



특별가로구역 제도 활성화를 위한 개선 방안 제안 - 설문조사를 중심으로 -

Improvement Strategies for the Revitalization of Special Street Zones - Based on Survey Results -

장재우* · 성이용**

Jae-Woo Chang* · Lee-Yong Sung**

* Main author, Assistant Professor, Dept. of Architecture, Hanbat National Univ., South Korea (jwchang@hanbat.ac.kr)

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

ABSTRACT

Purpose: Moving beyond the institutional limitations identified in previous studies, this study aims to propose concrete implementation strategies for street revitalization and the activation of the system itself by applying 'Special Street Zones' to actual established urban areas (or specific sites). **Method:** The research methodology involves analyzing previous studies through a literature review and deriving survey items through a comparative analysis of three case sites. Subsequently, three rounds of Focus Group Interviews (FGI) will be conducted with five experts representing five distinct fields, including urban planning, architecture, and design. Based on the results of the in-depth interviews, a structured questionnaire will be developed to conduct a survey targeting non-experts. **Result:** First, The function of Special Street Zones must transition from a mere 'Passage' to a 'Destination' where people stay and linger. Second, The expansion of 'Amenity' facilities that prioritize user convenience must precede mere aesthetic improvements in street design. Third, Specialized strategies are required to secure the unique 'Placeness' of the area, moving beyond simple physical environmental improvements. The last It is necessary to move away from government-led maintenance approaches and establish a citizen-participatory 'Governance' system.

KEYWORD특별가로구역
가로환경
공공디자인
설문조사Special Street Zone
Street Environment
Public Design
Survey**ACCEPTANCE INFO**

Received Mar. 17, 2026

Final revision received Mar. 27, 2026

Accepted Apr. 1, 2026

© 2026. KIEAE all rights reserved.

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

특별가로구역은 2007년 10월 17일에 건축법 개정안 발의를 통해 획일적인 도시 경관 문제를 해결하기 위해 창의적인 건축을 허용하는 '특별건축구역' 도입 논의의 대두되었다.

이후 도입기라고 할 수 있는 도시재생의 패러다임이 전면 철거에서 '기성 시가지 관리'로 바뀌면서, 소규모 가로 단위에도 규제 완화를 적용할 필요성이 대두되었고 특별가로구역이 정식으로 법제화된 시점이다. 2014년 01월 14일 건축법 개정(특별가로구역 근거 마련) 핵심 사건으로 특별건축구역의 지정 대상을 '도로에 접한 접도구역(기성 시가지)'까지 확대. 실질적인 '특별가로구역'의 탄생하였다. 목적은 도시의 미관 및 경관 창출이 필요한 도로 인접 대지에 대해 규제를 완화하여 리모델링 및 가로 활성화를 유도하는 것으로 주요 내용은 높이 제한(도로 사선), 건폐율 등의 규제를 배제하거나 완화하여 통합적인 가로 경관 형성을 도모하는 데 있다[1].

마지막으로 보완기라고 할 수 있는 현재 관 주도의 지정방식과 까다로운 절차에 의해 민간의 참여를 유도하는 2019~2020: 건축법 추가 개정(지정 권한 및 제한권 확대)로 지정 권한 이양하여 국토교

통부 장관뿐만 아니라 시·도지사도 지정할 수 있도록 하여 지자체 특성에 맞는 운영 유도 및 민간 제안 허용하는 기존에는 관청만 지정할 수 있었으나, 토지 소유자나 민간 사업자가 특별건축구역(특별가로구역) 지정을 제안할 수 있도록 법적 근거 마련(주민 2/3 동의 시 제안 가능)하였다.

이와 같이 특별건축구역 제도의 진화 과정 속에서 기성 시가지의 미관 개선과 가로 활성화를 위해 세분화되어 도입된 개념으로 현대 도시에서 가로(Street)는 단순한 보행 공간을 넘어 도시 활력의 핵심 요소로 주목받고 있다. 그러나 기성 시가지의 가로변 건축물들은 획일적인 도로 사선 제한과 엄격한 건폐율·용적률 규제로 인해 획일적인 경관을 형성하고 있으며, 이는 상권 침체와 가로 활력 저하의 원인이 되고 있다[2]는 점이다. 이에 정부는 2014년 건축법 개정을 통해 도로 인접 대지의 건축 기준을 완화하여 조화로운 도시 경관을 창출하고 가로를 활성화하기 위해 '특별가로구역' 제도를 도입하였다[3]. 하지만 제도 도입 이후 10년이 지났음에도 불구하고, 구체적인 운영 지침의 부재, 타 법령과의 상충, 인센티브의 불확실성 등으로 인해 실질적인 지정 및 성공 사례는 극히 미미한 실정이다[4].

