

2. 북촌의 변화

가. 학교이전과 북촌경관의 변화

1960년대 후반기부터 1970년대 전반기에 걸쳐서 시행된 영동지구(永東地區) 개발 사업을 시작으로 본격적인 강남개발이 이루어짐에 따라 강북지역의 인구가 강남으로 대거 이동하면서 강북지역의 학교들도 강남지역으로 이전하게 되었다.

경기고(1900년 개교, 화동1번지)가 1976년 강남으로 이전하자 그 건물은 정독도서관으로 이용되었고, 휘문고(1906년 5월 개교)의 경우 1978년에 이전하였는데 그 자리에 1983년 15층의 현대건설사옥이 신축되었으며, 창덕여고가 1989년 이전한 뒤에는 헌법재판소가 들어섰다. 학교가 이전하면서 신축된 대규모 시설들은 북촌지역의 경관을 크게 바꾸는 중요한 계기가 되었다.



1983
계동 현대사옥



1989
헌법재판소

회
가
하
는

1916 정기로 → 1917년

1984 정기로 →
1985년

1989 정기로 →
1990년

나. 도로개설 및 확장

북촌의 가로는 조선시대와 일제시대를 거치면서 자연적으로 형성된 가로와 토지구획정리를 통해 형성된 가로가 공존해왔다. 그러나 1980년대부터 북촌지역내 일부 도로가 확장되거나 새롭게 개설되면서 북촌지역의 가로경관이 크게 바뀌기 시작하였다. 대표적인 도로확장의 사례로 가회로와 북촌길을 들 수 있다.

1980년대 후반에 확장이 완료된 북촌길은 창덕궁에서 재동초등학교를 거쳐 경복궁에 이르는 동서간 도로다. 확장되기 이전의 북촌길 모습을 1985년에 작성된 '한옥지구 도시설계'를 통해 살펴보면, 창덕궁에서 계동길에 이르는 구간과 삼청동길에서 가회로로 연결되는 도로만이 있었으며, 계동길과 가회로를 연결하는 도로는 없었다. 확장되면서 창덕궁에서 경복궁까지 연결되는 도로가 만들어졌으며, 폭원도 넓혀졌다.

재동초등학교 앞에서 감사원에 이르는 가회로가 폭 20미터의 넓은 길로 확장되는 공사가 1995년에 시작되어 2000년에 완료되었다. 확장공사가 진행되면서 도로상에 있던 많은 한옥들이 철거되었으며, 확장된 이후에는 차량들이 삼청동길과 감사원길을 거쳐 울곡로로 이동하는 통과도로의 역할을 하고 있다.

다. 한옥의 멸실과 개발확산

한옥 멸실 현황

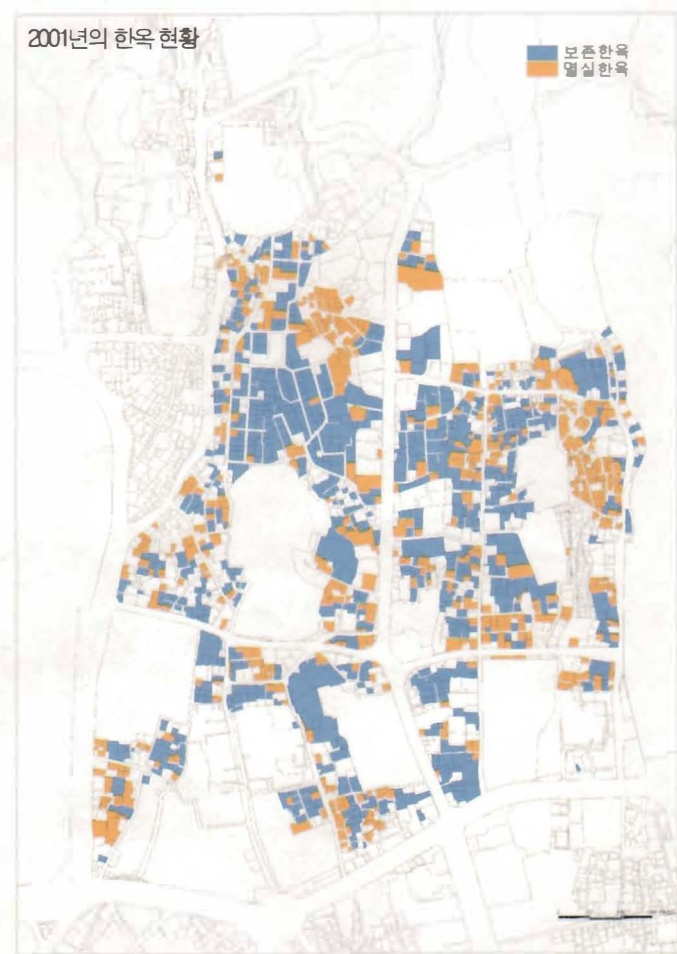
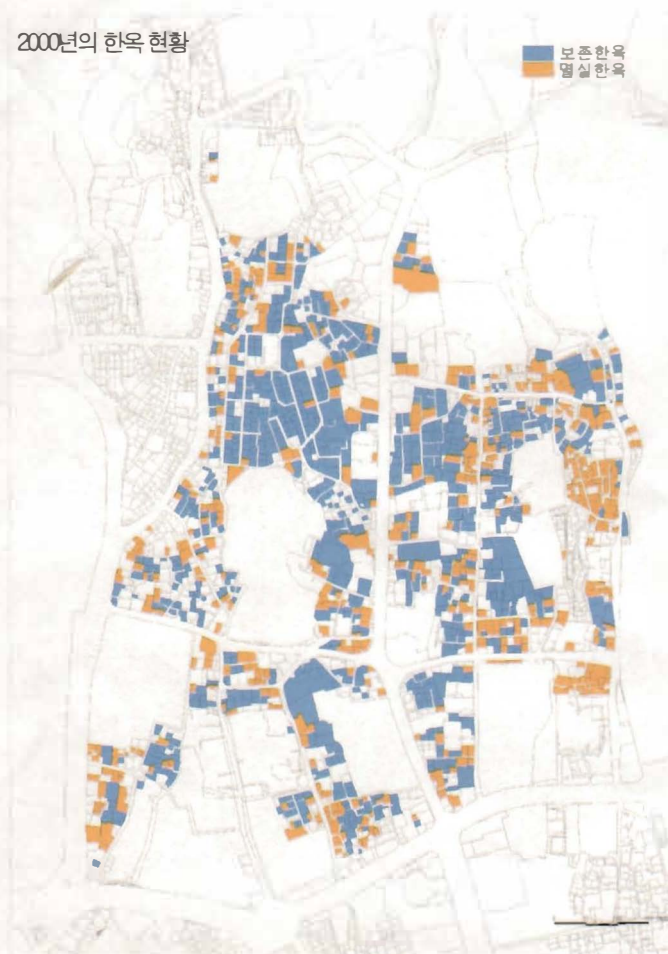
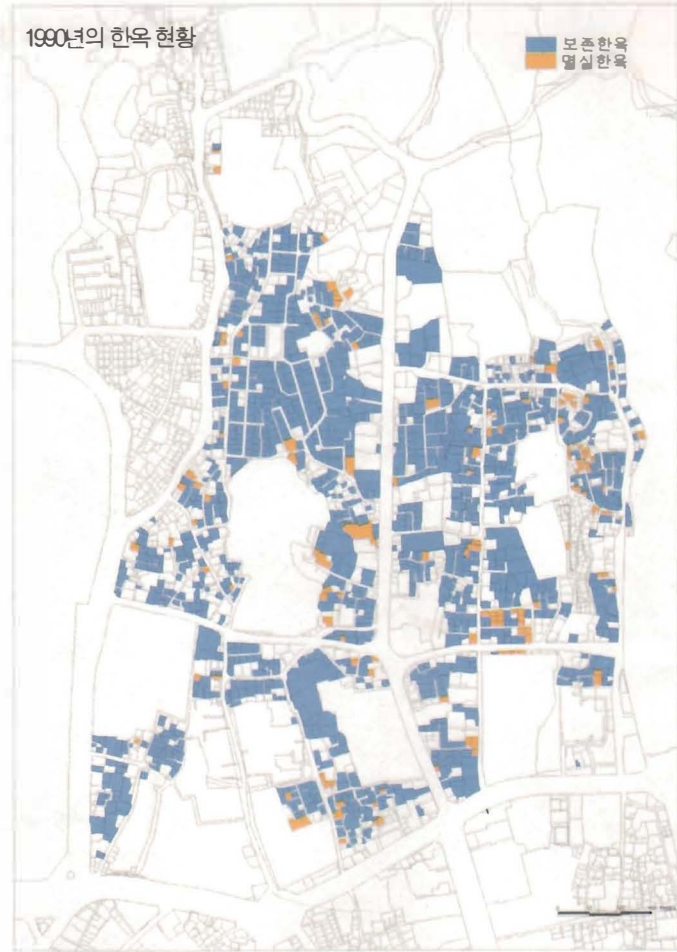
북촌지역 한옥의 수량은 1985년 이후 현재까지 매년 급격히 감소하고 있다. 1985년 한옥지구 도시설계가 수립될 당시 북촌지역 전체 건물은 2,756동이었으며, 이 가운데 한옥은 1,518동으로 전체의 55.1%를 차지하였다. 그러나 5년 후인 1990년 전통문화지대 복원정비실시계획(안) 수립 당시 조사된 바로는 전체 건물 2,322동 가운데 한옥은 1,242동(53.5%)으로 감소되었으며, 15년 후인 1999년 종로구 건축과에서 조사한 자료에 따르면 전체 건물 2,297동 가운데 한옥은 1,056동(46.0%)으로 감소되어 14년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

