

## 상업시설로 용도변경 된 도심지 단독주택의 외부 리모델링에 관한 연구 - 서울특별시 강남구 압구정동과 청담동을 중심으로 -

### A Study on the Exterior Remodeling for Using Commercial Facility of Housing in City

여준기\*                      홍성우\*\*                      최무혁\*\*\*  
Yeo, Joon-Ki                Hong, Seong-Woo            Choi, Moo-Hyuck

#### Abstract

The purpose of this study is to examine the exterior remodeling examples of urban houses which have been changed to be mixed-use buildings with commercial use, and to guide the future exterior remodeling. Some of the research results are as follows: 1) Exterior remodeling of commercialized urban detached houses is focused on two-dimensional changes of exterior surface, rather than on three-dimensional changes of mass or shape. 2) Unlike commercial buildings generally relying on signboards to express their commercial nature, the exterior-renovated houses with commercial uses mainly rely on the image of whole building shape based on exterior materials and colors. 3) Installations of free-standing walls and double skins are preferred as exterior remodeling techniques, due to the structural limitation of exterior walls.

Keywords : Exterior Remodeling, Commercialized Urban House, Exterior Wall

## 1. 서    론

### 1. 연구의 배경과 목적

현대사회는 급격한 변화를 가져오고 있다. 이러한 급격한 변화를 도시적 환경은 수용해야 하며, 그 수용의 주체인 건축물 역시 예외는 아니다. 이러한 변화 속에 도심지 건축물은 그 물리적 효용성이 허용되면 리모델링을 통해 새로운 기능을 수용하며 재사용되어야 하는데 그 내용은 내부적 공간변화와 외부적 이미지 변화로 이루어지고 있다.

현재 도심지에는 많은 주거시설이 있으며, 이러한 주거시설은 도시의 성장과 변화에 따라 상업성의 침투로 본연의 주거시설로는 역할을 수용할 수 없는 실정이다. 그래서 주거시설은 상업시설로 용도변경

되어 재사용 되는데 그 상업적 기능수용과 상업성 표현을 위해 리모델링이 이루어지고 있다.

그러나, 그 새로운 기능수용에 따른 리모델링에서 내부공간 변화는 이루어지나 외부적 리모델링은 이루어지지 않아 상업적 표현을 단순히 사인보드에만 의존하고 있다. 이는 특히 상업시설로 용도변경 된 단독주택은 상업성 표현을 위한 리모델링에서 주거형태의 이미지를 벗어나 상업적 이미지를 부여하는데 많은 형태적 제약을 가지고 있기 때문이다.

따라서 본 연구는 상업시설로 용도변경 된 도심지 단독주택의 외부 리모델링 유형과 유형별 형태적 변화를 살펴봄으로서 앞으로의 용도변경 될 단독주택의 외부 리모델링에 있어 그 유형과 유형에 따른 외장재료 및 표현수법에 도움을 주고자 한다.

### 2. 연구의 범위 및 방법

#### 1) 조사 대상지역과 조사대상

본 연구의 조사대상은 단독주택이 상업시설로 용

\* 경북대 대학원 박사수료  
\*\* 경운대 건축공학과 조교수, 공학박사  
\*\*\* 경북대 건축공학과 교수, 공학박사

도변경 되어 외부 리모델링이 이루어진 사례를 중심으로 하며 조사대상지역은 서울시 강남구 압구정동과 청담동으로 한정하였다.

조사 선정 기준은 첫째, 본 조사지역의 경우 주거 시설이 상업시설로 용도전환 되어 리모델링 된 사례가 밀집해 있다. 둘째, 타지역에 용도변경 된 단독주택이 외부 리모델링 과정 없이 단지 사인보드에 의존하여 상업성을 표현하고 있는 반면 본 조사지역의 경우 리모델링 표현수법이 다양하며 외부 전체에 리모델링이 이루어진 사례가 많이 나타났다. 셋째, 도시개발 초기 주거지라는 동일한 지역성과 역사성이 배경이 된 점에서 객관성을 찾을 수 있어 조사대상지로 선정하게 되었다.

조사범위는 내부 공간변화와 구조, 설비 등의 내부적 내용을 제외한 외부 형태와 형상변화 및 부가적 외부 형태요소들로 한정한다.

