

제2부
복원 기안기 부문별 계획

라. 매입방법 및 예산 검토

매입방법

매입 1순위와 2순위에 해당하는 한옥 및 비한옥은 북촌지역의 환경개선 및 한옥의 활용, 난개발 방지 등 시급하게 매입추진이 필요한 건물들이다. 따라서 조속한 시일 안에 1순위와 2순위에 해당하는 한옥 및 비한옥에 대한 감정평가를 일괄하여 실시하고, 이를 토대로 1순위에 해당하는 건물을 우선 매입한 뒤 2순위 매입을 추진할 필요가 있다.

매입 3순위와 4순위는 당장 시급하게 추진할 필요는 없으나 북촌지역의 전통경관 회복, 한옥의 활용, 생활환경개선 등 북촌의 가치 고양을 위해 반드시 매입할 필요가 있는 대상으로 한옥등록 및 1순위와 매입2순위 매입추진 실적을 보아 중장기적으로 매입을 추진하는 것이 바람직할 것이다.

소요예산 검토

한옥 및 비한옥 86채를 매입하여 활용하는데 필요한 비용은 총 340억원에 이를 것으로 판단된다. 순수하게 건물 및 토지를 매입하는데 필요한 비용은 217억이고, 매입 후 한옥으로의 개축 또는 수선 등을 위한 비용은 123억원이다. 이 가운데 환경정비사업을 목적으로 매입이 추진되는 건물의 공사 및 설계비는 북촌 환경정비계획 부분에 포함되어 있다. 이러한 매입 및 활용 비용은 서울시가 4개년도에 걸쳐 매입 및 활용비 명목으로 책정한 479억원보다 적은 규모다.

북촌
기후기
부동산
개발
제2부
계획

매입비용 종합						단위 : 백만원
구분		2001-2002년	2003년	2004년	2005년 이후	총 합계
역사경관 회복	건물(채)	29	11	-	-	40
	매입 및 공사비	6,967	1,451	-	-	8,418
한옥밀집지역 경관 회복	건물(채)	2	2	13	5	22
	매입 및 공사비	2,239	2,204	9,484	3,279	17,206
환경정비사업 관련	건물(채)	10	2	2	-	14
	매입비	1,592	537	656	-	2,785
활용도가 높은 한옥	건물(채)	5	2	1	2	10
	매입 및 공사비	3,768	739	312	823	5,642
전체	건물(채)	46	17	16	7	86
	매입 및 공사비	14,566	4,931	10,452	4,102	34,051

예산의 조정방안

한옥 및 비한옥의 매입은 서울시에 책정된 매입 및 활용비용을 활용하여 추진한다. 2000년 10월 확정된 북촌 가꾸기 종합대책에 잡혀 있는 매입 및 활용비용은 총 188동을 대상으로 479억이 책정되어 있다. 2001년에 94억, 2002년에 130억, 2003년에 126억, 2004년에 133억이 연도별 예산으로 잡혀 있다. 그러나 북촌 가꾸기 첫 해인 2001년의 매입 및 활용비용 94억원이 제대로 집행되지 않았고, 2002년부터 추진될 북촌 환경정비사업 비용이 당초 예상보다 증가하여 불가피하게 예산조정이 필요할 것으로 판단된다.

전체 매입 및 활용 예산 479억원은 340억원으로 조정하고, 나머지 139억원은 환경정비 사업 추진을 위해서는 부족할 것으로 예상되는 과부족분을 충당하는 비용으로 전용되어야 할 것이다. 340억원에 대한 매입 및 활용비용의 집행계획을 조정하면 다음표와 같다.

