

인천 구도심 도시조직의 보전 및 활용에 관한 연구 : 지구단위계획의 내용과 실효를 중심으로

이범훈
인천대학교 도시과학연구원

A Study on Conservation and Practical Use of Incheon Old Town Urban Tissue

Bum-Hun Rhee
Institute for Urban Science, Incheon National University

요약 본 연구의 목적은 근대역사환경으로서 도시조직을 이해하고 이를 보전 및 활용하기 위한 지구단위계획의 내용과 실행 사례를 검토하여 향후 시사점을 제시하는 것이다. 본 연구의 방법은 사례 연구이며, 인천시 구도심의 경험을 토대로 도시의 보전을 위한 지구단위계획의 역할과 의미를 살펴보았다. 이에 첫째, 인천 구도심은 개항과 조계지가 그 시작이며, 일본조계, 청국조계, 각국공동조계 등 각기 다른 도시조직의 특성을 가지고 있었다. 둘째, 이러한 도시조직의 보전을 유도하기 위하여 지구단위계획 내 지침으로 가구 계획과 획지 계획, 심의제도를 수립하였다. 셋째, 보전 지침이 미친 영향으로 대상지 내 골목길과 옛 해안선 등 가로와 세장형이라는 필지의 형태, 건물의 외관 요소 등을 보전 및 활용하였다. 이러한 분석을 바탕으로 향후 지구단위계획의 수립 및 재정비 시, 시사점을 도출하였다. 첫째, 조계지 내 역사적 가치를 지닌 가로의 추가적인 발굴이 필요하다. 둘째, 조계지 내 필지의 경우, 고유한 형태적 특성을 유지하기 위해 대형 개발을 제한한다. 셋째, 건물의 외관은 보전 및 활용을 유도하기 위하여 계획적 인센티브를 마련한다.

Abstract This study reviewed details and case studies of district unit planning to preserve and develop urban tissues concerning a historic urban environment and provide implications for future practice. In particular, this case study examined the role of the district unit planning in city conservation rooted in the experience of Incheon's old town. The old town begins with the opening of Incheon Port and concessions, including Japanese, Qing Dynasty, and multinational settlements. Second, the study established land subdivision planning and reviewed the institutions to encourage urban tissue. Third, the conservation guidelines influenced the conservation and utilization of the streets, such as alleys and old coastlines, the form of parcels called deep and narrow lots, and the exterior elements of buildings. This study also derived implications for the future. First, the street with historical value in the settlement should be excavated further. Second, the parcels in the settlement limit redevelopment to maintain the unique morphological characteristics. Third, the exterior of the buildings should be provided with planning incentives to induce conservation and utilization.

Keywords : Case Study, Conservation, District Unit Planning, Incheon, Old Town, Urban Tissue

*Corresponding Author : Bum-Hun Rhee(Incheon National Univ.)
email: bbbh11@inu.ac.kr
Received February 1, 2021
Accepted May 7, 2021

Revised March 22, 2021
Published May 31, 2021

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

역사환경이란 그 내용에 따라 가치판단의 기준이 달라지며 보전이나 활용의 방법도 달라진다. 예를 들어, 문화재의 경우, 원래의 모습을 찾아 과거의 모습을 그대로 복원해 내는 것이 중요하나 도시환경이나 도시조직의 경우, 현재 생활과 밀접한 관계를 맺으며 끊임없이 그 물리적 형태가 변하기에 본질을 밝혀내기 위한 새로운 평가 기준과 그 가치의 보전 및 활용을 위한 특별한 노력이 필요하다[1].

인천시 구도심은 과거 제물포라 불리던 곳으로 개항기를 거치면서 일본, 청국 등 외국인 집단거류지가 형성되었다. 이에 우리나라 최초의 근대 도시계획이 도입·시행되었으며 당시의 가구와 획지, 도로 등의 원형이 그대로 남아있어 근대역사환경을 형성하고 있다. 이를 유지 및 관리하기 위해 인천시는 2003년 지구단위계획을 수립하였다. 그러나 여전히 규제 위주의 계획으로 민간 부문의 이해와 참여도가 부족한 실정이며, 실현성이 미흡하여 구도심의 쇠퇴 또한 지속되고 있는 실정이다.

