보고서

# 문화지구의 효율적 관리를 위한 제도 개선방안 연구

2017. 12.

# 제 출 문

문화체육관광부 장관 귀하

본 보고서를 「문화지구의 효율적 관리를 위한 제도 개선방안 연구」의 최종 보고서로 제출 합니다.

2017년 12월

한국문화관광연구원

원장 김 정 만

## 연구진


| | | |
|---|---|---|
| **연구책임** | 김 연 진 | 한국문화관광연구원 부연구위원 |
| **공동연구** | 라 도 삼 | 서울연구원 선임연구위원 |
| | 김 지 엽 | 아주대학교 건축학과 교수 |
| | 최 순 섭 | 한국교통대학교 교수 |
| | 장앤파트너스그룹 | |
| **연구보조** | 명 유 진 | 한국문화관광연구원 위촉연구원 |

# Contents


## 제1장 서 론

제 1절. 연구의 배경 및 목적
1. 연구의 배경
2. 연구의 목적

제 2절. 연구의 범위 및 방법
1. 연구의 범위
2. 연구의 방법

## 제2장 문화지구 제도 및 운영 현황

제 1절. 문화지구 제도
1. 문화지구 개념 및 관련 논의
2. 관련 법규 및 제도 분석

제 2절. 국내외 유사 사례분석
1. 유사 목적 제도 운영 현황
2. 지역 특화 관련 사업 사례
3. 국외 유사 제도 사례 분석

제 3절. 운영현황
1. 서울 인사동 문화지구
2. 서울 대학로 문화지구
3. 파주 헤이리 문화지구
4. 인천 개항장 문화지구
5. 제주 저지 문화예술인마을 문화지구
6. 현황분석 종합

## 제3장 전문가 의견조사 분석

제 1절. 전문가 델파이 조사
1. 조사개요
2. 조사결과 분석
3. 결론 및 제언

제 2절. 문화활동가 인식 조사
1. 문화활동가 의견 조사
2. 문화지구제도 인식 및 의견 분석

제 3절. 분석의 종합
1. FGI 조사 결과
2. 분석의 종합 : 제도개선 방향 설정

## 제4장 제도 개선방안

제 1절. 기본 방향 설정
1. 문화지구 제도의 목표 및 범위 재설정
2. 제도 개선 방향

제 2절. 문화지구 제도 개선(안)
1. 지역문화진흥법 및 시행령
2. 관련 조례

제 3절. 문화지구진흥을 위한 관련계획(안)
1. 지역문화진흥계획 중 문화지구진흥기본계획
2. 지역별 문화지구진흥계획(안)

## 참고문헌

## 부 록

〈부록〉 설문지

01

# 제 1 장

## 서 론

# 제 1절 연구의 배경 및 목적

## 1. 연구의 배경

### 1.1 문화지구 제도 및 운영 현황의 종합적 파악 필요성

- 인사동, 대학로 등 전통적인 문화자원 밀집지역을 보전하고 관리하기 위하여 2000년부터 도입된 문화지구제도는, 17년 이상 기존의 틀을 유지하고 있어 제도의 운영성과에 대한 점검이 필요함
- 현재, 서울 인사동과 대학로, 파주 헤이리, 인천 개항장, 제주 저지예술인마을 등 5개 지역이 문화지구로 지정되어 있으며, 지자체별로 조례를 제정하여 관리·운영하고 있으나, 2010년 이후 새롭게 문화지구로 지정된 지역이 없고, 기 지정된 문화지구에서도 해제 논의가 제기되는 등, 제도의 실효성에 대한 논란이 지속되고 있음
- 따라서 문화지구 제도 자체에 대한 분석과 운영 현황에 대한 조사·분석을 병행하여, 현황을 종합적으로 파악하여야 할 필요성이 제기됨

### 1.2. 수요 및 여건 변화를 반영한 문화지구 제도 개선 필요성 강조

- 문화지구 제도는 인사동을 모델로 설정한 제도를 그대로 운영하고 있어, 다양한 지역현장에 적용되기 어렵다는 한계점을 내포하고 있으며, 지정된 지역에서도 젠트리피케이션 문제가 제기되고 있는 등 실효성에 대한 부정적 의견이 대두되고 있음
- 또한 국토부에서도 지역·지구 제도 개선과 관련하여, 문화지구 지정 목적 및 행위 제한 내용을 지역문화진흥법 내에 직접적으로 명시할 것을 요구하고 있어, 수요 및 여건 변화를 반영한 제도 개선의 필요성이 강조되고 있음

### 1.3. 문화지구 제도의 효율적 운영을 위한 실행 대안 마련 필요

- 문화지구 지정 목적과 행위 제한 등 법률 개정(안)은 물론, 문화지구 관리계획 수립지침, 지정 및 운영 가이드라인, 평가방안 등 문화지구의 효율적 관리·운영을 위한 가이드라인이 요구됨
- 또한 문화지구 관리계획 승인권의 지방 이양 등, 해당 자치단체의 권한을 강화하여 지역의 문화자원을 효율적으로 보호·육성하여야 한다는 논의와 함께, 중앙정부 및 광역자치단체의 실제적 지원이 강화되어야 한다는 주장이 제기되는 등, 문화지구의 효율적 운영을 위한 구체적 실행 대안 마련이 필요함

## 2. 연구의 목적

### 2.1. 실증적 분석을 통한 문화지구 제도 및 운영 현황의 종합적 파악

- 2000년 도입되어 현재까지 기존의 틀을 유지하고 있는 문화지구 제도에 대해, 관련 법규 및 유사제도, 선행연구, 국외 유사 제도와의 비교 등 다각적으로 분석함
- 각 문화지구별 현장조사와 평가결과 분석, 주체별 심층면접, 관계 전문가 조사 등을 병행하여, 문화지구 운영현황에 대해 종합적으로 분석하며, 전문가 델파이 조사를 통해 현행 제도 운영상의 한계점과 가능성, 개선방향을 동시에 타진함

### 2.2. 수요와 여건 변화에 능동적으로 대응할 수 있는 제도 개선 방안 마련

- 문화지구제도는 인사동을 모델로 설계된 제도가 그대로 법제화 됨에 따라, 다양한 지역 현장에 적용되기 어렵다는 한계점을 내포하고 있으며, 이미 지정된 지역에서도 제도 운영의 실효성에 대한 부정적 의견이 대두되고 있음
- 실제로, 2010년 이후 새롭게 문화지구로 지정된 지역이 없으며, 새롭게 문화지역으로 부상하고 있는 많은 지역에서 젠트리피케이션 문제가 제기됨에도, 문화지구 지정보다는 문화밀집지역이나 특화 지역 등 다른 개념으로 대안이 모색되고 있음
- 문화지구 제도가 문화지역의 보호·육성이라는 목적에 충실하면서도 다양한 수요와 여건변화에 능동적 대응이 가능하도록 제도의 틀을 재설정 하며, 이를 반영하여 지역문화진흥법의 개정과 관계 법령의 정비(안)을 제시하도록 함

### 2.3. 문화지구 제도의 효율적 운영을 위한 구체적 실행 대안 제시

- 문화지구 관리계획 수립지침, 지정 및 운영 가이드라인, 평가 방안 등 문화지구 제도 실행을 위해 필요한 지정·관리·운영·평가 가이드라인을 제시하여 효율적 운영이 가능하도록 함
- 특히, 문화지구 관리계획과 평가체계를 연동하여, 평가결과에 따라 관리계획의 변경 및 제도개선이 이루어질 있도록 환류체계를 구체화하고, 문화마을·문화도시, 도시재생 등 유관 부문과 상보적 관계를 설정함으로써 문화지구의 성장단계에 따른 관리가 이루어 질 수 있도록 함
- 또한 중앙정부와 지방정부를 비롯한 각 주체의 역할을 명확히 하고, 문화지구의 다양한 자원 및 활동을 효율적으로 보호·육성하기 위하여, 기초지자체의 권한을 강화하도록 하며, 중앙정부 및 광역자치단체의 지원 체계도 제안하도록 함



# 제 2절 연구의 범위 및 방법

## 1. 관련 연구 검토

- 문화지구에 대한 연구는 문화지구에 대한 개념 및 제도적인 부분에서부터 각 문화지구별 운영 현황과 문제점 분석에 이르기까지 다양하게 이루어짐

**[표 -] 문화지구 관련 선행연구**

| 연구자 | 연구년도 | 연구대상 | 연구제목 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 임학순 외 | 1999 | 인사동 | 「문화지구 조성모델 개발 및 정책방향에 관한 연구: 인사동 지역을 중심으로」 | 문화지구 |
| 박은실 | 2002 | 문화지구 전체 | 「문화 활동의 유형에 따른 문화지구 형성과 장소마케팅」 | 문화지구 |
| 송병하 소은탁 | 2005 | 인사동 대학로 | 「서울시 문화지구의 지구단위계획에 관한 사례연구」 | 사례연구 |
| 강성원 | 2006 | 인사동 | 「문화지구 지정효과 분석연구 - 인사동 문화지구를 중심으로」 | 운영 현황 |
| 김미영 | 2006 | 대학로 | 「대학로 문화지구에 대한 문화 정치론적 연구」 | 문제점 분석 |
| 서일윤 | 2006 | 인사동 | 「인사동문화지구 정책에 관한 연구 : 도시정부의 장소마케팅 전략 관점에서」 | 개선 방안 |
| 김경애 | 2008 | 인사동 대학로 | 「서울시 문화지구정책의 효과성 연구 : 인사동과 대학로 문화지구 비교」 | 문제점 분석 |
| 이보희 | 2008 | 대학로 | 「문화지구지정의 문화 및 장소에 미치는 영향 연구 : 대학로 문화지구를 중심으로」 | 개선 방안 |
| 임서희 | 2008 | 인사동 | 「문화지구의 장소마케팅전략에 관한 연구-서울시 인사동문화지구 사례를 중심으로」 | 개선 방안 |
| 한원 | 2008 | 인사동 | 「문화지구 조성을 통한 장소마케팅에 관한 연구 : 서울시 인사동 사례를 중심으로 」 | 개선 방안 |
| 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」 | 문화지구 |
| 최샛별 | 2010 | 서촌 | 「서울 서촌의 문화지구 적용가능성에 관한 연구 : 문화적 잠재력을 기반으로한 지역」 | 신규적용 |
| 이경은 | 2010 | 헤이리 | 「헤이리 예술마을의 장소성 창출기제에 관한 연구」 | 문제점 분석 |
| 박혁 | 2010 | 인천 개항장 | 「문화지구의 유형별 계획특성 및 개선방안 연구 - 인천개항장 문화지구를 중심으로」 | 개선 방안 |

| 연구자 | 연구년도 | 연구대상 | 연구제목 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 라도삼 | 2010 | 문화 특화지역 | 「문화특화지역 형성요인 및 실태에 관한 연구」 | 개선 방안 |
| 허정 | 2010 | 대학로 | 「대학로 문화지구 지정이 공연예술시장에 미친 영향」 | 문제점 분석 |
| 이형균 | 2011 | 인천 개항장 | 「인천 개항장 문화지구 활성화 방안에 관한 연구」 | 개선 방안 |
| 문경신 | 2012 | 인천 개항장 | 「인천개항장 문화지구의 장소성에 관한 연구 - '인천아트플랫폼' 권역의 사례연구를 중심으로」 | 사례연구 |
| 최병길 | 2012 | 홍대 | 「지역 활성화를 위한 문화지구 지정에 관한 연구 – 홍대지역을 중심으로」 | 신규적용 |
| 이소민 | 2012 | 대학로 | 「대학로 문화지구 발전을 위한 정부와 민간 협력체계 연구」 | 사례연구 |
| 김민석 | 2014 | 인천 개항장 | 「인천개항장 문화지구 활성화 방안 – 뉴 뮤지올로지 관점을 활용한 한일 개항장 비교분석」 | 사례연구 |
| 원선미 이창욱 | 2015 | 인천 개항장 | 「인천 개항장 문화지구 활성화를 위한 사인시스템 색채 적용방향에 관한 제언 – 각국 조계지 사인시스템을 중심으로」 | 개선 방안 |
| 천정락 | 2015 | 문화지구 전체 | 「문화지구를 이용한 도시브랜딩 전략」 | 사례연구 |
| 라도삼 | 2016 | 인사동 대학로 | 「서울시 문화지구 활성화를 위한 제도 개선방안」 | 개선 방안 |
| 이수영 | 2016 | 문화지구 | 「지역문화진흥을 위한 문화지구의 활성화 방안에 대한 연구」 | 개선 방안 |
| 정남지 | 2016 | 인천 개항장 | 「개항문화지구 내 문화자본 현황분석 및 문화예술활동 활성화를 위한 정책제언」 | 개선 방안 |

- 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 인사동 문화지구를 지정 전후를 '관리계획을 통한 운영점검', '설문지를 통한 상인과 방문객의 만족도' 조사를 통해 문화지구지정후의 변화를 연구함
- 김미영(2006)은 「대학로 문화지구에 대한 문화 정치론적 연구」에서 대학로 문화지구의 장소성을 문화지구와 대학로 문화지구와 관련된 4개의 주체(정부 관련조직·문화네트워크·지역상인·방문객)간 의미경합이라는 측면에서 분석하고 문화지원전략에 있어 상이한 집단에 속해있는 주체들에 대한 이해와 합의가 필요하다는 것을 시사함. 그런 의미에서 다양한 주체들 간의 체계적인 파트너쉽과 이를 위한 시스템구축, 그리고 집단 간 합의를 위한 매개체의 필요성을 언급하고 있음
- 서일윤(2006)은 「인사동 문화지구 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 지방 문화 전략의 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, 문화 활동이 일어나는 문화의 거리를 물리적으로 개선해야한다고 주장함
- 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 인사동 문화지구 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 나아가야할 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, 자립성을 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
- 허정(2010)은「대학로 문화지구 지정이 공연예술시장에 미친 영향」에서 대학로 문화지구의 개요 및 관리, 운영현황과 함께 문화지구 지정 이후 대학로의 소극장 공연예술 환경의 변화양상을 고찰하고, 이를 통해 대학로 문화지구의 문제점을 분석하고 정책적인 개선이 필요하다는 점을 시사함
- 이형균(2011)은「인천 개항장 문화지구 활성화 방안에 관한 연구」에서 문화지구 특성에 대한 고찰과 국내외 사례분석으로 바탕으로 인천 개항장 문화지구의 발전방향을 제시함
- 문경신(2012)은「인천개항장 문화지구의 장소성에 관한 연구」에서 국내의 문화지구 사례와 해외의 문화특화지역 사례들을 조사하고, 인천아트플랫폼 권역을 장소성의 개념을 이용해 분석하여 인천개항장 문화지구와 아트플랫폼의 장소성을 향상시키고 향후 인천의 도시이미지를 구축할 수 있도록 역사적 공간적 특성을 세심하게 배려한 도시 계획적 노력이 필요하다고 주장함
- 최병길(2012)은「지역 활성화를 위한 문화지구 지정에 관한 연구 – 홍대지역을 중심으로」에서 국내에서 운영하고 있는 문화지구의 사례를 분석하고, 홍대지역의 지리적·문화적 특성을 고찰하고 지역 상인·거주민·관광객의 의견을 통해 시사점을 찾아 홍대지역 문화지구 특화방안을 제시함
- 이소민(2012)은「대학로 문화지구 발전을 위한 정부와 민간 협력체계 연구」에서 대학로 행위자들의 관계를 '정부섹터-정부섹터', '민간섹터-민간섹터', '정부섹터-민간섹터'로 구분하여 각 상호작용의 역할과 한계를 정리하였으며, 대학로 문화지구 발전을 위해서는 이들 사이의 협력체계가 더욱 강화되어야 한다는 점을 시사함
- 김민석(2014)은「인천개항장 문화지구 활성화 방안 – 뉴 뮤지올로지 관점을 활용한 한일 개항장 비교분석」에서 뉴 뮤지올로지 관점에서 한국과 일본의 6개 개항장 활용사례를 비교, 분석하여 인천 개항장 문화지구의 문제점을 도출하고, 인천 개항장의 개선해

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

야할 사항을 선정·개선방안을 도출함

- 원선미·이창욱(2015)은 「인천 개항장 문화지구 활성화를 위한 사인시스템 색채 적용방향에 관한 제언 – 각국 조계지 사인시스템을 중심으로」에서 인천 개항장 문화지구 내 각국 조계지 사인시스템의 문제점을 살펴보고 이에 따라 구역별로 색채를 차별하여 장소성에 맞는 색채를 사용하여 재정비하는 것을 제안함
- 천정락(2015)은 「문화지구를 이용한 도시브랜딩 전략」에서 도시브랜딩을 위한 문화지구와 도시재생이라는 관점에서 고찰하고, 국내외 문화지구와 성공한 도시브랜딩 사례를 분석하여 지속가능한 도시재생을 위해 종합적이고 장기적인 계획이 수립되어야 함을 시사함
- 라도삼(2016)은 「서울시 문화지구 활성화를 위한 제도 개선방안」에서 제도로서의 문화지구를 분석하고, 서울시의 인사동과 대학로의 문화지구 현황을 분석하여 지역 안정화를 위한 제도 개선방향성을 설정하고, 젠트리피케이션과 같은 사회적 현상에 대비할 수 있는 지속가능한 체계를 구축할 수 있도록 문화지구의 지정체계와 관리운영방식, 지원체계, 관리체계 등을 개선하여 지역문화진흥법과 지자체 조례를 개정해야 한다고 주장함
- 이수영(2016)은 「지역문화진흥을 위한 문화지구의 활성화 방안에 대한 연구」에서 지역문화진흥법의 분석과 국내외 문화지구 사례조사를 바탕으로 현 문화지구의 문제점과 개선방안을 정리하고, 효과적이고 체계적인 문화지구 활성화 방안을 마련하기 위한 시사점을 도출함
- 정남지(2016)는 「개항문화지구 내 문화자본 현황분석 및 문화예술 활동 활성화를 위한 정책제언」에서 개항문화지구에 대한 시설현황, 사업체 수 등의 유형문화자본과 종사자 수, SNS상에서의 개항장 문화예술 활동에 대한 인식, 지가변화 등의 무형 문화자본을 통한 분석결과를 통해 개항장 문화지구 내 문화예술 활동의 지속가능한 성장을 위한 정책적 방향성을 제시함

- 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
- 문화지구 제도의 도입 초기(1999~2006년)에는 인사동과 대학로를 중심으로 문화지구 제도 자체에 대한 연구가 이루어졌으며, 문화지구 지정에 대한 공간적, 사회적 효과와 도시의 장소마케팅전략으로서의 문화지구에 대한 연구가 이루어짐. 주로 문화지구를 통해 지역의 문화자원을 보존하고 육성하기 위한 방안이 아닌, 문화지구라는 특정한 장소를 통해 지역의 이미지를 새롭게 창출함으로써 지역경제를 활성화시킬 수 있는 공간으로서의 시사점이 도출
- 헤이리, 개항장, 저지문화예술인마을이 문화지구로 지정된 제도 도입 중반기(2008~2010)에는 문화예술이 중심이 되는 공간으로서의 문화지구를 바탕으로 이를 위한 정책의 방향성과 이에 걸맞은 새로운 체계 및 추진 전략의 필요성 및 방안 제시와 관련된 연구가 이어짐. 또한 문화지구와 관련된 다양한 주체의 의견을 수렴하고, 이들의 주체적이고 자율적인 활동이 중요하다는 주장의 연구가 이어짐
- 저지문화예술인마을의 문화지구 지정 이후인 후반기(2011~현재)에는 인천 개항장과 관련된 연구가 증가했으며, 새로운 문화지구의 도입과 관련된 논의가 이루어짐. 뉴 뮤지올로지, 민간 협력, 사인시스템 정비, 지속가능한 도시재생 등 다양한 관점에서 현재 문화지구가 겪고 있는 문제점을 분석하고 이를 위한 정책적 개선방안, 활성화 방안을 제시
- 이에 따라 본 연구에서는 선행연구의 내용을 바탕으로 문화지구를 둘러싼 다양한 관점에서의 이슈를 고찰하고, 문화지구 제도의 근본적 목적에 부합한 합리적 개선 방안을 도출하고자 함

# 2. 연구의 범위

## 2.1. 공간적 범위

- 현행 문화지구 5개 지역을 직접적 범위로 설정하되, 장소적 맥락을 고려하여 경계부를 유연하게 설정
  - 지정된 문화지구 외에도, 문화지구 지정을 고려하였거나, 논의 중인 지역을 간접적 범위로 포괄

| 지구명 | 지정연도 | 행정구역 | 밀집자원 | 지정목적 | 면적 |
|---|---|---|---|---|---|
| 서울 인사동 | 2002 | 서울특별시 | 전통문화 | 전통문화업소의 보존 및 육성 | 175,743㎡ |
| 서울 대학로 | 2004 | 서울특별시 | 공연예술문화 | (소)공연장 보호 및 육성 | 446,569㎡ |
| 파주 헤이리 | 2009 | 경기도 파주시 | 다양한 전시, 창작, 예술건축 | 문화시설 및 문화업종 보존.육성.활성화 | 505,891㎡ |
| 인천 개항장 | 2010 | 인천광역시 | 개항장, 근대역사문화 | 근대 역사 문화자원의 체계적 보존.관리, 지역 활성화 | 537,114㎡ |
| 제주 저지 예술인마을 | 2010 | 제주 특별자치도 | 입주예술인, 다양한 문화활동 | 문화예술 발전 및 활성화, 문화예술거점으로 육성 | 325,100㎡ |

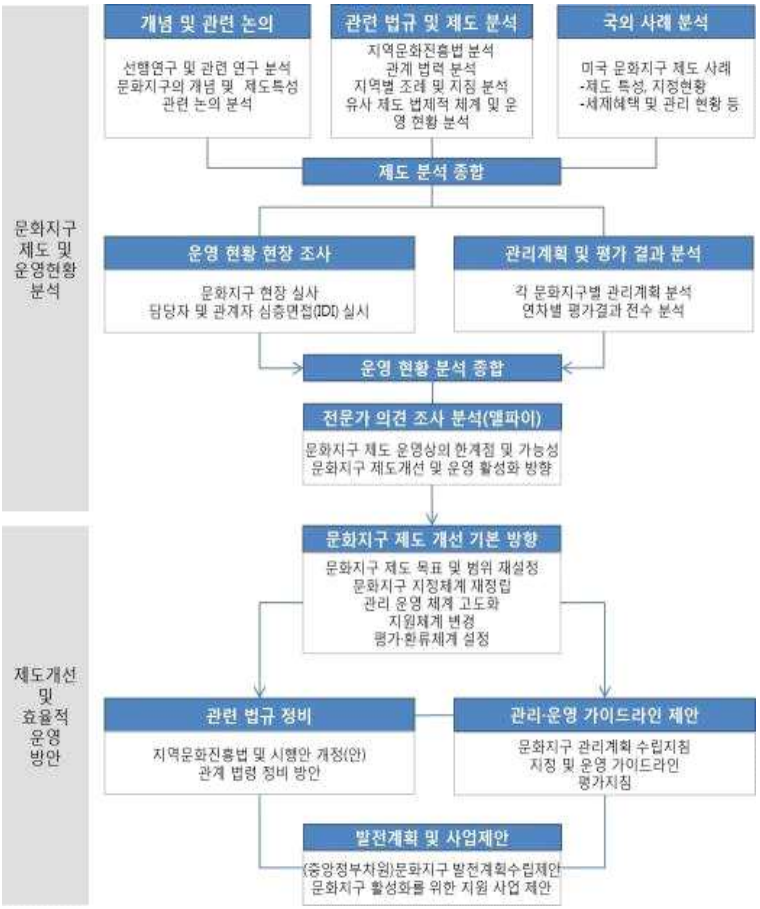
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| 서울 인사동 | 서울 대학로 | 파주 헤이리 | 인천개항장 | 제주 저지예술인마을 |

## 2.2. 내용적 범위

| | | |
|---|---|---|
| 목적 및 필요성 | | · 배경 및 경위<br>· 제도 개선 목적 및 필요성 |
| 문화지구 제도 및 운영현황 분석 | 문화지구 제도 분석 | · 문화지구 개념 및 관련 논의<br>· 관련 법규 분석<br>· 유사 목적 제도의 법제적 체계 및 운영 현황 분석<br>· 국외 유사 제도 사례 분석 |
| | 문화지구 운영 현황 | · 서울 인사동, 대학로, 파주 헤이리, 인천 개항장, 제주 저지예술마을 등<br>현행 문화지구별 운영 현황 조사<br>· 문화지구별 평가 결과 분석<br>· 담당자 및 관계자, 전문가 인터뷰를 통한 제도 운영상의 한계점 및 가능성 확인<br>· 전문가 델파이 분석을 통한 개선 방향 설정 |
| 제도 개선 방안 | 기본 방향 | · 문화지구 제도의 목표 및 범위 재설정<br>· 제도개선 방향 |
| | 관련 법규 정비 | · 지역문화진흥법 및 시행령 개정안<br>· 관계 법령 정비 방안 |
| 효율적 운영 방안 | 관리 · 운영 가이드라인 | · 문화지구 관리계획 수립 지침<br>· 지정 및 운영 가이드라인<br>· 평가 방안 |
| | 발전 계획 및 사업 제안 | · 문화지구 발전계획 수립 제안<br>· 문화지구 활성화를 위한 지원 방안 제안 |

# 3. 연구의 방법

## 3.1. 연구 수행 체계




## 3.2. 연구 추진 방법

- 조사 계획

| | | |
|---|---|---|
| 문화지구 운영현황 조사 | 목적 | · 각 문화지구의 운영현황 조사 |
| | 내용 | · 문화지구 5개 지역 현장 실사<br>· 각 문화지구 담당자와 관계전문가, 활동가, 상인, 주민 등 주요 관계 주체 대상 심층면접 조사 실시 |
| 전문가 조사 (델파이) | 목적 | · 문화지구 제도 개선 및 운영 방향 설정을 위한 전문가 의견조사 |
| | 내용 | · 문화지구 제도 및 운영 현황 분석 결과를 바탕으로 문화지구의 문제점 및 가능성에 대해 구조화된 설문지 작성<br>· 전문가 대상 델파이 조사를 실시하고, 델파이 FGI를 통해 결과 해석 및 보정하여 문화제구 제도 개선과 효율적 운영 방향을 도출 |
| 국내외 사례조사 | 목적 | · 국내 유사제도 사례 및 국외 유사 사례 조사 |
| | 내용 | · 관광특구, 지역특화발전특구, 경제자유구역, 한옥보전구역 등 유사사례의 법제 체계 및 운영 현황 분석<br>· 미국 문화지구제도를 비롯하여 일본과 중국의 특구 등 국외 유사사례의 체계 및 운영 현황 분석 |

- 행사 계획

| | |
|---|---|
| 전문가 자문회의 및 FGI | · 연구진행 단계별로 필요에 따라 관련 자문가 자문회의 및 FGI, IDI 등 개최<br>· 델파이 조사 결과에 대해 FGI를 실시하며, 관계 법령 개선안에 대한 법제 전문가 자문회의 개최 |
| 보고회 | · 발주기관인 문화체육관광부에 진행상황을 보고하여 연구 내용을 공유<br>· 착수보고회, 중간보고회, 최종보고회 개최 |

02

# 제 2 장

# 문화지구 제도 및 운영현황 분석

# 제 1절 문화지구 제도

## 1. 문화지구 개념 및 관련 논의

### 1.1. 문화지구의 개념

- 국내에서 '문화지구', '예술지구'라는 개념을 사용하기 시작한 것은 1990년대 중반 이후부터였으며, 문화예술자원이 밀집되어 그 지역의 독특한 문화적 특성과 다양한 가치를 창출하는 지역[2]을 의미
- 우리나라의 도시계획은 오랫동안 산업 활동을 위한 지역을 중심으로 공간을 확보하고 개발하기 위한 성장 중심의 가치를 중요하게 여겨왔으나, 점차 도시민의 삶의 질이 중요 가치로 떠오르면서 새롭게 인간주의에 바탕을 둔 패러다임이 부각되어 문화적 삶을 위한 환경을 조성하기 위한 방안의 하나로 '문화지구제도'에 대한 연구가 본격화 됨[3]
- 초기에는 개발논리에 의해 존폐 위기에 처한 인사동 지역의 역사문화자원을 보존하기 위하여 제도가 구체화되었기 때문에 보존 대상 역시 역사문화자원 및 문화시설로 한정되었음
- 그러나, 대중이 문화예술을 소비하는 형태가 변화하고, 문화예술자원의 범위가 확대됨에 따라, 문화지구의 개념은 유・무형의 다양한 문화예술자원이 일정 지역에 집적된 일종의 문화 특화 지역으로 확장되고 있음
- 미국의 경우, 문화지구(Cultural Districts)라는 개념을 미국 특정 지역의 바람직한 특수한 문화적 특성을 보호·발전시키고 더불어 경제적 활기를 불어넣기 위해 주(州) 차원에서 공식적으로 지정 혹은 인증된 지역[4]을 의미하며, 문화예술지구(Art and Cultural District), 문화엔터테인먼트 지구(Cultural & Entertainment Districts), 예술지구(Arts Districts) 등 다양한 이름으로 불리고 있음
- 미국에서 19세기 말에서 1930년대 사이에 나타난 '문화복합구역(Cultural Compounds)'의 공간 형태가 문화지구의 최초 모델[5]이며 역사·문화적 지역의 기존 건축물을 보존하기 위한 개념에서 출발하였음
- 전 미주예술위원회연합(NASAA, National Assembly of State Arts Agencies)가 2012년에 발간한 'State Policy Brief-State Cultural District'에서 정의한 문화지구는 주정부에 의해 지정되거나 인증된 문화적 자원을 활용하여 경제발전을 촉진시키고 예술과 다른 산업 간의 시너지 효과를 조성하는 특별한 지역을 말하며, 문화지구는 거주민들의 삶의 질을 높이고, 관광객을 유치하며, 시민의 자긍심을 불러일으키는 등 많은 유형의 산업적 특성에 초점을 맞추어 진화해 왔음
- 영국에서는 Cultural Districts와 비슷한 개념으로 Cultural Quarter를 지정하여 운영
  - Cultural Quarter는 문화적·예술적 서비스와 활동을 촉진하고 장려하는 환경을 제공함으로써 정체성을 확립하기 위해 설계된 혹은 개조된 건물 집합의 존재를 통해, 문화적·예술적 활동을 위한 초점으로서의 역할을 하는 큰 마을·도시의 지리학적 영역이라고 정의[6]
- 이 밖에도 보호·육성하고자 하는 문화예술의 특성이나 분류, 규모에 따라 Cultural Street, Arts Districts, Art Zone, Theater District, Protection zone, Historic district 등을 사용하기도 함

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

3) 임학순(1999) 문화지구 조성모델 개발 및 정책방향에 관한 연구. p.1,

4) Hilary Anne Frost-Kumpf(1998). 'Cultural Districts: The Arts as a Strategy for Revitalizing Our Cities', American for the Arts,

5) Hilary Anne Frost-Kumpf(2014). 'American for the Arts, Cultural Districts: The Arts as a Strategy for Revitalizing Our Cities'. p22

6) Simon Roodhouse(2010), 'Cultural Quarters : Principles and Practice'. Intellec Books. p.24

## 1.2. 문화지구 관련 논의

### 1) 지속가능한 지역발전의 수단으로서의 문화[7)]

- 지역발전에 있어 성장거점전략은 지역의 성장 초기에 압축성장의 과정에 있어 양적 성장에 크게 기여했지만, 그로 인해 대도시 및 수도권을 제외한 지역에서 불균형이 발생하였고, 이 문제를 해결하기 위해 '지역 간 균형발전'에 정책의 기본 이념을 두었음
- 그러나 지나친 '균형발전'의 강조는 오히려 획일적인 평준화정책을 야기했으며, 지역 내부에서 지역발전의 힘을 찾아 발전방향을 찾지 못하고 기업을 지역 내로 유치하는 등의 과도한 경쟁으로 지역 간 갈등을 유발시킴
- 이에 대한 반성으로 지역 특성화에 기반한 정책이 새롭게 등장, 지역발전의 패러다임을 변화시켰고, 영역기반의 내생적 발전을 목표로 선진국을 중심으로 지역별 경쟁력 극대화를 추구하기 시작함
- 이러한 과정 속에서 지역발전정책에 '문화'라는 개념이 등장하였고, 문화를 통한 지역발전이 지역 정체성을 확립하고 주민의 삶의 질을 향상시키며 대외적인 이미지 제고에 효과적이라는 인식이 확대됨
- 컬처노믹스(Culturenomix)나 창조도시(Creative City)와 같은 새로운 개념이 탄생되고 확장되었고, 우리나라에도 지역발전 대안으로 장소마케팅(place marketing) 전략이 제시됨
- 유럽에서도 1985년에 문화를 기반으로 도시재생을 달성하기 위한 '유럽 문화도시(European City of Culture) 프로그램'을 계기로 지역의 사회·경제적 발전과 문화를 연계시킨 문화도시라는 개념이 시작되었으며, 이는 지역의 정체성을 강조하고 역사적 전통성과 문화적 지속가능성을 추구하면서도 도시문제를 해결하려는 '창조도시', '창조적 문화도시'라는 개념으로 변화함[8)]

7) 이순자 외(2015), 국토문화자원을 활용한 지역발전전략 연구, 국토연구원

8) 박태선, 이미영, 한우석(2014), 지역 간 문화격차 해소방안 연구, 국토연구원



**[표 - ] 문화와 지역발전과의 관계변화**

| 구분 | 장소마케팅 (1970~1990년대) | 문화도시 (1980년대 후반) | 창조도시 (2000년대 이후) |
|---|---|---|---|
| 등장 배경 | • 산업도시의 쇠퇴이후 제조업을 대신할 도시의 선도사업으로 문화관광분야가 대두됨 | • 주민들의 삶의 을 향상시키고, 지역의 독자적 역사·문화적 매력 창출이 필요 | • 문화예술을 포함한 창의성을 지역경제 및 사회발전의 근본요소로 인식 |
| 개념 | • 문화관광을 활용해 지역이미지를 창출하고, 투자를 유치하여 지역경제를 활성화하는 개념 | • 공동체의 문화적 감성과 삶의 질을 증진하고, 문화적 방법으로 발전을 추구하는 도시 | • 창의적 도시환경과 창조계급을 활용한 혁신적이고 유연한 사회·경제시스템을 갖춘 도시 |
| 주요 전략 | • 도시의 랜드마크 건설<br>• 대규모 문화시설 건설<br>• 예술적 도시미관·경관 조성 | • 주민들의 삶의 질 향상과 문화예술정책 개발<br>• 문화중심의 도시재생과 지역개발<br>• 지역문화산업 창출 및 형성 | • 창조계급과 관련기업을 유치<br>• 문화의 다양성과 교류 활성화<br>• 유연하고 창의적인 융·복합 산업구조 형성 |

(자료 : 전지훈, 최문형, 정문기(2015), 지역의 공동체활동과 문화 및 지역발전과의 관계에 대한 연구: 코인스트리트, 나가하마, 삼덕동의 사례를 중심으로, 한국행정논집)

### 2) 문화특화지역

- 문화특화지역이란 특정 문화적 요소가 지역을 지배하는 곳으로, 미학적이고 기호적 요소를 바탕으로 문화적 경관을 창출하며 이에 기반하여 관련된 활동이 집중적으로 이루어지는 지역을 말함[9)]
- 문화특화지역은 문화예술자원의 밀집 지역과 선도적인 문화 활동 밀집 지역, 문화적 경관 특화 지역 등으로 구분될 수 있으며, 일반적으로 각 유형의 요소를 모두 포괄하여 형성되는 것이 바람직하지만 때로는 특정 요소가 강조되어 나타나기도 함

**[표 2-] 문화특화지역 유형 구분**

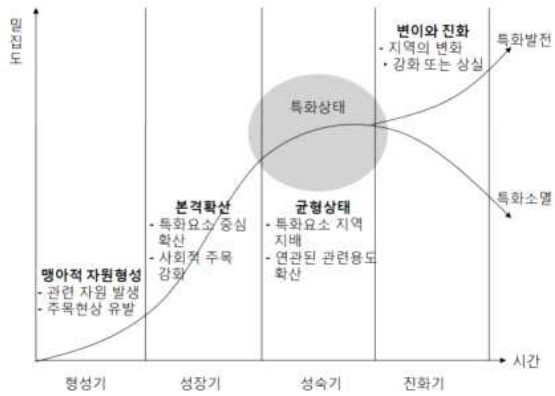
| 유형 구분 | 내용 | 특성 | 대표 사례 |
|---|---|---|---|
| 예술자원 밀집형 | • 미술관, 박물관, 공연장, 화랑 등 문화시설 및 관련 영업시설 등이 밀집하고, 이를 중심으로 대다수의 관련 활동이 집중하는 유형 | • 특정 예술자원을 바탕으로 지역을 상징화, 관련 활동의 밀집 발생 | 대학로, 인사동, 삼청동, 문래동, 청담동, 서초동 악기상가 |
| 문화적 경관형 | • 문화시설이나 관련 영업시설의 밀집은 이루어지 않으나, 독특한 경관과 분위기의 형성을 통하여, 고유성을 창출하는 유형 | • 디자이너 건물 및 가로경관 등으로 특화된 분위기 형성, 이를 매개로 다수의 방문객 유인 (문화적 소비 집중) | 한남동, 압구정동 도산공원 주변 |
| 선도적 문화활동형 | • 다양성을 포괄하는 개방적 문화를 형성하여, 다양하고 선도적인 | • 독자적인 문화양식을 형성하여, 다양한 유형의 활동을 포 | 홍대, 청담동 |

9) 라도삼(2010), 문화특화지역 형성요인 및 실태에 관한 연구, 서울시정개발연구원

| 유형 구분 | 내용 | 특성 | 대표 사례 |
|---|---|---|---|
| | 문화활동 집중, 현대성이 강조된 유형 | 섭하고 창출하는 기능 수행 | |

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

- 인사동, 대학로, 인천개항장, 헤이리, 저지문화예술인마을 등 현행의 문화지구 경우, 밀집된 문화자원을 기반으로 하는 예술자원 밀집형에 가까우며, 동시에 문화적 경관과 선도적 문화 활동형의 요소도 일부분 포함하는 복합적인 특성을 지닌 지역임
- 문화특화지역은 이미지화된 지역을 선호하여, 환경의 변화에 민감하게 반응하며, 다양한 자원과 관계하여 지역을 점유하며, 클러스터를 형성하는 특성을 내포함
- 시대가 달라짐에 따라 문화특화지역의 상징이 변화하며, 이와 같은 상징성은 예술자원 및 관련 자원들이 같은 지역에 밀집함으로써 획득할 수 있음
  - 이경영(1991), 강제훈(1998), 김희진(2002), 정지희(2007) 등이 문화의 중심지로서 지역이 갖는 이미지와 장소의 상징성을 문화예술시설의 핵심적인 입지 요인으로 제기하였음
- 또한 문화특화지역은 단일업종 및 용도만으로 구성되는 것이 아니라, 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
- 이 때, 연관 용도의 시설이 핵심 용도를 압도할 경우 특화된 성격이 변질되어 소멸되기 쉽기 때문에, 연관된 용도의 영업시설 등이 핵심 용도의 시설을 위협하거나 압도하지 않는 범위 내에서 유지되고 경관을 형성하도록 하는 것이 중요함.
- 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 지역이 새롭게 조명되면서 관련시설이 입주하고 연관시설이 함께 들어서며 지역 내 자리를 잡는 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 이루어지는 '특화상태'가 발현
  - 성숙기의 특화상태는 '진화기'를 거치며 다른 형태로 변이하여 감. 더욱 심화되어 그 특성이 강화될 수도 있지만, 그 성격이 소멸되거나, 전혀 다른 용도로 전환되기도 함




[그림 –] 문화특화지역의 변이와 단계

자료 : 라도삼(2010), 『문화특화지역 형성요인 및 실태에 관한 연구』, 서울시정개발연구원

- 이처럼 특화지역의 보전과 발전을 위해서는 특화지역이 가진 내부의 변이성을 고려하여 각 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 억제해야 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.
  - 국외에서는 뉴욕 소호에서 첼시, 미트패킹, 덤보 등으로 예술가 창작공간 및 화랑의 이동이 순차적으로 이루어진 사례가 대표적이며, 국내의 인사동, 대학로 등 문화지구 역시 지가 상승에 의한 변이가 심화되고 있음
- 따라서 문화특화지역의 보전과 발전을 위해서는 지역사회에 급격한 변화를 유발하는 정책보다는 특화요소가 지역사회에 융화되어 생태적 관계를 형성할 수 있는 정책 수립이 요구되고 있음



# 2. 문화지구 주요 내용 및 관련 법규

## 2.1. 문화지구 제도의 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[10)]
- 이러한 한계를 극복하고 문화예술적 특성을 유지·발전시켜 문화환경을 조성하기 위한 방안인 '문화지구제도'가 2000년 1월 문화예술진흥법이 개정됨으로써 도입됨
- 문화지구 제도의 목적은 지역 내 문화자원을 보존 및 육성하여 문화자원이 지역에서 생존할 수 있는 환경을 조성하고, 문화화 된 지역 환경을 조성하여 지역을 문화적으로 활성화하는 데에 있음
- 문화지구제도의 목적을 세분화 하면 다음과 같음[11)]
  - 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
- 문화지구 제도는 지역문화진흥법 및 동법 시행령을 기반으로, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 용도지구로서 관리함
- 이러한 상보적 관계설정에 따라, 지역문화진흥법 상에서는 보존・육성을 위한 지원책으로서의 성격을 강조하고 있으며, 지구별 세부사항은 당해 지역의 지구단위계획 및 자치법규(조례)를 통해 운영됨

## 2.2. 문화지구 제도 주요 내용

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

11) 임학순(1999), 상게서

### 1) 문화지구 관리계획

- 지역문화진흥법 시행령 제18조에 따라 문화지구 관리계획은 다음의 내용을 포함해야 함
  - 문화지구에서 금지되거나 제한되는 영업 또는 시설의 종류
  - 문화지구에 설치·운영이 권장되는 문화시설이나 영업시설의 종류
  - 그 밖에 문화지구 지정·관리를 위해 필요한 사항

### 2) 권장시설

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

**[표 -] 문화시설의 종류**

| 문화시설의 종류 (문화예술진흥법 시행령 별표 1) |
|---|
| 1. 공연시설<br>가. 공연장:「공연법」제2조제4호에 따른 공연장(영화상영관은 제외한다)<br>1) 종합공연장: 시·도 종합문화예술회관 등 1천 석 이상의 대규모 공연장<br>2) 일반공연장: 시·군·구 문화예술회관등 1천 석 미만 300석 이상의 중규모 공연장<br>3) 소공연장: 300석 미만의 소규모 공연장<br>나. 영화상영관:「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」에 따른 영화를 상영하는 공연장<br>1)「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」제36조제1항에 따른 영화상영관<br>2)「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」제2조제10호 단서에 따른 비상설상영장<br>다. 야외음악당 등: 연주·연극·무용 등을 할 수 있는 야외시설로서「공연법」에 따른 공연장 외의 시설 |
| 2. 전시시설<br>가. 박물관:「박물관 및 미술관 진흥법」제2조제1호에 따른 박물관<br>나. 미술관:「박물관 및 미술관 진흥법」제2조제2호에 따른 미술관<br>다. 화랑: 회화·서예·사진·공예 등의 작품을 전시·매매하는 시설<br>라. 조각공원: 조각작품을 전시하는 공원 |
| 3. 도서시설<br>가. 도서관:「도서관법」제2조제1호에 따른 도서관<br>나. 문고:「도서관법」제2조제4호가목에 따른 문고 |
| 4. 지역문화복지시설<br>가. 문화의 집: 지역주민이 생활권역에서 문화예술을 이해하고 체험하며 직접 참여할 수 있도록 하기 위한 것으로서 관련 프로그램과 지식 및 정보를 제공하는 복합문화공간<br>나. 복지회관: 지역주민의 사회참여 기회를 확대하고 복지를 향상하기 위한 것으로서 지역사회의 발전을 위한 집회 및 강연, 그 밖에 각종 관련 행사 등이 이루어지는 시설<br>다. 문화체육센터: 지역주민의 문화·체육활동을 향상하기 위하여 건립된 시설<br>라. 청소년활동시설:「청소년기본법」제17조에 따른 청소년활동시설 |
| 5. 문화 보급·전수시설<br>가. 지방문화원:「지방문화원진흥법」제2조에 따른 지방문화원<br>나. 국악원: 전통 국악의 발전을 위하여 설치된 교육시설 및 전수시설<br>다. 전수회관: 지방 고유의 무형문화재를 지속적으로 교육·전수하고 보존할 수 있는 시설 |
| 6. 종합시설: 제1호가목, 나목 또는 다목의 시설과 제2호부터 제5호까지의 시설이 복합되어 다양한 문화예술 활동에 이용될 수 있는 시설 |
| 7. 그 밖의 문화시설<br>제1호부터 제6호까지에 규정된 문화시설 외의 시설로서 문화예술활동에 지속적으로 이용되는 시설 중 문화체육관광부장관이 정하여 관보에 고시하는 시설 |

### 3) 권장시설 지원

- 문화지구 내 설치 또는 운영이 권장되는 문화시설 등에 대해서는 국가와 지방자치단체는 문화지구 관리계획에 따라 행정적·재정적 지원을 할 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 대한 권장시설의 신축·개축 또는 대수선비의 융자
> - 권상시설을 운영하는 자에 대한 시설비 및 운영비의 융자
> - 그 밖에 문화지구 안의 환경개선, 문화예술 행사 및 프로그램, 문화상품개발, 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

4) 문화지구 내 행위제한

- 지역 내 역사문화환경을 유지·조성하기 위하여 지방자치단체장이 문화지구를「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제51조 제1항에 따른 지구단위계획구역으로 지정하고 계획을 수립한 경우, 구역 내에서 건축물의 건축 등을 하고자 하는 자는 지구단위계획에 따라야 함
  - 지역문화진흥법 제18조제3항 및 동법 시행령 제18조에 따라 지방자치단체장은 문화지구의 유지·보존 및 활성화를 위하여 문화지구 내에서 문화지구의 지정 목적을 저해할 우려가 있는 영업 또는 시설의 설치를 지구별로 제한할 수 있음

5) 문화지구 육성기금

- 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 재원
  - 국가 및 서울특별시의 출연금·보조금
  - 구의 출연금
  - 기금의 운용으로 생기는 수익금
- 기금의 세부 활용 내용
  - 건물 소유자에 대한 권장시설 신축·개축·대수선비 융자
  - 권장시설 운영자에 대한 시설비 및 운영비 융자
  - 문화지구 안의 환경개선, 문화예술행사 및 프로그램, 문화상품개발, 주민협의회 운영지원
  - 권장시설을 입주시키기 위한 문화지구 내 건물 임차
  - 기타 기금의 관리·운용을 위하여 필요한 경비 등

6) 문화지구 심의위원회

- 문화지구 관리에 관한 주요 사안을 심의하고 자문하기 위하여 당해 지자체 조례에 의해 문화지구심의위원회를 둘 수 있음
- 문화지구심의위원회의 심의·자문 사항
  - 관리계획의 작성 및 변경에 관한 사항
  - 관리계획의 집행 및 상황 평가에 관한 사항
  - 그 밖에 문화지구 관리운영을 위하여 필요하다고 인정하는 사항

7) 주민협의체

- 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

## 2.3. 지역 별 문화지구 관리계획

1) 인사동 문화지구 관리계획

- 2003년 '문화예술진흥법 시행령' 제23조제4항에 따라 인사동 문화지구 관리계획이 수립되었으며, 주요 목표는 '전통과 현대를 잇는 문화의 거리', '품격 높은 문화의 거리', '다양한 전통문화 체험의 거리'를 조성하는 것임

**[표 - ] 2003년 인사동 문화지구 관리계획 부문별 계획 및 주요 내용**

| 구분 | 지원 및 규제사항 | 내용 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 권장시설 지원계획 | 조세 감면 | • 취등록세, 도시계획세, 재산세 | 50% 감면 |
| | 융자 지원 | • 신축/개축/대수선비, 시설비, 운영비<br>• 신원보증 지원 | 5,000만원 한도 (연리3%) |
| | 입주 지원 | • 권장시설의 입주 지원 | |
| 문화공간 조성 및 관리계획 | 업종 제한 | • 지구단위계획에 의한 업종 제한과 문화지구 지정에 따른 전반적인 용도 제한 및 주가로변 용도의 제한 | |
| | 용도 변경 제한 | • 용도변경 시 용도의 적합 및 허용여부를 심의받 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | 아 결정 | |
| | 옥외광고물 | • 주가로변 옥외광고물과 그 외 구역의 옥외광고물 설치 및 색상에 대한 제한 | |
| 프로그램 및 행사 지원계획 | 전통명가 선정 | • 일정 기준에 부합하는 업소를 전통명가로 지정하여 지원하고 관리계획 위반 등 | |
| | 행사와 이벤트 지원 | • 주민협의회 등에서 추진하는 행사의 개최 지원, 이벤트성 행사는 금지 | |
| 주민협의회 구성 및 운영계획 | 주민협의회 구성 | • 인사전통문화보존회를 중심으로 구성하고 정기적 모임을 통한 운영 | |
| | 주민협의회 지원 | • 운영에 필요한 자금 지원 | |

(자료 : 인사동 문화지구 관리계획, 2014, 종로구)

**[표 - ] 2003년 인사동 문화지구 공공사업 추진지침 및 주요 내용**

| 구분 | 지원 및 규제사항 | 내용 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 입주 지원을 위한 건물 매입/임차 | 확보대상 및 지점 | • 인사동 문화지구 내에서 금지하는 업종이 입주하고 있는 점포를 임차 또는 매입<br>• 특히, 남·북인사동 초입 및 태화관길사거리에 위치해 있는 건물 우선 확보 | |
| 차 없는 거리 운영 | 사업 내용 | • 주민의견을 수렴하여 단계적으로 시행<br>• 1단계 : 주말 차없는 거리 시범 실시<br>• 2단계 : 전일제 확대 시행(단, 몇몇 대안 확보)<br>• 3단계 : 보행전용지역(Car-Free-Zone) 운영 | |
| 노점상 관리 | 단기적 방안 | • 노점상 잠정허용구역 지정 | |
| 인사동길 관리 | 장기적 방안 | • 노점상 절대금지구역 지정 | |
| | 화장실 및 가로청소 | • 종로구 시설관리공단과 관리위탁 계약 체결로 24시간 집중 관리 | |
| | 불법 주정차 단속 | • 상품 상·하차 시간을 이른 오전이나 늦은 야간으로 유도<br>• 일사방문 고객차량은 공영 및 민영 주차장 이용 유도<br>• 공영노상(외)주차장 개방 : 일·공휴일 무료 개방 | |
| | 조경시설 관리 | • 인사동 문화지구 내 각종 조경관련 시설 관리 | |
| | 도로시설물 관리 | • 야외공연장, 관광안내소 남·북단 화장실, 볼라드 등 시설 유지·관리 | |
| | 옥외광고물 정비 | • 인사동 문화지구 관리계획 및 지구단위계획의 옥외광고물 지침에 따른 정비와 단속 | |
| | 노숙자 관리 | • 부랑인을 선별하여 보호시설에 입소 조치<br>• 음주와 음식물 섭취행위 단속 및 이동 유도 | |
| | 주민자율정화 협조 | • 주민/업주 : 불법 주정차 금지, 쓰레기 정시 배출, 외국산 제품판매 근절 등<br>• 관광객 : 불법 주정차 금지, 가로시설물 유지, 쓰레기 무단투기 행위 금지 등 | |
| 인사동 종합지원센터 운영 | 주요 사업내용 | • 문화관광 촉진/홈페이지 운영/사후 면세판매장/지정유도 및 지원/문화재 감정위원의 인사동 상주/창작활동 지원/인사동 역사문화에 대한 시민교육/주민지원 업무 및 시설 설치/권장시설 입주지원 위한 점포 확대 | |
| | | | |
| 전통명가 육성 | 주요 사업내용 | • 전통 명가 인증마크/전통명가 홍보책자 발행 | |

(자료 : 인사동 문화지구 관리계획, 2014, 종로구)



- 그러나 인사동 내 기존 전통문화업소의 쇠퇴 및 한옥 등 전통 가로경관의 소실과 같은 물리적 변화에 일정 순응하면서도 핵심 가치인 전통문화 명소로서의 정체성을 지키기 위해, 2012년 평가결과를 바탕으로 전통문화 보존과 현대적 요소의 조화라는 기본방향을 수립하여 2014년 관리계획을 변경
  - 기존의 '인사동 문화업소 지키기', '수준 높은 인사동 만들기', '문화거리 이미지 가꾸기', '주민 스스로에 의한 인사동 가꾸기'라는 4개 부문의 기존 문화지구 관리계획의 큰 틀을 유지하고 이를 실현하기 위한 방향으로 각 부문별 계획을 수립

**[표 - ] 2014년 인사동 문화지구 관리계획 변경사항 주요 내용**

| 구분 | 지원 및 규제사항 | 내용 |
|---|---|---|
| 권장시설 운영/지원 | 공예품점 범위 엄밀화 | • 권장시설 중 공예품점을 '민속공예품점'으로 변경<br>• 민속공예품점은 '과거에서 전승된 우리 고유의 기술과 생산방법을 이용해 민속공예품을 제작·판매하는 업소'로 규정 |
| | 융자지원 규모 상향 조정 | • 융자지원액 규모를 5천만 원에서 1억 원으로 상향 |
| | 경영컨설팅 지원 | • 권장시설의 영업능력 제고를 위해 매장 진열, 인테리어, 세무, 인력관리, 마케팅 방법 등에 대해 경영커설팅 지원 |
| | 전통문화상품인증제 도입 | • 고미술품점(골동품 포함), 표구점, 필방/지업사, 공예품점 등의 분야에서 우수한 기술력과 문화상품을 갖추고 있는 권장시설의 상품에 대해 인증제를 실시하고 전통문화상품에 대한 공인과 더불어 마케팅 지원 |
| 금지업종·업태 조정 | 전 지역 금지업태 조정 | • 체인점형태로 운영되는 패스트푸드점, 패밀리레스토랑, 커피전문점을 전 지역 금지업태로 결정 |
| | 휴게음식점·일반음식점이 영업 중 주가로변 1층 이외의 층 세부업태 조정 | • 전통찻집을 제외한 외국식 다과 전문점, 분식집, 도시락 전문점, 외국식 음식점, 뷔페, 카페테리아와 전통주점을 제외한 일반대중 술집, 편의점, 치킨전문점을 인사동 주가로변 구역 1층 이외 층에서 금지업태 결정 |
| | 주가로변 금지업종 중 슈퍼마켓 및 일용품점의 구체적 범위 조정 | • 식품점, 잡화점, 생활한복 이외의 의류점, 완구점, 건축자재점, 의약품점, 의료기기점을 일용품점으로 규정하고 주가로변 구역에서 금지업태 결정 |
| | 주가로변 금지영업인 '생활한복 이외의 의류' 구체적 적용 범위 제시 | • 전통한복, 개량한 생활한복, 천연염액의류가 아닌 바지, 티셔츠, 외투, 속옷 등의 일반의류를 판매하는 업소를 '생활한복 이외의 의류'로 정의 |
| | 금지업종을 양수하는 자의 자격 제한 | • 서울특별시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례, 지구단위계획 및 문화지구관리계획에서 규정한 업종제한, 영업제한 등을 위반하여 과태료 부과 및 납부 등 행정처분을 받았거나 승복하여 사법적 징벌을 받은 자는 양수인 자격을 부여하지 않음 |

| | | |
|---|---|---|
| 인사동 길 관리 | 옥외광고물 설치 및 변경 관련 사항 | • 주가로변의 옥외광고물 설치 수량을 업소당 2개에서 1개로 축소 |
| | 인도·차도에서의 행위제한 사항 | • 인사동길 현장기동반을 구성하여 시민불편사항 처리 및 신고(보고). 호객행위, 무단거리공연 및 모금행위 제지, 과태로 부과 등 가로에서 행위 제한에 해당하는 사항을 단속 |
| | 차없는거리 구간에서의 문화행사 허용범위 및 기준 마련 | • 서울시 및 종로구가 문화지구 활성화 등을 목적으로 주최하는 공식적 문화행사, 인사동 주민협의회의 의결을 통해 발의되거나 최소 10개소 이상의 동종 권장시설 및 관련시설이 함께 발의하여 직접 시행하고자 하는 행사로서 종로구청장에게 행사 사전 신청허가를 득한 문화행사, 전통문화예술행사로서 종로구청장에게 행사 사전 신청허가를 득한 개인 및 단체의 문화행사 |

(자료 : 인사동 문화지구 관리계획, 2014, 종로구)

## 2) 대학로 문화지구 관리계획

- 2005년 문화지구 지정 당시 우리나라 공연예술 발전 및 공연문화 지역으로서 대학로가 발전할 수 있도록 대학로 문화지구 관리계획 수립
  - 계획 목적 : △지역 내 문화활동 촉진, △공연장 및 문화시설을 보호·육성, △공연계를 위한 환경 개선, △공연활동에 적합한 문화 환경 창출 등

**[표 - ] 2005년 대학로 문화지구 관리계획 주요 내용**

| 목표 | 목표별 과제 | 과제별 계획 내용 | 계획부문 |
|---|---|---|---|
| 공연장 및 공연 지원 보호·육성 | 공연장 및 문화시설의 지원 | • 권장시설 지정<br>• 공연장 및 문화시설 지원계획 수립 | 권장시설 지정 및 관리계획 |
| | 공연장 및 문화시설 보호 | • 공연장 및 문화시설 보존대책 마련<br>• 권장시설 유치에 대한 인센티브 제공 | |
| 공연생태계의 보존 | 업종 및 용도의 제한 | • 공연생태계 보존을 위해 위해업종 지정<br>• 업종 및 용도의 제한 | 지역환경 개선 및 규제계획 |
| | 지역환경 정비 | • 가로환경 정비방안 마련<br>• 각종 노상활동 규제방안 마련 | |
| 공연인프라의 확충 | 공연인프라 확충 | • 공공공연장 등 공연인프라 확충 계획 수립 | 공연활성화 계획 |
| | 공공인프라의 개선 | • 공연안내시스템 개선 및 공연활성화를 위한 공공인프라의 개선확충 계획 수립 | |
| 예술공간으로서 지역발전 | 지역별 예술공간 조성 | • 지역 공간 정비방안<br>• 지역별 특화공간 창출방안 | 지역활성화 계획 |
| | 축제 및 행사의 개최 | • 축제 및 행사 유치방안<br>• 주민협의체에 대한 지원 | |

(자료 : 대학로 문화지구 관리계획, 2005, 종로구)



- 이후, 2009년 서울특별시세 감면조례를 개정하면서 등록공연장에 대한 취·등록세 및 도시계획세, 공동시설세 전액 감면한다는 내용으로 개정하였고, 2016년에 대학로 문화지구 관리계획을 다음과 같은 내용을 반영하여 변경
  - 문화지구 지역 범위를 6개에서 3개 구역으로 단순화
  - 권장시설 지정 등록공연장 중심으로 지정 및 의무신설
  - 관객개발을 위한 기반환경 조성(문화업소 인증제 등)
  - 보행 친화적이며 매력적인 지역환경 조성(연극홍보 도우미 운영 등)
  - 상위법 변경 반영(등록세 삭제, 융자지원액 1억 원, 기간 5년으로 변경)

**[표 - ] 2017년 대학로 문화지구 관리계획 중점 추진내용**

| 분야 | 분야별 계획 | 계획 내용 |
|---|---|---|
| 건전하고 품격있는 문화풍토 조성 | 대학로 공연질서 지킴이 사업 | • 대학로 내 호객행위 근절 활동, 대학로 공연(장) 안내, 불법 홍보물 제거를 통해 대학로 호객행위를 예방하고 건전한 공연질서를 확립 |
| | 체계적인 안내시스템 구축 | • 적극적 친절마인드를 정립하고 정확한 공연 정보를 제공<br>• 관련 홍보물 비치 관리 및 배포, 홍보용 홈페이지 관리 |
| | 권장시설 보호·육성을 위한 지원 | • 대학로문화지구 발전위원회 심의·의결을 통해 권장시설을 지정하여 조세감면, 융자지원, 인센티브 제공, 공동마케팅등 지원.<br>• 문화지구 내 권장시설 건물주 및 운영자를 대상으로 1억 원 이내한도로 전체 비용의 80%까지1년 거치 후 5년 간 원금 균등분할 상환<br>• 권장시설에 대해 이정표 설치 및 홍보물 제작 |
| | 문화소외계층 객석나눔 | • 경제적으로 어려움으로 관람기회가 없는 소외계층에 문화향유권을 보장하기 위해 관람객의 약 10%를 객석나눔 |
| 문화지구의 핵심인 소극장 등 공연시설 안전성과 신뢰 확보 | 소극장 등록체제 전환 | • 공연법 개정에 따라 공연장 전수등록 독려 및 체계적 관리시스템 마련 |
| | 정기 안전점검 및 안전관리 실시 | • 종로소방서, 한국 전력 등과 연계하여 매년 상, 하반기 연 2회 점검 시스템 가동<br>• 공연장 안전지원센터, 소방서 등 유관기관과 연계하여 건물주, 공연장 운영자, 극단주 대상 정기 안전관리 교육 실시<br>• 공연장 자체 안전 점검 보고서 매년 제출 안내 |
| 다양한 문화의 생산기지로써 장소성 강화 및 지원 체계 확립 | 문화지구 내 정례 축제 추진 및 지원 | • 거리공연축제, 우수연극전, 서울연극제, 대학로 문화축제 등 대학로 문화지구에서 정기적으로 개최되는 축제 지원 |
| | 대학로 활성화 행사 추진 | • 차 없는 거리 활성화를 위한 문화행사 등 거리공연, 마임 등 이목집중을 유도하고 지역상권과 연계한 행사로 인근 경제 활성화<br>• 문화행사 비수기 활용한 축제 실시<br>• 해외 문화원과 대사관을 연계한 다국적 행사 유치 |
| | 지역 참여형 프로그램 발굴 및 지원 | • 지역주민 참여의 '마로니에 예술극장' 매월 정례화 추진<br>• 지역주민 참여형 문화체험 프로그램 지원<br>• 주민연극 발표 기회 적극 지원 |

| | | |
|---|---|---|
| | 공공 시설의 공공 및 민간 단체 이용 기회 확대 | • 마로니에 공원 야외무대, 좋은공연안내센터 다목적홀, 세미나실을 다양한 행사 및 회의, 정보교환 및 창작활동 공간으로 활용할 수 있도록 대관 진행 |
| | 대학로 홍보 지원 | • 대학로 홍보물 제작 배포<br>• 이정표 설치 및 정비 |

(자료 : 대학로 문화지구 관리계획, 2017, 종로구)

### 3) 헤이리 문화지구 관리계획

- 헤이리에 조성되어있던 예술마을을 문화·예술의 다양성이 살아있는 공간, 문화·예술 활동과 행위의 공간, 예술마을로서 주민, 방문객 등의 교류의 장, 문화예술을 선도하는 공간으로 조성하기 위하여 2009년에 헤이리 문화지구 관리계획을 수립
  - 계획 목표 : 문화예술시설 및 문화예술자원의 보호/육성, 문화예술 생태계의 보존, 전시/관람 활성화를 위한 공공인프라 구축, 문화예술 공간으로서 지역발전

**[표 - ] 2009년 헤이리 문화지구 관리계획 주요 내용**

| 구분 | 지원 및 규제사항 | 내용 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 문화예술시설 및 문화예술자원의 보호·육성 | 권장시설 지정 | | 권장시설 지정 및 지원 계획 |
| | 지원계획 | • 조세감면<br>• 융자지원<br>• 주민협의회 지원<br>• 입주지원 | |
| 문화예술활동 및 예술인에 대한 지원 | 용도제한 | • 업종 및 용도의 관리<br>• 오락, 유흥, 이질, 위험, 혐오 | 지역 환경의 정비 및 규제계획 |
| | 행위제한 | • 노상행위 관리<br>• 옥외광고물 관리<br>• 헤이리 건축설계지침 준수<br>• 포스터 및 홍보물의 관리<br>• 지구 내 거리행사 관리 | |
| 전시·관람 활성화를 위한 공공인프라 구축 | 문화·공연 기반시설 확충 | | 공공 기반시설 확충 |
| | 공공기반시설 확충 | • 홍보부문<br>• 안내센터, 게시판 설치 등<br>• 환경인프라 부문<br>• 도로 및 하천관리, 공사 가림막 등<br>• 교통부문<br>• 주차장 | |
| 문화예술공간으로서 지역발전 | 공연 접근성 | • 헤이리 홍보방안<br>• 지구 내 탐방로 조성안내<br>• 대중교통 | 지역문화공간화 및 지역 활성화 계획 |
| | 지역축제 개최 | • 아티스트 레지던스<br>• 헤이리 판 페스티벌 | |
| | | • 파주 시민 참여방안 | |
| | 주민협력 프로그램 | • 주민협의회 구성<br>• 주민공동 프로그램 개발<br>• 헤이리 파주시 민에 혜택방안 | |

(자료 : 헤이리 문화지구 관리계획, 2009, 파주시)

### 4) 인천 개항장 문화지구 관리계획

- 2010년 서울의 인사동, 대학로, 파주 헤이리에 이어 4번째로 문화지구로 지정되면서 문화지구의 지역특성을 반영한 운용 방향을 설정하고, 규제 중심에서 유도, 참여적 행정을 추진할 수 있는 방안을 모색하기 위해 인천 개항장 문화지구 관리계획 수립
  - 계획 목적 : △개방성을 활용한 창조지구 컨텐츠 육성, △근대적 장소성을 활용한 문화자원 육성, △지구 내부의 효율적 활용 방향

**[표 - ] 2010년 인천 개항장 문화지구 관리계획 주요 내용**

| 구분 | 지원 및 규제사항 | 내용 |
|---|---|---|
| 권장시설 지원계획 | 조세 감면 | • 권장 업종 및 시설 용도로 사용하는 부동산의 취득세, 재산세 |
| | 융자 지원 | • 신축/개축/대수선비, 시설비, 운영비, 편의시설 확충, 옥외광고물 개선 시설비 등을 5천 만원 한도 내에서 비용의 80%까지 저리 융자 지원. 1년 거치 후 3년 내 상환 |
| | 근대경관조성사업 보조금 | • 근대적 경관의 특성 및 장소성을 부각시키는 건축물의 신·개·증축비, 대수선비에 대해 추가적으로 최대 3천만원 보조금지원 |
| | 집객유도 및 홍보지원 | • 문화지구 경진대회(가칭)을 통해 문화지구 활성화 및 경관 조성에 크게 기여한 권장업종 및 시설을 선정하여 공로패 수상 |
| 다문화 유산을 활용한 글로벌 문화지구 육성 | 다문화 특화거리 조성 | • 차이나타운 등 각국의 조계지가 위치했던 지역 일대를 연계하여 세계 음식문화의 거리로 조성 |
| | 다문화 체험공간 육성 | • '장소를 통한 다문화의 소통'이라는 측면으로 접근하여 자유공원광장, 제물포구락부스토리텔링박물관, 차이나타운, 아트플랫폼 광장 등을 다문화체험 콘텐츠가 풍부한 체험공간으로 육성 |
| | 개항장 문화지구형 콘텐츠 수집 및 DB 구축 | • 지역문화 콘텐츠와 연계하여 지역 정체성 강화에 활용할 수 있는 자료를 수집하여 DB를 구축 |
| 물리적 환경개선을 통한 개항문화 조성 | 근대적 경관조성을 위한 건축물 활용 및 지원 | • 문화재로 지정되지 못한 건축물을 문화재로 지정할 수 있도록 추진하고 , 이로 인한 재산권 행사의 불이익을 상쇄하기 위한 지원방안 모색 |
| | 주차공간 정비와 안내시스템 구축 | • 신포동 공영주차장을 입체화하여 주차용량을 확대<br>• 주차안내 시스템 구축 |
| | 오픈 스페이스를 활용한 축제 및 이벤트 운영 | • 기존 문화지구에서 시행하고 있던 축제의 지원을 늘리고, 창작자와 시민, 관광객이 만날 수 있는 예술 프리마켓을 운영 |
| 근대적 경관 조성을 위한 가이드라인 설정 | 가구 및 획지 | • 개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획의 지침을 반영하여 가구계획 및 획지계획의 가이드라인 설정 |
| | 건축물 | • 기존의 고도지구 제한을 반영하고, 최고 높이/최고층수 제한에 따라 용 |

| | | |
|---|---|---|
| | | 적률을 차등 적용<br>• 건축물의 배치 및 건축 선, 건축물 외관과 관련된 상세한 지침 마련 |
| | 옥외광고물 | • 구역별, 건물별(보전대상건축물 적용) 옥외광고물에 대한 가이드라인의 기본방향 설정 |
| | 공공시설물 및 표지판 | • 문화지구의 보전대상 건축물과 조화를 이룰 수 있도록 공공시설물과 시설안내표지에 대한 가이드라인 설정 |
| 도보탐방이 매력적인 문화지구 육성 | 개항누리길 콘텐츠 강화 | • 개항기 거리 포토존 사업 및 '작은 공간성'을 활용한 '도보탐방 매력'을 강화할 수 있는 권역별 특화를 위한 콘텐츠 강화 |
| | 아트골목길 사업 | • 예술가와 지역주민이 함께 참여하는 공공예술사업 및 월미형 공동체미술프로젝트 사업과 연계하여 공모형식으로 추진 |
| U-마케팅과 문화지구 크레딧 시스템 구축 | 인터넷, 모바일 인터넷 마케팅 채널 구축 | • 중구 홈페이지 상 '개항장 문화지구'카테고리를 추가로 구축하고 실시간 view 및 VR 제공 |
| | 모바일 애플리케이션 개발 | • 내 위치를 중심으로 문화지구에서 즐길 수 있는 다양한 정보를 제공 |
| | 개항장 문화지구 서포터즈 운영 | • 지구 내 곳곳에 숨은 명소와 스토리를 발굴하고, 개선점에 대한 의견도 제시할 수 있는 블로그 마케팅 일환의 서포터즈 운영 |
| 문화지구 활성화를 위한 중장기 방안 | 게스트하우스 및 예술가 레지던시 개발 | • 관에서 건축물을 매입하거나 임대하여 사업을 주도하고 '개항기식 여관'이라는 컨셉으로 숙박과 함께 간단한 조식 제공하는 숙박시설 운영<br>• 아트플랫폼 운영 프로그램과는 차별화된 다양한 분야의 예술가들을 대상으로 하는 레지던시 운영 |
| | '근대 인천사람의 삶' 발굴과 개발 | • 인천 제물포를 중심으로 지역이 갖고 있는 다양한 역사적 스토리와 함께 근대역사시점을 배경으로 인천사람들의 일상과 문화에 초점을 둔 체험자원과 공간 인프라 개발 |
| | 문화항구 C~포트 브랜딩 | • 문화지구의 확보공간을 제공하여 작가와 업체가 함께 콘텐츠 생산 관계를 형성하고, 예술과 수익이 공존할 수 있도록 유도 |
| | 중국문화원 인천지부 유치 | • 차이나타운의 기반시설을 활용하여 중국문화를 느낄 수 있는 체험교육 장소를 집중 운영할 수 있는 중국문화원을 인천 중구에 유치 |
| | 사운드시티 | • 기존의 아트플랫폼과 연계하여 음악과 소리를 통한 '창조지구' 육성을 위해 새로운 문화자원으로의 공간개발을 지향, '사운드 클러스터', '사운드 타운' 조성을 검토 |
| | 문화지구 크레딧 시스템 구축 | • 현금과 같이 상품을 구매할 수 있는 기능을 가진 '크레딧'을 개발 운영 |

(자료 : 인천 개항장 문화지구 관리계획(2010, 인천시 중구) 요약

### 5) 저지문화예술인마을 문화지구 관리계획

- 2001년에 조성된 문화예술인마을에 대해 다양한 장르의 문화예술을 활성화시키고 문화예술인 마을로서의 자생력을 갖추게 하기 위해 저지문화예술인마을 문화지구 관리계획 수립
  - 기본 방향 : 입지적 특성을 살린 문화예술의 활성화 공간을 조성하고, 입주한 예술가의 창작활동이 지속적으로 유지될 수 있는 자생적 문화예술 활동의 거점을 육성함



[표 - ] 2013년 저지문화예술인마을 관리계획 주요 내용

| 구분 | 지원 및 규제사항 | 내용 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 입주예술인 보호 육성 | • 권장시설 지정 | | 50% 감면 |
| | 지원계획 | • 조세감면<br>• 융자지원<br>• 입주예술인 협의회 지원<br>• 입주지원<br>• 주동선 지정 | |
| 문화예술활동 및 입주예술인 지원 | 용도제한 | • 업종 및 용도 관리 | |
| | | • 보호구역 및 단계적 개발구역 지정 | |
| 문화예술의 활성화를 위한 인프라 구축 | 공공기반시설 확충 | • 창작활동<br>- 창작스튜디오<br>• 홍보부문<br>- 종합홍보센터, 안내판, 게시대<br>• 편익시설 확충<br>- 음수대, 쉼터, 소공원 등<br>• 교통부문<br>• 환경부문<br>• 대중교통 | |
| 문화예술의 다양성이 있는 발전 방안 | 문화예술의 다양성 | • 예술길 조성<br>• 지역축제 개최<br>• 저지 홍보방안<br>• 입주예술인 협의회 구성 | |

(자료 : 저지문화예술인마을 문화지구 관리계획, 2013, 제주도)

## 2.4. 문화지구 평가보고서 검토

- '지역문화진흥법 시행령' 제10조에 의하면 문화체육관광부장관 및 시·도지사는 3년마다 평가하고 그 실적이 우수한 문화지구에 대해서 필요한 지원을 할 수 있음
  - 인사동 문화지구 : 4회 실시(2005년, 2009년, 2012년, 2015년)
  - 대학로 문화지구 : 3회 실시(2008년, 2012년, 2015년)
  - 파주 헤이리 문화지구 : 1회 실시(2013년)
  - 인천 개항장 문화지구 : 없음
  - 저지예술인마을 문화지구 : 없음

### 1) 인사동 문화지구 평가보고서

- (2005년 평가보고서) 인사동이 전통으로 파생된 관광·기념품이 소

비되는 거리로 변화하고 있다고 보고, '격이 있는 인사동 만들기'와 '재미있는 인사동 만들기'를 관리운영 방향으로 제시

- 업종이 스스로 살아갈 수 있는 환경을 마련하고, 선택과 집중을 통해 품격 있는 지역을 유지할 수 있는 지원 전략으로 전환이 필요하며, 기본적 원칙을 준수하는 방향으로 관리 방안을 제시

• (2009년 평가보고서) 전통업소가 상업적으로 변화하고 지역이 관광지역으로 진화하면서 거리 방문객이 폭증하고 인사동길의 경관이 변화하고 있다고 진단. 급격한 지역 변화에 따라 새로운 미래상을 정립하고 관리계획을 변경하는 방향을 제시

- 새로운 환경에 부합하는 관리계획을 변경하고, 핵심 관광지이자 주변 관광지를 연결하는 관문으로서 어울리는 인사동을 창출할 수 있는 방안을 마련하면서도 주민 스스로 지역을 관리할 주민협의체 혁신의 필요성을 강조함

• (2012년 평가보고서) 인사동이 전통적인 요소를 가진 외국인 관광지역이자 내국인에게는 쇼핑거리가 되었다고 진단하였으며, 전통의 이미지를 상실하고 상업화의 문제점이 고착화되어가는 현 상황에서 금지업종 규정에 대한 개선과 동시에 권장업종 지원 체계에 대한 변화가 필요하다고 밝힘

- 업종에 대한 세부적인 관리를 진행하고, 주민협의체를 구성하여 전문성과 다양성을 확보할 수 있는 구성과 기능을 규정하고, 권장업종 지원과 관련된 조례 및 시행규칙과 노점 관련된 규정을 보다 합리적으로 개정해야 함을 시사

• (2015년 평가보고서) 인사동에 대형 자본이 들어서면서 권장시설은 점차 외곽으로 밀려나고 인사동길을 중심으로 상품 판매지로서의 위상이 강화됨. 향후 관광지역이 아닌 문화생태지역의 관점에서 규제보다는 문화지구로서의 정체성을 유지하는 업소들을 보호·육성하는 방향을 제시

- 인사동의 미래상을 설정한 후 이에 기초하여 관리계획을 재구성하고, 권장시설에 대한 지원체계 전반에 대한 혁신을 통해 정체성을 유지하면서, 블록별 지구 관리방향을 다르게 설정하여 지역 여건에 적합한 관리체계로 전환하는 방안 마련이 필요함. 주민협의체를 혁신하려 실질적인 주민주도의 지역관리가 이루어질 수 있도록 함과 동시에 인사동과 관련 있는 부서가 참여하는 정책협의체를 구성해 지역의 문제 해결능력을 높여야 함



**[표 - ] 인사동 문화지구 평가보고서 요약**

| 구분 | 2005년 | 2009년 | 2012년 | 2015년 |
|---|---|---|---|---|
| 현황 진단 | • 공예품과 판매화랑 중심<br>• 전통으로부터 파생된 관광과 기념품이 소비되는 거리 | • 인사동 전통의 고미술 관련 네트워크의 붕괴 : 화랑만 급증<br>• 거리 방문객의 폭증 : 중요한 관광거점으로 부각<br>• 규칙의 상실 : 지역에 대한 통제력 상실 | • 상업번화가로 정착화<br>• 주가로 변과 골목길간 방문객 유입 격차 심화<br>• 노점상 정착<br>• 대형숙박시설 증가 | • 표구점 골동품점 필방/지업사 등의 고미술업 감소<br>• 화랑과 공예점 급증<br>• 대형자본과 함께 본격화된 개발<br>• 관광지역화<br>• 거리판촉행위 등장 |
| 운영 실태 분석 | • 전통문화지구라는 기호성 획득 및 정비사업에 따른 거리 환경 개선<br>• 고미술 네트워크의 현저한 붕괴 및 대형화·복합화 및 관광과 공예의 거리화<br>• 민간의 힘과 기획력 상실 | • 표면적 전통업소 수 증가 등 문화지구 지정의 전반적 목표 달성<br>• 문화지구 지정 당시 문제점의 미해결 및 점차 확대<br>• 혼잡한 인사동, 전통 없는 전통, 열정의 상실, 정보의 부재, 관리의 부재 등 | • 권장업소 감소, 준권장업소 증가<br>• 전통을 기반으로 한 관광지로 정착<br>• 전통 이미지 소실 등 기존 문제점들 고착화 | • 고미술업종의 지속적 감소 및 외곽화<br>• 공공시설 운영과 행사 중심 사업으로 지역생태계 변화 야기<br>• 주민들의 낮은 인지도와 만족도 |
| 향후 관리 방향 | • 전통예술관련 업종 네트워크에서 전통의소비와 파냄의 거리로 변화사실 인정<br>• 격이 있는 인사동 만들기<br>- 전통에 대한 담론 강화<br>- 인사동의 상품과 서비스 관리<br>• 전통업소 명맥 지키기<br>• 재미있는 인사동 만들기<br>- 골목길과 한옥 가꾸기<br>- 역사유적 발굴과 개발<br>- 다양한 체험과 교육프로그램 개발 | • 관광객 급증으로 인한 지역 변화와 인사동의 정체성에 대한 새로운 고민 필요<br>• 전통문화지역으로 관리할 경우, 방문객 유입은 억제, 고미술 관련 네트워크를 관리하는 방향으로 지역관리<br>• 전통문화기반 관광지역으로 관리할 경우, 전통 관람체험 및 우수 관광상품 구입 명소로 유지·관리<br>• 인사동 변화된 여건을 고려할 경우 전통에 기반을 둔 관광지역을 관리가 타당 | • 문화지구 관리운영체계의 재정립<br>• 문화지구 실정과 관리계획간의 격차 조정 | • 새로운 미래상 설정<br>• 관리계획 개편을 통해 새로운 미래상에 맞는 지역으로 관리<br>• 권장시설의 재구성 및 지원전략 변경<br>• 지역생태계를 고려한 지구관리<br>• 실질적인 주민주도의 지역관리 |
| 관리 계획 운용 | • 업종보호 측면에서 스스로 살아갈 수 있는 환경 조성<br>• 선택과 집중을 통한 품격 있는 업소관리<br>• 지역관리에서는 기본적인 원칙 중용 | • 변화를 반영한 관리계획 변경<br>• 관광객의 편의성 및 관광거리를 강화하는 인프라 등 물리적 환경의 혁신<br>• 지역 관리·운영 기획력 제고를 위한 주민협의체 혁신<br>• 소비자 친화형으로 홍보마케팅 혁신 | • 공예품점 범위축소, 금지업종 규정 개선<br>• 권장시설 지원확대<br>• 전문성과 다양성을 갖춘 주민협의체 재구성<br>• 관리운영 총괄부서 설치 | • 미래 비전에 기초하여 관리계획 변경<br>• 권장시설 범위 축소 : 인사동의 정체성을 유지하는 업소만 권장시설로 지정<br>• 업종관리 : 블록을 6개로 재구성하여 관리<br>• 전문화된 조직으로 구성된 주민협의체와 지역사회 혁신 프로그램을 지원하는 정책적인 사업지원 |

(자료 : 인사동 문화지구 외부평가(2005, 2009, 2012), 서울시 문화지구 관리계획 평가(2016, 서울시) 요약

### 2) 대학로 문화지구 평가보고서

• (2008년 평가보고서) 공연장의 양적 증가와 공공인프라 확장으로 방문객이 증가하였지만, 지사와 대관료가 상승하면서 심화된 경쟁으로 호객꾼과 불법 광고물이 증가. 지역별 차별 화된 관리체계

를 통해 공연장 보호에서 지역문화환경 조성 및 공연활성화를 위한 방향을 제시

- 문화관련 업종을 유치하기 위한 지원방안 마련과 함께 연극을 위한 관련 인프라를 구축하고, 이화장, 낙산공원과 같은 숨겨진 매력적인 장소개발로 지역 볼거리를 강화하고, 불법행위를 단속하는 방안을 통해 지역과 공연 활성화를 할 수 있는 방안을 마련해야 함

• (2012년 평가보고서) 공연문화의 중심지로서의 위상이 강화되고 지역이 활성화되면서 지역환경이 급격히 변화. 공연장 및 공연물의 질적 향상이 필요한 상황이며, 이를 위해 각 주체별 역할에 따른 관리운영방안을 마련하고 상호 협력이 필요함

- 권장시설의 유형을 재분류하고 관리시스템을 강화하는 등 세부적인 변경이 필요하고, 공연발전을 위한 사업을 추진함으로써 공연문화공간으로서의 입지를 구축해야 함

• (2015년 보고서) 중대형 공연장이 증가함에 따라 지역 내 상업시설 역시 대형화 되고 소형 극장은 점차 탈대학로 움직임이 보이고 있음. 동숭동을 공연예술의 거점지역이 되도록 관리하면서 공연장 중심보다는 공연생태계 보호·육성에 보다 초점을 맞추어 관리

- 문화지구 관리계획 개편 및 혁신이 필요하며, 소극장 시설환경 개선사업과 동숭동 지역의 가로환경 개선 및 거리디자인 사업을 추진해야함. 또한 효율적인 지엽협의체를 구성해야 함

**[표 - ] 대학로 문화지구 평가보고서 요약**

| 구분 | 2008년 | 2012년 | 2015년 |
|---|---|---|---|
| 현황 진단 | • 공연장의 증가<br>• 공공인프라 확장<br>• 젊은 방문객 증가<br>• 지가 상승<br>• 대관료 급증<br>• 삐끼의 조직화·기업화<br>• 확산된 불법포스터와 노점상 | • 공연문화중심지로서의 위상은 강화된 반면 상업화는 심화<br>• 공연장의 공연환경 질적 향상 요구 및 공연물의 작품성 문제 제기<br>• 각 주체별 조화 필요 | • 중대형 공연장의 증가<br>• 공연장 안정부분은 여전히 불안요소<br>• 상업시설의 대형화 프랜차이즈화<br>• 소극장의 탈대학로와 움직임 |
| 운영 실태 분석 | • 외형적으로 공연장 및 극단, 공연활동 등이 증가<br>• 공공인프라 확충 및 소공연장 시설 개선사업 추진<br>• 위해환경의 개선과 정비<br>• 예술공간화 미흡 | • 문화시설 보호 및 육성 부분에서는 성공적<br>• 공연활성화, 작품성 결여의 문제점 지적<br>• 공연장 간 경쟁이 심화<br>• 호객행위에 대한 관리 필요<br>• 지역환경 개선 및 불허용도 관리 양호 | • 소극장 안전시설개선사업 추진<br>• 불허용도 시설을 관리<br>• 불법노상행위는 꾸준히 관리했지만 여전히 극심 |
| 향후 관리 방향 | • 공연장 보호에서 지역문화환경조성 중심으로 정책 전환<br>• 문화 관련 업종 유치 | • 주체별 역할에 따른 관리운영방안 마련<br>• 공연장 및 공연물 질적 관리 | • 공연장 중심에서 공연생태계 보호·육성을 중심으로 관리 운영<br>• 동숭동을 공연예술의 거점지역으로 관리<br>• 호객행위, 불법광고물, 불법 노점상 등에 대한 강력한 단속 실시<br>• 관리 운영체계의 혁신 |
| | • 마케팅을 통한 공연활성화<br>• 숨겨진 매력적인 장소 개발<br>• 공공인프라 확충<br>• 지역별 차별화된 관리계획 수립<br>• 동숭동 지역 Green Zone지정 | • 공연관계자, 지역 상인 등 주체별 상호협력이 필요 | |
| 관리 계획 운용 | • 권장시설 : 유형 재분류, 지원변경<br>• 대학로 문화지구발전위원회 구성 변경<br>• 공공사업 추진지침 변경<br>• 행정체계 등 관리운영체계 개선 | • 권장시설 유형 재분류, 및 지원혜택 확대<br>• 관리시스템 강화<br>• 업종신고 의무화, 불법행위 단속<br>• 공연발전을 위한 사업 추진<br>• 공연문화공간으로의 입지 구축 | • 동숭동 지역의 가로환경 개선 및 거리디자인 사업 추진<br>• 소극장 시설환경 개선사업<br>• 좋은공연안내센터 확대 개편<br>• 공연예술 생태기반 강화를 위한 생활공간과 창작공간 마련 |

(자료 : 대학로 문화지구 외부평가(2008, 2012), 서울시 문화지구 관리계획 평가(2016, 서울시) 요약

### 3) 파주 헤이리 문화지구 평가보고서

• (2012년 평가보고서) 문화지역으로서의 정체성을 확립하고 방문객이 증가하는 등 전반적으로는 성공적으로 보이지만 지역 내 입주민과 헤이리 회원 내부에서는 문화지구의 상업화에 대한 우려의 목소리가 커짐. 지역의 특성에 맞추어 문화지구제도의 목표를 재정립할 필요가 있으며, 안정적으로 문화지구를 지원하고 자발적인 주민협의회 및 입주민의 참여를 이끌어낼 수 있는 시스템을 구축하고 방문객을 위한 관리계획 및 마케팅 전략을 수립할 필요성 강조

- 문화지구 정체성을 유지할 수 있도록 권장시설의 지원제도를 강화하고 관리계획을 현실적이고 체계적으로 재정립. 주차장 완비, 셔틀버스 운행, 대중교통 확보 등 헤이리에 대한 접근성을 향상시키고 문화지구 내부에서도 이동 시 불편함을 줄일 수 있는 다양한 이동수단 확보 및 차 없는 거리 시행 등의 사업을 진행해야 함.

**[표 - ] 헤이리 문화지구 평가보고서 요약**

| 구분 | 2012년 |
|---|---|
| 현황 진단 | • 문화지구 내 권장시설 및 방문객 증가<br>• 문화지역으로서의 정체성 확립<br>• 문화지구의 상업화에 대한 내부의 우려 |
| 운영실태 분석 | • 권장시설 지원과 관련된 세부적인 자료 부족<br>• 권장시설에 대한 지원책의 효과<br>- 권장시설의 고른 분포<br>- 권장시설수의 증가<br>• 개별 사업 지원 중심의 예산 편성<br>• 주민협의체 지원 부족 |
| 향후 관리방향 | • 지역별 특성에 따른 문화지구 제도적 수정 및 보완 |

| | |
|---|---|
| | • 안정적 예산확보를 통한 계획의 지속성 확보<br>• 방문객의 편의를 위한 안내체계 및 시설 강화<br>• 문화지구 네트워크 구성 |
| 관리계획 운용 | • 문화지구 정체성을 유지하기 위한 권장시설의 지원제도 강화<br>• 정부차원의 문화지구 진흥기금 마련 논의<br>• 차 없는 거리, 주차장 확보, 셔틀버스 운행, 대중교통편 확보<br>• 노점상, 불법광고물 관련 행정적 규제<br>• 방문객과 관련한 관리계획 수립 및 만족도 제고 |

(자료 : 파주 헤이리 문화지구 운영성과 및 발전방안(2012, 파주시) 요약

## 2.5. 시사점

- 인사동과 대학로, 헤이리 문화지구의 평가보고서에서는 문화지구의 상업화와 이에 따른 권장시설의 이탈, 지역 주민의 자발적인 참여 부재, 사회의 변화와 문화지구의 목적에 부합하지 않는 관리계획을 공통적으로 문화지구의 문제점으로 지적하였음
- 또한 각 문화지구의 특성에 맞는 문화예술 분야의 생태계를 보호하고 육성할 수 있는 방안 마련으로 권장시설 및 비권장시설·업종의 재정의/재설정, 현실을 반영한 지원제도 변경, 미래사회에 적합한 비전을 가진 관리계획으로 수정/변경, 문화지구 주민협의체 재구성 및 지원 등을 제시함
- 총 4회에 걸쳐 시행된 인사동 문화지구의 평가에 따르면 인사동 내 고미술 네트워크가 약화되고 지역생태계가 관광지 중심으로 변화하고 있다는 점을 초반부터 지적하였음. 이러한 변화를 반영하여 관리계획을 변경하고, 지역 주민주도 바탕의 지역관리를 위한 주민협의체 혁신 및 지원이 필요하다고 밝힘
- 2014년에 권장시설 및 금지업종의 범위를 재조정하고, 현실을 반영하여 융자지원 규모를 상향조정하는 등의 문화지구 관리계획을 변경함
- 대학로 문화지구는 문화지구 지정 4년 후인 2008년에 처음 문화지구 평가가 이루어졌으며, 문화지구 전반에 걸쳐 상업화가 심화됨에 따라 자본의 대형화·소극장의 탈대학로 화 등 변화가 이루어지고 있다고 평가함. 공연장만이 아닌 지역의 문화 환경을 조성하고 지역 내 심화된 경쟁으로 저하된 공연 및 공연장의 질적 향상을 도모하기 위한 방향으로의 발전을 제안함



- 위 내용을 반영하여 2017년에 호객행위와 불법 홍보물 등을 제거하여 공연질서를 확립하고, 권장시설에 대한 지원 내용을 상향 조정하고, 공연장 안전관리 및 지역주민 중심의 프로그램을 개발하는 등의 내용을 포함하여 문화지구 관리계획을 변경함
- 파주 헤이리 문화지구에서는 2012년에 처음으로 문화지구 평가를 하였으며, 주로 문화지구 내 상업화 및 입주민의 자발적 참여 저조와 같은 문제점을 지적함. 또한 지역의 특성에 맞도록 문화지구의 제도적 수정과 보완이 시급하고, 안정적인 예산확보가 필요하다고 평가함.
- 그러나 2009년에 문화지구 관리계획 수립 이후, 평가보고서의 내용을 반영한 관리계획의 수정은 단 한 번도 이루어지지 않았으며, 지자체의 자체평가 역시 진행되지 않음
- 인천 개항장 문화지구와 저지문화예술인마을 문화지구에서는 문화지구의 평가가 전혀 이루어지지 않고, 각각 2009년, 2013년에 작성되었던 문화지구 관리계획의 수정 없이 문화지구의 관리·운영이 이루어지고 있음

- 각 문화지구의 관리계획 및 평가보고서를 살펴봄으로써 각 시기별 해당 문화지구에서의 문제점과 이슈를 파악하고, 이를 해결하기 위해 제시된 정책적 방향성 및 제안이 실제 관리계획에 어떻게 반영되어 수정되었는지 확인할 수 있었음
- 다양한 특성에 따라 문화지구를 관리·운영할 수 있도록 인사동 문화지구에 뿌리를 두고 있는 문화지구 제도 자체에 대한 개선과 함께 문화지구의 목적 및 방향성에 대한 재검토가 필요한 시점임
- 현재 '문화지구 관리계획 작성 – 평가 – 결과를 반영한 관리계획 수정'이라는 순환구조가 제대로 작동하지 않고 있음을 알 수 있으며, 전략적인 관리-평가 체계 마련을 통해 지역 변화에 유연하게 대처할 수 있는 시스템의 마련이 불가피함을 시사함

## 2.6. 관련 법규 검토

- 문화지구제도는 문화지구를 보전・육성하기 위한 제도로서 도입되었으며, 2000년 문화지구 도입 초기에는 문화예술진흥법을 개정하여 운영하였으며, 2014년 '지역문화진흥법'이 제정되면서 동법으로 이관
- 현재 지역문화진흥법을 기반으로 각 지자체 조례로 운영
- 원활한 문화지구 지정 및 관리를 위해 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'은 각 지자체가 도시계획 조례를 통해 용도지구로 문화지구를 지정할 수 있도록 규정

**[표 - ] 문화지구 관련 법규**

| 관련 법률 | | | 내용 |
|---|---|---|---|
| 법 | 지역문화진흥법 | | 문화지구의 지정·관리 |
| 시행령 | 지역문화진흥법 시행령 | | 문화지구 지정<br>문화지구 관리계획의 작성 및 승인<br>문화지구 제한 업종<br>문화지구 관리계획의 평가 |
| 조례 | 도시계획조례 | 서울특별시 도시계획조례 | 문화지구의 지정(용도지구 지정) |
| | | 인천광역시 도시계획조례 | 문화지구의 지정(용도지구 신설) |
| | | 경기도 도시계획조례 | 문화지구의 지정(용도지구 신설) |
| | | 제주특별자치도 도시계획조례 | 문화지구에서의 건축제한 |
| | 문화예술진흥조례 | 인천광역시 문화예술진흥조례 | 문화지구의 지정 |
| | 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 | 서울특별시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 및 시행규칙 | 문화지구의 관리, 육성 |
| | | 인천광역시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 및 시행규칙 | 문화지구의 관리, 육성 |
| | | 경기도 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 | 문화지구의 관리, 육성 |
| | | 제주특별자치도 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 | 문화지구의 관리, 육성 |
| | 문화지구 육성기금 설치 및 운용 조례 | 서울특별시 종로구 문화지구육성기금 설치 및 운용 조례 | |
| 관련법 | 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 | | 용도지구 지정 |
| | 건축법 | | 건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치 |
| | 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률 | | 광고물등의 허가 또는 신고<br>광고물등의 금지 또는 제한 등 |
| | 식품위생법 | | 시설기준<br>영업허가 등<br>영업허가 등의 제한<br>영업승계<br>식품위생교육<br>영업자 등의 준수사항<br>등 |





1) 지역문화진흥법 및 시행령

- 지역문화진흥법 및 동법 시행령에 의거하여 문화지구를 지정하고 관리할 수 있음

**[표 2-] 문화지구 관련 지역문화진흥법 및 동법 시행령**

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 법<br>제18조 | **(문화지구의 지정·관리)**<br>① 시·도지사 및 대도시 시장(「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 시장을 말한다. 이하 같다)은 지역문화진흥을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 해당 지방자치단체의 조례를 제정하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 문화지구로 지정할 수 있다.<br>1. 문화시설과 민속공예품점·골동품점 등 대통령령으로 정하는 영업시설이 밀집되어 있거나 이를 계획적으로 조성하려는 지역<br>2. 특성화된 문화예술 행사·축제 등 문화예술 활동이 지속적으로 이루어지거나 개최되는 지역<br>3. 그 밖에 유형·무형의 문화자원이나 문화적 특성 보존을 위하여 문화지구로 지정하는 것이 필요하다고 인정되는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역<br>② 제1항에 따라 지정된 문화지구를 관할하는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·자치구의 구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 문화지구관리계획을 작성하여 시·도지사의 승인(특별자치시장·특별자치도지사·대도시 시장의 경우는 제외한다)을 받아야 한다. 이를 변경하려는 경우에도 또한 같다.<br>③ 시·도지사 및 대도시 시장은 문화지구의 유지·보존 및 활성화를 위하여 문화지구에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 영업 또는 시설의 설치를 금지하거나 제한할 수 있다.<br>1. 「사행행위 등 규제 및 처벌 특례법」에 따른 사행행위영업<br>2. 「식품위생법」에 따른 식품접객업 중 대통령령으로 정하는 것<br>3. 그 밖에 문화지구의 지정 목적을 해칠 우려가 있는 영업 또는 시설로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 것<br>④ 국가와 지방자치단체는 제2항에 따른 문화지구관리계획에 따라 설치 또는 운영이 권장되는 문화시설 등에 대하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있다. |
| 시행령<br>제16조 | **(문화지구의 지정)**<br>① 법 제18조제1항에 따라 시・도지사 및 대도시 시장(「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 시장을 말한다. 이하 같다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제3항에 따라 문화지구를 지정할 수 있다. |

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| | ② 법 제18조제1항제1호에서 "민속공예품점·골동품점 등 대통령령으로 정하는 영업시설"이란 민속공예품점, 골동품점, 필방(필방), 표구점, 도자기점 등 전통문화와 관련된 영업시설을 말한다.<br>③ 법 제18조제1항제3호에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 특화된 문화적 특성이 있는 지역으로서 해당 지역의 문화적 특성을 보존하기 위하여 문화지구로 지정하는 것이 필요하다고 시·도지사 또는 대도시 시장이 인정하는 지역을 말한다.<br>④ 시·도지사 및 대도시 시장은 법 제18조제1항에 따라 문화지구를 지정한 경우 그 사실을 지체 없이 문화체육관광부장관에게 통보하여야 한다. |
| 시행령 제17조 | **(문화지구 관리계획의 작성 및 승인)**<br>① 법 제18조제2항에 따른 문화지구관리계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.<br>1. 법 제18조제3항에 따라 해당 문화지구에서 금지되거나 제한되는 영업 또는 시설의 종류<br>2. 제19조에 따라 해당 문화지구에 설치·운영이 권장되는 문화시설이나 영업시설의 종류<br>3. 그 밖에 해당 문화지구의 관리를 위하여 필요한 사항<br>② 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제18조제2항에 따라 문화지구관리계획을 작성하려는 경우에는 해당 지역주민의 의견을 들어야 한다.<br>③ 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사정이 없는 경우에는 법 제18조제2항에 따라 해당 문화지구의 지정일부터 1년 이내에 문화지구관리계획을 작성하여 시·도지사의 승인(특별자치시장, 특별자치도지사 및 대도시 시장의 경우는 제외한다)을 받아야 한다.<br>④ 시·도지사가 문화지구관리계획을 승인하거나 변경승인한 경우 또는 특별자치시장, 특별자치도지사 및 대도시 시장이 문화지구관리계획을 작성하거나 변경한 경우에는 그 내용을 지체 없이 문화체육관광부장관에게 통보하여야 한다.<br>⑤ 시장(대도시 시장은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)·군수·구청장이 문화지구관리계획에 대하여 시·도지사의 승인을 받거나, 특별자치시장, 특별자치도지사 및 대도시 시장이 문화지구관리계획을 작성한 경우에는 지체 없이 문화지구관리계획의 주요 내용을 해당 지방자치단체의 공보와 인터넷 홈페이지에 공고하여야 한다. 문화지구관리계획에 대하여 변경승인을 받거나 이를 변경하는 경우에도 또한 같다.<br>⑥ 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제5항에 따라 문화지구관리계획의 주요 내용을 공고한 날부터 2년마다 집행 상황을 점검·확인하고, 그 결과를 관할 시·도지사에게 보고(특별자치시장, 특별자치도지사 및 대도시 시장의 경우는 제외한다)하여야 한다. |
| 시행령 제18조 | **(문화지구 제한 업종)**<br>① 법 제18조제3항제2호에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 「식품위생법 시행령」 제21조제8호다목 및 라목에 따른 단란주점영업과 유흥주점영업을 말한다.<br>② 법 제18조제3항제3호에 따라 문화지구에서 금지하거나 제한할 영업 또는 시설을 지방자치단체의 조례로 정하는 경우 그 문화지구의 문화자원, 문화적 특성 및 문화지구 지정 목적을 고려하여야 한다. |
| 시행령 제19조 | **(설치 또는 운영이 권장되는 문화시설 등)**<br>법 제18조제4항에 따라 설치·운영이 권장되는 문화시설 등은 다음 각 호와 같다.<br>1. 「문화예술진흥법 시행령」 별표 1에 따른 문화시설<br>2. 제16조제2항에 따른 영업시설 중 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 해당 문화지구의 보존·개발 또는 육성을 위하여 특히 필요하다고 인정하는 영업시설 |



| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 시행령 제20조 | **(문화지구 관리계획의 평가)**<br>문화체육관광부장관과 시·도지사는 제17조제5항에 따라 문화지구관리계획의 주요 내용이 공고된 날부터 3년마다 그 집행 상황을 평가하고, 그 집행 실적이 우수한 문화지구에 대해서는 필요한 지원을 할 수 있다. |

① 지정

- 문화지구는 '지역문화진흥법' 제18조에 따라 시·도지사 및 대도시 시장이 지정할 수 있으며, 지정대상의 유형은 다음과 같음
  - 문화시설 및 민속공예품점·골동품점 등 대통령령[12]으로 정하는 영업시설이 밀집되어 있거나 이를 계획적으로 조성하려는 지역
  - 특성화된 문화예술 행사·축제 등 문화예술 활동이 지속적으로 이루어지거나 개최되는 지역
  - 그 밖의 유형·무형의 문화자원이나 문화적 특성을 보존하기 위해 문화지구로 지정하는 것이 필요하다고 인정되는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역[13]

② 관리계획 수립

- 지정된 문화지구를 관할하는 기초자치단체장은 지정일로부터 1년 이내 문화지구 관리계획을 작성하여, 시·도지사의 승인을 받아야 함
- 문화지구 관리계획에 포함되어야 하는 내용은 다음과 같음
  - 문화지구에 설치·운영되는 문화시설이나 영업시설의 종류
  - 문화지구에서 금지되거나 제한되는 영업 또는 시설의 종류
  - 그 밖에 문화지구 관리를 위해 필요한 사항

③ 제한업종

- 시·도지사 및 대도시 시장은 문화지구의 유지·보존 및 활성화를 위해 문화지구 내의 특정 영업 또는 시설의 설치를 금지하거나 제한할 수 있음
  - '사행행위 등 규제 및 처벌 특례법'에 따른 사행행위영업

12) 지역문화진흥법 시행령 제16조에 따르면 '민속공예품점·골동품점 등 대통령령으로 정하는 영업시설'이란 민속공예품점, 골동품점, 필방, 표구점, 도자기점 등 전통문화와 관련된 영업시설을 말한다.

