 고정 구조물이 아닌 이동식 간단한 편의시설만을 설치⇒ 간단한 편의시설이란 어닝, 파라솔, 식탁, 의자 등 식품을 제공하는데 필요한 시설 • 시설물 색상은 단색으로(남산초록색, 고궁갈색, 한강은백색) 3가지색상 중 주변 환경과 건축물 외부 마감재와 조화되는 색상을 선택한다. • 옥외영업장에는 추가적인 주방시설을 설치 할 수 없음. • 옥외영업장은 건축법 등 타 법령에 위반되거나 저촉되지 않아야 하며, 특히 미관지구는 제외한다(다만, 석촌호수길은 카페거리 「카페공간가이드라인」을 준수할 경우 가능) • 소음과 냄새 등으로 민원이 발생하면 개선하도록 하고, 시정되지 않을 경우 영업정지 등 행정처분을 할 수 있다.			

<그림 9> 송파구 옥외영업 시설 기준

다) 측면공지에 적용되는 지구규제 및 지원사업

(1) 일반규제 관련 규정

● 지구단위계획에 의해 건축물 저층부 일반규제 내용은 대부분 재규정이 가능

- 지구단위를 수립하는 경우 용도지역/지구를 세분, 변경하거나 건축물 용도제한, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 사항을 용도지역/지구의 허용범위 내에서 재규정할 수 있음. '건축법'에 의한 대지안의 공지는 건축물 배치, 건축선에 관한 계획 등으로 수립하여 재규정할 수 있음
- 단, 이것이 주로 전면공지의 연속적이고 체계적인 구성과 외부환경의 질적 향상을 위한 것임이

대부분임. 그럼에도 미관향상을 위해 건축물을 연접해서 짓는 경우 (연속성 강화) 에 대한 명칭이 있는 경우도 있음

● 미관지구 및 특별가로구역 지정을 통해 건축제한 및 완화가 가능

- 미관지구로 지정된 지역은 해당 용도지역 건축물의 높이와 건축물 앞/옆면 길이 등 규모, 형태, 색채, 건축선 지정 및 관리 관련 사항을 필요한 범위 안에서 도시계획조례로 정할 수 있음. 또한 건축을 통한 조화로운 도시경관 창출을 목적으로 ‘건축법’에 따라 특별가로구역을 지정할 수 있는데, 건축선 후퇴지역, 리모델링 활성화지역, 보행자전용도로/문화지구, 그 외 건축조례로 정하는 도로에 접한 대지의 경우 관계법령에 따라 일부 규정을 적용하지 아니하거나 완화할 수 있음
- 특별가로구역 지정 시 국토교통부 장관이 고시하거나 허가권자가 건축조례로 정하는 사항을 작성하여 건축위원회의 심의를 거쳐야함

● 건축/대수선 또는 리모델링 시 건축협정을 통해 별도로 건축행위를 규정 가능 (건축법 제77조의4 _ 건축협정의 체결)

● 경관협정을 통해 건축물 외관/옥외시설/외부공간 등 가로의 경관을 형성하는 계획 수립

- 토지소유자 등은 경관협정을 체결할 수 있는데, 이는 기본적으로 관계 법령을 위반하지 않는 선에서 체결이 가능함 (경관법 제19조_ 경관협정의 체결)

2) 특례 규정 및 지원사업

- 지단위에서 차 없는 거리 조성 혹은 보행자전용도로 지정 시 부설주차장 설치기준 100%까지 완화하여 적용 가능
- 허가권자에 의해 특별가로구역 및 관광특구로 지정될 경우 적용받은 특례 및 완화; 미관지구 내 일정 지역을 특별가로구역으로 지정하는 경우, 시행령에서 정하는 규정을 완화하여 적용받을 수 있음
- 대지 내 공지 계획 관련 규제 내용 중, 건축법42조(대지의 조경), 제58조(대지안의공지) 중 시행령에서 정한 규정 적용 완화 / 건축법 43조(공개공지 등의 확보) 공개공지의 관리 / 건축법 49조(건축물의 피난시설 및 용도제한 등) 소화설비 및 대지 안의 피난과 소화에 필요한 통로를 설치 등의 해당 규정 범위 내에서 지방건축위원회가 인정하는 경우에 규정 완화 적용 가능; ‘관광진흥법’ 제70조에 따라 시/도지사가 관광특구로 지정한 경우 휴게음식점업, 일반음식점업, 제과점업에 한하여 영업장 신고면적에 포함되어 있지 아니한 옥외시설에서의 해당 영업별 식품을

제공할 수 있다.

- 건축협정 및 경관협정 체결시 적용받는 특례 및 완화 내용; 건축협정 체결지 ‘경관법’ 제19조에 따른 경관협정을 함께 신청할 수 있으며, 인가를 받은 구역에서는 제42조(대지의 조정), 제44조(대지와 도로와의 관계), 제53조(지하층의 설치), 주차장법 제19조에 따른 부설주차장의 설치 관련 규정을 개별 건축물 마다 적용하지 아니하고 협정구역의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다. 맞벽건축의 경우 공동으로 건축허가를 받을 수 있다.
- 대지 내 공지의 경우 제57조(대지의 분할 제한)에 의한 제58조(대지 안의 공지) 기준 완화 적용 가능
- 지원 사업; ‘국가균형발전특별법’에 의한 도시활력증진사업의 4개 유형 중 상업가로와 관계된 ‘중심시가지재생사업’은 도시활력재생, 쇠퇴한 중심시가지의 활성화를 위해 지역의 경제기반을 마련하고 경관을 개선하는 사업임

라) 측면공지의 합리적 이용을 저해하는 내용

● 건축물, 주차장, 옥외광고물 관련 다양한 법률의 동시 적용

- 상업가로를 형성하고 있는 건축물 대부분은 근생시설과 판매시설에 해당하여 건축행위 외 주차장법에 의한 부설주차장 설치대상, 옥외광고물 관리를 위한 영업/광고행위 신고대상 등의 각각 법령을 적용받고 있음. 해당 법령별로 소관부서가 다르고 다루는 공간영역이 달라 공간을 합리적으로 이용하는데 어려움이 있음

● 대지 안의 공지에서의 영업행위 관련 규정 부재, 공개공지에서는 영업 금지

- 대지 안의 공지, 공개공지 내 점유 행위와 관련하여, 공개공지/공간의 경우 출입을 제한하는 시설물 설치와 영업행위를 금지하고 있음. 반면에 대지 안의 공지는 국토교통부 고시에 의해 주출입구 전면 공간을 막지않는 범위에서 허가된 주차구획 설치를 허용하고 있지만 영업행위와 관련하여서는 별도의 고시가 없는 상태임. 건축주로 하여금 대지 점검의무를 부여하고 있지만 화재, 안전 관리사항만이 규정되어 있음

● 옥외영업 관련 복잡한 법체계 및 시설기준 미흡

- 옥외영업 행위와 관련한 사항이 가장 다양한 법제도에 의해 규정되어 있음. 관광진흥법, 식품위생법에 의해 기준이 있으나 시설기준은 별도로 지자체장이 고시해야하고, 타 법령에도 위반/저촉되서는 안된다. 관련법령의 개정이 반드시 필요한 사항임

● 관련 지구/협정 및 지원사업의 한계

- ‘건축법’ 특별가로구역 지정을 통해 부분적으로 사적공간인 대지 안의 공지 계획의 자율성을 확보할 수 있으나 미관지구 내에서만 지정이 가능하고 건축물의 신축/개축/리모델링이 수반되어야 하는 한계가 있음
- 경관협정을 통해 건축물 외형이나 외부공간에 대한 사항을 정할 수 있지만 체결자의 범위가 현 법령상에서는 토지소유자 외 해당 지자체 조례로 정하게 되어 있음. 상업가로 점포들은 대부분 임대에 의해 운영되는 경우가 많아 체결자의 범위를 임차인까지 포함할 수 있도록 하는 내용이 조례에 포함될 필요가 있음
- 대부분의 지구규제는 계획수립체제로 건축행위나 영업행위를 별도로 규정하고 있지 않음. 상업가로변 지원사업은 일부 사업을 제외한 보행로 개선/조성에 한하여 지원하고 있음

● 기타

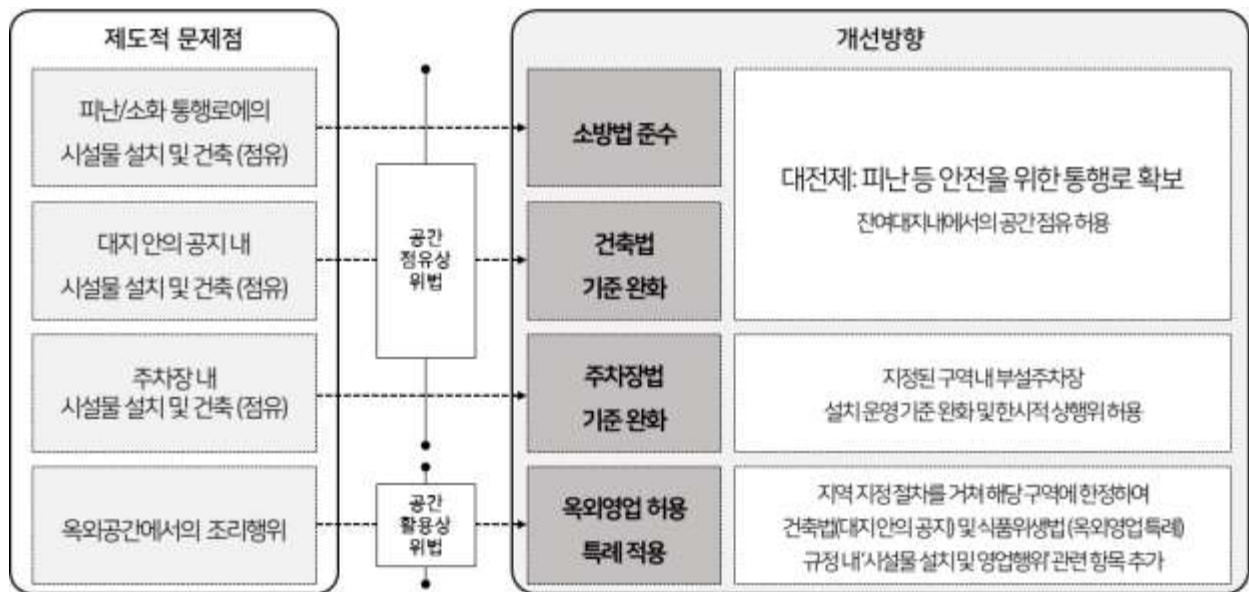
- 복잡한 소유관계와 법령체계, 소유/계획/관리 주체가 상이하여 계획적인 공지/공간 확보에 어려움이 있음. 또한 법률에서 정해진 면적을 확보하는데 목적이 있어 확보된 공지의 활용, 설치, 유지, 관리 기준은 부재한 실정임. 더불어 사회적으로 공간의 합리적 활용에 대한 수요가 증가하고 있으며, 학문적으로도 측면공간활용을 통한 연속적 경관 창출이 도시활력 증진, 지역경제활성화로 이어질 수 있다는 주장이 대두되었음
- 결정적으로 측면공간은 사유공간으로서 재산권 (헌법 23조_손실보상법리; 행정주체가 공공의 필요에 따라 적법한 공용침해를 했을 때, 사인의 재산권에 손실을 입혔다면 그 손실에 대해 보상해주는 제도, 국외규제적수용 사례_미국, 프랑스 등 옥외영업 가이드라인을 통해 도로점용의 경우도 가이드라인 준수 시 영업이 가능 하도록 제도화)의 보호를 받아야한다는 법적 사례가 증가하고 있음

마) 소결: 측면공지 이용의 합리적 허용 필요

<표 9> 측면공간 이용 제한 및 허가 법률 요약

분류	관련 조항		세부 내용
측면공간 이용 제한에 관한 법률	건축법	제27조	공개공지 확보에 따른 시설 설치 및 출입차단 금지
		제46,47조	건축선 이상의 건축 금지
	소방법	제10조	피난, 방화 시설 주위 물건 적치 및 폐쇄 금지
	주차장법	제19조	부설주차장 점유 금지
측면공간 이용 허가에 관한 법률	옥외광고물	제3조	어닝, 입간판 등의 광고물 설치에 관해 지자체 허가 필요
	식품위생법	제36조	옥외에서의 조리 및 식품 관련 영업의 경우 허가 필요
	관광진흥법	옥외영업 허용 특례	허가권자가 지정한 관광특구나 별도로 지정하는 장소에서 영업이 허용 (별도의 시설기준 필수)

- 종합적으로 해당 공지에 대한 행위제한 관련법의 범위와 기준자체가 모호하다는 문제를 근본적인 문제를 기반으로, 타 공간 대비 측면공지가 갖는 활용성 차원의 이점과 공공공간에 속하지 않는 완벽한 사유공간이라는 점 (일종의 재산권 침해), 해당 공간의 활용이 공익에 피해를 주지 않는다는 점 등에 따라 가로활성화의 수단으로서 측면공간의 합리적 활용에 대한 허용과 관리가 필요한 시점임
- 따라서 본 연구에서는 현 법/제도와 상충되는 부분에 대하여 최소 준수 기준을 제시하여 공간 점유 및 활용에 대한 위법현상의 양성화를 다음 그림과 같이 제시하고자 하였음



<그림 10> 제도적 문제점별 개선방향 제시

** 현 제도권을 기반으로 하여 허용 가능한 ‘측면공간 범위’ 재설정

- 측면공간이 포함된 대지 내 공지 중 잔여공지가 아닌 공공보행통로, 조경면적, 피난통로, 부설주차장 등 기존의 목적을 무시하고 용도를 무단변경하여 사용하는 경우 단속의 대상으로 삼고 있으나, <그림 10> 과 같은 제도 상 비효율적 부분에 대한 개선이 이루어질 시, 공간 활용이 가능할 수 있음
- 현재로서는 ‘단순 건물후퇴 및 이격공간 (잔여공지)’에 한하여 1) 피난 등 안전을 위한 통행로를 확보한다는 가정 하에 잔여대지에 한하여 고정형이 아닌 이동형 간이 영업장을 시간제(주·야간제)로 탄력적 운영하도록 할 수 있음. 또한 2) 부설 주차장 중 주차용도로 쓰는 것이 불필요할 경우 해당 공간에서의 시설기준 수립 시, 한시적 상행위를 허용할 수 있음. 앞선 공간 활용에 대한 전제조건으로 3) ‘옥외영업 허용 특례법’ 내 지역 지정 절차 및 구역에 대한 지자체의 구체적인 기준 재검토가 필요하며 이용 가능한 시설 기준 수립이 명확화 될 필요가 있음

다. 분석대상지 선정 및 개요

1) 조사 대상지 선정

가) 대상지 선정 기준

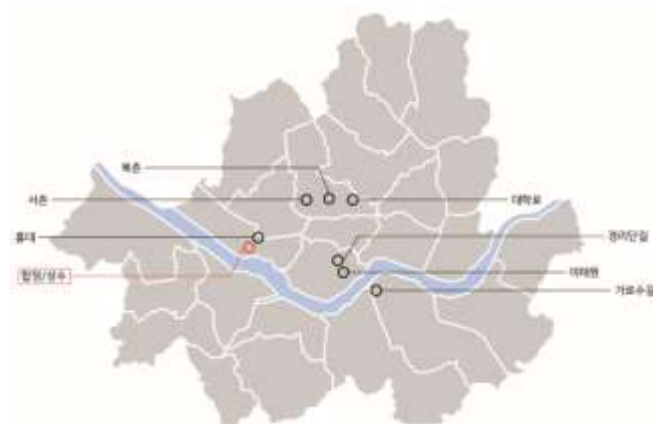
- 조사 대상지는 용도지역 상 일반주거지역 및 준주거지역으로 주거목적의 건축계획이 주로 이루어진 곳 중 저층부 상업화가 완료된 상업화가로를 대상으로 함. 이러한 가로는 용도지역에 따른 초기의 건축계획으로 인해 측면공간이 자연적으로 형성되어있는 곳이며 동시에 상업화로 인해 해당 공간까지 상업행위를 확장하고자 하는 수요가 나타나는 공간임
- 서울시 내 해당 조건을 갖춘 지역 중 분석에 용이한 일부지역을 시범분석 대상지 차원에서 추출하여 측면공간의 형성 현황 및 활용 실태를 분석하고자함



<그림 11> 대상지 선정에 대한 세 개 기준

나) 분석 대상지 선정

- 조건에 부합하는 서울시 내 지역을 선정한 결과, 종로구 서촌, 북촌, 대학로, 용산구 경리단길, 이태원, 마포구 홍대, 합정, 상수, 강남구 가로수길 등의 유명 상권이 해당됨. 이들 지역 가운데 대상지 규모가 보행권으로 적합하고 측면공간이 적극적으로 활용되고 있는 지역을 추출하고자 현황답사 및 온라인 로드뷰 사진을 확인함. 그 결과 마포구의 합정/상수 일부 권역이 최적의 분석 대상지로 선정되었고, 조사범위는 저층부가 완전히 상업화된 가로변의 필지로 한정함



<그림 12> 조사 대상지 예비 지역 및 최종 선정 대상지

2) 조사 대상지 특성 고찰

가) 대상지 개요

- 분석 대상지인 ‘합정/상수 권역’은 용도지역 상 제 2 종 일반주거지역에 속하며 2000년대 중반에는 대부분의 집산가로변 중심으로는 4-5층 규모의 주거/상업 복합시설이 입지해있으며, 이는 2010년대 중후반인 현재 시점에도 대부분이 유사 형태로 유지되어 있음. 블록 내부의 국지가로변에는 과거부터 현재까지 1-3층 규모의 주거목적의 일반주택이 주를 이루고 있으나, 현재는 그 용도가 상업으로 대다수 변경되어있음
- 현황답사를 통해 대상지 내 저층부 상업화가 완료된 구간을 구분한 결과 <그림 13>와 같으며, 해당 구간을 중심으로 보행환경, 가로경관 등의 기본적인 가로환경과 분석의 대상인 측면공간의 현 실태를 확인함. 이를 기반으로 현재 대상지의 실태조사에 따른 문제점을 도출함



<그림 13> 저층부 상업화가 완료된 분석 구간 설정

나) 대상지 실태 및 문제점

● 보행환경

- 분석대상지는 집산가로와 국지가로로 이루어져있는데, 집산가로의 경우 2차선의 차도에 약 1.5~2m 정도의 보도로 구성되어 있는 경우가 대다수이며, 국지도로의 경우 차량 한 대가 지나갈 수 있는 4~6m의 좁은 폭의 보차혼용도로로 이루어져있음
- 전반적으로 좁은 도로라 건축물 전면의 공간은 협소한 편이며, 주택 앞마당을 사용하는 경우에도 도로공간까지를 직접적으로 점유하지는 않고 있음. 그러나 이동식의 옥외광고물을 설치하거나 음식물 쓰레기 봉투를 도로변에 방치하는 경우가 있어 가로경관 및 쾌적성을 저해하고 있음



<그림 14> 대상지 보행환경 현황

● 가로경관

- 분석대상지는 좁은 도로폭과 저층 소규모의 건축물이 밀집한 공간으로 가로활성화의 기본적인 물리적 형태인 휴먼스케일을 형성하고 있음. 따라서 건축물 입면, 보도면, 시설물 등 미적 요소가 적절하게 조성될 경우 매력적인 가로경관을 창출할 수 있을 것으로 판단됨
- 현재의 대상지는 저층부 대부분이 카페, 식당, 의류판매점 등 보행을 유입하는 형태의 상업시설로 이루어져 있기 때문에 전반적으로 활력 있는 가로경관이 조성되어있음. 가로변 입면의 경우 또한 필지 및 건축물의 형태적으로는 인접건축물과 이격거리가 존재하지만 해당 공간으로 저층부 상업공간을 확장하거나 테라스를 조성하는 경우, 간이점포가 입지하는 경우 등이 존재하여 상점이 연속적으로 입지한 것으로 확인됨. 그러나 일부공간의 경우 폐쇄되거나 쓰레기를 적치하는 등 가로미관을 저해하는 요인으로 작용하고 있음



<그림 15> 대상지 가로경관 현황

● 측면공간 활용 실태

- 대상지는 건축계획 상 인접한 건축물과 이격거리를 유지하며 건축되어야 하므로 약 1m 이상의 여유있는 측면공간이 대상지 내에 다수 조성되어있음. 측면공간은 전면공간과는 달리 사적영역에 속하지만 보행공간인 가로에 접도면을 가지고 있어 공적인 성격이 강하며 가로변 건축물 입면과 함께 가로의 연속성을 강화할 수 있는 강점이 있음
- 대상지에서도 이러한 특징을 앞세워 측면공간을 활용하여 소규모 간이상점이 입점하거나 기존 점포의 야외테라스로 활용되는 현상이 나타남. 그러나 일부공간은 폐쇄하거나 쓰레기를 적치하는 등 가로의 분위기를 저해하는 것으로 나타남. 현 제도 상 해당공간의 상업적 활용은 위법행위에 속하여 단속의 대상이 되는데, 그 과정에서 측면공간 내 설치 및 철거가 반복어 가로미관을 저해하고 보행자 및 점포주와의 마찰이 지속적으로 발생하고 있음



