

비주거 한옥의 제도적 지원 필요성을 결정하는 가치요인 분석

남상덕^{1*}, 이주형¹

¹한양대학교 도시대학원 도시개발경영학과

An Analysis of Decision Factor about the Necessary for Governmental Support of non-Residential Han-ok

Sang-Duk Nam^{1*} and Joo-Hyung Lee¹

¹Graduate School of Urban Studies, Hanyang University

요약 본 연구는 한옥보전 구역 내에서 비주거용 한옥이 점차 늘어나고 있는 상황에서 비주거한옥에 대한 제도적 지원이 필요한 근거를 제시하는데 목적이 있다. 이를 위해 비주거한옥 제도적 지원의 필요성에 영향을 미치는 요인을 분석하여 비주거한옥의 가치를 평가하였다. 분석에는 로지스틱분석을 활용하였으며, 비주거한옥에 대한 제도적 지원 필요성에 동의하는 경우 어떠한 가치요인을 중요하게 판단하였는지 분석하였다. 분석결과, 주거환경이 열악한 한옥의 활용, 한옥 외관상 가치, 지역의 생활복지 서비스 제공, 관광객 수용, 상업공간 제공, 역사성 부족, 한옥에 대한 개방성 강화 등의 7개의 요인이 비주거한옥에 대한 제도적 지원 필요성 결정에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

Abstract Nowadays numbers of non-residential Korean traditional house (Han-ok) like Café and restaurants within the cultural property preservation area. So the purpose of this study is suggesting the necessity of governmental support about non-residential Han-ok. The research started to analyze influential factors toward them and estimate the value of non-residential Han-ok. After then it investigated what kind of value factors are important when it is agreed to the necessity of governmental support using logistic regression. According to the result, there are main 7 factors; possibilities to use Han-ok with poor residential environment, the unique appearance of Han-ok, possibilities to offer social and welfare service within local community, value to develop tourism on Han-ok, utilization of commercial area, historical deficiency and easy to access Han-ok for tourists and overseas which are an effect on decision making to sustain non-residential Han-ok.

Key Words : Non-residential Han-ok, Governmental Support, Value Factor, Focus Group Interview, Logistic Regression

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

전통문화와 역사적 문화유산에 대한 관심이 집중되면서 한옥에 대한 가치를 새롭게 인식하게 되면서, 국내에서는 2000년대 초반부터 서울의 북촌 한옥마을과 전주 한옥마을을 중심으로 한옥의 보전과 활용을 위한 지원정책이 지속적으로 추진되어왔다. 그리고 이러한 지원정책의 결과로 한옥지원에 대한 성과가 효과적으로 나타나고 있고, 한옥에 대한 수요나 한옥이 지역적·국제적으로 가

지는 공공적인 가치가 높아지게 되었다. 그러나 각 자치단체에서 운영하고 있는 한옥 보전을 위한 지원방안은 주로 역사경관에 입각한 외관의 보전이나 원형보전에 치우쳐, 주거용 한옥을 기준으로 구입 및 개보수 비용 지원 중심의 정책이 추진되고 있다. 이에 비해 상대적으로 비주거용 한옥 등 한옥을 다양한 용도로 사용할 수 있는 활용에 대한 지원은 제도적 기반마련이 미흡한 상황이다.

비주거용 한옥은 지역과 장소의 특성에 맞게 현대의 기능을 수용하는 과정에서 자연스럽게 조성되기 시작하였으며, 점차 그 숫자가 증가하고 있다. 한옥밀집지역 내

*Corresponding Author : Sang-Duk Nam(Hanyang Univ.)

Tel: +82-10-5470-4000 email: sangdnam@naver.com

Received September 13, 2013

Revised (1st October 7, 2013, 2nd October 8, 2013)

Accepted October 10, 2013

에서의 비주거용 한옥으로의 사용은 경관 및 한옥 이미지를 해치는 주요인으로 지목되기도 하지만, 최근에는 한옥의 문화재적 가치보다는 전통 요소를 현재에 재현하는 차원에서 가치를 새롭게 주목하면서 인식을 달리하고 있다.

이러한 상황에서 본 연구는 현실적으로 비주거용 한옥으로 용도가 전환되어 사용되고 있고 그 수가 점차 늘어나는 상황에서, 이에 대한 관리적 측면에서 제도적 지원 필요성의 근거를 분석하고자 한다. 구체적으로는 비주거 한옥 제도적 지원의 필요성에 영향을 미치는 요인을 분석하여 제도적 지원 가치를 평가해보고자 하였으며, 이 과정에서 비주거용 한옥이 한옥의 전통성을 훼손시키는 지도 살펴보았다.

