

2025년 추계학술발표대회 : 일반부문

## 지역 활성화를 위한 택티컬 어바니즘 연구 - 국내외 활용사례 및 건축사 인식조사를 중심으로 -

### Tactical Urbanism for Local Revitalization

- Focusing on Domestic and International Case Studies and Architects' Perception Survey -

○백 찬 슬\*      장 재 우\*\*  
Back, Chan-Seul      Chang, Jae-Woo

#### Abstract

This study examines the feasibility of tactical urbanism as a strategy for integrated urban regeneration. Moving beyond conventional approaches focused on physical renewal, the research highlights the role of small-scale, low-cost, short-term interventions in activating underutilized urban areas such as parks, plazas, and idle lots. Tactical urbanism is presented as a means to foster social engagement, cultural activity, and economic vitality through participatory design and place-making. Drawing on domestic and international precedents as well as a Delphi survey of architects, the study confirms tactical urbanism's potential to function as both a design experiment and a regeneration catalyst. Experts emphasized its ability to strengthen community interaction and transform overlooked spaces into vibrant public assets. The findings position tactical urbanism as a practical and socially responsive tool for sustainable urban development.

키워드 : 택티컬 어바니즘, 로컬브랜딩, 도시재생, 커뮤니티 참여, 장소성

Keywords : Local Space Branding, Tactical Urbanism, Urban Regeneration, Community Engagement, Place Identity

#### 1. 서론

##### 1.1 연구의 목적 및 방법

20세기 근대도시계획의 실패와 이에 대한 반성으로 등장한 뉴어바니즘의 한계점을 보완하기 위해 나타난 실천적 도시계획이론으로 택티컬 어바니즘이 새롭게 등장하였다(Lim, 2023). 현재 우리나라를 비롯하여 전 세계적으로 도시재생사업이 활발하게 진행되고 있다. 이는 노후 공간의 물리적 개선뿐만 아니라 사회, 문화, 경제적 측면을 포함한 통합적 재생방식으로 진행되며 주민들의 관심과 이해를 반영하고 의견을 교류하는 방식을 추구하고 있다(Le, 2019).

본 연구의 목적은 택티컬 어바니즘이 지역 활성화 전략으로서 갖는 가능성을 검증하고, 건축 및 도시 설계 차원에서 이를 어떻게 제도화하고 실현할 수 있는지를 탐구하는 것이다. 특히 본 연구는 기존의 사례 중심 연구가 지닌 한계를 보완하기 위해, 실무 건축사들을 대상으로 한 두 차례의 설문조사를 통해 전문가 관점을 수집·분석하였다. 이를 통해 택티컬 어바니즘이 실제 도시 현장에서 어떻게 인식되고 있으며, 사회적 공간 활용, 건축과의 관계성, 정책적 필요성 등에 대해 어떠한 평가가 이루어지는지를 규명하고자 한다. 나아가 국내외 사례 분석과 전문가 설문결과를 교차 검토하여, 한국적 도시 맥락에서 택티컬 어바니즘의 적용 가능성을 종합적으로 제시하는 것을 연구의 핵심 목표로 설정하였다.

##### 1.2 사례조사 및 설문조사

설문조사는 2차에 걸쳐 수행되었다. 본 연구에서는 도시재생 및 건축 실무에 종사하는 건축사들을 주요 대상으로 하였다. 실제 현장에서 도시재생 프로젝트에 활발히 참여하고 있어, 이론적 지식과 실무적 경험을 동시에 갖춘 전문가 집단이라는 점에서 적합하다. 대상은 1차 설문 20명, 2차 설문으로 응답 지속 참여자 15명을 선정하였다. 방식은 온라인 설문 및 이메일 회신 병행하였고, 기간은 1차 설문 2025년 3월, 2차 설문 2025년 4월에 진행되었다.

##### 1.3 설문 문항 구성

1차 설문에서는 전문가들이 일상적으로 접하는 사회적 공간 활용 경험과 택티컬 어바니즘에 대한 일반적 인식을 파악하는 데 중점을 두었다. 주요 문항은 다음과 같다.

