

상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 제도 개선 연구
— 일반주거지역 내 상업화 지역을 중심으로 —

Reforming Planning Regulations of Neighborhood Commercial Street
: Measures for Management of the Street Frontage

임유경 Lim, Yookyoung
오성훈 Oh, Sunghoon
임강륜 Lim, Kang Ryoan

(a u r i

AURI-기본-2014-5

상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 제도 개선 연구

- 일반주거지역 내 상업화 지역을 중심으로 -

Reforming Planning Regulations of Neighborhood Commercial Street

: Measures for Management of the Street Frontage

지은이: 임유경, 오성훈, 임강륜

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제385-3850000251002008000005호

인쇄: 2014년 10월 31일, 발행: 2014년 10월 31일

주소: 경기도 안양시 동안구 시민대로 230, B-301호

전화: 031-478-9600, 팩스: 031-478-9609

<http://www.auri.re.kr>

가격: 32,000원, ISBN: 979-11-5659-014-9

* 이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

Ⅰ 연구책임	임유경 부연구위원
Ⅰ 연구진	오성훈 연구위원 임강륜 연구원
Ⅰ 설문조사	㈜마크로밀엠브레인
Ⅰ 연구보조	고지원, 박현범, 양새이, 이주현, 이현주, 홍예지

Ⅰ 연구심의위원	서수정 선임연구위원 유광흠 선임연구위원 구자훈 한양대학교 교수 박희민 국토교통부 서기관 신중진 성균관대학교 교수
----------	--

연구요약

제1장 서론

토지구획정리사업, 택지개발사업, 일단의 주택지 조성사업 등에 따라 조성된 일반주거지역은 소규모 필지들로 이루어져 있는 경우가 많은데, 일부 지역은 인근의 대규모 시설, 지하철역 입지(역세권) 등의 외부적 요인이나 주거지역을 서비스하는 근린생활시설의 입지(주거지역 내부) 등 내부적 요인에 따라 상업화된다. 이 중 일부는 도시 또는 지구 차원에서 유동 인구를 유입시키는 중요한 상업지역이 된다. 신사동 가로수길, 압구정동 로데오거리, 홍대앞 카페거리, 이태원 경리단길은 용도지역상 일반주거지역에 속하지만 지역 명소로 자리매김한 대표적인 사례이다. 주거비율이 상대적으로 높게 나타나는 지역에서도 블록 내부에 근린생활시설이 밀집하면서 형성된 상업가로는 지구 차원에서 중요도를 갖는 상업지역이 되는데, 주거지역 내부에 위치하는 시장가로, 세탁소·슈퍼마켓·미용실 등이 입지하는 생활가로는 그 사례이다.

주거지역의 상업화는 처음부터 근린생활시설로 계획되거나 주거 용도로 계획된 건축물 중 일부 공간의 용도를 변경하는 방식으로 이루어지는데, 현실적인 요구를 반영하여 가로와의 접면부를 최대화하고 접근성을 높이는 과정에서 불법 증축, 대지 내 공지의 불법 전용, 공공공간의 불법 점용 등 다양한 위법 사례가 발생한다. 점포주들은 단속에 대비하기 위해 건축물 전면부 판매공간이나 출입부를 패널, 샷시 등 철거가 용이한 임시 재료로 설치하는 경향이 나타나며, 이는 가로환경을 악화시키는 요인이 되고 있다. 또한 위반 행위 단속이 점포주와 이용자의 반발에 부딪치는 경우가 많을 뿐 아니라, 조치 후 재증축이 이루어져 여러 차례에 걸쳐 단속과 위반, 재적발이 반복되면서 사회적 비용을 증가시킨다.

본 연구는 용도지역상 일반주거지역임에도 불구하고 상업 기능이 정착된 지역서 상업용도 건축물 계획시 요구되는 현실적인 문제에 대응하고 이용자들의 편의를 도모할 수

있도록 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 제도 개선안을 도출하는 것을 목적으로 한다.

제2장 연구 주요 논점

2장에서는 기성시가지 관리 제도의 변화, 동일 용도지역 내 용도 혼재에 대한 논의, 건축물 용도별 계획 특성 및 공간이용 특성에 대한 기존 논의를 검토하여 본 연구의 논점을 정립하였다. 기성시가지의 관리와 재생 중요성이 높아지면서 새로운 주거지역 개발과 토지의 효율적 이용에 초점이 맞춰져 있던 도시 및 건축 제도 역시 미시적 차원에서 일어나는 현실 문제를 해결하는 방향으로 변화하고 있다. 성장시대에는 개발 용적을 극대화하기 위해 규제를 점차 완화하는 방향으로 제도가 변화해 왔다면, 기성시가지 재생이 중시되는 시대에는 이용자와 거주자의 공간 이용 패턴을 고려하여 규제를 합리화할 필요가 있다. 한편, 용도 혼재가 광범위하게 나타나는 일반주거지역 내 상업가로에서는 용도의 다양성을 확보하기 위해 세부 용도별 건축유형을 고려하여 용도지역을 점차 세분화하는 경향이 나타나고 있다. 이러한 논의의 흐름을 반영하여 본 연구에서는 일반주거지역의 점진적인 변화를 효율적으로 관리하기 위한 수단을 마련하는 것을 목표로, 상업가로변 건축물이 갖는 고유의 계획적 특성과 공간 이용 요구를 파악하고 상업가로에서 일어나는 현상과 현행 제도와의 상충 문제에 주목하여 주거와 상업의 조화로운 공존 방식을 모색하는 것을 주요 논점으로 상정하였다.

제3장 주거지역 내 상업가로변 건축물의 계획적 특성 고찰

3장에서는 일반주거지역 중 상업화 요인별로 대표 지역을 선정하여 상업가로변 건축물의 계획적 특성을 분석하였다. 선행연구에서의 논의를 종합적으로 분석하여 일반주거지역 상업화 요인을 문화적 요인에 의한 상업화, 업무·상업시설 배후, 대학가 주변, 시장가도로로 구분하였으며, 각 요인별로 1~2개소의 대표 지역을 선정하여 총 7개 지역의 주요 상업가로에 대해 건축물 기본 사항, 용도변경 및 설계변경, 건축물 저층부 세부용도, 저층부 공간의 상업적 점유 현황을 분석하였다. 상업가로변 건축물대장 조사 결과, 용도변경과 설계변경이 빈번하게 일어나고 있다. 또한 홍보, 판매, 식음, 진입로, 주차공간 용도로

활용하기 위해 저층부를 최대한 점유하려는 노력이 일어나고 있으며 특히 가로와의 접면 공간을 적극적으로 활용하고 있다. 건축물 저층부 및 전면공간의 중요성은 모든 상업가로에서 공통적으로 확인할 수 있는데, 점유 양상은 가로특성·필지구조·주요 업종에 따라 차이를 보였다. 단독주택 또는 소규모 공동주택으로부터 근린생활시설로의 변화가 수반되는 상업지역의 경우 대지내공지 부분에 수평적인 증축 현상이 활발하게 이루어지는 반면, 가로에 접해서 입지하는 건축물은 보도나 도로로의 확장이 보다 적극적으로 이루어지고 있다. 상업적 용도로 점유하고 있는 건축물 저층부 및 전면공간은 소유 주체에 따라 공공공간과 사적공간으로 구분되지만 공간의 이용은 통합적인 양상을 보인다. 점포주는 공공이 소유한 보도와 도로까지 영업공간을 확장하는 경향을 보이고 이용자들은 공공·사적공간의 경계를 넘나들면서 공간을 통합적으로 이용한다.

제4장 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 법제도 분석

4장에서는 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간에 적용되는 법제도를 분석하여 특성 및 한계를 도출하였다. 상업가로변에 입지하는 건축물 대부분은 근린생활시설과 판매시설이므로 건축행위 외 주차장, 다중이용업, 옥외광고물 관련 법령이 동시에 적용되는데, 해당 법령별로 소관부서가 다르고 적용 공간 영역도 달라서 건축물-공지-보도-도로 공간을 합리적으로 이용하는데 어려움이 있다. 대지 내 공지 중 공개공지에서는 영업 행위가 금지되어 있으며 「건축법」 상 대지 안의 공지에는 주차구획 설치하는 가능하지만 영업 행위에 대한 별도의 고시는 없는 상황이다. 옥외 영업행위에 대해서는 「관광진흥법」에 의한 관광특구 내에서는 허용되고 그 외에는 지자체장이 고시한 지역에서 가능하도록 규정하고 있으나 별도의 시설기준이 부재하고 타법과 충돌되는 부분이 많아 극히 제한적으로 시행된다. 공공공간인 보도와 도로의 경우 보도점용허가 제도가 있으나 일시적인 공사시설 점유, 일부 시장가로에 주로 적용되고 일반적인 상업가로의 테라스나 매대 설치에 적용되는 사례는 극히 제한적이다. 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간에 적용되는 지구규제는 주로 민간 소유 필지에 적용되는 규제에 대한 재규정이나 완화에 초점이 맞춰져 있으며, 협정 및 지원사업은 주로 보행로 개선과 조성을 목적으로 하고 있다. 시설기준 및 계획에서는 가로-가구-구역 단위에서의 계획적인 공지 및 공간 확보가 이루어지지 않고 가로와의 연계 방안이 미흡하다는 한계가 있다.

제5장 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 제도 개선 수요

5장에서는 제도 개선 수요를 파악하기 위해 실태조사 대상 가로변 건축물에서의 법령 위반 현황을 분석하여 공간 이용 수요와 기존 제도가 상충하는 부분을 확인하였으며, 상업가로변 저층부 및 전면공간 활용에 대한 사회적인 인식을 고찰하기 위해 언론보도 내용을 분석하였다. 또한 점포주 및 이용자, 공무원을 대상으로 설문조사를 실시하여 현실적인 문제점과 제도 개선 수요를 파악하고자 하였다. 상업가로변 건축물대장에 나타난 법령 위반 현황을 분석한 결과, 주차공간의 무단 용도 변경, 대지내공지 또는 조정공간에 무단 증축, 용도 변경, 상점 접근을 위한 옥외계단 설치 사례가 빈번하게 발생하고 있음을 확인하였다. 조사 대상 건축물 중 34.0%가 위반 건축물로 나타났으며, 논현동 학동로에서는 위반 비율이 50.0%를 상회하는 등 법령 위반 비율이 높게 나타났다. 주로 건축물 저층부에 영업공간과 진입로를 확보하기 위해 위반 행위가 일어나며, 단속을 실시함에도 불구하고 공간 이용 수요가 지속되기 때문에 단속과 시정, 재위반이 반복되고 있다. 언론에서는 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 활용에 대한 문제 제기, 옥외영업 허용 구역 확대 및 제도 정비 필요성, 민원 방지를 위한 대책 마련, 종합적인 정책 수립 필요성이 꾸준히 보도되고 있으며, 이는 관련 제도 개선에 대한 사회적 요구가 높다는 사실을 보여준다. 제도 개선에 대한 수요는 설문조사 결과에서도 나타났는데, 점포주, 이용자, 공무원 모두 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 활용을 현실적인 수요로 인식하고 관련 제도 개선이 필요하다고 응답한 비율이 높게 나타났다.

제6장 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 제도 개선 방안

6장에서는 국외 상업가로 관련 정책 동향과 본 연구에서의 국내 상업가로 현황 분석 결과를 토대로 제도 개선 기본방향과 제도 개선안을 제시하였다. 국외에서는 상업가로를 지역 활성화 요인으로 인식하고 도시계획 차원에서 관리하는 경향이 나타나는데, 파리시, 리옹시, 제네바시에서는 상업기능을 유지·보존하기 위해 도시관리계획상 ‘상업가로’를 지정하여 용도 변화를 관리하고 있다. 또한 공공공간의 상업적 점유 제도를 발전시키고 있는데, 미국 랠리시의 ‘공공공간의 사적 이용을 위한 기준’, 파리시의 공공공간 점유제도 및 ‘매대 및 테라스 설치 규정’에서는 공공공간의 상업적 점유를 허용함과 동시에 보행자나 인근 시민의 불편을 최소화하고 도시환경 향상에 기여할 수 있도록 허가 대상, 시설

설치기준, 관리주체를 명확하게 제시하고 있다. 특히 소유와 관리 주체가 다양하다는 상업가로 전면공간 특성을 고려하여 주체간 합의 절차를 중시한다. 이들 국외 정책 동향과 국내 상업가로 현황과 제도 분석 결과를 종합하여 제도 개선 기본방향을 1) 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 규제 합리화 및 제도 마련, 2) 장소 특성을 고려하여 적용할 수 있도록 구역 지정 절차 마련, 3) 사회적 합의 형성을 위해 제도 적용 과정에서 형평성과 절차적 정당성을 확보하는 것으로 설정하였다. 이를 제도화하기 위해서 「건축법」 제58조 대지 안의 공지, 「도로법」 제64조 공익사업 등을 위한 도로의 점용 및 제66조 점용료의 징수, 「식품위생법 시행규칙」 별표14의 식품접객업의 시설기준을 개정할 것을 제안하였다. 또한 허가 대상 가로 기준, 허가 대상 시설의 위치 및 안전 기준, 허가 공간의 관리, 이용료 징수 관련 사항을 규정하는 별도의 제도 수립이 요구되는 바, 본 연구에서는 이들 내용을 담은 ‘상업가로변 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 규칙(안)’을 제시하였다.

제7장 결 론

상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간은 공간 영역에 따라 소유주체가 상이하며 다수의 법령과 소관부서가 관계되는 영역이다. 대지 내 공지는 피난과 화재 예방, 사생활 침해 방지 등을 이유로 설치되며, 공개공지는 공공이 함께 이용할 수 있도록 개방되어야 한다. 보도는 보행자 통행, 도로는 차량 통행을 위한 공간이다. 이들 각 공간의 구성과 관리와 관련된 법령에서는 공간 본연의 취지에 부합하도록 계획·시설 기준을 규정하고 행위를 제한한다.

본 연구에서는 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 이용에 대해 실증적으로 고찰하고 현행 제도와의 상충 현황을 분석하여 이들 공간 영역, 제도의 취지와 적용의 경계를 넘나드는 제도 개선안을 제시하였다. 제도 수립 과정에서의 합리성과 타당성을 확보하기 위해 상업가로변 건축물 현황을 조사하고 실태조사 대상 상업가로의 점포주·이용자·공무원을 대상으로 설문 조사를 실시하였으나, 한정된 지역의 대표 가로를 대상으로 조사를 수행했기 때문에 결과를 일반화하기에는 한계가 있다. 또한 일반주거지역의 상업화가 지역을 활성화한다는 긍정적인 측면뿐 아니라 주거환경을 저해하고 지역 공동체를 와해하는 부정적인 측면을 동시에 갖고 있다는 점을 고려할 때, 인근 주민에 대한 인식 조사를 통

해 외부인 유입, 소음 발생, 보행환경 악화 문제를 심층적으로 고려하지 못한 것 역시 본 연구의 한계이다.

본 연구에서 제시한 법령 개정안과 ‘상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 규칙’이 실제로 작동하기 위해서는 지역 주민과 상인의 의견을 보다 광범위하게 수렴하여 사회적 공감대를 형성할 필요가 있다. 또한 보행, 주차, 차량 통행, 피난 등 관련 분야 전문가의 검토를 거쳐 구체적인 기준을 마련해야 할 것이다.

주제어 : 일반주거지역, 상업가로, 건축물 저층부, 전면공간, 도로점용, 옥외영업, 제도

차 례

제1장 서론	1
1. 연구 배경	1
2. 연구 목적	5
3. 연구 방법 및 연구 범위	5
4. 선행연구 현황 및 본 연구와의 차별성	8
제2장 연구 주요 논점	15
1. 기성시가지 관리 제도의 변화 움직임	15
2. 동일 용도지역 내에서의 용도 혼재	17
3. 건축물 용도별 계획 및 공간이용 특성 차이를 고려한 제도 변화	19
4. 본 연구의 논점	20
제3장 주거지역 내 상업가로변 건축물의 계획적 특성 고찰	21
1. 조사 개요	21
2. 상업가로변 건축물 현황 분석	28
1) 가로특성과 업종 분포에 따른 성격 구분	28
2) 문화주도적 상업화 가로	29
3) 업무시설 배후 지역의 상업 가로	33
4) 대학가 주변 카페와 음식점 가로	35
5) 주거지역 내 시장가로	39
3. 상업가로변 건축물의 계획적 특성	41

1) 용도변경 및 설계변경	41
2) 저층부 영업면적 최대화	43
3) 가로와의 접면공간을 적극적으로 활용	46
4. 소결	60

제4장 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 법제도 분석63

1. 법제도 분석 개요	63
1) 분석 배경 및 목적	63
2) 분석틀	64
3) 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 법제도 현황	65
2. 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간에 적용되는 일반적 법제도	70
1) 상업가로변 건축물 저층부 공간에 적용되는 일반 규제	70
2) 상업가로 보도·도로 공간에 적용되는 일반 규제	79
3. 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간에 적용되는 지구규제·지원사업	84
1) 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간에 적용되는 지구규제·협정	84
2) 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간에 적용되는 지원 사업	91
4. 소결	97

제5장 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 제도 개선 수요101

1. 제도 개선 수요 분석 개요	101
2. 기존 법령 위반 현황 분석	102
1) 심층조사 대상 가로에서의 법령 위반 현황	102
2) 법령 위반 유형	118
3) 법령 위반 특성	120
3. 관련 사회적 논의 : 언론보도 내용 분석	122
1) 언론보도 내용 분석 개요	122
2) 언론보도 주요 내용	122
3) 언론 보도에 나타난 제도 개선 수요	126
4. 점포주·이용자·공무원 설문조사	127
1) 설문조사 개요	127
2) 상업가로변 이용자 설문 결과	131

3) 상업가로변 점포주 설문 결과	138
4) 담당 공무원 설문 결과	143
5. 소결	149

제6장 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 제도 개선 방안 151

1. 국외 상업가로 관련 정책 동향	151
1) 상업가로를 지역 활성화 요인으로 인식하고 도시계획 차원에서 관리	151
2) 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 제도 마련	153
3) 상업가로 고유의 특성을 고려한 구역 지정, 다양한 주체간 합의에 기반한 지침 수립 ..	157
2. 제도 개선 기본방향	159
1) 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 규제 합리화	159
2) 장소 특성을 고려하여 적용할 수 있도록 구역 지정 절차 마련	160
3) 사회적 합의 형성을 위해 제도 적용 과정에서 형평성과 절차적 정당성 확보	160
3. 제도 개선안	162
1) 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 합리적 이용을 위한 법제도 개선 방향	162
2) 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 법령 개정(안)	163
3) 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 규칙(안)	166

제7장 결 론169

1. 연구 성과	169
2. 연구 한계 및 향후 과제	173

참고문헌175

Summary181

부록1. 일반주거지역 내 상업가로변 건축물 현황183

부록2. 상업가로변 건축물 저층부 및 전면외부공간 활용 설문조사서261

표차례

[표 1-1] 선행연구에서의 관련 용어 정의	6
[표 1-2] 주요 선행연구 및 본 연구와의 차별성	12
[표 3-1] 실태조사 대상지 개요	25
[표 3-2] 7개 지역 대표가로	25
[표 3-3] 지역별 일반현황조사 항목	27
[표 3-4] 대표 상업가로 심층조사 항목	27
[표 3-5] 상업화요인별 조사 대상지역의 대표 가로	28
[표 3-6] 서교합정(1) 잔다리로3안길 지상층 용도 현황	29
[표 3-7] 서교합정(1) 잔다리로3안길 지상층 공간구성 현황	30
[표 3-8] 서교합정(2) 양화로6길 지상층 용도 현황	31
[표 3-9] 서교합정(2) 양화로6길 지상층 공간구성 현황	32
[표 3-10] 논현(3, 4) 강남대로114,112길 지상층 용도 현황	33
[표 3-11] 논현(3, 4) 강남대로114,112길 지상층 공간구성 현황	34
[표 3-12] 성신여대(1) 보문로34길 지상층 용도 현황	35
[표 3-13] 성신여대(1) 보문로34길 지상층 공간구성 현황	36
[표 3-14] 성신여대(2) 동소문로22길 지상층 용도 현황	37
[표 3-15] 성신여대(2) 동소문로22길 지상층 공간구성 현황	38
[표 3-16] 망원(1) 망원로7길 지상층 용도 현황	39
[표 3-17] 망원(1) 망원로7길 지상층 공간구성 현황	40
[표 3-18] 실태조사 대상지역 가로별 용도변경 현황	41
[표 3-19] 실태조사 대상지역 가로별 설계변경 유무 현황	42
[표 3-20] 대지 내 전면-넓은 공지 : 식음공간	47

[표 3-21] 대지 내 전면-넓은 공지 : 진입로	48
[표 3-22] 대지 내 전면-건축선 후퇴부 : 홍보	49
[표 3-23] 대지 내 전면-건축선 후퇴부 : 매대	50
[표 3-24] 대지 내 전면-건축선 후퇴부 : 식음공간	51
[표 3-25] 대지 내 전면-건축선 후퇴부 : 진입로	52
[표 3-26] 대지 내-필로티 하부 : 식음공간	53
[표 3-27] 대지 내 측면 : 영업공간	54
[표 3-28] 보도 : 광고	55
[표 3-29] 보도 : 매대	56
[표 3-30] 보도 : 주차	57
[표 3-31] 도로 : 매대	58
[표 3-32] 도로 : 식음공간	59
[표 4-1] 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 일반규제 현황	66
[표 4-2] 상업가로변 건축물 전면공간 중 공공공간 관련 일반규제 현황	67
[표 4-3] 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 지구규제 현황	67
[표 4-4] 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 협정 현황	68
[표 4-5] 상업가로 관련 중앙정부·지자체 지원사업 현황	68
[표 4-6] 보행공간 관련 중앙정부·지자체 지원사업 현황	69
[표 4-7] 상업가로변 건축물 관련 적용 일반규제	71
[표 4-8] 상업가로변 건축물 저층부 시설 확보 관련 건축법 적용 규정	72
[표 4-9] 상업가로변 건축물 저층부 공지 확보 관련 건축법 적용 규정	73
[표 4-10] 상업가로변 건축물 저층부 관련 행위제한 규정	75
[표 4-11] 서울시 송파구 식품접객업의 옥외영업 시설기준	77
[표 4-12] 상업가로변 건축물 저층부 관련 건축물 용도에 따른 행위제한 규정	78
[표 4-13] 공공공간의 건축물 전면 공간 관련 적용 현황	80
[표 4-14] 미관지구 내에서의 건축물 저층부 공간 일반규정	85
[표 4-15] 경관협정 규정 내용에 의해 작성된 서울시 경관협정 추진 매뉴얼	87
[표 4-16] 상업가로변 건축물 관련 적용 일반규제와 지구규제 비교	88
[표 4-17] 상업가로변 건축물 저층부 관련 적용 일반규제와 지구규제 비교	88

[표 4-18] 미관지구 내 특별가로구역 규제 완화 내용	89
[표 4-19] 건축협정 규제 완화 내용	90
[표 4-20] 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 중앙정부·지자체 지원사업 현황	93
[표 4-21] 상업가로변 건축물 저층부에 지원하는 사업내용	95
[표 4-22] 상업가로변 보도·도로에 지원하는 사업내용	96
[표 5-1] 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 제도 개선 수요 분석 개요	101
[표 5-2] 건축물대장상 위반 행위 현황 개요	102
[표 5-3] 서교합정(1) 잔다리로3안길 건축물 법령 위반 현황	104
[표 5-4] 서교합정(2) 양화로6길 건축물 법령 위반 현황	105
[표 5-5] 서교합정(3) 독막로9길 건축물 법령 위반 현황	106
[표 5-6] 서교합정(4) 양화로12길 건축물 법령 위반 현황	107
[표 5-7] 신사가로수 압구정로12길 건축물 법령 위반 현황	108
[표 5-8] 논현(1) 학동로20길 건축물 법령 위반 현황	109
[표 5-9] 논현(2) 학동로2길 건축물 법령 위반 현황	110
[표 5-10] 논현(3, 4) 강남대로114,112길 건축물 법령 위반 현황	111
[표 5-11] 방배카페골목 방배중앙로 건축물 법령 위반 현황	112
[표 5-12] 성신여대(1) 보문로34길 건축물 법령 위반 현황	113
[표 5-13] 성신여대(2) 동소문로22길 건축물 법령 위반 현황	114
[표 5-14] 망원(1) 망원로7길 건축물 법령 위반 현황	115
[표 5-15] 망원(2) 망원로8길 건축물 법령 위반 현황	116
[표 5-16] 잠실새마을 석촌호수로12길 건축물 법령 위반 현황	117
[표 5-17] 옥외영업을 통한 상권활성화 관련 주요 언론보도	123
[표 5-18] 불법 옥외영업에 대한 민원 및 단속 관련 주요 언론보도	124
[표 5-19] 옥외영업 관련 제도 개선 요구 관련 주요 언론보도	125
[표 5-20] 설문조사 대상 지역 및 가로	127
[표 5-21] 상업가로 이용자 대상 설문조사 문항	128
[표 5-22] 상업가로변 점포주 대상 설문조사 문항	129
[표 5-23] 공무원 대상 설문조사 문항	130
[표 5-24] 상업가로 이용자의 방문 목적	131

[표 5-25] 상업가로 주 이용 시설	132
[표 5-26] 상업가로 주 방문 방법	132
[표 5-27] 상업가로 이용 영향요인	133
[표 5-28] 유사업종 상점 선택 시 전면외부공간 활용여부의 영향	134
[표 5-29] 전면외부공간이 가로환경에 미치는 영향	135
[표 5-30] 전면외부공간을 활용한 상점운영의 필요성	136
[표 5-31] 전면외부공간을 활용한 상점운영의 적법성	137
[표 5-32] 전면외부공간 영업용도 이용 여부	138
[표 5-33] 전면외부공간 활용 의사	139
[표 5-34] 전면외부공간 중 영업에 활용하고 싶은 공간	140
[표 5-35] 전면외부공간에 대한 관리 점검 및 필요 여부	143
[표 5-36] 전면외부공간을 활용한 영업 행위에 대한 민원, 갈등 경험	144
[표 5-37] 전면외부공간을 활용한 영업 행위에 제도 개선 필요성	145
[표 5-38] 전면외부공간을 활용한 영업행위에 필요한 제도	146
[표 5-39] 전면외부공간을 활용한 영업행위 제도 개선 방법	147
[표 5-40] 전면외부공간 활용한 상업가로에서 개선해야할 점	148
[표 6-1] 버지니아 하이랜드 근린상업지구(Neighborhood Commercial District) 규제항목	157
[표 6-2] 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 「건축법」 개정안	163
[표 6-3] 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 「도로법」 개정안	164
[표 6-4] 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 「식품위생법」 시행규칙 개정안	165

그림차례

[그림 1-1] 신사동 가로수길(좌)과 홍대앞 카페거리(서교 · 합정동)(우)	2
[그림 1-2] 마포구 망원로7길과 송파구 석촌호수로 12길 근린상업가로 현황	3
[그림 1-3] ‘건축물 저층부 및 전면공간’의 공간적 범위	6
[그림 2-1] 방이동 백제고분로48길(방이시장,좌)과 신사동 가로수길(우)	18
[그림 3-1] 용도지역별 허용 용도 관련 법령 체계(서울시)	22
[그림 3-2] 상업가로변 건축물 현황조사 대상지 위치	24
[그림 3-3] 입간판 설치 사례	43
[그림 3-4] 매대 설치 사례	44
[그림 3-5] 테이블 설치 사례	44
[그림 3-6] 계단 설치 사례	45
[그림 3-7] 주차 관련 사례	45
[그림 3-8] 가로와의 접면공간 이용 현황	46
[그림 3-9] 상업가로 저층부 공간의 상업적 점용 현황	60
[그림 3-10] 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 통합적 이용 현황	61
[그림 4-1] 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 범위	64
[그림 4-2] 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 일반규제 현황	65
[그림 4-3] 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 건축제한 · 건폐율 · 용적률 적용 규정	70
[그림 4-4] 건축물 개발밀도 · 형태제한에 따른 대지 안의 공지와 상관관계	70
[그림 4-5] 건축물 저층부 내 · 외부공간 구획에 영향을 주는 관련 법령 체계	71
[그림 4-6] 건축물 저층부 공지 확보 관련 건축법 적용 규정	73
[그림 4-7] 피난에 지장을 주는 행위에 대한 규정	75
[그림 4-8] 「소방시설법」에서의 건축물 규모 · 용도에 따라 적용되는 피난 · 안전 규제	76

[그림 4-9] 「다중이용업소법」에서의 건축물 규모·용도에 따라 적용되는 피난·안전 규제	76
[그림 4-10] 「옥외광고물 등 관리법」에서의 건축물 저층부 용도에 따라 적용되는 광고 규제	78
[그림 4-11] 「식품위생법」에서의 건축물 저층부 용도에 따라 적용되는 식품영업허가 등 규제	78
[그림 4-12] 건축물 저층부 용도에 따라 적용되는 광고·식품영업허가 등 규제	79
[그림 4-13] 「장애인·노인·임산부 등의 편의 증진 보장에 관한 법률」 상업가로변 보도·도로에 적용되는 규제	80
[그림 4-14] 「교통약자의 이동편의 증진법」 상업가로변 보도·도로에 적용되는 규제	81
[그림 4-15] 「교통약자의 이동편의 증진법」에 의한 보행우선구역 지정 절차	81
[그림 4-16] 「보행안전 및 편의증진에 관한 법률」에서의 상업가로변 보도·도로에 적용되는 규제	81
[그림 4-17] 「주차장법」에서의 상업가로변 보도·도로에 적용되는 규제	82
[그림 4-18] 「도로법」에서의 상업가로변 보도·도로에 적용되는 규제	83
[그림 4-19] 상업가로변 건축물 보도·도로 관련 행위제한 규정	84
[그림 4-20] 건축물 저층부 및 전면공간에 적용되는 지구단위계획 수립내용	85
[그림 4-21] 건축물 저층부 및 전면공간에 적용되는 건축협정 체결내용	86
[그림 4-22] 건축물 저층부 및 전면공간에 적용되는 경관협정 체결내용	87
[그림 4-23] 도시활력증진지역 개발사업의 기능 및 유형별 사업내용	91
[그림 4-24] 시장 및 상점가 지원사업의 기능 및 유형별 사업내용	92
[그림 4-25] 도시활력증진사업 유형별 사업비 집행 현황	94
[그림 5-1] 실태조사 대상가로 법령 위반 건수 비율	103
[그림 5-2] 주차장 무단 용도 변경 사례	118
[그림 5-3] 대지내 북측 공지에 무단으로 증축한 사례	119
[그림 5-4] 상점 접근을 위한 옥외계단 설치 사례	120
[그림 5-5] 상업가로 방문 목적	131
[그림 5-6] 상업가로 이용 영향요인	133
[그림 5-7] 유사업종 상점 선택 시 전면외부공간 활용여부의 영향	134
[그림 5-8] 전면외부공간이 가로환경에 미치는 영향	135
[그림 5-9] 전면공간을 활용한 상점 운영 필요성	136
[그림 5-10] 전면외부공간을 활용한 상점운영의 적법성	137
[그림 5-11] 전면외부공간 영업용도 이용 여부	138

[그림 5-12] 전면외부공간 활용 의사	139
[그림 5-13] 전면외부공간 중 영업에 활용하고 싶은 공간	140
[그림 5-14] 전면외부공간을 활용한 영업 행위에 대한 적법여부	141
[그림 5-15] 전면외부공간을 활용한 영업 행위 제도 개선 필요성	141
[그림 5-16] 전면외부공간을 활용한 제도개선 방법	142
[그림 5-17] 전면공간 유지관리 책임 주체	142
[그림 5-18] 전면외부공간에 대한 관리 점검 및 필요 여부	143
[그림 5-19] 전면외부공간을 활용한 영업 행위에 대한 민원, 갈등 경험	144
[그림 5-20] 전면외부공간을 활용한 영업 행위에 대한 제도 개선 필요성	145
[그림 5-21] 전면외부공간을 활용한 영업행위에 필요한 제도	146
[그림 5-22] 전면외부공간을 활용한 영업행위 제도 개선 방법	147
[그림 5-23] 전면외부공간 활용한 상업가로에서 개선해야할 점	148
[그림 6-1] 파리시의 ‘매대 및 테라스 설치 규정’ (좌)과 관련 가이드라인(우)	156
[그림 6-2] 스위스 제네바시(좌)와 프랑스 리옹시(우)에서의 주차구획 영업공간 활용 사례	156

제1장 서론

1. 연구 배경
2. 연구 목적
3. 연구 방법 및 연구 범위
4. 선행연구 현황 및 본 연구와의 차별성

1. 연구 배경

□ 주거·상업 등 다양한 용도의 소규모 건축물이 혼재된 일반주거지역

전용·일반·준주거지역의 세부 구분에 따라 차이는 있으나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역상 주거지역에는 단독·공동주택 등 주거시설뿐 아니라 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설 등 다양한 용도 건축물의 입지가 허용된다¹⁾. 전용주거지역에서는 주거 외에 연면적 1,000㎡ 미만의 소규모 근린생활·문화집회·종교·학교시설의 입지만 허용되기 때문에 주거 비율이 상대적으로 높게 나타나는 반면, 일반주거지역과 준주거지역에서는 「건축법」에서 규정하는 28개 용도²⁾ 중 분뇨 및 쓰레기처리시설, 묘지관련시설 등 일부를 제외한 대부분 용도 시설이 입지할 수 있기 때문에 다양한 용도 혼재가 일어난다.

주로 간선도로변에 지정되어 상업 및 업무지역으로 변화하는 경향을 보이는 준주거지역과 달리 일반주거지역은 주거지역과 그 외 기능이 다양한 양상으로 혼재된다. 일반주거지역은 도시화지역(용도지역상 주거, 상업, 공업지역) 중 가장 높은 비율을 차지하는

1) 주거지역별 입지가 허용되는 용도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표 2~7(용도지역별 허용 용도)에 규정되어 있음. 부록 1. 참조.

2) 「건축법 시행령」 제3조의4(용도별 건축물의 종류) 및 별표1에서 규정

데³⁾, 특히 소규모 필지가 연속된 도시구조를 갖는 지역에서는 용도 혼재가 자연스럽게 이루어져서 거주기능뿐 아니라 교육, 상업, 여가 등 다양한 활동이 복합적으로 이루어진다.

□ 일반주거지역 중 일부 가로는 상업화되어 도시·지구 차원에서 중요한 상업지역으로 변화
토지구획정리사업, 택지개발사업, 일단의 주택지 조성사업 등에 따라 조성된 일반주거지역은 소규모 필지로 이루어져 있는 경우가 많은데, 일부 지역은 인근 대규모 시설, 지하철역 입지(역세권) 등 외부적 요인이나 주거지역을 서비스하는 근린생활시설들의 입지(주거지역 내부) 등 내부적 요인에 따라 상업화된다.

상업화지역 중 일부는 도시 또는 지구 차원에서 유동 인구를 유입시키는 매력적인 (attractive) 중요 상업지역이 된다⁴⁾. 용도지역상 일반주거지역에 속하지만 지역 명소로 자리매김한 신사동 가로수길, 압구정동 로데오거리, 홍대앞 카페거리, 이태원 경리단길 등이 그 대표적인 사례이다.



[그림 1-1] 신사동 가로수길(좌)과 홍대앞 카페거리(서교·합정동)(우)

“그 거리, 참 매력 있어! 상수동 문화거리에 가다”

진정 도시를 걷게 만드는 것은 거리의 상점이다. (중략) 상점은 거리의 활력일 뿐 아니라 밤거리를 밝히는 가로등이며 보안등이다. 보행자들에게 볼거리와 잔재미를 끊임없이 제공하는 거대한 갤러리이기도 하다. 6호선 전철 상수역 4번 출구부터 골목골목 이어지는 거리는 그런 걷고 싶은 도시의 거리로서 손색이 없다.(중략) 덕분에 외지인과 지역 주민들이 함께 상수동 문화거리의 주인이 되고 있다. 동네 주민들이 거리 곳곳에서 자연스레 어울리는 모습이 홍대, 삼청동, 신사동 등의 거리와 가장 큰 차이점인 듯싶다.

- 김종성 시민리포터, 서울시 온라인뉴스 서울 톡톡, 2013.01.24, 출처 : <http://inews.seoul.go.kr/>

3) 통계청 국가통계포털(kosis), “도시계획현황 : 용도지역(시도별)” 통계에 따르면 2013년 기준 용도지역상 일반주거지역은 전국 도시화지역의 58.7%, 서울의 경우 도시화지역의 80.6%를 차지한다.

4) 파리시에서는 상업가로를 시장가로(식료품 위주), 도시 차원에서 매력도를 갖는 가로, 인접 구 차원에서 매력도를 갖는 가로, 지구 중심 가로로 구분한다.

2 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 제도 개선 연구

주거시설의 비율이 상대적으로 높게 나타나는 지역에서도 블록 내부에 근린생활시설들이 밀집하면서 상업가로는 형성되고 점차 지구 차원에서 중요한 상업지역이 되는데, 주거지역 내부에 위치하는 시장가로, 세탁소·슈퍼마켓·미용실 등이 입지하는 생활가로는 그 사례이다.



[그림 1-2] 마포구 망원로7길과 송파구 석촌호수로 12길 근린상업가로 현황
출처 : 시장경영진흥원 전통시장 통통 <http://www.sijangtong.or.kr/>

□ 상업용도 건축물은 고유의 계획적 특성을 갖게 되며, 가로 및 지역 활성화에 기여

상업용도 건축물은 판매·전시·식음 공간 등 세부 용도별 필요에 따라 고유의 계획적 특성을 갖는데, 대체적으로 대지와 면한 가로를 향해 개방적인 성격을 가지며 접근성을 극대화하기 위해 다양한 출입 유도 장치들이 설치된다. 가로 이용자들은 이들 공간에서 매매, 관람, 휴식 행위를 하게 되며, 가로에서의 빈번한 상업 행위는 지역 전체의 활성화에 기여하게 된다.

Jacobs(2010;173)는 도시를 위한 효과적인 물리적 계획의 첫 번째 조건으로 ‘활기차고 흥미로운 거리를 조성해야 한다.’고 주장하면서 다양한 용도가 효율적으로 혼재된 ‘근린가로’와 가로는 형성하는 ‘동네’의 중요성을 강조하였다.

“도시의 거리가 거리의 공중 생활의 연속성을 촉진할 만큼 충분히 빈번한 상업과 전반적인 활기, 관심을 누릴 때, 거리의 자치를 훌륭하게 유지할 수 있다. (중략) 확실히 우리의 도시에는 도시 생활에 맞게 만들어진 충분한 거리가 부족하다.”

— Jacobs(2010), 「미국 대도시의 죽음과 삶」, 유강은 역, p.173.

□ 상업가로변 건축물에서 현행 도시계획 및 건축제도와 상충으로 다양한 위법 사례 발생

주거지역 상업화는 처음부터 근린생활시설로 계획되거나 주거 용도로 계획된 건축물 중 일부 공간의 용도를 변경하는 방식으로 이루어지는데, 현실적인 요구를 반영하여 가로와의 접면부를 최대화하고 접근성을 높이는 과정에서 불법 증축, 대지 내 공지의 불법 전용, 공공공간의 불법 점용 등 다양한 위법 사례가 발생한다.

점포주들은 단속에 대비하기 위해 건축물 전면부의 판매 공간이나 출입부를 패널, 샤시 등 철거가 용이한 임시 재료로 설치하는 경향이 나타나며, 이는 가로환경의 질적 수준을 악화시키는 요인이 된다. 위반 행위에 대한 단속이 이루어질 경우 점포주와 이용자의 반발에 부딪치는 경우가 많을 뿐 아니라, 공간 이용에 대한 요구가 계속되기 때문에 조치 후 재증축이 이루어져 여러 차례에 걸쳐 단속과 위반, 재적발이 반복되기도 한다.

옥외영업에 따른 도로 무단점용도 고질적인 문제다. 옥외영업 중인 상점에서 마련한 식탁과 의자 대부분이 인도와 일부 도로까지 점령하면서 시민들의 통행을 방해하고 있고 인도와 도로 위에 설치된 입간판 등도 적지 않다. 상인들은 매출을 이유로 들며 이같은 행위가 어쩔 수 없다는 입장이다.(중략) 00구 관계자는 “최초 옥외영업 적발시 계도를 벌이기 때문에 재적발시 업주들의 불만은 적지만 오히려 손님들의 반발이 커 단속에 어려운 점도 있다.”

- “청주 산남동 법조타운 옥외영업·도로점용 등 불법 만연”, 뉴스원, 2014.07.06 기사 참조

□ 상업가로변 건축물의 계획적 특성을 고려한 제도 개선 필요

용도지역상 일반주거지역임에도 불구하고 상업 기능이 정착된 지역에 대해서는 상업 용도 건축물 계획시 요구되는 현실적인 문제에 대응하고 이용자들의 편의를 도모할 수 있도록 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 제도 개선이 필요한 시점이다.

2. 연구 목적

□ 일반주거지역 내 상업가로변 건축물의 계획적 특성 검토

연구의 첫 번째 목적은 일반주거지역 내 상업화 지역 중 도시 및 지구 차원에서 중요성을 갖는 지역의 가로를 대상으로 현황 조사와 관련 주체 면담 조사를 통해 상업가로변 건축물의 계획적 특성을 도출하는 것이다.

□ 상업가로변 건축물에 적용되는 제도 문제점 도출

두 번째 목적은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」, 「도로법」 등 상업가로변 건축물에 적용되는 제도를 파악하고 적용 과정에서 나타나는 문제점을 분석하여 현행 제도의 한계를 파악하고 개선방향을 도출하는 것이다.

□ 상업가로변 건축물 전면공간의 합리적 이용을 위한 제도 개선 방안

마지막으로 상업가로변 건축물의 계획과 수요자들의 공간 이용 과정에서 나타나는 제도의 문제점에 대한 개선안을 제시하고자 하며, 궁극적으로는 상업가로에서 공공영역과 사적영역, 건축물과 공지 사이의 통합적이고 연속적인 이용을 가능하게 하는 제도를 제안하고자 한다.

3. 연구 방법 및 연구 범위

1) 연구 방법

□ 문헌 검토

- 선행연구와 관련 이론 검토, 관련 제도 현황 조사

□ 상업가로변 건축물 계획적 특성 조사 및 분석

- 공부 조사(건축물대장)와 도상 분석, 현장 조사, 웹페이지를 활용한 사진 분석

□ 상업가로변 건축물에 적용되는 법제도 조사 및 분석

- 법령자료, 보도자료 등 관련 문헌 조사, 제도·사업 적용 지역 현장 조사, 관련 주체 면담, 해외 사례 조사(관련 기관 방문 및 면담, 자료 심층 조사)

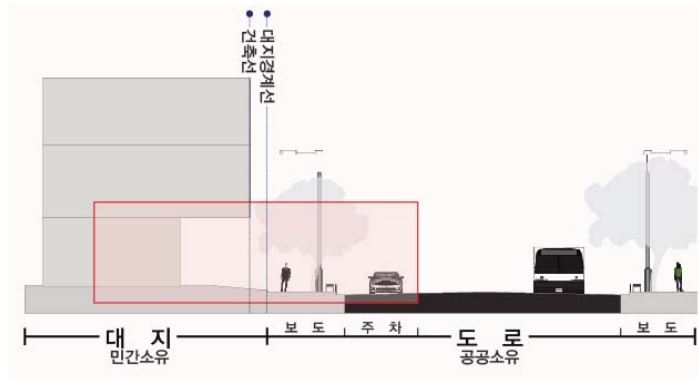
□ 관련 주체 설문조사 및 심층 인터뷰

- 상인, 협업체, 이용자, 전문가 및 공무원 의견 수렴
- 현행 제도의 문제점, 제도 개선 방안의 실효성에 대한 의견 수렴

2) 연구 범위

□ ‘건축물 저층부 및 전면공간’의 공간적 범위

본 연구에서 ‘건축물 저층부 및 전면공간’은 건축물 저층부와 대지내공지(공개공지, 건축선 후퇴부 포함), 도로(보도 포함)와의 연계 공간까지 포함하는 포괄적인 개념이다.



[그림 1-3] ‘건축물 저층부 및 전면공간’의 공간적 범위

선행연구에서의 ‘전면공간’ 개념이 건축물 입면과 대지경계선 내부의 전면공지까지를 포함하는 것에 반해, 본 연구에서는 사적 용도로 사용되는 공공공간까지 포함한다.

[표 1-1] 선행연구에서의 관련 용어 정의

용어	정의	연구자	출처
전면공간	<ul style="list-style-type: none"> · 건축법(1991년)에 의해 확보된 공개공지와 지구단위계획(2000년)에 의해 확보된 공개공지, 전면공지, 공공보행통로, 쌈지형/침상형 공지 · 건물 내 저층부(1층)와 법적 공개공지는 아니지만 공개공지 기능을 하는 공지로 공개공지 제도가 도입되기 이전의 대지 내 조경으로 확보된 소공원 · 건축법상 미관지구 제도 및 지구단위계획에 따라 지정된 건축한계선에 의해 확보된 건축선 후퇴선 	김도년 (2011)	「가로활성화를 위한 보도공간의 민간활용방안」, 서울시정개발연구원

용어	정의	연구자	출처
건축선후퇴에 의한 전면공지	· 건축선이나 벽면선 등의 지정에 의해 가로변에 생겨난 선형 공지로서 전면도로의 경계선과 건축물 외벽 사이의 대지내 공지 중 공개공지로 조성되지 않은 대지내 공지	김지엽 외 2인 (2010)	“건축선후퇴에 의한 전면공지의 법적 한계와 개선 방향”, 대한건축학회
준공공공간	· 가로 보행환경의 흐름을 결정하고 유도하는 측면에서 가로와 연계된 물리적 공간구조를 가지는 가로-건물 간 인터페이스인 건물전면공간	여혜진 외 2인 (2009)	「도시 준공공공간의 보행활성화 방안」, 서울시정개발연구원

□ 연구 대상 지역의 공간적 범위

본 연구에서는 주거지역 조성 방법 중 가장 높은 비율을 차지하는, 토지구획정리사업으로 조성된 지역 중 용도지역상 일반주거지역으로 지정된 격자형 도시구조의 블록을 대상으로 조사를 진행한다. 일반주거지역의 상업화 요인은 문화적 요인, 업무지역의 배후, 대학가 주변, 주거지역의 생활서비스 제공(시장) 등 다양하게 나타나는 바, 본 연구에서는 상업화 요인별로 대표 지역을 선정한 후, 이들 지역 중 상업화되어 도시 및 지구 차원에서 매력도와 중요도를 갖는 가로를 선정하였다.

4. 선행연구 현황 및 본 연구와의 차별성

1) 선행연구 현황

상업가로 관련 선행연구는 기성시가지(도심부) 상업가로 활성화 관련 연구가 주를 이루며, 주거지역 내 상업화 관련 선행연구에서는 비주거시설을 주거환경을 침해하는 요인으로 인식하여 적절한 용도 규제 방안을 모색하는 연구가 주로 수행되었다.

주거지역 내에서 공동체 중심 공간으로서 ‘생활가로’를 인식하고 계획 방향과 관리 방안을 제시한 연구는 대부분 공동주택 단지 내에 계획되는 생활가로를 대상으로 이루어져 왔다. 기성주거지 내 상업가로 정비 관련 연구는 주로 등록 시장을 대상으로 한 ‘시장 정비사업’을 중심으로 진행되었다.

□ 기성시가지(도심) 상업가로 활성화 관련 연구

기성시가지 상업가로 활성화와 관련된 연구는 중심시가지의 쇠퇴로 인한 상주인구의 감소, 주거환경의 악화, 도심부의 활력 저하 등의 도시문제를 해결하기 위한 방안으로 쇠퇴 지역의 상업가로 현황을 분석한 계획적 측면의 상업가로 활성화 방안을 제시한 연구들이 주를 이룬다.

차호철 외(2010)⁵⁾는 물리적 요소에 따른 상권 쇠퇴 원인을 분석하기 위해 제주도 구도심의 토지이용실태, 건축물 현황, 상업시설 현황, 기반시설 정비현황을 분석하여 구도심 상권의 세부별 쇠퇴 원인과 그에 따른 활성화 방안을 제안하였다. 은지순(2013)⁶⁾은 도심 속 상업가로의 물리적 환경 퇴보를 상업가로 쇠퇴의 원인으로 지적하고 상업가로 개별 건축물의 공개공지 활용에 대한 분석·평가 기준을 설정하는 공공적 접근방식의 활성화 방안을 도출하였다. 이선규 외(2001)⁷⁾는 기성시가지 상업가로의 환경을 악화시키는 요인을 옥외광고물의 정비 및 관리의 문제에 있다고 판단하여 상업가로의 건물과 옥외광고물의 관계 및 설치 현황을 분석하여 상업가로 환경 특성에 맞는 정비방법을 제시하였다.

5) 차호철·박철민 (2010), “구도심 쇠퇴상권 활성화 방안에 관한 연구 : 제주도 일도1동 신흥로와 칠성로 인근 블록을 중심으로”, 『한국도시설계학회지』, v.11 n.(1), pp.59-32.

6) 은지순(2013), 「도심 속 상업가로 내 개별건축물 공개공지의 공공적 활용에 관한 연구」, 한양대 석사학위논문

7) 이선규·문정희 (2001), “기성시가지내 상업가로의 환경개선을 위한 연구 : 건물과 옥외광고물의 관계를 중심으로”, 『한국지역개발학회지』 v.13 n.(2), pp.183-198.

한편, 기성시가지 활성화를 위해 상업가로 활성화 관련 제도 및 사업이 시행됨에 따라 물리적 요소 중심의 정비, 관 주도 및 행정주도의 추진체계 등의 문제점을 분석하고 제도적 측면의 개선방안을 모색하는 연구들도 다수 수행되었다.

권대환 외(2006)⁸⁾ 기반시설정비 등의 시장활성화 사업이 추진된 전주시 걷고 싶은 거리를 대상으로 공시지가 변화추이, 업종분포 및 업종변화 특성 분석, 상점주들을 대상으로 한 설문조사를 통해 상가활성화 정책의 효과를 분석하고 이를 바탕으로 민·관 협의체 구성, 민간부분의 활동 지원 등 공공적 차원의 개선방안과 인센티브 제도를 활용한 지구단위계획 활용방안을 제안하였다. 우현주 외(2012)⁹⁾는 관 주도적 시행방식이 거주민의 입장에서 시급하게 요구되는 환경개선 사항을 효과적으로 반영하지 못하는 문제점을 개선하기 위해 도입된 주민협정 가이드라인의 개선방안을 검토하였다. 기성시가지 상업가로를 대상으로 체결된 주민협정 사례를 검토하고 한국과 일본의 주민협정 가이드라인의 구성체계 및 세부 규정항목의 특성을 비교하여 향후 상업가로 정비 및 활성화 계획의 시사점을 도출하였다. 이선규(2002)¹⁰⁾는 주로 민간부분의 개발에만 의존하여 지역 환경을 개선하고 정비하려는 지구단위계획 운영방안의 문제점을 지적하고, 지구단위계획수법을 활용하는데 있어 관련 정책사업의 연계를 통한 단계별 집행계획의 수행 등 지구단위계획의 실현성을 높이는 방안을 제안하였다.

□ 주거지역 내 상업화 관련 연구

주거지역 내 상업화 관련 연구는 무분별한 비주거용도의 확산에 따른 주거지역 내 상업화 현상으로 인해 거주환경에 악영향을 미치는 요인을 파악하고 주거환경 침해 문제 개선을 위한 연구가 주로 이루어졌다.

이희정(2003)¹¹⁾은 주거생활에 바람직하지 못한 용도의 과도한 입지로 인한 용도혼재 현상을 파악하기 위해 개별 용도가 주거환경에 미치는 영향을 분석하고 주거환경 침해용도의 입지실태를 파악하여 일반주거지역에서의 향후 주거환경 확보를 위한 주거지역 세부

8) 권대환·윤은호·채병선 (2006), “중심시가지 상가활성화 방안에 관한 연구 : 전주시 고사동 “걷고싶은거리”를 중심으로”, 『한국도시계획학회지』, v.7 n.(1), pp.5-22.

9) 우현주·김상화·김주현·이정호(2012), “기성시가지 상업가로 환경개선을 위한 주민협정 가이드라인 보완방안에 관한 연구”, 『한국주거환경학회 논문집 <주거환경>』, v.10 n.(1), pp.145-168.

10) 이선규(2002), 「기성시가지내 상업가로의 환경개선을 위한 지구단위계획수법 연구」, 한양대학교 박사학위 논문

11) 이희정(2003), “서울시 일반주거지역 용도분포 특성연구 : 일반주거지역 세분화예의 시사점을 중심으로”, 『국토계획』 v.38 n.(2), pp.49-64.

기준으로 활용할 수 있는 용도분포 특성 측면에서의 시사점을 제시하였다. 윤용석 외(2011)¹²⁾는 일반주거지역 내 상업화 확산 현상이 위법 건축물을 조장하는 등의 사회적 갈등문제를 양산하는 원인으로 인식하고 제2종 일반주거지역 내 형성된 주요 상권을 연구대상지로 선정하여 상업화 수치를 도출함에 따라 일반주거지역 내 상업화의 특성을 분석하였다. 채병선 외(2001)¹³⁾은 주거지역 내 비주거시설의 혼재를 방지하기 위하여 택지개발사업에 의해 조성된 삼천지구, 효자지구를 대상으로 도로의 기능, 도로수, 폭원 등의 특성에 따른 비주거시설의 입지특성 및 변화추이를 고찰하였다.

□ 주거지역 내 상업가로 및 생활가로 관련 연구

주거지역 내 상업가로 연구는 전통시장을 대상으로 한 활성화 및 재생방안에 대한 연구, 즉 전통시장의 물리적 환경 개선방안 및 시장 활성화를 위한 정비사업에 관한 연구가 주를 이룬다.

이창호 외(2008)¹⁴⁾는 시장정비사업의 사업성만을 고려한 국지적이고 일률적인 개발방식은 상권회복에 큰 영향을 미치지 못한다고 지적하고 일본 시장정비사업 사례를 통해 도심 전체적인 활성화 차원에서의 시장정비를 위한 접근방식과 지역 특성에 맞는 지속적인 시장정비사업의 추진 방향을 제안하였다. 이상준 외(2009)¹⁵⁾는 전통시장의 유희공간을 활용하여 시설환경개선 사업의 효율을 향상시키고 시장 내 건축물, 가로, 광장의 점, 선, 면적 접근을 통한 공간적 활성화 방안을 제시하였다.

생활가로 관련 연구는 공동주택 단지에 조성된 생활가로 연구에 초점이 맞춰져 있었다. 대규모 개발방식으로 인한 공동주택 단지 생활가로의 커뮤니티 약화, 단지간의 상호연계성을 개선하기 위한 생활가로 활성화 방안에 대한 연구가 이루어졌다.

김성일 외(2008)¹⁶⁾은 공동주택단지 내 조성된 생활가로의 활성화를 위한 방안으로

12) 윤용석·양우현 (2011), “도시거점 내 제2종 일반주거지역 상업화 확산과 원인 분석”, 「한국주거학회 학술발표대회 논문집」, v.1, pp.147-153.

13) 채병선·윤정란 (2001), “택지개발사업지구의 비주거시설 입지특성분석을 통한 주거환경개선에 관한 연구”, 「국토계획」, v.36 n.(4), pp.167-182.

14) 이창호·서수정·박희윤(2008), “시장정비사업 활성화 방안에 관한 연구 : 한일 시장정비사례를 중심으로”, 「한국도시설계학회지」, v.9, n(3), pp.91-104.

15) 이상준·한상욱·이정수(2009), “유희공간 활용을 통한 전통시장 정비사업 활성화 방안 : 태안 전통시장 사례를 중심으로”, 「한국도시설계학회지」, v.10 n(2), pp.125-138.

16) 김성일·박진아·구자훈 (2008), “공동주택 생활가로의 활동특성 분석을 통한 개선방안 연구”, 「한국도시설계학회지」, v.9 n.(2), pp.23-40.

생활가로의 주·야간 활동특성에 따른 거주환경 분석하여 생활가로 계획을 위한 시사점을 도출하였다. 정동섭(2010)¹⁷⁾은 단지계획적 측면에서 공동주택단지 내 보행가로는 커뮤니티 활동의 중심 공간으로서 커뮤니티 시설과의 연계성이 부족함을 문제점으로 인식하고 공간위계에 따라 생활가로는 커뮤니티 시설을 연계시키기 위한 생활가로 계획특성을 분석하고 생활가로 계획기준을 지구단위계획 지침에 반영하는 등의 개선방안을 제안하였다. 권혁삼 외(2008)¹⁸⁾는 국내 주거지의 개발규모가 확대되면서 적용된 생활권 개념의 시대별 변화특성을 파악하고 공동주택단지 내 생활권 계획 특성을 분석하여 유기적인 생활권 구성하기 위한 향후 주거지 계획의 공간구성을 제시하였다.

□ 건축물 전면공간 관련 연구

민간이 소유한 대지 내의 건축물 전면공간을 공공적 성격을 갖는 준공공공간으로 인식하고 공공성을 높일 수 있는 방안을 모색한 연구가 주로 수행되었으며, 공공부지의 민간 활용에 관한 연구는 노천 카페 문제에 초점을 맞춰 진행되었다.

여혜진 외(2009)¹⁹⁾는 전면공간관련 제도가 인센티브를 확보하기 위한 수단으로 전략하거나 가로의 특성과 무관하게 일률적으로 적용되는 문제를 인식하고 국내외 현황 및 법제도를 고찰하여 가로와 건물전면공간이 통합적인 보행환경으로 작동하도록 하는 준공공공간 조성·관리의 기본방향 및 관련 법제도의 개선방향을 제시하였다. 김도년(2011)²⁰⁾은 상업가로는 노천카페가 관련제도 및 법 기준과 상충하는 문제를 개선하기 위해 주요 상업가로 이용실태와 국외의 제도를 살펴보고 공공성을 훼손하지 않는 범위 내에서 점포 앞 공공부지의 활용 원칙과 운영기준 마련을 위한 기본 방향을 제시하였다. 이성창(2012)²¹⁾은 옥외영업 허용구역 선정, 공간이용기준 마련을 위해 옥외영업가로 이용실태, 법제도, 해외사례를 통해 공적목적을 훼손하지 않는 범위에서 건물전면공간 활용타당성을 검토하고 보행환경을 저해하지 않으면서 가로활성화에 기여할 수 있도록 옥외영업 허용 대상지 선정기준과 공간이용 가이드라인 수립지침을 제시하였다.

17) 정동섭(2010), “공간위계를 고려한 공동주택의 단지규모별 생활가로의 계획특성 연구”, 대한건축학회논문집 계획계, v.26 n.(4), pp.243-252.

18) 권혁삼·배혜선·정화진(2008), “국내 주거지 계획의 생활권 공간구성 변화에 관한 연구”, 「한국도시계획학회지」, v.9 n.(4), pp.39-60.

19) 여혜진·임희자·맹다미(2009), 「도시 준공공공간의 보행활성화 방안 : 건물전면공간을 중심으로」, 서울시정개발연구원

20) 김도년(2011), 「가로활성화를 위한 보도공간의 민간 활용방안」, 서울시정개발연구원

21) 이성창·박현찬(2012), 「건물전면 옥외영업 가이드라인 수립 연구」, 서울연구원

이상묵 외(2009)²²⁾는 도시공공환경의 질적 향상과 공공성 확보를 위한 계획요소로써 건물전면공간의 개념 및 범위를 확대하여 규정하고 국내외 사례조사 및 비교분석을 통해 건물전면공간의 계획 및 조성, 관리방향의 시사점을 제시하였다. 김지엽 외(2010)²³⁾는 가로의 공공공간으로서 중요한 요소인 건축선후퇴에 의한 전면공지가 사적용도로 활용되거나 본래 기능으로 활용되지 못하는 문제를 인식하고 법적인 의미와 한계를 우리나라의 계획제한과 손실보상에 관한 법적 이론검토를 통해 분석하고 문제점과 개선방향을 도출하였다.

2) 선행연구와의 차별성

본 연구의 선행 연구는 기성시까지 상업가로 활성화, 시장정비사업, 재래시장 활성화 관련 연구들이 있으나, 도심에 위치한 주요 상업가로 또는 재래(전통)시장을 주요 공간적 범위로 하고 있으며 일반주거지역 내에 형성되는 상업가로를 대상으로 한 연구는 부족했다. 본 연구는 주거지역 내 상업가로를 연구 대상으로 한다는 점에서 선행연구들과 차별성을 가지며, 상업가로변 건축물에 대한 현황 진단을 바탕으로 선행연구들에서 제시된 다양한 상업가로 활성화 방안의 제도화 가능성을 검증하여 상업가로를 활성화하고 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 실효성 있는 제도 지원 방안을 제시하는 것을 목적으로 한다.

[표 1-2] 주요 선행연구 및 본 연구와의 차별성

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구개요	연구방법	주요 연구내용
주요 선행 연구	1 -상업가로 활성화를 위한 도시설계 방안 연구 -연구자(년도) : 오성훈·진현영(2012) -목적 : 상업가로의 물리적 특성 검토(건축물과 가로의 관계를 중심으로), 기존 상업가로 설계 재고, 상업가로 활성화를 위한 지침 제시	-기존 문헌의 검토 -상업가로에 대한 가로와 건축물 연결공간 조사 및 분석 -상업가로의 데크 및 테라스에 대한 법제도 및 분석 -분석 결과를 기반으로 공간 개선방향 제시	-상업가로 관련 문헌연구 -상업가로의 가로와 건축물 공간특성 측정 및 분석 -공간특성의 종합적 분석 -상업가로 활성화를 위한 도시설계 지침 제시

22) 이상묵·김도년(2009), “도시공공환경의 계획요소로써 건물전면공간에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집 계획계」, v.25 n.(8), pp.123-134.

23) 김지엽·배웅규·한지형(2010), “건축선후퇴에 의한 전면공지의 법적 한계와 개선 방향”, 「대한건축학회논문집 계획계」, v.26 n.(11), pp.283-292.

구 분		선행연구와의 차별성		
		연구개요	연구방법	주요 연구내용
과제1	2	-근린생활환경 향상을 위한 건축물 규제 개선 기본방향 연구 -연구자(년도) : 임유경·임강륜(2012) -목적 : 근린생활지역의 건축·도시환경 문제의 복합성에 대한 이해, 근린생활환경 조성 관련 현행 법제도의 가능성과 한계 도출, 근린생활환경 향상을 위한 건축물 규제 개선 기본방향 제시	-문헌 조사 -실태조사 : 공부조사, GIS분석, 현장조사, mapping -법제도 조사 -공무원 자문 및 전문가 워크숍	-이론 검토 : 근린생활환경 결정 요인으로서의 건축물 규제 -이면도로변 근린생활환경에 대한 법제적 해석 -근린생활환경 조성 관련 건축물 규제 현황 및 적용 사례 분석 -근린생활환경 향상을 위한 건축 규제 국외사례 검토 -근린생활환경 향상을 위한 건축물 규제 개선 기본방향 도출
	3	-시장경제 속 소형 상업의 위협, 도시계획적 해법은 없는가 : 프랑스 파리시 지역상점 보호 및 상업가로 활성화 정책 연구 -연구자(년도) : 박진아(2012) -목적 : 도시 내 소상공인 활성화를 위한 도시계획적 측면에서의 논의 및 방법 연구	-문헌조사 -제도 분석 : PLU 문서 및 관련 도면 분석 -사업 분석 : 동네활성화사업 보고서 및 관련 문헌 분석	-상업활성화와 소규모 상업 시설에 대한 논의 검토 -파리시 도시지역계획(PLU)의 상업가로 보존 및 활성화를 위한 법적 규제사항 검토 -동네활성화사업 분석 -정책적 함의 도출
	4	-기성시가지 활성화를 위한 지역관리시스템 도입에 관한 연구 : 미국, 영국, 일본의 지역관리시스템 분석을 중심으로 -연구자(년도) : 김도년·이성창·송승민(2009) -목적 : 지역관리시스템의 국내 적용가능성 검토	-문헌조사 : 이론연구 -해외 사례 분석 : 미국, 영국, 일본의 지역관리시스템 운영체계 비교·분석	-이론연구 : 지역관리시스템 정의 등 -국가별 지역관리시스템 분석 -지역관리시스템의 국내 도입에 있어서 적용가능성 검토
본 연구		-상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 제도 개선 연구 : 일반주거지역 내 상업화 지역을 중심으로 -목적 : 주거지역 내 근린상업가로 활성화를 위한 제도적 지원 방안 제시	-문헌조사 -상업가로 현황 조사 : 통계 분석, 공부조사, 현장조사 등 -상업가로 관련 국내외 제도·사업 분석 -상인, 협의회, 전문가, 공무원 의견수렴을 위한 워크숍	-상업가로 실태 조사를 통한 현황 진단 및 문제점 도출 -상업가로 관련 국내외 제도 및 사업 조사·분석 -상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 제도 개선 방안 제시

제2장 연구 주요 논점

1. 기성시가지 관리 제도의 변화 움직임
2. 동일 용도지역 내에서의 용도 혼재
3. 건축물 용도별 계획 및 공간이용 특성 차이를 고려한 제도 변화
4. 본 연구의 논점

1. 기성시가지 관리 제도의 변화 움직임

□ 기성시가지의 관리와 재생 중요성 증대

최근까지 우리나라 도시에서 주거지역의 변화 논의는 대규모 재개발·재건축사업을 중심으로 이루어져 왔다. 그러나 경기 침체가 장기화되고 시행자가 사업을 포기하거나 현지 주민이 구역 해제를 요구하는 사례가 점차 증가하면서 1990년대 이후 노후 저층 주거지를 정비하는 주요 수단으로 작동하던 대규모 철거식 재개발·재건축 사업 추진이 정체되고 있으며, 그 결과 다양한 용도의 소규모 건축물이 밀집한 일반주거지역 주거환경의 관리와 재생에 대한 사회적 관심이 높아지고 있다.

※ 2013년 8월 기준으로 서울시 정비예정구역 303개소 중 총 121개소, 정비구역 307개소 중 29개소가 해제되었으며, 2011년 이후 31개소(2011), 26개소(2012), 93개소(2013)의 정비구역이 해제되었다.

— “서울시, 뉴타운 실태조사 138개 구역 완료”, 도시개발신문 2013.08.09 인용

노후 건축물 비율 등 양적 기준에 따라 대규모 정비 구역을 설정하고 전면 철거 후 새로운 주거단지를 건설하던 정비방식에서 벗어나 기존 주거지역에 대한 면밀한 현황 진단을 바탕으로 장소 특성을 살리면서 점진적인 변화를 모색하는 움직임이 대두되고 있는 것이다.

□ 미시적 차원에서 일어나는 현실 문제를 해결하는 방향으로 제도 변화 요구

신시가지를 개발하거나 대규모 정비사업을 추진하는 경우 도시 및 건축 제도는 새로운 개발의 용도와 밀도를 제어하는 수단으로서 의미를 갖는 반면, 기성시가지(built-up area)에 대한 계획과 이를 실현하는 수단으로서의 제도는 지역에 이미 있는 것들에서 출발해야 하며 공공부문과 도시설계가들은 지속적인 성장과 변화가 일어날 수 있는 틀(framework)을 마련하는 데에 관심을 가져야 한다(Barnett, 1995; 190).

신시가지 개발에서 기성주거지 재생으로 도시계획 방향이 변화하면서 새로운 주거지역 개발과 토지의 효율적 이용에 초점이 맞춰져 있던 도시 및 건축 제도의 방향 역시 미시적 차원에서 일어나는 현실 문제를 해결하는 수단으로 변화할 필요가 있다. 많은 지자체에서 기성시가지의 효율적인 재생을 위한 소단위 도시계획의 필요성을 인식하고 ‘생활 문제 해결을 위한 맞춤형 도시관리’로 방향을 전환하고 있으며, 서울시의 경우 도시계획을 세분화해서 생활권별로 지역 실정에 맞는 ‘생활밀착형 도시계획’을 수립하고 있다.

※ 서울시, ‘2~3개 행정동’ 단위 생활권계획 최초 수립

- 5개 권역, 140개 지역 단위로 세분화해 정교한 도시계획 체계 마련
- 지난 4월 발표한 ‘100년 도시계획’에서 합의된 철학과 원칙아래 정립
- 도시계획 수립~실행 전 과정에 시민 참여, 사회적 합의에 의한 도시 만들기 초석
- 시, “도시기본계획 실현성 강화하고 지역의 생활밀착형 이슈 담아낼 것”

—“서울시, ‘2~3개 행정동’ 단위 생활권계획 최초 수립”, 서울시 보도자료, 2013.09.09 인용

□ 아래로부터의 제도 변화 요구

Madanipour(1996;157)는 규제를 포함한 계획시스템을 변화시키는 요인은 경제 성장을 위해 건조환경의 교환가치(exchange value)를 높이려는 위로부터의 요구와 사용 가치(use value)를 높여서 건조환경의 이용자와 거주자를 위한 환경의 질적 수준을 향상시키고자 하는 아래로부터의 요구라고 설명한다²⁴⁾. 그는 르페브르(Lefevbre)를 인용하며 아래로부터의 변화 요구는 일상생활(everyday life)에 대응하려는 차별화된 공간에 대한 수요라고 설명한다(Madanipour, 1996;156).

24) Madanipour(1996;156)는 아래로부터의 변화 요구는 보다 유연하고 세심한 방향(more flexibility and sensitivity)을 지향한다고 설명한다.

성장시대에는 개발 용적을 극대화하기 위해 규제를 점차 완화하는 방향으로 도시 및 건축 제도가 변화해 왔다면, 기성시가지 재생이 중시되는 시대에는 이용자들과 거주자들의 공간 이용 패턴을 고려하여 규제를 합리화할 필요가 있다.

2. 동일 용도지역 내에서의 용도 혼재

□ 동일 용도지역 내 용도 혼재 현상

1916년 뉴욕에서 처음으로 도입된 용도지역(zoning) 제도는 특정 용도를 갖는 시설들이 입지해 있는 지역에 다른 용도의 침범을 금지하는 배타적인(exclusive) 규제였으나²⁵⁾, 주거지역 내에 거주에 필요한 근린생활시설의 입지를 허용하는 등 용도지역별로 입지 가능한 허용 용도의 범위와 건축물의 규모를 정하는 방식으로 운영되고 있다.

우리나라에서는 일제 강점기였던 1934년 「조선시가지계획령」에 최초로 용도지역 개념이 도입되었는데, 중심부 상업지역과 영등포 등 일부 공업지역을 제외한 대부분의 지역을 주거지역으로 지정하여 도입 초기부터 포괄적인 성격을 가진다. 용도지역 상 주거지역에는 주거 용도뿐 아니라 근린생활시설과 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 교육연구시설 등의 입지가 가능하다. 특히 용도지역 중 가장 높은 비율을 차지하는 일반주거지역의 경우, 허용 용도의 범위가 업무시설, 공장 등으로 더욱 넓어져서 용도 혼재가 광범위하게 나타난다.

□ 주거지역 내 상업가로의 형성

다양한 용도의 입지가 가능한 일반주거지역 내에서 상업화는 계획규제가 아닌 시장 논리에 따라 이루어지는데, 특히 소규모 필지들이 밀집한 지역에서는 주변 여건 변화에 민감하게 반응하여 개별 건축물의 용도가 빈번하게 변경된다.

간선도로변이나 주거지역 블록 내부의 집산도로²⁶⁾변에는 주거지역에 필요한 근린생

25) 뉴욕에서 지역지구제 도입 초기의 '지역'은 주거지역보다는 상업지역 문제에 초점이 맞춰져 있었다. 도입 초기 용도지역제는 부적절한 용도의 입지를 제한하여 현재의 부동산 가치를 보호하는 방법으로 생각한 중심부의 고급상점가 건물주들의 지지를 받았다. Hall, P.(2005), p.93.

26) '집산도로'는 '근린주거구역의 교통을 보조간선도로에 연결하여 근린주거구역내 교통의 집산기능을 하는 도로로서 근린주거구역의 내부를 구획하는 도로'를 말한다. 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제9조(도로의 구분) 참조.

활시설이 밀집하여 입지하면서 생활가로(시장가로)가 형성되고, 역세권이나 업무·상업지역 주변으로 상업 용도 건축물이 확산되거나 갤러리나 아틀리에·카페 등 특정 용도 건축물들이 밀집하여 지구 차원을 넘어서 주변 지역 또는 도시 차원에서 매력도와 중요도를 갖는 상업지역으로 성장하기도 한다. 예를 들어 방이동 백제고분로48길에는 방이시장이 형성되어서 주변의 주거지역을 서비스하는 역할을 하는 반면, 카페와 의류가게가 밀집한 신사동 가로수길은 도시 차원에서 매력도와 중요도를 갖는 지역으로 발전하였다.



[그림 2-1] 방이동 백제고분로48길(방이시장,좌)과 신사동 가로수길(우)
방이시장 사진 출처 : 네이버지도 로드뷰

□ 용도지역의 효율적 관리를 위한 세분화 움직임

우리나라에서 일반주거지역 종세분화 시도가 이루어진 것과 같이 도시지역을 효율적으로 관리하기 위해서 지역별 특성을 고려하여 관리 방식을 차별화하는 경향은 세계 주요 도시에서 공통적으로 나타나고 있다. 뉴욕시의 용도지역은 2012년 기준으로 상업지역 83개, 주거지역 38개로 세분화되어 있는데(김지엽,2014;6), 1916년 용도지역제 도입 당시 3개의 용도지구와 6개의 고도지구, 6개의 면적지구가 지정되었던 것과 비교하면 현격한 차이를 보인다. 뉴욕시의 용도지역은 용도의 다양성을 확보하기 위해 지속적으로 세분화되고 있다. 파리시의 경우, 2000년 이후 지역도시계획(PLU, 2006년 승인)이 도입되면서 형식적인 용도지역 구분은 사라졌으나 지역별로 건축물 높이와 건축선, 외곽선 규정을 차별화하려는 노력이 이루어지고 있다.

3. 건축물 용도별 계획 및 공간이용 특성 차이를 고려한 제도 변화

□ 상업용도 건축물 고유의 계획적 특성

상업용도 건축물은 필연적으로 매매, 식음, 전시, 광고를 위한 공간, 특히 고객과 만나는 공간을 필요로 하기 때문에 고유의 계획적 특성을 갖는다. 상업용도 건축물의 전면 공간은 소비자에게 시각적·공간적으로 노출되는 부분으로서 상업 행위에 수반되는 필수적인 활동들이 일어나는 공간이다. 음식점과 카페의 경우 식음 공간으로 활용되고 옷가게나 슈퍼마켓 등 소매점에서는 매매 또는 전시 용도로 사용되거나 판매할 물건들을 적치하는 공간으로 활용되기도 한다. 공공공간에 접하고 건물로의 출입이 이루어지는 건축물 전면 공간은 외부에 노출되어 이용자들의 관심을 유발하는 요인으로 작용하는데, 상업 건축물에서 출입부 공간은 특별하며 사람들의 출입을 유도하는 방식으로 계획된다²⁷⁾.

□ 건축유형별 특성을 고려한 제도 차별화 움직임

현행 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 용도지역별 행위제한에 차이를 두는 항목은 입지가 가능 용도와 건축물 규모(용적률, 건폐율, 높이)가 주를 이룬다. 그 외에 대지에 건축물이 입지할 때 관계되는 건축선, 공지, 도로와의 관계 등은 「건축법」에서 규정하며 일부 조항을 제외하면 모든 지역, 모든 용도의 건축물에 일률적으로 적용된다. 우리나라의 현행 용도지역 제도는 지역에 따라 허용 용도를 제한·허용하고 건축물 규모를 정하는, 뉴욕에서 20세기 초반에 도입한 용도지역제도(zoning)의 원칙을 그대로 따르고 있다.

앞서 언급한 바와 같이 뉴욕시에서 용도지역은 지속적으로 세분화되고 있는데, 점차 세부 용도를 고려해서 지침이 구체화되는 경향을 보인다. 뉴욕시에서는 용도지역별로 전면공지, 측면공지, 후면공지, 건물외벽높이, 높이, 주차대수 등에 대해 구체적인 지침을 적용하고 있는데, 세부 용도지역별로 대표적인 건축유형을 고려해서 차별화하고 있다.

27) Kramer Anita et al.(2008), *Retail Development*, Urban Land Institute, p.165.

4. 본 연구의 논점

□ 일반주거지역의 점진적인 변화에 대한 효율적인 관리 수단에 대한 모색

우리나라 도시의 일반주거지역은 도시화지역 중 가장 높은 비율을 차지하는, 일상적인 생활이 주로 이루어지는 공간으로서 다양한 용도가 혼재되어 있다. 본 연구에서는 일반주거지역 내 용도가 변화하면서 나타나는 현상에 주목하고 이미 상업화된 지역을 효과적으로 관리하기 위한 제도적 수단을 모색하고자 한다.

□ 상업가로변 건축물이 갖는 고유의 계획적 특성과 공간 이용 요구 파악

기성시가지의 관리와 재생 시대에 있어 실제 장소에서 일어나는 공간 이용 요구를 파악하여 제도 개선 방향을 도출하고자 한다. 건축물 실제 용도에 따라 공간 이용 요구가 상이하게 나타남을 파악하고 상업건축물 고유의 계획적 특성, 업주와 이용자의 공간 이용 요구를 분석하여 향후 제도 개선을 위한 기초 자료로 활용하고자 한다.

□ 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 제도적 수단 강구

주거지역 내 상업건축물은 좁은 도로폭의 소로 또는 집산가로변의 소규모 필지에 입지하는 경우가 많아 간선도로변 상업지역과는 다른, 고유의 계획적 특성을 가진다. 이제까지 다수의 선행연구에서 주거지역 내 상업화 문제는 주변 주거지역에 부정적인 영향을 미치는 위해 요인을 최소화하는 방향으로 다루어져 왔으며, 제도 개선 또한 상업 입지를 규제하는 방향으로 제안되었다. 본 연구에서는 상업가로에서 일어나는 현상과 현행 제도와의 상충 문제에 주목하여 주거와 상업의 조화로운 공존 방식을 모색하고자 한다.

제3장 주거지역 내 상업가로변 건축물의 계획적 특성 고찰

1. 조사 개요
2. 상업가로변 건축물 현황 분석
3. 상업가로변 건축물의 계획적 특성
4. 소결

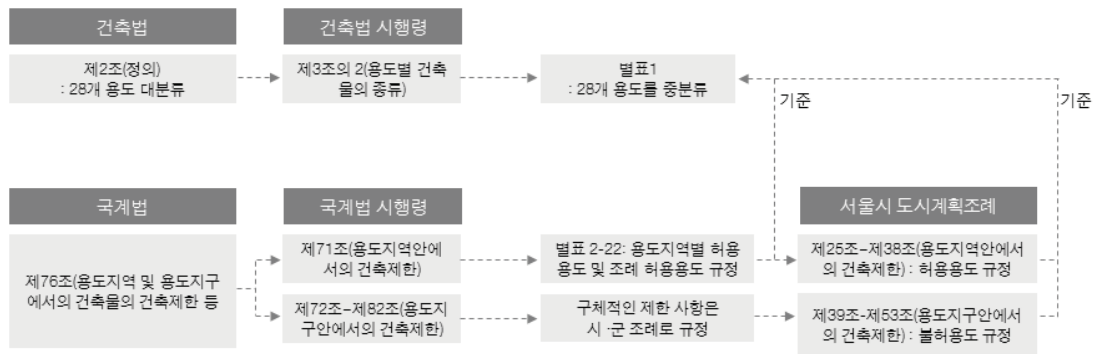
1. 조사 개요

1) 일반주거지역 내 상업화지역 개요

□ 일반주거지역 내 허용 용도 현황

특정 용도지역에서 허용되는 용도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 국계법)」 제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축제한 등)과 동법 시행령 제71조(용도지역안에서의 건축제한)와 별표에서 규정된다. 국계법 제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등) 1항에서 용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 대통령령으로 정하도록 하였고, 2항에서는 이 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정할 수 있도록 하였다.

국계법 시행령 제71조(용도지역안에서의 건축제한)에서 법 제76조 1항의 규정에 따라 용도지역안에서의 건축제한을 [별표2~22]에서 규정하며, 부속건축물의 경우 주된 건축물에 대한 건축제한을 따르도록 하고 있다. 단, 「건축법 시행령」 제3조의4 용도별 건축물 중 2012년 1월 20일 이후에 새로이 규정된 건축물이거나 국계법 시행령 동조 1항의 규정에서 정하지 아니한 건축물의 경우는 도시·군계획조례로 따로 건축제한을 정할 수 있도록 명시하고 있다.



[그림 3-1] 용도지역별 허용 용도 관련 법령 체계(서울시)

국계법상 일반주거지역에 공통적으로 입지가 가능한 용도는 단독·공동주택과 제1종 근린생활시설, 노유자시설이며, 숙박시설, 위락시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 묘지관련시설, 관광휴게시설과 장례식장을 제외한 모든 용도의 건축물이 조례에 따라 입지할 수 있도록 규정되어 있다.

일반주거지역은 2000년 「도시계획법」 개정에 따라 제1종(저층 중심, 용적률 150%, 건폐율 60%)·제2종(중층 중심, 용적률 200%, 건폐율 60%)·제3종(고층 중심, 용적률 250%, 건폐율 50%)으로 세분화되었으며, 서울시의 경우 2003년까지 종세분화가 완료되었다. 제1종 일반주거지역은 ‘저층주택 중심의 주거지로서 양호한 주거환경이나 구릉지 등의 경관보호가 필요한 지역’으로 주로 ‘보호’의 목적으로 지정되며, 제3종 일반주거지역은 상업지역이나 준주거지역에 면한 곳으로서 고층·고밀 ‘개발’을 목적으로 지정된다. ‘보호’ 또는 ‘개발’이라는 특정 목적에 따라 지정되는 제1종·제3종 일반주거지역과 달리 제2종 일반주거지역은 ‘제1종, 제3종 입지특성이 나타나지 않는 일반주택지’에 지정되고 있으며, 면적상 가장 높은 비율을 차지한다²⁸⁾.

고층·고밀 개발이 이루어지는 제3종 일반주거지역의 경우 다수의 소규모 필지를 합필해서 아파트 단지를 조성하는 경우가 많은 반면, 제1종·제2종 일반주거지역에는 소규모 필지가 보존되어 있는 경우가 많으며 주변 여건과 경제적 상황이 변화함에 따라 필지 단위의 신축·증축 행위가 빈번하게 일어난다.

28) 통계청 국가통계포털(kosis), “도시계획현황 : 용도지역(시도별)” 통계에 따르면 2013년 국가 전체 일반주거지역 면적은 2,364,484,490㎡이고 이 중 제2종일반주거지역은 1,161,981,389㎡로 약 49.1%에 해당한다.(제1종일반29.8%, 제3종일반21.1%) 서울시 전체 일반주거지역 면적은 293,807,871㎡이고 이 중 제2종일반주거지역은 133,975,878㎡로 45.6%에 해당한다. (제1종일반22.2%, 제3종일반32.2%)

□ 선행연구 고찰을 통해 본 일반주거지역 상업화의 주요 요인

일반주거지역 상업화는 여러 요인이 복합적으로 작용한 결과이다. 본 연구에서는 일반주거지역의 변화, 적용 제도에 대한 선행연구를 검토하여 상업화 요인을 추적하고자 하였으며, 문화적 요인에 의한 상업화, 업무·상업시설 배후, 대학가 주변, 시장가도로 구분하였다.

• 문화적 요인

진창중(2013)은 홍대앞 주거지 상업화 과정을 ‘문화주도적 젠트리피케이션’으로 설명하면서 2000년대 이후 문화 관련 사업체수 변수가 전체 사업체수 증가에 영향을 끼쳤다고 보고 있다. 최근 패션 업종 밀집 지역으로 변화한 신사동 가로수길은 상업화 초기에는 갤러리 밀집 지역으로 성장했으며, 명소로 부상하고 있는 연남동은 창조인력이 유입되면서 상업화가 가속화되고 있다(박은실, 2014).

• 업무·상업시설 배후

간선도로변에 업무 및 상업시설이 입지하면서 배후 지역으로 상업화된 사례로서 역세권과 인접해 있는 경우가 많다. 홍재홍(2006)은 간선도로변 상업지역 배후 주거지역에서의 상업화 현상에 주목했으며, 김성홍(2012)과 권태구(2013)는 강남의 업무·상업가로 이면지역에서 상업화로 인한 물리적 변화과정을 추적하였다.

• 대학가 주변

대학가 역시 일반주거지역 상업화에 영향을 끼치는 주요 요인으로서, 이들 지역에 대한 관리를 위해 ‘환경정비형 지구단위계획’ 논의가 별도로 진행될 정도로 용도 혼재가 만연해 있는 지역이다. 이지연(2013), 이서경(2006) 등에 의해 대학가주변 상업화에 따른 건축물의 변화와 가로구조 변화 연구가 지속적으로 수행되고 있다.

• 시장가로

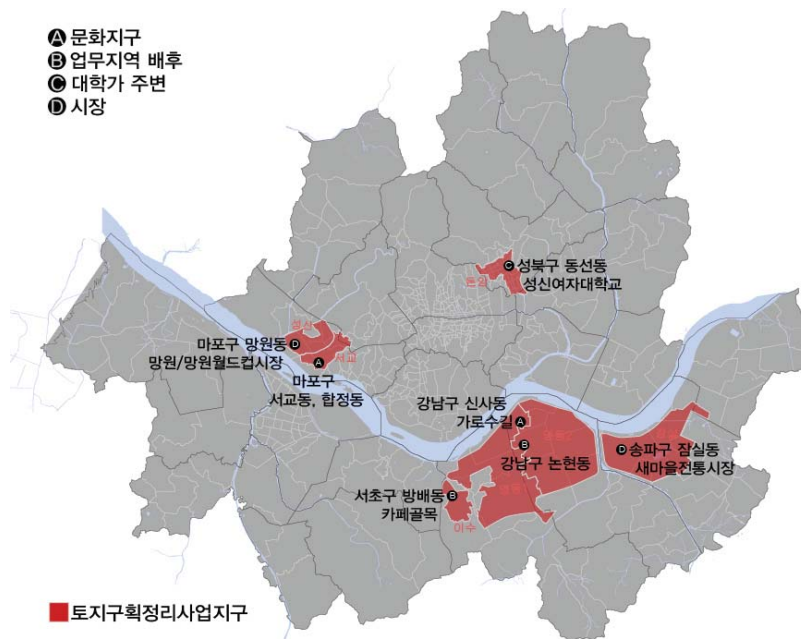
박일향(2013)은 토지구획정리사업에서 대상지 일부를 시장 용도로 배분하는 경우가 있었고²⁹⁾ 이들 필지에 대규모 시장 건물이 입지하게 되어 이를 중심으로 주변에 가로시장이 형성되었다고 설명한다. 이러한 경우 외에도 토지구획정리사업 내 폭 8~12미터의 국지도로변에 근린생활시설이 밀집하면서 시장가도로가 형성되는 지역이 다수 나타난다.

