

한양도성 내부 한옥밀집지역의 용도관리 방안

민현석

Improvement of Building Use Management Policy in the Hanok Conservation Areas:
Focusing on the Hanoks inside of the Seoul Wall



서울연구원
The Seoul Institute

한양도성 내부
한옥밀집지역의
용도관리 방안

\ 연구책임

민현석 도시공간연구실 연구위원

\ 연구진

박소은 도시공간연구실 연구원
이건원 호서대학교 교수(중국사례연구)
정일지 가나가와대학교 교수(일본사례연구)

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

요약

지속적 모니터링·주민교육·참여 유도 주민자치에 따른 용도관리 시스템 구축

용도관리현황 정기 실태조사로 위반사항 적발해 관리계획 실효성 향상

이 연구에서는 「서울시 한옥 보전·진흥정책의 평가와 개선방향 연구」(2013)에서 조사된 도시형 한옥의 분포 현황을 바탕으로 한양도성 내부지역의 한옥밀집지역으로 지정된 북촌, 경복궁 서측, 인사동, 돈화문로, 운현궁·조계사 주변지역에 산재하는 한옥의 세부용도를 조사하였다. 지구단위계획에서 정하는 용도관리계획의 내용이 업종별로 세분화되어 있어 한옥의 용도현황 조사도 가급적 업종별로 세분화하여 살펴보았다. 현장방문을 통하여 파악한 한옥의 세부용도를 바탕으로 용도관리계획의 이행여부를 판단하였다. 이때, 지구단위계획 수립이전의 용도에 대해서는 건축물 대장상의 기재사항을 바탕으로 위반사항에서 제외하였다.

한양도성 내부지역의 한옥밀집지역을 대상으로 실시된 용도관리현황 실태조사를 통하여 지구단위계획에서 정하는 용도관리계획을 위반한 한옥사례(호) 단위는 총 63건으로, 전체 한옥 1,735호의 3.63%로 조사되었다. 특히, 용도변경 허가증발급 이후 임의의 용도변경(대부분 단독주택에서 발생)으로 57건(90.48%)의 위반사례가 발생되었다. 따라서 정기적인 용도관리현황 실태조사를 통하여 위반사항을 적발하고 위반사항에 대해서는 적절한 시정조치명령으로 용도관리계획의 실효성을 높여야 한다.

대상지 전체 지역 한옥의 유형별 용도위반·용도상이 사례현황

용도계획위반 유형		용도위반사례(건)	용도위반비율(%)	용도상이비율(%)
계획 위반	①임의의 용도변경	57	90.48	55.34
	②근린생활시설간의 용도변경*	6	9.52	5.83
소계(①+②)		63	100.00	
계획 상이	③행정오류(불허용도승인)	1		0.97
	④기존용도(용도계획수립 이전의 용도변경)	39		37.86
총계(①+②+③+④)		103		100.00

* 제1종근린생활시설→제2종근린생활시설: 1건, 제2종근린생활시설→제1종근린생활시설: 4건, 제2종근린생활시설→제2종근린생활시설: 1건(인사동)

한편, 행정오류로 불허용도에 대한 용도변경허가가 아주 적은 사례(1건)였지만 이 연구에서 조사되었다. 따라서 부서이동시에 신규 담당공무원에 대한 용도관리교육을 강화하고 용도관리계획이 복잡한 경우에는 도시관리계획의 작성취지와 현장적용 가능성을 고려하여 가급적 담당공무원이 이해하기 쉽게 수정·보완하도록 한다.

마지막으로 담당인력의 부족으로 별도의 정기적인 실태조사가 어려운 경우에는 도시관리계획의 변경 또는 재정비와 연계하여 용도관리현황 실태조사를 실시한다. 실태조사를 통하여 파악한 여건변화를 바탕으로 필요할 경우, 용도관리의 방향을 수정·개선한다.



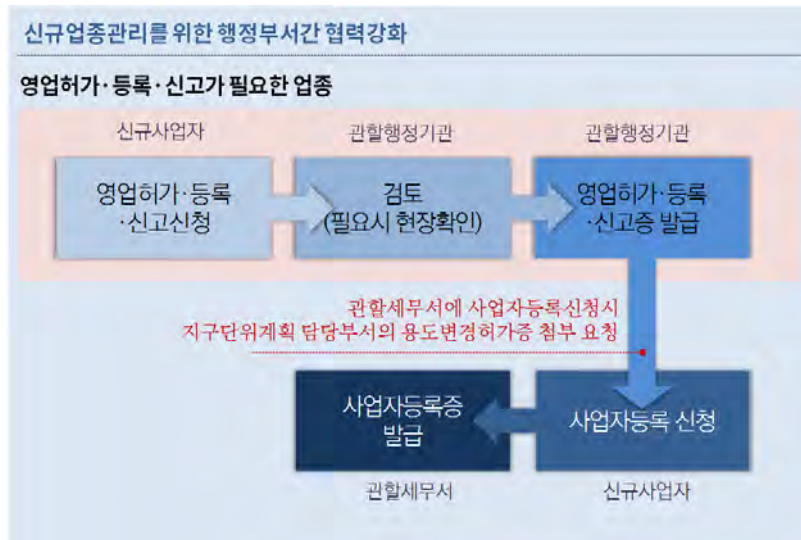
용도관리현황 실태조사 결과

용도변경으로 지역특성 훼손 우려 지역, 문화생태환경보호지구로 지정

전통문화시설이나 생활편의시설의 급속한 전치(轉置)로 인하여 지역고유의 문화환경이나 지역주민의 정주환경이 훼손될 우려가 있는 지역에 대해서는 서울시 도시계획 조례의 개정을 통하여 용도지구의 하나로 (가칭) 문화생태환경보호지구의 지정을 검토한다. (가칭)문화생태환경보호지역에서의 용도변경행위(프랜차이즈업종 포함)에 대해서는 건축법 제19조 용도변경에 관한 사항에도 불구하고 모든 용도변경행위에 대하여 건축허가사항으로 관리함으로써 건축주의 임의의 용도변경으로 인한 피해를 사전에 예방한다.

또한, 용도관리현황 실태조사에서 위반사례로 적발된, 용도변경이 비교적 용이한 같은 시설군 안에서의 용도변경 행위를 관리하기 위하여 (가칭)문화생태환경보호지역에서의 건축물대장 기재사항도 건축법 시행령 별표1에서 정하는 세부용도 수준으로 상세하게 규정함으로써 제도상의 허점을 이용한 임의의 용도변경 행위를 사전에 방지하도록 한다.

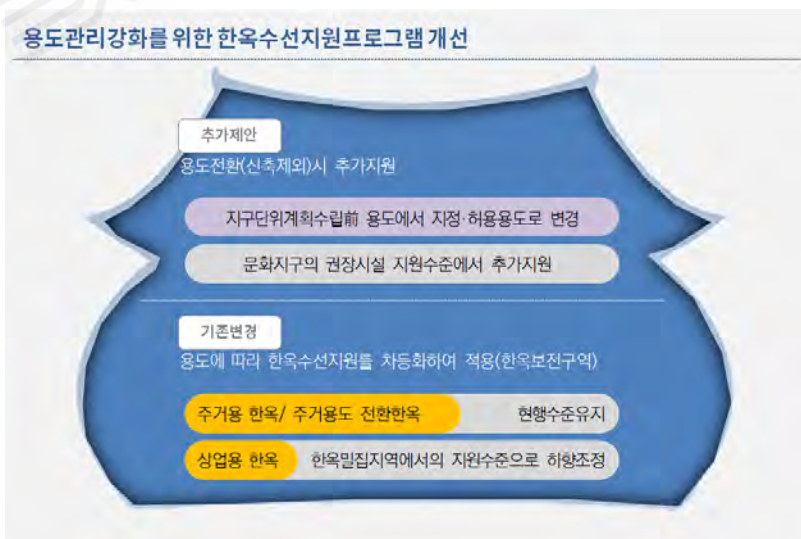
지역의 문화환경을 훼손하는 신규업종의 진입을 사전에 근절하기 위하여 행정부서간의 업무협조도 강화한다. (가칭)문화생태환경보호지구에서 신규사업자가 관할세무서에 사업자등록을 신청할 경우, 사업자에게 지구단위계획 담당부서의 용도변경허가증을 첨부하도록 요청함으로써 임의의 용도변경으로 인한 신규업종의 진입을 사전에 예방한다.



신규업종관리를 위한 행정부서간의 협력강화를 위한 행정절차 개선방안

한옥수선지원프로그램에 한옥의 자발적 용도전환 유도 프로그램 신설

한옥밀집지역 고유의 용도특성을 회복하고 육성하기 위하여 노후 한옥의 형상보호와 복원에만 집중되어 있는 현행 한옥수선지원프로그램의 내용도 확대할 필요가 있다. 특히, 이번 용도관리현황 실태조사에서 파악된 용도상이 사례(39건), 즉 현행 지구단위계획에서는 불허용도로 규정하고 있으나 지구단위계획 수립 이전에 용도허가가 이루어져 용도위반사례로 적발되지 않은 한옥에 대한 용도변경을 지원할 수 있는 프로그램을 추가 마련한다. 용도상이 한옥이 도시관리계획에서 정하는 지정·허용·권장용도로 변경할 경우, 문화지구에서 정하는 권장시설지원 수준에서 추가지원을 할 수 있도록 한옥수선지원프로그램의 내용을 보완한다.



용도관리강화를 위한 한옥수선지원프로그램 개선

한편 한옥수선지원프로그램의 실적이 주거용 한옥에 편중되어 있다. 그러나 상업용 한옥의 경우, 비한옥 주거자에게 한옥체험의 기회를 제공한다는 점에서 향후 한옥진흥에 도움을 줄 수 있다. 따라서 상업용 한옥의 지원을 늘리기 위해서는 한옥의 용도에 관계없이 한옥의 개·보수 비용을 지원하는 현행 프로그램을 용도에 따라 차등을 두어 지원하는 방식으로 개선할 필요가 있다. 특히, 한옥보전구역의 상업용 한옥의 경우, 한옥밀집지역에서의 지원수준으로 하향조정하고 절감되는 비용을 여타의 상업용 한옥에 확대·투자한다.

등록한옥의 용도별 현황

(단위: 건수)

구분	01~05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15
등록건수	358	32	15	7	17	43	34	25	19	18	17
단독주택	350	32	13	7	15	36	29	22	16	11	15
일반음식점						3	1	1		5	
휴게음식점						1	2	1		1	1
소매점							1		1		
사무소	8		2		2	3		1	1	1	1
의원							1				
지역아동센터									1		

자료: 서울시 내부자료

※ 등록이후, 등록한옥의 멸실이나 등록취소에 관한 사항은 고려하지 않았음

마지막으로 한옥수선지원프로그램에 의하여 보조·용자의 혜택을 받은 상업용 한옥의 소유자가 이후 한옥을 임대하고자 할 경우, 「서울시 상가임차인 보호를 위한 조례」에서 정하는 상가임대차 상생협약을 체결한다. 상생협약의 체결을 통하여 임대인은 일정기간 임대료 인상을 자제하는 대신 임차인은 지역고유의 문화재생과 커뮤니티 활동에 적극 참여하도록 유도한다.

지역특성·주민요구에 유연 대처 위해 도시건축공동위원회 심의 강화

한옥밀집지역의 용도관리계획이 지역특성과 주민요구를 반영하지 못하는 문제가 발생하고 있다. 주요가로 주변지역의 경우, 불허용도로 규정된 시설항목에 대해서만 한정적으로 용도규제가 시행되고 있어 지역의 정체성과 어울리지 않는 여타의 용도에 대해서는 입지를 제어하지 못하는 한계가 있다. 또한 정주환경의 보호를 위하여 주거이외의 용도입지를 엄격히 제한하고 있는 블록내부지역의 경우, 지역주민의 생계를 보장할 수 있는 다양한 생활형 상업시설과 한옥의 활용도를 높일 수 있는 전통문화업종의 입지가 어려워 용도완화에 대한 지역주민의 요구가 높은 실정이다. 따라서 현행 용도관리계획의 경직성으로 발생하는 문제에 대하여 주민의견을 참조하여 자치구 도시·건축공동위원회를 통하여 결정함으로써 용도관리의 유연성을 확보한다.

문화지구관리계획 상 불허용도 관리사항은 지구단위계획에서 규정

문화지구관리계획에서 제시하고 있는 용도관리계획의 내용이 동일지역에 수립된 지구단위계획과 상충되는 문제가 발생되고 있다. 인사동의 경우, 문화지구관리계획에서 제시하고 있는 불허용도 가운데 지구단위계획에서 지정용도로 관리하고 있는 용도(학원)가 있어 이에 대한 조정이 필요하다. 따라서 문화지구의 관리와 육성을 위해 권장시설을 규정하고 이에 대한 지원정책을 수립하는데 목적이 있는 문화지구관리계획의 특성을 반영하여 계획내용을 조정할 필요가 있다. 문화지구관리계획의 내용을 권장시설을 보호·육성하는 방향으로 재정립하고 불허용도에 관한 관리사항은 지구단위계획에서 규정하도록 한다.

현행 지구단위계획에서는 한옥밀집지역을 가로별 특성, 건축물·필지의 규모, 한옥의 밀집정도, 주거용도의 비율 등을 고려하여 구역별 용도관리계획을 제시하고 있다. 그러나 경복궁 서측의 경우, 필지단위로 구역을 세분하여 용도관리계획을 수립함으로써 주거용 한옥 인접필지에서 용도상충 문제가 발생할 여지를 제공하고 있다. 따라서 경복궁 서측 지구단위계획 재정비 시에 용도관리계획구역을 블록단위로 조정함으로써 주거지역의 동질성을 확보할 수 있도록 한다.

경복궁 서측의 경우, 한옥지정구역의 주거용 한옥을 보호하기 위하여 단독·다가구주택을 지정용도로 결정하고 지정용도의 충족조건을 지상 연면적의 40% 이상으로 설정하였다. 그러나 이 지역 한옥의 대다수가 60~80㎡ 정도로 지정용도의 도입효과가 미미할 것으로 예상된다. 따라서 지정용도의 충족조건을 전층으로 강화하되 지역특성을 감안하여 자치구 도시·건축공동위원회가 인정할 경우에 한하여 예외를 두도록 변경한다.

인증제 도입, 공동출자회사 설립 등으로 최소한의 주민편의시설 확보

한옥밀집지역의 고유한 지역적 특성으로 복촌이나 경복궁 서측에 외부 방문객이 급증하면서 지역주민의 생활편의를 지원하던 세탁소, 목욕탕, 동네수퍼 등의 오래된 동네가게들이 카페나 음식점 등 외부접객시설로 전치(轉置)되고 있다. 이들 작은 가게들의 보호를 위하여 인증제도를 실시한다. 인증제도를 통하여 한옥밀집 지역에 산재하여 있는 오래된 동네가게의 브랜드가치를 창출하고 시설 또는 운영구조를 개선하기 위한 용자 지원프로그램을 제공함으로써 지역주민을 위한 최소한의 생활편의시설이 유지될 수 있도록 관리한다.

한편 매출 감소와 임대료 증가로 인하여 운영에 어려움을 겪고 있는 소규모 사업자간의 공동출자를 통한 회사설립을 지원한다. 공동출자회사의 설립을 통하여 개별투자로 인한 경비를 절감하고 조합원 각자의 서비스 차별화를 통하여 영세사업장의 경쟁력을 강화할 수 있도록 지원한다.

마을공동체 활동을 통하여 지역주민의 거주활동을 지원하는 최소한의 근린생활시설을 유지한다. 세탁소, 자전거수리소, 전파상, 문방구 등 지역주민을 위한 최소한의 근린생활시설을 유지하기 위하여 필요 시에 마을주민이 공동으로 출자하여 가게를 설립·운영하거나 마을주민간의 재능기부를 통하여 동네아이들을 위한 교외활동 프로그램을 제공함으로써 피아노학원, 태권도장 등과 같은 교습학원이 외부접객시설로 전치(轉置)되어 사라지는 문제를 마을주민 스스로 해결할 수 있도록 지원한다.

서울공공한옥 일부, 관리운영 주민협의체에 맡겨 지역문화창작소로 활용

북촌이나 경복궁 서측의 한옥밀집지역에 사람들이 찾아오는 이유는 정든 마을에 대한 향수라는 지역주민의 말처럼 한옥밀집지역 고유의 문화환경은 지역주민의 생활에 기반을 두어 형성된 것이다. 그러나 지역주민을 위한 커뮤니티시설로 이용되고 있는 북촌문화센터, 북촌마을서재, 서촌현장소통방을 제외하고는 서울시 소유의 서울공공한옥 대다수가 외부방문객을 위한 전시·체험시설로 활용되고 있다. 그나마 주민커뮤니티시설로 활용되고 있는 서울공공한옥도 공공의 행정편의에 따라 정해진 시간에 정해진 프로그램으로 관리·운영되고 있어 주민이용에 제약이 발생하고 있다. 따라서 신규매입 또는 기존 공공한옥의 일부를 주민시설로 전환하고, 주민시설로 이용되는 한옥의 관리운영을 주민협의체에 위탁함으로써 지역주민 스스로가 프로그램을 만들고 시간적 제약 없이 자유롭게 활용할 수 있는 공간으로 활용될 수 있도록 지원한다.

지역특성 고려 전통문화용도 선별하고 운영자에 자영업 지원사업 혜택

도시관리계획에서 정하고 있는 전통문화업종이 모든 한옥밀집지역에서 공통적으로 적용되고 있어 지역별 특수성을 제대로 반영하지 못하고 있다. 또한 도시관리계획을 통하여 제시된 전통문화업종에 대한 해석도 담당공무원이나 지역주민·상인에 따라 상이하여 이해관계자간의 갈등이 발생되고 있는 실정이다. 이에 지구단위계획에서 제시한 용도계획방향과 세부용도간의 정합성을 비교함으로써 전통문화용도의 성격을 구체화하고 지역산업특화도(LQ)1)분석을 통하여 지역특화업종을 도출하였다.



지역산업특화도(LQ)분석(종로1·2·3·47동)

이와 더불어 매출 감소와 임대료 증가로 인하여 운영에 어려움을 겪고 있는 전통문화업종의 운영자에게는 서울시 자영업 지원사업을 우선 실시함으로써 경쟁력을 강화한다(문화지구 관리계획에 따라 지원을 받고 있는 인사동 한옥밀집지역은 제외).

한옥체험시설 공동운영으로 서비스 질 높이고 관리비용 절감 ‘일석이조’

북촌이나 경복궁 서측 한옥밀집지역의 민간운영 한옥체험시설의 난립으로 인한 서비스 질 저하와 이용자의 문화차이로 인한 부적절한 행동(수하물 이동이나 야간의 고성방가로 인한 소음문제, 잠옷차림의 이동, 쓰레기 적치문제 등) 등으로 야기되는 지역주민·외부 방문객간의 갈등문제를 해소하기 위하여 (가칭)한옥체험시설운영협의체를 조직하고 공동으로 한옥체험시설을 관리하는 방안을 모색한다.

(가칭)한옥체험시설운영협의체가 한옥밀집지역에 산재하여 있는 조합원 소유의 한옥체험시설에 대한 고객관리, 운영관리, 경영지원을 일괄적으로 처리함으로써 서비스의 질을 향상시키고 관리비용을 절감한다.

또한 접근성이 우수한 지하철역 부근에 공동사무실을 조성하여 조합원이 운영하는 한옥체험시설의 객실예약, 입실·퇴실관리, 수하물 유료배송, 관광안내책자 무료제공 등의 서비스는 물론 객실이용수칙을 전달함으로써 한옥체험시설의 서비스 질을 개선하고 지역주민·외부 방문객간의 갈등문제도 해소한다.

‘지역주민 스스로 문제해결’ 시스템 구축으로 용도관리계획 경직성 보완

지역주민의 시각에서 지역의 문제점을 파악하고 지역주민 스스로 해결방안을 모색하는 시스템구축을 통하여 행정에 의해 수립된 용도관리계획의 경직성을 보완한다. 그러나 인사동 주민협약서 운영사례에서와 같이 행정이 일방적으로 제시한 주민협약서의 경우, 지역주민의 자치행동강령으로 작동하기보다는 공공지원을 받기 위한 요식행위로 전락할 수 있다. 따라서 주민자치 관리시스템에 의한 용도관리가 성숙되기 위해서는 행정중심의 단기적인 접근방식보다는 지속적인 주민교육과 참여유도를 바탕으로 한 장기발전전략의 단계적 이행이 요구된다.

먼저 지속적인 주민교육을 통하여 한옥밀집지역의 용도관리계획에 대한 지역주민의 공감대를 형성하고 이를 바탕으로 주민협의체를 구성한다. 이때 주거지역의 성격이 강한 한옥밀집지역의 경우, 지역단위보다는 골목길 단위를 중심으로 주민협의체를 구성한다. 주민조직은 상인조직과는 달리 구성원간의 이해관계가 복잡하고 결속력도 약하기 때문이다.

그리고 주민협의체를 중심으로 지역의 용도관리 모니터링을 실시한다. 이때, 지역주민에 의한 용도관리 모니터링이 내실있게 추진되기 위해서는 용도관리 모니터링을 통하여 지역주민이 제기한 시정고발에 대해 담당관청의 신속한 행정조치가 수반되어야 한다. 마지막으로 주민협의체를 중심으로 주민 스스로 용도관리의 문제점을 파악하고 이에 대한 해결방안으로서 주민협정서를 마련하고 이행한다.

목차

01 연구개요	2
1_연구배경 및 목적	2
2_연구내용 및 방법	4
3_선행연구 검토	6
02 한옥밀집지역의 용도관리를 위한 법·제도 검토	14
1_개요	14
2_역사문화 미관지구	15
3_서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례	16
4_지구단위계획	17
5_인사동 문화지구 관리계획	26
6_인사동 문화지구 주민협약서	29
7_건축법(용도변경허가)	30
8_소결	31
03 한옥밀집지역의 용도관리현황	48
1_개요	48
2_한옥의 용도관리현황	49
3_등록한옥과 서울공공한옥의 용도관리현황	63
4_전통문화용도로 활용되고 있는 한옥의 용도관리현황	64
5_주요생활가로외 용도관리현황	66
6_소결	76
04 한옥밀집지역 관계자 심층인터뷰	80
1_개요	80
2_서울시·종로구청 담당공무원	80
3_북촌 한옥밀집지역	83

4_경복궁 서측 한옥밀집지역	90
5_인사동 한옥밀집지역	93
6_소결	96
05 해외사례연구	100
1_개요	100
2_독일 프랑크푸르트 알트작센하우젠	101
3_일본 가나자와 히가시아마 히가시 차야마치	109
4_중국 베이징 다스란	118
5_중국 난징 푸쯔먀오	125
6_소결	130
06 정책제언	134
1_개요	134
2_현행 법·제도의 개선으로 용도관리 행정시스템 강화	135
3_도시관리계획의 내용보완으로 계획의 실효성 향상	139
4_지속적인 용도관리현황 실태조사 실시	140
5_지역주민을 위한 생활환경개선으로 용도관리의 방향전환	141
6_한옥밀집지역의 문화환경 특성화 및 시설·서비스 개선	146
7_용도관리를 위한 주민자치 용도관리시스템 구축	157
참고문헌	159
Abstract	162

표

[표 1- 1] 선행연구 검토	9
[표 1- 2] 선행연구에서 지적한 한옥밀집지역 용도관리의 문제점	11
[표 2- 1] 한옥밀집지역에 적용되고 있는 법·제도 현황	15
[표 2- 2] 문화지구 내에 위치한 권장시설의 용자지원조건	27
[표 2- 3] 인사동 문화지구에서 금지하는 영업 또는 시설의 종류	28
[표 2- 4] 인사동 문화지구 주민협약서의 주민실천과제와 기준	30
[표 2- 5] 건축법 제19조 제4항 및 건축법 시행령 제14조 제5항에 따른 시설군 및 건축물 용도	30
[표 2- 6] 한옥밀집지역의 도시관리계획 방향(미래상)	31
[표 2- 7] 전통문화업종의 정의	32
[표 2- 8] 지구단위계획에서 제시하고 있는 한옥밀집지역별 전통문화용도	33
[표 2- 9] 지구단위계획의 구역별 세부용도계획과 건축법의 용도별 건축물 종류와의 정합성 검토 (한옥밀집구역)	34
[표 2-10] 지구단위계획의 구역별 세부용도계획과 건축법의 용도별 건축물 종류와의 정합성 검토 (한옥밀집주변구역_주거지역)	37
[표 2-11] 지구단위계획의 구역별 세부용도계획과 건축법의 용도별 건축물 종류와의 정합성 검토 (한옥밀집주변구역_상업지역)	40
[표 2-12] 등록한옥의 용도별 현황	44
[표 3- 1] 한양도성 내부 한옥밀집지역의 지역별 한옥수량과 비율	49
[표 3- 2] 한양도성 내부 한옥밀집지역 한옥의 용도별 수량과 비율	50
[표 3- 3] 대상지 전체 지역 한옥의 유형별 용도위반·용도상이 사례현황	50
[표 3- 4] 대상지 전체 지역 한옥의 위반용도별 현황	51
[표 3- 5] 대상지 전체 지역의 관리구역별 용도위반현황	51
[표 3- 6] 북촌 한옥밀집지역 한옥의 용도별 수량과 비율	52
[표 3- 7] 북촌 한옥밀집지역 한옥의 유형별 용도위반·용도상이 사례현황	52
[표 3- 8] 북촌 한옥밀집지역 한옥의 위반용도별 현황	53
[표 3- 9] 북촌 한옥밀집지역의 관리구역별 용도위반현황	54
[표 3-10] 북촌 한옥밀집지역의 관리구역별 용도위반현황(상세)	54

[표 3-11] 경북궁 서측 한옥밀집지역 한옥의 용도별 수량과 비율	55
[표 3-12] 경북궁 서측 한옥밀집지역 한옥의 유형별 용도위반·용도상이 사례현황	56
[표 3-13] 경북궁 서측 한옥밀집지역 한옥의 위반용도별 현황	56
[표 3-14] 경북궁 서측 한옥밀집지역의 관리구역별 용도위반현황	57
[표 3-15] 경북궁 서측 한옥밀집지역의 관리구역별 용도위반현황(상세)	58
[표 3-16] 인사동 한옥밀집지역 한옥의 용도별 수량과 비율	59
[표 3-17] 인사동 한옥밀집지역 한옥의 유형별 용도위반·용도상이 사례현황	59
[표 3-18] 인사동 한옥밀집지역 한옥의 위반용도별 현황	60
[표 3-19] 인사동 한옥밀집지역의 관리구역별 용도위반현황	60
[표 3-20] 인사동 한옥밀집지역의 관리구역별 용도위반현황(상세)	61
[표 3-21] 돈화문로 한옥밀집지역 한옥의 용도별 수량과 비율	61
[표 3-22] 돈화문로 한옥밀집지역 한옥의 유형별 용도위반·용도상이 사례현황	62
[표 3-23] 운현궁·조계사 주변 한옥밀집지역 한옥의 용도별 수량과 비율	62
[표 3-24] 등록한옥의 용도위반 사례현황	64
[표 3-25] 전통문화용도로 활용되고 있는 한옥의 현황	65
[표 3-26] 주요생활가로 주변 건축물의 1층용도별 수량과 비율	66
[표 3-27] 주요생활가로 주변 건축물의 유형 및 1층용도 위반현황	67
[표 3-28] 주요생활가로 주변 건축물의 용도위반·용도상이 사례현황	67
[표 3-29] 주요생활가로 주변 건축물의 위반용도별 현황	67
[표 3-30] 계동길 주변 건축물의 1층용도별 수량과 비율	68
[표 3-31] 계동길 주변 건축유형별 1층용도 위반현황	68
[표 3-32] 계동길 주변 건축물의 용도위반·용도상이 사례현황	69
[표 3-33] 계동길 주변 건축물의 용도위반현황(상세)	69
[표 3-34] 북촌로5나길 주변 건축물의 1층용도별 수량과 비율	70
[표 3-35] 북촌로5나길 주변 건축유형별 1층용도 위반현황	70
[표 3-36] 북촌로5나길 주변 건축물의 용도위반·용도상이 사례현황	71
[표 3-37] 북촌로5나길 주변 건축물의 용도위반현황(상세)	71
[표 3-38] 자하문로1길 주변 건축물의 1층용도별 수량과 비율	72
[표 3-39] 자하문로1길 주변 건축유형별 1층용도 위반현황	72
[표 3-40] 자하문로1길 주변 건축물의 용도위반·용도상이 사례현황	73
[표 3-41] 자하문로7길 주변 건축물의 1층용도별 수량과 비율	73

[표 3-42] 지하문로7길 주변 건축유형별 1층용도 위반현황	74
[표 3-43] 지하문로7길 주변 건축물의 용도위반·용도상이 사례현황	74
[표 3-44] 지하문로5가길 주변 건축물의 1층용도별 수량과 비율	74
[표 3-45] 지하문로5가길 주변 건축유형별 1층용도 위반현황	75
[표 3-46] 지하문로5가길 주변 건축물의 용도위반·용도상이 사례현황	75
[표 3-47] 지하문로5가길 주변 건축물의 용도위반 현황(상세)	76
[표 4- 1] 영업허가·등록·신고가 필요한 업종 및 관할행정기관(종로구)	83
[표 4- 2] 서울공공한옥 현황	85
[표 5- 1] 사례조사 선정지별 도시·건축적 특성과 문화환경(용도특성)	100
[표 5- 2] 사례조사 선정지별 용도관리정책	101
[표 5- 3] 건축기준법 별표 제1의 이(ㄱ)	112
[표 5- 4] 건축기준법시행령 제137조18에서 정하는 유사용도	113
[표 5- 5] 다스란에 입점한 오래된 가게(中华老子号)	124
[표 6- 1] 용도지역 구분에 따른 세부개선방안	135
[표 6- 2] 성북동가게의 인증기준(서울특별시 성북구 성북동가게 인증 및 지원에 관한 조례 제4조)	142
[표 6- 3] 계획지구의 미래상/용도계획/용도분류·세부용도간의 정합성 분석 (북촌 제1종 지구단위계획)	148
[표 6- 4] 계획지구의 미래상/용도계획/용도분류·세부용도간의 정합성 분석 (경복궁 서측 제1종 지구단위계획)	149
[표 6- 5] 계획지구의 미래상/용도계획/용도분류·세부용도간의 정합성 분석 (인사동 제1종 지구단위계획)	150
[표 6- 6] 계획지구의 미래상/용도계획/용도분류·세부용도간의 정합성 분석 (돈화문로 제1종 지구단위계획)	151
[표 6- 7] 계획지구의 미래상/용도계획/용도분류·세부용도간의 정합성 분석 (운현궁 주변 제1종 지구단위계획)	152
[표 6- 8] 계획지구의 미래상/용도계획/용도분류·세부용도간의 정합성 분석 (조계사 주변 제1종 지구단위계획)	153
[표 6- 9] 특화산업 분포현황(종로1·2·3·4가동)	154

그림

[그림 2- 1] 용도계획에 관한 결정도서(북촌, 경복궁 서측, 인사동, 돈화문로, 운현궁·조계사 주변)	25
[그림 2- 2] 용자대상 선정절차	29
[그림 2- 3] 북촌(좌)과 경복궁 서측(우) 한옥밀집지역의 용도계획결정도	43
[그림 4- 1] 서울시청 한옥조성과 안인향 주무관	81
[그림 4- 2] 종로구청 건축과 오혜선 주무관	82
[그림 4- 3] 영업허가·등록·신고가 필요한 신규업종의 사업자등록절차	82
[그림 4- 4] 서울공공한옥인 북촌문화센터(좌)와 북촌마을서재(우)	84
[그림 4- 5] 삼청동 주민자치위원 조미일	86
[그림 4- 6] 북촌협의회 마을주민 박인숙	87
[그림 4- 7] 일본인 방문객 야마모토 나오미	89
[그림 4- 8] 가맹사업의 본부-가맹점과 단일기업의 본사-지사간의 관계	90
[그림 4- 9] 마을주민 김성준	91
[그림 4-10] 서촌주거공간연구회 장민수	92
[그림 4-11] 마을공동체 품애 배인용	93
[그림 4-12] (사)인사전통문화보존회 사무국장 김병욱	94
[그림 4-13] 도시계획가 장옥연	95
[그림 5- 1] 중세시대 알트작센하우젠의 모습(좌)과 알트작센하우젠의 특산품 사과주(우)	101
[그림 5- 2] 알트작센하우젠의 도시·건축적 특징(중세(좌), 그윈더짜이트(우))	103
[그림 5- 3] 알트작센하우젠의 장소성을 보전하기 위한 법·제도적 장치	104
[그림 5- 4] 작곡가 힌데미트 박물관으로 개장한 쿠우히르텐탑(좌)과 시민에게 24시간 개방한 도이취오르텐교회(우)	107
[그림 5- 5] 에도시대 히가시아마 차야마치의 모습(좌)과 1820년 정비계획도(우)	109
[그림 5- 6] 히가시아마 차야마치의 거리풍경(좌)과 목조건축물 입면(우)	110
[그림 5- 7] 히가시아마 차야마치의 장소성을 보전하기 위한 법·제도적 장치	112
[그림 5- 8] 다스란의 위치(좌)와 도시조직의 변화(우)	118
[그림 5- 9] 통런탕(좌)과 부잉자이(우)의 모습	119
[그림 5-10] 베이징 다스란의 입구와 상업가로의 경관특성	120

[그림 5-11] 다스란의 장소성을 보전하기 위한 법·제도적 장치	121
[그림 5-12] 베이징 다스란 투자회사의 부동산정보 홈페이지	123
[그림 5-13] 푸쯔먀오의 위치(좌)와 푸쯔먀오의 지명이 유래된 공자묘(우)	125
[그림 5-14] 푸쯔먀오 상업거리의 리농(좌)과 공자묘 원더차오에서 바라본 친화이허(우)	126
[그림 5-15] 친화이구 토지이용계획(좌)과 노성남부 보호계획 및 도시설계	127
[그림 5-16] 난징역사문화명성보호계획(노성지역역사문화보호계획도)_푸쯔먀오 일대	129
[그림 6- 1] 선행연구, 법·제도 검토, 용도관리현황조사, 관계자 인터뷰를 통하여 제시된 문제점에 대한 해결방안 도출	134
[그림 6- 2] 파리 상업·수공업 보호지구의 지구별 보호조치	136
[그림 6- 3] 부서간의 협력강화를 위한 행정절차 개선방안	137
[그림 6- 4] 한옥수선지원프로그램 개선방안	138
[그림 6- 5] 용도관리현황 실태조사 결과	140
[그림 6- 6] '세탁119 협동조합'의 공동작업장(좌)과 조합원(우)	143
[그림 6- 7] 나라마치 모노가타리관의 외관(좌)과 건물내부 1층 이벤트 공간(우)	144
[그림 6- 8] 지역자치모임(좌)과 학생들의 교외활동(우) 공간으로 활용되고 있는 나라마치 모노가타리관	145
[그림 6- 9] 나라마치 모노가타리관의 1층(상)과 2층(하) 평면도	145
[그림 6-10] 자영업 클리닉 지원사업 진행절차	147
[그림 6-11] 지역산업특화도(LQ)분석(종로1·2·3·4가동)	155
[그림 6-12] 교마치야인에서 관리·운영하고 있는 21동의 마치야	156

01

연구개요

- 1_연구배경 및 목적
- 2_연구내용 및 방법
- 3_선행연구 검토

01 | 연구개요

1_연구배경 및 목적

1) 연구의 배경

서울시의 한옥보전·진흥정책이 꾸준히 발전하고는 있으나 여전히 물리적 환경개선에만 치중

(사)종로북촌가꾸기회의 요청을 계기로 시작된 북촌가꾸기사업의 성공으로 물리적으로 노후화되었던 한옥이 되살아나고 미래의 자연친화적 생활공간으로서 한옥에 대한 인식이 개선되면서 서울시의 한옥보전·진흥정책에 대한 시민의 관심도 점차 높아지고 있다. 서울시의 한옥보전·진흥정책은 크게 북촌중심의 한옥보전(2000~2008), 한옥보전지원의 점진적 확대 및 신(新)한옥 진흥육성(2009~2015), 주거문화로서 한옥의 보전(2015~)단계로 발전되어 왔다. 특히, 2015년 발표한 서울한옥자산선언¹⁾을 계기로 시민의 주거공간으로서 한옥의 대중화에 주목함으로써 한옥의 멸실억제와 공급을 골자로 하는 기존정책의 내용을 한 단계 업그레이드시켰다. 그러나 서울시의 한옥보전·진흥정책은 여전히 개별한옥의 개·보수지원을 골자로 하는 한옥의 물리적 환경개선에 치중되어 있다. 비록 개별한옥의 개·보수를 통하여 한옥밀집지역의 정주환경이 개선되고 전통적인 고유경관도 회복되었지만 지역고유의 문화환경은 젠트리피케이션을 통하여 훼손되거나 사라져가고 있다.

한옥밀집지역의 명소화로 사람들의 방문이 증가하면서 용도변경문제가 급격히 발생

서울시의 한옥밀집지역 한옥의 보전·진흥을 위한 지속적인 지원과 주거공간으로서 한옥을 대중화하고자 하는 다양한 시도를 통하여 한옥밀집지역 고유의 도시·건축적 경관과 문화환경이 개선되고 대중매체를 통하여 사람들에게 알려지면서 많은 방문객들이 이곳을 찾고 있다. 특히 인사동, 북촌, 경복궁 서측 한옥밀집지역의 경우, 지역고유의 전통경관과 문화환경을 체험하고자 하는 사람들의 방문이 늘어나고 지역상권이 활성화되면서 대형자본이 유입되고 임대료가 상승하는 현상이 발생하고 있다. 한옥밀집지역의 이러한 환경변화로 인하여 한옥밀집지역 고유의 문화환경을 형성하였던 지역의 전통문화업종이나 지역주민의 정주생활을 지원하던 영세한 작은 가게가 외부방문객을 위한 접객시설로 급격히 변화되고 있다. 전통문화업종과 작은 가게가 한옥밀집지역을 떠나면서 사람들을 유입하였던 한옥밀집지역 고유의 문화적인 매력도 소멸되고 있다.

한옥밀집지역의 전통문화업종을 보호·육성하기 위해 문화지구지정·지구단위계획수립

한옥밀집지역의 고유한 문화환경을 형성하는 업종의 보호·육성을 위하여 문화지구가 지정되고 지구단위계획을 통하여 지역환경을 훼손하는 시설은 금지하고 있다. 인사동의 경우 문화지구 내 골동품점, 표구점, 필방·지업사, 화랑, 민속공예품점을 권장용도로 지정하고 이들 시설에 대하여 조세 및 부담금의 감면, 신축·개축·대수선 비용의 용자, 시설비·운영비의 용자 등을 지원하고 있다. 지구단위계획에서도 용도완화 또는 인센

1) 서울한옥자산선언은 한옥의 대중화를 위한 장기종합계획으로 ①한옥의 정의 및 지원방식 세분화, ②한옥을 비롯한 근·현대 건축자산까지 지원범위 확대, ③명품한옥 및 한옥명장 인증제 도입과 체험교육을 통한 시민역량 강화, ④거주자의 실제 한옥생활 지원을 위한 한옥지원센터(오피스텔)와 한옥포털(온라인) 운영, ⑤한옥산업 활성화 기반구축, ⑥시민이 쉽게 이용할 수 있는 공공한옥 확대 및 활용, ⑦재단, 조례, 조직 등 지속가능한 기반구축 등을 7가지 실천과제로 제시하였다.

티브제공을 통하여 전통문화용도의 도입을 유도하고 네거티브 규제방식을 통하여 지역의 문화환경을 훼손하는 시설을 금지하고 있다. 이러한 노력에도 불구하고 한옥밀집지역에서 발생되고 있는 급격한 용도변경현상에 대한 사회적 비판의 목소리는 끊임없이 발생하고 있다. 인사동의 화장품매장 난립, 북촌의 카페·음식점 증가, 경복궁 서측의 프랜차이즈점 입점 등 한옥밀집지역의 전통과는 거리가 먼 시설의 난립으로 지역의 전통적인 문화환경이 심각하게 훼손되면서 급기야 서울시가 젠트리피케이션 종합대책을 마련하고 경복궁 서측 지구단위계획을 변경하기에 이르렀다.

한옥밀집지역은 한옥의 보전·진흥을 위하여 시장이 지정·공고한 지역

이 연구에서의 한옥밀집지역은 「서울시 한옥보전 및 진흥에 관한 조례」(제2조제2항)에서 규정하는 “한옥을 보전 또는 진흥할 필요가 있는 지역으로 서울시장(서울시 한옥위원회의 자문을 거쳐 지정·공고한 지역)”을 말한다. 즉 한옥밀집지역은 서울시가 한옥을 보전하겠다고 적극적인 의지를 표명한 지역으로 서울시 한옥보전은 한옥밀집지역의 지정으로 시작된다고 할 수 있다. 한옥밀집지역에서는 한옥등록을 통하여 서울시로부터 거주자 우선주차장 우선배정과 신축·수선비 보조·용자의 혜택을 받을 수 있으며, 한옥과 한옥에 면한 골목길의 보호를 위하여 건축법에서 정하는 대지와 도로의 관계, 건축선의 지정, 건축물의 높이제한, 대지안의 공지, 건축면적산정기준, 개축·대수선의 범위 등에 관한 기준의 완화, 주차장법의 부설주차장설치 의무 면제 등을 적용받을 수 있다.

2) 연구의 목적

지구단위계획의 계획상의 문제와 실행과정상의 한계를 파악하고 이에 대한 수정·보완지침을 제안

한양도성 내부지역의 한옥밀집지역에 발생하고 있는 급격한 용도변경문제에 대한 해결방안을 모색하기 위하여 한옥밀집지역의 용도관리를 위하여 수립된 도시관리계획의 계획상의 문제점과 계획의 실행과정에서 발생하는 한계점을 파악한다. 이 연구에서는 한옥밀집지역의 용도관리를 위하여 마련된 도시관리계획 가운데 구체적인 용도관리지침을 제시하고 있는 지구단위계획을 중심으로 관련계획과의 정합성과 계획내용상의 문제점을 살펴보는 동시에 용도관리현황 실태조사를 통하여 수집한 위반사례를 중심으로 지구단위계획의 실행과정에서 발생하는 한계점을 이해한다. 도시관리계획의 계획상 문제점과 실행과정의 한계점을 바탕으로 향후 서울시가 도시관리계획의 재정비를 통하여 내용을 수정하고 누락된 사항을 보완할 수 있도록 행정지침을 제시한다.

한옥밀집지역의 지역주민·주민단체·담당공무원·전문가의견을 바탕으로 행정정책 개선방안 제시

현행 도시관리계획의 계획상 문제점과 한계를 파악하는 동시에 한옥밀집지역의 지역주민·주민단체·담당공무원·전문가 인터뷰를 통하여 한옥밀집지역에 대한 서울시의 용도관리정책의 미비점과 담당 자치구청의 한옥밀집지역 용도관리를 위한 행정집행 프로세스의 문제점을 파악한다. 지역주민(상인)의 정주(상업)활동을 지원하는 시설의 보호, 바람직한 용도전환을 유도하기 위한 지원, 주민자치시스템을 활용한 용도관리의 실현 등 관계자 인터뷰를 통해 수집한 의견을 바탕으로 서울시 용도관리정책의 개선방안을 제시한다. 도시관리계획의 집행을 담당하고 있는 해당 자치구가 유연한 운영을 통하여 용도관리계획의 경직성을 해소하고 관련 부서간의 업무협력을 통하여 용도관리의 효율성을 높일 수 있도록 행정집행 프로세스의 개선도 함께 제안한다.

2_연구의 내용 및 방법

1) 연구의 내용

선행연구 및 법·제도 분석, 관계자 인터뷰 등에서 한옥밀집지역의 용도관리 문제점을 도출

한옥밀집지역의 용도관리문제를 파악하기 위하여 선행연구와 한옥밀집지역의 용도관리를 위하여 마련된 법·제도를 살펴보았다. 선행연구에서는 ①전통문화시설의 접객시설로의 전치(轉置), ②한옥밀집지역의 관광지화로 인한 주거환경악화, ③변화에 유연한 용도관리정책의 부재를 문제점으로 지적하였다. 한편 한옥밀집지역의 용도관리를 위하여 수립된 법·제도의 내용을 분석한 결과, ①관광활성화에 맞추어진 용도관리방향, ②획일적인 전통문화용도 도입, ③세분화된 용도관리의 니즈를 수용하지 못하는 법·제도의 경직성, ④용도관리계획간의 상충과 용도관리기준의 모호성, ⑤형상복원중심의 한옥 개·수선지원, ⑥주민참여부족 등이 문제점으로 도출되었다. 이론적 고찰 이외에도 한옥밀집지역의 주민·주민단체·공무원·전문가를 대상으로 한 인터뷰를 통하여 용도관리계획의 집행상의 문제점도 함께 분석하였다. 한옥밀집지역의 관계자는 인터뷰를 통하여 ①정기적인 용도관리현황 실태조사의 미흡, ②용도전환을 유도하는 지원정책의 부재, ③법·제도상의 한계로 인한 정교한 용도관리집행의 어려움, ④주민우선의 공공한옥관리정책의 미비, ⑤주민자발에 의한 용도관리여건 미성숙 등을 개선되어야 할 사항으로 지적하였다.

한옥밀집지역 한옥의 이용현황 및 용도위반사례 분석

현행 용도관리정책의 실효성을 파악하기 위하여 한옥밀집지역 전체한옥 1,735호(戶)를 대상으로 용도관리계획 위반건수를 조사하고 위반내용을 살펴보았다. 현장조사 결과, 용도관리계획 위반사례는 총 63건으로 위반내용에 따라 임의의 용도변경 57건, 근린생활시설간의 용도변경 6건으로 파악되었다. 한편, 서울시로부터 거주자 우선주차장 우선배정과 신축·수선비 보조·용자의 혜택을 받은 등록한옥 556호 가운데 용도를 위반한 사례는 29건으로 조사되었다. 위반사례 29건 가운데 등록의 유효기간이 만료되지 않은 경우가 15건으로 절반 이상을 차지하는 것으로 파악되었다. 한옥밀집지역의 한옥 이외에도 주요가로를 중심으로 용도관리현황 실태를 조사하였다. 지역주민과 담당공무원의 의견을 바탕으로 북촌의 대표적인 생활가로인 계동길(최소아과~서울중앙고교)과 삼청로 주변 상업지역의 확대에 의하여 용도변화가 발생되고 있는 북촌로5나길(정독도서관~한국금융연수원), 이와 더불어 경복궁 서측 한옥밀집지역의 대표적인 먹자골목인 자하문로1길(세종마을 음식문화거리·옛 금촌교시장), 주요 보행·상업가로인 자하문로7길(우리은행 효자동지점~필운대로), 지역주민의 생활공간으로 주로 사용되고 있는 경복궁 서측의 자하문로5가길(세종마을 음식문화거리~필운대로)을 선별하여 가로변 건축물의 이용현황을 조사하고 용도관리계획 위반실태를 조사하였다.

해외도시의 역사문화지구 용도관리정책에 대한 사례분석으로 해법모색

한옥밀집지역을 대상으로 한 용도관리정책의 바람직한 방향을 모색하기 위하여 해외도시의 역사문화지구 용도관리현황을 살펴보았다. 독일의 경우, 도시경관과 용도특성을 보전하기 위하여 복수의 도시관리계획을 유기적으로 연계함으로써 각각의 도시관리계획이 저마다의 특장을 최대한 실현하고 부족한 부분은 상호 보완할 수 있도록 계획의 정합성을 확보하고 있다. 또한 도시재생사업을 통하여 개·수선비용을 지원하고 있는 전통목조가옥의 경우, 수선내용(내부수선, 외부수선, 용도변경)에 따라 보조금을 차등지급함으로써 문화유산 보전으로 인한 주민과의 갈등을 최소화하고 있다. 일본에서는 지역의 문제점을 주민 스스로 해결하는 주민자

치관리시스템(마을만들기협정)을 구축하여 다양한 이해관계로 인하여 명확하게 규정하기 어려운 용도관리문제를 해결하고 있다. 마지막으로 중국의 경우, 용도변경보다는 건축물의 물리적 형태보전에 집중함으로써 사람들의 삶을 담는 도시의 기능과 건물에서 생활하는 사람의 편의성을 확보하고 있다.

한옥밀집지역 용도관리정책의 개선방안 제안

선행연구, 현행 법·제도 분석, 용도관리현황 실태분석, 관계자인터뷰를 통하여 도출된 문제점을 중심으로 해외도시사례를 참조하여 현행 용도관리정책의 개선방안을 모색하였다. 이 연구에서는 ①현행 법·제도 운영상의 한계점보완(㉠(가칭)문화생태환경보호지구 지정, ㉡신규업종관리를 위한 행정부서간의 협력강화, ㉢도시·건축공동위원회의 심의강화, ㉣건축법의 용도변경절차 강화, ㉤용도관리강화를 위한 한옥수선지원프로그램 개선), ②현행 도시관리계획의 내용보완(㉠문화지구관리계획의 역할 재정립, ㉡블록단위로 용도관리계획구역 결정, ㉢지정용도 충족기준의 구체화), ③용도관리현황 실태조사강화, ④용도관리방향을 주민생활환경 개선으로 전환(㉠작은가게 보호를 위한 인증제도 도입, ㉡주민편의시설 확보를 위한 협동조합결성, ㉢공공한옥의 주민시설 전환 및 주민단체에 관리위탁), ⑤한옥밀집지역의 문화환경 특성화 및 시설·서비스개선(㉠전통문화업종의 구체화 및 지원강화, ㉡한옥체험시설의 공동운영으로 서비스 질 향상), ⑥용도관리를 위한 주민자치 관리시스템 구축을 현행 용도관리정책의 개선방안으로 제안하였다.

2) 연구의 방법

한옥밀집지역의 용도관리에 관한 법·제도상의 문제점과 선행연구에서 제시된 지적사항을 도출

최근 10년간 발간된 학술지 논문 및 연구기관의 연구보고서를 중심으로 한옥밀집지역의 용도관리문제를 분석하였다. 관련 법·제도의 효과를 평가한 연구와 상업화의 특성 및 원인을 진단하는 연구를 중심으로 한옥밀집지역의 용도관리에 관한 문제점을 도출하였다. 한편 한옥밀집지역에 적용되고 있는 법·제도 가운데 용도관리에 관한 사항을 규정하고 있는 역사문화미관지구, 서울시 한옥보전 및 진흥에 관한 조례, 지구단위계획, 문화지구 관리계획, 인사동 문화지구 주민협약서, 건축법(용도변경허가)을 중심으로 한옥밀집지역의 용도관리에 있어 현행 법·제도상의 문제점을 검토하였다.

조사원의 현장방문과 건축물대장열람을 통하여 개별한옥의 이용현황과 용도위반사례를 파악

한양도성 내부지역의 한옥밀집지역에 산재하는 한옥의 이용현황을 파악하고 지구단위계획에서 정하는 용도관리계획의 이행여부를 조사하기 위하여 「서울시 한옥 보전·진흥정책의 평가와 개선방향 연구」(2013)자료를 참조하였다. 기존 연구자료에서 파악한 한옥밀집지역 한옥의 재고현황을 바탕으로 한옥의 이용현황을 조사하였다. 2016년 5월부터 8월까지 실시한 3차례의 현장조사를 통하여 파악한 한옥의 세부이용현황을 바탕으로 각각의 한옥에 대한 용도관리계획의 위반여부를 조사하였다. 현행 지구단위계획상의 용도관리계획이 적용되기 어려운 도시관리계획 수립이전의 용도변경에 대해서는 개별한옥에 대한 건축물대장열람을 바탕으로 위반사례 조사통계에서 제외하였다.

조사원이 주요가로별 가로경관을 촬영하고 가로변 건축물의 이용현황과 용도위반사례를 파악

한옥밀집지역의 개별한옥과 더불어 주요가로변 건축물의 이용현황도 조사하였다. 지역주민과 담당공무원의 의견을 참고하여 계동길(최소아과~서울중앙고교), 북촌로5나길(정독도서관~한국금융연수원), 지하문로1길

(세종마을 음식문화거리·옛 금촌교시장), 자하문로7길(우리은행 효자동지점~필운대로), 자하문로5가길(세종마을 음식문화거리~필운대로)을 조사대상으로 선별하였다. 2016년 8월에 실시한 현장조사를 통하여 한옥과 비한옥이 공존하는 주요가로변 도시경관과 이용현황을 파악하고 용도관리 위반사례를 조사하였다. 개별 건축물에 대한 건축물대장열람을 통하여 현행 지구단위계획상의 용도관리계획이 적용되기 어려운 도시관리 계획 수립이전의 용도변경에 대해서는 위반사례 조사통계에서 제외하였다.

북촌·경복궁 서측·인사동의 지역주민·주민단체·담당공무원·전문가를 중심으로 심층인터뷰 실시

대중매체를 통하여 용도관리의 필요성이 제기되었던 북촌, 경복궁 서측, 인사동을 중심으로 2016년 6월부터 8월까지 관계자 심층인터뷰(FGI)를 진행하였다. 해당지역에서 발생하고 있는 용도관리의 문제점을 다양한 각도에서 분석하기 위하여 지역에서 거주하거나 활동하고 있는 주민(상인), 주민(상인)단체, 해당지역의 용도관리를 담당하고 있는 행정공무원(서울시, 종로구), 지구단위계획 수립에 참여하였던 전문가를 중심으로 심층인터뷰를 진행하였다. 다만, 부동산투자를 통하여 임대수익을 얻고자 하는 자와의 인터뷰는 한옥밀집지역의 전통적인 문화환경을 보전하기 위하여 수립된 현행 용도관리정책의 문제점을 파악하고 이에 대한 해결 방안을 모색하는 이 연구의 취지를 고려하여 제외하였다.

한옥밀집지역의 용도관리를 위한 해법모색을 위해 독일·일본·중국의 사례분석

한옥밀집지역의 바람직한 용도관리를 위한 해법을 모색하기 위하여 해외도시의 도시관리계획을 살펴보았다. 지역고유의 도시·건축적 특성은 물론 독특한 문화환경의 보전을 통하여 노후화된 지역의 물리적 환경을 개선하고 지역의 문화요소를 활용하여 지역경제를 활성화하기 위하여 노력하고 있는 해외도시의 사례를 분석하였다. 독일 프랑크푸르트시의 알트작센하우젠, 일본 가나자와시의 히가시아마 히가시 차야마치, 중국 베이징시의 따스란, 중국 난징시의 푸쯔마오를 대상으로 지역고유의 문화환경(용도특성)을 보전하기 위한 도시관리계획의 내용을 살펴보고 시사점을 도출하였다.

3_선행연구 검토

1) 개요

최근 10년간 발간된 학술지 논문 및 연구기관의 연구보고서를 중심으로 선행연구를 분석

최근 10년간 발간된 학술지 논문 및 연구기관의 연구보고서를 중심으로 한옥밀집지역의 용도관리에 대한 선행연구를 분석하였다. 관련 연구는 다루고 있는 주제에 따라 ①관련 법·제도의 효과를 평가한 연구, ②상업화의 특성 및 원인을 진단하는 연구로 분류할 수 있다.

법·제도가 한옥밀집지역의 용도변화에 미친 영향을 분석하고 정책적 시사점을 도출

①관련 법·제도의 효과를 평가한 연구는 한옥밀집지역을 대상으로 마련된 법·제도가 해당지역의 용도변화에 미친 영향을 분석하고 이를 바탕으로 정책적 시사점을 도출하는 연구가 주를 이루고 있다. 이들 연구에서는 「건축법」, 「서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례」, 「지구단위계획」, 「문화지구관리계획」 등을 중심으로 한 문헌연구, 건축물대장, 통계자료 등에 대한 분석, 현장조사 등을 바탕으로 관련 법·제도의 문제점을

지적하고 이에 대한 개선방안을 제시하고 있다.

한옥밀집지역의 용도변화과정을 사회·경제적 현상으로 보고 다양한 갈등요소를 도출

②상업화의 특성 및 원인을 진단하는 연구의 경우에는 한옥밀집지역에서 일어나고 있는 용도변화과정을 하나의 사회·경제적 현상으로 보고 그 속에서 나타난 다양한 갈등요소를 도출하였다. 북촌한옥마을, 전주한옥마을 등을 대상으로 현장의 사회적 변화를 직접 관찰하고 지역의 이해관계자를 인터뷰하는 한편 관련 통계 자료를 분석하는 등의 다양한 방법론을 통하여 한옥밀집지역에서 일어나고 있는 상업화, 관광지화 등의 변화 요인과 변화의 주체, 시기 등을 파악하는 한편 이러한 현상이 한옥밀집지역에 미치는 사회·경제적인 영향을 도출하였다.

2) 관련 법·제도의 효과를 평가한 연구

주차장설치 완화를 목적으로 용도를 변경하였던 주거용 한옥이 일반음식점으로 전치(轉置)

이경아(2014)는 서울시 한옥밀집지역에서 이루어진 한옥위원회의 심의 및 건축허가 내용을 바탕으로 한옥 관련 법·제도 및 도시관리계획의 변화가 기존 한옥의 용도변경 및 신축 한옥의 용도결정에 미친 영향을 분석하였다. 이경아는 주거용 한옥의 주차장 설치규정²⁾ 완화를 목적으로 주거시설에서 근린생활시설로 용도를 변경하였던 한옥이 소유자가 변경되면서 기존의 주택에서 음식점 등 관광객을 위한 접객시설로 용도가 변용됨으로써 발생하는 문제점을 지적하였다.

인사동 문화지구지정 이후, 전통문화업종의 입지와 판매상품의 변화 이야기

김지혜·이희정(2012)은 인사동 문화지구 지정을 전후로 전통문화업종의 입지와 방문자 이용행태를 비교·분석한 결과를 바탕으로 인사동 전통문화업종의 입지변화 특성을 도출하였다. 김지혜·이희정은 권장업종 중에서 전문용품을 취급하는 필방, 지업사 등이 감소하고 전통공예품이 아닌 수입산 저가물품을 취급하는 공예품점이 증가하고 있어 전통문화업종의 보전 및 육성을 위한 좀 더 섬세한 용도관리가 필요함을 강조하였다. 박현정·김기호(2012)는 문헌 및 현장조사를 통하여 인사동의 정체성을 형성하는 요소로서 도시조직과 전통문화상업용도를 지적하였다. 특히 전통문화상업용도의 보전을 위한 지구단위계획과 문화지구 관리계획의 실효성을 분석함으로써 전통상업용도의 보존과 비전통문화용도의 유입제한을 위한 정책적 수단의 보완과 지역주민 공동체의 사회적 합의 형성이 필요함을 강조하였다.

김연진(2011)은 인사동을 비롯한 3개 문화지구를 대상으로 한 문헌연구, 현장조사 및 이해관계자 인터뷰를 통하여 권장용도 지정, 지원사업 운영, 업종제한 과정에서 발생하는 문화지구 제도의 한계점을 도출하였다. 이를 토대로 문화지구의 고유특성을 강화·육성하기 위한 관련 법·제도의 개선방안을 제시하였다. 신동호 외(2011)는 인사동 문화지구를 대상으로 한 문헌연구 및 현장답사를 통하여 차없는거리 사업시행, 문화지구지정 등의 서울시 문화정책이 해당지역의 토지이용 변화에 미친 영향을 분석하였다. 그는 인사동을 대상으로 한 문화정책을 통해 지역이 활성화되면서 전통문화관련용도가 지역의 이면부로 밀려나고 그 자리를 편의점, 카페, 음식점 등의 이질적인 소비업소가 대체하고 있는 현상을 지적하였다.

²⁾ 2000년대 초반 주택은 시설면적이 50㎡ 이상인 경우 주차장 1대를 설치해야 했던 반면, 근린생활시설은 시설면적이 200㎡인 경우 주차장 1대를 설치해야 했다.

경북궁 서측 지구단위계획 수립 이후, 상업시설의 침투로 인한 근린시설 감소와 정주환경 저하발생

이정형 외(2015)는 경북궁 서측을 대상으로 관련 정책 및 계획에 대한 문헌연구와 지역주민·지역단체·전문가를 대상으로 표적집단면접을 진행하여 정주환경 및 용도의 관리, 공공사업의 시행 등의 측면에서 기존 정책 및 계획의 성과와 과제를 도출하였다. 이정형 외는 상업시설의 침투로 인한 세탁소, 철물점 등의 근린편의시설 감소와 정주환경의 질적 저하를 문제점으로 지적하고 이러한 문제를 초래한 기존 용도규제방식의 한계를 극복하기 위하여 지역특성을 살린 한옥마을가게의 장려, 용도관리규제의 강화, 주민참여를 통한 경관협정 추진 등을 실천과제로 제시하였다.

3) 상업화의 특성 및 원인을 진단하는 연구

삼청동길 주변에서 발생하고 있는 젠트리피케이션으로 지역이미지가 크게 훼손

정지희(2008)는 삼청동길 주변의 상인 및 지역주민을 대상으로 표적집단면접 및 설문조사를 실시하고 현장조사를 통하여 삼청동길 주변 상업시설의 입지변화와 그 변화요인을 분석하였다. 삼청동길 주변의 상업화과정 에 대한 분석을 통하여 지역고유의 분위기를 형성하는 소규모 갤러리, 디자이너숍 등의 특색있는 상점이 고급 음식점, 카페 등으로 대체되면서 지역 이미지가 훼손되고 있음을 지적하였다. 김봉원 외(2010)도 지역 주민 인터뷰와 현장조사를 통하여 삼청동길에서 나타나고 있는 젠트리피케이션 현상의 원인, 주체, 시기, 요인을 파악하는 한편, 현재 삼청동길에 입지하고 있는 상업시설의 세부용도를 분석하여 지역의 상업적 특성을 도출하였다. 그는 삼청동길에서 나타나는 한옥의 전통적 경관과 소규모 공예품점, 작업실, 갤러리가 형성하는 문화적 풍부함을 지역의 특성으로 정의하고 이를 보전하기 위한 지역 공동체의 노력을 강조하였다.

전주한옥마을·군산원도심의 관광지화로 인구가 감소하면서 주거지역으로서의 정체성이 훼손

진양명숙·문보람(2014)은 전주한옥마을의 상업·문화시설 운영현황에 대한 실태조사와 지역주민을 대상으로 한 인터뷰를 통하여 한옥마을에서 일어난 관광지화가 주민사회에 미친 영향을 분석하였다. 그는 전주한옥마을의 관광지화로 상업시설이 증가하고 인구가 감소하면서 주거지역으로서 한옥마을이 갖고 있던 정체성이 훼손되고 있음을 지적하였다. 유애림·박성신(2015)은 근대역사문화벨트화사업으로 인한 군산 원도심의 주요가로경관, 용도, 인구의 변화를 조사·분석하였다. 그는 사업의 시행으로 나타난 급격한 상업화가 군산 원도심의 주거기능을 약화시키고 있음을 지적하고 상업화로 인한 도심공동화 문제를 해소하기 위하여 거주환경개선, 주민지원시설 운영지원 등 지역주민을 대상으로 한 정책마련의 필요성을 강조하였다.

