

시 정 연
2000-R-01

마을단위 도시계획 실현 기본방향(2)
북촌 가꾸기 사례연구

2000



서울시정개발연구원

Seoul Development Institute

연구진

연구책임 정 석 • 도시설계연구팀장
jerome@sdi.re.kr

연구원 조준범 • 도시계획설계연구부 위촉연구원
joonbeom@sdi.re.kr

위탁연구

연구기관 서울시립대학교 부설 서울학연구소

연구책임 송인호 • 서울시립대학교 건축공학과 교수

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

1. 연구의 개요

가. 북촌 가꾸기 연구의 시작배경

- ‘마을단위 도시계획’ 시리즈 연구 수행(1999-2000년)

서울시정개발연구원은 지방자치 본연의 정신을 살려 일상 생활환경의 계획과 개선, 정비과정에 주민들이 적극적으로 참여하고 주도하는 이른바 ‘마을단위 도시계획’의 실현을 위한 일련의 기초연구를 1999년부터 진행해 왔다.

1999년 한해 동안은 서울을 비롯한 전국 곳곳에서 전개되고 있는 ‘마을 만들기 사례’들을 폭 넓게 조사함으로써, 현재 국내에서 진행중인 마을 만들기의 현 수준을 가늠하고 마을 만들기가 성공적으로 이루어지기 위한 제반 조건들을 분석한 뒤 마을 만들기를 지원하기 위한 행정의 역할을 제시한 바 있다.

2000년에는 서울시가 앞으로 마을 만들기 행정을 본격적으로 펼쳐 나가는데 필요한 행정조직, 지원 프로그램, 각종 제도정비 등을 본격적으로 연구할 예정이었으나, 1999년 후반기에 ‘북촌 가꾸기’가 서울시의 긴급한 현안으로 대두됨에 따라 연구의 방향과 내용이 다소 바뀌게 되었다.

- 북촌 가꾸기 현안 대두

북촌은 서울을 대표하는 한옥밀집지역으로 우리 고유의 정취와 전통을 간직한 지역이라는 특성을 유지하기 위해 지난 20여년 동안 한옥 보전 정책이 추진되어 왔다. 그러나 그 동안의 북촌 정책은 경직된 규제 일변도였다.

1977년 7월 최고고도지구 지정을 시작으로 한옥보전을 위한 규제가 시행되었고, 1983년에 북촌전역을 제4종 미관지구로 지정하면서 본격적인 한옥보존이 이루어지기 시작했으나, 경직된 규제에 의한 동결식 한옥보존 정책은 결과적으로 한옥에 거주하는 주민들의 생활환경을 악화시키고, 계속되는 민원과 주민의 반발을 초래하게 되었다.

주민들의 강력한 반발로 인해 1991년 이후 북촌에 대한 각종 규제가 완화되면서 한옥 철거후 다세대, 다가구 주택 건설이 확산되었고, 이에 따라 북촌 고유의 전통 한옥경관과 분위기가 크게 변모하게 되었다. 이러한 상황에서 종로구는 1997년에 북촌지역을 고급 빌라촌으로 재개발하는 계획안을 마련한 뒤, 이의 실현을 위해 서울시에 미관지구 해제 및 계획안의 승인을 요청하였으나 서울시는 난개발과 전통지역으로서의 특성 상실을 우려해 결정을 보류하였다.

북촌 지역의 급속한 변화로 전통을 간직한 지역의 성격이 사라지는 것에 대한 우려와 위기감을 느낀 주민들(사단법인 종로북촌가꾸기회)이 1999년 9월 4일 ‘서울시장과의 토요데이트’에서 북촌마을 현안 해결 및 보존대책 수립을 요구하게 되고, 이에 따라 북촌마을 한옥보전 문제가 서울시의 현안과제로 대두되었다.

● 북촌 가꾸기 사례연구 시작

북촌 가꾸기가 현안으로 대두되면서 2차년도 연구의 방향과 내용에 대한 서울시와 연구원의 협의가 계속되었다. 그 결과 2차년도 연구의 초점을 북촌 가꾸기 사례연구에 맞추기로 서울시와 합의하였고, 이에 따라 마을단위 도시계획 실현 기본방향 연구의 두 번째 시리즈 연구로 ‘북촌 가꾸기 사례연구’를 시작하게 되었다.

마을단위 도시계획의 실현을 염두에 두고 진행된 북촌 가꾸기 사례연구는 ‘주민의 적극적인 참여와 주도, 행정의 지원’이라고 하는 ‘마을 만들기’의 관점에서 수행되었으며, 사례연구의 구체적인 목적은 다음의 두 가지로 요약할 수 있다.

첫째, 북촌 한옥의 보전 및 지원방안을 제시하고자 한다. 현재 북촌에

남아있는 한옥들의 멸실을 방지하고 보전, 활용하기 위한 방안을 검토하고, 한옥에 거주하는 주민들이 불편 없이 생활하고 자긍심을 느끼며 살 수 있게 하기 위한 각종 지원방안을 제시하고자 한다.

둘째, 북촌의 환경정비 방향을 제시하고자 한다. 북촌 지역이 생활하는데 불편함이 없고, 옛 주거형태와 문화를 체험할 수 있는 명소가 될 수 있도록 하기 위한 환경정비 과제와 추진전략을 제시하고자 한다.

마을 만들기의 관점에서 진행된 북촌 가꾸기 사례연구의 경험을 통해 서울시의 향후 마을 만들기 지원행정의 시사점을 얻을 수 있을 것으로 생각된다.

나. 주요 연구결과

● 북촌의 한옥 현황조사

현재 남아있는 북촌 한옥의 수량과 상태 및 용도를 파악하기 위해 2000년 2월 7일부터 12일까지 약 1주일 동안 북촌 한옥에 대한 현황조사를 진행하였다.

조사결과, 북촌지역에 남아 있는 한옥은 총 947동이었으며, 이 가운데 895동(95%)의 한옥이 주거용으로 이용되고 있었다. 한옥의 상태에 대한 조사 결과 한옥의 구조와 벽체, 지붕 등이 비교적 원형을 유지하고 있는 양호한옥이 241동(25.5%), 보통한옥이 379동(40%), 불량한옥이 327동(34.5%)으로 조사되었으며, 전체 한옥의 평균 대지규모는 44.0평(145.3㎡)으로 나타났다.

2000년 2월 이후에도 가회동 1번지 주거환경개선사업으로 철거된 한옥 76동을 포함한 총 85동의 한옥이 멸실되어, 2000년 8월 현재 남아있는 한옥의 수량은 863동에 불과하다. 한옥지구 도시설계 수립 당시인 1985년의 한옥 수량이 1,518동이었고, 전통문화지대 복원정비실시계획안이 수립되었던 1990년의 한옥이 1,242동이었음을 고려할 때 최근의 한옥멸실 추세가 매우 급격하게 진행되고 있음을 알 수 있다.

- 한옥 개보수 실태조사

한옥을 어떻게 고쳐 쓰고있는지를 파악하기 위한 개보수 실태조사가 2000년 4월부터 8월까지 4개월 동안 진행되었다. 개보수 실태조사는 서울 시립대 부설 서울학연구소(연구책임: 송인호 교수)에 위탁하여 시행되었으며, 한옥의 외관과 내부로 구분하여 이루어졌다.

한옥 외관의 개보수 실태조사는 가회동 31번지 일대 2개 골목에 면한 5개 한옥을 대상으로 이루어졌으며, 길과 면하는 방식에 따라 한옥의 외벽이 길에 직접 면한 경우와 한옥과 길 사이에 담장이 놓인 경우로 구분하여 조사되었다.

한옥 내부의 개보수 실태조사는 가회동 31번지 일대 7동의 한옥을 대상으로 이루어졌다. 조사결과, 대부분의 한옥에서 기둥 밖으로 내부공간이 확장되었고, 부엌과 난방이 크게 바뀌는 방식으로 개보수가 이루어졌음을 알 수 있었다. 특히, 보일러에 의한 온수난방방식이 보급되면서 구들이 폐기되고 바닥구조가 대부분 변화되었으며, 화장실이 내부로 이동하면서 평면구조가 바뀌게 된 것도 보편적인 양상임을 알 수 있었다.

- 한옥 거주주민 의견조사

2000년 4월 17일부터 4월 21일까지 5일간에 걸쳐 한옥밀집지역내 한옥 477동 가운데 184동을 대상으로, 설문지를 작성한 뒤 조사원이 주민과 직접 면담하는 방식으로 주민의견을 조사하였다.

주민구성을 보면 집주인이 82%, 세입자가 18%인 것으로 나타나 세입자의 비율이 높지 않음을 알 수 있었고, 주민의 60% 이상이 10년 이상 거주하고 있는 것으로 파악되었다.

가구당 평균 개보수 횟수는 2.5회 정도였으며, 많게는 30회 이상 개보수를 한 경우도 있었던 것으로 조사되었다. 개보수의 내용을 보면 지붕, 난방, 화장실, 부엌 공사의 빈도가 높았고, 한옥을 개보수할 때의 어려운 점으로 대다수 주민들이 개보수 비용 부담을 지적하였다. 개보수에 대한 지원에 대해서는 주민의 55%가 개보수 비용에 대한 보조를 원했으며, 기술자와 재료 지원을 요구한 주민들도 적지 않았다.

한옥을 팔겠냐는 물음에는 전체 집주인 151명 가운데 81명(58%)이 팔지 않겠다고 응답했고, 그 이유로는 한옥생활이 좋다는 응답(47%)과 마을이 좋다는 응답(38%)의 비율이 높았으며, 한옥가치 상승을 기대하는 사람들도 일부 있었다. 매각하겠다는 의지를 갖고 있는 주민 70명에게 이유를 묻은 결과 한옥생활이 불편하기 때문이라는 응답(49%)과 개보수 및 주거비용 부담 때문이라는 응답(34%)의 비율이 높았다. 매각을 희망하는 주민들에게 한옥에 대한 지원을 확대할 경우에도 매각할 것인지를 묻은 결과 34% 정도의 주민이 팔지 않겠다고 응답하였다. 결과적으로 서울시의 지원여부에 상관없이 매각을 희망하는 주민은 40인으로 전체 집주인 151명의 27%에 해당하는 비율이다.

- 주민들이 생각하는 복촌 가꾸기

북촌에 거주하고 있는 주민들과 여러 주민조직들의 다양한 의견과 제안이 연구에 반영되었다.

‘(사)종로복촌가꾸기회’는 1999년 9월 시장과의 토요일데이트와 서울시 북촌 가꾸기 태스크포스회의 참석 및 연구진과의 면담을 통해 북촌 가꾸기에 대한 제안과 의견을 제시하였다. (사)종로복촌가꾸기회에서 제안한 주요 내용은 북촌 한옥을 가능한 많이 서울시가 매입하고, 개보수 비용을 지원하며, 북촌 전반의 환경을 정비하고, 역사관광자원을 활성화하며, 북촌 지역내 공공시설(학교, 도서관 등)을 적극적으로 활용할 것 등이다.

‘한옥을 사랑하는 사람들 모임(약칭, 한사모)’은 2000년초에 한옥을 좋아하는 주민들이 한옥보존의 필요성에 공감하여 자연스럽게 모임 동호회로 삼청동 및 가회동 일대 10여명의 주민들로 구성되어 있다. 이들은 서울시 관계자와의 간담회 및 연구진과의 면담을 통해 서울시가 북촌 한옥을 매입한 뒤 개방형 한옥(민박, 전시관, 문화체험장소 등)으로 활용할 것, 북촌내 전통문화자원(전통공방, 장신구 제작, 전통매듭, 염색, 한복 등)을 관광자원으로 활성화할 것, 북촌 전반의 생활환경을 정비할 것, 서울시에 ‘북촌 마을 전담지원팀’을 구성하여 북촌 가꾸기를 추진할 것 등을 제안하였다.

원서동에서 한국불교미술박물관을 운영하고 있는 권대성 관장은 ‘북촌 가꾸기에 대한 소견’이라는 문건을 통해 북촌마을의 관광특구 지정, 한옥 밀집지역의 한옥 매입 보존, 박물관·미술관 등 문화시설의 적극 유치, 구체적인 사업추진방안 등에 대해 상세하게 제안하였다.

북촌 가꾸기에 적극적인 참여의지를 보인 주민조직과는 다르게 북촌 가꾸기 자체를 반대하는 주민들도 있었다. 한옥밀집지역인 가회동 31번지와 11번지 일대에 거주하는 주민들로 구성된 이들 모임은 두 차례의 주민설명회를 무산시키는 등 북촌 가꾸기 반대운동을 거세게 전개하였다. 이들은 북촌에 있는 대부분의 한옥은 변형되고 남아 한옥으로서의 보전 가치가 없기 때문에 보전지구로 지정하는 것은 무의미하며, 지나하락을 가져올 뿐만 아니라 주민들의 사유재산권에 대한 침해라는 주장을 펴는 한편, 한옥에 대한 지원도 규제도 필요 없으니 다른 일반 주거지역과 동일하게 관리해줄 것을 요구하였다.

- 북촌 가꾸기 종합대책 검토

북촌 가꾸기 종합대책은 한옥에 대한 지원방안, 한옥멸실 및 난개발 방지방안, 북촌 환경정비방향 등으로 나누어 검토하였다.

한옥에 대한 지원방안으로는 서울시가 매입하는 방안을 비롯해 개보수 비용 지원, 세금감면 확대, 민간의 매입 유도, 시중은행의 한옥매입 용자 등 여러 가지 방안을 검토하였다. 서울시는 북촌의 한옥을 전면 매입하는 대신 필요한 한옥을 선별적으로 매입하고, 민간의 한옥 매입을 유도하기 위해 한옥 건축비와 개보수 비용을 지원하며, 한옥에 거주하는 주민들에게는 한옥 개보수 비용의 일부를 지원하되, 한옥의 외관과 내부 개보수를 구분하여 차등 지원하는 방안이 타당할 것으로 판단되었다. 또한 한옥에 대한 세금감면 규모를 확대하고, 민간의 ‘한옥 한 채 매입 및 기증운동’을 적극 유도하는 것도 필요할 것으로 판단되었다.

한옥지원방안에 대한 검토와 함께 한옥멸실 및 난개발 방지방안에 대한 검토도 이루어졌다. 임의 철거에 의한 한옥멸실 방지를 위해서는 북촌 전역 또는 일부에 건축허가제한을 시행하거나 사적건축물보전지구를 지

정하는 방안을 검토하였고, 한옥주변의 난개발을 막기 위한 방안으로는 최고고도지구의 확대 및 높이제한 강화, 미관지구내 건축심의 강화, 주거 지역 용도세분화 시행, 지구단위계획 수립, 사적건축물보전지구 지정방안 등을 검토하였다.

그러나, 다수 주민들의 이해와 합의가 형성되지 않은 상황에서 이러한 규제 조치를 시행할 경우 주민들의 반발이 거세질 것이고, 북촌 가꾸기 자체가 난관에 봉착할 것이라는 판단에서 주민들이 자율적인 의사에 따라 참여할 수 있는 새로운 대안으로 ‘한옥등록제도’의 도입을 검토하게 되었다. 그러나 등록제만으로는 난개발을 방지할 수 없으므로 일차적으로 한옥등록제도를 시행한 뒤, 등록한옥이 밀집된 지역이 가시화될 경우 밀집지역에 대한 특별한 관리가 필요할 것이다.

이 밖에 불편하고 낙후된 북촌의 생활환경 개선방향에 대해서도 검토하였다. 향후 북촌 환경정비계획의 수립을 통해 공동주차장의 설치, 골목길 및 가로 정비, 소방시설 확충, 역사문화자원의 정비 및 관광 활성화, 공공기관 부지의 전략적 활용 등을 추진해 나가야 할 것이다.

다. 연구의 진행경과

서울시의 현안과제였던 북촌 가꾸기 사례연구는 연구 초반부터 매우 긴박하게 진행되었고, 연구진의 자체 연구활동 이외에도 각종 보고와 협의, 행사 등에 관여하면서 1년간 계속되었다.

자체 연구활동으로는 연구 초반부의 연구과제 간담회 개최(1월) 이후 세 차례의 자문회의와 원내 보고회가 있었고, 한옥 실태조사(2월), 한옥주민 의견조사(4월), 전통기능인 면담조사(6월), 한옥 개보수 전문가 워크숍(11월) 등이 진행되었다.

외부와 관계되었던 연구활동으로는 연구 초기의 서울시 대책회의 참석(2회)을 비롯해, 서울시 태스크포스회의 참석(4회), 종로구 상설위원회 참석(2회), 시장보고(2회), 주민조직과의 면담 및 협의, 주민설명회 개최, 시장과의 토요데이트 배석 등 다양한 일들이 한 해 동안 계속되었다.

연구의 진행경과에 대한 상세한 기록은 별도로 부록(부록2. 2000년 북촌 가꾸기 연구일지)에 기술하였다.

2. 정책건의

가. 한옥에 대한 지원 확대

● 한옥 거주 주민에 대한 일반지원

한옥에 거주하는 주민이 한옥 고유의 멋을 살리면서 생활하는 데 불편함이 없게 한옥을 고칠 수 있도록 개보수 비용의 일부를 지원하고, 한옥에 대한 세금감면을 확대함으로써, 한옥의 유지관리에 대한 경제적 부담을 덜어주고 자긍심과 재산가치를 높이고자 한다.

한옥의 외관 개보수의 경우, 한옥 특유의 멋과 가로경관을 살릴 수 있도록 다소 엄격한 건축기준을 적용하는 대신 개보수 비용의 일부(2/3, 최대 3천만원)를 보조금으로 지급해주고, 내부 개보수의 경우에는 주민 생활의 편리를 고려하여 다소 느슨한 건축기준을 권장하는 대신 개보수 비용의 일부(1/3, 최대 2천만원)를 장기 저리로 융자해 준다.

또한 한옥 개보수시 전문업체 선정이나 기술자 구하기, 재료 부족 등으로 어려움을 겪고 있는 점을 감안하여, 개보수 업체와 인력 및 재료를 알선해주고 전담공사팀을 운영하여 일상적인 한옥 보수, 수리에도 신속히 지원해 준다.

● 개방형 한옥에 대한 지원

한옥을 활용하여 일반인이 자유롭게 이용할 수 있는 공공용도 시설(박물관, 전시관, 공방, 생활관, 민박 등)을 조성하거나, 외부인이 관람할 수 있도록 일정 시간 한옥내부를 개방하는 개방형 한옥의 경우 외관은 물론 내부 개보수 비용까지 보조(2/3, 최대 3천만원)해주는 등 개보수 비용지원의 범위와 폭을 확대한다.

다만, 개방형 한옥의 경우 한옥 내부의 개보수에 대해서도 일반한옥 보다 다소 강한 건축기준을 적용한다.

- 한옥 개축 및 신축비용 지원

비한옥 또는 불량한옥을 소유하거나 새롭게 매입한 개인이나 기관이 한옥을 개축하거나 신축할 경우 건축비용의 일부(1/3, 신축시 최대 6천만원, 개축시 최대 4천만원)를 장기 저리로 용자해 줌으로써 한옥의 멸실을 방지하고, 한옥을 고쳐 짓거나 새로 짓는 행위에 대한 실질적인 인센티브를 부여한다.

- 한옥 매입

서울시에 등록된 한옥 중 주민이 매각을 희망하는 한옥 또는 북촌의 환경정비계획상 매입이 필요한 비한옥이나 불량한옥을 서울시가 직접 매입한 뒤 다양한 용도로 활용한다.

한옥의 매입은 거래사태 비교법을 적용하여 현실 거래가를 기준으로 한 감정평가가격으로 매입함을 원칙으로 하고 한옥의 가치, 상태, 위치 등을 종합적으로 고려하여 단계적으로 매입한다.

매입한 한옥은 개보수 후 한옥거주를 희망하는 일반인에게 분양 또는 임대하거나, 공공용도 한옥으로 활용하고, 환경정비계획상 필요한 경우에는 철거후 주차장, 공원 등 주민편익시설을 조성한다.

나. 북촌의 생활환경 정비

- 북촌 환경정비계획 수립 및 사업 시행

북촌을 살기 편하고 쾌적한 동네로 바꾸기 위해서는 북촌 전역을 대상으로 하는 환경정비계획을 수립하고, 이에 근거하여 정비사업을 단계적으로 시행할 필요가 있다.

환경정비계획에서는 공동주차장 및 소규모 공원 조성, 골목길 및 가로 정비, 역사문화자원 발굴 및 활용, 전신주 지중화, 소방계획 등이 다루어져야 할 것이다.

- 북촌지역내 학교 부지 활용

북촌에 위치하고 있는 학교(5개소)의 외곽 이전 가능성을 검토하고, 이 전시 학교부지를 북촌 가꾸기 측면에서 적극적으로 활용할 수 있도록 계획 세우실 필요가 있다.

강북지역 특히 도심부에 위치하고 있는 학교들이 대부분 학생수가 전반적으로 감소하는 추세에 있어, 서울시가 중요지역에 위치한 미개설 학교부지(76개소)와 대토해줄 경우 이전 협의가 발전될 가능성이 크다.

다. 북촌 가꾸기 추진전략

- 제1단계 : 한옥등록제 실시 및 한옥멸실 방지

일차적으로 한옥등록제를 실시하여 북촌내 한옥에 거주하는 주민 가운데 서울시의 북촌 가꾸기 시책에 공감하고 시가 제시하는 지원과 규제에 찬성하는 주민이 자원해서 한옥을 서울시에 등록할 경우, 당해 한옥에 대해 지원과 규제를 병행하여 시행한다.

그러나, 초기에 많은 한옥이 등록하지 않을 수 있고, 한옥등록제만으로는 한옥의 임의철거와 난개발을 원천적으로 방지할 수 없다는 한계를 지니고 있으므로 몇 가지 보완조치를 병행할 필요가 있다.

한옥등록제 시행 초기에는 시장에 나와있는 한옥 매물의 다수를 가능한 직접 서울시가 매입하고, 보존 가치가 높은 일부 한옥은 민속자료로 지정하여 주변의 난개발을 막을 필요가 있다.

또한 한옥을 유지하는 것이 이익임을 체감하게 하는 시범사례를 조속히 보여주는 것이 한옥 멸실과 난개발을 막는 간접적인 장치가 될 수 있을 것이다. 이를 위해서는 현재 매물로 나와있는 한옥(원서동 4채) 또는 비한옥(윤보선가 주변 신축건물, 가회동 31번지 3층 양옥 등)을 시에서 매입한 뒤 개수하거나 한옥으로 개축하는 등의 가시적인 조치를 보여주는 것이 효과적일 것이다.

- 제2단계 : 사적건축물보전지구 지정

사적건축물보전지구를 지정할 경우 ‘사적건축물보전지구조례’안에 한옥 개보수 비용 지원을 비롯해 한옥의 멸실 및 난개발 방지 등에 대한 규정을 담을 수 있어 효과적인 장치이긴 하지만, 한옥밀집지역 주민들의 반발이 거세기 때문에 당장 사적건축물보전지구로 지정하는 것은 어려움이 있다.

따라서 한옥등록제 실시 이후 시기를 보아 사적건축물보전지구 지정을 점진적으로 시행할 필요가 있다. 등록 한옥과 서울시가 매입한 한옥 등이 밀집된 곳이 가시화될 경우 이들 지역부터 우선적으로 사적건축물보전지구로 지정하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

사적건축물보전지구의 지정은 서울시가 일방적으로 추진하는 것보다는 주민들의 이해와 합의에 기초하여 시행해야 할 것이다. 한옥을 등록한 주민들과 한옥에 대한 애착과 자긍심을 지닌 주민들, 그리고 한옥 주변의 다세대 주택 건립에 따른 주거환경 악화를 우려하는 주민들의 지구지정 필요성에 대한 발의와 합의에 기초하여 지구지정을 추진하는 것이 바람직할 것이다.

라. 북촌 가꾸기 추진기구 구성

- 북촌 가꾸기 사업단 구성

향후 서울시의 북촌 가꾸기 정책을 총괄하며, 한옥의 매입과 개보수 지원 및 환경개선사업 전반을 담당할 전담조직으로 ‘북촌 가꾸기 사업단’을 구성할 필요가 있다. 사업단은 우선 한시적(2001-2004년)으로 운영하되, 추후 필요시 기간을 연장할 수 있을 것이며, 사업단 안에는 한옥 개보수 업무를 담당하는 ‘전담 공사팀’을 민간위탁 등의 방식으로 운영함으로써, 전문적이고 체계적이며 신속한 한옥 보수가 이루어질 수 있도록 지원해야 할 것이다.

- 북촌한옥심사위원회 구성

사업단과는 별도로 등록한옥의 심사와 개보수 설계자문 및 심의, 한옥에 대한 비용 지원의 대상 및 지원범위 심사 등을 담당할 전문기구로 ‘북촌한옥심사위원회’를 구성할 필요가 있다. 위원회는 서울시 건축위원회 소위원회로 구성하여 운영하되, 한옥과 건축역사 및 문화재, 도시설계 분야 전문가들을 위촉하여 구성하는 것이 바람직할 것이다.

- 북촌을 사랑하는 사람들의 모임(가칭, 북사모) 지원

주민 주도의 북촌 가꾸기를 지원하고, 전문계를 비롯한 문화, 예술, 언론계 등이 참여하는 민간 차원의 북촌 가꾸기 운동을 주도할 시민운동기구로서 ‘북촌을 사랑하는 사람들의 모임(약칭, 북사모)’의 결성과 활동을 측면 지원할 필요가 있다. 현재 도시연대, 문화연대 등의 시민단체에서 적극적인 관심을 보이고 있고, 북촌 내부에도 ‘한옥을 사랑하는 사람들 모임’과 같은 자생적인 주민조직이 활동하고 있어 전망이 밝다.

서울시가 주도해서 시민위원회(예: 한강을 사랑하는 시민 모임)의 형태로 구성하는 방식보다는 민간에서 자발적으로 모임을 구성하고, 서울시가 이를 측면에서 지원하는 방식이 바람직할 것으로 판단된다.

마. 한옥 지원의 법적 근거마련

한옥 개보수 비용 및 한옥 건축비의 일부를 서울시가 보조 또는 용자하기 위해서는 지원의 근거가 될 법적 장치를 마련해야 한다. 이를 위해서는 ‘사적건축물보전지구조례’를 제정하여 운영하는 것이 바람직할 것이나, 주민들이 반대로 실현 가능성이 크지 않다.

따라서, 단기적인 조치로 서울시 건축조례 안에 한옥에 대한 지원근거와 관련조항을 신설하여 운영한 뒤, 추후 새로운 조례를 제정해야 할 것이다. 현재, 경주시가 건축조례에 근거하여 한옥에 대한 보조금 지급을 시행하고 있다.

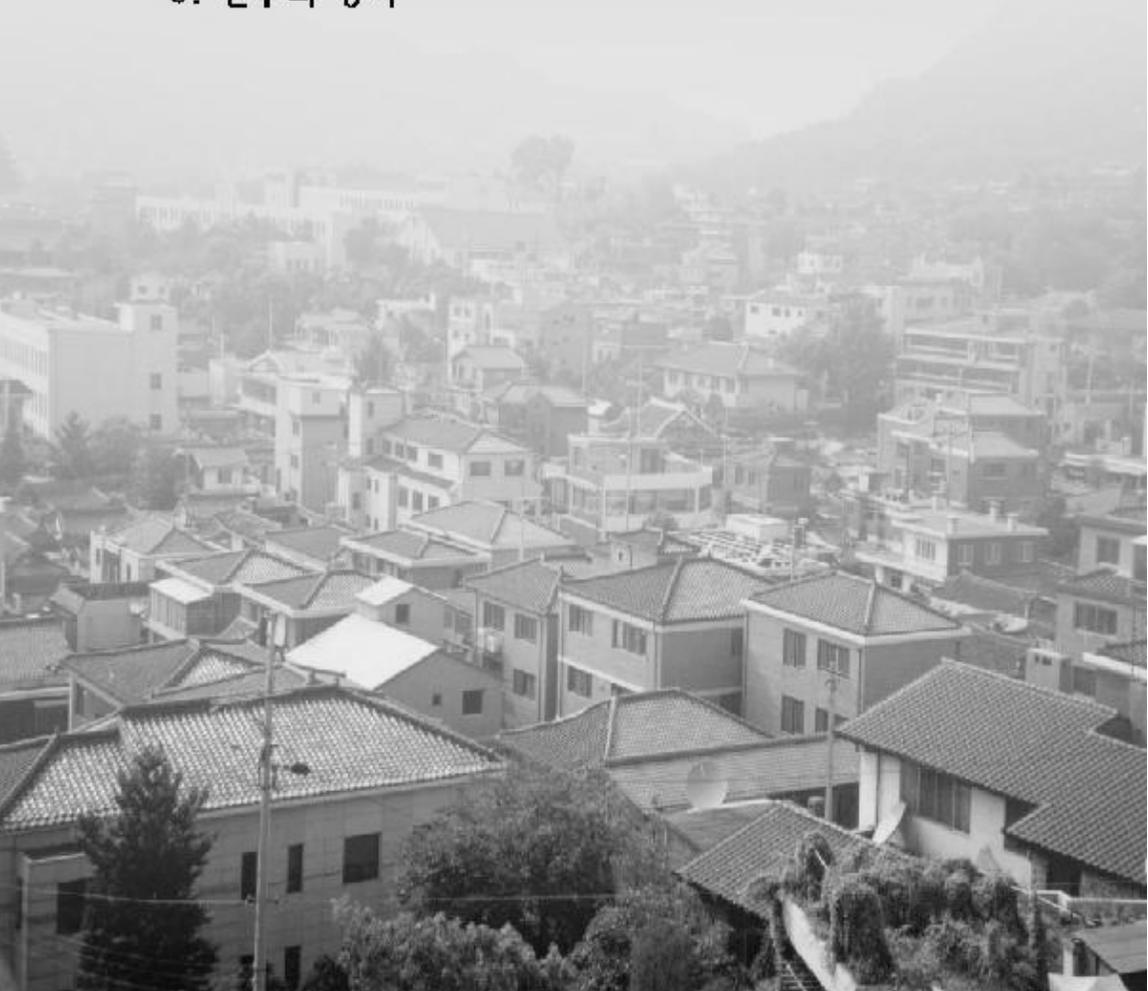
목 차

제1장. 연구의 개요	
1. 연구의 배경	2
2. 연구의 내용 및 진행경과	5
3. 연구의 성격	9
제2장. 북촌의 현황, 역사, 변화	
1. 북촌의 일반현황	12
2. 북촌의 한옥보전 역사	19
3. 북촌과 관련된 제도와 계획	23
4. 북촌의 개발동향 및 주요 변화	33
제3장. 북촌의 한옥	
1. 한옥의 현황	48
2. 한옥의 개보수 실태	58
3. 한옥거주 주민에 대한 의견조사	80
제4장. 주민들이 생각하는 북촌 가꾸기	
1. 종로북촌가꾸기회의 제안	96
2. 한옥을 사랑하는 사람들 모임의 제안	99
3. 북촌 가꾸기 반대주민들의 의견	102
4. 기타 주민의견	105
제5장. 북촌 가꾸기 종합대책 검토	
1. 북촌 가꾸기의 기본방향	112
2. 한옥에 대한 지원방안 검토	119
3. 한옥멸실 및 난개발 방지방안 검토	122
4. 북촌의 환경정비 방향	128
제6장. 정책건의	
1. 한옥에 대한 지원 확대	132
2. 북촌의 생활환경 정비	136
3. 북촌 가꾸기 추진체계	137
참고문헌	141
부록1. 한옥의 개보수 건축기준(안)	148
부록2. 2000년 북촌 가꾸기 연구일지	156

제1장

연구의 개요

1. 연구의 배경
2. 연구의 내용 및 진행경과
3. 연구의 성격



1. 연구의 배경

가. 마을단위 도시계획 시리즈 연구 진행 (1999 - 2000년)

서울시정개발연구원은 지방자치 본연의 정신을 살려 일상 생활환경의 계획과 개선, 정비과정에 주민들이 적극적으로 참여하고 주도하는 이른바 ‘마을단위 도시계획’의 실현을 위한 일련의 기초연구를 1999년부터 진행해 왔다.

1999년 한해 동안은 서울을 비롯한 전국 곳곳에서 전개되고 있는 ‘마을 만들기 사례’들을 폭 넓게 조사함으로써, 현재 국내에서 진행중인 마을 만들기의 현 수준을 가늠하고 마을 만들기가 성공적으로 이루어지기 위한 제반 조건들을 분석한 뒤 마을 만들기를 지원하기 위한 행정의 역할을 제시한 바 있다.

2000년에는 서울시가 앞으로 마을 만들기 행정을 본격적으로 펼쳐 나가는데 필요한 행정조직, 지원 프로그램, 각종 제도정비 등을 본격적으로 연구할 예정이었으나, 1999년 후반기에 ‘북촌 가꾸기’가 서울시의 긴급현안으로 대두됨에 따라 연구의 방향과 내용이 다소 바뀌게 되었다.

나. 북촌 가꾸기 현안 대두

북촌은 종로구의 가회동과 삼청동 일대 지역으로 서측에 경복궁과 동측에 창덕궁이 자리하고 있는 서울을 대표하는 한옥밀집지역이다. 우리 고유의 정취와 전통을 간직한 지역이라는 특성을 유지하기 위해 지난 20여년 동안 북촌의 한옥보전 정책이 추진되어 왔다.

그러나 그 동안의 북촌 정책은 경직된 규제 일변도였다. 1977년 7월 최고고도지구 지정을 시작으로 지역내 문화재 및 한옥보전을 위한 규제가 시행되었고, 1983년에 제4종 미관지구를 지정하면서 본격적인 한옥보존이 이루어지기 시작했으나, 경직된 규제에 의한 동결식 한옥보존 정책은

결과적으로 한옥에 거주하는 주민들의 생활환경을 악화시키고, 계속되는 민원과 주민의 반발을 초래하게 되었다.

주민들의 강력한 반발로 인해 1990년대 이후 북촌에 대한 각종 규제가 완화되면서 북촌은 새로운 변화를 겪게 되었다. 1991년의 제4종 미관지구 내 건축기준 완화(주택의 경우 1층에서 3층 이하로 완화)와 1994년의 최고고도지구 규제 완화(10미터 이하에서 16미터 이하로 완화)를 계기로 한옥 철거후 다세대, 다가구 주택 건설이 확산되었고, 이에 따라 북촌 고유의 전통 한옥경관과 분위기가 크게 변모하게 되었다.

이러한 상황에서 종로구는 1997년에 이르러 「종로 북촌마을 도시계획 타당성 및 정비계획」을 세워 북촌지역을 고급 빌라촌으로 재개발하는 구상안을 마련한 뒤, 이의 실현을 위해 서울시에 미관지구 해제 및 구상안에 대한 승인을 요청하였다. 그러나 서울시는 난개발 및 전통지역으로서의 특성 상실을 우려해 「서울시 도심부 관리 기본계획」이 수립되는 1999년 이후로 결정을 보류하였다.

북촌 지역의 급속한 변화로 전통을 간직한 지역의 성격이 사라지는 것에 대한 우려와 위기감을 느낀 주민들(사단법인 종로북촌가꾸기회)이 1999년 9월 4일 ‘시장과의 토요일’에서 북촌마을 현안 해결 및 보존대책 수립을 요구하게 되고, 이에 따라 북촌마을 한옥보전 문제가 서울시의 현안과제로 대두되었다.

다. 북촌 가꾸기 사례연구 수행

마을단위 도시계획 실현 기본방향 시리즈 연구를 시작했던 1999년 당시의 계획으로는 첫해에 전국적인 사례연구를 진행한 뒤 금년도에는 주민주도의 마을 만들기 활동을 지원하기 위한 서울시의 지원행정 체계 구축방안 마련에 주력하고자 했으나, 북촌 가꾸기가 서울시의 시급한 현안으로 부상하게 되어 2차년도 연구의 초점과 내용이 바뀌게 되었다.

지난해 말과 금년 초에 있었던 2차년도 연구방향에 대한 서울시와의 협의를 통해 2차년도 연구의 중심을 북촌 가꾸기 사례연구에 맞추기로 합의하였고, 이에 따라 마을단위 도시계획 실현 기본방향 연구의 두 번째

시리즈 연구로 ‘북촌 가꾸기 사례연구’를 시작하게 되었다.

연구 초반부에는 북촌 가꾸기 사례연구와 더불어 서울시의 마을 만들기 지원행정 체계 구축방안 제시까지를 연구내용에 포함하기로 했으나, 연구과제 중간자문회의 때 두 가지를 모두 이번 연구에서 다루는 것은 무리라는 자문위원들의 의견과 서울시 담당자의 양해 하에 금년도 연구의 방향과 중점을 북촌 가꾸기 사례연구에 모으기로 합의하였다.

라. 연구목적

마을단위 도시계획의 실현을 염두에 두고 진행된 북촌 가꾸기 사례연구는 ‘주민의 적극적인 참여와 주도, 행정의 지원’이라고 하는 ‘마을 만들기’의 관점에서 수행되었으며, 사례연구의 구체적인 목적은 다음의 두 가지로 요약할 수 있다.

첫째, 북촌 한옥의 보전 및 지원방안을 제시하고자 한다. 현재 북촌에 남아있는 한옥들의 멸실을 방지하고 보전, 활용하기 위한 방안을 검토하고, 한옥에 거주하는 주민들이 불편함이 없이 생활하고 자긍심을 느끼며 살 수 있게 하기 위한 각종 지원방안을 제시하고자 한다.

둘째, 북촌의 환경정비 방향을 제시하고자 한다. 북촌 지역을 생활하는데 불편함이 없고, 옛 주거형태와 문화를 체험할 수 있는 명소가 될 수 있도록 가꾸기 위한 환경정비 과제를 도출하고, 추진전략을 제시하고자 한다.

마을 만들기의 관점에서 주민들과 함께 진행하는 북촌 가꾸기의 경험을 통해 서울시의 향후 마을 만들기 지원행정의 시사점을 얻을 수 있을 것으로 생각된다.

2. 연구의 내용 및 진행경과

가. 연구내용 및 체계

북촌 가꾸기 사례연구는 ‘주민’과 ‘행정’ 그리고 ‘연구원’이 함께 연구를 수행하였다. 주민조직은 북촌 가꾸기에 대한 의견을 제안하고, 행정은 협의기구 운영을 통해 합의를 이끌어 내며, 연구원은 주민과 행정, 전문가 등의 의견을 종합하여 북촌 가꾸기 종합대책(안)을 마련하였다.

북촌 가꾸기 사례연구 과정에서 각 주체가 맡는 역할과 주요 연구내용은 다음과 같다.



나. 연구방법

현장 밀착형 연구

북촌 가꾸기 사례연구는 줄곧 현장 중심의 밀착형 연구로 진행되었다. 현재 남아있는 한옥의 수량, 상태, 규모, 용도 등을 조사하여 북촌 한옥의 실태를 파악했고, 한옥에 거주하는 주민들의 의견을 파악하기 위해 한옥 밀집지역내 주민들을 대상으로 방문 설문조사를 실시하였다.

북촌 가꾸기에 관한 주민조직 또는 개개인의 의견과 제안을 수렴하기 위해 전화 인터뷰, 방문, 면담 등을 수시로 가졌으며, 이 밖에 주민회의 및 간담회 참석, 주민 설명회 개최 등 주민의견을 청취하기 위한 다양한 방법을 강구하는 등 현장 중심의 연구를 진행하였다.

주민조직, 전문가 및 행정과의 협력 연구

북촌 지역의 대표적 주민조직인 '(사)종로북촌가꾸기회'를 비롯해 '한옥을 사랑하는 사람들 모임' 등 여러 주민조직과 함께 협력형 연구를 진행하였다.

또한 서울시 유관부서 관계자, 전문가, 주민대표로 구성된 서울시 「북촌 가꾸기 태스크포스」 및 종로구 「북촌마을 전통보전·육성을 위한 상설위원회」에 연구진이 참여하여 주민, 전문가 및 행정과의 협력연구를 수행하였다.

문헌 및 관련 법제도 검토

현재 북촌 지역에 적용되고 있는 도시계획 및 건축규제, 세금감면 등 관련 법제도를 검토하고, 지난 20여년간의 한옥보전 역사와 북촌지역의 변화과정을 가능한 상세히 검토하였다.

한옥지구 도시설계(1985), 전통문화지대 복원정비실시계획안(1990), 종로 북촌마을 도시계획 타당성 및 정비계획안(1997), 서울시 도심부 관리기본계획(2000) 등 북촌 지역과 관련된 선행계획의 내용을 검토하고, 북촌과 유사한 성격을 지닌 전주시 전통문화특구 기본 및 사업계획(1999) 등 관련계획의 내용을 검토하였다.

위탁연구 : 한옥의 보전적 재생기법 연구

한옥의 개보수 실태를 상세히 파악하고 개보수시 지켜야 할 건축기준을 마련하기 위해 외부기관에 의뢰하여 위탁연구를 시행하였다.

‘한옥의 보전적 재생기법 연구’라는 제목으로 시행된 위탁연구는 2000년 4월부터 8월까지 4개월간 서울시립대학교 부설 서울학연구소(연구책임: 송인호 교수)에서 수행하였다.

한옥의 개보수 실태조사는 길에 면한 한옥의 외관(지붕, 담, 외벽 등)과 내부공간의 변화부분으로 구분하여 실측조사와 주민과의 인터뷰를 통해도면화하는 방식으로 진행되었다.

다. 연구 진행 경과

서울시의 현안과제였던 복촌 가꾸기 사례연구는 연구 초반부터 매우 긴박하게 진행되었고, 연구진의 자체 연구활동 이외에도 각종 보고와 협의, 행사 등에 관여하면서 1년간 계속되었다. 연구의 진행경과에 대한 상세한 기록은 별도로 부록(부록2. 2000년 복촌 가꾸기 연구일지)에 기술하였다.

복촌 가꾸기 사례연구의 진행경과는 연구진 자체의 연구활동과 외부와의 협의 및 보고 등으로 구분하여 정리할 수 있다. 자체 연구활동으로는 연구 초반부의 연구과제 간담회 개최(1월) 이후 세 차례의 자문회의와 원내보고회가 있었고, 한옥 실태조사(2월), 한옥주민 의견조사(4월), 전통기능인 면담조사(6월), 한옥 개보수 전문가 워크숍(11월) 등이 진행되었다.

외부와 관계되었던 연구활동으로는 연구 초반부의 서울시 대책회의 참석을 비롯해, 서울시 태스크포스회의 참석, 종로구 상설위원회 참석, 시장 보고 및 정책회의 보고, 주민조직 또는 개개인과의 면담 및 협의, 주민설명회 개최, 시장과의 토요일테이스트 배석 등 다양한 일들이 한 해 동안 계속되었다.

8 마을단위 도시계획 실현 기본방향 (2) : 복촌 가꾸기 사례연구

2000년 복촌 가꾸기 사례연구 진행경과

월	조사·연구	보고·협의
1월	복촌지역 답사(1. 13) (사)종로복촌가꾸기회 방문(1. 25) 연구과제 간담회(1. 31)	서울시와 연구협의(1. 10) 서울시 복촌 가꾸기 대책회의 참석(1. 21)
2월	한옥실태조사(2. 7-12)	서울시 복촌 가꾸기 대책회의 참석(2. 1) (사) 종로복촌가꾸기회 이사회 참석(2. 11) 1차 시장보고 (2. 15) 서울시와 태스크포스 구성협의(2. 29)
3월	착수자문회의(3. 23) 원내 착수보고(3. 30)	종로구 상설위원회 1차회의 참석(3. 7) (사) 종로복촌가꾸기회 이사회 참석(3. 8) 서울시 태스크포스 1차회의 참석(3. 14) 종로구 상설위원회 2차회의 참석(3. 22) 서울시 태스크포스 2차회의 참석(3. 28)
4월	한옥주민 의견조사(4. 17-21) 위탁연구 시행(4. 18 - 8. 17)	서울시 태스크포스 3차회의 참석(4. 11) 제2부시장 보고(4. 27)
5월	한사모 면담(5. 6)	2차 시장보고(5. 23)
6월	전통기능인 면담조사(6. 2) 전통기능인 면담조사(6. 23) 중간자문회의(6. 30)	서울시 정책회의 보고(6. 23) 반대주민 연구원 방문(6. 27)
7월	원춘상씨택 방문(7. 24)	한사모 서울시 방문(7. 10) (사)종로복촌가꾸기회 사무실 방문(7. 12) 1차 주민설명회 개최(7. 19) 가회동 주민모임(7. 25)
8월	위탁연구 종료(8. 17) 원내 중간보고(8. 28) 최호근씨택 방문(8. 29)	서울시 태스크포스 4차회의 참석(8. 10) 2차 주민설명회 무산(8. 26)
9월		시장과의 토요데이트 참석(9. 16)
10월		시장방침 확정(10. 9) 건축조례입법예고(10. 30)
11월	한옥 개보수 관련 전문가 워크숍(11. 7) 최종자문회의(11. 25)	3차 주민설명회 무산(11. 4) 서울시와 주민 간담회 개최(11. 6) 주민설명자료 배포(11. 10)
12월	원내 최종보고(12. 4)	

3. 연구의 성격

이 연구는 일반적인 정책연구와는 조금은 다른 성격을 갖고 있다. 연구의 일차적인 목적이 북촌 가꾸기를 위한 정책을 개발하는 데에 있는 것은 분명하지만, 마을 만들기의 관점을 견지하면서 진행된 하나의 사례연구이기도 해서 일반 정책연구와는 다른 다음과 같은 특성을 지니고 있다.

참여형, 협력형 정책연구

이 연구는 연구과정에 관련주체들이 적극적으로 참여하여 함께 정책을 만들어 가는 ‘참여형, 협력형 정책연구’로 볼 수 있다. 이 연구는 연구과정에 직접 주민들을 참여시키거나 주민모임 참석, 협의기구 참석을 통해 주민의견을 정책에 적극 반영하고, 관련 주체들의 다양한 입장을 조정하며 합의를 이루어 가는 방식으로 진행되었다. 따라서 이 연구에서 결론으로 제시하는 북촌 가꾸기 정책은 연구진의 독자적인 연구결과물이기보다는 여러 참여주체들이 함께 만들어낸 공동의 결과물로 볼 수 있을 것이다.

과정지향형 사례연구

북촌 가꾸기 사례연구는 연구의 최종 결과물이라 할 수 있는 북촌 가꾸기 정책을 만드는 일 못지 않게 연구의 진행과정을 중요하게 생각하고, 이를 충실하게 기록하는 일에 중점을 두었던 ‘과정지향형 연구’다. 이 연구의 주된 관점은 주민참여형 마을 만들기의 관점에서 1년 동안 진행되어 온 북촌 가꾸기 사례를 세세히 살펴보고 기록하며, 이를 통해 서울시의 마을 만들기 지원행정의 방향과 마을단위 도시계획 실현을 위한 시사점을 찾는 데에 있다. 따라서, 주민들의 제안에 따라 북촌 가꾸기가 시작되었던 시점에서부터 북촌 가꾸기 종합대책이 수립되기까지의 전 과정에 참여한 주체들(주민, 행정, 전문가)의 역할과 활동 내용을 비롯해 북촌 가꾸기 진행과정 전반을 자세하게 기록하고자 노력하였다. 이런 이유에서 상세하게 기록한 연구일지를 별도로 부록에 수록하였다.

제2장

북촌의 현황, 역사, 변화

1. 북촌의 일반현황
2. 북촌의 한옥보전 역사
3. 북촌과 관련된 제도와 계획
4. 북촌의 개발동향 및 주요 변화



1. 북촌의 일반현황

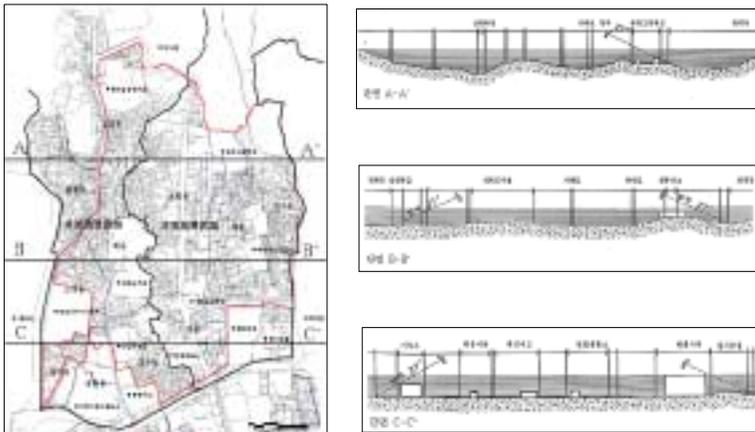
가. 인문, 지리적 환경

북촌은 경복궁과 창덕궁, 울곡로와 삼청공원으로 둘러싸인 가회동, 삼청동 일대의 역사문화미관지구(종전의 제4종 미관지구) 지역을 지칭하며, 645,000㎡(약 195,000평)의 면적으로 2개의 행정동(가회동, 삼청동)과 11개의 법정동으로 이루어져 있다.

가회동은 4개 법정동인 가회동, 원서동, 계동, 재동을 포함하고, 삼청동은 7개 법정동인 삼청동, 팔판동, 화동, 소격동, 안국동, 송현동, 사간동을 포함한다.

북촌 주변은 후면에 해발 463미터의 북악산과 삼청공원이 입지하고 있으며, 서측에는 조선시대 정궁인 경복궁(사적 제117호)이 있고 동측에는 세계문화유산으로 지정된 창덕궁(사적 제122호)이 있다.

지형은 정독도서관 이북 지역으로 갈수록 동서간의 굴곡이 심하고, 30% 정도의 급경사지인 가회동 1번지 일대를 제외하면 나머지 지역의 경사도는 30%이내를 보이고 있다.



북촌의 지형 현황

(자료 : 종로구, 종로 북촌마을 도시계획 타당성 및 정비계획

북촌지역에는 한국금융연수원 및 초등학교 1개소와 중고등학교 3개소의 교육시설과 정독도서관을 비롯한 각종 전시장 및 미술관, 화랑 등의 문화시설이 위치하고 있고, 공공시설로는 미대사관 직원숙소, 기무사사령부, 헌법재판소 등이 들어서 있다.

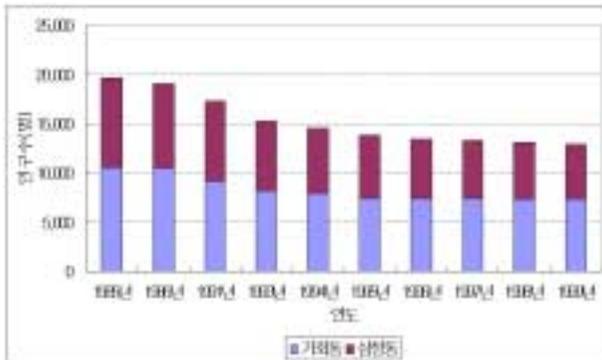
북촌지역의 인구는 다른 도심부 지역과 마찬가지로 점차 감소하는 추세를 보이고 있다. 행정동인 가회동, 삼청동의 인구변화를 보면 1985년 약 2만명에서 1991년에는 1만7천명으로 크게 감소하였고, 1995년에는 1만4천명으로, 1999년에는 1만3천명으로 감소하고 있다.

1985년 이후 인구 현황

단위: 인

구분	계	가회동	삼청동
1985년	19,676	10,616	9,060
1986년	19,127	10,478	8,649
1991년	17,334	9,233	8,101
1993년	15,335	8,261	7,074
1994년	14,596	7,936	6,660
1995년	13,775	7,454	6,321
1996년	13,463	7,423	6,040
1997년	13,330	7,433	5,897
1998년	13,117	7,398	5,719
1999년	12,989	7,399	5,590

* 자료 : 종로구청 내부 자료 (2000년)



1985년 이후 인구 변동

나. 역사문화자원

북촌은 조선시대부터 양반과 왕족의 거주지로 형성되어 유지되어 왔던 지역인 만큼 사적, 민속자료, 천연기념물 등을 포함하여 총 60여 개에 이르는 많은 역사문화자원이 분포해 있다.

사적으로는 계동 1번지 중앙고등학교 본관·서관·동관 및 1983년에 해체복원한 관상감 관천대 등 4곳이 있고, 서울시 민속자료는 원서동의 백홍범가·안국동의 윤보선가를 포함하여 4곳, 유형문화재는 정독도서관내의 종친부 건물을 포함한 3곳, 문화재 자료는 이준구가 1곳, 그리고 천연기념물로 재동 백송이 있다.

이러한 지정 문화재 이외에도 많은 역사문화유산들이 산재해 있다. 계동길에 인접해 있는 석정골 보름우물, 광혜원터 등을 비롯하여 역사적 가치가 높은 역사문화자원이 북촌 일대에 산재해 있다.