이러한 문제의식을 반영하여 본 연구는 지역의 경관과 특성, 맥락을 지키고 관리하는 보전형 지구단위계획의 역할과 의미를 인천시 구도심의 경험을 통하여 분석하고자 한다. 특히, 근대역사환경으로서 도시조직에 대한 보전 인식 및 가치를 이해하고 이를 보전 및 활용하기 위한 지구단위계획의 내용과 실행 사례를 검토하여 향후 인천시 구도심의 지구단위계획으로서 역할과 의미를 찾아 시사점을 제시하는 것이 주요한 목적이다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구의 공간적 범위는 인천시의 구도심인 중구이며, 북측으로는 자유공원, 남측에는 인천 내항, 서측의 인천역을 경계로 하는 개항 이후 조성된 지구이다. 내용적 범위는 두 가지로 구분할 수 있다. 먼저, 고지도와 문서자료를 통해 해당 도시조직의 역사적 의미와 현황, 특성 등 보전적 가치를 살펴보고자 한다. 다음으로, 해당 도시조직에 적용된 도시설계 제도와 디자인 지침 등을 분석하며, 특히 실행된 프로젝트를 중심으로 보전 지침이 미친 영향을 살펴보고자 한다. 시간적 범위는 대상지 내 지구단위계획을 수립한 2000년대 초반부터 오늘날까지 20여 년이다.



Fig. 1. Spatial scope of research

본 연구의 방법은 사례 연구이다. 이는 다양한 사회과학 연구 방법 중 하나이며, 연구자가 사건을 통제하기 힘든 경우거나 동시대에 실제 일어나고 있는 현상을 다룰 때, 왜 또는 어떻게 와 같은 질문에 관하여 설명할 때 선호되는 연구 방법이다. 이러한 사례 연구는 개인, 집단, 조직, 사회, 정치 그리고 관련된 여러 현상에 대한 지식을 제공하며, 특히 현실 세계의 사건들을 '사례'라는 것을 통해 전체적이고 의미 있는 특징들을 담아내는 것이 가능한 연구 방법이다[2]. 특히, 본 연구에서의 사례 연구가 가진 의미는 다음과 같다. 첫째, 모니터링 측면의 연구라는 점이다. 특히 공공부문의 계획적 실행 수단인 지구단위계획이 도시건축환경에 20여년간 미친 영향이나 성과라는 변화 과정에 개입하려는 시도이다. 이는 실생활에서 벌어지고 있는 현상이나 정책 사이의 경계가 명확하게 구분되지 않는 특징을 가지고 있으며, 공공 부문 정책에 대한 평가이다. 둘째, 다양한 자료원으로부터 증거 수집이 가능하다는 점이다. 본 사례 연구는 도시조직의 보전 및 활용의 실효성 분석을 위하여 다양한 입장과 상황을 분석하여 향후 지구단위계획 재정비 시, 지구의 특성을 충분히 반영하여 해당 지구의 필요한 계획 요소를 선택과 집중하는데 개선 방향을 제시하고 있다. 이를 위해 고지도 및 문헌 자료, 해당 도시계획 문서, 지구단위계획 및 해당 건축물 등의 관련 도면 자료 등 다양한 자료원으로부터 증거를 수집하고 이러한 증거들을 수렴시켜 새로운 결과를 도출할 수 있었다.

2. 이론적 고찰

2.1 역사환경으로서 도시조직의 의미

역사환경과 관련된 선행연구에서 근대 시기의 역사적

결과물이자 주요한 대상을 건축물로 정의하여 분석하는 빈도가 높았다[3-5]. 다만 근대역사환경의 경우, 단일 대상으로 존재하기보다는 주변 환경과의 연계가 중요하며, 지역 정체성의 형성과 유지에 큰 영향을 주는 대상이다. 또한 이들은 보통 도시 내에서 주로 구도심과 그 주변부에 형성되어 있는 경우가 많다. 이러한 관점에서 본 연구는 근대역사환경을 오늘날의 도시 생활과 지역 정체성도 포함하는 개념으로 정의하고 근대 이후 생성된 역사적 결과물로서 도시조직이라는 개념을 통하여 살펴보고자 한다[6].

한편, 도시조직에 대응하는 해외의 개념어들은 ‘Urban Tissue’, ‘Urban Fabric’, ‘Plan Unit’, ‘Urban Composition’, ‘Tessuto Urbano’ 등이 있으며, 이들은 도시조직을 도시를 구성하는 요소로 바라보고 주로 ‘건물, 필지, 길’을 도시조직의 구성 요소로 정의하였다[7]. 특히, 콘젠은 문화지리학적 관점에서 도시형태가 변화하는 방식을 고찰하였으며, 도시평면 분석의 접근을 통하여 가로(Street), 필지(Plots), 건물(Building)을 도시조직의 기본 요소로 보고 이들의 상호관계 속에서 구성 요소를 가로, 가구, 필지, 필지패턴, 필지열, 건물평면 등 7가지로 세분화하였다[8]. 본 연구의 경우, 도시조직을 가로, 필지, 건물로 정의하고자 한다.

