기본연구 2011 · 10

문화지구 제도 개선 방안

김연진

한국문화관광연구원
Korea Culture & Tourism Institute

기본연구 2011-10

문화지구 제도 개선 방안

연구자 : 김연진

한국문화관광연구원
Korea Culture & Tourism Institute

연구책임 : 김연진 (한국문화관광연구원 차석전문원)
공동연구 : 이재운 (세무법인 창조 대표이사)
연구조원 : 서미나 (한국문화관광연구원 연구조원)

서 문

인사동, 대학로 등 전통적인 문화자원 밀집지역이 형성되고, 시장경쟁에 취약하나 역사적 의미나 비경제적인 가치를 가진 문화자원의 가치가 주목됨에 따라, 이를 보호하고 육성하기 위하여 2000년부터 문화지구 제도가 도입되었습니다.

현재까지 인사동, 대학로, 파주 헤이리, 인천 개항장 등 4개의 지역이 문화지구로 지정되어 있으며, 관리계획에 따라 운영되고 있습니다. 그러나 관광지화, 상업화에 따른 지가 상승과 그로 인한 문화지구 내 권장시설의 이탈 등, 문화지구별로 많은 문제점에 직면하여 있고, 제도의 실효성에 대해서도 문제가 제기되고 있는 실정입니다.

이에 따라 문화지구 현황 분석을 통해 문제점을 진단하고, 관련 사례 및 법제 분석을 통해 문화지구 제도의 한계점 및 가능성을 도출하여, 문화지구 지정 목적에 부합한 관리·운영방안을 수립하기 위하여 본 연구가 수행되었습니다. 본 연구를 통해 실효성 있는 제도적 개선 방안을 제안하고자 하며, 궁극적으로는 문화지구의 역할을 재정립하고자 합니다.

2011년 6월

한국문화관광연구원

원장 **정 갑 영**

연구 요약

Korea Culture & Tourism Institute

1. 서론

1) 연구배경 및 목적

○ 인사동, 대학로 등 전통적인 문화자원 밀집지역이 형성되고, 시장경쟁에 취약하나 역사적 의미나 비경제적 가치를 가진 문화자원, 특히 역사문화자원의 밀집지역의 가치가 주목됨에 따라, 이를 보호하고 육성하기 위하여 2000년부터 문화지구 제도를 도입하였음

○ 현재까지 인사동, 대학로, 파주 헤이리, 인천 개항장 등 4개의 지역이 문화지구로 지정 · 운영되고 있음

○ 그러나 권장시설 운영자(세입자)에 대한 실질적인 지원 부재와 관광지화, 상업화에 따른 지가 상승과 그로 인한 문화지구 내 권장시설의 이탈 등 제도의 실효성에 대한 문제가 제기되고 있음

○ 이에 따라 문화지구 지정 목적에 부합한 관리 운영이 이루어질 수 있도록 실효성 있는 제도적 개선 방안을 제안하여, 궁극적으로 문화지구 역할을 재정립하고자 함

2) 연구방법

○ 문헌조사 및 분석

- 국내외 학술지, 단행본, 학위논문 분석 등을 통한 문화지구 관련 담론 분석
- 문화지구 관련 법제 분석
- 문화지구 관리계획 및 평가 자료를 통한 현황분석
- 관련 사례 분석

○ 현장조사

- 문화지구 현장 조사 : 업종별 분포현황, 이용행태 조사
- 문화지구별 관리 주체 및 관련 단체(협의체), 권장업종 종사자,

주민 심층 면접

○ 전문가조사

- 지역계획 전문가
- 문화지구 제도 및 관리·운영 전문가
- 조세 관련 전문가, 법제 관련 전문가

2. 문화지구 제도분석

1) 문화지구제도 목적

○ 문화지구제도는 지역 내 문화자원을 보호·육성하여 당해 문화자원이 지역 자체에서 생존할 수 있는 환경을 조성함은 물론, 문화화 된 지역 환경을 조성하여 지역을 문화적으로 활성화하는 데에 그 목적을 두고 있음

2) 문화지구제도 체계

○ 문화지구 제도는 문화예술진흥법 및 동법시행령을 기반으로 하고, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 도시계획법, 당해 지자체 조례 등의 제도 개정 및 제정을 통해 제도적 실효성을 도모함

○ 문화지구 지정은 관할 시·도지사에 의해 이루어지며, 지정 후 관할 기초단체장은 1년 이내에 문화지구 관리계획을 수립하여 승인을 받아야 함

○ 문화관광부장관 및 시·도지사는 3년마다 평가하고 그 실적이 우수한 문화지구에 대해서는 필요한 지원을 할 수 있으며, 문화지구 지정의 실효성이 없다고 인정되는 때에는 문화지구를 해제할 수 있음

3) 문화지구제도 주요내용

○ 문화예술진흥법 시행령 제6조에 따라 문화지구 관리계획은 권장시설 · 금지업종의 종류, 문화지구 지정 근거가 되는 조례 및 도시 관리계획 결정의 내용, 지구단위계획의 내용 및 해당 문화지구를 지정 · 관리하기 위해 필요한 사항을 포함해야 함

○ 관리계획에 따른 권장시설에 대하여 국가와 지방자치단체는 당해 지자체의 조례에 따라 조세감면 및 융자금 지원, 행위제한, 기금설치 및 주민협의체를 구성할 수 있음

4) 문화지구제도의 한계점

○ 문화예술진흥법 및 시행령에 명시된 문화지구의 권장영업(시설) 및 지정범위가 문화시설 밀집지역 혹은 공예품, 골동품 등 전통문화 관련 영업시설에 밀집지역으로 한정되어 있어 다양한 문화적 수요의 반영이 어려움

○ 급속도로 이루어지는 업종의 세분화 및 다양화를 지구단위계획상의 용도규제가 따라갈 수 없으며, 업종 및 업태의 불일치에 대한 시정 역시 어려움

○ 권장시설의 보호 및 육성을 위한 세제혜택 및 융자지원이 토지 및 건물주에게 편중되어, 건물을 임대하여 권장업종을 운영하는 실 영업자를 위한 혜택과 지원은 미미한 상황임

○ 각 문화지구의 특성을 반영하면서도 근본적 취지에 부합한, 명확하고 합리적인 기준과 원칙이 요구됨

3. 문화지구 현황분석

○ 2002년 인사동 문화지구 지정을 시작으로, 2004년 대학로, 2009

년 헤이리, 2010년 인천개항장 문화지구까지 현재 4개의 문화지구가 지정·운영되고 있으며, 각 문화지구별로 다양한 문제점이 제기되고 있음

○ 인사동의 경우, 관광지화·상업화에 따른 지가상승과 이에 따른 권장업종의 이탈, 권장시설 업종·업태의 불일치, 노점상에 의한 보행환경 악화, 옥외광고물 관리 문제 등이 주요 문제점으로 지적되고 있으며, 문화지구 범위와 지구단위계획 범위 불일치에 의한 문제점 등이 나타나고 있음

○ 대학로 역시 권장시설의 이탈과 공연물 성격의 변화, 소극장의 난립, 호객행위, 옥외광고물 관리 문제 등이 나타났으며, 특히 공연장 특성에 부합한 공연안내시설 및 인포센터 등 기반환경의 정비가 요구되었음

○ 헤이리의 경우, 자발적 커뮤니티에 기반하고 있고 사무국의 역할이 유지되고 있어, 권장시설의 이탈·변이 등의 문제는 나타나지 않고 있음

○ 그러나, 창작공간의 권장시설 제외 등 문화지구의 지정목적과 모순된 관리계획의 문제점이 나타나고 있으며, 토지거래허가지역으로의 전환 등 환경변화에 의한 커뮤니티의 변질 가능성을 내포하고 있음

○ 인천은 현재 지정 초기 단계로, 광범위한 영역을 포괄하고 있고 이질적인 기능을 지닌 공간이 혼재하고 있어, 주민협의체의 형성, 권장업종의 지정 등 기존의 관리계획 체계를 적용하기에 어려움이 많음

○ 이와 함께 모든 문화지구에서 공통적으로, 관리계획의 실효성 부족, 건물소유주에 편중된 조세 감면의 혜택과 융자 지원의 현실성 문제, 안내체계, 옥외광고물 등 환경 관리의 문제 및 예산 수급과 전담인력의 안정적 확보 등 많은 과제를 내포하고 있음

4. 문화지구 제도개선 방안

1) 문화지구제도의 목표 및 범위 재정립

○ 문화지구의 다양화, 특화 경향에 부응하여, 현행의 포괄적 관리보다, 지역별 특성에 맞추어 개별화된 육성 및 관리 전략 중심으로 재정립될 필요가 있음

○ 따라서 문화지구 지정 범위를 문화적으로 특화된 지역(문화지원의 밀집된 곳, 문화적 경관을 형성하여 특화된 지역, 선도적 문화 활동을 통해 독자적인 문화양식을 가지고 있는 곳 등)으로 확대하도록 하며, 관리 대상 역시 각 문화지구의 특성을 반영하여 단위시설 중심에서 경관, 행사 등을 포괄하도록 확장함

2) 제도 개선 방안

① 관련법 정비

○ 문화지구 지정 요건 및 범위 확장에 따라 문화예술진흥법 및 시행령의 개정을 통해 문화지구 지정·관리조항, 권장시설 관련 내용 변경

○ 또한 규모와 범위가 한정된 특정 공간을 대상으로 하는 문화지구의 특성 상, 기존의 공간에 대한 제도(도시계획, 토지이용, 지구단위계획 등)와의 연계가 중요하며, 옥외광고물관리법, 경관법 등 공간 환경에 대한 법규와도 연관되어 있으므로, 제도 개선의 실효성 확보를 위해서는 관련 법제의 정비를 함께 고려함

② 관련 주체간 협력 네트워크 구축

○ 기초 및 광역자치단체, 중앙정부가 연계하여 운영하여야 하는 문화지구의 특성을 고려하여, 관련 주체간 합리적 업무분장을 통해 효율적 운영체계 확립

○ 기초지자체가 당해 문화지구의 관리・운영 주체의 역할을 담당, 광역지자체가 관할지역내 문화지구를 총괄하며 지정・해제 및 평가 역할 담당

○ 중앙정부는 문화지구발전계획 등 문화지구 정책을 수립하고 진행 단계별 가이드라인 및 관리・운영의 방법 등을 개발・제시하여 지방정부의 문화지구 운영을 지원하며, 문화지구별 진행 사항을 검토・조정하는 역할 담당. 또한 공모를 통한 문화지구 개별 사업에 대한 국고 보조금 지원 고려

○ 각 문화지구 관리・운영 담당자 및 주민간 협력 네트워크를 구축하여 정보와 경험을 공유하고, 공동・연계 행사 및 사업 추진 지원

③ 문화지구 발전 계획의 수립

○ 중앙정부는 문화지구의 보전과 발전을 위하여 문화지구발전계획 수립하며, 이에 따라 해당 지방자치단체의 장은 세부계획을 수립하여 계획 및 시행결과를 보고

○ 주요 내용은 발전계획의 방향 및 목표, 인식제고, 관련분야의 협력, 육성・지원방안, 재원조달 방법 등으로 구성

④ 문화지구 관리계획 가이드라인 수립

○ 문화지구 관리계획은 문화지구범위 확대에 따라, 개별 문화지구의 특수성을 강화하고 지원방안을 다양화 하는 방향으로 수립되어야 하며, 이를 위한 가이드라인 마련이 선행되어야 함

○ 관리계획은 장기발전계획 및 비전을 포함하도록 하며, 범위, 주요 문화지원, 지원방안, 경관계획, 환경개선계획, 지구단위계획, 관련계획 및 사업에 대한 연차별 집행계획, 재원확보방안, 주민협의회 지원 방안, 상시 진단 가능한 체크리스트의 개발 및 모니터링 방안을 주요 내용으로 함

○ 또한 관리계획의 주요 내용과 평가항목을 연계하며, 외부 전문가에 의한 평가를 주기적으로 실시하되, 문화지구 관리의 성과평가가 아니라 문화지구의 발전을 위한 컨설팅적 역할을 강조함

⑤ 지원제도 개선

○ 권장시설 운영자에 대한 소득세 및 부가가치세 감면을 추진하여 권장시설 운영자에게 실질적인 지원이 이루어지도록 고려

○ 인사동 문화지구 지정당시 결정된 융자지원금 5,000만원을 개별 문화지구 특성을 반영하여 탄력적으로 조정할 필요가 있으며, 지원 후 관리도 지속적으로 이루어져야 함

○ 문화지구의 특성에 따라 차별화된 경관계획 수립 및 경관사업시행을 지원함

목 차

제1장 서 론 ····· 1

제1절 연구 배경 및 목적 ····· 3

1. 연구 배경 ····· 3

2. 연구 목적 ····· 4

제2절 연구 범위 및 방법 ····· 5

1. 주요 선행 연구 ····· 5

2. 연구 범위 ····· 10

3. 연구 방법 ····· 10

제2장 문화지구 제도분석 ····· 13

제1절 문화지구의 개념 및 관련 법제 ····· 15

1. 문화지구의 개념 및 특성 ····· 15

2. 관련 법규 ····· 19

3. 관련 국외사례 ····· 38

제2절 문화지구제도의 체계 및 내용 ····· 59

1. 문화지구제도의 목적 및 방향 ····· 59

2. 문화지구제도 체계 ····· 60

3. 문화지구제도 주요 내용 ····· 71

제3장 문화지구 현황 및 제도의 한계점 ····· 77

제1절 문화지구 현황 및 문제점 ····· 79

1. 인사동 문화지구 ····· 79

2. 대학로 문화지구 ····· 96

3. 헤이리 문화지구 ····· 112

4. 인천 개항장 문화지구 ····· 119

5. 현황 분석 종합 ·····124

제2절 문화지구 제도 특성 및 한계점 ····· 129

1. 문화지구제도의 특성 ·····129
2. 문화지구제도의 한계점 ·····131

제4장 문화지구 제도 개선 방안 ····· 135

제1절 기본방향 ····· 137

1. 문화지구제도의 목표 및 범위 재정립 ·····137
2. 제도 개선 방향 ·····139

제2절 제도 개선 방안 ····· 142

1. 관련 법 정비 ·····142
2. 관련 주체간 협력 네트워크 구축 ·····145
3. 발전계획의 수립 ·····148
4. 문화지구 관리계획 가이드라인 수립 ·····149
5. 지원제도 개선 ·····151

부록 ····· 157

부록 – 1 ····· 159

부록 – 2 ····· 218

참고문헌 ····· 248

ABSTRACT ····· 252

표 차 례

[표 1-1] 문화지구 지정현황 ·····3
[표 1-2] 문화지구 관련 선행연구 ·····5
[표 2-1] 문화특화지역 유형 구분 ·····16
[표 2-2] 문화지구 관련 법규 ·····19
[표 2-3] 문화지구 관련 문화예술진흥법 및 동법 시행령 ·····20
[표 2-4] 문화지구 관련 지방자치단체별 조례 ·····23
[표 2-5] 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 ·····24
[표 2-6] 문화지구 관련 지방자치단체별 도시계획조례 ·····24
[표 2-7] 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 및 시행규칙 ·····25
[표 2-8] 문화지구 관련 유사제도 ·····25
[표 2-9] 지역특화발전특구에 대한 규제 특례법 ·····26
[표 2-10] 개별법상의 규제특례 ·····28
[표 2-11] 지역특화발전특구 규제 특례 내용 ·····30
[표 2-12] 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법 ·····32
[표 2-13] 경제자유구역 규제 및 지원 ·····34
[표 2-14] 관광진흥법 상 관광특구 지정 요건 ·····35
[표 2-15] 관광특구 지원내용 ·····36
[표 2-16] 미국 문화지구 현황 ·····39
[표 2-17] 미국 문화지구 세제지원 현황 ·····40
[표 2-18] 문화지구 지정 관련 법제 내용 ·····62
[표 2-19] 문화지구 관리계획 관련 법제 내용 ·····63
[표 2-20] 문화지구 관리·운영 관련 법제 내용 ·····67
[표 2-21] 문화지구 평가 관련 법제 내용 ·····70
[표 3-1] 인사동 문화지구와 지구단위계획 ·····79
[표 3-2] 인사동 문화지구 지정범위 ·····80

[표 3-3] 권장업종 및 준권장업종 ·····82
[표 3-4] 금지업종 및 시설 ·····83
[표 3-5] 권장업종 지정 현황 ·····84
[표 3-6] 표구점, 필방 및 지업사, 골동품점 변화 ·····85
[표 3-7] 비권장 업소 입점 현황 ·····86
[표 3-8] 노점상 현황 ·····87
[표 3-9] 노점상 관리 현황 ·····87
[표 3-10] 인사동 문화지구와 지구단위계획 비교 ·····88
[표 3-11] 지방세 감면 ·····89
[표 3-12] 지방세 감면 현황 ·····89
[표 3-13] 융자지원 현황 ·····91
[표 3-14] 인사동 문화지구 내 기반시설 현황 ·····91
[표 3-15] 인사동 문화학교 커리큘럼 ·····92
[표 3-16] 불법 주정차 단속 실적 ·····94
[표 3-17] 옥외광고물 정비 실적 ·····94
[표 3-18] 2010년 인사동 문화지구 행사, 프로그램 ·····95
[표 3-19] 권장시설 ·····98
[표 3-20] 불허용도 지정 ·····98
[표 3-21] 지역별 불허용도현황 ·····100
[표 3-22] 대학로 문화지구관리계획 및 지구단위계획 ·····102
[표 3-23] 대학로 문화지구 권장시설 현황 ·····104
[표 3-24] 대학로 문화지구 권장시설 증감 추이 ·····104
[표 3-25] 불허용도 현황 ·····105
[표 3-26] 대학로 문화지구 조세 감면 실적 ·····106
[표 3-27] 권장시설 융자지원 현황 ·····107
[표 3-28] 옥외광고물 신고 및 허가건수 ·····108
[표 3-29] 불법포스터 현황 ·····109
[표 3-30] 노점상 현황 ·····111

[표 3-31] 헤이리 권장시설 ·····114
[표 3-32] 불허용도의 선정 ·····114
[표 3-33] 헤이리 권장시설 현황 ·····116
[표 3-34] 헤이리 문화지구 감면 실적 ·····118
[표 3-35] 파주 통일동산 토지거래허가 구역 ·····119
[표 3-36] 인천 개항장 문화지구 권장시설 ·····120
[표 3-37] 인천 개항장 문화지구 시설구분 ·····120
[표 3-38] 개항장 문화지구 지구단위계획상 불허용도 ·····121
[표 3-39] 문화지구내 성격 구분 ·····123
[표 3-40] 문화지구의 지원책과 규제책 ·····130
[표 4-1] 문화예술진흥법 개정(안) ·····142
[표 4-2] 중앙정부 및 지방정부 간 업무분장 ·····146
[표 4-3] 문화지구 관리계획과 평가 항목 연계 (예시안) ·····151
[표 4-4] 유네스코 공예품 인증제도 ·····154
[표 4-5] 우수공예문화관광상품 제도 ·····155

그림 차례

[그림 1-1] 연구수행체계 ·····11
[그림 2-1] 미국의 뉴 멕시코(New Mexico) 주 산타페 위치 ·····42
[그림 2-2] 산타페 시 문화지구 ·····43
[그림 2-3] Canyon Road 모습 ·····44
[그림 2-4] 시카고 일리노이 위치 ·····44
[그림 2-5] 루이지애나 위치 ·····46
[그림 2-6] 헤이온 와이 마을 위치 ·····49
[그림 2-7] 레스터 문화지구 위치 ·····51
[그림 2-8] 레스터 시의 문화지구 ·····51
[그림 2-9] 게이츠헤드 위치 ·····52
[그림 2-10] 다산쯔 798 공장외형의 유지 ·····55
[그림 2-11] 공장시설의 조형물화 및 내부공간 활용 ·····55
[그림 2-12] 대대적인 개발사업 진행 중 ·····56
[그림 2-13] 농가주택의 개조 및 신축을 통한 창작공간 확장 ·····57
[그림 2-14] 쑹좡 내의 화랑 및 미술관 ·····57
[그림 2-15] 문화지구 지정 관리 운영 평가 체계 ·····60
[그림 2-16] 문화지구 지정 절차 ·····61
[그림 3-1] 인사동 문화지구 지정 구역도 ·····81
[그림 3-2] 권장시설의 가판행위 ·····85
[그림 3-3] 노점상 ·····87
[그림 3-4] 인사동 문화지구 내 공공시설 분포 및 경관 ·····92
[그림 3-5] 대학로 문화지구 지정범위 도면 ·····97
[그림 3-6] 공연장 개관 추이 ·····101
[그림 3-7] 혜화동 북쪽으로 이동한 공연장 현황 ·····102
[그림 3-8] 판매품목별 노점상 분포 현황 ·····110

[그림 3-9] 노점상 사진 ·····111
[그림 3-10] 호객현장 ·····112
[그림 3-11] 문화지구 지정범위 ·····113
[그림 3-12] 창작주거지구 ·····117
[그림 3-13] 야생화 군락지 ·····117
[그림 3-14] 인천 개항장 문화지구 지정범위 ·····119
[그림 3-15] 불허용도 분포 ·····121
[그림 3-16] 지구단위계획 및 문화지구 범위 ·····122
[그림 3-17] 차이나타운 ·····123
[그림 3-18] 근대건축물 ·····123

부록 표 차례

[표 1-1] 인사동 지구단위계획의 지정용도 분류 ·····160
[표 1-2] 인사동 지구단위계획의 불허용도 분류 ·····162
[표 1-3] 권장용도 ·····171
[표 1-4] 지역별 불허용도 ·····173
[표 1-5] 지역별 불허용도(Cont'd) ·····174
[표 1-6] 지역별 불허용도(Cont'd) ·····175
[표 1-7] 각 용도별 허용여부 현황표 ·····176
[표 1-8] 각 용도별 허용여부 현황표(Cont'd) ·····177
[표 1-9] 제2종 지구단위계획 수립지침 ·····182
[표 1-10] 통일동산 제2종 지구단위계획 내 주거용지 현황 ·····185
[표 1-11] 패치(Patch) / 선형건물 유형(Bar type) 기본규정 ·····186
[표 1-12] 플레이트(Plate) / 오브젝트 유형(Object type) 기본규정 ····187
[표 1-13] 경사지 패치(Patch) / 포디움 유형(Podium type) 기본규정 188
[표 1-14] 게이트하우스 (Gate House) 기본규정 ·····189
[표 1-15] 바닥 지침규정 ·····189
[표 1-16] 건축법상의 지구단위계획 ·····190
[표 1-17] 건축물의 용도 ·····198
[표 1-18] 주차장법상 지구단위계획 관련내용 ·····206
[표 1-19] 허용용도 · 불허용도 ·····211
[표 1-20] 자유공원주변지역지구단위계획상의 지정 · 불허 용도 ·····213
[표 1-21] 인천개항장 문화지구 지구단위계획상 허용용도 ·····214
[표 1-22] 인천개항장 문화지구 지구단위계획상 권장용도 ·····216
[표 1-23] 개항장 문화지구 지구단위계획상 불허용도 ·····217
[표 2-1] 인사동 문화지구 권장업종 ·····218
[표 2-2] 인사동 문화지구 준권장업종 ·····233

[표 2-3] 대학로 문화지구 ……236
[표 2-4] 대학로 문화지구 업종현황(미술관) ……239
[표 2-5] 대학로 문화지구 업종현황(박물관) ……239
[표 2-6] 헤이리 문화지구 ……240

부록 그림 차례

[그림 1-1] 인사동 도시계획 현황 ·····159
[그림 1-2] 인사동 지구단위계획의 용도계획 개념도 ·····161
[그림 1-3] 건축물 권장 및 불허재료 ·····164
[그림 1-4] 색채기준 및 예시 ·····165
[그림 1-5] 옥외광고물 예시 ·····167
[그림 1-6] 옥외광고물 재료 및 조명 ·····168
[그림 1-7] 대학로 문화지구 범위 ·····169
[그림 1-8] 불허용도 적용방식 ·····172
[그림 1-9] 건축물 외관에 관한 지침 ·····180
[그림 1-10] 제2종 지구단위계획구역 결정도 ·····183
[그림 1-11] 헤이리 예술마을 건축물에 관한 계획도 ·····184
[그림 1-12] 건축물 높이 제한 ·····204
[그림 1-13] 개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획 ·····210
[그림 1-14] 자유공원주변지역 지구단위계획 ·····212
[그림 1-15] 자유공원주변지역 지구단위계획 ·····213
[그림 1-16] 허용용도 ·····214
[그림 1-17] 권장용도 ·····216
[그림 1-18] 불허용도 ·····217
[그림 2-1] 권장시설 분포현황(1층 기준) ·····232
[그림 2-2] 준권장시설 분포현황(1층 기준) ·····233

제 1 장 서 론

제1절 연구 배경 및 목적

1. 연구 배경

○ 인사동, 대학로 등 전통적인 문화자원 밀집지역이 형성되고, 시장경쟁에 취약하나 역사적 의미나 비경제적 가치를 가진 문화자원(특히 역사문화자원의 밀집지역)의 가치가 주목됨에 따라, 이를 보호하고 육성하기 위하여 2000년부터 문화지구 제도 도입

○ 현재까지 인사동, 대학로, 파주 헤이리, 인천 개항장 등 4개의 지역이 문화지구로 지정·운영되고 있음

[표 1-1] 문화지구 지정현황

문화지구명	지정사유	면적
인사동 (2002.4.24)	인사동의 문화시설 및 문화업종 등의 보존·육성을 통해 역사문화자원의 관리·보호와 문화환경의 계획적 조성	175,743㎡
대학로 (2004.5.8)	우리나라의 대표적인 공연문화 산실로서 대학로 보존, 지역 내 밀집한 (소)공연장의 보호·육성 및 이를 통한 다양한 연극창출, 문화예술 공간으로서 지역발전 유도 및 지역 활성화, 다양한 문화예술 활동 창출 및 문화공간화를 위하여 조성	446,569㎡
헤이리 (2009.2.6)	지구내 문화시설 및 문화업종 등의 보존·육성을 통한 문화자원의 관리·보호와 문화 환경의 계획적 조성	505,891㎡
인천개항장 (2010.2.1)	인천의 역사성과 장소성을 대표하는 인천 개항장의 독특한 다국적 도시경관과 근대건축물의 자산을 지역특화산업으로 육성·지원하여 경제활성화 및 환황해권의 대표적인 국제 개항문화체험도시로의 발전을 위해 지정	537,114㎡

○ 문화지구가 보호 및 육성을 위한 제도로 설정됨에 따라, 규제의 항목이 많고, 지원 또한 규제를 전제로 건축주에게 혜택을 부여하는 방식으로 설정
○ 그러나 권장시설 운영자(세입자)에 대한 실질적인 지원 부재와 문화적 고급지화(cultural genetrification/regentrification) 현상의 발생으로 문화지구 내 권장시설이 이탈하고 있는 등 제도의 실효성에 대한 문제가 제기되고 있음
○ 이에 따라 문화지구 지정 목적에 부합한 관리 운영 방안 마련 및 이를 위한 제도적 지원 필요성이 증대되고 있음

2. 연구 목적

○ 문화지구 현황 분석을 통해 문제점을 진단하며, 관련 사례 및 법제 분석을 통해 문화지구 제도의 한계점 및 가능성을 도출함
○ 문화지구 지정 목적에 부합한 관리 운영이 이루어질 수 있도록 실효성 있는 제도적 개선 방안을 제안하여, 궁극적으로 문화지구 역할을 재정립하고자 함

제2절 연구 범위 및 방법

1. 주요 선행 연구

○ 문화지구와 관련된 주요 선행연구는 다음과 같음

[표 1-2] 문화지구 관련 선행연구

연구자	연구년도	연구대상	연구제목
임학순 외	1999	인사동	「문화지구 조성모델 개발 및 정책방향에 관한 연구: 인사동 지역을 중심으로」
박은실	2002	-	「문화 활동의 유형에 따른 문화지구 형성과 장소마케팅」
송병하 소은탁	2005	인사동, 대학로	「서울시 문화지구의 지구단위계획에 관한 사례연구」
강성원	2006	인사동	「문화지구 지정효과 분석연구 - 인사동 문화지구를 중심으로」
김미영	2006	대학로	「대학로 문화지구에 대한 문화 정치론적 연구」
서일윤	2006	인사동	「인사동문화지구 정책에 관한 연구 : 도시정부의 장소마케팅 전략 관점에서」
김경애	2008	인사동, 대학로	「서울시 문화지구정책의 효과성 연구 : 인사동과 대학로 문화지구 비교」
신성희	2008	인천 개항장	「인천 개항장 문화지구 관리계획」
이보희	2008	대학로	「문화지구지정의 문화 및 장소에 미치는 영향 연구 : 대학로 문화지구를 중심으로」
임서희	2008	인사동	「문화지구의 장소마케팅전략에 관한 연구-서울시 인사동문화지구 사례를 중심으로」
한원	2008	인사동	「문화지구 조성을 통한 장소마케팅에 관한 연구 : 서울시 인사동 사례를 중심으로 」
김현엽	2010	대학로	「地域의 場所性과 訪問客 利用特性에 관한 硏究 : 大學路 文化地區 事例를 中心으로 활성화 방안 모색」

연구자	연구년도	연구대상	연구제목
최샛별	2010	서촌	「서울 서촌의 문화지구 적용가능성에 관한 연구 : 문화적 잠재력을 기반으로한 지역」
이경은	2010	헤이리	「헤이리 예술마을의 장소성 창출기제에 관한 연구」
박혁	2010	인천 개항장	「문화지구의 유형별 계획특성 및 개선방안 연구 - 인천개항장 문화지구를 중심으로」
라도삼	2010	문화특화지역	「문화특화지역 형성요인 및 실태에 관한 연구」

○ 임학순(1999)은 「문화지구 조성모델 개발 및 정책방향에 관한 연구: 인사동 지역을 중심으로」에서 보호 · 발전시키고자 하는 문화예술 특성에 따라 '문화지구' 개념을 두 가지 유형으로 분류하고 각 지구별로 적합한 정책수단을 개발하는 접근전략이 필요하다고 설명하고 있음

- 첫째는 이미 문화예술 특성을 갖추고 있는 지역의 특성을 보호 · 발전시키기 위한 곳이고, 둘째는 중앙정부나 지방자치단체가 특정지역을 계획적으로 문화지구로 조성하여 관리하는 곳임

○ 박은실(2002)은 「문화 활동의 유형에 따른 문화지구 형성과 장소마케팅에서 문화 활동의 유형에 따른 문화지구 형성과 장소마케팅 측면에서 문화지구를 연구함

○ 송병하 · 소은탁(2005)은 「서울시 문화지구의 지구단위계획에 관한 사례연구」에서 서울시 문화지구에서의 지구단위계획을 활용한 사례를 분석함

○ 강성원(2006)은 「문화지구 지정효과 분석연구 - 인사동 문화지구를 중심으로」에서 인사동문화지구를 지정 전후를 '관리계획을 통한 운영점검', '설문지를 통한 상인과 방문객의 만족도' 조사를 통해 문화지구지정후의 변화를 연구함

○ 김미영(2006)은 「대학로 문화지구에 대한 문화정치론적 연구」에서 대학로 문화지구의 장소성을 문화지구와 대학로 문화지구와 관련된 4개의 주체(정부 관련조직 · 문화네트워커 · 지역상인 · 방문객)간 의미경합이라는 측면에서 분석하고 문화지원전략에 있어 상이한 집단에 속해있는 주체들에 대한 이해와 합의가 필요하다는 것을 시사함, 그런 의미에서 다양한 주체들간의 체계적인 파트너쉽과 이를 위한 시스템구축, 그리고 집단간 합의를 위한 매개체의 필요성을 언급하고 있음

○ 서일윤(2006)은 「인사동문화지구 정책에 관한 연구 : 도시정부의 장소마케팅 전략 관점에서」 문화지구정책을 장소마케팅의 한 기법으로 보고 장소마케팅의 관점에서 인사동문화지구정책의 과정 및 현황을 실증 분석하여 도시정부의 장소마케팅 전략에 대한 정책적 개선점들을 제시하고 있음

○ 김경애(2007)는 「서울시 문화지구정책의 효과성 연구 : 인사동과 대학로 문화지구 비교」에서 장소마케팅으로서의 지방문화전략의 결과와 문제점을 미시적으로 고찰하였고, 이를 근거로 대학로 문화지구가 장소마케팅으로서 효과를 거두기 위한 방안을 제시함. 거리조성의 목표 및 목표계층의 설정을 신중하게 하고, 문화라는 자원을 중심으로 삼아야 하며, 문화활동이 일어나는 문화의 거리를 물리적으로 개선해야한다고 주장함

○ 신성희(2008)는 「인천 개항장 문화지구 관리계획」에서 인천시의 문화지구 제도 도입의 타당성을 분석함

○ 이보희(2008)는 「문화지구지정의 문화 및 장소에 미치는 영향 연구 : 대학로 문화지구를 중심으로」에서 문화와 결합한 공간의 의의와 현 실태를 살펴보고 문화 및 장소에 문화지구 지정이라는 정책적 개입이 미치는 영향에 대해 탐구하였으며, 향후 예술이 살아있는 문화지구를 만들기 위한 정책의 방향과 추진전략을 제안함

○ 임서희(2008)는 「문화지구의 장소마케팅전략에 관한 연구-서울시 인사동문화지구 사례를 중심으로」에서 문화지구제도의 의미와 가치를 검토하고, 인사동문화지구가 근본적인 목적을 달성하기 위한 해결책을 모색함

○ 한원(2008)은 「문화지구 조성을 통한 장소마케팅에 관한 연구 : 서울시 인사동 사례를 중심으로 」에서 '문화지구'와 '장소마케팅'의 개념과 인사동문화지구 정책의 전반적인 내용을 살펴보고, 장소마케팅 분석틀을 도출하여 실증 분석하여 인사동이 나아가야 할 바람직한 방향으로 주체적인 홍보와 문화지구 관련 주체들의 의견을 수렴할 수 있는 새로운 체계 및 모델의 필요성을 제시함

○ 김현엽(2010)은 「地域의 場所性과 訪問客 利用特性에 관한 硏究 : 大學路 文化地區 事例를 中心으로 활성화 방안 모색」에서 문화지구의 장소성이 어떠한 요인에 의해 형성되고, 장소성의 인지에 따른 방문객들의 이용행태와 특성을 통계분석을 실시하여 대상지의 장소성을 형성하는 6가지 요인[1]을 알아내었으며, 이러한 요인이 방문객의 특성 및 행태, 시설 이용 빈도 등에 어떠한 영향을 미치는지 분석하였음

○ 최샛별(2010)은 「서울 서촌의 문화지구 적용가능성에 관한 연구 : 문화적 잠재력을 기반으로 한 지역 활성화 방안 모색」에서 문화지구의 문제점을 제기하고, 이를 극복하기 위해 지구 운용의 법적 보완점을 찾아 이를 종로구 서촌지역에 적용하여 지속가능한 문화지구 방안을 고찰함

○ 이경은(2010)은 「헤이리 예술마을의 장소성 창출기제에 관한 연구」에서 헤이리 예술마을의 조성과정을 분석하여 예술인의 집적지를 활용한 문화도시정책은 예술인들의 주체성, 자율성, 자립

1) 소비·상업요인, 상징적요인, 가로환경요인, 대표시설요인, 랜드마트요인, 역사건축물 요인

성을 보장해주는 것이 필요하다고 제시함. 따라서 지역계획의 주민참여이론을 바탕으로 문화도시정책에서 공공 및 지자체는 간접적 지원 및 인적자본의 창조적 활용을 경영자로서의 역할로 전환할 필요성을 시사함

○ 박혁(2010)은 「문화지구의 유형별 계획특성 및 개선방안 연구– 인천개항장 문화지구를 중심으로」에서 문화지구 전통문화중심, 문화시설중심, 문화산업중심 3가지 유형으로 구분하여 각 유형의 계획특성을 분석함으로써 각각의 지역 활성화를 위한 방안을 도출하고 이를 통해 인천개항장 문화지구의 정책적 시사점을 제시함

○ 라도삼(2010)은 「문화특화지역 형성요인 및 실태에 관한 연구」에서 서울 내 문화특성이 '지역적'으로 나타나고 있는 11개 지역을 대상으로(인사동, 대학로 포함) 문화특화지역의 형성요인을 지가, 선도시설, 클러스터, 건축물의 조건, 지역경관, 소비상권, 인접효과, 정책요건 등으로 분석하여, 문화특화지역의 보전 · 육성을 위해서는 휴먼스케일의 근대적 경관과 건축물을 갖춘 지역에 주목하고 현재 특화성이 발현되고 있는 지역에 맞는 정책을 개발해야 할 것을 시사함

○ 선행 연구 분석 결과, 문화지구 및 연관 개념의 설정과 제도 도입의 필요성, 문화지구의 사회 · 정체 · 문화 · 도시 및 지역계획적 가치 및 의의, 문화지구별 운영 현황과 효과 및 문제점 분석, 문화지구 커뮤니티 활성화 등 내발적 발전방안, 지속가능성 강화방안 등에 관한 연구가 이루어졌고, 문화지구의 유형 다양화와 이를 반영한 제도 · 운영적 개선 필요성이 제기되었음

○ 이에 따라 본 연구에서는 선행연구의 내용을 근거로 각 문화지구의 현황을 분석하고, 문화지구제도의 본래적 목적에 부합한 합리적 개선 방안을 도출하고자 함

2. 연구 범위

○ 공간적 범위 : 인사동, 대학로, 파주 헤이리, 인천개항장 등 4개 문화지구

○ 내용적 범위

- 기초자료 조사 분석
- 각 문화지구 현황 분석
- 문화지구 유사제도 분석 및 관련 법규 검토
- 문화지구제도 분석 및 개선 방안 제안

3. 연구 방법

○ 문헌조사 및 분석

- 국내외 학술지, 단행본, 학위논문 분석 등을 통한 문화지구 관련 담론 분석
- 문화지구 관련 법제 분석
- 문화지구 관리계획 및 평가 자료를 통한 현황분석
- 관련 사례 분석

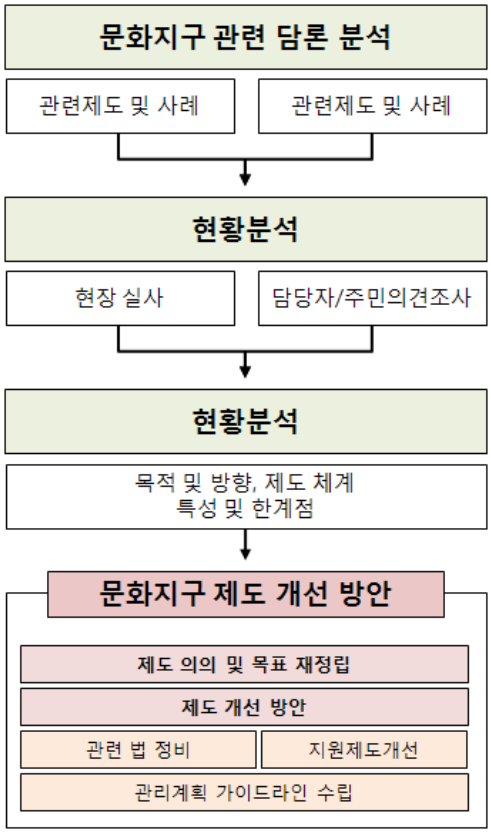
○ 현장조사

- 문화지구 현장 조사 : 업종별 분포현황, 이용행태 조사
- 문화지구별 관리 주체 및 관련 단체(협의체), 권장업종 종사자, 주민 심층 면접

○ 전문가조사

- 지역계획 전문가
- 문화지구 제도 및 운영관리 전문가
- 조세 관련 전문가, 법제 관련 전문가

○ 연구수행체계는 다음과 같음



[그림 1-1] 연구수행체계

제 2 장 문화지구 제도분석

제1절 문화지구의 개념 및 관련 법제

1. 문화지구의 개념 및 특성

○ 국내외 단행본, 학회지, 학술논문 및 학위논문 등을 분석하여 문화지구 관련 담론을 추출하고 분석함

- 문화지구 개념 설정 및 제도 도입 당위성
- 문화특화지역의 개념 및 유형구분
- 문화특화지역의 특성

○ 국내에서 '문화지구', '예술지구'라는 개념은 1990년대 중반 이후부터 사용되기 시작하였으며, 문화예술자원이 밀집되어 그 지역의 독특한 문화적 특성과 다양한 가치를 창출하는 지역[2]을 의미하였음

○ 초기에는 '인사동 열 두 가게 살리기 운동' 등 개발논리에 의해 존폐위기에 처한 역사문화자원을 보존하기 위하여, 그 필요성이 제기되었으며, 보존 대상 역시 역사문화자원 및 문화시설로 한정되었음

○ 그러나, 문화예술에 대한 대중의 소비 형태가 달라지고 문화예술자원의 범위가 확대됨에 따라, 문화지구의 개념은 유·무형의 다양한 문화예술자원이 집적된 일종의 문화 특화 지역[3]으로 확

2) 박혁(2010), "문화지구의 유형별 계획특성 및 개선방안에 관한 연구", 한양대학교 공학대학원 석사학위논문, p.6~7

3) 베리(B.J.L., Berry)는 독립된 특정 입지 인자에 의하여 동일 혹은 유사 업종이 군집하여 형성된 지역을 특화지역이라 명명하였으며, 라도삼은 문화특화지역 형성요인 및 실태에 관한 연구(2010)에서 문화특화지역을 문화적으로 특화된 지역, 즉 특정한 문화적 요소가 지역을 정체하며, 지역을 지배하는 곳이라 정의하였음. 또한 문화특화지역의 구성요소로서, 특화된 이미지와 미학성·예술성, 문화활동집중 거점을 들어, 미학적이고 예술적인 가치를 기준으로 그 지역만의 고유한 정체성을 지녀야 하며, 이를 바탕으로 관련된 문화활동이 창출되는 지역이라 하였음

장되고 있음

○ 문화특화지역은 문화시설 등 문화예술자원의 밀집과 선도적인 문화 활동 밀집, 문화적 경관 특화 지역 등으로 구분될 수 있으며, 각 유형의 요소를 모두 포괄하여 형성되는 것이 바람직하나, 특정 요소가 강조되어 나타나기도 함

[표 2-1] 문화특화지역 유형 구분

유형 구분	내용	특성
예술자원 밀집형	미술관, 박물관, 공연장, 화랑 등 문화시설 및 관련 영업시설 등이 밀집하고, 그 자원을 바탕으로 대다수의 관련 활동이 집중하는 유형	특정 예술자원을 바탕으로 지역을 상징화, 관련 활동의 밀집 발생
문화적 경관형	문화시설이나 관련 영업시설의 밀집은 이루어지 않으나, 독특한 경관과 분위기의 형성을 통하여, 고유성을 창출하는 유형	디자이너 건물 및 가로경관 등으로 특화된 분위기 형성, 이를 매개로 다수의 방문객 유인(문화적 소비 집중)
선도적 문화활동형	다양성을 포괄하는 개방적 문화를 형성하여, 다양하고 선도적인 문화활동 집중, 현대성이 강조된 유형	독자적인 문화양식을 형성하여, 다양한 유형의 활동을 포섭하고 창출하는 기능 수행

출처: 라도삼(2010),『문화특화지역 형성요인 및 실태에 관한 연구』, 서울시정개발연구원, P.18~19 재구성

○ 인사동, 대학로, 인천개항장, 헤이리 등 현행의 문화지구 경우, 예술자원 밀집형에 가까우나, 문화적 경관 및 선도적 문화활동의 요소도 부분적으로 포괄하고 있음

○ 그 외에도 평창동, 삼청동길 등이 예술자원 밀집형에 해당하며, 이태원, 가로수길 등이 문화적 경관형, 그리고 홍대와 청담동 등이 선도적 문화활동형 사례라 할 수 있음

○ 한 지역에 문화적 특화가 이루어지는 원인은 각 사례별로 다양하게 나타나고 있으나, 종합하면 특화된 이미지, 낮은 지가, 작업에 유리한 환경, 문화적 소비지의 인접 및 신규 시장의 창출이 가능한 지역, 관련 시설 및 자원이 밀집한 지역으로 정리될 수 있음

○ 이러한 문화특화지역은 이미지화된 지역을 선호하여, 환경의 변화에 민감하게 반응하며, 다양한 자원과 관계하여 지역을 점유하며, 클러스터를 형성하는 특성을 내포함

○ 실제로 이경영(1991), 강제훈(1998), 김희진(2002), 정지희(2007) 등이 문화의 중심지로서 지역이 갖는 이미지와 장소의 상징성을 문화예술시설의 핵심적인 입지 요인으로 제기하였음
○ 또한 문화특화지역은 문화예술 관련 자원과 이를 바탕으로 문화적 소비를 창출하는 관련 영업시설 등이 연관관계를 갖고 클러스터를 구성함
○ 공연장, 전시장 등 문화시설과 창작 스튜디오, 화구 판매점 등의 창작 및 판매시설이 핵심용도를 형성하고, 방문객을 대상으로 한 카페나 레스토랑 등의 연관된 용도 시설이 연계를 이루어 문화특화지역을 형성하는 것임
○ 그러나 이 경우, 연관된 용도의 영업시설 등이 핵심적 용도의 시설을 위협하거나 압도하지 않는 범위 내에서 유지되고 경관을 형성하도록 하는 것이 중요함. 연관 용도의 시설이 핵심 용도를 압도할 경우 특화된 성격이 변질되어 소멸되기 쉬움

○ 문화특화지역의 또 다른 특성은 변이성에 있음. 특화지역은 발전단계에 따라, 형성기, 성장기, 성숙기, 진화기 등으로 구분할 수 있음
  - 형성기는 특정 요인에 따라 문화예술자원 및 활동이 밀집하기

시작하는 시기로, 언론 노출 등에 따라 새롭게 조명되는 시기라 할 수 있음

- 성장기는 지역에 형성된 특화요소들이 급성장하면서 확산되어 가고 지역을 주도하는 시기라 할 수 있으며, 사회적인 주목이 강화되는 시기이기도 함
- 성숙기는 본격적으로 핵심용도와 함께 연관된 관련 용도 및 영업시설 등이 집적되면서 지역 자체가 특화되는 시기임. 이 시기에는 핵심용도와 연관용도간의 일시적 균형이 이루어지기도 함
- 성숙기의 특화상태는 진화기를 거치며 다른 형태로 변이하여감. 더욱 심화되어 그 특성이 강화되어 가기도 하고, 그 성격이 소멸되거나, 전혀 다른 용도로 전환되기도 함

○ 이처럼 특화지역이 내부의 변이성에 따라 형성, 성장, 성숙, 진화의 단계를 거쳐 변화해감으로, 특화지역의 보전과 발전을 위해서는 단계의 특성을 고려하여 적합한 정책이 적용되어야 함

- 형성기의 경우에는 특화 요인과 지역사회와의 관계에 주목하여 형성의 방향을 고찰할 필요가 있으며, 특히 지나친 사회적 관심에 의한 급속한 변화를 경계하여야 함
- 성장기에는 이질적 요소의 진입을 경계하여야 하며, 성숙기에는 상업적 용도 변용을 억제하여야 할 필요가 있음
- 또한 진화기에는 내부적 강화는 물론, 주변지역으로의 이동과 확산 등 변이의 방향에 주목하여야 함

○ 문화특화지역은 주변 여건 등 환경의 변화와 외부의 자극에 민감하게 반응하는 특성을 내포하고 있으며, 특히 지가의 변화에 더욱 민감함. 뉴욕 소호에서 첼시, 미트패킹, 덤보 등으로 예술가 창작 공간 및 화랑의 이동이 순차적으로 이루어진 예가 대표적 사례에 해당함. 국내의 인사동, 대학로 등 문화지구에서도 지가 상승에 의한 변이가 심화되고 있는 상황임

○ 따라서 문화특화지역의 보전과 발전을 위해서는 지역사회에 급격한 변화를 유발하는 정책보다는 특화요소가 지역사회에 융화되어 생태적 관계를 형성할 수 있는 정책 수립이 요구되고 있음

2. 관련 법규

가. 관련 법규 검토

○ 문화지구제도는 문화지구를 보전・육성하기 위한 제도로서 도입되었으며, 문화예술진흥법 및 시행령, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 시행령, 당해 지방자치단체별 조례에 근거하여 운영되고 있음

[표 2-2] 문화지구 관련 법규

관련법률	구분	
문화예술진흥법 및 시행령		문화지구의 지정 문화지구의 관리 문화지구 관리계획의 작성 및 승인, 지정보고 및 평가
문화예술진흥조례	인천광역시 문화예술진흥조례	문화지구의 지정
국토의 계획 및 이용에 관한 법률		문화지구 지정
도시계획조례	서울시 도시계획조례	문화지구의 지정 (용도지구지정)
	인천광역시 도시계획조례	문화지구의 지정 (용도지구지정)
	경기도 도시계획조례	문화지구의 지정 (용도지구지정)

관련법률	구분	
문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 및 시행규칙	서울특별시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 및 시행규칙	문화지구의 관리, 육성
	경기도 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 및 시행규칙	문화지구의 관리, 육성

1) 문화예술진흥법

○ 문화예술진흥법 및 동법 시행령에 의거하여 문화지구를 지정하고 관리할 수 있음

○ 법규상 문화지구 관련 내용은 다음과 같음

[표 2-3] 문화지구 관련 문화예술진흥법 및 동법 시행령

구분	내용
법 제8조	(문화지구의 지정 · 관리 등) ①시 · 도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 조례에 의하여 문화지구로 지정할 수 있다. 1. 문화시설과 민속공예품점 · 골동품점 등 대통령령으로 정하는 영업시설(이하 "문화시설등"이라 한다)이 밀집되어 있거나 이를 계획적으로 조성하려는 지역 2. 문화예술 행사 · 축제 등 문화예술 활동이 지속적으로 이루어지는 지역 3. 그 밖에 국민의 문화적 삶의 질을 향상시키기 위하여 문화지구로 지정하는 것이 특히 필요하다고 인정되는 지역으로 대통령령으로 정하는 지역 ②제1항에 따라 지정된 문화지구를 관할하는 시장 · 군수 · 구청장(자치구의 구청장을 말한다)은 대통령령으로 정하는 바에 따라 문화지구관리계획을 작성하여 시 · 도지사의 승인을 받아야 한다. 대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

구분	내용
	③제2항에 따른 문화지구관리계획에는 그 문화지구에 설치 또는 운영을 권장하는 문화시설등의 종류가 분명히 드러나야 한다. ④시 · 도지사는 문화지구의 유지 · 보존 및 활성화를 위하여 문화지구에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 영업 또는 시설의 설치를 금지하거나 제한할 수 있다. 1.「사행행위 등 규제 및 처벌특례법」에 따른 사행행위영업 2.「식품위생법」에 따른 식품접객업 중 대통령령으로 정하는 것 3. 그 밖에 문화지구의 지정 목적을 해칠 우려가 있는 영업 또는 시설로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시 · 도의 조례로 정하는 것 ⑤국가와 지방자치단체는 제3항에 따라 설치 또는 운영을 권장하는 문화시설등에 대하여는 관계 법령에서 정하는 바에 따라 조세와 부담금을 감면할 수 있다.
시행령 제5조	(문화지구의 지정) ①법 제8조제1항에 따라 특별시장 · 광역시장 또는 도지사(이하 "시 · 도지사"라 한다)는「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제37조제3항에 따라 문화지구를 지정한다. ②법 제8조제1항제1호에서 "대통령령으로 정하는 영업시설"이란 민속공예품점, 골동품점, 필방, 표구점, 도자기점 등의 영업시설을 말한다. ③법 제8조제1항제3호에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 문화환경 조성이 특히 필요하다고 시 · 도지사가 인정하는 지역을 말한다.
시행령 제6조	(문화지구 관리계획의 작성 및 승인) ①법 제8조제2항에 따라 작성되는 문화지구관리계획(이하 "관리계획"이라 한다)에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 제8조에 따라 해당 문화지구에 설치 또는 운영이 권장되는 문화시설이나 영업시설의 종류 2.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제37조제3항에 따라 해당 지역을 문화지구로 지정하는 근거가 되는 조례 및 도시관리계획 결정의 내용 3.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제52조제1항에 따른 제1종 지구단위계획의 내용(같은 법 제51조제1항제1호에 따라 해당 문화지구가 제1종 지구단위계획구역으로 지정되어 제1종 지구 단위계획이 수립된 경우로 한정한다) 4. 법 제8조제4항에 따라 해당 문화지구에서 금지되거나 제한

구분	내용
	되는 영업 또는 시설의 종류 5. 그 밖에 해당 문화지구의 지정 · 관리를 위하여 필요한 사항 ②시장 · 군수 · 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 제1항에 따른 관리계획을 작성하려면 해당 문화지구 주민의 의견을 들어야 한다. ③시장 · 군수 · 구청장은 특별한 사정이 없으면 해당 문화지구의 지정일부터 1년 이내에 관리계획을 작성하여 시 · 도지사의 승인을 받아야 한다. ④시장 · 군수 · 구청장은 관리계획의 승인을 받으면 지체 없이 주요 내용을 공보(공보)에 공고하여야 한다. 공고한 사항 중 변경이 있는 경우에도 또한 같다.
시행령 제7조	(관리계획의 변경승인 등) ① 법 제8조제2항 후단에서 "대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하려는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 1. 제6조제1항제1호에 따른 문화시설이나 영업시설의 종류를 변경하려는 경우 2. 제6조제1항제4호에 따른 영업 또는 시설의 종류를 변경하려는 경우 ②시장 · 군수 · 구청장은 제1항에 따른 중요 사항 외의 사항을 변경한 경우에는 시 · 도지사에게 지체 없이 보고하여야 한다.
시행령 제8조	(설치 또는 운영이 권장되는 문화시설등) 법 제8조제3항에 따라 문화지구에 설치 또는 운용을 권장하는 문화시설등은 별표 1의 문화시설과 제5조제2항의 영업시설 중 시장 · 군수 · 구청장이 해당 문화지구의 보존 · 개발 또는 육성을 위하여 특히 필요하다고 인정하는 문화시설이나 영업시설을 말한다.
시행령 제9조	(문화지구 지정 등의 보고) 시 · 도지사는 법 제8조제1항에 따라 문화지구를 지정한 경우 또는 같은 조 제2항에 따라 관리계획을 승인하거나 변경승인을 한 경우에는 그 내용을 문화체육관광부장관에게 지체 없이 보고하여야 한다. 〈개정 2008.2.29〉
시행령 제10조	(관리계획의 평가) 문화체육관광부장관과 시 · 도지사는 관리계획의 집행 상황을 관리계획 승인일부터 3년마다 평가하고 그 실적이 우수한 문화지구에 대하여는 필요한 지원을 할 수 있다. 〈개정 2008.2.29〉

구분	내용
시행령 제11조	(문화지구의 제한 업종 등) ① 법 제8조제4항제2호에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 「식품위생법 시행령」 제21조제8호다목 및 라목의 단란주점 영업과 유흥주점 영업을 말한다. 〈개정 2009.8.6〉 ②시 · 도지사가 법 제8조제4항제3호에 따라 조례로 문화지구 안에서 금지하거나 제한할 영업 또는 시설을 정하려면 그 문화지구의 문화자원 · 역사 등의 특성과 지정 목적 등을 고려하여야 한다.