<그림 16> 대상지 측면공간 활용 현황

● 실태조사로 본 문제점 종합

- 측면공간을 중심으로 대상지 실태를 분석한 결과 몇 가지 문제점을 발견함. 대상지는 좁은 보행로를 가지고 있으나, 인접 건축물 저층부가 모두 상점으로 이루어져 보행기반의 상권의 적합한 형태를 띠고 있음. 또한 경관적 요소 또한 매력적이나 일부 가로시설물 및 폐기물이 좁은 도로를 침범하고 있어 미관 및 쾌적성을 저해하고 있음. 이러한 배경에서 측면공간은 야외테라스, 매대 등으로 적극적 활용되고 있었으나, 일부 지점의 경우 주차, 폐기물, 무분별한 광고물 설치 등으로 인해 공간의 효율적 활용이 일어나지 않고 있음
- 따라서 측면공간의 계획적이고 합리적인 활용이 적극적으로 일어나 상권의 활성화를 이룩하기 위해서는 관련 법/제도를 고찰할 필요가 있음. 이를 통해 공간의 조성과 이용제한, 그리고 제도상의 맹점을 보다 정확히 파악하여 실태조사에서 도출된 문제점을 해소할 수 있는지를 비교분석할 필요가 있음

라. 대상지 현황조사 및 측면공간 유형화²⁾

1) 현황조사 개요

가) 현황조사 개요분석 대상지 추가 선정

* 가이드라인을 위한 시범대상지로는 합정/상수 권역만을 선정하였으나, 측면공간 활용에 대한 현황조사 및 유형화를 위한 사례로서 가로수길을 추가 대상지로 선정하여 분석하였음을 미리 명시함

- 연구대상인 건축물 측면공간의 활용 실태에 대한 실증적 분석을 진행하기 위하여 다음과 같이 적합한 대상지 선정기준을 설정하였으며, 조사범위는 저층부가 완전히 상업화된 가로변의 필지로 한정함. 최종 현황조사 대상지는 ‘강남구 가로수길 권역, 마포구 합정/상수동 권역’임

- 1단계: 용도지역 상 일반주거지역
- 2단계: 저층부 상업화가 완전히 이루어진 지역
- 3단계: 측면공간의 활용도가 일정수준 이상인 지역

나) 분석의 틀; 조사방법 및 분석 항목 구성



합정/상수 권역



가로수길 권역



<그림 17> 분석 대상지 조사범위 및 가로경관 예시 사진

2) 이지아, 박진아 (2018) 논문 참고, 서광영, 이지아, 박진아 (2018) 논문 참고

- 선정된 대상지의 측면공간 이용행태를 파악하기 위하여 2017년 여름, 8월 11일, 18일 낮 12시 경부터 오후 6시경까지 해가 떠있고 대부분의 점포가 문을 연 시간대에 총 4명의 연구원이 직접 대상지 현장조사를 진행함
- 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 유형분류함

<표 9> 현황조사 데이터 목록

구분		데이터	단위
측면공간		번호	1~216
		이용현황*	1~14
		추가설명	.txt
		업종	.txt
		주소	.txt
		(좌/우 점포 중) 측면이 포함된 필지	좌: 1, 우: 2
규모		측면대지 전체규모	폭 x 깊이 (m)
		실 사용 규모	폭 x 깊이 (m)
		후면공지 규모	폭 x 깊이 (m)
		총 공간면적	m^2
형태		측면 형태	통과형: 1, 폐쇄형: 0
		폐쇄 형태	벽/담장, 울타리, 건물, 알 수 없음
		후면공지 유무	유: 1, 무: 0
		후면공지 이용현황	.txt
		측면공간의 공공성 (가로와의 접근성)	1~5
주변 맥락	가로	(측면이 접한) 가로명	.txt
		가로번호	1~9
		가로위계	0~6
		가로폭	m
	좌	점포 용도	1~10
		필지주소	.txt
		(측면으로의) 입구 유무	유: 1, 무: 0
	우	점포 용도	1~10
		필지주소	.txt
		(측면으로의) 입구 유무	유: 1, 무: 0

* 이용현황:

2) 측면공간 일반현황 및 유형화

가) 측면공간 (형태별) 유형화: 1차 유형화

- 물리적·기능적·제도적 특성을 기반으로 공간유형화 진행 결과 총 6개 유형으로 분류: 점포확장, 독립점포, 주차, 빈공지, 폐쇄, 틈
- 현장 조사 결과 연구 대상지 내에서 확인된 측면공간의 수는 총 372개이며, 이 중 약 48.7%가 주차장법에 따라 설치된 옥외 부설주차장으로의 원 기능을 유지하고 있었음. 그 외 공간은 부설주차장으로 형성된 공지 및 대지 내 잔여공지를 활용하여 영업행위를 하거나 폐쇄, 방치하는 양상을 보임. 이들 공간의 활용양상을 파악하기 위해 법·제도 기준에 따른 공간특성, 현재 활용에 따른 기능적 특성, 형태 및 규모 등 물리적 특성을 전수조사하여 유형화함. 1m 미만의 전면 폭을 가진 공간의 경우 주로 녹지 등으로 막혀있는 틈으로 인지되기 때문에 제외하였음. 부설주차장으로 기존 기능을 유지하고 있는 공간 외에 31.8%의 공간에서는 측면공간을 활용한 적극적인 상업행위가 이루어지고 있었음

<표 10> 이용 형태에 따른 유형 분류

이용 형태 (유형)					개수	유형별 빈도 (%)
기존 점포 확장	실내	1	증축	실내 공간화된 것	3	48 (12.9)
		2	가건물	임시 가건물 형태, 비닐막 등의 재료 사용	10	
	야외	3	테라스	외부 테라스, 의자/테이블 + 조경	19	
		4	매대, 전시	1) 매대에 판매제품 있는 경우 2)단순데코(상점주변조경용)	16	
	상점 입구	5	후면필지에 있는 상점진입로 및 입구		20	54 (14.5)
		6	지하 또는 2층이상 상점입구		34	
독립 점포	실내	7	(증축 또는 가건물) 측면에 상점을 낸 경우		12	16 (4.3)
	야외	8	테라스, 매대, 전시 등 (플리마켓, 팝업스토어 등 한시적인 판매공간)		4	
주차		9	단순 주차		145	181 (48.7)
		10	지하주차장 입구, 주차타워 입구		36	
빈공지		11	공터		9	9 (2.4)
폐쇄		12	문/셔터/벽 완전 폐쇄		51	63 (16.9)
		13	폐쇄형인데 광고물이 부착된 경우 (광고효과)		12	
틈		14	1m 미만으로 주로 적치, 녹지 등 막힌 공간		1	1 (0.3)
합계					372	372 (100)

나) 이용형태 유형별 특성 분석

- 점포확장(실내) 유형의 경우 증축 또는 가건물 설치를 통해 저층부 상점의 실내공간을 측면으로 확장한 형태임. 점포확장(야외) 유형의 경우 야외 테라스, 매대 설치를 통해 저층부 상점의 야외 공간을 측면에 추가 확보한 형태임. 이들 유형의 경우 측면에 위치해있는 부설주차장의 부지를 저층부 상점과 같은 영업행위의 공간으로 불법점용을 하고 있는 경우가 다수였음. 이는 많은 상점들이 주차의 진출입보다는 영업공간 확보를 선호하고 있으며, 그로 인해 가로변 상점 연속성이 강화되고 있음을 보여줌. 점포확장(상점입구 조성) 유형은 후면필지, 지하 또는 2층 이상에 있는 상점으로서의 진입로 및 옥외계단을 설치한 형태임. 해당 유형은 바로 인접해있는 1층 점포와는 관계가 없으며, 진입로 확보가 목적이기 때문에 가로면에 접한 공간의 폭이 3m 이하로 나타남. 즉, 필요한 공간의 규모가 상대적으로 작기 때문에 대지 내 잔여공지를 활용한 경우가 다수였음. 또한 진입로 자체에 식재, 매대, 테라스 등을 설치하여 보도에서 측면공간을 바라봤을 때, 공간이 꾸며져 있음
- 독립점포(실내) 유형은 증축 또는 가건물 설치를 통해 건물 내 상점과 별도로 독립된 소규모 상점이 측면공간에 입점한 형태이며, 독립점포(야외) 유형은 야외 테라스, 매대 설치를 통한 건물 내 상점과 별개인 한시적인 영업행위 (플리마켓 등)가 일어나는 형태임. 독립점포(실내) 유형의 경우 대부분 노점상과 같이 독립적인 판매시설로서 설치와 철거가 용이한 설치물 재질로 되어있다는 특징이 있음. 독립점포(야외) 유형의 경우 평소 부설주차장 혹은 잔여공지로 비워져있던 공간이 주말 혹은 야간에 한시적으로 상업공간으로 바뀐 형태이며, 독립점포(실내) 유형과 동일한 건축 재질 특징을 가짐. 그 외에 빈공지, 폐쇄, 틈 유형은 폭이 좁아 공간활용보다는 폐쇄하거나 빈공지로 남겨져 물건의 적치 등이 일어나는 소극적 공간활용의 사례로 볼 수 있음. 본 분석에서는 측면공간의 적극적 활용에 대한 제도개선 가능성에 대해 파악하고자하므로 점포확장 및 독립점포 유형에 초점을 맞춰 분석을 진행함

<표 11> 측면공간의 적극적 상업행위 관련 유형 도면화

점포확장			독립점포	
실내	야외	상점입구	실내	야외

<표 12> 6개 유형별 전/후 예시 사진

형태별	전	후
기존 점포 확장		
독립 점포		
주차	동일	
빈공지	-	
폐쇄		

등		
---	--	--

다) 업종 및 형태를 고려한 최종 유형화 작업 진행: 2차 유형화

● 가분류:업종에 따른 유형분류

- 가-1. 식품 (음식 및 음료 판매, 주류 판매)
- 가-2. 식품외

● 나분류:공간형태에 따른 유형분류

- 나-1. 실내* (단, 증축의 경우 건축법에 따른 허가 필수)
- 나-2. 실외 (단순 시설물 설치)
- 나-3. 상점입구* (외부계단 설치 또는 진입로 설치) (증축에 경우에 속하기 때문에 허가 필수)

* 일반적으로 기존 건축물의 저층부 실내공간을 확장하는 행위 또는 외부계단을 설치하는 행위는 건축물 증축에 해당함. 따라서 건축법을 기반으로 허가를 받아야 하는 행위임. 그러나 본 가이드라인에서 다루는 공간활용은 증축의 개념이 아닌 유동적으로 이동 및 철거가 상시 가능한 시설물의 설치의 개념임(「시설기준의 주요 내용 중 3) 시설물 기준」참고). 따라서 현 법제도 하에서 증축의 범위에 들어가지 않는 수준에서의 실내공간 확장형태의 공간활용을 가능하도록 허용할 수 있음. 단, 외부계단을 설치하는 경우는 상시적으로 설치와 철거를 반복할 수 없기 때문에 증축허가를 받는 경우에만 허용하도록 함

<그림 18> 실내* 증축의 경우에 대한 허용 사항

● 다분류: 인접점포와의 연계에 따른 유형분류

- 다-1. 기존 점포 확장
- 다-2. 측면공지 내 단독으로 입점
- 다-3. 한시적 단독 행사공간

● 가, 나, 다 분류 종합에 따른 최종 측면공간 활용 유형 분류

- 나, 다 분류 기준을 종합하면 다음과 같이 총 여섯 개의 공간활용 형태가 나타나며, 이상의 공간활용 행태에 가의 업종분류를 적용할 시 <그림 19>과 같이 최종적으로 11개로 공간활용 유형이 분류됨



분류	업종+공간형태+인접점포연계여부	분류	업종+공간형태+인접점포연계여부
유형1	(식품) 기존점포 실내확장	유형6	(식품외) 기존점포 실내확장
유형2	(식품) 기존점포 실외확장	유형7	(식품외) 기존점포 실외확장
유형3	(식품) 실외형태 독립점포	유형8	(식품외) 실외형태 독립점포
유형4	(식품) 실내형태 독립점포	유형9	(식품외) 실내형태 독립점포
유형5	(식품) 한시적 단독 행사공간	유형10	(식품외) 한시적 단독 행사공간
		유형11	(업종無) 지상/지하 상점 진입로 설치

<그림 19> 가이드라인 구축을 위한 최종 유형화: 11개 유형 (업종, 공간형태, 인접점포 연계여부)

마. 제도 개선 수요 조사

1) 법령 위반 현황 검토

가) 분석 대상지 법령 위반 현황

- 현 법제도와 공간 활용 형태가 상충되는 부분을 보다 정확히 확인하고자 연구대상지 가로변 건축물에서의 건축물대장 상 법령 위반 현황을 분석하였음 <표 13 참고>
- 위반내역 가운데 측면공간에서의 행위만을 추출한 결과 합정/상수 권역에서는 총 309개 건축물 중 약 32%인 98개동이 위반내역이 있었음. 위반경험이 있는 대부분의 건축물이 복수의 위반사례가 기재된 경우에 해당되기 때문에 위반건축물 당 평균 1.95번 가량의 적발 빈도를 확인할 수 있음

<표 13> 분석 대상지 내 위반현황

분류	합정/상수
주차장 불법점유 (무단용도변경, 증축 등)	109
대지내공지에서의 불법영업행위	80
대지내공지에의 옥외계단 설치	3
총 위반건수	192
총 건축물수	309
총 위반건축물 (%)	98 (32)
건물 당 위반행위 평균빈도	1.95

나) 위반행위별 특성 분석

- 위반행위의 구체적인 내용을 살펴보면 크게 세 가지 형태로 분류됨 <그림 20 참고>. 첫째, 주차공간의 무단 용도변경이 가장 많이 나타남. 일반주거지역 내 건축계획 특성 상 옥외 부설주차장이 1면 이상 설치된 경우가 많으며 대부분이 건축물 측면에 위치해있음. 해당 주차공간의 용도를 무단으로 변경하여 기존 건축물 실내공간을 무단증축하거나 테라스 및 데크를 설치하여 식당, 카페, 의류판매 등의 영업공간으로서 활용하고 있음. 이때 철거와 재설치가 용이한 재질 및 시설물을 사용하여 단속이 된 경우 시정하였더라도 다시 위반행위를 지속하는 형태를 보임
- 둘째, 측면부 공지로의 무단증축을 통한 영업공간 확장 또는 테이블 등 가시시설물 설치를 통한 영업행위임. 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 발견됨. 해

당 공간은 직접적인 영업행위뿐만이 아니라 창고, 주방확장, 관리실, 적치물 보관 등 상업용도와 관련된 형태로도 사용되고 있음

- 셋째, 지하 혹은 2층 이상 상점으로의 접근을 위한 옥외계단 추가설치를 통한 공간의 불법점유임. 대상지가 속한 일반주거지역은 건축계획 상 단독주택 또는 연립주택이 많이 분포해있는데, 가로가 상업화됨에 따라 저층부를 시작으로 반지하층 또는 2층 이상이 음식점·카페 등의 상업용도로 변경됨. 이 경우 외부에서 출입이 가능한 접근로를 조성하기 위해 측면의 공간을 점유하는 형태로 옥외계단 등이 설치된 경우가 많았음
- 대상지에서 드러난 특성을 종합해보면 전체 건축물 가운데 약 30% 이상의 높은 비율이 측면공간 활용에 관련한 위반전례가 있으며, 한번 위반행위를 한 공간에 지속적으로 유사한 위반행위가 일어나는 것으로 나타남. 또한 단속으로 인해 시정을 한 이후에도 불법임을 인지한 채 동일한 공간이용 행위가 이뤄지고 있었음. 그 이유는 대체적으로 저층부 영업공간과 진입로를 확보하기 위함. 이러한 현상은 공간이용에 대한 수요와 제도간의 상충이 지속적으로 일어나고 있음을 보여줌

부설주차장 불법점유
(무단용도변경, 무단증축 등)



대지내공지에서의 영업행위



대지내공지에서의
옥외계단 및 진입로 설치



<그림 20> 위반 행위별 예시 사례

2) 사회적 논의

가) 점포주 및 이용자 대상 설문조사

(1) 설문조사 개요

- 측면공간의 활용에 대한 사회적 수요정도를 정확하게 파악하고 실질적인 제도 개선 수요를 파악하기 위해 실제 이용주체인 점포주와 이용자를 대상으로 설문조사를 실시함. 합정/상수 권역의 모든 측면공간 소유주(혹은 인접점포주로서 사용자)와 측면공간 이용자를 대상으로 직접 면담조사를 진행함
- 설문조사는 2017년 8월 한 달간 진행되었으며 조사항목은 아래 표와 같음. 측면공간의 활용 형태별로 실제 공간이용자의 공간활용 인식 및 수요를 질문함. 점포주 설문은 분석 대상지 내 측면공간을 보유한 모든 점포를 대상으로 시도했으나, 그 중 답변에 참여한 점포주의 답변만을 활용함
- 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 진행함. 일반 이용자는 보행자에 해당하며 대상지 내 활용되고 있는 측면공간을 직접 이용하고 나온 이들을 랜덤으로 선택하여 1:1 설문지 작성을 요청함

<표 14> 설문 항목

구분		문항
점포주	측면공간 사용현황	공간 사용 여부 및 사용기간
		사용 시 불편사항
	측면공간 활용에 대한 법·제도 개선 수요	공간 사용 수요 및 수요형태
		적법성 인지 여부
		제도 개선의 필요성 및 사용료 지불의사
이용자	점포 특성	조사지역, 상점명, 업종
	방문 특성	상업가로 방문목적 및 방법, 주 이용시설
	측면공간 인지 및 만족도	공간 인지 여부
		공간의 차별성 (선호 이유)
		공간 및 이용편의 만족도
		가로에의 영향요인
	응답자 특성	성별, 연령, 직업

(2) 점포주 설문 결과

- 설문에 참여한 점포주는 총 20명이며, 현재 측면공간을 사용하고 있는 점포주 12명을 A그룹, 측면공간을 사용하고 있지 않는 점포주 3명을 B그룹, 측면공간에서 독립적으로 상업행위를 하고

있는 독립상점주 5명을 C그룹으로 분류하여 답변을 확인함

● 측면공간 활용 수요 및 선호 형태

- 현재 측면공간을 사용하고 있는 모든 점포주(A, C)가 계속해서 공간을 사용하고자 하는 의지를 보였으며, 사용하고 있지 않은 점포주(B)의 경우에도 가능하면 사용하고 싶다는 의사를 밝혔다. 측면공간 활용형태는 '야외테라스 혹은 야외매대'로의 기존 상점의 영업면적을 야외로 확장하고자 하는 형태가 가장 선호되었다. 그 외에도 본인의 상점과 별개인 타 상점의 입점하거나 플리마켓 등의 시설이용을 추구하는 경우도 절반 이상으로 나타나 단순히 자신의 상점에 대한 추가 공간 확보 외에도 공간자체가 이용되는 것에 대해 긍정적인 시선을 갖고 있음을 확인할 수 있다. 종합적으로 보았을 때, 야외공간에서의 영업행위에 대한 수요가 높은 것으로 나타났다.