이러한 도시조직의 주요 요소들은 자연환경을 바탕으로 시간의 경과에 따라 도시민의 삶과 연관되어 유기적으로 변하며 발전해 왔다. 이에 도시조직은 과거부터 도시의 역사가 누적되어 있으며, 구체적으로 인식할 수 있는 역사환경이라고 할 수 있다. 다만 역사환경으로서 도시조직의 의미는 과거의 것이라 하여 전체를 원형 보존하기보다 고유한 역사적 가치를 발견하여 오늘날 시민의 일상생활 속에서 보전·활용하는데 있다.

2.2 인천 구도심 도시조직의 형성 및 현황

우리나라 대표적인 근대역사환경인 인천 구도심 도시조직의 역사적 가치는 개항 이후, 영사관과 함께 설치된 조계가 시작이자 기준이다[9]. 조계란 개항장의 일정한 지역에 마련된 외국인 전용지역으로 치외법권 지역으로 이곳에 사는 외국인들이 행정권과 사법권을 가지고 자치를 누린 지역이다. 인천에 가장 먼저 조계를 설치한 일본을 시작으로 청, 미국, 영국, 독일 등 조선과 조약을 맺은 다른 나라들 또한 조계를 요청하여 계약이 체결되었다. 이러한 조계들은 자연발생적으로 형성된 조선인 거주지와는 다르게 가구 및 획지, 도로, 공원, 상수도, 철도 등 근대적인 시설이 유입된 공간이 되었다. 1883년 개항 이

후, 외국인들의 상업 활동과 사업의 중심지로 30년간 존재하던 조계는 한일합병 이후인 1914년 전면 폐지되었다.

일제강점기와 해방을 거치면서도 조계는 여전히 기존의 시가지 형태를 유지하였다. 다만 한국전쟁 시, 인천상륙작전의 거점이 되면서 다른 도시에 비해 큰 피해를 보았다. 이후 시가지를 복구하면서 철도 및 기반시설과 함께 가로, 가구, 필지 등도 대부분 원래의 모습으로 복구되어 오늘날까지 큰 변함없이 이어져 초기 도시계획의 흔적을 찾을 수 있다. 다만 1980년대 인천시 청사 및 관련 시설들이 이전하면서 급격한 쇠퇴를 경험하게 되었다.



Fig. 2. Urban Tissue before the Korean War (1944)



Fig. 3. Today's Urban Tissue of old town in Incheon

2.3 선행연구 고찰

우리나라의 역사환경으로서 도시조직에 관한 연구는 두 가지로 분류할 수 있으며, 이는 다음과 같다. 첫째, 도시조직의 개념 및 변화에 관한 연구이다. 이는 오늘날 도시조직을 구성하는 요소를 정의하고 변화과정을 살펴보고 있다. 먼저, 1990년대 중반부터 청계천 이북, 북촌, 남촌, 익선동, 명동, 종로, 을지로 등 서울시 역사도심을 대

상지로 설정하여 진행하였다[1, 6, 10-12]. 다음으로 2000년대 초반부터 인천시 구도심을 비롯한 목포, 군산 등 개항 도시들을 대상으로 주로 가로, 필지, 건물 등 물리적 요소의 생성 시기와 변화과정, 형태적 특성에 초점을 둔 연구가 진행되었다[13, 14]. 특히 이들은 근대역사 환경으로서 해당 도시조직이 가진 의미와 가치를 강조하였다. 둘째, 도시조직의 보전 및 활용에 관한 연구이다[15, 16]. 이는 옛 길, 골목길 등을 역사환경이자 지역 정체성을 확인시켜주는 요소로 보며, 이를 활용하여 구도심의 재활성화를 달성하려는 공공 부문의 노력과 밀접한 관계가 있다. 특히 2000년대 초기부터 서울시를 중심으로 연구 및 정책이 진행되고 있다. 먼저, 북촌, 인사동 등을 대상으로 한 지구단위계획이다. 이 계획은 가로경관의 연속성을 유지하고 기존 골목길의 원형이 훼손되지 않도록 건축지정선을 지정하였다. 결과적으로 민간 부문의 규제와 공공 부문의 지원 간 상호교류를 통해 정책적 목표를 달성하고자 한 도시설계의 제도적 시도였다. 다음으로, 종로구, 중구 등 한양도성을 대상으로 한 역사도심 기본계획이다. 이는 조선 후기부터 오늘날까지 원형이 그대로 남아있는 옛길을 발굴하고 이후 영상기록화, 탐방 프로그램 개발 등 다양한 재생 관련 사업과 연계하고 있다.

