

기존도심재생을 위한 가로활성화 방안에 대한 연구 -천안시 명동패션거리 일대 가로를 중심으로-

이기석^{1*}

¹선문대학교 건축학부

A Study on the Street Revitalization for Downtown Regeneration -Focused on the Myeong-dong Fashion Street in Cheonan City-

Ki-Seok Lee^{1*}

¹Division of Architecture, Sunmoon University

요약 본 연구는 최근 극심한 쇠퇴현상을 겪고 있는 천안역 앞 명동패션거리 일대를 대상으로 도심재생차원에서의 가로활성화 방안을 모색한다. 천안시내 기존도심 지역의 물리·환경적 측면, 역사·문화적 측면, 사회·경제적 측면에서 현황과 문제점들을 검토하고, 아울러 가로 방문자들을 대상으로 가로이용행태와 가로활성화와 관련한 의식을 조사하였다. 연구를 통해 제안된 해당 지역의 잠정적인 가로활성화 방안들을 요약하면 다음과 같다. 물리·환경적 측면에서는 기존도심 토지소유자들의 개발동기를 유발할 수 있도록 법적 인센티브 장치를 마련하는 것이 요구되며, ‘명동거리’ 내에 휴식 및 녹지공간 조성, 기존건물을 활용한 문화예술 공간의 확충과 함께 지하공간을 활용한 공영주차장 조성 등이 제안된다. 사회·경제적 측면에서는 기존 가로별 업종 특성을 최대한 살리면서 획일적이지 않도록 ‘명동거리’, ‘은행길’, ‘옛시청길’ 등 가로별로 독특한 테마를 설정하고 각각의 테마업종들이 제시된다. 역사·문화적 차원에서는 기존 도심이 갖고 있는 역사적 요소들을 적극적으로 발굴하여 역사탐방로 등의 프로그램을 개발하고 기존 패션거리와 연계하여 보행네트워크화 하는 방안이 제시된다.

Abstract This study is an attempt to seek ways to revitalize the main streets in local city with regard to urban regeneration. It focuses on the case of Myeong-dong Fashion Street located in front of Cheonan Station, which recently lost its vitality. In order to explore causes of the decline and solutions for restore, this paper investigate the concerned urban area by approaching through three different aspects: physical and environmental aspects, social and economic aspects, historic and cultural aspects. In addition, the street visitors were surveyed on their visiting patterns, priorities and discontents about the components of street, and preferences for its restoring, etc. The investigation resulted in following findings and proposals. In physical and environmental dimension, it is needed to create legal incentives for encouraging local residents to develop their own district, and suggested to plan green space for relaxation and cultural arts space by using existing buildings, along with the expansion of public parking. In regard of social economic aspects, it is proposed to give each street specialized commercial theme. At the historic and cultural level, it is suggested to plan the pedestrian network which links the Fashion Street with surrounding historic elements.

Key Words : Street Space, Revitalization of Street, Downtown Regeneration, Cheonan City

1. 서론

1.1 연구배경 및 목적

국내의 도시는 급격한 도시화 과정을 거치면서 주로 시가지 개발의 양적 수요충족에 치중하여 기존도심의 삶의 질을 위한 도시 구성에 상대적으로 소홀히 해 온 결과 기존도심의 삶의 질이 저하되고, 특히 주요 관공서 및

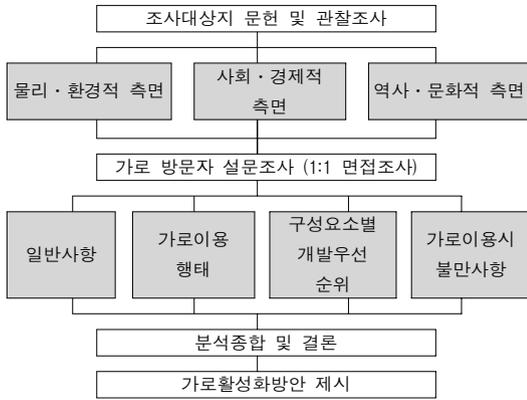
*교신저자 : 이기석(lks21cc@sunmoon.ac.kr)

접수일 10년 10월 22일

수정일 10년 12월 13일

게재확정일 10년 12월 17일

관찰조사한 내용과 설문조사한 내용을 종합분석하여 대상지역의 가로활성화 방안을 제안하고자 한다. 마지막 5장에서는 4장의 내용들을 요약하여 마무리하도록 한다.



[그림 2] 분석의 틀

2. 예비적 고찰

2.1 선행연구검토

도심재생에 관한 연구는 단편적인 측면만으로 검토될 수 없고 거시적, 미시적 측면으로 여러 가지 항목들을 포괄하여 함께 연구되어야 하겠으나, 연구자의 기본 연구 방향 및 주안점 측면에서 연구내용을 물리·환경, 사회·경제, 역사·문화 등의 항목으로 구분해 볼 수 있다.

물리·환경적 측면의 연구로는 도심재생 관점의 특화거리 활성화방안을 연구(박천보, 2009)하거나, 물리적 계획요소를 중심으로 독일의 도심재생을 위한 재개발사업의 특성을 연구(오덕성의 1인, 2004)한 논문 등이 있다. 사회·경제적 측면의 연구로는 청주시 성안동 주변의 상점가, 재래시장, 판매시설의 점포 및 업종특성을 고찰한 연구(이영아의 2인, 2007)와 광주광역시 도심공동화의 접근 시각과 활성화 전략 연구(염일열, 2003) 등이 있다. 역사·문화적 측면의 연구로는 도심재생의 관점으로 전개되고 있는 아트팩토리 운동의 문제점을 고찰한 연구(최준의 1인, 2009)와 대전광역시 구도심의 활성화 방안으로 역사문화환경의 보존 활용 측면에서 고찰한 연구(이기복의 1인, 2004) 등이 있다.

도심재생관련 최근 연구의 경향은 국외사례를 연구하여 시사점을 도출하거나, 국내 광역시 이상의 도시들에 대한 재생사례를 연구하고 있으나, 인구 약 50만 정도의 중·소도시 규모의 도심재생관련 연구된 사례는 적은 편

이다. 본 연구는 천안시와 같이 최근 급격히 성장한 지방 중·소도시의 경우에 발생하는 기존도심의 쇠퇴화 현상에 대하여 연구함으로써 향후 같은 문제들이 발생하는 지방 중·소도시들에 대한 도심재생 방안의 기초자료를 마련하는데 그 의의가 있다.