서울시정개발연구원에서 2000년 2월에 조사한 바에 의하면, 한옥의 수량은 947동으로 감소하여 전체 건물에서 한옥이 차지하는 비중이 41%에 불과함을 알 수 있다. 이 규모는 1985년 당시 한옥의 63% 정도에 해당하는 수량이다.

시기별 한옥 현황

시기	전체 건물수	한 옥	비 한 옥	비 고
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	2,297동 (100 %)	947동 (41.2 %)	1,350동 (58.8 %)	시정면 조사 (2000.2)

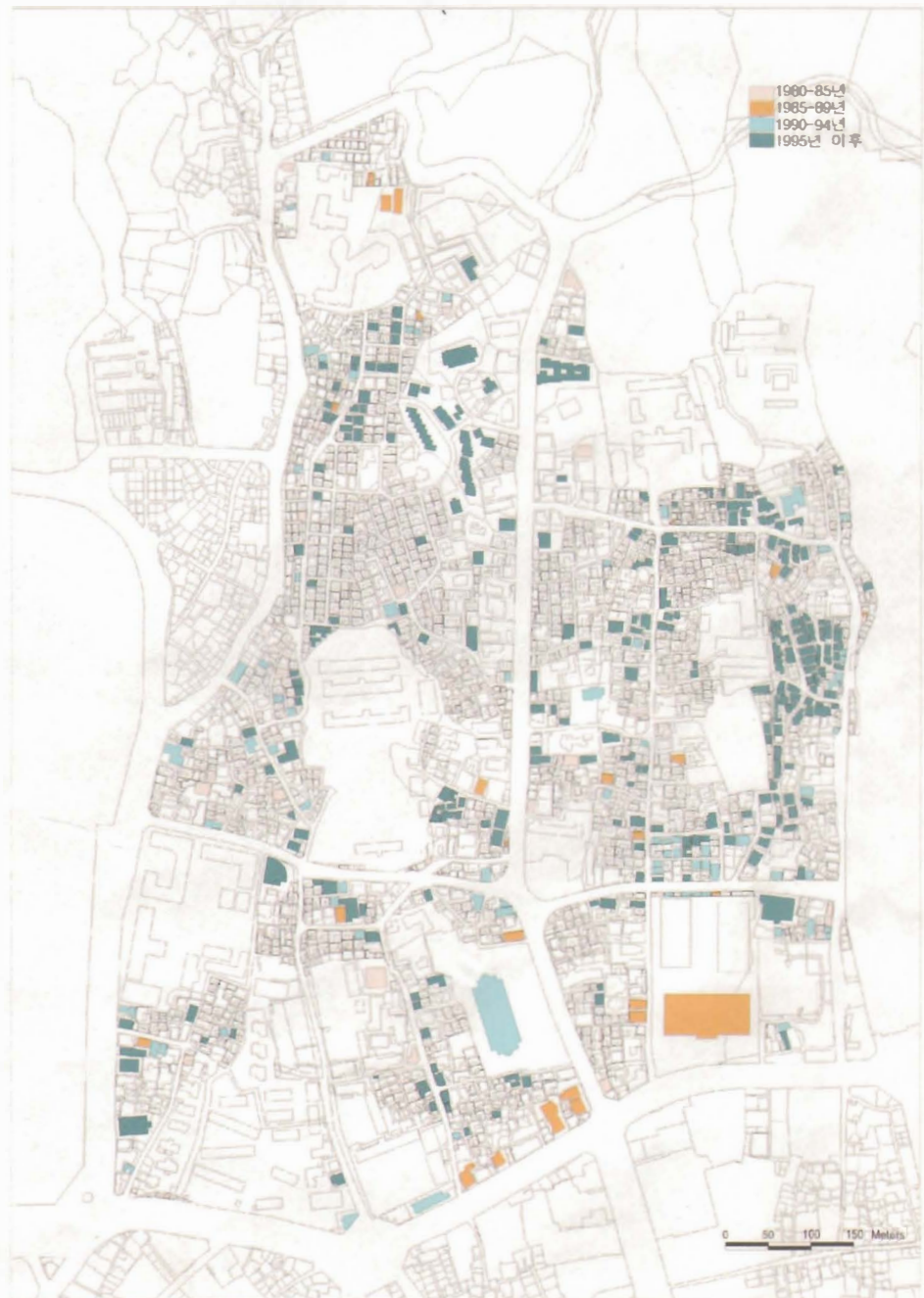




건물의 신축현황

1980년대 이후 북촌지역의 개발상황을 살펴보면, 한옥이 급속하게 멸실되었음을 알 수 있다. 건축물 대장에 나타난 1980년부터 2000년까지 신축된 비한옥 건물은 398동이다.