● 측면공간 사용 시 갈등 양상

- 한편 측면공간을 사용하고 있는 점포주 A, C그룹을 대상으로 측면공간 사용 중 겪었던 불편사항에 대한 설문조사와 동시에 구체적으로 겪은 어려움에 대하여 인터뷰를 진행함. a, c그룹 모두 점포, 건물주, 입주민 간 갈등은 거의 없거나 적은 편이나, 민원단속과 유지·관리, 추가 비용 측면에서는 어려움이 있는 편이라고 답하였음. 특히 독립상점주는 측면공간에서 개인적인 상업행위를 하는 과정에서 고정적이지 않은 상황에 대한 불안감과 경제적 측면에서 불안함을 느낀다고 추가답변 하였음. 이는 측면공간을 활용한 상업행위 시 주변인들과의 마찰은 상대적으로 적은 반면, 단속 등의 불안감으로 인해 운영에 대한 법·제도 측면에서의 마찰이 많은 것을 보여줌

<표 15> 측면공간 활용 영업 시 불편사항

항목	일반 (A)	독립 (C)
점포 간 갈등	2.00	2.40
건물주와의 갈등	1.83	1.60
입주민과의 갈등	1.58	2.20
민원 단속	2.75	2.00
유지·관리	2.75	3.60
추가 비용	2.42	-

* 5점척도를 기준으로 하였을 때 항목별로 3점 미만은 어려움이 없음, 이상은 어려움이 있음을 의미

- 제도와 마찰에 대한 점포주의 의견을 보다 자세히 수렴하기 위해 위법행위에 대한 인지정도, 제도 개선 수요 등을 추가적으로 인터뷰함. 15명(A, B그룹)을 대상으로 측면공간에서의 영업행위의 적법성을 질문한 결과 한 명을 제외한 모두가 불법임을 인지하고 있었으며, 그럼에도 계속해서 사용할 의지가 있다고 밝혔음. 또한 12명이 제도적 개선이 필요하다고 답하였고, 향후 제

도가 개선될 경우 이용에 따른 일정금액의 공간이용료를 지불할 의사가 있다고 답함. 공간이용료에 관해서는 기존에 측면공간을 이용할 때 일정금액이 임대료에 추가되었는지에 대한 부분을 인터뷰한 결과 대표적으로 다음과 같은 답변을 얻음

“임대 계약을 할 때 점포 옆에 공간에 대한 추가이용료가 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 나타남. 측면공간에 들어가서 가건물 혹은 매대를 놓고 상업행위를 하고 있는 독립상점주들에게는 일반적인 상점이 아닌 측면공간, 즉 틈새공간에서의 영업을 하게 된 이유를 인터뷰함

“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 토지 이용적 측면에서 소자본의 창업자에게 매력적인 공간임을 확인할 수 있었음

(3) 이용자 설문 결과

● 측면공간 인지여부 및 차별성

- 이용자 설문은 측면공간 이용을 마치고 나온 이들을 대상으로 하였으며 총 77명이 설문 및 인터뷰에 응답함. 첫째로 방금 이용한 공간에 대해서 이용 시 건물 사이의 틈새공간임을 인지하였냐고 질문하였을 때, 49명(약 64%)이 인지하고 사용하였다고 답함
- 이들을 대상으로 타공간 대비 측면공간에서의 영업행위가 가지는 차별성에 대해 추가적으로 인터뷰한 결과, 저렴할 것 같은 가격, 좋은 분위기, 독특한 상품, 야외를 볼 수 있는 뷰, 공간자체가 주는 독특함이 주 이용 이유로 언급함
- 그 외에 독특한 거리분위기를 제공한다, 거리에 볼거리가 많아진다 등 가로측면에서 공간이 주는 강점을 언급한 경우도 있어 해당공간에서의 영업행위가 가지는 차별성을 확인함

● 측면공간 이용편의 및 가로에의 영향정도

- 우선적으로 공간에 대한 전체만족도는 만족이 62명(80.5%), 보통이 14명(18.2%), 불만족이 1명(1.3%)로 응답하여, 대부분이 측면공간의 활용자체에 만족하는 것으로 나타남. 보다 구체적으로 알아보고자 공간 이용편의 만족도 및 공간의 활용이 거리전체에 주는 영향정도를 5점 척도로 질문한 결과, 각 항목별 평균값은 <표 16, 17>과 같음
- 이용편의 항목에서 규모, 상품 및 자리 다양성, 테이블·의자·전시대대 등의 시설편의성, 분위기, 안전성에 대한 만족도 평균값은 3점 미만이 불만족, 3점 이상이 만족함을 의미함. 독립식당과 독립의류의 경우 측면공간에 입지하는 건물형태의 상점이기 때문에 공간규모가 작았음. 특히 독립식당은 테이블, 의자 등의 시설 설치가 필수적이거나, 작은 규모로 인하여 규모(2.5점) 및 해당 시설물(2.75점)에 대한 평균 만족도가 상대적으로 낮게 나타남. 그러나 그 외 항목에서는 모든 유형에서 공간 이용편의 항목에 평균 3점 이상의 만족도를 나타내며 만족하는 경향을 보임
- 다음으로 소음, 악취, 쓰레기 발생에 대한 불편정도 평균값은 3점 미만이면 불편하지 않음, 3점 이상이 불편함을 겪음을 의미함. 야외 테라스 및 야외 매대의 경우 소음발생에 대한 불만이 평균 3점으로 불편함을 겪고 있는 것으로 나타남. 해당 공간은 옥외공간이기 때문에 공간 내 음악을 틀거나 대화를 크게 할 경우 가로를 포함한 주변공간에 소리가 쉽게 확산되어 소음문제가 발생함. 이를 제외하고는 모든 유형에서 소음, 악취, 쓰레기 발생에 대한 불만정도가 평균 3점 미만으로 나타나 큰 불편함을 겪지 않는 것으로 나타남
- 한편 측면공간의 활용이 거리에 미치는 영향정도 항목은 평균 3점 미만이 영향을 주지 않음, 3점 이상이 영향을 줌을 의미함. 모든 유형의 측면공간 활용양상에서 가로의 분위기, 다양성, 쾌적성, 활기 향상의 평균값이 3점 이상으로 나타나며 가로에 긍정적 영향을 끼치고 있는 것으로 나타남. 소음발생 및 청결악화에 대해서는 평균 3점 미만의 값을 보이며 거리를 시끄럽게 하거나 청결도 측면에서 부정적 영향을 끼치지 않는다고 답함

<표 16> 이용 편의 사항 평균값

	독립점포 (식/음료)	독립점포 (의류)	야외테라스 (식/음료)	야외매대 (의류)	실내확장 (식/음료)	실내확장 (의류)
응답자 수	8	11	13	28	11	6
규모	2.5	3.23	3.3	3.47	3.55	3.5
상품 다양성	-	-	3.85	3.79	-	4.00
자리 다양성	-	-	-	-	4.00	-
테이블 편리성	2.75	-	-	-	3.55	-
매대 편리성	-	3.23	3.5	3.47	-	3.75
분위기	3.75	3.46	3.7	3.89	4.00	4.25
안전	3.25	3.69	3.7	3.71	3.45	3.75

<표 17> 이용 시 불편사항 및 가로에의 영향정도 평균값

	독립점포 (식/음료)	독립점포 (의류)	야외테라스 (식/음료)	야외매대 (의류)	실내확장 (식/음료)	실내확장 (의류)
응답자 수	8	11	13	28	11	6
이용시 불편사항 발생 정도						
소음발생	2.00	2.23	3.2	3.04	2.18	3
악취발생	1.75	-	-	-	2.00	-
쓰레기 발생	1.75	-	-	-	2.18	-
공간 활용이 거리에 미치는 영향						
경관 분위기	3.88	3.23	4.15	3.86	4.00	3.75
다양	4.25	3.62	4.31	4.14	4.00	4.00
쾌적	3.5	3.38	3.62	3.43	3.36	3.75
활기	3.88	3.85	4.08	4.00	3.55	4.25
소음발생	2.63	3.00	2.77	2.89	2.45	2.5
청결악화	2.38	2.15	2.23	2.47	2.00	1.75

(4) 소결

- 점포주 및 이용자 설문결과를 종합하자면 다음과 같음. 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 확인함
- 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 확인함
- 셋째, 위법임을 인지하고 있음에도 불구하고 측면공간을 이용한 영업행위는 계속해서 일어나고 있으며, 주로 기존 법규 상 주차공간 또는 이격거리 조항으로 인해 비어있는 공간을 다른 용도로 활용한다는 점에서 단속대상으로 여겨지고 있었음
- 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 있었음

나) 공무원 대상 설문조사

(1) 설문조사 개요

- 측면공간의 활용에 대한 사회적 수요를 점포주 및 이용자를 대상으로 확인한 다음 단계로서 공간을 관리하는 실제 공무원들의 의견취합을 진행함. 설문은 2017년 9월 한 달 간 이루어졌으며, 분석 대상지인 합정/상수 권역을 관리하는 ‘마포구청’ 주택, 도시, 건축 등 관련 부처 공무원 9명을 대상으로 방문 면담을 진행함. 설문항목은 측면공간 활용에 따른 관리주체의 의견 취합 및 제도개선 요구 등으로 구성하였으며 상세한 항목은 표 18과 같음

<표 18> 설문내용 상세

분류	번호	설문 내용	
연구요약설명	-	측면공간 정의 간략 요약 서술 및 활용 예시 제공	
측면공간 활용에 대한 의견	1	건축물 외 공지에서 일어나는 영업행위에 대한 공공의 의견	
	2	측면공지를 활용한 광고물 설치 및 조경, 테라스 및 야외의류 판매대 설치에 대한 공공의 의견	
측면공간 활용 단속행위에 대한 질문	3	담당하고 있는 단속의 유형 및 내용	1) 부설주차장 불법 점유 (무단용도변경, 무단중축 등) 2) 대지 내 공지에서 영업행위 3) 대지 내 공지에서 옥외계단 및 진입로 설치 4) 담당 유형에 대한 단속 취지, 기준, 주기, 패널티의 기간 및 적용 주체
	4	단속의 애로사항 및 장/단점	
	5	현 제도의 실효성 부족에 대한 의견	
측면공간 활용 수요에 대한 질문	6	현행 법령이 실제 수요를 따라가지 못함에 대한 공공 입장에서의 이유	
	7	측면공간의 합리적 활용을 위한 제도개선 및 행정 지원 가능성에 대한 의견	

(2) 설문조사 결과

- 설문에 응답한 9명의 공무원들은 실제 대상지 단속을 담당하는 이들과 이를 총괄하는 이들로 구성되어 있었음. 전반적으로는 현재의 법/제도를 위반하면서까지 측면공간을 이용하는 것을 합당하지 않다고 답변함. 그러나 대상지의 성격이 주거위주의 지역에서 상권이 활성화된 지역으로 변화하였다는 점과 현 제도의 비용통적인 점을 문제로 지적하며 안전/위생의 조건을 준수하였을 경우 활용이 가능하도록 현 제도의 형태가 개선되어야 한다고 지적함

<표 19> 설문내용 상세

분류	번호	설문 답변
측면공간 활용에 대한 의견	1	• 전반적으로 현 상태로는 불법행위로 판단되며 바람직하지 않다고 답변함 • 그러나 기준을 마련하여 적법하게 운영된다면(안전상 문제가 안될 시) 긍정적으로 검토해볼만한 사항이라는 의견을 제시함
	2	• 현재의 측면공간 활용 행태는 모두 불법인 부분이며 이는 법이 탄력적으로 운영될 수 없기 때문에 적발할 수밖에 없다고 답변함 • 그러나 가로경관을 저해하지 않고, 소화 및 피난 등 안전상 문제가 없을 경우 공간의 활용, 특히 이동형 간이 영업장을 시간제로 탄력적으로 운영하는 형태일 경우 가능하도록 법이 개선될 필요는 있다고 답변함
측면공간 활용 단속행위에 대한 질문	3	• 대부분이 무단용도변경의 경우를 단속하고 있으며, 단속의 취지는 공공복리의 증진, 민원 재기능, 도시 미관 유지 및 법질서 확립을 위함이라고 답변함 • 주로 민원 발생시 단속을 하러 나가며, 단속은 약 단계별로 이루어짐(시정지시>시정촉구>이행강제금부과예고 및 건축주 고발_30일/20일/10일 이상) • 벌금은 건축주에 부과하나 실제로 누가 납부하는지 알 수 없으며 이에 대한 점포주 보호 등의 제도적 장치가 부재함을 인지하고 있다고 답변함
	4	• 행위가 개별적으로 이루어지기 보다는 가로전체적으로 이루어져 단속의 어려움이 있고, 단속 이후 재사용하기 때문에 단속의 의미가 없다고 언급함 • 따라서 가로전체가 상업으로 용도변경이 이루어진 경우 행위에 대한 새로운 법 적용을 할 수 있도록 과감한 규제개혁이 필요하다는 의견도 있었음
	5	• 관련법 준수는 중요하지만 피난 등의 문제를 해결할 수 있는 범위 내에서 공간 활용을 가능케 하는 건축법의 개정에 대한 수요도 인정한다고 답변함
측면공간 활용 수요에 대한 질문	6	• 현재의 수요는 이해하나, 공공에서는 행위자보다 공공의 이익을 더욱 고려해야 하기에 수요의 반영에 어려움이 있다고 판단함
	7	• 제도개선을 위해 국토부에 법령개정을 건의한 사례가 있고, 현재 법령하에서는 행정적 지원은 불가능하다고 판단되며 과감히 선진국형 사례를 도입해 제도 개선할 필요성 있다고 언급함 • 단, 이 모든 수요와 그에 따른 개선은 여타 공공의 복리 및 안전을 확보한다는 전제가 없을 시 불가능하다고 답변함

3) 도시계획적 가치 측정

가) 측면공간 활용 전/후 공간 이미지 향상 정도 분석

(1) 이미지 형용사 분석 개요

- 본 연구는 일반주거지역 내 상업가로의 건축물 사이공간 활용현황을 조사하고 이용여부에 따라 보행자의 경관이미지를 분석하고자 함. 이를 위해 서울시 일반주거지역 내 상업기능이 정착한 신사동 가로수길, 합정·상수 지역의 건축물 사이공간을 대상으로 연구를 진행함. 이용 특성에 따라 유형을 분류하고, 활용 전·후 보행자 관점의 경관 이미지를 분석함
- 조사 대상지는 본 연구의 대상지와 동일하게 가로수길 및 합정/상수 권역으로 하였음. 조사 항목은 사용실태, 물리적 특성(규모 및 형태), 주변맥락(인접 가로 폭 및 인접 점포 용도 등)으로 구성됨

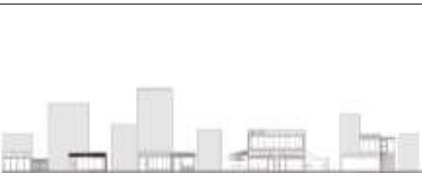
(2) 분석의 틀

● 분석 대상 유형화

- 위와 같은 조건으로 가로수길 및 합정/상수 권역 내 총 19개 가로를 대상으로 현황조사를 한 결과 다음 표와 같이 평가대상을 유형화함

<표 20> 건축물 사이공간 평가대상 종합 및 유형별 설문 사진

건축물 사이공간 평가대상	1) 소규모 상점 조성	확장 유형	실내	실내 증축(실내 공간화)/ 실내 가건물(임시 가건물, 비닐막 등의 재료 사용)
		독립 유형		(증축 또는 가건물) 사이공간에 독립적으로 상점 입지
	2) 테라스 및 야외 매대	확장 유형	야외	테라스(외부 테라스, 의자/테이블 + 조경) / 야외 매대, 야외 전시(①매대에 판매제품이 있는 경우, ②조경)
		독립 유형		테라스, 매대, 전시 등(플리마켓, 팝업스토어 등 한시적인 판매 공간)
	3) 상점 입구 조성	확장 유형	상점 입구	후면필지에 있는 상점 진입로 및 입구 / 지하 또는 2층 이상에 위치한 상점 입구
	4) 광고물 설치	폐쇄 유형	폐쇄	폐쇄형으로 광고물 부착된 경우
5)가로입면 단위에서의 활용				상업가로 내 건축물 사이공간의 활용 전·후 도식화

평가대상별 유형 사진	유형	활용 전	활용 후
	1)소규모 상점 조성	 	 
	2)야외 테라스 및 매대 조성	 	 
	3)상점 입구 조성	 	 
	4)광고물 설치	 	 
	5)가로 입면 단위 에서의 활용		

● 경관이미지 형용사 선정 및 설문 방법

- 평가대상별 유형사진은 기존에 활용되고 있는 건축물 사이공간의 유형별 대표사진과 활용되기 전의 모습을 이미지화 하여 활용 전·후를 비교하고 이에 따른 경관이미지를 파악하고자 함. 경관이미지의 경우 표 21과 같이 15개의 어휘 쌍을 대표 경관이미지로 구성했으며, 어휘 쌍은 5점 척도에 근거하여 5점에 가까울수록 부정적인 어휘, 1점에 가까울수록 긍정적인 어휘 선택을 할 수 있도록 함
- 건축물 사이공간의 경관이미지 설문조사는 Google의 온라인 설문지를 통해 2017년 8월 16일부터 9월 4일까지 총 3주에 걸쳐 진행하였으며, 총 104부를 회수하여 유형별 활용 전·후의 경관이미지 차이를 분석함

<표 21> 선정된 이미지 형용사

밝은-어두운	독특한-평범한	정돈된-산만한
개방적인-폐쇄적인	흥미로운-지루한	깨끗한-지저분한
세련된-촌스러운	다양한-단조로운	아늑한-삭막한
조화로운-어색한	활기찬-침체된	가고 싶은-가고 싶지않은
정감 있는-낯선	동적인-정적인	만족하는- 만족하지 않는

(3) 분석결과; 건축물 사이공간 활용 전·후에 따른 경관이미지 차이 분석

<표 22> 소규모 상점 조성 전·후 대응표본 검정

유형별 공간활용 전/후 차이		소규모 상점 조성	테라스 및 야외 매대 조성	상점 입구 조성	광고물 조성	가로입면 단위
구분(n=104)		t- value	t- value	t- value	t- value	t- value
1	밝은-어두운	22.855	16.724	12.118	8.799	6.475
2	개방적인-폐쇄 적인	7.377	11.740	9.957	3.537	1.381
3	세련된-촌스러 운	12.847	8.299	12.234	5.119	9.399
4	조화로운-어색 한	11.896	7.971	11.562	3.122	6.870
5	정감 있는-낯선	6.601	7.111	10.929	3.871	5.190
6	독특한-평범한	8.987	12.459	10.192	7.971	12.110
7	흥미로운-지루 한	12.164	14.892	13.562	8.125	12.435
8	다양한-단조로 운	13.920	17.162	11.914	8.569	14.279
9	활기찬-침체된	19.263	18.677	16.530	9.280	9.974
10	동적인-정적인	16.607	19.306	13.534	6.768	11.030
11	정돈된-산만한	7.705	0.892	9.876	2.382	.824
12	깨끗한-지저분 한	10.132	4.793	12.162	6.100	1.721
13	아늑한-삭막한	10.512	7.511	11.889	6.817	6.263
14	가고 싶은- 가고 싶지 않은	12.706	13.069	13.872	8.234	8.609
15	만족하는- 만족하지 않는	14.394	12.061	12.499	8.557	6.702

- 건축물 사이공간 활용 전·후에 따른 보행자 경관이미지 차이분석을 실시한 결과, 첫째, 광고물 설치 유형을 제외한 모든 유형에서 활용되었을 때 긍정적인 경관이미지가 나타나는 것으로 확인 됨. 이는 건축물 사이공간이 활용되고 있을 때 보행자들로 하여금 심리적으로 긍정적인 이미지

가 형성됨을 의미하며, 각각의 유형마다 편차가 다르지만 물리적, 기능적 개방도가 높고 보행자가 접근하기 쉬운 공간일수록 긍정적인 경관이미지가 형성됨을 확인할 수 있었음

- 둘째, 각 유형별 대응표본 t-test 분석 시 모든 유형에서 활용 했을 때 전반적으로 경관이미지에 긍정적인 영향을 주는 것으로 확인됨. 앞서 광고물 설치 유형의 경우 활용 후에도 부정적인 경관이미지에서 벗어나지 못했지만 활용 전·후를 비교했을 때 활용되고 있는 건축물 사이공간이 긍정적인 영향을 주었음을 확인할 수 있었음. 특히 테라스 및 야외 매대 공간 활용 유형의 경우 ‘활기찬-침체된’ 항목이 매우 큰 폭으로 변화하여 건축물 사이공간의 활용이 보행자를 대상으로 할 경우 좀 더 효과적인 경관이미지 향상을 가져올 수 있을 것이라 판단됨
- 셋째, 가로입면 단위에서의 활용 유형은 ‘개방적인-폐쇄적인’, ‘정돈된-산만한’, ‘깨끗한-지저분한’ 등의 항목에서 유의한 차이가 없었고, ‘다양한-단조로운’ 항목이 가장 높은 차이를 보여주고 있음. 이를 종합하면 상업가로경관 내 건축물 사이공간이 해당 가로의 물리적 특성에 맞게 조성 혹은 활용된다면 해당가로의 경관을 해치지 않고 다양한 활용유형을 통해 가로활력을 높일 수 있는 요소로 해석될 수 있음

(4) 소결

- 종합적으로 건축물 사이공간으로서 측면공간의 활용이 다양해지고 보행자를 위한 공간으로 구성된다면 긍정적인 가로경관 뿐만 아니라 가로활성화에 긍정적인 영향을 줄 수 있으며, 특히 사이공간의 활용이 ‘깨끗한-지저분한’, ‘정돈된-산만한’등의 항목에서 긍정적인 영향을 준다는 점은 기존 가로 내에서 겪는 쓰레기, 악취, 공해 등의 문제를 해결하는데 중요 요소로 작용할 수 있어 의미하는 바가 크다고 보임

바. 측면공간의 합리적 활용을 위한 제도 개선 방안

1) 제도개선의 필요성

- 본 연구에서 앞서 진행한 1) 측면공간 활용 실태 고찰, 2) 관련 법/제도 검토, 3)점포주 및 이용자 등 사회적 논의를 종합한 결과 ‘측면공간의 합리적 활용을 위한 제도 개선’이 필요한 시점에 도달하였음을 확인할 수 있었음
- 현재의 도시는 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 있음. 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 있음. 특히 최근과 같이 기성시가지의 재생이 중시되는 시대에는 도시민의 변화한 공간이용패턴을 고려하여 규제를 합리화할 필요가 요구됨.
- 그럼에도 아직까지 국내는 측면공간과 같이 대지내 공지에서의 영업행위에 관련하여 구체적인 행위별 규제사항이나 관리방안에 대한 별도의 고시는 없는 상황임을 분석결과를 통해 확인할 수 있음. 결과적으로 이상의 공간 수요 변화에 대응할 수 있는 새로운 도시공간 관리 체계에 대한 고민이 필요함

2) 제도 개선 기본 방향

가) 기본 조건

- **상업가로변 건축물 저층부 및 측면공간의 합리적 이용을 위한 규제 합리화**
- 현재의 이용행태와 기존 법령과의 상충되는 부분이 다수 나타남에 따라 공간의 합리적 이용을 위한 제도적 기반이 마련되어야 함. 그러기 위해서 측면공간의 상업적 이용에 대한 사회적 인식이 변화해야 한다. 국외의 경우 테라스와 매대, 기념품을 파는 스탠드, 옥외광고판 등 상업 용도와 관련된 크고 작은 시설의 점유 허가 제도가 갖춰져있음 (예_제네바시). 이는 상업활동이 지역을 활성화하고 도시의 매력을 높이는 데에 기여한다는 인식이 기반이 되기 때문임. 따라서 유희의 공간을 상업적으로 이용하는 것이 다양한 공간이용의 수요의 조화로운 공존의 방식이 될 수 있음
- 또한 우리나라는 공개공지, 조경공간, 대지내공지 등 건축물 필지 내 옥외공간에 다양한 용도의 공지가 존재하며 관리 주체도 제각각임. 한편 이에 대한 상업적 활용 수요가 확장되고 있음에도

불구하고 사적공간인 대지 내 공지에서의 증축이나 시설물 설치도 대부분 불법으로 간주되고 있어 이에 대한 제도가 마련될 필요가 있음

- 장소 특성을 고려하여 적용할 수 있도록 구역 지정 절차 마련

- 유희 공간을 이용한 상업의 활성화는 지역 활성화에 기여할 수 있지만 용도지역 상 주거지역이란 특성으로 인해 인근 주민과의 갈등이 일어날 소지가 있음 (소음, 냄새 등). 따라서 측면공간의 상업적 이용을 허용하기 위해서는 공간적 범위를 한정할 필요가 있으며, 설치 시설물의 종류 및 운영시간 등 기준이 정립되어야 함. 따라서 대지 내 공지를 합리적으로 이용할 수 있는 일반적인 제도를 개선함과 동시에 이를 차별적으로 적용할 수 있도록 구역 지정 여건과 절차가 마련되어야 함

