



국내 특별가로구역 활성화를 위한 사례 비교 특성 - 국내외 사례 분석을 중심으로 -

A Comparative Analysis of Revitalization Strategies for Special Street Zones in South Korea - Focusing on Domestic and International Case Studies -

조충현* · 성이용**

Choong Hyun Cho* · Lee Yong Sung**

* Main author, CEO of Yedamgroup, South Korea (yedam_cch@naver.com)

** Corresponding author, Associate Professor, Dept. of Architecture, Dong-A Univ., South Korea (leerick@dau.ac.kr)

ABSTRACT

Purpose: Recently, the Special Street Zone, first introduced by the Seoul Metropolitan Government in connection with specialized streets, is gradually spreading to local governments nationwide. Each region is modifying and operating the system according to its unique urban structure and characteristics. Within this trend, there is an urgent need to examine the actual effect of the Special Street Zone on urban publicness and to prepare institutional complementary measures. Therefore, the purpose of this study is to propose a practical and effective basic plan for the creation of Special Street Zones by conducting a comparative study of the characteristics of designated or planned Special Street Zones and specialized streets in South Korea and major specialized urban streets overseas. **Method:** The research compares Two designated special street zones in Korea and eight international examples, examining factors such as the presence of guidelines, regulatory levels, implementation bodies, public contributions, incentives, and application points. Key elements for revitalization include façade design, pedestrian space enhancement, public-private collaboration, regulatory flexibility, and incentive provision. Among these, public-private partnership models proved to be the most effective. **Result:** The study contributes to the development of integrated guidelines and policy improvements for special street zones, suggesting tailored revitalization strategies that reflect local culture and spatial characteristics.

KEYWORD

특별가로구역
가로환경
공공디자인
사례분석

Special Street Zone
Street Environment
Public Design
Case Study

ACCEPTANCE INFO

Received Sep. 23, 2025

Final revision received Sep. 29, 2025

Accepted Oct. 2, 2025

© 2025. KIEAE all rights reserved.

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

4차 산업 시대에 접어들면서 특화 골목들은 지역산업의 쇠퇴와 함께 재개발로 인해 침체의 길로 접어 들고 있다. 특화 골목에서 점점 중심 상권이 변화하고, 소비추세가 오프라인에서 온라인으로 변화하며, 코로나 팬데믹 이후 정상적인 삶으로 회복하면서 겪고 있는 각 가정의 경제적 위기로 소비 심리가 위축되었고, 상인들의 연령이 고령화되면서 스스로 상생하기 어려운 현실에 처하게 되었다[1]. 특화 골목의 쇠퇴는 국내 특화 거리의 위축으로 이어지고 있으며 공간의 장소성이나 개성을 살리지 못하고 서로 비슷한 컨셉과 디자인의 가로환경을 구성하여 차별화 없는 특화 거리가 되어진다.

특히 원도심을 중심으로 한 특화거리의 활성화 사업이 부분적이고 단편적인 처방을 제시하는데 그치는 경우도 발생하고 있으며, 실제로 특화거리 중심의 개발 사례도 해외의 사례와 다르게 도심 활성화에 기여하지 못하고 있는 한계점을 가지고 있다.

따라서 특화 거리의 활성화는 거리 자체의 활력을 불어넣어 경제적인 이득을 가져다줄 뿐만 아니라 그 지역의 역사성을 보존하는 원

도심 재생의 중요 요소로 인식될 수 있도록 발전해야 하며 이로써 상권의 침체와 쇠퇴, 공실률 감소, 젊은 세대의 유입 등 지역 특화거리의 활성화에 경쟁력을 가질 수 있다.

또한 최근 특화 거리와 관련하여 서울시를 중심으로 최초 도입된 특별가로구역은 점차 전국 지자체로 확산되고 있으며, 각 지역은 고유한 도시 구조와 특성에 따라 제도를 변형·운영 중이다. 이러한 흐름 속에서 특별가로구역이 실제로 도시 공공성에 미치는 효과에 대한 검토와 제도적 보완 방안 마련이 시급하다.

이에 본 연구는 국내의 지정 되었거나 계획된 특별 가로 구역 및 특화 가로와 해외의 주요 도시기로 특화의 특성을 비교하여 연구를 진행하여 실질적이고 실효성 있는 특별가로구역에 조성 기본 계획안을 제안함을 목적으로 한다.