13) 지역문화진흥법 시행령 제16조에 따르면 '대통령령으로 정하는 지역'이란 특화된 문화적 특성이 있는 지역으로서 해당 지역의 문화적 특성을 보존하기 위하여 문화지구로 지정하는 것이 필요하다고 시·도지사 또는 대도시 시장이 인정하는 지역을 말한다

- '식품위생법'에 따른 식품접객업 중 대통령령[14]으로 정하는 것
- 그 밖에 문화지구 지정 목적을 해칠 우려가 있는 영업 또는 시설로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 것[15]

• 지역문화진흥법 제24조에 의거하여 이에 따른 명령이나 처분을 위반한 자에게는 1천만 원 이하의 과태료를 부과함

④ 지원업종

• 국가와 지방자치단체는 제18조2항에 따른 문화지구관리계획에 따라 설치 또는 운영이 권장되는 문화시설 등에 대해 행정적·재정적 지원을 할 수 있음

• 시행령 제19조는 설치·운영이 권장되는 시설을 '문화예술진흥법 시행령' 별표 1에 따른 문화시설과 해당 문화지구의 보존·개발 또는 육성을 위하여 특히 필요하다고 인정하는 영업시설 등 이라고 규정

⑤ 관리계획 평가

• 문화체육관광부장관과 시·도지사는 문화지구 관리계획의 주요 내용이 공고된 날부터 3년마다 그 집행 상황을 평가하고, 그 집행 실적이 우수한 문화지구에 대해서 필요한 지원을 할 수 있음

2) 도시계획조례

• 각 지자체별 도시계획 조례를 통해 용도지구로 당해 문화지구를 지정, 도시관리계획으로 결정

14) 지역문화진흥법 시행령 제18조에 따르면 '대통령령으로 정하는 것'이란 '식품위생법 시행령 제21조제8호다목 및 라목에 따른 단란주점영업과 유흥주점영업을 말함

15) 지역문화진흥법 시행령 제18조에서는 문화지구에서 금지하거나 제한할 영업 또는 시설을 지방자치단체의 조례로 정하는 경우 그 문화지구의 문화자원, 문화적 특성 및 문화지구 지정목적을 고려하여야 함



[표 -] 문화지구 관련 지방자치단체별 도시계획조례

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 서울시 도시계획조례 | **제9조 (용도지구의 지정)**<br>-문화지구 : 「지역문화진흥법」 제18조에 따른 역사문화자원의 관리·보호와 문화환경 조성을 위하여 필요한 지구 |
| 인천광역시 도시계획조례 | **제10조(용도지구 신설)**<br>-제1항에 따라 역사문화자원의 관리·보호와 문화환경 조성을 위하여「지역문화진흥법」제18조에 따라 문화지구를 지정 또는 변경할 수 있다. |
| 경기도 도시계획조례 | **제6조(용도지구의 신설)**<br>- 법 제37조 제3항에 따라 「지역문화진흥법」에 의하여 역사문화자원의 관리·보호와 문화환경 조성을 위하여 문화지구의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정할 수 있다. |

3) 문화예술진흥조례

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

[표 -] 문화지구 관련 지방자치단체별 조례

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 인천광역시 문화예술진흥조례 제17조 | **(문화지구의 지정)**<br>시장은 지역문화예술의 진흥을 촉진시키기 위하여 「지역문화진흥법」 제18조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 문화지구로 지정하여 개발할 수 있다. |

4) 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 및 시행규칙

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

[표 -] 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 및 시행규칙

| 조례 및 시행규칙 | 해당 지역 |
|---|---|
| 서울특별시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 및 시행규칙 | 인사동 문화지구<br>대학로 문화지구 |

| | |
|---|---|
| 인천광역시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 및 시행규칙<br>인천광역시 중구 인천개항장 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 | 개항장 문화지구 |
| 경기도 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 및 시행규칙 | 헤이리 문화지구 |
| 제주특별자치도 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 | 저지문화예술인마을 문화지구 |

### 5) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 근거하여 문화지구를 용도지구로 지정하고, 도시·군관리계획을 통해 관리할 수 있도록 하였음

**[표 -] 국토의 계획 및 이용에 관한 법률**

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제37조 3항 | **(용도지구의 지정)**<br>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 금지 및 제한에 관한 사항 등을 정하여 제1항 각 호의 용도지구 외의 용도지구의 지정 또는 변경을 도시・군관리계획으로 결정할 수 있다. |

- 동법 시행령 제31조3항에 따르면 법 제37조제1항 각 호에 따른 용도지구 외의 용도지구를 정할 때는 다음의 기준을 따라야 함
  - 용도지구의 신설은 법에서 정하고 있는 용도지역·용도지구·용도구역·지구단위계획구역 또는 다른 법률에 따른 지역·지구만으로는 효율적인 토지이용을 달성할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우만 가능
  - 용도지구 안에서의 행위제한은 그 용도지구의 지정목적 달성에 필요한 최소한도에 그쳐야 함
  - 당해 용도지역 또는 용도구역의 행위제한을 완화하는 용도지구를 신설해서는 안 됨

### 6) 그 외 관련 법

- 건축법 제54조(건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치)에 따라 대지가 이 법이나 다른 법률에 따른 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우 그 건축물과 대지의 전부에 대하여 대지의 과반이 속하는 지역·지구 또는 구역 안의 건축물 및 대지 등에 관현 이 법의 규정을 적용



- 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률에 따라 문화지구 내 광고물 설치 시 허가 또는 신고하여야 하며, 상황에 따라 광고물이 금지 또는 제한될 수 있음
- 문화지구 내 식품접객업의 영업을 하고자 할 때 식품위생법에 따라야 함

**[표 -] 그 외 관련 법**

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 건축법 제54조 | **(건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치)**<br>① 대지가 이 법이나 다른 법률에 따른 지역·지구(녹지지역과 방화지구는 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 구역에 걸치는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 건축물과 대지의 전부에 대하여 대지의 과반(過半)이 속하는 지역·지구 또는 구역 안의 건축물 및 대지 등에 관한 이 법의 규정을 적용한다. 다만, 건축물이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항 제2호에 따른 미관지구(이하 "미관지구"라 한다)에 걸치는 경우에는 그 건축물과 대지의 전부에 대하여 미관지구 안의 건축물과 대지 등에 관한 이 법의 규정을 적용한다. |
| 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률 | **제3조(광고물등의 허가 또는 신고)** ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역·장소 및 물건에 광고물 또는 게시시설(이하 "광고물등"이라 한다) 중 대통령령으로 정하는 광고물등을 표시하거나 설치하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장등"이라 한다)에게 허가를 받거나 신고하여야 한다. 허가 또는 신고사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.<br>1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 도시지역<br>2. 「문화재보호법」에 따른 문화재 및 보호구역<br>3. 「산지관리법」에 따른 보전산지<br>4. 「자연공원법」에 따른 자연공원<br>5. 도로·철도·공항·항만·궤도(軌道)·하천 및 대통령령으로 정하는 그 부근의 지역<br>6. 대통령령으로 정하는 교통수단<br>7. 그 밖에 아름다운 경관과 도시환경을 보전하기 위하여 대통령령으로 정하는 지역·장소 및 물건<br>② 제1항제6호의 교통수단이 둘 이상의 특별자치시·특별자치도·시·군·자치구에 걸쳐 운행되는 경우에는 해당 교통수단의 주된 사무소 소재지 또는 해당 교통수단이 등록된 주소지의 시장등에게 허가를 받거나 신고하여야 한다. 허가 또는 신고사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.<br>③ 제1항에 따른 광고물등의 종류·모양·크기·색깔, 표시 또는 설치의 방법 및 기간 등 허가 또는 신고의 기준에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.<br>④ 특별시장·광역시장·도지사(이하 "시·도지사"라 한다. 이 항에서 특별자치시장 및 특별자치도지사를 포함한다)는 아름다운 경관과 미풍양속을 보존하고 공중에 대한 위해를 방지하며 건강하고 쾌적한 생활환경을 조성하는 데 방해 |

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| | 가 되지 아니한다고 인정하면 제1항 각 호의 지역으로서 상업지역·관광지·관광단지 등 대통령령으로 정하는 지역을 특정구역으로 지정하여 제3항에 따른 허가 또는 신고의 기준을 완화할 수 있다.<br>⑤ 시장등(특별자치시장 및 특별자치도지사는 제외한다)은 제4항에 따른 허가 또는 신고의 기준을 완화하여 적용하고자 하는 때에는 시·도지사에게 이를 요청할 수 있다.<br>⑥ 제4항에 따른 허가 또는 신고 기준의 완화에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.<br>⑦ 대통령령으로 정하는 일정 규모 이상의 건축물의 경우 그 건축물의 소유자 또는 관리자는 건축물에 대한 간판표시계획서(건축물의 배치도와 입면도에 광고물등의 위치·면적·크기 등을 표시한 설치 계획을 작성한 것을 말한다)를 대통령령으로 정하는 기한 내에 시장등에게 제출하여야 하며, 건축물에 광고물등을 표시하거나 설치하려는 자는 건축물의 소유자 또는 관리자가 제출한 간판표시계획서에 따라 허가를 받거나 신고하여야 한다.<br><br>**제4조(광고물등의 금지 또는 제한 등)** ① 제3조제1항 각 호의 지역·장소 또는 물건 중 아름다운 경관과 미풍양속을 보존하고 공중에 대한 위해를 방지하며 건강하고 쾌적한 생활환경을 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 지역·장소 또는 물건에는 광고물등(대통령령으로 정하는 광고물등은 제외한다)을 표시하거나 설치하여서는 아니 된다.<br>② 시·도지사(특별자치시장 및 특별자치도지사를 포함한다)는 아름다운 경관과 미풍양속을 보존하고 공중에 대한 위해를 방지하며 건강하고 쾌적한 생활환경을 조성하기 위하여 특히 필요하다고 인정되면 제3조제1항 각 호의 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역을 특정구역으로 지정하여 제3조제3항에 따른 허가 또는 신고의 기준을 강화할 수 있다.<br>③ 시장등(특별자치시장 및 특별자치도지사는 제외한다)은 제2항에 따른 허가 또는 신고의 기준을 강화하여 적용하고자 하는 때에는 시·도지사에게 이를 요청할 수 있다.<br>④ 제2항에 따른 허가 또는 신고 기준의 강화에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.<br>⑤ 시·도지사(특별자치시장 및 특별자치도지사를 포함한다)는 공중보건, 교통안전 또는 주민생활과 밀접히 관련이 있는 사업장으로서 대통령령으로 정하는 사업장의 경우에는 제2항에 따른 허가 또는 신고의 기준을 강화하는 대상에서 제외할 수 있다. |
| 식품위생업 | **제36조(시설기준)**<br>**제37조(영업허가 등)**<br>**제38조(영업허가 등의 제한)**<br>**제39조(영업 승계)**<br>**제41조(식품위생교육)**<br>**제43조(영업 제한)**<br>**제44조(영업자 등의 준수사항)** |



# 제 2절 국내외 유사 사례분석

## 1. 유사 목적 제도 운영 현황

- 문화지구와 같이 특정 지역을 대상으로 지원·육성이 이루어지는 제도로는 지역특화발전특구, 경제자유구역, 관광특구 등이 대표적임

[표 2-8] 문화지구 관련 유사제도

| 유사제도 | 법적 근거 | 지정권자 | 지정목적 | 지정혜택 |
|---|---|---|---|---|
| 지역특화 발전특구 | 지역특화발전특구에 대한 규제 특례법 | 중소벤처기업부장관 | 지역의 특화사업을 발굴·발전을 위해 제도적으로 지원 | 각종 규제 완화, 토지이용에 대한 규제특례 |
| 경제자유 구역 | 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법 | 산업통상자원부장관 | 기업의 국제경영활동에 최적의 환경을 제공 | 규제완화, 재정. 세제지원 |
| 관광특구 | 관광진흥법 | 시·도지사 | 관광자원을 발굴 | 규제완화, 금융 지원, |

### 1.1 지역특화발전특구

1) 지정

- 정의 : 지역의 특화된 발전 및 활성화를 도모하기 위하여 기존에 규제에 대한 특례가 적용되는 구역
- 목적 : 지역경제 활성화와 지방자립화를 위해 특성에 맞는 규제개혁을 추진함으로써, 민간의 활력을 최대한 활용한 특화사업을 발굴·발전을 제도적으로 지원
- 지정 권자 : 중소벤처기업부장관
- 법적근거 : 지역특화발전특구에 대한 규제 특례법
  - 지역특화발전특구에 규제특례를 적용할 때 다른 법령에 우선
  - 단, 다른 법령에 이 법의 규제특례보다 완화된 규정이 있으면 그 법령에 정하는 바에 따름

- 특구 계획 제안 대상 : 민간기업·법인·단체 또는 개인은 특구계획을 해당 특구지역을 관할하는 지방자치단체의 장에게 제안할 수 있으며, 특구계획을 제안받은 소관 지방자치단체의 장은 다음의 사항을 고려한 후 특구지정의 필요성이 인정될 경우 특구계획안에 반영하여 중소벤처기업부장관에게 특구지정 신청
  - 특화사업 추진으로 인한 난개발 또는 환경오염 등 부작용의 발생 가능성
  - 특화사업 추진으로 인한 주민간 갈등의 발생 가능성
  - 재원확보계획
  - 그 밖에 지역특성이나 지역특구제도의 운영취지

2) 지역특화발전특구계획

- 특구계획에는 다음의 사항이 포함되어야 함
  - 특구의 명칭·위치·면적 및 대외적 표시방법
  - 특구지정의 필요성
  - 특화사업 및 특화사업자
  - 특구토지이용계획(토지이용에 관한 규제 특례의 전부 또는 일부를 적용받으려는 경우)
  - 규제특례사항(규정된 규제특례 중에서 해당 특구 또는 특화사업자에게 적용될 규제특례)과 그 필요성 및 적용범위
  - 재원조달방법
  - 특구 및 인근지역의 부동산가격 안정방안

3) 규제특례 사항

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

[표 –] 개별법상의 규제특례

| 구분 | 관련법률 | 규제특례내용 |
|---|---|---|
| 일반적인 규제특례 | 초·중등교육법 | 제3조) 교육관련 특화사업을 하는 특구관할지방자치단체는 교육감의 인가를 받아 공립학교를 설립·운영 가능<br>제4조) 설비·시설 등 설립 기준에 관한 사항을 시·도 조례로 지정<br>제19조) 교원의 정원 및 배치기준 완화<br>제21조) 외국어 전문교육을 위한 외국인을 외국어교원 및 강사로 임용 가능<br>제61조) 특례를 적용받는 학교 또는 교육과정 운영은 관할지방자치단체자의 추천으로 관할 교육감이 지정 |
| | 지방공무원법 | 제2조) 특구지자체가 설립하는 공립학교 교원을 지방공무원으로 인정 |
| | 출입국관리법 | 제8조) 외국인 사증발급절차 완화<br>제10조) 외국인 자격별 체류기간 상환을 완화 |
| | 군사시설보호법 | 제13조) 군사기지 및 군사시설 보호구역내 특화사업의 경우 국방부장관 또는 관할부대장 등과의 협의과정 생략 |
| | 도로교통법 | 제6조) 특구지자체장이 통행금지를 요청할 경우 지방경찰청장의 즉시 응답 |
| | 옥외광고물등관리 | 제3조) 특화사업 관련 광고물의 종류·모양·크기·색깔·표시 등의 기준을 달리 규정 가능<br>제4조) 광고물 설치 금지제한을 완화 |
| | 농어촌정비법 | 제24조) 특구 내 농업기반시설 폐지 승인과정 완화<br>제61조) 생활환경정비사업 시행계획 변경 가능<br>제81조) 농어촌관광휴양사업 규모 및 시설기준 변경<br>제92조) 한계농지 등 정비지구로 지정된 지역의 경우 특화사업을 위한 시설 설치제한 완화 |
| | 농어업경영체법 | 제19조) 농어촌관광휴양사업 제한 완화 |
| | 농지법 | 제9조) 농지의 위탁경영 제한을 완화<br>제23조) 농지의 임대·사용대 제한을 완화<br>제32조) 농업진흥구역 또는 보호구역내 토지이용 제한을 완화<br>제36조) 농지의 타용도 일시 사용 시 용도제한 완화<br>제37조) 농지전용이 가능한 시설제한 완화 |
| | 산림자원법 | 제9조) 특구지자체장이 임도설치 허가 |
| | 산지관리법 | 제18조) 산지전용허가기준 완화 |
| | 국유림법 | 제20조) 국유림 매각 교환 가능<br>제21조) 국유림 대부 및 사용허가<br>제22조) 국유림에 시설물 기부 혹은 시설물 철거 또는 원상회복하는 조건으로 영구시설물 설치 가능 |
| | 농수산물유통및가격안정에관한법률 | 제17조) 특구지자체장이 시·도지사 허가 없이 지방도매시장 개설 |
| | 약사법 | 제37조) 한약도매상단지내 공동으로 약사·한약사·한약업사 배치 |
| | 의료법 | 제49조) 의료법의 부대 사업 범위 확대 |
| | 장사 등에 관한 법률 | 제23조) 개장을 위한 통보기간을 2개월 이상으로 적용 |
| | 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 | 제28조) 특구계획 시 주민 및 지방의회 의견 청취 과정 완화<br>제8조) 특구계획에 특구토지이용계획이 포함되지 않은 경우, 개발제한구역 미포함 및 토지이용계획 수립면적이 기준 면적 미만인 경우 |

| 구분 | 관련법률 | 규제특례내용 |
|---|---|---|
| | | 중앙도시계획위원회 심의 과정 완화<br>제77조,78조) 용적률·건폐율 최대한도 완화 |
| | 도로법 | 제61조) 도로점용허가 신청시 관리청은 지체 없이 허용 |
| | 도시공원법 | 제24조) 도시공원 점용허가 대상 및 기중을 조례를 통해 완화<br>제27조) 도시자연공원구역 행위 허가기준을 조례를 통해 완화<br>제38조) 녹지점용 허가 대상 및 기준을 조례를 통해 완화 |
| | 산업입지 및 개발에 관한 법률 | 제8조) 미분양률 제한 없이 산업단지 지정 허용 |
| | 독점규제 및 공정거래에 관한 법률 | 제19조) 공동연구, 기술개발 등에 대한 공동행위 허용 |
| | 국유재산법<br>공유재산법<br>폐교 활용법 | 특구내 국가 혹은 지방자치단체 소유 토지를 특구계획에 정해진 목적 외의 용도로 처분할 수 없음<br>특화사업자에게 국유·공유재산 및 폐교재산을 수의계약에 의해 사용 혹은 수익허가 인가, 대부 혹은 매각 가능 |
| | 주세법 | 제6조) 직접 생산한 농산물을 주원료로 하는 주류 제조면허를 관할세무서장이 승인 |
| | 박물관 및 미술관 진흥법 | 제16조) 박물관 혹은 미술관 운영시 공동으로 학예사 배치 가능 |
| | 농수산물 품질관리법 | 제32조) 특화산업과 관련된 농수산물 또는 농수산 가공품에 대한 지리적 표시등록 신청시 우선 심사 |
| | 종자산업법 | 제37조) 종자업 관련 시설물의 시설기준 완화<br>제37조) 종자업 운영 시 공동으로 종자관리사 선임 가능 |
| | 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 | 제28조) 국가나 지방자치단체가 설립·분양·임대하는 지식산업센터의 분양가격 또는 임대료에 대해 하한 설정 완화<br>제39조) 산업용지 분할 시 900제곱미터 이상으로 분할 가능 |
| | 특허법 | 제61조) 특화사업과 직접 관련된 특허출원에 대해 다른 특허출원보다 우선 심사 |
| | 기업활동 규제완화에 관한 특별조치법 | 제37조, 38조) 해당 관리기관의 장은 공동임명 허용범위 내에서 사업자를 대신하여 대기환경기술인 또는 수질환경기술인 임명 |
| | 건축법 | 제20조) 문화예술 관련 특구에서 가설건축물 중 야외전시 및 촬영시설은 신고대상 |
| | 주택법 | 제54조) 주택의 공급기준 완화 |
| | 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 | 제2조) 생산·연구개발을 위한 사업, 교통·환경·유통·물류 기반조성을 위한 사업, 교육·문화·체육·보건의료 및 사회복지시설 설치를 위한 사업, 관광지·관광단지 조성에 관한 사업 등의 경우 토지·물건 및 권리를 수용하거나 사용 허가 |
| | 지방재정법 | 제37조) 특화사업에 포함된 재정투자사업의 필요성 및 사업계획 타당성 심사 과정 완화 |
| | 유통산업발전법 | 제29조) 공동집배송센터 지정에 필요한 부지면적을 2만제곱미터 이상으로 조건 완화 |
| 토지이용에 관한 규제특례 | 도시·군관리계획 결정 등의 의제 | - 도시·군관리계획의 결정<br>- 수산자원보호구역의 지정·변경<br>- 관광지 및 관광단지의 지정 |



| 구분 | 관련법률 | 규제특례내용 |
|---|---|---|
| | | - 도시개발구역의 지정<br>- 물류단지 및 산업단지 지정 |
| | 허가 등의 의제 | - 조지, 산지전용신고 등 전용허가<br>- 입목벌채 등의 허가 및 신고<br>- 농지의 전용허가, 하천수 사용허가, 소하천 점용 등의 허가<br>- 농어촌 관광휴양단지 사업계획 승인<br>- 공유수면 점용 사용 실시계획 승인 및 공유수면 매립면허, 매립목적변경승인<br>- 도로노선의 변경·폐지 승인, 도로공사의 시행허가, 도로점용 허가<br>- 사도 개설허가<br>- 관광단지 조성계획, 농공단지 개발실시계획 승인<br>- 수도사업 인가, 공공하수도 공사 또는 유지 허가<br>- 벌채 등의 허가 및 사방지 지정 해제 |
| 권한이양에 관한 특례 | 체육시설의 설치·이용에 관한 법률 | 제12조) 등록 체육시설업 운영시 사업계획서 작성 후 승인 필요<br>제19조) 영업 시작 전 관할지자체에 해당 체육시설업 등록 필수<br>골프장업 또는 스키장의 경우, 일정규모 이상의 시설을 갖춘 후 기간 내 나머지 시설을 갖출 조건으로 체육시설업 등록 가능<br>제25조) 등록 골프장업 시설의 농약사용량 조사 및 농약잔류량 검사 시행 |
| | 축산물위생관리법 | 제7조) 가축을 소비자에게 조리하여 판매하는 경우 조리 및 판매장소에서 직접 도살·처리 가능 |
| | 식품위생법 | 제10조) 특화사업을 통해 제조된 식품에 대한 표시기준 완화<br>제43조) 식품접객업 및 종업원의 영업시간 및 영업행위 제한 완화 |
| | 자동차관리법 | 제25조) 자동차의 운행제한에 대한 사항을 사전협의 |
| | 노인복지법 | 제33조) 노인주거복지시설의 인력, 운영에 관한 기준 및 설치신고, 운영자 준수사항 등 기준 완화 |

### 4) 운영 관리

- 지역특화발전특구로 지정된 지역을 관할하는 특구관할지방자치단체는 특구의 운영 및 특화사업의 시행에 필요한 사항에 대해 조례로 지정
- 중소벤처기업부장관과 관계 행정기관의 장 및 특구관할지방자치단체의 장은 특구 및 인근의 부동산 가격 안정을 위하여 필요한 조치를 취해야 함
- 특구관할지방자치단체의 장은 특구운영의 성과에 관한 보고서를 특구위원회에 제출하고, 특구위원회는 이를 고려하여 특구 운영의 성과를 평가 후 결과를 공개함

- 특구운영평가가 우수한 특구관할지방자치단체에 대하여 중소벤처기업부장관은 포상금을 지급할 수 있음
- 관계 중앙행정기관의 장은 규제특례의 적용 상황 및 이에 따른 성과에 대해 2년에 1회 이상 조사를 하고 그 결과를 특구위원회에 보고하며, 조사결과에 따라 특구계획의 변경 또는 특구 지정해제를 요청할 수 있음

## 1.2 경제자유구역

1) 지정

- 정의 : 세계화의 진전에 따라 증대되고 있는 기업의 국제경영활동에 최적의 환경을 제공하기 위한 특별 경제구역
- 목적 : 외국인 투자기업의 경영환경과 외국인의 생활여건을 개선하기 위해 조성
- 지정 권자 : 산업통상자원부장관
- 법적 근거: 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법
  - 경제자유구역에 규제특례를 적용할 때 다른 법령에 우선
  - 단, 다른 법령에 이 법의 규제특례보다 완화된 규정이 있으면 그 법령에 정하는 바에 따름

**[표 -] 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법**

| 관련법 | 세부계획 |
|---|---|
| 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법 | **-제4조(경제자유구역의 지정 등)**<br>1. 시·도지사는 산업통상자원부장관에게 경제자유구역의 지정을 요청할 수 있다.<br>2. 시·도지사는 제1항에 따라 경제자유구역의 지정을 요청하려는 경우에는 경제자유구역개발계획을 작성하여 이를 제출하여야 한다.<br>3. 시·도지사는 경제자유구역개발계획에 '산업입지 및 개발에 관한 법률'에서의 규정에 따른 산업단지에 관한 사항이 포함되어 있으면 사전에 국토교통부장관과 협의하여야 한다.<br>4. 산업통상자원부장관은 경제자유구역위원회의 심의·의결을 거쳐 시·도지사가 제출한 경제자유구역개발계획을 확정하고 경제자유구역을 지정한다. 이 경우 제1항에 따라 경제자유구역의 지정을 요청한 시·도지사의 의견을 들어야 한다.<br>5. 산업통상자원부장관은 경제자유구역의 개발이 필요하다고 인정하면 관할 시·도지사의 동의를 받은 후 경제자유구역위원회의 심의·의결을 거쳐 경제자유구역개발계획을 수립하고 경제자유구역을 지정할 수 있다.<br>6. 산업통상자원부장관은 경제자유구역을 지정할 때 필요한 경우 둘 이상의 개발사업지구로 분할하여 개발하도록 할 수 있다.<br>7. 산업통상자원부장관은 경제자유구역의 개발에 필요한 토지가 확보되어 있는 등 지정된 요건에 해당하는 경우 개발을 단계적으로 시행하도록 할 수 있다.<br>8. 산업통상자원부장관은 제4항이나 제5항에 따라 경제자유구역을 지정한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 내용을 관보에 고시하고, 지체 없이 이를 관할 시·도지사에게 통지하여야 한다.<br>9. 제8항에 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)**<br>1. 경제자유구역의 명칭·위치 및 면적<br>2. 경제자유구역 지정 목적<br>3. 경제자유구역에서 실시되는 개발사업의 시행예정자 또는 개발사업시행자<br>4. 개발사업의 개발기간, 재원조달방법 및 시행방법<br>5. 토지이용계획 및 주요 기반시설계획<br>6. 인구수용계획 및 주거시설 조성계획<br>7. 외국인의 투자유치 및 정주를 위한 환경조성계획<br>8. 관련 도서의 열람방법<br>9. 그 밖에 경제자유구역위원회가 필요하다고 인정하는 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
  - 교통·통신 기반시설 및 생활여건 등에서 산업유치계획에 필요한 전문인력 확보 용이
  - 미래 세대가 사용할 경제·사회·환경 등의 자원을 낭비하거나 여건을 저하시키지 않는 지속가능한 발전
  - 해당 경제자유구역의 개발 및 외국인 투자유치를 위한 전문인력 및 전담기구
  - 그 밖에 위원회의 심의를 거쳐 산업통상자원부장관이 고시하는 사항

2) 경제자유구역개발계획

- 개발계획에는 다음의 사항이 포함되어야 함
  - 개발사업의 시행기간
  - 용수·에너지·교통·정보통신 등 기반시설에 관한 사항
  - 문화시설·공원·녹지계획
  - 도시경관계획
  - 존치하는 기존 건축물 및 공작물 등에 관한 계획
  - 공동구 등 지하매설물 계획
  - 주요 유치시설과 그 설치기준에 관한 사항
  - 경제자유구역 개발에 필요한 주요 사회간접자본 등 기간시설계획의 경제성 검토
  - 경제자유구역 위치가 표시된 축척 1/25,000 이상의 지형도와 1/5,000 이상의 지형도
  - 경제자유구역 경계를 표시한 지적도나 임야도
  - 그 밖에 산업통상자원부장관이 필요하다고 인정할 때 추가 요청 가능

3) 규제특례 및 지원사항

[표 –] 경제자유구역의 규제 특례 및 지원사항

| 구분 | 규제특례내용 |
|---|---|
| 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 | 제77조, 78조) 해당 구역 내 용도지역에 적용되는 건폐율 또는 용적률의 100분의 150을 초과하지 않는 범위에서 조정 가능 |
| 체육시설의 설치·이용에 관한 법률 | 제11조) 실시계획에서 정한 시설물의 설치 및 부지면적 기준 완화 |
| 조세 및 부담금 감면 | 개발사업 시행자에 대해 법인세·소득세·관세·취득세·등록면허세 및 재산세 등의 조세 감면<br>개발부담금, 농지보전부담금, 대체초지조성비, 대체산림자원조성비, 교통유발부담금, 생태계보전협력금, 공유수면 점용료·사용료, 환경개선부담금, 기반시설 설치비용 및 광역교통시설부담금 감면 |
| 외국인투자기업의 세제 및 자금지원 | 경제자유구역에 입주하는 외국인투자기업에 대해 국세와 지방세 감면<br>임대할 부지의 조성, 토지 등의 임대료 감면, 의료시설·교육시설·연구시설·주택 등<br>외국인 투자 유치와 관련된 시설 설치 및 운영 자금 지원<br>2023년까지는 입주외국인투자기업에 대해 국유·공유재산 사용료·대부료 감면 |
| 외국인투자기업의 기타 법률 적용 배재 | 근로기준법 제55조) 근로자에게 무급휴일 제공 가능<br>파견근로자보호 등에 관한 법률 제5조, 6조) 전문업종에 한정하여 근로파견자 대상업무 확대 혹은 파견기간 연장 가능 |



| 구분 | 규제특례내용 |
|---|---|
| | 국·공유재산의 임대기간을 50년 이대로 확대 및 영구시설물 축조 가능 |
| 외국어 서비스 제공 | 제공되는 외국어 서비스는 영어를 원칙으로 함<br>서비스 제공 범위 : 경제자유구역 지정 및 운영에 관한 법령, 개발계획, 각종 업무편람 및 안내자료, 외국인에게 보내는 문서, 민원서류에 대한 회신, 외국인의 질의·고충처리 및 상담, 각종 공고와 고시 등 |
| 외국 교육기관 설립 운영 | 교육부장관의 승인을 통해 외국교육기관 설립 가능<br>국제화된 전문인력의 양성을 목적으로 하는 고등학교인 경우, 임용자격, 임용기간, 급여, 근무조건, 업적 및 성과 등 계약조건 등 기준 완화 |
| 외국 의료기관 및 외국인 전용 약국 개설 | 경제자유구역에 소재하며, 외국인투자비율이 50% 이사일 경우 경제자유구역 내 외국의료기관 개설 가능 |
| 기반시설 우선 지원 | 기반시설(외부와의 연결도로, 구역 내의 간선도로, 철도·도시철도 및 공항·항만시설, 공원·녹지, 공동구·상하수도 및 폐기처리시설 등 에 대해 건설비용의 100분의 50 범위에서 재정지원 |
| 국·공유 재산의 사용료·대부료 감면 | 국유재산 사용료·대부료 감면율은 100분의 100범위에서 해당 국유재산의 소관중앙관서의 장이 결정<br>국가 및 지방자치단체가 개발사업시행자나 입주외국인투자기업에 국유·공유재산을 매각할 경우, 매입대금의 납부기일을 1년 범위에서 연기하거나 20년 범위에서 분할납부 가능. 단, 적용되는 이자는 연 4%를 초과할 수 없음 |

4) 행위 제한 및 의무사항

- 다음과 같은 행위에 대해서는 허가가 필요하며, 이 경우 관할 시·도지사는 개발사업 시행자의 의견을 들어야 함
  - 토지의 형질변경 및 굴착
  - 토석·자갈 및 모래의 채취
  - 건축물의 신축·개축·증축 또는 공작물의 설치
  - 죽목의 벌채 및 식재
  - 이동이 용이하지 않은 물건의 설치 또는 적치
- 다음에 해당하는 행위의 경우 허가 없이 진행이 가능함
  - 경작을 위한 토지의 형질변경
  - 농림수산물의 생산에 직접 이용되는 간이공작물의 설치
  - 경작지가 아닌 지역에서의 관상용식물의 임시 심기
  - 단일체인 물건으로서 그 물건의 각 부부니 1톤 이하로 쉽게 세분될 수 있는 5톤 미만의 물건의 설치 또는 적치
  - 개발사업에 지장을 주지 않고 자연경관을 손상하지 않는 범위에서의 토지의 이용행위
- 개발사업시행자는 개발사업으로 발생하는 이익의 일부를 다음과 같은 용도로 사용

- 해당 경제자유구역의 산업·유통시설용지의 분양가격이나 임대료 인하
- 기반시설이나 공공시설 설치비용 충당

5) 운영 관리

- 지정 해제) 산업통상자원부장관은 다음과 같은 상황의 경우 해당 단위개발사업지구를 경제자유구역에서 제외할 수 있음
  - 다른 법령에 따른 개발행위의 제한이나 개발사업시행자의 사업참여 기피 등으로 상당한 기간 내에 경제자유구역을 개발할 수 없게 된 경우
  - 다른 법령에 따른 개발구역·지역·지구 등으로 중복지정되어 경제자유구역의 개발·관리가 곤란한 경우
  - 외국인투자의 현저한 부진으로 경제자유구역의 지정목적을 달성할 수 없거나 달성할 수 없을 것이 예상되는 경우
- 실시계획) 개발사업시행자는 경제자유구역기본계획 및 경제자유구역개발계획에 부합하는 실시계획을 작성해야 함
- 경제자유구역 위원회) 경제자유구역에 관한 사무를 수행하기 위해 산업통상자원부에 경제자유구역 위원회를 두어 경제자유구역과 관련된 다양한 사항에 대해 심의·의결 수행
- 전담행정기구) 시·도지사는 경제자유구역 내 사무를 처리하기 위한 전담행정기구를 설치할 수 있으며, 둘 이상의 시·도에 걸쳐 있는 경우, 협의하여 공동 행정기구를 설치
- 사업성과 평가) 산업통상자원부장관은 경제자유구역별 사업성과를 평가하여 행정적·재정적 지원을 달리할 수 있음

## 1.3 관광특구

1) 지정

- 정의 : 관광 잠재력이 높은 지역에서 집중적으로 관광자원을 발굴하여 개발함으로써 관광 산업의 발전을 촉진하기 위해 정책적으로 지정하는 지역



- 목적 : 외국인 관광객의 유치 촉진 등을 위하여 관광활동과 관련된 관계 법령의 적용이 배제되거나 완화되고, 관광활동과 관련된 서비스 안내 체계 및 홍보 등 관광여건을 집중적으로 조성
- 법적 근거 : 관광진흥법
- 지정 권자 : 해당 시·도지사
- 관광진흥법 70조 및 시행규칙 59조에 따른 지정요건
  - 외국인 관광객 수가 일정 기준 이상일 것(해당 지역 내 1년간 외국인 관광객 수가 10만 명, 서울특별시는 50만 명)
  - 관광안내시설, 공공편익시설 및 숙박시설 등이 갖추어져 외국인 관광객의 관광수요를 충족시킬 수 있는 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 -] 관광진흥법 상 관광특구 지정 요건**

| 관련법 | 세부계획 |
|---|---|
| 관광진흥법 | -제70조(관광특구의 지정)<br>① 관광특구는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 지역 중에서 시장·군수·구청장의 신청(특별자치도의 경우는 제외한다)에 따라 시·도지사가 지정한다.<br>1. 외국인 관광객 수가 대통령령으로 정하는 기준 이상일 것<br>2. 문화체육관광부령으로 정하는 바에 따라 관광안내시설, 공공편익시설 및 숙박시설 등이 갖추어져 외국인 관광객의 관광수요를 충족시킬 수 있는 지역일 것<br>3. 임야·농지·공업용지 또는 택지 등 관광활동과 직접적인 관련성이 없는 토지의 비율이 대통령령으로 정하는 기준을 초과하지 아니할 것<br>4. 제1호부터 제3호까지의 요건을 갖춘 지역이 서로 분리되어 있지 아니할 것<br>②관광특구의 지정·취소·면적변경 및 고시에 관하여는 제52조제2항부터 제4항까지의 규정을 준용한다. |

2) 다른 법률에 대한 특례

- 관광진흥법에 따라 관광특구 활성화를 위하여 다양한 법에 대한 특례를 제공

[표 –] 관광특구 지원내용

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| 식품위생법 | 제43조) 영업 시간 및 영업행위 등과 관련된 영업제한에 관한 규정 배제 |
| 건축법 | 제43조) 연간 180일 이내 기간 동안 해당 지방자치다체의 조례로 정한 공개공지를 사용하여 외국인 관광객을 위한 공연 및 음식 제공 가능 |
| 도로교통법 | 제2조) 차마의 도로통행 금지 또는 제한 등의 조치 요청할 경우, 즉시 수행 |
| 관광진흥개발기금법 | 국가나 지방자치단체는 관광특구를 방문하는 외국인 관광객의 관광활동 편의증진을 위한 지원 가능<br>관광특구 안의 문화·체육·숙박·상가시설로서 관광객 유치를 위해 필요한 시설로 인정되는 시설에 대해 관광진흥개발기금으로 대여 또는 보조 |

3) 운영 관리

- 관광특구를 방문하는 외국인 관광객 유치 촉진을 위하여 관광특구진흥계획을 수립·시행
  - 외국인 관광객을 위한 관광편의시설의 개선관련 사항
  - 특색있고 다양한 축제, 행사, 그 밖의 홍보 관련 사항
  - 관광객 유치를 위한 제도개선에 관한 사항
  - 관광특구 중심으로 주변지역과 연계한 관광코스의 개발 관련 사항
- 해당 지자체 장은 관광특구진흥계획에 대해 5년마다 타당성을 검토하고 변경 등 필요한 조치를 취해야 함
- 문화체육관광부장관 및 시·도지사는 관광특구진흥계획의 집행 상황을 연 1회 평가하고 우수한 관광특구에 대해 지원
- 관광특구 지정요건에 맞지 않거나 추진 실적이 미흡할 경우, 관광특구의 지정취소·면적조정·개선권고 등 조치 가능

## 1.4 유사 제도 시사점

[표 - ] 문화지구 및 유사 제도 종합 비교

| 구분 | 문화지구 | 지역특화발전특구 | 경제자유구역 | 관광특구 |
|---|---|---|---|---|
| 정의 | 문화예술자원이 밀집되어 독특한 문화적 특성 및 가치를 창출하는 지역 | 지역 특화발전 및 활성화를 위한 특구 | 기업의 국제경영활동에 최적화된 환경이 조성된 특별경제구역 | 관광 산업 촉진을 위해 정책적으로 지정된 지역 |
| 목적 | 문화예술자원의 보호 및 육성 | 규제개혁을 통한 지역경제 활성화, 지방 자립화 | 외국인 투자기업 경영환경과 외국인 생활여건 개선 | 외국인 관광객 유치 촉진 |
| 지정 요건 | 문화시설 및 관련영업시설 밀집지역, 지역 내 문화활동의 지속 여부, 문화지구의 지정이 필요한 지역 | 지역의 특화발전에 기여할 수 있는 구역 | 전문인력, 지속가능한 발전 등의 산업입지로서 적합한 사업단지 | 외국인 관광객수, 관광인프라 현황, 관광용도 토지 |
| 관할부서 | 문화체육관광부 | 중소벤처기업부 | 산업통상자원부 | 문화체육관광부 |
| 사업내용 | 문화자원 및 시설 지원 및 경관 조성 | 관련규제 개혁을 통한 특화사업 시행 | 경제활동과 관련한 특화서비스 시행 | 관광홍보 및 기반시설 정비 |
| 정부지원 | 세제 및 금융지원, 업종 및 행위 규제 | 규제완화 특례 | 규제완화 특례 및 외국인 유치 목적의 특별 서비스 제공 | 영업제한관련 규정 완화 및 사업기금조성 |
| 관련 기구 | 주민협의회 | 특구위원회 | 경제자유구역위원회 전담행정기구 | - |
| 사업 평가 | 작성된 문화지구 관리계획 주요 내용을 3년마다 평가, 이를 통해 지원 정도 결정 | 특화관할지방자치단체에서 2년에 1회 이상 조사하여 제출한 운영성과관련 보고서를 특구위원회가 평가 | 산업통상자원부장관이 경제자유구역별 사업성과 평가. 이를 통해 지원 정도 결정 | 관광특구진흥계획의 집행상황을 연1회 평가. 이에 따른 지원 정도 결정 |
| 지정해제 | 지정 해제 관련 내용 없음 | 특구위원회에서 평가한 조사결과에 따라 특구계획의 변경 또는 특구 지정해제 요청 가능 | 경제자유구역의 지정목적을 달성할 수 없거나 개발이 어렵다고 판단되는 경우 산업통상자원부장관 권한으로 지정 해제 | 지정요건에 맞지 않거나 추진 실적이 미흡할 경우 지정취소, 면적조정, 개선권고 등 가능 |

1) 지정 목적 및 대상

- 문화지구, 지역특화발전특구, 경제자유구역, 관광특구는 특정한 지역을 규제완화와 지원을 통하여 해당 지역의 발전과 활성화를 도모하고자 하는 점에서 공통점을 지님
- 특히 관광특구와 문화지구는 문화체육관광부 관할로, 문화예술과 관광을 통한 지역 활성화라는 공통점이 있으며, 지역특화발전특구 역시 지역의 독특한 자원을 활용한 지역 활성화를 위한 제도라는 측면에서 유사성이 있음
- 그러나 관광특구는 관광자원의 진흥이 부각된 반면, 문화지구는 보전과 진흥을 동시에 강조하고 있으며, 지역특화발전특구는 다양한 지역의 테마를 소재로 지역별 특화발전을 강조한다는 차이점이 있음. 경제자유구역은 지역의 국제경영활성화라는 목적이 뚜렷하며, 외국인의 투자유치 통한 지역발전을 강조함

2) 운영 관리

- 지역특화발전특구는 특화관할지방자치단체장이 2년에 한번 이상 특구위원회에 제출하여 성과를 평가하게 되어있으며, 관광특구는 시도지사가 연 1회 평가하여 문화체육관광부 장관에게 보고하도록 되어 있음.
- 또한 지역특화발전특구와 관광특구, 경제자유구역 모두 목적이 부합하지 않거나 사업성과 평가결과에 따라 지정을 해제하거나 개선권고 등이 가능함
- 그러나 문화지구는 문화지구 관리계획의 집행상황을 문화체육관광부 장관과 시·도지사가 관리계획 승인일로부터 3년마다 평가하고 실적이 우수한 문화지구에 대하여 필요한 지원을 할 수 있도록 되어 있으나, 관련 내용이 시·도 조례로 정하게 되어 있어 지역마다 가이드라인이 다르고, 이러한 평가를 바탕으로 지정해제 등과 같은 조치를 취할 수 있는 법적 근거가 마련되어 있지 않음

3) 지원책

- 문화지구, 지역특화지구, 경제자유구역, 관광특구는 모두 각 제도별로 조세・재정・행정 등의 분야에서 다양한 지원이 이루어지고 있음
- 지역특화발전특구와 경제자유구역, 관광특구의 경우, 관련된 많은 법률상의 규제 특례를 통해 투자유치 및 사업의 원활한 진행을 도모하며, 동시에 기금운용 및 융자지원, 세제 혜택 등의 재정 지원 방안을 수반하며 각 제도의 주목적을 이루기 위한 지원책을 주로 마련
- 문화지구의 경우, 기금을 운용하고, 권장시설 운영자 및 토지・건물 소유자를 대상으로 지방세의 감면과 융자 등 재정적 지원이 이루어지고 있으나, 관련된 법률에 의해 적용되는 규제에 대한 완화 혜택보다는 개별 문화지구 대상 사업을 바탕으로 하는 지원으로 이루어지고 있음

## 1.5 특정 경관을 보호하기 위한 용도지구



1) 미관지구

- 정의 : 경관을 보호·형성하기 위해 필요한 지구를 말하며, '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에 다라 도시·군관리계획으로 결정·고시된 지구
- '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에 의한 용도지구의 한 종류로, 지구 내 환경의 특수성을 충분히 고려함과 동시에 건축시설 등의 의장이나 형태를 규제함으로써 도시의 미화나 경관 보존을 도모하기 위해 지정된 지구
- 미관지구는 그 특성에 따라 세분하여 지정할 수 있으며 필요에 따라 추가적으로 세분하여 지정할 수 있음
  - 중심지미관지구 : 토지의 이용도가 높은 지역의 미관을 유지·관리하기 위해 지정하는 지구로, 용도지역상 중심상업지역으로 지정된 곳에 지정하며, 중심상업지역이 아니더라도 상징적인 가로변의 양편에도 지정이 가능함
  - 역사문화미관지구 : 문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 건축물 등의 미관을 유지·관리하기 위하여 지정하는 지구로, 해당 건축물이 존재하는 경계선 또는 도로로 구획된 가구 단위로 경계를 설정하며, 역사성을 갖는 가로의 경우에는 도로 양편 모두를 일정 폭 만큼 포함시켜 지정함
  - 일반미관지구 : 중심지미관지구 및 역사문화미관지구 외의 지역으로서 미관을 유지·관리하기 위해 지정하는 지구로, 주거지역을 중심으로 미관을 유지하기 위하여 토지이용이나 건축물의 건축을 특별히 관리하기 위해 필요한 지역에 지정함
- 미관지구 내에서는 지구의 위치 및 환경과 그 밖의 특성에 따른 미관 유지에 장애가 된다고 판단되어 도시·군계획조례가 정한 건축물은 건축할 수 없음
- 도시계획조례를 통해 건축물의 높이 및 규모(건축물의 앞면길이에 대한 옆면 길이 또는 높이의 비율 포함), 부속건축물의 규모, 건축물 담장 및 대문의 형태·색채, 건축물 바깥쪽으로 돌출하는 건축설비 그 밖의 유사한 것의 형태·색채 또는 그 설치의 제한 및 금지 등을 규정
- 미관지구 내 금지업종(건축법 시행령 별표 1)
  - 제2종근린생활시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장
  - 의료시설 중 정신병원과 격리병원 (개정 2006.11.20)

- 운동시설 중 옥외에 철탑이 있는 골프연습장
- 공장
- 창고시설
- 위험물저장 및 처리시설 중 위험물저장소
- 자동차관련시설(주차장은 제외한다)
- 동물 및 식물관련시설 중 축사·가축시설·도축장·도계장
- 자원순환관련시설
- 교정 및 군사시설 중 다음 각목의 건축소
  가. 교정시설
  나. 보호관찰소, 갱생보호소 그 밖의 범죄자의 갱생·교육 및 보건 등의 용도에 쓰이는 시설
  다. 소년원 및 소년분류심사원
- 묘지관련시설
- 위락시설 (미관지구 중 역사문화미관지구·조망가로미관지구에만 건축 제한 해당)

2) 보존지구

- 정의 : 문화재, 중요 시설물 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구로서 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에 따라 도시·군관리계획으로 결정·고시된 용도지구 중 하나
- 지정목적에 따라 문화자원보존지구, 중요시설물보존지구, 생태계보존지구로 구분하고, 보존지구 안에서의 건축물 건축은 세분화된 지구별 지정목적을 저해하지 않는 건축물로 도시·군계획조례에서 정하는 것에 한해 적용
  - 문화자원보존지구 : 문화재·전통사찰 등 역사·문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위해 지정하는 지구로, 이 지구에서는 문화재보호법의 적용을 받는 문화재를 직접 관리·보호하기 위한 건축물과 문화적으로 보존가치가 큰 지역의 보호 및 보존을 저해하지 않은 건축물로 시·군 조례로 정한 건축물 건축 허용
  - 중요시설물보존지구 : 국방상 또는 안보상 중요한 시설물 보호와 보존을 위해 지정하는 지구로, 지구 내 건축 가능한 건축물로는 국방상 또는 안보상 중요한 시설물의 보호 및 보존을 저하하지 않는 건축물로 시·군 조례가 정한 건축물이 있음
  - 생태계보존지구 : 야생동물서식처 등 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위해 지정하는 지구로, 지역의 보호 및 보존을 저해하지 않는 건축물로 시·군 조례가 정한 건축물에 한해서만 건축 가능



3) 경관지구

- 정의 : 경관을 보호·형성하기 위하여 필요한 지구로서 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에 의한 용도지구 중 하나
- 경관지구 안에서는 지구 내 경관 보호·형성에 장애가 된다고 인정하여 도시·군계획조례가 정하는 건축물은 건축할 수 없으며, 불가피한 경우 도시계획위원회 심의를 거친 후 예외로 함
- 경관지구 안에서 건축물의 건폐율·용적률·높이·최대너비·색채 및 대지 안의 조경 등에 관해서는 경관의 보호·형성에 필요한 범위 안에서 도시·군계획조례로 정함
- 경관지구는 다음과 같이 세분화할 수 있으며 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 추가로 세분하여 지정할 수 있음
  - 자연경관지구 : 산지·구릉지 등 자연경관의 보호 또는 도시의 자연풍치를 유지하기 위해 필요한 지구로, 대상지의 범위는 우수한 자연경관이 새로운 건축이나 개발행위로 인하여 손상을 입을 수 있는 지구 중에서 선정하며, 대상지의 형태는 가로변을 따라 선형으로 혹은 경관대상지와 접하는 지역 또는 조망지점과 대상지를 연결하는 시각축상에 지정할 수도 있음
  - 수변경관지구 : 지역 내 주요 수계의 수변 자연경관을 보호·유지하기 위하여 필요한 지구. 하천변·호소변·해안 등에 자연 생태 경관을 유지하거나 조망하기 위하여 또는 수변에 면한 건물 등 양호한 인공경관을 형성하기 위하여 지정하며, 지정범위는 일반적으로 하천변의 경우 하천 평균폭의 1~2배 폭으로, 호소변에는 200~300m, 해안변의 경우에는 1~2km로 지정
  - 시가지경관지구 : 주거지역의 양호한 환경조성과 시가지의 도시경관을 보호하기 위해 필요한 지구. 대상지는 건축물을 정비하여 도시 이미지의 경관을 조성하거나 자연환경과 건축물의 조화를 필요로 하는 도시 내부 지역 및 도시 진입부, 우량 주택지구 등으로 하며, 도시 진입부의 경우에는 행정구역 경계선으로부터 내부로 약 1~3km정도까지는 노선을 따라 선형으로 지정하고, 그 폭은 도로(혹은 철도) 경계로부터 500~1,000m에 이르는 개발가능지에 지정

- 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 추가로 세분하여 지정한 경관지구는 다음과 같음
  - 제1종 자연경관지구 : 산지·구릉지 등 자연경관 자체의 보호 또는 도시의 자연풍치를 위해 절대 보전이 필요한 지구(대구광역시, 광주광역시, 경상북도)
  - 제2종 자연경관지구 : 산지·구릉지 등 자연경관 배후의 주변시가지 난개발을 방지하기 위하여 상대적으로 보전이 필요한 지구(경상남도)
  - 제1종 수변경관지구 : 하천·호수 등 수변 자연경관을 적극 보호·유지하기 위하여 필요한 지구(광주광역시)
  - 제2종 수변경관지구 : 해안·하천·호수 등 수변지역의 제한적 개발을 허용하기 위하여 필요한 지구(경상남도)
  - 시계경관지구 : 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시 외곽지역의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지구(서울특별시)
  - 호국경관지구 : 묘지공원으로 설치된 국립묘지 주변을 정숙한 분위기로 유지하고, 호국사상을 앙양하기 위하여 필요한 지구(대전광역시)
  - 전통경관지구 : 역사성과 문화성을 보전하고 역사적이고 문화적인 특성을 갖는 조화로운 경관 유지가 필요한 지구(경상남도)
  - 조망권경관지구 : 주변지역과의 조화를 위하여 원경을 보호·관리하여야 할 필요가 있는 지구(경상남도)

## 1.6. 역사문화자원을 보호하기 위한 지구 및 지역

### 1) 한옥보존지구[16)]

- 정의 : 한옥이 밀집해 있거나 주위경관과 함께 역사적 가치를 형성함으로써 보전, 관리할 필요가 있다고 인정되는 지구
- 한옥이라 함은, 한국 고유의 전통적인 목구조 방식으로 건축된 건축물로서, 한식기와 등 자연재료로 마감된 전통적인 외관을 갖춘 건축물 및 그 부속시설을 의미
- 통상적인 범위에서의 한옥보존지구는 역사경관의 관점에서 보존할 만한 가치가 있으나 문화재보호법으로 규정되어 있지 않은 일상적인 한옥주거지를 의미
- 배경 : 서울 북촌마을은 조선시대부터 대표적인 전통 주거지로, 1960년대까지만 해도 한옥주거지로서의 역사경관 보존이 잘 이루어졌음. 그러나 경기고등학교, 휘문고등학교 등 명문학교가 강남으로 이전하면서 주거지로서의 위상이 격하되고, 해당 자리에 현대적인 대규모 건물이 들어서면서 한옥경관이 크게 훼손됨. 이와 같은 변화에 대응하여 한옥을 보존해야 한다는 목소리가 커지면서 1976년, 북촌지역을 민속경관지역으로 지정했다가 1983년에 제4종 집단미관지구로 지정하면서 본격적으로 한옥보존정책이 시작됨
- 북촌한옥마을의 변화 : 지구로 지정된 이후, 주민들의 민원으로 1층으로 규제하던 주택건물의 높이를 1991년에  1991년에 10미터로, 1994년에 다시 16미터 5층 이하로 완화함. 그 결과 1985년 당시 1,518동, 전체 건물의 55.1%를 차지하던 한옥의 수는 점점 줄어들어 1990년에는 1,242동, 1999년에 1,056동으로 변화하였고 북촌 전체 건물 가운데 한옥이 46%에 불과하게 됨
- 북촌가꾸기 사업 : 1990년대 이후 북촌한옥마을 정체성의 위기를 맞이한 서울시는 1999년 주민조직인 (사)종로북촌가꾸기회의 요구로 북촌가꾸기 기본계획을 수립. 2001년부터 본격적으로 '북촌가꾸기사업'이 시작되면서, 처음 5년 동안 멸실된 12채의 한옥을 제외하고 대부분의 한옥이 보존됨.
- 사업 내용
  - 주민들의 자발적인 참여를 도모하는 한옥등록제 시행
  - 한옥 수선비 일부 지원 : 한옥의 외관을 보존하되 그 내부는 현대적인 생활에 맞도록 수선. 2010년 현재까지 340여 채가 한옥 수선비를 지원
  - 한옥골목길 정비사업 시행
- 사례
  - 북촌한옥마을 : 1종 지구단위계획이 수립되어 한옥보존지구로서 보존. 경복궁과 창덕궁, 율곡로와 삼청공원으로 둘러싸인 북촌지역의 연면적은 1,076,302㎡로, 역사문화미관지구로 지정되어 있으며 2개의 행정동(가회동·삼청동)과 10개의 법정동으로 이루어짐. 2010년 현재 1,000여 채의 한옥이 보존되어 있음

### 2) 문화재보호구역

- 정의 : 지상에 고정되어 있는 유형물이나 일정한 지역이 문화재로 지정된 경우에 해당 지정문화재의 점유 면적을 제외한 지역으로서

16) 한국민족문화대백과사전, 「한옥보존지구」(http://encykorea.aks.ac.kr/Contents/Index?contents_id=E0068578)

그 지정문화재를 보호하기 위하여 '문화재보호법'에 따라 지정·고시된 구역

- 문화재보호구역은 국가지정문화재, 시·도지정문화재, 문화재자료로 지정을 할 때 문화재 보호를 위해 특히 필요한 경우에 '문화재보호법 시행규칙' 별표2의 지정기준에 따라 지정
  - 지정문화재 : 국가지정문화재[17]구역, 시도지정문화재[18]구역, 문화재자료[19]구역
  - 등록문화재[20] : 등록문화재구역
  - 가지정문화재[21] : 가지정문화재구역
- 문화재보호구역은 인위적 또는 자연적 조건의 변화 등으로 인해 조정이 필요하다고 인정하면 조정할 수 있으며, 지정 또는 조정 후 매 10년이 되는 날 이전에 다음 사항을 고려하여 그 지정 및 조정의 적정성을 검토함
  - 해당 문화재의 보존가치
  - 보호물 또는 보호구역의 지정이 재산권 행사에 미치는 영향
  - 보호물 또는 보호구역의 주변 환경
- 문화재보호구역의 지정을 통한 토지이용제한 등에 관한 세부사항은 시·도 문화재조례로 정하고 있으며, 건설공사로 인하여 문화재가 훼손, 멸실 또는 수몰될 우려가 있거나 그 밖에 문화재 주변의 경관 보호를 위하여 필요한 때에는 행정기관은 추가로 문화재구역의 경계(보호구역이 지정되어 있는 경우에는 보호구역의 경계)로부터 500미터 내 현상변경허가 대상구역(시도 문화재보호조례에 의한 문화재보존영향검토대상구역)을 지정할 수 있음

17) 보물 및 국보, 사적 명승 천연기념물, 중요민속자료에 대해 문화재청장이 지정한 문화재

18) 국가지정문화재로 지정되지 아니한 문화재 중 보존가치가 있다고 인정되는 것을 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사가 지정한 문화재

19) 국가지정문화재나 시도지정문화재에 따라 지정되지 아니한 문화재 중 향토문화보존상 필요하다고 인정하는 것을 시도지사가 지정한 문화재

20) 문화재청장이 문화재위원회의 심의를 거쳐 지정문화재가 아닌 문화재 중에서 보존과 활용을 위한 조치가 특별히 필요한 것을 등록한 문화재

21) 문화재위원회의 심의를 거칠 시간적 여유가 없이 긴급한 보존이 필요한 것을 중요 문화재로 임시로 지정한 것



## 2. 지역 특화 관련 사업 사례[22]

### 2.1 문화도시 사업

- 목적 : 지역의 문화자원을 활용한 지역발전을 촉진하기 위해 문화예술·문화산업·관광·전통·역사·영상 등 다양한 분야별 문화도시 지정
- 신청 : 시·도시자 또는 시장·군수·자치구의 구청장

1) 지역거점 문화도시 조성사업

- 문화가 갖는 창의성과 정체성을 기반으로 지역의 문화예술이 자원과 결합하여 지속가능한 발전을 추진하기 위해 시행한 '지역거점 문화도시 조성사업'은 2000년대 중후반부터 시작하여 부산 영상문화도시, 경주 역사문화도시, 전주 전통문화도시, 공주·부여 역사문화도시 등에서 지역의 특성을 기반으로 하는 거점별 문화도시 조성사업이 추진되고 있음
- 그러나 법적 근거가 없이 진행된 이 사업은 예산계정이 국가일반회계에서 지역개발계정으로 이관되는 등의 제도가 변경되고, 대규모 인프라 확충의 폐해에 대한 비난이 일어남

2) 문화도시 심의위원회

- 문화도시 조성사업을 효율적으로 추진하기 위한 문화체육관광부장관 소속 위원회
- 심의위원회 직무
  - 지방자치단체의 문화도시 조성계획에 대한 심의 및 추진실적 심사
  - 문화도시의 지정, 취소, 변경에 관한 사항
  - 지정된 문화도시의 지원과 관련된 사항
  - 문화도시 지원에 관한 기본정책 수립
  - 문화도시 지정을 위한 기초조사의 범위와 내용
  - 그 밖에 문화도시 조성사업의 효율적 추진을 위한 사항
- 위원의 제척 및 기피, 회피에 대한 규정을 시행령에 명시함으로써 문화도시를 선정하는 과정을 더욱 공정히 하고자 함

22) 이순자 외(2015), 국토문화자원을 활용한 지역발전전략 연구, 국토연구원

3) 문화도시 조성계획

- 문화도시 지정을 신청하는 지방자치단체는 문화도시 조성계획을 작성하여 지정 희망연도 2년 전까지 지정을 신청하고, 문화체육관광부장관으로부터 문화도시 조성계획의 승인을 받아야 함
- 문화도시 조성계획
  - 문화도시 조성의 기본방향
  - 문화도시 지정 분야별 특성화 계획
  - 문화도시 조성을 위한 다양하고 창의적인 프로그램 개발에 관한 사항
  - 문화도시 조성사업 등에 필요한 투자재원 조달 사항
  - 해당 도시의 문화환경 및 자원 현황에 관한 사항
  - 문화도시 조성사업에 필요한 조직 및 추진체계에 관한 사항
  - 문화도시 조성사업에 필요한 전문 인력의 운용 및 양성에 관한 사항
  - 그 밖에 문화도시 조성사업을 위해 필요한 사항
- 해당 지방자치단체의 문화도시 조성계획 추진 실적을 평가하여 계획 승인일로부터 1년 이후 심의위원회 심사를 거쳐 문화도시로 지정

4) 문화도시 지정 취소

- 다음과 같은 경우 문화도시 조상사업 추진 현황을 조사하고 심의위원회의 심의를 거쳐 문화도시 지정 취소 가능
  - 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 문화도시로 지정된 경우
  - 지방자치단체의 장이 정당한 사유 없이 승인받은 문화도시 조성계획을 이행하지 않은 경우
  - 지방자치단체의 장이 문화도시 조성계획의 이행이 불가능하다고 판단하여 자발적으로 취소를 요청하는 경우
  - 지정된 문화도시가 지역여건 등 환경변화에 의하여 문화도시 조성계획을 이행하기 곤란한 경우

5) 문화도시 지원

- 문화도시에 대해 행정적·재정적 지원



- 예산 내 경비 지원 사항
  - 문화도시 조성사업에 필요한 경비
  - 지역문화전문인력의 양성 및 지원에 필요한 경비
  - 문화도시 조성을 위한 협력체계 구축에 필요한 경비
  - 문화도시 홍보에 필요한 경비

## 2.2. 문화마을 조성 관련 사업

1) 문화특화지역 조성사업

- 2014년부터 지역의 문화자원을 활용해 지역 자체를 브랜드화 하고, 이를 통해 지역문화의 활성화 및 지역문화의 격차를 해소하기 위해 '문화특화지역(舊 문화도시·문화마을) 조성사업'이 추진 중임
  - 주요 사업 내용 : 지역의 문화자원을 효과적으로 활용하여 도시 및 지역 자체가 고유 브랜드로 발전할 수 있도록 문화도시 및 문화마을을 육성·지원
- 시민, 전문가, 행정기관이 참여하는 문화적 거버넌스를 중심으로 도시·마을 문화 활성화 사업이 진행되며, 문화콘텐츠 및 프로그램 기획을 통한 소프트웨어 중심의 사업, 도시·마을의 문화장소 구축을 위한 핵심 가치 재창조 사업, 휴먼웨어 구축을 통한 문화일자리창출 가능사업을 지원함으로써 물리적 인프라 구축 위주의 기존 역사·전통문화도시 조성사업과 차별화를 시도함

**[표 - ] 문화특화지역 조성사업 개요**

| 구분 | 주요 내용 |
|---|---|
| 지원 대상 | • 도시형 : 문화적 자산이 풍부하고 중장기 문화기본계획을 수립하여 문화·창조도시 사업을 추진 중인 시·군<br>- 1개 도시 당 7.5억 원(국비 3억, 지방비 4.5억) 내외 5년간 지원<br>• 마을형 : 주민협의체를 통한 문화적 사회활동이 활발하거나 잠재적 문화역량이 높은 마을<br>- 1개 마을 당 2억 원(국비 0.8억, 지방비 1.2억) 내외 3년간 지원 |
| 추진체계 | • 문화체육관광부 : 사업 기획 및 컨설팅 등 지원, 문화도시·문화마을 선정<br>• 지자체 : 주민협의체 등 활동공간 제공, 예산 지원 등<br>• 주민협의체 또는 지역문화재단 등 : 문화기획자 및 마을리더 등 사업추진 주체로서 사업계획 수립, 문화공동체 구성 등 사업 추진<br>• 문화도시·문화마을자문평가단 : 문화도시·마을별 기획인력 및 주민 교육, 컨설팅 실시, 사업 홍보 등 전반적 사업 활성화 지원 |

| | |
|---|---|
| 2015년 사업 | • 지원 대상 : 20개소(문화도시 7개, 문화마을 13개)<br>• 지원 규모 : 28억원(지특회계 국비 40%, 지방비 60%)<br>• 2014년 460백만 원(문화도시 : 남원시, 문화마을 : 공주시, 부여군) |

(자료 : 문화체육관광부 내부자료(2015)를 이순자 외(2015), 국토문화자원을 활용한 지역발전전략 연구, 국토연구원에서 인용)

### 2) 문화역사마을가꾸기 조성사업

- '문화역사마을가꾸기 조성사업'은 우수한 문화·역사적 소재를 발굴 및 육성하여 관광자원으로 활용하고, 문화와 환경이 아름답게 조화를 이루어 자생력을 갖춘 마을 조성을 목적으로 2003년부터 총 240억 원을 투입하여 추진

**[표 - ] 문화역사마을가꾸기 조성사업 개요**

| 구분 | 주요 내용 |
|---|---|
| 사업목적 | • 마을의 문화, 역사적 소재를 발굴·육성, 관광자원화하여 문화와 환경이 아름답게 조화를 이루는 자생력있는 마을 조성 |
| 사업유형 | • 마을의 문화 역사적 환경을 활용한 마을 콘텐츠 개발 |
| 지원대상 | • 전국 9개도에서 각 도별로 1개 마을 원칙 |
| 사업규모 | • 총 240억 원 |
| 추진현황 | • 1차년도(2003~) : 장수, 태안, 해남, 합천, 고양 사업 진행<br>• 2차년도(2004~) : 16곳 추가 총 21개 지역 사업 진행<br>• 3차년도(2005~) : 2단계 사업 진행한 21곳 중 우수한 3개 지역 선행 진행 |

(자료 : 박찬욱(2013), 지역문화자원 융합을 위한 정책연구, 한국문화관광연구원

## 2.3. 재생 관련 사업

### 1) 공공디자인 시범도시 조성사업

- '공공디자인 시범도시 조성사업'은 도시 재생모델로서 도시 이미지 구축을 위해 지역의 테마 선정, 지역주민들의 참여로 발굴하는 문화 콘텐츠 발굴, 지역 주민이 중심으로 된 문화커뮤니티 활성화 및 역량 향상을 중점내용으로 진행하는 사업



**[표 - ] 공공디자인 시범도시 조성사업 개요**

| 구분 | 주요 내용 |
|---|---|
| 사업목적 | • 쾌적하고 지속가능한 공공디자인 공간 조성, 관광자원 발굴 및 지역경제 활성화를 도모하기 위해 디자인에 의한 지역문화 커뮤니티 공간 조성 |
| 사업유형 | • 가로환경 개선, 지역 고유의 역사성과 문화적 정체성을 살리는 공간사업 |
| 지원대상 | • 선정지역 주민 |
| 사업규모 | • 마스터플랜 수립 및 기본실시설계 사업비 1억 5천만원(전년도 배정)<br>• 사업별 3~5억 원 차등지원(총 사업비의 50% 사업연도 배정) |
| 추진현황 | • 9개 지역 조성(서울 및 지역) |

(자료 : 박찬욱(2013), 지역문화자원 융합을 위한 정책연구, 한국문화관광연구원

### 2) 지역근대산업유산 활용 예술창작벨트 조성사업

- '지역근대산업유산 활용 예술창작벨트 조성사업'은 근대산업유산을 최대한 보존하기 위해 리모델링하여 지역의 고유성과 역사성을 살리고, 지역의 특화된 문화예술콘텐츠 프로그램을 제공함으로써 예술창작기반 및 문화향유권을 확대하고 지역재생에 기여하는 것을 목적으로 함

**[표 - ] 지역근대산업유산 활용 예술창작벨트 조성사업 개요**

| 구분 | 주요 내용 |
|---|---|
| 사업목적 | • 산업시대의 역사성과 지역의 정체성 보존, 지역주민의 예술창작 및 문화향유 기반 확대, 문화, 예술, 관광의 조성을 통한 지역재생 |
| 사업유형 | • 리모델링 등 지역 문화환경 조성과 지역별 특화된 문화·예술 프로그램 운영 |
| 지원대상 | • 시범사업 대상지(군산, 신안, 포천, 대구, 아산 근대유산) |
| 사업규모 | • 약 400억 원 |
| 추진현황 | • 군산, 신안, 포천, 대구, 아산 5개 지역 내 다양한 근대유산 |

(자료 : 박찬욱(2013), 지역문화자원 융합을 위한 정책연구, 한국문화관광연구원

### 3) 마을미술 프로젝트

- '마을미술 프로젝트 사업'은 지역의 정체성과 특성을 바탕으로 한 공공미술 프로젝트를 통해 지역민의 예술 향유 및 지역 활성화에 기여할 목적으로 추진
- 역사, 문화, 생태, 정서적으로 분명한 특색을 가진 지역의 거점과 공간을 문화·예술 공간으로 재창조하는 것으로 2009년 21개에 이어 매년 십여 개씩 사업을 추진하고 있으며, 연차별로 약 20~23

억 원 내외를 지원

**[표 - ] 마을미술 프로젝트 사업 개요**

| 구분 | 주요 내용 |
|---|---|
| 사업목적 | • 지역의 정체성과 특성을 기반으로 한 공공미술 프로젝트를 통해 지역민의 예술향유 및 지역 활성화에 기여 |
| 사업유형 | • 행복프로젝트, 기쁨두배 프로젝트, 예술의 정원 |
| 지원대상 | • 공모를 통한 마을 선정 |
| 사업규모 | • 연차별 약 20~23억 원 내외 |
| 추진현황 | • 2009년 21개, 2010년 15개, 2011년 10개, 2012년 11개 |

(자료 : 박찬욱(2013), 지역문화자원 융합을 위한 정책연구, 한국문화관광연구원

4) 문전성시 프로젝트

- '문전성시 프로젝트(문화를 통한 전통시장 활성화 시범사업)'는 쇠퇴하고 있는 전통시장의 가치를 문화적 가치로 재생하기 위해 시장공간의 장소성과 연계한 예술활동, 상인과 지역주민의 관계맺기 활동, 전통과 현재를 연결하는 매개활동 등을 통해 커뮤니티를 활화하고 미래시장의 모델을 창출하는 사업
- 지역문화, 공공미술, 문화·예술교육, 스토리텔링, 건축 등 다양한 분야의 전문가로 구성된 '시장과 문화 컨설팅단'을 구성하고 선 맞춤형 컨설팅, 후 사업 추진으로 시장별 고유한 특성과 전통을 활용

**[표 - ] 마을미술 프로젝트 사업 개요**

| 구분 | 주요 내용 |
|---|---|
| 사업목적 | • 문화를 통해 상업적으로 침체된 전통시장을 지역문화공간이자 일상의 관광지로 조성하여 활성화하고 지역민의 문화향유 수준을 제고 |
| 사업내용 | • 시장별 전통과 독특성을 활용한 문화기획(스토리텔링, 시장콘텐츠개발 등)<br>• 문화적 환경조성(문화공간 조성, 공공예술, 커뮤니티 디자인 등) |
| 사업유형 | • 주민공동체형, 지역관광형, 문화복지형, 문화예술형 |
| 사업대상 | • 생활권 인근 전통시장(점포수 50~200개 내외) |
| 예산지원 | • 시장 당 연간 1.5~3억(시장규모, 사업내용 등에 따른 차등지원) |
| 추진현황 | • 2008년 2개소, 2009년 6개소, 2010년 16개소, 2011년 22개소, 2012년 14개소, 2013년 5개소 |

(자료 : 박찬욱(2013), 지역문화자원 융합을 위한 정책연구, 한국문화관광연구원
문화체육관광부(2014) 2013 문화·예술 정책백서. 문화체육관광부



5) 산업단지·폐산업시설 문화재생사업

- '산업단지·폐산업시설 문화재생사업'은 노후 산업단지, 폐 산업시설 등 본래 기능이 훼손 또는 상실된 채 방치된 유휴자원을 문화·예술을 이용해 재창조하여 지역예술인, 주민, 근로자 등의 문화향유 공간으로 활용하고자 하는 사업
- 사업지 선정 내역
  - 1차(2013년 12월) : 스마트허브 문화재생(경기 안산 반월국가산업단지), 예술의 새로운 영토 소촌 아트팩토리(광주 광산소촌농공단지), 도시첨단 문화산업재생(충북 청주 도시첨단문화산업단지), 영월 갤러리온 팩토리 조성(강원 영월농공단지) 등 4개
  - 2차(2014년 3월) : 시흥 시화반월국가산업단지, 광명 폐 자원회수시설, 부천 폐소각장, 옹진 구 백령병원, 담양 폐 양곡창고
  - 3차(2014년 8월) : 경남 창원국가산단, 전남 나주 폐잠사

**[표 - ] 산업단지·폐산업시설 문화재생사업 개요**

| 구분 | 주요 내용 |
|---|---|
| 사업기간 | • 2014년 ~ 계속 |
| 사업규모 | • 2014년도 예산 125억 원<br>• 2015년부터 지역발전특별회계로 이관 |
| 지원방식 | • 국비 50%, 지방비 50% (공모방식) |
| 사업내용 | • 산업단지 내 기존시설, 폐 산업시설 등 유휴자원을 활용하여 문화향유 및 문화·예술 창작공간으로 조성<br>• 파일럿 프로그램, 문화·예술 체험 및 향유 프로그램 운영 등 신규 조성 문화공간과 운영 중인 폐산업시설 문화공간에 융·복합 활성화 프로그램 지원<br>• 공간 조성, 공간운영기획, 콘텐츠 등에 대한 민간 전문가 컨설팅 및 추진사업별 평가시스템 운영(한국공예디자인문화진흥원) |

(자료 : 문화체육관광부(2015)내부자료, 문화체육관광부)

## 2.4. 문화자원의 관광자원화 관련사업

1) 지역 전통문화자원 발굴·지원사업

- '지역 전통문화자원 발굴·지원사업'은 전통문화를 바탕으로 지역의 고유한 정신문화를 발굴하고 활성화하기 위해 추진되는 사업
- 세시풍속 이어가기 사업 : 현대화·도시화 과정에서 급격히 소멸되고 훼손, 변형되어버린 지역의 전통 세시풍성을 계승·발전시켜 우

리의 일상 문화로 자리잡기 위한 사업

- 전통 민예품 전승 지원 사업 : 저렴한 공장 제품에 밀려 사라지고 있는 지역 전통의 생활용품 제작 기술을 전승하고 대중화학 위한 사업

**[표 - ] 지역 전통문화자원 발굴·지원사업 개요**

| 구분 | 주요 내용 |
|---|---|
| 사업목적 | • 지역문화 정체성의 핵심요소였던 전통 세시풍속과 민예품에 대한 가치를 재발견하고 이를 전승함으로써, 전통문화를 바탕으로 지역별 고유한 정신문화를 발굴하고 활성화하려는 목적에서 추진 |
| 사업기간 | • 2015. 06~ 2016. 03 |
| 사업규모 | • 2015년도 예산 5.1억 원(사업 당 2~5천만 원) |
| 사업내용 | • 세시풍속 이어가기 사업 : 세시풍속 지키는 전통마을 지원(3곳), 세시풍속 축제지원(4곳)<br>• 전통 민예품 전승 지원 사업 : 지역 고유의 전통민예품을 활용한 교육·체험프로그램 운영을 위해 민예품 전승, 연구, 보존 단체 등 선정 지원(10곳) |

(자료 : 문화체육관광부(2015). 세시풍속, 민예품 등 고유 지역전통문화자원 살린다: 문체부, '지역 전통문화자원 발굴지원사업' 공모실시. 보도자료.

2) 문화관광자원 개발사업

- '문화관광자원 개발사업'은 '관광진흥법'에 의해 지정된 관광지 또는 관광단지, '문화재보호법'에 의해 지정된 사적지, 정부가 정책적으로 추진하는 광역권 개발 사업에서 제외된 지역이 보유한 독특한 역사·문화, 레저·스포츠자원 등을 대상으로 소규모 자본을 투자하여 관광자원화 함으로써 다양한 관광수요에 대응하고자 1999년부터 지원한 사업
  - 2013년까지 1,700개 문화관광자원 개발사업에 1조 3,604억 원을 지원했으며, 2014년에는 179개 사업에 총 1,332억 원을 지원

3) 전통한옥 체험숙박시설 운영지원사업

- 전통문화가 담긴 고택·종택 등 전통한옥을 관광숙박체험시설로 활용할 수 있도록 지원하여 한국 고유의 대표적인 문화관광 상품으로 육성하고자 추진한 사업

**[표 - ] 전통한옥 체험숙박시설 운영지원사업 개요**

| 구분 | 주요 내용 |
|---|---|
| 사업규모 | • 한옥 개·보수 30개소, 한옥 체험프로그램 28개소 지원 |



| | |
|---|---|
| | • 전통한옥 종합관리시스템 구축 운영 |
| 사업기간 | • 2004년~계속 |
| 사업내용 | • 전통한옥 개보수 1개소 당 50백만원 이내 지원(지자체 자본보조 50%)<br>• 전통한옥 체험프로그램1개소 당 18백만원 이내 지원(지자체 경상보조 60%) |
| 사업주체 | • 한국관광공사, 지자체 |

(자료 : 문화체육관광부(2015)내부자료, 문화체육관광부)

4) 전통문화체험 지원사업

- 우리 민족과 함께 발전해 온 불교문화를 관광자원으로 개발하여 우리나라의 대표적인 문화관광상품으로 정착시켜 여가문화 향상에 기여하고 한국의 우수한 정신문화를 세계적 관광자원으로 육성하고자 추진되는 사업

**[표 - ] 전통문화체험 지원사업 개요**

| 구분 | 주요 내용 |
|---|---|
| 사업규모 | • 전국 약 110개 템플스테이 사찰 지정 및 운영, 서원향교 운영 및 시설지원 등 |
| 사업기간 | • 2004년 ~ 계속 |
| 사업내용 | • 템플스테이 운영지원을 위한 사업비, 서원향교의 전통유교문화 관광상품화, 서원향교의 지역거점 프로그램 육성, 소백산 자연명상센터 조성 |
| 사업주체 | • 대한불교조계종 한국불교문화사업단, 도산서원선비문화수련원, 한국서원연합회, 지자체 |

(자료 : 문화체육관광부(2015)내부자료, 문화체육관광부)

5) 문화관광축제 지원사업

- 우수한 지역축제를 핵심 관광상품으로 육성하기 위해 대표축제로 선정하고 해외홍보마케팅 지원을 통해 지방 관광 활성화에 기여하기 위한 사업

**[표 - ] 문화관광축제 지원사업 개요**

| 구분 | 주요 내용 |
|---|---|
| 사업규모 | • 문화관광축제 40개 선정 및 지원 |
| 사업기간 | • 1998년 ~ 계속 |
| 사업내용 | • 직접수행, 민간보조(정액), 지자체 보조(정률 지원, 50%)<br>• 대표축제(5억, 2개), 최우수축제(2.5억, 8개), 우수축제(1.5억, 10개), 유망축제(9천만원, 20개 내외) |
| 사업주체 | • 한국관광공사, 각 지자체 |

(자료 : 문화체육관광부(2015)내부자료, 문화체육관광부)

6) 관광두레 사업

- 지역주민들이 자발적, 협력적으로 법인체를 만들어 관광객을 상대로 숙박, 음식, 기념품, 여행알선 등 관광사업을 경영하도록 함으로써 일자리와 소득을 창출할 수 있도록 지원하는 사업

**[표 - ] 관광두레 사업 개요**

| 구분 | 주요 내용 |
|---|---|
| 사업기간 | • 2014년 ~ 계속 |
| 지원대상 | • 시·군·구 |
| 지원방식 | • 국비 100% |
| 사업규모 | • 2014년 신규 20억 원, 2015년 30억 원 |
| 사업내용 | • 지역진단 및 지역특화 관광사업 모델 개발 : 문화자원, 문화유산, 음식, 축제, 자연환경 등 지역의 고유 자원과 스토리텔링 등을 복합하여 지역별로 특화된 관광상품 개발<br>• 관광두레 프로듀서 교육 및 공동체 역량 강화 : 귀촌자, 지역활동가 중에서 적임자를 선발하여 교육·훈련, 지역주민 현장워크숍 등을 통해 관광사업화에 필요한 공동체 역량 강화<br>• 홍보·마케팅 본격화로 두레 브랜드가치 제고 및 지역대학생 인턴 연계 : 관광두레 인식 제고를 위한 대국민 홍보 및 시범지역 관광프로그램 모객을 위한 마케팅 지원 |

(자료 : 문화체육관광부(2015) 2015년 '관광두레' 사업계획, 문화체육관광부)

# 3. 국외 유사 제도 사례 분석

## 3.1. 미국 문화지구 분석

- 미국은 지역 문화 자원의 보존과 이를 바탕으로 한 지역 활성화를 목적으로 주요지역에 대해 문화지구(Cultural District)를 조성함
- 미국에서 19세기 말에서 1930년대 사이에 나타난 '문화복합구역(Cultural Compounds)'의 공간 형태가 문화지구의 최초 모델이며,[23] 1990년대 후반부터 본격적으로 다양한 문화지구의 형태로 출현하기 시작함
- 2015년 현재, 주(州)차원에서 지정한 문화지구는 총 13개 주의 250여 개가 있고, 2개주(알칸사스, 캘리포니아)는 법률이 제정된 상태로 실질적 프로그램을 준비 중임[24]
- 미국의 문화지구(Cultural District)는 미국의 특정지역에서 특수한 문화적 특성을 보존 및 발전시키고 더불어 경제적으로도 활성화를 시키기 위해 주(州)에서 공식적으로 지정 혹은 인증된 지역을 의미하며, 지역에서 설정한 목표 등에 따라 문화예술지구(Arts and Cultural District), 문화엔터테인먼트 지구(Cultural & Entertainment Districts), 예술지구(Arts Districts) 등 다양하게 불리고 있음
- 최초로 역사·문화적 지역의 기존 건축물을 보존하고자하는 목표에서 시작되었으며, 1976년에는 새 건물의 신축보다 기존 역사적 건축물의 재활용에 더 많은 세제혜택을 주는 세제개혁법령이 제정됨[25]
- 중앙정부는 역사·문화 환경 보전의 주체로서 이를 유도하는 역할을 담당하고, 지방단체와 민간단체가 실질적 관리의 주요업무를 진행하고 있음. 주(州)정부는 인증 및 심의절차를 거쳐 문화지구를 지정 혹은 인증하고 있음.
- 문화자원을 바탕으로 지역에 일자리를 제공하고 관광지화를 통한 경제적 가치와 지역사회구성원간의 의견수렴 및 합의를 통한 공동체의 가치, 그리고 지역자체의 재생을 위한 노력 등을 문화지구의 목표로 설정하고 있음[26]
- 전미주예술위원회연합(NASAA, National Assembly of State Arts Agencies)는 State Policy Brief-State Cultural District을 발간하고, 주정부가 지정·승인한 문화지구의 성과 목표를 다음과 같이 제시함
  - 지역사회에 예술가 유입 및 문화기업 유치
  - 경제활성화 및 일자리 창출(문화부문, 지역 산업부문)

23) Hilary Anne Frost-Kumpf(2014). 'American for the Arts, Cultural Districts: The Arts as a Strategy for Revitalizing Our Cities'. p22

24) 2015년 10월 전미주예술위원회연합(NASAA, National Assembly of State Arts Agencies)이 발간한 'State Legislative Roundup'에서 보고한 '문화지구 법안(Cultural District Bills)'의 업데이트 자료 기준

25) 정영도, 이정형(2014). 미국 문화지구의 문화특성 보전 및 효율적인 관리를 위한 계획요소에 관한 연구. p.262

26) Ryan Stubbs(2015), NASAA(National Assembly of State Arts Agencies), http://www.nasaa-arts.org/Research/Key-Topics/Creative-Economic-Development/StateCulturalDistrictsPolicyBrief.pdf

- 도시 및 지방사회의 특성 반영
- 관광지 개발(관광객이 문화 및 휴식을 즐길 수 있는 장소 제공)
- 역사적 건물 보존 및 재활용(전시 및 공연 장소로 활용, 문화관련 창작활동 및 제반 업무공간으로 사용)
- 지역공간 가치 증대(공공장소의 경관 재생 및 유휴 공간 사용으로 부동산 가치 증대)
- 지역문화 발전

### 1) 미국 문화지구의 지정 현황

- NASAA에서 발간한 State Policy Brief-State Cultural District에 따르면, 주(州)차원에서 지정한 문화지구가 2015년 현재 13개 주에서 250여 개가 있고, 이외 2개주(알칸사스, 캘리포니아)는 법률적으로 정책은 제정된 상태이나, 실질적 프로그램을 준비 중임

**[표 - ] 미국 문화예술지구 지정 현황**

| 주 | 프로그램명 | 설립년도 | 법령유무 | 소관 |
|---|---|---|---|---|
| 알칸사스 (Arkansas) | 문화예술지구* (Arts and Cultural District) | 2011 | 유 | 알칸사스예술위원회 |
| 콜로라도 (Colorado) | 창의지구 (Creative Districts) | 2011 | 유 | 콜로라도경제발전사무국 창의산업부 |
| 인디아나 (Indiana) | 문화지구 (Cultural Districts) | 2008 | 유 | 인디아나예술위원회 |
| 아이오와 (Iowa) | 문화엔터테인먼트지구 (Cultural & Entertainment Districts) | 2005 | 유 | 아이오와문화부 |
| 켄터키 (Kentucky) | 문화지구 (Cultural Districts) | 2011 | 무** | 켄터키예술위원회 |
| 루이지애나 (Louisiana) | 문화지구 (Cultural Districts) | 2007 | 유 | 문화여가관광부 |
| 메릴랜드 (Maryland) | 문화예술지구 (Arts & Entertainment Districts) | 2001 | 유 | 경제개발부, 메릴랜드주예술위원회 |
| 매사추세츠 (Massachusetts) | 문화지구 (Cultural Districts) | 2010 | 유 | 메사추세츠문화위원회 |
| 뉴멕시코 (New Mexico) | 문화예술지구 (Arts & Cultural Districts) | 2007 | 유 | 뉴멕시코경제개발부, 뉴멕시코예술위원회 |
| 오클라호마 (Oklahoma) | 문화지구이니셔티브 (Cultural Districts Initiative) | 2013 | 무** | 오클라호마예술위원회 |
| 로드아일랜드 (Rhode Island) | 면세예술특구 (Tax-Free Arts Districts | 1998 | 유 | 로드아일랜드주예술위원회 |
| 사우스캐롤라이나 (South Carolina) | 문화지구 (Cultural Districts) | 2014 | 유 | 사우스캐롤라이나예술위원회 |
| 텍사스 (Texas) | 문화지구 (Cultural Districts) | 2005 | 유 | 텍사스예술위원회 |
| 웨스트버지니아 (West Virginia) | 공인예술커뮤니티 (Certified Arts Community) | 2005 | 유 | 웨스트버지니아예술위원회 |

*알칸사스 주는 문화지구 규정은 법률적으로 제정된 생태이나, 실질적 프로그램이 운영되고 있지 않음
**켄터키 주와 오클라호마 주는 프로그램 운영은 활발하게 이루어지고 있으나 법률적 정책을 기반으로 하고 있지 않음
출처: National Assembly of State Arts Agencies(2015) 'State Policy Briefs: Tools for Arts Decision Making'

### 2) 미국 문화지구의 세제 혜택 및 관리 현황

- 주(州)정부는 각각의 인증기준과 적절한 심의절차를 거쳐 문화지구를 지정 혹은 인증하고 있으며, 연차보고서 혹은 직접방문 등의 평가방법으로 감독·관리하고 있음
- 지정된 문화지구는 주(州)정부의 방침에 따라 주유흥세면제, 소득세액공제, 역사보존세금공제, 부동산세공제, 판매세공제 등 다양한 세제혜택을 제공하고 있음
- NASAA가 발표한 주(州)차원에서 지정한 문화지구의 2012년 기준 문화지구 세제혜택, 문화지구 인증주기 및 평가방법은 다음과 같음

**[표 - ] 미국 문화예술지구 세제 혜택 및 관리 현황**

| 주 (인증 문화지구 수) | 허가및유흥세면제 | 소득세액공제 | 역사보존세금공제 | 부동산세공제 | 판매세금공제 | 인증주기 | 재인증 | 평가방법 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 콜로라도(12) | | | | | | 2년에 1회 | Yes(5년마다) | 연차보고서 |
| 인디아나(6) | | | | | | n/a (격년)* | n/a | 연차보고서 |
| 아이오와(35) | | | ✓ | | | Ongoing | Yes(5년마다) | 세무부(Department of revenue) 기간별 평가 |
| 켄터키(6) | | | | | | 1년에 1회 | Yes(1년마다) | 연차보고서 및 방문 평가 |
| 루이지애나(75) | | | ✓ | | ✓ | 1년에 1회 | n/a | 연차보고서 |
| 메릴랜드(24) | ✓ | ✓ | | ✓ | | 2년에 1회 | Yes(10년마다) | 연차보고서 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 매사추세츠(27) | | | | | | Rolling Base | Yes(5년마다) | 연차보고서 및 방문 평가 |
| 뉴멕시코(9) | | | ✓ | | | 2년에 1회** | Yes(5년마다) | 연차보고서 및 방문 평가 |
| 오클라호마(7) | | | | | | 3년에 1회 | Yes(3년마다) | 연차보고서 및 방문 평가 |
| 로드아일랜드(9) | | ✓ | | | | Ongoing | n/a | 주 세무관서의 조사 & 주 예술위원회의 설문조사 평가 |
| 사우스캐롤라이나(3) | | | | | | Ongoing | Yes(5년마다) | 연차보고서 |
| 텍사스(26) | | | | | | 1년에 1회 | Yes(10년마다) | n/a |
| 웨스트버지니아(8) | | | | | | Ongoing | Yes(3년마다) | 지정 3년 이후, 주 예술위원회의 평가 |

*규정상으로 정해져있지 않으나 실질적으로 2년에 1회 인증을 실시 중임
** 도시인구 5만 이상인 경우 자가 지정 가능
출처: National Assembly of State Arts Agencies(2015) 'State Policy Briefs: Tools for Arts Decision Making'
National Assembly of State Arts Agencies, 'State Cultural Districts Strategy Sampler'

- 이 외에도 현재 여러 개 주가 문화지구를 추진하고 있거나, 세금혜택 등의 기존 법안을 수정 중에 있음
  - 알칸사스(Arkansas)주: 소득세 면제 법안을 추진 중이나 현재 진행이 중단된 상태임
  - 캘리포니아(California)주: 2015년 10월, 문화지구에 대한 주(州)차원의 지정 프로그램 법안이 통과되었음
  - 켄사스(Kensas): 위원회 차원의 논의가 진행되고 있으며, 법안이 통과될 경우 주(州)차원의 문화지구 지정 및 재정적 인센티브를 지원할 예정임
  - 매사추세츠(Massachusetts): 문화지구에 대한 세금혜택에 대한 다양한 법안들을 검토 중에 있음(문화지구에서 판매된 'artisan products'에 대한 판매세 면제 등)
  - 뉴저지(New Jersey): 2015년 3월에 주(州)차원의 문화지구 지정 프로그램 법안이 보고되어 위원회 차원에서 논의 중임
  - 펜실베니아(Pennsylvania): 5년 주기의 문화지구 인증제를 실시하기 위해 위원회 차원에서 검토 중이며, 문화지구에 속한 주택 및 비즈니스에 주세 감면을 검토 중임

### 3) 문화지구 유형별 사례

- 문화복합단지(Cultural Compounds): 19세기 후반부터 나타난 최초의 문화지구 형태임. 도시 경제 중심지역과는 지리적으로 떨어진 넓은 지역에 대학, 공연장, 미술관, 동물원 도서관, 박물관 등이 한 지역에 계획적으로 설계되어 복합단지 형태로 나타남
  - 달라스 페어파크(Dallas Fair Park, Texas)[27]: 9개의 박물관, 6개의 공연시설, 석호, 대회전식 관람차 등이 위치한 문화복합단지임
  - 포스워스 문화지구(Fort Worth Cultural District, Texas)[28]: 세계적으로 유명한 서양, 고전 및 현대미술관 6곳, 윌 로저스 기념공원(Will Rogers Memorial Complex), 승마센터 등이 위치한 문화 특구
- 주요 문화기관 중심 지구(Major Cultural Institution Focus Districts): 도시 경제 중심지역과 가까이 위치하며, 하나 혹은 두 개 정도의 주요 문화기관(대형 공연장 등)을 중심으로 작은 예술기관들이 집적화된 형태로 나타남
  - 달라스 예술지구(Dallas Arts District, Texas)[29]: 달라스 미술관(Dalls Museum of Art, DMA) 개관을 시작으로 내셔 조각 미술관(Nasher Sculpture Center)까지 미술관뿐만 아니라 댈러스 심포니 오케스트라, AT&T공연예술센터 등 다양한 예술기관들이 모인 미국 남서부 최대의 문화·예술 중심지임
- 도심 지역 중심 지구(Downtown Area Focus Districts): 주로 경제 및 관광활성화를 위해 작은 도시의 다운타운 전체를 아우르는 지역을 중심으로 지정한 문화지구의 형태임
  - 컴벌랜드 예술·엔터테인먼트 지구(Cumberland Arts & Entertainment District, Maryland)[30]: 메릴랜드 주의 알레거니(Allegany)카운티의 작은 도시에 위치한 컴벌랜드 예술·엔터테인먼트 지구는 경제 활성화를 위해 부동산세 인센티브, 세액공제, 지역사회지원 등을 통해 예술가들의 유입을 이끌고 새로운 비즈니스를 열 수 있도록 하고 있음
- 문화 생산 중심 지구(Cultural Production Focus Districts): 예술의 전시 및 발표보다 예술 창작과 예술교육에 중점을 두는 형태로 운영함
  - 투손 창고예술지구(Tucson Warehouse Arts District, Arizona)[31]: 미술품 창고 지역 내 미술 스튜디오 및 작품 공간을 마련함
- 예술 및 엔터테인먼트 중심 지구(Arts and Entertainment Focus

27) http://www.fairpark.org/
28) http://www.fortworth.com/about/neighborhoods-districts/cultural-district/
29) http://www.thedallasartsdistrict.org/
30) http://www.alleganyartscouncil.org/static.php?page=208
31) http://www.wamotucson.org/about-tucson-warehouse-arts-district

Districts): 젊은 층을 타깃으로 좀 더 대중적인 주제를 다루는 작은 극장, 사립 갤러리, 나이트클럽, 영화관, 음식점 등이 위치하는 형태로 운영함

- 일리노이 다운타운 락 아일랜드 예술·엔터테인먼트 지구(The Downtown Rock Island Arts & Entertainment District, Illinois)[32]: 락 아일랜드(Rock Island)지역의 미시시피 강을 따라 형성된 문화지구로 미술갤러리, 레스토랑, 펍, 나이트클럽, 카지노, 상점 및 호텔 등이 주를 이루고 있음

• 이 외에도 자연발생적 중심 지구(Naturally Occurring Focus Districts) 등이 있음

4) 문화지구의 경제적 효과

• 주차원의 문화예술지구 인증제도는 지역적 문화적 특성을 보호·발전시키기 위하여 지정된 지역이므로 문화예술시설이나 업종 및 프로그램이 집중되어 있음. 지역의 특색을 살리고 문화를 발전시키는 역할 뿐만 아니라, 관광자원, 지가상승, 투자유도, 소득상승, 고용창출 등 다양한 경제적 효과도 가져옴

• 루이지애나 문화지구(Louisiana Cultural Districts)의 예[33]:

- 2,411 문화행사 개최 및 5,600백만 명의 참여자 유치
- 603개 이상의 새로운 비즈니스 창출
- 상가 공실율(Commercial vacancy rates) 감소

• 메릴랜드 문화예술지구(Maryland Arts and Entertainment Districts)[34]

- 5,144건 이상의 고용 창출
- 총 임금액 1억 4,920만 달러(약 1,727억 원) 생성
- 메릴랜드 주 총 생산액 중 4억 5,820만 달러(약 5,300억 원) 창출

32) http://ridistrict.com/About-Us/History.aspx

33) Louisiana Cultural District program 2014 Cultural District Annual Report Executive Summary

34) Maryland Arts and Entertainment Districts Impact Analysis FY2013 (2014 Maryland current-dollar GDP $348.6 billion)



## 3.2. 미국 BID(Business Improvement District 분석

• 도시의 구도심 혹은 침체된 지역상권의 물리적 환경개선은 물론 문화, 경제, 커뮤니티의 복원을 위해 지역주민의 자발적인 참여 및 정부의 적극적인 지원을 이끌어내기 위한 제도로서 중심시가지 및 상업업무지역의 활성화를 목적으로 특정지역에 강제적으로 부담금을 징수하고 이를 통해 자체조직이 지역을 관리·운영

• 미국의 경우, BID를 용도구역제(zoning)의 하나인 특별지구로 분류하고 있으며, 주정부에 따라, 혹은 다른 나라의 경우에는 명칭을 달리 하기도 함

- Business Improvement Area(BIA), Business Revitalization Zone (BRZ), Community Improvement District (CID), Special Services Area(SSA), Special Improvement District (SID) 등

1) 개요

• 원도심 또는 해당지역의 상권 활성화를 위해 지방정부의 허가에 의해 설립되고, 자발적 비영리 민간협의체 조직이 지역을 자율적으로 운영.