공원, 광장, 골목, 임시 구조물(파빌리온, 팝업 공간 등)의 이용 경험 / 택티컬 어바니즘에 대한 이해 수준 및 참여 의향 / 지역 활성화와 택티컬 어바니즘의 연관성에 대한 의견

2차 설문에서는 국내외 사례를 제시한 후, 이에 대한 전문가들의 구체적 평가와 전망을 수집하였다. 주요 문항은 다음과 같다. 연남동·성수동 사례의 장점과 한계에 대한 평가 / 뉴욕·바르셀로나 사례의 국내 적용 가능성 / 택티컬 어바니즘과 건축 설계, 도시재생 정책과의 관계성 / 제도적 지원과 정책적 연계 필요성에 대한 의견

##### 1.4 분석 방법

설문 응답은 정량적·정성적 방식으로 분석되었다. 빈도와 비율을 통해 전문가 의견의 일반적 경향을 파악하였으며, 응답 내용을 범주화하여 공통된 주제와 차별적 견해

를 도출하였다. 특히 반복적으로 제시된 의견을 중심으로 합의된 핵심 인식을 정리하고, 사례 분석과 교차 검토하여 택티컬 어바니즘의 건축적 활용 가능성과 정책적 함의를 도출하였다.

## 2. 사례분석

### 2.1 국내외 사례의 함의

국내와 해외의 택티컬 어바니즘 사례들은 모두 임시적이고 창의적인 공간 활용을 통해 지역 활성화를 추구했다는 공통점을 가진다. 하지만 지속성과 제도화 여부, 그리고 사회적 파급 효과에서는 분명한 차이가 드러난다.

국내 사례들은 대체로 유휴 공간을 활용하거나 임시적 구조물을 설치해 문화·상업적 기능을 불어넣었다는 점에서 긍정적인 평가를 받는다(Seo, 2021). 동대문 옥상낙원 DRP는 쓰레기장으로 방치된 옥상을 시민 참여형 문화공간으로 전환하였고, 123사비 아트큐브는 가변형 팝업 공간을 통해 지역 공예문화를 되살렸다. 커먼그라운드(서울)는 상업성과 문화적 실험을 결합한 공간으로 청년층의 소비와 문화를 집중시켰으며(Park, 2019), 광주폴리는 건축·예술적 개입을 통해 도심재생을 촉진하였다. 이처럼 국내 사례들은 자발성과 창의성이 돋보였으나, 동시에 제도적 지원의 부족으로 지속성이 담보되지 못하는 한계를 보였다.

해외 사례는 초기에는 국내와 유사하게 임시적 개입으로 출발했지만, 행정적 제도화와 정책적 뒷받침을 통해 장기 전략으로 발전했다는 점에서 차별된다. 파크렛은 샌프란시스코의 매뉴얼 제정을 계기로 여러 도시로 확산되었고(Kim, 2019), 박스파크는 임시 쇼핑몰에서 출발해 영구 운영으로 전환되었으며(Ryu, 2017), 플랫아이언 플라자는 뉴욕시의 교통 정책에 의해 상설 공공광장으로 정착하였다. 이들 사례는 행정의 적극적 개입과 정책화 과정이 임시적 개입을 장기적 성공으로 이끌었다는 점에서 국내 사례와 뚜렷하게 구분된다.

전문가 설문조사 결과도 이러한 차이를 확인시켜 준다. 국내 사례에 대해 다수의 전문가들은 “창의적이고 유연한 공간 실험이지만, 제도적 기반이 없어서 일회성 이벤트에 그칠 위험이 크다”고 응답하였다. 특히 커먼그라운드와 같은 상업적 모델은 지역 경제에 기여했으나, 지나친 상업화로 인해 공동체적 가치와의 괴리가 발생한다는 지적도 나왔다. 반대로 해외 사례에 대해서는 “행정이 실험을 수용하고 정책적 장치로 제도화한 덕분에 장기적 효과를 발휘할 수 있었다”는 의견이 반복적으로 제시되었다.

