【 논 문 】

대한국토 · 도시계획학회지「국토계획」제42권 1호 2007. 2

도시계획규제가 도시형태 변화에 끼친 영향 분석

- 서울시 돈화문로지역 사례를 중심으로

Impacts of Urban Planning Regulations on Urban Form Changes in the Donwhamunro area, Seoul, Korea

진영효* · 안건혁** · 박소현***

Jin, Young Hyo · Ahn, Kun Hyuck · Park, So Hyun

Abstract

This paper reviews the impacts of urban planning regulations on urban form changes based on a case study of the Donwhamunro area, an old quarter in the city center Seoul, Korea. Examining the Zoning and the District Unit Planning(DUP) regulations, applied to the Donwhamunro area from 1962 to 2002, this paper identifies the site's five zones of different characteristics and the change periods of regulations. Within each zone, the paper delineates its urban form changes by measuring the degrees of transformation in streets, lots, buildings and building uses, and by checking the development frequencies in the change periods of regulations. According to what the paper finds, the following three points could be interpreted; 1) Both the Zoning and DUP regulations themselves largely contributed more to the deterioration of the Donwhamunro area rather to the development of the area; 2) Urban planning regulations tended to serve their intended goals of the area's planned maintenance, only when the development conditions, such as public improvements of the roads, were provided by the public sector; 3) As the current Zoning and DUP regulations were mostly intended for development-focused management of the area, they lacked proper considerations for the conservation of the area's old urban form characteristics.

키 워 드 • 도시계획규제, 용도지역계획, 지구단위계획, 도시형태, GIS, 돈화문로

Keywords • Urban Planning Regulation, Zoning, District Unit Planning, Urban form, GIS, Donwhamunro

Ⅰ. 서 론

1. 연구 배경 및 목적

우리나라 도시계획제도는 1934년 일제 때 마련된 조선시가지계획령을 바탕으로, 해방 후 1962년 도시계획법을 최초 제정한 이래, 40여 년 동안 많은 변화와 발전을 거듭하여 왔다. 현재 도시계획제도는 용도지역제와 지구단위계획제도를 토대로 오래된 기성시가지와 계획된 신시가지를 모두 관리하고 있다.

이 논문은 근대 이래 도입된 도시계획규제가 오랜 역사를 간직한 기성시가지의 도시형태를 어떻게 변화시켜왔는가 라는 질문에서

* 서울대학교 도시설계협동과정 박사과정(주저자: jinsim99@snu.ac.kr)

** 본학회 정회원, 서울대학교 지구환경시스템공학부 교수

*** 본학회 정회원, 서울대학교 건축학과 조교수(교신저자: sohyunp@snu.ac.kr)

시작되었다. 이런 관심의 연장선에서 기성시가지의 도시계획제도에 관한 최근 연구들을 살펴보면, 2000년에 종전 도시설계와 상세계획이 통합된 현행 지구단위계획제도의 실효성을 높이기 위해, 그 운영 실태를 조사하여 개선방향을 모색하려는 취지의 연구들(국토연구원, 2001; 문홍길, 2001; 시정개발연구원, 2002; 이희정, 2005; 이희정 · 구자훈, 2006; 배웅규 · 이인성, 2005)이 주류를 이루고 있었다. 또 다른 제도연구동향으로서, 도시형태적 측면에서 제도의 영향을 정성적인 방법으로 해석한 연구들이 있다. 박기범 · 최찬환(2005)은 강남 단독주택지역의 변화와 주택관련제도의 상관관계를 분석하여 주거지 변화의 법제적 해석을 시도하였다. 도시관련제도의 측면에서, 조준범(2003)은 도시건축제도를 토대로 북촌의 도시조직의 변화를 설명하였고, 최찬환 · 조준범(2002)의 연구는 역사주거지역 북촌을 대상으로 한옥보전실태, 중대형 건물 개발과 집단개발, 도로 개설과 확장 등을 조사하여 북촌 보전제도의 특성과 한계를 고찰하였다. 본 논문은 이러한 연구에서 더 나아가, 도시형태 변화의 분석 틀을 갖추고 정량적인 분석을 보완하여 도시계획제도의 영향을 살펴보고자 한다.

이 논문은 오래된 도시지역을 대상으로 도시형태의 변화추이와 변화유형에서 나타나는 근대 이후 도시계획규제의 영향을 고찰하는 것이 목적이다. 이를 위해 돈화문로 지역을 사례로 하여, 1962년부터 2002년까지 대상지를 관리하여 온 용도지역제와 지구단위계획제도를 다루었다. 계획규제의 영향을 세밀하게 고찰하기 위하여, 규제의 주요변화시기를 구분하고, 규제내용이 차별화되는 구역을 5개로 세분하여 도시형태 변화를 분석하였다.

2. 연구대상과 방법

이 연구의 사례대상지인 돈화문로 지역은 보전정책으로 관리되고 있는 종묘와 인사동, 북촌 등과 인접해 있으며, 대상지 남측은 세운상가를 중심으로 재정비촉진지구로 지정되어 도심재개발이 계획 중이다. 대상지는 2004년 익선동 일대가 도시환경정비구역으로 지정되기 이전까지, 오랜 기간 동안 주변도심지역과는 달리 보전이나 재개발 등의 특별한 관리정책이 없이 도심주거와 상업이 혼재되어 자생적인 변화를 겪어 왔다.

대상지에서 계획규제의 영향을 살펴보게 될 시간 범위는 도시계획법이 제정된 1962년부터 2002년까지 한정시켰다. 이 기간 중에 대상지를 포함한 서울 도심은 중요한 도시변화를 겪었으며, 이와 더불어 계획규제와 관리방식도 바뀌어 왔다. 1962년 이후 용도지역제에 의해 관리되어 오다, 1983년 돈화문로와 종로 일대 주요간선도로변 일부지역에 도시설계구역이 중복 지정된 이래, 최근까지 이 두 계획제도를 근간으로 하여 도시관리의 크고 작은 변화가 있었다[1].

따라서 도시계획규제의 내용은 1962년 이후의 용도지역계획 연혁과, 최근 지구단위계획

그림 1. 대상지 위치

재정비 이전까지 대상지에 적용되어 온 율곡로· 대학로 도시설계(1985)와 서울시 주요간선도로변 도시설계(1983) 중 대상지에 해당하는 내용을 중심으로 분석하였다. 그리고 도시형태 변화를 위한 분석은 건축물 개발 실태에 관한 2003년 GIS자료와 1912년~2003년 시계열 지도, 현장조사 등을 토대로 하였다.

연구과정 및 방법은 다음과 같다. 먼저, 대상지에 해당하는 계획규제를 고찰하였다. 용도지역계획규제의 시계열 변화를 검토하여 변화시기와 변화된 규제내용을 정리하였고, 83년 이후 도입된 지구단위계획(구 도시설계)을 검토하여 규제내용에 따라 구역을 세분하였다. 용도지역계획의 경우 시계열 변화는 많지만 동일한 원칙을 토대로 하기 때문에 국지적인 규제내용의 차이는 거의 없다. 반면 지구단위계획의 경우, 2004년 재정비되기 전까지 시계열별 규제내용은 거의 바뀌지 않았지만, 국지적으로 차별적인 계획지침이 적용되었다. 따라서 규제영향의 차이를 세밀하게 살펴보기 위해, 계획규제의 주요변화시기의 획을 긋고, 국지적인 규제내용의 차이를 5개 구역으로 구분하였다.