• 운영주체) 지구운영협회(District Management Association, DMA)라는 비영리 단체가 주체가 되어 운영하며, 공무원, 상인, 거주민, 부동산 소유자 등의 대표로 구성

• 대상지역) 상업, 업무 공업지역으로 공실률이 낮고 가급적 주거, 종교 건물이 없는 지역, 필요한 재원을 확보할 수 있는 세수 기반을 가진 지역

• 사업기간) 3~5년, 기간연장이 가능함

• 사업진행 절차[35]

- 예비계획 수립단계 : 부동산 소유주 및 상인들의 투표를 통해 부담금 자산 면적, 반대의사비율 등의 50% 이상의 동의를 얻어야 함. 지역민의 의견을 수렴하고 지자체와 협의를 하여 상인 및 부동산 소유자들의 지지를 얻은 위원으로 위원회를 구성. 지자체는 BID 계획 수립 및 운영을 위한 전문가 자문과 행정적, 기술적 지원
- 계획 단계 : 지구단위계획과 주민의 의견수렴 과정을 연계하여 시의

35) 류태창(2013). 원도심 상업지역 활성화를 위한 정책비교연구 : 일본, 영국, 미국, 한국을 중심으로. 한국지역개발학회지

심의와 공청회를 통해 최종 의사를 확인한 후 BID 지정 허가. 이후 자산 소유자들에 의해 구성된 대표와 자문단의 제공할 서비스 계획안 작성, 부담금 방안 결정, IRS 조항 설정, 거버넌스 결정 등에 대한 법령 검토를 토대로 예정표를 작성하고 BID 운영위원회 및 지방정부의 지원팀을 구성하고 지정절차에 관한 재원을 확보하는 등 BID 사업기반을 확립. 이해 관계자들이 참여하여 공정한 부담금 징수방안에 대해 결정하고, 예산안과 사업운영계획안을 준비

- 사업운영 단계 : 이사회와 실행추진기관이 조직되어 함께 운영. 조직은 행정을 포함한 특정 주체로부터 독립하여 지역에 적합한 지역관리가 가능하도록 구역 내 거점을 둔 NPO 단체가 담당

- 재원 조달) 미국의 BID는 시설 또는 서비스 제공에 대한 특별 세금의 형태로 운영되며, 수익자 부담(Pay-As-You-Go)의 원칙으로 고정자산세의 5~6%(BID 지구에 따라 차이가 있으며, 일반적으로 10%이하로 책정. 면적 당 징수하기도 함) 정도의 세금을 징수. 각종 이벤트 및 공연수익금과 채권 발행 등의 수익사업금을 재원으로 활용
- 부담금은 지구운영협회에 전액 지원하되 지구 계획에 따라 해당지구에만 지구에 따라 위탁 또는 위임하여 징수

2) 특징[36]

- 사업비용을 부담하는 자가 사업으로부터 얻은 이익을 나누는 구조이며, 사전에 부담액이 결정되고 수익은 미래에 발생함[37]
- 부담자의 자기판단에 근거하여 자발적으로 사업비를 부담하는 비용부담의 자발성을 지님
- 부담자 스스로 부담해야 할 재원의 사용처에 대해 결정할 수 있는 조직을 형성하여 운영
- 지역 내 부동산 소유자, 상업 또는 사업주의 자산가치 상승 혹은 매상증가와 같은 직접적인 효과뿐만 아니라 도시의 사회경제 활성화와 경관향상 등에도 기여하며 외적인 효과를 얻을 수 있음

3) 사례

36) 이삼수, 전재범(2010). 외국의 중심시가지활성화를 위한 BID(Business Improvement District)에 관한 연구

37) 이는 조세담보금융(TIF)처럼 부담자 수익원칙과 유사하긴 하지만, 부담자 수익원칙에서의 근본적인 사업비 부담주체는 공공 혹은 민관 파트너십인데 반해, BID와 같은 부담자 자치원칙은 부담주체가 부담자 자치조직이라는 측면에서 차이를 보임



① Denver[38]

- 배경 : Denver시는 1984년에 전기누전으로 인한 화재로 전소된 중앙 기차역인 유니언 스테이션 재개발 계획을 2001년에 발표하고 부지를 매입해 Denver 교통의 중심지로 탈바꿈하려는 계획을 진행, 2014년 완공.
- 주체 : 유니언 스테이션 재개발은 DUSPA(Denver Union Station Project Authority)가 사업 주체가 되어 시행. DUSPA는 덴버 시의회가 주도하여 설립한 제3섹터로 지역교통특별구, 덴버 시와 덴버 카운티 정부, 콜로라도 주 교통국, 덴버 주변지역정부협의회 민간 사업자들로 구성. 회의는 한 달에 2회 개최
- PPP와 BID 연계 : 유니언 스테이션 재개발은 미국 내 공공기반시설투자사업(financing infrastructure projects)의 대표적인 PPP (Public-Private Partnership) 사례로, 설계 및 건축비용 절감, 운영 및 유지관리 절약, 민간부문 파이낸싱(장기부채 및 다양한 융자 방안, 개인 자본 접근성 용이)제고, 사업시행 촉진, 공공기관에 속한 자산, 장시간에 대한 위험부담감소, 장기임대를 통한 민간 파트너 세제혜택 등으로 공공기관이 비용을 절감할 수 있어 PPP 사업을 채택하였음
- 운영 현황 : Denver시에는 현재 6개의 BID가 운영되고 있음. Downtown Denver BID는 비영리조직인 Downtown Denver Partnership과 계약을 체결하고 시에서 제공하는 서비스와 차별화된 다운타운 활성화를 위한 사업 및 프로그램(시가지정비와 활성화를 위한 청소, 몰 유지관리, 지구 내 치안서비스, 중심지역정비사업, 마케팅 프로그램 운영, 공공공간관리, 14번가 가로경관개선사업 등)을 독립적으로 진행.
- 효과 : 유니온 스테이션 재개발로 인해 2010년 이후 20%의 인구증가 등 다운타운의 발전이 가속화됨. 또한 Denver Downtown에서 자연친화적이면서도 에너지 효율적 건물신축공사 등 도시재생사업이 활발히 진행. 상업지역이 보유한 기존의 공공기반시설을 개선함으로써 도시재생의 목표에 필요한 전략 제공. BID 운영재원은 전적으로 자산소유주들과 상인들의 협력에 의해 조달되고 있으며, 합리적 부담금 방식의 적용은 납부자들의 적극적인 참여를 보장하는 긍정적 결과를 낳고 있음

38) 강인호, 김선명(2015). 미국지방정부의 도시재생전략. 한국공공관리학보

② Mountain View[39)]

- 현황 : Mountain View시내 중심에 있는 카스트로 거리는 미국의 쇠퇴한 어느 지역에서나 흔히 볼 수 있는 중소도시 다운타운의 모습이었으나 1983년에 처음 BID로 지정되고 1991년 CBA(The Central Business Association)의 추가자금 지원을 받으면서, 24시간 보행자 친화거리로 재탄생됨. 현재 카스트로 거리를 따라 시청, 예술 공연센터, 공공도서관, 공원 등이 위치해 있어 직장인들에게 쾌적한 문화 예술 환경을 제공하고 있으며, 각종 축제와 이벤트를 통해 지역경제 활성화를 위한 촉진제로 활용. 처음 지정된 BID의 성공으로 1991년 또 다른 BID지구가 지정되어 점차 Mountain View 역을 중심으로 남쪽으로 확장됨
- 주체 : 시민참여와 시민의 정책순응으로 인해 BID지정과 운영 결정에 성공할 수 있었음. Downtown Regeneration Project는 시정부와 다양한 이해관계자(상인, 기업 소유주, 커뮤니티 그룹, 지역시민단체, 시정부 등)들의 협업체계인 CBA(Central Business Association)가 주체가 되어 추진. 초기에는 다운타운의 정체성을 확보하고 침체된 도심을 재개발하여 도시를 재생하려는 목표로 다운타운지역의 일부 상인들과 건물소유주가 중심이 되어 조직되었으며, 점차 다양한 자원봉사조직의 가입과 시정부의 지원으로 활성화. 현재 CBA는 1년 임기의 10명의 이사와 사무총장으로 구성되며, 매달 1회 회의를 개최하여 다운타운지역에서 발생하는 각종 이슈들을 논의하고 결정하며, 다운타운지역에 소재하고 있는 모든 사업주들의 참여를 독려함
- BID펀드 : BID 지정으로 지구 내 상인들은 도심지 활성화를 위해 지구 내 건물개축과 투자자금 마련을 위해 추가 세금을 더 부담하고, 일정한 수의 종업원을 고용하기 위해 추가비용을 지불해야 하는 등 재정적 부담을 받음. 이러한 부담을 해결하기 위해 BID 펀드를 조성. 2015년 한 해 약 $40,000의 펀드수입이 발생.
- BID 내 도시환경 관련 가이드라인 설정 : BID 내 레스토랑의 화분, 테이블, 의자를 보도에 몇 개를 놓을 것인가를 시정부에 허가를 요청해야 하고, 시정부는 행정지구 공청회를 통해 이를 논의하여 결정. BID내 운영수칙과 상점의 레이아웃과 디자인, 색채, 간판 크기 등에 대한 지침서를 만들어 준수하고 있으며 BID 내의 모든 상점과 건물들이 전체적인 조화를 이루어 안락함과 쾌적성을 확보

39) 강인호, 김선명(2015). 미국지방정부의 도시재생전략. 한국공공관리학보



## 3.3. 뉴욕의 특별목적지구 분석

- 1969년부터 뉴욕의 도시계획위원회(city Planning Commission)에서 독특한 특성을 가진 지역의 특별계획과 도시 디자인 목표를 획득하기 위해 특별 용도지구를 지정
- 뉴욕의 103번째 시장인 John Lindasy 시장(1966.01.01. ~ 1973.12.31.)은 도시계획위원회 내 전문가 집단인 도시설계그룹(Urban Design Group)이 구성되어 타임스퀘어 서쪽의 구아스터 호텔의 철거 및 초고층 업무시설 개발계획에 대응하기 위해, 건축물 내 극장 용도를 포함할 경우 20% 용적률 인센티브 부여방안을 마련하고, 이를 법적으로 정당화하기 위해 특별목적지구 제도를 고안해냄[40)]
- 각각의 특별지구는 일반적인 용도지구설정이나 개발방식으로는 도움이 되지 않는 독특한 특징을 반영하여 설계된 인센티브와 규제사항을 규정함
- 특별목적지구의 도입은 전통적인 조닝제도가 가진 경직성을 극복하고 인센티브 제도를 적극적으로 활용하여 개별건축물 단위가 아닌 지구의 고유 특성을 유지하고자 하는 계획적 개발유도 목적이 담겨있음

1) 뉴욕 극장지구(Theater District)[41)]

① 개요

- 최초로 지정된 뉴욕 특별목적지구로 지정되었으며, 이후 개발압력이 증가하는 미드타운의 균형을 도모하기 위해 특별미드타운지구의 하위지구(Subdistrict)로 편입
- 배경 및 지정 과정
  - 1920년대 전성기를 이루며 고급 상업문화를 대표함
  - 대공황 및 2차 세계대전 이후 1960~1970년대 포르노그래피의 중심지로서 변화
  - 1960년대 중반 이후 도시계획 및 설계 전문가들에 의해 이 지역의 중요성이 논의되고, 1969년 조닝의 특별목적지구로서 극장지구가 최

40) 조나단 바넷(2008). 도시설계개론. 주종원 역. 동명사

41) 이승지, 이상호(2010). 뉴욕 극장지구(Theater District)의 역사문화특성 보전을 위한 계획수법 연구. 대한건축학회논문집

초로 지정
- 그러나 뉴욕시의 대규모 오피스 개발계획으로 주변지역보다 고층 건축물이 계획됨으로써 타임스퀘어의 특성 보전 및 정체성에 관한 논쟁을 야기
- 1992년 타임스퀘어의 대규모 오피스 개발계획을 공식적으로 철회하고, 역사적인 극장의 보존과 대규모 오피스 빌딩을 통한 지역개발을 동시에 달성하고자 하는 계획이 발표됨

• 조닝체계 : 극장지구는 조닝의 용도지역 중 상업지역에 해당하며, 그 위에 특별목적지구 중 특별미드타운지구가 중첩 지정되어 있음. 그 중 하위지구로서의 극장지구로 지정

② MAS(Municipal Art Society)의 역할

• 초기에는 공공단체에서 진행한 철거 위기에 처한 극장 보존 관련 대책마련을 위한 활동이 중심이었으나, 뉴욕에서 다양한 도시계획 운동을 유도해 온 자치예술협회(Municipal Art Society, MAS)가 타임스퀘어 지역에 대하여 단순한 극장 보전이 아닌 지구가 가진 특성의 중요성을 강조한 것을 기점으로 관련단체의 범위 및 역할이 확대

• MAS(Municipal Art Society)는 1893년 뉴욕시의 공원 및 공공건축물에 벽화와 조각들을 제공하기 위해 뉴욕의 예술가 및 건축가 등이 중심이 되어 조직한 비영리단체.
- 주로 도시의 미적인 문제에 대해 시의회 의원에게 자문을 제공하는 역할로 시작하였으나 점차 도시의 주요 이슈에 대한 논쟁에 적극적으로 개입하기 시작하면서 공공 및 민간의 개발계획에 대한 모니터링, 공공건물이나 공원 등의 디자인, 랜드마크 및 역사지구의 보존 등에 영향을 미침
- 극장 건축물의 물리적 보전이 이루어진다하더라도 지구의 특성 및 지원시설(의상 및 조명 제작, 예약 에이전트, 레스토랑 등)이 사라질 경우, 극장이 고립될 것이라 판단하고 등록 극장들의 건축적 보전을 넘어 문화적 보전을 위해 랜드마크 지정 및 조닝의 수정을 추진
- '엔터테인먼트 지구 위원회'를 조직하고 대중의 인식을 변화시키기 위한 다양한 이벤트, 언론을 이용한 홍보, 개발 전후의 시뮬레이션 제시 등 적극적인 활동을 펼침
- 미래의 개발과 과거의 보전 사이의 상반되는 이해관계를 조절하고, 이 지역의 다양한 활력을 시민들에게 이해시킴으로써 타임스퀘어의 상징적 역할 및 시각적 특성을 지속시켜야 한다는 확신을 심어주는 역할 수행



③ 규제특례 및 지원사항 - TDR

• 개념 : TDR(개발권 양도제, Transfer of Development Rights, TDR)은 역사적 건축물, 오픈스페이스, 또는 독특한 문화자산을 보전하기 위해 해당 토지의 미사용 개발권을 다른 토지로 양도하는 것을 의미
- 뉴욕시는 조닝 용적규제의 유연성을 확보하기 위해 두 개 또는 그 이상의 인접하는 토지의 경우 토지의 통합 및 개발권 이정을 허용하는 지역 부지 병합을 도입.
- 1968년 랜드마크 보전법을 통해 TDR을 처음으로 적용하였으며, 현재는 랜드마크로 지정된 건물의 미사용 용적을 몇 블록 떨어진 곳에 양도하는 것을 허용.

• 적용대상 : 극장지구 내에서 보존되어야 하는 44개 등록극장의 목록을 조닝 규정에 명시하여 적용대상 선정.
- 각 극장의 미사용 용적률을 34개 블록에 달하는 극장지구 내 다른 부지로 양도하는 것을 허용함으로써 적용범위도 확장하고, 소유주도 같을 필요가 없음. 즉 개발권의 이양보다는 극장 소유주와 개발업자 사이에 개발권 거래를 허용

• 조건 : 극장소유주가 미사용 용적을 양도하기 위해서는 △ 극장용도 유지, △ 5년마다 정기적으로 운영 및 관리 검사, △ 극장의 물리적 운영적 측면에서의 활용가능하다는 리포트, △ 재정능력입증 등이 필요함. 또한 개발권이양은 개발업자와 극장 소유자 사이의 거래이지만 개발예정부지에서 개발권 사용은 도시계획위원회의인증, 인가 및 특별허가를 필요로 함.

• 극장지구협의회 : 1998년 조닝 개정 시 극장과 극장 관련 용도의 보호를 위해 조직하도록 명시되었었으나 2007년 극장지구 내 TDR이 처음 이루어지면서 극장지구 발전기금의 운영을 위해 조직되었으며, 조닝에서 명시한 역할은 다음과 같음
- 극장 지구 내 연극 및 뮤지컬 등 활성화
- 연극 관련 작품의 관객 증대
- 극장 보전 및 TDR에 따른 사적규약 모니터링
- 극장지구 발전기금 운영
- 극장지구 내 인증, 인가 및 특별허가에 대한 도시계획위원회 자문

• 극장지구 발전기금 : 지구 내에서 극장 소유자가 TDR을 사용할 때 $14.91/ft^2$(2006년 기준)의 극장지구 발전기금을 납부.
- 기금의 20%는 정기 극장조사보고서 작성 등에 사용하고, 나머지는 극장의 보존 및 물리적인 보수를 제외한 극장지구의 특성을 강화할

수 있는 관련활동을 지원하기 위해 사용

- 극장지구협의회의 관리 하에 공연제작, 관객증대, 극장지구의 역사적 특성 강화 프로그램을 제안하는 단체들을 대상으로 보조금을 지원하고 있으며, 2009년 현재 10개 단체에 대해 $1.26million의 보조금 지원 발표

④ 규제특례 및 지원사항 - 바닥면적 인센티브

- 극장 수복 시 바닥면적 인센티브 : 등록극장과 같은 부지 내에 위치하는 건축물을 신축 및 증축할 때, 등록극장의 근원적인 수복[42]을 병행하는 경우 추가 바닥면적을 인센티브로 받을 수 있음
- 조건 : 용도를 유지할 것 등 TDR의 조건과 동일
- 허용 보너스 면적은 기준용적률의 20% 미만으로, 인센티브를 받을 수 있을 정도의 근원적인 수복인지의 판단 및 추가되는 면적의 적정성 판단을 위해 도시계획위원회의 특별허가가 필요함

⑤ 옥외광고물 규정

- 극장지구에서는 일정개수 및 면적의 간판과 조명 설치를 의무화하는 역규제가 적용.
- 타임스퀘어 일대는 세계 최대 기업들의 광고의 각축장이며, 유비쿼터스 기술을 활용한 디지털미디어 파사드를 갖춘 건축물의 중심지로 자리 잡음으로써, 다양한 기술개발을 통하여 간판의 진화를 선도.
- 목적 : 간판과 조명을 통해 타임스퀘어 일대의 장소성 형성과 동시에 '위대한 흰 빛의 거리(Great White Way)'로서의 명성을 유지하기 위함
- 적용지역 : 43가와 50가 사이 7번로, 브로드웨이에 면하는 가로 전면부에 국한
- 내용 : 조닝에서 간판의 표면적, 위치, 개수 및 제시된 조도수준을 위한 전기전원의 양 및 위치 등 세부사항을 규정하며 이의 준수여부를 확인하기 위해 제출해야 하는 도면의 축척 및 종류를 제시
  - 타임스퀘어 간판과 조명의 프로토 타입 분석을 통해 특유 풍경으로서의 '층'을 도출해내고, 층 마다 지정된 크기, 수의 간판을 의무화
  - 간판의 가시성을 위해 가로경계선으로부터 거리를 제한.

42) 근원적인 수복이란, 1) 정극 극장으로의 활용 강화를 위한 극장 디자인 개선 및 상업적 활력 향상을 목적으로 주요 내부구조의 재건, 2) 극장 인테리어가 랜드마크로 지정된 경우 인테리어의 역사적 복원을 의미



[표 - ] 타임스퀘어 일대 간판의 층

| 층 | 범위 | 간판의 내용 | 조명설치 간판 |
|---|---|---|---|
| 저층 | 0~10ft | • 작은 규모의 상점 간판 | 최소 한 개 이상 |
| 중층 | 10ft~60ft | • 기업 간판 | 각 12ft마다 $12ft^2$<br>* 중·고층(10ft~120ft) : 각 12ft마다 $50ft^2$ |
| 고층 | 60ft~120ft<br>(셋백 부분) | • 슈퍼 간판 | |

(자료 : 이승지, 이상호(2010). 뉴욕 극장지구(Theater District)의 역사문화특성 보전을 위한 계획수법 연구

⑥ 관련용도 의무화

- 엔터테인먼트 지구로서의 특성을 유지하기 위해 극장 지구 중심부에서 $60,000ft^2$이상의 대규모 개발 시 $50,000ft^2$를 초과하는 바닥면적의 5%는 극장용도에 국한하지 않고 엔터테인먼트 관련용도(2,500석 미만의 강당/댄스홀/엔터테인먼트 또는 춤이 있는 식음공간/내용이 주로 극장 및 엔터테인먼트 관련 있고 공공에게 개방된 상설전시의 박물관/영화제작 스튜디오/음악, 춤, 또는 연극스튜디오/라디오 또는 텔레비전 스튜디오/극장 등)를 배치하도록 의무화.

⑦ 가로벽 높이 및 셋백 제한

- MAS는 제작한 모형을 이용해 타임스퀘어 일대가 빛과 공기를 머금고 하늘이 보임으로써 '빛의 보울(bowl of light)'의 특성을 유지할 수 있도록 건축물 저층부 가로벽의 높이 및 셋백의 수치를 계산하여 제시. 특히 셋백은 건축물의 과도한 그림자를 방지함으로써 지구 내 빛을 유지할 뿐만 아니라 고층부의 슈퍼간판의 배치를 위한 공간을 형성.

## 3.4. 일본의 TMO(Town Management Organization) 분석

- 1970년대 일본의 지방도시를 시작으로 중심시가지 쇠퇴현상이 나타나기 시작했으며, 이는 1990년대에 이르러 사회문제로 부각되어 이를 해결하기 위한 대응방안으로 1998년 5월 '마치즈쿠리3법(개정 도시계획법, 대규모소매점포입지법, 중심시가지활성화법)'이 제정됨
- 특히 '중심시가지 활성화법' 시행 이후, 많은 지자체에서 상공회의소와 상점가 등 민간 영역과의 파트너십을 체결하여 중심시가지 재생사업을 전개하였으며, 그 중에서도 지역관리조직(TMO, Town

Management Organization)은 전국적인 규모의 지역관리 제도가 되었음

- 저조한 성과로 2006년에 폐지되었으며, 현재 일본의 지역관리제도는 점차 에리어매니지먼트(Area Management)로 변화하고 있지만 일본 전역에 걸쳐 형성되었던 TMO가 현재의 에리어매니지먼트의 전신이기 때문에 살펴볼 필요가 있음

1) 개요

- 2006년 6월 현재, 610시구정촌 687지구에서 중심시가지 활성화방안으로 중심시가지 기본계획을 제출하고 있으며, 시가지 활성화의 시행중심주체로 지역관리조직을 구성해 포괄적이고 종합적인 지역재생을 추진[43)]
- TMO는 중심시가지를 상업 집적을 통해 활성화하기 위해 업종 구성, 점포배치, 각종 기반사업 등을 총체적으로 운영·관리하는 역할 수행
- 근거 : 중심시가지 활성화법(1998~2006) 제6조
- 참여 주체 : 지역상공회, 상공회의소, 제3섹터 특정회사[44)], 제3섹터 재단법인[45)]
- 기간 : TMO주도 마치즈쿠리는 10~20년 또는 그 이상의 장기계획으로 책정. 특히 존속기관은 무제한
- 주요활동 내용 : 필요업종 유치를 통해 상점가에 특색부여, 임차인 및 점포 유치, 상점가 내 점포구성의 균형을 위해 부족한 업종 우대 및 유치, 주차장과 소규모공원 등의 기반시설 환경정비, 지역미화, 지역 내 공동 이벤트, 공동카드발급사업 등

2) 지정절차

- 사업실시 과정
  - 지방자치단체가 TMO 활동대상이 되는 중심시가지 지정
  - 활성화를 위한 방침, 목표, 시행사업 등이 포함된 기본계획 작성
  - 지역주민, 상점가, 행정관계자 등과 검토 및 협의하여 TMO 구상
  - TMO 구상 내용을 시정촌에서 인정 후 TMO 결정

43) 곽동윤(2006). 일본 지방도시 사와라시의 역사경관재생을 통한 중심시가지 재생전략과 방안. 국토계획

44) 중소기업이 출자한 회사로, 대기업 출자비율이 1/2미만, 지방공공단체가 발행주식 총수 또는 출자금액의 3% 이상 소유 혹은 출자하고 있는 회사

45) 기본재산의 3% 이상을 지방공공단체가 출자하고 있는 재단법인



  - TMO를 중심으로 세부 계획 내용에 대한 합의를 거치며 사업계획을 조절하여 TMO계획 내용 최종 책정
  - 시정촌을 통해 국가에 신청하여 심사
  - 경제산업성 장관의 인정 후 TMO 사업 실시
- 활성화 기본계획 포함 사항
  - 중심시가지 정비개선과 상업 등 활성화를 통합적으로 추진하기 위한 기본방침과 목표
  - 중심시가지의 위치, 구역
  - 토지구획정리사업, 시가지재개발사업, 도로·공원·주차장 등 공공용도로 사용되는 시설 정비, 기타 시가지 환경개선을 위한 사업에 관한 사항
  - 상업 등의 활성화를 위한 사업 내용
  - 중소소매상업 고도화사업의 경우, 사업취지 및 개략적 실시구역, 시기, 소요비용, 기대효과 등 기재
- TMO계획은 TMO구상에 포함된 사업을 실시하려는 자가 작성하며, 공동으로 사업을 실시할 경우 TMO와 공동으로 계획을 작성해야 함

3) 재원조달방법[46)]

- TMO 운영관련 재원조달방법
  - 시정촌으로부터 경비를 지원 : TMO 유지비, 인건지 등
  - 주차장 임대수익, 지역특산품 판매수익 등 수익사업
  - 상점가관계자들로부터의 부담금
  - TMO 경비 절감 : 지역 기업으로부터 파견사원 지원, 지역상공회나 상공회의소 등으로부터 무상으로 사무실 지원
- TMO 사업관련 재원조달방법
  - 중소소매상업 고도화사업을 위한 재원조달 : 주차중 등의 수익사업을 통한 재원조달, 리노베이션 보조금, 중소기업종합사업단으로부터의 고도화 출·융자, 시설정비에 대한 세제조치 등
  - 소프트웨어 측면의 사업을 위한 재원조달 : 수익사업을 통한 재원 조달, 상업타운 매니지먼트계획 책정사업비 보조금과 TMO 기금, 빈 점포를 활용한 사업에 대한 상점가 등 활성화사업비 보조금, 포인트카드 등의 정보화사업에 대한 리노베이션 보조금과 TMO 기금, 쇼핑센터버스 운행 등 사업에 대한 상점가 활성화사업비 보조금, 영업수익

46) 박혁서(2015). 일본의 지역관리제도와 민간조직의 지역관리활동에 관한 연구 – TMO제도와 오사카 에리어매니지먼트 제도의 비교분석. 한국주거환경학회

을 창출하는 사업에 대한 TMO 자립지원사업비보조금 등

4) 사례

① 다카마츠시, 가가와현

- 1999년, 상점가 진흥조합과 다카마츠시가 공동출자한 민간주도형 제3섹터인 TMO다카마츠는 시민, 지역기업, 공무원 등으로 구성
- TMO에서는 자체적으로 감독 및 조정 기능을 수행하며, 시설의 운영관리, 판매촉진, 주차장의 관리운영, 상가 교육 및 인재확보 등의 업무를 병행
- 다카마츠역 주변지역과 마루가메마치 지역에 위치한, 연속하는 중앙상점가의 상업기능의 고도화와 주거환경개선을 추진하기 위해 2001년 도시재생 긴급정비지역으로 지정
- 총 470m에 달하는 전체 거리를 A~G의 7개 가구로 분할하여 단계적 개발을 구상하였으며, A와 G가구를 선행적으로 도시재생특별지구로 결정하여 사업 시행
- 계획초기단계부터 상점가의 일체화된 재정비와 가구별 특화업종 도입을 구상하였으며, 상가의 원활한 임대순환과 업종의 다양성 확보를 위해 임대료를 낮추는 방향으로 추진
- 지구 내 주체들의 협력을 도모하기 위해 마을만들기 회사를 설립하고 사업추진주를 정비
- 지구 내 건물의 최고 높이 한도, 벽면 위치 제한을 규제하고 건축물의 사선적용에서는 배제하는 등 중심시가지 활성화를 위한 방안 마련
- 마루가메마치 상점가와 효고마치 상점가의 교차부에 위치한 A가구의 면적은 4,400㎡으로 총 사업비 69억 엔이 투입되었음. 문화시설과 주택(47세대), 상업시설(약 21점포), 주차장(약 223대) 등 연면적 16,600㎡의 주상복합시설을 건설
- 마루가메마치 상점가의 남쪽 끝이나 중앙 상가의 중앙에 위치한 G가구의 면적은 120,000㎡으로 총 사업비 약 150억 엔을 투입해 상업시설(약 47~57점포), 주택(약 96가구), 호텔(175실), 주차장(약 400대) 등을 도입하여 청·장년층의 이용을 유도하는 활기의 핵심 지역으로 개발
- 사업비의 2/3는 정부보조금으로, 나머지 1/3은 자체적으로 해결함
  - 주차장의 연간 수입 4억 엔 중 2억 5000만 엔은 유지관리비로 사용되고 나머지 1억 5000만 엔은 사업비로 활용
  - 2015년 현재 60억의 사업비가 지출되고, 그 중 26억의 채무(20년간 무이자)가 있음
- TMO다카마츠에는 마루가메마치상점가진흥조합과 다카마츠시, 마루가메마치상점가 시가지재개발조합, 마루가메마치일번가 주식회사가 참여해 사업지분을 소유하고 있으며, 이들은 제3섹터로 각종 보조금과 융자를 받기 용이함
- 지권자의 전원동의에 의해 정기차지권 방식을 도입하여 테넌트를 관리[47)]
  - 토지의 소유형태를 그대로 유지하면서 그 위에 정기차지권을 설정하여 건물을 건축하는 방식
  - 보류상면적 가격에 토지가격이 반영되지 않아 상업상면적 가격이 낮게 책정되어, 공동출자회사에 의한 상업상면적의 취득과 융자상환이 용이함(토지장기임차)
- 일반적으로 TMO는 부동산소유자가 포함되어 있지 않지만 TMO다카마츠에는 부동사소유자가 마루가메마치 일번가 주식회사를 설립해 간접적으로 TMO다카마츠에 출자하고 있으며 부동산도 운영위탁. TMO다카마츠는 임차인으로부터 징수한 임대료를 활동재원에 충당하고 나머지를 마루가메마치 일번가를 통해 부동산소유자에게 배분하고 있음[48)]

② 사와라 시, 지바현[49)]

- 에도시대부터 수운을 통해 물류집산지 역할을 수행해온 사와라시는 1960년대 이후 교통수단이 발달함에 따라 기존의 도시기능을 상실하며 중심시가지의 상업 활동이 쇠퇴
- 1980년대 개발 우선정책에 의해 에도시대 전후의 전통건축물이 현대 건축물로 신·개축되어 지역의 고유 역사경관을 상실함
- 지역개발에 의한 역사경관의 상실과 인구 감소에 의한 상권 축소라는 이중고를 해결하기 위해 지역주민이 자주적으로 '사와라 마찌나미를 생각하는 모임'을 결성하여 역사경관 재생을 통한 활성화를 강구함
- '중요보존지구'로 지정하여 역사경관 재생을 통한 지역 활성화를

47) 구자훈(2015), 중심시가지 도시재생의 도시규모 유형별 정책 및 전략 : 일본 도시사례를 중심으로, 근린재생형 도시재생사업 컨퍼런스 자료집

48) 박혁서(2015). 일본의 지역관리제도와 민간조직의 지역관리활동에 관한 연구 – TMO제도와 오사카 에리어매니지먼트 제도의 비교분석. 한국주거환경학회

49) 곽동윤(2006). 일본 지방도시 사와라시의 역사경관재생을 통한 중심시가지 재생전략과 방안. 국토계획.

기대했지만 상권 회복에 큰 도움을 주지 못하고, 이후 활성화법 제정을 계기로 역사경관자원을 활용한 사업관광의 부흥과 유동인구 증가를 위한 지역합의시스템과 사업개발 시스템을 구축

- 중심시가지 활성화 기본계획을 수립하여 중심시가지 위치 및 요건, 기본방침, 역할 등뿐만 아니라 실시사업 및 사업주체, 실시시기, 핵심사업에 대한 TMO의 역할을 명시
- 사업실시기에 비즈니스플랜과 함께 실질적인 사업주체인 마치즈쿠리 회사 '(주)부레 키메라'를 설립. 마치즈쿠리 회사는 사와라시를 중심으로 활동하는 지역회사와 개인점포주, 사와라시, 상공회의소가 자본출자한 제3섹터 성격을 가졌으며, TMO계획 실시기관의 역할을 수행
- ㈜부레키메라 설립에 있어 TMO는 주체간의 권리, 역할분담, 비용분담 방식, 개발이익 배분 등 전반적인 조정역할 수행. 또한 각종 사업추진 시 행정과의 중개자 역할을 병행
- 활성화기본계획을 책정에 있어 다양한 주체가 직접 참여하여 의견을 수렴하고 이를 반영할 수 있는 체제를 마련
- 주민들이 직접 참여할 수 있는 'TMO구상책정위원회'와 'TMO구상책정포럼을 통해 실질적 사업구상을 입안하고, 직접적 이해당사자인 주민과 상점주의 의견을 수렴하고 합의를 형성하여 비즈니스플랜을 결정
- 비즈니스플랜 책정과정에서는 사업실시과정을 총 3단계로 구분하며, 각 단계별로 참여주체의 역할을 명확히 함

**[표 - ] 시기별 주체별 중심시가지 재생활동 분석**

| | 계획책정기 | | 사업실시기 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | 기본계획 | 비즈니스플랜 | 1단계 | 2단계 | 3단계 |
| 사와라시 | •기본계획안 작성<br>•학술전문가 의뢰<br>•주민 측 의견수렴 | •TMO구상책정포럼 및 TMO책정위원회 참여 및 의견교환 | •오노가와 주변정비<br>•사와라시의 마찌나미 보존지원<br>•마찌회사 출자 및 그 외 지원 | •계획적인 환경정비 실시<br>•사와라시의 마찌나미 보존지원<br>•역주변 정비계획 | •계획적인 환경정비 실시<br>•사와라시의 마찌나미 보존지원 및 그 외 지원<br>•광범위한 지역관리 강화<br>•커뮤니티회사로서 기능강화<br>•테넌트 활용 강화<br>•지역주민과의 연계 강화 |
| 상공회의소/TMO | •기본계획안작성 참가(상공회의소) | •TMO구상책정포럼 및 TMO책정 외원회결성 및 의결조정 | •비즈니스플랜의 조정업무<br>•비즈니스플랜 실시계획 입안<br>•빈점포 활용계획 및 조사<br>•마찌회사 출자 | •비즈니스플랜의 조정업무<br>•각종사업 지원<br>•빈 점포의 테넌트 도입<br>•정기적 상업관련조사 실시 | |
| 마찌회사 | - | - | •출자에 의한 설립<br>•홍보 및 수운사업 개시 | •커뮤니티회사로서 기능강화<br>•중점지구의 대규모 개발 및 본격 테넌트 도입유치<br>•홍보 및 수운회사 설립 | |
| | | | | •빈점포 활용의 유치활동 | |
| 상업주 | •기본계획안 공람 및 지역의견 제시 | •TMO구상책정포럼 및 TMO책정위원회 참가 및 의견교환 | •상점가 또는 개별 점포로 활용 가능한 사업검토<br>•마찌회사 출자 및 협력 | •마찌나미에 상응한 파사드나 간판 등 정비실시<br>•마찌회사와 연대 강화 | •마찌나미 및 역사경관 유지<br>•마찌회사와 연대강화<br>•지역의 마찌나미 안내 및 활동적인 이벤트 전개 |
| 주민 | | •TMO구상책정포럼 참가 및 의견교환 | •타운트레일 검토위원회 설치 및 작성<br>•지역의 마찌나미 안내 및 활동적인 이벤트 전개<br>•마찌회사 출자 및 협력 | •마찌나미 형성 및 유지협력<br>•마찌회사의 실시사업에 참가 및 협력<br>•지역의 마찌나미 안내 및 활동적인 이벤트 전개 | |
| 학술전문가 | •지역조사 및 계획안 자문 | •TMO구상책정포럼 및 TMO책정위원회 참가 및 의견교환 | •지역 환경정비나 활성화조사 등 협력 | •지역 환경정비나 활성화조사 등 협력 | •지역 환경정비나 활성화조사 등 협력 |

(자료 : 곽동윤(2006). 일본 지방도시 사와라시의 역사경관재생을 통한 중심시가지 재생전략과 방안. 국토계획.)

## 3.5. 일본의 에리어 매니지먼트(Area Management) 분석

### 1) 개요

- 2002년, 일본에서는 기존의 일률적 도시계획수법으로 해결하지 못한 지역의 문제점을 주체적으로 해결하고자, 자주적인 지역관리와 운영을 추진하는 '에리어 매니지먼트(Area Management)' 개념 도입
- 에리어 매니지먼트는 지역의 특성을 고려한 지역 고유의 도시계획 혹은 도시운영수법을 의미로, 일종의 미국 BID의 일본판 개념.
- 2008년 국토교통성에 의해 '에리어 매니지먼트 추진매뉴얼'이 책정되어 국가의 정책적 방침 내에 도입이 되었지만 아직 그 개념이 불명확하여 여전히 에리어 매니지먼트의 특성이 변화하고 진화하고 있음
- 주체 : 도시재생특별조치법 제73조에서 제78조에 의해 정의된 도시재생추진법인이 활동주체가 되며 지역의 공식적인 담당 단체로 사단, 재단법인, NPO 법인, 마치즈쿠리 회사 등의 단체가 시정촌으로부터 지정
  - 혜택 : 민간 마치즈쿠리활동 촉진사업 등에 대한 국가 지원과 무이자 에리어 매니지먼트 융자, 세제특례, MINTO기구(민간도시개발추진기

구)에 의한 지원 등
- 업무 : 지역 및 교류 활성화를 위한 시설정비와 관리운영, 계획 작성과 지역 내 합의를 위한 노력 및 주민의 의견을 수렴하여 시에 제안하는 역할을 담당
- 지원 : 도시개발사업을 위한 시설과 그에 대한 지원, 마치즈쿠리 관련 전문가 파견, 정보제공 등의 지원을 받을 수 있음

• 대상사업
- 공공 공간의 정비 및 관리, 활용과 관련된 사업
- 도시이편증진협정[50]에서 정한 기본사항
- 사업시기와 대상사업은 도시재생정비계획을 통해 결정

• 특성
- 일정 지구 설정 : 일본의 경우, 정확한 선긋기를 하지 않는 지구가 많은 반면, 에리어 매니지먼트에서는 작게는 0.1ha부터 120ha까지 다양하게 구역을 설정
- 지구내의 토지소유자, 사업자, 지역주민, 행정 등 다양한 주체들이 참여한 의사결정조직을 형성. 민주적 의사결정프로세스를 지니고 있으며, 최종 의결권은 지구 내의 토지소유자들에게 있음
- 의사결정조직을 통해 설정한 지역의 미래상을 공유하고, 지역 주체에 의한 자주적 지역관리 및 운영 실시

[표 - ] TMO와 에리어 매니지먼트 비교

| 구분 | TMO | 에리어 매니지먼트 |
|---|---|---|
| 근거법 | •중심시가지활성화법(1998~2006) | •오사카시 에리어 매니지먼트 활동 촉진조례(2014~현재) |
| 활동목적 | •중심시가지의 활성화 | •양질의 공공 공간을 창출하고 유지발전시킴으로써 도시매력 향상 |
| 활동주체 | •민간단체(상공회, 상공회의소, 제3섹터 특정회사, 제3섹터재단법인) | •민간단체(도시재생추진법인 : 부동산소유자, 사업자, 시민 등) |
| 재원조달 | •중앙정부와 지방자치단체지원(중심시가지 상업활성화 기본구상작성사업비 보조금, 상업타운 매니지먼트계획책정사업비 보조금, TMO기금, 상점가 등 활성화사업비 보조금, TMO자립지원사업비보조금, 리노베이션보조금 등) | •지방자치단체가 특정지역의 부동산 소유자로부터 징수한 부담금<br>•수익사업을 통한 재원마련 |
| 활동기간 | •제한없음 | •5년 이내(연장시 7년 이내) |

(자료 : 박혁서(2015). 일본의 지역관리제도와 민간조직의 지역관리활동에 관한 연구 – TMO제도와 오사카 에리어매니지먼트 제도의 비교분석. 한국주거환경학회.)

• 주체별 참여 목적

50) 지역의 이편증진에 기여하는 시설에 대한 일체적인 정비 및 관리에 관해 도로 등의 공공시설 관리자와 지역의 부동산 소유자, 도시재생추진법인이 협정을 체결하는 제도(박혁서, 2015)



- 토지 소유자 : 자신이 소유한 자산가치의 향상 및 유지. 자신이 소유한 부동산의 가치가 떨어지지 않게 하기 위해서는 개별 건물의 질만이 아닌 지역 전체의 가치를 향상시켜야 한다는 인식 바탕
- 개발업자 : 구체적 사업의 실현을 위한 과정의 일부로 참여. 각 주체들과의 신뢰관계 구축
- 지역주민 : 실제 거주하면서 겪게 되는 문제들, 즉 주거환경 개선, 상권 활성화, 지역 커뮤니티 증진 등을 위해 참여
- 행정 : 사회기반시설의 정비, 복지 등의 사회문제 해결. 해당 지역의 고정자산세 및 시민세 등 세수 증가.

### 2) 지정절차

• 사업실시 과정[51]
- 도시재생정비추진법인 설립 : 도시재생특별조치법에 근거하여, 지역 내 부동산 소유자 등이 모여 에리어 매니지먼트를 위해 법인을 설립하여 도시재생추진법인 지정을 신청하면 시에서 해당법인을 도시재생추진법인으로 지정
- 도시계획법에 근거하여 지구결정과 계획책정, 합의형성 : 도시계획법에 근거하여 지구의 정비 및 개발, 보전에 관한 방침을 포함하여 지구계획 소안을 제안하고, 도시이편증진협정에 관한 합의를 거쳐 협정체절. 시에서는 지구계획의 작성변경에 관한 판단을 해 도시계획협의회의 심의를 거쳐 최종 결정함
- 지구운영계획안 결정 : 사업내용 및 사업수지계획 정리
- 지구운영계획에 대한 인정시청 : 매년 운영계획에 대한 인정신청 및 사업수지예산 포함 연도별계획에 대한 인정신청을 해야 함. 이 때 연도별 계획에는 지구별로 작성된 조례안이 포함되어야 하며 시의회에서는 이에 대한 분담금 조례를 의결해야 함
- 분담금 징수 및 교수를 통해 사업 시행 : 지방자치법의 분담금제도와 시조례에 근거한 지구별 부동산 권지라 등에게 분담금을 징수하고, 이를 활용하여 공공기물관리, 공공성과 공익성이 높은 사업 시행, 도로나 공원 등 공유지 및 소유지 활용하여 지역 활성화를 위한 사업을 시행

### 3) 사례 - 오사카 에리어 매니지먼트[52]

51) 박혁서(2015). 일본의 지역관리제도와 민간조직의 지역관리활동에 관한 연구 – TMO제도와 오사카 에리어 매니지먼트 제도의 비교분석. 한국주거환경학회

52) 박혁서(2015). 일본의 지역관리제도와 민간조직의 지역관리활동에 관한 연구 – TMO제도와 오사카 에리어매니지먼트

① 개요

- 오사카 지구는 2008년 도시재생특별지구로 지정되었다가 오사카 에리어 매니지먼트 조례가 제정되면서 에리어 매니지먼트지구로 재지정됨
- 상가지구는 업무, 상업, 숙박, 주거 등의 용도가 복합적으로 있는 주상복합부동산으로 개발되었음. 업무상업시설은 약 54,000㎡이며, 숙박시설은 272객실, 주거시설은 525호가 개발
- 주체 : 도시재생추진법인으로 그랜드프런트 오사카TMO[53]가 지정되었으며, 해당지역 내 부동산을 소유하고 있는 12개 기업으로 구성.
- 그랜드 프런트 오사카 TMO 역할
  - 마치즈쿠리 추진사업(하드웨어 부문) : 민관연계 공공 공간 관리 및 운영, 교통서비스(순환버스, 렌탈자전거), 외부연계 지역관리 활동
  - 프로모션 사업(소프트웨어 부문) : 이벤트 개최, 거리 미디어 사업, 커뮤니티형성 사업

② 재원조달 방식

- 보조금 : 오사카시에서 2015년에 12개 기업으로부터 총 2,800만 엔을 분담금을 징수하여 그랜드 프런트 오사카TMO에 전액 보조금으로 지원
  - 보조금 사용은 비수익사업에 한정
- 자체수익 : 그랜드 프런트 오사카TMO에서 시행하는 각종 프로모션 활동 및 이벤트, 카페운영 등의 수익사업을 통한 재원 마련

## 3.6. 일본의 가나자와시 역사문화경관 관리제도

- 일본 이시카와현의 현청 소재지로, 메이지유신 직후까지 일본 5대 도시의 하나였으며, 현재까지 문화유산 및 옛 거리 등이 그대로 보존되고 일본의 3대 정원 중의 하나인 겐로쿠엔이 있어 역사도시로 높은 평가를 받고 있음
- 1968년 일본 최초의 역사경관 관련 조례인 '가나자와 전통환경보존 조례'를 제정하고 1975년 '가나자와시 전통적 건조물군 보존지구를 지정

제도의 비교분석. 한국주거환경학회

53) TMO 명칭이 붙어있지만 '중심시가지활성법'에 근거한 TMO와는 무관함



- '보존과 개발의 조화로운 공존'을 도시정책의 기본방향으로 설정하고 도시 곳곳에 산재되어 있는 역사와 문화, 경관 자원들을 통합적으로 관리하기 위해 경관계획구역, 풍치지구 등 다양한 제도를 복합적으로 실시

1) 일본의 역사문화경관 관리를 위한 법·제도[54]

① 문화재보호법

- 역사문화경관과 관련하여 문부과학대신이 각 지자체의 신청에 의해 당해 지역에서 정하는 '경관법'에서 규정하는 경관계획구역 또는 경관지구 내에 있는 문화적 경관에 대해 특별히 중요한 것을 '중요문화적 경관'으로 선정(문화재보호법 제 134조)
- 역사적 경관 및 마을 가로경관의 보존과 보호를 위해 전통적 건조물군 및 이와 일체를 이루어 그 가치를 형성하고 있는 환경을 보존하기 위해 시정촌이 정하는 지구인 '전통적 건조물군 보존지구' 제도를 마련(문화재보호법 제142조)
- '도시계획법' 제5조의 규정에 따라 지정된 도시계획구역 또는 준도시계획구역 내에서 도시계획에 전통적 건조물군 보존지구를 정하여 지구의 보존을 위해 필요한 규제를 정하고 그 밖에 보존을 위해 필요한 조치 설정

② 고도에서의 역사적 풍토 보존에 관한 특별조치법

- 역사적 풍토를 보존하기 위하여 국가 등이 강구하여야 할 특별조치에 대해 규정하기 위한 목적으로 제정
- '역사적 풍토'란 역사상 의미 있는 건축물, 유적 등이 주위 자연환경과 일체를 이루어 고도의 전통과 문화를 구현 또는 형성하고 있는 토지상황을 의미
- 고도에서의 역사적 풍토를 보존하기 위해 필요한 지역을 '역사적 풍토 보존구역'으로 지정할 수 있으며, 그 중에서도 가장 중요한 부분을 구성하고 있는 지역에 대해서는 '역사적 풍토 특별보존구역'로 지정
- 역사적 풍토 특별보존구역 계획에는 역사적 풍토 보존구역 내 행

54) 이민경, 오성훈, 이종민(2016). 역사문화도시 경관관리체계 개선방안 연구 : 고도 보존육성지구를 중심으로. 건축도시공간연구소

위규제 및 기타 역사적 풍토의 유지보존에 관한 사항, 역사적 풍토의 보존과 관련하여 필요한 시설의 정비에 관한 사항, 역사적 풍토 특별보존지구의 지정기준에 관한 사항 등이 포함

- 마찬가지로 역사적 풍토 보존계획에 근거하여 도시계획에 특별보존지구를 지정하여 도시계획을 함에 있어서 역시 역사적 풍토 보존계획을 반영하도록 제도화 되어 있음

③ 지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상에 관한 법률

- 대상 : 지역 내 고유의 역사와 전통을 포함하는 사람들의 활동과 그 활동이 이루어지는 역사적 가치가 높은 건축물 및 주변 구역이 일체되어 형성된 시가지 환경
- 목적 : 역사적 풍치의 유지 및 향상에 의해 개성이 풍부한 지역사회 실현을 도모하고, 도시의 건전한 발전과 문화향상에 기여
- 지정 주체 : 문부과학대신, 농림수산대신, 국토교통대신
- 주무대신이 지역의 역사적인 풍치의 유지 및 향상에 관한 기본방침을 정하고, 시정촌에서는 해당 도시지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상에 관한 기본방침 작성 후 인정 신청
- 기본방침 포함 내용
  - 해당 도시지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상에 관한 방침
  - 중점지역의 위치와 지역
  - 지역의 역사적 풍치 유지 및 향상을 위해 필요한 문화재의 보존 및 활용에 관한 사항
  - 역사적 풍치 유지 향상 시설의 정비 또는 관리에 관한 기본적인 사항
  - 양호한 경관형성에 대한 시책과의 연계에 관한 기본 사항
  - 역사적 풍치유지 향상 계획
  - 지역의 역사적 풍치 유지 및 개선에 관한 중요한 사항
- 역사적 풍치에 적합한 용도의 건축물, 기타 건축물의 정비 및 지역 시가지 보전이 필요하다고 인정되는 사항에 대해서는 도시계획에 역사적 풍치 유지 향상 지구 계획을 결정
- 역사적 풍치 유지 향상 지구 계획 포함내용
  - 해당 역사적 풍치 유지 향상 지구 계획의 목표
  - 해당 지역의 토지이용에 관한 기본방침
  - 해당 지역의 정비 및 보전에 관한 정책
  - 도시계획 시설과 건축물 등의 정비 및 토지이용에 관한 계획
- 지구 정비계획에서는 지구 시설의 배치 및 규모, 건축물 등의 용도·용적률·건폐율·대지 및 건축 면적·벽면 위치·건축물 높이·형태·색채·조경면적 등 건축물에 관한 제한, 수림지 및 초지와 같은 녹지에서 역사적 풍치의 유지 및 향상을 도모하고 양호한 주거환경을 확보하기 위해 필요한 보전과 관련된 사항에 대해 정할 수 있음

2) 가나자와시의 지구/구역 지정 특성

① 제도의 종합적 ·일체적 관리

- 가나자와시는 성을 중심으로 발달한 시가지를 '경관계획구역'에 근거하여 역사적 풍치 유지 향상 지구의 기본적인 범위를 설정
- 시가지를 둘러싸고 있는 구릉은 풍치지구로 지정되었으며, 고도지구, 지구계획, 마치즈쿠리 협정 등에 의해 종합적으로 관리가 이루어지고 있음. 또한 경관, 사찰 및 신사 풍경보전, 옥외광고물 등 다양한 지자체 독자조례를 근거하여 역사적 풍치의 유지 및 향상을 위한 지침을 마련하고 규제를 강화
- 중요한 역사문화유산을 중심으로 도시계획과 경관계획이 대부분 중복 지정되어 있으며, 역사적 풍치 유지 향상 지구의 경계는 문화재 보전 및 도시계획 관련 지구 및 구역을 종합적으로 관리할 수 있도록 설정되어 일체화된 지구 운영이 이루어질 수 있는 체계 마련[55]

② 지자체 독자 조례 제정

- 일본 최초의 역사경관관련 조례인 '전통환경보존조례'를 제정하여 운영, 현재 '전통환경의 보존 및 아름다운 경관의 형성에 관한 조례'로 개정하여 구역을 구분하여 운영
  - 전통환경보존구역
  - 근대적도시경관창출구역
  - 전통환경조화구역
  - 중요광역간선경관형성구역
- 각 구역은 '경관형성기준'을 만들고 시민들에 의한 경관협정을 유

55) 장민영, 이명훈(2011). 문화재 보전과 도시계획 연계를 통한 역사문화환경 관리방안 연구 – 가나자와시와 서울시 종로구의 비교. 국토계획

도하고 있으며, 지정구역의 개발행위는 신고 및 시와 사전협의절차를 이행해야 함

- 지정구역에 대한 개발을 위해서는 도시경관심의회에서의 건축 확인 신청이 필수
  - 계획서 제출→사전협의 및 조정→협의 내용을 반영한 실시계획서 제출→30일간 알림간판 설치→의견 수렴→도시경관심의회 허가

③ 주민 지원 활동_NPO 단체 지원

- '지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상에 관한 법률'에 따라 시정촌의 장은 일반 사단 법인 혹은 일반 재단 법인 또는 비영리 활동법인을 역사적 풍치 유지 향상 지원 법인으로 지정할 수 있음
- 활동 내용 : 사업과 관련한 지원, 실제 사업을 실시하거나 참여, 토지에 대한 취득, 관리 및 양도 가능. 시설관리 및 조사 연구 실시. 지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상을 도모하기 위한 작업 등
- 가나자와시 활동 단체 : 가나자와히가시야마 마을만들기 협의회, 노포·문학·낭만의 마을을 생각하는 모임, 가나자와의 아름다운 경관을 지키는 모임, 아사노가원유희실행위원회 등
- 역할 : 지역 내 수많은 문제들을 사회적으로 부각시켜 정부에서 고려할 수 있도록 하는 역할. 지역문화의 가치를 사람들에게 인식시키는 역할. 지역의 이슈제기 및 문제 대한 제시, 지역 정보 안내 및 의사소통 촉진. 문화 프로그램 생산, 축제 개최 등을 통한 문화적 재화 생산 등

④ 주민 지원 활동_경관협정 체결 지원

- '가나자와시 시민참여에 의한 마을만들기 추진에 관한 조례'[56]에 따라 가나자와 시 주민의 약 80% 이상의 동의를 얻어 주민과 시장 간에 '마을 만들기 협정' 체결
- 협정에는 건물의 용도 제한, 광고물설치 등 의장에 관한 제한, 옥외 자동판매기 및 상품진열대 설치 금지 등의 제한 포함
  - 건물 높이 8m 이하
  - 건물과 도로 경계 사이는 1m 이상(일반주책 제외)
  - 건물 지붕 : 경사지붕

56) 지역과 부합하는 시민주체의 활력있는 마을 만들기를 추진하고 개성이 풍부하고 살기 좋은 가나자와 도시환경을 형성하는 것을 목적으로 함



  - 간판 높이 : 3m 이하(가로변은 8m 이하), 건물에 직접 설치하지 않은 간판은 5m까지 허용.
  - 간판 수 : 최대 6개(현도에는 3개)
  - 간판면적 : 면적율 10% 이하

⑤ 주민 지원 활동_보조금의 지급

- 코아치나미 지역에서는 보존지구 또는 보존 건축물뿐만 아니라 인접한 건축물에 대해서도 보존계획이 체결된 경우 각종 보조금 지원
- 보존 건축물의 외관 유지 및 보존단체의 활동을 위한 경비에 대한 지원도 받을 수 있도록 역사문화환경을 보전하기 위한 시민들의 참여에 대한 지원 근거를 마련
- 보조사업
  - 개축·수선 등 설계 경비 : 30%(30만엔 이내)
  - 신축·개축의 외관 변경 : 70%(200만엔 이내)
  - 외관의 수선·수복 : 70%(500만엔/700만엔 이내)
  - 담(흙)의 수복·정비 : 70%(300만엔 이내)
  - 담(나무, 생단) 수복·정비 : 70%(100만엔 이내)
  - 문의 수복·정비 : 70%(150만엔 이내)
  - 외벽체 수복·정비 : 90%
  - 방화시설 및 방화구조의 정비 : 90%(300만엔 이내)
  - 보존단체 활동비 : 연간 10만엔 이내

⑥ 경관디자인코드 제공

- 가나자와시 경관계획에 명시되어 있는 경관형성기준에 대한 이해를 돕기 위해 내용에 대한 구체적 경관이미지를 그림으로 작성한 것으로, 건축주나 설계자, 시공자, 행정담당자 간에 다양한 과정에서 원활한 소통을 할 수 있도록 도와주는 유용한 도구
  - 기준내용의 확인
  - 계획 입안 시
  - 가나자와시의 창구에서 사전상담·협력 시
  - 시공자와의 사전상담·설계검토 및 시공 시
- 크게 구분하여 경관형성구역의 마을경관 전체 이미지와 근경이미지, 부분경치 이미지로 제시하고 있으며, '전통환경보존구역'. '전통환경조화구역'. '근대적 도시경관 창출구역'으로 구분

## 3.7. 프랑스 뚤롱(Toulon)의 건축·문화유산 가치부여권역(AVAP)

1) 개요

- 지중해 연안에 위치한 뚤롱은 2개의 자연문화 경승지를 보유하고 있으며, 역사, 문화, 도시의 유산을 미래세대에 전승하고 보존하기 위해 1997년 ZPPAUP(Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysage, 건축·도시·경관 문화유산 보호지구)로 지정
- 2010년 그르넬 환경법이 제정되면서 ZPPAUP는 AVAP(Aire de valorisaton de l'architecture et du patrimoine, 건축·문화유산 가치부여권역)으로 전환되었으며, 2012년 승인된 지역도시계획(PLU)과 서로 조화를 이룸
- 뚤롱 지역의 AVAP 지정 목적은 ①옛 건물군의 경관 정체성을 특성화하고 보존, ②지역도시계획(PLU)의 규정과 AVAP 규정의 조화, ③지역도시계획(PLU)의 지속가능한 개발(PADD)과 함께 AVAP 목적과 일치, ④에너지 절약과 생산의 목적과 함께 분석·보완으로 명시하고 있음[57]

2) 역사문화경관 관리를 위한 건축·문화유산 가치부여권역(AVAP)

① 특징

- 기후변화에 대응하기 위해 생태계 및 환경보호 방안 관련 내용을 담은 그르넬 환경법에 의해 건축·도시·경관 문화유산 보호지구(ZPPAUP)을 계승하여 AVAP(Aire de valorisaton de l'architecture et du patrimoine, 건축·문화유산 가치부여권역)으로 전환됨
- 목적 및 내용은 기존의 ZPPAUP에서 추구했던 경관적 문화유산 보존의 개념에 국토의 질적 관리 및 지속가능한 발전의 접근이 추가되어, ZPPAUP의 문화유산보호구역을 대체하고 지속가능한 개발을 위한 목적을 더욱 강화함
- 제도의 명칭이 변화하는 과정에서 '보호(Protection)'라는 어휘가 '가치부여(valorisation)'로 바뀌고, 특정지구 개념의 Zone에서 광역적인 권역 Aire로 보존대상의 범위가 확대됨
- 지속가능성을 위한 환경보존을 위해 환경법에 의하여 모든 건축물은 수리 및 리모델링 시 재생에너지 사용을 권고하고 있으며, 시 환경계획에서는 외벽의 단열, 이중창 사용, 태양판 설치 등 에너지 절감을 위한 장치와 설치방법, 제한 사항 등을 명시
- 에너지와 관련된 환경부문에서의 쟁점과 지역주민과의 협의를 중시하면서도 문화유산의 가치보호 및 도시정비개발의 총체적 요소와의 원활한 관계 형성을 위해 지역도시계획(PLU)과 연계하는 것이 중요

② 적용 범위

- 기존 ZPPAUP의 보존대상이었던 건축물, 도시, 경관에 역사문화유산, 고고학적 문화유산을 추가하였으며, 비물질적 문화유산에 관련된 장소 또한 보존 대상으로 규정함
- 보존권역은 경관적 경계를 인식할 수 있도록 넓게 지정. 권역 전체에 대하여 역사적 기념물의 조망에 대한 시야권 제한이 적용되지 않으며, 등록 자연문화경승지 역시 AVAP의 효력이 발생. 그러나 지정자연문화경승지의 경우 AVAP의 효력이 아닌 경승지에 대한 제한이 적용
- AVAP로 지정된 권역은 지역도시계획(PLU)와 토지이용계획(POS)과 연계되어, 권역 내부의 광장, 공원, 철도, 다리 등의 정비는 공공정비사업으로 인정

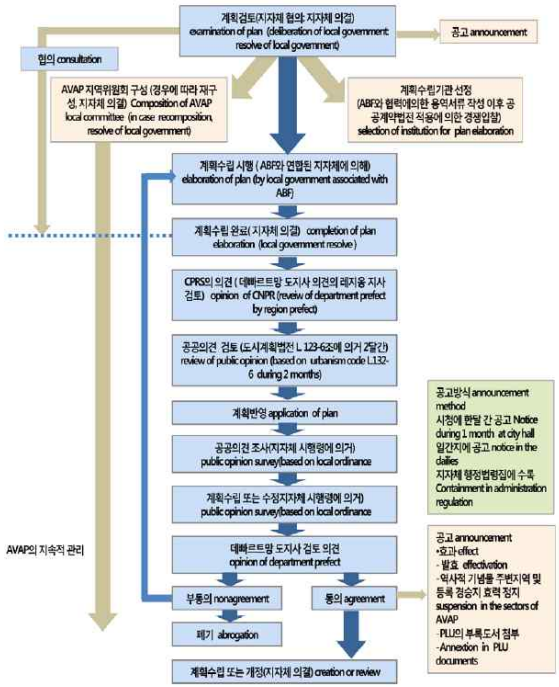
③ AVAP 계획 수립

- AVAP는 기본적으로 지자체에서 수립하는 계획이지만 계획 수립 과정에서 중앙정부기관과의 협의와 의견수렴과정을 거쳐 최종 수립됨
- 시(commune, 꼬뮌) 또는 하나 이상의 시 연합 또는 광역시가 계획 수립의 주체가 되고, 중앙정부는 보존계획 수립 과정 중 주로 재정적 측면에서 참여하고 프랑스 문화유산 건축가(ABF)는 기술적인 측면에서의 참여하고 지원함. 또한 CRPS(Commission régional du patimoine et des sites, 레지옹 문화유산 및 경승지 위원회)의가 공공의견 조사 이전 단계에서 계획 수립에 참여
- AVAP으로 승인받기 위해서는 보고서 및 규칙, 도면이 필요하다. 보고서에서는 지속가능한 개발계획(PADD)와 지역도시계획(PLU)를 고려한 AVAP의 수립목적을 명시하고 건축적, 문화유산적, 환경적

57) 이민경, 오성훈, 이종민(2016). 역사문화도시 경관관리체계 개선방안 연구 : 고도 보존육성지구를 중심으로. 건축도시공간연구소

진단 내용이 포함되어야 함. 진단서를 통해 도시의 역사와 경관특성, 도시의 지형학, 건축물 유형, 보존가치가 있는 대상물의 전수조사, 지리, 자연환경, 기후, 생태환경 등의 자료조사를 통해 지역의 현 상황을 정확히 판단할 수 있는 자료를 제시해야 하며, 이는 도시의 자산을 관리·보존 및 활용을 위한 중요 기록이 됨

- 기존의 ZPPAUP에서는 주로 건축행위 등에 대한 규제로 규칙이 구성되었으나, AVAP에서는 행위에 대한 규제와 함께 문화재의 가치부여 및 활용과 계획의 실현 등 계획·관리를 위한 기본을 제시




[그림 -] AVAP 지정 절차
자료 : 최민아(2013) 지방분권화 이후 역사문화환경 보존지구 제도 변화 연구. 국토계획

④ 지역위원회



- AVAP의 지역위원회는 시 또는 하나 이상의 시 연합과 광역시의 대표로서 5명~15명으로 구성
  - 관련 지자체에서 선출된 위원 5~8명
  - 행정기관 대표 3명
  - 전문가 4명(문화유산 또는 환경전문가 2명, 지역 경제 전문가 2명)
- 역할
- 권역 지정 이후, AVAP 규정과 프랑스 문화유산 건축가(ABF)의 의견이 반하는 경우, 공사허가 승인을 위해 감독기관과 협의
- 1년에 한 번 미만의 회의 개최
- AVAP의 개정과 수정 제안

3) 뚤롱의 AVAP 세부규정 특징

- 뚤롱의 AVAP 세부규정은 '구도심 마을', '고지대 마을', '혼합형', '강변', ' 군대' 등 5개의 섹터 특성에 따른 건축적 세부규정과 지속가능한 개발을 위한 세부 규정을 각각 마련
  - 건축적 세부규정 : 지붕부위, 파사드, 건축물의 기초부, 상업시설의 파사드 등
  - 지속가능한 개발을 위한 세부규정 : 태양열·태양광 패널, 태양열 온수기, 나무 에너지, 풍력, 외부 단열 등
- 도시 안에서 구분되는 역사적, 환경적, 도시적 특성을 분석하고 경제적 가치와 지속가능한 개발을 고려한 가치를 분석한 데이터베이스를 기반으로 5개의 각 섹터가 가진 차별성과 정체성을 담은 가이드라인을 마련
- 설정된 하나의 권역에 획일화된 가이드라인을 마련하고 적용시키는 것이 아니라, 도시를 분화하고 각 조직을 체계적으로 분석한 결과를 통하여 특성에 따른 가이드라인을 제시
- 도시의 역사와 환경, 그 안에서 살아가는 구성원들의 과거와 현재, 미래를 고려하는 유연한 제도로서 기능

## 3.8. 영국 런던의 코인스트리트 분석

1) 배경

- 코인 스트리트 지역은 산업혁명 시기의 산업기반시설이 집중된 지역으로, 제 2차 세계대전 이후 부두가 폐쇄되면서 실업률이 증가하고 인구가 감소하는 등 빠른 속도로 쇠퇴함. 전쟁 이후 도시 전반의 재건사업이 빠르게 이루어지면서 1974년, 코인스트리트 지역의 토지 절반가량을 소유하고 있던 자본가 '베스티 경(Sir)'이 지역에 초고층 빌딩 건설 계획을 발표함. 이 과정에서 지역 내 커뮤니티를 구성하던 가난한 노동자를 중심으로 하는 주민들이 다양한 활동 그룹을 만들어 주민의 손으로 지역에 바람직한 개발 계획안을 책정하기 위한 반대운동을 본격적으로 전개함
- 코인스트리트 운동단체(Coin Street Action Group, CSAG)는 코인스트리트 지역의 방치되어 있던 대규모 건물을 대중시설로의 활용하는 대안적인 개발 계획을 세워 정부에 제출. 1983년 개발 계획안이 인정받게 되었고, 민간 개발업자가 경제악화로 인해 사업에서 물러나며 코인 스트리트 지역 주민들의 주도로 지역 개발 추진
- 민간개발업자가 소유하고 있던 코인 스트리트 지역의 땅을 런던광역시에 매각. 1972년 지방자치법에서 공유지를 매각할 권한을 지방자치단체에 인정한다는 것과 토지이용을 비영리로 제한할 경우 토지를 이용가치로 매매할 수 있다는 영국의 도시계획제도 덕분에 비영리 조직 성격의 법인조직으로 법인화한 코인 스트리트 마을만들기 사업체가 민간 개발업자가 매각한 토지와 대런던청이 소유하고 있던 토지를 75만 파운드에 매입(당시 시장가격으로 400만 파운드). 토지구입을 위한 자금조달은 대런던청으로부터 융자를 받고, 대런던청이 설립한 투자육성회사인 기업공사로부터도 융자를 받아 마을 만들기 사업을 진행

2) 주민 조직

- 코인 스트리트 마을만들기 사업체 조직 : 토지소유 주체이자 토지에서 사업수익을 올리는 유한책임보증회사 형태의 조직. 토지의 일부를 주택협동조합에게 주택용지로 빌려주고, 그 외의 토지에서 나오는 공공수익은 공익적 서비스 제공과 함께 설립한 자선단체의 활동에 사용.[58]
- 코인 스트리트 커뮤니티 내부에는 코인 스트리트 지역공동체(Coin Street Community Builders, CSCB), 코인 스트리트 저소득 주택조합(Coin Street Secondary Housing Co-operative, CSS), 코인 스트리트 센터 신탁(Coin Street Center Trust, CSCT)가 있으며, 이들은 서로 동일한 가치와 목적을 공유하며 활동.

① 코인 스트리트 지역공동체(Coin Street Community Builders, CSCB[59])

- 1984년 코인스트리트를 좀 더 거주하기 좋고(Place to live), 일하기 좋고(Place to work), 방문하기 좋은 지역(Place to visit)으로 발전시키기 위해 지역주민들이 주축이 되는 유한책임주식회사로 설립.
- 코인 스트리트에 거주하는 사람만 가입이 가능하며, 의사결정기구로 공동체 멤버들에 의해 선출되는 이사회를 두고 있음
- 상업적 활동을 수행하지만 주주들에게 수익을 배분하지 않고, 다시 CSCB를 통해 공적활동을 위해 재투자됨
- 자선활동을 위해 4개의 허가된 자선단체를 설립하고 단독으로 소유하는 임대와 서비스 수입관리, 정원 조성, 마케팅 서비스 등 다양한 자회사들로 구성
- 코인 스트리트 프로젝트 프로그램 관리 등을 위해 35명의 풀타임 직원을 고용하고 있으며, 필요에 따라 건축가, 측량사, 변호사, 프로젝트 매니저와 같은 부문의 전문적인 컨설턴트 이용.
- 자체적인 재원을 조성하여 재정상태를 유지하기 위해 주차장과 광고 게시판 설치 등 상업적 전략을 바탕으로 개발을 시작하였으며 지역 주민이 이용할 수 있는 조합주택과 공원관리에 집중.
- CSCB는 다른 비영리 회사들을 통한 인접 사업과 예술단체, 사우스뱅크 경영인협회, 사우스뱅크 파트너쉽의 주주들과 긴밀히 협력하고 있음.

② 코인 스트리트 저소득 주택조합(Coin Street Secondary Housing Co-operative, CSS)

- 사회적토지소유주로서 주택개발을 시행하는 주택조합
- 1987년에 주택공사(Housing Corporation)의 지원자금을 받고 저소득층 주민들에게 시장가보다 낮은 가격으로 주택을 제공하기 위해 설립
- 주택수요에 맞추어 공동주택을 지원, 선전, 개발할 뿐만 아니라, 주택조합에 대한 자문, 교육, 운영관리 서비스까지 제공
- CSCB와 분리되어 있지만, CSCB로부터의 부족한 개발 비용을 지원받는 등 전체적으로 코인스트리트 개발로부터 이익을 얻기도 함

58) 이영범, 김은희(2011). 사회적 기업을 이용한 주거지 재생, 국토연구원

59) 신우진, 최진, 오은지(2016). 주민에 의한 성공적 도시재생 : 영국 코인스트리트. 도시정보

③ 코인 스트리트 센터 신탁(Coin Street Center Trust, CSCT)

- 커뮤니티의 어린이와 가족단위 생활복지를 담당 하는 자선사업 감독위원회에 의해 보증된 유한책임주식회사
- 코인스트리트 가족아동센터와 콜롬보스트리트 스포츠센터 관리

3) CSCB의 지역재생 사업 전개

① 버니 스페인 가든(Bernie Spain Garden) 조성

- 도심 한 가운데에 위치한 풍부한 자연을 이용하여 지역사회 주민과 직장인, 관광객들까지도 편안하게 쉴 수 있는 공간으로, 코인스트리트 도시재생사업의 출발점이 됨
- 방치되어 있던 가브리엘 부두의 오래된 창고를 재개발하여 리모델링을 거친 후, 소규모 예술공방이나 레스토랑, 카페 등으로 임대하여 수익을 올림
- 여름 기간 동안 '코인 스트리트 페스티벌(Coin Street Festival)' 과 '템즈 페스티벌(The Mayor's Thames Festival)'의 장소로 이용

② 옥소타워 리모델링 및 임대사업

- 왕립 우정국에 전기 공급을 위한 발전소로 19세기 말에 건축되었다가 영국의 조미료 회사인 Oxo 브랜드의 냉동창고로 개조되어 사용되었던 황폐화된 건물을 CSCB가 2000만 파운드의 사업비를 들여 지역을 상징하는 건물로 재생시킴.
- 공간
  - 1, 2층 : 공방, 스튜디오, 상가, 레스토랑, 갤러리 등 복합 문화 공간
  - 3~7층 : Redwood 주택으로 사용
  - 8층 : 최고급 레스토랑이 입주. 고액의 임대료를 지불.
- 옥소타워 사업은 시장원리를 도입하여 전개한 사업으로, 옥소타워에서 발생한 수익은 주택임대료 보조로 활용하고 옥소타워 레스토랑을 통해 얻은 수익을 이용하는 자산관리수법을 적용시키면서, 민간 비영리 개발이념에 어울리지 않는 사업이라는 비판으로 인해 이사회 내 갈등이 생기기도 했음.

③ 코인스트리트 마을센터[60]



- 직업교육, 보육 서비스, 활동가를 위한 전문교육, 커뮤니티 지원 등을 위해 2007년에 완공한 복합용도의 지역 커뮤니티 시설
- 목적
  - 무상 직업교육 및 보육 서비스 제공 : 저소득층 주민들을 대상으로 하는 유아교육 교원 자격증을 취득할 수 있는 직업교육 서비스 제공 및 어린이 보육서비스를 위한 공간 창출
  - 수익사업을 위한 임대공간 확보 : 마을센터에서 운영하는 유치원과 식당, 카페 등 지원 사업, 지역문화행사 개최, 장기적 환경 개선 계획을 수립하여 지속적인 민간투자를 유도
  - 지역 활동가 양성 및 가족 중심의 거점 공간 제공 : 임대주택에 거주하는 거주민을 대상으로 커뮤니티 사업에 참여할 수 있는 적극적인 시민 양성을 위한 교육 프로그램 제공, 지역주민들을 위해 주말 놀이 프로그램, 19세 미만 청소년이 있는 가정을 위한 프로그램, 사회약자(동성애자 등) 부모 간 상호 교류 프로그램과 같은 다양한 문화 프로그램 진행
- 시간의 흐름에 따른 변경이나 다른 용도의 추가가 필요한 경우, 자유롭게 평면 구성을 변형할 수 있도록 설계된 건축물로, 미래의 잠재적인 변화에 대응이 용이함

4) 주택조합의 임대주택 공급

① 주택조합의 역할

- 코인 스트리트 마을만들기 사업체에서 용지를 빌려 저소득층을 위해 주택을 공급하고 주택개발과 관리운영을 담당
- 주택조합(Housing Co-operatives)과 2차 주택조합(Secondary Housing Co-operatives)으로 분리해서 서로 다른 기능 수행
- 주택조합 : 입주자로 구성되며 주택관리와 임대료 징수 등 주택관리 운영업무를 담당
- 2차 주택조합 : 건축사, 회계사, 변리사 등 주택설계와 건설을 담당하는 전문가로 구성. 주택조합에게 관리능력을 높일 수 있도록 지식과 기술을 지도하고, 주택관리와 관련된 상담서비스 등을 유료로 제공
- 주택을 지역사회의 공공자산으로 하기 위해 영구히 개인에게 매각

60) 박진석(2017). 지역 커뮤니티 재생을 통한 도시재생사업의 성과와 문제점 연구 – 영국의 커뮤니티 재생 사례를 중심으로. 대한건축학회논문집

할 수 없도록 주택조합이라는 형태의 개발방식을 선택하여 저렴한 비용의 주택을 필요로 하는 저소득층에게 시장가격의 약 1/5 수준의 낮은 집세로 주택을 공급

- 1998년부터 2001년까지 Palm, Redwood, Mulberry, Iroko 등 4개의 조합주택으로 200호 이상의 주택을 제공하였으며, 각각 별도의 주택조합을 설립하여 운영

② 입주자 선정

- 입주조건 : 도심에서 일하는 저소득자이며, 주택이 필요하다는 것을 증명해야 함.
- 입주자를 지명하는 과정에서 주택조합의 기회균등 정책에 따라 인종, 민족, 국적, 종교, 성, 연령, 신체장애, 외모, 성적편견, 혼인상황 등을 이유로 차별할 수 없음
- 입주가 지명된 사람은 조합주택 입주자로서의 책임감 및 주택관리 능력, 커뮤니티 의식을 키우기 위해 2차 주택조합이 실시하는 3시간의 교육훈련코스 11유닛을 의무적으로 수강해야 하고, 이 결과에 따라 조합의 관리위원회가 최종적으로 입주 인정

③ 입주자 의무

- 입주자는 주택의 관리운영에 책임을 다해야 한다는 의무가 주어짐
  - 총회에 출석하여 1인 1표의 투표권을 행사함으로써 관리위원을 선출
  - 관리운영 상의 업무 : 공동시설 관리와 청소, 예산 입안, 재정기록 등 조합의 관리위원회가 업무분담
  - 조합의 규칙에 따라 경영능력과 복지를 높일 수 있도록 자체적인 노력
- 조합경영에 입주자들의 적극적인 참여를 보장함으로써 자신이 사는 지역공동체에 대한 일체성과 책임감을 부여
- 주민의 자주성, 지역의 자체관리 존중 : 주민은 재무위원회를 포함 총 6개 위원회로 구성된 관리위원회를 조직하여 공동시설 관리운영은 물론, 새로운 입주자 모집부터 면접, 결정까지도 직접 담당.

④ 조합주택 특징

- 저렴한 공공주택은 소박하고 일률적인 규격을 지니면 된다는 기존의 고정관념에서 벗어남
- 저소득층에게도 문화예술과 함께 높은 수준의 생활환경을 제공하기 위해 유명건축가에게 조합주택의 설계를 의뢰하였으며, Palm과 Redwood는 권위있는 건축디자인상을 수상하기도 함.
- 지붕의 열교환기, 태양열 온수기, 컨덴싱 보일러, 빗물 정화 장치 등을 설치하여 주택 성능을 개선하고 친환경적인 건물 설계.

5) 코인 스트리트 재생 사업의 특징

- 코인 스트리트 마을 만들기 사업체는 강가의 컨퍼런스 시설 및 상가, 식당 임대료, 주차장 수익, 옥소타워의 레스토랑 등을 통해 2015년 기준 연간 360만 파운드(약 70억 원)의 수익을 벌어들이며 재정적인 안정성을 확보함[61]
- 이를 바탕으로 도서관, 실내외 스포츠 시설, 보육원, 어린이 시설, 학습기업지원센터 등과 같은 주민들을 위한 사회복지 서비스를 확대
- 2008년부터 주민센터 주변 듄스트리트에 개발을 추진하며 스포츠 시설, 레저센터, 주택, 상점, 공공 공간 등이 포함된 초고층 주상복합 빌딩 개발이 진행 중임. 그러나 이 개발은 비영리로 운영되는 마을 만들기 사업체로서 적합하지 않다는 비판이 증가
- 거버넌스 형 마을 만들기 : 주변의 대기업과 문화시설 15개 단체와 연계하여 사우스뱅크 일대의 환경개선을 직접 시행하는 비영리 회사 사우스뱅크 임플로이어스 그룹을 설립함으로써, 코인 스트리트 마을만들기 사업체는 로컬 거버넌스를 형성하는 주체로서 활동
  - 사우스뱅크 임플로이어스 그룹 : '도시 디자인 전략'에 따라 지역의 자연환경과 역사를 살리는 재개발 계획안을 주민들의 의견을 받아들이면서 이해관계를 조정하여 실행 및 운영관리를 담당하는 비영리 회사로, 22개 단체와 정부로부터 자금을 모으고 관련된 11명의 지주와 주변 지역과의 이해관계를 조정하고 일반시민과 지역주민의 의견을 반영시키기 위해 하부조직으로 포럼을 설립함

## 3.9. 호주 멜버른 헤리티지 오버레이(Heritage Overlay)

- 호주는 문화유산을 보호하고 관리하기 위해 역사유산보존의 원칙과 절차에 대한 지침서인 '이코모스 버라헌장(Australia ICOMOS Burra Charter, 1997)를 발표
  - 이코모스 버라헌장에서는 인공적으로 만들어진 건축물뿐만 아니라

61) 경향신문. [도전하는 도시] 쇠락한 항구 주민 손으로 재개발...템스강에 문화를 살렸다. (2015.03.01.)

자연환경, 역사적인 장소, 종교적 장소, 인공물, 생활공간 등을 모두 문화유산으로 포괄하고 있어, 등록되어 있는 유산목록에는 단위건물은 물론 자연경관, 가로경관이 모두 포함되어 있음

- 문화유산의 관리는 각 연방정부와 지자체 단위로 구분되어 체계적으로 진행[62)]
  - 연방정부 : 국가역사유산, 연방역사유산, 국가 부동산 등록청 담당
  - 주정부 : 주정부 역사유산 담당
  - 지자체 : 자체 등급의 역사유산등록목록 작성 및 지정·관리
- 멜버른은 호주의 6개 주정부 중 빅토리아의 주도(州都)로써, 호주에서 근대건축유산을 가장 많이 보유하고 있고 이에 따라 역사문화환경에 대한 건축적 논의 및 사회적 관심이 큰 도시임
- 1995년 빅토리아주에서 유산법(Heritage Act)이 제정된 이후, 주정부에서 멜버른에 '빅토리아 문화유산 관리기구(Heritage Victoria)'를 설립하고 문화유산을 '빅토리아 문화유산목록(Victoria Heritage Register)'에 등록하여 관리.
- 또한 점단위의 건축물단위관리와 지구단위관리를 다층적으로 구성한 헤리티지 오버레이제도를 운영

1) 헤리티지 오버레이(HL, Heritage Overlay)제도

- 헤리티지 오버레이는 빅토리아 계획조항에 포함된 기본계획 오버레이로, 유산으로서의 가치를 지닌 장소를 보호하기 위해 사용되는 제도임. 개별 건물부터 전체 도시 지역을 포함할 수 있기 때문에 헤리티지 오버레이로 지정된 지역은 저마다 다른 특징을 가지고 있음
- 모든 빅토리아 기본계획(Victorian planning schemes)에서는 헤리티지 오버레이의 규정을 찾아볼 수 있으며, 위치 및 지역을 보여주는 오버레이 지도가 제공되고 계획 허가를 위한 유산 평가과정에서 필요한 의사결정 가이드라인이 포함되어 있음. 또한 계획실행문서(Planning Practice notes)에서 헤리티지 오버레이의 목적 및 기능에 대해 상세히 설명
- 헤리티지 오버레이 내의 대부분 건물은 헤리지티 스터디(Heritage Study)를 통해 문화적 유산, 특징적 장소로 인정될 수 있음
  - 헤리티지 스터디(Heritage Study) : 전체 지역, 개별 건물들, 관련 건물들, 광산지역 또는 다리 등과 같은 토지 또는 기능 등에 대해서도 작성이 가능함.