범례 : ○●●●○

|                  | 지역성 | 지속 가능성 | 문화 예술성 | 휴식성 | 공공성 | 참여성 |
|------------------|-----|--------|--------|-----|-----|-----|
| 파크렛 (Parklet)    | ○   | ○      | ○      | ○   | ○   | ●   |
| 박스파크 (BOXPARK)   | ●   | ○      | ○      | ○   | ○   | ○   |
| 맨해튼 플랫 아이언 플라자   | ●   | ○      | ●      | ○   | ○   | ○   |
| 종로구 동대문 옥상낙원 DRP | ●   | ○      | ○      | ○   | ○   | ○   |
| 123사비 아트큐브       | ○   | ○      | ○      | ○   | ○   | ○   |
| 커먼 그라운드          | ○   | ○      | ○      | ○   | ○   | ●   |
| 광주폴리 (Folly)     | ○   | ●      | ○      | ○   | ○   | ○   |

그림 1. 택티컬 어바니즘의 특성을 통한 사례분석

|                       |                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 종로구 동대문 옥상낙원 DRP (서울) |  | 동대문 신발도매상가의 쓰레기장으로 쓰이던 옥상을 건축, 도시 등 다양한 전문가들이 네트워크를 구성해 리모델링하여 만든 새로운 복합 문화공간이다.<br>이곳에서는 영화상영, 워크숍, 설치미술, 공공예술 프로젝트 등 다양한 문화예술 활동이 이루어진다. 이는 공공디자인의 개념을 넘어서 도시 재생과 사회적 상호작용을 중요시 하는 택티컬 어바니즘과 같은 지향점을 가지고 있다.                     |
| 123사비 아트큐브 (충남부여)     |  | 과거 번성했던 규암마을의 인구, 문화적 인프라 부족 문제해결을 위하여 지역사회에서 플랫폼 임팩트를 형성하여 청년공예인 창작 플랫폼 구축 사업을 추진했다.<br>그 중 123사비 아트큐브는 팝업스토어형 공간으로 4개동으로 계획되었으며 설치된 레일을 통해 가변적 이동이 가능하고 레일을 따라 아트큐브를 이동하여 공간을 활용할 수 있다. 123사비 아트큐브는 지역주민, 여행객, 공예인들의 소통의 장이 되었다. |
| 커먼그라운드 (서울)           |  | 컨테이너 상권에 오픈한 국내 최초의 컨테이너 복합 쇼핑몰로서 모듈러 공법을 적용한 신개념 유통 플랫폼이다. 모듈러 건축공법을 사용하여 6개월이라는 짧은 시간내에 공간을 조성하였고 가변형 형태의 건축물로 장소를 옮겨 다시 세우는 것이 가능하다.<br>커먼그라운드에서는 팝업스토어 이외도 사진전, 전시회, 댄스 강연 공연 등 지속적인 개화를 통해 문화예술 채원활동을 제공한다.                   |

| 프로젝트명              | 이미지                                                                                  | 요약                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 파크렛 (미국)           |  | 도로의 일부를 차지하여 작은 공원이나 휴식 공간으로 변환하는 도시재생의 형태로 예들 들어 기존의 주차 공간이나 도로 한 부분을 커피숍의 외부 공간이나 벤치, 녹지 등으로 바꾸어 사람들이 원수 있는 공간으로 만드는 것을 의미한다.<br>이 매뉴얼을 기반으로 각자의 지역적 특성을 갖춘 가이드라인이 만들어졌고 이러한 과정은 파크렛이 도시 공간에서 어떻게 효과적으로 구현될 수 있는지를 보여주는 좋은 선례가 되었다. |
| 박스파크 (미국)          |  | 중고컨테이너로 만든 세계최초 팝업 쇼핑몰로 컨테이너를 활용하여 공간을 완성하였다.<br>108m의 스트리트형 쇼핑몰 컨테이너와 목재를 사용하였으며, 저렴한 임대료를 제공하여 중소 브랜드 및 젊은 디자이너 편집숍을 성공적으로 유치하였다.<br>박스파크의 시작으로 런던 크로이던과 런던 햄블리 지역까지 확장되어 박스파크가 운영을 시작하였고 서울 컨테이너그라운드도 이에 영향을 받아 현재까지 운영중이다.        |
| 맨해튼 플랫아이언 플라자 (미국) |  | 플랫아이언 빌딩 앞 혼잡한 도로 공간은 뉴욕시 교통국 주도로 보행자 중심의 공공광장으로 재구성되었다. 이후 플랫 아이언 플라자는 보행자 중심의 공간으로 변화하였으며 지역주민들과 관광객 모두에게 더 나은 공간의 경험을 제공할 수 있게 되었다.                                                                                                |

그림 2. 국내외 택티컬 어바니즘 사례분석표

전문가들은 특히 파크렛과 플랫아이언 플라자 사례를 통해, “작은 실험이 정책화될 수 있는 제도적 구조”가 한국에도 필요하다는 점을 강조하였다. 결국 비교 분석을 통