둘째, 계획규제의 변화시기별 준공률을 바탕으로 도시형태 변화추이를 분석하였다. 연도별 준공필지수를 근거로 계획규제의 변화시기에 따라 연평균 준공률을 조사하여, 개발에 의한 도시형태 변화를 측정하였다. 이를 통해 5개 구역마다 규제변화시기에 따라 도시형태 변화가 얼마나 어떻게 변화하였는지를 비교분석하였다.

셋째, 5개 구역별 도시형태 변화유형을 분석하고, 변화유형의 차이를 통하여 규제의 영향을 살펴보았다. 도시형태 변화유형은 도시형태 구성요소인 길, 필지, 건물, 용도를 대상으로 각 요소의 변화여부에 따라 도시형태의 변화정도를 12형태로 유형화함으로써 분석하였다. 이때 각 요소의 변화여부는 도로정비사업과 시계열 지도(1912년~2003년)[2], GIS 건축물현황(2003)을 근거로 조사하였다.

마지막으로, 규제변화시기와 규제구역의 차이를 토대로 하는 도시형태의 변화추이와 변화유형의 분석을 종합하여, 계획규제가 도시형태 변화에 끼친 영향을 정리하였다.

II. 돈화문로지역 사례연구

1. 계획규제 검토

1) 용도지역계획

우리나라 최초 용도지역지구가 지정된 1939년에는 대상지의 종로변 노선필지만 상업지역이였으며, 나머지 대부분의 지역은 주거지역으로 지정되었고, 간선도로 인접 필지의 체계적 관리를 위하여 종로와 율곡로, 돈화문로변 노선 필지에 제2종 미관지구(현 중심지미관지구)와 방화지구가 지정되었다(1939.9.18, 조선총독부 고시 제750호). 이후 몇 차례의 용도지역 변경을 거쳐 북쪽으로 상업지역이 확대되면서 대상지 전체가 일반상업지역이 되었다[3].

1983년 이후 서울 도심의 주요도로변으로 도시미관 제고를 위하여 최초로 도시설계구역(현 지구단위계획구역)이 대폭 지정되면서, 대상지에서 용도지역계획만으로 관리되는 지역은 블록 내부지역에 한정되었다(그림3). 즉 대상지는 83년 이전까지 전체지역이, 이후 블록 내부지역이 용도지역계획만으로 관리되어 왔다.

용도지역계획은 그림2와 같이, 1962년 도시

계획법내 건폐율 규제 등이 도입된 이래, 수차례 변경되어왔다. 이들 계획규제의 내용 중, 대상지의 여건을 감안할 때 개발행위시 제약요인으로 작용하는 것은 건폐율, 도로사선제한에 의한 높이, 최소대지면적 등이다. 그 이유는 대상지 대부분이 70~90%에 육박하는 건폐율과 대략 90㎡이하의 좁은 대지, 폭 3m 미만의 좁고 불규칙한 골목으로 이루어져 있어, 새로운 건축행위가 이루어질 경우 종전보다 개발규모가 커지기 어려운 여건이기 때문이다. 반면, 용적률은 과도하게 허용되어 도로사선제한에 의한 높이규제의 제약이 적은 간선도로변 필지 이외에는 크게 영향을 끼치지 않았으며, 용도 역시 초기에는 공장 등에 국한되었던 것이 점차 허용 폭이 축소되기는 하였으나, 여전히 상업지역에 대부분의 용도를 허용하기 때문에 큰 제약이 되지 않았다.

대상지의 여건에서 주요한 영향을 끼칠 수 있는 계획규제의 변화시기를 살펴보면 다음과 같다. 1962년 건폐율 70%기준과 도로사선제한이, 1968년 최소대지면적기준이 도입되었다. 1976년 최소대지면적이 200㎡로 크게 강화되어 기존 소규모 필지들의 신축시 제약이 컸을 것으로 보인다. 또 1983년에는 용적률이 축소되었고, 사대문안 고층건물을 제한하기 위한 최고층수제한이 추가되었다. 이처럼 줄곧 대상지를 포함한 도심지는 80년대 말까지 규제가 점점 강화되는 추세였으나, 90년대에 들어

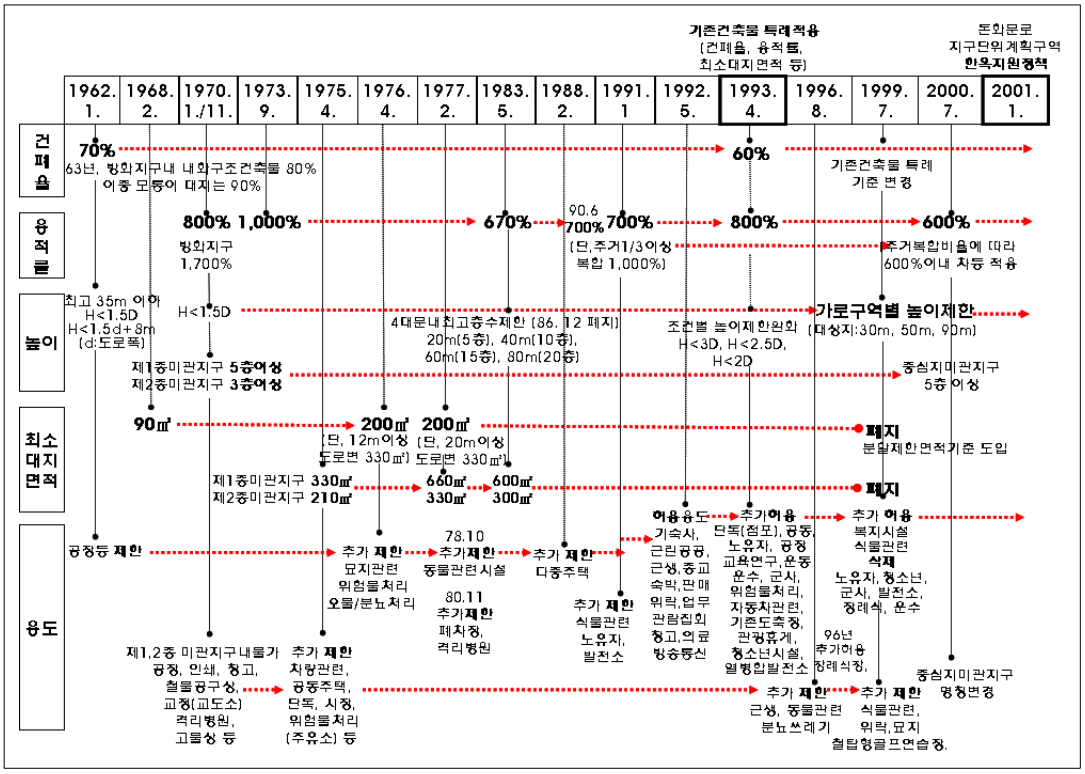

그림 2. 용도지역제에 따른 대상지의 주요 계획규제의 변천

주 : http://www.moleg.go.kr/ 및 http://legal.seoul.go.kr/2005/ 사이트의 도시계획법과 건축법, 서울특별시의 미관지구조례, 건축조례, 도시계획조례 연혁 참고. 87년6월 용도지역 세분화로 상업지역이 일반상업지역으로 바뀜.

서면서 서서히 규제가 완화되었다. 1993년에는 기본적으로 사대문내 건폐율이 강화되었으나 기존 노후 건축물의 신축을 독려하기 위하여 기존건축물에 한하여 특례적용이 도입되어 건폐율, 용적률, 높이, 용도 등이 완화되었다. 또 1999년에는 최소대지면적기준이 폐지되었고, 가로구역별 높이제한이 도입되었다. 이와 같이 기존시가지의 여건을 고려하여 규제내용이 점차 바뀌어왔다.