62) 권영상, 심경미(2009). 근대건축물 활용을 통한 지역활성화 방안 연구. 건축도시공간연구소



  - 건물의 외관 처리, 독특한 마감처리, 건물 내부 재료, 울타리, 문, 오픈 스페이스 영역, 조경 등 요소들의 특징을 고려하여 각 유산 장소가 왜 특징적인가에 대한 명확한 기술과 유산 장소의 특징적 요소들을 규정
- 헤리티지 오버레이는 유산으로서의 중요성이 서로 다른 각각의 유산을 포함하는 넓은 지역을 커버하기 때문에 많은 유산은 등급이 매겨짐[63)]
  - 해당 지역에 얼마나 많은 기여를 하는가에 따라 '중요한(significant)' 혹은 '중요하지 않은(not significant)'의 용어를 사용하여 등급을 매김
- 멜버른의 헤리티지 오버레이는 도심지역(within the Capital City Zone)과 도심주변지역(Outside the Capital City Zone)으로 구분하여 프로그램을 적용

2) 멜버른 도심지역의 헤리티지 오버레이 프로그램

① 헤리티지 오버레이

- 도심주변지역을 포함한 멜버른 도시전체에 대한 보존전략은 'Urban Conservation in the City(1985)'에 의해 수립되었으며, 이후 멜버른 기본계획(Melbourne Planning Scheme at Clause 22.05)내에 명시
- 멜버른 도심지역의 역사문화유산은 기본적으로 헤리티지 오버레이에 의해 보존되고 있음
- 목적[64)]
  - 지자체의 전략정책과 지역계획정책을 포함하는 지역 계획정책 프레임워크와 국가 계획정책 프레임워크의 실현
  - 자연적 혹은 문화적 중요성을 지닌 유산의 보존 및 강화
  - 유산의 중요성에 기여하는 요소들의 보존 및 강화
  - 유산의 중요성에 대한 악영향을 미치는 개발 저지
  - 유산의 중요성을 보존하는데 명백히 도움이 될 경우 금지되어 있던 용도를 허용함으로써 지정된 유산 보존
- 허가가 필요한 사항
  - 토지 세분화
  - 건물 철거
  - 공공 공간에서 보이는 주거시설 및 울타리, 교통 신호 및 표지판 등을 제외한 도로시설물 등의 건설/작업 수행의 경우

63) http://www.ballarat.vic.gov.au/pbs/statutory-planning/overlays/heritage-planning-protection.aspx#tabs-2

64) Melbourne Planning Scheme(2017.10)

- 구조작업, 렌더링, 샌드 블라스팅 등의 방법을 통한 건물 외부 변경
- 표지판 설치
- 외부 페인트 규제가 적용되는 유산의 외부 페인트 칠
- 광고를 위한 페인트 칠
- 내부 변경규제가 적용되는 유산의 내부 변경
- 유산의 외향을 변형시키는 수리 및 유지보수 작업 등

• '단위건물의 헤리티지 오버레이(Individual Heritage Overlay)'와 '지구단위의 헤리티지 오버레이(Precincts Heritage Overlay)'로 지정하여 보호함으로써 멜버른의 공간계획 내에 단위건물과 구역단위를 동시에 관리. 모두 지자체 등급의 중요성을 가지면서 멜버른 기본계획에 의해 보호됨

- 단위건물의 헤리티지 오버레이 : 빅토리아 유산 목록(Victoria Heritage Register)'을 기본적으로 포함하며 지자체 단위의 중요성을 갖는 문화유산에 대해서도 지정
- 지구단위의 헤리티지 오버레이 : 도심지역 내에 9개 구역이 등록. 각 구역에 대한 중요성 및 특징이 명시되어 있어 신규 개발 시 해당 구역의 성격이 유지되도록 노력

**[표 - ] 도심지역의 지구단위 헤리티지 오버레이 등록현황**

| 번호 | 지구 |
|---|---|
| HO500 | Bourke Hill Precinct |
| HO501 | Bourke West Precinct |
| HO502 | The Block Precinct |
| HO503 | Bank Place Precinct |
| HO504 | Collins East Precinct |
| HO505 | Flinders Gate Precinct |
| HO506 | Flinders Lane Precinct |
| HO507 | Little Bourke Street Precinct |
| HO509 | Post Office Precinct |

(자료 : 권영상, 심경미(2009). 근대건축물 활용을 통한 지역활성화 방안 연구. 건축도시공간연구소)

② 디자인&개발 오버레이(DDO, Design & Development Overlay)

• 헤리티지 오버레이와 함께 역사 문화환경 주변의 통일된 경관을 위해 건축물에 대한 디자인과 개발 가이드라인 사용

• 목적[65)]

- 지자체의 전략정책과 지역계획정책을 포함하는 지역 계획정책 프레임워크와 국가 계획정책 프레임워크의 실현
- 디자인과 관련된 특수한 요건에 의해 영향을 받는 지역 식별 및 새로운 개발의 구조 형성

• 건축물 공사 시 건물 셋백, 건물 높이, 택지율, 경관 등에 대한 규제사항 명시

• 디자인 및 개발 오버레이는 현재 가로디자인, 높이 및 경관, 교통관리, 방재, 교량, 칼튼지역 등 특징 혹은 지역에 따라 총 70개로 구성되어 있으며, 도시공간 조성과 관련된 대표적인 항목으로는 DDO1(가로디자인)과 DDO2(주변 건축물의 높이와 경관관리)가 있음

• DDO1은 활동적 거리환경(Active Street Frontages) 조성을 위한 가이드라인으로, 기본 목표는 △건물의 저층부가 보행자 지향적인 도로로써 거리에 볼거리와 활력을 제공하고, △소매상 중심영역 내에서 거리를 따라 건축물의 저층부의 연속성을 제공하고, △ 상업시설에서 조명과 활동을 통해 도심 가로변의 저층부 경관에 기여하기 위함

• DDO1의 가로환경 지침

**[표 -] DDO1의 가로환경지침**

| 구분 | | 내용 |
|---|---|---|
| Area1 | Retail Core<br>(소매상 중심 영역) | • 소매상 중심 영역의 가로 전면에 지층을 가진 건물은 해당 지역의 외관과 기능에 기여해야 함<br>• 최소 5m 혹은 가로 전면의 80%(둘 중 큰 것으로 선택)를 출입구 혹은 상점 내부를 볼 수 있는 전면창을 만들어야 함<br>• 건물의 크기는 거리와 보행자에 적절한 규모를 가져야 함<br>• 투명유리를 사용해야 함 |
| Area2 | Major Pedestrian Areas and Key Pedestrian Route within CCZ1<br>(주요 보행자 구역) | • 주요 보행자 구역의 가로에 맞닿은 건물의 전면부는 보행자에게 흥미를 유발해야 함<br>• 최소 5m 혹은 가로 전면의 80%(둘 중 큰 것으로 선택)를 출입구 혹은 상점 내부를 볼 수 있는 전면창을 만들거나, 고객 서비스/활동 공간 등으로 활용해야 함<br>• 건물의 크기는 거리와 보행자에 적절한 규모를 가져야 함<br>• 투명유리를 사용해야 함 |
| Area3 | Major Pedestrian Areas and Key Pedestrian Route within CCZ3 and MUZ<br>(주요 보행자 구역) | • 건축물은 지층에서 바라봤을 때 긍정적인 건축 반응을 제공하고, 활동적인 거리 환경을 조성하고 보행자의 참여기회를 제공해야 함<br>• 최소 5m 혹은 가로 전면의 80%(둘 중 큰 것으로 선택)를 출입구 혹은 거리에서 내부에서 거리를 볼 수 있는 전면창을 만들어야 함 |

65) Melbourne Planning Scheme(2017.10)

| 구분 | 내용 |
|---|---|
| | |

(자료 : Melbourne Planning Scheme(2017.10))

### 3) 멜버른 도심주변지역의 헤리티지 오버레이 프로그램

- 멜버른 도심 주변지역에서는 건축물단위의 경우 A~E등급으로, 가로경관은 1~3등급으로 구분하여 관리하고 있으며, 상위등급일수록 외관과 분위기의 보존 상태가 양호함을 의미[66]

**[표 - ] 도심주변지역의 유산관리등급**

| 단위건물(Buildings) | | 가로경관(Streetscapes) | |
|---|---|---|---|
| 등급 | 내용 | 레벨 | 내용 |
| A | 국가·주정부 차원의 중요 건물<br>- Heritage Victoria 또는 국가부동산 등록청에 등록 | 1 | 비슷한 시기와 양식을 갖고 있으며, 잘 보존된 건물군. 매우 중요한 건물로 밀집되면서 가치 있는 건물이 밀집된 가로 |
| B | 지자체 차원의 중요 건물<br>- 국가 부동산 등록청에 등록되어 있거나 등록 추천된 건물로, 지역적 건축발전을 증명 | | |
| C | 해당 지역의 역사적·사회적 발전 입증 건물<br>- 다양한 양식·형식으로 이루어짐 | 2 | 특별한 특징과 비슷한 시기와 양식을 갖는 건물군. 개별적인 중요성을 지닌 건물을 포함하면서 중요성을 갖는 가로 |
| D | 해당지역의 역사적·사회적·과학적·건축적 발전을 대표하는 건물. 특정시기·양식·형식을 대표<br>- 다소 변형되었다 하더라도 해당 가로 및 건물군은 개별건물의 가치를 강화하게 됨 | 3 | 중요 건물을 포함하고 있으나 이들이 다양한 시기와 양식으로 이루어진 건물일 경우 |
| E | 변형이 있고 유사시기 건물들과 고립되어 위치, 지역의성격부여는 힘드나 보존가치는 있음 | | |

(자료 : 권영상, 심경미(2009). 근대건축물 활용을 통한 지역활성화 방안 연구. 건축도시공간연구소)

66) 이민경, 오성훈, 이종민(2016). 역사문화도시 경관관리체계 개선방안 연구 : 고도 보존육성지구를 중심으로. 건축도시공간연구소

- A~C등급의 전면부, D등급 건물의 경우, 일부분의 철거도 허용되지 않음
- 1~2등급의 가로경관에서는 건물의 신축, 증축 시 외관 형태가 기존 가로경관의 맥락이 존중(respectful)되어야 하며, 3레벨에서는 고려(interpretive)되어야 함
- 파사드 높이 : 인접건물의 등급이 A, B 등급이거나 1, 2등급에 속하는 역사문화환경에 기여하는 건물의 경우, 기존 건물의 높이보다 높거나 해당 가로경관의 상징적 높이보다 낮으면 안 됨
- 외관 및 형태에 대한 규제 : 파사드 위치는 전면으로 돌출되거나 해당 가로경관의 상징적 건축선에 후퇴 금지

### 4) 문화유산 관리 지원

- 문화유산에 대한 관리는 빅토리아 주정부의 '빅토리아 문화유산 관리기구(Heritage Victoria)'가 담당
- 빅토리아 문화유산 관리기구 : 1995년 '유산법(Heritage Act)'dl 제정된 이후 문화유산의 체계적인 관리를 위해 설립되었으며, 계획 및 커뮤니티 개발 부서임
- 개발 관련 사항뿐만 아니라 문화유산 확인·보호, 문화유산자원 등록 및 관리, 문화유산 프로젝트 자금지원, 문화유산법의 이해를 위한 교육 및 관련 서비스 제공

# 제 3절 운영 현황

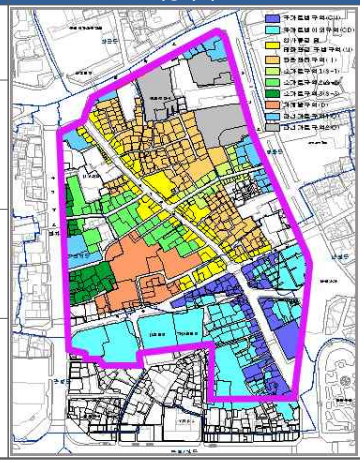
## 1. 서울 인사동 문화지구

### 1.1. 지정 개요

1) 지정 범위

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

[표 - ] 인사동 문화지구 지정범위

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

2) 지정 배경

- 2000년 문화지구지정 논의 당시, 인사동에서는 내방객의 급증하고, 방문계층의 특성이 변화하고, 이에 따라 전통 문화업소가 점차 감소[67]하는 등 관광지로의 개발압력이 가중되고 전통이 상실되어 가는 현상이 생김

[표 - ] 1998년~2000년 인사동 전통문화업소 증감 현황

| 용도 | | 1998년(개) | 2000년(개) | 증감(%) |
|---|---|---|---|---|
| 전통문화업종 | 고미술점 | 172 | 87 | ▼ 49.4 |
| | 화랑 | 108 | 94 | ▼ 13.0 |
| | 표구점 | 87 | 57 | ▼ 34.5 |
| | 필방 | 85 | 41 | ▼ 51.8 |
| | 도자공예 | 32 | 82 | ▲ 156.3 |
| | 소계 | 484 | 361 | ▼ 25.4 |
| 도시계획 | 음식점 | 83 | 388 | ▲ 367.5 |
| | 전통찻집 | 54 | 54 | 0 |

(자료 : 서울시 문화지구 지정 및 운영방안 연구, 2001(서울특별시)

- 1999년 12월 인사동 길 관훈동 50번지 일대의 '영빈가든'(현 쌈지길)이 매각되고, 그 앞에 위치하던 전통업소인 '열두 가게'역시 사라질 위기에 처하자, <도시연대> 및 <인사전통문화보존회> 등이 '열두 가게 살리기 운동'을 전개하였고, '쌈지'가 이를 매입하면서 보존에 성공
- 전통의 파괴로부터 지역을 보존하고 공평지구개발 등 개발의 압력으로부터 전통가로를 보존하기 위해 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<br>- 위해 업종 규제 | - 기존 도시조직 보호<br>- 보행환경 개선 및 지역환경 개선 |
| 성격 | - 지원을 통한 보호 | - 이질용도 및 건축행위 제한 |
| 내용 | - 세제감면 및 융자지원<br>- 홍보 및 마케팅<br>- 전통문화공간 조성<br>- 인사동길 관리 | - 용도 및 건축제한<br>- 개발제한<br>- 서인사마당 등 주요 거점지역 개발원칙 수립 |

3) 지정목적

- 고미술을 중심으로 한 인사동의 전통네트워크를 보존하여 역사문

67) 2000년 연구당시 인사동의 전통업소수가 1998년에 비해 25.4% 감소함

화자원을 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
- 인사동 전 지역 및 주 가로변을 대상으로 한 업종 및 용도를 규제함으로써 인사동의 분위기를 저해하는 요소를 최소화함
- 전통적 분위기를 지속적으로 간직한 거리로서의 인사동 길을 관리·육성함으로써 인사동을 발전시키고 서울의 관광명소로 육성

### 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 –] 권장업종 및 준권장업종

| | | |
|---|---|---|
| 권장 업종 | 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 |
| 준권 장업종 | 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 |

- 문화지구 관리계획 운영지침 및 <서울시문화지구관리 및 육성에 관한 조례>에 의한 금지용도는 다음과 같음



[표 –] 금지업종 및 시설

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

### 5) 지원 및 규제사항

- 「인사동 문화지구 관리계획」에서 인사동의 문화업소를 지키고 문화거리의 이미지를 가꾸기 위해 규정한 권장시설 지원 및 업종용도 규제 사항의 주요 내용은 다음과 같음

[표 –] 인사동 문화지구 권장시설 지원 및 규제사항

| 구분 | 항목 | 내용 |
|---|---|---|
| 권장시설 지원 | 조세감면 | • 권장시설로 직접 사용하는 부분에 대해 취득세 50% 감면<br>• 권장시설로 직접 사용하는 부분에 대해 5년간 재산세 50% 감면 |
| | 융자지원 | • 건물 소유주 대상으로 80% 한도 내에서 최대 1억 원까지 신축/개축/대수선비 융자<br>• 권장시설 운영자 대상으로 시설비 및 운영비의 80% 한도 이내에서 최대 1억 원까지 융자<br>• 서울신용보증재단을 통한 신용보증 |
| | 권장시설 입주 지원 | • 권장시설을 운영하고자 하는 자를 입주지원대상 선정 후 입주<br>• 현재 권장시설을 운영하고 있으나 운영유지에 어려움이 예상되는 업소는 우선입주 대상 |

| | | |
|---|---|---|
| | 전통문화상품 인증제 | • 인증 받은 권장시설의 전시 및 판매 지원 |
| | 경영컨설팅 | • 권장시설 운영자 대상으로 컨설팅 비용 70% 지원 |
| 문화공간 조성 및 관리 | 업종제한 | • 지구단위 계획에 의한 용도제한<br>- 전층 불허용도 : 공동주택, 패스트푸드점, 패밀리레스토랑, 바, 커피전문점, 게임제공업소, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장, 테니스장, 실내낚시터, 골프프연습장, 물놀이형 시설, 비디오물 감상실, 비디오물 소극장, 장의사, 총포판매사, 마권 장외발매소, 마권 전화투표소, 도매시장, 소매시장, 게임제공업소, 정신병원, 요양소, 격리병원, 위락시설, 공장, 주차장을 제외한 자동차 관련시설<br>- 1층 불허용도 : 목욕탕, 세탁소, 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원 및 조산소, 탁구장, 체육도장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 사무소, 부동산중개업소, 소개업소, 출판사, 수리점, 세탁소, 학원, 독서실, 의약품도매점, 의료시설, 학교를 제외한 교육연구시설, 일반업무시설 등<br>문화지구 조례에 따른 업종제한<br>- 지구 전반 금지 : 사행행위영업, 단란주점 및 유흥주점, 체인점 형태의 음식점영업, 비디오물감상실업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업, 복합유통게임제공업, 노래연습장, 카지노 및 유원시설, 안마시술소, 총포·도검·화약류·분사기·전자충격기·석궁의 제조 및 판매업, 풍속영업 등<br>- 주가로변 지역 금지 : 식품제조·가공업, 즉석판매제조·가공업, 식품첨가물제조업, 식품운반업, 식품소분·판매업, 용기·포장류제조업, 휴게음식점영업, 일반음식점영업, 제과점영업, 공중위생영업, 마사지관련영업, 비디오물대여업, 이동통신제조판매업, 화장품점, 비디오물시청제공업, 음반등 배급업, 음반등 판매업, 게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업, 노래연습장업, 관광숙박업, 만화대여업, 체육시설업, 의료기관, 의약품판매업, 유로직업소개사업, 담배사업업, 중개업, 화장품 제조판매업, 학원 및 교습소, 안경사, 일용품점, 기원, 소개업소, 수리점, 고시원, 운동시설 등 |
| | 옥외광고물 관리 | • 주가로변 구역 옥외광고물 관리기준<br>- 수량 : 업소 당 1개<br>- 크기 : 가로형(가로 3m, 세로 0.6m 이내)<br>돌출/세로형(가로 0.6m, 세로 1m 이내)<br>- 원색계열 사용금지<br>- 창문이용, 네온사인 및 점멸 광고물 금지<br>- 2층 이상의 업소는 돌출간판만 허용<br>• 주가로변 이외 구역 옥외광고물 관리기준<br>- 수량 : 업소 당 2개<br>- 크기 : 가로형(업소의 전면폭 이하)<br>세로형(각 층 층고의 60% 이내)<br>- 원색계열 사용금지<br>- 네온사인 및 점멸 광고물 금지<br>• 옥외광고물 설치에 대한 지원(융자지원 해당) |
| | 차 없는 거리 운영 관리 | • 장기적 : 전일 10~22시 북인사마당~인사동 네거리까지 운영<br>• 노점상 관리, 주차문제(공공주차장 확충, 주차권 할인, 불법 주정차 단속 강화, 주차장 안내표시 체계 확보, 업소 앞 주차금지), 물품 하역시간의 조정(차 없는 거리 시행 시간 고려한 주민의 물품 하역시간 조정, 하역 |



| | | |
|---|---|---|
| | | 도우미 운영방안 검토) 등 효율적 운영을 위한 제반여건 확보 |
| | 노점상 관리 | • 단기적 : 노점영업 부분적 단속<br>• - 신규노점 불허, 포장마차 및 먹거리 취급 노점 완전 제거, 규모 축소화(1m X 2m 이내), 노점 매매 디자인<br>• 장기적 : 노점상 완전 근절<br>- 노점 행위 절대 금지 및 노상적치물 금지 |
| | 인사동길 관리 | • 분야별 관리지침을 통한 관리<br>- 화장실 및 가로청소분야, 불법 주정차분야, 조경분야, 도로시설분야<br>- 기타분야 : 옥외광고물, 노숙자 관리, 주민 자율정화협조, 인도·차도에서의 행위 제한, 남·북인사마당 관리, 금연거리 관리 |

## 1.2. 현황 분석

### 1) 권장업종 및 비권장업종 시설 현황

#### ① 권장업종 증감 현황

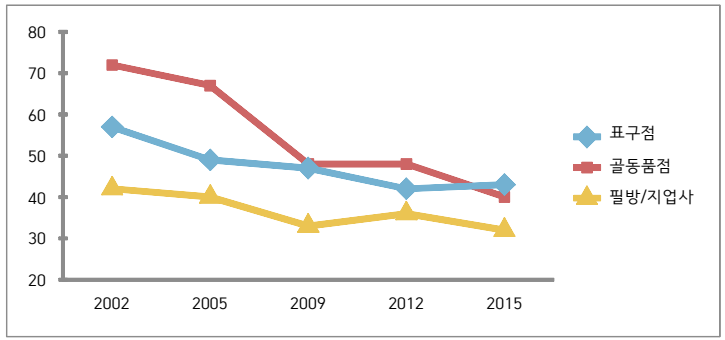
- 권장업종 전체의 수는 2002년 문화지구 지정당시 372개에서 2015년에는 551개로 약 48% 증가
- 그러나 인사동 문화지구의 정체성의 근간을 이루고 있는 표구점, 골동품점, 필방·지업사수는 크게 감소
- 화랑과 공예품점은 크게 증가추세이나, 화랑은 2006년 급성장한 미술시장의 영향을 받은 것이며, 공예품점의 경우 관광객들의 구매가 손쉬운 기념품 판매점의 증가가 원인으로 분석됨

[표 3-5] 인사동 문화지구 권장업종 지정 현황

| | 구분 | 2002년 | 2005년 | 2009년 | 2012년 | 2015년 | 2002년 대비 증감률 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 권장업종 | 표구점 | 57 | 49 | 47 | 42 | 43 | ▼ 24.56 |
| | 골동품점 | 72 | 67 | 48 | 48 | 40 | ▼ 44.44 |
| | 필방/지업사 | 42 | 40 | 33 | 36 | 32 | ▼ 23.81 |
| | 공예품점 | 96 | 161 | 195 | 141 | 245 | ▲ 155.21 |
| | 화랑 | 105 | 131 | 180 | 176 | 191 | ▲ 81.90 |
| | 소계 | 372 | 448 | 503 | 443 | 551 | ▲ 48.12 |
| 준권장업종 | 전통찻집 | 47 | 43 | 28 | 42 | 31 | ▼ 34.04 |
| | 한정식 | 39 | 30 | 20 | 34 | 32 | ▼ 17.95 |
| | 생활한복 | 15 | 24 | 29 | 32 | 31 | ▲ 106.67 |
| | 액자 | 12 | 11 | 14 | 16 | 13 | ▲ 8.3 |
| | 소계 | 113 | 108 | 91 | 124 | 107 | ▲ 5.31 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 일반업종 | 전통주점 | 51 | 32 | 10 | 16 | 11 | ▼ 78.43 |
| | 음식점 | 403 | 212 | 260 | 238 | 272 | ▼ 32.51 |
| | 문화업무 | 246 | 318 | 292 | 157 | 287 | ▲ 16.67 |
| | 일반업무 | 463 | 237 | 280 | 298 | 263 | ▼ 43.20 |
| | 기타 | 271 | 251 | 340 | 485 | 245 | ▼ 9.60 |
| | 소계 | 1,434 | 1,050 | 1,182 | 1,194 | 1,078 | ▼ 24.83 |
| | 합계 | 1,919 | 1,606 | 1,776 | 1,761 | 1,736 | ▼ 9.54 |

자료 : 서울특별시 문화지구 관리계획 평가(2016, 서울연구원)




- 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

② 비권장업종(금지업종)의 증감 현황

- 전 지역 금지업종은 2015년 기준 총 21개로 점차 감소하는 추세
- 단란주점 및 유흥주점은 지속적으로 감소하고 있으나, 인사동 문화지구의 권장업종과는 성격이 상이한 화장품가게와 프랜차이즈 음식점, 커피전문점, 노점상 등이 증가하고 있음
  - 인사동이 점차 가벼운 상권으로 변화하고 있음을 의미
- 주 가로변 지역 금지업종은 2015년 기준 총 133개로, 2005년에 비해 늘어남



- 특히 1층 이외 식객업과 화장품업이 크게 증가

[표 - ] 인사동 문화지구 내 전지역 금지업종 현황 및 변화

| 금지영업 및 시설 | | 2005년 | 2009년 | 2012년 | 2015년 | 2012년 대비 증감(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 전 지역 금지영업 시설 | 사행행위영업 | - | - | - | - | - |
| | 단란주점과 유흥주점영업 | 11 | 10 | 7 | 5 | ▼ 28.57 |
| | 휴게음식점영업·일반음식점영업중 체인점 형태로 운영되는 영업으로서 커피전문점, 패스트푸드점 등 | 5 | 8 | 10 | 11 | ▲ 10.00 |
| | 비디오물감상실업 | 6 | 5 | 6 | - | ▼ 16.67 |
| | 게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업, 복합유통게임제공업 | | | | - | |
| | 노래연습장업 | | | | 5 | |
| | 카지노업 및 유원시설업 | - | - | - | - | - |
| | 전기통신설비를 갖추고 불특정한 사람 상호간의 음성대화 또는 화상대화를 매개하는 것을 주된 목적으로 하는 영업 | - | - | - | - | - |
| | 안마시술소 | - | - | - | - | - |
| | 총포·도검·화약류·분사기·전자충격기·석궁의 제조업 및 판매업 | - | - | - | - | - |
| | 풍속영업 | - | - | - | - | - |
| 계 | | 22 | 23 | 23 | 21 | ▼ 8.70 |

자료 : 서울특별시 문화지구 관리계획 평가(2016, 서울연구원)

[표 - ] 주 가로변 금지업종 현황 및 변화

| 금지영업 및 시설 | | 2005년 | 2009년 | 2012년 | 2015년 | 2012년 대비 증감(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 주가로 금지영업 시설 | 식품제조·가공업, 즉석판매제조·가공업, 식품첨가물제조업, 식품운반업, 식품소분·판매업, 식품보존업, 용기·포장류제조업 | - | - | - | - | - |
| | 주가로변 1층 식객업: 휴게음식점영업, 일반음식점영업, 제과점영업 | 34 | 33 | 19 | 29 | ▲ 52.63 |
| | 주가로변 1층 이외의 층 식객업: 전통찻집을 제외한 휴게음식점영업·일반음식점 영업으로서 일식·중식·양식 등 외국식음식점, 분식·뷔페식, 카페·호프·소주방 등 | 23 | 48 | 30 | 46 | ▲ 53.33 |
| | 숙박업, 목욕장업, 이용업, 미용업, 세탁업, 위생관리용역업, 마사지관련 영업 | 5 | 7 | 9 | 6 | ▼ 33.33 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 비디오물 대여업, 이동통신제조판매업(대리점 포함), 화장품점 | * | * | * | 12 | |
| | 비디오물시청제공업, 복합유통제공업 중 음반 등 배급업, 음반 등 판매업, 비디오물 대여업, 비디오물시청제공업, 게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업, 노래연습장업 | 전 지역 금지업종 표시 | | | | |
| | 관광숙박업, 만화대여업 | | | | | |
| | 수영장업·체육도장업·골프연습장업·체력단련장업·당구장업·썰매장업·무도학원업·무도장업 | 3 | 3 | 2 | 1 | ▼ 50.00 |
| | 종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 요양병원, 의원, 치과의원, 한의원, 조산원, 의료유사업(침구사, 접골사 등) 및 안마사 | 6 | 5 | 4 | 3 | ▼ 25.00 |
| | 의약품 판매업(한약업사, 의약품 도매상) | 3 | 3 | 2 | 2 | 0 |
| | 유료직업소개사업, 담배판매업, 담배소매업 | | | | | |
| | 중개업(부동산) | | | | | |
| | 화장품 제조판매업 | | | | | |
| | 학원, 교습소 | | | | | |
| | 안경사 | | | | | |
| | 슈퍼마켓과 일용품점(식품·잡화·생활한복 이외의 의류·완구·건축자재·의약품·의료기기 중 관리계획으로 정하는 영업점 | 3 | 20 | 92 | 31 | ▼ 66.30 |
| | 기원, 결혼상담소 등 소개업소, 수리점, 고시원, 탁구장, 테니스장, 에어로빅장, 볼링장, 실내낚시터, 물놀이형 시설, 야구연습장 | | | 2 | 2 | 0 |
| 계 | | 80 | 120 | 162 | 133 | ▼ 17.90 |

자료 : 서울특별시 문화지구 관리계획 평가(2016, 서울연구원)

[그림 -] 인사동 문화지구 주가로변 1층 화장품업

[그림 -] 인사동 문화지구 프랜차이즈 음식점 및 커피 전문점

- 2012년 이후 용도위반 등으로 단속 및 위반 적발현황은 다음과 같음

[표 - ] 인사동 문화지구 단속 및 위반 적발현황

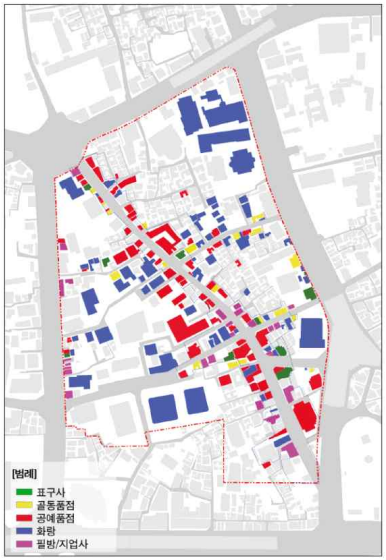
| 지구명 | 사유 | 처분 | 사례수(건) |
|---|---|---|---|
| 서울 인사동 | 지구단위계획 용도위반 | 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 위반으로 경고처분 | 14 |
| | | 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 위반으로 고발 | 16 |
| | | 폐업 | 1 |
| | | 시정지시 | 21 |
| | 1층 주택 일부를 제1종 근린생활시설로 사용 | 건축법 위반 과태료 부과 | 2 |
| | 주차장 부분 무단증축 | 시정 | 1 |
| | 합계 | | 55 |

(자료 : 종로구청 내부자료, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017)

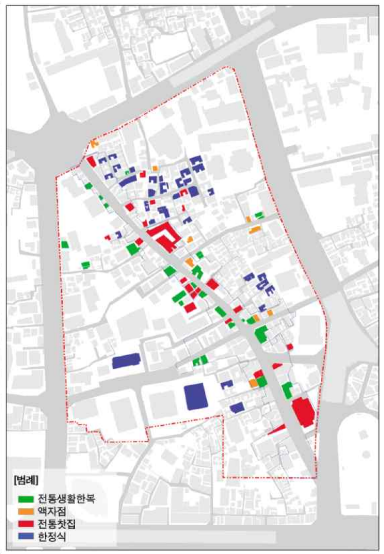
③ 업종 별 분포 현황

- 2015년 서울시 문화지구 최종 평가보고서에 따르면, 2015년 기준으로 인사동 문화지구 내 전체 업소의 수는 1,736개이며, 권장업종 업소 수는 551개, 준 권장업종의 업소 수는 107개, 금지업종을 포함한 일반 업종의 업소 수는 1,078개로 나타남
- 주가로변에 분포하는 업소의 수는 662개이며, 이 중 권장업종 업소는 49.09%인 325개소, 준권장업소는 47개소로 나타남
- 주가로변 권장업소 분포현황을 중심으로 볼 때, 표구점 및 골동품점, 필방 및 지업사 등은 줄거나 변동이 없는 반면, 공예품점 및 화랑이 크게 증가함
- 준권장업소 중 전통찻집은 주가로변에 주로 분포하고, 한정식집은

71.9%인 23개 업소가 인사동길 북동측 한옥에 분포하는 것으로 나타남




[그림 3-] 인사동 문화지구 권장업종 지역 분포 현황(저층 기준)
자료 : 서울특별시 문화지구 관리계획 평가(2016, 서울시)




[그림 3-] 인사동 문화지구 준권장업종 지역 분포 현황(저층 기준)
자료 : 서울특별시 문화지구 관리계획 평가(2016, 서울시)

- 액자점은 여러 지역에 산발적으로 분포하고 있으며, 생활한복점은 인사동길 주가로변 수도약국~인사네거리 구간에 주로 밀집하고 있음
- 전 지역 금지업종은 2015년 기준 총 21개로, 점차 감소하는 추세.
  - 단란주점 및 유흥주점은 지속적으로 줄어드는 반면, 체인점 형태로 일반음식점이나 커피전문점, 패스트푸드점은 증가
- 주가로변 지역 금지업종은 2015년 기준 총 133개로 2005년에 비해 증가한 상황. 특히 1층 이외 식객업과 화장품업이 크게 증가

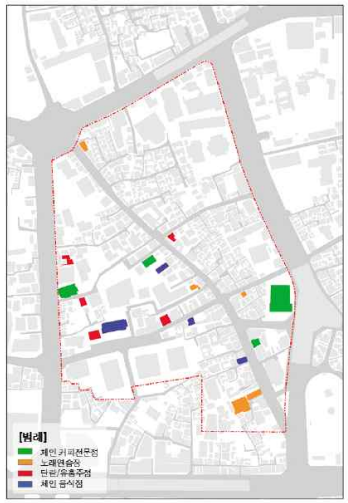
④ 위치 별 업종분포현황

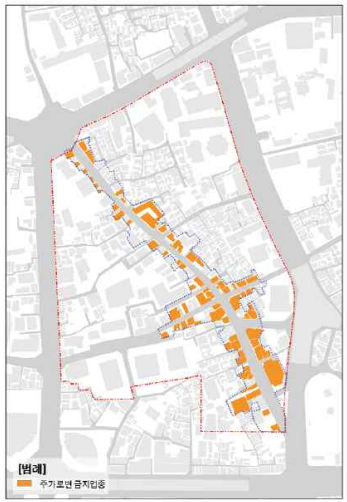
- 인사동 길 내 대부분 업소는 공예를 매개로 한 기념품 판매점으로



1층 업소 중 기념품 · 공예품 판매 업소 비율이 약 37%를 차지

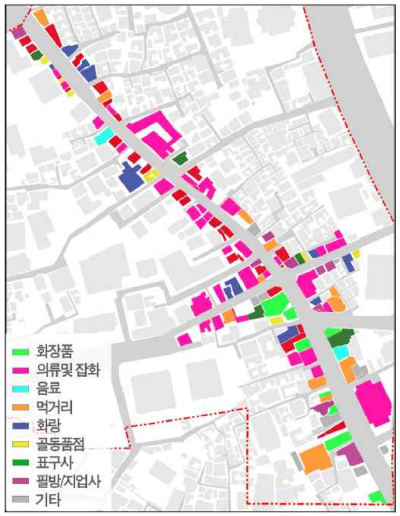
- 최근에는 의류 및 잡화관련 업소의 증가현상을 보이고 있으며, 화장품업과 카페(커피전문점) 역시 크게 늘어나고 있음
  - 의류 및 잡화는 18%, 먹거리 7%, 음료 2%, 기타 11% 등



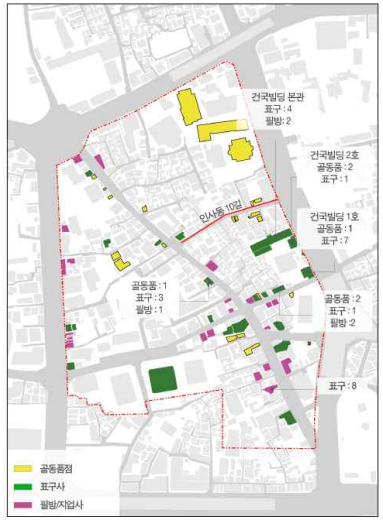

[그림 3-] 인사동 문화지구 금지업종 지역 분포 현황(저층 기준)
자료 : 서울특별시 문화지구 관리계획 평가(2016, 서울시)

- 인사동 문화지구의 주가로변의 업종이 관광쇼핑 중심으로 업종이 증가함에 따라 건축의 인테리어 및 야간 경관이 화려해지고, 불법 노상이나 옥외광고물 설치 등으로 관광객들의 시선을 잡기 위한 경쟁이 심화되고 있음
- 이에 따라 고미술 관련 업종은 점차 임대료가 저렴한 골목이나 오래된 건물로 이전




[그림 3-] 주가로변 1층 업종분포 현황

자료 : 서울특별시 문화지구 관리계획 평가(2016, 서울시)




[그림 3-] 전통업소 분포현황

자료 : 서울특별시 문화지구 관리계획 평가(2016, 서울시)

2) 조세감면 실적

- 현재 문화지구 내 세금감면은 취득세[68], 재산세과세특례[69], 지방교육세[70], 재산세에 대해서만 이루어지고 있어, 건물을 임차하여 운영하는 실영업자보다는 권장시설 건물주에게 돌아가는 혜택임.

[표 –] 인사동 문화지구 지방세 감면

| 구분 | 세목별 | 감면내용 | 감면기간 | 근거 |
|---|---|---|---|---|
| 시/구세 | 취·등록세 | 50/100 | 최초 납세의무 성립 이후 5년간 | 서울특별시 시세감면조례 제5조 |
| | 도시계획세 | 50/100 | | |
| | 공동시설세 | 50/100 | | 서울특별시 종로구 구세 감면 조례 제5조 |
| | 재산세 | 50/100 | | |

68) 2011년 개정된 지방세법에 의해 취득세와 등록세 통합

69) 2011년 개정된 지방세법에 의해 도시계획세의 명칭에서 변경

70) 등록세에서 교육세의 명목으로 등록세의 20%로 추가 부가되었던 항목



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

[표 - ] 인사동 문화지구 조세감면 실적(2012~2014)

| 구분 | | 2012년 | | 2013년 | | 2014년 | | 총계 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 건수(건) | 금액(천원) | 건수(건) | 금액(천원) | 건수(건) | 금액(천원) | 건수(건) | 금액(천원) |
| 시세 | 취득세 | 3 | 490,565 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 490,565 |
| | 지방교육세 | 43 | 3,100 | 28 | 6,855 | 14 | 3,276 | 85 | 13,231 |
| | 재산세과세특례 | 43 | 7,845 | 28 | 16,005 | 14 | 8,027 | 85 | 31,877 |
| 구세 | 재산세 | 43 | 15,553 | 28 | 34,274 | 14 | 16,379 | 85 | 66,206 |
| 총계 | | 132 | 517,063 | 84 | 57,134 | 42 | 27,682 | 255 | 601,879 |

(자료 : 종로구청 자체평가(2012, 2013, 2014)

3) 융자지원 실적

- 문화지구 내 융자금지원은 권장시설의 신규 입주 및 영업활동 향상을 위해 건축물의 신축·개축·수선을 시행하는 건물 소유주에게 수선 비용의 80% 한도 이내에서 최대 1억 원까지 융자
- 기존 권장시설의 개선 사업 또는 타 용도 영업시설을 권장시설로 전환하기 위한 시설개선 사업을 시행하는 권장시설 운영자에게 시설개선에 소요되는 비용의 80% 한도 이내에서 최대 1억 원까지 융자
- 기존 권장시설의 운영구조 개선 및 영업내용 향상을 위한 사업을 시행하는 권장시설의 운영자에게 사업비의 80% 한도 이내에서 최대 1억 원까지 융자

| | |
|---|---|
| 융자대상 | 인사동 문화지구 내 권장시설 건물주 및 운영자 |
| 융자조건 | 변동금리 적용(업체-연리3%, 구-이자차액보전)<br>1년 거치 후 5년간 매월 균등분할상환 |
| 지원방법 | 우리은행 종로구청지점에 융자추천 후 은행자금으로 지원 |

- 2003년 이후 총 융자지원 실적은 194건으로, 총 8,105,000천원 지원

[표 - ] 융자지원 실적(2003~2014)

| 구분 | | 표구점 | 골동품점 | 필방/지업사 | 공예품점 | 화랑 | 총계 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2003년 | 건수 | 3 | 1 | 4 | 8 | 9 | 25 |
| | 금액 | 100 | 30 | 160 | 280 | 312 | 882 |
| 2004년 | 건수 | 3 | 1 | 6 | 23 | 20 | 53 |
| | 금액 | 150 | 40 | 154 | 951 | 830 | 2,125 |
| 2005년 | 건수 | 2 | 0 | 0 | 0 | 4 | 6 |
| | 금액 | 80 | 0 | 0 | 0 | 148 | 228 |
| 2008년 | 건수 | 3 | 9 | 2 | 20 | 15 | 49 |
| | 금액 | 150 | 360 | 6 | 730 | 570 | 1,870 |
| 2009년 | 건수 | 1 | 2 | 1 | 7 | 8 | 19 |
| | 금액 | 50 | 100 | 30 | 290 | 310 | 780 |
| 2011년 | 건수 | 1 | 0 | 2 | 4 | 7 | 14 |
| | 금액 | 40 | 0 | 100 | 180 | 350 | 670 |
| 2012년 | 건수 | 2 | 2 | 1 | 2 | 2 | 9 |
| | 금액 | 100 | 80 | 50 | 100 | 0 | 430 |
| 2013년 | 건수 | 0 | 3 | 1 | 1 | 4 | 9 |
| | 금액 | 0 | 170 | 50 | 70 | 280 | 570 |
| 2014년 | 건수 | 3 | 0 | 2 | 2 | 2 | 9 |
| | 금액 | 170 | 0 | 120 | 120 | 90 | 500 |
| 총계 | 건수 | 18 | 19 | 19 | 67 | 71 | 194 |
| | 금액 | 840 | 830 | 724 | 2,721 | 2,990 | 8,105 |

(자료 : 종로구청 내부자료(인사동 문화지구 권장시설 융자금 실시 관리대장)

- 2012년 ~ 2014년 내 융자지원은 27건으로, 총 1,500,000천원을 지원하였으며 융자지원 승인률은 약 62.79%로 나타남
  - 운영·소유자의 융자 지원신청 43건 2,728,000천원
  - 이 중 종로구청의 추천 41건 2,608,000천원
  - 실제 은행 융자지원 승인 27건 1,5000,000천원
- 이자차액보전 지원은 점차 감소
  - 2012~2014년 3년간 이자차액보전 지원액은 118,272천원

4) 재원관리 현황

① 지자체 집행 예산 현황

- 2012년~2016년 확보한 예산은 총 4,678,848천원으로 매년 9억 원 이상의 예산을 확보하고 있음
- 2012~2014년 소요예산 현황을 살펴보면, 60% 이상이 민간이전(민간경상보조, 민간 행사 보조, 민간 위탁, 이차보전금 등)으로 사용되고 있음
- 인사동 홍보관을 위한 운영비나 권장시설 융자금 이차보전금은 점차 감소하고 있지만 축제 및 행사를 위한 예산은 매년 증가

[표 - ] 예산 현황(2012~2016)

| 지원년도 | 예산액 (천원) | 예산 과목 | 집행액 (천원) | 집행률 |
|---|---|---|---|---|
| 2012 | 926,034 | 자치단체 경상 보조금 (100-308-01) | 926,034 | 100% |
| 2013 | 980,044 | | 980,044 | 100% |
| 2014 | 945,374 | | 945,374 | 100% |
| 2015 | 912,106 | | 912,106 | 100% |
| 2016 | 915,290 | | 915,290 | 100% |

[표 - ] 소요예산 현황(2012~2014)

(단위 : 천원, %)

| 예산과목 | | 세부내용 | 2012년 | | 2013년 | | 2014년 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 금액 | 비율 | 금액 | 비율 | 금액 | 비율 |
| 일반운영비 | 사무관리비 | • 인사동 권장시설 안내지도 제작<br>• 물품구매, 문화지구 심의회 수당 등 | 28,850 | 3.1 | 47,850 | 4.9 | 70,550 | 7.5 |
| | 공공운영비 | • 인사동 시설물 공공요금(전기 등)<br>• 인사동 가로시설물 유지·관리 | 45,772 | 4.9 | 86,600 | 8.8 | 12,000 | 1.3 |
| | 행사운영비 | • 열린 예술극장 운영 | 7,000 | 0.8 | | | | |
| 업무추진비 | 시책업무 | • 주민협의회 간담회 | 3,000 | 0.3 | 5,000 | 0.5 | 3,500 | 0.4 |
| 연구개발비 | 연구용역비 | • 전통문화상품 인증마크 개발(2014)<br>• 문화지구 외부평가 등(2012~2013) | 55,000 | 5.9 | 40,000 | 4.1 | 10,000 | 1.1 |
| 민간이전 | 민간경상 | • 인사동 문화지구 홈페이지 운영 | | | 3,000 | 0.3 | 6,000 | 0.6 |
| | 민간행사 | • 축제 및 행사 | 145,000 | 15.7 | 183,200 | 18.7 | 214,000 | 22.6 |
| | 민간위탁 | • 인사동홍보관 등 운영 | 523,498 | 56.5 | 309,614 | 31.6 | 306,211 | 32.4 |
| | 이차보전금 | • 권장시설 융자금 이차보전금 | 82,500 | 8.9 | 64,500 | 6.6 | 38,000 | 4.0 |
| 전출금 | 공사경상 | • 남북인사마당 시설물 운영 | | | 202,264 | 20.3 | 232,597 | 24.6 |
| 시설비 등 | 시설비 | • CCTV설치 | | | | | 10,000 | 1.1 |
| 자신취득비 | 자산및물품 | • 인사동 홍보관 등 물품구입 | | | 6,500 | 0.7 | 6,000 | 0.6 |
| 녹지관리 | 인건비 등 | • 인사동길 돌 화분 등 식재 및 관리 | 35,416 | 3.8 | 32,116 | 3.3 | 36,516 | 3.9 |
| 총계 | | | 926,034 | 100.0 | 980,044 | 100.0 | 945,374 | 100.0 |

(자료 : 종로구청 자체평가(2012, 2013, 2014)

② 문화지구 기금 현황

- 인사동 문화지구 기금은 매년 고갈되어 2013년부터 기금 사용을 중지한 상태이며, 2014년 현재 기금 잔액은 89,705천원

[표 - ] 인사동 문화지구 기금 현황 (2005~2014)

| 구분 | 2003년 | 2004년 | 2005년 | 2006년 | 2007년 | 2008년 | 2009년 | 2010년 | 2011년 | 2012년 | 2013년 | 2014년 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 총예산 | 790,000 | 749,469 | 644,844 | 557,157 | 450,006 | 343,769 | 223,025 | 229,600 | 176,438 | 118,444 | 86,264 | 89,687 |
| 집행액 | 232,854 | 105,234 | 107,026 | 117,390 | 120,930 | 4,879 | 14,400 | 57,000 | 63,000 | 33,134 | 0 | 0 |
| 수입액 | 192,323 | 618 | 19,341 | 10,239 | 14,693 | 13,733 | 20,975 | 3,838 | 5,006 | 937 | 3,423 | 18 |

(자료 : 종로구청 자체평가, 2012, 2013, 2014 / 종로구, 인사동문화지구 외부평가 2005, 2009, 2013)

5) 주민협의체 및 활동단체 현황

- 현재 인사동 문화지구에는 사단법인 <인사전통문화보존회>가 주민협의회로 구성되어 있음
  - 서울특별시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례에 따르면 문화지구 안 주민은 문화지구의 보존과 문화지구 안의 주민의 의견을 수렴하기 위해 주민협의회를 구성할 수 있음
- 2015년 기준, 주민협의회의 총 회원 수는 약 710명이며, 임원진은 회장 1명, 감사 2명, 수석 부회장 1명, 부회장 6명, 이사 8명 등 총 18명으로 구성
- 주요 사업추진 실적으로는 다음과 같음
  - 시설위탁 관리 : 인사동 홍보관, 남인사관광안내소, 남인사마당 화장실 등
  - 행사개최 관리 : 인사전통문화축제, 고미술축제, 인사미술제, 전통명가전, 국제교류행사, 사진공모전 등
  - 전통문화교육 및 체험행사 진행 : 인사동 문화학교, 궁중의상체험 프로그램, 한옥음악회 등
  - 인사동 지역경제 안정화 지원 사업 : 문화업소 육성자금 융자지원(2003~현재), 개인사업자를 위한 특화상권 대출 유치 지원(2012~현재)
  - 인사동길 차 없는 거리 위탁관리 운영 등



- 이외에도 인사동 내 관련단체는 다음과 같음
  - 한국고미술협회, 한국미술품감정협회, 철재전통각자보존회, 현대여성미술협회, 한국민화협회, 한국서예진흥협회, 한국화랑협회, 대한민국전통공예협회, 한국미술시가감정협회, 한국조각가협회, 녹미미술문화협회, 아카데미미술협회 등

6) 문화행사 및 프로그램 현황

- 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] 2016년 인사동 문화지구 행사, 프로그램

| 행사명 | 기간 | 주요내용 |
|---|---|---|
| 24절기 전통 문화 찾기 | 2.20 | 정월대보름맞이 축제 |
| | 6.9 | 단오 오감 |
| | 9.15 | 인사동 한가위 대축제 |
| 인사동 전통의상 체험행사 | 연중계속 | 인사동 홍보관.<br>전통의상 입어보기, 기념촬영 |
| 달빛 한옥음악회 | 3.25-5.27<br>8.23-10.28 | 인사동 홍보관. 금요일 오후 7시. 총 16회<br>국악, 전통춤 등 |
| 토요문화 나눔 한마당 | 4.30-11.19 | 남인사마당 야외무대. 오후 4시. 총 10회<br>국악, 전통춤 |
| 제6회 인사동 전통명가전 | 9.21-9.27 | 인사동 일대 갤러리, 고미술, 공예, 표구, 지필묵<br>200여개 업소 |
| 제29회 인사전통문화축제 | 9.21-9.27 | 개막식, 전통문화공연,<br>전통문화체험, 한복패션쇼 |
| 제18회 인사동 전통음식문화축제 | 9.25 | 개막식, 공연·체험행사<br>시연 및 시식, 전시 |

### 7) 공공편의시설 현황

#### ① 안내 및 홍보시설

- 문화지구 내에는 인사전통문화보존회가 운영 중인 '인사동홍보관'과 '남인사관광안내소', 한국국제봉사기구가 운영하는 '북인사관광안내소', 3개의 시설이 있으나, 평균적으로 2-3명의 담당인원이 연간 10만 명의 관광객을 안내하고 있는 실정

**[표 - ] 인사동 문화지구 내 안내소 현황**

| 구분 | 인사동홍보관 | 남인사관광안내소 | 북인사관광안내소 |
|---|---|---|---|
| 근무인원 | 5명(관장1명, 통역2명, 관리2명) | 통역·안내(영어, 중국어) 2명 | 통역·안내(영어, 일어) 2명 |
| 수탁기관 | 사)인사전통문화보존회 | 사)인사전통문화보존회 | 사>한국국제봉사기구 |
| 운영시간 | 9:30~18:30 | 10:00~19:00<br>(10월~5월 18:00까지) | 10:00~19:00<br>(10월~5월 18:00까지) |
| 제공 업무 | 관광 안내/통역<br>한복체험<br>전통명가전시관<br>인터넷 무료 제공<br>한옥음악회<br>포토존<br>차없는 거리 운영 | 관광안내/통역<br>관광코스 발굴<br>인사동 지도제작 및 배포<br>국제협력 및 행사지원<br>인터넷 무료 제공 | 관광안내/통역<br>관강코스 발굴<br>인사동 지도제작 및 배포<br>국제협력 및 행사지원<br>자체 홈페이지 운영 |

**[표 - ] 관광안내소 운영 실적 (2012~2014)**

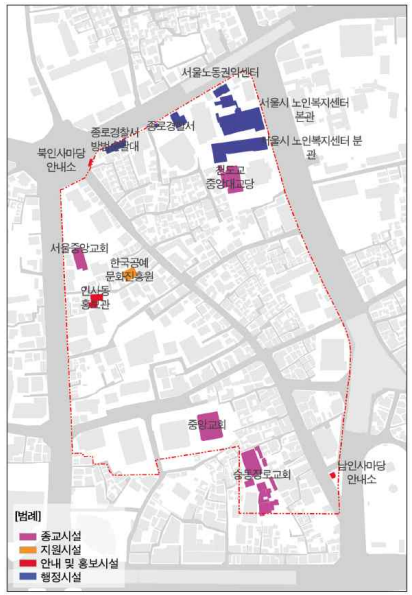
| 실적 | 2012년 | 2013년 | 2014년 |
|---|---|---|---|
| 관광안내 | 총 254,366명 | 총 356,205명 | 총 356,479명 |
| 외국인 안내 | 총 24건 / 621명 | 자료 없음 | 총 18건 / 331명 |
| 홍보물 배부 | 총 213,628부 | 총 380,923부 | 총 365,657부 |
| 전통의상체험(홍보관) | 9,126명 | 9,037명 | 15,210명 |
| 차 없는 거리 통행증 발급 | 자료 없음 | 자료 없음 | 29,821건 |

(자료 : 종로구청 자체평가, 2012, 2013, 2014)

- 행정시설은 총 4개소가 운영 중이며 종교시설은 4개 소, 지원시설은 1개소가 위치
  - 행정시설 : 종로 경찰서, 서울시 노인복지센터, 서울시 어르신 상담센터, 서울노동권익센터



  - 종교시설 : 천도교 중앙대교당, 승동교회, 서울중앙교회, 중앙교회
  - 지원시설 : 한국공예문화진흥원



〈인사동 홍보관〉

〈북인사 관광안내소〉

〈남인사마당 안내센터〉

**[그림 3-] 인사동 문화지구 내 공공시설 분포 및 경관**

#### ② 주차시설

- 2015년 기준 문화지구 내 주차시설의 수는 27개이며[71], 총 주차가능대수는 2,125대임[72]
- 2012년 대비 대형건물의 재건축 및 리모델링이 진행되어 부설주차장이 감소

71) 건축물에 설치되어 있는 부설주차장 18개소(2012년 21개소), 사설로 운영되는 민영주차장 7개소, 공영노상주차장 2개소

72) 부설주차장 1,648대, 민영주차장 414대, 공영주차장 63대

[표 - ] 주차장별 주차면 현황

| 구분 | | 주차장명 | 지상 | 지하 | 주차장명 | 지상 | 지하 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 민영 | 부설주차장 21개소, 1,648대 | 서원빌딩 | 6 | 44 | 태화빌딩 | 46 | 104 |
| | | 경운빌딩 (라이온스회관) | 22 | 10 | 하나로빌딩 | 36 | 84 |
| | | 이양원빌딩 | 1 | 20 | SK허브빌딩 | - | 188 |
| | | 동덕빌딩 | 5 | 96 | 대일빌딩 | 4 | 200 |
| | | 천마빌딩 (아벤트리) | 13 | - | SK건설 | 5 | 160 |
| | | 서흥빌딩 (S&S 빌딩) | 54 | - | 오원빌딩 | 4 | 24 |
| | | 농협 | 8 | - | 프레이저 스위츠빌딩 | - | 273 |
| | | 종로빌딩 | 8 | 17 | 운현하늘빌딩 | 1 | 13 |
| | | 관훈빌딩 (센터마크) | 8 | 24 | 백상빌딩 | 20 | 150 |
| | 노외주차장 7개소, 414대 | 관훈 | 79 | - | 동화 | 40 | - |
| | | 수운 | 50 | - | 경일 | 85 | - |
| | | 신원 | 44 | - | 종로 | 12 | - |
| | | 건국 | 104 | - | | | |
| 공영 | 노상주차장 5개소, 63대 | 서인사마당 | 47 | - | 태화관 | 16 | - |

(자료 : 서울시 문화지구 관리계획 평가(2016, 서울시)

③ 기타 공공시설

- 관광객의 관광 편의 및 볼거리를 제공하는 기타 공공편의시설로는 남인사마당과 공중화장실, 북인사마당 및 '붓'조형물, 그 밖의 가로시설물 등이 있음
- 종로구시설관리공단에서 남인사마당(야외공연장, 승강기, 관리사무소, 가로등 등), 북인사마당(물동이 분수대, 전통붓 조형물, 가로등), 인사동길 물길, 인사동길 돌방석 및 돌화분(66개)를 관리
  - 석조물 및 조형물 등 도로시설물과 수로시설의 청소는 별도 용역을 통해 관리
  - 조경은 종로구 공원녹지과에서 기간제 근로자를 채용하고 꽃 식재, 관수 등을 관리하고, 계절별 특성에 따라 향토작물 및 허브식물을 재배



[표 - ] 도로시설물 관리 및 운영 현황 (2012~2014)

| 구분 | 2012년 | 2013년 | 2014년 |
|---|---|---|---|
| 남인사마당 행사지원 | 165건 | 173건 | 148건 |
| 수로시설 청소 | 석조물 세척 용역 | | |
| 돌방석 위치 조정 | 49건 | 62건 | 30건 |
| 시설물 보수 및 안전점검 | 87건 | 8건 | 199건 |
| 취객 및 노숙자 관리 | 127건 | 24건 | 32건 |

(자료 : 종로구청 자체평가, 2012, 2013, 2014)

[표 - ] 조경시설 관리 현황 (2012~2014)

| 구분 | 2012년 | 2013년 | 2014년 |
|---|---|---|---|
| 관리시설물 | • 인사동문화마당 1개<br>• 돌화분 50개<br>• 화단 9개<br>• 기타 조경시설물 | • 인사동문화마당 1개<br>• 돌화분 25개<br>• 화단 9개<br>• 기타 조경시설물 | • 인사동문화마당 1개<br>• 돌화분 58개<br>• 화단 9개<br>• 기타 조경시설물 |
| 식재현황 | 4회 | 4회 | 3회 |

(자료 : 종로구청 자체평가, 2012, 2013, 2014)

[그림 -] 인사동 문화지구 조경시설

8) 저해요소 현황

① 노점상 및 노상적치물 현황

- 2015년 현재 총 95개의 노점상(먹거리 38개, 물품판매 44개, 사주·관상, 구두방 등 9개)이 문화지구 내에 입지하고 있으며, 보행 환경을 저해하고 있음

[표 - ] 노점판매 행위 현황 (2015)

| 구분 | 판매 품목 | 영업 요일 | 합계 |
|---|---|---|---|

| | 음식 | | 물품 | | 기타 | 주중+주말 | 주말만 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 조리 | 비조리 | 수공예 | 공장제조 | | | | |
| 노점상 | 13 | 11 | 13 | 27 | 9 | 51 | 22 | 73 |
| 고정형 노점 | 7 | 7 | 4 | | 4 | 22 | | 22 |
| 합계 | 20 | 18 | 17 | 27 | 13 | 73 | 22 | 95 |

자료 : 서울특별시 문화지구 관리계획 평가(2016, 서울연구원)

- 노점 수는 2012년 78개에서 2015년 73개로 감소하였으나, 현재 수도약국까지 일부 노점이 확산되었고, 안국역에서 북인사마당 또한 노점이 크게 증가하며 그 범위가 확장되고 있음
- 노점 형태가 점차 기존 업소에 입주하여 영업하는 점포형(고정형) 노점으로 변화
- 불법 노점 및 노상적치물에 대한 관리는 강제수거 및 과태료 부과의 형태로 이루어지고 있으나 그 효과가 미미하며, 단속과 재발생의 악순환이 반복되고 있음

[그림 -] 인사동 문화지구 노점

- 인사동 내 가판은 2014년 기준 총 74개로, 업소 밖 거리공간에 전시하는 가판이 48개, 경계 내 전시하는 가판이 26개로 나타남

[표 - ] 가판판매 행위 현황 (2015)

| 구분 | 공예품 및 기념품류 (엽서,액세서리, 다기, 기념품 등) | 의류 및 잡화 (가방, 양말, 머플러, 옷 등) | 기타 (떡, 마스크팩, 샴푸) | 합계 |
|---|---|---|---|---|
| 업소 밖 거리 | 29 | 17 | 2 | 48 |
| 업소 경계 내 | 18 | 7 | 1 | 26 |
| 합계 | 47 | 24 | 3 | 74 |

자료 : 서울특별시 문화지구 관리계획 평가(2016, 서울시)



- 종로구에서 허가한 76개의 노점을 제외하고 신규노점에 대해서는 강력한 계도와 강제수거를 진행

[표 - ] 노점 및 노상적치물 관리 현황(2012~2014)

| 구분 | | | 2012년 | 2013년 | 2014년 |
|---|---|---|---|---|---|
| 관리현황 | 노점상 | 먹거리 | 19개 | 19개 | 29개 |
| | | 액세서리 | 4개 | 4개 | 42개 |
| | | 잡화 | 47개 | 47개 | |
| | | 기타 | 6개 | 6개 | 5개 |
| | | 합계 | 76개 | 76개 | 76개 |
| 정비실적 | 노점 | 계도 | 15건 | 15건 | 21건 |
| | | 강제수거 | 15건 | 22건 | 2건 |
| | 노상적치물 | 계도 | 93건 | 48건 | 53건 |
| | | 강제수거 | 209건 | 252건 | 121건 |
| 과태료 | 건수 | | 32건 | 157건 | 95건 |
| | 금액 | | 2,560,000원 | 12,560,000원 | 7,680,000원 |

(자료 : 종로구청 자체평가, 2012, 2013, 2014)

② 불법 옥외광고물

- 2015년 평가보고서에 따르면, 총 1,142개 업소에 광고물이 부착되어 있었고, 이들이 부착하는 광고물(고정간판 및 이동형 유동광고물) 수는 총 1,951개
  - 간판을 부착하고 있는 업소의 84.68%가 1~2개의 간판을 부착하고 있었으나 3개 이상의 간판을 부착한 업소가 전체의 15.32%인 175개로 나타남
  - 업종별로 살펴보면, 식음료 업소(음식점, 전통찻집, 한정식 등)의 간판이 총 간판 수 중 25.06%인 309개인 것으로 나타났으며, 식음료 업소 중 97개 업소에서는 3개 이상의 간판을 부착함
  - 업소 당 1개의 제한이 있는 주가로변 지역보다는 주가로변 이외 지역에서 더 많은 간판을 부착

[표 - ] 불법 옥외광고물 현황

| 업종 | | 1개 | 2개 | 3~5개 | 6개 이상 | 합계 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 식음료 업종 | 음식점(일반음식점, 일반찻집, 일반주점 등) | 88 | 85 | 64 | 3 | 240 |
| | 전통찻집 및 전통주점 | 14 | 10 | 14 | | 38 |
| | 한정식 | 6 | 9 | 16 | | 31 |
| 권장업종 | 표구, 필방 및 지업사, 골동품점 등 전통업종 | 50 | 32 | 15 | | 97 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 공예품점 | 103 | 43 | 3 | | 148 |
| | 화랑 | 70 | 46 | 21 | 1 | 138 |
| 기타 | 문화업무 | 35 | 36 | 8 | 2 | 111 |
| | 일반업무 | 64 | 31 | 2 | | 97 |
| | 기타 판매업 등 업종 | 322 | 226 | 114 | 5 | 667 |
| | | 598 | 369 | 167 | 8 | 1,142 |

자료 : 서울특별시 문화지구 관리계획 평가(2016, 서울시)

- 불법 옥외광고물 정비를 위해 2012년~2014년 불법 옥외광고물 단속을 강화하여 2012년 8,719건, 2013년 10,312건, 2014년 15,820건을 단속
- 행정처분 또한 2012년 11건, 2013년 60건, 2014년 90건으로 지속적으로 증가
- 고정광고물에는 이행강제금 3건(1,000,000원)을 부과하였으며, 유동광고물에는 과태료 3건(472,000원)을 부과하였음

**[표 - ] 불법 옥외광고물 정비실적(2012~2014)**

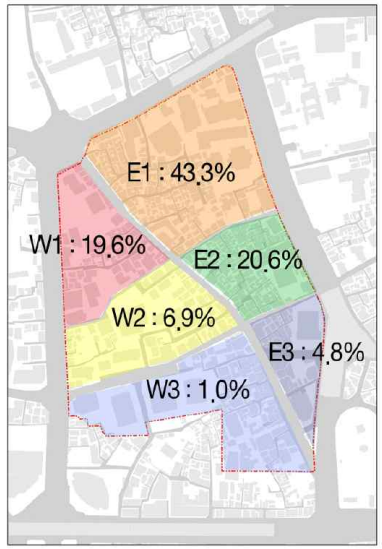
| 구분 | | | 2012년 | 2013년 | 2014년 |
|---|---|---|---|---|---|
| 정비실적 | 고정광고물 | | 10 | 260 | 58 |
| | 현수막 | | 89 | 102 | 25 |
| | 입간판, 에어라이트 | | 120 | 150 | 37 |
| | 벽보, 전단 | | 8,500 | 9,800 | 15,700 |
| | 합계 | | 8,719 | 10,312 | 15,820 |
| 행정처분 | 고정광고물 | 건수 | 9 | 48 | 47 |
| | | 이행강제금 | 9,125 | 18,355 | 25,475 |
| | 유동광고물 | 건수 | 2 | 12 | 43 |
| | | 이행강제금 | 1,208 | 4,208 | 10,000 |

(단위 : 건, 천원)

(자료 : 종로구청 자체평가, 2012, 2013, 2014)

### 9) 유동인구 특성

- 2015년 서울시 문화지구 평가보고서의 인사동 방문객 설문조사에 따르면, 방문객의 31.2%가 화랑이나 갤러리, 박물관 등을 관람하기 위해 방문한다고 답함과 동시에 인사동 거리 자체를 즐기기 위해서 방문한다는 응답 역시 29.1%로 나타남
- 이들이 인사동을 방문하여 가장 많이 한 일로 89.4%가 그냥 인사동 거리 구경하기라고 응답. 또한 노점에서 먹기(57.5%), 노점에서 물건사기(40.8%) 역시 높은 응답률을 보인 것으로 보아 단순히 인사동 거리를 즐기기 위해 방문하는 것으로 보임
  - 인사동 내 쇼핑몰 방문은 54.8%, 인사동 내 각종 행사관람 비율은 41.8%에 달했지만 골동품, 그림 등 전통물품 구입(11.6%)과 액자, 표구점 등에 일 맡기기(7.2%)와 같은 전통(산업)과 관계된 비율은 현저히 적게 나타남
  - 또한 인사동에 방문하여 차를 마시는 사람의 비율(25.0%)보다 커피를 마시는 사람의 비율(41.8%)이 더 많음
  - 한편, 홍보관을 방문한 비율은 10.3%, 안내센터 방문 역시 북인사마당 7.2%, 남인사마당 6.5%로 매우 낮게 나타남
- 방문객 중 대중교통을 이용해 방문하는 이용객은 88.0%를 차지하고, 남인사마당 방면보다는 주로 북인사마당(30.8%)과 낙원상가 방면(32.2%)을 통해 진입
- 방문객은 주로 E1(43.3%)구역에서 머물렀으며, 남측(E3, W3)보다는 북측(E1, W1)에서, 서측(W1, 2, 3)보다는 동측(E1, 2, 3)에서 더 많이 머무르는 것으로 나타남




**[그림 3-] 방문객의 인사동 내 주로 머문 위치**
자료 : 서울특별시 문화지구 관리계획 평가(2016, 서울시)

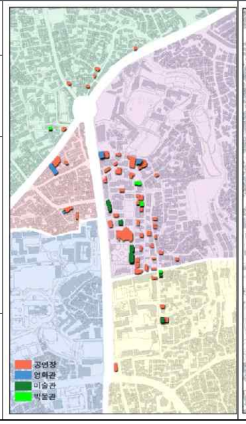
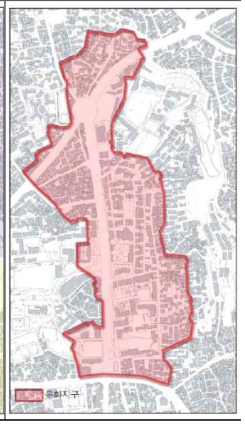
# 2. 대학로 문화지구

## 2.1. 지정개요

### 1) 지정 범위

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

**[표 - ] 대학로 문화지구 지정범위**

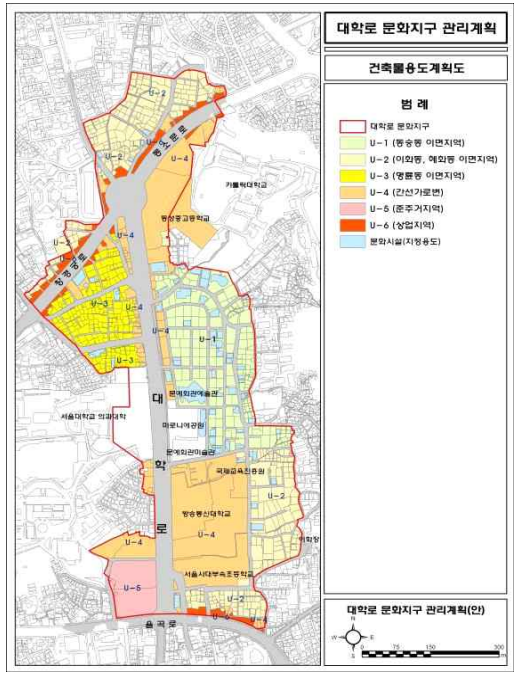
| 항목 | 주요내용 | 2004년 공연장 분포도 | 문화지구 지정 범위 |
|---|---|---|---|
| 면적 | 446,569㎡ |  |  |
| 행정구역 | 동숭동, 혜화동, 이화동, 명륜2가, 명륜4가, 연건동 | | |
| 경계선 정비 원칙 | • 지역 내 분포한 모든 공연장 및 문화시설 포함<br>• 지구단위계획 구역과 가능한 일치<br>• 향후 공연장 밀집 가능성 지역 포함 | | |
| 경계선 정비 방향 | • 지구단위계획과의 일치<br>• 가능한 직선화 유도 | | |

자료 : 대학로 문화지구 지정 및 관리계획(2005 재정리, 종로구)

### 2) 지정 배경

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






[그림 3-5] 대학로 문화지구 지정범위

### 3) 지정 목적

- 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

### 4) 권장시설 및 불허용도

- 공연장이 밀집되어 있는 지역의 특성을 고려하여 공연장 및 관련 문화예술시설, 기타 문화지구의 보존과 육성을 위하여 필요하다고

인정되는 시설을 권장시설로 지정함

- 값싼 개그공연이나 삐끼 행위를 하는 업소들이 권장시설로 분류되어 지원을 받는 사태를 막고자, 인사동과는 달리 권장시설 지정절차를 마련하여 '대학로문화지구발전위원회'를 두어 적절한 업소만 권장시설로 지정함[73)]
- 2014년 기준 67개의 공연장이 권장시설로 지정되어 있음

**[표 3-] 권장시설**

| 문화지구 | 구분 | 대상 | 지원 사항 |
|---|---|---|---|
| 대학로 | 제1종 권장시설 | 민간 (소)공연장<br>미관 건축물 | 조세 및 부담금 감면<br>시설개선 및 운영비 지원<br>건축물의 신·개축 지원<br>시설 유치 시 해당 건축물에 대한 인센티브 제공 |
| | 제2종 권장시설 | 미술관·박물관 등 전시시설, 쌈지형 공지 | 시설개선 및 운영비 지원<br>건축물의 신·개축 지원<br>시설 유치 시 해당 건축물에 대한 인센티브가 제공 |
| | 제3종 권장시설 | 기타 문화시설<br>- 영화관<br>- 예술관련 학교(원) 시설 | 가로환경 개선 시 당해 시설에 대한 안내게시판 등 간접적 지원 제공 |

- 불허용도는 오락, 유흥, 이질, 위험, 혐오시설로 다음과 같이 구분

**[표 3-] 불허용도 지정**

| | 세부규정 | 불허용도 |
|---|---|---|
| 오락 | • 노래방, 비디오방, PC방, 전화방 등 생활여가업소<br>• 탁구장, 당구장, 볼링장, 스포츠센터 등 체육여가업소 | 1. 제2종근린생활시설 라항 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장<br>2. 제2종근린생활시설 아항 중 일반 게임제공업소, 일반 PC방 등<br>3. 제2종근린생활시설 타항 중 노래연습장<br>4. 운동시설 가항, 나항, 다항 |
| 유흥 | • 청소년보호법 상 규제업종<br>• 단란주점, 무도장 등 위락업종 | 1. 제2종근린생활시설 아항 중 성인전용 게임제공업소, 성인전용PC방<br>2. 제2종근린생활시설 타항 중 안마시술소<br>3. 위락시설 중 단란주점, 주점영업, 무도장 및 무도학원 |
| 이질 | • 공연공간으로서 지역경관과 미관을 해치는 업종 및 시설<br>• 관광숙박업, 경마장, 도매시장 등 공연공간으로서 지역이미지를 해치는 업종 및 시설 | 1. 아파트 등 공동주택<br>2. 제1종근린생활시설 중 이용원, 미장원, 일반목욕탕<br>3. 제1종근린생활시설 중 의원, 치과의원, 한의원 등<br>4. 문화 및 집회시설 중 예식장, 공회당, 마권 등<br>5. 판매 및 영업시설 중 가, 라, 마, 바, 사항 |

73) 서울시 문화지구 활성화를 위한 제도 개선 방안, 서울연구원, 2015



| | 세부규정 | 불허용도 |
|---|---|---|
| | | 6. 의료시설 다항 장례식장<br>7. 창고시설 나항 하역장 |
| 위험 | • 총포도검화약류 등 총기판매업<br>• 고압가스 충전소 등과 같은 위험물 취급업 | 1. 제2종근린생활시설 중 장의사, 총포판매소, 동물병원 및 기타 동물관련 시설<br>2. 위험물 저장 및 처리시설 |
| 혐오 | • 유해물질을 배출하는 업종이나 시설<br>• 축사, 도축장등 지역에 있기에 혐오스런 시설 | 1. 주차장을 제외한 자동차 관련시설<br>2. 동물 및 식물관련시설 |

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

**[표 3-] 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 |

5) 지원 및 규제사항

- 「대학로 문화지구 관리계획」에서 공연장 및 공연을 지원하여 보호·육성하고, 공연 생태계 보존 및 인프라 확충으로 예술공간으로서의 지역발전을 위해 규정한 권장시설 지원 및 업종용도 규제 사항의 주요 내용은 다음과 같음

**[표 -] 대학로 문화지구 권장시설 지원 및 규제사항**

| 구분 | 항목 | 내용 |
|---|---|---|
| 권장시설 지원 | 조세감면 | • 취·등록세 50% 감면<br>• 도시계획세·재산세 5년간 50% 감면 |
| | 융자지원 | • 건물 소유자 대상 최대 1억 원 내 신축/개축/대수선비의 80% 한도 내 융자<br>• 운영자 대상 최대 1억 원 내 시설비 및 운영비 80% 한도 이내 융자 |
| | 시설개선사업 (융자지원) | • 문화체육관광부의 소공연장 시설개선사업 보조지원으로 공연장의 자체부담금(사업비의 50%) 융자 신청시 우선 대상으로 지정 |
| | 유치지원 | • 인센티브 부여<br>- 1개 층 높이(4m) 완화 또는 의무주차설치대수 (시설바닥면적/100㎡) 완화<br>- 최대개발규모 완화(제1종, 제2종 일반주거지역 1,000㎡, 기타용도지역 1,200㎡) |
| | 임대차보호 | • 법률에 따라 보호 및 차임된 금액의 50% 융자 지원 |
| 지역환경 정비 및 규제 | 업종제한 | • 지역 내 위해업종에 대한 제한과 금지<br>- 오락 ; 노래방·비디오방·PC방·전화방 등 생활여가업소, 탁구장·당구장·볼링장·스포츠센터 등 생활체육여가업소<br>- 유흥 ; 청소년보호법 상 규제업종, 단란주점·무도장 등 위락업종<br>- 이질 ; 공연공간으로서 지역경관과 미관을 해치는 업종 및 시설, 관광숙박업·경마장·도매시장 등 공연공간으로서 지역이미지를 해치는 업종 및 시설<br>- 위험 ; 총포·도검·화학류 등 총기판매업, 고압가스 충전소 등과 같은 위험물 취급업<br>- 혐오 ; 유해물질을 배출하는 업종이나 시설, 축사·도축장 등 지역에 있기에 혐오스런 시설 |
| | 옥외광고물 관리 | • 지역 내 옥외광고물 수량(2개 이내), 형태 제한<br>• 계획 구역 내 모든 간판은 광고물 심의위원회의 심의 필요 |
| | 노점상 관리 | • 전 지역을 노점상 및 호객행위 등 노상영업행위 금지구역으로 지정 월 5~10회 정도 주기적 단속 실시 |
| | 호객행위 관리 | • 단기적 : 노점영업 부분적 단속<br>- 신규노점 불허, 포장마차 및 먹거리 취급 노점 완전 제거, 규모 축소화(1m X 2m 이내), 노점 매매 디자인<br>• 장기적 : 노점상 완전 근절<br>- 노점 행위 절대 금지 및 노상적치물 금지 |
| | 행사관리 | • 집회 및 시위의 사전계도, 기업홍보행사 및 거리 이벤트 주기적 단속<br>• '소음·진동관리법'에 따른 소음기준을 적용하여 소음에 대한 관리 |
| | 포스터 및 홍보물 관리 | • 부착금지구역(주간선도로 지역)을 지정하여 불법 부착 포스터에 대한 관리 |



## 2.2. 현황 분석

1) 권장업종 및 비권장업종 시설 현황

① 권장업종 증감 현황

- 2005년부터 2016년까지 지정된 권장시설은 재지정을 포함하여 총 94개이며, 제1종 권장시설이 83개로 가장 많음
- 그러나 제2종 권장시설 중 쌈지공지와 제3종 권장시설 중 영화관은 지정된 시설이 전혀 없음

**[표 - ] 권장시설 지정 현황 (2005~2016)**

| 구분 | 계 | 제1종 권장시설 | | | 제2종 권장시설 | | | 제3종 권장시설 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 소계 | 공연장 | 미관건물 | 소례 | 전시시설 | 쌈지공지 | 소계 | 영화관 | 학교시설 | 기타시설 |
| 2005년 | 38 | 36 | 36 | | | | | 2 | | | 2 |
| 2006년 | 4 | 4 | 4 | | | | | | | | |
| 2007년 | 6 | 5 | 3 | 2 | | | | 1 | | 1 | |
| 2008년 | 3 | 2 | 2 | | 1 | 1 | | | | | |
| 2009년 | 4 | 3 | 3 | | 1 | 1 | | | | | |
| 2010년 | 3(12) | 3(12) | 3(12) | | | | | | | | |
| 2011년 | 7(1) | 5(1) | 5 | | 2 | 2 | | | | | |
| 2012년 | 2 | 1 | 1 | | 1 | 1 | | | | | |
| 2013년 | 2(2) | 2(2) | 1(1) | 1(1) | | | | | | | |
| 2014년 | 9(4) | 9(4) | 8(4) | 1 | | | | | | | |
| 2015년 | 7 | 4 | 4 | | | | | 3 | | 3 | |
| 2016년 | 8 | 8 | 8 | | | | | | | | |
| 계 | 94(19) | 83(19) | 79(17) | 4(2) | 5 | 5 | 0 | 6 | 0 | 4 | 2 |

※ ( )의 수는 재지정 수
(자료 : 서울특별시 문화지구 관리계획 평가(2016, 서울시), 종로구청 내부자료)

- 2015년 10월 현재 공연장은 문화지구 밖에 위치하는 15개를 포함 총 166개로, 2004년도를 기준(57개소)으로 191.2% 증가

[표 - ] 대학로 내 공연장 수 변화

| 구분 | 2004년 | | 2008년 | | 2012년 | | 2015년 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 빈도(개) | 비율(%) | 빈도(개) | 비율(%) | 빈도(개) | 비율(%) | 빈도(개) | 비율(%) |
| 문화지구 내 | 57 | 100.0 | 101 | 92.7 | 129 | 89.0 | 151 | 91.0 |
| 문화지구 외 | - | - | 8 | 7.3 | 16 | 11.0 | 15 | 9.0 |
| 총 공연장 수 | 57 | 100.0 | 109 | 100.0 | 145 | 100.0 | 166 | 100.0 |

자료 : 서울특별시 문화지구 관리계획 평가(2016, 서울시)

- 300석 미만의 소극장이 89.8인 149개로 대부분을 차지하고 있지만 300석 이상의 공연장 비중이 7%에서 10%로 증가하는 추세

[표 - ] 대학로 내 공연장 규모 변화

| 구분 | 2004년 | | 2008년 | | 2012년 | | 2015년 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 빈도(개) | 비율(%) | 빈도(개) | 비율(%) | 빈도(개) | 비율(%) | 빈도(개) | 비율(%) |
| 100석 미만 | 18 | 31.6 | 26 | 23.9 | 31 | 21.4 | 34 | 20.4 |
| 100석~199석 | 29 | 50.9 | 59 | 54.1 | 77 | 53.1 | 88 | 53.0 |
| 200석~299석 | 63 | 10.5 | 14 | 12.8 | 25 | 17.2 | 29 | 17.4 |
| 300석~399석 | 4 | 7.0 | 6 | 5.5 | 7 | 4.8 | 6 | 3.6 |
| 400석~499석 | | | 3 | 2.8 | 3 | 2.1 | 3 | 1.8 |
| 500석 이상 | | | 1 | 0.9 | 2 | 1.4 | 8 | 4.8 |
| 총계 | 57 | 100.0 | 109 | 100.0 | 145 | 100.0 | 166 | 100.0 |

자료 : 서울특별시 문화지구 관리계획 평가(2016, 서울시)

② 비권장업종(금지업종)의 증감 현황

- 공연생태계 및 지역 환경을 보존하기 위해 오락, 유흥, 이질, 위험, 혐오 등 5가지 용도를 불허용도로 지정
- 2008년 대비 당구장(1개소), 노래방(4개소), 숙박업소(18개소), 자동차 관련시설(3개소)이 증가
- 특히 공식적으로 관리되는 숙박업뿐만 아니라 고시텔, 원룸텔 등 변형된 숙박업이 눈에 띄게 증가함



[표 - ] 대학로 문화지구 내 불허용도 현황

(단위 : 개)

| 구분 | | | 2008년 | 2012년 | 2015년 |
|---|---|---|---|---|---|
| 제1종 근린 생활 시설 | 이·미용업(피부관리 포함) | | 13(20) | (21) | 12(26) |
| | 목욕장업 | | 1(1) | (1) | 1(1) |
| | 의원 | | 5(*) | (16) | 1(14) |
| | 치과의원 | | | (8) | 0(7) |
| | 한의원 | | | (5) | 0(4) |
| 제2종 근린생활 시설 | 체력단련장 | | * | * | 3(4) |
| | 당구장 | | 3(8) | (12) | 4(5) |
| | 노래방 | | 5(25) | (22) | 9(17) |
| | 비디오방 | | 5(14) | (9) | 0(5) |
| | 게임산업 | 인터넷컴퓨터게임제공업 | 3(7) | (6) | 2(3) |
| | | 청소년 게임장 | 1(1) | (2) | |
| | | 복합유통게임제공업 | * | (2) | |
| | 단란주점 | | *(2) | (0) | (0) |
| | 안마시술소 | | | * | (0) |
| 숙박시설 | 숙박업(원룸텔, 고시원 포함) | | 4(20) | (6) | 22(22) |
| 위험물저장 및 처리시설 | 주유소 | | 2(4) | (1) | 1(1) |
| 자동차 관련 시설 | 자동차 정비업소 | | | (1) | 4(4) |
| 계 | | | 42(102) | (111) | 59(113) |

※ ( )안의 내용은 지역별 구분 없이 불허용도 기준에 있는 모든 업소
*는 자료 없음
(자료 : 서울연구원, 서울특별시 문화지구 관리계획 평가, 2016)

③ 업종 별 분포 현황

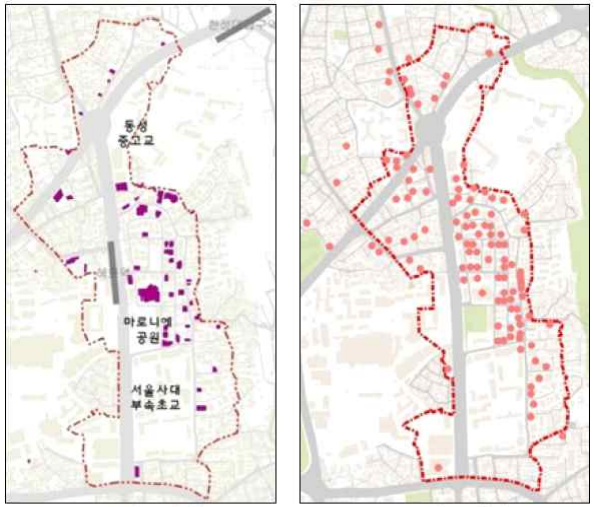
- 전체 공연장의 60.8%인 101개의 공연장이 동숭동에 위치하며, 뒤를 이어 명륜동1~4가 31대소(18.4%), 혜화동 24개소(14.4%), 이화동 6개소(3.5%), 연건동 5개소(2.9%) 분포

[표 - ] 지역 별 대학로 내 공연장 수 변화

| 구분 | 2004년 | | 2008년 | | 2012년 | | 2015년 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 빈도(개) | 비율(%) | 빈도(개) | 비율(%) | 빈도(개) | 비율(%) | 빈도(개) | 비율(%) |
| 동숭동 | 40 | 70.2 | 65 | 59.6 | 80 | 55.2 | 101 | 60.8 |
| 이화동 | - | - | 45 | 3.7 | 5 | 3.4 | 6 | 3.5 |
| 혜화동 | 9 | 15.8 | 16 | 14.7 | 26 | 17.9 | 24 | 14.4 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 연건동 | 2 | 3.5 | 3 | 2.8 | 4 | 2.8 | 5 | 2.9 |
| 명륜1가 | - | - | 2 | 1.8 | 5 | 3.4 | 4 | 2.3 |
| 명륜2가 | 4 | 7.0 | 13 | 11.9 | 15 | 10.4 | 13 | 7.8 |
| 명륜3가 | - | - | 1 | 0.9 | 2 | 1.4 | 3 | 1.7 |
| 명륜4가 | 2 | 3.5 | 5 | 4.6 | 8 | 5.5 | 11 | 6.6 |
| 총계 | 57 | 100.0 | 109 | 100.0 | 145 | 100.0 | 166 | 100.0 |

자료 : 서울특별시 문화지구 관리계획 평가(2016, 서울시)




<2004년 공연장> <2015년 공연장>

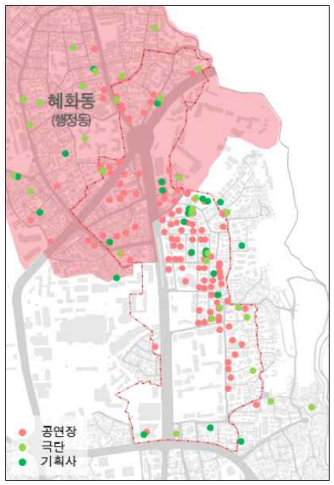
**[그림 3-] 대학로 공연장의 증가 현황**
자료 : 서울특별시 문화지구 관리계획 평가(2016, 서울시)

- 공연장의 수가 2004년도 57개소에서 2015년 현재 166개로 증가하면서 동숭동 지역에 보다 밀집. 동숭동 지역은 대학로 문화지구의 핵심지역으로 해당 지역에는 300석 이상의 대형 극장과 다관 형태의 공연장도 크게 늘어나는 추세

<2004년 중대형 공연장> <2015년 중대형 공연장>

**[그림 3-] 중대형 공연장의 분포 현황**
자료 : 서울특별시 문화지구 관리계획 평가(2016, 서울시)

- 그러나 소규모의 공연장 및 공연 기획사·극단은 점차 혜화동 북쪽, 성북동 지역으로 움직이면서 '탈 대학로'의 움직임을 보이고 있음




**[그림 3-] 혜화동 지역의 공연장 분포**
자료 : 서울특별시 문화지구 관리계획 평가(2016, 서울시)

- 전시공간은 총 12개소로, 미술관 및 갤러리 8개소, 박물관 4개소가 대학로 문화지구 내 분포
- 영화관의 경우, 문화지구 지정 당시인 2004년에는 4개소가 있었지만, 예술영화를 상영하던 '동숭 씨네마텍'과 '하이퍼텍나다'가 각각 2004년과 2011년에 폐관하고, 2006년에 '씨네유' 역시 폐관. '판타지움'을 인수한 'CGV'가 유일한 영화관으로 남아있음

**[표 - ] 대학로 내 전시공간, 영화관 등의 분포 현황**

| 구분 | 문화시설 명 | 주소 |
|---|---|---|
| 박물관(4) | 짚풀생활사박물관 | 성균관로4길 45 |
| | 쇳대박물관 | 이화장실 100 |
| | 연낙재 | 동숭길 84-1 |
| | 꼭두박물관 | 동숭길 122 2층 |
| 갤러리/미술관(8) | 아르코미술관 | 동숭길 3 한국문화예술진흥원 |
| | 샘터 갤러리 | 대학로 116 샘터사옥 |
| | 갤러리 이앙 | 창경궁로 296-12 |
| | 갤러리 정미소 | 이화장길 66 |
| | 동숭갤러리 | 창경궁로34길 18-5 |
| | 목금토갤러리 | 대학로8가길 85 대학로문화공간 |
| | 제로원디자인센터(디자인 갤러리) | 동숭길 122-6 |
| | JCC미술관 | 창경궁로35길 29 |
| 영화관(1) | 대학로 CGV | 대명길 28 |
| 미관건축물(권장시설)(3) | 샘터사 | 대학로 116 |
| | 디마떼오 | 동숭길 29 |
| | 재능교육 혜화문화센터 | 창경궁로35길 45 |

자료 : 종로구청 자체평가(2016)

### 2) 조세감면 실적

- 현재 문화지구 내 세금감면은 취득세[74], 재산세과세특례[75], 지방교육세[76], 재산세에 대해서만 이루어지고 있어, 인사동과 마찬가지로 건물을 임차하여 운영하는 실영업자보다는 권장시설 건물주에게 돌아가는 혜택임.

74) 2011년 개정된 지방세법에 의해 취득세와 등록세 통합

75) 2011년 개정된 지방세법에 의해 도시계획세의 명칭에서 변경

76) 등록세에서 교육세의 명목으로 등록세의 20%로 추가 부가되었던 항목



- 2014년부터 2016년까지 이루어진 조세감면 실적은 총 87건으로 605,565천원으로 나타남
  - 취득세는 4건으로 총 516,527천원 감면
  - 재산세는 29건으로 총 61,329천원을, 재산세과세특례는 25건으로 총 16,443천원을, 지방교육세는 29건으로 총 12,266천원을 감면

**[표 - ] 대학로 문화지구 조세감면 실적(2012~2014)**

| 구분 | | 2014년 | | 2015년 | | 2016 | | 총계 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 건수(건) | 금액(천원) | 건수(건) | 금액(천원) | 건수(건) | 금액(천원) | 건수(건) | 금액(천원) |
| 시세 | 취득세 | 3 | 421,152 | - | - | 1 | 95,375 | 4 | 516,527 |
| | 지방교육세 | 13 | 3,415 | 9 | 4,821 | 7 | 4,030 | 29 | 12,266 |
| | 재산세과세특례 | 13 | 6,102 | 9 | 6,147 | 3 | 4,194 | 25 | 16,443 |
| 구세 | 재산세 | 13 | 17,075 | 9 | 24,105 | 7 | 20,149 | 29 | 61,329 |
| 총계 | | 42 | 447,744 | 27 | 35,073 | 18 | 123,748 | 87 | 605,565 |

(자료 : 종로구청 자체평가(2016)

### 3) 융자지원 실적

- 대학로 문화지구 역시 인사동 문화지구와 마찬가지로 융자금지원은 권장시설의 신규 입주 및 영업활동 향상을 위해 건축물의 신축·개축·수선을 시행하는 건물 소유주에게 수선비용의 80% 한도 이내에서 최대 1억 원까지 융자
- 기존 권장시설의 개선 사업 또는 타 용도 영업시설을 권장시설로 전환하기 위한 시설개선 사업을 시행하는 권장시설 운영자에게 시설개선에 소요되는 비용의 80% 한도 이내에서 최대 1억 원까지 융자
- 기존 권장시설의 운영구조 개선 및 영업내용 향상을 위한 사업을 시행하는 권장시설의 운영자에게 사업비의 80% 한도 이내에서 최대 1억 원까지 융자
- 2006년 이후 2014년까지 융자실적은 총 1건으로 총액 770,000천원 지원
  - 시설비 6건 400,000천원, 운영비 7건 370,000천원
  - 융지지원 초기인 2006년, 2007년을 제외하고는 거의 지원이 없으며, 2010년~2012년, 2015년~2016년에는 신규지원이 전혀 없음
  - 다만, '연우소극장'과 '소극장 알과핵' 등이 각각 2번 지원받음

[표 - ] 융자지원 실적 (2006~2014)

| 구분 | 2006년 | | 2007년 | | 2008년 | | 2009년 | | 2013년 | | 2014년 | | 총계 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 |
| 시설비 | 1 | 50 | 2 | 100 | 1 | 50 | | | 1 | 100 | 1 | 100 | 6 | 400 |
| 운영비 | 4 | 170 | 1 | 50 | | | 1 | 50 | | | 1 | 100 | 7 | 370 |
| 총계 | 5 | 220 | 3 | 150 | 1 | 50 | 1 | 50 | 1 | 100 | 2 | 200 | 13 | 770 |

(자료 : 종로구청 자체평가, 2012, 2013, 2014 / 종로구, 인사동문화지구 외부평가 2005, 2009, 2013)

- 융자실적이 인사동에 비해 저조한 이유로는 은행의 담보조건 등으로 신청에 비해 결정률 자체가 낮았기 때문
  - 2006년~2014년 사이에 총 32건 신청 중 12건만 지원을 받음(37.5%)
  - 또한 지원 결정을 받았음에도 포기한 건수가 13건에 달함

4) 재원관리 현황

- 2012년~2016년 확보한 예산은 총 2,30,868천원으로 매년 약 5억원의 예산을 확보하고 있음
- 2012~2014년 소요예산 현황을 살펴보면, 60% 이상이 민간이전으로 매년 2억 5천만 원 이상이 축제 및 행사 지원으로 사용되고 있음
- 인사동 홍보관을 위한 운영비나 권장시설 융자금 이차보전금은 점차 감소하고 있지만 축제 및 행사를 위한 예산은 매년 증가

[표 - ] 예산 현황(2012~2016)

| 지원년도 | 예산액 (천원) | 예산 과목 | 집행액 (천원) | 집행률 |
|---|---|---|---|---|
| 2012 | 427,150 | 자치단체 경상 보조금 (100-308-01) | 427,150 | 100% |
| 2013 | 427,150 | | 464,540 | 100% |
| 2014 | 464,540 | | 464,540 | 100% |
| 2015 | 475,624 | | 475,624 | 100% |
| 2016 | 515,404 | | 515,404 | 100% |

[표 - ] 소요예산 현황(2012~2014)

(단위 : 천원, %)

| 예산과목 | | 세부내용 | 2012년 | | 2013년 | | 2014년 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 금액 | 비율 | 금액 | 비율 | 금액 | 비율 |
| 일반운영비 | 사무관리비 | • 홍보물 및 안내판 제작, 책자발간<br>• 대학로문화지구발전위원회 회비 | 11,960 | 2.8 | 11,940 | 2.6 | 34,740 | 7.5 |
| | 공공운영비 | • 공연장표시 상징물 제작<br>• 이정표 유지관리 | 35,000 | 8.2 | 8,000 | 1.7 | | |
| | 행사운영비 | • 거리공연 물품 구매 및 홍보비 | 15,000 | 3.5 | 25,000 | 5.4 | 20,000 | 4.3 |
| 업무추진비 | 시책업무 | • 대학로 행사 관련 간담회<br>• 대학로 문화예술단체 및 지역주민 간담회 | 4,190 | 1.0 | 3,600 | 0.8 | 2,400 | 0.5 |
| 연구개발비 | 연구용역비 | • 대학로 문화지구 관리계획평가(2012)<br>• 대학로문화지구 관리계획 변경(2014) | 25,000 | 5.9 | | | 40,000 | 8.6 |
| 일반보상금 | 행사실비 보상금 | • 거리공연 출연료 | 20,000 | 4.7 | | | | |
| 민간이전 | 민간행사 | • 축제 및 행사 | 251,000 | 58.8 | 280,000 | 60.3 | 258,000 | 55.5 |
| | 민간위탁 | • 좋은공연안내센터 운영 | | | | | 52,400 | 11.3 |
| | 이차보전금 | • 권장시설 융자금 이차보전금 | 15,000 | 3.5 | 6,000 | 1.3 | 5,000 | 1.1 |
| 자신취득비 | 자산및물품 | • 종합안내실 및 다목적실 비품구매(2013)<br>• 좋은공연안내센터, 다목적홀 등 물품구매(2014) | | | 8,000 | 17.2 | 7,000 | 1.5 |
| 녹지관리 (공원 녹지과) | 인건비 | • 마로니에공원 및 대학로 실개천 유지관리 | 37,290 | 8.7 | | | 40,000 | 8.6 |
| | 일반운영비 | • 대학로 시설물 유지관리 | | | | | 5,000 | 1.1 |
| | 전출금 | • 마로니에공원 및 실개천 운영 | | | 50,000 | 10.8 | | |
| | 재료비 | • 수질정화 식물 구매 | 6,710 | 1.6 | | | | |
| | 자산취득비 | • 수중모터 1대 구매 | 6,000 | 1.4 | | | | |
| 총계 | | | 427,150 | 100.0 | 464,540 | 100.0 | 464,540 | 100.0 |

(자료 : 종로구청 자체평가(2012, 2013, 2014)

5) 주민협의체 및 활동단체 현황

- 현재 대학로 문화지구에는 주민협의체로 <대학로문화지구발전위원회>가 구성되어 있으며, 2012년에는 총 20명, 2013년과 2014년에는 총 19명으로 구성되어 있음
  - 매년 심의회의를 개최하고 권장시설 지정 및 융자신청 심의를 진행

[표 - ] 대학로문화지구발전위원회 구성(2012~2014)

| 위원구성 | | 참여기관 및 단체 | 2012년 | 2013년 | 2014년 |
|---|---|---|---|---|---|
| 위원장 | | 종로구 부구청장 | 1 | 1 | 1 |
| 부위원장 | | 민간위촉위원 중 1명 | 1 | 1 | 1 |
| 위원 | 구의회 | 혜화동 구의원 | 1 | 1 | 1 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 이화동 구의원 | 1 | 1 | 1 |
| | 예술단체 | 서울연극협회 | 1 | 1 | 1 |
| | | 한국연극협회 | 1 | | |
| | | 한국소극장협회 | 1 | 1 | 1 |
| | | 한국문화예술위원회 | | | 1 |
| | | 아르코미술관 | | 1 | |
| | | 한국공연예술센터 | 1 | 1 | |
| | | 한국공연프로듀서협회 | 1 | 1 | 1 |
| | | 한국연극배우협회 | 1 | 1 | 1 |
| | | 국제아동청소년연극협회 한국본부 | 1 | 1 | 1 |
| | | 한국예술인복지재단 | | | 1 |
| | 지역대표 | 대학로문화발전위원회 | 1 | 1 | 1 |
| | | 대명거리전통문화보존회 | 1 | 1 | 1 |
| | | 대학로를 사랑하는 사람들 | | 1 | 1 |
| | | 이화동 주민자치위원회 | 1 | | |
| | | 샘터사 | 1 | | |
| | | 쇳대박물관 | 1 | 1 | 1 |
| | 구청 | 종로구 건축위원회 및 도시계획위원회 위원 | 1 | 1 | 1 |
| | | 문화관광국장 | 1 | 1 | 1 |
| | | 이화동장 | 1 | 1 | 1 |
| | | 혜화동장 | 1 | 1 | 1 |

(자료 : 종로구청 자체평가, 2012, 2013, 2014)

- 대학로에서 활동하는 연극 및 공연관련 협회는 총 9개로 '서울연극협회', '한국소극장협회', '한국연극배우협회'. '한국공연프로듀서협회', '국제 아동청소년연극협회(ASSITEJI) 한국본부', '한국연극연출가협회', '한국무용협회'가 활동하고 있음
- 지역관련 단체는 5개로 '동숭포럼', '대명거리 전통문화보존회', '대학로를 사랑하는 사람들', '대학로 문화포럼', '대학로 문화발전위원회' 가 있음
- 대학로에 소재한 공연관련 기관 4개, 예술인 복지관련 기관 2개가 위치해 있음
  - 공연관련 기관 : 한국공연예술센터, 예술경영지원센터, 장애인문화예술센터, 서울문화재단의 서울연극센터 등
  - 예술인 복지관련 기관 : 한국연극인복지재단, 한국예술인복지재단



### 6) 문화행사 및 프로그램 현황

- 2012년부터 2016년까지 총 26개의 문화행사가 개최되었으며, 연도별로 지원된 금액은 각각 2012년 240,000천원, 2013년 240,000천원, 2014년 272,000천원, 2015년 285,000천원, 2016년 339,000천원임
- 대학로에 위치한 공연관련 단체뿐만 아니라 외부 단체에서도 대학로 일대에서 행사를 개최함으로써 축제의 성격이 다양해짐

[표 3-18] 대학로 문화지구 행사, 프로그램

| 행사명 | 기간 | 지원금액 | 장소 | 주관 |
|---|---|---|---|---|
| 서울 아시테지 겨울축제 | 2014.01.03.~12. | 5,000 | 아르코예술극장 외 | (사)국제아동청소년연극협회 한국본부 |
| | 2015.01.07.~01.16. | 10,000 | | |
| | 2016.01.04.~14. | 10,000 | | |
| 마로니에 쌈지무대 개장기념 축하행사 | 2014.03.08 | 5,000 | 마로니에 쌈지무대 | (사)한국소극장협회 |
| 서울연극제 | 2012.04.20.~05.15. | 5,000 | 아르코예술극장 외 | 서울연극협회 |
| | 2013.04.20.~05.12. | 5,000 | | |
| | 2014.04.14.~05.11. | 5,000 | | |
| | 2015.04.04.~05.10. | 5,000 | | 서울연극제집행위원회 |
| | 2016.04.04.~05.08. | 5,000 | | |
| 서울인권영화제 | 2014.05.22.~25. | - | 마로니에공원 | 서울인권영화제 |
| | 2015.05.15.~05.17. | | | |
| 마로니에 예술시장 | 2014.06.~11. 넷째주 일요일 | 9,000 | 마로니에공원 | 한국문화예술위원회 (예술가의 집) |
| | 2016.10.22./11.19. | 5,000 | | 이화예술공방 |
| 대학로 아트마켓 | 2015.03.~11. 넷째주 일요일 | 20,000 | 마로니에공원 | 한국문화예술위원회 (예술가의 집) |
| 마르쉐@혜화 | 2014.02.~10. 2015.02.~10. 2016.04.~10. 둘째주 일요일 | - | 마로니에공원 | 마르쉐친구들 |
| 아시테지 여름축제 | 2012.07.26.~08.07. | 5,000 | 아르코예술극장 외 | (사)국제아동청소년연극협회 한국본부 |
| | 2013.07.18.~28. | 5,000 | | |
| | 2014.7.22.~31. | 10,000 | | |
| | 2015.07.21.~08.02. | 10,000 | | |
| | 2016.07.21.~08.02 | 10,000 | | |
| 마로니에 여름축제 | 2012.08.01.~14. | - | 대학로예술극장 외 | 한팩 |
| | 2013.07.19.~27. | - | | 한팩 |
| | 2014.08.01.~16. | - | | 한국공연예술센터 |

| 행사명 | 기간 | 지원금액 | 장소 | 주관 |
|---|---|---|---|---|
| | 2015.08.01.~16. | - | | |
| 종로구 우수연극 축제 | 2014.09.04.~12.14 | 25,000 | 예술공간 SM 외 | 서울연극협회 |
| | 2015.09.02.~10.25. | 25,000 | 엘림홀 | |
| | 2016.10.17.~11.06. | 25,000 | | |
| 브라질데이 페스티벌 | 2014.09.13.~14. | - | 마로니에공원 | 주한 브라질대사관 |
| | 2015.09.12. | - | | |
| 아르헨티나 페스티벌 | 2015.09.05 | - | 마로니에공원 | (사)한국아르헨티나협회 |
| D.FESTA 대학로거리 공연축제 | 2012.09.24.~11.27. | 180,000 | 대학로 일대 | (사)한국소극장협회 |
| | 2013.09.27.~10.20. | 180,000 | | |
| | 2014.09.20.~24. | 180,000 | | |
| | 2015.09.16.~20. | 180,000 | | |
| | 2016.09.30.~10.16. | 180,000 | 마로니에공원 | |
| 대학로 문화축제 SUAF | 2012.10.01.~02. | - | 대학로 일대 | 대학로문화축제조직위원회 |
| | 2013.06.07.~10. | 10,000 | | |
| | 2014.10.04.~05. | 13,000 | | |
| | 2015.10.02.~04. | 13,000 | | |
| | 2016.10.08.~09. | 28,000 | | |
| 스페니쉬플라멩코 페스티벌 | 2014.10.18. | - | 마로니에공원 | ㈜한국플라멩코협회 |
| | 2015.10.17.~18. | - | | |
| 굿스트릿 마로니에 | 2013.10.20.~11.24. | 20,000 | 마로니에공원 | 종로구 |
| | 2015.12.18.~24. | 13,000 | | |
| | 2016.12.15.~2017. 01.15. | 12,000 | | |
| 다시만나요 마로니에 | 2012.11.19. | 50,000 | 마로니에공원 | (사)한국소극장협회 |
| 대학로 마로니에 3040 사진공모전 | 2015.11.25.~2016. 01.31 | 19,000 | - | (사)한국사진작가협회 종로구 사진작가회 |
| 대학로 마로니에 3040 사진전시 | 2016.05.27.~06.02. | - | 마로니에 공원 | 종로구 |
| 대학로 거리공연 | 2012.11.19.~20. | - | 마로니에공원 | 종로구 |
| | 2012.12.17. | - | 좋은공연안내소 | |
| 마로니에 예술극장 | 2013.11.17.~12.28. | 20,000 | 다목적홀 | 종로구 |
| | 2014.12.18.~21. | 15,000 | 마로니에공원 | (사)한국소극장협회 |
| | 2015.12.20.~24. | 20,000 | | |
| 마로니에 예술마당 | 2016.12.24./30. | 20,000 | 마로니에공원 | (사)한국소극장협회 |
| 전국 청소년 연극제 | 2016.08.02.~13. | - | 동숭아트센터 등 | 종로구, (사)한국연극협회 |
| 가을맞이 마로니에 | 2016.10.22. | 5,000 | 대학야외공연장 | 한국시문화회관 |



| 행사명 | 기간 | 지원금액 | 장소 | 주관 |
|---|---|---|---|---|
| 시축제 | | | | |
| 야외 조각전 | 2016.12.16.~2017. 03.15. | - | 마로니에공원 등 | 종로구 |
| 크리스마스 호두까기인형 공연 | 2016.12.24. | 15,000 | 대학로 다목적홀 | 종로구 |

### 7) 활동 기반시설 현황

#### ① 공연 인프라 현황

- 한국문화예술위원회가 565억 원을 투입하여 2009년 대학로 10길 17에 '대학로 예술극장 개관
  - 대극장 498석, 소극장 132석, 연습실, 스튜디오 등으로 구성
- 공공연습실 현황
  - 2005년 서울문화재단이 마련한 '대학로 연습실(동숭길 117)
  - 2009년 '대학로 문화공간' 2층에 개관한 '대학로 연습실Ⅱ'(대학로8가길 85)는 2014년 'TOM 아카데미 연습실'로 전환
  - '대학로 뮤지컬센터'를 운영하고 있는 '애니웍스'와 종로구청이 공공기여로 공공 공연연습장을 대관운영하기로 협약하였으나, '애니웍스의 재정악화로 인해 무산
- 2007년 11월 혜화동 동사무소로 쓰였던 건물을 리모델링하여 '서울연극센터'를 개관하였으며, 현재 '서울문화재단'이 위탁운영 중임
- 2013년 9월 마로니에공원 리모델링을 완료하였으며, '좋은공연안내센터'를 개관. 공연 관련 정보를 제공하고 공연 티켓을 판매하기 위해 설립되었으며, 현재 (사)한국소극장협회가 운영 중임

**[그림 -] 대학로 예술극장**

자료 : 아르코 대학로예술극장 포스트[77](좌), 한국관광공사 홈페이지(우)[78]

[그림 -] 대학로 연습실

[그림 -] 좋은공연 안내센터

[그림 -] 서울연극센터(외관)

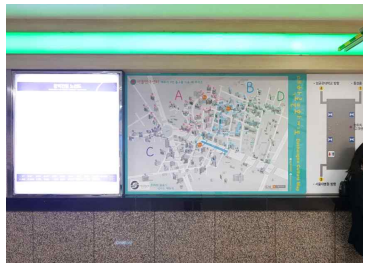
[그림 -] 서울연극센터(내부)
자료 : 서울연극센터 페이스북

- '서울연극협회'에서는 대학로 내 공연장에서 하는 공연의 포스터를 게재할 수 있는 문화게시판을 약 20개 운영 중
  - 매월 신청을 받아 진행하며, 1주 당 37,800원(600원X9장X7일)의 비용을 부과
- 권장시설을 위한 이정표를 신규 표지판으로 교체하는 등 매년 관리 중
- 장애인문화센터 '이음' 벽과 지하철 혜화역사 내 벽면, 서울대학교 의과대학 정문에 대학로 안내도를 설치

77) http://post.naver.com/viewer/postView.nhn?volumeNo=6916815&memberNo=18719577

78) http://korean.visitkorea.or.kr/kor/bz15/where/where_tour.jsp?cid=1380688

[그림 -] 대학로 문화게시판



[그림 -] 대학로 안내도

- 현재 '서울문화포털', '서울연극센터', 'Visit대학로', '대학로티켓닷컴' 등 다양한 사이트에서 대학로 공연 정보를 제공하고 있으며, 2007년 11월부터 '서울연극센터'에서 주관하여 '대학로 문화지도'를 발행하고 있음

② 예술관련 대학 시설

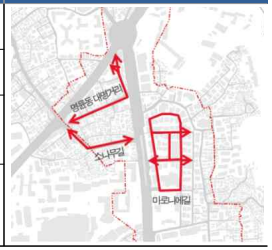
- 예술관련 대학은 총 10개가 위치해 있음
- 상명대학교 예술디자인센터, 동덕여대 공연예술센터, 국민대 제로원 디자인센터, 남서울대학교 아트센터, 중앙대학교 공연영상예술원, 동양대학교 동양예술극장, 한성대학교 에듀센터, 청운대학교 청운예술극장, 서울호서예술전문학교 서울호서아트홀, 홍익대학교 대학로 아트센터

### 8) 공공편의시설 현황

#### ① 지역 내 공간 정비

- 2013년 9월 마로니에 공원 재정비사업을 완료하여 개장
  - 사업비용 : 6,068백만 원(시비 : 4,900, 특별교부금 700, 구비 468)
  - 사업내용 : 야외공연장과 지하 2층, 지상 1층 규모의 건물을 건립하는 등 공원규모를 기존 5,800㎡에서 9,100㎡로 약 60% 확장
- 마로니에 길과 대명거리에 이어 주말 소나무길 차 없는 거리를 시행

**[표 - ] 대학로 차없는 거리 시행현황**

| 구분 | 대명거리 | 마로니에길 | 소나무길 | 현황도 |
|---|---|---|---|---|
| 연장 | 350m | 1,050m | 280m |  |
| 조성시기 | 2001.6 | 2004.5 | 2015.10 | |
| 운영시간 | 토 : 15:00~22:00<br>일 : 12:00~22:00 | 일 : 10:00~22:00 | 토 : 15:00~22:00<br>일 : 12:00~22:00 | |
| 시행주체 | 대명거리 번영회 | 대학로문화지구 발전추진위원회 | 소나무길 번영회 | |



(자료 : 서울시 문화지구 관리계획 평가(2016, 서울시)

### 9) 저해요소 현황

#### ① 노점상 및 노상적치물 현황

- 2015년 외부 평가보고서에 따르면 현재 총 101개의 노점상(먹거리 55개, 물품판매 37개, 사주·타투 등 기타 9개)이 문화지구 내에 입지하고 있으며, 일요일에 혜화동 성당 인근에서 필리핀 노점 15개소가 열림