29) 사업당 1~2필지, 3,000~7,000㎡ 규모의 필지가 그 대상이 되었다. 서울특별시(1990) 「서울토지구획정리백서」 참조.

□ 상업화 요인별 대표 지역 선정

일반주거지역 중 상업화 요인별로 대표 지역을 선정하여 분석을 진행하였는데, 조사 대상 지역을 선정한 기준은 다음과 같다. 먼저 조사 결과의 보편성을 고려하여 주거지역 조성 방법 중 가장 높은 비율을 차지하는, 토지구획정리사업에 의해 형성된 지역을 대상으로 하였다. 또한 지형적·지역적 특수성을 가능한 한 배제하기 위해 평탄한 지형에 격자형 도시구조로 계획된 지역을 택하였다.

문화적 성격의 상업화 지역은 압구정동(도산공원, 가로수길), 서교·합정동(홍대), 삼성동길과 서촌을 예로 들 수 있는데, 이 중 서교토지구획정리사업 지구 내의 서교·합정동과 영동 제1지구 내의 신사동 가로수길을 조사 대상지로 선정하였다. 업무지역 배후 상업화지역은 대치동, 논현동 등 강남구의 대규모 블록 내부 지역들이 대표적인 사례이며, 그 중 논현동 일대를 대상으로 조사를 진행하였다. 이 외에 대학가 주변은 동선동(성신여대), 시장가로는 아케이드가 설치된 곳과 미설치된 시장 중 각 1개소, 망원동 월드컵시장(성산토지구획정리사업지구)과 잠실동 새마을전통시장(잠실 토지구획정리사업지구)을 대상으로 선정하였다.



[그림 3-2] 상업가로변 건축물 현황조사 대상지 위치

7개 실태조사 대상지역의 형성시기, 용도지역 및 지구단위계획 수립 현황은 아래 표와 같으며, 1930년대 후반에 조성된 성신여대 일대를 제외하면 대부분 1960년대~1980년대에 형성되었다. 용도지역은 대부분 가로변에는 일반상업·준주거지역으로 지정되어 있고 블록 내부가 일반주거지역으로 지정되어 있으며, 일부 지역에는 부분적으로 지구단위계획이 수립되어 있다.

[표 3-1] 실태조사 대상지 개요

상업화요인	대상지	형성시기	용도지역	지구단위계획	비고
문화 기반	마포구 서교, 합정동	서교 1960-67	일반/준주거 일반상업	수립	특정개발 진흥지구
	강남구 신사동 [가로수길]	영동1 1968-1990	일반주거 일반상업	수립	
업무지역 배후	강남구 논현동	영동1,2 1968-90, 1971-84	일반/준주거 일반상업	-	
	서초구 방배동 [카페골목]	이수 1972-1982	일반/준주거	-	
대학가 주변	성북구 동선동 [성신여자대학교]	돈암 1937-1949	일반/준주거 일반상업	수립	
시장	마포구 망원동 [망원시장, 망원월드컵시장]	성산 1965-1973	일반주거	-	
	송파구 잠실동 [새마을전통시장]	잠실 1974-1986	일반/준주거	수립	

2) 지역별 대표 상업가로 선정

□ 상업화지역 내 주요 가로 선정

7개 지역에 대해 새주소지도상 건축물 주용도 분포를 검토하여 근린생활시설이 밀집된 가로를 도출하였으며, 필지구조(1열 또는 2열, 과다열)와 가로 조건(도로폭과 보도 유무)을 고려하여 대표 가로 2~3개소를 선정하였다. 조사 대상 가로는 아래 표와 같다.

[표 3-2] 7개 지역 대표가로

상업화 요인	대상지	가로명	폭 (m)	연장 (m)	가로 주용도	용도 지역	지구 단위 계획	가구 구조 (열)	향
문화	마포구	서교합정(1) 잔다리로3안길	5	275	음식점 주거	제2종일반주거(7층)	-	2	-
	서교, 합정동	서교합정(2) 양화로6길	13	265	카페	제2종일반주거 제3종일반주거	-	3-4	동서

상업화 요인	대상지	가로명	폭 (m)	연장 (m)	가로 주용도	용도 지역	지구 단위 계획	가구 구조 (열)	향
		서교합정(3) 독막로9길	5	220	주점 주거	제2종일반주거	—	2-3	남북
		서교합정(4) 양화로12길	8	115	패션,음식, 카페,주거	제2종일반주거 준주거	마포지구	2	동서
	강남구 신사동 [가로수길]	신사가로수 압구정로12길	15	560	패션 이미용	제2종일반주거	—	2-4	남북
업무 지역 배후	강남구 논현동	논현(1) 학동로20길	10	335	패션 이미용 업무	제2종일반주거	—	2-3	—
		논현(2) 학동로2길	8	250	음식점	제2종일반주거 제3종일반주거	—	2-3	남북
		논현(3) 강남대로114길	6	152	음식점	제2종일반주거	—	2-3	동서
		논현(4) 강남대로112길	8	226	음식점	제2종일반주거 제3종일반주거	—	2-3	동서
	서초구 방배동 [카페골목]	방배카페골목 방배중앙로	15	440	음식점 카페	제2종일반주거(7층) 제3종일반주거	—	3-4	남북
대학가 주변	성북구 동선동 [성신여대]	성신여대(1) 보문로34길	15	252	패션 카페	제2종일반주거(7층) 제2종일반주거 준주거	성신여대 동선지구	2-4	동서
		성신여대(2) 동소문로22길	8	156	음식점	제2종일반주거(7층)	성신여대	3-4	남북
시장	마포구 망원동 [망원시장, 망원월드컵시장]	망원(1) 망원로7길	8	146	식재료	제2종일반주거(7층)	—	1-3	남북
		망원(2) 망원로8길	8	174	식재료 생활잡화	제2종일반주거(7층)	—	2-5	남북
	송파구 잠실동 [새마을전통시장]	잠실새마을 석촌호수로12길	4	260	식재료 생활잡화 근린서비스	제2종일반주거(7층)	올림픽로	2	동서

3) 조사 내용과 조사 방법

7개 조사 대상 지역별로 토지구획정리사업 개요, 도로위계와 지하철역 등 교통체계, 용도지역·지구 지정, 지구단위계획구역 지정, 가로 관련 사업 현황을 조사하였으며, 지역별 대표 상업가로에 대해서는 건축물별 기본 사항(건폐율·용적률·주용도·층수 등), 용도변경 및 설계변경 현황, 건축물 저층부 세부용도 현황, 저층부 공간의 상업적 점유 현황을 조사하였다.

조사방법은 문헌조사(도시구조 형성, 가로관련사업 시행현황), 건축물대장 조사(건축물 기본 사항 및 용도·설계변경)와 더불어 현장 실태조사(건축물 저층부 세부용도, 저층부 공간의 상업적 점유 현황)를 병행하였다.

[표 3-3] 지역별 일반현황조사 항목

구분	분석항목	연구자료
도시구조 형성	토지구획정리사업 기본정보 (면적, 형성시기), 가구구조	서울시 토지구획정리사업 백서 관련 연구문헌
교통체계	도로위계	새주소지도
	지하철역	
도시계획현황	용도지역·용도지구 지정현황	서울시 도시계획포털
	지구단위계획 지정현황	
	도시계획사업 시행현황	
	기타 가로관련사업 시행현황	관련 사업 자료
건축물 현황	주용도	새주소지도

[표 3-4] 대표 상업가로 심층조사 항목

구분	분석항목	연구자료
건축물 기본 현황	용적률, 건폐율, 주용도, 층수	건축물대장
용도변경·설계변경	주거, 업무, 근린생활시설, 기타용도 간 용도변경, 증축·대수선 등 설계변경	
저층부 세부용도	점포 세부용도	현장 실태조사
상업적 점유 현황	홍보, 판매, 식음, 적치를 위한 공간 이용 현황	

2. 상업가로변 건축물 현황 분석

1) 가로특성과 업종 분포에 따른 성격 구분

건축물 배치 특성은 대지의 크기, 도로와의 관계, 업종 분포에 따라 달라진다. 특히 상업시설의 경우, 접근로가 확보되어야 하고 주차 역시 영업에 중요한 요인으로 작동하므로 가로특성에 따라 건축물의 계획 특성에 차이를 보인다. 본 절에서는 대상지역별로 가구구조, 도로폭, 주요 업종, 보도 유무를 고려하여 다양한 사례를 살펴보고자 하였으며, 지역별로 대표 가로를 아래와 같이 선정하였다.

[표 3-5] 상업화요인별 조사 대상지역의 대표 가로

상업화 요인	대상지	가로명	폭 (m)	연장 (m)	가로 주용도	용도 지역	지구 단위 계획	가구 구조 (열)	향
문화	마포구 서교, 합정동	서교합정(1) 잔다리로3안길	5	275	음식점 주거	제2종일반주거(7층)	-	2	-
		서교합정(2) 양화로6길	13	265	카페	제2종일반주거 제3종일반주거	-	3-4	동서
업무 지역 배후	강남구 논현동	논현(3) 강남대로114길	6	152	음식점	제2종일반주거	-	2-3	동서
		논현(4) 강남대로112길	8	226	음식점	제2종일반주거 제3종일반주거	-	2-3	동서
대학가 주변	성북구 동선동 [성신여대]	성신여대(1) 보문로34길	15	252	패션 카페	제2종일반주거(7층) 제2종일반주거 준주거	성신여대 동선지구	2-4	동서
		성신여대(2) 동소문로22길	8	156	음식점	제2종일반주거(7층)	성신여대	3-4	남북
시장	마포구 망원동 [망원시장, 망원월드컵시장]	망원(1) 망원로7길	8	146	식재료	제2종일반주거(7층)	-	1-3	남북

2) 문화주도적 상업화 가로 : 특정 프로그램 + 용도 변경 + 공간이용 변화

[표 3-6] 서교합정(1) 잔다리로3안길 지상층 용도 현황

도로폭	5m	연장	275m	용도지역	2종일반주거(7층)
가구구조	2열	지구단위계획	-	가로주용도	음식점, 주거
가로방향	-	보도유무	무	차량통행	양방

주거	주거		
	업무	일반업무	
		인쇄소	
		부동산	
		정비소	
철학			
생활	소규모 소매점		
	편의점, 슈퍼		
상업	음식점		
	카페		
	주점		
패션	패션		
	이미용 관련		
기타	숙박		
	갤러리		
	공사중		
	비어있음		
	필로티 하부공간		
진입	차량(지상)		
	차량(지하)		
	사람		

지상층 용도 현황

· 5m 폭의 ㄷ자형 도로에 단독주택이 다수 분포

· 음식점, 카페, 이미용, 업무(사진스튜디오, 웹디자인), 게스트하우스 등으로 용도 변경

· 주거가 다수 남아있어 용도가 혼재

[표 3-7] 서교합정(1) 잔다리로3안길 지상층 공간구성 현황



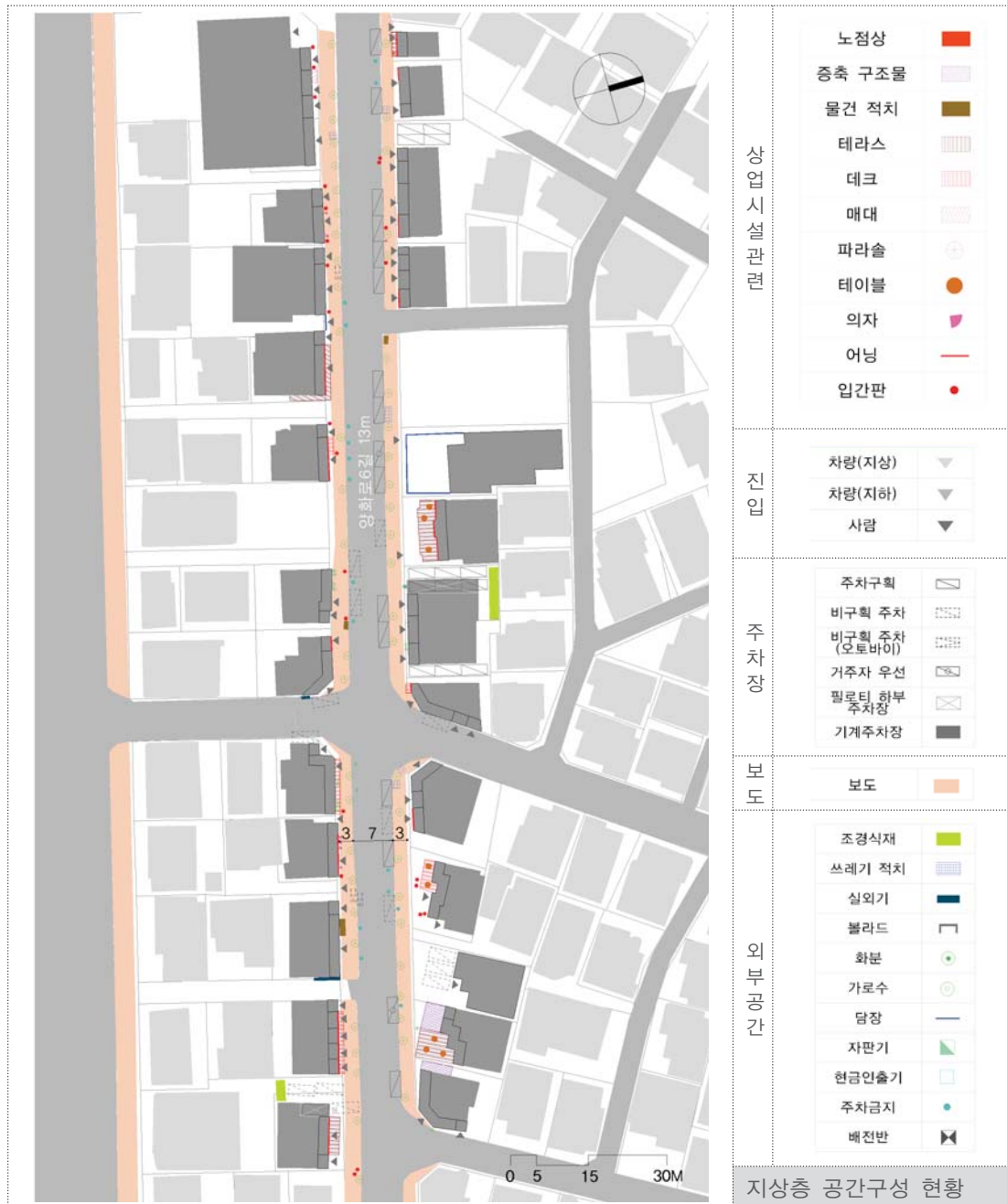
- 주거에서 용도가 변경된 경우, 담장을 없애고 대지 내 전면공간을 증축하거나 데크를 설치하여 영업공간 또는 주차공간으로 이용
- 담장을 남겨두는 경우에도 간판을 눈에 띄게 배치하거나 담장 높이를 낮게 하여 내부의 용도를 눈에 띄도록 함

[표 3-8] 서교합정(2) 양화로6길 지상층 용도 현황



· 3m의 보도가 있는, 13m폭의 양방통행 가로로, 주로 음식점과 카페로 이용되며 패션과 이미용의 용도와 그 외 부동산과 소규모 소매점과 같은 주거 근린에 필요한 업종이 일부 위치

[표 3-9] 서교합정(2) 양화로6길 지상층 공간구성 현황

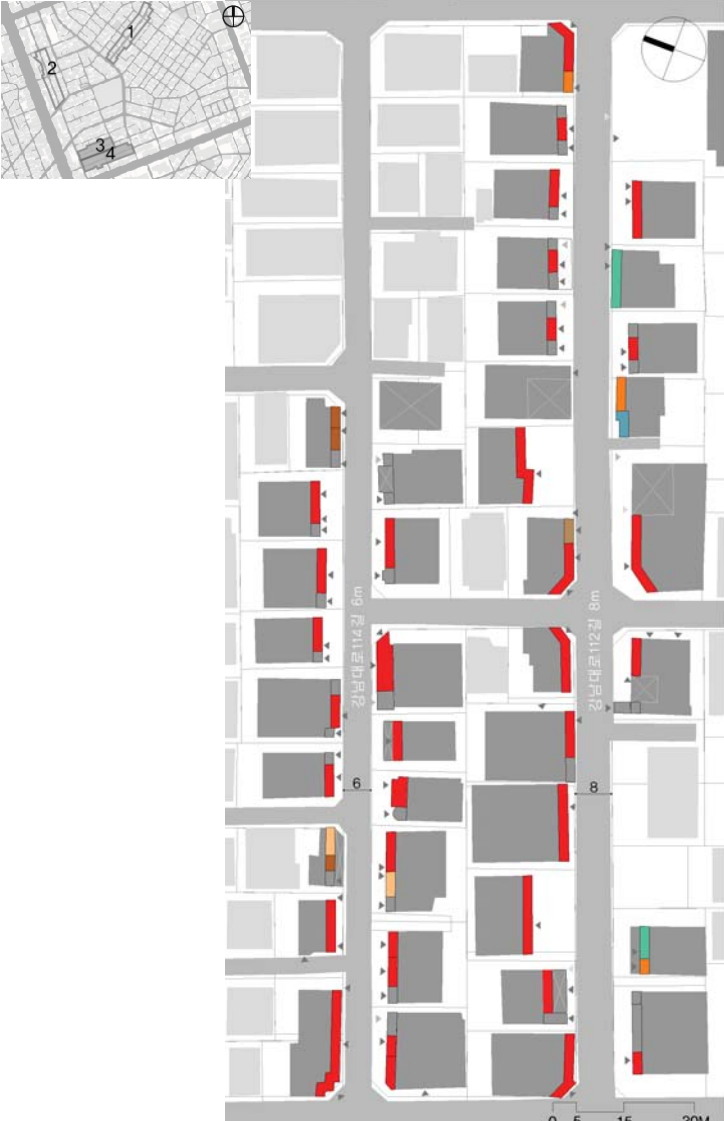


· 건축선 후퇴부에 데크 및 어닝을 설치하여 영업공간으로 활용함. 단독주택건물이 용도변경된 경우 전면부를 증축하여 임대하거나 테이블을 두어 외부영업공간으로 이용함. 보도에 광고를 위한 입간판을 두거나 물건적치가 다수 발생. 거주자우선주차구역이 지정되어 있으며 주차공간을 확보하기 위한 방해물이 설치되어 있음

3) 업무시설 배후 지역의 상업 가로 : 음식점 중심 + 주차 공간 + 영업 · 광고 수요

[표 3-10] 논현(3, 4) 강남대로114,112길 지상층 용도 현황

3	도로폭	6m	연장	152m	용도지역	제2종일반주거
	가구구조	2-3열	지구단위계획	-	가로주용도	음식점
4	도로폭	8m	연장	226m	용도지역	제2종, 3종일반주거
	가구구조	2-3열	지구단위계획	-	가로주용도	음식점
4	도로폭	8m	연장	226m	용도지역	제2종, 3종일반주거
	가구구조	2-3열	지구단위계획	-	가로주용도	음식점
4	도로폭	8m	연장	226m	용도지역	제2종, 3종일반주거
	가구구조	2-3열	지구단위계획	-	가로주용도	음식점
4	도로폭	8m	연장	226m	용도지역	제2종, 3종일반주거
	가구구조	2-3열	지구단위계획	-	가로주용도	음식점
4	도로폭	8m	연장	226m	용도지역	제2종, 3종일반주거
	가구구조	2-3열	지구단위계획	-	가로주용도	음식점



주거	주거	주거
업무	일반업무	일반업무
	인쇄소	인쇄소
	부동산	부동산
	정비소	정비소
	철학	철학
생활	소규모 소매점	소규모 소매점
	편의점, 슈퍼	편의점, 슈퍼
상업	음식점	음식점
	카페	카페
	주점	주점
패션	패션	패션
	이미용 관련	이미용 관련
기타	숙박	숙박
	갤러리	갤러리
	공사중	공사중
	비어있음	비어있음
	필로티 하부공간	필로티 하부공간
진입	차량(지상)	차량(지상)
	차량(지하)	차량(지하)
	사람	사람

· 모두 보도가 없는 양방향통행 가로이며, 음식점이 절대적으로 다수 입지

[표 3-11] 논현(3, 4) 강남대로114,112길 지상층 공간구성 현황



- 전면에 데크, 테라스를 설치하여 영업공간으로 이용하며, 외부영업공간을 조성하지 않고 전체를 주차공간으로 이용하기도 함. 필로티하부 주차공간을 막아 테이블을 놓고 식음공간으로 이용

4) 대학가 주변 카페와 음식점 가로 : 보도·도로 테이블 점유 + 입면 중요

[표 3-12] 성신여대(1) 보문로34길 지상층 용도 현황

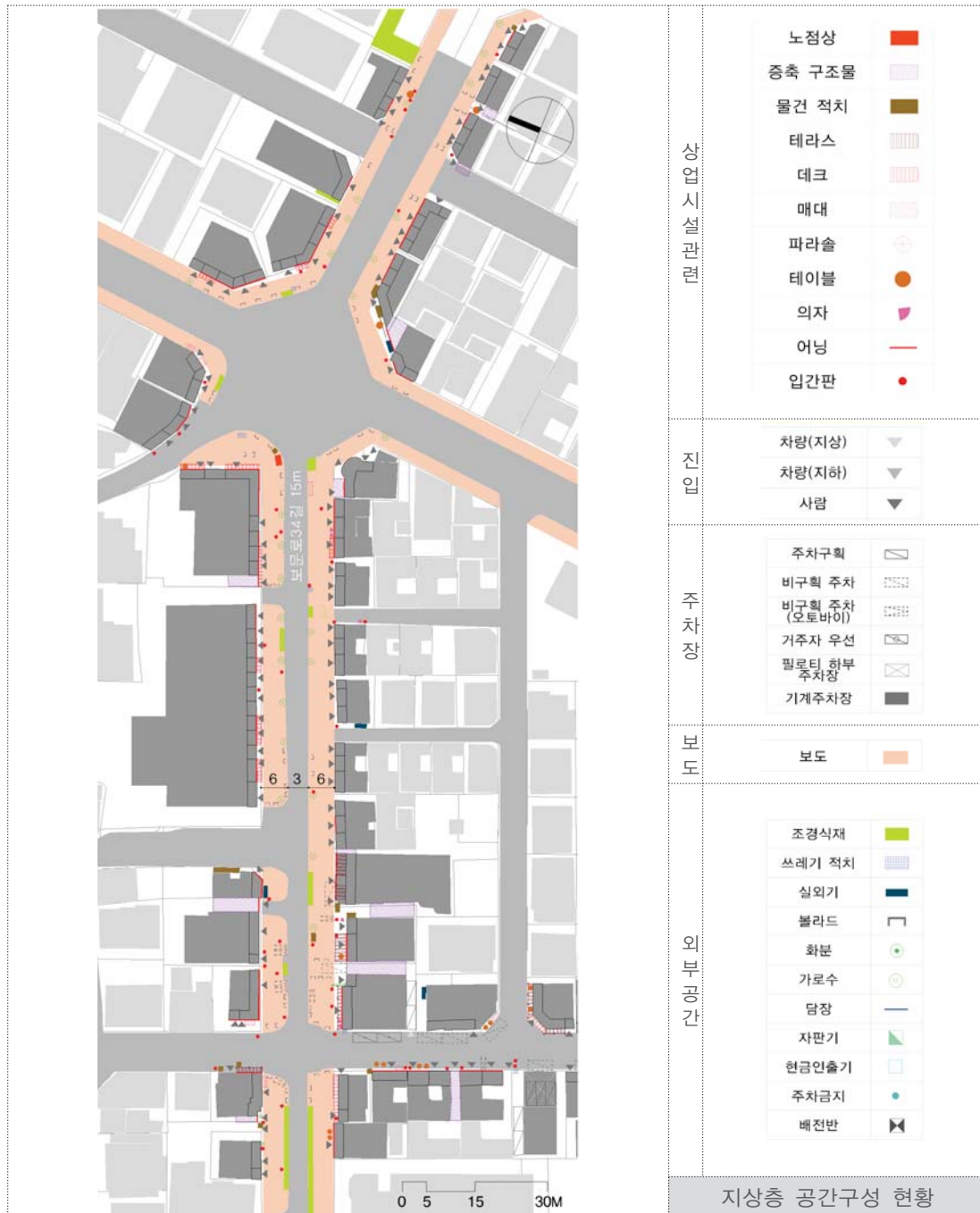
도로폭	15m	연장	252m	용도지역	제2종일반주거(7층) 제2종일반주거, 준주거
가구구조	2-4열	지구단위계획	성신여대주변 동선지구	가로주용도	패션, 카페
가로방향	동서	보도유무	유	차량통행	일방, 양방(일부)

주거	주거	
	일반업무	
전차	인쇄소	
	부동산	
	정비소	
	철학	
생활	소규모 소매점	
	편의점, 슈퍼	
상업	음식점	
	카페	
	주점	
패션	패션	
	이미용 관련	
기타	숙박	
	갤러리	
	공사중	
	비어있음	
	필로티 하부공간	
진입	차량(지상)	▼
	차량(지하)	▼
	사람	▼

· 15m폭의 보도가 6m인 가로로, 가로환경정비사업구역으로 보도폭을 확장함

· 패션과 카페, 음식점이 혼재되어 다수의 용도를 차지하며, 성신여대 정문(동측)쪽에 인쇄소가 3개소 입지

[표 3-13] 성신여대(1) 보문로34길 지상층 공간구성 현황



- 보도공간이 넓고 가로수와 띠녹지가 식재되어 있음, 전면부에 테라스를 설치하여 식음공간으로 활용하거나, 입간판을 설치하여 홍보하는 등 활발하게 이용, 특히 가로수와 배전반 사이공간에 오토바이와 입간판 및 노점 적치가 다수 발생

[표 3-14] 성신여대(2) 동소문로22길 지상층 용도 현황



· 8m폭의 이면가로로 한옥이 남아있으며 이를 용도변경하여 이용, 음식점과 주점이 다수의 용도를 차지하며 주거와 패션 이미용이 일부 위치함. 소규모 소매점과 편의점과 같은 주거 근린상업이 혼재

[표 3-15] 성신여대(2) 동소문로22길 지상층 공간구성 현황



· 도로상 테이블과 입간판이 다수 적치되어 식음공간으로 활발하게 활용, 각각부의 일부 건물에 테라스가 설치되어 있으며 사잇공간 증축이 일부 발생

5) 주거지역 내 시장가로 : 판매 목적 + 매대 도로 점유 + 측면공지 활용

[표 3-16] 망원(1) 망원로7길 지상층 용도 현황



- 도로폭 8m의 시장가로로, 주로 식재료와 생활잡화를 판매하는 업종으로 구성되며 일부 음식점과 근린서비스(세탁소)가 입지

[표 3-17] 망원(1) 망원로7길 지상층 공간구성 현황



- 8m의 도로를 양측에서 2m씩 매대로 점유하여 4m폭의 보행공간으로 구성. 보행공간에는 적치물이 없어 보행을 방해하지 않음. 건물 사이공간을 증축하여 매장으로 이용하는 경우가 많으며, 배면에 위치한 건축물로 진입할 필요가 있을 경우에는 매대를 두지 않아 동선 확보

3. 상업가로변 건축물의 계획적 특성

1) 용도변경 및 설계변경

□ 용도변경

건축물대장 분석 결과 실태조사 대상지역 가로에서는 주택·업무·주차장 등 기타 용도에서 근린생활시설로의 변화가 활발하게 일어나고 있으며, 다른 지역에 비해 서교·합정동 지역과 노현동에서 상대적으로 높은 비율을 보인다.

[표 3-18] 실태조사 대상지역 가로별 용도변경 현황

대상지	가로명	A1 주택 → 근생	A2 업무 → 근생	A3 주차 기타 → 근생	A 소계		B 근생→근생		총 변경건수		총합		
					건수	(%)	건수	(%)	건수	(%)	변경 건물	총 건물	(%)
마포구 서교, 합정동	서교합정(1) 잔다리로3안길	8	0	0	8	26	4	13	12	39	11	31	100
	서교합정(2) 양화로6길	5	0	2	7	27	11	42	18	69	16	39	100
	서교합정(3) 독막로9길	9	0	0	9	47	1	5	10	53	10	19	100
	서교합정(4) 양화로12길	0	0	1	1	7	5	36	6	43	6	14	100
강남구 신사동 [가로수길]	신사가로수 압구정로12길	2	1	6	9	14	17	27	26	41	24	64	100
강남구 노현동	노현(1) 학동로20길	1	2	1	4	10	14	33	18	43	18	42	100
	노현(2) 학동로2길	13	0	2	15	47	1	3	16	50	16	32	100
	노현(3) 강남대로114길	0	1	0	1	6	3	17	4	22	4	18	100
	노현(4) 강남대로112길	4	0	0	4	15	6	23	10	38	10	26	100
서초구 방배동 [카페골목]	방배카페골목 방배중앙로	0	0	3	3	8	13	33	16	41	16	39	100
성북구 동선동 [성신여대]	성신여대(1) 보문로34길	2	0	1	3	10	10	33	13	43	11	30	100
	성신여대(2) 동소문로22길	4	0	0	4	18	3	14	7	32	6	22	100
마포구 망원동 [망원시장 망원월드컵시장]	망원(1) 망원로7길	1	0	0	1	6	1	6	2	13	2	16	100
	망원(2) 망원로8길	1	0	0	1	4	0	0	1	4	1	24	100
송파구 잠실동 [새마을시장]	잠실새마을 석촌호수로12길	0	0	1	1	3	13	43	14	47	11	30	100

□ 설계변경

용도변경은 설계변경을 수반하게 되는데, 변경 비율은 신사동 압구정로12길(가로수길)이 48%로 가장 높게 나타났고 업무지역 배후의 논현동 학동로2길이 41%, 단독주택지의 상업화 현상이 일어나고 있는 서교·합정동의 잔다리로3안길이 32%의 비율을 보였다. 주거지역내 시장가로인 망원동 망원로7·8길(6%, 13%), 잠실동 석촌호수로12길(7%)에서는 상대적으로 낮은 비율을 보인다.

[표 3-19] 실태조사 대상지역 가로별 설계변경 유무 현황

대상지	가로명	설계변경有		설계변경無		총합	
		건수	백분율(%)	건수	백분율(%)	총 건물	백분율(%)
마포구 서교·합정동	서교합정(1) 잔다리로3안길	10	32	21	68	31	100
	서교합정(2) 양화로6길	4	10	35	90	39	100
	서교합정(3) 독막로9길	6	32	13	68	19	100
	서교합정(4) 양화로12길	1	7	13	93	14	100
강남구 신사동 [가로수길]	신사가로수 압구정로12길	31	48	33	52	64	100
강남구 논현동	논현(1) 학동로20길	3	7	39	93	42	100
	논현(2) 학동로2길	13	41	19	59	32	100
	논현(3) 강남대로114길	3	17	15	83	18	100
	논현(4) 강남대로112길	6	23	20	77	26	100
서초구 방배동 [카페골목]	방배카페골목 방배중앙로	10	26	29	74	39	100
성북구 동선동 [성신여대]	성신여대(1) 보문로34길	8	27	22	73	30	100
	성신여대(2) 동소문로22길	3	14	19	86	22	100
마포구 망원동 [망원시장, 망원월드컵시장]	망원(1) 망원로7길	1	6	15	94	16	100
	망원(2) 망원로8길	3	13	21	88	24	100
송파구 잠실동 [새마을시장]	잠실새마을 석촌호수로12길	2	7	28	93	30	100

2) 저층부 영업면적 최대화

□ 홍보

상업가로변 점포는 보행자의 이목을 끌기 위해 다양한 시설을 점포 외부에 배치한다. 판매하는 상품의 목록과 가격을 보여주는 입간판을 세우거나 점포에서 판매하는 품목이나 외관을 꾸밀 수 있는 소품을 배치한다. 대부분의 상업시설은 홍보를 위해 각종 광고물을 설치하는데, 카페와 음식점, 주점은 물론이고 헤어샵, 패션 등 업종에 관계없이 모든 업종에서 활용하는 방법이다.



서교합정(3) 독막로9길



서교합정(2) 양화로6길

[그림 3-3] 입간판 설치 사례

□ 판매

점포 안으로 들어오지 않아도 손쉽게 상품을 구입할 수 있도록 점포 외부의 가로변에 매대를 설치한다. 단을 만들어 상품을 보기에 편하도록 배치하며 품목에 따라 품질을 유지하기 위해 여러 가지 방법을 이용한다. 과일이나 채소를 층층이 놓는 기본적인 진열 방법, 약세서리를 최대한 많이 진열하기 위해 회전이 가능하도록 진열하거나, 생선의 신선도를 유지하기 위해 얼음을 채우는 등의 방식이 사용된다.

판매시설을 적극적으로 활용하는 업종으로는 꽃집, 식료품점, 생활용품점 등이 있으며 전통시장은 개별 점포 앞 길가에 매대가 연속되어 생긴 구조이다. 전통시장에서는 업종에 따라 구매자가 실내공간에 진입할 수 없고 매대에서만 거래가 이루어지기도 한다. 주로 과일, 채소, 생선, 정육 등 식재료를 판매하는 경우인데 실내공간은 상품보관이나 가공을 위해서만 쓰이며 매대가 점포 전면에 배치된다.



방배카페골목 방배중앙로



망원(2) 망원로8길

[그림 3-4] 매대 설치 사례

□ 식음

식음과 관련한 경우 소비자는 상품을 구입함과 동시에 해당 점포에서 이를 소비하기 위한 장소와 시간을 필요로 한다. 식음을 위해 테이블과 의자를 설치하며, 차양과 테크 혹은 테라스로 가로와 구분하는 경우가 많다. 카페, 음식점, 주점 및 편의점에서 주로 식음시설을 설치한다.



서교합정(4) 양화로12길



논현(2) 학동로2길

[그림 3-5] 테이블 설치 사례

□ 진입로

상업공간이 가로의 레벨과 차이가 있을 경우 가로에서 바로 진입할 수 있도록 계단을 설치한다. 본래 상업용도로 계획되지 않았던 주택을 용도변경하여 사용할 때 주로 발생한다. 반지층 혹은 반지층이 있는 1층에 계단실을 통해 진입하여 이용하던 것을 가로측의 벽체에 입구를 설치하고 레벨차를 해결하기 위해 계단을 설치한다. 또한 1층과 그 윗층의 점포가 다를 경우, 손님이 상층 점포로 직접 접근할 수 있도록 계단을 설치하기도 한다.



서교합정(2) 양화로6길



서교합정(1) 잔다리로3안길

[그림 3-6] 계단 설치 사례

□ 주차

점포운영에 필요한 차량을 세워두거나 손님의 차량을 세우기 위해 주차공간이 필요하다. 앞의 경우는 배달용 이륜차에 해당하는데, 빠른 배달을 위해 점포에 가까이 두어야 하므로 점포 앞에 무단으로 세워두는 경우가 많다. 손님의 차량을 세우기 위한 경우는, 건물 자체에 주차가 불가하거나 면적이 부족한 경우에 문제가 발생한다. 거주자우선주차 구역을 점포에서 임대하거나 발렛파킹을 이용하여 해결하고 있다.

배달음식점, 커피서비스와 같은 업종에서 배달용 이륜차의 주차가 필요하며, 손님 차량의 주차공간이 필요한 경우는 업종보다 점포의 판매 전략에 따라 달라진다.



성신여대(1) 보문로34길



신사가로수 압구정로12길

[그림 3-7] 주차 관련 사례

3) 가로와의 접면공간을 적극적으로 활용

홍보, 판매, 식음, 진입로, 주차 공간은 주로 가로와의 접면부에 배치되며, 이 때 가로와의 접면부는 건축물 저층부와 대지내공지, 보도, 도로를 모두 포함한다. 보도를 포함한 도로는 공공이 소유한 공공공간으로서 차량과 사람의 통행을 위한 공간이지만, 상업가로변 건축물에서 이루어지는 영업 관련 행위는 공공이 소유한 공간까지 넘어서는 경우가 많이 발생한다.

대지내공지는 전면, 측면, 후면에 생기는데, 후면 공지가 대부분 물건 적치와 서비스 공간으로 사용되는 반면에 전면과 측면 공간은 영업 또는 주차를 위한 공간으로 활용된다. 필로티 하부 공간 역시 상업적으로 이용하는 경우가 많은데, 테이블과 의자를 놓고 일시적으로 사용하거나 칸막이를 설치해서 상시적으로 사용하기도 한다. 측면 공지는 저층부 용도를 확장시켜 통합적으로 사용하기도 하지만, 시설물을 설치해서 독립적인 점포를 운영하는 경우도 있다.

보행자의 이동을 위해 설치된 보도 역시 입간판, 매대, 메뉴판(음식점)을 설치하거나 아예 독립된 공간으로 구획하여 테이블과 의자를 설치하고 식음공간으로 활용하는 경우도 있다. 이 외에도 배달용 오토바이를 주차한다든지 적치물을 쌓아 놓는 사례가 있다.

주거지역 내 상업가로의 경우 보도가 설치되어 있지 않은 경우가 대부분인데, 도로에도 홍보를 위한 광고물이나 판매 목적의 매대를 설치하는 경우가 많고 시간에 따라 테이블과 의자를 설치해서 식음공간으로 활용하는 경우도 나타난다.

소유구분	대지 Private			도로 Public			
공간 구분	대지내 공지			보도		도로	
	전면	측면	필로티	건물측	도로측	주차장	도로
용도	홍보 : 광고물			홍보 : 광고물		홍보 : 광고물	
	매대 : 판매공간			매대 : 판매공간		매대 : 판매공간	
	테이블 : 식음공간					테이블 : 식음공간	
	진입로			주차 : 고객·배달용 차량			

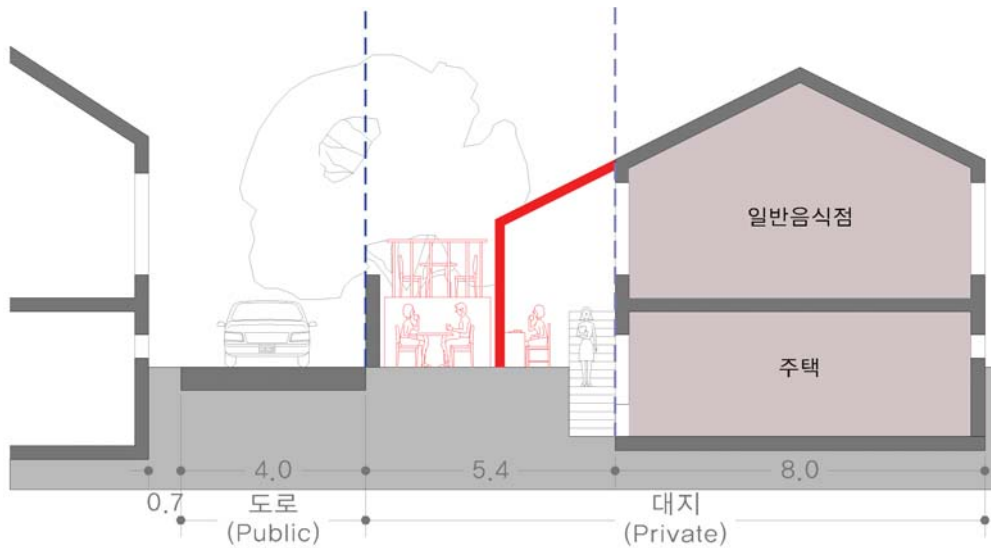
[그림 3-8] 가로와의 접면공간 이용 현황

[표 3-20] 대지 내 전면-넓은 공지 : 식음공간

주소	서울시 마포구 상수동 000-00			
도시계획 현황	제2종 일반주거지역	특정개발진흥지구	지구단위계획	
건축물 현황	허가년도	1971.06.03	대지면적	152m ²
	높이	5.2m	연면적	82.84m ²
	층수	지하 1층/지상 1층	건폐율	54.5%
	주용도	근린생활시설및주택	용적률	54.5%



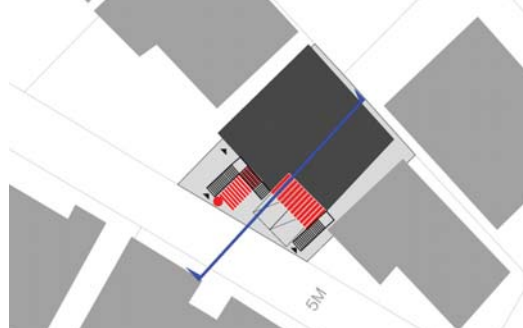
차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	⊕
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	○	배전반	⊞	입간판	●
증축 구조물	■	필로티 하부 주차장	□	데크/테라스	■	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	블라드	●	어닝	—	매대	□



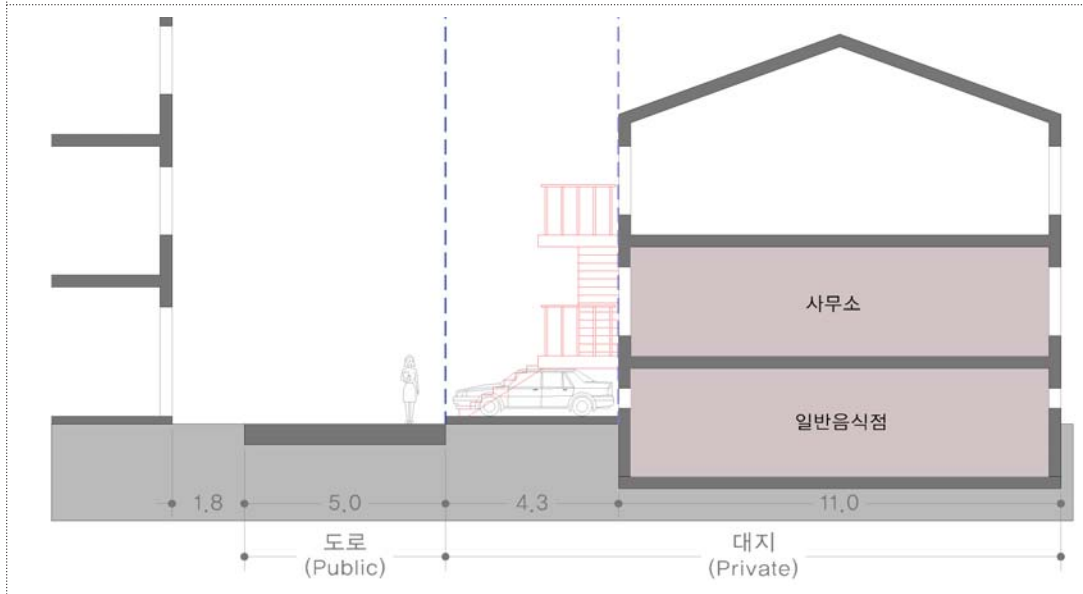
용도변경현황	· 건축과-23808(2013.11.07)호에 의거 용도변경 [지상1층 주택 82.84m ² → 제2종근린생활시설(일반음식점) 용도표기]
건축계획변화	· 해당사항 없음

[표 3-21] 대지 내 전면-넓은 공지 : 진입로

주소	서울특별시 마포구 서교동 000-00			
도시계획 현황	제2종 일반주거지역	특정개발진흥지구	지구단위계획	
건축물 현황	허가년도	1974.10.08	대지면적	193.1㎡
	높이	-	연면적	147.62㎡
	층수	지하 1층/지상 2층	건폐율	58.85%
	주용도	제2종 근린생활시설	용적률	76.45%



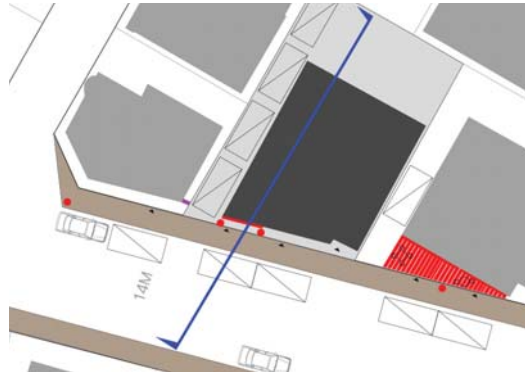
차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	⊕
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	☁	배전반	⊗	입간판	●
증축 구조물	■	필로티 하부 주차장	□	데크/테라스	▨	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	볼라드	●	어닝	—	매대	□



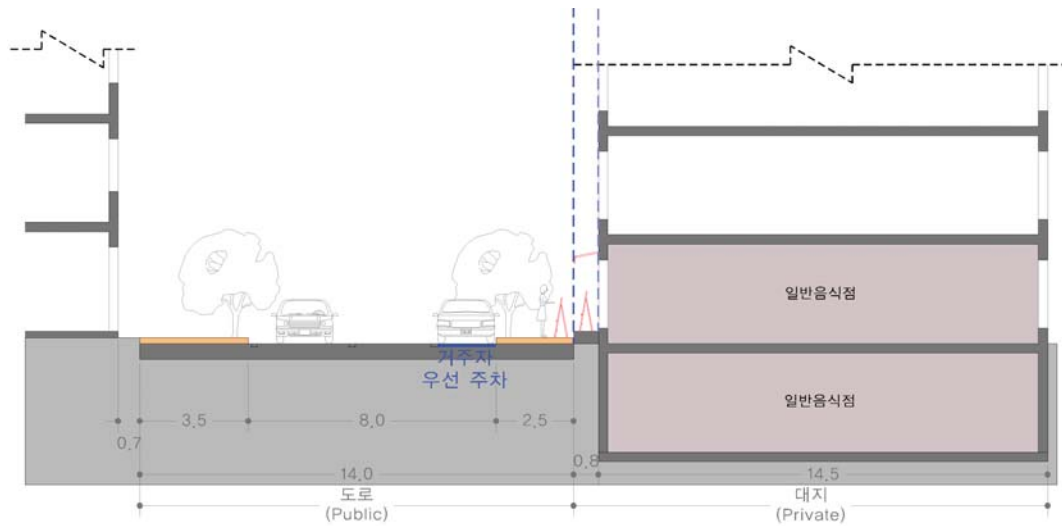
용도변경 현황	<ul style="list-style-type: none"> 건축과-19569(07.10.23)호의거 지하1층주택34.91㎡→제2종근생(사무소)34.91㎡, 지상1층주택 90.88㎡→제2종근생(사무소)90.88㎡, 지상2층주택38.98㎡→제2종근생(사무소)38.98㎡용도변경 건축과-20497(11.11.01)호의거 지층제2종근생(사무소)34.91㎡→ 제2종근생일반음식점 34.91㎡ 표시변경
건축계획 변화	<ul style="list-style-type: none"> 건축과-113(2009.01.05)호에 의거 지상1층 제2종근린생활시설(사무소/10.95㎡), 지상2층 제2종근린생활시설(사무소/6.81㎡) 로 증축

[표 3-22] 대지 내 전면-건축선 후퇴부 : 홍보

주소	서울특별시 마포구 서교동 000-00			
도시계획 현황	제2종 일반주거지역	특정개발진흥지구	지구단위계획	
건축물 현황	허가년도	2003.06.24	대지면적	333.2㎡
	높이	19.8m	연면적	928.89㎡
	층수	지하 1층/지상 6층	건폐율	53.25%
	주용도	근린생활시설	용적률	278.78%



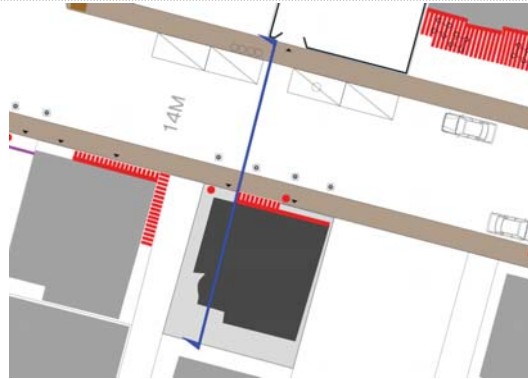
차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	⊕
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	○	배전반	⊗	입간판	●
증축 구조물	■	필로티지 하부	□	데크/테라스	▨	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	볼라드	●	어닝	—	매대	□



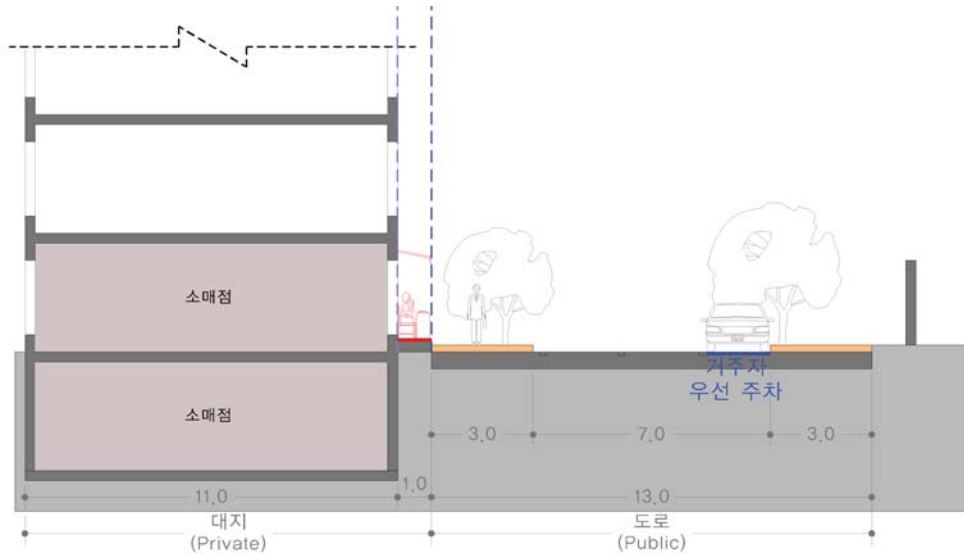
용도변경현황	· 지상2층~3층 사무소를 제2종근린생활시설(학원)으로, 지상4층 의원, 지상 5층 의원을 각각 제2종근린생활시설(사무소)로 표시변경
건축계획변화	· 해당사항 없음

[표 3-23] 대지 내 전면-건축선 후퇴부 : 매대

주소	서울특별시 마포구 합정동 000-00			
도시계획 현황	제3종 일반주거지역	특정개발진흥지구	지구단위계획	
건축물 현황	허가년도	1994.08.30	대지면적	176.53㎡
	높이	14.1m	연면적	372.11㎡
	층수	지하 1층/지상 4층	건폐율	57.3%
	주용도	근린생활시설, 주택	용적률	210.79%



차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	⊕
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	○	배전반	⚡	입간판	●
중축 구조물	■	필로티 하부 주차장	□	데크/테라스	■	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	볼라드	●	어닝	—	매대	□

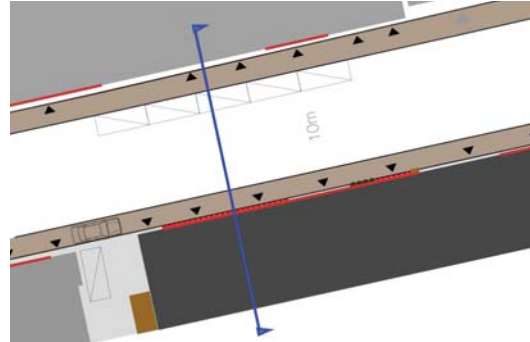


용도변경현황 · 해당사항 없음

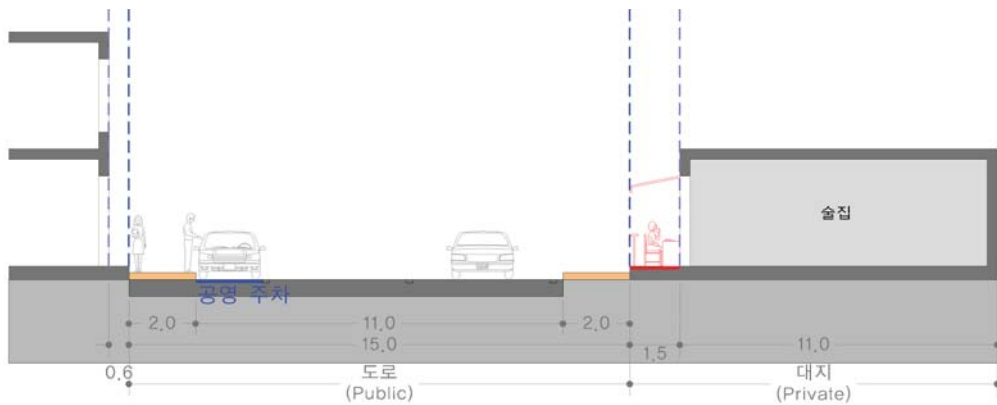
건축계획변화 · 해당사항 없음

[표 3-24] 대지 내 전면-건축선 후퇴부 : 식음공간

주소	서울특별시 서초구 방배동 000-00			
도시계획 현황	제3종 일반주거지역	용도지구	지구단위계획	
건축물 현황	허가년도	1977	대지면적	1239.1㎡
	높이	-	연면적	959.94㎡
	층수	지하 1층/지상 1층	건폐율	78.68%
	주용도	후생시설	용적률	77.47%



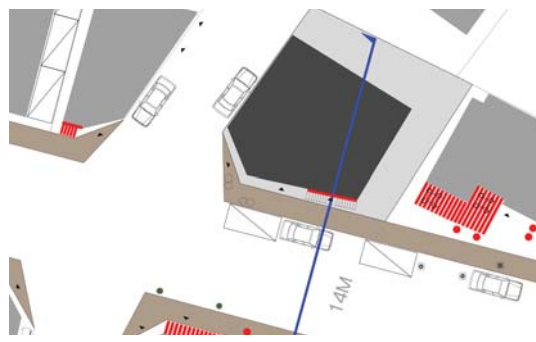
차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	+
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	○	배전반	⊞	입간판	●
중축 구조물	■	필로티 하부 주차장	□	데크/테라스	■	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	블라드	●	어닝	—	매대	□



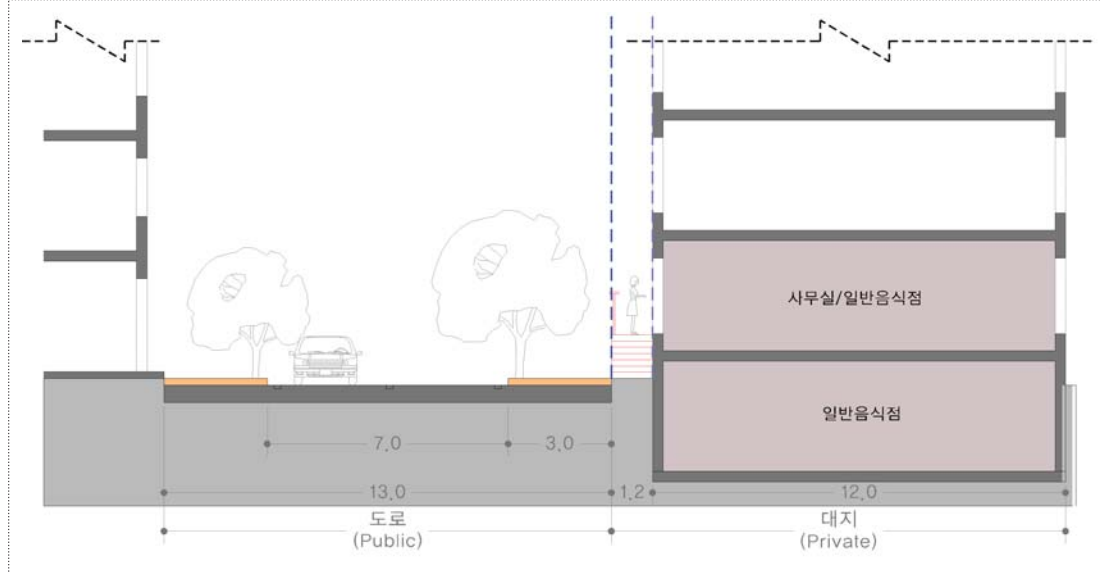
용도변경 현황	<ul style="list-style-type: none"> · 건축58511-9825호의거 지상1층 314 전유부 후생복지시설 48㎡ 제2종근생(일반음식점) 48㎡로 변경 · 건축과-33471(08.11.03)호 의거 지하3호 행위신고사용검사처리[후생시설 99.98㎡, 생활편익시설 140㎡를 제2종근생(일반음식점)로 변경] · 건축과-39606(08.12.29)호의거 지하4호 행위신고 사용검사 처리[후생시설 239.98㎡를 제2종근생(당주장)로 변경] · 건축과-19218(09.07.16)호 의거 지하3호 행위신고 사용검사처리[제2종근생(일반음식점)239.98㎡를 제2종근생(일반음식점)26.14㎡, 제2종근생(노래연습장)213.84㎡로 변경] · 건축과-45618(12.10.18)호 의거 지하2호 행위신고 사용검사[전유 후생시설239.98㎡에서 제2종근생(인터넷컴퓨터게임시설제공업)239.98㎡로 변경]
건축계획변화	· 해당사항 없음

[표 3-25] 대지 내 전면-건축선 후퇴부 : 진입로

주소	서울특별시 마포구 서교동 000-00			
도시계획 현황	제2종 일반주거지역	특정개발진흥지구	지구단위계획	
건축물 현황	허가년도	1995.03.23	대지면적	274.4㎡
	높이	15.9m	연면적	600.94㎡
	층수	지하 1층/지상 5층	건폐율	53.25%
	주용도	근린생활시설,공동주택(다세대주택)	용적률	219.03



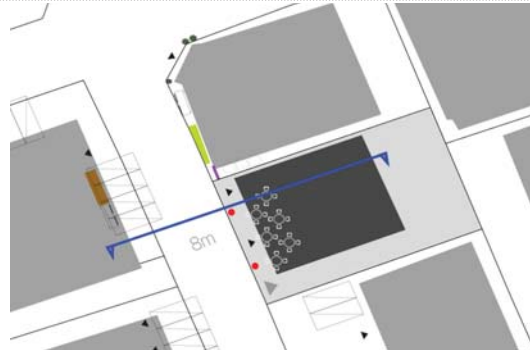
차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	+
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	○	배전반	⊞	입간판	●
증축 구조물	■	필로티 하부 주차장	□	데크/테라스	■	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	블라드	●	어닝	—	매대	□



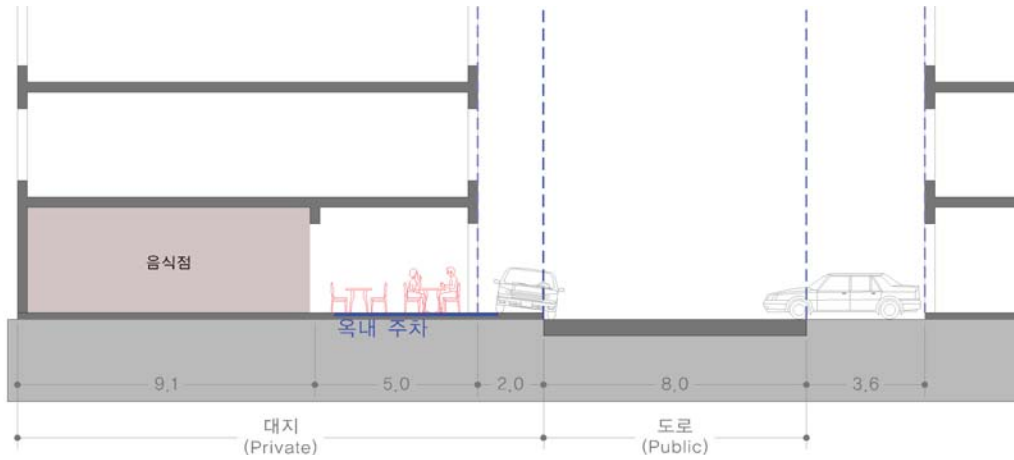
용도변경 현황	· 건축과-18693(2006.12.06)호에 의거 1층 20.86㎡, 2층 43.87㎡, 3층 18.87㎡, 제2종근린 생활시설 일반음식점으로, 지상 2층 주택을 제2종근린생활시설 사무소로 용도변경
건축계획 변화	· 건축과-14752(2009.09.24.)호에 의거 증축 및 표시변경 1층(5.35㎡),2층(6.50㎡),3층(18.87㎡) 제2종근생(사무소)→일반음식점(표시변경)주계단변경, 1~2층기둥, 보신설(대수선)

[표 3-26] 대지 내-필로티 하부 : 식음공간

주소	서울특별시 강남구 논현동 000-00			
도시계획 현황	제2종 일반주거지역	용도지구	지구단위계획	
건축물 현황	허가년도	1990.12.18	대지면적	344.5㎡
	높이	15.16m	연면적	795.6㎡
	층수	지하 1층/지상 5층	건폐율	49.74%
	주용도	근린생활시설, 주거시설	용적률	230.94%



차량 진입	▼	주차구획	▭	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	+
사람 진입	▼	거주자 우선	▭	쓰레기 적치	☁	배전반	⊞	입간판	●
증축 구조물	■	필로티 하부 주차장	▭	데크/테라스	▨	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	블라드	●	어닝	—	매대	□



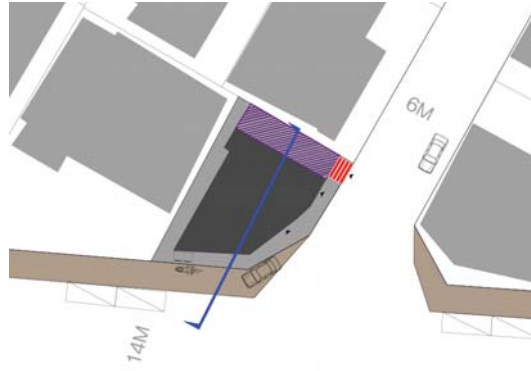
용도변경현황	· 해당사항 없음
건축계획변화	· 해당사항 없음

[표 3-27] 대지 내 측면 : 영업공간

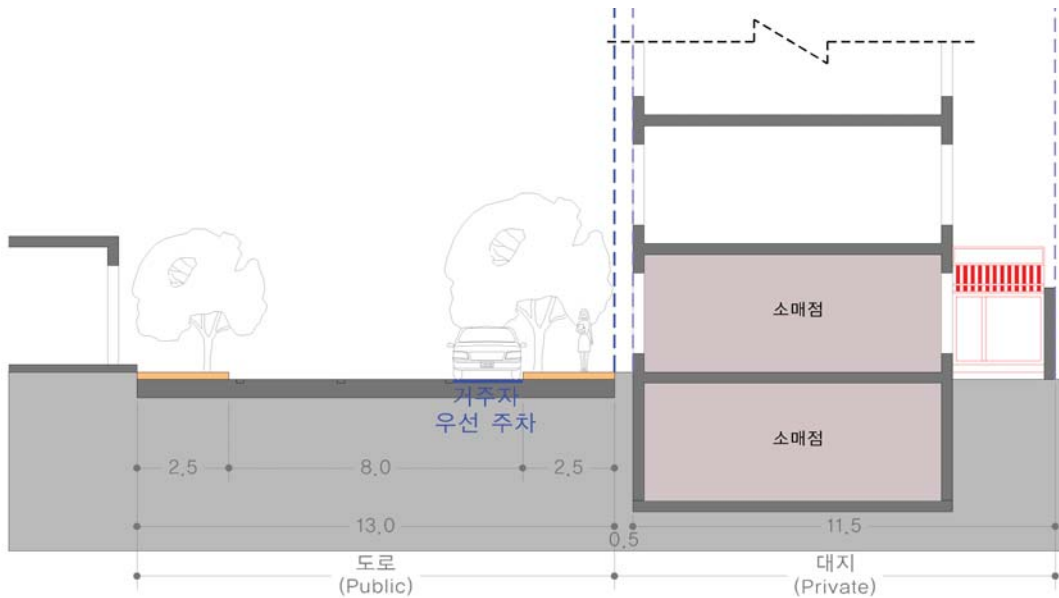
주소	서울특별시 마포구 서교동 000-00			
도시계획 현황	제2종 일반주거지역	특정개발진흥지구	지구단위계획	
건축물 현황	허가년도	1994.04.17	대지면적	99.8㎡
	높이	9.3m	연면적	152.63㎡
	층수	지하 1층/지상 3층	건폐율	59.62%
	주용도	근린생활시설, 주택	용적률	152.94%



출처 : 네이버지도 로드뷰



차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	+
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	○	배전반	⚡	입간판	●
중축 구조물	■	필로티 하부 주차장	□	데크/테라스	■	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	볼라드	●	어닝	—	매대	□



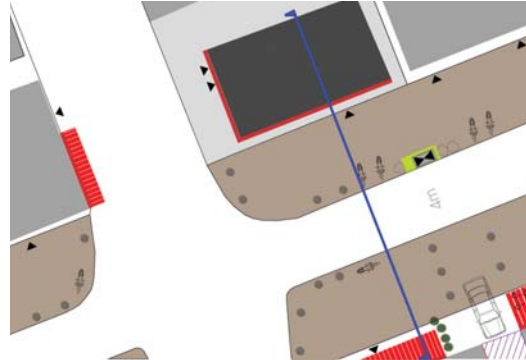
용도변경현황 · 해당사항 없음

건축계획변화 · 해당사항 없음

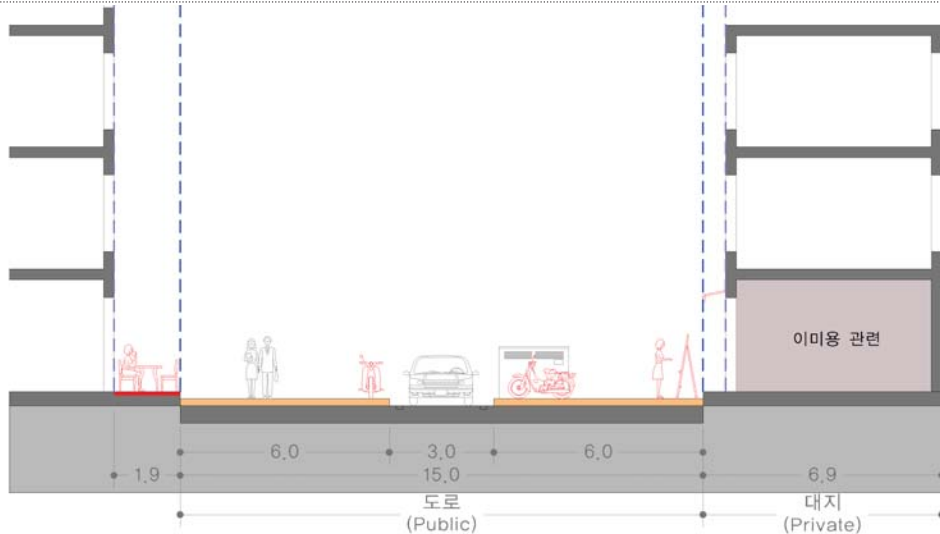
□ 보도 점유

[표 3-28] 보도 : 광고

주소	서울특별시 성북구 동선동1가 000-00			
도시계획 현황	준주거지역		용도지구	동선지구단위계획구역
건축물 현황	허가년도	1987.03.13	대지면적	135.2㎡
	높이	-	연면적	184.14㎡
	층수	지하 1층/지상 3층	건폐율	47.6%
	주용도	근린생활시설	용적률	136.2%



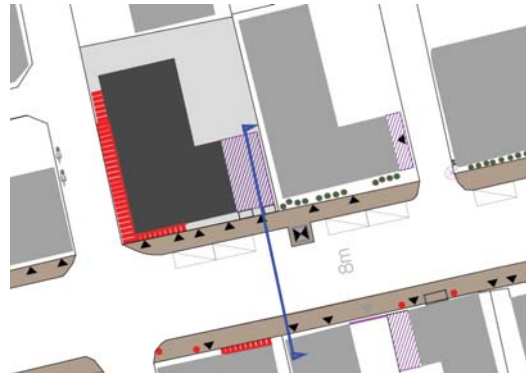
차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	☂
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	○	배전반	⊞	입간판	●
증축 구조물	■	필로티 하부	□	데크/테라스	■	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	볼라드	●	어닝	—	매대	□



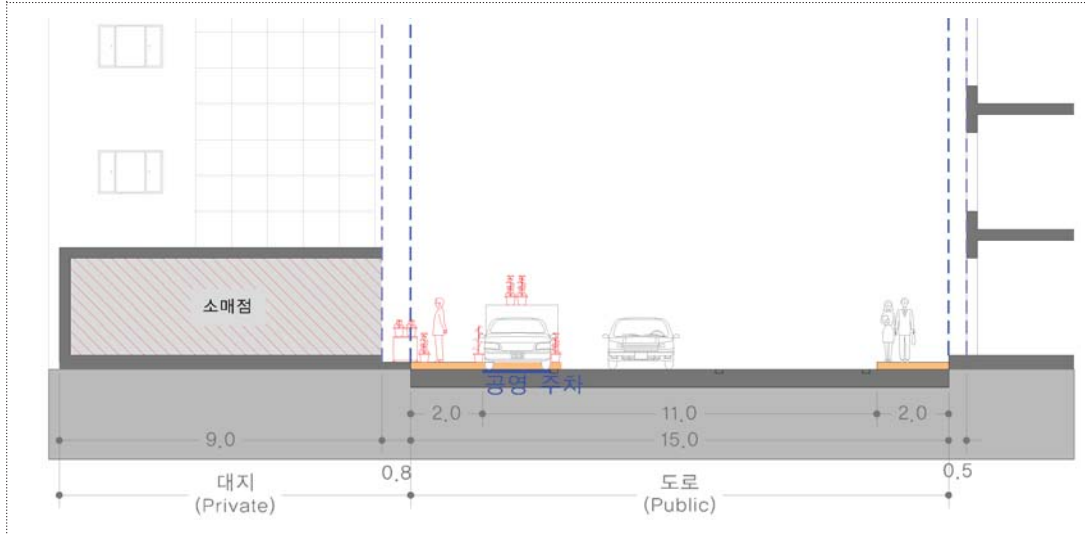
용도변경현황	· 건축과-30490(12.11.19)호의거 표시변경[지상3층 근생 55.44㎡→ 제2종근생(일반음식점) 55.44㎡]
건축계획변화	· 해당사항 없음

[표 3-29] 보도 : 매대

주소	서울특별시 서초구 방배동 000-00			
도시계획 현황	제2종 일반주거지역	용도지구	지구단위계획	
건축물 현황	허가년도	1980	대지면적	461.4㎡
	높이	-	연면적	878.66㎡
	층수	지하 1층/지상 4층	건폐율	47.61%
	주용도	근린생활시설, 공동주택	용적률	190.43%



차량 진입	▽	주차구획	▭	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	⊕
사람 진입	▽	거주자 우선	▭	쓰레기 적치	○	배전반	⊞	입간판	●
증축 구조물	▨	필로티 하부 주차장	▭	데크/테라스	▨	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	볼라드	●	어닝	—	매대	□



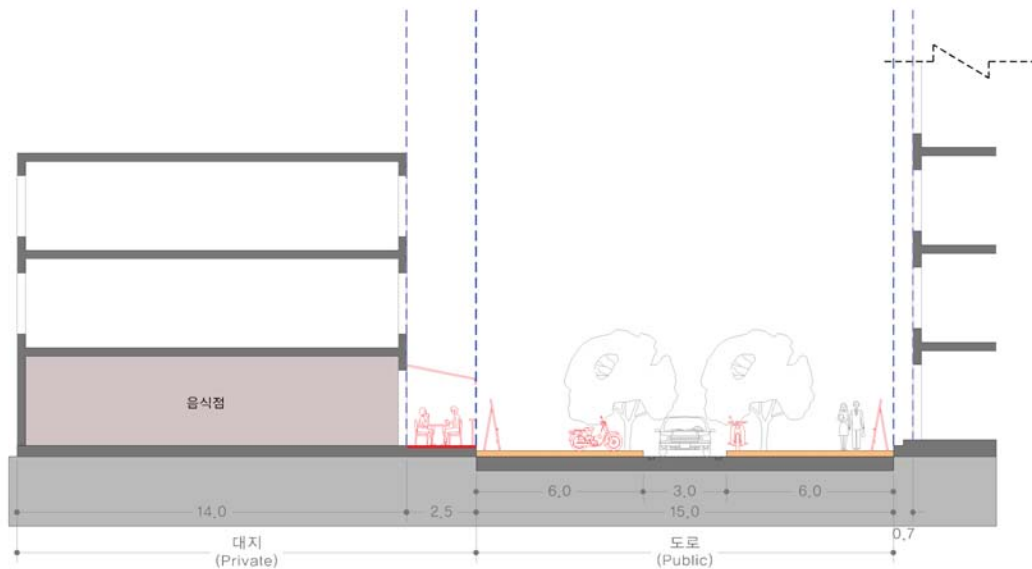
용도변경현황	<ul style="list-style-type: none"> · 2층 대중음식점 219.67㎡를 다가구주택으로 용도변경 · 4층 사무실 219.67㎡를 다가구주택으로 변경 · 3층 근린생활시설(사무실) 219.67㎡를 다가구주택(5가구)로 변경
건축계획변화	· 해당사항 없음

[표 3-30] 보도 : 주차

주소	서울특별시 성북구 동선동2가 000-00			
도시계획 현황	제2종 일반주거지역	용도지구	성신여대주변제1종지구단위구역	
건축물 현황	허가년도	1984.04.02	대지면적	201.3㎡
	높이	-	연면적	298.8㎡
	층수	지하 1층/지상 3층	건폐율	49.48%
	주용도	근린생활시설	용적률	138.5%



차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	⊕
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	☁	배전반	⊞	입간판	●
증축 구조물	■	필로티 하부 주차장	□	데크/테라스	▨	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	블라드	●	어닝	—	매대	□

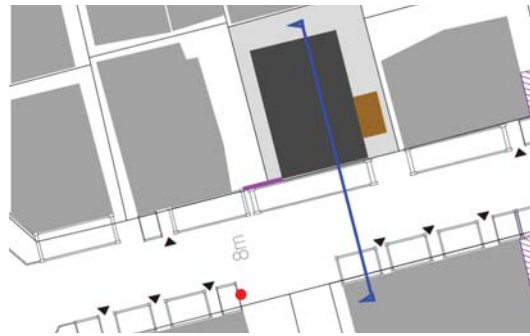


용도변경현황	<ul style="list-style-type: none"> · 건축과-6958(08.04.01)호의거 3층주택99.6㎡ 제2종근생(일반음식점)99.6㎡로 용도변경 · 건축과-7718(08.04.08)호의거 2층근생99.6㎡ 제2종근생(일반음식점)99.6㎡로 표시변경
건축계획변화	· 해당사항 없음

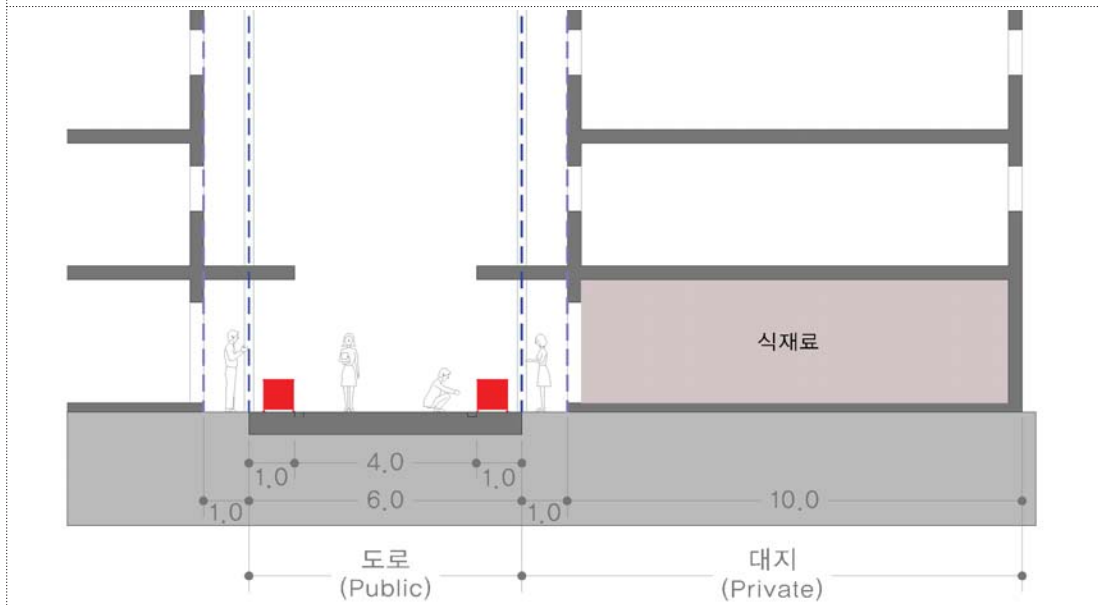
□ 도로점유

[표 3-31] 도로 : 매대

주소	서울특별시 마포구 망원동 000-00			
도시계획 현황	제2종 일반주거지역	용도지구		지구단위계획
건축물 현황	허가년도	1984.08.25	대지면적	107.8㎡
	높이	-	연면적	158.76㎡
	층수	지하 1층/ 지상 3층	건폐율	49.09%
	주용도	근린생활시설, 주택	용적률	147.27%



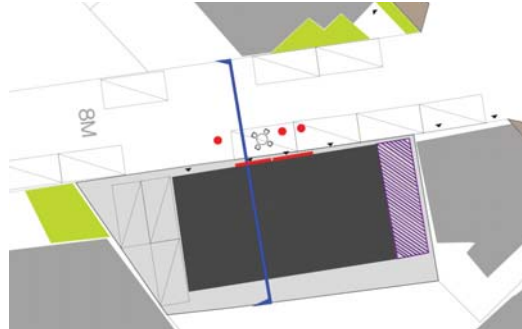
차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	+
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	○	배전반	⊞	입간판	●
중축 구조물	■	필로티 하부 주차장	□	데크/테라스	■	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	볼라드	●	어닝	—	매대	□



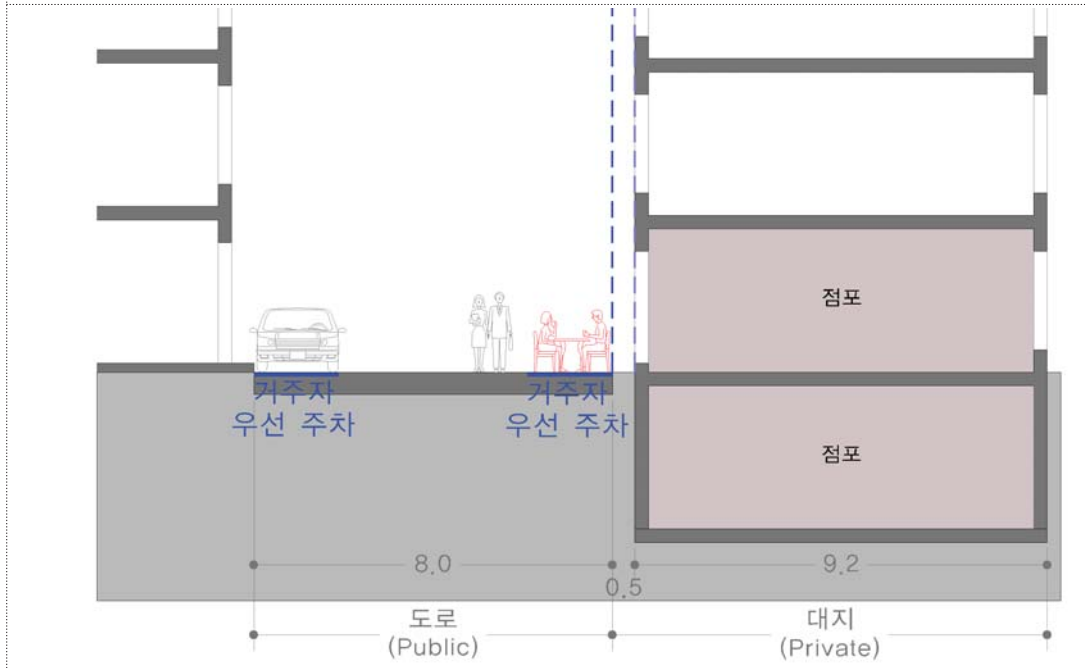
용도변경현황	· 해당사항 없음
건축계획변화	· 해당사항 없음

[표 3-32] 도로 : 식음공간

주소	서울특별시 마포구 서교동 000-00			
도시계획 현황	제2종 일반주거지역		특정개발진흥지구	지구단위계획
건축물 현황	허가년도	1988.05.16	대지면적	271.4㎡
	높이	-	연면적	634.91㎡
	층수	지하 1층/지상 5층	건폐율	48.28%
	주용도	근린생활시설, 주택	용적률	233.94%



차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	⊕
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	○	배전반	⊞	입간판	●
증축 구조물	■	필로티 하부 주차장	□	데크/테라스	■	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	블라드	●	어닝	—	매대	□



용도변경현황	· 건축과-12885(12.06.26.)호 의거 사무소 131.04m ² →제2종근생(학원) 131.04m ² 로 표시변경
건축계획변화	· 해당사항 없음

4. 소결

1) 건축물 저층부 및 전면공간의 중요성

아래 그림은 동선동(성신여대) 지역의 가로 저층부 공간의 상업적 점용 현황을 보여 준다. 보도가 설치된 보문로34길에는 대부분의 건물에 어닝이 설치되어 있으며, 보도에는 입간판과 테이블이 설치되어 있다. 대지와 보도 사이의 전면공간에도 데크를 설치하여 야외 영업을 하고 있으며, 측면공간에도 영업 공간을 증축한 사례가 다수 나타난다. 전면공간의 점용 현상은 보도가 설치되어 있지 않은 이면도로에서도 유사한 양상으로 나타난다. 차가 통행하는 도로임에도 불구하고 테이블과 의자를 놓고 영업을 하는 사례가 나타나는 것을 볼 때, 상업가로에서 건축물 저층부와 전면공간에 대한 높은 이용 수요를 확인할 수 있다.



성신여대(1) 보문로34길

성신여대(2) 동소문로22길

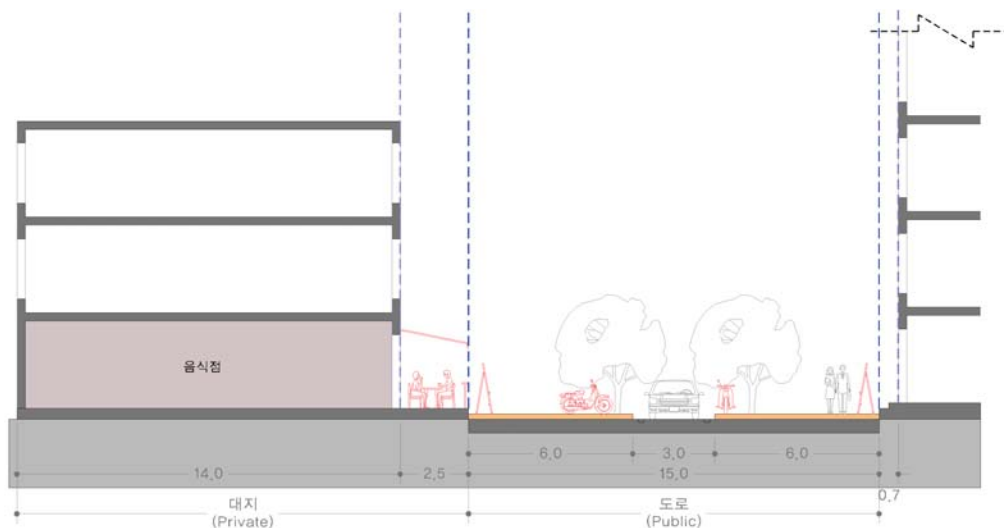
[그림 3-9] 상업가로 저층부 공간의 상업적 점용 현황

2) 가로특성 · 필지구조 · 주요 업종에 따라 차이

점용 양상은 가로특성과 필지구조, 가로변 주요 업종에 따라 차이를 보인다. 단독 또는 소규모 공동주택으로부터 근린생활시설 용도로의 변화가 수반되는 상업지역의 경우 대지내공지 부분에 수평적인 증축 현상이 활발하게 이루어지는 반면, 가로에 접해서 입지하는 건축물은 가로를 향해 개방적인 입면을 가지며 보도나 도로로의 확장이 보다 적극적으로 이루어진다. 식료품이나 생활용품 판매가 주목적인 시장가로에서는 이들을 팔기 위한 매대 설치가 다른 지역에 비해 훨씬 높은 비율로 나타나는 등 저층부 및 전면공간의 상업적 이용 현황은 지역에 따라 큰 차이를 보인다.

3) 여러 위계의 공간 범주에서의 점용 : 공공 · 사적 공간의 통합적 이용

건축물 저층부 및 전면공간은 소유 주체에 따라 공공공간과 사적공간으로 구분되지만, 공간의 이용은 통합적인 양상을 보인다. 점포주는 공공이 소유한 보도와 도로까지 영업 공간을 확장하는 경향을 보이고 이용자들은 공공·사적 공간의 경계를 넘나들면서 공간을 통합적으로 이용한다.



[그림 3-10] 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 통합적 이용 현황(동선동-성신여대)

제4장 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 법제도 분석

1. 법제도 분석 개요
2. 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간에 적용되는 일반적 법제도
3. 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간에 적용되는 지구규제·지원사업
4. 소결

1. 법제도 분석 개요

1) 분석 배경 및 목적

□ 소유주체 및 보행자·이용자 행위에 따라 다양하게 적용되는 상업가로변 법제도

상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간에는 소유주체 및 보행자·이용자 행위에 따라 다양한 법제도가 적용된다. 건축물 저층부 및 전면공간은 소유주체가 다르지만 보행자·이용자 측면에서 보면 연속적인 가로경관을 형성하는 하나의 물리적 공간이자 통합적인 공적 공간으로 인식된다.

