

# 요약 및 정책건의

## 1 연구의 배경 및 목적

- 도시형 한옥은 ①도시인구의 증가로 인한 압축적인 공간 활용의 요구, ②주거문제를 해소하기 위한 근대식 주택건설과 분양방식의 등장, ③도시의 과밀화로 인한 채광, 소음 등의 위생문제 발생, ④유리, 합석 등 근대적인 건축 재료의 등장이라는 근대의 시대적 요구를 전통적인 주거양식에 접목하고 반영하여 나타난 새로운 주거양식
- 그러나 한옥이 가지고 있는 역사·문화적 가치보다 건축물로서 물리적 가치만을 판단하는 현행 법제도에서 한옥은 단지 노후화되고 물리적인 상태가 불량한 주거 건축물이며 경제적인 논리만을 고려한 개발방식을 거주자에게 강요하는 사회적 분위기와 맞물리면서 한옥의 멸실이 가속화
- 이에 따라 현재 서울에 남아있는 한옥의 수량과 분포현황에 대한 조사결과와 북촌 가꾸기부터 현재에 이르기까지의 서울시 한옥 보전·진흥정책의 실적을 분석함으로써 현행 서울시 한옥 보전·진흥정책의 내용과 한계를 파악하는 한편, 서울시 한옥 보전·진흥정책의 한계를 극복할 수 있는 대안을 마련하기 위하여 청량리 한옥밀집지역을 계획대상지로 선정하고 이 지역에 대한 한옥 보전·진흥방안을 제안

## 2 서울시 한옥 및 한옥밀집지구의 현황 분석

- 『서울시 한옥주거지 실태조사 및 보전방안 연구(2006)』의 조사내용을 바탕으로 2013년10월~2013년11월 현장조사를 실시하고 조사결과를 바탕으로 기존 연구의 내용을 수정·보완하는 한편, 기존 연구에서 누락된 한옥의 추가조사를 위하여 2013년12월~2014년1월 수치지도, 건축물관리대장, 건축물과세대장, 항공사진 등의 문헌자료를 분석하고 현장조사를 실시
- 이 연구에서는 한옥의 수량조사 범위를 한양도성 내부지역 및 1936년 행정구역 개편과 함께 토지구획정리사업이 시행되었던 지역을 중심으로 설정(현재의 종로구, 중구, 용산구, 성북구, 동대문구, 성동구, 서대문구, 마포구, 영등포구, 동작구에 이르는 지역)
- 2014년 현재 서울시 소재 한옥은 11,195채로 조사

	한옥 수량		
	2006	2008	2014
서울시 전체	22,672	13,703	11,195
한양도성 내부	4,857	3,654	3,380
한양도성 외부	17,815	10,049	7,815

### 한옥 보전·진흥정책의 변화와 한계

- 한옥선언을 기점으로 크게 북촌중심의 한옥보전(2000~2008)시기와 한옥보전지원의 점진적 확대 및 신규 한옥의 진흥(2009~)시기로 구분함. 특히 한옥선언을 통하여 한옥보전의 범위가 북촌에서 서울시 전역으로 확대되었으며 보전방식도 기존의 한옥 개보수를 중심으로 하는 소극적인 방식에서 한옥마을의 조성을 통한 신규한옥을 공급하는 적극적인 방식으로 전환
- 최근에는 한양도성 외부지역의 자치구를 중심으로 한옥밀집지구로 지정되지 않아 서울시의 지원을 받기 어려운 관내 한옥밀집지역의 보전을 위하여 2012년 성북구가 처음으로 성북구 한옥보전 및 지원에 관한 조례를 발표하고 한옥에 대한 주민홍보 및 교육을 위하여 한옥아카데미를 운영
- 한옥의 수량 및 분포현황조사를 바탕으로 북촌 가꾸기부터 현재에 이르기까지의 서울시 한옥 보전·진흥정책의 내용과 변화과정을 살펴보고 그동안의 실적을 분석함으로써 현행 서울시 한옥 보전·진흥정책의 내용과 한계를 파악
- 이 연구에서는 ①정비사업지구에서 한옥의 급격한 감소, ②한양도성 내부지역 중심의 한옥 보전·진흥정책 추진, ③주거용 한옥중심의 지원정책 추진, ④북촌과 서촌에 한정된 한옥마을공동체 사업지원 문제를 현행 한옥 보전·진흥정책의 한계로 제시