2) 문화예술진흥조례

○ 지방자치단체장은 문화지구를 지정한 후, 해당 지자체의 조례로 문화지구를 육성 · 지원할 수 있으며, 문화예술진흥조례에 문화지구의 지정을 포함하기도 함

○ 조례별상 문화지구 관련 내용은 다음과 같음

[표 2-4] 문화지구 관련 지방자치단체별 조례

구분	내용
인천광역시 문화예술진흥조례 제17조	(문화지구의 지정) 시장은 지역문화예술의 진흥을 촉진시키기 위하여 문화예술진흥법 및 국토의 계획 및 이용의 관한 법률에 따라 문화지구로 지정하여 개발할 수 있음

3) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

○ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 근거하여 문화지구를 용도지구로 지정하고, 도시관리계획을 통해 관리할 수 있도록 하였음

○ 법규상 문화지구 관련 내용은 다음과 같음

[표 2-5] 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

구분	내용
제 37조 3항	(용도지구의 지정) ③ 시·도지사 또는 대도시 시장은 지역여건상 필요하면 대통령령으로 정하는 기준에 따라 그 시·도 또는 대도시의 조례로 용도지구의 명칭 및 지정목적, 건축이나 그 밖의 행위의 금비 및 제한에 관한 사항 등을 정하여 제1항 각 호의 용도지고 외의 용도지구의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정할 수 있다.

4) 도시계획조례

○ 각 지자체별 도시계획 조례를 통해 용도지구로 당해 문화지구를 지정, 도시관리계획으로 결정하도록 함

[표 2-6] 문화지구 관련 지방자치단체별 도시계획조례

구분	내용
서울시 도시계획조례	제9조 (용도지구의 지정) -문화지구 : 「문화예술진흥법」 제8조에 따른 역사문화자원의 관리 · 보호와 문화환경 조성을 위하여 필요한 지구
인천광역시 도시계획조례	제10조(용도지구 신설) -제1항의 규정에 의하여 역사문화자원의 관리·보호와 문화환경 조성을 위하여 「문화예술진흥법」 제8조에 따라 문화지구를 지정 또는 변경할 수 있다.
경기도 도시계획조례	제6조(용도지구의 신설) - 법 제37조 제3항에 따라 「문화예술진흥법」에 의하여 역사문화자원의 관리·보호와 문화환경 조성을 위하여 문화지구의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정할 수 있다.

5) 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 및 시행규칙

○ 당해 지자체별로 문화지구 관리계획의 수립 및 지원 방안에 대하여 조례 및 시행규칙을 제정하여 운영함

[표 2-7] 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 및 시행규칙

조례 및 시행규칙	해당 지역
서울특별시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 및 시행규칙	인사동 문화지구 대학로 문화지구
경기도 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 및 시행규칙	헤이리 문화지구

나. 문화지구 유사제도

○ 문화지구와 같이 특정 지역을 대상으로 하여 지원·육성이 이루어지는 제도로는 지역특화발전특구, 경제자유구역, 관광특구 등이 대표적이며, 각각의 지정요건, 근거, 절차 및 혜택을 고찰하면 다음과 같음

[표 2-8] 문화지구 관련 유사제도

유사제도	법적 근거	지정 권자	지정목적	지정 혜택
지역특화 발전특구	지역특화발전특구에 대한 규제특례법	지식경제부장관	특화사업을 발굴·발전을 제도적으로 지원	각종 규제 완화, 토지이용에 대한 규제특례
경제자유 구역	경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법	지식경제부장관	기업의 국제경영활동에 최적의 환경을 제공	규제완화, 재정 세제지원

유사제도	법적 근거	지정 권자	지정목적	지정 혜택
관광특구	관광진흥법	문화체육 관광부장관	관광자원을 발굴	규제완화, 금융 지원,

1) 지역특화발전특구

○ 지역경제 활성화와 지방자립화를 위해 특성에 맞는 규제개혁을 추진함으로써, 민간의 활력을 최대한 활용한 특화사업을 발굴·발전을 제도적으로 지원

○ 지정 권자 : 지식경제부장관

○ 법적근거 : 지역특화발전특구에 대한 규제 특례법

[표 2-9] 지역특화발전특구에 대한 규제 특례법

관련법	세부계획
지역특화발전 특구에 대한 규제 특례법	-제1조(목적) 지역특화발전특구의 지정 및 운영을 통하여 지역특성에 맞게 선택적으로 규제특례를 적용함으로써 지역의 특화발전을 제도적으로 뒷받침하고 나아가 지역경제의 활성화와 국민경제의 발전을 도모함을 목적으로 함
	-제2조(정의) 1. "지역특화발전특구"란 지역의 특화발전을 위하여 설정된 구역으로서 제9조에 따라 지정·고시된 지역을 말한다. 2. "규제특례"란 규제를 완화하거나 규제권한을 이양하는 것으로서 제3장에 규정된 사항을 말한다. 3. "지역특화발전특구계획"이란 지역특화발전특구의 지정·운영 및 특화사업에 관한 기본계획을 말한다. 4. "특구토지이용계획"이란 특화사업에 사용되는 토지를 효율적으로 이용하기 위하여 수립하는 계획을 말한다. 5. "특화사업"이란 지역특화발전특구계획에 따라 지역의 특성과 여건을 활용하여 추진하는 사업을 말한다.

관련법	세부계획
	6. "특화사업자"란 지역특화발전특구에서 지역특화발전특구계획에 따라 특화사업을 하는 자로서 지방자치단체와 제11조제1항에 따라 지정된 자를 말한다.

○ 지정 절차

〈지역특화발전특구에대한규제특례법〉 제정	
지식경제부	• 지역특화발전특구위원회 구성(위원장 : 지식경제부) • 규제특례사항 규정

⇓

특구 지정 신청 및 특구계획 제출	
지자체 → 특구위원회(위원장 : 지식경제부장관)	• 지자체는 특구계획안 작성후 20일 이상 공고 · 공청회 개최 지방의회 의견수렴을 거쳐 특구계획 마련 • 지식경제부장관에게 지정 신청 • 관계행정기관과 협의 • 특구위원회 심의 · 의결

⇓

특구계획 승인 및 특구 지정	
특구위원회(위원장 : 지식경제부장관)	• 지식경제부장관이 특구계획 승인 및 특구 지정 • 특구계획 승인을 얻으면 토지 관련 허가 등을 박은 것으로 의제

⇓

특구운영	
지방자치단체	• 지자체는 특구운영 성과를 특구위원회에 보고 • 지식경제부장관은 법령위반등의 경우 특구위원회의 심의 · 의결을 거쳐 특구지정을 해제

⇓

특구 운영 평가
특구위원회 • 위원장 : 지식경제부장관, 부위원장(2인):국토해양부장관, 민간위원중 호선 • 당연직위원(규제소관부처 장관)과 위촉위원(10년 이내 민간위원)으로 구성

○ 지정 시 혜택

- 지역특화발전특구로 지정된 지역은 지방주도의 지역개발방식으로 전환, 지역의 특성에 맞는 사업을 발굴하며 각종 혜택을 받을 수 있음

[표 2-10] 개별법상의 규제특례

관련법률	규제특례내용
초 · 중등교육법	-제21조의 특성화중학교내 외국인교원 허용 -제61조의 자율학교는 지자체장 추천을 받아 교육감이 지정 -제3조의 기초지자체단체가 교육감 인가를 받아 공립학교 설립가능 -제19조의 교원의 지원 · 배치 기준을 시행령에 대르게 규정하여 완화
지방공무원법	-제2조의 특구지자체가 설립하는 공립학교 교원을 지방공무원으로 인정
츨입국관리법	-제8조의 외국인 사증발급절차 완화 -제10조의 외국인 자격별 체류기간 상환을 완화
군사시설보호법	-제10조의 특구지정시 국방부장관 의견청취 정차 생략
도로교통법	-제6조의 특구지자체장이 통행금지를 요청할 경우 지방경찰청장의 즉시 응답
옥외광고물등관리	-제3조의 광고물 종류 · 모양 등의 기준을 달리 규정 가능 -제4조의 광고물 설치 굼지제한을 완화
축산물가공처리법	-제7조의 특구내 농림부장관이 정하는 가축을 도축하여 조리 · 판매 허용 -제22조의 집유업, 가공유업 영업허가권을 시 · 도지사에 특구지자체장에게 위임
농지법	-제9조의 농지의 위탁경영 제한을 완화 -제22조의 농지의 임대 · 사용대 제한을 완화 -제34조의 농업진흥구역 또는 보호구역내 토지이용 제한을 완화 -제38조의 농지의 타용도 일시 사용시 용도제한 완화 -제39조의 농지전용이 가능한 시설제한 완화
온천법	-제19조의 온천개발계획 승인시 행자부장관 의견청취 절차 생략
산림법	-제10조 4항의 특구지자체장이 임도설치 허가 -제75조의 국유림 대부 · 사용허가 요건을 완화 -제80조, 91조의 국유림 매각 · 교환조건 완화
농수산물유통및가격안정에관한법률	-제17조의 특구지자체장이 시 · 도지사 허가없이 지방돔매시장 개설
약사법	-제37조의 한약도매상단지내 공동으로 한약업사 배치
의료법	-제42조의 의료법의 부대 사업 범위 확대
장사등에관한법률	-제23조의 분묘의 연고자 통보기간을 단축하고 무연고의 경우 조례로 공고규정을 달리 정하여 완화

관련법률	규제특례내용
국토의계획및이용에관한법률	-제77조,78조의 용적률 · 건폐율 최대한도 완화
도로법	-제40조의 도로점용허가 신청시 관리청은 지체없이 허용
도로공원법	-제8조의 도시공원 점용허가 대상 및 기중을 조례로 다르게 정하여 완화 -제12조 2항의 녹지점용 허가 대상 및 기준을 조례로 다르게 정하여 완화
산업입지및개발에관한법률	-제8조 2항의 미분양률 제한없이 산업단지 지정 허용
독점규제 및 공정거래에 관한 법률	-제19조의 공동연구, 기술개발 등에 대한 공동행위 허용
경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률	-제20조의 공문서를 외국어로 발간 · 처리
체육시설의 설치 · 이용에 관한 법률	-제12조의 특구지자체장이 체육시설업 사업계획 승인 -제21조의 특구지자체장이 체육시설업 등록 -제28조의 특구지자체장이 골프장 시설 농약잔류량 검사 수행
식품위생법	-제10조의 특구지자체장이 식품표시방법을 공고 -제30조의 특구지자체장이 영업시간을 다르게 제한
자동차관리법	-제25조의 특구지자체장이 자동차 운행을 제한

- 본 제도를 통해 'One-stop service'라는 서비스를 제공하여 기존에 시, 군, 구가 중앙부처와 일일이 협의하던 절차를 특구에서 자체적으로 간소화하여 처리할 수 있음. 또한 각종 규제를 완화하여 적용할 수 있어 각종 사업을 진행할 시 기간 및 비용을 줄이는 효과를 보여주고 있음

○ 지역특화발전특구법의 규제특례 내용

- 규제특례에 관한 사항은 토지이용에 대한 규제특례 및 개별법상 규제특례로 구분

[표 2-11] 지역특화발전특구 규제 특례 내용

구분	주요내용	
규제 특례	지역특화 사업에 토지수용을 허용(제36조의 12신설)	지역특화 사업에 대해 토지수용을 허용하여 사업추진의 원활화 도모
	국·공유재산 및 폐교재산에 대한 수의계약 허용 (제36조의 2신설)	특화사업에 대해서는 필요한 부지 또는 시설을 원활히 확보할 수 있도록 허용
	산지전용 허가기준의 완화 (제27조의 2신설)	전국 평균에 비해 국유림 비율이 높은 지역에서 지역특화 사업을 하는 경우에는 산지전용 허가기준을 150% 범위내 완화
	종자관리사 공용고용 및 종자사업 시설기준 완화 (제36조의 6신설)	지역특구 내에서는 공동으로 종자관리사를 둘 수 있도록 허용하여 경제적 부담완화
	우수농산물의 지리적 표시등록 및 특허출원 우선 심사 (제36조의 5 및 36조의 8신설)	특화사업과 관련된 우수농산물에 대해 지리적 표시 등록을 우선 심사하도록 하여 지역 브랜드가치 향상을 지원 및 R&D 관련특구 활성화
	농민주 제조허가 기준의 완화(제36조의 3신설)	추천권한을 농림부장관에서 지자체 장으로 이양하여 주류생산이 포함된 향토자원 지역특화사업을 지원
	농어촌 관광 휴양사업의 규모와 시설기준 완화(제25조 신설)	지역특구에 대해서는 사업 목적, 내용 및 지역적 여건에 따라 이를 신축적으로 적용하되 그 적용수준은 시행령과 특구위원회 심의 등을 통해 결정되도록 함
	농업회사 법인의 부대사업 범위를 확장 (제25조의 2신설)	농업회사 법인의 부대사업 범위에 농어촌 관광휴양사업을 포함시킴으로 특화사업의 수익성 제고
	도시공원 시설 건폐율의 최대한도 완화(제34조 신설)	지역특구 내 공원시설에 적용되는 건폐율의 최대한도를 지자체 조례로 달리 정할 수 있도록 함
	아파트형 공장의 건설원가 이하 분양·임대 가능 (제35조의 7신설)	특화사업에 필요한 경우 분양·임대료를 자율 결정할 수 있도록 지원하여 특구사업의 경제적 부담을 경감
	주택공급기준의 완화 (제36조의 11신설)	지역특구의 경우는 특구지자체의 조례로 주택공급규칙을 달리 정할 수 있도록 신축성 부여

구분	주요내용	
	영화 및 전시 시설물의 설치 절차의 간소화 (제36조의 11신설)	지역특구에서는 이를 신고대상으로 간소화 하여 문화·예술 관련 특구사업을 지원
	산업단지관리기관의 환경기술인 고용제도 도입 (제36조의 9신설)	개별사업자를 대신하여 산업관리공단 등 산업단지관리기관이 환경기술인을 임명할 수 있도록 하여 특구 내 산업단지의 체계적 환경관리와 이미지 개선을 도모
규제 특례	박물관·미술관의 공동학예사 고용 허용(제36조의 4신설)	낙후지역에 집단적으로 설립되는 특구 관련 시설에 한하여 학예사의 공동고용을 허용함으로 예술·문화 관련 특구사업의 경제적 부담을 경감
	초·중학교에까지 외국인 요원 및 강사의 임용허용 (제19조 개정)	초등학교 이상의 전학교로 확대
	도시관리계획결정 등의 의제 (제39조 개정)	토지이용과 관련된 지구·지역·구역 등의 지정의제를 확대(현행 12개→16개) 함으로 특구지정의 행정절차를 간소화
	허가 등의 의제 (제40조 개정)	특구지정을 위한 초지이용계획 승인 시 관련 인·허가 대상을 확대(현행 14개→17개) 함으로 행정절차를 간소화

자료 : 한국문화관광연구원 (2008), 『관광특구 평가 및 개선방안』 발췌 및 재정리

2) 경제자유구역

○ 세계화의 진전에 따라 증대되고 있는 기업의 국제경영활동에 최적의 환경을 제공하기 위한 특별 경제구역

○ 지정 권자 : 지식경제부장관

○ 법적 근거: 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법

[표 2-12] 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법

관련법	세부계획
경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법	-제4조(경제자유구역의 지정 등) 1. 특별시장 · 광역시장 또는 도지사(이하 "시 · 도지사"라 한다)는 지식경제부장관에게 경제자유구역의 지정을 요청할 수 있다. 2. 시 · 도지사는 제1항에 따라 경제자유구역의 지정을 요청하려는 경우에는 경제자유구역개발계획을 작성하여 이를 제출하여야 한다. 3. 지식경제부장관은 제25조에 따른 경제자유구역위원회(이하 "경제자유구역위원회"라 한다)의 심의 · 의결을 거쳐 시 · 도지사가 제출한 경제자유구역개발계획을 확정하고 경제자유구역을 지정한다. 이 경우 제1항에 따라 경제자유구역의 지정을 요청한 시 · 도지사의 의견을 들어야 한다. 4. 지식경제부장관은 경제자유구역의 개발이 필요하다고 인정하면 관할 시 · 도지사의 동의를 받은 후 경제자유구역위원회의 심의 · 의결을 거쳐 경제자유구역개발계획을 수립하고 경제자유구역을 지정할 수 있다. 5.지식경제부장관은 경제자유구역을 지정할 때 필요한 경우에는 경제자유구역의 개발을 단계적으로 시행하도록 할 수 있다. 6.지식경제부장관은 제3항이나 제4항에 따라 경제자유구역을 지정한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 내용을 관보에 고시하고, 지체 없이 이를 관할 시 · 도지사에게 통지하여야 한다. 7.제6항에 따른 통지를 받은 시 · 도지사는 그 내용을 14일 이상 일반인이 열람할 수 있게 하여야 한다.
경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법 시행령	-제3조(경제자유구역의 지정 고시 등) 1. 경제자유구역의 명칭 · 위치 및 면적 2. 경제자유구역 지정의 필요성 3. 경제자유구역에서 실시되는 개발사업(이하 "개발사업"이라 한다)의 시행자 4. 개발사업의 시행방법 5. 재원(財源) 조달방법 6. 토지이용계획 및 주요 기반시설계획 7. 인구수용계획 및 주거시설 조성계획 8. 교통처리계획 9. 산업유치계획 10. 보건의료 · 교육 · 복지시설 설치계획

관련법	세부계획
	11. 환경보전계획 12. 외국인의 투자유치 및 정주를 위한 환경조성계획 13. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

○ 주요관련 법령

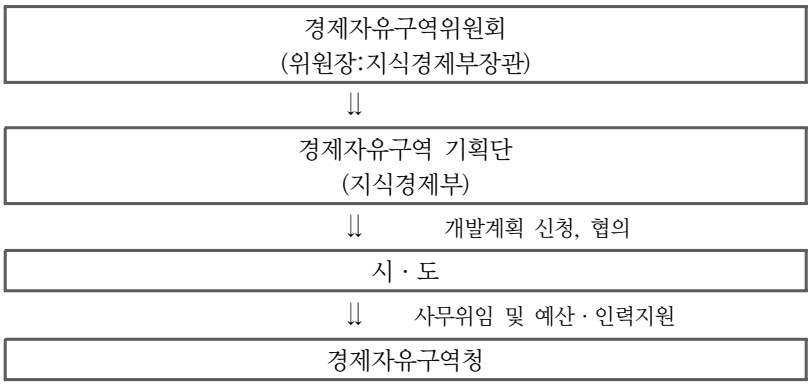
- 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 법률 및 동법시행령
- 외국인 투자촉진법 및 동법시행령
- 경제자유구역 및 제주국제자유도시의 외국교육기관 설립·운영에 관한 특별법 및 동법시행령

○ 지정 요건

- 기반시설(국제공항·국제항만) 확보
- 외국인투자유치가능성
- 지역경제 파급효과

○ 지정 절차

- 경제자유구역위원회(경제자유구역기획단)가 정책을 수립하고, 지자체(경제자유구역청)는 개발·외자유치 등 사업을 추진함



- 경제자유구역의 개발은 [지정 - 개발 - 투자유치]의 순서로 진행

지정 단계	시 · 도가 수립한 개발계획을 경제자유구역위원회에서 확정
⇩	
개발 단계	지구개발 및 정주여건 조성(실시계획 승인 및 착공)
⇩	
투자유치 단계	개발컨셉에 따라 경제자유구역청이 기업 · 연구소 등을 유치

○ 지정 시 혜택

[표 2-13] 경제자유구역 규제 및 지원

구분		내용
규제완화 방식		-경제자유구역내 일률적 규제 완화
주요 규제 특례	의료법	-외국법인(비영리법인) 병원 설립 허용 -외국인 전용병원 · 약국허용
	교육법	-외국법인(비영리법인) 학교 설립 허용 -국제고등학교 내 외국인 교원 채용 허용
	기타	-토지관련 34개 인허가 일괄처리 -노동법(유급월차,생리휴가,파견근로제(수도권규제 예외인정)
재정 · 세제 지원		-외부금액 1천만불 이상 제조, 관광, 물류업체에 3년간 100% 2년간 50% 법인세 등 세제감면

3) 관광특구

○ 관광 잠재력이 높은 지역에서 집중적으로 관광자원을 발굴하여 개발함으로써 관광 산업의 발전을 촉진하기 위해 정책적으로 지정하는 지역

○ 법적 근거 : 관광진흥법

○ 지정 권자 : 문화체육관광부장관

○ 관광진흥법 70조 및 시행규칙 59조에 따른 지정요건

- 접객 · 쇼핑 · 상가 · 휴양 · 오락 · 숙박 · 편익 · 안내시설등이 외국인관광객의 수요를 충족시키는 있는 지역
- 외국인관광객이 주로 이용 하는 지역
- 최근 1년간 외국관광객이 10만명(서울특별시는 50만명)이상이고, 숙박 · 관광시설 확보한 지역
- 임야 · 농지 · 공업용지 또는 택지 등 관관활동과 직접적인 관련성이 없는 토지의 비율일 대통령령으로 정하는 기준(10%)을 초과하지 아니하는 지역
- 관광특구로 지정된 지역은 서로 분리되어 있지 않을 것

[표 2-14] 관광진흥법 상 관광특구 지정 요건

관련법	세부계획
관광진흥법	-제70조(관광특구의 지정) ① 관광특구는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 지역 중에서 시장 · 군수 · 구청장의 신청(특별자치도의 경우는 제외한다)에 따라 시 · 도지사가 지정한다. 1. 외국인 관광객 수가 대통령령으로 정하는 기준 이상일 것 2. 문화체육관광부령으로 정하는 바에 따라 관광안내시설, 공공편익시설 및 숙박시설 등이 갖추어져 외국인 관광객의 관광수요를 충족시킬 수 있는 지역일 것 3. 임야 · 농지 · 공업용지 또는 택지 등 관광활동과 직접적인 관련성이 없는 토지의 비율이 대통령령으로 정하는 기준을 초과하지 아니할 것 4. 제1호부터 제3호까지의 요건을 갖춘 지역이 서로 분리되어 있지 아니할 것 ②관광특구의 지정 · 취소 · 면적변경 및 고시에 관하여는 제52조 제2항부터 제4항까지의 규정을 준용한다.

○ 지정 절차

- 시장 · 군수 · 구청장의 신청(특별자치도의 경우는 제외)에 따라 시 · 도지사가 지정

○ 지정 시 혜택

- 관광진흥법 및 관련 규정에 따라 관광특구 지정 시 야간영업시간 제한 완화, 국고지원, 관광개발기금 20% 융자 가산지원, 관광특구내 상가의 사후면세점 지정 가능, 관광특구 내 5천만 달러 이상의 종합 휴양업 설치시 외국인 투자지역 지정 등의 혜택 부여

[표 2-15] 관광특구 지원내용

구분	내용
위생관리법, 식품위생법	야간 영업시간 제한 완화 -〉 위생관리법 및 식품위생법 개정으로 실효성 상실
면세점 지정	관광특구내 상가의 사후면세점 지정 가능 -〉『외국인관광객 등에 대한 부가가치세 및 특별소비세 특례규정』개정으로 사후면세점 전국적으로 가능
외국인 투자지역	관광특구내 5천만 달러 이상의 종합 휴양업 설치시 외국인 투자지역 지정 -〉『외국인투자촉진법』개정으로 관광특구 외 지역에서도 3천만달러 이상의 투자시 외국인투자지역으로 지정 가능
기금융자 가산지원	관광특구내 업체에 대해 관광진흥개발기금 20% 가산지원, 지원 대상 호텔업 한정

- 제도 도입 초기 단계의 혜택과 달리, 현재는 관광진흥개발기금 지원 외 관광특구에 대한 대부분의 실질적 혜택 소멸로 관광특구만의 정부 지원 부족 문제 제기

4) 유사 제도 시사점

① 지정 절차

○ 지역특화발전특구, 문화지구, 관광특구, 경제자유구역은 규제완화와 지원을 통하여 지역의 발전과 활성화를 도모하는 공통점을

지닌 제도임

○ 문화지구, 관광특구 등은 관광과 문화예술의 진흥을 위한 제도라는 측면에서 상호 유사 성격을 지니고 있으며, 지역특화발전특구 역시, 지역의 자원을 활용하여 지역 활성화를 도모한다는 관점에서 유사성이 있음

○ 그러나 정의 및 지정 목적 측면에서 관광특구는 관광자원의 진흥이 부각된 반면, 문화지구는 보전과 진흥을 동시에 강조하고 있으며, 지역특화발전특구는 다양한 지역의 테마를 소재로 지역별 특화발전을 강조한다는 차이점이 있음

○ 각 제도별 지정절차를 살펴보면, 관광특구와 문화지구는 기초자치단체에서 자체적으로 필요성이 있는 지역을 신청하고 시·도지사가 지정하게 되어 있으며, 중앙정부에 보고 의무만을 지님. 지역특화발전특구와 경제자유구역의 경우는 중앙에서 기본방침을 제시하면, 이에 따라 각 지자체에서 계획을 수립하고, 중앙정부의 승인을 통해 지정이 이루어짐

○ 지정 요건 측면에서 문화지구와 지역특화발전특구, 경제자유구역, 관광특구 모두 지정요건에 대해 명시하고 있으며, 관광특구의 경우 지정요건을 토지용도, 외국인관광객 수, 시설현황 등 구체적 현황으로 제시되어 있음

② 운영 및 관리

○ 문화지구, 지역특화특구, 경제자유구역, 관광특구 모두 운영 및 관리방법, 특히 지구단위계획 수립과정과 평가과정에서 상이함이 나타남

○ 지역특화특구는 시장, 군수, 구청장이 재정경제부 장관(지역특화특구의 장)에게 매년 성과를 보고하게 되어있으며, 관광특구는 시도지사가 연 1회 평가하여 문화체육관광부 장관에게 보고하도록 되어 있으며, 평가결과에 따라 해제가 가능하도록 하고 있음

○ 문화지구는 문화지구 관리계획의 집행상황을 문화체육관광부 장관과 시도지사가 관리계획 승인일로부터 3년마다 평가하고 실적이 우수한 문화지구에 대하여 필요한 지원을 할 수 있도록 되어 있으나, 서울시를 제외하고는 구체적인 평가방법과 체계・내용이 명시되어 있지 않음

③ 지원책

○ 문화지구, 지역특화지구, 경제자유구역, 관광특구는 모두 각 제도별로 조세・재정・행정 등의 분야에서 다양한 지원이 이루어지고 있음

○ 지역특화발전특구와 경제자유구역, 관광특구의 경우, 규제 특례를 통해 투자유치 및 사업의 원활한 진행을 도모하며, 제도에 따라 기금운용 및 융자지원, 세제 혜택 등의 재정 지원 방안이 수반됨

○ 문화지구 역시, 기금의 운영(서울시)과 일정 기간 동안 권장시설 운영자 및 토지・건물 소유자를 대상으로 지방세의 감면과 융자 등 재정적 지원이 이루어지고 있으며, 행정지원은 규제특례보다는 개별 문화지구 대상 사업의 방법으로 이루어지고 있음

3. 관련 국외사례

가. 미국문화지구

○ 관련 국외사례로 문화지구제도와 가장 유사한 미국의 문화지구제도를 고찰함

○ 지역 문화 자원의 보존과 이를 바탕으로 한 지역 활성화를 목적으로 주요지역에 대해 문화지구(Cultural District)를 조성하였으며, 2008년 기준으로 8개주 127개의 문화지구가 조성되어 있음

○ NASAA(National Assembly of State Arts Agencies)가 발간한 State Policy Brief - State Cultural District에서 문화지구의 현황

및 성과목표, 성공요소, 정부의 지원역할에 대해 제시하고 있음

[표 2-16] 미국 문화지구 현황

주(State)	법령		프로그램명	지정일	소관
	미결	통과			
인디애나		○	문화예술지구	2008	인디아나 예술위원회
아이오와		○	문화유흥지구	2005	아이오와 문화부
루이지애나		○	문화지구	2007	문화, 여가 및 관광부
메릴랜드		○	예술유흥지구	2001	경제계발부, 프로그램관리 - 메릴랜드 주 예술위원회
매사추세츠	○		예술가기업지구	N/A	매사추세츠 조세부
미시간	○		문화재건지구	N/A	노동 및 경제성장국
뉴멕시코		○	문화예술지구	2007	뉴멕시코 경제개발부/사업관리부/예술지구 간서
뉴욕	○		문화개발구역	N/A	뉴욕 경제개발부
로드아일랜드		○	면세-예술특구	1998	로드아일랜드 예술위원회
텍사스		○	문화지구	2005	텍사스 예술위원회
웨스트 버지니아		○	공인 예술 커뮤니티	2005	웨스트버지니아 예술위원회
웨스트 버지니아	○		예술,유흥,기업 지구	N/A	웨스트버지니아 상무부

1) 미국 문화지구의 성과목표[4)]

○ 미국의 문화지구의 경우 문화자원을 바탕으로 지역에 일자리를 제공하고 관광지화를 통한 경제적 가치와 지역사회구성원간의 의견수렴 및 합의를 통한 공동체의 가치, 그리고 지역자체의 재생을 위한 노력 등을 문화지구의 성과목표로 설정하고 있음

- 지역사회에 예술가들과 문화기업 유치
- 문화지구와 지역사회에 새로운 산업 및 일자리기회 제공
- 각 지역의 특색이 반영된 도시
- 문화와 휴식이 겸비된 관광지로서의 역할
- 역사적 건축물을 보존하고 재활용하기
- 공공장소의 경관 재생
- 지역사회의 요구를 수용하여, 지역문화 발전 육성

2) 정부의 문화지구 지원 및 관리

○ 인증기준과 적합한 심의절차를 거쳐 문화지구를 인증함

○ 지원책으로 문화지구내 발생하는 경제행위에 대한 소득세, 부가가치세, 입장세, 보유세 등 세금감면혜택을 부여하고 있음

[표 2-17] 미국 문화지구 세제지원 현황

주	입장세 및 유흥세 면제	소득세 공제	보존세 공제	재산세 공제	판매세 공제
인디아나					
아이오와			○	○	
루이지애니			○		○
매릴렌드	○	○		○	

4) 「National Assembly of State Arts Agencies, State Policy Brief - State Cultural District ,2008, http://www.nasaa-arts.org/artworks/culturql_policy_brief.pdf

주	입장세 및 유흥세 면제	소득세 공제	보존세 공제	재산세 공제	판매세 공제
뉴멕시코		○	○		
로드아일랜드		○			○
텍사스					
웨스트 버지니아					

○ 문화지구 지원 및 인센티브에 대한 합법적이 기준을 제시하고, 해당 지구들을 위한 가이드라인과 절차마련
○ 간판과 로고 개발 등을 통해 문화지구의 경관 개선 효과 및 특화된 경관 형성 지원
○ 문화지구의 비전 제시 및 목표설정 지원을 통해 큰 틀에서의 문화적 전략을 제공하고 이를 위한 기술을 지원함
○ 예술과 문화를 위한 환경(사회적 분위기)을 조성하고 인식 고취를 유도함

3) 문화지구의 성공 요인

○ 정부와 문화지구 내 다양한 주체들의 역동적이고 긴밀한 협력관계
○ 문화지구와 예술을 위한 강력한 지지의지
○ 문화지구 관리를 위한 관련 전문가(district leader)도입
○ 지역 경제와의 긴밀한 협업
○ 공적 영역에서부터 사적영역까지 안정적인 지원
○ 예술가, 예술관련 단체 및 문화산업을 포함한 지역사회 지원 시스템

4) 미국 문화지구의 시사점

○ 문화지구 조성 목적에 적합한 사항에 대해서 건축규제완화, 재정지원 등의 인센티브를 제공하고, 문화지구 환경을 저해하는 수단에 대해서는 건축규제강화, 개발행위 규제강화 등 규제수단을 적용함

○ 도시정부, 이용자, 지역주민, 이해관계자, 개발자, 전문가 등의 폭넓은 참여와 현상과정을 바탕으로 문화지구 조성사업이 추진됨
○ 실제 투자자원에 있어서도 민간부문이 차지하는 비중이 공공부문보다 높게 나타남
○ 참여자들이 문화지구 조성에 대하여 공통된 인식을 공유하도록 유도함
○ 문화예술지구를 예술과 경제를 연계하여 조성하였으며, 예술지구 내 상업시설에서 나온 수익금을 문화환경 조성에 사용하기도 함[5)]

나. 문화지구 운영사례

1) 미국

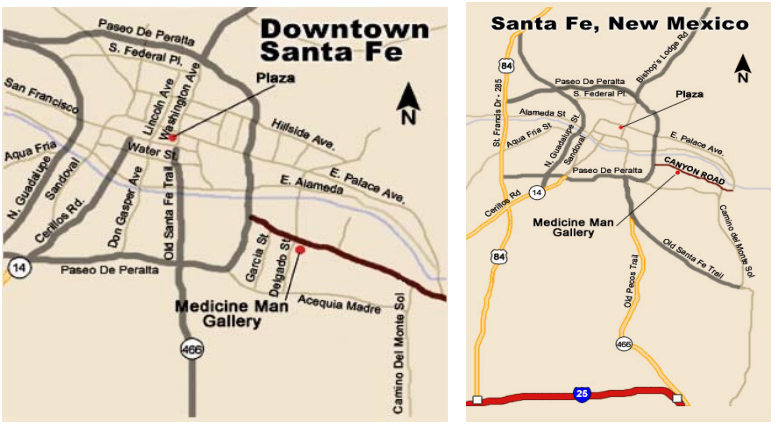
① 뉴 멕시코(New Mexico) 주 산타페(Santa fe)

○ 도시개요
- 위치 : 미국의 뉴 멕시코(New Mexico) 주
- 인구 : 12만명의 소도시



[그림 2-1] 미국의 뉴 멕시코(New Mexico) 주 산타페 위치

5) 임학순(2003)『창의적 문화사외와 문화정책』, 진한도서, pp.236-237



[그림 2-2] 산타페 시 문화지구

○ 특징

- 산타페 시는 예술의 특별한 중심지로, 작은 도시에 불과하지만 비교적 매우 큰 규모의 예술가, 예술 산업, 예술 기관이 자리잡고 있으며 6,000명의 예술가와 200개의 갤러리, 75개의 비영리 예술기관이 입지해 있음

○ 문화지구 지정

- 산타페 시 정부는 예술로 인한 관광효과 및 경제적 가치를 인식하여, 지구 설정, 용도 지구제 등의 전략적인 투자로 도시의 특정 부분을 '문화지구(art district)'로 지정
- 특히, Canyon Road는 이 길을 따라 많은 예술가들이 머무르며 작업활동을 펼쳤던 곳으로, 산타페 시에서 예술을 감상할 수 있는 장소로 알려져 있음
- 적어도 50년 간 산타페 시는 시각예술의 중심지로 이곳을 문화지구로 지정할 계획임

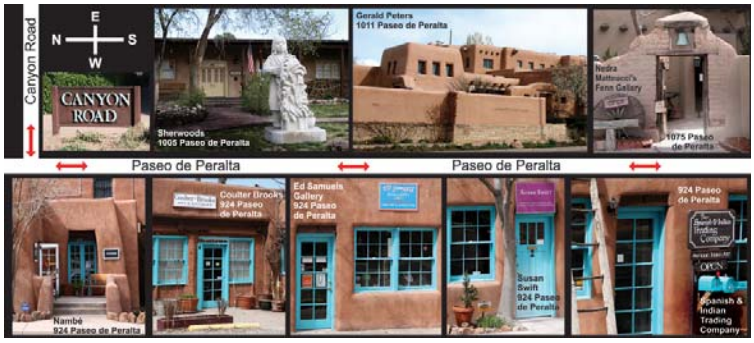


사진 : www.santafenm.gov

[그림 2-3] Canyon Road 모습

② 시카고 일리노이 문화지구 (Chicago Art District)

○ 개요

- 위치 : 미국 일리노이 주(Illinois) 시카고(Chicago) 필젠(Pilsen) 할스테드로(HalstedStreet)



[그림 2-4] 시카고 일리노이 위치

- 인구 : 16만 명
- 존 포드마저스키(John Podmajersky)와 아넬리에스 포드마저스키(Annelies Podmajersky)가 1960년대부터 조성

○ 전개과정
- 1960년대 당시 낙후되어 있던 필젠(Pilsen) 동부지역을 활성화하기 위해 노후화된 주택과 상업 건물을 예술가들의 주거와 작업을 위한 공간으로 변모
- 이후 수많은 예술가의 작업 공간인 동시에 전시와 공연의 장, 시카고(Chicago) 예술 산업의 중심지로서의 역할을 하고 있음
- 매월 열리는 지역 미술관 관람행사와 매년 9월 개최되는 필젠 이스트 예술가 오픈 하우스(Annual PilsenEast Artists'Open House) 행사가 대표적
- 필젠 이스트 예술가 오픈 하우스(Annual PilsenEast Artists'Open House)는 작가의 작업 공간을 공개하여 일반 시민이 미술 작품을 감상할 수 있도록 하는 것이 특징

③ 루이지애나 문화지구(Louisiana Cultural Districts)

○ 개요
- 위치 : 미국 서부 루이애지나 주
- 음식이라는 한 가지 요소에 치중되어 있던 도시 이미지를 일관된 커뮤니케이션을 통해 경관, 건축, 역사, 문화 등의 다양한 요소로 확장하여 활용함으로써 차별화된 브랜드 포지션을 개발하여 관광 산업의 두드러진 성장을 보임



[그림 2-5] 루이지애나 위치

○ 전개과정

- '독특한 경관, 건축, 역사, 문화, 음악을 체험하고 느낄 수 있는 지역'을 도시 아이덴티티로 설정함
- 'Louisiana comes as you are, leave different'를 도시 슬로건으로 설정하여 도시 정체성 및 이미지를 전달함.
- 루이지애나 DCRT (Department of Culture, Recreation and Tourism)은 ' 93년 컨소시엄 업체에 도시 브랜드 개발을 위탁함
- 컨소시엄은 음식만으로 루이지애나를 브랜딩 하는 것은 한계가 있어, 음식 이외에 경관, 건축, 역사, 문화 요소의 강점을 살려 차별화된 브랜드 포지션을 개발함

④ 뉴욕 문화 개발 지구

○ 도시개요

- 브로드웨이 쇼를 통한 관광객 유인과 경제 개발이 목표임

○ 전개과정

- 1970년대 오일쇼크로 인해 재정이 악화되어 '관광' 수입 확대만이 뉴욕 정상화의 방안으로 인식하여, 도시 문화의 장점을 강화하는 전략을 수립
- 기존의 강점이었던 브로드웨이 쇼를 특화시켜 '공연문화중심의 관광도시'로 도시 정체성을 재 설정함

○ 특징

- 'I Love New York'을 도시 슬로건으로 설정하여 도시의 정체성 전달함
- 브로드웨이쇼를 전략 상품으로 한 공연 중심의 마케팅 활동을 전개함
- 관광객 유치를 위한 활발한 대중매체 광고를 장려함
- 도시의 정체성을 알리고 관광객 유치를 위해 활발한 도시 캠페인 전개 (Big Apple Campaign 전개, Love NY Campaign 실행)
- 효율적인 도시 홍보 및 마케팅 전개를 위해 도시 홍보 기관 운영(Empire State Development, NYC & Company)

2) 영국

① 브리스톨 (Bristol)

○ 도시개요

- 브리스톨은 예술(연극, 현대미술, 사진, 오디오-비주얼 산업, 박물관 등)의 지역사회 발전 기여를 통해 경제 불황으로 인한 도시의 위기를 예술지구 형성을 통해 극복하였음

○ 전개과정

- 1980년대 후반 시작된 경제 불황으로 새로운 서비스 부문 직종

들이 심한 타격을 받음
- 이에 투자와 일거리 경쟁에서 뒤지게 되는 위기에 처함
- 상층의 기업 인사들로 구성된 전국적 지방기업 조직인 TBI (The Bristol Initiative)조직을 구성하여 도시의 새로운 문화 전략을 기획 하는 컨설턴트 팀에 기금을 제공함으로써 도시의 경제 활성화를 이루고자 함
- '경제적, 문화적, 사회적으로 번영한 활기찬 도시'를 도시 아이덴티티로 설정함
- 효과적인 도시 홍보/마케팅을 위한 조직화 실행
  - TBI (The Bristol Initiative) : 상층의 기업인사들로 구성된 전국적 지방기업 조직
  - 브리스톨 문화계획 주식회사 : 시의회 + 기업 + 예술 분야 대표의 합작회사
- TBI의 지원 하에 문화산업분야의 소규모 기업들의 성장을 통해 일자리 창출이 가능함
- 새로운 문화전략을 통한 문화/예술 관련 이미지 형성을 통해 도시를 재활성화 시키기 관광증진을 도모함
- 브리스톨 문화계획 주식회사를 주체로 도시 마케팅을 본격화함

○ 성과
- 고용창출 효과 (일자리 약 2,600여개 창출)
- 'One of the Europe's most powerful economies' 선정

② 헤이온와이 마을

○ 도시개요
- 위치 : 잉글랜드와 웨일즈 접경지대의 작은 마을
- 인구 : 1,300명의 작은 마을
- 역사 : 1972년부터 책마을로 불리기 시작



[그림 2-6] 헤이온 와이 마을 위치

○ 특성 : 세계에서 가장 오래되고 가장 큰 책마을

- 특색있는 헌책방이 40여개(어린이, 역사, 정치, 경제, 사회, 미술, 음악, 영화, 요리, 소설, 잡지 등), 34개의 골동품 가게와 갤러리, 35여개의 작은 호텔과 민박, 작음 음식점, 식료품 가게들이 자리함
- 매년 5월 '헤이축제(Hay Festival)'는 영어권 문화축제로 가장 큰 규모

○ 전개과정

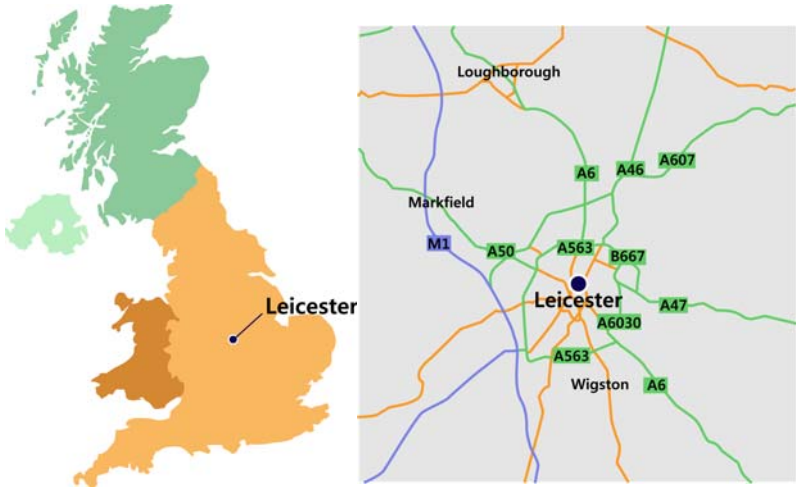
- 1962년 리처드 부스(Richard Booth)가 낡은 성을 사들인 데서 시작
- 리처드 부스 한 사람의 계획된 의도로 시작되어 낡은 성과 소방서, 영화관등 더 이상 사용하지 않는 마을의 건물을 사들여 헌책방으로 바꿈
- 유럽과 미국 등 세계 곳곳의 헌책들을 사서 모았고, 점차 학자들과 책을 좋아하는 사람들 사이에서 명성을 얻게 되어 주목받기 시작

- 부스와 거래하던 도서 수집가들 헤이온와이 마을에 들어와 서점을 열고 마을 사람들도 헌책방을 운영, 서점 수 늘어남
- 리차드 부스와 헤이온와이 서점은 전세계 책을 수집했고, 전세계 사람들이 그 책을 사기위해 모여듬
- 책을 사러 온 사람들을 위한 식당과 B&B(민박)이 생겨남
- 1972년부터 책마을로 불리게 됨

○ 시사점
- 낙후된 폐광촌이라는 장소성을 그대로 살리기 보다는 헌책이라는 새로운 테마를 주제로 일구어낸 마을
- 탄광촌이었던 헤이온와이 마을을 헌책방으로 조성 새로운 장소성의 패러다임을 만든 우수 사례
- 기존의 계획, 개발 방식에서 탈피 장소성을 고려한 새로운 패러다임의 도입

③ 레스터(Leicester) 문화지구

○ 도시개요
- 위치 : 영국 중동부에 위치한 도시
- 인구 : 인구 30만
- 오랜 역사를 가진 레스터의 도시재생 프로젝트 중심사업으로 문화지구(cultural quarter) 조성



[그림 2-7] 레스터 문화지구 위치

○ 문화지구 조성 : 1999년 레스터 의회가 시내 중심부의 성 조지(St. George's)의 지구 활성화를 위해 문화지구 조성 계획



[그림 2-8] 레스터 시의 문화지구

- Curve : 전문 공연장 커브, 영국 여왕이 공식 개관에 참여한 독특한 외관의 전문공연센터
- LCB (Leicester Creative Business) DEPOT : 시 정부에서 설립하여 운영하는 문화예술관련 창작 및 제작 지원 공간, LCB DEPOT 에는 시각예술가들의 스튜디오, 방송 및 미디어 관련

업체들의 작업 공간, 비영리예술단체들을 위한 사무공간 등이 자리하고 있음

- 피닉스 스퀘어(Phoenix Square) : 2009년 중 개관한 복합 공간(Leicester's Digital Media Centre)으로 3개의 영화 스크린과 디지털 전시 공간, 디지털 제작 공간, 문화관련 산업체, 카페, 식당, 아파트 등으로 구성 등으로 구성되어 있으며, LCB DEPOT와 함께 지역 문화산업의 허브 역할을 수행

○ 시사점

- 레스터 시의 문화지구 조성은 문화산업 진흥과 지역 경제 활성화라는 궁극적인 목표를 가지고 있음

④ '게이츠헤드'

○ 도시개요

- 위치 : 영국 잉글랜드 북동지역 뉴캐슬과 타인강(江) 사이에 위치
- 인구 : 인구 20만의 작은 소도시
- 조선도시로 유명



[그림 2-9] 게이츠헤드 위치

○ 전개과정

- 2차대전 이후 시대적 패러다임이 변하면서 제조업 몰락 등의 영향으로 공장들이 문을 닫고 다른 곳으로 옮겨감. 죽어버린 도시를 소생시키기 위한 첫 프로젝트는 '문화'를 테마로 한 '밀레니엄 르네상스'를 기획
- 1998년 '북녘의 천사(Angel of North)' 건립과 공공미술 프로젝트로 문화적 변화를 촉발
- 2001년 밀레니엄브릿지(Millenium Bridge)를 개통
- 2002년 발틱현대미술관(the Baltic Centre for Contemporary-Art)개관
- 2004년 세이지음악당(the Sage Gateshead) 개관

○ 게이츠헤드는 이들 문화시설을 활용해 연 방문객 약 2,000 만 명을 유치, 관광수입만으로 40억 파운드(약 8조4000억 원)를 올림

○ 시사점

- 게이츠헤드의 성공은 도시의 특성을 충분히 고려한 후에 철저한 연구를 중심으로 한걸음씩 나아간 의지의 결과
- 프로젝트의 총감독은 개발에 앞서 지역의 문화와 역사, 정체성을 철저히 연구. 외부관광객을 유치하는데 신경을 쓰기보다는 주민들을 위한 문화서비스를 우선적으로 제공하는데 중점
- 호텔과 교통, 요식업 등의 문화 인프라를 먼저 확충한 뒤에 많은 예산을 들여 세계 최고 수준의 공연과 전시를 유치

○ 전개과정

- '독특한 경관, 건축, 역사, 문화, 음악을 체험하고 느낄 수 있는 지역'을 도시 아이덴티티로 설정함
- 'Louisiana comes as you are, leave different'를 도시 슬로건

으로 설정하여 도시 정체성 및 이미지를 전달함.