2.2 도심재생

2.2.1 도심재생의 의미와 한계

도심 재생은 원래의 도시의 모습을 찾아가는 것을 뜻한다. 도시민의 삶의 공간으로서 쇠퇴된 도심공간을 회복시키는 노력이라고 할 수 있다. 70년대부터 시작된 독일의 도심재생의 경우처럼 유럽에서는 기존도시나 건축의 구조를 유지하면서 재생하는 것이 개발에 의한 신축이나 증축보다 중요하며, 물량위주의 개발보다는 질적인 변화가 도시의 기능을 재생시킬 수 있다.[22] 그러나 거대자본의 참여에 의한 전면철거라는 기존의 도심재개발 방식은 지역적인 특성과 고유한 역사문화가 무시된 채, 도시조직의 파괴는 물론 대규모 건설 자본의 이윤추구와 거대하고 획일적이며 비인간적인 건축물군을 형성하였다.

물리적 환경개선만을 목표로 하는 일방향적인 도시개발전략보다는 사회적, 경제적, 문화적 환경개선을 포괄하는 다원적인 도시발전 전략이 필요하고, 이제까지의 관주도중심의 도시개발보다는 민간이 개발의 중심에 서서 다양하고 점진적이며 참여적인 개발로 거듭나야하는 시점에 있다. 그리고 이제까지의 신개발 위주의 개발과 규제중심의 도시 개발에서 기성 시가지를 정비하여 재적응시키고자 하는 정비·관리로의 전환이 이루어져야 할 것이다.[6]

2.2.2 도심상권강화와 도심재생

도심거리의 유동인구의 증가는 매출액의 증가를 가져오고 공간생산성을 증대시키며 이를 통해 거리에 일차적으로 인접한 지역에 대한 자본의 투자규모가 증가하고 토지이용이 변하게 된다. 이러한 유동인구의 증가를 통한 도심경제의 활력을 위해 고려될 수 있는 선적 재개발을 통한 보행자 전용도로 구획 및 소매점의 활성화방안은 구도심 쇠퇴와 도심 공동화에 대처하기 위해 개발한 대표적인 방법이다. 특히 선적재개발을 통해 도심상권을 활성화시키기 위한 중요한 측면은 도심이 갖는 특성을 최대한 활용하여 전문성과 구매력을 높일 수 있도록 하는데 있다. 도심상권 활성화를 위해서는 먼저 각 도시의 도심 전문화 기능을 선별하고 업종별 상권 분석결과와 도심지역별 업종 전문화 수준의 분석결과를 활용하여 강화시킬 전문화 기능과 유치지역을 선정하여야 한다. 도심형

광역상권만으로는 도심활성화에 한계가 있으므로 지역중심 생활권 중심지로서의 기능을 유지시킨다.

그러나 국내에서 지금까지 수행되어온 도심재개발 사업들은 각 개발사업별 특성이 부각되지 못하고 유사하게 개발되어 온 것이 사실이다. 향후의 재개발은 도시기능의 수용 뿐만아니라 그 지역의 지리 및 역사적인 성격을 최대한 살릴 수 있도록 도시내 특화된 가로 및 블록에 대한 특성을 유지할 필요가 있다. 이를 통해 도심지역의 정체성을 회복하고 도시의 성격과 특성에 어울리는 역사성 있는 건축물과 가로 등으로 도시의 전통적인 맥락을 찾아 이를 보존하거나 이용이 가능하도록 함으로써 기존도심 활성화에 기여할 수 있는 것이다.[4]

2.2.3 도심재생을 위한 가로활성화의 의미

가로는 도시공간의 중요한 골격이고 교통체계이기 때문에 기능적으로 명쾌한 가로공간은 건전하게 발전하는 도시의 상징이라 할 수 있다.

특히 상업가로의 활성화를 위해서는 다음과 같은 기능들에 대한 개선작업이 수행되어야 한다. 첫째, 공적공간으로서의 가로는 가로마다 고요한 분위기나 개성을 연출하는 심미성을 갖추어야 한다. 둘째, 환경형 경관으로서의 가로로서 어느 가로에 대한 우리의 감정은 상당기간 지속적이고 일상적인 접촉에 의해 형성되고 그러한 복합적인 장소의 체험을 통해 형성된다. 마지막으로 장소마케팅으로서의 가로는 소비사회가 진전되면서 쇼핑은 이제 단순한 경제적 거래만이 아니라 매우 복합적인 문화행위가 되고 있는 상황이다. 즉 재화만을 소비하는 것이 아니라 공간자체를 소비하는 이른바 공간 이미지 중시형 소비패턴이 강하게 대두되고 있다.[23]

2.3 천안시 기존 개발계획

2.3.1 2010년 천안시 도시·주거환경정비 기본계획 [1]

2010년 천안시 도시·주거환경정비 기본계획 내용중에서 도심기능 활성화 및 도심 공동화방지방안으로 ‘도심상업의 활성화’, ‘도로·교통의 정비’, ‘도심주거기능의 회복’, ‘공원·녹지체계의 개선’, ‘구도심의 정체성 확보’ 등의 5가지 기본방향이 수립되어 있고, 각각의 기본방향에 대한 추진전략들이 수립되어 있다.

본 연구와 연관성이 많은 항목으로는 도심 상업활성화를 위한 ‘패션특화거리 조성’ 항목과 구도심의 정체성 확보를 위한 ‘역사문화적 전통을 발굴, 활용하여 특화거리 및 문화행사 개최’라는 부분이다. 도심재생이라는 취지에 맞게 기본방향들이 수립되어는 있으나, 아직 구체적 계획

은 미수립된 상태이다. 본 연구에서는 패션특화거리의 가능성 여부와 실제적으로 도심지역내의 역사·문화적 요소는 어떤 것들이 있는지 조사하여 보다 구체적인 가로 활성화 방안을 모색해 보고자 한다.

[표 1] 천안시 도심기능활성화 및 도심공동화 방지방안 추진전략

기본방향	추진전략
도심 상업의 활성화	패션특화거리 조성
	서부역 광장에 전시·문화기능부여
	재래시장 상권 활성화 시책 마련
	소매업 활성화
도로·교 통의 정비	물리적 환경의 정비
	보행친화성 제고
	보행자 중심 도심경관조성
도심주거 기능의 회복	주거의 유형화(도심형주거, 주상복합) 검토
	주상복합 용도의 건축물 개발
공원·녹 지체계의 개선	구시청 이적지 문화복지시설 및 공원조성
	Green Network 형성 유도로 친환경 도심공간 조성
구도심의 정체성 확보	역사적·문화적 전통을 발굴, 활용하여 특화거리 및 문화행사 개최

2.3.2 조사대상지 주변 기존 개발계획

본 대상지 주변으로 예정중인 주요 개발계획을 살펴보면 다음과 같다.