북촌 가꾸기 사업 연차별 예산(북촌 가꾸기 종합대책, 2000)

구분		2001-2002년	2003년	2004년	계
등록한옥 지원	보조금	5,236	12,300	2,860	20,396
	융자금	3,862	4,090	2110	10,062
한옥 및 비한옥 매입활용		22,006	12,590	13,305	47,901
북촌 환경정비계획		5,980	400	-	6,080
계		36,784	29,380	18,275	84,439

예산 조정에 따른 연차별 매입 및 활용비용 집행계획

구분		1순위		2순위		3순위		4순위		합계	
		비용	구성비 (%)	비용	구성비 (%)	비용	구성비 (%)	비용	구성비 (%)	비용	구성비 (%)
역사경관 회복	매입	6,289	43.2	1,280	26.0	-	-	-	-	7,569	22.2
	공사	678	4.6	171	3.4	-	-	-	-	849	2.5
	소계	6,967	47.8	1,451	29.4	-	-	-	-	8,418	24.7
한옥밀집지역 경관 회복	매입	915	6.3	771	15.6	4,120	39.4	1,345	32.7	7,150	21.0
	공사	1,324	9.1	1,433	29.1	5,364	51.3	1,935	47.2	10,056	29.5
	소계	2,239	15.4	2,204	44.7	9,484	90.7	3,279	79.9	17,206	50.5
환경정비사업 관련	매입	1,592	10.9	537	10.9	656	6.3	-	-	2,785	8.2
	공사	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	소계	1,592	10.9	537	10.9	656	6.3	-	-	2,785	8.2
활용도가 높은 한옥	매입	2,761	19.0	605	12.3	219	2.1	595	14.5	4,180	12.3
	공사	1,007	6.9	134	2.7	93	0.9	228	5.6	1,462	4.3
	소계	3,768	25.9	739	15.0	312	3.0	823	20.1	5,642	16.6
전체	매입	11,557	79.3	3,193	64.8	4,996	47.8	1,940	47.3	21,685	63.7
	공사	3,010	20.7	1,738	35.3	5,456	52.2	2,163	52.8	12,366	36.3
	소계	14,566	100.0	4,931	100.0	10,452	100.0	4,102	100.0	34,051	100.0

한옥 및 비한옥의 매입과 공사비 산정기준

북촌 가꾸기와 관련해서 한옥, 비한옥 또는 나대지를 매입하고 활용하는데 소요되는 비용을 정확히 산정하는 것은 쉽지 않겠지만, 대상물건의 토지면적, 건물면적을 기초로 하고, 도시개발공사에서 이미 매입했던 사례들의 감정평가금액을 참고로 하여 다음과 같은 기준을 적용하였다.

○ 한옥 매입비용 산정기준

- 토지가 : 대지면적 × (공시지가 × 1.46)
- 건물가 : 건물면적 × (공시지가 × 0.24)

○ 한옥 수선비용 산정기준

- 수선비용 : 대지면적 × 200만원/평
- 개축비용 : 대지면적 × 1,000만원/평

○ 비한옥 매입비용 산정기준

- 토지가 : 대지면적 × (공시지가 × 1.39)
- 건물가 : 건물면적 × (공시지가 × 0.21)

[참고자료] 도시개발공사 매입한옥 감정평가액 및 매입금액

주소	토지면적(㎡)	건물면적(㎡)	공시지가(원)	토지감정가(원)	건물감정가(원)	매입가(원)
계동 105	697.5	281.85	1,150,875,000	1,335,712,500	93,213,605	1,428,923,000
계동 72외2	273.4	128.93	306,208,000	466,147,000	53,441,485	529,588,000
재동 33	115.7	59.50	131,898,000	181,649,000	19,307,750	200,957,000
계동 2-131	82.6	33.03	75,083,400	100,772,000	8,033,580	108,806,000
계동 135-1외1	425.1	142.15	423,824,700	612,144,000	58,553,300	670,697,000
가회동 11-39	162.0	115.77	162,000,000	213,030,000	34,904,655	247,935,000
가회동 11-103	142.1	62.81	146,363,000	198,229,500	20,695,895	218,925,395
원서동 38	86.0	47.40	86,000,000	125,517,000	12,300,300	137,817,300
원서동 40	86.0	48.20	86,000,000	130,591,000	12,242,800	142,833,800
원서동 41	126.9	59.50	129,438,000	197,075,700	16,957,500	214,033,200