표 1-1 선행연구 검토

분류	연구자	연구제목	연구목적	연구범위	주요 연구내용 및 연구방법
법·제도 의 효과 평가	이경아 (2014)	한옥 보전을 위한 법령 개정 효과에 관한 연구 - 서울시 북촌 및 서촌의 한옥 수선 및 대수선, 건축 사례를 중심으로	서울시 한옥밀집지역에서 이루어진 한옥수선·건축 사례를 통해 한옥 관련 법·제도개선사항의 성격을 도출. 이를 통하여 한옥 보존사업의 긍정적 효과 및 문제점을 분석하고 법·제도의 변화가 한옥의 용도관리에 미친 영향을 도출	- 공간적 범위: 5개 한옥밀집지역 - 시간적 범위: 2001~2012년 - 내용적 범위: 수선·대수선·건축된 한옥	- 12년간 서울한옥밀집지역의 한옥 보전과 관련된 법령, 조례, 지구단위계획의 수립·개정·계획 변경 및 내용 정리 - 수선·대수선·건축된 한옥에 대한 한옥위원회 심의 내용 및 건축허가·신고 내용, 건축물 대장 분석을 통해 법령, 조례, 계획의 효과와 문제점 도출
	김지혜 이희정 (2012)	인사동 관리운영 개선을 위한 업종분포 및 이용행태변화 분석	인사동 내 전통문화업소의 입지 변화특성과 방문자의 이용행태를 분석하여 전통문화업소의 관리·육성을 위한 인사동 문화지구의 운영 방향과 관련한 정책적 시사점 도출	- 공간적 범위: 인사동, 관훈동, 공평동, 견지동, 낙원동, 경운동 - 시간적 범위: 1998~2011년	- 문화지구 지정 전후의 전통문화업소 분포 및 입지 변화 파악 - 설문조사를 통해 문화지구지정 전후의 방문자 형태 비교·분석 - 정책적 시사점 제시
	박현정 김기호 (2012)	인사동 정체성 요소로서 용도의 변화와 관리방향에 관한 연구	인사동의 정체성을 구성하는 요소를 도출하고 현 관리방식수법을 통한 정체성 구성요소의 보존효과를 분석. 이를 바탕으로 인사동 정체성 요소인 용도의 보존을 위한 관리방향 도출	- 공간적 범위: 인사동 문화지구 - 시간적 범위: 2002~2011년	- 선행연구 고찰을 통해 인사동의 정체성을 형성하는 물리적·비물리적 요소 도출 - 인사동의 정체성 형성요소인 도시조직과 용도의 변화를 분석하여 보존실태 비교 - 인사동 문화지구 관리계획의 문제점 도출 및 향후 개선방안 제언
	김연진 (2011)	문화지구 제도 개선 방안	문화지구 제도의 한계와 문제점을 바탕으로 문화시설 및 업종의 육성과 문화적 특성의 보존 및 활성화를 위한 제도개선방안을 제안	- 공간적 범위: 인사동·대학로·헤이리·인천개항장 문화지구	- 문화지구 관련 담론 및 법·제도 분석 - 업종별 분포현황, 이용행태에 대한 현장조사 및 문화지구 관련자 인터뷰를 통한 문화지구 현황분석 - 문화지구 제도의 특성 및 한계점 도출 - 문화지구 제도 개선 방안 제안
	신동호 외 2인 (2011)	문화정책 시행이 해당지구 토지이용에 미치는 영향 - 문화지구 지정지역인 대학로와 인사동의 비교분석을 중심으로	다양한 문화정책이 시행된 인사동, 대학로 지역의 토지이용 변화를 분석하여 향후 지역문화정책 수립 및 문화관련용도의 관리를 위한 시사점 도출	- 공간적 범위: 대학로·인사동 문화지구 - 시간적 범위: 1985~2011년	- 대상지의 문화정책 및 연도별 토지이용 변화 파악 - 문화정책이 대상지의 토지이용 변화에 미친 영향 분석

표 1-1 계속 선행연구 검토

분류	연구자	연구제목	연구목적	연구범위	주요 연구내용 및 연구방법
법·제도	이정형 외 13인 (2015)	경복궁 서측 종합관리계획	경복궁 서측 주민과의 적극적인 소통과 기존 정책 및 계획에 대한 평가를 바탕으로 한옥밀집지역의 정주환경 및 용도 관리를 위하여 기존 정책 및 지구단위계획의 방향 전환 및 내실화 도모	- 공간적 범위: 종로구 경복궁 주변지역 - 시간적 범위: 2001-2030년	- 정책토론회, 현장소통방 등을 통해 지역의 상업화, 주거환경문제, 공공사업 시행 등에 관한 현안 파악 - 경복궁 서측에서 추진해 온 정책·사업·계획의 성과 분석 및 해결 과제 도출 - 주민주도형 종합관리방안 수립을 제안 - 문헌연구 및 현장조사를 통해 필요대로, 옥인길 등 주요가로의 용도 현황 파악 및 특성 도출
상업화 특성·원인 진단	정치희 (2008)	문화·예술시설 입지에 기반한 서울시 삼청동길의 가치상형적 상업화	삼청동길의 상업가로 형성과정과 변화요인을 밝히고 상업화가 삼청동길에 미친 영향 파악	- 공간적 범위: 삼청동길 주변	- 지역 이해관계자를 대상으로 실시한 심층면접을 통해 삼청동길의 상업화 과정 및 요인 분석 - 업주들을 대상으로 한 설문조사와 현지답사를 통해 삼청동길의 상업입지 현황 및 특성 도출 - 상업화가 삼청동길에 미친 영향 도출
	김봉원 외 2인 (2010)	삼청동길의 젠트리피케이션 현상에 대한 상업화 특성분석	삼청동길에서 나타나고 있는 젠트리피케이션의 원인, 주체, 시기, 요인 등에 대한 분석을 통해 삼청동길의 발전방안을 정립하는 기초자료 제공	- 공간적 범위: 삼청동길	- 문헌연구 및 지역주민 인터뷰를 통해 삼청동길의 상업가로 형성 과정 분석 - 인터뷰 및 현장조사를 통해 삼청동길의 업종구성 및 상업화 특성 도출
	진양명숙 문보람 (2014)	주거지에서 관광지로: 전주한옥마을 관광지화의 명암	전주한옥마을의 관광지화가 지역 및 주민사회에 미친 영향을 바탕으로 관광지화의 의미와 한계를 도출	- 공간적 범위: 전주한옥마을 - 시간적 범위: 2000년대 초~2014년	- 전주한옥마을의 상업시설 운영자를 대상으로 전화조사를 실시하여 운영주체 및 현황 파악 - 전화조사 및 표적집단면접을 바탕으로 전주한옥마을이 지역사회에 미친 영향 및 관광지화의 명암을 도출
	유애림 박성신 (2015)	도시재생사업 과정에 나타난 군산 원도심의 변화 - 근대역사문화벨트회사업 경관로 및 탐방로를 중심으로 한 공간 및 점유자 변화	군산 원도심 주요 가로의 공간이용 실태 및 인구의 변화추이에 대한 분석을 통해 근대역사문화벨트회사업으로 인한 지역의 문제점을 인식하고 개선점을 도출	- 공간적 범위: 근대역사문화벨트회사업에서 지정한 경관로와 탐방로	- 문헌연구를 통해 상업화와 젠트리피케이션에 대한 이론고찰 및 사례조사 - 사진자료 및 현황조사를 통해 가로경관 및 건축물의 변화 분석 - 점포 소유자·운영자를 대상으로 인터뷰를 실시하여 상업화 현황 파악

4) 소결_선행연구에서 제시한 한옥밀집지역 용도관리의 문제점

한옥밀집지역이 관광명소가 되면서 지가가 상승하고 전통문화업종이 일반상업시설로 대체

선행연구에서 지적하였던 한옥밀집지역 용도관리의 문제점은 크게 ①지가상승으로 인한 전통문화업종의 감소, ②상업화로 인한 주거환경의 악화, ③현행 용도규제방식의 한계 등으로 정리할 수 있다. 먼저, 한옥밀집지역이 많은 사람들이 찾는 명소가 되면서 지가가 상승함에 따라 지역의 고유한 정체성을 형성하였던 전통문화업종이 일반상업시설로 대체되고 있다. 임대료가 급등함에 따라 표구사, 필방, 지업사 등 전문용품을 다루는 전통문화업종은 지역의 이면부로 밀려나가거나 사라지고 있다. 남아있는 전통문화업종의 경우에도 급등한 임대료를 감당하기 위하여 지역장인의 수공예작품보다는 저가의 중국산 공산품을 판매하고 있어 고유의 전통문화환경이 훼손되고 있다. 한편 전통문화업종이 밀려난 자리에는 높은 임대료를 감당할 수 있는 카페, 음식점, 프랜차이즈 영업점들이 들어옴으로써 지역고유의 정체성도 점차 악화되고 있다.

한옥밀집지역의 상업화로 상주인구가 감소, 방문객의 증가로 소음, 주차, 사생활 침해 등 문제발생

둘째, 한옥밀집지역의 상업화로 인하여 한옥고유의 주거환경이 악화되고 있다. 도시재생사업이나 가로환경 정비사업 등으로 한옥밀집지역의 물리적 환경이 개선되고 지역의 독특한 경관이 주목받으면서 지역 내 상업 시설이 증가하고 주택이 감소하기 시작하였다. 주택이 줄어들어 따라 인구가 감소하고 슈퍼, 세탁소 등 주민들에게 편의를 제공하는 근린생활시설도 사라지고 있어 주거기능이 악화되고 있다. 한편 상업시설이 증가하면서 한옥밀집지역을 방문하는 관광객의 수도 함께 증가하여 소음, 주차, 사생활 침해 등의 정주환경을 위협하는 문제들이 다수 발생하고 있다.

현행 용도규제방식의 경직성으로 지역특성과 주민요구를 반영하지 못하는 문제가 발생

마지막으로 지구단위계획 등의 도시관리계획을 통하여 관리되고 있는 한옥밀집지역의 용도규제가 지역특성과 주민요구를 반영하지 못하는 문제가 발생하고 있다. 주요가로 인접지역의 경우, 지구단위계획 등을 통하여 한옥밀집지역의 고유환경을 크게 훼손할 것으로 예상되는 공장, 창고시설, 위험물 관련시설 등을 불허용도로 지정하여 관리하고 있다. 그러나 불허용도로 규정된 시설항목에 대해서만 한정적으로 용도규제가 시행되고 있어 지역의 정체성과 어울리지 않는 여타의 용도에 대해서는 입지를 제어하지 못하는 한계가 있다. 또한 주거용도로 활용되고 있는 한옥밀집지역의 경우, 정주환경의 보호를 위하여 주거의 기타 용도의 입지를 엄격히 제한하고 있다. 이로 인하여 지역주민의 생계를 보장할 수 있는 다양한 생활형 상업시설과 한옥의 활용도를 높일 수 있는 전통문화업종의 입지가 어려워 용도완화에 대한 지역주민의 요구가 높은 실정이다.

표 1-2 선행연구에서 지적한 한옥밀집지역 용도관리의 문제점

문제점	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩
지가상승으로 인한 전통문화업종의 감소		■	■		■		■	■	■	
상업화로 인한 주거환경의 악화	■					■			■	■
현행 용도규제방식의 한계		■	■	■		■				

①: 이경애(2014), ②: 김지혜·이희정(2012), ③: 박현정·김기호(2012), ④: 김연진(2011), ⑤: 신동호 외(2011), ⑥: 이정형 외(2015) ⑦: 정지희(2008), ⑧: 김봉원 외(2010), ⑨: 진양명숙·문보람(2014), ⑩: 유애림·박성신(2015)

02

한옥밀집지역의 용도관리를 위한 법·제도 검토

- 1_개요
- 2_역사문화 미관지구
- 3_서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례
- 4_지구단위계획
- 5_인사동 문화지구 관리계획
- 6_인사동 문화지구 주민협약서
- 7_건축법(용도변경허가)
- 8_소결

02 | 한옥밀집지역의 용도관리를 위한 법·제도 검토

1_개요

서울시차원에서 미관지구지정과 한옥진흥조례제정을 통하여 한옥밀집지역의 경관과 용도를 관리

한옥밀집지역의 독특한 경관과 문화환경을 보전하기 위하여 다양한 법·제도가 적용되고 있다. 서울시차원의 법·제도 틀 속에서 역사문화경관계획이 수립되어 한옥밀집지역의 개별한옥 보전과 한옥밀집지역의 근집경관을 유지하기 위한 경관형성기준을 제시하고 있다. 이와 더불어 양호한 도시미관 보호·형성을 위하여 역사문화미관지구가 북촌과 경복궁 서측의 주요가로를 따라 지정되어 있다. 2002년에는 서울시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례(이하 서울시한옥진흥조례)가 도입되어 북촌(2002)을 시작으로 인사동(2009), 돈화문로(2009), 운현궁·조계사 주변(2009), 그리고 경복궁 서측(2010)에 한옥밀집지역이 지정되었다. 한옥밀집지역의 주거용 한옥을 중심으로 한옥수선가이드라인에 의거하여 등록한옥에 대한 수선비 일부를 지원하고 있다.

지구차원에서 지구단위계획수립과 문화지구지정을 통하여 한옥의 형태와 용도를 관리

한편, 지구차원에서도 한옥밀집지역의 한옥과 골목을 보호하고 전통문화업종을 육성하기 위하여 지구단위계획과 문화지구관리계획이 수립되었다. 지구단위계획을 통하여 한옥밀집지역의 필지규모와 구역별 용도관리 방안을 제시하고 건폐율과 용적률, 건축물의 높이·배치·형태·외관, 교통처리, 공공시설물의 배치규모 등에 대한 세부지침을 마련함으로써 한옥형태에 대한 기준을 객관화하였다. 지구단위계획 이외에도 인사동의 문화업종육성, 문화활동활성화 등을 위하여 문화지구가 지정되어 있다. 문화지구관리계획에서 정하는 바에 따라 전통문화업종에 대해서는 보호·육성을 위한 행·재정적 지원을 하고 있으나, 문화지구의 지정목적에 위배되는 유해업종에 대해서는 설치를 금지·제한하고 있다. 문화지구의 역사문화환경을 보호·육성하기 위한 공공부문의 노력과 병행하여 민간부문에서도 주민 스스로 주민협약서를 마련하여 주민행동강령으로서 지역가꾸기에 동참하고 있다.

개별건축물에 대해서는 건축법을 통하여 한옥의 형태와 용도를 관리

개별건축물의 안전·기능·환경·미관의 향상을 위하여 마련된 건축법도 한옥밀집지역의 개별한옥을 대상으로 적용되고 있다. 그러나 한옥의 건축적 특수성으로 인하여 일부 건축기준(대지안의 공지, 대지와 도로와의 관계, 건축선의 지정, 건축물의 높이제한, 건축면적 산정, 개축·대수선범위 완화 등)이 완화·적용되고 있다. 현대생활에 적합한 건축환경을 구축하기 위하여 한옥의 형태를 제한하고 있는 규제사항과 더불어 개별건축물의 용도에 따른 건축기준의 적합성여부를 판단하기 위하여 시행되고 있는 건축허가제도를 통해서 개별한옥의 용도관리도 건축법의 틀 속에서 함께 이루어지고 있다.

한옥밀집지역의 용도를 규제하는 미관지구, 지구단위계획, 문화지구, 건축법, 한옥진흥조례를 조사

한옥밀집지역 한옥의 용도관리상의 문제점을 파악하고 해결방안을 모색하는 이 연구의 취지에 따라 한옥밀집지역 한옥의 용도관리에 직·간접적으로 영향을 미치는 역사문화미관지구, 서울시한옥진흥조례, 지구단위계획, 문화지구관리계획(인사동 문화지구 주민협약서), 건축법을 중심으로 용도규제방식의 내용을 살펴보았다.

표 2-1 한옥밀집지역에 적용되고 있는 법·제도 현황

법·제도(규제방식)		주요내용
서울시 차원	역사문화경관계획	형태 - 근거법: 경관법 - 목적: 경관자원의 보전·관리 및 형성에 필요한 사항을 규정 - 내용: 관련정책·계획의 방향성 제시, 지역차원의 역사경관보전·관리·형성방안 마련
	역사문화미관지구	형태 + 용도 - 근거법: 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 목적: 문화재 또는 문화적으로 보존가치가 큰 건축물 등의 미관을 보호 - 내용: 용도·높이제한, 건축선후퇴 등을 규제
	서울시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례	형태 + 용도 - 근거법: 서울시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례 - 목적: 한옥의 보전·진흥 지원 등을 통하여 서울고유의 도시경관을 보전·회복 - 내용: 적용대상(한옥용도), 한옥등록, 한옥수선지원, 한옥매수
	서울시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	형태 - 근거법: 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 - 목적: 한옥 등 건축자산을 보전·활용하거나 미래의 건축자산을 조성 - 내용: 우수건축자산의 등록·관리, 건축자산진흥구역의 지정·관리, 한옥건축·한옥마을조성지원
지구 차원	지구단위계획	형태 + 용도 - 근거법: 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 목적: 토지이용의 합리화, 기능의 증진, 미관개선, 양호한 환경확보 - 내용: 필지규모, 건물용도·밀도·높이·배치·형태·외관, 교통처리, 공공시설물의 배치규모 등을 결정
	문화지구관리계획 (인사동)	용도 - 근거법: 지역문화진흥법 - 목적: 역사문화자원의 관리·보호와 문화환경 조성 - 내용: 권장용도의 지원, 유해용도의 금지·제한
	인사동 문화지구 주민협약서	형태 + 용도 - 근거법: 인사동 문화지구관리계획 - 목적: 인사동 문화지구를 전통문화명소로 가꾸기 위한 주민행동강령 - 내용: 판매상품제한, 건물외관(상품진열장)·옥외광고물관리, 주변청소, 주차제한
건축물	건축법	형태 + 용도 - 근거법: 건축법 - 목적: 건축물의 안전, 기능, 환경 및 미관 향상 - 내용: 건축물의 대지, 구조, 설비기준 및 용도 등을 규정

2_역사문화 미관지구

문화재 및 문화적 보존가치가 큰 건축물 등의 미관유지를 목적으로 서울시 조례로 지정

미관지구는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 국토계획법)」(제2조)에서 규정하는 용도지구 가운데 하나로 도시의 양호한 미관을 보호·형성하기 위하여 도시관리계획으로 결정하는 지역이다. 서울시는 국토계획법 제37조 제2항에 따라 「서울특별시 도시계획 조례」로 미관지구를 중심지미관지구, 역사문화미관지구, 조망가로미관지구, 일반미관지구로 세분하여 지정·관리하고 있다. 이 가운데 문화재나 문화적으로 보존가치가 큰 건축물 등의 미관유지가 필요한 지역을 역사문화미관지구로 지정하여 관리하고 있다.

도시계획조례를 통하여 역사문화미관지구 내의 시설용도, 건축물 높이 등을 세부적으로 규제

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령(이하 국토계획법 시행령)」에서는 미관지구의 위치·환경 그 밖의 특성에 따라 미관의 유지가 필요한 범위 안에서 도시계획조례를 통해 건축행위를 제한할 수 있도록 하였다. (국토계획법 시행령 제73조). 이에 따라 서울시는 북촌 한옥밀집지역을 역사문화미관지구로 지정하고 도시계획 조례(제44~46조)를 통하여 용도제한, 건축물의 높이, 건축선후퇴 부분 등의 관리 등을 규제하고 있다.

공장·창고, 자동차관련시설, 분뇨·쓰레기처리시설, 교정·위락시설 등의 입지를 제한

북촌 역사문화미관지구에서는 한옥이 밀집되어 있는 서울의 전통주거지로서 북촌의 미관유지에 장애가 되는 ①골프연습장, ②정신병원과 격리병원, ③공장 및 창고시설, ④위험물저장소, ⑤자동차관련시설(주차장은 제외), ⑥축사·가축시설·도축장·도계장, ⑦분뇨 및 쓰레기처리시설, ⑧교정시설·보호관찰소·갱생보호소 등, ⑨묘지관련시설, ⑩위락시설의 입지를 도시계획조례를 통하여 제한하고 있다.

3_서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례

한옥의 보전·진흥으로 서울의 정체성을 회복하고 문화경쟁력을 강화하기 위하여 수립

「서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례(이하 서울시 한옥진흥조례)」는 한옥 보전 및 진흥에 대한 지원을 통해 역사문화도시 서울 고유의 도시경관과 정체성을 보전·회복하고 문화 경쟁력을 강화하기 위하여 제정되었다. 한옥·한옥밀집지역·등록한옥·한옥보전구역을 규정하고, 등록한옥의 적용대상·등록절차·비용지원(한옥수선 등), 한옥위원회의 설치·운영 등의 사항을 결정하였다.

주로 단독주택으로 활용되는 등록한옥을 지원대상으로 선정

한옥 고유의 특성을 유지하고 문화적 가치를 향상시키기 위하여 조례의 적용대상을 단독주택, 근린생활시설(게임제공업소, 단란주점, 안마시술소 및 노래연습장 제외), 문화 및 집회시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설로 사용되는 한옥으로 한정하였다. 다만, 단독주택 이외의 용도로 사용되는 한옥의 경우, 한옥위원회의 자문을 거쳐 등록한옥으로 인정하는 한옥에 한해서 지원·관리하고 있다(적용대상(제3조)).

전면·부분수선을 하는 등록한옥과 신축한옥에 대해서 보조금과 용자금 지원

소유자가 한옥의 등록을 신청하면 시장은 관계서류의 검토 및 현장조사를 실시하고 한옥위원회의 심의를 거쳐 등록여부를 결정한다. 등록되었거나 등록이 예정된 한옥의 소유자에게는 한옥의 외관수선을 위하여 최대 6천만 원의 보조금과 추가 2천만 원까지의 용자지원을 하고, 내부수선에 대해서는 최대 4천만 원까지 용자지원을 하고 있다. 비한옥을 한옥으로 신축하는 경우에도 한옥의 외관에 대해서는 최대 8천만 원까지 보조금을 지원하고, 내부의 경우 최대 2천만 원까지 용자를 지원하고 있다. 이와 더불어 한옥의 지붕, 창호, 담장, 단열 등을 부분 수선할 경우 최대 1천만 원까지 보조금을 지원하고 있다. 단, 한옥보전구역의 경우 50% 이내에서 지원한도액을 가산할 수 있다(한옥수선 등의 비용지원 등(제8조)). 한편, 등록한옥의 거주자에 대하여 취득세 등 시세를 감면하고 이들의 생활편의를 위하여 지자체가 소유하거나 운영하는 시설물의 사용료도 감면하고 있다(세제 등의 감면 및 생활환경개선 노력(제12조)).

등록유효기간 내 한옥의 임의 철거·멸실 또는 용도·가로입면의 변경 불가

등록한옥의 소유자는 등록의 유효기간(등록일로부터 5년) 동안 한옥을 임의 철거·멸실하거나 용도변경 또는 가로입면의 변경을 해서는 안된다. 유효기간 중에 소유권이 이전된 경우에는 새로운 소유권자에게 보전의 의무를 승계한 것으로 간주한다(등록의 유효기간(제5조), 지원결정의 취소 및 지원액의 환수(제11조)).

4_지구단위계획

1) 개요

지구단위계획은 특정지역의 체계적·계획적 관리 등을 위해 수립하는 도시관리계획

지구단위계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 토지 이용의 합리화 및 기능의 증진, 미관개선, 양호한 환경의 확보, 특정지역의 체계적·계획적인 관리 등을 위하여 수립하는 도시관리계획이다. 용도지역·지구 세분 및 변경, 기반시설 배치와 규모, 가구 및 획지의 규모와 조성계획, 건축물의 용도·밀도·높이·배치·형태·외관, 건축선, 환경관리계획, 경관계획, 교통처리계획 등에 관한 사항을 지구단위계획을 통하여 규제 또는 완화할 수 있다. 특히 합리적인 토지이용과 효과적인 용도관리가 이루어질 수 있도록 지구단위계획에서는 계획구역의 지정목적, 용도지역·지구의 특성, 토지이용 및 건축물 현황 등을 고려하여 계획구역을 세분하고 구역별로 입지특성에 따라 건축물의 용도를 불허·지정·허용·권장할 수 있다.

규제의 정도에 따라 지정용도, 허용용도, 권장용도, 불허용도, 용도완화의 방식으로 용도를 관리

서울시는 지구단위계획구역에서 지역고유의 특성을 유지·관리하기 위하여 용도관리의 규제정도에 따라 ① 지정용도, ②허용용도, ③권장용도, ④불허용도, ⑤용도완화의 방식을 적용하고 있다. ①지정용도는 특정한 목적을 위하여 계획구역 내에 입지할 수 있는 건축물의 용도를 구체적으로 지정하는 방식으로, 특화거리의 활성화, 공공시설 확보 등을 위하여 특정용도의 도입이 필요한 경우에 활용할 수 있다. ②허용용도는 계획구역 내에서 특정용도군의 건축을 허용하는 방법으로, 지정용도에 의한 관리방식에 비하여 덜 강제적이다. 한편 ③권장용도는 계획구역 내에서 육성이 필요한 특정기능을 도입하기 위하여 건폐율, 용적률, 높이 등의 인센티브를 제공하는 방식으로 민간의 자발적인 참여를 유도할 수 있다. ④불허용도는 계획구역의 특성에 어울리지 않는 용도만을 선별하여 계획구역 내에서 입지를 제한하는 방식이다. 마지막으로 ⑤용도완화는 지역특화 및 주민편의를 위하여 용도지역제에 따라 제한하고 있는 건축물의 용도를 완화하여 적용하는 방법이다.

한옥밀집지역의 고유한 특성을 보전·관리하기 위해 지구단위계획 수립, 구역별 세부용도지침 제시

서울시는 한옥밀집지역의 고유한 정체성과 특성을 보전·관리하기 위하여 북촌, 경복궁 서측, 인사동, 돈화문로, 운현궁·조계사 주변을 대상으로 지구단위계획을 수립하였다. 특히 건축물의 용도를 지역의 역사성을 반영하는 중요한 계획요소로 간주하여 동일한 계획구역 내에서도 입지특성에 따라 차별화한 세부적인 용도지침을 제시하고 있다.

2) 북촌 제1종 지구단위계획

‘남기고 싶은 북촌’, ‘살고 싶은 북촌’, ‘찾고 싶은 북촌’을 실현하기 위해 용도관리계획의 방향설정

옛 모습을 간직하고 있는 전통주거지이자 역사문화자산인 북촌의 고유한 매력과 특성을 유지하고 강화해 나가기 위해 ‘남기고 싶은 북촌’, ‘살고 싶은 북촌’, ‘찾고 싶은 북촌’을 북촌의 미래상으로 정하였다. 이에 따라 한옥주거지로서의 독특한 경관과 쾌적한 주거환경을 유지함과 동시에 전통문화를 체험할 수 있는 공간이 될 수 있도록 용도관리계획의 방향을 설정하였다.

한옥의 밀집정도를 고려하여 한옥밀집구역과 주변구역으로 유형화하여 용도관리계획을 정리

「북촌 제1종 지구단위계획」에서는 가로별 특성, 건축물·필지의 규모, 한옥의 밀집정도, 주거용도비율을 고려하여 계획지구를 14개의 일반관리구역으로 구분하고 구역별 특성에 따라 용도관리계획을 수립하였다. 이 연구에서는 14개의 관리구역을 한옥의 입지비율이 높은 한옥밀집구역(북촌1·2·6구역)과 한옥의 입지비율이 낮은 주변구역(북촌3·4·5·7구역, 계동길구역, 창덕궁길구역, 가회로구역, 삼청동길 1·2구역, 북촌길 및 진입가로구역, 율곡로구역)으로 유형화하고 유형별 용도관리계획의 내용을 살펴보았다.

(1) 한옥밀집구역

주거용 한옥밀집구역(북촌1·2구역)에 대한 용도관리를 위하여 허용용도·권장용도 지정

한옥밀집구역은 주거용도비율이 90% 이상을 차지하는 주거용 한옥밀집구역(북촌1·2구역)과 상업용 한옥과 주거용 한옥이 혼재되어 있는 상업·주택혼재 한옥밀집구역(북촌6구역)으로 구분하여 구역별 용도관리계획을 정리하였다. 특히 주거용 한옥밀집구역 가운데 한옥비율이 90%에 달하는 북촌 1구역의 경우, 한옥밀집경관과 정주환경의 보호를 위하여 단독주택과 커뮤니티시설(노인정, 어린이도서관, 서당, 방과후교실, 어린이집)에 한하여 입지를 허용하였다. 다만, 공익을 목적으로 주거용 한옥을 전통공방 또는 한옥전통체험시설 등으로 전용할 경우, 이를 허가하였다. 한편 전체 건축물의 약 60%가 한옥인 북촌2구역의 경우에는 단독주택과 커뮤니티시설 이외에도 다가구·다세대주택, 휴게음식점·문화관련사무소 등을 포함한 근린생활시설, 노유자시설, 종교시설 등의 입지를 허용하였다. 한편 문화예술활동의 활성화를 위하여 12m 이상 도로에 접한 부지에 한하여 전시장 설치를 권장하였다.

상업·주택혼재 한옥밀집구역(북촌6구역)에 대한 용도관리를 위하여 불허용도 지정 및 용도완화

상업용 한옥과 주거용 한옥이 혼재되어 있는 북촌6구역의 경우, 한옥밀집지역의 경관을 보호·관리하기 위하여 연립주택, 비디오감상실(소극장), 제조업소, 수리점, 게임제공업소, 의약품 및 의료기기 판매소, 자동차영업소, 노래연습장과 바닥면적 합계가 100㎡ 이상인 소매점 및 음식점의 설치를 불허용도로 규정하였다. 반면 제1종 일반주거지역에서의 입지가 불가능한 용도임에도 불구하고 한옥의 활용도를 높일 수 있는 전통문화관련 공연장·전시장·공방·체험시설 등의 문화시설, 문화관련학원·한옥연구센터·한옥건축학교 등의 교육연구시설, 전통체험시설과 같은 수련시설 등의 설치를 허가하였다(용도완화).

(2) 주변구역

주거밀집구역(북촌3·5구역)에 대한 용도관리를 위하여 허용용도·권장용도 지정

한옥의 비중이 낮은 주변구역은 주거밀집구역(북촌3·5구역), 주거·상업·업무용도 혼재구역(북촌4·7구역, 계동길구역, 창덕궁길구역, 가회로구역, 삼청동길 1·2구역, 북촌길 및 진입가로구역, 율곡로구역)으로 구분하였다. 주거용도비율이 80% 이상을 차지하는 주거밀집구역인 북촌3·5구역에서는 양호한 주거환경을 유지·관리하기 위하여 북촌2구역과 동일한 용도를 허용용도와 권장용도로 규정하여 관리하고 있다.

주거·상업·업무용도 혼재구역에 대한 용도관리를 위하여 불허용도 지정 및 용도완화

주거·상업·업무용도 혼재구역의 경우, 삼청동길, 계동길 등의 보행상업가로를 따라 형성되어 있는 북촌 고유의 상업경관을 보호하기 위하여 연립주택, 제조업소, 수리점, 게임제공업소, 의약품 및 의료기기 판매소, 자동차영업소를 불허용도로 지정하여 관리하고 있다. 특히 가회로, 삼청동길, 북촌길 등 주요가로에 직접적으로 접해있는 구역(가회로구역, 삼청동길 1·2구역, 북촌길 및 진입가로구역, 율곡로구역)의 경우, 상업가로 고유의 경관을 저해할 수 있는 세탁소, 변전소, 직업훈련소의 입지를 불허하는 한편 계동길이나 창덕궁길 등 소가로면 또는 블록 내부(북촌4구역, 계동길구역, 창덕궁길구역)에 위치한 주거지의 정주환경을 보호하기 위하여 바닥면적 합계가 100㎡ 이상인 소매점 및 휴게음식점의 설치와 노래연습장의 입지를 불허하였다. 한편 주거·상업·업무용도 혼재구역을 대상으로 전통문화업종의 육성을 위하여 전통문화관련 공연장·전시장·공방·체험시설 등의 문화시설, 문화관련학원·한옥연구센터·한옥건축학교 등의 교육연구시설, 전통체험시설과 같은 수련시설 등의 설치를 용도완화를 통하여 육성하고 있다. 그리고 가까운 장래에 커다란 개발의 움직임이 없을 것으로 예상되는 북촌 7구역의 경우, 제1종 일반주거지역에서의 입지가 불가능한 용도임에도 불구하고 일부 대규모 부지(교원소청심사위원회, 한국금융연수원, 국무총리공관, 베트남대사관, 계동 산 1-36번지)에 한하여 현재 용도인 공공업무시설 또는 일반업무시설(오피스텔, 신문사 제외)로 사용될 수 있도록 용도를 완화하였다.

3) 경복궁 서측 제1종 지구단위계획

‘살기좋은 마을’, ‘역사가 이어지는 마을’, ‘문화가 숨쉬는 마을’을 실현하기 위해 용도관리계획의 방향설정 예로부터 작은 한옥들이 모여있던 도시주거지이자, 많은 문화예술인들의 터전이었던 경복궁 서측의 특성을 유지하고 발전시키기 위해 ‘깨끗하고 살기좋은 마을’, ‘역사가 이어지는 마을’, ‘다양한 문화가 살이숨쉬는 마을’을 경복궁 서측의 미래상으로 정하였다. 이에 따라 역사와 문화가 있는 도시주거지로서의 생활환경과 골목경관을 유지하는 한편, 지역의 문화유산을 적극 육성할 수 있도록 용도관리계획의 방향을 설정하였다.

한옥의 특성보전이 요구되는 한옥밀집구역과 주변구역으로 유형화하여 용도관리계획을 정리

「경복궁 서측 제1종 지구단위계획」은 한옥의 분포, 가로별 특성을 고려하여 계획지구를 9개의 일반관리구역으로 구분하고 구역별 특성에 따라 용도관리계획을 수립하였다. 이 연구에서는 9개의 일반관리구역을 한옥 고유의 특성보전을 위하여 용도관리가 요구되는 한옥밀집구역(한옥지정구역1, 한옥지정구역2, 한옥권장구역)과 한옥밀집구역 이외의 주변구역(사직로구역, 자하문로구역, 효자로구역, 필운대로구역, 물길영향구역, 일반관리구역)으로 유형화하고 유형별 용도관리계획의 내용을 살펴보았다.

(1) 한옥밀집구역

한옥지정구역1에 대한 용도관리를 위하여 지정용도·허용용도 지정

한옥밀집구역은 현재 한옥이 입지하고 있는 한옥지정구역1(주요가로 이면부), 한옥지정구역2(주요가로 인접 부)와 그 주변에 위치하여 별도의 관리가 필요한 한옥권장구역으로 구분하였다. 주요가로의 이면부로 주거용 한옥이 다수를 차지하고 있는 한옥지정구역1의 경우, 현재 용도와 지리적 특성을 고려하여 단독주택과 다가구주택을 지정용도로 규정하였다. 특히 연면적의 40% 이상을 단독주택 또는 다가구주택으로 사용하였을 경우, 지정용도 도입기준을 충족한 것으로 보고 지정용도 외의 면적에 소매점, 의원 등 주민 진료·치료 등을 위한 시설을 도입하는 것을 허용하였다.

한옥지정구역2·한옥권장구역에 대한 용도관리를 위하여 허용용도·불허용도(가맹사업) 지정

한편 한옥지정구역2와 한옥권장구역의 경우, 단독·다가구·다세대주택, 제1종 근린생활시설(소매점, 휴게음식점, 제과점, 이미용원, 세탁소, 의원, 체육도장, 공공업무시설, 주민공동시설 등), 제2종 근린생활시설(일반음식점, 기원, 서점, 출판사, 사무소, 사진관, 표구점, 학원, 독서실 등), 전시장, 학원·도서관 등 한옥밀집경관과 어울리는 시설을 허용용도로 규정하여 관리하고 있다. 단, 휴게음식점과 일반음식점은 별도로 구분된 입지허용지역에 한하여 설치가능하며, ‘가맹사업’을 통해 개설된 휴게음식점, 일반음식점, 제과점은 입지를 불허하고 있다.

(2) 주변구역

가로변구역에 대한 용도관리를 위하여 불허용도(가맹사업포함) 지정

한옥밀집구역 이외의 주변구역은 가로변구역과 블록내부구역(일반관리구역)으로 구분하였다. 가로구역은 도시 가로의 성격에 따라 상업가로구역(자하문로구역, 사직로구역), 주요가로구역(효자로구역), 생활가로구역(필운대길구역, 물길영향구역)으로 세분하였다. 가로변구역의 경우, 가로환경에 영향을 미치는 변전소·대피소·양수장·정수장 등의 제1종 근린생활시설과 실내낚시터·골프연습장·단란주점·안마시술소·테니스장·물놀이형시설 등의 제2종 근린생활시설의 입지를 금하였다. 창고시설·위험물저장 및 처리시설·자동차관련시설·공장·교정 및 군사시설·발전시설·위락시설 등도 불허용도로 지정하였다. 한편, 상업적 성격이 강한 상업가로구역(자하문로구역, 사직로구역)과 주요가로구역(효자로구역)의 경우, 상업가로의 활성화를 위하여 가로에 면한 건축물 1층에 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 연립주택, 다세대주택, 기숙사 등의 주거시설의 입지를 추가로 금하였다. 주요가로구역(효자로구역), 생활가로구역(필운대길구역, 물길영향구역)도 비디오감상실·인터넷컴퓨터게임시설·노래연습장과 함께 ‘가맹사업’을 통해 개설된 휴게음식점, 일반음식점, 제과점은 입지를 추가로 불허하였다. 단, 자동차관련시설 가운데 주차장의 설치를 허용하고 휴게음식점과 일반음식점은 별도로 구분된 입지허용지역에 한하여 설치를 허용하였다. 마지막으로 생활가로구역(필운대길구역, 물길영향구역)에서는 여타의 가로변구역과는 달리 아파트의 신축을 금지하였다.

블록내부구역(일반관리구역)에 대한 용도관리를 위하여 불허용도(가맹사업포함)·권장용도 지정

주거·상업용도가 혼재되어 있는 블록내부구역(일반관리구역)의 경우, 주요가로구역(효자로구역), 생활가로구역(필운대길구역, 물길영향구역)에서 불허용도로 정하는 제1·2종 근린생활시설과 창고시설·자동차관련시

설(주차장 제외) 등의 입지를 제한하는 한편 ‘가맹사업’을 통해 개설된 휴게음식점, 일반음식점, 제과점의 입지를 불허하였다. 양호한 저층 주거지인 경복궁 서측의 정주환경을 보호하기 위하여 아파트, 연립주택의 신축도 금지하였다. 이와 더불어 지하문로 동측 일대에 대해서는 지역의 문화예술활동의 활성화를 위해 공연장과 전시장을 권장용도로 지정하였다.

4) 인사동 제1종 지구단위계획

‘전통문화업종 살리기’, ‘문화거리 가꾸기’, ‘작은가게와 한옥 살리기’를 실현하기 위해 용도관리계획의 방향설정 골동품, 화랑 등 전통문화업종이 밀집해 있고 골목과 한옥이 남아있는 역사·문화가 어우러진 상업지역으로서의 인사동 모습을 보전해나가기 위해 ‘전통문화업종 살리기’, ‘골목 지키기와 문화거리 가꾸기’, ‘작은가게와 한옥 살리기’를 지구단위계획의 세 가지 실천과제로 정하였다. 이에 따라 인사동만의 특유의 분위기를 형성하고 있는 전통문화업종과 가로경관을 유지할 수 있도록 용도관리계획의 방향을 설정하였다.

한옥의 입지비중을 고려하여 한옥밀집지역과 주변지역으로 유형화하여 용도관리계획을 정리

「인사동 제1종 지구단위계획」에서는 가로체계, 한옥의 입지현황, 건축물의 특성을 고려하여 계획지구를 7개의 일반관리구역으로 구분하고 구역별 특성에 따라 용도관리계획을 수립하였다. 이 연구에서는 7개의 일반관리구역을 다시 한옥의 입지비중이 높아 별도의 관리가 필요한 한옥밀집구역과 한옥의 입지비중이 낮은 주변구역(인사동길 및 태화관길 주변구역, 소가로구역-1·2·3, 기개발구역, 간선가로변구역)으로 유형화하고 유형별 용도관리계획의 내용을 살펴보았다.

(1) 한옥밀집구역

한옥밀집지역에 대한 용도관리를 위하여 지정용도 지정

인사동길 동측 이면부의 좁은 골목길에 면한 한옥밀집구역의 경우, 한옥의 이미지를 활용한 상업지역의 특성을 유지·관리하기 위하여 근린생활시설(고미술, 필방/지업사, 공예품, 생활한복, 기타문화용품판매, 불교용품판매, 전통차집, 서점, 표구점, 한식집, 전통주점, 전통차집, 문화관련 학원, 사진관, 문화관련 사무소, 전통공연장 등), 문화 및 집회시설(미술관·전시장·기념관·박물관·전통공연장 등), 단독주택, 전통숙박시설 등을 지정용도로 규정하였다.

(2) 주변구역

전통문화상업구역(인사동길·태화관길구역, 소가로구역-1·2)에 대한 용도관리를 위하여 지정용도 지정

주변구역은 전통문화상업구역(인사동길 및 태화관길 주변구역, 소가로구역-1·2)과 일반상업·업무구역(소가로구역-3, 기개발구역, 간선가로변구역)으로 구분하였다. 전통문화상업구역 중에서도 주요가로인 인사동길, 태화관길에 접해있는 인사동길 및 태화관길 주변구역의 경우, 고유한 정체성을 형성하는 전통문화업종을 보전·육성하기 위하여 고미술, 필방/지업사, 공예품, 생활한복, 불교용품판매, 표구점, 미술관, 전시장, 기념관, 박물관 등을 1층 지정용도로 규정하였다. 2층 이상(지하층 포함)의 경우, 1층 지정용도와 함께 기타문화용품판매, 액자점, 전통차집, 서점, 한식집, 전통주점, 문화관련 학원, 사진관, 문화관련 사무소, 전통공연장, 단독주택 등을 지정용도로 계획하여 육성하고 있다. 한편 인사동 9·10·11길에 접해있는 이면부인 소가로구역

-1·2의 경우, 문화상업가로 고유의 경관을 유지·강화하기 위하여 인사동길 및 태화관길 주변구역(2층 이상)과 동일한 용도를 지정용도로 규정하여 관리하고 있다.

일반상업·업무구역에 대한 용도관리를 위하여 불허용도 지정

일반상업·업무구역의 경우, 인사동 고유의 분위기를 유지·관리하기 위하여 공동주택(주상복합 제외), 근린생활시설(패스트푸드점, 패밀리레스토랑, 바, 커피전문점, 게임제공업소, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장, 테니스장, 실내낚시터, 골프연습장, 물놀이형 시설, 비디오물 감상실·소극장, 장의사, 총포판매사 등), 문화 및 집회시설(비디오물 감상실·소극장, 마권 장외발매소·전화투표소 등), 판매시설(도매시장, 소매시장, 게임제공업소 등), 의료시설(정신병원, 요양소, 격리병원 등), 운동시설(테니스장, 실내낚시터, 골프연습장, 물놀이형 시설 등), 위탁시설, 공장, 자동차관련시설(주차장 제외) 등의 입지를 불허하였다. 이와 더불어 상업가로의 활력을 저해할 수 있는 근린생활시설(목욕장, 세탁소, 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원 및 조산소, 탁구장, 체육도장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등) 소규모업소, 출판사, 수리점, 세탁소, 학원, 독서실, 의약품도매점 등), 의료시설(종합병원 제외), 교육연구시설(학교 제외), 운동시설(체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장 등), 일반업무시설 등도 1층 불허용도로 지정하여 관리하고 있다. 특히 1층 불허용도로 지정된 시설은 바닥면적의 30% 이상 또는 가로변 외벽길이의 1/3 이상 입지할 수 없도록 규정하였다.

5) 돈화문로 제1종 지구단위계획

‘품격과 생기의 거리’, ‘역사의 거리’, ‘문화가 숨쉬는 거리’를 실현하기 위해 용도관리계획의 방향을 설정 피맛길 등 도시조직의 원형이 남아있고, 세월의 쉼 속에서 다양한 역사문화콘텐츠를 가지고 있는 돈화문로의 역사성과 장소성을 회복하고 강화해나가기 위해 ‘품격과 생기가 넘치는 문화거리’, ‘역사가 이어지는 돈화문로’, ‘다양한 문화가 살아숨쉬는 돈화문로’를 미래상으로 정하였다. 이에 따라 옛 도시조직을 보존하고 다양한 전통문화를 체험할 수 있는 문화관광의 공간이 될 수 있도록 용도관리계획의 방향을 설정하였다.

건물신축을 한옥으로 제한하는 한옥밀집구역과 주변지역으로 유형화하여 용도관리계획을 정리

「돈화문로 제1종 지구단위계획」에서는 가로별 특성과 건축물의 규모·용도·경관에 따라 계획지구를 4개의 일반관리구역으로 구분하고 구역별 특성에 따라 용도관리계획을 수립하였다. 이 연구에서는 4개의 일반관리구역을 (신축)건축물의 형태를 한옥으로 제한하고 있는 한옥밀집구역(순라길구역)과 한옥밀집구역 이외의 주변구역(돈화문로구역, 귀금속거리구역, 이면가로구역)으로 유형화하고 유형별 용도관리계획의 내용을 살펴 보았다.

(1) 한옥밀집구역

한옥밀집구역(순라길구역)에 대한 용도관리를 위하여 불허용도 지정

순라길에 접해있는 한옥밀집지역인 순라길구역의 경우, 한옥상가거리를 조성하기 위하여 건축물 형태를 강하게 규제하는 대신 지역의 특성에 어울리지 않는 최소한의 용도만 불허용도로 규정하였다. 한옥상가거리의 가로환경을 저해할 수 있는 근린생활시설(제조업소·수리점, 테니스장, 실내낚시터, 골프연습장, 물놀이형 시설, 게임제공시설, 단란주점, 자동차영업소, 안마시술소, 고시원 등), 문화 및 집회시설(예식장, 관람장 등),

운동시설(실내낚시터, 골프연습장 등), 판매시설, 숙박시설(관광숙박 제외), 자동차 관련시설(노외주차장 제외), 의료시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설 등을 불허용도로 지정하여 관리하고 있다. 다만 돈화문로지역 고유의 전통문화업종을 육성함으로써 지역의 역사문화적 이미지를 강화하기 위하여 불허용도로 지정된 제조업소·수리점·판매시설 중에서 귀금속·국악기·공예품·생활한복을 취급하는 시설의 도입은 허용하였다.

(2) 주변구역

중심가로구역(돈화문로구역)에 대한 용도관리를 위하여 불허용도·지정용도 지정

주변구역은 중심가로구역(돈화문로구역)과 소가로구역(귀금속거리구역, 이면가로구역)으로 구분하였다. 역사문화가로인 돈화문로에 접해있는 돈화문로구역의 경우, 돈화문로 고유의 역사적 정체성 및 가로경관을 저해할 수 있는 근린생활시설(목욕장·세탁소, 제조업소·수리점, 테니스장, 당구장, 볼링장, 실내낚시터, 골프연습장, 물놀이형 시설, 비디오물감상실·소극장, 게임제공시설, 단란주점, 자동차영업소, 안마시술소, 노래연습장, 고시원 등), 문화 및 집회시설(비디오물감상실·소극장, 종교집회장, 예식장, 마권 장외발매소·전화투표소, 관람장 등), 종교집회장, 판매시설, 숙박시설(관광숙박 제외), 의료시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련시설 등을 불허용도로 지정하였다. 다만 전통문화업종의 활성화를 위하여 제조업소·수리점·판매시설 중에서 국악기·공예품·생활한복 관련 업종은 불허용도에서 제외하였다. 이와 더불어 역사문화가로의 특성을 유지·강화하기 위하여 돈화문로에 면한 건물의 1층부에서 점포 깊이 6m까지는 일반음식점의 입지를 불허하고 있다. 한편 돈화문로의 가로위상에 부합하는 전통문화용도를 육성하기 위하여 고미술(골동품)점, 공예품점, 생활한복점, 국악기점, 전통공연장, 전통공방, 전통체험시설, 국악기·생활한복 관련 제작 및 수리, 문화관련 학원·전수장·교육장 등을 지정용도로 규정하고 바닥면적(전용면적)의 20% 이상을 지정용도로 설치하도록 하였다.

소가로구역(귀금속거리구역, 이면가로구역)에 대한 용도관리를 위하여 불허용도·권장용도 지정

소가로구역의 경우, 돈화문로 지역 고유의 상업가로경관을 저해할 수 있는 이질용도의 침투를 막기 위하여 순라길구역과 동일한 용도의 입지를 불허하였다. 특히 귀금속업종이 밀집하여 있는 귀금속거리구역의 경우, 귀금속관련업종을 특화용도로 육성·관리함으로써 지역의 문화적 가치를 향상시키기 위하여 귀금속관련 판매점(1층 권장용도)·제조업소·수리점, 전통공연장, 문화관련 학원·전수장·교육장, 박물관, 미술관, 문화관, 체험관, 기념관 등의 설치를 권장하였다. 한편 이면가로구역의 경우, 지역의 특성에 어울리는 전통문화예술 활동의 활성화를 위하여 전통공연장, 문화관련 학원·전수장·교육장, 박물관, 미술관, 문화관, 체험관, 기념관, 전통공방, 전통체험시설 등을 권장용도로 지정하여 육성하고 있다.

6) 운현궁·조계사 주변 제1종 지구단위계획

‘체험하고 싶은 명소’, ‘문화가 숨쉬는 지역’, ‘역사가 이어지는 지역’을 실현하기 위해 용도관리계획의 방향설정 다양한 문화재, 근대건축물과 함께 옛 골목과 한옥이 위치해 있으며, 지역별 특성을 간직하고 있는 운현궁·조계사 주변만의 특색있는 경관과 지역문화를 유지하고 발전시켜나가기 위해 ‘찾고 싶고, 체험하고 싶은 도심 속 명소’, ‘다양한 문화가 살아숨쉬는 지역’, ‘역사가 이어지는 지역’을 운현궁·조계사 주변의 미래상으로

정하였다. 이에 따라 기존 골목과 한옥을 보존하면서 지역특성을 나타내는 전통문화를 유지하여 역사문화관광의 거점이 될 수 있도록 용도관리계획의 방향을 설정하였다.

한옥의 비중이 높은 한옥밀집구역과 주변구역으로 유형화하여 용도관리계획을 정리

「운현궁·조계사 제1종 지구단위계획」에서는 역사문화자산의 입지, 건축물의 용도·형태에 따라 계획구역을 3개의 일반관리구역으로 구분하고 구역별 특성에 따라 용도관리계획을 수립하였다. 이 연구에서는 3개의 일반관리구역을 한옥의 입지비중이 높은 한옥밀집구역(운현궁 일대)과 한옥의 입지비중이 낮은 주변구역(낙원동 일대, 조계사 일대)으로 유형화하고 유형별 용도관리계획의 내용을 살펴보았다.

(1) 한옥밀집구역

한옥밀집구역(운현궁 일대)에 대한 용도관리를 위하여 불허용도·권장용도 지정

운현궁 동측과 교동초등학교 남측으로 한옥이 모여있는 운현궁 일대의 경우, 불허·권장용도를 지정하여 관리하고 있다. 역사문화거점인 운현궁과 주변지역 고유의 특성과 경관을 유지·관리하기 위하여 단란주점, 안마시술소, 골프연습장, 정신병원, 격리병원, 실내낚시터, 유흥주점, 카지노영업소, 보호관찰소, 갱신보호소, 소년원 및 소년분류심사원, 위험물 저장소, 자동차관련시설(주차장 제외), 공장, 창고시설 등의 입지를 불허하였다. 특히 가로의 활력을 저해할 수 있는 공동주택, 고시원, 숙박시설(관광숙박, 한옥체험업, 외국인관광도시민박업, 굿스테이 요건 충족업소 제외)을 1층 불허용도로 규정하여 관리하고 있다. 한편 전통문화업종을 육성하고 한옥의 활용도를 높이기 위하여 전통공방, 전통체험시설, 한옥체험업, 전통관련용품 판매점, 전통찻집·떡집·한정식집 등의 한스타일 음식점, 전통관련 공연장, 전시장, 박물관, 미술관, 문화관, 체험관, 기념관, 외국인관광 도시민박업 등의 설치를 권장하였다.

(2) 주변구역

주변구역(낙원동 일대, 조계사 일대)에 대한 용도관리를 위하여 불허용도·권장용도 지정

낙원상가, 조계사 등 대규모 상업·문화시설에 접해있는 주변구역의 용도관리는 불허·권장용도 지정을 통하여 이루어지고 있다. 주변구역(낙원동 일대, 조계사 일대)의 경우 낙원상가·조계사 주변지역 고유의 분위기를 보호하기 위하여 운현궁 일대와 동일한 용도를 불허용도로 지정, 이 지역의 용도를 관리하고 있다. 이와 더불어 낙원동 일대의 경우, 악기전문상가인 낙원상가와 그 주변지역에 밀집하여 있는 음악관련업종을 특화 용도로 육성·관리하기 위하여 악기관련판매점, 음악관련학원, 공연장 및 전시장, 전통찻집·떡집·한정식집 등의 한스타일 음식점, 공연장 및 전시장, 관광숙박시설, 외국인관광 도시민박업 등의 입지를 권장하였다. 한편 조계사 일대의 경우, 전통사찰인 조계사와 관련시설이 모여있는 지역의 고유한 정체성과 경관을 유지·강화하기 위하여 불교용품 판매점, 불교·전통관련 전시·공연·문화공간, 전통공방, 전통체험시설, 한옥체험업, 전통관련용품 판매점, 전통찻집·떡집·한정식집 등의 한스타일 음식점, 박물관, 미술관, 문화관, 체험관, 기념관, 문화교육관 등을 권장용도로 규정하여 육성하고 있다.

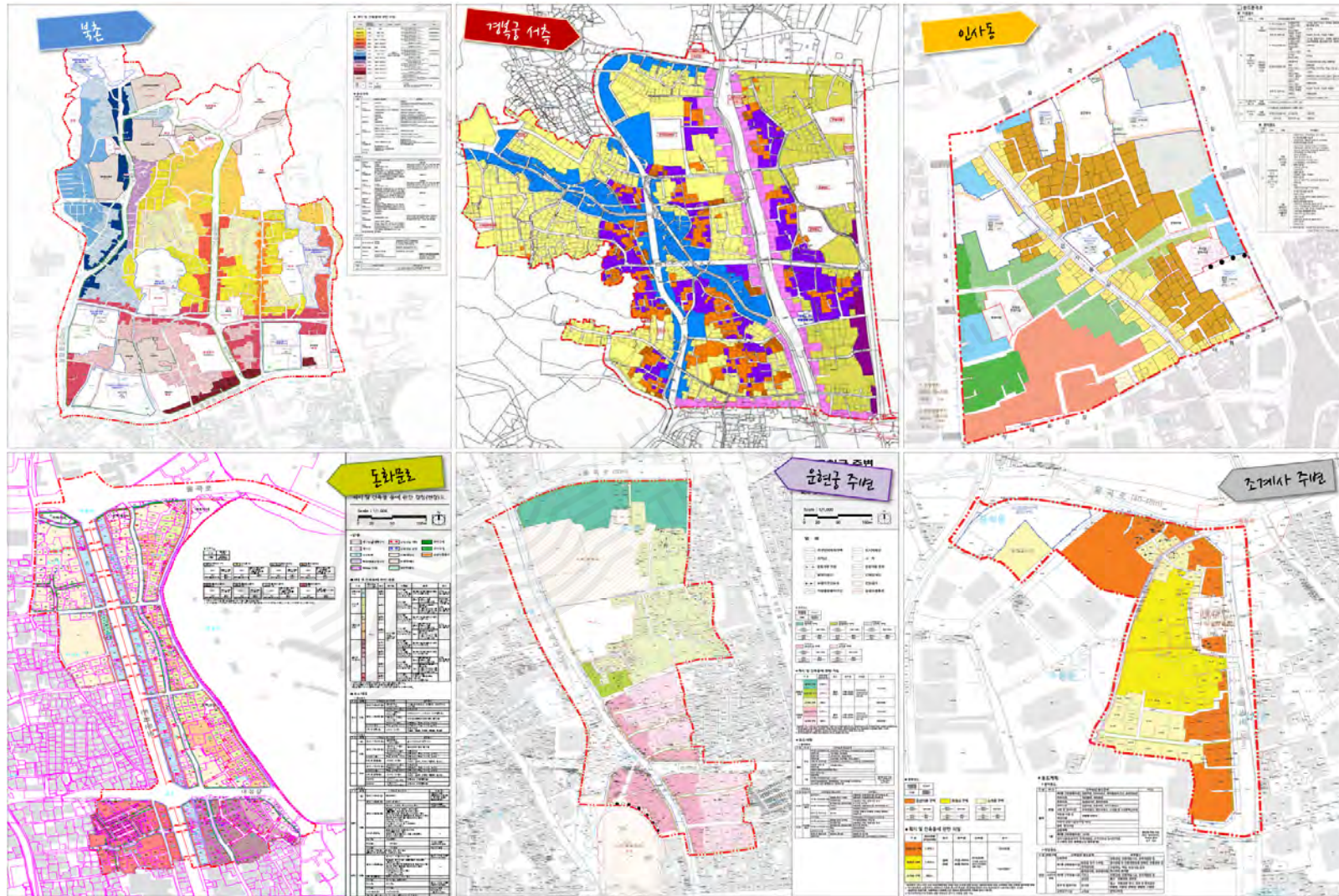


그림 2-1 용도계획에 관한 결정도서(북촌, 경복궁 서측, 인사동, 돈화문로, 운현궁·조계사 주변)

5_인사동 문화지구 관리계획

문화업종육성, 문화활동활성화 등으로 지역의 문화특성을 보존하기 위해 문화지구를 지정

문화지구는 「지역문화진흥법」에 따라 문화시설 및 업종의 육성, 특성화된 문화예술활동의 활성화, 문화자원과 문화적 특성의 보존을 목적으로 지정된 지구이다. 시·도지사 및 대도시 시장(인구 50만 이상)은 ①문화시설과 전통문화와 관련된 영업시설이 밀집되어 있거나 이를 계획적으로 조성하려는 지역, ②문화예술활동이 지속적으로 이루어지거나 개최되는 지역, ③유형·무형의 문화자원이나 문화적 특성 보존을 위하여 문화지구로 지정하는 것이 필요한 지역을 문화지구로 지정할 수 있다.

전통문화업종에 대해서는 행·재정적 지원, 유해업종에 대해서는 설치금지·제한

「지역문화진흥법」은 문화지구로 지정된 곳에 대하여 시·도지사 또는 시장·군수·구청장으로 하여금 해당 문화지구 내에서 금지·제한하거나 권장하는 용도 또는 시설에 대한 내용을 담고 있는 문화지구관리계획을 수립하고 3년마다 한번씩 집행 상황을 평가하도록 하고 있다. 문화지구관리계획을 수립함으로써 문화지구에서 문화시설, 전통문화와 관련된 영업시설을 권장할 수 있고, 권장하는 용도의 시설에 대해 행정적·재정적 지원을 할 수 있다. 이와 더불어 사행행위 영업, 단란주점·유흥주점 영업, 문화지구의 지정목적에 해칠 우려가 있는 영업 또는 시설의 설치를 금지하거나 제한할 수 있다(지역문화진흥법, 문화지구의 지정·관리(제18조)).

인사동의 정체성을 확립, 전통문화업소의 보호·육성을 위하여 인사동 지역을 문화지구로 지정

서울시는 전통문화공간인 인사동의 정체성을 확립하고 전통문화업소의 보호·육성을 위하여 2002년 4월 인사동 지역을 문화지구로 지정하고 문화지구관리계획을 수립하였다. 이에 따라 골동품점, 표구점, 필방·지업사, 화랑, 민속공예품점을 권장용도로 지정하고 「서울특별시 문화지구관리 및 육성에 관한 조례(이하 서울시 문화지구 육성조례)」에 의거, 문화지구 내에 입지한 권장시설에 대하여 ①조세 및 부담금의 감면, ②신축·개축·대수선 비용의 용자, ③시설비·운영비의 용자 등을 지원하고 이외 ④문화지구의 육성 및 관리를 위하여 필요한 사안(환경개선, 문화예술 행사 및 프로그램, 문화상품 개발, 전통문화상품인증제, 주민협의회 운영지원 등)에 대한 지원을 하고 있다(서울시 문화지구 육성조례, 문화지구의 지원(제5조)).

권장시설에 대해 취득세 50%, 5년간 재산세 50% 감면

먼저, 서울시는 「서울특별시 시세감면조례」의 제정을 통하여 문화지구 내에 입지한 권장시설의 조세를 감면해주고 있다. 조례에 따라 권장시설로 사용하기 위해 취득하는 부동산에 대하여 취득세의 50%를, 권장시설로 사용하는 건축물 및 토지의 경우에는 최초로 세금을 납부한 날부터 5년 동안 재산세의 50%를 감면해주고 있다(서울시 시세감면조례, 문화지구 내 권장시설에 대한 감면(제5조)).

권장시설의 건물소유자에게는 건축비용, 운영자에게는 시설비·운영비를 1억 원 한도에서 용자지원

한편 「서울특별시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 시행규칙(이하 서울시 문화지구 육성조례 시행규칙)」을 근거로 문화지구 내에 위치한 권장시설의 건물소유자에게는 권장시설의 입주 및 영업활동 향상을 위한 신축·개축·대수선 비용을 용자해주고 있다. 이와 더불어 권장시설의 운영자에게는 시설개선을 위한 시설비와 운영구조 개선 및 영업내용 향상을 위한 운영비를 용자해주고 있다. 권장시설의 건물소유자 또는 운영자는 1억 원 한도 내에서 연 3%의 이율에 원금을 1년 거치 후 5년간 균등 분할하여 상환하는 조건으로 용자지

원을 받을 수 있다(서울시 문화지구 육성조례 시행규칙, 용자대상 및 신청(제6조)).

표 2-2 문화지구 내에 위치한 권장시설의 용자지원조건

대상자	용자비목	지원조건
건물소유자	신축비 개축비 대수선비	- 건축면적 합계의 30% 이상을 권장시설로 이용 - 준공 후부터 2년 이상 해당 권장시설의 입주를 유지
운영자	시설비	- 영업환경 개선을 위한 영업장 내부구조 개선 - 상품진열대소원도·외부간판 등 판매촉진을 위한 개선 - 주차시설·휴게시설·안내시설·화장실 등 소비자 편의제공 관련 시설의 개선 - 음향조명무대장치 등 공연관련 설비시설의 개선
	운영비	- 임대료 부담률 저감 등 권장시설의 경영성 향상 - 기존 업체 및 취급품목의 수준 향상 - 새로운 문화상품의 기획·개발·제작 - 관련 전문 인력의 고용

문화지구의 육성·관리를 위한 차없는 거리운영, 관광·편의시설의 정비·운영, 전통문화행사 등 지원

이외에도 국내 최초로 지정(2002년)된 인사동 문화지구를 관할하는 종로구청에서는 매년 문화지구 지원계획을 수립하고 예산을 편성하여 문화지구의 육성·관리를 위하여 필요한 사안에 대한 지원을 하고 있다. 종로구청에서는 인사동길 차없는 거리 운영, 홍보관, 관광안내소 등의 관광편의시설 운영, 인사동 문화지구 홈페이지 운영, 조경시설 및 식재 관리, 다양한 전통문화행사 지원 등의 지원사업을 매년 시행하고 있다.

인사동 문화지구 전역에서 사행행위영업, 단란주점과 유흥업 등 10개 업종의 영업을 금지

문화지구 내 권장용도에 대한 행·재정적 지원혜택과 함께 서울시는 서울시 문화지구 육성조례를 통하여 인사동 문화지구의 분위기를 저해하는 용도를 지정하고 관련업종의 영업을 제한하고 있다. 사행행위영업, 단란주점과 유흥업 등 10개 업종의 경우에는 인사동 문화지구 전역에서 영업을 금지하고 있으며, 화장품점, 전통찻집을 제외한 음식점, 관광숙박업 등 18개 업종에 대해서는 인사동 문화지구 주가로변 지역에 한하여 입지를 불허하고 있다(서울시 문화지구 육성조례, 문화지구 안 행위제한(제6조)). 한편, 문화지구 안 행위제한 명령이나 처분을 위반한 자에 대해서는 과태료를 부과하고 있다(서울시 문화지구 육성조례, 과태료(제12조)).