2) 조사시기 및 방법

본 연구는 2001년 1월부터 5월에 걸쳐 도심지 건축물 외부 리노베이션 연구를 위한 조사내용 중 일부이다. 그리고 본 지역에 대해서는 2차례에 걸쳐 현장조사를 실시하였다. 조사대상지역의 1차 조사는 2002년 12월 강남구청의 건축물 관리대장의 기재사항변경 내용을 통해 이루어 졌다. 당시 강남구청 건축물 관리대장 상 압구정동과 청담동의 경우 주거용 건축물 중 단독주택 수는 636사례이었으며 이 중 주거용도에서 근린생활시설로 용도변경 된 사례는 83 사례로 나타났다. 2차 조사는 현장사례조사로 1차 조사사례를 통해 2002년 4월 26일에서 28일 실시하였다. 현장조사에서는 인터뷰를 통한 설문과 건축물의 전체적인 구성을 파악하기 위한 전면 및 부분디테일 사진촬영을 중심으로 이루어 졌다. 조사내용은 건축 사용허가연도 및 용도, 규모, 구조 등은 건축물 관리대장을 통해 파악할 수 있었지만 외장 마감재의 변화, 리모델링의 시기 또는 주기 등의 세부 항목 등은 현장 인터뷰 조사로 이루어졌다. 총 83개 사례의 조사 내용 정리 후 2002년 7월 조사정리 내용을 토대로 3차 현장 재조사를 실시하여 부분적 장식성과 사인보드에 의존하여 리모델링의 범위에 적합하지 않은 32개 사례를 제외하여 최종 분석은 51개 사례를 중심으로 분석하였다.

II. 일반적 고찰

1. 리모델링의 용어 정의와 범위

일반적으로 건축물의 Life cycle동안 사용 및 운용 단계에서 노후한 건축물의 성능을 보수·개선시키거나 또는 노후화 되지는 않았지만 건축물에 새로운 기능을 도입, 혁신시켜 건축물의 자산가치를 확대하여 유지비용을 절감시키고 사용자와 수익자의 요구를 만족시켜 건물주의 수익을 증대시키는 일련의 건축활동을 리노베이션이라 정의한다<sup>1)</sup>. 그러나 경우에 따라서는 리노베이션과 리모델링의 용어가 혼용되어 사용되기도 한다.

본 연구에서는 그 용어를 다음 표 1과 같이 정리하였다<sup>2)</sup>.

이에 본 연구에서는 표 1의 용어 구분에 따라 Reuse, Redesign과 Restoration은 제외되며 새로운 용도수용에 따른 개조행위로 가장 적합한 용어로 Remodeling을 사용하기로 한다.

표 1. 관련 용어 정의

용어	범위
Recycling & Adaptive Reuse	원래목적에 맞지 않거나 더 이상 필요가 없으면서도 구조는 쓸만한 건물의 경우, 원래의 형태와 성격을 같이 보전하면서 사용자의 요구에 맞도록 다른 용도를 주어 내부는 행위를 수용하고 외부는 도시 조직이나 경관의 성격에 기여하게 한다.
Remodeling	기존건물의 구조를 제외한 외관과 기능을 새로운 용도의 기능에 맞도록 개조하여 재사용하는 방법이다.
Redesign	기존의 기능을 그대로 유지하면서 외관과 내부를 개조하여 재사용 하는 방법이다. Redecorating이 이에 속하며 건물의 외관, 바닥,내벽,천장 등에 가해지는 일련의 장식적 마감재의 변경이나 장식물 등을 부착하여 건물을 새롭게 변화하는 경우가 해당된다.
Restoration	건물을 원래의 상세 및 재료에 세심하게 주의를 기울여 어떤 특정한 시기의 모습으로 회복시키는 것을 뜻한다. Restoration은 파괴된 부분을 새로운 시공으로 대체하고 부가시킬 수 없다.