백홍범가(서울시 민속자료 제13호)



이준구가(서울시 문화재자료 제2호)



산업은행 관리가(서울시 민속자료 제14호)



신선원전



관상감 관천대(사적 제296호)



윤보선가(서울시 민속자료 제27호)



인촌 기념관



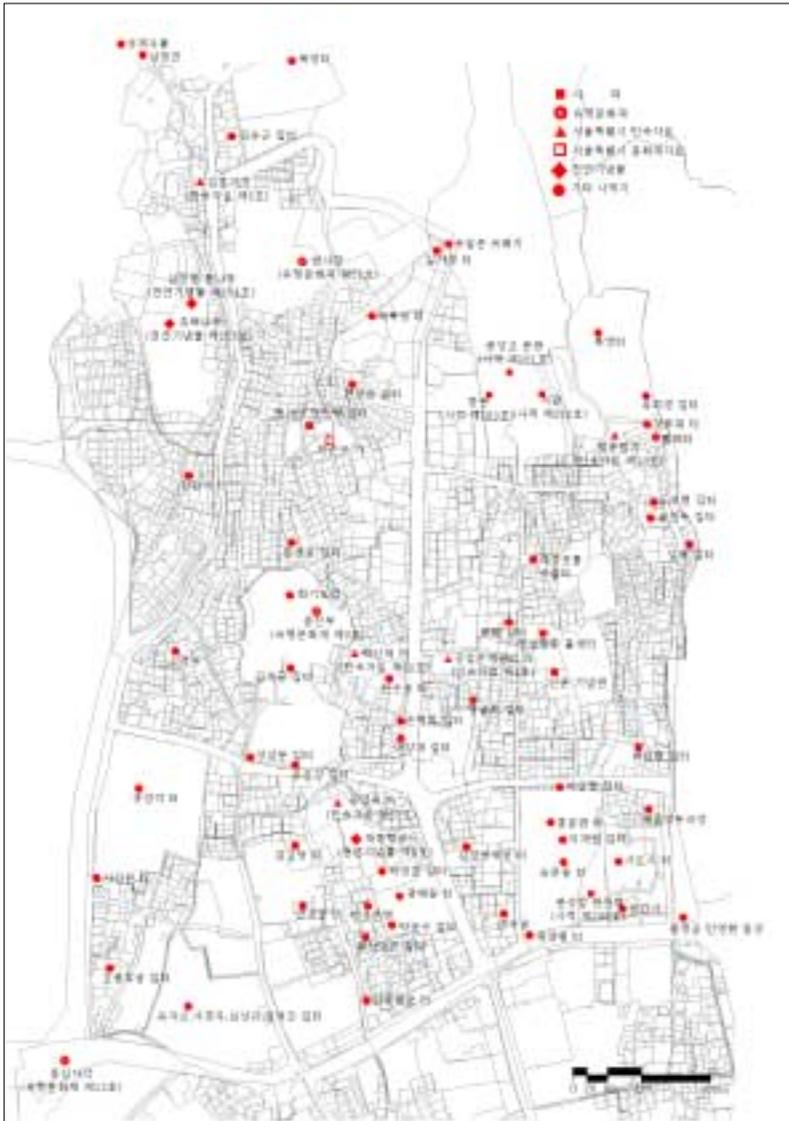
계동 석정골 보림우물



백인제가(서울시 민속자료 제22호)

복촌지역 역사문화자원 현황

종류	명칭	위치	건축 시기	내용	소유
사적 제281호	중앙고 본관	계동 1	1937	박동진 설계의 고딕풍건물	중앙고
사적 제282호	중앙고 서관	계동 1	1921	일본인 中村與資平 설계	중앙고
사적 제283호	중앙고 동관	계동 2	1923	일본인 中村與資平 설계	중앙고
사적 제296호	관상감 관천대	계동 140-2		1983년 해체복원	
민속자료 제13호	백홍범가	원서동 9-9	1910		(주)한샘
민속자료 제14호	산업은행관리가	가회동 178	1920	서양식과 일본식 절충 한옥(문화주택 초기양식)	연강재단
민속자료 제22호	백인제가	가회 93-1	1874	한상룡이 압록강의 흑송으로 지은 한옥	백낙원
민속자료 제27호	윤보선가	안국동 8-1	1880	윤보선 전 대통령 살던 집	공덕귀
유형문화재 제9호	종친부	화동1	1433	諸君府를 고친 것	교육청
유형문화재 제13호	동십자가	사간동 126	조선초	조선초에 세워진 망루	종로구
유형문화재 제51호	번사창	삼청동 28-1	1884	근대식 무기를 제작하던 기기국의 병기고	한국은행
문화재자료 제2호	이준구가	가회 31-1			이준구
천연기념물 제8호	제동백송	계동 35		박규수의 집 일부 언저리	헌법재판소
기타	선학원	안국 40	1923	한국불교의 일본화를 막기 위해 건립	
기타	손병희 선생집	가회동 170-12		1919년 2월 28일 3·1운동 최종 회합 장소	
기타	제생원	계동 140-2		민생구제사업과 약제를 담당하던 관아	
기타	김옥균집터	화동106		갑신정변의 주역	
기타	박인환 살던 곳	원서동 215		시인 박인환(1926-1956)	
기타	광혜원	헌법재판소	1885	1885년 2월 29일 개원한 왕립병원	
기타	성삼문 살던 곳	화동 23-9		사육신의 한사람	
기타	불교미술박물관	원서동 108-4		불교미술문화 전만의 미술품을 전시	
기타	석정골보름우물	계동 18		1987년 복원	
기타	복주우물	화동 47번지		창덕궁에서 사용하던 우물	



북촌의 역사문화자원 현황

다. 전통기능 보유자 및 예술인 거주현황

북촌지역에는 각종 역사문화자원 이외에도 생옷칠, 장고 제작, 천연염색 및 매듭 등을 다루는 전통기능과 조각가, 건축가, 미술사가 등의 예술인들이 많이 거주하고 있다.



생옷칠-신중현씨(안국동 17-11)



전통염색-조일순씨(삼청동 35-167)



전통다식-이옥호씨(소격동 112)



한복, 생활공예-김도선씨 부부(계동 78-1)



목조각가-신명덕씨(가회동 31-70)



전통악기-고재훈씨(가회동 187)

2. 북촌의 한옥보전 역사

가. 북촌의 지역성격 변화 및 한옥보전 초기 (1976-1983년)

북촌지역의 성격이 바뀌게 된 직접적인 계기는 1970년대 말의 학교이전에서 비롯되었다. 1976년 경기도 이전 후 정독도서관 설치와 1977년 휘문고 이전 후 현대사옥 건립이 추진되면서 북촌의 전통경관 훼손에 대한 우려가 높아지기 시작하였다.

북촌의 한옥을 보호하기 위한 최초의 시도는 1976년의 ‘민속경관지역’ 지정이었으나 법적 효력을 지닌 것은 아니었다. 그 후 1970년대 말 강남 개발이 본격화되면서 강북지역의 중상류층이 대거 강남으로 이주하고 학교가 이전함에 따라 현대사옥 건설을 비롯한 대규모 개발이 확산되었다. 1970년대 후반의 급격한 거주계층의 변화와 대규모 개발에 따른 문화재 및 전통한옥의 훼손을 방지하기 위해 서울시는 1977년 10월 경복궁 일대 지역(415,800㎡)을 최고고도지구로 지정하여 10미터를 초과하는 건축행위를 불허하였다.



동아일보 1976년 9월 28일자



중앙일보 1976년 9월 28일자

나. 본격적인 한옥보전 시기 (1983-1990년)

1980년대에 들어서면서 북촌 전역에서 산발적인 개발이 일어나기 시작하였고, 이로 인한 북촌경관 및 한옥 훼손이 우려되자 적극적인 대응책을 마련할 필요성이 제기되었다. 이에 따라 서울시는 1983년 7월에 당시 ‘우리나라 고유의 건축양식의 보전 및 주거생활환경의 미관유지’ 목적을 지니고 있던 제4종 집단미관지구를 북촌 전역에 지정하였고, 다음해인 1984년 4월에는 미관지구내 ‘특정구역안의 건축제한’ 규정에 근거하여 제정된 별도의 건축기준에 따라 북촌지역내 건축물의 규모, 양식 등에 대한 규제가 시행되기 시작하였다.

이 시기에 제정된 건축기준은 건축물의 높이, 건축물 양식, 건축선 후퇴, 한옥밀집지역 건축행위에 대한 제한 등의 내용을 담고 있다. 건축물의 높이는 단독주택 1층 이하, 공동주택 2층 이하, 상업용 건물 3층 이하로 용도별로 차등 제한하고 있으며, 양식에 있어서도 멘사드 지붕이나 눈썹지붕 등과 같은 외래양식으로 건축하는 것을 제한하였다.

북촌지역내 건축기준의 적용과 더불어 이 시기에는 한옥보전 및 환경정비, 실태조사 등을 위해 ‘한옥지구 도시설계’ 등 다양한 계획들이 세워지기도 하였으나 현실성의 결여 및 주민들의 반대에 부딪쳐 제대로 시행되지 못하였다.

1990년에 들어서 북촌 주민들은 동결식 한옥보전 방식으로 인한 재산권 제한에 반발하기 시작하면서 ‘가회동 한옥보존지구 지정해제 추진위원회’를 결성하여 조직적인 규제 반대운동을 전개하게 된다.

다. 한옥보전에서 주거환경 보호로의 전환 시기 (1991-1994년)

주민들의 민원과 반발이 심화되자 서울시는 1990년 12월 27일 ‘한옥보존지구 정비계획 방침’을 마련하여 북촌 한옥지구 일대를 적극적으로 보존할 지역(전통건조물 보존지구)과 수준 높은 건축을 유도할 지역(도시설계지구)으로 구분한 뒤, 전체의 23%에 이르는 보존지구에 대해 재정 투자계획을 세웠으나 주민반대로 무산되었다.

1991년 4월 29일에 주민들은 ‘가회동 한옥보존지구 해제추진위원회’를

체계적으로 정비하여 30여명의 이사를 중심으로 사단법인 종로북촌가꾸기회를 설립하였으며, 이후 북촌지역을 대표하는 주민조직으로 자리 매김하게 되었다.

이와 같이 주민들의 조직적인 반발에 부딪치게 되자 서울시는 한옥보존 원칙에서 다소 후퇴하여 지역환경의 보호와 개선에 중점을 두기 시작하였다. 1991년 5월 15일에 4종 미관지구내 건축기준 가운데 주택의 경우 1층으로 규제하던 건물높이를 10미터 이하(또는 3층 이하)로 완화하게 되는데, 이것이 다세대·다가구 주택의 신축을 열어주는 계기가 되었다.

또한 1991년 3월에는 8명의 학자와 전문가들이 건축기준 완화에 따른 난개발을 우려하여 건축 계획적 측면에서의 대안을 마련하고자 가회동 11번지를 대상으로 건축계획을 세우기도 하였다. 이들이 마련한 계획안은 1991년 6월 1일 가회동 동사무소에서 전시되었으며, 6월 3일에는 재동 초등학교 4층 강당에서 작품설명회가 개최되었으나 실현되지는 못하였다.

1992년 10월에는 창덕궁에 인접한 원서동 4번지 일대(24,937.3㎡, 518세대)가 주거환경개선사업지구로 지정되었는데, 이후 이 지역에서 현지개발방식의 주거환경개선사업이 본격화되면서 다세대·다가구주택 난립으로 인한 북촌 경관훼손문제가 심화되기에 이른다.

라. 한옥철거 및 개발 확산 시기 (1994년 이후)

규제 일변도의 한옥보존 정책이 한계에 부딪치면서 1994년에 이르러서는 규제가 더욱 완화되었다. 1994년 7월 4일 서울시는 경복궁 주변의 10미터 고도제한을 16미터로 완화하였으며, 이에 따라 종로구에서도 같은 해 8월 12일 특정구역내 건축물의 높이제한을 10미터에서 16미터로 완화하고 최대 5층까지 건축을 허용하였다. 이와 같은 높이제한의 완화는 한옥을 철거한 후 다세대주택을 건설할 수 있는 길을 터주게 되어 원서동 주거환경개선사업이 본격적으로 추진되기 시작하였다.

원서동 주거환경개선사업지구 지정에 이어 1995년에는 가회동 1번지 일대(9,169.2㎡, 153세대)가 주거환경개선사업지구로 지정되었는데, 이 지

역은 몇차례의 사업계획 변경과정을 거쳐 현재 공유지분 환지방식으로 사업이 추진되고 있다.

한옥에 대한 규제가 완화되고, 원서동을 비롯한 북촌전역에서 한옥 철거후 다세대·다가구 주택건설이 확산되는 상황에서 종로구는 1996년 9월 ‘북촌마을 도시계획 타당성 및 정비계획’용역을 발주하였다. 1997년 10월 입안된 이 계획은 북촌의 대부분 지역을 고급빌라 등의 주택단지로 재개발할 것을 제안하고 있으며, 종로구는 계획의 실현을 위해 서울시에 미관 지구해제 및 계획안에 대한 승인을 요청하였다. 그러나 서울시는 북촌이 여전히 전통지역으로서의 분위기를 유지하고 있다는 판단하에 ‘도심부 관리 기본계획’이 수립되기까지 승인을 유보하였다.



현재의 북촌(2000. 2)

3. 북촌과 관련된 제도와 계획

가. 관련제도 현황

북촌지역은 현재 최고고도지구와 역사문화미관지구로 지정되어 있어 건축물의 높이, 형태 등에 대한 규제를 적용받고 있고, 가회동과 원서동 일부지역은 주거환경개선사업지구로 지정되어 있다.

이 밖에도 종로구 세감면조례에 근거하여 북촌지역 한옥의 경우 재산세와 종합토지세를 일부 감면받고 있다. 북촌과 관련된 제도의 구체적 내용은 다음과 같다.

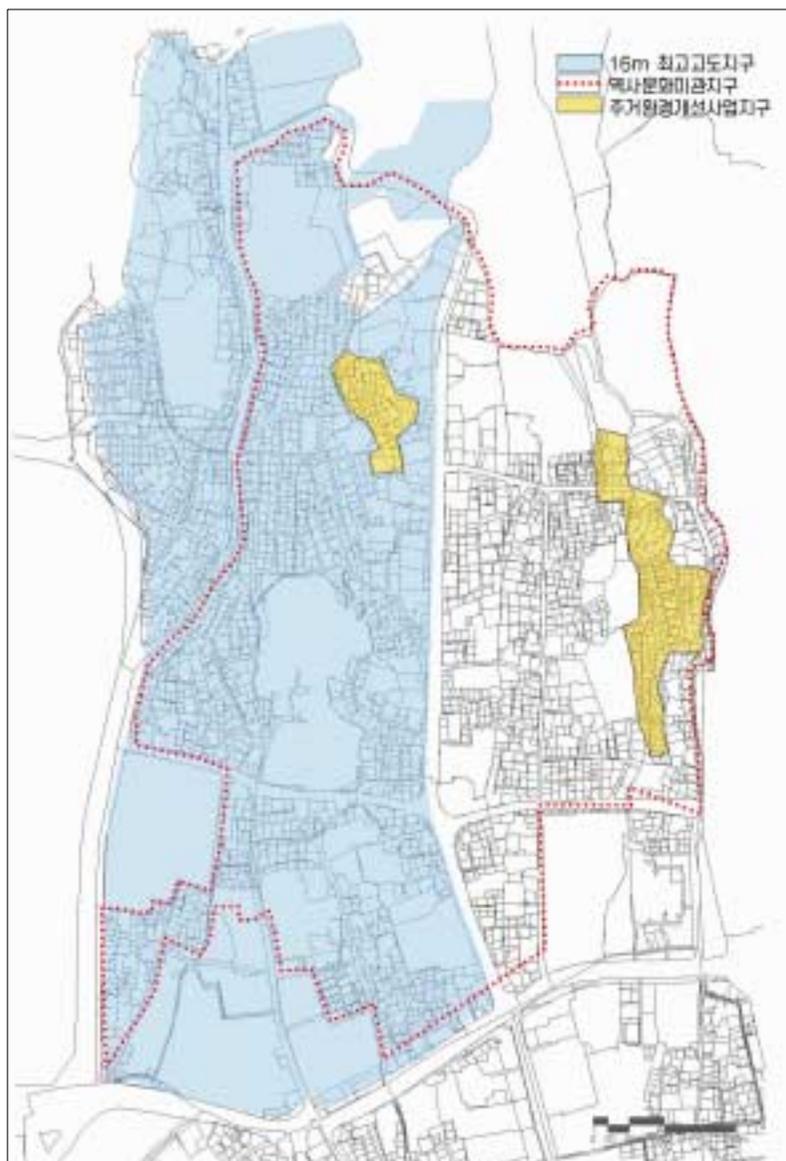
최고고도지구 지정

북촌의 서측인 가회로와 경복궁 사이의 415,800㎡ 지역이 1977년 10월 31일 최고고도지구로 지정되었고(당시 10m 이하), 1994년 7월 4일에 16m 이하로 완화되어 현재까지 이어지고 있다.

역사문화미관지구 지정

1983년 7월 22일 결정고시(서고 375)와 1984년 1월 18일 지적고시(서고 33)를 통해 북촌 전역(645,000㎡)은 '우리나라 고유의 건축양식을 보존하거나 주거 및 생활환경의 미관유지'를 목적으로 하는 제4종 집단미관지구로 지정되어 현재에 이르고 있다.

2000년 7월 1일부터는 도시계획법령의 개정에 따라 종전의 제4종 미관지구의 명칭이 '역사문화미관지구'로 변경되었으나 규제내용은 종전과 동일하다.



북촌지역 도시계획 현황

건축양식등 제한구역 건축기준(종로구 공고 제176호, 1994. 8. 12)

1984년 4월 20일 서울시는 북촌 역사문화미관지구를 대상으로 ‘건축양식등 제한구역 건축기준’을 마련하여 고시하였다. 그리고 건축물 높이기준이 10미터 이하에서 16미터 이하로 변경된 1994년 8월 12일을 기점으로 건축기준에 대한 소관부서가 서울시에서 종로구로 이관되었다.

건축기준은 모든 건축물을 대상으로 하는 일반기준과 특정지역을 대상으로 한 특별기준으로 구성되어 있다.

일반기준은 건축물의 규모와 형태에 대한 기준을 담고 있다. 건축물의 높이를 16미터 이하로 제한하고 대지면적의 최소한도를 100제곱미터, 건축면적은 50제곱미터로 제한하고 있다. 건축물의 형태는 권장사항과 금지사항으로 구분하여 외래양식의 직설적 사용이나 색채 등을 제한하고 있다.

특별기준에는 1층 벽면선을 2미터 후퇴하여 공공통로로 제공하도록 한 ‘1층 벽면한계선 지정(중앙로 양측 대지)과 폭 6미터 미만 도로에 접한 대지의 ‘600제곱미터 이상 비주거용 건축금지’ 및 가회동 11번지, 31번지 등 한옥 밀집지역에서 3층 이상의 다세대 다가구 주택 건축시 ‘인접지역 주민의 동의’를 선행할 것 등이 포함되어 있다.

한옥에 대한 세금감면

한옥에 대한 세금감면은 현재 한옥 소유자에게 부여되는 유일한 인센티브로, 서울특별시 종로구세 감면조례(제8조의2)에 근거하여 재산세와 종합토지세 감면이 이루어지고 있다. 감면대상은 과세기준일 현재 기와·처마 및 문양 등이 한국고유의 건축양식으로 건축된 단독주택·근린생활시설·노후자시설, 관광휴게시설(부속건축물 포함) 및 부속토지이고, 세금감면규모는 일반 재산세(1.5/1,000)와 종합토지세(1/1,000)를 각각 50% 감면해주고 있다. 그러나 토지가가 상대적으로 낮고 한옥의 재산가치 또한 높지 않아 주민들이 실제로 느끼는 세금감면 효과는 크지 않다. 예를 들어, 가회동 31-32번지(대지53평, 건평 30평)의 경우 1999년 재산세 부과액 총 4,340원 가운데 2,170원을 감면받고 있고, 종합토지세도 53,480원 중 26,740원을 감면받고 있는 실정이다.

나. 관련 계획 검토

복촌과 연관된 관련계획은 1985년의 ‘한옥지구 도시설계’, 1990년의 ‘전통문화지대 복원·정비 실시계획’, 1997년 종로구에서 실시한 ‘종로 복촌마을 도시계획 타당성 및 정비계획’과 2000년 서울시의 ‘도심부 관리 기본계획’ 등이 있다.

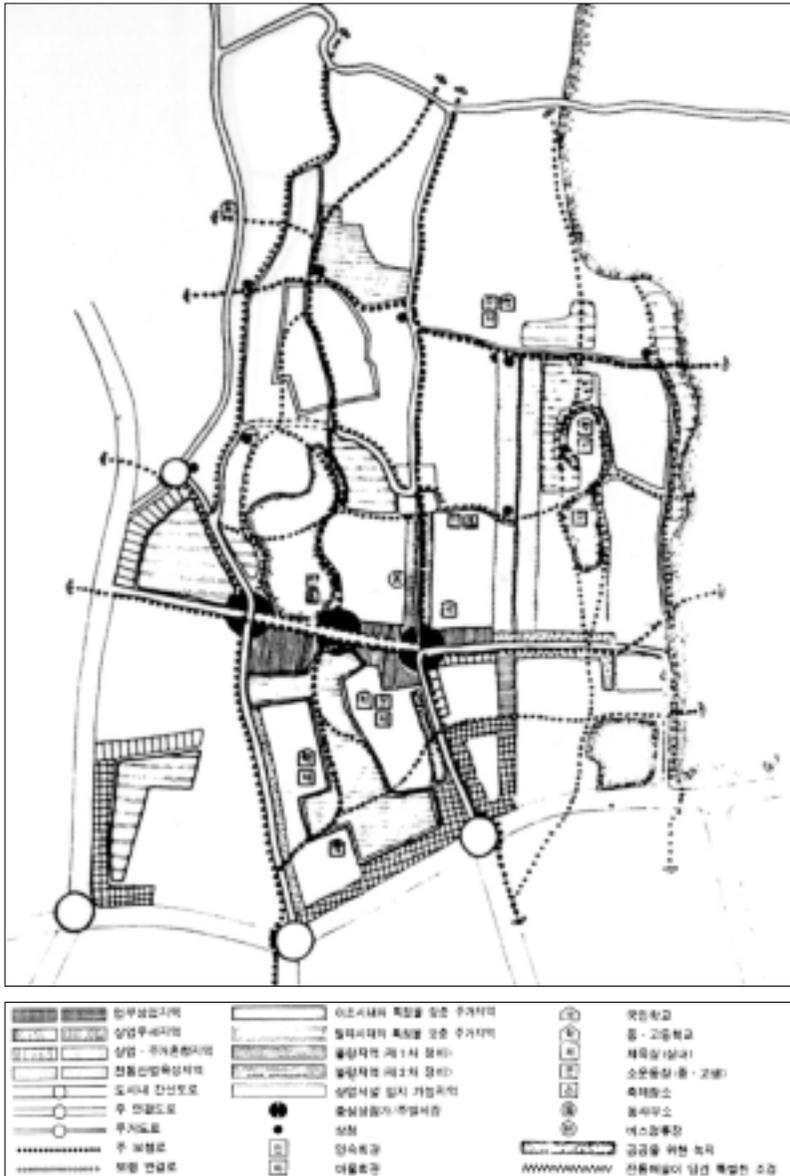
이 가운데 ‘한옥지구 도시설계’와 ‘전통문화지대 복원·정비 실시계획’은 복촌 한옥보전 및 환경정비에 대한 내용을 담고 있으나 계획수립 및 시행과정에서 주민들의 반발에 부딪쳐 실현되지 못하였다.

한옥지구 도시설계(1985, 서울특별시)

1983년 제4종 미관지구 지정 및 건축기준 마련을 통해 복촌지역의 전통적 분위기를 보전하고자 하는 정책기조 아래 한옥지구내 전통건축물 및 지역의 보전과 관리를 목적으로 1984년 9월에 도시설계 예정구역을 지정한 뒤 한양대학교(연구책임: 문정희)에 의뢰하여 1985년 도시설계를 수립하였다.

한옥지구 도시설계의 기본방향은 문화재, 전통한옥, 상태가 양호한 건축물 및 전통한옥지구를 보전하기 위해 가능한 1층 단독주택을 유지하고, 지형, 도로패턴 등을 고려한 건축형태 및 배치를 유도하는 것이었다. 이와 함께 도로중심에서 도로변 양측 25미터 이내 지역을 우선적으로 개발하여 전통문화행사공간, 주차공간, 관광 및 전통산업 상가시설 등으로 활용하는 계획이 포함되어 있다.

또한 계획지구내 자연 및 인문사회환경 등을 고려한 지역별 동질성 유지, 지역주민의 소득계층 및 생활 수준 반영, 주변지역과의 연계를 통한 전략적 개발거점 및 개발계획 등이 포함되어 있고, 재정 및 제도적 지원과 관리 등의 효율성을 높이기 위해서는 계획지구 전체를 하나의 설계단위로 설정하기에 곤란하다는 판단 아래 토지이용, 교통, 주거형태, 자연환경 등의 선정기준을 마련하여 구역을 구분하였다. 구역은 지역특성에 따라 주거구역, 주거+상업+업무혼용구역, 지구내 중심구역, 공공시설구역 등 16개 구역으로 구분하고, 구역별로 규제지침을 제시하고 있다.



한옥지구 도시설계 종합계획 구상도 (자료 : 서울시, 한옥지구 도시설계, 1985)

전통문화지대 복원·정비 실시계획 수립(1990, 서울시)

1984년부터 약 6년여 동안 한옥에 대한 규제 일변도의 보존정책은 한옥거주 주민들의 주거환경을 급속히 악화시켜 주민들의 한옥보존지구 해제요구가 급증하게 되었고, 이에 대한 적극적인 대책마련이 필요하게 됨에 따라 서울시는 복촌을 포함한 도심부 전통문화지대의 복원과 정비를 위한 계획을 명지대(연구책임: 김홍식)에 의뢰하여 수립하게 되었다.

1990년에 입안되었던 이 계획은 명륜동지구, 사직동지구, 인사동지구, 충신동지구, 가회동지구 등 5개지구로 구분하여 계획을 수립하였다.

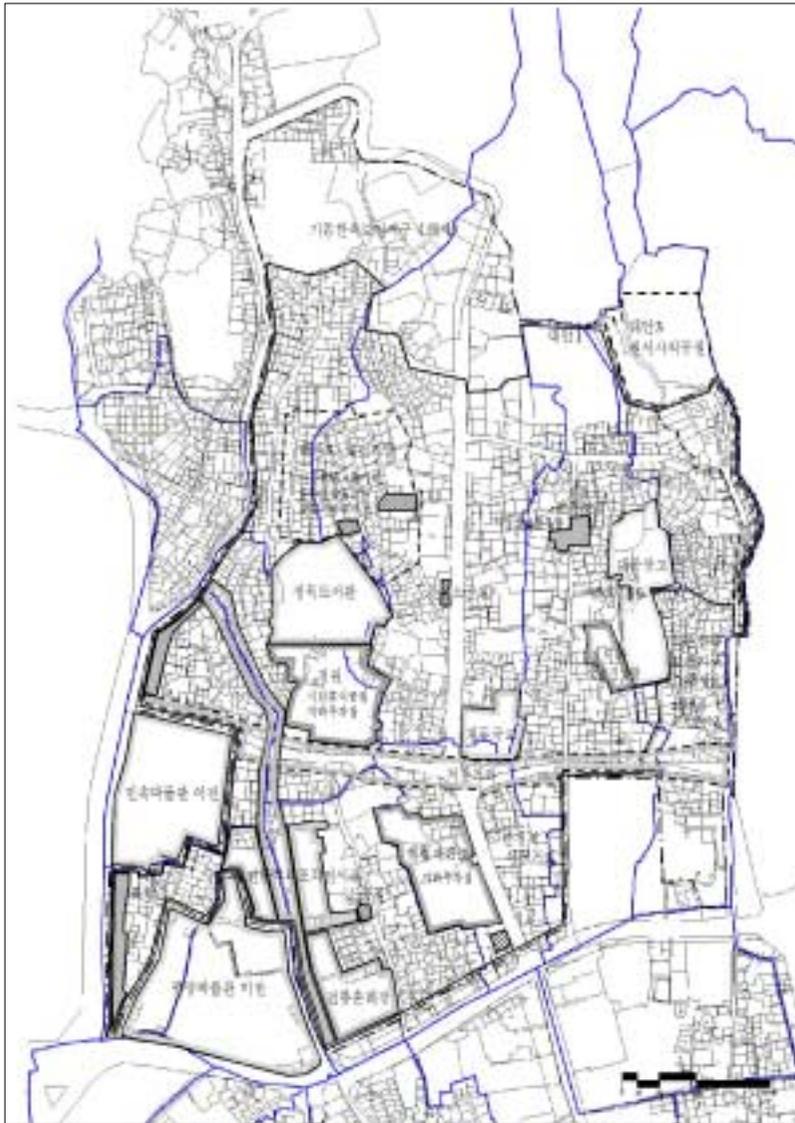
복촌지역인 가회동지구 계획내용을 살펴보면 한옥의 상태와 군집양상을 기준으로 한옥이 없는 일부지역을 한옥보존지구에서 해제하는 안(대안1)과 전통적 분위기가 파괴된 지역과 고층건물 및 상가들이 침투하여 전통적 분위기가 약한 지역을 해제하는 안(대안2)으로 구분하여 제시한 뒤, 한옥보존이 필요한 가회동 31번지 일대와 원서동 일대를 대상으로 토지이용계획 및 한옥입면 정비 예시를 제시하고 있다.

한옥에 대한 지원안으로 건물내부는 현대생활에 맞도록 개보수를 허용하되, 한옥의 외관 및 복촌의 전통적 분위기를 유지하도록 외형 보수비의 50-70%를 지급하도록 하는 내용을 제시하고 있다.

이와 함께 한옥거주자의 재산권을 보전하기 위한 방법으로 한옥의 소유권은 서울시가 갖고 관리권은 개인이 소유하는 방안과 소유권에 대한 보상으로 시영아파트 입주권 부여 혹은 새로운 택지개발지의 토지와 교환하고 차익금은 정산하는 방안을 제안하고 있다. 장기적으로는 한옥보존지구를 공개념화하고, 서울시에서 매입하는 방안도 검토할 필요가 있음을 제시하고 있다.

또한, 주차장, 소공원, 마을회관 등을 조성하고, 도시가스 공급 및 전선 지중화 등의 기반시설을 정비하며, 한옥의 난방시설 및 정화조 설치 문제를 해결하기 위한 방안으로 구역별로 공동처리시설을 설치할 것을 제안하고 있다.

이 밖에 계획을 실행하는 과정에 공공단체 성격의 위원회를 구성하여 사업주체가 되도록 하고 주민의견을 적극적으로 수렴할 필요가 있음을 강조하고 있다.



전통문화지대 복원정비 실시계획(안)중 복촌 정비계획
(자료 : 서울시, 전통문화지대 복원·정비 실시계획(안), 1990)

종로 복촌마을 도시계획 타당성 및 정비계획(1997. 종로구)

1996년 7월부터 1997년 12월까지의 기간동안에 종로구에서는 복촌 일대가 점차 슬럼화 되고 있다는 인식 하에 복촌마을에 대한 도시정비방향 제시, 주민의 재산권 규제 최소화 방안 마련, 기반시설 정비 등을 목적으로 ‘종로 복촌마을 도시계획 타당성 및 정비계획’ 수립을 추진하였다.

수립된 주요 내용을 보면, 기존의 전통 보존 공간, 현대적 도심기능 침투지역, 현대식 고급 주택지역 등으로 복촌의 도시공간 구조를 특화하고, 토지이용의 효율성을 높이기 위해 계획적이고 입체적인 적정 밀도의 토지이용으로 전환하며, 주택개량, 기반시설의 정비확충, 오픈스페이스 확보를 통한 주거환경 개선 등에 대한 사항을 제시하고 있다.

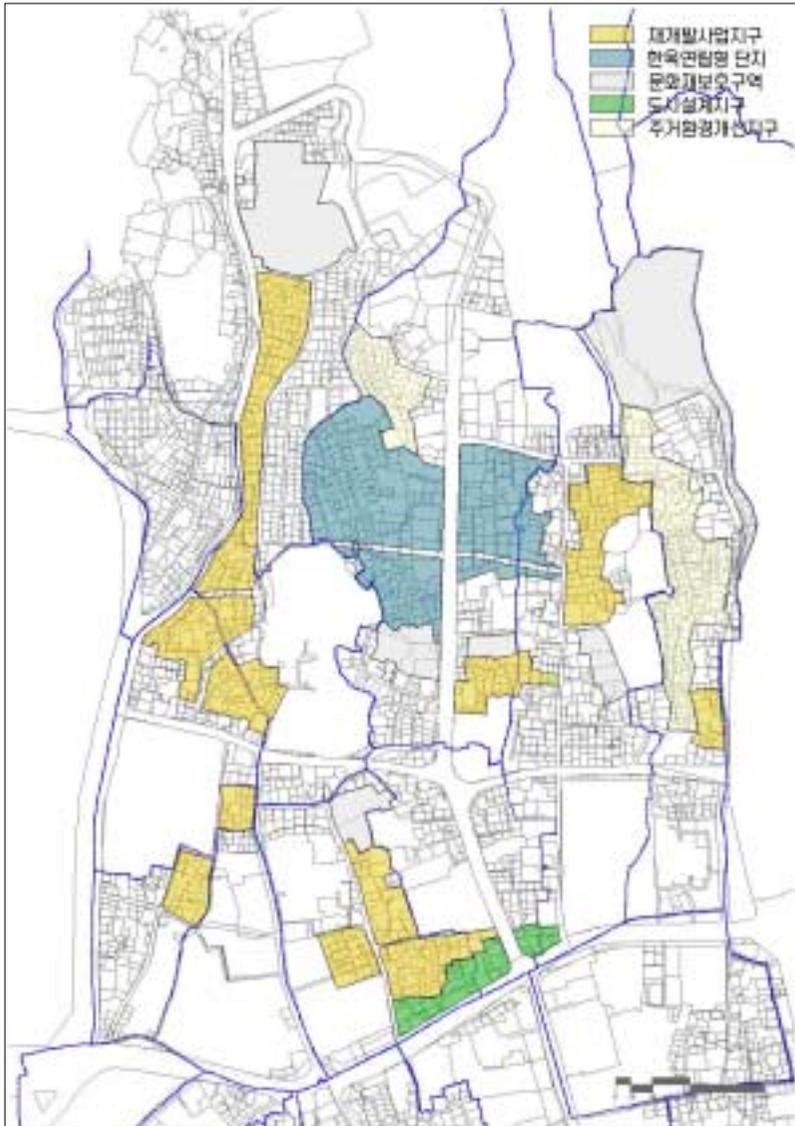
이 밖에 복촌 전역을 고급빌라지역, 전통한옥형 연립단지 조성을 위한 재개발구역, 전통문화거리 조성구역, 보전구역, 존치구역, 도시설계지구, 제적구역 등으로 구분한 뒤 구역별 정비구상을 제시하고 있다.

서울시 도심부 관리 기본계획 (2000. 서울시)

1996년 7월 서울시 도시계획위원회에서 도심부를 체계적으로 관리하기 위한 기본계획 수립의 필요성이 제기됨에 따라 시정개발연구원(연구책임: 김광중)에서 도심부 관리 기본계획을 수립하였다.

도심부 관리 기본계획의 내용 가운데 복촌지역과 관련된 내용을 보면, 가회동을 정취 있고 양호한 한옥주거지로 정비하여 복촌마을의 역사성을 보존하고 도심주거를 확충하기 위해, 보존해야할 지역이나 가옥은 서울시에서 매입하여 운치 있는 주택으로 수리한 후 임대 또는 매각하고, 서울시가 매입하지 않는 한옥에 대해서는 건물 소유주가 선택할 수 있는 옵션(강화된 건축규제하의 재건축 또는 충분한 재정지원과 세제혜택을 받아 한옥을 보존)을 제공하여 정비하도록 하고 있다.

또한 공공재원을 확보하여 공동주차장 설치, 골목길 정비, 편익시설 확충 등의 주거지 정비사업을 실시할 것을 제안하였다.



종로 북촌마을 도시계획 타당성 및 정비계획 내용
(자료 : 종로구, 종로 북촌마을 도시계획 타당성 및 정비계획, 1997)

다. 지금까지의 관련계획 및 제도의 한계

고도지구 및 미관지구 지정에 따른 각종 건축규제는 북촌에서의 무분별한 개발을 제어하는 장치로서의 역할을 어느 정도 해왔지만, 주민들의 거센 반발과 저항에 부딪쳐 1991년 이후 규제가 완화된 후로는 4·5층 규모의 다세대, 다가구주택 건립을 제어할 수 없게 되었다.

또한, 한옥지구 도시설계를 비롯해 많은 계획들이 세워졌지만 북촌지역이 안고 있는 문제들을 효과적으로 해결하면서 북촌 고유의 분위기와 특성을 살리는 데에는 큰 기여를 하지 못한 것이 사실이다. 지금까지의 관련계획과 제도들이 갖는 근본적인 한계를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 계획의 수립이나 중요한 정책 결정과정에 주민참여가 이루어지지 못했다. 지금까지는 북촌 주민들의 삶에 커다란 영향을 미치는 제도를 만들고 계획을 세우는 과정에 주민들이 철저히 배제되었던 것이 사실이다. 이로 인해, 주민들은 정부의 정책을 신뢰하지 않게 되고 불가피한 규제에 대해서도 크게 반발하게 되었으며, 결과적으로는 정책이나 규제가 크게 후퇴할 수밖에 없는 결과를 가져오게 된 것이다.

둘째, 북촌과 관련된 계획들에 있어서 구체적인 실천전략이 미흡했다. 많은 계획들이 기본적인 구상이나 내용에 대해 많은 검토를 하고 제안을 하고 있지만 대부분 실현되지 못한 채 계획안으로 그쳤던 것은 계획을 실현시키는데 필요한 재정지원의 규모, 범위, 방법 등에 대한 검토가 충분하지 못했고 구체적인 실천방안과 전략들이 충분히 제시되지 못했던 것으로 판단된다.

셋째, 한옥보존 정책 자체가 경직된 규제 일변도였고, 한옥의 보유, 유지, 관리에 필요한 정부의 지원이 크게 미흡했다. 지나치게 경직된 규제로 인해 한옥생활의 불편은 더욱 가중되었고, 한옥의 상태를 오히려 악화시키고 재산가치를 크게 하락시키는 결과를 가져오게 되었으며, 이로 인해 주민들의 행정에 대한 불신은 더욱 커지게 되었다. 한옥에 대한 규제만 있고, 지원이 거의 없었던 점도 지금까지의 정책이 갖는 중요한 한계로 지적하지 않을 수 없을 것이다.

4. 북촌의 개발동향 및 주요 변화

가. 북촌의 개발동향

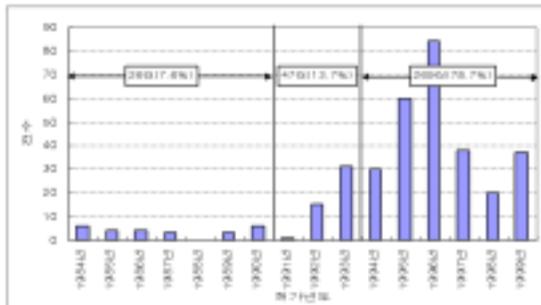
연도별 건축허가 현황 (1984년-1999년)

1984년부터 1999년까지의 기간 동안 종로구에서 건축허가를 받은 모든 건물을 대상으로 살펴보았으며, 건축기준과의 상관관계를 파악하기 위해 시기를 구분하여 분석하였다. 북촌 관련 제도변화와의 상관성을 살펴보기 위해 건축허가 시기는 1991년(미관지구내 건축기준이 3층 이하 또는 10미터 이하로 완화)과 1994년(최고고도지구 기준이 10미터에서 16미터로 완화)을 기준으로 세 시기로 구분하여 살펴보았다.

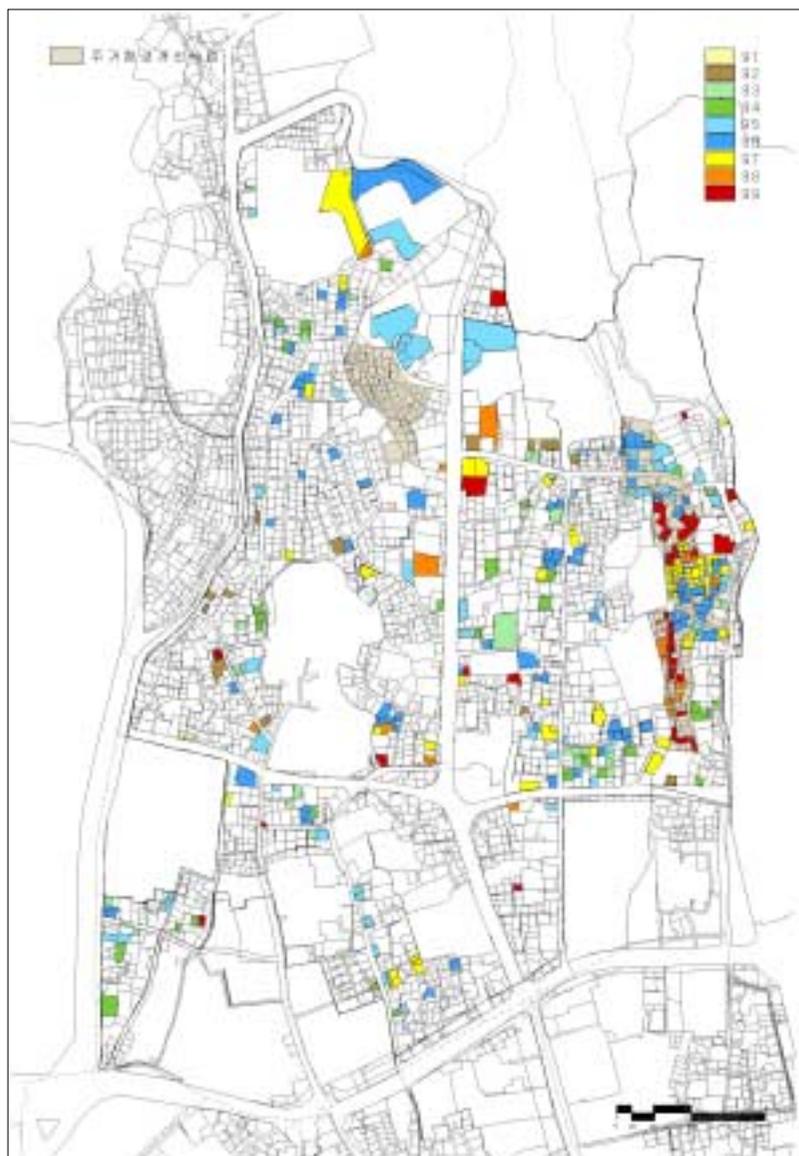
북촌지역의 높이제한이 완화되기 이전인 1990년까지의 건축허가는 전체 342건 가운데 7.6%인 26건에 불과했으나 완화된 후인 1991년에서 1993년까지는 47건이며, 최고높이를 10미터에서 16미터로 완화한 1994년 이후에는 전체의 78%인 269건이 건축(신축)허가를 받은 것으로 나타났다.

1984년 이후 시기별 건축물 허가건수

구분	계	1984년-1990년	1991년-1993년	1994년-1999년
허가건수	342건	26건	47건	269건
비율	100.0%	7.6%	13.7%	78.7%



연도별 건축허가 현황(1984-1999년)



연도별 건축허가 현황(1991-1999년)

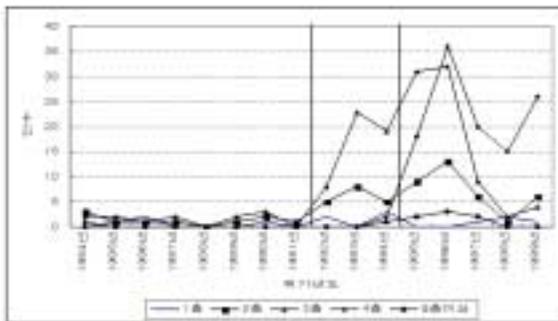
건물 층수별 건축허가 현황

최근 들어 신축되는 건물의 층수는 점차 높아지고 있다. 허가받은 건물은 1991년 건축기준이 완화되기 이전에는 1층, 2층, 3층 정도의 저층 건물이 대부분을 차지하고 있고 그 허가 건수도 많지 않았으나, 1991년부터 서서히 3-4층의 건물이 늘기 시작하여, 높이제한이 10미터에서 16미터로 완화되었던 1994년 이후에는 3층, 4층 건물이 대부분을 차지하고 있다.

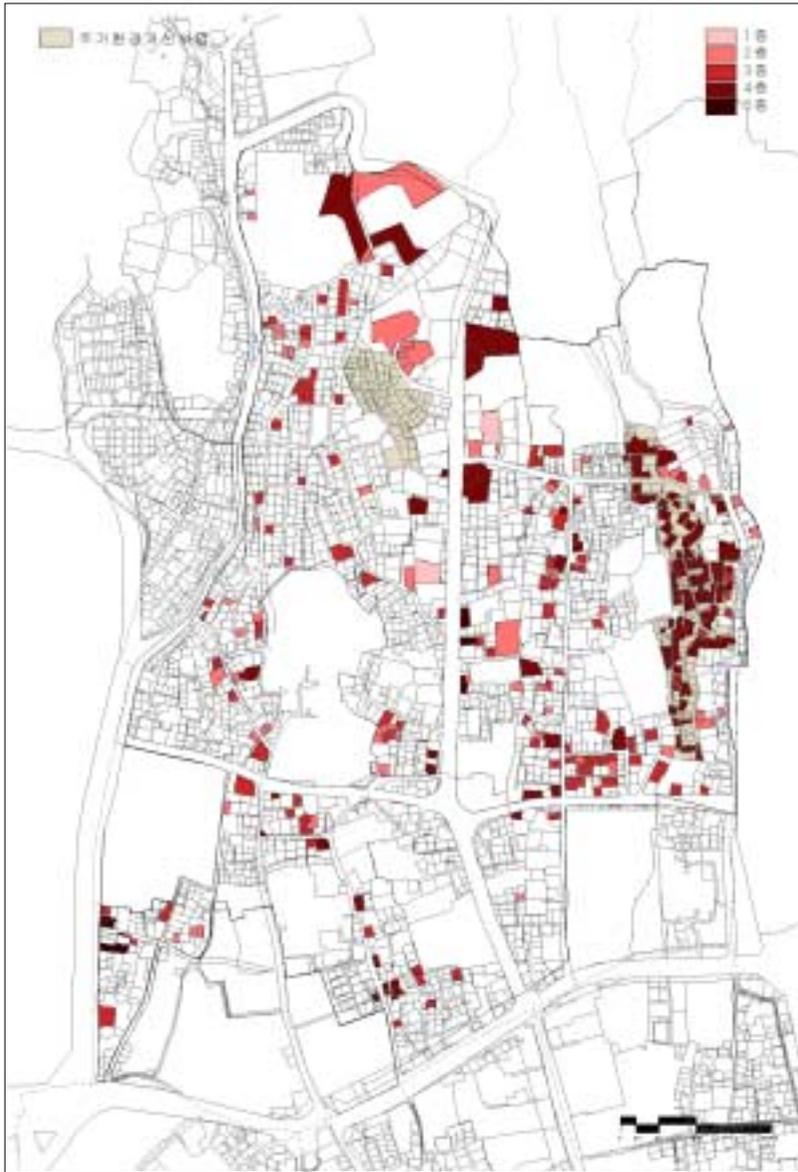
건물 층수별 허가현황(1984-1999년)

단위 : 건

구분	계	1층	2층	3층	4층	5층이상
계	342	13	63	140	118	8
1984년	6	0	3	2	1	0
1985년	4	1	1	2	0	0
1986년	4	2	1	1	0	0
1987년	3	0	1	2	0	0
1988년	0	0	0	0	0	0
1989년	3	0	1	2	0	0
1990년	6	1	2	3	0	0
1991년	1	0	1	0	0	0
1992년	15	2	5	8	0	0
1993년	31	0	8	23	0	0
1994년	30	3	5	19	2	1
1995년	60	0	9	31	18	2
1996년	84	0	13	32	36	3
1997년	38	1	6	9	20	2
1998년	20	2	1	2	15	0
1999년	37	1	6	4	26	0



층수별 건축허가 현황(1984-1999년)



층수별 건축허가 현황(1991-1999년)

건물 용도별 허가현황

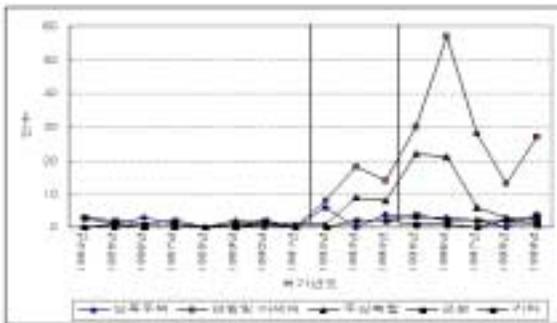
1984년부터 1991년까지는 단독주택이 대부분을 차지하고 있으나 1991년 이후부터 점차 다세대주택, 주상복합, 근린생활시설 등의 용도가 증가하였다. 특히 다세대 주택과 점포주택의 증가가 두드러진다.

지역별 분포를 보면, 원서동 주거환경개선사업지구에서 많은 다세대, 다가구 건물이 신축되었으며, 나머지 지역은 큰 가로를 중심으로 복촌 전 지역에서 산발적으로 일어나고 있다.

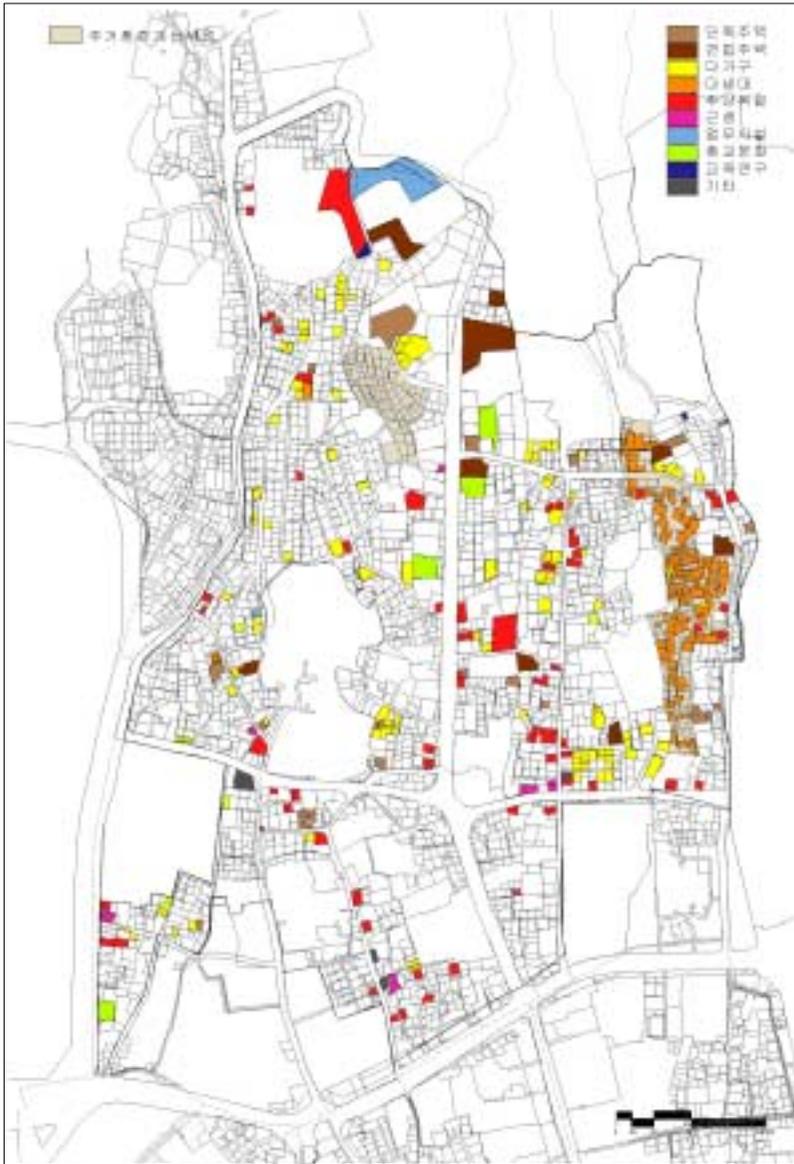
건물용도별 허가현황(1984-1999년)

단위 : 건

구분	계	단독주택	다세대	주상복합	근생	기타
계	342	31	195	76	26	14
1984년	6	3	0	0	3	0
1985년	4	1	0	0	2	1
1986년	4	3	0	0	1	0
1987년	3	1	0	0	2	0
1988년	0	0	0	0	0	0
1989년	3	0	0	2	1	0
1990년	6	1	0	1	2	2
1991년	1	0	0	1	0	0
1992년	15	6	8	1	0	0
1993년	31	0	18	9	2	2
1994년	30	4	14	8	2	2
1995년	60	3	30	22	4	1
1996년	84	3	57	21	2	1
1997년	38	2	28	6	2	0
1998년	20	0	13	3	2	2
1999년	37	4	27	2	1	3



용도별 건축허가 현황(1984-1999년)



용도별 건축허가 현황(1991-1999년)

나. 최근의 주요 변화

북촌 가꾸기 사례연구가 진행중인 2000년 한 해 동안에도 북촌지역에는 여러 가지 중요한 변화의 움직임이 전개되었다.