신축된 대부분의 건물이 한옥을 철거하고 들어선다는 점을 감안할 때, 1980년대 이후에 철거된 한옥수량과도 비례한다고 볼 수 있다. 한옥에 대한 규제가 본격화되었던 1980년대에는 건물신축이 많지 않았으나 1990년대 이후 신축건물의 수량이 급격히 증가하였다. 특히 규제가 완화된 1995년 이후의 신축건물이 전체 신축물량의 67%를 차지하고 있어, 대부분의 건물이 최근 6년 사이에 신축되었음을 보여주고 있다.



시기별 건물 신축현황

시기	건물 (동)	구성비 (%)
1980~1984년	27	6.8
1985~1989년	26	6.5
1990~1994년	77	19.4
1995년 이후	268	67.3
합 계	398	100.0

시기별 건물 신축현황

신축건물의 용도

1980년대에는 상업시설과 주거가 비슷한 비율로 신축되었으나, 1990년대 이후에는 주거 또는 주거복합 건물이 70% 이상을 차지하고 있다.

신축 건물의 용도

구 분	주 거		주거복합		공공·교육·의료시설		문화시설		업무시설		상업시설		기 타		전 체	
	건물 (동)	구성비 (%)	건물 (동)	구성비 (%)	건물 (동)	구성비 (%)	건물 (동)	구성비 (%)	건물 (동)	구성비 (%)	건물 (동)	구성비 (%)	건물 (동)	구성비 (%)	건물 (동)	구성비 (%)
1980~84년	18	66.7	1	3.7	2	7.4	-	-	2	7.4	3	11.1	1	3.7	27	100.0
1985~89년	9	34.6	2	7.7	1	3.9	-	-	5	19.2	9	34.6	-	-	26	100.0
1990~94년	39	50.6	17	22.1	3	3.9	2	2.6	8	10.4	7	9.1	1	1.3	77	100.0
1995년 이후	211	78.7	26	9.7	2	0.7	6	2.2	9	3.4	13	4.9	1	0.4	268	100.0
총 합 계	277	69.6	46	11.6	8	2.0	8	2.0	24	6.0	32	8.0	3	0.8	398	100.0

신축건물의 층수

1980년 이후 신축된 건물은 대부분 2~4층 건물이다. 이는 북촌지역이 역사문화미관지구로 지정되어 4층 이하의 층수제한을 받고 있는 영향 때문으로 판단된다. 5~9층에 해당하는 고층건물의 신축도 역사문화미관지구 경계 외곽인 율곡로변에서 이루어지고 있음을 알 수 있다. 2층 이상의 건물 신축은 점차 증가하는 대신 1층 건물은 전체 신축건물에서 차지하는 비중이 1985년 이후를 기점으로 점차 줄어 들고 있는 추세를 보이고 있다.

신축 건물의 층수

구 분	1층		2~4층		5~9층		10층 이상		전 체	
	건물 (동)	구성비 (%)	건물 (동)	구성비 (%)	건물 (동)	구성비 (%)	건물 (동)	구성비 (%)	건물 (동)	구성비 (%)
1980~84년	7	25.9	20	74.1	-	-	-	-	27	100.0
1985~89년	7	26.8	17	65.4	1	3.9	1	3.9	26	100.0
1990~94년	10	13.0	60	77.9	7	9.1	-	0.0	77	100.0
1995년 이후	14	5.2	236	88.1	18	6.7	-	-	268	100.0
총 합 계	38	9.6	333	83.6	26	6.5	1	0.3	398	100.0

다. 한옥 보존을 위한 제도와 계획수립

한옥보존제도

한옥보존을 위한 제도는 1976년부터 시행되기 시작하였다. 북촌 지역에 적용된 제도는 최초의 민속경관지구를 시작으로 최고고도지구, 역사문화미관지구(제4종 집단미관지구) 지정 등으로 변화되었으며, 건물의 신축시 북촌의 역사적 정취를 훼손하지 않게 하기 위한 건축지침이 별도로 마련되어 시행되었다.

○ 한옥보존제도의 시작 : 1980년대 이전

북촌의 한옥을 보호하기 위한 최초 시도로 1976년의 '민속경관지역'이 지정되었으나 법적 효력을 지닌 것은 아니었다. 이듬해인 1977년 경복궁 일대지역(415, 800㎡)을 최고고도지구로 지정하여 10미터를 초과하는 건축행위를 제한하면서 북촌지역의 개발을 적극적으로 규제하기 시작하였다. 그러나 가회로 서측부분만 지구지정이 이루어져 북촌 전체의 개발을 막는 데에는 한계가 있었다.

○ 본격적인 한옥보존제도의 시행 : 1980년대

1978년 휘문고가 강남으로 이전하고 이전 부지에 15층의 대규모 현대건설사옥이 들어서면서 북촌지역의 개발을 제어하기 위한 제도마련이 본격화되었다.

1983년 7월 당시 '우리나라 고유의 건축양식의 보전 및 주거생활환경의 미관유지'를 목적으로 지정되던 제4종 집단미관지구가 북촌 전역에 지정되었다. 그 뒤 1984년 4월에 미관지구제도에 근거하여 건축물의 형태나 외관 등을 특별히 관리할 필요가 있는 지역을 지정할 수 있도록 한 '특정구역안의 건축제한' 규정에 따라 북촌지역에 대한 건축물의 규모, 양식 등에 대한 규제가 이루어지기 시작함으로써 본격적인 한옥보존제도가 시작되었다.

당시 건축지침의 구체적인 내용을 보면, 건축물의 높이는 단독주택 1층 이하, 공동주택 2층 이하, 상업용 건물 3층 이하로 용도별로 차등 제한하였으며, 양식에 있어서도 멘사드 지붕이나 눈썹지붕 등과 같은 외래양식으로 건축하는 것을 제한하였다.

이러한 규제와 함께 한옥에 대한 지원도 일부 시행되기 시작하였다. 서울시는 1985년 한옥에 대한 재산세 50% 감면을 내용으로 하는 조례를 제정하여 북촌지역의 한옥에 대한 세금감면 조치를 시행하였다.

○ 한옥보존제도의 후퇴 : 1990년 이후

1990년대로 들어서면서 한옥동결식 규제정책이 한계에 봉착하게 되었다. 한옥에 거주하는 주민들이 지나친 사유재산권 침해라고 반발하면서 한옥보존을 위한 규제가 점차 완화되기 시작하였다.

주민들의 거센 반발로 인해 1991년 5월 15일에 4종미관지구내 건축기준 가운데 주택의 경우 1층으로 제한하던 건물높이에 대한 규제가 10미터 이하(또는 3층 이하)로 완화되었는데, 이것이 다세대 다가구 주택의 신축을 열어주는 계기가 되었다.