표 2-3 인사동 문화지구에서 금지하는 영업 또는 시설의 종류

구분	금지영업 및 시설
문화지구 전체 금지시설	<ul style="list-style-type: none"> - 사행행위영업 - 식품접객업(단란주점, 유통주점영업, 휴게·일반음식점 가운데 체인점) - 비디오물감상실업 - 게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업, 복합유통게임제공업 - 노래연습장업 - 카지노업 및 유원시설업 - 청소년 출입·고용금지업소 - 안마시술소 - 총포도검화약류·분사가전자총격기석공의 제조업 및 판매업 - 풍속영업
문화지구 주가로변 지역 금지시설	<ul style="list-style-type: none"> - 전통차집을 제외한 휴게음식점영업·일반음식점영업 - 식품제조가공업, 즉석판매제조가공업, 식품첨가물제조업, 식품운반업, 식품소분판매업, 식품보존업, 용기포장류제조업 - 공중위생영업, 마사지관련 영업 - 비디오물 대여업, 이동통신제조판매업, 화장품점 - 비디오물시청제공업 - 음반 등 배급업·판매업, 비디오물 대여업, 비디오물시청제공업, 게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업, 노래연습장업 - 관광숙박업 - 만화대여업 - 체육시설업 - 의료기관, 의료유사업, 안마사 - 의약품 판매업 - 유료직업소개사업 - 담배판매업, 담배소매업 - (공인)중개업 - 화장품 제조판매업 - 학원, 교습소 - 안경사 - 슈퍼마켓, 일용품점, 기원, 소개업소, 수리점, 고시원, 탁구장, 테니스장, 에어로빅장, 볼링장, 실내누수터, 물놀이형 시설, 야구연습장

칼럼 | 문화지구내 권장시설에 대한 용자지원 절차

종로구청의 서류심사와 위원회의 심의를 거쳐 협력은행의 여신관리규정에 따라 용자지급

문화지구내 권장시설에 대한 용자지원 절차는 「서울시 문화지구 육성조례 시행규칙」 제6조(용자 대상 및 신청), 제7조(용자결정 등)를 따른다. 문화지구내 권장시설의 건물소유자 및 운영자는 해당 구청장에게 신청서와 함께 관련서류(사업계획서, 입주현황 및 유치계획서 혹은 운영현황(계획)서, 신축·개축·대수선 혹은 시설개선 계획도면, 건물·토지등기부등본 혹은 사업자등록증, 주민협약동의서)를 제출한다. 신청서를 받은 구청장은 ①권장시설 해당여부 및 사업계획의 적정성, ②자기자금 조달능력 및 원리금 상환능력, ③기타 권장시설 지원취지와 부합여부 등을 검토한 후 자치구문화지구심의위원회(인사동의 경우 인사전문문화보존회)의 심의를 거쳐 용자여부 및 지원 금액을 결정한다. 결정사항을 신청자와 협력은행에 통보하고 협력은행은 시행규칙 제8조(용자조건)에 따라 연리 3%, 원금 1년 거치 후 5년간 균등분할상환을 조건으로 용자를 제공하되, 그 밖의 용자절차 등은 협력은행의 여신관리규정에 따른다. 용자지원 신청은 인사동 문화지구의 경우 매년 모집공고를 통해 실시하며(10월경) 공고에서 결정사항 통보까지 약 1달이 소요된다.

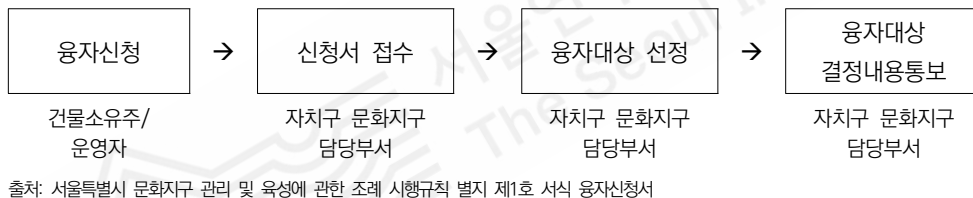


그림 2-2 용자대상 선정절차

6_인사동 문화지구 주민협약서

인사동 문화지구 주민협약서는 인사동 문화지구를 전통문화명소로 가꾸기 위한 주민행동강령

인사동 문화지구 주민협약서(2003)는 인사동 문화지구의 역사문화환경을 보호하고 전통문화명소로 가꾸기 위한 실천과제를 설정하고 문화지구 내 임대인과 임차인이 함께 상호협력을 통하여 실천과제를 이행할 것을 약속하는 주민자치규약이다. 주민실천과제로 상품판매제한, 상품진열장관리, 건물외관 설계기준, 옥외광고물 설치기준, 주변청소, 주차제한에 관한 사항을 선정하고 각각의 실천과제에 대한 세부기준을 마련하였다. 주민협약서의 내용변경을 위해서는 협약참가자 2/3의 동의를 거쳐야 한다.

표 2-4 인사동 문화지구 주민협약서의 주민실천과제와 기준

실천과제	세부기준
상품판매제한	- 저질 중국산 상품 및 모조품 판매금지 - 품질이 우수한 국산상품 판매 - 판매상품의 원산지 및 가격표기
상품진열장관리	- 가게 앞의 가판 및 자판기 설치금지 - 가게 내부의 판매상품이 보이도록 쇼윈도 관리 - 쇼윈도의 청결유지
건물외관 설계기준	- 반사성 외장재료의 사용금지 - 외벽면 전체 도장마감금지 - 원색계열 색채사용금지 - 1층부 도로에 면한 가게의 벽면은 80% 이상을 투시용으로 설치
옥외광고물 설치기준	- 주가로변구역 1개, 주가로변 이외구역 2개 등 구역별 기준 이하로 간판설치 - 가게 앞의 입간판 설치 및 창문광고물 부착차제 - 네온사인이나 점멸등 사용 금지
주변청소	- 쓰레기는 오후 10시 이후 지정된 장소에 적치 - 겨울철 가게 앞의 쌓인 눈처리 - 정기적인 거리청소 참여와 가게 앞의 청소
주차제한	- 가게 앞의 주차금지 - 차없는거리 시행이전에 물품하역 완료

7_건축법(용도변경허가)

용도변경시 ‘허가’, ‘신고’, ‘건축물대장 기재내용 변경신청’을 통해 건축기준의 적합여부를 검토

건축물의 용도를 변경하고자 할 때에는 건축법 제19조의 용도변경 기준에 따라 ①상위시설군(아래표 9에서 1의 방향)으로의 용도변경은 ‘허가’, ②하위시설군(아래표 1에서 9의 방향)으로의 용도변경은 ‘신고’, ③같은 시설군 안에서의 용도변경은 ‘건축물대장 기재내용 변경신청’을 한다. 이때 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 적합하여야 한다. 한편 같은 시설군에 속하는 건축물 상호간의 용도변경인 경우와 관계 법령에서 정하는 용도제한에 적합한 범위에서 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설 상호간의 용도를 변경하는 경우에는 별도의 용도변경절차 없이 용도를 변경할 수 있다.

표 2-5 건축법 제19조 제4항 및 건축법 시행령 제14조 제5항에 따른 시설군 및 건축물 용도

시설군	건축물 용도
1 자동차관련시설군	자동차 관련 시설
2 산업 등의 시설군	운수시설, 창고시설, 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자원순환관련시설, 묘지관련시설, 장례식장
3 전기통신시설군	방송통신시설, 발전시설
4 문화 및 집회시설군	문화 및 집회시설, 종교시설, 위락시설, 관광휴게시설
5 영업시설군	판매시설, 운동시설, 숙박시설, 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설
6 교육 및 복지시설군	의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 야영장시설
7 근린생활시설군	제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설(다중생활시설 제외)
8 주거업무시설군	단독주택, 공동주택, 업무시설, 교정 및 군사시설
9 그 밖의 시설군	동물 및 식물관련시설

담당구청의 용도변경 적합성 확인 후 용도변경 허가·신고필증 발급

건축물의 용도를 변경하고자 하는 자는 건축법 시행규칙 제12조의2에 따라 용도변경허가 혹은 변경신고서를 첨부서류(변경 전·후 평면도, 변경되는 내화·방화·피난 또는 건축설비를 표시한 도서)와 함께 담당 자치구청장(서울시의 경우)에게 제출하고 구청장은 용도변경의 적합성 확인 후 용도변경 허가 혹은 신고필증을 발급한다. 처리기간은 2일~15일이다.

8_소결

용도관리계획의 방향이 지역주민을 위한 생활환경의 개선보다는 관광중심의 지역경제 활성화에 초점

비록 한옥밀집지역 저마다의 역사적 배경과 문화적 생활환경이 상이함에도 불구하고 한양도성 내부지역의 한옥밀집지역에 수립된 도시관리계획의 기본방향은 한옥밀집지역의 물리적 도시환경을 개선하고 침체된 지역경제를 활성화하고자 한다는 점에서 동일하다. 옛 물길을 따라 형성된 전통적인 가로구조와 도시형 한옥의 건축적 특성을 회복하는 한편 지역별로 특화된 전통문화업종을 지원함으로써 외부방문객에게 문화체험의 기회를 제공하는 관광거점으로 명소화하고자 한다는 점에서 계획의 방향이 일치한다. 이러한 이유로 한옥밀집지역의 도시관리계획에서 제시하고 있는 용도관리계획의 내용도 지역주민(상인)의 생활편의보다는 독특한 장소적 특성을 관광자원으로 활용하여 지역의 인지도를 높이고 지역경제를 활성화하는 방향으로 수립되었다. 주거지역의 성격이 강한 북촌이나 경복궁 서측에서도 인사동이나 돈화문로 주변지역과 같이 상업적 성격이 강한 한옥밀집지역과 동일하게 외부방문객의 유치를 유도하기 위한 전통문화용도의 신규도입을 강조하고 있다.

표 2-6 한옥밀집지역의 도시관리계획 방향(미래상)

도시관리계획	도시관리계획의 방향
북촌 지구단위계획	①살고 싶은 북촌: 도심에서 한옥생활을 향유할 수 있는 전통주거지이자, 한옥과 옛 골목의 정취를 느낄 수 있는 새로운 주거유형으로서 북촌 ②남기고 싶은 북촌: 품격있는 600년 역사도시 서울의 중심공간으로서, 지키고 가꾸어 다음 세대와 공유해야 할 역사문화자산으로서 북촌 ③찾고 싶은 북촌: 다양한 활동과 활력이 넘치고, 전통문화를 배우고 체험하는 학습공간으로서 북촌
경복궁 서측 지구단위계획	①깨끗하고 살기좋은 마을: 골목길 및 가로정비를 통한 주거환경개선 ②역사가 이어지는 마을: 20세기 초 도시주거와 가로경관의 이미지 회복, 역사성과 장소성의 회복, 물길재현 ③다양한 문화가 살아숨쉬는 마을: 미술관과 갤러리, 재래시장 등 기존자원을 활용한 전통문화활동의 육성, 생활문화유산, 문화재와 비지정문화유산을 중심으로 콘텐츠 개발 및 활용
인사동 지구단위계획	①전통문화업종 살리기 ②골목 지키기와 문화거리 가꾸기 ③작은 가게와 한옥 살리기
인사동 문화지구 관리계획	①전통문화거리의 분위기를 간직한 인사동 ②한국 전통문화예술의 고전적 품격과 현대적 변화·활력이 함께 공존하는 인사동 ③세계인이 한국 전통문화의 역사성을 느끼고 체험할 수 있는 인사동
돈화문로 지구단위계획	①품격과 생기가 넘치는 문화거리: 전통문화를 체험할 수 있고 즐길 수 있는 대표적인 문화관광 공간 ②역사가 이어지는 돈화문로: 600년 고도의 역사성과 전통경관이 느껴지는 전통문화자산 ③다양한 문화가 살아숨쉬는 돈화문로: 다양하고 전문성 있는 전통문화특화가로, 전통문화활동의 지원을 통해 활력과 생기 부여
윤현궁·조계사 주변 지구단위계획	①찾고 싶고, 체험하고 싶은 도심 속 명소: 역사문화관광거점 형성, 기존 한옥의 보전 및 공공활용 ②다양한 문화가 살아숨쉬는 지역: 문화관련용도의 도입 및 지원 ③역사가 이어지는 지역: 역사성 및 상징성 제고, 기존 도시 및 가로조직 유지

한옥밀집지역의 고유문화보호를 위해 제시된 전통문화용도가 차별화된 지역특성을 왜곡·획일화

한양도성 내부지역의 위치한 한옥밀집지역의 경우, 경복궁 서측지역을 제외하고는 지구단위계획이나 문화지구관리계획을 통하여 전통문화업종³⁾을 육성·관리하고 있다. 입지특성에 따라 계획구역별로 전통문화업종을 선별하고 지정·허용용도로 규정하여 관리하고 있다. 전략적 육성이 요구되는 전통문화업종의 경우, 권장용도로 지정하고 인센티브를 제공함으로써 관련업종의 입지를 유도하고 있다. 그러나 지구단위계획을 통하여 제시된 전통문화업종이 전통공방·체험시설, 전통공연장·전시장, 전통문화교육시설, 전통관련용품 판매시설, 전통음식점(한정식 포함), 전통차집 등으로 획일적이고 선별기준도 모호하여 한옥밀집지역의 지역별 특수성을 반영하지 못하고 있는 실정이다. 충분한 현황조사를 통하여 지역별로 특화된 업종을 발굴하고 이를 지역의 전통문화업종으로 육성·관리하는 방안이 요구된다(표 2-8 참조).

용도관리계획의 내용이 업종별 관리로 세분화되면서 건축법에 의한 용도관리의 한계발생

지구단위계획에서 제시하는 용도관리계획의 내용이 업종별로 세분화되면서 건축법 시행령 별표1에서 제시하는 용도별 건축물의 종류만으로는 세분화된 업종을 수용하는데 어려움이 발생하고 있다. 특히, 전통공방, 전통체험시설, 한옥체험시설의 경우, 건축법에서 정하는 용도별 건축물 종류만으로는 분류가 어려운 실정이다. 이러한 이유로 구역별 특성에 따라 단독주택, 제2종근린생활시설, 문화및집회시설, 수련시설, 숙박시설 등으로 분류되어 관리되고 있다(표 2-9 참조).

한편, 건축법(제19조제3항)에서 정하는 같은 시설군 안에서의 용도변경의 경우, 건축물대장 기재변경신청의 예외규정에 의하여 용도변경행위가 손쉽게 발생하고 있다. 특히 일용품판매점(제1종근린생활시설)에서 휴게·일반음식점(제2종근린생활시설)으로의 용도변경이 손쉽게 발생할 우려가 있다. 비록 관계법령에서 정하는 용도제한에 적합한 범위로 예외규정을 한정하고는 있으나 이에 대한 적용여부를 담당 자치구청의 재량에 맡기고 있어 주거지역의 성격이 강한 한옥밀집지역(북촌, 경복궁서측)에서의 주거환경악화가 우려된다.

3) 전통문화업종의 개념을 파악하기 위하여 현행법상에서의 규정, 학계에서의 논의내용 등을 살펴보았다. 전통문화업종과 관련된 다양한 개념을 종합하여 분석해 본 결과, 전통문화업종은 예로부터 전래되는 우리민족의 고유한 전통문화양식 또는 전통문화예술을 활용하여 유·무형의 상품을 생산·전시·판매·체험하는 산업활동으로 정의할 수 있다.

표 2-7 전통문화업종의 정의

연구자	전통문화업종(전통문화산업)의 정의
문화산업진흥기본법	전통적인 소재와 기법을 활용하여 의상, 조형물, 장식용품, 소품 및 생활용품 등을 생산하고 유통하는 산업
무주군 전통산업 발굴·지원육성조례	예로부터 전래되는 제조·가공방법 등에 따라 생산된 생산품 및 생산과 관련된 체험활동 등의 모든 산업
유동환외(2011)	건축, 음식, 복식, 공예 등의 전통문화양식과 음악, 무용, 미술, 연희 등의 전통문화예술에서 도출한 전통적 요소(소재, 제작기법, 생산체계, 디자인 등)를 활용하여 경제적 부가가치를 창출하는 산업 활동
이상열(2012)	전통적인 소재와 기법을 활용하여 상품의 생산과 유통이 이루어지는 산업

표 2-8 지구단위계획에서 제시하고 있는 한옥밀집지역별 전통문화용도

지역	용도관리	건축법상 용도구분 및 세부용도(전통문화용도)	
북촌	용도완화	문화 및 집회시설	전통공연장, 한옥 및 전통문화관련전시장, 박물관, 미술관, 기념관, 전통공방, 전통체험시설
		교육연구시설	문화관련학원, 한옥연구센터, 한옥건축학교(전수학교)
		수련시설	전통체험시설
인사동	지정용도	제1종근린생활시설	일용품판매점(고미술, 필방/지업사, 공예품, 생활한복, 불교용품, 액자점, 기타문화용품), 전통차집
		제2종근린생활시설	표구점, 한식집, 전통차집, 전통주점, 문화관련학원(서예, 다도, 화실, 서당 등), 문화관련사무소(기획사무실, 협회사무실, 인사동내 입자한 문화업소 관리사무실), 전통공연장
		문화 및 집회시설	미술관, 전시장, 기념관, 박물관, 전통공연장
		숙박시설	전통숙박시설
돈화문로	지정용도	제1종근린생활시설	일용품판매(고미술/골동품, 공예품, 생활한복, 국악기)
		제2종근린생활시설	전통공연장, 문화관련사무소, 전통공방, 전통체험시설, 국악기 관련 제작 및 수리, 생활한복 관련 제작 및 수리, 문화관련 학원·전수장·교육장
		교육연구시설	문화관련 학원·전수장·교육장
		문화 및 집회시설	전통공연장, 박물관, 미술관, 문화관, 체험관, 기념관
	권장용도	단독주택	전통공방·전통체험시설과 복합된 단독주택
		공동주택	전통공방·전통체험시설과 복합된 다세대주택
		제1종근린생활시설	귀금속관련업종의 판매점(1층만)
		제2종근린생활시설	귀금속관련 제작 및 수리, 전통공연장, 문화관련 학원·전수장·교육장
		교육연구시설	문화관련 학원·전수장·교육장
		문화 및 집회시설	전통공연장, 박물관, 미술관, 문화관, 체험관, 기념관
운현궁 주변	권장용도	단독주택	전통공방, 전통체험시설, 한옥체험업
		제1종근린생활시설	악기관련판매점, 전통공방, 전통관련용품 판매점, 전통차집, 떡집, 한정식집 등 한스타일 음식점
		제2종근린생활시설	전통차집, 떡집, 한정식집 등 한스타일 음식점, 전통공방, 전통체험시설, 한옥체험업, 전통관련공연장
		문화 및 집회시설	공연장, 전시장, 박물관, 미술관, 문화관, 체험관, 기념관
		교육연구시설	음악관련학원
		숙박시설	한옥체험업
조계사 주변	권장용도	단독주택	전통공방, 전통체험시설, 한옥체험업
		제1종근린생활시설	불교용품 판매점, 전통관련용품 판매점, 전통공방, 전통차집, 떡집, 한정식집 등 한스타일 음식점
		제2종근린생활시설	전통차집, 떡집, 한정식집 등 한스타일 음식점, 전통공방, 전통체험시설, 한옥체험업, 불교·전통관련공연장
		문화 및 집회시설	불교관련 전시·공연·문화공간, 전통관련 전시·공연·문화공간, 박물관, 미술관, 문화관, 체험관, 기념관
		교육연구시설	문화교육관

※ 지역별 특수성을 반영한 전통문화용도에만 음영처리

표 2-9 지구단위계획의 구역별 세부용도계획과 건축법의 용도별 건축물 종류와의 적합성 검토(한옥밀집구역)

건축법상 용도분류	단독주택		공동주택		제1종근린생활시설										제2종근린생활시설										문화 및 집회시설				종교시설		판매시설						
	단독주택	다중주택	다세대주택	공동주택	소매점	휴게음식점	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설						
	단독주택	다중주택	다세대주택	공동주택	소매점	휴게음식점	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설	이차산업시설							
주거지역	복촌	허용1	복촌1	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
		허용2·관장	복촌2	○	○	○	○	-	-	○	-	-	△	-	-	-	△	△	-	-	○	-	-	-	-	-	-	◎	-	○	○	-	-				
		불허1	복촌6	○	○	○	○	-	-	○	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-				
상업지역	경복궁 서측	지정1·허용1	한옥지정1	●	-	●	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
		허용2	한옥지정2	○	-	○	-	-	-	○	-	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-				
		허용3	한옥관장	○	-	○	-	-	-	○	-	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-				
상업지역	인사동	지정3	한옥관리	△	△	△	△	-	-	-	-	△	△	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
		문화 문로	불허2	순라길	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
		운현궁 조계사	불허·관장1	운현궁일대	◎	◎	◎	◎	△	△	△	△	△	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎				
비고				- 복촌: 전통공방·(한옥)전통체험시설(단독주택, 제2종근린생활시설(사무소), 문화 및 집회시설(공연장, 전시장) 용도에 적용) - 운현궁: 전통공방(단독주택, 제1종근린생활시설(소매점), 제2종근린생활시설(사무소) 용도에 적용), (한옥)전통체험시설·한옥체험업(단독주택, 제2종근린생활시설(사무소) 용도에 적용)																																	

[범례] ●: 해당용도 지정, ▲: 해당용도 일부 지정, ◎: 해당용도 일부 관장, ○: 해당용도 허용, △: 해당용도 일부 허용, -: 해당용도 불허

※ 서울시 도시계획조례에 의거, 해당 용도지역에서 허용하지 않는 용도의 경우 음영처리

표 2-9 계속 지구단위계획의 구역별 세부용도계획과 건축법의 용도별 건축물 종류와의 정합성 검토(한옥밀집구역)

건축법상 용도분류		운수시설		의료 시설		교육연구시설 (2종근생 제외)				노유자시설		수련시설		운동시설		업무시설		숙박시설			위락시설			공청		창고시설		위험물저장·처리												
		여객자동차도요도로	철도시설	공영시설	학원시설	병원	개인병원	학원	체육(노유자)	직업훈련소(노년·정년관련 제외)	직업훈련소(유년)	교양(노유자)	노년수련	노년수련	노년수련(노유자)	노년수련(노유자)	노년수련(노유자)	노년수련(노유자)	노년수련(노유자)	노년수련(노유자)	노년수련(노유자)	노년수련(노유자)	노년수련(노유자)	노년수련(노유자)	노년수련(노유자)	노년수련(노유자)	노년수련(노유자)	노년수련(노유자)	노년수련(노유자)	노년수련(노유자)	노년수련(노유자)	노년수련(노유자)	노년수련(노유자)							
주거지역	복촌	허용1	복촌1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		허용2·관광	복촌2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		불허1	복촌6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
상업지역	경복궁 서측	지정1·허용1	한옥지정1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		허용2	한옥지정2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		허용3	한옥관광	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
상업지역	인사동 문화문로	지정3	한옥관리	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		불허2	순라길	○	○	○	○	-	-	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-	△	○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		불허·관광1	운현궁일대	○	○	○	○	△	-	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
비고		- 복촌: (한옥)전통체험시설(수련시설(생활권 수련시설) 용도에 적용) - 인사동: 전통숙박시설(숙박시설(일반숙박시설) 용도에 적용) - 운현궁: 한옥체험업(숙박시설 용도에 적용)																																						

[범례] ●: 해당용도 지정, ▲: 해당용도 일부 지정, ◎: 해당용도 일부 관광, ○: 해당용도 허용, △: 해당용도 일부 허용, -: 해당용도 불허

※ 서울시 도시계획조례에 의거, 해당 용도지역에서 허용하지 않는 용도의 경우 음영처리

표 2-9 계속 지구단위계획의 구역별 세부용도계획과 건축법의 용도별 건축물 종류와의 적합성 검토(한옥밀집구역)

구분	구역명	구분명	용도명	유형		건축법상 용도분류												야외	야외(300㎡이하)															
				축	용	화양류	기타	자	자	자	자	자	자	자	자	자	자			자	자	자	자	자										
주거지역	북촌	허용1	북촌1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		허용2·권장	북촌2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		불허1	북촌6	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	경복궁서측	자정1·허용1	한옥자정1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		허용2	한옥자정2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
상업지역	인사동	자정3	한옥관리	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	돈화문로	불허2	순라길	-	-	△	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	윤현궁조계사	불허·권장1	윤현궁일대	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
비고																																		

[범례] ●: 해당용도 지정, ▲: 해당용도 일부 지정, ◎: 해당용도 일부 권장, ○: 해당용도 허용, △: 해당용도 일부 허용, -: 해당용도 불허

* 서울시 도시계획조례에 의거, 해당 용도지역에서 허용하지 않는 용도의 경우 음영처리

표 2-10 계속 지구단위계획의 구역별 세부용도계획과 건축법의 용도별 건축물 종류와의 적합성 검토(한옥밀집주변구역 주거지역)

	인접물 관련	자동차관련 시설	동물 및 식물관련 시설	자원순환관련시설	교정·군사시설	방송통신시설 (1층근방 제외)					발전 발전소	묘지관련 시설 묘지(종교시설 제외)	관광휴게시설				장래 시설	야영 장(300㎡이하)			
						방송통신 시설	전화 시설	통신 시설	기타	한정 발전소			묘지 묘지	야영 장	야영 장	야영 장					
건축법상 용도분류	화약류 저장소																				
	기타																				
주 거 지 역	북촌	허용2·권장	북촌3·5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		불허1	북촌4	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		불허1-1	계동길 창덕궁길	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		불허2	가희로 삼청동길·2 북촌길	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		불허2	율곡로	-	-	○	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		불허3	북촌7	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	경북궁 서측	불허3	자하문로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		불허3	사직로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		불허4	효자로	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		불허5	필운대로 물길영향	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		불허6	일반관리	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		비고																			

[범례] ●: 해당용도 지정, ▲: 해당용도 일부 지정, ◎: 해당용도 일부 권장, ○: 해당용도 허용, △: 해당용도 일부 허용, -: 해당용도 불허

※ 서울시 도시계획조례에 의거, 해당 용도지역에서 허용하지 않는 용도의 경우 음영처리

표 2-11 지구단위계획의 구역별 세부용도계획과 건축법의 용도별 건축물 종류와의 적합성 검토(한옥밀집주변구역 상업지역)

			단독주택				공동주택				제1종근린생활시설												제2종근린생활시설												문화 및 집회시설				종교시설		편의시설																		
			단독주택	다세대주택	다가구주택	공관	아파트	연립주택	다세대주택	기숙사	슈퍼마켓·영양플러스매점(1000㎡이상)	후계임대주택(300㎡이상)	이오텔(민·공영)·매점·점점소	이오텔·민·공영·매점·점점소	타건상·점점소(500㎡이상)	파출소·우체국·국립도서관(1000㎡이상)	마을회관·민·공영·점점소·다목적·지역아울렛·민	보건소·노년·가소·배민시설(1000㎡이상)·정수장	의료·보건·복지(500㎡이상)	중·고·초·특수(500㎡이상)	노년·민·공영(500㎡이상)	복합·민·공영(500㎡이상)	노년·민·공영(500㎡이상)	노년·민·공영(500㎡이상)	노년·민·공영(500㎡이상)	노년·민·공영(500㎡이상)	노년·민·공영(500㎡이상)	노년·민·공영(500㎡이상)	노년·민·공영(500㎡이상)	노년·민·공영(500㎡이상)	노년·민·공영(500㎡이상)	노년·민·공영(500㎡이상)	노년·민·공영(500㎡이상)	노년·민·공영(500㎡이상)	노년·민·공영(500㎡이상)																								
상업지역	인사동	지정1	인사동길 태화관길	△	△	△	△	-	-	-	-	△	△	-	-	-	-	-	-	-	-	△	△	△	△	△	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		지정2	소가로1·2	△	△	△	△	-	-	-	-	△	△	-	-	-	-	-	-	-	-	-	△	△	△	△	△	-	-	-	-	-	-	-	-	-	○	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
		불허	소가로3 가개발 간선가로	○	○	○	○	△	△	△	△	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	-	-	-	-	-	-	-	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△					
	돈화문로	불허1·지정1	돈화문로	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	▲	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○						
		불허2·권장1	귀금속거리	○	○	○	○	○	○	○	○	◎	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○						
		불허2·권장2	이면가로	◎	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○						
	운현궁 조계사	불허·권장2	낙원동일대	○	○	○	○	△	△	△	△	◎	◎	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○						
		불허·권장	조계사일대	◎	◎	◎	◎	△	△	△	△	◎	◎	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎	◎	◎	◎	○	○	○	○	○	○	○	○	○	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○						
	비고			- 돈화문로: 전통공방(한옥)·전통체험시설(단독주택(단독주택), 공동주택(다세대주택), 제2종근린생활시설(사무소) 용도에 적용) - 조계사: 전통공방(단독주택, 제1종근린생활시설(소매점), 제2종근린생활시설(사무소) 용도에 적용), (한옥)·전통체험시설·한옥체험업(단독주택, 제2종근린생활시설(사무소) 용도에 적용)																																																							

[범례] ●: 해당용도 지정, ▲: 해당용도 일부 지정, ◎: 해당용도 일부 권장, ○: 해당용도 허용, △: 해당용도 일부 허용, -: 해당용도 불허

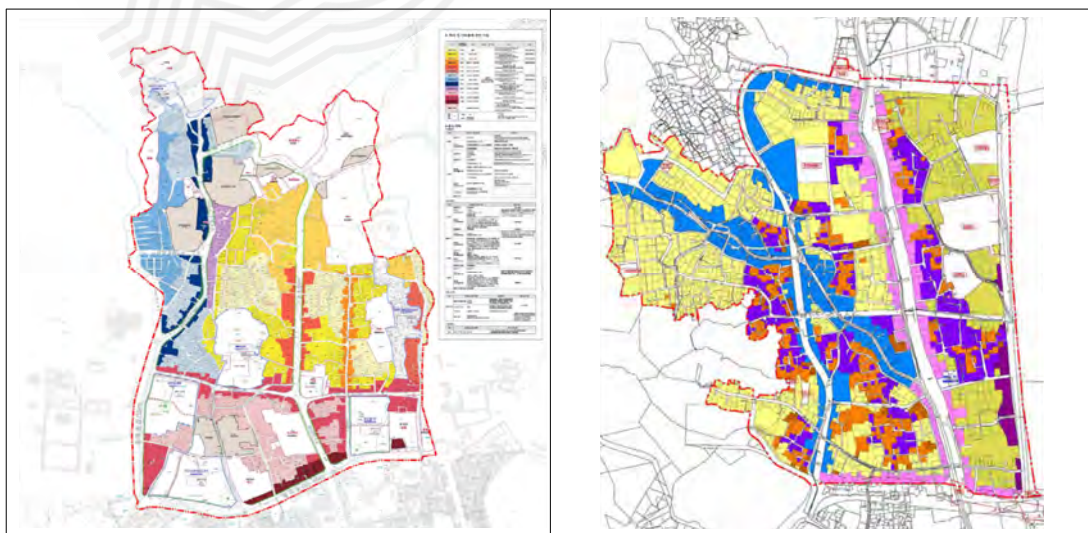
※ 서울시 도시계획조례에 의거, 해당 용도지역에서 허용하지 않는 용도의 경우 음영처리

도시관리계획간의 정합성확보 부족으로 용도관리방향의 상충문제 발생

한옥밀집지역의 독특한 도시경관과 문화환경을 보호하기 위하여 다양한 수법의 도시관리계획이 수립되어 상호보완을 통하여 저마다의 특징을 구현하고 있다. 그러나 일부 도시관리계획의 경우, 관련계획의 충분한 내용검토 부족과 계획의 범위를 벗어난 내용기술로 상충문제가 발생하고 있다. 특히, 지구단위계획과 문화지구관리계획에서 제시하고 있는 용도관리계획의 내용에서 상충문제가 발생되고 있다. 비록 서울시 문화지구 육성조례 제6조 제1항을 통하여 문화지구 내에서의 건축, 용도변경 등의 행위에 대해서는 지구단위계획의 내용을 따르도록 규정하고는 있으나 관련조례 제6조 제2항에 따라 수립된 별표에서 정하는 금지용도의 일부(학원)가 여전히 지구단위계획과 상충되고 있다. 계획지구의 토이이용 합리화를 위하여 용도관리계획을 수립하고 이에 위배되는 건축행위를 직접적으로 제한하고 있는 지구단위계획은 달리 문화지구의 관리와 육성을 위해 권장시설을 규정하고 이에 대한 지원정책을 수립하는데 목적이 있는 문화지구관리계획의 특성을 반영하여 관련 도시관리계획의 내용을 조정할 필요가 있다.

필지단위의 용도관리로 인접필지와의 용도상충 발생우려

현행 지구단위계획에서는 한옥밀집지역을 가로별 특성, 건축물·필지의 규모, 한옥의 밀집정도, 주거용도의 비율 등을 고려하여 구역별로 세분하여 용도관리계획을 제시하고 있다. 특히, 주요가로를 따라 관광문화상업화가 빠르게 진행되는 북촌과 경복궁 서측의 경우, 주요가로 이면부에 위치한 주거지역의 정주환경보호가 강력하게 요구되고 있다. 북촌의 경우, 주요가로에 의해 구분되는 블록의 내부지역에 입지한 주거지역의 정주환경을 보호하기 위하여 블록단위로 구역을 구분하여 용도관리계획을 수립함으로써 주거지역의 동질성을 확보하는데 노력하였다. 그러나 경복궁 서측의 경우, 북촌과는 달리 필지단위로 구역을 구분하여 용도관리계획을 수립함으로써 주거지역이 형성되어 있는 블록내부에 이질적인 용도의 침투를 허용함으로써 주거용도와 비주거용도간의 상충이 발생할 여지를 남겨두었다.



출처: 북촌 지구단위계획/ 경복궁 서측 지구단위계획

그림 2-3 북촌(좌)과 경복궁 서측(우) 한옥밀집지역의 용도계획결정도

지정용도의 충족여부를 연면적의 비율로 결정함으로써 소규모 한옥의 용도관리 실효성 저하

한편, 한옥밀집지역 고유의 용도특성을 보호하기 위하여 일부 업종을 지구단위계획에서 지정용도로 지정할 수 있다. 그러나 주거용도의 한옥을 보호하기 위하여 단독·다가구주택을 지정용도로 결정하여 관리하고 있는 경복궁 서측의 경우, 지정용도의 구체적인 면적기준을 제시하고 있는 여타의 지구단위계획과는 달리 지상 연면적의 40% 이상을 지정용도로 도입하였을 경우에 한하여 용도관리계획을 충족하였다고 판단하고 있다⁴⁾. 하지만 이 지역 한옥의 대다수가 60~80㎡ 정도의 소규모⁵⁾인 관계로 지상연면적의 비율로 충족조건을 규정할 경우, 지정용도의 도입효과가 미미할 것으로 예상된다.

한옥개보수지원이 주거용 한옥의 형상복원에 치중, 전치된 용도의 회복에 대한 방안은 미흡

북촌가꾸기 이후, 지속적인 한옥지원사업을 통하여 한옥밀집지역의 물리적 환경이 크게 개선되었다. 서울시 한옥진흥조례를 통하여 비록 사업의 지원대상을 단독주택 이외에 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설 등 친주거용도로 규정하고는 있으나 대부분의 지원이 단독주택으로 한정되어 있어 상업용 한옥에 대한 지원은 미흡한 실정이다. 또한 지원사업의 내용도 노후 한옥의 개보수사업을 통한 한옥의 형상보호와 복원에만 집중되어 있어 한옥밀집지역 고유의 용도특성을 회복하고 육성하는 부분에는 한계가 있다. 특히, 지역의 문화환경과 상충되는 용도로 활용되고 있는 한옥의 용도전환에 대해서 별다른 지원프로그램이 없이 지구단위계획에 의한 용도관리에만 의존하고 있어 별도의 신축행위가 발생하지 않는 한 용도전환이 어려운 실정이다.

표 2-12 등록한옥의 용도별 현황

(단위: 건수)

구분	01~05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15
등록건수	358	32	15	7	17	43	34	25	19	18	17
단독주택	350	32	13	7	15	36	29	22	16	11	15
일반음식점						3	1	1		5	
휴게음식점						1	2	1		1	1
소매점							1		1		
사무소	8		2		2	3		1	1	1	1
의원							1				
지역아동센터									1		

자료 : 서울시 내부자료

※ 등록이후, 등록한옥의 멸실이나 등록취소에 관한 사항은 고려하지 않았음

지역주민간의 행동강령을 담은 주민협약서가 인사동 한옥밀집지역에서만 운영

지역주민의 시각에서 지역의 문제점을 파악하고 지역주민 스스로 해결방안을 모색하는 관리시스템의 구축은 행정에 의해 수립된 도시관리계획의 경직성을 보완할 수 있다. 현재 인사동 한옥밀집지역에서는 권장시설(골동품점, 표구점, 필방·지업사, 화랑, 민속공예품점)의 운영자를 포함한 지역상인을 중심으로 주민협의회를

4) 단, 지역특성을 감안하여 종로구 도시·건축공동위원회가 인정할 경우 예외적용이 가능하도록 하였다.

5) 민현석, 2013, 「서울시 한옥 보존·진흥정책의 평가와 개선방안」, 서울연구원 참조

구성하고 인사동 문화지구의 역사문화환경을 보호하기 위한 주민협약서를 마련하였다. 판매상품제한, 건물 외관(상품진열장)·옥외광고물관리, 주변청소, 주차제한 등에 관한 내용을 중심으로 도시관리계획에서 규정할 수 없는 지역주민의 자치행동강령을 담은 주민협약서를 마련하였다. 인사동 한옥밀집지역을 중심으로 마련된 주민자치시스템이 향후 다른 한옥밀집지역에도 도입될 필요가 있다.



03

한옥밀집지역의 용도관리현황

- 1_개요
- 2_한옥의 용도관리현황
- 3_등록한옥과 서울공공한옥의 용도관리현황
- 4_전통문화용도로 활용되고 있는 한옥의 용도관리현황
- 5_주요생활가로의 용도관리현황
- 6_소결

03 | 한옥밀집지역의 용도관리현황

1_개요

한양도성 내부지역 한옥밀집지역의 도시형 한옥을 중심으로 한옥의 용도를 조사

이 연구에서는 「서울시 한옥 보전·진흥정책의 평가와 개선방향 연구」(2013)에서 조사된 도시형 한옥의 분포 현황을 바탕으로 한양도성 내부지역의 한옥밀집지역으로 지정된 북촌, 경복궁 서측, 인사동, 돈화문로, 운현궁·조계사 주변지역에 산재하는 한옥의 세부용도를 조사하였다. 한옥의 용도현황 조사는 조사원이 직접 현장을 방문하여 살펴보는 방식으로 진행되었으며 2013년 한옥실태조사 이후에 멸실된 한옥은 조사에서 제외하였다. 한편 서울시가 매입하여 시민에게 개방하고 있는 서울공공한옥과 서울시 한옥진흥조례에 따라 등록한옥으로 등록된 한옥의 목록은 서울시 내부자료를 활용하였다.

한옥의 용도별 분포현황은 동(棟)단위, 용도관리계획 위반사항은 호(戶)단위로 집계

지구단위계획에서 정하는 용도관리계획의 내용이 업종별로 세분화되어 있어 한옥의 용도현황 조사도 급속 업종별로 세분화하여 살펴보았다. 현장방문을 통하여 파악한 한옥의 세부용도를 바탕으로 용도관리계획의 이행여부를 판단하였다. 이때, 지구단위계획 수립이전의 용도에 대해서는 건축물 대장상의 기재사항을 바탕으로 위반사항에서 제외하였다⁶⁾. 현장조사를 통하여 파악한 한옥의 세부용도는 건축법 시행령 별표1 “용도별 건축물의 종류”에서 정하는 28개 용도군으로 구분하여 동(棟)단위로 집계한 반면, 용도관리계획 위반사항에 대해서는 주소단위의 호수(戶數)로 파악하였다. 담당 자치구청의 건축허가(용도변경 포함)가 주소단위로 시행되고 있는 사항을 고려하여 용도위반사항은 동(棟)단위가 아닌 호(戶)단위로 집계하였다.

용도관리계획 위반사례와 함께 용도위반은 아니지만 용도관리계획과 상이한 사례도 조사

용도관리계획의 내용과 한옥의 활용현황을 비교·검토하여 위반여부를 판정하고 위반내용을 바탕으로 위반 사례의 유형을 구분하였다. 이 연구에서는 위반사례를 ①임의로 용도를 변경하여 활용하고 있는 사례, ②용도변경절차가 요구되지 않는 같은 근린생활시설간의 용도변경으로 인하여 용도관리계획을 위반한 사례로 유형화하였다. 한편, 용도위반에는 해당되지 않으나 ③행정오류로 용도변경허가 승인이 이루어졌거나 ④지구단위계획 수립이전에 용도가 변경되어 현행 지구단위계획의 용도관리계획과 상이한 사례도 유형별 위반사례와 함께 조사하였다.

개별한옥과 더불어 지역의 주요가로를 중심으로 가로변 건축물의 용도현황을 조사

한양도성 내부지역의 한옥밀집지역에 산재한 개별한옥의 용도현황조사와 함께 지역의 주요가로를 중심으로 가로변 건축물의 용도현황을 파악하였다. 대중매체를 통하여 용도관리의 필요성이 제기되었던 북촌, 경복궁 서측의 한옥밀집지역을 중심으로 지역주민과 담당공무원의 의견을 참조하여 조사대상을 선정하였다. 인사동

⁶⁾ 건축물대장상의 용도변경일자과 지구단위계획의 계획결정일자를 비교하여 판정하였다. 지역별로 지구단위계획의 계획결정일자는 아래와 같다.
①북촌: 2010.01.22.(신규), ②경복궁 서측: 2016.07.14.(변경), ③인사동: 2009.12.10.(재정비), ④돈화문로: 2010.02.25.(재정비), ⑤운현궁·조계사주변: 2013.06.13.(재정비)

한옥밀집지역의 경우, 정기적으로 실시되는 인사동 문화지구 평가연구를 통하여 인사동길의 용도현황조사가 실시되고 있어 제외하였다. 이 연구에서는 북촌의 대표적인 생활가로인 계동길(최소아과~서울중앙고교)과 삼청로 주변 상업지역의 확대에 의하여 용도변화가 발생되고 있는 북촌로5나길(정독도서관~한국금융연수원)의 용도현황을 조사하였다. 이와 더불어 체부동 일대의 대표적인 먹자골목인 자하문로1길(세종마을 음식문화거리·옛 금촌교시장), 경복궁 서측의 주요 보행·상업가로인 자하문로7길(우리은행 효자동지점~필운대로), 지역주민의 생활공간으로 주로 사용되고 있는 경복궁 서측의 자하문로5가길(세종마을 음식문화거리~필운대로)의 용도현황도 함께 조사하였다.

2_한옥의 용도관리현황

1) 개요

한양도성 내부지역의 한옥밀집지역 중 한옥의 비중이 높은 지역은 북촌

한양도성 내부지역의 한옥밀집지역에 분포하고 있는 한옥 수량은 총 1,927동으로 지역별로는 북촌 한옥밀집지역에 전체 한옥의 51.79%가 집중되어 있다. 한편 각각의 한옥밀집지역에서 한옥이 차지하는 비중도 북촌의 경우가 35.45%로 가장 높게 나타났다.

표 3-1 한양도성 내부 한옥밀집지역의 지역별 한옥수량과 비율

	한옥(동, %)		건축물(동)	지역별 한옥비율(%)
	동	%		
북촌	998	51.79	2,815	35.45
경복궁 서측	602	31.24	2,395	25.14
인사동	135	7.00	431	31.32
돈화문로	115	5.97	752	15.29
운현궁	67	3.48	372	18.01
조계사	10	0.52	92	10.87
총계	1,927	100.00	6,857	28.10

한양도성 내부지역의 한옥밀집지역 소재 한옥의 다수가 주거용도(62.74%)로 사용

한양도성 내부지역의 한옥밀집지역에 분포하고 있는 한옥의 대다수가 단독주택(1,209동, 62.74%)과 제1·2종근린생활시설(494동, 25.63%)로 사용되고 있다. 한편 외부 방문객을 위한 한옥전통체험시설(게스트하우스)(99동, 5.14%), 문화 및 집회시설(50동, 2.60%), 공방·전통체험시설(44동, 2.28%)로도 다수의 한옥이 활용되고 있다. 특히, 외부 방문객을 위한 시설로 사용되고 있는 한옥의 경우, 북촌에 위치하고 있는 사례가 많았다(한옥전통체험시설 71동, 문화 및 집회시설 27동, 공방·전통체험시설 41동).

표 3-2 한양도성 내부 한옥밀집지역 한옥의 용도별 수량과 비율

건축물 용도	한옥수량(동)	한옥비율(%)
단독주택	1,209	62.74
제1종근린생활시설	155	8.04
제2종근린생활시설	339	17.59
문화 및 집회시설	50	2.60
종교시설	1	0.05
교육연구시설	6	0.31
노유자시설	3	0.16
창고시설	2	0.10
한옥전통체험시설(게스트하우스)	99	5.14
공방·전통체험시설	44	2.28
전통문화용도 지원시설	3	0.16
공실	16	0.83
총계	1,927	100.00

용도위반 한옥은 총 63건으로 그 중 임의의 용도변경이 90.48%

한양도성 내부지역의 한옥밀집지역에서 지구단위계획에서 정하는 용도관리계획을 위반한 한옥사례(호(戶)단위)는 총 63건으로, 전체 한옥 호수(戶數) 1,735호의 3.63%로 조사되었다. 용도위반 유형별로는 임의의 용도변경(대부분 단독주택에서 발생)이 57건(90.48%), 근린생활시설간의 용도변경이 6건(9.52%)으로 나타났다. 이들 위반건수의 다수가 북촌에서 발생되었다(임의의 용도변경 38건, 근린생활시설간의 용도변경 4건). 한편, 지구단위계획 수립이전에 용도가 변경되어 용도위반에는 해당되지 않으나 현행 지구단위계획의 용도관리계획과 상이한 용도로 사용되고 있는 사례가 총 39건으로 파악되었다.

표 3-3 대상지 전체 지역 한옥의 유형별 용도위반·용도상이 사례현황

용도계획위반 유형		용도위반사례(건)	용도위반비율(%)	용도상이비율(%)
계획 위반	①임의의 용도변경	57	90.48	55.34
	②근린생활시설간의 용도변경*	6	9.52	5.83
	소계(①+②)	63	100.00	
계획 상이	③행정오류(불허용도승인)	1		0.97
	④기존용도(용도계획수립 이전의 용도변경)	39		37.86
	총계(①+②+③+④)	103		100.00

* 제1종근린생활시설→제2종근린생활시설: 1건(경복궁 서측)
 제2종근린생활시설→제1종근린생활시설: 4건(북촌)
 제2종근린생활시설→제2종근린생활시설: 1건(인사동)

위반사례의 대부분이 게스트하우스, 일반음식점,接客용소매점 등 외부 방문객을 위한 시설

용도관리계획 위반사례의 위반용도를 분석한 결과, 한옥전통체험시설과 일반음식점이 가장 많은 11건(17.46%)과 10건(15.87%)으로 나타났다. 한옥전통체험시설로의 용도변경으로 발생한 위반사례의 경우에는 모두 북촌에서 조사되었다. 일반음식점으로의 용도변경으로 인하여 용도위반이 발생한 사례는 용도위반사례가 조사되지 않은 돈화문로·운현궁·조계사 주변 한옥밀집지역을 제외한 모든 지역에서 발견되었다. 특히 상

업지역의 성격이 강한 인사동(4건)과 휴게·일반음식점(프랜차이즈 포함)의 입점을 강력하게 규제하고 있는 경복궁 서측(4건)에서 가장 많이 발생하였다.

표 3-4 대상지 전체 지역 한옥의 위반용도별 현황

건축물 용도		용도위반사례(건)	용도위반비율(%)
단독주택	단독주택	2	3.17
제1종근린생활시설	접객용소매점(패션소품, 의류 등)	8	12.70
	쌀가게	1	1.59
	휴게음식점(카페)	5	7.94
	세탁소	1	1.59
	의원	2	3.17
	주민시설	1	1.59
제2종근린생활시설	종교집회장	4	6.35
	사진관	2	3.17
	일반음식점(주점포함)	10	15.87
	학원	1	1.59
	사무소	2	3.17
문화 및 집회시설	전시장	7	11.12
창고시설	창고	2	3.17
기타 (전통체험관련시설)	한옥전통체험시설(게스트하우스)	11	17.46
	공방·전통체험시설	4	6.35
총계		63	100.00

용도관리규정이 강한 지정·허용용도 계획구역에서 전체의 96.82%에 해당하는 용도위반사례 발생

관리구역별 용도관리계획 위반사례의 분포현황을 분석한 결과, 대다수의 위반사례가 지정·허용용도 계획구역에서 조사되었다. 지정용도 계획구역에서의 위반사례는 총 18건으로 전체 위반건수의 28.57%를 차지하였으며, 허용용도 계획구역에서의 위반사례는 총 43건으로 전체 위반건수의 68.25%를 차지하였다. 불허용도 계획구역으로 지정되어 있는 주요가로의 주변구역에서는 총 2건(3.18%)의 용도위반사례만이 발생하였다. 한편 관리구역내부에 분포하는 전체 한옥호수 대비 위반한옥의 비중을 나타내는 용도위반한옥의 순밀도도 지정용도와 허용용도 계획구역에서 각각 3.80%와 6.66%로 나타나 용도위반한옥의 순밀도가 0.33%에 그친 불허용도 계획구역과 그 결과가 대조적으로 나타났다. 결국 용도관리의 강도가 높을수록 위반사례가 더 많이 발생하는 것으로 나타났다.

표 3-5 대상지 전체 지역의 관리구역별 용도위반현황

관리구역(관리구역별 한옥호수(戶))	용도위반사례(건)	용도위반비율(%)	용도위반한옥의 순밀도(%)
지정용도(474)	18	28.57	3.80
허용용도(646)	43	68.25	6.66
불허용도(605)	2	3.18	0.33
기타(특별계획구역 등)(10)	-	-	-
총계(1,735)	63	100.00	-

2) 북촌

북촌 한옥밀집지역의 한옥은 총 998동으로 한옥의 대부분은 주거용도(64.33%)로 사용

북촌 한옥밀집지역에 분포하고 있는 한옥의 수량은 총 998동으로, 지역 내 전체 건물 가운데 한옥이 차지하는 비중은 35.45%이다. 주거지역인 북촌의 특성상 한옥의 대부분이 단독주택(642동, 64.33%)과 제1·2종근린생활시설(201동, 20.14%)로 사용되고 있다. 한편, 북촌의 외부방문객을 위한 한옥전통체험시설(71동, 7.11%)과 공방·전통체험시설(41동, 4.11%)로도 다수의 한옥이 활용되고 있다.

표 3-6 북촌 한옥밀집지역 한옥의 용도별 수량과 비율

건축물 용도	한옥수량(동)	한옥비율(%)
단독주택	642	64.33
제1종근린생활시설	101	10.12
제2종근린생활시설	100	10.02
문화 및 집회시설	27	2.71
종교시설	1	0.10
교육연구시설	6	0.60
노유자시설	0	0.00
창고시설	0	0.00
한옥전통체험시설(게스트하우스)	71	7.11
공방·전통체험시설	41	4.11
전통문화용도 지원시설	2	0.20
공실	7	0.70
총계	998	100.00

용도위반 한옥은 총 42건으로 그 중 임의의 용도변경이 90.48%

지구단위계획의 용도관리계획을 위반한 한옥사례(호(戶)단위)는 총 42건으로, 북촌 한옥밀집지역 전체 한옥 호수(戶數) 885호의 4.75%에 해당한다. 용도위반 유형별로는 임의의 용도변경이 38건(90.48%)으로 대부분을 차지하였으며, 근린생활시설간의 용도변경도 4건(9.52%)으로 파악되었다. 한편, 지구단위계획 수립이전에 용도가 변경되어 용도위반에는 해당되지 않으나 현행 지구단위계획의 용도관리계획과 상이한 용도로 사용되고 있는 사례가 총 13건으로 파악되었다.

표 3-7 북촌 한옥밀집지역 한옥의 유형별 용도위반·용도상이 사례현황

용도계획위반 유형		용도위반사례(건)	용도위반비율(%)	용도상이비율(%)
계획 위반	①임의의 용도변경	38	90.48	69.09
	②근린생활시설간의 용도변경*	4	9.52	7.27
소계(①+②)		42	100.00	
계획 상이	③행정오류(불허용도승인)	0		0.00
	④기존용도(용도계획수립 이전의 용도변경)	13		23.64
총계(①+②+③+④)		55		100.00

* 제2종근린생활시설→제1종근린생활시설: 4건(제2종근린생활시설(사무실)→제1종근린생활시설: 3건)

위반사례의 대부분이 게스트하우스,接客용소매점 등 외부방문객을 위한 시설

용도관리계획 위반사례의 위반용도를 분석한 결과, 한옥전통체험시설이 가장 많은 11건(26.19%)으로 나타났으며接客용소매점(의류가방·패션소품·주얼리·향수 등)도 8건(19.05%)으로 그 뒤를 따랐다. 위반용도로 사용되고 있는 전시장이 5건(11.90%), 공방·전통체험시설과 카페도 각각 4건(9.53%)으로 조사되었다. 위반용도로 사용되고 있는 시설이 대부분 지역주민보다는 외부 방문객을 위한 시설들이므로 보아, 관광객이 많이 방문하는 지역의 특성을 이용하여 상업적 이익을 얻기 위해 용도관리계획을 위반하여 사용하고 있는 것으로 분석되었다. 한편, 가회동 31번지와 11번지, 정독도서관과 재동초등학교 주변 등 주거용 한옥이 밀집되어 있는 구역에서는 지역주민의 정주환경보호를 위하여 주민을 위한 근린생활시설의 입지도 용도관리계획에서 엄격히 금지하고 있다. 이러한 이유로 이 지역의 쌀가게(1건), 세탁소(1건), 의원(2건) 등이 위반사례로 조사되었다.

표 3-8 북촌 한옥밀집지역 한옥의 위반용도별 현황

건축물 용도		용도위반사례(건)	용도위반비율(%)
단독주택	단독주택	0	0.00
제1종근린생활시설	接客용소매점(패션소품, 의류 등)	8	19.05
	쌀가게	1	2.38
	휴게음식점(카페)	4	9.53
	세탁소	1	2.38
	의원	2	4.76
	주민시설	0	0.00
제2종근린생활시설	종교집회장	0	0.00
	사진관	2	4.76
	일반음식점(주점포함)	2	4.76
	학원	0	0.00
	사무소	2	4.76
문화 및 집회시설	전시장	5	11.90
창고시설	창고	0	0.00
기타 (전통체험관련시설)	한옥전통체험시설(게스트하우스)	11	26.19
	공방·전통체험시설	4	9.53
총계		42	100.00

용도관리규정이 강한 허용용도 계획구역에서만 용도위반사례 발생

관리구역별 용도관리계획 위반사례의 분포현황을 분석한 결과, 주거용 한옥이 밀집되어 있어 양호한 정주환경의 보호가 요구되는 허용용도 계획구역에서만 위반사례가 조사되었다(42건, 100.00%). 특히, 주거용 한옥의 비중이 90%를 상회하는 가회동31·11번지 일대(허용1)의 경우, 총 22건의 위반사례가 조사되었다. 관리구역 내부에 분포하는 전체 한옥 호수(戶數) 가운데 위반사례의 비중도 8.46%로 용도위반한옥의 순밀도가 다른 관리구역보다 높게 나타났다.

표 3-9 북촌 한옥밀집지역의 관리구역별 용도위반현황

관리구역(관리구역별 한옥호수)		용도위반사례(건)	용도위반비율(%)	용도위반한옥의 순밀도(%)
지정용도(0)		-	-	-
허용 용도	허용1_북촌1구역(260)	22	52.38	8.46
	허용2_북촌2·3·5구역(309)	20	47.62	6.47
불허용도(316)		0	0.00	0.00
기타(특별계획구역 등)(0)		-	-	-
총계(885)		42	100.00	-

가회동31·11번지 일대, 공방·게스트하우스의 민간운영으로 인한 용도위반건수가 전체의 1/3 차지

관리구역별로 용도관리계획 위반한옥의 상세현황을 살펴보았다. 주거용 한옥이 밀집되어 있는 가회동 31·11번지 일대(허용1)의 경우, 양호한 정주환경의 보호를 위하여 공방·한옥전통체험시설의 운영을 공익목적에 한해서만 용도관리계획으로 허용해주고 있다. 그러나 주거용 한옥의 일부를 공방·한옥전통체험시설로 변용하여 수익을 얻고자 하는 민간사업자로 인하여 용도계획 위반사례가 발생하였다. 총 15건에 이르는 용도계획 위반사례는 북촌 전체 위반사례의 1/3을 넘는다. 한편, 단독주택과 함께 공공도서관·지역자치센터·노유자시설 등 친주거용도를 허용하고 있는 가회로·삼청로·계동길 등 상업가로 배후의 내부블록(허용2)에서도 외부 방문객을 위한接客용소매점(5건), 카페(4건), 전시장(4건) 등의 용도변경으로 위반사례가 발생하였다. 주요가로를 중심으로 한 상업지역의 확대로 외부 방문객 수가 증가하면서 블록내부의 주거용 한옥이 상업용 한옥으로 전치(轉置)되어 발생된 위반사례이다.

표 3-10 북촌 한옥밀집지역의 관리구역별 용도위반현황(상세)

관리구역	용도분류 및 세부용도		위반건수	위반사유(현재 사용용도)
허용1	단독주택	단독주택, 전통공방, 한옥전통체험시설(공익목적에 한함)	11	한옥전통체험시설(민간운영)
			4	공방 및 전통문화관련시설(민간운영)
	제1종 근린생활시설	(한옥)어린이도서관, 주민커뮤니티센터, 노인정, (한옥)서당, 방과후교실, 어린이집	3	接客용소매점(7방가게, 의상실)
			1	세탁소
	-	-	2	제2종근린생활시설(건축, 디자인사무소)
	-	-	1	문화 및 집회시설(전시장)
허용2·권장	단독주택	단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관, 전통공방, (한옥)전통체험시설	0	-
			공동주택	다세대주택
	제1종 근린생활시설	후계음식점(전시장 내 설치 100㎡ 이하), 피출소·차구대·보건소 (한옥)어린이도서관, 주민커뮤니티센터, 노인정, (한옥)서당, 방과후교실, 어린이집	1	쌀가게
			5	接客용소매점(패션소품·주얼리·향수·의류판매점)
			4	카페
			2	치과의원
	제2종 근린생활시설	문화·전문서비스관련 사무소, 전통공방, (한옥)전통체험시설, 종교집회장	2	사진관
			2	일반음식점
	노유자시설	아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설	0	-
	종교시설	종교시설	0	-
권장	문화·집회시설	전시장(12m 이상 도로에 12m 이상 접한 부지에 한함)	4	전시장(12m 미만 도로)

3) 경북궁 서측

경북궁 서측 한옥밀집지역의 한옥은 총 602동으로 한옥의 대부분이 주거용도(77.91%)로 사용

경북궁 서측 한옥밀집지역에 분포하고 있는 한옥의 수량은 총 602동으로, 지역 내 전체 건물 가운데 한옥이 차지하는 비중은 25.14%이다. 주거지역으로 이루어져 있어 대부분이 단독주택(469동, 77.91%)으로 사용되고 있으며, 제1·2종근린생활시설(100동, 16.61%)로도 다수의 한옥이 활용되고 있다. 한편, 경북궁 서측을 찾는 외부 방문객을 위한 한옥전통체험시설과 갤러리 등의 문화 및 집회시설로 활용되고 있는 한옥도 각각 14동(2.33%)과 13동(2.16%)으로 조사되었다.

표 3-11 경북궁 서측 한옥밀집지역 한옥의 용도별 수량과 비율

건축물 용도	한옥수량(동)	한옥비율(%)
단독주택	469	77.91
제1종근린생활시설	33	5.48
제2종근린생활시설	67	11.13
문화 및 집회시설	13	2.16
종교시설	0	0.00
교육연구시설	0	0.00
노유자시설	0	0.00
창고시설	0	0.00
한옥전통체험시설(게스트하우스)	14	2.33
공방·전통체험시설	2	0.33
전통문화용도 지원시설	0	0.00
공실	4	0.66
총계	602	100.00

용도위반 한옥은 총 13건으로 그 중 임의의 용도변경이 92.31%

지구단위계획의 용도관리계획을 위반한 한옥사례(호(戶)단위)는 총 13건으로, 경북궁 서측 한옥밀집지역 전체 한옥 호수(戶數) 569호의 2.28%에 해당한다. 용도위반 유형별로는 임의의 용도변경이 12건(92.31%)으로 대부분을 차지하였으며 근린생활시설간의 용도변경으로 인한 용도위반사례도 1건(7.69%)으로 파악되었다. 한편, 용도위반에는 해당되지 않으나 행정오류로 용도변경허가 승인이 이루어진 경우가 1건, 지구단위계획 수립이전에 용도가 변경되어 현행 지구단위계획의 용도관리계획과 상이한 용도로 사용되고 있는 사례가 15건으로 파악되었다.

표 3-12 경북궁 서측 한옥밀집지역 한옥의 유형별 용도위반·용도상이 사례현황

용도계획위반 유형		용도위반사례(건)	용도위반비율(%)	용도상이비율(%)
계획 위반	①임의의 용도변경	12	92.31	41.38
	②근린생활시설간의 용도변경*	1	7.69	3.45
소계(①+②)		13	100.00	
계획 상이	③행정오류(불허용도승인)	1		3.45
	④기존용도(용도계획수립 이전의 용도변경)	15		51.72
총계(①+②+③+④)		29		100.00

* 제1종근린생활시설→제2종근린생활시설: 1건

주민생활편의시설과는 관련이 적은 종교집회장, 일반음식점(주점포함)으로의 용도위반사례가 대부분 용도관리계획 위반사례의 위반용도를 분석한 결과, 일반음식점(주점포함)과 종교집회장이 각각 4건 (30.77%)씩으로 가장 많은 비중을 차지하였다. 이는 가로 이면부의 주민생활환경과 골목경관을 유지하기 위하여 주거용도와 주민을 위한 근린생활시설(소매점, 의원, 사무소) 일부만을 허용하고 휴게·일반음식점의 입지를 금지하고 있기 때문이다. 한편, 주요간선도로 주변의 보행 활성화를 위하여 단독주택의 1층 입지를 불허하고 있는 지하문로 구역에서도 단독주택으로 사용되고 있는 한옥(1건)이 위반사례로 조사되었다.

표 3-13 경북궁 서측 한옥밀집지역 한옥의 위반용도별 현황

건축물 용도		용도위반사례(건)	용도위반비율(%)
단독주택	단독주택	1	7.69
제1종근린생활시설	접객용소매점(패션소품, 의류 등)	0	0.00
	쌀가게	0	0.00
	휴게음식점(카페)	0	0.00
	세탁소	0	0.00
	의원	0	0.00
	주민시설	1	7.69
제2종근린생활시설	종교집회장	4	30.77
	사진관	0	0.00
	일반음식점(주점포함)	4	30.77
	학원	1	7.69
	사무소	0	0.00
문화 및 집회시설	전시장	2	15.39
창고시설	창고	0	0.00
기타 (전통체험관련시설)	한옥전통체험시설(게스트하우스)	0	0.00
	공방·전통체험시설	0	0.00
총계		13	100.00

용도관리규정이 강한 지정용도 계획구역에서 전체의 76.92%에 해당하는 용도위반사례 발생

관리구역별 용도관리계획 위반사례의 분포현황을 분석한 결과, 대다수의 위반사례가 주거용 한옥이 밀집하여 양호한 정주환경의 보호가 요구되는 지정용도 계획구역에서 조사되었다. 지정용도 계획구역에서의 위반 사례는 총 10건으로 전체 위반건수의 76.92%를 차지하였으며, 관리구역 내부에 분포하는 전체 한옥 호수(戶數) 가운데 위반사례의 비중도 2.79%로 용도위반한옥의 순밀도가 다른 관리구역보다 높게 나타났다. 주

거용 한옥밀집구역의 주변에 위치하여 별도의 관리가 필요한 허용용도 계획구역에서도 1건(7.69%)의 용도 계획 위반사례가 발생하였다. 한편, 주거용도와 상업용도가 혼재되어 있어 불허용도 계획구역으로 설정되어 있는 자하문로 주변지역에서도 총 2건(15.39%)의 용도위반사례가 발생하였다.