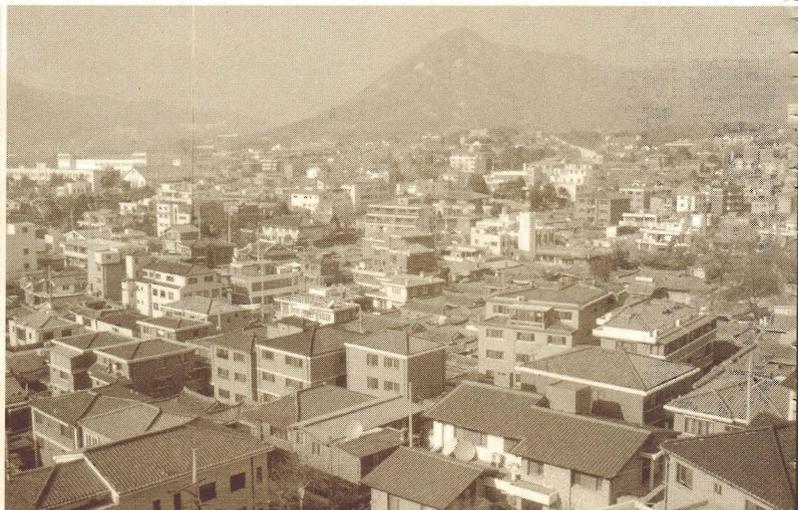
3. 북촌 경관관리를 위한 제도적 장치 마련

북촌 가꾸기의 틀을 만드는 데 있어 또 하나의 중요한 관건은 북촌의 경관관리를 위한 제도적 장치를 마련하고 이를 시행하는 일이다. 현재 북촌지역은 역사문화미관지구 및 고도지구(가회로 서측)로 지정되어 있어, 대규모 개발로부터 북촌의 경관을 보전하고 관리하기 위한 최소한의 장치는 마련되어 있는 셈이다. 그러나 북촌이 지니고 있는 독특한 특성을 유지하고, 주변의 문화재와 어울리면서도 한옥마을 특유의 북촌경관을 보전하기 위해서는 좀더 강화되고 구체적인 경관관리 장치를 마련하는 일이 시급하다.

경관관리 장치를 마련하는 일은 한옥등록제의 한계를 보완한다는 점에서 더욱 중요하다. 주민의 의지에 기초하여 한옥 한 채 한 채를 지키고 되살림으로써 북촌을 가꾸어 간다는 취지의 한옥등록제만으로는 북촌을 지키고 가꾸어 가는데 있어 한계가 분명하기 때문이다.

그러나, 한옥에 대한 규제에 대해 반감과 피해의식을 갖고 있는 주민들이 적지 않음을 감안한다면, 경관관리의 시행은 지역의 분위기와 주민의견을 고려하여 전략적, 단계적으로 추진해야 할 것이다.

제2부 북촌 가꾸기 북촌 문화 계획



가. 북촌의 문제경관

문제경관 1 문화재 주변 경관 훼손

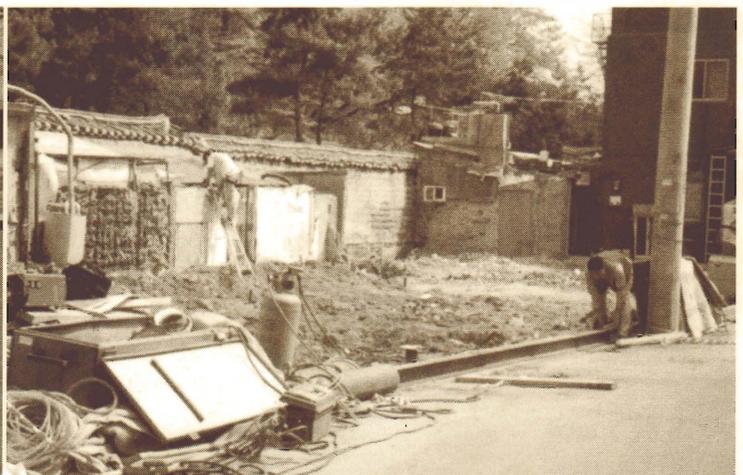
○ 창덕궁 주변 불법 증개축

북촌은 우리나라를 대표하는 문화재인 경복궁과 창덕궁 양궐 사이에 자리하고 있다. 그러나 최근 양궐 가운데 하나인 창덕궁 주변지역이 난개발로 몸살을 앓고 있다. 세계문화유산으로 지정된 창덕궁의 문화재 가치가 훼손되는 것에 대한 사회적 우려의 목소리가 높아지고 있는 것이다.