**[표 - ] 노점판매 행위 현황 (2015)**

| 구분 | 판매 품목 | | | | | 합계 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 음식 | | 물품 | | 기타 | |
| | 조리 | 비조리 | 수공예 | 공장제조 | | |
| 노점상 | 40 | 8 | 1 | 14 | 9 | 72 |
| 고정형 노점 | | 2 | | | | 2 |
| 노상적치(노점) | | | | 16 | | 18 |
| 노상적치(업소) | | 5 | | 4 | | 9 |
| 합계 | 40 | 15 | 1 | 36 | 9 | 101 |

자료 : 서울특별시 문화지구 관리계획 평가(2016, 서울시)

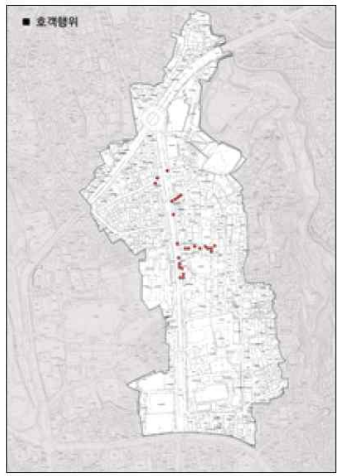
- 대학로 문화지구 내 환경개선을 위해 2012년~2014년 사이 종로구청에서는 노점축소를 위한 정비를 실시하였으며, 총 60건의 강제수거와 116건의 계도를 실시

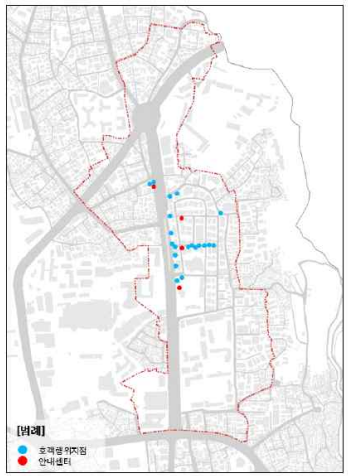
**[표 - ] 노점 및 노상적치물 관리 현황(2012~2014)**

| 구분 | | | 2012년 | 2013년 | 2014년 |
|---|---|---|---|---|---|
| 정비실적 | 노점 | 계도 | 51건 | 25건 | 40건 |
| | | 강제수거 | 25건 | 22건 | 13건 |

(자료 : 종로구청 자체평가, 2012, 2013, 2014)

- 2015년 11월 현재 대학로 문화지구 일대 주요지역을 조사한 결과, 20개 지점에서 최소 72명 이상의 호객꾼이 활동하고 있는 것으로 조사되었으며, 이들이 가장 많이 활동하는 구간은 동숭동 지역 혜화역 2번 출구와 대학로 10길 일대로 나타남
- 최근에는 티켓 할인 판매처가 노점 형태로 운영되고 있음




[그림 3-] 호객행위 분포 현황(좌 : 2012년, 우 : 2015년)

자료 : 서울특별시 문화지구 관리계획 평가(2016, 서울시)

[그림 -] 대학로 문화지구 내 노점상

[그림 -] 대학로 문화지구 내 호객꾼

[그림 -] 노점 형태의 티켓 할인 판매처

② 불법 옥외광고물

- 2015년 평가보고서에 따르면, 총 102개 지점에 불법 광고물이 부착되어 있었으며, 이들 대부분은 동숭동과 대명거리 일대에 집중되어 있었음
  - 주로 건물 벽면과 공공시설물 등에 부착
- 불법 광고물 정비를 위해 2012년~2014년 불법 옥외광고물 단속을 강화하여 2012년 40,188건, 2013년 20,405건, 2014년 36,985건, 2015년 35,915건, 2016년 14,626건을 단속
- 행정처분에 관한 사항 역시 줄어들지 않고 있으며, 종로구 자체평가에 따르면 동종업소 내 경쟁적으로 불법광고물을 설치하는 것으로 나타남

[표 - ] 불법 옥외광고물 정비실적(2012~2014)

| 구분 | | | 2012년 | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 2016년 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 정비실적 | 고정광고물 | | - | 260 | 120 | 130 | 40 |
| | 현수막 | | 222 | 250 | 860 | 910 | 1,236 |
| | 입간판, 에어라이트 | | 246 | 95 | 205 | 155 | 31 |
| | 벽보, 전단 | | 39,720 | 19,800 | 35,800 | 34,720 | 13,319 |
| | 합계 | | 40,188 | 20,405 | 36,985 | 35,915 | 14,626 |
| 행정처분 | 고정광고물 | 건수 | - | 28 | - | 77 | 400 |
| | | 이행강제금 | - | 15,355 | - | | |
| | 유동광고물 | 건수 | - | 120 | 220 | 45 | 97 |
| | | 과태료 | - | 35,300 | 32,300 | 21,400 | 22,745 |

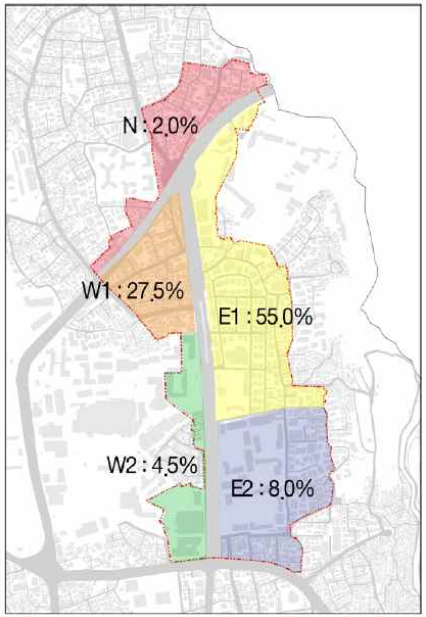
(단위 : 건, 천원)

(자료 : 종로구청 자체평가, 2012, 2013, 2014)

10) 유동인구 특성

- 2015년 서울시 문화지구 평가보고서의 대학로 방문객 설문조사에 따르면, 방문객의 54.0%가 연극 및 뮤지컬 등 공연을 보기 위해 방문한다고 응답함. 뒤이어 약속이나 만남 때문에 방문한다고 응답한 비율이 28.5%로 나타남
- 이들이 대학로를 방문하여 가장 많이 한 일로 차나 커피, 식사 또는 술마시는 행위가 71.0%로 가장 많았으며, 연극이나 뮤지컬 보기가 59.5%를 차지함.
  - 걸으며 구경하기가 41.0%, 물건사기가 35.0%로 나타났고, 이화동 벽화마을 놀러가기(26.0%)와 노점상 이용하기(25.5)가 뒤를 이음
  - 서울연극센터 방문하기가 22.0%, 좋은 공연 안내센터 방문하기는 18.0%로 나타남
- 방문객 중 대중교통을 이용해 방문하는 이용객은 93.5%를 차지하고, 주로 2시간 이상 머무는 사람의 비율이 77.4%로 높은 비중을 차지함

- 방문객은 주로 동숭동 지역인 E1(55.0%)구역을 방문하였으며, W1 구역이 27.5%로 2위를 차지함




[그림 3-] 방문객의 대학로 내 주로 머문 위치

자료 : 서울특별시 문화지구 관리계획 평가(2016, 서울시)

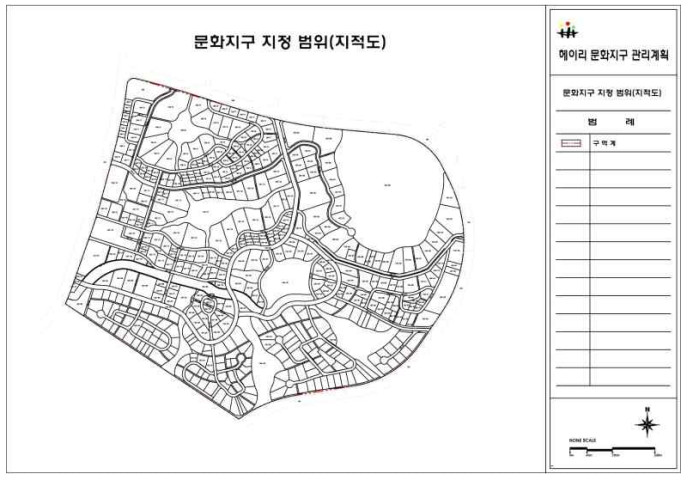


# 3. 헤이리 문화지구

## 3.1. 지정개요

1) 지정 범위

- 전체 통일동산 지역 내 헤이리 아트밸리 조성사업 지역
- 파주시 탄현면 법흥리 1652번지 일원, 505,891㎡




[그림 3-11] 문화지구 지정범위

2) 지정 배경

- 헤이리 문화지구는 지역 내 문화생태계의 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

3) 지정 목적

- 미술, 음악, 건축 등 다양한 분야의 예술인들이 회원으로 참여하여 전시/창작/예술건축과 같은 문화예술공간이 입지하여 있는 헤이리 마을을 체계적으로 유지·관리하고 육성함으로써 지역의 문화발전

을 도모하고 시민문화공간으로서 정체성을 잃지 않고 발전할 수 있도록 지원하고자 함

4) 권장업종 및 불허용도

- 헤이리 문화지구에서는 전시와 관련된 시설은 물론 각종 문화시설과 헤이리 문화지구의 정체성을 보존하고 보호하기 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 |

- 지역 내 과도한 상업화와 지역 고유의 환경을 훼손하는 업종 및 시설의 확산을 방지하기 위해 불허용도를 지정하여 문화예술시설 및 활동을 보호하여 종합문화예술 공간으로서의 지역 발전을 도모함
  - 창작 및 전시라는 지역의 특성 보존을 중심으로, 업종을 구성
  - 오락, 유흥, 이질, 위험, 혐오 등 5개 용도를 중심으로 지구의 여건을 감안하여 지구단위계획과 일치하여 불허용도로 지정

[표 3-4] 금지업종 및 시설

| 구분 | 세부규정 | 불허용도 |
|---|---|---|
| 오락 | •노래방, 비디오방, PC방, 전화방 등 생활여가 업소<br>•탁구장, 당구장, 볼링장, 스포츠센터 등 체육여가 업소 | 1 제2종근린생활시설 라항 테니스장, 체력단력장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장<br>2. 제2종근린생활시설 아항 중 일반 게임제공업소, 일반 PC방<br>3. 제2종근린생활시설 타항 중 노래연습장<br>4. 운동시설 가항, 나항, 다항(체력단련장, 체육과, 운동장)<br>5. 위락시설 중 다항(유원시설) |
| 유흥 | •청소년보호법 상 규제업종<br>•단란주점, 무도장 등 위락업종 | 1. 제2종근림생활시설 아항 중 성인전용 게임제공업소, 성인전용 PC방<br>2. 제2종근림생활시설 가항 중 의약품도매점<br>3. 제2종근림생활시설 카항 중 안마시술소<br>4. 위락시설 중 단란주점, 주점영업, 무도장 및 무도학원 |
| 이질 | •지역경관과 미관을 해치는 업종 및 시설<br>•경마장, 도매시장 등 지역 이미지를 해치는 업종 및 시설 | 1. 공동주택 중 아파트<br>2. 제1종근린생활시설 가항 중 소매점(의약품류)<br>3. 제2종근림생활시설 카항 중 의약품도매점<br>4. 문화 및 집회시설 중 예식장 공회당 미권 등<br>5. 판매시설 중 가항(도매시장)<br>6. 운수시설 중 라항(항만시설 및 종합여객시설)<br>7. 의료시설<br>8. 장례식장<br>9. 창고시설 나항 하역장<br>10. 공중위생영업<br>11.직업소개사업 |
| 위험 | •총포 . 도검 . 화약류 등 총기판매업<br>•고압가스 충전소 등과 같은 위험물 취급업 | 1. 제2종근린생화시설 중 장의사, 총포판매소, 동물병원 및 기타 동물관련 시설<br>2. 위험물 저장 및 처리시설 |
| 혐오 | •유해물질을 배출하는 업종이나 시설<br>•축사, 도축장 등 지역에 있기에 혐오스런 시설 | 1. 주차장을 제외한 자동차 관련시설<br>2. 동물 관련 시설 |

- 헤이리 문화지구 제2종 지구단위계획의 건축물에 관한 계획을 살펴보면 크게 주거용지와 상업용지, 녹지용지, 공공시설용지로 구분
- 지구별 용도계획을 살펴보면, 크게 비즈니스지구와 주거지구로 구분되며, 각 기능에 따라 중점 유치시설과 금지시설이 지정됨

[표 -] 헤이리 문화지구 건축물 용도현황

| 구분 | 주요기능 | 면적(㎡) | 중점유치시설 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 비즈니스지구 | 공연, 전시, 관람, 판매, 주거 | 231,404.7 | ① 공연장(연극관, 영화관, 음악당)<br>② 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 기념관, 산업전시장)<br>③ 연구소<br>④ 도서관<br>⑤ 문화예술분야 학교 및 학원<br>⑥ 아동관련 시설 및 수련시설(청소년 수련관, 청소년 문화의 집, 어린이회관)<br>⑦ 문화, 예술관련 사무소(연극, 영화, 회화, 조각, 서예, 공예, 음악, 무용, 연예, 사진, 디자인, 건축, 언 | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 론, 출판문학, 전통문화 사무소 및 문화기획사)<br>⑧ 판매시설(서점, 화랑, 공방, 아트숍, 엔틱숍)<br>⑨ 창작공간(스튜디오)<br>⑩ 야외음악당, 야외극장<br>⑪ 국제교류시설<br>⑫ 동식물원<br>⑬ 카페, 음식점(난개발을 방지하기 위하여 비즈니스 지구(A-241,008.8㎡) 면적 20% (48,200㎡)에서 전체건축물의 연면적이 넘지 않도록 카페, 음식점을 건축하여야 하며, 단위건축물로서는 연면적 40% 이하로 제한함 | |
| | 생활편의 시설 | 3,373.3 | 슈퍼마켓, 편의점, 일용품(식품, 잡화) 소매점, 이용원, 미용원, 목욕탕, 세탁소, 일반음식점, 금융업소, 약국, 의원, 치과, 한의원, 체육시설. 체력단련장, 에어로빅장, 문화시설, 기타 | |
| | 커뮤니티 하우스 부지 | 3,741.1 | 전시시설, 다목적홀, 사무소 옥외집회공간, 기타(복지후생시설 등) | |
| 주거지구 | 주거, 창작 | 59,370.0 | 단독주택, 소규모 집합주택 | 금지시설 :비즈니스업 |

[그림 3-] 헤이리 문화지구 지구별 용도계획

5) 지원 및 규제사항

- 헤이리 문화지구 내 문화·창작업소를 육성하고 문화거리의 이미지를 보존하기 위해 규정한 권장시설 지원 및 업종용도 규제 사항의 주요 내용은 다음과 같음



[표 –] 헤이리 문화지구 권장시설 지원 및 규제사항

| 구분 | 항목 | 내용 |
|---|---|---|
| 권장시설 지원 | 조세감면 | • 권장시설에 대해 취득세·등록세 50% 감면<br>• 권장시설에 대해 재산세, 도시계획세 50% 감면 |
| | 융자지원 | • 권장시설 건물 소유주 대상으로 신축/개축/대수선비에 대해 총 공사비의 80%, 최대 5천만 원까지 융자(융자금 이자 50% 파주시 지원)<br>• 권장시설 운영자를 대상으로 시설비, 운영비에 대해 총 공사비의 80%, 최대 5천만 원까지 융자(융자금 이자 50% 파주시 지원) |
| 금지업종 규제 및 관리 | 업종제한 | • 지역 내 위해업종에 대한 제한과 금지<br>- 오락 ; 노래방·비디오방·PC방·전화방 등 생활여가업소, 탁구장·당구장·볼링장·스포츠센터 등 생활체육여가업소<br>- 유흥 ; 청소년보호법 상 규제업종, 단란주점·무도장 등 위락업종<br>- 이질 ; 공연공간으로서 지역경관과 미관을 해치는 업종 및 시설, 관광숙박업·경마장·도매시장 등 공연공간으로서 지역이미지를 해치는 업종 및 시설<br>- 위험 ; 총포·도검·화학류 등 총기판매업, 고압가스 충전소 등과 같은 위험물 취급업<br>- 혐오 ; 유해물질을 배출하는 업종이나 시설, 축사·도축장 등 지역에 있기에 혐오스런 시설 |
| | 옥외광고물 관리 | • 지역 내 옥외광고물 제한<br>- 수량 : 업소 당 2개 이내<br>- 크기 : 가로형 및 지주이용 광고물 1개 면적 1.0㎡이내, 2개일 경우 1.5㎡ 미만<br>- 옥상광고물, 세로형 광고물, 돌출광고물, 창고이용 광고물 설치 금지<br>- 점멸등과 같이 자극적인 광고 조명 금지<br>- 광고물 소재는 가능한 건물재료와 동일 또는 유사한 것으로 할 것<br>계획 구역 내 모든 간판은 파주시 옥외광고물 심의위원회의 동의와 헤이리 자체심의기구 심사 필요 |
| | 노점상 관리 | • 전 지역을 노점상 및 호객행위 등 노상영업행위 금지구역으로 지정 |
| | 호객행위 관리 | |

- 통일동산 내 헤이리 지역에 제2종지구단위계획으로 인한 주거 및 상업용지에 대한 건축 제한은 다음과 같음

[표 –] 헤이리 제2종지구단위계획 주거 및 상업용지 현황

| 용지 | 위치 (가구번호) | 구분 | 계획내용 | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 단독주택 | A103-A113 | 용도 | • 지정용도 : 주거지구(주거, 창작)<br>- 단독주택, 소규모 집합주택<br>• 불허용도<br>- 비즈니스업 | |
| | | 건폐율 | • 50% | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | 용적률 | • 120% | |
| | | 높이 | • 3층 이하 | |
| 상업 | C20-C55 | 용도 | • 지정용도 : 비즈니스지구(공연, 전시, 관람, 판매, 주거) | C46제외 |
| | | 건폐율 | • 50% | |
| | | 용적률 | • 120% | |
| | | 높이 | • 3층 이하 | |
| | C56 | 용도 | • 지정용도 : 생활편익시설 | |
| | | 건폐율 | • 50% | |
| | | 용적률 | • 120% | |
| | | 높이 | • 3층 이하 | |
| | C57 | 용도 | • 지정용도 : 커뮤니티 하우스 | |
| | | 건폐율 | • 50% | |
| | | 용적률 | • 120% | |
| | | 높이 | • 3층 이하 | |

## 3.2. 현황 분석

### 1) 권장업종 및 비권장업종 시설 현황

① 권장업종 현황 및 분포

- '2013 파주 헤이리 문화지구 운영성과 및 발전방안'에 따르면 2013년 현재 건축물1층 용도는 전체 190동 중 주거공간 34동(17.8%), 전시공간 45개동(23.6%), 공연시설 14개동(7.3%), 판매시설 14개동(7.3%), 식음시설 49개동(25.7%), 창작공간 22동(11.5%) 등이 분포하고 있음

**[표 - ] 건축물 1층 용도별 현황**

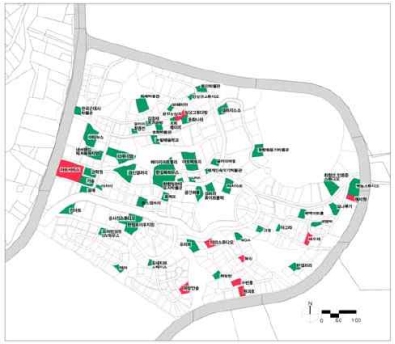
| 구분 | 주거공간 | 전시공간 | 공연시설 | 판매시설 | 숙박시설 | 식음시설 | 창작공간 | 기타 | 합계 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 개소(동) | 34 | 45 | 14 | 14 | 2 | 49 | 22 | 10 | 190 |
| 구성비(%) | 17.8 | 23.6 | 7.4 | 7.4 | 1.1 | 25.8 | 11.6 | 5.3 | 100.0 |

(자료 : 파주 헤이리 문화지구 운영성과 및 발전방안(2013, 파주시))

- 2009년 문화지구로 지정된 후 헤이리 문화지구에는 2010년 47개, 2011년 57개, 2012년 53개의 권장시설을 지정
  - 권장시설의 용도별 분포는 전시시설이 51개소(96.2%)로 가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 뒤이어 공연시설 1개소(1.9%), 수장고 1개소(1.9%) 순으로 나타남

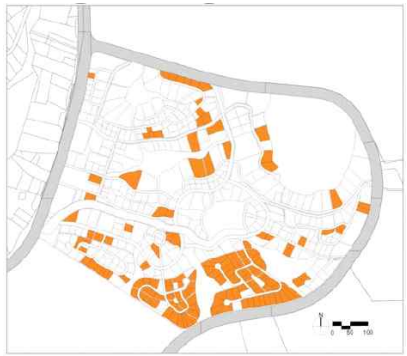


- 2013년 7월 기준 권장시설은 한국근현대사박물관, 화폐박물관 등 53개소이며, 권장시설로 신청하였으나 제외된 시설은 10개소임




**[그림 3-4] 헤이리 문화지구 권장시설 분포**
(자료 : 파주 헤이리 문화지구 운영성과 및 발전방안(2013, 파주시))

- 주거용도로 사용되고 있는 건물은 총 34개 동으로 조사되었으며, 이 중 일부는 작업장(창작스튜디오)으로 이용하는 것으로 나타남
- 주거용도는 헤이리 남쪽 주거지구에 집중적으로 배치되어 있으며, 일부 주민들이 주거지구내 비즈니스업의 허용을 요구하고 있지만 제1종지구단위계획상 비즈니스업이 불허용도로 지정되어 있는 상황

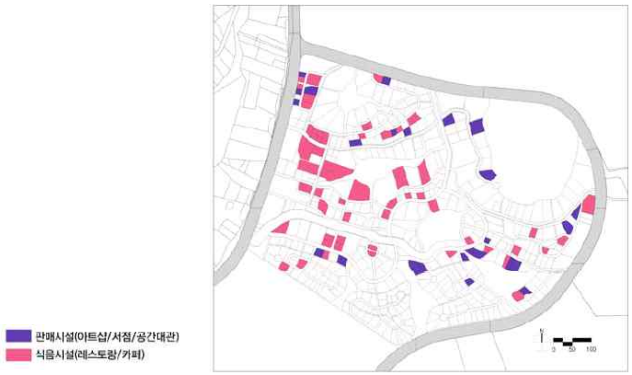


**[그림 3-4] 헤이리 문화지구 주거용도 분포**
(자료 : 파주 헤이리 문화지구 운영성과 및 발전방안(2013, 파주시))

- 전시시설은 크게 전시공간(갤러리/스튜디오)과 공연시설(박물관/소극장)로 구분하였으며, 전체 건축물 190동 중 전시공간은 49동, 공연시설은 14동인 것으로 나타남

**[그림 3-4] 헤이리 문화지구 전시시설 분포**
(자료 : 파주 헤이리 문화지구 운영성과 및 발전방안(2013, 파주시))

- 판매시설은 크게 식음료 판매시설(카페/레스토랑 등), 물품 판매시설(아트샵/서점 등)로 크게 구분하였으며, 식음료 판매시설은 49개소, 물품 판매시설은 14개소 운영 중임




**[그림 3-4] 헤이리 문화지구 판매시설 분포**
(자료 : 파주 헤이리 문화지구 운영성과 및 발전방안(2013, 파주시))



② 비권장업종(금지업종)의 현황

- 아직 헤이리 문화지구 내에서 유흥, 위협, 혐오, 오락, 이질에 해당하는 금지업종이 영업하진 않지만 향후, 변종업체에 대한 관리감독은 필요
- 2012년 이후 용도위반 등으로 단속 및 위반 적발현황은 다음과 같음

**[표 - ] 파주 헤이리 문화지구 단속 및 위반 적발현황**

| 지구명 | 사유 | 처분 | 사례수(건) |
|---|---|---|---|
| 파주 헤이리 | 주차장(기능 미유지/용도 외 사용/주차라인 훼손) | 원상복구 | 71 |
| | | 추인 | 21 |
| | | 이행강제금(중복) | 3 |
| | 용도변경 | 원상복구 | 19 |
| | | 추인 | 9 |
| | | 이행강제금(추인 중복) | 7 |
| | 용도 위반 | 원상복구 | 4 |
| | | 추인 | 6 |
| | | 철거 | 6 |
| | | 이행강제금(중복) | 5 |
| | 위생교육 미필 | 과태료 부과 | 18 |
| | 사업자등록폐업 | 영업소 폐쇄 | 5 |
| | 영업시설물 멸실 | 영업소 폐쇄 | 6 |
| | 영업자 준수사항 위반 | 과징금 부과 | 1 |
| | 영업신고 허위표시 | 시정명령 | 2 |
| | 영업장 불법 확장 | 영업정지 | 1 |
| | 품복제조보고 미시행 | 과태료 부과 | 1 |
| | 지하수 수질시험 결과 부적합 | 시설개수명령 | 1 |
| | 원료수불부 미작성 | 영업정지 | 1 |
| | 폐업 후 영업폐업 미 신고 | 영업허가 및 등록 취소 | 1 |
| | 체납 | 영업정지 | 2 |

(자료 : 파주시 내부자료, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017)

2) 조세감면 실적

- 헤이리 문화지구에서는 미술관, 박물관, 갤러리 등 지정된 권장시설에 대해 취득세·등록세[79] 및 재산세·도시계획세[80] 각 50% 감면 혜택을 부여함

[표 3-11] 조세 감면 내용

| 구분 | 세목별 | 감면내용 | 근거 |
|---|---|---|---|
| 도세 | 취득세 | 권장시설 용도로 취득한 토지 및 건물에 대해 취득세, 등록세 50% 감면 | 경기도 도세 감면 조례 제19조 |
| 시세 | 재산세<br>도시계획세 | 권장시설은 재산세, 도시계획세의 50% 감면 | 파주시 시세 감면 조례 제17조 |

- 2010년부터 2016년까지의 총 감면실적은 1,041,121천원
  - 취득세 및 등록세 : 925,828천원 감면
  - 재산세 : 115,293천원 감면

[표 - ] 조세감면 실적(2010~2016)

| 구분 | | 도세 | | 시세 | 총계 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 취득세 | 등록세 | 재산세 | |
| 2010년 | 건수(건) | 8 | 9 | - | 17 |
| | 금액(원) | 32,774,500 | 39,331,000 | - | 72,105,500 |
| 2011년 | 건수(건) | 25 | | 126 | 151 |
| | 금액(원) | 254,016,600 | | 22,415,310 | 276,431,910 |
| 2012년 | 건수(건) | 25 | | 121 | 146 |
| | 금액(원) | 249,836,280 | | 22,658,930 | 272,495,210 |
| 2013년 | 건수(건) | 18 | | 137 | 155 |
| | 금액(원) | 140,729,940 | | 25,161,390 | 165,891,330 |
| 2014년 | 건수(건) | 9 | | 126 | 137 |
| | 금액(원) | 88,375,500 | | 21,494,010 | 109,869,510 |
| 2015년 | 건수(건) | 6 | | 117 | 123 |
| | 금액(원) | 75,513,960 | | 19,187,110 | 94,701,070 |
| 2016년 | 건수(건) | 5 | | 60 | 65 |
| | 금액(원) | 45,250,000 | | 4,376,000 | 49,626,000 |
| 총계 | 건수(건) | 105 | | 687 | 792 |
| | 금액(원) | 925,827,780 | | 115,292,750 | 1,041,120,530 |

(자료 : 파주시 내부자료)

79) 도세인 등록세는 2011년부터 취득세에 통합하여 부과

80) 시세인 도시계획세는 2008년 10월 이후 재산세로 공동부과



3) 융자지원 실적

- 권장시설 건물주 또는 운영자들에게 건물신축 및 운영비에 대한은행 융자이자를 50% 지원함으로써 문화지구 내 권장시설을 보호 및 육성하기 위해 노력함

[표 - ] 헤이리 문화지구 내 융자대상자 및 융자대상사업 조건

| 융자대상자 | 융자비목 | 융자대상사업 및 지원조건 |
|---|---|---|
| 권장시설 건물소유자 | 신축비<br>개축비<br>대수선비 | - 권장시설의 신규 입주 및 영업활동 향상을 위한 신축, 개축, 대수선<br>- 지원조건<br>• 건축면적 합계의 30% 이상이 권장시설로 이용되어야 함<br>• 해당 권장시설의 준공 후부터 2년 이상 입주를 유지하여야 함 |
| 권장시설 운영자 | 시설비 | - 기존 권장시설의 시선개선사업 또는 타용도 영업시설을 문화지구에 적절한 권장시설로 전환하기 위한 시설개선사업(점포를 이전하거나 신규로 개업하는 경우 포함)<br>- 시설개선 범위<br>• 영업환경 개선을 위한 영업장 내부구조 개선<br>• 상품진열대, 쇼윈도우, 외부간판 등 판매촉진을 위한 개선<br>• 주차시설, 휴게시설, 안내시설, 화장실 등 소비자 편익제공 관리시설의 개선<br>• 음향, 조명, 무대장치 등 공연관련 설비시설의 개선 |
| | 운영비 | - 기존 권장시설의 운영구조 개선 및 영업내용 향상을 위한 사업<br>- 운영구조 개선 및 영업내용 향상의 범위<br>• 임대료 부담률 저감 등 권장시설의 경영성 향상<br>• 기존 임대 및 취급품목의 수준 향상<br>• 새로운 문화상품의 기획, 개발, 제작<br>• 관련 전문인력의 고용 |

(자료 : 파주 헤이리 문화지구 운영성과 및 발전방안(2013, 파주시))

- 융자신청은 꾸준히 있지만 은행에서의 승인률이 낮아 실제 융자지원이 이루어진 건수는 많지 않은 편
  - 총 융자지원 실적(2010년~2012년) : 10건
  - 2010년 : 6건 신청, 1건 승인(승인률 16.6%)
  - 2011년 : 7건 신청, 4건 승인(승인률 57.1%)
  - 2012년 : 5건 승인

[표 - ] 융자지원 내역(2010~2012)

| 구분 | | | 2010년 | 2011년 | 2012년 |
|---|---|---|---|---|---|
| 권장시설 융자이차보전 | 융자금액 각 5천만원 | 건수 | 1건 | 4건 | 5건 |
| | | 금액 | 26천원 | 5,019천원 | 5,905천원 |

(자료 : 파주 헤이리 문화지구 운영성과 및 발전방안(2013, 파주시))

4) 재원관리 현황

① 지자체 집행 예산 현황

- 헤이리 문화지구 관리를 위해 확보한 파주시 예산은 총 2,483,277천원
- 예산확보 내역을 살펴보면, 헤이리 예술마을의 LED 보안등 교체작업이 있었던 2014년을 제외하고는 민간이전이 가장 많은 비중을 차지하고 있음
  - 민간행사 보조금과 이차보전금의 예산은 매년 줄어들고 있으며, 이차보전금의 경우 2015년에는 예산의 10%인 238천원만 집행되고, 2016년에는 집행이 전혀 되지 않고 있음

[표 - ] 예산확보 내역(2012~2016)

(단위 : 천원)

| 예산과목 | | 2012년 | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 2016년 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 민간이전 | 민간행사 보조금 | 255,000 | 190,000 | 117,000 | 90,000 | 90,000 |
| | 이차보전금 | 8,000 | 6,000 | 4,000 | 2,400 | 2,400 |
| | 민간경상 보조금 | 37,150 | 75,000 | 100,000 | 96,250 | 234,000 |
| 시설비 | 시설비 | 65,572 | 8,000 | 716,500 | - | 50,000 |
| 일반운영비 | 사무관리비 | 132,409 | 45,311 | 42,873 | 43,826 | 45,189 |
| | 공공운영비 | 4,800 | 4,800 | 4,800 | 4,800 | 4,800 |
| 총계 | | 502,931 | 329,111 | 987,573 | 237,276 | 426,386 |

(자료 : 파주시청 내부자료(2012~2016)

② 문화지구 기금 현황

- 해이리는 1998년 창립총회를 통해 조직되었으며, 통일동산 도시계획으로 지정된 파주시 탄현면 법흥리 1652번지 일대 토지를 토지개발공사로부터 공동구매하여 조성한 마을
- 헤이리 내 필지를 구입하기 위해서는 '토지대금 + 토목공사비 + 공동사업분담금 + 헤이리발전기금'의 비용을 납입해야할 의무가 있음
- '공동사업분담금'은 사단법인 헤이리의 건물인 '커뮤니티 하우스' 조성비용(20여 억원)으로 사용되었으며, 나머지 기부금은 헤이리발전기금으로 활용 중
  - 사단법인 헤이리를 통해 문화지구 관리·운영비로 매년 2~3억 원씩 소요
  - 현재 헤이리는 자체 내 마을 공동 운영 및 정체성 유지를 위한 관리비를 따로 받지 않고 있기 때문에, 부동산 경기 침체 등으로 토지거래가 원활하지 않을 경우 기금이 고갈되고, 운영비 부족으로 행정 역할을 담당하던 사단법인 헤이리가 해체될 가능성이 존재

5) 주민협의체 및 활동단체 현황

- 헤이리 문화지구는 지정 후 별도의 주민협의회를 구성하지 않고 기존의 헤이리 예술마을 이사회 조직이 주민협의회 업무를 수행
  - 주민협의회는 위원장 1명(이사장), 위원 8명(분과 위원장), 총 9명으로 구성
  - 교육문화, 예술, 건축, 환경, 홍보마케팅, 회원자치, 기획예산, 장기발전프로젝트 등 8개 분과로 구분
  - 2년마다 총회를 거쳐 이사장 및 이사진, 각 위원회 위원장 선정
- 현재, 문화지구 안의 권장시설 입주자, 건물주, 직능단체의 대표, 주민 등을 포함한 문화지구를 대표할 수 있는 주민자치조직을 말하는(경기도 문화지구 관리 및 육성에 관란 조례 제2조 3항) 주민협의회의 기능은 직능단체 및 대표조직인 '사단법인 헤이리'가 수행하고 있음
  - 사단법인 헤이리에는 건축/환경시설, 홍보/촬영, 마을환경 조경, 회계/회원관리, 전시 등을 담당하는 직원이 상주하고 있음

6) 문화행사 및 프로그램 현황

- 헤이리문화지구의 대표 축제로는 마을공동체와 파주시의 공동주최로 봄과 가을에 개최되는 '파주 헤이리 예나들이'와 '파주 헤이리 판 페스티벌'이 있었으나, 2015년 이후 '파주 헤이리 판 페스티벌'

만 진행

- 이 밖에도 개인 갤러리 단위의 크고 작은 행사가 진행

[표 - ] 헤이리 문화지구 지역축제 방문객 수(2010~2012)

| 구분 | 2010년 | 2011년 | 2012년 |
|---|---|---|---|
| 헤이리 예 나들이(봄) | 72,300명 | 161,884명 | 27만여명 |
| 헤이리 판 페스티벌(가을) | 100,000명 | 227,793명 | 22만여명 |

(자료 : 파주시청 내부자료)

[표 - ] 헤이리 문화지구 축제 예산(2010~2017)

| 구분 | 2010년 | 2011년 | 2012년 | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 2016년 | 2017년 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 헤이리 예 나들이(봄) | 100 | 100 | 85 | 90 | 90 | 90 | 90 | 90 |
| 헤이리 판 페스티벌(가을) | 210 | 200 | 170 | 100 | 90 | | | |

(자료 : 파주시청 내부자료) (단위 : 백만원)

7) 공공편의시설 현황

① 주차시설

- 2011년 늘어나는 방문객의 주차 수요를 해결하고자 기획재정부 소유의 인근토지에 임시주차장을 조성. 2012년 이후, 약속된 임차료의 50%를 경기도 보조금으로 확보하지 못해 임시주차장 면적을 1/4 규모로 축소운영
- 현재 헤이리 문화지구 내 주차장(임시주차장 제외)은 총 13,261㎡, 377대 수용가능

[표 - ] 헤이리 문화지구 주차장 현황

| 구분 | 주차장면 | 지번 (탄현면 법흥리) | 면적(㎡) | 면적(평) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 주차장11 | 1652-12 | 464.30 | 140.45 |
| 2 | 주차장12 | 1652-28 | 1,227.10 | 371.20 |
| 3 | 주차장13 | 1652-101 | 462.80 | 140.00 |
| 4 | 주차장14 | 1652-105 | 420.70 | 127.26 |
| 5 | 주차장10 | 1652-145 | 694.20 | 210.00 |
| 6 | 주차장7 | 1652-186 | 760.30 | 229.99 |
| 7 | 주차장2 | 1652-221 | 1,023.20 | 309.52 |
| 8 | 주차장6 | 1652-251 | 431.00 | 130.38 |
| 9 | 주차장8 | 1652-262 | 713.50 | 215.83 |
| 10 | 주차장9 | 1652-289 | 1,544.70 | 467.27 |
| 11 | 주차장5 | 1652-495 | 905.60 | 273.94 |
| 12 | 주차장3 | 1652-538 | 1,631.90 | 493.65 |
| 13 | 주차장1 | 1652-583 | 2,981.90 | 902.02 |

(자료 : 파주 헤이리 문화지구 운영성과 및 발전방안(2013, 파주시))

- 마을 입구의 대형 주차장 외에 마을 안에 소규모 주차장이 있음에도 불구하고 방문객들이 전시관이나 카페, 레스토랑 옆 가로에 주차하여 실제 주차장이 비어있는 경우가 많음

② 기타 공공시설

- 2010년 헤이리 문화지구 내 쓰레기통 14개 및 갈대광장 내 이동식 화장실 설치
- 2011년 야외무대건립과 함께 화장실 3동(83.89㎡)설치
- 헤이리 예술마을 1번 Gate에 종합안내소를 설치하였으며, 마을 곳곳에 안내표지판과 이정표 설치

[그림 -] 헤이리 문화지구 1번 Gate 종합안내소

[그림 -] 헤이리 문화지구 내 이정표

[그림 -] 헤이리 문화지구 안내표지판

[그림 -] 헤이리 문화지구 야외무대

8) 저해요소 현황

① 노점상 및 노상적치물 현황

- 헤이리 문화지구에서 영업하고 있는 노점의 형태는 좌판, 포장마차, 차량, 가로판매대로 분류할 수 있으며, 헤이리만의 특별한 형태인 상주노점 형태의 영업이 대부분임
  - 상주노점이란 형태상으로는 가로판매대와 유사하지만, 건물 옆에 진열대를 만들어서 영업하거나 건물과 인접하여 가건물을 지어서 일반 상점과 동일하게 영업하는 형태
- 주로 잡화, 액세서리, 식음료 등을 판매
- 헤이리 전 지역을 노점상 및 호객행위 금지구역으로 지정하여 단속하고 있어 잘 관리되고 있는 상황이지만, 최근 점차 늘어나고 있는 추세로 지속적인 관심과 단속이 필요

② 불법 옥외광고물

- 헤이리의 경우, 관리계획 상 옥외광고물은 '예술마을 옥외광고물 등에 관한 규정'에 의해 파주시 옥외광고물 심의위원회의 동의를 거쳐 헤이리 자체심의기구(환경위원회)의 심의를 거쳐야 함
- 2013 파주 헤이리 문화지구 평가보고서에 의하면 전반적으로 주변 환경과 어울리고 옥외광고물 규정을 준수해 설치한 것으로 조사되었으나, 일부 옥외광고물은 규정에 어긋난 것으로 파악되어 관리가 필요함
- 또한 헤이리 환경위원회 심의를 거치지 않고 '매표소' 문구 간판을 사설로 만들어 방문객들의 혼란을 야기하고, 공식안내소로 사칭하는 경우가 있어 이에 대한 조치 필요

③ 부적합 시설물

- 전동바이크, 점프 놀이기구 등 유원지에서 볼 수 있는 시설들을 운영하고 있는 곳이 있는 것으로 나타남

9) 유동인구 특성

- 2013년 파주시 헤이리 문화지구 평가보고서의 헤이리 방문객 설문조사에 따르면, 방문객의 51.0%가 헤이리 방문이 처음인 것으로 나타남
  - 대부분의 방문객들이 헤이리를 처음 방문하거나 1년에 1~2번으로 낮은 방문율을 보임
- 헤이리까지 오는 이동수단으로 자가용을 이용한다는 응답이 84.5%로 나타났으며, 이동시간은 65%가 30분~1시간 30분이 소요되는 것으로 나타남
- 방문한 후 2시간 이상 머무르는 사람이 65.5%로 장시간 헤이리의 다양한 문화콘텐츠를 즐기다 돌아가는 것을 알 수 있음
- 헤이리의 방문 목적으로는 갤러리/박물관 관람 목적이 44%로 가장 높게 나타났으며, '휴식 또는 산책'이 28.5%, '체험프로그램 등 교육목적' 9.2%, '카페나 음식점 이용목적'이 8.5%순으로 나타남
- 헤이리에 대한 축제, 문화 프로그램 등과 관련된 사전 정보습득의 경로에 대한 질문 결과, 인터넷(45.5%)과 지인(41.0%)을 통해 알게 되었다는 응답이 상당히 높게 나타남

# 4. 인천 개항장 문화지구

## 4.1. 지정개요

### 1) 지정 범위

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

[그림 3-] 인천 개항장 문화지구 행정범위

### 2) 지정 배경

- 구한 말 개항 후, 해외 문물을 받아들인 옛 제물포를 중심으로 선박의 출입과 무역을 위한 개항장, 외국인의 거주와 사교를 위한 조계지와 공원 등 근대 문물의 '최초'라는 역사성을 부여받은 유산들이 밀집함으로써 '한국 근대문화의 발상지'로서의 가치를 인정받음

### 3) 지정 목적

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



### 4) 권장시설 및 불허용도

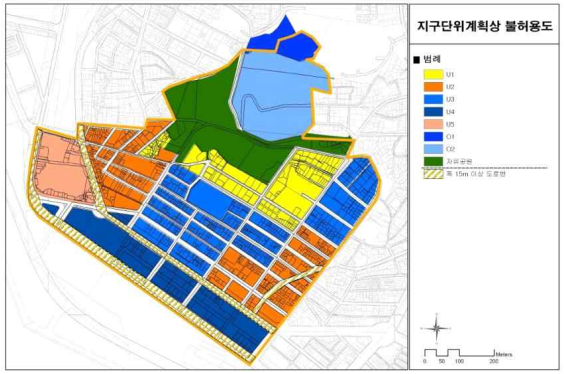
- 문화 관련 업종, 전통성 . 역사성 . 차별성을 보유한 업종과 기 수립된 지구단위계획 권장용도를 고려하여 문화지구 권장업종 및 시설을 지정

[표 -] 인천 개항장 문화지구 권장시설 및 준권장시설 종류

| 종류 | 내용 | | |
|---|---|---|---|
| 권장 시설 | 문화시설 | 공연시설 | 공연장, 영화상영관, 야외음악당 등 |
| | | 전시시설 | 박물관, 미술관, 화랑, 조각공원 |
| | | 도서시설 | 도서관, 문고 |
| | | 지역문화복지시설 | 문화의 집, 복지회관, 문화체육센터, 청소년활동시설 |
| | | 문화보급·전수시설 | 지방문화원, 국악원, 전수회관 |
| | | 그 밖의 문화시설 | 1호부터 5호까지에 규정된 문화시설 외의 시설로서 문화예술활동에 지속적으로 이용되는 시설 중 문화체육관광부장관이 정하여 관보에 고시하는 시설 |
| | 영업시설 | 영업시설 | 민속공예품점, 골동품점, 필방, 표구점, 도자기점 |
| 준권장 시설 | 연극, 무용, 음악 등 공연단체 | | 연극, 무용 및 음악단체, 기타 공연단체 |
| | 공방 | | 목공예, 금속공예 등 제작 또는 판매업종 |
| | 양장점 | | 수작업 기반 여성용 정장 제작 |
| | 양복점 | | 수작업 기반 남성용 정장 제작 |
| | 한복점 | | 한복, 전통 민속복, 개량한복 등 제조 |
| | 악기판매점 | | 피아노, 현악기, 국악기 등 제작 기반 판매업종 |
| | 양조업 | | 전통주 제조 기반 판매업종 |
| | 기념품점 | | 개항장의 역사 문화적 특징을 표현한 기념품 판매 |
| | 사진관 | | 기념사진 촬영 및 인화 |
| | 전통찻집 | | 전통차 판매 |
| | 커피 전문점 | | 원두를 이용한 커피 판매 |

(자료 : 인천 중구청 내부평가(2016))

- 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-] 불허용도 분포

[표 3-38] 개항장 문화지구 지구단위계획상 불허용도

| 불허용도 |
|---|
| -지구전체에 공통으로 적용<br>-제1종 근린생활시설 중 건재상.공구상.철물점.정육점.세탁소<br>-제2종 근린생활시설 중 장의사.제조업소.수리점.세탁소 |

5) 지원 및 규제사항

- 인천 개항장 문화지구 내 근대건축물의 전통성 및 역사성을 보존하고 문화관련 업종의 유치 및 육성을 위한 권장시설 지원 및 업종용도 규제 사항의 주요 내용은 다음과 같음

[표 -] 인천 개항장 문화지구 권장시설 지원 및 규제사항

| 구분 | 항목 | 내용 |
|---|---|---|
| 권장시설 지원 | 조세감면 | • 권장시설로 취득한 부동산 취득세의 50% 경감<br>• 권장시설로 사용하는 건축물 및 부속토지 재산세의 50%를 3년간 경감 |
| | 융자지원 | • 신축/개축/재축/증축/대수선비, 편의시설 확충 및 옥외광고물 개선을 위한 시설비 등 총 공사비용의 80%를 5천만 원 한도까지 융자(3% 고정금리) |
| | 사업 보조금 | • 근대적 경관의 특성 및 장소성을 부각시키는 건축물의 신축/개축/증축/대수선비에 대해 최대 3천만 원의 보조금 지원 |
| 근대건축물 밀집지역 | 업종제한 | • 지구단위 계획에 의한 용도제한 |
| | | - 제1종 근린생활시설 중 건재상·공구상·철물점·정육점·세탁소, 제1종 근린생활시설 중 장의사·제조업소·수리점·세탁소 불허<br>- 구역에 따라 불허용도가 다름 |
| 보존 및 관리 | 고도제한 | • 최고층수/최고높이 제한<br>- 내부주거지역, 근대건축물 밀집구역 일부, 차이나타운구역 일부 : 2 ~ 4층(7/10/14m 이하)<br>- 근대건축물 밀집구역 일부, 차이나타운구역 일부, 근린상업구역 일부, 기성상업구역 일부 : 4 ~ 6층 이하(14/17/20/24m 이하)<br>• 도로사선제한<br>• 앙각제한 : 문화재보호구역 경계에서 50m 이내에 건축하는 건축물은 문화재 높이를 기준으로 앙각 27°이내 |
| | 밀도 제한 | • 구역에 따른 건폐율 및 용적률 제한 |
| | 배치 및 건축선 제한 | • 건축한계선, 고층부 건축한계선, 벽면 한계선, 건물의 방향성에 대한 제한 |
| | 건축물 외관 지침 | • 구역에 따라 건축물(형태, 재료, 색채, 차양, 사인 등), 공작물, 부착물, 대지경계 등에 대한 외관 지침 마련 |
| | 색채 계획 (경관) | • 보전대상건축물의 기존 재료 및 색채를 유지하고, 망실되었을 경우, 해당구역별 색채 계획을 따르도록 함(채도 및 명도 제한) |
| | 옥외광고물 관리 | • 지역 내 옥외광고물 제한<br>- 부지바깥으로의 돌출 금지<br>- 규모 : 가로(업소의 전면폭 이내), 세로(각층 층고 이내)<br>- 창문이용, 옥상간판, 애드벌룬, 입간판, 개별지주이용간판 금지<br>- 수량 : 보전대상건축물 · 근대건축물밀집구역 · 일반주거지역(업소 당 1개 이내), 근린상업구역 · 월미로변업무구역 · 기성상업구역 · 인천역역세권구역 · 차이나타운구역(업소 당 2개 이내)<br>- 그 밖에 구역에 따라 광고물의 색채, 종류, 간판의 크기 등 별도의 규정 마련 |

## 4.2. 현황 분석

1) 권장시설 및 비권장시설 시설 현황

① 권장시설 현황

- '개항문화지구 내 문화자본 현황분석 및 문화예술활동 활성화를 위한 정책제언'(2016, 인천발전연구원)에 따르면 2014년 현재 개항장 문화지구에서 운영되고 있는 권장시설은 7개 업종의 21개소임
- 준권장시설의 경우 9개 업종 52개소가 운영 중이며, 이 중 커피전문점이 28개소로 가장 비중이 높고, 다음으로 공방이 12개소 운영 중임

**[표 - ] 인천 개항장 문화지구 권장시설 및 준권장시설 종류 및 개소**

| 분류 | 업종 | 권장시설 수(개) |
|---|---|---|
| 권장업종 | 골동품점 | 3 |
| | 민속공예품점 | 1 |
| | 도자기점 | 1 |
| | 전시시설 | 11 |
| | 전시시설 및 커피전문점 | 3 |
| | 소극장 | 1 |
| | 전시시설 및 공방 | 1 |
| 준권장업종 | 공방 | 12 |
| | 공방 및 커피전문점 | 2 |
| | 양복점 | 2 |
| | 한복점 | 2 |
| | 악기판매점 | 1 |
| | 기념품점 | 1 |
| | 사진관(스튜디오) | 1 |
| | 전통찻집 | 3 |
| | 커피전문점 | 28 |

(자료 : 개항문화지구 내 문화자본 현황분석 및 문화예술활동 활성화를 위한 정책제언(2016, 인천발전연구원))

**[표 - ] 권장시설 및 준권장시설 현황(2011~2016)**

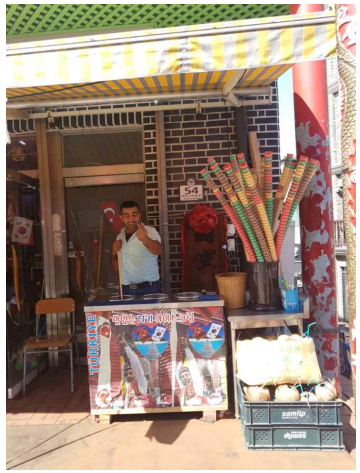
| 구분 | | 2011년 | 2012년 | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 2016년 | 2011년 대비 증감 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 권장시설 | | 8 | 12 | 15 | 21 | 24 | 24 | ▲16 |
| 준권장 시설 | 문화콘텐츠 관련 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | ▲1 |
| | 장인수공예 관련 | 11 | 13 | 10 | 19 | 18 | 16 | ▲5 |
| | 집객 및 편의시설 | 34 | 30 | 30 | 33 | 33 | 37 | ▲3 |
| 총계 | | 53 | 55 | 55 | 73 | 75 | 78 | ▲25 |

(자료 : 인천광역시 중구청 자체평가, 2012~2016)

② 비권장시설(금지업종)의 현황

- 대만 음식이 인기가 많아짐에 따라 개항장 문화지구 내 차이나타운에서는 중국본토의 음식이 아닌 '누가크래커', '펑리수' 등 대만 음식을 파는 상점과 노점상이 증가하고, 차이나타운과는 어울리지 않은 터키 아이스크림을 판매하는 등, 금지업종은 아니지만 실제 업태에 있어 관광지로의 변화가 일어나고 있음

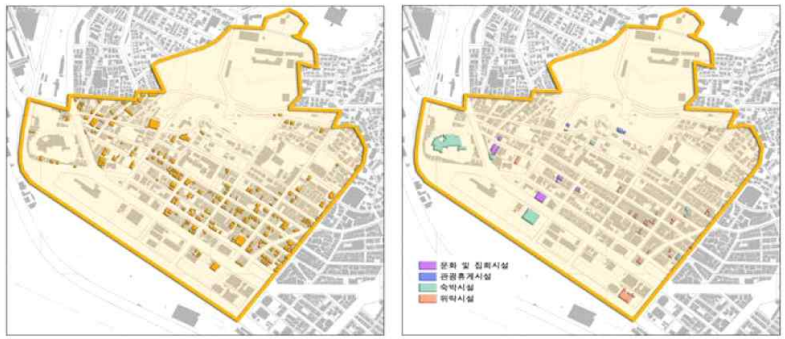
**[그림 3-] 차이나타운 내 대만음식 판매점**



**[그림 3-] 차이나타운 내 터키 아이스크림 판매점**

③ 업종 별 분포 현황

- 개항장 문화지구 내 근린생활시설은 고르게 분포하고 있는 반면 문화관련 시설 및 관광 휴게시설 등은 산발적으로 분포하고 있음
  - 문화관련 시설 : 한중문화관, 중국어마을문화체험관, 화교박물관, 쉬필라움, 인천아트플랫폼, 해명단청박물관, 인천개항장근대건축전시관, 중구청 가로역사관, 제물포 구락부

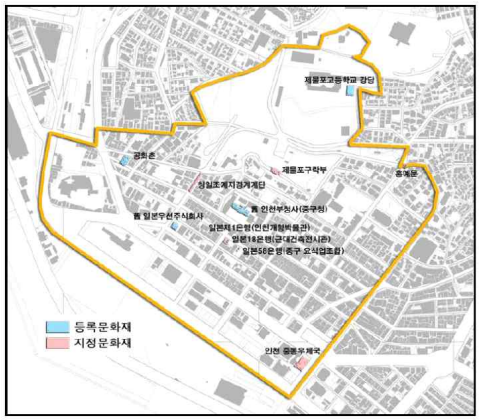



[그림 3-] 개항장 문화지구 내 시설 분포 현황(좌 : 근린생활시설, 우 : 문화관련 시설)

(자료 : 개항장문화지구 관리계획(2010, 인천시))

개항장 문화지구 내 문화재 및 기념물은 총 11개가 위치

- 시 지정 문화재 : 제물포구락부, 홍예문, (舊)일본 제1은행, (舊)일본 제18은행, (舊)일본 제58은행, (舊)인천우체국 등 6개소
- 등록문화재 : (舊)공화춘, (舊)일본영사관(現 중구청), 성덕당, (舊)일본 우선주식회사 등 4개소
- 기념물 : 청일조계지 경계계단 등 1개소




[그림 3-] 개항장 문화지구 내 문화재 분포 현황

(자료 : 개항장문화지구 관리계획(2010, 인천시))

2) 조세감면 실적

- 2012년부터 2016년까지 조세감면 실적은 취득세 9건, 재산세 45건, 총 18,748천원 지원
- 문화지구 지정 초기에는 재산세와 취득세에 대한 감면이 거의 발생하지 않았으나, 매년 재산세 감면이 증가하는 추세임

**[표 - ] 조세감면 실적 (2012~2016)**

| 구분 | 2012년 | | 2013년 | | 2014년 | | 2015년 | | 2016년 | | 총계 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 |
| 취득세 | 2 | 1,743 | 4 | 9,055 | 1 | 2,460 | 2 | 2,464 | 0 | 0 | 9 | 15,722 |
| 재산세 | 0 | 0 | 5 | 353 | 3 | 107 | 18 | 1,250 | 19 | 1,316 | 45 | 3,026 |
| 총계 | 2 | 1,743 | 9 | 9,408 | 4 | 2,567 | 20 | 3,714 | 19 | 1.316 | 54 | 18,748 |

(단위 : 건, 천원)
(자료 : 인천광역시 중구청 자체평가, 2012~2016)



3) 융자지원 실적

- 2012년부터 2016년까지의 융자 및 보조금 지원실적은 총 28건, 894,503천원
  - 융자금 지원실적은 총 16건, 577,600천원
  - 보조금 지원실적은 총 12건, 316,903천원
  - 융자금과 보조금의 지원을 받는 업체가 중복되는 경우가 많음

**[표 - ] 융자지원 실적 (2012~2016)**

| 구분 | 2012년 | | 2013년 | | 2014년 | | 2015년 | | 2016년 | | 총계 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 | 건수 | 금액 |
| 융자금 | 6 | 180,000 | 4 | 137,600 | 3 | 110,000 | 1 | 50,000 | 2 | 100,000 | 16 | 577,600 |
| 보조금 | 3 | 89,000 | 2 | 35,263 | 4 | 110,640 | 2 | 54,400 | 1 | 27,600 | 12 | 316,903 |
| 총계 | 9 | 269,000 | 6 | 172,863 | 7 | 220,640 | 3 | 104,400 | 3 | 127,600 | 28 | 894,503 |

(단위 : 건, 천원)
(자료 : 인천광역시 중구청 자체평가, 2012~2016)

4) 재원관리 현황

① 지자체 집행 예산 현황

- 2012년~2016년 확보한 예산은 총 5,993,743천원(구비)으로, 점차 예산이 줄어들고 있음
- 시설비와 민간자본보조를 위한 예산은 점차 감소하는 반면, 행사운영비는 2016년 크게 증가함

**[표 - ] 소요예산 현황(2012~2016)**

**(단위 : 천원)**

| 예산과목 | | 2012년 | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 2016년 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 민간자본 이전 | 민간자본 보조 | 89,000 | 65,264 | 140,640 | 114,400 | 27,600 |
| 시설비 및 부대비 | 시설비 | 2,221,078 | - | 22,052 | 1,950 | 3,706 |
| 일반운영비 | 사무관리비 | 4,398 | 2,895 | 3,636 | 17,153 | 3,339 |
| | 행사운영비 | 20,400 | 18,017 | 9,900 | 3,777 | 66,393 |
| 일반보상금 | 기타보상금 | - | - | 2,600 | 2,850 | 1,750 |
| 기금전출금 | 기금전출금 | 1,000,000 | 1,000,000 | - | - | - |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 총계 | | 3,344,646 | 1,086,176 | 178,828 | 140,130 | 102,788 |

(자료 : 인천시 중구청 내부자료(2012~2016)

② 문화지구 기금 현황

- 2012년 문화지구 진흥기금 설치·운용 변경계획(안)을 바탕으로 문화지구 진흥기금으로 10억 원을 보통예금 통장에 예치
- 이에 대한 이자수입으로 권장시설의 융자이차보전금을 지급해오고 있으며, 기금의 총액은 꾸준히 증가하여 2016년 말 2,086,525,702원을 조성함
- 원금손실 없이 이자수업으로만 안정적인 융자지원이 가능해 짐

[표 - ] 문화지구 진흥기금 조성현황(2012~2014)

| 구분 | 전년도말 조성액 | 당해연도 증감액 | | | 당해연도말 조성액 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 계 | 조성액 | 사용액 | |
| 2012년 | 0 | 900,602,734 | 1,001,024,650 | 100,421,916 | 900,602,734 |
| 2013년 | 900,602,734 | 1,029,609,128 | 1,044,207,523 | 14,598,395 | 1,930,211,862 |
| 2014년 | 1,930,211,862 | - 6,434,067 | 2,244,150 | 8,678,217 | 1,923,777,795 |
| 2015년 | 1,923,777,795 | 132,957,506 | 140,119,031 | 140,119,031 | 2,056,735,301 |
| 2016년 | 2,056,735,301 | 29,790,401 | 36,451,935 | 6,661,534 | 2,086,525,702 |

(자료 : 인천시 중구청 내부자료(2012~2016)

5) 문화지구 발전위원회 및 주민협의회 현황

- 인천 개항장 문화지구 발전위원회는 위원장 1명, 부위원장 1명을 포함하여 총 9명으로 구성
- 융자지원을, 기금결산보고, 보조금 정산 심의 등을 수행
- 기능
  - 권장시설 및 제한업종 용도에 대한 심의
  - 기금 조성 및 사용에 관한 심의
  - 문화지구 내 신규개발사업 및 인프라 구축사업 자문
  - 문화지구 내 건축행위에 관한 사항 자문
  - 그 밖에 구청장이 문화지구 관리 운영을 위해 필요하다고 인정하는 사항



- 인천 개항장 문화지구 발전협의회는 문화지구 내 거주하는 주민, 사업체를 운영하는 운영주 및 건축주 중심으로 자발적으로 구성되었으며, 2016년 현재 회원 수는 총 50명임
- 발전협의회 구성 목적
  - 개항장 문화지구 현안사업에 관한 의견 제시 및 건의
  - 개항장 문화지구 발전을 위한 과제발굴 및 교육 홍보
  - 개항장 문화지구 발전을 위한 세미나, 토론회, 강연 및 간담회 개최
  - 개항장 문화지구 발전 및 소통을 위한 간행물의 발간 등
- 주민협의회 활동 및 운영실적으로는 다음과 같음
  - 개항장 문화지구 '주민대학' 운영
  - 행사 개최 : '아트 프로젝트' 행사 진행

6) 문화행사 및 프로그램 현황

- 개항장 문화지구 내 위치하는 아트플랫폼을 중심으로 매년 '아트 프로젝트'를 개최하여 문화지구 내 권장시설의 참여를 적극 유도하도 지역주민과 방문객들이 참여할 수 있는 프로그램을 제공
- 이 밖에도 문화지구에 있는 박물관과 전시실에서 '개항장' 또는 '문화를 주제로 하는 기획전시를 개최하여 지역적 특성과 문화시설을 보다 적극적으로 알리기 위해 노력함

[표 3-18] 인천 개항장 문화지구 행사, 프로그램

| 행사명 | 기간 | 지원금액 | 장소 | 내용 |
|---|---|---|---|---|
| 각국 전통의상 퍼레이드 | 2012.04.29 | 20,000 | 문화지구 일대 | 개항기 활동했던 각국의 전통의상 퍼레이드 및 전통공연, 기모노 체험 |
| 아트프로젝트 | 2013.10.03.~04. | 30,000 | 아트플랫폼 內 | 포토존, 문화지구 내 시설 아트마켓, 체험행사, 이벤트, 공연 등 |
| | 2014.09.20,21~10.25 (매주 토요일) | 30,000 | | |
| | 2015.04.11~12 2015.04.25.~10.24 (넷째 주 토요일) | 60,000 | | |
| | 2015.08.02.~10.24 (매주 일요일, 넷째 주만 토요일) | | 자유공원, 아트플랫폼 | 아트프로젝트 버스킹 공연 |
| | 2016.04.23, 24, 2016.05.14., 15, 2016.06. ~ 10. (마지막 주 토요일) | 30,000 | 아트플랫폼 內, 자유공원 | 포토존, 문화지구 내 시설 아트마켓, 체험행사, 이벤트, 공연, 근대 의상퍼레이드 등 |

| 행사명 | 기간 | 지원금액 | 장소 | 내용 |
|---|---|---|---|---|
| 休요일 음악회 | 2016.05.01. ~07.01 (매주 일요일) | 39,000 | 자유공원 아트플랫폼 | 매회 4팀의 뮤지션을 초청하여 음악회 개최 |
| 개항장 그리기 대회 | 2016.09 | 5,000 | | 개항장 일대에서 '2016 인천 건축문화제'를 개최하면서 개항장 일대의 건축자산과 역사문화를 알리기 위해 시행 |

7) 활동 기반시설 현황

① 인천개항박물관

- 인천개항박물관의 부속시설을 추가로 마련
  - 뮤지업샵 및 기획전시실 조성 (2012) : 중앙동 1가 4번지
  - 수장고 및 유물정리실 조성 (2012) : 중앙동 1가 9-1번지

② 인천 개항장 서포터즈 운영

- 2014년부터 활동을 시작한 개항장 서포터즈를 통해 온라인으로 인천 개항장을 홍보
  - 2014년~2015년 : 5명 / 2016년 : 서포터즈 2명, 블로그 관리자 1명
  - 매달 2건씩 개항장 일대 숨은 명소와 이야기를 블로그, 모바일 웹, SNS 등을 통해 알림

8) 공공편의시설 현황

① QR코드 서비스 제공

- 문화지구 권장 및 준권장시설마다 QR코드를 생성하고 스마트기기에서 작동되는 모바일 웹 서비스 제공
- QR코드 서비스를 바탕으로 문화지구와 권장 및 준권장시설의 소개하고 홍보

9) 저해요소 현황



① 노점상 및 노상적치물 현황

- 중국 전통 공예품을 비롯한 수입 물품을 파는 판매점 앞에 놓인 가판에서 중국 문양의 기념품을 판매하거나, 유행하는 액세서리 및 기념품을 판매하는 노점상이 문화지구 곳곳에 위치함

[그림 3-] 개항장 문화지구 내 노점상

10) 지가/임대료 변화 양상

- 2005년 이후, 개별 공시지가 기준 지가는 계속 상승해왔으며, 개항문화지구의 평균 지가는 차이나타운보다 조금 더 높게 책정되어 있음
- 현재 개항장지역의 방문객이 증가하고, 부동산 매입을 원하는 사람들이 늘면서 개항장 지역의 토지 실거래가는 현재 공시지가보다 높을 것으로 추정

[표 - ] 연도별 공시지가 변화 비교(차이나타운, 개항문화지구, 신포국제시장)

| 구분 | 2005년 | 2006년 | 2007년 | 2008년 | 2009년 | 2010년 | 2011년 | 2012년 | 2013년 | 2014년 | 평균 변화율 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 차이나타운 | 500,243 | 546,034 (8.39) | 558,111 (2.2) | 760,117 (26.6) | 803,207 (5.4) | 804,885 (0.2) | 805,425 (0.1) | 822,698 (2.1) | 830,813 (1) | 861,424 (3.6) | 5.5 |
| 개항 문화지구 | 735,162 | 821,896 (10.6) | 753,835 (-9) | 888,725 (15.2) | 886,075 (-0.3) | 894,583 (1) | 894,236 (0) | 919,117 (2.7) | 921,754 (0.3) | 939,907 (1.9) | 2.5 |
| 신포 국제 시장 | 2,188,468 | 2,082,912 (-5.1) | 1,927,615 (-8.1) | 1,929,352 (0.1) | 1,904,373 (-1.3) | 1,894,754 (-0.5) | 1,894,754 (0) | 1,871,911 (-1.2) | 1,856,298 (-0.8) | 1,845,719 (-0.6) | -1.9 |

(자료 : 개항문화지구 내 문화자본 현황분석 및 문화예술활동 활성화를 위한 정책제언(2016, 인천발전연구원))

# 5. 제주 저지 문화예술인마을 문화지구

## 5.1. 지정개요

### 1) 지정 범위

- 제주시 한경면 저지리 2114-63번지 일대 저지 문화예술인마을 내 325,100㎡

[그림 3-] 저지 문화예술인마을 문화지구 지정범위

### 2) 지정 배경

- 2001년 저지 문화예술인촌을 조성한 이후, 다양한 장르의 예술인들이 정착하며 문화예술 활동의 거점으로 성장하고자 했지만 자생적인 예술인마을보다는 예술인들이 거주하고 단편적인 문화 활동을 영위하는 수준에 그치고 있는 상황

### 3) 지정 목적

- 문화예술인들에게 창작 및 여가활동을 위한 공간을 제공하고, 지속적인 문화예술 활동을 할 수 있는 공간을 제공함으로써 예술적 미와 정서가 어우러진 공간을 조성하고자 함
- 문화예술인마을 입주민들과 지역주민들이 예술 활동에 직접 참여 및 체험이 가능하도록 하여 문화예술에 대한 참여도를 증진시켜 자생적인 문화예술 활동의 거점으로 육성하고자 함

### 4) 권장시설 및 불허용도

- 지역문화진흥법에 따른 문화지구 내 설치 및 운영이 권장되는 문화시설과 함께 입주예술인의 의견을 반영하여 저지 문화예술인마을의 특성과 이미지를 대표할 수 있는 시설을 포함하여 권장시설을 지정

[표 3-] 저지 문화예술인마을 권장업종 시설구분

| 종류 | 내 용 |
|---|---|
| 지역문화진흥법의 문화 및 영업시설 | 공연시설, 전시시설, 도시시설, 지역문화복지시설, 문화보급 · 전수시설 등의 문화시설과 민속공예품점, 골동품점, 필방, 표구점, 도자기점 등의 영업시설 |
| 마을을 대표하는 시설 | 제주현대미술관, 야외공연장, 문화 및 집회시설, 조각공원 |
| 입주예술인 의견 반영시설 | 창작시설, 전시시설 |

- 불허용도 시설은 '지역문화진흥법' 및 '제주특별자치도 도시계획조례'상 설치가 불가능한 시설로 규정
- 또한 저지문화예술인마을 문화지구의 문화자원 및 역사 등의 특성과 지정 목적을 고려하여 일부 시설을 추가하여 불허용도 지정

[표 -] 저지 문화예술인마을 문화지구 불허용도 구분

| 종류 | 지역문화진흥법 | 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 | |
|---|---|---|---|
| | | 계획관리지역 | 보전관리지역 |
| 금지 시설 | 1. 사행행위영업<br>2. 단란주점영업, 유흥주점영업 | 1. 공동주택 중 아파트<br>2. 제2종근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소<br>3. 판매시설<br>4. 운수시설<br>5. 업무시설 중 일반업무 시설<br>6. 위락시설 중 유원지시설 또는 이와 유사한 시설을 제외한 시설<br>7. 공장<br>8. 위험물 저장 및 처리시설<br>9. 동물 및 식물 관련 시설 (허용용도 제외)<br>10. 분뇨 및 쓰레기 처리시설<br>11. 교정 및 군사시설<br>12. 묘지관련시설 | 1. 다가구 및 다중주택<br>2. 공동주택<br>3. 제2종근생(종교집회장제외)<br>4. 종교시설<br>5. 판매시설<br>6. 운수시설<br>7. 교육 및 연구시설(학교 제외)<br>8. 수련시설<br>9. 운동시설<br>10. 업무시설<br>11. 숙박시설<br>12. 위락시설<br>13. 공장<br>14. 창고시설(농.임.축.수산업용 제외) |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | 13. 장례식장 | 15. 위험물 저장 및 처리시설<br>16. 자동차관련시설(주차장제외)<br>17. 동물 및 식물 관련 시설 (허용용도 제외)<br>18. 분뇨 및 쓰레기처리시설<br>19. 교정 및 군사시설<br>20. 묘지관련시설<br>21. 장례식장 |

5) 지원 및 규제사항

- 저지 문화예술인마을 내 토지 및 건축물의 소유주가 소유한 부동산에 대해 권장시설로서의 이용을 적극 유도하기 위한 권장시설 지원 및 업종용도 규제 사항의 주요 내용은 다음과 같음

[표 –] 저지 문화예술인마을 문화지구 권장시설 지원 및 규제사항

| 구분 | 항목 | 내용 |
|---|---|---|
| 입주예술인 보호 육성 | 조세감면 | • 권장시설에 대해 취득세 50% 감면<br>• 권장시설에 대해 재산세 50% 감면 |
| | 융자지원 | • 권장시설로 이용하고 있는 건축물의 신축/개축/대수선 비용의 80% 한도 내에서 최대 5천만 원까지 융자(연리 3%, 1년 거치 후 3년간 균등분할상환)<br>• 권장시설 시설개선사업비, 운영비 80% 한도 이내에서 최대 5천만 원까지 융자(연리 3%, 1년 거치 후 3년간 균등분할상환) |
| 환경 보존을 위한 규제 | 업종제한 | • 지역 환경을 보존하기 위한 불허용도를 선정<br>- 사행행위영업 및 단란주점영업 · 유흥주점영업<br>- 아파트, 다중주택 등 공동주택<br>- 안마시술소, 판매시설, 운수시설, 일반 업무시설, 유원지시설 교육 및 연구시설, 종교시설, 수련시설, 운동시설, 숙박시설, 위락시설 등<br>- 공장, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 동물 및 식물 관련 시설, 분뇨 및 쓰레기 처리시설, 교정 및 군사시설, 묘지관리시설, 장례식장 등 |

## 5.2. 현황 분석

1) 권장업종 및 비권장업종 시설 현황

① 권장업종 현황



② 비권장업종(금지업종)의 현황

③ 업종 별 분포 현황

2) 조세감면 실적

3) 융자지원 실적

4) 재원관리 현황

- 2012년부터 2016년 동안 확보한 예산은 총 909,801천원이었으며, 평균 95~98%의 집행률을 보임
- 소요예산에서 가장 많은 비중을 차지하는 과목은 시설비로, 매년 50%이상의 예산이 투입되고 있음. 뒤를 이어 행사운영을 위한 예산 소요가 가장 많음.
- 권장시설 유치를 위한 이차보전금에 대한 예산은 확보되어 있지 않은 실정임

[표 - ] 소요예산 현황(2012~2016)

(단위 : 원)

| 예산과목 | | 2012년 | 2013년 | 2014년 | 2015년 | 2016년 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 인건비 | 기간제 근로자 등 보수 | 1,827,100 | 6,845,300 | 6,850,000 | 6,855,260 | 6,820,700 |
| 민간이전 | 민간경상보조금 | - | 4,000,000 | 10,000,000 | - | - |
| 사무관리비 | 사무관리비 | 2,714,900 | 1,654,000 | 2,314,500 | 2,300,700 | 7,036,700 |
| 일반운영비 | 공공운영비 | 7,613,370 | 7,889,350 | 10,959,420 | 10,536,810 | 9,951,760 |
| | 행사운영비 | 14,784,000 | 17,092,600 | 30,973,500 | 19,000,000 | 37,467,000 |
| 재료비 | 재료비 | 4,000,000 | 1,904,000 | 4,498,000 | 3,698,800 | 3,640,300 |
| 시설비 | 시설비 | 49,577,000 | 178,094,060 | 73,213,610 | 55,950,000 | 245,600,000 |
| 자산취득비 | 자산 및 물품취득비 | 500,000 | 1,790,300 | - | 3,232,200 | - |
| 일반보상금 | 행사실비보상금 | - | 2,547,800 | 10,000,000 | 8,000,000 | 8,550,000 |
| 총계 | | 81,016,370 | 221,817,410 | 148,809,030 | 109,573,770 | 319,066,460 |

(자료 : 제주도청 내부자료(2012~2016)

5) 주민협의체 및 활동단체 현황

- 저지 문화예술인마을 내에는 입주예술인들이 자체적으로 결성·운영하고 있는 저지문화예술인마을 운영위원회가 구성되어 있음
  - 이들의 주요 역할은 문화예술인 마을 발전과 관련된 사업에 대한 집행 및 관리 담당
- 저지 문화예술인마을의 입주예술인협의회는 제주특별자치도에서 위촉받은 위원 2~3명, 저지 문화예술인마을 운영위원회에서 위촉받은 위원 4~5인, 지자체와 마을운영위원회에서 위촉받은 관련 전문가 2~3인으로 구성

6) 문화행사 및 프로그램 현황

7) 활동 기반시설 현황

8) 공공편의시설 현황

9) 저해요소 현황

① 노점상 및 노상적치물 현황

② 불법 옥외광고물

10) 지가/임대료 변화 양상

11) 유동인구 특성



## 6. 현황 분석 종합

- 2002년 인사동이 문화지구로 지정된 이후, 현재 지정·운영되고 있는 총 5개의 문화지구의 운영현황 분석을 통해 다음과 같은 이슈를 도출

1) 핵심 보호업종의 약화

- 문화지구 지정을 통해 보호·육성하고자 하였던 핵심 권장업종이 감소하고 문화지구에서 밀려나는 현상이 나타남
- 인사동 문화지구의 경우, 권장시설의 총 수는 증가했으나 화랑과 공예품점을 제외한 표구점, 골동품점, 필방/지업사와 같은 고미술 관련 전통업소는 매년 감소하면서 실질적으로 고미술 네트워크가 쇠퇴하고 있음
- 대학로 문화지구 내의 공연장과 공연의 수는 증가했지만 지가·임대료가 상승함에 따라 소형 공연장과 극단이 문화지구의 외곽과 성북동 등 외부로 밀려나고 있음. 또한 절반 이상의 공연장이 지하에 위치하면서도 소방시설과 같은 기초적인 안전설비가 부족한 실정임. 공연인들을 위한 공용연습실, 사무실, 홍보 및 지원 시스템 등 창작인프라가 부족한 현실이며, 몇몇 극단 및 공연기획사에서는 홍보를 위해 조직적으로 운영하는 호객꾼을 고용하여 홍보하고 있는 실정임

2) 문화지구의 관광지화/상업화

- 문화지구 내·외부에서 상업화가 급격히 진행하고 있으며, 특히 문화지구의 주 가로변에 점차 관광객들을 위한 기념품점, 대형 프랜차이즈 업체 등이 들어서면서 관광 상권이 형성됨
- 인사동에서는 주 가로변에 위치한 업소 1층의 37%가 공예품을 기반으로 하는 기념품 판매점이며 의류와 잡화, 화장품업, 카페가 크게 증가함
- 대학로 문화지구의 경우, 소극장 중심에서 300석 이상의 대형 극장과 다관 형태의 극장이 증가하면서 전반적으로 공연장이 대형화

되고 있으며, 식당이나 카페도 대자본을 기반으로 하는 업소가 증가하며 상권이 대형화되고 있는 추세임

- 헤이리 내부에서는 관광객을 대상으로 하는 놀이시설과 불법 노점상이 증가하면서 유원지화되고 있으며, 주변지역에서 프로방스 마을 및 대형 아울렛 등 본격적인 상업화가 진행 중임
- 인천 개항장의 경우, 차이나타운 지역의 중국음식점이 대형화되고, 대만의 음식이 유행함에 따라 중국본토가 아닌 대만음식을 파는 식당이 신규 개업하는 사례가 증가함

3) 경관변화

- 문화지구제도로 인해 급격한 개발이 저지됨으로써 도시 기본 구조는 유지되고 있음. 그러나 관광지화, 상업화로 인해 건물의 외관이 화려해지고 상권이 대형화되면서 문화지구의 가로 경관 변화가 나타남
- 인사동 문화지구 내 대형건물의 신축 및 기존 건물의 증·개축 사례가 증가하고 있으며, 상업 건물의 외관과 조명으로 거리가 점차 화려해짐
- 대학로 문화지구의 기존 가로와 필지에서는 큰 변화가 보이지는 않지만, 대형 공연장의 조성 사례가 증가하고, 가로변이 식품접객업소 위주로 조성됨에 따라 건물의 외관과 가로경관이 변화함
- 헤이리 예술인 마을의 기본 구조는 마을 구성원들의 노력으로 인해 꾸준히 유지되고 있지만 노점상이나 불법 광고물 등으로 인한 환경 변화가 시작되고 있음
- 인천 개항장만의 특수한 경관인 청·일 조계지의 근대 경관을 연출하고 있지만 그 진정성에 대한 이슈가 제기되고 있으며, 차이나타운에 대형건물이 신축되는 등 가로 경관이 크게 변하하고 있음

4) 인사동 중심의 제도 적용 한계

- 문화지구 제도는 인사동의 급격한 개발을 저지하고 인사동의 고미술품 등 전통업소를 보호·육성하기 위해 도입된 제도로, 초기 형태가 그대로 유지되고 있어 이에 따른 한계점 나타남



- 문화지구 내 권장시설 및 업종을 보호하고 육성하기 위해 마련한 융자지원제도의 실적을 살펴보면, 인사동은 2004년 이후 총 194건, 총 81억 원을 지원한 반면, 대학로 문화지구는 총 12건(2006년 이후, 670,000천원), 개항장 문화지구는 총 16건(2012~2016년, 577,600천원), 헤이리 문화지구는 총 10건(2010~2012년) 등 인사동에 비해 낮게 나타남
- 인사동처럼 전통문화를 보존하기 위한 문화지구가 아닌 다른 성격의 문화지구를 지정·운영하기 어려움.
- 대학로 문화지구에서는 연극인의 역할과 활동이 중요함에도 불구하고 대부분의 지원이 권장시설의 소유자를 위한 지원체계만 존재해 실제 활동하는 예술인들이 지원에서 소외되고 있으며, 헤이리에서도 권장시설이 문화시설로 한정되어 있어 예술창작공간을 권장시설로 지정할 수 없는 문제가 발생함
- 차이나타원과 조계지, 공원 등 광범위한 범위를 포괄하며 다양한 구성으로 복합적 성격을 갖는 인천 개항장 문화지구는 보존 및 지원·육성하고자 하는 문화적 특성이 각 구역마다 다르지만, 법령에서는 권장하는 문화시설을 '문화시설과 민속공예품점, 골동품점, 필방, 표구점, 도자기점 등의 문화시설과 영업시설'로 규정함으로써 개항장만의 특수성을 띄는 시설임에도 권장시설로 지정할 수 없는 업종이 많음
- 현재 지정·운영 중인 5개 문화지구 외 신규 지정 사례가 2010년 이후로 없으며, 신규신청 중인 사례의 경우에도 문화지구 지정 목적에 대한 모호성을 호소함

5) 지원 혜택의 편향성 및 실효성 부족

- 세제 감면, 융자지원 등 문화지구의 권장시설·업종을 보호하기 위해 시행하는 각종 지원의 혜택을 받는 대상이 시설 운영자나 활동가가 아닌 시설 건물주에 치중되어 있으며, 실적에 있어서도 한계가 드러남
- 대부분의 문화지구에서 시설 건물주를 위해 제공하는 조세감면 혜택은 점차 그 실적이 줄어들고 있으며, 융자지원 역시 감소하는 추세임

- 인사동 문화지구에서 관리계획상에서 계획했던 시설 운영자들을 위한 지원사업인 경영컨설팅, 종합지원센터 설립, 전통문화상품인 증제 등은 미집행된 상태이며, 대학로 문화지구의 임대료 보호를 목적으로 하는 임대차 보호 융자실적은 전혀 없음
- 개항장 문화지구의 경우, 문화지구의 융자지원 프로그램이 소상공인대출과 같은 타 융자프로그램에 비해 차별성이 없으며, 전통건축물 공사 시 3천만 원의 보조금을 지원하는 보조금지원사업의 경우 역시 지원 규모 실효성이 부족하다는 문제가 제기됨

6) 권장시설·금지업종 지정 한계

- 권장시설과 금지업종을 지정하는 데 있어 현재의 법제도로는 각 문화지구의 특성이나 시간이 흐름에 따른 변화에 대응하기 어려움
- 인사동에서는 도자기점에서 스카프나 열쇠고리를 판매하거나, 공예품점에서 한류스타 화보집을 판매하는 등 신고한 업종과 실제 업태가 다른 상황이 발생하고 있으며, 문화지구 지정 이전에 입점한 주 가로변 식품 접객업의 경우, 식품위생법상 지위승계가 가능하기 때문에 영업주가 바뀌더라도 여러 형태의 음식점 영업을 계속할 수 있어 업종관리가 어려움
- 대학로 문화지구에서는 예술인을 위한 시설이 아닌 문화예술시설 위주로 권장시설이 지정되어있어, 공연인들의 생활환경과 창작 인프라 관련 시설은 문화시설이 아니라는 이유로 권장시설로 보호받지 못하고 있음
- 헤이리 문화지구에서 권장시설이 문화시설로 한정되어 있어 주거지구 내 창작공간을 헤이리 문화지구 권장시설로 지정하지 못하며, 주민들에 의한 주거지구내 비즈니스업의 허용 요구가 증가함에도 불구하고 제2종 지구단위계획의 건축물에 관한 계획에 따라 비즈니스업이 불허용도로 지정되어 불가능함. 또한 권장시설 내에서 안테나숍과 같은 변종업체에 대한 대책 마련이 되어 있지 않음
- 인천 개항장은 다양한 성격을 가진 구역이 모인 문화지구로 보존 및 지원·육성하고자 하는 특성이 구역마다 다르지만, 차이나타운의 중국음식점과 같이 개항장 문화지구의 특성을 담은 업소는 권장시설 지정 대상이 될 수 없음



7) 구체적 행위에 대한 제재 및 지원 수단의 부재

- 문화지구 내에서의 경쟁이 심화되고, 지가/임대료가 상승함에 따라, 손쉽게 수익을 올리기 위해 질이 낮은 제품과 서비스를 제공하는 업소가 증가함에도 이를 제재하기 위한 수단 및 대응방안이 부족함
- 인사동 문화지구에서 신고업종과는 다른 영업을 하는 업체에 대한 실질적인 제재가 어려우며, 노점상 및 기념품점에서 저가의 중국산 제품을 판매하는 경우에 대해서도 단속과 제재수단이 부족함
- 대학로에서 만 원 이하의 공연 수가 증가하고, 경쟁이 치열해짐에 따라 저가 공연 증가 하고 있으며, 성공한 작품을 모방한 아류작 혹은 짝퉁 공연도 늘고 있음. 유동인구가 많은 지역에 불법광고물과 호객행위가 집중되고 있지만 이를 근절할 수 있는 방법이 부재함
- 헤이리 문화지구의 권장시설 내에서 안테나숍과 같은 변종업체나 건물 옆에서 진열대나 가건물을 만들어 일반 상점과 동일하게 영업하는 상주 노점, 공식안내소를 사칭하며 방문객들의 혼란을 야기하는 불법 매표소에 대한 대책 마련이 어려움

8) 관리·운영체계 부실

- 문화지구 및 해당 지역의 콘텐츠와 관련이 있는 기관들 사이의 유기적인 관계가 형성되어있지 않고, 문화지구를 관리·운영하는 담당 인력 및 전문가 역시 부족한 상황
- 인사동 문화지구의 고미술품, 전통예술과 관련 있는 문화재청이나, 대학로 문화지구의 공연예술 분야와 관련 있는 정부부처 및 한국문화예술위원회 등 지역의 문화콘텐츠와 관련된 정부기관과의 업무연계 체계가 미흡함
- 현재 문화체육관광부 내 문화지구 전담 부서가 존재하지 않으며(담당자만 지정), 지방자치단체에 있어서도 서울시 1명과 관할 지역지자체의 문화지구 별 담당주무관 1명씩 총 6명이 문화지구를 관리하고 있음

9) 지역 주민 등 커뮤니티의 약화

- 주민들의 목소리를 지자체에 전달할 주민협의체 역할이 축소되고, 주민협의체 활동이 점차 주민을 대표하기 위한 활동이라기보다는 행사나 문화지구 관리를 대행하는 역할로 변화함
- 인사동의 주민협의체 활동은 주로 시설위탁과 행사개최, 전통문화 교육 및 체험행사 진행 중심으로 이루어지고 있으며, 인사동 문화지구 상인들을 대상으로 하는 설문조사 결과 주민협의체에 대한 인식이 저조할 뿐만 아니라 주민협의체에 가입한 상인 비율이 20%도 미치지 못함
- 대학로 주민협의체는 서로 다른 이해관계를 가진 시민단체 대표들로 구성되어 있어 현안에 대한 합의와 대응이 어려움. 또한 대학로 문화지구가 공연지구로의 발전보다는 상업지역으로의 성장이 빠르게 진행되면서 오히려 대학로의 주요 구성원인 예술인들은 문화지구 내에서 소외되고 있음
- 헤이리 문화지구의 주민협의체로 활동하는 사단법인 헤이리는 현재 헤이리 발전기금을 운용하고 있지만 직접적인 운영비 지원이 없는 상황에서 발전기금의 확보가 어려워 현재 사단법인 헤이리의 역할이 소극적 관리로 축소되고 있음
- 개항장 문화지구에서는 축제를 매개로 '문화지구 발전협의회'가 구성되었지만 아직 활동 초기단계로 축제 및 아트마켓 운영 등 한정적 역할만 수행함

10) 재정 불안정성

- 문화지구를 운영하는데 필요한 재원조달이 안정적이지 못하고, 문화지구 발전기금마저 고갈되면서 문화지구 운영 어려움 심화
- 인사동과 대학로 문화지구에는 수년째 각각 9~10억, 4~5억의 예산이 투입되고 있으나 부족함을 호소하고 있고, 헤이리 문화지구에서는 확보예산이 시기별로 두 배 이상 차이나기도 하는 등 재정 지원이 안정적이지 못함
- 예산운영에 있어서도, 각 문화지구의 고유 문화자원의 보호·육성을 위한 예산 보다는, 관광객 집객을 위한 축제 및 행사관련 예산이 가장 많이 증가함



11) 문화지구 대내·외적 변화 미반영

- 문화지구 관리계획 등 관련 제도의 운영에서, 거시적 환경변화는 물론, 지역의 상업화, 물가상승 등 문화지구를 둘러싼 다양한 변화를 반영하지 못함
- 문화지구 상업화에 따라 권장업종에서 기념품 판매 등 다른 업태를 보이거나, 임대료 상승에 따른 핵심 업종의 문화지구 이탈 등이 나타나나, 이에 대한 제도적 대응책이 없음
- 헤이리 문화지구와 개항장 문화지구에서는 시설 운영비나 건물의 신·개축 및 대수선비 융자지원 한도가 여전히 5,000만원으로 책정되어 있어, 물가 및 지가상승률을 반영하지 못하고 있음

12) 관리계획-평가의 순환·연계 체계 미비

- 지역문화진흥법 시행령에는 문화지구 관리계획의 집행 상황을 3년마다 평가하고 이에 따라 우수한 문화지구에 대해 필요한 지원을 할 수 있다고 명시되어 있음에도 불구하고, 대부분의 문화지구에서는 정기적으로 문화지구 평가를 실시하지 않음(인사동 4회 실시, 대학로 3회 실시, 헤이리 1회 실시, 개항장 및 저지문화예술인마을 미실시)
- 또한 평가결과를 관리계획에 반영하여 수정한 문화지구는 인사동과 대학로가 유일함(인사동과 대학로 각각 1회씩 관리계획 변경)

- 다양한 특성을 가진 문화지구의 문제점 역시 다양한 관점에서 나타났으며, 이를 해결하기 위해서는 법제도의 개선뿐만 아니라 보다 복합적인 접근이 필요함을 알 수 있음
- 제도의 개선과 함께 사회와 문화지구의 변화에 맞추어 문화지구를 보다 효율적으로 관리할 수 있는 계획, 평가 등 각종 지침의 개발이 필요하며, 문화지구의 활성화를 위해 다양한 주체가 함께 참여하는 지원체계를 정립할 필요가 제기됨

03

# 제 3 장

# 전 문 가 의 견 조 사 분 석

# 제 1절 전문가 델파이 조사

## 1. 조사 개요

### 1.1. 조사 배경 및 목적

- ‘문화지구’는 「지역문화진흥법」제2조(정의)에 따르면, 문화시설과 문화업종의 육성, 특성화된 문화예술 활동의 활성화 또는 문화자원과 문화적 특성의 보존을 위하여 제18조에 따라 지정된 지구를 말함.
- 문화지구는 관리계획에 따라 지구단위계획 수립을 통해 용도제한, 건축제한 등 행위제한과 개발원칙 수립이 이루어짐과 동시에 각 지자체 별로 문화지구 관리계획을 수립하여 문화자원의 보호와 육성에 대한 지원이 이루어짐.
- 2002년 인사동을 시작으로 대학로, 파주 헤이리, 인천 개항장, 제주 저지문화예술인마을까리 총 5개 지역이 문화지구로 지정되어 운영 중이며, 각 대상지별 특성에 따라 다양한 관점에서 문제점 및 이슈가 발생함.
- 따라서 본 조사는 이슈별 대응 방안에 대해 전문가 의견을 수렴하여 문화지구에 관한 정책방향을 제안하고자 함.

### 1.2. 조사내용

- 본 조사는 문화지구의 효율적 관리를 위한 개성방안을 수렴하여 정책 방향을 제안하는 것을 최종적인 목적으로, 2번의 델파이 조사를 수행함.
- 1차 델파이 조사는 문화지구 제도의 운영현황을 바탕으로 분석한 문제점 12개를 제시하고, 각 문제점에 대한 심각성의 정도와 의견에 대한 조사를 진행함.
- 문제점 12개는 다음과 같음.
  - 문화지구 내 핵심 보호 업종의 약화
  - 지원혜택의 편향성 및 실효성 부족
  - 인사도 중심의 제도 적용
  - 관리 운영 체계 부실
  - 지역주민 등 커뮤니티의 약화
  - 관리 계획/평가의 순환 연계 체계 미비
  - 문화지구의 관광지화/상업화
  - 재정 불안정성
  - 권장시설/금지업종 지정 한계
  - 구체적 행위에 대한 제재 및 지원 수단 부재
  - 경관 변화

- 2차 델파이 조사는 1차 델파이 조사 분석을 바탕으로 전문가들의 의견을 조사하였음
- 문제점별 두 가지 의견을 제시하고 자신의 의견에 더 가까운 쪽에 표시를 하는 의미변별척도(semantic differential scale)를 사용하여 의견을 분석함.
- 1차 델파이 조사에서 제시된 개선방안을 나열한 뒤, 근본적 개선 방안과 우선적 개선 방안을 각각 조사함.

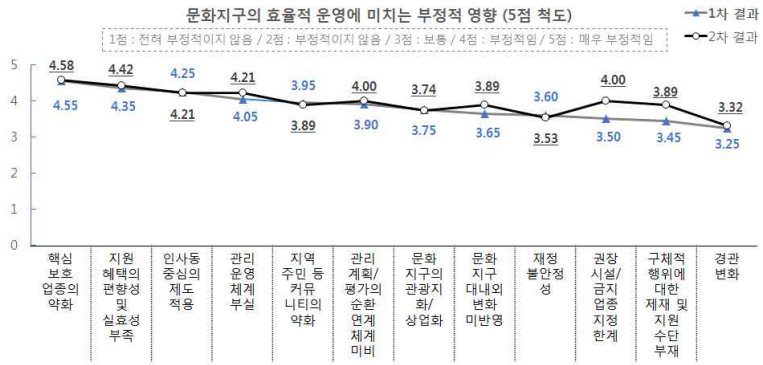
### 1.3. 조사 방법

- 문화지구 델파이조사는 구조화된 설문지를 활용하여 온라인 조사를 진행하였음.
- 조사 대상은 델파이 조사 공동 연구진, 신규 신청지구 연구진, 관련 연구를 진행한 전문가 등임.
  - 1차 델파이 조사는 전체 25명 중 조사 참여를 희망한 24명을 대상으로 진행됨.
  - 2차 델파이 조사는 1차 델파이 조사 응답자 20명 중 추가 조사에 동의한 19명을 대상으로 진행됨.

## 2. 조사결과 분석

### 2.1. 문화지구의 효율적 운영의 문제점 우선순위

1) '핵심보호 업종의 약화'가 문화지구의 효율적 운영의 최고 장애물




**[그림 -] 1,2차 델파이 조사 결과 비교**

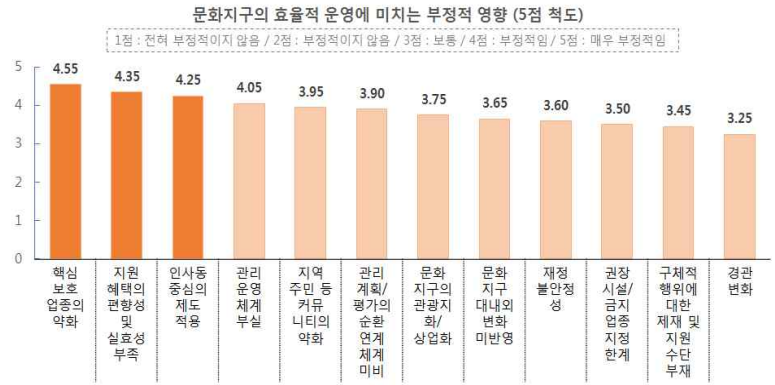
- 문화지구의 효율적 운영에 가장 부정적인 영향을 미치는 것은 '핵심보호 업종의 약화'인 것으로 드러남.

2) 현상·제도·운영에 대한 각각의 문제점 인식

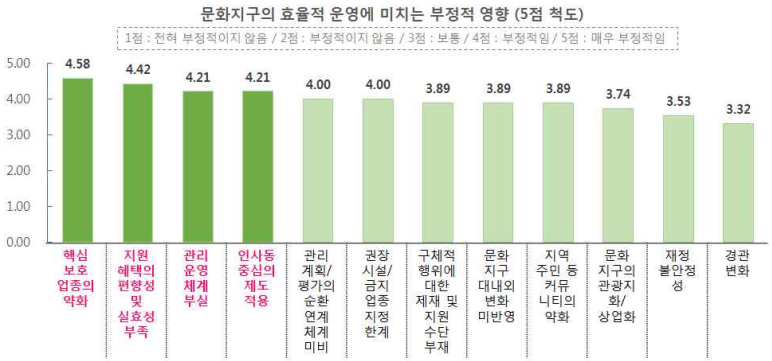
- 현상에 대한 문제점은 4가지로 '핵심 보호 업종의 약화'(4.55→▲4.58), '문화지구의 관광지화·상업화'(3.75→3.74), '문화지구 대내외 변화 미반영'(3.65→▲3.89), '경관변화'(3.25→▲3.32)로 1,2차 조사에서 순위변화가 나타나고 전반적으로 문제점 인식이 약간 높아짐.
- 제도에 대한 문제점은 4가지로 '지원 혜택의 편향성 및 실효성 부족'(4.35→▲4.42), '인사동 중심의 제도 적용'(4.25→4.21), '권장 시설·금지 업종 지정 한계'(3.50→▲4.00), '구체적 행위에 대한 제재 및 지원 수단 부재'(3.45→▲3.89)순으로 1,2차 조사에서 순위변화는 없지만 전체적으로 부정적 영향에 대한 인식이 확연히 높아짐.



- 운영에 대한 문제점은 4가지로 '관리운영체계부실'(4.05→▲4.21), '관리 계획·평가의 순환연계 체계 미비'(3.90→▲4.00), '지역주민 등 커뮤니티의 약화'(3.95→3.89), '재정불안정성'(3.60→3.53)으로 2차 조사에서 '지역주민 등 커뮤니티의 약화', '재정불안정성'의 부정적 영향에 대한 인식은 다소 약화됨.




**[그림 -] 1차 조사 결과**




**[그림 -] 2차 조사결과**

### 2.2. '핵심보호 업종의 약화'에 대한 문제점 인식과 개선방향 제안

1) '핵심보호 업종의 약화'에 대한 의견

① '핵심보호 업종의 약화'는 현상이자 모든 문제의 순환점

- 문화지구지정 이후 핵심보호 업종들이 오히려 약화되고 있음. 핵심보호 업종은 문화지구의 문화적 특성을 형성하는 중요 요소이자 문화지구의 제도적 당위성 제공 요소.
- 따라서, 핵심보호 업종의 약화는 상점 개수 감소만이 아니라 문화지구 경관의 변화, 방문고객(취향)의 변화 (방문 고객 취향의 변화), 문화예술인의 유입 감소 등 문화적 활동 약화에도 영향을 미침.
- 이는 집적효과 약화로 업종 이탈이 가속화되고, 도시의 문화적 특성이 약화되며(문화백화현상) 도시 매력이 저하되는 악순환으로 이어짐.
- 사례) 인사동 : 한류열풍으로 외국인 관광객 급증, 국내 여가문화 확산 등 다양한 외부 환경 변화로 관광객 방문이 급증 → 건물주의 유동인구층 변화 감지 → 업종변화(기념품으로서의 공예품, 차, 음료, 음식점 등) → 고미술관련 업종 약화 → 단순 소비 관광업종 증가 → 고미술 관련 고객 및 문화예술인 감소(유동인구의 질적 속성 변화) → 전통문화 특성 약화(문화백화현상)
- 문화의 특성상 하나의 문화가 다른 문화 활동, 시설, 기능과 결합하고 새로운 사람들과 다양한 파급효과를 만들어내는 것은 '자연스럽고' 필요한 일임.
- 다만, 핵심보호 업종이 이후 파생되는 문화의 상업적 기능으로 생존을 위협받을 때, 문화지구의 근본적인 목적과 상충할 수 밖에 없고, 문화적 지역 정체성을 흔드는 일임.