표 3-14 경북공 서측 한옥밀집지역의 관리구역별 용도위반현황

관리구역(관리구역별 한옥호수)	용도위반사례(건)	용도위반비율(%)	용도위반한옥의 순밀도(%)
지정용도(359)	10	76.92	2.79
허용용도(77)	1	7.69	1.30
불허용도(133)	2	15.39	1.50
기타(특별계획구역 등)(0)	-	-	-
총계(569)	13	100.00	-

체부동과 누하동 일대의 주요가로 이면부 주거용 한옥밀집지역에서 대부분의 용도위반사례 발생

관리구역별로 용도관리계획 위반한옥의 상세현황을 살펴보았다. 양호한 정주환경을 보호하기 위하여 지상 연면적의 40% 이상을 반드시 단독주택 혹은 다가구주택으로 사용하도록 규정하고 있는 가로 이면부(지정1·허용1)에서 지정용도의 충족조건을 따르고 있지 않고 종교집회장(4건), 일반음식점(2건), 문화 및 집회시설(2건), 주민시설(1건), 학원(1건)으로 사용되고 있는 한옥이 용도위반사례로 조사되었다. 한편 휴게·일반음식점의 입지를 불허하고 있는 주요가로 연결부의 이면지역(허용3, 불허6)에서 일반음식점으로 사용되고 있는 사례도 2건 조사되었다. 마지막으로 상업가로 활성화를 위하여 가로에 면한 건축물 1층에 단독주택 등의 주거시설의 입지를 금지하고 있는 자하문로구역(불허3)에서 단독주택으로 사용되고 있는 용도계획 위반사례가 1건 발생하였다.

표 3-15 경북궁 서측 한옥밀집지역의 관리구역별 용도위반현황(상세)

관리구역		용도분류 및 세부용도		위반건수	위반사유(현재 사용용도)
지정1· 허용1	지정1	단독주택	단독주택 또는 다가구주택 (연면적 40% 이상)	0	-
	허용1	제1종 근린생활시설	소매점, 의원	1	주민시설
		제2종 근린생활시설	사무소	4	종교집회장
				2	일반음식점
				1	학원
	-	-	2	문화·집회시설(전시장)	
허용3	단독주택	단독주택, 다가구주택	0	-	
	공동주택	다세대주택	0	-	
	제1종 근린생활시설	소매점, 의원, 휴게음식점 및 제과점(입지허용지역에 한함/가맹점 입지 불허), 아동원, 미용실, 세탁소, 체육도장, 지역자치센터, 파출소, 지구대, 보건소, 공공도서관, 마을회관, 지역아동센터, 우체국, 마을공동작업소, 마을공동구판장	0	-	
	제2종 근린생활시설	휴게음식점 및 일반음식점(입지허용지역에 한함/가맹점 입지 불허), 기원, 서점, 사무소, 사진관, 표구점, 학원, 독서실, 출판사	1	일반음식점(입지불허지역)	
	문화·집회시설	전시장(박물관, 미술관, 문화관, 체험관, 기념관)	0	-	
	교육연구시설	학원, 도서관	0	-	
	-	-	0	-	
불허3	단독주택	단독주택, 다중주택, 다가구주택	1	단독주택	
	공동주택	아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사	0	-	
	제1종 근린생활시설	변전소, 대피소, 양수장, 정수장	0	-	
	제2종 근린생활시설	실내낚시터, 골프연습장, 단란주점, 안마시술소, 테니스장, 물놀이형시설	0	-	
	창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련시설, 공장, 교정 및 군사시설, 발전시설, 위락시설		0	-	
	-	-	0	-	
불허6	공동주택	아파트, 연립주택	0	-	
	제1종 근린생활시설	양수장, 정수장, 대피소 (※휴게·일반음식점은 입지허용지역에 한하며, 가맹점 입지 불허)	0	-	
	제2종 근린생활시설	실내낚시터, 골프연습장, 비디오물감상실, 인터넷컴퓨터 게임시설, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장, 테니스장, 물놀이형시설 (※휴게·일반음식점은 입지허용지역에 한하며, 가맹점 입지 불허)	1	일반음식점(입지불허지역)	
	창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설, 발전시설, 위락시설		0	-	

4) 인사동

인사동 한옥밀집지역의 한옥은 총 135동으로 한옥의 대부분은 제2종근린생활시설(77.04%)로 사용

인사동 한옥밀집지역에 분포하고 있는 한옥의 수량은 총 135동으로, 지역 내 전체 건물 가운데 한옥이 차지하는 비중은 31.32%이다. 상업지역인 인사동은 한옥의 대부분이 제2종근린생활시설(104동, 77.04%)과 제1종근린생활시설(19동, 14.08%)로 활용되고 있으며, 그 중에서도 특히 일반음식점과 휴게음식점으로 사용되는 경우가 많았다.

표 3-16 인사동 한옥밀집지역 한옥의 용도별 수량과 비율

건축물 용도	한옥수량(동)	한옥비율(%)
단독주택	4	2.96
제1종근린생활시설	19	14.08
제2종근린생활시설	104	77.04
문화 및 집회시설	3	2.22
종교시설	0	0.00
교육연구시설	0	0.00
노유자시설	0	0.00
창고시설	2	1.48
한옥전통체험시설(게스트하우스)	0	0.00
공방·전통체험시설	0	0.00
전통문화용도 지원시설	1	0.74
공실	2	1.48
총계	135	100.00

용도위반 한옥은 총 8건으로 그 중 임의의 용도변경이 87.50%

지구단위계획의 용도관리계획을 위반한 한옥사례(호(戶)단위)는 총 8건으로, 인사동 한옥밀집지역 전체 한옥 호수(戶數) 120호의 6.67%에 해당한다. 용도위반 유형별로는 7건(87.50%)이 임의의 용도변경으로 파악되었다. 근린생활시설간의 용도변경으로 인한 위반건수도 1건 조사되었다. 한편, 지구단위계획 수립이전에 용도가 변경되어 용도위반에는 해당되지 않으나 현행 지구단위계획의 용도관리계획과 상이한 용도로 사용되고 있는 사례가 총 9건으로 파악되었다.

표 3-17 인사동 한옥밀집지역 한옥의 유형별 용도위반·용도상이 사례현황

용도계획위반 유형		용도위반사례(건)	용도위반비율(%)	용도상대비율(%)
계획 위반	①임의의 용도변경	7	87.50	41.18
	②근린생활시설간의 용도변경*	1	12.50	5.88
소계(①+②)		8	100.00	
계획 상이	③행정오류(불허용도승인)	0		0.00
	④기존용도(용도계획수립 이전의 용도변경)	9		52.94
총계(①+②+③+④)		17		100.00

* 제2종근린생활시설→제2종근린생활시설: 1건

위반사례의 대부분은 일반음식점으로, 한식과 전통주 이외의 식음료 판매로 인하여 발생

용도관리계획 위반사례의 위반용도를 분석한 결과, 일반음식점(주점포함)이 가장 많은 4건(50.00%)으로 나타났다. 인사동 한옥밀집지역의 경우, 인사동 특유의 분위기를 보호하기 위하여 간선도로변을 제외한 인사동 한옥밀집지역 전체가 전통문화업종만으로 관리되고 있다. 이에 따라 일반음식점도 한식이나 전통술이 아닌 양식이나 맥주 등을 판매하고 있는 경우, 위반사례로 조사하였다.

표 3-18 인사동 한옥밀집지역 한옥의 위반용도별 현황

건축물 용도		용도위반사례(건)	용도위반비율(%)
단독주택	단독주택	1	12.50
제1종근린생활시설	접객용소매점(패션소품, 의류 등)	0	0.00
	쌀가게	0	0.00
	휴게음식점(카페)	1	12.50
	세탁소	0	0.00
	의원	0	0.00
	주민시설	0	0.00
제2종근린생활시설	종교집회장	0	0.00
	사진관	0	0.00
	일반음식점(주점포함)	4	50.00
	학원	0	0.00
사무소	0	0.00	
문화 및 집회시설	전시장	0	0.00
창고시설	창고	2	25.00
기타 (전통체험관련시설)	한옥전통체험시설(게스트하우스)	0	0.00
	공방·전통체험시설	0	0.00
총계		8	100.00

용도관리계획 위반사례는 용도관리규정이 강한 지정용도 계획구역에서만 100% 발생

관리구역별 용도관리계획 위반사례의 분포현황을 분석한 결과, 위반사례는 모두 인사동 고유의 정체성 보전을 위하여 지정용도로 용도를 관리하고 있는 인사동길 동측 이면부의 한옥밀집구역(한옥관리구역)에서 발생되었다. 한편 불허용도로 관리되고 있는 간선도로주변의 계획구역에서는 위반사례가 조사되지 않았다.

표 3-19 인사동 한옥밀집지역의 관리구역별 용도위반현황

관리구역(관리구역별 한옥호수)	용도위반사례(건)	용도위반비율(%)	용도위반한옥의 순밀도(%)
지정용도(113)	8	100.00	7.08
허용용도(0)	-	-	-
불허용도(3)	0	0.00	0.00
기타(특별계획구역 등)(4)	-	-	-
총계(120)	8	100.00	-

인사동길 동측 이면부의 한옥밀집구역, 일반카페·음식점·주점으로 인한 용도위반건수가 전체의 62.50%

관리구역별로 용도관리계획 위반한옥의 상세현황을 살펴보았다. 상업용 한옥이 밀집되어 있는 인사동길 동측 이면부의 경우(지정), 인사동 고유의 특성유지를 위하여 고미술, 필방·지업사, 공예품, 생활한복 등의 일용품판매와 전통찻집, 한식집, 전통주점 등 전통식음료관련 휴게·일반음식점, 문화 및 집회시설 등 전통문화관련업종만이 입점할 수 있다. 이러한 이유로 전통식음료 이외에 양식이나 커피, 맥주 등을 판매하는 사업장이 용도위반사례로 조사되었다. 총 5건에 이르는 휴게·일반음식점의 용도계획 위반사례는 인사동 전체 위반사례의 62.50% 이상을 차지한다. 한편 주거전용 단독주택으로 사용되고 있는 한옥 1건도 위반사례로 조사되었다. 상업지역의 특성상 양질의 정주환경을 확보하기 어려운 이유로 주상복합용도 이외의 주택의 입지를

용도관리계획을 통하여 금지하고 있기 때문이다.

표 3-20 인사동 한옥밀집지역의 관리구역별 용도위반현황(상세)

관리구역	용도분류 및 세부용도		위반건수	위반사유(현재 사용용도)
	단독주택	단독주택(다른용도 복합)		
지정 (한옥관리구역)	제1종 근린생활시설	일용품판매점(고미술, 필방/지업사, 공예품, 생활한복, 불교용품, 기타문화용품), 전통차집, 서점	1	단독주택(단독주택 전용)
	제2종 근린생활시설	표구점, 한식집, 전통차집, 전통주점, 문화관련학원(서예, 다도, 화실, 서당 등), 사진관, 문화관련사무소(기획사무실, 협회사무실, 인사동내 입지한 문화업소 관리사무실), 출판사, 전통공연장	4	일반음식점, 일반주점
	문화·집회시설	미술관, 전시장, 기념관, 박물관, 전통공연장	0	-
	숙박시설	전통숙박시설	0	-
	-	-	2	창고시설

5) 돈화문로

돈화문로 한옥밀집지역의 한옥은 총 115동으로 주로 주거(51.30%)와 제2종근린생활시설(32.17%)로 사용
돈화문로 한옥밀집지역에 분포하고 있는 한옥의 수량은 총 115동으로, 지역 내 전체 건물 가운데 한옥이 차지하는 비중은 15.29%이다. 돈화문로는 주거가 혼재된 상업지역으로 한옥의 대부분이 단독주택(59동, 51.30%)과 제2종근린생활시설(37동, 32.17%)로 사용되고 있다. 한편, 외부방문객을 위한 한옥전통체험시설(10동, 8.70%)과 문화 및 집회시설(5동, 4.35%)로도 일부 한옥이 활용되고 있다.

표 3-21 돈화문로 한옥밀집지역 한옥의 용도별 수량과 비율

건축물 용도	한옥수량(동)	한옥비율(%)
단독주택	59	51.30
제1종근린생활시설	0	0.00
제2종근린생활시설	37	32.17
문화 및 집회시설	5	4.35
종교시설	0	0.00
교육연구시설	0	0.00
노유자시설	3	2.61
창고시설	0	0.00
한옥전통체험시설(게스트하우스)	10	8.70
공방·전통체험시설	1	0.87
전통문화용도 지원시설	0	0.00
공실	0	0.00
총계	115	100.00

돈화문로 한옥밀집지역에서는 용도관리계획 위반한옥이 전무

지구단위계획의 용도관리계획을 위반한 한옥사례(호(戶)단위)는 조사되지 않았다. 다만, 지구단위계획 수립 이전에 용도가 변경되어 용도위반에는 해당되지 않으나 현행 지구단위계획의 용도관리계획과 상이한 용도로 사용되고 있는 사례가 총 2건으로 파악되었다.

표 3-22 돈화문로 한옥밀집지역 한옥의 유형별 용도위반·용도상이 사례현황

용도계획위반 유형		용도위반사례(건)	용도위반비율(%)	용도상이비율(%)
계획 위반	①임의의 용도변경	0	0.00	0.00
	②근린생활시설간의 용도변경	0	0.00	0.00
소계(①+②)		0	0.00	
계획 상이	③행정오류(불허용도승인)	0		0.00
	④기존용도(용도계획수립 이전의 용도변경)	2		100.00
총계(①+②+③+④)		2		100.00

6) 운현궁·조계사 주변

운현궁 주변 한옥밀집지역의 한옥은 총 67동으로 주거(47.76%)와 제2종근린생활시설(43.29%)이 대부분 운현궁 주변 한옥밀집지역에 분포하고 있는 한옥의 수량은 총 67동으로, 지역 내 전체 건물 가운데 한옥이 차지하는 비중은 18.01%이다. 주거가 혼재된 상업지역인 운현궁 주변의 한옥 대부분이 단독주택(32동, 47.76%)과 제2종근린생활시설(29동, 43.29%)로 사용되고 있다. 한편, 지구단위계획상 권장용도로 제시되어 있는 문화 및 집회시설로 활용되고 있는 한옥도 1동(1.49%)으로 조사되었다.

조계사 주변 한옥밀집지역의 한옥은 총 10동으로 제1·2종근린생활시설(40%)과 주거(30%)가 대부분 조계사 주변 한옥밀집지역에 분포하고 있는 한옥의 수량은 총 10동으로, 지역 내 전체 건물 가운데 한옥이 차지하는 비중은 10.87%이다. 상업지역인 조계사 주변의 한옥은 대부분 제1·2종근린생활시설(4동, 40.00%)과 단독주택(3동, 30.00%)으로 사용되고 있다. 한편, 지구단위계획상 권장용도로 제시되어 있는 문화 및 집회시설로도 사용되고 있는 한옥도 1동(10.00%)으로 조사되었다.

표 3-23 운현궁·조계사 주변 한옥밀집지역 한옥의 용도별 수량과 비율

건축물 용도	운현궁 주변		조계사 주변	
	한옥수량(동)	한옥비율(%)	한옥수량(동)	한옥비율(%)
단독주택	32	47.76	3	30.00
제1종근린생활시설	0	0.00	2	20.00
제2종근린생활시설	29	43.29	2	20.00
문화 및 집회시설	1	1.49	1	10.00
종교시설	0	0.00	0	0.00
교육연구시설	0	0.00	0	0.00
노유자시설	0	0.00	0	0.00
창고시설	0	0.00	0	0.00
한옥전통체험시설(게스트하우스)	4	5.97	0	0.00
공방·전통체험시설	0	0.00	0	0.00
전통문화용도 지원시설	0	0.00	0	0.00
공실	1	1.49	2	20.00
총계	67	100.00	10	100.00

운현궁·조계사 한옥밀집지역에서는 용도관리계획 위반한옥이 전무

운현궁·조계사 주변 한옥밀집지역에서는 지구단위계획의 용도관리계획을 위반한 한옥이 단 1건도 발견되지 않았다. 인사동이나 북촌과 같이 지정용도나 허용용도 계획구역 설정을 통하여 지역의 문화환경을 엄격히 관리하고 있는 지역과는 대조적으로 상대적으로 용도관리가 느슨한 불허용도나 권장용도 계획구역 지정으로 용도를 관리하고 있기 때문으로 판단된다.

3_등록한옥과 서울공공한옥의 용도관리현황

수선비 보조·용자혜택을 받은 등록한옥의 경우 등록의 유효기간 동안 멸실·훼손·용도변경이 금지

한옥밀집지역 소재 한옥이 등록한옥으로 등록될 경우, 서울시 한옥진흥조례에 따라 거주자 우선주차장 우선 배정과 신축·수선비 보조·용자의 혜택을 받을 수 있다. 등록한옥으로 등록된 한옥 가운데 수선지원비 보조·용자의 혜택을 받은 한옥은 등록의 유효기간(보조금의 경우, 지급일로부터 5년, 용자금의 경우 용자상환일)까지 동안 임의의 형상변경이나 철거·멸실, 용도변경을 해서는 안 된다.

등록한옥 중 용도위반한옥을 등록의 유효기간이 만료된 한옥과 아닌 한옥으로 구분하여 조사

이 연구에서는 등록한옥으로 지정된 한옥을 대상으로 용도관리계획 위반사례를 적발하였다. 특히, 등록한옥 가운데 보조금 지급 이후 5년이 경과(2011년 이전)하였거나 용자금상환기간이 만료(2003년 이전)된 한옥의 경우, 등록의 유효기간이 경과한 등록한옥으로 분류하였다. 다만 용자금상환기간 이전에 중도상환하여 유효기간이 만료된 한옥의 경우, 자료조사의 한계로 인하여 유효기간 내 등록한옥에서 제외하지는 못하였다.

용도관리계획을 위반한 등록한옥은 총 29건으로 대부분 북촌 한옥밀집지역에 산재

등록의 유효기간이 만료되지 않은 등록한옥 가운데 용도관리계획을 위반한 등록한옥사례(호(戶)단위)는 총 15건으로 모두 북촌 한옥밀집지역에서 조사되었다. 한편, 용도관리계획을 위반한 등록한옥사례 가운데 등록의 유효기간이 만료되었거나 보조·용자의 혜택을 받지 않은 등록한옥의 위반사례는 14건으로 조사되었다. 용도관리계획을 위반한 등록한옥사례를 지역별로 집계한 결과, 등록한옥이 가장 많이 산재하여 있는 북촌에서 가장 많이 적발되었다(89.65%).

가) 3년 거치 10년 균등분할상환(서울시 한옥진흥조례 시행규칙 제6조)

표 3-24 등록한옥의 용도위반 사례현황

	등록한옥		위반사례				등록한옥 중 위반비율 (②/①, %)
	①호수(戶)	비율(%)	유효기간 이내(건)	유효기간 만료· 지원금 미수(건)	②계(건, %)		
북촌	450	80.93	15	11	26	89.65	5.78
경복궁 서측	94	16.91	0	1	1	3.45	1.07
인사동	5	0.90	0	2	2	6.90	40.00
돈화문로	5	0.90	0	0	0	0.00	0.00
운현궁·조계사	2	0.36	0	0	0	0.00	0.00
계	556	100.00	15	14	29	100.00	5.22

커뮤니티시설로 활용되고는 있는 서울공공한옥이 엄격한 용도관리규정으로 인해 위반사례로 조사

서울공공한옥은 서울시가 매입하여 직영 또는 위탁운영을 하고 있는 공공목적의 한옥으로 주로 외부 방문객을 위한 전통공방이나 한옥체험관, 문화시설 등으로 활용되고 있다. 서울공공한옥 가운데 용도관리계획 위반 사례는 총 1건이다. 비록 위반사례로 조사된 한옥이 공공목적의 지역커뮤니티시설로 사용되고는 있으나 주변에 주거용 한옥이 밀집되어 있어 양호한 정주환경을 훼손할 수 있다. 따라서 향후 용도관리계획에 적합한 시설로 서울공공한옥의 전용이 요구된다. 현재 용도위반한옥이 입지하고 있는 지역은 단독주택, 의원이나 소매점, 사무소 이외의 용도로는 한옥을 활용할 수 없는 엄격한 용도관리가 시행되고 있는 지역이다.

4_전통문화용으로 활용되고 있는 한옥의 용도관리현황

지구단위계획의 용도관리계획을 통해 전통문화용도와 지역특화산업을 관리

지역고유의 문화환경을 보호·육성하기 위하여 지정·허용·권장용도지정이나 용도완화 등의 방식을 통하여 전통문화용도 또는 지역특화산업을 관리하고 있다. 경복궁 서측 한옥밀집지역을 제외한 북촌, 인사동, 돈화문로, 운현궁·조계사 주변 한옥밀집지역에서 지구단위계획으로 전통공방, (한옥)전통체험시설, 전통공연장, 고미술(골동품점), 공예품점, 생활한복점, 한정식집, 전통찻집, 전통주점, 문화관련 사무소 등을 전통문화업종으로 선정하여 관리하고 있다. 한편 돈화문로 주변지역의 경우, 귀금속관련시설과 국악기관련시설을, 운현궁 주변과 조계사 주변지역에서는 악기·떡관련시설과 불교용품관련시설을 각각 지역특화산업으로 선정하여 관리하고 있다.

지구단위계획에서 제시하고 있는 전통문화용도의 세부용도를 바탕으로 전통문화업종 분류

이 연구에서는 전통문화용도 또는 지역특화산업(이하 전통문화용도)의 특성과 취급하고 있는 상품의 성격에 따라 ①전통문화상품 판매·제조시설, ②전통식음료 판매·제조시설, ③전통문화 공연·전시시설, ④전통문화 체험시설, ⑤전통문화 교육연구시설, ⑥지역특화산업시설로 분류하여 각각의 시설별 업종으로 사용되고 있는 한옥의 수량을 조사하였다.

전통문화용으로 활용되고 있는 한옥의 절반 이상이 한식·한정식집으로 활용

전통문화용으로 활용되고 있는 한옥 가운데 한식 또는 한정식집으로 활용되고 있는 사례가 168건(호수(戶數) 단위로 조사, 50.00%)으로 가장 많았으며, 조사된 한옥의 약 45.83%(77건)가 인사동에 위치하고 있었다. 한편, 외부 방문객을 위한 한옥전통체험시설로 활용되고 있는 한옥사례도 77건(22.92%)으로 그 뒤를 따랐다. 이 연구를 통하여 조사된 한옥게스트하우스의 경우, 전체의 74.03%(57건)가 북촌에 산재하여 있는 것으로 나타났다. 전통공방(22건, 6.55%)과 전통찻집(21건, 6.25%)의 경우에도 각각 북촌(100.00%)과 인사동(71.43%)에 다수 분포하고 있는 것으로 조사되었다.

지역특성에 따라 전통문화용으로 활용되고 있는 한옥의 분포도 차별화

지역특성에 따라 전통문화용으로 활용되는 한옥의 분포도 업종별로 차별화되어 나타났다. 한옥마을의 독특한 주거경관과 서울의 전통문화를 체험하기 위하여 많은 외부 방문객이 찾는 북촌의 경우, 한옥전통체험시설, 전통공방이 다른 한옥밀집지역에 비하여 두드러지게 나타났다. 골동품점, 필방·지업사, 민속공예품점 등 전통업종이 밀집되어 있는 대표적인 상업지역인 인사동의 경우에는 외부 방문객을 위한 한식 또는 한정식집, 전통찻집, 전통주점과 같은 전통식음료 판매시설이 다수 분포하는 것으로 조사되었다. 한편, 귀금속거리로 알려져 있는 종로3가 이면부를 중심으로 귀금속관련 판매·제조·수리업종으로 활용되고 있는 한옥이 집중적으로 분포되어 북촌이나 인사동과는 차별화되는 도시경관을 형성하고 있다.

표 3-25 전통문화용으로 활용되고 있는 한옥의 현황

전통문화용도 구분		용도별 한옥수량(호수(戶))					계(호(戶))	비율(%)
		북촌	경복궁서측	인사동	돈화문로	윤현궁조계사		
전통문화상품 판매·제조시설	고미술(골동품)점	0	0	1	0	0	1	0.30
	필방/지업사	0	0	0	0	0	0	0.00
	민속공예품점	2	0	0	0	0	2	0.59
	생활한복	1	0	0	0	0	1	0.30
	표구점	0	0	0	0	0	0	0.00
	전통공방	22	0	0	0	0	22	6.55
전통식음료 판매·제조시설	전통찻집	4	1	15	0	1	21	6.25
	전통주점	0	0	4	0	0	4	1.19
	한식 및 한정식집	40	31	77	8	12	168	50.00
전통문화 공연·전시시설	전통공연장	0	0	0	2	0	2	0.59
	전통문화전시장	3	1	0	1	0	5	1.49
	기타 전통문화관련 전시·관람시설	1	0	0	0	0	1	0.30
전통문화 체험시설	서당	0	0	0	0	0	0	0.00
	전통문화체험시설	12	2	0	0	0	14	4.17
	한옥전통체험시설(게스트하우스)	57	12	0	6	2	77	22.92
전통문화 교육연구시설	전통문화 연구소	2	0	0	1	0	3	0.89
	전통문화 학원·전수·교육장	0	0	0	0	0	0	0.00
지역특화산업 시설	귀금속관련시설	0	0	0	12	0	12	3.57
	국악기관관련시설	0	0	0	0	0	0	0.00
	악기관관련시설	0	0	0	0	0	0	0.00
	떡관련시설	1	0	0	0	0	1	0.30
	불교용품관련시설	1	0	0	0	1	2	0.59
계(호(戶))		146	47	97	30	16	336	100.00
비율(%)		43.45	13.99	28.87	8.93	4.76	100.00	

5_주요생활가로의 용도관리현황

1) 개요

생활가로의 성격이 강한 계동길, 자하문로1길·7길·5가길과 주거가로의 성격이 강한 북촌로5나길을 조사 계동길(최소아과~서울중앙고교), 북촌로5나길(정독도서관~한국금융연수원), 자하문로1길(세종마을 음식문화거리·옛 금천교시장), 자하문로7길(우리은행 효자동지점~필운대로), 자하문로5가길(세종마을 음식문화거리~필운대로)을 중심으로 용도관리현황 실태조사를 실시하였다. 가로별 성격을 파악하기 위하여 가로의 분위기를 결정하는 가로변 건축물의 1층용도를 살펴보았다. 북촌로5나길의 경우, 주거시설의 비중(63.33%)이 다른 시설에 비하여 높아 주거지가로의 성격이 강한 것으로 나타났다. 그러나 계동길(75.71%)을 비롯하여 자하문로1길(100.00%), 자하문로7길(86.21%), 자하문로5가길(51.06%)에서는 모두 근린생활시설의 비중이 50% 이상으로 나타나 생활가로의 성격이 강한 것으로 조사되었다.

표 3-26 주요생활가로 주변 건축물의 1층용도별 수량과 비율

건축물 용도	북촌				경복궁 서측					
	계동길		북촌로5나길		자하문로1길		자하문로7길		자하문로5가길	
	수량(동)	비율(%)	수량(동)	비율(%)	수량(동)	비율(%)	수량(동)	비율(%)	수량(동)	비율(%)
단독주택	11	15.71	36	60.00	0	0.00	2	3.45	44	46.81
공동주택	1	1.43	2	3.33	0	0.00	3	5.18	0	0.00
제1종근린생활시설	37	52.86	8	13.34	14	25.45	21	36.21	20	21.27
제2종근린생활시설	16	22.85	2	3.33	41	74.55	29	50.00	28	29.79
문화 및 집회시설	0	0.00	5	8.33	0	0.00	1	1.72	0	0.00
노유자시설	0	0.00	1	1.67	0	0.00	1	1.72	0	0.00
숙박시설	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
한옥전통체험시설 (게스트하우스)	1	1.43	2	3.33	0	0.00	0	0.00	2	2.13
공방·전통체험시설	2	2.86	1	1.67	0	0.00	1	1.72	0	0.00
공실/공사중	2	2.86	3	5.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
총계	70	100.00	60	100.00	55	100.00	58	100.00	94	100.00

가로변 건축물 중 한옥의 비중이 높은 가로는 북촌로5나길, 용도위반비율도 가장 높은 것으로 조사

가로의 독특한 경관을 형성하는 가로변 건축물의 유형을 파악하고 가로의 분위기를 결정하는 1층용도를 중심으로 용도관리계획 위반사례를 조사하였다. 가회동 31번지 주변의 한옥밀집구역에 연결한 북촌로5나길의 경우, 전체 가로변 건축물 가운데 한옥의 비중이 가장 높은 37.25%로 나타나 다른 가로에 비하여 한옥밀집 지역의 정취가 비교적 잘 느껴지는 가로로 조사되었다. 한편, 용도관리계획을 위반한 건축물의 비중도 북촌로5나길이 11.76%로 월등히 높았다. 따라서 북촌로5나길의 전통적인 가로정취를 보호하기 위하여 향후 보다 세심한 용도관리가 요구된다.

표 3-27 주요생활가로 주변 건축물의 유형 및 1층용도 위반현황

건축물 종류	계동길				북촌로5나길				자하문로1길				자하문로7길				자하문로5가길			
	전체(戶,%)		위반(건,%)		전체(戶,%)		위반(건,%)		전체(戶,%)		위반(건,%)		전체(戶,%)		위반(건,%)		전체(戶,%)		위반(건,%)	
한옥	14	21.21	0	0.00	19	37.25	2	10.53	8	15.38	0	0.00	8	13.79	0	0.00	26	28.57	1	3.85
비한옥	52	78.79	1	1.92	32	62.75	4	12.50	44	84.62	0	0.00	50	86.21	0	0.00	65	71.43	0	0.00
총계	66	100.00	1	1.52	51	100.00	6	11.76	52	100.00	0	0.00	58	100.00	0	0.00	91	100.00	1	1.10

주택이나 사무소 등에서 외부 방문객을 위한 시설로의 임의용도 변경하여 용도관리계획을 위반 용도관리계획 위반사례가 발생하지 않은 지하문로1길과 자하문로7길을 제외한 주요가로에서 발생한 위반사례의 위반내용을 바탕으로 유형분석을 실시하였다. 분석결과, 위반사례의 대부분이 단독·다세대주택이나 사무소 등에서 임의로 용도를 변경하여 발생하였다. 한편, 위반사례의 용도현황을 살펴보면 대부분 외부 방문객을 위한 접객용 소매점(2건), 일반음식점(4건), 문화·집회시설(4건)로 나타났다.

표 3-28 주요생활가로 주변 건축물의 용도위반·용도상이 사례현황

용도계획 위반유형	계동길		북촌로5나길		자하문로1길		자하문로7길		자하문로5가길											
	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)	(건)	(%)										
①임의의 용도변경	1	(1)	100.00	(33.33)	5	(5)	83.33	(83.33)	0	(0)	0.00	(0.00)	0	(0)	0.00	(0.00)	1	(1)	100.00	(100.00)
②근린생활시설간의 용도변경*	0	(0)	0.00	(66.67)	1	(1)	16.67	(16.67)	0	(0)	0.00	(0.00)	0	(0)	0.00	(0.00)	0	(0)	0.00	(0.00)
소계(①+②)	1	(3)	100.00	(100.00)	6	(6)	100.00	(100.00)	0	(0)	0.00	(0.00)	0	(0)	0.00	(0.00)	1	(1)	100.00	(100.00)
③행정오류	0	(0)			0	(0)			0	(0)			0	(0)			0	(0)		
④기존용도	8	(9)			4	(4)			0	(3)			0	(0)			2	(4)		
총계(①+②+③+④)	9	(12)			10	(10)			0	(3)			0	(0)			3	(5)		

* 제1종근린생활시설→제2종근린생활시설: 0(2)건
 제2종근린생활시설→제1종근린생활시설: 1(1)건
 ()안 수치는 전층에 대한 용도위반사례

표 3-29 주요생활가로 주변 건축물의 위반용도별 현황

생활가로	관리구역	용도분류 및 세부용도		위반건수	위반사유(현재 사용용도)
계동길	불허1-1	제2종 근린생활시설	일반음식점, 휴게음식점, 비디오감상실, 비디오물소극장, 제조업소, 수리점, 청소년 및 복합유동게임제공업의 시설, 인터넷컴퓨터게임시설제공업, 약약품 및 의료기기 판매소, 자동차영업소, 노래연습장	1(3)	일반음식점
북촌로5나길	허용2·권장	제1종 근린생활시설	휴게음식점(전시장 내 설치 100㎡ 이하), 파출소·자주대·보건소, (한옥)어린이도서관, 주민커뮤니티센터, 노인정, (한옥)서당, 방과후교실, 어린이집	2(2)	접객용소매점(액세서리, 기념품 판매)
		문화·집회시설	전시장(12m 이상 도로에 12m 이상 접한 부지에 한함)	4(4)	전시장(12m 미만 도로)
자하문로5가길	불허6	제2종 근린생활시설	실내부서터, 골프연습장, 비디오물감상실, 인터넷컴퓨터 게임시설, 단란주점, 인파시술소, 노래연습장, 테니스장, 물놀이시설 (※휴게·일반음식점은 입지허용지역에 한하며, 가맹점 입지 불허)	1(1)	일반음식점(입지불허지역)

()안 수치는 전층에 대한 용도위반사례

2) 계동길

계동길에 면한 건축물의 대부분이 근린생활시설(53동, 75.71%)로 사용

북촌의 대표적인 생활가로인 계동길(최소아과~서울중앙고교)을 중심으로 가로변에 위치한 건축물의 용도를 살펴보았다. 총 70동의 건물 가운데 한옥은 14동으로 전체의 20.00%를 차지하고 있다. 생활가로의 특성상 대부분의 건축물이 근린생활시설(53동, 75.71%)로 사용되고 있다. 한편, 외부 방문객을 위한 한옥전통체험 시설(1동, 1.43%)과 공방·전통체험시설(2동, 2.86%)은 모두 한옥을 활용하여 운영되고 있다.

표 3-30 계동길 주변 건축물의 1층용도별 수량과 비율

건축물 용도	한옥		비한옥		총계	
	수량(동)	비율(%)	수량(동)	비율(%)	수량(동)	비율(%)
단독주택	2	14.29	9	16.07	11	15.71
공동주택	0	0.00	1	1.78	1	1.43
제1종근린생활시설	8	57.14	29	51.79	37	52.86
제2종근린생활시설	1	7.14	15	26.79	16	22.85
문화 및 집회시설	0	0.00	0	0.00	0	0.00
노유자시설	0	0.00	0	0.00	0	0.00
숙박시설	0	0.00	0	0.00	0	0.00
한옥전통체험시설(게스트하우스)	1	7.14	0	0.00	1	1.43
공방·전통체험시설	2	14.29	0	0.00	2	2.86
공실/공사중	0	0.00	2	3.57	2	2.86
총계	14	100.00	56	100.00	70	100.00

가로의 이미지를 결정하는 1층용도 중 위반사례는 1건으로 모두 비한옥에서 발생

가로의 분위기를 결정하는 1층용도를 중심으로 용도관리계획 위반사례(호(戶)단위)를 조사하였다. 계동길에 면한 총 66호(戶) 가운데 위반사례는 1건(1.52%)으로 비한옥에서만 발생하였다.

표 3-31 계동길 주변 건축유형별 1층용도 위반현황

	①전체(호수(戶))	②용도위반사례(건)	용도위반비율(%)	건축유형별 용도위반비율(②/①%)
한옥	14	0	0.00	0.00
비한옥	52	1	100.00	1.92
총계	66	1	100.00	1.52

1층용도 위반사례의 경우, 위반사례는 총 1건으로 임의의 용도변경이 100%

용도관리계획 위반사례를 용도위반 유형별로 분석하였다. 1층용도를 중심으로 위반사례를 조사한 결과, 총 1건으로 다세대주택에서 일반음식점으로 임의의 용도변경한 사례였다. 한편, 지구단위계획 수립이전에 용도가 변경되어 용도위반에는 해당되지 않으나 현행 지구단위계획의 용도관리계획과 상이한 용도로 사용되고 있는 사례는 총 8건으로 파악되었다.

전층용도 위반사례의 경우, 위반사례는 총 3건으로 근린시설간의 용도변경이 66.67%

가로의 분위기를 결정하는 1층용도를 중심으로 한 위반사례 분석과 함께 계동길에 면한 건축물의 전층을 대상으로도 용도위반사례를 조사하였다. 임의의 용도변경이 1건(33.33%), 근린생활시설간의 용도변경이 2건(66.67%)으로 조사되었다. 한편, 지구단위계획 수립이전에 용도가 변경되어 용도위반에는 해당되지 않으나 현행 지구단위계획의 용도관리계획과 상이한 용도로 사용되고 있는 사례는 총 9건으로 파악되었다.

표 3-32 계동길 주변 건축물의 용도위반·용도상이 사례현황

용도계획위반 유형		용도위반사례(건)	용도위반비율(%)		용도상이비율(%)	
계획 위반	①임의의 용도변경	1 (1)	100.00	(33.33)	11.11	(8.33)
	②근린생활시설간의 용도변경*	0 (2)	0.00	(66.67)	0.00	(16.67)
소계(①+②)		1 (3)	100.00	(100.00)		
계획 상이	③행정오류(불허용도승인)	0 (0)			0.00	(0.00)
	④기존용도(용도계획수립 이전의 용도변경)	8 (9)			88.89	(75.00)
총계(①+②+③+④)		9 (12)			100.00	(100.00)

* 제1종근린생활시설→제2종근린생활시설: 0(2)건

()안 수치는 전층에 대한 용도위반사례

생활·통학가로의 분위기를 저해하는 일반음식점으로서의 용도변경으로 위반사례 발생

계동길에 면한 건축물의 용도관리계획 위반사례의 상세현황을 살펴보았다. 현행 용도관리계획에서는 주요생활가로이자 통학가로인 계동길(불허1-1)의 특성을 고려하여 휴게음식점(100㎡ 이상), 일반음식점과 청소년 유희시설 등의 입지를 불허하고 있다. 그러나 위반사례로 적발된 3건 모두 일반음식점으로 임의의 용도변경하여 발생하였다. 위반사례가 발생된 층수별로는 지하1층이 1건, 1층이 1건, 2층이 1건으로 조사되었다.

표 3-33 계동길 주변 건축물의 용도위반현황(상세)

관리구역	용도분류 및 세부용도		위반건수	위반사유(현재 사용용도)
불허1-1	공동주택	연립주택	0	-
	제1종 근린생활시설	소매점·휴게음식점(100㎡ 이상)	0	-
	제2종 근린생활시설	일반음식점, 휴게음식점, 비디오파양실, 비디오폐수극장, 제조업소, 수리점, 청소년 및 복합유통계인제공업의 시설, 인터넷컴퓨터게임시설제공업, 의약품 및 의료가기 판매소, 자동차영업소, 노래연습장	1(3)	일반음식점

()안 수치는 전층에 대한 용도위반사례

3) 북촌로5나길

북촌로5나길에 면한 건축물의 대부분이 주거용도(38동, 63.33%)로 사용

삼청로 주변의 상업지역에 연접하여 있는 북촌로5나길(정독도서관~한국금융연수원)을 중심으로 가로변에 위치한 건축물의 용도를 살펴보았다. 총 60동의 건물 가운데 한옥은 20동으로 전체의 33.33%를 차지하고 있다. 주거밀집지역에 접해 있는 가로의 특성상 대부분의 건축물이 주거용도(38동, 63.33%)와 근린생활시설(10동, 16.67%)로 사용되고 있다. 한편, 문화 및 집회시설로도 다수의 건물(5동, 8.33%)이 사용되고 있는데, 이는 갤러리가 많이 위치한 삼청로에서 유입된 것으로 판단된다.

표 3-34 북촌로5나길 주변 건축물의 1층용도별 수량과 비율

건축물 용도	한옥		비한옥		총계	
	수량(동)	비율(%)	수량(동)	비율(%)	수량(동)	비율(%)
단독주택	13	65.00	23	57.50	36	60.00
공동주택	0	0.00	2	5.00	2	3.33
제1종근린생활시설	4	20.00	4	10.00	8	13.34
제2종근린생활시설	1	5.00	1	2.50	2	3.33
문화 및 집회시설	0	0.00	5	12.50	5	8.33
노유자시설	0	0.00	1	2.50	1	1.67
숙박시설	0	0.00	0	0.00	0	0.00
한옥전통체험시설(게스트하우스)	0	0.00	2	5.00	2	3.33
공방·전통체험시설	1	5.00	0	0.00	1	1.67
공실/공사중	1	5.00	2	5.00	3	5.00
총계	20	100.00	40	100.00	60	100.00

가로의 이미지를 결정하는 1층용도 중 위반사례는 6건으로 대부분 비한옥에서 발생

가로의 분위기를 결정하는 1층용도를 중심으로 용도관리계획 위반사례(호(戶)단위)를 조사하였다. 북촌로5나길에 면한 총 51호(戶) 가운데 위반사례는 6건(11.76%)으로 위반사례의 66.67%(4건)가 비한옥에서 발생하였다.

표 3-35 북촌로5나길 주변 건축유형별 1층용도 위반현황

	①전체(호수(戶))	②용도위반사례(건)	용도위반비율(%)	건물유형별 용도위반비율(②/①%)
한옥	19	2	33.33	10.53
비한옥	32	4	66.67	12.50
총계	51	6	100.00	11.76

1층용도 위반사례의 경우, 위반사례는 총 6건으로 임의의 용도변경이 83.33%

용도관리계획 위반사례를 용도위반 유형별로 분석하였다. 1층용도를 중심으로 위반사례를 조사한 결과, 주택에서 문화 및 집회시설이나 기념품점으로 임의의 용도변경한 사례가 총 5건으로 파악되었다. 근린생활시설간의 용도변경으로 인한 위반사례도 총 1건 조사되었다. 전통공방(제2종근린생활시설)을 액세서리 판매점으로 용도변경한 사례였다. 한편, 지구단위계획 수립이전에 용도가 변경되어 용도위반에는 해당되지 않으나 현행 지구단위계획의 용도관리계획과 상이한 용도로 사용되고 있는 사례는 총 4건으로 파악되었다.

전층용도 위반사례의 경우, 1층용도 위반사례와 동일한 총 6건으로 임의의 용도변경이 83.33%

가로의 분위기를 결정하는 1층용도를 중심으로 한 위반사례 분석과 함께 북촌로5나길에 면한 건축물의 전층을 대상으로도 용도위반사례를 조사하였다. 북촌로5나길 주변의 용도위반사례의 경우, 1층만을 위반용도로 사용하는 2건의 사례와 함께 1층을 포함한 전층을 동일한 위반용도로 사용하는 경우가 4건으로 조사되었다. 한편, 지구단위계획 수립이전에 용도가 변경되어 용도위반에는 해당되지 않으나 현행 지구단위계획의 용도관리계획과 상이한 용도로 사용되고 있는 사례도 총 4건으로 파악되었다.

표 3-36 북촌로5나길 주변 건축물의 용도위반·용도상이 사례현황

용도계획위반 유형		용도위반사례(건)	용도위반비율(%)	용도상이비율(%)
계획 위반	①임의의 용도변경	5 (5)	83.33 (83.33)	50.00 (50.00)
	②근린생활시설간의 용도변경*	1 (1)	16.67 (16.67)	10.00 (10.00)
소계(①+②)		6 (6)	100.00 (100.00)	
계획 상이	③행정오류(불허용도승인)	0 (0)		0.00 (0.00)
	④기존용도(용도계획수립 이전의 용도변경)	4 (4)		40.00 (40.00)
총계(①+②+③+④)		10 (10)		100.00 (100.00)

* 제2종근린생활시설→제1종근린생활시설: 1(1)건

() 안 수치는 전층에 대한 용도위반사례

외부 방문객을 위한接客용 소매점과 12m 미만 도로에 설치한 전시장에서 위반사례 발생

북촌로5나길에 면한 건축물의 용도관리계획 위반사례의 상세현황을 살펴보았다. 주거밀집지역과 인접해 있는 북촌로5나길(허용2·권장)의 특성을 고려하여 현행 용도관리계획에서는 주민시설, 공공업무시설, 사무소 등 친주거용도에 한해서만 입지를 허용하고 있다. 그러나 삼청로 주변의 상권이 확대되면서 외부 방문객을 위한 액세서리나 기념품을 판매하는接客용 소매점으로 용도를 변경하는 위반사례가 발생하였다. 한편, 이 구역에서는 문화예술활동의 활성화를 위하여 12m 이상 도로에 12m 이상 접한 부지에 한하여 전시장의 설치를 권장하고 있다. 그러나 12m 미만 도로에 접한 부지에 전시장을 설치하여 위반사례가 발생하였다. 위반사례가 발생한 층수별로는 1층이 6건, 2층이 4건, 3~4층 2건, 5층이 1건으로 조사되었다.

표 3-37 북촌로5나길 주변 건축물의 용도위반현황(상세)

관리구역	용도분류 및 세부용도		위반건수	위반사유(현재 사용용도)	
허용2·권장	허용2	단독주택	단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공간, 전통공방, (한옥)전통체험시설	0	-
		공동주택	다세대주택	0	-
		제1종 근린생활시설	휴게음식점(전시장 내 설치 100㎡ 이하), 파출소·지구대·보건소, (한옥)어린이도서관, 주민커뮤니티센터, 노인정, (한옥)사당, 방과후교실, 어린이집	2(2)	接客용소매점(액세서리, 기념품 판매)
		제2종 근린생활시설	문화·전문서비스관련 사무소, 전통공방, (한옥)전통체험시설, 종교집회장	0	-
		노유자시설	아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설	0	-
		종교시설	종교시설	0	-
권장	문화·진회시설	전시장(12m 이상 도로에 12m 이상 접한 부지에 한함)	4(4)	전시장(12m 미만 도로)	

() 안 수치는 전층에 대한 용도위반사례

4) 지하문로1길

지하문로1길에 면한 건축물의 1층 공간은 모두 근린생활시설(55동, 100%)로 사용

경복궁 서측 한옥밀집지역의 대표적 먹자골목인 지하문로1길(세종마을 음식문화거리·옛 금촌교시장)을 중심으로 가로변에 위치한 건축물의 용도를 살펴보았다. 총 55동의 건물 가운데 한옥은 8동으로 전체의 14.55%를 차지하고 있다. 음식점이 모여 있는 먹자골목의 특성상 대부분의 건축물이 식당, 술집, 카페 등 제2종근린생활시설(41동, 74.55%)로 사용되고 있다.

표 3-38 지하문로1길 주변 건축물의 1층용도별 수량과 비율

건축물 용도	한옥		비한옥		총계	
	수량(동)	비율(%)	수량(동)	비율(%)	수량(동)	비율(%)
단독주택	0	0.00	0	0.00	0	0.00
공동주택	0	0.00	0	0.00	0	0.00
제1종근린생활시설	3	37.50	11	23.40	14	25.45
제2종근린생활시설	5	62.50	36	76.60	41	74.55
문화 및 집회시설	0	0.00	0	0.00	0	0.00
노유자시설	0	0.00	0	0.00	0	0.00
숙박시설	0	0.00	0	0.00	0	0.00
한옥전통체험시설(게스트하우스)	0	0.00	0	0.00	0	0.00
공방·전통체험시설	0	0.00	0	0.00	0	0.00
공실/공사중	0	0.00	0	0.00	0	0.00
총계	8	100.00	47	100.00	55	100.00

가로의 이미지를 결정하는 1층용도 중 용도관리계획 위반사례는 전무

가로의 분위기를 결정하는 1층용도를 중심으로 용도관리계획 위반사례(호(戶)단위)를 조사하였다. 지하문로1길에 면한 총 52호(戶) 가운데 위반사례는 단 1건도 발견되지 않았다.

표 3-39 지하문로1길 주변 건축유형별 1층용도 위반현황

	①전체(호수(戶))	②용도위반사례(건)	용도위반비율(%)	건축유형별 용도위반비율(②/①%)
한옥	8	0	0.00	0.00
비한옥	44	0	0.00	0.00
총계	52	0	0.00	0.00

전층에 대한 용도현황조사에서도 위반사례는 0건

지하문로1길에 면한 건축물의 전층용도에 대한 현황조사에서도 용도관리계획을 위반한 사례는 조사되지 않았다. 다만, 지구단위계획 수립이전에 용도가 변경되어 용도위반에는 해당되지 않으나 현행 지구단위계획의 용도관리계획과 상이한 용도(노래방, PC방 등)로 사용되고 있는 사례가 총 3건(지하1층 2건, 2층 1건) 조사되었다.

표 3-40 지하문로1길 주변 건축물의 용도위반·용도상이 사례현황

용도계획위반 유형		용도위반사례(건)		용도위반비율(%)		용도상이비율(%)	
계획 위반	①임의의 용도변경	0	(0)	0.00	(0.00)	0.00	(0.00)
	②근린생활시설간의 용도변경	0	(0)	0.00	(0.00)	0.00	(0.00)
소계(①+②)		0	(0)	0.00	(0.00)		
계획 상이	③행정오류(불허용도승인)	0	(0)			0.00	(0.00)
	④기존용도(용도계획수립 이전의 용도변경)	0	(3)			100.00	(100.00)
총계(①+②+③+④)		0	(3)			100.00	(100.00)

()안 수치는 전층에 대한 용도위반사례

5) 지하문로7길

지하문로7길에 면한 건축물의 대부분이 근린생활시설(50동, 86.21%)로 사용

경북궁 서측 한옥밀집지역의 주요 보행·상업가로인 지하문로7길(우리은행 효자동지점~필운대로)을 중심으로 가로변에 위치한 건축물의 용도를 살펴보았다. 총 58동의 건물 가운데 한옥은 8동으로 전체의 13.79%를 차지하고 있다. 보행·상업활동이 많은 주요가로의 특성상 대부분의 건축물이 근린생활시설(50동, 86.21%)로 사용되고 있다. 한편, 다가구주택, 다세대주택 등 주거용도로 활용되고 있는 건축물도 5동(8.63%)으로 조사되었다.

표 3-41 지하문로7길 주변 건축물의 1층용도별 수량과 비율

건축물 용도	한옥		비한옥		총계	
	수량(동)	비율(%)	수량(동)	비율(%)	수량(동)	비율(%)
단독주택	0	0.00	2	4.00	2	3.45
공동주택	0	0.00	3	6.00	3	5.18
제1종근린생활시설	4	50.00	17	34.00	21	36.21
제2종근린생활시설	3	37.50	26	52.00	29	50.00
문화 및 집회시설	1	12.50	0	0.00	1	1.72
노유자시설	0	0.00	1	2.00	1	1.72
숙박시설	0	0.00	0	0.00	0	0.00
한옥전통체험시설(게스트하우스)	0	0.00	0	0.00	0	0.00
공방·전통체험시설	0	0.00	1	2.00	1	1.72
공실/공사중	0	0.00	0	0.00	0	0.00
총계	8	100.00	50	100.00	58	100.00

가로의 이미지를 결정하는 1층용도는 물론 전층용도를 대상으로 한 현황조사에서도 위반사례는 전무 가로의 분위기를 결정하는 1층용도를 중심으로 용도관리계획 위반사례(호(戶)단위)를 조사하였다. 지하문로 7길에 면한 총 58호(戶) 가운데 지구단위계획의 용도관리계획을 위반한 사례는 조사되지 않았다.

표 3-42 지하문로7길 주변 건축유형별 1층용도 위반현황

	①전체(호수(戶))	②용도위반사례(건)	용도위반비율(%)	건물유형별 용도위반비율(②/①%)
한옥	8	0	0.00	0.00
비한옥	50	0	0.00	0.00
총계	58	0	0.00	0.00

한편, 1층용도뿐만이 아니라 전층용도에 대해서도 용도관리계획 위반사례는 발견되지 않았다.

표 3-43 지하문로7길 주변 건축물의 용도위반·용도상이 사례현황

용도계획위반 유형		용도위반사례(건)		용도위반비율(%)		용도상이비율(%)	
계획 위반	①임의의 용도변경	0	(0)	0.00	(0.00)	0.00	(0.00)
	②근린생활시설간의 용도변경	0	(0)	0.00	(0.00)	0.00	(0.00)
소계(①+②)		0	(0)	0.00	(0.00)		
계획 상이	③행정오류(불허용도승인)	0	(0)			0.00	(0.00)
	④기존용도(용도계획수립 이전의 용도변경)	0	(0)			0.00	(0.00)
총계(①+②+③+④)		0	(0)			0.00	(0.00)

()안 수치는 전층에 대한 용도위반사례

6) 지하문로5가길

지하문로5가길에 면한 건축물의 대부분이 근린생활시설(48동, 51.06%)과 주거용도(44동, 46.81%)로 사용
경복궁 서측 한옥밀집지역 주민의 대표적인 생활가로로 활용되고 있는 지하문로5가길(세종마을 음식거리~
필운대로)을 중심으로 가로변에 위치한 건축물의 용도를 살펴보았다. 총 94동의 건물 가운데 한옥은 26동으
로 전체의 27.66%를 차지하고 있다. 생활가로의 특성상 대부분의 건축물이 근린생활시설(48동, 51.06%)과
주거용도(44동, 46.81%)로 사용되고 있다. 한편, 외부 방문객을 위한 한옥전통체험시설로 활용되고 있는
건축물도 2동(2.13%)으로 조사되었다.

표 3-44 지하문로5가길 주변 건축물의 1층용도별 수량과 비율

건축물 용도	한옥		비한옥		총계	
	수량(동)	비율(%)	수량(동)	비율(%)	수량(동)	비율(%)
단독주택	17	65.38	27	39.71	44	46.81
공동주택	0	0.00	0	0.00	0	0.00
제1종근린생활시설	1	3.85	19	27.94	20	21.27
제2종근린생활시설	8	30.77	20	29.41	28	29.79
문화 및 집회시설	0	0.00	0	0.00	0	0.00
노유자시설	0	0.00	0	0.00	0	0.00
숙박시설	0	0.00	0	0.00	0	0.00
한옥전통체험시설(게스트하우스)	0	0.00	2	2.94	2	2.13
공방·전통체험시설	0	0.00	0	0.00	0	0.00
공실/공사중	0	0.00	0	0.00	0	0.00
총계	26	100.00	68	100.00	94	100.00

가로 이미지를 결정하는 1층용도 중 위반사례는 1건으로 모두 한옥에서 발생

가로의 분위기를 결정하는 1층용도를 중심으로 용도관리계획 위반사례(호(戶)단위)를 조사하였다. 자하문로 5가길에 면한 총 91호(戶) 가운데 위반사례는 1건(1.10%)으로 모두 한옥에서 발생하였다.

표 3-45 자하문로5가길 주변 건축유형별 1층용도 위반현황

	①전체(호수(戶))	②용도위반사례(건)	용도위반비율(%)	건축유형별 용도위반비율(②/①%)
한옥	26	1	100.00	3.85
비한옥	65	0	0.00	0.00
총계	91	1	100.00	1.10

1층용도에서만 임의의 용도변경으로 위반사례 1건 발생

용도관리계획 위반사례를 용도위반 유형별로 분석한 결과, 1층용도에서만 총 1건의 용도위반사례가 발생하였다. 단독주택에서 일반음식점으로 임의의 용도변경으로 발생된 용도위반사례였다. 한편, 지구단위계획 수립이전에 용도가 변경되어 용도위반에는 해당되지 않으나 현행 지구단위계획의 용도관리계획과 상이한 용도로 사용되고 있는 사례로는 1층용도에서 2건, 전층용도에서 4건이 조사되었다.

표 3-46 자하문로5가길 주변 건축물의 용도위반·용도상이 사례현황

용도계획위반 유형		용도위반사례(건)		용도위반비율(%)		용도상이비율(%)	
계획 위반	①임의의 용도변경	1	(1)	100.00	(100.00)	33.33	(20.00)
	②근린생활시설간의 용도변경	0	(0)	0.00	(0.00)	0.00	(0.00)
소계(①+②)		1	(1)	100.00	(100.00)		
계획 상이	③행정오류(불허용도승인)	0	(0)			0.00	(0.00)
	④기존용도(용도계획수립 이전의 용도변경)	2	(4)			66.67	(80.00)
총계(①+②+③+④)		3	(5)			100.00	(100.00)

() 안 수치는 전층에 대한 용도위반사례

입지불허지역에서 일반음식점을 운영하여 위반사례 발생

자하문로5가길에 면한 건축물의 용도관리계획 위반사례의 상세현황을 살펴보았다. 주거용도와 근린생활시설이 혼재되어 있는 경복궁 서측 한옥밀집지역의 정주환경을 보호하기 위하여 가로변을 제외한 블록내부에 대해서는 휴게·일반음식점(프랜차이즈 포함)의 입점을 강력하게 규제하고 있다. 위반사례로 조사된 1건은 입지불허지역에서 일반음식점을 운영하여 발생하였다.

표 3-47 지하문로5가길 주변 건축물의 용도위반 현황(상세)

관리구역	용도분류 및 세부용도		위반건수	위반사유(현재 사용용도)
불하6	공동주택	아파트, 연립주택	0	-
	제1종 근린생활시설	양수장, 정수장, 대피소 (※휴게·일반음식점은 입지허용지역에 한하며, 가맹점 입지 불허)	0	-
	제2종 근린생활시설	실내낚시터, 골프연습장, 비디오물감상실, 인터넷컴퓨터 게임시설, 단란주점, 인마시술소, 노래연습장, 테니스장, 물놀이시설 (※휴게·일반음식점은 입지허용지역에 한하며, 가맹점 입지 불허)	1(1)	일반음식점(입지불허지역)
	창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련시설(주차장 제외), 교정 및 군사시설, 발전시설, 위락시설		0	-

()안 수치는 전층에 대한 용도위반사례

6_소결

용도관리규정이 강한 관리구역에서 위반사례 증가

한옥밀집지역 고유의 문화환경을 보호하기 위하여 엄격한 용도관리가 요구되는 구역에 대하여 용도관리계획으로 관련용도를 지정 또는 허용용도로 설정하고 관리구역 내부의 용도변경행위를 제한하고 있다. 그러나 용도관리현황 실태조사 결과, 지정용도 계획구역과 허용용도 계획구역에서 발생한 용도위반건수가 전체의 96.82%를 차지하는 것으로 나타나 용도변경 허가승인 이후, 이들 구역에 대한 담당 자치구청의 정기적인 사후점검이 요구되는 실정이다. 특히, 지정·허용용도 계획구역에서의 용도변경은 지역고유의 문화특성을 파괴하고 용도관리계획의 정당성을 훼손할 수 있어 위반사항에 대한 철저한 행정조치가 필요하다.

용도위반사례의 대부분이 외부 방문객을 위한 시설로의 용도변경에서 발생

용도위반사례의 대부분이 외부 방문객을 위한 시설로의 용도변경에서 발생하였다. 용도별로는 한옥전통체험시설 11건, 일반음식점(주점 포함) 10건, 접객용소매점(패션소품, 의류 등) 8건 순으로 나타났다. 위반사례가 조사되지 않은 돈화문로·운현궁·조계사 주변지역을 제외한 모든 한옥밀집지역에서 공통적으로 발생되고 있는 일반음식점으로의 용도위반사례와는 달리 한옥전통체험시설의 경우, 주거용 한옥이 90% 이상을 차지하고 있는 가회동 31·11번지 일대에서 집중적으로 발생하였다. 북촌 고유의 경관특성과 정주환경의 보호를 위하여 공익 이외의 공방이나 한옥전통체험시설의 운영을 제한하고 있음에도 불구하고 지역주민이 주거시설의 일부를 변용하여 생계형 한옥전통체험시설로 운영하고 있기 때문이다. 향후 담당 자치구청 도시건축공동위원회의 심의나 지구단위계획 재정비를 통하여 지역고유의 경관특성과 정주환경을 훼손하지 않는 범위에서 이들 생계형 한옥전통체험시설에 대한 용도변경 허용여부를 검토할 필요가 있다.

근린생활시설간의 유연한 용도변경으로 주거지역의 정주환경 악화 우려

지구단위계획에서 정하는 용도제한의 적합한 범위에서 제1·2종 근린생활시설간의 유연한 용도변경을 허가(건축법시행령 제14조 제4항의 2)하고는 있으나 용도제한의 범위를 담당 자치구청의 재량에 맡기고 있어 제1·2종 근린생활시설간의 용도변경이 별다른 건축물대장 기재내용 변경신청의 절차가 없이도 시행될 수

있다. 용도관리현황 실태조사 결과, 근린생활시설군간의 용도변경으로 인한 용도위반사례가 총 6건으로 집계되었으며 이 가운데 3건이 제2종근린생활시설(사무소)로 건축허가를 받은 상업가로 인접지역 한옥(북촌 한옥밀집지역의 허용2)에서 발생하였다. 이들 친주거용 한옥은 외부 방문객을 위한 카페나 소매점으로 용도가 변경되었다.

서울시로부터 수선지원금을 받은 등록한옥의 용도변경으로 위반사례 발생

등록한옥의 경우, 서울시 한옥진흥조례에 따라 거주자 우선주차장 우선배정과 신축·수선비 보조·용자의 혜택을 받을 수 있으며 신축·수선비 보조·용자의 혜택을 받은 한옥은 등록의 유효기간 동안 임의의 형상변경이나 철거·멸실, 용도변경을 해서는 안 된다. 그러나 용도관리현황 실태조사 결과, 등록의 유효기간이 만료되지 않은 일부 등록한옥 가운데 임의의 용도변경으로 인한 용도위반사례가 적발되었다(15건). 이는 현행 한옥 지원사업이 지역주민의 자발적인 참여를 독려하기 위한 한옥수선비지원에만 급급하여 추진되었기 때문이다. 따라서 공공자금으로 운영되고 있는 한옥지원사업의 실효성을 높일 수 있도록 적어도 수선비 지원혜택을 받은 한옥 가운데 등록의 유효기간이 만료되지 않은 한옥에 대해서는 정기적인 실태조사를 통하여 사후관리를 철저히 할 필요가 있다.



04

한옥밀집지역 관계자 심층인터뷰

- 1_개요
- 2_서울시·종로구청 담당공무원
- 3_북촌 한옥밀집지역
- 4_경복궁 서측 한옥밀집지역
- 5_인사동 한옥밀집지역
- 6_소결

04 | 한옥밀집지역 관계자 심층인터뷰

1_개요

북촌, 경복궁 서측, 인사동의 주민·주민단체, 담당 행정공무원, 전문가를 대상으로 심층인터뷰 진행

대중매체를 통하여 용도관리의 필요성이 제기되었던 북촌, 경복궁 서측, 인사동을 중심으로 관계자 심층인터뷰(FGI)를 진행하였다. 해당지역에서 발생하고 있는 용도관리의 문제점을 다양한 각도에서 분석하기 위하여 지역에서 거주하거나 활동하고 있는 주민(상인), 주민(상인)단체, 해당지역의 용도관리를 담당하고 있는 행정공무원(서울시, 종로구), 지구단위계획 수립에 참여하였던 전문가를 중심으로 심층인터뷰를 진행하였다. 한옥밀집지역의 전통적인 문화환경을 보전하기 위하여 수립된 현행 용도관리정책의 문제점을 파악하고 이에 대한 해결방안을 모색하는 이 연구의 취지를 고려하여 부동산 투자를 통하여 임대수익을 얻고자 하는 그룹의 인터뷰는 심층인터뷰 분석에서 제외하였다.