해 드러난 핵심은, 택티컬 어바니즘이 성공적으로 지속되기 위해서는 주민·민간의 자발적 참여와 행정·정책의 제도적 지원이 균형을 이루어야 한다는 것이다. 국내 사례는 전자가 강하고 후자가 약하며, 해외 사례는 두 요소가 결합되어 있다는 점에서 차이를 보인다. 이는 향후 한국 도시재생에서 택티컬 어바니즘을 제도화하고 장기적 전략으로 발전시키기 위한 중요한 시사점을 제공한다

### 3. 전문가 설문 분석

#### 3.1 조사 개요 및 응답자 속성

본 연구는 택티컬 어바니즘의 중요성과 건축과의 연계성에 대한 실질적 인식을 파악하기 위해 델파이 기법을 활용하였다. 델파이 기법은 여러 전문가들을 대상으로 반복적인 질문을 통해 의견을 발전시키고 합의된 결론을 도출하는 방법으로, 미래예측적 성격과 의사결정의 객관성을 확보하는 데 유용하다(Cho, 2021). 연구는 30~40대 건축사 자격을 보유한 실무자 20명을 대상으로 두 차례에 걸쳐 진행되었으며, 2025년 4월과 5월 온라인 설문을 통해 모든 응답을 회수하였다.

응답자의 성별은 비교적 균형을 이루었으며, 대부분이 건축설계 분야에서 활동하고 있었다. 거주지는 서울·수도권을 중심으로 분포했으나 일부는 지방 거주자도 포함되어, 응답자의 배경이 비교적 다양하게 구성되었다.

#### 3.2 사회적 공간 활용 경험과 인식

응답자 대부분은 일상에서 공원, 거리 카페, 보행자 도로 등 다양한 사회적 공간을 자주 이용한다고 응답하였다. 또한 파빌리온이나 팝업 스토어와 같은 임시 구조물의 경험 여부를 묻는 질문에는 95%가 이용 경험이 있다고 답했으며, 이러한 공간을 흥미롭고 신선하게 느꼈다고 하였다. 일부 응답자는 “익숙한 공간에 낯선 조형물이 들어서면서 도시 경험이 새롭게 변한다”고 했고, 또 다른 응답자는 “기존 도심의 부족한 휴식 기능을 보완하는 긍정적 요소”라고 평가하였다.

반면 택티컬 어바니즘이라는 개념을 명확히 알고 있던 응답자는 25%에 불과해, 개념 자체는 아직 건축 실무자들에게 충분히 확산되지 않았음을 보여준다. 그러나 사례 소개 후에는 대다수가 이를 건축의 일부로 인식하였고, “공공공간을 개선하는 데 있어 건축적 개입은 불가피하다”는 공감대를 형성하였다.

#### 3.3 건축가의 역할과 참여 의향

사회적 공간 개선에서 건축가의 역할을 묻는 질문에는 응답자의 85%가 “공공계획과 디자인”을 가장 중요한 영역으로 꼽았다. 이외에도 주민 의견 수렴·조율, 문화 프로그램 기획, 유휴 공간 활용 정책 제안 등의 의견이 제시되었다. 모든 응답자는 택티컬 어바니즘이 지역 분위기에 긍정적 영향을 줄 수 있다고 보았으며, 직접 프로젝트에 참여할 의사가 있느냐는 질문에 90% 이상이 긍정적으로 응답하였다. 이는 건축 실무자들이 택티컬 어바니즘을 단순한 개념적 담론이 아닌 실천적 전략으로 인식하고 있음을 보여준다.

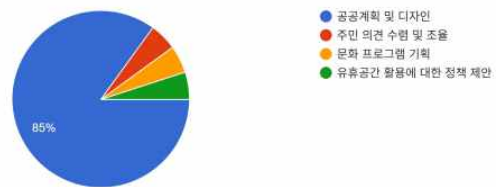


그림 3. 건축가의 역할에 대한 인식

#### 3.4 중요 요소와 우선순위

지역사회에 필요한 택티컬 어바니즘 요소로는 문화·예술 콘텐츠가 가장 높은 비중을 차지했으며(60%), 이어 커뮤니티 참여 공간(50%), 보행자 중심 환경(35%), 휴식공간(30%) 순으로 나타났다. 이는 응답자들이 택티컬 어바니즘을 단순한 공간 설치가 아니라, 지역의 문화적 정체성과 사회적 상호작용을 촉진하는 장치로 인식하고 있음을 보여준다.