1.2 연구의 범위 및 방법

본 연구의 공간적 범위는 서울의 서촌지역이다. 우선 서울을 선택한 이유는 국내의 지방자치단체 중 가장 선도적인 행정 및 정책지원 시스템을 갖추었고 많은 자치단체가 행정 및 정책의 벤치마킹 대상이기 때문이며, 서촌을 선택한 이유는 서울의 대표적 한옥 밀집지로 북촌의 개발로 인해 서촌지역의 개발압력이 높아지고 있는 실정이기 때문이다. 이러한 점은 고유한 정체성을 확립한 북촌에 비해 본 연구에 보다 적합한 지역이라 할 수 있으며, 연구의 시간적 범위는 2008년부터 2013년 현재까지이다.

본 연구에서는 비주거 한옥의 제도적 지원 필요성을 분석하기 위해, 첫째, 기존 한옥(주거용)의 지원 가치와 비주거 한옥만이 갖는 고유의 가치요인은 무엇인지 조사하였다. 그리고 이를 바탕으로 전문가 FGI(Focus Group Interview)를 거쳐 비주거 한옥의 제도적 지원 가치요인을 최종 도출하였다. 둘째, 도출된 가치요인으로 설문문을 구성해 한옥 관련 전문가와 지역주민 및 방문객을 대상으로 비주거한옥에 대한 제도적 지원 필요성 여부 및 가치요인에 대한 인식에 대해 설문을 실시하였다. 셋째, 수집된 자료를 바탕으로 비주거한옥에 대한 제도적 지원 필요성 여부에 대한 로지스틱모형을 구축하고 제도적 지원 필요성에 동의하는 경우 어떠한 가치요인을 중요하게 판단하였는지 분석하였다.

2. 이론적 고찰

2.1 비주거한옥의 개념적 고찰

비주거한옥이란 말 그대로 주거용도 이외의 용도로 사용 및 점유되고 있는 한옥을 의미한다. 비주거한옥의 용

도는 크게 전시·문화시설로 사용되는 경우, 카페 등 상업 시설로 사용되는 경우, 펜션 등 숙박시설로 사용되는 경우, 근린생활용도(병원, 보육원, 요양원, 미용실 등)로 사용되는 경우, 동사무소 등 공공시설로 사용되는 경우로 구분할 수 있다.

다만 본 연구에서는 동사무소 등 공공시설로 사용되는 경우는 비주거용도로 구분하지 않았다. 그 이유는 공공시설로 사용되는 경우는 제도적 지원을 논의할 대상이 되지 못하기 때문이다. 따라서 본 연구에서 의미하는 비주거한옥은 전시·문화시설, 일반상업 및 근린상업 등으로 활용되고 있는 한옥을 의미한다.

비주거한옥은 한옥 마을에 대한 정비사업의 일환으로 주변의 주요 도로가 정비 및 확장되기 시작하고 주변을 둘러싸는 주요도로 부분에 다층의 콘크리트건물들이 집중적으로 들어서게 되면서, 그나마 남아 있는 도로변의 한옥들이 자연스럽게 상업공간으로 용도를 변경하여 사용되기 시작한 것이 발생 계기라 볼 수 있다. 다만 최근에는 한옥마을에 대한 방문객 및 거주자가 증가하면서 주도로변 이외에 마을 곳곳에 자연스럽게 조성되고 있는 실정이다.

2.2 선행연구 고찰 및 연구의 착안점

2.2.1 관련 연구의 동향 및 연구내용

관련 연구는 크게 한옥의 보전 및 지원 가치 혹은 필요성에 대한 연구들과 비주거한옥에 관한 연구로 구분할 수 있다.

한옥 및 집단 한옥주거지의 보전에 관한 연구들은 다음과 같다. 최찬환·조준범(2002)은 서울의 북촌을 대상으로 서울시가 추진하는 한옥보전제도의 특성과 문제점에 대해 연구하였으며[3], 장성화·채병선(2003)은 도시한옥의 보전과 주거환경을 확보하기 위해서는 한옥건축물에 대한 규제 완화가 필요하며, 규제완화가 필요한 항목에 대해 제시하였다[10]. 또한 전병혜(2009)는 서울의 한옥 주거지를 대상으로 시민과 주민의식에 기초한 역사적 생활환경의 보전가치를 평가하였다. 연구결과로 한옥주거지의 보전에 동의하고 그에 대한 지불의사가 있음을 밝히며 시민의 보전의식이 상당히 높음을 제시하였으며, 시민에 비해 실거주 주민의 보전의식과 가치수준은 낮게 평가되어 거주주민에 대한 지원이 필요함을 밝혔다[2]. 심경미·최은숙(2011)은 한옥의 활성화가 필요함을 제시하면서 그에 따른 지원방안 및 법·제도의 개선방안에 대해 연구하였다. 연구결과로 한옥에 대한 조세감면(취득세, 재산세 등), 공공부문의 재원지원, 한옥 전문인력 양성 등 각 분야별로 구체적인 지원방안을 제시하였다[7].

이외에 류인혜·김재천(2012)의 연구는 내부공간의 현대적 활용방안을 통해 도시형한옥의 지속가능한 보전방안을 제시하였으며[6], 서울의 서촌지역을 중심으로 지역주민측면에서 한옥주거지역 보전을 위한 개선방안을 제시하고 그 중 보다 개선이 시급한 항목을 분석한 남상덕·이주형(2013)의 연구가 있다[9].