1.2. 연구의 대상 및 방법

본 연구는 국내의 특별가로구역 활성화를 위한 가로환경 특성 연구의 목적에 맞춰 상업공간의 특화 거리 및 가로환경 보행로의 특성과 관련된 선행 논문 분석을 통한 특성과 요소를 도출하여 분석틀을 만들고 국내 특별가로구역의 가로환경을 다양한 사례조사를 통한 대상을 중심으로 한다.

연구의 내용에서 사례 선정 기준 및 절차는 다음과 같다.

첫째, 문헌의 고찰로 도시공간의 공공성, 특별가로구역 제도의 개념과 도입 배경, 선행연구 등 다양한 자료를 분석한다.

둘째, 국내의 사례와 연구 대상지 현황을 도출한다.

셋째, 국내의 사례를 통한 비교와 적용 요소를 도출한다.

넷째, 국내의 사례를 통한 시설 적용 요소 도출 분석하여 국내 특별가로구역에 대한 활성화 방안을 제안한다.

2. 문헌 고찰

2.1. 도시공간의 공공성

도시공간은 단순한 물리적 배경이 아니라, 사회적 교류와 정체성이 구성되는 장소이다. ‘공공성’은 이러한 공간이 누구나 접근할 수 있으며, 사회적 평등과 공동체적 가치가 실현되는 조건을 의미한다[2]. 또한 ‘장소성’은 인간의 기억, 경험, 상호작용을 통해 구성되는 공간의 고유한 성격을 지칭한다. 따라서 공공성과 장소성은 상호 보완적이다. ‘공공성(公共性)’은 한쪽으로 치우치지 않음을 의미하는 공(公), 함께, 하나로 합함을 의미하는 공(共), 사람이나 사물 따위의 본성을 의미하는 성(性)의 합성어로 사전적 의미로는 한 개인이나 단체가 아닌 일반 사회구성원 전체에 두루 관련되는 성질[3]을 의미한다. 공공성의 어원을 살펴보면 18세기 무렵 독일어인 Öffentlich를 기반으로 Öffentlichkeith (공공연합)이라는 개념이 소개되었다. 이는 라틴어 Publius, 영어의 publicity 등을 독일어로 번역하는 과정에서 생성된 개념이다[4].

다양한 분야에서의 공공성 개념을 살펴보면 다음과 같다. ‘공공성’의 개념의 근원에는 ‘공동성’이라는 의미를 내포하고 있으며, 사회구성원을 아우르는 영역 또는 공간에서 발생하는 경제적, 사회적 활동들이 독점되지 않고 다수의 이익을 위해 모두에게 배분된다는 의미를 지닌다. 그러나 시대적 변화에 따라 현대사회에서 공공성의 개념과 인식은 변화하고 있다.

사이토 준이치[5]는 현대적 공공성의 개념을 크게 세 가지로 구분하고 있다. 첫째, 누구에게나 열려 있어 누구의 접근도 거부하지 않는 공간 또는 정보를 의미한다. 둘째, 특정한 대상이 아닌 공통의 이익과 재산, 관심사, 공통으로 타당한 규범을 의미한다. 셋째, 국가가 국민을 대상으로 실시하는 법이나 정책으로서 권력, 의무, 강제라는 의미가 내포된 국가와 관계된 행위를 의미한다.

결론적으로, 도시공간의 공공성은 제도적 장치와 물리적 구조, 사회적 작동 기제가 유기적으로 맞물릴 때 실현할 수 있다. 따라서 특별가로구역 제도의 설계 역시 단순한 가로 개선이 아니라 이러한 공공성 메커니즘을 총체적으로 고려하는 방식으로 접근되어야 한다.

2.2. 특별가로구역 제도의 개념

특별가로구역 제도의 도입은 2012년 3월 14일 “아름답고 창의적인 도시환경의 개선 및 경관 보호”를 위하여 특별가로구역을 설정하고 건축물 등의 형태 관리계획을 수립하도록 하는 내용이 입법 예고되었고 주요 내용은 제77조의2 특별가로구역의 설정, 제72조의3 특별가로구역 내의 건축물 등의 형태 관리 계획 수립, 제73조 관계 법령의 적용 특례, 제74조 통합 적용계획의 수립 및 시행, 제75조 건축