이후 1994년 7월 4일에는 최고고도지구의 높이제한이 10미터에서 16미터로 완화되었다. 최고고도지구의 높이제한 완화는 이 지역에 지정되어 있던 집단미관지구의 높이제한에도 영향을 미쳐 1994년 건축기준에 대한 소관부서가 서울시에서 종로구로 이관되는 시점을 계기로, 특정구역내 건축물의 높이제한을 10미터에서 16미터로 완화하고 최대 5층까지 건축을 허용하기 시작하였다. 이와 같은 높이제한의 완화는 한옥을 철거한 후 다세대주택을 건설할 수 있는 길을 터주게 되어 원서동 주거환경개선사업이 본격적으로 추진되기 시작하였다.

1999년 건축법 개정 당시 규제완화 차원에서 미관지구내 건축심의가 폐지되면서 건축심의기준으로 운용되어 오던 '특정구역안의 건축제한'의 효력이 상실되어 사실상 북촌지역에 대한 규제는 높이제한만이 남아 있게 되었다. 2000년 7월 1일부터는 도시계획법령의 개정에도 따라 종전의 제4종 미관지구의 명칭이 '역사문화미관지구'로 변경되었으나 규제내용에는 변화가 없다.

한옥보존 관련 계획수립

북촌지역의 보존을 위한 행정의 노력은 다양한 계획의 수립으로 이어졌지만, 수립된 계획안 가운데에는 대부분 시행되지 못하는 경우가 많았다.

지금까지 수립된 북촌관련 계획으로 1985년의 '한옥지구 도시설계', 1990년의 '전통문화지대 복원정비 실시계획', 1997년 종로구에서 수립한 '종로 북촌마을 도시계획 타당성 및 정비계획'과 2000년 서울시의 '도심부 관리 기본계획', 그리고 2000년에 진행된 '마을단위 도시계획실현기본방향(2) : 북촌 가꾸기 사례연구' 등이 있다.

○ 한옥지구 도시설계(1985, 서울특별시)

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

한옥지구 도시설계의 기본방향은 문화재, 전통한옥, 상태가 양호한 건축물 및 전통한옥지구를 보존하기 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 설정하기 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.

○ 전통문화시대 복원정비·실시계획(1990, 서울시)

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

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

북촌지역인 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 일대를 대상으로 토지이용계획 및 한옥입면 정비 방안을 제시하고 있다.

한옥에 대한 지원방안으로 한옥의 내부는 현대생활에 맞도록 개보수를 허용하되, 한옥의 외관 및 북촌의 전통적 분위기를 유지하도록 외형 보수비의 50-70%를 지급해줄 것을 제안하고 있다.

이와 함께 한옥거주자의 재산권을 보전하기 위한 방법으로 한옥의 소유권은 시가 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.

○ 종로 북촌마을 도시계획 타당성 및 정비계획(1997, 종로구)

1996년 7월부터 1997년 12월까지의 기간 동안에 종로구에서는 북촌 일대가 점차 슬럼화되고 있다는 인식 하에 북촌마을에 대한 도시정비방향 제시, 주민의 재산권 규제 최소화 방안 마련, 기반시설 정비 등을 목적으로 '종로 북촌마을 도시계획 타당성 및 정비계획' 수립을 추진하였다.

계획의 주요 내용을 보면, 기존의 전통 보존 공간, 현대적 도심기능 침투지역, 현대식 고급 주택지역 등으로 북촌의 도시공간구조를 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 북촌 전역을 고급빌라지역, 전통한옥형 연립단지 조성을 위한 재개발구역, 전통문화거리 조성구역, 보전구역, 존치구역, 도시설계지구, 제척구역 등으로 구분한 뒤 구역별 정비구상을 제시하고 있다.

○ 서울시 도심부 관리 기본계획 (2000, 서울시)

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

도심부 관리 기본계획의 내용 가운데 북촌지역과 관련된 내용을 보면, 가회동을 정 취 있고 양호한 한옥주거지로 정비하여 북촌마을의 역사성을 보존하고 도심주거 를 확충하기 위해, 보존해야할 지역이나 가옥은 서울시에서 매입하여 운치 있는 주 택으로 수리한 후 임대 또는 매각하고, 서울시가 매입하지 않는 한옥에 대해서는 건물 소유주가 선택할 수 있는 대안(강화된 건축규제하의 재건축 또는 충분한 재 정지원과 세제혜택을 받아 한옥을 보존)을 제공하여 정비하도록 하고 있다.

또한 공공재원을 확보하여 공동주차장 설치, 골목길 정비, 편의시설 확충 등의 주 거지 정비사업을 실시할 것을 제안하였다.

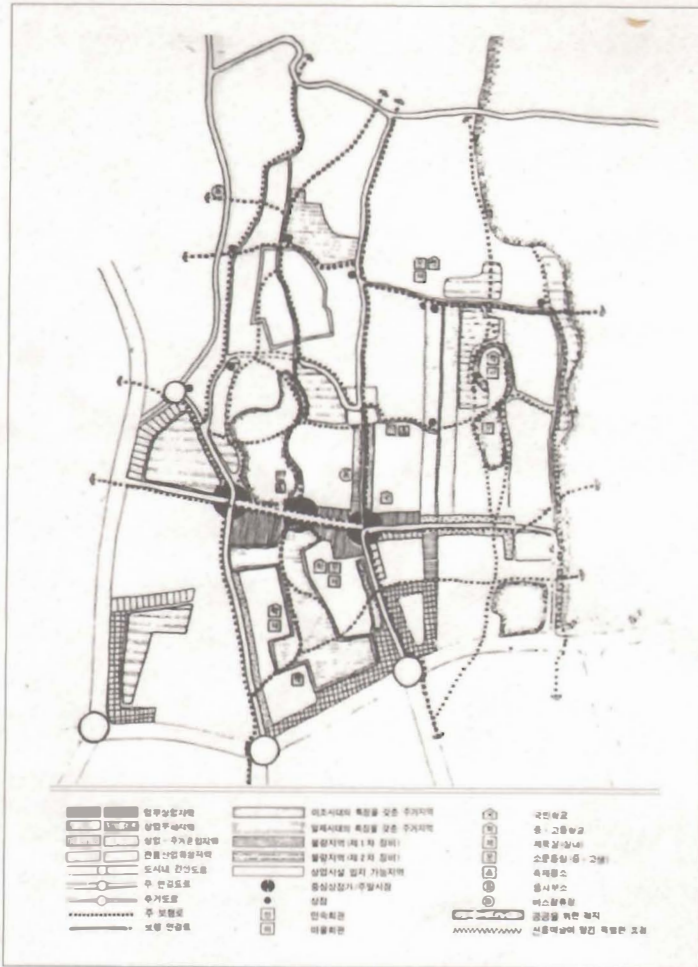
또한 북촌지역에 대한 구체적인 층수제한에 대해서도 언급하고 있는데, 율곡로 이 북지역은 북으로는 수려한 산세와 남으로는 도심부의 고층건물 스카이라인 사이 에서 매우 서울적인 역사경관을 보유하고 있으며 광대한 오픈스페이스의 기능을 하고 있을 뿐만 아니라, 도심과 인접하면서도 옛 정취를 느낄 수 있는 조용한 주 거환경을 제공하는 지역이므로 북촌지역의 역사적 분위기를 보존하기 위하여 율 곡로를 따라서는 30미터, 내부에서는 10미터를 최고높이로 제한하도록 지침을 제 시하고 있다.