이상의 연구들에 비해 비주거한옥을 분석대상으로 삼은 연구들은 매우 미흡한 실정으로, 김도연(2008)의 연구가 비주거 한옥과 관련한 가장 초기의 연구라 할 수 있다. 살펴보면, 김도연(2008)은 서울의 북촌지역을 대상으로 한옥의 역사적 장소성을 보전하고 활용하는 방향에 대해 연구하였다. 연구는 사례조사를 중심으로 진행하였으며, 연구결과로 비주거 한옥의 장소성이 존재하나 비주거용 한옥에 대한 지원제도 및 규제는 없는 실정으로 인해 비주거용 한옥은 더욱더 이질적인 경관요소가 되어가고 있음을 밝혔다[4]. 그리고 조아라(2010)는 전주한옥마을을 예로 집단 한옥주거지역의 활성화 및 지속가능성에 비주거용도로 활용되는 한옥이 경제적·기능적으로 기여함을 제시하였다[1].

김희울(2012)은 서울 북촌지역을 대상으로 비주거용 한옥의 공간 변화에 관해 연구하였으며[5], 이정욱(2013)은 청량리의 한옥지구를 대상으로 도시한옥이 어떠한 변화양상을 보였는지에 대해 살펴보았다[8].

2.2.2 연구의 착안점

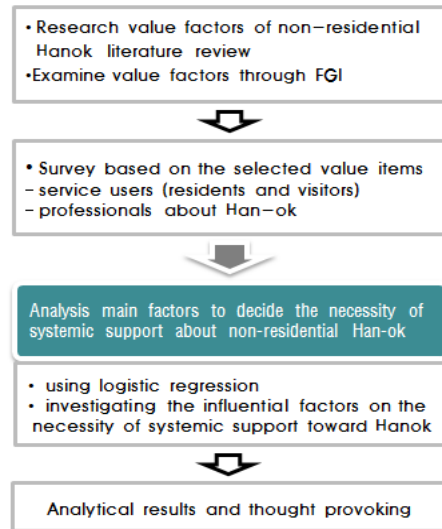
선행연구 고찰결과, 국내에서 한옥주거지에 대한 관심이 증대되면서, 한옥주거지 관련 연구가 이전보다 활발하게 진행되어 왔으나 대부분의 연구가 건축 혹은 도시주거지적인 측면에서 역사·문화성을 활용한 관광산업화, 도시의 이미지 개선 등 문화적 산업적 활용방안 등 보전 및 개선방향에 대한 연구를 중심으로 이루어져 왔다.

상대적으로 비주거한옥에 관한 연구는 매우 미흡한 것을 알 수 있으며, 비주거한옥에 대한 연구가 부족한 실정에서 다양한 관점에서 연구가 수행되지 못하였다. 이러한 측면에서 본 연구는 비주거 한옥에 대해 실제로 제도적 지원의 필요성이 존재하는지 또 그럴만한 가치는 어디에 있는지 연구한다는 점에서 기존 연구들과 차별성을 가지며, 비주거용도로 사용되고 있는 한옥에 대해 제도적 지원의 필요성을 공유하고 확대하고자 한다는 점에서 출발한다.

3. 비주거한옥 제도적 지원 필요성 분석을 위한 가치요인 선정

3.1 가치요인 도출 방법

비주거한옥에 대한 제도적 지원 필요성을 분석하기 위한 분석의 흐름은 다음 Fig. 1과 같다.



[Fig. 1] Flow chart

첫째, 한옥의 보전 및 제도적 지원가치에 대해 분석한 연구들을 바탕으로 가치요인을 선정하였다. 이 과정은 기존의 한옥(주거용)의 보전 및 제도적 지원가치를 중심으로 비주거 한옥만이 갖는 고유한 가치요인을 포함시켰다. 그리고 전문가 FGI(Focus Group Interview)를 거쳐 비주거 한옥의 제도적 지원 가치요인을 최종 도출하였다. 둘째, 한옥 관련 전문가와 지역주민 및 방문객을 대상으로 비주거한옥에 대한 제도적 지원 필요성 여부 및 가치요인에 대한 인식에 대해 설문을 실시하였다. 셋째, 수집된 자료를 바탕으로 비주거한옥에 대한 제도적 지원 필요성 여부에 대한 로지스틱모형을 구축하고 제도적 지원 필요성에 동의하는 경우 어떠한 가치요인을 중요하게 판단하였는지 분석하였다. 넷째, 전문가와 이용객(지역주민 및 방문객) 간에 분석결과의 차이를 살펴보고, 분석결과를 종합하여 시사점을 제시하였다. 여기서 설문의 대상자로 이용객과 전문가를 함께 고려한 이유는 이용객만을 대상으로 하였을 경우 공익과 같은 공공성에 대한 고려가 미흡할 수 있기 때문이다.