주 등의 의무, 제76조 허가권자 등의 의무, 제77조의2 2 특별가로구역에 관한 지원 등을 통해 건축물 등의 형태계획 수립 및 특별가로구역 지정, 건축물 등의 형태 관리계획 수립, 특별건축구역에서 특별건축구역 및 특별가로구역으로 변경 등이다. 2013년 1월 18일 제도 신설로 특별가로구역 신설 포함 건축법 일부개정 법률안 수정 가결로 제77조의2 특별가로구역의 지정, 제77조의3 특별가로구역의 관리 및 건축물의 건축기준 적용 특례 등이 가결되었다. 2024년 1월 14일 건축법 개정 및 특별가로구역 제도 신설 공포로 내용은 「건축법」 제77조의2(특별가로구역의 지정), 제77조의3(특별가로구역의 관리 및 건축물의 건축기준 적용 특례 등) 조문 제정 및 하위법령 제정이 되었고 2024년 10월 14일에 「건축법 시행령」 제110조의2(특

Table 1. Preceding study

Author	Title	Content of the study
K.Y. Son, H.S. Lee (2022)	Analysis of Pedestrian Environmental Factors for Street Spaces in Commercial Areas	The outside of the horizontal space with morphological elements Street Spaces evaluation laying the groundwork
Z.Y. Jia, H.Y. Lee, J.Y. Kim (2023)	Research on the Evaluation Factors of Urban Walking Environment for Healthy Streets	For a healthy Streets Physiological health, psychological Health and social Health Evaluation Factors establishing a system
Y.W. Kim, J.G. Kim (2022)	Importance of the Livability Factor of Pedestrian Space for Vitality of Commercial Street	Commercial Street About the Walking Environment an expert consciousness survey Conducted
S.Y. Lee (2020)	A Study on Sidewalk Design of Specialized Street	By classifying the Sidewalk design into functional, aesthetic, social, and environmental characteristics, the role and function of the pedestrian path design are derived through case analysis through detailed evaluation factors
Y.H. Cho (2019)	The effect of specialized street's brand identity on revisit intention	Present an extended goal-oriented behavior model with specialized street's brand identity
Y.J. Na (2019)	Factors affecting satisfaction of specialization street	A Study on Basic Data through the Satisfaction Factors and Analysis Results of Café Street among Specialized Streets
H.M. Sim, J.Y. Kim, E.J. Kim (2020)	Assessment of Pedestrian Environments of the Local Specialized Streets in Daegu	Evaluation of Walking Environment Level and Verification of Walking Environment Construction for Regional Specialized Streets
A.H. Lee, D.I. Lee (2024)	A Study on the Characteristics of Street Environment for the Revitalization of Specialized Streets in Korea	Based on the results of applying domestic and foreign cases to the analysis framework from Focus Group Interview, the characteristics of the street environment are applied to differentiate specialized distances

별가로구역의 지정), 2024년 10월 15일 「건축법 시행규칙」 제38조의6(특별가로구역의 지정 등의 공고), 제38조의7(특별가로구역의 관리)이 결정되었다.

특별가로구역 제도의 개정 특징은 기성시가지 정비, 옥외영업 활성화 수단으로 인식을 하는 것과 특별가로구역 지정 가능 지역: 미관지구에서 지구단위계획구역 확대, 경관지구로 대체로 볼 수 있다.

2.3. 선행연구 분석

본 연구의 특별가로구역의 특성 및 요소를 도출하기 위해 연구에 앞서 2019년부터 2025년 12월까지 7년간의 국내 석박사 학위논문 및 학술지 논문 중 ‘가로공간 및 보행 공간’과 ‘특화 거리’를 주제로 한 논문을 분석하고 각 논문에서 나온 요인들을 추출하여 사례조사에 있어 참고하고자 한다.

Table 1.에서 보듯 특화 거리와 가로공간 및 보행 공간에 대해 다양한 관점의 선행연구가 이루어지고 있으나 특별가로구역과 관련된 연구는 없으며 관련 연구도 노후화되어가거나 기준 없이 연구가 진행되고 있어 특별가로구역 활성화를 위한 가로환경 특성을 연구하고, 사례조사를 통한 다양하게 변화하고 있는 특별가로구역거리를 객관적으로 분석하려 한다.

2.4. 국내 특별가로구역 지정


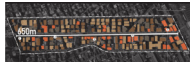
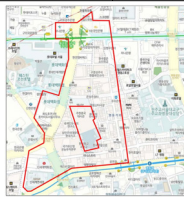
국내 특별가로구역 지정은 2025년 3월 기준 3곳으로 다음과 같다.