1) 리노베이션, Contemporary Architecture 1999 No.9  
 2) Barbara Lee Diamonstein, Building Reborn. Harper & Row, 1978, pp.9-13

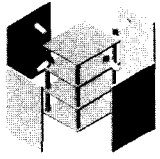
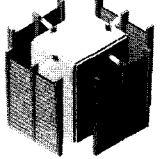

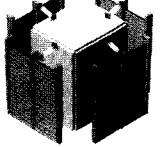
2. 조사대상 단독주택의 일반적 고찰

본 연구의 조사대상지역 단독주택은 1970년대 후반부터 시작하여 1980년대 중반까지 개발이 진행되었다<sup>3)</sup>. 그 기간의 조사대상지역 단독주택 외부 형태 특성은 기존 연구<sup>4)</sup>에서 나타나는 것과 같이 지붕물매가 다른 형태로 구조를 만들어 불란서지붕이라는 입면이 등장하기도 하며 1978년 이후에는 경사각이 적고 같은 박공형 지붕이 주로 사용되었다. 그러나 1982년경부터는 본격적으로 우진각 지붕이 활용되고, 또 새로이 1층과 2층의 두 개 층에 걸쳐 겹 지붕을 하는 입면을 많이 발견 할 수 있으며, 1984년경부터는 눈썹지붕이 널리 활용되고 있었다. 이러한 지붕형태의 고찰은 사례조사분석에서 기존 주택의 지붕형태에 따른 외부 리모델링과의 상관성에 관해 조사할 것이다.

3. 조사사례의 유형분류

조사대상에 대한 외부 리모델링의 유형은 선행연구<sup>5)</sup>의 연구결과로 도심지 건축물의 외부 리노베이션 사례조사내용을 통해 분류 정의되었으며, 분류 방식은 기존 벽체와 새로운 표피와의 관계성과 구조 및 시공성에 따라 표 3의 유형으로 분류하여 정리될 수 있다.

표 2 외부 리모델링의 유형

골조형	피막형
	
가벽형	교체형
	

3) 서울시 강남구청의 일반건축물 관리대장의 허가일자과 사용승인일자를 기초로 한 내용임  
 4) 임창복, 한국도시단독주택의 변천에 관한 연구, 대한 건축학회4권2호 통권16호, 1988년 4월.  
 5) 여준기, 도심지 건축물 외부 리노베이션 경향에 관한 연구, 대한 건축학회 논문집, v. 18n(2002. 4)에 의한 유형결과입

표 3. 외부 리노베이션 조사 유형분류

	기존구조물 이용과 철거	외부 리노베이션 방식	정의
골조형	골조만 두고 전면 철거	새로운 외벽형성	기존 골조만 두고 전면 철거 후 새로운 외벽을 형성하는 유형
피막형	기존구조물 이용	기존벽에 덧붙임	기존 구조물에 덧붙임으로 이중으로 외벽을 형성하는 유형
가벽형	기존구조물 이용	새로운 설치물형성	기존 구조물은 그대로 두고 별개의 가리개 형식의 새로운 설치물을 두는 유형
교체형	외장표피 철거	새로운 표피로교체	기존 구조물의 외피의 노후화로 기존 표피를 철거 후 새로운 표피로 교체하는 유형
혼합형	복합용도 경우	기존구조물과 연계성	증축에 의한 새로운 입면형성 또는 2가지 이상의 수법이 같이 나타나는 유형

4. 조사분석의 형태변화요소 정의

도심지 환경은 대단히 복잡하고 무수히 많은 형태를 포함하고 있다. 이러한 많은 건축형태는 여러 가지 의미를 지니며 내부와 외부 아우트라인간의 관계를 제시함과 동시에 전체에 통일성을 주는 원리이다. 형태가 3차원 매스에 관한 개념이라면, 형상은 외형을 주관하는 형태의 기본적 측면인 표면윤곽이라 할 수 있다. 이와 같이 형태는 기본적으로 점, 선, 면들의 조합에 의해 형상화되고 매스와 볼륨으로 형태를 구성한다<sup>6)</sup>.

기본적 조합인 건축형상이 2차원적 내용이 되며 3차원적 형태에 도달한다. 그러므로 건축물의 형태 구성 요소는 점, 선, 면의 조합이 입면을 구성하며 4면의 입면은 매스와 볼륨을 가지며 입체화된다. 여기에 개구부, 색, 질감 등이 형태 표현과 인식에 영향을 미치며 그 속엔 비례, 스케일 등의 디자인 구성원리가 존재한다. 본 연구에서는 여러 형태구성요소와 구성원리가 있으나 형태의 매스와 볼륨을 1차적 요소, 형태 형상 구성을 2차적 요소, 개구부 형태를 3차적 요소, 색과 질감등 외장재를 4차적 요소로 규정한다.