3.2 비주거한옥의 가치요인의 선정

3.3.1 가치요인의 선정 및 검토

1차적으로 일반적인 한옥의 보전가치가 비주거한옥에도 적용되는지 검토하기 위해서, 앞서 고찰한 최찬환·조준범(2002), 장성화·채병선(2003), 전병혜(2009), 심경미·최은숙(2011), 남상덕·이주형(2013) 등 기존 문헌을 고찰하였다. 그 결과 한옥의 보전가치는 건축 및 도시경관적 측면에서 한옥 자체가 갖는 고유의 역사성과 문화성, 그리고 한옥마을 혹은 밀집지역으로 갖는 지역 고유의 정체성 등 2가지 요인이 공통적으로 도출되었다. 이상 한옥 공통의 가치요인으로 2개의 요인을 도출할 수 있었다.

다음으로 비주거 관련 연구들인 김도연(2008), 조아라(2010), 김희울(2012), 이경옥(2013)의 참고하여 비주거한옥의 제도적 지원 필요성의 가치요인으로 11개의 요인을 도출하였으며, 2개의 요인을 연구자가 추가 반영하였다.

이상 앞선 한옥공통 가치요인과 더불어 본 연구에서 분석을 위해 선정된 요인들은 총 15개이며, 15개의 요인은 그 성격에 따라 건축적 가치, 사회적 가치, 경제적 가치, 문화적 가치 등 4개의 범주로 분류하였다. 각 요인에 대해 살펴보면 다음과 같다.

건축적 가치 관련 요인은 총 5개로 ‘훼손된 한옥의 이용’은 훼손 및 멸실된 한옥에 대해 주거용도가 아닌 다른

용도로 이용할 수 있다는 점에서 오는 가치를 의미하며, ‘주거환경이 열악한 한옥의 활용’은 지역(마을) 내 주거환경이 열악한 가옥을 상업용도 등 비주거 한옥으로 활용이 가능하다는 점에서 발생하는 가치를 의미한다. ‘한옥의 현대적 활용’은 지역(마을) 내 유휴공간 재활용, 리모델링을 통한 한옥의 현대적 활용으로서의 가치를 말하며, ‘한옥 외관상 가치’는 건축적 측면에서 한옥 자체가 갖는 고유의 역사성을 의미한다. 마지막으로 ‘유지관리의 용이성’은 일반 전통한옥에 비해 개량한옥에 해당하는 비주거한옥이 건물의 유지·보수 및 관리적 측면에서 보다 용이하다는 점에서 오는 가치를 의미한다.

다음으로 사회적 가치 관련 요인은 총 3개로, ‘지역(마을) 내 커뮤니티시설’은 지역(마을)의 커뮤니티 시설로서의 역할을 수행, 커뮤니티 형성 및 활성화에 기여하는데서 오는 가치를 말하며, ‘지역의 생활복지 서비스 제공’은 지역(마을)의 생활복지 서비스(보육 및 의료 등)를 제공하는 시설(수단)로서의 가치를 의미한다. 그리고 ‘지역의 정체성’의 경우 한옥집단주거지가 갖는 지역의 정체성을 말한다.

경제적 가치 관련 요인은 총 3개이다. ‘지역주민의 일자리 제공’은 지역주민의 생계 및 일자리를 제공하는 시설(수단)로서의 가치를 말하며, ‘관광객 수용’은 도시마

[Table 1] Investigation result of value factor for the governmental support of non-residential Han-ok

Classification		FGI Result	common value factor	value factor (non-residential Hanok)	Sources
Architectural value	Utilization of the damaged Han-ok	○	-	√	D.Y. Kim(2008), K.W. Lee(2008)
	Possibilities to use Han-ok with poor residential environment	○	-	√	D.Y. Kim(2008), K.W. Lee(2008)
	Utilization of Han-ok in modern style	○	-	√	D.Y. Kim(2008), A.R. Jo(2010), H.Y. Kim(2012), K.W. Lee(2008)
	The unique appearance of Han-ok	○	√	-	B.H. Jeon(2009), K.M. Shim·E.S. Choi(2011), S.D. Nam·J.H. Lee(2013)
	Easy to upkeep and managing Han-ok	×	-	√	D.Y. Kim(2008)
Social value	Using the building to provide community service in local area	○	-	√	A.R. Jo(2010), K.W. Lee(2013)
	Offer social and welfare service within local community	○	-	√	D.Y. Kim(2008), A.R. Jo(2010), K.W. Lee(2008)
	Local identity	○	√	-	B.H. Jeon(2009), K.M. Shim·E.S. Choi(2011), S.D. Nam·J.H. Lee(2013)
Economic value	Afford employment to the local people	○	-	√	A.R. Jo(2010), K.W. Lee(2013)
	Value to develop tourism on Han-ok	○	-	√	A.R. Jo(2010), K.W. Lee(2013)
	Utilization of commercial area	○	-	√	D.Y. Kim(2008), A.R. Jo(2010), K.W. Lee(2013)
Cultural value	Historical deficiency	○	-	√	Researcher added arbitrary indicators
	Easy to access Han-ok for tourists and overseas	○	-	√	D.Y. Kim(2008), A.R. Jo(2010)
	Revitalization of artistic and cultural spaces	○	-	√	A.R. Jo(2010), K.W. Lee(2013)
	Offering as new Korean cultural contents	×	-	√	Researcher added arbitrary indicators