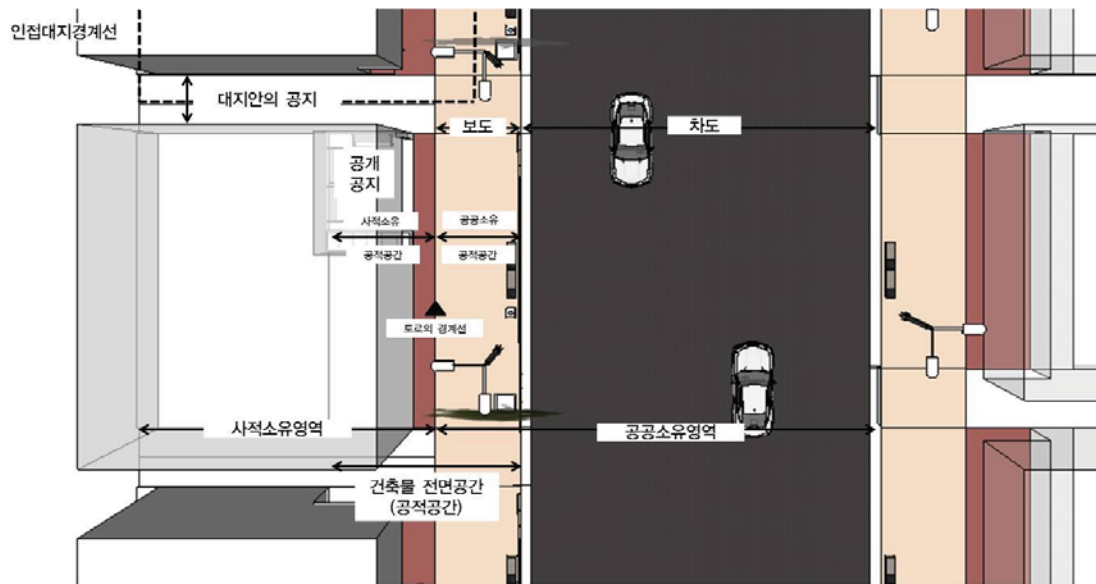
하지만 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간은 공간영역별로 적용받는 제도와 이를 담당하는 부처·부서가 다르며, 용도지역·건축물 용도 및 규모·상업 행위 등 제도에서 규정하는 내용에 영향을 받아 공간이 형성된다. 또한 보행자·이용자 행위에 따라 다양한 개별의 법제도가 복합적으로 적용된다.

본 장에서는 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간에 적용되는 제도를 분석하여 소유주체 및 보행자·이용자 행위에 따라 다르게 적용되는 양상을 파악한다. 특히 상업가로변 대지와 도로의 관계에서 건축 및 영업행위에 해당되는 법제도를 분석하여 현행 제도의 문제점을 파악하고 제도 개선 기본방향을 도출하고자 한다.

2) 분석틀

① 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 분석 대상

본 연구에서는 소유 주체에 따라 상업가로변 건축물 지상층, 대지 안의 공지, 공개공지 등의 사적소유공간과 보도 및 도로 공간의 공공소유영역으로 구분하였다. 다만 보도·도로와 마주하고 있는 공개공지, 대지 안의 공지, 건축물 저층부를 공적공간으로 해석하였다. 분석대상의 공간적 범위는 다음 그림과 같다.



[그림 4-1] 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 범위

② 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 분석틀

본 연구에서는 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간을 건축물 저층부·보도·도로 공간으로 구분하여 각 영역에 적용되는 일반규제 및 행위제한 내용을 분석하였다. 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 지원 사업 내용을 해당 분석틀에 맞춰 분석하였다.

3) 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 법제도 현황

① 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 일반규제 현황

		Private		Public	
		건축물	건축선	대지경계선	
		건축물 저층부	대지안 공지	보도	도로
국토계획법	제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등)	시행령 제73조(미관지구안에서의 건축제한)			
	제77조(용도지역의 건폐율) 제78조(용도지역에서의 용적률)				
건축법	제19조(용도변경)	시행령 제41조(대지 안의 피난 및 소화에 필요한 통로 설치)			
		제49조(건축물의 피난시설 및 용도제한 등)			
소방시설법	제7조(건축허가등의 동의)	제10조(피난시설, 방화구획 및 방화시설의 유지·관리)			
시설물 안전법	시행령 제2조(시설물의 범위) 별표1				
다중이용업소법	제11조(피난시설, 방화구획 및 방화시설의 유지·관리)				
주차장법	시행령 제6조(부설주차장의 설치기준)	시행규칙 제5조(노외주차장의 설치에 대한 계획기준)			제7조(노상주차장의 설치 및 폐지)
옥외광고물법	제3조(광고물등의 허가 또는 신고)	제4조(광고물등의 금지 또는 제한 등)/시행령 제24조(광고물등의 표시가 금지되는 지역·정소 또는 물건)			
식품위생법	제36조(시설기준) / 제37조(영업허가 등)	제36조(시설기준)/제36조(영업허가 등)			
도로법			제61조(도로의 점용 허가)		
도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙			제54조(보도의 설치 및 관리)		
			제17조(지하도로 및 고가도로의 구조 및 설치기준)		
			제14조의2(보도의 결정기준))		
교통약자법					제10조(이동편의시설의 설치기준)
보행안전법					제15조(보행안전 및 편의증진 시설의 설치)/제21조(노상주차장 설치 시 보행자길의 확보)
장애인 등 편의증진법					제3조(편의시설 설치의 기본원칙)/제7조(대상시설)

[그림 4-2] 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 일반규제 현황

□ 상업가로변 건축물 저층부 관련 일반규제 현황

상업가로변 건축물 저층부 적용 관련 규제의 대부분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 「건축법」에 의해 규정되어 있으며, 피난·안전과 관련하여 다양한 법률이 적용되고 있다. 자세한 관련 규정은 다음 표와 같다.

[표 4-1] 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 일반규제 현황

구 분	관련규정	세 부 내 용
건축물 저층부 (사유공간)	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	• 용도지역·지구에서 건축용도제한·건폐율·용적률 제한 • 지구단위계획 수립에 의한 건축물 배치·형태·건축선 등
	건축법	• 건축물 높이 제한 • 대지의 조경, 공개 공지 등의 확보, 대지 안의 공지 • 건축선의 지정, 건축선에 따른 건축제한 • 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

□ 상업가로변 건축물 전면공간 중 공공공간 관련 일반규제 현황

상업가로변 건축물 전면공간 중 공공공간에 적용되는 규제는 대부분 「도로법」에 규정되어 있으며, 보행안전 및 편의증진과 관련하여 다양한 법률이 적용되고 있다. 자세한 관련 규정은 다음 표와 같다.

[표 4-2] 상업가로변 건축물 전면공간 중 공공공간 관련 일반규제 현황

구 분	관련규정	세 부 내 용
건축물 전면공간 - 보도 (공공공간)	도로법	• 보도의 설치 및 관리(도로의 구조·시설기준에 관한 규칙) • 도로의 점용허가 및 점용료, 안전관리 등 • 보도상영업시설물 관리 등에 관한 조례(점용허가관련)
	주차장법	• 주차장에 관한 계획(주차장 설치기준) • 노상주차장의 구조·설비기준 • 노상주차장의 설치·전용구획의 설치·운영 조례(거주자우선) • 주차환경개선지구의 지정
	교통약자의 이동편의 증진법	• 보행우선구역의 지정 및 기준 • 보행안전시설물의 설치
	보행안전 및 편의증진에 관한 법률	• 보행안전 및 편의증진 시설의 설치 • 보행자전용길의 지정, 보행환경개선지구의 지정 • 보행권 확보와 보행환경개선에 관한 조례(관련법률없음)
	장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률	• 편의시설 설치의 기본원칙 및 대상시설
	도로교통법	• 보행자의 통행
건축물 전면공간 - 도로 (공공공간)	도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙	• 보행자전용도로 설치(결정기준·구조·설치기준) • 도로의 구조 및 설치에 관한 일반적 기준 • 보도의 결정기준, 보도의 구조 및 설치기준 • 지하공공보도시설의 결정구조 및 설치기준

② 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 지구규제 · 협정 현황

□ 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 지구규제 현황

상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 지구규제의 대부분은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지구단위계획에서 재규정되며, 미관지구·관광특구 지정 지역에 한하여 법률이 적용된다. 자세한 관련 규정은 다음 표와 같다.

[표 4-3] 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 지구규제 현황

구분	지구단위계획	미관지구 지정	특별가로구역	관광특구
건축물 저층부 (사유공간)	• 용적률, 건폐율, 높이 제한 완화	• 건축물의 높이 및 규모, 건축선 후퇴 부분 등의 관리	• 구역 지정 및 건 축기준 적용 특례 • 파나시설 및 용도제한	• 용도에 따른 공개 공지 사용 및 영업 제한 완화
건축물 전면공간 (공공공간)	• 보행로, 도로 설치 등의 교통처리	-	-	-

□ 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 협정 현황

상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 협정은 「건축법」에 의한 건축협정, 「경관법」에 의한 경관협정이 있으며, 관련 규정은 다음 표와 같다.

[표 4-4] 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 협정 현황

구분	건축협정	경관협정
건축물 저층부 (사유공간)	<ul style="list-style-type: none"> • 건축협정의 인가를 받은 건축협정구역에서는 대지의 조경, 대지와 도로와의 관계의 규정을 통합하여 적용 	<ul style="list-style-type: none"> • 경관협정 체결 내용에 따른 건축물, 공작물, 건축물 및 공작물의 외부공간에 관한 사항 및 옥외광고물 규정
건축물 전면공간 - 보도·도로 (공공공간)	-	<ul style="list-style-type: none"> • 경관협정 체결 내용에 따른 경관적으로 가치가 있는 녹지, 가로, 구조물 등의 관리 및 조성에 관한 사항

③ 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 지원사업 현황

□ 상업가로 관련 중앙정부·지자체 지원사업 현황

상업가로 관련 중앙정부·지자체 지원사업은 도시활력증진개발사업, 시장 및 상점가 지원 사업 사례가 가장 많으며, 거리가게 정비사업, 기성상업지 환경정비사업 등이 있다. 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간에 해당하는 내용은 다음 표와 같다.

[표 4-5] 상업가로 관련 중앙정부·지자체 지원사업 현황

구분	도시활력증진개발사업	시장 및 상점가 지원 사업	거리가게 정비 사업	기성상업지 환경정비사업
건축물 저층부 (사유공간)	<ul style="list-style-type: none"> • 옥외광고물 정비 	<ul style="list-style-type: none"> • 옥외광고물 정비 • 차양 및 어닝 정비 	-	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 외관 정비 • 시 건폐율 인센티브 • 옥외광고물 정비 • 공개공지·가로 연계 • 상점 앞 주차 관리
건축물 전면공간 - 보도·도로 (공공공간)	<ul style="list-style-type: none"> • 보도 정비 • 가로경관개선사업 	<ul style="list-style-type: none"> • 아케이드 설치 • 고객선 설치 • 보도 정비 • 주차장 조성 	<ul style="list-style-type: none"> • 보도 정비, 보행로 확보 • 도로점용 노점상 규격 및 디자인 관리 	<ul style="list-style-type: none"> • 보행로 확보 • 노변 주차장 설치 • 도로에 보차 구분, 보행안전시설 설치

□ 보행공간 관련 중앙정부·지자체 지원사업 현황

보행공간 관련 중앙정부·지자체 지원사업은 보도·도로 공간에 지원하는 사업이 대부분이며, 보행과 관련된 시설을 설치하거나 정비하는 내용이 포함된다. 이와 관련된 사업으로는 보행환경개선지구, 가로환경개선지구, 경관협정구역, 미관지구 후퇴 공간에 지원하는 사업으로써 각 사업에서 지원되는 내용은 다음 표와 같다.

[표 4-6] 보행공간 관련 중앙정부·지자체 지원사업 현황

구분	보행환경개선지구사업	가로환경개선사업	경관협정사업	미관지구 후퇴공간 디자인 사업
건축물 저층부 (사유공간)	—	<ul style="list-style-type: none"> • 옥외광고물 정비 • 건축물 리모델링 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 입면 정비 • 옥외광고물 정비 • 건축물 외부공간 정비 	—
건축물 전면공간 -보도·도로 (공공공간)	<ul style="list-style-type: none"> • 보행 안전시설 설치 • 보도 정비 • 보행광장 설치 • 보행전용거리 시행 	<ul style="list-style-type: none"> • 보행로조성 • 보도 포장, 시설물, 식재 정비 	<ul style="list-style-type: none"> • 가로경관 개선 • 보행로 조성 및 보행 안전시설 설치 	<ul style="list-style-type: none"> • 전면공지 보도 정비 • 공개공지의 효율적인 배치

2. 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간에 적용되는 일반적 법제도

1) 상업가로변 건축물 저층부 공간에 적용되는 일반 규제

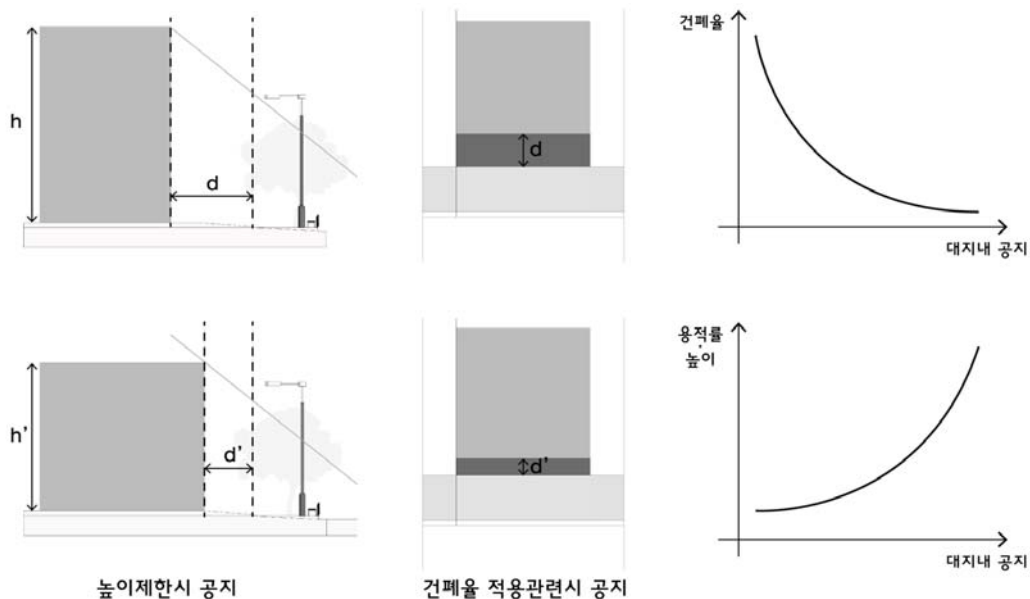
① 상업가로변 건축물 저층부 관련 적용 규정

□ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의해 건축물의 건축행위 및 개발밀도를 제한함

상업가로변 건축물 저층부는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지역 및 용도지구에 따라 건축물 건축제한·건폐율·용적률을 다르게 적용받는다. 적용받는 내용에 따라 건축물 규모·배치가 결정되며, 대지 안의 공지 형성에도 영향을 준다.

국토계획 법	법	령	규칙/조례(서울시)
	제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등) 용도지역의 건축물등의 용도·종류·규모 등은 시행령에 따른 조례로 정함	제71조(용도지역안에서의건축제한)	서울특별시 도시계획 조례 제8장 용도지역·용지구 및 용도구역안에서의 행위제한
	제77조(용도지역의 건폐율) 제78조(용도지역에서의 용적률) 용도지역의 건폐율, 용적률, 높이 등은 시행령에 따른 용도지역에 따라 조례로 결정됨	제84조(용도지역안에서의 건폐율) 제85조(용도지역 안에서의 용적률)	서울특별시 도시계획 조례 제54조 (용도지역안에서의 건폐율) 제55조 (용도지역안에서의 용적률)

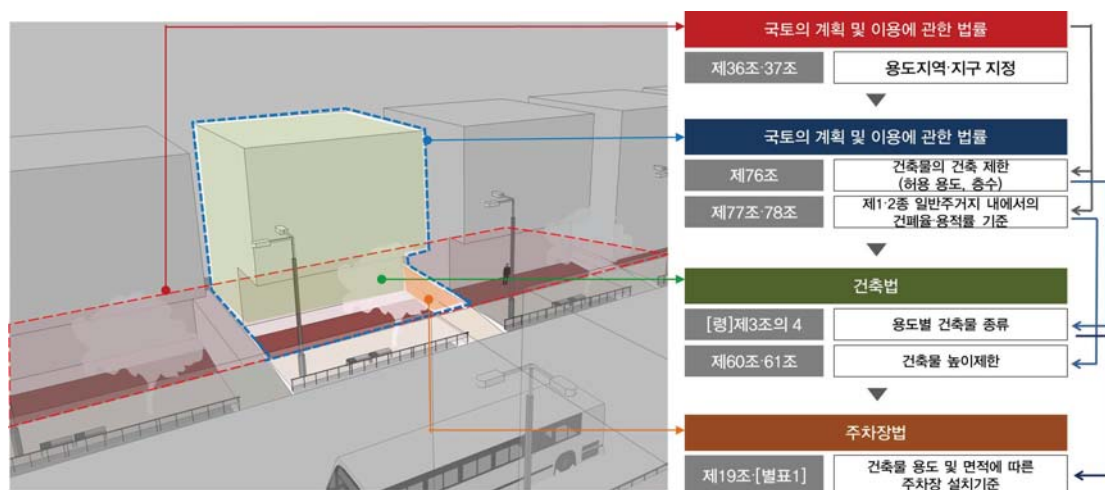
[그림 4-3] 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 건축제한·건폐율·용적률 적용 규정



[그림 4-4] 건축물 개발밀도·형태제한에 따른 대지 안의 공지와 상관관계

□ 건축법에 의해 건축물 용도·높이 제한하고, 건축물 용도에 따른 외부 공간 계획에 영향을 줌

상업용도 건축물은 용도지역에 따라 건축할 수 있는 건축물 용도가 정해져 있으며, 판매하는 물품 및 바닥면적에 따라 제1·2종 근린생활시설, 판매시설 등으로 구분된다. 해당 건축물 용도에 따라 관련법을 적용받아 동선·출입구 계획이 수반되거나, 면적에 따라 확보해야 하는 주차구획도 달라진다. 그리고 「건축법」 높이제한 규정에 따라 가로구역별 최고높이, 도로사선, 일조사선 등이 적용됨에 따라 건축물 개발밀도·형태가 규정된다. 이처럼 「건축법」 등의 관련법이 상업용도 건축물의 배치, 내·외부 공간 계획에 영향을 미친다.



[그림 4-5] 건축물 저층부 내·외부공간 구획에 영향을 주는 관련 법령 체계

[표 4-7] 상업가로변 건축물 관련 적용 일반규제

관련법률	용도제한(상업용도)	개발밀도제한	높이제한
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	(제76조)용도지역에 따른 건축물 용도 - 2종일반(1·2종근린생활) - 준주거·일반상업·근린상업(1·2종근린생활, 판매시설)	(제77조 건폐율) 2종일반(60%), 준주거(70%), 일반상업(80%), 근린상업(70%) (제78조 용적율) -제2종 일반주거(150~250%), 준주거(200~500%), 일반상업(300~1300%), 근린상업(200~900%)	(제71조) 조례로 층수제한 - 1·2종 일반주거지역에 한함
건축법	(시행령 제3조의4) 용도별 건축물의 종류 - 용도지역에 따른 제1·2종 근린생활시설	-	(60·61조) 건축물 높이제한 - 가로구역별 높이지정 - 도로사선적용 - 일조사선제한

□ 건축물 용도·면적에 따라 대지의 공공활용을 위해 조경시설 및 공개공지를 확보하여야 함

면적 200㎡이상인 대지의 건축물은 「건축법」 제42조 대지의 조경면적 기준에 따라 조경면적을 확보하여야 하며, 대지 안의 공지·옥상 공간·필로티 공간에 조경을 설치할 수 있다. 조경설치면적 및 적용률은 지자체 조례 및 대상 공간에 따라 달라지며, 국토교통부 조경기준 고시와 조례에 따라 최소면적 및 연계 시설·공간을 배치하도록 조경 식재 및 시설설치기준이 정해져 있다.

「건축법」 제43조 공개공지 확보 기준에 따라 연면적 5천㎡이상 건축물 중 문화 집회·종교·판매시설 등과 건축조례로 정한 다중이용시설은 공중이 이용할 수 있는 소규모 휴식시설 등 공개공지 또는 공개공간을 대지면적의 10%범위에서 건축조례로 정하여 설치하여야 한다. 해당 공간은 필로티 공간에 확보하거나 조경면적을 공개공지 면적으로 대체할 수 있으며, 공개공지 설치기준 및 행위기준은 건축조례로 정하여 운영할 수 있다.

[표 4-8] 상업가로변 건축물 저층부 시설 확보 관련 건축법 적용 규정

구 분	설치면적 확보기준	설치 및 시설기준
관련법률	건축법 제42조(대지의 조경)	국토교통부 고시 조경기준 - 제42조(대지의 조경) 제2항 관련
조경시설	조례에 따라 면적이 200㎡ 이상인 대지의 건축물 조경 설치	- 한 변의 길이 1m 이상, 면적 10㎡이상으로 보행자전용도로·광장·공원 등의 시설과 연계 배치, 휴게공간에는 그늘식재 또는 차양시설, 투수성 보행포장 설치
관련법률	제43조(공개 공지 등의 확보)	서울특별시 건축조례 제26조(공개 공지 등의 확보)
공개공지	- 건축물 용도 및 규모에 따라 공개 공지 설치(일반주거지역, 준주거지역, 상업지역) - 공개공지 설치한 경우 시행령 기준에 따라 건폐율·용적율·높이 제한완화 적용	대지에 접한 도로 중 가장 넓은 도로변, 접근 및 이용이 편리한 장소에 가로환경과 조화를 게 설치 - 최소 45㎡, 최소 5m이상. 피로티 구조 높이 6m이상 - 조경·벤치·파고라·시계탑·분수·야외무대

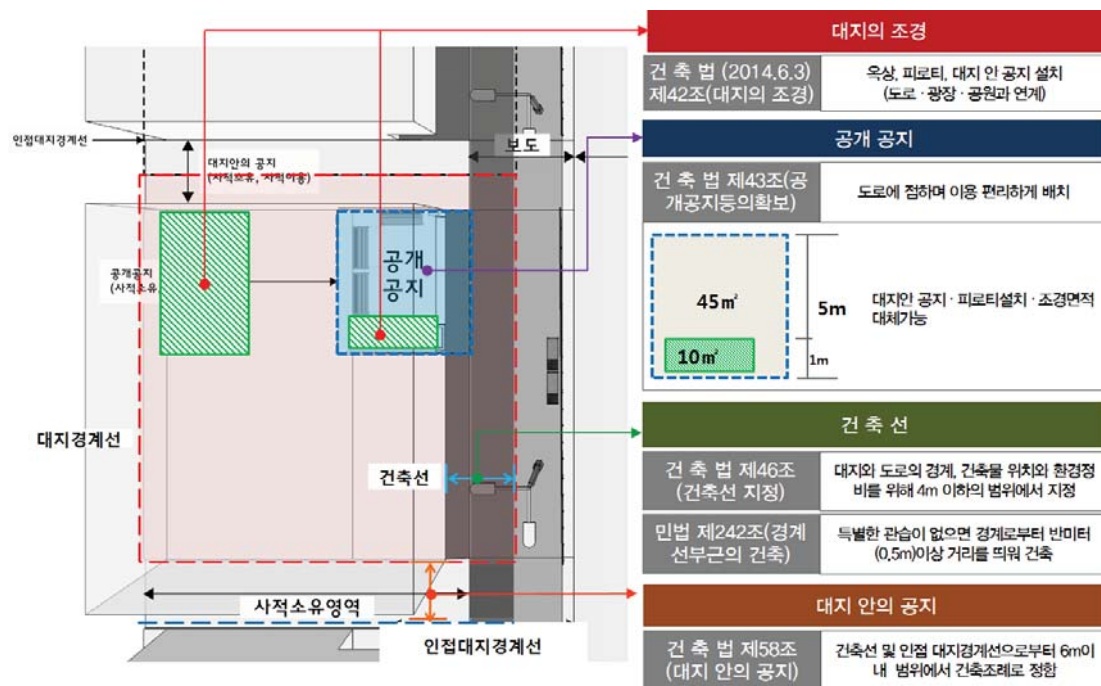
□ 피난·통행 등의 원활함과 환경정비를 위해 도로·대지 경계선과 이격하여 공지를 확보해야함

건축선은 대지와 도로의 경계선으로 4m이하의 도로에서 통행을 원활하게 하거나 건축물의 위치나 환경을 정비하기 위해 허가권자가 필요하다고 인정되는 경우에 따로 정할 수 있으며, 용도지역·지구 및 건축물 용도·규모 등에 따라 4미터 이내에서 건축조례로 별도로 정할 수 있다.

그리고 건축물은 피난통로의 확보, 건축물의 채광·통풍 등을 위해 「건축법」 제58조에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 거리를 띄워 건축할 수 있으며, 용도지역·지구 및 건축물 용도·규모 등에 따라 6미터 이내에서 건축조례로 별도로 지정할 수 있다. 이에 해당하지 않는 건축물의 경우 「민법」 제242조에 의해 인접 대지경계선으로부터 반 미터 이상 띄워 건축이 가능하다. 자세한 대지 안의 공지 규정은 아래 표와 같다.

[표 4-9] 상업가로변 건축물 저층부 공지 확보 관련 건축법 적용 규정

관련법률	공지확보기준 및 건축제한 기준		
관련법률	건축법 제46조(건축선의 지정)		
건축선 지정	도로 및 대지경계선으로, 4m이하의 범위에서 허가권자가 건축선 지정 가능		
관련법률	건축법 제58조 (대지 안의 공지)	민법 제242조 (경계선부근의 건축)	서울특별시 건축조례 제30조 (대지안의 공지)
대지 안의 공지	건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6m이내 범위에서 건축조례로 정함	경계로부터 반 미터 (0.5m) 이상 띄워 건축가능	<ul style="list-style-type: none"> - 건축선으로부터 거리 - 인접대지경계선으로부터 거리 - 건축물 용도 및 바닥면적에 따라 정함



[그림 4-6] 건축물 저층부 공지 확보 관련 건축법 적용 규정

② 상업가로변 건축물 저층부 관련 행위제한 규정

□ 공개공지는 공공이 이용·출입을 제한하는 행위를 제한함

공개공지는 공공이 활용할 수 있도록 공개공지 표지판을 설치하여야 하며, 벤치, 정자(pergola) 등 휴게시설과 건축조례로 정한 시설물을 설치할 수 있지만 창고, 주차장, 물건적치, 울타리 등 공중의 출입을 차단하는 시설 설치에 제한된다. 공개공지에 조경면적 설치 시 공개공지 면적으로 산정될 수 있으나 조경 및 휴게시설의 철거·훼손 시에는 단속 대상이 된다.

특히 공개공지를 의무면적 이상 설치 시 규모에 따라 건폐율·용적률·높이 제한에 대한 사함을 완화할 수 있으며, 연간 60일 이내의 기간 동안 건축조례로 정하는 바에 따라 주민들을 위한 문화행사를 열거나 판촉활동을 할 수 있도록 허용하고 있다.

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

건축선은 보행로 및 가로경관의 연속성을 확보하기 위해 지정되므로 건축선 후퇴 공간에서는 보행에 지장을 주거나 가로경관을 손상하는 시설물 설치 등의 행위가 제한되며, 건축선에 의해 건축물을 후퇴하는 경우 건폐율·용적률은 후퇴한 면적에 기초하여 적용된다.

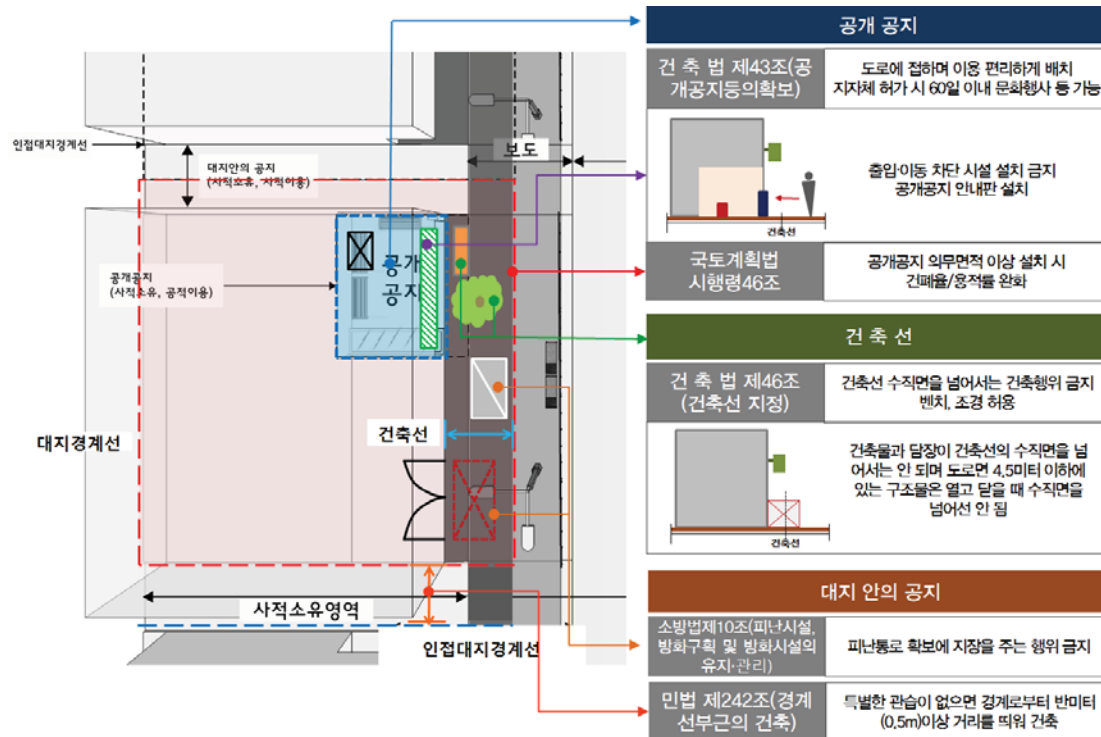
해당 법률에서는 건축물과 담장을 건축선 수직면을 넘어서 건축하는 행위를 금지하고 4.5m이하에서는 건축선 바깥으로 창문을 열 수 없도록 제한하고 있다. 서울시에서는 도시계획조례로 미관지구 내 건축선 후퇴공간에서 주차장, 광고물, 영업시설물 설치 등의 행위를 제한하고 있다. 하지만 신도시·택지개발지구를 제외하면 일반주거지역 내에서 건축선을 지정한 경우가 드물기 때문에 도로와 대지의 경계선이 건축선인 경우가 대다수이다.

□ 대지 안의 공지에서는 피난에 지장을 주는 행위를 제한함

대지 안의 공지는 사적소유 공간으로써 통행·휴식 등의 공적활용 성격보다는 피난통로를 확보하는데 목적이 있어, 피난에 지장이 있는 경우를 제외하면 조경면적·공개공지 등과 지하실 설치가 가능하다. 또한 국토교통부 고시에 의하면 건축물의 출입구에서 도로에 이르는 공지가 아닌 경우에 한하여 주차구획 설치 역시 허용한다. 예외적으로 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제8조에 따른 편의시설을 설치하는 경우 해당 규정 내용이 적용 제외되거나 완화 받을 수 있다.

[표 4-10] 상업가로변 건축물 저층부 관련 행위제한 규정

구 분	일반규제 완화내용	시설 등 설치제한 기준
관련법률	건축법 제43조(공개 공지 등의 확보) 제2항	건축법 영 제27조의2(공개 공지 등의 확보)
공개공지	건폐율·용적률·높이 제한에 대한 사항 완화 적용	-물건을 쌓아 놓거나 출입을 차단하는 시설을 설치 금지 -이용편의를 위한 긴 의자 또는 파고라 등 건축조례로 정하는 시설 설치
관련법률	건축법제46조(건축선 지정)	건축법제47조(건축선에 따른 건축제한)
건축선 지정	건축선에 의해 후퇴하여 건축하는 경우 건폐율·용적률은 후퇴한 공간에서 적용	-건축물과 담장은 건축선의 수직면 넘어 설치물, 건축 금지 -도로면으로부터 높이 4. 5미터 이하에 있는 출입구, 창문, 그 밖에 이와 유사한 구조물은 열고 닫을 때 건축선의 수직면을 넘지 않도록 규정
관련법률	장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 제7조	제10조(피난시설, 방화구획 및 방화시설의 유지·관리)
대지안의 공지	-제1·2종 근린생활시설과 판매시설인 상업용도 건축물은 편의시설 설치 대상으로 출입구에 경사로 설치하여야 함	-피난시설 및 방화시설 주위에 물건을 적치하고나 용도와 소방 활동에 지장을 주는 행위 금지



[그림 4-7] 피난에 지장을 주는 행위에 대한 규정

□ 건축물 규모·용도에 따라 적용되는 피난·안전 규제

「소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」에 의해 연면적 400m² 이상 건축물 건축행위·대수선·용도변경 시 관할 소방서장의 동의를 받아야 한다. 또한 건축물 용도가 다중이용업에 해당하는 경우, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」, 「재난 및 안전관리 기본법」, 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 의해 특정관리대상 시설물로 점검을 받는다.

식품영업에 해당하는 건축물 바닥면적의 합계가 100m² 이상인 경우, 다중이용시설에 적용되는 소방시설 및 영업장 내부 피난통로 그 밖의 안전시설을 갖추어야 한다. 다만, 영업장이 지상 1층 또는 지상과 직접 접하는 층에 설치되고 그 영업장의 주된 출입구가 건축물 외부의 지면과 직접 연결되는 곳에서 하는 영업은 제외된다. 또한 다중이용업에 해당하는 경우 화재 등 재난, 위급한 상황의 발생 시 안전하게 피난할 수 있도록 피난계단·피난통로, 피난설비 등이 표시되어 있는 피난안내도를 갖추어야 한다.

	법	령	규칙/조례(서울시)
소방시설 법	제7조(건축허가등의 동의)	시행령 제12조(건축허가등의 동의대상 물의 범위 등)	소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행규칙 제4조(건축허가등의 동의요구)
	건축물 신축, 증축, 기축, 용도변경 시 소 방서장의 동의를 받아야함	건축법 시행령 119조(면적 등의 산정방 법)에 산정된 면적에 따라 건축허가 시 소방서장의 동의 필요 (400㎡이상)	

[그림 4-8] 「소방시설법」에서의 건축물 규모·용도에 따라 적용되는 피난·안전 규제

	법	령	규칙/조례(서울시)
다중이용 업소법	제11조(피난시설, 방화구획 및 방화시 설의 유지·관리)	제2조(다중이용업)	
	시행령에서 정한 영업에 대해 건축법 제49조(건축물의 피난시설 및 용도제한 등)에 따른 피난시설을 설치해야함		
	건축법 제49조(건축물의 피난시설 및 용도제한 등)		
	복도, 계단, 출입구, 그 밖의 피난시설과 소화전, 저수조, 그 밖의 소화설비 및 대 지 안의 피난과 소화에 필요한 통로를 설 치하여야 함	휴게음식점영업, 제과점영업 또는 일반음 식점영업으로서 영업장으로 사용하는 바 닥면적의 합계가 100㎡이상인것	

[그림 4-9] 「다중이용업소법」에서의 건축물 규모·용도에 따라 적용되는 피난·안전 규제

□ 건축물 저층부 용도에 따라 적용되는 광고·식품영업허가 등 규제

건축물에 광고물을 부착하거나 설치하는 경우, 「옥외광고물 등 관리법」에 의해 광고물의 크기, 설치하는 높이 등에 따라 허가 또는 신고대상이다. 상업용도 건축물에 설치하는 간판, 차양막(어닝) 등은 대부분 신고 대상이며, 입간판은 보행통행에 방해가 되지 않는 곳에 세워야 한다.

건축물이 식품영업 용도인 경우 「식품위생법」에 따라 비상대피로, 출입구 계획, 영업면적 등 업종별 시설기준³⁰⁾을 충족하여 영업신고를 하여야 한다. 특히 옥외 영업장도 영업 면적으로 포함하여 신고하여야 하나, 대부분의 옥외영업면적이 신고면적에 포함되어 있지 않다. 「관광진흥법」에서는 허가권자가 지정한 관광특구나 별도로 지정하는 장소에서 영업을 허용된다. 대부분의 지자체에서 별도의 옥외영업시설 기준을 마련하고 있지 않지만, 서울시 송파구에서는 아래의 표와 같이 조례로 별도의 시설기준을 마련하여 운영하고 있다.

[표 4-11] 서울시 송파구 식품접객업의 옥외영업 시설기준

서울시 송파구 식품접객업의 옥외영업 시설기준			
대상 지역	관광진흥법 제70조에 따른 송파구 내 잠실관광특구 지정지역(롯데월드~석촌 호수~방이맞골~올림픽공원)	관련 근거	-식품위생법 제36조(시설기준) 및 동법 시행규칙제36조(업종별 시설기준) -식품위생법 시행규칙 [별표14] 8.식품 접객업의 시설기준 5)공통시설 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.

30) 업종별 시설기준은 「식품위생법」 시행규칙 별표 14에 해당하는 내용으로 대부분 피난·안전·위생과 관련된 관련된 규제임

	법	령	규칙/조례(서울시)
옥외광고물 등 관리법	제3조(광고물등 허가 또는 신고) 광고물의 허가 또는 신고 시 시행령에 표시된 설치 기준을 따르며 세부적인 표시 방법은 조례 및 심의위원회 심의를 거쳐 결정됨	제4조(허가 대상 광고물 및 게시시설) 제5조(신고 대상 광고물 및 게시시설) 제6조(허가·신고 대상 지역·장소 및 물건)	서울특별시 옥외광고물 등 관리조례 제2조~11조 광고물 표시방법

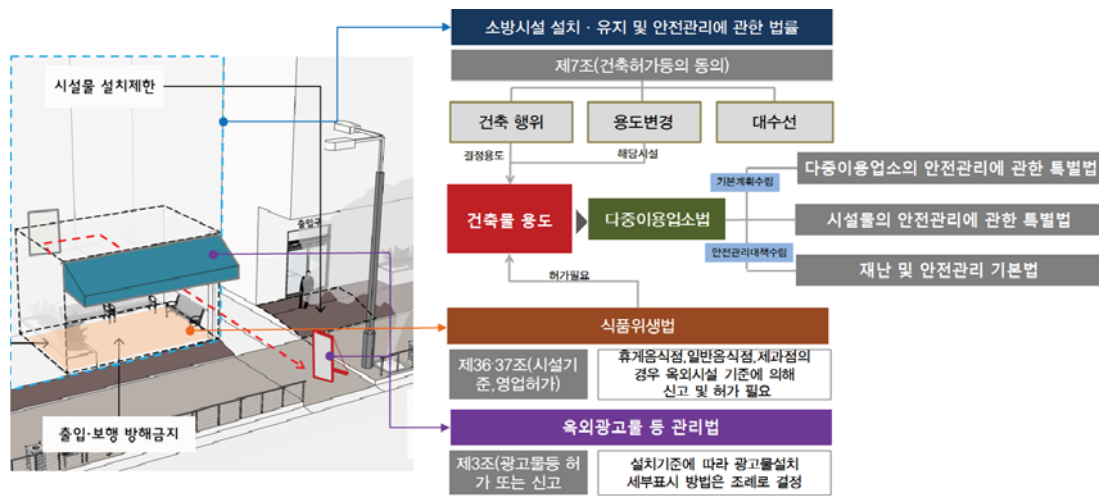
[그림 4-10] 「옥외광고물 등 관리법」에서의 건축물 저층부 용도에 따라 적용되는 광고 규제

	법	령	규칙/조례(서울시)
식품위생법 외	제36조(시설기준) / 제37조(영업허가 등) 식품영업용을 위한 비상대피로, 출입구 계획 등 허가	제25조(영업신고를하여야 하는 업종) 제26조의2(등록하여야 하는 영업)	식품위생법 시행규칙 제36조(업종별 시설기준) 별표 14 업종별 시설기준

[그림 4-11] 「식품위생법」에서의 건축물 저층부 용도에 따라 적용되는 식품영업허가 등 규제

[표 4-12] 상업가로변 건축물 저층부 관련 건축물 용도에 따른 행위제한 규정

관련법률	건축허가·신고 등에 적용되는 사항	건축물 용도에 따른 관련 시설설치기준
관련법률	소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 제7조(건축허가 등의 동의)	다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령 제2조(다중이용업)
건축물 저층부 용도·규모에 따라 적용되는 피난·안전 규제	신축·증축·개축·재축·이전·용도변경 또는 대수선의 허가·협의 및 사용승인 시	바닥면적합계 100㎡이상의 휴게음식점 영업, 제과점영업 또는 일반음식점영업으로서 영업장의 경우 피난시설 설치
관련법률	옥외광고물 등 관리법 제3조(광고물등 허가 또는 신고)	옥외광고물 등 관리법 제3조(광고물등 허가 또는 신고)
옥외 광고물 등의 허가·신고	세부사항은 지자체 도시계획 조례에 따라 설치	세부사항은 지자체 도시계획 조례에 따라 설치
관련법률	식품위생법 제37조(영업허가 등), 제28조(영업허가 등의 제한)	식품위생법 제36조(시설기준)
식품영업허가·신고	식품조사처리업(식품약품안전처장 허가) 단란·유흥주점(관할 허가권자의 허가)를 제외하고 식품접객업 등은 신고대상임	식품영업업의 세부 종류에 따라 각 단위 시설별로 시설기준이 정해져 있으며, 대부분 피난·안전·위생 등의 규제와 미풍양속에 저해하는 행위를 금지하는 규정으로 이를 충족시키지 못할 경우 허가·신고의 제한이 있음



[그림 4-12] 건축물 저층부 용도에 따라 적용되는 광고·식품영업허가 등 규제

2) 상업가로 보도·도로 공간에 적용되는 일반 규제

① 상업가로 보도·도로 관련 적용 규정

□ 공공공간의 건축물 전면공간은 보행로 확보를 위한 목적으로 규정되어 있음

보도는 기본적으로 보행자의 안전하고 쾌적한 통행을 보장하기 위한 시설로써, 보행로의 안전성·쾌적감·연속성·휴식 공간을 확보하는데 목적이 있다. 보도는 도로관리청이 필요한 곳에 설치할 수 있으며 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」부터 「도로의 구조·시설기준에 관한 규칙」, 보도 설치 및 관리지침(국토교통부령)에 이르기까지 다양한 위계의 법률이 적용된다.

보도는 여러 가지 요소를 종합적으로 고려하여 설치해야 하지만 시가화 지역에 우선하여 설치하여야 하며, 1.2m~2m를 최소 유효 폭으로 계획하여야 한다. 보도는 통행을 위한 도로공간기능 외에 보행환경 개선 공간 및 문화정보 교류 공간, 대중교통의 수용 공간, 환경 친화적 녹화 공간 등으로 계획할 수 있도록 규정되어 있다. 단, 보행환경 개선을 위한 시설물 설치 사항 외 별도로 규정되어 있는 사항은 없다. 일부 지방자치단체(71개)는 보행권 확보와 보행환경 개선에 관한 기본 조례를 제정하여 관광 및 상가 밀집 도로 등 보행자 통행이 잦은 구역의 보행환경개선에 관한 사항, 보도의 정비 등에 관한 사항을 검토하고 보행환경 조성 기준을 설정하여 관련계획을 수립하도록 하였다.

[표 4-13] 공공공간의 건축물 전면 공간 관련 적용 현황

관련법률	구 분	보행로	공작물(노상시설) 설치
도로법	보도의 설치 및 관리	제54조(보도의 설치 및 관리)	보도상영업시설물 관리(조례)
교통약자의 이동편의 증진법	보행안전 시설물설치	도로 점용허가 기준 및 점용료 징수 제21조(보행안전시설물의 설치)	보도상영업시설물 관리(조례)
보행안전 및 편의증진에 관한 법률	편의증진 시설 설치	제15조(보행안전 및 편의증진 시설의 설치)	제19조(보행시설물의 설치)
보행권 확보와 보행환경 개선에 관한 기본 조례	보행환경 조성기준 설정 등 계획	서울·부산·울산 등 특별·광역시와 안산·하남·안양 등 수도권 도시를 중심으로 71개의 지자체가 별도 조례로 제정함	

□ 교통약자의 안전한 통행과 편의증진을 위한 계획 및 조치·시설물 설치 목적 관련 법률

교통약자(장애인·노인·임산부 등)의 안전한 통행과 편의증진을 위한 시설물 설치, 보행로 확보, 안전을 위한 조치 및 구역 지정 등의 내용이 「장애인·노인·임산부 등의 편의 증진 보장에 관한 법률」, 「교통약자의 이동편의 증진법」, 「보행안전 및 편의증진에 관한 법률」에 규정되어 있다.

「장애인·노인·임산부 등의 편의 증진 보장에 관한 법률」에 따르면 공공건물 및 공중이용시설 등의 건축주는 기타 장애인 등의 편의를 위해 건물·시설 및 그 부대시설을 대상으로 최단거리로 이동할 수 있도록 접근로와 높이차이가 제거된 건축물 출입구를 설치해야 한다. 특히 공공공간에서는 장애인 등의 통행을 원활하게 하기 위해 보도 및 점자블록을 설치하여야 하며, 가로등, 전주, 간판, 가로수 등은 보행에 방해가 되지 않도록 설치해야 한다.

장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률	법	령	별표내용
	제3조(편의시설 설치의 기본원칙) / 제7조(대상시설) 장애인들이 공공건물 및 공중이용시설을 이용할 수 있도록 편의시설 설치, 설치 대상의 기준은 시행령을 따름	제3조(대상시설) 공공건물 및 공중이용시설 등 별표1, 별표2의 대상시설과 설치 기준 등을 따름	공공건물 및 공중이용시설은 근린생활시설, 문화집회시설, 판매시설, 의료시설 등 출입구, 보도, 점자블록, 판매음료 등의 편의시설 설치하여야 함

[그림 4-13] 「장애인·노인·임산부 등의 편의 증진 보장에 관한 법률」 상업가로변 보도·도로에 적용되는 규제

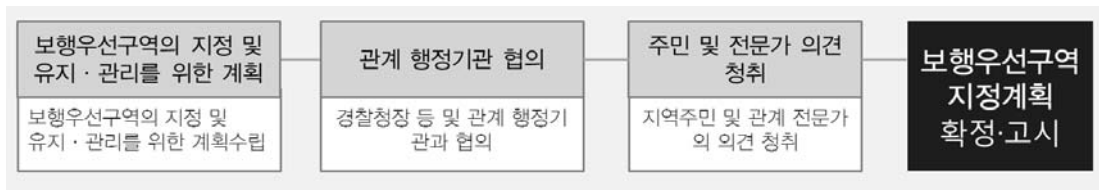
「교통약자의 이동편의 증진법」은 교통수단이 되는 시설과 도로에 이동편의시설을 확충하고 보행환경을 개선하는 것을 목적으로 한다. 해당 법령에 따라 도로는 제9조 이동편의시설의 설치 대상으로 교통약자가 통행할 수 있는 보도와 지하도 상가 등을 동 법령 시행규칙의 세부기준을 준수³¹⁾하여 설치해야 한다. 시장·군수는 교통약자를 포함한 보행자

31) 그 외 이에 해당되지 않는 시설은 「장애인·노인·임산부 등의 편의 증진 보장에 관한 법률」에 따라 설치

의 안전하고 편리한 보행환경을 위하여 필요하다고 인정할 때에는 도로의 일정 구간을 보행우선구역으로 지정할 수 있다. 보행우선구역 지정 시 자동차의 운행을 제한하는 조치를 하고 시설물을 설치할 수 있다.

교통약자의 이동편의 증진법	법	령	규칙/조례(서울시)
	제10조(이동편의시설의 설치기준) 이동편의 시설물을 설치해야하는 대상시설은 시행령을 따르며 설치물의 구조와 재질 등 세부기준은 시행규칙을 따른다	제12조(이동편의시설의 종류) 각종 교통수단 및 여객시설에 접근하는 통로 및 도로에 교통약자 이동편의 시설 설치	제2조(이동편의시설의 세부기준) 별표1, 별표2의 구조 및 재질 등에 관한 세부기준을 따르며, 보도 또는 도로에 이동편의 시설물을 설치 시 도로점용료 부과하지 않음

[그림 4-14] 「교통약자의 이동편의 증진법」 상업가로변 보도·도로에 적용되는 규제



[그림 4-15] 「교통약자의 이동편의 증진법」에 의한 보행우선구역 지정 절차

「보행안전 및 편의 증진에 관한 법률」에는 지자체장이 「도로교통법」 제12조에 따라 지정된 보호구역과 「교통약자의 이동편의 증진법」에 따른 보행우선구역을 포함하여 보행환경 개선이 필요한 구역을 보행환경개선지구로 지정할 수 있도록 규정되어 있다. 또한 지자체장 등은 지역 관할 지방경찰청, 도로 관리청 등과 협의하여 보행환경 개선지구 안의 도로에 보행 안전시설과 보행자전용길을 설치할 수 있으며, 노상주차장 설치 시 차도와 보도가 분리되지 않은 도로에서 보행자 길을 확보해야한다.

보행안전 및 편의 증진에 관한 법률	법	령	규칙/조례(서울시)
	제15조(보행안전 및 편의증진 시설의 설치) / 제21조(노상주차장 설치 시 보행자길의 확보) 보행자의 안전을 확보하기 위해 보행환경 개선지구 안의 도로에 관련 시설을 설치할 수 있으며, 세부사항은 시행규칙에 따름		제5조(보행안전 및 편의증진 시설의 설치 등) 보도용 방호울타리, 조명, 안내시설, 블라드 등의 보행안전 및 편의증진 시설의 구조 및 기준은 별표1의 사항을 따름

[그림 4-16] 「보행안전 및 편의증진에 관한 법률」에서의 상업가로변 보도·도로에 적용되는 규제

□ 자동차의 통행·주차 중심으로 규정되어 있는 도로 관련 규정

대부분의 지방도는 보도와 차도가 구분되지 않아, 「도로교통법」 제8조(보행자의 통행)에 의해 보행자는 길가장자리 구역으로 통행하도록 규정되어 있다. 하지만 대부분의 주택 및 상가의 도로에 해당되는 이면도로는 관할경찰서 소관이 아니기 때문에, 불법주차

등으로 보행 시 사고 발생 위험이 상존한다. 이러한 문제를 해결하기 위해 「주차장법」에 의한 노상주차장 전용구획을 시 조례로 정하여 설치·운영할 수 있도록 ‘거주자우선 주차구역제’를 활용할 수 있도록 하였으나, 해당 도로에 보행통행을 위한 보도가 구획되지 않아 통행의 문제가 발생하고 있다.

주차장법	법	령	규칙/조례(서울시)
	제7조(노상주차장의 설치 및 폐지) 지자체의 장이 조례에 따라 필요 시 설치 또는 폐지		서울특별시강남구 주차장 설치 및 관리 조례 제14조(주택가 도로의 주차장 관리) 주택가 도로의 주차장에 대해 구청장이 필요하다고 인정할 경우 주차구획별로 월단위 또는 분기단위로 사용을 지정하여 운영 서울특별시 강남구 거주자우선주차제 운영 규칙 강남구 주차장 설치 및 관리 조례 제14조 규정에 따라 주택가 도로의 주차장에 설치한 거주자우선주차구획에 관한 사항 규정

[그림 4-17] 「주차장법」에서의 상업가로변 보도·도로에 적용되는 규제

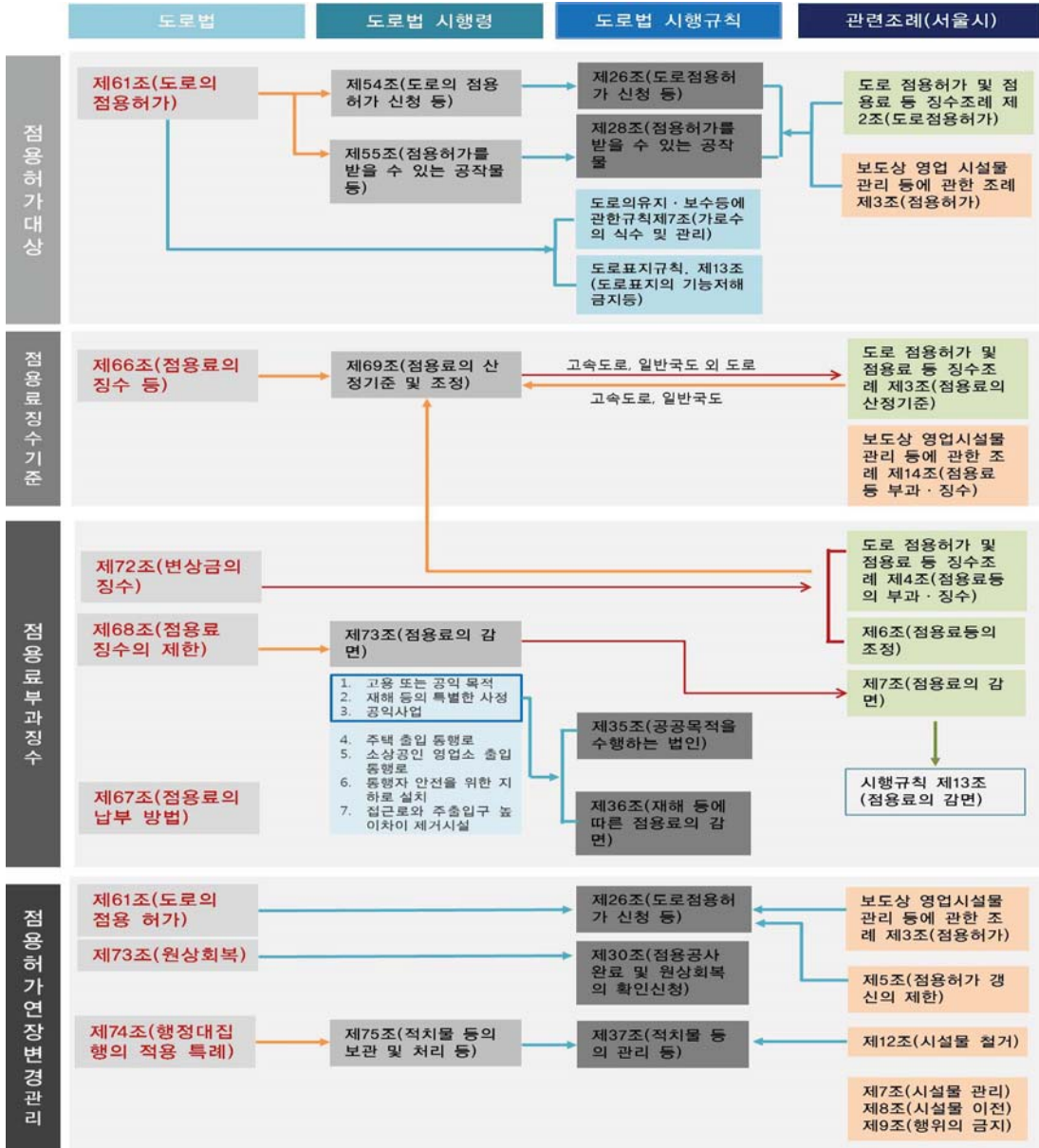
② 상업가로 보도·도로 관련 행위제한 규정

□ 보도에서 안전성·쾌적감·연속성·휴식을 침해하는 행위를 제한함

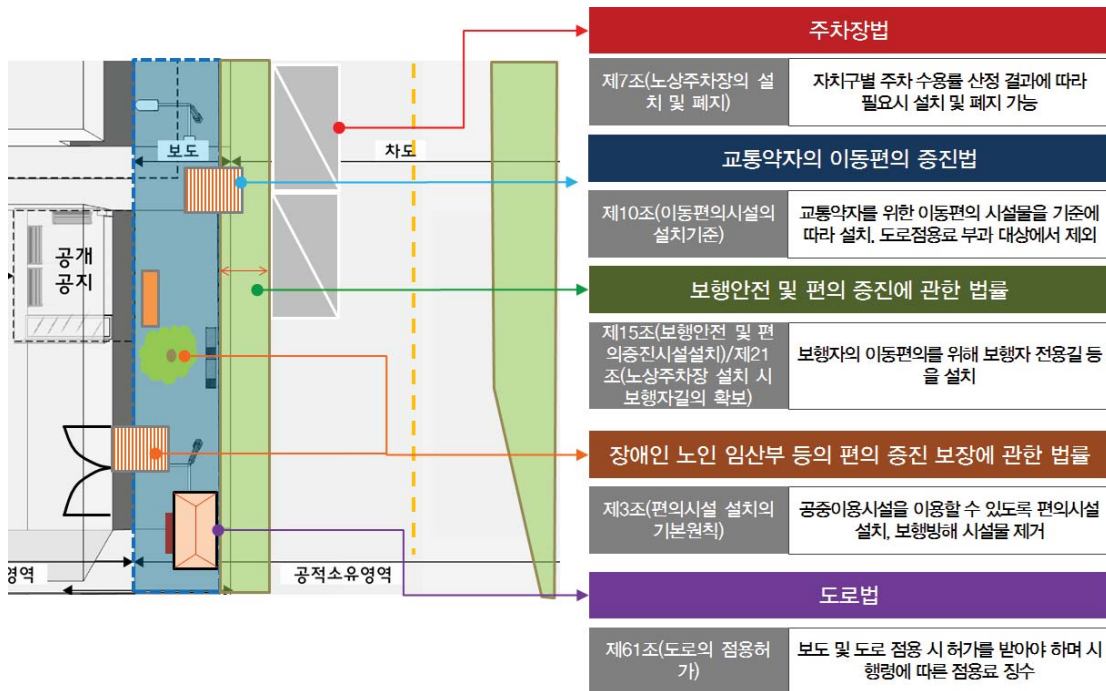
공공공간인 보도는 기본적으로 차도로부터 보행자의 안전을 확보하는데 목적이 있으며, 통행을 위한 공간으로 이를 방해할 수 있는 시설물 설치나 집객 행위 등을 제한한다. 도로를 통행 목적 외로 활용하는 경우, 제한된 시설에 한하여 도로점용허가를 받아야 한다. 보도를 점용할 수 있는 시설의 종류는 전신·전주, 지하상가, 간판, 아치, 진입로, 노점, 상품진열대 등 이와 유사한 것으로 허가를 받아 사용할 수 있다.

보도를 점용하는 시설은 보도의 유효폭을 확보하고, 차도 쪽 보도에 설치하여야 한다. 도로점용료는 1㎡당 토지지가의 일정 요율을 곱한 금액을 점용료로 징수하며, 대상 시설물에 따라 1년에서 10년 단위로 점용허가를 받아 운영하게 된다. 조례에 따라 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제18조에 따른 시장·상점가 및 상권활성화구역에 상인 또는 상인이나 고객이 공동으로 사용하는 시설은 점용료를 경감할 수 있다. 또한 「교통약자의 이동편의 증진법」 따르면 앞서 교통약자를 위한 이동 편의 시설물을 설치 시 도로 및 대지 경계에 설치한 시설물은 「도로법」에 의한 도로점용료 대상에서 제외된다.

서울시의 경우 보도상 점용허가와 관련하여 ‘보도상영업시설물 관리 등에 관한 조례’를 제정하여 운영하고 있으며, 가로판매대와 구두수선대, 허가된 노점 등의 점용 허가 대상에 한해 사용을 허가하고 있으며, 도로점용료는 「도로법」에 따라 징수하고 있다.



[그림 4-18] 「도로법」에서의 상업가로변 보도·도로에 적용되는 규제



[그림 4-19] 상업가로변 건축물 보도·도로 관련 행위제한 규정

3. 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간에 적용되는 지구규제·지원사업

1) 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간에 적용되는 지구규제·협정

① 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간에 적용되는 일반규제 관련 규정

□ 지구단위계획에 의해 건축물 저층부 일반규제 내용은 대부분 재규정이 가능함

지구단위계획을 수립하는 경우, 용도지역·지구를 세분·변경하거나 건축물 용도제한·건폐율·용적률·건축물 높이에 관한 사항을 해당 용도지역·지구에서 허용된 범위에서 재규정할 수 있다. 「건축법」에 의한 건축물의 높이에 관한 규정은 건축물 최고·최저한도를 정하고, 대지 안의 공지는 건축물 배치·건축선에 관한 계획 등으로 수립하여 재규정할 수 있다.

지구단위계획 수립지침에 따르면 전면공지의 연속적이고 체계적인 구성과 외부환경의 질적 향상을 위해 건축선 지정을 통해 대지 내 공지를 확보하고 공개공지를 배치하도록 권장하고 있다. 건축선은 가로경관의 연속성·특성 형성과 건축물 전면 공지의 효율적 이

용을 위해 건축지정선·한계선 및 벽면지정선·한계선으로 세분화하여 지정하도록 하였다. 또한 보행·휴식 공간 확보를 위한 대지 안의 공지를 마련하기 위해 건축선을 지정하도록 하였다. 그 외에도 공개공지를 광장으로 조성하고자 하는 경우 건축물 전면에 배치하도록 하였으며, 필로티 구조로 설치할 경우 4m이상으로 계획하도록 하였다.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률	법	령	지구단위계획수립지침
	제52조(지구단위계획의 내용) 「건축법」 제42조·제43조·제44조·제60조 및 제61조, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2 등	제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) 대지의 일부를 공공시설의 부지로 제공하는 경우 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용	제3장 제1절 일반원칙 기존시가지의 정비관리보존을 위해 건축물 개발밀도, 맞벽건축, 경관에 관한 사항 지구단위계획에 포함
	제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등) 용도지역의 건축물 등의 용도·종류·규모 등은 시행령에 따른 조례로 정함	제71조(용도지역안에서의 건축제한) 용도지역에 따른 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한	제3장 제2절 행위제한의 완화 용적률·건폐율·높이 완화를 적용하는 기준을 제시
	제77조(용도지역의 건폐율) 제78조(용도지역에서의 용적률) 용도지역의 건폐율, 용적률, 높이 등은 시행령에 따른 용도지역조례로 결정됨	제84조(용도지역 안에서의 건폐율) 제85조(용도지역 안에서의 용적률) 용도지역에 따른 건폐율 및 용적률 제한	

[그림 4-20] 건축물 저층부 및 전면공간에 적용되는 지구단위계획 수립내용

□ 미관지구 및 미관지구 내 특별가로구역 지정을 통해 건축제한 및 완화가 가능함

미관지구로 지정하는 지역은 해당 용도지역 건축물의 높이와 건축물 앞면·옆면 길이 등 규모, 형태·색채, 건축선 지정 및 관리 관련 사항을 필요한 범위 안에서 도시계획조례로 정할 수 있다. 서울시의 경우 미관지구 내 건축선 후퇴부분 등의 관리를 위해 시설설치기준을 별도로 정하여 운영하고 있다. 자세한 내용은 아래 표와 같다.

[표 4-14] 미관지구 내에서의 건축물 저층부 공간 일반규정

구분	규제 내용	
	국계법 시행령 73조(미관지구안에서의 건축제한)	서울시 도시계획 조례 제3절 미관지구에서의 건축제한
용도계획	—	• 제44조 (용도제한)
건폐율 및 건축물 형태	• 건축물의 높이 및 규모(건축물의 앞면 길이에 대한 옆면길이 또는 높이의 비율을 포함한다), 부속건축물의 규모	• 제45조 (건축물의 높이) -역사문화미관지구 : 4층 이하 -조망가로미관지구 : 6층 이하
건축선 지정	• 건축물·담장 및 대문의 형태·색채, 건축물의 바깥쪽으로 돌출하는 건축설비 그 밖의 유사한 것의 형태·색채 또는 그 설치의 제한 및 금지	• 제46조 (건축선 후퇴부분 등의 관리) 지정된 건축선 후퇴부분에는 공작물·담장·계단·주차장·화단·영업과 관련된 시설물 및 그 밖의 이와 유사한 시설물을 설치해서는 안 됨

또한 미관지구 내에서는 건축물의 건축을 통한 조화로운 도시경관 창출을 위하여 「건축법」에 따라 특별가로구역을 지정할 수 있다. 미관지구에서 건축선 후퇴 지역, 리모델링 활성화 지역, 보행자전용도로·문화지구 그 외 건축조례로 정하는 도로에 접한 대지의 경우, 관계 법령에 따라 일부 규정을 적용하지 아니하거나 완화할 수 있다.

특별가로구역을 지정하는 경우, 건축물의 규모 및 용도, 건축물의 지붕 및 외벽의 형태나 색채, 배치, 대지의 출입구 및 조경의 위치, 건축선 후퇴 공간 및 공개공지 관리에 대해 국토교통부장관이 고시하거나 허가권자가 건축조례로 정하는 사항을 작성하여 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

□ 건축·대수선 또는 리모델링 시 건축협정을 통해 별도로 건축행위를 규정할 수 있음

토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등은 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링 등 건축행위와 관련한 협정을 체결할 수 있다. 건축협정 체결 시 건축물의 위치·용도·형태 및 부대시설에 관하여 건축선 등 건축물의 배치와 관련된 사항과 건폐율·용적률 등 개발규모제한과 관련된 사항, 건축물, 주차장 등 부대시설의 위치 및 형태, 차양시설 등 건축물에 부착하는 시설물의 형태 외 건축조례로 정하는 사항을 포함하여야 한다.

건축법	법	령	건축협정 체결 특례
	제77조의4(건축협정의 체결)	제110조의3(건축협정의 체결)	건축법 제77조의 13 건축협정 특례
	제77조의12(경관협정과 관계) 건축협정을 인가받은 경우에는 경관협정의 인가를 받은 것으로 봄		
	제77조의13(건축협정에 따른 특례) 맞벽건축, 통합 허가·신고, 건축규제 통합 적용		

[그림 4-21] 건축물 저층부 및 전면공간에 적용되는 건축협정 체결내용

□ 경관협정을 통해 건축물 외관·옥외시설·외부공간 등 가로의 경관을 형성하는 계획 수립

토지소유자 등은 쾌적한 환경과 아름다운 경관을 형성하기 위해 경관협정을 체결할 수 있다. 경관협정은 기본적으로 관계 법령을 위반하지 않는 범위에서 체결이 가능하다. 경관협정 체결 시 건축물 의장·색채·옥외광고물·공작물 등 건축물 외형이나 외부 공간에 관한 사항, 녹지·가로 등의 관리 및 조성에 관한 사항과 그 밖에 조례로 정하는 사항을 포함할 수 있다.

경관법	법	령	규칙/조례(서울시)
	제19조(경관협정의 체결)	제10조(경관협정 체결자의 범위)	제15조(경관협정 체결자의 범위)
	토지소유자들은 전원의 합의로 체결 〈협정항목〉 1. 건축물 외관에 관한 사항 2. 옥외광고물에 관한 사항 3. 옥외에 설치되는 건축설비의 위치 4. 건축물 및 공작물 등 외부공간에 관한 사항 5. 토지의 보전 6. 역사문화경관의 관리 및 조성 7. 경관조례사항	건축물소유자, 토지·건축물의 소유자 및 지상권자, 토지 또는 건축물 소유자의 동의를 받은 자, 조례로 정한 사항	해당 토지 및 건축물의 관리자·점유자·전세권자 및 임차인 등 토지 또는 건축물을 사용할 권리를 가진 자 또는 경관협정 이행을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 자
	제20조(경관협정운영회의 설립)	제11조(경관협정의 내용)	제16조(경관협정의 내용)
	경관협정운영회의 대표자 및 위원을 선임하고 시·도지사 등에게 신고	녹지, 가로, 수변, 야간조명, 수목, 구조물 등의 관리 및 조성에 관한 사항, 지자체 조례로 정하는 사항	1. 지구단위계획 등 다른 법령에 따라 수립된 경관과 관련된 계획에 관한 사항 2. 경관협정 구역 안의 조명 등 야간경관관리에 관한 사항 3. 건축물 녹화 및 외부공간의 식재 등 조경계획 및 관리에 관한 사항 4. 당해 경관협정 체결지역의 경관을 보전·관리 및 형성하기 위하여 시장이 정하는 사항

[그림 4-22] 건축물 저층부 및 전면공간에 적용되는 경관협정 체결내용

[표 4-15] 경관협정 규정 내용에 의해 작성된 서울시 경관협정 추진 매뉴얼

항목		주요 내용 (서울시)
기본사항(경관법)	세부항목	
1. 건축물 외관에 관한 사항	입면디자인	주변 경관, 주변건물과 어울리는 디자인
	지붕 및 차양	단독주택은 경사지붕권장, 옥상녹화
	창문 및 쇼윈도	가게 덧댄 부분의 자율정리
2. 옥외광고물에 관한 사항		서울시 옥외물관련 가이드라인 준수, 간판정비
3. 옥외에 설치되는 건축설비의 위치에 관한 사항		건물 외부설비 은폐시설 설치
4. 건축물 및 공작물 등 외부공간에 관한 사항	주차시설	그린파킹등과의 연계로 주차장 확보노력과 자율적인 주차질서 준수
	담장, 울타리, 대문	담장허물기와 화단조성, 투시형 담장 및 대문설치 권장
	부지경계공간	경계석을 설치하되 도로와 유사한 포장 권장
5. 토지의 보전	획지, 건축물 규모	법 규정 안에서 주변건물을 고려한 건물배치, 높이 등 공간배치
	부지의 이용	양호한 주택지 보존, 주거지 상업시설물 배제 등
6. 역사·문화경관의 관리 및 조성에 관한 사항		역사·문화자원 관련 경관에 대한 배려 및 유지관리 참여
7. 경관 조례사항	미관지구 건축선 후퇴부분	바닥포장, 불라드, 식재 종류 및 크기 가로경관 통일성 유지
	공개공지 부분	화단조성, 쉼터, 수목 식재 등 공간배치
	지구단위계획	공동개발, 최고높이, 건축한계선, 전면공지, 허용용도 등

*서울시(2011), “경관협정 추진을 위한 협정 매뉴얼 2011”, p.6

□ 상업가로변 건축물 저층부 적용 일반규제와 지구규제 및 특례 비교

[표 4-16] 상업가로변 건축물 관련 적용 일반규제와 지구규제 비교

구 분	용도제한(상업용도)	개발밀도제한	높이제한
	국토의 계획 및 이용에 관한 법률		건축법
일반규제	제76조 용도지역에 따른 건축물 용도	제77·78조 건폐율·용적률	제60·61조 건축물 높이제한
관련법률	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등)	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제77조(용도지역의 건폐율)/제78조(용도지구에서의 용적률)	
지구단위 계획 수립내용	<ul style="list-style-type: none"> - 용도지역 세분화 및 변경 - 건축물 용도제한 	용도지역·지구 허용 범위에서 건폐율·용적률	건축물 높이 최고·최저 한도 지정
관련법률	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제73조(미관지구안에서의 건축제한)		
미관지구 지정 규제내용	- 조례에 따른 용도제한	- 건축물의 규모(앞면·옆면 길이)	- 미관지구 종류에 따른 높이 규정
관련법률	-	-	-
미관지구 특별가로 구역	-	-	-
관련법률	-	-	-
건축협정 체결내용	- 건축물의 용도	- 건폐율 및 용적률	- 건축물의 높이
관련법률	경관법 제19조(경관협정의 체결)	-	-
경관협정 체결내용	토지의 보존	-	-

[표 4-17] 상업가로변 건축물 저층부 관련 적용 일반규제와 지구규제 비교

구 분	시설확보기준		공지확보기준	
일반규제	건축법 제42조 (대지의 조경)	건축법 제43조 (공개 공지 등의 확보)	건축법 제46조 (건축선의 지정)	건축법 제58조 (대지 안의 공지)
지구단위 계획 수립내용	- 환경·경관관리계획으로 포함가능	<ul style="list-style-type: none"> - 피로티 4m 이상 - 건축물 전면배치 	- 건축지정선·벽면지정선·건축한계선·벽면한계선의 지정	- 공지 조성방식 및 형태
미관지구 지정 규제내용	- 건축선으로부터 너비 2미터 이상인 차폐 조경	-	- 건축선 후퇴부분에는 시설물설치불가	- 건축물 전면부에 미관저해시설 설치불가
미관지구 특별가로 구역	-	-	-	-

② 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 적용 특례 규정

□ 공공에 기여하는 시설·부지 제공 시 적용되는 지구단위계획 특례 및 완화 내용

일반적으로 지구단위계획 수립 시 건폐율 및 용도지역 내 건축물 용도·규모는 해당 범위 안에서 이를 완화하여 적용할 수 있다. 특히 공공에 기여할 수 있는 공공시설 부지를 제공하거나 시설설치 후 제공하는 경우나 공개공지·공간 의무면적을 초과하여 설치한 경우에는 건폐율·용적률 및 높이제한 등 건축행위 제한을 완화할 수 있다. 또한 차 없는 거리를 조성하거나 보행자전용도로로 지정하는 경우, 부설주차장 설치기준을 100퍼센트까지 완화하여 적용할 수 있다.

□ 허가권자에 의해 특별가로구역 및 관광특구로 지정될 경우 적용받은 특례 및 완화 내용

허가권자가 미관지구 내 일정 지역을 특별가로구역으로 지정하는 경우 「건축법」 제42조(대지의 조정), 제55조(건축물의 건폐율), 제58조(대지 안의 공지), 제60조(건축물의 높이 제한) 및 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 중 시행령에서 정하는 규정을 완화하여 적용받을 수 있다.

[표 4-18] 미관지구 내 특별가로구역 규제 완화 내용

구분	규제 내용
용도계획	-
건폐율 및 건축물 형태	건축법 제55조(건축물의 건폐율), 제60조(건축물의 높이 제한), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 중 시행령에서 정한 규정 적용 완화
건축선 지정	건축법 제47조(건축선에 따른 건축제한) 건축선 후퇴공간 관리
대지 내 공지계획	건축법 제42조(대지의 조정), 제58조(대지 안의 공지)중 시행령에서 정한 규정 적용 완화, 건축법 제43조 (공개공지의 등의 확보) 공개공지의 관리 건축법 제49조(건축물의 피난시설 및 용도제한 등) 소화설비 및 대지 안의 피난과 소화에 필요한 통로를 설치. 해당 규정 범위 내에서 지방건축위원회가 인정하는 경우에 규정 완화 적용

「관광진흥법」 제70조에 따라 시·도지사가 관광특구로 지정한 경우 휴게음식점 영업, 일반음식점영업 또는 제과점영업에 한하여 영업장 신고면적에 포함되어 있지 아니한 옥외시설에서 해당 영업별 식품을 제공할 수 있으며, 호텔업을 경영하는 자는 연간 60일 이내의 기간 동안 공연 및 음식을 제공 가능하도록 규정하고 있다. 관광특구로 지정된 경우 도로통행 금지 또는 제한 등의 조치를 하여줄 것을 요청할 수 있으며, 특별한 사유가 없으면 필요한 조치를 하여야 한다.

□ 건축협정 및 경관협정 체결 시 적용받는 특례 및 완화 내용

건축협정인가권자는 소유자등이 효율적으로 건축협정을 체결할 수 있도록 건축협정 구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 계획을 수립할 수 있으며, 도로 개설과 정비 등 건축협정구역 안의 주거환경개선을 위한 사업비용의 일부를 지원할 수 있다. 건축협정 체결 시 「경관법」 제19조에 따른 경관협정을 함께 신청할 수 있으며, 건축협정의 인가를 받은 건축협정구역에서는 제42조(대지의 조정), 제44조(대지와 도로와의 관계), 제53조(지하층의 설치), 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치 관련 규정을 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 건축협정구역의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.

맞벽으로 건축하려는 경우 공동으로 건축허가를 받을 수 있으며, 이 경우 「건축법」 제17조(건축허가 등의 수수료), 제21조(착공신고 등), 제22조(건축물의 사용승인), 제25조(건축물의 공사감리)에 대하여 허가를 신청한 건축물 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.

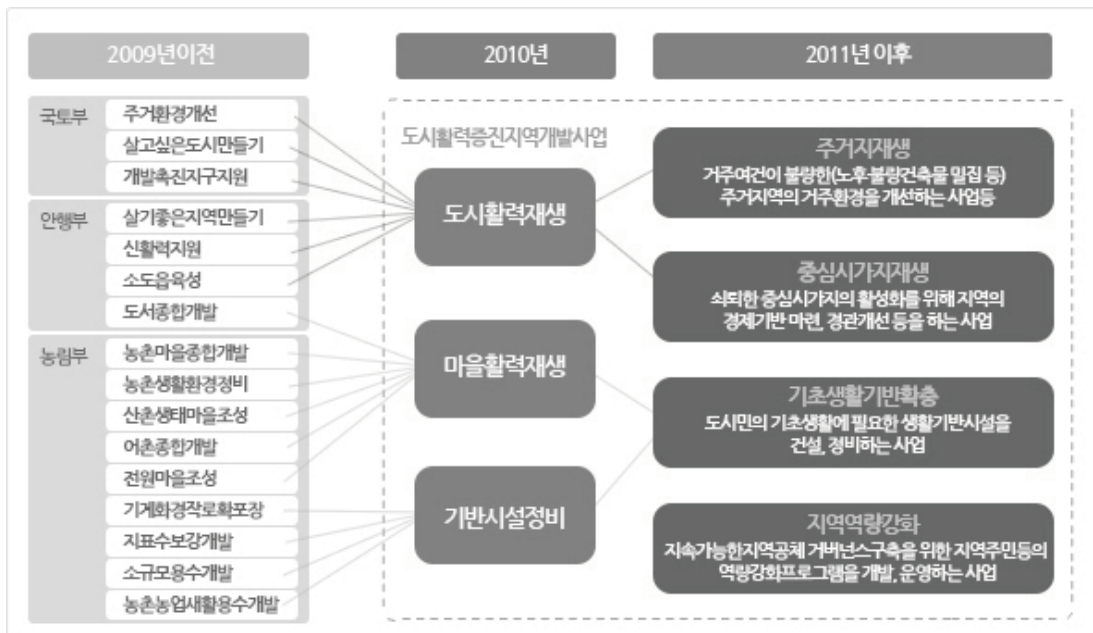
[표 4-19] 건축협정 규제 완화 내용

구분		규제 완화 내용
건축물	용도제한·계획	—
	건폐율 및 건축물 형태	<ul style="list-style-type: none"> • 제57조(대지의 분할 제한)에 의한 제 55조(건축물의 건폐율)의 기준 적용 완화 가능 • 건축법 제60조(건축물의 높이 제한) 완화 높이가 정해지지 않은 가로구역의 경우 건축물 높이가 그 부분으로부터 전면 도로 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 넘을 수 없으나, 건축협정구역 등의 경우 해당 지방자치단체의 조례로 따로 정할 수 있음
공지	건축선 지정	—
	대지 내 공지계획	<ul style="list-style-type: none"> • 제57조(대지의 분할 제한)에 의한 제 58조(대지 안의 공지) 기준 완화 적용 가능 • 건축법 제 42조(대지의 조정), 제 44조(대지와 도로와의 관계)의 경우 건축물의 건축 기준을 통합적으로 적용

2) 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간에 적용되는 지원 사업

① 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 지원 사업 법적 근거

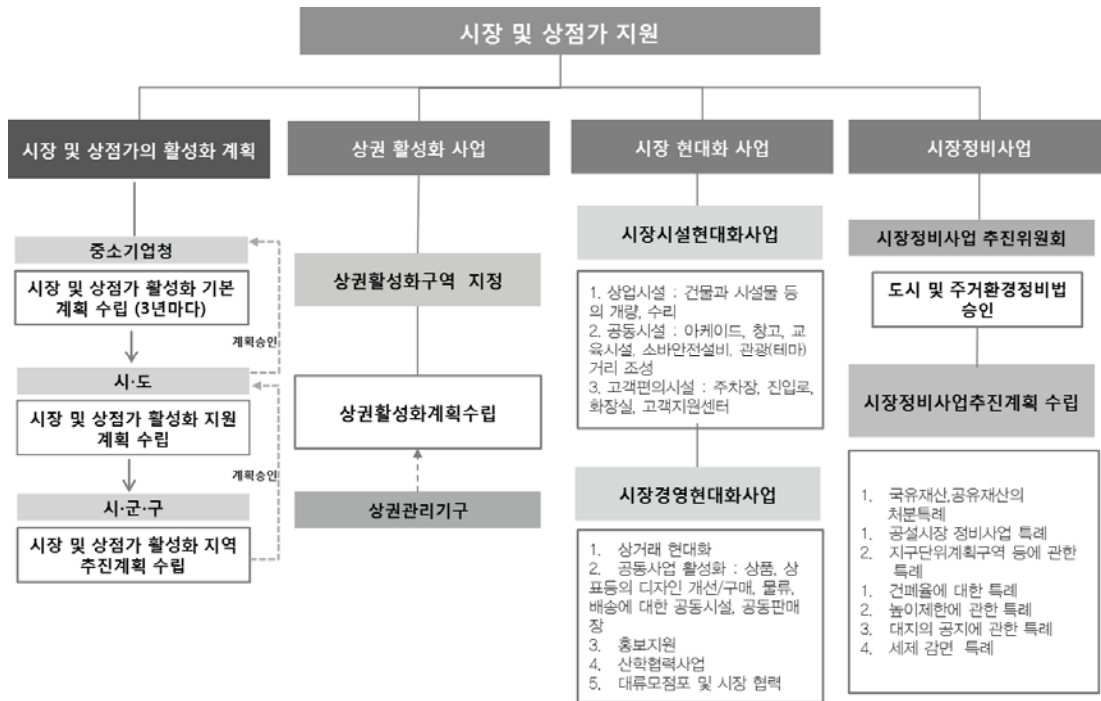
「국가균형발전특별법」에 의한 도시활력증진사업은 지역의 다양한 발전 사업을 지원하기 위해 주거지재생사업, 중심시가지재생사업, 기초생활기반확충사업, 지역역량강화사업 4가지 유형으로 국비를 지원하는 사업이다. 상업가로와 관계있는 중심시가지재생사업은 도시활력재생·쇠퇴한 중심시가지의 활성화를 위해 지역의 경제기반을 마련하고, 경관을 개선하는 사업이다.



[그림 4-23] 도시활력증진지역 개발사업의 기능 및 유형별 사업내용

출처 : 도시포털(www.city.go.kr)

「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 의한 ‘시장 및 상점가 지원사업’은 지역상권 활성화를 위해 전통시장과 인근상권을 연계·개발할 수 있도록 국비를 지원하는 사업으로, 시장 및 상점가의 활성화 계획을 통해 상점활성화사업, 시장현대화사업, 시장정비사업의 유형으로 구분하여 지원한다. 해당 법령에 의하면 전통시장 및 상점가는 우선 등록시장과 등록시장 주변의 일정 면적의 상점가에 한하여 지원하고 있다.



[그림 4-24] 시장 및 상점가 지원사업의 기능 및 유형별 사업내용

「옥외광고물 등 관리법」 제4조의3 및 시행령 제28조에 따라 지자체장은 도시의 아름다운 경관을 조성하고 쾌적한 생활환경을 지속적으로 유지·관리하기 위해 미관지구, 상업지역, 시·도지사가 지정한 특정구역에 ‘광고물 등 정비시범구역’을 지자체장이 지정하여 운영할 수 있다. 안전행정부는 이와 관련하여 ‘간판개선 시범사업’ 공모를 통하여 국비를 지원하고 있으며, 사업계획서·사업동의서 등을 제출 받아 사업을 지원하고 있다.

지자체장은 보행자 중심의 안전하고 쾌적한 보행공간을 조성하기 위해 「보행안전 및 편의증진에 관한 법률」 제9조에 따라 지정한 보행환경개선지구에 자동차 통행억제, 교통약자 배려, 보행위험요소 제거 등 보행환경개선을 도모하기 위한 사업을 시행할 수 있다.

「도로법」 제61조에 근거를 둔 서울시 「보도상영업시설물 관리 등에 관한 조례」에 의해 서울시는 보행권 향상 및 도시경관 향상을 위해 ‘시간제·규격화 디자인 노점특화거리’사업을 시행하고 있다. 노점을 이전 배치하거나 노점 모델을 개선하는 사업으로 2007년도부터 지원하고 있으며, 노점 실태조사와 관리를 위한 전산시스템을 구축하고 허가제 실시를 위한 조례근거를 마련하였다. 자치구별로 지원하며, 우수 추진 자치구의 경우 사업비를 증액하여 지원한다.

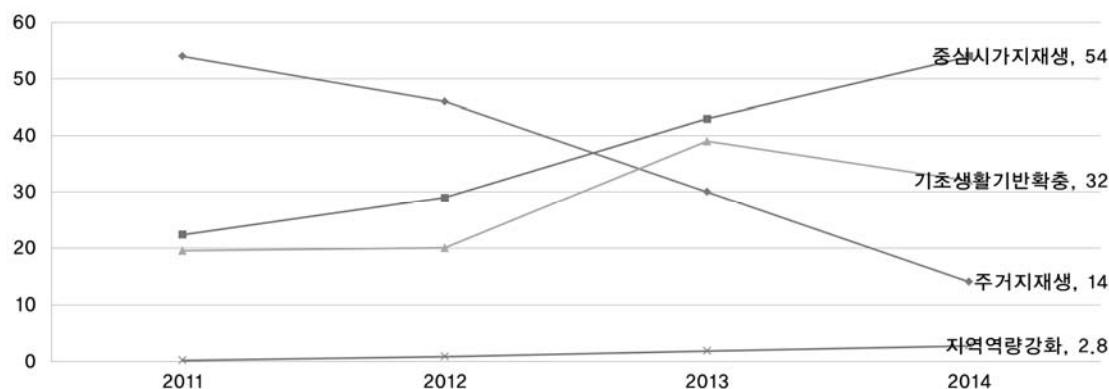
[표 4-20] 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 중앙정부·지자체 지원사업 현황

지원 사업	관련 법률	세 부 내 용
도시활력증진 개발사업	국가균형발전특별법	-지자체가 세부사업을 직접 계획하여 중앙부처를 통해 포괄 보조금을 지원받음. 지역 및 사업 유형에 따라 예산이 분리 되어 있음 -지역발전 사업 성과관리 강화를 위해 추진실적 평가를 통한 인센티브를 부여하며, 이를 통해 지자체 통합 계획 수립을 유도함
시장 및 상점가 지원 사업	전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법 제5조~19조	-상업기반시설 현대화사업 지원 및 시설현대화사업을 위한 국· 공유지 사용 지원 -점포의 통합이나 재배치 등의 지원
광고물 등 정비시범구역	옥외광고물 등 관리법	-(간판개선시범사업-안전행정부) 전국 지자체를 대상으로 시범 거리 공모 및 선정 후 지원 -거리 및 집단상가 지역 업소 간판개선을 목적으로 해당지역 점포주, 건물주 등으로 구성된 간판개선주민위원회 구성, 주민자율 협정제로 추진
보행환경개선 지구사업	보행안전 및 편의증 진에 관한 법률	-보행환경개선지구의 지정에 의해 지구지정 -보행환경개선사업의 시행에 따라 계획수립 및 사업 시행. -보행환경개선사업의 평가를 통해 보행환경개선사업의 효과 파악. 지자체 조례를 통해 기본계획 수립
시간제·규격화 디자인 노점특화거리	도로법 61조 서울시 보도상영업시설물 관리 등에 관한 조례	-보도정비 -노점 판매대 디자인·크기 규격화 모델 교체 -구간 특성에 맞는 입점노점 개수와 품목 파악 및 정비 -노점 위치 변경

② 상업가로변 건축물 저층부 관련 사업 지원 내용

도시활력증진사업은 우선 매해 사업비 집행과 관련하여 가이드라인을 작성하여, 국비를 지원받을 수 있는 사업과 항목을 명시화하고, 활용할 수 있는 단위예산 역시 정하여 운영되고 있다. 상업가로변 건축물 저층부에 지원되는 사항은 대부분 사적소유재산인 경우가 많아 그동안 간판정비, 담장허물기 등 옥외 광고물에 해당하는 사항을 지원하였으나, 최근 가이드라인에 따르면 토지매입비, 주민소득을 위한 토지구입·건축비 등을 제외하고 인건비·임대료 등은 지자체에서 별도 예산으로 반영하도록 하였으며, 민간에게 지원되는 경우에도 민간부담을 20% 이상으로 시행하도록 권장하고 있다.