특별가로구역은 국내에 매우 유명한 가로를 중심으로 글로벌 마케팅 활동 중심지이자 세계적인 관광명소 조성, 가로경관 향상을 통해 가로 활성화 추진, 상권 활성화 및 지역 명소화를 추진하기 위하여 특별가로구역을 지정하였다.

각 구역별 지정목적은 강남구 삼성동 무역센터(코엑스) 일대 특별가로구역은 옥외광고물 자유표시 구역 조성을 위해 특별가로구역을 지정하여 다양하고 특색있는 옥외광고물의 설치이다.

Table 2. Special street zones in Korea

District name	Public announcement day	Designated subject	Location	Area
Trade center (COEX)	2017.8.25	Mayor of Gangnam-gu	The area around 513 Yeongdong-daero, Gangnam-gu, Seoul	78,400m ²
Sinsa-dong Garosu-gil	2024.12.6	Mayor of Gangnam-gu	The area around 667-13 Sinsa-dong, Gangnam-gu, Seoul	82,887m ²
Myeong-dong tourist zone	2025.2.26	Mayor of Jung-gu	The area around 52-5 Chungmuro 1-ga, Jung-gu	147,754.4m ²

		
COEX	Garosu-gil	Myeong-dong

신사동 가로수길 특별가로구역은 건축물의 기형적 입면 형태를 개선하고 창의적인 입면 계획을 유도하여 가로경관 향상을 통해 가로 활성화 추진한다.

명동 관광특구 자유표시구역 내 특별가로구역 옥외광고물(대형 광고판)에 건축 관계 법령의 일부 규정 배제하여 창의적인 입면 계획을 유도하고 명동 상권 활성화 및 지역 명소화를 추진한다.

3곳의 특별가로구역은 조화로운 도시경관을 창출하기 위해 지정되는 구역으로, 도로에 인접한 일정 구역에 대해 건축기준을 완화하거나 배제할 수 있게 하는 제도로 미관지구, 경관지구, 또는 지구단위계획구역 등에서 지정될 수 있으며, 이를 통해 가로 단위의 유연한 도시 공간 관리를 목표로 추진하고 있다.

3. 국내외 사례분석 및 연구대상지 현황

3.1. 국내외 사례분석

특화가로구역의 사례 분석은 국내 사례 2개²⁾와 국외 사례 8개³⁾를 분석하여 가이드존제, 구역성립, 규제 정도, 시행 주체, 특장점, 공공기여도, 인센티브, 적용 포인트 등 분석하여 유형을 분류한다.

1) 경주 황리단길

경주 황리단길은 한옥 리모델링을 기반으로 한 젠트리피케이션의 대표 사례로 평가된다. 해당 지역은 명확한 구역 정립 없이 가이드라인을 통해 권장 수준의 규제를 적용하고 있으며, 공공과 민간의 협력 체계를 통해 시행되고 있다. 공공기여도 측면에서는 공공공간 정비와 간판 규제 완화가 이루어졌으며, 지역 상권 활성화 시 외관 정비 지원 등의 인센티브가 제공된다. 적용 포인트로는 기존 건축물 리모델링 기준 수립과 지역성과 상업성의 균형 유지가 강조된다.

2) 서울 성수동

서울 성수동은 지구 지정과 특별구역 설정을 통해 구 산업시설을 복합문화공간으로 리모델링한 사례이다. 권장 수준의 규제가 적용되며, 공공과 민간의 협력으로 시행된다. 용도변경 완화 및 공공디자인 유도가 공공기여로 나타나며, 창고를 상업시설로 전환하면 리



Fig. 1. Hwangridan-gil, Gyeongju



Fig. 2. Surgeon-dong, Seoul



Fig. 3. Xintiandi, Shanghai



Fig. 6. Sidewalk, Seattle

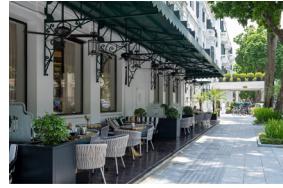


Fig. 7. Orchard Road, Singapore



Fig. 4. SoHo/NoHo, New York



Fig. 5. Parklet, San Francisco



Fig. 8. Matsuzakaya, Ginza



모델링을 유도하는 인센티브가 제공된다. 적용 포인트로는 외관 및 입면 리모델링 가이드 적용과 복합 기능 수용을 위한 구조적 유연성이 요구된다.