- 루이지애나 DCRT (Department of Culture, Recreation and Tourism)은 '93년 컨소시엄 업체에 도시 브랜드 개발을 위탁함
- 컨소시엄은 음식만으로 루이지애나를 브랜딩 하는 것은 한계가 있어, 음식 이외에 경관, 건축, 역사, 문화 요소의 강점을 살려 차별화된 브랜드 포지션을 개발함

3) 중국

① 베이징 다산쯔 798 예술특구[6)]

○ 도시개요

- 위치 : 중국 베이징 시 차오양구 다산쯔 798번지
- 규모 : 화랑과 스튜디오 270여개가 있음, 10만㎡ 규모의 문화산업의 요지

○ 특징

- 다산쯔 798는 1970년대 베이징의 근대화를 이끌면서 군수물품과 면직물을 주로 생산했던 장소임
- 다산쯔 798의 일부 공장들은 현재 가동되고 있어 과거의 모습과 현재의 모습이 공존
- 현재 관광지화의 진행으로 카페와 레스토랑이 화랑 및 작가 아뜰리에를 대신하고 있는 상황. 지가의 급격한 상승으로, 기존 작가들이 인근의 환티에 및 허가좡, 쑹좡 등으로 이동하는 추세

6) 파주시(2009), 「헤이리 문화지구 관리계획」



[그림 2-10] 다산쯔 798 공장외형의 유지



[그림 2-11] 공장시설의 조형물화 및 내부공간 활용

○ 전개과정

- 2004년 '문화창의 산업특구'로 공식지정(600억의 예산)
- 중국 현대미술의 상징적인 장소로 부상, 인근지역인 지우창과 차오창디, 환티에, 허가좡 등지로 확산
- 자연발생적 문화공간이라는 점에서 의의를 가짐
- 군수공장에서 가난한 젊은 예술가들의 놀이터이자 일터였던 다산쯔 798예술특구는 중국미술시장 부흥의 견인차 역할을 하였으나, 상업화의 진행에 의해 급격히 변화하고 있음

② 쑹좡 예술촌, 베이징, 중국[7)]

○ 조성 배경

- 1994년 위안밍위안에 있던 예술가들(팡리쥔, 류웨이, 웨민쥔, 양샤오빈, 장후이 등)이 쑹좡으로 옮겨오고, 그 후 1995년 가을에 위안밍위안 예술촌이 경찰에 의해 강제 해산되면서 수많은 예술가들이 점차적으로 옮겨옴
- 베이징과 가깝고 집세가 싸며 여러 작가들과 교류 가능
- 다산쯔 798은 갤러리 중심(소비지 혹은 유통지), 쑹좡은 창작 스튜디오 중심(생산지)로 분화
- 베이징 시 당국은 농촌지역의 쑹좡의 도로확장과, 작업실/미술관을 지어 베이징의 대표적 예술촌으로 개발계획을 수립
- 현재 대대적으로 조성 공사 진행 중



[그림 2-12] 대대적인 개발사업 진행 중

- 베이징 정부의 도시개발정책의 범주 안에서 민간 부동산 개발업자들이 기존의 농업관련 시설을 개조하거나 농토를 빌려 창작실을 건설하면서 예술가들에게 임대하여 조성하고 있음. 이를 통해 영역을 확장하여 가는 추세

7) 월간미술(2008년 2월호) 참조



[그림 2-13] 농가주택의 개조 및 신축을 통한 창작공간 확장

- 중국 정부에서 유일하게 지원을 받고 있는 지역이며, 농촌지역을 도시로 전환시키면서 예술가와 예술 공간, 창작촌 등을 적절이 활용하고 있는 대표적인 사례가 됨

○ 구성

- 쑹좡은 창작스튜디오를 중심으로 베이징을 넘어 중국에서 가장 큰 예술가 집단촌
- 대략 1500명 이상이 쑹좡의 열 개 이상 마을에 흩어져 살고 있으며 몇 개의 갤러리 및 대형 미술관 등이 있음



[그림 2-14] 쑹좡 내의 화랑 및 미술관

- 작업실의 네 가지 형태
  - 작업실 용도에 맞게 신축된 건물

- 원래 있던 공장이나 주택을 개조해 사용
- 외국 기업이나 개인 스폰서가 지어준 건물
- 시골집을 활용하는 작업실

○ 도시 재생

- 베이징 근교에서도 가장 낙후된 시골마을이었으나 현재 1500-2000여 명에 달하는 작가가 입주해 있음
- 매년 가을 '쑹좡 아트페스티벌' 개최됨. 2010년 6회를 맞이하였으며 독립영화, 실험음악까지 포함하여 행사규모가 커지고 있으며 페스티벌 기간 동안 50만 명이 방문
- 접근성 향상을 위하여 전철의 개통이 예정되어 있음
- 작가들에게 건물을 임대하면서 생기는 소득을 바탕으로 지역 주민들이 자발적으로 기금을 모아 쑹좡미술관을 건립

제2절 문화지구제도의 체계 및 내용

1. 문화지구제도의 목적 및 방향

○ 도시를 계획, 개발, 관리하는 일반적인 수단, 예컨대, 도시계획이나 건축은 근본적으로 시장경제적 매커니즘에 따를 수밖에 없으며, 따라서 경쟁력은 없으나 역사적 의미나 비경제적 가치를 가진 도시의 공간을 많은 경우 소외될 수밖에 없는 한계가 있음[8)]

○ 이러한 한계를 극복하기 위하여 2000년 1월 문화예술진흥법이 개정되어 문화·예술적 특성을 유지·발전시켜 문화환경을 조성하기 위한 방안으로 '문화지구제도'가 도입되었음

○ 따라서 문화지구제도는 지역 내 문화지원을 보호·육성하여 당해 문화지원이 지역 자체에서 생존할 수 있는 환경을 조성함은 물론, 문화화 된 지역환경을 조성하여 지역을 문화적으로 활성화하는 데에 그 목적을 두고 있음

○ 문화지구제도의 목적을 세분화 하면 다음과 같음[9)]

- 보존 육성하고자 하는 특정분야의 문화예술 특성을 체계적으로 보존·발전
- 밀집한 관련업종 및 시설들 간의 공동협력체계를 구축함으로써 집적의 경제성을 달성하고 보다 다양한 프로그램 기획
- 지역의 정체성 및 이미지 형성에 기여, 장소마케팅 요소로 활용
- 관광객 증가로 관광자원으로서의 가치 증대
- 지역 주민 소득향상, 지역에 대한 투자 촉진으로 지역경제 활성화

8) 임학순(1999), "문화지구 조성 모델 개발 및 정책방향에 관한 연구"

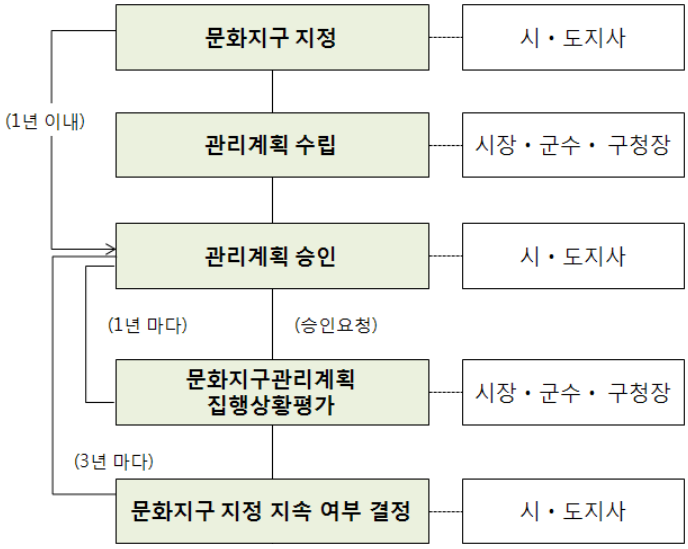
9) 임학순(1999), 상게서

○ 문화지구 제도는 문화예술진흥법 및 동법 시행령을 기반으로 하여, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 용도지구로서 관리함을 기본으로 함

○ 이러한 상보적 관계설정에 따라, 문화예술진흥법 상에서는 보존·육성을 위한 지원책으로서의 성격을 강조하고 있으며, 지구별 세부사항은 당해 지역의 지구단위계획 및 자치법규(조례)를 통해 운영됨

2. 문화지구제도 체계

○ 문화지구제도는 문화예술진흥법 및 동법 시행령, 각 지자체 조례를 통해 운영되며, 크게 지정, 관리계획 수립 및 승인, 운영·관리, 평가의 체계로 이루어짐

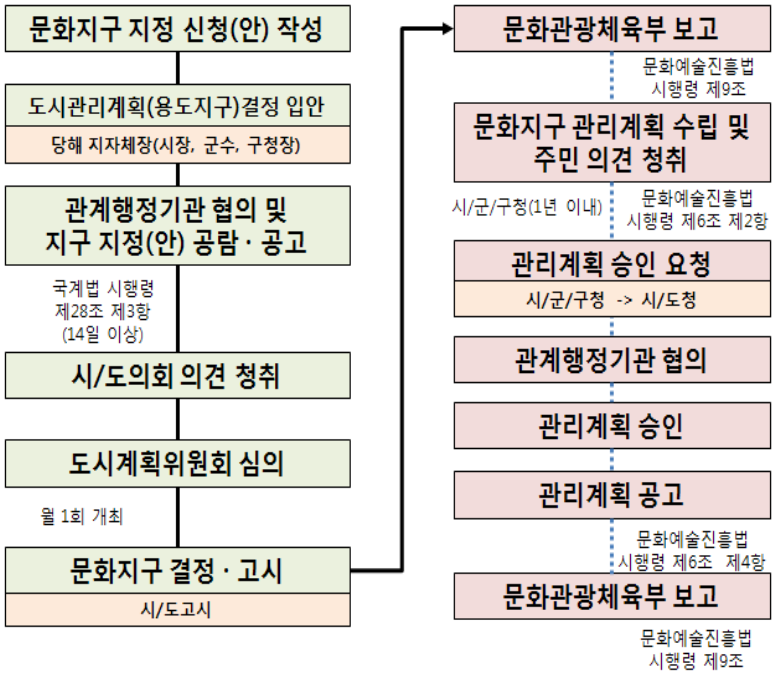


[그림 2-15] 문화지구 지정 관리 운영 평가 체계

가. 지정 단계

○ 문화예술진흥법 제2장 제8조에 따라 문화지구를 지정
- 지정대상은 문화시설과 민속공예품점·골동품점 등 영업시설 밀집지역이나 이를 계획적으로 조성하려는 지역
- 문화예술행사·축제 등 문화예술 활동이 지속적으로 이루어지는 지역
- 그 밖에 국민의 문화적 삶의 질을 향상시키기 위하여 문화지구로 지정하는 것이 특히 필요하다고 인정되는 지역

○ 문화지구의 지정권자는 시도지사 이며, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 용도지구로서 문화지구를 지정하며, 도시관리계획을 통해 이를 관리함



[그림 2-16] 문화지구 지정 절차

○ 문화지구의 지정에 관련된 법률과 내용은 다음과 같음

[표 2-18] 문화지구 지정 관련 법제 내용

구분	관련법률	내용
지정	문화예술진흥법	제8조(문화지구의 지정ㆍ관리 등) ① 시·도지사는「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 조례에 의하여 문화지구로 지정 1. 문화시설과 민속공예품점·골동품점 등 대통령령으로 정하는 영업시설(이하 "문화시설등"이라 한다)이 밀집되어 있거나 이를 계획적으로 조성하려는 지역 2. 문화예술 행사·축제 등 문화예술 활동이 지속적으로 이루어지는 지역 3. 그 밖에 국민의 문화적 삶의 질을 향상시키기 위하여 문화지구로 지정하는 것이 특히 필요하다고 인정되는 지역으로 대통령령으로 정하는 지역
	문화예술진흥법 시행령	제5조(문화지구의 지정) ① 시·도지사는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제3항에 따라 문화지구를 지정 ②법에서"대통령령으로 정하는 영업시설"이란 민속공예품점, 골동품점, 필방, 표구점, 도자기점 등의 영업시설을 의미 ③법에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 문화환경 조성이 특히 필요하다고 시·도지사가 인정하는 지역
	인천광역시 문화예술진흥 조례	제17조 (문화지구의 지정) 시장은 지역문화예술의 진흥을 촉진시키기 위하여 「문화예술진흥법」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 문화지구로 지정, 개발

구분	관련법률	내용
	인천광역시 도시계획조례	제10조 (용도지구의 신설) ① 법에 따라 지역여건상 필요한 때에는 용도지구의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정 가능 ② 역사문화자원의 관리·보호와 문화환경 조성을 위하여 문화지구를 지정 또는 변경 가능
	경기도 도시계획조례	제6조(용도지구의 신설) 법에 따라 역사문화자원의 관리·보호와 문화환경 조성을 위하여 문화지구의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정

나. 관리계획 수립·승인 단계

○ 문화지구로 지정되면 관할 기초단체장은 1년 이내에 문화지구 관리계획을 수립하여 승인을 받아야 함

- 현재 규제개혁 및 행정절차 간소화에 따라 관리계획 승인의 주체가 광역자치단체장에서 기초자치단체의 장으로 변경 (추진) 중

○ 문화지구 관리계획의 작성·승인에 관련된 법률과 내용은 다음과 같음

[표 2-19] 문화지구 관리계획 관련 법제 내용

구분	관련법률	내용
관리계획 작성·승인	문화예술진흥법 시행령	제6조(문화지구관리계획의 작성 및 승인) ① 문화지구관리계획 포함사항 1. 해당 문화지구에 설치 또는 운영이 권장되는 문화시설이나 영업시설의 종류 2. 해당 지역을 문화지구로 지정하는 근거가 되는 조례 및 도시관리계획 결정의 내용 3. 제1종 지구단위계획의 내용 4. 해당 문화지구에서 금지되거나 제한되는 영업 또는 시설의 종류

구분	관련법률	내용
		5. 그 밖에 해당 문화지구의 지정 · 관리를 위하여 필요한 사항 ②관리계획 작성시 주민 의견 청취 ③시장 · 군수 · 구청장은 해당 문화지구의 지정일부터 1년 이내에 관리계획을 작성, 시 · 도지사 승인 ④시장 · 군수 · 구청장은 관리계획의 승인을 받으면 지체 없이 주요 내용을 공보(公報)에 공고, 변경이 있는 경우에도 공고
		제7조(관리계획의 변경승인 등) ① "대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경하려는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 의미 1. 문화시설이나 영업시설의 종류 변경 2. 영업 또는 시설의 종류를 변경하려는 경우 ②시장 · 군수 · 구청장은 중요사항 외의 사항을 변경한 경우에는 시 · 도지사에게 보고
	서울특별시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례	제3조(관리계획) ① 구청장은 관리계획 작성 시 다음사항 포함 1. 지원범위 내에서의 권장시설에 대한 구체적 지원조건 및 기준 2. 문화지구관리 · 육성을 위한 자치구 조직 및 주민협의회의 지원 방안 3. 노점상 및 옥외광고물 등 문화지구 환경개선 방안 4. 당해 지구의 관리 · 육성을 위한 재원확보 방안 5. 그 밖에 당해 문화지구의 관리를 위하여 필요한 사항 ② 구청장은 주민의 의견을 듣고자 하는 때에는 다음 각 호의 사항을 공보 및 인터넷

구분	관련법률	내용
		에 공고하고 14일 이상 당해 지구의 주민 및 이해관계자에게 서류를 비치하여 공람 1. 관리계획안의 개요 2. 공람일시 및 장소 ③ 구청장은 관리계획의 집행상황과 운영성과에 대하여 매년 평가를 실시, 다음해 1월말까지 시장에게 보고 ④ 시장은 관리계획 승인일 이후 3년마다 규칙이 정하는 바에 따라 이를 평가하여 문화지구 지정의 실효성이 없다고 인정되는 때에는 문화지구를 해제할 수 있음. ⑤ 시장 · 구청장은 문화지구가 해제되는 때에는 지원한 권장시설에 대한 융자금을 회수할 수 있음
		제4조(관리계획의 변경승인 등) ① 구청장은 권장시설의 종류 변경과 관리계획 중 규칙에서 정하는 중요사항을 변경하고자 하는 때에는 시장에게 변경승인을 신청하기 전에 주민의 의견을 들어야 함 ② 제1항 이외에 사항을 변경한 때에는 변경한 날부터 10일 이내에 시장에게 보고
	경기도 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례	제3조(관리계획) ① 시장 · 군수는 관리계획을 작성하고자 하는 때에는다음 각 호의 사항 포함 1. 지원범위에서의 권장시설에 대한 구체적 지원조건 및 기준 2. 문화지구관리 · 육성을 위한 시 · 군 조직 및 주민협의회의 지원방안 3. 노점상 및 옥외광고물 등 문화지구 환경개선방안 4. 해당 문화지구의 관리 · 육성을 위한 재원확보방안 5. 그 밖의 해당 문화지구의 관리를 위하

구분	관련법률	내용
		여 필요한 사항 ② 시장 · 군수는 관리계획을 작성함에 있어 주민의 의견을 듣고자 하는 때에는 다음 각 호의 사항을 공보 및 인터넷에 공고하고 14일 이상 해당 문화지구의 주민 및 이해관계자에게서류를 비치하여 공람 1. 관리계획안의 개요 2. 공람일시 및 장소 ③ 시장 · 군수는 관리계획의 집행상황과 운영성과에 대하여 매년 평가를 실시하고 다음해 1월말까지 도지사에게 보고 ④ 도지사는 관리계획 승인일 이후 3년마다 규칙이 정하는 바에 따라 이를 평가하여 문화지구 지정의 실효성이 없다고 인정되는 때에는 문화지구를 해제할 수 있음 ⑤ 도지사 · 시장 · 군수는 제4항에 따라 문화지구가 해제되는 때에는 제5조에 의하여 지원한 권장시설에 대한 융자금을 회수할 수 있음
		제4조(관리계획의 변경승인 등) ① 시장 · 군수는 권장시설의 종류 변경과 관리계획 중 규칙에서 정하는 중요사항을 변경하고자 하는 때에는 도지사에게 변경승인을 신청하기 전에 주민 의견 청취 ② 제1항 이외의 사항을 변경한 때에는 변경한 날부터 10일 이내에 도지사에게 보고
	서울특별시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 시행규칙	제3조 (관리계획의 변경승인) "규칙에서 정하는 중요사항" 1. 권장시설에 대한 지원조건 및 기준 2. 문화지구 내 행위제한에 관한 사항 3. 노점상 및 옥외광고물 등 문화지구 내 환경개선 방안 4. 주민협의회의 구성 및 지원 방안

다. 관리·운영 단계

○ 문화지구의 관리 운영을 위하여 권장용도와 불허용도를 제한하며, 권장용도에 대해서는 재정지원, 행정지원 등의 지원책을 시행

[표 2-20] 문화지구 관리·운영 관련 법제 내용

구분	관련법률	내용
관리 (지원, 제한)	문화예술진흥법	제8조(문화지구의 지정、관리 등) ④시·도지사는 문화지구의 유지·보존 및 활성화를 위하여 영업 또는 시설의 설치를 금지하거나 제한할 수 있음. ⑤국가와 지방자치단체는 설치 또는 운영을 권장하는 문화시설등에 대하여는 관계 법령에서 정하는 바에 따라 조세와 부담금을 감면할 수 있음
	문화예술진흥법 시행령	제11조(문화지구의 제한 업종 등) ① 단란주점 영업과 유흥주점 영업 제한 ②시·도지사가 조례로 문화지구 안에서 금지하거나 제한할 영업 또는 시설을 정하려면 그 문화지구의 문화자원·역사 등의 특성과 지정 목적 등을 고려하여야 함
	서울특별시 문화지구관리 및 육성에 관한 조례	제5조(문화지구의 지원) ① 시장·구청장은 문화지구의 육성을 위하여 다음 각 호에 해당하는 지원을 할 수 있음 1. 권장시설에 대하여 관련 법령 또는 조례에서 정한 범위 안에서의 조세 및 부담금의 감면 2. 건물 소유자에 대하여 5,000만원 한도 내에서 권장시설의 신축·개축 또는 대수선비의 융자 3. 권장시설을 운영하는 자에 대하여 각각 5,000만원 한도 내에서 시설비 및 운영비의 융자

구분	관련법률	내용
		4. 그 밖에 문화지구 안의 환경개선, 문화예술 행사 및 프로그램, 문화상품개발, 주민협의회 운영지원 등 문화지구의 육성 및 관리를 위하여 필요한 사안 ② 시장 · 구청장은 문화지구내의 권장시설을 유지 · 보호하기 위하여 필요한 경우 건물을 직접 임차하여 권장시설을 운영하려는 자를 입주하게 할 수 있음 ③ 시장 · 구청장은 제1항제2호와 같은 항 제3호에 따른 융자를 금융기관과 협력하여 금융기관의 자금으로 융자하게 할 수 있으며 이 경우 당해 금융기관에 대하여 금리차액을 보전할 수 있음
		제6조(문화지구내 행위제한) ① 문화지구안의 역사문화환경을 유지 · 조성하기 위하여 시장이 지구단위계획구역으로 지정하고 계획을 수립한 경우에 당해 구역 안에서 건축물의 건축 등을 하고자 하는 자는 지구단위계획에 따라야 함 ② 시장은 문화지구의 유지 · 보존 및 활성화를 위하여 문화지구 안에서 문화지구의 지정목적을 저해할 우려가 있는 영업 또는 시설의 설치를 지구별로 제한할 수 있음
	경기도 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례	제5조(문화지구의 지원) ① 도지사 · 시장 · 군수는 문화지구의 육성을 위하여 다음 각 호에 해당하는 지원을 할 수 있음 1. 권장시설에 대하여 관련 법령 또는 조례에서 정한 범위에서의 조세 및 부담금의 감면 2. 건물 소유자에 대하여 5,000만원 한도에서 권장시설의 신축 · 개축 또는 대수선

구분	관련법률	내용
		비의 융자 3. 권장시설을 운영하는 사람에 대하여 각각 5,000만원 한도에서 시설비 및 운영비의 융자 4. 그 밖에 문화지구의 환경개선, 문화예술 행사 및 프로그램, 문화상품개발, 주민협의회 운영지원 등 문화지구의 육성 및 관리를 위하여 필요한 사안 ② 도지사 · 시장 · 군수는 문화지구의 권장시설을 유지 · 보호하기 위하여 필요한 경우 건물을 직접 임차하여 권장시설을 운영하려는 사람을 입주하게 할 수 있음 ③ 도지사 · 시장 · 군수는 제1항제2호 · 제3호에 따른 융자를 금융기관과 협력하여 금융기관의 자금으로 융자하게 할 수 있으며 이 경우 해당 금융기관에 대하여 금리 차액을 보전할 수 있음
		제6조(문화지구 내 행위제한) ① 문화지구의 역사문화환경을 유지 · 조성하기 위하여 도지사가 문화지구를 지구단위계획구역으로 지정하고 계획을 수립한 경우에 해당 구역에서 건축물의 건축 등을 하고자 하는 사람은 지구단위계획에 따라야 함 ② 도지사는 문화지구의 유지 · 보존 및 활성화를 위하여 문화지구에서 문화지구의 지정목적을 저해할 우려가 있는 영업 또는 시설의 설치를 지구별로 제한할 수 있음

라. 평가 단계

○ 문화체육관광부장관 및 시 · 도지사는 3년마다 평가하고 그 실적이 우수한 문화지구에 대해서는 필요한 지원을 할 수 있음

[표 2-21] 문화지구 평가 관련 법제 내용

구분	관련법률	내용
평가	문화예술진흥법 시행령	제10조(관리계획의 평가) 문화체육관광부장관과 시 · 도지사는 관리계획의 집행 상황을 관리계획 승인일부터 3년마다 평가하고 그 실적이 우수한 문화지구에 대하여는 필요한 지원을 할 수 있음
	서울특별시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 시행규칙	제2조(관리계획의 평가) ① 조례 제3조제3항의 규정에 의하여 구청장이 매년 실시하는 문화지구관리계획의 집행상황과 운영성과에 대한 평가서에는 다음 각호의 사항이 포함 1. 문화지구 지정목적의 전반적 성과 달성정도 2. 자치구 기금운용 관리 실태 3. 지구단위계획의 내용 및 준수여부 4. 권장시설의 분포변화 및 보호 · 육성 정도 5. 조세 및 부담금 감면실적과 그 효과 6. 융자금 운영상황 및 지원효과 7. 가로관리 및 노점상 · 옥외광고물 등 문화지구 환경개선 추진상황 8. 당해 문화지구 관리를 위한 소요재원 확보 내역 9. 당해 문화지구내 주민협의회 구성 및 운영 상황 10. 기타 관리계획의 이행 상황 ②서울특별시장의 관리계획 집행상황의 평가는 평가서를 토대로 평가하여야 함

구분	관련법률	내용
		③시장은 평가를 위하여 필요하다고 인정되는 경우 구청장에게 평가서 이외의 관계 자료를 요구할 수 있으며, 외부 전문기관에 집행상황 및 운영성과에 대한 조사·분석을 의뢰할 수 있음 ④시장은 평가결과를 구청장에게 통보하여야 하며, 시정을 요하는 사항에 대하여는 구청장에게 그 시정을 요구할 수 있음

3. 문화지구제도 주요 내용

○ 문화예술진흥법 시행령 제6조에 따라 문화지구 관리계획은 다음의 내용을 포함해야 함

- 해당지구에 설치 또는 운영이 권장되는 문화시설이나 영업시설의 종류
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조 제3항에 따라 해당 지역을 문화지구로 지정하는 근거가 되는 조례 및 도시관리계획 결정의 내용
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항에 따른 제1종 지구단위계획의 내용
- 문화지구에 금지되거나 제한되는 영업 또는 시설의 종류
- 그 밖에 해당 문화지구 지정·관리를 위해 필요한 사항

○ 문화예술진흥법 및 동법 시행령에 따라 문화지구에 설치 또는 운용을 권장하는 문화시설 등은 문화시설과 민속공예품점, 골동품점, 필방, 표구점, 도자기점 등의 영업시설 중 시장·군수·구청장이 당해 문화지구의 보존·개발 또는 육성을 위하여 특히 필요하다고 인정하는 문화시설이나 영업시설을 의미함

문화시설의 종류 (문화예술진흥법 및 동법 시행령 제2조 관련)

1. 공연시설
   가. 공연장: 「공연법」 제2조제4호에 따른 공연장(영화상영관은 제외한다)
      1) 종합공연장: 시 · 도 종합문화예술회관 등 1천 석 이상의 대규모 공연장
      2) 일반공연장: 시 · 군 · 구 문화예술회관등 1천 석 미만 300석 이상의 중규모 공연장
      3) 소공연장: 300석 미만의 소규모 공연장
   나. 영화상영관: 「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」에 따른 영화를 상영하는 공연장
      1) 「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제36조제1항에 따른 영화상영관
      2) 「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제2조제10호 단서에 따른 비상설상영장
   다. 야외음악당 등: 연주 · 연극 · 무용 등을 할 수 있는 야외시설로서 「공연법」에 따른 공연장 외의 시설
2. 전시시설
   가. 박물관: 「박물관 및 미술관 진흥법」 제2조제1호에 따른 박물관
   나. 미술관: 「박물관 및 미술관 진흥법」 제2조제2호에 따른 미술관
   다. 화랑: 회화 · 서예 · 사진 · 공예 등의 작품을 전시 · 매매하는 시설
   라. 조각공원: 조각작품을 전시하는 공원
3. 도서시설
   가. 도서관: 「도서관법」 제2조제1호에 따른 도서관
   나. 문고: 「도서관법」 제2조제4호가목에 따른 문고
4. 지역문화복지시설
   가. 문화의 집: 지역주민이 생활권역에서 문화예술을 이해하고 체험하며 직접 참여할 수 있도록 하기 위한 것으로서 관련 프로그램과 지식 및 정보를 제공하는 복합문화공간
   나. 복지회관: 지역주민의 사회참여 기회를 확대하고 복지를 향상하기 위한 것으로서 지역사회의 발전을 위한 집회 및 강연, 그 밖에 각종 관련 행사 등이 이루어지는 시설
   다. 문화체육센터: 지역주민의 문화 · 체육활동을 향상하기 위하여 건립된 시설
   라. 청소년활동시설: 「청소년기본법」 제17조에 따른 청소년활동시설
5. 문화 보급 · 전수시설
   가. 지방문화원: 「지방문화원진흥법」 제2조에 따른 지방문화원

나. 국악원: 전통 국악의 발전을 위하여 설치된 교육시설 및 전수시설
다. 전수회관: 지방 고유의 무형문화재를 지속적으로 교육 · 전수하고 보존할 수 있는 시설

6. 그 밖의 문화시설
제1호부터 제5호까지에 규정된 문화시설 외의 시설로서 문화예술활동에 지속적으로 이용되는 시설 중 문화체육관광부장관이 정하여 관보에 고시하는 시설

○ 문화지구 내 설치 또는 운영이 권장되는 문화시설 등에 대해서는 국가와 지방자치단체는 관계법령이 정하는 바에 따라 조세 및 부담금을 감면할 수 있음

○ 현재 문화지구에 적용되는 조세 및 부담금의 감면 내용은 당해 지역의 조례로 정하고 있으며, 다음과 같은 내용을 포함함

- 권장시설에 대하여 관련 법령 또는 조례에서 정한 범위 안에서의 조세 및 부담금의 감면
- 건물 소유자에 대하여 5,000만원 한도 내에서 권장시설의 신축 · 개축 또는 대수선비의 융자
- 권상시설을 운영하는 자에 대하여 각각 5,000만원 한도 내에서 시설비 및 운영비의 융자
- 그 밖에 문화지구 안의 환경개선, 문화예술 행사 및 프로그램, 문화상품 개발, 주민협의회 운영 지원 등 문화지구의 육성 및 관리를 위하여 필요한 사항에 대한 지원

- 그 외에도 다음과 같은 지원 내용이 포함됨

- 문화지구의 권장시설을 유지 · 보호하기 위하여 필요한 경우 건물을 직접 임차하여 권장시설을 운영하려는 사람을 입주하게 할 수 있음
- 도지사 · 시장 · 군수는 제1항제2호 · 제3호에 따른 융자를 금융기관과 협력하여 금융기관의 자금으로 융자하게 할 수 있으며 이 경우 해당 금융기관에 대하여 금리차액을 보전할 수 있음

○ 문화지구내 행위제한

- 문화지구안의 역사문화환경을 유지 · 조성하기 위하여 지방자치단체장이 문화지구를「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제51조 제1항에 따른 지구단위계획구역으로 지정하고 계획을 수립한 경우에 당해구역 내에서 건축물의 건축 등을 하고자 하는 자는 지구단위계획에 따라야 함
- 문화진흥법 제8조 및 동법 시행령 제11조에 따라 지방자치단체장은 문화지구의 유지 · 보존 및 활성화를 위하여 문화지구 내에서 문화지구의 지정 목적을 저해할 우려가 있는 영업 또는 시설의 설치를 지구별로 제한할 수 있음

○ 당해 지자체 조례에 따라 문화지구육성기금을 설치 운용할 수 있음

- 현재 종로구의 경우「서울특별시종로구문화지구육성기금설치및운용조례」지정을 통하여 문화지구의 관리 · 육성에 필요한 자금을 확보 · 지원하기 위하여 구에 서울특별시 종로구 문화지구육성기금(이하 “기금”이라 한다)을 설치함
- 종로구 문화지구육성 기금의 조성 재원은 다음과 같음
  1. 국가 및 서울특별시의 출연금 · 보조금
  2. 구의 출연금
  3. 기금의 운용으로 생기는 수익금

- 기금은 인사동 문화지구 관리 · 육성을 위하여 활용되며 세부내용은 다음과 같음
  1. 건물 소유자에 대한 권장시설 신축 · 개축 · 대수선비 융자
  2. 권장시설 운영자에 대한 시설비 및 운영비 융자
  3. 문화지구 안의 환경개선, 문화예술행사 및 프로그램, 문화상품개발, 주민협의회 운영지원

4. 권장시설을 입주시키기 위한 문화지구내 건물 임차
5. 기타 기금의 관리 · 운용을 위하여 필요한 경비 등

○ 문화지구 관리에 관한 주요 사안을 심의하고 자문하기 위하여 당해 지자체 조례에 의해 문화지구심의위원회를 둘 수 있음
- 문화지구심의위원회에서 심의하고 자문하는 사항은 다음과 같음
  1. 관리계획의 작성 및 변경에 관한 사항
  2. 관리계획의 집행 및 상황 평가에 관한 사항
  3. 그 밖에 문화지구 관리운영을 위하여 필요하다고 인정하는 사항

○ 당해 지자체 조례에 의해 문화지구 내의 주민은 문화지구의 보존과 문화지구내의 주민의 의견을 수렴하기 위하여 주민협의체를 구성할 수 있음
- 주민협의회는 문화지구내의 권장시설을 운영하는 자의 대표자가 포함되어야 함
- 지방자치단체장은 주민협의회가 원만히 구성되어 본래의 목적대로 운영될 수 있도록 지원하여야 함

제 3 장 문화지구 현황 및 제도의 한계점

제1절 문화지구 현황 및 문제점

1. 인사동 문화지구[10)]

가. 지정개요

① 지정배경

○ 2000년 문화지구지정 논의 당시 인사동은 내방객의 급증, 방문계층의 교체, 전통 문화업소의 감소[11)] 등 개발압력이 가중되고 전통이 상실되어 가는 급격한 변화가 있었음

○ 1999년 12월 '열두가게'땅이 매각되어 개발이 추진되려 하자, 〈도시연대〉 및 〈인사전통문화보존회〉 등이 '열두가게 살리기 운동'을 전개하였고, '쌈지'가 이를 매입하면서 보존에 성공

○ 전통의 파괴로부터 지역을 보존하고 공평지구개발 등 개발의 압력으로부터 전통가로를 보존하기위해 2000년 4월 도시설계 및 지구단위계획 구역으로 지정

○ 2000년 인사동 지역전체를 문화지구지정 계획 추진

[표 3-1] 인사동 문화지구와 지구단위계획

	문화지구	지구단위계획
목적	- 전통업소 보호 및 육성 - 위해 업종 규제	- 기존 도시조직 보호 - 보행환경 개선 및 지역환경 개선
성격	- 지원을 통한 보호	- 이질용도 및 건축행위 제한
내용	- 세제감면 및 융자지원 - 홍보 및 마케팅 - 전통문화공간 조성 - 인사동길 관리	- 용도 및 건축제한 - 개발제한 - 서인사마당 등 주요 거점지역 개발원칙 수립

10) 서울시 문화지구 지정 운영방안 연구

11) 2000년 연구당시 인사동의 전통업소수가 1998년에 비해 25.4% 감소함

② 지정목적

○ 고미술을 중심으로 한 인사동의 전통네트워크를 보존하여 역사문화자원을 관리하기 위하여, 골동품, 화랑, 표구점, 필방 및 지업사, 공예품점을 권장시설로, 한정식, 전통찻집 등을 준권장시설로 지정하여 보호함

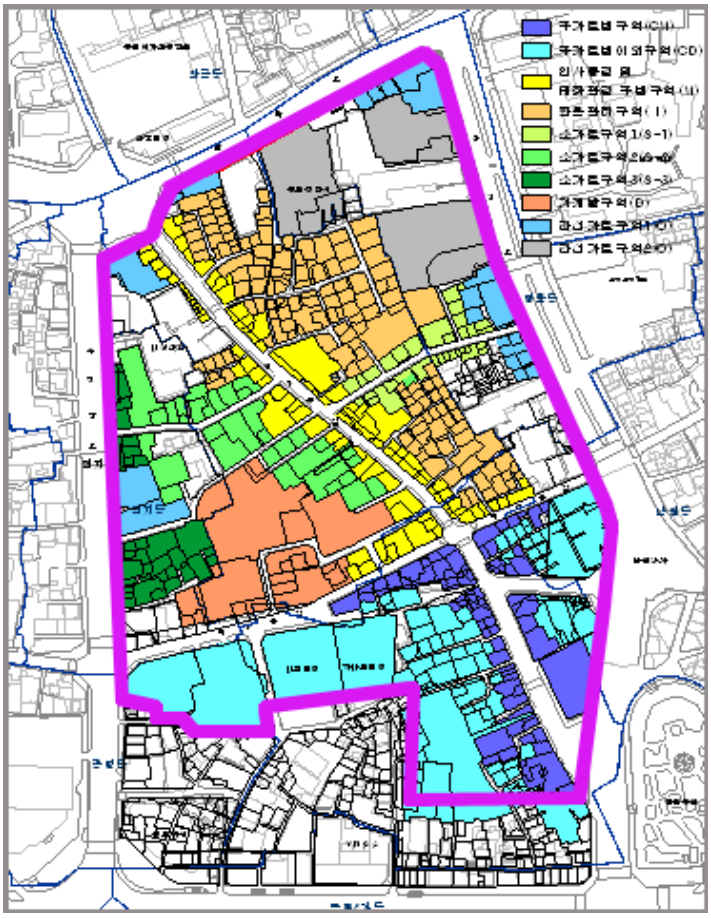
○ 권장시설 건물주 및 운영자에게 세제경감 및 융자지원을 실시하고, 권장시설에 대한 안내 및 홍보마케팅을 지원하여 권장시설을 보호함

③ 지정범위

○ 관련 행정 동 : 인사동, 관훈동, 견지동, 경운동, 낙원동, 공평동의 6개동 지역, 총면적 175,743㎡

[표 3-2] 인사동 문화지구 지정범위

항목	주요내용
면적	175,743㎡
주요 경계	동 - 삼일로, 서 - 우정국로, 북 - 율곡로, 남 - 공평재개발구역 일부
행정 구역	인사동, 관훈동, 견지동 경운동, 낙원동, 공평동
도시 계획	태화관길 북측 - 지구단위계획 구역 태화관길 남측 - 공평재개발구역



[그림 3-1] 인사동 문화지구 지정 구역도

④ 권장업종 및 금지업종

○ 권장업종이란 「인사동 문화지구 관리계획 및 지침」 상 권장시설로 지정되어 있는 표구점, 골동품점, 필방 및 지업사, 공예품점, 화랑을 의미함

○ 준권장업종은 「인사동 문화지구 관리계획 및 지침」상 준권장시설로 지정되어 있는 전통찻집, 한정식집, 생활한복점, 액자점을 의미함

[표 3-3] 권장업종 및 준권장업종

권장업종	표구점	서화에 종이나 비단을 발라 꾸미고 나무 등의 장식을 써서 족자, 액자, 병풍 등을 만드는 표구작업
	골동품점	우리나라 문화재 및 동서양 준골동품의 매매 또는 교환
	필방 · 지업사	서예와 동양화에 사용되는 붓, 벼루, 먹, 연적 등을 판매하거나, 각종 현태의 전통종이를 판매
	공예품점	예술적 · 장식적 · 실용적 특성을 지니며 일반 대중들이 두루 사용하는 생활용구, 장식품, 기호품류의 공예품을 제작 · 판매
	화랑	동서양화의 판매와 전시 및 전시장소를 대관
준권장업종	전통찻집	녹차, 인삼차, 쌍화차 등 전통차 종류를 조리하여 판매
	한정식집	흰밥과 국, 반찬을 곁들여 한 상(床)으로 차려내어 판매
	생활한복집	전통한복을 위주로 한 생활한복의 제작 · 판매
	액자점	그림, 글씨, 사진 등을 넣어 벽에 걸기 위한 틀을 제작 · 판매

○ 2009년 현재, 표구점 47개, 골동품점 48개, 필방 및 지업사 33개, 공예품점 195개, 화랑 180개를 포함하여 503개, 권장시설과 91개의 준권장업종으로 총 594개의 권장시설이 있음

○ 문화지구관리계획운영지침 및 〈서울시문화지구관리 및 육성에 관한 조례〉에 의한 금지용도는 아래의 표와 같으며, 2009년 종로구청 자체 조사 결과 체인점의 형태로 운영되는 금지시설은 8개, 슈퍼마켓과 일용품 판매점도 20개소임

[표 3-4] 금지업종 및 시설

적용구역	금지영업 및 시설
전지역	1. 사행행위영업 2. 단란주점 · 유흥주점영업, 체인점 형태로 운영되는 휴게음식점 및 일반음식점 3. 비디오물감상실업, 게임제공업, 노래연습장업 4. 카지노업 및 유원시설업 5. 안마시술소 6. 총포, 도검, 화약류, 석궁 등의 제조업 및 판매업
주가로지역	1. 식품제조 · 가공업, 즉석판매제조 · 가공업, 식품첨가물제조업, 식품운반업, 식품소분 · 판매업, 식품보존업 용기 · 포장류 제조업 2. 휴게음식점영업, 일반음식점 영업(주가로변 1층), 한정식, 전통찻집, 전통주점을 제외한 휴게음식점영업, 일반응식점(주가로변 1층 이외층) 3. 숙박업, 목욕장업, 이미용업, 세탁업 4. 비디오물대여업, 만화대여업 5. 체육시설업(체육도장업, 볼링장업, 테니스장업, 당구장업 등) 6. 의료기관(종합병원, 치과병원, 한방병원 등) 7. 의약품판매업(한약업사, 의약품도매상) 8. 유료직업소개사업 9. 담배판매업, 담배소매업 10. 부동산중개업 11. 수퍼마켓과 일용품점(식품, 잡화, 생활한복 이외의 의류)

나. 현황 분석

1) 권장업종지정시설 이탈

○ 권장업종 전체의 수는 2002년 문화지구 지정당시 372개, 2005년 448개, 2009년 503개로 지속적으로 증가하고 있음

○ 그러나 인사동 문화지구의 정체성의 근간을 이루고 있는 표구점, 골동품점, 필방 · 지업사수는 크게 감소

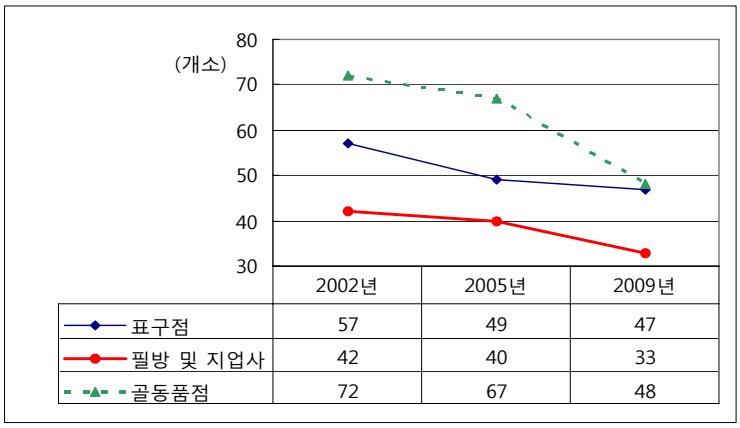
○ 화랑과 공예품점은 크게 증가추세이나, 화랑은 2006년 급성장한 미술시장의 영향을 받은 것이며, 공예품점의 경우 관광객들의 판매가 손쉬운 기념품 판매점의 증가가 원인으로 분석됨

[표 3-5] 권장업종 지정 현황

	구분	2002년	2005년	2009년
권장업종	표구점	57	49	47
	골동품점	72	67	48
	필방/지업사	42	40	33
	공예품점	96	161	195
	화랑	105	131	180
	소계	372	448	503
준권장업종	전통찻집	47	43	28
	한정식	39	30	20
	생활한복	15	24	29
	액자	12	11	14
	소계	113	108	91
일반업종	전통주점	51	32	10
	음식점	403	212	260
	문화업무	246	318	292
	일반업무	463	237	280
	기타	271	251	340
	소계	1,434	1,050	1,182
	합계	1,919	1,606	1,776

자료 :2011년 6월 종로구청 내부자료

[표 3-6] 표구점, 필방 및 지업사, 골동품점 변화



	2002년	2005년	2009년
표구점	57	49	47
필방 및 지업사	42	40	33
골동품점	72	67	48

○ 더불어 지업사나 필방 등의 권장업종이 손쉽게 영업수익을 높이기 위해, 저가 중국산 기념품을 가판영업을 통해 팔고 있음

○ 인사동 문화지구 지정목적이 전통문화의 보존임에도 불구하고, 저렴한 중국산 공예품이 다량 유통되고 있음

○ 중국산 기념품과 인사동 문화지구지정 목적에 맞는 전통공예품을 구분하고, 권장시설로 지정될 만한 공예품점에 대한 사전 심의 및 관리규제가 필요함



[그림 3-2] 권장시설의 가판행위

2) 저해요소(비권장업종)의 증가

○ 인사동 문화지구의 권장업종과는 성격이 상이한 화장품가게와 프렌차이즈 음식점, 노점상이 증가하고 있음

[표 3-7] 비권장 업소 입점 현황

비권장업소		입점업종	조치내용
상호	주소		
더페이스 샵	인사동 170	화장품점	행정지도
미샤 화장품	인사동 165-1	화장품점	행정지도
파리크라상	인사동 39	휴게음식점	식품위생법상 적법(지위승계)

○ 특히 인사네거리부터 남인사마당까지는 지구단위계획을 지정되지 않고 재개발구역 및 도시계획시설로 지정되어 있어, 개발행위제한에 대한 제한 근거가 없으므로, 비문화업종 입점에 대한 관리가 어려운 상황임

○ 또한 문화지구 지정 이전에 입점한 주가로변의 식품접객업의 경우 식품위생법상 지위승계가 가능하도록 규정되어 있어 영업주가 바뀌어도 여러 형태의 음식점 영업을 계속할 수 있어 문화지구내 업종관리가 어려움

○ 2010년 현재 총 76개의 노점상(먹거리 19개, 악세서리 3개, 잡화 47개, 기타 6개)이 문화지구 내에 입지하고 있으며, 보행 환경을 저해하고 있음

[표 3-8] 노점상 현황

먹거리	악세서리	잡화	기타	계
19	3	47	6	76

자료 : 종로구청 내부자료

○ 불법 노점 및 노상적치물에 대한 관리는 강제수거 및 과태료 부과의 형태로 이루어지고 있으나 그 효과가 미미하며, 단속과 재발생의 악순환이 반복되고 있음





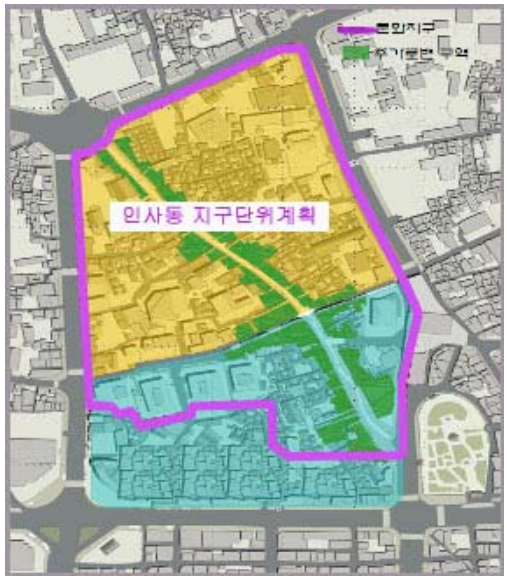
[그림 3-3] 노점상

○ 노점상 관리 상항은 다음과 같음

[표 3-9] 노점상 관리 현황

구분	계도	강제수거	과태료부과
노점	11	16	32건/2,740,000원
노상적치물	33	126	
계	44	142	

[표 3-10] 인사동 문화지구와 지구단위계획 비교

구분	문화지구	지구단위계획
지정면적	• 175,743㎡	• 124,068㎡
목적	• 전통업소 보호 및 육성 • 위해 업종 규제	• 기존 도시조직 보호 • 보행환경 개선 및 지역환경 개선
성격	• 지원을 통한 보호	• 이질용도 및 건축행위 제한
내용	• 세제감면 및 융자지원 • 홍보 및 마케팅 • 전통문화공간 조성 • 인사동길 관리	• 용도 및 건축제한 • 개발제한 • 서인사마당 등 주요 거점 지역 개발 원칙 수립
인사동 지구단위 계획구역		