두 번째 설문조사에서는 사례별로 나타나는 특성의 적합성을 평가하였다. 전문가들은 대부분의 사례가 지역성, 문화예술성, 공공성, 참여성을 잘 반영한다고 보았으나, 특히 “지속가능성”을 가장 중요한 특성으로 꼽았다. 또한 접근성, 재생성(재활용 가능성), 유연성, 확장성, 관리주체의 관심 등도 추가적으로 강조되었다.

#### 3.5 종합 의견

전문가들은 전반적으로 택티컬 어바니즘을 긍정적으로 평가하면서, 기존 도시의 부족한 휴식·커뮤니티 공간을 보완하는 데 효과적이라고 보았다. 동시에 지속성을 확보하기 위해서는 “전문가의 주기적 컨설팅과 주민과의 소통”, “지자체의 적극적 참여와 지원”, “공공성 유지장치”가 필요하다고 지적하였다.

궁극적으로 전문가들이 공통적으로 제시한 결론은, 택티컬 어바니즘은 단순한 임시 이벤트가 아니라 사회적 공간을 재정의하는 전략이며, 건축적 개입과 제도적 지원이

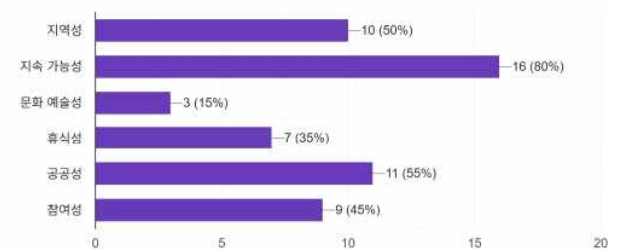


그림 4. 택티컬 어바니즘에서의 중요한 특성 3가지

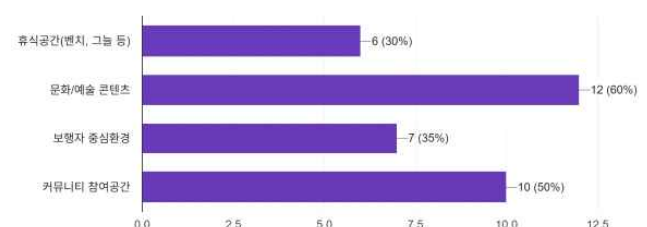


그림 5. 지역에 맞는 택티컬 어바니즘의 요소

결합될 때 지역 활성화의 효과가 극대화된다는 것이다.

#### 4. 종합 논의

사례 분석과 전문가 설문조사를 종합하면, 택티컬 어바니즘은 단순히 물리적 공간을 재편하는 행위가 아니라 도시 내 사회적 공간을 재정의하는 전략임이 분명해진다. 전문가들은 택티컬 어바니즘이 공원·광장·골목과 같은 일상의 공간에서 새로운 사회적 가치를 발현한다고 평가하였다. 특히 작은 규모의 개입이더라도 주민과 이용자가 직접 참여할 경우, 공동체의 활력과 지역 정체성이 회복된다는 점에서 긍정적 의견이 다수 제시되었다.

그러나 국내 사례에서는 제도적 기반의 미비로 인해 임시적 성격이 강하고 지속 가능성이 낮다는 문제점이 반복적으로 지적되었다. 반대로 해외 사례는 파크렛, 박스파크, 플랫폼이온 플라자처럼 행정적·정책적 제도화 과정을 거쳐 도시 전반의 전략으로 발전했다는 차별성이 있었다. 설문에서도 전문가들은 국내외 차이를 인식하며, 한국에서도 “행정이 실험을 수용하고 제도화하는 구조가 필요하다”는 점을 강조하였다.

또한, 델파이 조사를 통해 전문가들이 가장 중요하게 꼽은 특성은 지속가능성과 공공성, 그리고 지역성이었다. 이와 함께 접근성, 재생성(재활용 가능성), 유연성 등도 중요한 보완적 요소로 지적되었다. 이러한 응답은 택티컬 어바니즘이 지역 활성화의 실질적 도구로 기능하기 위해 반드시 고려해야 할 조건이 무엇인지를 보여준다.