3) 상하이 신첸데

상하이 신첸데는 근대건축 쇄신을 통해 수문 화상 업 복합공간으로 재탄생한 사례이다. 지구지정이 이루어졌으며, 규제 수준은 높지만 보존 시 용도변경 허용과 리모델링 규제 완화가 공공기여로 작용한다. 개발은 보존 가치가 있을 때만 허용되며, 기존 건축물의 보존과 활용을 병행하는 가이드가 수립되어 있다. 외관 다양성 수용이 적용 포인트로 제시된다.

4) 뉴욕 소호노호

뉴욕의 소호노호 지역은 예술가 창작지를 기반으로 고급상업지로 전환된 사례이다. 지구 지정과 특별구역 설정이 이루어졌으며, 디자인 규제와 세금 감면이 공공기여로 작용한다. 연계된 임대료 인센티브가 제공되며, 상층부와 저층부 기능 분리 기준 마련을 통해 상업의 균형 유지가 적용 포인트로 제시된다.

5) 샌프란시스코 파크렛

샌프란시스코의 파크렛은 보행자 공간 확장을 위한 임시 구조물 설치를 통해 도시공간을 재구성한 사례이다. 구역 정립은 없으며, 권장 수준의 규제가 적용된다. 노천카페 및 상점 전면 공간 활용 유도가 공공기여로 나타나며, 파크렛 설치 시 점포 공간 확장이 허용된다. 전면 Setback 공간을 파크렛으로 활용하는 가이드라인과 노천 카페 가이드 포함이 적용 포인트이다.

6) 시애틀 사이드워크

시애틀의 사이드워크 지역은 보도 확장과 커뮤니티 공간 조성을



Fig. 9. Pike Pine, Seattle



통한 도시재생을 실현한 사례이다. 공공공간 임대료 산정 합리화와 보도 연계 시설 설치 시 규제 완화가 공공기여로 작용하며, 보도형 외부 활동에 공간 유도와 전면 Setback 가이드라인 명문화 등이 적용 포인트로 제시된다.

7) 싱가포르 오차드로드

싱가포르 오차드로드는 광폭 보도와 가로조명, 쇼윈도 통합 디자인을 통해 도시미관을 개선한 사례이다. 지구 지정과 특별구역 설정이 이루어졌으며, 공공 주도 하에 규제가 적용된다. 공공 보행 공간 확보 시 용적률 보너스가 제공되며, 디지털 안내시설 설치 시 광고 규제가 적용된다. 스마트 가로시설과 연계한 안내 체계 도입이 적용 포인트이다.

8) 긴자 마츠자카야

도쿄 긴자 마츠자카야는 고급 브랜드 중심 거리로, 연속 아케이드와 통일된 입면 디자인을 통해 도시경관을 형성한 사례이다. 규제가 적용되며, 전신 지중화 및 옥외광고물 정비가 공공기여로 나타난다. 보행자 친화 공간 계획 시 용적률 유연 적용이 검토되며, 고정형 입면 또는 루버 형태의 디자인 가이드가 적용된다.

9) 시애틀 파이크 파인

시애틀 파이크 파인은 소규모 점포 다양성과 전면 개방형 거리도

시재생을 실현한 사례이다. 공공 기여도는 공공공간 임대료 산정 합리화 보도 연계 시설 설치 시 규제 완화 유연 적용이 인센티브이며 보도형 외부 활동에 공간 유도와 전면 Setback 가이드라인 적용이 주요 포인트이다.

10) 상하이 퍼거슨레인

상하이 퍼거슨레인은 아트 데코 건축 보존과 골목형 복합상업 공간 조성을 통해 도시재생을 실현한 사례이다. 보존가치가 높을수록 개발범위가 확대되며, 리모델링 시 규제 완화가 적용된다. 재료 및



Fig. 10. Ferguson Lane, Shanghai

색채 가이드 제시와 골목형 건축 내 연결동선 및 복도형 구조 적용이 주요 포인트이다.

국내외 사례 10개 조사 분석하여 다음과 같은 특성을 도출할 수 있다.