최근 유형별 사업비 추진 현황의 가장 큰 특징은 주거지재생사업비 비중은 초기에 가장 높았으나 점차 감소하였으며, 중심시가지재생사업비는 점점 증가하여 가장 많은 국비가 지원되고 있다.



[그림 4-25] 도시활력증진사업 유형별 사업비 집행 현황
 자료 출처 : 도시포털(www.city.go.kr) 사업마당

‘시장 및 상점가 활성화 지원사업’ 유형 중 ‘상권활성화사업’은 시장 또는 상점가가 하나 이상 포함된 상업 활동이 위축된 곳을 상권활성화구역으로 지정하여, 상점특화거리 조성, 핵심점포 유치, 고객문화센터, 주차장·공원 등 기반 인프라를 확충하고, 특화상품 개발, 다양한 이벤트 개최를 지원하는 사업이다. ‘시설현대화 사업’은 전통시장 및 상점가의 노후화된 시설 개선 및 기반시설 설치를 지원하기 위해 주차장, 진입로·통로·소방도로, 고객지원센터 등 고객 접근 및 편의시설과 아케이드 설치·노후건축물개선 및 설비보수를 지원하는 사업이다.

‘시장정비사업’은 노후화된 재래시장을 상가건물 등으로 재개발·재건축하여 시장의 현대화를 촉진하는 사업으로, 사업지원보다 용적률·건폐율·높이제한 특례 등의 행정적 지원과 용자·세제를 지원하는 사업유형이며 「도시 및 주거환경 정비법」의 적용을 받는다. 주로 지상 1·2층에 근린생활시설을 유치하여, 기존 상업가로의 성격을 유지하고 지상부는 공동주택으로 개발하여 사업성을 확보한다. 상업가로변 저층부에 대해서는 건축선을 후퇴하여 발생하는 공지에 보행로와 쉼터 조성을 지원한다.

‘광고물 등 정비시범구역’ 지정 시 지자체장은 설치 예정 지역 주민의 의견을 들어 시범구역 지정·운영에 관한 사항을 시·군·구 조례로 정하도록 하였으며, 광고물의 모양·크기·색깔·설치 방법을 정하게 된다.

[표 4-21] 상업가로변 건축물 저층부에 지원하는 사업내용

구 분	건축물·시설 등 정비지원	옥외 광고물 등 정비지원	대지 안 공지 조성
도시활력증진개발사업	-노후건축물 정비·개보수 지원(민간부담필요)	-간판 및 광고물 정비	-바닥포장개선 등 -담장허물기
시장 및 상점가 지원 사업	-노후건축물 정비·개보수 지원(민간부담필요)	-간판 및 광고물 정비	-각 상점별 진입로 개선 -보행로·쉼터 조성지원
광고물 등 정비시범구역	-	-주민에 의해 광고물 모양·크기·색깔 등 조례로 정함 -안전행정부·지자체 시범 사업운영 시 정비지원	

③ 상업가로변 건축물 보도·도로 관련 사업 지원 내용

도시활력증진사업은 대부분 공공공간에 지원되는데, 도로 폭 축소, 보도환경개선사업, 생활도로조성, 전선지중화 사업 등 보도·도로와 관련한 다양한 사업을 지원하고 있다. 최근에는 문화거리조성사업, 관광자원화사업 등 획일적인 소비성 사업을 지양하도록 하고 있으며, 대부분의 사업예산은 보도·도로 환경개선에 소요되고 있다.

전통시장의 경우 보도·도로의 상부에 보행의 편의를 제공하기 위해 아케이드 설치와 통로정비 사업 등을 시설현대화사업으로 지원하였다. 또한 시장경영지원센터에서 지원하여 고객선 지키기 캠페인을 열고 상인들의 참가 신청 받아 도로에 상품진열 제한선을 설정하여 운영하고 있다. 이와 관련하여 아케이드는 도로점용에 해당하여 점용료 부과 대상이므로 지역 상인회에서 회비로 납부하고 있으며, 점용료를 감경하도록 하고 있다.

‘보행환경개선지구사업’으로 추진되는 사업은 크게 차량주행 속도 및 통행을 제한하거나 불법노점상 규제, 보행자대피섬, 블라드, 횡단시설, 경사로 등의 보행자 시설 설치를 지원한다. 또한 보차분리와 보행로를 연결·정비하고 보행경관을 조성하기 위해 수목 등의 식재와 휴게·녹지공간 조성, 보도 및 도로 포장을 지원한다.

서울시 ‘시간제·규격화 디자인 노점특화거리’는 정해진 시간에 영업하여야 하며, 공공시설물 표준 디자인 기준에 따라 자치구에서 노점과 함께 거리여건을 고려하여 2m×1.5m내로 판매대 규격을 정하여 운영한다. 또한 노점과 지역상인·주민이 지역협의체를 구성하여 운영하도록 하였으며, 특히 노점특화거리와 중점관리구역을 지정하여 적정 보행공간을 확보하고 특화거리의 관리와 도로점용료 인하를 지원한다.

[표 4-22] 상업가로변 보도·도로에 지원하는 사업내용

구 분	도로 확대·축소·정비	보도·도로·주차장 조성	보행 편의시설 설치 및 점용 등
도시활력 증진개발사업	-차선 폭 축소 -전선지중화사업	-보도환경개선사업 -생활도로조성사업	-
시장 및 상점가 지원사업	-도로 통행로 정비		-아케이드 설치 -고객선 캠페인(고객선까지 판매대 설치)
보행환경개 선지구사업	-속도저감시설(과속방지턱, 차도 폭 좁힘 등)	-보행자대피섬, 볼라드, 방호울타리, -점자블록, 보행자 횡단시설 -턱낮추기·원만한 경사로 설치 -음향안내시설 -미끄럼 방지용 보도포장	-속도저감 시설(과속방지 턱, 차도 폭 좁힘 등)
시간제·규격화 디자인 노점특화거리	-보행로 확보	-보도 정비 -이면도로 이전 배치	-도로점용료 인하 -노점 디자인 지원

4. 소결

1) 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 합리적 이용을 저해하는 건축·영업행위 기준

상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 합리적 이용을 저해하는 내용은 다음과 같다.

□ 건축물·주차장·옥외광고물 관련 다양한 법률 동시 적용

상업가로를 형성하고 있는 건축물 대부분은 근린생활시설과 판매시설에 해당하여 건축행위 외 주차장법에 의한 부설주차장 설치대상, 다중이용업에 의한 안전·관리대상, 옥외광고물 관리를 위한 영업·광고행위 신고대상으로 각각의 법령을 적용받고 있다. 해당 법령별로 소관부서가 다르고 다루는 공간영역도 달라서, 건축물-공지-보도·도로의 관계에서 공간을 합리적으로 이용하는데 어려움이 있다.

□ 상업가로변 보행로 확보·환경개선 및 유지·관리의 어려움

「보행안전 및 편의증진에 관한 법률」에 따르면 상가 밀집 도로 등 보행자 통행이 잦은 구역인 경우 보행로 확보 및 보행환경개선을 위해 조례를 제정하여 운영하도록 권장하고 있지만, 간선도로를 제외한 대부분 상업가로는 보도가 구획되어있지 않다. 또한 대부분 중·소규모의 근린생활시설로 건축선 지정·대지 안의 공지·공개 공지 확보 규정에 해당되지 않는다. 상업가로를 형성하고 있는 건축물 대부분은 민법에 따라 대지경계선으로부터 0.5미터 이격되어 건축되며, 보행자나 상업시설 이용자를 위한 보도 및 공지를 확보할 수 없다. 특히 보차분리가 되어 있지 않아 불법 주정차와 차량 통행으로부터 안전하지 못하며, 관리 인력 역시 충분치 않아 유지·관리가 어렵다.

□ 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 있다. 반면에 대지 안의 공지는 국토교통부 고시에 의해 주출입구 전면 공간을 막지 않는 범위에서 허가된 주차구획 설치를 허용하고 있지만 영업행위와 관련하여서는 별도의 고시가 없는 상태이다. 건축주로 하여금 대지 점검 의무를 부여하고 있지만 화재·안전 관리 사항만이 규정되어 있다.

□ 옥외영업 관련 복잡한 법체계 및 시설기준 미흡

옥외영업 행위와 관련한 사항이 가장 다양한 법제도에 의해 규정되어 있다. 우선 옥외

영업행위가 법적으로 허용된 지역은 관광특구 지역 내 음식점·제과업 등 이와 유사한 영업장이거나 호텔업에 해당하는 경우이다. 호텔업의 경우 「관광진흥법」에 의해 공개공지 내의 영업행위도 60일 이내에서 허용되지만 「식품위생법」 및 「관광진흥법」에 의한 영업행위 허가기준은 영업허용기준일 뿐 시설기준은 별도로 지자체장이 고시하여야 한다. 서울시 송파구 기준을 참고로, 옥외영업장은 「건축법」 등 타 법령에 위반·저촉되지 않아야 한다고 고시되어 있어, 관련 법령의 개정이 필요할 것으로 판단된다.

□ 보도·도로의 상업 용도로의 점유에 대한 일반 규정 부재

상업가로변 건축물 전면공간 중 공공소유 보도·도로의 경우, 보도점용허가를 통해 노점·상품진열대 등을 조례로 허용하는 범위 내에서 점용 신청이 가능하지만, 이는 시장과 같이 소상공인, 영세 상인들을 지원하기 위한 지원 규정으로 해석된다. 따라서 반드시 모든 상업가로에 허용되는 것은 아니며, 개인의 이익증대를 위한 영업행위가 「도로법」의 공공복리 향상 목적에 부합하는지 판단하여야 한다.

2) 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 지구·협정 및 지원 사업의 한계

□ 상업가로변 지구규제는 대부분 민간소유 필지에 적용되는 일반규제를 완화하거나 재규정함

지구단위계획에서는 상업가로에 적용되는 일반규제 사항을 재규정하거나 공공에 기여하는 행위를 포함하는 경우 용적률 등을 일부 완화하여 적용할 수 있지만, 대부분의 규정이 사적공간인 개인소유 필지에 대한 내용이며, 공공공간에 대한 부분은 별도의 규정 없이 공공계획을 통해 별도로 수립되고 있다.

「건축법」 특별가로구역 지정을 통해 부분적으로 사적공간인 대지 안의 공지 계획의 자율성을 확보할 수 있으나 미관지구 내에서만 지정 가능하고 건축물의 신축·개축·리모델링이 수반되어야 하는 한계가 있다.

경관협정을 통해 상업가로변 건축물 의장·색채·옥외광고물·공작물 등 건축물 외형이나 외부 공간에 관한 사항과 녹지·가로 등의 관리 및 조성에 관한 사항을 정할 수 있지만 경관협정 체결자의 범위가 현재 법령상에서는 토지 소유자 외 해당 지자체 조례로 정하게 되어 있다. 상업가로변 점포들은 대부분 임대에 의해 운영되는 경우가 많아 체결자의 범위를 임차인까지 포함될 수 있도록 하는 내용이 조례에 포함될 필요가 있다.

□ 대부분 지구규제는 계획수립체계로 건축행위 및 영업행위를 별도로 규정하고 있지 않음

지구단위계획, 미관지구 내 특별가로구역 제도에서는 대지 안의 공지, 보도·도로 등의 건축행위 및 영업행위를 별도로 규정하고 있지 않다. 특히 관광특구 지정을 통해 상업가로변 영업제한 완화와 옥외영업이 가능하지만, 관광특구 지정 요건을 고려할 때 일반적인 상업가로에 적용되기에는 한계가 있다. 일부 공개공지 내 영업행위는 호텔업에 한정하여 적용되고 있어 다양한 업종이 존재하는 상업가로변에는 적용하기 어렵다.

□ 상업가로변 지원 사업은 일부 사업을 제외한 보행로 개선·조성에 한하여 지원함

도시활력증진사업은 점차 중심시가지재생사업 유형에 국비가 많이 지원되고 있는 추세이다. 하지만 대부분 상업가로는 임차인과 토지소유자가 일치하지 않아 민간영역에 대한 국비활용도가 저조한 실정이다. 이러한 부분을 해결하기 위해 도시닥터·도시대학 등 프로그램사업을 진행하고 있으며 이와 같은 공동체사업 부분도 점차 증가하고 있다.

상업기반시설 현대화 사업의 경우 건축물 전면 공간 개선을 위해 판매대 디자인부터 아케이드 설치 등을 지원하고 있으나, 등록된 시장·상점가에 한하여 지원되는 한계가 있다. 특히 아케이드 설치, 가로판매대는 도로·보도 점유에 해당하는 내용으로 점용료가 발생한다. 상업가로는 별도의 상인회가 조직되어 있지 않은 경우가 많지만 시장에는 대부분 상인회 조직이 되어 있어 점용료 감경, 통합 납부 등 행정 편의를 제공하는 경우가 많다.

‘광고물 등 정비시범구역’과 서울시 ‘시간제·규격화 디자인 노점특화거리’ 사업의 특징은 주민·상인 등과 지자체가 협의하여 구역·거리 지정에 관한 사항을 조례로 정하여 운영한다는 점이다. 특히 노점의 경우 표준디자인 기준을 정하기 위해 전문가를 지원하고 일정 면적 내에서 가로현황을 우선 고려하여 운영하고 있으며, 지역상인과 노점상인의 마찰을 방지하기 위해 지역협의체를 구성하고 점용료 인하 등의 인센티브를 제공한다.

보행환경개선지구사업과 보행우선구역사업은 지원 대상이 동일하지만, 보행환경개선지구사업이 보다 다양한 범위에서 지원된다. 상업가로변에 적용되는 보행환경개선지구사업에서는 재래시장·상업지역 주변 보차혼용·무질서한 주차를 해결하기 위해 보도설치·보행로 정비 등을 지원하며, 보행우선구역사업은 보행자의 통행을 위한 목적보다는 운전자로부터 보행자의 안전을 확보하기 위한 경각시설을 설치하는데 목적이 있다.

3) 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 합리적 이용을 저해하는 시설기준·계획

□ 복잡한 소유관계와 법령 체계, 소유·계획·관리 주체 상이

건축물 저층부 및 전면 공간은 공적 활용을 목적으로 규정되어 있지만 공간 영역은 대지 안의 공지·조경·공개공지·건축선 후퇴 공간으로 구분되어 있다. 개별적으로 구분된 대상공간에 따라 사유영역에서는 대부분 「건축법」에 의해, 공공영역에서는 「도로법」 등을 통해 규정되어 있어 계획·관리주체가 달라 통합적으로 계획·운영되기 어렵다. 특히 대지 안의 공지·조경·공개공지·건축선 후퇴 공간은 공공을 대상으로 조성되지만 대지 안의 공지는 피난통로 확보, 대지의 조경은 조경 면적 확보, 공개공지는 휴게 공간 확보라는 별도의 목적을 가지기 때문에 공간활용 시 법률적으로 상충되는 부분이 발생한다.

□ 가로-가구-구역 단위에서의 계획적인 공지·공간 확보에 어려움

건축물 저층부 및 전면 공간은 가로와 연속적인 공적공간을 확보하는데 한계가 있다. 건축물 저층부 및 전면공간은 필지 단위로 규정되어 있어, 연속적인 가로경관 형성하여 통합적으로 계획·관리하기 어렵다. 대부분의 건축물 저층부 및 전면 공간 규정은 개별 단위 대지에서 제한되어 있어 인접 대지나 가로-가구-구역 단위에서의 계획적인 공지·공간 확보에 한계가 있다. 특히 대지 안의 공지·조경·공개공지·건축선 후퇴 공간은 건축물의 규모·용도 등에 따라 확보됨으로 가로와 면하여 연속적인 공간을 확보하는데 한계가 있다. 각 요소들은 공공공간의 성격이나 사유공간에 조성되기 때문에 건축주가 계획·유지·관리해야하는 문제가 발생한다.

□ 저층부와 전면공간 활용 및 가로와의 연계 방안 미흡

건축물 저층부와 전면공간의 활용 및 가로현황과 연계하여 확보하는 규정이 미흡하다. 법률에서 정해진 면적을 확보하는데 목적이 있어 확보된 공지·공간의 활용·설치·유지·관리 기준이 미흡한 실정이다. 특히 공공공간은 보도의 경우 불특정한 보행자들을 위한 공간이기 때문에 보행통로 확보를 위한 면적과 용도에 국한된 규정은 있으나, 보차 분리현황, 보도의 유효폭 확보, 가로에 면한 시설의 용도 등 보행가로현황 및 경관과 연계하여 공간을 확보하는 규정은 마련되어 있지 않다.

제5장 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 제도 개선 수요

1. 제도 개선 수요 분석 개요
2. 기존 법령 위반 현황 분석
3. 관련 사회적 논의 : 언론보도 내용 분석
4. 점포주·이용자·공무원 설문조사
5. 소결

1. 제도 개선 수요 분석 개요

5장에서는 제도 개선 수요를 분석하기 위해 실태조사 대상 가로변 건축물에서의 법령 위반 현황을 분석하여 공간 이용 수요와 기존 제도가 상충되는 부분을 확인하였으며, 상업가로변 저층부 및 전면공간 활용에 대한 사회 전반적인 인식을 고찰하기 위해 관련 언론보도 내용을 분석하였다. 또한 점포주 및 이용자 설문을 실시하여 상업가로에서의 현실적인 문제점과 제도 개선 수요를 파악하고자 하였다. 각 조사별 세부 목적과 분석 방법은 아래 표와 같다.

[표 5-1] 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 제도 개선 수요 분석 개요

구분	분석 목적	분석 방법	기타
법령 위반 현황	공간이용 수요와 기존 제도와 상충 부분 확인	건축물대장에 기재된 위반사항 분석	·2014년 9월 기준 ·위반해제 사항 포함
사회적 논의 흐름	저층부 및 전면공간 활용에 대한 사회 전반적인 인식 고찰	언론보도 내용 분석	·2006년 11월 ~ 2014년 9월
점포주·이용자·공무원 인식 조사	상업가로에서의 현실적 수요 파악	설문조사 (면담·전화 설문)	·전문 설문기관 위탁 ·역 시행

2. 기존 법령 위반 현황 분석

1) 심층조사 대상 가로에서의 법령 위반 현황

□ 건축물대장상 위반 행위 현황

심층조사 대상 가로변 건축물의 건축물대장 433건에 기재된 위반 현황을 조사한 결과³²⁾, 전체 건축물 433개 동 중 33.95%인 147개동이 위반건축물로 기재된 적이 있는 것으로 나타났다. 하나의 건축물에 대해 복수의 위반 사례가 기재된 경우가 있기 때문에 위반 건수를 모두 합하면 228건에 이른다. 이는 위반건축물 당 평균 1.55번의 적발이 있었다는 것을 보여준다.

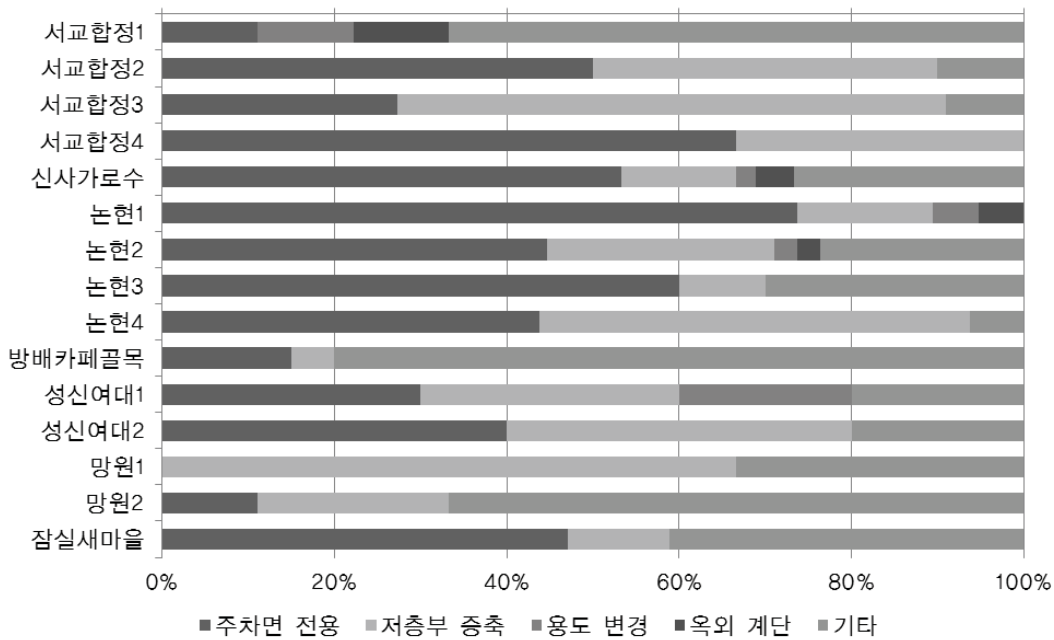
가로변 건축물 중 위반건축물이 차지하는 비율은 가로에 따라 차이를 보이는데, 강남구 논현동 학동로2길(53%), 신사동 압구정로12길(45%), 논현동 학동로20길(40%)의 순서로 나타난다. 위반 내용은 주차공간의 무단 용도 변경, 대지내공지 또는 조경공간에 무단 증축, 불법 용도 변경, 접근로 설치를 위한 옥외계단 설치가 주를 이룬다.

[표 5-2] 건축물대장상 위반 행위 현황 개요

대상지	가로명	주차면 전용	저층부 증축	용도 변경	옥외 계단	기타 ³³⁾	위반 건수	위반 건축물	위반 건축물 (%)	총 건축물 수
마포구 서교, 합정동	서교합정(1) 잔다리로3안길	1	0	1	1	6	9	7	23%	31
	서교합정(2) 양화로6길	5	4	0	0	1	10	8	31%	26
	서교합정(3) 독막로9길	3	7	0	0	1	11	4	21%	19
	서교합정(4) 양화로12길	2	1	0	0	0	3	3	21%	14
강남구 신사동	신사가로수 압구정로12길	24	6	1	2	12	45	29	45%	64
강남구 논현동	논현(1) 학동로20길	14	3	1	1	0	19	17	40%	42
	논현(2) 학동로2길	17	10	1	1	9	38	17	53%	32
	논현(3) 강남대로114길	6	1	0	0	3	10	6	33%	18

32) 관련 법령 위반 빈도를 측정하기 위해 위반건축물로 기재된 이후 위반 사항에 대한 조치로 시정 완료로 표시된 건물도 조사 대상에 포함하였다.

대상지	가로명	주차면 전용	저층부 증축	용도 변경	옥외 계단	기타 ³³⁾	위반 건수	위반 건축물	위반 건축물 (%)	총 건축물 수
	논현(4) 강남대로112길	7	8	0	0	1	16	8	31%	26
서초구 방배동	방배카페골목 방배중앙로	3	1	0	0	16	20	13	33%	39
성북구 동선동	성신여대(1) 보문로34길	3	3	2	0	2	10	6	20%	30
	성신여대(2) 동소문로22길	2	2	0	0	1	5	5	23%	22
마포구 망원동	망원(1) 망원로7길	0	4	0	0	2	6	4	25%	16
	망원(2) 망원로8길	1	2	0	0	6	9	9	38%	24
송파구 잠실동	잠실새마을 석촌호수로12길	8	2	0	0	7	17	11	37%	30
합계		96	54	6	5	67	228	147	34%	433



[그림 5-1] 실태조사 대상가로 법령 위반 건수 비율

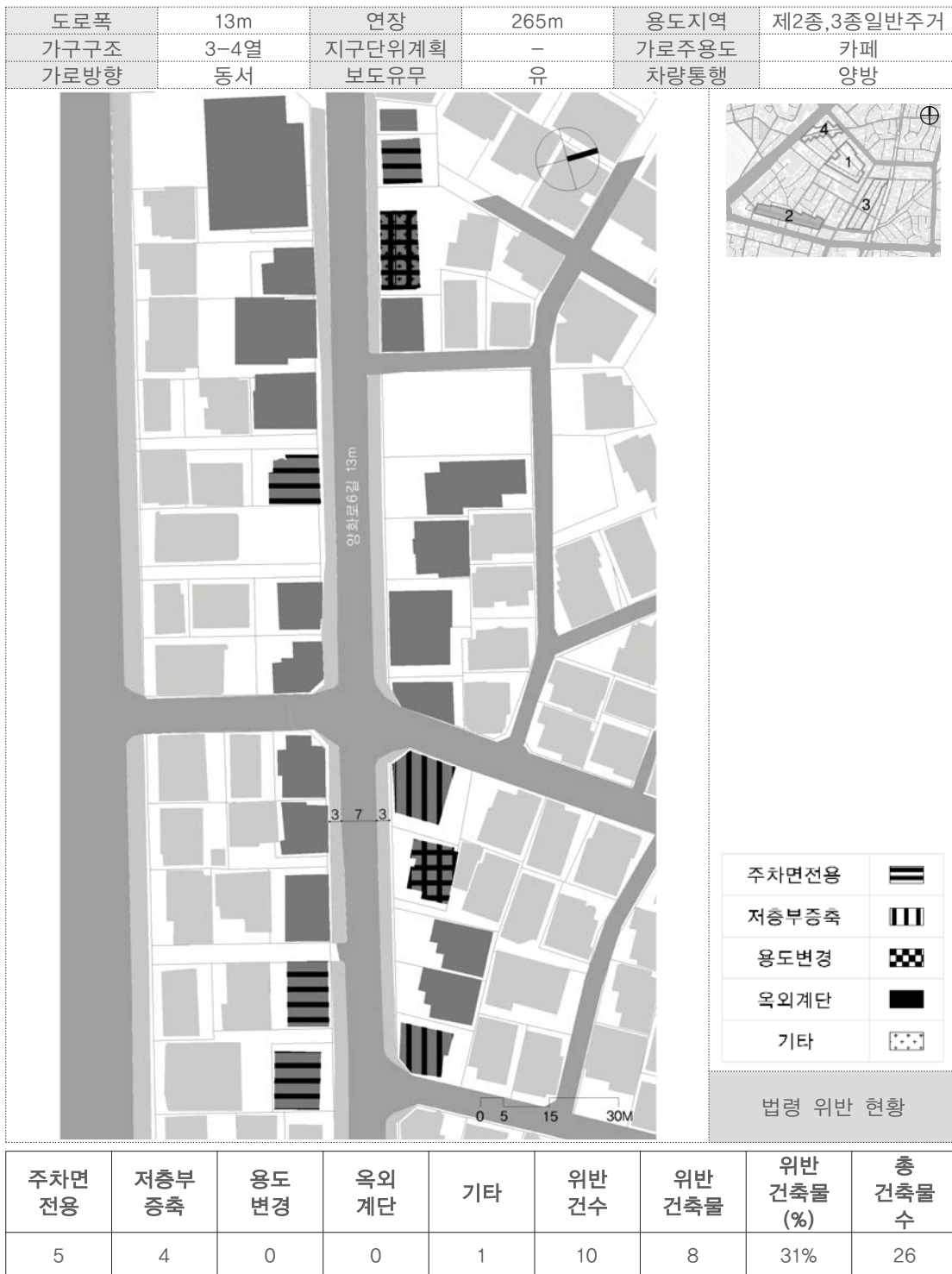
33) 건축물대장의 위반행위 기재 현황은 지역(지자체)에 따라 '기타'로 분류한 경우는 위반의 세부 내용을 알 수 없는 경우(건축물 대장에 '위반건축물'로만 표시되어 있는 경우)와 옥상 불법 증축 등 저층부 상업시설과 관계없는 위반이 일어난 경우를 포함한다.

□ 가로별 법령 위반 현황

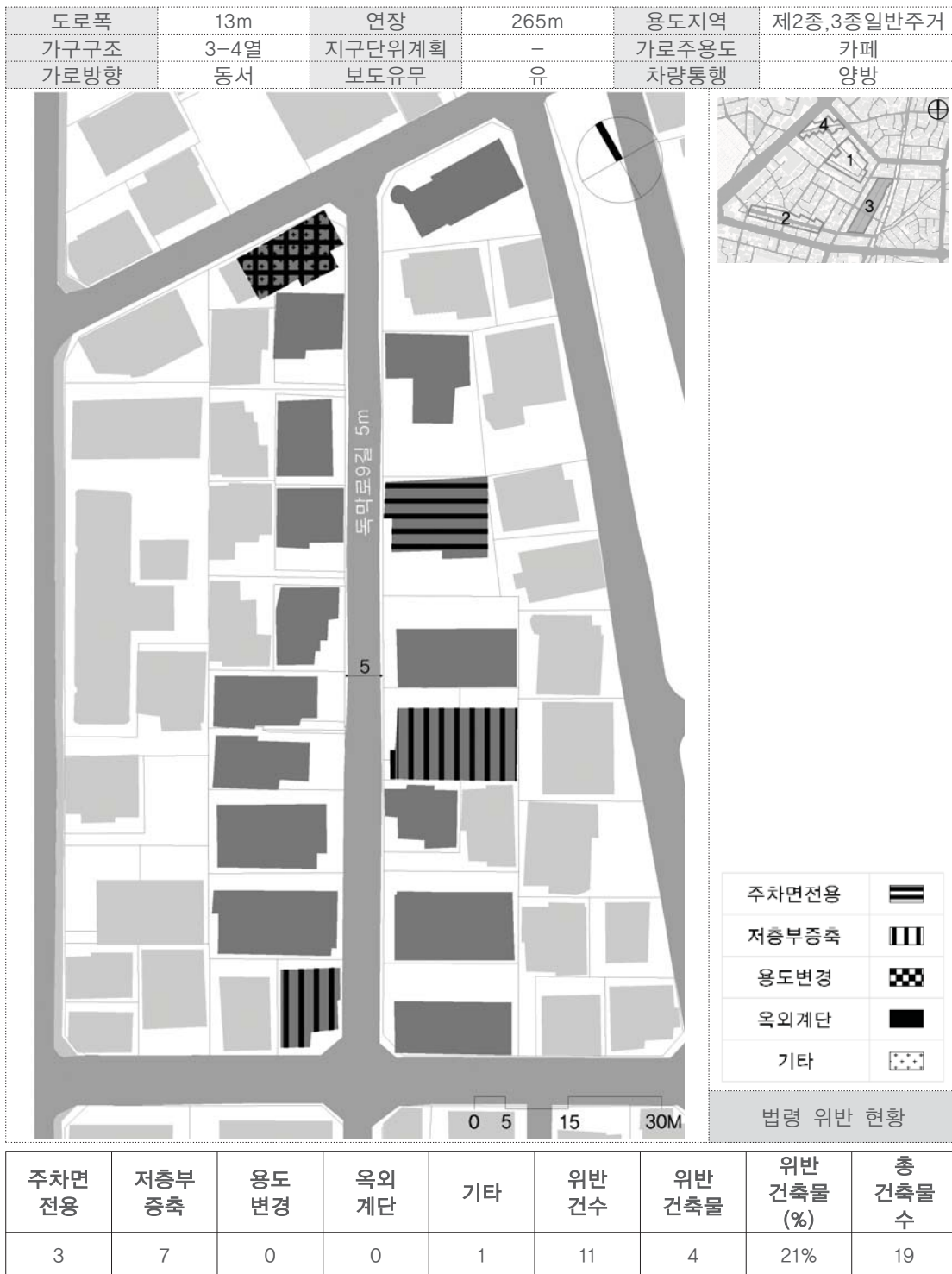
[표 5-3] 서교합정(1) 잔다리로3안길 건축물 법령 위반 현황



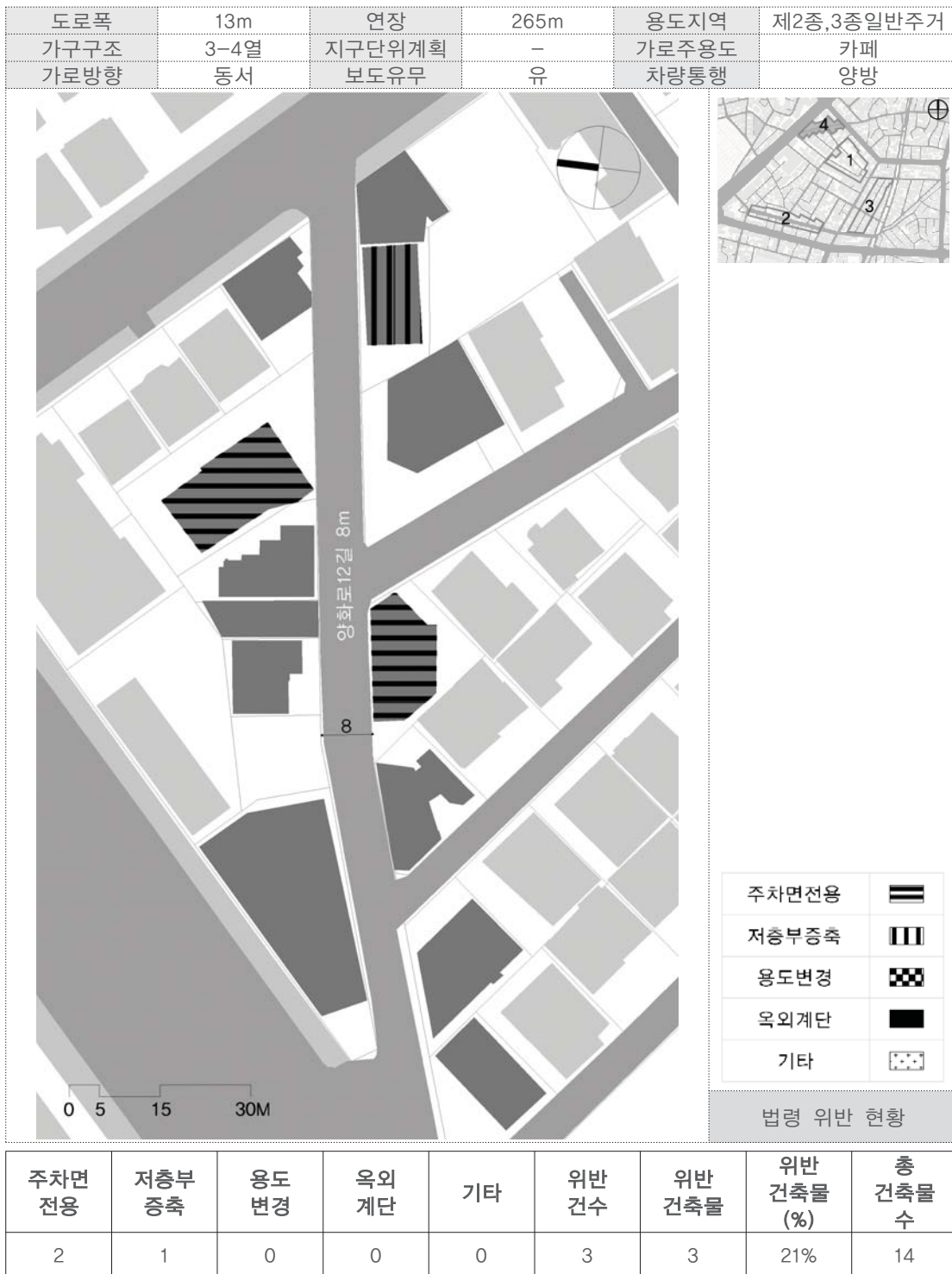
[표 5-4] 서교합정(2) 양화로6길 건축물 법령 위반 현황



[표 5-5] 서교합정(3) 독마로9길 건축물 법령 위반 현황

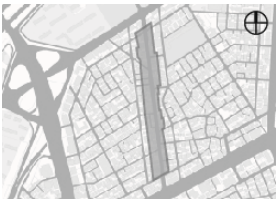


[표 5-6] 서교합정(4) 양화로12길 건축물 법령 위반 현황



[표 5-7] 신사가로수 압구정로12길 건축물 법령 위반 현황

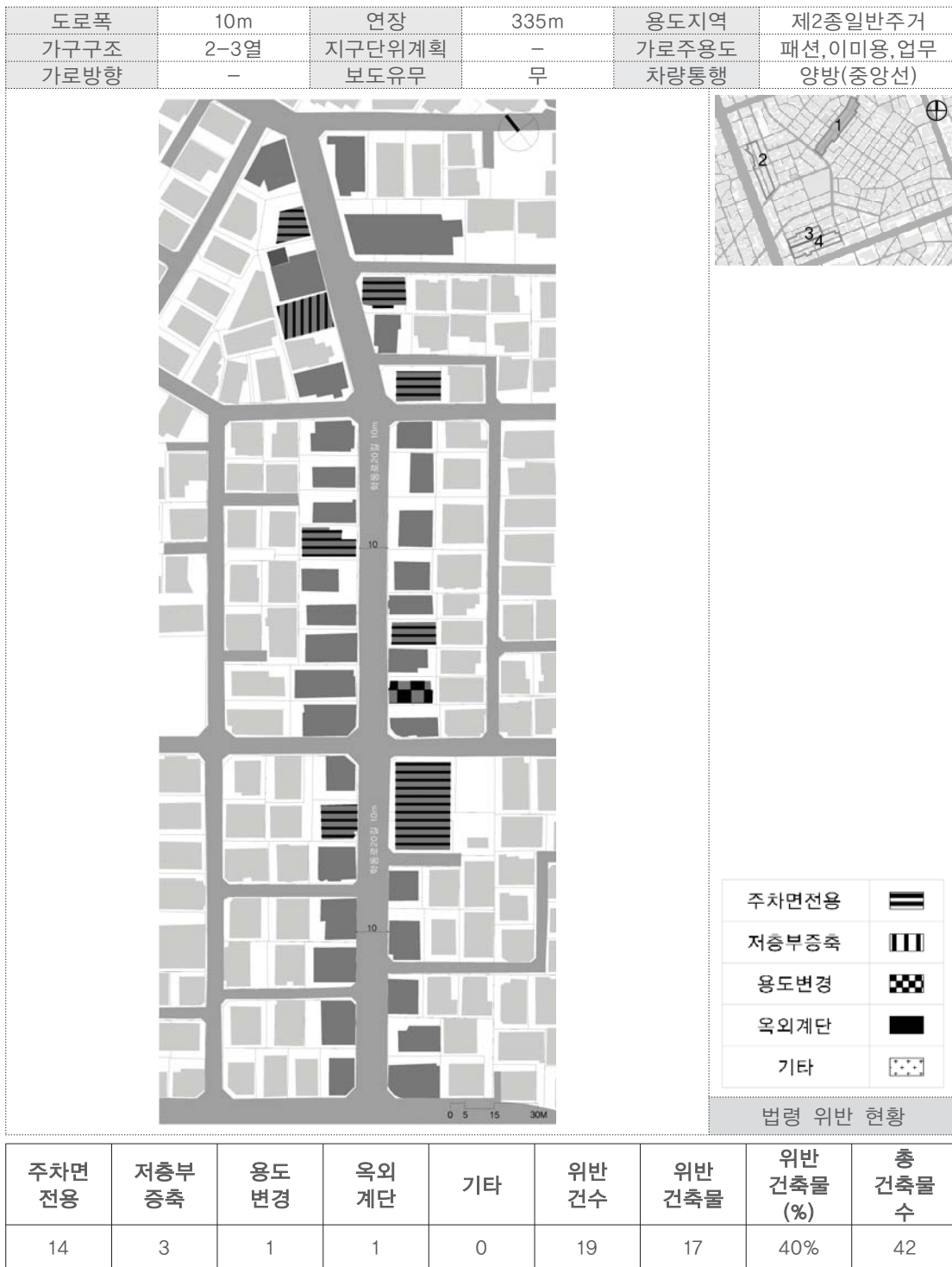
도로폭	15m	연장	560m	용도지역	제2종일반주거
가구구조	2-4열	지구단위계획	-	가로주용도	패션, 이미용
가로방향	남북	보도유무	유	차량통행	양방 (중앙선)

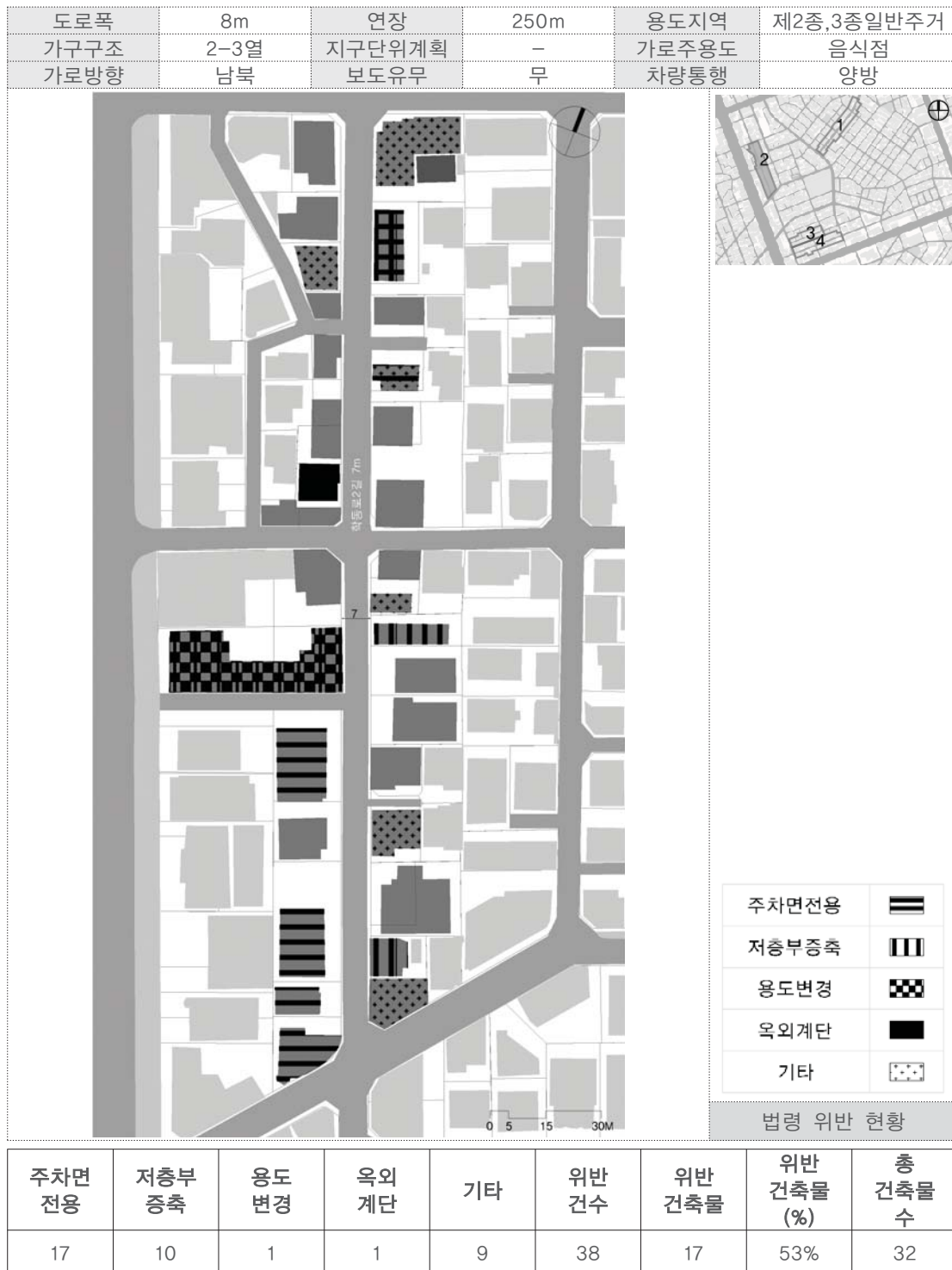
주차면전용	
저층부증축	
용도변경	
옥외계단	
기타	

법령 위반 현황								
주차면 전용	저층부 증축	용도 변경	옥외 계단	기타	위반 건수	위반 건축물	위반 건축물 (%)	총 건축물 수
24	6	1	2	12	45	29	45%	64

[표 5-8] 논현(1) 학동로20길 건축물 법령 위반 현황

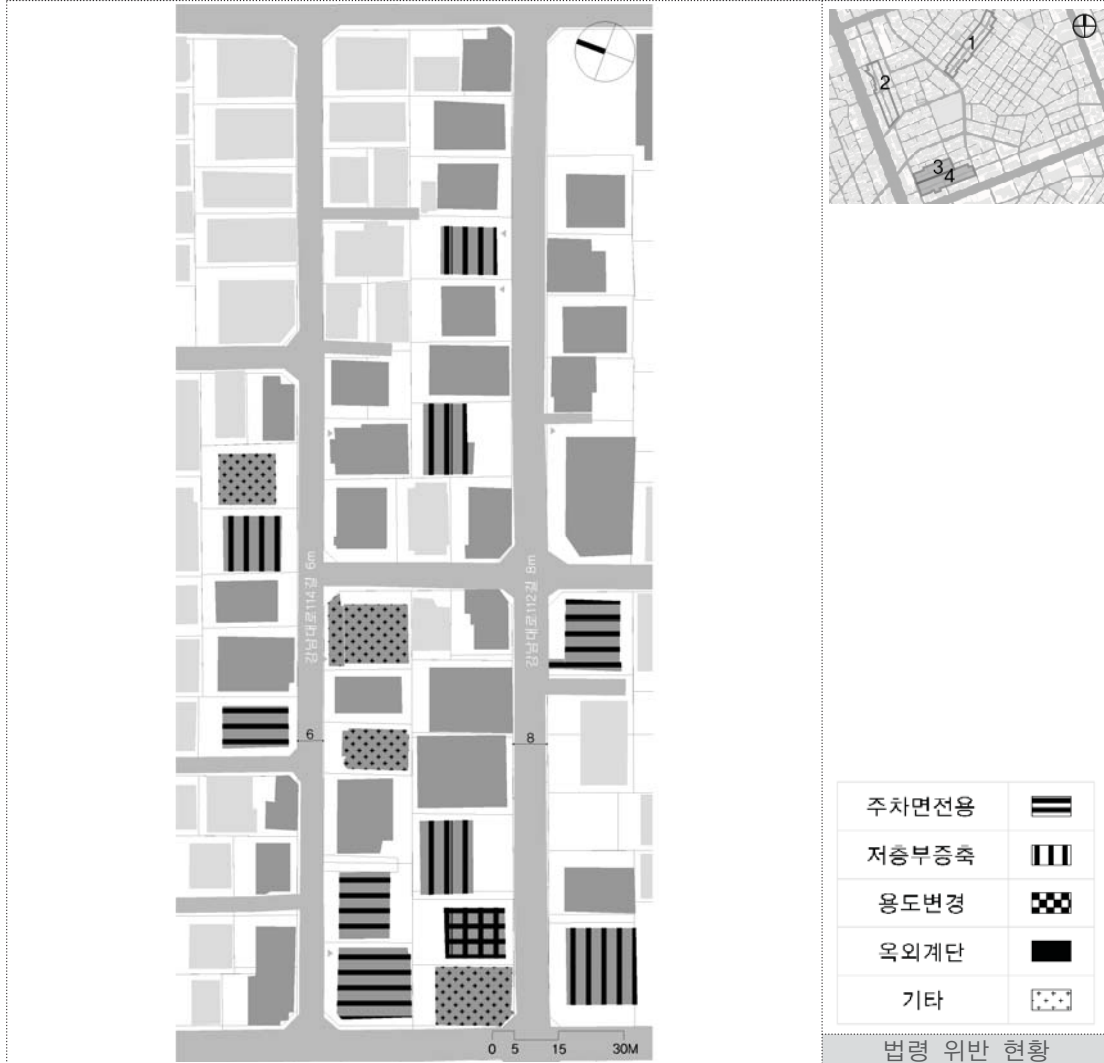


[표 5-9] 논현(2) 학동로2길 건축물 법령 위반 현황



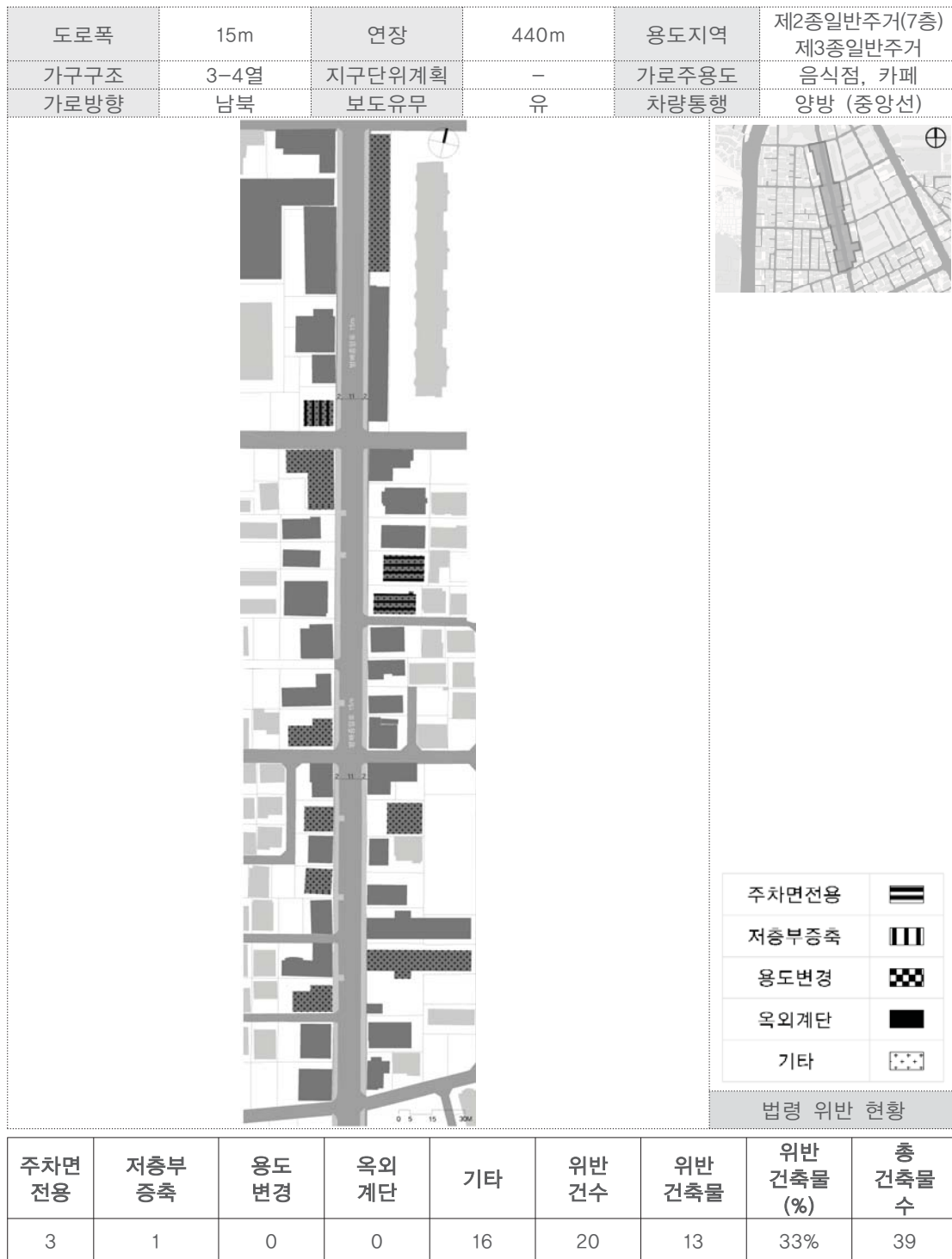
[표 5-10] 논현(3, 4) 강남대로114,112길 건축물 법령 위반 현황

3	도로폭	6m	연장	152m	용도지역	제2종일반주거
	가구구조	2-3열	지구단위계획	-	가로주용도	음식점
	가로방향	동서	보도유무	무	차량통행	양방
4	도로폭	8m	연장	226m	용도지역	제2종, 3종일반주거
	가구구조	2-3열	지구단위계획	-	가로주용도	음식점
	가로방향	동서	보도유무	무	차량통행	양방



주차면 전용	저층부 증축	용도 변경	옥외 계단	기타	위반 건수	위반 건축물	위반 건축물 (%)	총 건축물 수
6	1	0	0	3	10	6	33%	18
7	8	0	0	1	16	8	31%	26

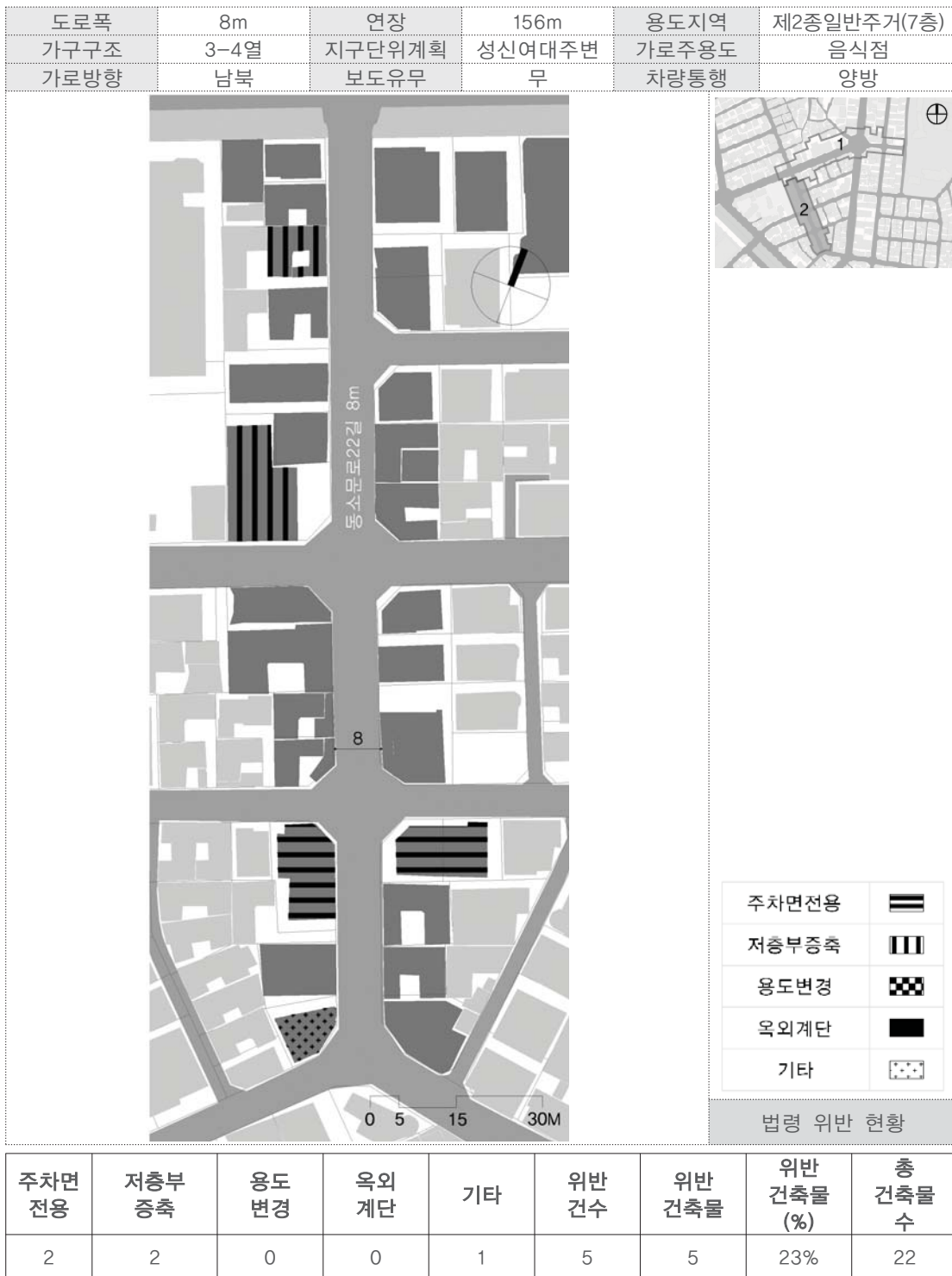
[표 5-11] 방배카페골목 방배중앙로 건축물 법령 위반 현황



[표 5-12] 성신여대(1) 보문로34길 건축물 법령 위반 현황



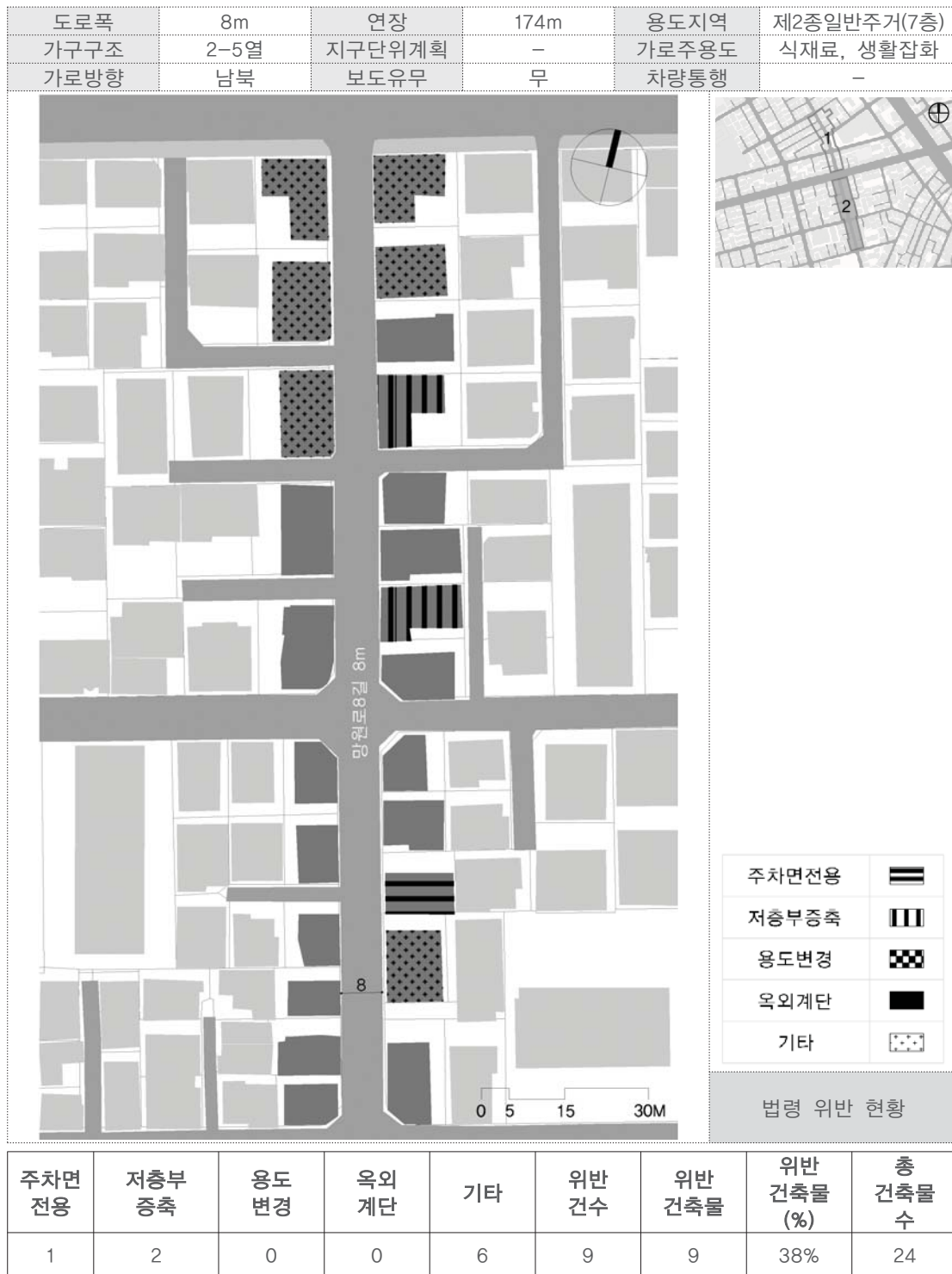
[표 5-13] 성신여대(2) 동소문로22길 건축물 법령 위반 현황



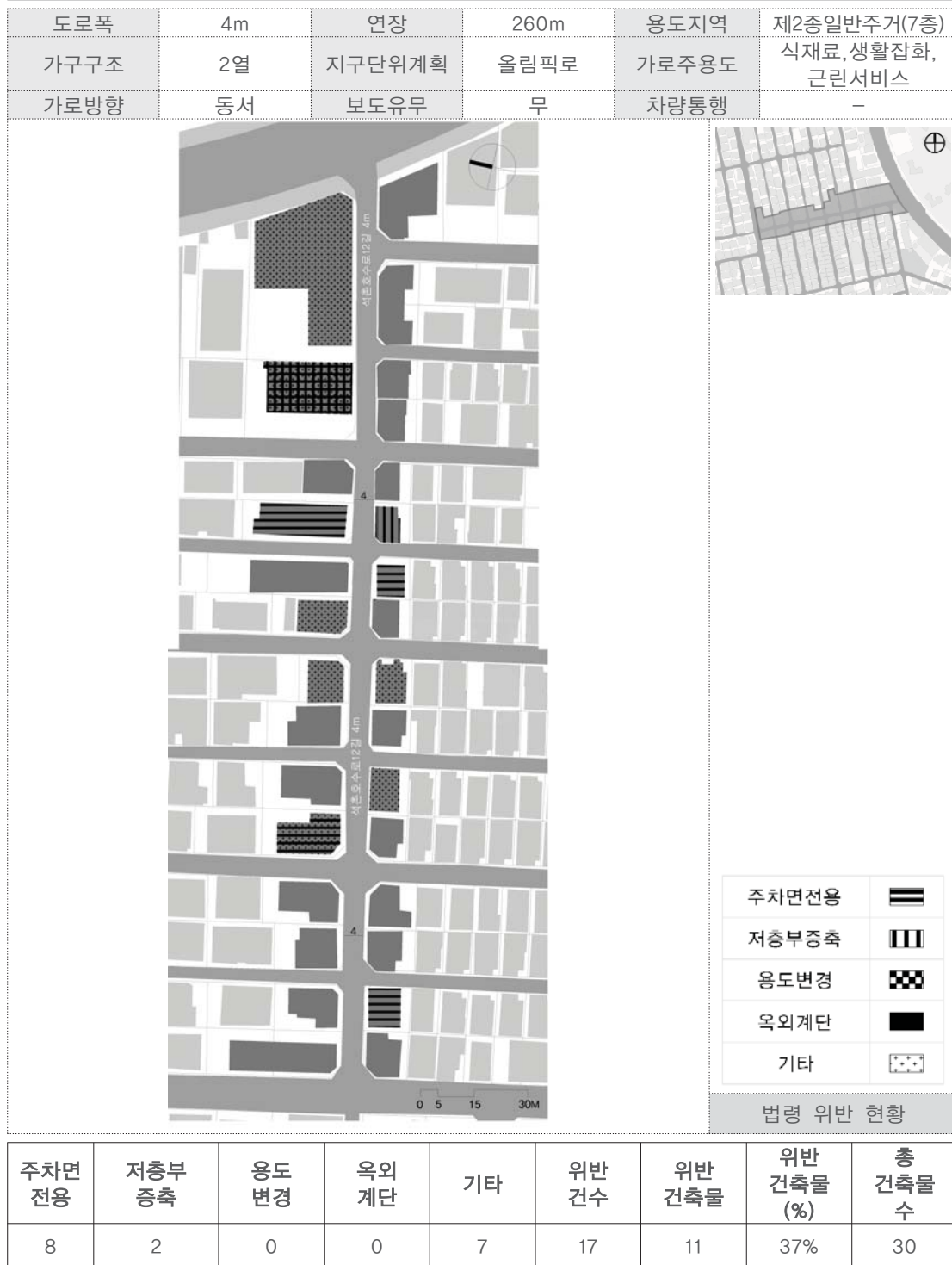
[표 5-14] 망원(1) 망원로7길 건축물 법령 위반 현황



[표 5-15] 망원(2) 망원로8길 건축물 법령 위반 현황



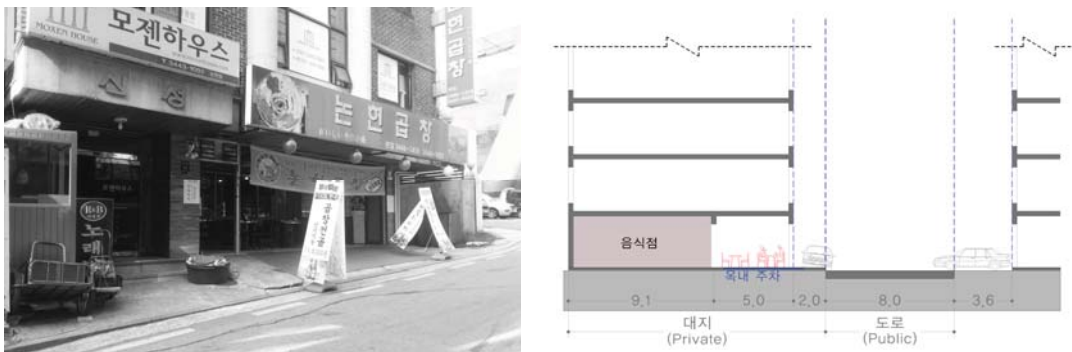
[표 5-16] 잠실새마을 석촌호수로12길 건축물 법령 위반 현황



2) 법령 위반 유형

□ 주차공간의 무단 용도 변경

실태조사 대상지의 건축물 433개 동 중 현행 「주차장법」에 따라 대지 내에 설치된 옥내 또는 옥외 주차면을 무단으로 용도를 변경하여 건축물대장에 위반 건축물로 기재된 건수가 96건에 이른다. 위반 내용은 주차장을 용도 변경하여 음식점으로 사용하거나 테라스·데크를 설치한 경우가 대부분이며, 영업공간 이외에도 물건을 적치하거나 진입로를 설치하여 접근성을 높이는 등의 행위가 적발되었다.



[그림 5-2] 주차장 무단 용도 변경 사례(강남구 논현동)

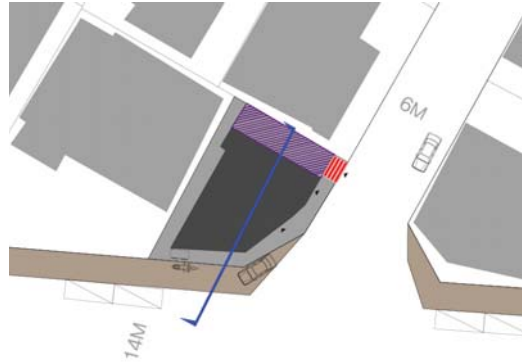
□ 대지내공지 또는 조경공간에 무단 증축

위반건축물로 기재된 또 다른 유형은 대지에서 건축면적을 제외한 공지 부분에 무단으로 증축해서 영업, 판매 또는 적치공간으로 활용하는 경우이다. 현행 「건축법」에서는 인접대지에의 사생활 침해를 방지하고 피난 통로를 확보하는 등의 이유로 대지경계선으로부터 일정 거리를 띄워서 건축하도록 규정하여 대지내공지(제58조)를 확보하도록 하고 있으며, 면적 200㎡ 이상의 대지에 대해서는 대지면적의 해당 지방자치단체 조례로 정하는 기준에 따라 조경을 설치하도록 규정하고 있다(제42조). 일조사선 규정(제61조)에 따라 건축물을 남쪽 대지경계선에 인접하여 배치할 경우 북측에 공지가 형성되기도 한다. 이외에도 공공성 확보를 위해 일정 규모 이상의 대지와 건축물에 대해서는 공공에게 개방된 공개공지를 설치하도록 규정하고 있다(제43조). 상업가로변 건축물에서는 이들 공지(대지내공지, 조경, 공개공지)에 무단으로 건축물 또는 가설구조물을 증축하는 사례가 다수 나타난다.

대상지역 433개 동의 건축물 중 이러한 무단 증축 사례는 54건으로 나타나는데, 증축 공간의 용도는 주방, 관리실, 영업공간, 창고 등 상업 용도와 관련된 다양한 행위와 연관되어 있으며 증축시 천막, 비닐, 경량판넬 등 설치와 철거가 용이한 재료를 사용하는 것으로 나타났다.



출처:네이버 지도 로드뷰



[그림 5-3] 대지내 북측 공지에 무단으로 증축한 사례(마포구 서교동)

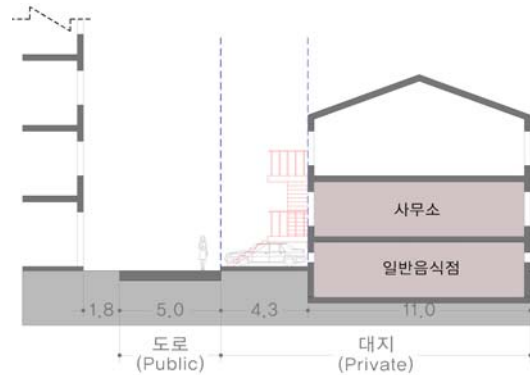
□ 용도 변경

대상 지역의 건축물들은 3장에서 언급한 바와 같이 용도 변경과 설계 변경이 빈번하게 이루어지는데, 건축물 용도를 무단으로 변경하는 경우 위반건축물로 기재된다. 대상지에서는 주택이나 계단을 음식점 등의 근린생활시설로 무단 변경하는 경우뿐 아니라, 근린생활시설을 원룸이나 고시원으로 변경하는 경우가 나타나고 있다.

□ 상점 접근을 위한 옥외계단 설치

저층부가 아닌 2~3층에 상업시설이 입점하는 경우, 점포로 직접 접근할 수 있도록 외부 진입로를 설치하게 된다. 현행 「건축법시행령」 제119조(면적 등의 산정방법)에서는 다중이용업소의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 옥외 피난계단을 제외한 옥외계단은 건축면적에 산입되기 때문에 소규모 근린생활시설에 옥외계단을 설치할 경우 법정 건폐율 산정에 영향을 미친다.

대상지역 건축물 중 5개 동에서 불법으로 옥외계단을 설치한 것으로 나타났으며, 단독주택이었던 원래 건축물의 반지하층 또는 2, 3층을 음식점·카페 또는 사무소로 용도를 변경한 경우 외부에서 출입이 가능한 접근로를 조성하기 위해 설치된 경우가 많았다.



[그림 5-4] 상점 접근을 위한 옥외계단 설치 사례(마포구 서교동)

3) 법령 위반 특성³⁴⁾

□ 높은 위반 비율

실태조사 대상지역 대표 상업가로변 건축물 대장 분석 결과 전체 건축물의 33.95%가 위반 건축물로 단속된 전례가 있는 것으로 나타났으며, 논현동 학동로2길의 경우 위반 건축물 비율이 50%를 상회하는 등 법령 위반이 높은 비율을 보였다. 신사동 압구정로12길(가로수길) 역시 전체 건축물의 45%가 위반 전례가 있는 것으로 나타났다.

위반 행위를 단속하는 주체는 건축과, 주택과, 교통행정과, 주차관리과 등으로 다양하다. 건축과는 허가 용도에서 벗어나는 무단 증축과 용도 변경을, 주택과는 허가받은 주택 면적을 다른 용도로 무단 변경하는 경우, 교통행정과와 주차관리과는 옥내·옥외 주차장을 활용한 물건 적치와 영업행위를 단속한다.

□ 건축물 저층부 영업공간 및 진입로 확보 목적

상업가로변 건축물에서 나타나는 위반 사항은 옥내·옥외 주차장 전용, 대지내공지·대지내조경·공개공지에의 무단 증축, 옥외계단 설치 등 상업시설의 영업공간 확보와 관련된 건수가 155건으로써 전체 위반 228건의 68.0%를 차지한다. 영업 공간으로의 용도 변경은 주차장, 대지내공지뿐 아니라 계단, 출입구 등 이동을 위해 할애된 공간에 대해서도 일어나고 있다. 또한 영업공간으로의 진입로를 확보하기 위한 불법 증축도 나타난다. 가

34) 5.2절에서의 기존 법령 위반 현황은 건축물대장 분석 결과를 바탕으로 하였다. 따라서, 옥외영업, 보도상 적치 등과 관련된 법령 위반 현황은 포함되지 않았다.

장 높은 비율을 보이는 위반은 주차 공간의 불법 전용이며 전체 위반 건수의 43.4%(99건)에 이르는 것으로 나타났다.

□ 공간 이용 수요 지속에 의한 위반 행위의 반복

법령 위반현황 조사는 위반건축물 기재 연혁을 조사한 결과이며, 위반건축물 대다수는 현재 시정 완료 상태이다. 그러나 연혁 조사 결과, 주차공간 전용이나 저층부 무단 증축의 경우 동일 건축물에서 유사한 위반 사례가 반복적으로 나타나고 있다. 일부 건축물에서는 세 차례에 걸쳐 동일 사항에 대한 위반과 조치가 반복되었다. 무단 용도 변경이나 무단 증축의 경우, 샷시, 경량 판넬, 비닐 등 임시적인 건축 재료를 사용하고 있는데, 단속에 대비해서 철거와 재설치가 용이한 재료를 사용하고 있다고 추론할 수 있다. 즉, 공간 이용에 대한 수요는 지속적으로 발생하고 있으며, 지자체 입장에서는 위반 행위를 단속하는 데에 어려움을 겪고 있음을 알 수 있다.

3. 관련 사회적 논의 : 언론보도 내용 분석

1) 언론보도 내용 분석 개요

상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 이용과 관련한 사회적 논의의 흐름을 알아보기 위해 언론보도 내용을 분석하였다. 분석은 국내 포털사이트의 뉴스 검색을 통해 진행했으며³⁵⁾, 최근 기사부터 시작하여 검색 가능한 보도 내용을 전수 조사하였다.

□ 검색어

검색어는 ‘옥외영업’, ‘테라스(영업)’, ‘노천 카페(음식점)’를 사용하였다. 검색 결과 중 연구 내용과 관계없는 기사와 중복 보도된 경우를 제외한 48건의 보도 내용을 분석하였다.

□ 분석 범위

언론에 보도된 기사의 시간적 범위는 2006년 11월 이후부터 2014년 9월까지이다. 2006년 11월 이전에는 관련 보도가 검색되지 않는 것을 볼 때, 전면공간의 상업적 이용, 즉 옥외영업이나 테라스 관련 논의는 비교적 최근에 진행되었음을 알 수 있다.

2) 언론보도 주요 내용

언론보도의 주요 내용은 옥외영업을 통한 상권활성화 기대(13개), 불법 옥외영업에 대한 민원 및 단속 관련(21개), 옥외영업 관련 제도 개선 요구 및 개선 방안(14개)이다.

□ 옥외영업을 통한 상권활성화 기대

옥외영업 관련 논의는 새롭게 개발되는 신도시와 신시가지, 구도심의 상권 침체 지역이나 관광특구, 주거지역 상업화가 빠르게 진행되는 지역에서 상업 활성화를 위해서 규제 완화 조치의 일환으로 옥외영업 허용이 필요하다는 방향으로 전개되어 왔다.

인천경제청은 송도국제도시에 새로운 분위기의 개방형 상업가로를 조성하기 위해서는 야외 테라스 설치 및 옥외영업 허용 필요성을 주장하였다(아시아투데이, 2014.04.21). 울산에서는 상권이 쇠퇴하여 슬럼화된 도심부 상업가로를 재생하여 구도심 활성화를 꾀하

35) 네이버 검색 <http://www.naver.com/> 이용

기 위해 노천 카페존으로 조성한다는 계획을 발표하였다(경상일보, 2014.05.18). 한편, 보건복지부에서는 관광특구의 상권을 활성화하고 관광객을 유치하기 위해 영업장 신고면적 범위 내에서 옥외영업을 할 수 있도록 허용하고자 하였다(아시아경제, 2012.05.30)

[표 5-17] 옥외영업을 통한 상권활성화 관련 주요 언론보도

보도 일시	기사 제목	기사 출처
2008.01.14	송도·청라지역 유럽풍 테라스형 상가 ‘눈길’	매일경제
2009.03.26	석촌호수길 카페거리 활성화	아시아경제
2009.06.15	편의점, “파라솔이 여름철 최고의 영업상무죠!”	헤럴드POP
2010.10.08	제주도, 옥외영업 허용 추진	경향신문
2011.08.19	복지부, 음식문화거리에도 음식점 옥외영업 허용	파이낸셜뉴스
2012.05.30	잠실관광특구 일반음식점 제과점 옥외 영업 가능	아시아경제
2012.12.27	‘명동관광특부’ 무교·다동까지 확대	문화일보
2013.12.31	부동산 시장 2013년 결산 및 2014년 전망	한강타임즈
2013.11.12	공실 리스크 적은 지역 알짜 상가 잡아볼까	서울경제
2014.02.25	수원시, 음식문화거리 옥외 음식점업 양성화	중부일보
2014.04.21	인천경제청, 송도국제도시 야외 테라스 설치 허용	아시아투데이
2014.05.18	문화 한잔 즐기는 도심 속 노천카페존	경상일보
2014.09.23	이학재 의원, 경제자유구역 규제완화 시범지구 추진…이달 중 개정 법률안 발의	헤럴드경제

□ 불법 옥외영업에 대한 민원 및 단속 관련

상권 활성화를 위해 옥외영업을 허용해야 한다는 사회적 요구가 있는 반면, 옥외영업으로 인해 야기되는 불편 사항에 대한 민원도 꾸준히 제기되고 있다. 옥외영업에 대한 민원을 보도한 사례는 5건이 있는데, 영업용 테이블과 의자가 보도 및 도로까지 무리하게 점용하여 통행에 불편을 초래하고 안전사고를 유발하며 보행자 및 주변 상가와 거주자에게 소음 공해, 음식물 냄새, 간접흡연 등의 불편을 끼친다는 점을 다루고 있다. 또한 음식점 옥외영업시 위생 관리가 어려워진다는 문제도 제기되고 있다. 보도에서 다루지는 옥외영업 공간은 공개공지, 대지내조경, 부설주차장, 건축선 후퇴공간³⁶⁾ 등 상업가로변

36) 한국경제 2012년 12월 14일 기사 “주차장·노천카페에 점령당한 건물 앞 공간…공유지야? 사유지야?”에서는 보행자를 위해 조성된 건축선 후퇴공간 위반 사례 934곳 중 485곳이 영업행위로, 103곳은 테라스 등 무단 증

건축물의 다양한 전면공간을 모두 포함한다.

이처럼 옥외영업에 대한 민원이 꾸준히 제기됨에도 불구하고 이를 철저하게 단속하기에는 많은 한계가 있는 것으로 보도되고 있다. 야간에 일시적으로 점유하는 경우가 많고(뉴스1코리아, 2014.07.06) 단속 인력이 부족할 뿐 아니라(충청일보, 2014.09.19), 단속에 대한 점포주와 이용자들의 반발도 단속을 어렵게 하는 요인이다(강원일보, 2014.07.30).

[표 5-18] 불법 옥외영업에 대한 민원 및 단속 관련 주요 언론보도

보도 일시	기사 제목	출처
2006.11.16	분당, ‘테라스 거리’ 불법 논란	연합뉴스
2008.09.22	잘나가던 테라스형 상가 “빨간불”	이데일리
2009.07.07	뉴코아 불법건축 방치	내일신문
2009.07.16	시민 쉼터 ‘공개공지’ 시민품으로…	부산일보
2011.02.08	서초 간선도로변 걷기 편해졌네	서울신문
2013.07.01	불법 옥외영업 허용여부 논란	충청투데이
2013.07.22	계양구 22일부터 식품접객업소 집중 단속	인천일보
2014.01.20	도로개설 등 ‘원도심 살리기’ 총력	시민일보
2014.03.05	신고 외면할 수 없고 상권도 걱정되고	대구일보
2014.05.25	“술집 옥외영업, 사고 나기 전 막아야”	대구신문
2014.05.26	창원 카페 테라스 영업 단속, 어떻게 생각하세요?	경남신문
2014.07.06	청주 산남동 법조타운 옥외영업·도로점용 등 불법 만연	뉴스1코리아
2014.07.22	민원폭주 옥외영업…그곳에서 무슨일이 있었나	충청투데이
2014.07.30	“테라스 설치 불법” VS “한철 장사인데”	강원일보
2014.08.06	“잠잠 잡시다” 불법 옥외영업 민원 폭주	강원도민일보
2014.09.16	건축대지안의 조경 없애는 불법행위 기승	국제뉴스
2014.09.19	선수촌 인근 먹거리 상원 ‘화색’	충청일보
2014.09.28	보행자 통행 불편 천막구조물 단속 성남 분당구, 위반 건축물 행정조치	경기신문

축으로 적발되었다는 사실을 지적하였다.

□ 옥외영업 관련 제도 개선 요구 및 개선 방안 제시

현행법상에서는 관광특구에 한하여 옥외영업을 허용하고 있는데, 상권이 활성화되어 옥외영업 수요가 높은 곳으로 허용 지역을 확대해야 한다는 요구가 높다(SBS CNBC, 2014.05.24). 최근 경기도 규제개혁추진단은 경제를 활성화하기 위해서 인근 상인 및 주민의 불편이 예상되는 곳에서는 제한하되 허가를 받은 지역에서는 옥외영업을 허용할 것을 제안하기도 하였다(서울신문, 2014.09.28).

옥외영업 허가에 대한 지자체들의 입장은 찬반 양론이 공존한다. 일부 지자체에서 상권 활성화를 위해 허용할 것을 주장하는 반면, 일부 지자체에서는 상인 및 주민들의 민원, 다른 상권과의 형평성 문제를 이유로 허용에 반대하는 입장이다(경기일보, 2014.07.14). 따라서 인근 상인 및 주민 민원을 최소화하면서 상권 활성화라는 목적을 달성하기 위해서는 공공공간 이용에 대한 종합적인 정책을 추진함과 동시에 지구 차원의 이용계획 수립, 민간의 활용기준 마련이 이루어져야 한다는 주장도 제기되고 있다(이데일리, 2012.07.28)³⁷⁾.

[표 5-19] 옥외영업 관련 제도 개선 요구 관련 주요 언론보도

보도 일시	기사 제목	기사 출처
2009.05.27	관광특구 음식점 옥외영업 제한 해제 등 보건·위생관련 규제 완화	해럴드POP
2012.07.28	시정硯 “노천카페 설치기준 제도화해야”	이데일리
2013.06.17	지자체 ‘옥외 영업’ 기준 제멋대로	KBS뉴스
2013.08.13	“에어컨보다 자연바람” 노천카페도 대안	영남일보
2014.03.24	“실직중 배움카드 등록하니 ‘알바 금지’ …생활 어찌라고!”	문화일보
2014.04.02	“경제구역 걸림돌… 가시규제 10개 뽑았다”	경기일보
2014.04.07	‘청와대 규제개혁 신문고’ 민원 사례 들여다보니	부산일보
2014.04.16	송도 ‘테라스 설치’ 규제 없앤다	시민일보
2014.05.24	이태원은 되는데…옥외영업, 이중잣대 논란?	SBS CNBC
2014.07.14	송도 상가1층 ‘야외테라스 영업’이건…경제청 "OK" 연수구 "NO"	경기일보
2014.08.18	화성시, 규제개혁 발 벗고 나서	아시아투데이
2014.09.03	“얼굴 없이 어떻게 영업하나” 쏟아진 ‘손톱 밑 가시’들	머니투데이
2014.09.24	구도심 상권 ‘특화거리’ 변신 위한 ‘상권관리제’ 도입	SBS CNBC
2014.09.25	노천카페 테라스 영업 허용될까? 남경필 테라스 영업 ‘하나의 문화’	헤럴드경제
2014.09.28	경기도 “식당 옥외영업 허용해 달라”	서울신문

37) 이데일리의 2012년 7월 28일 보도는 서울연구원의 「노천카페를 이용한 가로활성화 방안」 보고서(김도년, 2012)를 바탕으로 작성되었다.

3) 언론 보도에 나타난 제도 개선 수요

□ 옥외영업 허용 구역 확대 및 제도 정비

언론보도 내용에 따르면 옥외영업 허용 여부는 지역 활성화를 위한 규제 완화 수단으로 인식되고 있음을 알 수 있다. 특히 음식점과 카페가 밀집해서 입지하는 가로의 경우, 옥외영업 허용에 대한 수요가 높게 나타나며 해당 지자체는 이를 허용하여 음식문화 거리나 카페특화거리를 조성하고자 한다. 최근에는 정부의 규제 완화 움직임과 함께 옥외영업 허용 여부 역시 논의의 대상이 되고 있다.

□ 인근 상인 및 주민 민원 방지를 위한 설치기준 확립

옥외영업 허용에 대한 긍정적인 입장 뒤에는 영업 허용에 뒤따르는 제반 문제에 대한 우려가 존재한다. 주차장을 점유하여营业을 하는 경우 지역의 주차공간 부족 현상을 가중시킬 수 있으며, 건축물 전면의 공지·보도·도로를 점유할 경우 보행자 또는 차량의 통행에 불편을 초래할 수 있다는 문제가 지적되고 있다. 특히 주거지역이나 업무지역 등 다른 용도와 혼재된 지역에서 옥외營業을 허용할 경우, 소음과 냄새를 유발시켜서 인근 주민이나 상인의 일상생활에 피해를 끼칠 수 있다는 점을 유의할 필요가 있다. 특정 지역에營業을 허용할 경우, 다른 지역과의 형평성 문제도 제기될 우려가 있다.