#### 5. 결론 및 제언

본 연구는 사례분석과 델파이 기법을 통한 전문가 의견수렴을 바탕으로, 택티컬 어바니즘이 지역 활성화의 전략으로서 지니는 실질적 가능성과 한계를 밝혔다. 연구를 통해 확인된 주요 결론은 다음과 같다.

첫째, 택티컬 어바니즘은 도심 속 사회적 공간을 단순한 물리적 영역이 아니라 사람들 간의 관계와 상호작용을 매개하는 장으로 재정의할 수 있게 한다. 전문가들은 임시적 구조물이나 팝업 공간이 흥미로움과 편안함을 제공하며, 일상 속에서 새로운 경험을 창출한다고 응답하였다. 즉, 현대 도시에서 사회적 공간이 되기 위해서는 일상성의 회복과 공공성의 실현이 요구된다(Lee, 2018).

둘째, 택티컬 어바니즘은 도시계획 패러다임을 물리적 개발 중심에서 참여와 소통 중심으로 전환시키는 효과적인 전략으로 기능할 수 있다. 특히 전문가 다수는 택티컬 어바니즘 프로젝트에 직접 참여할 의사를 표명하였으며, 이는 건축사들이 이를 실천 가능한 도시재생 기법으로 인식하고 있음을 보여준다.

셋째, 국내 사례는 창의성과 자발성이 돋보였으나, 제도적 뒷받침이 부족해 지속성과 확산 가능성이 제한적이었다. 반면 해외 사례는 초기 실험이 정책과 행정에 의해 제도화되며 장기적 전략으로 발전하였다. 전문가들은 이러한 차이를 한국의 가장 큰 과제로 지목하며, 제도적 기반을

강화해야 한다고 응답하였다.

따라서 한국적 맥락에서 택티컬 어바니즘을 성공적으로 정착시키기 위해서는 ① 주민과 전문가의 자발적 참여 촉진, ② 지자체와 중앙정부 차원의 제도적 지원, ③ 지역 고유의 특성을 반영한 맞춤형 전략이 결합되어야 한다.

향후 연구에서는 지역별 특성을 면밀히 분석하여, 특정 공간 유형과 커뮤니티 특성에 적합한 택티컬 어바니즘 기법을 구체화할 필요가 있다. 또한 후속 연구는 실제 프로젝트를 장기적으로 추적해, 택티컬 어바니즘이 도시재생에 미치는 효과를 실증적으로 검증해야 한다. 이를 통해 이론적 정당성뿐만 아니라 실무적 실효성도 강화할 수 있을 것이다.

궁극적으로 택티컬 어바니즘은 단순한 일시적 이벤트가 아니라, 건축·도시디자인과 결합하여 새로운 공간 아이디어의 발현을 가능케 하고, 지역 활성화와 도시재생의 핵심 전략으로 발전할 수 있음을 본 연구는 확인하였다.

#### 참고문헌

1. 임승현, 김상경, 이경환. 도시재생사업에 적용한 택티컬 어바니즘 기법 개발 및 적용효과분석. 대한건축학회논문집. 2023
2. 이도경. 택티컬 어바니즘을 적용한 유휴공간 활용에 관한 연구. 석사학위논문, 2019
3. 서유강. 문화예술 용도의 택티컬 어바니즘 활용이 지역 장소성 인식에 미치는 영향. 석사학위논문. 2021
4. 박홍표. 택티컬 어바니즘 장소특화 전략을 통한 상업지역 도시재활성화의 정책효과 분석. 석사학위논문. 2019
5. 유민태, 박태원. 컨테이너 팝업 몰(Pop-up Mall)의 장소성이 몰링(Malling)제감에 미치는 영향 분석. 한국도시설계학회. 2017
6. 김영현. 택티컬 어바니즘에 기반한 파크렛 가이드라인 특성 고찰 : 미국 캘리포니아주 사례를 중심으로. 석사학위논문. 2019
7. 채진범. 도시재생사업 실현수법으로서 택티컬 어바니즘 도입효과에 관한 연구. 석사학위논문. 2019
8. 조경원, 스마트건설기술 BIM 활성화 방안에대한연구 석사학위논문, 2021
9. 이창엽. 사회적공간 형성을 위한 저층 주거지 근린생활가로의 계획요소에 관한 연구. 인천천마초교 서측 주거환경관리구역사 레연구. 학위논문. 2018