3) 세제감면 혜택의 편중

○ 현재 문화지구내 세금감면은 취 · 등록세, 도시계획세, 공공시설세, 재산세에 대해서만 이루어지고 있어, 건물을 임차하여 운영하는 실영업자보다는 권장시설 건물주에게 혜택이 돌아감

[표 3-11] 지방세 감면

구분	세목별	감면내용		근거
		2006 - 2010년	감면기간	
시/구세	취 · 등록세	100/50	최초 납세의무 성립이후 5년간만	서울시 시 시세감면조례 제11조
	도시계획세	100/50		종로구 구세 감면조례 제10조 제1항
	공동시설세	100/50		
	재산세	100/50		

○ 문화지구 지정이후 이루어진 감면현황은 다음과 같으며, 최초 납세이후 5년간만 지방세 감면 지원이 이루어지므로, 2011년부터는 감면지원 대상에서 제외되는 권장시설이 발생함

[표 3-12] 지방세 감면 현황

년도	건수/세액	시세				구세	
		취득세	등록세	도시계획세		재산세	
				건축물	토지	건축물	토지
2005	건수	2	2	111	169	111	169
	세액	27,440,000	31,290,280	4,237,370	32,032,690	32,306,400	51,164,620
2006	건수	1	1	91	186	93	186
	세액	1,994,200	2,393,040	4,767,210	46,160,310	7,818,340	76,160,120
2007	건수	5	5	93	197	94	197
	세액	24,408,940	29,290,600	4,736,820	59,365,380	7,801,920	102,072,120

년도	건수/세액	시세				구세	
		취득세	등록세	도시계획세		재산세	
				건축물	토지	건축물	토지
2008	건수	3	3	98	212	99	212
	세액	6,502,000	7,802,400	4,810,220	74,939,080	7,358,650	134,341,570
2009	건수	2	2	179		179	
	세액	5,587,000	5,587,000	33,278,000		59,131,000	
2010	건수	1	1	167		167	
	세액	2,266,000	2,472,000	29,278,000		55,131,000	
총계	건수	14	14	739	765	743	764
	세액	68,198,040	78,825,320	81,216,620	212,497,460	149,547,310	363,738,670

4) 물가상승을 반영하지 못한 융자금 지원

○ 문화지구내 융자금지원은 권장시설 건물주 및 운영자를 대상으로 5,000만원 한도 내에서 심사를 거쳐 이루어짐

융자대상	인사동 문화지구내 권장시설 건물주 및 운영자
융자조건	변동금리 적용(업체-연리3%, 구-이자차액보전) 1년거치 후 3년간 매월 균등분할상환
지원방법	우리은행 종로구청지점에 융자추천 후 은행자금으로 지원

○ 2003년부터 2010년까지 167개 권장시설이 운영자금등을 융자하여 전체 권장시설(503개소, 2009년 기준)의 33.2%가 융자를 받아 운영에 필요한 단기자금 융통에 어느 정도 기여하였다고 봄

[표 3-13] 융자지원 현황

구분	2003	2004	2005	2007	2008	2009	2010	계
건수	26	52	6	50	10	9	14	167
금액(백만원)	932	2,075	228	1,920	460	295	670	6,580

○ 그러나 문화지구 지정 당시 설정된 한도액 5,000만원은 현재의 물가 및 지가상승을 반영하여 조정될 필요가 있으며, 영세한 운영자에게 까지 융자 지원 혜택이 이루어지기 위해서는 융자담보 조건 등의 완화가 고려되어야 함

5) 문화지구 내 기반시설

① 안내 및 홍보시설

○ 문화지구내에는 인사전통문화보존회가 운영 중인 '인사동홍보관'과 '남인사관광안내소', 한국국제봉사기구가 운영하는 '북인사관광안내소', 3개의 시설이 있으나, 평균적으로 2-3명의 담당인원이 연간 7만명의 관광객을 안내하기에는 열악한 환경임

[표 3-14] 인사동 문화지구 내 기반시설 현황

구분		인사동홍보관	남인사관광안내소	북인사관광안내소
근무인원		4명(관장1명, 서무1, 안내2명)	통역 · 안내 2명	4명 : 정규 2명, 자원봉사자 1명
수탁기관		사)인사 전통문화보존회	사)인사전통문화 보존회	사)한국국제 봉사기구
운영실적	관광안내	67,325명	70,295명	82,455명
	홍보물	53,860부4건	66,774부	79,500부
	통역 가이드	4건 27명	4건 15명	6건 167명
	시설물 보수	5건	3건	-



[그림 3-4] 인사동 문화지구 내 공공시설 분포 및 경관

○ 인사동 홍보관의 경우, 사단법인 인사전통문화보존회에서 〈인사동 문화학교〉를 연 2회(4월,9월)운영 중이나, 별도의 강의공간이 조성되지 않아 강의의 질을 담보하기 어려운 환경임

[표 3-15] 인사동 문화학교 커리큘럼[12)]

과목	강사	약력
고미술토기감상법	공창규	KBS 진품명품, 고미술협회 감정위원역임, 전 보존회회장

12) http://hiinsa.com

과목	강사	약력
한국미술사	황규환	국립박물관 특별위원, 청구문화재단 준비위원, 석경 고미술연구소 대표
민화란 무엇인가?	윤열수	가회 박물관장, 민학회 회장, 저서 : 민화 이야기, 한국의 호랑이
한국의 금속공예 한국의 석조미술	이호관	전 국립전주박물관장, 전 국립중앙박물관 미술부장, 저서 : 한국의 범종 이화여대 · 한양대 · 고려대 강사
고서화 이야기	박종기	인도마하라자 대학원 미술사 · 회화 전공, 동덕여대 · 경희대 출강
우리문화재의 우수성	손용두	인사전통문화보존회 회장 역임, KBS진품명품 고미술협회 감정위원 역임, 현 청아화랑 대표
고서화 감정	임명석	화랑협회, 고미술협회, 감정위원 역임, 사)한국 미술 감정 협회 감정위원 현 우림갤러리 대표
한국의 전통문양	임영주	중앙박물관 학예연구사, 전 전통공예 미술관장, 홍익대 · 숙명여대 · 명지대 강사
문방사보의 아름다움	권도홍	동아일보 편집부장, 여성동아부장, 주부생활 편집인 저서 : 벼루, 문방청완
현장실습 및 견학	전통문화 보존회	

② 주차시설의 부족

○「2008년 인사동 문화지구 외부평가」에 따르면 2008년 기년기준 문화지구 내 주차시설의 수는 26개이며[13], 총 주차가능대수는 2,151대임[14]

13) 건축물에 설치되어 있는 부설주차장 18개소, 사설로 운영되는 노외주차장 5개소, 공영노상주차장 3개소

○ 지속적인 관광객 증가로 평일 유동인구가 3-5만을 상회하고 있어 주차공간의 부족 문제가 심화되고 있음

[표 3-16] 불법 주정차 단속 실적

구간	단속건수	과태료 부과
문화지구전역(175,743㎡)	2,419	100,290,000원

○ 특히, 토 · 일요일의 남인사마당 인근은 관광버스의 무단주차로 삼일로 차량통과는 물론 인사동길 통행관광객에게 불편을 초래하고 있음

③ 불법 옥외광고물

○ 2010년 내부 운영평가보고서에 따르면, 인사동 문화지구 내 불법옥외광고물은 11명의 직원이 1일 1회의 정기순찰을 통하여 단속, 수거정비, 민원 접수시 현장 확인 처리등과 같은 방법으로 관리하고 있음

[표 3-17] 옥외광고물 정비 실적

고정광고물	벽보	현수막	전단	합계
6	250	12	130	398

○ 고정광고물에는 이행강제금 3건(1,000,000원)을 부과하였으며, 유동광고물에는 과태료 3건(472,000원)을 부과하였음

○ 불법광고물의 문제 해결을 넘어서, 보다 근본적으로 인사동 문화지구의 특성을 반영한 옥외광고물 관리가 이루어질 필요가 있

14) 부설주차장 1,737대, 노외주차장 341대, 공영주차장 73대로

으며, 이를 위하여 「옥외광고물 등 관리법」 등 관련 법제의 정비가 요구됨

④ 특성화된 경관 부재

○ 문화지구라는 특성화된 경관 형성의 부족으로, 노점상, 가판영업에 의해 권장시설의 식별이 어려운 상황임

○ 그러나 주말에만 시행되었던 '차 없는 거리'를 주중으로 확대하여 보행환경을 개선하고, '도시농사 프로젝트'를 진행하여 가판영업을 방지하는 등 문화지구의 특성을 살리기 위한 다양한 노력과 시도가 이루어지고 있음

6) 문화행사 및 프로그램

○ 절기와 관련된 계절별 행사와 전통문화체험과 관련된 행사가 지속으로 이루어지고 있으며, 전시행사와 전통축제 등 다양한 행사가 이루어지고 있음

○ 대부분의 축제는 관람객 및 관광객의 참여로 성황을 이루었으나, 체험행사의 경우 홍보의 부족으로 보다 많은 인원이 문화체험에 참여하지 못했다는 내부평가가 있었음

[표 3-18] 2010년 인사동 문화지구 행사, 프로그램

행사명	기간	주요내용
24절기 전통 문화 찾기 (계절별 1회)	2.27-28	정월대보름
	6.16	단오절 풍습체험
	9.22-23	추석명절보내기
	12.18	동지팥죽먹고 한해 액운 막아내기
전통문화체험행사	3.21	민속놀이기구 만들기 등
	4.11	염색공예 체험

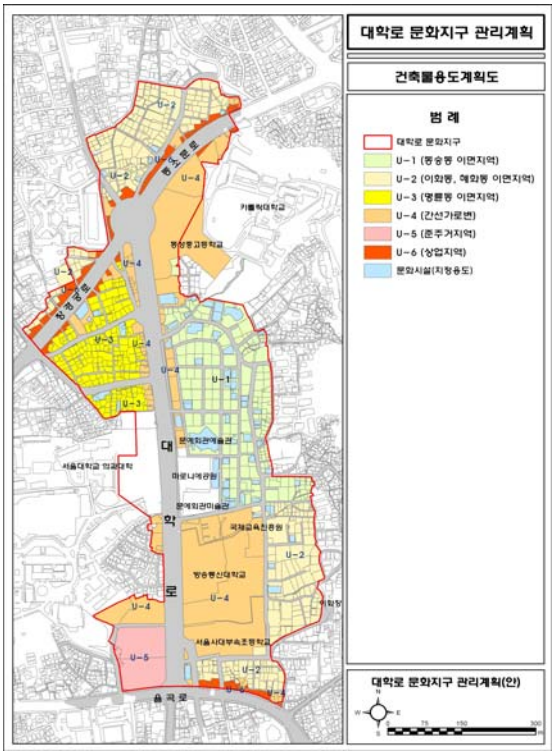
행사명	기간	주요내용
	5. 2	도예공예 체험
	6.27	탈 공예
	7.10	한지 공예
	8.22	점토 공예
전통 의상 포토존 운영	연중계속	의상구입, 촬영도우미, 촬영 트러스제작
인사전통문화축제 전시행사	4.28-5.4	기획전시43개업체, 일반전시142개업체의 도록제작 및 홍보지원
인사동-중국항주 청하방 역사가구 문화교류행사	9.17-24	한국 현대민화전 개최, 남송어가 국제관광문화예술축제
제23회 인사전통문화축제	10.2-3	개막식, 전통공연 문화체험, 한복아트쇼
제12회 인사동 전통음식문화축제	10.31	개막식, 공연 · 체험행사 막걸리축제, 음식제전
인사동-오사카 전시문화교류행사	11.26-12.2	한국화 6대 화가전 교토 문화의 거리 견학
제4회 인사미술제	12.1-12.7	오픈식, 작품전시(18개)

2. 대학로 문화지구

가. 지정개요

① 지정배경

○ 대학로는 공연장 및 관련 시설이 밀집하여 공연문화공간이라는 뚜렷한 정체성을 지니고 있으며, 동시에 우리나라 연극예술의 산실 역할을 하고 있음



[그림 3-5] 대학로 문화지구 지정범위 도면

② 지정목적

○ 문화지구 지정을 통하여 대학로의 문화활동을 촉진하고 문화공간의 기반이 되는 공연장 및 문화시설을 보호·육성하고자 하였음

○ 또한 공연활동에 위해가 되는 지역환경을 개선함으로써 공연문화공간으로서 지역을 발전시키고, 나아가 우리나라 공연예술의 발전을 도모하고자 함

③ 지정범위

○ 주간선도로인 대학로를 중심으로 동숭동과 혜화동, 이화동, 명륜2가와 4가동, 연건동 등 6개 동 지역 446,569㎡(135,087평)

④ 권장시설 및 불허용도

○ 공연장이 밀집되어 있는 지역의 특성을 고려하여 공연장 및 관련 문화예술시설, 기타 문화지구의 보존과 육성을 위하여 필요하다고 인정되는 시설을 권장시설로 지정함

○ 2010년 기준 52개의 공연장이 권장시설로 지정되어 있음

[표 3-19] 권장시설

문화지구	구분	대상
대학로	제1종 권장시설	민간 (소)공연장과 민간 건축물
	제2종 권장시설	미술관 · 박물관등 전시시설, 쌈지형 공지
	제3종 권장시설	기타 문화시설 - 영화관 - 예술관련 학교(원) 시설

○ 불허용도는 오락, 유흥, 이질, 위험, 혐오시설로 다음과 같이 구분됨

[표 3-20] 불허용도 지정

	세부규정	불허용도
오락	• 노래방, 비디오방, PC방, 전화방 등 생활여가업소 • 탁구장, 당구장, 볼링장, 스포츠센터 등 체육여가업소	1. 제2종근린생활시설 라항 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장 2. 제2종근린생활시설 아항 중 일반 게임제공업소, 일반 PC방 등 3. 제2종근린생활시설 타항 중 노래연습장 4. 운동시설 가항, 나항, 다항
유흥	• 청소년보호법 상 규제업종 • 단란주점, 무도장 등 위락업종	1. 제2종근린생활시설 아항 중 성인전용 게임제공업소, 성인전용PC방 2. 제2종근린생활시설 타항 중 안마시술소 3. 위락시설 중 단란주점, 주점영업, 무도장 및 무도학원

	세부규정	불허용도
이질	• 공연공간으로서 지역경관과 미관을 해치는 업종 및 시설 • 관광숙박업, 경마장, 도매시장 등 공연공간으로서 지역이미지를 해치는 업종 및 시설	1. 아파트 등 공동주택 2. 제1종근린생활시설 중 이용원, 미장원, 일반목욕탕 3. 제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원 등 4. 문화 및 집회시설 중 예식장, 공회당, 마권 등 5. 판매 및 영업시설 중 가, 라, 마, 바, 사항 6. 의료시설 다항 장례식장 7. 창고시설 나항 하역장
위험	• 총포 · 도검 · 화약류 등 총기판매업 • 고압가스 충전소 등과 같은 위험물 취급업	1. 제2종근린생활시설 중 장의사, 총포판매소,동물병원 및 기타 동물관련 시설 2. 위험물 저장 및 처리시설
혐오	• 유해물질을 배출하는 업종이나 시설 • 축사, 도축장등 지역에 있기에 혐오스런 시설	1. 주차장을 제외한 자동차 관련시설 2. 동물 및 식물관련시설

*출처: 대학로 문화지구 지정 및 관리계획 수립, 종로구청, 2005, p.247

[표 3-21] 지역별 불허용도현황

지역	기준		업종	업소수	비고
U-1	제1종 근린생활시설	다항	이용원, 미장원	3	계획에 의한 불허
		라항	의원, 치과의원, 한의원	1	1층 전면만 불허
	제2종 근린생활시설	라항	당구장	3	계획에 의한 불허
		마항	비디오방	4	계획에 의한 불허
		아항	PC방	2	계획에 의한 불허
		타항	노래연습장	1	계획에 의한 불허
U-2	제1종 근린생활시설	다항	이용원, 미장원	5	1층 전면만 불허
		라항	의원, 치과의원, 한의원	3	1층 전면만 불허
	제2종 근린생활시설	타항	노래연습장	1	계획에 의한 불허
	숙박시설	가항	여관	1	용도지역에 의한 불허
U-3	제1종 근린생활시설	다항	이용원, 미장원	1	1층 전면만 불허
		다항	일반목욕탕	1	1층 전면만 불허
	제2종 근린생활시설	아항	게임제공업소	1	1층 전면만 불허
		타항	노래연습장	1	계획에 의한 불허
	숙박시설	가항	여관	3	용도지역에 의한 불허
U-4	제1종 근린생활시설	다항	이용원, 미장원	4	1층 전면만 불허
	제2종 근린생활시설	마항	비디오방	1	계획에 의한 불허
		아항	PC방	1	계획에 의한 불허
		카항	자동차영업소	1	계획에 의한 불허
		타항	노래연습장	3	계획에 의한 불허
	자동차관련	가항	주차장	1	계획에 의한 불허
U-6	제2종 근린생활시설	자항	동물의원, 치과의원, 한의원	1	계획에 의한 불허
		카항	자동차영업소	1	계획에 의한 불허

나. 현황 분석

1) 공연장의 변화 경향

○ 2004년 대학로 문화지구 지정 이후 공연장수는 급격히 늘어나고 있으며, 2008년 소규모 극단의 공연장 폐관이 나타났고, 현재 복합문화공간 등 대형 공연장 건립이 이루어지고 있음



*출처: 대학로지역 공연장 운영현황, 예술경영지원센터 · 서울문화재단, 2010, p.18
동 조사는 대학로 지역 125개 공연장을 대상으로 조사한 수치임

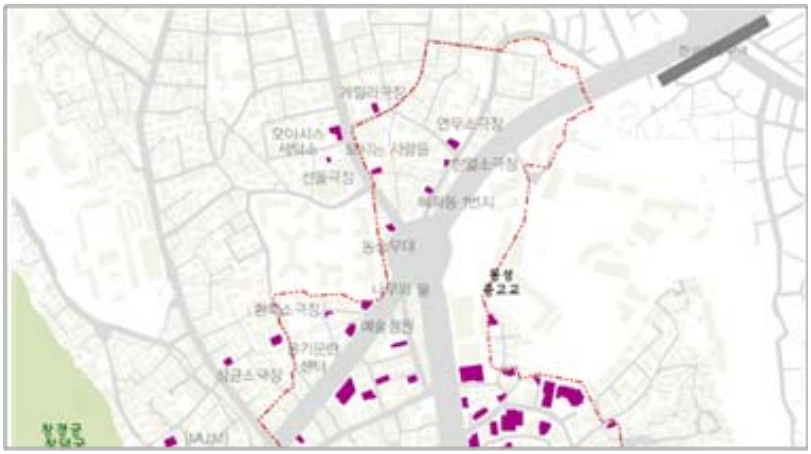
[그림 3-6] 공연장 개관 추이

2) 지가상승으로 인한 소공연장 이탈

○ 대학로의 지가상승으로 인하여 혜화동 북쪽 문화지구 경계 밖으로 극단형 소규모 공연장(100석 이하)의 이탈이 발행하고 있음

○ 2004년 문화지구 지정 이후 〈국토해양부〉의 공시지가 발표 변화를 고찰한 결과, 2004년과 2005년 사이 대학로 공시지가는 16.5%로 증가, 2004년 서울시 평균 4.0%와 비교하였을 때 문화지구 지정 후 급격히 증가한 것으로 나타남[15)]

15) http://www.onnara.go.kr/



[그림 3-7] 혜화동 북쪽으로 이동한 공연장 현황

○ 또한 2005년과 2006년 사이도 11.2%로 서울시 평균 6.3%보다 크게 급증했으며, 2006년과 2007년 사이 또한 10.5% 증가, 서울시평균을 상회함

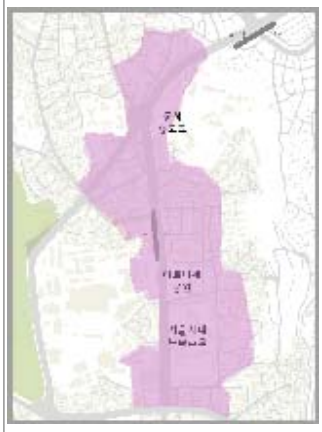
3) 문화지구지정범위와 지구단위계획의 불일치

○ 대학로 문화지구 관리주체인 종로구청은 문화지구의 효율적 관리 · 운영을 위해 지구단위계획을 수립

○ 지구단위계획은 토지이용 및 업종 관리 등에 대해 문화지구와 불일치 함

[표 3-22] 대학로 문화지구관리계획 및 지구단위계획

구분	대학로문화지구 관리계획	대학로 제1종 지구단위계획
대상범위	446,569㎡	477,346㎡
계획목적	• 권장용도 육성 • 공연중심 문화공간 조성	• 공연장 및 미관건축물 등 도시계획용도 보전 • 대학로다운 지역정체성 형성

구분	대학로문화지구 관리계획	대학로 제1종 지구단위계획
공연장 보호	• 권장용도 지정 · 지원	• 지정용도 지정 * 총 65개 시설(공공공연장 3개, 공공전시장, 학교공연장 4개, 민간전시장 7개, 민간공연장 50개)
불허용도	일 치	
주요계획	• 권장시설 지정 • 불허용도 지정 • 공연발전 계획 • 지역발전 계획	• 획지 및 건축물에 관한 계획 • 토지이용 및 시설에 관한 계획
구역도		
	〈대학로문화지구구역〉	〈대학로 제1종 지구단위계획구역〉
일 시	• 2005년 5월 서울시 승인(확정)	• 2006년 9월 수립 • 2007년 3월 재정비

*출처: 종로구청 내부자료

4) 권장시설 현황

○ 대학로 문화지구 권장시설은 공연장 등 권장용도 영업시설 중 심의를 거쳐 지정하며, 그 현황은 다음과 같음

[표 3-23] 대학로 문화지구 권장시설 현황

구분	대상	개소
제1종 권장시설	민간 (소)공연장과 민간 건축물	51
제2종 권장시설	미술관 · 박물관등 전시시설, 쌈지형 공지	2
제3종 권장시설	기타 문화시설 - 영화관 - 예술관련 학교(원) 시설	3
소계		56

*출처: 종로구청 내부자료

- 2010년도 제1종 권장시설 : 재지정 12건, 신규3건 등 총15건 (재지정은 조세감면 혜택 없음)
- 권장시설 지정 건수 : 52개 공연장 + 재지정12 = 64건

○ 권장시설 분포변화

- 공연장 증감추이 (2010년 12월말 등록 공연장 기준)

[표 3-24] 대학로 문화지구 권장시설 증감 추이

구 분	2009년	2010년			계
		신규등록	폐업	증감내역	
계	58	4	1	+ 3	61
공공 공연장	5	0	0	0	5
민간 공연장	53	4(*)	1 (대학로라이브극장)	+ 3	56
* 신규등록 공연장 : 한양레퍼토리씨어터, 해피씨어터, 컬처스페이스 엔유, 대학로바탕골소극장 ※ 비등록 공연장 포함 대학로문화지구 내 공연장 수는 130여개					

*출처: 대학로 문화지구 지정 및 관리계획 수립, 종로구청, 2005

5) 불허용도 시설의 업종승계

○ 노래방, 음식점 등 불허용도 시설의 관련법에 따라 업종승계가 가능하여, 불허 및 금지용도 시설의 근본적 근절이 어려움

[표 3-25] 불허용도 현황

분류	기준			기 존 업소수	2010년도		2010년말 운영업소수
					신 규	폐 업	
지역 환경 위해	이질	제1종 근린시설	이 용 업	4	0	0	4
			미 용 업	15	0	0	15
			목욕장업	1	0	0	1
			의 원	14	1	2	13
			치과의원	6	0	1	5
			한 의 원	5	0	1	5
		제2종 근린시설	장의사	-	-	-	-
			동물병원	-	-	-	-
		숙박시설	숙 박 업	4	0	0	4
	위험		총포판매소	-	-	-	-
	혐오	자동차 관련시설	주 유 소	1	0	0	1
			자동차정 비업소	2	0	0	2
공연 생태 계위 해	오락	제2종 근린 생활시설	비디오방	11	0	1	10
			당 구 장	12	0	0	12
			체력단련장	2	1	0	3
			청소년 게임장	1	1	0	2
			P C 방	7	0	1	6
	유흥	위락시설	노 래 방	25	0	2	23
		제2종 생활시설	단란주점	3	0	1	2
			안마시술소	-	-	-	-

*출처: 종로구청 내부자료

*본 수치는 지역별 불허용도를 구분하지 않고, 불허용도 기준에 들어 있는 모든 업소를 측정한 수치임

6) 세제감면의 편중

○ 현행 조세 감면은 문화지구 내 권장시설 용도를 유지하는 건물 소유주만 혜택을 주는 제도로 권장시설을 임차하여 운영하는 실 영업자에게는 혜택이 없음

○ 문화지구 지정이후 이루어진 감면현황은 다음과 같음

[표 3-26] 대학로 문화지구 조세 감면 실적

연 도	구 분	세 목	감 면 내 용	
			건수	금 액 (원)
계	시 세	취 득 세	5	45,269,920
		등 록 세	5	26,382,920
	구 세	도시계획세	263	100,533,380
		재 산 세	263	215,653,110
2010	시 세	취 득 세	2	8,067,000
		등 록 세	2	3,514,000
	구 세	도시계획세	42	27,799,000
		재 산 세	42	68,602,000
2009	시 세	취 득 세	1	23,890,000
		등 록 세	1	9,556,000
	구 세	도시계획세	94	23,881,000
		재 산 세	94	46,936,000
2008	시 세	취 득 세	1	8,448,000
		등 록 세	1	8,448,000
	구 세	도시계획세	75	32,816,310
		재 산 세	75	61,768,980
2007	시 세	취 득 세	1	4,864,920
		등 록 세	1	4,864,920
	구 세	도시계획세	28	12,287,940
		재 산 세	28	30,044,000
2006	시 세	취 득 세		0
		등 록 세		0
	구 세	도시계획세	24	3,749,130
		재 산 세	24	8,302,130

*출처: 종로구청 내부자료

7) 물가상승을 반영하지 못한 융자금 지원

○ 문화지구내 융자금지원은 권장시설이 입주한 건축물의 소유자 및 권장시설 운영자를 대상으로 건축물을 신 · 개축 · 대수선비, 권장시설 시설비 및 운영비를 5천만 원 한도 내에서 비용의 80%까지를 연리 3%, 1년 거치 후 3년 균등분할 상환으로 융자 지원함

○ 그러나 문화지구 지정 당시 설정된 한도액 5,000만원은 현재의 물가 및 지가상승을 반영하여 조정될 필요가 있음

[표 3-27] 권장시설 융자지원 현황

(단위:천원)

년도	개소수	신청 내용	총금액
2006년	5개소	시설비 /운영비	220,000
2007년	3개소	시설비	150,000

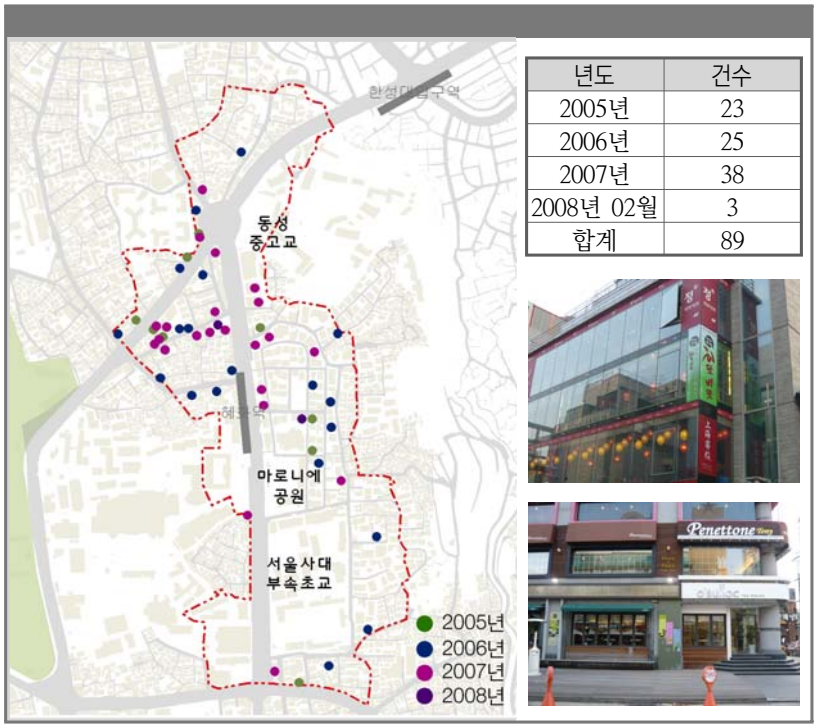
8) 시설 안내 및 공연 홍보시스템 부족

① 옥외광고물

○ 2005년 이후 옥외광고물 신규신고 및 허가 건수는 총 89건

○ 가로형 42건, 돌출형 40건, 세로형 2건, 지주형 5건 등

[표 3-28] 옥외광고물 신고 및 허가건수



년도	건수
2005년	23
2006년	25
2007년	38
2008년 02월	3
합계	89

출처 : 라도삼 외(2008), 『대학로 문화지구 외부평가』

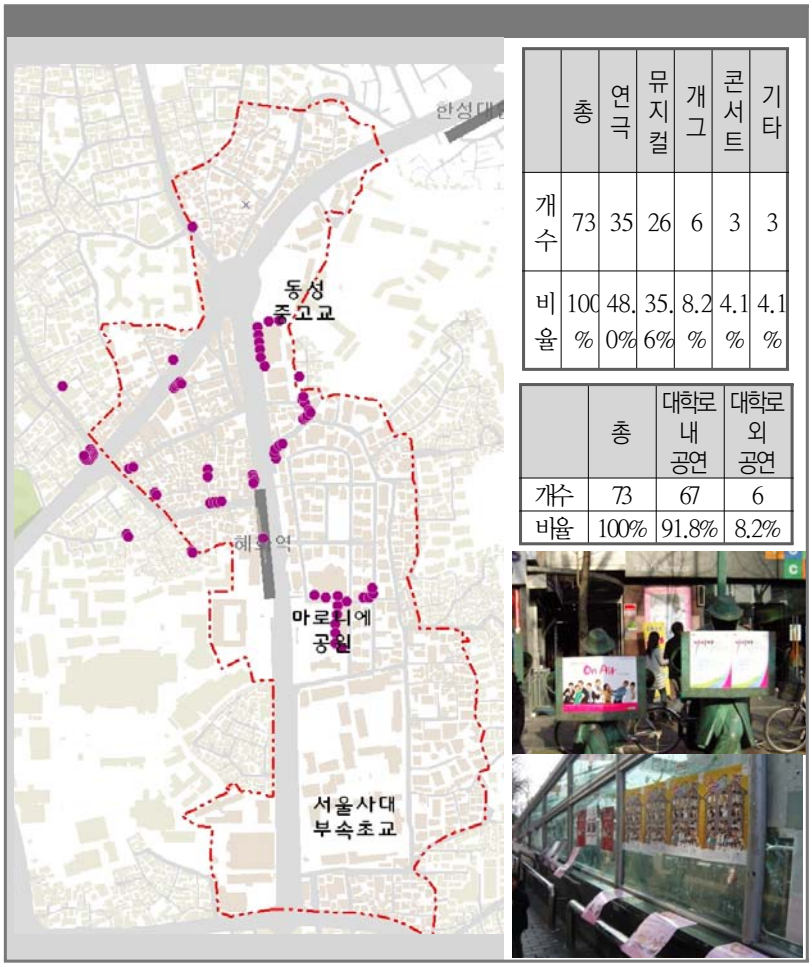
② 불법포스터

○ 2008년 1월 조사결과 총 25개 지점 73가지 종류의 포스터 부착이 나타남

○ 불법포스터의 유형을 보면, 연극 및 뮤지컬의 홍보가 많은 부분을 차지하고 있음

○ 공연포스터는 대학로 공연 뿐 아니라, 대학로에 위치하지 않은 〈서울교육문화회관〉, 〈올림픽 홀〉, 〈LG아트센터〉, 〈이화여고 백주년기념관〉, 〈충무아트홀〉 등의 공연물 홍보포스터도 있어, 공연 안내 기반시설의 양적 확충의 필요성이 표출됨

[표 3-29] 불법포스터 현황



	총	연극	뮤지컬	개그	콘서트	기타
개수	73	35	26	6	3	3
비율	100%	48.0%	35.6%	8.2%	4.1%	4.1%

	총	대학로 내 공연	대학로 외 공연
개수	73	67	6
비율	100%	91.8%	8.2%

출처 : 라도삼 외(2008), 『대학로 문화지구 외부평가』

9) 저해요소의 증가

① 노점상

○ 2005년 문화지구 관리계획 수립 당시에는 소규모의 생계형 노점이 있었으나, 2011년 134개로 증가함

○ 주간선도로을 따라 발달하고 있어, 보행자 이동을 방해하고 동숭동 안쪽으로의 방문객 진입을 어렵게 하고 있음

○ 판매품목별 노점분포현황

· 각종 분식과 과일류 등 음식판매 노점: 45개소(33.6%)
· 액세서리 노점: 41개소(30.6%)
· 의류 노점: 7개소(5.2%)
· 기타 잡화노점: 27개소(20.1%)
· 그 외: DVD 판매, 꽃 판매, 거리초상화, 점술 등이 분포

○ 영업형태별 노점분포현황

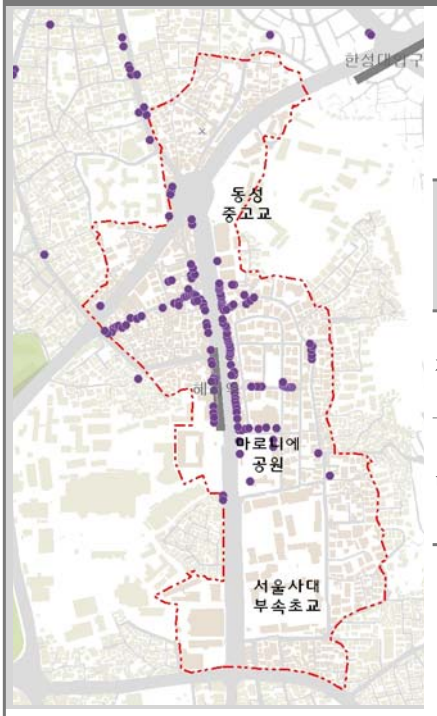
· 노점형태의 노상판매: 82건(61.2%)
· 노상적치 18건(13.4%)
· 좌판 18건(13.4%)
· 가로 판매대(적법) 16건(12%)



[그림 3-8] 판매품목별 노점상 분포 현황

[표 3-30] 노점상 현황

노점상 현황



〈노점상 분포도〉

	총	음식	액세서리	잡화	의류	DVD	거리초상	꽃	사주
개수	134	45	41	27	7	5	3	3	3
비율	100%	33.6%	30.6%	20.1%	5.2%	3.7%	2.2%	2.2%	2.2%

〈판매품목별 노점상 분포현황〉

출처 : 라도삼 외(2008), 『대학로 문화지구 외부평가』



[그림 3-9] 노점상 사진

② 호객행위

○ 공연에 대한 호객행위는 대학로 관련 민원의 대부분을 차지하고 있으며, 대학로를 찾는 시민과 지역주민, 예술가들에게 불편을 초래하고 있음

○ 경범죄처벌법에 따라 경찰에 단속권한이 있으나, 진술서 및 채증자료 확보의 어려움, 경미한 처벌 등으로 지속적인 단속이 어려운 상황임



[그림 3-10] 호객현장

10) 관리 실효성 부족

○ 법률의 위임근거 없이 조례의 내용만으로 주민의 권리를 대한 행위 규제가 어려움

3. 헤이리 문화지구

가. 지정개요

① 지정배경

○ 헤이리 문화지구는 보존을 중점으로 한 인사동 및 대학로 문화지구와는 달리 문화·예술의 육성 및 활성화를 목적으로 지정되었음

○ 문화예술 관련 마을회원들이 자발적으로 문화지구 지정을 위해 노력하였으며, 2009년 2월 경기도 최초의 문화지구로 지정되었음

② 지정목적

○ 다양한 전시/창작/예술건축 등이 입지하여 있는 헤이리 마을을 체계적으로 유지·관리하고 육성함으로써 지역의 문화발전을 도모하고 시민문화공간으로서 정체성을 잃지 않고 발전할 수 있도록 지원하고자 함

③ 지정범위

○ 전체 통일동산 지역 내 헤이리 아트밸리 조성사업 지역

○ 파주시 탄현면 법흥리 1652번지 일원, 505,891㎡



[그림 3-11] 문화지구 지정범위

④ 권장시설 및 불허용도

○ 헤이리 내 전시실 및 각종 문화시설 등 헤이리 문화지구의 정체성을 보호 · 육성 · 활성화를 위한 권장시설을 선정

[표 3-31] 헤이리 권장시설

구분	대상
전시관련 업종 및 시설	박물관, 미술관, 전시관, 화랑 등
영업시설	민속공예품점, 골동품점, 표구점, 필방 , 표구점, 도자기점 등
문화시설	공연시설, 도서시설, 지역문화복지시설, 문화보급 · 전수시설
정체성 보존 및 보호	문화예술분야 학교, 학원, 문화예술 관련 사무소, 창작시설
	국제교류시설

○ 불허용도 지정

- 지역 내 과도한 상업화와 지역환경을 훼손하는 업종 및 시설의 확산을 방지함으로써 문화예술시설 및 활동을 보호하여 종합문화예술 공간으로서의 지역 발전을 도모함
- 창작 및 전시지역으로서 지역환경 보존을 중심으로, 업종을 구성
- 구성된 매트릭스 중 오락, 유흥, 이질, 위험, 혐오 등 5개 용도를 중심으로 지구의 여건을 감안하여 불허용도로 지정
- 지구단위 계획과 일치하여 지정함

[표 3-32] 불허용도의 선정

구분	세부규정	불허용도
오락	• 노래방, 비디오방, PC방, 전화방 등 생활여가 업소 • 탁구장, 당구장, 볼링장, 스포츠센터 등 체육여가 업소	1 제2종근린생활시설 라항 테니스장, 체력단력장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장 2. 제2종근린생활시설 아항 중 일반게임제공업소, 일반 PC방 3. 제2종근린생활시설 타항 중 노래연습장 4. 운동시설 가항, 나항, 다항(체력단련장, 체육과, 운동장) 5. 위락시설 중 다항(유원시설)

구분	세부규정	불허용도
유흥	• 청소년보호법 상 규제 업종 • 단란주점, 무도장 등 위락업종	1. 제2종근림생활시설 아항 중 성인전용 게임제공업소, 성인전용 PC방 2. 제2종근림생활시설 가항 중 의약품 도매점 3. 제2종근림생활시설 카항 중 안마시술소 4. 위락시설 중 단란주점, 주점영업, 무도장 및 무도학원
이질	• 지역경관과 미관을 해치는 업종 및 시설 • 경마장, 도매시장 등 지역 이미지를 해치는 업종 및 시설	1. 공동주택 중 아파트 2. 제1종근린생활시설 가항 중 소매점(의약품류) 3. 제2종근림생활시설 카항 중 의약품도매점 4. 문화 및 집회시설 중 예식장, 공회당, 마권 등 5. 판매시설 중 가항(도매시장) 6. 운수시설 중 라항(항만시설 및 종합여객시설) 7. 의료시설 8. 장례식장 9. 창고시설 나항 하역장 10. 공중위생영업 11. 직업소개사업
위험	• 총포 · 도검 · 화약류 등 총기판매업 • 고압가스 충전소 등과 같은 위험물 취급업	1. 제2종근린생화시설 중 장의사, 총포판매소, 동물병원 및 기타 동물관련 시설 2. 위험물 저장 및 처리시설
혐오	• 유해물질을 배출하는 업종이나 시설 • 축사, 도축장 등 지역에 있기에 혐오스런 시설	1. 주차장을 제외한 자동차 관련시설 2. 동물 관련 시설

나. 현황 분석

1) 권장시설의 제한적 설정

○ 헤이리 문화지구 활성화를 위해 필요한 시설 및 업종을 권장시설로 지정하여 관리하며, 세액 감면 및 융자 등의 지원책을 적용함
- 권장시설 운영자가 권장시설 지정을 신청할 경우 주민협의회의 의견수렴을 거친 후 심의를 거쳐 권장시설로 지정됨
- 권장시설 총 개수 : 총 72개소

[표 3-33] 헤이리 권장시설 현황

문화지구	구분	대상	개소
헤이리	전시시설 등 문화시설, 지정 영업시설, 정체성 보존·보호시설 등	전시장	51
		공연장	5
		미술관	9
		박물관	4
		기타(수장시설 등)	3
	소계		72

○ 그러나 원칙적으로 권장시설이 문화시설에 한정되어 있어, 창작주거지구[16]는 헤이리 문화지구 권장시설에 포함되어 있지 않음

○ 이에 따라 권장시설로서의 지원을 받지 못하여 문화지구 내 업무지구와 창작지구간의 불균형이 발생하고 있으며, 향후 창작공간의 권장시설 지정이 요구되고 있음

16) 헤이리 내의 주거와 창작이 함께 이루어지는 지역으로, 주거지구에 해당



[그림 3-12] 창작주거지구

2) 운영 예산 수급의 불안정성

○ 헤이리 문화지구 운영은 헤이리 사무국에서 주관하고 있으며, 주요 재원은 입주민들에 의해 조성된 기금으로 하고 있음

○ 그러나 최초 입주민에 의해 적립된 기금이 거의 소진된 상황으로, 프로그램 운영 및 환경 정비를 위한 지속적인 예산의 확보가 필요함

○ 특히 문화지구 내 가로 환경 정비 및 야생화 군락지 조성과 같은 기반환경의 정비에 지원이 요구되고 있음



[그림 3-13] 야생화 군락지

3) 세액 감면

○ 권장시설 총 규모에 비해 낮은 세액 감면 현황

○ 권장업종 운영자에 대한 실제적 지원방안 모색 필요

[표 3-34] 헤이리 문화지구 감면 실적

연도	구분	세목별	감면내용		비고
			건수	금액	
2010	도세	취득세	8	32,774,500원	
		등록세	9	39,330,860원	
	시세	재산세	-	-	'11년부터 감면추진
		도시계획세	-	-	"

4) 토지거래허가제 해제

○ 통일동산과 헤이리일대가 토지거래 허가구역[17]으로 설정되어 있었으나 해제(2011. 5. 31)되어 신고지역으로 운영

○ 토지거래에 대한 허가방식이 유지되는 동안은 허가권자인 파주시와 헤이리 예술국이 연계하여 예술인 커뮤니티를 유지·보호하여 왔으나, 신고지역으로 변경됨에 따라 커뮤니티의 변화 우려

○ 향후 지속적으로 커뮤니티 성격을 유지할 수 있도록 대책 모색 필요

17) 토지거래허가구역이란 투기적 거래로 지가급등 우려가 있는 지역을 대상으로 시·군·구청장의 허가를 통해서만 거래할 수 있도록 제한한 지역을 의미함

[표 3-35] 파주 통일동산 토지거래허가 구역

지역		면적
파주시	조리읍 봉일천리, 월롱면 위전리, 탄현면 성동리, 금촌동, 아동동, 금능동, 야동동, 검산동, 맥금동 일원 82,349필지	134km2

4. 인천 개항장 문화지구

가. 지정개요

① 지정목적

○ 인천의 역사성과 장소성을 대표하는 인천 개항장의 독특한 다국적 도시경관과 근대건축물을 보호하고, 지역특화산업으로 지원·육성하여 지역 활성화 및 문화특화지역으로 발전을 도모하기 위해 문화지구로 지정



[그림 3-14] 인천 개항장 문화지구 지정범위

② 지정범위

○ 인천광역시 중구 신포동, 북성동, 동인천동 일원 537,114㎡ (162,477평)

③ 권장시설 및 불허용도

○ 문화 관련 업종, 전통성 · 역사성 · 차별성을 보유한 업종과 기 수립된 지구단위계획 권장용도를 고려하여 문화지구 권장업종 및 시설을 지정

[표 3-36] 인천 개항장 문화지구 권장시설

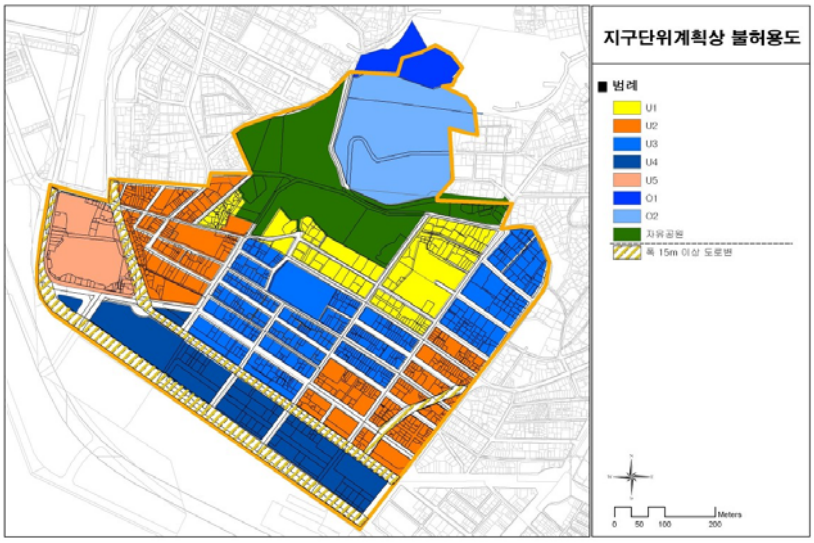
제1종 권장시설	박물관, 미술관, 전문도서관, 공연장, 조각공원, 전시시설 등
제2종 권장시설	쌈지공원, 공방, 문화 관련 학교/학원/주거시설, 골동품점, 고서점, 화랑, 서예점, 도자기점, 문화예술관련 단체/업무 시설 등
제3종 권장시설	중국식당, 일식당, 한중일 다과점, 전통찻집, 공예품점, 카페, 패스트 푸드, 레스토랑, 기념품점 등과 제1종과 2종 권장시설을 제외한 기타 문화관련 시설

[표 3-37] 인천 개항장 문화지구 시설구분

종류	내 용
문화예술진흥법의 문화 및 영업시설	공연시설, 전시시설, 도시시설, 지역문화복지시설, 문화보급 · 전수시설 등의 문화시설과 민속공예품점, 골동품점, 필방, 표구점, 도자기점 등의 영업시설
예술단체활동 관련 업종	연극, 무용, 음악 등 공연단체
장인 · 수공예업종	공방, 양장점, 양복점, 한복점, 악기판매점, 양조업
집객 · 편의업종	기념품점, 사진관, 전통 찻집, 커피전문점, 음식점

○ 불허용도 시설

- 개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획과 월미도 및 자유공원 주변지역 지구단위계획의 불허용도 규정을 적용 받고 있음
- 문화지구 관리계획을 통한 금지 및 제한 업종은 별도로 두지 않고 기존 지구단위계획의 불허 용도를 준용하기로 함
- 인천개항장 문화지구 지구단위계획상 불허용도



[그림 3-15] 불허용도 분포

[표 3-38] 개항장 문화지구 지구단위계획상 불허용도

불허용도
-지구전체에 공통으로 적용 -제1종 근린생활시설 중 건재상·공구상·철물점·정육점·세탁소 -제2종 근린생활시설 중 장의사·제조업소·수리점·세탁소

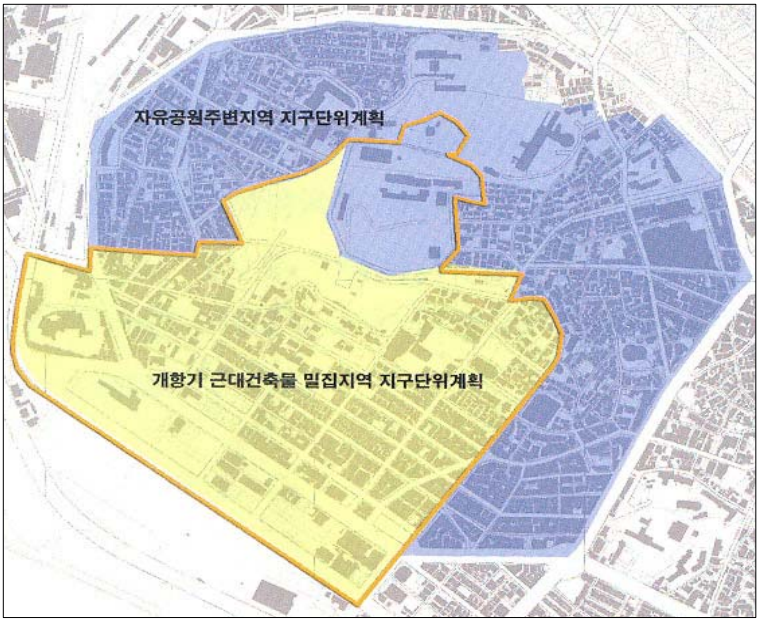
나. 현황 분석

1) 인천 개항장 문화지구의 특수성

○ 광범위한 범위, 다양한 성격의 문화지구 설정

- 인천 개항장 문화지의 규모는 537,114㎡로 인사동, 대학로, 헤이리 등 국내 다른 문화지구와 비교할 때 가장 큰 규모에 해당

○ 인천 문화지구는 〈근대건축물 밀집구역 지구단위계획〉(2003) 및 〈자유공원주변 지구단위계획〉(2007)에 의해근대건축물을 보존하고 경관을 유지하기 위한 규제조치가 이루어지고 있음



