

목차

01 연구 개요	2
1_연구 배경 및 목적	2
2_연구 방법과 과정	6
02 특성관리지구 추진상 제약과 한계	8
1_추진 근거의 한계	8
2_일반 도시계획 및 사업 지정의 제약	10
3_주요 관리수단인 지구단위계획 수립 시 한계	16
4_검토과제 설정	35
03 특성관리지구 실현 과제별 제도개선 검토	38
1_검토방향 설정: 관련 법제도 및 해외 유사제도를 중심으로	38
2_특성관리지구의 지정 및 운영	40
3_역사문화자원의 보호 및 지원	49
4_업종단위 규제와 보호	58
5_높이의 추가제한	66
6_보호대상으로서 도시조직의 특례인정	69
7_낙후환경에 대한 재생 지원	81
8_이슈별 개선방향 종합	84

04 결론	86
1_향후 특성관리지구 운영방향	86
2_장·단기적 제도 운영방안	88
참고문헌	91
Abstract	93



표

[표 2-1] 지구단위계획구역별 해결과제 종합	34
[표 3-1] 특성관리지구의 특성별 주요 지표 분석	42
[표 3-2] 특성관리지구의 유형화	43
[표 3-3] 특성관리지구별 역사문화자원 중 양식 건축물 지정 현황	52
[표 3-4] 교토 산넨이카 전통적 건축물군 보존지구의 마치야 양식별 건축기준	55
[표 3-5] 전통적 건조물 및 기타 건조물의 건축 및 지원기준	56
[표 3-6] 특성관리지구 유형별 건폐율 초과 건축물 사례	71
[표 3-7] 특성관리지구 유형별 미접도필지 사례	74
[표 3-8] 특성관리지구 유형별 주차장 미확보 사례	77

그림

[그림 1-1] 특성관리지구의 범위와 신규 지구단위계획구역	4
[그림 1-2] 연구의 방법	6
[그림 2-1] 역사도심 기본계획(2015)의 특성관리지구 지정 현황	9
[그림 2-2] 역사도심 용도지역 현황	11
[그림 2-3] 역사도심 용도지구 현황	13
[그림 2-4] 역사도심 정비사업 현황	15
[그림 2-5] 역사도심 지구단위계획 수립 현황	17
[그림 2-6] 익선 지구단위계획구역	18
[그림 2-7] 익선구역 전경	19
[그림 2-8] 익선구역 내 한옥 현황	19
[그림 2-9] 정동 지구단위계획구역	20
[그림 2-10] 현대건축자산인 한성교회	21
[그림 2-11] 현대건축자산인 경향신문사	21
[그림 2-12] 경복궁 서측 지구단위계획구역과 청운동 지구단위계획구역	22
[그림 2-13] 경복궁 서측지역 내 한옥분포 및 정비(예정)구역 지정 현황	23
[그림 2-14] 경복궁 서측 정주환경 확보를 위한 용도계획	24
[그림 2-15] 혜화·명륜 지구단위계획구역 및 이화동일대 지구단위계획구역 현황	25
[그림 2-16] 창경궁로 주변 노선 상업지역 및 문화지구 지정 현황	26
[그림 2-17] 회현 지구단위계획구역 현황	27
[그림 2-18] 회현동 일대 게스트하우스	28

[그림 2-19] 필동 지구단위계획구역 및 주변 현황	29
[그림 2-20] 필동지역 인쇄관련업종 분포 현황	30
[그림 2-21] 골목길 가로 적치 모습	30
[그림 2-22] 장충동 지구단위계획구역 현황	31
[그림 2-23] 장충동 내 산재하는 문화주택	32
[그림 2-24] 장충동 문화주택의 리모델링 사례	32
[그림 2-25] 검토대상 과제의 선정	35
[그림 3-1] 한옥(갈색)·근현대건축자산(청색) 분포	52
[그림 3-2] 옛길(적색)·옛 물길(청색)·도시평면(황색) 분포	52
[그림 3-3] 사바나시 건축물 개보수 디자인 가이드라인 예시	57
[그림 3-4] 주점 및 음식점 분포	59
[그림 3-5] 인쇄업종의 분포	59
[그림 3-6] 일반문화시설과 전통문화산업 분포	62
[그림 3-7] 장식 및 패션산업 분포	62
[그림 3-8] 역사도심 기본계획상 최고 높이계획	67
[그림 3-9] 역사도심 건폐율 초과 건축물 현황	70
[그림 3-10] 역사도심 너비 4m 이하 도로 현황	73
[그림 3-11] 역사도심 주차장 확보 현황	76
[그림 3-12] 현행 용도지역상 용적률 초과 건축물 현황	80
[그림 4-1] 특성관리지구 실현 관련 법체계	88