먼저 본 대상지 서측으로는 천안역이 위치하고 있고, 민자역사로 계획중이며, 시공사가 선정된 후 대기상태이다. 민자역사 개발시 보행동선을 본 대상지와 긴밀하게 연결시킨다면 본 대상지 가로활성화에 많은 도움이 될 것으로 본다. 대상지의 동측은 구 ‘천안시청사’가 위치했던 구역으로서 현재는 ‘동남구청사’가 위치하고 있다. 이곳은 ‘복합테마파크타운’이라는 이름으로 개발예정이다. 저층부는 도심공원 및 문화공간으로 계획되고, 고층부는 초고층 오피스 타워등으로 개발예정중이며, 계획대로 진행된다면 이 지역의 랜드마크 및 도심공원으로서의 중요한 역할을 기대해 볼 수 있다.

대상지의 남측으로는 ‘버들육거리’에서 서쪽방향으로 경부선철도 하부를 관통하는 ‘동서간 연결도로(폭30m)’가 예정되어 있다. 지하차도로서 지상의 양측부는 각각 1차로를 형성하고, 중앙부는 보행자용 휴게 및 축제의 거리로 계획되어 있다. 이 거리는 ‘복합테마파크타운’ 조성

과 연계되어 도심부 오픈스페이스의 역할을 수행하게 될 것으로 보인다. 지하연결도로가 생기으로써 기존철로에 의해 천안의 동쪽과 서쪽지역이 서로 단절되어 동쪽지역의 발전을 저해시킨 문제점이 해결될 것으로 보인다. 또한, 지상공간이 공원화되어 기존도심지역에 오픈스페이스가 생긴다는 점은 시사할 만하나, 기존 가로조직이 사라져버린다는 점에서는 안타까운 부분이 있다.

대상지 남측의 중앙초교 주위는 ‘대흥4구역 도시환경정비사업’이 추진예정인 구역이다. 이 계획 또한 기존의 도시조직을 완전히 없애고 여러 동의 고층주상복합개발계획으로 진행중에 있어, 앞서 문제로 지적한 바와 같은 기존의 전면재개발방식을 답습하고 있는 실정이다. 건물들이 낙후되어 있고, 기존 가로망도 좁아 불편한 기존도심이지만, 천안의 역사성과 장소성을 간직하고 있는 도심지역이 개발이라는 이름하에 도시조직이 한순간에 사라지고 있어 기존도심의 적절한 개발방향수립이 시급한 상황이다.

3. 조사대상지 분석

3.1 대상지 특성분석

3.1.1 물리·환경적 측면



[그림 3] 대상지 주변 개발계획

현행 주차장법에 맞추어 신축할시 1층에 주차장계획을 하게 되면 1층의 점포면적을 종전처럼 확보하기 어렵기 때문인 것으로 판단된다.

먼저 조사대상지 내 필지 총 202개 지번의 필지별 면적 현황을 조사하였다. 100㎡미만의 소규모 필지가 42.57%로 가장 많은 분포를 보이고 있고, 100㎡ 이상 200㎡미만 필지가 25.25%로 조사되었다. 결국 200㎡ 미만 필지가 약 69% 정도로서 이 지역에서 개별필지 마다의 개발진행이 잘 안되고 있는 원인을 추정해 볼 때 작은 필지의 경우



[그림 4] 조사대상지

다음으로 조사대상지내 건축물 152개 건축물 현황을 조사하였다. 건축물의 사용승인년도를 보면 1980년대 건축물이 33.55%로 가장 많은 빈도를 보이고 있고, 그 다음이 1970년대 건축물이 18.42%로 그 다음이다. 즉, 30~40년된 노후 건축물들이 약 50% 이상을 차지하고 있어 개발이 정체되어 있음을 알 수 있다.

건물층수는 3층이 23.68%로 가장 많고, 4층과 1층이 22.37%로 그 다음이다. 3~4층의 저층건물군이 대부분임을 알 수 있다. 건물주요구조는 철근콘크리트조가 37.50%로 가장 많은 빈도를 보이고 있지만, 철근콘크리트조 건물중에서 30% 이상은 1970년대 이전에 준공된 건축물들로서 구조안전성을 신뢰하기는 힘든 건축물들이 다수 분포하고 있다.

대상지는 일반상업지역으로서 천안시 조례기준상 용적률 1,100%까지 가능함에도 불구하고 200%이상~300%미만이 30.27%로 가장 많은 빈도를 보이고 있다. 또한 100% 미만인 건물이 27.63%로 그 다음의 빈도를 보이고 있어 상업지역으로서 토지가 효율적으로 이용되지 못하고 있는 실정이다.

[표 2] 조사대상지 필지별 현황

필지별면적(㎡)	빈도	%
100미만	86	42.57
100이상~200미만	51	25.25
200이상~300미만	37	18.32
300이상~400미만	9	4.46
400이상~500미만	4	1.98
500이상~600미만	3	1.48
600이상~700미만	3	1.48
600이상~800미만	1	0.50
800이상~900미만	0	0.00
900초과	8	3.96
합계	202	100

[표 3] 조사대상지 건축물 현황

구분		빈도	%
사용 승인 년도	1940년대	5	3.29
	1950년대	12	7.89
	1960년대	26	17.11
	1970년대	28	18.42
	1980년대	51	33.55
	1990년대	23	15.13
	2000년대	5	3.29
	연도미상	2	1.32
합계		152	100
건물 층수	1층	34	22.37
	2층	29	19.08
	3층	36	23.68
	4층	34	22.37
	5층	15	9.87
	6층	1	0.66
	7층 이상	3	1.97
합계		152	100
용 적 률	100% 미만	42	27.63
	100%~200% 미만	34	22.37
	200% 이상~300% 미만	46	30.27
	300% 이상~400% 미만	13	8.55
	400% 이상~500% 미만	7	4.61
	500% 이상~600% 미만	3	1.97
	600% 이상~700% 미만	3	1.97
	700% 이상~800% 미만	1	0.66
800% 이상	3	1.97	
합계		152	100
1층 건물 용도	소매점	65	42.76
	소매점+기타(음식,주택)	26	17.11
	일반음식점	20	13.16
	일반음식점+기타(주택,의원)	3	1.97
	주택	19	12.50
	숙박시설(여관,여인숙)	4	2.63
	판매시설	2	1.32
	휴게음식점	1	0.66
	기타(게임,노래방,파출소,은행 등)	12	7.89
합계		152	100

가로 분위기와 가장 밀접한 연관성이 있는 1층의 건물 용도를 살펴보면 소매점이 42.76%로 가장 많았다. 그 다음으로 소매점과 기타용도가 같이 있는 경우가 17.11%이다. 결국 약 60%정도가 소매점의 빈도분포를 보이고 있어 소매점의 활성화가 이 지역 가로활성화를 위해 중요한 요인임을 알 수 있다.