6) Francis D.K.Ching저 황연숙 역, 건축의 형태 공간, 도서출판 국제, p. 34.

표 4. 건축물의 표현형태요소

형태 요소	정의
1차적 요소	건축물 형태와 불륨변화
2차적 요소	건축물 입면의 조형성과 패턴변화
3차적 요소	건축물 외부 창호와 개구부 형태변화
4차적 요소	건축외장재와 장식의 부가적 요소변화

### III. 사례조사내용

다음 표 5는 용도변경된 단독주택의 외부 리모델링에 따른 형태요소변화와 리모델링의 유형에 관해 조사하여 정리한 것이다.

### IV. 용도변경 단독주택의 외부 리모델링 조사분석

#### 1. 조사분석내용

##### 1) 외부 리모델링에 의한 형태요소변화

##### (1) 외부 리모델링의 범위

용도변경에 의한 도심지 단독주택 외부 리모델링의 경우 2가지 형태 분류로 나타날 수 있다. 그것은 앞 표 1에서 언급된 Recycling & Adaptive Reuse와 Remodeling으로 분류 될 수 있다. 조사 지역에 따라서는 Recycling & Adaptive Reuse가 가장 흔한 형태로서 상업적 기능으로서의 내부기능만 수용하고 상업적 표현성은 전적으로 사인보드(Sign board)에 의존하는 형식인데 반해, 본 연구의 대상지역은 총 83개사례 중 51개 사례가 Remodeling에 속하는 경우였다. 이러한 결과는 무질서한 사인보드가 아닌 건축물의 외부 개성적 표현성에 의해 상업성 표현이 나타나므로 도시 가로외의 경관적 문제에서 긍정적 측면을 나타낸다고 볼 수 있다. 외부 리모델링의 범위는 일반적으로 가로변 상업건축물인 경우 4면 전체보다 시각적 허용범위에 치중되어 가로변에 면한 부분에 국한되어 있으나 본 지역의 경우는 형태 전체 범위에서 이루어지고 있는 사례가 총 51개 사례 중 26개의 사례가 전체적 경향을 보였다. 이는 본 지역의 경우 고급주택지로서 전체 형태적 이미지를 상업성으로 활용하기 위한 경우가 많았으며 또한 건물측면 간격이 주택지인 관계로 상업지역보다는 넓어 시각적 허용범위가 넓기 때문이기도 하다.

표 5. 외부 리모델링 사례조사

사례명	기존형태	형태요소변화	범위	유형	업종
Uncle Tom's Cabin	2층 모입지붕	2차	전체	피막형	레스토랑
HAUS	2층 평지붕	2차	전체	피막형	레스토랑
HOLLY WOOD	2층 맞배지붕	2차	부분	피막형	의류점
MILKbar	2층 모입지붕	1차	전체	피막형	카페
FRANCE	2층 평지붕	3차	전체	피막형+부가형태	레스토랑
구니영	2층 네모지붕	3차	부분	피막형	뷰티샵
New York	1층 맞배지붕	3차	전체	피막형	레스토랑
La Chaise	1층 박공지붕	1차	전체	피막형	레스토랑
WOOD STOCK	2층 박공지붕	2차	부분	피막형	카페
J-entercom	2층 박공지붕	3차	전체	피막형	사무실
수 미용실	2층 평지붕	1차	전체	혼합형(증축)	미용실
Gio Gia	2층 박공지붕	3차	전체	피막형	미용실
Bar yaa	2층 박공지붕	1차	부분	가벽형	카페
KIMMEE	2층 네모지붕	3차	전체	피막형	카페
BLONDIE60's	2층 박공지붕	2차	부분	피막형	의류점, 레스토랑
Ya.b.cool	2층 박공지붕	2차	부분	혼합형(피막+증축)	의류점, 레스토랑
MarieHeen	2층 맞배지붕	1차	전체	가벽형	웨딩샵
SOHO	2층 맞배지붕	2차	전체	피막형	미용실
HAIRAMIGO	2층 네모지붕	1차	부분	피막형	미용실
NOHJOOWON	2층 네모지붕	1차	전체	가벽형	잡화점, 미용실
Casamaya	2층 맞배지붕	3차	전체	피막형	잡화점, 커피샵
M.bar	2층 맞배지붕	1차	부분	가벽형	카페
22nd	2층 박공지붕	1차	부분	가벽형(증축)	레스토랑
Jazz	2층 박공지붕	3차	전체	피막형	레스토랑
CIAO	2층 맞배지붕	3차	전체	피막형	레스토랑