2001년에 들어서면서 창덕궁 담장 옆 일부 대지에서 기존에 있던 한옥과 비한옥을 철거하고 필지합병을 통해 근린생활시설로 건축하거나 불법으로 증축하는 사례가 증가하고 있다. 문화재와 바로 인접한 대지에서 일어나는 신축과 증개축은 궁궐의 고풍스러움을 느낄 수 있는 담장을 가리고, 궁궐안의 건물들과 어울리지 않는 이질적인 건물 형태를 만들어내고 있다. 2001년에 문제가 되었던 건물은 원서동 45번지와 원서동 96외 6필지의 근린생활시설이다. 두 건물은 각각 두필지와 일곱 필지를 합필하여 들어선 건물들이다. 현재 원서동 45번지는 사용승인이 반려된 상태이다. 이러한 건물이 신축되기 시작한 2001년 5월에는 ‘창덕궁 서측담장 보존 시민대책위원회’가 결성되는 등 시민단체가 문화재 훼손을 막기 위한 운동을 시작하는 계기가 되기도 하였다.



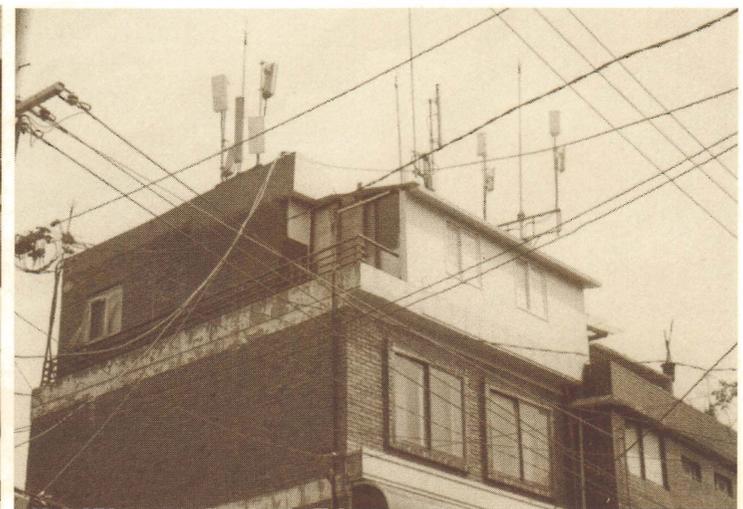
원서동45번지(2001.9)



원서동96외 6필지(2001.9)



원서동53-2, 56번지 무허가 증축



원서동61-1번지 무허가 증축

○ 원서동 다세대 주택 개발

원서동 지역의 난개발이 문제가 된 것은 최근의 일만은 아니다. 1990년대 중반 원서동에 다세대, 다가구 주택이 들어서면서부터 원서동에서 바로 내려다 보이는 창덕궁의 문화재 가치 훼손에 대한 우려가 제기되어 왔다. 원서동의 다세대주택 건설은 1992년 주거환경개선사업지구(사업면적: 24,937제곱미터)가 지정된 이후 이 시기에 사업이 본격 시행되면서 시작되었다. 사업이 완료된 지금은 4-5층의 다세대 다가구 주택 일색인 지역으로 변화되었다. 창덕궁보다 높은 구릉지에 병풍처럼 둘러쳐져 있는 다세대 다가구 주택들은 창덕궁의 분위기와 경관을 훼손하는 흉물로 인식되고 있다.