가로폭과 건물높이와의 관계는 가로방문자의 심리상태에 영향을 줄 수 있으므로 대상지내 가로변의 건축물의 층수는 직접 현장에서 관찰조사하였다. ‘명동거리(폭 6m)’는 2층과 3층이 각각 26.47%로 가장 많은 빈도를 보이고 있고, 그 다음이 4층이 23.53%이다. ‘명동거리’는 주로 4층 이하의 저층 건물군으로 이루어져 있음을 알 수 있다. 이 거리는 현재 차량이 통제되며, 보행자전용도로로 이용되고 있다. 바닥마감은 아스콘 포장이며, 마감 및



[그림 5] 가로변 건물층수현황도

중에는 가로방문자가 답답함을 가장 덜 느낄 수 있는 가로이다. 이 가로는 대상지 서측에서 동측으로 일방통행도로로 이용되고 있다. 바닥마감은 차도, 보도 구분없이 아스콘 포장이며, 마감 및 가로청결상태는 불량한 편이다.

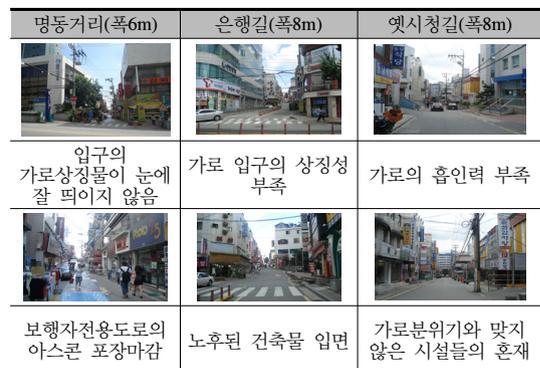
가로청결상태는 양호한 편이다.

‘은행길(폭8m)’은 4층이 56.67%로 가장 많은 분포를 보이고 있다. 이 가로는 양방향 차량통행이 가능한 도로이고, 바닥마감은 차도, 보도 구분없이 전체가 아스콘 포장이며, 마감 및 가로청결상태는 불량한 편이다.

‘옛시청길(폭8m)’은 3층이 42.86%로 가장 많은 분포를 보이고 있어 세 가로

[표 4] 가로변 건물층수 현황

건물층수	명동거리(6m)		은행길(8m)		옛시청길(8m)	
	빈도	%	빈도	%	빈도	%
1층	4	11.77	1	3.33	1	4.76
2층	9	26.47	1	3.33	3	14.29
3층	9	26.47	4	13.34	9	42.86
4층	8	23.53	17	56.67	5	23.81
5층	2	5.88	3	10.00	0	0.00
6층	1	2.94	3	10.00	2	9.52
7층	0	0.00	0	0.00	1	4.76
8층 이상	1	2.94	1	3.33	0	0.00
합계	34	100	30	100	21	100



[그림 6] 가로별 현황 사진

3.1.2 사회경제적 측면

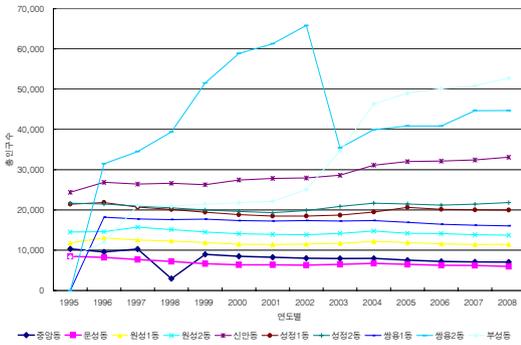
기존도심이 쇠락하는 가장 큰 원인중의 하나는 상주인구의 감소에 있다. 먼저 천안의 인구를 1995년부터 2008년까지의 통계자료를 통해 살펴

보면, 최근에 그 증가세가 줄어들고 있기는 하지만 평균 3.99%의 증가율로 꾸준히 증가추세에 있음을 알 수 있다.

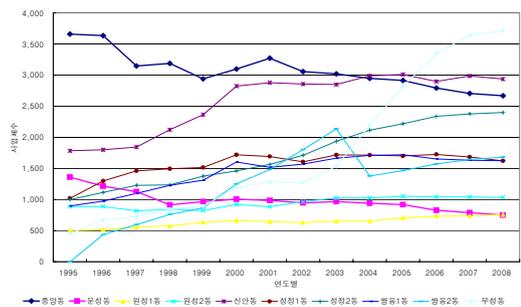
그러나, 그림7의 천안시 동별 인구수 변화를 살펴보면 새로운 상권으로 부상하고 있는 ‘부성동’, ‘신안동’ 지역은 급격한 인구상승이 이루어지고 있는 반면, 본 대상지에 해당하는 ‘중양동’, ‘문성

동’ 지역의 인구는 해마다 감소추세에 있을 수 있다. 즉, 전반적인 인구증가에도 불구하고 기존도심의 인구는 지속적으로 도심 외곽의 신도심 및 신상권지역으로 빠져나가고 있다.

본 대상지 주변으로 기존 도심지역에도 적절한 상주인구가 존재할 수 있도록 도심지에 맞는 주거유형의 개발이 필요하며, 또한 대상지와 같은 일반상업지역의 경우에는 상권의 활성화화를 위한 적절한 인구유인책이 필요한 상황이다.

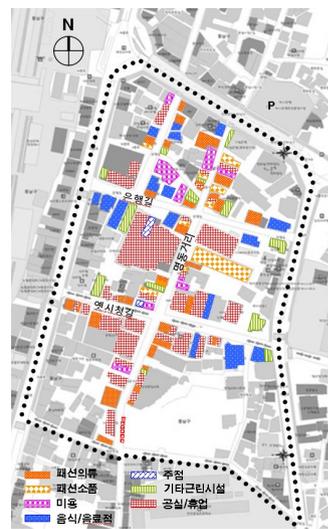


[그림 7] 천안시 동별 인구수 변화추이



[그림 8] 천안시 동별 사업체수 변화추이

또한 그림8의 천안시 동별 사업체수의 변화추이를 살펴보면, 1995년에는 본 조사대상지인 ‘중양동’ 3,657개, ‘문성동’ 1,360개로 사업체수가 가장 많거나 상위인 등에 속했으나, 점차 줄어들어 2008년에는 ‘중양동’ 2,668개, ‘문성동’ 748개로 사업체수 감소율이 ‘중양동’ 27.0%, ‘문성동’ 45.0%로 도심쇠퇴현상이 심각함을 알 수 있다. 반면 새로운 상권으로 떠오르는 지역인 ‘신안동’은 1995년 1,782개 사업체가 2008년 2,937개 사업체로 늘어났고, ‘부성동’도 1995년 450개 사업체가 2008년 3,711개로 상승하여 ‘신안동’ 64.8%, ‘부성동’ 724.7%의 급격한 상승률을 보이고 있다.