- 가이드 존재: 긴자 마츠자카야만 빼고 모든 곳에 가이드라인 존재
- 구역 정립: 구역 '지정'과 '비지정'이 혼재하고 지구지정과 특별 구역이 같이 지정된 곳은 서울 성수동
- 규제 정도: '권장'과 '규제'가 혼재되어 있으며, 규제 지역은 보존 가치가 높은 곳이 있다.
- 시행 주체: 대부분 공공과 민간의 협력 모델을 채택하고 있으며, 싱가포르만 공공 주도
- 특징점: 국내외 사례로 특징점이 모두 다르게 나타나는데 상업 지역이 가장 많이 분포
- 공공기여도: 모두 공공에 기여하고 있으며 용도변경 및 가로 공간 활용도 유도
- 인센티브: 외관 정비비 지원, 용적률 보너스, 세금 감면, 임대료

Table 3. Case study

City/Area	Guide line	Defining zones	Regulation level	Implementing agency	Distinct advantages	Public contribution	Incentives	Application points
Hwangridan-gil, Gyeongju (A)	○	×	Recommended	Public-private partnership	Hanok remodeling-based gentrification	Public space improvement, signage deregulation	Support for exterior renovation costs	Balance between locality and commerciality
Seongsu-dong, Seoul (B)	○	○ (District designation+ special zone)	Recommended	Public-private partnership	Industrial → cultural complex	Relaxed zoning, public design guidance	Remodeling encouraged for warehouse use	Need for structural flexibility
Xintiandi, Shanghai (C)	○	○ (District designation)	Regulated	Public-private partnership	Modern architecture renovation	Zoning change allowed, relaxed regulations	Clear development conditions	Acceptance of exterior diversity
SoHo/NoHo, New York (D)	○	○ (District designation+ special zone)	Regulated	Public-private partnership	Artist-led upscale commercial district	Design regulations, tax relief	Rental incentives	Separation of upper/lower floor functions
Parklet, San Francisco (E)	○	×	Recommended	Public-private partnership	Pedestrian space expansion	Outdoor café zones	Permission to expand store space	Use of setback areas
Sidewalk, Seattle (F)	○	×	Recommended	Public-private partnership	Community space creation	Rationalized rent calculation	Regulatory relaxation	Encouragement of outdoor activity zones
Orchard Road, Singapore (G)	○	○ (District designation+ special zone)	Regulated	Public-led	Wide sidewalks+ showcase design	Bonus floor area for pedestrian space	Advertising regulations	Integration with smart street facilities
Matsuzakaya, Ginza (H)	×	○ (District designation+ special zone)	Regulated	Public-private partnership	Luxury brand street + arcade	Underground wiring, signage improvement	Flexible floor area ratio	Unified façade design
Pike Pine, Seattle (I)	○	○ (District designation+ special zone)	Recommended	Public-private partnership	Diversity of small shops	Community operation	Flexible massing and height	Transparent windows, open design
Ferguson Lane, Shanghai (J)	○	×	Regulated	Public-private partnership	Art Deco preservation+ alley-style commerce	Expanded development scope based on value	Regulatory relaxation	Material/color guidelines, connected paths

인센티브 등 다양한 방식으로 유도

- 적용 포인트: 지역 특성과 상업성의 균형, 구조적 유연성, 디자인 가이드라인 등 세부 기준이 명확히 제시.

4. 연구 대상지 조사를 통한 특별가로구역 적용요소 도출 및 분석

4.1. 적용요소 도출

본 연구의 사례 10곳에 대한 가이드 존재 유무, 구역성립, 규제 정도, 시행 주체, 특징점, 공공기여도, 인센티브, 적용 포인트 등을 통해 분석하여 각 요소에 대한 특별가로구역에서 적용할 수 있는 분석 요소를 도출하면 다음과 같다.

10개의 사례에 공통으로 적용할 수 있는 요소는 대분류로 파사드(입면) 특화, 보행 공간, 관리체계, 인센티브 등으로 나누어 볼 수 있는데 이는 앞서 조사한 특별가로구역 제도에서 적용되는 요소와도 같은 항목으로 제시하였다.

또한 대분류의 소분류는 파사드 특화는 재료통일, 간판 정비, 입면 개방성, 역사 테마형, 친환경성, 창의 디자인으로 정리하였고 보행 공간의 소분류는 휴게·커뮤니티 증진, 보도의 확장, 동선의 연동성, 접근성, 조명·시설물특화, 문화제공으로 분석할 수 있다.

관리체계의 소분류는 공공-민간 협력, 공공-전문 연계, 공공 주도형, 심의/승인 제도형, 민간주도형, 커뮤니티 운영으로 분류 가능하며 마지막 인센티브의 소분류는 규제 완화, 세제 감면 혜택, 사업 지원, 행정 간소화, 여건 마련(점유허가 등)으로 도출하였다.