2) 지구단위계획

1983년 대상지의 종로와 돈화문로, 율곡로 일대에 지정된 도시설계구역(건축법)은 1994년 도시설계지구(도시계획법), 2000년 지구단위계획구역으로 그 명칭이 바뀌어왔다. 그러나 해당구역의 계획관리는 2004년 돈화문로와 2005년 종로·세종로 지구단위계획에 의해 구역계와 계획지침이 재정비되기 이전까지, 줄곧 83년 주요간선도로변 도시설계와 85년 율곡로·대학로 도시설계에 근거하여 왔다(그림 3).

세부적인 계획관리방향을 보면, 단성사 일대는 구심적 역할을 위해 주변지역을 정비하며(서울특별시,1983:181), 지하철역과 종로3가 일대는 적정개발을 유도하고, 종묘 주변지역의 역사경관은 보전하되 도로변으로 개발을 유도하여 블록 내외부의 이원성을 유지하도록 하고 있었다(서울특별시,1985:40). 이러한 관리방향에 따라 도시형태를 제어하기 위하여 최소대지면적, 건폐율, 용적률, 높이, 용도, 배치, 외관 등 상세한 규제가 적용되었다.

지구단위계획의 규제내용은 표1의 DUP1~4의 4가지 유형에 따른 공간구역(그림4)으로 구분할 수 있다. 종묘 인근지역의 DUP1구역

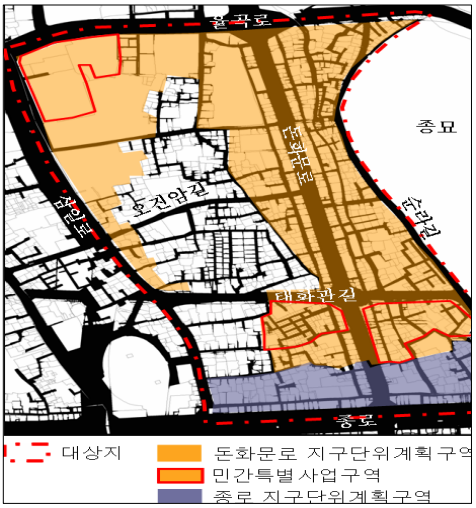

그림 3. 대상지 관련계획(2004년이전)

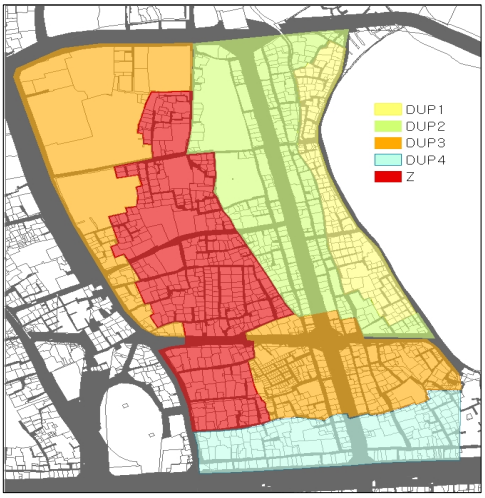

그림 4. 규제 유형별 구역 구분

은 건폐율 60%, 높이 2층 이하, 그리고 단독주택, 근생시설 및 근린공공시설 등 한정된 용도만 허용되고, 위치별 최소대지면적기준 등이 추가되어 엄격한 규제가 적용되는 구역이다. 돈화문로를 중심으로 양측 DUP2구역은 높이 5층, 건폐율 50~55%, 그리고 아파트(주상복합 제외), 숙박시설 및 가로미관을 해치는 용도를 불허하며, 1층용도 제한과 일부 필지

에 최소대지면적기준이 추가된다. 그리고 DUP3구역은 간선도로와의 인접 조건에 따라 최고 11층에서 5층까지 높이가 제한되며, 숙박업 및 예식장 등의 몇몇 불허용도가 추가되고, 지침수용여부에 따라 건폐율이 완화되기도 한다. 이 3개 구역의 건폐율은 93년 12월부터 전체적으로 완화되었다. 마지막으로, 종로변 지하철역 일대 DUP4구역은 피카다리극장과 단성사 인근 지역에 역세권 고도제한지구를 설정하여 용적률 1,000%, 20층 이하의 고도개발이 유도되고, 그 외 지역은 당시 일반상업지역에 준하는 규제가 적용되는 구역이다. 전체적으로 용도지역계획에는 없는 건물외관 등의 규제가 추가되며, DUP1구역에서 DUP4구역으로 갈수록 개발행위 허용범위가 완화되고 있었다.

표 1. 지구단위계획 규제에 따른 개발허용범위

구분	건폐율 (94년 이전→이후)	용적률 (%)	높이	용도	최소대지면적(㎡)	기타
DUP1	6/10 ↓ 94년부터 7/10	-	2층 (8m 이하)	· 허용 : 단독주택, 근생(연면적 1천㎡미만), 2층이하 연립주택, 노유자, 근린공공	200~660	대지내공지(전면공지, 공공공지, 공공조경 등), 건축선(건축한계선, 벽면한계선, 건축지정선 등), 차량동선(차량진출입통로, 주차출입금지구간, 주차출입구 등) 건물외관 등
DUP2	5/10 ~5.5/10 ↓ 94년부터 6/10~6.5/10	-	5층 (20m 이하)	· 1종미관지구 불허용도 · 건물전체 불허 : 숙박, 주유소, 위험물취급소 등 · 1층전면불허 : 건축자재, 음식점, 미용원등	200, 330	
				· 불허 : 공동주택(단, 주상복합허용), 기숙사, 예식장, 위험시설, 운수, 운동	330, 200, 200~900	
DUP3	(1+S/A)x4.5/10≤6/10 (1+O/A)x4.5/10≤6/10 (1+P/(A+P))x4.5/10≤6/10 94년부터 6/10 → 7/10 A:대지면적 S:차량진출입통로제공면적 O:공공공지제공면적 P:공동주차장설치면적	-	· 5층 미만(97년 이후 6층 미만)(8m이하 도로변 필지) · 11층 미만 (20m 이상 도로에 1/5 미만 접한 필지, 20m 미만 도로변 필지)	· 불허 : 공동주택(단,주상복합허용), 기숙사, 예식장, 위험시설, 운수, 운동	200	
				· 1종미관지구 불허용도 · 건물전체 불허 : 숙박, 주유소, 위험물취급소 등 · 1층 전면 불허 : 건축자재, 음식점, 미용원 등	330	
DUP4	7/10 (단성사 일대 6/10)	670~ 역주변 고도지구 1,000	역주변 고도지구 20층 이하	· 1층 용도 불허 : 근생, 근린공공, 종교, 의료, 노유자, 숙박(호텔가능), 집회관람, 창고, 도심부적격업무, 시장, 미용원 등 · 단성사일대 : 극장, 영화관 지정, 판매시설 필수, 문화시설 권장	미관지구만 330 제한	외관개수(피로티, 투시벽, 옥상, 벽면처리 등) 벽면선, 공개공지

자료 : 율곡로 대학로 도시설계(1985), 서울시 주요간선도로변 도시설계(1983)
주 : DUP3구역중의 특별설계구역은 재개발구역 미지정시 일반지침을 적용하도록 함에 따라 일반지침으로 검토함.
DUP1부터 DUP3구역은 돈화문로 지구단위계획구역에 해당하며, DUP4구역은 종로 지구단위계획구역에 속함.