한편, 서울시 역사도심의 경우, 2000년 이후 시대별로의 의미가 있는 역사문화자원들이 그대로 남아있거나 예전의 풍경과 분위기를 느낄 수 있는 장소들을 대상으로 지구단위계획을 수립하였다. 특히, 북촌, 인사동, 명동, 서촌 등 대상지 내 한옥이나 도시조직 등의 현황을 파악한 이후, 역사문화자원의 범위를 확대하거나 문제점을 평가하여 지구단위계획을 재정비하였다. 이에 반해 인천시 구도심의 경우, 개항장, 자유공원 주변 등 2003년 계획을 수립한 이후 기반시설 확보, 지역의 종 상향 등을 위한 결정 변경 및 지형도면 고시만 진행하였으며, 계획 자체는 오랜 기간 소외된 상태이다. 이러한 맥락에서 본 연구의 차별성은 선행연구들의 관점과는 달리 첫째, 인천시 구도심 내 지구단위계획의 현황을 파악하고자 역사문화자원으로서 도시조직에 대한 보전 조치 및 지침을 분석하고 둘째, 계획의 실효성을 살펴보고자 수립부터 실행까지 전 단계에 걸쳐 다양한 도시건축공간의 입장과 상황을 검토하였다. 셋째, 향후 지구단위계획을 재정비 시, 해당 지구에 필요한 도시조직 관련 계획 요소를 파악하여 개선 방향을 제시하고자 한다.

3. 지구단위계획과 도시조직의 보전

3.1 대상지 지구단위계획의 성격

길, 대지, 건물 등이 가진 역사적 가치를 인정하기에는 사람마다 견해 차이가 있다. 이에 문화재로 일일이 지정하여 관리하기에는 현실적·시간적·경제적으로 한계가 있어 간접적으로 도시계획을 통해 관리하고 있다. 이러한 도시계획적 차원의 관리는 역사문화미관지구, 고도지구 등의 용도지구를 지정하거나 지역의 특성을 유지·관리하도록 지구단위계획의 수립으로 할 수 있으며, 최근에는 다양한 가치를 지닌 건축물 또는 공간 환경이 밀집한 지역의 경우, 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 내 건축자산 진흥구역으로 지정하여 관리하는 방식이 있다.

본 대상지의 경우, 우리나라 최초로 근대 도시계획이 도입·시행되고 근대건축물들이 밀집한 공간이며, 이를 유지·관리하기 위한 목적으로 지구단위계획을 수립하였다[17]. 이에 첫째, 근대문화유산 보전 계획을 마련하였다. 문화재 이외의 역사적 가치를 지닌 근대건축물을 보존 대상으로 설정하여 건축물의 형태, 색채, 높이 등 외관에 관한 계획을 마련한 것이었다. 둘째, 주변 지역의 정비 및 관리방안을 제시하였다. 주변 건축물의 형태, 재료, 색채 등 외관을 규제하거나 최고고도제한을 설정하여 향후 이루어지는 건축 행위를 규제한 것이다. 셋째, 지역 활성화 방안을 제시하였다. 인천역 역세권, 창고군, 신포시장 등 지역 활성화 거점을 선정하고 역사문화의 거리, 가로박물관, 차이나타운, 페스티벌 타운 등 지역 활성화와 연계한 공공 부문의 지원 방안을 마련한 것이다.

3.2 도시조직 보전을 위한 조치

사래대상은 인천 구도심 내 도시조직이다. 대상지 지구단위계획에서는 근대건축물 이외에도 계단, 석축, 골목길 등 역사적 지형적 특성을 반영하는 구조물에 대한 보전을 유도하였다. 이러한 내용을 지구단위계획의 기본 방향이자 목표로 설정하였으며, 최초로 근대적 도시계획이 수립된 지역이라는 점이 그 근거였다. 보전 대상인 도시조직의 선정을 위해서는 우선 개항 이후 조계지 형성과 관련된 지역을 선별하여야 했다. 첫째, 일본조계이다. 중구 관동 1·2가와 중앙동 1·2가의 약 7,000여 평을 포함한 1만평으로 설정되었다[18]. 부산의 일본 조계가 11만평, 원산조계가 9만평에 비하여 매우 협소한 것이었다. 일본은 넓은 지역을 관리하기가 곤란하다는 이유로 선박의 접안과 운송에 편리한 해안 인접지역에 조계를 설정

20m*20m, 20m*10m, 10m*20m으로 획지 모듈을 분류하였으며 합필 또는 분필 시, 이를 기준으로 적용을 권장하였다. 이를 통해 필지의 합필을 지양하고 기존의 필지와 필지만의 방향성을 유지할 수 있다.



Fig. 7. The Parcel Plan for conservation in District Unit Plan (a) Planning Area (b) Detailed drawing

셋째, 획지 계획 내 획지와 건축물의 형태이다. 보존획지선 위에 걸쳐 건축되는 건축물의 경우, 분절을 하여 외관 형태에도 보존획지선을 반영하도록 하였다. 또한 건축물의 전면 길이가 20m 이상일 경우, 10m 내외로 적정한 위치에서 분절된 외관 형태를 가지도록 유도하였다. 이는 부득이하게 합필 시, 기존 필지선을 기준으로 건축물 매스 또는 입면을 분절하는 등의 설계적 수법을 통하여 옛 도시조직의 흔적이 드러나도록 하는 것이며, 결과적으로 주변 지역과의 가로경관의 연속성을 확보할 수 있다.