- 사회적 합의 형성을 위해 제도 적용 과정에서 형평성과 절차적 정당성 확보

- 수요의 증가와 제도 개선의 요구가 높아지고 있으나, 여전히 인근 주민의 민원 제기나 공무원 사이에 논란이 이어지는 등 관련 주체들 사이의 의견 차이가 존재함 (상인들은 영업소득을 올리기 위해, 이용자들은 쾌적하고 개방된 공간에서 식음/매매 행위를 하기 위해 공간의 적극적 활용을 원하는 반면, 인근 주민들은 영업으로 인해 발생하는 각종 문제에 대해 불편을 호소함. 상인들 사이에서는 지역적 형평성에 대한 갈등이 일어남). 따라서 구역 지정과 제도 적용에 있어서 형평성과 절차적 정당성을 확보하는 것이 반드시 필요함

나) 합리적 이용을 위한 법제도 개선 방향

- 가로 활성화 차원에서 상업가로변 저층부 및 측면공간 이용 제도 도입

- 상업가로의 현황과 지속적인 공간 이용 수요를 고려하여 저층부 및 측면공간 이용 제도를 운영하여 가로를 활성화하고 보다 토지를 보다 합리적으로 이용할 수 있을 것임

- 배치·규모·요소·유지·관리에 대한 구체적인 기준 제시

- 상업가로에서는 통행 외에 판매, 홍보, 휴식 등의 다양한 행위가 발생하며 이는 가로활성화와 경관 형성에 기여함. 그러나 저층부 및 측면공간을 상업적으로 이용하는 행위를 허용할 경우, 공공안전, 개인재산권, 쾌적한 환경을 유지하기 위해서는 점용 부분의 배치/규모/요소/유지/관리에 관한 구체적인 기준을 제시해야함

● 협정 등 공적 합의 절차 마련

- 상업가로변 건축물 저층부 및 측면공간의 조성, 이용, 유지, 관리 과정에는 관할 행정청/거주자/건축주/점포주/이용자 등 다양한 주체가 연관되며 이해관계가 상충되므로, 협정 등 공적 합의 절차를 통해 이용 방향을 결정하고 관련 기준을 설정해야 함

3) 관련 법령 개정(안)

가) ‘건축법’ 개정안 ‘대지 안의 공지’

- 대지 안의 공지는 화재 등 재난 시 인접대지의 건축물에 대한 피해를 방지하고 피난 통로를 확보하며, 건축물 내부 공간의 채광 및 통풍을 원활히 하여 주거 환경을 향상하려는 목적으로 만들어진 규정임
- 대지 안의 공지 규정은 일부 대형건축물과 불특정 다수가 이용하는 건축물에 적용되며, 주거지역 내 상업가로변 건축물에는 대부분 ‘민법’에 의한 경계선 부근의 건축 규정이 적용되어 공지가 조성됨. 대지 안의 공지 기준은 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 이격하여야 하는 거리 기준만 명시하고 있어 대지 안의 공지에서 어떠한 시설물의 설치도 불가능하다는 의미인지가 명확하지 않음. 최근 법제처의 해석에서도 대지 안의 공지에서 설치 가능한 시설을 명확히 할 것을 권고함. 이를 위한 관련규정 개정안은 <표 23> 과 같음

<표 23> 건축법 개정(안)

건축법 제58조 (대지 안의 공지)	개정안
건축물을 건축하는 경우에는 ‘국계법’에 따른 용도 지역/지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6m 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지자체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄워야 한다.	1) 좌동 2) 국토부장관은 58조 1항의 공지, 이에 해당하지 않는 대지의 경우 ‘민법’ 제242조(경계선부근의 건축)에 의한 공지에 허가권자가 법령의 취지에 따른 피난 지장 여부와 대통령령으로 정하는 바에 따라 시설물 설치 기준, 허가 기준 등을 고시할 수 있다.
건축법 시행령 제80조의2 (대지 안의 공지)	개정안
건축법 제52조에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 건축물의 각 부분까지 띄어야 하는 거리의 기준은 별표 2와 같다.	1) 좌동 2) 법 58조 2항에 따라 허가권자는 건축물의 출입구에서 도로에 이르는 공지에 설치하는 등 피난에 지장을 줄 수 있는 주차구획, 공작물의 설치를 제한하여야 한다. ‘식품위생법’ 시행규칙 제36조(업종별 시설기준 별표14)에 의해 허가된 옥외영업행위를 허용하며, 시설 기준은 허가권자가 정한 옥외영업시설 기준을 따르거나 국토부장관이 고시한 기준에 따라 적용한다.

나) ‘식품위생법’ 개정안 ‘옥외영업허가 적용 특례’

- ‘식품위생법 시행규칙’ 식품접객업 시설 기준의 적용 특례 내용 중 시/도지사 또는 시장/군수/구청장이 별도로 지정하는 장소에서 휴게음식점업/일반음식점업/제과점업을 하는 경우에 시설 기준 등을 따로 정하여 영업장 신고면적 외 옥외 등에서 음식을 제공할 수 있도록 하고 있음
- 다만 허가권자가 지정하는 장소에 영업행위 외 시설 설치와 관련한 법률의 허가내용을 사전에 관할 행정청과 협의를 거치도록 하여, 이용자로 하여금 복잡한 행정절차를 일괄적으로 처리하여 편의를 도모해야 함

<표 24> 식품위생법 개정(안)

식품위생법 시행규칙 [별표14] 8. 식품접객업의 시설 기준 5) 공통시설 기준 적용의 특례	개정안
마) ‘관광진흥법’ 제3조제1항제2호 가목의 호텔업을 영위한 장소 또는 시/도지사 또는 시장/군수/구청장이 별도로 지정하는 장소에서 휴게음식점업/일반음식점업/제과점업을 하는 경우에는 공통 시설 기준에도 불구하고 시장/군수 또는 구청장이 시설기준 등을 따로 정하여 영업장 신고면적 외 옥외 등에서 음식을 제공할 수 있다.	마) 1) 좌동 2) 허가권자가 옥외영업을 허용한 지정장소에는 ‘건축법’ 제58조 1항에 공지, 이에 해당하지 않는 대지의 경우 ‘민법’ 제242조(경계선부근의 건축)에 의한 공지에 시설물, 공작물의 설치가 가능하다.

다) 장기적 관리방향 재정립

- 전제1: 상업화가 완료된 주거지역; 이에 대한 기준: 가로단위 기준_ 저층부 상업화 완료 (100%) 의 공간 또는 지자체 장이 선정
- 전제2: 대지안의 공지(소방시설법, 민법)에 따라 피난통로 확보에 지장을 주는 행위 금지
 - 측면공지에 영업을 허용되기 위해서는 해당영업이 보행자의 편익 또는 가로미관 향상, 지역경제 활성화를 목적으로 한다는 전제 아래 공간이용계획의 수립이 선행되어야 함
 - 공간의 효율적 관리와 안전 등을 위해 허가대상의 가로조건, 시설위치/종류/안전 기준, 공간관리, 이용료 징수 등 포함한 규칙 제정이 필요함

4) 측면공간 활용에 대한 타당성 검토

가) 타당성 검토의 필요성

- 타당성은 채택된 정책이나 사업이 일정기간 동안 주어진 재정적 범위 내에서 집행될 수 있는 가능성을 의미함. 검토기준은 일반적으로 사회/경제/환경/기술적 타당성 등 다양한 측면을 포함하며, 해당 정책(사업)이 이루고자 하는 목적을 중심으로 다양한 형태로 평가내용이 이루어짐
- 본 연구에서도 ‘측면공간의 합리적 활용을 위한 제도개선(안)’이 적용되기 이전에 측면공간의 활용을 통하여 얻을 수 있는 각 요소별 기대효과에 대한 타당성 검토를 진행하여 제도개선 수요의 타당성을 확인하고자 함

나) 타당성 평가 방법 설정

● 평가 기준 설정

- 타당성 평가는 정책 혹은 사업의 성공을 위한 필수적 요소이다. 대부분의 타당성 연구가 비용/편익 분석 등 재무적 분석을 근거로 이루어지는 경우가 많으나, 본 연구는 제도개선 시행 전 단계에서 고려해야할 요소에 대한 종합적인 관점에서의 타당성 평가를 진행하고자 함
- ‘측면공간의 합리적 이용을 위한 제도 개선’은 일종의 공공사업으로 이해될 수 있음. 따라서 국내 공공사업의 사업타당성을 진행한 연구를 살펴본 결과 경제성, 정책성, 지역균형발전을 평가 기준으로 하고 있었으며, 도시재생관점을 추가하여 사회·문화적 타당성의 기준을 추가하기도 함. 이를 기반으로 본 연구에서 제안하는 ‘측면공간의 합리적 이용’을 통해 이루고자하는 바를 평가 내용 안에 녹여내고자 함
- 본 연구에서는 측면공간 활용에 따른 기대효과를 기준으로 평가기준 및 내용을 구축하였으며 그 내용은 다음 <표 25>와 같음. 평가자는 도시/건축/토목 관련 직종을 담당하는 석사 이상의 전문가 9명과 서울시 관련 부처에 근무하고 있는 5급 사무관 이상의 공무원 15명을 대상으로 2018년 12월 한 달간 설문지를 배포 및 회수하였음. 이때, 연구내용을 이해하기 용이하도록 연구결과 요약본(‘측면공간의 합리적 이용’에 대한 기본적인 이해를 위해 여섯 장의 간략한 PDF 자료)을 구성하여 설문지와 동시 배포함 <그림 21 참고>

다) 평가 진행 단계 및 내용

- 1단계: 관련분야 전문가와 공무원을 대상으로 설문지 ‘연구결과 요약본’과 ‘타당성 설문지’를 배포 (항목별 5점 리커트 척도) 및 회수 (총 24부 회수)
- 2단계: 항목별 타당성 평균값 확인 및 미흡한 점수에 대한 대안책 마련

<표 25> 평가항목에 대한 기준 및 상세 내용 (각 항목별 5점 리커트 척도 측정)

구분	평가기준	평가내용
경제	도시재생 관점의 토지이용 효율성 향상	저비용으로 활용가능한 소규모 유휴공간 창출 가능
		저이용 공지의 활용을 통한 토지이용 효율성 증대
	상권활성화를 통한 지역 경쟁력 강화	지역에 대한 인지도, 선호도 향상 및 이미지 개선
		지역주민 및 상인 소득 증진의 기반 마련
	공유경제 활동을 통한 사회적 비용 절감	위반 행위 단속으로 사용되는 공공 비용 절감 등 공적관리의 효율성 강화
		기존 도시재생프로젝트 대비 저비용으로 가로활성화 가능 (기존 활성화계획의 효율성 강화)
환경	가로환경 정비 및 미관 향상	측면공간 이용의 합법화를 통한 세수 확보 및 타 공공사업으로 재투자 (선순환 구조 확보)
		공간 내 설치 가능 시설기준 수립을 통한 지역의 안전/쾌적한 환경 확보
사회 문화	사회적 형평성 제고	연속적이고 다양한 상업가로 경관의 창출로 경관적 가치 증대
		소규모 공간 활용 기회 제공으로 소자본 창업계층에 대한 저비용 창업기회 제공 및 일자리 창출
		(측면공간 이용자) 소자본 임차인 및 주변 상인에 대한 공적 보호 제도의 기반 마련
	새로운 상업문화 형성	필지주(건물주)에게는 개인 재산권 행사 / 도시민에게는 새로운 소비공간 제공
		상업형태의 다양성 증진으로 새로운 상업문화 형성(소규모 플리마켓, 작은 가게 등)
		새로운 상업문화 형성으로 도시문화활동 선택의 다양성 증진 (문화기본권 확보)

라) 타당성 평가 결과

- 14개 타당성 평가 항목 중 11개의 항목이 4점 이상으로 매우 타당하다 평가되었으나, 3개의 항목이 4점 미만으로 조금 미흡한 수준에 그침. 이들 항목은 모두 경제측면의 경제측면의 지역경쟁력 강화 항목과 사회비용 절감 중 공공비용 절감을 통한 효율성에 관한 사항이었음

<표 26> 평가 항목에 대한 답변 타당성 점수 (5점 만점)

평가기준	평가내용 (실제 평가지에 사용한 평가내용 별 '질문')	평균값	타당성 순위
토지이용 효율 향상	저비용으로 소규모 유희공간 창출 및 활용이 가능하다.	4.17	3
	저이용되는 공지의 활용을 통하여 토지이용 효율성이 증대된다.	4.52	1
지역경쟁력 강화	측면공간 활용은 상권활성화를 일으켜 지역에 대한 인지도, 선호도 향상 및 이미지 개선이 가능하다.	3.74	13
	지역경쟁력이 강화되어 지역주민 및 상인 소득 증진의 기반이 마련된다.	3.57	14
사회비용 절감	기존의 위반행위 단속 등에 사용되는 공공 비용이 절감되는 등 공적 관리의 효율성이 강화된다.	3.78	12
	측면공간 이용의 합법화를 통해 추가적인 세수확보 및 타 공공사업으로의 재투자가 가능하다 (선순환 구조 확보).	4.09	6
	기존 도시재생사업 대비 저비용으로 가로활성화가 가능하다.	4.04	8
가로미관 향상	연속적이고 다양한 상업가로 경관의 창출로 경관적 가치가 증대된다.	4.17	4
	측면공간에 설치 가능한 시설기준을 명확하게 수립하여 지역안전·쾌적 환경의 확보가 가능하다.	4.04	9
사회적 형평성	측면공간을 이용한 상업활동의 허가라는 점에서 소자본 창업계층에 대한 저비용 창업기회를 제공하는 등 일자리 창출이 가능하다.	4.00	11
	측면공간에서 상업활동을 하는 소자본 임차인 및 주변상인에 대한 공적 보호제도의 기반이 마련된다.	4.00	10
	필지주(건물주)는 유희필지 활용수익이라는 점에서 개인 재산권 행사가 가능하고, 도시는 새로운 소비공간 향유가 가능하다.	4.17	5
新상업문화형성	측면공간을 활용해 열리는 소규모 플리마켓, 작은 가게 등 다양한 상업 공간 형태가 형성된다.	4.30	2
	새로운 상업문화 형성으로 도시문화 활동 선택의 다양성이 증진된다 (문화기본권 확보)	4.09	7

마) 결과에 대한 대안책 마련

● 미흡 항목 1. 지역경쟁력 강화: 지역의 인지도, 선호도 향상 및 이미지 개선

- 대안: 기활성화된 상업가로라는 점에서 측면공간의 추가적 이용의 영향이 상대적으로 적을 수 있다는 점에서 타당성 점수가 낮게 나온 것으로 판단됨. 이를 보완하고자 향후 화제성 있는 팝업 스토어 등의 한시적 행사를 적극적으로 유치하는 방안을 채택하여 경쟁성을 높일 수 있음

● 미흡 항목 2. 지역경쟁력 강화: 지역주민 및 상인 소득 증진의 기반 마련

- 대안: 측면공간에서의 영업주체가 지역주민 및 상인과 비관련자인 경우가 많기 때문에 타당성에 서 낮은 점수를 받은 것으로 판단됨. 해당 항목 또한 위의 경우와 같이 측면공간이라는 유희부지를 활용한 화제성 행사가 일어날 경우 해당 지역 전체에 대한 유동인구가 증가하는 등 지역 상권이 살아날 수 있음을 강조하여 경쟁성을 높일 수 있음

● 미흡 항목 3. 사회비용 절감: 기존의 위반행위 단속 등에 사용되는 공공 비용이 절감에 따른 공적관리 효율성 증가

- 대안: 가이드라인을 기반으로 측면공간 활용이 된다하더라도 지속적으로 행위에 대한 관리가 필요하다라는 점에서 공공비용 절감에 대한 이해관계가 성립되지 못한 것으로 판단됨. 해당 항목의 경우 플랫폼의 기능에 대한 평가자의 이해가 부족하여 타당성 점수가 낮게 나온 것으로 판단됨. 실제로는 플랫폼을 통한 온/오프라인 관리가 동시적용될 경우 기존 행위 대비 상대적으로 비용 감소가 있을 수 있음

사. 측면공간 이용 가이드라인 및 관리·운영 방안

1) 측면공간이용 시설기준 수립지침

가) 시설기준 수립지침의 개요

(1) 지침의 성격 및 주요 내용

- 측면공간 활용 시설기준 수립지침은 각 자치구의 측면공간 활용 시설기준 수립을 위해 참고할 수 있는 가이드라인 성격임. 자치구는 이 지침을 토대로 하여 구별 여건과 대상지 특성에 따라 구체적 항목 및 기준을 수정, 보완하여 활용하도록 함. 이 지침은 측면공간 활용 허용 원칙 및 기본방향, 시설기준에서 다뤄야 할 부문과 주요 항목, 시설의 최소기준 등을 주요 내용으로 담고 있음

(2) 시설 기준의 구성

● 총론

- 총론은 측면공간 이용의 목적과 원칙을 세우고, 측면공간 이용을 허용하는 공간범위와 허용되는 업종에 관한 원칙을 제시함

● 건축 및 시설 안전기준

- 건축법, 소방법 상 건축물 및 시설을 직·간접적으로 이용하는 이용자의 안전을 확보할 수 있는 기준 등을 제안함

● 시설물 기준

- 측면공간에 설치할 수 있는 시설물의 종류, 설치원칙, 세부적인 기준을 보여줌

● 유지관리 기준

- 측면공간 이용으로 인해 가로공간의 청결이나 주변 생활환경이 저해되지 않도록 영업시간 및 영업기간, 청소 등 영업자의 책분에 대한 기준을 나타냄

나) 시설기준의 주요 내용

(1) 총론

● 목적 및 원칙

- 측면공간 활용 상업행위의 목적은 일반주거지역 내 형성되는 측면공간이라는 도심 소규모 자투리땅을 활용하여 효율적 토지이용과 가로활성화에 기여하고 도시재생과 활력을 제고할 수 있도록 하는데 있음. 또한 활용행위 중 안전 및 위생관련 사항에 저촉되지 않는 범위 내에서 허용됨을 원칙으로 함

● 허용범위

- 신고된 영업장과 연결되거나 공간 자체에 들어가는 영업장이 동일 건축물 대지 안의 측면공지에 한하며, 공공보행통로, 피난통로, 전면공지(공공공지) 등 공적 기능의 공간은 제외함을 명시함

● 허용업종

- 가. 식품위생법상 옥외영업 관련내용에 명시된 일반음식점, 휴게음식점, 제과점 (단, 조리행위 불가, 조리된 음식 제공만 가능)
- 나. 식품판매 이외의 도·소매업 (패션, 잡화 등)

● 허용유형; 11개 유형

- 앞 장에서 업종, 형태, 인접점포연계 여부에 따라 분류한 최종 가이드라인 내 유형분류 11개를 기준으로 함. 이에 대한 관련 도면은 <표 27>과 같음

<표 27> 유형별 예시 도면

유형 1, 유형 6 실내 + 기존 점포 확장 = 실내 확장	유형 2, 유형 7 실외 + 기존 점포 확장 = 실외 확장	유형 3, 유형 8 실외 + 측면공지 내 단독입점 = 실외 단독
 세부내용 기존 점포와 기존 점포를 연결하여 실내공간을 확장하고, 실내공간을 점포로 활용하는 경우 예시사진 	 세부내용 기존 점포와 기존 점포를 연결하여 실외공간에서 실외공간을 확장하고, 실외공간을 점포로 활용하는 경우 예시사진 	 세부내용 기존 점포와 기존 점포를 연결하여 실외공간에서 단독입점 형태가 일어나는 경우 예시사진 
유형 4, 유형 9 실내 + 측면공지 내 단독 입점 = 실내 단독	유형 5, 유형 10 실외 + 한시적 단독행사공간 = 실외행사공간	유형 11 지상/하 상점진입로 설치 = 상점진입로 조성
 세부내용 기존 점포와 기존 점포를 연결하여 실내공간에서 실내공간을 확장하고, 실내공간을 점포로 활용하는 경우 예시사진 	 세부내용 기존 점포와 기존 점포를 연결하여 실외공간에서 한시적 행사 공간이 일어나는 경우 예시사진 	 세부내용 지상/하 상점진입로 등 진입로 설치 예시사진 

(2) 건축 및 시설안전 기준

● 소화 및 피난 통로 설치

- 건축법 제 14조 대지 안의 피난 및 소화에 필요한 통로 설치에 따라 건축물 출입구에서 도로 혹은 공공 공간으로 이어지는 피난 통로가 대지 내 공지 안에 설치되어야 함. 일반주거지역 내 주택의 경우 0.9m, 그 외 건축물의 경우 1.5m의 통로 폭 기준을 준수해야 함
- 건물 측면에 출입구가 있을 경우: 피난로 확보기준에 따라 측면공지 내 0.9~1.5m 기준 통로 설치 후 잔여공지 활용이 가능
- 건물 측면에 출입구가 없을 경우: 전 공지 활용이 가능
- 부설주차장*: 전 공지 활용이 가능

* 부설주차장의 경우 주차권 이양제를 제안함

● 일조권에 따른 높이 제한

- 본 기준의 경우 전 공지를 모두 사용하여 폐쇄형의 가시설물을 설치할 시 적용되는 기준임. 일반적으로 주거지역에서는 건축법 제 60, 61조 높이 및 일조제한을 고려하여 이격거리를 가져야 함. 그러나 건축법 제 59조 맞벽 건축과 연결복도에 따르면 도시 미관 등을 위하여 둘 이상의 건축물 벽을 대지경계선으로부터 50cm 이내로 건축할 수 있는 예외가 있음. 이 때, 주거지역에서는 건축물 및 토지의 소유자 간 맞벽건축을 합의한 경우에 해당 법안이 적용될 수 있음
- 해당 법안을 측면공간에 적용하여 건축물과 유사한 형태인 폐쇄형의 가시설물이 설치될 경우에는 설치되는 시설물의 높이를 인접 점포 1층부를 초과하지 않도록 제한하고, 철거가 용이한 재질로 설치하도록 함