케팅 측면에서 한옥 밀집지역의 가치가 높아짐에 따라 방문하는 방문객의 체류 및 여가시설로서의 가치를 의미한다. 마지막으로 ‘상업공간 제공’은 지역(마을) 내 일반 상업(마트, 카페, 숙박시설 등) 시설(수단)을 제공하는 가치를 말한다.

마지막으로 문화적 가치 관련 요인은 총 4개로, ‘역사성 부족’은 비주거 한옥이 한옥 밀집지역(마을)의 역사 가치에 미치는 훼손 정도를 말하며, ‘한옥에 대한 개방성 강화’는 거주자 이외에 쉽게 접근할 수 없는 한옥을 일반 방문객 및 해외 관광객이 쉽게 접할 수 있다는 측면에서 오는 가치를 의미한다. 그리고 예술문화 활성화(전시공간 등)은 전통 및 예술문화의 전시공간으로써 활용되면서, 국내의 예술 및 문화 활성화에 기여하는 가치를 말하며, ‘새로운 문화콘텐츠 제공’은 전시·문화시설로 활용되고 있는 비주거한옥은 지역(마을) 내 방문객을 대상으로 새로운 문화콘텐츠를 제공한다는 점에서 오는 가치를 의미한다.

3.3.2 가치요인의 검토(FGI)

앞서 선정된 비주거한옥에 대한 가치요인 15개를 대상으로 제도적 지원 필요성 분석을 위해 적합한 항목인지 그 여부를 전문가 표적집단면접(Focus Group Interview)를 통해 검토해 보았다.

FGI는 한옥과 관련해 연구수행 경험이 있는 교수 및 연구원 5인(교수 3인, 연구원 2인)과 서울시 한옥관련 실무자(2인)을 대상으로 2013년 6월 4일에 실시하였다. FGI의 진행은 15개 요인에 대해 그 적합성에 대해 논의하는 과정을 거쳤으며 이를 통해 만장일치방식으로 부적합한 요인을 검토하였다. FGI 결과, 건축적 가치요인 중 ‘유지관리의 용이성’과 문화적 가치요인 중 ‘새로운 문화콘텐츠 제공’ 등 2개 요인이 분석항목으로 적합하지 않은 것으로 나타났다. 이 중 ‘유지관리와 용이성’은 비주거한옥이 아닌 개량한옥이 갖는 장점으로써 일반 한옥과 구분되는 가치항목으로는 부족하다는 의견이 제시되었고, ‘새로운 문화콘텐츠 제공’ 요인은 ‘예술문화 활성화’ 요인과 상호간에 중복적인 개념이 존재함으로 삭제하는 것이 좋다는 의견이 제시되었다. 따라서 15개 요인 중 2개의 요인을 제외한 13개 요인을 최종 분석항목으로 선정되었다.

3.3.3 분석을 위한 최종 가치요인 종합

본 연구에서는 비주거한옥의 제도적 지원 필요성을 이항 로지스틱모형을 통해 분석하였다. 로지스틱 분석을 위해서는 종속변수와 독립변수의 구분이 필요한데, 앞서 최종 선정된 13개의 분석요인들은 본 연구의 독립변수로 선정하였으며, 종속변수는 비주거한옥에 대한 제도적 지

원 필요성 여부이다.

여기서 종속변수는 “지원이 필요하다=1, 지원이 필요 없다=0”으로 설정하고, 지원이 필요하다고 응답한 사람들의 응답확률에 영향을 미치는 가치요인을 도출하고자 한다. 이는 비주거용 한옥의 제도적 지원 필요성을 정량적으로 평가하는 것으로써, 즉 비주거용 한옥이 어떠한 측면에서 보전 및 제도적 지원 가치를 갖기 때문에 향후 제도적으로 지원이 고려되어야 함을 이야기 해줄 수 있다. 독립변수는 총 13개 요인으로 건축적 가치 관련 4개 요인(훼손된 한옥의 이용, 주거환경 열악한 한옥의 활용, 한옥의 현대적 활용, 한옥 외관상 가치), 사회적 가치 관련 3개 요인(지역(마을) 내 커뮤니티시설, 지역의 생활복지 서비스 제공, 지역의 정체성), 경제적 가치 관련 3개 요인(지역주민의 일자리 제공, 관광객 수용, 상업공간 제공(지역경제), 문화적 가치 관련 3개 요인(역사성 부족, 한옥에 대한 개방성, 강화예술문화 활성화)이다. 독립변수의 경우 각 항목에 대한 가치가 인정되는 정도에 따라 5점 척도(가치가 매우 높다=5점, 가치가 높다=4점, 보통이다=3점, 가치가 낮다=2점, 가치가 매우 낮다=1점)로 설문을 실시하였다. 다만 ‘역사성 부족’요인의 경우 비주거한옥이 한옥집단 주거지역의 역사성을 해치는 정도를 묻는 것으로 5점 척도(매우 크다=5점, 크다=4점, 보통이다=3점, 크지 않다=2점, 매우 크지 않다=1점)로 측정하였다.