넷째, 심의제도이다. 역사적 도시조직과 관련된 심의는 도시계획위원회가 담당하게 하여 디자인 지침에 상반되는 건축 행위에 대해서 위원회의 검토를 거치도록 하였다. 이러한 심의제도를 통하여 개발자에게 역사적 도시조직에 대한 설명과 다양한 지원책 등 정보를 제공하는 역할을 담당하고 보전을 유도하는 것이다.

4. 도시조직 지침의 실행 분석

그동안 지구단위계획의 경우, 민간 부문의 규제가 우선시 되고 재원 마련이나 투자 계획이 미흡하여 실행률이 낮은 것이 지적되었다. 다만, 대상지의 경우, 예산 확보, 토지 수용, 기본 설계, 시공 등 공공 부문의 적극적인 투자 및 지원으로 프로젝트가 실행되었다. 이러한 맥락에서 지구단위계획 수립 이후, 실행된 프로젝트를 중심으로 도시보전의 보전 지침에 미친 영향을 살펴보고자 한다.

4.1 가로의 보전 및 활용

대상지 내 가로의 경우, 역사적 가치를 지닌 대상을 발굴하여 보전하거나 활용하였다. 그 대상은 계획 당시부터 오늘날까지 남아있는 원형의 가로이며, 그림 8과 같이 1884년 일본 조계지 설정 당시 도면을 기준으로 오늘날 남아있는 골목길(빨강색)과 옛 해안선(파랑색)을 대상으로 하였다.

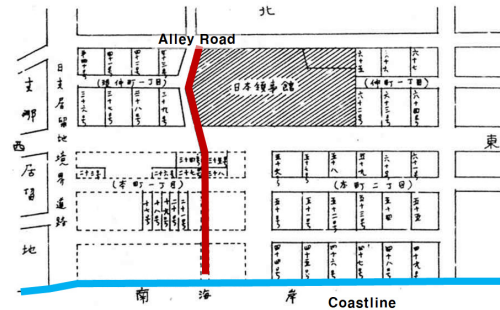


Fig. 8. Plan of the Japanese settlement Drawing (1884)

첫째, 골목길의 보전이다. 과거부터 해운 보행자 전용도로의 기능과 역사적인 인물이나 사건과의 관계를 역사적 가치로 설정하고, 특히 남아있는 골목길의 원형을 기준으로 연속성, 폭원, 형상, 지형을 유지하도록 하였다. 이를 위해 골목길에 대한 인지가 가능하도록 바닥 포장을 차별화하고 안내판이나 조명을 설치하여 접근성을 개선하였다. 그림 9는, 과거와 오늘날의 골목길을 비교한 사진이며, 접근성을 개선하기 위한 시도를 잘 나타내 주고 있다. 결과적으로 대상지의 심한 경사를 시각적으로 느끼게 해주며, 건물과 건물 사이의 독특한 공간구조이자 지역만의 고유한 경관을 형성하고 있다.

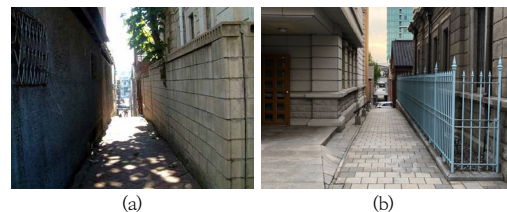


Fig. 9. Conservation of alleys
(a) Pre 2003 year (b) 2020 year

둘째, 옛 해안선의 활용이다. 옛 해안선이란 개항 당시에는 해안지역이었지만 1898년 일본 조계의 확장을 위하

여 매립되어 오늘날까지 남아있는 도로이다. 이에 지구단위계획 수립 당시 기준으로 도로의 일부인 폭 15m, 길이 120m 규모를 대상으로 지역활성화를 위한 다양한 축제가 가능한 거리로 조성하기로 계획하였으며, 이후 편의시설을 확충하고 보행자의 접근성 개선을 위한 가로 환경 개선 사업을 실행하였다. 특히 벽돌과 우드 데크 등 재료로 바닥 포장을 진행하고 주말 차없는 거리를 유도하는 등 대상지 내 주변 지역의 가로와는 달리 자동차의 주차 및 통행보다는 보행자의 걷기 및 편의를 제공하였다.