4.2. 적용요소 분석

적용요소 도출한 분석틀에 10개의 사례를 다시 적용하여 해당

(○), 부분 해당(△), 미배당(×)으로 나누어 분석하여 각 사례에 있어 중요도를 조사하고 이를 통해 적용 가능한 항목을 정하기 위함이다. Table 5와 같이 정리하였다.

Table 5. Deriving applicable elements

Category	Subcategory	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Facade	Unified materials	○	○	○	○	×	×	○	△	△	○
	Signboard maintenance	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○
	Open facade design	○	○	○	○	×	×	○	○	○	○
	Historical theme	○	○	○	○	×	×	×	×	△	△
	Eco-friendliness	×	×	○	×	○	×	×	×	×	×
	Creative design	×	△	△	×	○	×	○	○	×	○
Pedestrian Space	Rest & community enhancement	△	×	○	×	○	○	○	○	△	○
	Sidewalk expansion	×	△	○	×	○	×	○	○	○	○
	Circulation connectivity	△	×	○	×	×	△	○	×	×	△
	Accessibility	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Specialized lighting & facilities	×	×	○	×	○	×	○	○	○	×
	Cultural offerings	×	×	△	○	○	×	○	△	○	△
Management System	Public-private cooperation	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	Public-expert linkage	×	×	×	○	○	×	△	△	○	×
	Public-led model	×	×	×	△	×	×	○	△	○	×
	Review system	×	○	△	○	△	○	○	○	○	×
	Private-led model	○	○	○	○	○	○	△	○	○	○
	Community operation	△	×	×	○	○	○	×	×	○	○
Incentives	Regulatory relaxation	○	△	○	×	×	○	×	○	○	×
	Tax benefits	×	×	×	○	×	×	×	×	○	×
	Project support	○	○	×	○	×	×	×	○	○	×
	Administrative simplification	○	○	×	○	○	○	○	○	○	○
	Condition preparation	×	×	○	×	○	○	○	×	○	×

Table 4. Deriving applicable elements

Category	Subcategory
Facade	Unified materials
	Signboard maintenance
	Open facade design
	Historical theme
	Eco-friendliness
	Creative design
Pedestrian space	Rest & community enhancement
	Sidewalk expansion
	Circulation connectivity
	Accessibility
	Specialized lighting & facilities
	Cultural offerings
Management system	Public-private cooperation
	Public-expert linkage
	Public-led model
	Review/approval system
	Private-led model
	Community operation
Incentives	Regulatory relaxation
	Tax reduction benefits
	Project support
	Administrative simplification
	Condition preparation (e.g. occupancy permit)

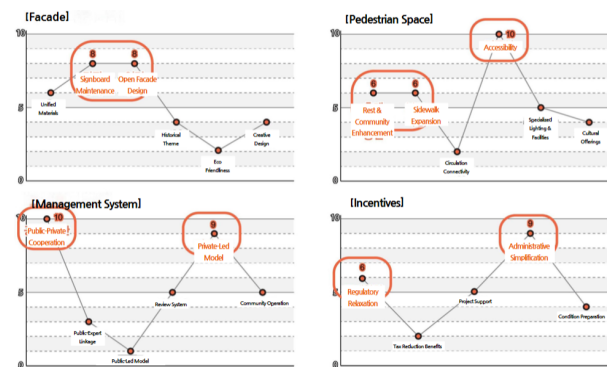
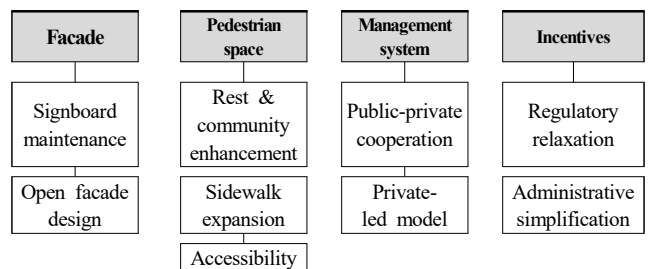


Fig. 11. Activation through analysis

Table 6. Support for social agricultural services



4.3. 분석을 통한 활성화 적용

Table 5.와 같이 대분류의 4개와 소분류의 23개의 항목의 빈도를 분석하였고 6 이상의 빈도가 있는 것을 분석하여 활성화 요소로 정리하면 파사드 특화는 간판정비, 입면개방성 조사되었고 보행공간은 휴게·커뮤니티 증진, 보도의 확장, 접근성 분석 되었다.