따라서 본 연구는 선행연구에서 지적한 제도적 한계를 넘어, 실제 기성 시가지(또는 특정 대상지)에 특별가로구역을 적용하여 가로를 활성화할 수 있는 구체적인 실행 방안과 제도의 활성화를 제시하고자 한다.

1.2. 연구의 대상 및 방법

본 연구의 범위는 공간적 범위는 특별가로구역 제도를 운영 중인 주요 대도시의 중심업무지구, 도심축, 보행중심가로이며 내용적 범위는 관련 법규, 국내외 사례, 전문가 및 시민 인식을 설문조사로 한다.

연구의 방법은 문헌 연구로 선행연구분석, 대상지 3곳을 사례 비교 분석을 통한 설문 항목을 도출 하여 도시계획, 건축, 디자인 등 5개 분야 전문가 5인 대상 3차례 전문가심층면접(FGI) 실시하고 심층면접 결과를 바탕으로 구조화된 설문지를 개발하여 비전문가 대상 설문조사 실시하는 것으로 한다.

2. 문헌고찰

2.1. 선행연구 분석

특별가로구역 제도와 관련된 선행논문을 주제별로 분류하여 분석하면 ① 제도 도입 필요성 및 기초 연구, ② 건축적 효과 및 시뮬레이션 연구, ③ 운영 관리 및 활성화 방안 연구의 세 가지 흐름으로 구분될 수 있다.

선행 연구를 분석하면 물리적 형태 중심으로 대부분 건물의 높이나 배치 등 하드웨어적 변화 시뮬레이션에 치중되어 있어 운영 및 프로그램 중심으로 규제 완화 이후 실제 상권 활성화를 위한 지속 가능한 운영 관리 모델이나 ‘민간 참여 유도 인센티브의 구체성’에 집중하여 하며 관 주도 관점에서 행정청이 구역을 지정하는 입장에서 쓴 논문이 다수이기에 수요자(민간) 관점으로 실제 건축주나 상인들이 제도에 참여하지 않는 ‘실질적 진입 장벽(비용, 시간, 리스크)’을 분석하고 해법 제시 해야한다.

거시적 분석은 제도 전반을 다루어 구체성이 떨어져 사례 중심 심층 분석을 특정 대상지를 선정하여 구체적인 ‘특별가로구역 가상 적용 및 효과 분석’ 수행한다.

2.2. 특별가로구역의 특징

국내 특별가로구역 지정은 2025년 12월 기준 3건으로 Table 2.와 같다.

특별가로구역은 국내에 매우 유명한 가로를 중심으로 글로벌 마케팅 활동 중심지이자 세계적인 관광명소 조성, 가로경관 향상을 통해 가로활성화 추진, 상권 활성화 및 지역 명소화를 추진하기 위하여 특별가로구역을 지정하였고 지정 대상지는 도로의 여부와 상관없이 특별가로구역이 지정된 경우와 ‘가로’와 연결한 지역을 특별가로구역으로 지정하였다.

각 구역별 지정대상지는 강남구 삼성동 무역센터(코엑스) 일대 특별가로구역의 경우 코엑스 구역의 일부(‘L’자형)를 특별가로구역으로 지정, 영동대로와 테헤란로에 면하고 있음에도 불구하고 고시문에서 해당 가로를 언급하지 않았다.

신사동 가로수길 특별가로구역은 가로수길을 구역 지정 명칭 및 지정 목적에 명시하고 가로수길과 이면도로인 압구정로10길, 14길, 도산대로 15길로 둘러싸인 구역을 지정하였다.

명동관광특구 자유표시구역 내가로에 대한 언급 없이 명동관광특구 지구단위계획구역 및 자유표시구역을 특별가로구역으로 지정하였다.