3) 소결

이상과 같이, 1962년부터 2002년까지 40년간 돈화문로 지역을 관리해 온 용도지역계획과 지구단위계획을 정리하면 다음과 같다.

용도지역계획은 최소대지면적기준, 건폐율, 높이 등을 주요 규제요소로 하고 있었다. 시계열 변화를 살펴보면, 62년 건폐율, 높이, 용도 등의 도입, 68년 최소대지면적기준 등의 도입, 76년 최소대지면적기준 강화, 83년 용적률 강화 및 최고층수 제한, 93년 기존건축물 특례도입 및 조건별 높이제한 완화, 99년 최소대지면적기준 폐지 및 가로구역별 높이제한 도입 등으로 변화되어 왔다.

지구단위계획은 용도, 건폐율, 높이, 최소대지면적기준 등의 규제가 용도지역계획보다 크게 강화되었고, 가로벽 형성과 차량소통을 유도하는 규제가 추가되었다. 지구단위계획은 주로 용도지역계획을 구체화하고 강화하는 수단이 되고 있었다. 그리고 기존 도시형태 보다는 개발규모와 개발패턴 등을 중심으로 보전 혹은 개발유도 등의 세부 관리방향을 제시하고 있었다. 이에 따라 지구단위계획구역은 개발행위 허용범위를 기준으로 규제강도의 완화정도에 따라 DUP1, DUP2, DUP3, 그리고 DUP4구역으로 세분될 수 있었다.

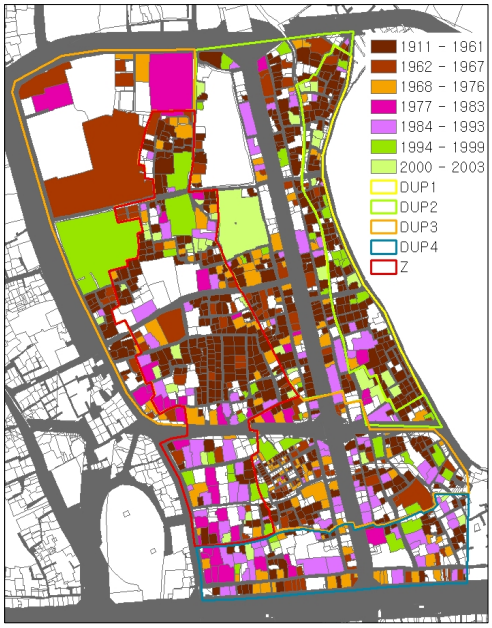

그림 5. 규제구역별 변화시기의 분포

이상과 같이, 용도지역계획과 지구단위계획 규제는 1962년 ~ 2002년 사이의 주요변화시기에 의해 시계열적으로 구분되었고, 계획규제 내용을 바탕으로 용도지역계획규제의 Z구역과 지구단위계획규제의 4개 DUP구역을 포함하여 공간상 5구역으로 세분될 수 있었다. 이러한 규제의 변화시기별, 구역별 차이를 토대로 도시형태의 변화를 분석하였다.

2. 도시형태 변화 분석

1) 도시형태 변화분석의 틀

(1) 도시형태 변화추이 분석

규제변화시기별, 구역별로 개발에 의한 도시형태 변화추이를 분석하였다. 도시형태변화가 어떤 규제변화시기에 얼마나 진행되었는지를 파악하기 위해 연도별 준공필지의 빈도수와 추이를 조사하였다(그림5,6). 이때 준공필지수를 규제변화시기별, 구역별 비교가 가능하도록 표2와 같이 연평균 필지수의 백분율로 표준화시켜 준공률로 나타냈다. 위의 계획규제 변화시기별 빈도추이와 연평균 준공률을 통하여 해당 규제의 영향을 알 수 있었다.

대체로 최소대지면적기준이 도입된 68년 이전이 연평균 준공률이 가장 높은, 도시형태 변화가 많은 시기였고, 68년 이후 연평균 변화율이 다소 주춤했으나 높은 편이었으며, 그

기준이 강화된 76년 이후에는 급격하게 개발이 줄었다. 또 최소대지면적기준이 폐지되고 가로구역별 높이제한이 도입된 99년 이후 개발이 늘었다. 반면 최고층수제한 및 용적률 강화, 그리고 지구단위계획이 도입된 83년 이후에도 변화율이 소폭 상승하였는데, 이는 당시 86아시안게임과 88서울올림픽 등의 영향으로 경제상황이 호전된 결과라고 생각된다.

표 2. 구역 및 규제변화시기별 연평균 준공률

시기	전체	Z	DUP1	DUP2	DUP3	DUP4
1911 ~1961	1.4%	1.4%	1.6%	1.4%	1.4%	1.1%
1962 ~1967	**1.2%**	**1.0%**	0.6%	**1.4%**	**1.5%**	1.2%
1968 ~1976	**1.2%**	0.9%	0.3%	**1.2%**	**1.4%**	**1.8%**
1977 ~1983	0.4%	0.7%	0.1%	0.3%	0.3%	0.9%
1984 ~1993	0.8%	0.8%	0.4%	0.7%	0.7%	1.5%
1994 ~1999	0.6%	0.6%	1.0%	0.6%	0.3%	0.4%
2000 ~2003	0.9%	**1.6%**	1.5%	0.9%	0.1%	0.7%

주1 : ▒은 지구단위계획(구도시설계)가 지정된 시기임.
주2 : 규제가 반영된 준공시기는 규제변화시점에서 대략 6~8개월의 유예기간을 적용하여 분석하였음.

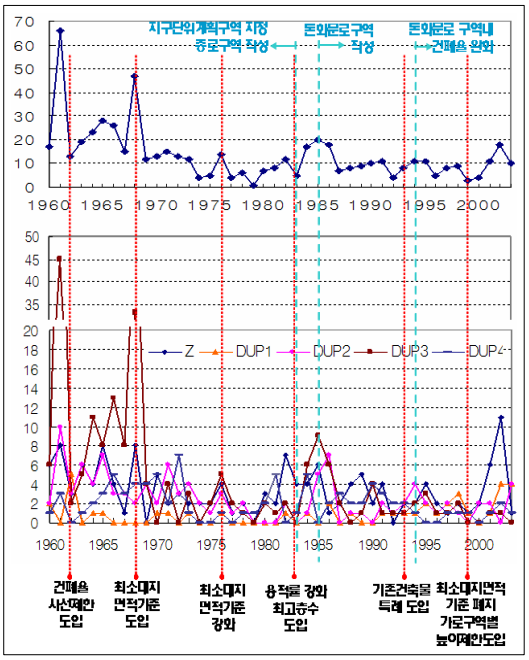

그림 6. 전체구역(위)과 구역별 준공빈도 추이
주 : 61년과 68년 일시적 준공빈도 증가는 돈의동 집단주거(쪽방) 개발에 기인함

(2) 도시형태 변화유형 분석

5개로 세분된 규제구역별로 도시형태 변화유형을 분석하였다. 일반적으로 단일용도의 역사주거지를 대상으로 하는 도시형태연구는 주로 길, 필지, 건물의 3 구성요소(Conzen, 1968)를 기본요소로 다루지만, 대상지는 주거와 상업이 혼합된 도심지역으로서 다양한 용도의 혼재와 변화로 인하여, '용도'가 중요한 도시형태의 구성요소가 되고 있다. 따라서 이 연구에서는 길, 필지, 건물의 구성요소에 용도를 추가하고, 각각의 변화여부를 조사하여 도시형태의 변화정도를 분석하였다.