2_서울시·종로구청 담당공무원

1) 서울시청 한옥조성과 최석진 팀장, 안인향 주무관

한옥밀집지역의 특성을 반영하여 지구단위계획이 수립되고 지역의 용도관리가 집행

2001년에 수립된 북촌 가꾸기 기본계획을 시작으로 현재 한양도성 내부지역에는 5개의 한옥밀집지역이 지정되어 서울시의 지원을 받고 있으며, 각각의 한옥밀집지역에는 지구단위계획이 수립되어 지역의 용도를 관리하고 있다. 그러나 지금 언론을 통해서 지적되고 있는 한옥밀집지역의 용도관리 문제가 단순히 지구단위계획의 잘못이라고 일반화하기에는 어려움이 있다. 각각의 지구단위계획에는 저마다의 목적이 있기 때문이다.

종래의 지구단위계획에서 나타난 문제점을 바탕으로 수정된 용도관리방안이 제시

북촌의 경우, 지구단위계획 수립이전에 서울시장방침을 바탕으로 공공재원을 투입하여 주거용 한옥을 수리·개수하고 골목길을 정비하였다. 한편, 전통문화업종(지정용도)을 중심으로 한 인사동의 장소성을 보호하기 위하여 인사동 지구단위계획(2002)이 수립되었다. 초기에는 상인조직과의 협력을 바탕으로 용도관리계획이 비교적 잘 운영되었으나 이후 젠트리피케이션이 심화되면서 강력한 용도규제로 인한 상인과의 갈등이 깊어지고 있다. 이러한 문제점을 해소하기 위하여 돈화문로전면부에 한하여 바닥면적의 20%만을 지정용도로 관리하는 돈화문로 지구단위계획(2010)이 수립되었다.

행정에 의한 규제중심의 용도관리에서 주민에 의한 자발적 참여중심의 용도관리로 전환이 요구

지구단위계획을 통한 규제중심의 용도관리의 한계를 극복하기 위하여 북촌가꾸기 기본계획(2001)과 인사동 지구단위계획(2002), 이후 수립된 지구단위계획을 통하여 지속적으로 건축협정, 경관협정, 주민협정 등의

수립을 제안하고 있으나 지역주민의 관심을 유도하기에는 행정의 노력은 여전히 필요한 실정이다. 다행히도 경복궁 서측지역의 지역주민을 중심으로 전치(轉置)되고 있는 동네가게를 지키려는 움직임이 일어나고 있는 현상은 향후 ‘주민주도의 도시관리’를 실현하는데 상당히 고무적인 일이다.

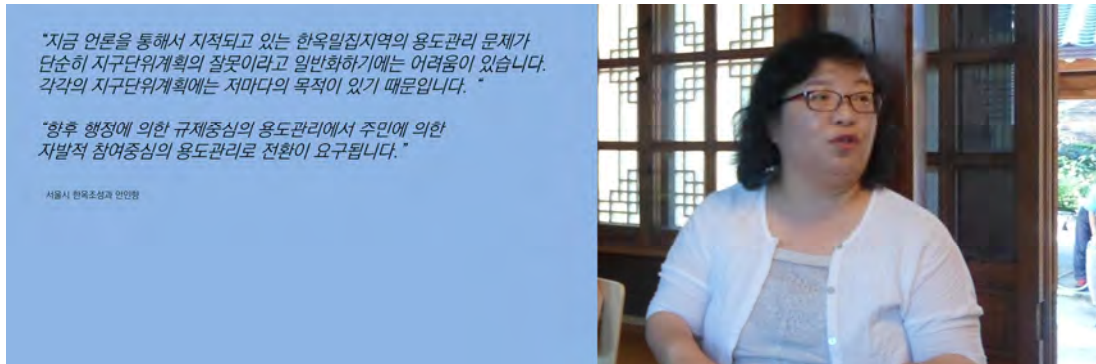


그림 4-1 서울시청 한옥조성과 안인향 주무관

2) 종로구청 건축과 오혜선 주무관

용도별에서 업종별로 용도관리가 구체화, 현행 건축법으로는 한계 발생

현재 지구단위계획을 통한 용도관리가 용도별 관리에서 업종별 관리로 구체화되고 있으나 현행 건축법의 틀에서는 업종을 세부적으로 관리할 수 없는 제도적 한계가 발생하고 있다. 특히, 제1종과 제2종 근린생활시설 상호 간에는 별도의 절차없이 용도변경이 가능하게 되어 있어 근린생활시설 내의 용도변경에 대해서는 사전관리가 불가능한 실정이다.

신축한옥의 경우, 건축허가를 통해 사전에 용도관리가 가능

신축한옥의 경우, 지구단위계획에서 허용하는 용도에 한해 건축을 허용함으로써 용도의 사전관리가 가능하다. 건축물 대장에도 예전에는 “근린생활시설”과 같이 용도를 간단하게 표기했다면, 지금은 “제2종 근린생활시설(사무소)”과 같이 세부용도를 함께 기입하여 사후의 용도변경에도 대비하고 있다. 한편 지구단위계획에서 정하는 세부용도 기준에 따라 용도위반여부를 판단하기 모호한 경우에는 도시·건축공동위원회의 심의를 통해 허가하고 있다.

용도변경 허가사항이 아닌 경우, 고발을 통한 사후시정조치만 가능한 상황

건축물의 신축이나 용도변경 허가사항이 아닌 경우에는 고발을 통한 사후조치만 가능하여 행정집행에 어려움을 겪고 있다. 인사동의 경우는 용도위반이 심각하다고 판단되어 1년에 한 번씩 용도위반 여부에 대한 정기점검을 실시하고 있으나, 인사동 외의 지역에서는 민원이 발생했을 경우에 한하여 현장출동으로 위반사항에 대한 시정조치를 취하고 있는 실정이다. 한편, 지구단위계획에 세부용도 및 업종에 대한 명확한 기준이 제시되어 있지 않아 담당자가 용도위반여부를 판단하기 어려운 경우가 종종 발생하기도 한다.

신규업종에 대한 영업허가를 담당하고 있는 부서와도 용도관리를 위한 업무연락이 부재한 실정

한편 신규업종에 대한 영업허가·등록·신고를 담당하고 있는 관련부서나 사업자등록을 담당하는 세무

서와의 업무연락은 이루어지고 있지 않다. 신규업종의 영업허가·등록·신고 시에 관련부서로부터 신규업종진입에 대한 사전 통보가 이루어진다면 용도관리업무를 진행하는데 큰 도움이 될 수는 있겠으나 관련부서의 입장에서는 이에 대한 의무도 없으며 필요성도 인식하지 못하고 있다.

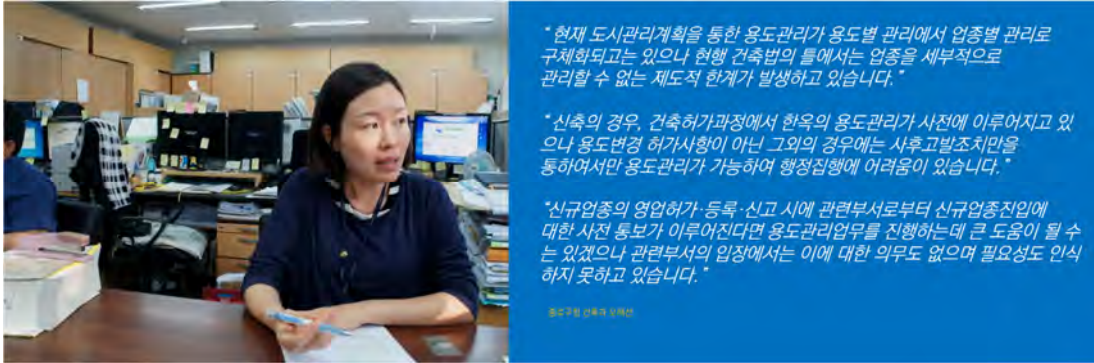
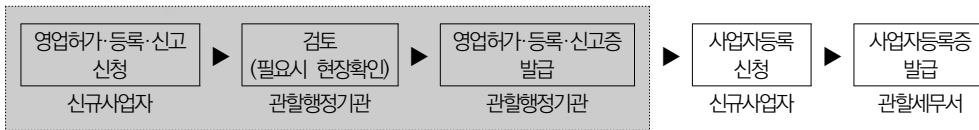


그림 4-2 종로구청 건축과 오혜선 주무관

칼럼 | 신규업종의 영업허가·등록·신고절차

사업자등록신청 시에 일부 업종의 경우 관할행정기관의 영업허가·등록·신고증 필요

신규사업자는 일반적으로 관할세무서에 사업자등록신청서를 제출하면 영업을 시작할 수 있다. 그러나 일부 업종의 경우, 소비자보호, 환경보호, 국가의 관리 필요성 등을 이유로 사업자등록 이전에 관할행정기관으로부터 영업을 허가받거나 등록·신고하여야 한다. 이때 영업허가·등록·신고를 접수받은 해당기관은 현장조사는 물론 시설기준, 기술자면허 또는 교육필증 등에 관한 서류를 검토하여 허가·등록·신고필증을 발급한다.



※: [] 부분은 영업허가·등록·신고가 필요한 업종에 한함

그림 4-3 영업허가·등록·신고가 필요한 신규업종의 사업자등록절차

법률에 따라 보건소, 교육청, 구청 담당부서에 영업활동을 허가·등록·신고

대표적인 근린생활시설인 휴게음식점, 일반음식점, 제과점 등의 경우, 「식품위생법」에 따라 보건위생과에 영업활동을 신고하여야 하며 공인중개사사무소나 노래연습장의 경우에도 각각 「공인중개사법」과 「음악산업진흥에 관한 법률」에 따라 담당 자치구청 토지정보과와 관공체육과에 영업을 등록하여야 한다.

표 4-1 영업허가·등록·신고가 필요한 업종 및 관할행정기관(종로구)

업종	관할행정기관		신고 종류	근거법령
휴게음식점, 일반음식점, 제과점 등	보건소	보건위생과	신고	「식품위생법」 제37조
목욕탕업, 이·미용업, 세탁업 등			신고	「공중위생관리법」 제3조
안경업소		의약과	등록	「의료기사 등에 관한 법률」 제12조
학원	중부교육 지원청	평생교육 건강과	등록	「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률」 제6조
공인중개사사무소	구청	토지정보과	등록	「공인중개사법」 제9조
체육도장, 당구장, 체력단련장 등		관광체육과	신고	「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」 제20조
노래연습장업			등록	「음악산업진흥에 관한 법률」 제18조
청소년게임제공업 등			등록	「게임산업진흥에 관한 법률」 제26조
비디오물시청제공업			등록	「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제58조
한옥체험업			지정	「관광진흥법」 제6조

3_북촌 한옥밀집지역

1) 삼청동 주민자치위원 조미일

용도위반사항에 대한 행정기관의 집행력 강화가 필요

용도위반사항에 대하여 종로구청에 적극적으로 민원을 넣었지만 제대로 된 시정조치가 이루어지지 않고 있다. 지역주민이 제기한 민원에 대한 행정기관의 적극적인 시정조치와 위반사항에 대한 처벌을 강화하는 방안이 마련되어야 한다. 또한 지구단위계획상의 용도계획이 제대로 운영되기 위해서는 수시로 현장점검을 하는 등 행정기관의 지속적인 노력이 필요하다.

북촌만의 문화를 선도할 수 있도록 서울공공한옥에 대한 용도관리 철저

현재 서울시가 전통공방, 전통체험시설 등으로 임대료를 주고 있는 서울공공한옥이 시세의 1/10의 임대료로 사용되고 있음에도 불구하고 주변의 일반 시설들과 같은 수준의 상품과 프로그램만을 제공하고 있어 특혜시비가 종종 거론되고 있다. 서울시가 공익목적으로 저렴하게 공간을 제공하고 있는 만큼 서울공공한옥의 운영자는 양질의 상품을 보다 저렴한 가격에 제공함으로써 북촌만의 문화를 선도할 수 있도록 노력하여야 한다. 한편 서울시는 서울공공한옥이 운영지침에 따라 제대로 운영될 수 있도록 수시로 현장을 점검하여 운영실태를 파악하고 관리하여야 한다.

칼럼 | 서울공공한옥

멸실 위기의 한옥을 보존하기 위해 서울시가 매입하여 공공에 개방하는 한옥

북촌가꾸기 사업의 일환으로, 멸실 위기에 있는 한옥을 보존하기 위해 서울시가 2001년부터 단계적으로 매입하여 활용하고 있는 한옥이다. 북촌의 재생 및 활성화를 목적으로, 주민들의 생활불편은 최소화하고 한옥과 전통문화체험의 기회는 늘릴 수 있도록 전시작업공간, 전통공예체험공간, 숙박체험공간 등으로 운영하고 있다.

재산평정가격의 1% 임대료로 위탁운영

서울시가 직접 운영하는 시설도 있으나 대부분은 공모를 통해 위탁운영하고 있으며, 위탁운영자는 「서울특별시 공유재산 및 물품관리조례」(제26조제5항제8호)상의 최저기준인 재산평정가격의 1% 임대료로 최대 10년간 운영할 수 있다. 개방시간 중에는 누구나 안으로 들어가 한옥 내부를 구경하고 화장실도 편안하게 이용할 수 있다. 한편, 한옥과 더불어 비한옥도 함께 매입하여 주차공간을 확보하는 등 주민들에게도 사업의 혜택이 돌아갈 수 있도록 하고 있다.

현재까지 34개의 한옥 및 비한옥 매입, 방문객에게 한옥관람 및 전통문화체험기회 제공

서울공공한옥사업을 통해 한옥보전의 필요성이 제기되고, 방문객들에게 한옥관람 및 다양한 전통문화체험의 기회를 제공하였다는 점에서 성과를 거두었다고 할 수 있다. 이 사업으로 총 34개의 한옥 및 비한옥을 매입하였고, 그 중 26개의 한옥이 전통공방 및 한옥체험관, 문화시설 등으로 활용되고 있다. 4개의 비한옥은 주차장 및 소공원, 텃밭으로 이용되고 있으며, 주민시설 등으로 활용을 준비중인 한옥도 있다.

저렴한 임대료와 장기임대로 인한 사유화 문제는 해결해야 할 사항

저렴한 임대료로 장기간 임대가 가능하여 서울공공한옥이 사유화되는 문제점이 발생하고 있다. 운영자의 거주공간이 개방공간과 혼재되어 쾌적한 관람환경을 제공하지 못하고, 개방시간을 준수하지 않아 이용객들의 관람권이 제한되기도 한다. 관광객을 위한 전통문화체험시설 위주로 운영되고 있어 주민들이 이용할 수 있는 시설이 부족하다는 것도 또 다른 문제점으로 제기되고 있다.



그림 4-4 서울공공한옥인 북촌문화센터(좌)와 북촌마을서재(우)

표 4-2 서울공공한옥 현황

연번	소유	주소	용도(상호명)	운영주체
1	서울시	가회동 11-91외 1	문화시설(전통공예체험관)	종로구청 위탁
2		원서동 41	전통공방(전통연공방)	
3		가회동 11-7	전통공방(동림매듭공방)	민간 위탁
4		원서동 38	전통공방(지형공방홍벽헌)	
5		계동 104-3	한옥체험관(우리집)	
6		계동 15-6	한옥체험관(두게스트하우스)	
7		가회동 11-32	전통공방(한상수자수공방)	
8		가회동 35-2외 1	전통공방(초고공방고드랫돌)	
9		계동 2-50	전통공방(이소정한옥공방)	
10		가회동 31-69	전통공방(우리빛깔공방)	
11		가회동 11-22외 1	복지시설(한옥협동조합)	
12		계동 25	전통공방(나전과웃칠)	
13		계동 2-31	전통공방(목공예)	
14		가회동 11-18외 2	전통공방(금박연)	
15		계동 2-39외 1	전통공방(전통흔레보)	
16	SH공사	재동 33	전통공방(웃칠공방)	서울시 직영
17		가회동 11-39	전통공방(국악공방)	
18		계동 2-131	전통공방(다종이인형)	
19		가회동 11-103	전통공방(색실문양누비)	
20		계동 105	기념품점(복춘상화)	
			문화시설(복춘문화센터)	
21		계동 135-1	복지시설(한옥지원센터)	
22		계동 135-2외 1	복지시설(복춘마을서재)	
23	재동 53-1	문화시설(무형문화재전시관)		
24	누하동 155-11외 1	문화/복지시설(서촌한장소통방)		
25	가회동 93-1	문화시설(백인제가옥)	기타	
26	가회동 102-1	문화시설(백인제가옥과 통합)		
27	계동 72외 1	배려가옥(준비중)		
28	서울시	필운동 88-1		홍건익가옥(준비중)
29	원서동 25	공터(준비중)		
30	원서동 58-1	텃밭		
31	원서동 47	주차장		
32	원서동 40	주차장		
33	가회동 11-53	소공원		
34	계동 32-10	매각예정		

자료: 서울시(2015), 서울시 홈페이지를 바탕으로 작성

한옥의 용도에 따라 차별화된 공공지원이 필요

등록한옥의 수선비 지원사업도 한옥의 사용목적에 따라 차별화하여 지원하여야 한다. 주거용 한옥과 달리 상업용 한옥의 경우, 운영수익을 통하여 한옥수선비용의 자기부담금 비용을 충당할 수 있기 때문이다. 한편 북촌1구역과 같이 대부분의 한옥이 주거용으로 구성되어 강한 용도규제가 적용되고 있는 지역에 대해서는 지원혜택을 확대해주어야 한다.

지구단위계획 수립 이전에 허용된 불허용도는 용도전환이 불가능

지구단위계획 수립 이전에 허용된 용도는 현 용도규정에 적합하지 않더라도 불법이 아니기 때문에 용도를 전환시키기 위한 조치를 취할 수가 없다. 결국 건물주나 운영자가 스스로 지구단위계획에서 허용하는 용도로 바꾸도록 유도하는 방법밖에는 없는데, 허용용도로 변경함으로써 발생하는 이득이나 혜택이 없는 한 사실상 불가능한 이야기이다. 결국 신축이나 용도변경절차가 필요한 신규용도의 진입이 아닌 이상 용도를 관리하기는 어려운 상황이다.

한옥 게스트하우스의 질을 향상시키려는 민관의 노력이 필요

현재 60개 정도의 한옥 게스트하우스가 북촌에서 운영되고 있는데, 시설이나 서비스의 질이 낮은 곳들이 많다. 게스트하우스의 시설과 서비스를 개선함으로써 숙박객의 수준을 향상시킨다면 소음문제 등 주변 거주 지역에 피해가 생기는 일은 없어질 것이라고 생각한다.

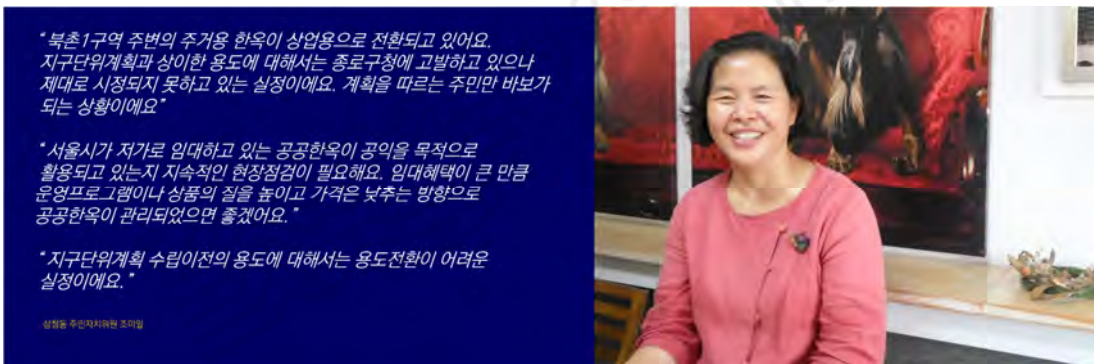


그림 4-5 삼청동 주민자치위원 조미일

2) 북촌협의회 마을주민 박인숙

동네가게들이 관광객을 위한 카페나 음식점으로 대체

작은 동네가게들이 관광객을 위한 시설들로 변해가면서 북촌의 모습이 마을이 아닌 관광지로 변화되고 있다. 최근에는 중국자본으로 계동길 주변의 건물 7채를 매입하여 운영자가 고깃집을 오픈할 계획이라고 한다. 북촌만의 특색과 이야기를 가진 동네가게들이 유지되기 위해서는 성북구가 시행 중인 성북동가게 인증제도와 같은 정책도입이 필요하다.

고품격 문화체험의 장으로 활용될 수 있도록 한옥 게스트하우스의 질 향상이 필요

북촌의 게스트하우스는 저가의 민박집이라는 인식이 강해서 이용자의 에티켓도 낮다. 이로 인해 여행가방 끄는 소리, 숙박객의 떠드는 소리 등 주거지역 내에서의 소음문제가 끊임없이 발생하고 있다. 게스트하우스

운영자간의 협의를 통해 규율을 만들고 숙박의 질을 향상시켜, 향후 북촌만의 고품격 문화체험의 장으로서 활용될 수 있도록 해야 한다. 또한 지금처럼 방마다 화장실을 만드는 등 한옥의 형태와 특징을 없애는 획일적인 운영방식이 아닌, 화장실을 공유하는 불편을 감수하고서라도 한옥에 머무르고 싶도록 집마다의 특징과 이야기를 잘 담아낼 수 있는 프로그램 개발이 필요하다.

주민 커뮤니티시설이 있지만 공공에 의한 경직된 틀 속에서 이용하여야 하는 어려움 발생

북촌문화센터⁸⁾나 마을서재⁹⁾처럼 공공기관에서 마련하여 준 주민 커뮤니티시설이 있지만, 정해진 시간에 정해진 프로그램으로 운영되고 있어 마을 주민과 함께 마음 편히 이용할 수가 없다. 주민이 운영에 참여하도록 하여 주민 스스로가 프로그램을 만들고 시간적 제약 없이 자유롭게 활용할 수는 공간으로 거듭났으면 좋겠다.

주민자치에 의한 용도관리가 필요

지역주민이 우선이 되는 용도관리를 위해서는 지역주민이 직접 협의회를 구성하고 주민협정을 통하여 용도인허가에 적극적으로 참여할 수 있는 제도적 환경이 마련되어야 한다. 주민자치를 통해 지역에 어울리는 용도를 결정하고, 부적격시설에 대해서는 수정을 요구할 수 있는 권한을 가지기 위해서는 서울시의 지원이 필요하다. 현재 서울시의 도움을 받아 주민자체단체로서 북촌협의회가 개설되어 있으나 아직 용도규제에까지 영향을 미칠 수 있는 단계는 아니다.

정책의 일관성 확보를 위해 북촌전담반 구성

북촌에 대한 서울시의 정책적 일관성을 확보하기 위하여 북촌전담반을 만들고 담당 공무원의 잦은 이동을 제한하여야 한다. 이를 통하여 북촌에서 발생하는 다양한 문제들을 서울시가 일관성을 가지고 해결할 수 있도록 하여야 한다.

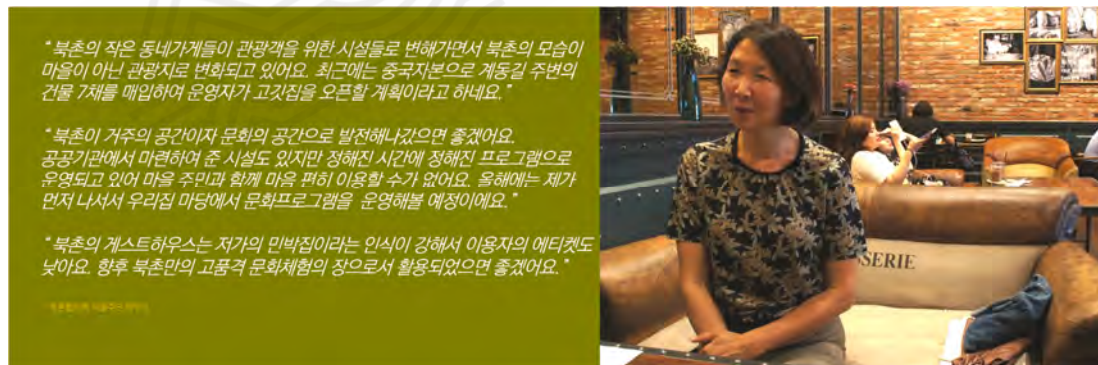


그림 4-6 북촌협의회 마을주민 박인숙

8) 2002년 개관하여 지역주민은 물론 외부 방문객을 대상으로 북촌의 의미를 전하고, 전통문화를 향유할 수 있는 다양한 문화프로그램을 제공하고 있다. 개관시간은 평일 09:00~18:00, 주말 10:00~17:00이며 야간강좌(화요일·목요일) 진행 시에는 21:00까지 북촌문화센터를 개방하고 있다. 한편 지역주민의 다양한 커뮤니티활동을 지원하기 위하여 일부공간을 개방시간에 한하여 예약제로 무료로 개방하고 있다(참조: <http://hanok.seoul.go.kr/enjoyhanok/center/info.htm>).

9) 장기민간위탁으로 인한 사유화문제나 주민시설부재 등으로 지적을 받아왔던 서울공공한옥의 운용프로그램 개선을 위하여 과거 민간에 위탁하여 게스트하우스로 사용되었던 공공한옥을 주민문화공간으로 전환하였다. 2015년 10월 개관하였으며 운영시간은 09:00~18:00이다. 김홍남 전 국립중앙박물관장을 비롯한 주민들이 기증한 1,230여 권의 도서가 비치되어 있다. 자녀와 함께 북촌의 주거문화를 체험해 볼 수 있도록 어린이를 위한 도서도 함께 마련해 두었다(참조: http://hanok.seoul.go.kr/aboutsite/bukchon_book/info.htm).

칼럼 | 북촌협의회

주민이 주체가 되어 북촌의 현안문제를 해결하기 위한 주민대표기구 구성의 필요성 인식

2013년 34개의 북촌주민단체 대표, 전문가, 서울시·종로구청 공무원 등이 참석하여 '북촌주민단체 토론회'를 개최하였다. 토론회를 통하여 주민 스스로 마을의 문제를 도출하고 해결방안을 모색하는 주민대표기구의 설립과 주민간의 갈등을 조정해나갈 수 있는 주민토론의 장이 필요하다는 인식을 공유하였다. 이후 북촌주민단체 토론회에서 나온 의견을 바탕으로, 2014년 북촌협의회가 탄생하였다.

민·관 협력을 통해 북촌의 현안에 대해 정기적으로 협의하는 북촌협의회 구성

2014년 7월 발족된 '북촌협의회'는 민·관 협력체계를 바탕으로 다양한 북촌의 현안문제를 주민·전문가·행정이 함께 정기적으로 논의할 수 있는 장을 마련하기 위한 목적으로 설립되었다. 가회동·삼청동의 주민대표 12명을 비롯하여 의견중재의 역할을 담당하는 전문가(역사·문화, 도시·건축, 마을공동체) 7명, 행정을 담당하는 공무원(서울시, 종로구) 6명을 중심으로 북촌협의회를 구성하였다. 북촌협의회에서는 ①북촌주민의 다양한 의견을 수렴하고, ②수렴한 주민의견을 바탕으로 행정·전문가와 소통하는 한편, ③정기적인 논의와 협의를 통해 지역의 발전방향을 모색하는 역할을 담당하고 있다.

매달 정례회의를 개최하여 북촌관련 행정사업보고, 현안문제토론, 전문가강의 등을 진행

매달 정례회의를 통해서 북촌협의회는 향후 활동계획, 북촌관련 공공사업의 추진현황, 전문가강의 등을 진행하고 있다. 이와 더불어 북촌이 직면하고 있는 주요현안(한옥보존정책, 북촌지구단위 계획재정비, 상업화·관광지화로 인한 주차문제와 쓰레기문제 등)에 대해 함께 토론하고 대책마련을 위한 시간도 함께 마련하고 있다. 북촌협의회를 통해 수렴된 의견은 서울시와 종로구청에 통보하고 있다. 한편, 북촌협의회는 주민들의 화합을 도모하고 지역에 대한 이해와 공감대를 높일 수 있도록 자체행사도 개최하고 있다. 2015년에는 북촌협의회 발족 1주년을 맞이하여 북촌협의회 활동상을 알리고 주민들이 화합하는 장이 될 수 있도록 마을총회를 개최하였으며, 전문가를 초청하여 북촌을 주제로 강연을 진행하는 북촌문화포럼도 개최하였다.

3) 일본인 방문객 야마모토 나오미

전통적인 마을에 관심이 많아 2006년 처음 북촌 방문

평소 전통마을에 관심이 많아 일본에서도 전통마을을 찾아 여행하곤 하였다. 2006년 우연히 한국여행 안내서에 소개된 북촌을 발견하고 찾아간 후, 한국의 전통을 느낄 수 있는 동네 분위기와 주민들의 친절함에 반해 지금까지 매년 7-8차례 북촌을 방문하고 있다. 처음 방문 당시 동네 주민에게 소개받아 목게 된 한옥 게스트하우스 '우리집'의 주인과 친해져 매번 방문할 때마다 그 곳에서 머물고 있다.

생활편의시설이 관광객을 위한 상업시설로 대체

10년 전 처음 북촌을 방문했을 때는 세탁소, 오토바이 상점 등 주민들의 생활에 필요한 시설이 있는 조용하고 평범한 주거지역이었다. 하지만 방문할 때마다 생활편의시설들이 점점 외부인을 위한 카페나 식당으로 바뀌면서 북촌 고유의 정취를 잃어가는 모습에 안타까움을 느낀다.

외국인 투자자본이 지역과 주민들을 위해 활용되도록 유도

많은 내외국인 방문객들이 북촌을 찾게 되면서, 북촌의 모습이 북촌만의 전통적인 생활환경을 보전하기보다 관광객을 우선으로 하는 방향으로 변화되고 있다. 최근에는 중국자본이 유입되어 계동길 주변에 대형 고깃집을 오픈할 계획이라고 한다. 외국인 투자자본이 단기적인 관광수익보다는 장기적인 측면에서 주민들의 생활환경을 보전하고, 북촌의 전통을 발전시킬 수 있는 방향으로 활용되었으면 좋겠다.

공방거리를 조성하여 북촌의 전통을 유지하고 발전시키려는 노력이 필요

일본에서는 전통마을에서 장인들이 그 지역의 특성과 전통을 유지·계승하며 살아갈 수 있도록 지원하고 있다. 이처럼 북촌도, 북촌의 특색이 남아있고 많은 사람들이 방문하는 계동길을 중심으로 공방거리를 조성하여 북촌의 전통을 유지하고 발전시킬 수 있도록 지원해야 한다. 장인들이 공방을 운영하고 유지할 수 있도록 전통적인 가게에 대한 우선임대 및 임대료 감면 등의 혜택을 주어야 하며, 지역 청년들이 지역의 전통예술활동을 계승함으로써 공방거리의 활력이 지속될 수 있도록 청년고용에 대한 보조금 지급 등의 지원도 필요하다. 또한 마을사람들이 북촌에서 안정적으로 살아갈 수 있도록 아이돌봄서비스와 같은 다양한 마을의 일자리를 창출하여 주민들에게 제공하는 것도 필요하다.



그림 4-7 일본인 방문객 야마모토 나오미

4_경복궁 서측 한옥밀집지역

1) 마을주민 김성준

서울시에서 입지를 제한하는 상업시설도 대부분 지역주민이 운영

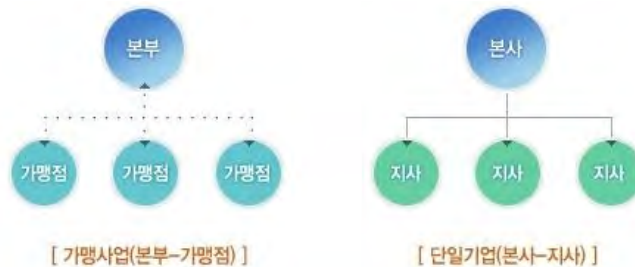
서울시에서 최근 경복궁 서측 지역에 프랜차이즈 업종의 입점을 제한하는 정책을 내놓았지만 프랜차이즈 업종도 지역주민이 운영하는 것이다. 또한 술집이나 음식점, 카페 등 방문객을 대상으로 하는 점포가 골목 안으로 들어오고는 있지만 이들 가게 운영자도 역시 지역주민이다. 따라서 프랜차이즈 업종이나 휴게음식점 또는 일반음식점의 입점을 제한하는 정책이 지역주민에게 어떠한 긍정적인 효과를 끼칠지에 대해서는 의구심이 든다. 지역내 상업시설이 현재 상태 그대로만이라도 유지될 수 있었으면 좋겠다.

칼럼 | 가맹사업의 정의

가맹사업은 사업자가 가맹본부의 상표나 상호 등을 사용하여 상품 또는 용역을 판매하는 사업 「가맹사업거래의 공정화에 관한 법률」(제2조) 및 「가맹사업 진흥에 관한 법률」(제2조)에서 정하는 ‘가맹사업’이란 가맹점사업자(가맹본부로부터 가맹점운영권을 부여받은 사업자)가 가맹본부(가맹점사업자에게 가맹점운영권을 부여하는 사업자)의 상표·서비스표·상호·간판 그 밖의 영업표지를 사용하여 일정한 품질기준이나 영업방식에 따라 상품 또는 용역을 판매하는 사업으로, 가맹본부는 경영 및 영업활동 등에 대한 지원, 교육, 통제를 수행하고 가맹점사업자는 영업표지 사용 및 경영·영업활동 등에 대한 지원·교육의 대가로 금전을 지급하는 계속적인 거래관계를 말한다.

가맹본부의 통제는 가맹사업의 동일성을 유지하기 위한 범위 내에서만 성립

한편 본사의 명의로, 본사가 운영을 직접 책임지고, 그 매출이 본사에 귀속되는 경우는 가맹사업 거래가 아닌 단일기업에 의한 본사-지사의 관계가 되며, 강력한 위계질서에 따라 수직적인 통제가 이루어진다. 가맹사업의 본부-가맹점은 단일기업의 본사-지사보다는 약한 관계로, 가맹본부의 통제가 가맹사업의 동일성을 유지하기 위한 범위 내에서만 이루어지며 가맹점사업자도 어느 정도 가맹본부에 영향을 미칠 수 있다.



출처 : 공정거래위원회 가맹사업거래(<http://franchise.ftc.go.kr>)

그림 4-8 가맹사업의 본부-가맹점과 단일기업의 본사-지사간의 관계

주민시설운영에 지역주민의 직접적인 참여가 필요

주민들을 위한 시설로 서울시 직영의 서촌현장소통방10이 마련되었으나, 상주인력 없이 예약제만으로 운영되고 있어 주민들이 자유롭게 방문하고 이용하기가 어렵다. 현재 주민시설로 전환 예정인 흥건의 가옥11), 체부동 성결교회12)의 운영에는 지역 주민들을 직접 참여시켜 실제로 주민들이 활발하게 활용할 수 있는 공간으로 만들어야 한다.

대부분의 한옥이 소규모, 공간적 제약으로 다양한 활용에는 한계

경복궁 서측지역의 한옥은 60㎡~80㎡ 정도의 소규모로 대부분 주거용으로만 활용되고 있다. 일부 주민들이 남는 공간을 게스트하우스로 변경하여 사용하고는 있지만 공간적 제약으로 다양한 활용에는 한계가 있다.

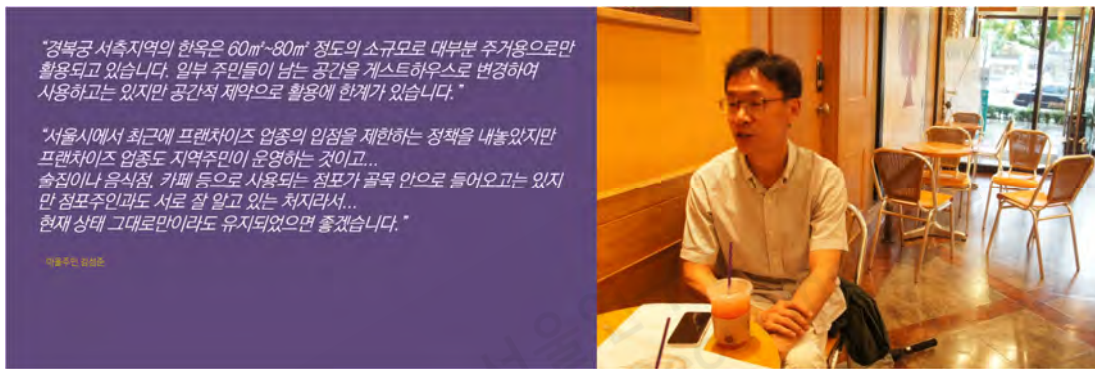


그림 4-9 마을주민 김성준

2) 서촌주거공간연구회 장민수

관광객보다는 마을주민을 우선으로 생각하는 정책이 필요

사람들이 경복궁 서측 한옥밀집지역을 찾는 이유는 정든 마을에 대한 향수일 것이다. 이러한 이미지가 지속되기 위해서는 관광객보다는 마을주민을 우선으로 생각하는 공공의 노력이 필요하다. 현재 서울시가 공공시

10) 종로구 누하동 155-11번지의 서울시 소유 공공한옥을 활용하여 오픈한 주민시설이다. 2013년 9월 개소한 이후 약 1년 동안 서울시 공무원이 직접 상주하면서 노후한옥에 대한 개보수 현장상담 및 지원, 주민단체의 마을활동 지원 등 현장 밀착형 행정서비스를 제공하는 공공시설로 사용되었다. 그러나 담당부서의 개편 등으로 상주 공무원이 철수하면서 현재는 주민들이 사용하는 공간으로 바뀌었다. 서울시 공공근로사업으로 선발된 근로자가 관리하고 있으며 현장신청 또는 전화로 예약한 서울시민에 한해 이용할 수 있다. 주로 주민모임을 위한 장소로 사용되며 하루 평균 2팀 이상이 이용하고 있다.

11) 종로구 필운동 88-1에 소재한 흥건의 가옥은 서울시가 2000년에 매입한 서울시 민속문화재 제33호(2013년 지정)이다. 위항문학의 발상지인 지역특성을 담아 서울시민이 함께 향유할 수 있는 현장박물관인 위항문학관(가칭)으로 활용할 계획이다. 위항문학관에서는 경복궁 서측에 거주하였던 문인들의 위항문학을 전시하는 한편 시민을 대상으로 위항문학교실도 운영할 예정이다. 이와 더불어 지역주민을 위한 다양한 전통문화행사 개최, 주민사랑방 프로그램 운영 및 주민행사 지원, 주민참여형 강좌 개설 등의 프로그램도 계획하고 있다. 주민설명회를 통하여 주민들의 의견을 수렴한 후 활용방안을 확정할 예정이며, 활용방안이 정해진 후 시가 직접 운영할 것인지 민간기관에 운영을 위탁할 것인지를 결정할 예정이다.

12) 2015년 5월 31일, 서울시는 시민 생활문화 확산 및 근대 건축자산의 문화재생을 도모하기 위하여 체부동 187에 소재한 체부동 성결교회를 매입하였다. 프랑스식 벽돌살기로 축조된 본당은 생활 오케스트라 창작공간 등 지역주민 및 관광객이 항상 음악을 즐길 수 있는 문화공간으로 조성하고 한옥으로 구성된 부속동은 서촌미술갤러리 겸 미술카페 등 지역주민이 공간으로 조성할 계획이다. 2017년에 주민 의견을 수렴하여 최종적으로 용도를 결정할 예정이다.

설로 활용을 검토하고 있는 흥건의 가옥이나 체부동 성결교회와 같은 지역 내 공공자산을, 관광객을 위한 시설이나 이벤트를 위한 장소로 사용하기보다는 주민들이 자유롭게 방문하고 활용할 수 있도록 하여야 한다.

주민들이 마을에 대한 자긍심을 가져야 주민자치에 의한 용도관리가 가능

주민자치에 의한 용도관리가 실현되기 위해서는 주민 스스로가 마을에 대한 자긍심을 갖는 것부터 시작해야 한다. 마을의 자긍심은 마을을 몸소 체험하는 과정에서 생겨나며, 마을에 대한 자긍심은 주민들 스스로가 마을에 어울리는 용도를 자연스럽게 인식하고 선택할 수 있는 원동력이 될 수 있다. 이러한 과정을 통해 단계적으로 주민자치에 의한 용도관리가 실현될 것이다.

건축법상 용도구분의 명확화를 통하여 용도관리의 실효성 확보

시대에 따라 건축물의 용도가 다양해지고 복합적으로 변하면서 현행 건축법상의 용도구분으로는 정확하게 하나의 용도로 규정짓기 어려운 경우가 발생한다. 이 경우 용도허가 담당자의 해석에 따라 용도가 달라질 여지가 생긴다. 명확한 용도구분을 통해 용도관리의 실효성을 높이기 위해서는 건축법의 건축물 용도분류를 보다 구체화할 필요가 있다.

바람직한 용도관리 및 한옥보전정책의 실효성을 높이기 위해 한옥 DB 구축 필요

한옥보전의 실효성을 높이고 바람직한 용도관리를 유도하기 위해서는 서울시가 개별 한옥에 대한 DB를 구축하고 한옥수선을 직접 관리하여야 한다. 이를 통해 서울시 전체 한옥의 구조와 용도의 현황 파악이 가능해지고, 지구단위계획에서 허용하는 용도에 적합한 구조로 한옥을 수선하도록 유도할 수 있어 보다 효율적인 용도관리가 가능할 것이다.

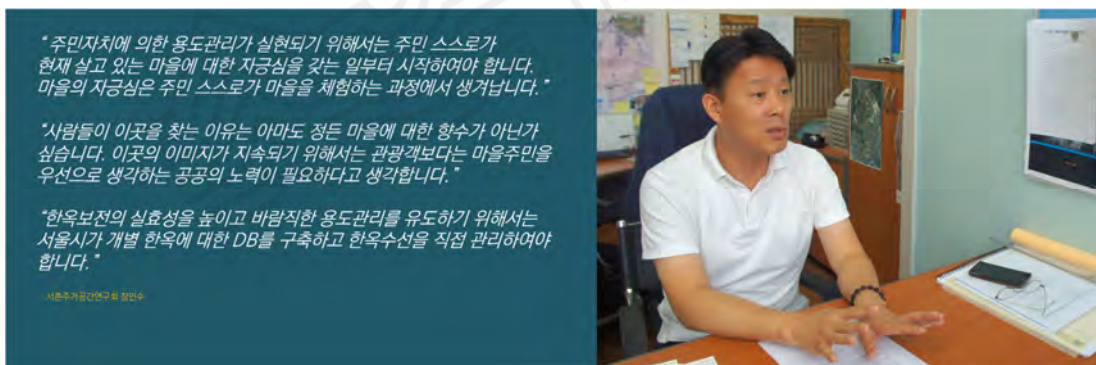


그림 4-10 서촌주거공간연구회 장만수

3) 마을공동체 품에 배인용

주거와 상업이 적절히 혼합되어 있는 지역특성을 반영한 용도관리가 필요

경복궁 서측 한옥밀집지역은 주거와 상업이 혼합되어 있는 지역으로 주거전용 또는 상업전용으로 구분하여 용도관리를 하는 것은 지역 특성에 맞지 않다. 지역 전체를 주거친화용도로 관리하여 주거와 상업이 적절히 어우러지도록 해야 한다.

협동조합방식을 통하여 지역 내 필요한 최소한의 주민편의시설을 확보

예전에는 통인시장에서 수성동 계곡까지 이어지는 길에 세탁소가 4개나 있었으나 지금은 외부방문객을 위한 카페나 음식점으로 전환되어 1개만이 남아 있는 실정이다. 관광지화로 인하여 사라져가고 있는 생활편의시설을 유지·관리하기 위해 협동조합 방식의 시설 운영방안을 구상하고 있다.

마을의 용도관리에 대한 지역주민의 인식공유를 위하여 주민교육 실시필요

일본처럼 주민자치에 의한 용도관리정책을 정착시키기 위해서는 지역의 정체성을 보전하기 위하여 보호되어야 하는 용도는 무엇이고 배제되어야 하는 용도는 무엇인가에 대한 주민교육과 이를 통한 지역주민간의 인식공유가 필요하다. 주민교육의 원활한 진행을 위해서는 지역 단체뿐만이 아니라 서울시도 함께 움직여 주어야 한다.



그림 4-11 마을공동체 품에 배인용

5_인사동 한옥밀집지역

1) (사)인사동문화보존회 사무국장 김병욱

경제 환경의 변화로 권장시설의 유지·관리가 힘든 상황

임대료 상승으로 인해 권장시설을 유지하기가 힘든 상황이다. 수익을 높이기 위해 권장시설과는 무관한 물품을 함께 판매하고 있는 경우도 있다. 권장시설에 대해 연 3%의 이율로 제공되는 용자지원제도도 저금리 상태가 지속되고 있는 현 상황에서는 지원효과가 크지 않으며, 권리금 문제 등으로 기존용도를 권장시설로 전환시키기도 쉽지 않다.

다양한 업종과 새로운 상인들의 유입으로 협의를 통한 자발적인 업종관리 불가능

문화지구제도가 도입되던 초창기에는 상인들 간의 유대감이 강해 인사동의 발전방향에 대한 협의가 잘 이루어졌고 인사동의 정체성에 어울리는 업종에 대해서도 자연스럽게 공감대가 형성되었다. 용도관리에 관한 공감대를 바탕으로 업종을 변경하거나 새로이 가게를 오픈하고자 할 경우, 지역상인 스스로가 지역특성에 적합한 업종을 선별하였다. 하지만 임대료가 상승하면서 기존의 상인들이 떠나가고, 새로운 상인들이 유입되면서

업종도 다양해졌다. 이로 인해 상인들 간의 이해관계가 충돌하는 경우가 종종 발생하고 상인들 간의 협의도 어려워지게 되자, 과거 인사동에서 행하여졌던 자발적인 업종관리도 사라지게 되었다.

전통문화업종에 대한 기준이 불분명하여 지역상인간의 갈등유발

인사동의 지역적 특성을 보전하기 위하여 지구단위계획과 문화지구관리계획을 통해 전통문화업종을 지정하여 관리하고 있다. 하지만 전통문화업종에 대한 지역상인 간의 이해의 정도가 달라서 전통문화업종 여부를 판단하기 어려운 경우가 발생하기도 한다.

수익대비 낮은 과태료 설정으로 용도관리의 실효성 저하

2015년 7월 서울시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 개정을 통하여 문화지구에서 금지하는 영업 또는 시설을 설치하는 경우, 종로구청이 해당 운영자에게 과태료를 부과할 수 있는 법적근거가 마련되었다. 하지만 금지하는 영업 또는 시설의 설치를 통하여 얻을 수 있는 수익에 비하여 낮은 과태료 설정으로 법적 실효성이 저조한 실정이다. 용도위반사항에 대한 처벌기준을 보다 강화하여 용도관리의 집행력을 높일 필요가 있다.

공공지원을 받기 위한 요식행위로 전락한 주민협약서

종로구청에서 제시한 주민협약서가 있으나 실제로는 행정의 공공지원을 받기 위한 요식행위로만 활용되고 있을 뿐이다. 문화지구 내 권장시설을 대상으로 마련된 프로그램을 지원받기 위해서는 인사동 문화지구 주민협약서를 함께 제출하여야 하기 때문이다. 이러한 이유로 주민협약서의 내용도 공공지원에 대한 의무조항 정도로 인식되고 있다.

한옥면적이 작아 활용용도는 음식점이나 찻집에 한정

인사동의 경우 대부분의 한옥이 음식점이나 찻집으로 운영되고 있다. 연면적 60㎡~80㎡의 소규모 한옥이라서 활용할 수 있는 용도가 제한적이다.



그림 4-12 (사)인사동전통문화보존회 사무국장 김병욱

2) 도시계획가 장옥연

지구단위계획을 통한 용도관리가 상권보호로 이어져 상인조직의 높은 지지와 참여를 유도

비교적 엄격한 용도관리계획이 인사동 지구단위계획을 통하여 마련될 수 있었던 것은 상인조직의 특성 때문이다. 상인조직은 주민조직과는 달리 이윤추구라는 공통의 이해관계를 바탕으로 결속된 조직으로 구성원간의 결속력이 돈독하고 지역의 변화에 관심도 높다. 지구단위계획을 통한 엄격한 용도관리가 결과적으로는 새로운 상인의 인사동 진입을 제어함으로써 인사동 고유의 상권을 보호하는 효과를 가져왔기 때문에 지역상인의 높은 지지를 받을 수 있었으며 상인 스스로 자생적인 정화활동도 가능하였다.

용도관리를 담당하는 부서간의 소통을 위하여 공무원교육 실시

비록 지구단위계획을 통하여 지역의 용도관리방향이 제시되고는 있으나 실제로 지역에 진입하는 신규 업종을 관리하는 부서는 건축과가 아닌 관광체육과, 토지정보과 등 다른 부서이거나 보건소, 교육지원청 등이다. 따라서 이들 부서간의 소통이 용도관리계획의 실효성을 높이는데 있어 중요한 관건이다. 종로구청의 경우, 용도관리를 담당하고 있는 관할부서간의 소통이 지금은 느슨하여졌지만 인사동 지구단위계획이 수립될 당시(2002)에는 관할부서를 대상으로 공무원교육을 수차례 실시하여 이들의 협력을 독려했던 바 있다.

인사동만의 지역적 특성을 유지·관리하기 위하여 인사동 심의위원회 구성

인사동 지구단위계획을 통하여 인사동만의 지역적 특성을 유지하고 지속적으로 관리해 나가기 위하여 인사동을 담당하는 별도 조직인 인사동 심의위원회가 설치되었다. 건축 및 도시설계에 관한 전문성을 갖춘 전문가뿐만 아니라 인사동 지역의 특수성에 관한 지식과 경험이 풍부한 지역상인대표 등도 심의위원으로 참여하였다. 인사동 심의위원회는 인사동 지역의 특성에 부합하는 건축물을 유도하기 위한 사전자문·심의 성격의 위원회로, 용도변경시 지구단위계획에서 제시한 용도와의 적합성 여부 심의를 비롯하여 건축물의 신축 또는 리모델링 시 지구단위계획 지침내용의 수용여부 검토, 구체적인 지침으로 제시될 수 없는 사항에 대한 자문 등의 역할을 수행하였다. 현재는 종로구 도시건축공동위원회가 그 역할을 수행하고 있다.

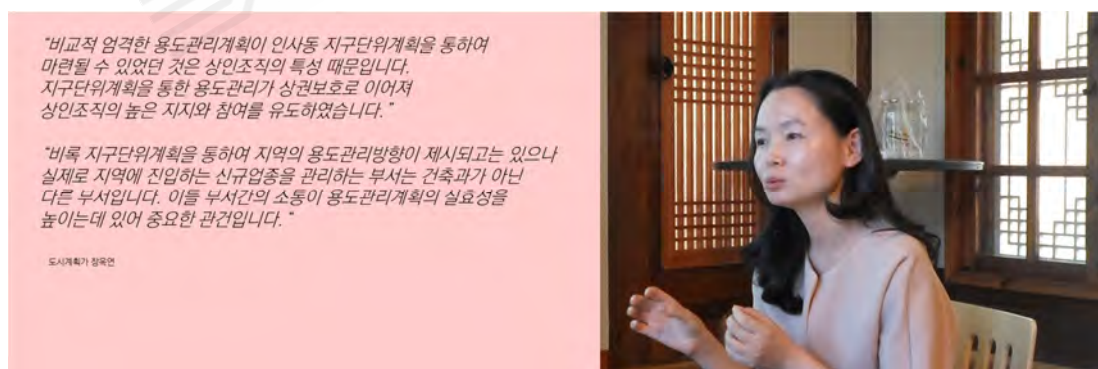


그림 4-13 도시계획가 장옥연

6_소결

정기적인 실태조사 미비로 용도위반사항 증가

인사동에서는 매년 정기적인 용도현황조사를 통하여 위반사항을 적발하고 시정명령을 내리고 있다. 그러나 인사동을 제외한 다른 대부분의 한옥밀집지역에서는 한옥의 용도를 관리하기 위한 어떠한 현황조사도 제대로 실시된 경우가 없다. 다만 민원에 의한 고발조치만이 이루어지고 있는 실정이다. 또한, 한옥의 신축이나 용도변경으로 건축허가 신청서가 종로구청에 제출되지 않는 한 용도변경에 대한 사전조치도 취해질 수 없다. 이러한 이유로 지구단위계획에서 규정하는 용도관리계획의 실효성에 의문이 제기되고 있으며 이는 법 집행의 형평성문제로 이어져 주민간의 갈등을 야기하고 있는 실정이다.

멸실 위기에 있는 한옥을 보존하고 한옥과 전통문화 체험기회를 제공하기 위하여 2001년부터 서울시가 단계적으로 매입하여 민간에게 운영을 위탁하고 있는 공공한옥의 경우에도 지난 2015년 처음으로 실태조사가 이루어졌다. 이번 실태조사를 통하여 공공한옥의 사유화와 관광객 중심의 프로그램 운영으로 지적을 받았다. 또한 민간위탁운영자가 최대 10년간의 저렴한 임대료로 서울공공한옥을 사용하고 있음에도 불구하고 주변의 상업점포와 같은 수준의 저가상품과 획일적인 프로그램만을 제공하고 있어 특혜시비가 종종 거론되고 있다.

바람직한 용도의 유지관리를 위한 지원체계 미흡

한옥밀집지역의 전통적인 마을정취가 언론을 통하여 사람들에게 알려지면서 지역주민을 위한 동네의 작은 가게가 외부 방문객을 위한 접객시설로 변해가고 있다. 최근에는 외국의 거대자본을 활용한 부동산 투자로 지역 이미지와는 상반된 임대가치 상승차액만을 노린 광범위한 용도변경이 발생하고 있다. 비록 서울시가 문화지구지정을 통하여 전통문화업종의 보호에 힘쓰고 있으나 인사동 한옥밀집지역에 한정되어 있고 전통문화업종(권장용도)의 보호 및 유도를 위한 용자지원프로그램도 저금리상황을 제대로 반영하고 있지 못하여 지원수요가 크게 감소하고 있는 실정이다. 한편 현행 용도관리계획이 적용되지 않은 지구단위계획 수립이전에 허가받은 불허용도의 경우, 용도전환을 위한 별도의 유도정책이 이루어지지 않아 지역의 전반적인 생활환경을 저해하고 있다. 현행 한옥밀집지역의 지원정책은 주거용 한옥의 물리적 형태보존에만 치우쳐 있어 부적합용도의 용도전환에는 효과가 미미한 상황이다. 따라서 신축 등의 건축행위가 발생하지 않으면 용도승계를 통하여 불허용도가 유지될 수 있어 지구단위계획에 의한 용도관리의 일관성이 크게 훼손되고 있다.

같은 시설군간의 용도변경 허용, 용도별에서 업종별로 관리세분화 등으로 기존 법·제도상의 한계발생

현행 법·제도상의 한계로 별도의 건축허가행위가 발생하지 않는 등위시설군간의 임의의 용도변경에 대하여 행정관청의 사전관리가 어려운 상황이다. 특히 한옥밀집지역에서 다수를 차지하고 있는 제1·2종 근린생활시설의 경우, 시설간의 임의의 용도변경이 적법하게 발생할 수 있는 여지가 있다. 제1·2종 근린생활시설간의 임의의 용도변경에 대하여 비록 관계법령에서 정하는 용도제한의 범위에 한하여 허용한다는 단서조항이 있지만 이를 따르는 사례는 적기 때문이다. 또한 신규업종에 대한 영업허가·등록·신고를 담당하고 있는 관련부서나 사업자등록을 담당하는 세무서와의 업무연락도 부재하여 임의의 용도변경에 대한 사전규제가 어려운 실정이다.

한편 한옥밀집지역의 용도관리정책이 업종으로 세분화됨에 따라 지구단위계획에서 정하는 용도에 맞추어

업종을 구분하고 위반여부를 판단하는 능력을 갖춘 전문행정인력의 확보가 시급한 실정이다. 건축법에서 정하는 용도분류기준에 따라 업종을 구분하는 작업이 그때그때 담당공무원의 자의에 따라 이루어지고 있어 법적용의 형평성이 훼손되고 있다. 지역특성강화를 위하여 지구단위계획에서 제시하고 있는 전통문화용도에 대한 설명도 명확하지 않아 용도관리의 혼선이 발생하고 있다. 가령, 전통문화용도로 규정하고 있는 생활한복의 경우, 전통한복의 개량범위를 어디까지 볼 것인가에 대하여 사람마다 의견이 분분하다.

주민을 우선으로 생각하는 공공한옥관리정책 부재

서울공공한옥의 대부분이 지역주민을 위한 커뮤니티시설보다는 관광객 유치를 위한 문화시설로 우선 사용하거나 활용을 검토하고 있어 한옥밀집지역의 관광·상업지화를 가속하고 있다. 비록 한옥밀집지역에서의 전통문화체험이라는 취지에서 추진되었다고는 하지만 서울공공한옥이 북촌에서 처음으로 시행된 지 15년 후인 현재, 주민을 위한 시설로 활용되고 있는 서울공공한옥은 북촌문화센터, 마을서재(북촌), 서촌현장소통방에 불과한 실정이다. 또한, 주민에게 개방된 시설이라고 하여도 접근하기가 어렵고 정해진 시간에 정해진 프로그램으로만 운영되고 있어 마을주민이 마음 편히 이용하기도 쉽지 않다.

주민자발에 의한 용도관리여건 미성숙

북촌가꾸기 기본계획, 지구단위계획, 문화지구관리계획 등을 통하여 주민협정, 건축협정, 경관협정 등의 주민자발에 의한 다양한 도시관리방안이 제시되었고 실제로 운영되고 있다. 특히, 문화지구에 입지한 권장시설을 대상으로 마련된 프로그램을 지원받기 위해서는 인사동 문화지구 주민협약서를 함께 제출하여야 한다. 지역상인의 행동강령을 담은 주민협약서가 마련되었다는 점에서 상당히 고무적인 일이라고 할 수는 있으나 종로구가 제시한 주민협약서가 지역상인의 자치강령으로 작동하기보다는 공공지원을 받기 위한 요식행위로 전락하고 있어 이에 대한 보완이 필요한 실정이다.

한편 전통문화용도로서 용도관리계획에서 허용 또는 권장하고 있는 한옥체험시설(게스트하우스)의 경우, 공통의 관리기준 없이 개별적으로 운영되고 있어 일정수준의 시설기준은 물론 서비스의 질도 담보되지 못하고 있는 실정이다. 게스트하우스의 시설과 질적 수준이 저하되고 있는 상황에서 이용자의 인식도 저가의 민박집 수준으로 추락하고 있다. 이로 인하여 주거지역에서 투숙객이 지켜야 할 일반적인 규칙(부적절한 복장, 야간 시간대의 고성방가, 수하물 이동소음 등)도 제대로 준수되지 못하고 있다.

05

해외사례연구

- 1_개요
- 2_독일 프랑크푸르트 알트작센하우젠
- 3_일본 가나자와 히가시아마 히가시 차야마치
- 4_중국 베이징 다스란
- 5_중국 난징 푸쯔먀오
- 6_소결

05 | 해외사례연구

1_개요

현행 도시관리계획을 통한 한옥밀집지역의 용도관리상 문제점을 개선하기 위하여 해외우수사례 조사

한옥밀집지역의 용도관리 현황분석과 관련자 인터뷰를 통하여 도출된 현행 도시관리계획상의 문제점을 개선하기 위하여 해외도시의 도시관리계획을 살펴보았다. 지역고유의 도시·건축적 특성은 물론 독특한 문화환경(용도특성)의 보전을 통하여 노후화된 지역의 물리적 환경을 개선하고 지역의 문화요소를 활용하여 지역경제를 활성화하기 위하여 노력하고 있는 해외도시의 사례를 분석하였다. 이 연구에서는 독일 프랑크푸르트시의 알트작센하우젠, 일본 가나자와시의 히가시아마 히가시 차야마치, 중국 베이징시의 다스란, 중국 난징시의 푸쯔마오를 대상으로 지역고유의 문화환경(용도특성)을 보전하기 위한 도시관리계획의 내용을 살펴보고 시사점을 도출하였다.

옛 도시조직이 남아있는 지역, 토지이용현황, 젠트리피케이션 경험유무 등을 고려하여 조사사례 선정

서울시의 한옥밀집지역과 같이 고층빌딩과 광로(光路)로 구성된 현대적인 도시환경과 연결하여, 작고 영세한 전통건축물이 밀집하여 있고 옛 도시의 좁은 골목길과 소규모 필지체계가 비교적 잘 남아있는 지역을 사례조사 대상지역으로 선별하였다. 이와 더불어 용도지역에 따라 한옥밀집지역의 특성이 차별화되어 나타나고 있는 서울시의 현황을 고려하여 사례조사 대상지역의 토지이용현황도 함께 살펴보았다. 대상지역 가운데 지역고유의 경관보전을 통하여 노후하고 침체되었던 지역이 살아나면서 외부 방문객이 급증하고 이들을 위한 위락시설이 늘어나면서 지역고유의 특성이 훼손되었던 경험이 있는 지역에 대해서는 우선적으로 관련자료를 수집하였다.

표 5-1 사례조사 선정지별 도시·건축적 특성과 문화환경(용도특성)

지역명	형성시기	도시·건축적 특성	문화환경(용도특성)	토지이용현황
알트작센하우젠 (Alt-Sachsenhausen)	중세(Mittelalter)	소규모필지, 골목길(Gasse) 목조건축물(Fachwerkhaus)	사과주(Apfelwein)판매주점 소규모 상점·음식점	주거지역/ 상업지역(주요가로1층부)
히가시아마 히가시 (東山ひがし)	에도시대(江戸時代)	세장형필지, 골목길(路地) 차야(茶屋)	예기(藝妓) 요정(料亭), 전통공예품	상업지역
다스란 (大柵欄)	청대(清代)	쓰허위엔단위의 필지구획, 후통(胡同) 쓰허위엔(四合院)	오래된 가게(中华老字号)	상업지역(주요가로)/ 주거지역(블록내부)
푸쯔마오 (夫子廟)	육조(六朝)	농(弄), 천화이허(秦淮河) 리농(里弄)	공자묘(夫子廟), 공원(貢院) 야시장	상업지역/ 주거·상업혼합지역(블록내부)

※ 젠트리피케이션으로 훼손된 지역특성을 복원하기 위하여 도시관리계획이 수립된 사례의 경우, 음영처리

공간위계에 따라 용도관리계획의 구체화, 정비사업·주민협정 등을 통해 관리계획의 경직성을 보완

사례조사 선정지역의 고유한 문화환경(용도특성)을 보전하기 위하여 시·자치구, 지구, 개별건축물 차원에서 도시관리계획이 수립되었다. 공간위계에 따라 계획의 내용을 구체화함으로써 도시관리계획간의 충돌을 방지하고 용도관리의 실효성을 높였다. 관련법에 따라 수립되는 도시관리계획의 경직성을 해소하기 위하여 사업성격의 지원정책이나 주민자치강령성격의 주민협정 등도 함께 마련되었다. 보조금지원을 통하여 훼손된 지역의 용도특성을 복원하거나 임의에 의한 도시관리방식을 통하여 급격하게

변화되고 있는 문화환경의 변화에 능동적으로 대처하고 있다.