3곳의 특별가로구역의 특례 적용 현황은 강남구 삼성동 무역센터 일대 특별가로구역의 공개 공지에 공중의 이용에 방해되는 시설물을 설치하지 못하도록 한 규정을 완화하고 신사동 가로수길 특별가로구역 「건축법」 제61조(일조의 확보를 위한 건축물의 높이제한) 배제·완화할 수 있도록 하였다. 명동관광특구 자유표시구역 내 특별가로구역 옥외광고물(대형 광고판) 설치 활성화를 위하여 「건축법」 제46조(건축선의 지정) 및 제58조(대지 안의 공지) 적용을 배제 또는 완화하였다.

2.3. 설문조사 항목 도출

특별가로구역과 연계된 선행 연구를 통해 분석한 결과 항목으로 도출 가능한 부분은 전문가 심층 면접(FGI) 분석을 3차에 걸쳐 실행하여 설문조사의 항목을 도출하였다. 1차는 제도의 정체성과 공공성등 근본 가치 중심으로 질문하였고 2차는 시민 참여, 운영 구조 등 실행주체 중심으로 3차는 구체적 설계와 실행 전략중심으로 심화하여 질문하였다. 전문가 심층 면접 분석을 통한 공통의견은 Table 3.과 같다.

Table 1. Preceding study

Topic	Author(s)	Content (title of study)
Necessity of system introduction & basic research	Im Yu-kyung et al. (2014)	A Study on the Special Street Zone System as a Means of Street-Unit Space Management
	Shim Kyung-mi (2013)	A Study on Building Height Management Plans for Streetscape Formation
Architectural effects & simulation research	Park So-young et al. (2017)	Analysis of the Impact of Building Height Limits by Street Zone on Urban Streetscapes
	Seok Gan et al. (2018)	A Study on Institutional Improvements for Revitalizing Street Housing Maintenance Projects in Small-Scale Old Residential Areas
Operational management & revitalization strategies research	Lee Kyung-hoon et al. (2022)	A Study on Efficient Operation Plans for Special Architectural Zones
	Kim Young-hoon (2021)	Institutional Improvement Plans for Revitalizing Private Proposal-Type Urban Regeneration

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

Table 3. Common expert opinions

Classification	Opinion
System utilization	Although the concept is positive, actual utilization and effectiveness are evaluated as low due to insufficient governance and lack of resident participation
Key design elements	Pedestrian-oriented environments, reflection of locality, inclusive design for all, and inducing social interaction are crucial
Urgent tasks	It is urgent to secure legal and institutional clarity and to institutionalize an operational structure with executive power

3. 설문조사 항목 추출

3.1. 설문조사 일반적 사항

특별가로구역 제도의 공공성 강화 가능성과 설계적 적용 방안을 실증적으로 검증하기 위하여, 비전문가 집단을 대상으로 구조화된 설문조사를 실시하였다.

비전문가 집단은 해당 제도에 대한 사전 전문 지식은 없으나 도시 공간 이용 경험이 있는 일반시민으로 구성하였다.

설문조사 문항은 사전에 3차례에 걸친 심층면접(In-depth Interview)과 포커스그룹인터뷰(FGI)에서 도출된 핵심 키워드 및 변수군을 기반으로 작성하였다. 이를 통해 비전문가 이해할 수 있는 수준으로 문항을 보완하고, 측정항목별로 5점 리커트 척도를 사용하였다.

설문조사는 구조화된 설문조사지를 개발하여 2025년 8월 8일부터 8월 18일까지 온라인 설문 플랫폼을 이용해 진행되었으며, 총 50부의 설문지가 배포되어 48부가 회수(회수율 96%)되었다. 이 중 불성실 응답을 제외한 46부를 최종 분석에 활용하였다.

3.2. 분석도구

본 연구의 통계분석은 SPSS Statistics 28.0과 AMOS 26.0을 활용하였다. 분석 과정은 설문도구의 신뢰성·타당성 검증과 집단 간 비교 및 영향요인 분석을 중심으로 구성되었다.

3.3. 분석방법

분석방법은 다음 5가지의 단계로 나누어 분석한다.

첫째, 자료코딩 및 전처리는 설문 응답 자료를 변수별로 코딩한 후, 결측값 처리를 실시하였다. 이상치는 Z-점수 ±3.0을 기준으로 판단하여 제거하였다.