도시형태의 변화정도는 표3과 같이 유형화될 수 있는데, 4가지 구성요소가 모두 변화되

표 3. 도시형태 변화 분석의 틀

유형	길	필지	건물	용도
M1	×	×	×	×
M2	×	×	×	○
M3	×	×	○	×
M4	×	×	○	○
M5	×	○	×	×
M6	×	○	×	○
M7	×	○	○	×
M8	×	○	○	○
M9	○	○	×	×
M10	○	○	×	○
M11	○	○	○	×
M12	○	○	○	○

주1 : 변화 ○, 존속 ×
주2 : 모든 경우의 수는 16가지이나, 길이 변화되면 필지는 반드시 변화되는 반면, 필지가 분할되거나 합병되었다고 해서 길이 변화되지는 않으므로, 현실적으로 불가능한 4가지 경우를 제외하면, 12가지임

지 않고 유지된 유형에서부터 모두 변화된 유형에 이르는 12형태이다. 이때 '변화'는 대규모 개발사업 및 도로사업 등으로 전근대적인

표 4. 규제구역별 도시형태 변화유형 빈도율

유형	전체	Z	DUP1	DUP2	DUP3	DUP4
M1	**25.7%**	**40.2%**	**40.7%**	22.3%	12.8%	3.3%
M2	**12.3%**	6.6%	11.9%	**17.4%**	**16.9%**	9.3%
M3	4.0%	5.2%	2.3%	7.3%	1.4%	2.7%
M4	**14.6%**	12.6%	4.0%	**15.0%**	13.1%	**34.0%**
M5	3.5%	7.1%	1.1%	3.2%	1.7%	1.3%
M6	2.1%	3.6%	-	1.2%	2.1%	2.7%
M7	1.1%	1.4%	0.6%	0.8%	1.4%	0.7%
M8	**21.1%**	11.5%	5.6%	**23.9%**	**27.2%**	**40.0%**
M9	0.3%	-	1.7%	0.4%	-	-
M10	4.0%	0.5%	**18.6%**	2.0%	3.8%	-
M11	0.3%	0.3%	1.7%	-	-	-
M12	**11.0%**	**11.2%**	**11.9%**	6.5%	**19.7%**	**-**

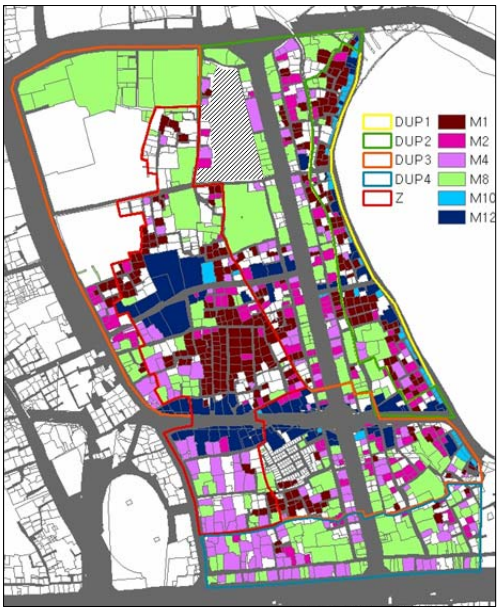

그림 7. 규제구역별 도시형태 변화유형 분포

주: 빗금 친 구역은 자료 미취득 부분으로 제척시킴.

종전의 도시형태적 맥락이 깨지면서 완전히 바뀐 것들이다. 반면 종전 도시조직의 틀이 유지되면서 주변 조직들과 조화를 이루는 유기적인 변화는 '존속'된 것으로 보았다.

5개 규제구역을 대상으로, 12가지 도시형태 변화유형을 분석한 결과, 규제구역별로 도시형태 변화유형의 분포(그림7)와 빈도율(표4)이 다르게 나타났다.

이를 바탕으로 해당구역의 주요 영향과 구역별 차이를 명확하게 파악하기 위하여, 12가지 도시형태 변화유형의 평균 배분율인 8.4%보다 높고, 대상지 전체의 유형별 빈도율 보다 높은 것들을 우세유형으로 추출하였다. 이 두 가지 기준을 토대로 규제구역별 우세유형을 분석한 결과, Z구역은 M1과 M12, DUP1구역은 M1, M10, M12, DUP2구역은 M2, M4, M8, DUP3구역은 M2, M8, M12, 그리고 DUP4구역은 M4와 M8이 우세하였다.

M1은 길, 필지, 건물, 용도가 모두 거의 변화되지 않거나 크게 바뀌지 않고 유기적으로

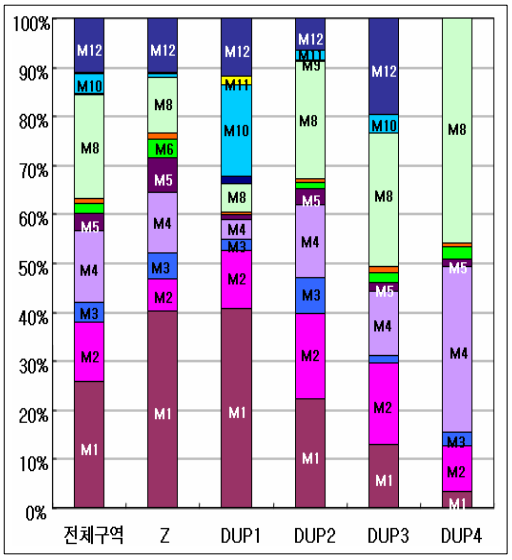

그림 8. 규제구역별 도시형태 변화유형빈도 비교

변화된 유형이다. M2는 용도만 바뀐 채 길, 필지, 건물은 종전의 형태를 유지하고 있는 것으로, 이때 건물은 도시한옥의 주구조체만 남고 외관이 개수된 경우를 모두 존속된 것으로 보았다. 즉 고급한식점과 같이 한옥구조를 그대로 이용하거나, 귀금속, 한복집과 같이 목조기둥과 기와지붕은 남겨두고 기와지붕에 간판을 달거나, 스테인리스 스틸로 덮어 옥탑방을 만들고, 담장이나 벽체를 없애 전면 개구부를 완전히 개방하는 등 외관을 개수하여 이용하는 경우를 모두 포함하였다. 대상지에는 이런 방식으로 다른 용도를 위해 도시한옥을 변형시키는 경우가 많았다. M4는 기존 필지에 신축행위가 일어난 경우로서 필지는 변형되지 않았으나 건물과 용도가 바뀐 유형이다. 주로 접근성이 좋은 도로변 필지에서 이러한 변화를 볼 수 있다. M8은 길을 제외한 필지와 건물, 용도가 변화된 형태인데, 주로 합필되어 대형 상가나 사무소로 개발된 것들이다. M10은 도시한옥 구조의 건물형태는 남아있으나, 길, 필지, 용도가 모두 바뀐 유형으로, 종묘 인근 일대에 국지적으로 집중되어 있었다. 마지막으로 M12는 길, 필지, 건물, 용도가 모두 변화된 유형으로, 도로가 확폭 내지 신설되어 접근성이 개선되면서 새로이 개발된 형태이다.