1995년 주거환경개선사업지구로 지정되었던 가회동 1번지에서의 사업이 본격화되면서 2000년 2월부터 한옥철거 작업이 시작되었고, 미대사관 숙소부지가 민간에 매각되어 향후 변화가 주목되며, 국군기무사령부도 논란 끝에 외곽으로의 이전이 확정되어 북촌지역의 변화를 불러일으킬 조짐을 보이고 있다.

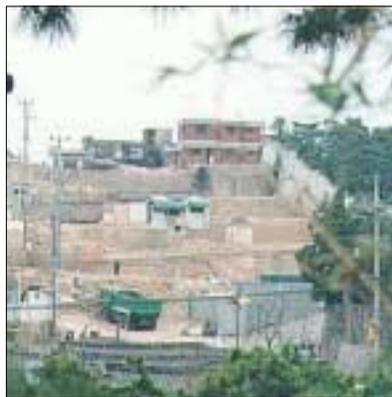
이 밖에 윤보선가 주변의 4층건물 신축행위를 둘러싼 논쟁이 확산되었던 점도 중요한 변화의 하나로 꼽을 수 있다.

가회동 1번지 주거환경개선사업 진행중

가회동 1번지 주거환경개선사업지구는 총 9,172.7제곱미터로 이 지역에는 허가건물 84동, 무허가 건물 4동을 포함한 총 88동이 있었으며, 가옥주 73세대와 세입자 80세대로 총 153세대가 거주하고 있었다. 이 가운데 한옥은 76동이 남아 있었다. 그러나 2000년 2월부터 사업이 본격화되기 시작하여 2000년말 현재 대부분의 건물이 철거된 상태이다.



가회 주거환경개선사업지구 철거 이전



가회 주거환경개선사업지구 철거 이후

사업은 종로구에서 공공시설을 정비하고 토지소유자가 주택을 개량하는 공유지분 환지에 의한 현지 개량방식으로 추진되고 있다. 또한 주민들은 부동산신탁과 약정하고 유트빌이라는 회사에 평당 580만원씩 소유권을 이전하였으며, 주민의 상당수가 인근 31번지 일대나 삼청동, 계동 등지로 이주하였다.

주거환경개선계획중 토지이용계획 변경 내역

구분		1996년 계획	1997년 계획	2000년 계획
계		9,169.2m ² (100%)	9,169.2m ² (100%)	9,172.7m ² (100%)
택지면적		7,044.2m ² (76.8%)	7,544.2m ² (82.3%)	6,328.5m ² (69.0%)
근린생활시설용지		-	-	1,618.0m ² (17.6%)
공공 시설 용지	소계	2,125.0m ² (23.2%)	1,625.0m ² (17.7%)	1,226.2m ² (13.4%)
	도로	2,125.0m ² (23.2%)	1,405.0m ² (15.3%)	1,226.2m ² (13.4%)
	어린이놀이터	-	220.0m ² (2.4%)	-

* 2000년 계획 면적 변경은 구적면적 오차정정에 의한 변경임

* 자료 : 서울시 북촌 가꾸기 태스크포스 회의 자료 (2000. 4. 11), 종로구 가회지구 주거환경개선

가회동 1번지 주거환경개선사업은 1995년 지정된 이후 몇 차례에 걸쳐 사업계획이 변경되는 과정을 거쳐왔다. 1995년 6월 20일에 주거환경개선사업지구로 지정(건설부 고시 제95-209호)되었으며, 1996년 8월 개선계획(안)고시(종로구 고시 제96-36호)가 있었다. 그 후 1997년 개선계획(안)변경고시, 환지계획인가 고시 및 환지 예정지 공고 등의 과정을 거쳤다. 그리고 2000년 8월 개선계획(안)변경고시(종로구 공고 제 2000-233호)가 다시 이루어진 상태로 모두 두 차례에 걸쳐 계획안이 변경되었다.

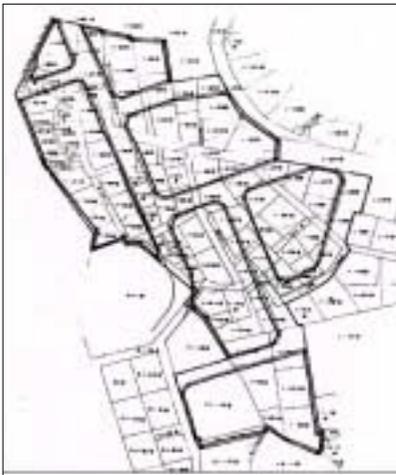
사업기간은 사업추진 지연 및 계획안의 변경에 따라 사업목표연도가 당초 2000년 8월 7일에서 2001년 8월 7일로 1년 연장되었다.

최근 변경된 건축물 개량계획의 내용을 보면 1996년 및 1997년 계획안에 비해 크게 줄고, 건물의 높이도 4층에서 2층으로 낮아져 저층개발로 변경되었음을 알 수 있다.

주거환경개선계획중 건축물 개량계획 변경 내역

구분	1996년 계획	1997년 계획	2000년 계획
계	12동 (81세대)	8동 (114세대)	13동 (16세대)
존치	-	-	3동 (3세대)
연립 및 다세대	12동 (81세대)	8동 (114세대)	4동 (9세대)
단독주택	-	-	4동 (4세대)
근린생활시설	-	-	2동
건물높이	4층이하	4층이하	2층이하

* 자료 : 서울시 북촌 가꾸기 태스크포스 회의 자료, 2000. 4. 11
종로구 가회지구 주거환경개선계획, 1996



가회1번지 주거환경개선사업 초기안



가회1번지 주거환경개선사업 1차변경안

(자료: 종로구, 가회지구 주거환경개선계획, 19(자료 : 서울시 북촌 가꾸기 태스크포스 회의 자료, 2



가회1단지 주거환경개선사업 최종안(자료: 종로구 내부자료, 2000.9)

한옥의 임의 철거 및 무분별한 개보수 진행

현행 제도에 문화재는 아니지만 보전가치가 있는 건축물의 철거를 막을 수 있는 적극적인 장치가 없는 상황에서 1999년 5월 정부의 건축규제 완화조치에 따른 미관심의제도 폐지는 한옥을 철거하여 다세대·다가구주택 건축을 확산시키는 결과를 가져왔다. 1999년 5월부터 2000년 3월까지의 기간 동안 가회동 1번지 주거환경개선사업지구내 한옥 76동을 비롯해 원서동 21동, 기타지역 26동 등 총 123동의 한옥이 철거되었다는 점에서도 쉽게 알 수 있다.

이와 같이 임의철거로 인한 한옥멸실과 더불어 북촌 전역에서 한옥의 무분별한 개보수 행위 또한 확산되고 있다.



개보수 후 변형된 한옥(가회동 24)



개보수 후 변형된 한옥(가회동 31-108)

미 대사관 숙소부지 매각

송현동에 자리하고 있는 대지 1만8백평 규모의 미대사관 직원숙소가 2000년 2월 25일 삼성생명에 1천7백억원에 매각되었다. 삼성생명은 이 부지에 대규모 현대미술관 건립을 추진할 계획인 것으로 알려졌다.

이에 따라 인사동 상인들이 이 일대의 토지를 매입하는 등 주변지역 토지거래 분위기가 확산되고 있다.



미대사관 숙소 전경

소격동 국군 기무사령부 건물 신축 논란

국군 기무사령부는 종로구 소격동에 위치하며 부지규모는 8,260평이다. 기무사 건너편엔 경복궁과 국립민속박물관이 위치하고 있고, 아트선재센터, 현대화랑, 금호미술관, 국제화랑, 학교재 등의 미술관과 주한프랑스문화원 등이 주변에 위치하고 있다.



소격동 국군 기무사 사령부

2000년 4월 17일 국방부가 소격동에 있는 국군 기무사령부를 교외로 이전하지 않고 2001년 하반기에 610억원을 들여 새 건물을 착공한다는 계획을 발표하였다. 그러나 주민, 언론, 문화계에서는 기무사 교외 이전 후 문화예술공간 활용을 요구하는 등 거세게 반발하였다.

신축에 대한 여론이 좋지 않게 되자 국방부는 2000년 5월 15일 종전의 입장을 바꿔 성남군사연구단지로 기무사 이전계획을 발표하였다. 이에 따라 기무사령부 자리에 현대미술관을 이전하는 방안을 비롯해 문화예술 공간으로의 활용에 대한 논의가 활발하게 전개되고 있다.

윤보선가 주변 상가건물 신축논란

서울시 민속자료로 지정되어 있는 안국동 8-1번지 소재 윤보선가 담 바로 옆에 있던 한옥 두 채가 헐린 뒤, 그 자리에 4층 규모의 상가건물 신축 공사가 2000년 4월부터 시작되면서, 문화재 훼손을 우려한 시민단체와 윤 전대통령의 가족을 중심으로 우려와 반발이 확산되었다.

도시연대, 문화연대, 문화를 나누는 사람들 등 6개 시민단체는 6월 19일 윤보선가에서 기자회견을 갖고 행정자치부와 문화재청, 서울시, 종로 구청에 ‘윤보선가 보존을 위한 시민청원’을 제출하기도 했다.

이후 7월 1일 서울시는 문화재 주변의 무분별한 개발을 막기 위한 보호 장치로서 ‘문화재 주변 건축행위 처리지침’을 시행하였다.



윤보선가 주변 한옥 철거



신축중인 상가건물 전경



윤보선가에서 본 상가건물 신축



한옥 철거후 신축중인 상가건물

제3장

북촌의 한옥

1. 한옥의 현황
2. 한옥의 개보수 실태
3. 한옥거주 주민에 대한 의견조사



1. 한옥의 현황

가. 조사개요

조사목적

북촌지역에 남아 있는 한옥을 대상으로 한옥 상태, 규모, 용도를 조사하고, 이를 토대로 한옥 밀집지역 분포 및 지역별 특성을 파악하여 한옥 보전 및 지원을 위한 기본방향을 결정하기 위한 기본 자료로 활용하고자 하는데 있다.

조사 일시 및 방법

2000년 2월 7일부터 2월 12일까지 약 1주일간 실시되었다. 조사는 건축을 전공한 4명의 조사원이 1/600 지번약도에 한옥의 위치와 상태, 용도를 표기하는 방식으로 진행되었다.

조사내용

한옥용도, 한옥상태 및 규모를 조사하였다. 한옥 용도는 주거와 비주거로 나누고, 비주거는 다시 상가, 주상복합, 기타 용도로 구분하였다. 한옥의 상태는 아주불량, 불량, 보통, 양호, 아주양호 등 5등급으로 분류하여 조사한 뒤 이를 3등급(양호, 보통, 불량)으로 단순화했다.

아주불량 : 한옥구조, 지붕, 등의 훼손이 심각해 개보수가 불가능한 경우
불량 : 상가용도가 들어섰거나, 한옥구조는 유지하고 있지만 벽체, 지붕 등의 훼손이
보통 : 주거용도로 이용되고, 벽면이 외부로 돌출되는 등 다소 변형된 경우
양호 : 주거용도로 비교적 보전 상태가 양호한 경우
아주양호 : 구조나 벽체, 지붕 등 한옥형태를 잘 유지하고 있는 경우

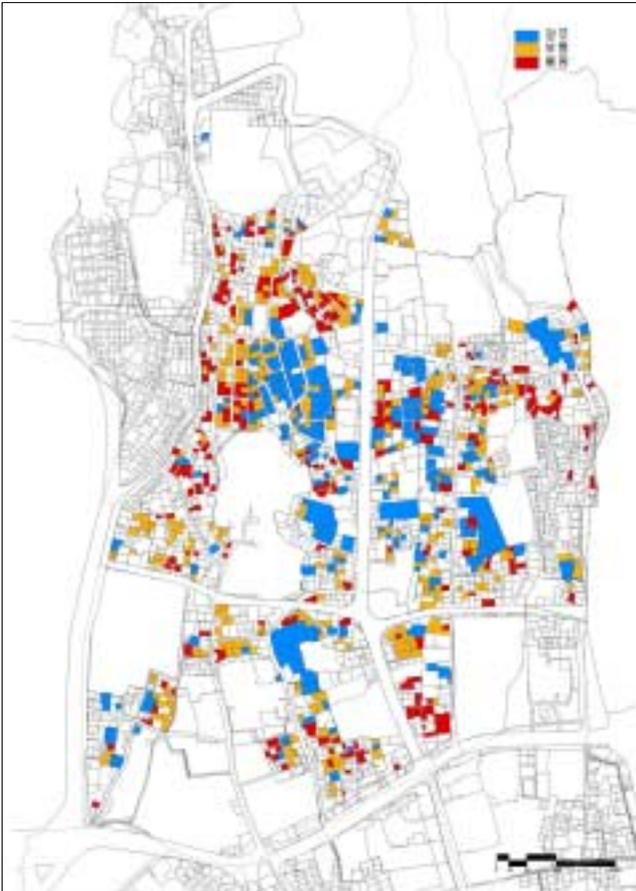
한옥 대지규모는 조사를 통해 파악된 한옥의 대지위치 및 지번자료를 바탕으로 캐드(CAD)를 이용하여 수치지적도에서 면적을 계산하여 얻어진 자료이다.

나. 한옥의 상태

전체 한옥 947동의 25.5%가 양호한 한옥이고, 40%인 379동이 보통상태이며, 한옥 본래의 구조가 많이 훼손되어 보존상태가 불량한 한옥도 34.5%인 것으로 조사되었다.

한옥의 상태

구분	동수	구성비
양호	241동	25.5%
보통	379동	40.0%
불량	327동	34.5%
합계	947동	100.0%



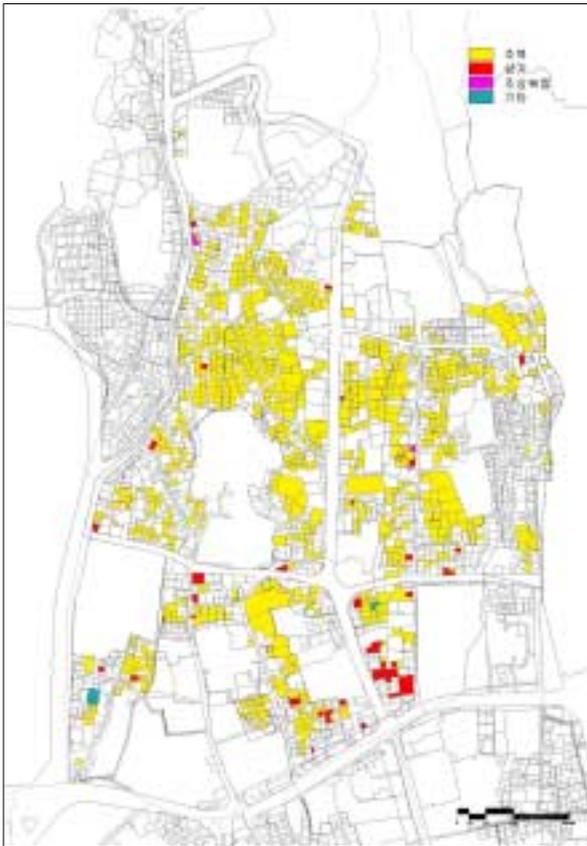
한옥의 상태

다. 한옥의 용도

북촌지역 전체 한옥의 95%가 주거용도로 이용되고 있으며, 나머지 5.5%정도의 한옥만이 상가, 주상복합, 사찰 등으로 이용되고 있는 것으로 조사되었다. 비주거 용도 가운데 가장 많은 비중을 차지하는 용도는 상가로 율곡로에 접해있는 안국동 지역에 집중적으로 분포하고 있다.

한옥의 용도

구분	동수	구성비
주거	895동	94.8%
비주거	상가	46동 4.9%
	주상복합	3동 0.3%
	기타	3동 0.3%
	소계	52동 5.5%
합계	947동	100.0%



한옥의 용도

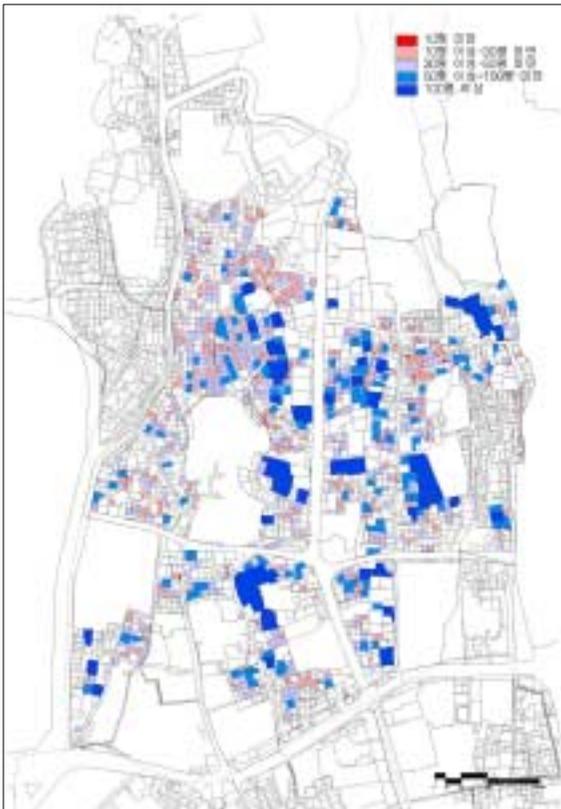
다. 한옥의 대지규모

북촌지역 한옥의 평균 대지규모는 44.0평(145.29㎡)이며, 이 가운데 대지규모가 가장 큰 경우는 안국동 8-1번지의 윤보선 생가로 1,500평이다.

북촌지역의 일반적인 한옥규모를 판단하기 위해 과도하게 큰 100평이상 한옥 46동과 너무 작은 10평미만 한옥 12동을 제외한 후 평균낸 대지규모는 35.5평(117.4㎡)이었다.

한옥의 대지규모

구분	동수	구성비
10평미만	12동	1.3%
10평이상~30평미만	382동	40.3%
30평이상~50평미만	365동	38.5%
50평이상~100평미만	142동	15.0%
100평이상	46동	4.9%
합계	947동	100.0%



한옥의 대지규모

마. 한옥 밀집지역 파악

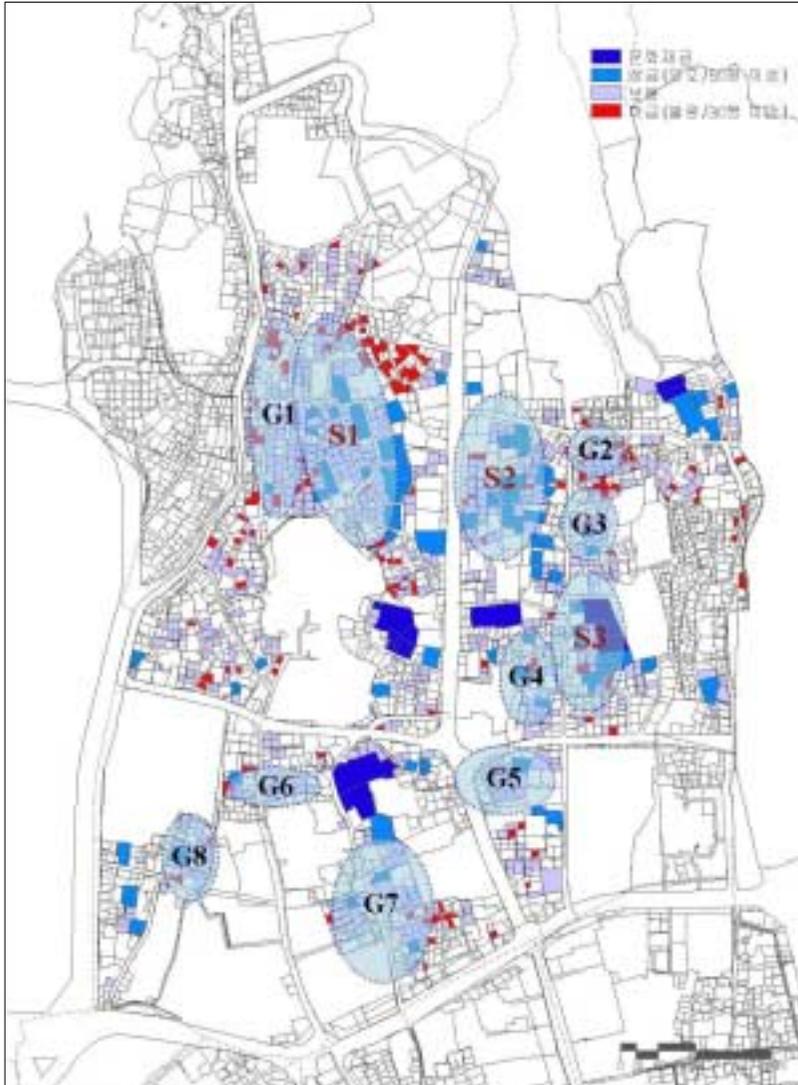
한옥의 상태 및 규모를 동시에 고려하여 한옥밀집지역을 파악하기 위해 한옥상태가 불량하고 30평 미만인 한옥을 하급한옥, 상태가 양호하고 30평 이상인 한옥을 상급 및 문화재급 한옥, 이외의 한옥을 중급한옥으로 구분하여 한옥의 밀집상태를 살펴보았다. 한옥이 10채 이상 모여 있는 곳을 밀집지역으로 보았다.

이와 같은 기준으로 밀집지역을 파악한 결과 11개 지역이 밀집지역으로 선정되었다. 상태가 양호하고 50평 이상의 한옥과 보통 수준의 한옥이 밀집된 지역은 가회동 31번지일대, 가회동 11번지 일대, 인촌기념관 주변 등 약 3개 지역이며, 나머지 밀집지역은 중급 및 하급한옥이 밀집되어 있는 지역이다.

밀집지역내 한옥 현황

단위 : 동

구 분		합계	문화재급	상급 (양호/50평이상)	중급 (보통)	하급 (불량/30평미만)
합계		947	6	95	656	190
양호 한옥 밀집 지역	S1	108	0	23	76	4
	S2	81	0	21	54	6
	S3	32	2	10	15	5
보통 한옥 밀집 지역	G1	63	0	1	55	7
	G2	43	0	0	27	16
	G3	26	0	2	23	1
	G4	20	0	2	15	3
	G5	20	0	1	18	1
	G7	55	0	5	36	14
	G6	11	0	0	10	1
	G8	23	0	2	18	3
기타 한옥		470	4	28	309	129



한옥 밀집지역 현황

바. 시기별 한옥 멸실 추세

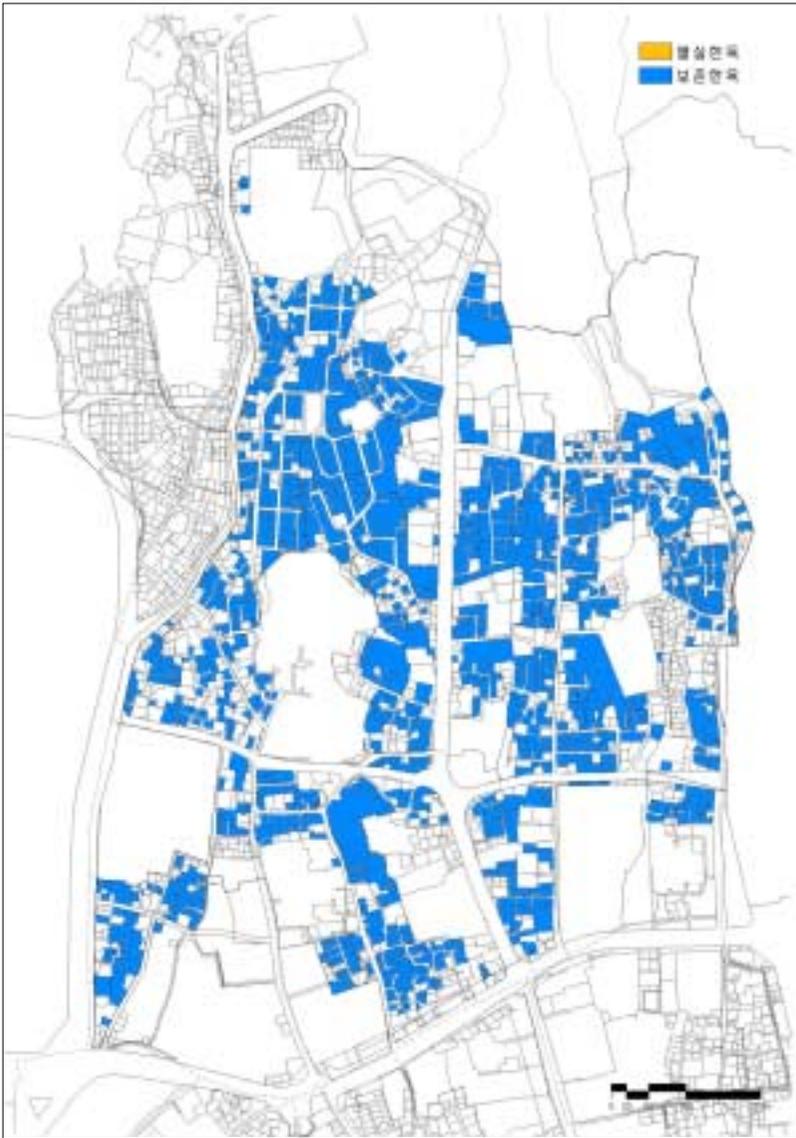
북촌지역 한옥의 수량은 1985년 이후 현재까지 매년 급격히 감소하고 있다. 1985년 한옥지구 도시설계가 수립될 당시 북촌지역 전체 건물은 2,756동이었으며, 이 가운데 한옥은 1,518동으로 전체의 55.1%를 차지하였다. 그러나 5년 후인 1990년 전통문화지대 복원정비실시계획(안) 수립 당시 조사된 바로는 전체 건물 2,322동 가운데 한옥은 1,242동(53.5%)으로 감소되었으며, 15년 후인 1999년 종로구 건축과에서 조사한 자료에 따르면 전체 건물 2,297동 가운데 한옥은 1,056동(46.0%)으로 감소되어 14년 사이에 500여동의 한옥이 멸실 되었다.

2000년 2월에 조사한 한옥은 더욱 감소하여 한옥이 전체건물에서 차지하는 비중이 41%에 불과하고 이 규모는 1985년 한옥의 63%정도에 해당하는 수량이다.

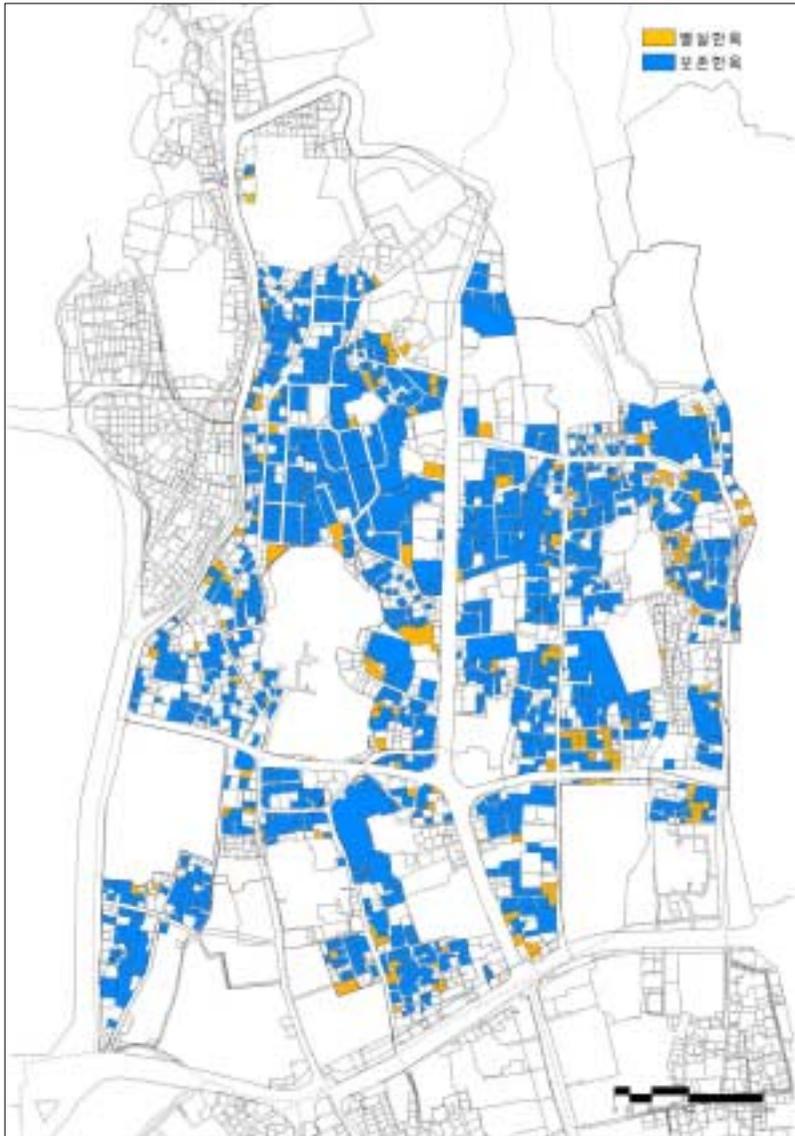
2000년 2월 조사 이후에도 한옥은 계속 철거되어 2000년 8월 종로구 조사자료에 따르면 이 기간 동안 철거된 한옥은 가회동 주거환경개선사업 지구 철거한옥 76동을 포함하여 총 84동으로, 2000년 8월 현재 남아 있는 한옥은 863동에 불과하다.

시기별 한옥 현황

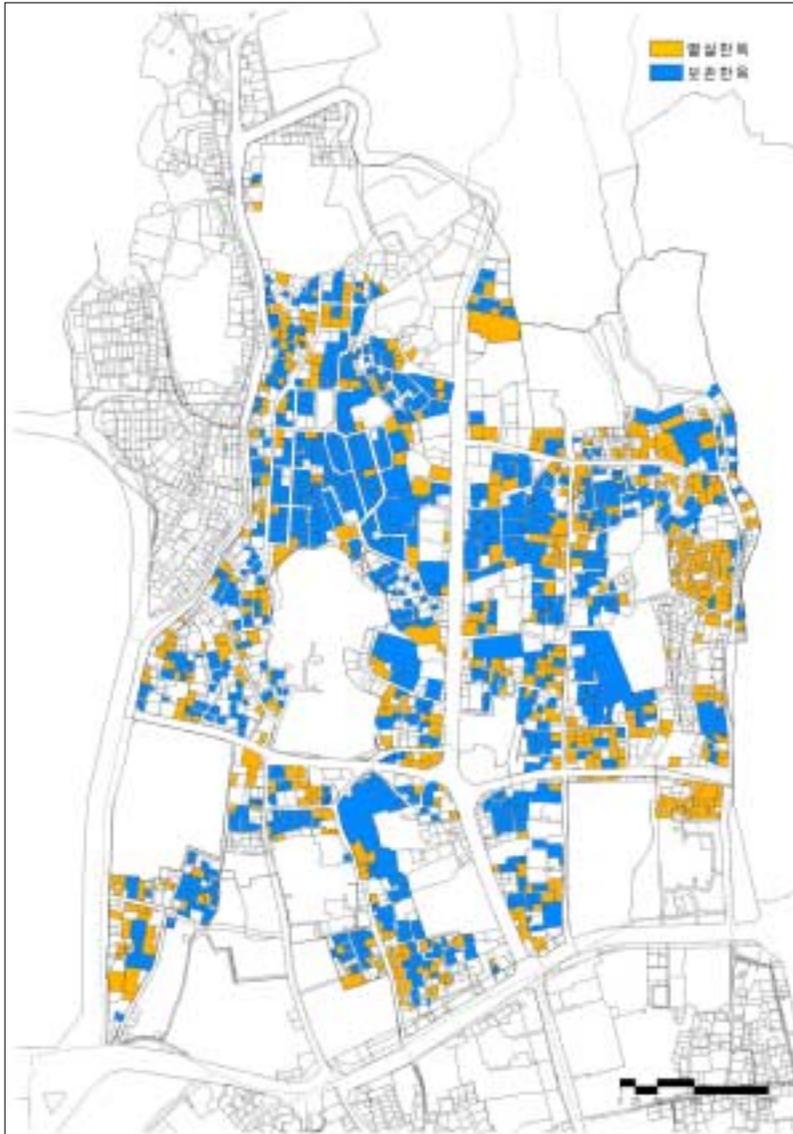
구분	계	한 옥	비한옥	비고
1985년	2,756동 (100%)	1,518동 (55.1%)	1,238동 (44.9%)	한옥지구 도시설계(1985)
1990년	2,322동 (100%)	1,242동 (53.5%)	1,048동 (46.5%)	전통문화지대 복원정비·실시계획(1990)
1999년	2,297동 (100%)	1,056동 (46.0%)	1,241동 (54.0%)	종로구 건축과 자료
2000년 2월	2,297동 (100%)	947동 (41.2%)	1,350동 (58.8%)	시정연 조사



1985년의 한옥 현황



1990년의 한옥 현황



2000년의 한옥 현황

2. 한옥의 개보수 실태

가. 개보수 실태조사 개요

조사 목적

실제 개보수가 진행된 한옥을 대상으로 개보수 전후의 상태, 공간이용 상황, 개보수 비용 등 한옥의 개보수 실태를 파악하여 개보수 건축기준 마련을 위한 기초자료로 사용하기 위함이다.

개보수 실태 조사 방법 및 대상

실태조사는 2000년 4월부터 8월까지 4개월 동안 서울시립대 부설 서울학연구소(연구책임: 송인호 교수)에 위탁한 「복촌마을 한옥의 보전적 재생기법연구」를 통해 이루어졌다.

조사는 한옥에 대한 실측과 한옥 거주주민과의 인터뷰를 통해 주로 이루어졌다. 개보수 후의 상태는 한옥의 평면, 입면, 단면 등을 실측하는 방식으로 조사되었고, 개보수 이전의 상태는 한옥 거주주민과의 인터뷰를 통해 도면으로 작성되었다.

한옥외관에 대한 조사는 가회동 31번지 일대의 골목길에 면한 5동의 한옥을 대상으로 담장의 구성방식 및 변형 실태 등에 초점을 맞추어 진행되었고, 한옥 개보수를 통해 변경된 내부공간 및 재료 등에 대한 조사는 가회동 31번지 일대 7동의 한옥을 사례로 선정하여 개보수 전후를 비교하였으며, 한옥 개보수에 필요한 공사비나 사용 재료 등에 대한 조사는 최근에 진행된 3개 사례를 중심으로 이루어졌다.

기회동 31번지 한옥 개보수 실태 조사 대상

주소	대지면적	건평	한옥유형	비고
기회동 31-32호	52평	31평	'ㄷ'자	노진민씨 역
기회동 31-52호	75평	35평	겸'ㄷ'자	신씨 역
기회동 31-70호	61평	37평	'ㄷ'자	신명덕씨 역
기회동 31-79호	45평	25평	'ㄷ'자	최금옥씨 역
기회동 31-90호	97평	44평	'ㄷ'자	강성원씨 역
기회동 31-99호	49평	28평	겸'ㄷ'자	조정희씨 역
기회동 31-119호	123평	65평	겸'ㄷ'자	이성재씨 역



한옥 실태조사 대상

나. 한옥의 외관 개보수 실태

가회동 31번지 일대 골목길을 대상으로 한옥의 외관에 대한 실태조사가 이루어졌다. 아직도 비교적 많은 한옥이 밀집해 있으면서 전통적인 모습이 남아있는 길이라는 특징을 염두에 두고, 향과 형태, 레벨의 변화, 재료와 구성수법 등에 주목하면서 유형별로 정리하였다.

길에 면하는 한옥외관은 한옥의 외벽이 직접 길과 접하는 경우와 길과 한옥의 외벽사이에 담장이 놓이는 경우로 구분된다.

길과 직접 접하는 한옥의 외관

조사 결과, 한옥의 외벽이 길과 직접 접하는 한옥의 외관은 대부분 전통한옥의 외벽구성과 동일한 삼단구성을 갖추고 있는 것으로 파악되었다.

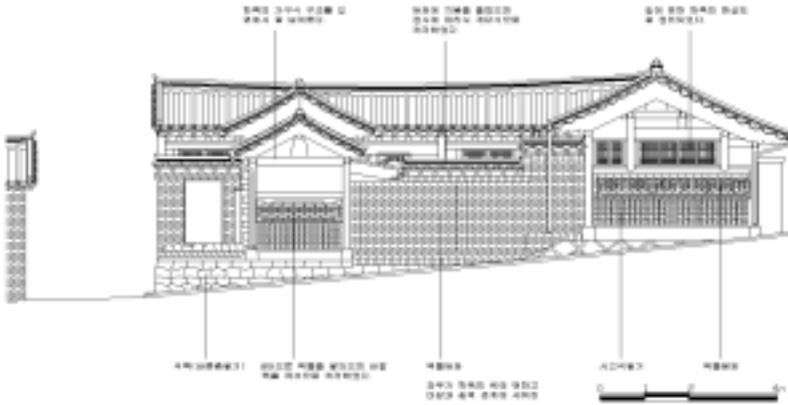
길과 접하는 한옥 외벽의 가장 아래 부분은 경사지에 대지를 조성하기 위해 석축을 쌓았고, 축대 위 부분에 장대석을 놓은 뒤 그 위에 사고석을 쌓은 경우가 일반적이었다. 사고석 쌓기는 바른층 쌓기와 한반 물려쌓기가 보편적이었고, 그 위에 벽돌로 4단에서 5단정도로 쌓는 것으로 방화벽이 마무리된 경우가 많았다. 벽돌은 붉은색을 가장 많이 사용하였고 완자 모양의 줄눈 또는 다른 여러 가지 문양을 만들기도 했다. 때로는 전돌로 쌓아올려 고급스런 경관을 만들기도 했다.

창호는 거의 대부분 유리창이고 도난을 방지하기 위해서 쇠창살을 덧붙이는 경우가 많았다. 지붕에는 서까래, 부연, 한식기와가 올려지는데 거의 모든 한옥들은 녹색의 물받이 쳇을 달고 있었다.

그러나 이러한 삼단구성은 건물의 변형 정도에 따라서 원래의 모습을 상당부분 잃은 경우도 있었다. 외벽을 벽돌로 교체할 경우 전체를 다 바꾸는 경우도 있었으며 하부만 교체함으로써 그런 대로 삼단구성을 지키는 곳도 있었다.

이렇게 대부분의 한옥은 축대와 외벽(방화벽), 그리고 지붕의 삼단구성으로 되어있으며, 길에 면한 한옥의 외벽구성은 한옥 주거지내 경관을 구성하는데 중요한 요소가 된다.

는 경사에 맞게 계단식으로 처리되었으며 지붕을 엷기도 하였다. 따라서 담 너머로 한옥의 지붕이 잘 보인다. 지붕과 담 사이의 거리나 담의 높이는 프라이버시를 고려하여 결정했던 것으로 파악된다.



한옥의 외벽사이에 담장이 놓이는 경우(가회동 31-32)

담의 높이와 형태가 어떠한가에 따라 안에 있는 한옥의 입면을 잘 드러 내기도 하고 때로는 가리기도 한다. 길에서 한옥에 대한 느낌을 잘 전달 해줄 수 있기도 하지만 때로는 한옥의 아름다움을 인식하지 못하게 하는 요소가 될 수도 있다.



담장이 길에 면한 경우(가회동 31-52, 119)

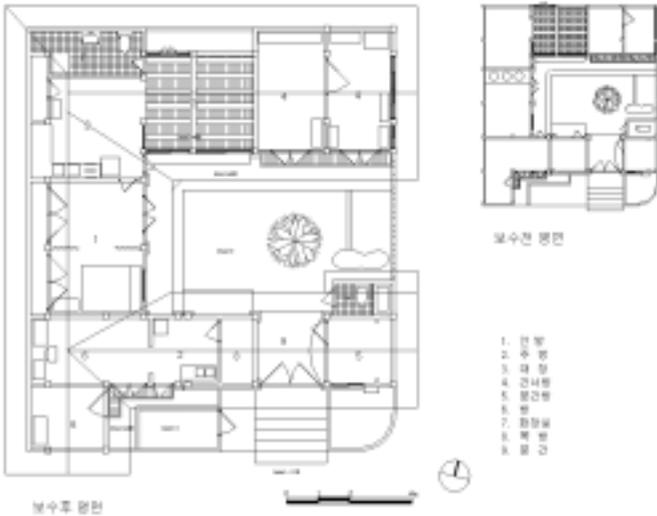
다. 한옥 내부의 개보수 사례

한옥 내부의 평면 변형상태를 파악하기 위해 가회동 31번지 일대 7동의 한옥을 실측하였으며, 소유주와의 인터뷰를 통해 개보수 이전 상태를 추정하여 도면으로 작성한 뒤 개보수 전후를 비교하였다.

N씨 택(가회동 31-0호) 한옥 개보수

전형적인 ㄷ자형 한옥으로 문간채가 남측에 면하게 되면서 마당이 동측으로 열린 형태이다. 한옥의 개보수 전후 상태 비교를 통해 그 변화를 살펴보면, 안방과 부엌의 위치가 바뀌었고, 부엌뒤로 확장된 공간을 화장실로 사용하였다. 또한 북측 벽체를 처마끝선까지(80cm) 내어 공간을 최대한 이용하려는 의도가 엿보인다. 그리고 문간채를 독립적으로 구성하여 세를 놓게 되면서 문간채와 안방을 구분하는 벽체가 만들어 졌으며, 문간채에 독립된 진입공간을 확보하기 위해 남측 필지선을 따라 담장을 덧붙였다.

외부와 면하는 담장과 외벽은 축대, 사고석, 붉은 벽돌의 삼단으로 구성되어 있다.

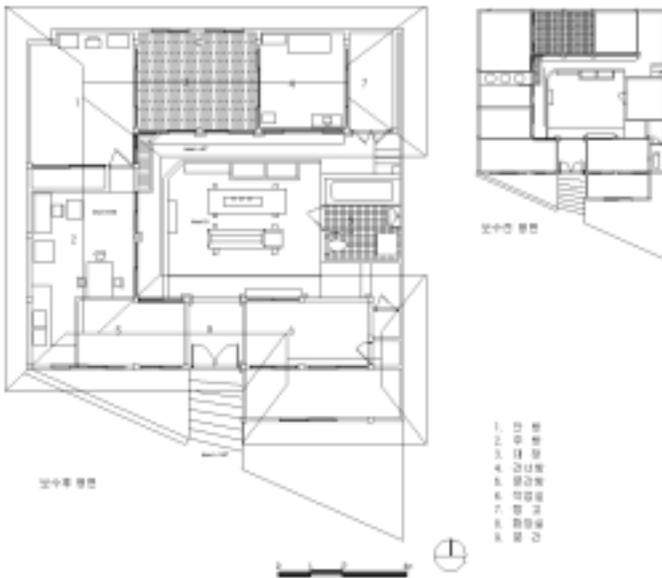


N씨 택(가회동 31-0호) 개보수 전후

S씨 택(가회동 31-0호) 한옥 개보수

이 집은 ㄷ자형 한옥으로 열린 부분에 창고 및 화장실이 덧붙여져 평면 상으로는 ㄱ자형에 가깝다. 문간채는 작업실로 이용되고 있는데, 대문을 들어설 때 대문의 좌측은 안주인 작업실로 우측은 S씨의 작업실로 이용되고 있었다. 마당공간은 작업공간으로 이용되고, 마당과 채 사이에 기단이 있는데 이곳은 통행로 역할보다는 집주인이 필요에 따라 조각작품을 진열할 수 있는 곳으로 이용되고 있다.

개보수를 통해 변화되기 이전 한옥상태와 비교할 때, 부엌은 한칸에서 두칸으로 확장되었으며 안방과 통할 수 있는 출입문을 두었다. 북측 벽체를 처마끝선까지(40cm확장)내어 공간을 최대한으로 이용하는 의도가 엿보인다. 또한 건너방에 창고를 덧붙였고 예전의 화장실을 창고로 개조하고 장독대 밑을 창고로 사용하였다.



S씨 택(가회동 31-0호) 개보수 전후

○씨 택(가회 31-○호) 한옥 개보수

대지 45평에 건평 25평의 ㄷ자형 한옥으로 마당은 동북측으로 열려있다. 개보수 전후의 평면 변화를 보면, 원래 안채에 있던 주방을 바깥채로 이동하고 그 자리는 화장실로 이용하고 있다. 또한 바깥채와 안채를 연결하는 이동통로로 뒷마루를 설치하였으며, 건넌방 옆에 창고를 덧붙였다. 공간확장은 처마공간을 이용하는 방법으로 이루어졌다. 안방, 거실, 건넌방이 있는 북측과, 화장실과 안채의 방이 있는 서측 부분을 40cm 확장하였다. 또한 남측의 바깥채에 있는 주방과 방을 각각 50-80cm 확장하여 한옥내부의 대부분 공간이 확장되었음을 알 수 있다.



○씨 택(가회동 31-○호) 개보수 전후

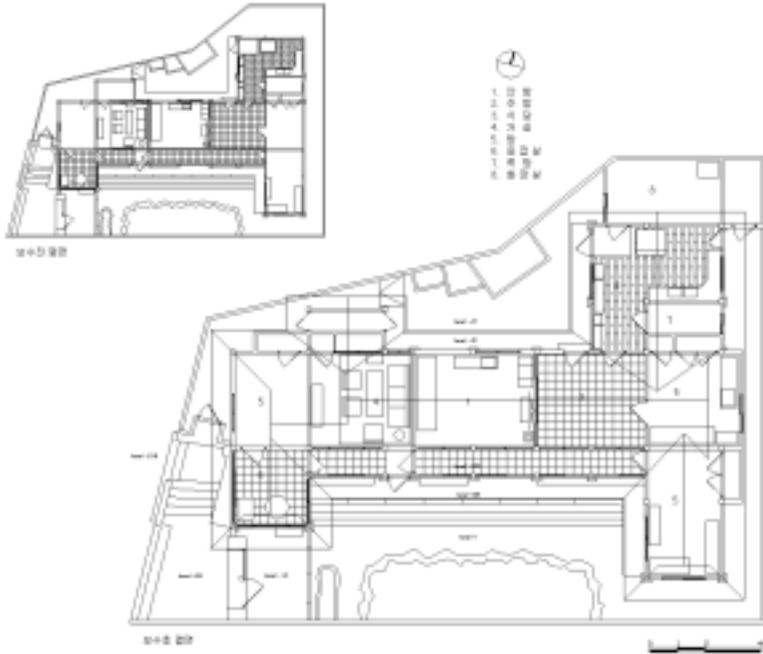
K씨 택(가회동 31-0호) 한옥 개보수

대지 97평, 건평 40평의 ㄷ자 한옥으로 앞마당과 뒷마당이 있으며, 뒷마당은 식당과 연계되어 부엌일을 할 수 있는 공간으로 이용되고 있다.

생활양식이 변화됨에 따라 공간의 쓰임새가 변화되었다. 부엌 옆의 화장실을 증축하였고, 식당옆 방의 우측 벽체를 처마끝선까지(70cm확장) 내어 공간을 최대한 이용하려는 의도가 엿보인다. 안방의 위치는 자식들이 성장, 분가하고 노부부만 거주하게 되면서 상대적으로 큰 집의 효율적인 관리와 편의성을 위해서 평면상의 중심에 위치하게 되었으며, 예전에는 대청으로 이용하였던 공간도 식당으로 쓰이게 되었다.

한옥의 벽체구조를 변경하기도 했다. 응접실 벽면과 동측 방의 앞마당에 면한 벽면은 원래 전통한옥 구성방식인 목조가구와 외벽 그리고 목재 프레임 등이었으나 개조를 통해 조적벽체로 바뀌었다.

또한 경사지인 대지를 효율적으로 이용하기 위해 진입하는 계단의 축대밑 공간을 주차장으로 이용하고 있다.

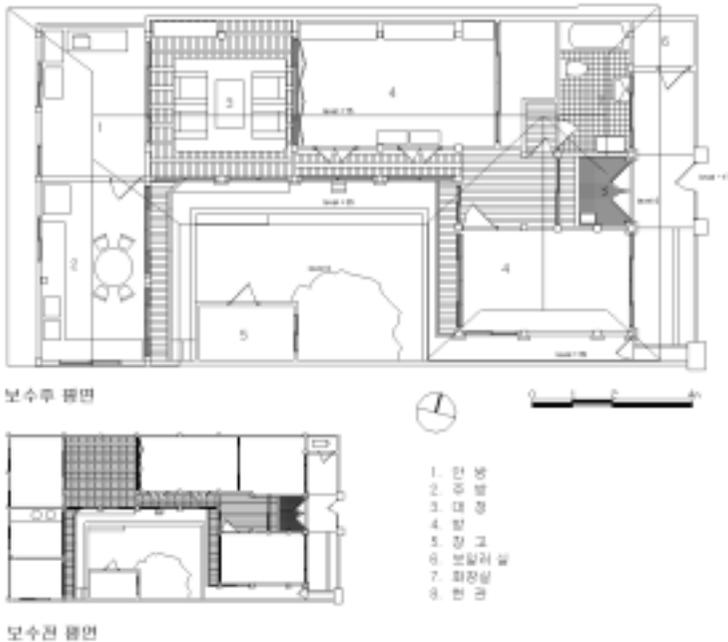


K씨 택(가회동 31-0호) 개보수 전후

J씨 택(가회 31-0호) 한옥 개보수

대지 49평, 건평 28평의 ㄷ자형 한옥이며, 남동측으로 마당이 열려 있는 경우이다.

한옥 개보수 전후를 비교하면, 예전의 화장실이 있던 공간을 보일러실로 개조하였으며, 그곳에 있던 화장실은 바로 옆에 있던 방을 개조하여 만들었다. 또한 북측 벽체를 처마 끝선까지(40cm확장) 내어 각종 수납공간으로 이용하는 등 공간을 최대한 이용하고자 했다. 부엌은 이전에는 부엌 옆에 있던 방을 터서 두칸으로 넓혔다. 그리고 가로와 면하는 부분에 담장을 쌓아 대문을 설치하였다.

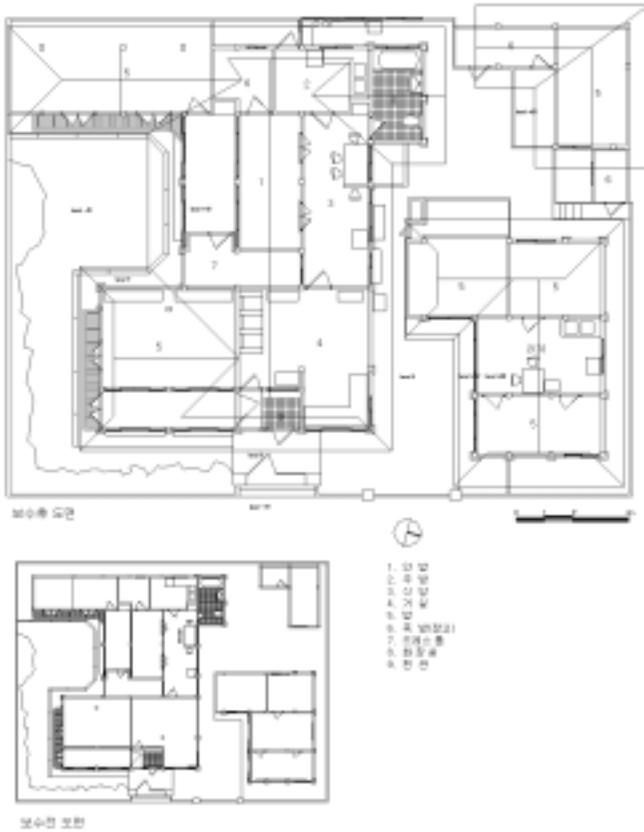


J씨 택(가회동 31-0호) 개보수 전후

L씨 댁(가회동 31-0호) 한옥 개보수

대지 123평 건평 65평의 비교적 큰 ㄷ자형 한옥 한채와 두채의 별채로 구성되어 있다.

방으로 이용되는 공간이 있는 서측벽과 남측벽이 각각 90cm, 110cm 확장되었으며, 별채의 창고와 서측 별채의 방도 확장되었다.



L씨 댁(가회동 31-0호) 개보수 전후

다. 한옥 개보수 공사

한옥 개보수 공사에 필요한 재료, 공법, 비용 등을 검토하기 위해 최근에 공사가 진행되어 실제 공사과정의 기록이 상세하게 보관되어 있는 주택의 공사내역 및 과정을 살펴보았다. 대상이 된 한옥은 계동 67-○번지 K씨 한옥, 가회동 31-○번지 N씨 한옥과 비주거용 한옥으로 화동 130-1번지의 화동 갤러리이다. 한옥 개보수에 필요한 비용은 공공성이 높은 가로에 면한 외관에 해당하는 부분의 개보수에 필요한 비용을 중심으로 살펴 보았다.