[그림 3-16] 지구단위계획 및 문화지구 범위

2) 광범위하고 이질적인 기능을 지닌 공간 혼재

○ 다양한 성격의 지역 : 광범위한 범위 설정으로 공원 및 학교, 관광지, 주거지, 상업지 등 각기 이질적인 기능을 지닌 공간이 혼재함



[그림 3-17] 차이나타운



[그림 3-18] 근대건축물

○ 일본과 청국 조계지라는 다국적 개항문화 수용의 장소성 혼재

○ 근대건축물의 보존과 활용을 동시에 추구

- 근대건축물 노후화 및 훼손에 따른 멸실 방지, 보존
- 등록문화재 지정 후 적절한 유지보수를 통한 근대 건축물 보조(문화재보호법)
- 근대건축물의 이축 및 복원을 통한 전시관 활용, 지역 근대건축물 정비를 통한 전통문화 체험숙박시설로 활용을 통한 근대건축물에 대한 접근성과 체험성 제고

[표 3-39] 문화지구내 성격 구분

문화지구	대상지역	테마
개항장타운 권역	과거 일본 및 러시아, 영국, 미국, 프랑스, 독일 등 각국 조계지	근대건축물 관람 + 문화창작 활동형
차이나타운 권역	과거 청국 조계지	중국 문화체험 +쇼핑,음식 체험형
자유공원 권역	자유공원, 인천기상대, 제물포고	효시자원 탐방 +자연경관 상형

3) 문화지구 지정절차 및 관리방안의 명확화 요구

○ 기존 문화지구와 범위 및 성격이 달라, 지정 및 관리계획 수립 과정에서 궝장시설의 지정 및 주민협의체 구성 등 여러 가지 문제 나타남

○ 문화지구 지정 및 관리계획 수립을 위한 합리적이고 명확한 가이드라인 필요성 제기

5. 현황 분석 종합

○ 2002년 인사동 문화지구 지정을 시작으로, 2004년 대학로, 2009년 헤이리, 2010년 인천개항장 문화지구까지 현재 4개의 문화지구가 지정·운영되고 있으며, 각 문화지구별로 다양한 문제점이 제기되고 있음

○ 인사동의 경우, 관광지화·상업화에 따른 지가상승과 이에 따른 권장업종의 이탈, 권장시설 업종·업태의 불일치, 노점상에 의한 보행환경 악화, 옥외광고물 관리 문제 등이 주요 문제점으로 지적되고 있으며, 문화지구 범위와 지구단위계획 범위 불일치에 의한 문제점 등이 나타나고 있음

○ 대학로 역시 지가상승에 의한 권장시설의 이탈과 공연물 성격의 변화, 소극장의 난립, 호객행위, 옥외광고물 관리 문제 등이 나타났으며, 특히 공연장 특성에 부합한 공연안내시설 및 인포센터 등 기반환경의 정비가 요구되고 있음

○ 헤이리의 경우, 자발적 커뮤니티에 기반하고 있고 사무국의 역할이 유지되고 있어, 권장시설의 이탈·변이 등의 문제는 표면화되지 않음

○ 그러나, 창작공간의 권장시설 제외 등 문화지구의 지정목적과 모순된 관리계획의 문제점이 나타나고 있으며, 토지거래허가지역으로의 전환 등 환경변화에 의한 커뮤니티의 변질 가능성을

내포하고 있음

○ 인천은 현재 지정 초기 단계로, 광범위한 영역을 포괄하고 있고 이질적인 기능을 지닌 공간이 혼재하고 있어, 주민협의체의 형성, 권장업종의 지정 등 기존의 관리계획 체계를 적용하기에 어려움이 많음

○ 이와 함께 모든 문화지구에서 공통적으로, 관리계획의 실효성 부족, 건물소유주에 편중된 조세 감면의 혜택과 융자 지원의 현실성 문제, 안내체계, 옥외광고물 등 환경 관리의 문제 및 예산 수급과 전담인력의 안정적 확보 등 많은 과제를 내포하고 있음

① 현실 여건을 반영한 관리계획의 수립 필요

○ 부분적 변화는 있었으나, 문화지구 지정 초기에 수립한 관리계획과 조례가 현재까지 유지되고 있어, 변화하는 외부환경 및 현실을 반영하기 어렵다는 문제점이 제기됨

○ 특히 권장시설과 불허용도 시설 등 외부 환경의 변화에 민감한 부분의 경우, 현실 여건을 반영하여 적극적·주기적 변화가 이루어져야 하므로 이에 대한 법제적 권장과 지원이 이루어질 필요가 있음

○ 보존과 육성이라는 문화지구 지정의 근본적 목적에 부합하면서도 각 문화지구의 특성에 따라 차별화 될 수 있도록, 유연하고 합리적인 문화지구 관리계획 가이드라인 수립이 필요함

② 문화지구 지정범위와 지구계획범위의 불일치

○ 인사동 문화지구의 경우 문화지구가 하나의 통일된 지구단위계획으로 관리되는 것이 아니라, 일부분은 재개발구역으로 지정되어 있어 비문화업종 입점에 대한 규제가 어려우므로, 이에 대한 시정이 이루어져야 함

③ 권장업종(시설)의 이탈 및 변이

○ 인사동 문화지구 권장시설은 지가상승과 상업화의 영향으로 권장업종이 임대료가 저렴한 곳으로 이탈하거나, 업종과 업태가 불일치하는 문제점이 발생하고 있음

○ 더불어 인사동 문화지구 지정 목적이 전통문화의 보존임에도 불구하고, 문화지구내에서 유통되는 대부분의 저렴한 공예품이 중국산이므로, 이에 대한 관리가 필요함

○ 대학로 문화지구의 경우 세금감면 및 융자지원혜택을 위해 기존 건물 개조를 통해 안전이 담보되지 않은 소극장이 건립되기도 하며, 지가 상승에 의해 극단과 극장의 이탈이 나타나고 있음

④ 편중된 세액감면 및 융자 혜택의 실효성 강화 필요

○ 문화지구 지원책으로 시행되고 있는 조세감면은 대상이 취·등록세, 재산세 등으로 설정되어 권장시설 건물주에게 혜택이 편중되어 있음

○ 건물을 임대하여 권장업종을 운영하는 실 영업자는 세금감면의 혜택을 받지 못함

○ 문화지구 제도 도입 당시 설정된 융자한도액 5,000만원 역시 물가상승률 반영하여 현실화해야 할 필요가 있으며, 담보조건의 완화 및 보장 보험 등의 지원 등으로 영세한 운영자에게도 실 혜택이 제공 될 수 있도록 해야 함

⑤ 불허용도 및 금지업종 관리의 실효성

○ 문화지구 지정이전 입점 시설의 경우 지위승계가 가능하여, 현행 관리 체계로는 근본적 근절이 어려움

○ 또한 유입인구가 늘어나면서 관련 업종이 발달함에 따라, 업종 세분화 및 변화가 나타나고 있어, 불허용도 및 금지업종에 대한

합리적이고 자세한 기준이 제시될 필요 있음

⑥ 환경 · 경관관리

○ 인사동 문화지구, 대학로 문화지구의 경우 유동인구에 비하여 주차, 안내, 편의시설 등 관광기반환경이 부족한 여건임
○ 대학로 문화지구의 경우 공연장 밀집지역임에도 불구하고, 공연 안내시설(인포메이션 센터)이 없으며, 공연 홍보를 위한 기반시설도 부족함(현재 홍보물 부착 가능 안내판 2개소 운영)
○ 호객행위 및 불법 옥외광고물 등 문제의 해결을 위해서는 기반시설의 확충과 문화지구의 특성을 반영한 관리체계의 수립이 선행되어야 함
○ 특히 헤이리 문화지구의 경우, 현행 법제상 국도변 안내판 설치가 불가하여, 인지 및 식별의 문제점을 나타내고 있으며 이에 대한 제도적 보완이 요구되고 있음

⑦ 주민협의체 구성

○ 지속가능성의 확보와 이를 위한 내발적 유지 관리가 중요한 문화지구의 특성상 주민협의체의 역할이 강조되고 있으나, 이해관계에 의한 갈등 등으로, 실상은 그렇지 못한 상황임
○ 특히 인천 개항장 문화지구의 경우 관주도하에서 문화지구지정이 이루어지고 이질적인 기능의 공간이 혼재함에 따라 주민협의체의 구성 자체가 어렵다는 문제점을 내포하고 있음

⑧ 문화지구 전담인력 부족

○ 현재 문화지구의 세액 감면 및 융자지원은 해당 지자체 세무과에서 관리하며, 가로청소는 청소행정과, 노점상 단속은 건설관리과에서 시행하는 등, 문화지구관리가 해당지자체내 부서간의 협업으로 이루어지고 있음

○ 각 문화지구별로 담당인력이 있으나, 문화지구의 관리가 물리적 환경과 행위를 포괄하는 복합적인 작업임을 감안할 때 전문가를 포함한 전담 인력의 충분한 확보는 선행되어야 할 요소임

⑨ 내·외부 평가의 실효성

○ 3년마다 실시되는 외부평가의 경우, 그 결과에 따라 해제가 이루어질 수 도 있는 중요한 절차이나, 평가의 성격 및 내용적 기준이 모호하여 엄정한 평가가 이루어지기 어려운 상황임

○ 또한 일반적으로 평가대상자가 평가발주처가 되어 평가의 객관성을 담보하기 어려움

○ 따라서 평가 목적 및 내용에 대한 기준과 절차가 포함된 가이드라인이 수립되어야 하며, 실효성을 높이기 위하여 평가항목과 관리계획이 연계되도록 할 필요가 있음

제2절 문화지구 제도 특성 및 한계점

1. 문화지구제도의 특성

○ 문화지구 제도는 규모와 범위가 한정된 특정 공간을 대상으로 하는 제도로서, 기존의 공간에 대한 제도, 즉 도시계획, 토지이용, 지구단위계획 등을 통해 이루어지며, 주변지역과의 관계를 고려하는 맥락적 차원에서 접근하여야 하는 제도임

○ 또한 지역 내 문화자원을 보호·육성하여 당해 문화지원이 지역 자체에서 생존할 수 있는 환경을 조성함은 물론, 문화화 된 지역 환경을 조성하여 지역을 문화적으로 활성화하는 데에 그 목적을 두고 있으므로, 보호대상의 선정과 이에 대한 지원이 주요한 요체가 되고 있음

○ 문화지구는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상의 용도지구에 해당하며, 관리계획에 따라 지구단위계획 수립을 통해 용도제한, 건축제한 등의 행위제한과 주요지역에 대한 개발원칙 수립(주로 제한)이 이루어짐

○ 이처럼 용도 및 건축제한, 개발제한 등 행위 제한 규정을 통해 기존의 도시 조직을 보호하고 보행 및 지역 환경을 개선함으로써 발생하는 지구 내 토지 및 건물 소유권자의 불이익을 감소시키고, 권장하는 시설 및 영업시설의 유치를 지원하기 위하여, 문화예술진흥법을 통해 권장시설 운영자 및 소유권자에 대한 세제 감면 및 융자 지원을 명시하고 있음

○ 이처럼 문화지구는 지구단위계획의 규제적 기능과 문화자원의 보호와 육성에 대한 지원이 상보적으로 이루어지는 제도라 할 수 있음[18)]

18) 라도삼(2009), "2008 인사동 문화지구 외부평가", 종로구

[표 3-40] 문화지구의 지원책과 규제책

	지원책	(지구단위계획을 통한) 규제책
목적	-권장 시설 보호 및 육성 -위해 업종(시설) 규제	-기존 도시조직 보호 -보행환경 개선 및 지역환경 개선
성격	지원을 통한 보호	이질 용도 및 건축행위 제한
내용	-권장시설 세제감면 및 융자지원 -홍보 및 마케팅 -환경개선 -문화예술 행사 및 프로그램, 문화상품개발 등 지원 -주민협의회 운영 지원	-용도제한 -건축제한 -주요지역 개발원칙 수립

○ 따라서 문화지구 제도 운영에 있어서 보호·육성의 대상인 권장시설 지정이 중요한 요체가 되고 있음

○ 문화지구 관리계획 수립 시에, 각 문화지구의 특성을 반영하여 권장시설을 지정토록 하고 있으며, 관리계획 변경을 통해 권장시설의 변경이 가능한 구조임

- 원칙적으로는 현장 조사 및 3년마다 이루어지는 평가 등에 근거하여 관리계획 변경시에 권장시설 변경이 가능하나 실제로 이루어진 사례는 거의 없는 실정이며, 권장(영업)시설에 대한 지원 범위 및 내용에 대한 실효성이 지속적으로 제기되고 있는 상황임

○ 권장시설에 대한 지원은 세제혜택과 융자지원, 권장시설 유치시 해당 건축물에 대한 인센티브 제공 등 직접지원이 주를 이루며, 환경정비 및 편의시설 조성, 행사 지원, 마케팅 등의 간접지원은 해당 지자체의 개별 사업을 통해 이루어짐

- 지구단위계획에 의해 각종 개발 행위 제한이 적용되는 건물 및 토지 소유자에 대하여, 일정기간 동안 권장시설 용도 건축물

및 부속토지에 대한 취·등록세 및 도시계획세, 제산세를 경감하여 주며, 신축·개축·대수선비의 항목으로 융자를 지원함
- 권장 시설 운영자에 대해서도 일정기간 동안 시설비 및 운영비의 항목으로 융자가 가능

2. 문화지구제도의 한계점

가. 문화지구 지정목적, 범위, 절차의 모호성

○ 문화예술진흥법 제 8조에 따라 조례에 의하여 문화지구로 지정할 수 있는 범위를 문화시설과 민속공예품점·골동품점 등 대통령령으로 정하는 영업시설이 밀집되어 있거나 이를 계획적으로 조성하려는 지역, 문화예술 행사·축제 등 문화예술 활동이 지속적으로 이루어지는 지역, 그 밖에 문화지구 지정 필요성이 인정된 지역으로 한정하였음

○ 이에 따라 문화지구의 범위가 문화시설 밀집지역 혹은 공예품, 골동품 등 전통문화 관련 영업시설에 밀집지역으로 한정되어, 다양한 문화적 수요를 반영하기 어렵다는 한계점 내포

○ 또한 문화지구의 지원대상이 되는 권장시설의 경우, 원칙적으로는 지구별 특성을 반영하여 관리계획 수립시 설정토록 하고 있으나, 문화예술진흥법 시행령 제5조 및 제8조에서 문화시설 및 민속공예품점, 골동품점, 필방, 표구점, 도자기점 등의 영업시설로 명시하고 있어 지역내 다양한 문화자원의 보호와 육성이라는 문화지구 지정 목적에 부합하지 않음

○ 특히 문화예술 행사·축제 등을 보호 육성하기 위하여 문화지구로 지정한 경우, 권장시설에 집중된 직접 지원에서 제외되기 쉬움

○ 문화예술진흥법 제8조에 따라 문화지구 지정 대상에 기 형성된 자생적 밀집지역 뿐 아니라 계획적으로 조성하려는 지역까지 포함된 만

큼, 지정 목적과 범위를 명확하고 세부적으로 설정할 필요가 있음

나. 지구단위계획을 통한 규제의 불완전성

○ 건물과 토지 등 소유주에 대한 개발 행위제한을 통해 관리, 지구단위계획의 불완전성
○ 계획의 단계에서는 유효하나, 운영의 단계에서는 미비점 내포
○ 업종과 업태의 불일치 등에 대한 시정 어려움, 불허용도 시설의 경우에도 강제 퇴출 등 불가, 행정지도, 권고가 규제의 전부
○ 업종의 세분화 및 다양화를 용도 규제가 따라갈 수 없음
○ 권장시설 유치에 대한 건축 인센티브를 악용하여도, 이를 규제할 방법이 없음
  - 대학로 소극장 유치시 주차장 의무 완화를 이용, 기존 주차장 및 지하공간 등을 소극장으로 개조 사례 다수 발생

다. 권장시설의 보호 육성을 위한 실효적 방안 미비

○ 상업화에 의한 지가 상승으로 권장업종 운영 환경 악화
○ 권장 시설 보호 및 육성을 위한 세제혜택 및 융자지원이 토지 및 건물주에게로 편중
  - 지구단위계획에 의해 문화지구 내에서의 개발행위 및 용도 제한이 이루어짐에 따라 이에 대한 보완책으로 재산권자에게 세제 혜택이 주어졌으나, 상업화에 의한 지가상승으로 재산가치가 오히려 증가한 상황
○ 80% 이상이 임대 상태인 권장시설 운영자의 경우, 시설 및 운영에 대한 융자 혜택이 전부, 소득세, 부가가치세 등 직접적 지원(세액감면 등) 없음
○ 관광객의 유입으로 유동인구가 비약적으로 증가했으나, 일부 식음료 및 기념품 등으로 소비가 편중됨에 따라, 대부분의 권장업

종의 오히려 운영 수지 악화
○ 관광지화의 진행으로 기존의 문화적 환경, 분위기의 소실로 권장업종의 이탈 가속화
○ 권장시설의 보호·육성을 위한 실효성있고 합리적 지원 필요 (집중적 지원책 필요)

라. 관리계획 수립 가이드라인 부재

○ 문화지구 제도의 실제적인 요체는 관리계획
○ 현재 시행령과 당해 지자체 조례 등을 통해 관리계획 포함 내용으로 권장시설의 종류와 권장시설에 대한 지원 조건, 조례, 도시관리계획 결정 사항 및 지구단위계획, 금지·제한 영업 또는 시설의 종류 등을 설정하고 있음
○ 관리계획은 각 문화지구 별 특성을 반영하여 수립하여야 하나, 지정 목적 및 기능, 역할, 이에 대한 지원 및 규제 등 근본적인 내용에 대해서는 합리적 기준과 원칙이 필요
○ 개별 사례에서 간과하기 쉬운 제 내용을 포괄한 가이드라인 수립 필요

마. 평가 및 컨설팅 체계 보완

○ 문화지구 지정 이후 매 1년마다 관리계획 집행 내용에 대한 내부평가가 이루어지고, 매 3년마다 외부평가가 이루어지고 있으나, 세부적인 기준이 미흡
○ 문화지구 관리계획에 대한 효과성을 검증하고, 보완을 위한 컨설팅 기능이 강화된 지원체계 필요
○ 특히 당해 중앙부처(문화체육관광부) 차원에서 문화지구 관리계획에 대한 가이드라인을 수립하고, 이를 평가할 수 있는 기준과 내용을 설정하여 체계적으로 관리할 필요가 있음

○ 이는 문화지구를 국가적 자산으로 인식하고, 개별화하기 쉬운 문화지구를 종합적으로 관리하며, 문화지구 관리의 노하우를 집적하여 상보적으로 컨설팅(지원)할 수 있는 체계를 수립하는 것을 의미

제 4 장 문화지구 제도 개선 방안

제1절 기본방향

1. 문화지구제도의 목표 및 범위 재정립

가. 문화지구 제도의 목표 및 방향 재정립

○ 인사동, 대학로 등 전통적인 문화자원 밀집지역이 형성되고, 시장경쟁에 취약하나 역사적 의미나 비경제적 가치를 가진 문화자원(특히 역사문화자원의 밀집지역)의 가치가 주목됨에 따라, 이를 보호하고 육성하기 위하여 문화지구 제도 도입

○ 문화지구가 보호 및 보존을 위한 제도로 설정됨에 따라, 규제의 항목이 많고, 지원 또한 규제를 전제로 건축주에게 혜택을 부여하는 방식으로 설정

○ 이러한 문화지구제도의 운영은 실질적인 효과를 나타내지 못하고 있으며, 관광지화, 상업화에 따른 지가상승 등으로 권장시설의 이탈 등 형질변화가 이루어지고 있음

○ 이에 따라 인접지역으로의 이동, 확산이 나타나고 있으며, 전통적 문화자원 밀집지역 외에도 특화된 경관 등, 지역에 따라 특화된 문화지역이 발달하고 있음

○ 따라서 문화지구의 제도의 방향 및 목표도 이러한 경향을 반영하여 재정립될 필요가 있음

- 문화지구의 다양화, 특화 경향에 부응하여, 현행의 포괄적 관리보다, 지역별 특성에 맞춘 개별화된 육성 및 관리 전략 중심으로 재정립
- 특화된 경관이 강조됨에 따라, 밀집된 문화자원 보호·육성과 함께, 경관에 대한 체계적 관리와 지원 필요

나. 문화지구 지정 범위 확대

○ 문화지구는 문화환경을 대상으로 하며, 보존과 육성의 의미를 동시에 추구하여야 함

○ 문화환경은 문화적인 환경(cultural environment, cultured environment)과 문화를 위한 환경(environment for the culture)이라는 두 가지 의미를 지니고 있으며, 이는 다시 문화산업, 문화예술, 역사문화, 생활문화 환경 등으로 구조화 됨

○ 즉 문화환경은 전통적인 의미의 문화시설과 활동, 역사문화자원이 집적된 지역 외에도 산업환경과 문화적으로 세련된 일상생활 환경 등을 포괄하고 있음

○ 따라서 문화지구 제도도 이에 부응하여 다양한 문화적 자원을 대상으로 하여야 하며, 기존의 제한된 범위에서 시설, 경관 등 유형화된 환경, 행사·문화 활동 등 무형적 요소를 포괄하도록 확대 필요

○ 이에 따라 문화지구의 범위를 문화환경 중 문화적으로 특화된 지역[19]으로 확대 설정할 필요가 있음

○ 문화자원 밀집, 문화적 경관, 선도적 문화 활동 등 유·무형적 요소가 포괄적으로 집약되어 나타나는 지역이 엄밀한 의미의 문화특화지역이나, 각각의 요소를 갖춘 지역도 넓은 의미에서 문화적으로 특화된 지역으로 포괄

19) 문화적으로 특화된 지역이란, ① 박물관, 미술관, 화랑 등 문화시설 및 이와 관련 시설, 용도, 업소 등이 밀집하고, 이러한 문화적 자원을 바탕으로 관련 활동이 집중하는 지역, ② 관련 시설, 용도, 업소 등의 밀집이 이루어지지 않더라도, 독특한 문화적 경관을 형성하여 특화된 지역, ③ 선도적 문화활동을 통해 독자적인 문화양식을 가지고 다양한 유형의 문화 활동을 포섭하고 창출하는 지역으로 구분

○ 또한 문화지구 지정 범위 확대에 따라, 관리 대상 역시 각 문화지구의 특성을 반영하여, 단위시설(권장시설 및 금지시설) 중심에서 경관의 범위로 확장할 필요가 있음

2. 제도 개선 방향

가. 관련 법제 정비를 통한 실효성 확보

○ 문화지구 제도는 규모와 범위가 한정된 특정 공간을 대상으로 하므로, 기존의 공간에 대한 제도, 즉 도시계획, 토지이용, 지구단위계획 등과의 연계되어 있으며, 옥외광고물 관리법, 경관법 등 공간환경에 대한 법규와도 연계되어 있음.
○ 또한 권장시설에 대한 조세 감면 등 지원을 위하여 조세 특례제한법과도 연계됨
○ 따라서 문화지구 제도 개선의 실효성을 확보하기 위해서는 우선적으로 모법인 문화예술진흥법 및 시행령의 개정이 이루어져야 하겠으며, 관련 법제의 정비도 고려되어야 함

나. 관련 주체간 관계설정 및 협력체계 수립

○ 문화지구제도는 기초자치단체와 광역자치단체, 중앙정부가 연계하여 운영하여야 함
○ 환경의 변화에 민감하게 반응하고, 형성・성장・성숙・진화의 방향으로 지속적으로 변이가 이루어지는 문화지구의 특성을 고려하였을 때, 획일적인 규제와 지원방안 보다는 개별 문화지구의 단계와 특수성에 적합한 정책이 이루어져야 함
○ 문화지구가 현재 어떠한 단계에 있으며, 어떠한 특성을 갖고 있는가를 면밀하게 관찰하고 파악하여, 지역사회에 급격한 변화를 유발하는 정책보다는 특화요소가 지역사회에 융화되어 생태적

관계를 형성할 수 있는 조심스럽고 세심한 정책 수립이 요구되는 것임

○ 이처럼 문화지구의 개별적 관리의 중요성이 강조되면서, 관리계획의 수립주체이자, 관리·운영의 실질적 주체인 기초지자체의 역할이 더욱 강조되고 있으며, 관련 정책도 그러한 방향으로 이루어지고 있음

○ 그러나, 기초지자체의 역할은 광역지자체와 중앙정부의 합리적이고 효율적인 지원을 전제로 가능한 것이며, 이를 위하여 중앙정부, 광역자치단체와 기초자치단체간의 협업과 공조를 위한 체계가 제도화 될 필요가 있음

○ 광역지자체의 평가권한 및 지정·해제의 권한을 명확히 하고, 평가체계를 관리계획과 연동시킴으로써, 평가의 실효성은 물론 기초지자체와 광역지차제간 업무의 연계와 공조를 지원함

○ 또한 중앙정부는 문화지구 전반에 관한 종합발전계획의 수립과 각 단계별, 상황별 지침 및 관리·운영 가이드라인 제시를 통해 효율적인 관리·운영을 지원하며, 국고 보조금 등 재정적 지원을 고려할 수 있음

- 국고 보조금의 경우 정부의 한정된 재원을 문화지구에 지원한다는 점에서 어려움이 있지만, 국고 보조금이 집행될 경우, 지자체에서 지방비의 부담이 요구되기 때문에 당해 지자체의 재정적 분담을 기대할 수 있음
- 문화지구 자체에 대한 지원보다는 문화지구 내 개별사업에 대한 지원을 하는 것이 바람직하며, 사업에 대한 지원은 공모를 통해 심사를 거쳐 지원함으로써, 문화지구간 상생적 경쟁도 유도할 수 있음

○ 이와 함께 문화지구간 연계 체제를 설정할 필요가 있음. 개별 문화지구 사이의 네크워크 형성을 통하여, 경험과 정보를 공유함으로써 보다 효율적인 발전방안을 수립할 수 있으며, 인접하였

거나 유사한 문화지구간에는 공조체제를 이루어 변화에 대응해 갈 수 있도록 지원

다. 문화지구 관리계획 체계화

○ 문화지구의 고유 목적 달성과 당해 문화지구의 특수성을 함께 만족시키는 문화지구 관리계획 수립을 위한 가이드라인 필요
○ 관리계획에는 당해 문화지구의 목표 및 장기발전계획, 문화지구 내에 설치 또는 운영을 권장하는 문화자원(시설, 경관, 행사, 활동 등)과 이에 대한 지원방안, 위해요소 규제방안, 지구단위계획, 경관계획 등을 포함
○ 관리계획의 내용과 평가 항목의 연동은 물론, 평가를 위한 정보의 집적이 효율적으로 이루어 질 수 있도록 관리계획 가이드라인 수립

라. 합리적 지원 및 지속가능성 강화

○ 현행 문화지구 제도의 틀을 존중하여, 문화지구 내 권장시설 운영자에 대한 합리적, 효과적 지원방안 고려
  - 직접지원 : 세액감면, 융자지원
  - 간접지원 : 인력지원, 소비유도
○ 주민 협의회 육성 등을 통한 내발적 지속가능성 배양

제2절 제도 개선 방안

1. 관련 법 정비

가. 문화예술진흥법 및 시행령

○ 문화지구 지정 요건 및 범위 확장에 따라 문화예술진흥법 및 시행령의 지정·관리 조항, 권장시설 관련 조항 내용 변경

○ 문화예술진흥법 및 시행령에 문화지구의 지정·해제의 권한 명시

[표 4-1] 문화예술진흥법 개정(안)

현행	개정(안)
문화예술진흥법 제8조 (문화지구의 지정·관리 등) ①시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따라 조례에 의하여 문화지구로 지정할 수 있다. 1. 문화시설과 민속공예품점·골동품점 등 대통령령으로 정하는 영업시설(이하 "문화시설등"이라 한다)이 밀집되어 있거나 이를 계획적으로 조성하려는 지역 2. 문화예술 행사·축제 등 문화예술활동이 지속적으로 이루어지는 지역 3. 그 밖에 국민의 문화적 삶의 질을 향상시키기 위하여 문화지구로 지정하는 것이 특히 필요하다고 인정되는 지역으로 대통령령으로 정하는 지역 ③ 제2항에 따른 문화지구관리계획에는 그 문화지구에 설치 또는 운영	**문화예술진흥법 제8조** (문화지구의 지정·관리 등) ①시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따라 조례에 의하여 문화지구로 지정·해제할 수 있다. 1. 문화시설이 밀집되어 있거나, 이를 계획적으로 조성하려는 지역 2. 문화예술 행사·축제 등 문화예술활동이 지속적으로 이루어지는 지역 3. 그 밖에 특화된 경관이 형성되어 있거나 국민의 문화적 삶의 질을 향상시키기 위하여 문화지구로 지정하는 것이 특히 필요하다고 인정하는 지역 ② 제1항에 따라 지정된 문화지구를 관할하는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다)은 대통령령으로 정하는 바에 따라 문화지구관

현행	개정(안)
을 권장하는 문화시설등의 종류가 분명히 드러나야 한다. ⑤ 국가와 지방자치단체는 제 3항에 따라 설치 또는 운영을 권장하는 문화시설등에 대하여는 관계 법령에서 정하는 바에 따라 조세와 부담금을 감면할 수 있다.	리계획을 작성하여 문화지구위원회의 심의를 거쳐 시도지사의 승인을 받아야 한다. 중요한 사항을 변경하는 경우에도 또한 같다. ③ 제2항에 따른 문화지구관리계획에는 그 문화지구에 설치 또는 운영을 권장하는 시설, 활동 등의 종류가 포함되어야 한다. ⑤ 국가와 지방자치단체는 제 3항에 따라 설치 또는 운영을 권장하는 시설, 활동 등에 대하여는 관계 법령에서 정하는 바에 따라 조세와 부담금을 감면할 수 있다.
문화예술진흥법 시행령 제5조 (문화지구의 지정) ① 법 제8조제1항에 따라 특별시장·광역시장 또는 도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제37조제3항에 따라 문화지구를 지정한다. ②법 제8조제1항제1호에서 "대통령령으로 정하는 영업시설"이란 민속공예품점, 골동품점, 필방, 표구점, 도자기점 등의 영업시설을 말한다. ③법 제8조제1항제3호에서 "대통령령으로 전하는 지역"이란 문화환경 조성이 특히 필요하다고 시·도시자가 인정하는 지역을 말한다.	**문화예술진흥법 시행령 제5조 (문화지구의 지정)** ① 법 제8조제1항에 따라 특별시장·광역시장 또는 도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제37조제3항에 따라 문화지구를 지정한다. ② (삭제) ②법 제8조제1항제3호에서 "대통령령으로 전하는 지역"이란 문화환경 조성이 특히 필요하다고 시·도시자가 인정하는 지역을 말한다.
문화예술진흥법 시행령 제6조 (문화지구 관리계획의 작성 및 승인) ① 법 제8조제2항에 따라 작성되는 문화지구관리계획(이하 “관리계획”이라 한다)에는 다음 각 호의	**문화예술진흥법 시행령 제6조 (문화지구 관리계획의 작성 및 승인)** ① 법 제8조제2항에 따라 작성되는 문화지구관리계획(이하 “관리계획”이라 한다)에는 다음 각 호의

현행	개정(안)
사항이 포함되어야 한다. 1. 제 8조에 따라 해당 문화지구에 설치 또는 운영이 권장되는 문화시설이나 영업시설의 종류 ②시장·군수·구청장은 관리계획을 작성하려면 해당 문화지구 주민의 의견을 들어야 한다. ③시장·군수·구청장은 특별한 사정이 없으면 해당 문화지구의 지정일부터 1년 이내에 관리계획을 작성하여 시·도지사의 승인을 받아야 한다.	사항이 포함되어야 한다. 1. 제 8조에 따라 해당 문화지구에 설치 또는 운영이 권장되는 시설, 활동 등의 종류 ③시장·군수·구청장은 특별한 사정이 없으면 해당 문화지구의 지정일부터 1년 이내에 관리계획을 작성하여 시·도지사의 승인을 받아야 한다.
문화예술진흥법 시행령 제7조 (관리계획의 변경 승인 등) ① 법 제8조제2항 후단에서 "대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경할 경우"란 다름 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 1. 제6조제1항제1호에 따른 문화시설이나 영업시설의 종류를 변경하려는 경우 2. 제6조제1항제4호에따른 영업 또는 시설의 종류를 변경하려는 경우 ②시장·군수·구청장은제 1항에 따른 중요 사항 외의 사항을 변경한 경우에는 시·도지사에게 지체없이 보고하여야 한다.	**문화예술진흥법 시행령 제7조 (관리계획의 변경 승인 등)** ① 법 제8조제2항 후단에서 "대통령령으로 정하는 중요한 사항을 변경할 경우"란 다름 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 1. 제6조제1항제1호에 따른 시설, 활동 등의 종류 2. 제6조제1항제4호에따른 영업 또는 시설의 종류를 변경하려는 경우 ②시장·군수·구청장은제 1항에 따른 중요 사항 외의 사항을 변경한 경우에는 시·도지사에게 지체없이 보고하여야 한다.
문화예술진흥법 시행령 제8조 (설치 또는 운영이 권장되는 문화시설 등) 법 제8조제3항에 따라 문화지구에 설치 또는 운용을 권장하는 문화시설 등은 별표 1의 문화시설과 제5조제2항의 영업시설 중 시장·군수·구청장이 해당 문화지구의 보존·개	**문화예술진흥법 시행령 제8조 (설치 또는 운영이 권장되는 문화시설 등)** 법 제8조제3항에 따라 문화지구에 설치 또는 운용을 권장하는 시설, 활동 등은 별표 1의 문화시설과 ~~제5조 제2항의 영업시설 중~~ 시장·군수·구청장이 해당 문화지구의 보존·개

현행	개정(안)
발 또는 육성을 위하여 특히 필요하다고 인정하는 문화시설이나 영업시설을 말한다.	발 또는 육성을 위하여 특히 필요하다고 인정하는 시설, 활동 등을 말한다.

나. 그 외 관련 법

○ 특정지역의 물리적 환경과 속성을 포괄하는 문화지구의 특성상 다양한 법과 연계되어 있으며, 제도적 실효성을 강화하기 위해서는 법제적 고려가 필요함

○ 예를 들어 각 문화지구의 특성에 부합한 옥외광고물 관리를 위하여 「옥외광고물 등 관리법 및 시행령」 상의 특정구역에 문화지구를 포함하는 안을 고려할 수 있음

- 인사동 문화지구 내 및 주변지역의 배너 특별관리를 통한 인사동 행사내용의 집중적 안내
- 헤이리 접근로(국도)에 헤이리 안내판 부재에 대한 개선
- 대학로 소공연장 등의 공연포스터 단속 기준 완화 및 특별 관리

○ 또한 문화지구내 권장시설 운영자에 대한 지원방안으로, 「조세제한특례법」에 문화지구의 내용을 포함하는 방안을 고려할 수 있음

2. 관련 주체간 협력 네트워크 구축

가. 중앙정부 및 지방정부간 업무분장

○ 중앙정부 및 지방정부간 합리적 업무분장을 통한 효율적 운영체계 확립

[표 4-2] 중앙정부 및 지방정부 간 업무분장

구분		기초지자체 (시, 군, 구)	광역지자체 (시, 도, 특별자치도 등)	중앙정부 (문화체육관광부)
주요 역할		문화지구의 관리・운영 주체	관할 문화지구 총괄, 지정・해제 및 평가	문화지구 정책 수립, 단계별 검토・조정,
단계별 주요 업무	지정 이전	-지역 현황 관찰, 분석	-지역 현황 관찰, 분석	-문화지구 종합 발전 계획 수립 -단계별 가이드라인 개발
	지정	-문화지구 지정 필요성 제기	-주민 의견 수렴 -문화지구 지정 및 고시, 중앙정부 보고 -관련 조례 제정 및 지구단위계획 수립	-문화지구 지정 현황 검토・조정
	관리계획 수립	-관리계획 수립	-관리계획 검토・조정 및 승인(승인기능 기초지자체로 이관 예정)	-관리계획 가이드라인 제공 -관리계획 검토・조정
	운영・관리	-문화지구 운영・관리 -문화지구 내 단위 사업 추진・시행 -운영 상황 수시 모니터링	-개별 사업에 대한 지방비 지원 -광역 대상 사업 추진・시행 -운영 상황 정기 점검	-(개별 사업 공모를 통한) 국고 보조금 지원
	평가	-평가자료 제공	-문화지구 평가 주체 -평가결과 검토 및 보고 -결과에 따라 지원책 수립 -지정 유지 및 해제 검토・시행	-평가 참여 및 결과 검토 -필요시 해제 권고

○ 기초지자체가 당해 문화지구의 관리・운영 주체, 광역지자체가 관할 지역 내 문화지구에 대한 지정・해제・평가 주체 담당하며 문화지구 관리・운영 총괄

○ 중앙정부는 문화지구발전계획 등 문화지구 정책을 수립하고 진행 단계별 가이드라인 및 관리 운영 방법 등을 개발·제시하여 지방정부의 문화지구 운영을 지원하며, 문화지구별 진행 사항을 검토·조정하는 역할을 담당

○ 이와 함께 지속적으로 공모를 통해 문화지구 개별 사업에 대해 국고 보조금을 지급함으로써 상생적 경쟁유도와 재정지원을 정례화 함은 물론, 지방정부의 재정 분담을 기대함

나. 문화지구간 협력 네트워크 구축

○ 각 문화지구간 협력 네트워크 구축을 통해 정보와 경험을 공유하고 축적함

- 단계별 진행 자료의 공유는 물론, 전문가 풀 등 인적정보의 공유
- 특히 성숙·진화기에 접어든 기성 문화지구의 부정적·긍정적 경험 공유를 통해, 새롭게 형성·성장하는 신규 문화지구의 발전적 대안 모색

○ 당해 지자체의 전담자 등 각 문화지구의 관리·운영 담당자는 물론, 문화지구 내 커뮤니티가 참여하는 협력적 네크워크 구축

- 각 문화지구 내 관리·운영 담당자와 커뮤니티의 소통 및 공조 유도
- 커뮤니티 간의 교류를 통한 자생력 강화

○ 이를 통해, 문화지구간 연계 행사 및 사업을 추진하고, 문화자원을 교류

○ 관련 정보의 집적을 통한 아카이브 체계 구축

3. 발전계획의 수립

가. 문화지구 발전계획의 방향

○ 중앙정부(문화체육관광부)는 문화지구의 보전과 육성을 위하여 문화지구 발전계획을 수립

○ 문화지구 발전계획은 장·단기로 구분하여 수립하며, 장기의 경우 매 3년, 단기의 경우 매 1년마다 수립

○ 해당 지방자치단체의 장은 문화체육부 장관이 요청할 경우 그 발전계획의 수립과 시행에 필요한 자료를 제출

○ 문화지구 발전계획에 따라 해당 지방자치단체의 장은 문화지구 발전 세부계획 수립하여 시행하여야 하며, 시장·군수·구청장은 그 계획 및 시행결과를 해당 특별시장·광역시장·도지사에게 제출하고, 특별시장·광역시장·도지사는 이를 종합하여 문화체육관광부장관에게 제출함. 다만, 특별자치도의 경우에는 특별자치도지사가 그 계획 및 시행결과를 문화체육관광부장관에게 보고

나. 문화지구발전계획 주요 내용

○ 문화지구 관리계획에 포함되어야 하는 주요 내용은 다음과 같음

- 문화지구 발전계획의 방향 및 목표에 관한 사항
- 문화지구 인식제고에 관한 사항
- 문화지구의 발전을 위한 관련 분야의 협력 등에 관한 사항
- 각 문화지구의 육성·지원에 관한 사항
- 문화지구발전계획의 시행을 위한 재원조달 방법
- 그 밖에 필요하다고 인정되는 사항

4. 문화지구 관리계획 가이드라인 수립

가. 문화지구 관리계획 방향

○ 현재의 문화지구제도는 지구단위계획과의 역할 분담을 통해서 주요한 규제와 행위제한을 두고, 문화지구 관리계획을 통해 세부적인 사항에 대하여 지침을 두는 방식으로 운영

○ 따라서 관리계획에서는 문화지구의 육성과 신규자원의 유치를 위한 '지원책'을 강조하고, 문화지구 관리에 필요한 규제책은 기존의 지구단위계획을 수용

○ 이러한 맥락은 유지하되, 개별 문화지역의 특수성을 강화하고, 지원 방안을 다양화 하는 방향으로 관리계획 수립

○ 문화지구의 관리계획은 문화지구 지정요건에 따라 권장 문화자원(시설,활동,경관 등)의 지원을 통한 보호(유지)와 육성을 목적으로 하며, 현장 여건의 변화를 수용하여 신규 자원의 유치도 주요한 목적으로 설정

○ 즉, 당해 문화지구의 특성에 따라, 권장시설 등 단위 시설에 대한 지원을 넘어서, 경관과 활동 등 포괄적 범위에 대한 지원 강화, 각 각에 적합한 방안 수립 의무화

○ 관리계획은 평가와 연계하여, 주기적(3년) 수립

나. 관리계획 주요 내용

○ 문화지구 관리계획에 포함되어야 하는 주요 내용은 다음과 같음

- 문화지구 관리계획의 목적 및 목표
- 장기적 관리 계획
- 문화지구의 범위 및 주요 문화자원 : 시설, 경관, 행사, 활동 등
- 지원계획 : 기존 자원의 보호·육성 지원방안, 신규자원 육성 방안

- 경관형성계획 : 경관법 연동, 문화지구내 경관계획 수립 및 경관사업계획
- 환경개선계획
- 지구단위계획 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 연동, 용도·가구·기반시설·건축·교통 등에 관한 제 규정
- 집행계획 : 관련 계획 및 지원 사업 연차별 집행계획
- 재원확보방안
- 주민협의회 지원 방안 등
- 문화지구 진단 체크리스트 개발 및 상시 모니터링

다. 평가체계와 연동

○ 문화지구 관리계획의 제 요소에 관한 평가
○ 문화지구 관리계획 주요 내용과 평가항목의 연계
○ 문화지구 관리 계획상의 문화지구 진단 체크리스트를 활용한 상시 모니터링 결과의 평가 요소 활용
○ 평가는 광역자치단체 및 중앙정부의 공조를 통해 시행
  - 평가의 주체는 광역자치단체이나 평가과정에 중앙정부 참여
○ 외부 전문가에 의한 평가를 원칙으로 하며, 문화지구 관리의 성과 평가가 아니라, 문화지구 발전을 위한 컨설팅적 역할 강조
○ 평가결과에 따라 적절한 지원책 수립, 관리계획에 반영

[표 4-3] 문화지구 관리계획과 평가 항목 연계 (예시안)

문화지구 관리계획 항목(안)		평가 항목(안)
문화지구 관리계획의 목적 및 목표	⇔	-문화지구 지정목적의 전반적 성과달성정도
장기적 관리계획	⇔	-장기적 관리계획 달성 정도
문화지구 범위 및 주요문화자원	⇔	-범위설정 및 주요 문화자원 유지 여부
권장시설, 활동 등 지원계획	⇔	-조세 및 부담금 감면실적과 그 효과 -융자금 운영상황 및 지원효과 -기타 지원사업 결과
경관형성계획	⇔	-경관 관리 사항
환경개선계획	⇔	-가로환경정비 등 문화지구내 환경개선 추진상황
지구단위계획	⇔	-지구단위계획의 내용 및 준수여부
연차별 집행계획	⇔	-기금운용 관리실태 -연차별 집행 내역
재원확보방안	⇔	-소요재원확보내역
주민협의체지원방안	⇔	-주민협의체의 구성 및 운영상황
상시 모니터링	⇔	-모니터링 시행 및 결과 반영

5. 지원제도 개선

가. 세액 감면 및 융자 지원 범위 확대

○ 권장시설 운영자에 대한 소득세 감면

○ 권장 영업시설 운영의 영세함으로 인해 소득세 자체의 발생이 적음. 이에 따라 소득세의 직접적 경감 효과 보다 상징적 의미 부여

- 현행 감세제도가 지방세 중심으로 되어있어 토지 및 건물 소유주에게 혜택 부여

- 권장영업시설 운영자의 대부분을 차지하는 세입자의 경우 해택에서 제외되어, 이에 대한 문제제기 지속되어 옴

[세수 감소액 (예시안)]

- 문화지구내 권장시설 대상
- 소득발생 과세연도 4년간 50% 법인(소득세) 감면

(단위: 백만원)

구분	도입첫해	2년후	3년후
인사동	422	443	465
대학로	41	43	45
헤이리	53	56	59
계	516	542	569

○ 권장시설 운영자에 대한 부가가치세 감면(간접적 감면) 방안
- 부가가치세 감면 목적 : 권장업종의 소비유도로 활성화 지원
- 부가가치세는 소비자가 내는 세금이므로 이에 대한 지원으로 면세제도가 있음
- 방안 1 : 부가가치세율 감면 (부가가치세율 현재 10%이나, 문화지구 내에서는 5%로 감면방안 고려)
- 방안 2 : 문화지구 카드 도입 (부가가치세 지원을 문화지구 카드로 지원)
- 문화지구 카드 구입시 10%할인 혜택

○ 기타 감면
- 문화지구내 카드사용시 카드사 수수료율 인하 또는 보전
- 문화지구내 카드사용으로 건전한 신고 문화 정착
- 문화지구 카드 사용시 세액공제금액 확대등

○ 융자지원 현실화
- 현재 융자지원 5,000만원 한계
- 현 시점의 시설 투자 및 영업 준비금 기준으로 지원 금액 확대 및 지역 특성 고려 탄력적 조정
- 융자 조건 완화 및 융자 담보 지원을 위한 보장보험 가입 등 지원

○ 고용 인력 지원
- 문화지구 내 권장 업종 고용 인력에 관한 세제 혜택

나. 운영프로그램 지원

○ 일회성 사업 탈피, 장기적 운영 지원 방안 수립
- 문화지구 발전계획 및 문화지구별 관리계획에 따라 중 장기적 사업 선정
- 본 예산 반영 및 집행 내역, 평가 반영

○ 권장시설 운영자에 대한 운영 지원
- 권장시설 운영자 세제 혜택 확대 (소득세, 부가가치세 등)
- 문화지구 주민협의회 운영 인력 지원
- 문화지구 내 공동 활동, 사업 등을 위한 고용 인력 지원
- 문화지구 관련 상품, 홍보・마케팅 방안 등 연구 개발을 위한 인력 지원

○ 홍보 마케팅, 문화지구 브랜드화 전략 지원
- 홍보물 제작 지원
- 국제 교류 지원 등

○ 문화지구 내 유통 상품에 인증제도 실시 (대한 국제 인증제도의

활용 및 국내 국가인증제도 도입)

- 문화지구 내에서 유통되는 상품에 대한 인증제 도입을 통해 문화지구 내에서 유통되는 상품의 질을 높이고, 권장업종을 보호함
- 문화지구내 문화상품과 연관하여 연계할 수 있는 국제 인증제도는 유네스코에서 주관하는 SEAL[20]이 있음

[표 4-4] 유네스코 공예품 인증제도

SEAL of Excellence for Handicrafts Products	
목적	세계공예가협회(World Crafts Council)와 동남아시아의 '아세안 수공예품 진흥 및 개발협회', 중앙아시아의 '중앙아시아 공예품 지원협회'와 제휴하여 2000년 품질의 표준기준을 마련하고 공예품에 대한 국제적 인식을 높이기 위해 제정
역할 및 기능	인증제도의 주목적은 품질관리와 마케팅장치로, 영업용 의장(意匠)으로서의 역할도 있음
공예품 분류	실내장식, 의류, 액세서리, 보석, 선물용 도자기, 장난감
기준 재료	천연섬유, 목재, 금속, 돌, 세라믹 등
심사	수공예품 관련 국제전문가
심사 기준	품질, 창의성, 문화 정체성, 환경보호여부, 마케팅 잠재능력, 사회적 책임감
인증 혜택	인증서(홍보의 도구로 사용 가능) 제품 디자인 및 홍보 training 국제 페어 참가 및 전시 기회 제공 유네스코에 의한 홍보지원

- 유네스코 홈페이지에 따르면 현재 21개의 한국 상품이 인증을 받았음
- 국내 공예품 관련 인증제도로 2008년 추진되었던 「우수문화상품 인증제도」가 유사 제도에 해당(현재 중단 상태)

20) http://www.unescobkk.org/culture/creativity/award-of-excellence-for-handicrafts/

[표 4-5] 우수공예문화관광상품 제도

	우수공예문화관광상품 Shop 제도
법적근거	문화산업진흥기본법 제12조 4항 문화산업진흥기본법 제20조 제1항
도입목적	- 공예문화산업 국가경쟁력 제고 및 소비자의 삶의 질 향상과 권익보호 - 공예문화상품산업의 장기적이고 지속적인 성장을 위한 품질 경쟁력 확보 - 공예문화관광상품의 품질향상 및 유통촉진
평가기준	- 인증심사기준에 의거 현장평가, 고객평가, 경영평가, 암행평가로 실시 - 인증평가(1,000점)=현장평가(350)+고객평가(240)+경영평가(230)+암행평가(180)
인증대상	공예문화관광상품Shop(1차 시범대상:서울시 Shop)
인증기관	문화관광부
운영/평가	(재)한국공예문화진흥원
유효기간	2년(1년 후 사후심사를 통해 부적격시 탈락조치)
신청기간	1년에 1회접수
인증혜택	- 문화관광부장관 명의 인증서(패)수여 - 선정된 업체의 홍보책자를 제작, 배표하여 홍보 · 판로지원 - 정부지원자금 융자혜택 - 정부의 우선 구매제도 부여 - 각종 국내외 전시회 참여시 우선 혜택 - 신용보금기금, 서울보증보험 심사 시 우대 - 우수업체 사례 발표 및 문화관광부장관 표창 - 우수 shop 전용 인터넷 쇼핑몰 운영을 통한 판매지원

- 문화산업진흥기본법 제 12조 4항에 따라 '문화관광부장관이나 시 · 도지사는 문화상품의 품질 확보 및 유통 촉진을 위하여 문화상품에 관한 품질인증을 장려하고 이에 필요한 활동을 지원할 수 있다'고 하여, 국가 공인 인증제 도입 근거 확보

- 국가 공인 인증제를 도입하여, 단순 관광기념품과 공예품의 기준을 구체화하고, 공예품에 대한 질을 높임으로서 문화지구를 특성화 함

○ 지역 주민 협의회 활동 지원
- 주민의 자발적 참여가 문화지구 지속성 유지를 위한 최선의 방책
- 주민의제 및 자치규약 제정 및 준수에 따른 인센티브 부여

다. 물리적 환경 개선 지원

○ 당해 문화지구의 특성에 따라 차별화된 경관계획 수립 및 경관사업 시행

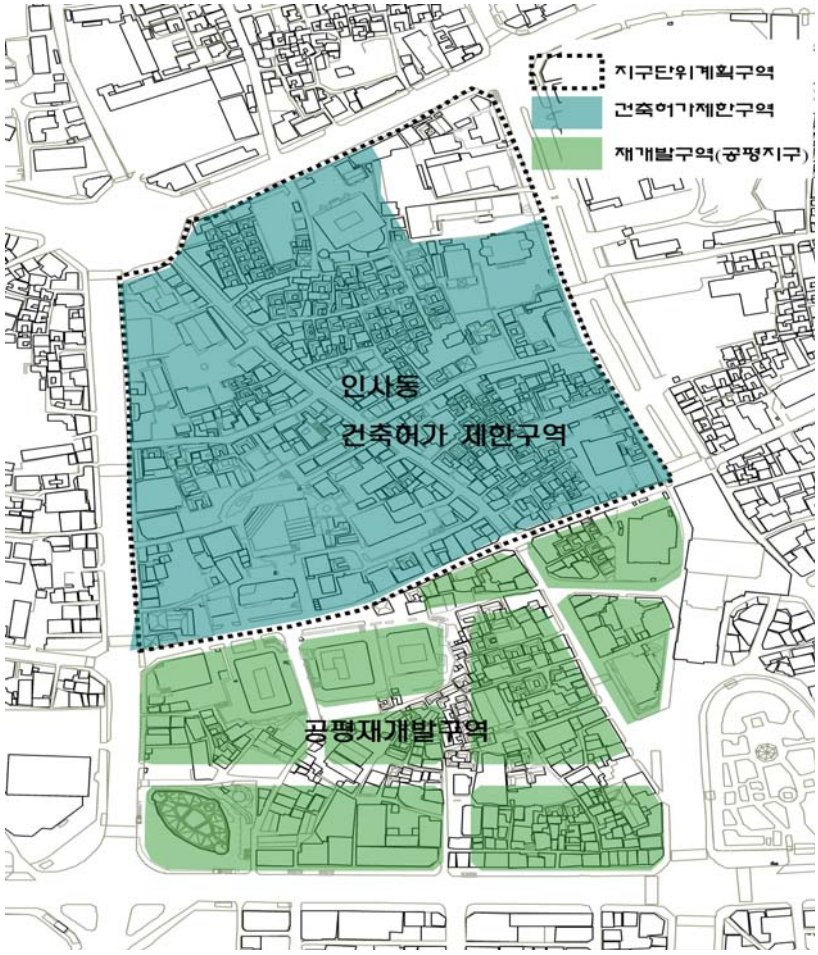
○ 문화지구의 고유경관 보호 및 관광기반 환경 마련의 균형 유지
- 고유경관 지원
- 특화된 (보행) 환경 정비 : 차 없는 거리 등
- 안내시스템 정비 및 안내센터 설치 등 관광 기반 환경 정비
- 화장실, 주차장 등 편의시설 조성 지원
- 옥외광고물 관리 지원

부록

부록 - 1

1. 문화지구별 지구단위계획

가. 인사동 문화지구[21] 지구단위계획



[그림 1-1] 인사동 도시계획 현황

21) 인사동문화지구 관리계획(2003)

- 서울시 도시계획조례 제54조의 규정에 의하면 문화지구 안에서의 건축물의 용도 · 종류 및 규모의 제한이 가능하며, 서울시 문화지구관리및육성에관한조례에서는 문화지구 내 행위제한에 관하여는 문화지구 내 지구단위계획이 수립된 경우 이에 따르도록 규정하고 있음

[표 1-1] 인사동 지구단위계획의 지정용도 분류

표시	적용구역	구 분	건축법상 용도	세부용도	예시용도
U1	인사동길 및 태화관길 구역 (M)	U1-A 1층 지정 용도	제1종 근린생활시설	일용품 판매 (1,000㎡미만)	고미술, 필방/지업사, 공예품3), 생활한복, 기타 문화용품, 불교용품 판매
			제2종 근린생활시설	표구점 (500㎡미만)	표구점
			문화 및 집회시설	미술관, 전시장, 기념관, 박물관	미술관, 전시장, 기념관, 박물관
		U1-B 그외층 지정 용도	제1종 근린생활시설	일용품 판매 (1,000㎡미만)	고미술, 필방/지업사, 공예품, 생활한복, 기타 문화용품, 불교용품 판매
				휴게음식점 (300㎡미만)	전통찻집
				서점 (1,000㎡미만)	서점
			제2종 근린생활시설	표구점 (500㎡미만)	표구점
				일반음식점	한정식집. 전통주점
				학원 (500㎡미만)	문화관련(서예학다도학원,화실,서당 등)
				사진관 (500㎡미만)	사진관
				사무소,출판사 (500㎡미만)	문화관련(기획사무실,출판사, 협회사무실 기타 문화업소의 관리사무실)
				공연장 (300㎡미만)	전통공연장
			문화 및 집회시설	미술관,전시장, 기념관,박물관	미술관, 전시장, 기1념관, 박물관
				공연장	전통공연장
			주거	단독주택	다른용도가 복합된 주택
U2	소가로 구역(S-1,2)	전층 지정용도	U1-B에서 다루는 용도		
U3	한옥관리구역 (I)	전층 지정용도	제1종 근린생활시설	휴게음식점	휴게음식점
			제2종 근린생활시설	일반음식점 / 휴게음식점	일반음식점, 휴게음식점
			숙박시설	일반숙박시설	전통숙박시설



[그림 1-2] 인사동 지구단위계획의 용도계획 개념도

[표 1-2] 인사동 지구단위계획의 불허용도 분류

표시	적용 구역	구 분	세부용도
U4	소가로 구역 (S-3) 기개발 구역 (D) 간선가로변 구역 (O)	전층 불허용도 (지하층 포함)	•공동주택(단, 주상복합일 경우 제외) ※ 주상복합건축시 저층부 4개층은 U2(단, 주거제외)의 용도를 설치하여야 한다. •제1종근린생활시설 중 패스트푸드점, 패밀리레스토랑, 바, 커피전문점 •제2종근린생활시설 중패스트푸드점, 패밀리레스토랑, 바, 커피전문점, 게임제공업소, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장, 테니스장, 실내낚시터, 골프연습장, 물놀이형 시설, 비디오물 감상실, 비디오물 소극장, 장의사, 총포판매사 •문화 및 집회시설 중 비디오물 감상실, 비디오물 소극장, 마권 장외발매소, 마권 전화투표소 •판매시설 중 도매시장, 소매시장, 게임제공업소 •의료시설 중 정신병원, 요양소, 격리병원 •운동시설 중 테니스장, 실내낚시터, 골프연습장, 물놀이형 시설 •위락시설 •공장 •자동차관련시설(주차장 제외)
		1층 불허용도 (가로환경 비활성화 용도)	•제1종근린생활시설 중 목욕장, 세탁소, 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원및 조산소, 탁구장, 체육도장 •제2종근린생활시설 중 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 수리점, 세탁소, 학원, 독서실, 의약품도매점 •의료시설 (종합병원 제외) •교육연구시설 (학교 제외) •운동시설 중 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장 •업무시설 중 일반업무시설 ※ 세부시설기준: 바닥면적의 30%이상 또는 가로변 외벽길이의 1/3이상 입지 불허

○ 건축물의 배치

제13조 (건물의 방향성)

① 지구단위계획구역 내 건축물의 주된 벽면의 방향은 대지가 접하는 전면 도로의 방향과 일치되어야 한다.