□ 공공공간 이용에 대한 종합적인 정책 수립

현행 제도 하에서 건축물 전면공간에서의 옥외영업 자체는 지자체장의 권한 하에 관광특구와 같은 지구를 지정함으로써 허용할 수 있다. 그러나 언론 보도에서 언급된 바와 같이 옥외영업 행위는 도로법, 식품위생법 등의 기타 법률과 저촉되는 부분이 있으므로 향후 제도 개선을 위해서는 공공공간 이용에 대한 종합적인 정책 수립과 더불어 부처 간 협의도 요구된다.

4. 점포주 · 이용자 · 공무원 설문조사³⁸⁾

1) 설문조사 개요

① 설문조사 추진 배경 및 대상

본 연구에서는 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 활용 실태를 정확하게 파악하고 실질적인 제도 개선 수요를 파악하기 위해 점포주, 이용자 및 담당 공무원에 대한 설문조사를 실시하였다. 실태조사 대상지 중 상업화 요인별 5개 지역의 상업가로변 점포주와 가로 이용자, 해당 지자체의 담당 공무원을 대상으로 직접 면담조사(점포주와 이용자)와 전화 또는 이메일을 통한 설문조사(담당 공무원)를 진행하였다.

설문조사를 실시한 5개 지역과 대상 가로는 아래 표와 같으며, 각 지역별로 점포주 20인과 이용자 50인, 담당 공무원 6인을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 점포주는 상업가로변 건축물 저층부 점포를 운영하는 주인을, 이용자는 해당 가로를 이용하는 20~60대를 대상으로 하였으며, 1:1 면담조사를 실시하였다. 담당 공무원은 지역별로 도로점용허가(건설행정팀, 가로정비팀), 대지 내 공지 사용(건축민원, 건축물정비, 도시디자인), 식품위생 관련(식품위생팀, 보건위생과, 식품안전팀), 가로정비(가로정비, 도시디자인, 공공디자인, 광고물), 보행안전(보도관리, 교통개선, 교통행정), 생활경제 및 전통시장(시장관리, 생활경제), 거리가게와 노점(가로정비), 도시계획(지구단위, 생활권계획, 도시계획), 노상주차장 및 이면도로 교통개선(교통시설팀) 업무 담당자를 대상으로 하였으며, 구조화된 웹 설문지를 사용하여 온라인으로 조사를 진행하였다.

[표 5-20] 설문조사 대상 지역 및 가로

상업화 요인	지역	가로	설문 대상 수 (설문 방법)
문화	마포구 서교, 합정동	잔다리로3안길, 양화로6,12길, 독막로9길	※ 지역별 이용자 50인 점포주 20인 (1:1 면담) 공무원 6인 (온라인 조사)
업무	강남구 논현동	학동로2길, 강남대로112,114길	
	서초구 방배동	방배중앙로	
대학가	성북구 동선동	보문로34길, 동소문로22길	
시장	송파구 잠실동	석촌호수로12길	

38) 「상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 활용 실태와 제도 개선 수요에 대한 설문조사」는 연구진이 작성한 질문지에 따라 (주)마크로밀엠브레인이 수행하였다. 수집 자료는 Editing-Coding-Keyin-programming 과정을 거쳐 통계패키지인 SPSS로 처리하였다.

② 주요 설문 내용

□ 이용자 대상 : 전문 조사원에 의한 면담 조사

상업가로 이용자 대상 설문조사는 상업가로 방문 목적 및 방법, 전면공간 만족도, 전면공간을 활용한 영업행위의 필요성과 개선점을 중심으로 진행하였다.

- 상업가로 방문 목적 및 방법 : 방문 목적, 주요 이용 시설, 이동 방법 및 소요 시간, 주차 방법, 상점 이용에 영향을 미치는 요인, 전면외부영업공간에 대한 인식, 상업가로 평가, 상업가로 이용시 불편 사항
- 전면공간 만족도, 선호, 영향 : 상업가로변 점포 이용시 선호 공간, 전면외부영업공간 선호에 영향을 미친 항목, 전면외부영업공간 이용 주요 시설, 전면외부영업공간에 대한 만족도, 가로환경에 미치는 영향에 대한 의견
- 전면공간을 활용한 영업행위의 필요성과 개선점 : 영업행위를 위한 전면공간 활용 필요성, 개선할 사항, 전면공간을 활용한 영업시 유지·관리 책임 주체

[표 5-21] 상업가로 이용자 대상 설문조사 문항

구분	문항
상업가로 방문 목적 및 방법	- 상업가로 방문 목적
	- 상업가로 주 이용 시설
	- 상업가로 방문 시 주 이용 교통수단
	- 상업가로 자가용 방문 시 주차 방법
	- 상업가로 방문 시 소요시간
	- 상업가로 방문 상점 이용 시 영향 요인
	- 유사업종 상점 선택 시 전면외부영업공간 활용여부의 영향
	- 전면외부공간 활용 영업 상점에 대한 인식
	- 해당 상업가로 평가
	- 해당 상업가로 불편한 점
전면외부공간 만족도, 선호, 영향	- 상업가로 상점 이용 시 선호공간
	- 전면외부영업공간 선호 영향 요인
	- 전면외부영업공간 이용경험 시설
	- 상점 전면외부공간 만족도
전면외부공간을 활용한 영업 행위 필요성과 개선점	- 전면외부공간 활용 영업의 필요성
	- 전면외부공간 활용 영업의 적법성
	- 전면외부공간 활용 영업행위 개선 필요성
	- 전면외부공간 개선점
	- 전면외부공간 유지관리 책임의 주체
응답자 배경	- 조사지역
	- 성별
	- 연령
	- 거주지역

□ 점포주 대상 : 전문 조사원에 의한 면담 조사

상업가로변 점포주 대상 설문조사는 점포운영 현황, 전면공간 사용 현황, 전면 외부 공간을 활용한 영업 행위의 필요성과 개선점을 중심으로 진행하였다.

- 점포운영 현황 : 점포 업종, 식품영업 업종의 경우 신고·허가 대상 여부, 운영기간, 상인회 가입 여부, 고객 연령대, 고객 주차 해결방법
- 전면공간 사용 현황 : 전면공간의 영업용도 이용 여부, 이용 기간, 전면공간 이용시 어려운 점
- 전면공간 활용 의사, 제도개선 및 운용 관련 : 전면공간을 영업에 활용할 의사, 대상 공간, 적법 여부 인지, 제도개선 필요 여부, 제도개선 방법, 협정 체결 및 준수 의사, 전면공간 유지·관리 책임 주체

[표 5-22] 상업가로변 점포주 대상 설문조사 문항

구분	문항
점포운영 현황	- 식품영업 업종 신고대상 및 허가대상 인지 여부
	- 지역 상인회 유무
	- 지역 상인회 가입 여부
	- 지역 상인회 가입 시 회비 납부 여부
	- 점포 손님 주 연령대
	- 점포 손님 주차 방법
전면외부공간 사용 현황	- 전면외부공간 영업용도 사용 여부
	- 전면외부공간 영업면적 이용 기간
	- 전면외부공간 이용 시 어려운 점
전면외부공간을 활용한 영업 행위의 필요성과 개선점	- 전면외부공간 영업활용 의향
	- 전면외부공간 영업활용 희망 구역
	- 보도 및 도로 활용 영업 의향 및 사용료 납부 의향
	- 전면외부공간 활용 영업의 적법성
	- 전면외부공간 활용 영업행위 불법 시 제도개선의 필요성
	- 전면외부공간 영업활용 제도 개선 방법
	- 전면외부공간 활용을 위한 주변 이웃 협의/협정 체결 후 준수 의향
	- 전면외부공간 유지관리 책임의 주체
	- 조사지역
응답자 배경	- 성별
	- 연령
	- 직책
	- 업종
	- 운영기간

□ 공무원 대상 : 전문 조사원에 의한 온라인 또는 전화 설문

공무원 대상 설문조사는 담당 업무, 전면공간 영업행위 관련 경험, 제도 개선 필요성과 개선점을 중심으로 진행하였다.

- 담당업무 및 전면공간 이용경험 : 공무원 직렬, 공무 수행 기간, 해당 업무 수행 기간, 전면외부영업공간 이용 여부
- 전면공간 영업행위 관련 경험 및 필요성 : 관련 업무 인지 여부, 대지내공지/보도상/도로내/옥외 식품영업에 대한 관리·점검 필요성 인식 여부, 전면공간을 활용한 영업행위에 대한 공감 여부, 대지내공지·보도상·도로내 옥외 식품영업에 대한 의견과 적법·불법 인지 여부, 민원이나 갈등 경험 여부
- 전면공간 이용관련 제도 개선 필요성 : 제도 개선 필요성 인식, 제도 개선 대상, 개선 방향, 전면공간을 활용한 상업가로에서의 개선사항 우선 순위, 전면공간 활용 영업시 유지·관리 주체

[표 5-23] 공무원 대상 설문조사 문항

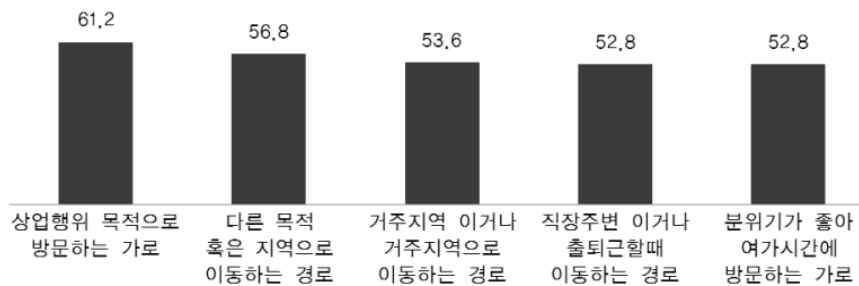
구분	문항
전면외부공간 영업행위 관련 경험 및 필요성	- 전면외부영업공간 이용 경험
	- 전면외부공간 관련 업무별 인지도
	- 전면외부공간 관련 업무별 경험률
	- 전면외부공간 활용 영업별 점검 여부 및 점검 필요성
	- 전면외부공간 영업활용의 필요성
	- ‘대지 내 공지’ 영업활용의 적법성 및 의견
	- ‘대지 내 공지’ 영업활용 적법여부 불명확 이유
	- ‘보도’ 영업활용의 적법성 및 의견
	- ‘보도’ 영업활용의 적법여부 불명확 이유
	- ‘도로’ 영업활용의 적법성 및 의견
	- ‘도로’ 영업활용의 적법여부 불명확 이유
전면외부공간 이용관련 제도개선 필요성	- 전면외부공간 활용 영업행위에 대한 민원 및 갈등 경험 여부
	- 전면외부공간 영업활용 제도개선 필요성
	- 전면외부공간 활용 행위별 제도개선 필요성
	- 전면외부공간 영업활용 제도개선 방법
	- 전면외부공간 활용 상업가로 개선점
응답자 배경	- 전면외부공간 유지관리 책임의 주체
	- 성별
	- 연령
	- 직렬
	- 근무기간
	- 업무담당 기간

2) 상업가로변 이용자 설문 결과

① 상업가로 방문 목적 및 방법

□ 상업가로 방문 목적

상업가로 이용 목적에 대해서는 1) 거주지역이거나 거주지역으로 이동하는 경로, 2) 직장 주변이거나 출퇴근할 때 이동하는 경로, 3) 다른 목적 혹은 지역으로 이동하는 경로, 4) 상업행위 목적으로 방문, 5) 분위기가 좋아 여가시간에 방문하는 가로 중에 중복 응답이 가능하도록 했는데, 대상지 성격에 따라 큰 차이를 보였다. 서교·합정동의 경우 상업행위 목적으로 방문하거나(80.0%) 분위기가 좋아 여가시간에 방문하는 가로(78.0%)라는 응답이 가장 높게 나타난 반면, 잠실동의 경우 거주지역이어서(78.0%) 또는 상업 행위 목적으로 방문한다는 응답(86.0%)이 높은 비율을 보였다.



[그림 5-5] 상업가로 방문 목적 (단위 : 중복%, Base : 전체, n=250)

[표 5-24] 상업가로 이용자의 방문 목적(중복응답)

(단위 : 중복%, Base : 전체)

		사례수 (명)	상업행위 목적 방문	다른 목적/지역 이동경로	거주지역/거주 지역 이동경로	직장주변/출퇴 근 경로	분위기가 좋아 여가시간 방문
전체		(250)	61.2	56.8	53.6	52.8	52.8
조사 지역	서교동	(50)	80.0	54.0	40.0	58.0	78.0
	동선동	(50)	36.0	24.0	46.0	44.0	24.0
	방배동	(50)	90.0	54.0	60.0	48.0	78.0
	논현동	(50)	14.0	82.0	44.0	52.0	20.0
	잠실동	(50)	86.0	70.0	78.0	62.0	64.0

□ 상업가로 주 이용 시설

이는 주로 이용하는 시설 및 접근 방법과도 긴밀하게 연관된다. 주로 이용하는 시설은 서교·합정동에서 식음료점(40.0%)이나 음식점(26.0%)의 비율이 높게 나타나는 반면, 잠실동의 경우 판매시설(50.0%), 음식점(18.0%)의 순으로 나타났다.

[표 5-25] 상업가로 주 이용 시설

(단위 : %, Base : 전체)

		사례수 (명)	음식점	식음료점	생활판매시설	음주점	여가판매시설
전체		(250)	30.0	28.8	17.2	16.8	7.2
조사 지역	서교동	(50)	26.0	40.0	14.0	8.0	12.0
	동선동	(50)	38.0	42.0	6.0	2.0	12.0
	방배동	(50)	34.0	26.0	4.0	34.0	2.0
	논현동	(50)	34.0	26.0	12.0	28.0	0.0
	잠실동	(50)	18.0	10.0	50.0	12.0	10.0
성별	남성	(100)	38.0	27.0	8.0	25.0	2.0
	여성	(150)	24.7	30.0	23.3	11.3	10.7
연령	20대	(98)	29.6	39.8	8.2	15.3	7.1
	30대	(56)	21.4	32.1	12.5	26.8	7.1
	40대	(47)	31.9	14.9	25.5	14.9	12.8
	50대 이상	(49)	38.8	16.3	32.7	10.2	2.0
거주지	강남	(140)	26.4	22.9	24.3	20.7	5.7
	강북	(95)	32.6	40.0	8.4	9.5	9.5
	서울 외	(15)	46.7	13.3	6.7	26.7	6.7

□ 접근 방법

접근 방법의 경우, 잠실동에서 도보 이용의 비율이 가장 높게 나타난 반면(64.0%), 서교·합정동에서는 대중교통(66.0%)과 도보·자가용(각 16.0%)의 순으로 나타났다.

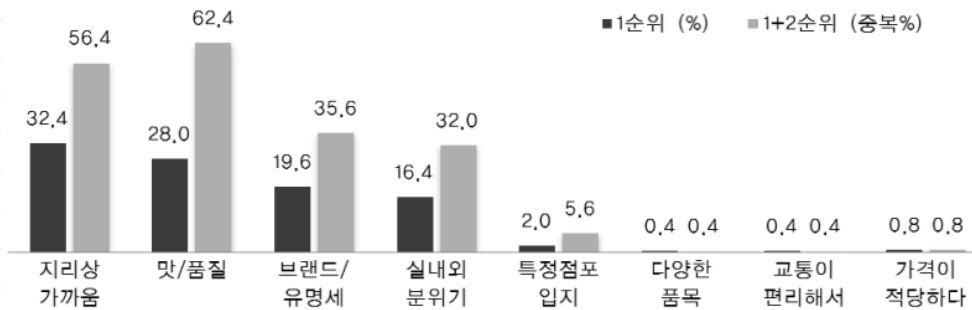
[표 5-26] 상업가로 주 방문 방법

(단위 : %, Base : 전체)

		사례수 (명)	도보	대중교통 (버스/지하철)	자가용 (자동차/오토바이)	자전거
전체		(250)	48.8	37.6	12.8	0.8
조사 지역	서교동	(50)	16.0	66.0	16.0	2.0
	동선동	(50)	56.0	34.0	10.0	0.0
	방배동	(50)	60.0	24.0	16.0	0.0
	논현동	(50)	48.0	36.0	16.0	0.0
	잠실동	(50)	64.0	28.0	6.0	2.0

□ 상업가로를 이용하는데 미치는 영향 요인

지리상 가까움, 맛·품질, 브랜드·유명세, 실내외 분위기, 특정 점포 입지, 다양한 품목, 교통 편리, 가격 중 상업가로를 이용하는데 미친 요인에 대한 응답 역시 지역에 따라 차이를 보였다. 평균적으로는 지리상 가까움(32.4%), 맛·품질(28.0%), 브랜드·유명세(19.6%)의 순으로 나타났는데, 동선동(성신여대)과 잠실동의 시장가로에서는 지리상 가깝기 때문에 이용한다는 비율이 각각 56.0%, 44.0%로 다른 요인에 비해 높은 반면 서교동·합정동의 경우 브랜드·유명세 때문에 방문한다는 응답 비율이 44.0%를 차지했다.



[그림 5-6] 상업가로 이용 영향요인 (단위 : %, Base : 전체, n=250)

[표 5-27] 상업가로 이용 영향요인

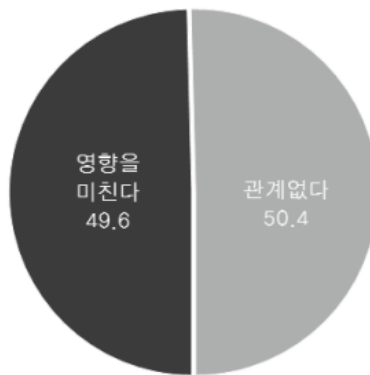
(단위 : %, Base : 전체)

		사례수 (명)	지리상 가까움		맛/품질		브랜드/ 유명세		실내외 분위기		특정점포 입지		다양한 품목		편리한 교통		적당/저렴 한 가격	
			1순위 (%)	1+2 순위 (중복%)	1순위 (%)	1+2 순위 (중복%)	1순위 (%)	1+2 순위 (중복%)	1순위 (%)	1+2 순위 (중복%)	1순위 (%)	1+2 순위 (중복%)	1순위 (%)	1+2 순위 (중복%)	1순위 (%)	1+2 순위 (중복%)	1순위 (%)	1+2 순위 (중복%)
전체		(250)	32.4	56.4	28.0	62.4	19.6	35.6	16.4	32.0	2.0	5.6	0.4	0.4	0.4	0.4	0.8	0.8
조사 지역	서교동	(50)	22.0	38.0	22.0	68.0	44.0	70.0	12.0	22.0	0.0	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	동선동	(50)	56.0	72.0	12.0	28.0	8.0	20.0	16.0	34.0	2.0	8.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
	방배동	(50)	20.0	48.0	46.0	80.0	14.0	26.0	16.0	40.0	4.0	6.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	논현동	(50)	20.0	56.0	38.0	76.0	8.0	10.0	28.0	44.0	4.0	12.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.0	2.0
	잠실동	(50)	44.0	68.0	22.0	60.0	24.0	52.0	10.0	20.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

② 전면외부공간에 대한 인식 및 만족도

□ 상점 선택시 전면외부영업공간 활용 여부의 영향

상점 선택시 전면외부영업공간 활용 여부가 영향을 미치는가에 대한 질문에는 평균적으로 볼 때는 영향을 미친다는 의견(49.6%)과 관계없다는 응답(50.4%)이 비슷한 비율을 보였으나, 서교·합정동과 동선동(성신여대)에서는 응답자의 68.0%, 72.0%가 영향을 미친다고 응답하였다. 연령별로 봤을 때, 20대에서 영향을 미친다고 응답한 비율이 가장 높게(62.2%) 나타나서 젊은 세대일수록 옥외영업공간에 대한 선호가 높은 것으로 나타났다.



[그림 5-7] 유사업종 상점 선택 시 전면외부공간 활용여부의 영향 (단위 : %, Base : 전체, n=250)

[표 5-28] 유사업종 상점 선택 시 전면외부공간 활용여부의 영향 (단위 : %, Base : 전체)

		사례수 (명)	영향을 미친다	관계없다
전체		(250)	49.6	50.4
조사 지역	서교동	(50)	68.0	32.0
	동선동	(50)	72.0	28.0
	방배동	(50)	46.0	54.0
	논현동	(50)	40.0	60.0
	잠실동	(50)	22.0	78.0
성별	남성	(100)	41.0	59.0
	여성	(150)	55.3	44.7
연령	20대	(98)	62.2	37.8
	30대	(56)	46.4	53.6
	40대	(47)	44.7	55.3
	50대 이상	(49)	32.7	67.3
거주지	강남	(140)	35.7	64.3
	강북	(95)	64.2	35.8
	서울 외	(15)	86.7	13.3

□ 전면공간이 가로환경 및 보행환경에 미치는 영향

전면외부영업공간이 가로환경에 미치는 영향에 대해서는 가로활력을 향상시킨다고 응답한 비율이 50.0%로 관계없다(34.4%)고 응답하거나 저하된다는 의견(15.6%)에 비해 가장 높게 나타났다. 이는 상업가로 이용자들이 대체로 전면외부영업공간을 가로활력 향상 요인으로 인식하고 있음을 보여준다. 보행환경에 미치는 영향에 대해서는 절반 정도(47.2%)가 관계없다고 응답하였으며, 저하시킨다는 의견(31.6%)이 향상시킨다는 응답(21.2%)보다 다소 높았다.



[그림 5-8] 전면외부공간이 가로환경에 미치는 영향 (단위 : %, Base : 전체, n=250)

[표 5-29] 전면외부공간이 가로환경에 미치는 영향

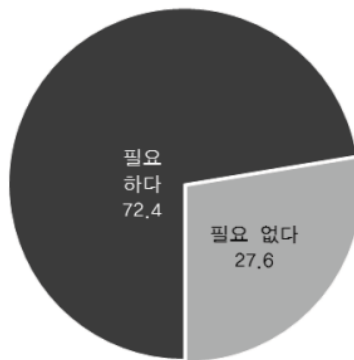
(단위 : %, Base : 전체)

		사례수 (명)	항상				저하				관계없음			
			가로 활력	청결 유지	가로 미관	보행 방해	가로 활력	청결 유지	가로 미관	보행 방해	가로 활력	청결 유지	가로 미관	보행 방해
전체		(250)	50.0	36.0	35.2	21.2	15.6	15.6	13.6	31.6	34.4	48.4	51.2	47.2
조사 지역	서교동	(50)	90.0	54.0	42.0	2.0	2.0	4.0	6.0	74.0	8.0	42.0	52.0	24.0
	동선동	(50)	56.0	30.0	46.0	16.0	14.0	30.0	16.0	24.0	30.0	40.0	38.0	60.0
	방배동	(50)	40.0	32.0	36.0	34.0	26.0	22.0	20.0	26.0	34.0	46.0	44.0	40.0
	논현동	(50)	48.0	44.0	24.0	24.0	14.0	12.0	20.0	20.0	38.0	44.0	56.0	56.0
	잠실동	(50)	16.0	20.0	28.0	30.0	22.0	10.0	6.0	14.0	62.0	70.0	66.0	56.0
성별	남성	(100)	53.0	32.0	32.0	15.0	14.0	18.0	18.0	36.0	33.0	50.0	50.0	49.0
	여성	(150)	48.0	38.7	37.3	25.3	16.7	14.0	10.7	28.7	35.3	47.3	52.0	46.0
연령	20대	(98)	48.0	36.7	42.9	27.6	18.4	16.3	8.2	25.5	33.7	46.9	49.0	46.9
	30대	(56)	60.7	42.9	41.1	17.9	12.5	12.5	14.3	37.5	26.8	44.6	44.6	44.6
	40대	(47)	55.3	36.2	29.8	21.3	8.5	14.9	14.9	36.2	36.2	48.9	55.3	42.6
	50대 이상	(49)	36.7	26.5	18.4	12.2	20.4	18.4	22.4	32.7	42.9	55.1	59.2	32.7
거주 지	강남	(140)	37.9	31.4	32.9	27.1	22.1	14.3	14.3	23.6	40.0	54.3	52.9	49.3
	강북	(95)	65.3	41.1	38.9	13.7	6.3	18.9	12.6	37.9	28.4	40.0	48.4	48.4
	서울 외	(15)	66.7	46.7	33.3	13.3	13.3	6.7	13.3	66.7	20.0	46.7	53.3	20.0

③ 전면외부공간을 활용한 영업행업의 필요성과 개선점

□ 전면공간을 활용한 상점 운영 필요성

상업가로 이용자들 중 전면공간을 활용한 상점 운영이 필요하다고 응답한 비율은 72.4%에 이르러서 필요 없다고 응답한 비율(27.6%)에 비해 현격하게 높게 나타났다. 특히 음식점과 카페가 다수 분포하는 서교·합정동에서는 응답자의 92.0%가 긍정적으로 답변하였으며, 동선동(성신여대) 82.0%, 방배동 70.0%가 그 뒤를 이었다.



[그림 5-9] 전면공간을 활용한 상점 운영 필요성
(단위 : %, Base : 전체, n=250)

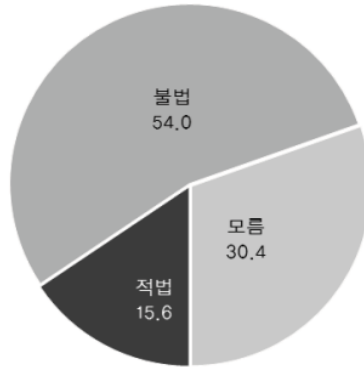
[표 5-30] 전면외부공간을 활용한 상점운영의 필요성

(단위 : %, Base : 전체)

		사례수 (명)	필요하다	필요 없다
전체		(250)	72.4	27.6
조사 지역	서교동	(50)	92.0	8.0
	동선동	(50)	82.0	18.0
	방배동	(50)	70.0	30.0
	논현동	(50)	64.0	36.0
	잠실동	(50)	54.0	46.0
성별	남성	(100)	73.0	27.0
	여성	(150)	72.0	28.0
연령	20대	(98)	76.5	23.5
	30대	(56)	75.0	25.0
	40대	(47)	63.8	36.2
	50대 이상	(49)	69.4	30.6

□ 전면공간을 활용한 영업행위 적법성

전면공간 활용에 대한 높은 선호도에도 불구하고 영업행위의 적법성에 대해서는 54.0%의 응답자가 불법이라고 인식하고 있는 것으로 나타났다. 지역에 따라 비율에 차이는 있지만, 모든 지역에서 불법이라고 인식하고 있다는 응답이 적법하다고 인식하는 경우에 비해 높은 비율을 보였다.



[그림 5-10] 전면외부공간을 활용한 상점운영의 적법성
(단위 : %, Base : 전체, n=250)

[표 5-31] 전면외부공간을 활용한 상점운영의 적법성 (단위 : %, Base : 전체)

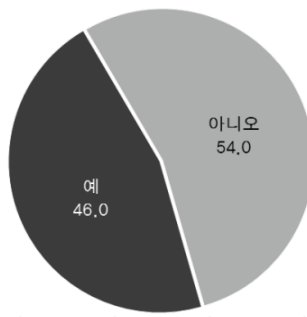
		사례수 (명)	적법	불법	모름
전체		(250)	15.6	54.0	30.4
조사 지역	서교동	(50)	0.0	92.0	8.0
	동선동	(50)	28.0	36.0	36.0
	방배동	(50)	14.0	46.0	40.0
	논현동	(50)	22.0	44.0	34.0
	잠실동	(50)	14.0	52.0	34.0
성별	남성	(100)	18.0	56.0	26.0
	여성	(150)	14.0	52.7	33.3
연령	20대	(98)	18.4	46.9	34.7
	30대	(56)	14.3	58.9	26.8
	40대	(47)	19.1	48.9	31.9
	50대 이상	(49)	8.2	67.3	24.5
거주지	강남	(140)	15.7	52.9	31.4
	강북	(95)	16.8	53.7	29.5
	서울 외	(15)	6.7	66.7	26.7

3) 상업가로변 점포주 설문 결과

① 전면외부공간 사용 현황

□ 전면공간 영업용도 이용 여부

대지내공지, 대지 전면 보도와 도로 등 전면공간을 영업 용도로 이용하고 있다고 응답한 점포는 31.0%로 나타났다. 응답 비율은 지역에 따라 큰 차이를 보였는데, 단독주택이 음식점 및 카페로 변화하고 있는 서교·합정동과 잠실동 시장가로의 경우 응답자의 50.0%가 영업용도로 이용하고 있다고 응답했다.



[그림 5-11] 전면외부공간 영업용도 이용 여부
(단위 : %, Base : 전체, n=100)

[표 5-32] 전면외부공간 영업용도 이용 여부

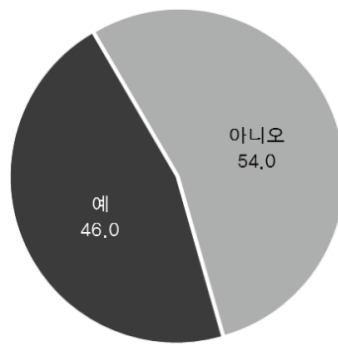
(단위 : %, Base : 전체)

		사례수 (명)	예	아니오
전체		(100)	31.0	69.0
조사 지역	서교동	(20)	50.0	50.0
	동선동	(20)	10.0	90.0
	방배동	(20)	20.0	80.0
	논현동	(20)	25.0	75.0
	잠실동	(20)	50.0	50.0
업종	여가판매시설	(31)	45.2	54.8
	생활판매시설	(8)	50.0	50.0
	음식점	(29)	20.7	79.3
	식음료점	(9)	22.2	77.8
	음주점	(8)	25.0	75.0
	기타	(15)	20.0	80.0
점포 운영 기간	1년 이하	(19)	31.6	68.4
	1년~ 5년이하	(43)	30.2	69.8
	5년~10년이하	(19)	47.4	52.6
	10년 이상	(19)	15.8	84.2

② 전면외부공간 활용 의사, 제도개선 및 운용 관련

□ 전면외부공간 활용 의사

전면외부공간을 활용하여 영업할 의사가 있는가에 대한 질문에는 응답 점포의 46.0%가 긍정적으로 답변하였다. 응답 비율은 지역에 따라 큰 차이를 보였는데, 전면공간 이용이 활성화되어 있는 서교·합정동과 잠실동에서 다른 지역에 비해 상대적으로 높은 비율을 보였다. 특히 서교·합정동 응답자의 80.0%가 전면공간을 영업 공간으로 활용할 의사가 있다고 응답했다.



[그림 5-12] 전면외부공간 활용 의사
(단위 : %, Base : 전체, n=100)

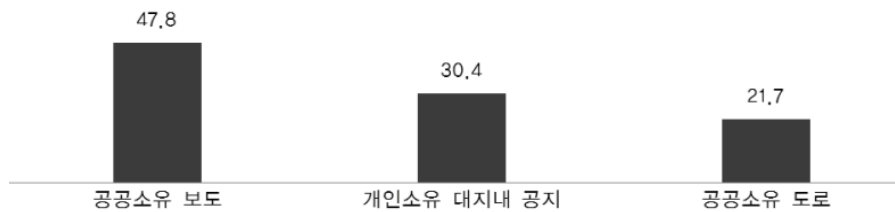
[표 5-33] 전면외부공간 활용 의사

(단위 : %, Base : 전체)

		사례수 (명)	예	아니오
전체		(100)	46.0	54.0
조사지 역	서교동	(20)	80.0	20.0
	동선동	(20)	30.0	70.0
	방배동	(20)	35.0	65.0
	논현동	(20)	30.0	70.0
	잠실동	(20)	55.0	45.0
업종	여가판매시설	(31)	54.8	45.2
	생활판매시설	(8)	62.5	37.5
	음식점	(29)	44.8	55.2
	식음료점	(9)	55.6	44.4
	음주점	(8)	25.0	75.0
	기타	(15)	26.7	73.3
점포 운영기 간	1년 이하	(19)	47.4	52.6
	1년~ 5년이하	(43)	46.5	53.5
	5년~10년이하	(19)	57.9	42.1
	10년 이상	(19)	31.6	68.4

□ 전면공간 중 영업에 활용하고 싶은 공간

공공소유 보도, 개인소유 대지내 공지, 공공소유 도로 중 영업에 활용하고 싶다고 응답한 비율이 가장 높게 나타난 공간은 공공소유 보도(47.8%)였으며, 개인소유 대지내공지라고 응답한 비율은 30.4%, 공공소유 도로를 영업공간으로 활용하고 싶다는 의견도 21.7%에 달했다. 응답 분포는 지역에 따라 차이를 보였는데, 가로정비사업이 이루어져서 보도의 상태가 양호한 동선동(성신여대)의 경우 보도를 활용하고자 하는 비율이 높게 나타났다(83.3%), 업무지역 이면에 형성된 상업지역인 논현동에서는 개인소유 대지내 공지를 활용하고자 하는 비율이 가장 높게(83.3%) 나타났다.



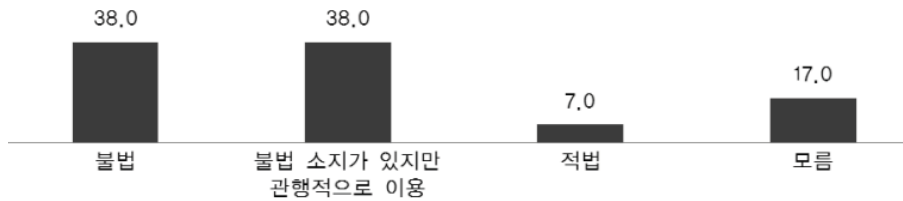
[그림 5-13] 전면외부공간 중 영업에 활용하고 싶은 공간
(단위 : %, Base : 전면외부공간 영업용도 의향 점포,n=46)

[표 5-34] 전면외부공간 중 영업에 활용하고 싶은 공간 (단위: % Base : 전면외부공간 영업용도 의향 점포)

		사례수 (명)	공공소유 보도	개인소유 대지내 공지	공공소유 도로
전체		(46)	47.8	30.4	21.7
조사 지역	서교동	(16)	56.3	12.5	31.3
	동선동	(6)	83.3	16.7	0.0
	방배동	(7)	14.3	57.1	28.6
	논현동	(6)	16.7	83.3	0.0
	잠실동	(11)	54.5	18.2	27.3
업종	여가판매시설	(17)	58.8	17.6	23.5
	생활판매시설	(5)	40.0	40.0	20.0
	음식점	(13)	46.2	38.5	15.4
	식음료점	(5)	40.0	40.0	20.0
	음주점	(2)	0.0	100.0	0.0
	기타	(4)	50.0	0.0	50.0
점포 운영 기간	1년 이하	(9)	44.4	22.2	33.3
	1년~ 5년이하	(20)	50.0	40.0	10.0
	5년~10년이하	(11)	36.4	18.2	45.5
	10년 이상	(6)	66.7	33.3	0.0

□ 전면공간을 활용한 영업 행위의 불법·적법 여부에 대한 인식

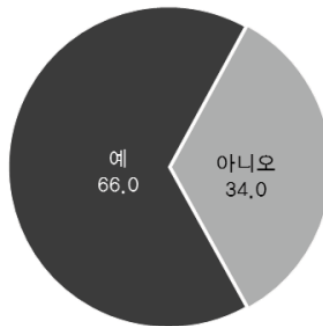
일부 점포에서 전면공간을 영업공간으로 활용하고 있고 활용하지 않는 경우에도 활용 의사를 갖고 있는 경우가 다수 존재하지만, 전면공간에서의 영업 행위가 적법하다고 응답한 비율은 7.0%에 그쳤으며 대부분 불법으로 인식하거나(38.0%) 불법 소지가 있다고 (38.0%) 인식하고 있는 것으로 나타났다.



[그림 5-14] 전면외부공간을 활용한 영업 행위에 대한 적법여부 (단위 %, Base : 전체, n=100)

□ 전면공간을 활용한 영업 행위 관련 제도 개선 필요성

전체 응답자의 66%는 전면공간을 활용한 영업 행위에 대해서 제도 개선이 필요하다고 응답하였다. 특히 최근 상업화가 빠르게 진행되고 있는 서교·합정동의 경우 90%의 응답자가 제도 개선 필요성이 있다고 응답하였다. 이 외에도 동선동(성신여대)에서는 75%, 잠실동(새마을시장)은 65%의 응답자가 제도 개선이 필요하다고 응답하였다.

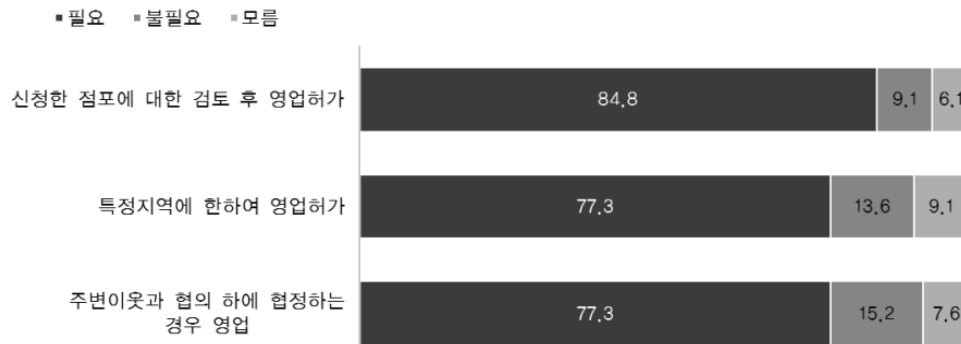


[그림 5-15] 전면외부공간을 활용한 영업 행위 제도 개선 필요성 (단위 : %, Base : 전체, n=100)

□ 전면공간 활용 제도 개선 방법

제도 개선이 필요하다고 응답한 점포주들을 대상으로 제도 개선 방법에 대해 설문한 결과, 특정지역에 한하여 영업허가(77.3%), 신청한 점포에 대한 검토 후 영업 허가

(84.8%), 주변 이웃(건물주, 입주자, 인접점포주)과 협정 하에 영업허가(77.3%)의 방법에 대해 모두 높은 비율로 그 필요성을 인정하고 있는 것으로 나타났다.



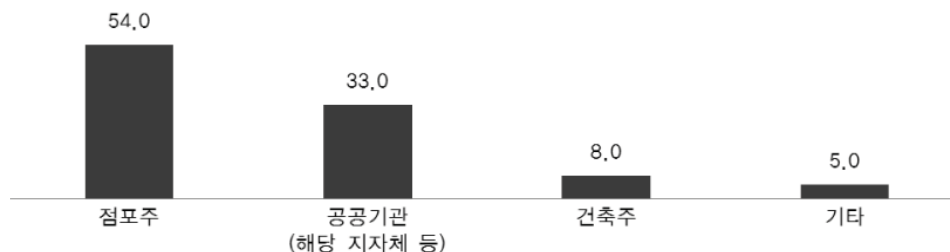
[그림 5-16] 전면외부공간을 활용한 제도개선 방법
(단위 : %, Base : 전면외부공간을 활용한 영업 행위 제도 개선 필요, n=66)

□ 전면공간 활용을 위해 주변 이웃과 협정 체결 및 준수 의사

제도 개선 필요성에 대해 긍정적으로 생각하고 있는 만큼 전면공간 영업 행위와 관련해 주변 이웃과 협정을 체결하고 이를 준수할 의사가 있느냐는 질문에 전체 응답자의 78.8%가 긍정적으로 응답하였으며, 특히 잠실동 시장가로 점포주들의 경우 응답자 전원이 준수 의사가 있다고 응답하였다.

□ 전면공간 유지관리 책임 주체

전면공간 유지관리 책임 주체는 누구라고 생각하는가에 대한 질문에 전체 응답자 100명 중 54.0%가 점포주라고 응답하였다. 이 외에 해당 지자체 등 공공기관이라고 응답한 비율이 33.0%로 뒤를 이었으며, 건축주라고 응답한 비율이 8.0%, 대행업체를 활용하는 것이 필요하다는 응답이 4.0%로 나타났다.



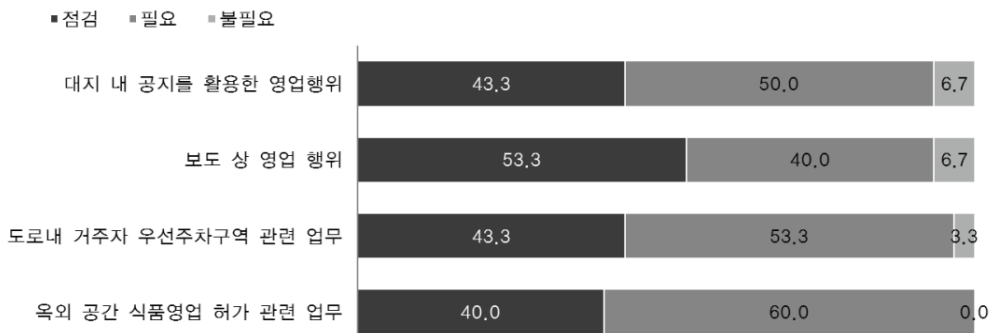
[그림 5-17] 전면공간 유지관리 책임 주체 (단위 : %, Base : 전체, n=100)

4) 담당 공무원 설문 결과

① 전면 외부공간 영업행위 점검 관련

□ 전면 외부공간에 대한 관리 점검 여부

전면외부공간에 대한 관리점검 여부는 ‘보도 상 영업행위’가 53.3%로 가장 높고, 그 다음으로 ‘대지 내 공지를 활용한 영업행위’와 ‘도로내 거주자 우선 주차구역’ (각 43.3%), ‘옥외공간 식품영업허가’ (40.0%) 순으로 나타났다. 전면외부공간에 대한 점검을 하고 있지 않지만 관리가 ‘필요하다’는 응답은 ‘옥외공간 식품영업허가’가 60.0%로 가장 높고, 그 다음으로 ‘도로내 거주자 우선 주차구역’(53.3%), ‘대지 내 공지를 활용한 영업행위’(50.0), ‘보도 상 영업행위’(40.0%) 순으로 나타났다.



[그림 5-18] 전면외부공간에 대한 관리 점검 및 필요 여부 (단위 : %, Base : 전체, n=30)

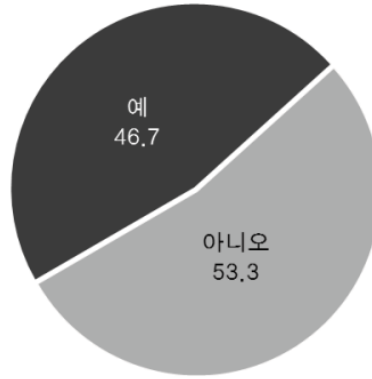
[표 5-35] 전면외부공간에 대한 관리 점검 및 필요 여부

(단위 : 중복%, Base : 전체)

		사례수 (명)	대지 내 공지를 활용한 영업 행위 관련 업무			보도 상 영업행위 관련 업무			도로 내 거주자 우선주차구역 관련 업무			옥외 공간 식품영업 허가 관련 업무		
			점검	필요	불필요	점검	필요	불필요	점검	필요	불필요	점검	필요	불필요
업무 담당 기간	전체	(30)	43.3	50.0	6.7	53.3	40.0	6.7	43.3	53.3	3.3	40.0	60.0	0.0
	1년 이하	(5)	40.0	60.0	5.6	20.0	60.0	5.6	20.0	60.0	0.0	40.0	60.0	0.0
	1~3년 이하	(14)	28.6	64.3	0.0	50.0	50.0	0.0	21.4	78.6	0.0	35.7	64.3	0.0
	4~7년 이하	(3)	33.3	66.7	0.0	66.7	0.0	0.0	66.7	33.3	0.0	0.0	100.0	0.0
	7~10년 이하	(1)	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0	25.0	0.0	100.0	25.0	0.0	100.0	0.0
	10년 이상	(7)	71.4	14.3	8.7	85.7	14.3	4.3	100.0	0.0	0.0	71.4	28.6	0.0
기관	구청	(21)	52.4	38.1	0.0	57.1	38.1	20.0	47.6	47.6	20.0	52.4	47.6	0.0
	서울시청	(5)	20.0	80.0	7.1	60.0	40.0	0.0	40.0	60.0	0.0	0.0	100.0	0.0
	중앙부처	(4)	25.0	75.0	0.0	25.0	50.0	33.3	25.0	75.0	0.0	25.0	75.0	0.0
담당 업무	가로정비	(6)	66.7	33.3	0.0	83.3	16.7	0.0	66.7	33.3	0.0	66.7	33.3	0.0
	거리가게, 노점	(1)	0.0	100.0	14.3	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	100.0	0.0
	대지내 공지사용허가/ 건축물 용도변경	(8)	50.0	37.5	9.5	37.5	50.0	4.8	50.0	50.0	4.8	12.5	87.5	0.0
	도로점용허가	(3)	0.0	66.7	0.0	33.3	66.7	0.0	0.0	100.0	0.0	33.3	66.7	0.0
	도시계획분야	(2)	0.0	100.0	0.0	0.0	100.0	25.0	0.0	100.0	0.0	0.0	100.0	0.0
	보행안전	(6)	50.0	50.0	0.0	66.7	33.3	0.0	66.7	33.3	0.0	66.7	33.3	0.0
	식품위생관련 저촉시장	(3)	66.7	33.3	0.0	33.3	33.3	0.0	0.0	66.7	0.0	66.7	33.3	0.0
	(1)	0.0	100.0	12.5	100.0	0.0	12.5	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	

□ 전면 외부공간을 활용한 영업 행위에 대한 민원, 갈등 경험

전면외부공간을 활용한 영업 행위에 대한 민원, 갈등 경험이 ‘있다’ 응답자는 46.7%로 나타났으며, 경험이 있는 경우 빈도는 평균 37.4회로 나타났다.



평균: 37.4회

[그림 5-19] 전면외부공간을 활용한 영업 행위에 대한
민원, 갈등 경험 (단위 : %, Base : 전체, n=30)

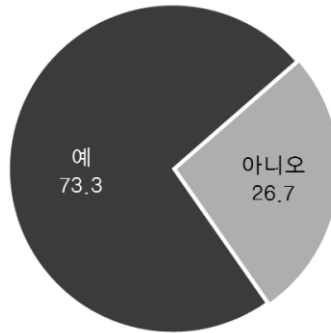
[표 5-36] 전면외부공간을 활용한 영업 행위에 대한 민원, 갈등 경험 (단위 : %, Base : 전체)

		사례수 (명)	예	아니오
전체		(30)	46.7	53.3
직렬	행정직	(12)	41.7	58.3
	건축·토목계열기술직	(18)	50.0	50.0
근무기간	1~3년 이하	(2)	0.0	100.0
	4~7년 이하	(1)	100.0	0.0
	7~10년 이하	(4)	75.0	25.0
	10년 이상	(23)	43.5	56.5
업무담당 기간	1년 이하	(5)	40.0	60.0
	1~3년 이하	(14)	35.7	64.3
	4~7년 이하	(3)	66.7	33.3
	7~10년 이하	(1)	100.0	0.0
기관	10년 이상	(7)	57.1	42.9
	구청	(21)	47.6	52.4
	서울시청	(5)	40.0	60.0
	중앙부처	(4)	50.0	50.0
담당업무	가로정비	(6)	66.7	33.3
	거리가게, 노점	(1)	0.0	100.0
	대지내 공지사용허가/ 건축물 용도변경	(8)	75.0	25.0
	도로점용허가	(3)	33.3	66.7
	도시계획분야	(2)	0.0	100.0
	보행안전	(6)	16.7	83.3
	식품위생관련	(3)	66.7	33.3
	전통시장	(1)	0.0	100.0

② 전면 외부공간 이용 관련 제도 개선 필요성

□ 전면 외부공간을 이용한 영업행위 관련 제도 개선 필요성

전면외부공간을 활용한 영업 행위에 대한 제도 개선이 필요하다는 응답은 73.3%로 제도 개선이 필요하지 않다는 의견 26.7%에 비해 현격하게 높게 나타났다.



[그림 5-20] 전면외부공간을 활용한 영업 행위에 대한 제도 개선 필요성 (단위 : %, Base : 전체, n=30)

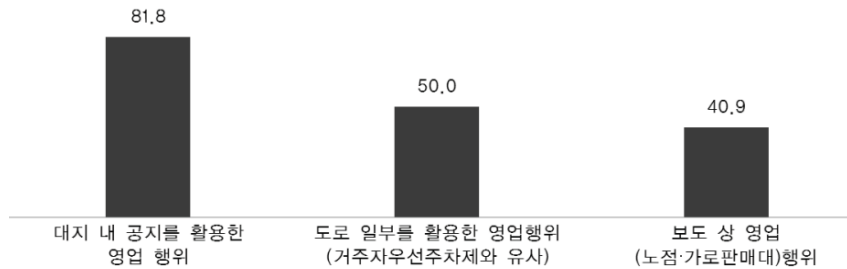
[표 5-37] 전면외부공간을 활용한 영업 행위에 제도 개선 필요성

(단위 : %, Base : 전체)

		사례수 (명)	예	아니오
전체		(30)	73.3	26.7
직렬	행정직	(12)	66.7	33.3
	건축·토목계열기술직	(18)	77.8	22.2
근무기간	1~3년 이하	(2)	100.0	0.0
	4~7년 이하	(1)	100.0	0.0
	7~10년 이하	(4)	75.0	25.0
	10년 이상	(23)	69.6	30.4
업무담당 기간	1년 이하	(5)	80.0	20.0
	1~3년 이하	(14)	78.6	21.4
	4~7년 이하	(3)	100.0	0.0
	7~10년 이하	(1)	0.0	100.0
기관	10년 이상	(7)	57.1	42.9
	구청	(21)	61.9	38.1
	서울시청	(5)	100.0	0.0
	중앙부처	(4)	100.0	0.0
담당업무	가로정비	(6)	83.3	16.7
	거리가게, 노점	(1)	100.0	0.0
	대지내 공지사용허가/ 건축물 용도변경	(8)	50.0	50.0
	도로점용허가	(3)	33.3	66.7
	도시계획분야	(2)	100.0	0.0
	보행안전	(6)	100.0	0.0
	식품위생관련	(3)	66.7	33.3
	전통시장	(1)	100.0	0.0

□ 전면 외부공간을 활용한 영업행위에 필요한 제도

전면외부공간을 활용한 영업행위에 필요한 제도가 무엇인가라는 질문에는 ‘대지 내 공지를 활용한 영업행위’라고 응답한 비율이 81.8%로 가장 높고, 그 다음으로 ‘도로 일부를 활용한 영업행위’(50.0%), ‘보도 상 영업행위’(40.0%) 순으로 나타났다.



[그림 5-21] 전면외부공간을 활용한 영업행위에 필요한 제도

(단위 : 중복%, Base : 제도개선 필요, n=22)

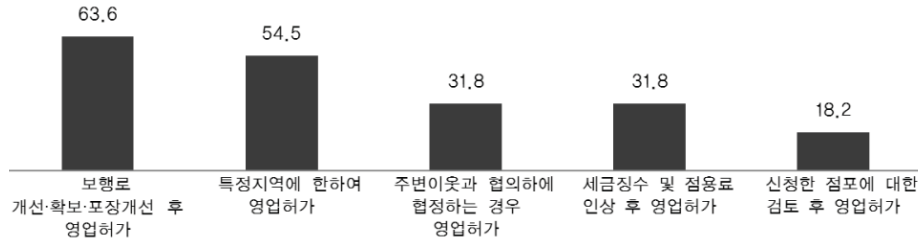
[표 5-38] 전면외부공간을 활용한 영업행위에 필요한 제도

(단위 : %, Base : 제도개선 필요)

		사례수 (명)	대지 내 공지를 활용한 영업 행위	도로 일부를 활용한 영업행위(거주자우선 주차제와 유사)	보도 상 영업 (노점·가로판매대)행위
전체		(22)	81.8	50.0	40.9
직렬	행정직	(8)	87.5	37.5	25.0
	건축·토목계열기술직	(14)	78.6	57.1	50.0
근무 기간	1~3년 이하	(2)	100.0	50.0	50.0
	7~10년 이하	(1)	100.0	100.0	100.0
	10년 이상	(3)	100.0	66.7	33.3
업무 담당 기간	1년 이하	(16)	75.0	43.8	37.5
	1~3년 이하	(4)	100.0	50.0	50.0
	4~7년 이하	(11)	90.9	45.5	45.5
	7~10년 이하	(3)	66.7	33.3	0.0
기관	10년 이상	(4)	50.0	75.0	50.0
	구청	(13)	84.6	53.8	38.5
	서울시청	(5)	80.0	40.0	40.0
	중앙부처	(4)	75.0	50.0	50.0
담당 업무	가로정비	(5)	100.0	40.0	60.0
	거리가게, 노점	(1)	100.0	100.0	100.0
	대지내 공지사용허가/ 건축물 용도변경	(4)	50.0	75.0	50.0
	도로점용허가	(1)	100.0	100.0	100.0
	도시계획분야	(2)	100.0	50.0	50.0
	보행안전	(6)	66.7	50.0	16.7
	식품위생관련	(2)	100.0	0.0	0.0
	전통시장	(1)	100.0	0.0	0.0

□ 전면 외부공간을 활용한 영업행위 제도 개선 방법

전면외부공간을 활용한 영업행위 제도 개선 방법으로는 ‘보행로 개선 후 영업 허가’가 63.6%로 가장 높고, 그 다음으로 ‘특정 지역에 한하여 영업허가’(54.5%), ‘주변 이웃과 협의/협정 경우 영업허가’와 ‘세금징수 및 점용료 인상’(각 31.8%), ‘신청한 점포에 대한 검토 후 영업허가’(18.2%) 순으로 나타났다.



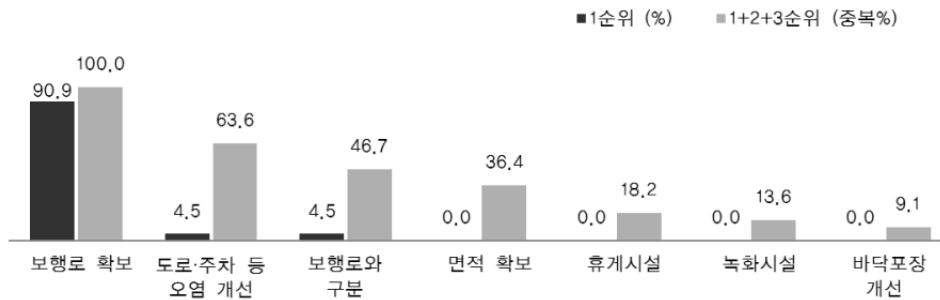
[그림 5-22] 전면외부공간을 활용한 영업행위 제도 개선 방법
(단위 : 중복%, Base : 제도개선 필요, n=22)

[표 5-39] 전면외부공간을 활용한 영업행위 제도 개선 방법 (단위 : 중복%, Base : 제도개선 필요)

		사례 수 (명)	보행로 개선·확보·포 장개선 후 영업허가	특정지역에 한하여 영업허가	주변이웃과 협의하에 협정하는 경우 영업허가	세금징수 및 점용료 인상 후 영업허가	신청한 점포에 대한 검토 후 영업허가
전체		(22)	63.6	54.5	31.8	31.8	18.2
직렬	행정직	(8)	62.5	37.5	37.5	25.0	12.5
	건축·토목계열기술직	(14)	64.3	64.3	28.6	35.7	21.4
근무 기간	1~3년 이하	(2)	100.0	50.0	50.0	50.0	50.0
	7~10년 이하	(1)	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0
	10년 이상	(3)	33.3	0.0	33.3	33.3	33.3
업무 담당 기간	1년 이하	(16)	62.5	62.5	31.3	31.3	12.5
	1~3년 이하	(4)	50.0	25.0	25.0	25.0	25.0
	4~7년 이하	(11)	63.6	63.6	36.4	36.4	27.3
	7~10년 이하	(3)	100.0	66.7	33.3	0.0	0.0
	10년 이상	(4)	50.0	50.0	25.0	50.0	0.0
기관	구청	(13)	61.5	30.8	30.8	38.5	23.1
	서울시청	(5)	80.0	80.0	40.0	40.0	20.0
	중앙부처	(4)	50.0	100.0	25.0	0.0	0.0
담당 업무	가로정비	(5)	20.0	80.0	20.0	20.0	20.0
	거리가게,노점	(1)	100.0	100.0	100.0	100.0	0.0
	대지내 공지사용허가/ 건축물 용도변경	(4)	75.0	100.0	25.0	0.0	0.0
	도로점용허가	(1)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	도시계획분야	(2)	100.0	50.0	50.0	50.0	50.0
	보행안전	(6)	83.3	16.7	16.7	50.0	16.7
	식품위생관련	(2)	0.0	50.0	100.0	50.0	50.0
	전통시장	(1)	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0

□ 전면 외부공간을 활용한 상업가로에서 개선해야 할 점

전면외부공간 활용한 상업가로에서 개선해야할 점으로 1순위 기준 ‘보행로 확보’가 90.9%로 가장 높고, 그 다음으로 ‘도로·주차 등 오염 개선’과 ‘보행로와 구분’이 각 4.5%로 나타났다. 중복응답 기준으로는 ‘보행로 확보’가 100.0%(중복%)로 나타났으며, 그 다음으로 ‘보행로와 구분’(63.6%), ‘도로·주차 등 오염 개선’(46.7%), ‘면적 확보’(36.4%) 등의 순으로 나타났다.



[그림 5-23] 전면외부공간 활용한 상업가로에서 개선해야할 점

(단위 : %, Base : 제도개선 필요, n=22)

[표 5-40] 전면외부공간 활용한 상업가로에서 개선해야할 점

(단위 : 중복%, Base :제도개선 필요)

		사례수 (명)	보행로 확보	도로·주차 등 오염 개선	보행로와 구분	면적 확보	휴게시설	녹화시설	바닥포장 개선
			1순위 (%)	1+2+3순위 (중복%)	1순위 (%)	1+2+3순위 (중복%)	1순위 (%)	1+2+3순위 (중복%)	1순위 (%)
직렬	전체	(22)	90.9	100.0	4.5	4.5	63.6	59.1	0.0
	행정직	(8)	87.5	100.0	12.5	0.0	50.0	50.0	0.0
	건축·토목계열기술직	(14)	92.9	100.0	0.0	7.1	71.4	64.3	0.0
근무 기간	1~3년 이하	(2)	100.0	100.0	0.0	0.0	100.0	100.0	0.0
	7~10년 이하	(1)	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0
	10년 이상	(3)	100.0	100.0	0.0	0.0	66.7	66.7	0.0
업무 담당 기간	1년 이하	(16)	87.5	100.0	6.3	6.3	62.5	50.0	0.0
	1~3년 이하	(4)	100.0	100.0	0.0	0.0	75.0	50.0	0.0
	4~7년 이하	(11)	90.9	100.0	9.1	0.0	45.5	63.6	0.0
	7~10년 이하	(3)	66.7	100.0	0.0	33.3	100.0	100.0	0.0
	10년 이상	(4)	100.0	100.0	0.0	0.0	75.0	25.0	0.0
기관	구청	(13)	92.3	100.0	7.7	0.0	61.5	69.2	0.0
	서울시청	(5)	100.0	100.0	0.0	0.0	60.0	60.0	0.0
	중앙부처	(4)	75.0	100.0	0.0	25.0	75.0	25.0	0.0
담당 업무	가로정비	(5)	80.0	100.0	20.0	0.0	80.0	60.0	0.0
	거리가게, 노점	(1)	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	대자내 공사사용허가	(4)	75.0	100.0	0.0	25.0	50.0	75.0	0.0
	건축물 용도변경	(1)	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0
	도로점용허가	(2)	100.0	100.0	0.0	0.0	50.0	100.0	0.0
	도시계획분야	(6)	100.0	100.0	0.0	0.0	66.7	50.0	0.0
	보행안전	(2)	100.0	100.0	0.0	0.0	100.0	0.0	0.0
	식품위생관련	(1)	100.0	100.0	0.0	0.0	100.0	100.0	0.0
	전통시장	(1)	100.0	100.0	0.0	0.0	100.0	100.0	0.0

5. 소결

□ 상업가로변 건축물에서의 공간 이용 현황과 현행 제도와의 상충

실태조사 대상지역 대표 상업가로변 건축물 대장 분석 결과 전체 건축물의 34.4%가 위반 건축물로 단속된 전례가 있으며 일부 가로에서는 위반건축물 비율이 50%를 상회하는 것으로 나타났다. 위반 사항은 무단 증축과 용도 변경, 주차장 무단 용도 변경, 옥외계단 설치가 대부분을 차지했는데, 이 중 상업시설의 영업공간 확보와 관련된 건수가 전체 위반 건수의 70% 이상을 차지한다. 특히 동일 건축물에서 위반 행위와 단속이 반복되는 경우가 많은데, 이는 상업가로변 건축물에서의 공간 이용 수요와 현행 제도가 상충하는 현실을 보여준다.

□ 상업가로변 건축물 전면 영업 행위 허용을 지역을 활성화시키는 규제 개선 대상으로 인식

상업건축물 저층부 및 전면공간 이용과 관련한 언론보도에 따르면 옥외영업 허용 여부는 지역 활성화를 위한 규제 완화 대상으로 다루어지고 있음을 알 수 있다. 특히 음식점과 카페가 밀집해서 입지하는 가로의 경우 옥외영업 허용에 대한 수요가 높게 나타나며 해당 지자체는 이를 허용하려는 움직임을 보이며, 최근에는 정부의 규제 완화 움직임과 함께 옥외영업 허용 여부 역시 논의의 대상이 되고 있다.

□ 통행 불편, 보행안전 저해, 소음 유발 등 인근 상인과 주민의 불편에 대한 우려 공존

그러나 전면공간에서의 옥외영업 허용에 대한 긍정적인 입장 뒤에는 이에 수반되는 문제에 대한 우려가 존재한다. 상업가로에서 주차공간 부족, 보행자 및 차량 통행 불편 등의 문제가 발생할 수 있으며, 특히 주거지역이나 업무지역 등 다른 용도와 혼재된 지역에서는 소음과 냄새를 유발시켜 인근 주민이나 상인의 일상생활에 피해를 끼칠 수 있다는 점을 유의할 필요가 있다.

□ 상업가로 점포주와 이용자는 관련 제도 개선에 대한 필요성 공유

상업가로 점포주·이용자·공무원에 대한 설문조사 결과는 모든 주체가 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 이용과 관련한 제도 개선 필요성을 크게 인식하고 있음을 보여준다. 점포주는 영업공간으로의 활용 측면에서, 이용자는 보다 쾌적하고 편안한 환경에서 식음·매매 행위를 즐기기 위해, 공무원은 현행 제도 운영상의 어려움을 주요 이유로 제도

개선이 필요하다고 응답하였다.

□ 상업가로 여건에 따라 기존 법령과의 상충 현황 및 제도 개선 수요에 차이

관련 제도 개선 필요성에 대해서는 대체로 공감하지만, 상업화 요인이 상이한 지역들의 상업가로별 설문조사 결과에 따르면 전면외부영업공간에 대한 선호, 불편 사항, 제도 개선 수요의 정도는 가로에 따라 큰 차이를 보였다. 상업가로변 저층부 및 전면공간 이용 실태와 기존 제도와의 상충 현황, 관련 주체들의 설문조사 결과를 종합해 볼 때, 제도 마련 과정에서 지역 특성에 대한 고려와 주민 의견 수렴이 필수적으로 이루어져야 할 것으로 판단된다.

제6장 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 제도 개선 방안

1. 국외 상업가로 관련 정책 동향
2. 제도 개선 기본방향
3. 제도 개선안

1. 국외 상업가로 관련 정책 동향

1) 상업가로를 지역 활성화 요인으로 인식하고 도시계획 차원에서 관리

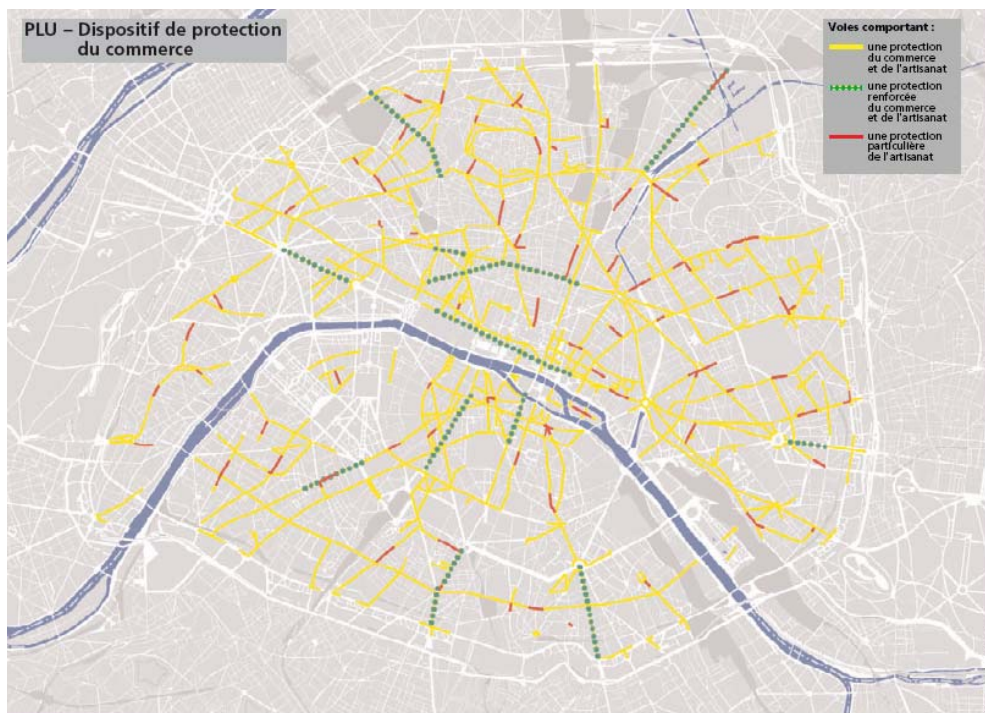
파리시, 리옹시, 제네바시를 포함한 세계 주요 도시에서는 상업가로를 도시 정체성을 나타내고 도시를 활성화하는 주요 요소로 인식하고 상업기능을 유지·보존하기 위한 다양한 시책을 강구하고 있다. 각 도시에서는 우리나라의 도시관리계획에 해당하는 지역도시계획(PLU, Plan Local d'Urbanisme, 파리·리옹), 토지이용계획(PUS, Plan d'Utilisation du Sol, 제네바)에 ‘상업가로’를 지정하여 관리하고 있다. 도시관리계획상 상업가스로 지정되는 대상은 도시와 지역을 대표하는 주요 상업가로뿐 아니라 주거지역에 생활서비스를 제공하는 생활가스와 시장가스가 모두 포함된다.

상업가스에 대한 도시계획적 개입은 저층부를 중심으로 이루어지며, 용도 변경 규제, 가로 입면의 연속성 유지, 상업 관련 시설물에 대한 점용 허가가 주요 내용을 이룬다. 도시 내 상업가로의 성격에 따라 근린상업시설, 수공업 관련 상업시설 등 고유의 용도를 유지하도록 주거업무 등 다른 용도로의 변경을 금지하는 한편, 건축 행위시 가로 입면이 연속되도록 규정하고 있다. 또한 지역 활성화를 위해 테라스와 매대, 광고물 등 상업 관련 시설물이 공공공간을 점유하는 것을 허용하고 관련 제도와 지침을 마련하였다.

시장 논리에 따라 빠르게 변화하는 용도 변경 수요, 지역 고유의 특성을 반영하기 위해서 지역 주민의 의견을 수렴하여 규제 내용을 지속적으로 현실화하려는 노력이 함께 이루어지고 있다. 이러한 과정을 통해 상업가로변 건축물의 용도 및 형태 규제에 대한 주민들의 반발을 최소화하고 공감대를 형성해 나가고 있다.

※ 파리시 지역도시계획(PLU)의 상업가로(Rue Commerciale)

- 상업시설의 다양성을 유지하기 위해 규제 수단 도입 : 주요 상업가로 대상(250km)³⁹⁾
- '상업가로' 도입 이전에는 용적률(300%)이 적용되는 '상업지역'만 존재 : 이후 용도지역 구분을 폐지하고 세부 지역별로 보다 구체적인 지침 적용
- 이들 가로에서는 지상층 용도 변경에 대해 강한 규제 적용 : 다른 용도로의 변경 불허



지역도시계획(PLU)상 상업보호가로(출처: 파리시청 홈페이지 www.paris.fr)

※ 가로 성격(주요 용도) 구분

- 대표적 상업가로 : Les Champs-Élysées, le boulevard Haussmann, la rue Saint-Honoré, la rue Rivoli, l'avenue Montaigne
- 주요 가로 : l'avenue d'Italie, l'avenue des Ternes ou l'avenue du Général Leclerc
- 식료품 가로 : rue Montorgueil, la rue Daguerre, la rue du Commerce

출처: 파리시청 홈페이지 www.paris.fr

39) 파리시 지역도시계획 일반도시지역 규제(l'article de la zone urbaine générale dans le règlement PLU)에 포함

2) 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 제도 마련

상업가로변 건축물 현황조사 결과에서 나타나는 바와 같이 상업시설은 고유의 계획적 특성을 가지며, 판매와 영업, 광고 등의 목적을 위해 가로와의 접면부로 공간이 확장된다. 국외 주요 도시에서는 상업가로 활성화를 위해 입면의 연속성을 유지하거나 저층부 및 전면공간을 합리적으로 이용하기 위한 제도를 갖추고 있다.

특히 공공공간을 상업적으로 점유하는 것에 대한 공식적인 절차와 기준을 별도로 갖추고 있는 경우가 많다. 미국 랠리시(Raleigh NC)와 프랑스 파리시, 스위스 제네바시에서는 테라스, 매대, 광고시설물 등 상업 행위와 관련된 시설물과 차양, 어닝 등 건축물의 부속 시설물들이 공공공간(도로)의 일부를 점유할 수 있도록 허가하고 점유세를 징수하고 있다.

□ 미국 랠리시 ‘도심부 도시설계지침’ 및 ‘공공공간의 사적 이용을 위한 기준’

Raleigh NC에서는 '도심부 도시설계지침(A Downtown Raleigh Urban Design Guide)'에서 공공공간의 사적 이용을 위한 기준(Standards for Private Use of Public Spaces)을 수립하여 공공공간의 사적 이용을 위한 기본적인 절차와 기준을 제시하고 있는데, 이는 보도와 공공통행권이 보장되는 공간들을 사적으로 이용하기 위함이며 이러한 허용의 목적은 활기차고, 접근이 쉬운 도시환경을 조성하기 위함이다. 이 기준은 시내 일부 지역, 즉 Downtown Overlay District, Pedestrian Business Overlay District 등에 적용되며, 적용 위치는 Livable Street 원칙에 따라 선정된다. 이 기준은 신문가판대, 노천 테이블, 노변공원, 노점상, 우체통 등을 포함하며, 노천 상행위, 가로시설물이나 부가물의 설치, 차양이나 조명, 간판, 그리고 입면부의 큰 요소들까지 포함한다. 점유 허가를 받을 수 있는 자격은 도시에서 사업장을 가지고 있거나 소속되어 있으면서 사업소득세를 시정부에 지출하는 자로, 공공공간 이용 허가는 특정 용도에 한해 이루어지며 매년 1월에 종료, 갱신되도록 하고 있다.

※ 미국 랠리시(NC) 도시설계지침

○ 구역설정

이 기준이 적용되는 영역은 중심가 중첩구역(Downtown Overlay District), 보행상업 중첩구역(Pedestrian Business Overlay District) 등이며 구역설정의 기본적인 원칙은 Livable Street 정책의 5 in 5 목표에 부합되어야 함

○ 적용범위

이 기준은 신문가판대, 옥외식탁, 가로공연, 이동식 노점, 우체통, 건축물의 부착물, 가로시설물, 차양, 조명, 간판 등에 적용됨

○ 허가취득자의 책임

시계내에서 사업장을 유지하거나 재화나 용역을 제공하고 있는 개인은 사업소득세를 내야 하는데, 공공공간의 사적이용을 위해서는 별도의 사업활동을 등록하고 이에 대해 별도의 사업면허를 취득해야 함. 이 사업면허는 매년 7월에 등록, 갱신이 가능하며 1년간 유효함

○ 유지보수 의무

모든 공공공간의 이용자는 사용하는 공간을 현상유지할 의무를 지니며, 청결하고 보행자에게 방해가 되지 않아야 함. 이용자는 이용 공간에 직접적으로 연결되어 있는 가로경관, 나무, 식재, 보도, 도로, 기타 공공 시설물의 모든 손상에 대해 복구의 책임을 짐

○ 세부기준

공공공간에 설치가능한 각각의 시설에 따라 설계전략, 신청절차, 허가요건, 이용료체계, 승인 내용, 위반사항 등에 관한 세부기준이 제시되고 있음

출처: 랠리시청 홈페이지 <http://www.raleighnc.gov/>

□ 파리시의 공공공간 점유 제도 및 ‘매대 및 테라스 설치 규정’

파리시는 공공공간 관련 정책 목표를 ‘다양한 주체들이 조화롭게 공유(Assurer un partage harmonieux de l'espace public)’하는 것으로 설정하고 제품 판매를 위한 매대와 식음 행위를 위한 테라스 설치를 위해 공공공간을 점유하는 방식을 제도화하였다. 공공공간 점유 제도와 ‘매대 및 테라스 설치 규정’ 「공공 소유 자산에 대한 코드」, 「지자체 운영을 위한 코드」, 「도로 코드」에 근거한다. ‘매대 및 테라스 설치 규정’에서는 매대와 테라스(폐쇄식 테라스와 개방형 테라스) 설치를 위한 법적 근거, 허가 절차, 설치 원칙과 기준 등을 규정한다.

매대나 테라스 설치에 대한 점용료는 ‘도로 점용료 부과기준(tarifs applicables aux droits de voirie)’을 따르는데, 이 기준에서는 파리시 전역의 도로를 1~5단계로 구분하고 각 시설별 점용료를 규정하고 있다. 상업화 정도, 가로에 면한 점포의 임대료를 고려하여 도로를 구분하는데, 단계 구분은 정량적인 기준보다는 정성적인 평가에 따라 이루어진다. 도로 단계별 점용료를 결정하는 과정에서 전문가 자문, 구청 의견 조회, 관련업자 의견 청취 등의 절차를 거친다.

점용 허가 및 세금 부과는 소유주를 대상으로 하며, 개인을 대상으로 하기 때문에 소유주가 바뀌면 재신청을 해야 한다. 소유주는 허가받고자 하는 공간에 대한 계획 도면,

점용 전·후 비교 사진, 테이블과 의자에 대한 구체적인 도면을 갖추어 파리시 담당 부서에 제출하고 이후 각 구청에서 허가 여부를 검토한다. 점용 허가 신청서 접수 후 허가를 취득하기까지의 기간은 경우에 따라 다르지만 보통 2개월 정도 소요된다. 고정적 성격을 갖는 ‘달힌 테라스’의 경우 허가 기간이 가장 오래 소요되며, 최대 5~6개월까지 소요되는 경우도 있다⁴⁰⁾.

공공공간에 대한 사적 점유는 보행자들의 안전과 통행권 확보를 전제로 이루어져야 하므로 보행로의 최소폭(1.8미터)을 확보할 수 있는 지역에서만 허가가 가능하다. 파리시에서는 허가 절차와 기준을 명시한, 법적 위계를 갖는 규정 외에 매대와 테라스 설치를 위한 가이드라인(Cahier de Recommandation)을 수립해서 허가시에 참고하고 있다.

※ 파리시 매대 및 테라스 설치 규정(Règlement Étalage et Terrasses)⁴¹⁾

○ 규정 적용 대상

매대(건물측, 도로측), 폐쇄식 테라스, 개방형 테라스(도로측 테라스 포함), 그 외 상업적 성격을 갖는 각종 시설물(부속시설물, 광고판, 화분·식재 등)

○ 허가 절차

공공공간의 상업적 이용에 대해서 사전에 파리시의 허가를 받아야 함. 허가 신청은 메일로도 가능함

○ 필요 서류

허가신청 서식, 상업행위 증명 서류, 상업시설을 합법적으로 점유하고 있음을 증명하는 서류, 설치하고자 하는 시설에 대한 대략적 설명, 해당 상업시설과 점유하고자 하는 공공공간뿐 아니라 주변 상황을 파악할 수 있는 도면, 관련 사진 등

○ 허가 기간

구체적인 기간 명시, 12월 31일을 넘지 못함. 허가는 매년 갱신 필요

○ 점용료 부과

점용료 부과는 파리시 의회에서 승인해서 매년 갱신하는 점용료 부과 규정에 의함

○ 허가받을 수 있는 규모

○ 특별 조치가 필요한 도로 : 보행자도로, 시장도로 등

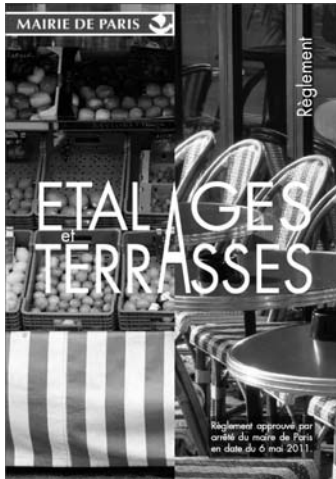
○ 이용 조건

○ 공공공간 설치 시설 관리

○ 안전, 책임

출처: 파리시청 홈페이지 www.paris.fr

40) 2013년 신규로 허가를 취득한 ‘달힌 테라스’는 33개소임



매대 및 테라스 설치 규정



매대 및 테라스 설치를 위한 가이드라인

[그림 6-1] 파리의 ‘매대 및 테라스 설치 규정’ (좌)과 관련 가이드라인(우)

출처 : 파리시청 홈페이지 www.paris.fr

□ 제네바시 : 도로에 설치된 주차 구획을 활용한 영업 행위 제도

상업가로변 건축물 전면공간의 상업적 이용은 보도 공간 활용에 그치지 않고 도로에 마련된 주차구획까지 확대되고 있다. 제네바시에서는 도로 위의 공영주차장으로 조성된 주차구획의 일부 구간을 상업적으로 이용하는 것을 허용하고 있다. 제네바시에서 일반적으로 적용하고 있는 공공공간 점용 규정을 준용하되, 허가 시 도로 및 교통 담당 부서와의 협의를 필수적으로 거치도록 하고 있다. 점포주는 상업시설에 면한 주차구획 1~2개소에 테크를 설치하여 테이블과 의자를 놓고 영업할 수 있게 된다.



[그림 6-2] 스위스 제네바시(좌)와 프랑스 리옹시(우)에서의 주차구획 영업공간 활용 사례

41) 2011년 5월 6일의 파리시장령에 의해 승인받은 규정

3) 상업가로 고유의 특성을 고려한 구역 지정, 다양한 주체간 합의에 기반한 지침 수립

언론보도 분석에서 나타난 바와 같이 상업가로에서의 영업 행위는 인근의 상인과 주민들에게 불편을 야기할 수 있다. 특히 저층부 및 공공공간에 대한 상업적 점유는 차량 통행과 주차 문제, 보행 안전, 소음과 냄새 발생 등 다양한 문제를 일으키는 요인이 되므로 합리적인 의사 결정 과정을 거쳐서 허용 범위를 설정할 필요가 있다.

□ 버지니아 하이랜드 근린상업지구(Neighborhood Commercial District)

버지니아 하이랜드의 근린상업지구는 지역 주민들의 삶의 질을 높일 뿐만 아니라 활기차고 독특한 지역성을 지닌 보행자 중심의 상업지역으로 보호하기 위하여 지정되었다. 지역 고유의 분위기를 해치지 않고 상업지역을 수용하여 보호·유지하기 위함이다. The Virginia-Highland의 시민단체는 The Virginia-Highland를 살기 좋은 도시 커뮤니티로 유지하는 것을 목적으로 하고 주민들, 상점주들과 함께 여러 차례 회의를 거쳐 Neighborhood Commercial Zoning의 가능성을 논의하였다.

근린상업지구의 규제 항목은 크게 건축물 등에 관한 일반적인 규제사항과, 보행자 측면의 규제, 주차 관련 규제, 가로로 특성을 유지하기 위한 규제사항 및 허용사항으로 분류된다.

[표 6-1] 버지니아 하이랜드 근린상업지구(Neighborhood Commercial District) 규제항목

분류	내용	
일반 규제사항	용도	-상업적인 개발은 줄이고 주거시설의 개발은 증가시키는 것 -적절한 공터를 활용한 주거용도의 개발을 장려(appropriate infill development)
	높이	-마을(neighborhood)과 조화를 이루기 위한 건물 높이의 규제
	규모	-마을과의 공존을 위한 해당 지역의 모든 용도의 규모 제한
보행측면	보행 중심가로	-모든 보도전면에 보행자출입구 설치가 요구됨 (Requires pedestrian entrances fronting all sidewalks)
	보행환경	-모든 가로에 가로수와 보도 설치가 요구됨
주차	-공유 주차장(shared parking)	
	-건물 앞 전면주차 금지	
가로특성 유지	-기존의 Commercial node의 보행 친화적인 상점 전면부(storefront)의 특징의 보존·유지	
	-근린상업지구의 특징 유지	
	-개성 있는 node를 지역특성을 살린 가로의 형성(ability to customize)	
허용사항	-보도와 건물사이의 Outdoor dining(테라스)의 허용	

The Virginia-Highland Civic Association 홈페이지, <http://vahi.org/> 내용을 바탕으로 재정리

버지니아 하이랜드 근린상업지구 지정은 주민 협의 과정을 거쳐 상향식으로 이루어졌다. 시민조직, 위원회, 이사회로 구성된 근린조직을 구성한 후 조례 사항에 대해서 논의한 후 공식적으로 지역 변경(rezoning)을 요청하였으며, 도시계획 위원회에서 요청한 계획사항에 대해 검토하고 시민조직의 의견을 반영, 이사회가 최종 투표를 거쳐 지구 지정 가능성을 검토하였다. 이후 투표를 통해 아틀랜타 시의회의 추천 및 승인을 받았다.

※ Virginia Highland Neighborhood Commercial Zone 주민협의 과정

○ VHCA (Virginia-Highland Civic Association)

Virginia-Highland는 공식적인 근린지구 중의 하나로써 VHCA는 Virginia-Highland의 근린조직이며 NPU-F(Neighborhood Planning Unit)에 포함
VHCA는 시민조직(Association), 위원회(Committees), 이사회(Board)로 구성되어 있으며 위원회는 Budget, Parks, Fundraising, Safety, Education, Communications, Planning, Other Committee의 총 8개의 위원회로 구성되어 각각의 해당업무 담당

○ 승인 절차

2008년에 NC Steering Committee는 NC(Neighborhood Commercial)의 타당성 조사를 마치고 제안된 조례사항을 VHCA Board(이사회)에 전달 → VHCA Board는 만장일치로 이 조례가 공식적인 'rezoning'의 요청으로써 시에 제출되기를 요청하는 권고(추천장) 승인 → Virginia-Highland의 시의회(City Council) 대표 Anne Fauver는 이 조례를 마을의 대표로 시(City)·시의회(City Council)에 제출하여 시의회 승인 여부 결정

○ 변경 승인 절차

Neighborhood property owners의 요청 또는 rezoning의 요청에 따른 검토 → VHCA Planning Committee가 대상지를 방문하여 요청한 계획사항에 대해 검토 → 시민조직의 의견을 반영 → 이사회가 최종 투표를 하여 NPU의 지정 가능성을 검토 → NPU-F의 투표를 통해 Atlanta 시의회의 추천 및 승인을 받음

Rezoning 요청에 따른 검토 및 승인 절차

단계		세부 내용
Step 1	VHCA Planning Committee site visit and recommendation	· Committee는 대상지를 방문하여 계획사항을 검토함 · Meeting : VHCA Board of Directors에게 세부적인 질문사항과 수정사항을 제안하거나 다른 방법 제안
Step 2	VHCA Board Review and Vote	· Board는 Planning Committee로부터 위원회의 제안을 보고 받고 회의에 참석한 association members의 의견 반영 · NPU의 지정 가능성을 확인하는 단계
Step 3	NPU-F Review and Vote	· Meeting : VHCA Board의 대표자는 시민조직의 투표와 추론을 대변하기 위해 NPU-F에 보고함 · 공개토론은 참석한 NPU members들에게 허락됨(승인, 거부 또는 연기에 대해 투표를 할 구성원들) · 투표결과는 The city Board of Zoning Adjustment에 보고 · 또는 rezoning의 경우에는 the Zoning Review Board에 보고됨
Step 4	City Variance or Zoning Recommendation	· Atlanta City Council의 추천을 받음

출처 : The Virginia-Highland Civic Association 홈페이지 , <http://vahi.org/>

2. 제도 개선 기본방향

1) 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 규제 합리화

기존 법령 위반 현황 조사에서 상업가로변 건축물의 저층부 및 전면공간 이용 과정에서 기존 법령과 상충되는 부분이 다수 나타났다. 언론보도, 점포주와 이용자 인식조사에서는 가로 활성화를 위해 상업가로변 건축물의 저층부와 전면공간의 상업적 이용 수요가 존재한다는 사실을 확인하였다. 국외 사례에서도 볼 수 있듯이 상업가로 활성화를 위해서는 저층부와 전면공간을 합리적으로 이용할 수 있도록 하는 제도적 기반이 마련되어야 할 것이다.

이를 위해서는 먼저 건축물 전면 공간의 상업적 이용에 대한 사회적 인식이 변화해야 한다. 테라스와 매대뿐 아니라 기념품을 파는 스탠드, 옥외광고판 등 상업 용도와 관련된 크고 작은 시설의 점유 허가 제도를 갖추고 있는⁴²⁾ 제네바시에서는 “상업활동이 지역을 활성화하고 도시의 매력을 높이는 데에 기여한다”는 인식과 함께 “모든 사람은 공공공간을 사용할 권한이 있다.⁴³⁾”는 원칙에 따라 관련 제도를 정비하였다. 공공공간을 상업적으로 이용하는 것이 지역 활성화에 기여한다는 전제 하에 다양한 공간 이용 수요의 조화로운 공존 방식을 모색하고 있는 것이다.

대부분의 건축물이 대지경계선에 접하여 공공공간과 사적공간의 경계가 명확한 서구와 달리 우리나라 도시에서는 공개공지, 조정공간, 대지내공지 등 건축물 전면과 측면에 다양한 용도의 공지가 존재한다. 상업가로변 건축물 현황 조사 결과, 이들 대지내공지를 상업적으로 이용하기 위해 증축이 활발하게 일어나고 있음을 확인하였다. 또한 홍보, 매대, 식음, 주차공간을 확보하기 위해 보도나 도로 영역까지 영업 공간이 확장되고 있다.