K씨 택 개보수

종로구 계동 67-○번지에 1931년(辛未年) 건축된 한옥으로 대지면적 80평에 건축면적은 35평이다. 1990년 7월 9일 건축사사무소를 운영하는 K씨가 평당 약 330만원씩 총 2억 6500만원에 구입하여 개보수한 한옥이다.

개보수 공사는 매입한 해인 1990년 하반기에 약 3개월 동안 이루어졌으며, 공사비는 지하층 공사와 전체 개보수 및 5평 증축을 포함하여 전체 40평에 평당 250만원씩 총 1억원이 소요되었다.

개보수 공사는 한옥의 모든 부분에 걸쳐 이루어졌으며, 그 가운데 몇가지 사항을 중심으로 살펴보면 다음과 같다.

원래 안채보다 40cm 낮았던 부엌 레벨을 사랑채 레벨과 맞추고, 안방과 부엌을 뒤편의 서쪽 뒷마루로 연결하였다. 사랑채 지하를 파고 음악감상실을 설치하였으며, 안방 뒤편의 뒷마루에 이어서 계단을 두어 지하층으로 내려가도록 했다.

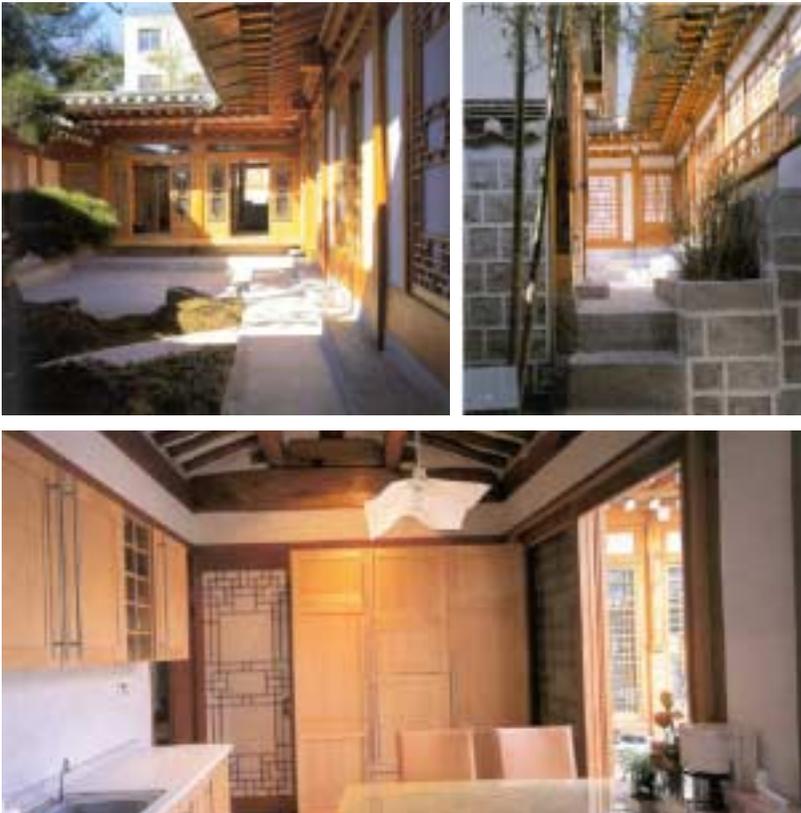
지하층의 방수는 지하층 외벽을 시멘트벽돌 1B쌓기로 하고 굴토된 부분과 간극은 방수액을 섞은 몰탈로 충전하였으며, 액체방수후 임팩트 코트 방수를 시공하여 구체의 균열에 대비하였으며, 그 위에 다시 우레탄 도막방수를 하였다. 마감재는 목재와 석고보드를 사용하였다.

외벽 및 내벽도 현대식 재료와 공법을 사용하여 처리하였다. 외벽 단열과 미장은 집섬보드와 단열재, 유리섬유 매트, 드라이비트를 조합하여 구체단열하고, 회반죽으로 미장하였으며(능소헌), 청송재는 드라이비트 위

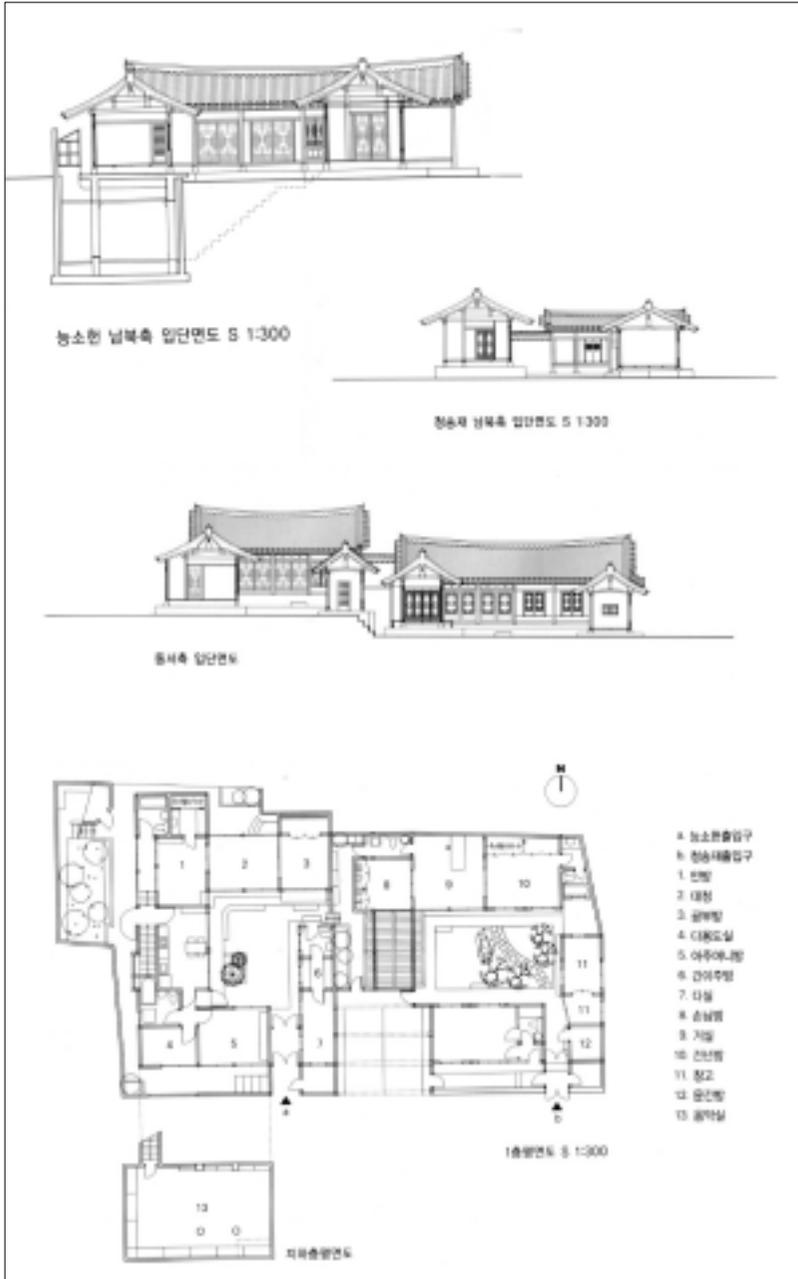
에 회반죽으로 마감하였다. 또한 내부벽은 상을 걸고 내단열 처리한후 (40mm 아이소핑크 +집섬보드) 벽지로 마감하였다. 천장은 단열재와 집섬 보드로 시공하고 지사벽지로 마감하였다. 창호는 목재 창틀에 아크릴 창호지를 사용하였다.

난방은 심야전기보일러 시스템을 채택하고, 대청마루를 제외한 모든 방은 동관 배관의 온수 바닥난방방식으로 시공하였다.

정화조와 배수집수정은 마당을 파서 묻었고, 청소가 용이하도록 레벨을 맞추어 석재로 뚜껑을 설치하였다.



172 대 내부모습(사진 : 김영섭 자료집, 나남출판사, 1999년)



K제 택 평면 및 단면(자료 : 김영섭 자료집, 나남출판사, 1999)

N씨 덕 개보수

가회동 31-○번지에 위치고 있으며, 1930년대에 건축된 한옥으로 대지면적 53평, 건축면적 28평으로 중규모에 해당한다.

N씨가 1997년 8월에 당시 가격으로 평당 530만원씩 총 2억 8000만원에 구입하여 그 해 10월에서 11월에까지 약 한달반 동안 공사비 5,980만원(평당 214만원)을 들여 개보수 했다. 개보수는 목수 이인주씨가 담당했다. 한옥의 각 부분별 개보수 공사과정 및 재료를 살펴보면 다음과 같다.

한옥 내부는 개보수를 통해 각 실의 위치가 변경되었으며, 외벽을 확장하여 처마공간을 내부공간으로 이용하였다. 예전의 부엌을 바닥높이를 올려 그 자리에 안방을 두고, 안방이 있던 자리에는 부엌과 화장실을 설치하였다.

안방과 부엌의 뒤쪽(서쪽)으로 처마밑까지 벽체를 확장하여 수납공간을 설치하였으며, 문간채옆에 마당 쪽으로 화장실을 붙여 새로 설치하였다. 그리고 안채와 사랑채를 분리하여 사랑채는 세를 놓았다.



부엌과 안방의 위치를 바꾼 뒤의 모습 (자료 : N 바깥채 옆에 외부 화장실을 증축하는 모습(자료 :

한옥의 외벽에 대한 단열과 미장공사는 벽체 내부에 스티로폼(아이소핑크 50mm)을 각재(50x50mm)를 대어 고정 한 후 바깥쪽에는 철망(metal lath)에 회벽 미장을 하고, 안쪽에는 석고보드를 대었으며, 그 위에 벽지로 마감하는 방식으로 이루어졌다.



벽체 단열공사 (자료 : N씨)



회벽으로 마감한 외벽 (자료 : N씨)

창호재료는 목재 창틀에 아크릴 창호지를 사용하여 보수관리가 용이하도록 하였다. 외부와 면하는 창호는 2중으로 하였으며, 기존의 목재 면이 고르지 않아 창호틀 부재를 일일이 다듬어 기존 목재면과 딱 들어맞도록 하는 작업을 거쳤다.



건넌방 창호공사 (자료 : N씨)



이중창호 프레임 설치 (자료 : N씨)

방 난방은 옛날 구들장의 난방방식을 최대한 살리려고 축열식 이중구조로 하였다. 난방공사는 기존 구들을 들어내고, 모래를 바닥 높이까지 채운 뒤, 비닐과 아이소핑크를 깔고 은박지 바닥재를 덮었다. 그 위에 온수 파이프 고정대를 설치하고 비닐파이프를 이중으로 설치한 후 자갈을 채우고 황토방으로 마감했다.

천장은 우선 목재로 상을 친 다음, 석고보드와 합판을 댄 후 벽지로 마감을 하였다.

칠공사는 목재 깎기 이후에 오일스테인유를 2회 도장했다.



구들장을 해체하는 모습 (자료 : N씨)



알루미늄시트위에 은수파이프 설치 (자료 : N씨)



개보수 이후의 마당



개보수 이후의 한옥 외관



개보수 이후의 건넌방



개보수 이후의 안방

N씨 덕 개보수 공사내역(1997년 10월 기준)

단위 : 원

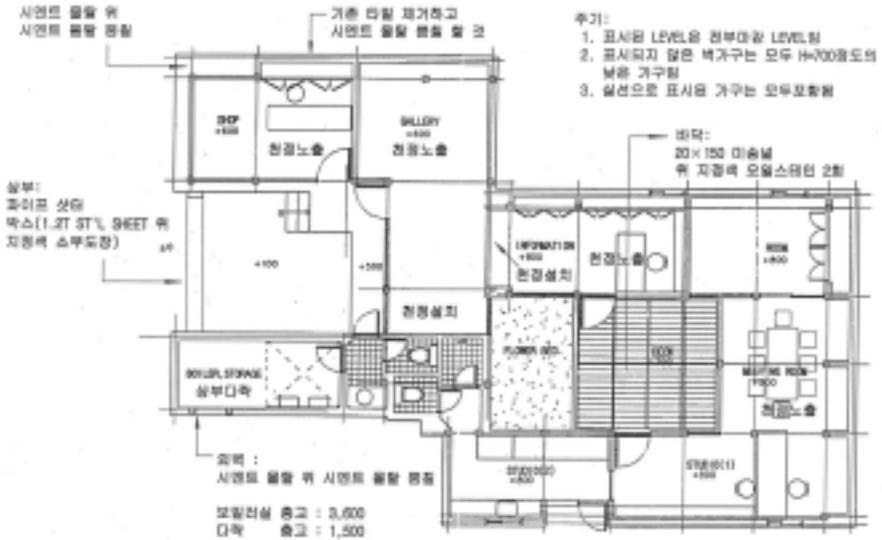
분 류	공 사 비		계	비 고
	인 건 비	재 료 비		
목 공 사	10,000,000	3,000,000	13,000,000	-
미 장 공 사	5,000,000	2,000,000	7,000,000	-
설 비	1,800,000	2,200,000	4,000,000	-
각 기	3,300,000	-	3,300,000	-
도 장 공 사	3,200,000	800,000	4,000,000	-
기 와 공 사	800,000	400,000	1,200,000	-
도 배	2,000,000		2,000,000	외 주
문짝(금속포함)	13,000,000		13,000,000	외 주
번기 및 타일	2,000,000		2,000,000	외 주
전기(전등별도)	1,300,000		1,300,000	외 주
창	1,200,000		1,200,000	외 주
철거 및 잡공사	4,800,000		4,800,000	1 식
황 토	2,000,000		2,000,000	1식
경 비	1,000,000		1,000,000	1 식
계	-		59,800,000	-

* 자료 : 목수 이인주씨 제공

화동 갤러리 개보수

윤보선가 앞 화동 130-1번지에 위치한 대지 50평, 건축면적 30평인 한옥으로 1951년에 건축되었으며, 개보수 설계는 건축사사무소 기산건축의 조건영 소장이 맡았다.

2000년 4월에 평당 700만원씩 총 3억 5000만원에 구입하였으며, 2000년 6월부터 8월까지 약 2개월 동안 평당 230만원씩 총 6,898만원의 공사비를 들여 개보수가 이루어졌다. 원래는 나란히 앞뒤로 붙어 있던 두 채의 주거용 한옥이었으나 개보수를 통해 갤러리로 개조되었다. 현재 앞채는 갤러리로 이용되고 뒤채는 작업실과 회의실로 사용되고 있다.



화동 갤러리 개보수 평면 및 재료 (자료 : 조건영 소장)

지붕만 예전의 모습을 유지하고 내부공간 구성 및 재료, 구조 등은 모두 새롭게 개조되었다. 원래 두 한옥이 20cm 정도의 바닥높이 차이가 있었으나 앞채는 길보다 60cm 높게, 뒤채는 80cm 높게 바닥높이를 조정하여 바닥을 같이 맞추었다. 또한 내부공간을 최대한도로 넓게 쓰려고 기존의 기둥을 대부분 교체하여 H빔으로 대체하였으며, 기둥의 아랫부분이 많이 썩은 경우는 새 부재를 끼워넣기도 하여 예전 한옥의 구조체 위치 및 재료가 많이 변화되었다.

뒤채의 마당은 미송널(20x150mm)을 깔고 오일스테인유를 2회 도장하여 전시공간이나 연회공간으로도 사용될 수 있도록 하였다.

창호는 안마당에 면해서는 모두 투명 통유리의 전창으로 처리하였다. 기존의 구조재와 문틀을 다듬어 일일이 맞추는 대신 기둥 사이의 인방에 홈을 파고, 그 홈에 문틀을 매설하여 이중유리를 끼웠다.



화동 갤러리 개보수 공사중



화동 갤러리 공사후

화동 갤러리 개보수 공사내역

공사	공사범위	공사비
가설공사	-	500,000원
철거 및 보수, 이전공사	지붕 보수공사(기와 공사)	4,790,000원
	기둥 및 서까래 교체	3,372,000원
	노출부위 깎기	3,600,000원
	벽체 외부 타일제거	240,000원
	소 계	12,502,000
건축 및 인테리어 공사	목공사(창호포함)	12,663,000원
	조적, 미장공사	2,490,000원
	roll screen	1,650,000원
	유리 공사	800,000원
건축 및 인테리어 공사	페인트 공사	4,412,000원
	타일 공사	2,427,000원
	금속공사(동관청공사)	2,494,000원
	소 계	32,756,000원
전기설비공사	수전 및 배선공사	2,305,000원
기계설비공사	보일러 공사	1000,000원
	바닥난방, 위생배관	2,490,000원
	위생기구	550,000원
	에어콘	2,850,000원
	냉장고	450,000원
	소 계	7,340,000원
	기타	14,000,000원
	총계	68,980,000원

마. 한옥 외관 개보수 공사비 추정

길과 면하는 한옥외관은 복촌의 전통경관 형성에 영향을 미치는 공공성이 높은 부분으로 한옥거주 주민들에게 개보수 비용을 지원할 경우 가장 우선적으로 고려되어야 한다. 이를 위해서는 공공성이 높은 한옥의 외관 개보수에 소요될 공사비용을 개략적으로나마 추정할 필요가 있다.

길과 면한 한옥외관에 해당하는 지붕 및 외벽에 대하여 복촌지역의 목수와 쉼 시공업자, 그리고 문화재 보수건축가들과의 면담을 통하여 개략적인 공사비용을 추정하였다.

지붕 및 외벽 공사비

공사	공사내용	공사비	비고
지붕 공사	<ul style="list-style-type: none"> • 목공사 - 서까래 등의 해체·치목·조립 • 지붕공사 - 기와 해체, 기와 잇기, 산자 엮기 	<ul style="list-style-type: none"> • 2,800만원 (155만원/평) 	<ul style="list-style-type: none"> • 18평정도 한옥지붕을 90%이상의 기와를 교체할 때의 순공사비
	<ul style="list-style-type: none"> • 일부분 지붕보수 	<ul style="list-style-type: none"> • 350-400만원 	<ul style="list-style-type: none"> • 상태가 비교적 양호해서, 일부만 교체하는 경우
	<ul style="list-style-type: none"> • 쉼 	<ul style="list-style-type: none"> • 함석+칠 : 200만원 • 동판 : 300만원 	<ul style="list-style-type: none"> • 건평 20평 한옥 기준
외벽	<ul style="list-style-type: none"> • 화방벽보수 	<ul style="list-style-type: none"> • 약 10만원 / m² 	<ul style="list-style-type: none"> • 높이 2m이하 1면 • 막돌담장쌓기 • 일위대가 : 33,146원
	<ul style="list-style-type: none"> • 담장 - 장대석 싸고석쌓기 	<ul style="list-style-type: none"> • 사고석 담장(1m×1.5m높이) - 보수공사비 m당 평균 60만원 • 장대석 기단(1m×0.3m높이) - 보수공사비 m당 평균 25만원 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 외벽담장 - 장대석 싸고석 화방벽 	<ul style="list-style-type: none"> • 외벽 담장 : 95만원/m 	

북촌의 일반적인 대지의 규모인 40평을 기준으로 할 때, 길에 면한 필지의 길이는 10m에서 12m 정도이다. 길과 접하는 한옥의 외관인 외벽과 지붕에 대한 개보수 공사비를 위에서 조사한 기준에 따라 추산한 결과, 약 4,100만원에서 4,300만원 정도가 소요될 것으로 예상된다.

공사비용의 추정

공사내용	공사비용 추정
외벽공사	95만원/mx 11~12m=1,045 ~ 1,140 만원
지붕공사(서까래 교체 포함)	2,800 만원
창공사	300 만원
공사비 합계	4,145 ~ 4,240 만원



3. 한옥거주 주민에 대한 의견조사

가. 조사개요

조사목적

한옥 거주주민에 대한 의견 조사는 다음의 세 가지 사항에 대해 주민들이 어떻게 생각하고 있는지를 알고자 진행되었다. 첫째는 한옥에 거주하는 주민들의 정주의식을 파악하는 것이고, 둘째는 한옥주민들이 느끼고 있는 한옥생활의 어려움과 요구사항을 파악하는 것이며, 셋째는 주민들이 한옥에 살면서 해왔던 개보수의 내용 및 빈도를 파악하고자 하는 것이다.

조사시기 및 방법

2000년 4월 17일부터 4월 21일까지 5일간 조사원 5인이 한옥 밀집지역 내 한옥을 대상으로 직접 방문하여 설문조사를 실시하였다.

조사대상 및 내용

한옥 밀집지역내 한옥 총 477동에 거주하는 주민전체를 조사대상으로 하였으나 조사과정에서 거주자를 만나지 못했거나 조사에 응하지 않은 293동을 제외한 184동을 대상으로 조사가 이루어졌다. 설문에 응답한 사람을 한옥 밀집지역별로 보면, 적게는 해당 구역의 9%인 경우와 많게는 한옥거주 주민 모두가 응답한 구역도 있었다.

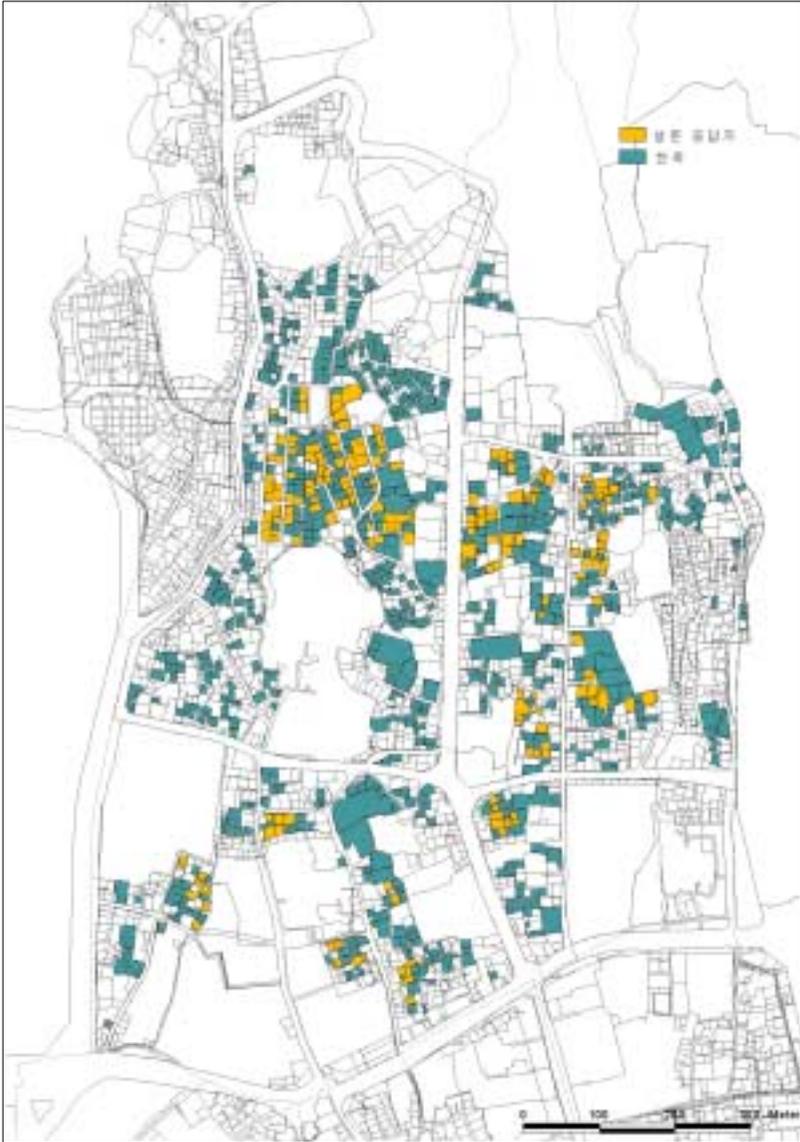
설문은 한옥매각의사, 한옥개보수 빈도 및 개보수 내용, 한옥 생활에 소요되는 거주 비용, 기타 주민들의 소득 및 학력수준 등의 내용으로 구성하였다. 한옥매각의사에 대한 사항은 집 소유주만을 대상으로 했으며, 나머지 사항에 대해서는 소유주와 세입자 모두를 대상으로 문항을 만들어 조사하였다.

한옥밀집지역 설문대상

밀집지역		설문대상			지역별 구성비
		한옥수	응답수	응답비율	
양호한옥 밀집지역	S1	103	48	47%	26.09%
	S2	81	30	37%	16.30%
	S3	32	9	28%	4.89%
	소계	216	87	40%	47.28%
보통한옥 밀집지역	G1	63	29	46%	15.76%
	G2	43	13	30%	7.07%
	G3	26	12	46%	6.52%
	G4	20	11	55%	5.98%
	G5	20	8	40%	4.35%
	G6	55	5	9%	2.72%
	G7	11	11	100%	5.98%
	G8	23	8	35%	4.35%
총 합계		477	184	39%	100.00%



한옥 밀집지역 전경



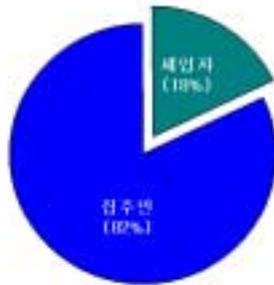
한옥밀집지역내 설문응답자 분포

나. 한옥 거주자 현황

주민의 구성을 보면 전체 151동 가운데 집주인이 82%, 세입자가 18%인 것으로 나타나 세입자의 비율이 높지 않음을 알 수 있었다.

한옥 소유현황

구분	응답수	구성비
집주인	151	82.1%
세입자	33	17.9%
합계	184	100.0%

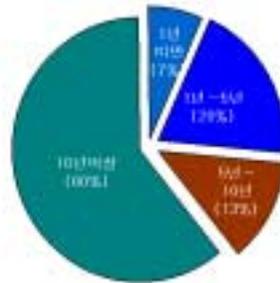


한옥 소유현황

집주인과 세입자 모두를 대상으로 거주기간을 물어본 결과 60%의 주민이 10년 이상 거주했다고 응답했다.

거주기간

구분	응답수	구성비
1년미만	13	7.1%
1년이상~3년미만	19	10.3%
3년이상~5년미만	17	9.2%
5년이상~10년미만	23	12.5%
10년이상	112	60.9%
합계	184	100.0%

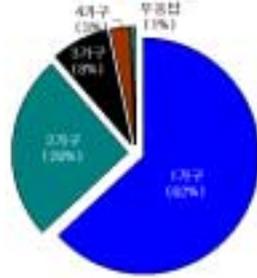


한옥 거주기간

한옥 한 채에 거주하는 세대수에 대한 물음에는 한 세대만 거주하는 한옥이 전체의 약 60%로 가장 많은 비중을 차지하고 있었으며, 3가구 이상이 거주하고 있는 경우도 일부 있었다.

거주세대 규모

구분	응답수	구성비
1가구	116	63.0%
2가구	47	25.5%
3가구	15	8.2%
4가구	5	2.7%
무응답	1	0.5%
합계	184	100.0%



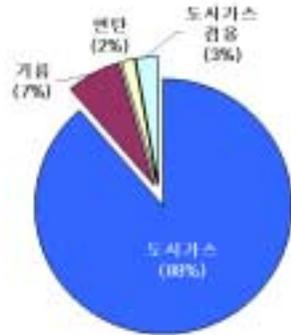
거주세대 규모

다. 한옥 설비 현황

주택의 난방방식을 조사한 결과, 조사대상 한옥의 90% 이상이 도시가스를 사용하고 있었다. 나머지 한옥의 경우에는 기름 보일러를 쓰고 있는 경우가 대부분이었고, 일부 한옥은 아직까지 연탄을 사용하고 있는 것으로 조사되었다.

난방연료

구분	응답수	구성비
도시가스	163	89.0%
기름	13	7.1%
연탄	3	1.6%
도시가스겸용	5	2.7%
합계	184	100.0%

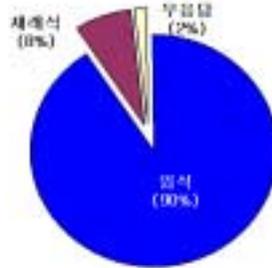


난방연료

부엌을 입식으로 개조한 경우가 전체의 90% 이상을 차지하고 있어, 입식 부엌으로의 개조가 보편화되었음을 알 수 있었다. 그러나 14동의 한옥은 아직 재래식 부엌 형식을 유지하고 있다고 응답했다.

부엌 형식

구분	응답수	구성비
입식	167	90.8%
재래식	14	7.6%
무응답	3	1.6%
합계	184	100.0%

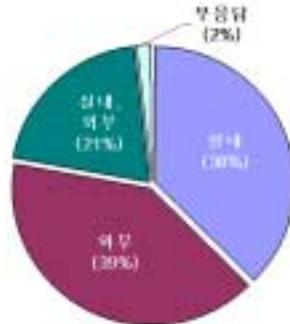


부엌 형식

화장실의 위치에 대한 조사 결과, 외부에 둔 경우가 40%로 가장 많았고, 실내에 둔 경우가 38%를 차지하고 있었다. 실내와 외부 두 곳에 모두 화장실을 두었다는 응답은 21%를 차지하였는데, 이는 원래 있던 화장실과는 별개로 주택 내부 개보수 과정에서 실내에 화장실을 하나 더 설치했던 경우로 보인다.

화장실 위치

구분	응답수	구성비
실내	69	37.5
외부	74	40.2
실내, 외부	38	20.7
무응답	3	1.6
합계	184	100.0

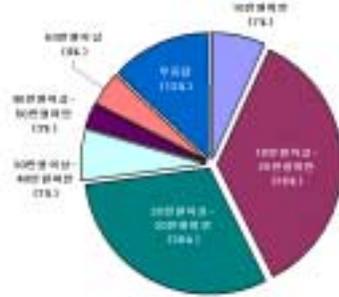


화장실 위치

한옥에 거주하는데 소요되는 주거비용을 파악하기 위해 난방비, 전기료, 수도료 등의 한달 평균 비용을 물은 결과 10만원 미만부터 50만원 이상까지 다양한 응답이 나왔으나, 월평균 약 10만원에서 20만원 정도의 비용이 소요된다는 응답자가 가장 많았다.

주거비용

구분	응답수	구성비
10만원미만	13	7.1%
10만원이상~20만원미만	65	35.3%
20만원이상~30만원미만	56	30.4%
30만원이상~40만원미만	12	6.5%
40만원이상~50만원미만	6	3.3%
50만원이상	8	4.3%
무응답	24	13.0%
합계	184	100.0%



주거비용

라. 한옥 개보수에 대한 의견

한옥 개보수 빈도에 대한 조사결과, 평균 2.5회 정도 개보수한 것으로 파악되었고, 많은 경우 30번 이상 개보수했다는 응답도 있었다.

한옥 개보수에 대해 응답한 148동을 대상으로 개보수 내용에 대해 물은 결과, 지붕을 개보수 했다고 응답한 사람이 79%로 가장 많았으며, 다음으로는 보일러 등의 난방시설(77%), 화장실(76%), 부엌(73%)의 개보수 빈도가 높게 나타났다.

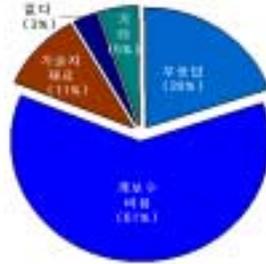
한옥 개보수 부분 및 평균 개보수 횟수

구분	개보수 응답		평균 개보수 횟수
	응답수	구성비	
지붕(기와)	117	79.1%	2.38
방늪히기	72	48.7%	1.36
부엌	108	73.0%	1.26
화장실	113	76.4%	1.24
구조교체(대들보, 기둥)	44	29.7%	1.64
난방(보일러등)	114	77.0%	1.39
미장	88	59.5%	2.27
도장	88	59.5%	2.39
기타	6	4.1%	2.00

한옥 개보수의 가장 어려운 점으로는 개보수 비용 마련이라는 응답이 61%로 가장 많았고, 기술자 및 재료 구하기라는 응답도 일부 있었다.

개보수시 어려움

구분	응답수	구성비
개보수 비용 마련	112	60.9%
기술자 구하기	16	8.7%
재료 구하기	4	2.2%
없다	6	3.3%
기타	9	4.9%
무응답	37	20.1%
합계	184	100.0%

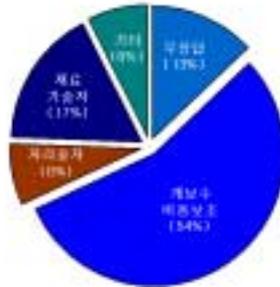


개보수시 어려움

한옥 개보수에 대한 지원 희망사항에 대해서는 전체 주민의 55%가 개보수 비용의 보조를 원한다고 응답했으며, 다음으로는 재료 및 기술자 지원, 저리용자 지원 등을 희망하는 것으로 나타났다.

개보수 희망지원 사항

구분	응답수	구성비
개보수비용 보조	101	54.9%
저리용자	14	7.6%
재료 및 기술자 지원	31	16.8%
기타	14	7.6%
무응답	24	13.0%
합계	184	100.0%

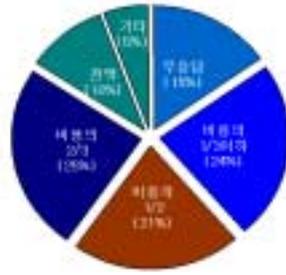


(그림 46) 희망 지원 사항

개보수 비용에 대한 지원이 이루어질 경우 어느 정도의 지원을 원하는지 물은 결과, 25%의 주민이 전체 개보수 비용의 2/3 정도를 지원받기를 희망한다고 응답했고, 비용의 1/3 또는 1/2 정도의 지원을 희망한다는 응답도 비슷하게 많았다. 전체 주민의 약 70% 정도가 개보수 비용의 1/3에서 2/3 정도의 비용지원을 희망하고 있는 것으로 볼 수 있다.

개보수 비용 지원규모

구분	응답수	구성비
비용의 1/3이하	43	23.4%
비용의 1/2	39	21.2%
비용의 2/3	45	24.5%
전액	19	10.3%
기타	10	5.4%
무응답	28	15.2%
합계	184	100.0%



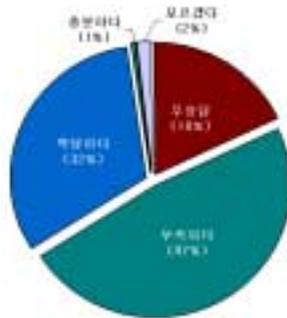
개보수 비용 지원범위

마. 세금감면에 대한 만족도

현재 복촌의 한옥에 대해서는 종로구 세감면조례에 근거하여 재산세와 종합토지세를 각각 50% 감면해주고 있다. 이러한 세금감면 규모에 대해 어느 정도 만족하고 있는 지를 물어본 결과, 전체 응답자의 47.3%가 부족하다라고 응답한 반면 적당하다는 응답은 32.1%에 불과해 많은 사람들이 현재의 세금감면에 대해 실질적인 체감효과를 느끼지 못하고 있음을 알 수 있다.

현행 세금감면에 대한 만족도

구분	응답수	구성비
부족하다	88	47.8%
적당하다	59	32.1%
충분하다	1	0.5%
모르겠다	3	1.6%
무응답	33	17.9%
합계	184	100.0%

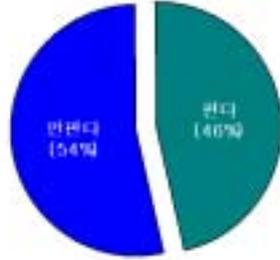


세금감면에 대한 만족도

바. 한옥매각에 대한 의견

한옥을 사고자 하는 사람이 나타날 경우 한옥을 매각할 것인지 여부를 묻은 결과, 전체 집주인 151명 가운데 58%인 81명이 팔지 않겠다고 응답했고 나머지 70명은 팔겠다고 대답했다.

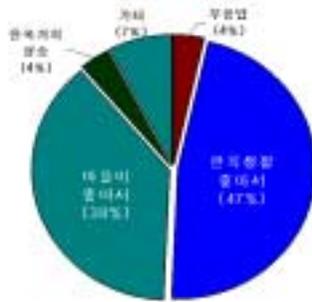
팔지 않겠다고 응답한 주민을 대상으로 그 이유를 물어본 결과, 47% 정도가 한옥 생활이 좋아서 계속 살고 싶다고 응답했고, 다음으로는 마을이 좋아서라는 응답이 많았으며(38%), 이외에 한옥가치 상승을 기대하는 사람도 일부 있었다.



한옥 매각 희망 여부

한옥매각 반대이유

구분	응답수	구성비
한옥이 좋아서	38	46.9%
마을이 좋아서	31	38.3%
한옥가치 상승	3	3.7%
기타	6	7.4%
무응답	3	3.7%
합계	81	100.0%

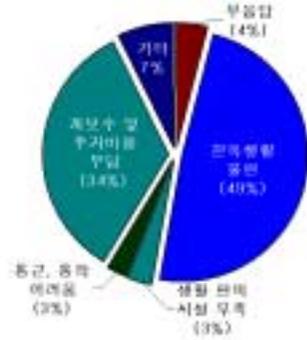


한옥매각 반대이유

한옥을 매각하겠다고 응답했던 70명의 주민을 대상으로 매각하고자 하는 이유를 묻은 결과, 한옥생활이 불편해서라는 응답이 49%로 가장 많았고, 다음으로는 한옥의 개보수 등 주거비용 부담 때문이라는 응답이 34%인 것으로 나타났다. 이 밖에도 부족한 생활편의시설의 문제와 통근, 통학의 어려운 점 때문에 매각을 희망한다는 응답도 일부 있었다.

한옥매각 이유

구분	응답수	구성비
한옥생활 불편	34	48.6%
부족한 생활편의시설	2	2.9%
통근, 통학 어려움	2	2.9%
개보수, 주거비용 부담	24	34.3%
기타	5	7.1%
무응답	3	4.3%
합계	70	100.0%



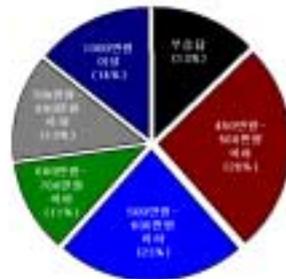
한옥 매각이유

매각을 희망하는 주민들을 대상으로 매각하고자 하는 희망금액을 물어 본 결과 매우 다양한 응답을 확인할 수 있었다. 평당 450만원에서 500만원 정도를 희망하는 주민이 전체의 26% 정도로 가장 많았고, 다음으로는 500-600만원을 희망하는 주민들이 23% 정도를 차지했다. 평당 600-800만원 이상을 원하는 주민들도 상당수 있었고, 평당 1천만원 이상 높은 가격에 매각을 희망하는 주민들도 있었다.

매각을 희망하고 있는 주민 70인의 평균 매각 희망가격은 평당 586만원인 것으로 나타났다.

매각희망 최소 평당 가격

구분	응답수	구성비
450만원~500만원이하	18	25.7%
500만원~600만원이하	16	22.9%
600만원~700만원이하	8	11.4%
700만원~800만원이하	9	12.9%
1000만원이상	10	14.3%
무응답	9	12.8%
합계	70	100.0%

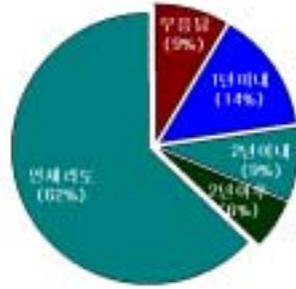


매각희망 최소 평당 가격

매각을 희망하는 주민 70명에게 매각시기를 물어본 결과, 언제라도 팔겠다는 응답이 44명(63%)으로 가장 많았으며, 나머지 주민들도 대부분 3년 이내에 팔겠다고 응답하여, 매각을 원하는 주민들은 대부분 빨리 매각한 뒤 이사하기를 희망하고 있음을 알 수 있었다.

한옥매각 희망시기

구분	응답수	구성비
1년 이내	10	14.3%
2년 이내	6	8.6%
3년 이내	3	4.3%
5년 이후	1	1.4%
언제라도	44	62.9%
무응답	6	8.6%
합계	70	100.0%

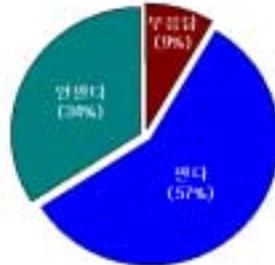


한옥매각 희망시기

매각을 희망하는 주민을 대상으로 향후 한옥에 대한 지원이 있을 경우에 대한 주민들의 기대감을 알아보기 위해, 한옥에 대한 지원이 지금보다 확대될 경우에도 매각할 의사가 있는지를 물어본 결과, 70명중 24명(34%)이 팔지 않겠다고 응답했다. 그러나 지원에 상관없이 팔겠다는 주민도 40명에 이르고 있어, 한옥을 소유하고 있는 주민의 27% 정도가 지원여부에 관계없이 매각을 희망하고 있음을 알 수 있다.

지원확대시 매각여부

구분	응답수	구성비
판다	40	57.1%
안판다	24	34.3%
무응답	6	8.6%
합계	70	100.0%



지원확대시 매각여부

사. 한옥 매각을 희망하는 주민의 특성 분석

한옥 매각의사와 주민특성간에 상관관계가 있는지를 파악하기 위해 한옥거주 세대주의 연령, 가족구성, 소득수준, 학력, 대지규모 등과 한옥매각 여부와의 관계를 살펴보았다.

먼저 세대주의 연령대별로 매각의사를 비교한 결과, 30대 이하의 경우 모두가 한옥을 팔지 않겠다고 응답한 반면, 40대와 50대 세대주의 경우 매각을 희망하는 비율이 높은 것으로 분석되었다. 60대 이상 세대주의 경우에는 매각하지 않겠다는 비율이 약간 높았다. 결과적으로 30대 이하의 젊은층과 60대 이상의 노년층에 비해 40-50대 중년층 세대주들 가운데 매각을 희망하는 주민의 비율이 높음을 알 수 있었다.

연령별 한옥매각 의사

구분		무응답	30대이하	40대	50대	60대이상	전체
판다	응답수	3	-	13	23	31	70
	구성비	23.1%	0.0%	52.0%	57.5%	44.3%	46.4%
안판다	응답수	10	3	12	17	39	81
	구성비	76.9%	100.0%	48.0%	42.5%	55.7%	53.6%
연령대별 응답수		13	3	25	40	70	151
구성비		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

가족의 규모와 매각의사와의 관계를 살펴본 결과, 1대 또는 2대가 거주하는 가족의 경우 매각하지 않겠다는 응답이 많은 반면, 3대가 거주하는 경우에는 대다수가 매각을 희망하고 있는 것으로 분석되었다.

가족 규모별 매각여부

구분		1대거주	2대거주	3대거주	무응답	합계
판다	응답수	12	39	6	13	70
	구성비	44.4%	42.9%	75.0%	52.0%	46.4%
안판다	응답수	15	52	2	12	81
	구성비	55.6%	57.1%	25.0%	48.0%	53.6%
가족규모별 응답수		27	91	8	25	151
구성비		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

제4장

주민들이 생각하는 북촌 가꾸기

1. 종로북촌가꾸기회의 제안
2. 한옥을 사랑하는 사람들 모임의 제안
3. 북촌 가꾸기 반대주민들의 의견
4. 기타 주민의견



1. 종로북촌가꾸기회의 제안

(사)종로북촌가꾸기회는 1988년에 한옥보존지구 해제를 위해 결성되었던 ‘한옥보존지구해제추진위원회’로 출발하여, 1991년 7월 건설교통부로부터 사단법인 인가를 받았으며, 현재 종로구 계동 60번지에 사무실을 두고 있다. 북촌에 거주하는 주민 30여명이 이사로 있으며, 이사들은 2개월마다 정기이사회를 열어 북촌과 관련된 주요 현안문제에 대해 논의하고 있다.

(사)종로북촌가꾸기회는 한옥보존지구해제를 목적으로 조직된 초창기에는 북촌지역에 대한 규제완화 및 재산권 침해를 최소화하는데 주력하였다. 그러나 규제 완화 이후 북촌 전역에 다세대 다가구 주택이 난립하고, 원서동 주거환경개선사업이 본격화되자, 당초 주민들이 기대했던 재산권 행사나 건물의 경제적 가치 상승 등의 효과는 미미한 대신 지역의 생활환경이 나빠지고 전통을 간직한 지역으로서의 특성이 점차 사라지는 등의 역효과가 나타나기 시작하였다.

북촌의 상황이 이렇게 변화되자 이들은 북촌의 역사문화적 가치훼손에 대한 위기감을 느끼게 되었고, 1999년 9월에 서울시장과의 토요데이트를 통해 북촌의 한옥과 환경을 정비해줄 것을 요청하기에 이른다. 그리고 2000년 3월부터는 서울시 북촌 가꾸기 태스크포스에 참여하여 북촌 가꾸기 회의에 대한 의견을 적극적으로 개진하기 시작하였다.

이러한 일련의 활동을 통해 (사)종로북촌가꾸기회가 제안했던 북촌 가꾸기는 한옥에 대한 지원과 보전, 북촌의 생활환경정비, 역사문화자원의 정비 및 관광 활성화 등으로 요약할 수 있다.

한옥 매입 및 개보수 지원

지금 까지 북촌의 한옥에 거주하는 주민들은 재산권을 20여년 동안 행사하지 못했다. 따라서 지금부터라도 서울시는 주민이 매각을 희망하는

한옥을 최대한 잇가로 매입하고, 주민이 한옥을 수리할 경우 이에 필요한 비용을 지원하며, 한옥거주 주민들이 혜택이라고 느낄 수 있을 만큼 세금 감면 범위를 확대해야 할 것이다.

복촌 전반의 생활환경 정비

복촌은 지금까지 보전이라는 명목에 묶여 생활환경이 매우 열악한 상태이다. 따라서 복촌에 거주하는 주민들이 살아가는데 불편함이 없도록 복촌 전역에 걸쳐 생활편의시설을 확충·정비해야 한다.

우선, 주민들이 자유롭게 이용할 수 있는 공동주차장 조성이 시급하다. 좁은 골목과 공지 부족으로 주차장을 설치할 수 있는 공간이 절대적으로 부족하기 때문에 재동 초등학교 지하를 공동주차장으로 조성하는 방안을 적극 검토할 필요가 있다.

현대사옥에서 중앙고등학교에 이르는 계동길은 중앙고와 대동정보산업고 학생 및 주민 등 이용인구가 많아 비좁고, 도로양측의 주차 및 점포 등으로 소방차 진입에 문제가 있기 때문에 현재의 6미터 도로를 8미터로 확장하는 것이 필요하다.

또한, 복촌의 전통경관을 지키기 위해서는 전신주 지중화도 시급하게 추진해야 할 것이다.

1999년 5월 미관지구내 건축심의제도가 폐지되면서 1991년부터 복촌의 무분별한 개발을 일정부분 억제하던 장치가 사라져 주거환경 훼손이 우려되기 때문에 복촌에 대한 건축심의제도의 부활을 적극 검토할 필요가 있다.

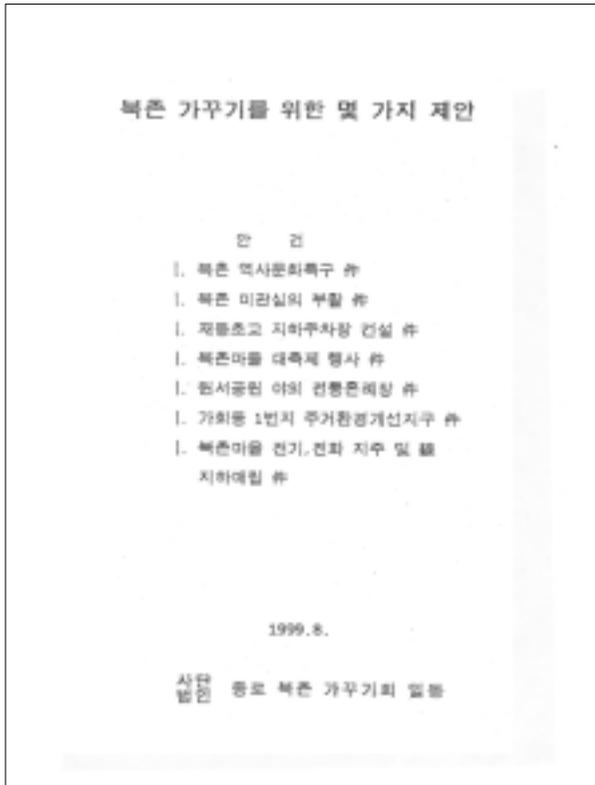
역사관광자원 활성화

복촌지역을 역사문화특구로 지정하고, 계동 18번지 앞에 있는 석정골 보름우물과 비원 담장옆 개울을 복원하며, 복촌길 역사탐방로 노선을 변경하여 가회동 한옥밀집지역까지 노선에 포함하여 복촌의 역사문화자원과 연계될 수 있는 탐방로를 조성하여야 한다.

이와 더불어 창덕궁 정문옆에 있는 민영환 동상은 궁궐과 어울리지 않기 때문에 다른 곳으로 이전하고, 원서공원은 전통혼례식장으로 활용해야 한다.

공공시설의 적극 활용

정독도서관의 개방을 유도하거나 부지의 일부를 매입하여 문화공간으로 활용하고, 대동정보산업고등학교를 서울외곽으로 이전한 뒤 그 부지에 한옥마을을 조성하고 지하에는 주차장과 쓰레기 적치장을 설치하는 방안을 고려할 필요가 있다.



(사)종로북촌가꾸기회에서 제안한 북촌 가꾸기

2. 한옥을 사랑하는 사람들 모임의 제안

한옥을 사랑하는 사람들 모임(줄여서 한사모라 함)은 2000년 초에 한옥을 좋아하는 주민들이 한옥보존의 필요성에 공감하여 자연스럽게 모인 동호회로 삼청동 및 가회동 일대 10여명의 주민들로 구성되어 있다.

이 모임은 복촌지역의 전통장인 현황 및 요구사항 조사, 복촌 지역에서 한옥 개보수 우수사례 발굴 등의 조사활동을 적극적으로 전개하는 것은 물론, 그 활동범위를 확대하여 외부의 한옥전문가들과도 적극적으로 교류하고 있다.

주민들은 모임을 구성한 2000년 초에 복촌 가꾸기에 대한 구상에 대해 다양한 의견을 교류하였고, 연구진과의 면담 및 서울시 관계자와의 간담회 등을 통하여 그들이 생각하는 복촌 가꾸기에 대한 의견을 활발하게 제시하였다. 연구진과의 면담은 2000년 5월 16일 삼청동 박인숙씨 댁에서 이루어졌으며, 이 자리에서 모임의 성격과 배경, 복촌 가꾸기에 대한 의견들을 제안하였다.

제안배경

최근 복촌마을은 한옥밀집지역의 빌라건축, 가회동 1번지 한옥철거, 무분별한 한옥개축 및 수선 등으로 역사와 선조의 숨결이 배어 있는 전통 한옥지역으로서의 분위기가 훼손되고 있다. 전통한옥은 재생할 수 없기 때문에 보존하는 것만이 최선의 길이다.

복촌 가꾸기 방향

기업중심의 상업적 개발을 지양하고, 지역 주민이 주도하여 쾌적한 주거생활을 유지할 수 있는 개발을 추진해야 하며, 전통문화를 체험할 수 있는 열린 한옥을 유도하여 한옥을 전통문화의 생활체험장으로 활용해야 한다.

한옥의 보전 및 육성방안

서울시는 주민이 매각을 원하는 한옥을 적정 가격으로 평가하여 매입하고, 매입한 한옥은 보수하여 개방형 한옥으로 임대하여 외국인 민박, 관광, 문화체험 용도 등으로 활용하는 방안을 검토할 필요가 있다.

이와 함께 한옥 개보수 기준을 마련하여 전통한옥 모습을 유지하고 복원하는 것이 필요하며, 한옥을 개보수할 경우는 비용을 지원하거나 ‘한옥 개보수 전담관리팀’을 구성하여 시공하는 것이 바람직하다.

전통문화의 관광자원화

북촌내에 거주하고 있는 전통공방, 전통매듭, 염색, 한지공예, 장신구, 한복 등을 제작하는 전통기능인들을 한옥에 적극 유치하고 지원하여 관광자원으로 활용할 필요가 있다.

북촌 지역내에 있는 학교를 방과후 전통음악과 전통예술을 특화한 전통문화교육장으로 활용하고, 절기나 명절 때 정기적인 학생품물단의 공연이 이루어지도록 할 필요가 있다.

이와 더불어 지역의 전통적인 분위기를 살리기 위해 한복을 생활화할 수 있도록 하고, 특히 지역내 노인들에게는 한복을 무료로 제공하는 방안도 고려할 필요가 있다.

북촌 생활환경 개선

북촌지역의 주차장 부족을 개선하기 위해 공동주차장을 설치하고, 차 없는 골목 조성 및 전신주 지중화 등이 이루어져야 하며, 이와 함께 헌법재판소와 같은 북촌지역내 대규모 공공시설을 이전한 후 주민생활편익시설 및 문화공간으로 활용할 필요가 있다.