둘째, 기술통계 분석(Descriptive Statistics)로 응답자의 인구통계학적 특성을 파악하기 위해 빈도분석과 백분율을 산출하였으며, 각 문항별 평균과 표준편차를 확인하였다.

셋째, 요인분석 및 신뢰도 검증을 설문도구의 타당성을 확보하기 위해 탐색적 요인분석(EFA)을 실시하고, 도출된 요인별 신뢰도를 Cronbach's α 로 검증하였다.

넷째, 집단 간 비교분석으로 전문가·비전문가 집단의 응답 차이를 확인하기 위해 교차분석과 독립표본 t-검정을 실시하였다. 필요 시

Table 4. Analytical tools and description

Analysis tool	Description
Factor analysis	Principal Component Analysis and Varimax Rotation were applied to verify the structural validity of measurement items. Items with factor loadings ≥ 0.5 and communalities ≥ 0.4 were selected.
Reliability analysis	Internal consistency was verified by calculating Cronbach's α for each factor. A value of $\alpha \geq 0.7$ was considered to indicate high reliability.
Chi-square test	Assessed the necessity of building line setbacks and open ground floor structures in relation to architectural lines, façade design, and pedestrian connectivity using a 5-point Likert scale.
ANOVA and MANOVA	Examined the influence of independent variables (e.g., group classification, age, experience, residential area) on dependent variables (e.g., public perception scores, importance of design elements).
Post-hoc test	Scheffé method was applied.

변수 특성에 따라 ANOVA 및 MANOVA를 적용하였다.

마지막으로 종합 해석 및 시사점 도출을 위한 질적연구에서 도출한 변수와 양적 분석결과를 통합하여, 특별가로구역 제도의 설계적 적용 가능성과 공공성 강화 효과를 다각도로 검토하였다.

4. 설문조사 분석

4.1. 설문조사 분석과 방법

회수된 설문조사 결과에 대한 분석은 통계적 신뢰성과 해석력을 확보하기 위해 SPSS 및 Excel 통계 프로그램을 활용하여 다변량 분석을 병행한다. 주요 분석 항목은 다음과 같다:

- ① 응답자 일반 특성 분석(전문영역, 실무경험, 직급 등 빈도분석)
- ② 특별가로구역 제도에 대한 인식도 분석(기초 통계 및 교차분석)
- ③ 공공성, 장소성, 제도적 수용성 등 주요 변수 간 상관분석
- ④ 요인분석(Factor Analysis)을 통한 항목 축소 및 구조화
- ⑤ 비전문가 집단 간 의견 차이 분석(독립표본 T검정, ANOVA 등)
- ⑥ 개방형 응답에 대한 내용 분석(Content Analysis)

이러한 분석 구조를 바탕으로, 정량적 수치를 통해 제도의 개선 우선순위 및 적용 필요 요소를 도출하고, 이후 제도적 가이드라인 도출에 실증적 기초자료로 활용한다.

4.2. 설문조사 분석과 방법

본 연구는 특별가로구역 제도의 인식과 활성화 방안을 도출하기 위해 비전문가 집단(46명)을 대상으로 설문조사를 실시하였다.

설문조사의 문항은 Table 5.와 같다.

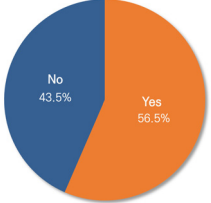
1) 특별가로구역 제도 인지 여부

특별가로구역 제도 인지 여부를 살펴보면 Table 6.과 같이 '예'가 56.5%, '아니오'가 43.5%로 '예'가 더 많은 것으로 나타났다.

Table 5. Survey Items

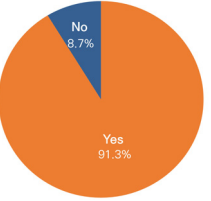
Survey items
Awareness of the Special Street Zone system
Experience using Special Street Zones
Purpose of using Special Street Zones
Frequency of using Special Street Zones
Most inconvenient aspect experienced while using Special Street Zones
Perception of Special Street Zones as open public spaces for citizens
Impact of street design on street impression and publicness
Perceived level of unique local identity (placeness) in urban spaces
Necessity of reflecting citizen opinions in improving street environments