② '핵심보호 업종의 약화'는 시장경제와 밀접하게 연관, 규제 어려워

- 업종별 지불 가능 상한선이 있는데, 문화지구 지정 → 방문객 증가 → 임대료 급등 시 핵심보호 업종들은 임대료 감당이 어려움.
- 사례) 인사동 : 표구점, 골동품점, 필방, 지업사 등 고미술 제작 관련 업종은 고미술 소품점 으로 작품 판매·전시하는 공예품점이나 갤러리에 비해 객단가가 고정적이고 매출 한정적 → 임대료 상승 시 외곽지역 이동



- 사례) 대학로 : 대관위주 영세소극장, 극단 밀집지역 → 뮤지컬 기반 중대형 극장 증가, 대중수요에 맞춘 개그공연장 증가 → 영세극단과 소극장 혜화동 외곽으로 이동
- 지구단위계획에서 업종을 규제하더라도, 업태는 규제 어려워 업종 교체 혹은 대형자본 상점 진입은 규제 불가
- 상가 건물, 특히 소유주와 운영자가 대다수 다른 서울의 경우, 임대 기간과 임대료를 정하는 임대차 계약이 핵심보호 업종 유지에 가장 큰 관건임.
- 그럼에도 문화지구만 임대료 상승을 억제하는 것은 사유재산권 침해가 될 수 있어, 무조건 규제할 수 없음.

③ 젠트리피케이션과 상업화, '핵심보호 업종의 약화' 유사 문제

- 지가와 임대료 상승으로 문화지구 관련업종이 사라지거나 지나친 상업화 경향이 나타남.
- 인사동, 대학로만이 아니라, 홍대지역 문화지구 추진 및 관광특구 추진에 따른 인식은 '문화를 경제적 관점'으로 인식하며 '경제성에 다른 업종 변화'로 유사 현상이 계속 이어짐.
- 관광의 급속한 성장에 따른 경제적 경쟁력이 있는 업종으로 지역 구성요소가 재편되면 지역 주민의 주거권 및 상업권, 생활권의 급격한 변화가 일어나며 젠트리피케이션 논쟁을 불러일으킴.
- 인천 개항장도 본격화되지는 않았지만 지구 내 문화관련 업종 종사자들은 이미 지속적인 지가와 임대료 상승으로 업종 유지 동력이 떨어짐을 호소하고 있음.

④ 경제적 연관성에 비해 문화지구 지정에 따른 제도적 장치는 실효성이 없음.

- 문화지구는 지역문화진흥법에 의거하여 특정한 문화자원에 대한 클러스터의 보호 및 진흥을 목적으로 함.
- 문화지구의 핵심업종을 보호할 정책이 필요하지만 지금처럼 단순 시설 지원(건물소유주 편향 세제지원)으로는 핵심업종을 보호할 수 없음.
- 문화지구 지정 이후 정책적 지원이나 대내외 관심 증가로 인한 상

업적 수요상승으로 상업화가 진행되어도 지정 당시 수준을 유지할 후속 조치 명시가 없음.

- 지정 당시에 그런 변화에 대한 미래 수요 예측 등 분석 없이 지자체 및 지역 일부 여론에 의해 문화지구를 지정하는 것도 문제이며, 이를 보완할 제도적 기반이 약함.
- 개발압력을 막기 어렵다면 개발 속도를 늦출 수 있는 방안도 고려해보아야 하나, 역시나 제도적 검토가 필요함.

⑤ 문화지구 지정의 목적을 명확히 하고, 그에 따른 제도개선 필요 (보존 vs. 지역활성화)

- 문화지구 지정의 목적에 따라 핵심보호 업종에 대한 평가제도도 달라져야 함.
- 보존 : 전통문화 등 특정자원을 보호하는 것이 목적이면 철저한 규제를 통해 그 원형을 보존
- 지역활성화 : 원형보존을 통해 지역을 활성화하는 것이 목적이면 시장의 논리가 개입할 수 밖에 없음.
- 사례) 전주한옥마을은 한옥 보호·보전이 목적이나, 관광객 유치가 최대성과로 표현됨. 이는 관광객 유치를 통한 지역활성화 또한 목적이므로, 젊은 관광객 유치를 위한 먹거리, 놀거리, 볼거리(길거리 음식, 한복체험, VR 체험 등)가 주요 개발 사업이 됨. 한옥 보호 차원에서 전통적 특성에 맞지 않는다며 한쪽은 규제하려 하지만, 그러면 관광객 유치를 통한 지역활성화 목적이 침해받을 우려가 있음.

⑥ 핵심보호 업종의 관련 생태계 육성 등 긍정 피드백 제도 강화필요

- 단순 시설 중심의 인센티브 제도를 넘어 핵심보호 업종의 창작과 유통, 소비의 생태계에 대해 이해하고, 이에 맞는 다양한 긍정 피드백 제도가 마련되어야 함.
- 사례) 대학로 : 소공연장 보호 목적에 따라 소공연장 수는 늘어났으나, 실제로 소공연장과 거기서 활동을 하는 극단의 창작여건은 악화되며, 외부로 밀려남. 공연예술 생태계 활동기반은 점점 취약해지고, 대자본 중심의 개발사업이나 상업공간 재구조화는 오히려 활발하게 진행됨. 이제 극장들 역시 공공기금에 기반한 대관사업의 역할만 강화되고, 공연예술 생태계와의 연계성, 순환성에 기반한 극장 기능은 약해지고 있음. 컨텐츠와 창작자 ·생산자 보호가 아니라 업종 중심의 형식적인 보호제도 사례로 볼 수 있음.
- 사례) 인사동 : 화랑과 공예품점의 증가는 관련 아이템이 점차 보편화되고, 대량생산 산업이 다양화 됨에 따라 자연스럽게 증가되는 부분도 있음. 산업 생태계의 고려없이 단일 품목에 대한 지원으로는 각 핵심보호 업종의 다변화와 지속이 어려워 보임.
- 업종의 생태계 전반의 이해는 문화지구가 도시재생 사업 또는 연계 사업과 긴밀히 연관되어야 하는 이유이기도 함.
- 문화지구 제도 자체가 권장시설의 성장보다는 용도 및 업종규제에 주력한 결과, 권장시설 내 분화를 일으켜 관광화·상업화를 이끌었다고 볼 수도 있음.

2) '핵심보호 업종의 약화' 개선방향

① 제도 강화 ≪ 자율성 기반의 '민간중심 해법' 모색

- '규제의 강화 및 적용범위의 구체화 등 제도 강화'(10.5%)보다 '지구 내 자율적 협의 및 조율 등 민간 중심의 해법 모색'(73.7%)을 '핵심보호 업종의 약화' 개선방향으로 제시함.
- 15.8%는 제도 강화와 민간중심 해법 모색을 동등하게 중요하다고 응답함.

**[그림 -] '핵심호보 업종의 약화' 개선방향**

② 12가지의 개선 방향 제시

- 건물주 중심의 지원정책에서 실제 문화활동 주체인 임차인 지원정책으로 변화
- 시설 중심 지원정책에서 컨텐츠/창작 등 문화활동 지원으로 변화
- 핵심보호 업종을 위해 건물의 공공매입으로 공공 문화공간 확보
- 개발 제한이 아닌 개발속도 완화를 위한 정책
- 핵심보호 업종의 비율 유지를 위한 사후조치 강화
- 핵심보호업종이 입주한 건물의 임대차 계약 기간과 임대료 관리를 위한 세부정책 수립
- 핵심보호업종 또는 권장시설의 업종 세분화 및 위계 명확화
- 문화지구 선정 시 문화지구의 목적에 의한 지역별 지향점 분리(예. 지역활성화 지역 vs. 보존 지역)
- 세제혜택 중심의 단일한 인센티브 제공에서 다양한 지원방식 및 범위의 인센티브 제공으로 변화
- 문화지구 단독 운영이 아닌 도시재생 등의 타 사업 연계를 통한 운영으로 전환
- 관광지가 아닌 문화지구의 본래의 목적에 대한 주민・지자체의 인식 개선 활동



③ 근본적 개선방안

- '시설 중심 지원정책에서 콘텐츠, 창장 등 문화활동 지원의 변화'(47.4%)되어야 한다는 의견이 압도적으로 많았음.
- 그 외 '개발 제한이 아닌 개발도 완화를 위한 정책', '문화지구 선정 시 문화지구의 목적에 의한 지역별 지향점 분리(지역활성화 지역 vs. 보존지역)', '세제혜택 중심의 단일한 인센티브 제공해서 다양한 지원방식 및 범위의 인센티브 제공으로 변화'가 각각 10.5%로 나타남.
- 기타 의견으로 '임대차보호법의 전면 개정' 의견이 있음.

④ 우선적 개선 사항

- '핵심보호 업종을 위해 건물의 공공매입으로 공공 문화공간 확보'(36.8%)가 가장 높게 나타나 직접적인 개입의 시급성을 주장하는 의견이 있음.
- 그 다음으로 '세제혜택 중심의 단일한 인센티브 제공에서 다양한 지원방식 및 범위의 인센티브 제공으로 변화'(21.1%)가 나타나 역시 즉각적 피드백에 대한 강조가 있음.
- 그 외 '건물주 중심의 지원정책에서 실제 문화활동 주체인 임차인 지원정책으로 변화', '문화지구 선정 시 문화지구 목적에 의한 지역별 지향점 분리(지역활성화 vs. 보존)'이 10.5%로 나타남.

<표 153> '핵심호보 업종의 약화' 개선방안

| 개선방안 | 근본적 개선 방안 (사례 수, %) | | 우선 시행 방안 (사례 수, %) | |
|---|---|---|---|---|
| 건물주 중심의 지원정책에서 실제 문화활동 주체인 임차인 지원정책으로 변화 | 1 | 5.3% | 2 | 10.5% |
| 시설 중심 지원정책에서 컨텐츠/창작 등 문화활동 지원으로 변화 | 9 | 47.4% | 1 | 5.3% |
| 핵심보호 업종을 위해 건물의 공공매입으로 공공 문화공간 확보 | 0 | 0.0% | 7 | 36.8% |
| 개발 제한이 아닌 개발속도 완화를 위한 정책 | 2 | 10.5% | 1 | 5.3% |
| 핵심보호 업종의 비율 유지를 위한 사후조치 강화 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| 핵심보호업종이 입주한 건물의 임대차 계약 기간과 임대료 관리를 위한 세부정책 수립 | 1 | 5.3% | 1 | 5.3% |
| 핵심보호업종 또는 권장시설의 업종 세분화 및 위계 명확화 | 0 | 0.0% | 1 | 5.3% |
| 문화지구 선정 시 문화지구의 목적에 의한 지역별 지향점 분리 (예. 지역활성화 지역 vs. 보존 지역) | 2 | 10.5% | 2 | 10.5% |
| 세제혜택 중심의 단일한 인센티브 제공에서 다양한 지원방식 및 범위의 인센티브 제공으로 변화 | 2 | 10.5% | 4 | 21.1% |
| 문화지구 단독 운영이 아닌 도시재생 등의 타 사업 연계를 통한 운영으로 전환 | 1 | 5.3% | 0 | 0.0% |
| 관광지가 아닌 문화지구의 본래의 목적에 대한 주민・지자체의 인식 개선 활동 | 1 | 5.3% | 0 | 0.0% |
| 합계 | 19 | 100.1% | 19 | 100.1% |

(기타)

**근본적 개선방안**

- 임대차보호법의 전면 개정 필요

## 2.3. '문화지구의 관광지화·상업화'에 대한 문제점 인식과 개선방향 제안

### 1) '문화지구의 관광지화·상업화'에 대한 의견

① '문화지구의 관광지화·상업지화' 자체는 자연스럽고 긍정적 신호이며 '적정선'의 관광지화·상업화는 시너지효과를 냄.



- 모든 전문가들이 문화지구의 관광지화·상업화 자체를 부정적으로 보지 않고, 오히려 자연스럽고 '어느 정도'는 긍정적이라고 판단함.
- 다만 '어느 정도'를 어떤 기준으로 판단하고, 적절한 규제와 제한을 둘 것인지에 대한 의견이 다양하게 나타남.
- 문화지구의 목적 중 하나는 핵심업종의 활성화이고, 어느 정도의 상업화는 오히려 도움이 됨. 적당한 상업화가 진행되어야 지역의 상권이 살 수 있으므로 '적정수준'은 유지되어야 함.
- 사례) 대학로 공연장 대형화와 인사동 공예 관련기념품업, 생활·개량한복 업종 증가는 상대적으로 지구 특성을 일정정도 유지시키는 장치이기도 함.
- 핵심 문화콘텐츠와 관련 문화활동의 유지·발전을 전제로 한 관광지화·상업화는 문화지구 발전 및 주변 도시 활력상승에도 도움을 줄 수 있음.
- '문화콘텐츠'는 대중에게 선보이고 향유되어야 하는 것이므로 '소비'형태는 자연스러운 것이므로 관광지화·상업화는 지역의 성장과정에서 자연스러운 과정이며, 콘텐츠 생산과 소비의 가치사슬 선순환이 문화지구의 지속가능성을 높임.
- 다만 문화콘텐츠 생산 및 창작 활동은 쉽게 자본에 잠식되어 '수단화'되고 단순 소비재로 전락될 가능성이 있어 생산 및 창작이 소비 활동에 의해 전복될 경우 문화지구의 문화적 특성이 상실될 수 있음. 이는 방문객들의 방문목적이 사라지는 것으로, 지역의 쇠퇴로 이어지는 악순환 과정에 들어서게 됨.
- 아무도 찾지 않는 문화지구는 존재의 이유가 없음. 방문객을 위한 편의시설은 필수적이며 이로 인한 관광지화·상업화는 일정정도 이해되어야 함.
- 사례) 헤이리 : 380명 회원들도 이 부분에 대해 일정 정도 이해하지만, 불법적인 영업이 난무하는 것은 막을 수 있었으면 좋겠다는 의견이 다수임. 즉, 문화지구 내 방문객을 위한 일부 관광지화는 이해하지만 불법영업으로 지역민에게 피해가 가는 상황은 행정적 조치·규제가 필요하다고 봄. 다만, 프로방스 마을, 성동리, 통일동산 일대는 헤이리 조성 이전부터 상업화가 시작된 곳이므로 헤이리 문화지구 상업화와 연결시키는 것은 무리가 있음.
- 사례) 인천 개항장 지구 : 차이나타운의 경우 자장면 거리라는 특

성을 함께 지닌 곳이어서 이곳에서의 동일업종 신규개업 증가를 문제시하는 것도 어려운 지점임. 다만 문화지구 지정 취지를 변화시키는 타 업종의 증가에 대해서는 적극적인 대책이 필요함.

② 창작 및 생산 활동과 소비활동의 균형 유지 관리, 규제, 문화프로그램 등 필요

- 관광지화·상업화를 문화의 생산과 향유 활성화를 위해 유용하게 활용할 수 있는 과정으로 다룰 필요가 있음.
- 관광지화·상업화의 무조건적인 배척이 아니라 문화지구 활성화를 위한 문화프로그램 개발 등이 병행될 필요가 있음.

③ 문화지구에 대한 행정기관의 이해부족이 '적정수준'을 넘어선 관광화·상업화의 난제

- 문화지구 또는 유사지역은 지자체의 예산이 투입되어 '보존', '보호'라는 명목으로 개발되지만 대부분 관광객이 오지 않거나 지역이 활성화되지 못하면서, 즉 관광지화·상업화가 되지 않으면서 실패하게 됨. 따라서 적정한 관광지화·상업화는 일견 정책 성공의 잣대이기도 함.
- 그러나 행정기관의 담당 공무원들의 문화지구에 대한 이해도가 낮아 문화지구 본연의 의미를 이해하지 못하고 문화나 예술이 있는 세련된 상업지구 정도로 이해하는 경우도 있어, 실제 시민의 삶에 악영향을 끼치기도 함.
- 사례) 인천 개항장 : 중구청이나 인천시청은 오히려 문화지구의 유동인구를 늘려야 한다는 미명아래 많은 볼거리, 살거리가 있어야 한다고 상업화를 공식적으로 부추김. 인천아트플랫폼 역시 활성화를 위한 관광객 유인책이 강조되는데, 기본적으로 인천아트플랫폼의 정체성인 문화시설에 대한 인지가 없고, '문화시설 vs. 관광지' 논리에서 광광 우선주의를 내세우므로 문화지구 제도의 원만한 이행이 어렵다고 봄.

④ 지나친 관광지화·상업화의 문제 : 문화지구의 다양한 생태계 파괴

- 지나친 관광지화·상업화는 젠트리피케이션의 중요한 원인이기도 하고, 지구 내 다양한 주체의 건강한 생태계 연결이 약해지는 원인이 되기도 함.
- 문화지구 지정 목적은 거대 자본으로 지역 콘텐츠가 획일화, 규모화 되는 것을 막고 사라지지 않게 하는 제도이므로 지나친 관광지화·상업화는 매우 심각한 문제임.
- 힘들게 쌓은 지역문화 플랫폼과 지역정체성이 상업시설과 지나치게 많은 관광객에 가려질 가능성이 높음.

⑤ 임대차보호법 모니터링 강화 등 변화 속도 조정 장치 고려

- 관광지화·상업화에 의한 임대료 상승은 각 주체에게 그럴만한 유인이 있음.
- 건물주는 임대료를 더 내는 임차인에게 공간을 내주려 하고, 업주는 최대매출 달성을 위해 방문객 소비 촉진 업종으로 상점을 운영하며, 동일 업종이라면 유통망이나 재료 대량구매 등으로 원가절감을 할 수 있는 대자본 체인점을, 다른 업종이라면 객단가가 높은 업종을 선택하게 될 것임.
- 문화지구의 임대료가 지속적으로 상승하는 상황에서 단순히 권장업종 명기로는 가파른 변화속도를 막기 어려움.
- 상가건물 임대차보호법의 임차인 보호 기간(5년) 준수 여부를 모니터링하고, 불법 행위에 대한 기회비용을 높이는 강력한 조치를 위하는 것이 가장 효율적인 방법임.
- 문화지구 공공매입을 통한 지나친 상업화의 속도 조절도 한 방법임. 공공매입 건물을 문화지구 특성에 맞는 공적 자산으로 활용할 수 있음.
- 상업화에 따른 부정적 강화 과정 : 문화적 개입에 따른 활성화·지역마케팅 관점의 경제 논리 강조 → 투기자본 유입 → 도시 표준화·대형화 초래 → 기존 지역 생태계 붕괴 → 문화지구 도시 표준화·대형화 → 원주민 이탈 → 문화기구 기능 쇠퇴·상실
- 이 과정에서 '도시 표준화·대형화'에 다른 법적 규제를 마련하여 지구를 관리하고 속도와 과정을 조정해야 함.
- 관광지화·상업화에 따른 노점과 호객행위는 각각 지구단위계획을 통해 거리가구 배치, 신고제도 등을 통해 해결 가능할 것이라는 의견이 제시됨.

⑥ 생태계 기반의 다양한 층위의 분석과 구조화·제도화 필요

- 문화생태계 유지보전은 문화지구의 핵심가치 중 하나이므로, 문화 생산·유통·소비에 대한 새로운 고구조화 작업이 필요함.
- 지역 가치를 지키고 확장하는 NPO 조직과 공공기관의 거버넌스를 제도적으로 확보하는 것이 핵심 쟁점임.
- 관광지화·상업화의 원인을 외부에서만 찾아서도 곤란함. 지구 안 업종과 업태가 달라서 생기는 간극을 적극적으로 모니터링하고 카테고리화 하는 작업이 필요함.
- 관광지화·상업화로 발생하는 이익이 지역과 핵심보호 업종에 돌아가는 구조가 되도록 해야함. 현재는 주민과 핵심업종 종사자들이 오히려 피해보는 사례가 많아서 문제임.

⑦ '플랫폼'으로서의 문화지구를 정착시키는 시스템으로서의 상업화

- 문화를 통해서 도시를 '활성화'하기 위한 핵심업종 보호이기 때문에, 문화지구 자체가 다양한 사람들이 모인 수 있는 '플랫폼' 역할을 전제하는 것임.
- 보호 목적의 문화적 특성이 성숙되기 전에 상업화되는 것은 지역 정체성 확립하고 보호업종을 활성화하는데 부정적인 영향을 미침.
- 사례) 서초구 : 클래식 악기거리를 음악문화지구로 지정하려고 함. 단순 방문객, 관광객 유입인구 증가는 악기관련 공방, 판매상 등에게 긍정적이지 않다고 판단함. 관련된 문화적 플랫폼과 시스템이 형성되어 있지 않기 때문임.
- 해당 문화적 특성의 저변확대와 활성화가 시작된 후 다양한 사람을 품을 수 있는 상업적 시설 확산은 어느 정도 필요한 것이라 생각함.

⑧ 문화지구 제도의 무기력증 해소, 강력한 규제 필요

- 문화지구의 관광지화·상업화는 문화지구 제도 자체의 존재와 연결되어 있음.
- 대부분이 지나친 관광지화·상업화로 인해 지역·공간의 문화적 가치, 문화권, 문화다양성, 문화공공성 등이 위협받고 있음.

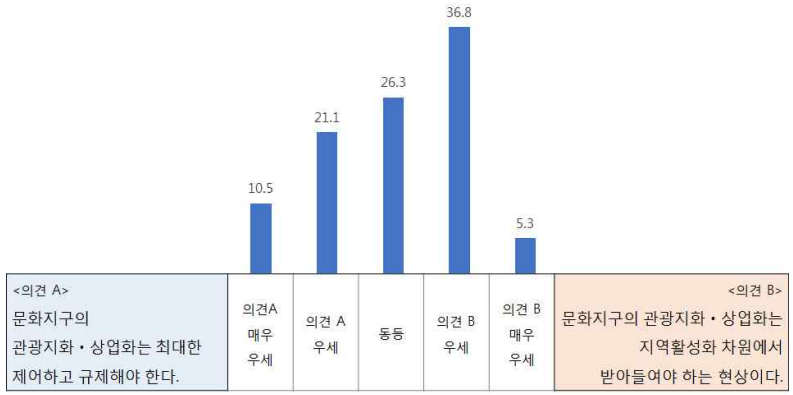


- 현재 문화지구 제도는 관광지화·상업화에 무기력하며 오히려 이를 부추기는 경우까지 발생하여, 해당 지역의 적정선을 넘고 있음.
- 금지업종을 확대하고, 업소 수에 대해서도 강력한 규제가 필요함.
- 특히 문화지구에서 연계 진행되는 각종 축제, 프로그램 등 콘텐츠에서도 과도하고 부적절한 관광지화·상업화에 대한 경계가 필요함.

2) '문화지구의 관광지화·상업화' 개선방향

① 최대한 제어, 규제 ≪ 지역활성화 차원에서 수용

- '최대한 제어하고 규제해야 한다'(31.6%)보다 '지역활성화 차원에서 받아들여야 하는 현상이다'(42.1%)는 의견이 높게 나타남.
- 26.3%는 두 가지 모두 동등하게 중요하다고 응답함.




**[그림 -] '문화지구의 관광지화·상업화' 개선방향**

② 10가지의 개선 방향 제시

- 지역활성화 차원의 상업화가 일정수준 이상이 넘어서면 규제 (예. 시설 규모 제한 등)
- 문화향유・소비활동이 창작・생산활동을 추월하지 않도록 균형을 유지할 수 있는 지원과 규제 도입

- 상업화에 대한 규제보다는 불법적 영업활동에 대한 규제로 건전한 상업화를 유도
- 상업화에 의한 부정적 영향의 최소화를 위한 문화 프로그램 지원
- 핵심 보호・권장 업종의 활성화를 권장하되 타 업종이 증가 규제
- 문화지구의 가시적인 목표를 방문객 수 및 유동인구수로 잡으려는 행정의 목표 방향 수정
- 상업화로 인한 이득이 지역 주민 및 지역 커뮤니티로 돌아갈 수 있는 구조 설계
- 상가건물 임대차보호법의 5년 임차기간 준수 모니터링 강화 및 불법행위 강력 조치
- 문화활동이 가능하도록 건물을 공공매입하여 문화지구 특성에 맞는 공적자산으로 유지・관리
- NPO 조직과 공공의 거버넌스를 구축하여 업종규제와 같은 형식적 관리가 아닌 실제 운영되는 업태를 규제

③ 근본적 개선방안

- '문화향유·소비 활동이 창작·생산 활동을 추월하지 않도록 균형을 유지할 수 있는 지원과 규제 도입'(57.9%)되어야 한다는 의견이 압도적으로 많았음.
- 그 외 '상업화로 인한 이득이 지역주민 및 지역 커뮤니티로 돌아갈 수 있는 구조 설계'(15.8%)가 제시되었음. .

④ 우선적 개선 사항

- '문화활동이 가능하도록 건물을 공공매입하여 문화지구 특성에 맞는 공적 자산으로 유지·관리'(21.1%)가 가장 시급한 개선이라고 봄.
- '상업화에 대한 규제보다는 불법적 영업활동에 대한 규제로 건정한 상업화를 유도'(15.8%)로 나타나 지역의 변화 자체는 수용하되, 관리체계를 강조함.



**[표 -] '문화지구의 관광지화·상업화' 개선방안**

| 개선방안 | 근본적 개선 방안 (사례 수, %) | | 우선 시행 방안 (사례 수, %) | |
|---|---|---|---|---|
| 지역활성화 차원의 상업화가 일정수준 이상이 넘어서면 규제 (예.시설 규모 제한 등) | 0 | 0.0% | 2 | 10.5% |
| 문화향유・소비활동이 창작・생산활동을 추월하지 않도록 균형을 유지할 수 있는 지원과 규제 도입 | 11 | 57.9% | 2 | 10.5% |
| 상업화에 대한 규제보다는 불법적 영업활동에 대한 규제로 건전한 상업화를 유도 | 1 | 5.3% | 3 | 15.8% |
| 상업화에 의한 부정적 영향의 최소화를 위한 문화 프로그램 지원 | 1 | 5.3% | 2 | 10.5% |
| 핵심 보호・권장 업종의 활성화를 권장하되 타 업종이 증가 규제 | 1 | 5.3% | 2 | 10.5% |
| 문화지구의 가시적인 목표를 방문객 수 및 유동인구수로 잡으려는 행정의 목표 방향 수정 | 1 | 5.3% | 0 | 0.0% |
| 상업화로 인한 이득이 지역 주민 및 지역 커뮤니티로 돌아갈 수 있는 구조 설계 | 3 | 15.8% | 2 | 10.5% |
| 상가건물 임대차보호법의 5년 임차기간 준수 모니터링 강화 및 불법행위 강력 조치 | 0 | 0.0% | 1 | 5.3% |
| 문화활동이 가능하도록 건물을 공공매입하여 문화지구 특성에 맞는 공적자산으로 유지・관리 | 1 | 5.3% | 4 | 21.1% |
| NPO 조직과 공공의 거버넌스를 구축하여 업종규제와 같은 형식적 관리가 아닌 실제 운영되는 업태를 규제 | 0 | 0.0% | 1 | 5.3% |
| 합계 | 19 | 100.2% | 19 | 100% |

## 2.4. '문화지구 대내·외적 변화 미반영'에 대한 문제점 인식과 개선방향 제안

### 1) '문화지구 대내·외적 변화 미반영'에 대한 의견

① 유연하고 열린 참여적 운영체계, 콘텐츠와 사람 중심 지원체계 필요

- 문화지구는 지정 이후 변화된 것이 거의 없어 '문화지구 대내·외적 변화 미반영'은 당연한 현상임. 또한 권장 시설, 업종 유지가 필요한 영향도 있음.
- 그러나 도시는 변화하는 것이 당연하기 때문에 문화지구 역시 사회의 변화에 따라 변화할 수 밖에 없음. 문화지구가 지속적으로 성장·발전하기 위해서는, 대내외적 변화에 유연하게 대처하고 반영해야 함.
- 따라서, 제도적 수단도 시대적 상황에 따라 유연하게 변화할 수 있는 시스템을 갖추어야 함. 현재의 경직된 관리운영체계로는 변화 반영이 어려움.
- 대내외적 변화를 반영하는 제도적 대응에는 한계 있음. 인구 유입은 토지이용의 변화(고도화 등)를 촉발하는 것이 당연함.
- 현재 보다 열린 참여 체계와 시설중심이 아닌 사람과 활동 중심의 지원이 요구됨. 모든 사항을 규제(법·제도, 계획)로 잡기보다 주민 자체적으로 통제하고 관리할 수 있는 틀이 제공되어야 함.
- 규제와 관리의 사회적·지역적 합의 도출의 과정을 설계해야 함. (소셜픽션, 공동체 숙의)
- 유연한 제도와 주민 참여에 의한 유연한 운영은 지속가능성의 핵심임. 주민커뮤니티에서 여러 변화요인을 관리하고 변화요인에 따른 지속적인 의사결정과정을 수반해야 함.

② 생태계 중심의 지원체계 필요

- 크고 작은 시설과 콘텐츠 중심 문화활동이 공존할 수 있는 문화생태계 조성 필요. 현재 정책은 지가 등 경제적 요인이 크지만 문화적 트렌드 반영도 중요함.
- 사례) 인천 개항장 : 인천아트플랫폼을 중심으로 작가 작업실이나 청년예술가들의 활동 공간에 대한 요구는 있는데 이를 반영할 수 있는 틀이 전혀 없음. 중장년 층의 문화적 수요를 반영할 수 있는 다목적 공간, 북 카페 등 문화적 욕구의 변화 등을 반영하는 것도 필요함. 지자체와 주민이 시행착오를 통해 유연하게 대응해 갈 필요가 있음. 때로 중앙 지원체계 마련도 필요함.
- 현재 업태를 규제하기는 어려우므로 문화생태계를 유지하는 것으로 지원방향을 수정해야 함.
- 사례) 대학로 : 대학로를 이탈하여 연극의 메카로 성장한 성북구와 대학로를 비교하여 문화지구 지정 지역을 변경하는 대안도 고려해 볼 수 있음.
- 시설 위주의 지원에서 문화생태계 유지를 위한 콘텐츠, 활동 등에 대한 지원을 늘리는 것이 필요함.

③ 변화 대응의 공론화 및 현 제도의 구체성 확보 필요

- 심의 및 위원회를 통해 대내외 변화 반영 공론화 및 실질적인 변화 유도 필요. 한국 행정기관의 경직성 때문에 관련 인력을 더 많이 채용하고 상시적인 소통을 시스템으로 안착시키는 방법이 반드시 필요함.
- 문화지구 제도는 현재 관리계획의 수립만 명시했을 뿐, 계획의 갱신주기를 두지 않음. 법으로는 3년, 조례로는 1년 단위 자체평가(기초)와 3년 단위 외부평가(광역)를 두고 있지만, 그 평가를 바탕으로 계획을 변경하라는 규정이 없어 지역 환경이 변했음에도 불구하고, 계획 자체가 변경된 경우가 없음.
- 서울시의 경우, 주요한 관리계획 내용이 조례로 규정되어 있어 관리계획 변경이 용이하지 않음. 이에 수립된 관리계획이 평가를 통해 수정되도록 평가와 계획의 환류체계를 구성할 필요가 있으며, 서울시를 비롯한 문화지구 조례 자체를 연성화해야 함. 환경변화에 따른 관리계획 변경을 통해 지역 사회를 유연하게 관리하도록 조치할 필요가 있음.
- 현재 문화지구 제도는 지속성보다는 선정과 지원사업 중심으로만 접근되었음. 제도 자체가 변화에 미온적임.
- 선정 지역 변화에 대한 파악과 분석, 대응 과정의 제도적 장치가

필요함. 지표 개발을 비롯하여 지속적인 평가와 제도개선이 일상적인 프로세스로 자리 잡아, 주기적인 재정비 등 변화유도가 필요함.

④ 현재 지원방식의 재검토 및 실효성 파악

- 물가 및 지가상승률 미반영은 문화지구 지원혜택에 대한 지적이지, 문화지구 자체가 변화에 적응하지 못하고 있는 논거는 아님.
- 그럼에도 수선비 융자의 경우 변화상을 반영하여 현실화 필요하다고 판단됨. 보조금의 경우에는 실증적 사례와 혜택이 건축주나 건물주에게 한정되지 않도록 하는 방안이 마련되어야 함.
- 문화지구내 융자지원 실효성이 거의 없음. 융자지원의 한도는 액수 대신 요율로 정하는(상한액 설정) 등 변화가 필요함.
- 대형 공연장 및 프랜차이즈에 대한 상생협약 등 민간 협력에 권장 및 지원이 필요함.

2) '문화지구 대내·외적 변화 미반영' 개선방향

① 시설 및 업종 중심 지원·규제 유지 ≪ 문화생태계 유지를 위한 콘텐츠·활동 중심의 지원·규제로 전환

- 환경변화 반영을 위해 '문화생태계 유지를 위한 콘텐츠·활동 중심의 지원·규제로 전환해야 한다'(89.4%)는 의견이 압도적으로 높게 나타남.
- 현재의 '시설 및 업종 중심'의 지원과 규제 틀을 유지하는 것이 동등하게 중요하다는 의견은 10.5% 있었지만, 우세의견은 0%로 나타남.

**[그림 -] '문화지구 대내·외적 변화 미반영' 개선방향**

② 8가지의 개선 방향 제시

- 문화활동 중심의 지정 및 관리를 위해 지역 활성화 이후 문화지구의 인근지역 확장 및 일부 변경을 허용
- 문화지구에 대한 지역적・사회적 합의 과정을 필수적으로 도입
- 물가 및 지가 상승률 반영과 같은 세부 지원 사항 변경 허용
- 변화하는 문화적 수요에 맞는 공간과 시설을 보호 업종에 포함(예. 복합 문화 공간)
- 규제 중심의 운영은 대내외 변화를 반영하기 힘드므로 주민자치를 통한 사안별 합의제 운영
- 문화지구 관리계획의 주기적인 재정비를 통해 변화에 대응
- 위원회를 구성하여 대내외 변화를 반영한 개별 건에 대한 의사 결정 및 공론화 과정 운영
- 평가결과를 반영하여 관리계획을 변경할 것을 규정에 명시

③ 근본적 개선방안

- '문화지구에 대한 지역적·사회적 합의 과정을 필수적으로 도입'(42.1%)해야 한다는 의견과 '문화지구 관리계획의 주기적인 재

정비를 통해 변화에 대응'(31.6%)해야 한다는 의견이 다수임.

- 변화를 반영하는 과정이 도입·개선되어야 한다고 봄.

④ 우선적 개선방안

- '위원회를 구성하여 대내외 변화를 반영한 개별 건에 대한 의사결정 및 공론화 과정 운영'(31.6%)가 가장 시급한 개선이라고 봄.
- '규제 중심의 운영은 대내외 변화를 반영하기 힘드드므로 주민자치를 통한 사안별 합의제 운영'(21.1%)로 나타나 관련 주체들의 역할을 빠른 시간 안에 정착시켜야 한다고 제시함.

**[표 -] '문화지구 대내·외적 변화 미반영' 개선방안**

| 개선방안 | 근본적 개선 방안 (사례 수, %) | | 우선 시행 방안 (사례 수, %) | |
|---|---|---|---|---|
| 문화활동 중심의 지정 및 관리를 위해 지역 활성화 이후 문화지구의 인근지역 확장 및 일부 변경을 허용 | 0 | 0.0% | 3 | 15.8% |
| 문화지구에 대한 지역적·사회적 합의 과정을 필수적으로 도입 | 8 | 42.1% | 2 | 10.5% |
| 물가 및 지가 상승률 반영과 같은 세부 지원 사항 변경 허용 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| 변화하는 문화적 수요에 맞는 공간과 시설을 보호 업종에 포함 (예. 복합 문화 공간) | 3 | 15.8% | 2 | 10.5% |
| 규제 중심의 운영은 대내외 변화를 반영하기 힘드므로 주민자치를 통한 사안별 합의제 운영 | 0 | 0.0% | 4 | 21.1% |
| 문화지구 관리계획의 주기적인 재정비를 통해 변화에 대응 | 6 | 31.6% | 1 | 5.3% |
| 위원회를 구성하여 대내외 변화를 반영한 개별 건에 대한 의사 결정 및 공론화 과정 운영 | 2 | 10.5% | 6 | 31.6% |
| 평가결과를 반영하여 관리계획을 변경할 것을 규정에 명시 | 0 | 0.0% | 1 | 5.3% |
| 합계 | 19 | 100% | 19 | 100.1% |



## 2.5. '경관변화'에 대한 문제점 인식과 개선방향 제안

1) '경관변화'에 대한 의견

① '문화지구 경관' = 문화적 환경 + 문화적 특성(문화 활동, 사람)

- 문화지구 정체성을 강화하는 방향의 변화는 매우 긍정적이나 획일화된 상업화에 따른 경관 변화를 우려하는 것임.
- 문화지구 경관은 문화적 특성이 반영된 물리적 환경과 공공공간에서의 문화활동, 지역을 방문하거나 그 곳에서 생활하는 문화예술인과 방문객의 총체임.
- 물리적 환경 : 가로구조와 필지의 도시조직, 건축물, 도시시설물, 가로공간 등 그 지역의 활동과 사람을 담는 공간
- 기존 문화지구는 당초 업종 및 활동을 담는 가로구조와 필지를 갖고 있었고, 밀집된 업종에 의해 형성되는 독특한 경관을 보유함.

② 무조건적인 경관 유지가 아니라 변화대응, 문화지구 지정목적 달성 관점에서 바라봐야 함

- 가로변화는 대규모 재개발이 일어나지 않는 이상 어려운 일임. 건물 외관 변화 또한 건물의 리모델링 또는 신축을 통해 발생하는 현상으로, 건물의 리모델링 또는 신축이 일어나고 있다는 것은 지구가 활성화되고 있다는 의미이기도 함.
- 문화지구 내 모든 건물이 지정 당시 경관을 변함없이 유지해야 하는 것은 아님. 변화에 대응하되 문화지구 지정 목적을 달성하기 위한 가이드 라인을 제시, 지켜야 한다고 생각함.
- 역사경관은 유지하고, 오랜시간 축적되어 온 자연스러운 경관은 보호하며, 공공기관의 개입으로 외려 상업화를 추동하는 공공젠트리피케이션은 경계해야 함.
- 원형의 경관을 보호하는 지역과 시장에 의해 경관이 바뀌는 지역(최소한의 규제)으로 구분하는 것도 방법임.
- 문화시설과 생활권이 유기적으로 결합되는 방식으로, 불편함이 문화적 감성을 돋울 수 있다는 인식 전환도 필요함.

③ 경관 변화에 대해서 일정정도는 관리되고 있음.

- 개발압력이 강한 서울보다 타 지역의 문화지구는 상대적으로 문화지구 내 '경관관리'가 일정정도 이루어지고 있다고 볼 수 있음.
- 사례) 헤이리 : 경관이 크게 변화되거나, 훼손되지 않았으며, 현재 헤이리 문화지구 내 (일정 가이드라인 속에서) 개발행위가 이루어지고 있음. 노점이나 불법 광고의 정비는 필요하나, 문화지구 밖 정비는 한계가 있음. 헤이리 구성과 운영 특성상 문화지구 내의 유사 경관변화는 예술마을 자체적으로 정비할 사항임.
- 다른 영향 요인에 비해 경관은 심의나 조례를 통해 어느정도 관리가 가능함.
- 초기 제도적 틀로 인해 일정정도 변화 영향을 완화하는 등 잘 방어하는 측면이 있음. 다만, 해당 문화지구의 문화콘텐츠 성격에 부합하는 경관 개선은 필수사항임.
- 문화지구의 특성과 시너지 효과를 낼 수 있는 변화여야 하며, 지역주민 및 이용자의 공감과 합의를 전제하거나 이끌어 낼 수 있어야 함.

④ 상업화에 따른 문화적 특성 약화 우려

- 문화지구 지정 후 가로구조와 필지가 유지되고 있는 점은 고무적이나, 개별 건축물의 신개축, 대형상업 시설의 유입 등 상업적 경관 변화는 도시의 문화적 특성을 약화시키는 부정적 요인임.
- 과거의 경관이 '각 지역의 고유한 문화적 경관'을 가지고 있었다고 할 수 없지만, 적어도 지역의 역사성을 느낄 수 있는 경관이었음.
- 상업시설이 갖는 경관요소는 문화지구의 침투되어 지역적, 문화적 정체성을 감소시킴. 상업화 및 과도한 경관 연출로 인해 기존 특성이 사라지고 인위적 경관만 남는 결과가 나오고 있음.
- 서울시내 대부분의 상업화된 경관은 비슷한 양상으로 변화함. 이는 도시계획, 도시경관이 다루는 영역이 지나치게 좁은 데에서 기인함. 상업시설은 집객력, 유인력을 제고하고자하는 공통 목적속에 도시 공간을 형성하면서 도시의 경관 부조화가 일어남.
- 그러나 공공 영역은 도시 공간 형성시, 수준 높은 경관 설계에 의한 결과물을 만드는 것이 아니기 때문에, 영향력 등이 매우 협소함. 문화지구의 상업화는 결국 경관변화를 의미하기도 함.
- 따라서 문화지구 지정은 반드시 제대로 된 경관설계(문화적 지역적 정체성을 반영한 경관설계)에 의한 경관계획을 수반하여야 함.

⑤ 경관변화의 속도 조절 장치가 필요

- 경관변화는 업종 변화에 따른 현상이며, 건물주는 지가 상승시 임대공간을 늘려 수익을 높이고자 하므로 지가 상승이 건물 신축의 유인이 됨. 문화지구 내 상가 임대차 관련 관리가 가능하다면 경관변화의 속도는 어느 정도 통제 가능할 것으로 예상함. 다만, 노후화된 시설의 경관 개선은 바람직하며, 지역활성화에 도움이 되는 것으로 보임.
- 개발이 아닌 점진적 변화, 계획보다는 기획 관점이 필요함. 연장선상에서 차후 민간 자기 결정권 강화를 위한 지역 협력체계 구축이 필요함.

⑥ 효율적이고 적극적인 경관관리 및 유지 대책 필요

- 문화자원의 클러스터링 또는 집적화를 통해 문화지구의 효율적인 관리가 이루어진다면, 동일한 건축/외관 가이드라인 적용을 통해 '경관관리'의 긍정적인 효과를 기대할 수 있음.
- 경관은 해당 지구의 특성을 형성하는 핵심적인 요소이자, 해당 지구에 대해 방문객이 형성하는 이미지의 핵심이므로 적극적인 경관 유지가 필요함.
- 적극적인 관리의 쟁점 사항 중 하나는 골목길 등 디테일 관리임.
- 사례) 인사동 : 대형 건물 신축으로 외관이 화려해지고, 골목길 변화가 일어남. 인사동 길의 너무 정비된 도로도 상업화를 유인하는 요인일 수 있음.
- 사례) 대학로 : 가로변의 접객업소가 증가했는지를 알 수는 없으나, 골목길의 경우 경관 변화가 이뤄지고 있다고 볼 수 있음.
- 사례) 인천 개항장 조계지 : 고증을 통한 진정성을 유지하는 것(조계지 계단의 등대 조형물 설치 사례 등)이 중요한 관리 요소중 하

나임.

⑦ 경관변화의 공공의 개입은 디테일하고 조심스러워야 함.

- 경관변화는 문화지구의 특성, 지속가능성, 통합성 등과 적극적으로 연계되어 추진되어야 함. 경관변화를 통해 문화지구에 변화를 주려는 공공주도형, 공급형 방식이 아니라 문화지구의 활동이 축적되어 경관이 지속적으로 변화하는 과정을 지원하고 보장해야 함.
- 공적예산이 들어가는 사업이 오히려 당초 취지와 다르게 경관을 변화시키는 경우가 있음. 핵심보호 업종에 대해서만 예산이 지원되고, 나머지는 시장에 맡겨야 함.
- 사례) 인천 : 개항장 일대를 경관보호, 문화재 보호지역으로 선정하여 엄격하게 관리하고 있음. 층고는 10미터로 제한하며 이런 사항은 장소 정체성을 보호하는 제도적 장치로 충실하게 기능하고 있음. 그러나 중구청이 나서서 먼저 규제를 풀려고 하거나, 인천하버파크호텔처럼 일부는 규제를 실제로 풀어주는 문제가 있음. 인천 관광공사가 운영하는 호텔은 인천항 앞, 개항장 지역에 있는 16층 건물로 경관보호에 나서야 할 인천시가 오히려 원칙을 허문 사례임. 인천 중구 개항장은 구도심 활성화, 지역경제활성화라는 논리로 관이 먼저 보호보다는 개발에 나서려는 문제가 있음.
- 문화지구에서 진행되는 소규모 경관 개선사업의 경우도 문화지구의 생태계와 연결성이 없이 공급형, 성과형 지원사업으로 반복되는 경우가 많음.
- 사례) 대학로 : '물길' 같은 가로디자인이나 시설물은 보행을 방해하고, 높은 유지관리비 소요로 실패사례 중 하나로 볼 수 있음.

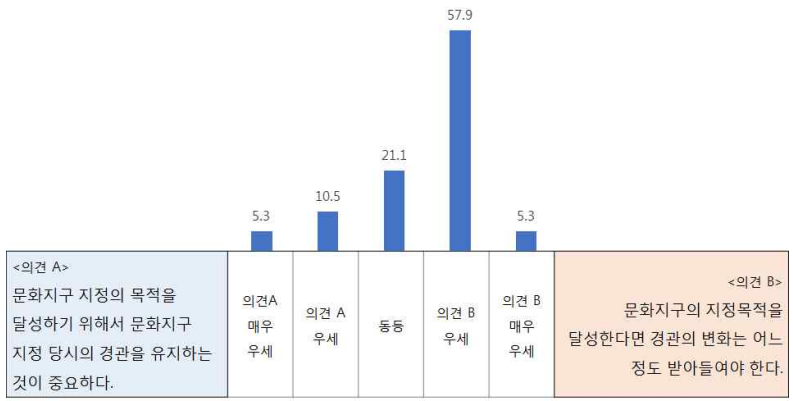
⑧ 경관변화의 관리 관점 변화 및 제도 보완 필요

- 경관은 매우 중요한 요소이나 이를 체계적으로 관리할 수 있는 제도나 정책이 부재하며, 문화지구 가치에 기반한 중장기적이고 통합적인 경관관리 체계가 작동되지 않음.
- 부동산 재산권만을 중시하는 경향이 경관 관리의 기본적으로 부정적 요소로 작용함. 도시 미감에 대한 사회 전반의 의식수준이 높아져야 함.
- 사례 ) 인사동은 도시구조는 유지하고 있으나 건축물 외관이 변화하고 있고, 대학로는 지역생태계도 변화하는 중임. 헤이리는 기본 골격은 협약으로 유지되나 내부 콘텐츠 상업화와 노점상 등장으로 정체성을 위협받고 있으며, 파주 출판단지가 대체 공간으로 급부상 중임. 인천 개항장은 공공이 나서 저렴한 경관개선 사업 추진하고, 지역 경관을 훼손하고 있음.
- 한편으로는 원천적으로 하드웨어 중심의 운영계획이 수립되었으며 법·제도 등에서도 하드웨어에 대한 내용이 많아 경관 변화가 크게 나타나지는 않았다고도 볼 수 있음. 그러나 향후에는 하드웨어보다는 내용 (콘텐츠)에 집중하는 계획으로 변경될 필요함.
- 지역적 특성을 고려치 않은 개별화되고 무분별한 경관변화는 주체간 경관협정이나 지구단위계획에 따른 경관 제한, 인센티브 제도를 통한 문화지구 맥락 조성을 유도해야 함.
- 경관문제를 제도적으로 규제하거나 장려하는 방식은 좋지 않으며, 지역주민들이 경관문제에 대해 자율적으로 합의하는 방식으로 접근해야 함.

2) '경관변화' 개선방향

① 지정당시 경관 유지 ≪ 지정목적 달성한다면 경관변화 일부 수용

- '문화지구 지정목적을 달성한다면 경관 변화는 어느정도 받아들여야 한다'(63.2%)는 우세함.
- 그러나 '지정당시 경관 유지가 중요하다'는 의견도 15.8% 우세하고, 21.1%는 두 가지 모두 동등하다고 봄.




**[그림 -] '경관변화' 개선방향**

② 8가지의 개선 방향 제시

- 문화지구 지정 시 문화적·지역적 정체성을 반영한 경관 설계 의무화
- 관 주도의 문화지구의 기반시설(예. 도로) 정비의 속도와 범위 조절 (대규모의 빠른 정비는 지구 전체의 경관변화에 가속도를 줌)
- 문화지구별 특성을 반영한 경관 관리 가이드 라인 구성
- 핵심보호 업종은 적극적으로 관리하고 경관변화는 시장의 원리에 맡기는 이원화된 정책
- 원형의 경관을 보호하는 지역과 시장에 의해 경관이 바뀌는 지역(최소한의 규제)으로 구분
- 지역경제 활성화를 경관보호에 우선시하는 행정 인력의 인식 개선
- 경관협정이나 지구단위계획에 따라 무분별한 경관변화 제한
- 인센티브 제공을 통해 일관성 있고 맥락이 있는 경관을 조성

③ 근본적 개선방안



- '경관협정이나 지구단위계획에 따라 무분별한 경관변화 제한'(26.3%)해야 한다는 의견과 '문화지구 지정시 문화적·지역적 정체성을 반영한 경관설계 의무화'(21.1%), '문화지구별 특성을 반영한 경관관리 가이드라인 구성'(21.1%)가 근본적으로 해결해야 한다고 제안함.
- 실무적인 차원의 제도 및 절차가 근본적으로 개선되어야 한다고 봄.

④ 우선적 개선 사항

- '문화지구별 특성을 반영한 경관관리 가이드라인 구성'(36.8%)이 가장 높게 나타나 근본적이면서도 가장 시급한 개선방안이라고 볼 수 있음.
- '인센티브 제공을 통해 일관성 있고 맥락이 있는 경관을 조성'(21.1%)하는 것이 그 다음으로 우선 개선되어야 한다고 봄.

**[표 -] '경관변화' 개선방안**

| 개선방안 | 근본적 개선 방안 (사례 수, %) | | 우선 시행 방안 (사례 수, %) | |
|---|---|---|---|---|
| 문화지구 지정 시 문화적·지역적 정체성을 반영한 경관 설계 의무화 | 4 | 21.1% | 1 | 5.3% |
| 관 주도의 문화지구의 기반시설(예. 도로) 정비의 속도와 범위 조절 (대규모의 빠른 정비는 지구 전체의 경관변화에 가속도를 줌) | 0 | 0.0% | 2 | 10.5% |
| 문화지구별 특성을 반영한 경관 관리 가이드 라인 구성 | 4 | 21.1% | 7 | 36.8% |
| 핵심보호 업종은 적극적으로 관리하고 경관변화는 시장의 원리에 맡기는 이원화된 정책 | 3 | 15.8% | 0 | 0.0% |
| 원형의 경관을 보호하는 지역과 시장에 의해 경관이 바뀌는 지역(최소한의 규제)으로 구분 | 2 | 10.5% | 2 | 10.5% |
| 지역경제 활성화를 경관보호에 우선시하는 행정 인력의 인식 개선 | 1 | 5.3% | 0 | 0.0% |
| 경관협정이나 지구단위계획에 따라 무분별한 경관변화 제한 | 5 | 26.3% | 3 | 15.8% |
| 인센티브 제공을 통해 일관성 있고 맥락이 있는 경관을 조성 | 0 | 0.0% | 4 | 21.1% |
| 합계 | 19 | 100.1 | 19 | 100 |

## 2.6. '지원 혜택의 편향성 및 실효성 부족'에 대한 문제점 인식과 개선방향 제안

### 1) '지원 혜택의 편향성 및 실효성 부족'에 대한 의견

① 건물주 중심의 지원 혜택이 가지는 양면성 보완 필요

- 지원혜택은 해당 업종의 보호와 유지를 위해 반드시 필요한 제도임. 특히, 핵심보호 업종이 자리잡은 건물주에 대한 인센티브 없이는 효과가 제한될 수 밖에 없음.
- 그런 측면에서 문화지구의 지원혜택은 시설에 국한됨. 문화활동이나 협의체에 대한 지원사항도 명시되어 있으나, 주요 지원혜택은 권장시설에 대한 융자 및 세제지원이며, 권장시설의 운영자보다는 건물주에게 혜택이 돌아감.
- 이러한 건물주 중심의 지원혜택은 건물주로 하여금 권장시설 임차를 지속하도록 하는 유인책으로서 고안되었으나, 지원혜택의 기간(5년)이 지나면 건물주는 권장시설을 임차를 할 혜택이 사라지고, 이후부터는 시장논리에 따라 임대차를 진행하게 됨.
- 건물주에게나 운영자에게나 문화지구 제도의 지원혜택이 매력적이지 않은 수준임. 현재 지원 수단으로는 문화관련 업종의 지속 임대를 이끌어 내기 어려움.
- 초기 소유주나 운영자에 대한 일정정도의 지원이 지속될 필요는 있으나, 지구가 활성화된 이후의 지원은 재고해야 함.
- 문화지구의 지원혜택이 하드웨어에 집중되어 있고, 그마저도 부동산 매매거래를 전제한 지방세 감면, 건물주를 대상으로 하는 재산세 과세특례나 시설 및 운영비의 융자지원으로 한정됨.

② 시설 중심 지원에서 문화생태계 지원으로 방향 전환 필요

- 문화지구의 지원은 해당 지역의 문화생태계를 유지하는 방향으로 전환되어야 함.
- 지역, 분야에 상관없이 실질 혜택은 미비함. 문화지구 운영자 및 구성원이 자긍심을 가진 유인이 없음. 홍대 등 문화지구를 추진하다가 중단된 이유 중 하나임.



- 수혜 당사자가 누구이고, 지역의 필요와 요구는 어떻게 만들어 졌는지 과정을 파악하는 것이 중요함. 자칫 지원이 대규모 자본을 도와주는 모양이 될 수 있음.
- 이를 경계하기 위해서는 사람에 대한 지원확대가 필요함. 경제적 관점이 아니라 문화생태적 관점에서 문화지구의 성장과 유지 발전이라는 장기적 계획이 필요함.

③ 실질 혜택 부족 , 중앙부처의 미온적 태도와 부동산 문제 해결 절실

- 지금까지 지원 성과에 대한 분석이 필요함. 조세감면의 경우 모든 경우 실적이 감소하고 있다고 하는데, 실적이 감소하는 이유가, 신청자의 수가 줄어서인지 다른 이유가 있어서인지 파악해야 함.
- 문화지구로 보존되고, 재산가치가 상승한 후에 건물을 유지하거나 특정사업을 진행하는데는 막대한 예산이 소요됨. 땅값이 오른 뒤에 새로운 사업을 시작하거나, 핵심보호업종을 유지하기 위해서는 막대한 자금이 필요함.
- 그러나 현재 지원되는 혜택은 부수적이 것에 불과함. 필요한 자급에 비해 지원되는 예산은 적고, 신규로 문화지구에서 사업을 시작하려는 사람은 굳이 이런 혜택을 받을 필요가 없음. 한마디로 현재 지원되는 혜택은 핵심보호업종을 보호할 수 없는 지원임.
- 국세 감면, 투융자조건 완화 없이는 경제적 지원이 실효를 거두기 어려움.
- 현재 지원 대부분 시설 비용, 그것도 특정한 업에 종사할 경우에만 해당됨. 엄밀히 말하면 돈이 있는 사람에게 지원하는 것임. 자본의 크기와 상관없이 자본이 있으면서 어떤 업을 하려할 때에 지원되는 구조라는 것임.
- 상대적으로 이윤을 발생시키지 않고 예술가들이 모여서 예술활동을 하는 자발적 공간을 만들려면 지원을 받을 수 없음.
- 근본적인 문제는 중앙정부의 미온적인 태도와 지원을 하지않고 지자체에게만 책임을 떠넘긴데 있음. 지자체 내에서도 중앙 지원책이 없는 가운데 할 수 있는 일은 한계가 있기 때문임.
- 문화지구의 금전적 지원의 경우 대다수가 건물주를 위한 지원에 한정되어 있는데, 건물주가 문화지구 내에서 자신의 건물에 문화

시설을 입주시키겠다라는 의지만 줘서 문화지구가 활성화 되지 않음. 특히 어느 정도 성장한 문화지구 내에서는 더더욱 그러함.

- 사례) 대학로 : 조세감면이나 융자지원이 건물주가 혜택을 보는 구조임. 실제로 극단이나 소극장 운영자들에게 직접적인 혜택이 돌아가지 않음. 이런 세제감면이 문화시설에 대한 임대료를 낮추는 것과 직접적 관련이 있는 것도 아님. 결국 부동산 문제를 해결하지 않으면 실효성이 없음 .

④ 지속적인 운영자 및 문화사업단위 지원 제도와 관리계획 필요

- 서울시 조례의 경우, (권장)시설을 대상으로 한 조세감면과 융자지원과 같은 혜택이 기한(5년)이 제한되어 있을 뿐만 아니라, 지원사항 특성상 지구지정 초기에 지원실적이 집중되어 있고 점차 실적이 감소하여 거의 없게 됨. 이같은 현상은 당연하다고 여겨짐.
- 즉, 지속적으로 운영자 및 문화사업단위에 지원할 수있는 제도보완 및 관리계획 수립 등이 필요

⑤ 지원 대상 변화 (콘텐츠, 사용자, 자치구 등)와 타 사업연계 등

- 임대인과 임차인 모두 포용할 수 있는 지원책이 필요하며, 지역 커뮤니티에 대한 지원이나 문화지구내에서 발생되는 행사, 공연 등 다양한 프로그램, 콘텐츠에 대한 지원으로 지역 활성화를 촉진해야 함.
- 문화지구 내에 지원혜택은 문화지구를 운영하는 사람, 이용하는 사람들을 대상으로 하여야 그 실효성을 제고 할 수 있음.
- 현재, 도시재생, 소상공인 지원, 중기청 지원 등 다양한 사업과 제도에서 지원하는 폭이 넓어지고 확대대고 있는 상황에서 문화지구의 지원은 매우 협소하게 느껴짐. 다른 연계 사업과 적극적으로 함께 진행될 수 있도록 권장하는 제도가 필요함.
- 지원을 강화하고, 그 책임을 강화하는 방향이 필요함. 문화지구를 운영하는 자치구에 대한 지원이 없어 자치구 스스로 문화지구 지정에 대한 메리트를 느끼기 어려운 상태임.
- 문화시설보다는 지역의 문화생태 관리에, 문화시설을 대상으로 한

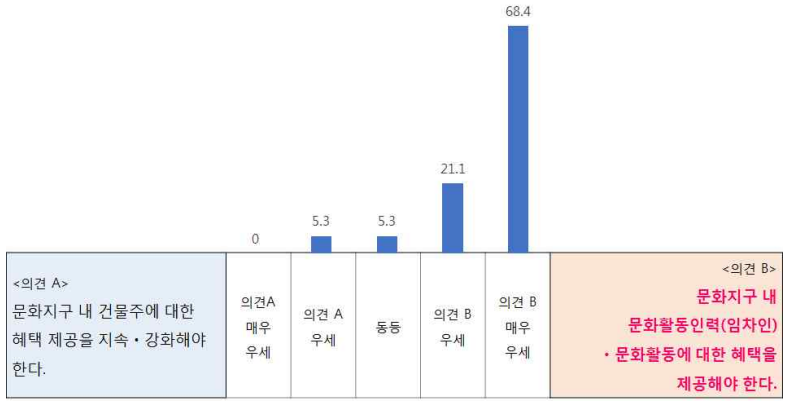


직접적인 지원보다 관리주체인 자치구 지원을 통해 지역을 만들어가는 전략으로 지원정책 전환 필요

2) '지원 혜택의 편향성 및 실효성 부족' 개선방향

① 건물주 혜택 제공 지속·강화 ≪ 문화활동·인력에 대한 혜택 제공

- 현재의 건물주 중심의 혜택 제공 우세의견은 5.3%로 낮았고, '문화활동 및 인력(임차인등)에 대한 혜택을 제공해야 한다'(89.5%)는 의견이 월등히 높았음.
- 두 가지 모두 동등하게 필요하다는 의견은 5.3%로 일정부분 문화지구의 특성을 유지하는데 있어 건물주에 대한 유인이 필요하다고도 봄.




**[그림 -] '지원 혜택의 편향성 및 실효성 부족' 개선방향**

② 8가지의 개선 방향 제시

- 5년 간의 지원혜택 종료 후 건물주의 임대료 상승에 대한 관리・감독 조치
- 문화지구 지정 이후 규제에 비해 혜택이 적은 현행 제도 방향 개선

- 문화지구의 활성화 이전과 활성화 이후의 단계로 구분하여 규제 및 지원책 마련
- 조세감면 실적 및 지원신청 건수 감소 등의 변화에 대한 원인 규명
- 경제적 활동(이윤창출)과 상관없이 자발적으로 일어나는 문화예술 활동에 대한 지원책 마련
- 문화지구 지원에 대한 중앙 정부의 적극적 개입
- 국세 감면, 투・융자 조건 완화 등의 경제적 지원 강화
- 지역 커뮤니티 및 문화지구 내 행사, 공연, 프로그램 지원을 통한 지역 활성화 권장

③ 근본적 개선방안

- '문화지구의 활성화 이전과 활성화 이후의 단계로 구분하여 규제 및 지원책 마련'(31.6%)해야 한다는 의견과 '경제적 활동(이윤창출)과 상관없이 자발적으로 일어나는 문화예술 활동에 대한 지원책 마련'(21.1%)이 근본적으로 해결해야 한다고 제안함.
- 그 외 '문화지구 지정 이후 규제에 비해 혜택이 정은 형행 제도 방향 개선'(15.8%), '5년 간의 지원혜택 종료 후 건물주의 임대료 상승에 대한 관리·감독 조치'(15.8%)도 근본적 개선방항으로 제안됨.

④ 우선적 개선방안

- '문화지구 지정 이후 규제에 비해 혜택이 정은 형행 제도 방향 개선'(31.6%)이 가장 높게 나타나 근본적이면서도 가장 시급한 개선방안이라고 볼 수 있음.
- '문화지구의 활성화 이전과 활성화 이후의 단계로 구분하여 규제 및 지원책 마련'(21.1%)하는 것이 그 다음으로 우선개선되어야 한다고 보아 근본적 개선방안과 시급한 개선방안에 대한 의견이 거의 비슷하게 나옴.



[표 -] '지원 혜택의 편향성 및 실효성 부족' 개선방안

| 개선방안 | 근본적 개선 방안 (사례 수, %) | | 우선 시행 방안 (사례 수, %) | |
|---|---|---|---|---|
| 5년 간의 지원혜택 종료 후 건물주의 임대료 상승에 대한 관리・감독 조치 | 3 | 15.8% | 3 | 15.8% |
| 문화지구 지정 이후 규제에 비해 혜택이 적은 현행 제도 방향 개선 | 3 | 15.8% | 6 | 31.6% |
| 문화지구의 활성화 이전과 활성화 이후의 단계로 구분하여 규제 및 지원책 마련 | 6 | 31.6% | 4 | 21.1% |
| 조세감면 실적 및 지원신청 건수 감소 등의 변화에 대한 원인 규명 | 0 | 0.0% | 1 | 5.3% |
| 경제적 활동(이윤창출)과 상관없이 자발적으로 일어나는 문화예술 활동에 대한 지원책 마련 | 4 | 21.1% | 3 | 15.8% |
| 문화지구 지원에 대한 중앙 정부의 적극적 개입 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| 국세 감면, 투・융자 조건 완화 등의 경제적 지원 강화 | 1 | 5.3% | 1 | 5.3% |
| 지역 커뮤니티 및 문화지구 내 행사, 공연, 프로그램 지원을 통한 지역 활성화 권장 | 2 | 10.5% | 1 | 5.3% |
| 합계 | 19 | 100.1% | 19 | 100.2% |

## 2.7. '인사동 중심의 제도 적용'에 대한 문제점 인식과 개선방향 제안

1) '인사동 중심의 제도 적용'에 대한 의견

① 문화지구의 다양성을 훼손하는 제도적 한계 원인임

- 인사동 중심의 제도적용은 획일적 제도의 운영의 폐해로서, 다양한 문화적 특화 지역에 문화지구를 지정·적용하는 데 제도적 한계를 불러옴.
- 문화특화지역은 문화관련 시설의 밀집 또는 문화적 경관의 형성, 문화활동의 개최 등이 이루어지는 지역으로 문화시설 뿐 아니라 사람과 활동으로 구성되어 상호작용하는 가운데 형성됨.
- 이 중에서 한 가지 문화적 요소의 밀집으로 특화되는 경우(인사동)도 있지만, 문화 다양성을 바탕으로 문화적 특성을 구성하는 곳도 있음.

- 인사동 중심의 현 제도는 밀집 시설에 집중하여 설계된 제도로서, 문화적 경관을 형성/보호하거나 문화예술인의 밀집을 유지, 문화 활동 개최를 육성/보호하는 등 타 문화특화지역에 적용하기에는 적합하지 않음.
- 현재 지정·운영 중인 대학로, 인천개항장, 헤이리 문화지구 등의 문화특화 요소인 사람 및 활동 등을 보호하거나 육성할 수 있는 수단이 애매한 상황임.
- 문화지구 지정이 5개 이상 늘어나지 않는 것은, 제도의 배타성 때문에 지정요건 해석에 있어 그 적용대상이 한계가 있기 때문일 것임.
- 지구 지정의 범위도 한옥, 골목길, 건축형태 등 물리적 조건을 기준으로 삼고 있기 때문에 대학로처럼 주변부로 밀려난 소극장과 극단, 인사동의 작은가게에는 적용할 수 없음.
- 사례) 대학로 : 공연예술생태계라는 특수성 속에서만 문화지구로서의 가치가 존재하는 문화지구. 인사동과 달리 문화지원정책들과의 적극적인 연계성과 상호보완성이 고려되어야 함.
- 사례) 홍대앞, 이태원 등 : 문화지구의 필요성이 지속적으로 제기되어 온 지역들 역시 현재 문화지구 제도의 한계 및 경직성으로 인해 문화지구 제도 도입 자체의 필요성, 실효성 등에 대한 의문이 제기됨.
- 인사동 중심으로 설계된 제도임에도 불구하고 인사동 문화지구의 전통문화 업종 보호에 실패했다는 평가가 나오고 있음. 지원된 실적에 비해 인사동 특성 유지가 잘 안되고 있음.

② 문화지구 다양화를 위한 제도적 내용 다양성 검토 필요

- 문화지구 관련 법령에 기본적으로 문화의 다양성, 지역 문화의 자율성을 존중하는 기본 정신이 반영되어야 함.
- 사회변화에 따라서 문화의 범주도 확대되고 다양화됨. 과거에 중요하게 여기지 않았던 도시의 많은 요소들은 시간이 갈수록 문화자원으로 변화함. 도시의 다양성을 보존·공존시키기 위해서 다양한 문화를 보호와 활성화의 대상으로 인정하는 제도적 장치가 필요함.



- 인사동 중심 제도 적용은 '문화'라는 단어를 민속전통문화에 한정되게 만들어 유연하지 못하고 경직된 제도가 되게 함. 문화의 범위가 개선되어야 함.
- 사례) 서초구의 클래식 악기거리 : 예술의전당 주변지역의 경우에 '클래식음악' 관련 많은 문화자원과 특성이 보유하고 있지만, 문화지구의 핵심인 악기판매상, 공방 등을 '문화시설'로 해당 법에서 인정하지 않음. 이는 인사동 중심의 제도적용에 의한 것으로 포괄적 의미에서 '보호해야할 문화'의 개념이 지나치게 협소하게 해석하고 있음.
- 권장 업종 역시 특정 업종을 나열할 것이 아니라 조작적 정의를 다시 해야 함. 문화는 다양하게 진화하고 있으나 이를 예술 장르 기반형 시설로만 규정하는 것은 문제가 있음.
- 문화지구에서 보호하고자 하는 프로그램의 운영 주체과 방식이 모두 다양하므로, 이에 대한 보완이 필요하며, 문화지구에 대한 공통적인 제도를 최소화 하고, 지역에 맞는 세부 지침이 필요함.
- 문화지구를 세분화하여 지원/규제 방향을 각각 다르게 추진하는 제도가 마련되어야 함. 다만, 현재 5개로는 세분화가 어려울 수 있음.
- 예산 균형 문제는 일정정도 필요하겠으나, 각 지구 지정의 효과, 영향력을 고려하여 일률적인 평준화 지원을 벗어나야 함.
- 인사동 중심의 제도 적용이지만, 실제 법률상에서는 그러한 제한이 드러나지 않음. 법률상에 '1. 문화시설과 민속공예품점·골동품점 등 대통령령으로 정하는 영업시설이 밀집되어 있거나 이를 계획적으로 조성하려는 지역', '2. 특성화된 문화예술 행사·축제 등 문화예술 활동이 지속적으로 이루어지거나 개최되는 지역'이라고 명시된 것이 오히려 자치단체의 문화지구 지정을 제약하는 요소가 될 수 있음.
- 다양한 지원 가능성을 개방하여 지역 특성에 맞게 선택할 수 있도록 제도를 개선해야 함.

③ 시설이 아니라 사람과 활동 중심의 지원이 이루져야 함.

- 시설에 대한 지원은 대부분 건물주들을 지원하기 위한 제도임. 지

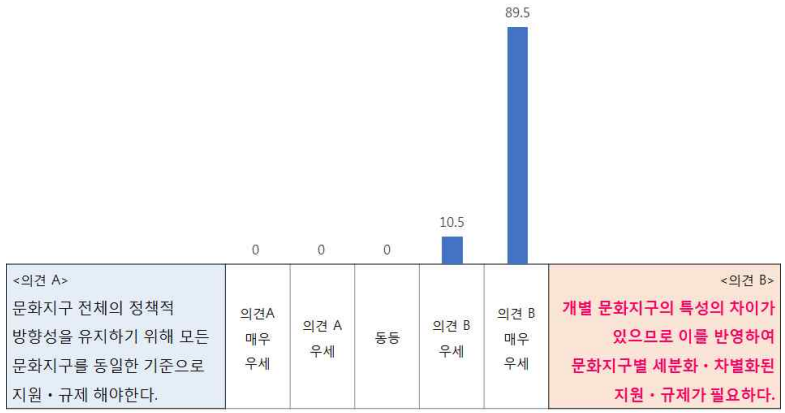
원 대상이 주로 하드웨어(시설) 중심으로 한정되어 있음.

- 문화지구를 통해 보존하려는 소프트웨어(사람, 공연 등)는 지원 대상에서 소외되어 있음.
- 사례) 인천 개항장 일대에는 최근 젊은 예술가들이 뭔가 해보자고 사무실을 내거나 활동 공간을 만들고 있는데 관련업종에는 해당하지 않기 때문에 지원의 사각지대에 놓임. 특정 "업"이 아니라 문화적 활동을 권장하는 방식으로 전환되어야 함.

2) '인사동 중심의 제도 적용' 개선방향

① 동일한 기준의 지원·규제 ≪ 문화지구별 세분화·차별화된 지원·규제

- 현재의 인사동 중심 제도 적용은 모두가 문제가 있다고 생각하여, '개별 문화지구의 특성에 따른 문화지구별 세분화·차별화된 지원·규제가 필요하다'(100%)는 의견에 모두 동의함.




**[그림 -] '인사동 중심의 제도적용' 개선방향**

② 6가지의 개선 방향 제시

- 문화지구 지정 요건을 전통문화・시설 중심에서 문화활동・인적자원으로 확장



- 업종 중심의 문화지구 관리・보호에서 문화적 활동의 권장 방식으로 전환
- 문화지구 관련 법령에 문화다양성 및 지역문화의 자율성을 존중하는 기본정신을 반영
- 문화지구의 특성에 따라 지원・규제의 방향을 세분화
- 문화지구별 미치는 영향을 고려한 차등적 예산지원
- 보호업종에 해당되지 않으나 문화예술생태계를 위한 공간・시설・인적자본 보호 조항 포함

③ 근본적 개선방안

- '업종 중심의 문화지구 관리·보호에서 문화적 활동의 권장 방식으로 전환'(42.1%)해야 한다는 의견과 '문화지구의 특성에 따라 지원·규제의 방향을 세분화'(21.1%)해야 한다는 의견이 근본적인 해결책으로 제시됨.

④우선적 개선방안

- '문화지구의 특성에 따라 지원·규제의 방향을 세분화'(26.3%)가 가장 높게 나타나 근본적이면서도 가장 시급한 개선방안이라고 볼 수 있음.
- 이 외에 '문화지구 지정 요건을 전통문화·시설 중심에서 문화활동·인적자원으로 확장'하고, '업종 중심의 문화지구 관리·보호에서 문화적 활동의 권장 방식으로 전환'는 것은 각각 21.1%로 근본적 개선방안이라는 의견과 유사한 비율로 선택되었음.
- '보호업종에 해당되지 않으나 문화예술생태계를 위한 공간·시설·인적자본 보호 조항 포함'도 21.1%가 선택함.
- 실제로 근본적 개선방안과 우선적 개선방안이 유사하게 나타나며 '인사동 중심의 제도적용' 자체가 시급하게 개선해야 될 사항이라고 볼 수 있음.

[표 -] '인사동 중심의 제도적용' 개선방안

| 개선방안 | 근본적 개선 방안 (사례 수, %) | | 우선 시행 방안 (사례 수, %) | |
|---|---|---|---|---|
| 문화지구 지정 요건을 전통문화・시설 중심에서 문화활동・인적자원으로 확장 | 3 | 15.80% | 4 | 21.10% |
| 업종 중심의 문화지구 관리・보호에서 문화적 활동의 권장 방식으로 전환 | 8 | 42.10% | 4 | 21.10% |
| 문화지구 관련 법령에 문화다양성 및 지역문화의 자율성을 존중하는 기본정신을 반영 | 3 | 15.80% | 2 | 10.50% |
| 문화지구의 특성에 따라 지원・규제의 방향을 세분화 | 4 | 21.10% | 5 | 26.30% |
| 문화지구별 미치는 영향을 고려한 차등적 예산지원 | 0 | 0.00% | 0 | 0.00% |
| 보호업종에 해당되지 않으나 문화예술생태계를 위한 공간・시설・인적자본 보호 조항 포함 | 1 | 5.30% | 4 | 21.10% |
| 합계 | 19 | 100.1% | 19 | 100.1% |



## 2.8. '권장시설·금지업종 지정 한계'에 대한 문제점 인식과 개선방향 제안

### 1) '권장 시설·금지 업종 지정 한계'에 대한 의견

① 변화에 대응하는 유연하고 간접적 방식 검토

- 문화지구의 문화적 특성을 보호하기 위하여 관련업종의 밀집을 유지/유도하고 문화적 특성을 저해하는 업종의 진입을 저지할 필요는 있음.
- 문화지구 제도는 문화가 내재하고 있는 특성상 기존의 "시설", "업종" 관련 규정으로는 구체성, 적절성, 실효성 등을 확보하기 어려움. 문화적 가치와 맥락 속에서 시설, 업종에 대한 이해와 지원·보호 전략이 수립되고 이를 바탕으로 권장시설, 금지업종 등에 대한 지정이 추진돼야 함.
- 그러나 현재와 같이 특정 용도를 '지정'해놓고 지원·규제하는 경직된 방식, 배제하는 방식으로는 빠르게 다변화되는 문화 관련 업종 및 업태를 포용하고, 보다 다양해지는 저해용도를 저지하기 어려움.
- 인천 개항장과 파주 헤이리처럼 운영자와 관계자의 명확한 요구가 있는 경우 등 권장시설에 대해 유연한 적용이 가능하도록 제반사항을 갖출 필요가 있음.
- 특정업종을 권장시설 또는 금지업종으로 "지정"해놓고 지원·규제하는 '직접적 수단'보다는, 문화활동, 문화예술인, 지역사회 등을 지원하는 '간접적 수단'을 통해 장소의 '문화적 분위기'를 조성할 필요가 있음.
- 건물주 및 사업자로 하여금 '문화지구'에서는 문화관련 업종으로 영업을 하는 것이 '자연스럽고 지속운영 가능하다'는 공감대가 형성되도록 함으로써 권장시설 밀집을 유지하고 금지업종 진입을 방지하는데 도움이 될 수 있음.
- 현실적으로도 강력한 권장시설·업종을 유지하는 필요한 만큼의 강력한 규제 실시는 어려울 것이며, 대신 권장시설·업종에 대한 지원을 통해서 일정 수준을 유지하는 방향으로 진행될 수밖에 없음.
- 건축물용도 제한은 필수적인 수단이나 현재 법체계로서는 부적정 용도에 대한 제한에 한계가 큼. 또한 권장용도 역시 말 그대로 "

권장" 이기 때문에 강제성이 떨어짐 (지구단위계획 관련 판례에서도 권장용도를 강제가 아닌 것으로 보고 있음)

- 권장시설 지정보다는 지역환경을 그 지역여건에 맞게 관리하여 자연스럽게 유사한 업종이 위치하고, 그렇지 못한 업종이 들어서지 못하도록 하는 방식의 관리계획 개편이 필요함.
- 반드시 필요한 업종에 대해서는 지구단위계획을 통해 권장시설과 불허용도, 계획용도로 구분하여 관리하고, 지지체에 재량을 두어 주민과 협정 혹은 합의를 통해 제도개선 등을 능동적으로 할 필요가 있음.
- 현장에서 문화예술 주체들이 필요로 하는 내용을 담을 수 있는 제도 설계가 필요함.

② 창작공간을 포함하도록 권장시설 관련 법조항 개정

- 문화시설의 경우, 지역문화진흥법에서는 문예진흥법 제2항제3호에 의한 문화시설로 규정하고 있으나, 문예진흥법의 문화시설 조문이 "마. 예술인이 창작활동을 영위하기 위한 창작공간으로서 다중이용에 제공되는 시설 또는 예술인의 창작물을 공연·전시 등을 하기 위하여 조성된 시설"로 규정하고 있어서 창작공간 자체가 제외되는 한계가 있음.
- 문예진흥법 조문을 "마. 예술인이 창작활동을 영위하기 위한 창작공간 또는 예술인의 창작물을 다중이용을 위해 제공하거나 공연·전시 등을 하기 위하여 조성된 시설"로 개정하거나, 지역문화진흥법에 창작공간 조문을 삽입하여 개정할 필요가 있음.
- 사례) 제도상 시설과 업종의 종류를 명확히 하는 것은 당연하지만, 실상은 그 유연성이 너무 떨어짐. 실제로 반포 문화지구 지정을 위한 단계에서도 '예술인 창작공간'을 '다중이 이용가능한 곳'이라고 명시하고 있어서 대부분의 개인 예술가 연습공간 등은 지원받지 못함. 예술가 중 몇 명이나 다중이 이용가능한 개인 창작실에서 창작활동을 할 수 있을까를 고민해 봐야함. 물론 개인 공간 지원은 엄격하게 관리되어야 하지만 현실적 고려와 논의를 충분히 하며 예술인을 위한 실질적 지원을 모색해야 함.
- 문화시설, 관련영업시설도 있겠지만 문화생산 및 소비 주체들이 문화콘텐츠의 성장을 위해 필요한 창작공간 또는 지원공간 등도 문화지구 시스템으로 지원할 수 있으면 좋을 것임

③ 문화다양성 차원에서 유연하고 현실적이 운영방식 필요

- 문화지구의 문화적 종 다양성을 확보하는 것이 필요함. 도시 표준화에 대한 우려와 문화적 다양성에 대한 고민이 병행되어야 함.
- 권장시설과 금지업종의 일반적 지정보다는 다차원적 관점에서 논의되어야 할 사항임.
- 문화지구 내에서 다양한 영역이 건강한 생태계를 유지하는 것이 가장 중요함. 시장에 취약한 영역은 제도적으로 재정지원을 함으로써 생태계에서 살아남을 수 있게 해야 함.
- 권장업종이나 금지업종을 나열하기보다 탄력적으로 운영할 수 있는 심의위원회 같은 것을 운영하여 지구 내의 상황을 보고 결정할 수 있는 유연성을 부여하는 것이 필요함.

④ 지구 내 권장·금지 업종의 권역별 분류 관리 필요

- 문화에 대한 좁은 시선, 모든 지역을 획일적으로 관리하게 되어있는 제도가 오히려 문화지구의 특성을 유지하는데 부정적 요소임.
- 사례) 전주한옥 마을 : 전주한옥마을 조성초기에 카페가 가장 먼저 들어왔음. 예쁜 카페가 들어오니, 젊은 사람들이 찾았고, 그것이 한옥마을 이미지를 형성하는데 기여했다고 평가됨. 그런데 이후 한옥마을에는 커피숍 등 흔히 전통적이지 않는 업종은 금지됨 .무분별하게 금지업종이 들어오는 것을 막는 것은 중요하나, 문화지구를 활성화하는 것이 중요한 목적이라면 특정지역을 정해 사람들을 유인할 수 있는 기본업종은 허락하는 것이 필요함. 지구 내 권역을 정해 차별화하는 것이 필요함.
- 사례) 대학로 : 일부 시행하고 있으나 좀 더 권장시설의 위계를 구분하여 그 허용과 불허의 차등을 부여하는 것을 검토할 수 있음.
- 불허업종 이외에 권장업종에 대해서는 업종·업태만으로 지정하는 것은 현장과 괴리가 있음. 최근 공간의 융복합화가 일반화되는 추세에서 획일적 기준만으로는 한계가 분명함.

- 권장시설이나 금지업종에 대한 규정이 세세하게 되어 있으나, 실제로는 다양한 업종들이 계속해서 생겨나고 있음. 예를 들어 네일샵과 같이 새로 출현한 업종에 대한 금지여부 등 지속해서 문제가 발생함.

⑤ 승계가능 불허업종에 대한 관리

- 업종승계가 가능한 불허용도의 업종들은 그에 대한 수요가 있어 현재 업종이 승계되고 있으나, 수요가 변화하고 건물의 내구 연한이 되어 재건축하는 경우 통제대상이 되므로 다소 시간이 걸려 해결될 문제임.
- 모든 용도지역지구에는 들어갈 수 있는 시설이 정해져 있음. 용도지구의 경우 용도지역의 제한을 강화 또는 완화하여 용도지역의 기능을 증진시키는 역할을 하고 있음.
- 위법 행위에 대해서는 신고제도를 운영하여 기회비용을 크게 증가시켜 통제하는 것이 필요함.
- 금지업종의 승계를 금지시켜야 한다는 의견도 있음.

⑥ 권장 업종의 세분화, 밀착 지정 관리

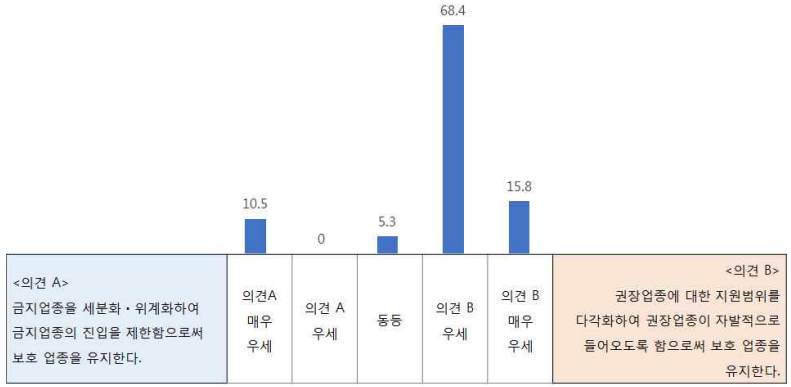
- 소수는 문화지구가 특성 업종에 대한 보호가 목적이라면 권장시설을 강화하는 것이 더 유용할 수도 있다고 봄.
- 승계 업종의 관리가 불가능하다면, 상대적으로 권장시설에 대한 지원을 더 늘려 자연스러운 변화를 유도할 필요가 있음. 권장 업종의 단계를 나누고 업종에 따른 지원과 제한 다양화 가능.
- 현재처럼 개별 시설에 대한 지원을 유지한다면, 권장시설이라는 대항목이 아니라 세부적인 업소를 지정, 특정 업소를 보호해야 할 대상으로 지정하는 방법도 있음. 단, 문제의 소지는 있음.

2) '권장 시설·금지 업종 지정 한계' 개선방향

① 금지업종 세분화·위계화, 진입제한 ≪ 권장 업종 지원범위 다각화, 자발성 유도



- '권장업종에 대한 지원범위를 다각화하여 자발적인 유인'인 되도록 해야 한다는 의견이 84.2%로 우세하게 나타남.
- '금지업종을 세분화·위계화하여 금지업종의 진입을 제한함으로써 보호 업종을 유지한다'는 의견도 10.5%, 두 가지 모두 동등하게 중요하다는 의견도 5.3%임.




**[그림 -] '권장 시설·금지 업종 지정 한계' 개선방향**

② 10가지의 개선 방향 제시

- 건물주・사업자의 문화지구 내 문화관련 업종의 수익성 및 지속가능성에 대한 공감대 형성
- 심의위원회를 구성하여 규제만으로 판단하기 어려운 사안을 논의하여 탄력적으로 운영
- 금지업종 위법 행위에 대한 신고제도 운영
- 개별 문화지구의 특성을 반영하여 업종 선정의 유연성 확보
- 업종제한보다 대규모 자본에 의해 일부 업종으로만 편향되는 것을 억제하는 정책으로 방향 전환 (문화적 종 다양성 확보를 위한 방향으로 전환)
- 문화지구 내 일률적 업종 제한에서 지구 내 활성화 지역과 보존지역으로 구분하여 지원・규제
- 문화콘텐츠의 성장을 위한 창작공간 지원 방안 마련

- 예술인들의 창작활동을 고려한 공간 지원・규제 정책 마련 (예. 개인 연습실, 화실 지원)
- 권장 업종의 단계와 역할을 고려하여 세밀한 지원책 수립
- 지구단위계획에서 권장시설과 불허・계획용도로 구분하여 관리

③ 근본적 개선방안

- '건물주・사업자의 문화지구 내 문화관련 업종의 수익성 및 지속가능성에 대한 공감대 형성'(26.3%), '심의위원회를 구성하여 규제만으로 판단하기 어려운 사안을 논의하여 탄력적으로 운영'(21.1%) 순으로 근본적 개선 사항이 나타남.
- 그 외 '업종제한보다 대규모 자본에 의해 일부 업종으로만 편향되는 것을 억제하는 정책으로 방향 전환'해야 한다는 의견과 '권장 업종의 단계와 역할을 고려하여 세밀한 지원책을 수립해야 한다'는 의견이 15.8% 나타남.

④ 우선적 개선방안

- 권장 시설·금지 업종 지정 한계와 관련되어 시급한 사항은 5가지가 15.8%로 선택 되어 다양한 해법이 동시에 진행되어야 하는 것으로 보임.
- '건물주・사업자의 문화지구 내 문화관련 업종의 수익성 및 지속가능성에 대한 공감대 형성', '심의위원회를 구성하여 규제만으로 판단하기 어려운 사안을 논의하여 탄력적으로 운영', '개별 문화지구의 특성을 반영하여 업종 선정의 유연성 확보', '문화콘텐츠의 성장을 위한 창작공간 지원 방안 마련', '권장 업종의 단계와 역할을 고려하여 세밀한 지원책 수립' 등이 시급한 개선방안으로 제시됨.



**[표 -] '권장 시설·금지 업종 지정 한계' 개선방안**

| 개선방안 | 근본적 개선 방안 (사례 수, %) | | 우선 시행 방안 (사례 수, %) | |
|---|---|---|---|---|
| 건물주・사업자의 문화지구 내 문화관련 업종의 수익성 및 지속가능성에 대한 공감대 형성 | 5 | 26.3% | 3 | 15.8% |
| 심의위원회를 구성하여 규제만으로 판단하기 어려운 사안을 논의하여 탄력적으로 운영 | 4 | 21.1% | 3 | 15.8% |
| 금지업종 위법 행위에 대한 신고제도 운영 | 0 | 0.0% | 1 | 5.3% |
| 개별 문화지구의 특성을 반영하여 업종 선정의 유연성 확보 | 2 | 10.5% | 3 | 15.8% |
| 업종제한보다 대규모 자본에 의해 일부 업종으로만 편향되는 것을 억제하는 정책으로 방향 전환 (문화적 종 다양성 확보를 위한 방향으로 전환) | 3 | 15.8% | 2 | 10.5% |
| 문화지구 내 일률적 업종 제한에서 지구 내 활성화 지역과 보존지역으로 구분하여 지원・규제 | 1 | 5.3% | 0 | 0.0% |
| 문화콘텐츠의 성장을 위한 창작공간 지원 방안 마련 | 0 | 0.0% | 3 | 15.8% |
| 예술인들의 창작활동을 고려한 공간 지원・규제 정책 마련 (예. 개인 연습실, 화실 지원) | 1 | 5.3% | 1 | 5.3% |
| 권장 업종의 단계와 역할을 고려하여 세밀한 지원책 수립 | 3 | 15.8% | 3 | 15.8% |
| 지구단위계획에서 권장시설과 불허・계획용도로 구분하여 관리 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| 합계 | 19 | 100.1% | 19 | 100.1% |

## 2.9. '구체적 행위에 대한 제재 및 지원 수단 부재'에 대한 문제점 인식과 개선방향 제안

1) '구체적 행위에 대한 제재 및 지원 수단 부재'에 대한 의견

① 적정수준의 제재 규명과 운영 방식의 합리적인 가이드 수립

- 국가가 시장의 개별 행위까지 제한하는 것은 한계가 있으므로, 제재보다는 지원이 더 효과적일 것임. 그러나 문화적 특성을 저해하는 구체적 행위 발생시 규제, 제재는 필요함.
- 다만, 현재의 문화지구 관리 방식과 같이 구체적 행위를 사전에 예측하여 제재 및 지원 수단으로 명문화하고 그것을 실행하는 것은 어려움.
- 문화지구의 관리주체인 공공과 민간의 협력적 거버넌스를 통해 지속적으로 문화지구를 관리/운영하면서 '구체적 행위'를 포착하고 합의를 통해 지원/규제로 대응하는 '실천적 수단'이 필요함.
- 현재 문화지구는 건축물 중심으로 규제가 적용되고 있고, 행위에 대한 규제는 미흡함. 이에 문화지구 내 운영자와 구성원 분쟁 소지가 있어 행위에 대한 일부 가이드라인이 필요함.
- 다만, 지나치게 세부적인 가이드라인은 오히려 규제로 작용하여 문화지구의 발전을 저해하는 요소로 작용할 수 있으므로, 합리적인 가이드라인 수립이 관건임.

② 법 제도의 개선 : 지정 취소 조문 신설, 시설중심 아닌 콘텐츠와 사람 중심 지원방향 개선

- 문화지구 지정/관리 및 이를 위한 조례 제정이 시도지사 및 대도시 자치단체장의 권한으로 되어 있어서 구체적인 제재는 쉽지 않을 것으로 판단됨.
- 국가 차원의 관리가 쉽지 않지만, 법 개정을 통해서 지정 취소에 관한 조문을 추가할 필요가 있음. 지정 취소 조문 신설시, 네가티브 규제 또는 포지티브 규제 중 어떤 방식을 취할지는 고민이 필요하지만, 지정 취소에 대한 방식은 필요함.
- 문화지구에 관련한 법 체계 자체가 시설 중심이므로 권장시설의 보호와 육성이 업종 신고를 통해 통제되는 것이 가장 근본적인 문제임. 각 상점이 순간적으로 취급하는 품목을 바꾼다던가 업태를 변경하는 것을 통제하는 것은 거의 불가능함.
- 시설 위주의 관리보다는 지역의 활동과 네트워크 등의 문화생태계를 지원하는 방향으로 제도가 개선될 필요성이 있음. 공연의 질 개선이나 호객행위 등의 문제는 양질의 공연제작을 위한 지원이 실현되면 점차 개선될 수 있음.
- 이미 현실화된 도시문화를 규제를 통해 되돌리기는 어려움. 장기적 관점에서 제재가 아닌 협력에 기반한 관리가 필요함.

③ 문화지구 변화 반영하는 유연한 지원체계 + 지원 의무 및 책임내용 법령 명시

- 문화지구가 특정업종을 보호하여 육성하거나, 이를 통해 지역을 활성화시키는 것이 목적이라면 일정기간을 정해 보호보존, 육성하는 정책을 추진하고, 이후 시장논리가 지배적이 되면 초기와 다른 보호육성 전략이 마련되어야 함.
- 법령을 개선하여 지원의 의무화(국비와 지방비 매칭으로)를 명기하고, 지원에 따른 법적 책임을 명시하기 위한 제재의 근거도 명확히 해야 함.
- 사례) 인천 개항장 : 권장 업종으로 전환할 경우 시설비 일부를 지원할 수 있으나, 재원이 부족하거나 축소되면 지원하지 않을 수 있음. 이는 특정 "업"에만 국한되는 경우이므로 이에 대한 개선책도 동반되어야 함.

④ 문화지구 지정 목적 저해시 강경한 대응과 보완 수단 필요

- 지원을 받은 경우에는 일정 기간 관련 업을 하고 이를 지키지 못하면 제재할 수 있는 방안을 마련해야 함. 제재 수단은 보다 강경해야 하며, 지원은 보완되어야 함.
- 문화지구 생태계를 위협하는 행위들에 대한 제재 권한을 부여·강화하고 문화지구의 문화다양성을 강화할 수 있는 "깃대종" 등을 능동적으로 지원할 수 있는 지원 수단 다각화·강화가 필요함.
- 장기적 차원에서 주민협의회 등과 같은 주민주도의 자정시스템을

갖추게 하여 지역의 문화적 정체성을 상실하게 하는 행위에 대한 지속적인 자체검열과 패널티 관리가 중요함.

- 유효한 페널티수단이 실제 적용되기 어렵다면, 타운매니지먼트제도와 같은 포괄적이고 유연한 시스템 마련이 시급함.
- 신고제도를 통한 벌금징수, 내부 상인 커뮤니티의 자발적인 순찰 유도 등의 대책이 필요함. 자체 지역의 조직을 통해 자율적으로 관리할 수 있도록 그 조직의 지원이 필요함.

⑤ 긍정 피드백 지원과 제재 전 부정적 요인의 일상적 관리·개선할 제도적 유연성이 더 중요

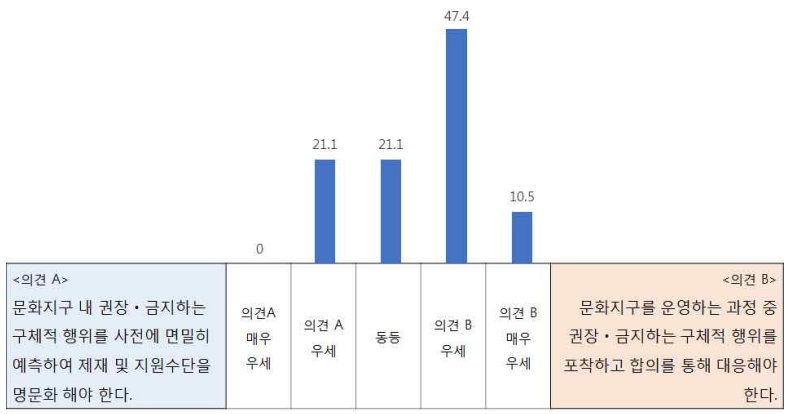
- 대학로 같은 경우, 현재 상업화되는 콘텐츠와 호객행위 등 세세한 내용을 통제하기는 어려울 것임. 현 시점에서는 오히려 순수창작물에 대한 지원 강화, 공연정보 및 티켓판매시스템 강화 등 긍정적 효과를 강화하는 방식으로 지원정책을 가져가는 편이 바람직함.
- 제도가 마련되면 항상 그것의 이면을 파고드는 비정상적 행위나 부정적 영향을 만들어 내는 요소들이 발생하기 마련인데, 좋은 제도라는 것은 그러한 부정적 영향들을 지속적으로 관리할 수 있어야 함.
- 제도상에서 어쩔 수 없는 부정적 요인들에 대해 법적 제재를 만들어야 하겠지만, 그 전에 다양한 비정상적 행위를 지속적으로 관리, 감독, 개선할 수 있는 '유연한' 제도적 시스템이 선행되어야 함.

2) '구체적 행위에 대한 제재 및 지원 수단 부재' 개선방향

① 사전 예측 제재·지원 명문화 ≪ 운영 과정에서 포착, 합의 제재·지원

- 제재·지원해야 하는 구체적 행위를 '사전에 예측하고 명문화'해야 한다는 의견이 21.1%, '운영 과정에서 구체적 행위를 포착하고 합의를 통해 대응'해야 한다는 의견 57.9%로 나타남.
- 두 가지가 동등하게 개선되어야 한다는 의견도 21.1%로 다른 문제점에 비해 팽팽한 구도를 보임.






**[그림 -] 구체적 행위에 대한 제재 및 지원수단 부재' 개선방향**

② 6가지의 개선 방향 제시

- 시설중심의 지원・규제를 극복하기 위해 권장 행위에 대한 가이드라인 수립
- 문화지구 지정 취소・해제 조항을 신설하여 문화지구의 유지・발전에 저해되는 행위를 규제
- 문화지구 지정 시기별로 보존과 활성화의 단계를 나누어 구체적 행위를 제재・지원
- 구체적 행위의 지원에 소요되는 예산 확보를 위해 국비・지방비 매칭 필수 명기
- 지원을 받은 사업장이 일정 기간동안 업종을 의무 유지하도록 모니터링・관리
- 주민협의회를 통해 지역의 문화적 정체성을 상실하게 하는 행위에 대한 자체검열과 패널티 부여

③ 근본적 개선방안

- '시설중심의 지원・규제를 극복하기 위해 권장 행위에 대한 가이드라인 수립'과 '주민협의회를 통해 지역의 문화적 정체성을 상실

하게 하는 행위에 대한 자체검열과 패널티 부여'가 각각 36.8%로 근본적 개선 사항으로 나타남.

④ 우선적 개선방안

- '시설중심의 지원·규제를 극복하기 위해 권장 행위에 대한 가이드라인 수립'(26.3%)은 근본적 개선이면서 동시에 시급한 개선방안으로서도 우위를 나타냄.
- '지원을 받은 사업장이 일정 기간동안 업종을 의무 유지하도록 모니터링·관리'해야 한다는 의견도 26.3%, '문화지구 지정 시기별로 보존과 활성화의 단계를 나누어 구체적 행위를 제재·지원'은 21.1%로 우선적 개선이 필요하다고 제시됨.