● 시설물 기준; 시설물 설치 원칙과 종류

• 공공성

- 측면공간 활용이 사유지에서 일어나기는 하나 가로와의 접도면이 존재하기 때문에 준공적 기능도 포함할 필요가 있음. 따라서 고정식 시설물 설치를 금하며 이동식의 간단한 편의시설 설치를 원칙으로 함

• 가로미관

- 가로환경과 조화를 이루고 가로의 매력을 증진할 수 있는 디자인의 시설물을 설치하도록 함

• 허용시설물

- 허용시설물의 종류는 최소화하여 제시하되, 측면공간의 폭, 깊이 등 물리적 특성이나 별도 관리 계획 수립 등 관리여건에 따라 조정할 수 있음

● 시설물별 설치 최소기준

- 시설물 기준의 기본전제는 안전, 접근성/이동성, 맥락성, 정주환경보호, 지속가능성, 시각적 우수성, 비용효율성을 필수적 요소로 함 <표 28, 29 참고>
- 영구 구조물 설치 금지, 영업시간 내에만 설치할 수 있는 유동적 설치물 계획 (이동/유동/철거)
- 불연성 재질: 플라스틱 금지
- 입면의 경우 무색, 무반사, 개방성이 있는 투명 재질

<표 28> 시설물 설치 기준

시설물		배치	규격	재질	디자인
테라스·의자		서비스 동선 고려 공지 면적 고려	지름 1m 이내 테이블*	내구성 강한 시설물, 불연성	외부 마감재와 통일된 디자인, 이동식
파라솔		파라솔 끝이 도로면, 공지한계선을 넘지 않음	지면에서 2.2m 이상의 높이	불연성 무광택	로고 표시 제한 (간판/홍보 등), 이동식
어닝(차양)		어닝 끝이 도로면, 공지한계선을 넘지 않음	인접한 1층부 상점과 동일 높이 (지면에서 2.1m 이상)	불연성	로고 표시 제한 (간판/홍보 등), 개폐식 어닝 사용
매대(진열대)		서비스 동선 고려 공지 면적 고려	폭 1m 이내 매대*	내구성 강한 시설물, 불연성	외부 마감재와 통일된 디자인, 이동식
난간(도로면쪽)**		인접공간과의 경계표시를 위해설치 가능 도로면으로의 입구설치 필수	(개방성 고려) 투명도 1/2 이상 높이 0.8m 이내	식재(플랜터) 가능	주변과의 연속성 필수 분리, 이동, 자립 가능한 형태
간판(광고물)		공지 내부에 위치 그 외 공간에서 설치하는 불허			파라솔, 샌드위치보드 등으로만 표기 가능, 이동식
기 타 설 비	난방기기	조명/난방/환기/공기조절 이외의 어떤 장치도 벽(천장)에 고정 불가			시의 허가를 받은 휴대용 기기만 허가
	조명				주변과의 조화 (과도한 조명 불가)
	폐기물 처리 공간				이용 공간 내(사유지)에서 처리
	악기·음향장치				소음 및 음악 유발 장치 전면 불허

*: 이용가능 공간 면적을 고려하여 1열, 2열 등 테이블 및 의자, 매대 배치 및 개수 고려

** : 난간은 입면에 속함

<표 29> 시설물 설치 기준 (천장, 바닥, 입면)

형태	배치	규격	재질	디자인
천장(지붕)***	도로면, 공지한계선을 넘지 않음	인접한 1층부 상점 높이 이내	불연성	
바닥	도로면, 공지한계선을 넘지 않음	인접한 1층부 상점 바닥 높이 이내	기존 바닥을 최대한 유지 (권장)	영역표시 불가
입면	도로면, 공지한계선을 넘지 않음 도로면으로의 입구설치 필수	기존 출입구, 비상구, 피난로, 소방시설을 막지 않아야 함	경량소재/불연성 내부 영업장이 투시되도록 무색, 무반사 투명재질 사용 (구조물 제외, 구조물 폭은 0.25m 이내) 최소 50% 이상 열고 닫을 수 있는 창(입구)으로 구성	주변과의 연속성 필수 개폐식 입면 조성

***: 이용 가능한 전 공지를 활용하여 천장이 있는 가시시설물 형태로 조성할 경우 '맞벽건축 (건축법 제 59조)'에서 적용하는 형태의 조항기준을 참고할 것

<표 30> 시설물별 예시 도면

테라스/의자	파라솔	어닝(차양)	매대(진열대)
난간(도로면쪽)	간판(광고물)	기타설비	천장/바닥/입면

(3) 유형별 설치 가능 시설물 기준

- (식품) 실내확장, 실외확장, 실외단독, 실내단독, 실외행사공간
- (식품외) 실내확장, 실외확장, 실외단독, 실내단독, 실외행사공간

<표 31> 유형별 설치 가능 시설물 기준 (○: 가능, △: 상황에 따라 가능, X: 불가)

유 형	(업종) 식품	천장	입면	바닥	어닝 (차양)	테라스 의자	파라솔	매대	난간 (펜스)	간판
1	실내 확장	○	○	○	X	○	X	X	X	△
2	실외 확장	X	X	△	○	○	X	X	△	△
3	실외 단독	X	X	△	X	○	○	X	△	△
4	실내 단독	○	○	○	X	○	X	X	X	○
5	실외 행사공 간	X	X	△	○	○	○	△	△	○
유 형	(업종) 식품외	천장	입면	바닥	어닝 (차양)	테라스 의자	파라솔	매대	난간 (펜스)	간판
6	실내 확장	○	○	○	X	X	X	○	X	△
7	실외 확장	X	X	△	○	X	X	○	△	△
8	실외 단독	X	X	△	X	X	○	○	△	△
9	실내 단독	○	○	○	X	X	X	○	X	○
10	실외 행사공 간	X	X	△	○	△	○	○	△	○

(4) 유지관리 기준

● 영업시간 및 영업기간

- 옥내 영업장의 영업시간으로 제한
- (실외의 경우) 영업기간은 일반적으로 옥외활동에 적합한 봄, 여름, 가을인 4-9월을 권장함

● 청소

- 측면영업 공간에서 발생한 폐기물은 옥내에서 처리 (옥외에 쓰레기통 설치 불가)
- 영업종류 후 시설물(이동식) 모두 옥내로 철거, 주변공간까지 청소 필수

● 영업주의 책무

- 허가 기간 완료 후 영업 공간 원상복구 의무화
- 민원 발생 시 즉시 개선 (개선 지체 및 기타 위반사항에 대한 시정조치 불이행 시 영업정지 또는 원상복구 등 행정처분 강행)
- 시설기준은 필히 고려해야함

2) 측면공간 이용 허용절차 마련

가) 허용 대상지

- 대상지 선정기준에 따라 선정된 가로 및 지역이 대상지임

나) 허용절차

- 가이드라인에 따라 자치구청장이 허용 가로 및 지역을 지정하고 시설기준을 수립하여 측면공간 이용 허용을 공고함. 허용대상지 지정과 이용 기준 수립 시에는 본 연구에서 제시하는 대상지 선정기준 및 시설기준 수립지침을 참고하도록 권장함

- 1단계: (자치구) 서울시 내 허용구역 선정기준에 부합한 지역 중 지자체장 지정 지역
- 2단계: (건물주) 지정 지역 내 측면공간 이용 허용 요청 (건축물 대장 등 정보공개 자료를 활용하여 형태, 규모, 가능업종 등을 미리 숙지하고 이용범위를 제시해야함)
- 제도적 틀 안에서 합법적 측면공간 이용을 희망하는 건물주는 (인접상인 또는 지역주민의 동의

확보를 권장) 관할 자치구에 측면공간 이용 허용을 요청함. 또는 가로 기준 상인연합 협정 등의 방식으로 초기단계부터 주민 동의와 유지관리협정을 먼저 체계화할 수 있는 방안을 검토하는 것을 권장함

- 3단계: (자치구) 가이드라인에 따라 공간이용 계획 검토

- 자치구는 본 연구에서 제시하는 가이드라인 내 기준을 적용하여 요청 계획안의 기준 적합 여부를 검토함. (필요시 지구단위계획 구역안의 대상지일 경우 서울시 도시계획위원회와의, 미관지구 등의 대상지의 경우 해당 구 도시계획위원회의 심의·자문을 받음)

- 4단계: (자치구) 공간이용 가능여부 및 이용범위 통보

- 검토 후 건물주에 허용여부 및 이용 시 가능범위에 대한 수정계획안을 통보함

- 5단계: (건물주) 플랫폼을 통해 공간정보 게시 및 공유, 수요자와의 협정 진행

- 공간이용이 허용된 건물주는 본인(상점주)이 직접 이용할 시 공간정보를 본 연구에서 제시하는 플랫폼(홈페이지)에 게시하고 공유함. 타인에게 임대할 시 플랫폼에 공간정보를 게시하고 이용을 원하는 수요자는 이를 확인 후 플랫폼을 통해 건물주와 연락 후 공간임대 거래를 진행함

- 6단계: (이용자) 영업진행, 플랫폼에 영업정보 게시 및 공유

- 공간이용에 대한 영업을 시작하며, 영업사항에 대한 정보를 플랫폼에 게시함. 자치구는 플랫폼 및 가이드라인을 기반으로 지속적인 현장점검을 진행하며 원활한 공간이용이 시행될 수 있도록 관리함

3) 측면공간 이용 관리·운영 방안

가) 관리·운영의 주관부서; 서울시 및 자치구 내 담당부서

- 허가 및 관리에 따르는 제반사항을 설명하는 가이드라인과 이에 대한 안내서 및 제출 서류를 제공함. 시의회의 위임아래 허가 또는 취소할 수 있는 권한이 있으며, 허가에 대한 검토시일은 ○○(향후 지정일)일 소요, 허가승인 후 반복적인 위반행위에 대해 허가를 취소할 수 있으며, 허가 받지 않은 모든 장소에서는 영업을 금지할 수 있음

나) 단계별 관리·운영 방안 적용이 필요

- 1단계: 현 제도 기준 (관련 법규 기준 충족, 주민협정(경관협정, 상인공동체 사업)에 의한 자율적 관리 가능토록, 지단위 및 환경개선사업과 연계되도록)
- 2단계: 관련 제도의 단계적 정비 (주거지역 건축계획 특성을 가진 지역 중 전체 상업화된 지역에 한정하여 공지형성 및 이용제한에 관한 제도 개선)

아. 측면공간 정보공유 플랫폼 구축

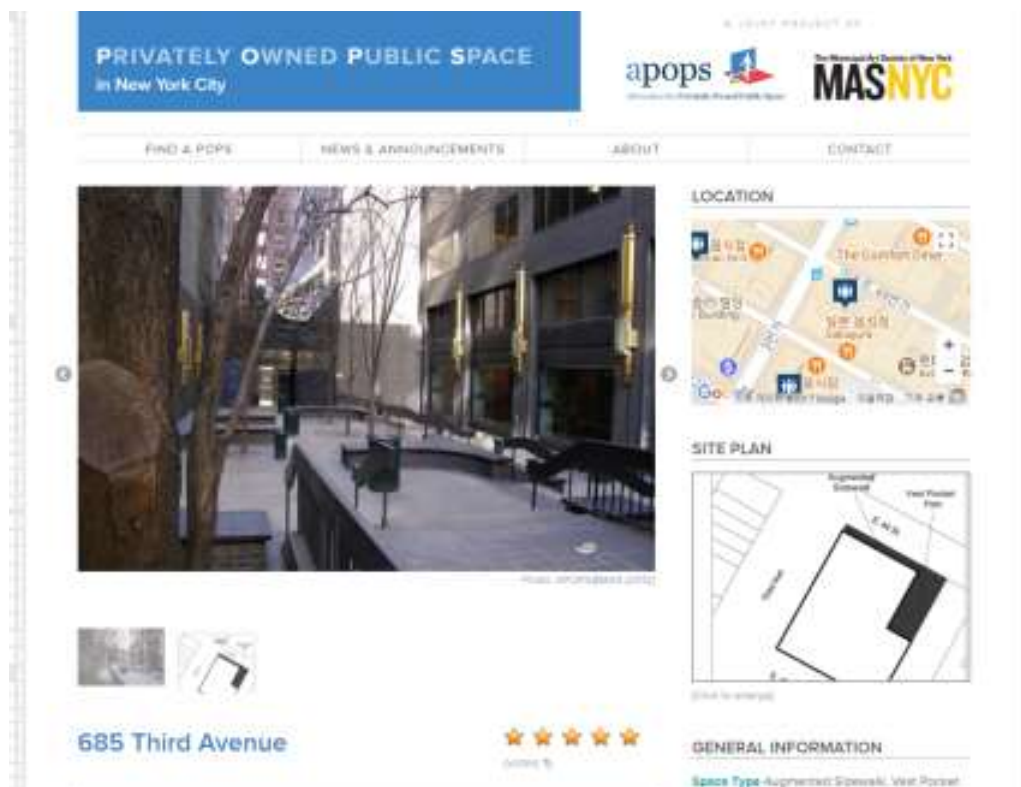
*제도개선안 및 가이드라인이 적용됨을 전제로 하였을 때, 공간정보를 공유하고 임대기능을 포함하는 플랫폼을 구축함

1) 측면공간 활용정보 MAP 작성

가) MAP 형태 공간정보 표현기법 선행기술 검토

● 우수 사례 대표 예시

- 뉴욕시에서는 'Privately owned Public space (POPS)'라는 공간정보 공유 사이트를 운영하고 있음. 해당 사이트의 경우 소규모의 광장, 공원, 테라스 등 옥외공간이 주는 공적 가치를 중요시 여기며, 사적소유의 공간이나 공적기능을 할 수 있는 공간에 대한 위치, 규모, 행위 등의 정보를 사이트를 통해 공유하고 있음
- 해당 사례는 향후 본 연구가 2차년도에 진행할 공간공유 정보 플랫폼과 유사한 형태이므로 참고사례로서 우수하게 활용할 수 있을 것임. 또한 국외의 경우 이러한 사이트가 적극적으로 운영 되는 것에 반하여 국내에서는 아직 미흡하다는 점에서 본 연구의 차별성이 더욱 돋보일 것으로 예상됨



<그림 22> 해당 사이트 예시 화면

나) 측면공간 정보공유 MAP 구축 과정

● MAP 구성항목 구상

- 측면공간의 위치, 규모, 형태에 따른 활용가능 용도, 설치가능 시설물 등의 항목을 포함한 지도 서비스 제공

● MAP 개발 1단계: 테스트베드 선정

- 분석 대상지(합정/상수 권역)
- 대상지 내 모든 측면공간 재추출 후 공간별 특성 재조사 및 활용 가능범위 MAP화
- 공간별 물리적 특성값에 대한 데이터 파일을 excel 형태로 구축
- 해당 데이터는 향후 홈페이지 내부 위치정보서비스와 연동시 활용될 것임

<표 32> 분석 대상지 및 조사 범위

가이드라인 적용 시범대상지 합정/상수 권역 범위 (측면공간 이용 현황조사 결과)	조사된 측면공간 위치 및 범위
	

● MAP 개발 2단계: 유형별 제공 정보 MAP 화

- 제공정보 리스트: 측면공간 위치 도면, 측면공간이 포함된 필지의 주소, 공간의 현재 유형 및 기능, 공간의 규모(폭x깊이), 인접점포용도, 설치가능 시설물 목록, 설치 예시 평면도, 현황사진

<표 33> 유형별 정보제공 도면 (배치도, 입면도, 현황사진)

유형 1. (식품)실내확장

주소: 서울특별시 강남구 역삼동 13길 40-1(우)

근접점포 용도: 기존 점포 용도(음식) / 점포사당 내외 주차장

규모: 폭 4.3 / 깊이 5.5

인접점포용도: 유숙식당(음식) 및 주차

종류	음식	주거	상업	주거	상업	주거	상업	주거	상업
인접점포용도	○	○	○	○	○	○	○	○	○

유형 2. (식품)실외확장

주소: 서울특별시 강남구 역삼동 13길 40-1(우)

근접점포 용도: 기존 점포 용도(음식) / 점포사당 내외 주차장

규모: 폭 3.7 / 깊이 10.0

인접점포용도: 유숙식당(음식) 및 주차

종류	음식	주거	상업	주거	상업	주거	상업	주거	상업
인접점포용도	○	○	○	○	○	○	○	○	○

유형 4. (식품)실내단독

주소: 서울특별시 강남구 역삼동 13길 40-1(우)

근접점포 용도: 기존 점포 용도(음식) / 점포사당 내외 주차장

규모: 폭 2.7 / 깊이 3.0

인접점포용도: 유숙식당(음식) 및 주차

종류	음식	주거	상업	주거	상업	주거	상업	주거	상업
인접점포용도	○	○	○	○	○	○	○	○	○

유형 6. (식품외)실내확장

주소: 서울특별시 강남구 역삼동 13길 40-1(우)

근접점포 용도: 기존 점포 용도(음식) / 점포사당 내외 주차장

규모: 폭 2.7 / 깊이 3.0

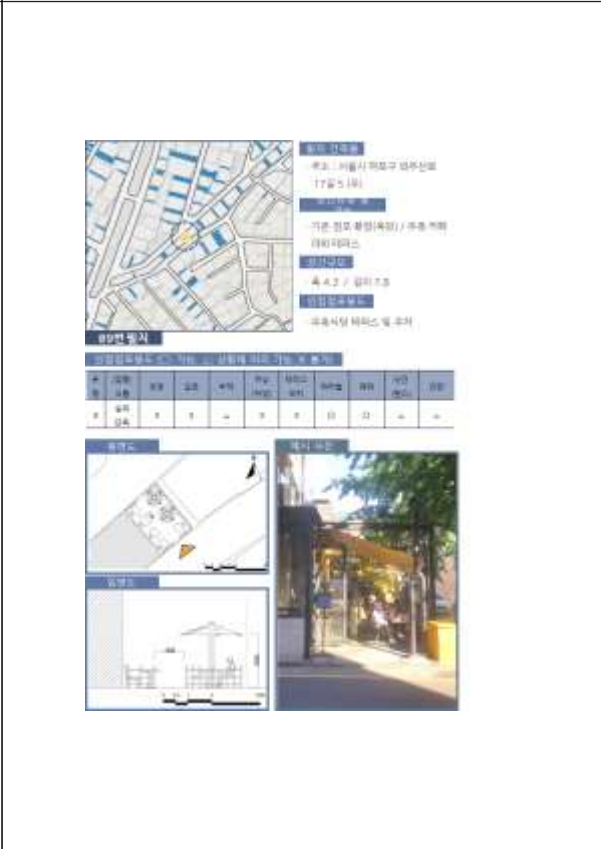
인접점포용도: 유숙식당(음식) 및 주차

종류	음식	주거	상업	주거	상업	주거	상업	주거	상업
인접점포용도	○	○	○	○	○	○	○	○	○

유형 7. (식품외)실외확장



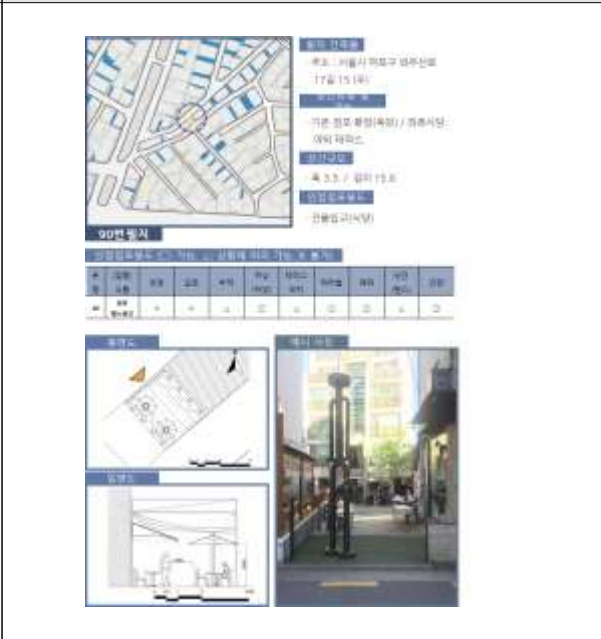
유형 8. (식품외)실외단독



유형 9. (식품외)실내확장



유형 10. (식품외)실외 행사공간



- MAP 개발 3단계: MAP 내 정보에 대한 온라인 연동



<그림 23> 온라인에 연동된 측면공간 정보제공 MAP (구글 내지도 기능 활용)

2) 측면공간 정보공유 플랫폼 구축

가) 플랫폼 구축의 목적

- 플랫폼의 기능

- 본 연구에서는 앞서 ‘측면공간의 합리적 이용을 위한 제도개선안’을 제시하고, 이를 기반으로 허용 대상지 선정기준 및 이용 시설 기준 수립 지침, 유지·관리 기준, 허용 절차 마련 등을 포함한 ‘건축물 측면공간 이용에 대한 가이드라인’을 수립하였음
- 이에 더불어 본 연구과제에서는 도시민이 직접 참여할 수 있는 ‘측면공간 활용 정보공유 및 임대 플랫폼’을 개발하고자 하였음. 이는 측면공간에 대한 다양한 정보 및 향후 가능할 수 있는 공간임대의 기능이 도시민 입장에서 손쉽게 접근하여 활성화될 수 있도록 하기 위함. 또한 홈페이지 형태의 공간정보공유 플랫폼은 보다 효율적이고 공정성 있는 도시계획 및 관리를 가능하게 할 수 있으며, 이용자가 손쉽게 접근할 수 있어 도시민 관점에서 구축된 ICT 기반의 공간정보 기술로 적용할 수 있음