공간 이용에 대한 수요가 지속적으로 발생하고 있음에도 불구하고 현행 제도에서는 보도와 도로와 같은 공공공간뿐 아니라, 사적 공간인 대지내 공지에서의 증축이나 시설물 설치도 대부분 불법으로 간주된다. 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위해서는 대지내공지 활용, 보도와 도로의 상업적 이용을 위한 제도가 마련되어야 할 것이다.

42) 제네바시 공공공간 점용 허가 대상 중 상업 관련 시설은 테라스, 식료품과 기념품을 파는 스탠드, 매대, 신문가판대, 노상시장, 광고와 간판이다. 제네바시 홈페이지 <http://www.ville-geneve.ch> 참조.

43) 제네바시 환경·안전국의 안전 및 공공공간 담당부서(SEEP) 부서장 Angelo Di Stefano와의 인터뷰 참조.

2) 장소 특성을 고려하여 적용할 수 있도록 구역 지정 절차 마련

공공에게 공간적·시각적으로 개방되어 있는 전면공간을 상업적으로 이용할 경우, 지역 활성화에 기여할 수 있지만 차량과 보행자의 통행에 불편을 주고 소음과 냄새를 유발하기 때문에 인근 주민과의 갈등이 일어날 소지가 있다. 따라서 건축물 저층부 및 전면공간의 상업적 이용을 허용하기 위해서는 공간적 범위를 한정할 필요가 있다. 미국 랠리시에서도 공공공간의 사적 점유에 대한 도시설계지침을 도심 중첩구역(Downtown Overlay District), 보행상업 중첩구역(Pedestrian Business Overlay District)에 한해 적용하고 있다⁴⁴⁾.

파리시와 제네바시에서는 공공공간 점용을 허가하는 구역이 별도로 정해져 있지 않지만 도시 내 모든 가로에서의 테라스 및 매대 설치 현황에 대한 정보체계를 구축하고 허가시에 주변 상황을 참고하도록 하고 있으며, 최소 보도폭이 확보되지 않은 가로에서는 점용을 불허하는 등 가로 여건을 고려해서 허가 여부를 결정한다. 제도의 구체적인 시행 방법에는 차이가 있지만, 전면공간의 상업적 이용에 있어서 지역과 가로 등 장소 특성을 고려한다는 점은 공통적이다.

현재 「관광진흥법」에 따른 관광특구 내에서는 옥외영업을 허용하고 있으나, 타법과의 관계가 정립되어 있지 않고 시설 설치에 대한 기준이 부족하다. 실태조사와 인식조사에서 밝힌 바와 같이, 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 이용 현황은 도로폭과 보도 유무, 상업시설 주요 용도 등 지역 특성에 따라 상이하게 나타난다. 따라서 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위해 대지내공지와 도로공간을 합리적으로 이용할 수 있는 일반적인 제도를 개선함과 동시에 이를 차별적으로 적용할 수 있도록 구역 지정 여건과 절차가 마련되어야 할 것이다.

3) 사회적 합의 형성을 위해 제도 적용 과정에서 형평성과 절차적 정당성 확보

2000년대 중반 이후 옥외영업에 대한 사회적 관심과 이용자들의 수요가 증가하고 있으며 제도 개선에 대한 요구도 높아지고 있지만, 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 이용에 대해서는 인근 주민들이 민원을 제기하거나 관련 공무원들 사이에 논란이 벌

44) 미국에서 중첩상업지역(commercial overlay)은 뉴욕을 비롯한 많은 도시에서 지정하고 있는데, 주거·업무 등 다른 용도지역 내에서 상업이 활성화된 지역 또는 가로를 대상으로 지정된다.

어지는 등 관련 주체들 사이의 의견 차이가 존재한다. 2014년 7월 인천경제자유구역청이 규제 개혁 차원에서 야외 테라스인 데크를 1층 점포에 설치할 수 있도록 하자 인·허가 및 단속을 맡은 연수구가 이에 반대했다는 사실이 언론에 보도되었다(경기일보, 2014.07.14). 상업 활성화와 경기 부양을 원하는 경제청과 민원을 담당하는 기초지자체 사이의 의견이 충돌한 것이다. 갈등은 상인과 이용자, 주민들 사이에도 빈번하게 일어난다. 상인들은 영업 소득을 올리기 위해, 이용자들은 쾌적하고 개방된 공간에서 식음 또는 매매 행위를 하기 위해 전면공간의 적극적 활용을 원하는 반면, 인근 주민들은 영업으로 인해 발생하는 각종 문제에 대해 불편을 호소한다. 상인들 사이에서는 지역적 형평성에 대한 갈등이 일어난다.

따라서 구역 지정과 제도 적용에 있어서 형평성과 절차적 정당성을 확보할 것이 요구된다. 파리시에서는 상업가로를 지정하거나 공공공간의 상업적 이용에 대한 점용료를 책정할 때 지역 주민의 의견을 수렴하는 절차가 마련되어 있으며, 허가 요청서가 접수된 이후에는 지자체 내의 도로, 건축, 문화재, 경제 담당 부서의 협의를 거쳐 허가 여부를 결정한다. 버지니아 하이랜드의 경우 근린상업지구 지정을 위해 지역 상인과 주민이 중심이 된 위원회에서 제도 기본 방향을 결정하며, 합의에 따라 수립된 지침을 도시계획위원회에서 승인하는 상향식 의사결정이 이루어졌다.

점포주 인식조사 결과, 전체 응답자의 78.8%가 전면공간에서의 영업을 위해 협정을 체결하고 이를 준수할 의사가 있다고 응답하였다. 지역 상인이나 주민들간의 합의가 먼저 이루어진다면, 상업가로변 저층부 및 전면공간에서의 영업 허용으로 인한 민원이나 갈등을 최소화할 수 있을 것이다.

3. 제도 개선안

1) 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 합리적 이용을 위한 법제도 개선 방향

3차 서비스업 종사 인구가 증가하는 현황, 최근의 소상공인 증대·지원과 보행권 강화 등 국가 정책 동향을 고려할 때 다음 사항을 검토할 필요가 있다.

□ 가로 활성화 차원에서 상업가로변 저층부 및 전면공간 이용 제도 도입

거주자우선주차 구역제는 보행자의 안전하고 원활한 통행에 지장을 주는 행위로써 「도로교통법」 제정 목적에 부합하지 않지만, 지역 실정을 고려하여 보다 시급한 사항으로 인정하여 공적 합의에 따라 시행되고 있다. 거주자우선주차 구역제와 유사한 맥락에서 상업가로의 현황과 지속적인 공간 이용 수요를 고려하여 저층부 및 전면공간 이용 제도를 운영하여 가로를 활성화하고 토지를 보다 합리적으로 이용할 수 있을 것이다.

□ 배치·규모·요소·유지·관리에 대한 구체적인 기준 제시

상업가로에서는 통행 외에 판매, 홍보, 휴식 등의 다양한 행위가 발생하며, 이는 가로 활성화와 경관 형성에 기여한다. 그러나 도로와 보도의 일차적인 기능은 차량 또는 보행자의 ‘통행’이며, 보행로에서는 가장 우선적으로 보행의 유효폭을 확보해야 한다. 건축물 저층부 및 전면공간을 상업적으로 이용하는 행위를 허용할 경우, 공공안전을 확보하고 쾌적한 환경을 유지하기 위해서는 점용 부분의 배치·규모·요소·유지·관리에 관한 구체적인 기준을 제시해야 한다.

□ 협정 등 공적 합의 절차 마련

상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 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 한다. 또한 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간은 다양한 주체가 공유하는 ‘공적공간’이므로 사적 이용을 허용하면서도 공공성을 확보하는 것이 중요하다.

2) 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 법령 개정(안)

① 「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 규정이다. 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 조성된다. 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 않다. 최근 법제처의 해석에서도 대지 안의 공지에 설치 가능한 시설을 명확히 할 것을 권고하였다⁴⁵⁾. 이를 위한 관련규정 개정안은 다음과 같다.

[표 6-2] 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 「건축법」 개정안

건축법 제58조(대지 안의 공지)	건축법 제58조(대지 안의 공지) 개정안
건축물을 건축하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6미터 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄워야 한다.	① -좌동- ② 국토교통부장관은 58조 1항에 공지, 이에 해당하지 않는 대지의 경우 「민법」 제242조에 의한 공지에 허가권자가 법령의 취지에 따른 피난 지장여부와 대통령령으로 정하는 바에 따라 시설물 설치 기준, 허가 기준 등을 정하여 고시할 수 있다.
건축법 시행령 제80조의2(대지 안의 공지)	건축법 시행령 제80조의2(대지 안의 공지) 개정안
법 제58조에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 건축물의 각 부분까지 띄어야 하는 거리의 기준은 별표 2와 같다.	① 좌동 ② 법 제58조 2항에 따라 허가권자는 건축물의 출입구에서 도로에 이르는 공지에 설치하는 등 피난에 지장을 줄 수 있는 주차구획, 공작물의 설치를 제한하여야 한다. 「식품위생법」 시행규칙 제236조에 의해 허가된 옥외영업행위를 허용하며, 시설기준은 허가권자가 정한 옥외 영업 시설 기준을 따르거나 국토부장관이 고시한 기준에 따라 적용한다.

45) 법제처의 법령 해석(안건번호 12-0245, 2012.06.14)규정 내용은 대지를 한정하고 있지 않고, 규율대상이 대지에 한정되는지 여부가 불분명하며, 어떠한 시설물의 설치도 불가능하다는 의미인지가 명확하지 않아 혼란을 초래할 수 있으므로 이를 명확히 할 필요가 있다고 해석하였음

② 「도로법」 개정안 ‘도로의 점용 및 점용료의 징수’

도로의 점용은 대통령으로 정하는 시설의 종류에 한정하여 허용된다. 특히, 보도에 서는 개인의 이익 창출을 위한 사적점용을 원칙적으로 불허한다. 보도는 공공통행 목적으로 조성된 공간이기 때문이다. 하지만 공익사업의 경우 대상 시설에 관계없이 토지수용·사용 목적일 경우에 한하여 점용을 허가하고 있다. 일부 상업가로에서 건축물 저층부 및 전면공간을 영업행위 공간으로 점용하는 것을 공익사업과 유사한 사업으로 인정하여 기준에 따라 허용해야 하며, 합리적인 수준의 점용료를 부과할 수 있도록 한다. 다만, 그 금액은 ‘부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률’에 의해 인근 유사 토지의 거래가격·임대료가 반영된 토지지가를 단위면적을 적용하도록 하여야 한다.

[표 6-3] 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 「도로법」 개정안

도로법 제64조(공익사업을 위한 도로의 점용)	도로법 제64조(공익사업 등을 위한 도로의 점용) 개정안
<p>도로관리청은 다른 법률의 규정에 따라 토지를 수용하거나 사용할 수 있는 공익사업을 위한 도로점용허가를 거부할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 교통량이 현저히 증가하는 경우 2. 특별히 너비가 좁은 도로로서 교통을 위하여 부득이한 경우 3. 그 밖에 정당한 사유가 있는 경우 	<p>① 도로관리청은 _____ 거부할 수 없다.</p> <p>② 법 제23조제2항에 따라 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 도로관리청이 되는 일반국도는 허가권자가 다른 법률의 규정에 따라 도로의 경관 개선, 보행환경 편의 제공 등 공익 목적으로 신청하는 경우, 제61조2항에 의한 대통령령으로 정하는 시설의 종류와 관계없이 도로점용을 허가할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. -각호 좌동-</p>
도로법 제66조(점용료의 징수)	도로법 제66조(점용료의 징수)개정안
<p>①~④ 생략, ⑤ 제4항에도 불구하고 제61조제3항에 따라 일반경쟁에 부치는 방식으로 도로점용허가를 받은 자에 대해서는 해당 일반경쟁에 부친 때 도로점용허가를 받은 자가 제시한 금액을 점용료로 부과한다. 다만, 그 점용료는 제4항에 따라 산정된 점용료의 3배를 초과할 수 없다</p>	<p>①~⑤ 좌동 ② 제4항에도 불구하고 제64조제2항에 따라 도로점용허가를 받은 자에 대해서는 허가권자가 별도의 점용료 산정기준을 정하여 부과할 수 있다. 다만, 그 점용료는 단위면적당 토지지가의 0.5배를 초과할 수 없다.</p>

③ 식품위생법 개정안 ‘옥외영업허가 적용 특례’

「식품위생법 시행규칙」 식품접객업의 시설기준의 적용 특례 내용 중 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 별도로 지정하는 장소에서 휴게음식점영업, 일반음식점영업 또는 제과점영업을 하는 경우에 시설기준 등을 따로 정하여 영업장 신고면적 외 옥외 등에서 음식을 제공할 수 있도록 하고 있다. 다만 허가권자가 지정하는 장소에 영업행위 외 시설 설치와 관련한 법률의 허가내용을 사전에 관할 행정청과 협의를 거치도록 하여, 이 용자로 하여금 복잡한 행정절차를 일괄적으로 처리하여 편의를 도모해야 한다.

[표 6-4] 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 「식품위생법」 시행규칙 개정안

식품위생법 시행규칙 [별표14] 8.식품접객업의 시설기준 5)공통시설 기준의 적용 특례	식품위생법 시행규칙 [별표14] 8.식품접객업의 시설기준 5)공통시설 기준의 적용 특례 개정안
<p>마) 「관광진흥법」 제3조제1항제2호가목의 호텔업을 영위하는 장소 또는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 별도로 지정하는 장소에서 휴게음식점영업, 일반음식점영업 또는 제과점영업을 하는 경우에는 공통시설기준에도 불구하고 시장·군수 또는 구청장이 시설기준 등을 따로 정하여 영업장 신고면적 외 옥외 등에서 음식을 제공할 수 있다.</p>	<p>마) ① 좌동 ② 허가권자가 옥외영업을 허용한 지정장소에서는 「건축법」 58조 1항에 공지, 이에 해당하지 않는 대지의 경우 「민법」 제242조에 의한 공지에 시설물·공작물의 설치 「도로법」 제23조제2항에 따라 허가권자가 도로관리청이 되는 일반국도의 도로·보도의 점용에 관한 관할 행정청의 의견을 청취하여야 한다.</p>

3) 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 규칙(안)

상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 규칙(안)

제1조(목적) ① 이 규칙은 상업가로변 가로 활성화 및 건축물 저층부 및 전면공간의 공공의 복지·편의 및 이용 촉진 등 합리적 이용을 위해 다음 각 호의 사항을 목적으로 한다.

1. 해당 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 보행 공간을 확보하고, 물리적 환경을 개선하여 도시의 가로경관을 향상시키기 위한 목적이다.
2. 상업가로변 대상시설의 특색을 보호 및 특화를 위해 토지 사용에 대한 공공의 욕구를 촉진하여 토지와 건축물의 가치를 증대하기 위한 목적이다.
3. 상업가로변에 면한 공공공간인 보도·도로의 효율적 이용을 통해 대상 지자체의 세수를 증대하고 기반시설에 재투자하기 위한 목적이다.

② 이 규정은 관련 법령의 허가와 승인·집행 절차를 간소화함과 동시에 강화하는 목적으로, 해당 지역 및 가로에 합리적인 도시 관리를 위해 다음 각 호의 사항에 해당하는 경우에 한하여 적용한다.

1. 「건축법」 제58조에 따른 공지, 「도로법」 제10조, 제54조에 따른 도로·보도, 「주차장법」 제19조 부설주차장 중 허가권자·행정청이 지정한 일정구역의 영업행위를 허가·관리하고 옥외시설의 기준을 정하는 것을 목적으로 한다.
2. 상업가로에 면한 보도 및 도로의 합리적 이용을 도모하기 위해, 「도로법」 제61조에 의한 점용허가기준에 적용되지 않거나 동법 제66조 점용료 기준을 적용하는 것이 적합하지 않다고 판단되는 경우에 해당한다.
3. 「관광진흥법」 제70조에 따라 관광특구로 지정되어 있지 않는 상업가로에서 휴게음식점영업, 일반음식점영업 또는 제과점영업 등 이와 유사한 영업을 하는 경우에 필요한 시설·설치 기준과 옥외영업허가가 필요한 경우에 해당한다.

③ 이 규정과 관련된 법률 및 규정은 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법」 제35조·제46조·제58조, 「도로법」 제10조·제54조·제61조에 의해 적용되는 건축물, 공지 및 보도·도로에 적용되는 규정
2. 「주차장법」 제10조·제19조 부설주차장, 노상주차장, 「식품위생법」 제36조·제37조 식품영업허가·신고대상 건축물에 적용되는 규정
3. 「소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」, 「재난 및 안전관리기본법」, 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 의해 다중이용업, 식품접객업에 해당하는 안전관리대상 건축물에 적용되는 규정

제2조(타 기관 등의 승인 절차) 다음과 같은 관련 부처·부서의 협의절차가 완료되기 전에는 해당 시설의 사용승인·허가를 받을 수 없다.

1. 대지 안 공지에 허가를 신청하는 경우 관할 행정청·행정부서

2. 보도·도로에 허가를 신청하는 경우 관할 행정청·행정부서
3. 식품위생법에 해당하는 용도일 경우 해당 관할 행정청·행정부서

제3조(허가 대상 가로 기준) ① 허가권자는 가로의 활성화, 건축물 전면공간의 개선, 보행여건의 확보, 지역이미지 제고 등 사적인 수익보다 공공의 복리에 기여하는 바가 더 크다고 판단되는 가로에 한정하여 허용한다.

② 허가권자는 다음의 각 호의 대상 가로를 신청자가 사전에 열람할 수 있도록 정보시스템을 구축하거나 신청자가 알고자 하는 대상 가로의 허가 대상 여부를 확인해 주어야 한다. 허가권자는 다음의 각 호를 고려하여 허용 가로를 정할 수 있으며, 3호에 해당하는 경우, 부설주차장 및 노상주차장의 주차구획 중 일부 면에도 허용할 수 있다.

1. 국토교통부가 고시한 ‘보도의 결정기준’에 따른 보행 유효 폭이 최소 120cm 이상 확보되어 보행자의 움직임에 장애가 없는 가로
2. 건축물 경계에서 도로경계까지 3m 이상인 지역과 그렇지 않은 구역을 구분하여 별도의 보행 유효 폭 및 허가 대상 면적을 정한 가로
3. 보행자전용도로 및 보행자우선구역에 면한 가로이거나 도로계획시설사업에 의해 도로 축소 혹은 보행로 확보 계획이 수립된 가로

제4조(허가의 절차 및 제출 서류) ① 허가 대상 가로에 면한 건축물 저층부 및 전면공간의 허가 신청은 1년에 1회 실시한다. 허가기간은 최초 1년으로 하며, 그 후 2년 단위로 갱신한다. 허가권자는 해당 관할 지자체의 도시계획·건축위원회의 구성원 중 별도의 분과를 구성하여 허가의 신청·갱신·재신청 시 검토를 거쳐 허가하여야 한다.

② 허가권자는 신청 후 45일 내로 도시계획·건축위원회 분과의 검토를 받아 허가하여야 한다. 단, 관련 제출서 및 허가행위가 타당하지 않은 경우 그 사유와 함께 보완하여 재신청하거나 불허할 수 있다. 이때, 수수료는 징수하지 않는다.

③ 신청자는 사용 허가 신청 시 다음의 각호의 내용을 제시하여 허가를 신청하여야 한다.

1. 대상 시설이 인접 건물 및 출입구의 관계를 알 수 있는 사진 및 도면
2. 보행에 방해가 되는 사항이 있는지 확실하게 판별 가능한 사진 및 도면
3. 관련 행정청에서 발행하는 영업행위 허가증 또는 이에 준하는 문서
4. 대상 건축물에 상주하는 거주자, 판매자가 있는 경우 동의서 혹은 이에 준하는 문서
5. 인적, 재산 상의 책임 보험관련 증명서류 및 토지소유주 허가 증명서
6. 다음의 각 내용에 해당하는 체크리스트
 - 보도유효폭 확보 사항 및 보행자와 시설 이용자 분리 상태
 - 보도와 의 단차 유무와 장애인 등 교통약자를 위한 접근로 확보 상태
 - 카페와 보도의 길이와 폭,간격, 출입문, 창문, 개구부와 소방대피로, 사다리, 계단 등의 피난로 및 출입구와 관계
 - 대상 시설물의 위치 및 면적, 설계 및 시공업자 정보

제5조(허가 대상 시설의 위치 및 안전 기준) ① 허가 대상 공간은 해당 건축물 저층부와 연결하여 구획하거나, 보도의 가장 자리에 면하여 구획하여야 한다. 이때 낙하물 및 자동차의 위협으로부터 안전한 장치를 설치해야 한다. 허가 대상 시설은 화재로부터 안전한 재료를 사용하여야 한다. 공작물에 준하는 시설을 설치 시 주요구조부가 내화구조 및 경량재질의 구조물이어야 한다.

② 건축물 저층부와 연결하는 경우 차양막 등 경량구조의 접이식 지붕형태의 시설을 설치

하여야 하며, 1열 이상의 테이블 설치, 전체 가로 1/2범위를 넘어서 신청할 수 없다.

③ 도로에 접하여 탁자·의자 등 이와 유사한 시설을 설치하는 경우 소방시설, 자전거 거치대, 신호등 등 이와 유사한 보도 설치물에 방해가 되지 않는 범위에 한하여 신청하여야 한다.

제6조 (허가 공간의 관리) ① 사용 허가 신청자는 반드시 공공 및 사용자가 허가권자에 의한 허가내용을 확인하거나 불편 사항을 신고할 수 있도록 영업 공간의 창문이나 대문에 허가증을 부착하여야 한다.

② 사용 허가 신청자는 허가의 범위를 준수해야 하며, 허가공간에서 발생하는 모든 행위에 대하여 관리책임을 진다. 또한 허가공간의 청결 유지에 힘써야하며, 불필요한 소음을 발생하지 않도록 주의해야하며, 영업 종료 후 이동이 가능한 시설은 반드시 치워야 한다. 또한 장애인, 보행약자 접근을 우선적으로 고려하여야 한다.

③ 허가권자는 사용 허가 신청자가 운영 가능한 시간을 별도로 정할 수 있다.

제7조(허가에 따른 이용료 징수) ① 허가권자는 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간을 허가 신청·갱신·재신청하는 경우 수수료·사용료·보험보증금을 징수할 수 있다.

② 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 중 보도·도로를 점용하는 경우, 도로점용징수조례 사항에 불구하고도, 해당 행정청은 해당 토지가격에 0.5이하의 범위에서 허용대상·면적·기간을 고려하여 별도로 징수할 수 있다.

제8조(허가의 취소) 허가권자는 공공의 안전과 복리에 즉각적인 위해가 발생한다고 판단되는 경우 허가를 즉시 취소하고 해당 공간을 원상복구 할 수 있다. 또한 다음 각 호의 하나에 해당하면 허가를 취소할 수 있다.

1. 허가 목적과 다른 목적으로 점용한 경우
2. 허가를 받은 이후 정당한 사유 없이 즉시 점용하지 않는 경우
3. 이용료를 납부하지 않는 경우
4. 스스로 허가 취소를 요청하는 경우

제9조(원상회복) ① 허가기간이 끝났거나 허가가 취소되면 해당 공간을 원상회복해야 한다. 다만, 원상회복이 불가능하거나 부적당한 경우에는 그러하지 아니하다.

② 시장, 군수, 구청장은 점용허가를 받지 않고 공공공간을 점유한 자에게 상당한 기간을 정하여 공공공간의 원상회복을 명할 수 있다.

③ 허가를 받지 않고 사용하거나, 허가를 신청한 자가 원상회복의 의무를 이행하지 않으면 「행정대집행법」에 따른 대집행으로 원상회복할 수 있으며, 구상권을 청구할 수 있다.

제7장 결 론

1. 연구 성과
2. 연구 한계 및 향후 과제

1. 연구 성과

토지구획정리사업, 택지개발사업, 일단의 주택지 조성사업 등에 따라 조성된 일반주거지역은 소규모 필지들로 이루어져 있는 경우가 많은데, 일부 지역은 인근의 대규모 시설, 지하철역 입지(역세권) 등의 외부적 요인이나 주거지역을 서비스하는 근린생활시설의 입지(주거지역 내부) 등 내부적 요인에 따라 상업화된다. 이 중 일부는 도시 또는 지구 차원에서 유동 인구를 유입시키는 중요한 상업지역이 된다. 신사동 가로수길, 압구정동 로데오거리, 홍대앞 카페거리, 이태원 경리단길은 용도지역상 일반주거지역에 속하지만 지역 명소로 자리매김한 대표적인 사례이다. 주거비율이 상대적으로 높게 나타나는 지역에서도 블록 내부에 근린생활시설이 밀집하면서 형성된 상업가로는 지구 차원에서 중요도를 상업지역이 되는데, 주거지역 내부에 위치하는 시장가로, 세탁소·슈퍼마켓·미용실 등이 입지하는 생활가로는 그 사례이다.

주거지역의 상업화는 처음부터 근린생활시설로 계획되거나 주거 용도로 계획된 건축물 중 일부 공간의 용도를 변경하는 방식으로 이루어지는데, 현실적인 요구를 반영하여 가로와의 접면부를 최대화하고 접근성을 높이는 과정에서 불법 증축, 대지 내 공지의 불법 전용, 공공공간의 불법 점용 등 다양한 위법 사례가 발생한다. 점포주들은 단속에 대비하기 위해 건축물 전면부 판매공간이나 출입부를 패널, 샤시 등 철거가 용이한 임시 재료로 설치하는 경향이 나타나며, 이는 가로환경을 악화시키는 요인이 되고 있다. 또한 위

반 행위 단속이 점포주뿐 아니라 이용자의 반발에 부딪치는 경우가 많을 뿐 아니라, 조치 후 재증축이 이루어져 여러 차례에 걸쳐 단속과 위반, 재적발이 반복되면서 사회적 비용을 증가시킨다.

본 연구는 용도지역상 일반주거지역이라고 하더라도 상업 기능이 정착된 지역에서 상업용도 건축물 계획에서 요구되는 현실적인 문제에 대응하고 이용자들의 편의를 도모할 수 있도록 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 제도 개선안을 도출하는 것을 목적으로 하며, 연구 성과는 다음과 같다.

□ 주거지역 내 상업가로변 건축물의 계획적 특성 도출

3장에서는 일반주거지역 중 상업화 요인별로 대표 지역을 선정하여 상업가로변 건축물의 계획적 특성을 분석하였다. 선행연구에서의 논의를 종합적으로 분석하여 일반주거지역 상업화 요인을 문화적 요인에 의한 상업화, 업무·상업시설 배후, 대학가 주변, 시장가 도로로 구분하였으며, 각 요인별로 1~2개소의 대표 지역을 선정하여 총 7개 지역의 주요 상업가로에 대해 건축물 기본 사항, 용도변경 및 설계변경, 건축물 저층부 세부용도, 저층부 공간의 상업적 점유 현황을 분석하였다. 상업가로변 건축물에 대한 건축물대장 조사 결과, 용도변경과 설계변경이 빈번하게 일어나고 있음을 확인하였다. 또한 홍보, 판매, 식음, 진입로, 주차공간 용도로 활용하기 위해 저층부를 최대한 점유하려는 노력이 일어나고 있으며 특히 가로와의 접면 공간을 적극적으로 활용하고 있었다. 건축물 저층부 및 전면공간의 중요성은 모든 상업가로에서 공통적으로 확인할 수 있는데, 점유 양상은 가로특성·필지구조·주요 업종에 따라 차이를 보였다. 단독주택 또는 소규모 공동주택으로부터 근린생활시설로의 변화가 수반되는 상업지역의 경우 대지내공지 부분에 수평적인 증축 현상이 활발하게 이루어지는 반면, 가로에 접해서 입지하는 건축물은 보도나 도로로의 확장이 보다 적극적으로 이루어지고 있다. 상업적 용도로 점유하고 있는 건축물 저층부 및 전면공간은 소유 주체에 따라 공공공간과 사적공간으로 구분되지만 공간의 이용은 통합적인 양상을 보인다. 점포주는 공공이 소유한 보도와 도로까지 영업공간을 확장하는 경향을 보이고 이용자들은 공공·사적공간의 경계를 넘나들면서 공간을 통합적으로 이용한다.

□ 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 관련 법제도 특성 및 한계 분석

4장에서는 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간에 적용되는 법제도를 분석하여 특성 및 한계를 도출하였다. 상업가로변에 입지하는 건축물 대부분은 근린생활시설과 판매시설이므로 건축행위 외 주차장, 다중이용업, 옥외광고물 관련 법령이 동시에 적용되는데, 해당 법령별로 소관부서가 다르고 적용 공간 영역도 달라서 건축물-공지-보도·도로 공간을 합리적으로 이용하는데 어려움이 있다. 대지 내 공지 중 공개공지에서는 영업 행위가 금지되어 있으며 「건축법」상 대지 안의 공지에는 주차구획 설치의 가능하지만 영업 행위에 대한 별도의 고시는 없는 상황이다. 옥외 영업행위에 대해서는 「관광진흥법」에 의한 관광특구 내에서는 허용되고 그 외에는 지자체장이 고시한 지역에서 가능하도록 규정하고 있으나 별도의 시설기준이 부재하고 타법과 충돌되는 부분이 많아 극히 제한적으로 시행된다. 공공공간인 보도와 도로의 경우 보도점용허가 제도가 있으나 일시적인 공사시설 점유, 일부 시장가로에 주로 적용되고 일반적인 상업가로의 테라스나 매대 설치에 적용되는 사례는 극히 제한적이다. 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간에 적용되는 지구규제는 주로 민간 소유 필지에 적용되는 규제에 대한 재규정이나 완화에 초점이 맞춰져 있으며, 협정 및 지원사업은 주로 보행로 개선과 조성을 목적으로 하고 있다. 시설기준 및 계획에서는 가로-가구-구역 단위에서의 계획적인 공지 및 공간 확보가 이루어지지 않고 가로와의 연계 방안이 미흡하다는 한계가 있다.

□ 기존 제도 개선에 대한 수요 파악

5장에서는 제도 개선 수요를 파악하기 위해 실태조사 대상 가로변 건축물에서의 법령 위반 현황을 분석하여 공간 이용 수요와 기존 제도가 상충하는 부분을 확인하였으며, 상업가로변 저층부 및 전면공간 활용에 대한 사회적인 인식을 고찰하기 위해 언론보도 내용을 분석하였다. 또한 점포주 및 이용자, 공무원을 대상으로 설문조사를 실시하여 현실적인 문제점과 제도 개선 수요를 파악하고자 하였다. 상업가로변 건축물대장에 나타난 법령 위반 현황을 분석한 결과, 주차공간의 무단 용도 변경, 대지내공지 또는 조경공간에 무단 증축, 용도 변경, 상점 접근을 위한 옥외계단 설치 사례가 빈번하게 발생하고 있음을 확인하였다. 조사 대상 건축물 중 34.0%가 위반 건축물로 나타났으며, 논현동 학동로에서는 위반 비율이 50.0%를 상회하는 등 법령 위반 비율이 높게 나타났다. 이들은 주로 건축물 저층부에 영업공간과 진입로를 확보하기 위해 일어나며, 단속을 실시함에도 불구하고

하고 공간 이용 수요가 지속되기 때문에 단속과 시정, 재위반이 반복되고 있다. 언론에서는 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간 활용에 대한 문제 제기, 옥외영업 허용 구역 확대 및 제도 정비 필요성, 민원 방지를 위한 대책 마련, 종합적인 정책 수립 필요성이 꾸준히 보도되고 있으며, 이는 관련 제도 개선에 대한 사회적 요구가 높다는 사실을 보여준다. 제도 개선에 대한 수요는 설문조사 결과에서도 나타났는데, 점포주, 이용자, 공무원 모두 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 활용을 현실적인 수요로 인식하고 관련 제도 개선이 필요하다고 응답한 비율이 높게 나타났다.

□ 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 제도 개선 방안 제시

6장에서는 국외 상업가로 관련 정책 동향과 본 연구에서의 국내 상업가로 현황 분석 결과를 토대로 제도 개선 기본방향과 제도 개선안을 제시하였다. 국외에서는 상업가로를 지역 활성화 요인으로 인식하고 도시계획 차원에서 관리하는 경향이 나타나는데, 파리시, 리옹시, 제네바시에서는 상업기능을 유지·보존하기 위해 도시관리계획상 ‘상업가로’를 지정하여 용도 변화를 관리하고 있다. 또한 공공공간의 상업적 점유 제도를 발전시키고 있는데, 미국 캘리포니아의 ‘공공공간의 사적 이용을 위한 기준’, 파리시의 공공공간 점유제도 및 ‘매대 및 테라스 설치 규정’에서는 공공공간의 상업적 점유를 허용함과 동시에 보행자나 인근 시민의 불편을 최소화하고 도시환경 향상에 기여할 수 있도록 허가 대상, 시설 설치기준, 관리주체를 명확하게 제시하고 있다. 특히 소유와 관리 주체가 다양하다는 상업가로 전면공간 특성을 고려하여 주체간 합의 절차를 중시한다. 이들 국외 정책 동향과 국내 상업가로 현황과 제도 분석 결과를 종합하여 제도 개선 기본방향을 1) 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 규제 합리화 및 제도 마련, 2) 장소 특성을 고려하여 적용할 수 있도록 구역 지정 절차 마련, 3) 사회적 합의 형성을 위해 제도 적용 과정에서 형평성과 절차적 정당성을 확보하는 것으로 설정하였다. 이를 제도화하기 위해서 「건축법」 제58조 대지 안의 공지, 「도로법」 제64조 공익사업 등을 위한 도로의 점용 및 제66조 점용료의 징수, 「식품위생법 시행규칙」 별표14의 식품접객업의 시설기준을 개정할 것을 제안하였다. 또한 허가 대상 가로 기준, 허가 대상 시설의 위치 및 안전 기준, 허가 공간의 관리, 이용료 징수 관련 사항을 규정하는 별도의 제도 수립이 요구되는 바, 본 연구에서는 이들 내용을 담은 ‘상업가로변 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 규칙(안)’을 제시하였다.

2. 연구 한계 및 향후 과제

상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간은 공간 영역에 따라 소유주체가 상이하며 다수의 법령이 적용되며 다수의 소관부서가 관계되는 영역이다. 대지 내 공지는 피난과 화재 예방, 사생활 침해 방지 등을 이유로 설치되며, 공개공지는 공공이 함께 이용할 수 있도록 개방되어야 한다. 보도는 보행자 통행, 도로는 차량 통행을 위한 공간이다. 이들 각 공간의 구성과 관리와 관련된 법령에서는 공간 본연의 취지에 부합하도록 계획·시설 기준을 규정하고 행위를 제한한다.

본 연구에서는 상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 이용에 대해 실증적으로 고찰하고 현행 제도와 상충 현황을 분석하여 이들 공간 영역, 제도의 취지와 적용의 경계를 넘나드는 제도 개선안을 제시하였다. 제도 수립 과정에서의 합리성과 타당성을 확보하기 위해 상업가로변 건축물 현황을 조사하고 실태조사 대상 상업가로의 점포주·이용자·공무원을 대상으로 설문 조사를 실시하였으나, 한정된 지역의 대표 가로를 대상으로 조사를 수행했기 때문에 결과를 일반화하기에는 한계가 있다. 또한 일반주거지역의 상업화가 지역을 활성화한다는 긍정적인 측면뿐 아니라 주거환경을 저해하고 지역 공동체를 와해하는 부정적인 측면을 동시에 갖고 있다는 점을 고려할 때, 인근 주민에 대한 인식 조사를 통해 외부인 유입, 소음 발생, 보행환경 악화 문제를 심층적으로 고려하지 못한 것 역시 본 연구의 한계이다.

본 연구에서 제시한 법령 개정안과 ‘상업가로변 건축물 저층부 및 전면공간의 합리적 이용을 위한 규칙’이 실제로 작동하기 위해서는 지역 주민과 상인의 의견을 보다 광범위하게 수렴하여 사회적 공감대를 형성할 필요가 있다. 또한 보행, 주차, 차량 통행, 피난 등 관련 분야 전문가의 검토를 거쳐 구체적인 기준을 마련해야 할 것이다.

참고문헌

□ 단행본 및 보고서

- 김도년(2011), 「가로활성화를 위한 보도공간의 민간활용방안」, 서울시정개발연구원.
- 민범식·이왕진·이영아(2002), 「기성시가지 정비기법 연구」, 국토연구원.
- 서수정 외(2005), 「시장정비사업 활성화 방안 연구」, 주택도시연구원, 중소기업청.
- 여혜진·임희지·맹다미(2009), 「도시 준공공공간의 보행활성화 방안」, 서울시정개발연구원.
- 오성훈·진현영(2012), 「상업가로 활성화를 위한 도시설계 방안 연구」, 건축도시공간연구소.
- 이성창·박현찬(2012), 「건물전면 옥외영업 가이드라인 수립 연구」, 서울연구원.
- 임유경·이진민(2013), 「가로단위 공간관리 수단으로서의 특별가로구역 제도 연구」, 건축도시공간연구소.
- 임유경·임강륜(2012), 「근린생활환경 향상을 위한 건축물 규제 개선 기본방향 연구」, 건축도시공간연구소.
- 임화진·김종수(2012), 「지역상권 활성화를 위한 우수 해외사례 연구 -도쿄도 시모키타자와, 키치조지 상점가 사례를 중심으로-」, 서울연구원.
- 조명호·김승희(2012), 「강원도 전통시장 활성화 방안 : 상권활성화 구역 제도를 중심으로」, 강원발전연구원.
- Hall Peter(2005), 「내일의 도시」, 임창호·안건혁 역, 한울아카데미.
- Jacobs Jane(2010), 「미국 대도시의 죽음과 삶」, 유강은 역, 그린비.

□ 학술지 및 논문

- 권대환·윤은호·채병선 (2006), “중심시가지 상가활성화 방안에 관한 연구”, 「한국도시설계학회지」, v.7 n.(1), pp.5-22.
- 권혁삼·배혜선·정화진(2008), “국내 주거지 계획의 생활권 공간구성 변화에 관한 연구”, 「한국도시설계학회지」, v.9 n.(4), pp.39-60.
- 권혁삼·이영환·박준영·김성훈(2013), “소규모 근린재생을 위한 가로주택정비사업 주거모델 개발”, 「한국도시설계학회지」, v.14 n.(6), pp.35-48.
- 김도년·이성창·송승민(2009) “기성시가지 활성화를 위한 지역관리시스템 도입에 관한 연구 : 미국, 영국, 일본의 지역관리시스템 분석을 중심으로”, 「대한건축학회지」 v.25 n.(8), pp.213-224.
- 김성일·박진아·구자훈(2008), “공동주택 생활가로의 활동특성 분석을 통한 개선방안 연구”, 「한국도

- 시설계획학회지, v.9 n.(2), pp.23-40.
- 김성홍(2012), “서울 강남 주거지역의 상업화와 건축의 변화에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집 계획계」, v.28 n.(3), pp.127-137.
- 김영수(2009), “동대문 밖 돈암지구 주거지의 형성과 변천”, 「서울학연구」 n.(37), 서울시립대학교 서울학연구소, pp.1-46.
- 김영하(2010), “북합용도지역의 개발을 위한 제도적 개선방안에 대한 연구”, 「대한건축학회논문집 계획계」, v.26 n.(2), pp.213-220.
- 김정규(2002), “근린생활시설의 가로연계 제고를 위한 기초적 연구”, 「대한건축학회지회연합회 논문집」, v.3 n.(4), pp.1-9.
- 김지엽·배용규·한지형(2010), “건축선후퇴에 의한 전면공지의 법적 한계와 개선 방향”, 「대한건축학회 논문집 계획계」, v.26 n.(11) pp.283-292.
- 김철영·배용규 (2008), “상업가로 정비에 있어서 자주협정의 역할과 개선방안에 관한 연구 : 환경정비형 지구단위계획 추진사례를 중심으로”, 「국토계획」, v.43 n.(7), pp.199-206.
- 남윤형·류태창·홍경구(2010), “전통시장 및 상점가 활성화 방안의 모색”, 「대한국토도시계획학회 학술저널 도시정보」, v.345, pp.3-18.
- 류태창·최봉문(2013), “원도심 상업지역 재생을 위한 정책 평가 연구 : 상권활성화 사업을 중심으로”, 「대한국토도시계획학회」, v.48 n.(6), pp.321-335.
- 박진아(2012), “시장경제 속 소형 상업의 위협, 도시계획적 해법은 없는가 : 프랑스 파리시 지역상점 보호 및 상업가로 활성화 정책 연구”, 「한국도시설계학회지」, v.13 n.(5), pp.51-69.
- 서준원·안건혁 (2001), “상업가로의 활동 특성에 따른 가로환경 요소에 대한 연구”, 「한국도시설계학회 추계학술발표대회 논문집」, pp.94-102.
- 양상욱(1996), “서울 구획정리사업지구의 공간구성에 관한 연구(I)”, 「호남대학교논문집」, v.17, n.(2), pp.555~567.
- 양우현·정은옥 (2002), “상업가로 활성화를 위한 현황 및 특성 분석 : 명동 중앙로, 이대앞 패션거리, 압구정동 로테오거리 사례 분석”, 「한국도시설계학회지」, v.9 n.(4), pp.5-22.
- 오인환·김예림·한지형 (2011), “공공공간 정비를 통한 쇠퇴 상업지역의 재생 방안 연구 : 수원 거북시장 일대의 3개의 가로공간 디자인을 중심으로”, 「한국도시설계학회 춘계학술발표대회 논문집」, pp.66-79.
- 우현주·김상희·김주현·이정호(2012), “기성시가지 상업가로 환경개선을 위한 주민협정 가이드라인 보완방향에 관한 연구”, 「한국주거환경학회 논문집 <주거환경>」, v.10 n.(1), pp.145-168.
- 유해연·조훈희 (2013), “프랑스 노후 주거지의 근린재생을 위한 지원제도 연구”, 「한국주거학회논문집」, v.24 n.(6), pp.185-201.
- 윤용석·양우현 (2011), “도시거점 내 제2종 일반주거지역 상업화 확산과 원인 분석”, 「한국주거학회 학술발표대회 논문집」, v.1, pp.147-153.
- 은지순(2013), 「도심 속 상업가로 내 개별건축물 공개공지의 공공적 활용에 관한 연구」, 한양대 석사학위논문
- 이금연(2011), 「지속가능한 도시재생을 위한 주거지 정비지역 특성분석에 관한 연구 : 성남시 태평2구역 주거지 중심으로」, 가천대 석사학위논문

- 이상묵·김도년(2009), “도시공공환경의 계획요소로서 건물전면공간에 관한 연구 : 국내 테헤란로와
국외 도정 마루노우치 나카도리 건물전면공간 사례를 중심으로”, 『대한건축학회논문집 계획계』, v.25 n.(8), pp.123-134.
- 이상준·한상욱·이정수(2009), “유휴공간 활용을 통한 전통시장 정비사업 활성화 방안 : 태안 전통시장
사례를 중심으로”, 『한국도시설계학회지』, v.10 n(2) pp.125-138.
- 이서경·우신구(2006), “상업화에 따른 단독주택지역 가로구조의 변화에 관한 연구”, 『대한건축학회논
문집 계획계』, v.22 n.(10), pp.253-262.
- 이선규(2002), 「기성시가지내 상업가로의 환경개선을 위한 지구단위계획수법 연구, 한양대학교 박사학위 논문
- 이선규·문정희 (2001), “기성시가지내 상업가로의 환경개선을 위한 연구 : 건물과 옥외광고물의 관계
를 중심으로”, 『한국지역개발학회지』, v.13 n(2), pp.183-198.
- 이지연·김성홍 (2013), “서울 화양동 주거지역의 도시조직과 상업화에 따른 건축물의 변화”, 『대한건
축학회논문집 계획계』, v.29 n.(1), pp.31-40.
- 이창무·안건혁·안내영 (2001), “상권의 형성과 변화과정에 관한 연구”, 『대한국토도시계획학회 정기학술대회 논문집
- 이창호·서수정·박희운(2008), “시장정비사업 활성화 방안에 관한 연구 : 한일 시장정비사례를 중심으
로”, 『한국도시설계학회지』, v.9 n(3), pp.91-104.
- 이한울·안건혁 (2011), “상업지역 장소정체성에 영향을 주는 가로공간 구성요소 : 명동의 상업가로를
중심으로”, 『한국도시설계학회지』, v.12 n.(1), pp.41-54.
- 이화연·박소현 (2006), “구도심 근린상업가로의 활성화 방안에 관한 연구 : 미국 메인스트리트 프로그램
의 성공사례를 바탕으로 한 서울형 모델 연구”, 『한국도시설계학회 추계학술발표대회 논문집』
- 이희정(2002), “도시관리를 위한 서울시 종전 지구단위계획 운영실태 및 재정비방향 연구”, 『대한국
토도시계획학회』, v.37 n.(5), pp.143-160.
- 이희정(2003), “서울시 일반주거지역 용도분포 특성연구 : 일반주거지역 세분화예의 시사점을 중심으
로”, 『국토계획』 v.38 n.(2), pp.49-64.
- 이희정(2004), 「지구단위계획 운영실태 및 개선방향」, 대한국토도시계획학회 세미나, pp.1-32.
- 정동섭(2010), “공간위계를 고려한 공동주택의 단지규모별 생활가로의 계획특성 연구”, 대한건축학회
논문집 계획계』, v.26 n.(4), pp.243-252.
- 차호철·박철민 (2010), “구도심 쇠퇴상권 활성화 방안에 관한 연구 : 제주시 일도1동 신흥로와 칠성로
인근블록을 중심으로”, 『한국도시설계학회지』, v.11 n.(1), pp.59-32.
- 차호철·박철민 (2011), “뉴욕 활성화 상업가로의 물리적 특성 분석에 관한 연구”, 『대한건축학회논문
집 계획계』, v.27 n.(6), pp.39-46.
- 채병선·윤정란 (2001), “택지개발사업지구의 비주거시설 입지특성분석을 통한 주거환경개선에 관한
연구”, 『국토계획』, v.36 n.(4), pp.167-182.
- 최강립(2013), “공공디자인 사업을 통한 구도심 상업가로 도시재생”, 『디자인학연구』 v.26 n.(1), pp.231-265.

□ 국외 문헌

Alexander Christophe(1977), *A Pattern Language*, Oxford.

Barnett Jonathan(1995), *The Fractured Metropolis : Improving the new city, Restoring the old city, reshaping the region*, Westview Press.

Madanipour Ali(1996), *Design of Urban Space, An Inquiry into a Socio-spatial Process*, Wiley.

Talen Emily(2012), *City Rules, How Regulations Affect Urban Form*, Island Press.

Kramer Anita et al.(2008), *Retail Development*, Urban Land Institute, Wiley.

□ 기타 참고 자료

강남구(2013), 「제 28회 강남통계연보」

국토교통부 보도자료(2014.1.13.), “2014년 국토교통부 예산:② 국민체감형 지역균형발전”

김지엽(2014), “지역맥락을 살리는 뉴욕의 조닝체계사례”, 지역특성에 따른 맞춤형 용도지역제의 대안모색을 위한 세미나 발표자료, (2014.9.3.)

마포구(2014), 「2014 구정현황」

서울시 보도자료(2013.09.09.), “서울시, ‘2~3개 행정동’ 단위 생활권계획 최초 수립”

서울시 자치구별 용도지역 지정현황(2011)

서울특별시(1990), 「서울 토지구획정리백서」

서울특별시(2011), 「경관협정 추진을 위한 협정 매뉴얼」

서울특별시(2014), 「2030서울도시기본계획」

서초구 보도자료(2011.12.15.), “서초구 방배중앙로 활력넘치는 젊음의 카페거리로 새단장”,

통계청, 「장래인구추계」, 2010-2060

한국개발연구원 중소기업청 보도자료(2005.5.26.)

강남구청 홈페이지, <http://gangnam.go.kr/>

강남구 향토문화백과, <http://gangnam.grandculture.net/>

건축도시정책정보센터 아우름, <http://aurum.re.kr/>

국가통계포털, <http://kosis.kr>

도시포털, www.city.go.kr

마포구청 홈페이지, <http://mapo.go.kr/>

서울시 도시계획포털, <http://urban.seoul.go.kr/4DUPIS/index.do/>

서울시 정보소통광장, <http://opengov.seoul.go.kr/>

성북구청 홈페이지, <http://www.seongbuk.go.kr/>

시장경영진흥원 전통시장 통통, <http://www.sijangtong.or.kr/>

토지구제이용정보서비스 홈페이지, 시장정비구역 지형도면 고시(안), 서울특별시 도시계획국 도시개발과,
(2011.08.04.), <http://luris.molit.go.kr/web/actreg/mapboard/ArMapBoardView.jsp?seq=5597>

렐리시청 홈페이지, <http://www.raleighnc.gov/>

애틀란타시청 홈페이지, <http://www.atlantaga.gov/index.aspx?page=739> /

제네바시청 홈페이지, <http://www.ville-geneve.ch/>

파리시청 홈페이지, <http://www.paris.fr/>

버지니아하이랜드주민협회(The Virginia-Highland Civic Association) 홈페이지, <http://vahi.org/>

Reforming Planning Regulations of Neighborhood Commercial Street : Measures for Management of the Street Frontage

Lim, Yookyoung
Oh, Sunghoon
Lim, Kang Ryoan

In 'general residential zone' of Korean zoning system, not only residential but commercial use is also permitted to locate. Some neighborhood commercial streets, spontaneously and gradually formed in residential zone, contribute now to create an active, accessible, and vibrant urban environment. People buy everyday objects, take coffee at sidewalk cafe, look around the shops, or just promenade.

Although the current zoning allows for local retail in residential zone, the regulation does not respond to the concerns for commercial land use. The general rules are applied for all buildings regardless of the use. For promoting pedestrian activity and amenity on a street, the existing provisions need to be tailored to the specific condition of the commercial streets. This study aims at understanding the problems of existing regulatory controls and providing future directions for reforming planning regulations of neighborhood commercial street.

Through the survey of 15 commercial corridors located in 'general residential zone' of Seoul, the characteristic of commercial buildings and the land-use rationale were identified. The plan of buildings is modified very often as the use change; the greater part of modifications concern the expansion of retail spaces or the installation of access to the shops. The buildings adjoining the public realm contain active uses, such as retail, food and services, and allow views into the building. The ground and lower floor frontages of buildings are occupied at most for commercial use; the first floor retail venues tend to externalize their merchandise and activities by moving them into the sidewalk or road space.

To promote active streetscape and encourage diverse retail and service

opportunities for residents, the relevant controls for managing the ground and lower floor frontages of buildings are indispensable. The current regulation rigidly defines each spaces of the street and strictly limits the flexible use of the interface; the private use of sidewalk is prohibited, the outdoor merchandise or dining is permitted only in special districts.

The contravention of building regulation has occurred in 34.0% of all the surveyed buildings; use of open space into parking lot, surface expansion for outdoor dining, installation of additional accesses, etc. The analysis of the regulation violation in neighborhood commercial streets shows that the current regulation fails to adequately promote the desirable use. An investigation interview was carried out for understanding the opinions of pedestrians, retail dealers, clients and public officials. They largely agree with the necessity of regulatory management of street frontage to promote and protect public health, safety and amenity.

The future directions for reforming planning regulations of neighborhood commercial streets are as follows; first, the procedures and standards for approving a variety of commercial uses of street frontage have to be established. Second, the provisions must be place-based and tailored to the location. Third, the decision-making process of regulation development would have to be open to public, retail dealers and city officials, for ensuring that commercial uses are permitted in a fair and equitable manner while respecting access and use of the public space to all citizens.

A standard for approving commercial use of street frontage is proposed in this report. It contains the provisions on area, applicability, permit validity and renewals, maintenance liability, referrals to encroachment committee and appeals, violations and revocation criteria, maintenance responsibilities, etc. For its implementation, each criteria would have to be verified, which will be the object of the following studies.

keywords : Neighborhood Commercial Street, Planning Regulation, Street Frontage

부록1. 일반주거지역 내 상업가로변 건축물 현황

1. 현황조사 개요
2. 문화 기반 : 마포구 서교동, 합정동 일대
3. 문화 기반 : 강남구 신사동 가로수길 일대
4. 업무지역 배후 : 강남구 논현동
5. 업무지역 배후 : 서초구 방배동 카페골목
6. 대학가 주변 : 성북구 동선동 성신여자대학교
7. 시장 : 마포구 망원동 망원시장, 망원월드컵시장
8. 시장 : 송파구 잠실동 새마을전통시장
9. 건축물 저층부 및 전면공간 이용 현황

1. 현황조사 개요

1) 조사 대상 지역



[그림 부록 1] 조상대상지역 위치 및 관련 토지구획정리사업지구 범위

[표 부록 1] 실태조사 대상지 개요

상업화요인	대상지	형성시기	용도지역	지구단위 계획	비고
문화 기반	마포구 서교,합정동	서교 1960-67	일반/준 주거 일반 상업	수립	특정개발 진흥지구
	강남구 신사동 [가로수길]	영동1 1968-1990	일반 주거 일반 상업	수립	
업무지역 배후	강남구 논현동	영동1,2 1968-90,1971-84	일반/준 주거 일반 상업	-	
	서초구 방배동 [카페골목]	이수 1972-1982	일반/준 주거	-	
대학가 주변	성북구 동선동 [성신여자대학교]	돈암 1937-1949	일반/준 주거 일반 상업	수립	
시장	마포구 망원동 [망원시장,망원월드컵시장]	성산 1965-1973	일반 주거	-	
	송파구 잠실동 [새마을전통시장]	잠실 1974-1986	일반/준 주거	수립	

2) 조사 항목 및 조사 방법

[표 부록 2] 실태조사 일반현황조사 항목

구분	분석항목	세부항목	연구자료
법.제도적 인자	도시계획현황	용도지역지구지정현황	연속지적도 용도지역지구도
		지구단위계획지정현황	
		도시계획사업시행현황	
		기타사업시행현황	관련 사업 자료
물리적 인자	도시구조	도시구조형성	토지구획정리사업보고서 연속지적도
	도로	도로위계/유형	새주소지도
	가구	가구 규모 및 형태	연속지적도
	필지	규모/형상/접도현황/경사도	토지특성데이터
	건축물	주용도/건폐율/용적률/연면적 /층수/높이/건축년도	건축물대장
사회.경제 적인자	용도	주용도	건축물대장
	개발행위	신축.증축.재건축 발생건수	건축물대장
	공시지가	평균공시지가/증가율	토지특성데이터

2. 문화 기반 : 마포구 서교동,합정동 일대

1) 조사 대상지 개요

이 일대는 평지를 이루면서 조용한 주택가가 자리잡고 있는 지역으로⁴⁶⁾, 서측의 상암·수색 광역중심과 북측의 신촌 지역중심, 동측의 마포·공덕 지역중심⁴⁷⁾, 남측의 서울화력발전소의 가운데에 위치한다. 홍대 상권이 확장되어 상업화가 시작되었고 홍대입구역의 공항철도 및 경의선이 개통되어 다문화지역으로 발전하고 있다.

□ 공간구조

서교동과 합정동 일대는 1960년대에 시행된 토지구획정리사업의 서교지구에 해당하며 1960~70년대에 시행된 26개의 지구와 함께 조성되었다. 당시 북측은 동교동 산기슭을, 동측은 서강역과 신촌역 사이 철도와 병행한 대현지구의 경계와 홍익대학교 앞 구도로를 경유하여 당인리 철도경계와 당인리발전소를 경계로 하고, 남측의 한강제방, 서측의 세교천 구거를 경계로 하는 택지를 조성하였다. 또한 이 지구의 완성으로 노고산 앞 로터리부터 제2한강교를 지나 영등포 방면에 달하는 간선도로 개발을 기대하였다⁴⁸⁾. 이 지역의 가구구조는 당인리화력발전소로 향하는 당인리선이 포함되어 있어 일부 지역에 독특한 특성을 보인다. 서교동 대상지역 내 가구구조는 2열 및 3열이 다수 구성되었으며 일부 블록에서 과다열가가가 나타난다.

[표 부록 3] 마포구 서교동, 합정동 일대 토지구획정리사업지구 개요

지구 명	사업시 행시기	사업 기간	면적 (ha)	면적 구성(%)							시행 주체
				총 택 지	채비지 ⁴⁹⁾			공공용지			
					일 반 지	시 장	학 교	도 로	공 원	녹 지	
서교 지구	1960~75 (26지구)	1960 ~67	173.4	67.2	1.9	0.3	2.1	22.4	-	-	서울 시

* 양상욱(1996), “서울·구획정리사업지구의 공간구성에 관한 연구(I)”, 『호남대학교 논문집』, v.17(2), pp.557~561.



[그림 부록 2] 서교지구 사업범위

출처 : 서울시(1990), 『서울토지구획정리백서』, p.225.

46) 마포구청 홈페이지, 마포구소개, <http://www.mapo.go.kr/> 참조

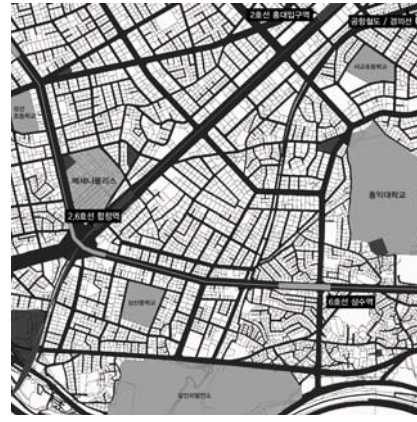
47) 서울특별시(2014), 2030서울도시기본계획, p.142~145.

48) 서울특별시(1990), 서울 토지구획정리백서, p.226

49) 도시개발사업을 환지방식으로 시행하는 경우, 해당 사업에 필요한 재원을 확보하기 위하여 사업주가 토지



[그림 부록 3] 서교동 일대 대상지역 가구구조



[그림 부록 4] 서교, 합정, 상수동 일대 현황

□ 도시계획현황⁵⁰⁾

• 용도지역·용도지구 지정 현황

마포구 전체 면적은 23.87km²(서울시의 3.93%)이며, 그 중 주거지역이 12.12km²(50.8%), 상업지역이 0.57km²(2.4%), 녹지지역이 11.18km²(46.8%)로 지정되어 있다⁵¹⁾. 대상 지역의 대부분은 용도지역상 제2종일반주거지역이며 양화로변에 일반상업, 근린상업, 준주거지역, 남측 독막로변에 제3종일반주거지역이 지정되어있다. 용도지구로는 대상지 전체지역에 특정개발진흥지구⁵²⁾가, 양화로변에 중심지미관지구와 방화지구, 독막로변에 일반미관지구가, 양화로변의 일부와 합정역에서 망원역에 이르는 지역은 합정재정비 촉진지구로 지정되어있다.

• 도시계획사업 및 지구단위계획 지정 현황

합정 재정비촉진지구사업은 효율적인 토지이용과 기반시설 확충을 목표로 하며 상암과 홍대 및 공덕지역을 연계하는 거점지역으로 육성하기 위해 시행하고 있다⁵³⁾. 사업기간은 2003년 11월부터 2017년 6월까지의 기간으로 진행 중이며 특별계획1구역에 대해 도시

소유주로부터 취득하여 처분할 수 있는 토지.

50) 서울 도시계획포털, <http://urban.seoul.go.kr/4DUPIS/index.do>

51) 마포구(2014), 「2014 구정현황」, p126.

52) 특정개발진흥지구 구역 내 권장업종을 지정하고 건축행위 규제완화와 자금유자의 인센티브를 시행하고 있다. 권장업종으로는 인테리어디자인업, 지품 및 시각디자인업, 상업용 사진촬영업, 광고물작성업, 교과서 및 학습서적 출판업, 잡지 및 정기간행물 발행업, 기타 인쇄물 출판업이 있다. 또한 2013년 발표된 마포디자인·출판 산업 활성화 기본계획에는 중점 추진사업으로 마포 디자인·출판카페 설립 및 운영, 창업보육사업, 교육훈련사업, 협력네트워크사업 등이 포함되어있다. 2014년 4월 마포 디자인 출판 특정개발진흥지구 지구단위계획(안) 재열람. 공고되었다.

53) Ibid., 마포구(2014), p126

환경정비사업을 적용하여 초고층 복합단지인 메세나폴리스가 2012년에 완공되었다. 이와 관련하여 합정지구 지구단위계획이 수립되어 있으며, 양화로를 중심으로는 마포지구 지구단위계획, 대상지역 남측에는 합정전략정비구역 지구단위계획이, 남동측에는 상수역세권 지구단위계획이 수립되어있다. 또한 대상지가 속하는 특정개발진흥지구 구역에는 ‘마포 디자인·출판 특정개발진흥지구 지구단위계획’을 수립예정에 있다.

- 가로관련 사업 추진 현황

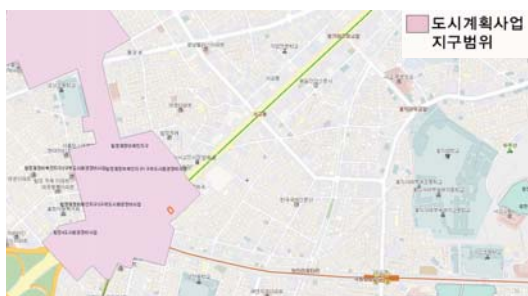
이 지역의 가로관련 사업으로는 2003년 12월 조성된 홍대 걷고싶은 거리가 대표적이다. 당인리선 폐선구간의 약 930m 구간에 보도를 확폭하고 보행자중심의 이벤트 및 전시공간을 마련했다. 홍대 앞의 자유로운 대학문화와 인디문화를 보여주는 대표 공간으로서 개성있는 편집샵, 카페, 음식점이 밀집한 보행특화공간이다⁵⁴⁾. 또한 거리가게 특화거리 사업으로 홍익어린이공원주변 노점 30개소, 홍대입구역 9번출구 인근의 노점 1개소를 관리하고 있다⁵⁵⁾.



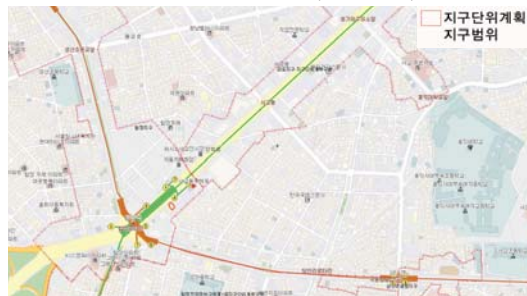
[그림 부록 5] 서교동 일대 용도지역 현황
출처 : 서울시 도시계획포털 (2014.09 현재)



[그림 부록 6] 서교동 일대 용도지구 현황
출처 : 서울시 도시계획포털 (2014.09 현재)



[그림 부록 7] 서교동 일대 도시계획사업 현황
출처 : 서울시 도시계획포털 (2014.09 현재)

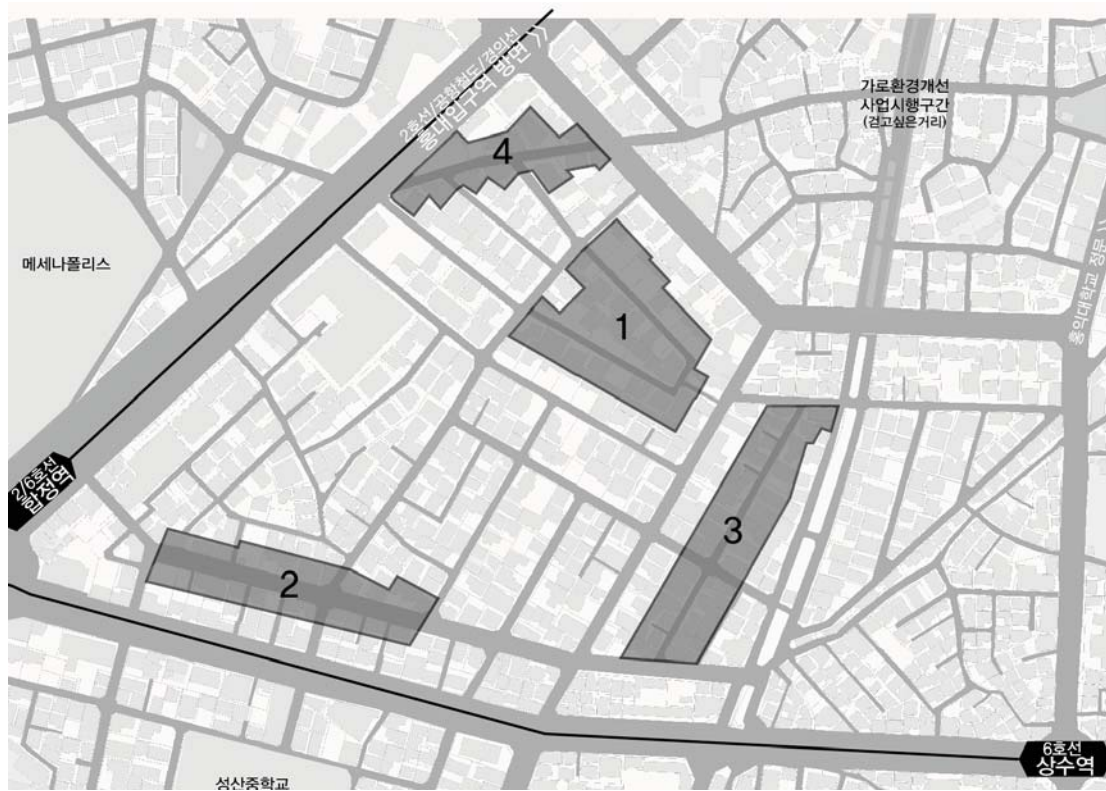


[그림 부록 8] 서교동 일대 지구단위계획 현황
출처 : 서울시 도시계획포털 (2014.09 현재)

54) 건축도시정책정보센터 아우름, 건축문화자산, <http://www.aurum.re.kr/>

55) 서울특별시 보도환경개선과, 2014-03-14, ‘2014년 자치구 인센티브사업 거리가게 분야 특화거리 조성계획 제출’ 불임자료. 서울시 정보소통광장, <http://opengov.seoul.go.kr/section/1020144>

2) 분석 대상가로



[그림 부록 9] 서교합정 분석 대상가로 위치

	가로명	도로폭 (m)	연장 (m)	가로 주용도	용도지역	지구단위 계획	가구 구조	향
1	서교합정(1) 잔다리로 3안길	5	275	음식점 주거	제2종일반주거(7층)	-	2열	-
2	서교합정(2) 양화로6길	13	265	카페	제2종일반주거 제3종일반주거	-	3-4열	동서
3	서교합정(3) 독막로9길	5	220	주점 주거	제2종일반주거	-	2-3열	남북
4	서교합정(4) 양화로12길	8	115	패션,음식, 카페,주거	제2종일반주거 준주거	마포지구	2열	동서

3) 상업가로변 건축물 현황



서교합정(1) 잔다리로 3안길 지상층 공간구성 현황



- 주거에서 용도가 변경된 경우, 담장을 없애고 대지 내 전면공간을 증축하거나 데크를 설치하여 영업공간 또는 주차공간으로 이용
- 담장을 남겨두는 경우에도 간판을 눈에 띄게 배치하거나 담장 높이를 낮게 하여 내부의 용도를 눈에 띄도록 함

서교합정(2) 양화로6길 지상층 용도현황



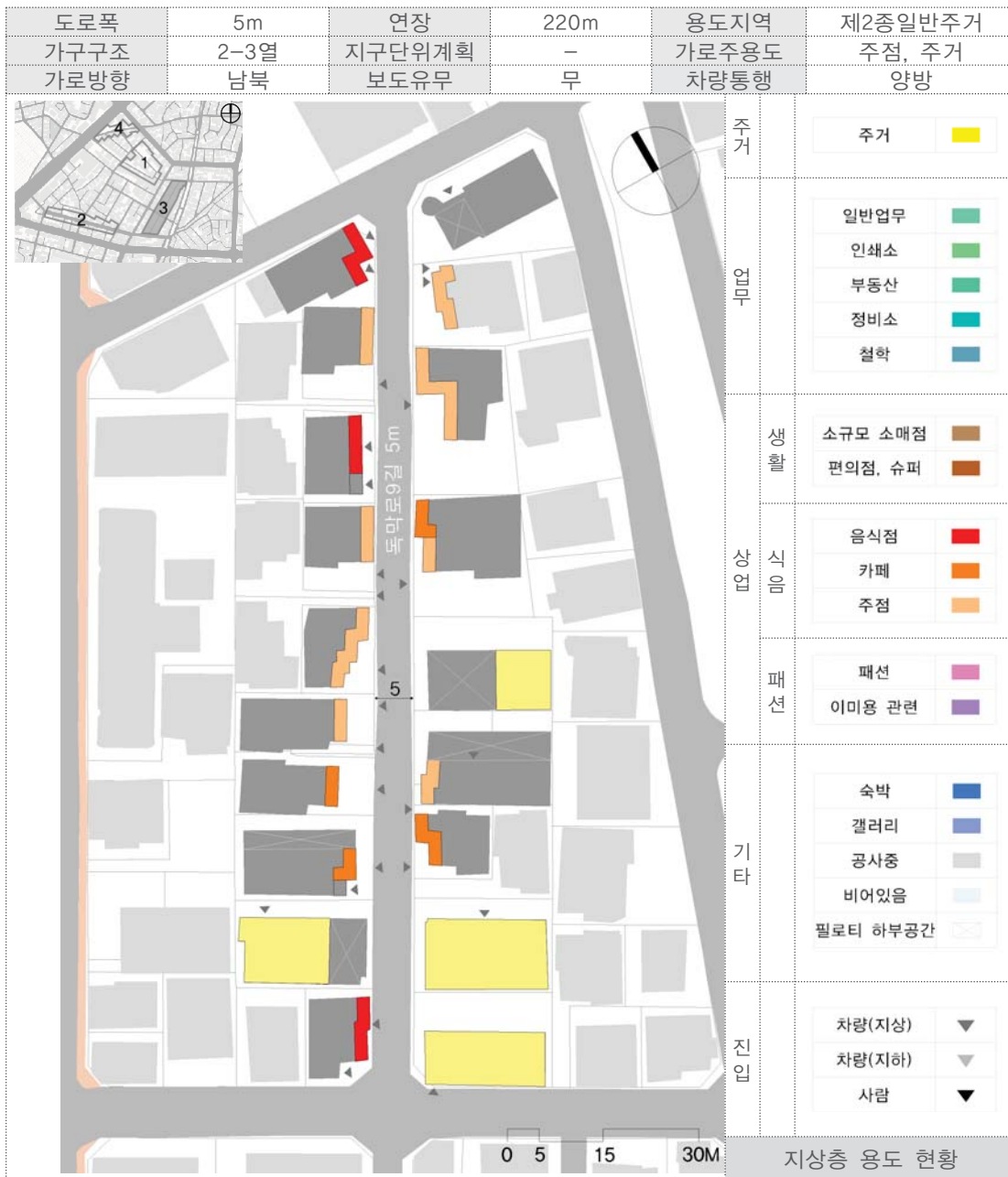
· 13m폭의 3m의 보도가 있는 양방통행의 가로로, 주로 음식점과 카페로 이용되며 패션과 이미용의 용도와 그 외 부동산과 소규모 소매점과 같은 주거 근린에 필요한 업종이 일부 위치

서교합정(2) 양화로6길 지상층 공간구성 현황



· 건축선 후퇴부에 데크 및 어닝을 설치하여 영업공간으로 활용함. 단독주택건물이 용도변경된 경우 전면부를 증축하여 임대하거나 테이블을 두어 외부영업공간으로 이용함. 보도에 홍보를 위한 입간판을 두거나 물건적치가 다수 발생. 거주자우선주차구역이 지정되어 있으며 주차를 방해하기 위한 방해물이 설치되어 있음

서교합정(3) 독막로9길 지상층 용도현황



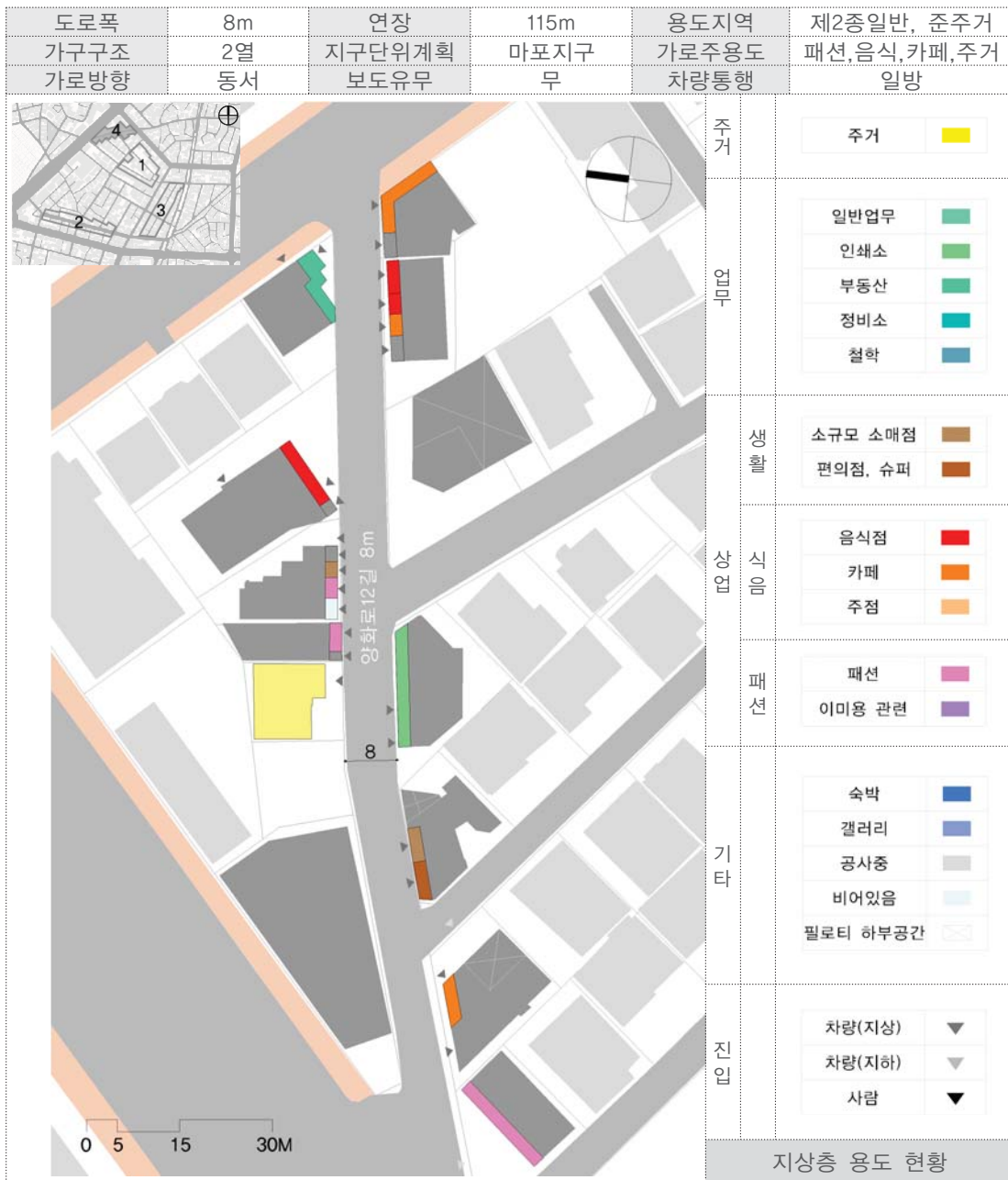
· 보도가 없는 5m 양방통행도로로, 주점이 주로 입지하며 카페와 음식점이 일부 있음. 주거용도가 남아 혼재되어 있음

서교합정(3) 독막로9길 지상층 공간구성 현황



· 대지내 공지에 데크 혹은 조경을 설치함. 데크에 테이블을 두어 영업공간으로 활용하며, 도로에 홍보를 위한 입간판과 쓰레기가 적치되어 있음. 주거용 건물은 외부공간을 주로 주차공간으로 활용

서교합정(4) 양화로12길 지상층 용도현황



· 보도가 없는 8m의 일방통행 가로로, 패션, 주거, 음식점과 같은 상업과 주거 근린에 필요한 소규모 소매업이 혼재

서교합정(4) 양화로12길 지상층 공간구성 현황



· 거주자우선주차구역이 지정되어 있는 가로로 음식점 및 카페매장 앞의 주차구역에 테이블과 의자, 입간판을 두어 영업공간으로 이용

3. 문화 기반 : 강남구 신사동 가로수길 일대

1) 조사 대상지 개요

논현동과 함께 강남구에 속하는 대상지인 신사동 가로수길 일대는 강남 고급 소비문화를 배경으로 한다. 1982년 종로구 인사동의 예화랑이 이전하고 저렴한 임대료로 인해 많은 작가들이 화실을 열면서 문화적 기반이 형성되었고 1989년 패션전문교육기관 ESMOD개관을 시작으로 해외유학을 다녀온 디자이너들이 작업실 겸 가게를 열었다. 패션 관련 업종이 유입은 가로수길의 상업화에 중요한 영향을 주었다. 이후 디자인계열 업종으로 가구, 광고, 그래픽, 인쇄, 영화, 음악, 마케팅, 사진, 건축, 인테리어사무소 등이 입지하며 더욱 활발한 거리로 변하였다.⁵⁶⁾ 최근에는 상업화가 심화되어 유명 브랜드의 매장이 입지하게 되면서 이면가로인 세로수길에 특색있는 음식점과 카페들이 이전하고 있다.

□ 공간구조

[표 부록 4] 강남구 신사동 일대 토지구획정리사업지구 개요

지구 명	사업시 행시기	사업 기간	면적 (ha)	면적 구성(%)							시행 주체
				총 택 지	체비지			공공용지			
					일 반 지	시 장	학 교	도 로	공 원	녹 지	
영동1	1960~75 (26지구)	1968 ~84	1,273.5	52.9	5.2	0.9	5.5	23.1	1.7	2.1	서울시

* 양상욱(1996), “서울·구획정리사업지구의 공간구성에 관한 연구(Ⅰ)”, 「호남대학교 논문집」, v.17(2), pp.557~561.



[그림 부록 10] 영동1지구 사업범위

출처 : 서울시(1990), 「서울토지구획정리사업」

□ 도시계획현황

- 용도지역 · 용도지구 · 지구단위계획 지정 현황

압구정로(북), 논현로(동)로변에는 제3종 일반주거지역이 도산대로(남), 강남대로(서)에는 제3종일반주거지역과 일반상업지역이 지정되어 있으며 가로수 길에 속하는 블록내부는 모두 제2종일반주거지역이 형성되어 있다. 미관지구로는 북측에 역사문화미관지구가 남,동측에 일반미관지구, 서측도로변에 중심지미관지구가 지정되어 있다.

56) 강남구향토문화백과, http://gangnam.grandculture.net/Contents?dataType=01&contents_id=GC04800207

대상지의 북측에 위치하는 압구정로변에는 1998년 압구정로변 도시설계지구를 시작으로 하여 현재까지 지구단위계획지구로 지정되어 있다. 침상형 쌈지공원과 공개공지 조성, 주차출입과 관련하여 주차통로 지정 등의 내용을 담고 있다.



[그림 부록 11] 신사동 일대 가구구조



[그림 부록 12] 신사동 일대 용도지역
출처 :서울시 도시계획포털 (2014.09 현재)



[그림 부록 13] 신사동 일대 용도지구
출처 :서울시 도시계획포털 (2014.09 현재)



[그림 부록 14] 신사동 일대 지구단위계획
출처 :서울시 도시계획포털 (2014.09 현재)

2) 분석 대상가로



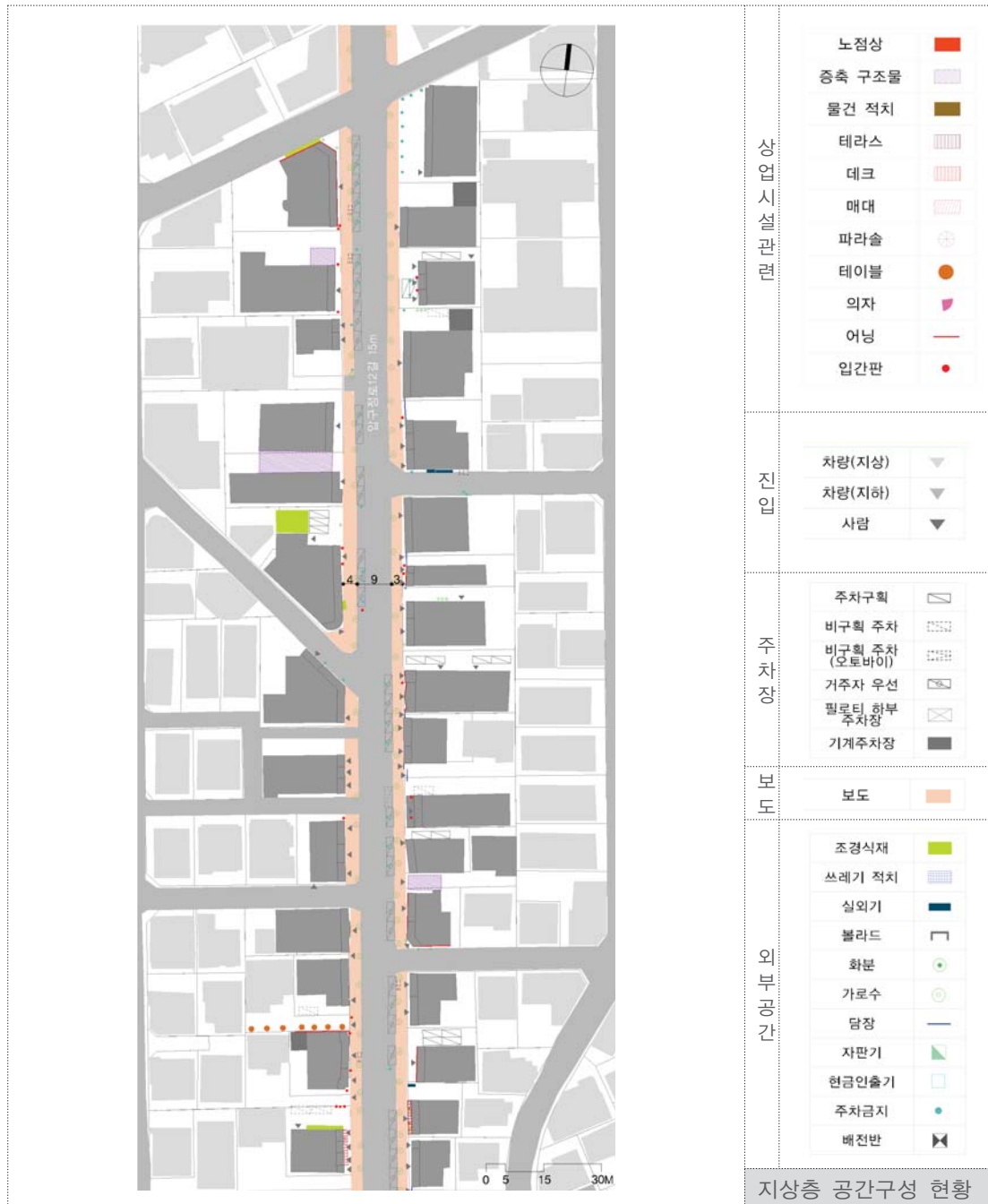
[그림 부록 15] 신사가로수 분석 대상가로 위치

	가로명	도로폭 (m)	연장 (m)	가로 주용도	용도지역	지구단위 계획	가구 구조	향
1	신사가로수 압구정로12길	15	560	패션 이미용	제2종일반주거	—	2-4열	남북

3) 상업가로변 건축물 현황



신사가로수(1-1) 압구정로12길 지상층 공간구성 현황



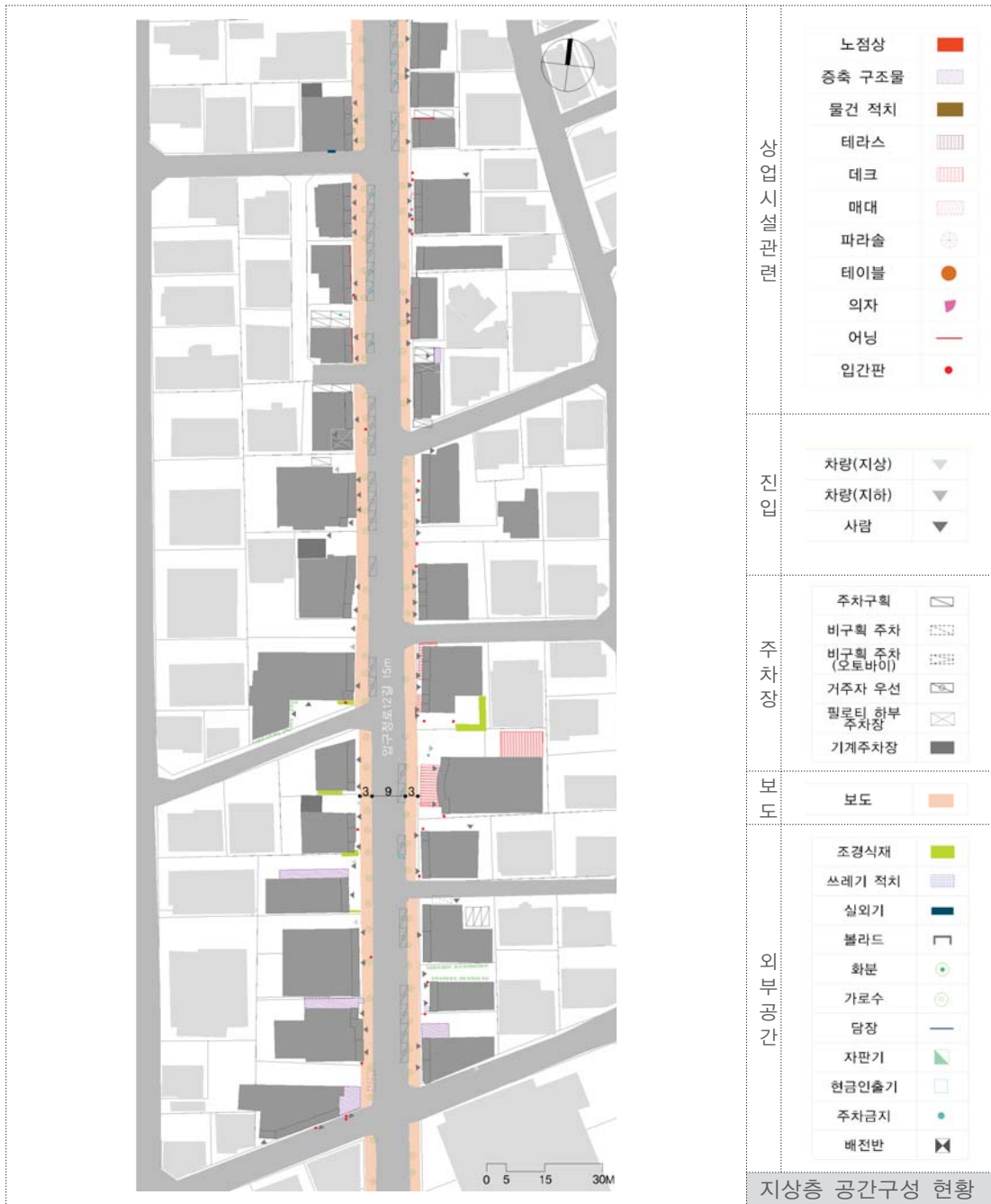
- 보도상 적치가 발생하지 않음.
- 대부분 대지내전면 건축선후퇴부에 데크 혹은 단을 설치함. 측면에는 증축하거나 주차공간으로 이용. 가로에 후면부 건축물 진입동선이 면한 경우 출입부를 눈에 띄게 조성하고 진입로에 테이블을 설치하는 등 활발하게 이용

신사가로수(1-2) 압구정로12길 지상층 용도현황



· 폭 15m의 보도가 3m인 중앙선이 있는 가로로, 패션에 관련된 점포가 대부분임. 일부 이미용과 갤러리, 카페의 용도로 이용. 남측(신사가로수1-2)에 주거 근린 상업용도로서 소규모 소매점과 편의점이 3개소 위치

신사가로수(1-2) 압구정로12길 지상층 공간구성 현황



- 보도상 적치가 발생하지 않음
- 대부분 대지내전면 건축선후퇴부에 데크 혹은 단을 설치함. 측면에는 증축하거나 주차공간으로 이용. 가로에 후면부 건축물 진입동선이 면한 경우 출입부를 눈에 띄게 조성하고 진입로에 테이블 혹은 화분을 설치하여 활발하게 이용

4. 업무지역 배후 : 강남구 논현동

1) 조사 대상지 개요

서울의 중심지체계상 3도심 중 하나인 강남지역은 국제업무중심지로서 국제기구유치 및 MICE산업 육성을 통한 다양한 국제비즈니스 기능 담당을 목표로 한다⁵⁷⁾. 도로망이 체계적으로 발달되어 각 거리마다 특성을 갖는데, ASEM센터가 위치한 테헤란로 주변은 무역·금융·벤처·첨단산업이, 압구정·청담동지역은 패션·예술·영상·애니메이션·유통이, 삼성동·논현동 일대는 화랑·도예·가구 업종이 특화되어 권역별로 특색 있는 발전이 이루어졌다. 최근에는 외국 관광객의 증가로 관광정보센터, 시티투어버스, 페스티벌 및 의료관광 등 관련 사업을 확대하고 있다⁵⁸⁾.

