

# 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
<b>05 해외사례연구</b>	<b>100</b>
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
<b>06 정책제언</b>	<b>134</b>
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
<b>참고문헌</b>	<b>159</b>
<b>Abstract</b>	<b>162</b>

**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(종료1·2·3·4가동)	155
[그림 6-12] 교마치야인에서 관리·운영하고 있는 21동의 마치야	156