

## 차례

<b>I</b>	<b>서론</b>	<b>16</b>
1	연구의 배경 및 목적	16
1 1	연구의 배경	16
1 2	연구의 목적	17
2	연구의 내용 및 방법	18
2 1	연구의 내용	18
2 2	연구의 방법	19
<b>II</b>	<b>이론적 고찰</b>	<b>22</b>
1	한옥보전을 위한 관련 법·제도	22
1 1	개요	22
1 2	서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례	22
1 3	건축법	24
1 4	지구단위계획	25
1 5	역사문화 미관지구	27
1 6	역사문화 경관계획	28
1 7	문화지구	29
2	선행연구 검토	32
2 1	학술지 논문	32
2 2	연구보고서	39
<b>III</b>	<b>서울시 한옥 및 한옥밀집지구의 현황분석</b>	<b>46</b>
1	개요	46
2	현재 남아있는 도시형 한옥의 현황	49
2 1	도시형 한옥의 분포현황	49
2 2	도시형 한옥의 용도현황	53
3	한옥밀집지구의 현황	54
3 1	한옥밀집지구 내 한옥의 보전현황 분석	54
3 2	한옥밀집지구의 유형분류	54
3 3	한옥밀집지구의 현황	55

<b>IV</b>	<b>한옥 보전·진흥정책의 변화와 한계</b>	<b>66</b>
1	한옥 보전·진흥정책의 변화	66
1 1	개요	66
1 2	북촌 가꾸기 기본계획(2001)	67
1 3	서울특별시한옥지원조례 제정(2002)	68
1 4	북촌 가꾸기 중간평가(2005)	69
1 5	북촌 장기발전구상(2006)	69
1 6	서울한옥선언(2008)	70
1 7	북촌 지구단위계획(2010)	71
1 8	은평 한옥마을 조성(2012)	72
1 9	성북구 한옥의 보전 및 진흥에 관한 조례 제정(2013) 및 한옥아카데미 운영	73
2	한옥 보전·진흥정책의 한계	74
2 1	정비사업지구에서 한옥의 급격한 감소	74
2 2	한양도성 내부지역 중심의 한옥 보전·진흥정책 추진	75
2 3	주거용 한옥중심의 지원정책 추진	77
2 4	북촌과 서촌에 한정된 한옥마을공동체 사업지원	78
<b>V</b>	<b>사례연구</b>	<b>80</b>
1	상하이(上海)의 리농주택(里弄住宅) 보전	80
1 1	리농주택의 개념 및 의의	80
1 2	도시 및 지구차원에서의 리농주택 보전정책	82
1 3	건축물 차원에서의 리농주택 보존정책	85
1 4	시사점	86
2	베이징(北京)의 쓰허위엔(四合院) 보전	87
2 1	쓰허위엔의 개념 및 의의	87
2 2	도시 및 지구차원에서의 쓰허위엔 보존	89
2 3	건축물 단위차원에서의 쓰허위엔 보존계획	91
2 4	시사점	92
3	볼로냐 역사지구 내 역사적 건축물(edilizia storica minore)의 보전	94
3 1	볼로냐 역사지구 보전의 배경	94
3 2	도시 및 지구차원에서의 보전	95
3 3	건축물 차원에서의 보전	98
3 4	시사점	99

<b>VI</b>	<b>청량리 한옥밀집지역의 특성</b>	<b>102</b>
1	대상지 선정	102
2	현황조사	103
2.1	대상지 개요	103
2.2	도시계획 현황	105
2.3	필지·도로현황	106
2.4	건축물현황	107
3	설문조사	110
3.1	개요	110
3.2	조사내용	110
<b>VII</b>	<b>청량리 한옥밀집지역의 보전·진흥방향</b>	<b>118</b>
1	미래상 및 발전계획	118
1.1	SWOT 분석	118
1.2	미래상 및 발전방향	119
2	계획의 기본구상	120
2.1	한옥의 정취를 살릴 수 있는 재래시장 골목길 환경개선	120
2.2	상가 또는 상가병용주거한옥의 개·보수를 통한 주거환경 개선	122
2.3	골목단위의 주민공동체 활동 활성화	126
3	실현계획	132
3.1	한옥의 보전·진흥을 위한 현행 지원금 지급방식의 개선	132
3.2	리볼빙펀드 방식의 도입	133
3.3	ROT(Renovation-Operation-Transfer) 방식의 도입	133
3.4	한옥 리츠사업 추진	135
3.5	주택협동조합방식의 도입	136
<b>VIII</b>	<b>결론</b>	<b>138</b>
1	한옥의 멸실을 방지하기 위한 관리시스템 구축 및 한옥정책의 성외지역 확대추진	138
2	마을공동체 활동과 한옥 보전·진흥정책의 연계	139
3	민간부문의 참여와 협력을 통한 한옥 보전·진흥 자금마련 방식의 다각화	140
4	행정협의회의의 구성으로 한옥 보전·진흥 업무의 협력강화	141
	<b>참고문헌</b>	<b>144</b>
	<b>부록</b>	<b>150</b>
	<b>Abstract</b>	<b>274</b>