Fig. 10. Practical Use of Old coastline
(a) Pre 2003 year (b) 2020 year

4.2 필지 형태의 보전 및 활용

필지는 건축물이 들어서게 되는 기반 요소이며, 대상지 내 필지의 경우, 고유한 형태적 특성을 보전 및 활용하였다. 그림 11은 1936년 제작된 대경성부대판이며, 인천금요회(仁川金要會)라고 기재된 지역과 경계선(빨강색)은 일본조계 내 대상지이며, 긴 형태의 건물들의 모습을 통하여 당시 필지의 형태적 특성 또한 확인할 수 있다.



Fig. 11. The Plot in Old map of Seoul-Incheon (1930's)

첫째, 필지 형태의 보전이다. 이는 가로에 접하는 면인 단변이 필지 안쪽 깊이 길어진 장변보다 짧은 필지를 말하며 세장형 필지라고 한다. 세장비는 단변과 장변의 비이다. 이에 지구단위계획 내 도시조직 지침 수립을 통

하여 일본 조계의 설정을 기준으로 보존필지선을 지정하여 향후 합필이나 공동개발을 지양하고 필지, 필지패턴, 필지열 등을 유지하도록 하였다. 결과적으로 그림 12와 같이 세장형 필지의 형태를 기초로 한 두 개의 대규모 가구를 보전하였으며, 이를 통해 옛 도시블록의 특성을 유지하고 기존의 격자형 가로망과 연속성을 관리하였다.



Fig. 12. Conservation of Parcel form

둘째, 필지 형태의 활용이다. 세장형 필지의 특징은 세장비가 클수록 긴 형태의 건물의 모습이 보인다는 점이다. 지구단위계획의 지침 수립 당시, 대상지 내 보존필지선에 걸쳐 건축되는 건물의 경우, 이를 기준으로 분절하여 외관 형태에 반영하도록 하였다. 실제로 그림 13과 같이 건물군들은 세장형 필지의 정형성, 세장비, 면적 등 고유한 형태의 흔적이 지붕층을 통하여 드러나고 있으며, 이는 필지의 형태를 활용하여 기존의 건물군과 유사한 저층의 긴 형태의 건물군으로 대체한 것이다.

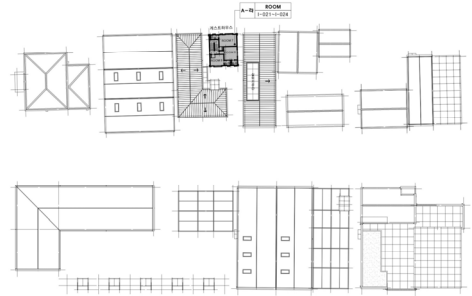


Fig. 13. Practical Use of Parcel form

4.3 건물 외관의 보전 및 활용

대상지 내에서 기존의 존재하던 건물의 경우, 존치하여 외관을 보전하거나 디자인 요소로 활용하였다.

첫째, 건물 외관의 보전이다. 대상지 내 구 일본우선주

식회사 인천지점은 우리나라 개항 초기인 1888년에 세워진 건축물로 당시 사무소 건물의 구성 요소를 잘 표현하고 있는 점에서 그 역사적 가치를 지닌다. 2003년 지구단위계획 수립 이후, 실행 사업 중 하나로 이 건물은 홍보 및 전시관 용도로 리모델링 공사를 시행하였다. 특히, 외관 및 건축구조는 원형을 유지하며, 축대 및 화단 조성, 바닥재 전면 교체, 트러스 보강 기둥 설치 등 내부는 적극적으로 수리하였다. 이후 건축연대와 건축주, 시공자에 대한 기록이 명확하고 건축 당시의 외벽 구성, 창호, 트러스 등 원형이 그대로 유지되고 있다는 점 등 그 가치를 평가받아 2006년 4월 14일 등록문화재 제248호로 등록되었다.



Fig. 14. Conservation of the Facade of Modern Architecture
(a) Pre 2003 year (b) 2020 year

둘째, 건물 외관의 활용이다. 창고 등 기타 건물들의 경우, 지구의 성격을 훼손하지 않는 범위 내에서 기존의 외관을 디자인 요소로 활용하였다. 이 지역의 건물 대부분은 1930~40년대 지어졌으며, 대규모 창고나 주거, 상업 용도로 사용되어왔다. 이들 외관의 형태나 특징으로 높이는 2층 정도이며, 외벽은 붉은 벽돌이고, 지붕은 박공지붕, 창문이나 출입문 등이었다. 2003년 지구단위계획 수립 이후, 실행 사업의 일환으로 비교적 노후도가 양호하거나 주변 경관과의 조화 정도를 판단하여 일부 철거하여 증축하였다. 특히 주변 지역의 건물들과 이질적이지 않도록 지붕, 창호, 파사드, 재료, 색채 등을 디자인 요소로 활용하고 내부는 적극적으로 개조하여 공공 서비스 공간으로 전환하였다.