Table 6. Awareness of the special street zone system



Classification	Frequency	Percentage
Yes	26	56.5
No	20	43.5
Total	46	100.0

Table 7. Experience using special street zones



Classification	Frequency	Percentage
Yes	42	91.3
No	4	8.7
Total	46	100.0

Table 8. Purpose of using special street zones

Classification	Frequency	Percentage
Passag	19	41.3
Shopping	8	17.4
Meeting	11	23.9
Resting	5	10.9
Other	3	6.5
Total	46	100.0

Table 9. Frequency of using special street zones

Classification	Frequency	Percentage
Less than once a week	38	82.6
1~2 times a week	6	13.0
3~4 times a week	1	2.2
5 times or more a week	1	2.2
Total	46	100.0

2) 특별가로구역 이용 경험

특별가로구역 이용 경험을 살펴보면 Table 7.과 같이 ‘예’가 91.3%, ‘아니오’가 8.7%로 ‘예’가 더 많은 것으로 나타났다.

3) 특별가로구역 이용 목적

특별가로구역 이용 목적을 살펴보면 Table 8.과 같이 ‘통행’이 41.3%로 가장 많았으며, 다음으로 ‘만남’(23.9%), ‘쇼핑’(17.4%), ‘휴식’(10.9%), ‘기타’(6.5%)의 순으로 나타났다.

Table 10. Most inconvenient aspect experienced while using special street zones

Classification	Frequency	Percentage
Noise	6	13.0
Lack of resting facilities	18	39.1
Safety issues	4	8.7
Visual obstruction	9	19.6
Consideration for the socially vulnerable	4	8.7
Other	5	10.9
Total	46	100.0

Table 11. Perception of special street zones as open public spaces for citizens

Classification	Frequency	Percentage
Strongly disagree	1	2.2
Disagree	6	13.0
Neutral	11	23.9
Agree	10	21.7
Strongly agree	18	39.1
Total	46	100.0

Mean 3.83±1.16

Table 12. Perception of Special Street Zones as open public spaces for citizens

Classification	Frequency	Percentage
Strongly disagree	1	2.2
Disagree	1	2.2
Neutral	2	4.3
Agree	11	23.9
Strongly agree	31	67.4
Total	46	100.0

Mean 4.52±.86

4) 특별가로구역 이용 빈도

특별가로구역 이용 빈도를 살펴보면 Table 9.와 같이 ‘주 1회 미만’이 82.6%로 가장 많았으며, 다음으로 ‘주 1~2회’(13.0%), ‘주 3~4회’와 ‘주 5회 이상’(각 2.2%)의 순으로 나타났다.

5) 특별가로구역 이용하며 가장 불편하게 느낀 점

특별가로구역 이용하며 가장 불편하게 느낀 점을 살펴보면 Table 10.과 같이 ‘휴게시설 부족’이 39.1%로 가장 많았으며, 다음으로 ‘경관 저해(시각적 혼란)’(19.6%), ‘소음’(13.0%), ‘안전 문제’와 ‘사회적 약자에 대한 배려’(각 8.7%), ‘기타’(10.9%)의 순으로 나타났다.

6) 특별가로구역 시민을 위한 열린 공공공간이라 생각하는 정도

특별가로구역 시민을 위한 열린 공공공간이라 생각하는 정도를 살펴보면 Table 11.과 같이 평균 3.83점(SD=1.16)으로 ‘매우 그렇다’가 39.1%로 가장 많았으며, 다음으로 ‘보통이다’(23.9%), ‘그렇다’(21.7%), ‘그렇지 않다’(13.0%), ‘매우 그렇지 않다’(2.2%)의 순으로 나타났다.

7) 거리 디자인이 거리 인상과 공공성에 미치는 영향

거리 디자인이 거리 인상과 공공성에 미치는 영향을 살펴보면 Table 12.와 같이 평균 4.52점(SD=.86)으로 ‘매우 그렇다’가 67.4%

Table 13. Perceived level of unique local identity (placeness) in urban spaces

Classification	Frequency	Percentage
Strongly disagree	5	10.9
Disagree	9	19.6
Neutral	8	17.4
Agree	12	26.1
Strongly agree	12	26.1
Total	46	100.0
Mean 3.37±1.36		

Table 14. Necessity of reflecting citizen opinions in improving street environments

Classification	Frequency	Percentage
Strongly disagree	0	0.0
Disagree	2	4.3
Neutral	4	8.7
Agree	17	37.0
Strongly agree	23	50.0
Total	46	100.0
Mean 4.33±.82		

로 가장 많았으며, 다음으로 ‘그렇다’(23.9%), ‘보통이다’(4.3%), ‘그렇지 않다’와 ‘매우 그렇지 않다’(각 2.2%)의 순으로 나타났다.