○ 마을단위 도시계획실현 기본방향(2): 북촌 가꾸기 사례연구(2000, 이정연)

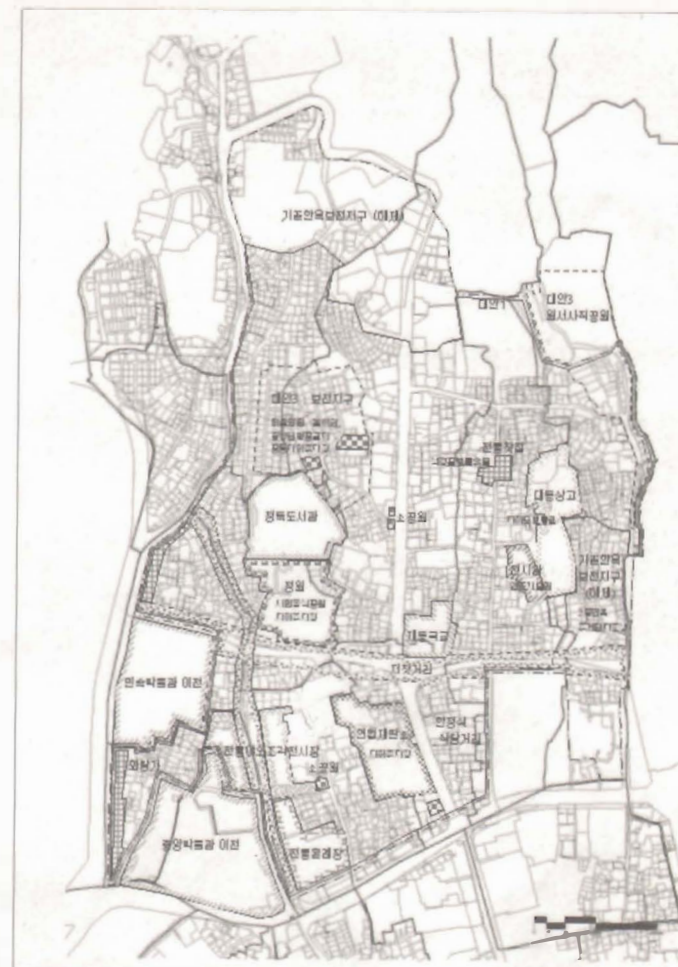
2000년 시정개발연구원에서 기본연구과제로 수행했던 연구로, 2001년부터 서울 시가 시행하고 있는 '북촌 가꾸기 사업'의 골격을 마련하는 역할을 했다.

이 연구에서는 이전까지의 연구들의 한계를 인식하고, 새로운 제도를 제안하고 있 다. 이제까지의 북촌 한옥보존의 실패요인이 행정의 일방적 계획 수립 및 집행 위 주의 동결식 한옥보존 정책에서 비롯되었음을 인식하고, 주민들이 자율적 의지에 기초하여 한옥보존에 적극적으로 참여할 수 있는 제도적 기틀을 만들어야 함을 제 시하고 있다.

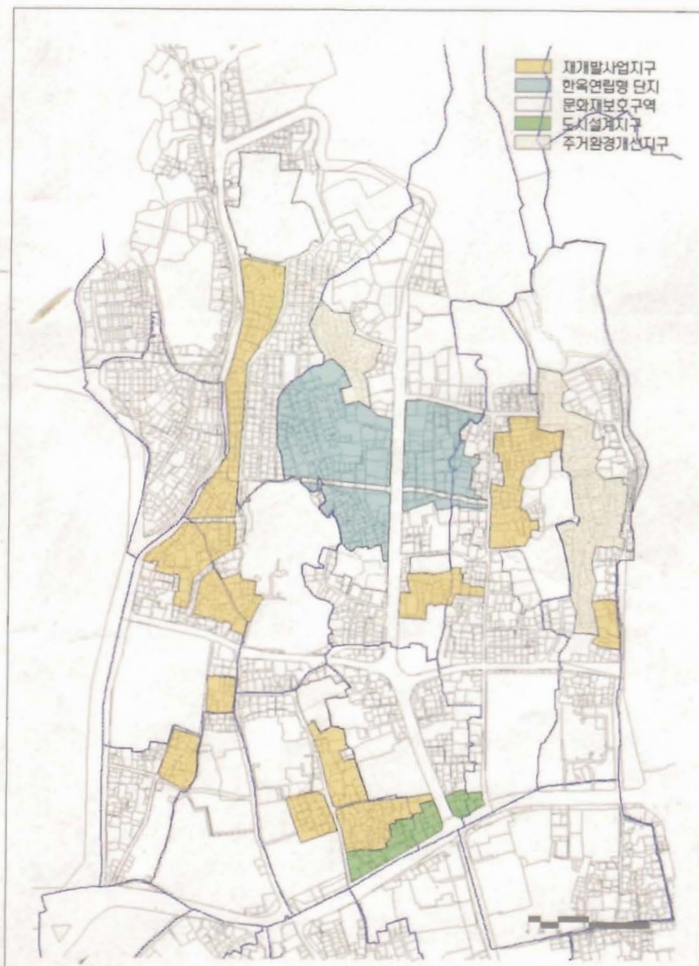
이러한 관점에서 한옥등록제의 도입을 서울시에 제안하고, 한옥등록제 시행을 위 한 구체적인 실천방안으로 등록한옥에 대한 수선비용의 지원, 개보수 전담팀의 운 영의 필요성 등을 제시하였다. 이 밖에도 북촌 가꾸기의 정책의지를 천명함과 동 시에 한옥수선의 모범을 제시하며, 주민의 생활편의 및 북촌지역의 가치를 높이는 등의 다목적 사업으로서 한옥 또는 비한옥의 일부를 시에서 매입한 뒤 활용할 것 과 북촌의 외부환경 정비를 위한 계획을 별도로 수립할 것 등을 제안하고 있다.