표 5-2 사례조사 선정지별 용도관리정책

지역명	공간위계에 따라 수립된 도시관리계획(Formal approach)			기타 (Informal approach)
	시·자치구차원	지구차원	개별건축물	
알트작센하우젠 (Alt-Sachsenhausen)		지구단위계획(Bebauungspaln) 보전규정(Erhaltungssatzung)	건축허가 (Baugenehmigung)	도시재생지원프로그램 (Förderungsprogramm)
히가시야마 히가시 (東山ひがし)		마치즈쿠리협정 (まちづくり協定)	건축확인신청 (建築確認申請)	마치즈쿠리 협의회 (まちづくり協議会)
다스란 (大柵栏)	구성25개역사문화보호구보호계획 (旧城25片历史文化保护区保护规划)	다스란 역사문화보호구 보호, 정비 및 부흥계획 (大柵栏历史文化保护区保护、整治和复兴规划)	부동산 사용권 허가	다스란 투자회사 (大柵栏投资有限责任公司)
푸쯔마오 (夫子庙)	진화이구 도시기본계획 (秦淮区总体规划)	노성남부보호계획 및 도시설계 (老城南部历史文化保护区保护规划与城市设计)	부동산 사용권 허가	

2_독일 프랑크푸르트 알트작센하우젠

1) 개요

(1) 알트작센하우젠의 형성과 발전

알트작센하우젠만의 고유특성을 형성하는 좁은 골목길과 소규모 목조건축물, 그리고 사과주 주점

프랑크푸르트(Frankfurt am Main)의 도심과 연결한 알트작센하우젠(Alt-Sachsenhausen)은 프랑크푸르트에서 구시가지의 모습이 가장 잘 남아있는 지역이다. 특히, 소규모 목조가옥(Fachwerkhaus)과 사과 석으로 포장된 골목길, 근세양식의 역사적 건축물과 함께 이 지역의 명물인 사과주(Apfelwein)를 판매하는 주점은 이 지역만의 독특한 특성을 부여하고 있다. 도심과 가까울 뿐만 아니라 편리한 대중교통, 강변에 위치한 매력적인 보행환경 등으로 프랑크푸르트 시민은 물론 외부 방문객이 가장 선호하는 관광명소가 되었으며, 관광산업은 이 지역의 많은 경제적 이득을 가져다주고 있다.



출처: www.stadtplanungsamt-frankfurt.de(좌), www.fnp.de(우)

그림 5-1 중세시대 알트작센하우젠의 모습(좌)과 알트작센하우젠의 특산품 사과주(우)

하급귀족들의 거주지역으로 개발, 19세기후반 교량건설과 철도도입으로 시가지화 가속

과거 알트작센하우젠은 알테브뤼케(Alte Brücke)의 북쪽에 위치한 자유도시 프랑크푸르트의 궁정에서 일하는 하급 귀족들과 이들에 봉사하는 수공업자, 어부, 정원사들이 거주하였던 지역으로 19세기 후반기까지도 도시 변두리 주거지역의 성격에서 벗어나지 못하였다. 그러나 이후 도심과 연결되는 다리(Eiserner Steg, 1868, Obermainbrücke, Untermeinbrücke 1874~1878)가 추가로 건설되면서 마인강으로 인하여 단절되었던 프랑크푸르트 도심과의 연계가 강화되고 철도가 도입되면서 이 지역의 시가지화가 가속되었다.

중세풍의 도시조직과 목조건축물, 그윈더짜이트 시기의 건축양식이 혼합

알트작센하우젠의 두드러지는 특징은 1970년대 중반부터 보행자전용도로로 사용되고 있는 좁은 골목길과 소규모 필지, 그리고 이 위에 지어진 2~3층 규모의 목조건축물(Fachwerkhau)로 구성된 중세풍의 도시조직이다. 이와 더불어 블록의 외부에서 내부로 건물의 밀도가 높아져 가는 그윈더짜이트(Gründerzeit, 1870~1910) 시기의 입체적 형태를 보여주는 4~6층의 건축군과 역사적 건축물은 오래된 전통과 새로운 구조물이 혼합되어 있는 이 지역의 역사적 정체성을 형성한다.

(2) 알트작센하우젠의 도시·건축적 특징

중세에 형성된 지역: 좁은 골목길로 구성된 도시조직과 잘게 분절된 소규모 목조건축물

구불구불하고 좁은 골목길, 소규모 필지로 구성된 가로블록, 앞뜰이 없는 폐쇄적인 건축방식과 과거 하급귀족의 안뜰로 사용되었던 중정 등에서 중세풍의 도시조직을 살펴볼 수 있다. 또한 골목길에 면한 슬레이트지붕의 목조건축물은 2~3층 정도로 낮고 밝은 톤의 플라스터나 슬레이트로 마감된 파사드는 잘게 분절되어 있다. 건축물의 내부는 현재 1층의 상업공간과 2층 이상의 주거공간으로 구분되어 사용되고 있다.

그윈더짜이트에 형성된 지역: 정돈된 가로에 면한 수평의 돌림띠, 세장형 창문이 특징인 건축물

중세양식의 목조건축물이 위치한 지역과는 달리 정돈된 건축선을 따라 건축물이 입지하여 비교적 가로가 곧고 가로변에 입지한 필지도 대규모이다. 그러나 앞뜰이 없는 폐쇄적인 건축방식은 중세양식의 목조건축물과 동일하다. 건축물의 높이는 4~6층 규모로 수평의 돌림띠와 세로방향으로 긴 창문이 특징이다. 외벽은 밝은 톤의 플라스터로 마감되었으며 창문주변에는 사암으로 제작된 문설주가 설치되어 있다. 전체적으로 수직적인 입면으로 구성된 건축물은 전층이 주거용으로 사용되는 유형과 1층의 상업공간과 2층 이상의 주거공간으로 구분되어 사용되는 유형으로 나누어진다.



그림 5-2 알트작센하우젠의 도시·건축적 특징(중세(좌), 그룬더짜이트(우))

(3) 알트작센하우젠의 쇠퇴

무분별하게 공급된 음식점으로 알트작센하우젠지역의 고유특성이 훼손

중세의 도시경관이 비교적 잘 보존되어 있는 지역적 특색으로 알트작센하우젠에 관광객이 증가하면서 동네의 작은 가게와 주거공간이 방문객을 위한 음식점과 선술집으로 변화되었다. 경제적인 이익만을 위해 무분별하게 공급된 음식점은 공급과잉을 초래하였으며 선술집과 디스코클럽 등이 서로 뒤섞이면서 지역적 특색도 크게 훼손되었다. 이후 방문객의 수가 크게 줄어들면서 업종간의 경쟁이 심화되고, 상권침체로 인한 업종의 변화가 잦아지면서 공실률이 크게 증가하였다.

파편화된 전후복구사업으로 이질화된 도시조직, 변화된 라이프스타일을 반영하지 못하는 공간

한편, 제2차 세계대전 당시, 연합국의 폭격으로 크게 훼손된 도시조직은, 전후(戰後) 도시맥락을 고려하지 않은 도시재생사업으로 말미암아 복원되지 못한 채, 여전히 이질적으로 존재하고 있었다. 전쟁의 위협 속에서 살아남은 좁은 골목길과 소규모의 건축물도 보다 넓은 주거공간을 요구하는 현대의 라이프스타일을 반영하지 못하였다.

2) 알트작센하우젠의 용도관리정책

(1) 알트작센하우젠의 특성보전을 위한 도시관리계획 수립현황

알트작센하우젠의 용도관리를 위하여 보전규정, 건축허가, 도시재생지원프로그램이 마련

좁은 골목길에 면한 소규모 목조건축물이 형성하는 중세풍의 도시경관과 사과주를 판매하는 선술집을 중심으로 다양한 소규모 상점이 산재되어 있는 지역특성을 보전함으로써 지역의 미래투자가치를 향상시키기 위하여 다양한 도시관리정책이 시행되었다. 독일연방건축법에 근거하여 지구단위계획(Bebauungsplan)과 보전규정(Erhaltungssatzung)이 수립되었으며 헤센주 건축법에 따라 용도변경을 규제하는 건축허가제도(Baugenehmigung)가 시행되고 있다. 디자인가이드라인 성격의 형태규정(Gestaltungssatzung)도 헤센주 건축법에 근거하여 마련되었다. 중세시대의 목조건축양식이 잘 보존되어 있는 가구를 보존하기 위하여 헤센주의 역사문화유산보호법(Denkmalschutzgesetz)에 따라 역사문화유산의 면적보호규정(Satzung für Gesamtanlage)이 제정되었으며 프랑크푸르트시도 도시재생지

원프로그램(Förderprogramm)을 통하여 알트작센하우젠의 도시재생사업을 지원하고 있다. 이 연구에서는 알트작센하우젠을 대상으로 수립된 도시관리정책 가운데 용도관리와 관계가 깊은 보전규정, 건축허가, 도시재생지원프로그램에 대하여 소개한다.



그림 5-3 알트작센하우젠의 장소성을 보전하기 위한 법·제도적 장치

(2) 보전규정

보전규정을 통하여 지역고유의 도시·건축적 특성과 용도를 보전

프랑크푸르트시는 알트작센하우젠 고유의 도시·건축적 특성과 용도가 유지·관리될 수 있도록 연방건축법(BauGB) 제172조와 헤센주 자치규정(Hessische Gemeindeordnung) 제5조에 따라 2002년 보전규정을 마련하였다. 기존 건물이 단독 혹은 주변 건축물과의 관계 속에서 지역의 경관이나 이미지에 큰 영향을 미치거나 역사적, 예술적 가치가 높을 경우에 한하여 건축법에서 정하는 건축물의 철거, 변경, 용도변경을 금지하였다. 또한 건축물의 신축으로 고유경관이 훼손될 수 있다고 판단되었을 경우에도 건축허가를 거부할 수 있도록 하였다. 그러나 이는 보전규정이 적용되는 지역에서 건축물의 수선과 철거, 용도변경, 시설물 설치 등을 무조건 금지하는 것이 아니라 건축법에 따른 건축허가 이외의 별도의 허가가 필요하다는 것을 의미하는 것이다.

관련부서와의 긴밀한 협조, 건축주와의 충분한 협의를 통하여 사회적 갈등을 최소화

보전규정에 따른 건축허가는 도시계획과(Stadtplanungsamt)의 동의를 얻어 건축과(Bauaufsicht)에서 최종 승인하고 있으며 기타관련부서의 협조가 추가로 필요할 경우, 관련부서에서 처리하는 허가사항과 함께 검토하도록 요청하고 있다. 도시계획과가 보전규정에 따라 건축주에게 허가조건을 제시해야할 경우에도 건축주와 충분히 협의하여 결정하도록 함으로써 민관간의 갈등을 최소화하였다. 이와 더불어 건축물의 수선과 철거, 용도변경, 시설물 설치 등이 보전규정에 따라 거부되었을 경우, 건축주가 프랑크푸르트시에 건축물의

매입을 요청할 수 있도록 함으로써 건축주에게 불이익이 돌아가지 않도록 하였다.

보전규정의 내용은 구체적인 규제사항보다는 지향해야 할 방향만을 제시

보전규정의 내용이 기존의 지구단위계획이나 디자인가이드라인 등과 상충되지 않도록 규제적인 규제사항보다는 허가기준이나 절차, 위반사항에 대한 조치(최대 25,000유로 벌금부과) 등에 관한 관리사항을 중심으로 기술되도록 하였다. 이는 또한 획일적인 허가기준이 아닌 대상 건축물이 처한 개별적인 상황에 따라 적합한 판단이 내려질 수 있도록 유도하기 위한 조치이기도 하였다. 한편, 보전규정이 적용되는 지역에 위치한 문화재의 경우, 문화재보호법에 따라 문화재과에서 관리하도록 하였다.

(3) 건축허가(용도변경)

일반적으로 건축물의 용도변경은 건축허가를 통하여 관리

프랑크푸르트시에서는 헤센주의 건축법(HBO)에 따라 건축물 전체 또는 일부의 용도변경에 대한 건축허가가 시행되고 있다. 프랑크푸르트시에서 보편적으로 발생하는 용도변경사례는 ①주거용도(주거지역 또는 주거일반지역에서의 단독주택)에서 건축사, 의사, 변호사, 회계사, 디자이너 등 전문직종의 소규모 사무실(단, 업무시설로의 전용이 불가능한 구조일 것), ②소규모 상점에서 일반음식점이나 주점, ③사무실에서 주거용도(연립주택)로의 변경이다. 대부분의 용도변경은 허가사항이며 건축주가 용도변경을 신청할 경우에는 용도변경 허가신청서와 함께 사업자등록증, 주민협약이행동의서, 건축물 활용계획서, 보전규정이행계획서 등의 관련서류를 제출하여야 한다.

(4) 도시재생지원프로그램

도시재생지원프로그램으로 도시경관을 보전하고 무분별한 상업화로 훼손된 주거기능을 회복

프랑크푸르트시는 2001년에 시행된 알트작센하우젠 도시재생지원프로그램¹³⁾을 통하여 지역고유의 도시경관을 보존하는 한편 과거 일반음식점과 선술집, 디스코클럽 등의 난립으로 훼손된 지역의 주거기능을 강화하였다. 시는 이 프로그램을 통하여 건축주가 노후한 기존 주거공간의 유지·보수는 물론 지역의 고유특성을 크게 훼손하지 않는 범위에서 주거공간을 확보하기 위한 건물의 수직증축과 지붕개조, 철거 및 신축 등을 시행하고자 할 경우, 소요되는 건축비용의 일부를 지원하였다. 이와 더불어 일반음식점, 디스코클럽 등 주거환경을 훼손하는 용도를 주거 또는 친주거용도(소규모 상점이나 사무소)로 변경할 경우에도 지원하였다. 또한, 알트작센하우젠 도시재생지원프로그램을 통한 지원프로그램이 중복지원을 금지하는 프로그램이 아니라면 다른 지원프로그램과의 중복지원도 가능하도록 하였다.

13) 1995년 알트작센하우젠 도시재생사업의 대상지역이 확정되었으며 이듬해 도시재생사업에 대한 주민설명회가 처음으로 개최되었다. 이후 지역주민을 대상으로 지역의 노후 건조물 수리 및 개선에 관한 무료상담이 도시재생지원센터(1996년 현장개소)에서 이루어졌다. 지역주민을 위한 무료상담은 시의 위탁을 받은 건축사를 중심으로 진행되었다. 2000년에는 알트작센하우젠에 대한 색채경관규정(Farbleitplan)이 마련되었다. 이를 통하여 이 지역에 입지한 모든 건축물의 외관색상디자인에 관한 기준이 마련되었다. 2001년에 마련된 도시재생지원프로그램으로 알트작센하우젠의 특성보전을 위하여 수립된 도시관리계획과 색채경관규정의 실효성이 크게 향상되었다. 기존 건물을 수리·보수하거나 일반음식점으로 사용되었던 공간을 주거용도나 친주거용도로 용도변경할 경우, 프로그램을 통하여 총 공사금액의 20%를 지원받을 수 있게 되었으며 색채경관규정에 따라 건축물의 외관을 디자인할 경우 보조금을 추가 지원받게 되었다. 도시재생지원프로그램의 범위가 2003년에는 공공공간으로까지 확대되어 건축물뿐만 아니라 골목길, 광장 등 건축물의 외부공간도 정비할 수 있게 되었다.

수선내용에 따라 보조금을 상향조정

지원프로그램은 공사금액이 최소 20,000마르크(10,225.84유로) 이상인 경우에 한하여 보조금 형태로 지불되었다. 보조금은 총 공사금액의 20%를 기준으로 1m² 당 1,000마르크(511.23유로)를 넘지 않도록 하였으며 수선조건에 따라 상향조정될 수 있도록 하였다. 건물내부 주거공간을 수선할 경우, 최대 250,000마르크(127,822.97유로)를 지원하였으며, 색채경관규정(Farbleitplan)에 따라 외관을 추가 수선할 경우, 건물내부 수선보조금에 최대 10,000마르크(5,112.92유로)의 보조금을 더하였다. 한편 건물 내·외부 수선과 더불어 용도변경을 추진할 경우, 건축물 내·외부수선 보조금에 최대 30,000마르크(15,338.76유로)의 용도변경을 위한 보조금을 추가하였다.

용도전환된 선호시설의 용도변경을 금지하고 시가 정하는 적정수준으로 임대료를 관리

알트작센하우젠 도시재생지원프로그램을 통하여 현행 건축법에 적법하게 보수·정비된 주거공간의 경우, 계속하여 주거를 위한 공간으로 활용되어야 한다. 도시재생지원프로그램을 통하여 일반음식점이나 유흥업소 등 비선호시설이 주거 또는 친주거용도로 변경된 경우에도 20년 동안 음식점 등으로 다시 영업할 수 없다. 한편, 도시재생지원프로그램을 통하여 수선이 완료된 건축물의 임대료는 시가 고시하는 지역단위 표준 임대료(Mietspiegel)를 초과할 수 없다.

지역의 문화유산을 활용하여 다양한 주거친화용도 신규도입

주거기능의 강화와 함께 다양한 친주거용도의 신규도입을 통하여 지역의 활력을 새롭게 불어넣고자 하였다. 외부방문객을 위한 일반음식점으로 편중되었던 도시기능을 주거기능은 물론 문화용도를 중심으로 한 친주거용도로 다각화함으로써 24시간 활력이 넘치는 공간으로 재생하고자 오랫동안 방치하였던 성곽의 일부인 쿠우히르텐탑(Kuhhirtenturm)을 리노베이션하여 작곡가 파울 힌데미트 박물관(Museum für Komponisten Paul Hindemith)으로 개장하였다.¹⁴⁾ 쿠우히르텐탑은 1920년대 작곡가 파울 힌데미트(Paul Hindemith)가 거주하면서 작품활동을 하였던 공간이다. 이외에도 신고딕 양식의 드라이 쾨니히교회(Dreikönigskirche)와 바로크양식의 현관이 아름다운 고딕양식의 도이취오르텐교회(Deutschordenskirche)를 24시간 시민에게 개방함으로써 지역의 문화적 매력을 강화하였다.

14) 알트작센하우젠의 서측에 파울 힌데미트(Paul Hindemith)가 살았던 쿠우히르텐탑(Kuhhirtenturm)이 있다. 이 성탑은 과거 작센하우젠을 방어하기 위하여 세어진 성곽의 일부로 최근까지 청소년센터로 사용되었다. 2010년 도시재생사업의 일환으로 쿠우히르텐탑의 대대적인 보수공사가 추진되었으며 이후 힌데미트재단(Hindemith-Stiftung)이 건물을 양도받아 작곡가 힌데미트의 삶과 업적을 기념하는 박물관으로 개장하였다. 힌데미트는 1920년대 이 탑에서 거주하면서 오페라 카딜락(Cardillac), 연작가곡 마리엔레벤(Marielenleben) 등 그의 대표작품을 창작하였다. 그리고 탑의 최상층에는 힌데미트의 작품뿐만 아니라 다른 이의 곡들도 체험할 수 있는 세상에서 제일 작은 실내악 연주홀(Kammernusiksaal)을 마련하였다.



그림 5-4 작곡가 힌데미트 박물관으로 개장한 쿠우히르텐탐(좌)과 시민에게 24시간 개방한 도이취오르텐교회(우)

3) 사업효과

빠르지 않지만 지속적인 변화를 통하여 알트작센하우젠 특성보전정책에 대한 시민공감대 형성

알트작센하우젠의 지역특성을 보전하고자 수립된 법·제도적인 장치를 통하여 비록 빠르지는 않지만 지속적으로 이 지역에 긍정적인 변화가 일어나고 있다. 무엇보다도 건물의 물리적 상태가 현저하게 개선되었다. 알트작센하우젠의 핵심지역에 위치한 건축물 120동 가운데 69동이 도시재생지원프로그램을 통하여 건축물의 내·외부가 크게 개선되었다. 도시재생지원프로그램에 대한 지역주민의 많은 관심과 참여를 통하여 프랑크푸르트시의 지역특성 보전정책에 대한 시민공감대도 공고히 할 수 있었다.

주거기능을 강화하고 문화유산을 활용하여 도시기능을 업그레이드

노후화된 목조건축물의 물리적 상태를 개선하는 사업과 함께 지역의 훼손된 주거기능을 강화하고 도시기능을 업그레이드시키는 다양한 시도도 지난 수년간 집중적으로 추진되었다. 무엇보다 지역의 문화유산을 개방하여 사람들에게 다양한 문화적 혜택을 제공하였다. 도시성곽의 일부였던 쿠우히르텐탐을 문화시설로 전환하고 드라이코니히교회와 도이취오르텐교회를 시민에게 24시간 개방하였다.

칼럼 | 표준임대료(Mietspiegel)

임대인·임차인연합회가 표준임대료 산정과정에 참여하여 의견을 조율

지나친 임대료의 상승으로 인한 사회적 갈등을 최소화하기 위하여 프랑크푸르트는 독일연방민법(BGB) 제558조에 따라 일반주택을 대상으로 표준임대료(Mietspiegel)를 발표하고 있다. 임대료 인상의 기준이 되는 표준임대료의 산정과정에는 시와 함께 임대인·임차인연합회가 공동으로 참여하고 있다. 그러나 표준임대료 작성은 의무사항은 아니기 때문에 헤센주의 모든 지자체가 참여하고 있지는 않다.

표준임대료산정에 대한 행정소송은 불가

비록 표준임대료가 지자체에 의하여 마련된다고 하더라도 임대인 또는 임차인은 이미 결정된 표준임대료에 대하여 행정소송을 제기할 수 없다. 표준임대료는 주택의 위치, 주변환경(대중교통의 접근성, 공원 등을 포함한 공공시설의 공급여부, 건축물의 밀도 등), 건축연도, 주택내부설비(난방방식, 바닥감재의 종류, 화장실·소음방지창호 등의 설치여부 등), 에너지효율(단열재·단열창호 설치여부 등) 등을 고려하여 결정된다.

4년마다 표준임대료 작성, 2년마다 필요에 한하여 보정 가능

표준임대료는 일반적으로 4년마다 새로이 작성되며 이를 바탕으로 4년간의 변화를 추정한다. 그러나 2년이 지난 시점에서 표준임대료의 보정이 필요하다고 판단될 경우, 학술적인 분석방식(표본조사, 물가상승지표 등)을 활용하여 임대인·임차인연합회와의 협의를 거쳐 표준임대료를 보정할 수 있다. 이때 보정된 표준임대료는 시의회의 승인을 거쳐 관보에 공시되어야 한다. 하지만 표준임대료의 보정을 위하여 도입된 학술적인 분석방식에 대해서는 여전히 논란이 야기되고 있다.

임대료분규조정의 기준으로 사용, 그러나 산정의 방식에 대해서는 거센 비판

비록 표준임대료가 신규주택의 임대료책정이나 임대인과 임차인간의 임대료분쟁을 해소하기 위한 객관적인 판단지표로서 도입되기는 하였지만 조사대상이나 조사방법에 있어서는 여전히 문제가 제기되고 있는 실정이다. 최근 4년간 임대료의 변화가 발생한 사례만을 중심으로 표준임대료를 산정하고 있어 실제 시장의 평균 임대료보다 높게 평가되고 있다는 비판이다. 또 다른 비판은 표준임대료의 산정을 위하여 추출한 표준집단의 수가 너무 적다는 점이다. 주택재고가 2백만 호 정도인 베를린의 경우, 표준임대료 산정을 위하여 9천 호 정도만을 추출하여 표본조사를 하고 있어 임대료가 높은 사례를 제대로 반영하고 있지 못하다는 지적이다.

3_일본 가나자와와 히가시아마 히가시 차야마치

1) 개요

(1) 히가시아마 히가시 차야마치의 형성과 쇠퇴

에도시대, 가나자와의 성장과 함께 아사노천을 따라 차야마치가 형성

에도시대, 가나자와가 성하마을로 성장하면서 아사노천(淺野川)과 사이천(犀川)을 따라 흥등가가 형성되었다. 이후 풍속을 단속하기 위한 위락시설 설치 금지령이 수차례 시행되었으나 오히려 흥등가는 더욱 번창하였다. 1820년 가나자와의 번주(藩主)가 흥등가를 일부 인정하는 범위에서 가옥을 정비하고 치안을 유지하는 방안으로 지역정비방식을 변경하면서 아사노천(淺野川) 연안 동쪽에 히가시아마 히가시 차야마치(東山ひがし茶屋街, 이하 히가시아마 차야마치)가, 서쪽에는 카조에마치 차야마치가 형성되었다. 그리고 사이천(犀川) 연안은 니시 차야마치가 형성되었다.



출처: 金沢市の伝統的建造物群保存地区-茶屋街-のパンフレット

그림 5-5 에도시대 히가시아마 차야마치의 모습(좌)과 1820년 정비계획도(우)

풍기단속을 위한 위락시설정비와 방문객의 급증으로 인한 관광지화로 지역의 문화환경이 훼손

1831년과 1872년의 번주령과 1958년의 매춘방지법의 시행으로 위락시설의 일부가 요정(料亭)으로 전환되었으며 차야마치 내 위락시설의 수도 7동으로 크게 감소하였다(2016년 8월 기준). 이와 더불어 2001년 중요전통적건조물군보존지구(重要傳統的建造物群保存地区, 이하 중요전건지구) 지정, 2004년 21세기 미술관 개관, 2015년 신칸센 개통 등으로 지역이 활성화되면서 2010년을 기점으로 히가시아마 차야마치의 지가가 상승하고 관광상품을 판매하는 소매점이나 카페나 음식점 등의 접객시설이 급격히 증가하고 있다. 결국 예기(芸妓)의 고령화, 후계자의 부족 등으로 인하여 차야마치 고유의 문화적 명맥이 사라져가는 동시에 이곳의 관광지화가 가속되면서 점차 예기들의 음악과 춤을 즐기던 히가시아마 차야마치가 사진 찍기 좋은 곳으로 변모되고 있다.

(2) 히가시아마 히가시 차야마치의 도시·건축적 특징

2층 목조건축물이 즐지어 서있는 가로풍경과 촘촘한 나무격자창으로 시선이 차단된 1층 입면

1820년 번주령에 따라 계획적으로 정비된 히가시아마 차야마치는 남북 약 100미터, 동서 약 180미터 규모

로 약 90채 정도의 목조전통가옥이 남아있다. 차야마치의 입구와 출구에는 관목문(冠木門)이 설치되어 있으며 같은 높이의 2층 목조건축물이 줄지어 서있는 풍경이 특징적이다. 가나자와 한세이(藩政)시대의 일반적인 마차야 건물과는 달리 히가시아마의 목조건축물은 2층의 층고가 높고 난간이 있는 킷마루(縁側)가 설치되었다. 한편 일층의 정면부에는 ‘나무벌레창(木虫籠)’이라고 하는 가나자와 특유의 촘촘한 나무격자형 창을 설치하여 건물 안에서 바깥 풍경을 몰래 바라볼 수 있도록 하였다. 필지의 형태는 마차야밀집지역과 같이 입구부분이 좁고 속이 깊은 직사각형으로 입구부분의 너비는 3.6미터에서 9미터, 깊이는 9미터에서 18미터 전후이다.



출처: <http://kankodori.net/japaneseculture/buildings/014/index.html>

그림 5-6 히가시아마 차야마치의 거리풍경(좌)과 목조건축물 입면(우)

(3) 히가시아마 히가시 차야마치 특성보전정책의 전개과정

전통환경보존구역 지정을 검토하였으나 유곽에 대한 평가절하와 지역주민의 반발로 보류

히가시아마 차야마치의 독특한 경관과 문화를 보전하기 위한 첫 번째 시도는 1968년의 전통환경보존구역(傳統環境保存區域) 지정의 움직임이었다. 전통환경보존조례(傳統環境保存條例)에 따라 가나자와의 전통과 메이지(明治)시대 초기부터 중기의 건축적 특징이 잘 남아있는 이 지역의 특성을 보전하기 위하여 전통환경보존구역 지정을 검토하였으나 과거 유곽이었던 역사로 인해 문화유산적 가치가 낮다는 전문가의견과 지역주민의 반발로 구역지정이 보류가 되었다.

생활불편의 야기, 자산가치의 하락, 행정에 대한 불신 등으로 중요전건지구 지정도 보류

1975년 중요전건지구 제도의 도입으로 이곳이 중요전건지구로 검토되면서 다시 히가시아마 차야마치의 특성보전에 대한 움직임이 일어났다. 문화재청 주관으로 히가시아마 차야마치에 대한 현장조사가 실시되었고 마을경관을 문화재적 가치로 파악한 보고서 「구동곽(旧東の郭)」이 발행되었다. 비록 국가에 의해 히가시아마 차야마치의 문화재적 가치는 인정받게 되었으나 보존규제로 인한 생활상의 제약과 자산가치의 하락 등의 우려, 행정주도의 보존정책에 대한 거부감 등으로 지역주민이 반발하면서 중요전건지구 지정도 잠정적으로 중지되었다.

꾸준한 행정지원과 인근지역의 성공으로 형성된 주민신뢰를 바탕으로 전통환경보존구역 지정

가나자와의 전통환경보존을 위하여 마련된 수경정비보조금제도가 1989년 히가시아마 차야마치에 도입되었으며 지원범위도 수경정비는 물론 방재시설확충에까지 확대되면서 히가시아마 차야마치의 독특한 경관과 문화를 보전하기 위한 지원체계가 마련되었다. 행정의 꾸준한 지원과 인근 카조에초 차야마치의 성공으

로 지역주민의 신뢰가 쌓인 결과, 1992년 처음으로 히가시아마 차야마치를 포함한 히가시아마 1정목 일대가 히가시아마 전통환경보존구역으로 지정되었다. 경관조례에 따라 히가시아마 전통환경보존구역 내의 건축행위가 신고제로 변경되었으며 12미터 높이규제, 외관색채규정 등을 골자로 하는 경관형성기준이 적용되었다.

주민설명회 등을 통한 3년간의 주민설득과정을 통하여 중요전건지구 지정

지역경제 활성화와 이를 위한 재원확보라는 측면에서 1998년 히가시아마 차야마치에 대한 중요전건지구 지정 움직임이 재개되었다. 그러나 전통환경보존구역이 지정되어 있는 상황에서 별도의 보존지구의 지정은 지역주민의 의구심을 사기에 충분하였다. 이에 가나자와시는 지역주민, 전문가, 공무원으로 구성된 가나자와 히가시아마 히가시 전통적 건조물군 보존대책 조사위원회(金沢市東山ひがし伝統的建造物群保存対策調査委員会)를 구성하여 수차례에 걸친 주민 설명회를 개최하는 한편 주민협의회(町内會)를 통하여 중요전건지구의 내용과 지원혜택에 대한 주민홍보를 실시하였다. 3년이 넘는 주민설득의 과정을 통하여 2001년 히가시아마 차야마치가 중요전건지구로 선정되었다.

관광지화로 인한 지역의 변화를 주민과 함께 대처하기 위하여 마치즈쿠리협정 마련

2001년 중요전건지구 지정을 계기로 지역이 활성화되면서 미니 버블시대의 도래라는 보도가 있을 정도로 임대료가 상승하고 관광상품을 판매하는 소매점이나 카페, 음식점 등이 급증하면서 차야마치로서의 전통적 이미지가 멀어지게 되었다. 이러한 급변하는 지역상황에 대처하기 위해 현재 행정과 지역주민은 여러 대책을 추진 중이다. 대표적인 예로서 2003년 히가시아마 히가시 지구의 마치즈쿠리협정(東山ひがし地区まちづくり協定)이 마련되었다.

2) 히가시아마 히가시 차야마치의 용도관리정책

(1) 개요

히가시아마 차야마치의 용도관리를 위하여 마치즈쿠리협정 수립과 다양한 주민활동이 전개

히가시아마 차야마치의 독특한 도시·건축적 특징과 예기(藝妓)들을 중심으로 한 전통문화를 보전하기 위하여 히가시아마 지구에는 문화재보호법에 근거한 지역지구의 일종인 중요전건지구가 지정되어 있다. 이와 더불어 가나자와시 아름다운 경관 마치즈쿠리에 관한 조례(金沢市における美しい景観のまちづくりに関する条例)에 따라 전통적 경관구역이 함께 설정되어 있다. 한편 히가시아마 차야마치에서 개별 건축물의 용도를 변경하거나 신규용도를 도입하고자 할 경우에는 건축기준법(建築基準法)에서 정하는 건축확인신청(建築確認申請)과 임의조례(任意條例)에 따라 지역주민이 체결한 히가시아마 히가시 지구의 마치즈쿠리협정(이하 마치즈쿠리협정)을 따라야 한다. 이 연구에서는 히가시아마 차야마치를 대상으로 수립된 도시관리계획 가운데 용도관리와 관계가 깊은 건축확인신청과 마치즈쿠리협정에 대하여 소개하였다. 마지막으로 지역의 용도관리를 위한 마치즈쿠리협의회(金沢東山ひがしの町並みと文化を守る会)의 다양한 활동도 함께 기술하였다.



그림 5-7 히가시야마 차야마치의 장소성을 보전하기 위한 법·제도적 장치

(2) 건축확인신청(용도변경)

특수건축물로의 용도변경에 한하여 건축확인신청

연면적 100㎡를 초과하는 특수건축물(건축기준법 별표 제1의 이(ㄴ))로 용도변경하는 경우, 건축기준법 제6조제1항에 따라 건축확인신청¹⁵⁾을 하여야 한다.

표 5-3 건축기준법 별표 제1의 이(ㄴ)

1	극장, 영화관, 연예장(演芸場), 관람장, 공회당, 집회장, 그 밖에 이와 비슷한 것
2	병원, 진료소(환자수용시설이 있는 것에 한함), 호텔, 여관, 하숙, 공동주택, 기숙사, 유아복지시설, 그 밖에 이와 비슷한 것
3	학교, 체육관, 박물관, 미술관, 도서관, 불링장, 스키장, 스케이트장, 수영장, 스포츠연습장
4	백화점, 슈퍼마켓, 전시장, 단란주점, 카페, 나이트클럽, 바, 댄스홀, 유키장(遊技場), 공중목욕탕, 대합실, 요리점, 음식점, 물품판매점포, 그 밖에 이와 비슷한 것
5	창고, 그 밖에 이와 비슷한 것
6	자동차차고, 자동차수리공장, 영화스튜디오, 텔레비전스튜디오, 그 밖에 이와 비슷한 것

한편 건축기준법시행령 제137조18에서 정하는 유사용도 상호간의 용도변경인 경우, 건축확인신청의 절차 없이 용도변경이 가능하다.

15) 우리나라의 건축허가에 해당한다.

표 5-4 건축기준법시행령 제137조18에서 정하는 유사용도

1	극장, 영화관, 연예장(演芸場)
2	공회당, 집회장
3*	진료소(환자수용시설이 있는 것에 한함), 유아복지시설 등
4	호텔, 여관
5	하숙, 기숙사
6*	박물관, 미술관, 도서관
7**	체육관, 볼링장, 스케이트장, 수영장, 스키장, 골프연습장, 야구배팅연습장
8	백화점, 슈퍼마켓, 기타 물품판매점포
9***	단란주점, 카페, 나이트클럽, 바
10	대합실, 요리점
11	영화스튜디오, 텔레비전스튜디오

* 제1,2종 저층주거전용지역 내에 속하는 경우는 건축확인신청 필요

** 제1,2종 중고층주거전용지역, 공업전용지역 내에 속하는 경우는 건축확인신청 필요

*** 준주거지역, 근린상업지역 내에 속하는 경우는 건축확인신청 필요

용도변경을 위한 건축계획과 건축기준관계규정과의 적합여부를 심사한 후, 확인증을 교부

건축물의 용도를 변경하고자 하는 자는 건축물의 개요와 건축주·설계자·시공자 등이 기입된 확인신청서와 도면, 구조계산적합성판단 확인증을 건축과에 제출하여야 한다. 한편, 담당부서는 제출한 건축계획과 건축기준관계규정과의 적합여부를 심사한 후, 확인증(確認済証)을 교부하여야 한다(건축기준법 제6조제4항).

(3) 히가시아마 히가시 지구의 마치즈쿠리협정

전통적인 가로경관과 예기를 중심으로 한 마을의 문화를 보호하기 위하여 마치즈쿠리협정 체결

전통양식의 목조건축물과 가로가 형성하는 역사적 경관과 예기(芸妓)를 중심으로 한 마을의 문화환경을 보존함으로써 히가시아마 차야마치의 문화적 향상을 도모하기 위하여 2013년 지역주민과 가나자와시가 함께 마치즈쿠리협정을 체결하였다. 마치즈쿠리협정을 통하여 신규업종의 진입과 업종의 임의 변경, 건축물의 형태와 의장, 토지이용 등을 제한함으로써 차야마치로서의 문화적 연속성과 중요전지구로서의 문화적 가치를 유지·보전하고자 하였다.

협정을 통하여 업종제한·상품관리는 물론 흡연·호객행위·소음·악취 등 가로활동 제한

차야마치가 형성하는 지역의 독특한 문화환경을 보호하기 위하여 ①단란주점이나 바 등의 위락업종, ②경마나 마작 등의 사행업종, ③골프연습장, 야구배팅연습장 등의 운동시설, ④자동차교습소나 차고, ⑤공장이나 창고 등의 신규설치를 제한하는 한편 ⑥물품판매점(일용품판매점 제외)의 경우, 전통공예품만을 취급하도록 함으로써 가나자와만의 향토문화를 체험할 수 있도록 유도하였다. 그리고 ⑦새로운 업종을 도입하고자 할 경우에는 반드시 마치즈쿠리협의회(가나자와 히가시아마 히가시 경관과 문화를 지키는 모임)와 협의하도록 하였다. 이와 더불어 노상에서의 흡연과 호객행위를 금지하고 악취나 소음 등에 의한 가로환경의 악화를 방지함으로써 거주자는 물론 방문객의 편의도 함께 고려하였다.

용도관리와 함께 협정을 통하여 옥외광고물관리, 지역주민의 지역보존활동 참여독려

용도관리와 함께 마치즈쿠리협정을 통하여 옥외광고물로 인한 전통목조건축물의 의장훼손을 최소화하였다.

옥외광고물의 크기 및 디자인, 소재, 설치위치는 물론 광고내용도 제한함으로써 히가시아마 차야마치의 도시·건축적 특성을 최대한 보호하였다. 그리고 자동판매기, 상품판매를 위한 좌판, 부속건축물 등의 설치로 건물입면에 설치된 격자형 창호가 차폐되는 일이 발생하지 않도록 주의를 기울였다. 물리적 경관보존에 관한 사항 이외에도 지역주민이 지구보존활동에 적극적으로 참여하여 협력할 수 있도록 근린관계 양성에 힘쓸 것을 마치즈쿠리협정을 통하여 강조하였다.

칼럼 | 마치즈쿠리협정과 지구계획

마치즈쿠리협정과 지구계획의 차이점: 간략한 절차, 주민활동 규정, 행정구속력 부족

계획입안-주민동의-도시계획심의회의 심의-조례와의 정합성 검토-현정부(縣政府)와의 사전협의-법률과의 정합성 검토-현지사(縣知事)의 승인-고지(告知)의 절차를 통하여 수립되는 지구계획(地區計劃)과는 달리 가나자와 임의조례에 의한 마치즈쿠리협정의 경우, 계획입안-주민동의-협정체결·공고(公告)의 과정만을 거치면 수립할 수 있다. 또한 마치즈쿠리협정을 통하여 지구계획에서는 규정하기 어려운 주민활동에 관한 사항도 상세하게 규정할 수 있다. 다만, 규정을 위반하였을 경우, 시정명령을 내리거나 벌금을 부과할 수 있는 지구계획에 비하여 마치즈쿠리협정의 경우, 노력 규정에 그치기 때문에 행정적 구속력은 부족하다.

신규사업자와 마치즈쿠리협회의 협의를 통한 지역 내 개발행위 합의

신규사업자는 먼저 마치즈쿠리협의회에 사업계획서를 제출하고 이를 검토한 마치즈쿠리협의회가 신규사업자와의 협의를 요청하면 사업자는 협의에 응하여야 한다. 협의는 대화형태로 자주적으로 합의하는 것을 기본으로 한다. 만약 합의에 이르지 못하면 시에 협의조정을 요청할 수 있다. 신규사업자와 마치즈쿠리협의회가 협의를 통하여 사업계획의 내용에 합의하면 마치즈쿠리협의회와의 협의결과를 첨부한 '마치즈쿠리협정구역내 개발사업 신고서'를 시에 제출함으로써 사업계획의 내용을 확정한다.

향후과제: 애매한 규정, 행정구속력 부족, 주민이해부족, 협의회 리더십부족

마치즈쿠리협정의 애매한 규정내용과 행정의 구속력 부족으로 크고 작은 트러블이 일어나고 있다. 이러한 문제점을 해결하기 위하여 마치즈쿠리협의회와의 협의의무화, 시의 조정기능 확대, 마치즈쿠리 심의회 구성 등의 내용을 마치즈쿠리 조례에 추가하였다. 한편, 협정내용에 대한 지역주민의 이해부족, 마치즈쿠리협의회 리더십 부족 등의 문제점을 해소하기 위하여 마치즈쿠리협정 지구 연락협의회가 2010년 10월에 설립되었다. 가나자와시의 제안으로 설립한 마치즈쿠리협정 지구 연락협의회를 통하여 뉴스레터를 발간함으로써 지역주민에게 관련정보를 제공하는 한편, 매년 다른 지역 리더들과의 정기적인 만남을 통하여 지역의 다양한 문제를 함께 해결하고 있다.

(4) 히가시아마 히가시 마치즈쿠리협의회 활동

마치즈쿠리협정의 운영을 위하여 기존 주민조직을 활용하여 마치즈쿠리협의회 구성

2013년에 체결된 마치즈쿠리협정의 운영을 위하여 주민협의회(町内會) 등 기존 주민조직을 중심으로 마치즈쿠리협의회를 구성하였다. 협의회의 확인심사가 없으면 개발행위에 대한 허가신청을 할 수 없도록 한 가나자와시의 행정규정에 따라 마치즈쿠리협의회는 히가시아마 차야마치에서 발생하는 모든 개발행위(용도변경사항 포함)에 대하여 계획의 적법성여부를 마치즈쿠리협정에 근거하여 검토하고 있다. 이와 더불어 정기적으로 실시되는 경관 패트rollers를 통하여 위반사례를 적발하고 위반사항에 대해서는 가나자와시에 시정조치를 적극적으로 요청하고 있다. 그러나 마치즈쿠리협의회 활동이 임의조례에 의한 마치즈쿠리협정에 근거하고 있기 때문에 여러 문제점도 함께 나타나고 있다.

마치즈쿠리협정의 운영상 문제점: ①마치즈쿠리협정의 애매한 규정

지역의 바람직한 미래상에 근거하여 비교적 구체적으로 마치즈쿠리협정의 내용을 규정하였더라도 다양한 경우의 수를 반영하지 못하는 내용상의 한계로 인하여 지역주민이나 개발업자를 설득하는데 어려움이 발생하고 있다. 특히, 협정에서 정하는 용도제한사항의 경우, 용도에 대한 이해의 폭이 지역주민마다 상이하고 기존의 용도현황과 대치되는 경우 규제사항을 명확하게 기술할 수 없는 현실적인 상황 때문에 트러블이 발생하고 있다. 이에, 잦은 트러블이나 주민 불만이 발생하는 협정항목에 관해서는 내용을 추가함으로써 보다 구체화하여 가고 있는 추세이다. 최근 '악취나 소음 등에 의한 가로환경의 악화방지' 항목에 '거리에서의 음식먹기 금지'나 '게스트하우스의 관리자 상주' 등의 내용을 추가함으로써 협정의 내용을 구체화하려는 시도가 그 실례라고 할 수 있겠다.

마치즈쿠리협정의 운영상 문제점: ②마치즈쿠리협정의 구속력 부족

마치즈쿠리협정이 임의조례에 근거하고 있어 개발업자가 협정에서 정하는 사항을 위반하였을 경우, 이에 대한 적절한 시정조치가 신속하게 이루어지기 어려운 실정이다. 이러한 제도상의 한계를 극복하기 위하여 마치즈쿠리협의회를 중심으로 매스컴이나 반대시위를 통하여 지역주민의 입장과 방침을 널리 알림으로써 개발업자의 시정을 간접적으로 요구하고 있다. 최근 전통공예품만을 취급하도록 규정하고 있는 마치즈쿠리협정에 반하여 지역의 전통적인 이미지와는 상이한 거북이 정력제를 일부 점포에서 판매한 사건에 대하여 마치즈쿠리협의회가 나서서 강력한 반대운동을 전개한 경우가 있었다. 비록 지역 매스컴에서 비중있게 다루어질 정도로 주민입장을 강력하게 표명하였지만, 시정조치는 아직까지도 제대로 이루어지지 않고 있다.

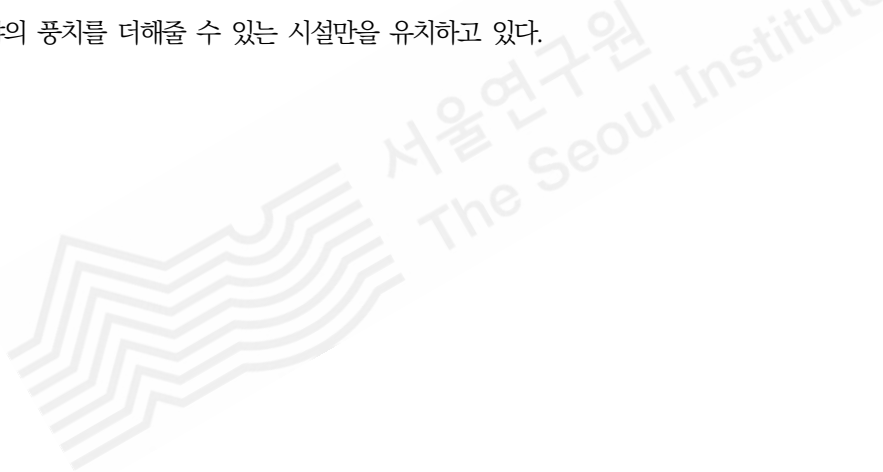
인터뷰 | 마치즈쿠리협의회장, 나카무라 타케루

가나자와 히가시아마 히가시 경관과 문화를 지키는 모임이 마치즈쿠리협의회로 발전

히가시아마 차야마치가 중요전건지구로 선정되면서 지역의 경관을 보전하기 위한 주민활동단체로 가나자와 히가시아마 히가시 경관과 문화를 지키는 모임이 발족하였다. 기존의 주민협의회 멤버를 중심으로 발족한 모임이 이후 마치즈쿠리협의회로 발전하였다. 따라서 주민협의회 회원이 되면 자동적으로 마치즈쿠리협의회 회원이 된다.

차야마치의 접객문화를 재해석하여 심야접객시설 유치

현재, 에도시대 예기가 있던 차야마치라는 접객문화(接客文化)를 재해석하여 품격 있는 심야접객시설을 유치하고 있다. 그러나 심야접객시설을 무조건적으로 허용하는 것은 아니다. 세계 제일의 품격 있는 차야마치로 가꾸기 위하여 신규사업자에게 평면도, 입면도 등의 설계도면은 물론 구체적인 사업계획서를 요청하고 있다. 꼼꼼한 확인과정을 거쳐 지역고유의 분위기를 해치지 않으면서 심야의 풍치를 더해줄 수 있는 시설만을 유치하고 있다.



인터뷰 | 가나자와시 도시계획과 계장, 다이케 히로소

전통물품판매의 해석, 음식점입점의 조정 등 지역단체와 신규사업자간의 다양한 갈등발생

마치즈쿠리협의회와의 갈등을 야기하면서까지 지역에 입점하려고 하는 사업자는 없다. 지역대표 단체와의 갈등이 예상될 경우, 대부분의 신규사업자는 사업을 깨끗이 포기하고 다른 지역으로 옮겨간다. 그러나, 신규사업자가 지역입점을 강하게 원하는 경우, 지역주민과의 크고 작은 갈등이 발생할 수 있다. 가나자와 전통물품판매에 관한 해석의 차이, 화재요인이 될 수 있는 음식점 입점에 대한 조정 등 다양한 갈등사례가 있었다.

지역단체와 신규사업자간의 갈등문제 해결을 위한 행정의 중재역할 미흡

마치즈쿠리협의회와 신규사업자간의 갈등이 발생하는 경우, 행정이 중재역할을 수행하고는 있으나 마치즈쿠리협정 자체가 임의조례에 근거하고 있어 강력한 행정적 수단을 도입하기가 어려운 실정이다. 행정은 그저 주민과 사업자간의 갈등원인을 파악하고 원만하게 갈등이 해소될 수 있도록 조정의 역할만을 담당하고 있을 뿐이다. 이러한 이유로 신규사업자의 동의를 이끌어 내지 못하고 행정소송으로 이어지는 경우가 종종 발생하고 있다.

지역갈등의 사전방지를 위하여 시민대표·전문가로 구성된 마치즈쿠리심의회 운영

이러한 지역의 갈등문제를 사전에 방지하기 위하여 가나자와시에서는 시민대표, 전문가로 구성된 마치즈쿠리 심의회를 운영하고 있다. 마치즈쿠리 심의회는 보다 공정하고 객관적인 입장에서 마치즈쿠리협정의 내용을 검토하는 역할을 담당하고 있다. 심의회의 검토를 통하여 향후 갈등이 예상되는 애매하거나 불합리한 규정을 선별하고 그 내용을 수정하고 있다. 마치즈쿠리심의회의 회원은 도시계획심의회에서 선발하고 있다.

3) 사업효과

주민설명회 등으로 정책에 대한 주민신뢰를 구축하고 자발적인 주민활용을 통하여 정책을 실현

히가시아마 전통환경보존구역의 지정을 시작으로 꾸준히 히가시아마 차야마치의 특성을 보전하기 위한 다양한 도시관리정책이 진행되고 있다. 보존정책에 대한 지역주민의 이해와 신뢰를 구축하기 위하여 주민대표·전문가·공무원이 참여하는 조사위원회를 구성하고 수차례의 주민설명회와 학습회를 개최하였다. 중요전건 지구 지정을 비롯한 행정주도의 다양한 지역특성 보전정책의 도입과 함께 히가시아마 차야마치의 독특한 도시경관과 지역고유의 전통문화를 보전하기 위하여 주민역량을 적극적으로 활용하고 있다. 지역주민을 중심으로 마치즈쿠리협정을 수립하고 경관패트를, 부적합시설의 퇴출을 위한 시민운동 등 자발적인 주민활동으로, 보존정책의 성공으로 인하여 과열된 지역의 임대시장을 안정화하고 열어진 지역의 이미지를 복원하는데 힘쓰고 있다.

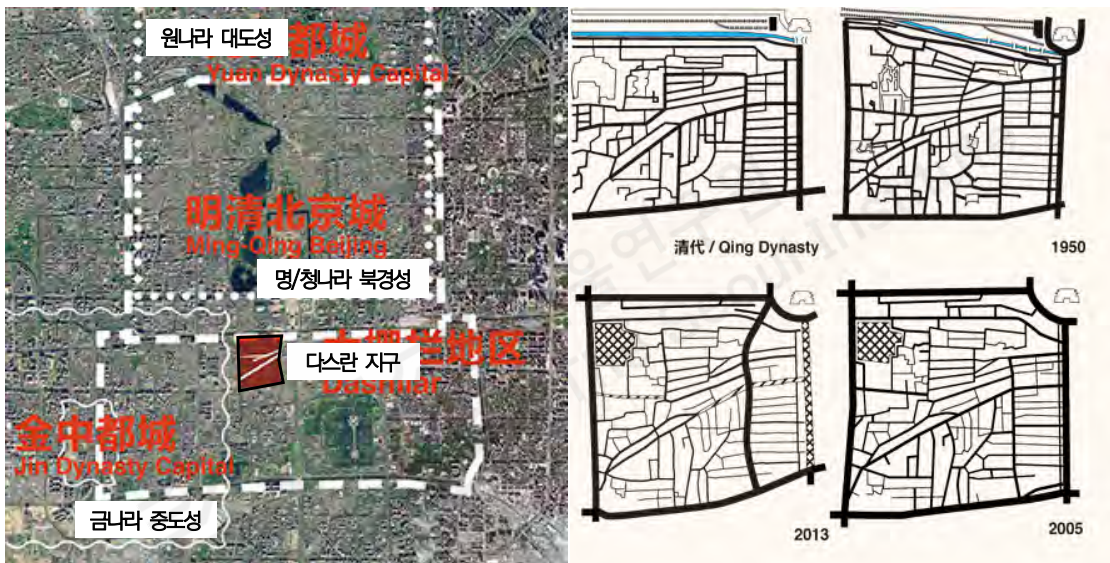
4_중국 베이징 다스란

1) 개요

(1) 디스란 역사문화 보호구의 형성과 발전

청나라시대, 베이징에서 가장 변화하였던 다스란

베이징(北京)의 외성(外城)에 위치한 다스란(大柵欄)은 정양면(正陽門) 지엔로우(箭樓)에서 티엔치아오차이스창(天橋菜市場)에 이르는 치엔먼다지에(前門大街) 주변의 후통(胡同)지역이다. 다스란은 청나라시대 베이징에서 가장 변화했던 상업지역으로서 다량의 역사문화유적을 보유하고 있는 지역이다. 다른 역사지구들에서 보여지는 특징들과 마찬가지로 다스란 역시, 중국 전통의 도시조직을 잘 보여주는 좁은 골목길인 후통과 후통을 구획하는 쓰허위엔(四合院)들이 집중적으로 분포되어 있다.



출처: <http://dashilar.org>

그림 5-8 다스란의 위치(좌)와 도시조직의 변화(우)

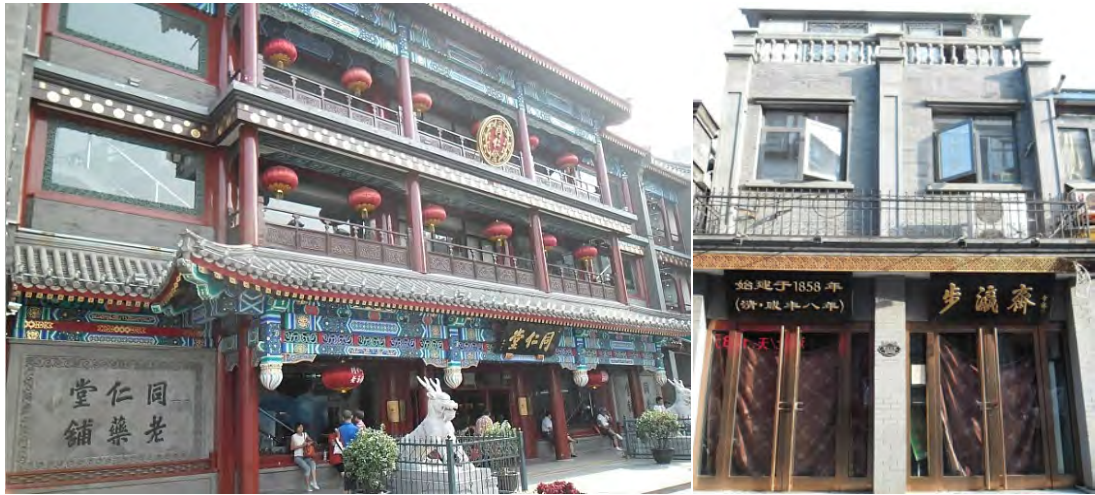
다스란이란 이름은 강희제가 상인보호를 위해 설치한 거대한 울타리에서 유래

다스란은 1644년 청나라 건립 이후, 번성한 베이징의 가장 오래된 시장 및 상업골목으로 청나라 4대 황제인 강희제(康熙帝)가 일반인들의 생활을 시찰하기 위해서 나왔다가 이곳 상인들을 보호하기 위해서 주변에 거대한 울타리를 세우도록 지시한 것에서 이 지역의 역사가 유래한다. 다스란의 '스란(柵欄)'은 경계를 표시하는 울타리를 뜻하며, 이 지역의 이름인 다스란은 '거대한 울타리'라는 의미를 가지고 있다.

오래된 상점들과 새롭게 정비된 건축물이 혼합되어 독특한 경관을 형성

다스란에서는 19세기~20세기초에 생겨난 오래된 상점들을 다수 찾아볼 수 있다. 중국의 전통차를 판매하는 '장이위엔(張一元)', 중국 전통 수제화를 판매하는 상점인 '네이리엔성(內联升)'과 '부잉자이(步瀛齋)', 중국 전통 한약방인 '통린탕(同仁堂)', '루이푸상(瑞蚨祥)'이라는 수제 치파오 맞춤 전문점, '이칭호우(宜誠厚)'라는

비단전문점 등이 옛 모습 그대로 남아있다. 한편, 옛 모습이 잘 보존되어 있는 오래된 상점들과 함께 1990~2000년대에 리모델링 또는 복원된 건축물도 다수 혼재되어 있다. 다행히 기존의 도시맥락을 고려하여 신축되었기 때문에 경관적 이질감은 느껴지지 않는다.



출처: <http://blog.naver.com/pdudskakk/60197814158>

그림 5-9 통런탕(좌)과 부양자이(우)의 모습

다스란에 분포하는 다양한 상업가로와 전통적 주거생활공간인 후통

다스란에는 다양한 성격의 상업가로와 과거의 역사문화를 고스란히 담고 있는 주거생활구역이 혼재하여 있다. 상업·문화·여가·주거 등의 다양한 기능을 담고 있는 중심상업가로인 ‘양메이주시에지에(杨梅竹斜街)’와 함께 전통상업가로인 ‘메이시지에(煤市街)’·‘주바오시지에(珠宝市街)’·‘다스란시지에(大栅栏西街)’, 근린상업가로인 ‘안쇼우시지에(延寿寺街)’·‘잉타오시이에지에(樱桃斜街)’·‘티에슈시이에지에(铁树斜街)’ 등이 다스란의 대표적인 상업가로이다. 그리고 상업가로 후면에는 전통적인 후통의 골격이 잘 보존되어 있는 ‘파다후통(八大胡同)’, ‘치엔시후통(钱市胡同)’ 등의 주거생활구역이 분포하여 있다.

(2) 다스란의 도시·건축적 특징

주요상업가로를 따라 중국전통양식의 목조건축물과 19세기말 석조건축물이 혼재

중국의 전통상업가로와 마찬가지로 다스란 역시 주요상업가로를 중심으로 중국전통의 2~4층 목조건축물과 1800년대 중후반에 지어진 석조건축물이 혼재되어 있다. 이들은 전층이 상업공간으로 사용되고 있는 건축물과 저층부가 상업공간으로, 상층부가 주거공간으로 사용되는 건축물로 구성되어 있다.



출처: <http://english.visitbeijing.com.cn>

그림 5-10 베이징 다스란의 입구와 상업거리의 경관특성

주요가로 이면에는 복잡하게 얽혀있는 후통과 1~2층 규모의 쓰허위엔이 위치

한편 다스란의 주요상업가로 이면에는 복잡하게 얽혀있는 후통이 위치하고 있어 베이징의 오래된 역사지구의 경관적 특징 역시 동시에 보유하고 있다. 이러한 후통은 대부분 쓰허위엔들에 의해서 분절되고 구획되고 있는 특징을 가지고 있다. 주요가로의 건축물들이 대체로 2~4층 규모인 것과는 상반되게 후통 내부의 쓰허위엔들은 1~2층 규모이며 보다 차분한 목조건축물의 건축적 특성을 보이고 있다.

(3) 다스란의 쇠퇴와 재건

경제성장으로 인구가 집중하고 시설이 노후화, 이후 역사적 가치에 대한 재조명으로 정비시작

1980년대 이후, 다스란은 베이징에서 인구밀도가 가장 높고, 기반시설이 가장 낙후된 지역 중 하나가 되었다. 무엇보다도 열악한 주거환경을 개선하기 위하여 1990년대 후반부터 노후 주거지 개선에 재정적 지원을 시작하고, 역사문화보호법에 따라 주요 문화재에 대한 보존정책을 실시하였다. 그러나 미온적인 노후 주거지 개선정책과 문화재 주변지역에 국한된 보존정책의 실시로 큰 효과를 보지는 못했다. 이후 다스란이 베이징 구성 25개 역사문화 보호구(北京旧城25片历史保护区) 가운데 하나로 지정되면서 본격적인 보존정비가 시작되었다. 이를 통해서 다스란의 가로 하나하나가 문화재와 같은 보호를 받게 되었으며 가로에 입지한 역사적 가치가 있는 건축물에 대해서도 중요한 역사보호 대상으로 고려하게 되었다.

2) 다스란의 용도관리정책

(1) 개요

다스란의 용도관리를 위하여 역사문화보호구계획과 정비·부흥계획 수립, 투자회사 설립

다스란은 베이징역사문화명성보호계획(北京历史文化名城保护规划)에 따라 다스란 역사문화 보호구(大柵栏历史文化保护区)와 치엔먼 역사가로 보호구(前门历史街区保护区)로 지정되었다. 또한 다스란에는 역사문화 중요건축물(국가급, 성급, 시급)과 우수근대건축물로 지정된 건축물(1~3등급), 그 외 문화재로 지정되어 있지 않지만, 보호관리가 요구되는 건축물이 다수 위치하고 있다. 이 연구에서는 다스란을 대상으로 수립된 도시관리정책 가운데 용도관리와 관계가 깊은 베이징 구성 25개 역사문화명성보호구 보호계획(北京旧城25片历史保护区保护规划), 다스란 역사문화 보호구 보호, 정비 및 부흥계획(大柵栏历史文化保护区保护、政治和

复兴规划), 부동산 관련법에 의한 용도변경허가와 더불어 건축물의 임대·분양을 통한 용도관리를 위하여 설립된 다스란 투자회사에 대하여 소개한다. 한편 지역에 입지한 오래된 상점을 보호하기 위한 중국 상무부의 중화라오쯔하오 사업도 함께 기술하였다.



그림 5-11 다스란의 장소성을 보전하기 위한 법·제도적 장치

(2) 베이징 구성 25개 역사문화 보호구 보호계획

건설부의 도시용지분류 및 계획건설용지 표준에 따라 보호구의 토지이용계획을 수립

베이징 구성 25개 역사문화 보호구 보호계획을 통하여 25개 보호구에 대한 토지이용, 거주밀도, 건축물의 보호·갱신, 공원·녹지, 도로교통, 도시기반시설 등에 대한 계획원칙을 제시하였다. 베이징 구성 25개 역사문화 보호구 보호계획에서 정하는 보호규칙에 따라 보호구를 정원(院落)단위로 구분하고 건설부의 도시용지분류 및 계획건설용지 표준(城市用地分类与规划建设用地标准)에 준하여 다스란 역사문화 보호구의 토지이용계획을 수립하였다. 그러나 대상지의 특색과 성격에 따라 일부 토지이용의 변경은 가능하도록 하였다.

(3) 다스란 역사문화 보호구 보호, 정비 및 부흥계획

역사지구의 전체적 분위기에 위배되지 않는 범위에서 상업가로의 용도변경을 허용

2007년 5월에 수립된 다스란 역사문화 보호구 보호, 정비 및 부흥계획에 따라 다스란 상업가로의 재정비사업이 추진되었다. 역사문화보호구로 지정되어 개발행위가 제한되는 지역임에도 불구하고, 도시기능의 활성화를 우선 하는 방향으로 사업이 추진되었다. 이에 따라 상업가로의 용도변경이 역사지구의 전체적 분위기에 위배되지 않는 범위에서 자유롭게 이루어졌다.

건축물의 형태는 보호하고 물리적 상태와 역사문화가치에 따라 리모델링의 정도를 결정

다만, 베이징 구성 25개 역사문화 보호구 보호계획에서 정하는 바에 따라 대상지 내 기존 건축물의 형태와 구조는 보호하는 것을 원칙으로 하되 건축물의 물리적 상태와 역사문화가치에 따라 정비·수선의 정도를 결정하였다. 즉, 건축물의 상태를 양호, 중간, 비교적 불량 세 가지로 구분하고 건축물이 가지는 전통, 역사, 문화적 배경, 공간배치와 형태, 건축형식의 가치를 평가하여 5등급으로 구분하였다.