[Table 2] Analytic structure of decision factor about the necessary for governmental support of non-residential Han-ok

Classification	system of analysis	
dependent variable	Necessary for governmental support of non-residential Han-ok (agree=1, disagree=0)	
independent variable	Architectural value	Utilization of the damaged Han-ok
		Possibilities to use Han-ok with poor residential environment
		Utilization of Han-ok in modern style The unique appearance of Han-ok
	Social value	Using the building to provide Community service in local area
		Offer social and welfare service within local community
		Local identity
	Economic value	Afford employment to the local people
		Value to develop tourism on Han-ok
		Utilization of commercial area
	Cultural value	Historical deficiency
		Easy to access Han-ok for tourists and overseas Revitalization of artistic and cultural spaces

4. 비주거한옥 제도적 지원 필요성(가치) 결정요인 분석

4.1 분석의 개요 및 분석모형 검증결과

비주거한옥에 대한 제도적 지원 필요성을 결정하는 요인에 대해 분석하기 위해 설문을 실시하였다. 이용객 그룹은 서촌지역을 대상으로 지역 거주주민과 지역 방문객을 대상으로 설문하였으며, 총 132부의 설문을 회수하였다. 전문가 그룹의 경우 서울시 한옥 관련 실무자들과 한옥에 대해 연구경험이 있는 교수 및 연구원, 서울 소재 도시학계열 학과의 석사 이상 등의 조건 하에 설문을 실시하였으며, 총 89부를 회수하였다. 설문방식은 이용객·전문가 그룹 모두 1:1면접 방식으로 조사하였으며, 전문가 그룹의 경우 일부 설문에 대한 취지를 설명한 뒤 E-mail을 통해 설문지를 회수하였다.

수집된 자료를 바탕으로 로지스틱분석을 실시하였다. 분석에 활용한 지표는 Table 2와 같으며, SPSS 18.0 통계 패키지 프로그램을 이용하여 분석하였다. 로지스틱모형의 검증결과는 적합도 검증과 일치성 검증을 통해 살펴볼 수 있는데, 모형의 검증결과는 다음 Table 3과 같다.

[Table 3] Total vilification result of logistic regression model

goodness of fit	χ^2	degree of freedom	P-value
	56.162	13	0.000
coherency	-2Log Likelihood	Cox&Snell R ²	Nagelkerke R ²
	164.12	0.396	0.457
	Hosmer&Lemeshow test : $\chi^2 = 4.812(p=0.614)$		

분석모형의 적합도 검증결과 값을 살펴보면, 우도(-2LL: -2Log Likelihood)값의 변화를 통한 χ^2 통계량이 56.162, 유의수준 95% ($0.000 < \alpha = 0.05$)에서 유의한 것으로 나타났다. 다음으로 종속변수의 실제 값과 예측된 값의 일치성 여부를 측정하는 Hosmer and Lemeshow 검정의 p값이 0.614로 유의확률 0.05보다 크므로 모형은 적합하다고 할 수 있으며 분류정확도는 45.7%로 나타났다.

4.2 비주거한옥 제도적 지원 필요성 결정요인 분석결과

비주거한옥 제도적 지원 필요성 결정요인 분석결과, 총 13개의 요인들 중 7개의 요인이 비주거한옥에 대한 제도적 지원 필요성 결정에 영향을 미치는 것으로 나타났다. Table 4를 살펴보면, 비주거한옥에 대한 제도적 지원의 필요성에 동의하는 경우는 주거환경 열악한 한옥의 활용, 한옥 외관상 가치, 지역의 생활복지 서비스 제공, 관광객 수용, 상업공간 제공, 역사성 부족, 한옥에 대한 개방성 강화 등의 요인들에 대한 가치를 높게 평가하는 것으로 나타났다.