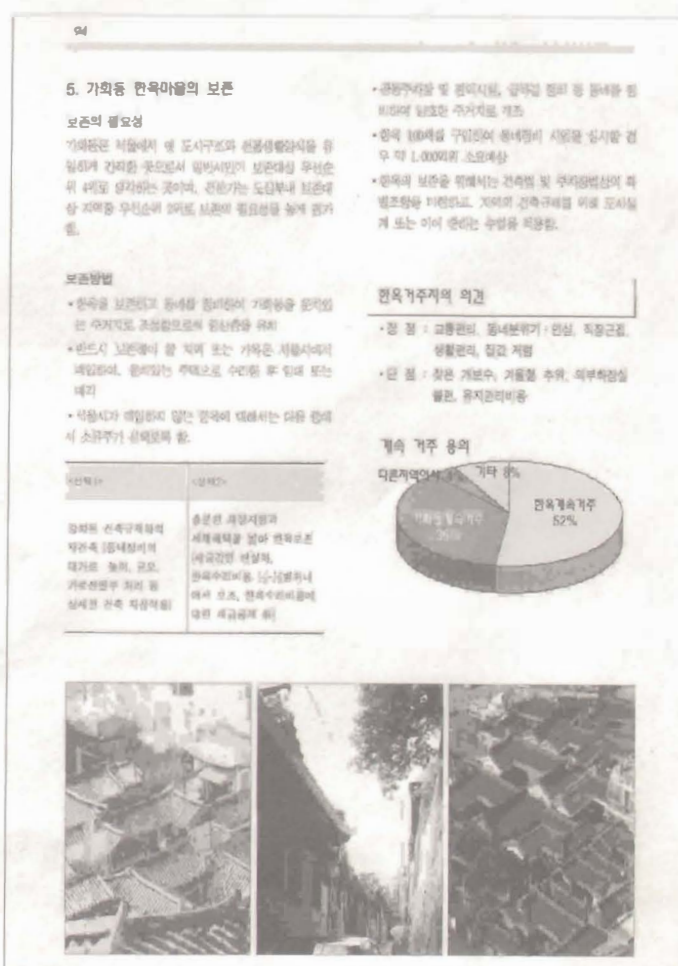
한옥지구 도시설계 종합계획 구상도(1985)



전통문화지대 복원정비실시계획(1990)



종로 북촌마을 도시계획 타당성 및 정비계획(1997)



서울시 도심부 관리 기본계획중 북촌 관련 지침(2000)

3. 오늘의 북촌

가. 일반현황

북촌의 입지적 특성 및 자연지형

북촌은 경복궁과 창덕궁, 율곡로와 삼청공원으로 둘러싸인 가회동, 삼청동 일대의 역사문화미관지구(중전의 제4종 미관지구) 지역을 지칭하며, 2개의 행정동(가회동, 삼청동)과 10개의 법정동으로 이루어져 있다.

행정동인 가회동에는 4개 법정동인 가회동, 원서동, 계동, 채동이 포함되고, 삼청동에는 7개 법정동인 삼청동, 화동, 소격동, 안국동, 송현동, 사간동, 팔판동이 포함된다.

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

자연지형은 정독도서관 이북 지역으로 갈수록 동서간의 굴곡이 심하고, 가회동 1번지 일대의 경사도가 30%로 북촌에서 가장 심한 경사지형을 보이고 있으며, 나머지 지역의 경사도는 30% 이내이다.

주요 시설

공공기관으로는 헌법재판소, 기무사사령부, 파출소(2곳), 동사무소(1곳), 우체국(1곳) 등이 있으며, 외국공관으로는 미대사관직원숙소, 사우디아라비아 대사관, 베트남 대사관 등이 있다.

부대복리시설은 경로당, 보육시설, 어린이 놀이터 등이 있다. 경로당은 삼청동에 2개소(45명수용, 구립1, 사립1)가 있으며 가회동에 3개소(70명 수용, 구립 2개소, 사립 1개소)가 운영되고 있다. 보육시설은 가회동에 2개소(가회동 11-101번지, 가회동 149번지)가 운영되고 있고 어린이놀이터는 가회동에 1개소(원서동 61번지)가 운영되고 있다.

학교는 고등학교 3개소, 중학교 2개소, 초등학교 1개소가 있고, 근린공원은 1개소(원서 206-4번지)가 있다.

인구 및 세대수

북촌지역의 인구는 다른 도심부 지역과 마찬가지로 점차 감소하는 추세를 보이고 있다.

행정동인 가회동, 삼청동의 1975년 이후 인구변화를 보면, 2001년의 인구(12,835명)는 1975년 인구(23,135명)의 55% 수준으로 감소된 것을 알 수 있다. 1975년에서 1995년 이전까지는 5년마다 2천명 가까이 감소하였으나 1990년에서 1995년으로 넘어 가면서는 3천8백명이 줄어들어 인구가 급속히 다른 지역으로 이주하였음을 알 수 있다. 1995년 이후부터는 감소추세가 다소 주춤한 상태이다.

북촌지역 학교 현황

구분	학교명	학급(수)	학생(명)
초등학교	재동초등학교(공립)	19	681
중학교	중앙중(사립)	24	773
	덕성여중(사립)	18	580
고등학교	중앙고(사립)	36	1,867
	덕성여고(사립)	30	1,477
	풍문여고(사립)	36	1,929
	대동점보고(사립)	41	1,948

연도별 인구 현황

단위:명

연도	가회동	삼청동	합계
1975년	12,447	10,698	23,135
1980년	11,464	10,046	21,510
1985년	10,616	9,060	19,676
1990년	9,466	8,165	17,631
1995년	7,454	6,321	13,775
2001년 2월	7,470	5,365	12,835

자료: 종로구청 내부자료(2000년), 서울시 통계연보(1976~2000년)

2001년 현재 북촌지역에는 4,785세대가 거주하고 있고, 인구는 총 12,835명으로 한 세대당 평균 2.6명이 거주하고 있는 것으로 나타났다. 연령별로는 미취학 아동이 996명, 청소원이 1,734명, 성인 8,861명, 65세 이상이 1,244명으로, 65세 이상의 노령인구의 비율이 높다.

토지이용 현황

지 목	필지수	구성비(%)
임 야	15	0.4
대 지	3,325	79.2
학교용지	31	0.7
도 로	778	18.5
하천, 구거	24	0.6
공 원	3	0.1
종교용지	8	0.2
사적지	6	0.1
잡종지	7	0.2
총 합계	4,197	100.0

자료:북촌지역 지적대장 전산자료,2001.2

토지소유 현황

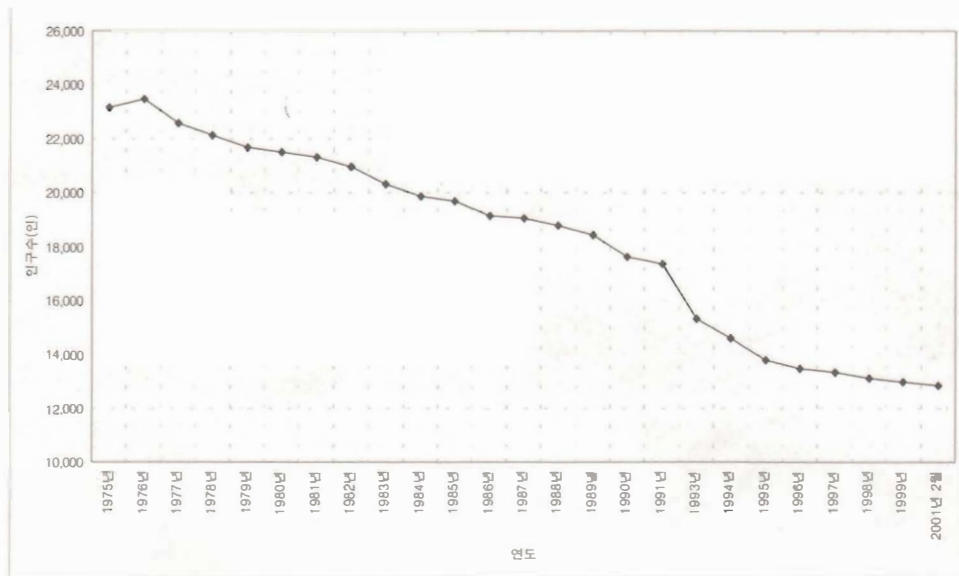
구 분	필지수	구성비(%)
민유지	2,834	67.5
법인	249	5.9
국유지	286	6.8
외국인	56	1.3
시유지	200	4.9
구유지	509	12.1
종교단체	22	0.5
기타	41	1.0
총 합계	4,197	100.0