기타

이외에도 한옥의 관리, 전통문화공연의 기획 및 북촌마을의 대외홍보 등의 역할을 전담할 ‘북촌마을 전담관리지원팀’을 구성할 필요가 있다.



연구진과의 면담



이정배씨 댁 방문



최호근씨 댁 방문



화동 갤러리 답사



백인제가 답사

3. 북촌 가꾸기 반대주민들의 의견

북촌 가꾸기를 반대하는 주민들은 서울시가 북촌 가꾸기 종합대책을 마련하고 있다는 소식이 언론에 알려진 2000년 중순경부터 전면에 등장하기 시작하였다. 한옥밀집지역인 가회동 31번지와 11번지 일대의 한옥에 거주하면서 한옥보전 자체를 반대하는 주민들이 대부분이다.

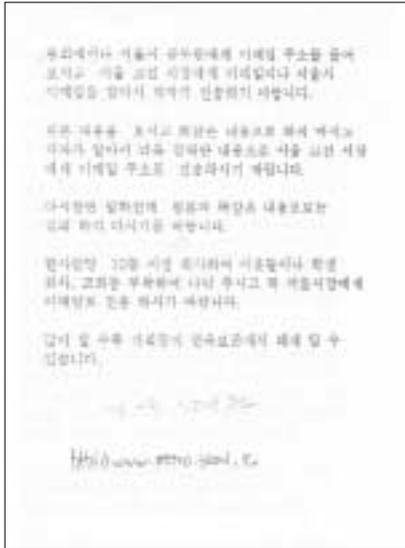
반대주민들은 그때그때 사안에 따라 ‘가회동 한옥보존규제 절대반대투쟁위원회’, ‘사적건축물보전지구 지정반대 투쟁위원회’, ‘가회동지역 한옥보존 반대위원회’, ‘가회동 31번지, 11번지 한옥보전 규제등 절대반대 주민대책위원회’등 여러 이름을 쓰고 있다. 이들은 서울시 북촌 가꾸기 종합대책에 반발하여 두 번에 걸쳐 주민설명회를 무산시킨 주도 세력이기도 하며, 3차 주민설명회 과정을 거치면서 계동길 확장을 반대하는 주민들이 이 조직에 가세하기도 하였다.

이들은 2000년 후반기로 접어들면서 북촌 가꾸기 종합대책에 대한 반발의 강도를 높여 2000년 9월 16일 서울시장과의 토요일에이트를 통해 북촌 가꾸기에 대한 반대 의견을 제시하였고, 2000년 8월 26일과 11월 4일 예정되었던 주민설명회 개최를 막았으며, 서울시에 문건 및 인터넷을 통해 지속적으로 민원을 제기했다.

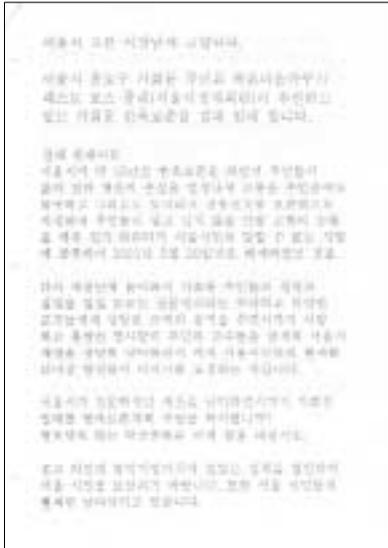
다음은 이러한 과정에서 그들이 제기한 의견을 종합한 것이다.



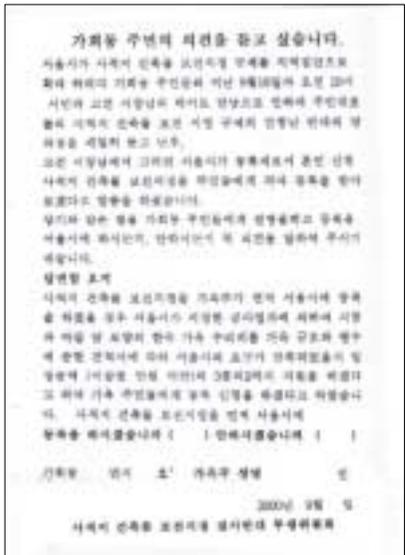
반대주민들의 2차 주민설명회 장소 점거(2000.8. 반대주민들의 3차 주민설명회 장소 점거(2000.11



서울시에 항의메일을 보낸 것을 축구하는 안내



주민들에게 배포한 항의 이메일 원문



한옥등록제에 대한 주민의견을 묻는 설문



3차 주민설명회 사전모임 안내문(2000. 11. 1)

사적건축물보전지구 지정 계획 철회

북촌에 있는 대부분의 한옥은 변형되고 낡아 한옥으로서의 보전가치가 없기 때문에 서울시가 북촌지역의 한옥을 보전하기 위해 사적건축물보전지구로 지정하는 것은 무의미한 것이며, 지정될 경우 결국 지가가 하락하게 되고, 북촌 주민들은 재산권을 행사할 수 없게 되는 것이다.



가회동 31번지에 걸린 것발



가회동 31번지에 걸린 것발



3차 주민설명회 장소에 걸린 현수막



3차 주민설명회 장소에 걸린 현수막

일반 주거지역과 동일한 관리 요망

한옥에 대한 지원도 규제도 필요 없으니 다른 일반 주거지역과 동일하게 관리해 주기를 바란다.

계동길(또는 중앙로) 확장 계획 철회

계동길을 확장하게 되면 계동길에서 영업하고 있는 소규모 점포들은 생계를 위협받게 된다. 계동길 확장 계획을 철회하라.

4. 기타 주민의견

가. 권대성 불교미술박물관장의 제안

종로구 원서동 108-4에 위치한 한국불교미술박물관의 권대성 관장은 (사)종로북촌가꾸기회 이사로 있으며, 2000년 3월부터 서울시 북촌 가꾸기 태스크포스와 종로구 북촌마을 상설위원회에 주민대표로 참여하여 북촌 가꾸기에 대한 다양한 의견을 개진했다. 다음은 2000년 3월 14일 서울시 북촌 가꾸기 태스크포스 1차회의에서 ‘북촌 가꾸기에 대한 소견’이라는 문건을 통해 제안한 내용을 정리한 것이다.

북촌지역의 관광특구 지정

북촌지역을 문화관광특구로 지정하여 문화관련 업체나 사람을 유치하고 문화 관련시설 건축시 건폐율, 용적률, 주차장 설치 완화 및 세금감면 등의 인센티브를 주며, 기존 한옥을 개축하거나 신축할 경우 재산세, 취득세, 등록세를 전액 감면하는 방안을 검토할 필요가 있다.

한옥 밀집지역의 한옥 매입 보존

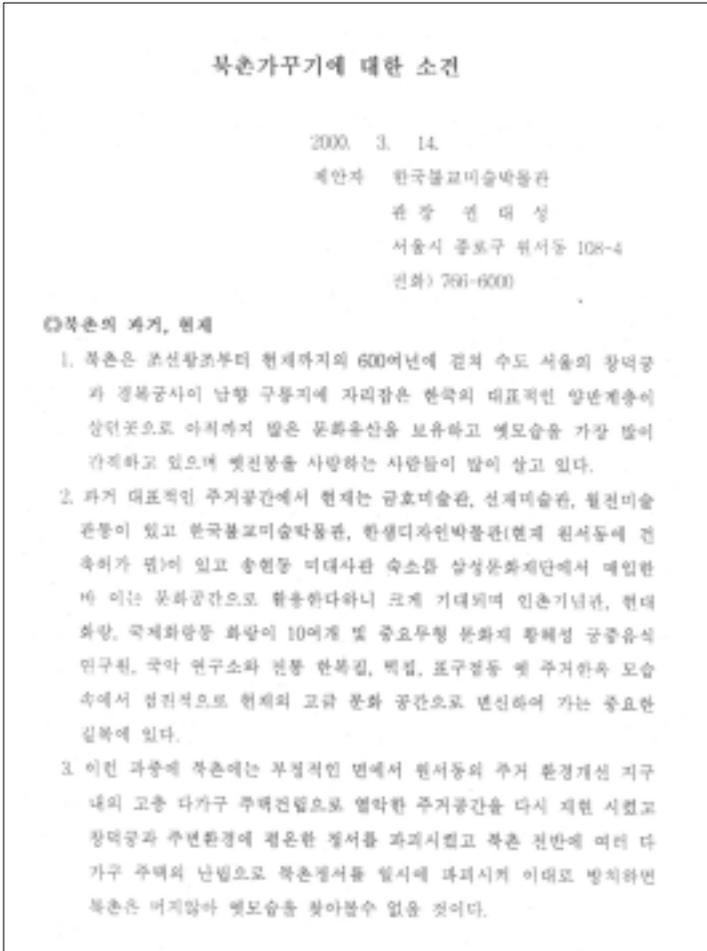
한옥 밀집지역인 가회동 11번지, 31번지를 비롯해 한옥이 10여채 이상 밀집된 지역의 한옥은 국가에서 매입하여 보존할 것과 철거할 것을 구분하고 이와 병행하여 관광자원으로 활용할 수 있도록 개방하는 방안 등에 대한 연구를 추진할 필요가 있다.

문화시설의 적극 유치

주민이 매각하고자 하는 일반 토지나 건물 및 한옥을 서울시에서 매입하여 영세 필지의 합필 등을 통해 박물관, 미술관 등의 문화공간을 조성한 뒤 개방을 조건으로 임대 또는 매각하며, 영세 필지는 정자를 짓거나 정자수를 심어 활용할 필요가 있다.

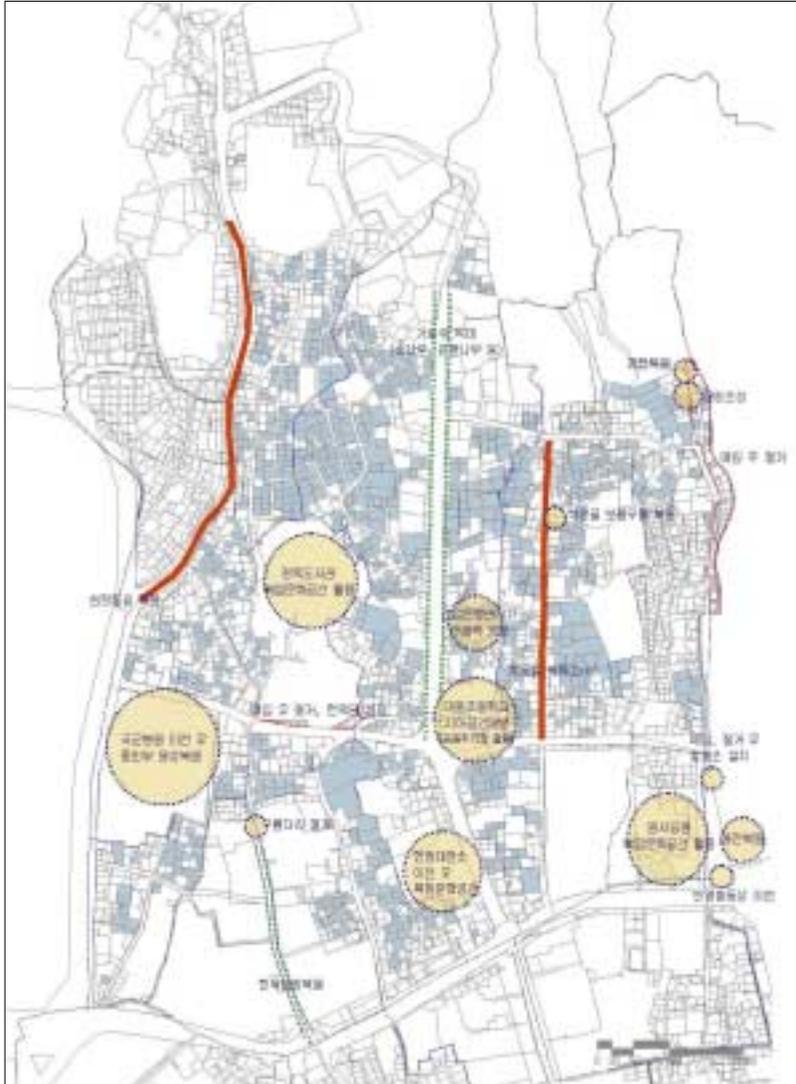
사업추진 방안

서울시에서 2,000억 정도의 예산을 확보한 후에 주민들이 매각을 원하는 부동산을 희망하는 적정가격에 모두 매입하는 것이 필요하며, 매입은 창덕궁 주변, 한옥보존지역, 영세필지 및 일반건물 순으로 이루어지는 것이 타당하다.



권대성 불교미술박물관장의 '북촌 가꾸기에 대한 소견' 문건

북촌 각 지역별 보존 및 개발 방향



권대성 관장이 제안한 북촌 정비내용

나. 삼청동변영회의 의견

삼청동 지역 상인들이 모인 조직이며, 2000년 9월부터 서울시의 북촌 가꾸기 종합대책에 관심을 보이기 시작하였으며, 11월 4일 3차 주민설명회가 무산되는 과정에서 반대주민들과 함께 북촌 가꾸기에 대한 반대의견을 제시하기도 하였다.

다음은 2000년 9월 서울시에 접수한 진정서를 통해 삼청동변영회가 제안한 북촌 가꾸기 의견이다.

북촌 지역을 대표하는 주민조직 참여 필요

북촌 가꾸기 태스크포스에는 삼청동을 대표할 만한 주민대표가 참석하지 못하였기 때문에 이 회의에서 마련된 북촌 가꾸기 종합대책은 북촌 주민 전체의 의견으로 볼 수 없다. 따라서 삼청동을 포함하여 북촌지역을 대표할 수 있는 다양한 주민들이 참여한 가운데 다시 북촌 가꾸기 대책을 마련해야 할 것이다.

공공용지 및 사유재산 수용을 위한 특별법 제정 필요

주민대표, 법률 전문가 등이 참여하는 특별법 제정을 위한 준비 위원회를 구성하여 특별법을 제정하고, 사적건축물보전지구에 대한 사항은 특별법의 테두리안에서 다루어져야 한다.

제5장

북촌 가꾸기 종합대책 검토

1. 북촌 가꾸기의 기본방향
2. 한옥에 대한 지원방안 검토
3. 한옥멸실 및 난개발 방지방안 검토
4. 북촌의 환경정비 방향



1. 북촌 가꾸기의 기본방향

가. 기본방향

살기 편한 동네 : 서울에서 가장 살고 싶은 주거지

북촌을 서울에서 가장 살기 편하고 살고 싶은 주거지로 가꾸는 것이다. 현재 북촌의 한옥에 살고 있는 주민들과 한옥에 살기를 희망하는 주민들이 한옥에서 편리하고, 쾌적하게, 그리고 자긍심을 느끼면서 거주할 수 있도록 한옥의 유지·관리에 필요한 지원을 확대하고, 북촌 전반의 환경을 정비한다.

찾고 싶은 북촌 : 전통주거형태와 문화를 체험할 수 있는 관광명소

북촌을 누구나 찾고 싶은 지역으로 가꾸는 것이다. 북촌은 사라져 가는 우리의 전통주거형태와 역사, 문화유산을 간직하고 있는 지역으로 산재되어있는 역사·문화자원을 정비하고, 활성화하여 전통문화를 체험할 수 있는 관광명소로 가꾼다.

나. 북촌 가꾸기의 세 가지 과제

한옥의 보전, 재생 및 확산

준문화재적 가치를 지닌 한옥을 주민들이 애착과 자긍심을 갖고 스스로 지키고 가꿀 수 있도록 한옥의 유지, 관리에 필요한 각종 지원을 확대함으로써 한옥의 보전과, 재생 및 확산을 유도한다.

북촌지역 전반의 종합적 환경정비

전통적인 도시조직을 간직하고 있는 북촌지역은 독특한 분위기와 정취

를 지니고 있는 반면, 현대적인 도시생활을 영위하는데 불편함을 주는 측면도 없지 않다. 특히 주차장 부족, 골목길 환경 악화, 생활편의시설 부족 문제 등이 심각한 상황이어서, 이러한 문제들의 해결을 비롯한 북촌지역 전반의 종합적인 환경 정비가 필요하다.

한옥 멸실 및 난개발 방지

북촌지역의 한옥에 대한 경직된 규제는 한옥상태를 악화시키는 결과를 가져왔으며, 한옥보전을 위한 제도와 정책이 실행된 이후에도 많은 한옥들이 사라져 왔다. 한옥 멸실은 결국 전통경관과 조화되지 못하는 다세대·다가구 주택의 건설로 이어지면서 역사적 주거지로서의 면모를 잃어가고 있다. 특히, 북촌지역 양측에는 경복궁과 창덕궁이 위치하고 있어 이러한 난개발은 중요 문화재의 보전 차원에서도 심각한 문제를 야기시키고 있다. 따라서 한옥의 임의 멸실을 방지하고, 한옥 주변의 난개발을 막기 위한 대책 마련이 시급하다.

다. 추진원칙 : 주민주도, 행정지원형 삶터 가꾸기

1977년 민속경관지역 지정 시도 이후 지금까지 북촌 가꾸기는 줄곧 행정주도로 추진되어 왔다. 당연히 주민들의 요구나 의사와 상관없이 정책이 시행되었으며, 이 과정에서 재산 가치 하락이나 주거환경의 질 악화 등의 피해는 고스란히 주민들 몫으로 남았다. 결국 약 20년 동안의 규제로 인해 주민들은 행정에 대한 극도의 불신을 갖고 있으며, 2000년 8월과 11월 두 번에 걸친 주민설명회 무산과정에서도 이러한 불신이 극단적인 방법으로 표출되었던 것으로 보인다.

향후 전개될 북촌 가꾸기가 주민들의 참여를 배제한 상태에서 추진될 경우 주민들의 거센 반발에 부딪혀 더 이상의 진행을 기대할 수 없을 것이다. 따라서, 행정주도가 아닌 주민주도의 원칙 하에 주민들이 스스로 나서서 가꾸어 갈 수 있도록 행정은 여건과 분위기를 만들고, 주민들이 필요로 하는 부분을 돕는 역할을 성실히 수행해야 한다.

다. 북촌 가꾸기의 중요성 : 도시관리 패러다임 전환점

규제행정에서 규제와 지원행정으로

규제는 공익을 위한 최소한의 수단이다. 하지만 규제만으로는 본래의 목적을 달성하는데 한계가 있을 수밖에 없다. 지금까지 이루어진 도시관리의 경험을 통해서 알 수 있듯이 지나친 규제 일변도의 행정은 주민들이 자신의 생활공간을 가꾸는 일에 자율적으로 참여할 수 있는 기회를 줄이고 빼앗게 된다. 이제부터는 주민들의 자율성을 존중하고 책임감을 북돋울 수 있도록, 규제 중심의 행정에서 탈피하여 필요한 지원을 아끼지 않고, 규제와 지원이 병행되는 행정으로의 변화를 모색할 때이다.

북촌 가꾸기는 지금까지의 규제행정에서 규제와 지원을 병행하는 행정으로의 전환점이 될 것이다.

아파트 일색의 주거문화에서 정취 있는 한옥주거지 재생

현재 우리의 대표적인 주거양식은 아파트다. 최초의 단지식 아파트가 도입된 지 불과 40년 정도 밖에 되지 않았는데도 아파트가 우리의 대표적인 주거양식으로 자리할 수 있었던 것은 생활하기에 편리하고, 재산증식의 효과적인 수단이라는 측면이 강했기 때문이다.

그러나, 최근 들어 시민의 생활수준과 의식이 높아지면서 아파트단지가 가져오는 사회적 병리현상과 개성 없는 생활공간, 삭막한 도시경관 등의 문제점에 대한 인식이 높아지고 있다. 또한 아파트 일색의 단조로운 주거환경에서 벗어나, 다양하고 개성과 정취가 있는 새로운 주거형태에 대한 요구가 높아지고 있다.

북촌의 한옥주거지는 천편일률적인 아파트 단지에서는 느낄 수 없는 역사의 숨결과 우리 고유의 정취를 지니고 있는 곳으로 새로운 주거지로서 많은 잠재력을 지니고 있다. 북촌 가꾸기는 새로운 주거 대안으로서 한옥주거지의 재생과 활용 가능성을 타진해보는 중요한 계기가 될 수 있을 것이다.

씩쓸이식 재개발에서 되살림(재생, 재활)의 도시관리로

빠르고 급격하게 진행되는 산업화, 근대화 과정에서 오래되고 낡은 것은 불편하고 돈이 되지 않는다는 이유로 천대받아 왔다. 지난 40년의 도시개발과정에서도 마찬가지로 오래된 건물과 낡은 지역은 그 것이 갖고 있는 역사적, 문화적, 정서적 가치에는 상관없이 효율성과 편리함을 위해 썩쓸이되었고, 낫설고 새로운 것으로 바뀌어야 했다. 그 결과 우리의 도시 공간은 더욱 무미건조해졌고, 낡고 오래된 집과 장소와 더불어 우리 고유의 문화와 역사, 기억과 정취도 함께 사라져 갔다. 이제는 지금까지의 썩쓸이식 재개발 방식에서 탈피하여, 있는 것을 고쳐 쓰는 되살림의 도시관리에 눈을 돌릴 때이다.

복촌 가꾸기는 지금까지의 썩쓸이식 도시개발, 도시관리방식에서 탈피하여 재생과 재활의 도시관리로 전환하는 계기가 될 것이다.

주민참여, 주민주도형 마을계획 실험

도시계획을 세우는 일은 지금까지 행정의 몫이었고 권한이었다. 주민들은 계획의 입안이나 결정과정에 참여하지 못하고 배제되었다. 이제 주민들은 과거의 방관자적 입장에서 벗어나 ‘우리 삶터는 우리 손으로’라는 주인의식을 갖고 생활공간에서부터 이를 실천할 수 있어야 하고, 행정 또한 이를 적극 유도하고 도와야 한다.

복촌 가꾸기는 마을단위 생활환경에서 이루어지는 주민주도형 마을 계획을 실험해보는 마당이 될 것이다.

마. 한옥 관리구역의 구분

관리구역 구분의 목적

복촌은 각각의 부분지역별로 서로 다른 특성을 지니고 있다. 한옥 관리구역을 구분하는 것은 한옥의 밀집도를 비롯해 상태와 규모, 용도 등을 종합적으로 고려하여 지역특성을 구분한 뒤, 각 지역의 특성을 유지하고 보호할 수 있도록 세심하게, 차등적으로 관리하기 위해서이다.

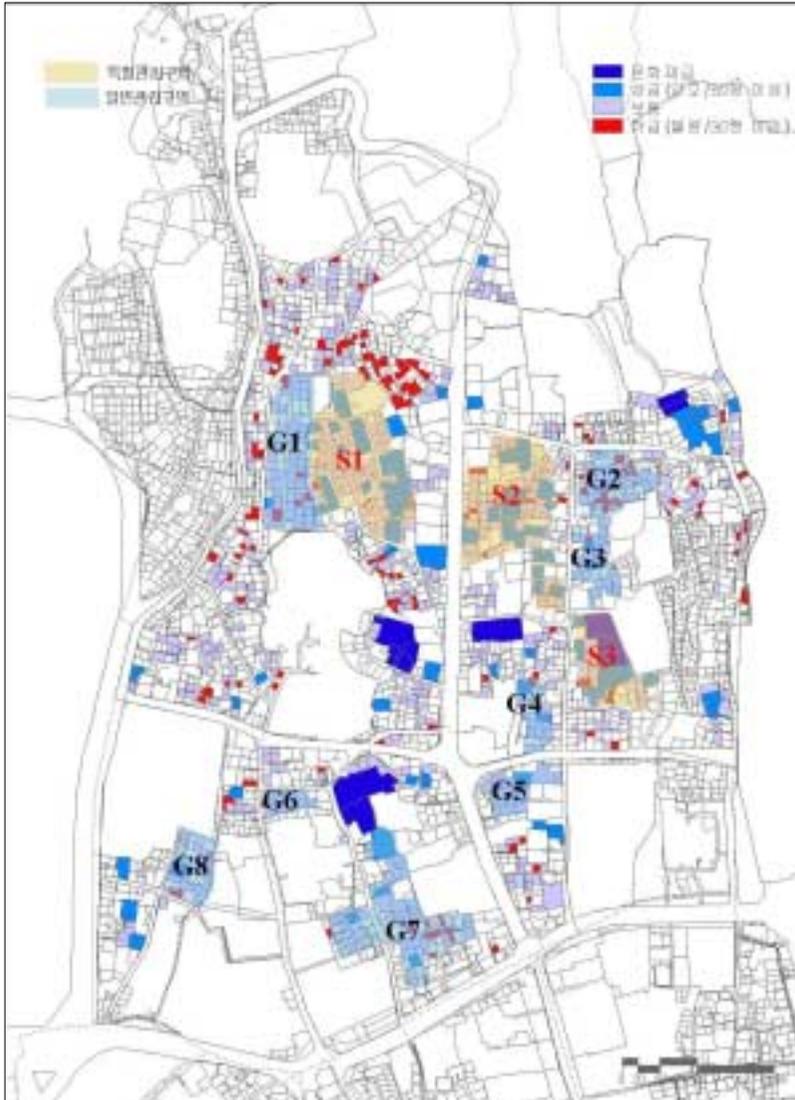
한옥관리구역 구분 방법

한옥의 상태 및 규모에 대한 조사결과를 토대로 파악했던 한옥 밀집지역 가운데, 양호한 한옥이 비교적 많이 밀집된 지역을 ‘특별관리구역’으로 구분하고, 보통한옥이 비교적 많이 밀집된 지역을 ‘일반관리구역’으로 구분하였다.

관리구역은 총 11개 지역이며, 이 가운데 다른 지역에 비해 상급한옥이 대규모로 밀집되어 있는 가회동 31번지 일대, 가회동 11번지 일대, 계동 인촌기념관 일대 등 216동의 한옥이 밀집되어 있는 3개 구역이 특별관리구역에 해당되며, 특별관리구역보다는 한옥 밀집규모가 적은 지역 8개소가 일반관리구역에 해당한다. 이외에 서울시 민속자료로 지정되어 있거나 한옥상태가 양호하여 보존할 가치가 있는 6동의 한옥(백홍범가, 산업은행관리가, 인촌기념관, 원파기념관, 윤보선가, 백인제가)은 문화재급 한옥으로 분류하였다.

구역별 한옥현황

구분		합계	문화재급	상급 (양호/50평이상)	중급 (보통)	하급 (불량/30평미만)	
합계		947	6	95	656	190	
한옥 관리 구역	특별 관리 구역	S1	103	0	23	76	4
		S2	81	0	21	54	6
		S3	32	2	10	15	5
		소계	216	2	54	145	15
	일반 관리 구역	G1	63	0	1	55	7
		G2	43	0	0	27	16
		G3	26	0	2	23	1
		G4	20	0	2	15	3
		G5	20	0	1	18	1
		G7	55	0	5	36	14
		G8	11	0	0	10	1
		G8	23	0	2	18	3
	소계	261	0	13	202	46	
	소계		477	2	67	347	61
기타 한옥		470	4	28	309	129	



관리구역 구분

구역별 관리방향

특별관리구역 안의 한옥 가운데 문화재급 한옥은 원형을 보존하고, 상급 및 중급 한옥은 개보수를 통해 한옥으로 보전한다. 하급 한옥과 비한옥의 경우도 가능한 한옥으로 개축 또는 신축하여 한옥 밀집지역의 특성을 최대한 보전하는 데 주력한다.

특별관리구역의 경우 주거 이외의 용도가 유입되는 것을 방지하여 한옥에 거주하는 주민들의 주거환경을 보호하고, 순수한 주거지로서의 특성을 유지시킨다.

일반관리구역내의 문화재급 한옥은 원형을 보존하며, 상급 및 중급 한옥은 개보수를 통해 한옥으로 계속 보전한다. 하급한옥의 경우도 가능한 범위 내에서 한옥으로의 개축 또는 신축을 유도한다.

일반관리구역의 경우 주거용도와 더불어 소규모 박물관, 전시관, 생활관, 공방, 전통여관 등 주거환경을 크게 해치지 않는 비주거 공공용도를 부분적으로 허용한다.

특별관리구역과 일반관리구역을 제외한 나머지 지역의 경우 문화재급 한옥은 원형을 보존하고, 상급 및 중급 한옥은 개보수를 통해 보전하며, 하급 한옥과 비한옥도 부분적으로 개축이나 신축을 유도한다. 한옥관리구역에 포함되지 않은 지역은 주거용도 이외에도 상업용도의 유입을 허용하여 한옥을 활용한 전통용도의 특성화가 가능하도록 배려한다.

구역별 등급별 차등관리 방향

구분	문화재급 한옥	상·중급 한옥	하급 한옥	비한옥	한옥용도
특별관리구역	원형보존	한옥유지 개보수	한옥 개보수 개축/신축	한옥개축	주거용도
일반관리구역	원형보존	한옥유지 개보수	한옥 개보수 개축/신축 유도	한옥개축 유도	주거용도 공공용도
기타지역	원형보존	한옥유지 개보수	한옥 개보수 개축/신축 유도	한옥개축 유도	상업용도 허용

2. 한옥에 대한 지원방안 검토

한옥보전 및 육성을 위한 지원수단으로는 서울시가 매입하는 방안, 민간이 한옥을 매입하도록 유도하는 방안, 주민들이 한옥을 개보수할 경우 보조 또는 용자하는 방안, 한옥에 대한 세금감면 확대방안, 그리고 한옥매입운동 유도 및 시중은행의 한옥 특별대출상품 마련 등 여섯 가지 방안에 대해 지원 효과 및 실행 가능성을 검토하였다.

가. 서울시가 매입하는 방안

서울시가 한옥을 직접 매입하는 방안은 빠른 기간내에 원하는 한옥을 매입하여 보전할 수 있다는 효과가 있는 반면, 시가보다 60%에서 70% 낮은 감정평가금액에 따라 매입할 수밖에 없어 주민들의 반발이 예상되고, 매입후의 관리부담이 적지 않으며, 많은 한옥을 일시에 매입할 경우의 재정적 부담 등의 문제가 예상된다.

따라서 전체 한옥을 매입대상으로 삼는 것보다는 문화재급 한옥, 비한옥, 소규모 한옥 등 민간의 힘으로는 한옥의 지속적 유지나 한옥으로의 변경이 불가능하다고 판단되는 경우 또는 매입이 특별히 필요하거나 불가피한 경우에 국한하여 주민의 동의를 얻어 선별적으로 매입하는 것이 바람직하다.

나. 한옥 개보수 비용의 일부 보조 또는 용자 방안

한옥을 개보수 건축기준에 따라 개보수할 경우 개보수에 필요한 비용의 일부를 용자하거나 보조하고, 한옥 개보수를 위해 필요한 전문 기술자, 재료 및 정보 등을 지원하는 방안이다.

주민들이 한옥에 대한 지원을 체감할 수 있는 방안으로, 한옥 개보수 건축기준을 제시하여 무분별한 임의 개보수를 방지하면서 한옥 생활의

불편을 해소할 수 있다는 장점이 있는 반면, 공공재원의 사유 재산화에 대한 비판이나 다른 지역 한옥과의 형평성 등의 문제가 우려된다.

한옥 내부의 개보수에 필요한 비용의 일부를 용자하고, 한옥외관에 대한 개보수는 보조하는 등의 차등 지원방식이 바람직할 것이다.

다. 한옥에 대한 세금감면 확대 방안

현행 세금감면은 ‘종로구 세감면조례’에 따라 재산세와 종합토지세를 통상 일반세율의 50%로 감면해주고 있으나, 실제 한옥에 대한 시가표준액이 높지 않아 체감효과가 크지 않다.

예를 들어, 가회동 31-32번지(대지53평, 건평 30평)의 경우 1999년 재산세 부과액 총 4,340원 가운데 2,170원을 감면받고 있고, 종합토지세도 53,480원 중 26,740원을 감면받고 있는 실정이다.

따라서 주민들이 체감할 수 있도록 기존의 세금 감면규모를 대폭 확대하고, 공공용도의 개방형 한옥에 대해 등록세, 취득세, 도시계획세 등을 감면해주는 방안을 검토할 필요가 있다.

라. 민간의 한옥 매입을 유도·지원하는 방안

학교, 시민단체, 기업, 개인 등의 민간이 복촌의 한옥을 매입하여 학교 생활관, 공방, 전통숙박시설, 소규모 박물관 등으로 활용하도록 유도하는 방안이다.

서울시가 직접 참여하지 않고 민간을 지원하여 한옥을 복원하고 관리하도록 함으로써 한옥 활용도를 높일 수 있으며, 관리도 효과적으로 이루어 질 수 있다는 장점이 있으나 민간의 적극적인 참여를 유도하기 위해 재정을 지원할 경우 시세차익을 노리는 투기문제, 보문동 등 다른 지역 한옥과의 형평성 문제, 다중이용시설이 들어설 경우 주차장, 상하수도 등 기반시설 과부하 문제 등이 발생할 수 있다.

공공용도 한옥매입 및 개보수에 대한 지원을 확대하여 한옥에 어울리는 용도로 적극 이용될 수 있도록 유도하고, 비한옥을 매입한 후 한옥 신축시에는 건축비를 지원하는 방향이 바람직하다.

마. 민간의 '한옥 한 채 매입 및 기증 운동' 유도 방안

문화 예술인, 저명인사, 기업, 벤처 사업가 등이 적극 참여하여 한옥을 한 채씩 매입하여 서울시에 기증하도록 유도하는 방안이다. 기증 한옥은 기증자 명패를 부착하고, 소장품 등을 전시하도록 하는 개방형 공공용도로 활용하는 것을 기본원칙으로 하며, 필요시 임대주택, 공방, 개방형 한옥 또는 숙박시설로 활용하는 방안도 병행할 수 있다.

바. 시중은행에 한옥 매입 특별 용자 상품 유도

한빛은행 또는 시중은행에 5% 이내의 낮은 이자로 한옥 대출 상품을 마련하도록 유도하는 방안도 있으나, 실제 은행의 입장에서는 한옥의 담보가치가 낮고 수요도 많지 않을 것으로 예상하며, 수익성 또한 높지 않은 것으로 판단하고 있어 실현 가능성은 적다.

사. 지원수단 종합

이상의 지원수단을 검토한 결과, 한옥보전을 위해 어느 한가지 지원수단만을 적용하기에는 한계가 있을 것으로 보인다. 따라서 여러 지원수단의 장점, 단점을 종합적으로 고려하여 다양한 수단을 융통성 있게 적용할 수 있도록 하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

지원수단 종합

지원수단	검토의견
1. 서울시의 한옥 직접 매입	전면 매입 대신 특수한옥 대상 제한적 매입
2. 민간의 한옥매입 유도 및 지원	공공용도 한옥매입 개보수 지원확대 비한옥 매입 후 한옥 신축시 건축비 지원
3. 한옥 개보수 비용 지원	한옥거주 주민들이 체감할 수 있는 지원수단 한옥 내외부 차등 지원 (외관 : 보조, 내부 : 용자)
4. 한옥에 대한 세금감면 확대	재산세와 종합토지세의 감면범위 확대 한옥 취득세 감면 검토
5. 민간의 '한옥 한 채 매입 및 기증운동' 유도	공공용도, 임대주택, 전통숙박시설로 활용
6. 시중은행에 한옥매입 특별 용자 상품 유도	은행의 수익성이 낮아 실현 가능성이 적음

3. 한옥멸실 및 난개발 방지방안 검토

가. 임의철거에 의한 한옥 멸실 방지 방안 검토

복촌지역(역사문화미관지구)내 한옥은 1985년 1,518동이었으나 2000년 8월에는 847동으로 15년 동안 한해 평균 134동이 철거되어 총 671동(44%)이 사라졌다. 전체 건물에서 한옥이 차지하는 비중도 1985년 55%에서 2000년 현재 38%로 낮아졌다. 이러한 임의 철거에 의한 한옥멸실 추세는 최근까지 계속되어 미관심의제도가 폐지된 1999년 5월 이후부터 2000년 8월까지 철거된 한옥의 수가 128동에 이르고 있다.

임의철거에 의한 한옥멸실의 원인은 규제완화에 따른 다세대·다가구 주택 건설분위기 확산, 한옥보전을 위한 지원의 미비 등에서도 찾을 수 있지만 특히, 한옥철거를 사전에 막을 수 있는 제도적 장치의 부재에서 그 원인을 찾을 수 있다.

현재, 문화재를 제외한 한옥의 철거에 대한 특별한 규정은 없고, 모든 건축물은 철거하기 이전에 구청장에게 신고하도록 건축법 제27조에서 규정하고 있다. 그러나 이를 어겼을 경우에 30만원 이하의 과태료만을 부과하는 경미한 처벌에 그치고 있어 사실상 복촌지역의 한옥뿐만 아니라 보전가치가 있는 근대건축물 등의 철거를 사전에 막는다는 것은 거의 불가능한 실정이다.

이와 같은 역사적 가치가 있는 건물의 철거행위를 사전에 막지 못하는 현행 제도의 한계를 극복하기 위해서는 무엇보다도 한옥을 임의대로 철거하지 못하도록 하는 행정적 조치나 제도적 장치를 마련하는 것이 우선적으로 요구된다. 이러한 제도적 장치가 마련되지 않은 상황에서 한옥멸실을 막기 위한 대안으로는 건축허가제한과 사적건축물보전지구 지정을 검토할 수 있다.

건축허가제한을 통한 한옥멸실 방지 방안

건물의 신축을 제한하여 한옥의 멸실을 간접적으로 방지하는 효과를 기대할 수 있는 방안으로 건축허가를 제한하는 방안을 검토할 수 있다.

건축허가제한은 제한지역 범위 및 제한 내용에 따라 몇 가지 대안을 생각할 수 있는데, 허가제한의 범위에 대해서는 북촌 전지역(역사문화미관지구)의 건축행위 및 용도변경 등을 전면 제한하는 방안과, 한옥이 밀집되어 있는 일부 지역(11개 관리구역)을 대상으로 건축허가제한을 실시하는 방안을 고려할 수 있다.

허가제한의 내용에 대해서는 모든 건축행위를 동결시키는 방안과 심의를 통해 선택적으로 건축허가를 제안하는 방안을 생각할 수 있다.

그러나 이와 같은 건축허가제한은 주민들의 심한 반발을 가져올 수 있어 현실적인 방안으로 보기 어렵고, 신축이나 개축, 용도변경 등을 제한함으로써 한옥을 철거하는 행위를 간접적으로 막기 위한 것이어서 건축행위 없이 철거 후 나대지로 둘 경우 한옥 멸실을 막을 수 없다는 한계를 지니고 있다.

사적건축물보전지구 지정을 통한 한옥멸실 방지 방안

북촌에서의 한옥멸실을 적극적으로 방지할 수 있는 제도적 장치로 사적건축물보전지구를 지정하는 방안이 있다. 사적건축물보전지구는 도시계획법 제33조 제3항에 따라 2000년 7월 제정된 서울특별시계획조례에 용도지구로 신설되었으며, 우리 고유의 전통건축물 및 근대건축물의 보전을 위하여 필요한 지역에 지정하고 별도 조례를 제정할 수 있다.

조례에는 지구내 건축물의 용도, 종류 및 규모 등의 제한을 정할 수 있도록 되어 있기 때문에 북촌지역이 사적건축물 보전지구로 지정될 경우 조례 내용에 한옥멸실 방지에 대한 규정을 담을 수 있다.

그러나 북촌 가꾸기를 반대하는 주민들이 두 번에 걸친 주민설명회를 무산시키고 각종 민원을 통해 제기했던 주된 요구사항이 ‘사적건축물보전지구 지정계획 철회’임을 감안할 때 현 상황에서 지구 지정을 하는 것은 어려울 것으로 판단된다.

나. 한옥 주변의 난개발 방지 방안 검토

최고고도지구 확대 지정후 높이제한 강화 방안

최고고도지구는 1977년에 문화재 및 전통한옥 보호를 목적으로 경복궁 주변에 지정되었으며, 지정 당시 높이제한은 10미터 이하였으나 1994년에 16미터 이하로 완화되었다. 현재 최고고도지구는 가회로 서측(경복궁 측)에만 지정되어 있고, 가회로 동측(창덕궁 측)은 미관지구로만 지정되어 있다. 최고고도지구를 가회로 동측 지역까지 확대 지정하여 난개발을 방지하는 방안을 검토할 수 있다.

그러나, 현재의 높이규제가 16미터 이하여서 최고고도지구를 확대해도 3-4층 규모의 다세대, 다가구 주택의 건립이 가능하므로, 한옥 주변의 난개발을 막기 위해서는 높이제한을 현재보다 강화할 필요가 있다. 그러나 높이제한을 강화할 경우 주민들의 반발이 예상되어 현실적으로 적용이 어렵다.

미관지구내 건축심의 강화 방안

북촌 일대가 1983년 제4종 미관지구로 지정되면서부터 북촌지역의 건축물은 미관심의를 받아왔으며, 1984년 제정된 ‘건축물 양식 등 제한구역 내 건축(심의)기준’에 맞춰 건축이 이루어져 왔다.

미관지구내 건축기준은 일반기준(한옥과 조화될 수 있도록 권장사항과 금지사항을 규정)과 특별기준(가회동 31번지, 가회동 11번지 일대 한옥밀집지역의 주거환경을 보호하기 위해 3층 또는 높이 8미터 이상의 다세대, 다가구 주택 건축시 인접지 동의 의무화)으로 나뉘어져 북촌지역에서의 새로운 건축행위에 적용되어 왔다.

이러한 건축기준 및 미관심의를 양호한 한옥이 많이 밀집되어 있는 가회동 31번지 및 11번지 일대의 다세대, 다가구주택 신축을 제한하는 중요한 역할을 해왔으며, 기타지역의 한옥 주변에 전통건축양식과 조화되지 않는 이질적 형태의 건축물이 들어서는 것을 제한하는 역할을 어느 정도 해왔다.

그러나 1999년 5월 이후 미관심의제도 자체가 폐지됨에 따라 이러한 역할을 할 수 있는 제도적 장치가 사라져 임의개발이 가능하게 되어 복촌 지역 환경이 더욱 악화될 것으로 예상되므로, 미관심의제도를 다시 부활시키고 심의를 강화하는 방안을 검토할 필요가 있으며, 이를 위해 필요한 관계법령의 개정을 건의해야 할 것이다.

주거지역 용도 세분화를 통한 난개발 방지 방안

현재 서울시가 추진 중인 주거지역 용도세분화를 통해 복촌지역에서의 난개발을 방지하는 방안도 하나의 대안으로 검토할 수 있다.

서울시는 2001년부터 주거환경의 질적 향상을 기하기 위해 서울시내 주거지역의 특성을 고려하여 용도 세분화를 추진할 예정인데, 주거지역 세분화는 전용주거지역과 일반주거지역으로 구분하여 이루어지게 된다.

전용주거지역은 단독주택 중심의 제1종 전용주거지역과 공동주택이 들어설 수 있는 제2종 전용주거지역으로 세분화되고, 일반주거지역은 단독 및 다세대 다가구 등이 주로 입지하는 제1종 일반주거지역, 중층주택 중심의 제2종 일반주거지역, 중고층 주택중심의 제3종 일반주거지역으로 세분화하여 지정될 예정이다.

지역별 용도지정은 2000년 8월 건설교통부 도시계획수립지침에서 제시한 기준에 따라 이루어지게 되는데, 이 기준에 따르면 단독주택이 비교적 많은 복촌지역의 경우 제1종 전용주거지역 또는 제1종 일반주거지역으로 지정할 수 있을 것으로 예상된다.

그러나 제1종 일반주거지역으로 지정되어도, 건물의 높이제한이 4층 이하로 되어있어 현행 미관지구내 건축기준과 마찬가지로 3-4층 규모의 다세대, 다가구주택의 신축을 제한할 수 없다는 한계가 있다. 따라서 주거지역 용도세분화를 통해 복촌지역내 난개발을 막기 위해서는 복촌 전역 또는 한옥밀집지역을 제1종 전용주거지역으로 세분화 지정하는 방안을 생각할 수 있다.

전용 주거지역 제1종으로 지정될 경우 주거용 건물은 2층 이하(8미터 이하)까지 가능하며, 비주거용 건물은 2층 이하(11미터 이하)까지 가능하게 되어 난개발을 방지하는데 중요한 역할을 할 것으로 판단된다.

지구단위계획 수립을 통한 지역의 체계적 관리 방안

북촌전역(역사문화미관지구)에 지구단위계획을 수립하여 건축물 및 지역환경을 체계적으로 관리하는 방안이다.

지구단위계획은 공공시설 및 시가지 환경 정비 등을 위해 지정된 지구를 대상으로 개별 필지 단위의 상세한 건축규제를 담는 것이다. 이러한 제도적 특징에서 볼 때 북촌지역의 한옥보전, 기반시설 정비 및 지역별 차등관리 등 한옥보전을 비롯한 북촌 전반의 환경을 체계적으로 정비하고 관리할 수 있는 가장 세부적인 규제장치로 볼 수 있다.

그러나 1985년 한옥지구 도시설계 수립 이후 지구 지정 추진과정에서 주민들의 반발에 부딪혀 시행되지 못했던 경험과 규제에 민감해 있는 주민들의 감정을 고려할 때, 지구단위 계획구역 지정 후 지구단위계획을 수립하는 과정에서 많은 어려움이 있을 것으로 예상된다.

또한 지구단위계획수립을 위해서 필요한 지구지정 및 계획수립, 그리고 계획수립을 위한 예산 책정 등을 감안할 때 실행되기까지 오랜 기간이 소요된다는 문제가 있다.

사적건축물보전지구 지정을 통한 난개발 방지 방안

서울시 도시계획 조례에 신설된 사적건축물보전지구로 지정하여 난개발 및 한옥멸실을 막음과 동시에 한옥에 대한 각종 지원을 시행하는 방안을 생각할 수 있다.

사적건축물보전지구 지정은 북촌전역에서 일시에 시행하는 방안과 부분지역별로 단계적으로 시행하는 방안을 검토할 수 있다

북촌 전역에서 일시에 시행하는 방안은 북촌 전역(역사문화미관지구)을 사적건축물보전지구로 지정하고, 지구내 모든 한옥에 대해 각종 지원을 시행하며, 지구 전역에 한옥멸실 방지 및 경관보호를 위한 규제(2층 이하)를 시행하는 방안이다.

부분 지역별로 단계적으로 시행하는 방안은 한옥밀집지역(총 8개 권역) 가운데 북촌 가꾸기에 대해 주민 대다수가 찬성하는 권역만을 사적건축물보전지구로 지정하고, 지원 및 규제를 시행하는 방안이다.

그러나 두 가지 대안 모두 북촌 전역이나 권역별로 주민 대다수가 합의했을 경우 시행 가능하기 때문에 현재 북촌 가꾸기에 조직적으로 반대하고 있는 가회동 31번지, 11번지 주민들의 강한 반발을 볼 때 시행가능성이 크지 않다.

다. 한옥등록제도 도입

앞에서 검토한 한옥멸실 및 난개발 방지 방안들을 검토한 결과, 시행과정에서 예상되는 대표적인 문제는 지구지정 및 계획수립에 주민들이 반발하여 그 효과를 기대하기 힘들다는 점이다.

이러한 주민들의 요구나 의사와 상관없이 추진할 경우 지금까지와 같이 제도나 정책수행과정에서 나타난 문제와 동일한 문제에 봉착할 수밖에 없을 것이다.

따라서 주민들이 자율적 의사에 따라 참여할 수 있는 새로운 대안이 필요하는데, 그 대안으로 생각할 수 있는 것이 ‘한옥등록제도’의 도입이다.

한옥등록제도는 북촌내 한옥에 거주하는 주민 가운데 서울시의 북촌 가꾸기 시책에 공감하고 시가 제시하는 지원과 규제에 찬성하는 주민이 자원해서 한옥을 서울시에 등록할 경우, 당해 한옥에 대해 지원(개보수 비용 및 건축비 일부 보조 또는 용자, 매각희망 한옥은 서울시 우선 매입)과 규제(한옥의 임의철거 금지, 개보수 건축기준 준수)를 시행하는 제도이다.

한옥등록제가 시행될 경우 주민의 자율적 의사와 선택에 기초하여 북촌 가꾸기를 추진한다는 점에서 주민주도, 행정지원형 샵터 가꾸기의 원칙에 충실할 수 있고, 주민들의 반발을 최소화할 수 있다는 점에서 긍정적인 반면, 등록하지 않은 한옥의 임의 멸실을 막을 수 없고 한옥 주변의 난개발을 방지할 수 없다는 점에서 한계가 있다.

4. 북촌의 환경정비 방향

가. 공동주차장 조성

대규모 공동 주차장 조성

북촌지역내 공공기관 부지를 활용하여 대규모 공동주차장을 설치할 경우, 주민들의 주차수요를 해결하면서 한옥 밀집지역까지 차량 진입을 방지할 수 있는 등의 효과를 기대할 수 있다.

(사)종로북촌가꾸기회는 재동초등학교 운동장의 지하공간을 활용한 주차장 조성을 적극 제안하고 있다. 850평 규모의 운동장 지하에 2-3층 규모의 자주식 주차장을 조성할 경우 250대 정도를 수용할 수 있으며, 4개월 이내에 공사를 마칠 수 있다는 것이다.

재동 초등학교 지하에 주차장을 조성할 경우 차량의 진출입이 용이하고, 재동초등학교 입구에 있는 쓰레기 적치장을 지하주차장의 한 부분에 옮길 수 있으며, 주차장 수입의 일부를 재동초등학교의 교육환경을 개선하는데 이용할 수 있다는 효과도 있지만, 어린이 교통사고 위험 및 공사장기화에 따른 수업차질, 소음 발생 등의 문제를 안고 있다.

대동정보산업고를 활용하는 방안은 학교가 타 지역으로 이전됨을 전제로 생각할 수 있는 대안이다. 학교가 이전될 경우 지상부에는 한옥촌을 조성하여 박물관, 전시관, 숙박시설 등으로 활용하고, 지하에는 주민들을 위한 대규모 공동주차장을 조성할 수 있을 것으로 보인다. 학교부지 지하에 주차장과 접근도로를 설치할 경우 계동길 이용인구가 감소하여 계동길을 확폭하지 않고 보행자 우선도로로 활용하는 효과도 거둘 수 있다.

이밖에, 정독도서관의 기능을 유지한 채 지하를 파서 공동주차장을 조성하자는 의견도 일부 제기되고 있다.

공동주차장 조성 후보지에 대한 검토와 계획의 타당성에 대해서는 향후 추진될 ‘북촌 환경정비계획’에서 세부적으로 다루어져야 할 것이다.

소규모 공동주차장 조성

십여 가구를 단위로 소규모 공동주차장을 이용할 수 있도록 골목길 입구 등에 비한옥 또는 불량한옥을 매입하여 주차장을 조성하는 방안을 생각할 수 있다.

그러나 부지매입에 대한 부담이 있고, 주차장의 조성이 오히려 차량통행과 주차수요를 유발시켜 골목길의 분위기와 보행 및 주거환경을 저해할 수도 있다는 점에서 신중한 접근과 검토가 필요하다. 따라서, 대규모 공동주차장을 조성하는 방안과 함께 검토되어야 할 것이다.

소규모 공동주차장 조성 후보지에 대한 검토와 조성계획, 타당성 검토 등에 대한 사항은 향후 추진될 ‘북촌 환경정비계획’ 수립과정에서 세부적으로 다루어져야 할 것이다.

나. 골목길 및 가로 정비

최근 새로 확장된 가회로의 재설계 문제, 총 연장 11km에 이르는 북촌 지역내 골목길의 정비문제, 확장을 요구하는 주민들과 반대하는 주민들 간에 의견이 대립되고 있는 계동길의 확장문제 등 북촌지역의 가로와 골목길 정비에 대해서도 구체적인 검토와 계획 수립이 필요하다.

향후 추진될 북촌 환경정비계획에서는 이러한 문제들에 대해 세부적으로 검토한 뒤, 정비방안을 제시함으로써 북촌지역 특유의 골목길이 정비되고, 가로환경 전반이 개선될 수 있어야 할 것이다.

다. 소방시설 정비

한옥이 밀집되어 있는 지역은 골목길이 협소하여 소방차등의 진입이 어려워 대형화재의 우려가 크기 때문에 이를 미리 막을 수 있도록 소방설비 등을 확충할 필요가 있다.

향후 추진될 북촌 환경정비계획에서는 소방설비의 현황과 화재 위험지역 조사 등을 토대로 소방시설의 정비 및 방재에 대한 계획이 세워져야 할 것이다.

다. 각종 설비 정비

복촌의 한옥과 조화될 수 있도록 복촌지역내 각종 설비의 정비가 필요하다. 특히 전신주의 지중화 사업과, 도시가스 배관 및 각종 검침기 등의 세부 처리기법 등을 연구하고, 상세한 설비기준을 마련할 필요가 있다.

전신주 지중화 사업주체인 한국전력공사가 개략 산출한 지중화 공사 구간은 총 7.6km인데, 지중화 사업의 조속한 추진을 위해서는 한전의 중장기 사업계획에 반영될 수 있도록 한전측과 긴밀한 협의가 필요하다.