표 5. 외부 리모델링 사례조사 (continued)

사례명	기존형태	형태요소변화	범위	유형	업종
Lee's Hair	2층 박공지붕	3차	전체	피막형	미용실
giagia	2층 맞배지붕	1차	전체	피막형	레스토랑
Martell	2층 맞배지붕	2차	부분	가벽형	카페
LONGHI	2층 맞배지붕	1차	부분	가벽형	커피샵
NF	2층 박공지붕	3차	전체	피막형	뷰티샵
ZEROONE	2층 박공지붕	1차	부분	혼합형 (증축)	카페
CUORE	2층 박공지붕	2차	부분	혼합형 (증축)	레스토랑
K	1층 박공지붕	3차	부분	피막형	미용실
정준 에어에틱	1층 네모지붕	3차	전체	골조형	미용실
세종	2층 평지붕	2차	전체	골조형	레스토랑
Cafe Mazia	2층 맞배지붕	3차	전체	가벽형	웨딩샵
황재복	2층 박공지붕	2차	부분	가벽형	한복점
NANA BOUTIQUE	2층 평지붕	3차	전체	피막형	의류점
B	2층 박공지붕	2차	부분	피막형	레스토랑
공	2층 모입지붕	2차	부분	골조형	의류점
on therock	2층 맞배지붕	2차	부분	피막형	레스토랑
禾水木	2층 모입지붕	3차	전체	피막형	레스토랑
Xiau	1층 맞배지붕	1차	부분	가벽형	레스토랑
chaya	2층 평지붕	1차	전체	가벽형	레스토랑
KIM JI NA Rhea	2층 박공지붕	1차	부분	혼합형 (증축+피막)	의류점
Anarkali	2층 모입지붕	2차	부분	가벽형	카페
커피미학	1층 모입맞배	3차	전체	피막형	커피샵
COZETTE	2층 네모지붕	2차	부분	가벽형	잡화점
WAVE	2층 박공지붕	1차	부분	가벽형	카페
Wee&BFbar	2층 박공지붕	2차	부분	가벽형	카페
cacharel	2층 박공지붕	2차	부분	피막형	의류점

결국 본 조사지역의 용도변경 된 단독주택의 외부 리모델링은 건물형태의 전체적 이미지를 통해 표현되므로 도시가로의 경관과 맥락적 측면에서는 긍정적이라 할 수 있다.

(2) 조사사례의 형태와 입면변화

① 형태와 볼륨변화

형태요소의 1차적 요소인 형태변화의 경우는 총 51개의 사례 중 16사례로 나타났는데 주목할 점은 대부분의 사례가 가로에 면한 면이 배면 또는 측면인 경우로 새로운 출입구의 형성에 의해 새로운 파사드와 형태를 구성하고 있었다. 이러한 관점에서 증축된 사례(그림 1)는 증축부를 통해 새로운 정면성을 구성시켰다.