## 표차례

표 2-1	서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례 내용	23
표 2-2	서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례 시행규칙의 한옥수선 기준	23
표 2-3	건축법 및 건축법 시행령에서의 한옥 관련 규정	25
표 2-4	한옥밀집지역 지구단위계획의 한옥 관련 주요 지침 및 세부내용(민간부문)	26
표 2-5	「서울특별시 도시계획 조례」에서 제시하고 있는 역사문화미관지구 내 건축 제한사항	28
표 2-6	한옥밀집지역의 보전·활용계획 및 확산(신규조성)	29
표 2-7	인사동 문화지구에서 금지하는 영업·시설의 종류 및 지원혜택	30
표 2-8	「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률안」에서 제시하고 있는 한옥 관련 주요내용	31
표 2-9	선행연구 검토(학술지 논문)	35
표 2-10	선행연구 검토(연구보고서)	42
표 3-1	성곽 내·외 한옥 수량	50
표 3-2	도시형 한옥 분포현황	50
표 3-3	법정동별 한옥 분포 현황	51
표 3-4	정비(예정)구역 내 한옥수량	51
표 3-5	용도별 한옥 비율	53
표 3-6	한옥밀집지구의 선정 시 고려사항	54
표 3-7	한옥밀집지구 분포	55
표 3-8	한옥밀집지구 현황표	56
표 3-9	개발 및 개발예정지 현황	60
표 3-10	도시형 한옥 분포현황(한양도성 내·외지역 비교)	61
표 3-11	도시형 한옥 분포현황(자치구 비교)	62
표 3-12	정비(예정)구역 내 한옥수량(한양도성 내·외지역 비교)	62
표 3-13	정비(예정)구역 내 한옥수량(자치구 비교)	63
표 4-1	서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례 내용	69
표 4-2	북촌 가꾸기 장기발전 구상의 주요내용	70
표 4-3	단계별 추진전략 및 멸실제어책·보전지원책·신규조성책의 세부내용	71
표 4-4	서울시 한옥 현황표	74
표 4-5	서울시 멸실 한옥(2006~2008, 2008~2014)	74
표 4-6	서울시 한옥밀집지역 지정·공고 현황	75
표 4-7	등록한옥 지원(보조·융자)현황	76
표 4-8	한옥수선 등의 비용지원 규정(서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례)	76

표 4-9	한옥등록 현황	77
표 4-10	서울시 한옥마을 공동체 지원사업	78
표 6-1	용도지역	105
표 6-2	도시관리계획	105
표 6-3	청량리 정비예정구역 토지·건축계획	105
표 6-4	필지규모	106
표 6-5	접도현황	107
표 6-6	건축연도(한옥, 블록전체)	108
표 6-7	건축물 층수(한옥, 블록전체)	108
표 6-8	한옥용도 실측조사	110
표 6-9	설문조사 대상	110
표 6-10	상업부문 설문조사 내용	112
표 6-11	주거부문 설문조사 내용	116
표 7-1	지역 내 한옥의 보전·진흥에 대한 설문내용	127
표 7-2	구역별 설문조사 대상	128
표 7-3	히스토리릭 보스턴사의 Revolving Fund 대표적 사례	134

## 그림차례

그림 3-1	서울시 (도시형)한옥 수량 조사지역	46
그림 3-2	(도시형)한옥의 수량 추출 과정	47
그림 3-3	서울시 한옥의 건설과 수량변화 추정	48
그림 3-4	누하동70번지 골목지도	49
그림 3-5	한옥평면도(체부동165-1)	49
그림 3-6	도시형 한옥의 건축요소	49
그림 3-7	서울시 한옥분포	52
그림 3-8	98개 한옥밀집지구의 유형별 분포현황	58
그림 3-9	한옥밀집지구의 변화	59
그림 3-10	서울시 25개 자치구 한옥분포	64
그림 4-1	서울시 한옥 보전·진흥정책의 변화	66
그림 4-2	한옥 및 비한옥 매입 건수 현황	77
그림 5-1	즐농에서 바라본 슬쿠먼	80
그림 5-2	리농주택(거룩로886-892호, 우수근대문화재)	80
그림 5-3	쓰허위엔과 후통의 조화로 만들어지는 역사경관	88
그림 5-4	사합원의 구조 및 구성	88
그림 5-5	역사지구수복 이전의 주택모습	97
그림 5-6	건축인테리어잡지에 소개된 PEEP주택 내외부 소개	97
그림 6-1	기존 한옥 보전·진흥정책의 한계를 고려하여 계획대상지 선정	102
그림 6-2	청량리지구 현황조사	109
그림 7-1	청량리 한옥밀집지역의 SWOT 분석	119
그림 7-2	청량리 한옥밀집지역에 대한 미래상과 계획방향 설정	120
그림 7-3	약령시로 14길 현황	121
그림 7-4	약령시로 14길 골목길 환경개선	121
그림 7-5	제기동 846-9 한옥 현황	123
그림 7-6	제기동 846-9 한옥 개·보수(계획안)	123
그림 7-7	제기동 911, 912 한옥 현황	125
그림 7-8	제기동 911, 912 한옥 개·보수(계획안)	125
그림 7-9	한옥의 보전·진흥에 대한 구역별 찬반의견	129
그림 7-10	한옥의 보전·진흥을 위한 자치조직에의 구역별 참여의사	129
그림 7-11	마을공동체 형성단계에 따른 3단계 한옥 보전·진흥방안	132

그림 7-12	소상공인 지원자금 진행절차	133
그림 8-1	한양도성 내외지역에 대한 한옥 보전·진흥정책의 방향	139
그림 8-2	서울시 한옥의 보전·진흥을 위한 행정협의회 구성	141