2) 구역별 도시형태 변화 분석

(1) Z구역(용도지역계획규제)

대상지에 지구단위계획이 도입되기 전까지 전체지역이 용도지역계획에 의해 관리되었으나, 1983년에 도로를 중심으로 지구단위계획구역(구 도시설계)이 지정되면서 블록의 내부지역만 용도지역계획으로 관리되었다. 규제변화시기별 연평균 준공률(표2)과 준공빈도추이(그림6)에서 용도지역계획만 적용되는 83년 이전의 전체구역과 이후 Z구역을 주목하면, 도시형태 변화를 가늠할 수 있는 개발행위는 61년과 68년의 돈의동 집단주거개발로 인한 일시적인 증가를 제외하고, 최소대지면적기준이 도입된 68년과 더욱 강화된 76년을 기점으로 내림세를 보였으며, 99년 최소대지면적기준이 폐지된 이후 증가하여 최근 4년간 연평균 1.6%씩, 5개 구역 중 가장 높았다. 즉 최소대지면적기준과 개발에 의한 도시형태 변화의 상관성을 알 수 있다.

또한 Z구역에서 우세하게 나타나는 도시형태 변화유형은 4요소(길, 필지, 건물, 용도)가 모두 오래된 형태를 유지하고 있는 M1이 40.2%로 주류를 이루며, 다음으로, 4요소가 모두 변화된 M12가 11.2%를 차지하였다(표4,그림8). M1은 그림7에서 보이듯이, 좁고 불규칙한 골목과 필지로 이루어진 블록 내부에 집단으로 남아 있는 반면, M12는 도로사업으로 신설된 도로(태화관로와 오진암길) 주변에서 현대적인 상업가로의 모습을 보여주고 있다. 이외에도 우세하지는 않지만 M4와 M8도 많았는데, 주로 삼일로에 인접하여 접근성이 좋고, 오래된 도시조직이 비교적 규칙성있는 선형의 골목과 대략 100평 규모의 정형 필지로 이루어져 있어, 쉽게 숙박과 음식점 등의 상업 및 업무용도로 개발될 수 있는 여건을 갖추고 있는 곳에서 꾸준히 나타났다(그림5, 7).

결국 규제강도가 가장 약한 Z구역에서는 오래된 형태에서부터 모두 변화된 형태에 이르는, 극단의 M1과 M12가 대로변과 블록 내부에서 이원적으로 공존하고 있었다. 용도지역계획은 일정 조건이 충족되지 않는 도시형

태를 방치시키는 반면, 도로의 확폭이나 신설 혹은 합필 등의 여건이 충족되면 기존 도시맥락과는 다른 이질적인 모습을 초래하였다.

(2) DUP1구역

지구단위계획 중 가장 규제강도가 강한 DUP1구역인 종묘 주변지역은 5개 구역 중 가장 낮은 준공율을 보이면서, 거의 개발이 없다가 94년 이후에야 개발이 이루어지고 있었다(표2,그림6). 이는 1995년 종묘 담장을 따라 차량접근이 가능하도록 순라길이 확폭되면서 인접 필지의 개발이 증가한 것이다.

DUP1구역의 우세한 도시형태는 M1, M10, M12 세 가지이다. 이 중 오래된 도시형태인 M1이 40.7%로 가장 많았고, 다음으로 길, 필지, 용도가 변화되고 건물은 도시한옥구조가 남아있는 M10이 18.6%, 4요소가 모두 변화된 M12가 11.9%순으로 나타났다(표4,그림8).

도시형태 변화유형 분포(그림7)를 보면, M1은 블록 내부에, M10과 M12는 도로변에 우세하게 나타나고 있어 Z구역과 유사한 분포를 보인다. 블록 내부의 경우, 작고 불규칙한 오래된 도시형태 때문에 개발제약이 많은 데다, 2층 이하, 연면적 1천㎡미만의 근생시설 등에 한하여 허용되는 엄격한 계획규제로 인하여 개발이 거의 일어나지 않아 M1을 유지하였다. 그러나 95년 도로사업 이후 해당구역의 계획규제가 엄격했음에도 차량접근이 가능한 인접 필지에서 M10과 M12의 개발이 증가한 것을 볼 수 있다. 특히 M10은 기존 도시한옥의 기와지붕과 목조구조물 등의 기본 골조를 유지하고 있으나, 전면부를 개방하고, 기와지붕에 스테인리스 스틸을 씌워 주로 음식점이나 슈퍼 등의 상업용도로 이용되고 있었다. 이와 같은 용도변경과 외관개수의 변화유형인 M10은 전체 대상지에서는 4.0%로 미미했지만, DUP1구역에서만 18.6%로 높은 빈도율을 보였다(표4,그림8). 즉 M10이 대상지 전반에 걸쳐 분포하는 것이 아니라, DUP1구역 특히 순라길 주변으로 집중적으로 나타났음을 알 수 있다. 적절한 개발여건이 마련되었을 때 개발도 활성화되었으며, 계획규제에서 제시한 소규모 저층의 형태가 반영되고 있었다.

(3) DUP2구역

돈화문로를 중심으로 도로 양측에 해당하는 DUP2구역은 대부분 62년에서 76년 최소대지면적기준이 강화되기 이전, 그리고 지구단위계획이 도입되기 이전에 이루어졌다(표2,그림6). 지구단위계획이 작성된 85년 이후, 일시적인 개발 빈도의 회복은 다른 경제여건으로 인한 결과이며, 지구단위계획의 도입과는 다소 거리가 있다. 전반적으로 지구단위계획이 지정된 이래 개발행위가 다소 위축되면서 전체 대상지 평균수준의 준공률을 유지하였다. 잠재력 높은 입지조건을 고려한다면, 일정 부분 계획규제의 영향을 받은 것으로 보인다.

DUP2구역에서 우세한 도시형태는 합필 등을 통해 다른 용도로 신축된 M8이 가장 많은 23.9%를 차지하였으며, 용도만 변화된 M2가 17.4%, 용도와 건물이 모두 변화된 M4가 15.0%의 순으로 나타났다(표4, 그림8). 전반적으로 Z구역이나 DUP1구역 보다 도시형태변화가 더 진전되었음을 알 수 있다.

M8과 M4는 주로 접근성이 좋은 돈화문로변 인접 필지에서 나타났다(그림7). 돈화문로 양측으로 오래된 이면도로의 가로골격 때문에, 돈화문로변 필지는 남북방향의 소규모 합

필만 가능해 개발규모에 한계가 있는 반면, 이면필지의 경우 대단위 합필을 통한 주상복합아파트개발 등 현행 계획규제와 상이한 대형 개발이 이루어지고 있었다. 이러한 현상과 더불어 99년 이후 소폭 상승한 준공률을 통해, 이 일대에 개발수요가 형성되고 있음을 짐작할 수 있다. 주로 접근성과 대지조건이 좋은 필지에서 M8과 M4, 반면, 접근성이 나쁜 소규모 필지에서 용도만 변경된 M2가 많은 것은 최소대지면적기준, 건폐율, 높이 등 개발규모에 중점을 두는 규제에 의하여 개발여부가 결정되기 때문인 것으로 보인다.