또한 1차적 형태요소 변화는 기존주택의 형태에서 벗어나기 위해 새로운 표피로 감싸거나 가벽을 통해 형태적 변화를 추구하고 있었으나 그 형태는 단순한 박스형태로 나타나 시공 및 경제적 여건에 따른 결과로 보였다.(그림 2)



그림 1. 사례명 ZERO ONE



그림 2. 사례명 Bar yaa

형태변화에 있어 지붕형태과의 관계성에서 박공지붕형태의 사례는 대부분이 그 형태적 미를 활용하여 나타내고 있었으나 맞배지붕의 경우는 형태를 감추는 형식의 디자인이 적용되었는데 이는 일반적 고찰에서 살펴본 박공지붕의 이국적 이미지가 반영된 것으로 해석될 수 있다.(그림 3)

또한 모임 지붕과 눈썹지붕의 외부 리모델링 사례에서는 비례에 맞지 않고 부분적 장식에 의한 부정적 측면이 나타나기도 하였다.(그림 4)

② 입면 형태변화

건축물 형태와 볼륨변화와는 달리 입면 형태변화는 사례조사 결과 상당히 많은 분포를 보였다. 이는 가로에 인접한 건축선에 따른 건축 법규적 문제가 명확하기 때문이며, 경제성과 시공성이 용이하기 때문이라 판단된다. 그러나 이러한 원인 외에도 건축 전문가의 계획과 디자인이 없어도 쉽게 리모델링 할 수 있기 때문이다. 이러한 맥락에서 용도변경에 의

한 단독주택의 외부 리모델링은 재료적 표현성과 장식성 부과에 의해 형성되는 경향을 보였다. 용도변경된 단독주택 외부 리모델링의 입면형태변화로 가장 두드러진 수법은 투명·반투명의 새로운 입면으로 파사드를 이중화하여 형태의 이중성과 투명성의 효과를 많이 이용하였다는 것이다.(그림 5)

이러한 효과를 위해서는 다공 금속판과 목재 등이 사용되었으며 기존 형태를 이용하면서도 주택의 상업적 파사드 형성으로 차별화를 줄 수 있었다.

(3) 조사사례의 개구부와 부가적 변화

① 개구부 변화

대부분 사례의 경우 개구부 교체 및 개·보수 행위는 전반적으로 이루어지고 있었다. 일반적 상업건축물 외부 리모델링의 경우 개구부의 확장으로 내부 상업성을 노출시키는 경향과는 달리 창호의 형태변화 추구 또는 형태를 그대로 두고 폐쇄시키는 경우가 많았다. 이러한 경향은 상업 업종과 상당한 관계성을 가지는 것으로 해석되는데 앞에서 언급하였지만 용도변경에 따른 도심지 단독주택의 외부 리모델링은 일반적 중소규모 상업건축물에서 이루어지고 있는 구조부분만 두고 전면창을 확장하는 골조형과는 달리 전체적 형태 이미지에 부합하는 창 형태구성에 많은 관심을 가지고 이루어졌다고 생각할 수 있다. 창의 형태는 이국적 취향의 아치형 창과 덧창을 이용해 장식적 효과 등을 추구하였다.

② 부가적 요소변화



그림 3. 사례명 BLONDIE 60's



그림 4. 사례명 MILK bar

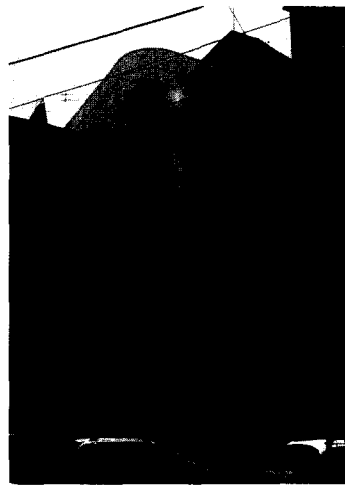


그림 5. 사례명 Anarkali

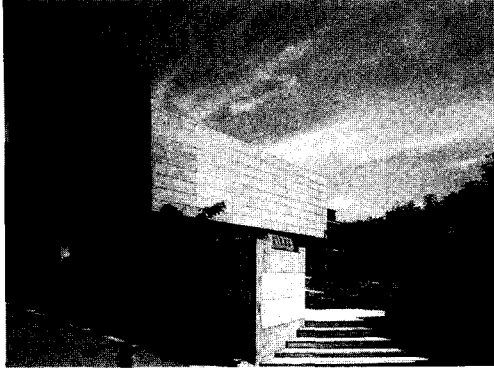


그림 6. 사례명 Xiau

부가적 요소 중에서는 외장 재료의 교체에 의한 이미지 변신이 가장 두드러졌는데, 이러한 유형은 기존 표피 위에 새로운 표피의 덧씌움 또는 기존 표피에 새로운 미장재료마감으로 나타났다. 총 51개 사례 중 19사례는 전자인 경우로 다양한 외장 재료적 사용이 주목되었다. 외부 리모델링에 사용 된 재료는 표 9에서와 같이 금속판, 목재, 유리와 압축성형 판넬로 다양하게 찾아 볼 수 있었다.(그림 6)