[그림 9] 가로변 점포업종현황도

이처럼 통계자료를 보면 천안의 기존 상권과 신규상권간의 대비현상이 상당히 심각한 상황임을 알 수 있다. 기존도심에서 신시가지 상권으로의 인구이동의 원인은 1989년 신부동으로 천안종합터미널 이전을 발단으로 2000년 신부동 패션몰 야우리 개장, 2001년 신부동 야우리 멀티플렉스 개관 등이 가장 큰 것으로 판단된다. 또한 2005년 문화동에서 불당동으로 천안시청건물의 이전으로 도심인구가 감소하는 원인이 되었고, 이로 인해 기존 도심상권은 점차 쇠퇴하게 된 것으로 보여진다.

실태파악을 위해 조사대상지내 가로변의 업종특성 및 공실률(본 논문에서는 각 가로별 1층 점포총수 중에서 비어있는 점포수의 비율)을 1층 점포를 중심으로 현장조사하였다. ‘명동거리’는 기존의 패션거리의 특징이 아직 많이 남아 있는 가로로서 1층 점포업종은 패션의류(30.00%)가 가장 많은 분포를 보이고 있다. 그러나, 1층 점포의 공실률이 43.75%로서 현재 기존도심 쇠퇴화가 아주 심각한 상황임을 알 수 있었다. ‘은행길’은 패션의류와 음식/음료점이 각각 25.00%로 가장 많은 업종분포를 보이고 있다. 이 가로는 세 가로중에서 음식특화거리의 가능성을 가장 많이 보이고 있는 가로이다. 또한 천안역과 가장 가까운 위치에 있는 가로로서 1층 공실률은 세 가로중에는 가장 낮아 쇠퇴화가 비교적 낮은 편이다. ‘옛시청길’은 패션의류가 20.00%로 가장 많으나, 음식

/음료점(14.29%), 기타근린시설(14.29%)이 그 다음 분포를 보이고 있어 두드러지는 큰 특징은 없는 가로이다. 따라서 향후 가로개발시 별도의 테마부여가 필요한 가로이다.

[표 5] 가로변 1층 점포업종 현황

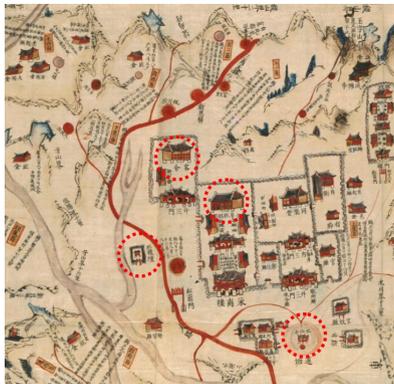
1층 점포업종	명동거리(6m)		은행길(8m)		옛시청길(8m)	
	빈도	%	빈도	%	빈도	%
패션의류 ^{a)}	24	30.00	12	25.00	7	20.00
패션소품 ^{b)}	8	10.00	3	6.25	0	0.00
미용 ^{c)}	6	7.50	2	4.17	1	2.86
음식/음료점 ^{d)}	1	1.25	12	25.00	5	14.29
주점	0	0.00	1	2.08	1	2.86
기타근린시설 ^{e)}	6	7.50	6	12.50	5	14.29
공실/휴업	35	43.75	12	25.00	16	45.70
합계(점포수)	80	100	48	100	35	100

- a) 패션의류 : 속옷, 아동복, 캐주얼, 숙녀복을 포함함
- b) 패션소품 : 귀금속, 악세서리, 구두, 핸드백, 운동화를 포함함
- c) 미용 : 화장품, 미용실, 미용관리실을 포함함
- d) 음식/음료점 : 일반음식점, 커피숍, 빵집을 포함함
- e) 기타근린시설: 꽃집, 사진, 슈퍼, 편의점, 파출소 등

3.1.3 역사문화적 측면

천안은 충남 서부지역 관문으로 예로부터 삼남분기의 교통요충지로 발달해 왔다. 대상지내의 ‘명동거리’에서 남측으로 내려가다보면 가로변에 ‘천안객사’터로 추정하고 있는 현 중앙초등학교가 위치하고, 중앙초교 앞쪽으로 사직로는 현재 중앙시장으로 사용되고 있고, 중앙시장 남측입구 맞은편에 ‘사직단’이 있었던 ‘남산’이 위치하고 있다.

이 ‘남산’에 오르면 현재 ‘용주정’이라는 정자가 있고, 이는 ‘천안객사’의 건물일부를 옮겨 세운 것이라고 한다.[2]



[그림 10] 1892년 천안부지도[3]

‘천안객사’의 위치와 ‘남산 사직단’의 위치는 그림 10의 1892년에 제작된 천안부 지도에 선명하게 나타나 있다. 천안부 지도에는 과거에 한양에서 제주까

지 이어졌던 ‘삼남대로’가 붉고 굵은선으로 표현되어 있고, ‘수선정’, ‘화축관’ 등 행궁터의 모습이 나타나 있다.

‘수선정’은 사직동 15번지에 있었던 정자로 천안에 있던 정자중에는 가장 아름다웠던 정자라고 하고, 현재는 출토된 8각 돌기둥만 구 천안문화원 마당에 보존되어 있다. ‘화축관’은 오룡동 188번지에 있던 행궁건물로 조선의 임금들이 온양온천 가는길에 머물렀던 곳이라고 한다.

이외에도 대상지 주변의 역사·문화적 특성을 정리하면 다음 표6과 같다. 천안 기존도심 내에 역사적인 문화재들은 온전히 보존되어 있지 않은 실정이지만, 아직 그 장소가 가지고 있는 역사성은 남아 있으므로 잠재적 역사·문화환경은 존재한다고 볼 수 있다.

이와 같은 역사·문화적 맥락을 도심재생을 위한 기반으로 활용한다면, 다른 신시가지와 차별성 있는 가로를 만들 수 있으며, 유동인구를 유입시킬 수 있는 장치로 활용될 수 있을 것으로 판단된다.