[표 부록 5] 강남구 논현동 일대 토지구획정리사업지구 개요

지구 명	사업시 행시기	사업 기간	면적 (ha)	면적 구성(%)								시 행 주 체
				총 택 지	채비지			공공용지				
					일 반 지	시 장	학 교	도로	공 원	녹 지		
영동1	1960~75 (26지구)	1968 ~84	1,273.5	52.9	5.2	0.9	5.5	23.1	1.7	2.1	서울 시	
영동2		1971 ~84	1,307.2	57.4	11.1	0.2	0.7	23.3	0.9	-		



* 양상욱(1996), “서울구획정리사업지구의 공간구성에 관한 연구(Ⅰ)”, 『호남대학교 논문집』, v.17(2), pp.557~561. 출처:서울시(1990), 『서울토지구획정리사업』, p.601,643.

□ 공간구조

논현동일대는 토지구획정리사업의 영동1지구와 영동2지구에 해당한다. 1960년대 당시 주택부족문제와 안보상황에 따라 서울의 남쪽인 영동지구에 대규모 신시가지 개발이 필요했다. 한정된 공공 재정으로 광범위한 사업을 시행하여야 했기 때문에 가구의 단변을 가능한 크게 하여 대가구를 조성함으로써 도로율을 억제하고 감보율을 낮추는 방식을 택했다. 이렇게 조성된 대가구는 환지 후 토지소유자가 점진적으로 택지화하였다⁵⁹⁾. 논현동의 조사대상구역의 가구 구조는 2열~3열의 장방형 가구로 구성되었다. 또한 대로와 접하는 필지들은 합필되어 초기조성상태로 남아있는 블록 내부의 필지와 차이를 보인다.

57) Ibid., 서울특별시(2014), pp.142~145.

58) 강남구청 홈페이지, <http://www.gangnam.go.kr/>

59) Ibid., 양상욱(1996), pp.555~567.



[그림 부록 17] 논현동 일대 지역 가구구조



[그림 부록 18] 논현동 일대 용도지역
출처 :서울시 도시계획포털 (2014.09 현재)



[그림 부록 19] 논현동 일대 용도지구
출처 :서울시 도시계획포털 (2014.09 현재)



[그림 부록 20] 논현동 일대 지구단위계획
출처 :서울시 도시계획포털 (2014.09 현재)

□ 도시계획현황⁶⁰⁾

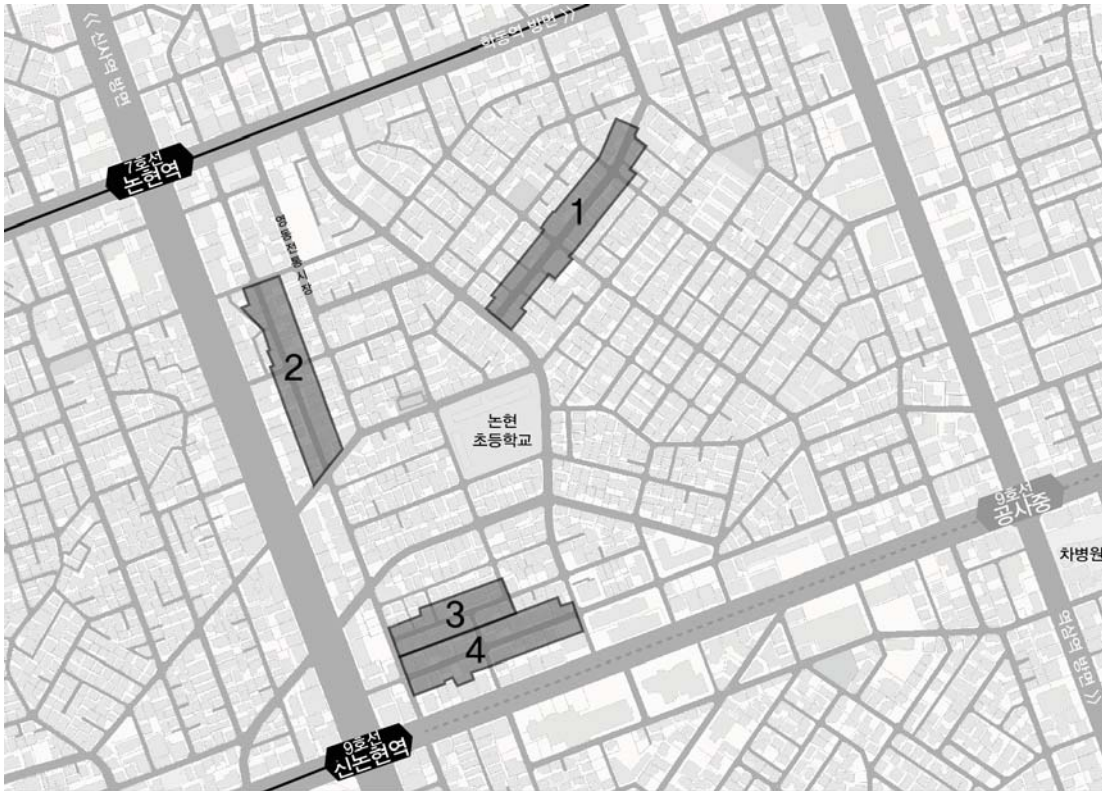
- 용도지역 · 용도지구 · 지구단위계획 지정 현황

강남구 전체 면적은 39.55km²이며, 그 중 주거지역이 22.02km²(55.7%), 상업지역이 2.32km²(5.9%), 녹지지역이 15.21km²(38.5%)로 지정되어 있다⁶¹⁾. 논현동에 속하는 대상지역은 강남대로, 봉은사로, 논현로, 학동로로 둘러싸인 일대로 내부는 제1종일반주거지역과 제2종일반주거지역, 도로변에는 제3종 주거지역이, 강남대로와 봉은사로변에는 일반상업지역으로 지정되어 있다. 서,남측 가로변에는 중심지미관지구가 동,북측 가로변에는 일반미관지구가 지정되어 있다. 지구단위계획으로는 학동역과 차병원 사거리에는 각각 논현지구 제1종, 926정거장 주변 제1종이 수립되어 있다.

60) 서울 도시계획포털, <http://urban.seoul.go.kr/4DUPIS/index.do>

61) 강남구(2013), 「제 28회 강남통계연보」, p180-181

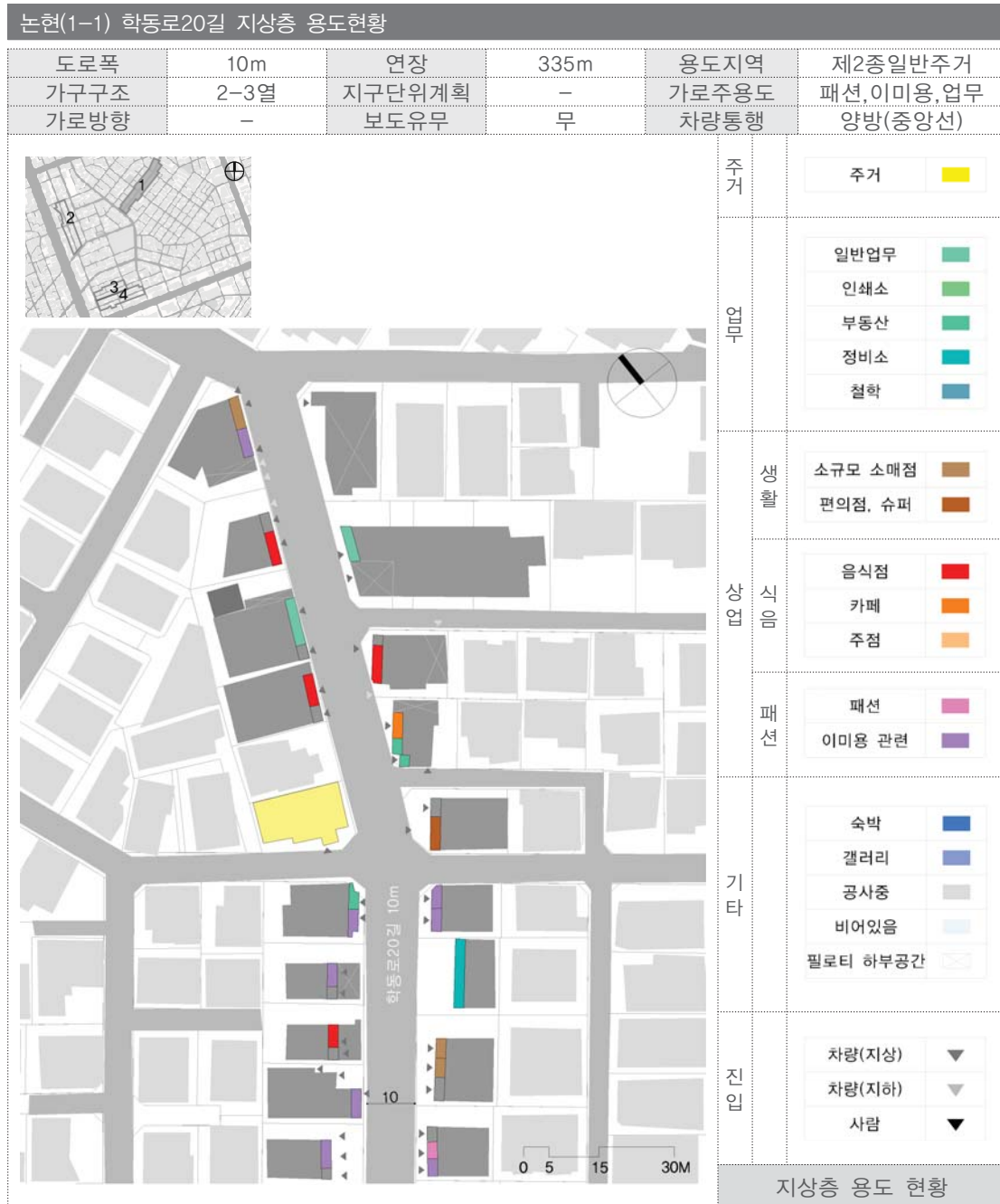
2) 분석 대상가로



[그림 부록 21] 논현 분석 대상가로 위치

	가로명	도로폭 (m)	연장 (m)	가로 주용도	용도지역	지구단위 계획	가구 구조	향
1	논현(1) 학동로20길	10	335	패션,이미용 업무	제2종일반주거	—	2-3열	—
2	논현(2) 학동로2길	8	250	음식점	제2종일반주거 제3종일반주거	—	2-3열	남북
3	논현(3) 강남대로114길	6	152	음식점	제2종일반주거	—	2-3열	동서
4	논현(4) 강남대로112길	8	226	음식점	제2종일반주거 제3종일반주거	—	2-3열	동서

3) 상업가로변 건축물 현황



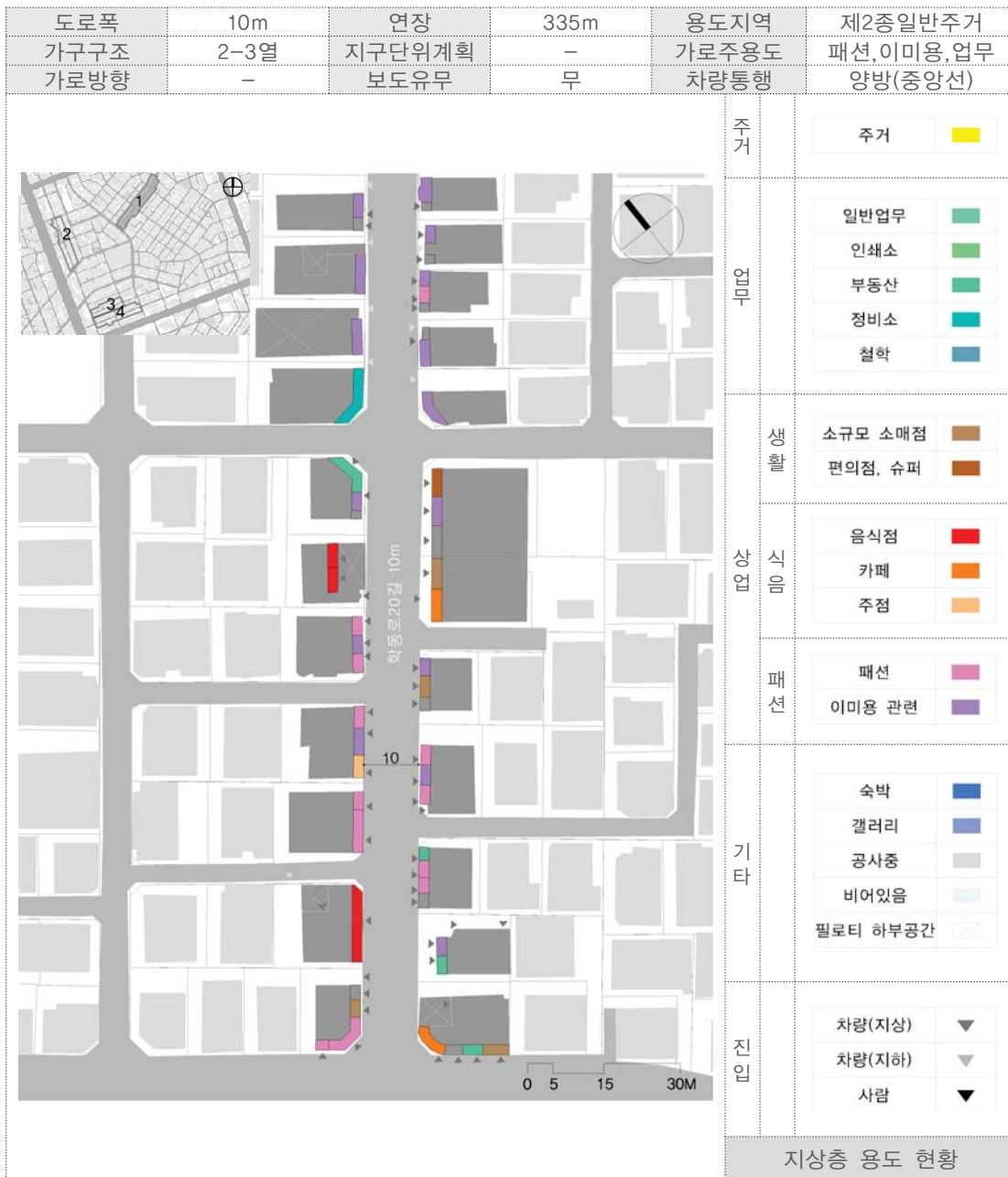
· 주로 패션과 이미용 관련 업종과 업무가 주를 이룸. 음식점과 주거관련 근린상업이 일부 위치하여 혼재되어 있음

논현(1-1) 학동로20길 지상층 공간구성 현황



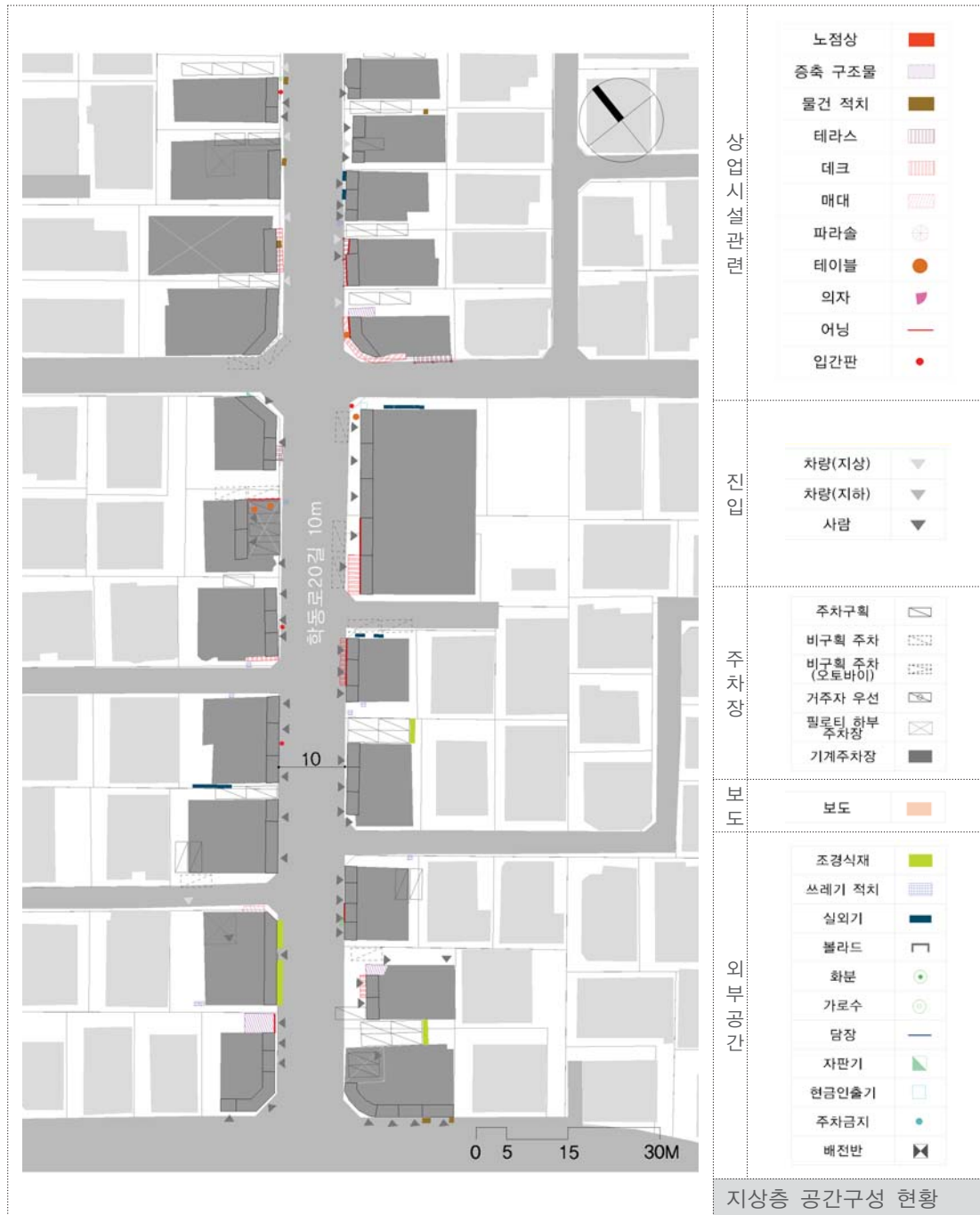
- 건축선 후퇴부에 데크 혹은 테라스를 설치하여 이용함. 도로에 물건 혹은 쓰레기를 적치하거나 건물 전면부 주차공간은 주차방해물을 세워 이용에 제한을 둠

논현(1-2) 학동로20길 지상층 용도현황



· 주로 패션과 이미용 관련 업종과 업무가 주를 이룸. 음식점과 주거관련 근린상업이 일부 위치하여 혼재되어 있음

논현(1-2) 학동로20길 지상층 공간구성 현황



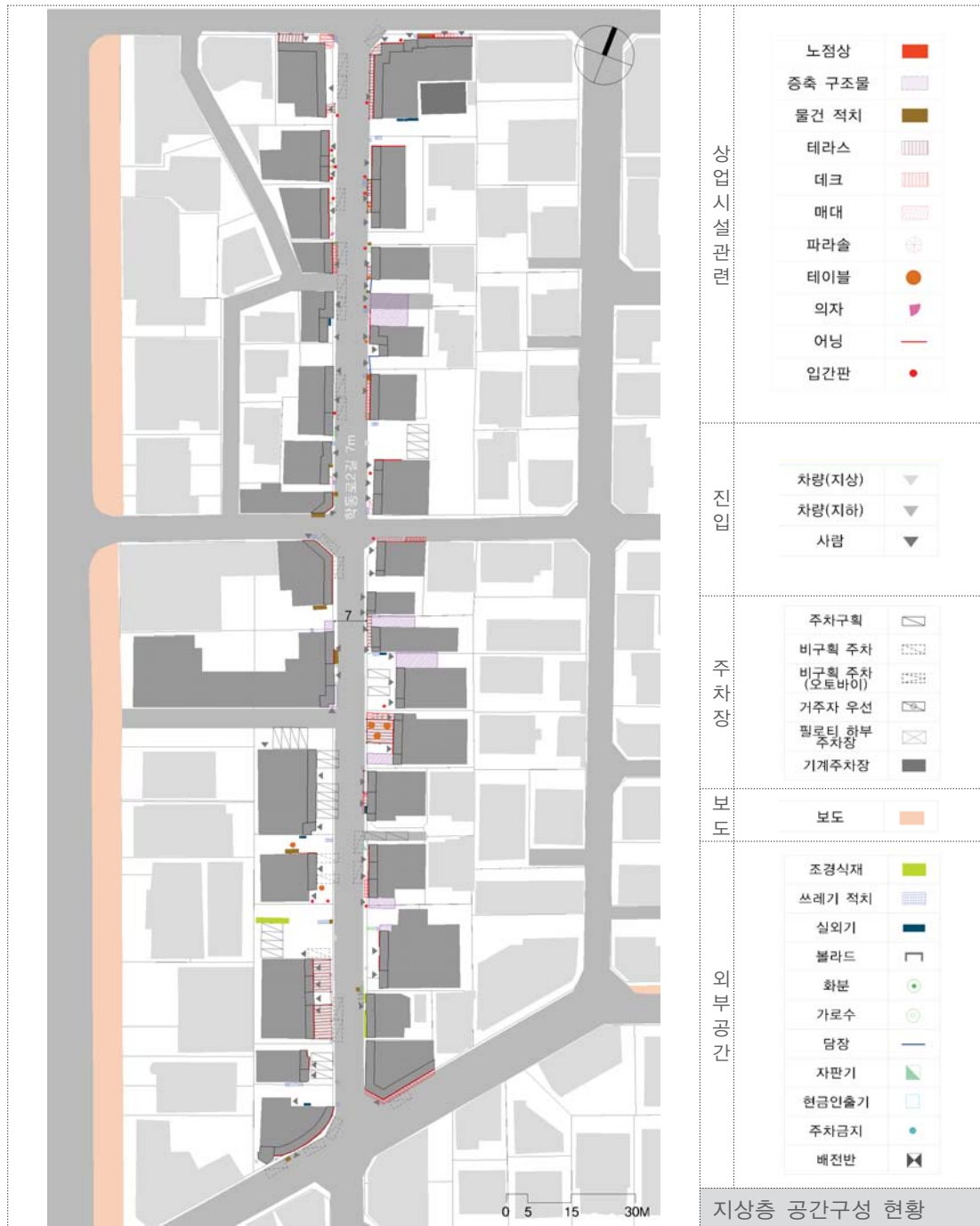
- 건축선 후퇴부에 데크 혹은 테라스를 설치하여 이용함. 도로에 물건 혹은 쓰레기를 적치하거나 건물 전면부 주차공간은 주차방해물을 세워 이용에 제한을 둠

논현(2) 학동로2길 지상층 용도현황



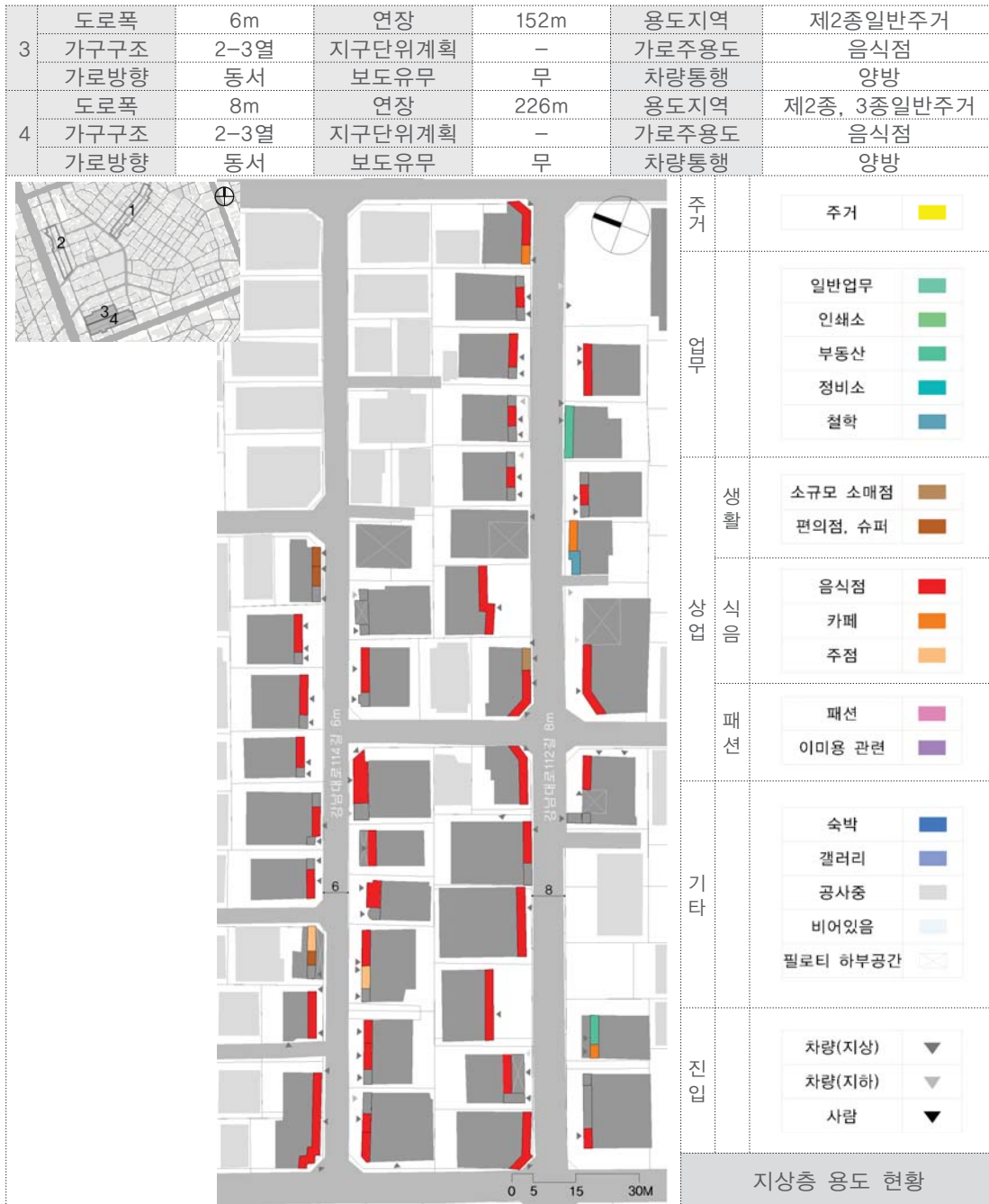
· 8m 보도없는 양방향통행 가로로, 음식점이 절대적으로 다수의 용도로 나타남

논현(2) 학동로2길 지상층 공간구성 현황



· 건축선후퇴부가 좁은 곳에도 데크를 설치하여 도로상 광고물을 적치함. 대형 건축물은 대지내 공지가 넓어 테라스를 설치해 영업공간으로 사용하거나 주차공간으로 활용하여 다양하게 이용. 건물 사이공간에 증축이 다수 발생하고 이를 영업공간으로 활용

논현(3, 4) 강남대로 114, 112길 지상층 용도현황



· 두 가로 모두 보도가 없는 양방향통행 가로이며, 음식점이 절대적으로 다수 입지

논현(3, 4) 강남대로 114, 112길 지상층 공간구성 현황



· 전면에 데크, 테라스를 설치하여 영업공간으로 이용하며, 외부영업공간을 조성하지 않고 전체를 주차공간으로 이용하기도 함. 필로티하부 주차공간을 막아 테이블을 놓아 식음공간으로 이용

5. 업무지역 배후 : 서초구 방배동 카페골목

1) 조사 대상지 개요

서초구의 서쪽 끝에 위치하는 방배동은 이수교차로에서부터 남북을 가로지르는 동작대로를 기준으로 하여 관악구 및 동작구와 구분된다. 이 일대는 1972년부터 82년까지 남서울토지구획정리조합의 시행으로 조성되었으며 전체 면적 중 55.4%가 택지로 조성되어 양호한 주거지로 개발되었다. 방배동 내 방배중앙로는 1980-90년대 서울의 대표적인 카페골목으로 유명했으나 심야영업금지를 강력하게 실시하며 상권이 약화되었다. 현재 다양한 식음 업소가 위치해 있으며 서초구에서 해당 가로를 새롭게 정비하고 ‘젊음의 카페거리’로 명명하고 활성화에 노력하고 있다. 카페골목을 기준으로 북측과 동측은 공동주택으로 개발된 대형필지의 구조를 보이며 카페골목의 서측은 토지구획정리사업에 의해 정돈된 가구구조로 이루어져있다. 1970년대에 조성된 잠실지구의 가구구조가 2열인 것과 달리 3,4열의 과다열로 조성되었다. 대로변에는 합필된 필지가 다수 있다.

[표 부록 6] 서초구 방배동 일대 토지구획정리사업지구 개요

지구명	사업시행시기	사업기간	면적(ha)	면적 구성(%)							시행주체
				총택지	체비지			공공용지			
					일반지	시장	학교	도로	공원	녹지	
이수	1975~ (12지구)	1972-82	202.0	55.4	21.7	0.7	1.2	19.9	1.1	-	조합시행

* 양상욱(1996), “서울·구획정리사업지구의 공간구성에 관한 연구(I)”, 「호남대학교 논문집」, v.17(2), pp.557~561.



[그림 부록 22] 방배동 일대 가구구조

□ 도시계획현황

- 용도지역·용도지구 지정 및 가로관련 사업 추진 현황

대상지역 서측 동작대로, 북측 사평대로와 동측의 방배로변은 제3종 주거지역에 해당하며 북측 이수고가도로와 가까운 구역은 준주거지역이다. 내부는 제2종일반주거지역이며 대로변에는 미관지구가 지정되어 있다. 가로관련 사업으로는 2010년 3월~11월에는 간판개선사업을 실시하여 200여개 업소의 간판을 정비 및 개선하고, 2011년 5월~11월에는 도로변 한전주 및 전선 지중화, 보차도 개선, 조명 교체 등의 사업을 시행하였다. 이 과정에서 건물주 및 상가번영회 등 지역주민이 이 참여하는 주민참여감독제를 시행하였다⁶²⁾.



[그림 부록 23] 방배동 일대 용도지역
출처 :서울시 도시계획포털 (2014.09 현재)



[그림 부록 24] 방배동 일대 용도지구
출처 :서울시 도시계획포털 (2014.09 현재)

2) 분석 대상으로

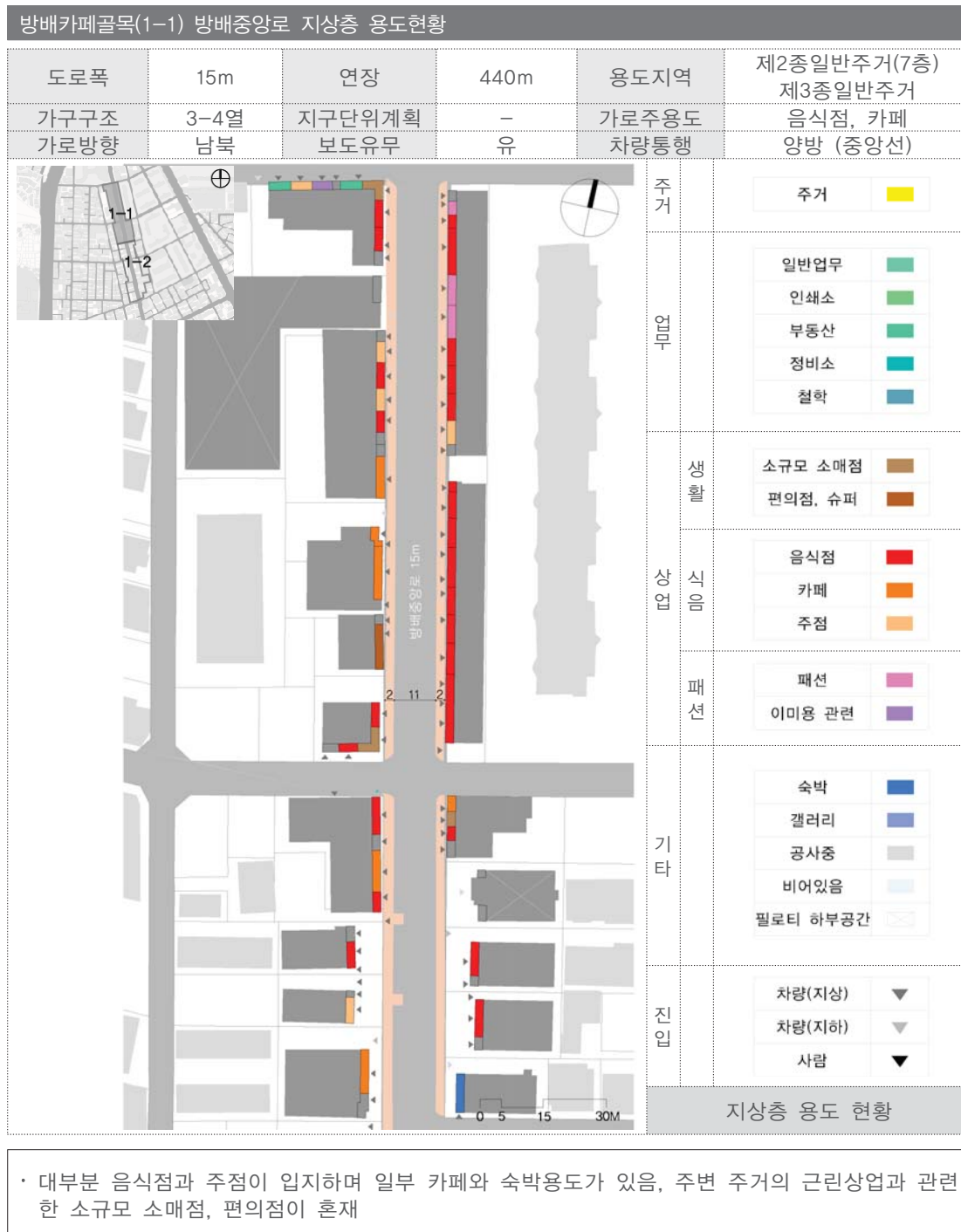


[그림 부록 25] 방배카페골목 분석 대상으로 위치

	가로명	도로폭 (m)	연장 (m)	가로 주용도	용도지역	지구단위 계획	가구 구조	향
1	방배카페골목 방배중앙로	15	440	음식점 카페	제2종일반주거(7층) 제3종일반주거	-	3-4열	남북

62) 서초구 보도자료(2011.12.15.), “서초구 방배중앙로 활력넘치는 젊음의 카페거리로 새단장”

3) 상업가로변 건축물 현황

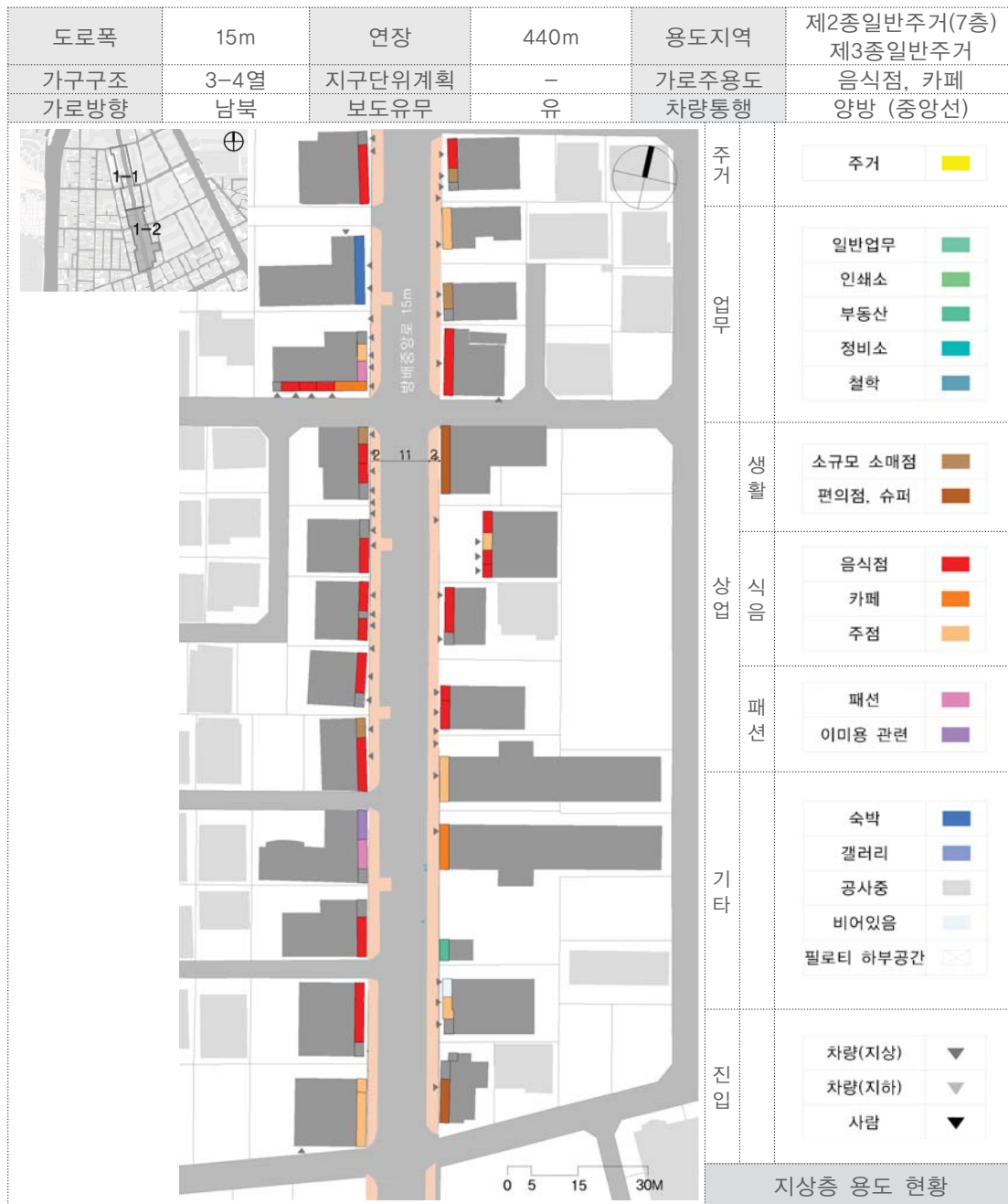


방배카페골목(1-1) 방배중앙로 지상층 공간구성 현황



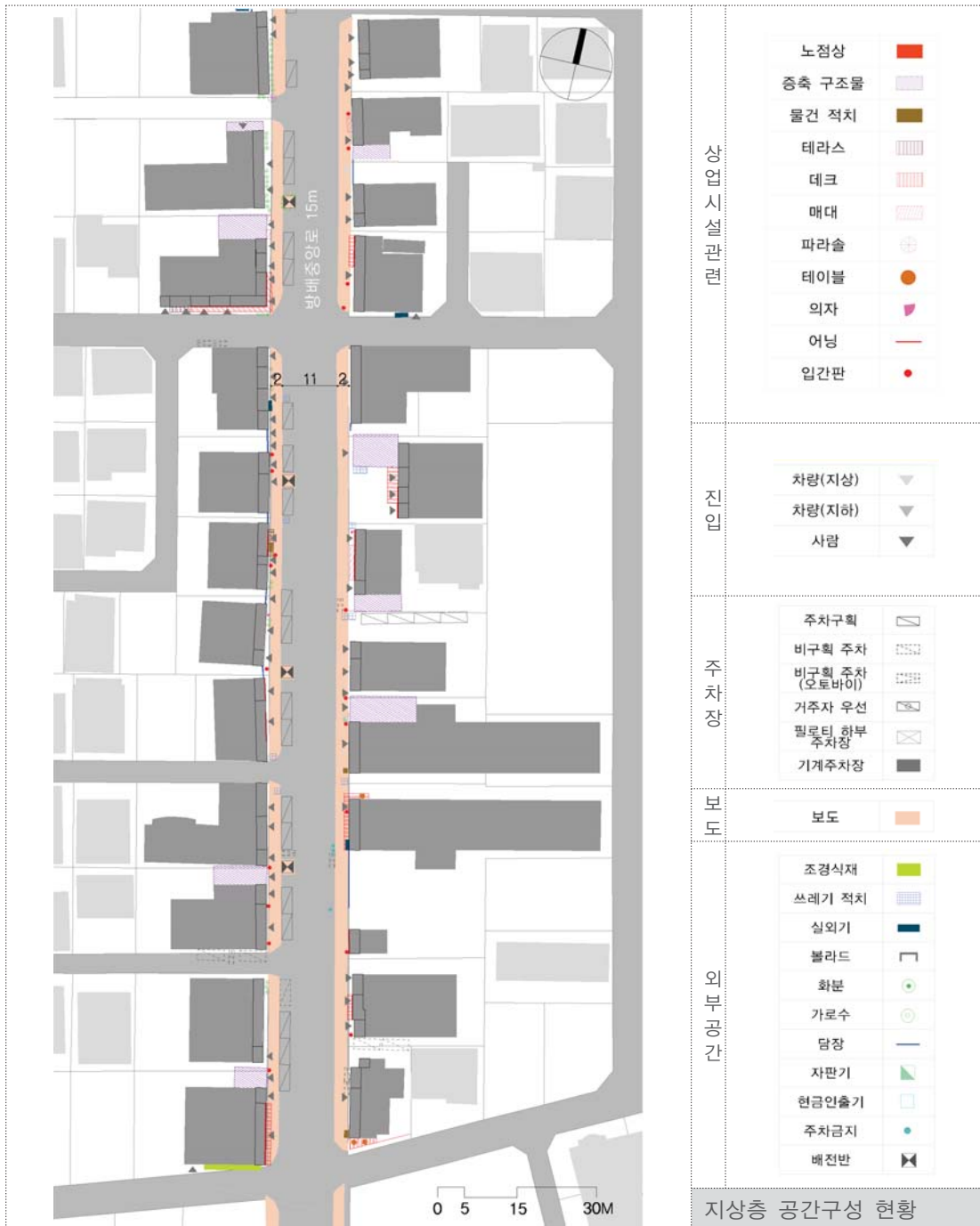
- 연도형상가는 전면폭이 좁지만 테라스를 설치하여 외부영업공간으로 이용하며, 전면폭이 넓은 경우에는 테라스에 테이블을 두기도 함. 건물 사이공간을 증축하여 상업공간으로 이용하며, 보도상에 입간판 적치 발생

방배카페골목(1-2) 방배중앙로 지상층 용도현황



· 대부분 음식점과 주점이 입지하며 일부 카페와 숙박용도가 있음, 주변 주거의 근린상업과 관련한 소규모 소매점, 편의점이 혼재

방배카페골목(1-2) 방배중앙로 지상층 공간구성 현황



- 연도형상가는 전면폭이 좁지만 테라스를 설치하여 외부영업공간으로 이용하며, 전면폭이 넓은 경우에는 테라스에 테이블을 두기도 함. 건물 사이공간을 증축하여 상업공간으로 이용하며, 보도상에 입간판 적치 발생

6. 대학가 주변 : 성북구 동선동 성신여자대학교

1) 조사 대상지 개요

성북구는 도심과 서울 동북부 지역을 연결하는 주요 교통지역으로, 성신여대와 고려대 대학 10개소가 위치하고 북한산 국립공원을 비롯하여 구면적의 70%가 구릉지로 이루어졌다.⁶³⁾ 2030서울플랜에 따르면 서울 5대 생활권역중 동북권에 해당하며 다양한 대학 문화 및 생활문화공간을 개발하고, 공원을 기반으로 한 생태문화축을 구성하는 것을 주요 목표로 하고 있다⁶⁴⁾.

[표 부록 7] 성북구 동선동 일대 토지구획정리사업지구 개요

지구 명	사업시 행시기	사업 기간	면적 (ha)	면적 구성(%)							시행 주체
				총 택 지	체비지			공공용지			
					일 반 지	시 장	학 교	도로	공 원	녹 지	
돈암 지구	1937~45 (10지구)	1937 ~40	232.7	-	-	-	-	-	-	-	서울시

* 양상욱(1996), “서울구획정리사업지구의 공간구성에 관한 연구(I)”, 「호남대학교 논문집」, v.17(2), pp.557~561.



[그림 부록 26] 돈암지구 사업범위

출처 :김영수(2009) 에서 재인용, p.6

□ 공간구조

동선동 일대는 돈암토지구획정리사업지구에 해당한다. 일제강점기 당시 서울의 급속한 인구증가로 인해 도시가 무질서하게 팽창되는 것을 통제하고, 주거 및 공업지를 공급하여 도시기반시설을 확충하기 위해 실시되었다. 당시 계획된 가로체계 및 주요 도시기반시설, 주거지의 도시조직이 잘 남아있다. 동북측의 개운산자락에 성신여자대학교와 고려대학교가 위치하며, 성북천이 남북으로 흘러 사업지구를 관통하는데, 이러한 자연환경 맞추어 구획이 이루어졌다. 다만 초기에 공원부지로 지정되었으나 실행되지 못한 블록만이 불규칙한 구조를 보인다. 현재 돈암지구 안에는 도시한옥들이 예전의 모습을 유지하고 있으나, 대로변에는 고층빌딩, 내부는 다세대 다가구건물로 빠르게 대체되고 있다⁶⁵⁾.

63) 성북구 소개, <http://www.seongbuk.go.kr/sb/saram/seongbukgu/seongbukgu02.jsp>

64) Ibid., 서울특별시(2014), p.92

65) 김영수(2009), “동대문 밖 돈암지구 주거지의 형성과 변천”, 「서울학연구」 n.(37), 서울시립대학교 서울학연구소, pp.1~46.



[그림 부록 27] 동선동 성신여대
대상지역 가구구조



[그림 부록 28] 동선동 일대
용도지역
※출처 :서울시 도시계획포털 (2014.09 현재)



[그림 부록 29] 동선동 일대
지구단위계획
※출처 :서울시 도시계획포털 (2014.09 현재)

□ 도시계획현황

- 용도지역 · 용도지구 · 지구단위계획 지정현황

동소문로변 성신여대입구역사거리와, 보문로 북측에서 성북구청에 이르는 가로변에 일반상업지역이 지정되어 있다. 이 일반상업지역을 둘러싸고 준주거지역이 지정되어 있으며 성북천과 성신여자대학교 사이에는 제2종일반주거지역이 설정되어 있다. 성북천 동측의 일반상업지역과 준주거지역을 포함한 구역에 ‘동선지구 지구단위계획’이 수립되었으며, 이 경계로부터 성신여대 캠퍼스 사이를 포함한 구역에는 ‘성신여대주변 환경정비형 지구단위계획’이 수립되어 있다.

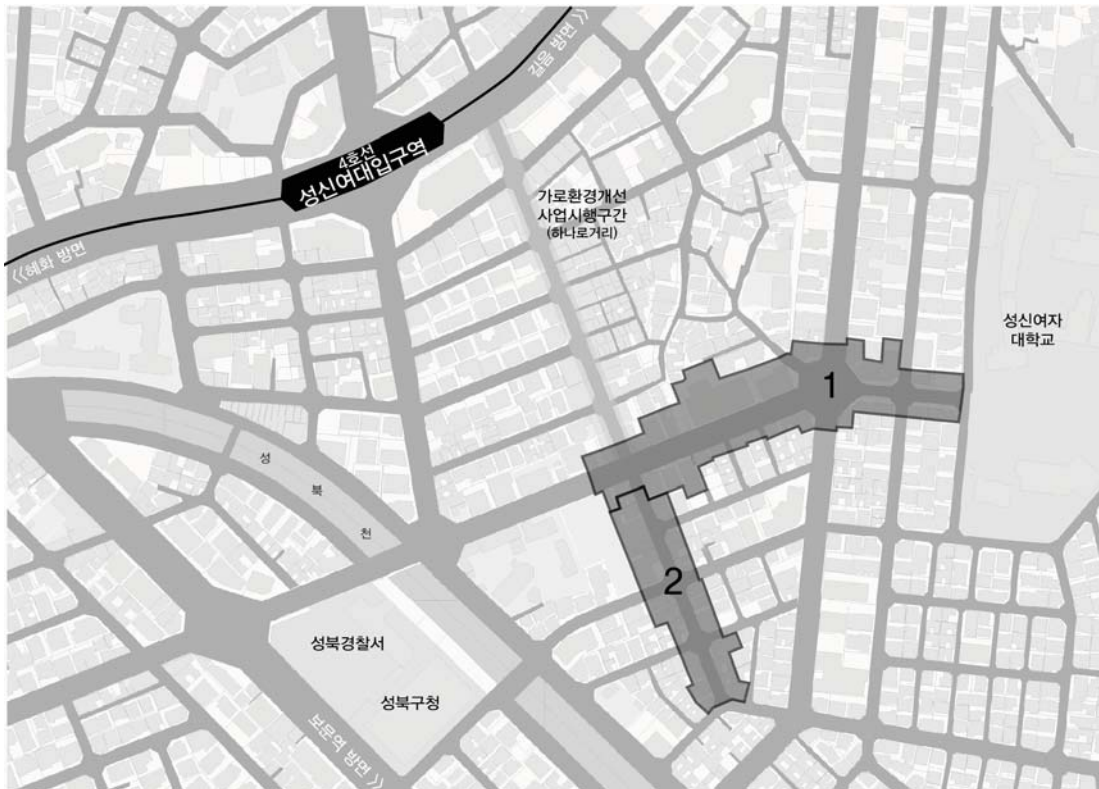
- 관련 사업 추진 현황

2003년 동선지구 지구단위계획과 관련하여 하나로거리 가로환경정비사업이 이루어졌다. 위치는 동선동1가 1~78번지로 성신여대입구역부터 남북으로 폭 8m의 길이 240m의 이면가로를 대상으로 하였으며 포장개선 및 보행자우선도로로 조성하여 가로의 연속성과 통일감을 높였다. 2008년에는 성신여대주변 환경정비형 지구단위계획과 관련하여 동선길의 가로환경정비사업을 실시하였다. 성신여대 정문에서부터 하나로거리 종료지점을 포함하여 동서로 이어지는 보문로 34길을 따라 보도폭을 5-6m로 확폭, 포장개선, 전면공지 등을 조성하였다.

또한 거리가게 특화거리 사업으로 하나로길에 38개소, 성신여대입구역 인근에 노점 6개소를 관리하고 있다⁶⁶⁾.

66) 서울특별시 보도환경개선과, 2014-03-14, ‘2014년 자치구 인센티브사업 거리가게 분야 특화거리 조성계획 제출’ 불임자료. 서울시 정보소통광장, <http://opengov.seoul.go.kr/section/1020144>

2) 분석 대상가로



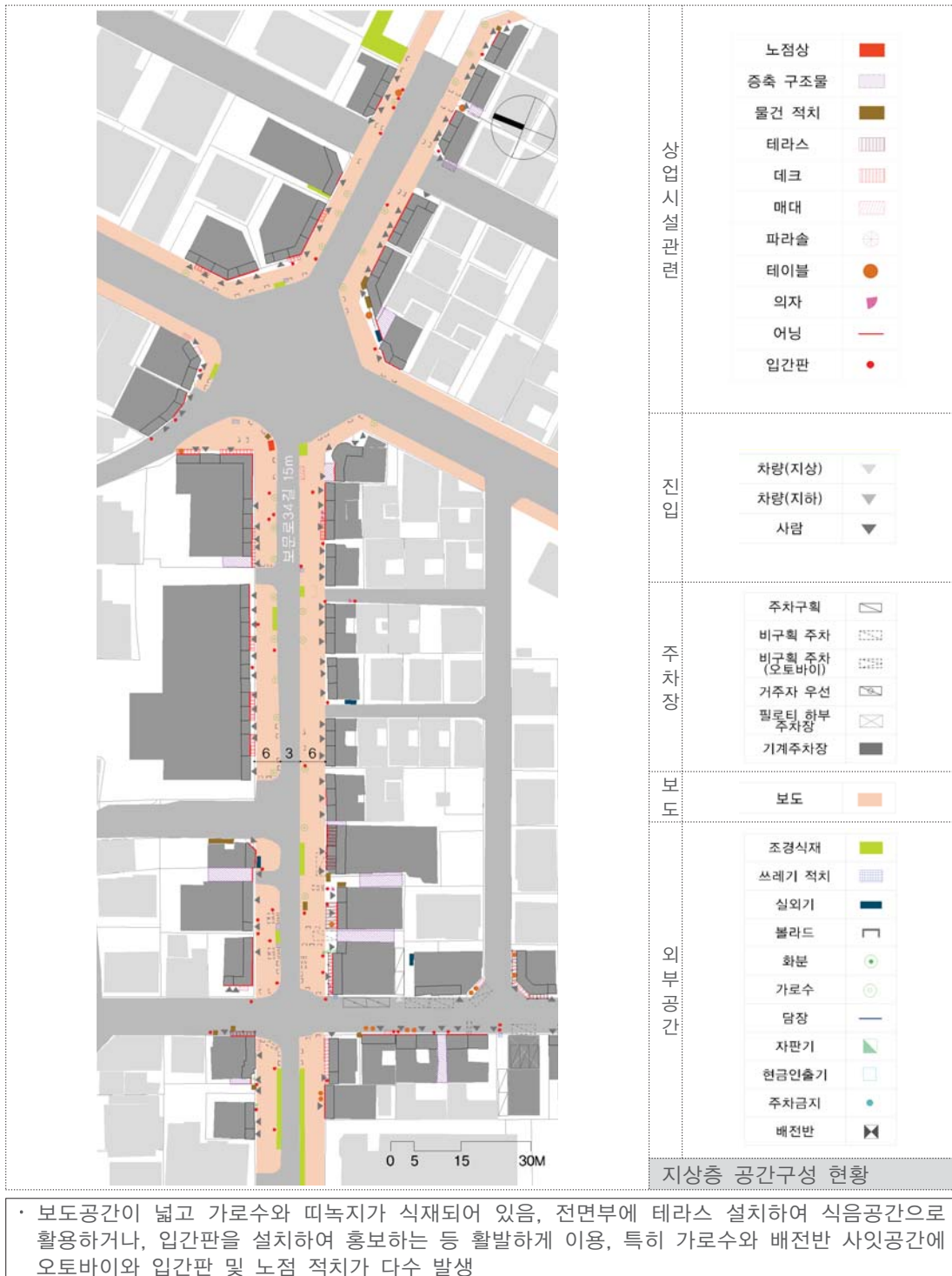
[그림 부록 30] 성신여대 분석 대상가로 위치

	가로명	도로폭 (m)	연장 (m)	가로 주용도	용도지역	지구단위 계획	가구 구조	향
1	성신여대(1) 보문로34길	15	252	패션 카페	제2종일반주거(7층) 제2종일반주거 준주거	성신여대주변 동선지구	2-4열	동서
2	성신여대(2) 동소문로22길	8	156	음식점	제2종일반주거지역(7층)	성신여대주변	3-4열	남북

3) 상업가로변 건축물 현황



성신여대(1) 보문로34길 지상층 공간구성 현황



성신여대(2) 동소문로22길 지상층 용도현황



· 8m폭의 이면가로로 한옥이 남아있으며 이를 용도변경하여 이용, 음식점과 주점이 다수의 용도를 차지하며 주거와 패션 이미용이 일부 위치함. 소규모 소매점과 편의점과 같은 주거 근린상업이 혼재

성신여대(2) 동소문로22길 지상층 공간구성 현황



- 도로상 테이블과 입간판이 다수 적치되어 식음공간으로 활발하게 활용, 가각부의 일부 건물에 테라스가 설치되어있으며 사잇공간 증축이 일부 발생

7. 시장 : 마포구 망원동 망원시장, 망원월드컵시장

1) 조사 대상지 개요

서교동, 합정동의 북서측에 위치한 망원동일대는 월드컵로와 6호선을 따라 홍제천 합수부까지 길게 이어진다. 홍제천 너머로는 서울시 광역중심의 하나인 상암·수색지역의 월드컵경기장과 월드컵 공원과 접한다⁶⁷⁾. 이 지역은 한강과 맞닿아 90년대까지 상습침수 구역이었으며 따라서 노후주택이 많았다. 한강공원과 월드컵공원 조성으로 양호한 주거환경이 확보되었다.

[표 부록 8] 마포구 망원동 일대 토지구획정리사업지구 개요

지구 명	사업시 행시기	사업 기간	면적 (ha)	면적 구성(%)							시행 주체
				총 택지	체비지			공공용지			
					일반 지	시장	학교	도로	공원	녹지	
성산 지구	1960~75 (26지구)	1965 ~73	225.3	66.2	4.6	0.4	1.7	21.2	0.6	0.2	서울 시

* 양상욱(1996), “서울·구획정리사업지구의 공간구성에 관한 연구(I)”, 『호남대학교 논문집』, v.17(2), pp.557~561.



[그림 부록 31] 성산지구 사업범위
출처 : 서울시(1990), 『서울토지구획정리사업』, p.299.

□ 공간구조

성산토지구획정리사업으로 조성된 지역으로, 성산 토지구획정리사업 지구의 범위는 현재 망원동, 성산동의 대부분과, 합정동, 서교동, 동교동의 일부를 포함한다. 동북은 서강~수색 철도와 서남은 한강과, 서북은 홍제천의 하류인 사천과, 동남은 서교지구와 경계를 이루는 평야지대였다. 전체적으로 서북에서 동남으로 완만한 경사를 이룬 지대로 당시에는 전답이 대부분이었다⁶⁸⁾. 홍제천 하류로서 구불구불한 천이 흘렀던 흔적이 남아있는데 이는 도랑에 해당하는 이 지역을 토지구획범위 안에 포함하지 않고 사업을 진행했기 때문으로 보인다⁶⁹⁾. 이후 하천부지는 복개되어 택지와 도로로 이용되고 있다. 전체적인 가구구조는 서교지구와 마찬가지로 1960-70년대에 이루어진 3기 구획정리지역으로서⁷⁰⁾ 과다열가구가 대부분이고 이러한 가구가 다시 분화되어 2열 혹은 3열의 구성을 보인다.

67) Ibid., 서울특별시(2014), p.142-145

68) Ibid., 서울특별시(1990), p.300

69) 동아일보(1972.10.03.), “서울고법 ‘도랑엔 보상금지급 않는다.’ 구획정리사업 규칙 위헌 판결”

70) Ibid., 양상욱(1996), pp.555~567.



[그림 부록 32] 망원, 망원월드컵시장 일대 가구구조



[그림 부록 34] 망원동 일대 용도지구
출처 :서울시 도시계획포털 (2014.09 현재)



[그림 부록 33] 망원동 일대 용도지역
출처 :서울시 도시계획포털 (2014.09 현재)



[그림 부록 35] 망원동 일대 도시계획사업
출처 :서울시 도시계획포털 (2014.09 현재)

□ 도시계획현황

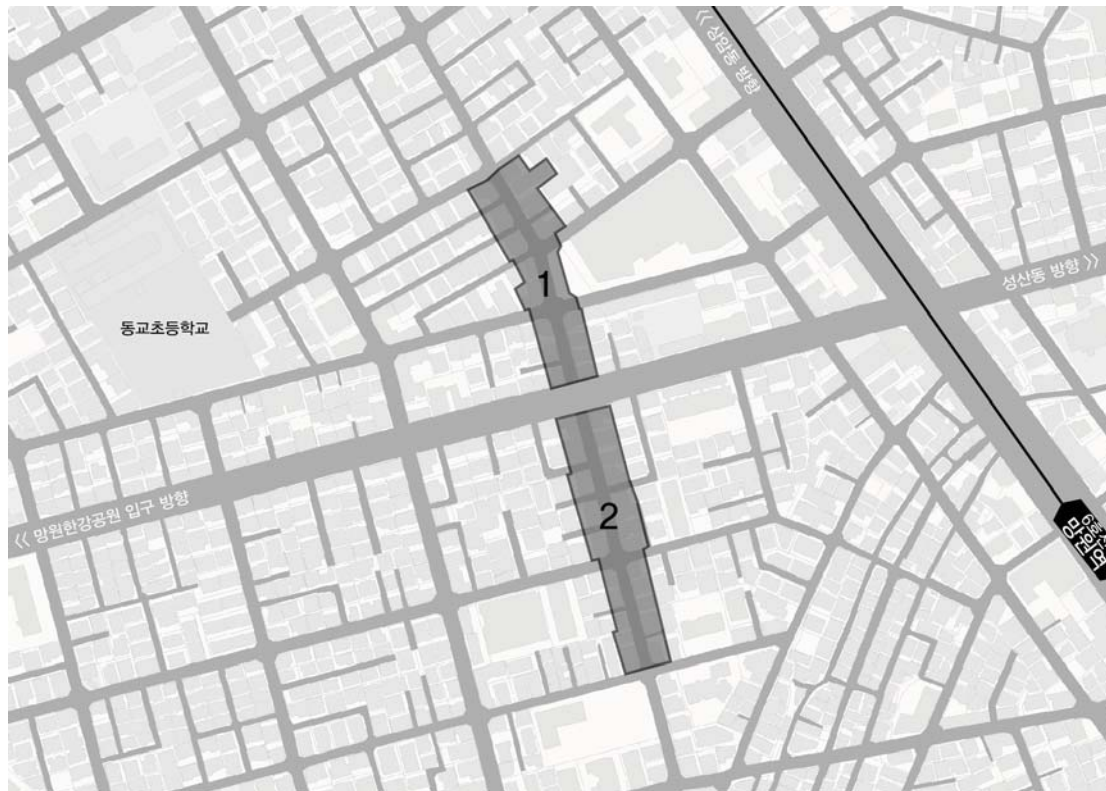
- 용도지역 · 용도지구 · 도시계획사업 및 지구단위계획 지정 현황

망원동 대상지 일대는 대부분 제2종일반주거지역으로 지정되어 있으며, 6호선이 지나는 월드컵로와 접하는 블록에 제3종일반주거지역 및 미관지구가 설정되어 있다. 남측 합정역 인근에 합정전략정비구역 관련 도시계획사업과 지구단위계획이 지정되어 있다.

- 가로 관련 사업 추진 현황

망원동 내 망원 1,2동에 각각 망원시장과 망원월드컵시장이 지정되어 있는데, 두 시장은 하나의 연속된 길로 망원로에 의해 구분된다. 가로 관련 사업으로 시장가로의 환경을 개선하는 시장현대화사업이 추진되었다. 망원월드컵시장에는 2011과 2014에 CCTV, 아케이드 및 출입구 가림막, 환기창문, LED전광판 및 조명이 설치되었고, 망원시장에는 2007과 2014년에 어닝, 보안등, LED시설, CCTV를 설치하는 등 꾸준히 이루어지고 있다.

2) 분석 대상가로



[그림 부록 36] 망원,망원월드컵 시장 분석 대상가로 위치

	가로명	도로폭 (m)	연장 (m)	가로 주용도	용도지역	지구단위 계획	가구 구조	향
1	망원(1) 망원로7길	8	146	식재료	제2종일반주거(7층)	—	1-3열	남북
2	망원(2) 망원로8길	8	174	식재료 생활잡화	제2종일반주거(7층)	—	2-5열	남북

3) 상업가로변 건축물 현황

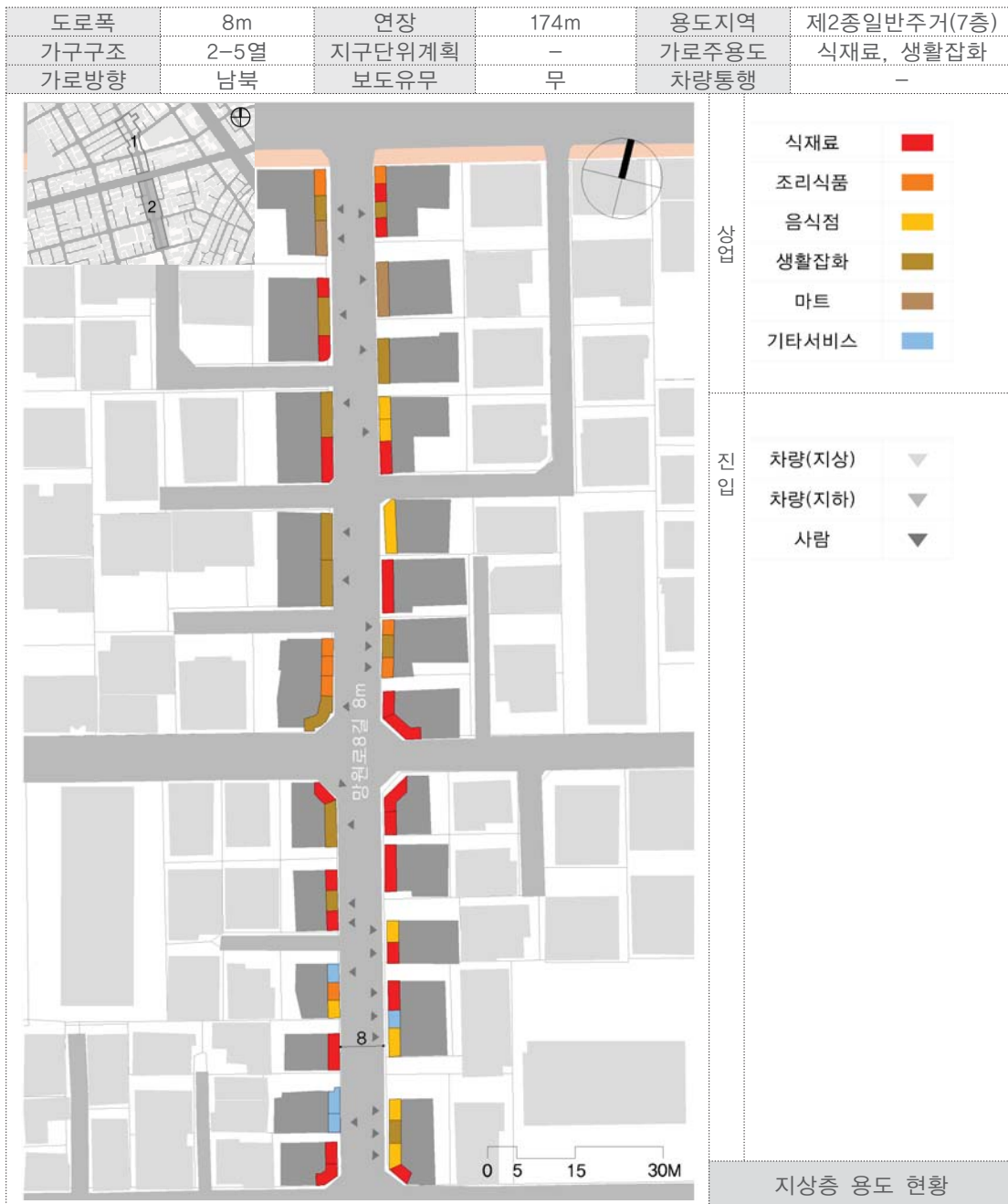


망원(1) 망원로7길 지상층 공간구성 현황



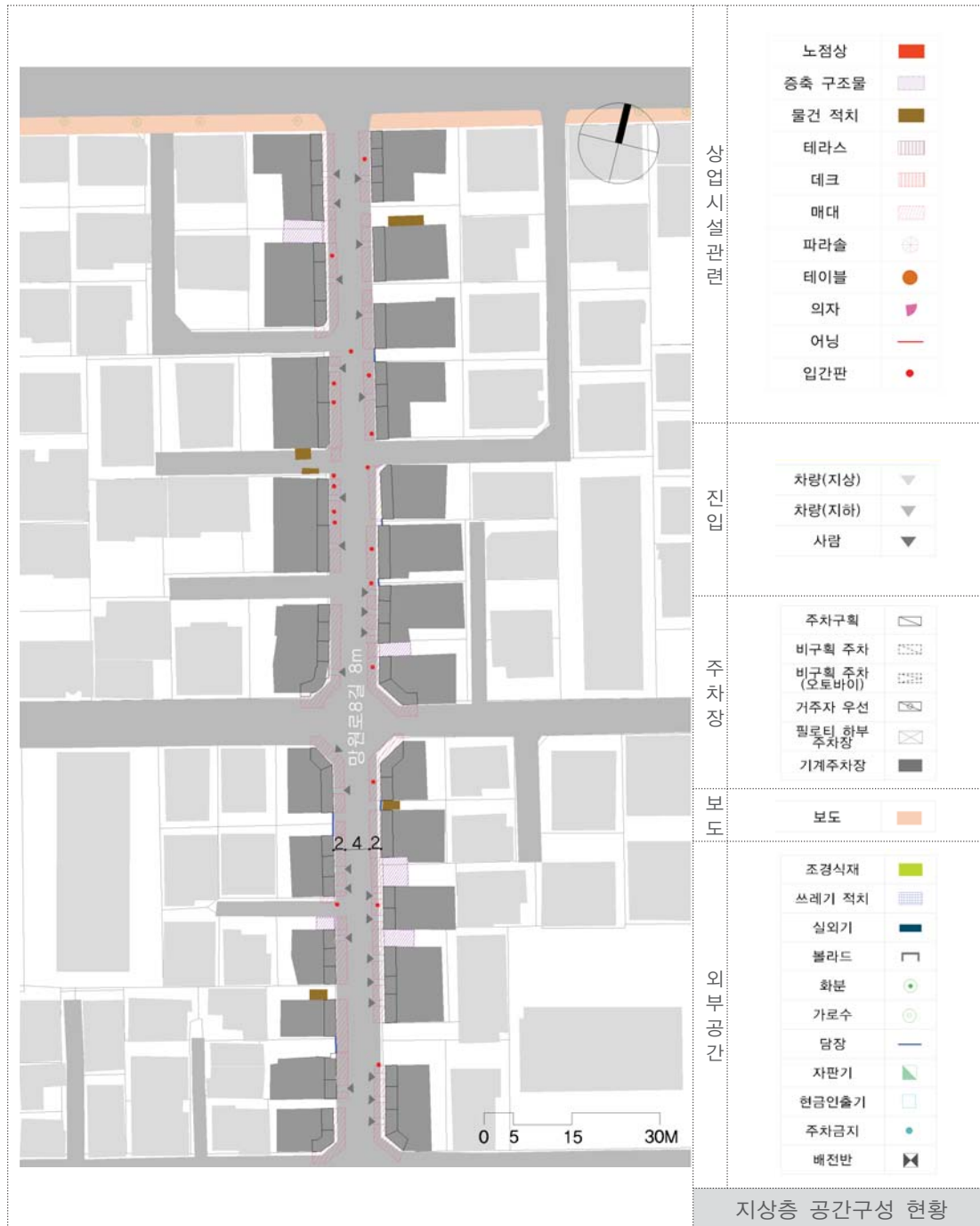
- 8m의 도로를 양측에서 2m씩 매대로 점유하여 4m폭의 보행공간으로 구성. 보행공간에는 적치물이 없어 보행을 방해하지 않음. 건물 사잇공간을 증축하여 매장으로 이용하는 경우가 많으며, 배면에 위치한 건축물에 진입이 필요한 부분에는 매대를 두지 않아 동선 확보

망원(2) 망원로8길 지상층 용도현황



• 도로폭 8m의 시장가로로, 주로 식재료와 생활잡화를 판매하는 업종으로 구성되며 일부 음식점과 근린서비스(세탁소)가 입지

망원(2) 망원로8길 지상층 공간구성 현황



• 8m의 도로를 양측에서 2m씩 매대로 점유하여 4m폭의 보행공간으로 구성. 보행공간에는 적치물이 없어 보행을 방해하지 않음. 건물 사이공간을 증축하여 매장으로 이용하는 경우가 많으며, 배면에 위치한 건축물에 진입이 필요한 부분에는 매대를 두지 않아 동선 확보

8. 시장 : 송파구 잠실동 새마을전통시장

1) 조사 대상지 개요

잠실지역은 서울시의 7대 광역중심 중 하나로 강남 도심과 연계하여 MICE산업을 육성하여 국제적인 관광 및 쇼핑기반을 구축하는 것을 목표로 하고 있다⁷¹⁾. 북측으로는 한강, 서측으로는 탄천과 강남구와 접하며 잠실한강공원을 비롯해 종합운동장, 롯데월드, 석촌호수, 올림픽공원 등 다양한 문화자원이 위치해 있어 쾌적한 환경을 갖추고 있다.

□ 공간구조

잠실토지구획정리사업에 의해 조성된 잠실지역은 서측에는 영동토지구획정리사업지구, 북측에는 천호토지구획정리사업지구와 면하는 평탄한 상습침수구역으로 한강유역개발과 잠실대교 연결로 지역개발이 가속화되었다. 1970년대 안정된 사회적 분위기속에 보다 나은 주거환경을 추구한 이 사업은 택지의 최소기준을 기존 90제곱미터에서 165제곱미터로 상향조정하고 2열 배치형 가구비율을 높였다. 또한 도로의 구획방식은 간선도로와 구획도로의 교차개소를 줄여 교통사고를 방지하고 주택지경관을 확보하는 T자형, L자형 혹은 곡선의 형태를 보인다⁷²⁾.

[표 부록 9] 송파구 잠실동 일대 토지구획정리사업지구 개요

지구 명	사업시 행시기	사업 기간	면적 (ha)	면적 구성(%)							시행 주체
				총 택 지	체비지			공공용지			
					일반 지	시장	학교	도로	공원	녹지	
잠실 지구	1975~ (12지구)	1974 ~84	1,122.3	42.4	16.3	-	3.9	14.8	1.5	1.5	서울 시

* 양상욱(1996), “서울구획정리사업지구의 공간구성에 관한 연구(Ⅰ)”, 『호남대학교 논문집』, v.17(2), pp.557~561.



[그림 부록 37] 잠실지구 사업범위
출처 :서울시(1990), 『서울토지구획정리사업』, p.693.

□ 도시계획현황

- 용도지역 · 용도지구 · 지구단위계획 지정 현황

2호선이 지나가는 올림픽로변 남측 일부에 일반상업지역이 지정되어 있다. 공동주택

71) Ibid., 서울특별시(2014), p.144.

72) Ibid., 양상욱(1996), p.565.

단지가 입지한 블록과 대로에 접한 대지들은 제3종일반주거지역으로 지정되어 있다. 석촌호수로의 남측에 단독다세대가 밀집한 블록의 내부는 제2종일반주거지역으로 지정되어 있다. 올림픽로와 석촌호수로, 백제고분로변에 중심지 미관지구가 지정되어 있으며 이 세 대로에 둘러싸인 일반상업지역, 제3종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역을 포함한 블록에는 올림픽로 제1종 지구단위계획이 수립되어 있다.

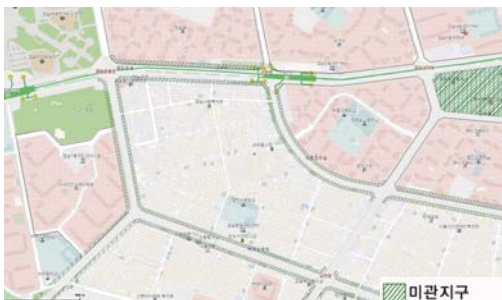
올림픽로 제1종 지구단위계획은 1984년도에 결정되어 1996년과 2009년에 재정비되었으며 2014년 2월부터 변화된 개발여건 및 지역요구에 부응하는 관리계획 수립, 지역별 특화된 개발유도계획 및 특별계획구역의 정비, 재정비 이후 제·개정된 법제도와 운영기준 통일을 위해 2015년 2월까지 재정비용역을 추진 중이다⁷³⁾. 세부사항으로는 2009년 노후 불량주택지 재건축정비사업을 위해 지정된 특별계획구역(3)이 2011년 주민반대로 재건축 사업이 중단되었고 이에 따라 특별계획구역을 해제하고 해제 후 관리계획을 수립하는 내용을 포함한다⁷⁴⁾.