(4) DUP3구역

종로 인근 귀금속상가 밀집지역과 율곡로 일대 업무지역을 대상으로 하는 DUP3구역은 대부분 60년대 초 종로 귀금속업종과 서비스시설이 거점을 형성하던 시기(명지선,2005)에 개발되었으며, 주로 최소대지면적기준이 도입된 68년 이전과 강화된 76년 이전에 개발이 활발하였다(표2,그림6). 반면, 지구단위계획이 도입된 83년 이후, 국제대회개최 등의 짧은 시기를 제외하고 개발이 계속 줄었다. 지구단위계획이 준공빈도 감소의 직접적인 원인이라 할 수는 없으나 자발적 개발이 어려운 집단시설(쪽방)이나 물적 도시형태의 제약과 더불어 노후 환경을 방치하는 결과를 낳고 있었다.

DUP3구역은 M8이 27.2%, M12가 19.7%, 용도만 변화된 M2가 16.9% 순으로 우세하였다(표4,그림8). M12는 태화관로변의 업무빌딩들, M8은 종로 인근 블록 내부에서 합필 등을 통해 대형화된 귀금속상가 및 업무빌딩들에서 나타났다(그림7). 또한 블록 내부에 남아있는 M2형태, 즉 도시한옥의 기존 골격을 유지하면서 개수된 귀금속상가 등은 지구단위계획에 의한 개발조건에 부합되지 않아 용도만 변경된 채 존속되고 있는 것으로 보인다.

(5) DUP4구역

지구단위계획 중 가장 규제강도가 약한 DUP4구역인 종로 일대는 다른 구역과 다른 경향을 보였다. 용도지역계획만 적용될 때에도 최소대지면적기준이 도입되기 이전 보다 그 이후에 준공률이 더 높았고, 그 기준이 강화된 이후에 크게 줄었으나, 연평균 0.9%의 준공률을 보여 5개 구역 중 가장 높았다(표2). 지구단위계획이 도입된 이후에도 다른 구역에 비하여 크게 위축되지 않았다. 즉 계획규제의 변화와 상관성이 적은 변화추이를 보여주었다. 이는 다른 지구단위계획구역보다 최소대지면적기준, 건폐율, 높이, 용적률 등의 규제가 완화되어 있는 데다, 잠재력이 높은 입지와 종로귀금속상가의 거점 형성 및 여타 경제여건을 포함한 시장여건 등의 영향이 더 주요하게 작용하였기 때문인 것으로 보인다.

결과적으로, DUP4구역은 대상지 중에서 도시형태 변화가 가장 많이 진전되어, M8이 40%이고, 다음으로 M4가 34%로 다른 유형에 비하여 두드러지게 우세하였다(표4,그림8). 비록 계획규제가 도시형태 변화추이에 직접적인 영향을 끼치지는 않았으나, 개발된 M8과 M4의 형태는 최소대지면적기준과 건폐율 등에 의한 합필 및 신축개발의 결과라 할 수 있다.

3. 종합고찰

이상과 같이, 계획규제의 변화시기와, 허용강도별 규제구역에 따라, 도시형태의 변화추

이와 변화유형이 다르게 나타났다.

우선, 도시형태의 변화추이를 보면, 용도지역계획으로 관리된 83년 이전 대상지 전체구역과 Z구역의 경우, 준공률은 특히 최소대지면적기준의 규제변화시기(68년-도입, 76년-강화, 99년-폐지)와 긴밀한 상관성을 보였다. 이처럼 최소대지면적기준이 중요한 변수가 되고 있는 것은 대상지가 오래된 소규모 필지와 좁고 불규칙한 도시형태를 지니고 있기 때문이다. 83년 이후 지구단위계획으로 관리된 DUP1~4는 전반적으로 Z구역에 비하여 연평균 준공률이 떨어지는 것으로 나타나 지구단위계획이 개발위축에 영향을 끼친 것으로 보인다. 반면, 일시적인 준공률의 증가는 공공사업이나 다른 사회경제요인(국제대회 등)의 영향에서 비롯되며, 지구단위계획만으로 개발을 촉진시켜 도시형태를 유도하는 데에는 한계가 있음을 알 수 있었다.

도시형태의 변화유형을 보면, Z구역은 개발허용범위가 가장 넓고, 보전형 지구단위계획으로 관리되는 DUP1구역은 개발허용범위가 가장 좁아, 규제내용과 강도의 차이가 현격하게 다르다. 그럼에도 불구하고 두 구역의 블록내부는 개발이 거의 없이 오래된 도시한옥집단(M1)이 유지되고 있었다. 이는 기존 도시형태가 용도지역계획이나 지구단위계획의 개발조건에 충족되지 않았거나 기존 형태를 유지하는 것이 더욱 유리하기 때문이다. 즉 계획규제가 근본적으로 기성시가지의 도시형태에 적합하지 못했거나, 자발적인 개발행위를

표 5. 도시형태 변화 분석의 종합

구분	도시형태의 변화양상	변화원인 해석
Z	-블록내부의 오래된 도시형태와 도로주변 이질적 대형개발의 이원 구조가 뚜렷하며, 개발추이는 최소대지면적기준의 변화시기와 긴밀한 상관성 보임	-해당 규제가 기성시가지 도시형태에 부합되지 않거나, 자발적 개발유도의 한계로 노후 환경이 방치되는 반면, 개발여건이 갖추어지면 최소대지면적기준 및 건폐율 등의 규제에 의해 이질적으로 개발됨
DUP1	-대상지중 가장 낮은 준공률을 보여, 개발이 거의 없이 오래된 도시형태가 유지되다가, 도로 개설후 인접 필지에 소규모 저층 형태의 상업용도 개발 증가	-계획규제가 기존 도시형태에 부합되지 않거나, 높은 규제강도로 인해 노후 환경이 방치되는 반면, 도로개설 등의 개발여건이 갖추어지면, 개발이 증가하면서 계획규제 실현
DUP2	-규제도입과 상이한 일시적인 빈도변화가 보이나, 전반적으로 평균수준의 준공률 유지하며, 소규모 합필개발과 용도변경의 형태가 혼재하고, 일부 계획규제와 상이한 대형개발이 등장	-잠재력이 큰 입지조건과, 규제와 무관한 일시적 개발증가, 건축협의조정을 통한 개발허용 등으로 보아, 개발수요는 커지는 반면, 계획규제가 개발을 다소 위축시키며 소극적 개발을 유도하는 것으로 보임
DUP3	-지구단위계획 도입과 상이한 일시적 개발증가와 전반적인 개발위축의 경향이 공존하며, 합필 대형개발, 신축개발과 용도변경된 도시한옥 등이 혼재함	-계획규제가 완화됨에 따라 대형개발이 유도되는 반면, 근본적으로 도시조직과 집단주거시설 등 기존형태와 부합되지 않은 경우 개발이 위축되어 존치 건물들이 다수 혼재함
DUP4	-개발 빈도와 규제변화시기의 상관성이 떨어지고, 합필 대형개발과 개별 신축행위가 주류를 이루는 이질적인 변화가 진행	-계획규제의 변화 보다는 종로와 인접한 양호한 접근성과 제반 시장여건에 의해 영향을 받으며, 계획규제의 허용강도가 완화됨에 따라 전반적으로 대형, 고도개발이 유도됨

6유도하여 환경을 개선시키는 역할이 미흡한 것으로 이해할 수 있다.

그러나 Z구역과 DUP1구역의 도시형태 변화에는 중요한 차이가 있었다. Z구역은 오래된 M1과 더불어 이질적인 형태인 M12가 주류를 이루고 있었다. 반면, DUP1구역은 개발이 거의 일어나지 않다가 도로사업 이후에 도로 주변으로 M10이 집중되어, 기존 한옥구조의 변형이나 소규모 개발 등 계획규제가 반영되고 있었다. 결국, 개발여건이 갖추어지면, Z구역은 기존 도시맥락과 달리 이질적으로 변화하는 반면, DUP1구역은 계획내용을 바탕으로 변화하게 됨을 알 수 있었다.