[표 6] 천안시 기존도심의 역사문화적 요소[2, 3]

명칭	내용
천안객사(客舍)	현 중앙초교앞에 있었으며, 오룡쟁주의 형상에서 ‘황룡’에 해당하는 언덕 위에 있었음
사직단(社稷壇)	조선조때 토신과 곡신을 위하여 제향을 올리는 제단이 남산 위에 있었음
용주정(龍珠亭)	1963년 현 중앙초교앞에 있었던 천안객사(客舍)가 남아서 헐고, 그 일부를 남산에 옮겨 세움
수선정(水仙亭)	사직동 15번지에 있었던 정자로 옛 천안의 동헌(東軒) 앞에 있었으며, 천안의 정자중에서 가장 아름다웠던 정자라고 함. 출토된 8각 돌기둥이 구 천안문화원 마당에 보존되고 있음
화축관(華祝館)	오룡동 188번지 행궁건물로 인조가 이괄의 난을 피해 이곳에 머무렀다고 함
서릿발(西里)	천안을 대분하여 東里와 西里로 구분할 때 불렀던 마을이름. 술 만드는 공장이 있었고, 일제때는 무기제조공장으로 변하기도 했음
온양 나드리	천안에서 온양으로 가는 길목으로 조선왕조 왕실이 온양 가던 행차길
젓백이	온양나드리 지하도에서 사직동시장으로 넘어가는 고개. 재는 고개를 뜻하고 배기는 마루턱을 말함. 천안의 동서관통로로 구실, 상권중심지
남산비석가(碑石街)	관찰사, 어사, 군수의 선정비나 불망비가 있었던 남산아래 도로변 비석거리

3.2 가로 방문자 설문조사

가로활성화의 방향을 설정하고 우선순위를 마련하는데 있어 실질적인 가로방문자들의 가로이용 행태 및 의견을 참고하는 것은 유의미할 것이다. 사례 대상지의 방문자 50명을 대상으로 직접 1:1 인터뷰를 통해 설문조사 취지에 대하여 설명한 뒤 설문지를 작성토록 하였다.

3.2.1 가로이용행태

본 설문에 응답한 사람들은 남성이 46%, 여성이 54%였으며 연령은 10대 32%, 20대 58%, 30대 8%, 40대 2%로, 표본의 한계에도 불구하고 10대, 20대 젊은층 방문객이 압도적으로 많음을 알 수 있다. 응답자의 거주지는 기존도심지역인 중앙동과 문성동이 6%, 천안 기타 지역이 52%, 타도시 지역이 42%였다. 또한 응답자의 신분은 중, 고등학생이 30%, 대학생이 32%, 직장인이 32%, 기타 6%였다.

[표 7] 가로이용행태

구분	내용	빈도	%
방문 요일	월-금요일	5	10.00
	토-일요일	39	78.00
	기타	6	12.00
방문 시간대	오전9시-12시	2	4.00
	오후12시-3시	9	18.00
	오후3시-6시	28	56.00
	오후6시-9시	9	18.00
	기타	2	4.00
방문 목적	물품구매, 쇼핑	6	12.00
	영화관람	26	52.00
	식사	1	2.00
	친구만남	8	16.00
	기타	9	18.00

방문요일은 토-일요일 78%로 주말 방문객이 압도적으로 많았고, 방문목적은 묻는 질문에는 물품구매나 쇼핑이 12%, 영화관람 52%, 식사 2%, 친구만남 16%, 기타 18%로 응답하여 주로 젊은이들이 주말 오후에 영화관람을 목적으로 이 지역을 방문하고 있음을 알 수 있다.

3.2.2 가로활성화 우선순위사업

가로활성화를 위한 우선순위사업을 묻는 질문에 물리적측면으로는 ‘휴식 및 녹지공간의 조성’이 30%로 가장 많았고, 그 다음이 ‘문화,예술공간의 확충’ 20%, ‘공영주차장 및 가로안내시스템 확충’ 12%의 빈도로 응답했다. 비물리적 측면으로는 ‘가로의 청결유지’가 10%로 가장 많았고, 그 다음이 ‘거리예술공연 및 이벤트 행사개최’ 6%의 순이다. 본 대상지의 가로방문자들에게는 비물리적 측면보다는 물리적 측면, 특히 ‘휴식 및 녹지공간조성’과 ‘문화, 예술공간 확충’ 사업을 최우선순위로 두고 있음을 알 수 있다.

[표 8] 우선순위사업

구분	내용	빈도	%
물리 적 측면	가로변 건축물 외관정비	2	4.00
	가로시설물의 정비	3	6.00
	휴식 및 녹지공간의 조성	15	30.00
	간판 및 광고물 정비	1	2.00
	공영주차장 및 가로안내시스템 확충	6	12.00
비물 리적 측면	문화, 예술공간의 확충	10	20.00
	상품의 가격 및 품질향상	2	4.00
	업종 및 콘텐츠의 다양화, 전문화	2	4.00
	가로의 특성 및 테마창출	1	2.00
	거리 예술공연 및 이벤트 행사개최	3	6.00
	가로의 청결유지	5	10.00
	계	50	100

3.2.3 가로 이용시 불만사항

가로 이용시 가장 불만사항을 묻는 질문에는 ‘주차문제’가 34%로 가장 높게 나타났고, 그 다음이 ‘바닥포장 및 청결상태’ 32%로 나타났다. 즉, 본 대상지 가로 방문자들에게는 주차의 불편이 가장 큰 것으로 나타났는데 이는 대상지내에 주차장이 있는 건물이 거의 없는 실정이고, 주변에 공영주차장도 제대로 마련되어 있지 않기 때문인 것으로 판단된다. 또한 대중교통수단을 통하여 걸어서 이 가로를 방문하는 사람들에게는 바닥포장 및 청결상태에 대한 불만이 많았다.

[표 9] 가로 이용시 불만사항

내 용	빈도	%
교통수단	4	8.00
주차문제	17	34.00
교통혼잡	7	14.00
바닥포장 및 청결상태	16	32.00
기 타	6	12.00
계	50	100

4. 분석의 종합 및 활성화 방안

지금까지 조사대상지의 물리·환경적 특성, 사회·경제적 특성, 역사·문화적 특성을 검토한 내용과 가로방문자들의 가로이용행태 및 가로활성화를 위한 우선순위사업, 가로이용시 불만사항 등을 조사한 내용들을 종합하여 상호관련성을 분석하고, 활성화방안을 정리하면 다음과 같다.

물리·환경적 측면에서는 기존도심의 쇠퇴원인으로는 신속시 대지내 주차장을 계획할 수 없는 작은 필지들로

구성되어 있고, 주차장 계획을 하더라도 대지내 1층에 하게 되면 1층 점포면적을 기존처럼 확보되기 어려워 개발이 활성화되지 않고 노후된 건물들이 방치되어 있는 것으로 확인되었다. 이에 대해서는 주민 자체적인 개발을 유도할 수 있도록 법적 인센티브 장치(건물내 주차가 아닌 인근주차장 적극 활용 권장, 일정규모 이하의 소형 필지에 대한 공동개발 유도, 도로사선제한 대신 가로구역별 최고높이 지정, 현황을 고려한 지구단위계획지침의 작성 등)를 마련하여 기존도심 토지소유자들의 개발동기를 부여함이 필요하다고 본다.