- 웹사이트의 구성

- 기능 1. MAP 을 통한 지도 상에서의 측면공간 위치 확인 및 개별 지점 정보 확인
- 기능2. 측면공간별 활용 현황(형태 및 기능, 임대 가능여부)에 대한 상세 정보 확인
- 기능3. 측면공간 활용을 원할 경우, 원하는 활용 유형별 설치가능 시설여부 확인 (가이드라인 확인)
- 기능4. 측면공간 임대 문의 및 공간 등록으로 공간 제공자와 수요자 간의 연락 가능

나) 홈페이지 서버 구축

- 본 연구에서는 cafe24(www.cafe24.com: 글로벌 전자상거래 플랫폼) 라는 글로벌 전자상거래 플랫폼을 통해서 웹사이트 서버를 구축함
- 이 서버에 워드프레스 Wordpress: 오픈소스 기반의 홈페이지 저작 도구) 라는 오픈소스 기반의 웹사이트 저작 도구를 연결하여 최종적으로 웹사이트를 제작함
- 사이트의 현재 임시주소는 ssbb2018.cafe24.com 이며, ssbb는 side space between buildings 즉, 측면공간을 의미함



<그림 24> CAFE24 호스팅 센터를 통한 호스팅 신청 화면

다) 홈페이지 내용 구축: 메뉴 설정

<표 34> 홈페이지 내 메뉴 구성 및 상세내용

메뉴 구성	메뉴별 상세 내용	실제 화면
ABOUT SSBB	- 측면공간의 정의 - SSBB(홈페이지)의 역할	그림 25
측면공간 찾기	- 측면공간 정보공유 MAP 삽입 (google 내 지도 연동) - 개별 지점 클릭 시 공간별 주소, 유형, 기능에 대한 간략 정보 제공	
측면공간 정보	- 지점 별 상세 정보 제공 - 개별 공간별 사진, 일반정보(공간제공자, 위치, 유형, 면적), 임대정보(임대가능 여부, 이용가능 규모 및 시간), 설치 가능 시설물 정보로의 이동 버튼(링크), 댓글 남기기 기능	
시설물 설치 규정	- 설치 가능 시설물 및 기본 규정에 대한 상세 설명	
FAQ	- 공간 임대, 공간 등록, 공간 사용 규정 관련 질문 및 답변 사항 - 고객센터 연락처 제공	
CONTACT	- 홈페이지 관계자로의 연락링크 (이름, 연락처, mail, 주제, 문의 유형; 사이트, 공감임대/정보, 고객 불만, 건의하기, 상세 문의내역)	



<그림 25> 홈페이지 첫 화면 (왼쪽 상단 주소, 중앙 메뉴 구성)

● 메뉴1: ABOUT SSBB

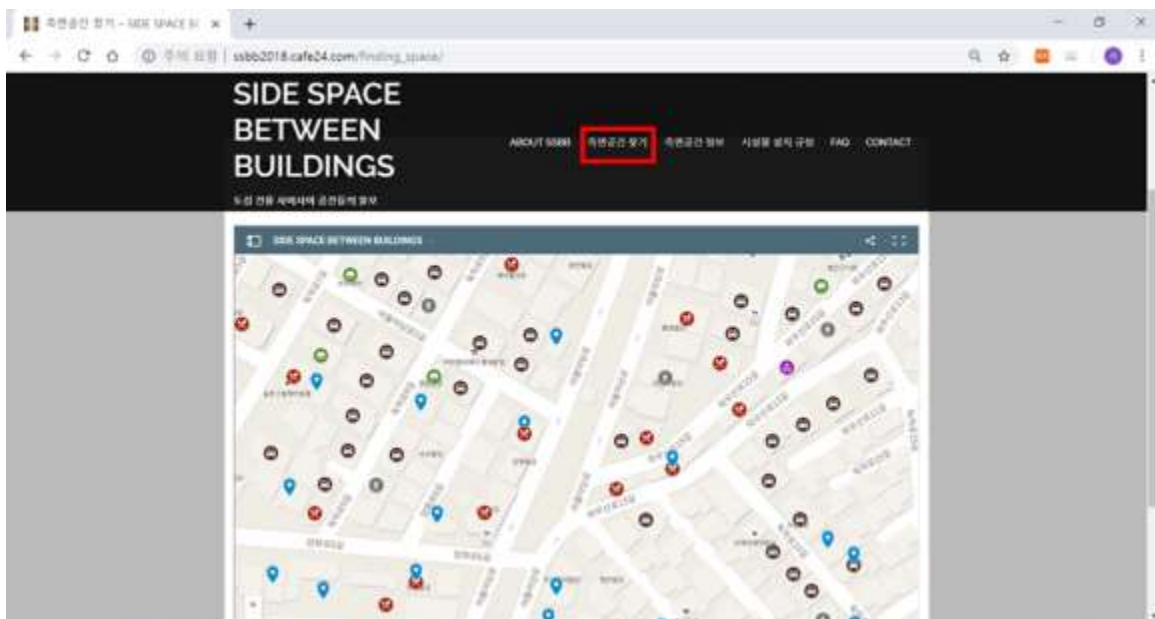
- 해당 메뉴를 클릭시 측면공간에 대한 간략한 설명과 해당 웹사이트의 역할에 대해 설명



<그림 26> ABOUT SSBB 메뉴 화면

● 메뉴2: 측면공간 찾기

- 해당 사이트의 중심 기능으로 지도를 통해 측면공간의 위치 및 상세 주소를 보여줌. 각 지점별 활용현황을 간단하게 아이콘화하여 지도 상에서 공간의 기능을 확인할 수 있게함. 해당 기능의 경우 ‘Google Map’을 베이스로 하며, 구글 내지도라는 기능을 통해 측면공간 데이터와 연동하여 지도화하였음
- 사용한 데이터셋은 현장조사를 통해 미리 구축해둔 데이터를 EXCEL 프로그램 내 정리하여 연동되게 하였음. 지도 상 특정 측면공간 지점을 클릭시 지도 좌측에 공간의 주소 및 유형, 현재의 기능 등 간략한 설명과 상세정보로 이동할 수 있는 링크가 뜸



<그림 27-1> 측면공간 찾기; 삽입된 MAP 화면



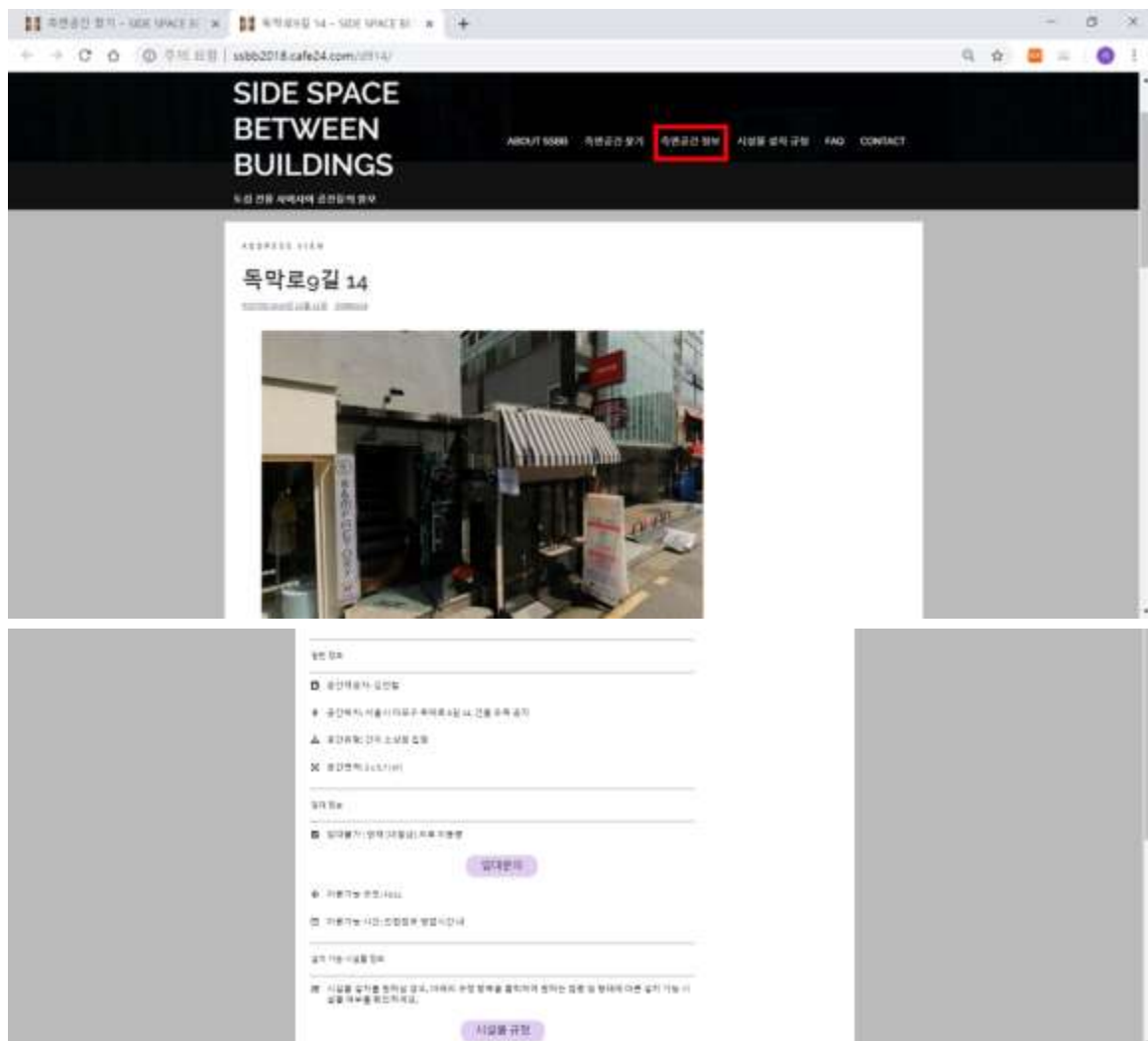
<그림 27-2> 측면공간 찾기; 특정지점 클릭시 화면

Year	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099
1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	

<그림 27-3> 측면공간 개별 정보; 엑셀 데이터셋으로 정리
및 활용 (2017년 기준)

● 메뉴3: 측면공간 정보

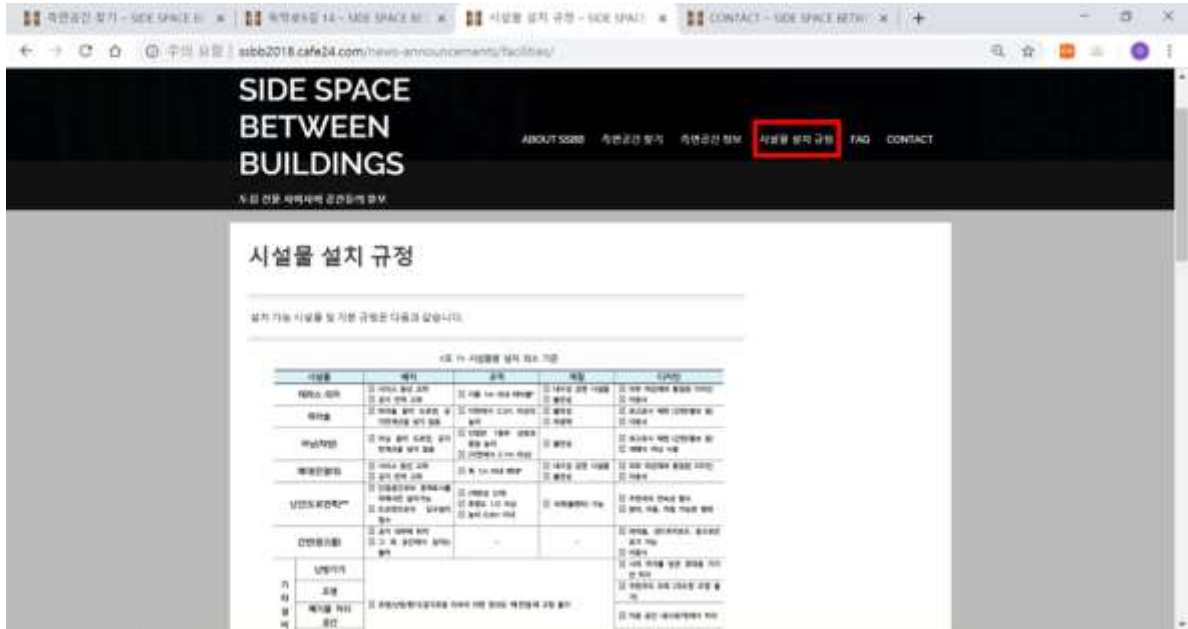
- ‘측면공간 찾기’ 메뉴에서 원하는 측면공간 선택시 ‘공간정보 링크연결’을 누를 경우 ‘측면공간 정보’ 메뉴 내 해당 공간의 상세 정보가 페이지로 제공됨
- 각 공간별 페이지에는 공간 제공자, 위치, 유형, 면적을 담고 있는 일반정보와 임대 가능여부, 이용가능 규모, 이용가능 시간 등을 담은 임대정보, 그리고 설치가능 시설정보가 나열됨
- 이때, 현공간에 대한 임대를 문의하고 싶을 경우, 임대문의 버튼을 클릭함. 임대문의는 contact 메뉴로 이동되며, 본인의 이름, 연락처 등 임대문의를 포함한 다양한 문의사항을 남길 수 있음
- 또한 원하는 형태 및 기능의 공간활용을 하고 싶을 경우 설치가능한 시설물을 확인하기 위해 시설물 규정 버튼을 클릭함. 시설물 설치 규정 메뉴로 이동되며, 측면공간 활용 형태별 설치 가능 시설물 정보를 확인할 수 있음



<그림 28> 측면공간 정보; 총 지점 중 1개 예시 화면 (독막로 48)

● 메뉴4: 시설물 설치 규정

- 측면공간 활용 형태별 설치 가능 시설물 정보를 제시함



시설물 설치 규정

설치 가능 시설물 및 기본 규정은 다음과 같습니다.

<표 1> 시설물 설치 최소 기준

시설물	배치	규격	제상	다지안
테라스/외자	○ 테라스 폭상 고려 ○ 공기 반사 고려	○ 지름 1m 이내 테라스*	○ 내부상 공간 시설물 ○ 불연성	○ 외부 마감재의 통풍은 차단 ○ 미끄럼
파라솔	○ 파라솔 골자 도랑간 벽 지하층을 넘지 않음	○ 지면에서 2.2m 이상 높이	○ 불연성 ○ 무연성	○ 로고 표시 제한 (간판·광고물 등) ○ 미끄럼
어닝(자막)	○ 어닝 골자 도랑간 벽 하층을 넘지 않음	○ 단면적 1중부 상향과 하향 높기 ○ (단면적 2.1m 이상)	○ 불연성	○ 로고 표시 제한 (간판·광고물 등) ○ 화재 시 사용 가능
매대(전열대)	○ 테라스 폭상 고려 ○ 공기 반사 고려	○ 폭 1m 이내 매대*	○ 내부상 공간 시설물 ○ 불연성	○ 외부 마감재의 통풍은 차단 ○ 미끄럼
난간(도랑간벽)**	○ 인접공간과의 경계시설 확보하여 설치가능 ○ 도랑간벽의 입구설치 필수	○ 단면적 고려 ○ 두께 1/2 이상 ○ 높이 0.8m 이내	○ 사각물방해 가능	○ 주변과의 간섭을 필수 ○ 공기, 차음, 차음 가능한 형태
간판(광고물)	○ 공기 반사 고려 ○ 그 외 공간에서 설치하는 불가	-	-	○ 테라스, 샌드위치보드, 통풍구 등 불가 가능
난방기기	○ 조형·난방·환기·공기조절 이러한 어떤 장치도 벽면에서 고정 불가	-	-	○ 화재 시, 화재 발생 시 화재 방지 가능
조명	○ 조형·난방·환기·공기조절 이러한 어떤 장치도 벽면에서 고정 불가	-	-	○ 화재 시, 화재 발생 시 화재 방지 가능
폐기물 처리 공간	○ 조형·난방·환기·공기조절 이러한 어떤 장치도 벽면에서 고정 불가	-	-	○ 화재 시, 화재 발생 시 화재 방지 가능
역가·음향장치	○ 조형·난방·환기·공기조절 이러한 어떤 장치도 벽면에서 고정 불가	-	-	○ 화재 시, 화재 발생 시 화재 방지 가능

* 이용 가능 공간 면적을 고려하여 1회 2회 등 여러번 설치 가능
** 난간은 단면적 제한

형태	배치	규격	제상	다지안
현창(자막)**	○ 도랑간, 주차면선을 넘 지 않음	○ 단면적 1중부 상향 높이	○ 불연성	-
배대	○ 도랑간, 주차면선을 넘 지 않음	○ 단면적 1중부 상향 높이	○ 불연성	-
외판	○ 도랑간, 주차면선을 넘 지 않음	○ 단면적 1중부 상향 높이	○ 불연성	-

*** 이용 가능한 공간 면적을 고려하여 1회 2회 등 여러번 설치 가능

측면공간 활용 가능 형태(유형)는 다음과 같습니다.

1. 실내 확장형태
2. 실내 확장형태
3. 실내 단독 입점 형태
4. 실내 단독 입점 형태
5. 실내 한시적 행사공간

각 형태별 조건은 다음과 같습니다.

- 1,4번 유형 (실내)
 - 중축의 형태(허가필수)에 속하므로 천장, 입면, 바닥이 존재
 - 어닝, 파라솔은 옥외공간의 빛을 막기 위하여 실내의 경우 불필요
 - 내부시설물 측면에서 식품은 테라스/외자, 식품외는 매대 가능
 - 난간/펜스는 옥외공간 활용 시 경계표시를 위한 것으로 실내의 경우 불필요
 - 간판은 필요에 따라 부착가능
- 2,3번 유형 (실외)
 - 옥외공간에 해당하므로 천장/입면 설치 불가(이는 중축에 해당함), 단, 바닥의 경우 조경, 엑스테리어
관점에서 설치 가능한 형태로 설치 가능
 - 옥외이므로 어닝, 파라솔 설치 가능
 - 내부시설물 측면에서 식품은 테라스/외자, 식품외는 매대 가능
 - 활용공간 경계표시를 위해 난간/펜스 사용 가능
 - 간판은 필요에 따라 부착가능

- 5번 유형 (실외 행사공간)
 - 한시적 공간(예: 주 1회 플리마켓 등)에 속함
 - 옥외이므로 천장/입면 불가, 바닥 경우에 따라 가능
 - 어닝/파라솔 가능, 행사목적에 따라 테라스/외자/매대 설치 가능, 경계표시 위해 난간/펜스 가능, 간판
부착 가능

<표 2> 각 형태별 설치 가능 시설물 기준 (○: 가능, △: 상황에 따라 가능, X: 불가)

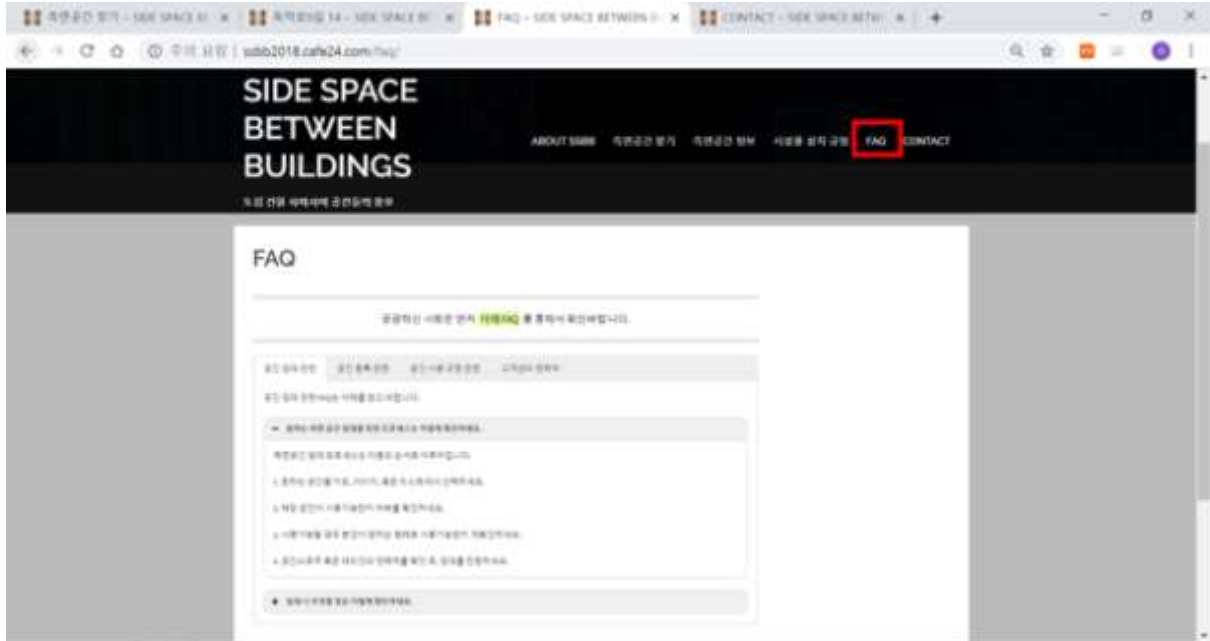
유형	현창	입면	배대	어닝 (자막)	테라스 외자	파라솔	매대	난간 (펜스)	간판
1	○	○	○	X	○	X	○	X	△
2	X	X	△	○	○	X	○	△	△
3	X	X	△	X	○	○	○	△	○
4	○	○	○	X	○	X	○	X	○
5	X	X	△	○	○	○	○	○	○