Fig. 15. Practical Use of warehouse building
(a) Pre 2003 year (b) 2020 year

5. 결론 및 시사점

본 연구에서는 인천시 구도심의 경험을 토대로 근대역사환경을 대상으로 하는 지구단위계획의 역할과 의미를 살펴보았다. 첫째, 인천 구도심은 개항과 조계지가 그 시작이며, 일본조계, 청국조계, 각국공동조계 등 각기 다른 도시조직의 특성을 가지고 있었다. 둘째, 이러한 도시조직의 보전을 유도하기 위하여 지구단위계획 내 지침으로 가구 계획과 획지 계획, 심의제도를 수립하였다. 셋째, 보전 지침이 미친 영향으로 대상지 내 골목길과 옛 해안선 등 가로와 세장형이라는 필지의 형태, 건물의 외관 요소 등을 보전 및 활용하였다.

이러한 분석을 바탕으로 향후 인천시 구도심 내 지구단위계획의 수립 및 재정비 시, 시사점을 요약하면 다음과 같다. 먼저, 조계지 내 역사적 가치를 지닌 가로의 추가적인 발굴이다. 대상지에는 골목길이나 옛 해안선 이외에도 인천의 최고 변화가였던 중앙동 큰 길과 일본조계와 청국조계를 가르는 청일조계지 경계길 등 조계지 설정 당시부터 지금까지 고유한 기능을 해 온 가로의 원형이 잘 보존되어 있다. 이에 이들이 가진 역사적 가치를 발굴하여 원형을 유지하고 접근성을 개선하며, 자동차보다는 보행자를 중심으로 한 공공 부문의 지원사업을 적극적으로 계획하여야 한다. 다음으로, 조계지 내 필지의 경우, 고유한 형태적 특성을 유지하기 위하여 대형 개발을 제한한다. 이를 위해서 필지합병을 통한 공동개발의 최대 가능 범위인 최대개발규모를 설정하고 이를 초과하는 공동개발은 허용하지 않는다. 또한 공동개발을 원칙적으로 제한하기 위하여 획지 범위 내에서 개발은 허용되되 획지간 공동개발은 불허하도록 한다. 이는 필지가 가진 형태와 함께 필지 내 건축되는 건물의 규모도 관리하려는 의도이다. 마지막으로 조계지 내 건물 외관의 보전 및 활용을 유도하기 위하여 계획적 인센티브를 마련한다. 해당 계획에서 보존 대상 건축물을 지정하여 외관 지침이 있지만 규제 위주이며, 실효성이 미흡하다. 이에 역사적 가치를 지닌 외관은 공공적 요소로 인정하여 개보수 비용 지원, 세금 감면, 건폐율 완화 등 인센티브를 통해 보전 및 활용을 유도한다. 또한 1930~40년대 지어진 창고 등 기타 건물의 경우에도 주변 지역의 건물들과 이질적이지 않도록 인센티브 등을 활용한 디자인 유도를 진행한다.

본 연구의 한계는 첫째, 단일 사례 분석이라는 점이다. 인천시 구도심의 경험만을 분석하여 다소 주관적일 수 있으며, 이에 계획 및 사업에 대한 전문가의 평가나 지역

주민의 만족도 등 정량적인 연구가 필요하다. 둘째, 역사 보존의 경제학 관점의 필요성이다. 도시조직이라는 문화 유산을 보전하는 일이 새로운 건물이나 공간을 만드는 일보다 일자리 창출, 도심 재활성화, 관광 상품화에 따른 수익, 지역 내 건물 자산 가치의 상승 등 구체적인 데이터를 뒷받침하는 연구가 필요하며, 이는 후속으로 진행하고자 한다. 다만 계획의 수립 과정에서 실행 단계까지 분석의 범위로 포함하여 현 지구단위계획의 적합성에 문제를 제기한 점, 현장 조사와 도시계획문서 등 실증적인 자료를 통하여 문제 해결을 지향한 점은 본 연구가 가진 의의이다.