또한 도시가스 관련 사업 주체와의 협의를 통해 주택으로 인입되는 도시가스 설비 및 검침기 등의 세부 처리기법 마련 및 설치 기준 등의 개선에 대한 검토도 필요하다.

마. 역사문화자원 발굴 개발 및 관광 활성화

복촌지역에 산재해 있는 역사문화자원을 상세히 조사하고, 이를 토대로 역사문화자원의 복원, 정비 및 활용계획을 검토할 필요가 있다.

또한 기존의 복촌길을 중심으로 계획되었던 역사문화탐방로 노선을 조정하여 복촌 전역의 역사문화자원과 한옥지역을 연계할 수 있도록 새로운 노선을 선정하고, 역사문화탐방로 기본설계를 수립해야 한다. 역사문화탐방로의 노선 선정 과정에는 주민참여를 적극 유도하고, 주민의견을 존중할 필요가 있다.

역사문화자원과 연계하여 전통기능인들이 참여하는 공방, 생활체험, 민박 및 각종 전통행사, 전통교육 프로그램 등 다양한 체험 프로그램을 개발할 필요성도 있다.

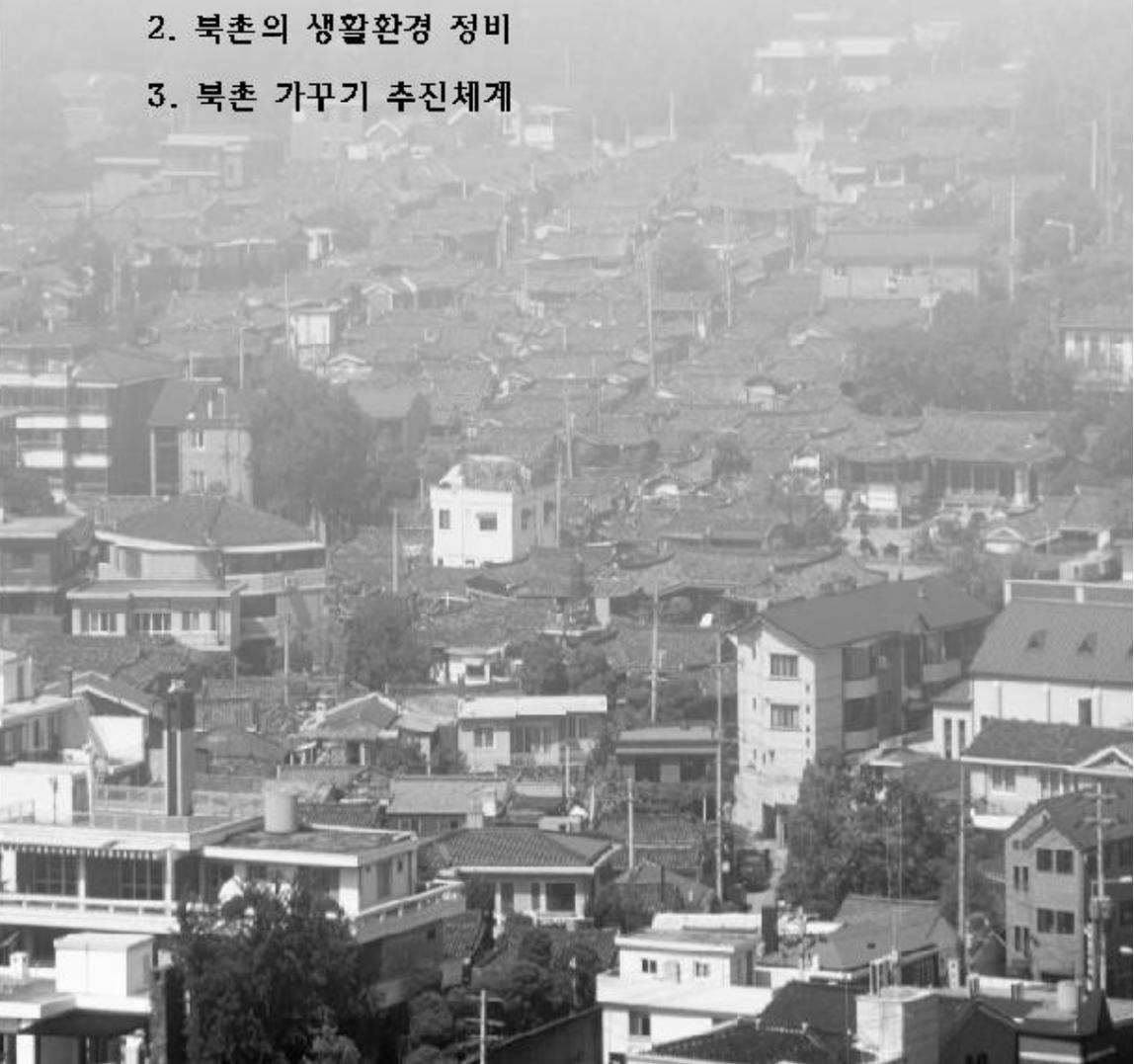
바. 공공기관 부지의 전략적 활용

복촌지역내 주요 공공시설인 정독도서관, 헌법재판소를 비롯해, 대동정보산업고등학교, 재동초등학교, 덕성여중고, 풍문여고 등의 학교부지를 개방하거나 이전한 뒤 주민편의시설 및 문화시설로의 활용할 수 있는 가능성 등에 대해서도 검토할 필요가 있다. 향후 수립될 복촌 환경정비계획에서 이 부분이 구체적으로 검토될 필요가 있다.

제6장

정 책 건 의

1. 한옥에 대한 지원 확대
2. 북촌의 생활환경 정비
3. 북촌 가꾸기 추진체계



1년 동안의 북촌 가꾸기 사례연구를 통해 서울시에 제안하고자 하는 정책 건의는 다음의 세 가지로 요약할 수 있다.

첫째, 현재 북촌의 한옥에 살고 있는 주민들과 한옥에 살기를 희망하는 주민들이 한옥에서 편리하고, 쾌적하게, 그리고 자긍심을 느끼면서 거주할 수 있도록 한옥에 대한 각종 지원을 확대 시행한다.

둘째, 북촌지역이 서울에서 가장 살기 좋은 주거지임과 동시에 사라져 가는 옛 주거형태와 문화를 체험할 수 있는 명소로서 되살아나게 하기 위해 북촌지역 전반의 환경정비계획을 수립하고 이를 시행한다.

셋째, 북촌 가꾸기가 향후 차질 없이 추진되고 특히 행정주도가 아닌 주민참여, 주민주도형 마을 만들기 사업의 형태로 진행될 수 있도록 장·단기 전략을 세우고, 북촌 가꾸기를 추진하는 데 필요한 제도적 장치와 추진기구를 조속히 마련하며, 시민사회의 협력과 지원을 끌어내기 위한 시민참여기구의 구성과 운영에도 적극 협력한다.

1. 한옥에 대한 지원확대

가. 한옥 거주 주민에 대한 일반지원

한옥에 거주하는 주민이 한옥 고유의 멋을 살리면서 생활하는 데 불편함이 없게 한옥을 고칠 수 있도록 개보수 비용의 일부를 지원하고, 한옥에 대한 세금감면을 확대함으로써, 한옥의 유지관리에 대한 경제적 부담을 덜어주고 자긍심과 재산가치를 높이고자 한다.

외관의 경우, 한옥 특유의 멋과 가로경관을 살릴 수 있도록 다소 엄격한 건축기준을 적용하는 대신 개보수 비용의 일부를 보조금으로 지급해 주고, 내부의 경우에는 주민 생활의 편리를 고려하여 다소 느슨한 건축기

준을 권장하는 대신 개보수 비용의 일부를 장기 저리로 융자해 준다.

또한 한옥 개보수시 전문업체 선정이나 기술자 구하기, 재료 부족 등으로 어려움을 겪고 있는 점을 감안하여, 개보수 업체와 인력 및 재료를 알선해주고 전담공사팀을 운영하여 일상적인 한옥 보수, 수리에도 신속히 지원해 준다.

한옥 개보수 비용 지원

- 대상 : 등록된 모든 한옥 가운데 개·보수를 희망하는 경우
- 조건 : 한옥 개보수 건축기준 준수
- 지원내용
 - 한옥외관(지붕, 담, 벽, 대문 등) : 개보수 비용의 2/3, 최대 3천만원까지 보조
 - 한옥내부(부엌, 화장실, 난방 등) : 개보수 비용의 1/3, 최대 2천만원까지 장기 저리융

한옥에 대한 세금감면 확대

- 현재 : 재산세 및 종합토지세 50%감면
- 개선 : 재산세 및 종합토지세 100%감면

한옥 개보수 재료 및 기술 지원

- 개보수 건축기준 및 기법 개발
- 개보수 전문업체, 인력, 재료 등의 알선 및 지원

나. 개방형 한옥에 대한 지원

한옥을 활용하여 일반인이 자유롭게 이용할 수 있는 공공용도 시설을 조성하거나, 외부인이 관람할 수 있도록 일정 시간 한옥을 개방하는 경우에는 지원의 폭과 범위를 확대한다.

개방형 한옥의 경우 외관 개보수 비용에 대한 보조는 물론, 내부 개보수 비용까지 보조해주는 대신 한옥 내부의 개보수에 대해서도 일반한옥보다 다소 강한 건축기준을 적용한다.

- 대상
 - 소규모 박물관, 전시관, 공방, 생활관, 민박 등 비영리 목적의 개방형 한옥
 - 일정 시간 외부에 개방하는 주거용 한옥
- 지원내용 : 개보수 비용 지원
 - 한옥 외관(지붕, 담, 벽, 대문 등) : 비용의 2/3, 최대 3천만원까지 보조
 - 한옥 내부(부엌, 화장실, 난방 등) : 비용의 2/3, 최대 3천만원까지 보조

다. 한옥 개축 및 신축비용 지원

낡은 한옥을 새롭게 개축하고 비한옥이나 불량한옥을 철거한 뒤 한옥으로 신축하도록 유도하기 위한 방안으로 한옥 개축 및 신축에 대한 지원을 확대할 필요가 있다.

이를 위해 비한옥 또는 불량한옥을 소유하거나 새롭게 매입한 개인이나 기관이 한옥 개보수 건축기준을 준수하여 한옥을 개축하거나 한옥으로 신축할 경우, 건축비용의 일부를 장기 저리로 융자해 줌으로써 한옥의 멸실을 방지하고, 한옥을 고쳐 짓거나 새로 짓는 행위에 대한 실질적인 인센티브를 부여한다.

- 대상 : 비한옥 및 불량한옥을 매입하여 한옥으로 신축 또는 개축하는 기관 또는 개인
- 조건 : 한옥개보수 건축기준 준수
- 지원내용
 - 신축 : 건축비용의 1/3, 최대 6천만원까지 융자
 - 개축 : 건축비용의 1/3, 최대 4천만원까지 융자

라. 서울시 직접 매입

서울시에 등록된 한옥 중 주민이 매각을 희망하는 경우, 또는 북촌의 환경정비계획상 매입이 필요한 비한옥이나 불량한옥은 서울시가 직접 매입한 뒤 다양한 용도로 활용한다.

한옥의 매입은 거래사례 비교법을 적용하여 현실 거래가를 기준으로 한 감정평가가격으로 매입함을 원칙으로 하고, 등록 한옥의 경우 한옥의 상태와 규모, 주변의 한옥밀집 정도 등에 따른 한옥의 가치를 종합적으로 고려하여 단계적으로 매입한다.

매입한 한옥은 개보수한 뒤 한옥거주를 희망하는 일반인에게 분양 또는 임대하거나, 공공용도의 개방형 한옥으로 활용하고, 환경정비계획상 필요한 경우에는 철거한 뒤 주차장, 공원 등 주민편의시설을 조성한다.

○ 대상

- 등록한옥 중 주민이 매각을 희망하는 한옥
- 환경정비계획상 반드시 매입해야 할 비한옥 또는 불량한옥

○ 방법

- 현실 거래가를 기준으로 한 감정가 매입 원칙
- 한옥의 가치·상태·위치 등을 고려하여 단계적 매입

○ 활용

- 서울시가 개보수한 뒤 한옥거주를 희망하는 일반인에게 분양 또는 임대
- 개보수후 개방형 한옥으로 임대 : 전시관, 박물관, 공방, 전통찻집 등
- 계획상 필요한 경우 주차장, 공원 등 주민편의 시설 조성

2. 북촌의 생활환경 정비

가. 북촌 환경정비계획 수립 및 사업 시행

북촌을 살기 편하고 쾌적한 동네로 가꾸기 위해서는 북촌 전역을 대상으로 하는 환경정비계획을 수립하고, 이에 근거하여 정비사업을 단계적으로 시행할 필요가 있다. 특히, 주차장 부족문제를 비롯해 전신주 지중화, 골목길 정비, 역사문화탐방로의 노선 수정 및 조성계획 수립 등 현안 과제들이 많아 이를 아우르는 종합계획을 수립해야 할 필요성이 크다.

환경정비계획의 주요 내용

환경정비계획에서는 공동주차장 및 소규모 공원 조성, 골목길 및 가로 정비, 역사문화자원 발굴 및 활용, 전신주 지중화, 소방계획 등이 폭넓게 다루어져야 할 것이다.

추진방안

가능한 조속히 북촌 환경정비계획 수립 용역을 추진하고, 계획이 수립된 이후에는 단계적으로 북촌 환경정비사업을 추진한다.

나. 북촌지역내 학교 부지 활용

북촌에 위치하고 있는 학교(5개소)의 외곽 이전 가능성을 검토하고, 이 전시 학교부지를 북촌 가꾸기 측면에서 적극적으로 활용할 수 있도록 계획을 세워둘 필요가 있다.

강북지역 특히 도심부에 위치하고 있는 학교들이 대부분 학생수가 전반적으로 감소하는 추세에 있어, 서울시가 중요지역에 위치한 미개설 학교부지(76개소)와 대토할 경우 이전 협의가 발전될 가능성이 크다.

3. 북촌 가꾸기 추진체계

가. 북촌 가꾸기 추진전략

제1단계 : 한옥등록제 실시

일차적으로 한옥등록제를 실시하여 북촌내 한옥에 거주하는 주민 가운데 서울시의 북촌 가꾸기 시책에 공감하고 시가 제시하는 지원과 규제에 찬성하는 주민이 자원해서 한옥을 서울시에 등록할 경우, 당해 한옥에 대해 지원과 규제를 병행하여 시행한다.

그러나, 초기에 많은 한옥이 등록하지 않을 수 있고, 한옥등록제만으로는 한옥의 임의철거와 난개발을 원천적으로 방지할 수 없다는 한계를 지니고 있으므로 몇 가지 보완조치를 병행할 필요가 있다.

한옥등록제 시행 초기에는 시장에 나와있는 한옥매물의 다수를 가능한 직접 서울시가 매입하고 한옥 철거후 다세대, 다가구 건립이 예상되는 한옥(주민들을 통해 어느 정도 정보 파악이 가능할 것임)을 파악하여 선별 매입할 필요가 있다. 매입한 한옥 가운데 보존가치가 높은 일부 한옥은 민속자료로 지정하여 주변의 난개발을 방지할 필요가 있다.

현재 한옥을 보유하고 있는 주민들의 상당수가 한옥을 유지하는 방안과 철거후 다세대, 다가구주택을 건립하는 방안을 놓고 고민하고 있는 것으로 파악된다. 따라서 한옥을 유지하는 것이 이익임을 체감하게 하는 시범사례를 조속히 보여주는 것이 한옥의 멸실과 난개발을 막는 간접적인 장치가 될 수 있을 것이다. 이를 위해서는 현재 매물로 나와있는 한옥(원서동 4채) 또는 비한옥(윤보선가 주변 4층건물, 가회동 31번지내 3층양옥 등)을 시에서 매입한 뒤 개수하거나 한옥으로 개축하는 등의 가시적인 조치를 보여주는 것이 효과적일 것이다.

제2단계 : 사적건축물보전지구 지정

사적건축물보전지구를 지정할 경우 ‘사적건축물보전지구조례’안에 한옥 개보수 비용 지원을 비롯해 한옥의 멸실 및 난개발 방지 등에 대한 규정을 담을 수 있어 효과적인 장치이긴 하지만, 한옥밀집지역 주민들의 반발이 거세기 때문에 당장 사적건축물보전지구로 지정하는 것은 어려움이 있다.

따라서 한옥등록제 실시 이후 시기를 보아 사적건축물보전지구 지정을 점진적으로 시행할 필요가 있다. 등록 한옥과 서울시가 매입한 한옥 등이 밀집된 곳이 가시화될 경우 이들 지역부터 우선적으로 사적건축물보전지구로 지정하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

사적건축물보전지구의 지정은 서울시가 일방적으로 추진하는 것보다는 주민들의 이해와 합의에 기초하여 시행해야 할 것이다. 한옥을 등록한 주민들과 한옥에 대한 애착과 자긍심을 지닌 주민들, 그리고 한옥 주변의 다세대 주택 건립에 따른 주거환경 악화를 우려하는 주민들의 지구지정 필요성에 대한 발의와 합의에 기초하여 지구지정을 추진하는 것이 바람직할 것이다.

나. 북촌 가꾸기 추진기구 구성

북촌 가꾸기 사업단 구성

향후 서울시의 북촌 가꾸기 시책을 총괄하며, 한옥의 매입과 개보수 지원 및 환경개선사업 전반을 담당할 전담조직으로 ‘북촌 가꾸기 사업단’을 구성할 필요가 있다.

사업단은 우선 한시적(2001-2004년)으로 운영하되, 추후 필요시 기간을 연장할 수 있을 것이며, 사업단 안에는 한옥 개보수 업무를 담당하는 ‘전담 공사팀’을 민간위탁 등의 방식으로 운영함으로써, 주민들이 한옥을 개보수할 때 전문적이고 체계적이며 신속한 지원이 상시적으로 이루어질 수 있도록 해야 할 것이다.

북촌한옥심사위원회 구성

사업단과는 별도로 등록한옥의 심사와 개보수 설계자문 및 심의, 한옥에 대한 비용 지원의 대상 및 지원범위 심사 등을 담당할 전문기구로 ‘북촌한옥심사위원회’를 구성할 필요가 있다. 위원회는 서울시 건축위원회 소위원회로 구성하여 운영하되, 한옥과 건축역사 및 문화재, 도시설계 분야 전문가들을 위촉하여 구성하는 것이 바람직할 것이다.

북촌을 사랑하는 사람들의 모임(가칭, 북사모) 지원

주민 주도의 북촌 가꾸기를 지원하고, 전문계를 비롯한 문화, 예술, 언론계 등이 참여하는 민간 차원의 북촌 가꾸기 운동을 주도할 시민운동기구로서 ‘북촌을 사랑하는 사람들의 모임(약칭, 북사모)’의 결성과 활동을 측면 지원할 필요가 있다.

현재 도시연대, 문화연대 등의 시민단체에서 적극적인 관심을 보이고 있고, 북촌 내부에도 ‘한옥을 사랑하는 사람들 모임’과 같은 자생적인 주민조직이 활동하고 있어 전망이 밝다.

서울시가 주도해서 시민위원회(예: 한강을 사랑하는 시민 모임)의 형태로 구성하는 방식보다는 민간에서 자발적으로 모임을 구성하고, 서울시가 이를 측면에서 지원하는 방식이 바람직할 것으로 판단된다.

다. 한옥 지원의 법적 근거마련

한옥 개보수 비용 및 한옥 건축비의 일부를 서울시가 보조 또는 용자하기 위해서는 지원의 근거가 될 법적 장치를 마련해야 한다. 이를 위해서는 ‘사적건축물보전지구조례’를 제정하여 운영하는 것이 바람직할 것이나, 주민들이 반대로 실현 가능성이 크지 않다.

따라서, 단기적인 조치로 서울시 건축조례 안에 한옥에 대한 지원근거와 관련조항을 신설하여 운영한 뒤, 추후 새로운 조례를 제정해야 할 것이다.

단기 : 서울시 건축조례 개정

서울시 건축조례를 일부 개정하여 한옥등록제 도입, 한옥 개보수에 대한 지원범위·내용·절차, 한옥 개보수 건축기준, 한옥 심사위원회의 구성 및 운영 등에 관한 근거 규정을 마련한다.

현재, 경주시가 건축조례에 근거하여 한옥에 대한 보조금 지급을 시행하고 있다.

중장기 : ‘사적건축물보전지구조례’ 제정

한옥등록제 시행 이후 등록된 한옥이 밀집되어 있고 지역 주민들의 합의가 이루어질 경우 당해 지역을 ‘사적건축물보전지구’로 지정할 수 있을 것이다.

이를 위해서는 시기를 보아 ‘사적건축물보전지구조례’ 제정 준비에 착수해야 할 것이며, 사적건축물보전지구조례가 제정될 경우에는 서울시 건축조례 안에 있던 관련규정을 새로운 조례로 이관한다.

참고문헌



단행본

- 「김영섭 자료집」, 나남출판사, 1999년
- 무애건축연구실+OB, 「가회동 한옥보존지구 실측조사보고서」, 1986
- 무애건축연구실+OB, 「도시형 한옥 실측조사보고서」, 1990
- 서울건축, 「인사동지구 도시설계」, 1987
- 서울시, 「도심부 관리기본 계획」, 2000
- 서울시, 「도심부 관리기본 계획 - 부록」, 2000
- 서울시, 「서울민속대관(9) : 의식주편」, 1995
- 서울시, 「역사문화 탐방로 조성계획」, 1994
- 서울시, 「역사문화 탐방로 조성계획 자료집 : 4대문내 역사문화유적」, 1994
- 서울시, 「전통문화지대 복원·정비 실시계획(안)」, 1990
- 서울시, 「한옥지구 도시설계」, 1985
- 서울시정개발연구원, 「마을단위 도시계획 실현 기본방향(1) : 주민 참여형 마을 만들기 사례연구」, 1999
- 서울시정개발연구원, 「미관지구제도 개선방안 연구」, 1998
- 서울시정개발연구원, 「일본의 근대건축물 보전 연구」, 2000
- 서울시정개발연구원, 「주거환경개선사업에 대한 평가분석과 개선방안」, 1999
- 전주시, 「전통문화특구 기본 및 사업계획」, 1999
- 종로구, 「가회지구 주거환경개선사업」, 1996
- 종로구, 「복촌마을 도시계획 타당성 및 정비계획」, 1997
- 종로구, 「종로구지(상권)」, 1994
- 종로구, 「종로구지(하권)」, 1994
- 종로구, 「종로비전 1999 : 5개년 발전계획」, 1994

논문

- 김기호, “가회동 한옥보존지구를 통해본 우리나라 도시보존의 과제와 전망”, 1996년 동경도립대 세미나 자료, 1996. 10
- 김미진, 「도시내 한옥보존지구 지정을 위한 기준에 관한 연구」, 서울대 환경대학원 석사학위논문, 1985
- 김정곤, “도시형 한옥의 유형분석에 대한 연구”, 「대한건축학회논문집」 11권 12호 통권 86호, 1995. 12
- 김정곤, 「서울시내 개량한옥에 관한 연구」, 서울대 석사학위논문, 1983
- 김형진, 「서울 가회동 한옥보존지구내의 상업건물의 형태에 관한 연구」, 서울대 환경대학원 석사학위논문, 1989
- 손세관외 2인, “도심전통주거지역의 특성 보존을 위한 개발방향과 지침에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집」 13권 6호 통권104호, 1997. 6
- 송인호, “도시형 전통주거의 평면유형에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집」 4권1호 통권15호, 1988. 2
- 송인호, 「도시형 한옥의 유형연구」, 서울대 박사학위논문, 1990
- 연제진외 1인, “서울시 한옥지구내 건축물의 특성과 보전방향에 관한 연구Ⅰ”, 「대한건축학회논문집」 3권 4호 통권12호, 1987. 8
- 연제진외 1인, “서울시 한옥지구내 건축물의 특성과 보전방향에 관한 연구Ⅲ”, 「대한건축학회논문집」 5권 6호 통권26호, 1989. 12
- 윤정현, 「도심내 한옥 밀집지역의 역사경관 보존계획에 관한 연구」, 서울대 석사학위논문, 1992
- 윤효진, “도시형 한옥의 외관유형 : 도시형 한옥의 분포특성에 따른 지역경관의 보존 및 계승에 관한 연구(1)”, 「대한건축학회논문집」 11권 7호 통권 81호, 1995. 7
- 윤효진, “도시형 한옥의 외관유형 : 도시형한옥의 분포특성에 따른 지역경관의 보존 및 계승에 관한 연구(2)”, 「대한건축학회논문집」 14권 2호 통권 112호, 1998. 2
- 조병수, 「가회동 주거환경 설계」, 서울대 환경대학원 석사학위논문, 1994

정기간행물

- 강병기, “한옥보존지역의 도시설계전략”, 「플러스」, 1991. 7
- 건축가협회, “(금요토론회) 가회동 한옥보존지구 어떻게 설계할 것인가”, 「건축가」, 1991. 7
- 김광현외 12인, “가회동 11번지 계획”, 「건축문화」, 통권122호, 1991. 7
- 김홍식, “도심의 역사적 경관보전 : 서울의 종로구를 중심으로”, 「건축」, 1992. 1
- 안영배, “한옥지구의 보존과 개발”, 「건축가」, 1991. 7
- 장순용, “한옥보존지구 어떻게 될 것인가”, 「건축과 환경」, 1991. 7
- 최선주, “일본의 역사환경 보전재생을 위한 제도”, 「건축」, 1996. 7

외국 문헌

- 京都市, 「京の市街地景観 保全・再生・創造」, 1996
- 高見澤邦郎外 4人 著, 「居住環境整備の手法」, 彰國社, 1989
- 金澤市, 「金澤市における傳統環境の形成に關する條例」, 1994
- 大河直躬, 「都市の歴史とまちづくり」, 學藝出版社, 1997.
- 鈴木克彦 著, 「すぐに役立つ 建築協定の運營とまちづくり」, 鹿島出版會, 1992
- 文化廳 文化財保護部, 「傳統文化を活かした地域おこしに向けて」, 1999
- 三船康道+まちづくりコラボレーション 「まちづくりキーワード事典」, 學藝出版社, 1998
- 清水耕一郎外 14人, “(特輯)まちづくり補助事業マニュアル”, 「造景」, 1996.10
- David J. O'Brien, 「Neighborhood Organization and Interest Group Processes」, Princeton University Press, 1975
- Henry Sanoff, 「Community Participation Methods in Design and

- Planning」, John Wiley & sons, Inc., 2000
- Ranae Hanson, John McNamara, 「Partners」, The Dayton Hudson Foundation, 1981

인터넷사이트

국내

- 한옥을 사랑하는 사람들 모임
<http://cafe10.daum.net/Cafe-bin/intro.html?cafe=hanoksarang>
- 북촌 한옥마을
<http://dreamw12.com/ahnryu>
- 한옥문화원
<http://www.hanok.org>
- 역사경관을 지키는 시민의 모임
<http://www.greentrust.net/>
- 우리 살림집 연구소
<http://kihn.or.kr>
- 목운재
<http://user.chollian.net/~bongme>
- 우리 기와
<http://galaxy.channel.net/jjanpen>

일본

- 가나자와시
<http://www.city.kanazawa.ishikawa.jp/>
- 교토시 예규집
<http://www.city.kyoto.jp/somu/bunsyo/REISYS/TOPPAGE.HTM>
- 마을 만들기 조례연구 센터
<http://www.machiken.gr.jp/index.cfm>
- 역사문화마을만들기 연구회
<http://web.kyoto-inet.or.jp/org/gakugei/kanren/rekisi/index.htm>
- 오타루시
<http://www.tokeidai.co.jp/otaru-city/>
- 요코하마시 도시계획국
<http://www.city.yokohama.jp/me/tokei/index.html>
- 일본 전국 조례 데이터베이스
<http://joreimaster.leh.kagoshima-u.ac.jp/>

부 록

1. 한옥의 개보수 건축기준(안)
2. 2000년 북촌 가꾸기 연구일지



부록1. 한옥의 개보수 건축기준(안)

1. 한옥 개보수 건축기준 마련을 위한 전제

구분	공공 영역	공공/개인 영역	개인 영역	비고 (● 엄수기준, ○ 권장기준)
한옥의 외관	●			도시조직과 도시경관을 구성하는 요소이며, 공공영역으로 인식하고, 관리와 지원이 필요하다.
마당과 입면		●	○	마당은 한옥의 중심부분으로 엄밀하게는 사적 영역이지만, 도시조직과 도시경관을 구성하는 중요한 요소로 인식한다. 관리와 일정 한도 안에서 차등지원이 필요하다
내부평면 구성			○	개인의 일상적인 생활에 따라 변화가능한 사적영역이다. 권장할 만한 사례를 제시하고, 집주인이 결정하도록 한다. 일정 한도 안에서 차등지원을 할 수 있다.

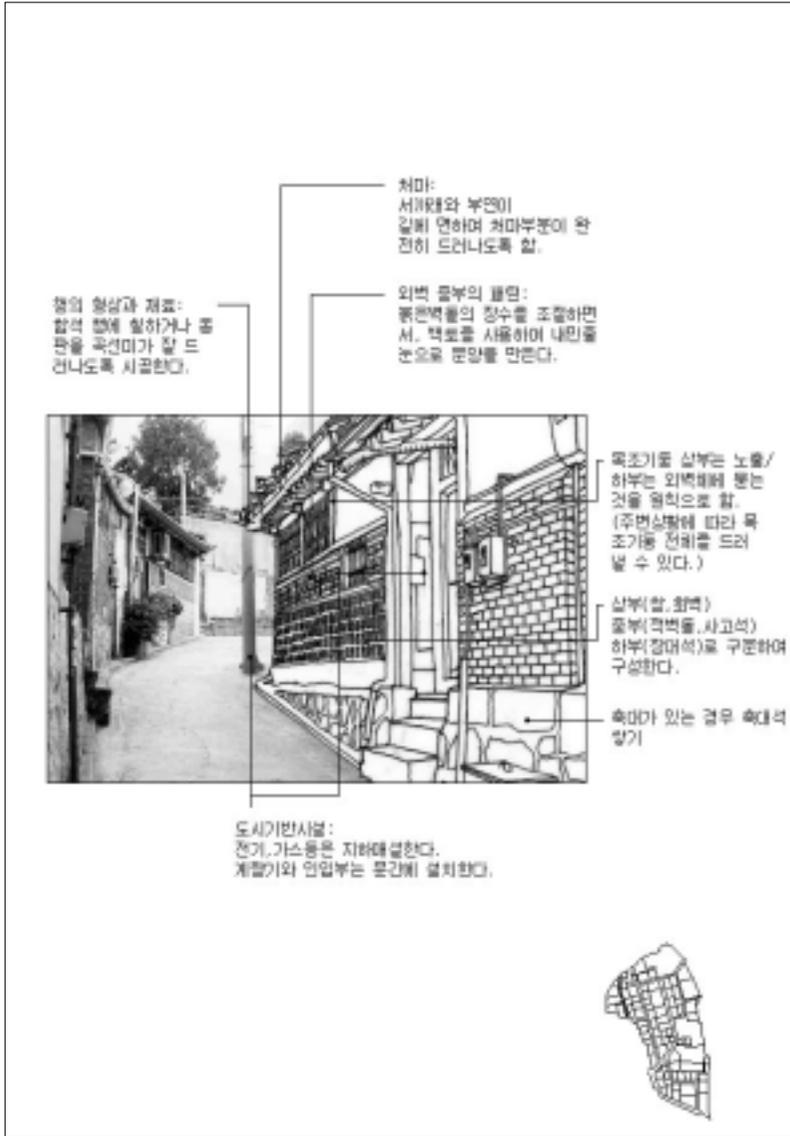
2. 한옥의 외관

요소	기준	재료	수법	엄수	권장
지붕	지붕형상과 재료(기와)	① 한식기와	① 평면형태에 따라 맞배지붕, 우진각지붕 팔작지붕으로 함.	●	
	쟁의 형상과 재료, 색	① 함석쟁+칠 ② 동관	① 곡선미가 잘 드러나도록 시공	●	
	처마	① 서까래와 부연	① 길에 먼한 처마부분이 완전히 드러나도록 함.	●	
외벽	외벽구성	① 장대석, 사고석 붉은 벽돌 ② 축대 - 축대석	① 상부(창, 회벽) +중부(붉은 벽돌, 사고+하부(장대석)로 구분하여 구성 ② 축대가 있는 경우 축대석 쌓기 등으로 외벽과 재료 구분 ③ 목조기둥은 상부는 노출시키고, 하부는 외벽체에 묻는 것을 원칙으로 하되 주변상황에 따라 목조기둥 전체를 드러낼 수 있음	●	

요소	기준	재료	수법	업수	권장
외벽	패턴	① 붉은 벽돌, 백토 줄눈	① 붉은 벽돌의 장수를 조절하면서, 백토를 사용하여 내민 줄눈으로 문양을 만든다.	●	
	도시기반 시설 인입방식	① 도시가스관 ② 전기 인입방식 ③ 계량기의 위치	① 전기, 가스등은 지하매설하고 한옥 내부에서 인입부 설치		
담장	높이	-	① 인접한 한옥 외벽의 중부 높이를 기준으로 하고, 안쪽의 한옥의 몸체가 드러나도록 높이 결정	○	●
	재료	① 축대석, 장대석, 사고석, 기와 (붉은벽돌)	① 축대부분(대지의 지표면 아래)은 축대석 쌓기로 하고, 그 위 부분은 사고석 쌓기로 한다. 담장 위에 기와지붕 권징	○	●



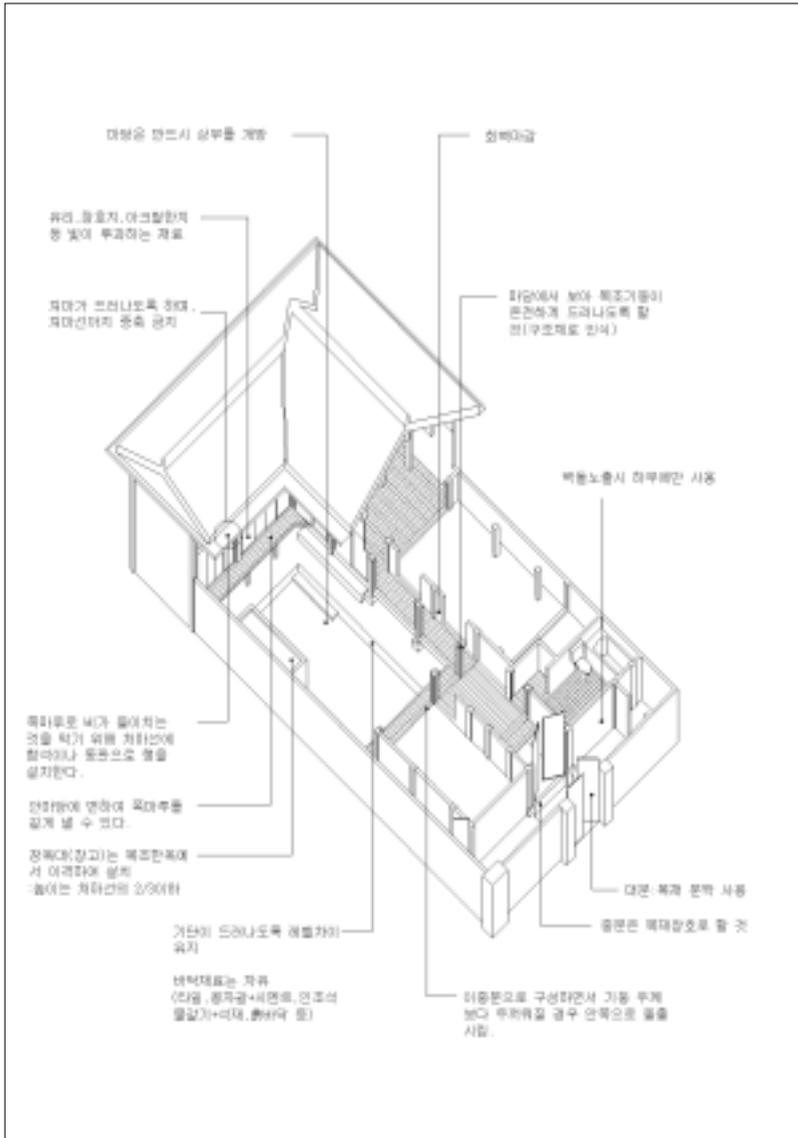
한옥외관의 개보수 기준 예시 -1 (가회동 31번지 골목길)



한옥외관의 개보수 기준 예시 -2 (가회동 31번지 골목길)

3. 마당과 입면

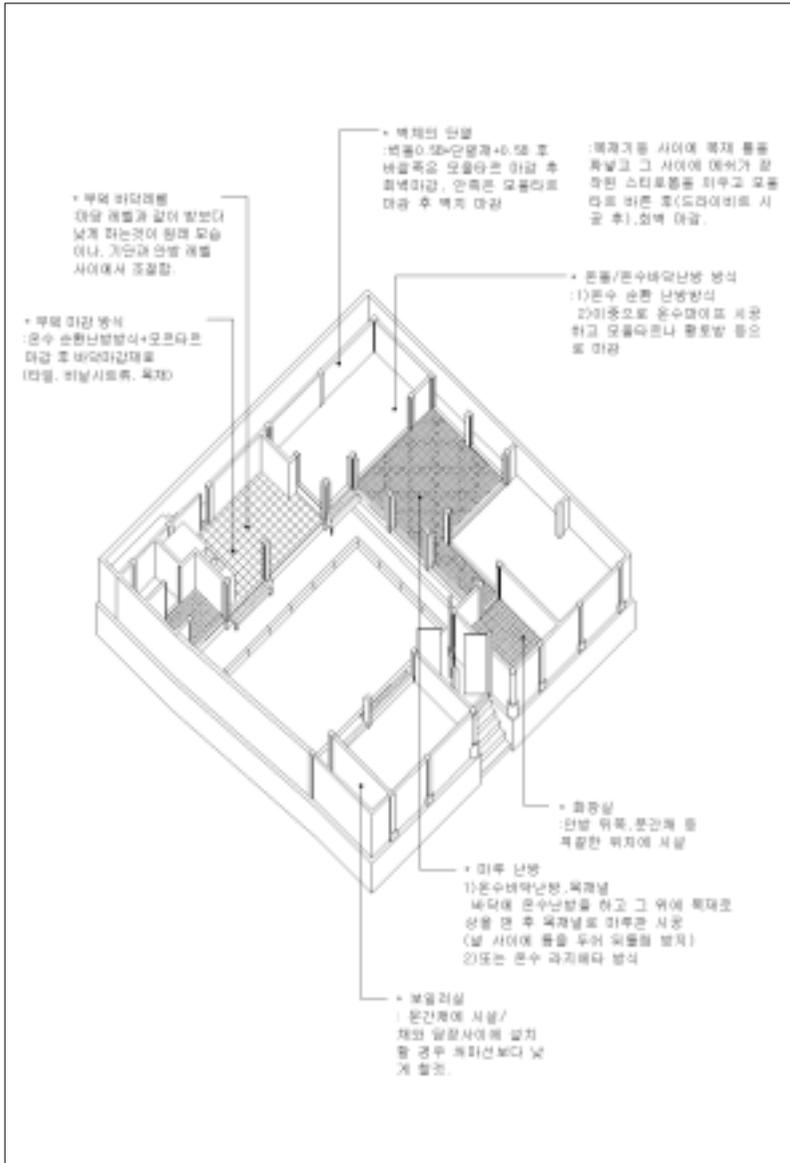
요소	기준	재료	수법	업수	권장
문간	대문	목재 문짝 사용		●	
	문간	문턱과 증문	증문은 목재창호로 할 것		●
마당	개폐여부		① 마당은 반드시 상부를 개방할 것 ② 안마당에 면하여 쪽마루를 넓게 내고, 비가 들이치는 것을 막기 위해 처마선에 잇대어 투명한 쳇을 설치할 수 도 있음 (예: 조건영씨 건축작업실 경우)	●	○
	바닥레벨과 재료	① 타일, 흙바닥, 콩자갈 씨멘트, 인조석 물갈기 석재	① 기단이 드러나도록 기단과 마당의 레벨차이는 유지 것 ② 타일, 콩자갈 씨멘트, 인조석 물갈기 석재, 흙바닥 등 바닥재료는 자유롭게 선택	●	●
	장독대/창고		① 장독대(창고)를 설치하되, 목조한옥에서 어느 정도 이격할 것. ② 장독대의 높이는 처마선 높이의 2/3를 넘지 않도록 할 것	●	○
내부 입면	창호	① 목재창호 ② 유리, 창호지, 아크릴한지	① 목재창호 사용(알루미늄 창호 지양) ② 유리, 창호지, 아크릴한지 등 빛이 투과하는 재료 권장 ③ 건물의 용도에 따라 전창으로 하는 것도 바람직함(예: 조건영씨 건축작업실 경우) ④ 이중문으로 구성하면서 기둥 두께보다 두꺼워지는 경우 안쪽으로 돌출시키는 것이 바람직함.		●
	벽면	① 회벽 마감 ② 벽돌	① 회벽 마감 ② 벽돌을 노출시키는 경우 하부에만 사용할 것 (벽면을 하인방과 상인방을 기준으로 수평으로 3단 구성하여 부분적으로 사용할 것) ③ 마당에서 보아 목조기둥이 온전하게 드러나도록 할 것(구조체로 인식되도록 할 것)	●	
	처마		① 처마가 드러나도록 할 것. 처마선까지 증축하지 말 것.	●	



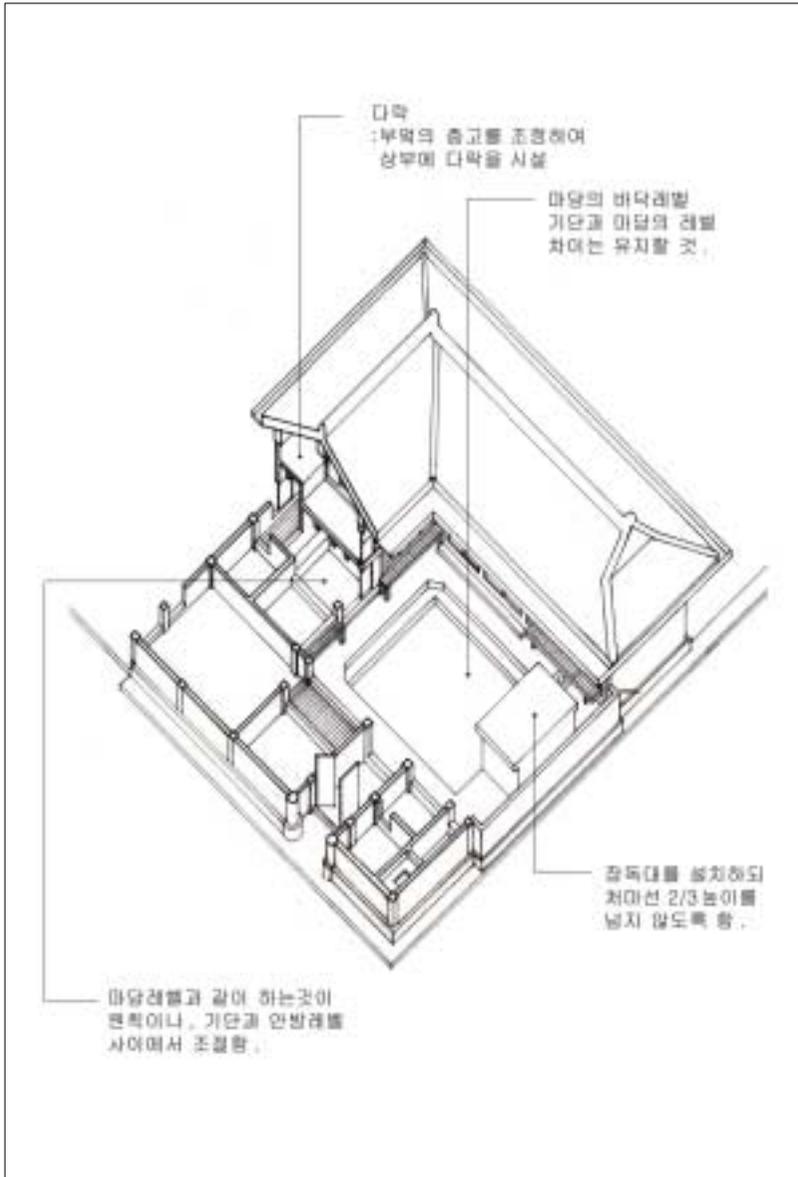
마당과 입면의 개보수 기준 예시 (가회동 31-0호)

4. 내부공간 구성

요소	기준	재료	내용	업수	권장
부엌	바닥레벨		① 마당 레벨과 같이 방보다 낮게 하는 것이 원래의 모습이나, ② 난방방식과 생활방식(취사·식사방식)이 바뀌었기 때문에 기단과 안방 레벨 사이에서 조절		●
	재료		① 온수 순환난방방식 뒀을타르 마감 후 바닥마감 재료(타일, 비닐시트류, 목재)		●
	다락		① 부엌의 층고를 조정하여 상부에 다락을 시설 ② 안방에서 다락으로 오르는 가파른 계단 시설(보문동42-64)		●
화장실	위치/ 다른 실과의 관계		① 안방 뒤쪽에 시설 ② 문간채 쪽에 시설		●
	정화조 위치				
설비 방식	온돌/온수 바닥난방 방식		① 온수 순환 난방방식 ② 이중으로 온수파이프를 시공하고 그 위에 황토방으로 마감(1씨택 사례)		●
	마루의 난방방식	① 온수바닥 난방, 목재널 ② 온수라지에타	① 바닥에 온수 난방을 하고 그 위에 목재로 상을 낸 후 목재널로 마루판을 시공, 널 사이에 약간의 틈을 두어 뒤틀림 방지(김영섭씨택 사례) ② 온수라지에타 방식		●
	보일러실		① 문간채에 시설 ② 채와 담장 사이에 시설하는 경우 처마선 보다 낮게 할 것		
	벽체의 단열		① 벽돌 0.5B(단열재 0.5B) 바깥쪽은 모울타르 마감 후 회벽마감, 안쪽은 모울타르 마감 후 벽지 마감(서미화랑 현장) ② 목재 기둥 사이에 목재 틈을 짜 넣고 그 사이에 메쉬가 장착된 스티로폼을 끼우고 모울타르 바른 후(드라이비트 시공후), 회벽으로 마감(김영섭씨 청송채 사례)		●



내부 평면구성의 개보수 기준 예시 -1 (보문동 42-0호)



내부 평면구성의 개보수 기준 예시 - 2 (용두2동 0)

부록2. 2000년 복촌 가꾸기 연구일지

2000년 1월

● 1월 10일 오후 2시, 서울시와 2차년도 연구방향 협의 (도시계획국장실)

서울시 도시계획국장실에서 도시계획국장, 도시계획과장, 도시생태팀장, 시정연 연구팀(정석, 조준범)이 모여 1999년도 마을 만들기 사례연구 후속작업 및 2000년도 복촌 가꾸기 사례연구의 방향에 관해 논의하였다.

도시생태팀장은 마을 만들기와 관련된 서울시의 2000년도 각 부서별 사업리스트를 작성하여 서울시 차원의 마을 만들기 사업 활성화 방향에 대해 설명하였으며, 서울시정개발연구원에서는 복촌지역을 대상으로 한 마을 만들기 연구계획에 대해 설명하였다.

‘마을 만들기’ 용어에 대해 도시계획국장은 ‘마을 만들기’보다는 ‘마을 가꾸기’가 더 친근한 느낌이 들기 때문에 ‘마을 가꾸기’로 바꾸자는 의견을 제시하였으며, 이에 대해 연구팀에서는 ‘마을 가꾸기’라는 용어는 소극적인 시설개선의 의미가 강하기 때문에 포괄적 의미를 담고 있는 ‘마을 만들기’라는 용어가 적절하다고 설명했다.

또한 서울시의 ‘새서울 가꾸기’ 사업과 마을 만들기를 연계하는 방안으로 도시계획국장은 지역단위의 대학이나 시민단체 또는 주민조직과 적극 연계하고, 주민들의 마을 만들기를 쉽게 지원할 수 있도록 지원메뉴를 만들자는 의견을 제시했으나, 연구팀은 자칫 행정이 앞서서 마을 만들기 지원 메뉴를 만들고 서둘러 시행할 경우 오히려 역효과를 가져올 수 있기 때문에 마을 만들기가 좀 더 확산되고 주민운동으로 뿌리내릴 때까지 기다리는 것이 바람직하다는 입장을 밝혔다.

2000년도 연구과제인 마을단위 도시계획 실현 기본방향(2) 연구는 복촌 가꾸기 사례를 중심으로 한 현장 위주 연구로 추진한다는 데에는 의견을 같이 했다.

● 1월 13일 오후 3시, 연구팀 북촌지역 답사 (가회동 일대)

서울시정개발연구원 연구팀(정석, 조준범, 김남선)은 경기대학교 이상구 교수의 안내로 북촌 지역 현황을 돌아보았다. 창덕궁 옆 공영주차장에 차를 세운 후에 창덕궁 옆의 원서동길을 걸어 원서동 주거환경개선사업 지구의 다세대/다가구 주택 밀집지역을 돌아본 뒤, 한옥이 많이 모여 있는 가회동 11번지, 가회동 1번지, 가회동 31번지 일대와 삼청동 한옥밀집지역을 돌아보았다.

● 1월 21일 오전 10시 30분, 서울시 북촌 대책회의 참석 (행정제2부시장실)

서울시청 행정2부시장실에서 제2부시장, 주택국장, 건축지도과장, 문화과장, 건축관리팀장, 도시생태팀장, 종로구 도시계획과장 및 건축과장, 시정연 연구팀(정석, 조준범)이 한자리에 모여 북촌의 현안문제와 향후 대책에 대해 논의하였다. 연구팀에서 북촌의 현황에 대해 설명한 후 북촌의 한옥보전을 위한 대책 마련을 위한 기본방향에 대한 논의가 있었다.

● 1월 25일 오전 9시, 연구팀 (사)종로북촌가꾸기회 방문 (종로북촌가꾸기회)

연구팀(정석, 조준범, 김남선)이 (사)종로북촌가꾸기회 사무실을 처음으로 방문했다. 종로북촌가꾸기회 사무실은 중앙고등학교 앞 계동길에 면하여 서있는 3층 양옥건물의 1층에 자리하고 있었다.

이곳에서 북촌가꾸기회 이형술 회장, 윤종복 홍보이사, 윤명구 총무이사로부터 최근까지의 북촌지역 변화과정 및 경과와 그들이 생각하고 있는 북촌 가꾸기의 방향에 대해 설명을 들었다. 향후 북촌 가꾸기에 반영되기를 바란다며 연구팀에 요청했던 내용은 다음과 같다.

첫째, 창덕궁 주변의 소규모 대지들을 서울시에서 매입하여 창덕궁의 면모를 제대로 갖추어야 한다.

둘째, 북촌의 한옥이 점점 사라지고 있고, 다세대 주택과 다가구 주택이 건립되면서 북촌은 전통을 간직한 서울의 중심지역으로서의 가치를 잃어가고 있기 때문에 시급한 대책이 필요하다.

셋째, 1980년대부터 최근까지 규제 일변도의 한옥보전정책으로 북촌

주민들은 많은 피해를 받아왔다. 따라서 앞으로는 보전이 필요하다고 판단되는 한옥은 서울시에서 모두 매입해야 한다. 고건 시장이 관선 서울시장으로 재직하던 1989년 여름에 재동초등학교 뒤편에 있는 한옥이 장마철의 폭우로 붕괴되어 4명이 사망한 사건이 있었다. 이 사건을 계기로 주민들은 생명까지 위협하는 정부의 한옥보존 정책에 매우 격앙된 반응을 보이기 시작하였으며, 한옥보전지구 해제를 위한 주민운동이 표면화된 것도 이때부터이다.

넷째, 앞으로 추진하게 될 북촌 가꾸기는 주민이 참여하는 상설기획단을 구성하여 주민의 의견이 적극 반영되어야 한다.

● 1월 31일 오전 10시, 연구과제 착수 간담회 개최 (시정연 5층회의실)

서울시정개발연구원 5층 회의실에서 경기대학교 건축학부 이상구 교수, 서울대학교 건축학과 전봉희 교수, (사)종로북촌가꾸기회 이형술회장, 윤종복 홍보이사, 서울시 건축지도과 윤혁경 사무관, 도시계획과 권민 사무관, 북촌주민 여섯 명이 참석한 가운데 연구과제 착수 간담회가 열렸다. 시정개발연구원에서 2000년 한해 동안 수행하게 될 기본연구과제의 연구방향과 방법 등에 대해 논의하는 자리였다.

간담회는 연구팀에서 연구계획 및 북촌 개발현황에 대해 설명하고, 전문가, 서울시, 주민들이 이에 대해 의견을 제시하는 순서로 진행되었는데, 이날 제기된 의견을 종합하면 다음과 같다.