※ 현재 시설물제한은 경우 옥외공간에서 영업을 금지되어 있기 때문에 영업이 불가한 형태에 대해 단면적 제한으로 대체

<그림 29> 시설물 설치 규정 화면

- 메뉴5: FAQ

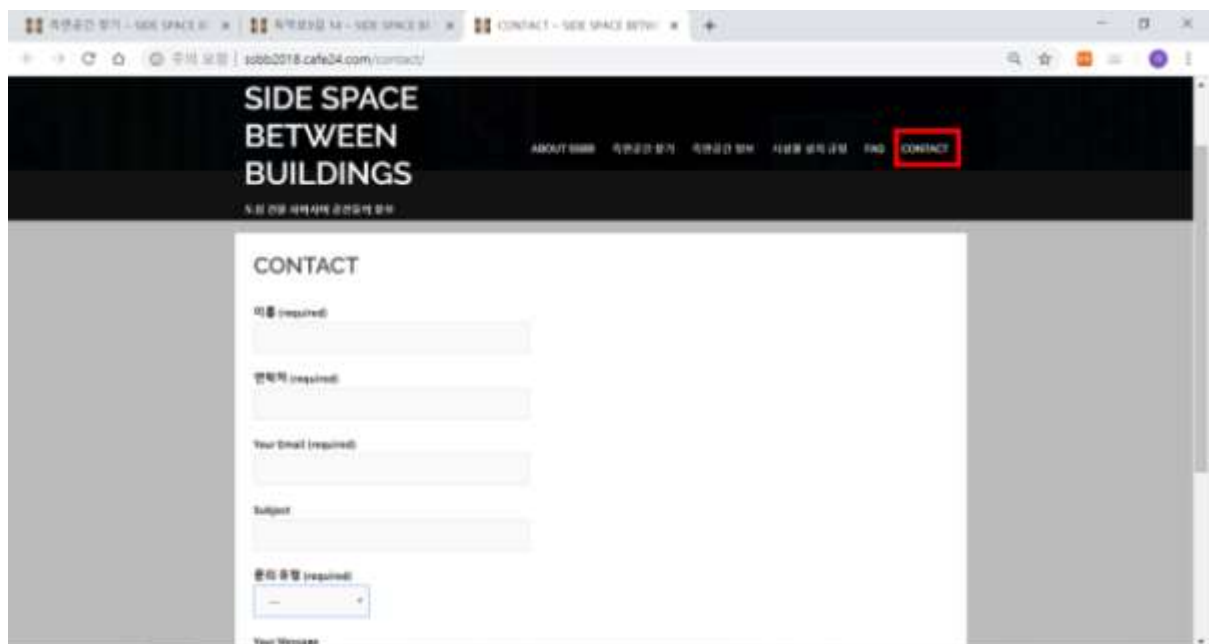
- 그 외의 기능으로 해당 사이트 활용 중 궁금한 사항을 ‘공간임대, 공간등록, 공간 사용 규정, 고객센터 연락처’의 카테고리 내에서 확인할 수 있는 페이지임



<그림 30> FAQ 화면

- 메뉴6: CONTACT

- 홈페이지에 대한 추가 문의 및 건의사항에 대해 남길 수 있는 페이지
- 메뉴3의 ‘임대문의’ 버튼이 해당 메뉴 내의 ‘공간임대 문의’ 페이지로 이동됨



<그림 31> CONTACT 화면

라) 홈페이지 내 콘텐츠 추가에 대한 향후 계획

- 현재의 홈페이지는 연구실 환경 내에서 개발된 프로토타입의 모델 단계에 속함에 따라, 수집한 데이터를 MAP 및 도면, 개별 필지 정보 수준으로만 제공하고 있음. 향후 실제 공간의 임대 및 임차 기능을 포함하여 플랫폼의 실용화가 진행되기 위해서는 관련 제도개선이 선행되어야 하며, 이용자들의 피드백 또한 반영되어야함
- 본 연구과제의 기간 내에는 임시 프로토타입 만을 제작하였으나, 과제종료 이후에도 지속적인 홈페이지 관리 및 업데이트를 실시할 예정임. 따라서 제도개선을 전제로 향후 홈페이지에 추가 될 콘텐츠는 다음과 같음

● 검색 기능

- 현재의 홈페이지는 직접 정보를 클릭하고 나열하는 기능만을 포함함. 구체적인 이용자의 취향을 반영하기 위하여 ‘검색 필터’의 기능을 추가할 예정임
- 1) 일반정보: 공간위치, 공간유형, 공간면적의 범위 검색
- 2) 임대정보: 임대가능 여부, 이용가능 규모, 이용가능 시간의 범위 검색

● 대상지 범위 확대

- 현재 홈페이지는 본 연구과제 분석 대상지 중 하나인 ‘합정/상수 권역’의 정보만을 제시하고 있음. 본 연구팀은 지속적으로 해당 대상지 이외의 공간에 대한 데이터 수집을 진행하고 있으므로, 데이터 가공이 완료되는 시기를 기점으로 하여 홈페이지 업데이트를 진행할 예정임
- 현재 데이터 수집 중에 있는 대상지는 다음과 같음
- 강북의 비정형 필지 사례로서 서촌(옥인길, 자하문로 7길), 이태원(경리단길, 신흥로); 강남의 정형 필지 사례로서 가로수길(압구정로 12길), 방배로 42길

● 임대 기능 활성화 시, 임대차 보호법 및 부동산 등 상업적 행위 관련 법규 고찰 추가

- 연구종료 시점에서는 홈페이지에서의 공간임대 기능이 가상의 행위로 제시되어 있기 때문에, 공간의 임대·차 과정상 발생할 수 있는 문제에 대해서는 별개로 언급하지 않았음. 그러나 향후 제도개선을 통한 플랫폼 실용화를 대비하기 위해서는 관련 법규 고찰 후, 제도개선이 필요할 시 그 방향성을 제시하는 것이 필요하다고 판단됨. 따라서 현 보고서 상에서는 현재의 ‘상업공간 임대차 보호법’을 우선적으로 고찰하였으며, 그 내용은 다음과 같음
- 상가건물 임대차보호법은 사업자등록의 대상 즉 영업이 가능한 건물을 임대 및 임차하였을 경우 적용하는 법률로, 국민 경제생활의 안정을 보장하기 위한 목적으로 제정됨. 상가건물 임대차보호법 제 3조에 따르면 임대차는 등기가 없더라도, 임차인이 건물의 인도와 부가가치세법 제8조,

소득세법 168조 또는 법인세법 제111조에 따른 사업자등록을 신청하면 해당 건물은 효력을 가짐. 그러나 일반주거지역내 상업화된 가로외 건축물 측면공간은 건물이 아닌 실외공간이기 때문에 상가임대차보호법이 적용되지 않고 있음.

- 하지만 일반주거지역의 상업화되면서 주택을 상업시설로 개조하는 경우가 많으며 이에 따라 기존 건물의 측면공간이 상업적으로 활용되는 사례가 많아지는 추세임. 최근 측면공간에 대한 상업공간으로의 수요가 증가함에 따라 향후 옥외공간의 임대차가 가능할 수 있도록 법제도의 개선이 요구됨

3. 연구개발성과

가. 1, 2차년도 연구수행내용 요약

구 분	단계별 연구범위		세부연구목표	연구수행내용	
1 차 년 도	1 단 계	측면공간 활용 대상지 현황조사 및 유형화	측면공간 분석을 위한 관련 개념 정립	1	가이드라인 구축을 위한 연구의 대상, 방법 및 범위 구성
				2	측면공간 관련 국내외 법/제도 검토
			측면공간 활용 대상지 선정과 분석 및 공간 활용 유형화 작업 진행	3	대상지 선정 및 현황조사를 통한 측면공간 활용 현황자료수집
				4	가이드라인 구축을 위한 측면공간 형태 및 기능에 따른 유형화
			분석 대상지 이용자 실태조사를 통한 문제점 도출	5	대상지 내 공간활용 위반행위 조사를 통한 이용자 법령 현황 분석
				6	분석 대상지 내 이용자를 대상으로한 측면공간 활용 수요형태 분석
	2 단 계	측면공간의 합리적 활용을 위한 가이드라인 구축	측면공간 활용 가이드라인 구축을 위한 목차 및 내용 구축	7	건축물 측면공간 활용 가이드라인 수립을 위한 목차 구축
				8	측면공간 활용을 위한 현행 법/제도 개선(안) 구축
			가이드라인 및 제도개선안에 대한 공무원 의견 취합	9	가이드라인 및 제도개선에 대한 타당성 검토 (1차)
	3 단 계	측면공간 활용정보 MAP 작성	수집한 측면공간 정보의 시각화 도면(MAP) 구축	10	테스트베드를 대상으로한 측면공간 활용정보 MAP 구축
2 차 년 도	4 단 계	측면공간 정보공유 플랫폼 개발	일반인 대상 측면공간 정보공유 및 임대 홈페이지 개발	11	측면공간 정보공유 홈페이지 내용 구축 및 제작
				12	가이드라인 및 플랫폼의 실효성을 위한 타당성 평가 (2차)

나. 목표 달성도 및 성과

1) 목표 달성도 및 질적 성과

구분	핵심성과 (CTE)	단위 성과	성과점검기준								
			질적 성과지표		목표치	달성치	측정 및 검증 방법		가중치		
주관 1 차 년 도	측면공간 실태파악 및 활용방안 가이드라인 개발	측면공간 활용 대상지 현황조사 및 유형화	①	공간특성도출	가이드라인 구축 및 정책제안	가이드라인 구축 및 정책제안	대상지별 현황조사	최종보고서 내 서술, 가이드라인 별첨, 정책제안 자료 별첨	15		
			②	공간 유형화			측면공간 유형분류		2.5		
		가이드라인 및 제도개선안 구축	①	활용방안구상			활용안 검토		10		
			②	유형별 개선안 구축			이용자 설문조사		10		
	측면공간 정보공유 MAP개발	측면공간 활용정보 MA P 작성	①	표현기법구상	홈페이지 내 연동자료로 의 활용	홈페이지 내 연동자료로 의 활용	국내외 사례고찰		2.5		
			②	MAP 구축		공간정보 지도화	10				
	주관 2 차 년 도	측면공간 정보공유 플랫폼 개발	측면공간 정보공유 플랫폼 개발	①	홈페이지제작	홈페이지 구축 및 저작권 등록	홈페이지 구축 및 저작권 등록		s/w 개발	홈페이지 제출 및 저작권 등록증 별첨	42.5
				②	공간데이터 가공 및 타당성 검토				데이터 정리 및 타당성 검토	홈페이지 내 데이터 셋에 포함, 최초보고서 내 서술	7.5
계									100		

2) 단위성과별 정량적 성과

구분	핵심성과 (CTE)	단위 성과	양적 성과 건수
주관 1 차 년 도	측면공간 실태파악 및 활용방안 가이드라인 개발	유형화 작업	학술발표: 1건 논문: 1건 (2018.04. 개제완료)
		가이드라인 구축	학술발표: 1건 논문: 1건 (2018.04. 개제완료) 기타: 1건 (가이드라인) 정책제안: 1건 (2018.12. 제안 진행)
	측면공간 정보공유 MAP개발	MAP 개발	논문: 1건 (2018.12. 개제확정) 기타 (중복): 1건 (가이드라인)
주관 2 차 년 도	측면공간 정보공유 플랫폼 개발	플랫폼 개발	학술발표: 3건 (국내 2건, 해외 1건) 논문 (중복): 1건 (2018.12. 개제확정) 논문: 1건 (2019.02. 개제확정) S/W: 1건 (2018.12. 홈페이지 제작 저작권 등록완료) 정책제안 (중복): 1건 (2018.12. 제안 진행)
계			학술발표: 5건 (국내 4건, 해외 1건) 논문: 4건 (3건 개제완료, 1건 개제확정) S/W: 1건 (저작권 등록 완료) 정책제안 1건 (2018.12. 제안진행) 기타 : 1건 (가이드라인_보고서)

3) 핵심 연구성과 및 성과별 관련 분야 기여도

가) 핵심 연구성과

연 번	핵심성과 (CTE)	핵심성과 설명	성과유형	연구기관	해당 연차	TRL
1	측면공간 실태파악 및 활용방안 가이드라인 개발	측면공간 활용이 활발한 대상지를 선정하고 현황조사 및 분석을 기반으로 공간의 규모, 형태, 주변맥락에 대응하는 최적의 활용방안 가이드라인을 개발함, 이를 기반으로 제도개선안을 구축함	정책·제도	한양대학교 산학협력단	1년차	2단계
2	측면공간 정보공유 MAP개발	2차년도 진행될 공간정보공유 플랫폼 개발을 위한 기초단계로서 앞서 구축한 측면공간이용 가이드라인의 정보를 MAP(지도)화 함	기타 (정보이미지 시각화)	한양대학교 산학협력단	1년차	2단계
3	측면공간 정보공유 홈페이지 개발	1차년도 구축한 데이터 및 MAP을 활용하여 공간정보를 시각화하고 공유할 수 있는 홈페이지를 제작함	소프트웨어	한양대학교 산학협력단	2년차	4단계

나) 핵심 연구성과별 설명

● 핵심성과 1: 측면공간 실태파악 및 활용방안 가이드라인 개발

목적	- 측면공간이라는 새로운 공간창출 및 도시활력과 이미지 향상을 통해 도시경쟁력을 강화하며, 새로운 상업문화를 형성함 - 도시 내 유희공간으로서 측면공간의 규모 및 특징을 체계적으로 기록·분석하여 추후 도시활성화를 위한 계획 및 연구에 활용함 - 공간활용 가이드라인 구축을 통해 가로활성화를 위한 도시관리의 정책적 수단을 마련함 - 공간 오·남용으로 나타나는 도시문제를 양성화함으로써 세수확보가 가능하며, 과포화된 도심의 토지이용 효율성을 강화함	
성능목표	- 기존에도 특정공간의 정보를 다양한 목적에 따라 구축한 경우가 있었음. 본 연구의 경우 상업가로 측면공간의 물리·비물리적 특성정보를 체계적으로 수집 및 분석했을 뿐만 아니라, 이를 통해 공간활용의 실태 및 문제점을 보다 구체적으로 파악하고 이를 실질적으로 적용시킬 수 있는 가이드라인을 개발했다는 데 차별점이 있음 - 특히 가이드라인의 경우 기존 제도의 한계를 지적하고 개선안을 제공하는 수준의 결과물이며, 도시재생측면에서 자투리공간의 토지이용적 효율성을 향상시키는 수단으로 기능함	
연구책임자	박진아 (한양대학교)	
소요기간	'17.04 ~ '17.12 (9개월, 1년차)	
성과달성 확인방법	- 측면공간 실태파악을 통한 유형화 작업을 진행하는 과정에서는 공간특성도출 및 특성별 유형화 작업을 진행함. 이는 본 연구개발과제의 최종보고서 내에 상세한 특성조사 및 유형화 작업과정 결과물 내용으로 서술함 - 활용방안 가이드라인 구축 과정에서는 사례 고찰 및 이용자 설문조사 등을 진행함. 이는 본 연구개발과제의 최종보고서 내에 사례분석 및 이용자별 설문조사, 심층 인터뷰, 분석 결과의 내용으로 서술함. 공간특성 현황조사 및 분석 내용을 바탕으로 현상 파악에 대한 논문 2편을 투고 및 게재 완료함 - 또한 연구결과의 종합본으로서 '측면공간의 합리적 활용을 위한 가이드라인'을 수립함	
성과달성에 따른 정량적 성과	특허 출원/등록	0건
	논문	학술지 2건
	저작	0건
	S/W	0건
	신기술	0건
	기타	학술발표 2건 (국내), 가이드라인 1건, 정책제안 1건

● 핵심성과 2: 측면공간 정보공유 MAP 개발

목적	- 다량의 정보를 지도형태(MAP)로 시각화하여 제공함으로써, 이용자 시점에서 손쉽게 이용 및 응용할 수 있도록 함 - 민간(도시민) 입장에서는 측면공간의 위치 및 규모, 기능 등의 정보를 실시간으로 확인할 수 있으며, 공공(관리자) 입장에서는 실시간으로 공간정보 현황을 확인할 수 있어 공공관리가 용이함	
성능목표	- 기존에는 도시공간 정보에 대한 상세한 정보를 제공하는 형태가 주로 다량의 텍스트 데이터 혹은 수치화된 단일 데이터에 그쳤음 - 그러나 도시공간의 경우 그 정보가 시각화된 도면으로 제공될 필요가 있음에 따라 본 연구는 공간정보를 MAP화 하여 누구나 접근가능하도록 제작하였다는 점에서 의의가 있음	
연구책임자	박진아 (한양대학교)	
소요기간	'17.10 ~ '17.12 (3개월, 1년차)	
성과달성 확인방법	- MAP 개발 과정에서는 선행기술고찰을 통해 본 연구 고유의 표현기법개발 및 MAP 작성을 진행함. 이는 본 연구개발과제의 최종보고서 내에 표현기법에 대한 상세한 설명 및 구축한 MAP 이미지 등의 내용으로 서술함 - MAP 은 '측면공간의 위치, 규모, 형태, 용도 등'의 정보가 표시되어있는 지도 서비스이며, 일반적인 디지털 지도와 같이 데스크탑 홈페이지 형태의 플랫폼에서 제공됨 (핵심성과 3 관련). 각 공간정보는 검색기능을 통해 사용자가 직접 확인할 수 있으며 향후 정보의 누적을 통해 시계열적인 공간의 변화 과정까지 다룰 수 있음	
성과달성에 따른 정량적 성과	특허 출원/등록	0건
	논문	학술지 1건
	저작	0건
	S/W	0건
	신기술	0건
	기타	가이드라인 1건 (핵심성과1과 중복)

● 핵심성과 3: 측면공간 정보공유 홈페이지 개발

목적	- 측면공간이라는 도시정보를 기록·분석할 수 있는 새로운 공간정보기술 소프트웨어로서 공간 정보 공유 웹사이트를 개발함 - 홈페이지를 통해 측면공간 위치, 활용, 기능 등에 대한 기본정보 MAP뿐만 아니라 임대를 원하는 공간의 등록 및 임대문의 등의 교류활동이 일어날 수 있음 - 공공은 해당 사이트를 통하여 공간정보의 현황을 실시간으로 모니터링하여 공간관리의 효율성을 향상시킬 수 있음. 특히 체계적으로 관리·운영되는 홈페이지에서의 공간임대활동은 임대인 및 임차인을 보호하고 사업관리를 가능하게 함	
성능목표	- 본 웹사이트는 앞서 측면공간의 합리적 활용에 대한 가이드라인 및 제도개선이 됨을 가정하고 구축한 측면공간 정보공유 및 임대기능의 플랫폼임 - 기존 음지에서 거래되었던 유휴공간의 임대사업을 양지로 끌어올리는 방법으로서 보다 효율적이고 공정성 있는 도시계획 및 관리를 가능하게 할 수 있으며, 이용자가 손쉽게 접근할 수 있어 도시민 관점에서 구축된 ICT 기반의 공간정보기술로서 가치가 있음	
연구책임자	박진아 (한양대학교)	
소요기간	'18.01 ~ '18.12 (12개월, 2년차)	
성과달성 확인방법	- 측면공간정보 공유 플랫폼 개발의 과정에서는 정보공유 등의 기능을 포함한 홈페이지 제작과 연구과정 상 수집한 자료에 대한 공공데이터로의 가공작업을 진행함. 이는 본 최종평가 보고서 내에 홈페이지 개발과정에 대한 서술 및 홈페이지 주소 제시, 그리고 공공에 제공할 수 있는 가공 데이터명 리스트 제시의 내용으로 서술됨 - 홈페이지는 본 연구에서 제시하는 일종의 소프트웨어(S/W)이며, 인터넷 상에서 홈페이지 주소를 입력하여 접속한 사이트임. 홈페이지는 크게 ① 측면공간 정보, ② MAP, ③ 공간임차/임대 기능을 포함하며, 최종적으로 사용자 간의 공유 플랫폼으로서 역할하도록 구성함	
성과달성에 따른 정량적 성과	특허 출원/등록	0건
	논문	학술지 2건 (2019년 4월 기준 게재완료 및 확정)
	저작	0건
	S/W	1건 (국가 R&D S/W 저작권 등록 완료)
	신기술	0건
	기타	학술발표 3건 (국내 2건, 해외 1건)

다. 정량적 성과달성 항목별 평가

1) 정량적 성과달성 항목

구분		목표	달성도(%)	비고
학술대회 발표	국내 학술대회	-	4건 (추가 달성)	2017년 대한국토도시계획학회 추계 학술대회 참가 및 수상 (1개 논문 우수논문상 수상) 2018년 한국도시설계학회 추계 학술대회 참가 및 수상 (1개 논문 우수상, 1개 논문 최우수상)
	국외 학술대회	-	1건 (추가 달성)	
	계	-	5건 (추가 달성)	
국내외 논문 게재	SCI	-	-	2018.04. 2건 게재완료 2018.12. 1건 게재완료 2019.02. 1건 게재완료 2019.04 1건 게재확정
	비SCI	3건	5건 (166.7%)	
	계	3건	5건 (166.7%)	
인력 양성	석사	-	2명 (추가달성)	2017.08. 석사1명 배출 2018.02. 석사1명 배출
	박사	-	-	
	계	-	2명 (추가달성)	
기타	정책제안	-	1건 (추가달성)	2018.12. 국토교통부에 제도개선안 제안 - 별도 성과물(가이드라인)로 제출 2018.12. S/W 저작권 등록 완료
	보고서 (가이드라인)	1건	1건 (100%)	
	소프트웨어	1건	1건 (100%)	
	계	2건	3건 (150%)	