**[표 -] 구체적 행위에 대한 제재 및 지원수단 부재' 개선방안**

| 개선방안 | 근본적 개선 방안 (사례 수, %) | | 우선 시행 방안 (사례 수, %) | |
|---|---|---|---|---|
| 시설중심의 지원·규제를 극복하기 위해 권장 행위에 대한 가이드라인 수립 | 7 | 36.8% | 5 | 26.3% |
| 문화지구 지정 취소·해제 조항을 신설하여 문화지구의 유지·발전에 저해되는 행위를 규제 | 2 | 10.5% | 2 | 10.5% |
| 문화지구 지정 시기별로 보존과 활성화의 단계를 나누어 구체적 행위를 제재·지원 | 3 | 15.8% | 4 | 21.1% |
| 구체적 행위의 지원에 소요되는 예산 확보를 위해 국비·지방비 매칭 필수 명기 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| 지원을 받은 사업장이 일정 기간동안 업종을 의무 유지하도록 모니터링·관리 | 0 | 0.0% | 5 | 26.3% |
| 주민협의회를 통해 지역의 문화적 정체성을 상실하게 하는 행위에 대한 자체검열과 패널티 부여 | 7 | 36.8% | 3 | 15.8% |
| 합계 | 19 | 99.9% | 19 | 100% |



## 2.10. '관리·운영 체계의 부실'에 대한 문제점 인식과 개선방향 제안

1) '관리·운영 체계의 부실'에 대한 의견

① 지원을 위한 행정 전문인력 부족 심각

- 지원을 위해서는 무엇보다 지속적으로 해당 업무를 담당할 수 있는 인력과 전문가가 필수적임. 현재 문화지구 관리·운영체계는 문화적 특성을 유지하고 지속시키기에 매우 빈약함.
- 현재 문화지구에 대한 관리운영은 행정적으로 거의 이루어지고 있지 않다고 해도 과언이 아님. 담당인력 부족으로 지자체 자체도 별로 애정을 가지지 못하고, 운영자들 또한 "문화지구" 지정에 별로 관심이 없는 듯함.
- 인력의 충분한  확보가 필요함. 지정 후 부실한 관리가 되어 효율성이 떨어질 수 있으며, 인력 부족으로 인해 추가 신규지정을 꺼리는 분위기도 생길 수 있음.
- 현장에서는 원스톱서비스를 요구함. 행정절차에 익숙하지 않은 민간에서 지원금 신청이나 행사 신청 등을 할 때 해당부서를 모두 찾아다녀야 하는 수고가 있음. 구청 소속 문화지구 담당주무관들은 권장업종에 대한 지원 등 해당 업무만 처리할 뿐이어서 업무연계나 협력은 기대하기 어려운 실정임. 행정실무 담당자 외에 부서간 연계 등을 전담할 인력이 필요함.
- 전문인력을 늘리고 전담 인력을 설치하고, 중앙정부와 지방정부가 연계하여 관리해야 함.

② 관리·운영 매뉴얼 마련 선결과제임.

- 법에 의해서 지구 지정이 자치단체에 위임되어 있는데, 문화체육관광부 내에 문화지구 전담 부서가 필요한지는 검토해야 함.
- 인력의 확충이나 전문성 제고는 필요하다고 판단되지만, 그보다는 제도적 개선과 문화지구 지정 관리를 위한 매뉴얼 마련이 선결될 필요가 있다고 판단됨.

③ 민관협력 체계의 구축 절실

- 문화지구 제도가 취지대로 운영되기 위해서는 담당 주무부처뿐만이 아니라 지방정부(광역, 기초), 관련 기관 등의 협력 체계가 매우 중요함. 문화지구 제도 지정 과정에서부터 문화지구 관리 및 운영을 위한 협력체계 구축이 시급함.
- 현 문화지구는 관리체계가 없다고 볼 수 있음. 실제 문화지구를 관리운영하는 기초지자체에 운영을 일임하고, 각 부처 간 협력을 통해 지구가 효율적으로 관리될 수 있도록 중앙정부의 노력이 필요함.
- 문화지구의 문화 콘텐츠와 지역환경에 관련된 다양한 민관 주체들이 협력적 거버넌스를 구축하여 협의를 통해 점진적으로 관리해나가는 방법이 현실적인 대안임.
- 관리·운영주체는 해당 지구의 문화콘텐츠에 대한 전문성, 기획력 등 문화적 차원의 이해뿐 아니라, 지역환경에 대한 이해가 동시에 요구 되는데, 이 모든 걸 한 주체가 겸비하기는 어려움.
- 정부기관이 모든 문화지구의 관리운영을 담당하는 것은 현실적으로 불가능 함. 지역 주민, 이해당사자가 참여하는 민간 주도의 관리 조직 운영체계가 도입되어야 함.
- 민간주도 운영 결과에 대한 정기적인 평가·피드백하여, 민간 조직이 문화지구를 지속적으로 유지·관리하는 시스템 구축 지원

④ 민간주도의 관리 운영체계 마련을 위한 제도적 뒷받침 필요

- 현실적으로 관리·운영에 있어 공공부문의 확충은 한계가 있음. 주민주도의 관리운영체계 마련을 위한 제도적 뒷받침 필요함.
- 중간매개조직으로서 사회적기업이나 전문관리회사의 위탁도 고려할 수 있으며, 독립적인 중간조직 설치도 검토해보아야 함.
- 공공기관 협력만이 아니라 문화지구의 특성을 고려한 민간 협치 구조의 구축이 출발점이 되어야 함. 이러한 과정 및 구조의 부재가 지금까지 문화지구 제도를 지역민 사이의 갈등 구조로 고착화하는 결과를 낳았음.
- 자율적인 지역 주체들의 시민력을 통해 해당 문화지구 생태계가 형성될 되고 지속될 수 있도록 주민, 문화예술인, 상인 등의 일상적 참여와 토론 그리고 숙의민주주의에 기반한 문화지구 운영 구조가 정착될 수 있도록 제도화해야 함.
- 적정한 위원회를 구성하여 매년 회의를 개최하고 자문을 받을 수 있는 구조를 만들어야 함. 관련 인력을 무조건 늘리는 것이 능사는 아님.
- 당장 지역 주민, 예술인의 자치 역량이 충분하지 않지만, 궁극적으로 문화지구의 '지속가능성'을 위해서는 해당 지역주민, 예술인 등이 스스로 만들고 운영해 나가는 시스템을 구축하는 것이 필요함.
- 정부기관, 지자체, 전문가가 자치 시스템 구축에 필요한 지원을 해주어야 하며, 초기 단계부터 체계적으로 이우러져야 함.
- 현재의 부족한 부처 및 지자체 인력으로 문화지구 관리를 운영하는 것 보다 하위 공공조직이나 민간조직에게 위탁하는 방법도 검토 가능

2) '관리·운영 체계의 부실' 개선방향

① 행정의 관리운영체계 강화 ≪ 민간조직 이양

- 행정 업무 외의 관리·운영 체계는 '민간에 이양' 해야한다는 의견이 68.4%로 우세함.
- 그러나 '문화지구 담당 행정인력의 배치와 역할 강화'도 15.8%, 둘 다 동등하게 필요하다는 의견도 15.8%로 나타남.

〈그림 117〉 '관리·운영 체계의 부실' 개선방향

2) 11가지의 개선 방향 제시

- 전문적 행정인력 배치를 위해 문화지구 전담 기구 신설
- 문화지구 관리・운영에 대한 행정의 역량 강화
- 문화지구 행정실무 담당자 외에 부서간 연계를 전담할 인력 지정
- 문화지구 관련 행정을 자문・관리 감독을 할 수 있는 위원회 구성
- 관리 중심의 운영에서 기획 중심의 운영으로 전환
- 행정 중심의 관리운영체계에서 민관 협력 중심의 체계로 개선
- 문화지구내 다양한 주체들이 의견을 개진하고 협의할 수 있는 시스템 구축 (행정인력,건물주,문화예술인,문화기반시설,지역주민,민간기업등)
- 문화지구에 대한 정기적인 평가를 통한 성과 및 개선과제 도출
- 중앙정부와 지방정부의 협력 강화
- 실질적인 민관협력을 위해 독립성을 갖춘 중간조직의 설치 (예.사회적 기업 또는 전문관리회사 위탁)
- 기초지자체에 운영을 일임하고, 부처간 협력을 통해 중앙정부가 관리

3) 근본적/우선적 개선방안

- 관리 운영체계 부실을 위한 근복적 개선방안과 우선적 개선방안의 우선순위는 동일하게 나타남.
- '문화지구내 다양한 주체들이 의견을 개진하고 협의할 수 있는 시스템 구축'(316.% / 42.1%), '행정 중심의 관리운영체계에서 민관 협력 중심의 체계로 개선'(26.3% / 21.1%)로 제시됨.



〈표 161〉 관리·운영 체계의 부실' 개선방안

| 개선방안 | 근본적 개선 방안 (사례 수, %) | | 우선 시행 방안 (사례 수, %) | |
|---|---|---|---|---|
| 전문적 행정인력 배치를 위해 문화지구 전담 기구 신설 | 1 | 5.3% | 2 | 10.5% |
| 문화지구 관리・운영에 대한 행정의 역량 강화 | 1 | 5.3% | 0 | 0.0% |
| 문화지구 행정실무 담당자 외에 부서간 연계를 전담할 인력 지정 | 1 | 5.3% | 0 | 0.0% |
| 문화지구 관련 행정을 자문・관리 감독을 할 수 있는 위원회 구성 | 2 | 10.5% | 3 | 15.8% |
| 관리 중심의 운영에서 기획 중심의 운영으로 전환 | 1 | 5.3% | 0 | 0.0% |
| 행정 중심의 관리운영체계에서 민관 협력 중심의 체계로 개선 | 5 | 26.3% | 4 | 21.1% |
| 문화지구내 다양한 주체들이 의견을 개진하고 협의할 수 있는 시스템 구축 (행정인력,건물주,문화예술인,문화기반시설,지역주민,민간기업등) | 6 | 31.6% | 8 | 42.1% |
| 문화지구에 대한 정기적인 평가를 통한 성과 및 개선과제 도출 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| 중앙정부와 지방정부의 협력 강화 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| 실질적인 민관협력을 위해 독립성을 갖춘 중간조직의 설치 (예.사회적 기업 또는 전문관리회사 위탁) | 2 | 10.5% | 2 | 10.5% |
| 기초지자체에 운영을 일임하고, 부처간 협력을 통해 중앙정부가 관리 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| 합계 | 19 | 100.1% | 19 | 100% |

## 2.11. '관리계획·평가의 순환연계 체계 미비'에 문제점 인식과 개선방안

1) '관리계획·평가의 순환연계 체계 미비'에 대한 의견

① 시스템보다는, 실질적인 관리·운영 주체의 문제

- 문화지구의 계획-평가 시스템 자체는 비교적 합리적인 방안임. 그러나 운용하는 관리운영주체가 형식적인 행정절차로 추진하는데서 문제가 발생함.
- 관리운영주체가 어떻게 계획을 수립하고 평가하며 운영하는가에 따라서 순환연계 여부가 결정됨. 민관협력거버넌스의 관리운영체계를 검토할 필요가 있음.
- 지역 문제에 대한 구체적 인식과 해결책에 대한 숙의 과정이 필요함. 지역주체들이 문제를 공유하고 해결할 수 있는 역량을 높일 필요가 있음.

② 모니터링 및 계획·평가 운영에서 관한 가이드라인 필요

- 모든 도시 관련 계획은 정기적인 평가-반영(계획 변경) 과정을 거쳐야 함. 이에 따른 모니터링 체계 구축과 해당 계획 연계 필요
- 문화지구 지정 이후 3년마다 관리계획 수립을 하기 되어 있으나, 서울지역 2곳을 제외하고는 원활하게 진행되고 있지 않음.
- 담당 공무원이 주기적으로 순환되어 내용 숙지가 안 되어 있고, 예산 수립이 수월하지 못함.
- 중앙정부인 문화체육관광부에서 이에 대한 가이드라인을 마련하는 방안이 검토되어야 함.

③ 법률 제도의 보완 : 지정 해제/취소, 평가 의무화, 인센티브 등

- 관리계획이 평가를 제대로 반영하지 못하고 있어서 지역의 상황과 변화를 수용하지 못함.
- 지정 해제/취소에 관한 조문이 필요함. 다만, 지정 해제가 해당 지구의 급격한 상업화를 초래할 가능성에 대해서도 고려해야 함.
- 공기업의 경우 평가결과의 환류여부를 차년도에 다시 평가하고, 평과 결과에 따라 인센티브를 차등 적용하는 제도가 있음.



- 문화지구의 관리 및 운영을 위한 조직을 마련하는 경우, 유사한 제도를 운영하는 것이 가능하며, 문화지구 전체에 대한 예산도 평가결과에 따라 변경하는 것을 검토할 수 있음.
- 주기적인 평가시스템은 필요하나, 3년 주기 평가가 적정한지 검토가 필요하고, 평가-반영 의무화에 대한 검토도 필요함.
- 관리 주체인 지자체의 경우, 정책 결정자의 의중에 따라 문화지구의 관리 정도, 방향이 움직이므로 일관성있는 지구 관리를 위한 평가 및 관리에 대한 강제 규정, 혹은 인센티브 규정 등이 보완되어야 함.
- 연계 사업 지원 등 인센티브 및 페널티가 필요해 보임.

④ 외부평가를 통한 피드백, 계획 변화 규정 명확화

- 관리계획 수립(개정)과 평가에 대한 규정 자체가 명확하지 않음.
- 2015년 서울시가 종로구 두 문화지구에 대한 평가를 실시하였으나 평가결과가 다음해 관리계획 수립에 반영되지 못함. 서울시가 종로구에 시정조치 요청하였음.
- 합리적인 '외부평가' 제도는 유지될 필요가 있으며 그 결과의 반영 검토가 적절하게 이루어지도록 제도보완이 필요함.

⑤ 관리주체의 평가·보완 시스템의 유연성 필요

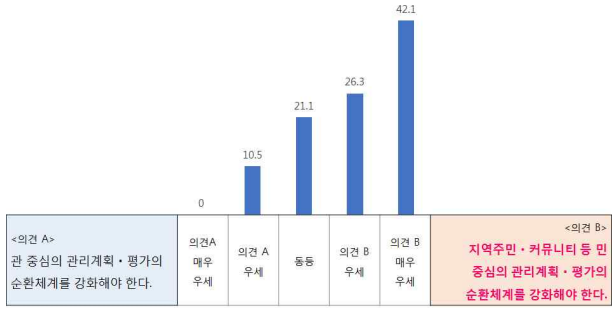
- 외부평가가 원칙대로 이루어지지 않는 것은 문제가 있으나 현실적인 어려움도 있음.
- 관리계획-평가를 일괄적인 모델로 지나치게 강제하는 것을 경계해야 함. 지구 내 강하게 규제할 곳과 시장의 논리에 자율적으로 융합할 곳을 구분하여 평가·환류 시스템을 정착시켜야 함.
- 평가 과정에서 지나친 '엘리트주의'로 시장에서 순수하게 형성된 특정현상(문화)이 왜곡되거나 오히려 통제되어 문화지구를 박제화 될 우려도 있음.
- 지구지정이후 초기단계에서는 관이 실시하고, 이후에는 커뮤니티와 관이 함께 평가할 수 있는 자리가 마련되어야 함. 일방적인 행정이나 전문가 차원의 평가 체계에서 벗어나 참여자들, 해당 문화지구의 주체들이 함께 참여하고 개선하는 구조를 형성하는 것이 가장 중요함.

- 운영과 평가가 분리되면 평가결과의 실질적 반영이 어려울 수 있으므로 상인회나 주요 단체들의 참여 만이 아니라 다양한 주체들이 참여하고 책임지는 숙의민주주의(추첨민주주의)의 제도를 도입할 필요가 있음.
- 문화지구 선정 과정에서부터 관리까지 해당 문화지구에 적합한 지표 계발, 평가 시스템 구축, 피드백 프로세스 마련 등이 필요함.
- 문화지구 평가와 문화영향평가 연동도 검토해볼 필요가 있음.

2) '관리계획·평가의 순환연계 체계 미비' 개선방향

① 관 중심 순환체계 강화 ≪ 지역주민 커뮤니티 중심 순환체계 강화

- 앞선 관리·운영 체계처럼, '관리 계획·평가'의 순환연계 체계도 주민과 커뮤니티 등 민간 중심으로 강화해야 한다는 의견이 68.4%로 우세함.
- 관 중심 강화는 10.5%, 둘다 동등하게 강화해야 한다는 의견은 21.1%로 나타남.




〈그림 118〉 '관리 계획·평가의 순환연계 체계 미비' 개선방향

② 12가지의 개선 방향 제시

- 관리계획 수립・개정과 평가 의무 규정 명확화
- 전년도 문화지구 관리・운영에 대한 매년 평가 수행
- 평가 결과에 따른 인센티브 차등 적용
- 관례계획의 평가결과 의무 반영 도입
- 운영에 대한 평가와 반영을 위한 모니터링 체계 구축



- 중앙정부 차원에서 문화지구 지정 이후 3년 관리계획 수립에 대한 강력한 관리
- 강력한 관리와 평가를 위해 문화지구 지정 해제・취소에 대한 조항 삽입
- 지역주체들의 문제점 인식과 해결방안 도출을 위한 논의 과정 및 참여역량 강화방안 마련
- 문화지구 내 규제지역과 자율지역(시장의 논리)을 구분하여 계획・평가기준을 차등적으로 적용
- 객관적이고 합리적인 평가를 위한 외부 연구기관에 의한 평가 운영
- 지구 지정 초기단계에서는 관중심, 이후에는 커뮤니티와 관이 함께 평가
- 문화영향평가를 활용하여 문화지구의 평가를 강화

③ 근본적 개선방안

- '지역주체들의 문제점 인식과 해결방안 도출을 위한 논의 과정 및 참여역량 강화방안 마련'이 52.6%로 계획과 평가 순환체계를 위해 가장 근본적으로 개선되어야 할 방향으로 제시됨.

④ 우선적 개선방안

- '지역주체들의 문제점 인식과 해결방안 도출을 위한 논의 과정 및 참여역량 강화방안 마련'(31.6%)은 근본적이며 시급한 개선 방향으로도 제시됨.
- 그 외 '운영에 대한 평가와 반영을 위한 모니터링 체계 구축'(31.6%)도 시급히 진행되어야 하는 것으로 꼽힘.

〈표 162〉 '관리 계획·평가의 순환연계 체계 미비' 개선방안

| 개선방안 | 근본적 개선 방안 (사례 수, %) | | 우선 시행 방안 (사례 수, %) | |
|---|---|---|---|---|
| 관리계획 수립·개정과 평가 의무 규정 명확화 | 2 | 10.5% | 1 | 5.3% |
| 전년도 문화지구 관리·운영에 대한 매년 평가 수행 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| 평가 결과에 따른 인센티브 차등 적용 | 1 | 5.3% | 3 | 15.8% |
| 관례계획의 평가결과 의무 반영 도입 | 0 | 0.0% | 1 | 5.3% |
| 운영에 대한 평가와 반영을 위한 모니터링 체계 구축 | 2 | 10.5% | 6 | 31.6% |
| 중앙정부 차원에서 문화지구 지정 이후 3년 관리계획 수립에 대한 강력한 관리 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| 강력한 관리와 평가를 위해 문화지구 지정 해제·취소에 대한 조항 삽입 | 1 | 5.3% | 1 | 5.3% |
| 지역주체들의 문제점 인식과 해결방안 도출을 위한 논의 과정 및 참여역량 강화방안 마련 | 10 | 52.6% | 6 | 31.6% |
| 문화지구 내 규제지역과 자율지역(시장의 논리)을 구분하여 계획·평가기준을 차등적으로 적용 | 1 | 5.3% | 0 | 0.0% |
| 객관적이고 합리적인 평가를 위한 외부 연구기관에 의한 평가 운영 | 0 | 0.0% | 0 | 0.0% |
| 지구 지정 초기단계에서는 관중심, 이후에는 커뮤니티와 관이 함께 평가 | 2 | 10.5% | 0 | 0.0% |
| 문화영향평가를 활용하여 문화지구의 평가를 강화 | 0 | 0.0% | 1 | 5.3% |
| 합계 | 19 | 100% | 19 | 100.2% |



## 2.12.. '지역 주민 등 커뮤니티의 약화'에 대한 의견 및 개선방안

### 1) '지역 주민 등 커뮤니티의 약화'에 대한 의견

① 문화지구 활성화 주체는 지역주민 커뮤니티, 자발성 확보 필요

- 문화지구의 활성화를 위해서는 지역 주민 등 커뮤니티 역할이 매우 중요함. 자발적으로 문화지구의 환경을 유지시키는 커뮤니티의 자생력과 역할을 확보해야 함.
- 지역 주민 등 커뮤니티는 지역에서 오랜시간 거주 또는 영업 해온 사람들로서, 지역환경에 대해 잘 알고 있으며 애착과 관심을 가진 사람들임.
- 이들에게 지역환경의 변화는 곧 거주환경 및 영업환경에 영향을 미치므로, 가장 민감하게 변화를 포착하고 반응하는 주체임. 해당 문화지구를 유지하고 발전시켜나가는 핵심 주체임.
- 이들은 지속적으로 문화지구 관리·운영에 참여할 수 있는 주체이며, 실제로 문화지구의 초기에는 지역의 커뮤니티, 지역 내 문화기획자가 존재하고 역할을 수행한 사례도 있음.
- 커뮤니티는 '문화'임. 약화된 커뮤니티를 다시 형성하는 일은 문화를 재건하는 일이며, 인위적으로 빠르게 예산을 투입하고 '촉진'한다고 해서 쉽게 이루어지지 않음.
- 커뮤니티 강화는 문화의 형성 차원에서 접근하고, 주민들이 교류하고 사회적 연대감을 가질 수 있는 여건을 조성해주는 방안이 필요함.

② 문화지구 지속성을 위해 커뮤니티 결속력이 중요

- 중장기적으로 커뮤니티는 문화지구의 지속가능성을 결정하는 주요 요소임. 지역사회 없는 문화지구는 '반드시 이지역이 아니여도 된다'는 의미로도 해석할 수 있음.
- 문화지구 운영에서 가장 중요한 부분은 구성원들의 결속력임. 네트워킹이 잘 되어 있는 조직은 어려움은 극복할 수 있는 힘이 있고, 이는 문화지구를 발전시킬 수 있는 원동력이 됨.
- 현재는 과거에 비해 모든 문화지구의 결속력이 떨어져 있음. 특히, 이해관계가 첨예한 인사동의 경우는 더더욱 결속력이 떨어짐. 지역주민 커뮤니티가

임차인 위주로 구성된 상권에서 약화될 수밖에 없는 구조적인 한계가 있음.

③ 상업화 및 변화로 인한 새로운 커뮤니티 발굴과 연계

- 문화지구의 상업화는 불가피하나 문화적 다양성에 기초한 상업화의 속도관리가 중요함. 지역주민의 주거와 생활, 문화가 공존하는 관계 설계가 필요하며, 지역에 따라서 주거인과 비거주 상업인의 협력 모델 개발이 요구됨.
- 지역의 '적정'한 상업화는 지역주민들의 의견을 최대한 반영해야 함.
- 주거지역의 상업화로 인한 커뮤니티 붕괴는 당연하며, 문화지구 활성화의 부정적인 요소임. 이후 상업화로 인한 활성화가 이루어지면 새로운 커뮤니티가 등장함.
- 사례) 전주 한옥마을 : 초기 전통문화를 지키려는 사람들의 커뮤니티가 있었고, 지역주민협의체가 있었으며, 청년중심의 커뮤니티도 있었음. 현재는 거주하는 주민은 대부분 빠져나갔고, 전통문화를 지키려는 사람들도 더 이상 힘을 발휘하지 못함. 현재는 밤주민, 낮주민이라고 해서, 거주지로사 살고 있는 밤주민과 장사를 하는 낮주민(이곳에 거주하지는 않는 주민)으로 구분되어 있음. 노년층이 많이 살던 곳에서 젊은 층 유입이 늘어나며 세대 간 단절 상태에서 커뮤니티가 형성되기도 함.
- 커뮤니티도 지구의 변화에 따라 달라지기 때문에 유연한 사고가 필요함. 커뮤니티는 사람들의 생활의 반영이므로 인위적으로 강제하기보다 커뮤니티가 형성 기반을 마련하는 것이 필요함.
- 문화지구나 권장업종의 새로운 주체들의 창업과 조직화 지원이 필요함. 기존 조직에만 집중되는 지원은 권력화를 양산하기 때문에 새로운 젊은 조직들을 유치하는 것이 필요함.
- 문화지구제도 때문이 아니라, 허술한 제도와 관리 때문에 발생하는 지역의 변화가 커뮤니티 약화의 원인일 수 있음. 실제 문화지구 운영에 있어 가장 큰 문제는 지역커뮤니티가 상실되었다는 점, 일부 지역 생태를 기반으로 지역을 기획하고 이끌고 갈 리더십이 없고, 기존 리더십을 관변화시켰다는 점에서 지역커뮤니티 및 혁신주체의 발굴이 절대적으로 필요함.

④ 지역 주민의 불안을 이해·해소하는 참여과정을 통해 자발성 유도

- 현재 문화지구 제도는 커뮤니티 유도 수단이 없음. 향후 지역 주민 조합, 협의체 등 지원 등 자발적 커뮤니티 활성화 요소 필요
- 문화지구 혜택을 지역주민이 체감하고, 발생·예상되는 문제상황에 대한 우려를 파악, 해소하는 지역주민 연계프로그램 개발이 필요함. 지역주민에게 충분한 혜택을 주고, 주민들은 문화지구의 존재를 심리적으로 지지하는 구조가 필요함.
- 사례) 대학로 : 공연 관람할인 같은 수혜를 지역주민이 직접적으로 느끼는 경우는 거의 없음. 지역의 상업화, 쓰레기, 소음 등 문제상황은 증가하는 반면, 지역주민이 느끼는 이익은 없다는 것이 문제임.
- 모든 것을 제도와 규제로만 해결하려고 하면 끝이 없음. 문화지구는 지역주민의 자발적인 참여와 지원이 필요하기 때문임.
- 사례) 서초 음악문화지구 지정 준비 : 주민의 가장 큰 걱정은 문화지구지정으로 인한 외부인 유입으로 그나마 있던 지역커뮤니티가 파괴되는 것이었음. 악기상들의 모임인 악기거리추진위원회는 현재 악기거리 활성화를 위한 자발적 상인 모임으로 외부인 확산으로 인한 커뮤니티 붕괴가 문화지구 구성의 부정적인 요소로 인식함.

⑤ 제도를 통한 커뮤니티 구성 기반 마련 필요

- 보다 견고한 협의기구 마련과 커뮤니티 유지를 위한 방안 마련이 필요하며, 법률에서 지자체의 조례 제정시 관련 조문을 삽입하도록 하는 것도 대안임.
- 지역 주민이나 이해당사자들이 직접 관리운영에 참여할 수 있는 조직이 구성된다면 지역 주민들의 참여의식을 고취시킬 수 있을 것으로 예상됨.
- 기존 문화적 특성을 만들어낸 지역주민(운영자 등)과 문화기획자 등이 문화지구 지정과 관광객 증가 이후에도 계속 지역에 남아있는 것이 중요함.
- 건물주(토지주)와 주민(운영자)간의 상생협력이 필요하며 그를 위한 유도방안이 마련되어야 함. 예를 들어, 상생협약을 체결한 건물주에 한하여 조세감면 등 인센티브 적용 등이 고려되어야 함.
- 현재는 가게를 임대한 세입자 수가 압도적이고 임대차 보호법의 한계, 상생협약의 추상성 등으로 인해 유동인구 증가에 비례해 커뮤니티 기반의 장소성 약화가 일어남.
- 현재까지 추진된 문화지구 대부분이 지역 주민 등 커뮤니티를 이해 관계자 혹은 민원인 정도로 이해하고 제도를 수립해 왔음. 이런 수준이 아니라 실질적인 참여 주체로서 주민을 이해하고 접근하며 권한과 책임을 함께 나누는

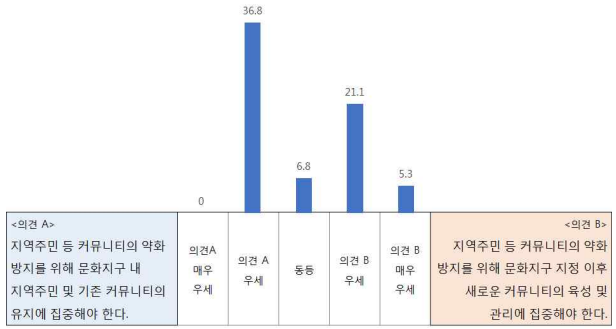
실질적인 협치행정을 제도화해야 함.

- 현행 문화지구 제도는 지역 주민 등 커뮤니티에 대한 관심 자체가 취약했다고 평가됨. 형식적인 커뮤니티가 아니라 해당 문화지구를 둘러 싼 실질적인 문화민주주의, 숙의민주주의, 참여민주주의 등이 구현될 때 문화지구 제도는 취지에 맞게 실질화되고 운영될 수 있음.

2) '지역 주민 등 커뮤니티의 약화' 개선방향

① 신규 커뮤니티 육성 ≪ 기존 커뮤니티 유지 관리

- 지역 주민 등 기존 지역 커뮤니티의 유지에 집중해야 한다는 의견이 36.8%로 우세함.
- 그러나 새로운 커뮤니티 육성 및 관리가 필요하다는 의견도 26.4%로, 문화지구 내 변화에 따른 커뮤니티 구성원의 수용을 염두에 둔 것으로 보임.
- 둘다 동등하다는 입장은 6.8%임.




〈그림 119〉 '지역 주민 등 커뮤니티의 약화' 개선방향

② 9가지의 개선 방향 제시

- 커뮤니티 강화를 위해 주민들이 교류하고 사회적 연대감을 가질 수 있는 여건 조성
- 문화지구 내 협의기구 마련과 커뮤니티 유지를 위한 방안을 지자체 조례로 제정



- 지역주민 및 이해당사자들이 문화지구 관리 운영에 직접 참여할 수 있는 조직 구성
- 커뮤니티 활성화를 위해 문화지구 내 지역 주민 조합, 협의체 등의 단체 지원
- 지나친 상업화로 인한 커뮤니티 약화를 방지하기 위해 상업화의 속도 관리 방안 수립
- 문화지구가 상업공간으로 전락하지 않기 위해 주거와 생활, 문화가 공존하는 지역으로 관리
- 문화지구 지정 이전부터 거주하던 지역주민과 문화기획자들의 거주 안정성 확보 방안 마련
- 건물주(토지주)와 주민(운영자)간의 상생협력 체결에 대한 실질적 지원
- 문화지구 내 보호업종의 창업과 신규 유입을 통한 기존상인들의 권력화 방지

③ 근본적 개선방안

- '지역주민 및 이해당사자들이 문화지구 관리 운영에 직접 참여할 수 있는 조직 구성'이 36.8%, '커뮤니티 강화를 위해 주민들이 교류하고 사회적 연대감을 가질 수 있는 여건 조성'이 31.6%로 가장 근본적인 개선 방안으로 제시됨.
- 커뮤니티 자체가 하나의 문화라는 전제가 이 같은 결과로 이어진 것으로 생각됨.

④ 우선적 개선방안

- 우선적 개선방안으로는 근본적 개선방안 두 가지가 각각 26.3%, '문화지구 내 협의기구 마련과 커뮤니티 유지를 위한 방안을 지자체 조례로 제정'과 '커뮤니티 활성화를 위해 문화지구 내 지역 주민 조합, 협의체 등의 단체 지원'이 각각 15.8%로 시급히 진행되어야 한다고 제시됨.

〈표 163〉 '지역 주민 등 커뮤니티의 약화' 개선방향

| 개선방안 | 근본적 개선 방안 (사례 수, %) | | 우선 시행 방안 (사례 수, %) | |
|---|---|---|---|---|
| 커뮤니티 강화를 위해 주민들이 교류하고 사회적 연대감을 가질 수 있는 여건 조성 | 6 | 31.60% | 5 | 26.30% |
| 문화지구 내 협의기구 마련과 커뮤니티 유지를 위한 방안을 지자체 조례로 제정 | 2 | 10.50% | 3 | 15.80% |
| 지역주민 및 이해당사자들이 문화지구 관리 운영에 직접 참여할 수 있는 조직 구성 | 7 | 36.80% | 5 | 26.30% |
| 커뮤니티 활성화를 위해 문화지구 내 지역 주민 조합, 협의체 등의 단체 지원 | 2 | 10.50% | 3 | 15.80% |
| 지나친 상업화로 인한 커뮤니티 약화를 방지하기 위해 상업화의 속도 관리 방안 수립 | 0 | 0.00% | 2 | 10.50% |
| 문화지구가 상업공간으로 전락하지 않기 위해 주거와 생활, 문화가 공존하는 지역으로 관리 | 1 | 5.30% | 0 | 0.00% |
| 문화지구 지정 이전부터 거주하던 지역주민과 문화기획자들의 거주 안정성 확보 방안 마련 | 0 | 0.00% | 0 | 0.00% |
| 건물주(토지주)와 주민(운영자)간의 상생협력 체결에 대한 실질적 지원 | 1 | 5.30% | 1 | 5.30% |
| 문화지구 내 보호업종의 창업과 신규 유입을 통한 기존상인들의 권력화 방지 | 0 | 0.00% | 0 | 0.00% |
| 합계 | 19 | 100% | 19 | 100% |



## 2.13.. '재정 불안정성'에 대한 의견 및 개선방안

### 1) '재정 불안정성'에 대한 의견

① 공공재원 의존도가 너무 높아, 지속가능성이 낮음

- 문화지구 재정은 커뮤니티 유지 등 지속가능성을 위한 기본 예산 확보가 중요함.
- 문화지구의 문화적 특성은 '문화'라는 특성 상, 시장경제 논리 속에서 쉽게 도구화될 위험에 노출되어 있어서 문화에 대한 재정지원 필요성은 있으나, 재정을 지속적으로 투입하는 것은 쉽지 않음.
- 문화지구 지원을 위한 재정의 불안정성 보다는 재원이 모두 공공에서 나온다는 점이 문제이며, 현재 문화지구 운영자들이 매년 예산을 받기 위해 노력해야 함. 담당부서와 커뮤니케이션이 원활하지 못할 경우 아무것도 할 수 없는 경우도 있음.
- 발전기금의 경우, 기금 조성을 지차체 예산에 전액 의존하는 것은 실효성이 낮으며, 해당 지구 내 건물주나 입주자들의 기금 조성 참여가 필요함.
- 개개인의 건축물 또는 운영공간에 국민의 세금을 정기적으로 부여하는 것 또한 어려운 부분이기 때문에, 체계적인 정책 수립이 필요함.
- 재정 지원의 근거 및 성과가 명확하지 않아 예산확보가 어려운 점이 있음. 재정지원은 신규지정이 어려운 이유일 수 있음.

② 생태계 강화 등 재정의 중장기적인 투자 체계 필요

- 해당 문화지구의 자생력을 확보해 주는 것이 필수적이며, 재정투입도 단순한 일회성이 아닌 자생력 확보에 집중해야 함.
- 현재처럼 축제 등 단기적 행사에 집중된 예산사용을 지양하고, 문화예술인과 문화적 활동에 대한 시스템과 환경에 대한 예산투입을 지향해야 함. 축제나 행사개최와 같은 일회성 경비 지원보다는, 생태계를 강화하는 방향으로 예산지원을 집중해야 함. 자생적인 지역 문화생태계 구축 유도가 필요함.
- 축제나 행사 예산이 증가하는 것이나 예산의 변화는 지구의 특성이나 각 연도의 상황에 따라 다를 수 있음. 재원을 다각화하고 축제나 행사 등에 사용되는 소모성 예산을 콘텐츠 개발 등으로 전환할 필요가 있음.

- 재정을 어디에, 누구에게, 어떤 목적으로 사용하는가가 쟁점이며, 현실적으로 지역의 직능단체 혹은 자치화가 권력화되는 경향도 문제이고, 의례적이고 단기사업적 관점으로 사용되는 것도 문제임.
- 실제로 재정 자체는 그렇게 부족하지도 않고, 지속적으로 일정액을 지원하여 관리차원에서는 큰 문제가 없다고도 할 수 있음.
- 그러나 재정의 사용지침이 없어 대부분 행사로 사용되었고, 일정액이 늘 지급되다보니 지역을 기획하거나 특정 목표를 위해 전략적으로 추진하는 사업을 없애는 경우도 발생함. 좀 더 목적지향적인 재정운영이 필요함.

③ 국비와 지방비 매칭을 통한 재원 운영 관리 필요

- 공공의 투자나 지원없이 문화지구를 지정, 문화의 보호, 확산, 활성화를 이루기란 현실적으로 쉽지 않음. 문화지구 지정시 재원 조달에 대한 확실한 계획이 필요하며, 이점에서 지자체의 역할이 매우 중요함.
- 문화지구 지정은 단순히 문화발굴을 넘어서, 특정 지역에 대한 지역성을 포함하는 것임. 재정불안정성 극복의 첫번째는 지자체의 충분한 지원을 전제해야 함.
- 또한, 국비가 지원되지 않으면 문화지구 운영은 불가능함.전주한옥마을은 전통문화도시조성사업이었기 때문에 가능했음.
- 문화지구 지정시, 대규모 초기비용이 투입되지 않으면 문화지구는 핵심보호업종이 보호되지도 않고, 지역활성화도 되지 않음.
- 국비와 지방비 매칭으로 통해 돈의 사용을 관련 위원회에서 자율적으로 결정할 수 있는 구조필요. 중앙정부가 재원마련과 제도개선을 통해 꼭 해주어야 할 일임. 도시재생뉴딜 등에 연계할 필요가 있음.
- 사례) 인천 개항장 : 중구청의 재정에 전적으로 의존하는 구조이므로 구청장의 의지에 따라 규모가 늘 수도, 줄 수도 있으며 느는 것이 항상 좋다고 보기도 어려움. 늘어난 재정 규모를 구청장의 입맛에 맞는 사업에만 투여할 수 있기 때문임.

④ 재원조성 다양화, 수익 재분배 등 운영의 자생성 강화

- 문화지구 안에서 수익금이 발생하는 구조가 필요하며 그 수익금 중 일부가 문화지구 발전에 재사용되어야 함.

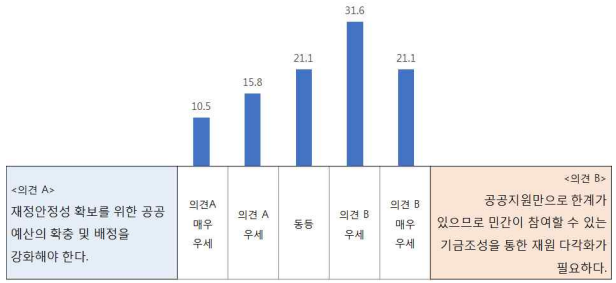


- 문화지구 지역 운영주체들의 재정지원 강화 보다는 조합 등 운영을 통한 수익의 재분배가 필요함. 투자에 따른 수익활동이 지속 또는 병행될 수 있도록 해야 하며, 다양한 수익활동 가능하도록 하고 회계계정 마련 등이 검토되어야 함.
- 지역발전을 위한 NPO 설립, 독자적인 기금 마련 등 자립적이고 자구적인 지역내 대안이 우선되어야 함.
- 기금을 민간, 행정 차원에서도 조성해야 하지만 문화예술산업계로부터 받을 수도 있음. 전체 문화지구 관리를 위한 전문기금이 조성되어야 함.
- 문화지구의 특성에 맞는 재정 계획 수립(중장기, 지속, 통합 및 연계성 확보, 자율성 부여 등)과 집행이 필요함.재정 운영에 대한 결정과 집행에 있어 투명성의 측면을 제외하면 지역 참여 주체들의 의사결정 과정이 기획되고 존중되어야 함.

2). '재정 불안정성' 개선방향

① 공공예산 확충 및 배정 ≪ 민간 기금 조성등 재원 다각화

- 재정 불안정성 해소를 위해 공공지원만으로는 한계가 있으니 민간이 참여하는 기금조성 등 재원 다각화가 필요하다는 의견이 52.7%로 우세함.
- 그러나 공공예산의 확충 및 배정을 강화해야 한다는 의견도 26.3%나 되고, 두 가지가 동등하게 우세하다는 의견도 21.1%나 되어 타 문제점의 개선방향에 비해 비등한 결과를 보임.
- 문화지구는 어느 한 쪽의 재정으로는 운영이 어려우며, 지자체 입장에서는 중앙지원이 중요한 점도 작용했을 수 있음.




〈그림 120〉 '재정 불안정성' 개선방향

② 11가지의 개선 방향 제시

- 민간기금 조성을 통해 예산의 지역 자산화(예. 초기 공공지원 -> 활성화 이후 민간 재정 참여)
- 재정 지원에 대한 근거 및 성과확보를 통한 예산확보 유도
- 문화예술인/문화적 활동에 대한 시스템 및 환경에 예산 투입(행사 중심의 소모성 예산 축소)
- 민관협력형 예산집행구조 수립(예. 예산사용처 결정을 위한 위원회)
- 예산 사용에 대한 관리감독을 위한 민간조직인 NPO 설립 유도
- 재정 운영에 대한 결정과 집행에 지역주체들의 참여 확보
- 도시재생사업과의 연계를 통한 예산 확보
- 문화지구내 수익구조 확보 및 수익금의 발전기금 불입 의무화
- 지구지정 시 지자체의 예산 투여계획 필수 확인 및 실행여부 관리감독
- 민간기금 조성을 통해 예산의 지역 자산화
- 기존 지방비 중심의 예산구조에서 국비/지방비 매칭 구조로 전환

③ 근본적 개선방안

- '민간기금 조성을 통해 예산의 지역 자산화'(23.5%)가 근본적으로 필요한 것으로 나타남.
- 그 다음으로 '문화지구 단계별 재원조성 로드맵 수립', '문화지구내 수익구조 확보 및 수익금의 발전기금 불입 의무화', '기존 지방비 중심의 예산구조에서 국비/지방비 매칭 구조로 전환'이 각각 17.6%로 제시됨.

④ 우선적 개선방안

- 우선적 개선방안으로는 '문화지구 단계별 재원조성 로드맵 수립'이 29.4%로 가장 높게 나왔고, '민관협력형 예산집행구조 수립'(17.6%)이 그 다음으로 시급한 개선안으로 제시됨.



〈표 164〉 '재정 불안정성' 개선방안

| 개선방안 | 근본적 개선 방안 (사례 수, %) | | 우선 시행 방안 (사례 수, %) | |
|---|---|---|---|---|
| 문화지구 단계별 재원조성 로드맵 수립(예. 초기 공공지원 -> 활성화 이후 민간 재정 참여) | 3 | 17.6% | 5 | 29.4% |
| 재정 지원에 대한 근거 및 성과확보를 통한 예산확보 유도 | 0 | 0% | 1 | 5.9% |
| 문화예술인/문화적 활동에 대한 시스템 및 환경에 예산 투입(행사 중심의 소모성 예산 축소) | 1 | 5.9% | 2 | 11.8% |
| 민관협력형 예산집행구조 수립(예. 예산사용처 결정을 위한 위원회) | 1 | 5.9% | 3 | 17.6% |
| 예산 사용에 대한 관리감독을 위한 민간조직인 NPO 설립 유도 | 1 | 5.9% | 0 | 0% |
| 재정 운영에 대한 결정과 집행에 지역주체들의 참여 확보 | 1 | 5.9% | 1 | 5.9% |
| 도시재생사업과의 연계를 통한 예산 확보 | 0 | 0% | 2 | 11.8% |
| 문화지구내 수익구조 확보 및 수익금의 발전기금 불입 의무화 | 3 | 17.6% | 1 | 5.9% |
| 지구지정 시 지자체의 예산 투여계획 필수 확인 및 실행여부 관리감독 | 0 | 0% | 0 | 0% |
| 민간기금 조성을 통해 예산의 지역 자산화 | 4 | 23.5% | 1 | 5.9% |
| 기존 지방비 중심의 예산구조에서 국비/지방비 매칭 구조로 전환 | 3 | 17.6% | 1 | 5.9% |
| 합계 | 17 | | 17 | |

(기타)
- 기재부의 본 사업에 대한 이해 증진이 필요
- 불허용도 영업, 불허행위로 징수될 벌금, 과태료 등을 재정공급 수단으로 활용
- 도시재생 사업이 아닌 관련 사업 유치 및 연계 방안 고려
- 해당 문화 지구와 관련된 대규모 공공지원 사업들(도시재생, 지역특성화, 마을만들기, 등) 사이의 재정 연계성, 통합성에 대한 보완 장치 필요.
- 문화지구 재정 관련 수립 단계부터 평가 단계에 이르기까지 운영
- 참여 주체들의 주도성 보장
- 재원의 다각화로 재원조달의 안정성을 확보하고, 성과평가시스템의 도입으로 예산의 효율적 사용을 극대화 해야함

# 3. 결론 및 제언

## 3.1. 관리·운영 체계의 보완

1) 주체의 민간협력 체계 강화

- 규제 중심의 운영은 대내외 변화를 반영하기 힘드므로 주민자치를 통한 사안별 합의제 운영
- 심의위원회를 구성하여 규제만으로 판단하기 어려운 사안을 논의하여 탄력적으로 운영
- 주민협의회를 통해 지역의 문화적 정체성을 상실하게 하는 행위에 대한 자체 검열과 패널티 부여
- 문화지구내 다양한 주체들이 의견을 개진하고 협의할 수 있는 시스템 구축(행정인력,건물주,문화예술인,문화기반시설,지역주민,민간기업등)
- 행정 중심의 관리운영체계에서 민관 협력 중심의 체계로 개선
- 지역주체들의 문제점 인식과 해결방안 도출을 위한 논의 과정 및 참여역량 강화방안 마련
- 지역주민 및 이해당사자들이 문화지구 관리 운영에 직접 참여할 수 있는 조직 구성
- 커뮤니티 강화를 위해 주민들이 교류하고 사회적 연대감을 가질 수 있는 여건 조성
- 지역주민 및 이해당사자들이 문화지구 관리 운영에 직접 참여할 수 있는 조직 구성
- 커뮤니티 활성화를 위해 문화지구 내 지역 주민 조합, 협의체 등의 단체 지원
- 민관협력형 예산집행구조 수립(예. 예산사용처 결정을 위한 위원회)
- 민간기금 조성을 통해 예산의 지역 자산화

2) 사회적 합의 체계 마련

- 문화지구에 대한 지역적·사회적 합의 과정을 필수적으로 도입
- 위원회를 구성하여 대내외 변화를 반영한 개별 건에 대한 의사 결정 및 공론화 과정 운영
- 건물주·사업자의 문화지구 내 문화관련 업종의 수익성 및 지속가능성에 대한 공감대 형성

3) 변화 관리

- 운영에 대한 평가와 반영을 위한 모니터링 체계 구축
- 문화지구 관리계획의 주기적인 재정비를 통해 변화에 대응
- 핵심보호 업종을 위해 건물의 공공매입으로 공공 문화공간 확보
- 문화활동이 가능하도록 건물을 공공매입하여 문화지구 특성에 맞는 공적자산으로 유지·관리

## 3.2. 지원체계 보완 및 제도개선 관련

1) 사람, 활동 중심의 콘텐츠 지원으로 변화

- 시설 중심 지원정책에서 컨텐츠/창작 등 문화활동 지원으로 변화
- 경제적 활동(이윤창출)과 상관없이 자발적으로 일어나는 문화예술 활동에 대한 지원책 마련
- 업종 중심의 문화지구 관리·보호에서 문화적 활동의 권장 방식으로 전환
- 문화지구 지정 요건을 전통문화·시설 중심에서 문화활동·인적자원으로 확장
- 문화콘텐츠의 성장을 위한 창작공간 지원 방안 마련

2) 규제 및 가이드라인 수립 사항

- 문화향유·소비활동이 창작·생산활동을 추월하지 않도록 균형을 유지할 수 있는 지원과 규제 도입
- 상업화에 대한 규제보다는 불법적 영업활동에 대한 규제로 건전한 상업화를 유도
- 경관협정이나 지구단위계획에 따라 무분별한 경관변화 제한
- 시설중심의 지원·규제를 극복하기 위해 권장 행위에 대한 가이드라인 수립

- 문화지구별 특성을 반영한 경관 관리 가이드 라인 구성
- 지원을 받은 사업장이 일정 기간동안 업종을 의무 유지하도록 모니터링・관리

3) 인센티브 제도 및 단계별 지원책 변화

- 세제혜택 중심의 단일한 인센티브 제공에서 다양한 지원방식 및 범위의 인센티브 제공으로 변화
- 인센티브 제공을 통해 일관성 있고 맥락이 있는 경관을 조성
- 문화지구 지정 시기별로 보존과 활성화의 단계를 나누어 구체적 행위를 제재・지원
- 권장 업종의 단계와 역할을 고려하여 세밀한 지원책 수립
- 문화지구 단계별 재원조성 로드맵 수립(예. 초기 공공지원 -> 활성화 이후 민간 재정 참여)
- 문화지구의 활성화 이전과 활성화 이후의 단계로 구분하여 규제 및 지원책 마련

4) 제도 개선 관련사항

- 문화지구 지정 이후 규제에 비해 혜택이 적은 현행 제도 방향 개선
- 문화지구의 특성에 따라 지원・규제의 방향을 세분화
- 보호업종에 해당되지 않으나 문화예술생태계를 위한 공간・시설・인적자본 보호 조항 포함
- 개별 문화지구의 특성을 반영하여 업종 선정의 유연성 확보
- 기존 지방비 중심의 예산구조에서 국비/지방비 매칭 구조로 전환
- 문화지구내 수익구조 확보 및 수익금의 발전기금 불입 의무화
- 문화지구 지정 시 문화적・지역적 정체성을 반영한 경관 설계 의무화
- 문화지구 내 협의기구 마련과 커뮤니티 유지를 위한 방안을 지자체 조례로 제정

## 3.3. 개선을 위한 핵심가치



1) 문화생태계 활성화와 변화관리

- 시설 아닌 사람, 활동, 콘텐츠 중심 지원
- 계획·관리·평가 환류체계 정립
- 단계별 계획 수립
- 균형발전을 위한 지원과 규제, 경관설계 의무화

2) 다양성 인정

- 지역별 특수성 반영한 가이드라인 수립
- 지원방식의 다양화

3) 민주적 절차의 도입

- 민관협력체계 구축
- 의사결정 과정에서의 지역적 합의 도출
- 민간 중심의 운영 + 지원조직 또는 관리체계 마련
- 문화지구 수익성 및 지속가능성에 대한 주민 공감대 형성

# 제 2절 문화활동가 인식 조사

## 1. 문화활동가 의견 조사

### 1.1. 조사 개요

1) 조사 목적

- 문화예술 분야에서 활동하는 전문가들을 대상으로 문화지구에 대한 기본적인 인식과 제도개선을 위한 의견을 조사하여 문화지구의 제도 개선방안 연구의 기초자료로 활용함

2) 조사 체계

- 조사대상 :
- 표본 수 : 유효표본 총 26개
- 조사방법 : 설문조사
- 자료수집 : 구조화된 설문지

[표 2-] 표본 현황

| 구분 | | 표본수(명) | 구성비(%) |
|---|---|---|---|
| 계 | | (26) | 100.0 |
| 성별 | 남자 | (16) | 61.5 |
| | 여자 | (10) | 38.5 |
| 연령대 | 20대 | (3) | 11.5 |
| | 30대 | (5) | 19.2 |
| | 40대 | (6) | 23.1 |
| | 50대 | (9) | 34.6 |
| | 60대 | (3) | 11.5 |
| 활동 분야/장르 | 전시예술(시각예술) | (2) | 7.7 |
| | 극공연예술 | (3) | 11.5 |
| | 음악 | (3) | 11.5 |
| | 문화예술교육 | (4) | 15.4 |
| | 제작/기획 | (10) | 38.5 |
| | 조사/연구 | (1) | 3.8 |
| | 기타 | (3) | 11.5 |
| 세부역할 | 행정/정책분야 | (5) | 19.2 |
| | 실연가/작가/창작가 | (6) | 23.1 |
| | 제작자/기획자 | (9) | 34.6 |
| | 관련시설 운영자 | (0) | 0.0 |
| | 연구원 | (3) | 11.5 |
| | 기타 | (3) | 11.5 |
| 활동 경력 기간 | 1년 미만 | (3) | 11.5 |
| | 1년 이상 ~ 3년 미만 | (4) | 15.4 |
| | 3년 이상 ~ 5년 미만 | (4) | 15.4 |
| | 5년 이상 ~ 10년 미만 | (8) | 30.8 |
| | 10년 이상 ~ 20년 미만 | (4) | 15.4 |
| | 20년 이상 | (3) | 11.5 |
| 주요 활동 지역 (복수응답) | 서울특별시 | (18) | 66.7 |
| | 부산광역시 | (2) | 7.5 |
| | 대구광역시 | (1) | 3.7 |
| | 대전광역시 | (3) | 11.1 |
| | 경기도 | (3) | 11.1 |

3) 조사 내용 및 범위

- 본 조사는 문화지구에 대한 기본적인 인식과 문화지구 제도개선에 대한 의견을 파악하기 위한 것으로 구체적인 조사 내용은 아래 표와 같음

[표 2- ] 의견조사 내용

| 구분 | 세부내용 |
|---|---|
| 문화지구에서의 활동 경험 | • 활동지역, 활동기간<br>• 활동내용 및 역할, 관계기관<br>• 활동하면서 느꼈던 문제점 |
| 문화지구 제도 세부 내용관련 의견 | • 문화지구의 적정 규모<br>• 현행 제도의 세부 내용 별 중요도(권장시설 및 업종 지정, 업종제한, 세제감면혜택, 융자지원, 사업지원, 활동기반시설, 공공편의시설)<br>• 문화지구의 주체별 중요도 및 역할(전담인력, 주민 협의체)<br>• 문화지구 개선 방향성 |

## 2. 문화지구제도 인식 및 의견 분석

## 2.1. 문화지구 활동 현황

### 1) 문화지구 활동 경험 유무

- 문화지구에서 혹은 문화지구와 관련해서 활동했던 경험이 있다는 응답이 34.6%, 경험이 없다는 응답이 65.4%로 나타남
  - 남성(37.5%)이 여성(30.0%)보다 문화지구에서의 활동경험 비율이 약간 높게 나타났으며, 40대의 문화활동가가 문화지구에서 가장 활동경험이 많음
  - 분야/장르별로 살펴보면, 주로 전시/시각예술과 극공연, 음악예술 분야의 활동가가 문화지구에서 활동했으며, 상대적으로 교육, 제작/기획, 연구 분야에서의 활동이 저조함
  - 연구원 중 66.7%, 실연가/작가/창작가로 활동하는 사람들의 50.0%가 문화지구에서 활동을 했으며, 그 뒤를 이어 제작자/기획자의 44.4%가 활동 경험이 있음
  - 활동 경력기간이 3년 이상~5년 미만인 활동가의 경험이 가장 많으며, 3년 미만의 활동가일수록 문화지구에서의 활동이 적음

[표 2-] 문화지구 활동 유무

| 구분 | | 표본수(명) | 경험 있음 | 경험 없음 |
|---|---|---|---|---|
| 계 | | (26) | (9) | (17) |
| 성별 | 남자 | (16) | 6 | 10 |
| | 여자 | (10) | 3 | 7 |
| 연령대 | 20대 | (3) | 0 | 3 |
| | 30대 | (5) | 1 | 4 |
| | 40대 | (6) | 4 | 2 |
| | 50대 | (9) | 3 | 6 |
| | 60대 | (3) | 1 | 2 |
| 활동 분야/장르 | 전시예술(시각예술) | (2) | 2 | 0 |
| | 극공연예술 | (3) | 2 | 1 |
| | 음악 | (3) | 2 | 1 |
| | 문화예술교육 | (4) | 1 | 3 |
| | 제작/기획 | (10) | 2 | 8 |
| | 조사/연구 | (1) | 0 | 1 |
| | 기타 | (3) | 0 | 3 |
| 세부역할 | 행정/정책분야 | (5) | 0 | 5 |
| | 실연가/작가/창작가 | (6) | 3 | 3 |
| | 제작자/기획자 | (9) | 4 | 5 |
| | 관련시설 운영자 | (0) | 0 | 0 |
| | 연구원 | (3) | 2 | 1 |
| | 기타 | (3) | 0 | 3 |
| 활동 경력 기간 | 1년 미만 | (3) | 0 | 3 |
| | 1년 이상 ~ 3년 미만 | (4) | 1 | 3 |
| | 3년 이상 ~ 5년 미만 | (4) | 3 | 1 |
| | 5년 이상 ~ 10년 미만 | (8) | 2 | 6 |
| | 10년 이상 ~ 20년 미만 | (4) | 2 | 2 |
| | 20년 이상 | (3) | 1 | 2 |



### 2) 문화지구 활동 내용

- 활동했던 문화지구는 대부분 서울 인사동과 대학로였으며, 파주 헤이리 문화지구와 인천 개항장 문화지구에서는 각각 1명의 문화활동가가 활동한 경험이 있음
  - 주로 전시, 공연, 교육프로그램, 축제/행사 분야에 참여하였으며 상시 활동하는 1명을 제외한 나머지 활동가들 모두 1개월 이내의 기간 동안 활동한 것으로 나타남
  - 문화지구에서 활동할 때 가장 밀접하게 관련을 맺은 단체는 대부분 행사를 운영하는 협회나 재단 등의 단체였으며, 갤러리나 극장, 관련 센터 등 문화시설 혹은 관련업소나 독립적으로 활동하는 문화활동가와 작업을 하기도 하는 것으로 나타남

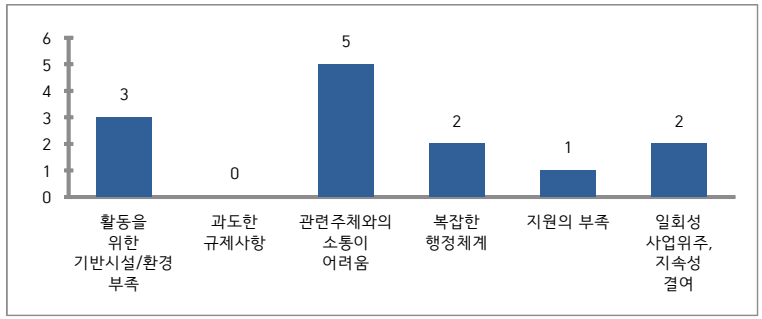
[표 2-] 문화지구 활동 내용

| 구분 | | 표본수(명) |
|---|---|---|
| 계 | | (9) |
| 지역 (복수응답) | 서울 인사동 | 5 |
| | 서울 대학로 | 6 |
| | 파주 헤이리 | 1 |
| | 인천 개항장 | 1 |
| | 제주 저지문화예술인마을 | 0 |
| 활동 내역/역할 (복수응답) | 전시 | 4 |
| | 공연 | 5 |
| | 교육프로그램 | 3 |
| | 축제/행사 | 4 |
| | 제작/기획 | 0 |
| | 조사/연구 | 0 |
| | 기타 | 1 |
| 활동 기간 | 1주일 이내 | 5 |
| | 1주일~1개월 | 3 |
| | 1개월~3개월 | 0 |
| | 3개월~6개월 | 0 |
| | 6개월~1년 | 0 |

| | | |
|---|---|---|
| | 1년 이상~상시 | 1 |
| 관련 기관/단체 (복수응답) | 지자체/관공서 | 0 |
| | 협회, 재단 등 행사 운영 단체 | 8 |
| | 교육기관 | 0 |
| | 문화시설/관련업소 | 2 |
| | 독립 문화활동가 | 1 |
| | 문화지구 주민협의체 | 0 |
| | 기타 | 0 |

3) 문화지구 활동 중 느낀 문제점

- 문화활동가들이 문화지구에서 활동하면서 지자체/주관단체/주민협의체 등 관련주체와의 소통이 가장 큰 문제점이라고 느꼈으며, 활동을 위한 기반시설 및 환경이 부족하다고 응답함
- 또한 행정체계가 너무 복잡하고, 참여한 사업이 주로 일회성으로 지속성이 부족하다는 응답이 뒤를 이음




## 2.2. 문화지구 제도관련 의견

1) 문화지구 적정 규모

- 문화활동가가 생각하는 문화지구의 적정규모에 대해 10만㎡이하와 20만㎡~30만㎡이 적절하다고 응답한 비율이 가장 높으며, 응답평균으로는 10만㎡~30만㎡의 규모가 적정한 것으로 나타남



- 연령별로는 50대의 문화활동가들이 상대적으로 작은 규모를, 30대가 큰 규모를 선호하는 것으로 나타남

[표 2-] 문화지구 적정 규모

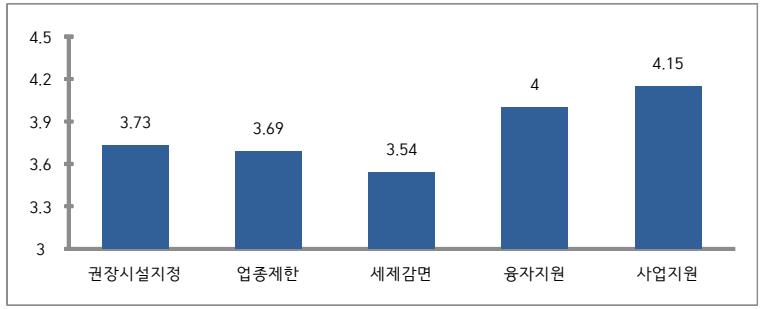
| 구분 | | 표본수(명) | 10만㎡미만 | 10만~20만㎡ | 20만~30만㎡ | 30만~40만㎡ | 40만㎡이상 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 계 | | (26) | 7 | 5 | 7 | 5 | 2 |
| 성별 | 남자 | (16) | 6 | 2 | 4 | 3 | 1 |
| | 여자 | (10) | 1 | 3 | 3 | 2 | 1 |
| 연령 | 20대 | (3) | 0 | 1 | 1 | 0 | 1 |
| | 30대 | (5) | 0 | 1 | 1 | 3 | 0 |
| | 40대 | (6) | 1 | 1 | 3 | 1 | 0 |
| | 50대 | (9) | 5 | 1 | 2 | 1 | 0 |
| | 60대 | (3) | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| 활동 분야/ 장르 | 전시예술(시각예술) | (2) | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| | 극공연예술 | (3) | 0 | 1 | 2 | 0 | 0 |
| | 음악 | (3) | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | 문화예술교육 | (4) | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| | 제작/기획 | (10) | 2 | 2 | 2 | 3 | 1 |
| | 조사/연구 | (1) | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | 기타 | (3) | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 세부 역할 | 행정/정책분야 | (5) | 1 | 2 | 1 | 1 | 0 |
| | 실연가/작가/창작가 | (6) | 3 | 0 | 1 | 1 | 1 |
| | 제작자/기획자 | (9) | 2 | 1 | 4 | 2 | 0 |
| | 연구원 | (3) | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 |
| | 기타 | (3) | 1 | 0 | 0 | 1 | 1 |
| 활동 경력 기간 | 1년 미만 | (3) | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| | 1년 이상~3년 미만 | (4) | 2 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| | 3년 이상~5년 미만 | (4) | 1 | 2 | 0 | 1 | 0 |
| | 5년 이상~10년 미만 | (8) | 0 | 1 | 4 | 2 | 1 |
| | 10년 이상~20년 미만 | (4) | 1 | 0 | 2 | 1 | 0 |
| | 20년 이상 | (3) | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 |

2) 문화지구 제도 관리 수단 별 중요도

- 문화지구를 관리하기 위한 수단 중 문화지구 내에서 이루어지는 축제, 행사, 안내소 운영, 차 없는 거리 시행 등 다양한 사업을 지원하는 것이 4.15점(5점 척도)으로 가장 중요하다고 나타남
  - 이어 소상공인과 시설 운영자에게 시설비 및 운영비의 융자를 지원해주는 것이 4.00점으로, 권장시설 및 권장업종을 지정하여 운영하는 것이 3.73점, 불허용도 및 위해용도 등을 통해 업종을 제한하는 것이 3.69점, 건물의 소유주에게 세제감면 혜택을 지원하는 것이 3.54점으

로 나타남

- 실제로 문화관련 활동을 하는 사람들은 건물주에게 혜택을 주는 수단보다는 활동하는 사람들을 위한 지원 및 혜택이 더욱 중요하다고 생각하는 것으로 사료됨



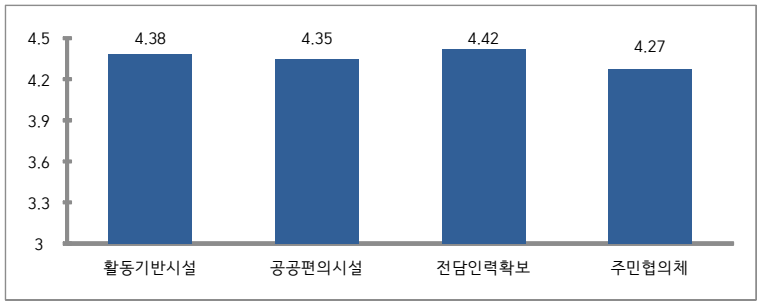

[표 –] 문화지구 제도 관리 수단 별 중요도

| 구분 | | 표본수(명) | 권장시설지정 | 업종제한 | 세제감면 | 융자지원 | 사업지원 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 평균 | | (26) | 3.73 | 3.69 | 3.54 | 4.00 | 4.15 |
| 성별 | 남자 | (16) | 3.81 | 3.75 | 3.63 | 4.00 | 4.19 |
| | 여자 | (10) | 3.60 | 3.60 | 3.40 | 4.00 | 4.10 |
| 연령 | 20대 | (3) | 3.33 | 3.67 | 3.33 | 4.00 | 3.67 |
| | 30대 | (5) | 3.20 | 3.40 | 3.00 | 4.20 | 4.20 |
| | 40대 | (6) | 3.83 | 3.50 | 3.33 | 4.17 | 4.33 |
| | 50대 | (9) | 4.22 | 4.11 | 4.00 | 3.89 | 4.11 |
| | 60대 | (3) | 3.33 | 3.33 | 3.97 | 3.67 | 4.33 |
| 활동 분야/ 장르 | 전시예술(시각예술) | (2) | 3.00 | 3.00 | 2.50 | 3.50 | 4.00 |
| | 극공연예술 | (3) | 4.00 | 3.33 | 4.00 | 4.33 | 4.00 |
| | 음악 | (3) | 4.00 | 4.00 | 3.67 | 4.00 | 4.00 |
| | 문화예술교육 | (4) | 4.00 | 3.50 | 4.00 | 3.75 | 4.75 |
| | 제작/기획 | (10) | 3.70 | 3.70 | 3.40 | 4.10 | 4.20 |
| | 조사/연구 | (1) | 3.00 | 3.00 | 3.00 | 4.00 | 4.00 |
| | 기타 | (3) | 3.67 | 4.67 | 3.67 | 4.00 | 3.67 |
| 세부 역할 | 행정/정책분야 | (5) | 3.20 | 4.00 | 3.40 | 4.40 | 4.00 |
| | 실연가/작가/창작가 | (6) | 3.50 | 4.00 | 3.50 | 3.83 | 4.00 |
| | 제작자/기획자 | (9) | 3.89 | 3.44 | 3.56 | 3.89 | 4.22 |
| | 연구원 | (3) | 4.33 | 3.00 | 4.00 | 4.00 | 4.67 |
| | 기타 | (3) | 4.00 | 4.00 | 3.33 | 4.00 | 4.00 |
| 활동 경력 기간 | 1년 미만 | (3) | 4.00 | 4.33 | 3.33 | 4.00 | 4.00 |
| | 1년 이상~3년 미만 | (4) | 3.00 | 4.00 | 3.5 | 4.25 | 4.25 |
| | 3년 이상~5년 미만 | (4) | 4.00 | 2.75 | 3.50 | 3.75 | 4.25 |
| | 5년 이상~10년 미만 | (8) | 3.75 | 3.75 | 3.63 | 4.00 | 4.38 |
| | 10년 이상~20년 미만 | (4) | 3.50 | 3.50 | 3.50 | 4.00 | 4.00 |
| | 20년 이상 | (3) | 4.33 | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 3.67 |



### 3) 문화지구 제도 요소 별 중요도

- 문화지구에서 필요한 요소 중 문화활동가들은 전담인력확보(4.42점)가 가장 중요하다고 응답함
  - 뒤를 이어 문화예술의 활동기반시설/거점공간이 4.38점, 방문객들을 위한 공공편의시설이 4.35점, 각 지역에서 활동하는 사람들을 중심으로 구성된 협의체 혹은 협회가 4.27점으로 나타남
  - 문화지구에서 활동경험이 있는 사람들이 활동하면서 느꼈던 가장 큰 문제점이라고 응답한 '관련주체와의 소통이 어려움'과 함께, 실제로 문화예술분야에서 활동하는 사람들은 '관리자 및 주체와의 원활한 소통'이 가장 중요하다고 여기는 점이라는 것을 알 수 있음
- 지역의 주민협의체, 협회 등은 문화지구에서 지역민들, 현장에서 활동하는 사람들의 고민을 공유하고, 소통함으로써 네트워크로서의 역할을 수행해야 한다는 의견을 보임




[표 2–] 문화지구 제도 요소 별 중요도

| 구분 | | 표본수(명) | 활동기반시설 | 공공편의시설 | 전담인력확보 | 주민협의체 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 평균 | | (26) | 4.38 | 4.35 | 4.42 | 4.27 |
| 성별 | 남자 | (16) | 4.44 | 4.50 | 4.50 | 4.38 |
| | 여자 | (10) | 4.30 | 4.10 | 4.30 | 4.10 |
| 연령 | 20대 | (3) | 3.67 | 4.33 | 4.67 | 4.00 |
| | 30대 | (5) | 4.60 | 4.20 | 4.20 | 4.40 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 40대 | (6) | 4.67 | 3.67 | 4.50 | 4.67 |
| | 50대 | (9) | 4.56 | 4.89 | 4.56 | 4.00 |
| | 60대 | (3) | 3.67 | 4.33 | 4.00 | 4.33 |
| 활동 분야/ 장르 | 전시예술(시각예술) | (2) | 4.50 | 4.50 | 4.00 | 4.50 |
| | 극공연예술 | (3) | 4.33 | 4.33 | 4.33 | 4.67 |
| | 음악 | (3) | 4.33 | 4.33 | 4.33 | 4.67 |
| | 문화예술교육 | (4) | 4.50 | 4.75 | 4.50 | 4.00 |
| | 제작/기획 | (10) | 4.50 | 4.10 | 4.60 | 4.30 |
| | 조사/연구 | (1) | 4.00 | 4.00 | 4.00 | 5.00 |
| | 기타 | (3) | 4.00 | 4.67 | 4.33 | 4.00 |
| 세부 역할 | 행정/정책분야 | (5) | 4.60 | 4.80 | 4.60 | 4.00 |
| | 실연가/작가/창작가 | (6) | 3.83 | 4.00 | 4.17 | 4.17 |
| | 제작자/기획자 | (9) | 4.44 | 4.11 | 4.33 | 4.11 |
| | 연구원 | (3) | 5.00 | 5.00 | 4.67 | 5.00 |
| | 기타 | (3) | 4.33 | 4.33 | 4.67 | 4.67 |
| 활동 경력 기간 | 1년 미만 | (3) | 4.33 | 4.67 | 5.00 | 4.33 |
| | 1년 이상~3년 미만 | (4) | 4.25 | 4.50 | 4.75 | 4.50 |
| | 3년 이상~5년 미만 | (4) | 4.50 | 4.50 | 4.25 | 4.50 |
| | 5년 이상~10년 미만 | (8) | 4.25 | 4.13 | 4.13 | 4.00 |
| | 10년 이상~20년 미만 | (4) | 4.75 | 4.00 | 4.75 | 4.50 |
| | 20년 이상 | (3) | 4.33 | 4.67 | 4.00 | 4.00 |

### 4) 문화지구 제도 개선방향성

- 문화지구가 앞으로 나아가야 할 방향성으로는 용도나 업종의 규제보다는 세금감면과 용적률 완화 등의 완화책 중심으로, 점포나 업소 등 개인에게 지원하는 것보다는 지역과 단체 중심의 지원으로, 지자체 중심의 사업기획이 아닌 지역주민 중심으로 사업 기획 및 운영하는 방향이 바람직하다고 응답함

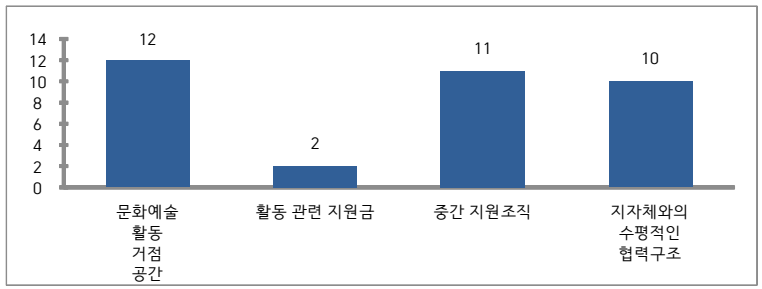
[표 2-] 문화지구 제도 개선방향성

| 구분 | | 표본수(명) | 규제 | 완화 | 개인지원 | 지역지원 | 관주체 | 주민주체 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 평균 | | (26) | 1.42 | 2.38 | 1.69 | 2.50 | 1.31 | 3.00 |
| 성별 | 남자 | (16) | 1.69 | 2.44 | 2.00 | 2.50 | 1.50 | 3.00 |
| | 여자 | (10) | 1.00 | 2.30 | 1.20 | 2.50 | 1.00 | 3.00 |
| 연령 | 20대 | (3) | 1.00 | 2.67 | 1.00 | 2.00 | 1.00 | 2.00 |
| | 30대 | (5) | 1.30 | 2.00 | 1.80 | 2.40 | 1.00 | 3.20 |
| | 40대 | (6) | 1.00 | 2.33 | 1.33 | 2.83 | 1.00 | 3.33 |
| | 50대 | (9) | 1.44 | 2.33 | 1.89 | 2.22 | 1.44 | 2.67 |
| | 60대 | (3) | 2.33 | 3.00 | 2.33 | 3.33 | 2.33 | 4.00 |
| 활동 분야/ 장르 | 전시예술(시각예술) | (2) | 1.50 | 2.50 | 1.00 | 2.50 | 1.00 | 3.00 |
| | 극공연예술 | (3) | 1.00 | 3.33 | 1.00 | 2.67 | 1.00 | 3.33 |



| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 음악 | (3) | 1.00 | 1.33 | 1.67 | 1.67 | 1.00 | 1.67 |
| | 문화예술교육 | (4) | 2.00 | 3.00 | 3.00 | 3.50 | 3.00 | 3.50 |
| | 제작/기획 | (10) | 1.30 | 2.10 | 1.80 | 2.30 | 1.00 | 2.70 |
| | 조사/연구 | (1) | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 2.00 | 1.00 | 4.00 |
| | 기타 | (3) | 2.00 | 3.00 | 1.00 | 2.67 | 1.00 | 4.00 |
| 세부 역할 | 행정/정책분야 | (5) | 2.00 | 1.80 | 2.40 | 1.60 | 1.00 | 2.20 |
| | 실연가/작가/창작가 | (6) | 1.00 | 1.67 | 1.00 | 2.50 | 1.00 | 2.83 |
| | 제작자/기획자 | (9) | 1.22 | 2.33 | 1.33 | 2.67 | 1.00 | 3.22 |
| | 연구원 | (3) | 2.33 | 4.33 | 3.67 | 2.67 | 3.67 | 3.00 |
| | 기타 | (3) | 1.00 | 3.00 | 1.00 | 3.33 | 1.00 | 4.00 |
| 활동 경력 기간 | 1년 미만 | (3) | 1.00 | 3.33 | 1.00 | 3.00 | 1.00 | 3.00 |
| | 1년 이상~3년 미만 | (4) | 1.00 | 2.75 | 3.00 | 1.75 | 2.00 | 2.75 |
| | 3년 이상~5년 미만 | (4) | 2.25 | 2.25 | 2.75 | 2.25 | 2.00 | 3.00 |
| | 5년 이상~10년 미만 | (8) | 1.38 | 2.13 | 1.00 | 3.25 | 1.00 | 3.38 |
| | 10년 이상~20년 미만 | (4) | 1.00 | 2.50 | 1.75 | 2.50 | 1.00 | 3.00 |
| | 20년 이상 | (3) | 2.00 | 1.67 | 1.00 | 1.33 | 1.00 | 2.33 |

- 문화지구에서 지속적으로 활동하고자 할 때 가장 필요한 요건은 문화예술 활동을 자유롭게 할 수 있는 인프라 및 거점 공간과 문화지구 내에서 활동을 원활하게 할 수 있도록 돕는 중간 지원조직이라고 응답하였으며, 지자체와의 수평적인 협력구조 역시 필요한 것으로 나타남
- 반면 활동을 위한 지원금은 상대적으로 필요성이 적게 나타났으며, 이는 문화예술관련 활동가에게 필요한 것은 돈이 아닌 본인이 하고자 하는 작품 활동을 마음껏 할 수 있도록 도와주는 백업 지원이라는 것을 알 수 있음




- 신규 문화지구 지정 시 지정 대상이 되기 위해 가장 중요한 요소

로 지역 내 자생력 있는 민간활동이 가능한 인력이 있어야 하고, 역사와 문화를 기반으로 하는 지역의 정체성, 지역주민의 자치 등이 언급되었음

- 이를 통해 사람/활동이 있는 역사와 문화적 정체성이 있는 장소를 문화지구의 대상지로 선정해야 한다고 종합할 수 있음

04

# 제 4 장

## 제도 개선방안

# 제 1절 기본 방향 설정

## 1. 문화지구 제도의 목표 및 범위 재설정

### 1.1. 지역 문화자원의 보호와 육성을 통한 지역 문화의 진흥

- 「지역 간의 문화격차를 해소하고 지역별로 특색 있는 고유의 문화를 발전시킴으로써 지역 주민의 삶의 질을 향상시키고 문화국가를 실현」하고자 하는 지역문화진흥법의 취지를 반영
- 문화지구 지정·관리를 통해 지역별로 특색 있는 고유의 문화를 발전시키며, 지역문화를 진흥한다는 문화지구 지정 목적 강조
- 가치재로써 시장경쟁에 취약하나 역사적 의미나 비경제적 가치를 가진 문화자원을 보호하고 육성함으로써, 지역문화 진흥의 토대를 마련
- 인사동, 대학로와 같이 전통적 역사문화자원이나 문화시설 밀집지역 외에도, 특화된 경관, 예술가의 활동, 생활문화, 문화산업 등 다양한 문화특화 지역이 나타나고 있으며, 이처럼 문화지구의 다양화, 특화 경향을 반영하여 지역별 특성에 적합한 개별화된 보호 및 육성 전략 도입

### 1.2. 문화지구 지정 범위의 확대

- 지역문화 진흥을 위한 문화지구는 특정 문화자원의 밀집 지역만이 아니라, 문화환경 전체를 대상으로 하며 보호와 육성의 의미를 동시에 추구하여야 함
- 지방자치단체의 필요 및 의지에 의해 문화지구 지정이 이루어 질 수 있도록 문화지구 지정 대상 문화환경의 범위로 포괄적 설정
- 문화환경은 문화적인 환경(Cultural Environment, Cultured Environment)과 문화를 위한 환경(Environment for Culture)라는 두가지 의미를 지니고 있으며, 이는 다시 문화산업, 문화예술, 역사문화, 생활문화 환경 등으로 구조화 됨(김연진, 2011)
  - 즉 문화환경은 문화시설과 활동, 역사문화자원 밀집지역 외에도, (문화)산업 환경과 특화 경관 지역 등 문화적으로 특화된 일상생활환경 등을 포괄하고 있음
- 따라서 문화지구 제도도 이에 부응하여 다양한 문화자원을 대상으로 그 범위를 확대하여야 하며, 기존의 제한된 범위(①문화시설과 민속공예품점·골동품점 등 대통령령으로 정하는 영업시설이 밀집되어 있거나 이를 계획적으로 조성하려는 지역, ②특성화된 문화예술 행사·축제 등 문화예술 활동이 지속적으로 이루어지거나 개최되는 지역, ③그 밖에 유형·무형의 문화자원이나 문화적 특성 보존을 위하여 문화지구로 지정하는 것이 필요하다고 인정되는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역)에서 시설, 경관 등의 유형 환경은 물론, 사람과 활동 등 무형 요소를 포괄한 '문화적으로 특화된 지역'으로 확대 필요
  - 문화적으로 특화된 지역이란, ①문화시설 및 관련 시설, 용도, 업소 등이 밀집하고, 이러한 문화자원을 바탕으로 관련 활동이 집중하는 지역, ②문화시설 및 관련시설, 용도, 업소 등의 밀집이 이러지지 않더라도 독특한 문화적 경관을 형성하여 특화된 지역, ③선도적 문화활동을 통해 독자적인 문화양식을 가지고 다양한 유형의 문화활동이 이루어지는 지역을 의미

## 2. 제도 개선 방향

### 2.1 규제중심에서 진흥중심으로 전환

- 문화지구는 국토의 계획 및 이용의 법률에 따른 용도지구로 도입되었으며, 현재에도 도시 계획 및 관리의 관점에서 용도제한 및 건축 행위규제를 중심으로 관리됨
  - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제 37조 제3항 "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 금지 및 제한에 관한 사항 등을 정하여 제1항 각 호의 용도지구 외의 용도지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다. <개정 2011.4.14.>"에 따라 지방자치단체의

조례로 문화지구를 지정, 지구단위계획을 통해 용도와 행위제한 등을 설정하도록 함
- 따라서 현행 문화지구 역시, 해당 지방자치단체에서 조례로 문화지구를 지정 관리하고 있으며, 문화지구 지정 및 변경 시 도시계획위원회의 심의 거치도록 하고 있음

- 그러나 지역문화 진흥의 관점에서, 문화지구는 도시계획상 규제와 관리의 대상이기 보다는, 다양한 형태의 진흥사업이 활발하게 전개될 수 있는 근거로서 기능하여야 함
- 따라서 현행의 물리적 환경 기반, 시설과 업소 중심의 제도 운영에서 사람과 활동 중심으로 전환되어야 하며, 지구의 지정과 운영이 지역의 특성에 따라 유연하게 운영될 수 있도록 제도 개편
  - 문화지구 지정이 "해당 지자체의 필요 및 의지"에 의해 이루어질 수 있도록 문화지구 지정대상을 포괄적으로 설정하는 대신, 지정과정에서 주민협의를 의무화하고, 운영협의체의 (결성과) 주체적 참여를 명시
  - 또한 문화지구 지정 시 필수적으로 수반되어 온 지구단위계획의 수립을, 건축규제 및 행위제한이 필요시에 수립할 수 있도록 유연하게 완화

## 2.2. 유연하고 실효성 있는 운영이 가능하도록 관련 법제 정비

- 문화지구 제도는 규모와 범위가 한정된 특정 공간을 대상으로 하므로, 기존의 도시 관리에 대한 제도와 연계되어 있으며, 경관법, 옥외광고물 관리법 등 공간 환경에 대한 법규와도 관련되어 있음
- 문화지구 제도의 실효성을 확보하기 위해서는 우선적으로 지역문화진흥법 및 시행령의 개정이 이루어져야 하며, 관련 법제 및 해당 조례의 정비도 고려되어야 함
- 또한 현행 지역문화진흥법 내의 문화도시(문화마을) 등 문화특화지역의 보존 및 육성 기제와의 연계 구조 확보가 필요하며, 지역문화진흥계획 체계 내에서의 관계설정도 이루어져야 함
  - 문화지구는 지속적으로 유지를 전제로 한다는 점에서, 공모형 지원사업으로 시행되는 문화도시 사업과는 근본적 차이가 존재. 그러나 지역 단위의 문화특화 지역을 대상으로 하며, 마을-지구-도시의 공간적 위계 상에서 작동한다는 점에서 연계성 내포



## 2.3. 관련 주체간 관계 설정 및 호혜적 협력체계 수립

- 문화지구 제도는 당해 기초지방자치단체와 광역지방자치단에, 중앙정부가 연계하여 운영하여야 함
  - 현행 지역문화진흥법 체계 내에서는 문화지구의 지정, 해제의 권한이 당해 지자체에 위임되어 있어, 광역자치단체 및 중앙정부(문화체육관광부)의 역할이 모호하게 설정되어 있음
- 문화지구의 개별적 관리 중요성이 강조됨에 따라, 기초지자체의 역할이 강조되고 있으며, 관련 정책과 제도도 그러한 방향으로 이루어지고 있음
- 그러나 기초지자체의 역할은 광역지자체와 중앙정부의 합리적이고 효율적인 지원을 전제로 가능한 것이므로, 중앙과 광역, 기초 지자체 간에 호혜적 협력이 가능하도록 역할 관계를 명확히 설정할 필요가 있음
- 또한 주민주도의 지속가능한 운영이 가능하도록, 운영협의체의 구성과 역할, 권한 관계를 명시하며, 지자체와 운영협의체를 매개하는 중간지원조직도 사전에 마련되어야 함
- 이와 함께, 문화지구간 연계 체계를 설정할 필요가 있음. 개별 문화지구 사이의 네트워크 형성을 통하여, 경험과 정보를 공유함으로써 보다 효율적인 진흥방안을 수립할 수 있으며, 지리적으로 인접하였거나 유사 성격의 문화지구간에는 공조체계를 이루어 변화에 대응해 갈 수 있도록 지원

## 2.4. 주민주도의 지속가능한 운영체계 마련

- 환경의 변화에 민감하고, 형성·성장·성숙·쇠퇴 혹은 진화의 방향으로 지속적 변이가 이루어지는 문화지구 특성을 고려하였을 때, 획일적인 규제와 지원방안 보다는 개별 문화지구의 단계와 특수성이 고려된 정책이 이루어져야함

- 따라서 당해 문화지구가 어떤 단계에 있으며, 어떠한 특성을 갖고 있는가를 면밀하게 관찰하고 파악하여, 지역사회에 급격한 변화를 유발하는 정책보다는 특화요소가 지역사회에 융화되어 생태적 관계를 설정할 수 있는 세심한 정책 수립이 요구됨
- 이와 함께, 지역 주민이 중심이 된 운영협의체가 문화지구 운영의 주체 역할을 하도록 지구지정 조건에 포함, 문화지구 진흥 사업이 운영협의체를 중심으로 이루어질 수 있도록 제도화
- 이를 위하여, 주민의 역량강화을 통한 내발적 지속가능성 배양하며, 운영과정에서 타 주체와의 협업 및 융화가 이루어질 수 있도록 개방성을 유지

## 2.5. 계획과 평가체계의 연동

- 현행 문화지구 운영은 문화지구 관리계획을 중심으로 이루어지고 있음. 문화지구 지정시 문화지구 관리계획을 작성하여 시·도지사의 승인을 받으며, 문화체육관광부 장관에게 통보토록 하고 있음
- 문화지구 관리계획에는 문화지구에서 금지되거나 제한되는 영업 또는 시설의 종류, 설치·운영이 권장되는 문화시설이나 영업시설의 종류를 포함하며, 지방세 감면, 대출 등 각종 지원 사업을 명시하여 건축과 용도규제 중심의 지구단위계획을 보완토록 하고 있음.
- 문화지구 관리계획 용어가 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상의 도시관리계획(시·군·구 관리계획)과 혼동, 오용되기도 하므로, 지역문화 진흥이라는 취지를 살려 "문화지구진흥계획"으로 명칭 변경 고려
- 현재, 문화지구 관리계획의 이행 여부를 파악하기 위해 문화체육관광부의 장 및 광역지자체의 장이 3년마다 평가를 하도록 하고 있으나, 그 결과에 대한 반영여부가 명시되지 않아, 현행 일부 문화지구는 외부 평가가 이루어지지 않고 있음
- 문화지구진흥계획(현 관리계획)과 평가체계를 연동하여, 매 5년 주기로 외부평가가 이루어지도록 하고, 평가의 결과를 반영하여 문화지구진흥계획 역시 5년 주기로 재수립하는 안 제시



## 2.6. 합리적 지원방안 마련

- 현행 법제상 문화지구에 대한 중앙정부(문화체육관광부)의 역할이 모호하게 설정되어 있음
  - 문화지구 지정과 관리계획 수립 시 통보를 받도록 되어있고, 평가 주체로서 평가 결과에 따라 지원할 수 있다는 내용만 명시되어 있음
- 지구단위계획 등 도시계획 및 관리의 권한이 기초 지방자치단체로 이관됨에 따라, 용도지역으로 다루어지는 문화지구 역시 지방자치단체의 소관에 해당. 문화체육관광부의 직접대상이 될 수 없음
- 현행 법체계를 감안하되, 효과적 지원이 이루어질 수 있도록,
- 문화지구가 지역문화의 진흥만이 아니라, 국가문화적인 차원에서도 중요한 자산임을 인식, 중앙정부의 직접관리 대상이 되도록, 문화지구의 성격 및 관계법령을 전면 개정하는 방안도 장기적으로 고려

# 제 2절 문화지구 제도 개선(안)

## 1 지역문화진흥법 및 시행령 개정(안)

### 1.1. 문화지구 지정

- 문화지구 지정 요건 및 범위 확장에 따라 지역문화진흥법 및 시행령의 지정·관리 조항, 권장시설 관련 조항 내용 변경
- 지역문화의 진흥을 위하여 필요한 경우 해당 지방자치단체의 조례를 제정하여 문화지구를 지정토록 함으로써, 문화지구 지정 대상은 확대하고 지정권자의 필요와 의지 반영
- 기존의 국토의 계획 및 이용에 관한 법률과 연계되어, 용도지구로 모호하게 관리되던 관행을 개선하여, 필요시 선택적으로 지구단위계획을 수립할 수 있도록 완화
  - 문화지구는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 명시된 용도지구가 아니며, 지방자치단체의 조례를 통해 지정·운영하는 용도지구에 해당됨. 서울특별시, 경기도, 인천광역시의 경우 도시계획조례를 통해 문화지구를 용도지구로 지정하고 있음
  - 문화 특화 지역으로서의 문화지구의 위상과 성격은 유지하되, 모든 문화지구가 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상의 용도지구로 지정·관리될 필요는 없음

> - '보행안전 및 편의증진에 관한 법률'에 의한 '보행환경개선지구'의 경우, 특별시장등은 보행환경개선사업의 효과를 높이기 위하여 필요하다고 인정하면 다음 각 호의 구역을 포함하여 제9조 제1항에 따른 보행환경개선지구(이하 "보행환경개선지구"라 한다)를 지정 할 수 있도록 하고, 보행환경개선사업을 추진할 수 있도록 하고 있음

  - 건축행위제한, 용도규제가 수반되어야 하는 지역의 경우, 지구단위계획을 수립하여 관리할 수 있도록 규정



[표 - ] 지역문화진흥법 (문화지구 지정) 개정안

| 현행 법조항 | 개정안 |
|---|---|
| 제18조(문화지구의 지정·목적)<br>① 시·도지사 및 대도시 시장(「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 시장을 말한다. 이하 같다)은 지역문화진흥을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 해당 지방자치단체의 조례를 제정하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 문화지구로 지정할 수 있다.<br>1. 문화시설과 민속공예품점·골동품점 등 대통령령으로 정하는 영업시설이 밀집되어 있거나 이를 계획적으로 조성하려는 지역<br>2. 특성화된 문화예술 행사·축제 등 문화예술 활동이 지속적으로 이루어지거나 개최되는 지역<br>3. 그 밖에 유형·무형의 문화자원이나 문화적 특성 보존을 위하여 문화지구로 지정하는 것이 필요하다고 인정되는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역<br>② 제1항에 따라 지정된 문화지구를 관할하는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·자치구의 구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 문화지구관리계획을 작성하여 시·도지사의 승인(특별자치시장·특별자치도지사·대도시 시장의 경우는 제외한다)을 받아야 한다. 이를 변경하려는 경우에도 또한 같다.<br>③ 시·도지사 및 대도시 시장은 문화지구의 유지·보존 및 활성화를 위하여 문화지구에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 영업 또는 시설의 설치를 금지하거나 제한할 수 있다.<br>1. 「사행행위 등 규제 및 처벌 특례법」에 따른 사행행위영업<br>2. 「식품위생법」에 따른 식품접객업 중 대통령령으로 정하는 것<br>3. 그 밖에 문화지구의 지정 목적을 해칠 우려가 있는 영업 또는 시설로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 것<br>④ 국가와 지방자치단체는 제2항에 따른 문화지구관리계획에 따라 설치 또는 운영이 권장되는 문화시설 등에 대하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있다. | 제18조(문화지구의 지정)<br>① 시·도지사 및 대도시 시장(「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 시장을 말한다. 이하 같다)은 지역문화의 진흥을 위하여 필요한 경우 해당 지방자치단체의 조례를 제정하여 문화지구를 지정할 수 있다.<br>② 제1항에 따라 지정된 문화지구를 관할하는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·자치구의 구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 문화지구진흥계획을 수립하여 시·도지사의 승인(특별자치시장·특별자치도지사·대도시 시장의 경우는 제외한다)을 받아야 한다. 이를 변경하려는 경우에도 또한 같다.<br>③ 시·도지사 및 대도시 시장은 문화지구의 관리를 위하여 필요하다고 인정되는 경우, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따라 지구단위계획을 수립할 수 있다.<br>④ 시·도지사 및 대도시 시장은 문화지구의 유지·보존 및 활성화를 위하여 문화지구에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 영업 또는 시설의 설치를 금지하거나 제한할 수 있다.<br>1. 「사행행위 등 규제 및 처벌 특례법」에 따른 사행행위영업<br>2. 「식품위생법」에 따른 식품접객업 중 대통령령으로 정하는 것<br>3. 그 밖에 문화지구의 지정 목적을 해칠 우려가 있는 영업 또는 시설로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 것<br>⑤ 국가와 지방자치단체는 제2항에 따른 문화지구진흥계획에 따라 설치 또는 운영이 권장되는 시설 및 활동 등에 대하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있다. |

[표 - ] 지역문화진흥법 시행령 (문화지구 지정) 개정안

| 현행 법조항 | 개정안 |
|---|---|
| 시행령 제16조(문화지구의 지정)<br>① 법 제18조제1항에 따라 시・도지사 및 대도시 시장(「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 시장을 말한다. 이하 같다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제3항에 따라 문화지구를 지정할 수 있다.<br>② 법 제18조제1항제1호에서 "민속공예품점・골동품점 등 대통령령으로 정하는 영업시설"이란 민속공예품점, 골동품점, 필방(筆房), 표구점, 도자기점 등 전통문화와 관련된 영업시설을 말한다.<br>③ 법 제18조제1항제3호에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 특화된 문화적 특성이 있는 지역으로서 해당 지역의 문화적 특성을 보존하기 위하여 문화지구로 지정하는 것이 필요하다고 시・도지사 또는 대도시 시장이 인정하는 지역을 말한다.<br>④ 시・도지사 및 대도시 시장은 법 제18조제1항에 따라 문화지구를 지정한 경우 그 사실을 지체 없이 문화체육관광부장관에게 통보하여야 한다. | 시행령 제16조(문화지구의 지정)<br>(기존 ①, ②, ③항 삭제)<br><br>(기존 ④항 현행 유지) ① 시・도지사 및 대도시 시장은 법 제18조제1항에 따라 문화지구를 지정한 경우 그 사실을 지체 없이 문화체육관광부장관에게 통보하여야 한다. |

## 1.2. 문화지구관리계획(문화지구진흥계획)

- 지역문화 진흥이라는 문화지구를 지정 목적에 부합하도록, 문화지구'관리'계획을 문화지구'진흥'계획으로 명칭 수정
- 문화지구진흥계획은 평가결과를 반영하여 매 5년마다 재수립하도록 하며, 매 1년마다 집행상황을 점검・확인하도록 함
- 문화지구진흥을 위하여 문화지구 지정 목적, 금지되거나 제한되는 영업, 시설 및 활동의 종류, 권장되는 영업, 시설 및 활동의 종류, 문화지구 진흥을 위한 사업, 지구단위계획에 포함되어야 할 사항 등을 포함하고, 특히 운영협의체 운영 등 해당 문화지구 관리를 위하여 필요한 사항을 명시함



[표 - ] 지역문화진흥법 및 시행령 (문화지구진흥계획 작성 및 승인) 개정안

| 현행 법조항 | 개정안 |
|---|---|
| 시행여제18조(문화지구의 지정·목적)<br>② 제1항에 따라 지정된 문화지구를 관할하는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·자치구의 구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 문화지구관리계획을 작성하여 시·도지사의 승인(특별자치시장·특별자치도지사·대도시 시장의 경우는 제외한다)을 받아야 한다. 이를 변경하려는 경우에도 또한 같다. | ② 제1항에 따라 지정된 문화지구를 관할하는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·자치구의 구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 문화지구진흥계획을 작성하여 시·도지사의 승인(특별자치시장·특별자치도지사·대도시 시장의 경우는 제외한다)을 받아야 한다. 이를 변경하려는 경우에도 또한 같다. |
| 시행령 제17조(문화지구관리계획의 작성 및 승인)<br>① 법 제18조제2항에 따른 문화지구관리계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.<br>1. 법 제18조제3항에 따라 해당 문화지구에서 금지되거나 제한되는 영업 또는 시설의 종류<br>2. 제19조에 따라 해당 문화지구에 설치・운영이 권장되는 문화시설이나 영업시설의 종류<br>3. 그 밖에 해당 문화지구의 관리를 위하여 필요한 사항<br>② 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 시장・군수・구청장은 법 제18조제2항에 따라 문화지구관리계획을 작성하려는 경우에는 해당 지역주민의 의견을 들어야 한다.<br>③ 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 시장・군수・구청장은 특별한 사정이 없는 경우에는 법 제18조제2항에 따라 해당 문화지구의 지정일부터 1년 이내에 문화지구관리계획을 작성하여 시・도지사의 승인(특별자치시장, 특별자치도지사 및 대도시 시장의 경우는 제외한다)을 받아야 한다.<br>④ 시・도지사가 문화지구관리계획을 승인하거나 변경승인한 경우 또는 특별자치시장, 특별자치도지사 및 대도시 시장이 문화지구관리계획을 작성하거나 변경한 경우에는 그 내용을 지체 없이 문화체육관광부장관에게 통보하여야 한다.<br>⑤ 시장(대도시 시장은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)・군수・구청장이 문화지구관리계획에 대하여 시・도지사의 승인을 받거나, 특별자치시장, 특별자치도지사 및 대도시 시장이 문화지구관리계획을 작성한 경우에는 지체 없이 문화지구관리계획의 주요 내용을 해당 지방자치단체의 공보와 인터넷 홈페이지에 공고하여야 한다. 문화지구관리계획에 대하여 변경승인을 받거나 이를 변경하는 경우에도 또한 같다.<br>⑥ 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 시장・군수・구청장은 제5항에 따라 문화지구관리계획의 주요 내용을 공고한 날부터 2년마다 집행 상황을 점검・확인하고, 그 결과를 관할 시・도지사에게 보고(특별자치시장, 특별자치도지사 및 대도시 시장의 경우는 제외한다)하여야 한다. | 시행령 제17조(문화지구진흥계획의 작성 및 승인)<br>① 법 제18조제2항에 따른 문화지구진흥계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.<br>1. 법 제18조제1항에 따른 해당 문화지구의 지정 목적<br>2. 법 제18조제2항에 따른 지구단위계획에 포함되어야 할 사항<br>3. 법 제18조제4항에 따라 해당 문화지구에서 금지하거나 제한되는 영업 또는 시설 및 활동의 종류<br>4. 해당 문화지구에서 권장되는 영업 또는 시설 및 활동의 종류<br>5. 해당 문화지구의 진흥을 위한 사업<br>6. 주민협의체 운영 등 해당 문화지구의 관리를 위해 필요한 사항<br>② 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 시장・군수・구청장은 법 제18조제2항에 따라 문화지구진흥계획을 작성하려는 경우에는 해당 지역주민의 의견을 들어야 한다.<br>③ 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 시장・군수・구청장은 특별한 사정이 없는 경우에는 법 제18조제2항에 따라 해당 문화지구의 지정일부터 1년 이내에 문화지구진흥계획을 작성하여야 하며, 매 5년마다 재작성하여, 시・도지사의 승인(특별자치시장, 특별자치도지사 및 대도시 시장의 경우는 제외한다)을 받아야 한다.<br>④ 시・도지사가 문화지구진흥계획을 승인하거나 변경승인한 경우 또는 특별자치시장, 특별자치도지사 및 대도시 시장이 문화지구진흥계획을 작성하거나 변경한 경우에는 그 내용을 지체 없이 문화체육관광부장관에게 통보하여야 한다.<br>⑤ 시장(대도시 시장은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)・군수・구청장이 문화지구진흥계획에 대하여 시・도지사의 승인을 받거나, 특별자치시장, 특별자치도지사 및 대도시 시장이 문화지구진흥계획을 작성한 경우에는 지체 없이 문화지구진흥계획의 주요 내용을 해당 지방자치단체의 공보와 인터넷 홈페이지에 공고하여야 한다. 문화지구진흥계획에 대하여 변경승인을 받거나 이를 변경하는 경우에도 또한 같다. |

| | |
|---|---|
| | ⑥ 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제5항에 따라 문화지구진흥계획의 주요 내용을 공고한 날부터 1년마다 집행 상황을 점검·확인하고, 그 결과를 관할 시·도지사에게 보고(특별자치시장, 특별자치도지사 및 대도시 시장의 경우는 제외한다)하여야 한다. |