(4) 부동산 관련법에 의한 용도관리

건축물의 용도는 부동산의 사용권리획득의 과정에서 결정

중국에서 건축물의 용도관리는 건축법이 아닌 부동산 관련법에 따른다. 중국에서는 일정기간 민간이 토지를 사용할 수 있는 권한만을 인정하고 있기 때문이다. 따라서 건축물의 용도관리는 부동산의 사용권리획득의 과정에서 발생한다¹⁶⁾. 사용권 허가를 받은 토지에 건설되는 건축물의 용도는 비교적 포괄적으로 관리되고 있어 유사 용도간의 변경은 중국에서는 큰 문제가 되지 않는다. 다만, 주거용도가 상업·관광·오락이나, 공업, 교육·과학기술·문화·위생·체육용도 등으로 변경되는 경우, 사용권한부여 자체가 취소될 수도 있다.

다스란 투자회사를 통하여 용도변경을 허용하되 건축물의 물리적 형태는 엄격히 관리

다스란과 같이 주거용도로 사용되던 쓰허위안을 상업용도로 변경하는 경우, 기존 법·제도의 틀 속에서는 시행이 불가능하다. 이러한 상황에서 중요하게 작동할 수 있는 제도가 부동산 투자회사의 존재이다. 다스란 투자회사와 같이 지방정부와 민간사업자간의 협력을 통하여 설립된 유한공사가 특정지구를 개발할 경우, 무제한적으로 용도변경을 허락하고 있기 때문이다. 다만, 이 경우에도 해당 지구 내 건축물이나 도시조직 등의 물리적인 형태에 대해서는 강도 높게 규제를 하고 있으며, 이러한 물리적 형태가 철저히 보존되는 전제하에서 유한공사에 의한 무제한적인 용도변경을 허용하고 있다는 점이 중국제도의 특징이라고 할 수 있다.

(5) 다스란 투자회사의 설립과 건축물의 임대·분양을 통한 용도관리

건축물의 임대·분양시 임대인에게 건축물의 권장용도를 공시

분양 및 임대를 촉진함으로써 다스란에 위치한 건축물의 갱신을 유도하기 위하여 시청구(西城区)와 민간사업자가 합작하여 베이징 다스란 투자회사(北京大栅栏投资有限责任公司)를 건립하였다. 노후 건축물의 리모델링, 분양, 임대 등의 사업을 대행하고 있는 베이징 다스란 투자회사는 홈페이지를 통하여 분양, 임대하고자 하는 건축물의 위치, 구조, 규모, 노후정도, 문화재지정여부, 경관 및 채광의 양호정도 등의 공간정보와 함께 건축물의 권장용도도 공시함으로써 건축물의 용도를 사전에 관리하고 있다.

16) 이와 관련된 법·제도들은 중화인민공화국 헌법(中华人民共和国宪法), 중화인민공화국 물권법(中华人民共和国物权法), 중화인민공화국 도시 부동산관리법(中华人民共和国城市房地产管理法), 토지등기법(土地登记办法) 등이 있다. 이러한 법·제도들에 의해서 토지사용권과 용도가 일정기간 민간에게 부여(출양)된다. 주거용지의 경우, 최장 70년 동안 사용이 가능하나 상업·관광·오락용지의 경우에는 가장 짧은 40년이다. 한편, 주거용지의 경우에는 등기내용의 변동이 없는 조건에서 사용기간의 연장이 가능하다.



출처: <http://dashilar.org/>

그림 5-12 베이징 다스란 투자회사의 부동산정보 홈페이지

(6) 종화라오쯔하오

오랜 역사를 지닌 상점을 홍보하고 제품·기술·서비스를 브랜드화하기 위해 종화라오쯔하오 지정

다스란에는 종화라오쯔하오(中华老子号)로 지정된 오래된 상점이 다수 분포하여 있다. 종화라오쯔하오는 중국 상무부(商务部)가 1991년부터 중국의 유구한 전통문화를 상징하는 제품, 기술·서비스를 전 세대에 걸쳐 널리 인식시키고 더 나아가 브랜드화하는 것을 목적으로 시작한 사업이다. 중국 상무부(商务部)는 오랜 역사를 지니고 있는 기업이나 상점이 본래의 기능과 경쟁력을 지속적으로 유지할 수 있도록 이 사업을 통하여 인증라벨과 인증증서를 수여하는 한편 공식 웹사이트를 통하여 홍보지원을 하고 있다. 또한 종화라오쯔하오로 선정된 상품의 해외진출을 위하여 전시회, 박람회 등의 행사를 진행하는 한편, 브로셔제작 등의 지원사업을 실시하고 있다.

표 5-5 다스린에 입점한 오래된가게(中华老字号)

오래된 상점	주소	창립연도	영업항목	무형문화재등급	비고
리우비주(六必居)	粮食店街3号	1530	식품(장아찌)	국가급	본점
베이징통런탕(北京同仁堂)	大栅栏街24号	1669	의약		본점
내이리엔성시에예(内联升鞋业)	大栅栏街34号	1853	의류(옷·신발·모자 등)	국가급	본점
이더거(一得阁)	琉璃厂东街67号	1865	문구(먹물)	구급	본점
부잉자이(步瀛斋)	大栅栏街8号	1858	의류(옷·신발·모자 등)	구급	본점
취엔취데(全聚德)	前门西大街14号	1864	음식점		본점
루이무상(瑞蚨祥)	大栅栏街5号	1893	의류(옷·신발·모자 등)	구급/시급	본점
다이위에쉬엔(戴月轩)	琉璃厂东街73号	1916	문구(붓)	시급	본점
장이위엔(张一元)	大栅栏街22号	1900	차	국가급/구급	본점
펑쩌위엔판디엔(丰泽园饭店)	珠市口西大街83号	1930	음식점		본점
동라이슌지롱라오스린(东来顺吉龙老栅栏)	大栅栏街7号	1903	음식점		영업점
다밍안징(大明眼镜)	大栅栏街16号	1937	시계·안경		영업점
장샤오취엔다오지엔디엔(张小泉刀剪店)	大栅栏街37号	1663	공예품		영업점
고우부리(狗不理)	大栅栏街31号	1858	음식점		영업점
바오두펑(爆肚冯)	廊房二条56号	청대(清代光绪年间)	음식점		본점
친엔샹이(谦祥益)	珠宝市街5号	1840	의류(옷·신발·모자 등)		본점
마취위엔(马聚源)	大栅栏街8号	1817	의류(옷·신발·모자 등)	시급	본점
신화슈디엔(新华书店)	大栅栏街11号	1937	도서		영업점
원마쯔다오지엔(王麻子刀剪)	大栅栏西街114号/ 大栅栏街36号	1651	공예품		영업점
위엔둥판디엔(远东饭店)	铁树斜街90号	1939	호텔		본점
거쇼우당(德寿堂)	珠市口西大街175号	1934	의약	구급	본점
난라이슌(南来顺)	珠市口西大街19号	1937	음식점		영업점
베이징홍싱구편유한공사(北京红星股份有限公司)		1949	식품	국가	영업점
용안차주양(永安茶庄)	煤市街1号	1935	차		본점

출처: <http://dzt.bjxw.gov.cn>

3) 사업의 효과

유연한 용도관리를 통하여 새로운 용도의 수용과 지역의 경제·사회·문화 활성화

문화유산보호법에 따라 수립된 베이징역사문화명성보호계획과 연계하여 도시기본계획(城市总体规划)을 마련함으로써 역사문화유산의 보호와 도시개발이라는 과제를 일원화하였다. 특히, 베이징역사문화명성보호계획에 따라 건축물의 물리적인 형태에 대해서는 엄격한 보호방침을 취하고 있는데 비하여 지역주민의 삶과 연관성이 높은 용도관리에 대해서는 유연한 정책을 취함으로써 시대변화로 요구되는 새로운 용도의 수용과 이를 통한 지역의 경제·사회·문화 활성화라는 목표를 실현하였다.

5_중국 난징 푸쯔묘

1) 개요

(1) 푸쯔묘 역사문화 보호지역의 형성과 발전

공자묘, 리농과 후통, 친화이허 그리고 야시장은 푸쯔묘의 대표적 경관요소

난징시 구도심으로 불리우는 난징 노성(老城) 내에 위치한 푸쯔묘(夫子廟)는 공자의 묘를 중심으로 한 상업지역과 그 주변의 주거·상업혼합지역으로 구성되어 있다. 육조(六朝)시대 귀족들의 고급 주택지로 개발된 푸쯔묘에는 중국 남부의 근대식 전통주택형식인 리농을 포함한 다수의 역사문화유산이 밀집되어 있다. 이와 더불어 푸쯔묘 전통가옥밀집지역과 연결하여 흐르는 친화이허(秦淮河)와 골동품과 전통음식을 파는 야시장도 이 지역의 전통적인 운치를 더하는 대표적인 경관요소이다.



출처: <https://www.google.de/maps>, <https://zh.wikipedia.org>

그림 5-13 푸쯔묘의 위치(좌)와 푸쯔묘의 지명이 유래된 공자묘(우)

푸쯔묘는 공자의 묘에서 유래된 지명(地名)

푸쯔묘는 공자를 존경하는 의미의 ‘콩푸쯔(孔夫子)’라는 이름에서 유래했다. 다른 말로 퉁묘(孔廟)라고도 한다. 푸쯔묘의 공자묘는 이 지역을 다스렸던 송(宋)나라 인종(仁宗) 원년인 1034년에 세워졌다. 푸쯔묘의 공자묘 역시 타 지역과 유사한 형식을 갖추고 있다. 공자를 모시는 다청덴(大成殿), 학문기관인 쉐궁(學宮), 예전 과거 시험이 치러졌던 장소인 장난공위안(江南貢院) 등이 있다.

(2) 푸쯔묘의 도시·건축적 특징

리농은 중국 남방 대도시에 분포하는 고밀도 주거건축으로 상하이에서 가장 먼저 출현

화재에 취약한 목조건축물의 단점을 보완하기 위하여 일부 벽체를 벽돌로 대체한 리농은 푸쯔묘 주변지역을 중심으로 노성 남부의 역사문화지구에 광범위하게 산재되어 있다. 산허위엔(三合院)을 기초로 한 리농(里弄¹⁷⁾은 남방의 중, 대도시에서 분포하는 고밀도 주거건축으로 상하이에서 가장 먼저 출현하였다. 한편 리농이라는 말은 25~100가구로 구성된 지역을 일컫는 리(里)와 오(吳)의 방언(方言)으로 작은 골목이라는 의미의 농(弄)이 합쳐진 합성어이다.

17) 상하이인들은 리농을 농탕(弄堂)이라 불렀다. 리농은 농탕의 학술적 명칭이다.



출처: <http://map.baidu.com>, <https://zh.wikipedia.org>

그림 5-14 푸쯔먀오 상업거리의 리농(좌)과 공자묘 원더차오에서 바라본 친화이하(우)

푸쯔먀오의 독특한 도시경관을 형성하는 친화이하

리농과 함께 푸쯔먀오의 도시·건축경관을 결정하는 중요한 요소 가운데 하나가 친화이하라는 하천이다. 친화이하는 노성 안쪽의 내친화이하(內秦淮河)와 바깥쪽의 외친화이하(外秦淮河)로 구성되는데 푸쯔먀오는 내친화이하에 면한 지역이다. 난징시는 현재 푸쯔먀오·친화이하경관보호대지구계획(夫子廟·秦淮风光帶地区规划)¹⁸, 외친화이하환경종합정비계획(外秦淮河环境综合整治规划) 등을 통하여 친화이하와 주변지역의 경관을 보호하고 있다.

(3) 푸쯔먀오의 쇠퇴와 재건

문화혁명과 급격한 도시발전으로 많은 역사문화유산이 파괴되거나 크게 훼손

문화혁명으로 많은 역사문화유산이 파괴되었고 관련전문인력의 손실도 막대하였다. 역사문화유산에 대한 인식도 1980년대에 이르기까지 문화재 범위에서 크게 벗어나지 못하였다. 이러한 정치·사회적 상황이 서비스산업의 노성지역 진입이라는 경제적 변화와 맞물리면서 공자묘를 중심으로 한 국가급 문화재를 제외하고는 푸쯔먀오에 산재한 많은 문화유산과 문화지구, 자연·도시경관 등이 도시발전과정에서 크게 훼손되거나 멸실되었다.

난징역사문화명성보호계획의 개정을 시작으로 점·선·면의 역사문화보호정책이 본격적으로 시작

급격한 도시발전으로 인한 역사문화환경의 훼손이라는 문제점을 해소하고 발전과 보호의 균형을 회복하기 위하여 2002년 난징역사문화명성보호계획(南京历史文化名城保护规划)의 3차 개정이 이루어졌다. 이 계획의 수립을 시작으로 개별적인 건축물뿐만 아니라 역사적 풍모를 간직한 가로 및 지구에 대한 보호가 본격화되기 시작하였다.

¹⁸ 푸쯔먀오의 역사문화경관을 보호하기 위하여 '푸쯔먀오·친화이하경관보호대'를 설정하고 이 구역에서의 건축물의 훼손, 외관의 변경 등에 대해서 푸쯔먀오·친화이하경관보호대조례(夫子廟·秦淮风光帶条例)에 근거하여 강력한 규제를 실시하고 있다. 또한 하천의 오염이나 하천 주변의 경관을 훼손하는 행위에 대해서도 금하고 있다.

2) 푸쯔먀오의 역사문화관리정책

(1) 개요

푸쯔먀오의 용도관리를 위해 친화이구 도시기본계획과 노성남부 보호계획 및 도시설계 등이 수립

푸쯔먀오는 난징역사문화명성보호계획에 따라 푸쯔먀오 역사문화보호구(夫子庙历史文化保护区)로 지정되어 지역의 역사문화환경이 보호받고 있다. 난징역사문화명성보호계획 이외에도 공자묘와 친화이하가 형성하는 푸쯔먀오지역의 독특한 역사문화경관과 리농주택을 비롯하여 지역에 산재하여 있는 근대문화유산을 보호하기 위하여 푸쯔먀오·친화이경관보호대지구계획, 우수근대건축물보호정책¹⁹⁾ 등의 다양한 도시관리계획 및 정책이 시행되고 있다. 이 연구에서는 푸쯔먀오의 용도관리와 관계가 깊은 친화이구 도시기본계획(秦淮区总体规划)과 노성남부 보호계획 및 도시설계(南京老城南部历史城区保护规划与城市设计)를 소개한다. 한편, 개별 건축물의 용도변경을 관리하는 부동산 관련법에 대해서는 다스란 사례와 동일한 이유로 제외하였다.

(2) 친화이구 도시기본계획

공자묘와 그 인접지역은 상업지역, 배후지역은 주거·상업혼합지역으로 관리

친화이구 도시기본계획을 통하여 푸쯔먀오 역사문화보호구의 토지이용계획(土地利用规划)을 마련하였다. 친화이구 도시기본계획에서는 공자묘와 그 인접지역은 상업지역으로, 그 배후지역은 상업과 주거용도가 공존하는 기타주거지역으로 설정하고 용도를 관리하고 있다.



출처: <http://www.njghj.gov.cn>

그림 5-15 친화이구 토지이용계획(좌)과 노성남부 보호계획 및 도시설계

19) 난징시 전역에 산재한 근대화재를 보호하기 위하여 시정부는 134곳의 우수근대건축물을 선별하고 이들 건축물을 보호하기 위하여 ①전체배치 보호, ②건축물군 및 주변환경의 보호, ③건축물 자체의 보호 등 3단계 보호방식을 마련하였다. 제1단계의 전체배치의 보호방식을 통하여 근대도시의 배치 및 공간구성을 지니고 있는 중산루(中山路) 및 도로 양측에 현존하는 약 40여 곳의 우수근대건축물과 가로수 녹화경관이 보호받고 있다. 한편, 중산릉, 중앙연구원, 중앙대학, 금릉대학, 금릉여대, 중앙체육관, 매원신촌 등 일대를 대상으로 제2단계 건축물군 및 주변환경의 보호방식이 적용되었다. 제2단계의 보호방식을 통하여 건축물간의 상호관계는 물론 건축물과 주변지역이 형성하는 공간환경을 보호하고 있다. 마지막으로 제3단계 건축물 자체의 보호방식에서는 개별 건축물을 역사·건축적 가치에 근거하여 1:2:3급으로 등급을 나누고 보호등급에 따라 각각의 건축물을 차별적으로 보호하고 있다.

(3) 노성남부 보호계획 및 도시설계

보호등급이 높은 건물에 한해서 용도변경을 제한, 그 외는 건물의 형상변경만 금지

노성남부 보호계획 및 도시설계를 통하여 푸즈먀오역사문화보호구의 보호원칙과 목표를 구체화하는 한편 주요건축물의 역사적 의미와 물리적 상태에 따라 보호등급을 설정하고 등급에 따라 차별화된 보호방법을 제시하였다. 보호등급이 가장 높은 건축물에 대해서는 건축물의 물리적 변형과 함께 용도변경을 강력하게 금하고 있으나 그 외의 건축물의 경우에는 등급에 따라 건축물 형상변경의 강도만을 정하고 있다.

칼럼 | 난징역사문화명성보호계획

6,597km²에 달하는 남경지역을 대상으로 난징역사문화명성보호계획이 수립

난징시는 남경주성(主城)을 포함한 남경지역(市域)을 대상으로 난징역사문화명성보호계획을 수립하였다. 먼저 ①문화적 특색을 갖춘 도시로의 성장, ②난징의 역사문화유산을 보존·발전시켜 국제적인 관광도시로의 성장, ③복원·보호·계승·발전의 방침실현을 통해 역사문화유산의 보존, ④각 역사시기의 유적을 유기적으로 관리하여 완전한 보호체계를 형성, ⑤보호·전시의 합리적인 결합을 통한 창조적 도시문화 창조, ⑥지속가능한 발전의 원칙을 준수하여 문화유산·자연유산·생태유산을 보호, ⑦문물보호와 도시건설을 결합하여 도시의 번영과 경제발전 등을 계획의 원칙과 목적으로 설정하였다.

난징시의 역사적 도시구조를 형성하는 주요 자연환경과 軸·城·水·路의 도시골격을 보호

계획의 내용은 크게 ①도시구조의 보호, ②역사문화보호구의 보호, ③개별문화재의 보호로 구분하고 각각의 주제에 따라 역사문화명성의 보호방향을 제시하였다. 먼저, 난징시의 ①도시구조를 보호하기 위하여 6대 보호수계 및 12개의 환경풍모보호구를 선정하고 이 구역에 대한 구체적인 보호원칙과 보호범위, 행위제한 등은 도리관리계획을 통하여 수립하도록 하였다. 이와 더불어 도시의 골격을 형성하는 축선(軸線)²⁰⁾, 성터(城地)²¹⁾, 하호(河湖) 등의 수계²²⁾, 도로 및 골목²³⁾ 등에 대한 보호방향을 마련하였다.

20) 중화루(中华路), 위다오지에(御道街), 중산루(中山路)가 형성하는 도시의 역사적 축선을 보호하기 위하여 녹지축을 보호하고 가로에 면한 건축물의 신축과 높이를 제한하는 한편 연속적인 가로경관이 형성될 수 있도록 건축선을 지정하였다. 또한 판식(板式) 도로와 환형(环形)광장 등 근대도시유산으로서의 도시시설물도 보호하도록 하였다.

21) 성곽 및 그 터의 보호를 강조하였다. 특히, 와이우룽치아오(外五龙桥)-베이안먼차이아오(北安门桥)에 이르는 중축선과 명위허(明御河), 위다이허(玉带河) 등 과거 도성의 호성하(護城河)와 각 성문의 유적을 보호할 것을 강조하였다.

22) 성내에 현존하는 옛물길(古河道) 및 옛다리(古桥梁)의 보호를 위하여 연안녹지대를 조성하는 한편 오래된 우물까지도 보호하도록 하였다.

23) 전통민가의 골목을 포함한 옛 주유가로는 물론 민국시기의 공관구(公管区) 등의 모습을 간직한 특색있는 가로도 보호하도록 하였다.

역사적 풍모를 간직한 가로, 전통건축군, 유적지를 중심으로 역사문화보호구를 선정

특정시기의 전통적 경관과 특색이 완전하게 남아있는 거리, 전통적 건축물이 군집되어 있는 지역, 과거의 흔적이 남아있는 유적지 등을 보호하기 위하여 ②10개의 역사문화보호구를 선정하였다. 각각의 보호구는 다시 보호의 강도에 따라 ㉠핵심보호구(중점보호구)와 ㉡경관보호구(일반보호구)로 구분하여 특별 관리할 수 있도록 하였다. ㉠핵심보호구는 역사적 경관을 형성하는 중요문화재 및 주요가로의 인접지역으로 자연환경과 지리지표 등을 고려하여 구역을 결정하였다. 한편, ㉡경관보호구(일반보호구)는 핵심보호구의 배경이 되는 지역이다.

보호범위와 건축제한지대 설정을 통하여 시급 이상의 개별문화재를 보호

난징역사문화명성보호계획을 통하여 제시된 281곳의 시급 이상의 개별문화재를 보호하기 위하여 ㉠보호범위와 ㉡건축제한지대를 설정하였다. ㉠보호범위는 문화재의 절대적인 보호구역으로 문화재와 상관없는 그 어떤 건설행위도 금지하고 있다. 한편, 보호범위주변에 설정되는 ㉡건축제한지대의 경우, 문화재의 안전을 위협하는 시설물의 입지를 원칙적으로 제한하되 문화재의 경관을 저해하지 않는 범위에서 건축물의 신축을 허가하고 있다. 건축물의 용도관리에 있어서도 두 구역 모두 가급적 유사용도로의 전환만을 허용하고 있다.



출처: <http://www.njghj.gov.cn>

그림 5-16 난징역사문화명성보호계획(노성지역역사문화보호계획도) 푸쯔마오 일대

박물관건립을 통하여 훼손된 역사문화유산을 복원하고 관광자원화

난징시의 경우, 빈번한 전쟁으로 인해서 많은 역사문화자원이 파괴되어 현존하는 문화유산으로는 도시의 옛 모습을 이해하기가 어려운 실정이다. 이러한 이유로 난징역사문화명성보호계획 제3차 개정을 통하여 역사민속예술인물 등을 소재로 한 4대 박물관건립계획을 수립하였다. 훼손된 역사문화유산을 복원한 전시물제작을 통하여 도시의 역사를 시민에게 전달하는 한편 관광자원화로 지역 활성화를 꾀하고자 하였다.

계획내용의 실현을 위해 관련조례 공포·구체적인 도시관리계획 수립·명성보호위원회 구성

난징역사문화명성보호계획의 실현을 위한 법·제도적 기반을 마련하기 위하여 난징역사문화명성보호조례(南京历史文化名城保护规划条例)를 공포하고 분구계획(分区规划), 상세계획(详细规划), 도시설계(城市设计) 등으로 계획의 내용을 구체화하였다. 또한 전문가, 공무원 등으로 구성된 명성보호위원회를 설립하여 계획의 내용을 검토하고 이해관계자간의 갈등을 조율하도록 하였다.

3) 사업의 효과

역사문화유산의 면적보존과 경관관리 등의 필요성이 본격화되면서 난징의 대표적인 명소로 발전

2002년 제3차 난징역사문화명성보호계획(南京历史文化名城保护规划)의 개정을 시작으로 역사문화지구의 면적보존과 고유한 자연·도시경관의 관리 등의 필요성이 본격화되기 시작하였다. 이후, 난징시의 노성을 중심으로 역사문화보존을 위한 다양한 계획과 사업이 시행되었고 푸쯔먀오의 역사적 도시경관과 친화이하 주변의 자연경관 또한 크게 개선되었다. 문화재로 지정되지는 못하였지만 가치 있는 많은 역사문화유산의 복원·관리도 상당수준 이루어졌다. 그 결과, 현재까지 약 8,000만 명의 관광객이 푸쯔먀오를 방문했으며, 1991년에는 중국 40대 여행지 중 하나로 선정되기도 하였다.

6_소결

독일: 도시경관과 용도특성을 보전하기 위하여 복수의 도시관리계획을 유기적으로 연계

알트작센하우젠의 지역특성을 보전하기 위하여 다양한 수법의 도시관리계획이 복수 적용되었다. 1950년대 후반, 도로선과 건축선을 중심으로 작성된 지구단위계획 위에 지역고유의 경관이미지를 보전하기 위하여 디자인 가이드라인 성격의 형태규정이 1979년 마련되었다. 1995년부터는 파편화된 도시개발과 단일용도(음식점)의 무분별한 도입으로 훼손된 지역의 물리적·기능적 특성을 보수·복원함으로써 지역을 활성화하기 위하여 도시재생사업이 추진되었다. 이후 헤센주의 건축법(건축허가)만으로는 지역특성을 보전하는데 한계가 있어 2002년 연방건축법에 따라 보전규정이 추가로 결정되었다. 그러나 다양한 수법의 도시관리계획이 저마다의 특장을 최대한 실현하고 부족한 부분을 상호 보완할 수 있도록 계획의 내용을 조정하는 한편 관련부

서, 건축주와의 협의·협조를 강화하고 있다. 지역의 물리적 특성을 보전하기 위하여 간단하게 작성된 지구단위계획을 유지하고 부족한 부분은 형태규정으로 보완하였다. 이와 더불어 기존 목조건축물의 보수·유지와 용도보전을 골자로 하는 보전규정을 수립함으로써 도시재생사업의 방향을 공고히 하고 도시재생지원프로그램을 통하여 사업의 내용을 구체화하였다.

독일: 수선내용에 따라 보조금을 차등지급하는 한편 건축주에게 지역특성보전의 의무를 부과

프랑크푸르트시의 도시재생지원프로그램을 통하여 목조건축물의 물리적 특성을 보전하고 지나친 상업화로 훼손된 주거용도를 강화하기 위하여 건축주의 수선내용에 따라 보조금을 단계적으로 지급하였다. 개별 건축물이 처한 환경에 따라 지원을 차별화함으로써 계획규제로 인한 지역주민과의 갈등을 최소화하는 한편 도시재생사업을 통한 지역특성의 보전효과를 극대화하였다. 무엇보다도 기존 목조건축물의 보수·유지를 전제로 건물내부 거주공간의 수선을 우선적으로 지원함으로써 거주공간의 협소로 인한 거주민의 생활불편문제를 해소하였다. 일반적으로 지역특성 보전정책으로 거주민의 생활편의가 침해되는 일이 종종 발생하는 경우와는 달리 거주환경개선에 우선순위를 부여함으로써 지역주민의 많은 관심과 참여를 이끌어 낼 수 있었다. 이와 더불어 도시재생지원프로그램의 혜택을 받은 건축주에게 용도변경의 제한과 과도한 임대료인상을 금지함으로써 도시재생사업을 통한 지역특성보전의 효과가 장기간 지속될 수 있도록 하였다.

일본: 마치즈쿠리협정을 통하여 지역의 문제점을 주민 스스로 해결하는 지역관리시스템 구축

기존의 주민조직인 주민협의회를 중심으로 마치즈쿠리협정을 체결하고 협정의 운영을 위하여 마치즈쿠리협의회를 구성함으로써 지역주민의 주체적 활동에 의한 지역관리 운영시스템을 구축하였다. 히가시아마 차야마치에서 생활하면서 발생하는 다양한 지역의 변화를 지역주민의 시각에서 하루단위로 섬세하게 캐치하고 그 해결책을 주민 스스로 찾아가는 시스템은 다양한 이해관계로 얽혀있어 명확하게 규정하기 어려운 지역의 용도관리문제를 해결하는데 커다란 도움이 되고 있다. 비록 주민자치에 기반을 둔 임의조례로 시스템이 운영되고 있어 위반사항에 대한 시정조치가 신속하게 추진되지 못하는 한계도 있으나 그때그때의 상황에 적합한 탄력적인 해결책이 제시될 수 있다는 점에서 가까운 장래 모습도 예측하기 어려운 정도로 급격하게 변화하고 있는 대도시의 도시관리정책에 적용가능한 방식이라 판단된다.

일본: 마치즈쿠리협정의 당위성과 구속력을 강화하기 위한 종합적이고 객관적인 분석이 요구

그러나 마치즈쿠리협정의 내용이 대부분 지역주민의 생활감각에 의지하여 규정되고 또한 운영되고 있어 협정의 당위성과 구속력을 높이기 위해서는 보다 종합적이고 객관적인 분석요소를 가미할 필요가 있다. 전문가에게 의뢰하여 지역의 변화를 시뮬레이션하고 그 결과를 협정에 반영함으로써 마치즈쿠리협정의 단점으로 종종 거론되었던 ①애매한 규정으로 인한 해석의 논란과 ②규정에 반하는 개발행위에 대한 협정의 구속력 부족 문제를 해소할 수 있다.

중국: 용도보다는 주로 건축물의 물리적 형태에 대해서만 강도 높은 규제 실시

중국의 역사보호정책에 있어서 중요한 점은 도시 및 건축물의 역사적 분위기와 경관을 보호하는 것인 만큼 사람들의 삶을 담는 그릇으로서의 도시 및 건축물의 기능과 도시 및 건축물에서 생활하는 사람의 편의성을 상실하지 않도록 하는 것이다. 이러한 원칙에 따라 용도에 대한 규제보다는 주로 건축물의 형식이나 구조체계 등의 물리적 형태에 대해서만 강도 높은 규제를 하고 있을 뿐이다. 따라서 중국에서의 역사적 건축

물의 용도관리는 역사문화명성보호계획에서 정하는 원칙에 부합되는 범위에서 토지이용계획에 따라 유연하게 시행되고 있다.

중국: 부동산 투자회사에게 용도변경권한을 부여하고 민간시장이 신규용도를 수용

다만, 베이징의 다스란 지구에서는 토지이용계획에 따라 건축물의 용도가 결정되는 일반적인 사례와는 달리 민간 부동산 투자회사(정부·민간합작회사)에게 건축물의 용도변경권한을 부여하였다는 점에서 특이할 만하다. 즉, 지역의 도시재생을 위하여 필요하다면 투자회사가 토지이용계획에 반하는 용도변경도 가능하도록 자율권을 부여한 것이다. 이와 더불어, 다스란 투자회사가 민간시장에 부동산을 분양하거나 임대할 때, 건축물의 용도를 매물조건으로 함께 공시하도록 함으로써 투자회사가 제시한 용도변경사항을 민간매입자가 자율적으로 수용하도록 하였다. 결국, 민간 부동산 투자회사의 개입을 통하여 토지이용계획의 경직성을 보완하고 민간시장의 선택을 통하여 신규용도를 수용하도록 함으로써 민간시장의 변화에 따른 용도변경의 요구를 능동적으로 대처할 수 있도록 하였다.



06

정책제언

- 1_개요
- 2_현행 법·제도의 개선으로 용도관리 행정시스템 강화
- 3_도시관리계획의 내용보완으로 계획의 실효성 향상
- 4_지속적인 용도관리현황 실태조사 실시
- 5_지역주민을 위한 생활환경개선으로 용도관리의 방향전환
- 6_한옥밀집지역의 문화환경 특성화 및 시설·서비스 개선
- 7_용도관리를 위한 주민자치 용도관리시스템 구축

06 | 정책제언

1_개요

한옥밀집지역의 정주성 훼손과 정체성 소멸의 문제점을 해결하기 위하여 세부과제를 도출

최근 10년간의 선행연구 분석과 한옥밀집지역의 용도관리를 위해 마련된 법·제도의 내용을 파악하고 현장 조사를 통하여 적발된 용도관리계획 위반사항과 관계자 인터뷰를 바탕으로 한양도성 내부 한옥밀집지역에서 발생하고 있는 용도관리상의 문제점을 도출하였다. 한옥밀집지역의 정주성 훼손과 정체성 소멸의 문제점을 해소하기 위하여 이 연구에서는 ①세분화되고 있는 용도관리에 한계, 전치된 용도의 복원은 미흡한 현행 법·제도, ②용도관리의 내용이 관련계획과 상충되거나 주변지역과 충돌, 용도관리 충족기준도 모호, ③정기적인 실태조사 미비로 용도관리계획의 공정성 저하, ④용도관리의 방향이 주민생활편익보다는 관광활성화에 초점, ⑤획일적인 전통문화용도 관리와 시설·서비스의 영세화, ⑥행정에 의한 용도관리의 경직성을 보완하고 주민 스스로 해결방안을 모색하는 관리시스템이 부재 등을 주요과제로 지적하고 이에 대한 각각의 해결방안을 제시하였다.



그림 6-1 선행연구, 법·제도 검토, 용도관리현황조사, 관계자 인터뷰를 통하여 제시된 문제점에 대한 해결방안 도출

주요과제를 중심으로 개선방안을 도출하고 용도지역에 따라 공동사항, 주거지역, 상업지역으로 구분하여 정리 이 연구에서 도출된 세부과제를 중심으로 ①현행 법·제도 운영상의 한계점보완, ②현행 도시관리계획의 내용보완, ③용도관리현황 실태조사 강화, ④용도관리방향을 주민생활환경개선으로 전환, ⑤한옥밀집지역의

문화환경 특성화 및 시설·서비스개선, ⑥용도관리를 위한 주민자치 관리시스템 구축의 측면에서 지역주민의 정주성 확보와 문화·접객시설의 정체성을 보존하기 위한 현행 한옥밀집지역 용도관리정책의 개선방안을 제시하였다. 다만, 한양도성 내부에 산재한 한옥밀집지역의 경우, 서울시 도시계획조례에 따라 울곡로 이북의 주거지역(북촌, 경복구 서측)과 이남의 상업지역(인사동, 돈화문로, 운현궁·조계사주변)으로 용도지역이 분리되어 있어 용도지역에 따라 차별화된 개선방안이 요구될 시에는 이를 구분하여 제안하였다.

표 6-1 용도지역 구분에 따른 세부개선방안

주요과제	세부개선방안	공통사항	주거지역	상업지역
세분화되고 있는 용도관리에 한계, 전치된 용도의 복원은 미흡한 현행 법·제도	문화생태환경보호지구 지정	●		
	신규업종관리를 위한 행정부서간 협력강화	●		
	도시건축공동위원회 심의강화	●		
	근린생활시설군간의 용도변경절차강화		●	
	용도관리강화를 위한 한옥수선지원프로그램 개선	●		
용도관리의 내용이 관련계획과 상충되거나 주변지역과 충돌, 용도관리 충족기준도 모호	문화지구관리계획의 역할 재정립			●
	블록단위로 용도관리계획구역 결정		●	
	지정용도 충족기준의 구체화		●	
정기적인 실태조사 미비로 용도관리계획의 공정성 저하	지속적인 용도관리현황 실태조사 실시	●		
용도관리의 방향이 주민생활편익보다는 관광활성화에 초점	작은 가게 보호를 위한 인증제도도입		●	
	주민편의시설 확보를 위한 협동조합결성		●	
	공공한옥의 주민시설 전환 및 주민단체에 관리위탁		●	
확실적인 전통문화용도 관리와 시설·서비스의 영세화	전통문화업종의 구체화 및 지원강화	●		
	한옥체험시설의 공동운영으로 서비스질 향상		●	
주민 스스로 해결방안을 모색하는 관리시스템이 부재	단계별 주민자치역량강화	●		

2_현행 법·제도의 개선으로 용도관리 행정시스템 강화

공통: 용도변경으로 지역특성의 훼손이 우려되는 지역에 대해 (가칭)문화생태환경보호지구를 지정

전통문화시설이나 생활편의시설의 급속한 전치(轉置)로 인하여 지역고유의 문화환경이나 지역주민의 정주환경이 훼손될 우려가 있는 한옥밀집지역(지정 또는 허용용도 계획구역)에 대해서 (가칭)문화생태환경보호지구의 지정을 검토한다. 서울시 도시계획 조례의 개정을 통하여 용도지구의 하나로 신규도입이 검토되는 (가칭)문화생태환경보호지역에서의 용도변경행위(프랜차이즈업종 포함)에 대해서는 건축법 제19조 용도변경에 관한 사항에도 불구하고 모든 용도변경행위에 대하여 건축허가사항으로 관리한다.

또한, (가칭)문화생태환경보호지역에서의 건축물대장 기재사항도 건축법 시행령 별표1에서 정하는 세부용도 수준으로 상세하게 규정함으로써 용도변경이 비교적 용이한 같은 시설군 안에서의 용도변경 행위를 관리한다. 지구단위계획에서 제시하는 용도관리계획의 내용이 업종별로 세분화되고 있으나 건축법(제19조제3항)에서 정하는 같은 시설군 안에서의 용도변경의 경우, 건축물대장 기재변경신청의 예외규정에 의하여 용도변경행위가 손쉽게 발생하고 있다. 비록 관계법령에서 정하는 용도제한에 적합한 범위로 예외규정을 한정하고는 있으나 이에 대한 적용여부를 관할행정관청의 재량에 맡기고 있어 상업지역의 경우, 지역의 정체성을 형성하는 문화업종의 다양성이 획일화되고 주거지역의 경우, 지역의 정주성을 훼손하는 신규업종의 진입이 발생될 우려가 있다.

칼럼 | 파리의 상업·수공업 보호지구

대규모 상업시설의 입점과 소비패턴의 변화로 소규모 상점과 전통공방이 소멸

1970년대 대규모 상업기능의 도심입점을 장려하는 정책으로 파리의 전통적인 가로분위기를 형성 하던 소규모 카페나 식당, 서점 등이 현저히 줄어들었다. 대규모 단일 상업업종의 잠식과 소규모 전통상점의 소멸로 가로의 다양성이 훼손되고 지역주민의 생활편익도 크게 감소하였다. 또한 소비패턴의 변화와 임대료의 상승으로 전통공방을 중심으로 한 다양한 도시수공업도 파리 도심에서 버티기가 어려워지게 되었다. 이로 인하여 파리도심의 전통적인 분위기를 형성하였던 소규모 상점과 공방 등을 보호하기 위한 도시계획 차원의 대책마련이 제기되었다.

소규모 상업·수공업 밀집지역을 보호지구로 지정, 상업·수공업 외의 용도변경을 금지

대규모 상업시설의 입점으로 훼손된 가로의 다양성을 회복하기 위하여 2006년 새로운 파리도시 계획(Plan local d'urbanisme)이 수립되었다. 계획을 통하여 약 290km에 달하는 소규모 상업·수공업 밀집지역의 가로가 '상업·수공업 보호지구'로 지정되었다. '상업·수공업 보호지구'는 보호의 강도와 보호하고자 하는 업종에 따라서 일반적인 상업·수공업 보호지구(une protection du commerce et de l'artisanat), 강화된 상업·수공업 보호지구(une protection renforcée du commerce et de l'artisanat), 수공업 특별보호지구(une protection particulière de l'artisanat)로 구분된다.

파리의 상업·수공업 보호지구

- 1970년대 대규모 상업기능의 도심 입점을 장려하는 정책시행
- 대규모 단일 상업업종의 잠식과 소규모 전통상점의 소멸로 가로의 다양성이 훼손
- 파리의 전통적인 가로분위기를 회복하기 위하여 '상업·수공업 보호지구' 지정
- 보호의 강도와 보호하고자 하는 업종에 따라 지구를 구분

일반적인 상업·수공업 보호지구

- 거리에 직접 접하는 건물 1층에 위치한 상업·수공업 공간은 상업·수공업 이외의 용도로 용도변경 불가
- 단, 공공서비스나 공익을 위한 용도로는 변경 가능

강화된 상업·수공업 보호지구

- 건물 1층은 상업·수공업 용도로만 사용가능(접근도로, 로비, 공동시설 등 제외)
- 건물의 리모델링, 재건축 시에 용도유지(호텔, 공공서비스 등 제외)
- 단, 공공서비스나 공익을 위한 용도로는 변경 가능

수공업 특별보호지구

- 수공업 공간들은 다른 용도로 변경이 불가능
- 항상 수공업을 유지해야 하며, 상업공간은 다른 종류의 상업이나 수공업으로 전환이 가능하나 그 외의 용도로는 변경이 불가능

출처: 반정화 외 2인(2013), p.11, 재정리

그림 6-2 파리 상업·수공업 보호지구의 지구별 보호조치

공통: 신규업종관리를 위한 행정부서간의 협력강화(사업자등록신청시, 용도변경허가증을 첨부하기)

임의의 용도변경으로 인한 용도위반을 사전에 근절하기 위하여 신규업종의 영업허가·등록·신고를 담당하는 행정부서와 사업자등록증을 발급하는 세무서와의 업무협력을 강화한다. 신규사업자가 영업을 시작하기 위해서는 관할세무서에 사업자등록신청서(필요시, 관할행정관청에서 발급하는 영업허가·등록·신고증 첨부)를 제출하여야 한다. 따라서 (가칭)문화생태환경보호지구에서 신규사업자가 사업자등록을 신청하고자 할 경우, 사업자에게 지구단위계획 담당부서의 용도변경허가증을 첨부하도록 요청함으로써 신규진입업종의 임의의 용도변경으로 인한 용도위반을 사전에 방지하도록 한다. 또한 지구단위계획 담당부서가 용도관리계획과의 적합여부를 사전에 판단할 수 있도록 영업허가·등록·신고(필요시) 또는 사업자등록신청 시에 신규사업에 대한 사업계획서도 함께 제출하도록 요청한다.

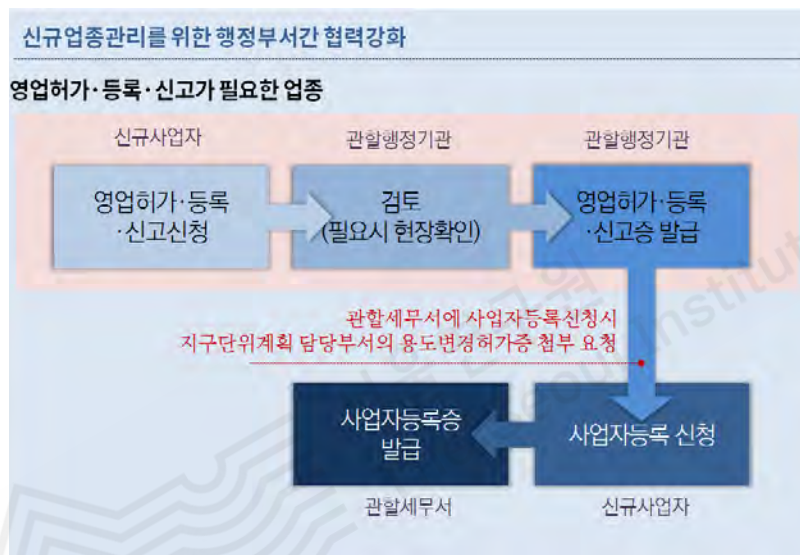


그림 6-3 부서간의 협력강화를 위한 행정절차 개선방안

공통: 환경변화와 주민요구에 유연하게 대처하기 위하여 도시건축공동위원회의 심의강화

한옥밀집지역의 용도관리계획이 지역의 고유특성과 주민요구를 반영하지 못하는 문제를 해소하기 위하여 자치구 도시·건축공동위원회의 심의권한을 강화한다. 정주환경의 보호를 위하여 주거 이외의 용도입지를 엄격히 제한하고 있는 구역에서 주민생계형 한옥전통체험시설 등의 도입을 허용하는 문제라든지, 불허용도 구역에서 휴게·일반음식점, 제과영업점 등(프랜차이즈 포함)으로 업종을 변경하거나 규정된 불허용도 이외의 신규변종업종의 진입을 허용하는 문제에 대하여 자치구 도시·건축공동위원회를 통하여 결정함으로써 현행 용도관리계획의 경직성을 보완한다. 그리고 도시·건축공동위원회의 심의를 통하여 용도변경을 결정할 경우, 지역주민의 의견을 반드시 참조하도록 규정함으로써 용도변경결정이 지역주민의 생활편의를 향상시키는 방향으로 추진될 수 있도록 한다.

주거: 건축법(제19조제4항) 개정을 통하여 근린생활시설군에 대한 용도변경절차를 강화

모든 용도변경행위가 건축허가사항으로 관리되는 (가칭)문화생태환경보호지구 이외 지역의 경우에도 건축법 시행령 제19조 제3항에 따라 제1·2종 근린생활시설간의 용도변경이 별다른 건축물대장 기재내용 변경신청의 절차가 없이도 시행될 수 있어 주거지역의 성격이 강한 한옥밀집지역에서의 주거환경악화가 우려된다.

비록 지구단위계획에서 정하는 용도제한의 적합한 범위에서 제1·2종 근린생활시설간의 유연한 용도변경을 한정(건축법시행령 제14조 제4항의 2)하고는 있으나 용도제한의 범위를 담당 자치구청의 재량에 맡기고 있어 객관성 있는 지구단위계획의 집행을 예상하기가 어려운 실정이다. 따라서 건축법(제19조 제4항) 개정을 통하여 같은 시설군으로 분류되어 있는 제1·2종 근린생활시설을 분리하여 용도변경절차를 강화할 필요가 있다.

공통: 한옥수선지원프로그램의 용도별 지원차등화와 자발적 용도전환을 유도하기 위한 프로그램 신설

한옥의 개·수선 행위가 영업이익으로 직접적으로 연결되는 상업용 한옥과 달리 주거용 한옥의 경우, 지원프로그램을 통한 보조금 이외의 추가 발생비용을 회수하기가 어려운 이유로 한옥수선지원프로그램의 실적이 주거용 한옥에 편중되어 있다. 그러나 상업용 한옥의 경우, 비한옥 주거자에게 한옥체험의 기회를 제공하는 점에서 향후 한옥진흥에 도움을 줄 수 있다. 따라서 상업용 한옥의 지원을 늘리기 위해서는 한옥의 용도에 관계없이 한옥의 개·보수 비용을 지원하는 현행 프로그램을 용도에 따라 차등을 두어 지원하는 방식으로 개선할 필요가 있다. 특히, 서울시 한옥자산선언(2016.04.24.)으로 지원범위가 1.5배로 확대된 한옥보전구역에서는 주거용 한옥 또는 주거용으로 전환하고자 하는 한옥의 경우, 현행 지원수준을 유지하되 상업용 한옥의 경우, 한옥밀집지역에서의 지원수준으로 하향조정함으로써 절감되는 비용을 여타의 상업용 한옥에 확대·투자할 수 있도록 한다.

한편 한옥밀집지역 고유의 용도특성을 회복하고 육성하기 위하여, 노후 한옥의 형상보호와 복원에만 집중되어 있는 현행 한옥수선지원프로그램의 내용도 확대할 필요가 있다. 특히, 한옥밀집지역의 고유한 문화환경을 해치고 있으나 지구단위계획 수립이전에 용도가 변경되어 신축행위가 발생되지 않는 한 용도전환이 어려운 경우, 자발적인 용도전환을 유도할 수 있는 지원프로그램을 신설한다. 지구단위계획 수립이전의 불허용도에서 도시관리계획에서 정하는 지정·허용용도로 변경할 경우, 문화지구에서 정하는 권장시설지원 수준에서 추가지원을 할 수 있도록 한옥수선지원프로그램의 내용을 확대한다.

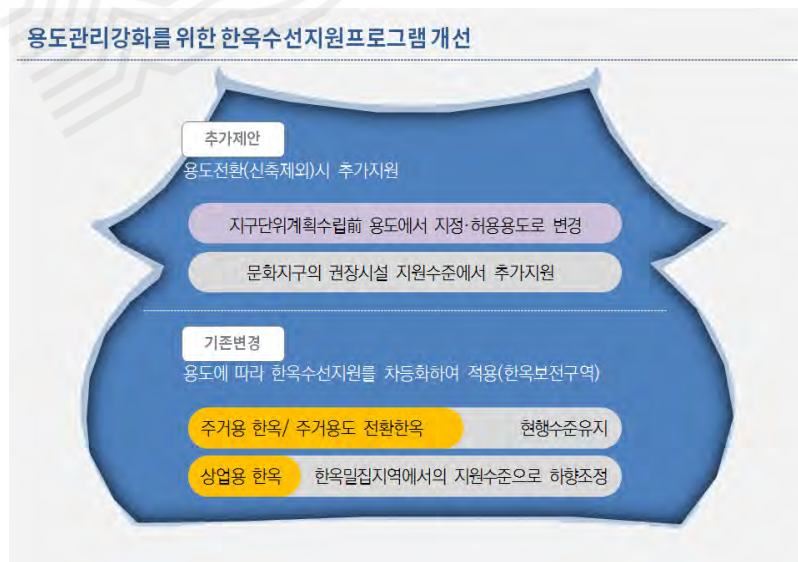


그림 6-4 한옥수선지원프로그램 개선방안

마지막으로 한옥수선지원프로그램에 의하여 보조·용자의 혜택을 받은 상업용 한옥의 소유자가 이후 한옥을 임대하고자 할 경우, 「서울시 상가임차인 보호를 위한 조례」에서 정하는 상가임대차 상생협약을 체결한다. 특히 한옥밀집지역의 경우, 한옥수선지원프로그램으로 지역고유의 전통적 경관과 독특한 문화환경이 되살아나고 매스컴을 통하여 관광명소화되면서 대형자본이 유입되고 임대료가 상승하는 현상이 발생하고 있다. 따라서 한옥밀집지역 고유의 문화특성을 형성하는 작은 가게나 전통업종을 보호하고 프랜차이즈 입점으로 인한 문화백화현상(culture whitening event)을 막기 위하여 상생협약의 체결을 통하여 임대인은 일정기간 임대료 인상을 자제하는 대신 임차인은 지역고유의 문화재생과 커뮤니티 활동에 적극 참여하도록 유도한다.

3_도시관리계획의 내용보완으로 계획의 실효성 향상

상업: 문화지구관리계획을 권장시설의 보호·육성방향으로 특성화함으로써 계획의 역할을 재정립

문화지구관리계획에서 제시하고 있는 용도관리계획의 내용이 동일지역에 수립된 지구단위계획과 상충되는 문제가 발생되고 있다. 서울시 문화지구 육성조례 제6조 제1항을 통하여 문화지구 내에서의 건축, 용도변경 등의 행위에 대해서는 지구단위계획의 내용을 따르도록 규정하고 있음에도 불구하고 관련조례 제6조 제2항에 따라 별도의 금지용도를 문화지구 관리계획을 통하여 규정함으로써 지구단위계획과의 상충문제가 발생하고 있다. 따라서 문화지구의 관리와 육성을 위해 권장시설을 규정하고 이에 대한 지원정책을 수립하는데 목적이 있는 문화지구관리계획의 특성을 반영하여 계획내용을 조정할 필요가 있다. 문화지구관리계획의 내용을 권장시설을 보호·육성하는 방향으로 재정립하고 불허용도에 관한 관리사항은 삭제한다.

주거: 필지단위의 용도관리계획구역을 블록단위로 변경함으로써 주거지역의 정주성을 확보

현행 지구단위계획에서는 한옥밀집지역을 가로별 특성, 건축물·필지의 규모, 한옥의 밀집정도, 주거용도의 비율 등을 고려하여 구역별로 세분하여 용도관리계획을 제시하고 있다. 특히, 주요가로를 따라 관광문화상업화가 빠르게 진행되는 북촌과 경복궁 서측의 경우, 주요가로 이면부에 위치한 주거지역의 정주환경보호가 강력하게 요구되고 있다. 그러나 블록단위로 용도관리 계획구역을 설정한 북촌과 달리 경복궁 서측의 경우, 필지단위로 구역을 구분하여 용도관리계획을 수립함으로써 주거용 한옥 인접필지에 음식점이나 주점, 카페 등의 용도가 입지함으로써 용도상충 문제가 발생할 여지를 제공하고 있다. 따라서 경복궁 서측 지구단위계획 재정비 시에 용도관리계획구역을 블록단위로 조정함으로써 주거지역의 동질성을 확보할 수 있도록 한다.

주거: 지정용도 도입효과를 높이기 위하여 현행 충족기준을 연면적의 40% 이상에서 전층으로 강화

한옥밀집지역 고유의 용도특성을 보호하기 위하여 일부 업종을 지구단위계획에서 지정용도로 지정할 수 있다. 이에 경복궁 서측의 경우, 한옥지정구역의 주거용 한옥을 보호하기 위하여 단독·다가구주택을 지정용도로 결정하고 지상연면적의 40% 이상을 지정용도로 도입하였을 경우, 용도관리계획을 충족하였다고 판단하고 있다. 그러나 이 지역 한옥의 대다수가 60~80㎡ 정도의 소규모인 관계로 지상연면적의 비율로 충족조건을 규정할 경우, 지정용도의 도입효과가 미미할 것으로 예상된다. 따라서 지정용도의 충족조건을 현행 지상연면적의 40% 이상에서 전층으로 강화하되 지역특성을 감안하여 자치구 도시·건축공동위원회가 인정할 경우에 한하여 예외를 두도록 변경한다.

4_지속적인 용도관리현황 실태조사 실시

공통: 정기적인 용도관리현황 실태조사를 통하여 용도관리계획의 실효성을 향상

지구단위계획에서 정하는 용도관리계획에 따라 한옥밀집지역의 용도관리가 시행되고 있으나 담당 자치구청의 사후관리 미흡으로 위반사례가 발생하고 있다. 용도관리 위반사례의 대부분이 용도변경 허가증발급 이후 또는 등록한옥의 등록유효기간 만료 이전에 임의의 용도변경이나 건축법상 용도변경 허가대상이 아닌 등위 시설군(근린생활시설군)에서의 용도변경으로 발생하였다. 따라서 정기적인 용도관리현황 실태조사를 통하여 위반사항을 적발하고 이에 대한 시정조치명령으로 용도관리계획의 실효성을 높여야 한다. 특히, 이 연구에서 실시한 용도관리현황 실태조사를 통하여 대다수의 위반사례가 용도관리의 강도가 높은 지정용도 또는 허용용도 계획관리구역에서 발생하였다. 따라서 지역의 고유한 문화환경을 보호하기 위하여 특정용도를 지정 또는 허용용도로 규정하여 관리하고 있는 계획구역에 대해서만이라도 우선적으로 모니터링을 실시하여 용도관리계획의 실효성과 정당성을 높이도록 한다.



그림 6-5 용도관리현황 실태조사 결과

공통: 신규 담당공무원의 용도관리교육을 강화하고 용도관리계획은 이해하기 쉽게 작성

한편, 신규 담당공무원의 행정오류로 인하여 불허용도에 대한 용도변경허가가 아주 적은 사례(1건)였지만 조사되었다. 따라서 신규 담당공무원에 대한 용도관리교육을 강화하고 용도관리계획이 복잡한 경우에는 도시관리계획의 작성취지와 현장적용 가능성을 고려하여 가급적 담당공무원이 이해하기 쉽게 수정·보완하도록 한다.

공통: 담당인력의 부족으로 정기적인 실태조사가 어려운 경우, 도시관리계획 재정비사업과 연계·추진 전문성 있는 모니터링 요원의 부족으로 담당 자치구청의 정기적인 실태조사가 어려운 경우에는 도시관리계획의 변경 또는 재정비 사업과 연계하여 실시한다. 현행 국토계획법(제34조)에서는 5년마다 도시관리계획의 타당성여부를 재검토하여 정비하도록 하고 있다. 따라서 도시관리계획에 따라 용도관리가 시행되고 있는 한옥밀집지역의 경우, 지구단위계획 재정비 사업과 연계하여 용도관리현황 실태조사를 실시하고 그 결과를 바탕으로 위반사항에 대해서는 시정명령을 통하여 엄격히 관리하도록 한다. 이와 더불어 용도관리현황 실태조

사를 통하여 파악한 여건변화를 바탕으로 필요할 경우, 용도관리계획의 방향을 수정·개선한다.

5_지역주민을 위한 생활환경개선으로 용도관리의 방향전환

주거: 지역주민을 위한 최소한의 시설수요를 파악하고 시설유지를 위한 다양한 인센티브 방안 마련

서울시 한옥진흥정책의 시행으로 한옥밀집지역의 물리적 환경이 크게 개선되면서 외부방문객이 급증하고 이들을 지원하기 위한 접객시설이 늘어나고 있다. 한옥밀집지역에 신규 도입되고 있는 접객시설은 용도관리 현황 실태조사 결과, 대부분 기존의 주거시설이나 지역주민의 정주생활을 지원하던 근린생활시설의 용도변경으로 발생되었다. 따라서 지역주민의 정주환경을 지원하는 최소한의 근린생활시설 확보를 위하여 지원시설의 변화추이를 관찰하는 한편 지역의 시설수요를 파악하여 최소한의 지원시설이 유지될 수 있도록 작은가게 인증제나 마을공동체 활동(마을주민 공동출자 가게설립, 재능기부를 통한 교외활동 프로그램 마련 등)을 지원하는 다양한 인센티브 제공방안을 마련한다.

주거: 오래된 동네가게 보호를 위한 인증제도 도입

한옥밀집지역에 외부 방문객이 급증하면서 지역주민의 생활편의를 지원하던 세탁소, 목욕탕, 동네슈퍼 등의 오래된 동네가게들이 카페나 음식점 등 외부접객시설로 전치(轉置)되고 있다. 이들 작은 가게들의 보호를 위하여 성북동가게 인증제도를 참조하여 오래된 동네가게를 보전·육성하기 위한 인증제도를 실시한다. 인증제도를 통하여 한옥밀집지역에 산재하여 있는 오래된 동네가게의 브랜드가치를 창출하고 시설 또는 운영구조를 개선하기 위한 용자지원프로그램을 제공함으로써 지역주민을 위한 최소한의 생활편의시설이 유지될 수 있도록 관리한다.

주거: 마을공동체 활동지원과 영세사업장의 공동출자회사 설립을 통하여 최소한의 주민편의시설 확보

오래된 동네가게 보호를 위한 인증제도와 함께 마을공동체 활동을 통하여 지역주민의 거주활동을 지원하는 최소한의 근린생활시설을 유지할 수 있도록 지원한다. 세탁소, 자전거수리소, 전파상, 문방구 등 지역주민을 위한 최소한의 근린생활시설을 유지하기 위하여 필요시에 마을주민이 공동으로 출자하여 가게를 설립·운영할 수 있도록 지원한다. 이때 지역주민의 요구에 따라 서울공공한옥을 활용할 수 있도록 지원하는 방안도 검토한다. 또한 마을주민간의 재능기부를 통하여 동네아이들을 위한 교외활동 프로그램을 제공함으로써 피아노학원, 태권도장 등과 같은 교습학원이 외부접객시설로 전치(轉置)되어 사라지는 문제도 마을주민 스스로 해결할 수 있도록 지원한다. 한편 매출감소와 임대료 증가로 인하여 운영에 어려움을 겪고 있는 소규모 사업자간의 공동출자를 통한 회사설립을 지원한다. 공동출자회사의 설립을 통하여 개별투자로 인한 경비를 절감하고 조합원 각자의 서비스 차별화를 통하여 영세사업장의 경쟁력을 강화할 수 있도록 지원한다.

칼럼 | 성북동가게 인증제도

지역의 특색과 전통을 간직한 작은 가게를 지키고 육성하기 위하여 인증제도 도입

2013년 서울시와 성북구는 성북동 일대의 역사문화자원과 자연환경을 보전하기 위해 성북동, 성북동1가를 역사문화지구로 지정하였다. 성북구는 역사문화지구 지정 취지에 따라 성북동에서 오랫동안 지역의 특색 및 전통을 살려오고 있는 작은 가게를 지키고 육성하기 위하여 2014년 「서울특별시 성북구 성북동가게 인증 및 지원에 관한 조례」를 제정하였다.

심의위원회의 심의를 통해 성북동가게를 인증하고 인증표지판 설치, 홍보 및 육성기금 지원

성북구에서는 「서울특별시 성북구 성북동가게 인증 및 지원에 관한 조례」에 따라 성북동가게 심의위원회의 심의를 통해 성북동가게 인증을 결정하고 있다. 심의위원회에서는 조례에서 제시한 9가지 인증기준 중 하나에 해당하는 가게를 성북동가게로 인증하고 있다. 한편 성북구에서는 조례에 따라 ①성북동가게 인증 표지판 제작 및 설치, ②성북동가게 브랜드가치 창출을 위한 홍보, ③성북동중소기업육성기금²⁴⁾ 신청 시 우선 용자 등의 지원을 하고 있다. 그리고 성북동가게로 인증받은 경우에 한하여 「성북동 역사문화지구 지구단위계획」에서의 ④용도규제 조항을 적용하지 않고 있다.

표 6-2 성북동가게의 인증기준(서울특별시 성북구 성북동가게 인증 및 지원에 관한 조례 제4조)

- ① 지역 내에서 30년 이상 영업을 지속하고 있는 가게
- ② 명장 및 장인이 해당 기술을 가지고 운영하는 가게
- ③ 각 지역의 전통음식을 판매하거나 각국의 전통음식을 판매하는 가게
- ④ 문화·예술관련 시설을 두고 전시, 공연 또는 문화프로그램 운영 등을 접목한 가게 등
- ⑤ 역사적 사건 및 장소를 활용하여 공간을 설치한 가게
- ⑥ 전통공예품, 전통공방, 창작공방 등 제조·판매를 접목한 가게
- ⑦ 디자인, 주얼리, 귀금속 등을 제조·판매하는 가게
- ⑧ 창조산업, 마을기업, 사회적기업 등 관련 가게
- ⑨ 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정하는 가게

17개 업소를 성북동가게로 인증, 그러나 지역상인의 참여부족, 행정관리소홀은 문제점

성북동가게 관련 조례가 제정된 이후, 성북구는 총 17개 업소(8개 업소(2014년), 9개 업소(2015년))를 성북동가게로 인증하고 표지판을 제작하여 부착하였다. 또한 성북구청 홈페이지를 통하여 성북동가게 인증을 받은 점포를 소개하고 있다. 그러나 성북동가게에 대한 홍보의 부족으로 지역상점들의 자발적인 참여가 부족하고, 성북동가게로 지정된 업종에 대한 관리도 지속적으로 이루어지고 있지 않아 이전이나 폐점 후 용도관리에 어려움이 발생하고 있다.

²⁴⁾ 성북구에서는 중소기업 및 소상공인을 대상으로 2억 원(담보대출)/5천만 원(신용대출) 한도 내에서 연 2%의 이율에 원금을 1년 거치 후 3년 균등 분할하여 상환하는 조건으로 융자지원을 하고 있다.

칼럼 | 세탁119 협동조합

대형세탁점의 증가와 불황에서 탈출하고자 세탁소 운영자 6명이 모여 협동조합을 설립

2013년 12월 분당과 용인지역에서 세탁소를 운영해오던 25~30년 이상 경력의 대표 6명이 설립한 협동조합으로, 대형 세탁체인점들의 증가로 인한 급격한 매출감소와 지속되는 불황에서 탈출하고자 소상공인시장진흥공단의 협동조합 활성화사업의 지원을 받아 설립되었다. 공동브랜드인 ‘크린클럽’을 만들어 상표를 출원하고, 인터넷 블로그를 운영하는 등 적극적인 홍보활동도 하고 있다.

공동작업장을 마련하여 투자부담을 줄이고 특수세탁기술로 차별화된 서비스 제공

공동출자를 통해 대규모 세탁설비를 갖춘 약 60평 공간의 공동작업장을 마련하여 개별투자의 부담을 줄이고, 대량의 세탁 물량을 한 번에 처리함으로써 경비도 절감하였다. 자체 경쟁력을 갖추기 위해 조합원 모두가 선진국의 세탁기술을 공부하는 한편, 고급의류 세탁과 특화된 기술을 이용한 얼룩빼기 등 조합원 각자의 특수세탁기술을 통해 차별화된 서비스를 진행하고 있다.

대형화로 인한 시장독식의 비판과 함께 영세업소가 경쟁에서 생존할 수 있는 방안 제시

대형 세탁체인점과의 차별성이 없다는 비판의 목소리도 있으나, 기존세탁업소와 세탁체인점들의 장단점을 분석하여 설립한 만큼 영세세탁업소가 살아남을 수 있는 새로운 방안을 제시하였다는 점에 의미가 있다.