원서동 다세대주택

○ 기타 문화재 주변

북촌지역에는 규모가 크고 상태가 양호할 뿐만 아니라 역사적 가치를 지니고 있어 문화재로 지정된 한옥들이 있다. 윤보선가, 백인제가, 백홍범가, 산업은행관리가 등이 대표적인 예이다. 그러나 문화재 주변 지역의 개발에 대한 규제가 완화된 이후 난개발로 인해 그 가치가 훼손되는 사례들이 최근에 늘고 있다. 대표적인 사례로 안국동 8-1번지에 위치해 있는 윤보선가 주변지역의 난개발을 들 수 있다. 2000년 윤보선가 담장 옆에 4층 건물이 신축되면서 문화재 주변 난개발 방지의 필요성을 강하게 부각시킨 사례이다. 신축이 진행되었던 2000년 4월부터 도시연대, 문화연대 등 여러 시민단체들이 행정자치부와 문화재청, 서울시, 종로구청 등에 '윤보선가 보존을 위한 시민청원'을 제출하는 등의 활동을 전개함에 따라 문화재에 대한 사회적 관심을 환기시키는 계기가 되었다. 문화재 훼손에 대한 각계의 반발이 심해지자 서울시는 1999년 규제완화 차원에서 폐지되었던 '문화재 주변 건축행위 처리지침'을 부활하여 2000년 7월부터 시행해오고 있다.



윤보선가 주변 한옥 철거(2000.4)



철거후 신축되고 있는 건물(2000.6)

제2부 북촌 기안기 부원별 계획

문제경관 2. 한옥밀집지역 경관 훼손

북촌은 비록 많은 한옥들이 사라졌지만, 아직도 20채 이상의 한옥들이 모여 있는 한옥밀집지역이 곳곳에 남아있다. 그러나 이러한 한옥밀집지역은 1980년대 다세대 다가구 주택의 건설붐을 타고 한두 채씩 들어서기 시작한 비한옥들로 인해 지역의 특성을 잃어 가고 있다. 대표적인 한옥밀집지역인 가회동 31번지 일대와 가회동 11번지 일대 지역의 비한옥으로 인한 경관훼손을 예로 들 수 있다.

○ 가회동 31번지 일대 한옥밀집지역

가회동 31번지 일대 한옥밀집지역은 북촌지역 가운데 상태가 가장 양호한 한옥군이 남아있는 지역으로 한옥보전에 대한 논의가 시작되면서부터 많은 관심을 모았던 지역이다. 그러나 한옥들 사이로 덧니처럼 솟아있는 다세대 주택들이 한옥경관을 크게 훼손하고 있다.

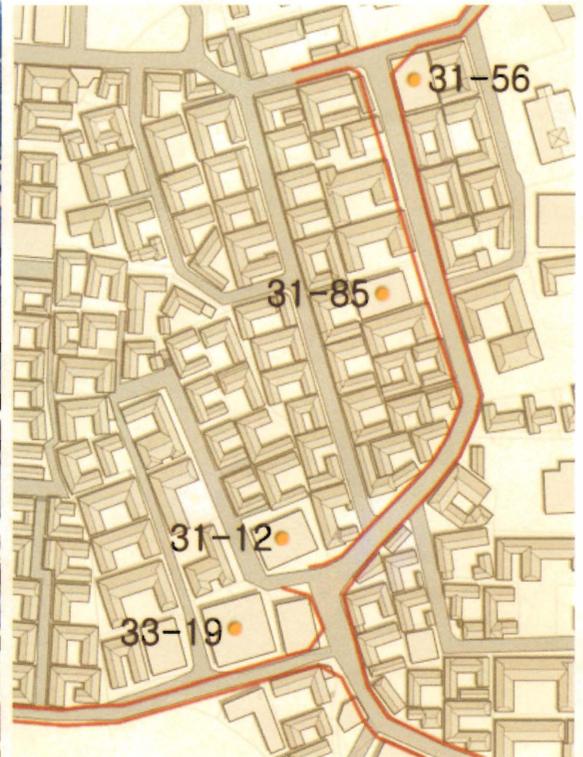
가회동 31번지 일대에 비한옥이 들어서기 시작한 것은 1970년대부터이다. 가장 먼저 들어선 비한옥은 1973년에 신축된 조적조의 1층 건물(가회동 31-56번지)이었으나 층수가 1층으로 큰 영향을 미치지 않는 않았다. 그러나 1982년 2층(가회동 31-12번지)의 단독주택이 건축되고, 1990년대 이후에는 2-4층 규모의 다세대 다가구 주택 4채가 신축되면서 한옥밀집지역의 모습이 크게 바뀌게 되었다.