이는 유리의 사용이 많은 중소기업의 외부 리노베이션과 비교할 때 차이점을 발견할 수 있는데, 그 이유로는 주택의 구조적 한계성으로 인한 기존 외벽의 철거 불가능과 주택형태의 부정형성 때문이다. 그러므로 기존 벽체를 새로운 재료로 덧씌움을 통해 이미지를 변화시키는 것으로 금속판과 목재의 사용이 나타나며 금속판의 경우 목재보다는 견고성과 내구성이 우수하기 때문에 선호되었다. 또한 이러한 재료는 시공이 쉬우며 이미지 연출에서도 이국적 성향과 미래지향적 성향을 나타내는데 장점이 있다.(그림 5 참조)

기존 표피에 새로운 미장재료마감의 경우는 색채적 표현성이 두드러졌는데 대부분 백색의 바탕표피에 색의 삼원색인 빨강, 노랑, 파랑의 주목색으로 부분적 포인트를 주어 상업성을 표현하기도 하고 주변

표 6. 외부 리모델링에 사용된 외장재료

외장 재료	도장재	드라이 비트	금속판	목재	압축성형판넬	유리
사례수	47% (24/51)	15.7% (8/51)	25.5% (13/51)	7.8% (4/51)	1.9% (1/51)	1.9% (1/51)



그림 7. 사례명 Jazz

과는 차별화 된 색채로 상업성을 표현하기도 하였는데 후자의 경우 지나칠 경우 주변과의 부조화로 무질서해질 수 있다.(그림 7)

부가적 요소 중 장식물에 의한 상업성 표현으로는 상호 텍스트의 건축 디자인 화를 살펴볼 수 있다. 상업건축물의 경우, 건축형태와 입면디자인과는 별개로 사인보드의 난립이 이루어져 많은 문제점이 대두되고 있으나 이 지역의 경우는 사인보드에 의한 상업성 전달보다는 전체적 형태와 이미지가 상업성을 나타내므로 그 규모가 축소되었으며 상호 텍스트를 장식적 요소로 활용하는 사례가 많았다.

2) 외부리모델링 유형과 형태요소변화

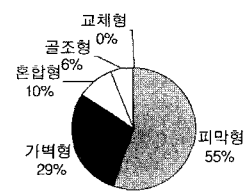
용도변경에 의한 도심지 단독주택의 외부 리모델링 유형조사는 표 3에 의한 분류에 의해 이루어졌으며 그 결과는 다음과 같다.

유형은 피막형, 가벽형, 혼합형, 골조형순으로 이루어 졌으며 교체형은 나타나지 않았다.

먼저 피막형의 경우에서 형태요소의 변화는 1차요소변화(12.8%), 2차요소변화(32.1%), 3차요소변화(53.6%)로 나타났는데, 이중에 이중표피(그림 8)에 의한 경우는 28개 사례 중 11개 사례로 39% 이상 나타났으며 나머지사례는 외피도장에 의한 외부 리

표 7. 외부 리모델링 유형별 사례 수

리모델링 유형	사례 수
골조형	5.9%(3/51)
피막형	55%(28/51)
가벽형	29.4%(15/51)
교체형	-
혼합형	9.8%(5/51)
합계	100%(51)



모델링이 이루어 졌다.

가벽형의 경우는 기존 주택의 이미지를 가리기 위한 방법으로 부분 또는 전체를 다공의 금속판 또는 반투명의 유리로 이중형태의 겹쳐진 이미지를 이용하거나 철판이나 압축성형판넬과 같이 불투명한 재료로 새로운 형태를 연출하기도 하였다.(그림 5,6 참조)

혼합형의 경우는 증축에 의해 기존건축물과 증축부의 외장 개보수가 이루어진 사례가 많았으며 이런 경우 증축부에 의한 새로운 입면연출의 수법으로 사용되었다.(그림 9)

골조형의 경우는 구조적 허용에 따라 증소규모 상업시설에서는 개구부의 확장과 유리의 사용이 많이 나타났으나 상업용도를 위한 단독주택의 외부 리모델링에서는 이러한 경향은 적은 편이었다.