이는 이상의 7개의 요인으로 인해 사회적으로 비주거용 한옥이 제도적 지원 가치를 갖는다는 것을 의미한다. 즉, 응답자들은 첫째, 지역(마을) 내 거주환경이 열악한 가옥을 상업용도 등 비주거 한옥으로 활용이 가능하다는 점에서 발생하는 가치, 둘째, 건축적 측면에서 한옥 자체가 갖는 고유의 역사성 가치, 셋째, 지역(마을)의 생활복지 서비스(보육 및 의료 등)를 제공하는 시설(수단)로서의 가치, 넷째, 도시마케팅 측면에서 한옥 밀집지역의 가치가 높아짐에 따라 방문하는 방문객의 체류 및 여가시설로서의 가치, 다섯째, 지역(마을) 내 일반상업(마트, 카

[Table 4] Examination result of logistic regression model

Classification		coefficient	Wald	P-value	Exp(B)
constant		0.905	1.215	0.000	-
Architectural value	Utilization of the damaged Han-ok	0.187	0.429	0.515	0.902
	Possibilities to use Han-ok with poor residential environment	1.809	4.874	0.026	3.267
	Utilization of Han-ok in modern style	0.298	2.815	0.152	1.268
	The unique appearance of Han-ok	0.722	5.998	0.013	1.531
Social value	Using the building to provide Community service in local area	0.103	1.571	0.478	0.781
	Offer social and welfare service within local community	0.909	1.182	0.001	1.794
	Local identity	0.191	3.167	0.197	0.911
Economic value	Afford employment to the local people	0.065	0.387	0.585	0.541
	Value to develop tourism on Han-ok	0.931	2.087	0.018	1.856
	Utilization of commercial area	1.384	3.971	0.002	2.083
Cultural value	Historical deficiency	-0.868	2.074	0.004	1.699
	Easy to access Han-ok for tourists and overseas	1.091	3.043	0.026	1.982
	Revitalization of artistic and cultural spaces	0.259	2.579	0.414	1.205

페, 숙박시설 등) 시설(수단)을 제공하는 가치, 여섯째, 거주자 이외에 쉽게 접근할 수 없는 한옥을 일반 방문객 및 해외 관광객이 쉽게 접할 수 있다는 측면에서 오는 가치를 비주거한옥이 일반한옥에 비해 상대적으로 갖는 사회적 가치로 판단하는 것으로 나타났다.

다만, 7개의 요인 중 ‘역사성 부족’의 경우 비주거한옥이 이미지상 마을의 전체적인 역사성을 어느 정도 해치는지에 대한 설문 내용으로 분석 값을 살펴보면 음(-)의 값이 나왔다. 이는 응답자들 중 비주거한옥이 역사성을 해친다고 생각하는 정도가 클수록 비주거한옥의 제도적 지원에 찬성하지 않는 것을 의미하고, 반대로 역사성 부족에 대한 영향이 크지 않다고 판단할수록 제도적 지원에 찬성한다는 것을 의미한다. 분석결과를 살펴보면, 응답자들은 비주거한옥의 ‘외관상 가치’는 가치 있게 판단하는 것으로 나타났다. 이러한 결과를 종합해 판단해보면, 비록 비주거한옥이 건축물 자체에 대한 문화재적 가치는 낮다고 하더라도 1920년대 이후의 시대 생활의 변화를 담아온 근대 주거의 형태로서 역사적, 문화적 의미가 있다는 것만으로 충분한 가치를 갖는다고 할 수 있다. 따라서 향후 비주거한옥에 대한 제도적 지원이 체계적으로 이루어진다면, 적어도 외향적인 부분은 지원 대상을 결정하는 최소한이 기준이 될 필요가 있다.

상대적으로 훼손 및 멸실된 한옥에 대해 주거용도가 아닌 다른 용도로 복원할 수 있다는 점에서 오는 가치, 지역(마을) 내 유희공간 재활용 및 리모델링을 통한 한옥의 현대적 활용으로서의 가치, 지역(마을)의 커뮤니티 시설로서의 역할을 수행하는 가치, 한옥마을 혹은 밀집지역으로 갖는 지역의 정체성, 지역주민의 생계 및 일자리를 제공하는 시설(수단)로서의 가치, 전통 및 예술문화의 전 시공간으로써 활용되면서 국내의 예술 및 문화 활성화에 기여하는 가치 등 6개의 요인들은 유의하지 않은 것으로 분석되었다.

5. 결론

본 연구는 한옥보전 구역 내에서 비주거용 한옥이 점차 늘어나고 있는 상황에서 비주거한옥에 대한 제도적 지원이 필요한 근거를 제시하는데 목적이 있다. 이를 위해 비주거한옥 제도적 지원의 필요성에 영향을 미치는 요인을 분석하여 비주거한옥의 가치를 평가하였다. 분석에는 로지스틱분석을 활용하였으며, 비주거한옥에 대한 제도적 지원 필요성에 동의하는 경우 어떠한 가치요인을 중요하게 판단하였는지 분석하였다.

연구 설계단계에서 비주거한옥이 갖는 가치요인으로

13개의 요인을 고려하였으나, 분석결과 비주거한옥은 주거환경 열악한 한옥의 활용, 한옥 외관상 가치, 지역의 생활복지 서비스 제공, 관광객 수용, 상업공간 제공, 역사성 부족, 한옥에 대한 개방성 강화 등 7가지 측면에서 가치가 있음이 도출되었다. 이는 이상 7개의 요인들이 사람들이 공통적으로 공유하고 인정하는 가치로 유의하게 도출된 것을 의미한다.