[그림 부록 38] 잠실동 일대 가구조



[그림 부록 39] 잠실동 일대 용도지역
출처 :서울시 도시계획포털 (2014.09 현재)



[그림 부록 40] 잠실동 일대 용도지구
출처 :서울시 도시계획포털 (2014.09 현재)



[그림 부록 41] 잠실동 일대 지구단위계획
출처 :서울시 도시계획포털 (2014.09 현재)

73) 송파구청 도시계획과 지구단위계획팀, “「올림픽로 지구단위계획 재정비용역」 추진현황”

74) 서울특별시 고시 제2014-296호

2) 분석 대상가로



[그림 부록 42] 잠실새마을시장 분석 대상가로 위치

	가로명	도로폭 (m)	연장 (m)	가로 주용도	용도지역	지구단위 계획	가구 구조	향
1	잠실새마을 석촌호수로12길	4	260	식재료 생활잡화 근린서비스	제2종일반주거지역(7층)	올림픽로	2열	동서

3) 상업가로변 건축물 현황



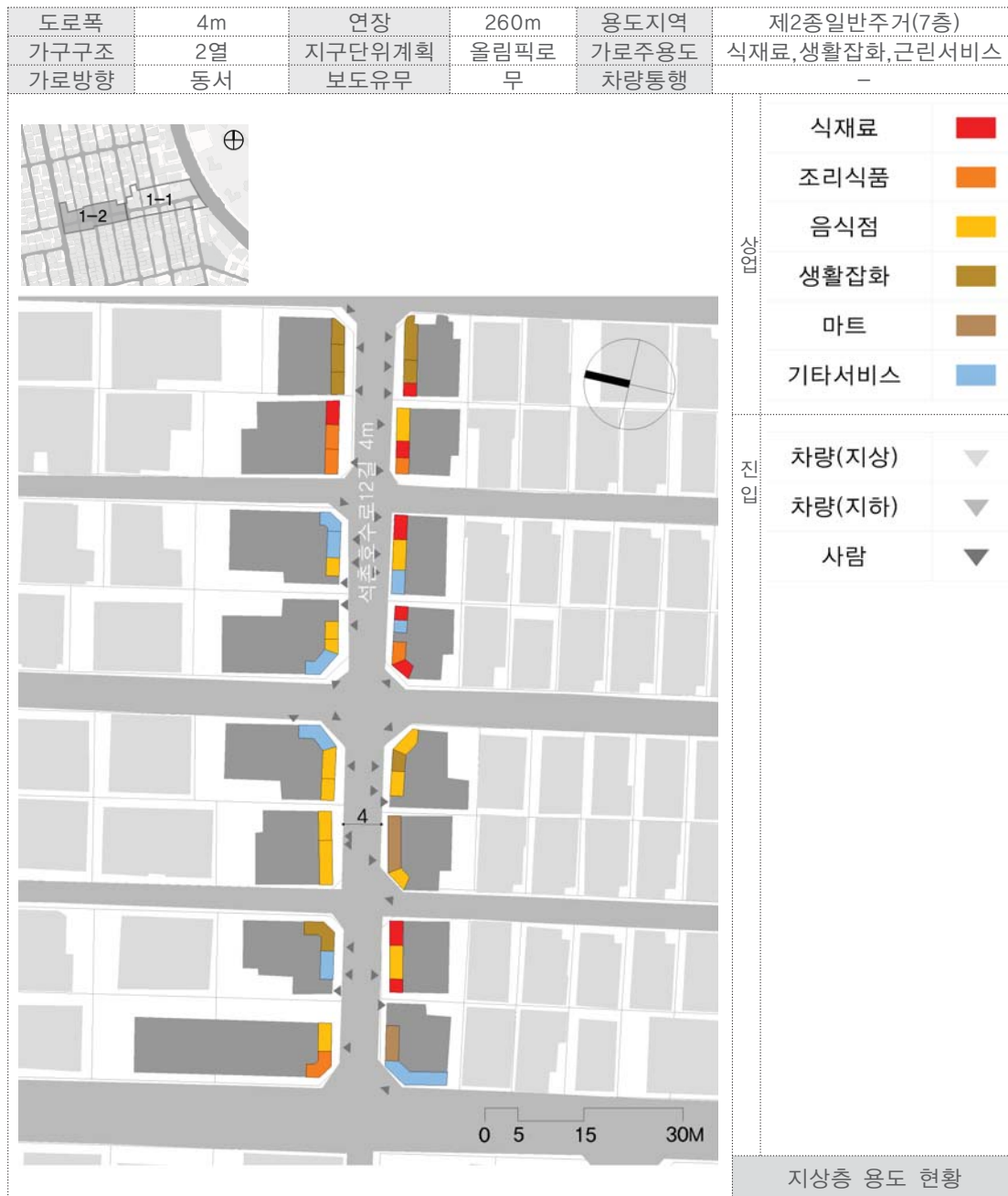
- 4m폭의 시장가로로 식재료와 생활잡화를 판매하는 점포가 대부분으로, 일부 음식점과 서비스 업종(방앗간) 등 입지

잠실새마을(1-1) 석촌호수로12길 지상층 공간구성 현황



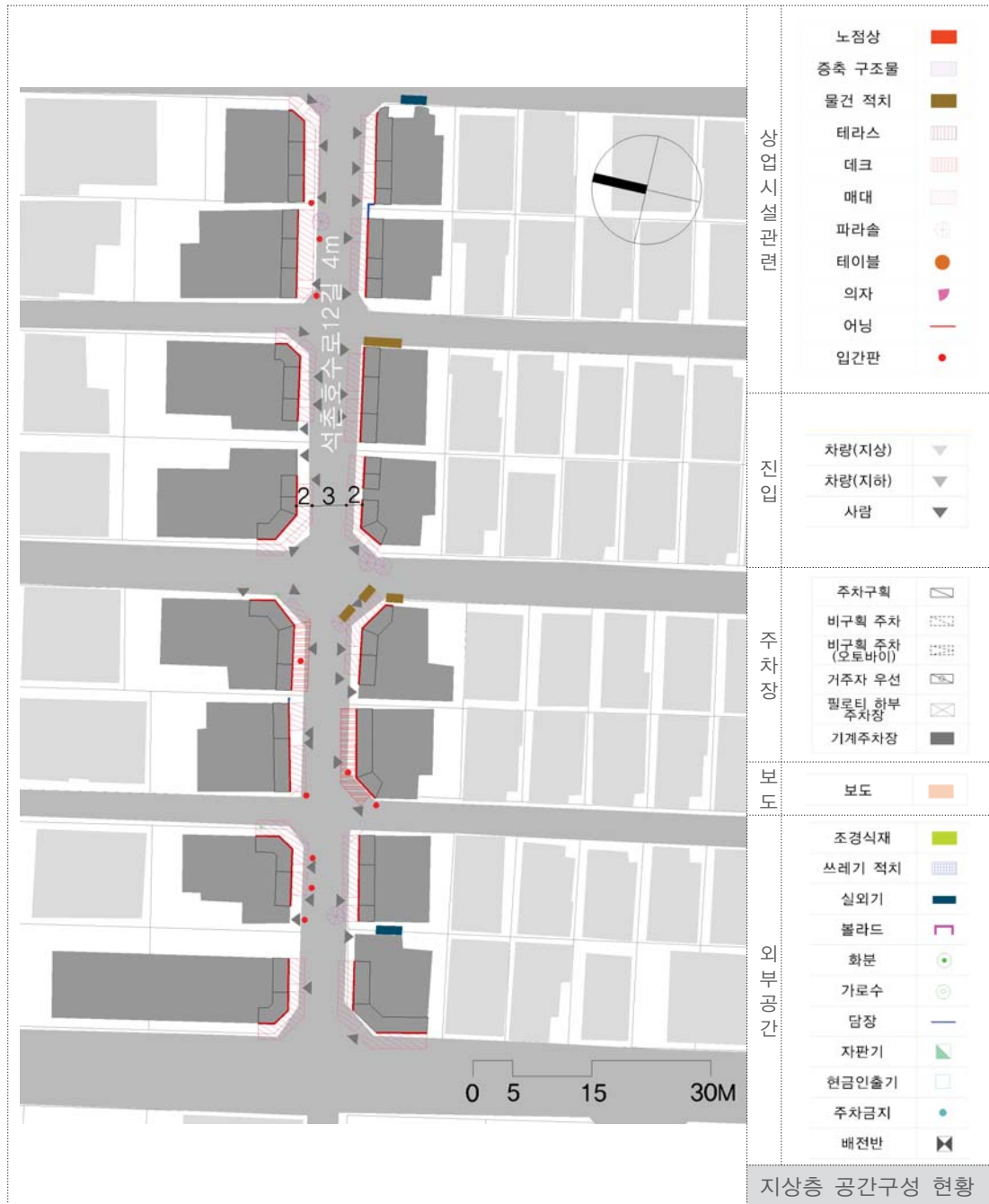
· 건물사잇공간이 좁아 대부분 증축이 일어나지 않으나 일부에서 발생함, 아케이드가 없어 햇빛을 가리기 위해 파라솔을 보행로 가운데에 적치하기도 해 보행에 방해됨. 이외에도 테이블이나 입간판, 물건적치가 다수 발생

잠실새마을(1-2) 석촌호수로12길 지상층 용도현황



· 4m폭의 시장가로로 서측(1-2가로)에는 음식점과 서비스업종(방앗간)이 식재료 점포보다 다수 입지

잠실새마을(1-2) 석촌호수로12길 지상층 공간구성 현황



· 건물사잇공간이 좁아 대부분 증축이 일어나지 않으나 일부에서 발생함, 아케이드가 없어 햇빛을 가리기 위해 파라솔을 보행로 가운데에 적치하기도 해 보행에 방해됨. 이외에도 테이블이나 입간판, 물건적치가 다수 발생

9. 건축물 저층부 및 전면공간 이용 현황

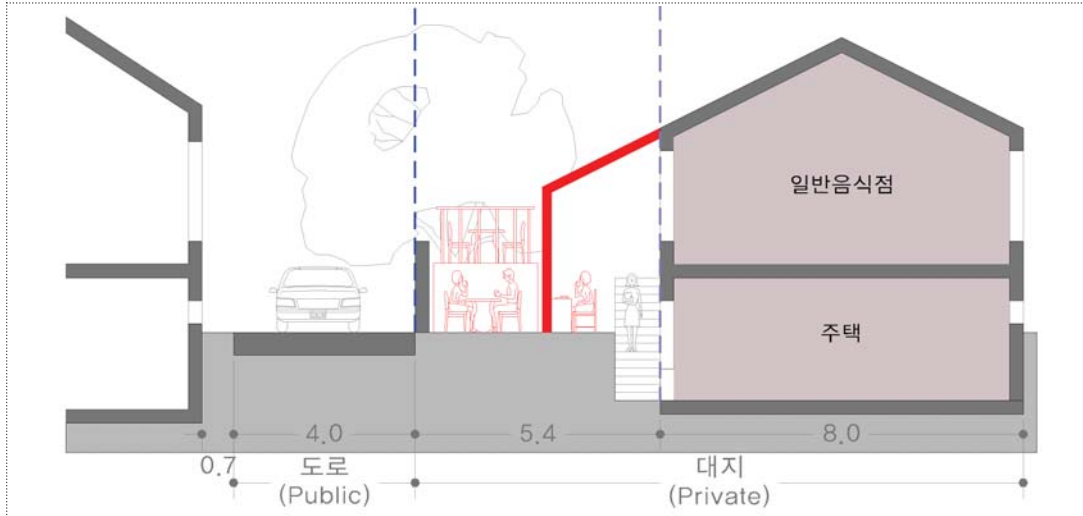
□ 대지 내 공지

대지 내 전면-넓은 공지 : 식음 공간

주소	서울시 마포구 상수동 000-00			
도시계획 현황	제2종 일반주거지역	특정개발진흥지구	지구단위계획	
건축물 현황	허가년도	1971.06.03	대지면적	152m ²
	높이	5.2m	연면적	82.84m ²
	층수	지하 1층/지상 1층	건폐율	54.5%
	주용도	근린생활시설및주택	용적률	54.5%



차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파리솔	⊕
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	☁	배전반	⊗	입간판	●
증축 구조물	■	필로티 하부 주차장	□	데크/테라스	▨	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	볼라드	●	어닝	—	매대	□



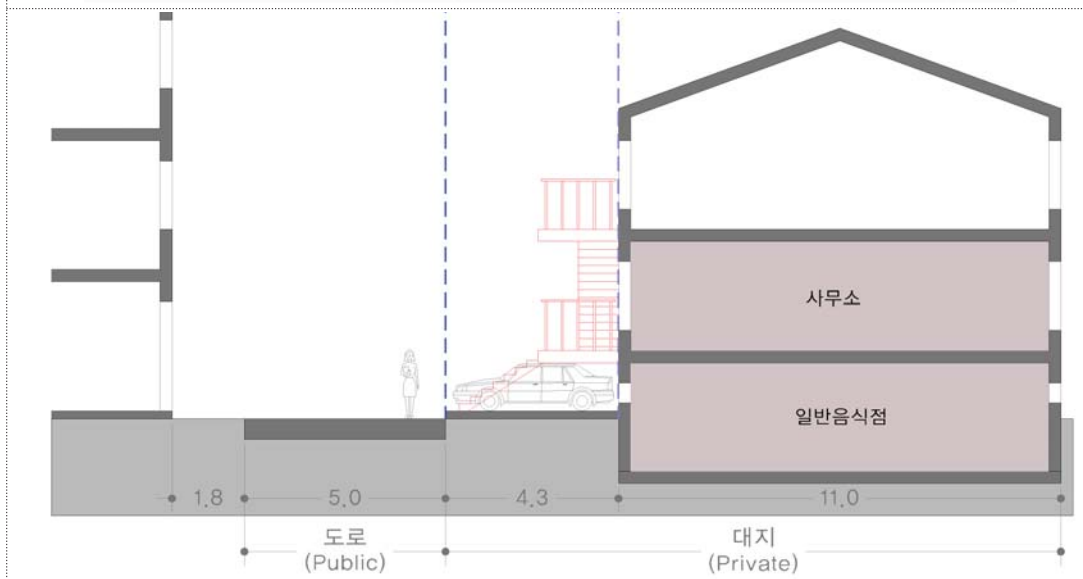
용도 변경 현황	· 건축과-23808(2013.11.07)호 의거 [지상1층 주택82.84m ² → 제2종근생(일반음식점)]
건축 계획 변화	· 해당사항 없음
법규 위반 현황	· 해당사항 없음

대지 내 전면-넓은 공지 : 진입로

주소	서울특별시 마포구 서교동 000-00			
도시계획 현황	제2종 일반주거지역	특정개발진흥지구	지구단위계획	
건축물 현황	허가년도	1974.10.08	대지면적	193.1㎡
	높이	-	연면적	147.62㎡
	층수	지하 1층/지상 2층	건폐율	58.85%
	주용도	제2종 근린생활시설	용적률	76.45%



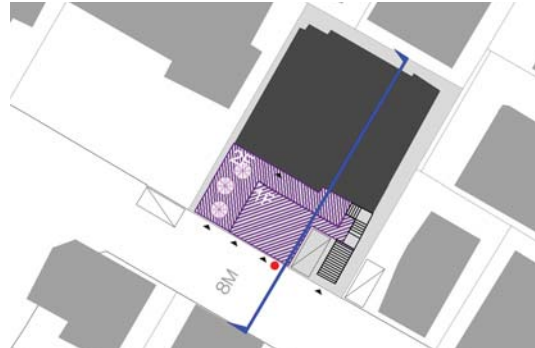
차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	⊕
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	○	배전반	⊞	입간판	●
증축 구조물	■	필로티 하부	□	데크/테라스	■	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	볼라드	●	어닝	—	매대	□



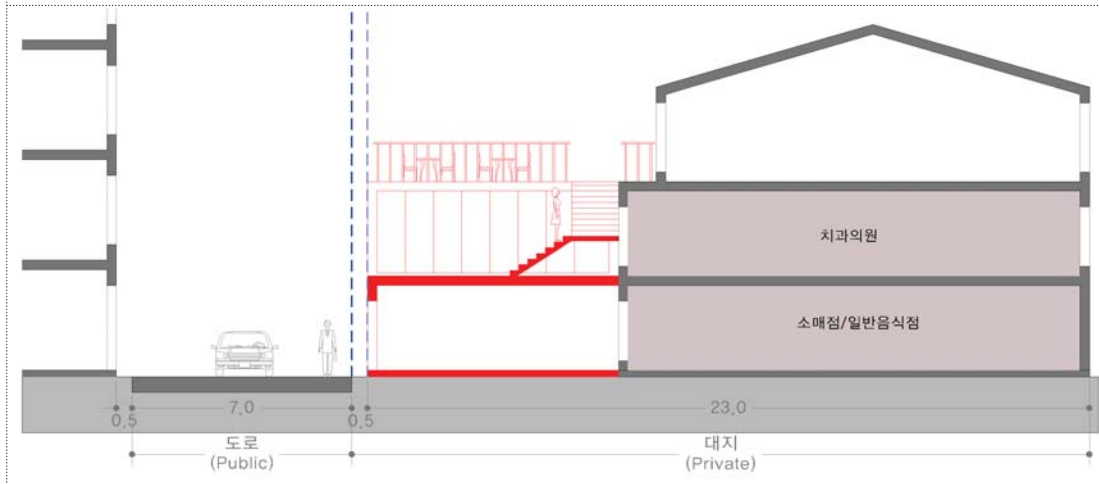
용도 변경 현황	· 건축과-19569(07.10.23)호 의거 지하층주택34.91㎡→제2종근생(사무소)34.91㎡, 지상1층주택 90.88㎡→제2종근생(사무소)90.88㎡, 지상2층주택38.98㎡→제2종근생(사무소)38.98㎡용도변경
건축 계획 변화	· 건축과-20497(11.11.01)호 의거 지층제2종근생(사무소)34.91㎡→제2종근생일반음식점 34.91㎡ 표시변경
법규 위반 현황	· 건축과-113(2009.01.05)호에 의거 지상1층 제2종근린생활시설(사무소/10.95㎡), 지상2층 제2종근린생활시설(사무소/6.81㎡)로 증축 · 주택과-27809(2008.11.19)호에 의거 위반건축물 표기(외부계단 18㎡ 무단증축) · 주택과-266(2009.01.06)호에 의거 위반건축물 표기하제(외부계단 18㎡ 무단증축한 것을 시정완료)

대지 내 전면-넓은 공지 : 기타1

주소	서울특별시 마포구 서교동 000-00			
도시계획 현황	제2종 일반주거지역	용도지구	지구단위계획	
건축물 현황	허가년도	1989.05.02	대지면적	465.5㎡
	높이	8.76m	연면적	361.43㎡
	층수	지하 1층/ 지상 2층	건폐율	52.04%
	주용도	제 2종 근린생활시설	용적률	77.64%



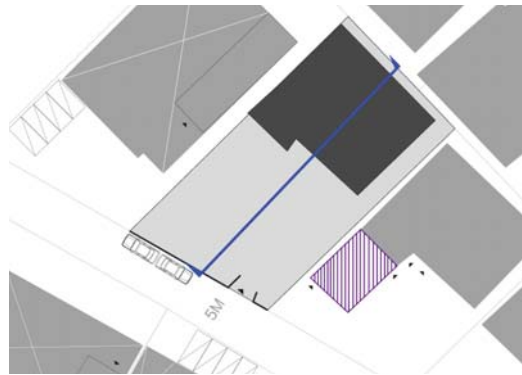
차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	+
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	○	배전반	⊞	입간판	●
증축 구조물	■	필로티 하부 주차장	□	데크/테라스	■	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	블라드	●	어닝	—	매대	□



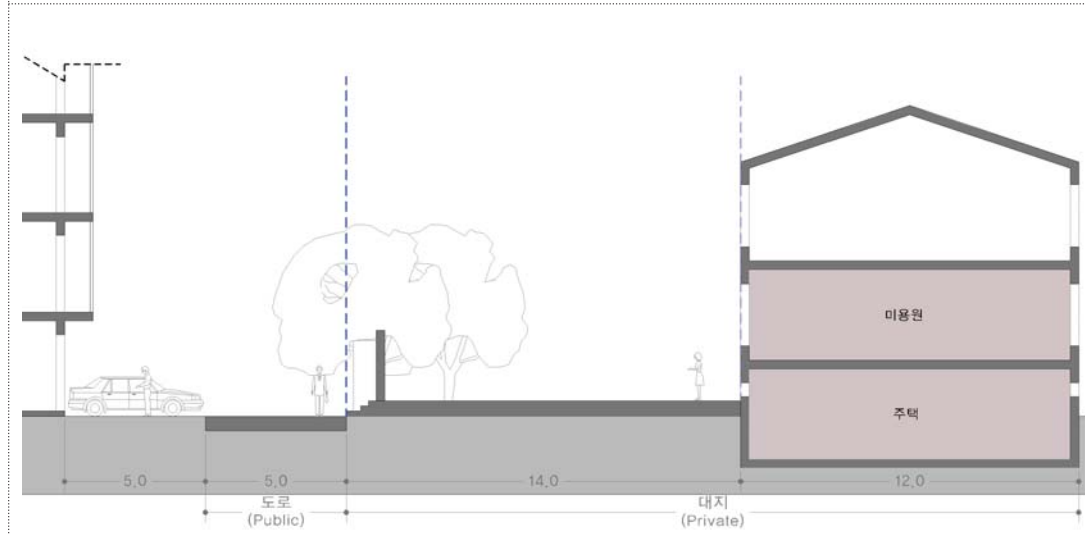
용도 변경 현황	<ul style="list-style-type: none"> · 건축과-8792(10.05.26)호 의거 재층차고/보일러실 64㎡ → 주차장 37.95㎡, 2종근생[일반음식점(보일러실), 26.05㎡], 1층주택(179.42㎡), 2층주택(114.14㎡) → 2종근생[일반음식점] 용도변경 · 건축과-16809(10.10.07)호 의거 지상1층2종근생(일반음식점)179.42㎡ → 1층생(치과의원) 179.42㎡ 용도변경
건축 계획 변화	<ul style="list-style-type: none"> · 건축과-8792(2010.05.26.)호 의거 재층 1층 근생(소매점/66.99㎡) 증축 · 건축과-16809(2010.10.07)호 의거 대수선 : 내력벽 일부철거, 기둥 및 보 증설 · 건축과-16809(2010.10.07)호 의거 증축 [지상층 재층 근린생활시설(치과의원)67.87㎡]
법규 위반 현황	· 해당사항 없음

대지 내 전면-넓은 공지 : 기타2

주소	서울특별시 마포구 서교동 000-00			
도시계획 현황	제2종 일반주거지역	용도지구	지구단위계획	
건축물 현황	허가년도	1974.11.20	대지면적	372.6㎡
	높이	-	연면적	154.51㎡
	층수	지하 1층/지상 2층	건폐율	25.38%
	주용도	주택	용적률	41.47%



차량 진입	▼	주차구획	▭	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	⊕
사람 진입	▼	거주자 우선	▭	쓰레기 적치	○	배전반	⊗	입간판	●
증축 구조물	▨	필로팅 하부 주차장	▭	데크/테라스	▨	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	볼라드	●	어닝	—	매대	□



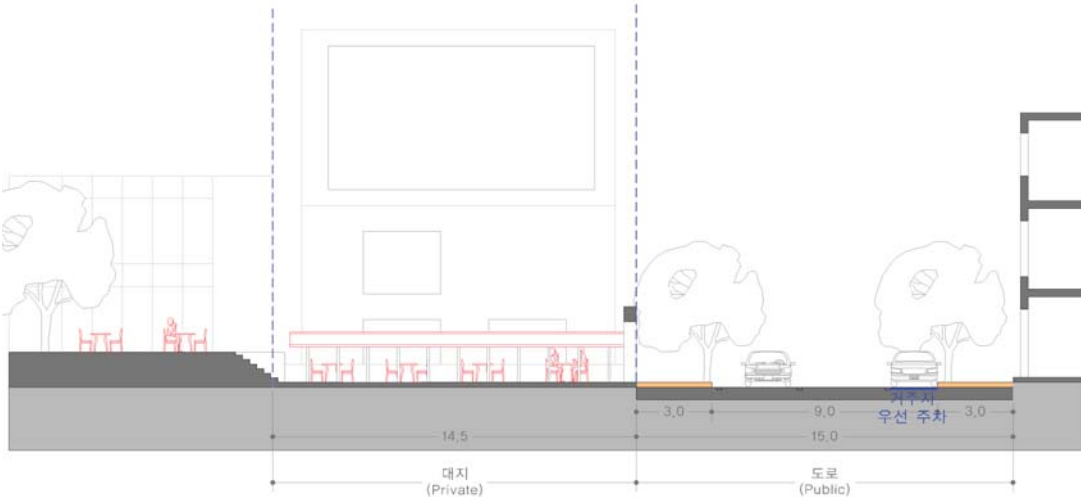
용도 변경 현황	· 건축과-20067(09.12.30)호 의거 1층주택 94.58㎡ 1층근생(미용원) 94.58㎡, 2층 주택 59.93㎡를 1층근생(미용원) 59.93㎡ 로 용도변경
건축 계획 변화	· 해당사항 없음
법규 위반 현황	· 해당사항 없음

대지 내 전면-넓은 공지 : 기타3

주소	서울특별시 강남구 신사동 000-00			
도시계획 현황	제2종 일반주거지역	용도지구		지구단위계획
건축물 현황	허가년도	1981	대지면적	309.1m ²
	높이	-	연면적	221.06m ²
	층수	지하 1층/지상 2층	건폐율	39.17%
	주용도	근린생활시설	용적률	71.52%



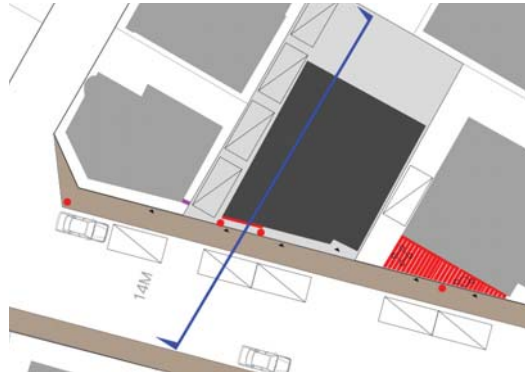
차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	+
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	○	배전반	⊗	입간판	●
중축 구조물	■	필로티 하부 주차장	□	데크/테라스	■	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	볼라드	●	어닝	—	매대	□



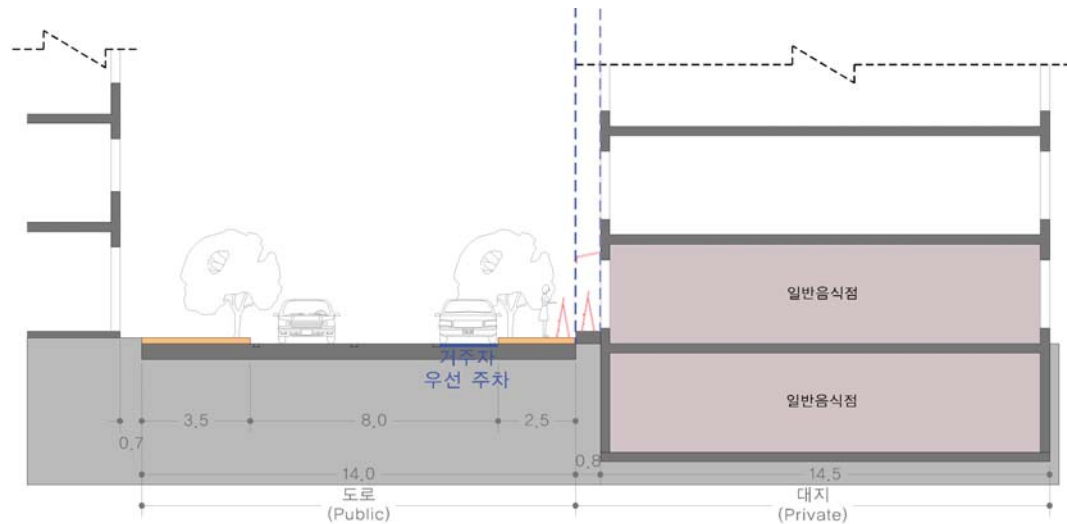
용도 변경 현황	· 건축과-9903: 1층 주택→사무소(121.06m ²), 2층 주택→사무소(100m ²) · 건축과-39003: 1층 사무소 121.06m ² →제2종근생(일반음식점)121.06m ² , · 건축과-8213:지하층 지하실, 대피소, 창고, 보일러실02.18m ² →창고27.98m ² , 2종근생74.20m ²
건축 계획 변화	· 해당사항 없음
법규 위반 현황	· 해당사항 없음

대지 내 전면-건축선 후퇴부 : 홍보

주소	서울특별시 마포구 서교동 000-00			
도시계획 현황	제2종 일반주거지역	특정개발진흥지구	지구단위계획	
건축물 현황	허가년도	2003.06.24	대지면적	333.2㎡
	높이	19.8m	연면적	928.89㎡
	층수	지하 1층/지상 6층	건폐율	53.25%
	주용도	근린생활시설	용적률	278.78%



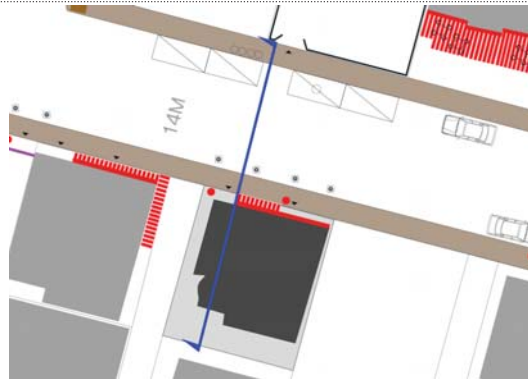
차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	⊕
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	○	배전반	⊗	입간판	●
증축 구조물	■	필로티 하부 주차장	□	데크/테라스	▨	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	볼라드	●	어닝	—	매대	□



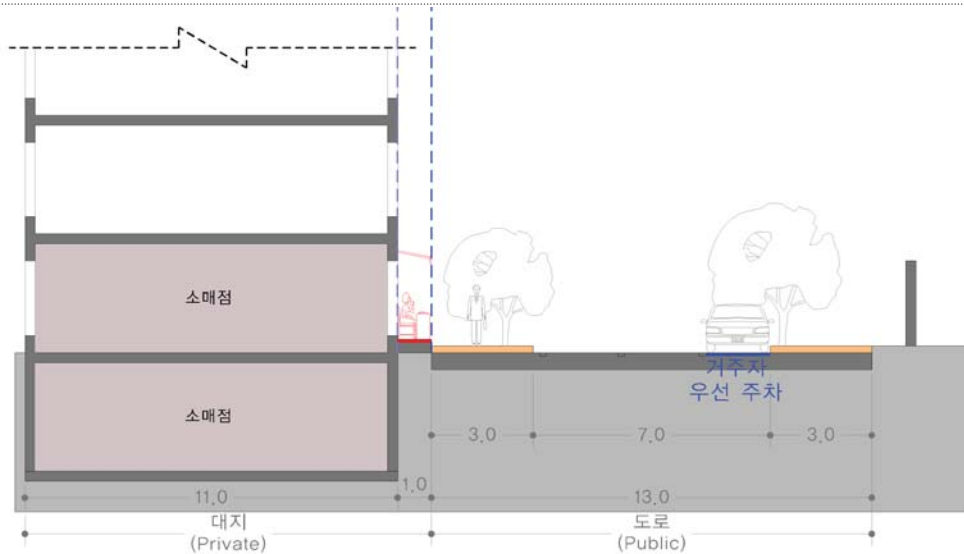
용도 변경 현황	· 지상2층~3층 사무소를 제2종근린생활시설(학원)으로, 지상4층 의원, 지상 5층 의원을 각각 제2종근린생활시설(사무소)로 표시변경
건축 계획 변화	· 해당사항 없음
법규 위반 현황	· 해당사항 없음

대지 내 전면-건축선 후퇴부 : 매대

주소	서울특별시 마포구 합정동 000-00			
도시계획 현황	제3종 일반주거지역	특정개발진흥지구	지구단위계획	
건축물 현황	허가년도	1994.08.30	대지면적	176.53㎡
	높이	14.1m	연면적	372.11㎡
	층수	지하 1층/지상 4층	건폐율	57.3%
	주용도	근린생활시설, 주택	용적률	210.79%



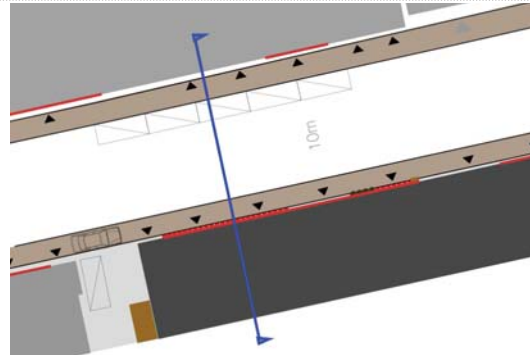
차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	+
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	○	배전반	⚡	입간판	●
증축 구조물	■	필로티 하부 주차장	□	데크/테라스	■	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	볼라드	●	어닝	—	매대	□



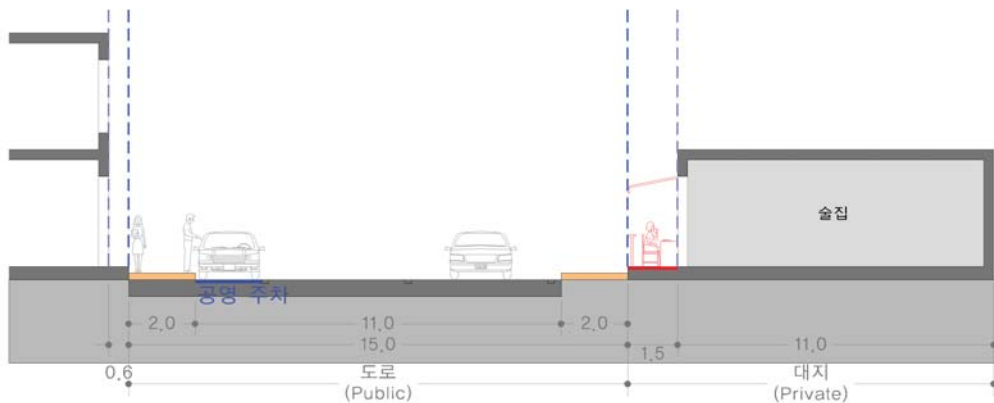
용도변경현황	· 해당사항 없음
건축계획변화	· 해당사항 없음
법규 위반 현황	· 교통지도과-17238(2007.09.03)호에 의거 위반건축물 표기(옥외면 구조물설치로 기능미유지) · 교통지도과-18500(2007.09.18)호에 의거 위반건축물 표기해제(옥외면 구조물설치로 기능미유지) · 주택과-24256(2008.10.10)호에 의거 위반건축물표기(옥상, 창고/5㎡) · 주택과-27552(2008.11.17)호에 의거 위반건축물 표기해제(옥상 창고 5㎡ 무단증축한 것을 시정완료)

대지 내 전면-건축선 후퇴부 : 식음공간

주소	서울특별시 서초구 방배동 000-00			
도시계획 현황	제3종 일반주거지역	용도지구	지구단위계획	
건축물 현황	허가년도	1977	대지면적	1239.1㎡
	높이	-	연면적	959.94㎡
	층수	지하 1층/지상 1층	건폐율	78.68%
	주용도	후생시설	용적률	77.47%



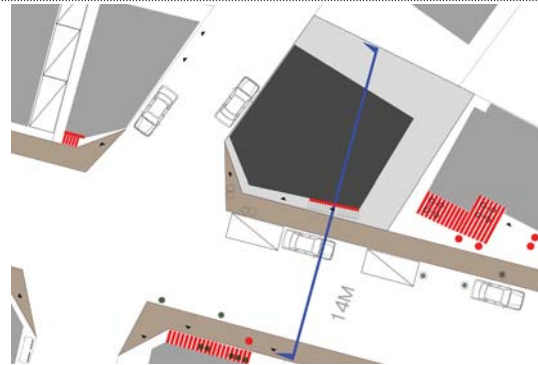
차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	⊕
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	○	배전반	⊗	입간판	●
중축 구조물	■	필로티 하부 주차장	□	데크/테라스	■	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	볼라드	●	어닝	—	매대	□



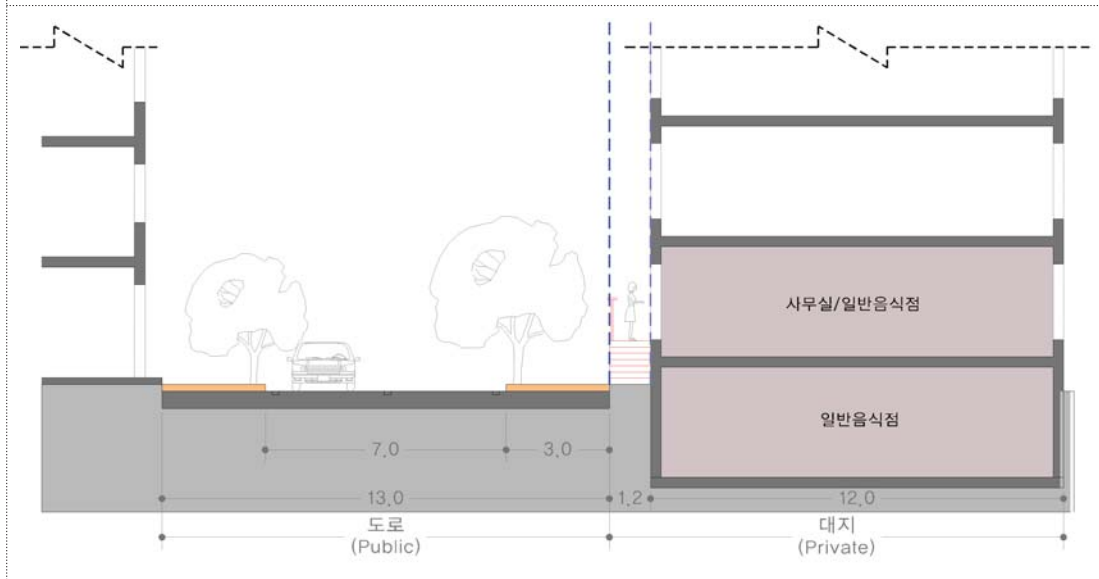
용도 변경 현황	<ul style="list-style-type: none"> · 건축58511-9825호 의거 지상1층 314 전유부 후생복지시설 48㎡ 제2종근생(일반음식점) 48㎡로 변경 · 건축과-33471(08.11.03)호 의거 지하3호 행위신고사용검사처리[후생시설 99.98㎡, 생활편익시설 140㎡를 제2종근생(일반음식점)로 변경] · 건축과-33606(08.12.29)호에 의거 지하4호 행위신고 사용검사 처리[후생시설 239.98㎡를 제2종근생(당구장)로 변경] · 건축과-19218(09.07.16)호 의거 지하3호 행위신고 사용검사처리[제2종근생(일반음식점)239.98㎡를 제2종근생(일반음식점)26.14㎡, 제2종근생(노래연습장)213.84㎡로 변경] · 건축과-45618(12.10.18)호 의거 지하2호 행위신고 사용검사[전유 후생시설239.98㎡에서 제2종근생(인터넷컴퓨터게임시설제공업)239.98㎡로 변경]
건축계획변화	· 해당사항 없음
법규 위반 현황	<ul style="list-style-type: none"> · 지하3호 건축 58550-2527(2000.12.08)호에 의거 위법건축물 · 건축과 58550-12786(2001.06.09)호에 의거 위법건축물해제

대지 내 전면-건축선 후퇴부 : 진입로

주소	서울특별시 마포구 서교동 000-00			
도시계획 현황	제2종 일반주거지역	특정개발진흥지구	지구단위계획	
건축물 현황	허가년도	1995.03.23	대지면적	274.4㎡
	높이	15.9m	연면적	600.94㎡
	층수	지하 1층/지상 5층	건폐율	53.25%
	주용도	근린생활시설,공동주택(다세대주택)	용적률	219.03



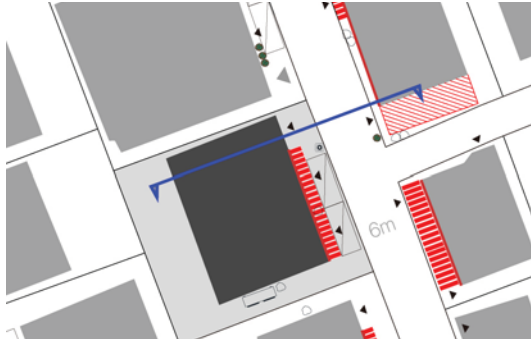
차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	+
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	○	배전반	⊞	입간판	●
증축 구조물	■	필로티 하부 주차장	□	데크/테라스	■	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	볼라드	●	어닝	—	매대	□



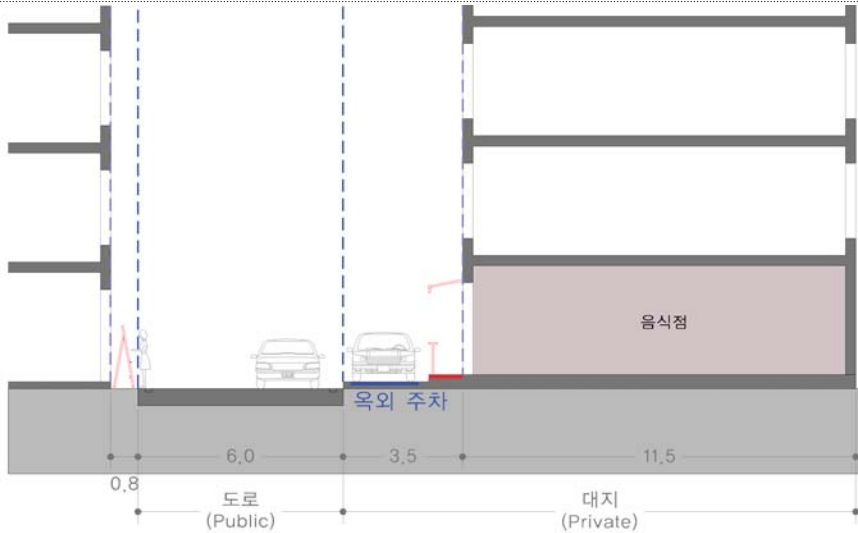
용도 변경 현황	· 건축과-18693(2006.12.06)호에 의거 1층 20.86㎡, 2층 43.87㎡, 3층 18.87㎡, 제2종근린 생활시설 일반음식점으로, 지상 2층 주택을 제2종근린생활시설 사무소로 용도변경
건축 계획 변화	· 건축과-14752(2009.09.24.)호에 의거 증축 및 표시변경 1층(5.35㎡),2층(6.50㎡),3층(18.87㎡) 제2종근생(사무소)→일반음식점(표시변경)주계단변경, 1~2층기둥, 보신설(대수선)
법규위반현황	· 해당사항 없음

대지 내 전면-건축선 후퇴부 : 기타1

주소	서울특별시 강남구 논현동 000-00			
도시계획 현황	제2종 일반주거지역		용도지구	지구단위계획
건축물 현황	허가년도	1992.05.09	대지면적	336.5㎡
	높이	17.5m	연면적	969.64㎡
	층수	지하 1층/지상 6층	건폐율	49.98%
	주용도	근린생활시설, 주거시설	용적률	288.15%



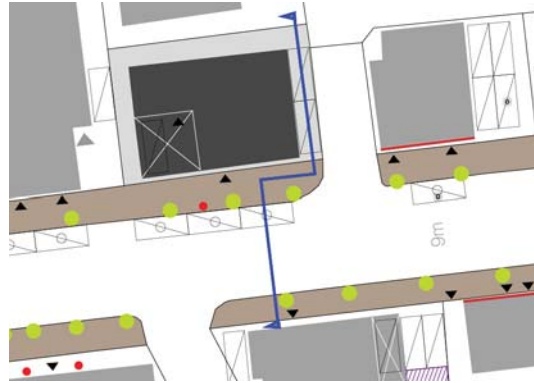
차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	+
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	○	배전반	⊞	입간판	●
증축 구조물	■	필로티 하부 주차장	□	데크/테라스	■	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	볼라드	●	어닝	—	매대	□



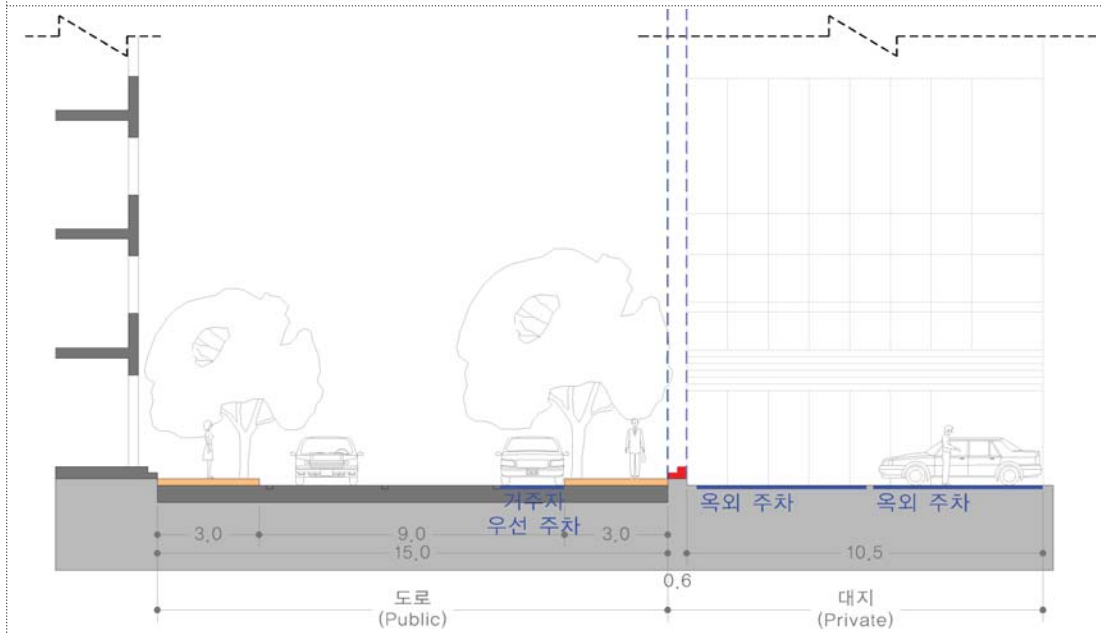
용도 변경 현황	<ul style="list-style-type: none"> 건축과-30561(07.10.01):지상2층다방 167.2㎡→멀티미디어문화컨텐츠설비제공업소145.2㎡, 계단실22㎡ 건축과-2701(14.01.23):지상2층멀티미디어문화컨텐츠설비제공업소145.2㎡→2층근생(일반음식점)145.2㎡
건축계획변화	· 해당사항 없음
법규 위반 현황	<ul style="list-style-type: none"> 건축과-18656(09.07.07) : 옥외주차기능미유지-가시설설치영업(마루바닥)2면 훼손 건축과-29169(09.10.16)호 의거 위반건축물 해제

대지 내 전면-건축선 후퇴부 : 기타2

주소	서울특별시 강남구 신사동 000-00			
도시계획 현황	제2종 일반주거지역		용도지구	지구단위계획
건축물 현황	허가년도	2003.06.10	대지면적	264.1㎡
	높이	18.8m	연면적	720.3㎡
	층수	지하 1층/지상 5층	건폐율	59.45%
	주용도	근린생활시설	용적률	272.74%



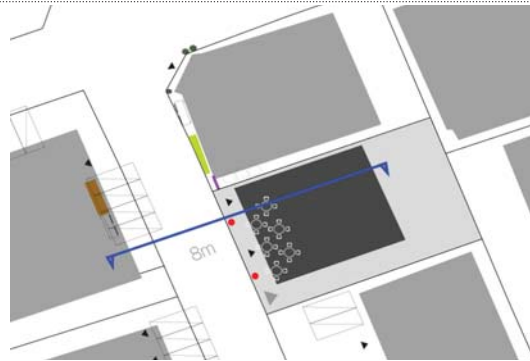
차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	+
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	○	배전반	⊞	입간판	●
중축 구조물	■	필로티 하부 주차장	□	데크/테라스	■	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	볼라드	●	어닝	—	매대	□



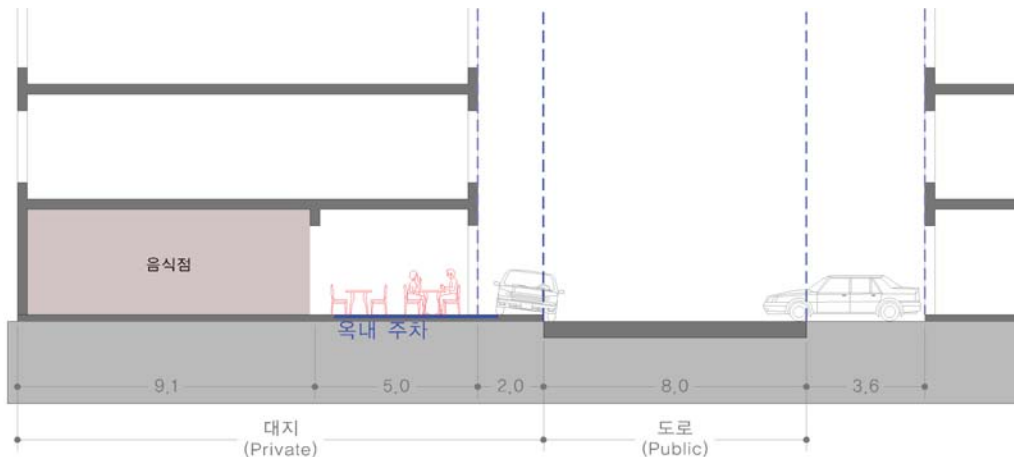
용도 변경 현황	· 건축과-6314 지하1층 소매점 192.7m ² →제2종근(공연장)192.7m ²
건축 계획 변화	· 해당사항 없음
법규 위반 현황	· 해당사항 없음

대지 내-필로티 하부 : 식음공간

주소	서울특별시 강남구 논현동 000-00			
도시계획 현황	제2종 일반주거지역	용도지구	지구단위계획	
건축물 현황	허가년도	1990.12.18	대지면적	344.5㎡
	높이	15.16m	연면적	795.6㎡
	층수	지하 1층/지상 5층	건폐율	49.74%
	주용도	근린생활시설, 주거시설	용적률	230.94%



차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	+
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	○	배전반	⊞	입간판	●
중축 구조물	■	필로티 하부 주차장	□	데크/테라스	■	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	블라드	●	어닝	—	매대	□



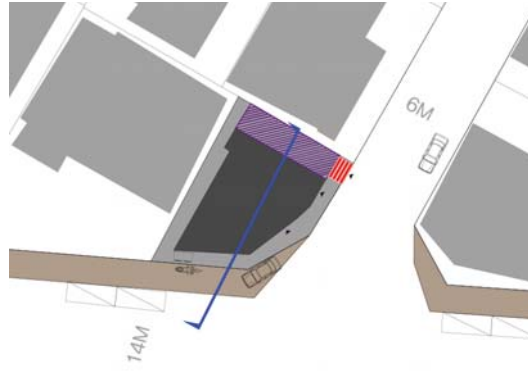
용도변경현황	· 해당사항 없음
건축계획변화	· 해당사항 없음
법규 위반 현황	<ul style="list-style-type: none"> · 주택58554-1092(03.03.18)호에 의거 위법건축물 등재(6층 약 160㎡ 무단증축) · 건축과-30407(08.09.25) : 1층 주차장(3대) 음식점 사용 [(08.12.30)해제] · 주택과-31812(08.12.18) : 1층 경량판넬조 6㎡ 창고로 사용 · 건축과-26351(10.09.14) : 옥내주차 무단용도변경(4,5,6주차무단증축)3면훼손 [(10.12.17.)해제] · 건축과-25158(11.08.29.) : 옥내주차 무단도용변경 3면 훼손 (음식점사용) [(11.12.22.)해제] · 건축과-12008(12.04.18) : 옥내주차 무단용도변경 3면 훼손 (음식점사용) [(12.05.19.)해제]

대지 내 측면

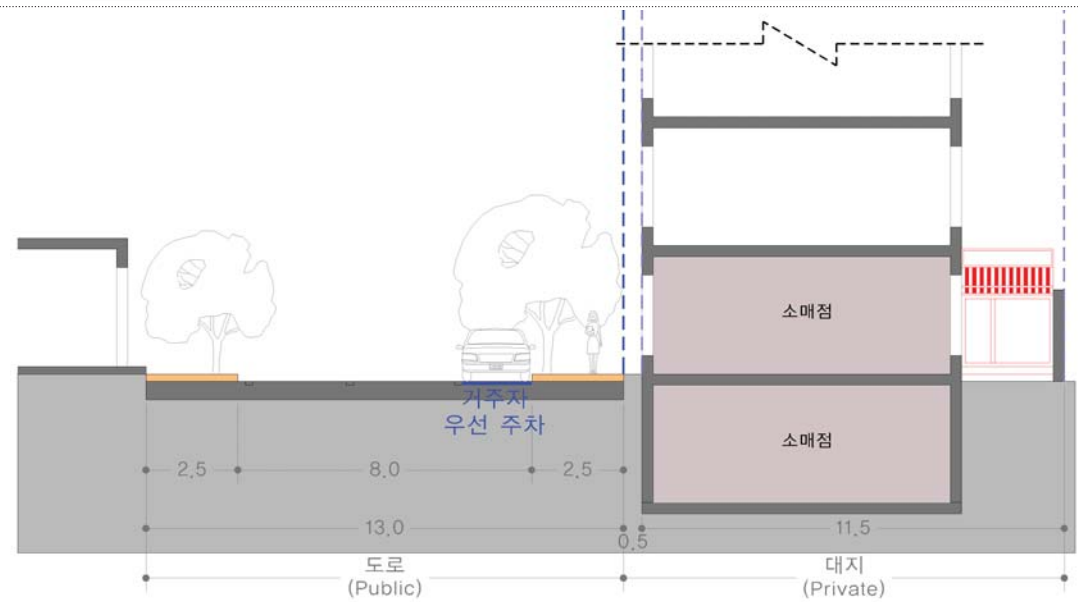
주소	서울특별시 마포구 서교동 000-00			
도시계획 현황	제2종 일반주거지역		특정개발진흥지구	지구단위계획
건축물 현황	허가년도	1994.04.17	대지면적	99.8㎡
	높이	9.3m	연면적	152.63㎡
	층수	지하 1층/지상 3층	건폐율	59.62%
	주용도	근린생활시설, 주택	용적률	152.94%



출처 : 네이버지도 로드뷰



차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	+
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	○	배전반	⊞	입간판	●
중축 구조물	■	필로티 하부 주차장	□	데크/테라스	■	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	블라드	●	어닝	—	매대	□

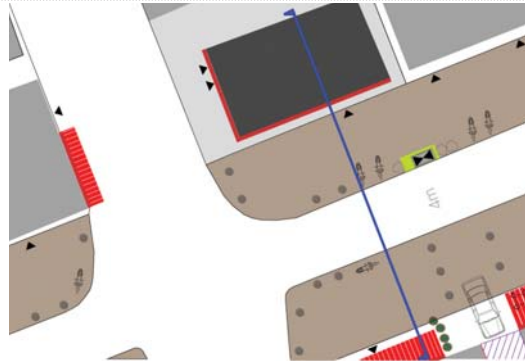


용도 변경 현황	· 해당사항 없음
건축 계획 변화	· 해당사항 없음
법규 위반 현황	· 도시경관과-16393(2011.10.27)호에 의거 위반건축물 표기[1층좌공지, 판넬/판넬, 12㎡, 영업 무단증축]

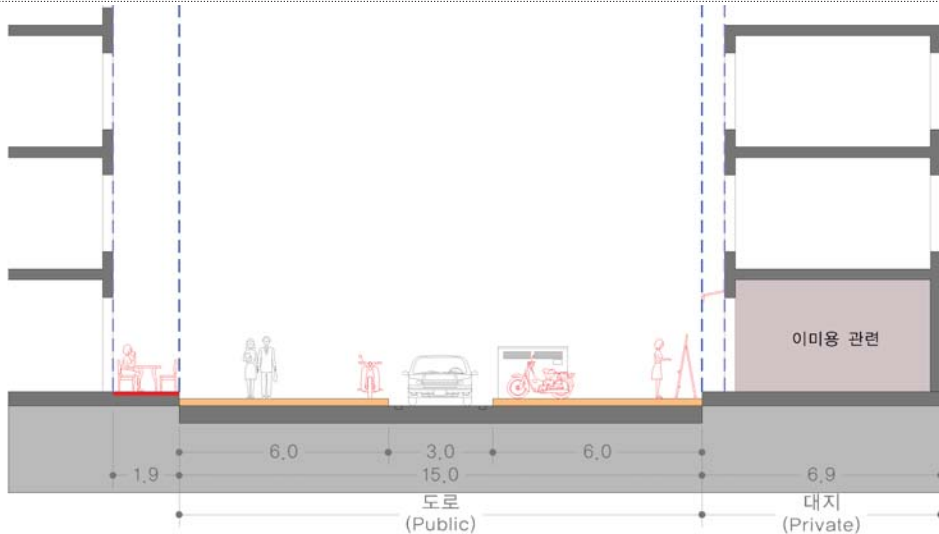
□ 보도 점유

보도 : 홍보

주소	서울특별시 성북구 동선동 000-00			
도시계획 현황	준주거지역	용도지구		동선지구단위계획구역
건축물 현황	허가년도	1987.03.13	대지면적	135.2㎡
	높이	-	연면적	184.14㎡
	층수	지하 1층/지상 3층	건폐율	47.6%
	주용도	근린생활시설	용적률	136.2%



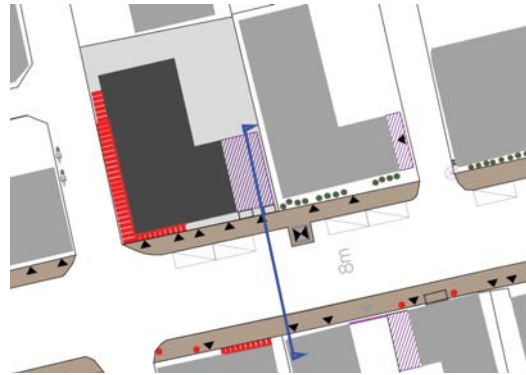
차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파리솔	⊕
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	○	배전반	⊞	입간판	●
증축 구조물	■	필로티 하부 주차장	□	데크/테라스	■	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	블라드	●	어닝	—	매대	□



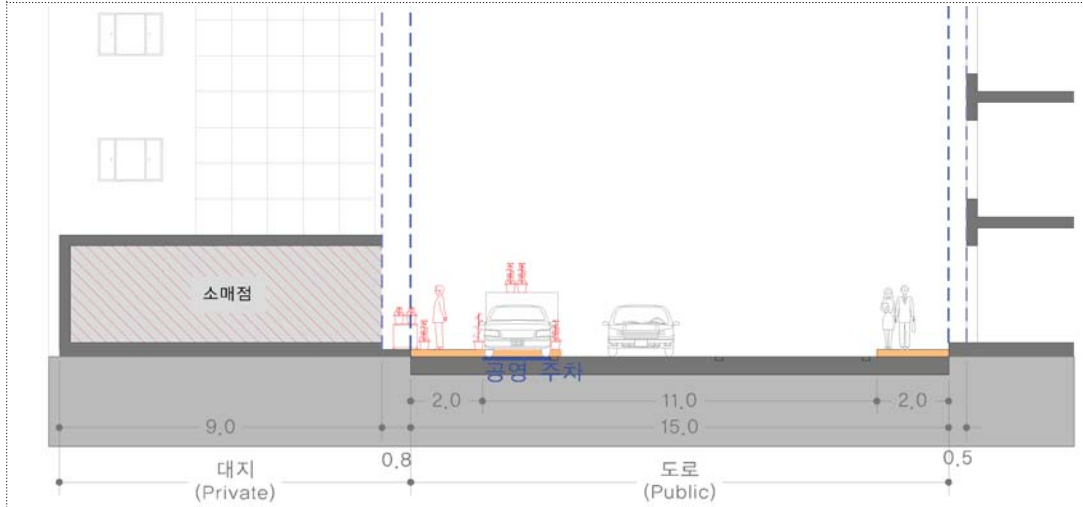
용도변경현황	· 건축과-30490(12.11.19)호 의거 표시변경 지상3층 근생 55.44㎡→ 제2종근생(일반음식점) 55.44㎡]
건축계획변화	· 해당사항 없음
법규 위반 현황	· 교통지도과-5095(08.04.15)호 의거 위반건축물 표시[주차장 옥외(2대)중 옥내(1대)를 근생(점포)로 무단용도변경, 옥외(1대) 물건적치] [(08.09.30)해제]

보도 : 매대

주소	서울특별시 서초구 방배동 000-00			
도시계획 현황	제2종 일반주거지역	용도지구	지구단위계획	
건축물 현황	허가년도	1980	대지면적	461.4㎡
	높이	-	연면적	878.66㎡
	층수	지하 1층/지상 4층	건폐율	47.61%
	주용도	근린생활시설,공동주택	용적률	190.43%



차량 진입	▼	주차구획	▭	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	⊕
사람 진입	▼	거주자 우선	▭	쓰레기 적치	○	배전반	⊞	입간판	●
증축 구조물	▨	필로티 하부 주차장	▭	데크/테라스	▨	담장	—	실외기	▭
물건 적치	■	기계주차장	■	볼라드	●	어닝	—	매대	▭



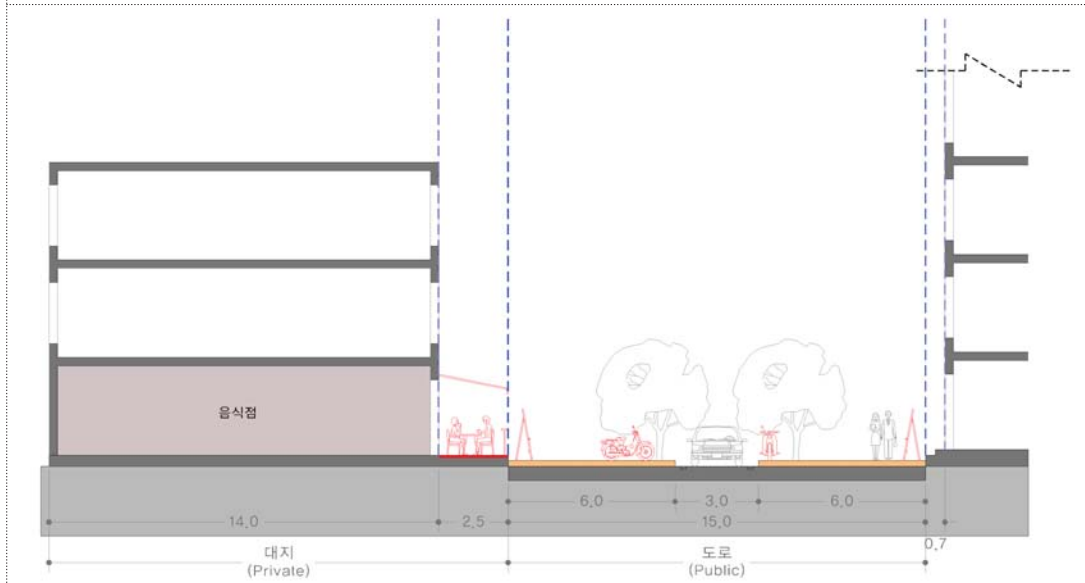
용도 변경 현황	<ul style="list-style-type: none"> · 2층 대중음식점 219.67㎡를 다가구주택으로 용도변경 · 4층 사무실 219.67㎡를 다가구주택으로 변경 · 3층 근린생활시설(사무실) 219.67㎡를 다가구주택(5가구)로 변경
건축 계획 변화	· 해당사항 없음
법규 위반 현황	<ul style="list-style-type: none"> · 도시정비과-11890(2005.12.23)호에 의거 위반건축물(전유부 : 1호) · 도시정비과-12366(2006.11.14.)호에 의거 위반건축물해제

보도 : 주차

주소	서울특별시 성북구 동선동 000-00			
도시계획 현황	제2종 일반주거지역	용도지구	성신여대주변제1종지구단위구역	
건축물 현황	허가년도	1984.04.02	대지면적	201.3㎡
	높이	-	연면적	298.8㎡
	층수	지하 1층/지상 3층	건폐율	49.48%
	주용도	근린생활시설	용적률	138.5%



차량 진입	▼	주차구획	▭	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	⊕
사람 진입	▼	거주자 우선	▭	쓰레기 적치	☁	배전반	⊞	입간판	●
증축 구조물	▭	필로티 하부 주차장	▭	데크/테라스	▭	담장	▭	실외기	▭
물건 적치	■	기계주차장	■	볼라드	●	어닝	▭	매대	▭



용도 변경 현황	· 건축과-6958(08.04.01)호 의거 3층주택99.6㎡ 제2종근생(일반음식점)99.6㎡로 용도변경 · 건축과-7718(08.04.08)호 의거 2층근생99.6㎡ 제2종근생(일반음식점)99.6㎡로 표시변경
건축 계획 변화	· 해당사항 없음
법규 위반 현황	· 해당사항 없음

□ 도로점유

도로 : 매대

주소	서울특별시 마포구 망원동 000-00			
도시계획 현황	제2종 일반주거지역	용도지구		지구단위계획
건축물 현황	허가년도	1984.08.25	대지면적	107.8㎡
	높이	-	연면적	158.76㎡
	층수	지하 1층/ 지상 3층	건폐율	49.09%
	주용도	근린생활시설, 주택	용적률	147.27%

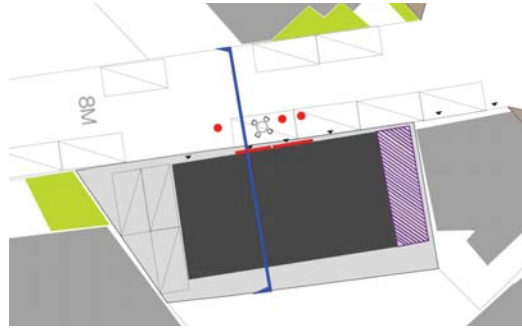


차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	+
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	○	배전반	⊗	입간판	●
중축 구조물	■	필로티 하부 주차장	□	데크/테라스	■	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	볼라드	●	어닝	—	매대	□

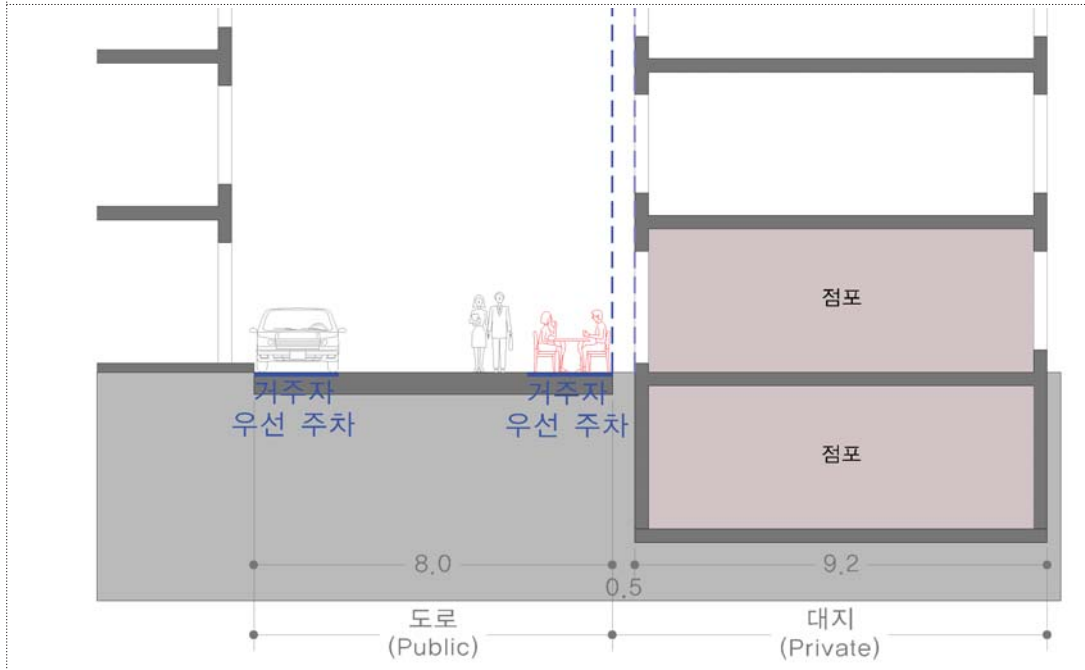
용도 변경 현황	· 해당사항 없음
건축 계획 변화	· 해당사항 없음
법규 위반 현황	· 해당사항 없음

도로 : 식음 공간

주소	서울특별시 마포구 서교동 000-00			
도시계획 현황	제2종 일반주거지역		특정개발진흥지구	지구단위계획
건축물 현황	허가년도	1988.05.16	대지면적	271.4㎡
	높이	-	연면적	634.91㎡
	층수	지하 1층/지상 5층	건폐율	48.28%
	주용도	근린생활시설, 주택	용적률	233.94%



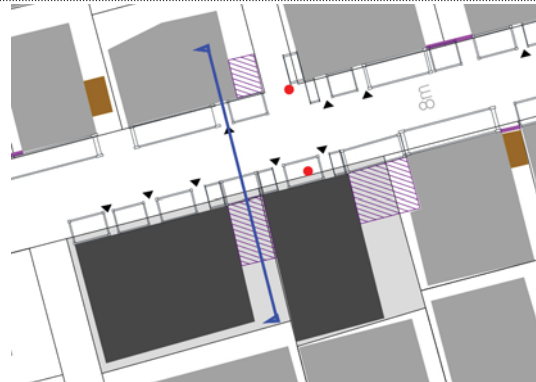
차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	+
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	○	배전반	⊞	입간판	●
증축 구조물	■	필로티 하부 주차장	□	데크/테라스	■	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	블라드	●	어닝	—	매대	□



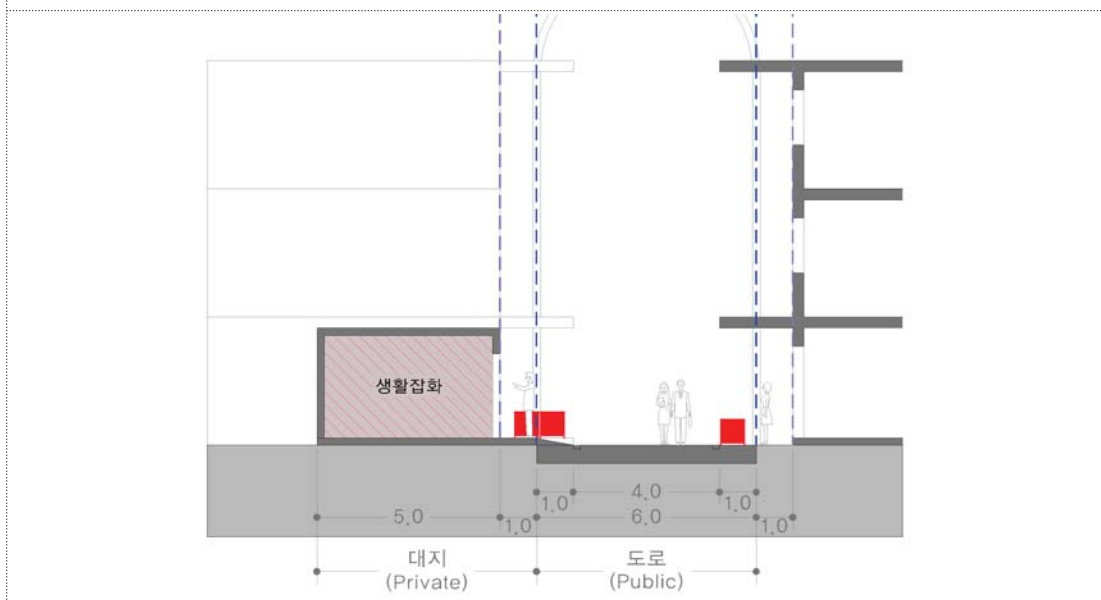
용도변경현황	· 건축과-12885(12.06.26.)호 의거 사무소 131.04m ² →제2종근생(학원) 131.04m ² 로 표시변경
건축계획변화	· 해당사항 없음
법규위반현황	· 도시경관과-825(13.01.17)호 의거 위반건축물표기[1층, 판넬/판넬, 영업, 10m ² 무단증축]

도로 : 기타

주소	서울특별시 마포구 망원동 000-00			
도시계획 현황	제2종 일반주거지역	용도지구	지구단위계획	
건축물 현황	허가년도	1990.03.09	대지면적	142.5㎡
	높이	-	연면적	202.23㎡
	층수	지하 1층/지상 3층	건폐율	49.56%
	주용도	근린생활시설, 주택	용적률	141.92%



차량 진입	▼	주차구획	□	조경식재	■	주차금지	⊙	파라솔	+
사람 진입	▼	거주자 우선	□	쓰레기 적치	○	배전반	⊞	입간판	●
중축 구조물	■	필로티 하부 주차장	□	데크/테라스	■	담장	—	실외기	□
물건 적치	■	기계주차장	■	볼라드	●	어닝	—	매대	□



용도 변경 현황	· 해당사항 없음
건축 계획 변화	· 해당사항 없음
법규 위반 현황	· 주택과-25881(09.11.23)호 의거 위반건축물 표기(1층주차장,판넬/판넬,영업, 15㎡) · 주택과-6102(10.03.19)호 의거 위반건축물 표기해제

부록2. 상업가로변 건축물 저층부 및 전면외부공간 활용 설문조사서

1. 상업가로변 건축물 저층부 및 전면외부공간 활용 이용자 설문조사
2. 상업가로변 건축물 저층부 및 전면외부공간 활용 점포주 설문조사
3. 상업가로변 건축물 저층부 및 전면외부공간 활용 공무원 설문조사

상업가로변 건축물 저층부 및 전면외부공간 활용 이용자 설문조사

안녕하십니까?

건축도시공간연구소는 상업가로변 건축물의 계획적 특성과 공간 이용 경향을 파악하고 이에 적용되는 제도와 현황·문제점을 분석하기 위해 『상업가로변 건축물 저층부 및 전면외부공간의 합리적 이용을 위한 제도 개선 연구』를 진행하고 있습니다.

본 설문조사는 해당 상업가로변 건축물 현황 조사와 활용 실태, 관련 주체 면담 조사를 통해 상업가로 이용자의 건축물 저층부 및 전면외부공간에 대한 기본적인 인식, 이용 경향과 선호도 및 제도 개선에 대한 의견을 수렴하는 것을 목적으로 합니다.

바쁘시더라도 실효성 있는 연구결과를 위해 여러분의 많은 협조를 부탁드립니다. 조사상의 모든 자료는 『통계법』 제33조의 규정에 따라 비밀이 보장되고, 연구목적 외의 용도로 사용되지 않을 것임을 약속드립니다.

2014년 10월

(a u r i) 건축도시공간연구소

◇연구기관 : 건축도시공간연구소

◇조사수행기관 : (주)마크로밀엠브레인

설문내용에 대한 문의사항이 있을시 아래의 연락처로 연락주시면 친절히 답변해 드리겠습니다.

■ 조사담당자 : 최주희 ■ 연락처 : 02-3406-3938 ■ 이메일 : cjoohee@embrain.com

3. 현재 계신 상업가로에서 상점을 이용하는데 영향을 미치는 요인은 무엇입니까?
우선순위대로 2가지만 선택해 주십시오.

1순위_____, 2순위_____

- ① 실내외 분위기 ② 브랜드/유명세 ③ 맛/품질
④ 지리상 가까움 ⑤ 특정점포입지(이가게밖에 없어서) ⑥ 기타()

3-1. 업종이 유사한 상점을 선택할 때, 전면외부영업공간 활용여부가 영향을 미칩니까?

- ① 영향을 미친다 ② 관계없다

3-2. 전면외부공간을 활용하여 영업을 하는 상점에 대한 귀하의 생각은 어떻습니까?

내용	그렇다	아니다
1) 영업면적을 넓혀 많은 손님을 많이 받기 위한 공간이다.	1	2
2) 좋은 분위기를 만들어 손님을 들어오게 하는 공간이다.	1	2
3) 다양한 취향의 손님의 편의와 수요 충족을 위한 공간이다.	1	2

4. 현재 계신 상업가로에 대해 평가해주세요.

4-1. 아래 내용에 대해 얼마나 동의하시는지 동의 정도를 선택해 주십시오.

내용	매우 그렇지 않다	그렇지 않다	보통	그렇다	매우 그렇다
1) 업종이 다양하다	1	2	3	4	5
2) 서비스수준이 높다	1	2	3	4	5
3) 거리가 흥미롭다	1	2	3	4	5
4) 전체적인 이미지가 좋다	1	2	3	4	5

4-2. 가로 이용시 아래 내용에 대해 얼마나 불편해 하시는지 동의 정도를 선택해 주십시오.

가로이용시_____ 불편하다

내용	매우 그렇지 않다	그렇지 않다	보통	그렇다	매우 그렇다
1) 보도폭이 좁다	1	2	3	4	5
2) 포장상태가 불편하다	1	2	3	4	5
3) 청결상태가 좋지않다	1	2	3	4	5
4) 보행방해물 많다(상품진열, 전봇대)	1	2	3	4	5
5) 주변 주정차가 많다	1	2	3	4	5
6) 휴게공간 부족하다(벤치)	1	2	3	4	5
7) 가로수가 부족하다	1	2	3	4	5

5. 현재 계신 상업가로에 있는 상점을 이용 시 어떠한 공간을 선호하십니까? [단답]

- ① 전면외부공간(외부) ② 실내공간
 ③ 상황에 따라 다름(계절, 날씨에 따라) ④ 특별히 선호하는 공간 없음

5-1. 다음 중 전면외부영업공간 선호에 영향을 미친 항목 무엇입니까?

우선 순위대로 3순위까지 선택해 주십시오.

1순위_____, 2순위_____, 3순위_____

- ① 채광 ② 환기 ③ 개방감 ④ 독립감 ⑤ 가로식재 (예. 길가에 있는 가로수)
 ⑥ 휴게시설 ⑦ 거리풍경 ⑧ 흡연가능 ⑨ 기타 ()

5-2. 전면외부영업공간을 이용한 경험이 있는 주요 시설은 무엇입니까?

우선 순위대로 3순위까지 선택해 주십시오.

1순위_____, 2순위_____, 3순위_____

- ① 판매시설(옷, 악세사리 등) ② 판매시설(장보기, 생활용품 등)
 ③ 음식점(레스토랑, 한식, 일식 등) ④ 식음료점(커피, 차, 빵, 아이스크림 등)
 ⑤ 음주점(치킨, 맥주, 와인 등) ⑥ 기타 ()

5-3. 평소 상점을 이용하면서 상점에 마련된 각 전면외부공간에 대해 만족도를 평가해주세요.

내용	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족	이용경험 없음
1) 채광 용이	1	2	3	4	5	9
2) 환기 용이	1	2	3	4	5	9
3) 개방적 공간	1	2	3	4	5	9
4) 독립적 공간	1	2	3	4	5	9
5) 가로식재와 어울림	1	2	3	4	5	9
6) 휴게시설로 적합	1	2	3	4	5	9
7) 거리풍경 연출	1	2	3	4	5	9
8) 흡연가능 등	1	2	3	4	5	9

9) 기타(특별히 다른 만족할만한 것이 있으면 응답해 주십시오 :

상업가로변 건축물 저층부 및 전면외부공간 활용 점포주 설문조사

안녕하십니까?

건축도시공간연구소는 상업가로변 건축물의 계획적 특성과 공간 이용 경향을 파악하고 이에 적용되는 제도와 현황·문제점을 분석하기 위해 『상업가로변 건축물 저층부 및 전면외부공간의 합리적 이용을 위한 제도 개선 연구』를 진행하고 있습니다.

본 설문조사는 해당 상업가로변 건축물 현황 조사와 활용 실태, 관련 주체 면담 조사를 통해 상업가로 이용자의 건축물 저층부 및 전면외부공간에 대한 기본적인 인식, 이용 경향과 선호도 및 제도 개선에 대한 의견을 수렴하는 것을 목적으로 합니다.

바쁘시더라도 실효성 있는 연구결과를 위해 여러분의 많은 협조를 부탁드립니다. 조사상의 모든 자료는 『통계법』 제33조의 규정에 따라 비밀이 보장되고, 연구목적 외의 용도로 사용되지 않을 것임을 약속드립니다.

2014년 10월

(a u r i)

건축도시공간연구소

◇연구기관 : 건축도시공간연구소

◇조사수행기관 : (주)마크로밀엠브레인

설문내용에 대한 문의사항이 있을시 아래의 연락처로 연락주시면 친절히 답변해 드리겠습니다.

■ 조사담당자 : 최주희 ■ 연락처 : 02-3406-3938 ■ 이메일 : cjoohee@embrain.com

SQ0. 조사지역	① 서교동	② 동선동	③ 방배동	④ 논현동	⑤ 잠실동
SQ1. 성별	① 남	② 여			
SQ2. 연령	만()세 ① 만20세 미만 ② 만20~29세 ③ 만30~39세 ④ 만40~49세 ⑤ 만50~59세 ⑥ 만60세 이상				
점포명		응답자 직책			
응답자 성명		응답자 연락처			

1. 현재 운영 중인 점포의 업종에 관한 질문입니다.

1-1. 다음 중 점포가 속하는 시설이 무엇입니까? [단답]

- ① 여가판매시설 (옷, 악세사리 등)
 ② 생활판매시설 (슈퍼마켓, 생활용품, 식료품 등)
 ③ 음식점(레스토랑, 한식, 일식 등)
 ④ 식음료점(커피, 차, 빵, 아이스크림 등)
 ⑤ 음주점(치킨, 맥주, 와인 등)
 ⑥ 기타 ()

1-2. 사업자등록시 어떤 업종으로 등록하셨습니까?

() ex: (식품영업, 커피), (음식점, 이탈리아 레스토랑) 등

1-3. 식품영업 업종의 경우, 신고대상입니까? 허가대상입니까?

- ① 신고업종 ② 허가업종 ③ 신고·허가 대상 아님 ④ 모름

2. 점포의 운영기간이 얼마나 되었습니까?

- ① 1년 이하 ② 1년 ~ 5년이하 ③ 5년 ~ 10년이하 ④ 10년 이상

3. 현재 이 지역에 상인회와 관련된 질문입니다.

유형	있음	없음	모름
1) 상인회가 조직되어 있습니까?	1	2	3
2) 상인회에 가입되어 있습니까?	1	2	3
3) 상인회에 회비를 납부하고 계십니까?	1	2	3

(점포를 이용하는 손님들에 관한 내용입니다)

4. 점포를 이용하는 손님들의 주된 연령대는 어떻습니까? (중복 ☒ 체크가 가능합니다.)

- ① 10대 ② 20대 ③ 30대 ④ 40대
 ⑤ 50대 이상 ⑥ 60대 이상 ⑦ 기타 ()

5. 점포를 이용하는 손님들의 주차는 주로 어떻게 해결하십니까? [단답]

- ① 건물 내 주차공간 (여유있음)
- ② 손님을 위한 공간 확보 (ex: 주차금지뺏말로 확보해두었다가 손님이 오면 치움)
- ③ 거주자우선주차구역 임대하여 이용
- ④ 발레파킹 이용
- ⑤ 공영주차 이용
- ⑥ 손님들의 주차문제에 대해서 모름

B

전면외부공간 사용 현황

6. 점포 운영을 위해, 전면외부공간을 영업용도로 사용하십니까?

- ① 예 [※ 현재 사용 중이면 체크 ☒] (☞ 6-1로)
- ② 아니오 (☞ 7로)

6-1. 언제부터 전면외부공간을 영업면적으로 사용하셨습니까? [단답]

- ① 전면외부공간이용을 고려하여 점포 운영을 시작할 단계부터 사용함
- ② 기존에 전면외부공간이 마련되어 있어서 사용함
- ③ 점포운영 중 필요에 의해 영업면적으로 사용함

6-2. 전면외부공간을 이용하면서 어려웠던 점이 있습니까? 어려웠던 점을 모두 선택해 주십시오.

- ① 주변점포와 갈등
- ② 건물주와 갈등
- ③ 건물 내 다른 입주민과 갈등
- ④ 민원
- ⑤ 단속
- ⑥ 유자·관리상의 어려움

C

전면외부공간 활용 의사, 제도개선 및 운용 관련

7. 전면외부공간을 영업에 활용할 의사가 있으십니까?

※ 전면외부공간을 활용하고 있는 경우 계속해서 활용할 의사를, 활용하고 있지 않은 경우 앞으로의 의사

- ① 예 (☞ 7-1로)
- ② 아니오 (☞ 7-2로)

7-1. 전면외부공간 중 어느 공간을 대상으로 영업에 활용하고 싶으십니까? [단답]

※ 면접원 주 : 보기카드 제시

- ① 개인소유 대지내 공지
- ② 공공소유 보도
- ③ 공공소유 도로
- ④ 기타()

7-2. (전제 응답자) 보도 및 도로를 활용하여 영업할 의사에 관한 질문입니다.

유형	있음	없음	모름
1) 보도 및 도로를 활용하여 영업할 의사가 있습니까?	1	2	3
2) 보도 및 도로를 활용할 경우 사용료를 납부하시겠습니까?	1	2	3
2-1) 얼마정도 납부할 의사가 있으십니까?	원/(월)		

8. 전면외부공간을 활용하여 영업하는 행위는 적법 여부에 대해 알고계십니까?

- ① 적법 ② 불법 ③ 불법 소지가 있지만 관행적으로 이용 ④ 모름

9. 전면외부공간을 활용하여 영업하는 행위가 불법소지가 있다면 이를 허용하기 위한 제도개선이 필요하다고 생각하십니까?

- ① 예 (☞ 9-1로) ② 아니오 (☞ 10으로)

9-1. (문9 ① 응답자) 제도개선이 이루어진다면, 어떤 방법이 옳다고 생각하십니까?

유형	필요	불필요	모름
1) 특정지역에 한하여 영업허가	1	2	3
2) 신청한 점포에 대한 검토 후 영업허가	1	2	3
3) 주변이웃(건물주, 입주자, 인접점포주)과 협의 하에 협정하는 경우 영업허가	1	2	3

9-2. 전면외부공간 활용을 위해 주변 이웃(건물주, 건물입주자, 인접점포주)과 협의하에 협정을 체결하고 이를 준수할 의사가 있으십니까?

- ① 예 ② 아니오

10. 전면외부공간을 활용한 영업 시, 유지관리에 책임이 있는 주체는 누구라고 생각하십니까? [단답]

- ① 공공기관(해당 지자체 등) ② 점포주 ③ 건축주
④대행업체 활용 ⑤ 기타 ()

 끝까지 성의 있게 응답해주셔서 감사합니다 

상업가로변 건축물 저층부 및 전면외부공간 활용 공무원 설문조사

안녕하십니까?

건축도시공간연구소는 상업가로변 건축물의 계획적 특성과 공간 이용 경향을 파악하고 이에 적용되는 제도와 현황·문제점을 분석하기 위해 『상업가로변 건축물 저층부 및 전면외부공간의 합리적 이용을 위한 제도 개선 연구』를 진행하고 있습니다.

본 설문조사는 해당 상업가로변 건축물 현황 조사와 활용 실태, 관련 주체 면담 조사를 통해 상업가로 건축물 저층부 및 전면외부공간에 대한 기본적인 인식 및 제도 개선에 대한 실무자 분들의 의견을 수렴하는 것을 목적으로 합니다.

바쁘시더라도 실효성 있는 연구결과를 위해 여러분의 많은 협조를 부탁드립니다. 조사상의 모든 자료는 『통계법』 제33조의 규정에 따라 비밀이 보장되고, 연구목적 외의 용도로 사용되지 않을 것임을 약속드립니다.

2014년 10월

(a u r i)

건축도시공간연구소 ◇연구기관 : 건축도시공간연구소

◇조사수행기관 : (주)마크로밀엠브레인

설문내용에 대한 문의사항이 있을시 아래의 연락처로 연락주시면 친절히 답변해 드리겠습니다.

■ 조사담당자 : 최주희 ■ 연락처 : 02-3406-3938 ■ 이메일 : cjoohlee@embrain.com

SQ1. 성별	① 남	② 여
SQ2. 연령	만 ()세 ① 만20세 미만 ② 만20~29세 ③ 만30~39세 ④ 만40~49세 ⑤ 만50~59세 ⑥ 만60세 이상	

담당업무 및 전면외부공간 이용경험

☐ 예 ☒ 아니오

전면외부공간 영업행위 관련 경험 및 필요성 질문

부록 2 • 상업가로변 건축물 저층부 및 전면외부공간 활용 설문조사서 271

3-2. 전면외부공간을 활용한 다음의 영업 행위에 대한 관리·점검이 필요하다고 생각하십니까?

영업행위	점검하고 있음	점검하고 있지 않음	
		필요	불필요
1) 대지 내 공지를 활용한 영업 행위	1	2	3
2) 보도 상 영업(노점·가로판매대)행위	1	2	3
3) 도로 내 거주자 우선주차구역 관련 업무	1	2	3
4) 옥외 공간 식품영업 허가 관련 업무	1	2	3

3-3. 전면외부공간을 활용한 아래 영업에 대해 공감하십니까?

영업행위	필요	불필요
1) 대지 내 공지를 활용한 영업 행위	1	2
2) 보도 상 영업(노점·가로판매대)행위	1	2
3) 도로 일부를 활용한 영업행위(거주자우선주차제와 유사)	1	2

4. 다음과 같이 전면외부공간을 활용하여 영업하는 행위와 관련된 내용입니다.

4-1. 대지 내 공지(사유공간)를 활용한 영업 행위에 대해 어떻게 생각하십니까?

적법성	적법(4-1의 ① 응답자)(중복 가능)	불법(4-1의 ② 응답자)(중복 가능)
① 적법 ② 불법 ③ 명확하지 않다	① 제한된 행위에 한하여 적법하다 ② 적법하지만 민원 소지가 있다. ③ 적법하지만 안전 등 위험이 있다. ④ 현재 적법하지만 개선이 필요하다. ⑤ 기타()	① 불법이지만 단속하기 어렵다 ② 불법이지만 관행적으로 허용한다. ③ 불법이고 시행조치/경고 한다. ④ 불법이고 이행강제금을 부과한다. ⑤ 기타()

4-1-1. (4-1. ③ 응답자) 만약, 명확하지 않다면 그 이유는 무엇 때문입니까?

()

4-2. 보도(공공공간)를 활용한 영업 행위에 대해 어떻게 생각하십니까?

적법성	적법(4-1의 ① 응답자)(중복 가능)	불법(4-1의 ② 응답자)(중복 가능)
① 적법 ② 불법 ③ 명확하지 않다	① 제한된 행위에 한하여 적법하다 ② 적법하지만 민원 소지가 있다. ③ 적법하지만 안전 등 위험이 있다. ④ 현재 적법하지만 개선이 필요하다. ⑤ 기타()	① 불법이지만 단속하기 어렵다 ② 불법이지만 관행적으로 허용한다. ③ 불법이고 시행조치/경고 한다. ④ 불법이고 이행강제금을 부과한다. ⑤ 기타()

4-2-1. (4-2. ③ 응답자) 만약, 명확하지 않다면 그 이유는 무엇 때문입니까?

()

4-3. 도로(공공공간)를 활용한 영업 행위에 대해 어떻게 생각하십니까?(거주자우선주차 제 고려)

적법성	적법(4-1의 ① 응답자)(중복 가능)	불법(4-1의 ② 응답자)(중복 가능)
① 적법 ② 불법 ③ 명확하지 않다	① 제한된 행위에 한하여 적법하다 ② 적법하지만 민원 소지가 있다. ③ 적법하지만 안전 등 위험이 있다. ④ 현재 적법하지만 개선이 필요하다. ⑤ 기타()	① 불법이지만 단속하기 어렵다 ② 불법이지만 관행적으로 허용한다. ③ 불법이고 시행조치/경고 한다. ④ 불법이고 이행강제금을 부과한다. ⑤ 기타()

4-3-1. (4-3. ③ 응답자) 만약, 명확하지 않다면 그 이유는 무엇 때문입니까?

()

5. 전면외부공간을 활용하여 영업하는 행위에 대한 민원이나 갈등을 경험한 적이 있습니까?

① 예 (5-1. 경험이 있다면 대략 ____회)

② 아니오

C	전면외부공간 이용관련 제도개선 필요성
---	----------------------

6. 전면외부공간을 활용한 영업 행위에 대해 제도 개선이 필요하다고 생각하십니까?

① 예 (☞ 6-1로)

② 아니오

6-1. 제도개선이 이루어진다면, 어떠한 행위에 대해 필요하다고 생각하십니까?

영업행위	필요	불필요
1) 대지 내 공지를 활용한 영업 행위	1	2
2) 보도 상 영업(노점·가로판매대)행위	1	2
3) 도로 일부를 활용한 영업행위(거주자우선주차제와 유사)	1	2

6-2. 제도개선이 이루어진다면, 어떠한 방법이 옳다고 생각하십니까? 옳다고 생각하시는 방법을 모두 선택해 주십시오.

- ① 특정지역에 한하여 영업허가
- ② 주변이웃(건물주, 입주자, 인접점포주)과 협의하에 협정하는 경우 영업허가
- ③ 신청한 점포에 대한 검토 후 영업허가
- ④ 세금징수 및 점용료 인상(사용료 등)후 영업허가
- ⑤ 보행로 개선·확보·포장개선 후 영업허가

6-3. 전면외부공간을 활용한 상업가로에서 개선해야 할 점이 있다면, 우선 순위대로 3순위까지 선택해 주십시오.

1순위_____, 2순위_____, 3순위_____

- ① 보행로확보 ② 보행로와 구분 ③ 바닥포장개선 ④ 녹화시설
- ⑤ 휴게시설 ⑥ 도로·주차 등 오염 개선 ⑦ 면적 확보 ⑧ 기타 ()

7. 전면외부공간을 활용한 영업 시, 어떤 주체가 유지관리를 담당하는 것이 적합하다고 생각하십니까?

- ① 공공기관(해당 지자체 등) ② 점포주 ③ 건축주

 끝까지 성의 있게 응답해주셔서 감사합니다 