2) 성과달성에 대한 자체 평가

성과 목표	자체 평가
학술대회 참가	- 연구결과에 대한 5편의 논문 대상 국토학술대회 참가 - 2편 우수논문상 수상 (대한국토도시계획학회 2017 추계학술대회, 한국도시설계학회 2018 추계학술대회) - 1편 최우수논문상 수상 (한국도시설계학회 2018 추계학술대회) - 연구결과에 대한 1편의 논문 국제학술대회 참가 (학회명: Urban Transitions 2018, 주최: ELSEVEIR)
국내외 학술지 게재	- 연구결과에 대한 5편의 논문 진행 및 KCI급 학술지에 게재완료 및 확정
정책 제안	- 최종보고서 및 추가 성과물로 제출된 '공간활용 가이드라인' 1건을 보완하여 국토교통부에 정책제안 진행
공간정보 MAP 개발	- 가이드라인 및 플랫폼에 탑재 완료
공간정보 공유 플랫폼 개발	- 홈페이지 제작 완료 및 저작권 등록 완료

라. 연구개발성과에 대한 분야별 기대효과

1) 기술적 성과

- 새로운 공간 창출과 공간정보 공유 및 관리 기술 개발을 통해 국가 도시재생정책에 기여하고 건축·도시사업 관리 분야의 새로운 영역 개척 및 활용성 증대
 - 새로운 공간정보기술 s/w 개발을 통해 ICT 융합 도시관리체제 마련, 향후 국토교통기술의 기술 경쟁력 강화 및 산업의 고부가가치화 달성
 - 소규모 유휴공간 활용의 확장가능성을 염두한 플랫폼은 공간정보를 일반인에게 쉽게 제공할 수 있는 기초 프로토타입으로 기능하기 때문에 전국을 대상으로 도시재생사업 영역이 점진적 확대가 될 수 있는 토대를 제공
 - 공공과 민간이 동시에 자유롭게 접근할 수 있는 웹기반 통합패키지 개발로 개발기술 홍보효과를 유도

2) 경제·산업적 성과

- 자투리 공간활용을 통한 도시재생으로 쇠퇴상권의 활성화 및 일자리 창출, 효율적 공적관리체계 마련을 통한 경제적 편익효과
 - 과밀 개발된 도시공간의 토지이용 효율성 향상, 유휴공간을 활용하여 활동창출을 마련하기 때문에 신축 대비 공사비 절감 및 친환경적 도시재생이 가능
 - 도시재생수단으로서 측면공간 활용에 따른 도시인프라 개선, 도시활력 및 이미지 향상을 이룩하여 국가적 차원의 도시경쟁력 강화
 - 측면공간을 포함한 상업가로의 공간정보를 활용한 종합적인 성격의 플랫폼을 통한 공공관리(모니터링)의 효율성 강화 및 공공비용 절감
 - 도시 내 자투리공간의 오·남용 등 고질적 도시문제를 양성화함으로써 추가 세수확보 가능, 확보된 세금을 가로환경정비 및 유휴공간 발굴 등의 공공사업에 활용함으로써 선순환구조 마련

3) 사회적 성과

- 도시민의 니즈를 반영한 도시공간정보 서비스 구축을 통해 편의 향상 및 공간정의 실현
 - 도시공간 개선을 통한 지역 역량강화와 공간 효율성 증대를 통한 삶의 질 개선 및 쇠퇴한 공간 중심의 도시재생으로 사회적 형평성 제고
 - 공간정보 플랫폼을 통한 종합적인 상권정보시스템을 구축하여 지역주민 및 상인에게는 홍보를 통한 소득증진의 기반을 마련, 방문객에게는 상권정보가 제공되어 편의성 제공
 - 상대적으로 저렴한 소규모 공간임대를 권장하여 소자본 창업계층(청년 사업가 등)에 대한 지원 강화 및 일자리 창출을 통한 취업문제 해결
 - 측면공간을 활용한 새로운 상업문화를 형성하여 도시에서의 활동선택의 다양성 증진

4) 기존 선행연구 대비 연구개발성과의 차별점 및 기여도

가) 연구대상에 대한 기존 연구와의 차별점 및 우수성

- 본 연구는 도심 소규모 유희공간으로서 측면공간이 갖는 가치를 제고하고, 현행 건축물 관리규제 차원에서 측면공간이 포함된 대지 안의 공지 활용에 관련한 규제가 갖는 한계와 가능성을 밝혔다라는 점에서 기초연구로서 의의를 가짐. 또한 제도개선의 방향성 및 자세한 내용을 가이드라인으로 제시하고 플랫폼이라는 실용적 가상의 수단을 구축한 응용연구로도 의미가 있음
- 특히 국내에서는 지속적으로 도심 소규모 유희공간을 창출하고 그 가치를 조명하고자 하였으나, 그 대상이 실효성 부족한 전면공간 및 공공시설 부지에 그쳤다는 점에서 ‘측면공간’이라는 새로운 공간창출을 기존 연구와의 큰 차별성을 가지고 있음. 해당 공간에 대한 활용가능성을 지적한 연구가 조재하기는 하나, 대부분이 측면공간의 디자인적 개선을 통해 특정 용도로 활용할 수 있다는 개별 필지단위의 건축적 제안에 그쳤고 실질적 제도개선 항목을 지적하지 못했음. 따라서 공간의 실제 활용현황 및 이용자 설문을 통해 수요를 확인하고, 이와 현 도시건축규제간의 상충되는 규제 항목을 도출하는 등 현실적인 방안을 마련하고 그 구체적 내용을 제시했다는 점에서 선행 연구과제들과 차별성을 가짐.
- 더불어 연구과정에서 진행된 건축물 측면공간의 활용에 대한 도시계획 및 경관적 이미지 제고 등의 분석을 통해 가로경관 및 가로활력예의 긍정적인 영향제고를 확인했다는 점에서 이미 진행된 기존 연구들 즉, 건축물 사이공간 활성화를 위한 법·제도 고찰 및 관련 계획안 제시 등 기존 선행된 연구들의 주장을 보다 객관적으로 뒷받침 할 수 있는 논리를 확보하는 실증적 연구로서 의미를 가짐

나) 선진 기술수준과의 기술격차 해소

- 공간정보기술이 최근 도시관리 및 계획의 핵심 요소로서 각광받고 있음에도 불구하고, 국외 대비 국내기술개발 수준은 아직 미흡한 수준임. 거시적 관점에서 보자면 국내의 가상·증강현실 및 공간정보 기술 자체의 인프라가 부족하여 개발과정 상 한계를 가짐. 이는 3차원 공간정보 구축 등의 경우 일부지역에 국한되어 반출이 어렵기 때문임. 미시적으로는 공간정보기술의 활용이 공공발주 사업에서 벗어나지 못하고 있음. 즉, 현재까지의 관련 기술은 광역적이거나 지극히 민간 이익창출 위주의 공간정보제공에 그쳐 실질적 도시민의 수요를 맞추지 못하고 있음
- 특히 본 연구에서 주목한 바와 같이 도시재생적 차원에서 도시 내 유휴공간 등 도시공간 관리에 초점을 맞춰 공간정보 구축의 필요성과 기술개발의 중요성을 고려한 경우는 부재함. 민간 주체의 공간공유 플랫폼이 다수 있으나 대부분이 시설 측면에서 공간정보를 제공하고 있으며, 도시차원에서 통합적 관리가 이루어지지 않는 점. 이는 곧 국외 대비 국내의 경우 공간공유에 대한 민·관 협력이 이루어지지 않고 있음을 의미함. 따라서 기초연구 측면에서 공간정보의 구축 및 이를 공유할 수 있는 공간정보기술 개발은 국내 기술관점에서 매우 중요한 부분을 차지한다고 판단됨

4. 연구개발성과의 활용 계획

가. 분야별 활용계획

1) 정책적 활용계획

- 가로활성화를 위한 도시 관리 계획 가이드라인 제시
 - 지자체들은 지역의 가로활성화를 도모하기 위하여 걷고 싶은 거리 조성사업 등의 가로환경개선 사업을 실시하고 있으나, 단순히 보도 및 외관정비, 간판 개선과 같은 디자인 개선 수준에 그치고 있음. 본 연구는 디자인 개선 수준을 넘어 가로 활성화에 더욱 큰 영향을 미칠 수 있는 상업가로의 용도와 보행자와의 소통을 위한 보다 근본적인 취지의 과제 성격을 가지고 있음
 - 또한 사적소유의 유희공간이지만 상업가로라는 특성을 고려하여 사적소유권을 더욱 적극적으로 행사할 수 있는 장을 만들어주되 공적 관리의 틀 안에서 가로공간을 통합적으로 관리할 수 있는 정책적 토대연구로서의 가치를 가질 것임
- 새로운 공간창출을 통한 도시경쟁력 강화 수단
 - 본 연구 결과물인 공유 플랫폼을 통해 기존에 방치되고 있는 건축물 측면공간을 적절한 사용자와 연결하여 한 평 상점, 주변 저층부 상점의 테라스 혹은 다양한 문화이벤트 장소 등으로 활용할 경우 가로의 경관향상 및 소규모의 공간만이 필요한 다양한 용도의 상점 입점을 기대 할 수 있음
 - 이러한 변화를 통해 건축물·상점·보행자 간의 소통 강화와 도시 다양성이 확보된 환경을 조성함. 이는 결국 도시의 경쟁력을 강화하는 수단이 될 수 있음
- 공유경제 활동을 통한 창조적 도시공간의 경제효과
 - 플랫폼을 이용하면 임대인들은 방치되어있던 유희지를 개선하고 광고하여 임대 사업을 실시할 수 있으며, 임차인 입장에서는 보다 쉽게 본인이 원하는 최적의 장소를 모색할 수 있음. 이러한 거래가 플랫폼 시스템을 통해서 진행된다면, 기존 에 불법적으로 임대되어 운영되던 노점 또는 가로의 무단점유를 통한 상행위가 본 연구의 결과물을 통해 양성화로 전환 가능함. 이를 통해서 거리가게 상인들이나 그 공간을 이용하는 주민들에게 토지 점유에 따른 비용을 부과하여 세수 확보를 꾀할 수 있음
 - 뿐만 아니라 암암리에 이루어지던 유희 공간 임대사업은 그 형식이 갖춰지지 않았기 때문에 제

대로 된 법과 제도의 안에서 보호를 받을 수 없었으며, 피해 입는 사람들이 생겨날 수 있는 환경이었음. 하지만 본 연구의 플랫폼은 체계적으로 관리되고 운영되기 때문에 유희공간을 임대하는 사람들을 보호하고 사업에 대한 관리가 가능해짐. 이를 통해 확보되어진 세금은 가로의 물리적 개선이나 유희공간의 발굴 등에 투자되어 선순환 구조가 형성 될 수 있음

2) 교육 및 학문적 활용

● 도시 내 유희공간을 체계적·통합적으로 기록

- 건축물 측면공간의 활성화 가이드라인 제시를 위해 본 연구에서는 건축물의 용도, 건축물 저층부 용도, 용도지역, 전면 도로의 위계 및 (유효)폭, 필지 면적, 측면공간 면적, 공간 이용 실태, 용도다양성, 보행량 등의 실태를 파악하여 도시 내 유희공간을 각 특성에 맞추어 분류할 것임. 이를 통해 도시 활성화의 요소로써 활용 가능한 유희공간의 규모 및 특징을 도출하며, 이러한 기록과 분석은 추후 도시 활성화를 위한 계획 및 연구에 활용 될 수 있음
- 소비공간에서 공간 정의 실현을 위한 기초연구로서의 활용가치가 있음. 보다 정의로운 사회를 위해서는 이러한 부정의의 장소를 발견하고 가능한 정의를 추구하기 위한 정책을 제안해야함. 이러한 배경에서 본 연구 결과물인 공유 플랫폼은 이와 같은 공간 부정의의 해소를 위한 시도가 될 수 있으며, 도시 내 유희공간을 찾아내 유형화하여 도시 내 공간 정의 실현을 위해 활용할 수 있음

나) 기업화/추가연구/기술이전에 관한 계획

1) 측면공간 활용 가이드라인의 적용을 위한 제도개선 필요

- 본 연구의 결과물은 현재 도시 법규상에 특별한 규정이 정해지지 않은 도시공간인 ‘측면공간’의 적극적인 활용을 도모하고 있음. 따라서 연구성과에서 제시하는 ‘가이드라인’이 실제 도시계획상에 적용되기 위해서는 관련 제도의 개선이 선행되어야 함. 연구결과의 가치를 인지하고 제도 개선의 시급성·필요성을 주장하는 연구가 지속적으로 이루어질 필요가 있음

2) 공간정보 플랫폼의 실용화

- 연구종료시점에서 최종성과물인 공간정보 플랫폼은 연구실 환경 내에서 개발된 프로토타입의 모델 단계에 속함. 향후 실제 공간의 임대·임차인을 대상으로 플랫폼이 실용화되기 위해서는 관련 제도개선이 선행되어야 할 것이며, 이용자들의 피드백을 반영해야함. 따라서 플랫폼의 실용화를 위한 공공과의 협력연구 및 사업이 진행되어야 할 것임

붙임. 참고문헌

- 구지연·김신원 2013, “상업가로의 경관 이미지 평가에 관한 연구”, 「디지털디자인학연구」, 13(4):257-267
- 권남균·정소영·김신원 2014, “신사동 가로수길 건축물 파사드의 시각적 선호요인 분석”, 「한국디자인문화학회지」, 20(4):92-105.
- 금기정 외 3인 2010, “구조방정식을 이용한 상업지구 보행가로의 경관 이미지 분석”, 「국토계획」, 45(4):97-109.
- 기철영, 2004. “건물 저층부와 도시 사이공간을 이용한 보행자 공간 계획안”, 건국대학교 건축전문대학원 석사학위논문.
- 김경수·임하경 2012, “관광지 배후 상업지역의 이용자와 상인 간 이미지 평가 비교분석”, 「국토계획」, 47(3):381-391.
- 김동찬·김신원·김미래 2012, “서울북촌 가로경관의 시각적 이미지 특성에 관한 연구 -삼청동 35번지,가회동 31,11번지를 중심으로”, 「한국전통조경학회지」, 30(2):110-118.
- 김수연·박수옥·이명훈 2010, “인사동길에 대한 가로경관 중요도 및 만족도 평가”, 「국토계획」, 45(7):179-190.
- 김지혜·이명훈·전병혜 2009, “가로경관의 이미지 평가구조 분석에 관한 연구”, 「국토계획」, 44(1):273-286.
- 김지화·이명훈 2008, “지각·인지특성을 고려한 가로경관평가에 관한 연구”, 「국토계획」, 43(3):21-36.
- 김현정·서주환·최유나 2014, “가로의 상업화와 이용자 만족도에 관한 연구 - 삼청동길 일대를 대상으로”, 「동아시아경관연구」, 8(3):45-53.
- 김홍순 2010, “신사동 가로수 길과 삼청동 길의 활성화 요인 연구”, 「대한건축학회 논문집 - 계획계」, 26(5):325-334.
- 도문문·권지훈, 2012. “중국 양주역사지역에서 사이공간을 적용한 커뮤니티 공간의 형성에 관한 연구”, 대한건축학회지회연합회 학술발표대회논문집, 부산: 동의대학교.
- 문지원·최동식·김상희 2012, “가로경관 평가를 통한 근대 역사·문화거리 조성 방안에 관한 연구”, 「대한건축학회 논문집 - 계획계」, 28(1):109-120.
- 박정환·권영상 2017, “도시 내 모델촌의 가로경관 특성 분석 - 신촌 모델촌을 중심으로”, 「도시설계」, 18(5):19-36.
- 박지혜·최준성·오덕성, 2007, “도시 공간 활성화를 위한 사이 공간의 디자인과 네트워크 - 대전

- 구도심을 중심으로”, 대한건축학회지회연합회 학술발표대회논문집, 창원: 창원대학교.
- 배선헤 2005, “상업지역 건축물 측면공간 특성에 관한 연구: 강남대로변 건축물을 중심으로”, 서울대학교 대학원 석사학위논문.
 - 백승헌·이은주·김보민·이상호, 2013. “건축물 사이 공간의 실태조사 및 문제점 고찰”, 「대한건축학회 학술발표대회 논문집」, 33(2): 263-264.
 - 서주환·황지희 2012, “도시가로변 가설시설물의 경관이미지 및 시각적 선호도 분석”, 「디자인지식저널」, 22권, pp.25-34.
 - 성제혁·신용호·박찬돈·이상홍, 2005. “대구 도심 상업건물 사이공간 활용에 관한 연구”, 「대한건축학회 논문집-계획계」, 21(8): 19-26.
 - 송화준, 2010, “사이공간을 활용한 멀티미디어아트 센터 계획안”, 건국대학교 건축전문대학원 석사학위논문.
 - 신연우 2016, “가로경관 구성요소로서의 간판디자인 개선방향 연구”, 「Journal of Integrated Design Research」, 15(2): 55-64.
 - 안현정, 2011, “도시 환경에 있어서 사이공간의 지속가능성에 관한 연구”, 「기초조형학연구」, 12(1): 337-348.
 - 여화선·구지연·김신원 2012, “도심 상업가로경관의 시각적 선호도에 관한 연구”, 「디지털디자인학연구」, 12(4):87-96.
 - 이동은 2011, “도시 사이공간 활성화를 위한 공간디자인 모형 연구”, 이화여자대학교 대학원 석사학위논문.
 - 이유정 2005, “상업지역의 장소 정체성 형성을 위한 사이 공간의 활용 방안에 관한 연구 : 신촌 지역의 한 블록을 중심으로”, 이화여자대학교 과학기술대학원 석사학위논문.
 - 이재원 2004, “가로경관의 이미지 평가에 관한 연구”, 「디자인학연구」, 17(2):135-146.
 - 이재원 2009, “가로경관이미지와 가로공간의 구성요소와의 상관관계”, 「디지털디자인학연구」, 9(2):43-52.
 - 이진숙·김지혜 2011, “가로경관 이미지평가 어휘 구조에 관한 연구”, 「대한건축학회 논문집 - 계획계」, 27(12):27-35.
 - 이희정·김상조·최막중·김현수·백운수·손동욱·홍경구, 2017. “지역 맞춤형 용도지역제 개편의 필요성과 방향”, 「도시정보」, 428: 3-21.
 - 임민택·유진형, 2014, “도시 공간의 재활성화를 위한 팝업 개념의 적용에 관한 연구”, 「한국공간디자인학회 논문집」, 30: 163-174.
 - 임유경·임현성 2012, 「근린 재생을 위한 도시 내 유희공간 활용 정책방안 연구」, 1판, 건축도시공간연구소, 안양

- 임유경·안건혁·임강륜, 2014, "도시건축규제가 일반주거지역 내 가로환경에 미친 영향에 대한 유형형태학적 해석", 「도시설계」, 15(1): 67-87.
- 임유경·오성훈·임강륜, 2014. 「상업화가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 제도 개선 연구」, 서울: 건축도시공간연구소.
- 임유경·임강륜, 2012. 「근린생활환경 향상을 위한 건축물 규제 개선 기본방향 연구」, 서울: 건축도시공간연구소.
- 장효영 2010, "구조방정식(Structural Equation Model)을 이용한 상업지구 보행가로의 경관 이미지 분석", 명지대학교 대학원 석사학위논문.
- 전진성 2014, "상업가로경관 구성요소가 주·야간별 경관만족도에 미치는 영향요인 분석 : 이태원 가로를 중심으로", 한양대학교 도시대학원, 석사학위논문.
- 정달균 2014, "도시 상업가로의 경관 이미지와 선호도와의 인과관계 분석 : 홍대 걷고 싶은 길을 대상으로", 한양대학교 대학원 석사학위논문.
- 정지영 2012, "도심 속 사이공간을 이용한 Guest House 계획안 : 신사동 가로수 길을 중심으로", 건국대학교 건축전문대학원 석사학위논문.
- 정희운, 2015. 「서울시의 지역 맞춤형 용도지역제 도입을 위한 정책제언」, 서울: 서울연구원.
- 조영규·이우중, 2004. "중·소도시 일반주거지역 용도세분화 계획기준 및 제도개선 연구", 「국토계획」, 39(2): 77-91.
- 조용준 2003, "도시가구(街區)내 사이공간(In-between space)의 건축적 재생(再生)에 관한 연구 : 강남고속버스터미널과 센트럴시티의 사이공간을 중심으로", 건국대학교 건축전문대학원 석사학위논문.
- 주신하·이송희 2012, "경관형용사를 이용한 도시하천 경관특성 분석", 「국토계획」, 47(4): 49-63.
- 최상웅 2009, "인사동 지역의 내부가로 형성을 위한 사이공간(in-between space) 활용 방안에 관한 연구", 한양대학교 대학원 석사학위논문.
- 최재원 2013, "도시이미지 향상을 위한 도시디자인의 평가체계 설정에 관한 연구", 「한국생태환경건축학회 논문집」, 13(2):85-92.
- 황재훈·장시운·류경무 2004, "청주시 경관유형별 이미지 평가", 「도시설계」, 5(1): 53-68.
- Jacobs, J, 2016. The Death and Life of Great American Cities, Vintage, UK

주 의

- 1. 이 보고서는 국토교통부에서 시행한 국토교통기술촉진연구사업의 연구보고서입니다.**
- 2. 이 보고서 내용을 발표하는 때에는 반드시 국토교통부에서 시행한 국토교통기술촉진연구사업의 연구결과임을 밝혀야 합니다.**
- 3. 국가과학기술 기밀 유지에 필요한 내용은 대외적으로 발표 또는 공개하여서는 안 됩니다.**