자료 : 북촌지역 지적대장 전산자료,2001.2

2000년 공시지가 현황

지 가	필지수	구성비(%)
100만원이하	1,917	52.6
200만원이하	1,531	42.0
300만원이하	132	3.6
400만원이하	38	1.0
400만원초과	27	0.8
총 합 계	3,645	100.0

자료 : 북촌지역 토지특성자료, 2001.2



연도별 인구변화

토지이용

전체 4,197개의 필지 가운데 지목이 대지인 경우가 79%로 가장 많고, 다음으로 도로가 18.5%를 차지하고 있다. 기타 임야, 학교, 종교, 사적지 등은 1% 미만이다. 이외에 하천과 구거에 해당하는 필지도 있는데, 이러한 필지들은 현재 복개하여 도로로 사용되고 있다.

토지소유

민간이 소유하는 민유지와 법인 소유가 73%로 가장 많고, 국유지, 시유지, 구유지 등 국가와 지방자치단체에서 소유하고 있는 필지도 24%로 상당히 높은 비율을 차지하고 있다. 이외에 외국공관 등이 사용하는 외국인 소유의 토지가 1.3%인 것으로 나타났다.

지가

북촌 전체 4,197개 필지 가운데 결정지가 자료가 있는 3,645개 필지를 대상으로 2000년 기준 필지별 공시지가 현황을 살펴보았다. 전체의 53%가 제곱미터당 100만원 이하이고, 제곱미터당 100만원에서 200만원 이하에 해당하는 경우가 42%를 차지하고 있다. 일부 울곡로변의 필지는 제곱미터당 200만원을 넘는 경우도 있다. 대체로 북촌 내부지역의 지가는 낮고 간선도로에 접하는 필지의 지가는 높게 나타나고 있다.

교통

도로체계는 간선도로망과 보조간선, 집분산도로로 구분할 수 있다. 간선도로망은 북촌의 외곽도로가 해당된다. 북촌과 경복궁 사이에 남북으로 형성된 도로인 삼청동길이 폭 20미터에서 35미터로 간선도로 역할을 하고 있으며, 울곡로가 북촌의 남측에서 동서간 간선도로 역할을 하고 있다.

보조간선도로는 삼일로와 울곡로에 직접 연결되는 가회로와 감사원에서 삼청동길로 이어지는 감사원길이 있으며, 경복궁에서 재동초등학교, 현대사옥을 거쳐 창덕궁으로 이어지는 12미터 폭원의 북촌길이 동서간 연결도로 역할을 하고 있다.

집분산도로는 현대사옥에서 중앙고등학교에 이르는 중앙로, 창덕궁 옆의 원서동길, 미대사관직원숙소 옆으로 나있는 도로가 해당된다.

북촌지역과 연계되는 대중교통으로는 지하철 3호선(안국역)이 위치하고 있고, 종로와 연결되는 마을 버스가 운행되고 있다.

북촌지역에 거주하고 있는 주민들이 보유하고 있는 자동차는 총 2,952대인 것으로 조사되었다. 행정동인 가회동이 1,877대, 삼청동 주민들은 이보다 적은 1,075대를 보유하고 있다.

자동차 보유 현황

행정동	법정동	합계	승용차	승합차	기 타	비 고
가회동	가회동	412	316	55	41	
	계 동	892	565	143	184	
	재 동	98	76	13	9	관용(17대)
	원서동	475	358	64	53	
	소계	1,877	1,315	275	287	관용(17대)
삼청동	삼청동	518	396	73	49	관용(42대)
	안국동	252	158	37	57	
	소격동	129	103	14	12	관용(1대)
	화 동	94	73	6	15	관용(2대)
	사간동	79	52	14	13	
	송현동	3	3	-	-	
	소계	1,075	785	144	146	관용(45대)
합계		2,952	2,100	419	433	

자료: 종로 구청 교통 행정과(2001.1.2)