특히, 비주거한옥은 한옥밀집지역에서 상대적으로 주거환경이 취약한 부지(주도로 변 등)에서 주거용도로 사용되진 않지만 한옥밀집지역이라는 통일성을 유지하는데 가치가 높게 평은 것으로 평가되었다. 또한 한옥밀집지역 내 상업시설(마트, 카페, 숙박시설 등)을 제공하여 지역경제 및 관광활성화에 기여하는 가치, 일반 방문객 및 해외 관광객이 한옥에 대한 접근성을 높일 수 있다는 측면에서 오는 가치 등이 일반 한옥에 비해 장점으로 작용하는 것으로 나타났다.

이상의 연구결과를 바탕으로 본 연구에서는 한옥밀집 지역 내에서 비주거한옥에 대한 제도적 지원이 필요함을 제시하고자 한다. 한옥을 보전하는데 있어 전통과 역사성의 유지는 매우 중요한 문제이다. 하지만 지역과 장소의 특성에 맞게 새로운 용도를 부여하거나 현대의 기능을 수용하는 활용도 하나의 방법이 될 수 있다는 측면에서 관리 및 지원이 필요하다.

본 연구의 한계는 다음과 같다. 첫째, 비주거한옥에 대한 제도적 지원이 필요함을 언급하며 그에 대한 근거를 제시하였지만, 구체적으로 비주거한옥에 대해 어떠한 제도적 지원이 필요한지까지는 다루지 못하였다. 둘째, 일반 한옥에 비해 비주거한옥 갖는 가치요인들 가운데 본 연구에서 분석에 고려하지 못한 요인들이 존재할 수 있다. 본 연구는 비주거한옥에 대한 제도적 지원 필요성을 논의하였다는 점에서 의미를 찾을 수 있으나, 이러한 한계점은 후속연구가 이루어질 필요가 있다.

References

- [1] A. R. Jo, "A Study on the Activation and Sustainability of Traditional Residential Areas", Graduate School of the National University of Chonbuk, 2010.
- [2] B. H. Jeon, "Evaluation of Conservation Value on Historical Environment Based on the Consciousness of Citizen and Resident: A Case Study of Han-ok Residential Area Seoul", Graduate School of the University of Hanyang, 2011

- [3] C.H Choi, J.B Cho, "A Study on the Characteristics and the Effect of Hanok Preservation Legislation in Bukchon Seoul", *Journal of Urban Design*, 7(2), pp.21-37, 2002.
- [4] D. Y. Kim, "Conservation and Adaptive Reuse direction for historic site-shelding factor of Bukchon non residential Korean-style house", Graduate School of the University of Kyunghee, 2008.
- [5] H. Y. Kim, "Conservation and Adaptive Reuse direction for historic site-shelding factor of Bukchon non residential Korean-style house", Graduate School of the University of Kookmin, 2012.
- [6] I.H Ryu, K.C Kim, "A Study on the Utilization of Modern for Sustainable Conservation of Urban Traditional House-Focus on the Change the Interior Space", *Journal of Korea Institute of Interior Design*, (5), pp.153-161, 2012.
- [7] K.M Sim, E.S, Choi, "A study on legal system improvement and supporting policy for a Han-ok revitalization", *Architecture & Urban Research Institute*, 2011
- [8] K. W. Lee, "Transformation of urban Hanok in Cheongnygri district", Graduate School of the University of Seoul, 2013.
- [9] S.D Nam, J.H Lee, "A Study of the Preservation Plan of Traditional District by Research in Seochon Hanok Village", *Journal of Korea Academia-Industrial Cooperation Society*, 14(4), pp.2013-2020, 2013.
DOI: <http://dx.doi.org/10.5762/KAIS.2013.14.4.2013>
- [10] S.H Jang, B.S Chai, "Moderation Method of Building Restriction for the Conservation and the Improvement of Residential Environment in Urban Traditional Housing", *Journal of Korea Planners Association*, 38(4), pp.47-60, 2003.
- [11] S. O. Han, "The Evaluation of Bukchon Conservation Policy based on the Analysis of Changes in Hanok and Community life", Graduate School of the University of Gachon, 2011.

남 상 덕(Sang-Duk Nam)

[정회원]



- 1980년 9월 : 홍익대학교 건축학과 (건축공학사)
- 2010년 2월 : 서울산업대학교 주택대학원 주택경영학과 (주택경영학석사)
- 2011년 3월 ~ 현재 : 한양대학교 도시대학원 박사과정

<관심분야>

도시재생, 도시개발, 도시계획, 주택경영

이 주 형(Joo-Hyung Lee)

[정회원]



- 1979년 2월 : 한양대학교 건축학과 (건축공학사)
- 1983년 5월 : 미 코넬대학교 대학원 (도시계획학석사)
- 1985년 6월 : 미 코넬대학교 대학원 (도시계획학박사)
- 1986년 3월 ~ 현재 : 한양대학교 도시대학원 교수

<관심분야>

도시재생, 도시문화, 주택정책