② 가각에 접한 대지의 벽면은 접한 모든 도로의 방향에 일치되어야 한다.

제14조 (건축선 후퇴의무 완화)

① 본 지구단위계획구역은 서울특별시 공고 제2001-1011호에 의한 한옥밀집지역으로 지정되어 있어 건축시 건축선 후퇴의무의 완화를 적용받을 수 있다.

② 건축법 제2조 제11호(도로의 정의) 및 동법 제46조(최소도로폭 4m 확보의무)에 대한 적용에 있어 건축법 시행령 제6조 및 서울특별시 건축조례 제3조에 의거 건축선의 후퇴의무를 완화 적용한다.

제15조 (건축한계선)

① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물의 벽면 또는 창호가 건축한계선을 넘을 수 없으며, 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

② 건축한계선 적용이 대지의 형상에 의해 부정형으로 이루어진 경우 주로 면하는 부분을 기준으로 연장하여 적용한다.

③ 지정된 건축한계선의 준수가 대지의 여건상 어려울 경우 그 변경 여부는 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 결정할 수 있다. 단, 0.5m 이내의 변경일 경우에는 구도시계획위원회의 심의를 거쳐 변경할 수 있다.

○ 건축물의 재료

제19조 (건축물의 재료)

① 금속, 반짝이는 타일, 반사유리 등의 반사성 재료 사용을 금한다.

② 외벽면 전체를 페인트 및 도료로 마감할 수 없다.

③ 역사자원이 지닌 안정감 있는 분위기와 조화할 수 있는 재질의 사용을 권장한다.(역사자원의 담장이나 벽면에 사용된 전통적인 패턴, 소재 등을 모티브로 한 재료)

④ 목재나 석재 등 천연 그대로의 재료 사용을 권장하며, 건물 저층부의 경우 보행자의 시선을 배려하여 재질감이 느껴지는 소재(벽돌, 루버, 송판 노출콘크리트, 스터코(stucco) 등 텍스쳐, 패턴이 있는 소재) 사용을 권장한다.

⑤ 건축물의 재료에 관한 지침의 변경은 구도시계획위원회에 외장재가 표현된 입면도를 제출하여 해당사항에 대한 적정성을 심의하여 이를 허용할 수 있다.

⑥ 단, 한옥의 경우 본 지침 「제4장 한옥에 관한 시행지침」을 따른다.



[그림 1-3] 건축물 권장 및 불허재료

○ 건축물의 색채

제20조 (건축물의 색채)

① 역사적인 분위기와 조화되지 않는 원색, 또는 명도나 채도가 높은 색상의 사용을 금한다.

② 재료가 갖는 고유의 색이 연출되도록 하되, 전통적인 분위기에 어울리는 안정감 있고 차분한 색채를 권장한다.

③ 건축물의 면적 중 가장 적은(일반적으로 10% 이내) 면적을 차지하는 강조색의 경우, 자극적인 원색의 성격이 강하므로 사용면적을 10% 이내로 제한하여 포인트로 느껴지게 적용한다.

④ 권장 색채사용범위는 아래의 표와 같으며, 동일조화, 유사조화, 무채색조화를 통해서 역사적 건축물 및 주변 건축물과 어울리는 색채계획을 적용하도록 한다.

⑤ 건축물의 색채에 관한 지침의 변경은 구도시계획위원회에 색채계획이 표현된 입면도를 제출하고, 해당사항에 대한 적정성을 심의하여 이를 허용할 수 있다.

⑥ 단, 한옥의 경우 본 지침 「제4장 한옥에 관한 시행지침」을 따른다.



[그림 1-4] 색채기준 및 예시

○ 옥외광고물

제32조 (옥외광고물)

① 당해 지구단위계획구역내 모든 옥외광고물 설치시 '서울특별시 종로구 옥외광고물등 관리조례'에 의한 "옥외광고물등의 특정구역 지정 및 표시제한 · 완화 (종로구고시2008-16호)" 기준을 준수하여야 하며, 권역의 적용은 아래에서 정하는 바에 따른다.

1. 일반권역 : 한옥관리구역, 기개발구역, 간선가로변구역, 특별계획구역

중 덕성학원부지, 고합부지
2. 보전권역 : 인사동길 및 태화관길 주변구역, 소가로구역, 특별계획구역 중 쌈지[(구)영빈가든부지], 대성산업부지, 건국대학교 부지
3. 중점권역 : 삼일로, 율곡로, 우정국로에 면한 건축물
인사동 제·1·종·지·구·단·위·계·획(재정비) -96 -Ⅲ. 지구단위계획 시행지침

② 보전권역의 건축물은 추가로 다음 각 호에서 정하는 기준을 준수하여야 하며 가로형, 돌출형, 세로형 간판에 한하여 설치할 수 있다.
1. 가로형 간판의 크기 : 가로-3m이내, 세로-0.6m이내
2. 돌출형·세로형 간판의 크기 : 가로-0.6m이내, 세로-1m이내
3. 표현방식 : 창문이용간판, 네온사인, 점멸광고물 금지, 2층 이상의 업소는 돌출간판만 허용

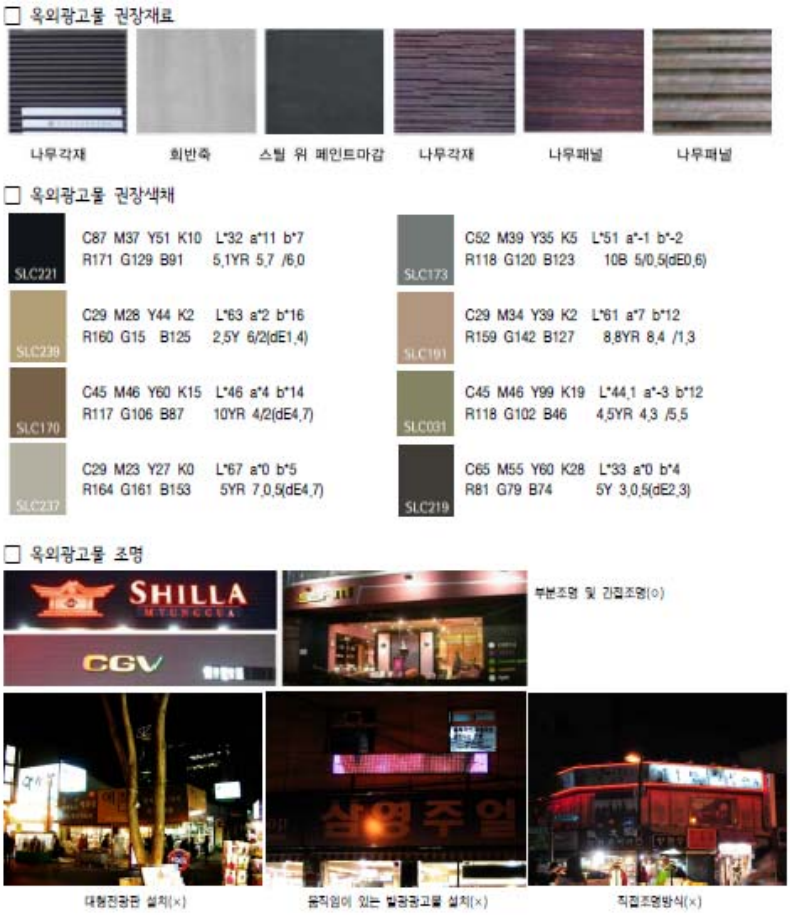
③ 단, 한옥의 경우 본 지침「제4장 한옥에 관한 시행지침」을 따른다.

④ 위의 규제사항을 준수함과 동시에 인사동 옥외광고물은 다음과 같이 설치할 것을 권장한다.
1. 형태 : 간판의 글자와 간판의 베이스를 분리하는 형태인 채널(문자형)간판 권장
2. 크기 : 입체문자형일 경우 윗층과 아래층 사이 창문간 벽면 폭의 40%이내, 최대 40cm
3. 색상 : 가급적 원색과 같은 고채도의 색은 피하고 아래 제시된 권장 색채의 사용
4. 재료 : 간판의 베이스 재료를 인사동의 주요 재료인 나무, 돌, 회반죽 등을 권장, 벽체에 부착하는 문자형 간판을고려할 경우 한국전통문양을 형상화한 베이스를 권장
5. 조명 : 부분조명이나 간접조명을 권장하고, 간판전체 직접조명방식은 지양하며, 직접조명방식을 사용할 경우는 문자나 도형부분에 부분적으로 사용. 원색계열의 광원사용 금지

□ 권역별 옥외광고물 예시

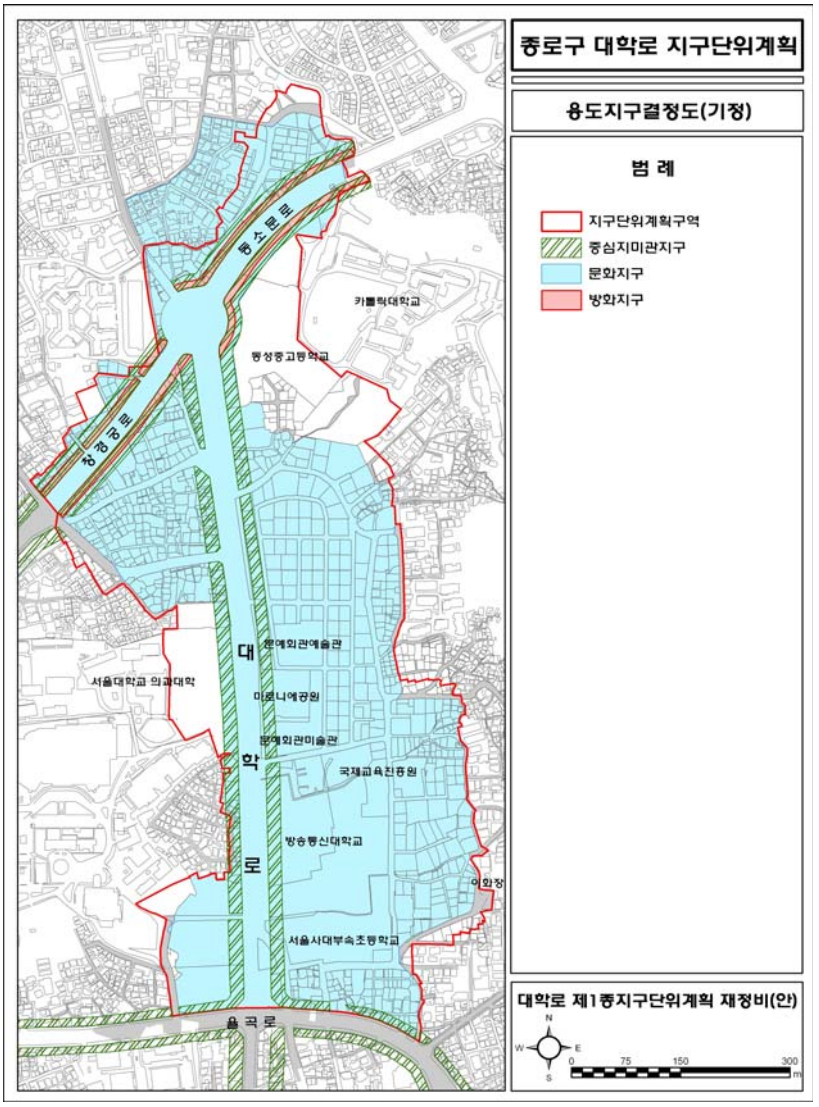


[그림 1-5] 옥외광고물 예시



[그림 1-6] 옥외광고물 재료 및 조명

나. 대학로 문화지구[22] 지구단위계획



[그림 1-7] 대학로 문화지구 범위

22) 대학로 제1종 지구단위계획 재정비

○ 건축물 용도

제9조 (적용기준)

① 건축물의 용도분류는 건축법 시행령 별표1을 기준으로 한다.

② 건축법시행령 별표1[용도별 건축물의 종류]의 제2종근린생활시설 중 아목을 음반,비디오물 및 게임물에 관한 법률 제2조에서 정하는 기준에 따라 〈표 3〉과 같이 세분한다.

③ 청소년보호법 제2조 제5호 가목(청소년출입 · 고용금지업소)에 해당하는 시설을 전체 구역에 대하여 불허한다.

④ 건축법과 대학로 제1종지구단위계획에서 정하는 건축물용도분류 외 발생할 수 있는 신규용도(2 이상의 용도가 복합되는 경우 포함)는 '기타용도'로 분류하며 허용여부는 대학로 문화지구발전위원회의 심의를 통해 결정하도록 한다.

○ 권장용도

제11조 (권장용도)

① 계획구역 내에 건축물을 신축할 경우 권장용도를 아래 〈표 5〉와 같이 설치할 것을 권장한다.

② 권장용도 중 공연장시설은 바닥면적이 300㎡이상으로서 지하층 또는 중층부 이상 입지를 권장하며 , 전시장시설은 바닥면적이 100㎡이상으로서 저층부 입지를 권장한다. 또한 권장용도로 설치되는 공연장 및 전시장은 건축물대장에 문화시설로 등록해야한다. 이 경우 권장용도를 수용한 것으로 간주하여 높이 또는 부설주차장에 대한 건축기준을 완화 받을 수 있다.

③ 전용문화건축물을 건축물용도계획도에 표기된 "특화가로 조성구역"에 설치했을 경우 최대개발규모를 완화 받을 수 있다.(제1종 및 제2종 일반주거지역은 1000㎡, 기타용도지역의 경우 1200㎡까지)

④ 문화 및 집회시설 중 공연장 또는 전시장을 설치하여 지구단위계획에서 제공하는 인센티브를 적용받은 경우와 〈표 6〉 기존공연장 및 전시장의 시설 중 대학로 문화지구 발전위원회의 심의를 거쳐 대학로 문화지구관리계획에서 제공하는 인센티브를적용받은 경우에는 건축법 제14조 및 건축법 시행령 제14조의 규정에도 불구하고 문화 및 집회시설 중 공연장 또는 전시장범위내에서 용도변경이 이루어져야 한다. 그렇지 않은 경우 대학로 문화지구발전위원회에서 제공한 세제지원 및 융자금을 회수한다.

⑤ 자동차관련시설 중 주차장을 권장용도로 표시한 대지에 설치했을 경우, 높이에 대한 건축기준을 완화 받을 수 있다. 설치규모는 다음의 산출식에 따라 정하도록 하며 이에 따라 정해지는 규모 이상을 설치할 경우(단, 동성중고등학교 일대의 경우는그러하지 아니함) 권장용도를 수용한 것으로 본

다.(소숫점 이하는 절사하며 기존 주차장을 입체화 하는 경우는 제외함)공공주차장 설치규모(대) = [주차장법 제19조 제3항에 의한 의무주차설치대수] + [건축물연면적(㎡) × 3.55 ÷ 1,000]

⑥ 권장용도로 설치되는 주차장은 일반인이 이용할 수 있도록 한다.

⑦ 주차장의 구조 및 설치기준은 관련법에 따르도록 한다.

[표 1-3] 권장용도

권장용도						권장층수
용도	세분류		지하층	저층부 (1~2층)	중층부 (3~4층)	상층부 (5층이상)
문화 및 집회시설	공연장 시설		○		○	○
	전시장 시설			○		
자동차 관련시설 중 주차장	민간부문	· 동효주차장 일대(동숭동) · 이화주차장 일대(이화동) · 혜화동 22-65 일대	주차장	◎	주차장	
	공공부문	· 동성중고등학교 일대(혜화동) · 방송통신대학교 일대(동숭동)	주차장			

◎ : 문화 및 집회시설 중 전시장 시설과 제1종 및 제2종 근린생활시설 항목 중 당해 지역의 허용용도를 권장

○ 불허용도



불럭구성도

불허용도 적용방식

• 원칙 1
현재 영업 중인 시설에 대해서는 불허여부와 관계없이 그 존재를 허용함

• 원칙 2
각 지역별 특성을 감안하여 지역을 총 6개의 블록으로 구분한 다음, 각 지역의 여건에 맞게 적용함

• 원칙 3
지구단위계획과 동일하게 구성하여 그 시행력을 담보함

블록 구성

• U-1(동숭동): 대학로 주간선도로 이면지역
• U-2(이화동 및 혜화동): 주택밀집지역
• U-3(명륜동): 대학로주간선도로 이면지역
• U-4: 대학로 주간선도로변
• U-5: 홍대디자인대학원이 있는 준주거지역
• U-6(창경궁로 · 동소문로): 상업지역

[그림 1-8] 불허용도 적용방식

[표 1-4] 지역별 불허용도

기호	용도지역	건물전체 불허용도	1층 전면 불허용도
U-1	일반 주거지역 (이면지역1: 동숭동일대)	1) 일반주거지역 허용용도 중 다음용도	① 1종 근·생 중 라항 의원 등
		① 1종 근린생활시설 중 다항 이용원 등	
		② 2종 근린생활시설 중 다음 항목	
		a. 라항 테니스장 등	
		b. 마항 비디오물감상실 등 (공연장 제외)	
		c. 아항 게임제공업소, PC방	
		e. 자-2항 장의사 등	
		f. 카항 의약품도매업점 등	
		g. 타-2항 노래 연습장	
		③ 문화 및 집회시설 다항 중 예식장, 마권	
		④ 운동시설	
		⑤ 창고시설 중 나항 하역장	
		⑥ 위험물저장 및 처리시설	
		⑦ 자동차 관련시설 중 나항 세차장, 아항 차고	
		⑧ 동물 및 식물관련시설	
		2) 기타시설	
U-2	일반 주거지역 (이면지역2: 이화동, 혜화동일대)	1) 일반주거지역 허용용도 중 다음용도	① 1종 근·생 중 다항 이용원 등
		① 2종 근린생활시설 중 다음 항목	② 1종 근·생 중 라항 의원 등
		a. 라항 중 실내낚시터 및 옥외골프연습장	③ 2종 근·생 중 라항 테니스장 등
		b. 마항 비디오물감상실 등 (공연장 제외)	④ 2종 근·생 중 아-1항 일반PC방 등
		c. 아-2항 성인전용 게임제공업소, 성인전용 PC방	
		e. 자-2항 장의사 등	
		f. 카항 의약품도매업점 등	
		g. 타-2항 노래 연습장	
		② 문화 및 집회시설 다항 중 예식장, 마권	
		③ 운동시설	
		④ 창고시설 중 나항 하역장	
		⑤ 위험물저장 및 처리시설	
		⑥ 자동차 관련시설 중 나항 세차장, 아항 차고	
		⑦ 동물 및 식물관련시설	
		2) 기타시설	

[표 1-5] 지역별 불허용도(Cont'd)

기호	용도지역	건물전체 불허용도	1층 전면 불허용도
U-3	일반 주거지역 (이면지역3: 명륜동 일대)	1) 일반주거지역 허용용도 중 다음용도	① 1종 근·생 중 다항 이용원 등
		① 2종 근린생활시설 중 다음 항목	② 1종 근·생 중 라항 의원 등
		a. 라항 중 실내낚시터 및 옥외골프연습장	③ 2종 근·생 중 라항 테니스장 등
		b. 아-2항 성인전용 게임제공업소, 성인전용 PC방	④ 2종 근·생 중 아-1항 일반PC방 등
		d. 자-2항 장의사 등	⑤ 2종 근·생 중 타-2항 노래 연습장
		e. 카항 의약품도매업점 등	
		② 문화 및 집회시설 다항 중 예식장, 마권	
		③ 운동시설	
		④ 창고시설 중 나항 하역장	
		⑤ 위험물저장 및 처리시설	
		⑥ 자동차 관련시설 중 나항 세차장, 아항 차고	
		⑦ 동물 및 식물관련시설	
		2) 기타시설	
U-4	일반 주거지역 (간선 가로변)	1) 중심지 미관지구내의 불허용도	① 1종 근·생 중 다항 이용원 등
		2) 일반주거지역 허용용도 중 다음용도	② 1종 근·생 중 라항 의원 등
		① 단독주택	
		② 공동주택	
		③ 2종 근린생활시설 중 다음 항목	
		a. 라항 테니스장 등	
		b. 마항 비디오물감상실 등 (공연장 제외)	
		c. 아항 게임제공업소, PC방	
		d. 자-2항 장의사 등	
		e. 카항 의약품도매업점 등	
		f. 타-2항 노래 연습장	
		④ 문화 및 집회시설 다항 중 예식장, 마권	
		⑤ 운동시설	
		⑥ 위험물저장 및 처리시설	
		⑦ 자동차관련시설 중 가항 주차장, 나항 세차장, 아항 차고	
		⑧ 동물 및 식물관련시설	
		2) 기타시설	

[표 1-6] 지역별 불허용도(Cont'd)

기호	용도지역	건물전체 불허용도	1층 전면 불허용도
U-5	준 주거지역	1) 중심지 미관지구내의 불허용도	① 1종 근·생 중 다항 이용원 등
		2) 준주거지역 허용용도 중 다음용도	② 1종 근·생 중 라항 의원 등
		① 단독주택	③ 2종 근·생 중 라항 테니스장 등
		② 공동주택	④ 2종 근·생 중 아-1항 일반 PC방 등
		③ 2종 근린생활시설 중 다음 항목	⑤ 2종 근·생 중 타-2항 노래연습장
		a. 라항 중 실내낚시터 및 옥외골프연습장	
		b. 아-2항 성인전용 게임제공업소, 성인전용 PC방	
		c. 자-2항 장의사 등	
		d. 카항 의약품도매업점 등	
		④ 문화 및 집회시설 중 다음 항목	
		a. 문화 및 집회시설 다항 중 예식장, 마권	
		b. 관람장	
		⑤ 판매시설 중 가항 도매시장, 라항 터미널, 바항 공항시설, 사항 항만시설	
		⑥ 의료시설 중 다항 장례식장	
		⑦ 운동시설	
		⑧ 위험물저장 및 처리시설	
		⑨ 동물 및 식물관련시설	
		2) 기타시설	
U-6	일반 상업 지역	1) 중심지 미관지구내의 불허용도	① 1종 근·생 중 다항 이용원 등
		2) 일반상업지역 허용용도 중 다음용도	② 1종 근·생 중 라항 의원 등
		① 단독주택	③ 2종 근·생 중 라항 테니스장 등
		② 공동주택	④ 2종 근·생 중 아-1항 일반 PC방 등
		③ 2종 근린생활시설 중 다음 항목	⑤ 2종 근·생 중 타-2항 노래연습장
		a. 라항 중 골프연습장 및 실내낚시터	
		b. 아-2항 성인전용 게임제공업소, 성인전용 PC방	
		c. 자-2항 장의사 등	
		d. 차항 단란주점	
		e. 카항 의약품도매업점 등	
		f. 타-1항 안마시술소	
		④ 문화 및 집회시설 중 다음 항목	
		a. 문화 및 집회시설 다항 중 예식장, 마권	
		b. 관람장	
		⑤ 판매시설 중 가항 도매시장, 라항 터미널, 바항 공항시설, 사항 항만시설	
		⑥ 의료시설 중 다항 장례식장	
		⑦ 운동시설	
		⑧ 숙박시설 중 가항 일반숙박, 다항 기타	
		⑨ 위락시설	
		⑩ 위험물저장 및 처리시설 (주유소 제외)	
		⑪ 동물 및 식물관련시설	
		2) 기타시설	

[표 1-7] 각 용도별 허용여부 현황표

건축법		지구단위계획	용도	기타	지역구분					
					U1 동송동	U2 이화동 혜화동	U3 명륜동	U4 간선 도로변	U5 준주거 지역	U6 상업 지역
단독주택			단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관		○	○	○	×	×	×
공동주택			아파트, 연립주택, 다세대주택, 기숙사,		○	○	○	×	×	×
제1종 근린생활 시설	다항		이용원, 미장원, 일반목욕탕		×	△	△	△	△	△
	라항		의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산소		△	△	△	△	△	△
제2종 근린생활 시설	라항		테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장		×	△	△	×	△	△
	마항		종교집회장, 비디오물감상실, 비디오물소극장 (공연장 제외)		×	×	○	×	○	○
	아항	아-1	일반 게임제공업소, 일반 PC방	세분 및 신규분류	×	△	△	×	△	△
		아-2	성인전용 게임제공업소, 성인전용 PC방	세분 및 신규분류	×	×	×	×	×	×
	자항	자-1	사진관, 표구점, 독서실,학원(운전, 무도제외)	세분	○	○	○	○	○	○
		자-2	장의사, 총포판매소, 동물병원 및 기타 동물관련시설	세분	×	×	×	×	×	×
	차항		단란주점		＼	＼	＼	＼	＼	×
	카항		의약품도매점, 자동차영업소		×	×	×	×	×	×
	타항	타-1	안마시술소	세분	＼	＼	＼	＼	＼	×
		타-2	노래연습장	세분	×	×	△	×	△	△
문화 및 집회시설	다항		집회장(예식장, 공회당, 회의장, 마권) 중 예식장, 마권		×	×	×	×	×	×
	라항		관람장(경마장, 자동차경기장, 체육관, 운동장)		＼	＼	＼	＼	×	×
판매 및 영업시설	가항		도매시장		＼	＼	＼	＼	×	×
	라항		여객터미널,화물터미널		＼	＼	＼	＼	×	×
	마항		철도역사		＼	＼	＼	＼	○	○
	바항		공항시설		＼	＼	＼	＼	×	×
	사항		항만, 종합여객시설		＼	＼	＼	＼	×	×

[표 1-8] 각 용도별 허용여부 현황표(Cont'd)

건축법		지구단위계획	용도	기타	지역구분					
					U1 동승동	U2 이화동 혜화동	U3 명륜동	U4 간선도로변	U5 준주거지역	U6 상업지역
의료시설	다항		장례식장		×	×	×	×	×	×
운동시설	가항		탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅, 볼링, 당구, 실내낚시터, 골프연습장		×	×	×	×	×	×
	나항		체육관		×	×	×	×	×	×
	다항		운동장		×	×	×	×	×	×
숙박시설	가항		일반숙박시설 (호텔, 여관, 여인숙)		＼	＼	＼	＼	＼	×
	다항		기타		＼	＼	＼	＼	＼	×
위락시설			단란주점, 주점영업, 무도장 및 무도학원 등		＼	＼	＼	＼	＼	×
창고시설	나항		하역장		×	×	×	(×)	(×)	(×)
위험물 저장 및 처리시설	가항		주유소 및 석유판매소		×	×	×	×	×	○
	다항		위험물제조소		×	×	×	×	×	×
	마항		액화가스취급소		×	×	×	×	×	×
	사항		유독물 보관, 저장시설		×	×	×	×	×	×
	아항		고압가스 충전, 저장소		×	×	×	×	×	×
	자항		기타 가목 내지 아목의 시설과 유사한 시설		×	×	×	×	×	×
자동차 관련시설	가항		주차장		○	○	○	×	○	○
	나항		세차장		×	×	×	×	(×)	(×)
	다항		차고		×	×	×	×	(×)	(×)
	라항		검사장		＼	＼	＼	＼	＼	×
	마항		매매장		＼	＼	＼	＼	＼	×
	바항		정비공장		＼	＼	＼	＼	＼	×
	사항		운전학원, 정비학원		＼	＼	＼	＼	＼	×
동물 및 식물관련시설			축사, 가축시설, 도축 · 계장, 버섯재배사, 종묘배양시설, 화초 등의 온실 등		×	×	×	×	×	×
기타시설			건축법과 대학로 지구단위계획의 용도세분화에 의해 분류되지 않은 신규용도	신규 분류	×	×	×	×	×	×

〈범례〉
○: 허용, ×: 계획에 의한 불허, (×): 미관지구에 의한 불허, ＼: 용도지역에 의한 불허,
△: 1층 전면만 불허

○ 건축물의 배치

제16조 (건물의 방향성)

계획구역내 건축물 전면의 방향은 전면도로의 방향과 일치되고 가각에 접한 필지의 벽면은 가급적 접하는 모든 도로의 방향에일치될 수 있도록 한다.

제17조 (건축한계선)

① 건축한계선이 지정된 필지에서는 건축물의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘을 수 없으며, 건축한계선에 의해 후퇴된부분에는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

② 건축한계선 후퇴부분의 포장은 공공부분 지구단위계획 시행지침에 따라 개발주체가 조성한다.

제18조 (건축지정선)

건축지정선이 지정된 필지의 건축물은 외벽면(한옥의 경우는 처마선)의 2/3 이상을 건축지정선에 접하여 건축하여야 한다.

○ 건축물의 외관

제20조 (건축물의 외관)

① 계획구역내 건축물은 외벽면의 의장, 재료, 색채 등에 있어서 주변건물과 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.

② (건축물의 재료)

1. 건축물의 마감재료는 적벽돌 및 전벽돌 또는 구역내 미관건축물 및 주변 건축물과 조화를 이루는 재료의 사용을 권장한다.
2. 건축물의 전면(Main Facade)에 “반사형 재료” 또는 “화강석(포천석, 마천석)”을 50% 이상 사용하는 것을 금지한다.

③ (건축물의 색채)

1. 먼셀표색계에서 분류한 10원색계열을 건축물의 전면에 사용할 수 없다.

④ (야간경관조명)

1. 계획구역내의 건축물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간조명 등의 설치를 권장한다. 이 때 조명의 방향은 상향이될 수 있도록 한다.
2. 옥외에 설치하는 미술 장식품을 설치 시 야간조명의 설치를 권장한다.

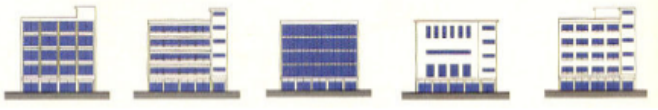
⑤ 다음 중 하나 이상에 해당하는 경우 1항 내지 4항을 의무적으로 준수해야 한다.

1. 미관건축물보전구역
2. 특화가로조성구역
3. 기존 건축물 중 주요 외장재료가 적벽돌인 건축물

○ 옥외광고물

① 한 건물에 부착하는 간판은 크기, 색채, 재료, 디자인 등을 통일성 있도록 해야 한다.
② 건축물에 부착하는 간판의 수량은 종류에 관계없이 업소당 2개 이내로 제한한다.
③ 가로형 간판의 크기는 가로는 업소의 전면폭 이하, 세로는 80cm 이내로 한다.
④ 돌출간판의 크기는 가로는 80cm이내, 세로는 층고 또는 3m 이내로 한다.
⑤ 벽면으로부터의 돌출폭은 20cm 이내로 한다.
⑥ 인지내용(글씨, 그림 등)의 크기는 간판크기의 3/8이하로 한다.
⑦ 광고물에 먼셀표색계에서 분류한 10원색계열을 사용을 금지한다.
⑧ 네온사인, 점멸광고물, 창문이용간판, 입간판(이동형간판)을 금지한다.
⑨ 간접조명형 간판과 통합형 간판을 권장한다. 통합형 간판의 설치시 대학로 문화지구발전위원회로부터 신축 또는 리모델링비를지원 받을 수 있다.
⑩ 계획구역 내 모든 간판은 종로구 광고물심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.
⑪ 옥외광고물의 설치는 옥외광고물관리법 및 조례, 시행규칙 등 관련 규정 범위내에서 상기사항을 준수하도록 한다.

<표 13> 건축물의 개구부 유형

유형	수직형	수평형	커튼월형	무창형	혼합형
예시					
개구부 면적비	30~60%	30~60%	60% 이상		20~30%
규제			금지		권장(일부지역규제)

<그림 1> 간판 예시도



<그림 2> 간접조명형 간판 예시도



<그림 3> 건축물 외관에 관한 지침 예시



[그림 1-9] 건축물 외관에 관한 지침

○ 차량 · 보행통선 및 주차

제27조 (보행자전용도로)

① 보행자전용도로 내 차마의 통행은 원칙적으로 금지한다. 단, 지방경찰청장 또는 경찰서장이 특히 필요하다고 인정하는 때에는 통행 할 수 있다.

② 보행자전용도로에 연접한 필지는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 제6항의 2에 따라 주차장법 제19조 제3항에 의한 부설주차장의 설치기준을 100% 완화하여 적용 받을 수 있(단, 설치기준의 50%에 해당하는 설치비용을 납부해야함).

제28조 (차량출입불허구간)

① 폭 20m 이상 도로에서 대지로의 직접적인 차량출입은 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 허용되지 않는다.

② 차량출입불허구간에 연접한 건축물의 경우 주차장 설치비용을 납부함으로써 부설주차장 설치에 갈음할 수 있다. 주차장설치비용을 납부할 경우, 노외주차장 무상사용권을 받을 수 있으며 노외주차장이 확보되지 못할 경우 주차장설치비용 1/2를 감액 받을 수 있다.

제29조 (주차장 설치의 완화)

① 국토의계획및이용에관한법률 시행령 제46조 및 제1종지구단위계획수립지침(2004. 6.15) 3-2-5규정에 의거 다음의 경우 주차장법 제19조 제3항에 의한 부설 주차장 설치 기준을 차등적으로 완화한다.

1. 보행자전용도로변 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제46조 제6항의 2에 따라 주차장법 제19조 제3항에 의한 부설주 차장의 설치기준을 100% 완화하여 적용 받을 수 있다(단, 설치기준의 50%에 해당하는 설치비용 납부).
2. 쌈지형공지 조성이 지정된 건축물, 문화시설을 조성한 건축물 : 쌈지형공지 조성면적 18㎡당 1대, 문화시설면적(건물바닥면적) 100㎡당 1대를 주차장법 제19조 제3항에 의한 부설주차장의 설치기준에서 완화한다.
3. 차량출입불허구간 : 금지구간 이외에 접근할 수 있는 도로가 없을 경우 주차장설치비용을 납부함으로써 주차장법 제19조제3항에 의한 부설주차장의 설치에 갈음할 수 있다. 주차장설치비용을 납부할 경우, 노외주차장 무상사용권을 받을 수있으며 노외주차장이 확보되지 못할 경우 주차장설치비용 1/2을 감액 받을 수 있다.

② 부설주차장의 설치비용은 종로구주차장설치및관리조례 제21조의3 [부설주차장의 설치비용 산정기준]을 따른다(보행자전용도로변에 대하여는 동조례 제21조3의 1항을 적용하며 그 외에 대하여는 노외주차장 무상사용권 부여여부에 따라 1항 또는 2항을 적용한다.)

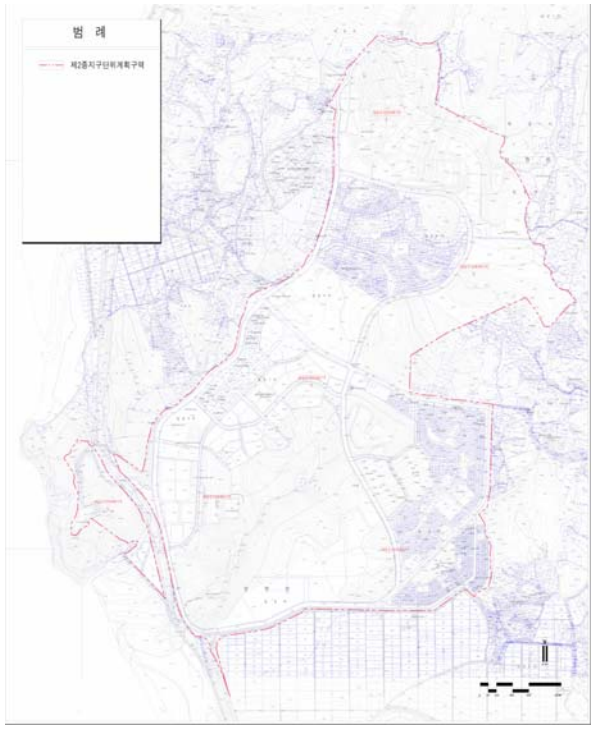
다. 헤이리 문화지구[23]지구단위계획

○ 제2종 지구단위계획 수립지침

[표 1-9] 제2종 지구단위계획 수립지침

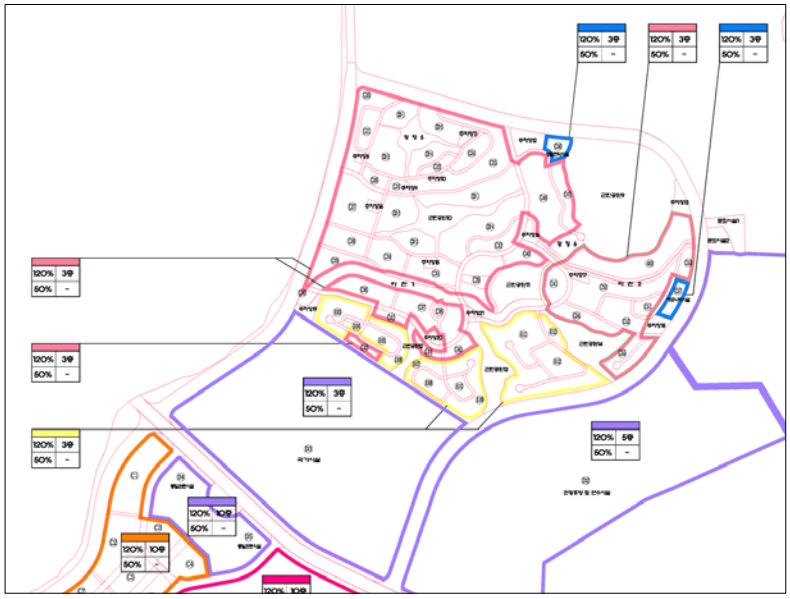
구분	준도시취락	제2종 지구단위계획	비고
용도지역	준도시지역	관리지역	
	집단묘지, 운동휴양, 취락, 시설용지	제2종 지구단위 계획구역 (복합형)	
용도구획	국가시설용지 통일관련시설 관광휴양 및 연수시설 연수시설 휴식시설	관광휴양시설용지 (건축물에 대한 허용행위로 구분하여 제한)	
	남북한상품 판매시설 숙박시설	상업용지 (건축물에 대한 허용행위로 구분하여 제한)	
	망향의 촌	주거용지 (단독주택, 근린생활시설, 노인시설 등 허용행위로 구분)	
	이주단지	주거용지 (단독주택, 연립주택, 근린생활시설, 접포용지 등 허용행위로 구분)	
	서화촌	주거 및 상업용지	
	녹지 현황보전지	녹지용지	
도시계획시설	만남의 광장	광장	
	삭도역사	삭도	
	통일전망대	경관녹지 (관망탑 도시계획시설에서 삭제됨)	
	공공문화시설	공공청사 및 문화시설	
	도로	도로	
	주차장	주차장	
	공원	공원	
	자동차정류장	자동차정류장	
	농업용수로	하천	
	의료시설용지	의료종합시설	
기타	종교시설	해당 용지에서 허용행위로 제한	
	연수시설	해당 용지에서 허용행위로 제한	
	주유소	해당 용지에서 허용행위로 제한	

23) 파주 제2종지구단위계획 결정(2007)



[그림 1-10] 제2종 지구단위계획구역 결정도

o 건축물에 관한 계획(헤이리 예술마을)



[그림 1-11] 헤이리 예술마을 건축물에 관한 계획도

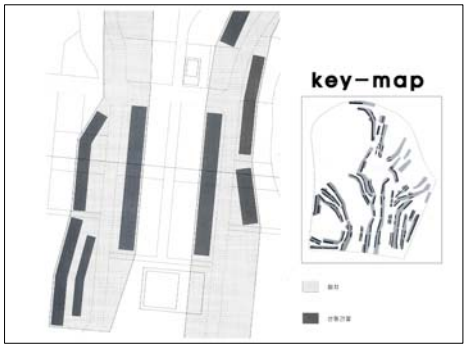
[표 1-10] 통일동산 제2종 지구단위계획 내 주거용지 현황

용지	위 치 (가구 번호)	구분	계 획 내 용	비고
단독 주택	A103 ~ A113	용 도	• 지정용도 : 주거지구(주거, 창작) - 단독주택, 소규모 집합주택 • 불허용도 - 비즈니스업	
		건 폐 율	50%	
		용 적 률	120%	
		높 이	3층이하	
상업	C20 ~ C55	용 도	• 지정용도 : 비즈니스지구 (공연, 전시, 관람, 판매, 주거) - 공연장(연극, 영화, 음악당), 야외음악당, 야외극장 - 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 기념관, 산업전시장) - 연구소, 도서관, 문화예술분야 학교 및 학원 - 아동관련시설 및 수련시설(청소년수련관, 청소년문화의집, 어린이회관) - 문화, 예술관련 사무소(연극, 영화, 회화, 조각, 서예, 공예, 음악, 무용, 연예, 사진, 디자인, 건축, 언론, 출판, 문화, 전통문화 사무소 및 문화기획사) - 판매시설(서점, 화랑, 공방, 아트숍, 앤틱숍), 창작공간(스튜디오) - 국제교류시설, 동식물원 - 카페, 음식점(난개발을 방지하기 위하여 비즈니스지구 면적 20%(48,200㎡)에서 전체건축물의 연면적이 넘지 않도록 카페, 음식점을 건축하여야 하며, 단위건축물로서는 연면적 40% 이하로 제한함.)	헤이리 예술마을 (C46제외)
		건 폐 율	50% 이하	
		용 적 률	120% 이하	
		높 이	3층 이하	
	C56	용 도	• 지정용도 : 생활편익시설 - 슈퍼마켓, 편의점, 일용품(식품, 잡화) 소매점 - 이용원, 미용원, 목욕탕 - 세탁소 - 일반음식점 - 약국, 의원, 치과, 한의원 - 체육시설, 체력단련장, 에어로빅장 - 문화시설 - 기타	헤이리 예술마을
		건 폐 율	50% 이하	
		용 적 률	120% 이하	
		높 이	3층 이하	
상업	C57	용 도	• 지정용도 : 커뮤니티 하우스 - 전시시설, 다목적홀, 사무소, 옥외집회공간, 기타(복지후생시설등)	헤이리 예술마을
		건 폐 율	50% 이하	
		용 적 률	120% 이하	
		높 이	3층 이하	

o 헤이리 건축 구성방식

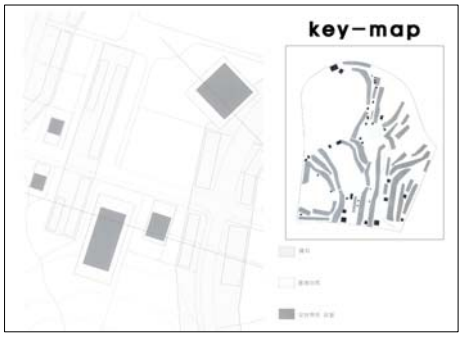
-패치(Patch) / 선형건물 유형(Bar type)

[표 1-11] 패치(Patch) / 선형건물 유형(Bar type) 기본규정

기본규정		배치개념
건폐율	50%이하(패치 내 건축가능 범위에서의 건폐율 40% + 패치 외에서의 건폐율 10%)	
용적률	100%이하(패치 내 건축가능 범위에서의 용적률 90% + 패치외에서의 용적률 10%)	
건축규모	지상 3층 이하	
최고높이	12m이하	
지하층	패치로 지정된 범위 내에서 면적 및 규모 제한 없음	

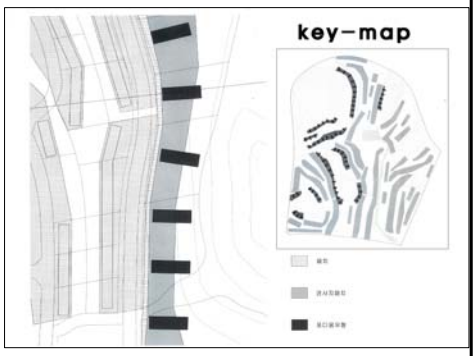
- 플레이트(Plate) / 오브젝트 유형(Object type)

[표 1-12] 플레이트(Plate) / 오브젝트 유형(Object type) 기본규정

기본규정		배치개념
건폐율	50%이하(플레이트 내에서의 건폐율40% + 플레이트 외에서의 건폐율 10%)	
용적률	100%이하(플레이트 내에서의 용적률90% + 플레이트 외에서의 용적률 10%)	
건축규모	지상 3층 이하	
최고높이	12m이하	
지하층	플레이트 지정된 범위 내에서 면적 및 규모 제한 없음	

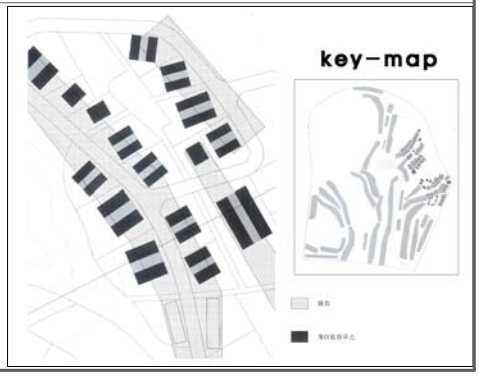
- 경사지 패치(Patch) / 포디움 유형(Podium type

[표 1-13] 경사지 패치(Patch) / 포디움 유형(Podium type) 기본규정

기본규정		배치개념
건폐율	50%이하(경사지 패치 내 건축가능 범위에서의 건폐율40% + 경사지 패치 외 건폐율 10%)	
용적률	100%이하(경사지 패치 내 건축가능 범위에서의 용적률 90% + 경사지 패치 외 단층주거에서의 용적률 10%)	
건축규모	진입도로레벨을 기준으로 3개층 이하	
최고높이	12m이하	
지하층	패치로 지정된 범위 내에서 면적 및 규모 제한 없음.	