대상지 방문자들의 가로활성화를 위한 개발우선순위 항목으로 ‘휴식·녹지공간 조성’ 및 ‘문화·예술공간 확충’에 대한 요구빈도가 매우 높게 나타나고 있으므로 가로 개발시 공공공간들을 활용한 휴식 및 녹지공간조성 계획이 고려되어야 한다고 판단된다. 문화·예술공간은 당장 신축을 고려하기 보다는 기존의 빈 건물들을 적절히 활용하여 지역 예술인들의 예술활동의 장으로 활용될 수 있도록 행정당국의 적극적 지원이 병행되어야 할 것으로 보인다.

이러한 시각에 기반해서 구체적인 활성화방안을 제시해 보자면, 그림11의 ㉠에는 보행자들에게 대상지 입구의 인지성을 줄 수 있는 상징조형물과 가로안내사인 설치를 고려할 만하고, ㉡,㉢,㉣,㉤,㉥는 ‘명동거리’가 보행자 전용도로임으로 가로변에 인접하여 휴게공간계획이 가능한 공간들로 보행자들의 약속장소나 휴식을 취할 수 있는 공간계획이 가능한 장소들이다. ㉦와 ㉧는 대상지내의 중요한 교차로 또는 입구쪽에 위치하는 기존 건물들로서

빈 건물이거나, 30M 동서연결도로가 계획되면서 다른 곳으로 이전한 교회의 교육관으로 사용되던 건물들이다. 이 지역 예술인들이 모여 작업할 수 있는 디자인에 예술센터 또는 인근대학의 평생교육관 등의 용도로 활용을 생각해 볼 수 있다. 지역 예술인들이 대상지내의 건물에서 일상시에는 실내작업활동을 하고, 주말에는 거리에 나와 전시 및 예술활동을 하게 된



[그림 11] 조사대상지 종합계획방향예시

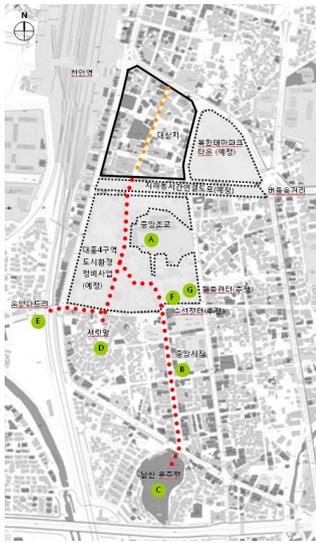
다면 가로방문자들이 거리에서 문화 및 예술행위를 쉽고 가깝게 접하게 될 것이다. 이러한 자연스러운 거리의 문화·예술공연들은 본 대상지역으로 사람들을 오게 만드는 유인력으로 작용할 수 있을 것으로 본다.

사회·경제적 측면에서는 기존 가로별 업종 특성을 최대한 살리면서 가로별 독특한 테마를 설정하되 업종이 획일화되어서는 안되며, 다양하고 전문화된 상품 콘텐츠를 부여하여 볼거리, 먹거리, 즐길거리가 풍부하게 융합되는 거리가 되어야 가로활성화가 이루어질 것으로 보인다. 특히 최근 젊은층들의 의류소비형태는 인터넷 구매를 선호하고 있으므로 단순 의류구입만을 위해서 이 지역을 방문하지는 않는 것으로 확인되었으므로 소매점 업종 선정시 패션 이외에 다양한 업종들을 모색하여야 한다.

대상지내 각 가로별로 조사된 업종현황을 토대로 가로별로 중점테마업종을 다음과 같이 제안해 볼 수 있다. 우선 ‘명동거리’는 기존 패션거리의 잔재가 아직 많이 남아 있고, 이 거리 또한 천안 역사와 함께한 거리임으로 패션거리의 명맥은 유지하되, 10~30대를 겨냥하는 패션관련 업종 및 브랜드 상품의 아웃렛 매장 중심의 업종을 생각해 볼 수 있다. ‘은행길’은 천안역과 가장 가까운 가로로서 유동인구도 세 가로중 가장 많은 편이므로 전문음식점 및 젊은층이 선호하는 퓨전음식점 등의 업종을 생각해 볼 수 있다. ‘옛시청길’은 앞서 언급한 것처럼 현재는 특색이 적은 가로이므로 새로운 테마설정이 필요한 가로인데, 80년대 이 지역이 가장 번성했을 당시 대학생 신분이었던 40~50대가 향수를 느끼며 다시 찾을 수 있는 전통음식점 및 주점, 전통찻집 등의 업종을 생각해 볼 수 있다.

역사·문화적 측면에서는 천안 기존도심이 갖고 있는 역사·문화적 요소들을 적극 발굴하여 ‘역사탐방로’ 등의 프로그램을 마련하고, 이를 기존 패션거리와 역사거리를 연계하여 보행네트워크화 하는 방안을 고려해 볼 수 있다. 이는 기존도심만이 갖고 있는 역사·문화적 정체성을 살리는 도심활성화 계획이 될 수 있고, 본 대상지역으로 단순 구매 목적뿐만 아니라 천안의 역사를 알고자 하는 사람들까지 유인시킬 수 있는 하나의 방안이 될 수 있을 것으로 본다.

그림12에 기존도심주변의 역사·문화환경과 ‘명동거리’를 연계시키는 보행자네트워크를 예시하여 보았다. ‘명동거리’에서 시작되어 ㉠중앙초교(객사터)→㉢중앙시장(사직로)→㉣남산 용주정(사직단)으로 이어지는 코스와 ‘명동거리’에서 시작되어 ㉠중앙초교(객사터)→㉤서릿말(西里)→㉥온양나드리로 이어지는 코스를 생각할 수 있다. ㉦와 ㉧는 각각 ‘수선정’과 ‘화축관’ 터로 추정되는 위치인데, 이는 향후 지속적인 연구와 고증을 통하여 정



[그림 12] 보행자네트워크 예시도

라져 특색 없는 도시가 될 것이기 때문이다. 한가지 제안하고 싶은 부분은 정비사업구역내에 있을지라도 기존 ‘명동거리’의 가로체계는 그대로 유지시켜 역사적 보행 네트워크가 끊어지지 않기를 기대한다.

5. 맺는말

본 연구에서 제시된 천안시 기존도심의 명동거리일대 가로활성화를 위한 방안들은 다음과 같이 요약될 수 있다.