## 1.3. 문화지구관리계획(문화지구진흥계획)의 평가

- 문화지구진흥계획의 사업 수행결과 중심으로 평가하고, 평가결과를 바탕으로 우수한 문화지구에 대해 필요한 지원을 할 수 있는 근거를 명시한 현행 내용 유지
  - 현행 법령을 적극적으로 해석하여, 문화체육관광부 및 광역 지방자치단체가 해당 지방자치단체를 지원할 수 있는 방안 마련
- 문화지구진흥계획의 평가기간을 5년으로 변경
  - 평가주체로서 문화체육관광부의 역할을 고려

**[표 - ] 지역문화진흥법 시행령 (문화지구관리계획의 평가) 개정안**

| 현행 법조항 | 개정안 |
|---|---|
| 시행령 제20조(문화지구관리계획의 평가) 문화체육관광부장관과 시·도지사는 제17조제5항에 따라 문화지구관리계획의 주요 내용이 공고된 날부터 3년마다 그 집행 상황을 평가하고, 그 집행 실적이 우수한 문화지구에 대해서는 필요한 지원을 할 수 있다. | 시행령 제20조(문화지구진흥계획의 평가) 문화체육관광부장관은 제17조제5항에 따라 문화지구진흥계획의 주요 내용이 공고된 날부터 5년마다 그 사업 수행을 평가하고, 그 평가 실적이 우수한 문화지구에 대해서는 인센티브를 제공할 수 있다. |

## 1.4. 지역문화진흥계획과 문화지구진흥계획의 연계

- 문화체육관광부에서 매 5년마다 수립하는 지역문화진흥기본계획과 각 지방자치단체에서 수립하는 지역문화진흥시행계획에 문화지구의 진흥을 포함
- 이를 통해 문화지구가 지역문화진흥의 체계 안에서 기능하도록 하며, 문화지구진흥계획이 지역문화진흥기본계획 및 시행계획과 연동하여 운영되도록 함
- 지역문화진흥기본계획 중 문화지구 진흥에 관한 사항의 포함을 명시하여, 문화지구 진흥의 방향 및 목표에 관한 사항, 문화지구 인식제고에 관한 사항, 문화지구 진흥을 위한 관련분야의 협력 등에 관한 사항, 문화지구 평가 및 컨설팅단 등의 지원에 관한 사항 등, 문화체육관광부의 적극적 역할을 유도

**[표 - ] 지역문화진흥법 (지역문화진흥계획) 개정안**

| 현행 법조항 | 개정안 |
|---|---|
| 제6조(지역문화진흥기본계획의 수립 등) ① 문화체육관광부장관은 지역문화의 진흥을 위하여 다음 각 호의 사항이 포함된 지역문화진흥기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 5년마다 수립·시행·평가하여야 한다.<br>1. 지역문화진흥정책의 기본방향에 관한 사항<br>2. 지역문화의 균형발전 및 특성화에 관한 사항<br>3. 생활문화 활성화에 관한 사항<br>4. 지역문화전문인력의 양성에 관한 사항<br>5. 문화도시 육성에 관한 사항<br>6. 생활문화시설의 설치 및 운영 활성화에 관한 사항<br>7. 기본계획 시행에 필요한 예산 및 재원에 관한 사항<br>8. 그 밖에 지역문화의 진흥을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항<br>② 문화체육관광부장관은 기본계획을 수립하기 위하여 지방자치단체의 장에게 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다.<br>③ 문화체육관광부장관이 기본계획을 수립하는 때에는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 및 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다.<br>④ 지방자치단체의 장은 기본계획을 반영하여 지방자치단체의 실정에 맞게 지역문화진흥을 위한 시행계획(이하 "시행계획"이라 한다)을 5년마다 수립·시행·평가하여야 한다.<br>⑤ 시·도지사는 시행계획 및 그 결과를 문화체육관광부장관에게 제출하여야 한다.<br>⑥ 그 밖에 기본계획 및 시행계획의 수립·시행·평가에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. | 제6조(지역문화진흥기본계획의 수립 등) ① 문화체육관광부장관은 지역문화의 진흥을 위하여 다음 각 호의 사항이 포함된 지역문화진흥기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 5년마다 수립·시행·평가하여야 한다.<br>1. 지역문화진흥정책의 기본방향에 관한 사항<br>2. 지역문화의 균형발전 및 특성화에 관한 사항<br>3. 생활문화 활성화에 관한 사항<br>4. 지역문화전문인력의 양성에 관한 사항<br>5. 문화도시 육성에 관한 사항<br>6. 문화지구 진흥에 관한 사항<br>7. 생활문화시설의 설치 및 운영 활성화에 관한 사항<br>8. 기본계획 시행에 필요한 예산 및 재원에 관한 사항<br>9. 그 밖에 지역문화의 진흥을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항<br>② 문화체육관광부장관은 기본계획을 수립하기 위하여 지방자치단체의 장에게 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다.<br>③ 문화체육관광부장관이 기본계획을 수립하는 때에는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 및 관계 중앙행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다.<br>④ 지방자치단체의 장은 기본계획을 반영하여 지방자치단체의 실정에 맞게 지역문화진흥을 위한 시행계획(이하 "시행계획"이라 한다)을 5년마다 수립·시행·평가하여야 한다.<br>⑤ 시·도지사는 시행계획 및 그 결과를 문화체육관광부장관에게 제출하여야 한다.<br>⑥ 그 밖에 기본계획 및 시행계획의 수립·시행·평가에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. |

# 2 관련 조례 개정(안)

## 2.1. 도시계획조례

- 문화지구 관련 조례는 해당지자체 별로 도시계획조례, 문화예술진흥조례, 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 등을 운영
- 이중 도시계획조례에 명시된 용도지구의 지정/신설 조항 중 '역사문화자원의 관리 보호와 문화환경 조성을 위하여 필요한'으로 제한된 부분을 '문화지역 보전 및 문화환경 조성을 위하여'로 변경하여, 보편적인 문화지역을 관리하는 방향으로 전환

**[표 -] 문화지구 관련 지방자치단체별 도시계획조례 개정안**

| 구분 | 현행 조례 | 개정안 |
|---|---|---|
| 서울시 도시계획조례 | **제9조 (용도지구의 지정)**<br>-문화지구 :「지역문화진흥법」제18조에 따른 역사문화자원의 관리·보호와 문화환경 조성을 위하여 필요한 지구 | **제9조 (용도지구의 지정)**<br>문화지구 :「지역문화진흥법」제18조에 따른 문화지역 보전 및 문화환경 조성을 위하여 필요한 지구 |
| 인천광역시 도시계획조례 | **제10조(용도지구 신설)**<br>-제1항에 따라 역사문화자원의 관리·보호와 문화환경 조성을 위하여「지역문화진흥법」제18조에 따라 문화지구를 지정 또는 변경할 수 있다. | **제10조(용도지구 신설)**<br>-제1항에 따라 문화지역의 보존 및 문화환경 조성을 위하여「지역문화진흥법」제18조에 따라 문화지구를 지정 또는 변경할 수 있다. |
| 경기도 도시계획조례 | **제6조(용도지구의 신설)**<br>- 법 제37조 제3항에 따라「지역문화진흥법」에 의하여 역사문화자원의 관리·보호와 문화환경 조성을 위하여 문화지구의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정할 수 있다. | **제6조(용도지구의 신설)**<br>- 법 제37조 제3항에 따라「지역문화진흥법」에 의하여 문화지역의 보존 및 문화환경 조성을 위하여 문화지구의 지정 또는 변경을 도시관리계획으로 결정할 수 있다. |

## 2.2. 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례

- 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 역시, 지정 목적을 역사문화자원의 관리·보호에서 문화지역의 보존 및 문화환경의 조성으로 확대하고, 관리계획을 진흥 사업 및 재원조달, 관리·운영체계 등을 포함한 진흥계획 세부지침으로 변경



- 진흥계획에 대한 매 1년 집행상황을 점검, 확인, 5년마다 외부 평가 후, 그 결과를 반영하여 문화화지구진흥계획을 재수립하도록 명시
- 문화지구 심의 및 자문기구로서 문화지구 위원회 운영, 문화지구 전담조직의 설치 및 운영, 지역주민을 포함한 문화지구 운영협의회의 구성 및 운영에 대한 사항을 명시

**[표 - ] 지구별 조례 항목별 주요내용**

| 구분 | 현행 구성 | 주요 (변경) 내용 |
|---|---|---|
| 서울특별시문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 | 문화지구 지정 목적 | • 역사문화자원의 관리·보호에 대한 부분 삭제 |
| | 관리계획 포함사항<br>관리계획 수립절차, 변경승인 | • 문화지구관리계획을 문화지구진흥계획으로 명칭변경<br>• 문화지구진흥계획 포함사항<br>-문화지구 지정 목적 및 목표<br>-문화지구 지정목적 및 목표 달성을 위한 세부적인 실행방안<br>-문화지구 내 지역환경 관리 및 조성방안<br>-해당 문화지구 내에서 권장되는 영업 또는 시설 및 활동 등에 대한 사항<br>-해당 문화지구 내에서 금지하거나 제한되는 행위제한에 대한 사항<br>-문화지구 진흥을 위한 재원확보 방안<br>-그 밖의 문화지구 진흥에 필요한 사항<br>당 문화지구에서 금지하거나 제한되는 영업 또는 시설 및 활동의 종류<br>4. 해당 문화지구에서 권장되는 영업 또는 시설 및 활동의 종류<br>5. 해당 문화지구의 진흥을 위한 사업<br>6. 주민협의체 운영 등 해당 문화지구의 관리를 위해 필요한 사항<br>• 문화지구진흥계획 수립시 주민 및 이해관계자 대상 열람과 의견 수렴 |
| 경기도 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 | | |
| 인천광역시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 | 문화지구 지원 | • 권장시설에 대한 조세감면, 융자지원 등 제한적 지원 조항 삭제<br>• 지역적 특성, 문화지구의 단계에 따라 차별적인 지원이 가능하도록 "행정적・재정적 지원을 할 수 있다."로 포괄적 지원 명시<br>• 필요시 지자체에서 공간/건물을 직접 확보하여 권장시설을 운영하는 자를 입주하게 할 수 있도록 |

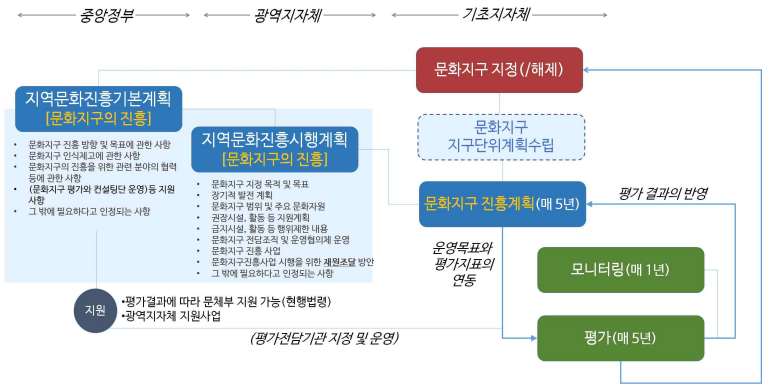
| | | |
|---|---|---|
| | | 적극적 방안도 도입 |
| 인천광역시 중구 인천개항장 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 | 문화지구 (심의)위원회 | • 문화지구에 관한 자문 및 심의가 가능하도록 문화지구(심의)위원회 운영 |
| | 운영협의체 | • 문화지구 운영의 주체로서 해당지역 주민을 포함한 운영협의체 구성 및 운영<br>• 지차제의 지원 의무 명시<br>• 문화지구 진흥계획 수립시 참여, 집행결과에 대한 모니터링(매1년) 주체적 참여 |
| 제주특별자치도 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례 | (전담기구 및 중간지원조직) | • 문화지구 전담조직 및 중간지원조직 조항 신설<br>• 지자체 내에 문화지구 전담인력 배치 및 기구 마련<br>• 지자체와 운영협의체를 매개하고 지원하기 위하여 중간지원 조직 설치 및 운영을 권장 |
| | 관리계획 평가 | • 진흥계획의 집행결과를 매 1년마다 점검・확인<br>• 매 5년 주기로 외부평가 시행<br>• 평가결과를 진흥계획 재 수립시 반영 |



# 3. 지역문화진흥계획 중 문화지구진흥기본계획(안) 제안

## 3.1 지역문화진흥계획과 문화지구진흥계획의 연계 체계

- 지역문화진흥법 제6조에 따라 법정계획으로 매 5년마다 수립되는 지역문화진흥기본계획에 '문화지구의 진흥에 관한 사항'을 포함하도록 개정
- 지방자치단체의 장이 기본계획을 반영하여 5년마다 수립・시행하는 지역문화진흥시행계획 상에도, 필요시 '문화지구 진흥에 관한 사항'을 포함할 수 있도록 개정
- 해당 지자체에서 문화지구 지정시 수립하는 문화지구진흥계획이 문화체육관광부의 지역문화진흥기본계획, 지자체의 지역문화진흥시행계획의 관련 내용과 정합하도록 명시
- 법정계획인 지역문화진흥기본계획에 문화지구 진흥에 관한 사항을 포함시킴으로써, 문화지구 관련 정책의 수립 및 필요시 다양한 방식의 지원이 가능하도록 근거를 마련




## 3.2 지역문화진흥기본계획 내 '문화지구 진흥에 관한 사항' 주요 내용(안)

- 문화지구 진흥의 방향 및 목표에 관한 사항

- 문화지구 인식 제고에 관한 사항
- 문화지구의 진흥을 위한 관련분야의 협력 등에 관한 사항
- 각 문화지구의 육성 ·지원에 관한 사항(문화지구평가와 컨설팅단 운영 등)
- 그 밖에 필요하다고 인정되는 사항

# 부 록

## 1. 문화 활동가 대상 설문조사지

# 문화지구 제도 개선방안을 위한 문화활동가 대상 의견조사

안녕하십니까?

본 설문지는 한국문화관광연구원에서 주관하는 <문화지구의 효율적 관리를 위한 제도 개선방안 연구>를 위하여 제작된 것입니다. 이번 조사에서 국내에서 활동하는 문화활동가를 대상으로 다양한 의견과 아이디어를 듣고 문화지구가 문화예술분야에서 보다 긍정적인 역할을 할 수 있는 방안을 마련하는데 활용될 것입니다. 귀하의 의견은 본 연구를 위한 자료로만 활용될 것이며, 개인정보는 통계법에 따라 철저하게 보호됩니다. 각 문항에 솔직하고 편안하게 답해 주시기 바랍니다. 귀중한 시간을 내어주셔서 감사드립니다.

2017년 9월

한국문화관광연구원

- 「지역문화진흥법」 제2조(정의)에 따르면, 문화지구는 문화시설과 문화업종의 육성, 특성화된 문화예술 활동의 활성화 또는 문화자원과 문화적 특성의 보존을 위하여 제18조에 따라 지정된 지구를 말함
  - 「지역문화진흥법」 제18조제1항에 따르면, '시·도지사 및 대도시 시장은 지역문화진흥을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 해방 지방자치단체의 조례를 제정하여 문화지구로 지정할 수 있다'고 규정
  - 문화지구 지정 대상으로는 다음과 같음
    ① 문화시설과 민속공예품점·골동품점 등 대통령령으로 정하는 영업시설이 밀집되어 있거나 이를 계획적으로 조성하려는 지역
    ② 특성화된 문화예술 행사·축제 등 문화예술 활동이 지속적으로 이루어지거나 개최되는 지역
    ③ 그 밖에 유형·무형의 문화자원이나 문화적 특성 보존을 위하여 문화지구로 지정하는 것이 필요하다고 인정되는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역
- 문화지구는 「국토의 이용 및 계획에 관한 법률」상의 용도지구에 해당하며, 관리계획에 따라 지구단위계획 수립을 통해 용도제한, 건축제한 등 행위제한과 개발원칙 수립이 이루어짐. 동시에 각 지자체 별로 문화지구 관리계획을 수립하여 문화자원의 보호와 육성에 대한 지원이 이루어짐

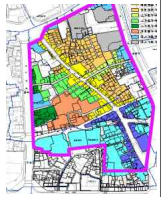


<문화지구 지원 및 규제>

| 구분 | 지원 내용 | (지구단위계획을 통한)규제 내용 |
|---|---|---|
| 목적 | - 권장시설 보호 및 육성을 위해 업종(시설) 규제 | - 기존 도시조직 보호<br>- 보행환경 개선 및 지역환경 개선 |
| 성격 | - 지원을 통한 보호 | - 이질용도 및 건축행위 제한 |
| 내용 | - 권장시설 세제감면 및 융자지원<br>- 홍보 및 마케팅<br>- 환경개선<br>- 문화예술 행사 및 프로그램<br>- 문화상품 개발 등 지원<br>- 주민협의회 운영 지원 | - 용도 제한<br>- 건축 제한<br>- 주요지역 개발원칙 수립 |

- 2002년 인사동을 시작으로 대학로, 파주 헤이리, 인천 개항장, 제주 저지문화예술인마을까지 총 5개 지역이 문화지구로 지정·운영

| 지구명 | 지정연도 | 밀집자원 | 지정목적/사유 | 면적 |
|---|---|---|---|---|
| 서울 인사동 | 2002 | 전통문화 | 전통문화업소의 보존 및 육성 | 175,743㎡ |
| 서울 대학로 | 2004 | 공연예술문화 | (소)공연장 보호 및 육성 | 446,569㎡ |
| 파주 헤이리 | 2009 | 다양한 전시, 창작, 예술건축 | 문화시설 및 문화업종 보존.육성.활성화 | 505,891㎡ |
| 인천 개항장 | 2010 | 개항장, 근대역사문화 | 근대 역사 문화자원의 체계적 보존.관리, 지역 활성화 | 537,114㎡ |
| 제주 저지 예술인마을 | 2010 | 입주예술인, 다양한 문화활동 | 문화예술 발전 및 활성화, 문화예술거점으로 육성 | 325,100㎡ |



서울 인사동

서울 대학로

파주 헤이리

인천개항장

제주 저지예술인마을

## [문화지구 제도의 개선을 위한 의견에 대한 설문입니다.]

### <문화지구 전반>

1. 문화지구의 적정규모는 어느 정도라고 생각하십니까?
   - 인사동(175,743㎡), 대학로(446,569㎡), 헤이리(505,891㎡), 개항장(537,114㎡), 저지(325,100㎡)

| 10만㎡이하 | 10만㎡~20만㎡ | 20만㎡~30만㎡ | 30만㎡~40만㎡ | 40만㎡이상 |
|---|---|---|---|---|
| ① | ② | ③ | ④ | ⑤ |

● **다음은 현행 제도의 세부내용 별 중요도에 대한 문항입니다.**
(중요하다고 생각되는 경우에 높은 숫자 선택)

2. 문화지구 관리계획에서 권장시설 및 권장업종을 지정하여 운영하는 것이 어느 정도로 중요하다고 생각하십니까?

| 전혀 중요하지 않다 | 중요하지 않다 | 보통 | 중요하다 | 매우 중요하다 |
|---|---|---|---|---|
| ① | ② | ③ | ④ | ⑤ |

3. 불허용도, 위해용도 등을 통해 업종을 제한하여 진입을 규제하는 것이 어느 정도로 중요하다고 생각하십니까?

| 전혀 중요하지 않다 | 중요하지 않다 | 보통 | 중요하다 | 매우 중요하다 |
|---|---|---|---|---|
| ① | ② | ③ | ④ | ⑤ |

4. 권장업종·시설로 지정된 건물의 소유주에게 세제감면 혜택을 지원하는 것이 어느 정도로 중요하다고 생각하십니까?

| 전혀 중요하지 않다 | 중요하지 않다 | 보통 | 중요하다 | 매우 중요하다 |
|---|---|---|---|---|
| ① | ② | ③ | ④ | ⑤ |

5. 권장업종·시설을 운영하는 소상공인·운영자에게 시설비 및 운영비의 융자를 지원해주는 것이 어느 정도로 중요하다고 생각하십니까?

| 전혀 중요하지 않다 | 중요하지 않다 | 보통 | 중요하다 | 매우 중요하다 |
|---|---|---|---|---|
| ① | ② | ③ | ④ | ⑤ |

6. 문화지구에서는 축제, 행사, 안내소 운영, 차 없는 거리 시행 등 다양한 사업을 지원하고 있습니다. 이러한 사업 지원이 문화지구에서 얼마나 중요한 역할을 한다고 생각하십니까?

| 전혀 중요하지 않다 | 중요하지 않다 | 보통 | 중요하다 | 매우 중요하다 |
|---|---|---|---|---|
| ① | ② | ③ | ④ | ⑤ |



7. 문화지구 활성화에 있어 관련주체의 활동기반시설/거점공간이 어느 정도로 중요하다고 생각하십니까?

| 전혀 중요하지 않다 | 중요하지 않다 | 보통 | 중요하다 | 매우 중요하다 |
|---|---|---|---|---|
| ① | ② | ③ | ④ | ⑤ |

8. 주차장, 안내판, 화장실, 안내소 등 방문객을 위한 공공편의시설이 어느 정도로 중요하다고 생각하십니까?

| 전혀 중요하지 않다 | 중요하지 않다 | 보통 | 중요하다 | 매우 중요하다 |
|---|---|---|---|---|
| ① | ② | ③ | ④ | ⑤ |

9. 현재 문화지구를 관리하고 있는 담당자 현황은 다음과 같습니다.
   - 문화체육관광부 : 없음 / 서울시 : 1명 / 종로구 : 인사동·대학로 각 1명씩 2명, 파주시 : 1명 / 인천 중구 1명 / 제주도 : 1명

   문화지구의 전담인력 확보가 얼마나 중요하다고 생각하십니까?

| 전혀 중요하지 않다 | 중요하지 않다 | 보통 | 중요하다 | 매우 중요하다 |
|---|---|---|---|---|
| ① | ② | ③ | ④ | ⑤ |

10. 문화지구에는 해당 지역에서 활동하는 사람들을 중심으로 다양한 협의체, 협회 등이 존재하고 있습니다. 이들의 활동이 문화지구의 발전에 어느 정도로 중요하다고 생각하십니까?

| 전혀 중요하지 않다 | 중요하지 않다 | 보통 | 중요하다 | 매우 중요하다 |
|---|---|---|---|---|
| ① | ② | ③ | ④ | ⑤ |

10-1. 이러한 단체가 문화지구에서 수행해야 하는 역할에 대한 의견을 자유롭게 기술해주세요.

(　　)

### <문화지구의 개선 방향성>

11. 향후 문화지구의 방향성으로 바람직하다고 생각하시는 정도를 다음 항목별로 표시해주세요.

| | 매우 바람직 | | | | 동등 | | | | 매우 바람직 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 용도, 업종 등의 규제를 통한 문화유산 및 경관 보호 | ⑤ | ④ | ③ | ② | ① | ② | ③ | ④ | ⑤ | 세금감면, 용적률 완화 등 인센티브를 통한 문화자원 육성 |
| 점포, 업소 등 개인 사업체 중심의 업종 지원 | ⑤ | ④ | ③ | ② | ① | ② | ③ | ④ | ⑤ | 지역, 문화예술 관련 커뮤니티 육성 지원 |
| 지자체 중심으로 사업 기획 및 운영 | ⑤ | ④ | ③ | ② | ① | ② | ③ | ④ | ⑤ | 지역주민을 중심으로 사업 기획 및 운영 |

12. 향후, 문화지구에서 지속적으로 문화활동을 하는데 있어 다음 사항의 필요한 정도를 각각 표시해 주세요.

① (문화예술 활동)거점 공간

| 전혀 필요하지 않다 | 필요하지 않다 | 보통 | 필요하다 | 매우 필요하다 |
|---|---|---|---|---|
| ① | ② | ③ | ④ | ⑤ |

② 활동 관련 지원금

| 전혀 필요하지 않다 | 필요하지 않다 | 보통 | 필요하다 | 매우 필요하다 |
|---|---|---|---|---|
| ① | ② | ③ | ④ | ⑤ |

③ 원활한 활동을 돕는 중간 지원조직

| 전혀 필요하지 않다 | 필요하지 않다 | 보통 | 필요하다 | 매우 필요하다 |
|---|---|---|---|---|
| ① | ② | ③ | ④ | ⑤ |

④ 지자체와의 수평적인 협력 구조

| 전혀 필요하지 않다 | 필요하지 않다 | 보통 | 필요하다 | 매우 필요하다 |
|---|---|---|---|---|
| ① | ② | ③ | ④ | ⑤ |

⑤ 기타 (  )

13. 신규로 문화지구로 지정해야 한다면 대상이 되기 위해 가장 중요한 필요요소는 무엇이 있을지 자유롭게 기술해주세요.

(  )

13-1. 활동 경험에 비추어 봤을 때, 문화지구로 지정하기 적합하다고 생각하는 지역을 구체적으로 작성해주세요.( 예) 홍대지역, 대전 중구 원도심 지역, 군산 내항지역 등)

(  )



## [문화지구에서의 활동 경험에 대한 설문입니다.]

1. 문화지구에서(관련해서) 활동하셨던 경험이 있으십니까?

① 네　　② 아니요

2. 다음의 문화지구 중 활동한 적이 있는 곳을 표시해 주세요.

① 서울 인사동　② 서울 대학로　③ 파주 헤이리
④ 인천 개항장　⑤ 제주 저지예술인마을

3. 문화지구에서 활동하셨던 내용과 역할에 표시해 주세요.

| 내용 | 주도적 참여(주체역할) | 프로그램 참여 | 기타 |
|---|---|---|---|
| 전시 | | | |
| 공연 | | | |
| 교육프로그램 | | | |
| 축제/행사 | | | |
| 제작/기획 | | | |
| 조사/연구 | | | |
| 기타 | | | |

4. 한 번에 활동하셨던 기간은 얼마나 되었습니까?

① 1주일 이내　② 1주일 ~ 1개월　③ 1개월 ~ 3개월
④ 3개월 ~ 6개월　⑤ 6개월 ~ 1년　⑥ 1년 이상 ~ 상시

5. 가장 밀접한 관련을 맺은 기관/단체는 어디였습니까?

① 지자체/관공서
② (행사를 운영하는)협회, 재단 등 단체
③ 학교 등 교육기관
④ 갤러리, 극장, 센터 등 문화시설/관련업소
⑤ 독립 문화활동가
⑥ (문화지구) 주민협의체
⑦ 기타(  )

6. 문화지구에서 활동하면서 느꼈던 가장 큰 문제점은 무엇이었습니까?

① 활동을 위한 기반시설/환경 부족
② 과도한 규제사항
③ (지자체/주관단체/주민협의체 등) 관련주체와의 소통
④ 복잡한 행정체계( ex) 정산 등)
⑤ 지원(재정, 홍보/마케팅 등)의 부족
⑥ 일회성 사업 위주, 지속성 결여
⑦ 기타 (  )

## [인구통계학적 설문입니다.]

1. 성별은 무엇입니까?

① 남 ② 여

2. 연령대는 어떻게 되십니까?

① 20대 ② 30대 ③ 40대
④ 50대 ⑤ 60대 이상

3. 활동하고 있는 분야/장르는 무엇입니까?

① 전시예술(시각예술) ② 극공연예술 ③ 음악
④ 문화예술 교육 ⑤ 제작/기획 ⑥ 조사/연구
⑦ 기타( )

4. 세부 역할은 무엇입니까? 직위가 있다면 작성해주세요. (직위 : )

① 행정/정책 분야 ② 실연가/작가/창작자 ③ 제작자/기획자
④ 관련시설 운영자 ⑤ 연구원 ⑥ 기타 ( )

5. 활동 경력기간은 어떻게 되십니까?

① 1년 미만 ② 1년 이상 ~ 3년 미만 ③ 3년 이상 ~ 5년 미만
④ 5년 이상 ~ 10년 미만 ⑤ 10년 이상 ~ 20년 미만 ⑥ 20년 이상

6. 주요 활동지역은 어디입니까?

① 서울특별시 ② 부산광역시 ③ 대구광역시 ④ 인천광역시
⑤ 광주광역시 ⑥ 대전광역시 ⑦ 울산광역시 ⑧ 세종특별자치시
⑨ 경기도 ⑩ 강원도 ⑪ 충청북도 ⑫ 충청남도
⑬ 전라북도 ⑭ 전라남도 ⑮ 경상북도 ⑯ 경상남도
⑰ 제주특별자치도

**[감 사 합 니 다]**



## 2. 전문가 델파이 1차 설문지

### < 델파이 1차 설문 안내문 – Intro >

1. 한국문화관광연구원은 <문화지구의 효율적 관리를 위한 제도 개선방안 연구>를 위해 해당분야 전문가 조사를 진행하고 있습니다.
2. 본 조사는 문화지구 관리·운영상에서 제기되었던 다양한 관점에서의 문제점 및 이슈를 파악하고, 이슈별 대응 방안에 대한 각 분야 전문가의 의견을 수렴함으로써 문화지구에 관한 정책방향 제안하기 위해 진행되고 있습니다.
3. 델파이조사는 총 2회에 걸쳐 진행되며, 본 조사는 1차 조사에 해당됩니다.
4. 마지막으로 본 조사에 대한 응답 내용은 연구의 목적으로만 사용할 것을 약속드립니다.

**※ 연구책임기관 : 한국문화관광연구원 02)2669-6725, 010)2503-0885**
**※ 조사대행기관 : 장앤파트너스그룹(JnP) 070)8860-6347**

- **응답기한 : ~11월 6일 월요일까지**
- 총 문항 : 15개 문항

- 조사 윤리 동의 : 본인은「문화지구의 효율적 관리를 위한 제도 개선방안」연구를 위한 델파이조사를 통해 획득한 모든 관련 정보는 해당 연구가 종료/발표될 때까지 세미나, 포럼, 출간 등을 비롯한 어떠한 형태로도 인용, 발표, 활용하지 않을 것임을 서약합니다. (○ 동 의, ○ 비동의)

- 「지역문화진흥법」 제2조(정의)에 따르면, 문화지구는 문화시설과 문화업종의 육성, 특성화된 문화예술 활동의 활성화 또는 문화자원과 문화적 특성의 보존을 위하여 제18조에 따라 지정된 지구를 말함
  - 「지역문화진흥법」 제18조제1항에 따르면, '시·도지사 및 대도시 시장은 지역문화진흥을 위하여「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 해방 지방자치단체의 조례를 제정하여 문화지구로 지정할 수 있다'고 규정
  - 문화지구 지정 대상으로는 다음과 같음
    ① 문화시설과 민속공예품점·골동품점 등 대통령령으로 정하는 영업시설이 밀집되어 있거나 이를 계획적으로 조성하려는 지역
    ② 특성화된 문화예술 행사·축제 등 문화예술 활동이 지속적으로 이루어지거나 개최되는 지역
    ③ 그 밖에 유형·무형의 문화자원이나 문화적 특성 보존을 위하여 문화지구로 지정

하는 것이 필요하다고 인정되는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역

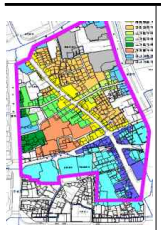
- 문화지구는 「국토의 이용 및 계획에 관한 법률」상의 용도지구에 해당하며, 관리계획에 따라 지구단위계획 수립을 통해 용도제한, 건축제한 등 행위제한과 개발원칙 수립이 이루어짐. 동시에 각 지자체 별로 문화지구 관리계획을 수립하여 문화자원의 보호와 육성에 대한 지원이 이루어짐

**<문화지구 지원 및 규제>**

| 구분 | 지원 내용 | (지구단위계획을 통한)규제 내용 |
|---|---|---|
| 목적 | - 권장시설 보호 및 육성을 위해 업종(시설) 규제 | - 기존 도시조직 보호<br>- 보행환경 개선 및 지역환경 개선 |
| 성격 | - 지원을 통한 보호 | - 이질용도 및 건축행위 제한 |
| 내용 | - 권장시설 세제감면 및 융자지원<br>- 홍보 및 마케팅<br>- 환경개선<br>- 문화예술 행사 및 프로그램<br>- 문화상품 개발 등 지원<br>- 주민협의회 운영 지원 | - 용도 제한<br>- 건축 제한<br>- 주요지역 개발원칙 수립 |

- 2002년 인사동을 시작으로 대학로, 파주 헤이리, 인천 개항장, 제주 저지문화예술인마을까지 총 5개 지역이 문화지구로 지정·운영

| 지구명 | 지정연도 | 밀집자원 | 지정목적/사유 | 면적 |
|---|---|---|---|---|
| 서울 인사동 | 2002 | 전통문화 | 전통문화업소의 보존 및 육성 | 175,743㎡ |
| 서울 대학로 | 2004 | 공연예술문화 | (소)공연장 보호 및 육성 | 446,569㎡ |
| 파주 헤이리 | 2009 | 다양한 전시, 창작, 예술건축 | 문화시설 및 문화업종 보존.육성.활성화 | 505,891㎡ |
| 인천 개항장 | 2010 | 개항장, 근대역사문화 | 근대 역사 문화자원의 체계적 보존.관리, 지역 활성화 | 537,114㎡ |
| 제주 저지 예술인마을 | 2010 | 입주예술인, 다양한 문화활동 | 문화예술 발전 및 활성화, 문화예술거점으로 육성 | 325,100㎡ |



서울 인사동

서울 대학로

파주 헤이리

인천개항장

제주 저지예술인마을



**<PART 1>**

※ 다음은 문화지구 제도의 운영현황을 바탕으로 분석한 문제점입니다. 본 조사를 통하여 전문가들이 생각하는 문화지구 제도가 갖는 각 문제점의 심각성과 가능성을 알아보고자 합니다.

1. 다음은 문화지구 내 **'핵심 보호 업종*의 약화'**에 대한 내용입니다. 자료를 읽어 보시고 아래 질문에 답해 주시기 바랍니다.

* 핵심 보호 업종 : 각 문화지구에서 중점적으로 보호하고 육성하고자 하는 업종

〈인사동〉

- **고미술 네트워크의 쇠퇴**

– 화랑과 공예품점은 증가하였으나, 표구점, 골동품점, 필방/지업사의 수는 감소함

| 구분 | 2002년 | 2005년 | 2009년 | 2012년 | 2015년 | 2002년 대비 증감률 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 표구점 | 57 | 49 | 47 | 42 | 43 | ▼ 24.56 |
| 골동품점 | 72 | 67 | 48 | 48 | 40 | ▼ 44.44 |
| 필방/지업사 | 42 | 40 | 33 | 36 | 32 | ▼ 23.81 |
| 공예품점 | 96 | 161 | 195 | 141 | 245 | ▲ 155.21 |
| 화랑 | 105 | 131 | 180 | 176 | 191 | ▲ 81.90 |

– 표구점, 골동품점, 필방/지업사는 상대적으로 임대료가 저렴한 외곽과 오래된 건물에 입주함

〈대학로〉

- **공연생태계 기반 약화**

– 임대료 상승 등으로, 소형 공연장 및 극단이 문화지구의 외곽지역과 외부로 밀려남

– 공연인들의 창작 인프라(공용 연습실, 극단 사무실, 홍보 및 지원 시스템) 부족

– 대학로 공연장 중 61.8%의 공연장이 지하에 위치. 소방시설 등 기초적인 안전설비 역시 부족하여, 공연장 수적 증가에 비해 공연환경의 질은 낮아짐

– 심화되는 경쟁 속에 호객꾼이 점차 조직화되어 운영되고 있으며, 소형 극단 중심으로 호객꾼 단속에 대한 강력한 반발이 발생함

1-1. 핵심보호 업종의 약화에 대한 선생님의 생각은 어떠신가요? 선생님의 문화지구 관련된 업무 경험이나 제도나 정책에 대한 지식 등 구체적 사례를 들어 적어 주세요.

| |
|---|
| |

1-2. 핵심보호 업종의 약화가 문화지구의 효율적 운영에 얼마나 부정적인 영향을 미친다고 생각하십니까?

| 응답점수 | 전혀 부정적이지 않음 | 부정적이지 않음 | 보통 | 부정적임 | 매우 부정적임 |
|---|---|---|---|---|---|
| 점 | 1점 | 2점 | 3점 | 4점 | 5점 |

2. 다음은 문화지구 내 **'문화지구의 관광지화/상업화'**에 대한 내용입니다. 자료를 읽어 보시고 아래 질문에 답해 주시기 바랍니다.

〈인사동〉

• **관광지화, 상업거리로의 변화**

– 주 가로변에 위치한 업소 1층의 약 37%가 공예 관련 기념품 판매점이 입점

– 의류(생활한복, 계량한복, 일반 의류, 잡화 등), 화장품업, 카페(커피전문점)가 증가
의류 및 잡화 18%, 먹거리 7%, 음료 2%, 기타업종 11%

– 단체 관광객 등 유동인구가 꾸준히 증가

〈대학로〉

• **상권의 대형화**

– 300석 이하 규모의 소극장이 많던 대학로 동숭동 지역에 300석 이상의 공연장이 급증(2004년 4개→2015년 16개)하고 다관형태의 공연장 건물도 증가하면서 공연장이 점차 대형화

– 대형 술집 및 식당, 프렌차이즈 업체처럼 대자본을 기반으로 한 업소가 증가

〈헤이리〉

• **문화지구 내 · 외부에서의 상업화 진행**

– 관광객 대상의 놀이시설과 불법 노점상이 증가

– 프로방스 마을, 대형 아울렛의 개장 등 주변지역의 본격적인 상업화가 진행

〈인천〉

• **문화지구 내 · 외부에서의 상업화 진행**

– 차이나타운 지역의 중국음식점이 대형화되고, 신규개업이 증가

– 관광객 대상 노점 및 호객행위 증가

2-1. 문화지구의 관광지화/상업화에 대한 선생님의 생각은 어떠신가요? 선생님의 문화지구 관련된 업무 경험이나 제도나 정책에 대한 지식 등 구체적 사례를 들어 적어 주세요.

| |
|---|
| |

2-2. 문화지구의 관광지화/상업화가 문화지구의 효율적 운영에 얼마나 부정적인 영향을 미친다고 생각하십니까?

| 응답점수 | 전혀 부정적이지 않음 | 부정적이지 않음 | 보통 | 부정적임 | 매우 부정적임 |
|---|---|---|---|---|---|
| 점 | 1점 | 2점 | 3점 | 4점 | 5점 |



3. 다음은 문화지구 내 **'경관변화'**에 대한 내용입니다. 자료를 읽어 보시고 아래 질문에 답해 주시기 바랍니다.

〈인사동〉

• **주요 가로 등 도시 구조의 유지, 건물 외관의 변화**

– 주 가로와 필지 등 도시 기본 구조가 유지되고 있으며, 급격한 개발은 저지

– 대형 건물의 신축, 기존 건물의 증 · 개축 사례 증가
(2012년~2014년) 신축허가 건물 6개, 2016년 2~3개의 추가 공사 진행, 증축 및 대수선 4건.

– 가로 환경 개선 사업 등으로 가로 경관 변화
차 없는 거리 운영, 불법 옥외광고물, 노점상, 가판 등 정비
조경분야 관리 : 돌화분, 텃밭 등 계절별 화초 등 관리
도로시설물 분야 관리 : 돌방석, 분수대, 전통붓 조형물 관리, 가로등 시설 관리

– 관광지화, 상업화로 화려해진 건물 외관 및 조명

〈대학로〉

• **가로 구조의 유지, 대형 공연장 증가**

– 대학로 주변지역의 대형건축물 신축 등 경관 변화

– 기존 가로와 필지의 큰 변화는 없으나, 대형 공연장 조성사례 증가
대학로 예술극장, 대학로 뮤지컬센터, 유니플렉스, 아트원 시어터, 더굿씨어터, DCF대명문화공장, 아르코 예술극장 등 중대형 극장 증가

– 가로변의 식품접객업소 입지로 건물 외관 변화

〈헤이리〉

• **예술인 마을의 기본 구조 유지, 상업 경관 강화**

– 예술인 마을의 가로 및 필지 구조는 유지, 가로 환경은 변화
문화지구 내 용도위반 관련 지속적 단속으로 지역 내 큰 변화는 아직 없으나 노점상이나 불법 광고물 등으로 인한 환경변화 시작

– 비즈니스 지역은 물론, 주거지역에서도 상업화, 관광지화에 따른 건물 외관 변화

〈인천〉

• **개항장 경관의 연출 및 유지**

– 청 · 일 조계지의 근대 경관 연출, 진정성에 대한 이슈 제기

– 차이나타운 대형건물 신축, 건물 외관 변화

3-1. 경관변화에 대한 선생님의 생각은 어떠신가요? 선생님의 문화지구 관련된 업무 경험이나 제도나 정책에 대한 지식 등 구체적 사례를 들어 적어 주세요.

| |
|---|
| |

3-2. 경관변화가 문화지구의 효율적 운영에 얼마나 부정적인 영향을 미친다고 생각하십니까?

| 응답점수 | 전혀 부정적이지 않음 | 부정적이지 않음 | 보통 | 부정적임 | 매우 부정적임 |
|---|---|---|---|---|---|
| 점 | 1점 | 2점 | 3점 | 4점 | 5점 |

4. 다음은 문화지구의 **'인사동 중심의 제도 적용*'**에 대한 내용입니다. 자료를 읽어 보시고 아래 질문에 답해 주시기 바랍니다.

* 문화지구 제도는 인사동의 지나친 활성화를 막고 인사동의 전통문화를 보호·육성하기 위해 마련한 제도로, 인사동을 기반으로 설계된 제도가 그대로 법제화되어 그 형태가 유지되고 있음

• **인사동에 비해 저조한 다른 문화지구의 지원 실적 (인사동 : 2004년 이후 총 194건, 81억 원 지원, 승인률 약 62.79%)**

– 대학로 문화지구 융자지원 실적(2006년 이후)
  실적 : 시설비 5건(300,000천원), 운영비 7건(370,000천원), 총 12건(670,000천원)
  융자지원 승인률 : 약 37.5%(총 32건 신청, 12건 지원)

– 헤이리 문화지구 융자지원 실적(2010년~2012년)
  실적 : 총 10건(이자차액보전액 약 10,950천원)
  융자지원 승인률 : 2010년 16.6%, 2011년 57.1%

– 개항장 문화지구 융자지원 실적(2012년~2016년)
  실적 : 총 16건(577,600천원)

• **다양한 성격의 지구 지정 · 운영 어려움**

– 대학로 문화지구에서 연극인의 역할이 매우 중요함. 그러나 대부분의 지원이 권장시설을 소유하고 있는 사람들을 위한 지원체계로 구성되어 예술인들이 지원에서 소외

– 차이나타운, 조계지, 공원 등 광범위한 범위의 다양한 구성을 가진 복합적 성격의 인천 개항장 문화지구는 보존 및 지원 · 육성하고자 하는 특성이 각 구역마다 다르지만 법령에서 권장하는 문화시설이 '문화시설과 민속공예품점, 골동품점, 필방, 표구점, 도자기점 등의 영업시설 중 해당 지자체장이 필요하다고 인정하는 문화시설이나 영업시설'로 규정. 개항장 문화지구 고유의 특성을 갖고 있음에도 권장시설로 지정할 수 없는 업종이 다수(차이나타운의 중국음식점, 조계지의 세계음식점 등)

– 헤이리 문화지구의 경우, 권장시설이 문화시설로 한정되어 있어 예술창작공간을 권장시설로 지정하여 보호 · 육성 어려움

– 현재 지정 · 운영 중인 5개의 문화지구 외에 신규 지정 사례가 없으며, 문화지구 지정 목적에 대한 모호성 제기

4-1. 인사동 중심의 제도적용에 대한 선생님의 생각은 어떠신가요? 선생님의 문화지구 관련된 업무 경험이나 제도나 정책에 대한 지식 등 구체적 사례를 들어 적어 주세요.

| |
|---|
| |

4-2. 인사동 중심의 제도적용이 문화지구의 효율적 운영에 얼마나 부정적인 영향을 미친다고 생각하십니까?

| 응답점수 | 전혀 부정적이지 않음 | 부정적이지 않음 | 보통 | 부정적임 | 매우 부정적임 |
|---|---|---|---|---|---|
| 점 | 1점 | 2점 | 3점 | 4점 | 5점 |



5. 다음은 문화지구의 **'지원혜택의 편향성 및 실효성 부족'**에 대한 내용입니다. 자료를 읽어 보시고 아래 질문에 답해 주시기 바랍니다.

〈인사동〉

• **시설 운영자를 위한 지원체계 부족**

– 조세감면 : 권장업종 시설 건물주를 대상으로 하는 지원수단. 그 마저도 점차 실적이 감소 (2012년→2014년)
  취득세 : 3건 → 0건 / 지방교육세 : 43건 → 14건 / 재산세과세특례 : 43건 → 14건
  재산세 : 43건 → 14건

– 시설 소유주 및 운영자를 대상으로 하는 융자지원 실적 감소
  (2004→2014년) 융자지원 : 53건(2,125,000천원) → 9건(500,000천원)

– 경영컨설팅, 종합지원센터 설립, 전통문화상품인증제 등 운영자를 위한 관리계획 상 지원 사업 미집행

〈대학로〉

• **점차 감소하는 권장시설 지원수단 실적**

– 조세감면 실적 (2012년→2014년)
  취득세 : 0건 → 3건 / 지방교육세 : 0건 → 0건 / 재산세과세특례 : 8건 → 13건
  재산세 : 19건 → 13건

– 융자지원 (2006년 이후)
  실적 : 시설비 5건(300,000천원), 운영비 7건(370,000천원). 총 12건(670,000천원)
  융자지원 승인률 : 약 37.5%(총 32건 신청, 12건 지원)

– 권장시설을 유치하기 위한 의무주차설치대수 완화 인센티브 제공 실적 : 2건

– 임대료 보호를 목적의 임대차 보호 융자실적 없음

〈개항장〉

• **권장시설 지원방안의 한계**

– 융자지원의 경우, 소상공인대출과 같은 타 융자지원 프로그램에 비해 차별성이 없음
  2012년→2016년 : 6건(180,000천원) → 2건(100,000천원)

– 보조금지원의 경우, 전통건축물 공사 1억 원 이상이 들어가는 공사비를 감수할 수 있어야 신청하는 제도로, 공사를 시작하는 것 자체가 건축주에게는 큰 부담임
  2012년→2016년 : 3건(89,000천원) → 1건(27,600천원)

5-1. 지원혜택의 편향성 및 실효성 부족에 대한 선생님의 생각은 어떠신가요? 선생님의 문화지구 관련된 업무 경험이나 제도나 정책에 대한 지식 등 구체적 사례를 들어 적어 주세요.

| |
|---|
| |

5-2. 지원혜택의 편향성 및 실효성 부족이 문화지구의 효율적 운영에 얼마나 부정적인 영향을 미친다고 생각하십니까?

| 응답점수 | 전혀 부정적이지 않음 | 부정적이지 않음 | 보통 | 부정적임 | 매우 부정적임 |
|---|---|---|---|---|---|
| 점 | 1점 | 2점 | 3점 | 4점 | 5점 |

6. 다음은 문화지구의 **'권장시설·금지업종* 지정 한계'**에 대한 내용입니다. 자료를 읽어 보시고 아래 질문에 답해 주시기 바랍니다.

* 권장시설 : 지역의 이미지와 정체성을 형성하는 관련 업종 및 시설, 용도
금지업종 : 문화지구 지정목적을 저해할 우려가 있는 영업 또는 시설

〈인사동〉

• **신고업종과 실제 업태의 불일치**

– 도자기점에서 스카프와 열쇠고리 판매, 공예품점에서 한류스타 화보집 판매 등, 등록한 업종과는 다른 상품을 판매하거나, 업소 내부에서는 전통상품을 진열하고 외부에서는 기념품을 판매하는 사례 증가

• **주가로 변 식품접객업의 지위승계**

– 문화지구 지정 이전에 입점한 주 가로변 식품접객업의 경우, 식품위생법상 지위승계가 가능하기 때문에 영업주가 바뀌더라도 여러 형태의 음식점 영업을 계속 할 수 있어 업종관리가 어려움

〈대학로〉

• **예술인을 위한 시설이 아닌 문화예술시설 위주의 권장시설 지정**

– 공연인들의 생활환경 및 창작 인프라 관련 시설은 문화시설이 아니기 때문에 권장시설로 지정 불가

• **불허용도 시설의 업종승계**

– 노래방, 음식점 등 불허용도 시설의 관련법에 따라 업종승계가 가능하기 때문에 불허 및 금지용도 시설의 근본적인 근절이 어려움

〈헤이리〉

• **유연하지 못한 권장 및 금지업종 지정**

– 권장시설이 문화시설로 한정되어 있어, 주거창작지구 창작공간은 헤이리 문화지구 권장시설에 포함되지 않음

– 일부 주민들이 주거창작지구내에 비즈니스업의 허용을 요구하고 있으나 제2종 지구단위계획의 건축물에 관한 계획에 따라 비즈니스업이 불허용도로 지정

– 권장시설 내에서 안테나샵과 같은 변종업체에 대한 대책이 마련 미비

〈인천〉

• **유연하지 못한 권장업종 지정 및 지원**

– 광범위한 범위 내 다양한 성격을 가진 문화지구로 보존 및 지원 · 육성하고자 하는 특성이 구역마다 다르지만 권장시설을 모든 특성을 담아 지정 불가능

– 개항장 문화지구의 특성을 담은 업소의 권장시설 지정이 불가하여, 관리계획을 통해 보완 운영

6-1. **권장시설·금지업종 지정 한계**에 대한 선생님의 생각은 어떠신가요? 선생님의 문화지구 관련된 업무 경험이나 제도나 정책에 대한 지식 등 구체적 사례를 들어 적어 주세요.

| |
|---|
| |

6-2. **권장시설·금지업종 지정 한계**가 문화지구의 효율적 운영에 얼마나 부정적인 영향을 미친다고 생각하십니까?

| 응답점수 | 전혀 부정적이지 않음 | 부정적이지 않음 | 보통 | 부정적임 | 매우 부정적임 |
|---|---|---|---|---|---|
| 점 | 1점 | 2점 | 3점 | 4점 | 5점 |



7. 다음은 문화지구의 **'구체적 행위에 대한 제재 및 지원 수단의 부재'**에 대한 내용입니다. 자료를 읽어 보시고 아래 질문에 답해 주시기 바랍니다.

〈인사동〉

• **신고업종과 실제 업태의 불일치**

– 업종과 업태가 다른 경우에 대한 제재 어려움

• **저가의 중국산 제품 판매**

– 저가의 중국산 제품의 관광상품 판매에 대해서도 단속 및 제재수단 부재

〈대학로〉

• **공연의 질적 저하**

– 만 원 이하의 공연 수가 증가하였으며, 치열해진 경쟁 속에 천 원짜리 공연도 등장

– 성공한 작품을 모방한 아류작, 짝퉁 공연 증가

• **불법 광고물 및 호객꾼**

– 유동인구가 많은 동숭동 및 대명거리 일대에 불법광고물이 집중되어 있으며, 호객행위가 점차 조직화되고 있음

– 제작사 별 전담팀이 구성되어 있으며, 피라미드 구조로 운영

〈헤이리〉

• **권장업종의 변종업종 생성**

– 권장시설 내에서 안테나샵과 같은 변종업체에 대한 대책이 마련되어 있지 않음

– 건물 옆에 진열대나 가건물을 만들어 일반 상점과 동일하게 영업하는 상주노점이 등장

– 불법 '매표소'를 설치하고 공식안내소로 사칭하여 방문객들의 혼란을 야기

7-1. **구체적 행위에 대한 제재 및 지원 수단의 부재'**에 대한 선생님의 생각은 어떠신가요? 선생님의 문화지구 관련된 업무 경험이나 제도나 정책에 대한 지식 등 구체적 사례를 들어 적어 주세요.

| |
|---|
| |

7-2. **구체적 행위에 대한 제재 및 지원 수단의 부재'**가 문화지구의 효율적 운영에 얼마나 부정적인 영향을 미친다고 생각하십니까?

| 응답점수 | 전혀 부정적이지 않음 | 부정적이지 않음 | 보통 | 부정적임 | 매우 부정적임 |
|---|---|---|---|---|---|
| 점 | 1점 | 2점 | 3점 | 4점 | 5점 |

8. 다음은 문화지구의 **'관리·운영 체계의 부실'**에 대한 내용입니다. 자료를 읽어 보시고 아래 질문에 답해 주시기 바랍니다.

• **해당 지역 콘텐츠와 관련된 정부기관의 참여 저조**
– 인사동 문화지구의 고미술품, 전통예술, 미술 분야와 관련 있는 문화체육관광부, 문화재청, 서울특별시청, 종로구청, 종로문화재단 등과의 업무연계/협력 체계 부실
– 대학로 문화지구의 공연예술 분야와 관련된 문화체육관광부, 서울특별시청, 종로구청, 한국문화예술위원회와의 업무연계 체계 부실

• **담당 인력 및 전문가의 부족**
– 현재 문화체육관광부 내 문화지구 담당업무만 존재 (담당인력만 배치, 전담부서 없음)
– 서울시 문화지구 담당 주무관 1명, 종로구 인사동 주무관 1명, 대학로 주무관 1명, 경기 파주시 주무관 1명, 인천 중구 주무관 1명, 제주 현대미술관 주무관 1명 총 6명이 각각 문화지구 관리
– 제주 저지문화예술인마을의 경우, 문화지구로 지정한 후 관리 및 평가 실적 미비

8-1. **관리·운영 체계의 부실**에 대한 선생님의 생각은 어떠신가요? 선생님의 문화지구 관련된 업무 경험이나 제도나 정책에 대한 지식 등 구체적 사례를 들어 적어 주세요.

| |
|---|
| |

8-2. **관리·운영 체계의 부실**이 문화지구의 효율적 운영에 얼마나 부정적인 영향을 미친다고 생각하십니까?

| 응답점수 | 전혀 부정적이지 않음 | 부정적이지 않음 | 보통 | 부정적임 | 매우 부정적임 |
|---|---|---|---|---|---|
| 점 | 1점 | 2점 | 3점 | 4점 | 5점 |



9. 다음은 문화지구의 **'지역 주민 등 커뮤니티의 약화'**에 대한 내용입니다. 자료를 읽어 보시고 아래 질문에 답해 주시기 바랍니다.

〈인사동〉
• **'인사전통문화보존회' 의 역할 및 영향력 축소**
– 관 주도의 사업 위탁 운영/관리 : 남인사관광안내소, 인사동홍보관 등 위탁 관리, 차 없는 거리 위탁 운영, 행사개최/관리, 전통 문화교육 및 체험행사 진행(인사동 문화학교, 궁중의상체험, 한옥음악회)
– 문화업소 육성자금 융자지원/개인사업자를 위한 특화상권 대출 유치
– 인사동 문화지구 상인 대상 설문조사 결과(2015년 외부평가)
주민협의회 가입한 상인 비율 : 19.6%,
주민협의체에 대한 인식 저조 : 주민협의체에 대해 잘 모른다는 응답 40.2%

〈대학로〉
• **주민협의체의 유명무실화**
– 구의회, 예술단체, 지역대표, 구청 공무원 등 19명으로 구성. 서로 다른 이해관계를 가진 다양한 단체가 모인 협의체로, 문제를 공유하며 풀어나갈 만한 주체 없이 형식적으로 운영하는 기구
– 심의회의를 개최해 권장시설 지정 및 융자신청 심의를 진행하는 역할 이외의 활동 전무
• **예술인의 소외**
– 대학로 문화지구가 공연지구로서의 발전보다 상업지역으로의 성장이 훨씬 빠르므로 현장에서 활동하는 예술인의 소외 심화
– 협의체 활동의 저조하여 실제 활동하고 있는 예술인의 이야기를 반영할 수 있는 소통 부족

〈헤이리〉
• **지역 커뮤니티의 약화**
– 문화지구 주민협의체로도 활동하는 '사단법인 헤이리'가 헤이리 발전기금을 운용
– 건축/환경시설, 홍보/촬영, 마을환경 조경, 회계/회원관리, 전시 등을 담당하는 직원 상주
– 직접적 운영비 지원이 없는 상황에서 발전기금 확보도 어려워 주민협의체 활동이 소극적 관리에 국한
– 파주전역의 토지거래허가구역이 전면 해제되면서 기존 헤이리 커뮤니티 유지 어려움

〈개항장〉
• **발전협의회의 한정적 역할**
– 축제를 매개로 '문화지구 발전협의회'가 구성됨. 활동 초기단계로 축제 아트마켓 운영 등 한정적 역할만 수행

9-1. **지역 주민 등 커뮤니티의 약화**에 대한 선생님의 생각은 어떠신가요? 선생님의 문화지구 관련된 업무 경험이나 제도나 정책에 대한 지식 등 구체적 사례를 들어 적어 주세요.

| |
|---|
| |

9-2. **지역 주민 등 커뮤니티의 약화**가 문화지구의 효율적 운영에 얼마나 부정적인 영향을 미친다고 생각하십니까?

| 응답점수 | 전혀 부정적이지 않음 | 부정적이지 않음 | 보통 | 부정적임 | 매우 부정적임 |
|---|---|---|---|---|---|
| 점 | 1점 | 2점 | 3점 | 4점 | 5점 |

10. 다음은 문화지구의 **'재정 불안정성'**에 대한 내용입니다. 자료를 읽어 보시고 아래 질문에 답해 주시기 바랍니다.

• 체계적이지 않은 재정 지원 체계
– 인사동과 대학로의 경우, 수년 째 각각 9~10억, 4~5억 원의 예산 투입
– 헤이리 문화지구의 경우, 2012년에는 502,931천원의 예산을 확보했으나 2015년에는 237,276천원의 예산을 확보해 절반에도 미치지 못함
– 개항장 문화지구의 소요예산은 2012년 이후 점차 감소하는 추세(2012년 3,344,646천원 → 2016년 102,788천원)

• 축제 및 행사관련 예산 증가
– 각 문화지구의 고유한 콘텐츠 개발 및 육성이 아닌 관광객을 끌어 모으기 위한 축제 · 행사를 위한 예산 증가
– 인사동 문화지구 : 145,000천원(2012) → 214,000천원(2014) (민간이전–민간행사)
– 대학로 문화지구 : 251,000천원(2012) → 258,000천원(2014, 전체 예산 중 55.5%) (민간이전–민간행사)
– 개항장 문화지구 : 20,400천원(2012) → 66,393천원(2016, 전체 예산 중 약 65%) (일반운영비–행사운영비)
– 저지문화예술인마을 문화지구 : 14,784천원(2012) → 37,467천원(2016년) (일반운영비–행사운영비)

• 문화지구 발전기금의 고갈
– 2014년 현재 인사동 문화지구의 기금 잔액은 89,705천원으로 2013년부터 기금 사용 중지
– 헤이리 문화지구를 위한 시군 기금이 마련되어 있지 않아 헤이리 내 필지를 구입한 사람들이 납입했던 헤이리 발전기금과 공동사업분담금을 헤이리 발전기금으로 전환하여 사용. 마을 운영 및 정체성 유지를 위한 관리비를 따로 받지 않고 있으며, 2012년 현재 기금 잔액은 약 15억 원 정도
– 개항장 문화지구의 기금은 100% 인천 중구청에서 조성하였으며, 2016년이 되어서야 원금 보전

10-1. **재정 불안정성**에 대한 선생님의 생각은 어떠신가요? 선생님의 문화지구 관련된 업무 경험이나 제도나 정책에 대한 지식 등 구체적 사례를 들어 적어 주세요.

| |
|---|
| |

10-2. **재정 불안정성**이 문화지구의 효율적 운영에 얼마나 부정적인 영향을 미친다고 생각하십니까?

| 응답점수 | 전혀 부정적이지 않음 | 부정적이지 않음 | 보통 | 부정적임 | 매우 부정적임 |
|---|---|---|---|---|---|
| 점 | 1점 | 2점 | 3점 | 4점 | 5점 |



11. 다음은 **'문화지구 대내·외적 변화 미반영'**에 대한 내용입니다. 자료를 읽어 보시고 아래 질문에 답해 주시기 바랍니다.

〈인사동〉
• 권장업종의 변화
– 권장시설인 공예품점이 점차 공예 관련 액세서리점 혹은 기념품점으로 변화
– 권장시설인 전통문화업종에서 저가의 중국산 기념품을 판매

〈대학로〉
• 공연 환경 및 상권 내 경쟁 심화
– 300석 이상의 극장과 다관 형태의 공연장이 증가하면서 공연 off off broadway 역할에서 off broadway로 전환
– 역사가 오래된 소규모 공연장과 공연예술인들이 높은 임대료를 버티지 못하고 대학로를 이탈하게 되면서 성북구가 연극 메카로 성장
– 음식점 및 술집 등에 대형 자본이 들어오면서 경쟁 심화

〈헤이리〉
• 물가 및 지가상승률 미반영
– 시설 운영비나 건물의 신 · 개축 및 대수선비는 증가하고 있지만 여전히 용자지원의 한도가 5,000만원으로 책정(인사동 및 대학로 1억 원)

〈개항장〉
• 물가 및 지가상승률 미반영
– 시설 운영비나 건물의 신 · 개축 및 대수선비는 증가하고 있지만 여전히 용자지원의 한도가 5,000만원으로 책정(인사동 및 대학로 1억 원)
– 보조금지원의 경우, 전통건축물 공사 1억 원 이상이 들어가는 공사비를 감수할 수 있어야 신청하는 제도로, 공사를 시작하는 것 자체가 건축주에게는 큰 부담이 되지만 지원 금액 한도는 3,000만원으로 책정

11-1. **문화지구 대내·외적 변화 미반영**에 대한 선생님의 생각은 어떠신가요? 선생님의 문화지구 관련된 업무 경험이나 제도나 정책에 대한 지식 등 구체적 사례를 들어 적어 주세요.

| |
|---|
| |

11-2. **문화지구 대내·외적 변화 미반영**이 문화지구의 효율적 운영에 얼마나 부정적인 영향을 미친다고 생각하십니까?

| 응답점수 | 전혀 부정적이지 않음 | 부정적이지 않음 | 보통 | 부정적임 | 매우 부정적임 |
|---|---|---|---|---|---|
| 점 | 1점 | 2점 | 3점 | 4점 | 5점 |

12. 다음은 문화지구의 **'관리계획-평가의 순환·연계 체계 미비'**에 대한 내용입니다. 자료를 읽어 보시고 아래 질문에 답해 주시기 바랍니다.

• 3년 주기의 문화지구 평가 미실시
- 인사동 문화지구는 2002년 지정 이후 총 4회(2005년, 2009년, 2012년, 2015년)에 걸쳐 평가를 실시
- 대학로 문화지구는 2004년 지정 이후 총 3회(2008년, 2012년, 2015년) 실시
- 헤이리 문화지구는 2009년 지정 이후 2013년에 1회 실시
- 개항장 문화지구와 저지문화예술인마을 문화지구의 경우, 2010년 지정 이후 평가 미실시

• 문화지구 평가에 따른 관리계획 수정 반영 미실시
- 인사동 문화지구는 2012년 평가보고서를 바탕으로 2014년 관리계획을 1회 변경
- 대학로 문화지구는 2015년 평가보고서를 바탕으로 2016년 관리계획을 1회 변경
- 헤이리 문화지구는 2013년 평가보고서가 나왔지만 평가결과에 따른 관리계획 수정 미실시
- 개항장 문화지구와 저지문화예술인마을 문화지구는 평가 및 관리계획 수정 전무

12-1. **관리계획-평가의 순환·연계 체계 미비**에 대한 선생님의 생각은 어떠신가요? 선생님의 문화지구 관련된 업무 경험이나 제도나 정책에 대한 지식 등 구체적 사례를 들어 적어 주세요.

| |
|---|
| |

12-2. **관리계획-평가의 순환·연계 체계 미비**가 문화지구의 효율적 운영에 얼마나 부정적인 영향을 미친다고 생각하십니까?

| 응답점수 | 전혀 부정적이지 않음 | 부정적이지 않음 | 보통 | 부정적임 | 매우 부정적임 |
|---|---|---|---|---|---|
| 점 | 1점 | 2점 | 3점 | 4점 | 5점 |



**<PART 2>**

1. 문화지구 관리・운영에 대해 제기되고 있는 문제점들 중에서 미치는 영향력이 크다고 생각되는 순서대로 3순위까지 적어 주세요.

| 1순위 | | 2순위 | | 3순위 | |
|---|---|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| 문제점 보기 | 1. 핵심 보호업종의 약화<br>2. 문화지구의 관광지화/상업화<br>3. 경관변화<br>4. 인사동 중심의 제도 적용<br>5. 지원 혜택의 편향성 및 실효성 부족<br>6. 권장시설·금지업종 지정 한계<br>7. 구체적 행위에 대한 제재 및 지원 수단의 부재<br>8. 관리·운영체계 부실<br>9. 지역 주민 등 커뮤니티의 약화<br>10. 재정 불안정성<br>11. 문화지구 대내·외적 변화 미반영<br>12. 관리계획-평가의 순환·연계 체계 미비 |

2. 문화지구 관리・운영에 대해 위에서 예시한 12가지 문제점들 이외에 중요한 문제점이 있으면 말씀해 주세요.

| |
|---|
| |

3. 문화지구 관리·운영에 대해 앞에서 제기한 문제점을 개선하기 위한 방안은 어떤 것이 필요하다고 생각하십니까? 아래에 제시한 보기를 활용하셔도 되고, 평상시 가지고 계시던 생각을 활용하셔서 의견을 적어 주세요.

| 문제점 |
|---|
| 1. 핵심 보호업종의 약화 |
| 2. 문화지구의 관광지화/상업화 |
| 3. 경관변화 |
| 4. 인사동 중심의 제도 적용 |
| 5. 지원 혜택의 편향성 및 실효성 부족 |
| 6. 권장시설·금지업종 지정 한계 |
| 7. 구체적 행위에 대한 제재 및 지원 수단의 부재 |
| 8. 관리·운영체계 부실 |
| 9. 지역 주민 등 커뮤니티의 약화 |
| 10. 재정 불안정성 |
| 11. 문화지구 대내·외적 변화 미반영 |
| 12. 관리계획-평가의 순환·연계 체계 미비 |

⇒

| 개선방안(예시) | | |
|---|---|---|
| 제도개선 | 법안 개정<br>시행령 개정<br>조례 개정 | • 문화지구 지정 목적 명확화<br>• 지역의 특수성과 고유성을 반영하고, 활동과 활동 주체를 중심으로 문화지구 대상 설정 및 지원의 근거 마련<br>• 재원의 조성 및 활용 주체 명확화<br>• 관리계획 정기적 수립 및 평가 결과 반영 환류체계 수립 |
| 지침마련 | 관리(기본/실행)계획<br>모니터링<br>평가체계 | • 관리(기본/실행) 계획 : 중요도에 따라 광역지자체 단위 기본/종합계획 수립, 기초지자체 관리 실행계획 수립 지침 마련<br>• 상시모니터링 : 주요 문화자원(시설 및 활동, 활동주체)에 대한 집중 모니터링 지침 개발<br>• 관리계획과 연동된 평가지표 개발, 평가 결과 반영 의무화 |
| 사업발굴 및 지원체계 | 발전계획<br>협력/지원체계<br>기금/재원 조성<br>직접사업 발굴 | • 발전계획수립 : 문화지구 발전을 위한 방향 및 목표 설정, 분야 별 협력사항, 육성 및 지원 관련 사항, 재원 및 인력 수급을 위한 중장기계획 등 수립<br>• 중앙정부, 광역지자체, 기초지자체 사이의 유기적 협력/지원체계 마련<br>• 기금/재원조성의 주체 및 방법, 활용에 대한 기준 명확화<br>• 중앙에서 직접 관리·운영할 수 있는 지원 사업 발굴 |

2-1. 1순위에 적어주신 문제점을 개선하기 위해 어떤 방안이 필요하다고 생각하십니까?

2-2. 2순위에 적어주신 문제점을 개선하기 위해 어떤 방안이 필요하다고 생각하십니까?

2-3. 3순위에 적어주신 문제점을 개선하기 위해 어떤 방안이 필요하다고 생각하십니까?

***** 응답여부 관리를 위해 선생님의 성함을 적어 주세요.**



## 3. 전문가 델파이 2차 설문지

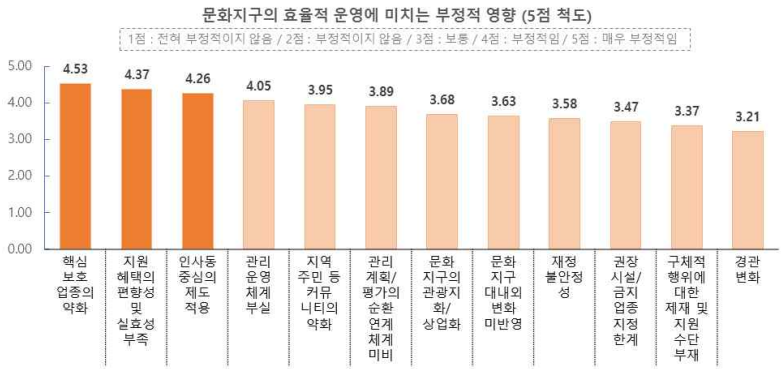
### < 문화지구 개선방안 연구 전문가 델파이 2차 조사 >

1. 한국문화관광연구원의 <문화지구의 효율적 관리를 위한 제도 개선방안 연구>를 위한 1차 전문가 조사에 참여해 주셔서 감사합니다.
2. 본 조사는 1차 조사 결과를 분석하여 보다 구체적인 개선방안을 도출하기 위한 2차 조사입니다.
3. 마지막으로 본 조사에 대한 응답 내용은 연구의 목적으로만 사용할 것을 약속드립니다.

**※ 연구책임기관 : 한국문화관광연구원 02)2669-6725, 010)2503-0885**
**※ 조사대행기관 : 장앤파트너스그룹(JnP) 070)8860-6347**

### PART A. 문화지구 문제점에 대한 의견

1. 12가지 문제점에 대한 심각도 평가점수를 취합한 결과에 대해 어떻게 생각하시나요? 자유롭게 의견을 적어주시기 바랍니다.



2. 앞서 다른 전문가들의 의견을 참고하셔서, 다시 한 번 다음의 문제점들이 문화지구의 효율적 운영에 얼마나 부정적인 영향을 미친다고 생각하시나요? 이전에 응답하셨을 때 생각하셨던 점과 전체 의견을 고려하셔서 응답해 주시기 바랍니다.

| | 전혀 부정적이지 않음 | 부정적이지 않음 | 보통 | 부정적임 | 매우 부정적임 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. 핵심 보호업종의 약화 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 2. 문화지구의 관광지화/상업화 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 3. 경관변화 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 4. 인사동 중심의 제도 적용 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 5. 지원 혜택의 편향성 및 실효성 부족 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 6. 권장시설·금지업종 지정 한계 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 7. 구체적 행위에 대한 제재 및 지원 수단의 부재 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 8. 관리·운영체계 부실 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 9. 지역 주민 등 커뮤니티의 약화 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 10. 재정 불안정성 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 11. 문화지구 대내·외적 변화 미반영 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 12. 관리계획-평가의 순환·연계 체계 미비 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |



## PART B. 문화지구 문제점 개선방안에 대한 의견

### 1. 핵심보호 업종의 약화

1-1. '핵심보호 업종의 약화' 개선방안에 대한 전문가들의 의견을 분석한 결과, 다음과 같은 두 가지 입장이 도출되었습니다. 선생님께서는 어느 쪽에 더 가까운 의견을 가지고 계신가요?

| 의견 A | 의견 A 매우 우세 | 의견 A 약간 우세 | 동등 | 의견 B 약간 우세 | 의견 B 매우 우세 | 의견 B |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 핵심보호 업종의 약화를 개선하기 위해 규제의 강화 및 적용범위의 구체화 등 제도의 강화가 필요하다 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 핵심보호 업종의 약화를 개선하기 위해 지구 내 자율적 협의 및 조율 등 민간 중심의 해법이 필요하다 |

1-2. 1차 조사 결과, '핵심보호 업종의 약화'를 개선하기 위해 다음과 같은 방안들이 도출되었습니다. '핵심보호 업종의 약화'의 근본적 개선을 위한 방안을 하나만 골라 주세요.

1-3. '핵심보호 업종의 약화'를 개선하기 위해 시기적으로 먼저 추진해야 하는 방안을 하나만 골라 주세요.

| | |
|---|---|
| 개선 방안 | ① 건물주 중심의 지원정책에서 실제 문화활동 주체인 임차인 지원정책으로 변화<br>② 시설 중심 지원정책에서 컨텐츠/창작 등 문화활동 지원으로 변화<br>③ 핵심보호 업종을 위해 건물의 공공매입으로 공공 문화공간 확보<br>④ 개발 제한이 아닌 개발속도 완화를 위한 정책<br>⑤ 핵심보호 업종의 비율 유지를 위한 사후조치 강화<br>⑥ 핵심보호업종이 입주한 건물의 임대차 계약 기간과 임대료 관리를 위한 세부정책 수립<br>⑦ 핵심보호업종 또는 권장시설의 업종 세분화 및 위계 명확화<br>⑧ 문화지구 선정 시 문화지구의 목적에 의한 지역별 지향점 분리 (예. 지역활성화 지역 vs. 보존 지역)<br>⑨ 세제혜택 중심의 단일한 인센티브 제공에서 다양한 지원방식 및 범위의 인센티브 제공으로 변화<br>⑩ 문화지구 단독 운영이 아닌 도시재생 등의 타 사업 연계를 통한 운영으로 전환<br>⑪ 관광지가 아닌 문화지구의 본래의 목적에 대한 주민・지자체의 인식 개선 활동<br>⑫ 기타 (  ) |

## 2. 문화지구 지원혜택의 편향성 및 실효성 부족

2-1. '문화지구 지원혜택의 편향성 및 실효성 부족' 개선방안에 대한 전문가들의 의견을 분석한 결과, 다음과 같은 두 가지 입장이 도출되었습니다. 선생님께서는 어느 쪽에 더 가까운 의견을 가지고 계신가요?

| 의견 A | 의견 A 매우 우세 | 의견 A 약간 우세 | 동등 | 의견 B 약간 우세 | 의견 B 매우 우세 | 의견 B |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 문화지구 내 건물주에 대한 혜택 제공을 지속・강화해야 한다. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 문화지구 내 문화활동 인력(임차인)・문화활동에 대한 혜택을 제공해야 한다. |

2-2. 1차 조사 결과 다음과 같은 방안들이 도출되었습니다. '문화지구 지원혜택의 편향성 및 실효성 부족'의 근본적 개선을 위한 방안을 하나만 골라 주세요.

2-3. '문화지구 지원혜택의 편향성 및 실효성 부족'을 개선하기 위해 시기적으로 먼저 추진해야 하는 방안을 하나만 골라 주세요.

| | |
|---|---|
| 개선 방안 | ① 5년간의 지원혜택 종료 후 건물주의 임대료 상승에 대한 관리・감독 조치<br>② 문화지구 지정 이후 규제에 비해 혜택이 적은 현행 제도 방향 개선<br>③ 문화지구의 활성화 이전과 활성화 이후의 단계로 구분하여 규제 및 지원책 마련<br>④ 조세감면 실적 및 지원신청 건수 감소 등의 변화에 대한 원인 규명<br>⑤ 경제적 활동(이윤 창출)과 상관없이 자발적으로 일어나는 문화예술 활동에 대한 지원책 마련<br>⑥ 문화지구 지원에 대한 중앙 정부의 적극적 개입<br>⑦ 국세 감면, 투・융자 조건 완화 등의 경제적 지원 강화<br>⑧ 지역 커뮤니티 및 문화지구 내 행사, 공연, 프로그램 지원을 통한 지역 활성화 권장<br>⑨ 기타 (  ) |



## 3. 인사동 중심의 제도 적용

3-1. '인사동 중심의 제도 적용' 개선방안에 대한 전문가들의 의견을 분석한 결과, 다음과 같은 두 가지 입장이 도출되었습니다. 선생님께서는 어느 쪽에 더 가까운 의견을 가지고 계신가요?

| 의견 A | 의견 A 매우 우세 | 의견 A 약간 우세 | 동등 | 의견 B 약간 우세 | 의견 B 매우 우세 | 의견 B |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 문화지구 전체의 정책적 방향성을 유지하기 위해 모든 문화지구를 동일한 기준으로 지원・규제해야 한다. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 개별 문화지구의 특성의 차이가 있으므로 이를 반영하여 문화지구별 세분화・차별화된 지원・규제가 필요하다. |

3-2. 1차 조사 결과 다음과 같은 방안들이 도출되었습니다. '인사동 중심의 제도 적용'의 근본적 개선을 위한 방안을 하나만 골라 주세요.

3-3. '인사동 중심의 제도 적용'을 개선하기 위해 시기적으로 먼저 추진해야 하는 방안을 하나만 골라 주세요.

| | |
|---|---|
| 개선 방안 | ① 문화지구 지정 요건을 전통문화・시설 중심에서 문화활동・인적자원으로 확장<br>② 업종 중심의 문화지구 관리・보호에서 문화적 활동의 권장 방식으로 전환<br>③ 문화지구 관련 법령에 문화다양성 및 지역문화의 자율성을 존중하는 기본 정신을 반영<br>④ 문화지구의 특성에 따라 지원・규제의 방향을 세분화<br>⑤ 문화지구별 미치는 영향을 고려한 차등적 예산 지원<br>⑥ 보호업종에 해당되지 않으나 문화예술생태계를 위한 공간・시설・인적자본 보호 조항 포함<br>⑦ 기타 (  ) |

## 4. 관리 운영 체계 부실

4-1. '관리 운영 체계 부실'에 대한 개선방안에 대한 전문가들의 의견을 분석한 결과, 다음과 같은 두 가지 입장이 도출되었습니다. 선생님께서는 어느 쪽에 더 가까운 의견을 가지고 계신가요?

| 의견 A | 의견 A 매우 우세 | 의견 A 약간 우세 | 동등 | 의견 B 약간 우세 | 의견 B 매우 우세 | 의견 B |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 문화지구 담당 행정인력의 배치와 역할 강화를 통해 관리 운영체계를 강화해야 한다. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 행정에서 담당해야 하는 업무 이외의 문화지구 관리・운영을 민간 조직으로 이양해야 한다. |

4-2. 1차 조사 결과 다음과 같은 방안들이 도출되었습니다. '관리 운영 체계 부실'의 근본적 개선을 위한 방안을 하나만 골라 주세요.

4-3. '관리 운영 체계 부실'을 개선하기 위해 시기적으로 먼저 추진해야 하는 방안을 하나만 골라 주세요.

| | |
|---|---|
| 개선 방안 | ① 전문적 행정인력 배치를 위해 문화지구 전담 기구 신설<br>② 문화지구 관리・운영에 대한 행정의 역량 강화<br>③ 문화지구 행정실무 담당자 외에 부서 간 연계를 전담할 인력 지정<br>④ 문화지구 관련 행정을 자문・관리 감독을 할 수 있는 위원회 구성<br>⑤ 관리 중심의 운영에서 기획 중심의 운영으로 전환<br>⑥ 행정 중심의 관리운영체계에서 민관 협력 중심의 체계로 개선<br>⑦ 문화지구 내 다양한 주체들이 의견을 개진하고 협의할 수 있는 시스템 구축 (행정 인력, 건물주, 문화예술인, 문화기반시설, 지역주민, 민간기업 등)<br>⑧ 문화지구에 대한 정기적인 평가를 통한 성과 및 개선과제 도출<br>⑨ 중앙정부와 지방정부의 협력 강화<br>⑩ 실질적인 민관협력을 위해 독립성을 갖춘 중간조직의 설치 (예. 사회적 기업 또는 전문관리회사 위탁)<br>⑪ 기초지자체에 운영을 일임하고, 부처 간 협력을 통해 중앙정부가 관리<br>⑫ 기타 (  ) |



## 5. 지역주민 등 커뮤니티의 약화

5-1. '지역주민 등 커뮤니티의 약화'에 대한 개선방안에 대한 전문가들의 의견을 분석한 결과, 다음과 같은 두 가지 입장이 도출되었습니다. 선생님께서는 어느 쪽에 더 가까운 의견을 가지고 계신가요?

| 의견 A | 의견 A 매우 우세 | 의견 A 약간 우세 | 동등 | 의견 B 약간 우세 | 의견 B 매우 우세 | 의견 B |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 지역주민 등 커뮤니티의 약화 방지를 위해 문화지구 내 지역주민 및 기존 커뮤니티의 유지에 집중해야 한다. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 지역주민 등 커뮤니티의 약화 방지를 위해 문화지구 지정 이후 새로운 커뮤니티의 육성 및 관리에 집중해야 한다. |

5-2. 1차 조사 결과 다음과 같은 방안들이 도출되었습니다. '지역주민 등 커뮤니티의 약화'의 근본적 개선을 위한 방안을 하나만 골라 주세요.

5-3. '지역주민 등 커뮤니티의 약화'를 개선하기 위해 시기적으로 먼저 추진해야 하는 방안을 하나만 골라 주세요.

| | |
|---|---|
| 개선 방안 | ① 커뮤니티 강화를 위해 주민들이 교류하고 사회적 연대감을 가질 수 있는 여건 조성<br>② 문화지구 내 협의기구 마련과 커뮤니티 유지를 위한 방안을 지자체 조례로 제정<br>③ 지역 주민 및 이해당사자들이 문화지구 관리 운영에 직접 참여할 수 있는 조직 구성<br>④ 커뮤니티 활성화를 위해 문화지구 내 지역 주민 조합, 협의체 등의 단체 지원<br>⑤ 지나친 상업화로 인한 커뮤니티 약화를 방지하기 위해 상업화의 속도 관리 방안 수립<br>⑥ 문화지구가 상업공간으로 전락하지 않기 위해 주거와 생활, 문화가 공존하는 지역으로 관리<br>⑦ 문화지구 지정 이전부터 거주하던 지역주민과 문화기획자들의 거주 안정성 확보 방안 마련<br>⑧ 건물주(토지주)와 주민(운영자)간의 상생협력 체결에 대한 실질적 지원<br>⑨ 문화지구 내 보호 업종의 창업과 신규 유입을 통한 기존 상인들의 권력화 방지<br>⑩ 기타 (  ) |

## 6. 관리계획・평가의 순환연계 체계 미비

6-1. '관리계획・평가의 순환연계 체계 미비'에 대한 개선방안에 대한 전문가들의 의견을 분석한 결과, 다음과 같은 두 가지 입장이 도출되었습니다. 선생님께서는 어느 쪽에 더 가까운 의견을 가지고 계신가요?

| 의견 A | 의견 A 매우 우세 | 의견 A 약간 우세 | 동등 | 의견 B 약간 우세 | 의견 B 매우 우세 | 의견 B |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 관 중심의 관리계획・평가의 순환체계를 강화해야 한다. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 지역주민・커뮤니티 등 민 중심의 관리계획・평가의 순환체계를 강화해야 한다. |

6-2. 1차 조사 결과 다음과 같은 방안들이 도출되었습니다. '관리계획・평가의 순환연계 체계 미비'의 근본적 개선을 위한 방안을 하나만 골라 주세요.

6-3. '관리계획・평가의 순환연계 체계 미비'를 개선하기 위해 시기적으로 먼저 추진해야 하는 방안을 하나만 골라 주세요.

| | |
|---|---|
| 개선 방안 | ① 관리계획 수립・개정과 평가 의무 규정 명학화<br>② 전년도 문화지구 관리・운영에 대한 매년 평가 수행<br>③ 평가 결과에 따른 인센티브 차등 적용<br>④ 관례계획의 평가결과 의무 반영 도입<br>⑤ 운영에 대한 평가와 반영을 위한 모니터링 체계 구축<br>⑥ 중앙정부 차원에서 문화지구 지정 이후 3년 관리계획 수립에 대한 강력한 관리<br>⑦ 강력한 관리와 평가를 위해 문화지구 지정 해제・취소에 대한 조항 삽입<br>⑧ 지역주체들의 문제점 인식과 해결방안 도출을 위한 논의 과정 및 참여역량 강화 방안 마련<br>⑨ 문화지구 내 규제지역과 자율지역(시장의 논리)을 구분하여 계획・평가기준을 차등적으로 적용<br>⑩ 객관적이고 합리적인 평가를 위한 외부 연구기관에 의한 평가 운영<br>⑪ 지구 지정 초기단계에서는 관 중심, 이후에는 커뮤니티와 관이 함께 평가<br>⑫ 문화영향평가를 활용하여 문화지구의 평가를 강화<br>⑬ 기타 (  ) |



## 7. 문화지구의 관광지화・상업화

7-1. '문화지구의 관광지화・상업화'에 대한 개선방안에 대한 전문가들의 의견을 분석한 결과, 다음과 같은 두 가지 입장이 도출되었습니다. 선생님께서는 어느 쪽에 더 가까운 의견을 가지고 계신가요?

| 의견 A | 의견 A 매우 우세 | 의견 A 약간 우세 | 동등 | 의견 B 약간 우세 | 의견 B 매우 우세 | 의견 B |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 문화지구의 관광지화・상업화는 최대한 제어하고 규제해야 한다. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 문화지구의 관광지화・상업화는 지역활성화 차원에서 받아들여야 하는 현상이다. |

7-2. 1차 조사 결과 다음과 같은 방안들이 도출되었습니다. '문화지구의 관광지화・상업화'의 근본적 개선을 위한 방안을 하나만 골라 주세요.

7-3. '문화지구의 관광지화・상업화'를 개선하기 위해 시기적으로 먼저 추진해야 하는 방안을 하나만 골라 주세요.

| | |
|---|---|
| 개선 방안 | ① 지역활성화 차원의 상업화가 일정수준 이상이 넘어서면 규제 (예. 시설 규모 제한 등)<br>② 문화향유・소비활동이 창작・생산 활동을 추월하지 않도록 균형을 유지할 수 있는 지원과 규제 도입<br>③ 상업화에 대한 규제보다는 불법적 영업활동에 대한 규제로 건전한 상업화를 유도<br>④ 상업화에 의한 부정적 영향의 최소화를 위한 문화프로그램 지원<br>⑤ 핵심 보호・권장 업종의 활성화를 권장하되 타 업종의 증가 규제<br>⑥ 문화지구의 가시적인 목표를 방문객수 및 유동인구수로 잡으려는 행정의 목표 방향 수정<br>⑦ 상업화로 인한 이득이 지역주민 및 지역 커뮤니티로 돌아갈 수 있는 구조 설계<br>⑧ 상가건물 임대차보호법의 5년 임차기간 준수 모니터링 강화 및 불법행위 강력 조치<br>⑨ 문화활동이 가능하도록 건물을 공공 매입하여 문화지구 특성에 맞는 공적 자산으로 유지・관리<br>⑩ NPO조직과 공공의 거버넌스를 구축하여 업종규제와 같은 형식적 관리가 아닌 실제 운영되는 업태를 규제<br>⑪ 기타 (  ) |

## 8. 문화지구 대내외 변화 미반영

8-1. '문화지구 대내외 변화 미반영'에 대한 개선방안에 대한 전문가들의 의견을 분석한 결과, 다음과 같은 두 가지 입장이 도출되었습니다. 선생님께서는 어느 쪽에 더 가까운 의견을 가지고 계신가요?

| 의견 A | 의견 A 매우 우세 | 의견 A 약간 우세 | 동등 | 의견 B 약간 우세 | 의견 B 매우 우세 | 의견 B |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 현실적인 관리・운영을 위해 시설 및 업종 중심의 지원・규제의 틀을 유지해야 한다. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 시설 및 업종 중심의 지원・규제는 환경변화를 반영하기 어려우므로 문화생태계유지를 위한 콘텐츠・활동 중심의 지원・규제로 전환해야 한다. |

8-2. 1차 조사 결과 다음과 같은 방안들이 도출되었습니다. '문화지구 대내외 변화 미반영'의 근본적 개선을 위한 방안을 하나만 골라 주세요.

8-3. '문화지구 대내외 변화 미반영'을 개선하기 위해 시기적으로 먼저 추진해야 하는 방안을 하나만 골라 주세요.

| | |
|---|---|
| 개선 방안 | ① 문화활동 중심의 지정 및 관리를 위해 지역활성화 이후 문화지구의 인근지역 확장 및 일부 변경을 허용<br>② 문화지구에 대한 지역적・사회적 합의 과정을 필수적으로 도입<br>③ 물가 및 지가상승률 반영과 같은 세부 지원 사항 변경 허용<br>④ 변화하는 문화적 수요에 맞는 공간과 시설을 보호업종에 포함 (예. 복합문화공간)<br>⑤ 규제 중심의 운영은 대내외 변화를 반영하기 어려우므로 주민자치를 통한 사안별 합의제 운영<br>⑥ 문화지구 관리계획의 주기적인 재정비를 통해 변화에 대응<br>⑦ 위원회를 구성하여 대내외 변화를 반영한 개별 건에 대한 의사 결정 및 공론화 과정 운영<br>⑧ 평가결과를 반영하여 관리계획을 변경할 것을 규정에 명시<br>⑨ 기타 (  ) |



## 9. 재정 불안정성

9-1. '재정 불안정성'에 대한 개선방안에 대한 전문가들의 의견을 분석한 결과, 다음과 같은 두 가지 입장이 도출되었습니다. 선생님께서는 어느 쪽에 더 가까운 의견을 가지고 계신가요?

| 의견 A | 의견 A 매우 우세 | 의견 A 약간 우세 | 동등 | 의견 B 약간 우세 | 의견 B 매우 우세 | 의견 B |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 재정안정성 확보를 위한 공공 예산의 확충 및 배정을 강화해야 한다. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 공공지원만으로 한계가 있으므로 민간이 참여할 수 있는 기금조성을 통한 재원 다각화가 필요하다. |

9-2. 1차 조사 결과 다음과 같은 방안들이 도출되었습니다. '재정 불안정성'의 근본적 개선을 위한 방안을 하나만 골라 주세요.

9-3. '재정 불안정성'를 개선하기 위해 시기적으로 먼저 추진해야 하는 방안을 하나만 골라 주세요.

| | |
|---|---|
| 개선 방안 | ① 문화지구 단계별 재원조성 로드맵 수립 (예. 초기 공공 지원 → 활성화 이후 민간 재정 참여)<br>② 재정 지원에 대한 근거 및 성과확보를 통한 예산확보 유도<br>③ 문화예술인/문화적 활동에 대한 시스템 및 환경에 예산 투입 (행사 중심의 소모성 예산 축소)<br>④ 민관협력형 예산집행구조 수립 (예. 예산사용처 결정을 위한 위원회)<br>⑤ 예산사용에 대한 관리감독을 위한 민간조직인 NPO 설립 유도<br>⑥ 재정 운영에 대한 결정과 집행에 지역주체들의 참여 확보<br>⑦ 도시재생사업과의 연계를 통한 예산 확보<br>⑧ 문화지구 내 수익구조 확보 및 수익금의 발전기금 불입 의무화<br>⑨ 지구지정 시 지자체의 예산 투여계획 필수 확인 및 실행여부 관리감독<br>⑩ 민간기금 조성을 통해 예산의 지역 자산화<br>⑪ 기존 지방비 중심의 예산구조에서 국비/지방비 매칭 구조로 전환<br>⑫ 기타 (  ) |

## 10. 권장시설・금지업종 지정한계

10-1. '권장시설・금지업종 지정한계'에 대한 개선방안에 대한 전문가들의 의견을 분석한 결과, 다음과 같은 두 가지 입장이 도출되었습니다. 선생님께서는 어느 쪽에 더 가까운 의견을 가지고 계신가요?

| 의견 A | 의견 A 매우 우세 | 의견 A 약간 우세 | 동등 | 의견 B 약간 우세 | 의견 B 매우 우세 | 의견 B |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 금지업종을 세분화・위계화하여 금지업종의 진입을 제한함으로써 보호 업종을 유지한다. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 권장업종에 대한 지원범위를 다각화하여 권장업종이 자발적으로 들어오도록 함으로써 보호 업종을 유지한다. |

10-2. 1차 조사 결과 다음과 같은 방안들이 도출되었습니다. '권장시설・금지업종 지정한계'의 근본적 개선을 위한 방안을 하나만 골라 주세요.

10-3. '권장시설・금지업종 지정한계'를 개선하기 위해 시기적으로 먼저 추진해야 하는 방안을 하나만 골라 주세요.

| | |
|---|---|
| 개선 방안 | ① 건물주・사업자의 문화지구 내 문화관련 업종의 수익성 및 지속가능성에 대한 공감대 형성<br>② 심의위원회를 구성하여 규제만으로 판단하기 어려운 사안을 논의하여 탄력적으로 운영<br>③ 금지업종 위법 행위에 대한 신고제도 운영<br>④ 개별 문화지구의 특성을 반영하여 업종 선정의 유연성 확보<br>⑤ 업종제한보다 대규모 자본에 의해 일부 업종으로만 편향되는 것을 억제하는 정책으로 방향 전환<br>(문화적 종 다양성 확보를 위한 방향으로 전환)<br>⑥ 문화지구 내 일률적 업종제한에서 지구 내 활성화 지역과 보존 지역으로 구분하여 지원・규제<br>⑦ 문화콘텐츠의 성장을 위한 창작 공간 지원 방안 마련<br>⑧ 예술인들의 창작활동을 고려한 공간 지원・규제 정책 마련 (예. 개인 연습실, 화실 지원)<br>⑨ 권장 업종의 단계와 역할을 고려하여 세밀한 지원책 수립<br>⑩ 지구단위계획에서 권장시설과 불허・계획용도로 구분하여 관리<br>⑪ 기타 (  ) |



## 11. 구체적 행위에 대한 제재 및 지원수단 부재

11-1. '구체적 행위에 대한 제재 및 지원수단 부재'에 대한 전문가들의 의견을 분석한 결과, 다음과 같은 두 가지 입장이 도출되었습니다. 선생님께서는 어느 쪽에 더 가까운 의견을 가지고 계신가요?

| 의견 A | 의견 A 매우 우세 | 의견 A 약간 우세 | 동등 | 의견 B 약간 우세 | 의견 B 매우 우세 | 의견 B |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 문화지구 내 권장・금지하는 구체적 행위를 사전에 면밀히 예측하여 제재 및 지원수단을 명문화해야 한다. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 문화지구를 운영하는 과정 중에 권장・금지하는 구체적 행위를 포착하고 합의를 통해 대응해야 한다. |

11-2. 1차 조사 결과 다음과 같은 방안들이 도출되었습니다. '구체적 행위에 대한 제재 및 지원수단 부재'의 근본적 개선을 위한 방안을 하나만 골라 주세요.

11-3. '구체적 행위에 대한 제재 및 지원수단 부재'를 개선하기 위해 시기적으로 먼저 추진해야 하는 방안을 하나만 골라 주세요.

| | |
|---|---|
| 개선 방안 | ① 시설 중심의 지원・규제를 극복하기 위해 권장 행위에 대한 가이드라인을 수립<br>② 문화지구 지정 취소・해제 조항을 신설하여 문화지구의 유지・발전에 저해되는 행위를 규제<br>③ 문화지구 지정 시기별로 보존과 활성화의 단계를 나누어 구체적 행위를 제재・지원<br>④ 구체적 행위의 지원에 소요되는 예산 확보를 위해 국비・지방비 매칭 필수 명기<br>⑤ 지원을 받은 사업장이 일정 기간 동안 업종을 의무 유지하도록 모니터링・관리<br>⑥ 주민협의회를 통해 지역의 문화적 정체성을 상실하게 하는 행위에 대한 자체검열과 패널티 부여<br>⑦ 기타 (  ) |

## 12. 경관 변화

12-1. '경관변화'에 대한 전문가들의 의견을 분석한 결과, 다음과 같은 두 가지 입장이 도출되었습니다. 선생님께서는 어느 쪽에 더 가까운 의견을 가지고 계신가요?

| 의견 A | 의견 A 매우 우세 | 의견 A 약간 우세 | 동등 | 의견 B 약간 우세 | 의견 B 매우 우세 | 의견 B |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 문화지구 지정의 목적을 달성하기 위해서 문화지구 지정 당시의 경관을 유지하는 것이 중요하다. | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 문화지구의 지정목적을 달성한다면 경관의 변화는 어느 정도 받아들여야 한다. |

12-2. 1차 조사 결과 다음과 같은 방안들이 도출되었습니다. '경관변화'의 근본적 개선을 위한 방안을 하나만 골라 주세요.

12-3. '경관변화'를 개선하기 위해 시기적으로 먼저 추진해야 하는 방안을 하나만 골라 주세요.

| | |
|---|---|
| 개선 방안 | ① 문화지구 지정시 문화적・지역적 정체성을 반영한 경관설계 의무화<br>② 관 주도의 문화지구의 기반시설(예. 도로) 정비의 속도와 범위 조절 (대규모의 빠른 정비는 지구 전체의 경관 변화에 가속도를 줌)<br>③ 문화지구별 특성을 반영한 경관관리 가이드라인 구성<br>④ 핵심보호 업종은 적극적으로 관리하고 경관변화는 시장의 원리에 맡기는 이원화된 정책<br>⑤ 원형의 경관을 보호하는 지역과 시장에 의해 경관이 바뀌는 지역(최소한의 규제)으로 구분<br>⑥ 지역경제 활성화를 경관보호에 우선시하는 행정인력의 인식 개선<br>⑦ 경관협정이나 지구단위계획에 따라 무분별한 경관변화 제한<br>⑧ 인센티브 제공을 통해 일관성 있고 맥락이 있는 경관을 조성<br>⑧ 기타 (  ) |

**- 감 사 합 니 다 -**