- 게이트하우스 (Gate House)

[표 1-14] 게이트하우스 (Gate House) 기본규정

기본규정		배치개념
건폐율	40%이하	
용적률	80%이하	
건축규모	지상2층 이하	
최고높이	8m이하	
지하층	병렬로 건물유형 혹은 플레이트로 지정된 범위 내에서 면적 및 규모제한 없음.	

- 바닥판의 구성 및 바닥재료

[표 1-15] 바닥 지침규정

패치 - 이형 시멘트 블록	플레이트 - 잔디	경사지패치(포디움) - 석재/목재
경사지패치 연결부분 (나무덱크) - 목재	도로 - 시멘트블록	공공주차장 - 검은색 쇄석 다짐
수로변 - 갈대+야생초	생태공간 - 갈대+야생초	

라. 인천개항장 문화지구[24] 지구단위계획

○ 건축법상의 지구위계획

[표 1-16] 건축법상의 지구단위계획

구분	건축법	건축법시행령(규칙)	인천광역시건축조례
대 지 에 관 한 사 항	•법 제33조(대지와 도로의 관계) ① 건축물의 대지는 2미터이상을 도로에 접하여야 함 ② 건축물의 대지가 접하는 도로의 너비, 그 대지가 도로에 접하는 부분의 길이 기타 그 대지와 도로의 관계에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정함 •법 제49조(대지의 분할제한) ① 건축물이 있는 대지는 대통령령이 정 하는 범위안에서 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 면적에 미달 되게 분할 할 수 없음	•시행규칙 제25조(대지의 조성) 법 제30조제4항의 규정에 의하여손궤의 우려가 있는 토지에 대지를조성하는 경우에는 다음 각호의 조치를 하여야 함 (각호 생략) •령 제28조(대지와 도로의 관계) ① 법 제33조제1항제2호에서 "대통령 령이 정하는 공지"라 함은 광장 · 공원 · 유원지 기타 관계 법령에 의하여 건축이 금지되고 공중의 통행에지장이 없는 공지로서 허가권자가 인정한 것을 말함 •령 제80조(건축물이 있는 대지의 분할제한) 1. 주거지역 : 60제곱미터 2. 상업지역 : 150제곱미터 3. 공업지역 : 150제곱미터 4. 녹지지역 : 200제곱	

24) 인천광역시(2005), 도시관리계획

구분		건축법	건축법시행령(규칙)	인천광역시건축조례
			미터 5. 제1호 내지 제4호에 해당하지 아니하는 지역 : 60제곱미터	
대지안의 공지에 관한 사항	대지내조경	•법 제32조(대지안의 조경) ① 면적 200제곱미터이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 기준에 따라대지안에 조경 기타 필요한 조치를하여야 한다. 다만, 조경이 필요하지아니한 건축물로서 대통령령이 정하는 건축물에 대하여는 조경등의 조치를 하지 아니할 수 있으며, 옥상조경등 대통령령으로 따로 기준을정하는 경우에는 그 기준에 의함	•령 제27조(대지안의 조경) ① 법 제32조제1항 단서의 규정에 의하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있음 1.자연녹지지역에 건축하는 건축물 2. 면적 5천제곱미터미만인 대지에 건축하는 공장 3. 연면적의 합계가 1천500제곱미터미만인 공장 4.「산업집적활성화 및 공장설립에관한 법률」제2조제7호의 규정에의한 산업단지안의 공장 5. 대지에 염분이 함유되어 있는 경우 또는 건축물 용도의 특성상 조경등의 조치를 하기가 곤란하거나 조경등의 조치를 하는 것이 불합리한 경우로서 건축조례가 정하는 건축물 6. 축사 7. 법 제15조제1항의 규정에 의한 가설건축물 8. 연면적의 합계가 1천	•조례 제22조(조경면적 등) ① 법 제32조제1항의 규정에 의하여면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 당해 대지안에 다음 각호의 기준에 의한식수 등 조경에 필요한 면적(이하“조경면적”이라 한다)을 확보하여야 함 1. 연면적의 합계가 2천제곱미터이상인 건축물 : 대지면적의 15퍼센트 이상 2. 연면적의 합계가 1천제곱미터이상 2천제곱미터미만인 건축물 :대지면적의 10퍼센트 이상 3. 연면적의 합계가 1천제곱미터미만인 건축물 : 대지면적의 5퍼센트 이상 4. 자연녹지지역 또는 보전녹지지

구분		건축법	건축법시행령(규칙)	인천광역시건축조례
			500제곱미터미만인 물류시설(주거지역 또는 상업지역에 건축하는 것을 제외한다)로서 건설교통부령이 정하는 것 9.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 지정된 자연환경보전지역·농림지역 또는 관리지역(제2종지구단위계획구역으로 지정된 지역을 제외한다)안의 건축물	역안의 건축물 : 제1호 내지 제3호의 규정에 불구하고 대지면적의 40퍼센트 이상. 다만, 허가권자가 대지 및 주변의 수림상태가 양호하다고 인정하는 경우에는 그 기준을 완화할 수 있음 •조례 제23조(식재등 조경기준)대지안에 설치하는 조경면적중 식재면적은 조경면적의 100분의 60이상으로 하고, 그 밖에 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 법 제32조제2항의 규정에 의하여 건설교통부장관이 고 시한 조경기준에 의함
	공개공지	•법 제67조(공개공지 등의 확보) ① 다음 각호의 1에 해당하는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여대통령령이 정하는 용도 및 규모의건축	•령 제113조(공개공지등의 확보) ① 법 제67조제1항에 따라 다음 각 호 의 어느 하나에 해당하는 건축물의대지에는 공개공지 또는 공개공간을	•조례 제36조(공개공지등의 확보) ① 영 제113조의 규정에 의하여 연면적의 합계가 5천제곱미터 이상인판매 및 영업시

구분		건축법	건축법시행령(규칙)	인천광역시건축조례
		물은 일반이 사용할 수 있도록 대통령령이 정하는 기준에 의하여소규모 휴식시설등의 공개공지 또는공개공간을 설치하여야 함 1. 일반주거지역, 준주거지역 2. 상업지역 3. 준공업지역 4. 시장·군수·구청장이 도시화의 가 능성이 크다고 인정하여 지정·공고 하는 지역	확보하여야 함 1. 연면적의 합계가 5천제곱미터이상 인 문화 및 집회시설, 종교시설, 판 매시설(「농수산물유통 및 가격안정 에 관한 법률」 제2조에 따른 농수산물유통시설을 제외한다), 운수시설, 업무시설, 숙박시설 2. 기타 다중이 이용하는 시설로서 건 축조례가 정하는 건축물	설(농수산물유통 및 가격안정에관한법률 제2조의 규정에 의한 농수산물종합유통센타를제외한다)·업무시설·숙박시설·문화및 집회시설·위락시설·운동시설·장례식장 및 16층 이상인 건축물(공동주택을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)은 다음 각호의 1에서 정하는 면적이상의 공개공지 또는공개공간을 확보하여야 함(각호 생략)
	용도	•법 제2조 ②항(정의) ② 제1항제2호의2의 규정에 의한 건축물의 용도는 다음 각 호와 같이 구분 1. 단독주택, 2. 공동주택 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설 5. 문화 및 집회시설 6. 종교시설, 7. 판매시설 8. 운수시설, 9. 의료시설 10. 교육연구시설 11. 노유자(노유자)시설	•령 제3조의 4(용도별건축물의 종류)법 제2조제2항 각호의 용도에 속하는 건축물의 종류는 별표 1과 같음(별표 생략) •령 제14조(용도변경) ③ 건설교통부장관은 법 제14조제1항 의 규정에 의한 용도변경을 하는때에 적용되는 건축기준을 고시할수 있다. 이 경우 다른 행정기관의권한에 속하는 건축기준에 대하여는 미리 관계행정기관의 장과 협의	

구분		건축법	건축법시행령(규칙)	인천광역시건축조례
		12. 수련시설, 13. 운동시설 14. 업무시설, 15. 숙박시설 16. 위락(위락)시설 17. 공장, 18. 창고시설 19. 위험물저장 및 처리시설 20. 자동차관련시설 21. 동물 및 식물관련시설 22. 분뇨 및 쓰레기처리시설 23. 교정 및 군사시설 24. 방송통신시설, 25. 발전시설 26. 묘지관련시설, 27. 관광휴게시설 28. 그 밖에 대통령령이 정하는 시설 •법 제14조(용도변경) ① 건축물의 용도변경은 변경하고자 하는 용도의 건축기준에 적합하게 하여야 함(이하 조항 생략)	하여야 함 ⑤ 법 제14조제4항 각 호의 시설군에 속하는 건축물의 용도는 다음 각호와 같음 1. 자동차관련 시설군 : 자동차관 련시설 2. 산업등 시설군 : 가. 운수시설, 나. 창고시설, 다. 공장, 라. 위험 물저장 및 처리시설, 마. 분뇨 및 쓰레기처리시설, 바. 묘지관련시설 3. 전기통신시설군 : 가. 방송통신 시설, 나. 발전시설 4. 문화집회시설군 : 가. 문화 및 집회시설, 나. 종교시설, 다. 위락시설, 라. 관광휴게시설 5. 영업시설군 : 가. 판매시설, 나.운동시설, 다. 숙박시설, 6. 교육 및 복지시설군 : 가. 의료 시설, 나.교육연구시설, 다. 노유자시설, 라. 수련시설 7. 근린생활시설군 : 가.	

구분		건축법	건축법시행령(규칙)	인천광역시건축조례
			제1종 근 린생활시설, 나. 제2종 근린생활시설 8. 주거업무시설군 : 가. 단독주택, 나. 공동주택, 다. 업무시설, 라.교정 및 군사시설 9. 그 밖의 시설군 : 동 물 및 식물관련시설(이 하 조항 생략)	
	높 이	•법 제 51조 (건축물의 높이제한) ① 허가권자는 가로구역 (도로로 둘러싸인 일단의 지역을 말한다. 이하 같다)을 단위로 하 여 대통령령이 정하는 기 준과 절차에 따라 건축물 의 최고 높이를 지정 · 공 고할 수 있다. 다만, 시 장 · 군 수 · 구청장은 가로구역 의 최고높이를완화하여 적용할 필요가 있다고 판 단되는 대지에 대하여는 대통령령이 정하는 바에 의하여 건축위원회의 심 의를 거쳐 최고높이를 완 화하여 적용할수 있음 (이하 생략) •법 제53조(일조 등의 확 보를위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역 및 일반 주거지역안에서	•령 제82조(건축물의 높 이제한) ① 시장 · 군수 · 구청장 은 법 제51조제1항의 규 정에 의하여 가로구역별 로건축물의 최고높이를 지정 · 공고함에 있어서 는 다음 각호의 사항을 고려하여야 함 1.도시관리계획 등의 토 지이용계획 2.당해가로구역이 접하 는 도로의너비 3.당해가로구역의 상 · 하수도등 간선시설의 수 용능력 4.도시미관 및 경관계획 5.당해도시의 장래 발전 계획 •령 제86조(일조 등의 확보를위한 건축물의 높 이제한) ① 전용주거지역 또는 일반주거지역안 에서 건축물을 건축하는	•조례 제30조(건 축물의 높이 제한) 법 제51조제1항의 규정에 불구하고 법 제51조제2항의 규정에 의하여전 용주거지역안에서 의 건축물의 최고 높이는 2층 이하 또는 8미터 이하 로 한다. 다만, 각 호의 1에 해당 하는 경우에는 그 러하지 아니하다. 1. 1층의 바닥이 지표면으로부터 0.5미터를 넘는 높 이에 있는 건축물 로서 그 0.5미터를 넘는 높이에 8미 터를 가산한 높이 가 12미터 이하인 건축물 2. 지붕의 경사가

구분		건축법	건축법시행령(규칙)	인천광역시건축조례
		건축하는 건축물의 높이는 일조등의확보를 위하여 정북방향의 인접대지 경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령이 정하는 높이이하로 하여야 함(이하 조항 생략)	경우에는법 제53조제1항의 규정에 의하여건축물의 각 부분을 정북방향으로의인접대지 경계선으로부터 다음 각호의 범위안에서 건축조례가 정하는거리이상을 띄어 건축하여야 함 1. 높이 4미터이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 1미터이상 2. 높이 8미터이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 2미터이상 3. 높이 8미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 당해건축물의각 부분의 높이의 2분의 1이상	3 : 10이상인 건축물로서 높이 12미터 이하인 건축물 3. 주택외의 용도에 쓰이는 건축물(주택의 용도와 다른 용도가 복합된 건축물을 제외한다)로서 높이 11미터 이하인 건축물 •조례 제31조(최고높이가정해지지 않은 구역의건축물의 높이제한 완화) ① 법 제51조제3항의 단서규정에 의하여 2이상의 전면도로(교통광장을 포함한다)가 있는 대지안의 건축물에 높이제한을 적용함에 있어서 다음 각호에서 정하는 바에 따라 당해 도로에 대한 전면도로의 너비는 가장 넓은 도로의 너비를 적용한다 1. 가장 넓은 도로측의 대지경계선으로부터 35미터 이내의 부분 2. 제1호에 해당되

구분		건축법	건축법시행령(규칙)	인천광역시건축조례
				지 아니한 부분에 있어서는 당해 전면도로의 중심선으로부터 10미터 이내의 부분을 제외한 부분 3. 제1호 및 제2호에 해당되지 아니한 부분이 2개의 교차되는 전면도로를 갖는 경우에 그 부분중 넓은도로측의 대지경계선으로부터 수평거리 35미터 이내의 부분
	배치	•법 제 36조 (건축선의 지정 36) ① 도로와 접한 부분에 있어서 건축물을 건축할 수 있는 선(이하 "건축선")은 대지와 도로의 경계선으로 한다. 다만, 제2조제11호의 규정에 의한 소요너비에 미달되는 너비의 도로인 경우에는 그 중심선으로부터 당해 소요너비의 2분의 1에 상당하는 수평거리를 후퇴한 선을 건축선으로 하되, 당해 도로의 반대쪽에 경사지·하천·철도·선로부지 기타 이와 유사한 것이 있는경우에는 당해 경사지등이 있는 쪽도로경계선에서 소요	•령 제31조(건축선) ① 법 제36조제1항의 규정에 의하여 너비 8미터미만인 도로의 모퉁이에 위치한 대지의 도로모퉁이 부분의 건축선은 그 대지에 접한 도로경계선의 교차점으로부터 도로경계선에 따라 다음의 표에 의한 거리를 각각 후퇴한 2점을 연결한선으로 함	

구분		건축법	건축법시행령(규칙)	인천광역시건축조례
		너비에 상당하는수평거리의 선을 건축선으로 하며,도로의 모퉁이에 있어서는 대통령령 이 정하는 선을 건축선으로 함 •법 제37조(건축선에 의한건축제한) ① 건축물 및 담장은 건축선의 수직면을 넘어서는 아니된다. 다만, 지표하의 부분은 그러하지 아니함		

○ 건축물의 용도

[표 1-17] 건축물의 용도

구분	건축물의 용도
단독주택	•단독주택 (가정보육시설 포함) •다중주택 : 다음의 요건 모두를 갖춘 주택 - 학생 또는 직장인 등 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있을 것 - 독립된 주거의 형태가 아닐 것 - 연면적이 330㎡이하이고 층수가 3층이하일 것 •다가구주택 : 다음 요건 모두를 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것 - 주택으로 쓰이는 층수(지하층을 제외한다)가 3개층이하일 것. (다만, 1층 전부를 필로 티구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티부분을 층수에서 제외) - 1개동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(지하주차장 면적 제외)의 합계가 660㎡이하일 것 - 19세대이하가 거주할 수 있을 것 •공관
공동주택	•가정보육시설을 포함하며, 층수를 산정함에 있어서 1층 전부를 피로티구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 피로티 부분을 층수에서 제외

구분	건축물의 용도
	•아파트 : 주택으로 쓰이는 층수가 5개층이상인 주택 •연립주택 : 주택으로 쓰이는 1개 동의 연면적(지하주차장 면적을 제외한다)이 660㎡를초과하고, 층수가 4개층이하인 주택 •다세대주택 : 주택으로 쓰이는 1개 동의 연면적(지하주차장 면적을 제외한다)이 660㎡이하이고, 층수가 4개층이하인 주택 •기숙사 : 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용되는 것으로서 공동취사 등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것
제 1 종 근 린 생활시설	•수퍼마켓과 일용품(식품 · 잡화 · 의류 · 완구 · 서적 · 건축자재 의약품류 등) 등의 소매점으로서 동일한 건축물(하나의 대지안에 2동이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 동일한 건축물로 본다. 이하 같다)안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천㎡미만인 것 •휴게음식점으로서 동일한 건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 300㎡미만인 것 •이용원 · 미용원 · 일반목욕장 및 세탁소(공장이 부설된 것을 제외한다) •의원 · 치과의원 · 한의원 · 침술원 · 접골원 및 조산소 •탁구장 및 체육도장으로서 동일한 건출물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500㎡미만인 것 •동사무소 · 경찰관파출소 · 소방서 · 우체국 · 전신전화국 · 방송국 · 보건소 · 공공도서관 · 지역의료보험조합 기타 이와 유사한 것으로서 동일한 건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천㎡미만인 것 •마을공회당 · 마을공동작업소 · 마을공동구판장 기타 이와 유사한 것 •변전소 · 양수장 · 정수장 · 대피소 · 공중화장실 기타 이와 유사한 것
제 2 종 근 린 생활시설	•일반음식점 · 기원 •휴게음식점으로서 제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 •서점으로서 제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 •테니스장 · 체력단련장 · 에어로빅장 · 볼링장 · 당구장 · 실내낚시터 · 골프연습장 기타 이와 유사한 것으로서 동일한 건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥 면적의 합계가 500㎡미만인 것 •종교집회장 · 공연장이나 비디오물감상실 · 비디오물소극장(음반 · 비디오물 및 게임물에 관한법률 제2조제8호 가목 및 나목

구분	건축물의 용도
	의 시설을 말한다. 이하 같다)으로서 동일한 건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 300㎡미만인 것 •금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 기타 이와 유사한 것으로서 동일한 건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500㎡미만인 것 •제조업소 · 수리점 · 세탁소 기타 이와 유사한 것으로서 동일한 건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500㎡미만이고, 대기환경보전법, 수질환경보전법 또는 소음 · 진동규제법에 의한 배출시설의 설치허가 또는 신고를 요하지 아니하는 것 •게임제공업소, 멀티미디어문화켄텐츠설비제공업소, 복합유통 · 제공업소(음반 · 비디오물및게임물에관한법률 제2조제9호 · 제10호 및 제12호의 규정에 의한 시설을 말한다)로서 동일한건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500㎡미만인 것 •사진관 · 표구점 · 학원(동일한 건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 500㎡미만인 것에 한하며, 자동차학원 및 무도학원을 제외한다) · 장의사 · 동물병원 · 독서실 · 총포판매소기타 이와 유사한 것 •단란주점으로서 동일한 건축물안에서 당해용도에 쓰이는 바닥면적 합계가 150㎡미만인것 •의약품도매점 및 자동차영업소로서 동일한 건축물안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천㎡미만인 것 •안마시술소 및 노래연습장
문화 및 집회시설	•종교집회장(교회 · 성당 · 사찰 · 기도원 · 수도원 · 수녀원 · 제실 · 사당 기타 이와 유사한 것)과 종교집회장안에 설치하는 납골당으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 •공연장(극장 · 영화관 · 연예장 · 음악당 · 서어커스장 · 비디오물감상실 · 비디오물소극장 기타 이와 유사한 것을 말한다)으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 •집회장(예식장 · 공회당 · 회의장 · 마권장외발매소 · 마권전화투표소 기타 이와 유사한 것을 말한다)으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 •관람장(경마장 · 자동차경기장 기타 이와 유사한 것 및 체육관 · 운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1천㎡이상인 것을 말한다) •전시장(박물관 · 미술관 · 과학관 · 기념관 · 산업전시장 · 박람회장 기타 이와 유사한 것)

구분	건축물의 용도
	•동 · 식물원(동물원 · 식물원 · 수족관 기타 이와 유사한 것)
판매 및 영업시설	•도매시장 •소매시장(유통산업발전법에 의한 시장 · 대형점 · 대규모소매점 기타 이와 유사한 것) •상점(제3호 가목의 용도로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천㎡이상인 것)과제4호 아목의 규정에 해당하지 아니하는 게임제공업소, 멀티미디어문화컨텐츠설비제공업소 및 복합유통 · 제공업소 •여객자동차터미널 및 화물터미널 •철도역사 •공항시설 •항만시설 및 종합여객시설
의료시설	•병원(종합병원 · 병원 · 치과병원 · 한방병원 · 정신병원 및 요양소) •격리병원(전염병원 · 마약진료소 기타 이와 유사한 것) •장례식장
교육연구 및 복지시설	•학교(초등학교 · 중학교 · 고등학교 · 전문대학 · 대학 · 대학교 기타 이에 준하는 각종 학교) •교육원(연수원 기타 이와 유사한 것을 포함) •직업훈련소 •학원(자동차학원 및 무도학원을 제외) •연구소(연구소에 준하는 시험소와 계측계량소를 포함) •도서관 •아동관련시설(아동복지시설 · 영유아보육시설 · 유치원 그 밖에 이와 유사한 것) 및 노인복지시설과 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설 •생활권수련시설(청소년수련관 · 청소년문화의집 · 유스호스텔 기타 이와 유사한 것) •자연권수련시설(청소년수련원 · 청소년야영장 기타 이와 유사한 것) 운동시설
운동시설	•탁구장 · 체육도장 · 테니스장 · 체력단련장 · 에어로빅장 · 볼링장 · 당구장 · 실내낚시터 · 골프연습장 기타 이와 유사한 것으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 •체육관(관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천㎡미만인 것) •운동장(육상 · 구기 · 볼링 · 수영 · 스케이트 · 로울러스케이트 · 승마 · 사격 · 궁도 · 골프장 등과 이에 부수되는 건축물로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천㎡미만인 것

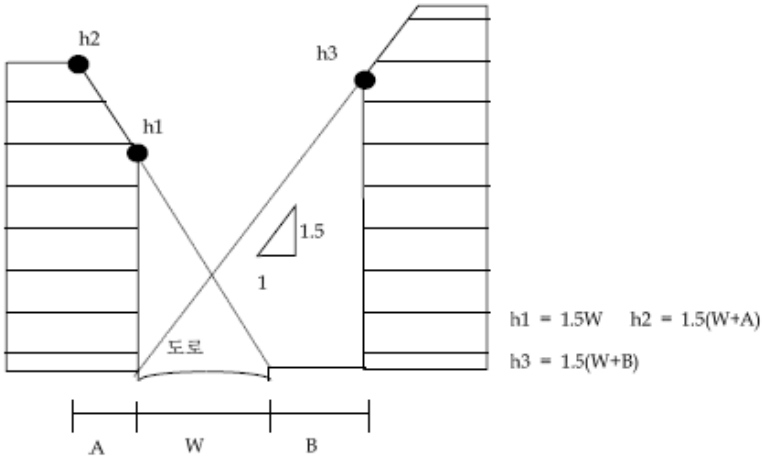
구분	건축물의 용도
업무시설	•공공업무시설 : 국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물로서 제1종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 •일반업무시설 : 금융업소 · 사무소 · 신문사 · 오피스텔(업무와 주거를 함께 할 수 있는 건축물로서 건설교통부장관이 고시하는 것을 말한다) 그밖에 이와 유사한 것으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
숙박시설	•일반숙박시설(호텔 · 여관 및 여인숙) •관광숙박시설(관광호텔 · 수상관광호텔 · 한국전통호텔 · 가족호텔 및 휴양콘도미니엄) •기타 가목 및 나목의 시설과 유사한 것
위락시설	•단란주점으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것 •주점영업(유흥주점과 이와 유사한 것을 포함한다) •특수목욕장 •관광진흥법에 의한 유원시설업의 시설 기타 이와 유사한 것(제2종근린생활시설에 해당하는 것을 제외한다) •투전기업소 및 카지노업소 •무도장과 무도학원
공 장	•물품의 제조 · 가공(염색 · 도장 · 표백 · 재봉 · 건조 · 인쇄 등을 포함한다) 또는 수리에 계속적으로이용되는 건축물로서 제2종근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설,분뇨 및 쓰레기처리시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것
창고시설	•위험물저장 및 처리시설 또는 그 부속용도에 해당하지 아니하는 시설로서 다음 시설 •창고(물품저장시설로서 냉장 · 냉동창고를 포함) •하역장
위험물 저장 및 처리시설	•소방법, 석유사업법, 도시가스사업법, 고압가스안전관리법, 액화석유가스의 안전 및사업관리법, 총포 · 도검 · 화약류등단속법, 유해화학물질관리법에 의하여 설치 또는 영업의 허가를 받아야 하는 건축물로서 다음 각목의 1에 해당하는 것. 다만, 자가난방 · 자가발전과 이와 유사한 목적에 쓰이는 저장시설을 제외한다.
	•주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유판매소 •액화석유가스충전소 •위험물제조소 •위험물저장소 •액화가스취급소 •액화가스판매소 •유독물보관 · 저장시설

구분	건축물의 용도
	•고압가스충전 · 저장소 •기타 가목 내지 아목의 시설과 유사한 것
자동차관련 시 설	•건설기계관련시설을 포함 •주차장 •세차장 •폐차장 •검사장 •매매장 •정비공장 •운전학원 · 정비학원 •여객자동차운수사업법 · 화물자동차운수사업법 및 건설기계관리법에 의한 차고 및 주기장
동물 및 식물 관련시설	•축사(양잠 · 양봉 · 양어시설 및 부화장 등을 포함) •가축시설(가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물사육시설 기타 이와 유사한 것) •도축장 •도계장 •버섯재배사 •종묘배양시설 •화초 및 분재 등의 온실 •식물과 관련된 마목 내지 사목의 시설과 유사한 것(동 · 식물원을 제외)
분뇨 · 쓰레기 처 리 시 설	•분뇨 · 폐기물처리시설 •고물상 •폐기물재활용시설
공공용시설	•제1종근린생활시설에 해당하는 것을 제외 •교도소(구치소 · 소년원 및 소년분류심사원을 포함) •감화원 기타 범죄자의 갱생 · 보육 · 교육 · 보건 등의 용도에 쓰이는 시설 •군사시설 •발전소(집단에너지공급시설을 포함) •방송국(방송프로그램제작시설 및 송신 · 수신 · 중계시설을 포함) •전신전화국 •촬영소 기타 이와 유사한 것 •통신용시설
묘지관련 시설	•화장장 •납골당(문화 및 집회시설에 해당하는 것을 제외) •묘지에 부수되는 건축물
관광휴게 시설	•야외음악당 •야외극장 •어린이회관 •관망탑 •휴게소 •공원유원지 또는 관광지에 부수되는 시설

○ 건축물의 높이제한

- 〈건축법 제51조, 시행령 제82조, 시조례 제30조〉

1. 가장 넓은 도로 측의 대지경계선으로부터 35m이내의 부분
2. 1호에 해당하지 아니한 부분에 있어서 당해 전면도로의 중심선으로부터 10m이내의 부분을 제외한 부분
3. 1호 및 2호에 해당하지 아니한 부분이 2개의 교차되는 전면도로를 갖는 경우 그부분중 넓은 도로측의 대지경계선으로부터 수평거리 35m이내의 부분



[그림 1-12] 건축물 높이 제한

○ 일조확조를 위한 건축물의 높이 제한

- 공동주택(다세대주택 및 기숙사를 제외)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한창문등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리의 4배이하의 범위안에서 건축
- 동일 대지안에서 2동이상 건축물이 마주보고 있는 경우 일정거리 이상 이격하여 건축(1동의건축물의 각 부분이 마주보고 있는 경우 포함)

○ 건축물의 배치

- 도로와 접한 부분에 있어서 건축물을 건축할 수 있는 선(건축선)은 대지와 도로의 경계선으로 함
- 너비 8미터미만인 도로 모퉁이에 위치한 대지의 도로 모퉁이 건축선은 그 대지에 접한 도로경계선의 교차점으로부터 도로경계선에 따라 다음의 표에 의한 거리를 각각 후퇴한 2점을연결한 선으로 함
- 건축물 및 담장은 건축선의 수직면을 넘어서는 않되나, 지표하의 부분은 그러하지 아니함
- 도로면으로부터 높이 4.5m이하에 있는 출입구 · 창문 기타 이와 유사한 구조물은 개폐시 건축선의 수직면을 넘는 구조로 하여서는 아니됨
- 소요 도로 폭에 미달된 도로에 있어서 후퇴 지정된 건축선 및 건축물의 위치를 정비하거나환경을 정비하기 위하여 지정한 건축선과 도로사이 부분의 표고는 당해 전면도로의 지표면과 일치하도록 하여야 함

○ 대지안의 조경

- 면적 200㎡이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 대지안에 조경 기타 필요한 조치를 하여야 함

○ 공개공지

- 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 특정용도 및 일정규모 이상의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 소규모 휴식시설 등의 공개공지를 설치하여야 함
- 건축법 제32조의 규정에 의한 조경면적을 공개공지의 면적으로 할 수 있음

○ 주차장법상 지구단위계획 관련내용

[표 1-18] 주차장법상 지구단위계획 관련내용

구 분	주차장법	주 차 장 법 시행령/시행규칙	인천광역시 주차장 설치 및 관리조례
주차전용 건 축 물	•법 제2조(정의) "주차전용건축물"이라 함은 건축물의 연면적중 대통령령이 정하는 비율이상이 주차장으로 사용되는 건축물을 말함	•령 제1조의 2(주차전용건축물의주차면적비율) ①「주차장법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제5호의2의 규정에서 "대통령령이 정하는 비율이상이 주차장으로 사용되는 건축물"이라 함은 건축물의 연면적중 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 95퍼센트 이상인 것을 말함. 다만, 주차장외의용도로 사용되는 부분이「건축법시행령」별표 1의 규정에 의한 제1종 및 제2종 근린생활시설, 문화및 집회시설, 판매 및 영업시설, 운동시설, 업무시설 또는 자동차관련 시설인 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 70퍼센트이상인 것을 말함 •령 제3조의 2(주차전용건축물의건폐율 등) 법 제12조의2제2항의 규정에 의한 노외주차장인 주차전용건축물의 건폐율, 용적률, 대지면적의 최소한도 및높이제한에 대하여는 다음 각호의범위안에서 특별시·광역시·시 또는군의 조례로 정함	•조례 제3조(주차전용건축물의건폐율 등) 영 제3조의2 규정에 의한 주차전용건축물의 건폐율 등은 다음 각 호와같이 함. 다만, 부설주차장의 경우는 제외 1.건폐율: 100분의 90이하 2.대지면적의 최소한도: 45제곱미터 이상 3.용적률: 1천500퍼센트 이하 4.높이 제한: 다음 각목의 배율 이하 가. 대지가 너비 12미터미만의 도로에 접하는 경우: 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 대지에 접한 도로(대지가 2이상의 도로에접하는 경우에는 가장 넓은 도로를말한다. 이하 이 호에서 같다)의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 3배나. 대지가 너비 12미터이상의 도로에 접하는 경우 : 건축물의 각부분의높이는 그 부분으로부터 대지에 접한 도로의 반

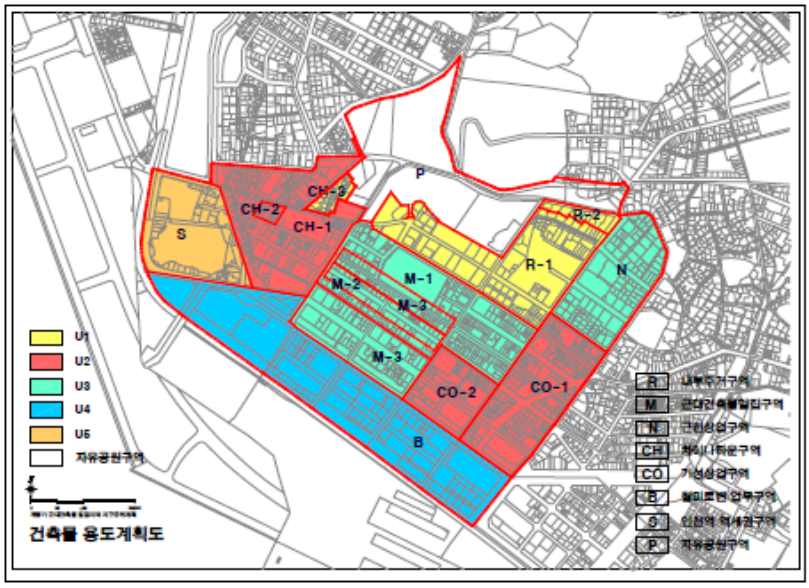
구 분	주차장법	주 차 장 법 시행령/시행규칙	인천광역시 주차장 설치 및 관리조례
		1. 건폐율 : 100분의 90이하 2. 용적률 : 1천500퍼센트이하 3. 대지면적의 최소한도 : 45제곱미터이상 4. 높이제한 : 다음 각목의 배율이하 가. 대지가 너비 12미터미만의 도로에 접하는 경우 : 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 대지에접한 도로(대지가 2이상의 도로에접하는 경우에는 가장 넓은 도로를말한다. 이하 이 호에서 같다)의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 3배나. 대지가 너비 12미터 이상의 도로에 접하는 경우 : 건물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 대지에 접한 도로의 반대쪽 경계선까지의수평거리의 36/도로의 너비 배. 다만, 배율이 1.8배미만인 경우에는1.8배로 한다.	대쪽 경계선까지의 수평거리의 (36/도로의 너비)배다만 배율이 1.8배 미만인 경우에는1.8배로 함
노 외 주 차 장	•법 제12조의3(단지조성사업등에 따른 노외주차장) ① 택지개발사업 · 산업단지개발사업 · 도시재개발사업 · 도시철도건	•령 제4조(단지조성사업 등의종류와 규모) ① 법 제12조의3의 규정에 의한 단지조성사업등의 종류 1. 택지개발사업 2. 주택지조성사업 3. 아파트지구개발사업 4. 도시재개발사업	-

구 분	주차장법	주 차 장 법 시행령/시행규칙	인천광역시 주차장 설치 및 관리조례
	설 사업 기타 단지 조성등을 목적으로 하는 사업(이하 "단지조성사업등"이라 한다)을 시행하는 때에는 일정규모 이상의 노외주차장을 설치하여야 함 (이하 조항 생략)	5. 산업단지개발사업 6. 도시철도건설사업(「철도건설법」 제2조의 규정에 의한 철도건설사업중 「도시철도법」 제3조제1호의 규정에 의한 도시철도에 준하여 도시교통의 원활한 소통을 목적으로「도시철도법」 제3조제2호의 규정에 의한 도시교통권역에서 철도를 건설하는 철도건설사업을 포함) 7. 도시개발사업	
부 설 주 차 장	•법 제19조(부설주차장의설치) ① 국토의계획및이용에관한법률의 규정에 의한 도시지역 · 제2종 지구단위계획구역 및 지방자치단체의 조례가 정하는 관리지역 안에서 건축물 · 골프연습장 기타 주차수요를 유발하는 시설(이하 "시설물"이라 한다)을건축 또는 설치하고자 하는 자는 당해 시설물의 내부 또는그 부지안에 부설주차		

구 분	주차장법	주 차 장 법 시행령/시행규칙	인천광역시 주차장 설치 및 관리조례
	장(화물의 하역 기타 사업수행을 위한주차장을 포함한다. 이하 같다)을 설치하여야 함(이하 조항 생략)		
		•령 제6조(부설주차장의 설치기준) ① 법 제19조제3항의 규정에 의하여 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의종류와 부설주차장의 설치기준은 별표 1과 같다. 다만, 다음 각호의 경우에는 특별시·광역시·시 또는 군의 례로 시설물의 종류를 세분하거나부설주차장의 설치기준을 따로 정할수 있음 1. 오지·벽지·도서지역, 도심지의 간선도로변 기타 당해 지역의 특수성으로 인하여 별표 1의 기준을 적용하는 것이 현저히 부적합한 경우 2.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제2호의 규정에 의한 관리지역으로서 주차난이 발생할 우려가 없는 경우 3. 단독주택·공동주택 또는 업무시설중 오피스텔에 설치하여야 하는 부설주차장의 설치기준을 세대별 또는 호실별로 정하고자 하는	•조례 제15조(주차장의 설치 기준) ① 영 제6조제2항의 규정에 의한 부설주차장 설치대상시설물 종류 및 설치기준은 별표 2와 같다. 다만, 영 제6조제1항 단서규정에 의한 설치기준은 당해 지역안의 구역별로 부설주차장 설치기준을 군 조례로 달리 정할 수 있음 ② 건설교통부령 제6조제5항의 규정에의하여 노외주차장에 설치할 수 있는 부대시설의 종류는 건설교통부령제6조제4항에서 정한 시설로 하고,주차장 총면적중 부대시설이 차지하는 비율은 30퍼센트를 기준으로 하되, 지역의 주차수요 및 교통여건을고려하여 5퍼센트의 비율의 범위내에서 군·구조례로 달리 정할 수 있음

구 분	주차장법	주 차 장 법 시행령/시행규칙	인천광역시 주차장 설치 및 관리조례
		경우 4. 기계식주차장을 설치하는 경우로서 당해 지역의 주차장확보율, 주차장 이용실태, 교통여건 등을 고려하여 별표 1의 부설주차장의 설치기준과 다르게 정하고자 하는 경우 5. 대한민국주재 외국공관안의 외교관 또는 그 가족이 거주하는 구역등 일반인의 출입이 통제되는 구역안에서 주택 등의 시설물을 건축하는 경우 (이하 조항 생략)	

○ 개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획



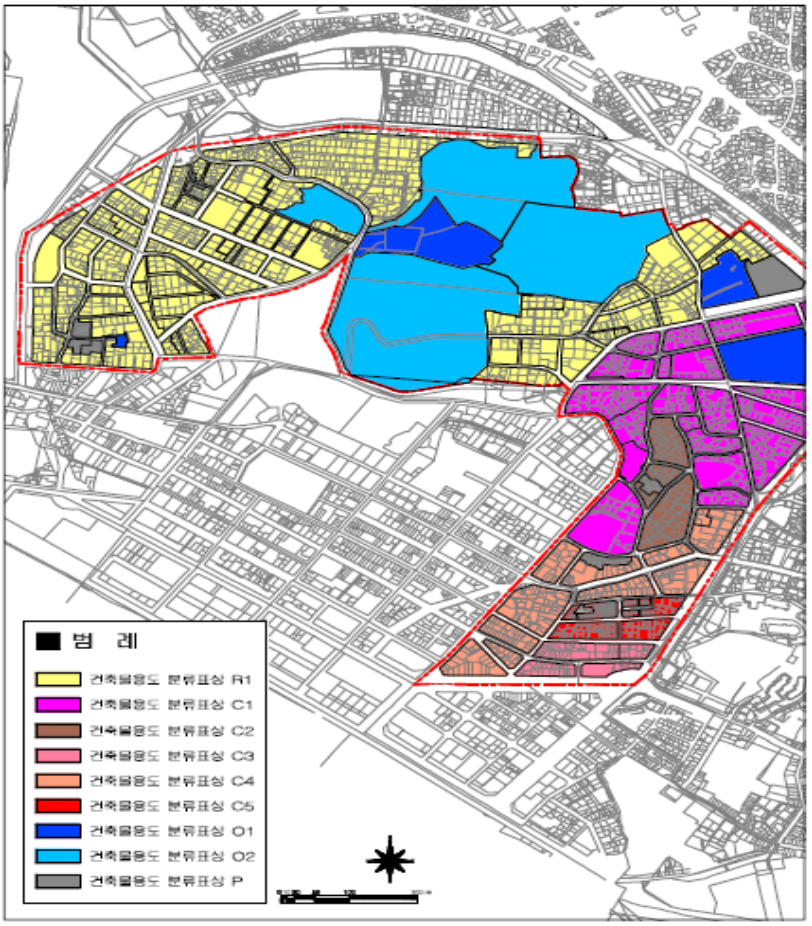
[그림 1-13] 개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획

[표 1-19] 허용용도·불허용도

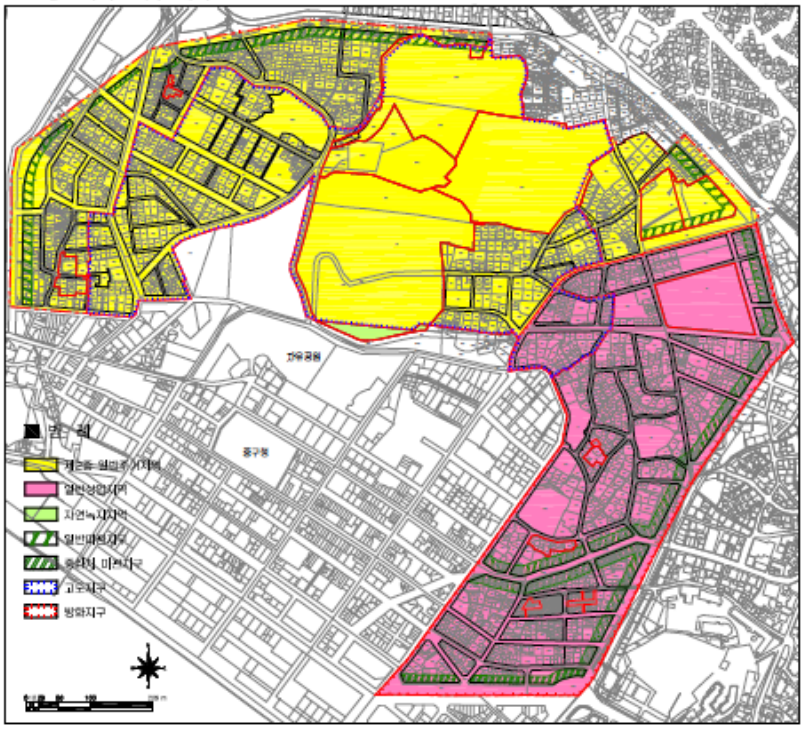
U1 : 내부주거구역(R-1, R-2), 차이나타운구역(CH-3)	
계획내용	•지구 내부의 주거환경 보호를 위하여 상업기능의 주거지 침투 억제
허용용도	•단독주택(다가구 제외), 제1종근린생활시설, 교육연구 및 복지시설 중 아동관련시설, 노인복지시설, 사회복지시설 및 근로복지시설, 제2종 근린생활시설 중 종교집회장, 자동차관련시설(주차장), 일반음식점 · 기원(R-2에 한함)
불허용도	•지구전체에 공통으로 적용 •폭 15m이상 도로변에 적용하여 주요 가로변에서의 미관저해용도를 제한함 •제1종 근린생활시설 중 건재상 · 공구상 · 철물점 · 정육점 · 세탁소 •제2종 근린시설중 장의사 · 제조업소 · 수리점 · 세탁소
U2 : 차이타운구역(CH-1, CH-2), 기성상업구역(CO-1, CO-2)	
계획내용	•상업 활성화 구역에 대한 기존의 용도 수용 및 공동주택의 제한적 허용(기성상업구역) •가로의 활성화를 위하여 차이나몰에 1층 권장용도 지정. 해당 가로변에 면한 대지의1층부에 대하여 적용
허용용도	•공동주택(주거60% 이하. 기성상업구역에 한함), 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외골프연습장 제외), 문화및집회시설, 판매및영업시설('나'목 및 '다'목), 의료시설(격리병원, 장례식장 제외),업무시설(오피스텔 제외),관광숙박시설,위락시설,단독주택,교육연구및복지시설,운동시설(옥외골프연습장 제외), 위험물저장및처리시설(주유소,석유판매소), 자동차관련시설(주차장,세차장)
1층권장용도 (CH-2에 한함)	•상업 활성화 구역에 대한 기존의 용도 수용 및 공동주택의 제한적 허용(기성상업구역) •가의 활성화를 위하여 차이나몰에 1층권장용도 지정. 해당 가로변에 면한 대지의 1층부에 대하여 적용
불허용도	•지구전체에 공통으로 적용 •폭 15m이상 도로변에 적용하여 주요 가로변에서의 미관저해용도를 제한함 •제1종 근린생활시설중 건재상 · 공구상 · 철물점 · 정육점 · 세탁소 •제2종 근린시설중 장의사 · 제조업소 · 수리점 · 세탁소
U3 : 근대축물밀집구역(M1-, M-2, M-3, M-4), 근린상업구역(N)	
계획내용	•주거지역과 상업활성화 지역의 완충지대라는 입지특성에 따라 순화된 용도의 설정 •가로의 활성화 및 특화거리의 조성을 위하여 용도부분에 대하여 1층권장용도 지정.해당 가로변에 면한 대지의 1층부에 대하여 적용
허용용도	•공동주택(주거 60% 이하. 근린상업구역(N)에 한함), 제1종근린생활시설,제2종근린생활시설(옥외골프연습장, 안마시술소, 단란주점 제외), 문화및집회시설,의료시설(격리병원, 장례식장 제외), 단독주택, 교육연구및복지시설,자동차관련시설(주차장)
1 층 권 장 용 도 (M-2,M-3에 한함)	•문화및집회시설(미술관, 기념관, 박물관), 제1종근린생활시설(일용품점, 휴게음식점),제2종근린생활시설(일반음식점, 휴게음식점, 서점, 사진관, 표구점)
불허용도	•지구전체에 공통으로 적용 •폭 15m이상 도로변에 적용하여 주요 가로변에서의 미관저해용도를 제한함 •제1종 근린생활시설중 건재상 · 공구상 · 철물점 · 정육점 · 세탁소 •제2종 근린시설중 장의사 · 제조업소 · 수리점 · 세탁소
U4 : 월미로변 업무구역(B)	
계획내용	•신 개발의 가능성이 가장 높은 지역으로 용도제한을 억제하되, 위락용도 등은 지하에 한하여 허용하도록 하고, 권장용도의 설정으로 구역 분위기 유도. 해당구역에대하여 적용
허용용도	•공동주택(주거 60% 이하), 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외골프연습장 제외. 안마시술소, 단란주점, 노래연습장은 지하에 한함), 문화및집회시설, 판매및영업시설('나'목 및 '다'목), 의료시설(격리병원, 장례식장 제외), 업무시설, 관광숙박시설, 위락시설(지하에 한함), 교육연구및복지시설, 운동시설(옥외골프연습장 제외), 위험물저장및처리시설(주유소, 석유판매소), 자동차관련시설(주차장, 세차장),관광휴게시설
불허용도	•지구전체에 공통으로 적용 •폭 15m이상 도로변에 적용하여 주요 가로변에서의 미관저해용도를 제한함 •제1종 근린생활시설중 건재상 · 공구상 · 철물점 · 정육점 · 세탁소 •제2종 근린시설중 장의사 · 제조업소 · 수리점 · 세탁소

U5 : 인천역 역세권구역(B)	
계획내용	•역세권이라는 입지특성을 고려한 허용용도의 범위 설정
허용용도	•제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외골프연습장 제외), 문화및집회시설, 판매및영업시설('나'목 및 '다'목), 의료시설(격리병원, 장례식장 제외), 업무시설, 관광숙박시설, 위락시설, 단독주택, 교육연구및복지시설, 운동시설(옥외골프연습장 제외), 위험물저장및처리시설(주유소, 석유판매소), 자동차관련시설(주차장, 세차장),관광휴게시설
불허용도	•지구전체에 공통으로 적용 •폭 15m이상 도로변에 적용하여 주요 가로변에서의 미관저해용도를 제한함 •제1종 근린생활시설중 건재상 · 공구상 · 철물점 · 정육점 · 세탁소 •제2종 근린시설중 장의사 · 제조업소 · 수리점 · 세탁소