8) 특별가로구역 지역의 고유한 정체성(장소성)으로 느낀 정도

특별가로구역 지역의 고유한 정체성(장소성)으로 느낀 정도를 살펴보면 Table 13.과 같이 평균 3.37점(SD=1.36)으로 ‘그렇다’와 ‘매우 그렇다’가 각 26.1%로 가장 많았으며, 다음으로 ‘그렇지 않다’(19.6%), ‘보통이다’(17.4%), ‘매우 그렇지 않다’(10.9%)의 순으로 나타났다.

9) 특별가로구역 거리 환경 개선에 시민 의견 반영의 필요성

특별가로구역 거리 환경 개선에 시민 의견 반영의 필요성을 살펴보면 Table 14.와 같이 평균 4.33점(SD=.82)으로 ‘매우 그렇다’가 50.0%로 가장 많았으며, 다음으로 ‘그렇다’(37.0%), ‘보통이다’(8.7%), ‘그렇지 않다’(4.3%)의 순으로 나타났다.

4.3. 설문조사 분석 특성

설문조사를 통한 연구의 분석은 다음과 같은 특성을 가진다.

첫째, 이용 현황 및 행태 분석으로 목적성 없는 통과 공간으로서의 한계가 있다.

가장 먼저 분석해야 할 점은 높은 이용 경험에 비해 방문 빈도가 낮고 체류성이 약하다는 점이다. 설문 분석 결과, 특별가로구역 제도에 대한 인지율은 56.5%로 절반을 상회하였으며, 실제 이용 경험은 91.3%로 매우 높게 나타났다. 그러나 높은 이용 경험에도 불구하고 방문 빈도는 ‘주 1회 미만’이 82.6%로 압도적으로 높았으며, 이용 목적 또한 단순 ‘통행’이 41.3%로 가장 높은 비중을 차지했다.

이는 해당 구역이 목적형 방문지(Destination)로서의 매력보다는 단순히 이동을 위한 통과 동선(Passage)으로 기능하고 있음을 시사한다. 특히 ‘쇼핑’(17.4%)이나 ‘휴식’(10.9%)과 같은 체류형 활동의

비중이 낮다는 점은 향후 가로 활성화를 위해 방문객을 머무르게 할 ‘체류성(Stayability)’ 강화 전략이 시급함을 보여준다.

둘째, 물리적 환경 평가: 디자인의 중요성과 편의시설의 부재가 심각하게 나타난다.

이용자들이 거리 디자인의 중요성은 높게 인식하고 있으나, 실제 편의시설 부족에 대한 불만이 크다는 ‘괴리’를 지적하고 있으며, 거리 디자인이 가로의 인상과 공공성에 미치는 영향에 대해 응답자의 67.4%가 ‘매우 그렇다’고 응답(평균 4.52점)하여, 가로 환경의 질적 개선이 이용 만족도에 결정적인 역할을 함을 확인할 수 있었다.

그러나 실제 이용 시 가장 큰 불편 사항으로 ‘휴게시설 부족’(39.1%)이 지목되었으며, 이어 ‘경관 저해(시각적 혼란)’(19.6%)와 ‘소음’(13.0%)이 문제로 제기되었다. 이는 화려한 외관이나 미관 중심의 정비도 중요하지만, 이용자가 걷다가 쉬거나 머무를 수 있는 벤치, 포켓 파크 등 ‘어메니티(Amenity)’ 시설의 확충이 선행되어야 함을 시사한다.

셋째, 인식 및 장소성 평가: 공공성은 높으나 고유한 정체성은 미흡으로 나타난다.

이용자들이 해당 공간을 공공 공간으로 인식하는 정도에 비해, 그곳만의 독특한 매력(장소성)은 상대적으로 낮게 평가하고 있음을 분석되었고 특별가로구역을 시민을 위한 열린 공공공간으로 인식하는 정도는 3.83점으로 비교적 긍정적인 평가(‘매우 그렇다’ 39.1%)를 받았다. 반면, 해당 지역이 ‘고유한 정체성(장소성)’을 가지고 있는지에 대한 평가는 평균 3.37점으로 상대적으로 낮게 나타났다.