한편 DUP2와 3구역은 오래된 소규모 필지가 합필과 필지정형화 과정을 거쳐 대규모로 개발되는 M8 형태가 가장 우세하였고, DUP2구역은 용도만 변경된 M2, DUP3구역은 M12와 M2가 주류를 이루었다. 이처럼 이 두 구역은 용도만 바뀐 노후 형태와 이질적인 대형개발이 혼재되고 있었다. 반면 DUP4구역은 M8과 다른 용도로 신축된 M4가 주류를 이루었다. 이들 구역별 도시형태의 차이는 도로 및 필지조건과 더불어 구역별 규제강도의 차이를 반영하고 있으나, 공통적으로 최소대지면적기준, 건폐율, 높이 등의 영향을 받아 대형화 및 합병개발되는 것으로 보인다.

III. 결론

이 논문은 돈화문로 지역을 대상으로 도시형태의 변화추이와 변화유형을 분석하여 용도지역계획과 지구단위계획의 영향을 설명하는 것이다. 연구 결과를 통하여, 다음과 같이 오래된 기성시가지의 도시형태를 효과적으로 관리하기 위한 도시계획적 시사점을 끌어낼 수 있었다.

첫째, 오래된 도심지역의 노후환경 개선에 있어서 중요하게 고려되어야 할 것은 규제의 강도가 아니라 오래된 도시형태의 특성(한계)이다. 대상지의 용도지역계획규제와 지구단위계획규제는 모두 블록 내부에 오래된 도시형태의 노후화를 초래하여 계획적 관리에 장애가 되고 있었다. 상이한 계획규제의 차이에도 불구하고 동일하게 나타난 노후화는 보전을 목적으로 하는 개발억제의 결과라기보다는 해당 계획규제가 작고 불규칙한 오래된 도시형태의 특성(한계)과 상충되어 방치된 결과라 할 수 있다. 따라서 노후화된 기성시가지의 효과적인 관리를 위해서는 도시형태의 특성(한계)을 충분히 고려한 계획규제가 요구된다.

둘째, 계획규제의 실효성을 높이려면 개발여건이 동시에 고려되어야 하며, 이를 통해 노후 환경이 개선될 가능성도 생기게 된다. 대상지는 개발수요가 높은 도심임에도 불구하고 전반적으로 개발빈도가 저조하였는데, 이는 개발여건이 거의 개선되지 않은 채 소극적인 계획규제에만 의존하여 왔기 때문이다. 그러나 도로사업 등의 개발여건이 조성된 곳에서는 개발행위의 활성화와 더불어 계획규제가 실현되는 것을 볼 수 있었다.

셋째, 개발규모에 중점을 두는 계획규제에서 벗어나 오래된 도시형태적 특성을 보전하고 반영하는 계획규제가 필요하다. 대상지의 용도지역계획과 지구단위계획의 규제내용은 근대 이후의 합리적인 도시형태라고 전제되는 최소대지면적기준, 건폐율, 높이 등의 개발규모에 토대를 두고 있었으며, 지구단위계획은 일반적인 용도지역계획의 규제요소를 강화 혹

은 구체화시키는 데에 그치고 있었다. 그 결과 구역마다 정도의 차이는 있으나, 합필 및 대형개발로 인한 이질적인 도시형태가 공통적으로 나타났다. 여기에서 벗어나 오래된 도시형태의 고유한 특성이 보전될 수 있도록 규제요소와 내용이 개발되어야 할 것이다.

이상과 같이, 돈화문로 지역의 도시형태 변화의 분석을 토대로 오래된 도시형태의 노후화와 이질적 대형개발에 대한 계획규제의 영향을 짚어보고, 또 개발여건 조성을 통한 환경개선의 가능성도 확인하였다. 이 논문에서는 시장여건이나 거주민 특성 등의 다양한 사회경제적 요인을 제외하고 계획규제의 영향만을 고찰하였다. 그러나 궁극적으로는 도시형태의 변화에 영향을 끼치는 다양한 요인들을 다각적으로 분석하여 이해할 필요가 있다. 그럼에도 불구하고 이 연구가 오래된 기성시가지 도시형태의 효과적인 관리의 측면에서, 계획규제의 바람직한 방향을 모색하는 데에 기여할 수 있으리라 기대한다.

주1. 2002년 문화재주변지역의 높이제한(문화재보호법), 2004년 지구단위계획의 재정비와 익선동 도시환경정비구역 지정 등이 추가되었으나, 집행기간이 짧은 등의 자료분석의 한계 때문에 제외시켰다.

주2. 1912년 지적원도(정보기록문서보관소), 1929년 지형명세도(서울대학교 도서관 소장), 1970년 서울특별시 지번약도(중앙지도문화사), 1986년 서울특별시 지번약도(중앙지도문화사), 1991년 지적도 및 지번약도(한국지도), 2002년 수치지형도(국립지리원)

주3. 1964.8.14(건설부고시 제1034호)의 도시계획결정도를 보면, 대상지 절반인 오진암길 남쪽으로 상업지역으로 지정된 것을 확인하였으나(1965, 서울도시계획, p.82, p122), 이후 대상지 전체가 상업지역으로 바뀐 시기를 확인하기 위하여 해당구청에서 용도지역변경결정고시변혁을 조사하였으나, 해당 문서를 찾을 수가 없었다.

인용문헌

1. 국토연구원(2001)「지구단위계획의 효율적 운용방안 연구」.
2. 명지선(2005) “서울시 귀금속 산업의 도시형태적 특성에 관한 연구”. 서울시립대학교 석사논문.
3. 문홍길(2001) “기성시가지 지구단위계획제도의 실효성 제고방안”.「도시문제」 36(4): 68~82.
4. 박기범, 최찬환(2005) “강남 단독주택지역 변화의 법제적 해석”.「대한건축학회논문집」 21(7):73~82.
5. 서울시정개발연구원(2002)「서울시 지구단위계획 운영평가와 개선방안연구」.
6. 서울특별시(1965)「서울도시계획」.
7. 서울특별시(1983)「주요간선도로변 도시설계」.
8. 서울특별시(1985)「율곡로 대학로 도시설계」.
9. 서울특별시(1991)「서울도시계획연혁」.
10. 서울특별시(2001)「서울도시계획연혁」.
11. 서울특별시(2004)「돈화문로 제1종 지구단위계획 구역변경 및 제1종 지구단위계획 재정비」.
12. 서울특별시(2006)「종로2,3가 지구단위계획」.
13. 이희정(2005) “서울시 지구단위계획 실행여건 및 운영단계별 문제점 개선방향”. 「국토계획」 37(5) : 143~159.
14. 이희정, 구자훈(2006) “서울시 지구단위계획 구역 지정 및 계획지침요소의 운영 특성 분석”. 「국토계획」41(2) : 67~78.
15. 조준범(2003) 도시건축제도와 서울 북촌 도시조직의 변화, 서울시립대학교 박사논문.
16. 최찬환, 조준범(2002) “북촌 한옥보전제도의 특성과 한계에 관한 연구”.「한국도시설계학회」7(2) : 21~37.
17. Conzen, M.R.G(1968) “The use of town-plans in the study of history”, In The Study of Urban History, ed. H.J.Dyos, 114-30, *New York St Martin's Press*.

접 수 일 : ’06. 10. 30