관리체계는 공공-민간 협력, 민간주도형이 가장 많은 빈도로 나타나며 인센티브는 규제완화, 행정 간소화로 조사되었다.

5. 결론

국내의 사례를 통해 특별가로구역의 활성화를 위한 적용요소 도출을 하였는데 요소를 분석하여 다음과 같은 결론을 낼 수 있다.

본 연구에서는 국내 주요 특별가로구역인 강남구 삼성동 무역센터 일대, 신사동 가로수길, 명동관광특구 자유표시구역의 지정 목적과 특성을 분석하였다. 각 구역은 지역별 특성과 기능에 맞추어 차별화된 도시경관 및 상권 활성화 전략을 통해 가로 공간의 경쟁력 강화와 도시 이미지 제고를 목표로 하고 있다.

국내의 사례를 통해 적용요소 도출은 대분류: 파사드 특화, 보행공간, 관리체계, 인센티브, 소분류: 간판 정비, 입면 개방성, 커뮤니티 공간, 공공-민간 협력, 규제 완화 등 총 23개 요소로 도출하였고 소분류 중 활성화 방법을 결론적으로 정리하면 공공-민간 협력 모델이 가장 효과적인 시행 방식으로 나타났으며, 도시재생에 있어 핵심적인 역할을 하여야 하며 유연한 규제 적용과 지역 특성에 맞춘 맞춤형 리모델링 전략이 필요하다.

가이드라인의 명확화와 행정 간소화, 인센티브 제공이 특화거리 활성화에 실질적인 기여를 한다.

향후 정책 수립 시에는 지역의 문화적·공간적 특성을 반영한 계획이 중요하며, 단편적인 개선이 아닌 통합적 접근이 요구된다.

본 연구의 한계성은 연구 대상지에 대한 실태조사가 필요하며 본 연구에서 제시한 활성화 방안에 대한 실질적인 적용을 통해 특별가로구역에서의 실용적인 방안으로 적용 가능한가에 대한 연구와 더불어 지역에 사용자에 대한 실질적인 설문 및 조사를 통한 연구가 지속 되어야한다.

Acknowledgement

이 논문은 동아대학교 교내연구비 지원에 의하여 연구되었음.

References

[1] 이애리, 이돈일, 국내 특화거리 활성화를 위한 가로환경 특성 연구, 한국공간디자인학회논문집 제19권 5호, 2024, pp.351-366 // (A.H. Lee, D.I. Lee, A study on the characteristics of street environment for the revitalization of specialized streets in Korea, Journal of the Korea Institute of Spatial Design, 19(5), 2024, pp.351-366.)

[2] 윤순진 외, 도시공간과 공공성, 한울아카데미, 2017, p.33. // (S.J. Yoon, Urban Space and Publicness, Hanul Academy, 2017, p.33)

[3] 표준국어대사전, 국립국어원, <https://stdict.korean.go.kr/main/main.do>

[4] 박진수, 김기수, ‘공공성’측면에서 본 현행 도시재생정책 및 제도에 관한 비판적 고찰, 한국도시설계학회지, 제14권 제2호, 2013, pp.37-38. // (J.S. Park, G.S. Kim, A critical review of the current policy and

legal systems of the urban regeneration in terms of the publicness, Journal of the Urban Design Institute of Korea, 14(2), 2013, pp.37-38.)

[5] 사이토 준이치, 민주적 공공성, (윤대석, 류수연, 윤미란 역), 한국: 도서출판 이음, 2009. // (Junichi Saito, Democratic Publicness, (Translation by D.S. Yoon, S.Y. Ryu, M.R. Yoon), Korea: Ium Publishing, 2009 pp.18-19.)

- 1) 현재 특별가로구역과 관련한 선행논문이 없어 특별가로구역과 유사한 내용을 가진 가로공간 및 보행 공간과 ‘특화 거리’로 한정하여 분석하였다.
- 2) 현재 특별가로구역 3곳이 지정되었는데 이곳은 아직 지정으로 인한 개발의 상대라 법규나 가이드라인 등 정리되어 있지 않아 국내 완성된 특화 거리 2곳으로 한정하였다.
- 3) 국외 사례 8개는 국외 사례가 매우 광범위하고 다수라 표3의 분석에 가능한 사례를 위주로 정리하였다.