기존 단독주택의 외장이 시멘트미장마감이나 붉은 벽돌에 의한 경우가 많아 외부 리모델링의 유형 중 교체형은 나타나지 않은 것으로 해석된다.



그림 8. 피막형사례 Uncle Tom's Cabin



그림 9. 혼합형사례 KIM JI NA Rhea

## V. 결 론

본 연구의 사례지역을 통한 상업시설로 용도변경된 도심지 단독주택의 외부 리모델링에 관한 연구 결과는 다음과 같이 정리 및 요약된다.

첫째, 본 연구의 사례지역에서는 일반적으로 용도변경된 단독주택에서 나타나는 Recycling & Adaptive Reuse가 아닌 Remodeling의 형태로 나타났다. 이러한 점은 재건축을 통한 도시적 맥락성 파괴와 사인보드에 의존하는 상업성 표현 등의 부정적 가로경관에 있어 긍정적 측면이라 할 수 있다.

둘째, 외부 리모델링의 범위가 가로에 면한 부분만 외부 리모델링 하는 일반적 상업건축물과는 달리 건축물 형태적 이미지를 활용한 전체 면에 이루어져 바람직하다 할 수 있다.

셋째, 1차적 형태요소 변화는 기존주택의 형태에서 벗어나기 위해 증축하거나 새로운 표피로 감싸거나 가벽을 통해 형태적 변화를 추구하고 있었으나 그 형태는 단순한 박스형태로 나타났다.

넷째, 용도변경된 단독주택의 외부 리모델링 형태변화로 가장 두드러진 수법은 2차적 형태요소 변화로 투명?반투명의 새로운 입면으로 파사드를 이중화하여 기존형태와의 이중성과 투영성의 효과를 많이 이용하였다.

다섯째, 대부분 사례의 경우 3차적 형태요소 변화인 개구부의 교체 및 개·보수 행위는 전반적으로 이루어지고 있었다. 그러나 일반적 상업건축물 외부 리모델링의 경우 개구부의 확장으로 내부 상업성을 노출시키는 경향과는 달리 창호의 형태변화를 통한 전체적 장식효과를 추구하고 있었다.

여섯째, 4차 형태요소 변화에서는 금속과 목재 등의 다양한 외장 재료가 사용되었으며 백색과 부분적 삼원색에 의한 색채적 강조 효과를 통한 상업성 표현도 추구하고 있었다.

이와 같이 본 연구는 용도변경된 도심지 단독주택의 외부 리모델링을 유형별로 구분하고 그 유형별 사례를 형태변화요소로 단계적으로 분석·정리하였다.

본 연구의 결과를 통해 다음과 같이 제안한다. 첫째, 도심지 단독주택의 외부 리모델링은 도시적 맥락과 경관의 관점에서 기존 건축물 형태를 적극적으로 활용하며 사인보드에 의한 표현을 최소화하여야



할 것이다. 둘째, 유형 따른 다양한 방법 개발과 다양한 외부적 표현을 위해 새로운 외장 재료의 모색도 이루어져야 할 것이다.

#### 참 고 문 헌

1. Renovation, Contemporary Architecture 1999 No.9.
2. Barbara Lee Diamonstein(1978), Building Reborn, Harper & Row.
3. H. Leslie Simmons(1989), The Architect's Remodeling, Renovation & Restoration Handbook, Van Nostrand Reinhold.
4. 임창복, 한국도시단독주택의 변천에 관한 연구, 대한건축학회 4권 2호 통권16호.
5. 한규봉, 도시 재개발의 현황과 문제점, 도시문제 8210.
6. Francis D. K. Ching저 황연숙 역, 건축의 형태 공간, 도서출판 국제.
7. 허준희(1995), 청주시 가로변 상업건축물의 입면 형태 비교분석, 충북대 석사논문.
8. 문준영, 소규모 상업 가로 건축물의 형태어휘에 관한 연구, 성균관대 석사학위논문.