출처: <http://m.naeil.com/>

그림 6-6 '세탁119 협동조합'의 공동작업장(좌)과 조합원(우)

주거: 서울공공한옥의 일부를 주민시설로 전환, 주민단체에 위탁함으로써 지역문화 창작소로 활용

한옥밀집지역에 사람들이 찾아오는 이유는 정든 마을에 대한 향수라는 지역주민의 말처럼 한옥밀집지역 고유의 문화환경은 지역주민의 생활에 기반을 두어 형성된 것이다. 그러나 지역주민을 위한 커뮤니티시설로 이용되고 있는 북촌문화센터, 북촌마을서재, 서촌현장소통방을 제외하고는 서울시 소유의 서울공공한옥 대다수가 외부 방문객을 위한 전시·체험시설로 활용되고 있다. 그나마 주민커뮤니티시설로 활용되고 있는 서울공공한옥도 공공의 행정편의에 따라 정해진 시간에 정해진 프로그램으로 관리·운영되고 있어 주민이용에

제약이 발생하고 있다. 따라서 신규매입 또는 기존 공공한옥의 일부를 주민시설로 전환하고, 주민시설로 이용되는 한옥의 관리운영을 주민협의체에 위탁함으로써 지역주민 스스로가 프로그램을 만들고 시간적 제약 없이 자유롭게 활용할 수 있는 공간으로 활용될 수 있도록 지원한다.

칼럼 | 나라시 나라마치·모노가타리관(奈良町物語館)

(사)나라마을만들기센터가 운영하는 마을만들기 활동거점 시설

나라마치 모노가타리관은 (사)나라마을만들기센터가 건설부의 전통적주택전시사업(傳統的住宅展示事業)과 나라시의 마치나미보존사업(町並み保存事業)을 통하여 마련한 약 1,400만 엔의 보조금과 기업과 시민들에 의한 기부금으로 공개(空家)를 수리하여 1995년 4월 오픈하였다. 현재 나라마치 보존·재생을 위한 마을만들기 활동의 중심거점으로 활용하고 있는 이 건물은 전시, 공연 등의 이벤트 공간으로 사용되는 1층과 민간단체인 (사)나라마을만들기센터의 사무실, 나라마치에 관한 서적을 보관하는 자료실이 위치한 2층으로 구성되어 있다.



출처: <http://www4.kcn.ne.jp>(좌), (社)奈良まちづくりセンター(2004)(우)

그림 6-7 나라마치 모노가타리관의 외관(좌)과 건물내부 1층 이벤트 공간(우)

마치야 홍보 및 기술상담을 위한 공간에서 지역주민을 위한 다목적 공간으로 변경활용

마치야에 관한 정보제공과 수리를 위한 기술상담 등의 공간으로 활용하려던 당초의 계획과는 달리, 개관 이후 지역주민의 요구에 의해 다목적 커뮤니티 시설로 용도를 변경하였다. 오래된 마차야의 수리과정을 보여주려던 1층의 전시공간은 실내관현악 콘서트, 예술가의 작품전시회, 문학강좌 등이 열리는 이벤트 공간이 되었다. 이외에도 일본은 물론 세계 각지의 마을만들기 단체와의 교류공간, 지역주민의 교양교육과 학생들의 교외활동을 위한 공간으로도 활용되고 있다.



출처: (社)奈良まちづくりセンター(2004)

그림 6-8 지역자치모임(좌)과 학생들의 교외활동(우) 공간으로 활용되고 있는 나라마치 모노가타리관

10시~17시까지 상시오픈하며 입장료 무료, 시설대관은 회원 우선으로 유료대관

명절과 연말연시를 제외하고 10시부터 17시까지 상시오픈하고 있으며 입장료는 무료이다. 회원(연회비 12,000엔)에게 우선으로 대관하고 있으며, 대관료는 하루에 9,000엔이다. 개관시간 이후에는 1시간당 2,000엔의 추가요금을 지불하면 최대 20시까지 이용이 가능하다. 비회원의 경우, 시설이용신청서를 작성하고 모노가타리관 운영위원회의 허가를 받아야 사용할 수 있다. 이때의 대관료는 회원요금에 6,000엔을 가산한 금액이다.



출처: (社)奈良まちづくりセンター(2004)

그림 6-9 나라마치 모노가타리관의 1층(상)과 2층(하) 평면도

6_한옥밀집지역의 문화환경 특성화 및 시설·서비스 개선

공통: 지역별 특성에 따라 전통문화업종을 차별화하고 내용을 구체화하는 동시에 지원을 강화

현행 도시관리계획에서 제시된 전통문화용도는 지역고유의 전통문화업종을 선별·발굴하여 구체화하기보다는 오히려 모호하고 획일화되어 지역별 특수성을 제대로 반영하지 못하는 실정이다. 즉, 한옥밀집지역 고유의 개별적 특성을 파악하고 이를 보호·육성하기 위하여 전통문화업종이 제시되기보다는 모든 한옥밀집지역 공통사항으로서 전통공방, (한옥)전통체험시설, 전통공연장, 고미술(골동품점), 공예품점, 생활한복점, 한정식집, 전통찻집, 전통주점, 문화관련 사무소 등이 제안되고 있는 실정이다. 또한 용도관리계획을 통하여 제시된 전통문화업종에 대한 해석도 담당공무원이나 지역주민·상인에 따라 상이하여 이해관계자간의 갈등이 발생되고 있는 실정이다. 따라서 충분한 현황조사를 바탕으로 지역별로 적합한 전통문화용도를 선정하고 업종을 세분화하여 구체적으로 명시함으로써 한옥밀집지역간의 지역적 차별성을 강화하고 전통문화업종의 해석으로 인한 이해관계자간의 갈등을 최소화한다. 이와 더불어 매출 감소와 임대료 증가로 인하여 운영에 어려움을 겪고 있는 전통문화업종의 운영자에게는 서울시 자영업 지원사업을 우선 실시함으로써 경쟁력을 강화한다(문화지구 관리계획에 따라 지원을 받고 있는 인사동 한옥밀집지역은 제외).

칼럼 | 서울시 자영업 지원사업

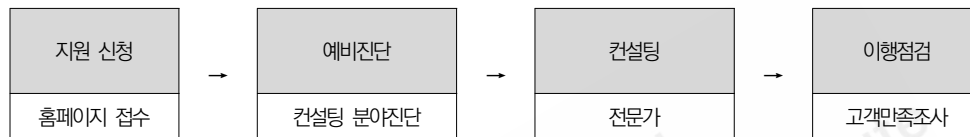
상담, 현장지도, 자영업 클리닉, 사업정리, 현장체험, 자영업 협업회의 6개 프로그램을 진행
서울시 자영업지원센터에서는 서울시 소재 소상공인의 창업 및 경영안정을 지원하기 위해 상담, 현장지도, 자영업 클리닉, 사업정리, 현장체험, 자영업 협업회의 6개 프로그램을 진행하고 있다. 상담 및 현장지도를 통해 소상공인의 사업운영에 필요한 다양한 정보와 경영진단 서비스를 제공하고, 자영업 클리닉 지원을 통해 일시적 경영위기를 겪고 있는 소상공인을 위한 컨설팅 서비스를 실시하고 있다. 한편 폐업을 희망하는 소상공인에게는 사업정리 지원을 통해 재취업 정보와 기회 등을 제공하며, 창업예정자에게는 현장체험을 통하여 경영노하우를 전수하고 있다. 자영업 협업회를 통해서 공동시설 및 판매장, 공동브랜드 구축 등에 소요되는 사업비도 제공하고 있다.

자영업 클리닉 지원사업을 통하여 일시적 경영위기를 겪고 있는 소상공인에게 컨설팅 서비스 제공
자영업 클리닉 지원사업은 지속되는 경기침체와 유통 환경변화로 일시적 경영위기를 겪고 있는 소상공인의 체질강화를 위하여 소상공인의 경영상황을 진단하고 문제점을 바탕으로 해결책을 찾아주는 컨설팅 프로그램이다. 경영지도, 전문지도 중 선택분야에 대하여 최대 3회의 컨설팅 서비스를 제공하고 있다. 경영지도사업을 통하여 마케팅, 고객관리(CRM), 손익관리(월가관리, 비용절감), 매장관리, 프랜차이즈, 업종전환에 관한 조인과 실무 컨설팅을 제공하고 있다.

한편, 전문지도사업을 통해서 메뉴개발지도, SNS(인터넷 마케팅), 상품구성(유통), 매장연출(인테리어, 디스플레이, VMD), 매장운영, 세무, 노무, 법률, 재취업에 대한 상담 및 해결책을 제공하고 있다.

자영업 클리닉 지원사업은 생계밀접형 15개 업종의 사업자를 대상으로 신청접수

자영업 클리닉 지원사업은 생계밀접형 15개 업종(슈퍼·편의점, 육류소매점, 과일·채소가게, 신기소매업, 의류소매업, 문구점, 화장품점(방향제 포함), 떡집(떡 제조), 음식점(음식점, 치킨점, 피자·샌드위치, 제과점, 떡카페 등), 기타 주점업(치킨호프, 간이주점 등), 비알코올음료점(커피, 생과일 주스 등), 일반교과 학원(입시, 보습)·외국어학원, 예술학원·체육학원(태권도 등), 이·미용업, 개인세탁소)의 사업자가 신청할 수 있다.



출처: 서울시 자영업지원센터 소상공인 종합지원 포털(www.seoulsbdc.or.kr)

그림 6-10 자영업 클리닉 지원사업 진행절차

공통: 용도계획방향과 세부용도간의 정합성 분석을 통해 지역별 전통문화용도 선별

이 연구에서는 한옥밀집지역별로 특성화된 전통문화용도를 선별하기 위하여 지구단위계획에서 제시한 지역의 미래상과 용도계획방향, 용도계획결정조서에서 제시한 용도분류와 세부용도간의 정합성을 비교하였다. 한옥밀집지역의 용도관리를 위하여 수립된 지구단위계획의 전반적인 이해가 이루어지지 않은 상태에서 용도계획결정조서에서 결정한 용도사항만을 바탕으로 용도관리가 이루어질 경우, 지구단위계획을 통하여 구현하고자 하는 지역의 미래상이 왜곡되어 나타날 우려가 있다. 따라서 지구단위계획의 계획방향과 세부용도관리 지침간의 정합성을 분석함으로써 한옥밀집지역에서 공통적으로 제시된 전통문화용도의 성격을 지역별로 구체화하였다(표 6-3, 4, 5, 6, 7, 8 참조).

상업: 지역산업특화도 분석을 통하여 돈화문로, 운현궁·조계사 주변지역의 특화산업을 도출

이와 더불어 지역적 성격이 모호한 돈화문로, 운현궁·조계사주변 한옥밀집지역에 대한 지역산업특화도(LQ)1 분석을 통하여 특화업종을 도출하였다. 사업체기초통계자료(2014)를 활용한 지역산업특화도 분석을 통하여 도출된 지역특화업종(①돈화문로: 귀금속관련 제조·수리·도매·소매, 국악기관련 제조, ②운현궁주변: 악기관련 도매·소매, 떡관련 소매, ③조계사주변: 불교용품관련 소매)을 중심으로 전통문화용도의 성격을 조정함으로써 이들 지역에 대한 특성을 차별화하도록 한다(칼럼: 돈화문로·운현궁·조계사 주변지역의 산업특화도 분석 참조).

표 6-3 계획지구의 미래상/용도계획/용도분류·세부용도간의 정합성 분석(복촌 제1종 지구단위계획)

미래상	용도계획 기본방향	용도분류·세부용도													
<p>①살고 싶은 복촌: 도심에서 한옥생활을 향유할 수 있는 전통주거지이자, 한옥과 옛 골목의 정취를 느낄 수 있는 새로운 주거유형으로서 복촌</p>	<p>①주거친화용도에 대해 허용</p>	<p>허용 용도</p>	<table border="1"> <tr> <td>단독주택</td> <td>단독·다중·다가구주택, 공간, 전통공방, (한옥)전통체험시설</td> </tr> <tr> <td>공동주택</td> <td>다세대주택</td> </tr> <tr> <td>제1종근린생활시설</td> <td>휴게음식점(전시장내 설치), 파출소, 지구대, 보건소, (한옥)어린이도서관, 주민커뮤니티센터, 노인정, (한옥)서당, 방과후교실, 어린이집</td> </tr> <tr> <td>제2종근린생활시설</td> <td>문화관련 사무소, 전문서비스관련 사무소, 전통공방, (한옥)전통체험시설, 종교집회장</td> </tr> <tr> <td>노유자시설</td> <td>아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설</td> </tr> <tr> <td>종교시설</td> <td>종교시설</td> </tr> </table>	단독주택	단독·다중·다가구주택, 공간, 전통공방, (한옥)전통체험시설	공동주택	다세대주택	제1종근린생활시설	휴게음식점(전시장내 설치), 파출소, 지구대, 보건소, (한옥)어린이도서관, 주민커뮤니티센터, 노인정, (한옥)서당, 방과후교실, 어린이집	제2종근린생활시설	문화관련 사무소, 전문서비스관련 사무소, 전통공방, (한옥)전통체험시설, 종교집회장	노유자시설	아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설	종교시설	종교시설
단독주택	단독·다중·다가구주택, 공간, 전통공방, (한옥)전통체험시설														
공동주택	다세대주택														
제1종근린생활시설	휴게음식점(전시장내 설치), 파출소, 지구대, 보건소, (한옥)어린이도서관, 주민커뮤니티센터, 노인정, (한옥)서당, 방과후교실, 어린이집														
제2종근린생활시설	문화관련 사무소, 전문서비스관련 사무소, 전통공방, (한옥)전통체험시설, 종교집회장														
노유자시설	아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설														
종교시설	종교시설														
<p>②남기고 싶은 복촌: 품격있는 600년 역사 도시 서울의 중심공간으로서, 지키고 가꾸어 다음 세대와 공유해야 할 역사문화자산으로서 복촌</p>	<p>②전통한옥밀집지역으로서의 특성을 유지·관리하기 위해 구역별 특성에 따라 인접 주거환경 또는 가로경관에 영향을 미치는 용도를 불허</p>	<p>불허 용도</p>	<table border="1"> <tr> <td>공동주택</td> <td>연립주택</td> </tr> <tr> <td>제1종근린생활시설</td> <td>소매점·휴게음식점(100㎡ 이상), 세탁소·변전소·대피소(일부지역)</td> </tr> <tr> <td>제2종근린생활시설</td> <td>일반음식점, 휴게음식점, 비디오감상실, 비디오물소극장, 제조업소, 수리점, 청소년 및 복합유통계입제공업의 시설, 인터넷컴퓨터게임시설제공업, 의약품 및 의료기기 판매소, 자동차영업소, 노래연습장</td> </tr> <tr> <td>교육연구시설</td> <td>직업훈련소</td> </tr> <tr> <td>문화 및 집회시설</td> <td>동식물원</td> </tr> </table>	공동주택	연립주택	제1종근린생활시설	소매점·휴게음식점(100㎡ 이상), 세탁소·변전소·대피소(일부지역)	제2종근린생활시설	일반음식점, 휴게음식점, 비디오감상실, 비디오물소극장, 제조업소, 수리점, 청소년 및 복합유통계입제공업의 시설, 인터넷컴퓨터게임시설제공업, 의약품 및 의료기기 판매소, 자동차영업소, 노래연습장	교육연구시설	직업훈련소	문화 및 집회시설	동식물원		
공동주택	연립주택														
제1종근린생활시설	소매점·휴게음식점(100㎡ 이상), 세탁소·변전소·대피소(일부지역)														
제2종근린생활시설	일반음식점, 휴게음식점, 비디오감상실, 비디오물소극장, 제조업소, 수리점, 청소년 및 복합유통계입제공업의 시설, 인터넷컴퓨터게임시설제공업, 의약품 및 의료기기 판매소, 자동차영업소, 노래연습장														
교육연구시설	직업훈련소														
문화 및 집회시설	동식물원														
<p>③찾고 싶은 복촌: 다양한 활동과 활력이 넘치고, 전통문화를 배우고 체험하는 학습공간으로서 복촌</p>	<p>③문화 및 집회시설 중 전시장 권장 ④지역특화 및 주거편의를 위해 문화시설 및 교육연구시설, 수련시설, 업무시설 등 주민요구시설 및 지역필요시설에 대해 용도완화</p>	<p>권장 용도 용도 완화</p>	<table border="1"> <tr> <td>문화 및 집회시설</td> <td>전시장</td> </tr> <tr> <td>문화 및 집회시설</td> <td>전통공연장, 한옥 및 전통문화관련전시장, 박물관, 미술관, 기념관, 전통공방, 전통체험시설</td> </tr> <tr> <td>교육연구시설</td> <td>문화관련학원, 입시학원, 어학학원, 한옥연구센터, 한옥건축학교(전수학교)</td> </tr> <tr> <td>수련시설</td> <td>전통체험시설, 청소년시설</td> </tr> <tr> <td>업무시설</td> <td>공공업무시설, 일반업무시설(오피스텔, 신문사 제외)</td> </tr> </table>	문화 및 집회시설	전시장	문화 및 집회시설	전통공연장, 한옥 및 전통문화관련전시장, 박물관, 미술관, 기념관, 전통공방, 전통체험시설	교육연구시설	문화관련학원, 입시학원, 어학학원, 한옥연구센터, 한옥건축학교(전수학교)	수련시설	전통체험시설, 청소년시설	업무시설	공공업무시설, 일반업무시설(오피스텔, 신문사 제외)		
문화 및 집회시설	전시장														
문화 및 집회시설	전통공연장, 한옥 및 전통문화관련전시장, 박물관, 미술관, 기념관, 전통공방, 전통체험시설														
교육연구시설	문화관련학원, 입시학원, 어학학원, 한옥연구센터, 한옥건축학교(전수학교)														
수련시설	전통체험시설, 청소년시설														
업무시설	공공업무시설, 일반업무시설(오피스텔, 신문사 제외)														

표 6-4 계획지구의 미래상/용도계획/용도분류·세부용도간의 정합성 분석(경북군 서측 제1종 지구단위계획)

미래상	용도계획 기본방향	용도분류·세부용도		
		지정 용도	단독주택	단독주택, 다가구주택
①깨끗하고 살기좋은 마을: 골목길 및 가로정비를 통한 주거환경개선	①한옥지정구역에 대해 단독주택 지정	지정 용도	단독주택	단독주택, 다가구주택
		허용 용도	단독주택	단독주택, 다가구주택
	공동주택		다세대주택	
	제1종근린생활시설		소매점, 의원, 휴게음식점(입지허용지역에 한함), 제과점, 이음원, 미용실, 세탁소, 체육도장, 지역자치센터, 파출소, 지구대, 보건소, 공공도서관, 마을회관, 지역아동센터, 우체국, 마을공동작업소, 마을공동구판장	
	제2종근린생활시설		휴게음식점 및 일반음식점(입지허용지역에 한함), 기원, 서점, 사무소, 사진관, 표구점, 학원, 독서실, 출판사	
	문화 및 집회시설	전시장(박물관, 미술관, 문화관, 체험관, 기념관)		
교육연구시설	학원, 도서관			
②역사가 이어지는 마을: 20세기 초 도시주거와 가로경관의 이미지 회복, 역사성과 장소성의 회복, 물길재현	③기존상권 및 용도의 보호, 정주환경 보호, 구역 특성 강화 등을 위해 구역별 불허용도 관리	불허 용도	단독주택	단독주택, 다중주택, 다가구주택
			공동주택	아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사
			제1종근린생활시설	변전소, 대피소, 양수장, 정수장
			제2종근린생활시설	실내낚시터, 골프연습장, 단란주점, 안마시술소, 테니스장, 물놀이형시설, 비디오물감상실, 인터넷컴퓨터게임시설, 노래연습장
	창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련시설, 공장, 교정 및 군사시설, 발전시설, 위락시설			
④가맹사업을 통한 일반음식점, 휴게음식점, 제과점 입지 불허	가맹사업을 통해 개설된 일반음식점, 휴게음식점, 제과영업점			
③다양한 문화가 살아숨쉬는 마을: 미술관과 갤러리, 재래시장 등 기존자원을 활용한 전통문화활동의 육성, 생활문화유산, 문화재와 비지정문화유산을 중심으로 콘텐츠 개발 및 활용	⑤문화 및 집회시설 권장	권장 용도	문화 및 집회시설	공연장, 전시장(박물관, 미술관, 문화관, 체험관, 기념관)

표 6-5 계획지구의 미래상/용도계획/용도분류·세부용도간의 정합성 분석(인사동 제1종 지구단위계획)

미래상	용도계획 기본방향	용도분류·세부용도	
		지정 용도	불허 용도
①전통문화업종 살리기	①전통문화관련업종 지정	단독주택	단독주택(다른 용도 복합)
		제1종근린생활시설	일용품판매점(고미술, 필방/지업사, 공예품, 생활한복, 불교용품, 액자점, 기타문화용품), 전통차집, 서점
		제2종근린생활시설	표구점, 한식집, 전통차집, 전통주점, 문화관련학원(서예, 다도, 화실, 서당 등), 사진관, 문화관련사무소(기획사무실, 협회사무실, 인사동내 입지한 문화업소 관리사무실), 출판사, 전통공연장
		문화 및 집회시설	미술관, 전시장, 기념관, 박물관, 전통공연장
		숙박시설	전통숙박시설
②골목 지키기와 문화거리 가꾸기	②인사동 전체의 분위기를 저해할 수 있는 위락용도 등 불허	공동주택	아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사
		제1종근린생활시설	패스트푸드점, 패밀리레스토랑, 바, 커피전문점 (1층만: 목욕장, 세탁소, 의원, 탁구장, 체육도장)
		제2종근린생활시설	패스트푸드점, 패밀리레스토랑, 바, 커피전문점, 게임제공업소, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장, 테니스장, 실내낚시터, 골프연습장, 물놀이형시설, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 장의사, 총포판매사 (1층만: 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소, 출판사, 수리점, 세탁소, 학원, 독서실, 의약품도매점)
		문화 및 집회시설	마권장외발매소, 마권전화투표소
		판매시설	도매시장, 소매시장
		의료시설	정신병원, 요양소, 격리병원 (1층만: 의료시설(종합병원 제외))
		위락시설, 공장, 자동차관련시설(주차장 제외) (1층만: 교육연구시설(학교 제외), 운동시설, 일반업무시설)	
③작은 가게와 한옥 살리기	-	-	

표 6-6 계획지구의 미래상/용도계획/용도분류·세부용도간의 정합성 분석(돈화문로 제1종 지구단위계획)

미래상	용도계획 기본방향	용도분류·세부용도													
①품격과 생기가 넘치는 문화거리: 전통문화를 체험할 수 있고 즐길 수 있는 대표적인 문화관광 공간	①돈화문로변의 전통문화용도를 특화시키기 위해 전통문화관련업종 지정	지정 용도	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1205 371 1420 416">제1종근린생활시설</td> <td data-bbox="1420 371 2045 416">일용품판매(고미술/골동품, 공예품, 생활한복, 국악기)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1205 416 1420 461">제2종근린생활시설</td> <td data-bbox="1420 416 2045 461">전통공연장, 문화관련사무소, 전통공방, 전통체험시설, 국악기·생활한복 관련 제작 및 수리, 문화관련 학원·전수장·교육장</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1205 461 1420 505">교육연구시설</td> <td data-bbox="1420 461 2045 505">문화관련 학원·전수장·교육장</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1205 505 1420 549">문화 및 집회시설</td> <td data-bbox="1420 505 2045 549">전통공연장, 박물관, 미술관, 문화관, 체험관, 기념관</td> </tr> </table>	제1종근린생활시설	일용품판매(고미술/골동품, 공예품, 생활한복, 국악기)	제2종근린생활시설	전통공연장, 문화관련사무소, 전통공방, 전통체험시설, 국악기·생활한복 관련 제작 및 수리, 문화관련 학원·전수장·교육장	교육연구시설	문화관련 학원·전수장·교육장	문화 및 집회시설	전통공연장, 박물관, 미술관, 문화관, 체험관, 기념관				
제1종근린생활시설	일용품판매(고미술/골동품, 공예품, 생활한복, 국악기)														
제2종근린생활시설	전통공연장, 문화관련사무소, 전통공방, 전통체험시설, 국악기·생활한복 관련 제작 및 수리, 문화관련 학원·전수장·교육장														
교육연구시설	문화관련 학원·전수장·교육장														
문화 및 집회시설	전통공연장, 박물관, 미술관, 문화관, 체험관, 기념관														
②역사가 이어지는 돈화문로: 600년 고도의 역사성과 전통경관이 느껴지는 전통문화자산	②가로경관 및 가로환경을 저해하는 용도 불허	불허 용도	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1205 549 1420 593">제1종근린생활시설</td> <td data-bbox="1420 549 2045 593">목욕장 및 세탁소(일부지역)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1205 593 1420 742">제2종근린생활시설</td> <td data-bbox="1420 593 2045 742">일반음식점(일부지역 1층만), 세탁소(일부지역), 제조업소·수리점(국악·공예·생활한복관련 제외), 테니스장, 당구장, 볼링장, 실내낚시터, 골프연습장, 물놀이형시설, 비디오파티룸, 비디오파티룸, 청소년 및 복합유통계급제공업의 시설, 인터넷 컴퓨터게임시설 제공업, 단란주점, 자동차영업소, 안마시술소, 안마원 및 노래연습장, 고시원</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1205 742 1420 809">문화 및 집회시설</td> <td data-bbox="1420 742 2045 809">비디오물감상실, 비디오물소극장, 종교집회장, 예식장, 마권장외발매소, 마권전화투표소, 관람장</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1205 809 1420 853">종교시설</td> <td data-bbox="1420 809 2045 853">종교집회장</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1205 853 1420 898">운동시설</td> <td data-bbox="1420 853 2045 898">실내낚시터, 골프연습장</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1205 898 1420 917">판매시설, 숙박시설, 자동차관련시설, 의료시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설</td> <td data-bbox="1420 898 2045 917"></td> </tr> </table>	제1종근린생활시설	목욕장 및 세탁소(일부지역)	제2종근린생활시설	일반음식점(일부지역 1층만), 세탁소(일부지역), 제조업소·수리점(국악·공예·생활한복관련 제외), 테니스장, 당구장, 볼링장, 실내낚시터, 골프연습장, 물놀이형시설, 비디오파티룸, 비디오파티룸, 청소년 및 복합유통계급제공업의 시설, 인터넷 컴퓨터게임시설 제공업, 단란주점, 자동차영업소, 안마시술소, 안마원 및 노래연습장, 고시원	문화 및 집회시설	비디오물감상실, 비디오물소극장, 종교집회장, 예식장, 마권장외발매소, 마권전화투표소, 관람장	종교시설	종교집회장	운동시설	실내낚시터, 골프연습장	판매시설, 숙박시설, 자동차관련시설, 의료시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설	
제1종근린생활시설	목욕장 및 세탁소(일부지역)														
제2종근린생활시설	일반음식점(일부지역 1층만), 세탁소(일부지역), 제조업소·수리점(국악·공예·생활한복관련 제외), 테니스장, 당구장, 볼링장, 실내낚시터, 골프연습장, 물놀이형시설, 비디오파티룸, 비디오파티룸, 청소년 및 복합유통계급제공업의 시설, 인터넷 컴퓨터게임시설 제공업, 단란주점, 자동차영업소, 안마시술소, 안마원 및 노래연습장, 고시원														
문화 및 집회시설	비디오물감상실, 비디오물소극장, 종교집회장, 예식장, 마권장외발매소, 마권전화투표소, 관람장														
종교시설	종교집회장														
운동시설	실내낚시터, 골프연습장														
판매시설, 숙박시설, 자동차관련시설, 의료시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설															
③다양한 문화가 살아숨쉬는 돈화문로: 다양하고 전문성 있는 전통문화특화가로, 전통문화활동의 지원을 통해 활력과 생기 부여	③귀금속관련이나 전통문화관련 용도 권장	권장 용도	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1205 917 1420 962">단독주택</td> <td data-bbox="1420 917 2045 962">전통공방·전통체험시설과 복합된 단독주택</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1205 962 1420 1007">공동주택</td> <td data-bbox="1420 962 2045 1007">전통공방·전통체험시설과 복합된 다세대주택</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1205 1007 1420 1051">제1종근린생활시설</td> <td data-bbox="1420 1007 2045 1051">귀금속관련업종의 판매점(1층만)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1205 1051 1420 1096">제2종근린생활시설</td> <td data-bbox="1420 1051 2045 1096">귀금속관련 제작 및 수리, 전통공연장, 문화관련 학원·전수장·교육장</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1205 1096 1420 1134">교육연구시설</td> <td data-bbox="1420 1096 2045 1134">문화관련 학원·전수장·교육장</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1205 1134 1420 1134">문화 및 집회시설</td> <td data-bbox="1420 1134 2045 1134">전통공연장, 박물관, 미술관, 문화관, 체험관, 기념관</td> </tr> </table>	단독주택	전통공방·전통체험시설과 복합된 단독주택	공동주택	전통공방·전통체험시설과 복합된 다세대주택	제1종근린생활시설	귀금속관련업종의 판매점(1층만)	제2종근린생활시설	귀금속관련 제작 및 수리, 전통공연장, 문화관련 학원·전수장·교육장	교육연구시설	문화관련 학원·전수장·교육장	문화 및 집회시설	전통공연장, 박물관, 미술관, 문화관, 체험관, 기념관
단독주택	전통공방·전통체험시설과 복합된 단독주택														
공동주택	전통공방·전통체험시설과 복합된 다세대주택														
제1종근린생활시설	귀금속관련업종의 판매점(1층만)														
제2종근린생활시설	귀금속관련 제작 및 수리, 전통공연장, 문화관련 학원·전수장·교육장														
교육연구시설	문화관련 학원·전수장·교육장														
문화 및 집회시설	전통공연장, 박물관, 미술관, 문화관, 체험관, 기념관														

표 6-7 계획지구의 미래상/용도계획/용도분류·세부용도간의 정합성 분석(운현궁 주변 제1종 지구단위계획)

미래상	용도계획 기본방향	용도분류·세부용도		
①찾고 싶고, 체험하고 싶은 도심 속 명소: 역사 문화관광거점 형성, 기존 한옥의 보전 및 공공활용	①가로 비활성화용도 및 저층부 경관 저해용도 불허	불허 용도	공동주택	공동주택(1층만)
			제2종근린생활시설	고시원(1층만), 단란주점, 인마미술소, 옥외철타이 있는 골프연습장
			의료시설	정신병원, 격리병원
			운동시설	실내낚시터, 골프연습장
			위락시설	단란주점, 유흥주점, 카지노영업소
			교정 및 군사시설	보호관찰소, 갱신보호소, 소년원 및 소년분류심사원
			위험물저장 및 처리시설	위험물저장소
			자동차관련시설(주차장 제외), 공장, 창고시설, 숙박시설(1층만, 한옥체험업 등 제외)	
②다양한 문화가 살아숨쉬는 지역: 문화관련용도의 도입 및 지원	②운현궁 일대의 역사성을 반영하여 전통문화관련 용도 권장	권장 용도	단독주택	전통공방, 전통체험시설, 한옥체험업
			제1종근린생활시설	전통공방, 전통관련용품 판매점, 전통차집, 떡집, 한정식집 등 한스타일 음식점
			제2종근린생활시설	전통차집, 떡집, 한정식집 등 한스타일 음식점, 전통공방, 전통체험시설, 한옥체험업, 전통관련공연장
			문화 및 집회시설	전시장, 박물관, 미술관, 문화관, 체험관, 기념관
	③낙원동 일대의 지역 특성을 반영하여 음악관련 학원 및 악기 판매점 권장	권장 용도	제1종근린생활시설	악기관련판매점, 전통차집, 떡집, 한정식집 등 한스타일 음식점
			제2종근린생활시설	전통차집, 떡집, 한정식집 등 한스타일 음식점, 음악관련학원
			문화 및 집회시설	공연장, 전시장
			교육연구시설	음악관련학원
숙박시설	관광숙박시설, 외국인관광 도시민박업			
③역사가 이어지는 지역: 역사성 및 상징성 제고, 기존 도시 및 가로조직 유지	-	-		

표 6-8 계획지구의 미래상/용도계획/용도분류·세부용도간의 정합성 분석(조계사 주변 제1종 지구단위계획)

미래상	용도계획 기본방향	용도분류·세부용도		
①찾고 싶고, 체험하고 싶은 도심 속 명소: 역사 문화관광거점 형성, 기존 한옥의 보전 및 공공활용	①가로 비활성화용도 및 저층부 경관 저해용도 불허	불허용도	공동주택	공동주택(1층만)
			제2종근린생활시설	고시원(1층만), 단란주점, 안마사술소, 옥외철타이 있는 골프연습장
			의료시설	정신병원, 격리병원
			운동시설	실내낚시터, 골프연습장
			위락시설	단란주점, 유흥주점, 카지노영업소
			교정 및 군사시설	보호관찰소, 갱신보호소, 소년원 및 소년분류심사원
			위험물저장 및 처리시설	위험물저장소
			자동차관련시설(주차장 제외), 공장, 창고시설, 숙박시설(1층만, 한옥체험업 등 제외)	
②다양한 문화가 살아숨쉬는 지역: 문화관련용도의 도입 및 지원	②도심 불교문화 및 역사문화 중심지인 지역 특성을 고려해 불교문화와 전통문화관련 용도 권장	권장용도	단독주택	전통공방, 전통체험시설, 한옥체험업
			제1종근린생활시설	불교용품 및 전통관련용품 판매점, 전통공방, 전통찻집, 떡집, 한정식집 등 한스타일 음식점
			제2종근린생활시설	전통찻집, 떡집, 한정식집 등 한스타일 음식점, 전통공방, 전통체험시설, 한옥체험업, 불교·전통관련공연장
			문화 및 집회시설	불교·전통관련 전시, 공연 및 문화공간, 박물관, 미술관, 문화관, 체험관, 기념관
			교육연구시설	문화교육관
③역사가 이어지는 지역: 역사성 및 상징성 제고, 기존 도시 및 가로조직 유지	-			-

칼럼 | 돈화문로·운현궁·조계사 주변지역의 산업특화도 분석

LQ분석과 현장조사를 통하여 한옥밀집지역의 지역별 산업특성을 파악

지역적 고유특색을 가지고 있으면서도 인사동, 북촌과 인접하여 있어 그 성격을 뚜렷하게 드러내지 못하고 있는 돈화문로·운현궁·조계사 주변지역을 대상으로 산업특화도(입지계수)를 분석하였다. 이 연구에서는 한국산업분류기준(제9차 개정)에 따라 세부업종을 구분하고 사업체기초통계조사자료(2014)를 활용하여 산업특화도를 분석하였다. 그러나 사업체기초통계조사자료가 행정동단위로 조사되어 있어 세부구역별 산업특성을 파악하기에는 어려움이 있었다. 이에 별도의 현장조사를 실시하여 분석결과를 보완하였다.

[입지계수(Location Quotient, LQ)]

어떤 지역(행정동)의 특정 업종에 대해 전 지역(서울시)의 동일 업종에 대한 상대적인 밀집도 혹은 특화도를 의미(단, 한 지역의 전체 사업체 규모가 크지 않을 경우 어떤 특정 업종에 조금만 집중하여도 입지계수가 높을 수 있음에 유의)
 $LQ = \frac{\text{지역 주산업 사업체 수} / \text{지역 전체산업 사업체 수}}{\text{서울시 주산업 사업체 수} / \text{서울시 전체산업 사업체 수}}$

출처: 서울시, 서울신용보증재단, "2014년도 서울 자영업자 업종지도

돈화문로의 귀금속·국악기, 운현궁주변의 악기·떡, 조계사주변의 불교용품소매 특화

돈화문로·운현궁·조계사 주변의 한옥밀집지역이 위치하고 있는 종로1·2·3·4가동을 중심으로 산업특화도를 분석하고 별도의 현장조사를 통하여 세부구역별 산업특성을 파악하였다. 이 연구에서는 ①돈화문로의 귀금속(제조·수리·도매·소매), 국악기(제조)관련 산업, ②운현궁 주변의 악기(도매·소매), 떡(소매)관련 산업, ③조계사 주변의 기타소매(불교용품관련소매) 관련 산업에서 산업특화도가 두드러지게 나타났다.

표 6-9 특화산업 분포현황(종로1·2·3·4가동)

주산업(산업분류코드)	사업체 수(개)		LQ자수	비고	
	종로1·2·3·4가동	서울시			
귀금속	제조(33110)	579	965	30.3	식기류, 메달 등 포함
	도매(46492)	1505	1932	39.3	-
	소매(47830)	541	2849	9.6	-
	수리(95392)	305	484	31.8	시계, 악기수리 포함
악기	도매(46462)	61	148	20.8	국악기 포함 모든 악기
	소매(47593)	169	398	21.4	국악기 포함 모든 악기
국악기	제조(33204)	2	7	14.4	국악기
불교용품	소매(47859)	45	596	3.8	불교용품 포함 기타소매
떡	소매(47215)	16	610	1.3	떡, 빵, 과자 등

자료: 사업체기초통계조사자료(2014)

※서울시 전체산업 사업체 수(811,302개), 종로1·2·3·4가동 전체산업 사업체 수(16,071개)



주거: 한옥체험시설(게스트하우스)의 공동운영으로 서비스 질 향상 및 관리비용 절감

민간운영 한옥체험시설의 난립으로 인한 서비스 질 저하와 이용자의 문화차이로 인한 부적절한 행동(수하물 이동이나 야간의 고성방가로 인한 소음문제, 잠옷차림의 이동, 쓰레기 적치문제 등) 등으로 야기되는 지역주민·외부 방문객간의 갈등문제를 해소하기 위하여 (가칭)한옥체험시설운영협의체를 조직하고 공동으로 한옥체험시설을 관리하는 방안을 모색한다. (가칭)한옥체험시설운영협의체가 한옥밀집지역에 산재하여 있는 조합원 소유의 한옥체험시설에 대한 고객관리(객실예약, 입실·퇴실관리, 수하물 유료배송, 관광안내책자 무료제공 등), 운영관리(객실청소·세탁물 공동관리, 객실물품 공동구매, 시설물 수리·보수 등), 경영지원(친절교육, 경영상담, 인테리어공사지원 등)을 일괄적으로 처리함으로써 서비스의 질을 향상시키고 관리비용을 절감한다. 또한 접근성이 우수한 지하철역 부근에 공동사무실을 신규조성하거나 북촌한옥문화센터, 북촌한옥체험살이 안내센터를 활용하여 조합원이 운영하는 한옥체험시설의 객실예약, 입실·퇴실관리, 수하물 유료배송, 관광안내책자 무료제공 등의 서비스는 물론 객실이용수칙을 전달함으로써 한옥체험시설의 서비스 질을 개선하고 지역주민·외부 방문객간의 갈등문제도 해소한다.

칼럼 | 교토시 교마치야인(京町家の宿)

숙박시설 운영기획 전문회사가 마치야 소유주의 위탁받아 21개동의 게스트하우스 운영

숙박시설 운영기획 전문회사인 교마치야인은 교토시내에 위치한 21개동의 마치야 소유주로부터 게스트하우스 운영을 위탁받아 각각의 마치야가 가지고 있는 특성을 살려 숙박서비스를 기획·운영하고 있다. 21개동의 마치야를 대상으로 고객관리(객실예약, 입실·퇴실관리, 수하물 유료배송, 관광안내책자 무료제공 등), 운영관리(객실청소·세탁물 공동관리, 객실물품 공동구매, 시설물 수리·보수 등), 경영관리(친절교육, 경영상담, 인테리어공사지원 등)를 일괄적으로 담당하고 있다. 또한 숙박시설 운영으로 인해 주변 이웃에게 피해가 발생하였을 경우를 대비하여 24시간 담당인력을 사무실에 상주하도록 함으로써, 언제든지 대응을 할 수 있도록 관리하고 있다.

교토역 인근 사무실에서 이용객을 대상으로 수하물유료배송은 물론 객실이용수칙을 안내

교토역에서 도보로 3분 거리에 위치한 장소에 사무실을 마련하고 21개동의 마치야를 대상으로 한 객실예약, 입실·퇴실 서비스, 수하물유료배송 등 리셉션서비스를 제공하고 있다. 이와 더불어 교마치야인에서 직접 제작한 교토시내관광지도와 가볼 만한 명소나 레스토랑 등에 관한 정보도 함께 제공하고 있다. 한편, 홈페이지를 통해서 게스트하우스의 이용 및 운영에 대한 정보를 제공하고 있다. 게스트하우스의 이용자를 대상으로 객실이용수칙을 전달하고 주변의 숙박시설 운영자에게는 교토시 게스트하우스 운영관리수칙 및 위반업소 신고 등에 대한 정보를 제공하고 있다.



출처: 京町家の宿(www.machiya-inn.net)

그림 6-12 교마치야인에서 관리·운영하고 있는 21동의 마치야

7_용도관리를 위한 주민자치 용도관리시스템 구축(장기사업)

공통: 장기발전전략의 단계적 이행을 통하여 용도관리계획의 경직성을 보완하는 주민자치시스템 구축

한옥밀집지역의 용도관리 실태조사 결과, 지구단위계획을 중심으로 한 현행 용도관리계획으로는 지역의 상세한 용도변화를 관리하기에는 한계가 있음을 파악하였다. 특히 북촌, 경복궁 서측, 인사동 한옥밀집지역의 경우, 한옥의 물리적 형태가 크게 개선되면서 보행인구가 급증하고 이에 따라 비교적 단일하였던 용도의 성격이 업종별로 세분화되면서 업종간의 상충문제가 발생하고 있다. 또한 대규모 자본의 유입으로 인한 업태의 변경으로 지역의 고유문화환경이 훼손되고 있어 행정에 의해 수립된 용도관리계획으로는 지역의 변화를 관리하는데 어려움이 발생되고 있다. 따라서 지역주민의 시각에서 지역의 문제점을 파악하고 지역주민 스스로 해결방안을 모색하는 주민자치에 의한 용도관리시스템 구축이 시급히 요구된다.

그러나 인사동 주민협약서 운영사례에서와 같이 행정이 일방적으로 제시한 주민협약서의 경우, 지역주민의 자치행동강령으로 작동하기보다는 공공지원을 받기 위한 요식행위로 전락할 수 있다. 따라서 주민자치 관리시스템에 의한 용도관리가 성숙되기 위해서는 행정중심의 단기적인 접근방식보다는 지속적인 주민교육과 참여유도를 바탕으로 한 장기발전전략의 단계적 이행이 요구된다.

공통: (1단계)지속적인 주민교육을 통하여 지역의 용도관리계획에 대한 주민공감대 형성

먼저 지속적인 주민교육을 통하여 한옥밀집지역의 용도관리계획에 대한 지역주민의 공감대를 유도하여야 한다. 2002년 4월 문화지구로 지정되어 용도관리계획이 다른 지역보다 먼저 수립되었던 인사동 한옥밀집지역의 경우, 수차례의 주민설명회를 통하여 지역의 문화적 특성 보존과 특성화된 문화활동을 활성화하기 위하여 수립된 용도관리계획의 내용을 지역상인에게 인식시켰다. 이러한 과정을 통하여 적어도 인사동에서 보호·육성이 필요한 용도가 무엇이고 금지하여야 하는 용도가 무엇인지 지역상인이 스스로 인식하는 단계까지 이르게 되었다.

공통: (2단계)주민협의체 구성과 이를 중심으로 한 용도관리 모니터링 실시

행정에 의해 제시된 용도관리계획에 대한 지역주민의 공감대를 바탕으로 주민협의체를 구성하고 이를 중심으로 지역의 용도관리 모니터링을 실시한다. 이때, 주거지역의 성격이 강한 한옥밀집지역의 경우, 지역단위보다는 골목길 단위를 중심으로 주민협의체를 구성한다. 주민조직은 상인조직과는 달리 구성원간의 이해관계가 복잡하고 결속력도 약하기 때문이다. 비록, 인사동의 경우 상업용 한옥이 밀집되어 있는 지역이지만 지역주민의 참여를 유도하기 위하여 골목길단위로 주민협의체를 구성하고 공공사업의 세부지침을 마련했던 경험은 주거지역의 성격이 강한 북촌이나 경복궁 서측에서 참고해볼 만하다.²⁵⁾

기존 지역단체를 활용하여 구성된 마을만들기 협의회를 중심으로 가나자와시 히가시야마 차야마치에서는 지역주민에 의한 용도관리 모니터링(경관패트roll)을 실시하고 있다. 용도관리 모니터링을 통하여 지역의 문화

²⁵⁾ 서울시는 종래의 공공에 의한 일방적인 환경개선사업에서 탈피하여 주민의 요구와 개선의지가 있는 곳을 우선적으로 지원하는 주민참여형 골목가꾸기 사업을 제안하였다. 지역주민이 적극적으로 참여하는 골목길 환경개선사업을 추진하기 위하여 주민공청회를 개최하고 골목길 가꾸기 주민추진위원회를 구성하였다. 주민추진위원회 구성을 통하여 옥외광고물 설치규정, 한평공원만들기 등의 공공사업에 대한 세부지침을 마련하였다.

환경을 훼손하고 있는 부적합 시설을 적발하고 있다. 적발된 부적합 시설의 경우, 담당관청에 고발하여 강력한 행정조치를 요구하고 있다. 일본의 사례와 같이 지역주민에 의한 용도관리 모니터링이 내실있게 추진되기 위해서는 인사동 수준의 공감대 형성단계를 넘어선 보다 강력한 주민합의가 이루어져야 하는 동시에 용도관리 모니터링을 통하여 지역주민이 제기한 시정고발에 대해 담당관청의 신속한 행정조치가 수반되어야 한다.

공통: (3단계) 지속적인 주민교육과 참여유도를 통하여 주민자치시스템을 마련하고 주민협정서를 이행

마지막으로 주민협의체를 중심으로 주민 스스로 용도관리의 문제점을 파악하고 이에 대한 해결방안으로서 주민협정서를 마련한다. 담당관청이 주민협약서의 초안을 작성하고 지역주민에게 공공지원의 조건으로서 이행각서 작성을 요구하였던 기존의 단기적인 접근방식이 아닌 지속적인 주민교육과 참여유도를 위한 행정의 꾸준한 지원노력을 통하여 마련된 주민자치 관리시스템을 바탕으로 주민협정서를 이행한다. 다양한 지역의 이해관계로 얽혀있어 행정에 의해 수립된 용도관리계획으로는 명확하게 규정하기 어려운 문제를 주민합의를 바탕으로 구축된 주민자치 관리시스템을 통하여 해결하고 급변하고 있는 지역의 환경변화에 따라 탄력적인 해결방안을 제시함으로써 행정에 의해 수립된 용도관리계획의 경직성을 보완한다.



참고문헌

- 김봉원·권니아·길지혜, 2010, “삼청동길의 젠트리피케이션 현상에 대한 상업화 특성분석”, 『한국지역경제연구』, 제15권
- 김지혜·이희정, 2012, “인사동 관리운영 개선을 위한 업종분포 및 이용행태 변화 분석”, 『도시정책연구』, 제3권 제1호
- 박현정·김기호, 2012, “인사동 정체성 요소로서 용도의 변화와 관리방향에 관한 연구”, 『서울도시연구』, 제13권 제2호
- 손양근, 2001, “중국 역사 도시의 보호와 발전 계획”, 『대한국토도시계획학회 추계학술발표대회논문집』, pp.165-175
- 신동호·이건원·김세용, 2011, “문화정책 시행이 해당지구 토지이용에 미치는 영향”, 『한국도시설계학회 춘계학술발표대회 논문집』
- 우광용, 1995, “역사도시 베이징의 보존과 개발”, 『서울학연구』, 제4권
- 우영만의 외 2인, 2005, “중국 도시관리계획의 계획특성에 관한 연구-공제성상세규획을 중심으로”, 『대한건축학회논문집: 계획계』, 제21권 제6호, pp.97-106
- 유에림·박성신, 2015, “도시재생사업 과정에 나타난 군산 원도심의 변화 - 근대역사문화벨트화사업 경관로 및 탐방로를 중심으로 한 공간 및 점유자 변화”, 『대한건축학회지회연합회논문집』, 제17권 제6호
- 이경아, 2014, “한옥 보전을 위한 법령 개정 효과에 관한 연구 - 서울시 북촌 및 서촌의 한옥수선 및 대수선 건축사례를 중심으로”, 『대한건축학회논문집: 계획계』, 제30권 제5호, pp.201-130
- 이왕기, 2004, “중국 남조문화의 발상지 난징”, 『건축역사연구』, 제13권 4호, pp.200-212
- 정석, 2008, “중국 북경시 역사도시 보전정책의 특징-북경 역사문화명성보호계획(2003)을 중심으로”, 『서울도시연구』, 제9권 제4호, pp.165-183
- 정석, 2008, “중국 남경시의 성곽보호계획 연구”, 『서울도시연구』, 제9권 제3호, pp.45-58
- 정지희, 2008, “문화·예술시설 입지에 기반한 서울시 삼청동길의 가치상형적 상업화”, 『문화경제연구』, 제11권 제1호
- 진양명숙·문보람, 2014, “주거지에서 관광지로: 전주한옥마을 관광지화의 명암”, 『지방사와 지방문화』, 제17권 제1호
- 内田奈芳美, 2013, “日本における地方都市型ジェントリフィケーションに関する試論”, 『日本都市計画学会論文』
- 内田奈芳美, “経済的側面を超えた、地方都市の持続価値、限界住環境のゆくえ、次世代型住環境価値の創造”, 『日本建築学会』
- 张帆, 罗仁朝, “北京历史文化名城保护规划”, 『城乡规划』, 2004, pp.44-46
- 奚永华, “对南京历史文化名城保护规划的几点认识”, 『城市规划』, 1992. 6, pp.28-31
- 奚永华 외 2인, “南京历史文化名城保护的过去与未来”, 『南京社会科学』, 2004. 5, pp.156-166
- 김현아·서정렬, 2016, 『젠트리피케이션, 커뮤니케이션북스』
- 국토교통부, 2015, 『지구단위계획수립지침』
- 김연진, 2011, 『문화지구제도 개선 방안 연구』, 한국문화관광연구원
- 맹다미, 2015, 『해의 젠트리피케이션 대응사례와 시사점』, 서울연구원
- 반정화외 2인, 2013, 『세계 주요도시 혁신사례연구 : 파리』, 서울연구원
- 북경시성시규획설계연구원, 『북경역사문화명성보호계획연구』, 정석 역, 서울시정개발연구원, 2004.
- 서울특별시, 2013, 『성북동 역사문화지구 지구단위계획 구역 및 계획결정』
- 서울특별시, 2015, 『서울특별시 매입한옥활용 실태조사』
- 서울특별시, 2015, 『서울특별시 지구단위계획 수립기준』

- 서울특별시·서울시정개발연구원, 2002, 「인사동 지구단위계획」
- 서울특별시·서울신용보증재단, 2014, 「2014년도 서울 자영업자 업종지도」
- 서울특별시·온고당 건축사사무소·한메건축사사무소·아플리에십칠·대한 콘설탄트, 2010, 「경복궁 서측 제1종 지구단위계획」
- 서울특별시·코레스엔지니어링건축사사무소, 2010, 「돈화문로 제1종 지구단위계획」
- 서울특별시·코레스엔지니어링건축사사무소, 2010, 「북촌 제1종 지구단위계획」
- 서울특별시·코레스엔지니어링건축사사무소, 2010, 「인사동 제1종 지구단위계획」
- 서울특별시·코레스엔지니어링건축사사무소, 2013, 「운현궁 주변 지구단위계획」
- 서울특별시·코레스엔지니어링건축사사무소, 2013, 「조계사 주변 지구단위계획」
- 서울특별시·한국도시시설계획회·비엠포시건축사사무소, 2015, 「경복궁 서측 종합관리계획」
- 신현준·이기웅, 2016, 「서울, 젠트리피케이션을 말하다」, 푸른숲
- 이소영, 2005, 「지역문화관광 상품화 과정의 문화매개집단 역할에 관한 연구: 일본 가나자와시 히가시 아마 지역을 사례로」, 서울대학교 박사논문
- 종로구청, 2014, 「인사동 문화지구 관리계획」
- 종로구청, 2016, 「2016년 인사동 문화지구 육성 지원계획」
- DW김스, 김하현(역), 2016, 「뜨는 동네의 딜레마, 젠트리피케이션: 동네 토박이부터 개발업자, 세입자까지, 그들이 말하는 뉴욕」, 놀와
- 金沢市, 2001, 「金沢市東山ひがし伝統的建造物群保存地区保存計画」
- 金沢市, 1988, 「金沢市伝統環境保存条例制定20年のあゆみ」
- 金沢市, 「伝統的建造物群保存地区パンフレット」
- 金沢市, 「金沢市東山ひがし地区まちづくり協定パンフレット」
- 北京人民政府, 「北京城市总体规划(1991 - 2010年)」, 2002
- 北京市文物局, 「北京旧城25片历史文化保护区保护规划」, 2005
- 邱跃, 「北京历史文化名城的形成、保护和发展」, 城市发展与规划大会, 2012
- 南京市规划局, 「南京历史文化名城保护规划」, 1984
- 南京市规划局, 「南京历史文化名城保护规划」, 2002
- 南京市规划局·规划设计研究院, 「南京老城保护与更新规划」, 2003
- 南京市规划局, 「南捕厅街区历史风貌保护与更新详细规划」, 2004
- 南京市规划局, 「南京市城市总体规划(2007-2030)草案」, 2009
- 南京市规划设计研究院, 「南京历史文化名城保护规划」, 1992
- 국가법령정보센터 홈페이지, <http://www.law.go.kr>
- 서울시청, <http://www.seoul.go.kr>
- 서울시 자영업지원센터, <http://www.seoulsbdc.or.kr/main.do>
- 성북구청, <http://www.seongbuk.go.kr>
- 종로구청, <http://www.jongno.go.kr>
- 종로구보건소, <http://health.jongno.go.kr>
- 중부교육지원청, <http://www.senjb.go.kr>
- 찾기쉬운 생활법령정보, <http://oneclick.law.go.kr>

프랑크푸르트시청, www.frankfurt.de

프랑크푸르트시 건축과, www.bauaufsicht-frankfurt.de

프랑크푸르트시 도시계획과, www.stadtplanungsamt-frankfurt.de

프랑크푸르트시 도시계획정보시스템, www.planas-frankfurt.de

헤센주 문화재청, www.denkmalpflege-hessen.de

Frankfurt Gestalten, www.frankfurt-gestalten.de

Frankfurter neue Presse, www.fnp.de

Wikipedia, <https://de.wikipedia.org/wiki/Mietspiegel>

建築基準法, <http://law.e-gov.go.jp/htmldata/S25/S25HO201.html>

建築基準法施行令, <http://law.e-gov.go.jp/htmldata/S25/S25SE338.html>

京町家の宿, <http://www.machiya-inn.net>

大栅栏, <http://dashilar.org/>

南京市规划局, <http://www.njghj.gov.cn>

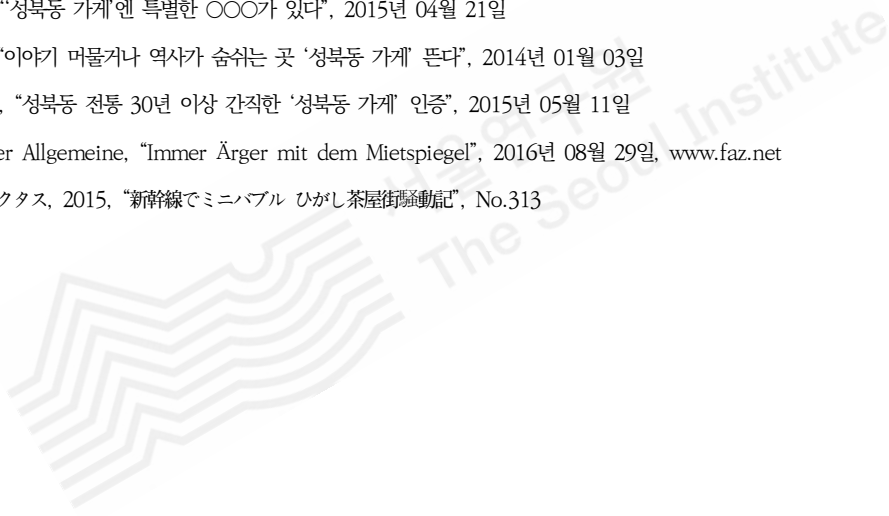
문화일보, “성북동 가게엔 특별한 ○○○가 있다”, 2015년 04월 21일

서울신문, “이야기 머물거나 역사가 숨쉬는 곳 ‘성북동 가게’ 뜬다”, 2014년 01월 03일

아시아경제, “성북동 전통 30년 이상 간직한 ‘성북동 가게’ 인증”, 2015년 05월 11일

Frankfurter Allgemeine, “Immer Ärger mit dem Mietspiegel”, 2016년 08월 29일, www.faz.net

月刊北國アクタス, 2015, “新幹線でミニバブル ひがし茶屋街騒動記”, No.313



Abstract

Improvement of Building Use Management Policy in the Hanok Conservation Areas: Focusing on the Hanoks inside of the Seoul Wall

Hyun-Suk Min

After the success of Bukchon Project, a number of Hanoks have been physically revived and are considered as environment-friendly living spaces for the future. Such changes draw citizens' attention to the Hanok Conservation Policy in Seoul. The Hanok Conservation Policy has developed largely through the following three stages: ① Hanok Conservation Policy in Bukchon(2000-2008), ② Policy Expansion out of Bukchon (2009-2015), and ③ Hanok Conservation as a Living Culture(2015-). Nevertheless, the Hanok Conservation Policy still deals with the physical improvement of Hanoks. Although this policy has led to the improvement of settlement environments and the restoration of unique traditional landscape in Hanok Conservation Areas, the cultural environment intrinsic to Hanok Conservation Areas has been undermined or even vanished through drastic gentrification. In particular, as far as the Hanok Conservation Areas like Insa-dong, Bukchon and Seochon are concerned, as a growing number of people wanting to experience their own traditional landscapes and cultural environments visit these areas and their commercial supremacy increases, a huge amount of capital is flowing into these areas. Moreover, rental fees are also going up in these areas.

The Cultural Protection Area was designated in an effort to protect and foster businesses that are capable of forming a cultural environment intrinsic to the Hanok Conservation Areas. In this connection, the facilities that may undermine the districts' environments are prohibited by the District Unit Plan. In spite of these efforts, critical concerns have been raised over the phenomenon of rapid building use changes in the Hanok Conservation Areas. A flurry of facilities that are not even slightly related to the tradition of the Hanok Conservation Areas have also popped up, as shown by the chain of cosmetic shops in Insa-dong, the large number of cafés in Bukchon and the franchise stores in Seochon.

The Hanok Conservation Area, with which this research deals refers to “the area that the mayor of Seoul has designated and announced—after consulting with the Seoul Hanok Conservation Committee—as a district in which Hanoks need to be conserved or promoted” as stipulated in 「Seoul City Hanok Preservation and Promotion Ordinance」.

In other words, the Hanok Conservation Area is a district for which the Seoul Metropolitan Government(SMG) expressed its positive will to conserve Hanoks; therefore, it may be safely said that the Hanok Conservation Policy in Seoul kicked off with the designation of the Hanok Conservation Area.

In order to find out how to manage the rapid building use changes in the Hanok Conservation Areas inside the Seoul Wall, at first, this research explored the problematic points in the current urban planning system. This research examined the consistency in the planning system and the problems in its contents with a focus on the District Unit Plan. It also took a close look at the limitations in the implementation process of the District Unit Plan, based on the violation cases collected through an investigation of the current building use conditions. Based on the problems in drawing up the urban management plans and the limitations in carrying out the urban planning system, the research suggested administrative guidelines for the SMG to keep the consistency and to correct the contents of the District Unit Plan.

At the same time, the drawbacks of the Hanok Conservation Policy to manage building use in Hanok Conservation Areas were also looked into by interviewing residents, public officials in charge and experts on the Hanok Conservation Policy in Seoul. This research laid out suggestions to improve the building use management in these districts, based on the opinions collected from the interviews.

Based on the reviews of former researches, the analysis of the current urban management planning system, the investigations into current building use conditions and the interviews with persons concerned, the followings were suggested by this research as solutions for improving the current Hanok Conservation Policy to manage building use in Hanok Conservation Areas.

① Supplementation of the current urban management planning systems

- designate a heavily affected area by rapid gentrification as (tentatively named) “cultural environment protection district”, where all building use activities should be permitted
- reinforce an administrative cooperation among the relevant departments to manage negative building use changes beforehand
- create a flexible operation of the current Urban and Architectural Deliberation Committee to eliminate the rigidity of the building use management plan
- reinforce the current construction permission system to control an arbitrary building use change
- improve the current Hanok Preservation and Promotion Program to step up positive building use changes

- ② Correction of the current urban management plans
 - rearrange the role of the Management Plan for Culture Protection Area to keep the consistency with the District Unit Plan
 - change the building use management unit not by a land parcel, but by a block unit to reduce conflicts between residential and commercial building use activities
 - materialize the standards for designated building use activities to improve the efficiency of the District Unit Plan
- ③ Regular investigation into the current building use conditions to reinforce the efficiency of the Hanok Conservation Policy for the management of building use in Hanok Conservation Areas
- ④ Direction change of the current urban management policy for the improvement of resident living environments
 - introduce the certification system aimed at protecting small stores to back up the residents' life in the Hanok Conservation Area
 - operate resident amenities in the co-op
 - transform public Hanoks into resident facilities and assign their management to resident organizations
- ⑤ Improvement of cultural environments in the Hanok Conservation Area
 - materialize the traditional culture businesses and reinforce their assistance
 - improve service quality and reduce management budget by jointly operating the Hanok experience facilities, so called Hanok guest house
- ⑥ Creation of the resident autonomous management system aimed at building use in the Hanok Conservation Area

Contents

01 Introduction

- 1_Background and Purpose
- 2_Content Overview and Research Methods
- 3_Review of Former Researches

02 Review of Urban Management Planning System

- 1_Overview
- 2_Designation of Aesthetic District
- 3_Hanok Preservation and Promotion Ordinance
- 4_District Unit Plan
- 5_Management Plan for Culture Protection Area in Insa-dong
- 6_Resident Agreement for Culture Protection Area in Insa-dong
- 7_Building Act(Construction Permission)
- 8_Remarks

03 Investigation into Current Building Use Conditions

- 1_Overview
- 2_Current Building Use Conditions in Hanoks
- 3_Current Building Use Conditions in Registered Hanoks and Seoul Public Hanoks
- 4_Current Building Use Conditions in Hanoks as Traditional Facilities
- 5_Current Building Use Conditions on Main Living Streets
- 6_Remarks

04 Focused Interviews with Residents, Officials and Experts

- 1_Overview
- 2_Public Officials in Charge at SMG and Jongro-gu Office
- 3_Residents in Bukchon

- 4_Residents in Seochon
- 5_Merchant and Expert in Insa-dong
- 6_Remarks

05 Case Study: Building Use Management in Conservation Areas

- 1_Overview
- 2_Alt Sachsenhausen in Frankfurt am Main, Germany
- 3_Higashiyama Higashi in Kanazawa, Japan
- 4_Dashilan in Beijing, China
- 5_Fuzimiao in Nanjing, China
- 6_Remarks

06 Policy Suggestions

- 1_Overview
- 2_Supplementation of Current Urban Management Planning Systems
- 3_Correction of Current Urban Management Plans
- 4_Regular Investigation into Current Building Use Conditions
- 5_Direction Change of Urban Management Policy into Improvement of Resident Living Environments
- 6_Improvement of Cultural Environments in the Hanok Conservation Area
- 7_Creation of Resident Autonomous Management System aimed at Building Use in the Hanok Conservation Area

References

Abstract

서울연 2016-PR-36

한양도성 내부
한옥밀집지역의
용도관리 방안

발행인 _ 김수현

발행일 _ 2016년 12월 31일

발행처 _ 서울연구원

ISBN 979-11-5700-180-4 93530 10,000원

06756 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

본 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.