References

- [1] D. H. Choi, J. K. Kim, K. J. Lee, "The Value of the Urban Tissues in Terms of Historical Environment", *Journal of the Architectural Institute of Korea*, Vol.21, No.1, pp.181-188, January. 2005.
- [2] Robert K. Yin, *Case Study Research : Design and Methods*. p.230, Sage Publishing, 2013, pp.1-17
- [3] J. H. Nam, H. E. Jo, "Development of Evaluation Criteria for Investigation and Utilization of Modern Architectural Assets in Gyeonggi and Incheon - Focusing on Modern Architectural Assets Near Railroads", *Journal of the Urban Design Institute of Korea Urban Design*, Vol.20, No.3, pp.5-24, June. 2019.
DOI: <https://doi.org/10.38195/judik.2019.06.20.3.5>
- [4] B. H. Rhee, K. H. Kim, "A Study on the Effects of Historic Preservation in District Unit Plan of Insa", *Journal of Korea Planning Association*, Vol.50, No.7, pp.25-37, November. 2015.
DOI: <https://doi.org/10.17208/jkpa.2015.11.50.7.25>
- [5] J. W. Sohn, "A Study about Substance and Transformation Process of Incheon Kamni Site", *The Journal of Incheon Studies*, Vol.-, No.27, pp.81-121, August. 2017.
DOI: <https://doi.org/10.46331/jis.2017.08.27.81>
- [6] Y. Park, "A Study on the Value of the Urban Tissues through Modern Historical Environment Theory : Focused on Urban Blocks of Eulji-ro 3 and 4 Ga", *Journal of the Korean Institute of Culture Architecture*, Vol.-, No.48, pp.292-299, November. 2014.
- [7] S. S. Chang, S. H. Kim, "An Analysis on the Collision of Urban tissue at Urban Redevelopment Area : Focused on the area inside of four main gates of Seoul", *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design*, Vol.35, No.12, pp.115-125, December. 2019.
DOI: https://doi.org/10.5659/IAIK_PD.2019.35.12.115
- [8] I. A. Jung, *Urban Tissue and Vancant Spaces : Occurrence Pattern in Old Hillside Residential Area*, Ph.D dissertation, Pusan National University, Pusan, Korea, pp.100-105, 2019.
- [9] N. H. Kim, "Making Places of Post-colonialism: A Focus on Incheon", *Studies in Urban Humanities*, Vol.10, No.1, pp.43-57, April. 2018.
DOI: <https://doi.org/10.21458/siuh.2018.10.1.002>
- [10] K. M. Sim, K. H. Kim, "Urban Fabric of the Jongno Street Block Created by the Building of Licensed Shops in Joseon Dynasty", *Journal of the Urban Design Institute of Korea Urban Design*, Vol.10, No.4, pp.21-36, December. 2009.
- [11] I. H. Song, K. H. Jung, "A Study on The Process of Land-dividing of Urban-Hanok Area in 11 Gahoe-dong, Seoul", *Journal of Architectural History*, Vol.23, No.5, pp.47-60, October. 2014.
DOI: <https://dx.doi.org/10.7738/JAH.2014.23.5.047>
- [12] H. S. Min, "A Study on the Development Patterns of Historical Urban Tissues in the Downtown of Seoul", *Journal of the Urban Design Institute of Korea Urban Design*, Vol.11, No.3, pp.35-48, August. 2010.
- [13] J. B. Cho, "A Study on the transformation of Urban tissue in Foreign Settlement of Mokpo Old Town", *Journal of the Architectural Institute of Korea (IAIK)*, Vol.21, No.10, pp.237-246, October. 2005.
- [14] K. C. Lee, J. Huh, "A Morphological Study on the Modern Urbanization and Transformation Type of Urban Tissues in Kunsan", *Journal of the Korean Institute of Landscape Architecture*, Vol.32, No.6, pp.36-51, February. 2005.
- [15] H. S. Min, "Maintenance of the Unique Characteristics of Alleys in the Downtown of Seoul ocused on the Inner Block Area of Jongno-3ga", *Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design*, Vol.27, No.2, pp.145-156, February. 2011.
- [16] H. S. Min, "Restoration and Conservation of Old Roads by Storytelling", *Journal of the Urban Design Institute of Korea Urban Design*, Vol.26, No.2, pp.205-212, February. 2010.
- [17] H. W. Yoon, H. S. Lee, "The Possibility of Using the Architectural Assets for Historical and Cultural Urban Regeneration : A Case of Modern Architecture in Incheon", *Study of Humanities*, Vol.-, No.26, pp.37-66, December. 2016.
- [18] A. Lee, "Study on Spacial Characters of the Foreigner's Residence in Incheon at Modern Terms: from 1883's to 1945", *The Journal of Incheon Studies*, Vol.-, No.5, pp.159-206, February. 2006.
- [19] B. L. Cho, "The Modernization Process of China & Formation and Change of Incheon Chinatown -Focusing on the Yang-wu Movement & Sino-Japanese War", *The Journal of Incheon Studies*, Vol.1, No.30, pp.231-259, February. 2019.
DOI: <https://doi.org/10.46331/jis.2019.02.30.231>

이 범 훈(Bum-Hun Rhee)

[정회원]



- 2011년 2월 : 인하대학교 대학원
도시계획전공 (석사)
- 2017년 8월 : 서울시립대학교 일
반대학원 도시공학과 (공학박사)
- 2018년 3월 ~ 현재 : 청운대학교
건축공학과 강사
- 2019년 12월 ~ 현재 : 인천대학교
도시과학연구원 연구중점교수

〈관심분야〉

역사보존, 도시설계, 도시재생