주민들은 북촌의 한옥보전을 위한 시급한 대응이 필요하고, 주민이 참여할 수 있는 상설기획단을 설치해야 한다는 의견을 제시했다. 이와 함께 한옥에 대한 규제는 꼭 필요한 곳에 국한하여 시행하되, 인센티브와 병행되어야 하며, 주민들이 매각하고자 하는 한옥은 서울시에서 매입하는 것이 바람직하다는 의견도 주민들로부터 제기되었다.

전문가들은 이전처럼 동결식 한옥보전만을 고집해서는 안되며, 그 대신 북촌의 “문화지형”보전과 쾌적하고 살기에 불편함이 없는 살아있는 주거지로 가꾸어 가는데 주안점을 두어야 할 것임을 강조했다. 만약 북촌이 주거지로서 가능성이 없다면 차선책으로 특화주거지(공방, 작업실, 민

박 등)로 육성하는 방안을 생각할 수 있으나, 우선은 주거지로 살리는데 역점을 둘 것을 주문했다. 이와 함께 한옥의 보전·육성을 위한 접근방법으로 복촌 전역을 대상으로 하기보다는 한옥 밀집지역을 중심으로 집중 관리구역을 설정한 뒤 이를 점차 확산시키는 방법을 제안하기도 했다.

2000년 2월

● 2월 1일 오전 10시 30분, 서울시 복촌 대책회의 참석 (행정제2부시장실)

서울시청 행정제2부시장실에서 제2부시장, 주택국장, 건축지도과장, 문화과장, 주택재개발과장, 종로구 건축과장, 연구팀(정석, 조준범)이 참석하 가운데 두 번째 복촌 대책회의가 열렸다.

대책회의는 먼저 연구팀에서 도면자료와 사진 슬라이드를 통해 복촌지역의 최근 현황에 대해 설명한 후 참석자들로부터 의견을 듣는 방식으로 진행되었다. 이날 개진되었던 주요 의견은 다음과 같다.

첫째, 지역별 차등규제가 필요하다. 한옥보존이 필요한 지역을 우선 규제하고, 한옥보존이 필요하지 않다고 여겨지는 지역은 한옥밀집지역의 분위기를 깨뜨리지 않고, 지역의 통일성을 유지할 수 있도록 차등 규제할 필요가 있다.

둘째, 한옥보존의 모범사례로 주민들이 쾌적하게 생활할 수 있는 한옥 건축의 표준형 모델을 연구하고, 이와 병행하여 서울시가 한옥을 매입한 뒤 시범적인 개보수 모델을 만들어 제시할 필요가 있다.

셋째, 한옥보전은 복촌 지역에 거주하고 있는 주민들이 주체가 되기 때문에 주민참여가 반드시 필요하며, 주민들 스스로 한옥보전에 적극 참여할 수 있도록 주민자치조직을 구성하도록 유도할 필요가 있다.

넷째, 이와 같은 방안을 실현하기 위해 도시설계지구 지정을 통해 건축 형태를 규제하고 필요한 지원을 시행하는 방안과 별도의 “복촌조례”를 제정한 뒤 규제와 지원을 시행하는 방안을 비교, 검토해야 한다.

이외에도 한옥에 대한 지원 및 서울시 매입방안, 한옥 전문기술자의 육

성 및 한옥재료의 확보방안, 문화지구의 지정 가능성, 난개발 방지조치 등이 논의되었다.

● 2월 7일 - 12일, 북촌 한옥 실태조사 (북촌일대)

경기대학교 건축학부 이상구 교수의 안내와 지도 하에 연구팀(조준범, 김남선)과 조사원(경기대 건축학부 대학원생 5인)이 함께 약 1주일간 북촌지역 한옥에 대한 실태조사를 실시하였다. 조사의 목적은 북촌지역내 한옥밀집지역을 파악하고, 현재 남아 있는 한옥의 수량과 위치, 상태, 용도 등을 조사하기 위한 것이었다. 조사를 위한 도면으로는 지적도(1/600)를 활용하였다.

조사내용과 방법은 이러했다. 먼저 한옥으로 남아 있는 필지들을 도면에 표기한 뒤, 한옥의 상태(아주양호, 양호, 보통, 불량, 아주불량)와 용도(주거, 상가, 주상복합, 기타)를 조사하여 표기하였다. 사진촬영을 함께 병행하여 한옥의 상태와 분위기를 상세히 기록하였다.

● 2월 11일 오후 6시30분, (사)종로북촌가꾸기회 확대이사회 참관 (가회동사무소

가회동사무소 지하 강당에서 개최된 (사)종로북촌가꾸기회 확대이사회에 연구팀(정석, 조준범)이 참관하였다. 이날 이사회에는 북촌가꾸기회 이사 17명 이외에도 도시개발공사 윤용기 박사와 종로구청 건축과장, 문화진흥과장 등이 참석하였다.

이사회는 이형술 회장의 안건 소개와 남상해 전회장의 인사말이 있는 뒤, 연구팀에서 북촌 가꾸기 연구에 대한 설명을 하였고, 북촌가꾸기회 이사들이 안건에 대한 의견을 개진하는 형식으로 이루어졌다.

이날 이사회 안건으로 상정된 사안은 모두 여덟 가지로 다음과 같다.

1) 오랜 기간 유지되어 오던 ‘가회로’라는 명칭을 ‘독곡로’로 지정하는 것은 받아들일 수 없다. 가회로 확장공사 잔여구간인 205미터가 금년중에 완료될 것으로 보인다. 2) 북촌길(용수산 -경복궁)이 서울시의 역사문화탐방로에 포함되어 용역비 11억으로 서울포럼에서 현재 용역을 수행하고 있다. 3) 북촌 축제를 위해 서울시에 3000만원을 요구했으나 시에서는 예

산상의 문제로 500만원을 예산에 배정했으며, 나머지 비용은 종로구청과 지역에서 조달해야 한다. 4) 서울시가 북촌 가꾸기와 관련된 상설기획단을 구성할 경우 북촌가꾸기회 이사를 파견한다. 5) 보통 출근시간에 최대 인구가 1만명에 달하는 계동길(중앙로 300미터구간)을 정비할 필요가 있다. 6) 석정골 보름우물 복원문제에 대해 논의할 필요가 있다. 7) 비원 담장 인근지역의 정비문제에 대해 논의할 필요가 있다. 8) 돈화문 옆의 ‘민영환 동상’을 다른 지역으로 이전할 필요가 있다.

이상의 안건에 대한 논의 과정에서 제기되었던 의견을 요약하면 다음과 같다. 첫째, 보존이 필요한 한옥은 서울시가 직접 매입한 뒤 주민에게 임대하고, 둘째, 현재의 북촌길 역사문화탐방로 노선을 조정하여 북촌지역 전체로 확대하며, 셋째, 주거와 함께 미술관, 박물관, 화랑 등의 각종 문화공간 조성을 유도해야 하고, 넷째, 다세대 다가구 주택이 난립될 경우 북촌지역의 전통적 분위기 훼손은 물론 한옥의 지가도 하락할 것이므로 이에 대한 대책이 필요하다.

● 2월 16일 오후 5시, 북촌 가꾸기에 관한 1차 시장보고 (시장접견실)

서울시청 시장접견실에서 시장, 행정제1부시장, 행정제2부시장, 정무부시장, 주택국장, 도시계획국장, 건축지도과장, 문화과장이 참석한 가운데 시정연 연구팀에서 북촌의 한옥보전 대책에 관해 보고하였다.

연구팀이 그 동안 조사했던 북촌의 현황 및 한옥 보전실태 등에 대해 보고한 뒤, 북촌 한옥의 보전방안에 대해 논의가 진행되었다. 이날 논의된 주요 내용은 다음과 같다.

첫째, 한옥주민에 대한 지원이 있어야 한다. 현재 한옥에 거주하는 주민들에게 재산세와 토지세를 일부 감면하고 있으나 그 규모가 적어 효과가 미미하기 때문에, 추가로 한옥 개보수 비용을 지원하는 방안이 대한 검토가 필요하다. 또한 한옥 개보수에 필요한 재료와 기술자 등을 지원하는 방안도 함께 검토해야 한다.

둘째, 한옥의 등급과 상태에 따라 그리고 지역 특성별로 구분하여 관리할 필요가 있다. 현 상태를 그대로 보존해야 하는 지역과 경쟁력 있는 용

도로 유도할 필요가 있는 지역으로 구분하여 관리할 필요가 있다. 또한 관리구역은 한옥의 성격에 따라 면적인 보존지역과 점적인 보존지역으로 나누고 필수보존이 필요한 지역, 권장보존이 필요한 지역, 임의 보존지역 등으로 구분할 수 있을 것이다.

셋째, 한옥을 지속적으로 유지하기 위해서는 가정생활관, 공방, 필방, 민속박물관 등과 같은 경쟁력을 가질 수 있는 용도로 활용하는 방안을 고려할 필요가 있다.

넷째, 북촌지역에 부족한 주차장, 소공원 등 공공시설을 확보하여 생활의 편리성을 높일 수 있는 방안에 대한 검토가 필요하다.

다섯째, 난개발을 방지할 수 있는 대책마련도 이루어져야 한다. 북촌지역을 대상으로 서울시가 직접 건축심의를 시행하는 것도 하나의 방법이 될 수 있다.

이 외에 한옥관리주체를 건물주, 도시개발공사, 서울시 등으로 구분하여 관리하는 방안과 한옥보전이 필요한 지역을 서울시 민속자료로 지정하는 방안에 대한 논의도 이루어졌으며, 향후 주민대표와 전문가가 참여하여 북촌 가꾸기 종합대책을 수립하기 위한 협의기구로 ‘북촌 가꾸기 태스크포스’를 구성할 것을 결정하였다.

● 2월 25일, 주한 미국대사관 직원숙소부지 매각 발표 (한국경제신문)

주한 미국대사관은 종로구 송현동에 위치한 1만8백평 규모의 직원숙소 부지를 삼성생명에 1천7백억원에 매각하는 계약을 체결했다고 밝혔다. 삼성생명은 이 부지에 대규모 현대미술관 건립을 추진할 계획인 것으로 알려졌다.

● 2월 29일 오후 2시, 서울시 북촌 가꾸기 태스크포스 구성 협의 (주택국장실)

시장의 지시에 따라 서울시 ‘북촌 가꾸기 태스크포스’ 구성을 협의하기 위한 회의가 주택국장실에서 개최되었다. 주택국장, 건축지도과장, 연구팀(정석)이 참석하여 태스크포스 구성방안, 향후 회의 일정 및 운영방식 등에 대해 협의하였다.

2000년 3월

● 3월 초, 가회동 1번지 한옥 철거 (가회동 1번지 주거환경개선사업지구)

1995년 5월 20일 건설부 고시 제95-209호에 의거하여 주거환경개선사업지구로 지정되었던 가회동 1번지에서 주거환경개선사업이 6년 만에 시행됨에 따라 한옥 철거작업이 시작되었다. 한옥철거가 시작된 것은 2000년 1월 18일부터였으나, 2월말부터 3월초순 사이에 한옥 철거작업이 본격적으로 진행되었다. 경사지형에 올망졸망 들어서 있던 작고 낮은 한옥들에 대한 철거작업으로 인해 지구내 건물 총 88동 가운데 한옥 76동의 건물이 철거되었고, 2동은 존치시키기로 결정하고 이를 제외한 나머지 건물 모두가 11월 4일에 완전 철거되었다. 이로써 복촌지역의 한옥밀집지역 한 곳이 사라져 버렸다.

● 3월 7일 오후 2시, 종로구 복촌마을 상설위원회 참석 (종로구청 기획상황실)

서울시가 복촌 가꾸기 태스크포스를 구성한 직후, 종로구는 구청 차원의 복촌 협의기구를 별도로 구성하였다. 2000년 3월 3일 부구청장을 위원장으로 하고, 도시관리국장, 건축과장, 도시계획과장, 문화진흥과장, 주민대표 7명(이형술, 조정희, 권대성, 윤종복, 최광의, 이진구, 채정복, 한기성) 등 총 13명이 참여하는 ‘종로구 복촌마을 상설위원회’가 구성되었다. 상설위원회는 매월 1회 회의를 개최하는 것으로 예정되었으나 지켜지지 못했다.

3월 7일에 연구팀(정석)이 참석한 가운데 1차 회의가 개최되었는데, 이날 회의에서 제기되었던 주요 의견들은 다음과 같다.

첫째, 한옥 보존을 위해서는 정부에서 현시가로 매입하여 보존하고 매도 주민에게는 아파트 입주권을 부여해야 한다. 둘째, 한옥 수리가 필요한 경우 충분한 수리비를 보조금으로 지급하고 견폐율, 도로제한, 일조권 등

건축기준을 완화하여 실질적인 증개축이 가능하도록 허용해야 한다. 셋째, 한옥보존 및 건축규제에 따른 토지, 건물, 영업에 대하여 각종 세금감면 혜택을 부여해야 한다. 넷째, 동 지역에 전통문화와 관련된 박물관, 전시관을 건립하고, 공용주차장을 시에서 설치해야 한다. 다섯째, 전주 등 지상 지장물의 지중화 사업을 추진해야 한다. 여섯째, 시행 가능한 충분한 예산을 확보한 뒤, 구역별로 구분하여 지역주민과 충분한 대화 후 계획을 수립해야 한다.

● 3월 8일 저녁 6시 30분, (사)종로북촌가꾸기회 확대이사회 참관 (가회동사무소

가회동 동사무소 지하강당에서 (사)종로북촌가꾸기회 이사진과 김대회 고문, 선학원 원장, 이두학 전 종로구의회 의장, 종로구청 도시관리 국장과 문화진흥과장, 연구팀(조준범) 등이 참석한 가운데 북촌가꾸기회 확대이사회가 열렸다.

이날 회의진행은 이두학 전의장의 북촌지역의 대한 설명이 있는 뒤, 김대회 북촌가꾸기회 고문의 인사말이 있었고, 종로구청 도시관리국장이 북촌 가꾸기를 위한 상설기획단의 운영에 대해 설명한 뒤, 이형술 회장의 사회로 논의 안건에 대해 이사들이 토론하는 형식으로 진행되었다.

김대회 고문의 “북촌 한옥보전의 문제는 북촌가꾸기회 임원들이 적극적으로 참여해야 이루어질 수 있다”는 의견 개진이 있던 후 북촌지역에서 정비해야 할 사안으로 1) 비원 담장길의 정비, 2) 경복궁 - 용수산 - 율곡로의 걷고싶은 거리 조성, 3) 경복궁 - 정독도서관 - 윤보선가 - 선학원에 이르는 길 정비, 4) 10미터 폭으로 협소한 중앙로(계동길) 정비, 5) 재동 초등학교 지하에 공동주차장 설치, 6) 북촌 대축제 개최 필요, 7) 원서공원의 전통 혼례식장 활용 등이 논의되었다.

이와 더불어 앞으로 한옥 보전 정책이 원만히 실현되기 위해서는 서울시나 국가에서 충분한 예산을 투입하지 않은 채 주민들에게 보전할 것만을 강요해서는 안될 것이며, 지금까지의 방식에서 탈피하여 앞으로는 한옥주민들에 대한 충분한 보상이 보장되어야 실현가능할 것이라는 의견도 제기되었다.

● 3월14일 오후 4시, 서울시 복촌 가꾸기 태스크포스 1차회의 참석 (주택국 회의실)

주택국장이 회의를 주재하고 건축지도과(윤혁경), 도시계획과(권민), 문화과(윤영석), 종로구 건축과(이한구), 도시개발공사(윤용기) 등 관계부서 실무자와 시정연 연구팀(정석), 전문가(김기호 교수, 송인호 교수, 조건영 소장, 김진애 박사), 주민대표(이형술 회장, 권대성 관장)가 참여한 가운데 주택국 회의실에서 복촌 가꾸기 태스크포스 제1차 회의가 열렸다.

이날 회의에서 참석자들은 향후 추진할 사업의 성격과 명칭을 ‘복촌 가꾸기’로 규정하고, 회의운영은 매주 화요일 오후 4시 개최를 원칙으로 하되 추이를 보아 한 달에 1번 정도 개최하는 것으로 정했으며, 태스크포스 회의에서 논의된 결과는 행정2부시장이 주재하는 실국장 회의와 시장이 주재하는 정책회의를 거쳐 시장을 승인을 얻는 형식으로 정책에 반영할 것을 결정하였다.

이날 회의는 우선 주택국장의 인사말과 함께 참석자 소개가 있는 뒤 시정개발연구원 연구팀에서 복촌 가꾸기의 추진배경을 설명하고 태스크포스 주요 안건에 대해 토의를 진행하는 형식으로 진행되었다. 주요 토의 안건은 명칭 및 성격, 회의 운영방법, 가회동 지역 건축허가제한 여부, 고도지구 확대지정 여부, 공동주차장 설치 방안, 도시개발공사 예산(50억) 사용 방안 등에 대한 것이었다.

먼저 최근 주거환경개선사업지구를 비롯한 많은 지역에서 급격하게 한옥이 철거되는 있는 상황과 관련해 한옥의 임의철거를 방지하기 위한 대책을 검토하자는데 의견을 같이하고 향후 6개월 동안 한시적으로 건축허가를 제한하는 방안 등을 논의하였다.

한옥보전 대책에 대해서는 한옥보전을 위해 인센티브 없이 규제하는 것은 주민들의 반발만 야기할 수 있으므로 서울시의 적극적인 지원을 통해 주민들을 설득할 수 있는 방안을 마련할 필요가 있다는 의견이 제시되었다.

지난해 건축법 개정에 따른 미관지구내 건축심의 폐지에 대한 대처방안으로 건축허가제한을 시행하는 방안이 논의되었다. 논의 결과, 전면적

인 건축허가제한보다는 건축심의를 통하여 지역분위기에 어울리지 않는 건축물의 신축을 막는 제한적 허가제한이 오히려 적절하다는 의견과 함께 한옥의 보존이 필요한 지역과 그렇지 않은 지역을 구분하여 가이드라인을 제시하고, 건축심의를 통해 선별적으로 허가하는 방안을 검토할 필요가 있다는 주장도 제기되었다. 또한 미관지구제도가 실효되는 5월 8일 이전에 북촌 전역에 고도지구를 확대 지정하는 방안도 검토해야 한다는 의견도 제기되었다.

다음으로 한옥주민에 대한 용자 등 지원방안에 대한 논의도 이루어졌다. 서울시가 한옥을 시세대로 매입하고, 한옥 매입이나 개보수에 필요한 비용을 저리 용자하는 방안을 검토할 필요가 있으며, 도개공의 확보예산 50억원은 우선적으로 특별관리구역의 한옥 가운데 매입 가능한 것부터 매입하는 방안을 검토할 필요가 있다는 의견이 제기되었다.

마지막으로 공동주차장 설치 방안 및 역사탐방로 연계방안에 대해서는 한옥마을의 특성을 감안하여 건물 부설주차장 설치를 면제하고, 공공의 투자를 통한 공동주차장 설치를 검토해야 하며, 문화관광국에서 검토중인 북촌길 역사문화탐방로 계획은 북촌 가꾸기 사업과 연계하여 추진해야 한다는데 의견을 모았다.

● 3월 22일, 종로구 북촌마을 상설위원회 2차 회의 참석 (종로구청 기획상황실)

종로구 북촌마을 상설위원회 2차 회의가 3월 22일 개최되었는데, 이날 제기되었던 의견들은 다음과 같다.

첫째, 용수산 - 경복궁간 북촌길 역사문화탐방로는 주민의 의견이 반영되지 않았으니 지역주민과 협의후 노선을 다시 계획하되, 외국관광객이 즐겨 방문하는 지역을 우선적으로 포함시켜야 한다. 둘째, 북촌지역을 보존하기 위해서는 서울시가 충분한 예산을 마련하여 지원혜택을 주면서 시행해야 한다. 셋째, 돈화문 앞 민영환 동상을 옮기고 그 자리에 광장을 만드는 것이 바람직하다. 넷째, 감사원길에서 가회동 31번지 일대로 들어가는 진입로에 한옥마을을 상징하는 구조물 등을 설치해야 한다. 다섯째, 서울시 북촌 가꾸기 태스크포스에 참여하는 일부 전문가들은 북촌지역에 대한 충분한 이해 없이 이론적으로만 접근하는 경향이 있다. 여섯째, 북촌

마을을 문화특구로 지정하고, 석정골 보름우물터를 복원 정비하며, 재동 초등학교 지하에 주민을 위한 공동주차장을 설치해야 한다. 일곱째, 대동 정보산업고등학교를 외곽으로 이전한 뒤 학교 부지에 한옥마을을 조성하는 것이 필요하다.

● 3월 23일 오후 2시, 연구과제 착수 자문회의 개최 (시정연 5층회의실)

시정개발연구원 5층 회의실에서 시립대학교 송인호 교수, 경기대학교 이상구 교수, 서울시 도시계획과 권민 사무관, 건축지도과 윤혁경 사무관, 북촌 주민 노진민씨가 참석한 가운데 연구과제 착수자문회의가 열렸다.

이날 자문회의에서 논의된 사항을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 연구일정을 조정할 필요가 있다. 2000년 상반기에 북촌마을에 대한 정책의 큰 틀을 제시하고, 하반기에 구체적인 장래 모습이나 실천방안을 보여줄 수 있는 북촌마을 환경정비계획을 별도로 수립할 필요가 있다. 또한 4-5월로 계획된 주민의식 조사를 4월초로 앞당겨 정책근거를 마련하도록 하고, 특별관리구역에 대한 실측조사는 가능한 4-5월에 추진하는 것이 바람직하다.

둘째, 주민의식 및 생활수준에 대한 조사가 필요하다. 북촌 가꾸기에 대한 주민의 의견과 정서를 파악하기 위한 주민의식 조사를 앞당겨 실시하고, 가능한 연구팀이 직접 개별 주택을 방문하여 인터뷰 조사를 실시하면서 주민들의 정서를 파악할 필요가 있다.

셋째, 한옥 현황조사의 객관화를 기해야 한다. 한옥의 상태 등급 구분을 위한 평가기준의 객관화가 필요하다. 이러한 현황에 대한 분석을 토대로 한옥 개보수 지침을 마련하여 무분별한 개보수를 방지해야 한다. 한옥 개보수에 있어서 가로에 면한 외관이나 입면과 내부공간을 구분하여 차등적으로 규제하고 지원할 필요가 있다. 또한 상태가 나쁜 한옥과 비한옥은 매입하여 철거하거나 개보수하여 양호한 한옥이 될 수 있도록 하고, 상태가 비교적 양호한 한옥은 유지관리를 잘 할 수 있는 주민이 살 수 있도록 한옥 거주를 희망하는 사람들과 연결시켜 줄 필요가 있다.

● 3월 28일 오후 3시, 서울시 북촌 가꾸기 태스크포스 2차 회의 참석 (주택국 회의실)

서울시 주택국 회의실에서 제2차 북촌 가꾸기 태스크포스 회의가 개최되었다. 이번 회의에서는 한옥 철거방지와 건축허가제한 방안, 가회동 1번지 주거환경개선사업지구내 건축계획에 대한 조정방안, 북촌마을 환경정비계획의 추진 검토, 공동주차장 확보방안, 한옥에 대한 용자 및 지원방안, 한옥매입방안, 역사문화탐방로 연계방안 등이 논의되었다.

먼저, 한옥 멸실을 방지하기 위해서는 6개월 간 한시적인 건축허가제한을 시행하고, 이와 동시에 북촌마을에 대한 서울시의 정책을 발표하자는 의견이 제기되었다. 북촌 가꾸기 종합대책을 서울시가 발표하는 시기는 미관지구내 건축규제가 폐지되는 5월 8일 이전이 적절할 것이라는 의견이 많았고, 이러한 법적 대응 외에도 건물 철거시 신고하도록 되어 있는 규정을 이용하여 종로구에서 행정지도를 적극 실시하고, 주민조직인 북촌가꾸기회에서는 주민운동을 통해 한옥의 멸실을 방지하도록 할 필요가 있다는 의견도 나왔다.

한옥보전을 위한 지원방안에 대한 논의에서는 서울시가 직접 용자하는 방안과 별도의 시중은행을 통해 용자해주고 서울시가 이자를 보전해 주는 방안 등이 토론되었고, 한옥 매입에 대해서는 공개매입보다는 도시개발공사의 부동산매입팀을 활용해서 조용히 매입하는 것이 바람직할 것이라는 의견이 제시되었다.

다음으로 가회동 1번지 주거환경개선사업지구내 건축계획에 대해서 논의가 진행되었는데, 가능한 주변의 한옥경관을 훼손하지 않는 건축계획이 세워질 수 있도록 유도하고, 그 가능성을 보기 위해 주거환경개선사업 관계자들을 불러 그 내용을 듣도록 해야 한다는 의견이 모아졌다. 또한 적극적 대응방안으로 서울시가 주거환경개선사업지구 전체부지를 매입하여 한옥으로 건축하는 방안 등도 검토하자는 의견이 제시되었다.

이와 함께 북촌마을 환경정비계획의 추진 필요성에 대한 논의가 이루어졌다. 현재 시정개발연구원에서 하고 있는 연구는 한정된 예산과 인력으로 수행하는 기본연구과제이므로 북촌 가꾸기의 전반적인 방향설정에 그쳐야 하고, 구체적인 환경정비계획은 별도의 지구단위계획이나 도시설

계 등으로 추진되는 것이 바람직할 것이라는 의견이 많았다.

이 외에도 주민들이 제안했던 재동초등학교 운동장 지하에 공동주차장을 조성하는 방안의 타당성에 대해 논의했지만 뚜렷한 결론이 나오지 않았고, 현재 추진중인 북촌길 역사문화탐방로 조성용역은 북촌 마을에 대한 구체적인 계획이 수립된 뒤로 미루자는 데 의견을 같이했다.

● 3월 29일, 건교부 건축법시행령 개정안(한옥지역의 도로폭 확보 예외규정 신

3월 29일 건설교통부가 입법예고한 건축법시행령 개정안에 북촌 가꾸기와 연관된 새로운 조항이 신설되었다.

한옥밀집지역의 좁은 골목길은 지역특성과 매력을 강화하는 우리 전통마을의 핵심요소이나 현행 법령은 건축물 신축시 최소한의 도로폭(4m)을 확보하도록 규제하고 있어 골목길이 확장되어 전통마을 분위기가 사라질 우려가 있었다.

이러한 문제점을 개선하기 위해 서울시에서 3월 8일 건축법시행령 제6조 제1항(적용의 완화)에 제4호(전통한옥 밀집지역 등 전통문화를 보존하기 위하여 시도지사가 건축조례로 정하는 지역의 경우 최소한의 도로폭 확보의무 배제)를 추가할 것을 건교부에 건의하여 시행령 개정이 이루어지게 된 것이다.

2000년 4월

● 4월 11일 오후 4시, 서울시 북촌 가꾸기 태스크포스 3차 회의 참석 (주택국

북촌 가꾸기 태스크포스 3차 회의에서는 가회동 1번지 주거환경개선사업지구내 건축계획 조정방안과 건축허가제한 검토, 공동주차장 확보방안, 한옥매입 또는 개보수시 용자지원 방안 등이 논의되었다.

가회동 1번지 주거환경개선사업에 대해서는 종로구 주택과 담당자와

주거환경개선사업 추진위원장인 윤종복씨가 내용을 설명하였다. 가회동 주거환경개선사업지구는 현재 구체적인 건축계획은 수립되어 있지 않지만 추후 전통과 어울리는 계획을 수립할 예정이고, 공유지분 환치방식으로 사업이 진행되어 주민들이 부동산 신탁회사와 약정한 뒤 (주)유토빌에 소유권을 평당 580만원에 이전하였으며, 현재 88개동 가운데 6개동을 제외한 나머지 건물이 철거된 상태로 있다는 것이었다.

이러한 설명에 대해 참석자들은 사업지구의 지대가 높아 북촌지역의 전체적인 경관에 영향을 미칠 수 있으므로 서울시에서 부지 전체 또는 일부를 매입하는 방안을 검토하자는 의견을 개진하였다.

이와 함께 지난 2차 회의부터 논의되었던 건축허가제한에 대한 논의가 계속되었는데, 미관지구제도가 실효 되는 5월 8일 이전에 건축허가제한을 시행하고, 북촌마을에 대한 서울시 종합정책을 발표할 것과 '북촌마을 환경정비계획' 용역을 도시계획국 예산을 전용하여 발주 추진하는 것으로 잠정 결정하였다.

공동주차장 확보 방안에 대해서는 재동초등학교 지하주차장 설치가 어려운 것으로 판단되었으나 주민대표인 이형술씨가 재검토를 요청하였고, 이와 함께 정독도서관을 개방하여 일부공간을 주차장으로 활용하는 방안도 검토할 필요가 있음이 제기되었다.

한옥매입 또는 개보수 지원방안에 대해서는 「서울시건축조례」에 용자 지원규정을 신설한 뒤 시행하되, 금년도 추경예산에 지원에 필요한 예산을 반영하여 추진할 것을 결정하였다.

공공시설 부지의 활용방안에 대한 논의도 이어졌다. 대동정보산업고등학교는 북촌 지역에서 비교적 넓은 면적을 차지하고 있고 약 5년 전에 이전을 추진하다 무산된 적이 있는 만큼, 이전 가능성을 학교 재단측과 적극 협의할 필요가 있다는 의견이 주민대표로부터 제기되었고, 정독도서관 부지는 일부를 서울시에서 매입하여 전통 혼례장이나 전통 시장으로 조성하는 방안도 검토할 만하다는 의견이 제기되었다.

이 외에도 소규모 전서관이나 박물관 건립을 유도하기 위해 건립비용을 지원하고 세금을 감면해주자는 의견도 제기되었다.

● 4월 17일 - 5월 15일, 소격동 국군기무사사령부 신축 논란

2000년 4월 17일부터 약 1개월 동안 복촌지역내에 위치하고 있는 소격동 국군기무사령부 건물의 이전을 둘러싼 논란이 계속되었다.

2000년 4월 17일 국군기무사령부는 현 사령부 건물을 철거한 뒤 공사비 610억원을 투자하여 2001년부터 2003년 말까지 4층의 현대식 건물을 신축하겠다는 계획을 발표하였다. 이를 계기로 오래 전부터 기무사령부의 이전을 주장하던 문화, 예술, 언론계가 크게 반발하고 나섰다.

4월 24일 문화연대가 기무사 신축계획 반대 성명서를 발표했고, 4월 26일에는 민예총이 기무사 신축 반대입장을 밝힌 뒤 사령부를 즉각 이전할 것을 요구하는 성명을 발표하였다. 4월 27일에는 한국미술협회가 성명서를 발표하여 기무사 신축 결정을 전면 백지화해 줄 것을 촉구했다.

이러한 반대여론이 들끓게 되자 국방부는 5월 2일 기무사령부 신축계획을 원점에서 재검토할 것임을 밝혔고, 마침내 5월 15일 국방부의 공식 발표를 통해 기무사령부를 성남 군사전문연구단지로 이전할 것임을 발표하였다. 이로서 한 달 동안 계속되던 기무사 이전 논란이 마감되었고, 현재 과천 현대미술관을 이곳으로 이전하는 방안 등이 논의되고 있는 것으로 알려졌다.

● 4월 21일, 서울시 “미관지구 등에 한시적 건축제한 실시” 발표 (부시장 방

서울시는 4월 21일 보도자료를 통해 5월 9일부터 도시계획조례가 제정되는 날까지 미관지구를 비롯해 시설보호지구 등 지난해 건축법령 개정시 용도지구 안의 건축기준이 폐지된 용도지구에 한시적 건축허가 제한을 실시할 것임을 밝혔다. (부시장 방침 제258호)

● 4월 27일 오후 3시 30분, 복촌 가꾸기에 관한 제2부시장 보고 (제2부시장실

서울시청 행정2부시장실에서 환경관리실장, 문화국장, 건설국장, 주택국장, 교통운영개선기획단장, 도시개발공사 이사, 종로구 도시관리국장, 시정연 연구팀(정석, 조준범)이 참석한 가운데 그 동안 태스크포스에서 논의된 사항에 대한 부시장 보고회가 진행되었다.

이날 보고회는 시정연 연구팀에서 그 동안의 진행경과, 태스크포스 논의사항 및 북촌 가꾸기 추진방안, 건의사항 등을 설명한 뒤 참석자들이 각자의 의견을 제시하는 형식으로 진행되었는데, 보고회에서 제시된 주요 의견은 다음과 같다.

먼저, 서울시에서 직접 한옥을 매입하는 방안과 민간의 한옥 매입을 유도·지원하는 방안의 장단점, 실현가능성 및 필요한 제도적 장치 등을 좀 더 면밀히 검토할 필요가 있으며, 매입 또는 개보수 비용 지원 등 시의 재정이 투입되는 지역적 범위를 축소 조정할 필요가 있다는 의견이 제시되었다.

또한 개보수에 따른 비용 지원과 저리용자는 원칙적으로 실시하되, 개보수 비용 지원과 관련된 외국 사례를 면밀히 검토할 필요가 있다는 의견과 함께 이를 토대로 개보수 비용 지원의 근거가 될 제도적 장치 마련을 위해 건축조례를 개정하는 방안, 문화지구 조례를 활용하는 방안 및 별도의 ‘전통한옥보존지구’를 신설하고 이에 관한 조례를 제정하는 방안을 검토해야 한다는 의견이 제기되었다.

그리고 민간의 참여를 유도하고 확산시키기 위해 한옥 매입의사가 있거나 비한옥을 한옥으로 개축하고자 하는 민간에 대해 저리용자로 지원하는 방안을 강구하고, 소규모 전시관·박물관 설치시의 비용지원 또는 용가지원을 검토하여 민간참여를 활성화해야 한다는 의견도 있었다. 이와 더불어 민간 차원의 한옥 한 채 매입 및 기증운동을 전개하고, 전통찻집, 전통혼례장, 전통여관, 공방, 화랑, 골동품점 등 전통한옥의 복합용도 허용방안을 고려해야 한다는 의견도 있었다.

북촌마을 환경정비 종합계획 수립추진에 대해서는 올 하반기 중에 용역을 발주하고 도시계획국에서 확보하고 있는 시설비 예산 5억원을 전용하여 활용하도록 하며, 문화관광국의 역사문화탐방로 조성계획과 연계하여 추진할 필요가 있다는 의견이 제기되었다.

건축허가제한에 대해서는 한옥철거 등에 따른 허가제한 방안을 조속히 강구하여 5월 9일부터 도시계획조례 제정시까지 미관지구에 대한 현행 건축기준을 그대로 유지하는 것이 바람직하며, 이와 더불어 고도지구를 확대 지정하는 방안도 검토할 필요가 있다는 의견 등이 개진되었다.

2000년 5월

- 5월 16일 오후 2시30분, 연구팀 한옥사랑 주민모임 방문 (삼청동 박인숙씨



연구팀(정석, 조준범)이 삼청동 35-207번지에 거주하는 박인숙씨 집을 찾았다. 이 집을 방문하게 된 것은 지난 5월 9일 박인숙씨가 연구원에 전화를 걸어 한옥에 거주하고 있는 삼청동 주부라고 밝히고, 이 지역에 한옥을 사랑하는 사람들의 모임이 있는데 시정개발연구원에서 북촌 한옥에 대한 연구를 진행하고 있다는 소식을 듣고 한번 만나고 싶다는 의사와 북촌 지역에 다양한 전통공예 기능을 보유한 주민들이 살고 있으니 그들을 한번 만나보면 어떻겠느냐는 제안을 받아 이루어진 것이다.

박인숙씨 댁은 ㄷ자형의 한옥으로 마루와 거실이 비교적 깔끔하게 개조되어 있었다. 자녀방인 듯한 조그만 방에서 마당을 내려다보면서 심상윤씨 부부, 박인숙씨, 정연아씨와 연구팀이 한자리에 앉아 북촌 한옥보전에 대한 의견을 교환했다. 이날 주민들은 북촌의 한옥보전에 대한 다음과 같은 구상안을 제안하였다.

1. 기본방향 : 현재의 한옥만이라도 보존하며 더 이상의 훼손은 금한다.
 - 1) 현재의 한옥은 더 이상 훼손되지 않아야 한다.
 - 2) 건축 중이거나 나대지의 경우는 한옥건축으로의 유도과 매수를 통하여 훼손을 방지한다
 - 3) 한옥 보존만이 아니라 전통문화의 유지와 보존으로 확장한다.
 - 4) 현존하는 전통계승자인 노령층의 의견과 경험을 전수받고, 노인을 섬기는 한국이 된다.
2. 제안 이유 : 우리의 산 역사와 선조의 숨결이 배어있는 전통 한옥은 다시는 재생할 수가 없고 보존하는 것만이 최선의 길이다. - 한옥마을 중간의 덧이빨(빌라), 장미골목마을(가회동 1지), 한옥개축수선
3. 개발방향 : 일반적인 상거래 중심이 아니라 한 가정의 생활 중심적이며, 기업중심이 아니라 가정 중심적인 개발을 추진한다. 왜냐하면 너무 상업적으로 치중되면 피상적인 체험이 될 우려가 있으며, 전통문화의 생활체험이 되어야만 우리를 제대로 알릴 수 있기 때문이다 또한 우리 선조들의 열린대문을 기본적인 개발 및 운영의 기준으로 한다.
4. 추진 제안
 - 1) 대물보상안 : 적절한 가액으로 보상하고 매수한다.
 - 2) 수익보상안 : 수익을 창출할 수 있는 방안을 수립한다.
 - 3) 보존지원안 : 한옥보존에 따른 경비를 지원한다.
 - 4) 관리지원팀 구성 및 현지 운영
 - 5) 안내 가이드 및 전통거리 모습 재현
 - 6) 지역학교를 전통문화의 장으로 활용
5. 대물 보상안
 - 1) 매수를 청구하는 한옥은 적정평가에 의해서 매수한다.
 - 2) 보수후에 개방형 임대 - 안옥을 방문, 관람, 숙박 및 문화체험을 위해 대외 개방하는 것
 - 3) 인근 한옥 거주 및 소유자에게 관리와 운영을 위임하여 외국관광객 숙박용으로 운영.
6. 수익보상안
 - 1) 한옥 거주 및 소유자에게 한옥개방이나 숙박에 따른 수익 대책 마련
 - 2) 외국인 홈스테이를 위한 대외적인 창구마련과 교육지원
 - 3) 전통 공방의 유치 및 판매 지원
 - 4) 전통음식, 천연염색, 전통한복, 전통공예, 전통예술 등을 생업으로 유도하여 장려(현재 실행하고 있는 삶 바느질을 하는 사람들이 더러 있음)
7. 보존지원안
 - 1) 기본적인 개발방향과 한옥 개보수 기준을 마련
 - 2) 한옥 개보수에 따른 실제 경비를 지원하거나 전담 관리팀의 직접 시공

8. 관리지원팀 구성 및 운영

- 1) 현지에 상주하며 실질적인 한옥의 관리와 전반적인 운영의 통제
- 2) 한옥 보수 및 환경의 개선 실무팀 운영
- 3) 전통문화공연의 장을 기획 운영(일반으로 구경하는 공연이 아닌 참여하는 공연이 될 수 있도록 큰 한옥의 마당에서 공연한다. 공연을 위한 공연이 아니라, 마을 잔치나 마을 경시 혼례(함사려), 장례, 출산(고추걸이)를 주제로 운영한다.
- 4) 전통문화 운영위원회를 구성하여 활성화 한다.
- 5) 대외홍보

9. 안내 가이드 및 전통거리 모습 제현

- 1) 거리 주변에 전통 야생화, 야생목을 심는다.
- 2) 가마나 조랑말 등의 전통 운송수단을 제현하며 안내 가이드를 한다.
- 3) 별도의 주차공간을 마련하고, 차 없는 골목을 제현
- 4) 전력선, 통신선, 도시가스선의 지하매설 및 주변경관 정리
- 5) 한복의 생활화(실천 방안으로는 노인에게 편한 한옥을 염가로 제공-경노차원)

10. 지역학교를 전통 문화의 장으로 활용

- 1) 어릴적부터 전통문화 교육을 실시하여 우리의 것이 자연적으로 배어나도록 유도
- 2) 인근, 초중고교에 전통음악, 예술을 특화하여 교육을 시킨다.
- 3) 정기적인 학생풍물단 공연을 개최한다.(절기, 명절때에 특별히 공연)

11. 문제점

- 1) 우리는 우리궁도 제대로 자세히 모른다. 모르면서 어떻게 알릴 수 있는가?
- 2) 한옥을 주거용으로 불편한 것으로 인식되고 있다.
- 3) 전통은 고리타분하고 현생활과는 관련이 없는 것으로 인식한다.
- 4) 일반 한옥은 치안에 취약하다.
- 5) 실제 도로상에 문화체험노선에 대한 표시가 없다.(예. Red Road)
- 6) 주민의 연령구성이 높은 편이다.(노인이 많다.)
- 7) 현재 행정관료들의 탁상공론과 통합관리의 부족으로 많은 시행착오가 우려된다.

주민들과의 만남과 토의가 끝난 뒤, 주민들의 안내로 소격동 112번지에 거주하는 전통다식과 침선에 능한 이옥호씨 댁을 방문하여 여러 작품에 대한 설명을 듣고 궁중다식을 맛보았다.

● 5월 23일 오후 5시, 북촌 가꾸기에 대한 2차 시장보고 (서울시 기획상황실)

그 동안 태스크포스에서 논의해 온 북촌 가꾸기 종합대책안에 대한 시장보고회가 5월 23일 열렸다. 시장, 행정1부시장, 행정2부시장, 정무부시장, 교통관리실장, 문화관광국장, 도시계획국장, 건설국장, 주택국장, 도시개발공사 사장 등이 참석한 자리에서 연구팀은 종합대책(안)을 보고하였고, 참석자들은 한옥보전의 원칙, 매입 및 개보수 지원, 한옥의 용도 및 활용방안 등에 대해 여러 의견을 제시하였다.

북촌 가꾸기의 기본방향은 크게 두 가지로 결정되었다. 하나는 북촌의 한옥에서 살고 싶어하는 사람에게는 대폭 지원한다는 것이고, 다른 하나는 한옥에 살고 싶어하는 사람들이 한옥을 매입할 수 있도록 지원한다는 것이다. 한옥주민에 대한 지원은 개보수 비용 지원, 세금감면 등이 획기적으로 이루어져야 하며, 한옥의 유지와 관리에 필요한 재료나 기술자 등을 지원하거나 서울시에서 새로운 재료를 개발하여 보급하는 방안도 고려할 수 있다. 한옥 매입희망자에 대해서는 주거용도를 가능한 유지하도록 하고, 한옥과 어울릴 수 있는 음식, 차, 전통공예, 생활관 등의 용도로 활용할 수 있도록 해야 한다.

한옥 매입에 대해서는 서울시가 전면 매입하는 방안보다는 필요한 한옥을 선별 매입하는 것이 타당할 것이라는 의견과 매입 이후 개보수하여 분양 또는 임대하거나 주차장, 공원 등으로 조성해야 한다는 의견도 제기되었다.

미관지구제도의 실효에 따른 다세대 다가구 주택의 난립을 막기 위한 대응방안에 대해서도 논의가 이루어졌다. 대안으로는 전통건조물보전지구를 신설하는 방안과 최고고도지구를 북촌 전역에 확대 지정한 뒤 높이 제한을 강화하는 방안 등이 논의되었다.

이외에 북촌지역에 있는 대규모 공공시설인 미대사관 숙소부지, 기무사령부 부지의 이전 후 활용방안 및 대동정보산업고등학교의 이전 가능성에 대해서도 논의가 이루어졌다.

2000년 6월

● 6월 2일 오전 10시, 연구팀 복촌 전통기능 보유 주민 방문 (복촌일대)

연구팀(정석, 조준범)이 한옥을 사랑하는 사람들 모임의 박인숙씨와 정연아씨의 안내로 복촌에 거주하는 전통장인과 예술인들을 방문하였다. 먼저 들른 집은 윤보선가에서 멀지 않은 곳인 안국동 17-11번지의 서울시 무형문화재 제1호 생옷칠 기능보유자 신중현씨 댁이었다. 이 집은 ㄱ자형의 한옥으로 규모가 약 100여평 정도 되는 비교적 큰 한옥이었는데, 거주하는 주택은 다른 곳에 있고 이곳은 주로 작업장으로 이용하고 있었다. 옷칠 작업은 전수자 1명과 같이 하고 있으며, 주로 예전에 사용하던 밥상, 나무 그릇, 옷장 등에 옷칠을 하는 것이었다.

이어서 재동초등학교 뒤편에 위치한 가회동 187번지의 고재현씨 댁을 방문했다. 이 집에 들어서자 장고, 대금, 가야금, 거문고 등이 벽에 가득 걸려 있었다. 모두 고재현씨가 손수 제작한 것들이었다. 전통악기의 제작은 전주나 남원 등의 지방에서 주로 이루어진다고 했다.

계동길을 따라 중앙고등학교 방향으로 올라오다 보면 길에 바로 면하여 한복이 걸려있는 허름한 집이 한 채 있는데, 이 집이 한복을 전문적으로 주문 생산하는 김도선, 허순자씨 부부의 댁이다. 김도선씨는 예전에는 양복을 맞추는 일을 했으나 요즘은 부인인 허순자씨와 함께 한복을 제작하고 있다고 한다. 김도선씨는 손재주가 뛰어나 대나무와 조롱박을 활용한 나무포크, 찻잔, 다기용품 등 다양한 생활용품을 손수 제작하고, 이리저 한옥 등에 납품하는 부인 허순자씨를 도와 한복재단의 어려운 부분도 맡아 하고 있다고 했다.

계동길에서 산업은행관리가와 가회로를 거쳐 가회동 31번지 일대로 향했다. 가회동 31-70번지에 살고 있는 조각가 신명덕씨를 방문하기 위해서였다. 신명덕씨가 거주하고 있는 집은 소규모 한옥으로 작은 ㄷ자형 한옥이었다. 마당에는 커다란 장승들이 조각되어 놓여 있었고, 작업실로 사용하는 방안에는 조각중인 듯한 미완성의 작품들이 놓여 있었다.

이 집을 나와 골목을 따라 조금 더 올라간 곳에 위치한 가회동 31-4번지 이정배씨 댁을 방문했다. 골동품 수집이 취미라고 하는 이 집 안주인은 한옥에 대해 많은 애착심을 갖고 있는 것처럼 보였다. 경사진 계단이 있는 바깥마당을 거쳐 안으로 들어서자 튼 □자형 집의 중정이 나타났는데, 중정에는 다양한 골동품들이 전시되어 있었고, 안방이나 마루는 한옥의 원형이 크게 변형되지 않은 예전의 모습을 잘 유지하고 있었다. 마루와 안채 사랑채를 구경한 후에 한옥을 사랑하는 사람들 모임의 회원들과 함께 약 20여분동안 북촌의 한옥 보전에 관해 의견을 교환했다.

● 6월 19일, 윤보선가 주변 상가건물 신축 논란

서울시 민속자료인 안국동 8-1번지 소재 윤보선가 바로 옆의 한옥 두채가 헐린 뒤 4층 상가건물 신축공사가 지난 4월부터 시작되면서, 문화재 훼손을 우려한 시민단체와 윤 전대통령 가족 등이 크게 반발하였다.

도시연대, 문화연대, 문화를 나누는 사람들 등 6개 시민단체는 6월 19일 윤보선가에서 기자회견을 갖고 행정자치부와 문화재청, 서울시, 종로구청에 ‘윤보선가 보존을 위한 시민청원’을 제출했다.

이후 7월 1일 서울시는 ‘문화재주변 건축행위 처리지침’을 시행하여 문화재 주변의 경관보호를 위한 지침을 마련하게 되는데, 이는 지난 1999년에 규제완화차원에서 폐지되었던 문화재 주변 건축행위에 대한 규제를 윤보선가 등 문화재 주변의 건물신축 논란을 계기로 서울시 차원의 문화재 보호장치를 시급하게 마련했던 것으로 보인다.

● 6월 23일 오후 4시 30분, 북촌 가꾸기 종합대책(안) 서울시 고위정책회의 보고

6월 23일에 시장, 행정제1부시장, 행정제2부시장, 정무부시장, 기획예산실장, 환경관리실장, 교통관리실장, 주택국장, 도시계획국장, 건설국장 등이 참석한 가운데, 연구팀(정석)이 북촌 가꾸기에 소요될 예산(총 1,300억원)을 보고한 뒤 예산안에 대한 논의가 있었다.

이날 회의에서는 추후 기획예산실에서 정밀한 예산심의를 거쳐 북촌 가꾸기에 소요될 예산을 확정할 것을 결정하였다.

● 6월 27일 오전 11시, 북촌 가꾸기를 반대하는 주민들 연구원 항의 방문 (시정연 1층휴게실)

가회동에 거주하는 주민 5명이 서울시정개발연구원을 방문했다. 이들은 정의철(가회동 31-14), 안보강(가회동 37-4), 신영숙(가회동 91-1), 김영자(가회동 31-42), 허향자(가회동 11-99) 등 모두 5명으로 북촌 가꾸기를 반대하는 주민들이었다.

이들이 주장하는 요지는 “한옥의 집 값 하락이 우려되니 아무런 규제도 하지 말라”는 것이었다. 방문인 중의 한 사람인 정의철씨는 최근 평당 1천 만원에 집을 내놓았다가 약 800만원 선에서 거래가 이루어지려는 순간에 서울시에서 북촌 가꾸기를 한다는 소식 때문에 거래가 이루어지지 못했다고 하며 서울시를 원망하기도 했다.

이들이 방문한 주된 목적은 최근 서울시에서 북촌지역에 대해 추진하고 있는 정책이 예전에 한옥을 철저히 규제했던 한옥보전지구와 동일한 것이라는 생각에서 정책이 실행되기 이전에 이를 막기 위해서였던 것으로 보인다.

● 6월 30일 오전 10시, 연구과제 중간 자문회의 개최 (시정연 5층회의실)

시정개발연구원 5층회의실에서 서울시립대 김기호 교수, 경기대학교 이상구 교수, 서울시 도시계획과 권민 팀장이 참석한 가운데 연구과제 중간 자문회의가 개최되었다.

이날 자문회의에서는 이번 연구를 북촌 가꾸기 사례연구에 치중하고, 서울시 마을 만들기 지원행정 체계 구축 연구는 뒤로 미루는 방향으로 연구내용을 조정하자는 데 합의하였다.

또한, 북촌 가꾸기를 추진함에 있어 행정이 주도하여 환경정비사업을 서둘러 시행하는 것보다는 시간이 걸리더라도 주민들의 적극적인 참여를 이끌어 내는 것이 중요하다는 의견과, 개보수 비용 지원을 시행하는 데 필요한 정교한 제도적 장치를 마련하는데 주력하고, 서울시 차원의 추진 기구 구성에 대한 제안이 필요하다는 의견 등이 제기되었다.

2000년 7월

● 7월 6일 오전 1시, 가회동 주민 인터넷을 통한 의견 제기

종로에 직장을 갖고 있다는 가회동 주민이 ‘전통 한옥마을 보존에 대하여’라는 제목으로 서울시청 홈페이지를 통해 다음과 같은 의견을 제기했다.

“이미 서울시가 방치 또는 장려(주거환경개선지구로 지정)해 원서동, 계동, 가회동 일부는 전통한옥 마을이라고 볼 수 없을 정도로 훼손된 상태입니다.”

“이곳에 사는 주민들은 대부분 영세민이어서 번듯하게 증개축할 돈이 없다보니 전세금 몇푼 더 받기 위해 마구잡이로 개보수하여 한옥의 정취를 유지하고 있는 집은 거의 없습니다.”

“원서동, 계동, 가회동, 재동, 사간동, 삼청동, 소격동 등의 복촌마을 19만평에 현재 살고 있는 주민들의 재산권, 행복추구권, 쾌적한 주거권을 보장해 주면서 전통가옥 보존의 목표를 이루기 위해선 많은 예산이 투입되어야 합니다.”

“보존상태가 양호한 한옥, 건축양식이 중후한 한옥을 엄격한 기준에 의해 엄정히 선정해 보존비용을 지원하고, 나머지 기형적으로 변형된 사이비 한옥들은 과감히 숙야내야 합니다. 남은 한옥은 전통 건축양식으로 재건축 또는 복구시켜 원하는 한옥거주 희망자에게 전세금을 받고 임대해 주십시오.”

● 7월 10일 오전 11시, 한옥사랑 주민 서울시 관계자 면담 (주택국 회의실)

서울시장과의 면담을 신청했던 「한옥을 사랑하는 사람들 모임」의 박인숙씨외 9명의 주민이 서울시 관계자들과 면담을 가졌다. 서울시 관계자로는 문화환경조성팀장, 도시생태팀장, 건축관리팀장이 참석하였다. 다음은 이 자리에서 주민들이 제안한 의견이다.

“전통한옥을 좋아하는 주부로서 복촌 가꾸기에 대해 의견을 나누고자

하며, 한옥을 이용한 전통숙박시설 등으로 임대를 받아 운영하고자 하는 마음이 있는데 이를 위해서는 행정적인 도움이 필요하다. 이와 함께 한옥 보존에 대한 의견으로 현재 남아 있는 한옥은 더 이상 훼손해서는 안 되며, 나대지의 경우 한옥 신축을 유도하거나 시가 매수하여 훼손을 방지하고, 한옥보존 뿐만 아니라 전통문화의 유지와 육성에도 관심을 기울여 주기 바란다”.