이는 특별가로구역이 물리적인 정비를 통해 공공성은 확보하였으나, 해당 지역만의 차별화된 문화나 콘텐츠가 부족하여 방문객들에게 강렬한 인상을 심어주지 못하고 있음을 의미한다. 따라서 획일적인 가로 정비를 넘어 지역의 스토리를 반영한 특화 계획이 필요하다.

마지막으로, 거버넌스 및 개선 방향: 시민 참여의 강력한 요구가 필요하다.

향후 제도 개선 방향이 관 주도가 아닌 시민 참여형으로 가야 한다는 근거를 제시하고 가로 환경 개선 과정에서 시민 의견 반영의 필요성에 대해 평균 4.33점의 높은 동의(‘매우 그렇다’ 50.0%)가 도출되었다. 이는 기존의 관 주도형(Top-down) 정비 방식에 대한 한계를 이용자들도 인지하고 있음을 보여주며, 실질적인 활성화를 위해서는 기획 단계부터 주민과 이용자의 수요를 반영하는 상향식(Bottom-up) 거버넌스 체계 구축이 필수적임을 시사한다.

5. 결론

본 연구는 설문조사를 통해 특별가로구역 제도의 운영 실태와 이용자의 인식을 실증적으로 분석하였으며, 이를 통해 향후 제도의 활성화를 위한 구체적인 개선 방향을 도출하였다. 연구의 주요 결과와 그에 따른 시사점은 다음과 같다. (1) 특별가로구역의 기능을 단순한 ‘통과 공간(Passage)’에서 ‘목적형 체류 공간(Destination)’으로 전환해야 한다 (2) 가로 디자인의 심미성뿐만 아니라 이용자의 편의를 고려한 ‘어메니티(Amenity)’ 시설의 확충이 선행되어야 한다 (3) 물리적 환경 개선을 넘어 지역 고유의 ‘장소성(Placeness)’을 확보하기 위한 특화 전략이 필요하다. (4) 기관 주도의 정비 방식을 탈피하

고 시민 참여형 거버넌스(Governance) 체계를 구축해야 한다.

종합적으로, 성공적인 특별가로구역 조성을 위해서는 물리적 환경의 개선뿐만 아니라 체류성을 높이는 공간 구성, 지역 정체성을 담은 콘텐츠, 그리고 시민이 참여하는 지속 가능한 운영 관리 시스템이 유기적으로 결합되어야 할 것이다.

또한 공공성 인식과 실효성 인식이 제도 개선 의지에 직접적·간접적으로 영향을 미치는 만큼, 공공성 강화와 제도의 실질적 운영 체계 마련이 병행되어야 한다. 이는 특별가로구역 제도의 도시공간 공공성 회복 및 지속가능한 운영에 있어 중요한 정책적 시사점을 제공한다.

본 연구는 비전문가를 중심으로 전체적인 특별가로구역에 대한 설문조사로 전문가에 의한 설문조사 및 전문가 면접 조사(FGI)를 확대하여 전문가와 비전문가의 특별가로구역에 대한 인식을 분석하는 연구를 다음에 진행하도록 하겠다.

Acknowledgement

이 논문은 동아대학교 교내연구비 지원에 의하여 연구되었음.

References

- [1] 건축공간연구원, 경관향상을 위한 도시특성별 건축물 높이 관리 방안 연구, 2010. // (AURI, A study on a city-specific building height management for landscape improvement, 2010.)
- [2] 임유경, 엄철호, 가로단위 공간관리 수단으로서의 특별가로구역 제도 연구, 건축공간연구원, 2014. // (Y.K, Im, C.H, Yeom, Special district: An alternative for integrated planning of street environments, AURI, 2014.)
- [3] 건축공간연구원, 특별가로구역 제도의 활용 방안, 2014. // (AURI, Utilization plan for the special street zone system, 2014.)
- [4] 건축공간연구원, 특별건축구역의 효율적 운영방안 연구, 2022. // (AURI, A study on effective operation of special architectural district, 2022.)