○ 자유공원주변지역지구단위계획



[그림 1-14] 자유공원주변지역 지구단위계획

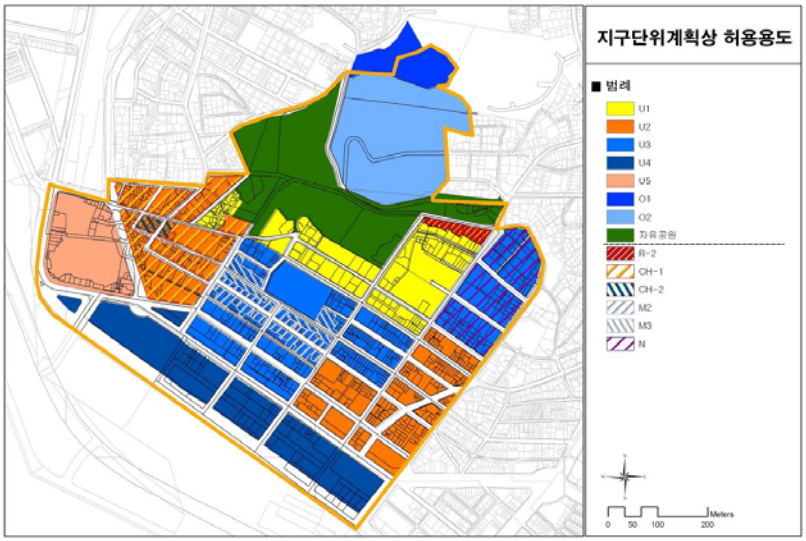


[그림 1-15] 자유공원주변지역 지구단위계획

○ 자유공원주변지역지구단위계획상의 지정 · 불허 용도

[표 1-20] 자유공원주변지역지구단위계획상의 지정·불허 용도

건물용도	자유공원주변지역 지구단위계획			
	주거지역			
	S	01	02	P
지정용도	•교육연구 및 복지시설 중 학교 및 아동관련시설	•교육연구 및 복지시설 •업무시설 중 공공업무시설	•교육연구 및 복지시설	•자동차관련시설 중 주차장
불허용도	-지정용도 이외의 용도	-지정용도 이외의 용도	-지정용도 이외의 용도	-지정용도 이외의 용도



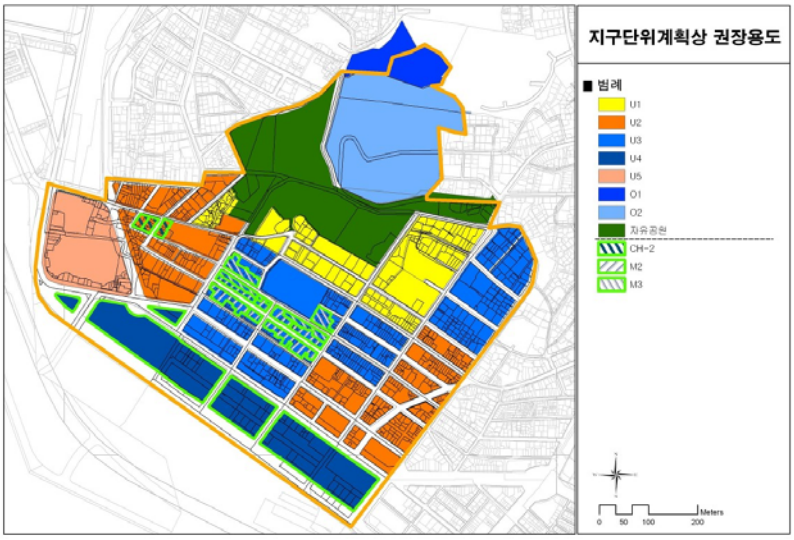
[그림 1-16] 허용용도

○ 인천개항장 문화지구 지구단위계획상 허용용도

[표 1-21] 인천개항장 문화지구 지구단위계획상 허용용도

개항기근대건축물밀집지역 지구단위계획				자유공원주변지역 지구단위계획	
U1	U2	U3	U4	O1	O2
-단독주택(다가구주택제외) -제1종 근린생활시설 -제2종근린생활시설중 종교집회장, 일반음식점, 기원	-단독주택 -공동주택(주거 60%이하) -제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외골프연습장제외) -문화 및	-단독주택 -공동주택(주거 60%이하) -제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외골프연습장제외) -문화 및	-공동주택(주거 60%이하) -제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(옥외골프연습장제외) -문화 및 집회시설 -의료시설(격리병원, 장례식장 제외)	-교육연구 및 복지시설 -업무시설 중 공공업무시설	-교육연구 및 복지시설

개항기근대건축물밀집지역 지구단위계획				자유공원주변지역 지구단위계획	
U1	U2	U3	U4	O1	O2
-교육연구 및 복지시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 및 근론복지시설 - 자동차관련시설 중 주차장	집회시설 -판매 및 영업시설 중 '나목' 및 '다'목 -의료시설(격리병원, 장례식장 제외) -교육연구 및 복지시설 -운동시설(오피스텔 제외) -숙박시설 중 관광숙박시설 -위락시설 -위험물저장 및 처리시설 중 주유소(기계식 세차설비 포함) 및 석유판매소 -자동차관련시설 중 주차장 및 세차장	집회시설 -의료시설(격리병원, 장례식장 제외) -교육연구 및 복지시설 -자동차관련시설 중 주차장	-교육연구 및 복지시설 -운동시설(오피스텔제외) -업무시설 -숙박시설 중 관광숙박시설 -위락시설 -위험물저장 및 처리시설 중 주유소(기계식 세차설비 포함) 및 석유판매소 -자동차관련시설 중 주차장 및 세차장 -관광휴게시설		



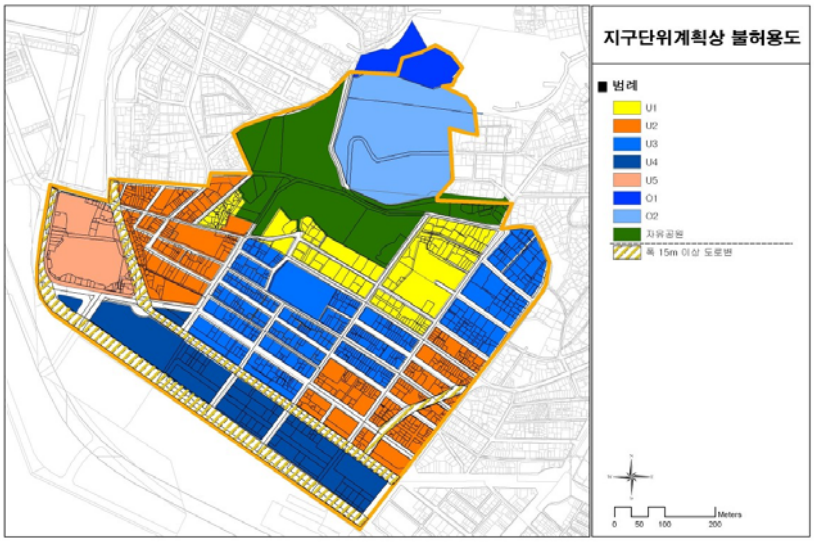
[그림 1-17] 권장용도

○ 인천개항장 문화지구 지구단위계획상 권장용도

[표 1-22] 인천개항장 문화지구 지구단위계획상 권장용도

개항기근대건축물밀집지역지구단위계획		
U2	U3	U4
-1층권장용도 제1종,2종 근린생활시설 중 일용품점, 휴게음식점	-1층권장용도 제1종, 근린생활시설 중 일용품점, 휴게음식점 제1종, 근린생활시설 중 일용품점, 휴게음식점, 서점, 사진관, 표구점 문화 및 집회시설 중 전시장(미술관, 기념관, 박물관)	-전층권장용도 문화 및 집회시설 업무시설

○ 인천개항장 문화지구 지구단위계획상 불허용도



[그림 1-18] 불허용도

[표 1-23] 개항장 문화지구 지구단위계획상 불허용도

불허용도
-지구전체에 공통으로 적용 -제1종 근린생활시설 중 건재상 · 공구상 · 철물점 · 정육점 · 세탁소 -제2종 근린생활시설 중 장의사 · 제조업소 · 수리점 · 세탁소

부록 - 2

1. 인사동 문화지구

가. 인사동 문화지구 권장업종(6종)

[표 2-1] 인사동 문화지구 권장업종

업종	업소명	주소
고미술	강화랑	경운동 64-15
	거목화랑	경운동 64-13
	고도사	관훈동 192-46
	고려방	관훈동 30-8
	고미술 연	관훈동 197-4
	나락실	관훈동121
	단청	관훈동 30-12
	덕산방	인사동 10
	류화랑	관훈동 30-13
	목인박물관	견지동 82
	세보가	낙원동 280-4
	소들내	관훈동 155-8
	시간여행	견지동 74-8
	연운당	관훈동 30-13
	예림화랑	관훈동 198-32
	장생호	관훈동 121
	청아화랑	관훈동 30-9
	통문관	관훈동 147
	통인가게	관훈동 16
	해와달	경운동 57-17
	현조당	인사동12
	희원	경운동 66-3
	고아사	경운동 64-6
	상원당	경운동 64-6

업종	업소명	주소
	문정전각	관훈동 155-10
	한림원	관훈동 196-6
	예촌	인사동 167번지
	경도사	관훈동 6번지
	시외도원	인사동 191-3
	돌마당	인사동 34-2
	다보성	경운동 88 수운회관1층
	동서양고미술	인사동 164
	히말라야	인사동 170
	가고사	관훈동 192-1
	고향각	관훈동 155-7
	구봉화랑	관훈동 198-32
	금오당	인사동 188-4
	㈜나이프갤러리	관훈동 192-11
	민예사랑	관훈동 70
	보고사	관훈동 33
	서황	관훈동196-8
	석경고미술연구소	낙원동 283-13
	기린갤러리	경운동 63-4
	성지화랑	관훈동 192-13
	아취사	인사동 171-1
	예당(고미술)	관훈동 30-9
	예사랑	경운동 68-1
	보나	관훈동 192-10
	인사당	낙원동 283-38
	주화랑	경운동 64-15
	중원당	관훈동 24
	토토의오래된물건	관훈동 169-2
	앤틱아시아	관훈동 30-13
	승문각	관훈동 155-12
	고전사	인사동 14-1
	뮤아트	인사동 197-4

업종	업소명	주소
	관훈고서방	
	다보성컨설팅	경운동 88
	가야재	관훈동 192-1
화랑	갤러리고도	수송동12한진중공업빌딩1층
	갤러리미즈	경운동89-4 SK허브B동 209호
	갤러리수	관훈동 198-55
	갤러리타블로	관훈동 23
	금성화랑	관훈동 197-1
	남경화랑	인사동 183
	남해화랑	인사동 36-1
	노화랑	관훈동 103
	단성갤러리	관훈동 27-5
	동산방화랑	견지동 93
	동성화랑	인사동 26
	명갤러리	인사동 186
	모던화랑	관훈동 27-1
	문화서화사	낙원동 238-38
	물파스페이스	견지동87-1 가야빌딩 1층
	백송화랑	730-5824
	선화랑	인사동 184
	세종화랑	관훈동 192-13
	수목화랑	관훈동 192-14
	수운화랑	경운동 63-10
	신화랑	경운동 68-2
	아주화랑	관훈동 197-1
	우림갤러리	관훈동 30-27
	이상탁화랑	관훈동 187
	정선갤러리	경운동 66-4
	초대화랑	경운동 47-4
	토포하우스	관훈동 184
	하나아트갤러리	관훈동 27-5
	한양화랑	관훈동 192-1

업종	업소명	주소
	호계화랑	관훈동 185
	미래화랑	경운동 64-23
	갤러리 그림손	경운동 64-17
	갤러리 르씨엘	관훈동 18번지 2층
	본화랑 인사동 전시장	관훈동 8-3 2층
	갤러리 A Art	인사동 12번지
	서호갤러리	인사동 1-1번지
	하나아트	관훈동 27-5 011-772-5901
	갤러리 이화	관훈동 29-23 B1
	인사갤러리	관훈동 29-23 1,2,3 층
	동운 갤러리	낙원동 280-4 건국1호 빌딩105호
	세보가	낙원동 280-4 건국1호 빌딩
	예목갤러리	
	미술관 가는길	경운동 63-7 이양원 빌딩 1층
	상윤화랑	관훈동123-4 (3층)
	영아트	관훈동 105-1번지 (2층)
	이즈	
	동이갤러리	관훈동 74번지 (수도약방 2층)
	갤러리MIHO	관훈동 74번지
	경남화랑	관훈동 38번지 쌈지길 1층
	큐브스페이스	수도약국 건물(2층)
	소담	관훈동 83번지 2층
	갤러리블루	마루마리 옆건물. Close 상태
	순화랑	경운동89-4SKHUB102동109호
	대한민국 명품 전시관	102동 203호
	국보갤러리	sk허브 102동 402호
	갤러리랑	102동 2층
	갤러리 BAUM	102동 208호
	아츠넷 갤러리	경운동 89-4번지 SK허브(아트센터)102-205

업종	업소명	주소
	모인화랑	관훈동 30-9 청아빌딩 2층
	동방화랑	관훈동 30-8
	세계미술	경운동 66-5
	현당화랑	경운동 67번지
	예성화랑	견지동 92-1
	청송화랑	견지동 99-1
	광록화랑	이건만옆
	천문화랑	영화미용실옆
	김영섭사진화랑	관훈동 169-2
	아트사이드	관훈동 170
	갤러리랑	관훈동 185 2층
	김콜렉션	관훈동 187
	휘목갤러리	관훈동192-13성지빌딩
	갤러리나우	관훈동192-13성지빌딩3층
	노학봉갤러리	
	하눌마당	
	성보갤러리	
	갤러리룩스	관훈동 185 인덕빌딩 3층
	광명당	관훈동 187
	성문아트갤러리	간판만확인
	백악미술관	관훈동 192-21
	모로갤러리	무교삼계탕근처
	명갤러리	관훈동 198-10 종로빌딩 4층
	갤러리루벤	인사동 186
	선화랑	인사동 184
	공인화랑	인사동 183-4
	GAGA갤러리	인사동 181-1 3층
	남경화랑	인사동 183
	금성화랑	관훈동 197-1
	갤러리떼	관훈동 197-9 2층
	갤러리가이아	관훈동 145 2층
	노암갤러리	인사동 133

업종	업소명	주소
	김진혜갤러리	인사동 149번지 2 , 3층
	갤러리북스	인사동 152번지 3층
	아트비트갤러리	인사동 156번지 성보빌딩 3층
	환갤러리	인사동 사거리 170 동일빌딩 304호
	갤러리 a.m.	인사동 191-2
	갤러리 아이	낙원동 283- 13 지하2층
	갤러리 아트플러스	낙원동 283- 38
	갤러리 갈라	낙원동 283-35
	조형갤러리	인사동 194-27 태화빌딩
	다경화랑	인사동 194-27 태화빌딩 28호
	청맥화랑	공평동 1 한미빌딩 b-4
	갤러리미카	인사동 194-4 하나로빌딩 b1
	한국미술센터	인사동 194- 27 태화빌딩 지하
	문화표구화랑	인사동 194- 27 태화빌딩 지하 16호
	장은선갤러리	경운동 66-11
	KOSA space	관훈동 37
	서울화랑	sk허브 102동 201호
	공평아트샵	공평동 5-1 공평빌딩
	도은화실	인사동36-1
	grau갤러리	관훈동 198-36 오원빌딩3층
	인사동 홍익 민화실	인사동 12번지 3층
	홍백화방	관훈동 126-2번지 1층
	동덕아트갤러리	동덕빌딩
	담원화실	관훈동 197-9 3층
	율당화실	관훈동192-13성지빌딩5층
	가람화랑	관훈동 30-10
	고촌화랑	관훈동 73-1
	관훈갤러리	관훈동 192
	그린갤러리	관훈동 24
	다산화랑	관훈동 198-16(남도306)
	록갤러리	인사동 11

업종	업소명	주소
	상록갤러리	관훈동 37
	윤갤러리	관훈동 30-12
	인사아트센터	관훈동 188
	정화랑	경운동 63-4
	드림갤러리	인사동 168번지 고당빌딩3층
	갤러리pm	관훈동24번지원빌딩
	이형아트센터갤러리	인사아트프라자4층
	갤러리A&S	인사아트프라자3층
	인사아트프라자갤러리	인사아트프라자5층
	각갤러리	관훈동 24번지 원빌딩 4층
	라메르갤러리	인사동194홍익빌딩
	(사)한국화랑협회	인사동198-36오원빌딩9층
	동호갤러리	관훈동197-28 백상빌딩 B1
	공화랑	관훈동197-28 백상빌딩 B1
	금마화랑	경운동47-4
	목천화랑	관훈동 30-9 청아빌딩 3층
	수갤러리	관훈동 198-55
	예인갤러리	인사동194-4
	한국미술관	인사동43 대일빌딩 2층
	서울미술관	인사동43 대일빌딩 B1
	덕원갤러리	인사동 15
	경인미술관	관훈동 30-1
	부남미술관	경운동 63-4 이양원빌딩 B/1F
	나화랑	경운동 89-4 운현궁 SK허브빌딩 B1 107호
	가나아트스페이스	관훈동 119
	아트뱅크갤러리	
	유니아트갤러리	
	다다갤러리	
	한갤러리	
	갤러리서인	
	혜인화방	인사동 26

업종	업소명	주소
	갤러리상원	인사동 9
	갤러리M	낙원동 283-38
	에덴화랑	인사동 16-2
	천보사(갤러리천)	낙원동 283-35
	한성당필방	인사동 이화문고 옆
	갤러리강	경운동 64-15
	갤러리떼	관훈동 197-9 광능빌딩 2층
	줌갤러리	인사동 157 6층
	신상갤러리	인사동157
	JH갤러리	관훈동 29-23 3층
	통큰갤러리	관훈동 74
	아리수갤러리	
	소현화랑	인사동 3번지
	고은갤러리	인사동194-4하나로빌딩
	다솜갤러리	인사동194-4하나로빌딩
표구	남도표구사	견지동 87-1
	동서표구	관훈동 38번지
	동서표구	인사동 14-4
	지운당표구	인사동 186
	차가방	관훈동 37
	서원당 표구	인사동 3번지
	우고산방	인사동 12번지 3층
	금호당 표구사	인사동 12번지 401호
	낙원표구사	경운동 47-17 건국2호빌딩
	유아당 표구	인사동 14-4
	성문당	인사동 14-1
	고려서화사	관훈동 74번지
	강표구	관훈동 106번지 (다락맞은편)
	남도표구사	견지동 87-1
	종로방표구사	견지동 99-1
	삼성당표구	관훈동187

업종	업소명	주소
	운경표구사	관훈동 189 2층
	정일품표구사	관훈동 189 3층
	성림표구사	공평동 9
	지운당표구사	인사동 186 2층
	내산표구사	정일표구근처
	정일표구사	017-3488873
	인당표구	정일표구근처
	서광표구화랑	인사동 173
	상미화랑	인사동 36-1 1층
	성신표구화랑	인사동 36-1 1층
	지향당	견지동 176
	묵호당표구사	공평동 1 하나투어 빌딩
	박당표구	관훈동 18
	상원당표구	경운동 68-1/0117817240
	창원표구	계동 101-12
	하나당표구사	인사동 37번지 4층
필방	관성필방	관훈동 197-1
	동신당필방	관훈동 6
	명신당	관훈동 18번지
	동신당 필방	관훈동 6번지
	서령필방	한지마트건물
	대신당필방	견지동 109
	동현필방	공평동 9
	대울서예	지대방 1층
	관성필방	관훈동 197-1
	송림당필방	관훈동144 지하층
	구하산방	인사동 188-4
	성심필방	인사동 39
	샘물	관훈동 192-13
	열림필방	관훈동 121
	운림필방	견지동 68-18
	일신당필방	인사동 149

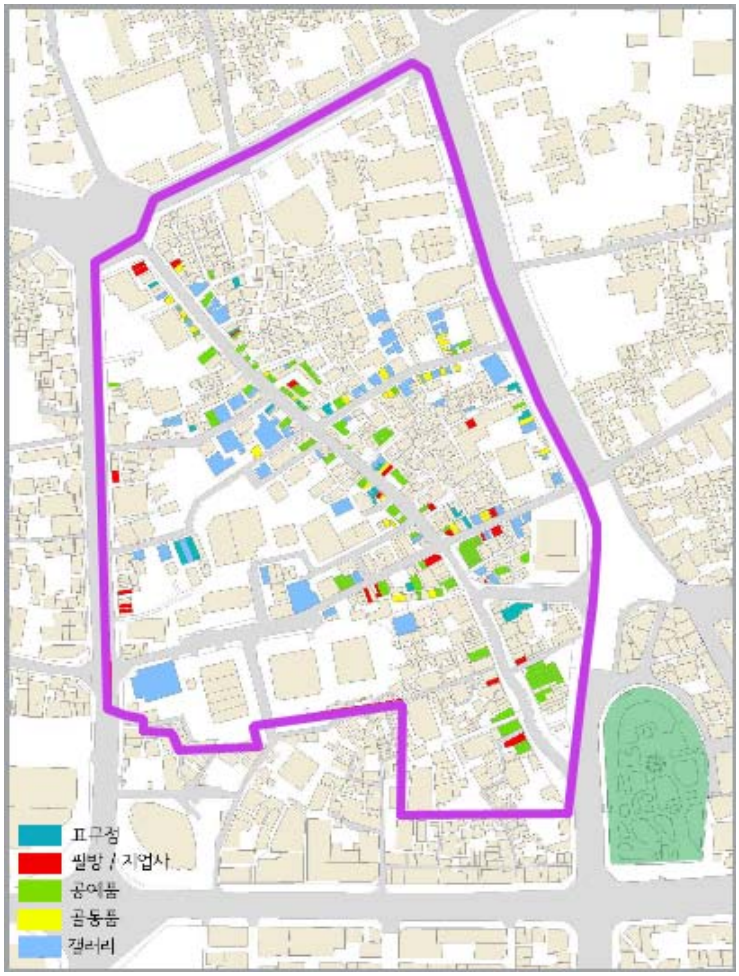
업종	업소명	주소
	한림원필방	관훈동 196-6
	호산관필방	인사동 153-1
지업사 (한지)	경일한지백화점	인사동 179-2
	백제한지	인사동 190-2
	원주한지	관훈동 121
	전북지업사	관훈동
	형제지업사	인사동 183-4
	두리한지공방	인사동 10번지 3층
	원주한지	관훈동 121번지 (1층)
	문화지업사	관훈동 72번지
	전북한지	견지동 98
	전북지업사	인사동 182-1
	송지방한지	견지동 108
	우리한지	농협근처
	형제지업사	인사동 183-4
	동양한지	인사동 131 1층
공예품점 (공예)	거안	관훈동 38
	고당도예전시관	인사동 168
	국제자수원	관훈동 198-31
	나눔	관훈동 119
	동양다예	관훈동 25
	람	낙원동 38
	범구사	관훈동 71
	사보당	관훈동 38
	소리하나	관훈동 198-32
	소슬다원	관훈동 18
	슈프림스	관훈동 168
	아리랑 명품관	인사동 165
	아원공방	관훈동 75
	연희매듭	인사동 137-2
	열래원	경운동 64-10
	예 당	관훈동75

업종	업소명	주소
	예하도예	관훈동 155-11
	우리마당	관훈동 155-12
	우리세계	관훈동 196-6
	중앙공예방	관훈동 198-31
	한국관광명품점	인사동 137-2
	한국의미	인사동 165-1
	아트리에 서울	관훈동 7번지
	경도사	관훈동 6번지
	가교	관훈동 6번지 301호
	삼보당	인사동 13-2
	동방예술사	
	토바	인사동 14-1
	김삿갓 민예품	인사동 24번지
	용정콜렉션	관훈동 18번지
	우리규방	관훈동 121번지 (3층)
	보물창고	관훈동 105-1번지 (1층)
	토인	관훈동 71번지
	도한사	관훈동 38번지 쌈지길 1층
	세로방	관훈동 38번지 쌈지길 1층
	보원요	관훈동 38번지 쌈지길 1층
	마비	관훈동 118-29호
	삼화령	관훈동 84-20번지
	보미전통장신구	경운동 67번지
	kim's art	관훈동 155-9
	제3공간	관훈동 169-2
	예인	관훈동197-24 지하1층
	보물창고	관훈동 197-24
	이세용도예	관훈동 183
	납청놋전	관훈동 192-13 지하1층
	파랑돌	관훈동 132-14
	월드미니	관훈동 196-8 3층
	낭연전통자수	관훈동 196-8 3층

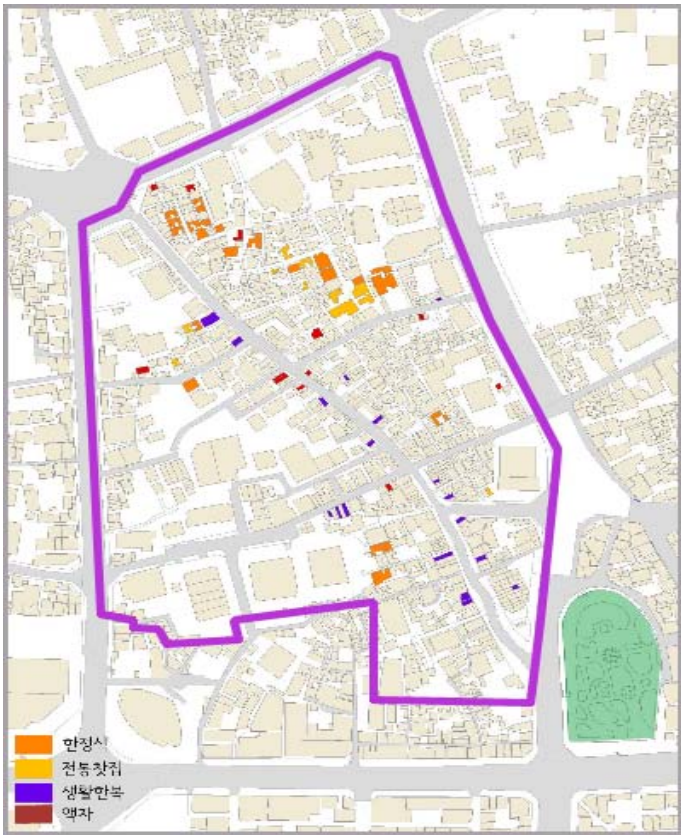
업종	업소명	주소
	㈜한국공예관	관훈동 196-6
	문화상품관	관훈동 197-1
	박영숙도자기	이뜰리에서울
	서울관광상품판매관	관광안내소옆
	얼씨구마당	관훈동 146-1
	채목	인사동 148 1층
	한국의미	인사동165-1
	풍경	관훈동 118-25
	가헌아트	경운동 68-1
	도래방	인사동156번지
	지투아	인사동1-1 서호갤러리1층
	김말임손뜨개스튜디오	관훈동144 3층
	금보석	인사동 168
	명문도예	관훈동 197-9 3층
	차이나아트(도자기연구소, 판매)	경운동 89-4 운현궁 SK HUB205-1호
	소담공방	관훈동 74번지
	근대황실공예문화협회	견지동 78-8 지하1층
	조병애한복연구실	인사동 194-4 하나로빌딩 b1
	다도가	관훈동 72
	다암	관훈동 185
	원아트	경운동 64-6
	미라보	인사동 131
	보물찾기	인사동 191-3
	봉오화랑	관훈동 192-14
	사문당	관훈동 187
	상고재	관훈동 192-35
	운현공방	관훈동 123-4
	진문표구	관훈동 187
	파고다가구	인사동 133
	한국서각	관훈동 74번지
	전각갤러리	관훈동 155-10

업종	업소명	주소
	점	관훈동 189
	보화사	인사동 183
	F&C(fashion&craft)	관훈동 75번지
	에코파티메아리	인사동 15번지(한국관광명품점2층)
	비솝	인사동 15번지(한국관광명품점2층)
	누리아트	인사코리아 내
	관훈목기	
	아트북	인사동 152
	탈방	관훈동 71
	아틀리에서울	관훈동
	에코파티메아리	관훈동38쌈지길빌딩
	차생원	관훈동 33번지
	아신	인사동 156 번지 3층
	몽굴이 아트	인사동 170번지
	용미아트	
	인사자수정	인사동 168번지
	관훈목기	낙원동 283-10
	작가의 선물가게	루벤갤러리옆
	금낭공방	인사동 157
	해오름	인사동 157
	나무	인사동 179-2
	마켓8(마켓팔)	인사동 178-2
	세라워크	쌈지길 지하1층
	은나무	관훈동 38번지 쌈지길
	세라방	관훈동 38번지 쌈지길
	일광사	
	푸어재	관훈동 38번지
	연금술사의 작업실	관훈동 38번지 쌈지길
	예손	관훈동 38번지 쌈지길 지하1층
	은숨나라	관훈동 38번지 쌈지길
	방	관훈동 38번지 쌈지길
	바다	관훈동 38번지 쌈지길

업종	업소명	주소
	수다공방	관훈동 75
	빈	관훈동 38번지 쌈지길
	미끼	관훈동 168번지
	호사	관훈동 155-7
	한지사랑	인사동 43 대일빌딩 1층
	일신표구화랑	관훈동27-5
	정원표구	관훈동 38번지 쌈지길 1층
	신영미아트겔	쌈지길 지하1층
	향기정원	쌈지길 지하1층
	소연	쌈지길 지하1층
	로라홈	쌈지길 지하1층
	빨강	쌈지길 내
	워터드롭	쌈지길 내
	한나아트갤러리	쌈지길 내
	나니쇼	쌈지길 내
	옻나무갤러리	쌈지길 내
	세이지	쌈지길 내
	이너스타	쌈지길 내
	이듐	쌈지길 내
	포아르	쌈지길 내
	들꽃잠	쌈지길 내
	엔스에	쌈지길 내
	수공방	쌈지길 내
	트로와제	쌈지길 내



[그림 2-1] 권장시설 분포현황(1층 기준)



[그림 2-2] 준권장시설 분포현황(1층 기준)

2. 인사동 문화지구 준권장업종(4종)

[표 2-2] 인사동 문화지구 준권장업종

업종	업소명	주소
생활한복 (의류)	이건만	관훈동 197-4 1층
	우리옷사비	인사동191-2번지
	NIHEE	견지동 82
	돌실나이	인사동 39
	황금연못	인사동 36-1 1층
	질경이	인사동 14-1
	이 새	관훈동8-3

업종	업소명	주소
	멜하바	경운동 64-13
	모둠삼방	관훈동197-4
	세계명품전시장	인사동177-2
	블루리본	관훈동 198-55
	릴리	관훈동 198-55
	이건만. Anf	관훈동 155-5
	외희 갤러리	경운동 68-1 3층
	멋뜰	관훈동23번지원빌딩
	베틀가	경운동 78 수은회관806
	조병애한복연구실	인사동194-4하나로빌딩지하1
	채색	관훈동 126-2번지
	모둠산방	관훈동 197-4 인창빌딩1층
	품	인사동 1-3
	How and what	관훈동 30-7
	아우름	관훈동 24번지 101호
	이새	관훈동 186
	고집쟁이	관훈동 155-9
전통찻집 (차)	다경향실	관훈동18번지
	차와 가상도예	관훈동 6번지 2층
	서울에서 첫번째로 잘하는 전통찻집	관훈동 126-2번지 2층
	인사동사람들	관훈동 78-1번지
	귀천 2호점	관훈동 83번지
	신옛찻집	관훈동 164
	휴다인	관훈동 192-35
	다사랑	관훈동 197-4 2층
	인사동풍경이있는전통찻집	관훈동
	머시꺽정인가	관훈동 145
	인사동이야기	인사동132-2 2층
	아름다운차박물관	인사동 193-1
	옛찻집	관훈동 2-2 (2층)
	이원	
	나누는기쁨	관훈동 196-3 3층
	인사동	관훈동196-5
	들꽃향기	인사동 182-1 2층
	풍경소리	관훈동 146-1 2층
	옛찻집	관훈동 2-2 (1층)

업종	업소명	주소
	소금인형	낙원동 283- 32
	오작교	관훈동 123-4 (2층)
한정식 (음식)	가회	관훈동 77-3
	삼정	인사동 5
	섬진강	인사동7번지
	양반댁	인사동 193-5
	옥정	관훈동 84-22
	하연	관훈동 62
	옹달샘	관훈동 29번지
	우정	관훈동118-31
	사천	관훈동 102-6번지
	선천	관훈동 100-4번지
	지리산	관훈동 84-13번지
	촌	관훈동 84-17
	뜨락	관훈동 58
	산호	관훈동 118-34
	수연	관훈동 84-6
	뉘조	관훈동 84-13번지
	은정	관훈동 2-3
	처마끝 하늘풍경	관훈동84-10
	유림	인사동 3번지
액자점	남강액자	관훈동 27-5 501호
	꼴액자	견지동 81
	판화방	인사동 159 지하
	로뎅	관훈동 107-1번지
	서경액자	인사동 178-2
	서령액자	인사동 178-2
	동서화랑	관훈동 146-1
	백운당	관훈동 146-2
	청기와아트갤러리	관훈동 146-2

나. 대학로 문화지구 권장업종

1) 공연장

[표 2-3] 대학로 문화지구

분류	업소명	권장시설 지정 여부	분류	업소명	권장시설 지정 여부
공연장	1m클래식 아트홀		공연장	원더스페이스 세모극장	
	게릴라극장			이랑씨어터	○
	극공장소 마방진			인아소극장	○
	김동수플레이하우스	○		한성아트홀 1관	
	까망소극장	○		한성아트홀 2관	
	대학로 껌아트홀			정보소극장	
	나온씨어터			드로잉쇼 전용관	
	낙산씨어터	○		창조아트센터 1관	○
	단막극장	○		창조아트센터 2관	○
	대학로극장	○		챔프예술극장	○
	간이다 1관대학로문화공			청아소극장	○
	대학로문화공간이다 2관			청운예술극장	
	오시어터			SM티틴홀	○
	TM스테이지			풍기문란센터	
	SM스테이지			학전그린	○
	예술마당 1관			학전블루	○
	예술마당 2관			한양레퍼토리씨어터	
	예술마당 3관			한얼소극장	
	예술마당 4관			물빛극장	
	대학로우리극장	○		뮤디스홀	
	더굿씨어터			연극실험실 혜화동1번지	
	동덕여대공연예술센터 대극장	○		환희소극장	

분류	업소명	권장시설 지정 여부	분류	업소명	권장시설 지정 여부
	동숭모대소극장	○		PMC대학로자유극장	
	동숭아트센터 동숭홀	○		SM스타홀	
	동숭아트센터 소극장	○		알과핵 소극장	○
	두레홀 1관	○		SM아트홀	
	두레홀 2관	○		세익스피어극장	
	두레홀 3관			바다씨어터	
	두레홀 4관			PMC소극장	
	라이프씨어터			해피씨어터1관	
	키득키득아트홀			이영란감성놀이	
	르메이레르소극장			터 체험관	
	마당세실극장			대학로예술극장 대극장	
	문화공간엘림홀			대학로예술극장 소극장	
	미라클씨어터1관			디마떼오홀	
	미라클씨어터2관			극장가자	
	배우세상소극장	○		오아시스 극장	
	해피씨어터2관			미마지아트센터 풀빛극장	
	상명아트홀1관			해오름소극장	
	상명아트홀2관			클막씨어터	
	대학로예술극장3관			문화공간 아리	
	상상아트홀 블루관	○		키작은 소나무	○
	상상아트홀 화이트관	○		씨어터 고리	
	샘터파랑새극장1관			하늘땅극장	
	샘터파랑새극장2관			삼형제극장	
	선돌극장			미마지아트센터 눈짖극장	
	설치극장정미소			대학로 아트원씨어터 1관	
	성균소극장			대학로 아트원씨어터 2관	

분류	업소명	권장시설 지정 여부	분류	업소명	권장시설 지정 여부
	세우아트센터			대학로 아트원씨어터 3관	
	소극장 다르게놀자			메모리 아트홀	
	소극장 모시는 사람들			소울소극장	
	소극장축제	○		대학고 국민대학교 제로원디자인센터	
	소극장피카소			홍사소극장	
	스튜디오76			대학고 미오 갤러리	
	신연아트홀	○		마루채	
	씨어터디아더	○		샘아트홀	
	SH홀			천공의 성	
	아르코예술극장 대극장			SCAU대학로 극장	
	아르코예술극장 소극장			대학로 소리아트홀 1관	
	아름다운극장			대학고 소리아트홀 2관	
	아리랑소극장	○		성균관대학교 새천년홀	
	아츠플레이씨어터 1관			스카이씨어터	
	아츠플레이씨어터 2관			그라운드 씬	
	아트씨어터 문			공간아울	
	아티스탄홀			컬처스페이스 엔유	○
	연극사랑 솔나무극장			씨어터바 꿈꾸다	
	연우소극장			마로니에 극장	
	열린극장			배고파 씨어터	
	예술극장 나무와 물			노을소극장	
	우석레퍼토리극장			꿈꾸는 공작소	
	원더스페이스 네모극장			서울연극센터	
	원더스페이스 동그라미극장			대학로연습실 1	
	예스24아트홀			발렌타인 1관,2관	○
	아룽구지 소극장	○		하늘땅 소극장	○

분류	업소명	권장시설 지정 여부	분류	업소명	권장시설 지정 여부
	손가락놀이 소극장	○		상상나눔씨어터	○
	마로니에 극장	○		미라클씨어터	○
	마당세실극장	○		질러홀	
	대학로 문화공간 이다1관				

2) 미술관

[표 2-4] 대학로 문화지구 업종현황(미술관)

구분	업소명	권장시설 지정 여부
미술관	제로원디자인센터	
	테이크아웃드로잉	
	원더스페이스 사이갤러리	
	갤러리정미소	
	공간 루	
	남서울대학교 아트센터 갤러리이앙	
	동숭갤러리	
	목금토갤러리	
	샘터갤러리	
	아르코미술관	
	아트스페이스 악어	

3) 박물관

[표 2-5] 대학로 문화지구 업종현황(박물관)

구분	업소명	권장시설 지정 여부
박물관	로봇박물관	
	서울대학병원 의학박물관	
	쇳대박물관	
	짚풀생활사박물관	

다-1. 헤이리문화지구 권장업종 및 권장시설

[표 2-6] 헤이리 문화지구

분류	상 호 명	권장시설 지정 여부
공연장	어린농부	○
	예맥아트홀	○
	공간퍼플	○
	오래된정원(UV하우스)	○
	카메라타 음악감상실	○
	아이들	○
전시장	한국근현대사박물관	
	화폐박물관	
	보혜미안	
	안상규스튜디오	
	어린이토이박물관	
	포토헤이리	
	동화나라	
	갤러리최영선	
	김정재 조각공방	
	93뮤지엄	○
	논밭예술학교	○
	아트팩토리	○
	한길북하우스 A동	○
	한길북하우스 B동	○
	고막원	○
	가슴	○
	아트스페이스강	○
	한스갤러리	○

분류	상 호 명	권장시설 지정 여부
	랜드마크하우스	○
	갤러리바움	○
	아고라(정치우표박물관)	○
	리앤박갤러리	○
	최향선민명준스튜디오	○
	소소	○
	갤러리　한길	○
	갤러리터치아트	○
	파충류박물관	○
	한림완구박물관	○
	진아트	○
	테라	○
	모자이크갤러리	○
	유리재	○
	미디어통하다	○
	취림헌	○
	MOA갤러리	○
	규원	○
	유나	○
	터치아트	○
	화이트블록	○
	이정규장신구	○
	한향림　현대도자미술관	○
	금산갤러리(블루메)	○
	아티누스	○
	갤러리더차이	○
	예맥아트홀	○

분류	상 호 명	권장시설 지정 여부
	한갤러리	○
	화폐박불관	○
	갤러리 모자이크	○
	한립토이뮤지엄	○
	포네티브 스페이스	○
	갤러리소스	○
	북하우스, 갤러리 한길	○
	윌리엄모리스책박물관(한길사)	
	포슬린하우스	
	정한숙기념관	
	수빈뜰	
	고막원	
	아트스페이스강	
	93뮤지엄	
	미술놀이터&보물섬	
	영화박물관	
	아티누스	
	써니도자까페 갤러리	
	요나루키	
	JC하우스	
	갤러리 이레	
	안스퀼트	
	젬카페,파라이바	
	리오갤러리	
	소금항아리	
	마음등불	
	운경재	

분류	상 호 명	권장시설 지정 여부
	범유재	
	갤러리스토리빌	
	갤러리희원	
	영토문화관독도	
	재미있는추억박물관	
	선이인터내셔날	
	갤러리 최영선	
	진아트	
	테라	
	권스샵	
	스튜디오 엘르	
	한갤러리	
미술관	갤러리 더차이	○
	네버랜드픽처북뮤지엄	○
	공사진스튜디오	○
	갤러리 더차이	○
	UV house 오래된정원	○
	포네티브 스페이스	○
	금산갤러리	○
	세계자연광물전시장	○
	UNA	○
박물관	세계민속악기박물관	○
	한국근현대사박물관	○
	오현광물박물관	○
	옛생활체험박물관 타임캡슐	○
	타임&블레이드	○
	옹기박물관	○

분류	상 호 명	권장시설 지정 여부
기타	춤을사랑하는이	○
	유리재	○
	코르텐하우스	○
	퍼스펙티브	
	동의재	
	날개Ⅱ	
	세자매하우스 3호	
	M&J 리틀박스	
	M&J 리틀박스	
	세자매하우스1호	
	회영원	
	책이있는집	
	세자매하우스 2호	
	모퉁이	
	도도헌	
	여로강국	
	하늘틈	
	바우재	
	썬&문	
	박천스튜디오	
	빈우당	
	민구네집	
	청향재	
	임정훈주택	
	언덕위의 그림자	
	스튜디오05	

분류	상 호 명	권장시설 지정 여부
	여유	
	밤나무집	
	니은네,그래집	
	캐러멜&캔디	
	도나보나	
	통속과한적	
	마샬아트센터	
	이까집	
	개울옆에서	
	루프하우스	
	가을이네집	
	김영준주택	
	자하재	
	소누스	
	오손주택	
	너와집	
	약손명가	
	세라핌	
	역사사랑방	
	루미케잌	
	북까페반디	
	청개구리	
	초콜릿디자인갤러리	
	사람	
	매거진하우스	
	미디어 통하다	

분류	상 호 명	권장시설 지정 여부
	르베끄 슈크레	
	꿈꾸는상자	
	acoustic café	
	지렁이다	
	풀로엮은집	
	라임트리	
	상상그림다방	
	갈대광장	
	해피타트	
	크레타	
	식물감각	
	코지하우스	
	컬튼	
	원과호	
	마당안숲	
	모티프원	
	타잔&제인	
	더미스튜디오	
	최향선,김민준스튜디오	
	bbu스튜디오	
	차스튜디오	
	최만린조각스튜디오	
	i.d스튜디오 이면	
	백농스튜디오	
	동화나라	
	아트서비스	
	그리다스튜디오	

분류	상 호 명	권장시설 지정 여부
	k갤러리	
	갤러리모자이크	
	엔토코	
	엔토코	
	일상	
	k-space	
	헤이리아트벨리	

참고문헌

□ 학위논문

강재훈(1998), '민간공연시설의 입지특성에 관한 연구', 서울대학교 환경대학원 환경계획학 전공 석사학위논문

김경애(2008), '서울시 문화지구정책의 효과성 연구 : 인사동 문화지구의 비교', 국민대학교 행정대학원 석사학위 논문

강성원(2007), '문화지구 지정효과 분석연구 - 인사동 문화지구를 중심으로', 서울시립대학교 대학원 석사학위 논문

김미영(2007), '대학로 문화지구에 관한 문화정치론적 연구', 서울대학교 환경대학원 석사학위 논문

김연진(2009), '예술창작촌의 장소 형성 연구', 서울대학교 대학원 박사학위논문

김희진(2002), '서울시 화랑의 입지특성에 관한 연구', 서울대학교 환경대학원 환경계획학 전공 석사학위논문

박혁(2010), '문화지구의 유형별 계획특성 및 개선방안에 관한 연구', 한양대학교 공학대학원 석사학위논문

서일윤(2006), '인사동문화지구 정책에 관한 연구 : 도시정부의 장소마케팅 전략 관점에서', 서울시립대학교 석사학위

이경은(2010), '헤이리 예술마을의 장소성 창출기제에 관한 연구', 서울대학교 환경대학원 석사학위 논문

이영경(1991), '서울시 문화예술공간의 입지와 기능에 관한 연구', 서

울대학교지리학전공 석사학위논문
이보희(2008), '문화지구지정의 문화 및 장소에 미치는 영향 연구 : 대학로 문화지구를 중심으로', 단국대학교 대중문화예술대학원 석사학위
임서희(2008), '문화지구 장소마케팅전략에 관한 연구 - 서울시 인사동문화지구 사례를 중심으로', 배재대학교 대학원 석사학위 논문
정지희(2007), '문화예술시설 입지에 기반한 서울시 삼청동길의 가치 상향적 상업화', 서울대학교 지리학전공 석사학위논문
최샛별(2010), '서울 서촌의 문화지구 적용가능성에 관한 연구 : 무문화적 잠재력을 기반으로 한 지역활성화 방안 모색', 서울대학교 환경대학원 석사학위 논문
한원(2008), '문화지구 조성을 통한 장소마케팅에 관한 연구 : 서울시 인사동 사례를 중심으로', 동국대학교 석사학위

□ 단행본

임학순(1999), 『문화지구 조성모델 개발 및 정책방향에 관한 연구』, 한국문화정책개발원
임학순(2003), 『창의적 문화사회와 문화정책』, 진한도서
김영준(2002), 『관광특구 제도 개선 및 운영 활성화 방안』, 한국문화관광정책연구원
라도삼 외(2008), 『인사동 문화지구 외부평가』, 서울시정개발연구원
라도삼 외(2008), 『대학로 문화지구 외부평가』, 서울시정개발연구원
라도삼 (2010), 『문화특화지역 형성요인 및 실태에 관한 연구』, 서울시정개발연구원
양현미 외(2010), 『예술특구 및 창의원 조성방안 연구』, 문화체육관광부

신성희 외(2010),『인천 개항장 문화지구 관리계획』, 인천발전연구원
국토해양부(2009),『제1종지구단위계획수립지침』, 국토해양부
한국문화관광연구원(2008),『관광특구 평가 및 개선방안』, 한국문화관광연구원

□ 학술지 및 세미나 자료

김시중 · 은연정(2009), '관광목적지로서 인사동 문화지구의 장소마케팅 이미지가 외래관광객의 만족도 및 재방문 의도에 미치는 영향연구',『한국경제지리학회지』, 제12권 제4호
김학희(2007), '문화소비공간으로서 삼청동의 부상',『한국도시지리학회지』, 제10권 제2호
송병하 · 소은탁(2005), '서울시 문화지구의 지구단위계획에 관한 사례연구'『문화활동의 유형에 따른 문화지구 형성과 장소마케팅』,『한국공간환경학회』
신용석(2009), '관광특구 제도 운영 개선방안',『국토연구』, 제63권 ,pp.181~203
황동렬(2008), '국내외 공예문화상품인증제도 비교연구',『한국공예논총』

□ 홈페이지

서울시청 홈페이지 http://www.seoul.go.kr/
종로구청 http://www.jongno.go.kr/
법무행정서비스 http://legal.seoul.go.kr/
서울연극센터 http://www.e-stc.or.kr/
인천광역시 법규정보서비스 http://legal.incheon.go.kr/
인천광역시청 http://www.incheon.go.kr/
파주시청 http://www.paju.go.kr/

http://www.nasaa-arts.org/artworks/culturql_policy_brief.pdf
http://www.hay-on-wye.co.uk/
http://www.santafenm.gov/
http://maps.google.co.kr/

ABSTRACT

A Study on improvement of policies for 'cultural district'

1. Research Purpose

○ The purpose of this research is analyzing the current state of four cultural districts designated since 2002, and suggesting improvement plan of cultural district policy in various ways: revising relevant law, giving the national tax exemption benefit, supporting practical programs and so on.

2. The analysis of the cultural district policy

○ The analysis of current cultural district policy is examined from various aspects : its goal, intent, legislative system, features and limitation.

○ Cultural district policy has a double goal: to preserve cultural heritage and promote cultural business.

○ Cultural district policy is designated by the "Culture and Arts Promotion Act(CAPA)" and is managed by relevant laws such as "District Unit Plan(DUP)".

3. Present cultural district status diagnosis

○ This paper diagnoses present cultural districts status and various problems. At Insa Cultural District, encouraged business is leaving because of land-value rising, identity of encouraged business is changed and excessive commercialization has a negative effect on the general cultural district environment.

○ Daehakro Cultural District also goes through difficulties in encouraged business leaving owing to land-value rising, excessive touting on the street. Such infrastructure for performance as information center, united ticket box is insufficient.

○ In the case of Heyri Cultural Distirct, the executive office of Heyri, which is generated voluntarily, has managed the encouraged business and general tasks. However Land Trade Permit System may involve ability to change identity of Heryi Cultural District.

○ As the early stage of designation, Incheon Curtural District covers widespread area with various(different) characters so it is difficult to apply established law or management plan and to organize the community.

4. Improvement suggestion about cultural district policy

○ This research suggests improvement of cultural district policy in various ways: revising relevant law, giving the national tax exemption benefit, supporting programs and so on.

○ The current law is a need to reestablish the goal and range to reflect on diversification and specialization of each cultural district

○ Actually Cultural District Policy is the law about space management, the relevant law is a need to revise for effective management.

○ According to expansion of cultural district range, guideline for cultural district management plan is a need to establish, which should include long-term vision, annual execution plan and feedback of evaluation results.

○ The government gives practical support to real business people such as exemption of income or value added tax and adjustment of loan limit.

저자약력

연구책임 : 김 연 진
(한국문화관광연구원 차석전문원)

이 재 운
(세무법인 창조 대표이사)

서 미 나
(한국문화관광연구원 연구조원)

문화지구 제도 개선 방안

발 행 인	정 갑 영
발 행 처	한국문화관광연구원 서울시 강서구 방화3동 827번지 전화 02-2669-9800 팩스 02-2669-9880 http://www.kcti.re.kr
인 쇄 일	2011년 6월
발 행 일	2011년 6월
인 쇄 인	크리홍보(주)

ISBN : 978-89-6035-272-8 93300