“개방형 한옥에 대한 장기 저리 용자지원, 공방 설치를 위한 보조금 지원 등이 시행되기 바라며, 현재 매물로 나와 있는 원서동의 빈집을 서울시에서 매입한 뒤, 숙박시설 등으로 민간에게 위탁경영하는 방안을 적극 검토해주시기 바란다.”

● 7월 12일, 가회동 주민 인터넷 민원 제기

가회동에서 30여년을 살아왔다는 주민이 서울시청 홈페이지의 ‘시장에게 바란다’에 ‘당신은 진정한 시장이십니까?’라는 제목으로 인터넷 민원을 제기했다. 민원의 요지는 다음과 같다.

“하루가 다르게 변해 가는 세상이건만 제가 살고 있는 가회동만은 왜 이리도 세상의 흐름에 합류하지 못하고 있는지 정말로 답답합니다.”

“간신히 풀어놓은 한옥보존지구 철폐를 다시금 하려 한다는 것은 가회동 주민을 완전히 무시하는 처사라고 밖에 볼 수 없습니다.”

“주민들이 이리도 고통스러워하는데 과연 무엇을 이루려는 심사입니까?”

● 7월 12일 오전 10시, 연구팀 (사)종로북촌가꾸기회 방문 (종로북촌가꾸기회

연구팀(정석, 조준범)이 (사)종로북촌가꾸기회 사무실을 방문했다. 이날 오전 9시에 이형술 회장이 연구원에 전화를 걸어 최근 북촌지역에서 한옥 보전을 반대하는 주민들이 활발하게 움직이기 시작했다는 연락을 전했다기 때문에 그 상황을 구체적으로 알아보기 위해서였다.

이날 전해들은 바로는 일전에 연구원을 방문했던 정의철씨를 비롯한 몇몇 주민들이 서울시에 항의 이메일을 보내도록 권고하는 유인물을 주

민들에게 배포하였고, 현재 서울시에서 논의중인 북촌 가꾸기 추진계획과는 전혀 다른 내용으로 주민들을 선동하고 있다고 했다.

아직 서울시의 정책으로 공식 확정되지는 않았지만, 현 단계에서 서울시가 추진하고자 하는 북촌 가꾸기 종합대책을 주민들에게 정확히 알려야 할 필요성에 대해 공감한 연구팀은 주민들이 잘못된 정보를 들어 상황을 오해하지 않게 하기 위해서, 한옥밀집지역(가회동 31번지) 주민들을 대상으로 주민설명회를 개최하기로 약속하였다. 1차 주민설명회는 7월 19일 저녁 6시 30분에 가회동사무소에서 개최하기로 결정하였다.

● 7월 14일 오후 4시, 가회동 주민 ‘한옥보존 반대’ 인터넷 민원 제기

가회동 주민이라고 밝힌 사람이 서울시청 홈페이지에 ‘북촌 마을 가꾸기 패스트포스(태스크포스의 잘못된 표기) 플랜’이라는 제목으로 인터넷 민원을 제기했다. 이후 이와 유사한 민원이 수 차례 제기되었는데, 그 내용은 모두 정의철씨가 주민에게 배포했던 유인물과 일치한다. 민원의 요지는 다음과 같다.

“주민들의 의사와는 상관없이 지역실정을 모르는 교수들을 동원하여 지역설문조사라는 명분을 내세워 다시 한옥보전계획을 수립하려 하는데 이 계획이 주민들의 보다 나은 삶을 위한 계획이라면 좀 더 지역실정을 아는 주민대표들과 상의해 나가야 하지 않겠습니까?”

“어느 해 장마철, 집수리를 못하고 살던 어느 한 일가가 쏟아지는 폭우를 이겨내지 못하고 무너진 지붕에 깔려 몰살한 일을 아십니까?”

“계동, 원서동, 삼청동 등 가회동 주변 동네 가옥들은 모두 연립인데 가회동만 유독 ‘한옥보전지역’이 되어야 한다는 것은 정말 이해가 안됩니다.”

“가회동이 한옥보전지역이 된다면, 주민들의 재산가치 손실은 서울시에서 보상해줄 건가요?”

“한옥보전계획 수립을 철회하시는 것이 서울시가 건전한 사회를 선도할 수 있는 시정에 상당한 보탬이 될 것입니다.”

● 7월 19일 오후 6시 30분, 제1차 주민설명회 개최 (가회동사무소 지하강당)

가회동사무소 지하강당에서 가회동 31번지 일대 주민들을 대상으로 한 주민설명회가 개최되었다.

이날 설명회에는 가회동 31번지 일대 주민 이은경(31-94), 김동익(31-28), 이진구(31-61), 조정희(31-99), 원춘상(31-65), 김영민씨 외 2인 등 모두 8인이 참석하였고, 북촌가꾸기회 이사로는 이형술, 정현주, 한기성, 조병선, 홍판석, 장상순, 권대성, 윤종복, 윤성해, 노상우, 서상달, 윤명구 씨 등 15명이 참석하였다. 이 밖에 북촌가꾸기회 자문위원으로 조창현, 주희돈, 서세연, 조정희, 문필호씨 등 5명, 서울시의회 이성호 의원, 북촌가꾸기회 고문 김재위씨가 참석하였으며, 전문가로 경기대학교 이상구 교수, 시립대 송인호 교수가 참석하였다.



주민설명회는 먼저 이형술 회장의 개회사에 이어 이성호 서울시의원의 인사말, 그리고 시정개발연구원의 연구팀에서 북촌 가꾸기 종합대책(안)을 설명한 후에 참석자들이 의견을 제시하는 형식으로 이루어졌다.

사회를 맡은 윤종복 이사는 설명회 서두에 부동산의 가치는 주민의 관심이 있을 때 상승할 수 있다며, 그가 바라보는 북촌에 대한 입장을 설명했다. 한옥을 헐고 다세대주택을 건립했던 원서동의 실패를 교훈으로 삼고 같은 잘못을 반복해선 안될 것이라고 강조한 뒤, 공유지분 환지방식으로 추진중인 가회동1번지 주거환경개선사업의 경우 평당 300만원도 안되던 땅을 580만원에 팔 수 있었고, 주민의 상당수가 가회동 31번지, 11번지에 재이주하게 되어 북촌내 한옥 매물이 바닥나고 집값이 오르는 계기가

되었다고 설명하였다. 이어서 한옥의 가치를 인정받을 수 있는 때가 오고 있으므로 재테크의 관점에서라도 우리 주민들이 잘 생각하고 판단해야 할 것임을 강조하기도 했다.

가회동 31-65에 거주하는 원춘상씨는 북촌 가꾸기 종합대책(안)에 대한 설명을 듣고는 “다소 난감한 심정이다. 가능한 서울시가 직접 나서서 한옥을 시가로 매입해주시기 바라며, 규제와 지원이 병행된다고 하는데, 규제는 강하고 지원은 미미한 느낌이 많이 든다”며 종합대책(안)에 대해 회의적인 입장을 보였다.

이러한 원춘상씨의 질문에 대해 연구팀에서는 서울시가 직접 매입할 경우 감정가가 현실 거래가보다 낮을 것이므로, 시장에서 제 값에 거래되는 것이 주민에게 유리할 것이고, 현재 서울시에서는 감정가를 시가에 근접하게 하기 위한 방안으로 땅값에 더해 한옥의 가치를 건물가격으로 인정하는 방안을 검토중임을 밝혔다.

또한 규제는 한옥의 가치와 동네 분위기를 지키기 위한 최소한의 것으로, 한옥에 살기를 희망하는 주민들에게는 규제라기보다는 보호장치의 측면이 강하며, 개보수 비용 지원을 비롯한 한옥에 대한 지원은 한옥 거주 주민들의 비용부담을 줄이는 측면 뿐만 아니라 결과적으로는 한옥의 경제적 가치를 높이는 데에도 기여할 것임을 설명했다.

이와 함께 한옥보전을 실행하기 위해서는 한옥주민의 참여가 가장 중요함을 밝히면서 한옥에 대한 지원과 한옥마을을 지키기 위한 규제에 주민들이 찬성하지 않는다면, 서울시는 규제도 지원도 하지 않을 것이라 설명했다. 북촌 가꾸기는 관주도의 일방적인 사업이 아닌 주민주도, 행정지원 방식의 새로운 도시관리의 실험이 될 것임을 거듭 강조했다.

이형술 회장은 최근 공시지가 하향조정 및 한옥주민에 대한 인센티브에 대해 언급했다. 최근 종로구는 가회동 31번지의 공시지가를 2등급 낮추어 발표한 바 있는데, 서울시가 한옥을 싼값에 매입하기 위한 의도적 조치로 보고있는 많은 주민들이 크게 반발하고 있으니, 공시지가를 조정해주시기를 바란다고 말하고, 한옥을 소유하고 있는 주민들에게 1가구 2주택 적용을 배제해준다면 한옥 주민들에 대한 큰 인센티브가 될 것이므로, 이를 적극 검토하고 시행해주시기 바란다는 의견을 개진했다.

이성호 서울시의원은 서울시가 한옥을 매입할 때 원가범보다는 거래사 레비교법을 적용할 경우 시가 수준으로 매입할 수 있다는 의견을 개진한 뒤, 한옥과 한옥마을의 가치를 높이기 위해서는 공공투자가 선행되어야 할 것이며, 이를 위해 필요한 재원을 예산에 반영하고, 이미 잡혀진 예산은 가능한 빨리 투자해야 한다고 주장했다.

계동 32-11번지에 살고 있고 전 휘문고등학교 교장을 역임한 한기성씨는 주민의 입장에서 모든 일을 처리하고, 대상범위를 가회동 일부로 제한하지 말고 복촌 전역으로 확대해줄 것을 요청하면서, 한옥 주민들은 그동안 많은 불편을 겪어왔고, 한편으로는 한옥을 유지해온 공로도 있으므로, 한옥 주민에 대한 서울시의 지원은 매입이나 보조 또는 용자 등 어떤 방식이든 관이 아닌 주민의 입장에서 시행해줄 것을 요구하였다.

가회동 31-61번지에 살고 있는 이진구씨는 불필요한 규제를 하지 말고, 동네 전반이 쾌적한 동네로 태어날 수 있도록 가꾸어줄 것을 요청했다. 또한 가회동 31번지와 11번지는 최우선적으로 시에서 매입한 뒤, 주민들에게 관리를 맡기고, 어린이 놀이터를 조성하는 등 동네 전반을 잘 가꾸어주기를 바란다는 의견을 개진하였다.

최근 한옥 개보수 기준을 마련하기 위해 가회동 31번지 지역에 있는 한옥을 실측 조사하여 지역상황을 잘 알고 있는 서울시립대 송인호 교수는 한옥의 가치회복이 주민들에게 어떠한 혜택을 가져다 줄 수 있는지에 대해 다음과 같이 설명하였다. “서울시가 재정을 투입하여 복촌을 가꾸고자 하는 것은 한옥과 한옥마을의 경관이 지닌 가치를 인정하기 때문이다. 한옥이 철거되고 고층건물들이 마구잡이로 들어선다면, 서울시가 이 지역에 재원을 투자할 이유가 사라지게 될 것이다.”

“예전에 쓸모 없는 물건으로 여기고 버렸던 반닫이가 지금은 귀해져 수천만원에 거래되고 있다. 한옥의 가치(문화적 가치뿐만 아니라 경제적 가치까지)도 반닫이처럼 조만간 크게 올라갈 것이므로, 한옥을 잘 유지하고 제대로 수리해야 할 것이며, 한옥경관을 헤치는 건물이 들어서면은 것들 주민들이 먼저 막아야 할 것이다. 그것이 곧 주민들에게 재산상의 이익이 될 것이다.”

원서동 108-4번지 불교미술박물관을 운영하는 권대성 관장은 한옥관리

지역에 대한 세 가지 대안중 대안2(특별관리구역과 일반관리구역 등 11개 지역)가 바람직할 것으로 생각되며, 한옥 개보수 비용지원은 북촌마을 모든 한옥으로 확대 적용해줄 것을 요청했다.

● 7월 24일 오후 5시, 연구팀 반대주민 방문 (원춘상씨 댁)

시정개발연구원의 연구팀(정석)과 경기대학교 이상구 교수가 가회동 31-65번지 원춘상씨 댁을 방문하여 북촌 가꾸기에 대해 1시간 이상 대화를 나누었다. 한옥에 대한 지원과 함께 난개발을 방지하기 위한 최소한의 규제장치가 필요하지 않겠느냐는 연구팀의 설득에 원춘상씨는 한결같은 주장을 폈다. “규제는 싫다. 규제는 집값을 떨어뜨린다. 규제 없는 지원만 시행하라”

● 7월 25일 오후 7시, 가회동 주민모임 개최 (조정희씨 댁)

종로구 명예구청장인 조정희씨 댁에서 주민모임이 개최되었다. 이 모임은 서울시의 정책에 반대하는 주민 20여명과 ‘한옥을 사랑하는 사람들 모임’ 소속 주민들이 참석했으나 반대하는 주민들의 목소리가 컸고, 서울시의 정책과 북촌 가꾸기에 참여했던 전문가와 주민조직(종로북촌가꾸기회)을 일방적으로 비방, 매도하는 분위기였다고 한다.

이날 모임에 참석했던 이형술 회장의 말을 빌면, 반대측 주민들은 “송인호 교수와 정석 박사가 말하는 것은 모두 거짓말이다. 사실 서울시는 예산도 없고 한옥주민에게 지원할 의지도 없으며, 한옥을 규제하는 것만이 목적이다”라고 말하기도 하고, “관광자원을 개발하여 관광객이 몰리도록 한다는 데, 우리가 동물원 원숭이인가?”라는 극단적인 말도 오갔다고 전했다.

● 7월 28일 오전 9시 30분, (사)종로북촌가꾸기회 임원 연구원 방문 (연구원

(사)종로북촌가꾸기회의 이형술 회장, 윤종복 이사, 윤명구 이사가 연구원을 방문했다. 이들은 7월 25일 조정희 명예구청장 댁에서 열렸던 주민모임의 결과에 대해 설명하고자 방문한 것이었다. 연구팀과 북촌가꾸

기회 임원들은 최근 북촌지역 분위기와 향후 대응방안에 대해 논의한 후 잘못된 정보로 인해 주민들의 오해가 더 깊어져서는 안 된다는 데 의견을 같이하고, 북촌 전체 주민을 대상으로 한 주민설명회를 조속히 개최하기로 의견을 모았다.

● 7월 28일, 가회동 주민 인터넷 민원 제기

가회동 주민 한 사람이 서울시청 홈페이지 ‘시장에게 바란다’에 다음과 같은 인터넷 민원을 제기했다.

“빌딩과 양옥, 한옥이 혼재해 있는 상태에 그 무슨 한옥보존입니까. 현실적으로 4종 미관지구라는 규제를 풀어서 아름다운 건축을 할 수 있도록 도와 주는 것이 시청에서 할 일이 아닌가 사료됩니다.”

2000년 8월

● 8월 1일, 가회동 주민 인터넷 민원 제기

가회동 주민이 서울시청 홈페이지 ‘시장에게 바란다’에 다음과 같은 인터넷 민원을 제기했다.

“북촌마을 가꾸기 패스트포스(태스크포스의 잘못된 표기) 플랜이 계획하는 가회동 한옥마을 지정 계획을 결사반대 합니다.”

“패스트포스 플랜이 계획되면서 평당 500-600만원 하던 시가가 220-280만원으로 떨어졌습니다. 재산손실분을 패스트포스 플랜에서는 보상해줄 것인지 구체적인 계획을 듣고 싶습니다.”

“제발 몇몇 사람들의 탁상공론에 의지하지 마시고(=몇몇 대학교수..) 실질적으로 한옥보전이 이루어져서 재산가치가 절하되는 당사자인 가회동 주민들에게 직접 찾아가 계획을 설명하고 납득시켜야 하지 않을까요”

“구의원, 동네 유지 다 필요 없습니다. 당사자가 제일 중요합니다. 당사자인 가회동 주민들과 대화합시다.”

● 8월 3일, 복촌 가꾸기 반대주민 서울시에 진정서 제출

가회동 주민 311명이 ‘한옥보전규제 절대 반대 주민대책위원회’라는 이름으로 서울시에 진정서를 제출했다.

● 8월 10일 10시 30분, 서울시 복촌 가꾸기 태스크포스 4차 회의 개최 (주택

복촌 가꾸기 태스크포스 4차 회의가 주민대표(이형술, 권대성) 전문가(김홍식 교수, 송인호 교수, 김기호 교수) 등이 참여한 가운데 개최되었다.

먼저 서울시 건축관리팀장이 그동안의 추진경과를 설명하고, 복사모(복촌을 사랑하는 사람들 모임) 구성에 대한 내용 설명에 이어, 시정개발 연구원의 연구팀에서 지금까지의 경위와 한옥보전 대책에 대해 설명한 후에 참석자들이 토의를 진행했다.

주요 논의 내용은 복촌 가꾸기 종합대책(안)에 대한 사항이었으며, 이와 함께 8월 26일로 예정되어 있는 주민설명회에 대한 언급도 있었다.

이형술 회장은 현재 복촌에서는 서울시의 한옥보전 및 육성 정책에 반대하는 일부 주민들이 다른 주민들에게 상황과 정보를 왜곡하여 전달하고 있기 때문에 이를 바로잡기 위해서는 공식적인 설명회가 필요하다는 의견을 제시했고, 팔짱다는 한옥에 대해서는 적극적인 매입의사를 서울시가 보여줘야 한다는 점을 강조했다. 이어서 복사모 구성에 관해서는 서울시와 의견을 달리하며, 사단법인인 종로복촌가꾸기회와 중복되어 혼란스러울 수 있기 때문에 종로복촌가꾸기회를 중심으로 복사모를 구성할 필요가 있다는 의견을 제시했다.

1990년 전통문화지대 복원정비 실시계획(안) 연구를 수행한 명지대학교 김홍식 교수는 그 당시의 경험을 되짚어 현재의 복촌 가꾸기를 무리없이 추진할 수 있는 방안에 대해 설명했다.

먼저 복촌 가꾸기를 원활하게 추진하기 위해서는 추진 순서가 중요함을 강조했다. 개보수 비용지원보다는 매입비용에 보다 많은 비중을 두어 초기에는 한옥매입부터 조용히 시작한 후에 전체 한옥의 1/3 정도를 매입한 후에 복사모를 법인화 하여 주체로 세우고, 개인이나 조합을 통해 공예, 전통음식 등의 용도로 활용할 필요가 있다는 것이다.

다음으로 한옥 개보수는 신속하게 이루어질 수 있도록 전담 공사팀을 만들어야 하며, 골목을 보전할 수 있도록 개별 한옥 단위의 지원이나 보수보다는 면(面)단위로 이루어질 수 있는 방안을 강구해야 한다고 주장하였으며, 이외에도 문화재보호법에 의한 지구지정의 필요성 및 현행 세금 감면을 주민들이 체감할 수 있도록 확대하는 방안에 대한 검토가 필요함을 제기하였다.

주민대표 가운데 한 사람인 권대성 관장은 복촌 한옥보전을 위해서 ‘사적(史的)건축물보전지구’로 지정할 필요성이 있음을 설명하고, 현재 한옥 보전 및 육성을 위해 책정한 예산이 당초 예상했던 2천억보다 적기 때문에 그것으로 주민들을 설득하기는 힘들 것이라며 우려를 표했다. 이어서 서울시가 대토를 통해 대동정보산업고를 이전하는 방안도 검토해줄 것을 요청했다. 그에 따르면 학교를 이전한 후 지하공간을 쓰레기 적치장, 주차장 등으로 활용하고 지상 학교건물은 박물관이 필요한 사람을 유치하여 전통박물관으로 활용할 수 있다는 것이다. 이외에 북사모 구성시 참여할 수 있는 주민의 수를 늘려줄 것과 북사모를 통해 복촌에 대한 홍보효과를 높일 수 있다는 점에 대해 언급했다.

서울시립대 송인호 교수는 현재 책정된 서울시 예산을 갖고 효과를 극대화하기 위해서는 면(面)단위의 관리구역을 대상으로 예산을 집중 투입하는 방향으로 전환하는 것이 바람직하며, 주민들이 한옥을 서울시에서 매입하기를 원할 경우 시에서는 적극적으로 매입할 수 있음을 보여줄 필요가 있다는 의견을 제시했다. 이외에 한옥 개보수에 대한 지원이 이루어져도 주택공간이 축소되는 것을 우려해 참여하지 않을 것으로 예상되기 때문에 개보수 비용지원을 복촌 가꾸기의 후반부로 돌리는 것이 적절할 것이라는 의견도 제시했다.

김기호 교수는 2001년 종합계획수립과 올해 9월 정책선언의 추진은 복촌 주민들에게 너무 큰 꿈만 심어주는 결과를 가져올 수 있기 때문에 선언보다는 복촌 가꾸기를 직접 실행에 옮겨 성공사례를 만드는 것이 중요하다고 주장하고, 서울시에서 할 수 있는 일과 그렇지 못한 일을 분명하게 주민들에게 인식시킬 필요가 있다는 의견을 내놓았다. 또한 북사모의 위상, 할 일, 구성시점 등이 분명하지 못한 감이 있으며, 태스크포스를 확

대하여 복사모로 개편하는 것은 복촌 가꾸기에 많은 기여를 하지 못할 것이라며 복사모 구성에 대해 회의적인 입장을 보였다.

● 8월 16일 오전 12시30분, 가회동 주민 인터넷을 통한 의견 제기

지난 7월 6일 서울시청 홈페이지에 ‘전통 한옥마을 보전에 대하여’라는 제목의 의견을 제기했던 주민이 ‘전통 한옥마을 보전에 대하여2’라는 제목으로 다시 의견을 올렸다.

“최근 복촌 한옥 마을 보전정책이 신문지상에 발표된 이후 주민들 스스로 이에 대한 설문조사를 실시하고 여론을 모으는 등 조직적인 반발이 일어나는 기미를 보이는 등 심상치 않습니다.”

“한옥보전지구로 지정하고 증개축은 금지하면서 헌법재판소에서 감사원에 이르는 도로변에는 왜 그렇게도 많은 고층 건물이 들어서게 방치하는 것입니까?”

“가회동 강남빌라앞(주거환경개선사업지구) 3,000여평에 있던 한옥 수십채가 하루아침에 헐렸습니다. 복촌 한옥마을을 보전하시겠다고 먼저 강남 빌라앞 철거지에 전통한옥들을 다시 지어야 합니다.”

“현실을 잘 모르는 시청공무원의 말보다는 주민들의 깊은 얘기를 들으시는 게 현명하다고 생각합니다.”

● 8월 16일, 종로구 가회지구 주거환경개선 계획 변경 공고

종로구청은 한겨레신문, 한국경제신문, 구보, 동사무소 게시판 등에 ‘가회지구 주거환경개선 계획변경에 대한 공람 공고’(서울특별시 종로구 공고 제2000-233호)를 실시했다.

변경 전후의 건축물 개량계획의 차이를 보면, 종전 114세대의 연립 및 다세대 주택 8동으로 계획했던 것이 연립 및 다세대 주택 4동(9세대), 단독주택 4동(4세대), 근린생활시설 2동, 기존건물 존치 3동 등 총 13동(16세대)로 감소하였고, 건물의 높이도 4층에서 2층으로 낮아졌다.

● 8월 21일, 가회동 주민 인터넷 민원 제기

가회동 주민이 ‘북촌 마을 가꾸기에 대해’라는 제목으로 서울시에 인터넷 민원을 제기했다.

“보존 가치가 있는 곳은 보존하고 없는 곳은 사들이겠다고 하는데 그 가치기준은 어떻게 되나요? 95%의 집들은 서울시가 사들여야 한다고 생각합니다.”

“가회동에는 보존할 만한 가치가 있는 집들이 50%도 되지 않습니다. 지금이라도 실질적인 가회동 주민과 상의하여 해결하시길 바랍니다.”

● 8월 26일 오후 3시, 북촌 가꾸기 종합대책(안) 주민설명회 개최 (재동초등

북촌지역 전체 주민을 대상으로 한 주민설명회가 재동초등학교 강당에서 서울시정개발연구원 주최로 개최되기로 예정된 날이다. 설명회에는 북촌주민 약 350명, 이성호 서울시의원, 하철승 종로구 도시관리국장, 김덕한 종로경찰서 정보과장, 이형술 북촌가꾸기회 회장의 이사 10명 등이 참석하였다.



이번 설명회 홍보를 위해 A4용지 6매로 된 자료를 북촌 지역 3,500가구에 행사 2일전 인편으로 배부하였으며, 원서동, 가회동, 안국동 주요 가로 3개소에 설명회를 알리는 현수막을 게시하였다.

설명회 당일인 이날 시작 1시간 전부터 반대주민 약 70명이 어깨띠, 깃발, 피켓을 들고 회의 장소에 입장하기 시작하였다. 입장한 주민들은 가회동 31번지와 11번지를 제외한 타지역주민과 한옥보전 정책에 찬성하는 주민들에게 퇴장을 요구하여 상당수 주민들이 퇴장하였으며, 이 과정에서 북촌가꾸기회 이사들과 여러 차례 몸싸움이 벌어지기도 했다.

설명회 예정시각인 오후 3시 서울시정개발연구원의 설명회 시작 안내에 대해 반대 주민들은 야유를 보냈고, “규제도 지원도 필요 없다”는 구호

를 의치면서 설명회 개최를 방해하였고, 이를 진정시키기 위해 나선 이성호 서울시의원의 권유에도 계속 야유와 반발을 보였다. 이런 분위기에서 김덕한 종로경찰서 정보과장 중재로 반대 주민측과 설명회 시작을 협의했으나 계속된 주민들의 반대로, 오후 3시 20분경 하철승 도시관리국장이 설명회 연기를 주민들에게 공식 통보하였다.



이날 참석했던 반대 주민들의 특성 및 요구사항을 보면, 반대주민들은 거의 대부분 가회동 31번지와 11번지 주민들이었는데, 한옥 철거후 다세

대, 다가구 주택 건설을 희망하거나, 비싼 값에 소유 한옥을 매각하고 이사하기를 희망하는 일부 주민들의 선동과 왜곡된 정보를 그대로 믿은 다수 주민들이 분개, 반발한 측면도 적지 않았던 것으로 보인다.

의도적으로 거짓 정보를 전달하여 주민들을 분노하게 했던 잘못된 정보의 사례로 다음과 같은 내용들이 있다. “서울시가 평당 200-400만원에 한옥을 강제 매입하려 한다.” “지원을 위한 예산이 전혀 마련되지 않은 상태에서 이전의 한옥보존지구처럼 규제만을 하려는 속셈이다.” “가회동 31번지와 11번지 주민들의 희생을 대가로 환경정비를 원하는 타지역 주민들의 음모이고, 또한 지난해 이미 미관지구 규제가 해제되었는데도 종로 북촌가꾸기회 회장이 앞장서서 이 지역을 ‘역사문화미관지구’로 다시 묶었다.” 사실 상식적으로 이해하기 어려운 정도의 왜곡된 정보인데도 많은 주민들이 이를 믿고 반발했으며, 정확한 사실을 전달하기 위한 설명회 개최 자체를 강력히 방해하고 결국 무산시켰던 것이다.

그러나 10년 이상 한옥보존의 명분 아래 상당한 고충을 겪어온 주민들의 오래된 감정이 집단적으로 폭발한 측면도 크게 작용했던 것으로 보인다. 설명회 당일 설명회 자체를 거부했던 주민들 상당수가 ‘지원도 필요 없고, 규제도 필요 없으니, 제발 이대로 그냥 두어달라’는 요구를 주장한 점에서도 그것을 알 수 있다.



이날 설명회가 무산된 이후 반대 주민들은 가회동 31번지, 11번지 일대에 깃발을 게양하기 시작했으며, 깃발 게양에 반대하는 주민에게는 집단적으로 몰려가 깃발을 내걸 것을 요구하기도 했다.

이러한 상황에서 가회동 31번지, 11번지에 거주하는 찬성 주민들은 (사)종로북촌가꾸기회에 불만과 우려를 제기하였고, 찬성하는 주민들도 많은데 반대주민들로 인해 한옥에 대한 지원에서 제외될까 우려를 표명하기도 했다. 또한 가회동 31번지와 11번지를 제외한 다른 지역의 일부 주민들은 서울시의 한옥보전을 위한 지원정책이 무산될지 모른다는 우려로 시정개발연구원에 향후 추진방향에 대해 문의하고, 찬성하는 주민들을 위한 서울시 지원 시책을 조속히 시행해줄 것을 요구하였다.

● 8월 29일 10시, 연구팀 가회동 최호근씨 댁 방문

시정개발연구원의 연구팀(정석, 조준범)이 가회동 35-2번지에 사는 최호근씨 댁을 방문하였다. 이날 방문은 ‘한옥을 사랑하는 사람들 모임’의 회장인 박인숙씨가 가회동에 한옥을 잘 고쳐서 살고 있는 집을 소개하겠다는 연락을 연구팀에 전하여 이루어지게 된 것이다.

이날 최호근씨 댁에 함께 방문한 사람은 박인숙씨, 이즈미 지하루씨, 정지욱씨와 삼청동에서 전통매듭과 천연염색을 하고 있는 조일순씨 등 모두 7명이었다.

이날 방문을 통해 최호근씨로부터 한옥의 구입과 개보수 경험에 대한 자세한 설명을 듣고 집안을 둘러보았으며, 주민설명회 무산 이후 북촌 지역의 최근 분위기에 대해서도 참석자들로부터 여러 의견을 들었다.



2000년 9월

● 9월 16일 오전 10시, 반대주민과 서울시장의 토요 데이트 참석 (시청 기획

북촌 가꾸기에 반대하는 주민들이 신청한 시장과의 토요 데이트가 9월 16일 열렸다. 이날 주민대표로는 정의철, 원춘상, 이은주, 신영숙, 김영자 씨가 참석하였으며, 자문위원(한중광, 김종기)과 서울시 관계자(주택국장, 건축지도과장)가 참석한 가운데 시정연 연구팀에서 북촌 가꾸기 종합대책(안)에 대한 설명을 한 뒤 주민들의 의견을 듣는 순서로 진행되었다.

주민들의 요구는 가회동(북촌마을) 사적건축물보존지구 지정계획을 철회하라는 것이었다. 가회동 한옥의 보전 및 육성을 위해 시정개발연구원에서 기획하고 있는 북촌마을 가꾸기 사업을 추진하게 되면 한옥보전지구로 지정되어 각종 규제로 인한 재산권 침해 등 피해가 예상되므로 가회동에 대한 한옥보전지구 지정계획을 철회할 것을 요구했다.

이러한 주민 요구에 대해 시장은 주민 개개인의 의사를 존중하는 방향으로 북촌 가꾸기를 추진할 것을 밝혔고, 주민들도 이에 동의했다. 주민에게 밝힌 시장의 답변 요지는 다음과 같다.

가회동(북촌마을)의 한옥보전·육성에 대해서는 의견이 상충되고 있다. 하나는 서울 고유의 우리 것을 그대로 보존하고 지켜나가자는 것이고, 또 하나는 주민들의 재산권 제약을 최소화하자는 것인데, 현재 이 문제를 조화롭게 해결하는 방법을 모색하고 있다.

북촌지역은 창덕궁과 경복궁 사이에 위치하고 있는데 이러한 입지적 조건은 장점도 될 수 있고 제약도 될 수 있어 장점을 잘 살리는 토지이용 방법이 개인의 재산권을 보전하는 방법이 될 수 있다. 최근 원서동에 난립된 국적불명의 4-5층 건물들이 과연 북촌지역의 해답이 될 수 있겠는가? 북촌지역에서 다세대 주택을 지어 땅값을 상승시키겠다는 생각에는 주민들도 동의하지 않을 것이다.

서울시는 앞으로 ‘한옥등록제’를 시행하여 본인(지주 및 가옥주)의 희망에 따라 등록을 선택할 수 있도록 하겠다. 북촌 가꾸기에 찬성하지 않는

주민들에게는 어떠한 피해나 규제도 없을 테니 안심하기 바란다. 다만 여러분들이 뜻을 같이해서 한옥보존지구로 특성화해 나가는 것이 오히려 낫겠다고 한다면 서울시는 한옥이 갖는 불편함이 없도록 주차장 마련 등 집중 투자를 하려고 한다.

그리고, 2001년부터 서울시 전역에 주거지역 세분화가 시작될 것이고, 그렇게 되면 북촌지역은 지역 특성에 맞게 새로운 용도지역으로 지정될 것이다.

● 9월 29일, 삼청동 상가변영회 서울시에 북촌 가꾸기 반대 질의서 제출

삼청동 상가변영회(회장 최동철)가 “북촌가꾸기 종합대책(안)을 결사 반대하는 질의서”를 서울시에 접수했다.



질의서에 담긴 내용을 보면, “북촌의 주민대표, 전문가 등이 서울시의 북촌 가꾸기 기획단에

참여했다고 하는데 삼청동 주민대표 또는 주민은 단 한 사람도 이 기획단에 초청받은 사실도 없고 참여한 사실도 없다.”

“한옥의 임의철거 방지 및 고층개발억제를 위한 제도적 장치를 만든다고 하는데 이러한 방법으로 사유재산권을 침해할 수 있는지 답변해 주십시오.”

“이러한 계획을 추진하려면 진정한 주민대표, 법률전문가 등으로 구성된 특별법제정을 위한 준비위원회를 구성하여 공공용지 및 사유재산 수용에 따른 특별법을 제정에 대한 의견을 묻고 싶습니다.” 등이다.

2000년 10월

- 10월 9일, 서울시 북촌 가꾸기 종합대책 확정 (시장방침 재1002호)

북촌 가꾸기 종합대책에 관한 시장방침이 최종 확정되었다. 한옥매입 및 개보수 지원 등에 소요될 2001년도 예산(362억원)이 확정되었으며, 향후 추진절차 및 각 부서별, 기관별 추진분야 및 역할 등이 결정되었다.

- 10월 30일, 서울시 건축조례 개정안 입법예고

서울시는 전통가옥이 모여 있는 한옥을 개보수하거나 신축하는 경우 보조 및 융자금을 지원토록 하는 건축조례 개정안을 입법예고했다.

가회동(북촌마을) 역사문화미관지구 안에 소재하고 전통건축미와 주변 지역의 경관유지·보전에 기여할 수 있다고 인정되는 한옥을 개·보수하거나 신축하는 경우에는 그 필요한 비용을 한옥심사위원회의 심사를 거쳐 보조 또는 융자할 수 있도록 하는 것이다.

개정안의 내용을 보면 현행 서울시 건축조례 안에 [제3조의2(한옥 등에 대한 보조금 및 융자금 지원)]를 신설하고, 그 내용으로 한옥 개보수, 개방형 한옥, 신축 및 개축 등의 지원대상 및 지원한도, 지원절차, 융자조건, 한옥심사위원회의 설치 및 운영에 관한 규정을 담고 있다.

조례안은 조만간 서울시의회에 상정하여 오는 12월 공포할 예정이다.

2000년 11월

- 11월 3일, 북촌 주민으로부터의 진화 연락

오후 4시 30분 ‘한옥을 사랑하는 사람들 모임’ 회장 박인숙씨로부터 연락이 왔다. 3차 주민설명회를 앞두고 북촌지역이 들쭉거리고 있다는 것이

다. 박인숙씨가 전해준 상황은 이러했다.

"최근 북촌 지역에서 설명회를 대비하여 움직이고 있는 주민조직은 크게 세 부류로 나뉜다. 하나는 '삼청동 번영회'인데 11월 4일 개최될 주민 설명회를 대비하여 11월 2일에 사전모임을 개최하여 주민들간에 의견을 교환했다고 한다. 또 다른 그룹은 정의철씨를 중심으로 한 가회동 한옥밀집지역내 반대주민들이고, 계동길 확장을 반대하는 주민들도 조직적으로 움직이고 있다."

이들 세 그룹의 주민조직은 11월 4일 주민설명회 장소인 중앙고등학교에 1시부터 집결할 예정이고, 아마도 주민설명회를 원천 봉쇄하려는 의도를 갖고 있는 것 같다는 소식도 같이 전했다.

오후 5시 35분 삼청동 주민 장유환씨로부터 연락이 왔다. 역시 주민설명회를 앞두고 삼청동 지역에서 반대주민들이 움직이고 있는 상황을 알려 주기 위해서였다.

"나는 한옥을 지키고 보전하고 싶은데 주변 사람들은 한옥보전의 필요성을 느끼지 못하고 무조건 규제를 반대하고 있다. 옆집의 아주머니가 찾아와서 서울시의 한옥보전 정책에 반대하자고 하길래 나는 한옥이 좋아서 사는 사람이기 때문에 당신들 의견에 동조할 수 없다고 분명히 이야기했다."

"이러한 결과가 야기된 것은 지금까지 서울시가 주민들의 희생을 강요하는 한옥보존 정책을 추진하여 주민들의 감정이 악화되었기 때문일 것이다."

"주민들을 설득하기 위한 가장 좋은 방법 가운데 하나는 실제 한옥을 멋있게 수리하여 모범사례를 만드는 것이다. 이러한 모델을 통해서 주민들은 서울시의 한옥보전 방향을 쉽게 이해하고 납득할 수 있게 될 것이다."

"이와 함께 눈에 잘 보이는 것만을 멋있게 고치지 말고, 눈에 보이지 않는 뒷골목을 정비하는 것도 중요하다. 그리고 가로시설물을 통일하고, 주차장은 단순히 아스팔트에 선만 긋는 것에 그치지 말고, 좀더 적극적으로 바닥재질을 달리해서 지역의 분위기를 살리는 방향으로 이루어져야 할 것이다."

“서울시의 북촌 가꾸기 사업에 주민들의 반발이 이렇게 심해질 경우 정작 피해보는 것은 진심으로 한옥에 살기를 원하는 사람들이 될 것이다. 그런 일이 없었으면 좋겠는데.. 이번에도 지난번처럼 설명회 개최가 무산될 경우 그 다음은 어떻게 되는지 궁금하다.”

● 11월 4일 오후 3시, 북촌 가꾸기 종합대책 주민설명회 개최 (중앙고등학교

서울시와 종로구가 공동 주최하는 북촌 가꾸기 종합대책에 대한 세 번째 주민설명회가 예정된 날이다.



2000년 11월 4일 설명회 개최 1시간 전부터 많은 주민들이 중앙고등학교 교정에 몰려왔다. 오후 2시 30분 중앙고등학교 강당 문이 잠겨

있어서인지 몇몇 주민들이 삼삼오오 모여 이야기들을 나누고 있었다. 강당 앞이 갑자기 소란스러워지기 시작했다. 의견을 달리하는 주민들간에 몸싸움이 벌어져 약 7-8분 동안 계속되었다.

오후 2시 45분 강당문이 열렸다. 서울시의 북촌 가꾸기를 반대하는 주민 10여명이 가장 먼저 선두에서 몰려 들어갔다. 이들 가운데 몇몇 주민은 의자를 들고 강당의 맨 앞으로 와서 앉았고, 3-4명의 리더적인 일부 주민은 단상으로 올라가 준비해온 핸드마이크를 들고 그들의 주장을 이야기하기 시작했다. 이러한 행동은 주민설명회가 개최될 장소를 선점하여 설명회 자체를 원천 봉쇄하겠다는 의지를 갖고 조직적으로 이루어진 것으로 보인다.

잠시 후에 단상에서도 주민들 사이에 몸싸움이 일어났다 “일단, 무슨 이야기인지 들어야 하는 봐야하는 것 아닌가”라고 주장하는 주민과 “들어볼 것도 없다. 듣게 되면 우리는 서울시의 정책을 그대로 따라가야 한다. 서울시 정책은 규제만 있기 때문에 결국에는 예전과 같이 재산권을 전혀 행사할 수 없는 상황이 될 것이다”라고 주장하는 주민들간의 다툼이었다. 잠시 후 서울시의 설명을 들어보자는 주민은 힘없이 단상에서 쫓겨나고

반대하는 주민들만이 남게 되었다.

주민들은 준비해 온 현수막과 깃발을 들고 나와 “절대반대”라는 구호를 연신 외치기 시작했다. 현수막에는 “계동길 확장 반대”, “서울시는 지난 10여년 동안 헌법에 보장된 재산권 제한에 대한 보상 없이 또다시 지역주민에게 고통과 피해를 주지 마라”, “고건 시장은 시민의 혈세를 낭비하면서까지 보전가치 없는 전통한옥 보전지정·규제계획을 철회하라” 등의 구호가 적혀있었다.



잠시 후 정의철씨가 마이크를 들고 주민들이 모여있는 곳의 의자 위에 올라서 서울시의 복촌 가꾸기 사업에 따라 한옥보전지구가 지정될 경우 주민들은 예전과 같이 재산권이 묶이게 된다는 점을 설명하기 시작했다. 정의철씨가 약 10여분 동안의 이야기를 마친 후 삼청동 상가변영회 회장 최종철씨가 연단에 올라섰다. “복촌 가꾸기 사업대상에는 삼청동 지역도 포함됨에도 불구하고, 진행과정에 가회동 사람들만 참여하고, 삼청동 지역 주민은 어떤 사람도 참여하지 못했다. 갑자기 복촌 가꾸기를 통해 한옥보전을 하고자 하는 것은 삼청동을 무시한 행위”라면서 진행과정에 삼청동 주민대표가 참여하지 못한 것에 대한 불합리함을 설명했다.

이러한 상황에서 종로경찰서 정보과장은 서울시 관계자와 종로구 관계자를 불러 설명회를 강행할 경우 주민간에 불상사가 발생할 것이라며 설명회 연기를 요구했고, 11월 6일 주민대표들과 서울시 관계자의 간담회를 통해 의견을 조율할 것을 합의한 뒤 결국 오후 3시 20분경 설명회 연기 결정이 참석한 주민들에게 전달되었다.



이날 설명회를 방해하고, 저지하려는 주민들은 대부분 2차 주민설명회를 무산시켰던 주민들이었지만, 그 때보다는 더욱 조직적으로 움직였고 ‘한옥보전규제’ 반대만이 아니라, 계동길 확장을 반대하는 주민들, 삼청동 삼가번영회까지 함께 가세하여 그 규모가 커져 있었다.

● 11월 6일 오후 2시, 서울시와 북촌 주민 간담회 개최 (주택국 회의실)

서울시 주택국 회의실에서 북촌 가꾸기에 반대하는 주민 대표와 찬성하는 주민 대표들이 모여 간담회를 개최하였다. 이 자리에서도 반대주민들은 일방적으로 ‘한옥보전규제반대’를 요구했고, 서울시 건축조례 개정안 입법예고 안에 ‘가회동’ 역사문화미관지구라는 표현을 들어 가회동을 한옥보존지구로 묶으려는 시도라며 해명을 요구하기도 했다.

● 11월 7일 오전 9시 30분, 시정연 한옥개보수에 관한 워크숍 개최 (시정연

오전 9시30부터 서울시정개발연구원 1층 회의실에서 “한옥 개보수, 무엇이 문제인가?”라는 주제로 전문가 워크숍이 개최되었다.

이날 워크숍에는 현장에서 직접 한옥 개보수에 참여하는 전문가로서 목수 이인주씨를 비롯해 해라시아 문화연구소의 김영일 소장, 삼부토건의 고주환 소장, 신일건업의 김종철 소장, 토형의 윤종진 부장, 한옥 개보수 전문가 최호근씨 등이 참석하였고, 이외에 삼성건축사사무소 장순용 대표, 예그린 건축사사무소 민경민 대표, 전북대학교 채병선 교수, 기산건축의 조건영 소장, 건축문화의 김영섭 소장, 서울시 윤혁경 사무관 등이

참석하였다.

워크숍은 먼저, 시정연 연구팀의 ‘북촌마을 한옥보전 및 육성 기본방향’에 대한 설명과 시립대 송인호 교수의 ‘북촌마을 한옥개보수 실태 및 건축기준안’에 대한 발표를 들은 뒤 참석자들이 토론하는 형식으로 진행되었다.



● 11월 10일, 서울시 북촌 지역 전체주민에게 북촌 가꾸기 설명자료 배포

서울시는 주민설명회의 무산 이후 서울시가 추진하고자 하는 북촌 가꾸기 종합대책에 대한 정확한 내용을 주민들에게 전달하기 위한 목적으로 ‘북촌 가꾸기 종합대책에 대한 설명자료’ 4000부를 작성하여 주민들에게 배포하였다.

설명자료는 서울시 건축지도과에서 작성하여 종로구청에 전달되었고, 종로구청에서는 삼청동사무소와 가회동사무소에 이를 전달하여 통반조직을 통하여 북촌지역 주민들에게 배포되었다.

설명자료에는 서울시의 북촌 가꾸기 종합대책의 내용을 비롯해, 새로 시행하게 될 한옥등록제에 대한 설명과 주민들이 궁금해하거나 의구심을 가질 만한 사항들에 대한 문답풀이 등이 상세히 담겨있다.

● 11월 15일, 반대 주민 서울시에 진정서 제출

복촌의 한옥보전을 반대하는 주민들이 오전 7시에 서울시장 공관을 찾았다. 주민대표 4명이 찾아갔고, 이들 가운데 리더격인 정의철씨만이 시장을 만나 진정서를 전달했다. 이들은 시장을 만난후 서울시 담당부서인 건축지도과에 찾아가 진정서를 전달했다.

진정서는 ‘가회동 지역 한옥보존 반대위원회’가 ‘서울특별시 건축조례 개정 조례안 중 서울특별시 공고 2000-782호 가회동(복촌마을) 관련내용 반대의견 및 가회동 동명 철회의 건’이라는 제목으로 서울시장에게 제출하는 형식으로 작성되어 있었다.

진정서의 내용을 보면 서울시에서 지난 10월 30일 공고한 건축조례 입법예고 내용 가운데 ‘가회동 역사문화미관지구’에서 가회동을 삭제해줄 것을 요청하였고, 그밖에 서울시의 복촌 가꾸기를 반대한다는 다음과 같은 요지의 주장을 담고 있다.

“가회동 주민에게 크나큰 고통과 피해를 주는 서울시는 가회동 지역 주민들의 절대 다수의 반대의견을 민원 접수하여 한옥보존의 생각을 완전히 철회하고, 가회동만의 법정동명도 철회를 하라.”

“가회동 지역 주민들에게 그동안 재산상 피해와 정신적인 고통의 대가를 가회동 지역 주민들에게 서울시는 보상하여야 한다.”

“가회동 지역한옥은 낡고 변형되어 보전가치가 없으므로 더 이상 한옥보존을 거론해서는 안 된다.”

“규제는 하지말고 무조건 특별법이라도 도입하여 현실가 보다도 월등히 상향하는 정책을 도입하고, 한옥을 보존할 수 있는 법정동명 지역을 실명으로 서울시 조례에 등재해야 한다.”

“서울시의 한옥등록제에 대해 가회동 주민을 대상으로 설문 조사한 바 한옥 270세대가 등록을 하지 않겠다고 응답하여 가회동주민에게는 실효성이 없게 되었다.”

● 11월 25일 오전10시, 연구과제 최종 자문회의 개최(시정연 603호 회의실)

시정개발연구원 603호 회의실에서 한국도시설계학회 강병기 회장, 서울시립대 김기호 교수와 송인호 교수, 서울시 도시계획과 권민 팀장, 건축지도과 정유승 팀장, 도시관리과 윤혁경 팀장이 참석한 가운데 연구과제 최종 자문회의가 개최되었다.

이날 자문회의에서 김기호 교수는 이미 대다수 한옥이 내부공간을 확장한 상태여서 한옥등록제가 실효성이 있을지 의문이라는 의견을 개진한 뒤, 한옥 내부공간의 개조는 현실을 인정하되 외관의 정비에 치중할 것과 부분적으로나마 개발권이양제도를 도입하는 방안이 추후 검토되기 바란다는 의견을 주었다.

송인호 교수는 내부공간 확장을 어떻게 볼 것인지는 쉽지 않은 문제이지만, 그렇다고 해서 이를 양성화하는 것은 곤란하다는 의견을 개진하였다. 또한 한옥등록제의 도입이 주민참여의 원칙과 한옥의 보전이라는 두 가지 과제를 달성하기 위한 최선의 해답임에는 틀림없지만 과연 많은 주민들이 한옥등록에 참여할 것인지는 회의적이라는 견해를 보였다. 아울러 이번 연구가 주거용 한옥에만 치중한 결과 복촌 전반의 문제나 비주거용 한옥, 비한옥 등에 대해서는 다소 소홀했다는 의견을 주었다.

강병기 회장은 이번 연구가 주민참여형 마을 만들기를 지향하면서 시작했지만, 결과적으로 반대 주민들을 설득하지 못했다는 점에서 크게 아쉽고, 모델이 될 수 없을 것이라는 비관적 견해를 보였다. 또한 가회동 한옥에만 국한하지 말고 보광동, 종묘, 보문동 등 타지역의 한옥을 되살리는 데에도 심혈을 기울일 필요가 있고, 이를 위해서는 사적건축물보전지구와는 별도로 한옥을 활성화할 수 있게 하는 건축법 개정이 시급함을 제기하였다.

서울시 실무자들도 한옥등록제의 추진상의 문제 및 보완대책, 한옥개보수기준에서 나타날 수 있는 문제, 복촌 가꾸기 종합대책 추진과정에 적극적인 주민참여를 유도할 수 있는 방안 등에 대해 여러 가지 의견을 제기하였다.

2000년 12월

● 12월 19일, 도시개발공사 한옥매입을 위한 감정평가 의뢰

북촌 가꾸기 종합대책이 시장방침(제1002호, 2000. 10. 10)으로 확정됨에 따라 도시개발공사는 10월부터 이미 확보된 2000년도 예산 40억원을 활용하여 북촌내 한옥 매입 및 시범사업에 착수하였다.

소공원이나 체험 민박촌 조성 등 북촌 가꾸기에 꼭 필요한 한옥 또는 비한옥의 매입을 비롯해, 현재 시장에 매물로 나와 있는 한옥을 대상으로 한 도시개발공사의 매입은 감정평가금액 기준 매입을 원칙으로 하되 거래사례비교법을 적용하여 가능한 현실 거래가 수준으로 추진될 것으로 예상된다.

2000년 12월 19일 현재 도시개발공사는 북촌지역내 총 22개동의 한옥 및 토지를 대상으로 감정평가기관에 평가를 의뢰한 상태이고, 평가서가 제출되는 대로 주민과의 협의를 통한 매입을 시행할 예정이다.

● 12월 20일, 서울시 건축조례 개정안 시의회 통과

2000년 10월 30일 입법예고되었던 서울시 건축조례 개정안이 약 1개월 간의 입법예고 및 의견수렴 절차를 거친 뒤 서울시 의회에 상정되어 2000년 12월 20일 본회의에서 개정안이 의결되었다. 개정된 건축조례는 2001년 1월 5일자로 정식 공포될 예정이다.

한옥등록제 도입과 북촌 한옥에 대한 개보수 비용 및 건축비 지원에 관한 규정이 새롭게 포함된 서울시 건축조례 개정안이 의결됨에 따라 2001년부터 북촌 가꾸기 사업이 본격화될 것으로 예상된다.

● 북촌 환경정비계획 수립 추진

북촌 가꾸기 종합대책에 관한 시장방침(제1002호, 2000. 10. 10)에 따라 주택국 건축지도과에서는 10월부터 북촌 환경정비계획 수립을 위한 용역 발주 준비에 들어갔다.

북촌 환경정비계획은 한옥등록제 시행에 따른 제도보완, 북촌지역 경관관리, 주민참여, 민간역량 활용 등을 다룰 ‘북촌 가꾸기 종합관리계획’ 부분을 비롯해, 한옥 실태조사 및 개보수 기법 개발, 매입한옥의 활용방안 등을 다룰 ‘한옥의 정비 및 활용계획’ 부분과 공동주차장 조성방안, 골목길 및 가로정비, 역사문화자원 정비 및 활용, 공공기관 부지의 전략적 활용 등을 다룰 ‘외부환경 정비계획’ 등 세 부분으로 구성될 예정이며, 이 가운데 외부환경 정비계획은 기술용역으로, 나머지 부분은 학술용역으로 발주될 예정이다.

용역의 발주 방법은 별도의 시장방침(제1189호, 2000. 12. 13)에 따라 학술용역 부분은 서울시정개발연구원에서 담당하고, 기술부분은 외부 용역업체에서 담당하되 공동도급으로 수의계약에 의해 발주될 예정이며, 2000년 12월부터 2001년 11월까지 1년간 수행될 예정이다.

시정연 2000-R-01

**마을단위 도시계획 실현 기본방향(2)
북촌 가꾸기 사례연구**

발행인 권원용

발행일 2000년 12월 31일

발행처 서울시정개발연구원

100-250 서울시 중구 예장동 산 4-5

전화: (02)726-1020 팩스: (02)726-1060

ISBN 89-8052-192-8-93540

본 출판물의 판권은 서울시정개발연구원에 속합니다.