### 청량리 한옥밀집지구의 보전·진흥방향

- 북촌 가꾸기를 시작으로 지금까지 꾸준히 시행되고 있는 서울시 한옥 보전·진흥정책의 한계를 극복하기 위한 대안을 마련하기 위하여 청량리 한옥밀집지역을 계획대상지로 선정하고 이 지역에 대한 한옥 보전·진흥방안을 제시
- 청량리 한옥밀집지역의 한옥을 보전·진흥하기 위하여 ‘골목단위의 특색 있는 한옥가로 형성’을 미래상으로 설정하고 ①한옥의 정취를 살릴 수 있는 재래시장 골목길 환경개선, ②상가 또는 상가병용주거한옥의 개·보수를 통한 생활환경 개선, ③골목단위의 주민공동체 활동 활성화를 3가지 발전방향으로 제시
- 한국적 상업가로의 성격이 남아있는 약령시로 14길을 대상으로 한옥 본래의 모습을 회복하고 한옥과 조화되는 입간판 및 차양의 설치 등을 통하여 한옥의 정취를 살릴 수 있는 재래시장 골목길 정비방안을 제시
- 청량리 한옥밀집지역의 다수를 차지하는 상가 또는 상가병용주거한옥에 대한 개·보수방안을 제시하기 위하여 제기동 846-9 한옥과 제기동 911, 912 한옥을 대상으로 현행 법에서 제시하고 있는 기준을 준용하면서 현재의 활용현황을 최대한 반영할 수 있는 개·보수 모델(안)을 제시<sup>1)</sup>
- 청량리 한옥밀집지역 한옥의 보전·진흥이 단순한 한옥의 물리적 개선에만 머무르는 것이

아니라 한옥밀집지역이 가지고 있었던 마을이라는 사회적 복원으로 이어지기 위해 ①지역주민의 한옥 보전·진흥에 대한 관심유도, ②관심을 바탕으로 한 한옥 보전·진흥사업의 시행, ③주민의 성숙된 한옥 보전·진흥에 대한 인식을 바탕으로 한 자발적인 한옥 보전·진흥활동의 지속적인 추진이라는 단계별 추진전략을 제시

5

결론

- 현재 서울에 남아있는 한옥의 수량을 파악하고 현행 서울시 한옥 보전·진흥정책의 내용과 한계를 분석하는 한편, 청량리 한옥밀집지역을 대상으로 제시된 한옥 보전·진흥방안을 바탕으로 서울시의 한옥 보전·진흥정책의 개선방향을 제시함. 이 연구에서는 ①한옥의 멸실을 방지하기 위한 관리시스템 구축 및 한옥정책의 성외지역 확대추진, ②마을공동체 활동과 한옥 보전·진흥정책의 연계, ③민간부분의 참여와 협력을 통한 한옥 보전·진흥 자금마련 방식의 다각화, ④행정협의회 구성으로 한옥 보전·진흥 업무의 협력강화를 한옥 보전·진흥정책의 향후 개선방향으로 제시
- 한옥선언 이후 한옥의 감소는 크게 줄었으나 다수의 한옥이 정비사업으로 멸실되고 있어 정비(예정)구역 지정 시에 한옥이 제외될 수 있도록 한옥의 재고관리 시스템을 구축하고 정기적인 실태조사를 통하여 내용을 지속적으로 수정·보완
- 현행 한옥 보전·진흥정책이 한양도성 내부지역에 편중되어 있어 한양도성 외부지역 한옥의 급격한 멸실을 제어하기에 어려운 실정임. 따라서 정책의 지원범위를 한양도성 외부지역으로 확대하고 이 지역 한옥의 특성을 고려하여 관리방안을 마련
- 한옥 보전·진흥을 위한 서울시 지원정책의 효과가 지역주민의 자발적인 참여를 통하여 지속성을 확보하기 위해서는 지역의 마을 공동체 형성과정에 따라 차별화된 정책지원이 요구

마을공동체 형성 단계	지원정책
① 씨앗마을: 커뮤니티 형성이 미약한 마을	· 주민교육을 통한 한옥에 대한 관심유도 · 지구단위계획이나 경관계획 등의 수립을 통하여 분위기 고조
② 새싹마을: 커뮤니티 기반이 형성된 마을	· 한옥 개·보수, 골목길 환경정비 등 물리적 환경개선 지원
③ 희망마을: 커뮤니티 활동이 활발한 마을	· 주민주도에 의한 다양한 사업의 추진 지원으로 지속성 확보

- 서울시 소재 한옥의 보전·진흥에 필요한 안정적인 자금을 확보할 수 있도록 가칭 ‘서울시 한옥 보전·진흥을 위한 기금’을 마련하고, 매입한옥의 적극적인 활용을 통한 지원자금의 회수(리볼빙펀드, 민간투자 등)로 한옥의 신규지원을 늘려가는 한편, 민간자본시장의 메커니즘(한옥 REITS 등)을 수용함으로써 한옥의 보전·진흥을 위한 지원자금을 조달

1

이 연구에서 제시한 도시형 한옥의 개·보수 모델(안)은 가옥주의 동의 없이 연구자가 임의로 계획한 것임을 밝힘

- 서울시 한옥의 보전·진흥을 위한 서울시의 행정지원 효과를 높일 수 있도록 부서 간의 행정지원업무를 조율할 수 있는 가칭 ‘서울시 한옥 보전·진흥을 위한 행정협의회’를 구성하고 행정협의회의 운영은 서울시 한옥의 보전·진흥업무를 직접적으로 수행하고 있는 주택정책실의 주택건축정책관(또는 한옥조성추진반장)이 총괄