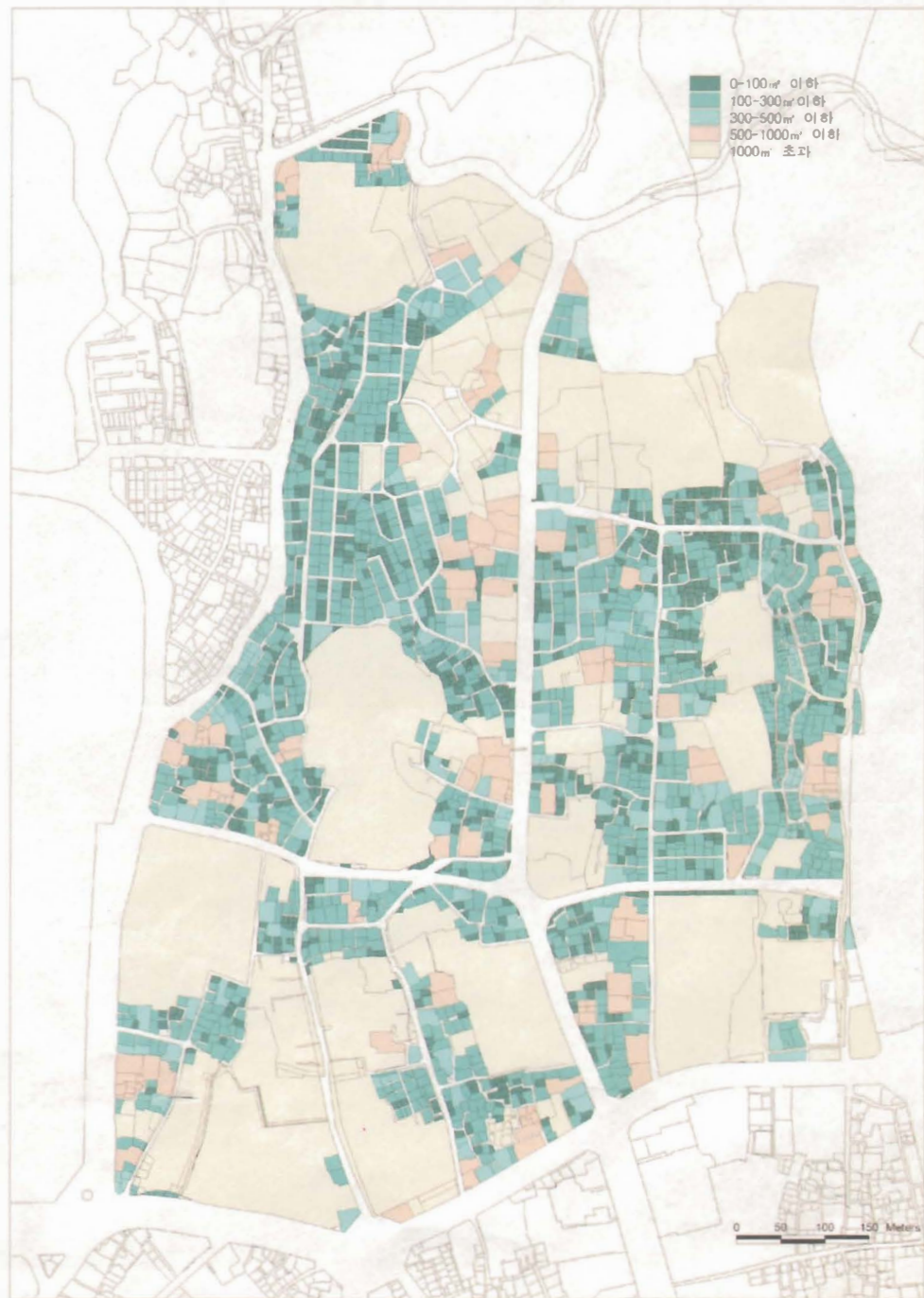
나. 건축물 현황

대지 규모

북촌지역의 전체 대지는 2,062개이다. 이 가운데 나대지나 주차장 등의 용도로 이용되는 대지는 50개소로 조사되었다.

전체 2,062개의 대지 가운데 88% 정도가 300제곱미터 이하의 소형 대지이고, 1000제곱미터를 넘는 대지는 약 3% 정도를 차지하고 있다. 대체로 일부 대형 대지를 제외하고는 대부분의 대지가 300제곱미터 이하인 것을 알 수 있다.

북촌지역의 평균 대지면적은 324제곱미터(98평)인 것으로 분석되었다. 평균 대지 규모는 미대사관직원숙소, 정독도서관 및 재동초등학교를 비롯한 대규모 부지들이 포함되어 있어 실제 주거용 건물의 평균 대지규모와는 차이가 있다.



대지 규모

대지면적	대지 (수)	구성비 (%)
100㎡이하	801	38.9
100-300㎡이하	1,005	48.7
300-500㎡이하	122	5.9
500-1000㎡이하	78	3.8
1000㎡ 초과	56	2.7
합계	2,062	100.0

대지 규모

건물 층수

북촌지역의 전체 건물은 건물동을 기준으로 할 때 2,486동인 것으로 나타났다. 이 가운데 한옥이 일반건물보다 많은 수를 차지하는 까닭에 1층 건물이 65%로 가장 많고, 2-4층이 그 다음을 차지하고 있다. 5층 이상 건물은 43동으로 전체의 1.7%로 나타났다. 이와 같은 경향은 미관지구제도에 의한 4층 이하의 높이제한 영향 때문인 것으로 판단된다. 건물의 지역내 분포상황을 보면, 대부분 저층 건물은 북촌의 내부지역에 분포하고 있고, 가회로변과 원서동 지역에 3-5층의 건물이 다수 분포하고 있으며, 5층 이상의 고층건물은 미관지구 경계 밖의 울곡로변에 면하는 업무용 건물이 대부분이다.

건물 층수

층수	건물(동)	구성비(%)
1층	1,605	64.6
2-4층	838	33.7
5-9층	38	1.5
10층이상	5	0.2
총 합계	2,486	100.0



1층 건물(가회동65-2번지)



1층 건물(원서동148번지)



2층 건물(가회동208-7번지)



3층 건물(계동115-1번지)



4층 건물(원서동 다세대주택)



고층 업무시설(계동140-2번지, 현대건설사옥)

건물 용도

용도	건물(동)	구성비(%)
주거	1,806	72.7
주거복합	213	8.6
공공/교육/ 종교시설	152	6.1
문화시설	23	1.0
업무시설	88	3.5
상업시설	160	6.4
기타	44	1.7
총 합계	2,486	100.0

건물 용도

북촌지역은 주거용도가 73%, 주거복합이 9% 정도를 차지해 아직은 주거용도가 월등하게 우세한 지역임을 보여주고 있다. 상업시설은 6.4%로 그 비율이 적은 편이고, 학교나 외국공관, 공공시설, 종교시설 등은 6%로 다른 지역에 비해 비교적 많이 분포하고 있다.



주거(가회동31-95번지)



주거복합(사간동158-2번지)



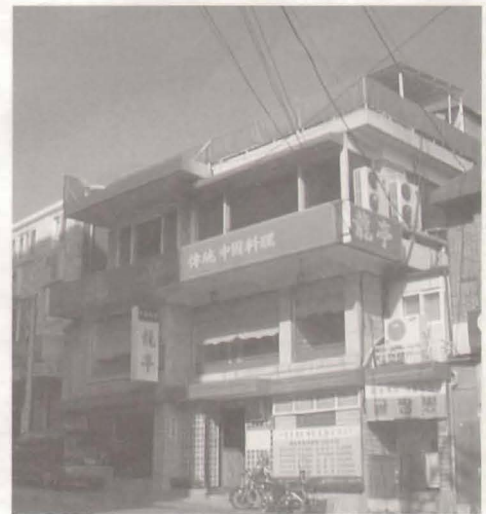
주거복합(계동2-49번지)



상업시설(재동92번지)



업무시설(원서동171번지)



상업시설(원서동141번지)

건물 구조

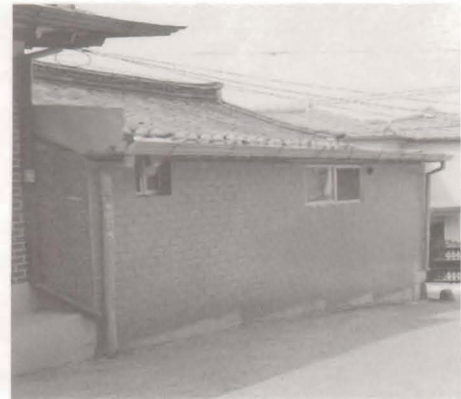
순수한 목조건물이 56%로 가장 많고, 목조와 조적조, 철근콘크리트조 등이 혼합된 건물이 1.7%를 차지하고 있다. 조적조 건물은 22%인 것으로 나타났으며, 철골 및 철근 콘크리트조의 건물도 20%를 차지하고 있다.

건물 구조

건물구조	건물(동)	구성비(%)
목조	1,391	56.0
목조혼합	43	1.7
철골/철근 콘크리트조	484	19.5
조적조	548	22.0
조적혼합	20	0.8
총 합계	2,486	100.0



목조(안국동52-1번지)



목조혼합(삼청동35-63번지)



철근콘크리트조(재동1번지)



조적혼합(재동32-5번지)



조적조(재동32-15번지)