첫째, 물리·환경적 측면의 활성화 방안으로는 대상지 내 보행자전용도로인 ‘명동거리’ 내에 휴식 및 녹지공간 조성, 기존건물을 활용한 문화 및 예술공간의 확충을 제안하였다. 또한 인근에 개발예정인 복합테마파크타운과 동서간 연결도로 등의 계획시 지하공간 등을 활용하여 기존도심에 부족한 공영주차장 및 녹지·오픈스페이스를 확보할 수 있는 계획이 되어야 한다.

둘째, 사회·경제적 측면의 활성화 방안으로는 대상지 내의 각 가로마다의 업종현황을 분석하고 중점 타겟층과 테마업종을 제안하였다. ‘명동거리’는 젊은층을 겨냥한 패션관련업 및 브랜드 아웃렛매장을, ‘은행길’은 다양한 연령층을 겨냥한 전문식당 및 퓨전음식점, ‘옛시청길’은 중·장년층을 겨냥한 전통음식점 및 주점 등을 제안하였다.

셋째, 역사·문화적 측면의 활성화 방안으로는 천안

확한 위치를 발굴해 내고, 장소적 의미를 찾아낼 필요가 있다고 본다.

본 연구를 통해 대흥4구역 주거환경 정비사업 지구내에 천안객사터, 수선정터, 화축관터가 위치하고 있음을 확인할 수 있었다. 여기서 다시 한번 전면재개발방식의 문제점이 드러나게 된다. 대규모 주상복합개발로 남아있던 장소성까지도 완전히 사라지게 된다면 천안도심의 정체성은 점점 사라져

기존도심만이 갖고 있는 역사·문화적 자원을 활용하여 인근지역 뿐만아니라 다른 지역의 사람들까지 유인할 수 있도록 ‘명동거리’에서 역사문화적 장소들과 연결하는 보행네트워크 계획을 제안하였다.

본 연구에서는 문헌조사와 관찰조사를 통해 물리적 현황을 조사하고 설문조사를 통해 가로방문자들의 가로활성화에 대한 인식을 조사하였으나, 표본수의 부족뿐만 아니라 지역상인들 및 전문가들을 대상으로까지 가로활성화에 대한 인식조사를 하지 못한 것은 그 한계로 남는다. 이는 후속연구를 통해 더욱 구체적으로 발전시켜 나가야 할 과제라고 생각된다.

참고문헌

- [1] 천안시, 2010 천안시 도시주거환경정비기본계획, 2008.5.
- [2] 천안시청 홈페이지(<http://cheonan.go.kr/>)
- [3] 서울대학교 규장각한국학연구원 홈페이지 (<http://e-kyujanggak.snu.ac.kr/>)
- [4] 박천보, “물리환경적 도심재생 관점의 특화거리 활성화 방안 연구”, 대한건축학회논문집 계획계 제25권 제8호, 2009. 8.
- [5] 박현규의 1인, “도심재생을 위한 특화거리의 조성과 개선방안”, 대한건축학회 학술발표논문집 제23권 제1호, 2003. 4.
- [6] 김수미의 1인, “가로공간 개선을 통한 도심재생방안에 관한 연구”, 대한건축학회 학술발표대회논문집 제25권 제1호, 2005. 10.
- [7] 윤대환의 1인, “구도심 가로개발에 대한 주요 집단의 인식에 관한 연구”, 대한건축학회 학술발표대회논문집 제25권 제1호, 2005. 10.
- [8] 손재룡의 4인, “특화거리 조성의 변천과정에서 나타난 Network의 중요성에 관한 연구”, 대한건축학회 학술발표논문집 제23권 제1호, 2003. 4.
- [9] 장희명의 1인, “기존도심 활성화 방안에서의 사용자 인식에 관한 연구”, 대한건축학회논문집 계획계 제24권 제3호, 2008. 3.
- [10] 배영남의 1인, “도심재생요인에 대한 중요도-성취도 및 효용도 분석”, 대한건축학회논문집 계획계 제24권 제9호, 2008. 9.
- [11] 오덕성의 1인, “기존도심 활성화사업의 기초적 평가와 개선방안에 관한 연구”, 대한건축학회논문집 계획계 제20권 5호, 2004. 5.
- [12] 김영환, “성장관리형 도심재생 가이드라인 설정에 관한 연구”, 대한건축학회논문집 계획계 제24권 제8호, 2008. 8.

- [13] 이기복의 1인, “대전광역시 구도심활성화 계획방안 고찰”, 대한건축학회 학술발표논문집 제24권 제1호, 2004. 4.
- [14] 최선영의 1인, “구도심 재생의 계획 방향에 관한 연구”, 대한건축학회 학술발표대회논문집 제25권 제1호, 2005. 10.
- [15] 박영달의 1인, “구도심 활성화를 위한 역세권정비방향 연구”, 대한건축학회학술발표논문집 제24권 제2호, 2004. 10.
- [16] 장영의 1인, “수복으로서의 도시재생과 커뮤니티의 활성화에 대한 연구”, 대한건축학회학술발표대회논문집 제28권 제1호, 2008. 10.
- [17] 염일열, “광주광역시 도심공동화의 접근시각과 활성화 전략”, 한국도시행정학회 도시행정학보 제16집 제2호, 2003. 8.
- [18] 송미경의 1인, “도심 구시가지 소조직의 문화소비장소로의 변화요인에 관한 연구”, 한국도시설계학회 춘계학술대회 발표논문, 2010.
- [19] 한재원의 1인, “공공발주 가로환경 조성사업 이후 이용자의 가로환경 만족도 분석에 관한 연구”, 한국도시설계학회 춘계학술대회 발표논문, 2010.
- [20] 오택성의 1인, “독일의 도심재생을 위한 재개발사업 특성 고찰”, 대한건축학회논문집 계획계 제20권 제4호, 2004. 4.
- [21] 최준외 1인, “도시재생의 관점에서 본 아트팩토리 운동의 문제점과 대안에 관한 연구”, 대한건축학회 학술발표대회 논문집 계획계 제29권 제1호, 2009. 10.
- [22] 김인수, 도시의 재생과 문화공간 조성, 한국박물관 건축학회논문집 통권 제8호, 2002.
- [23] 조연경의 2인, 가로환경개선사업의 사후설계평가에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 제25권 제7호, 2009.

이 기 석(Ki-Seok Lee)

[정회원]



- 1994년 8월 : 연세대학교 대학원 건축공학과 (공학석사)
- 2009년 3월 ~ 현재 : 선문대학교 건축학부 건축학전공 교수
- 2009년 3월 ~ 현재 : 충남도시 건축연구원 이사

<관심분야>

건축 계획 및 설계, 경관 및 환경디자인