또한 가회동 31번지 일대에 지정되어 있는 도시계획도로(폭원 6미터)도 한옥밀집지역의 경관보전에 부정적인 영향을 미칠 것으로 보인다. 도시계획도로가 개설될 경우 여러 채의 한옥이 훼손될 우려가 있기 때문이다.

제2부
문제경관
가회동
가회동 31번지
가회동 11번지
가회동 12번지
가회동 13번지



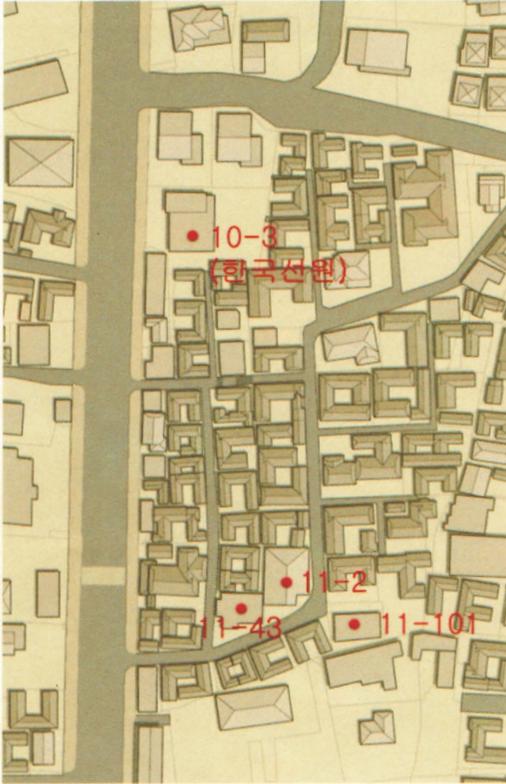
가회동31번지 한옥밀집지역 경관



가회동31번지 비한옥과 도시계획선

○ 가회동 11번지 일대 한옥밀집지역

가회동 11번지 일대 한옥밀집지역에서는 가회동 31번지 일대보다 많은 한옥들이 사라졌다. 한옥밀집지역의 중앙으로 나 있는 골목 주변의 건물 및 가회로변에 접한 건물들은 1995년 이후 신축된 것으로 한옥밀집지역의 경관에 많은 영향을 미치고 있다. 1995년에 가회동 11-2번지에 지상 2층의 다세대주택과, 가회동 11-101에 지상 3층의 구립 어린이집이 세워졌으며, 2000년에는 가회동 11번지의 전면부에 안국선원이 지상 4층으로 건축되었다. 안국선원은 4층 규모로 가회로에서 보이는 한옥경관을 가로막고 한옥밀집지역의 한옥들 사이로 높이 솟아 있어 한옥과 어울리지 않는 이질적인 분위기를 만들어 내고 있다.



가회동11-2번지 비한옥

○ 기타 한옥밀집지역

가회동 31번지와 11번지 이외에도 10여곳의 소규모 한옥밀집지역이 있으나 이 지역들의 사정도 마찬가지이다. 한옥이 철거된 뒤 근린생활시설이나 다세대주택이 건축됨에 따라 한옥밀집지역 경관훼손, 프라이버시 및 일조권 침해, 조망차폐 등의 문제를 야기하고 있다. 한옥과 인접한 대지에 들어선 다세대주택의 건설로 인해 발생하는 문제는 한옥멸실을 더욱 부추기는 악순환으로 이어지고 있다.



계동101-12번지 한옥철거전



계동101-12번지 한옥철거 이후

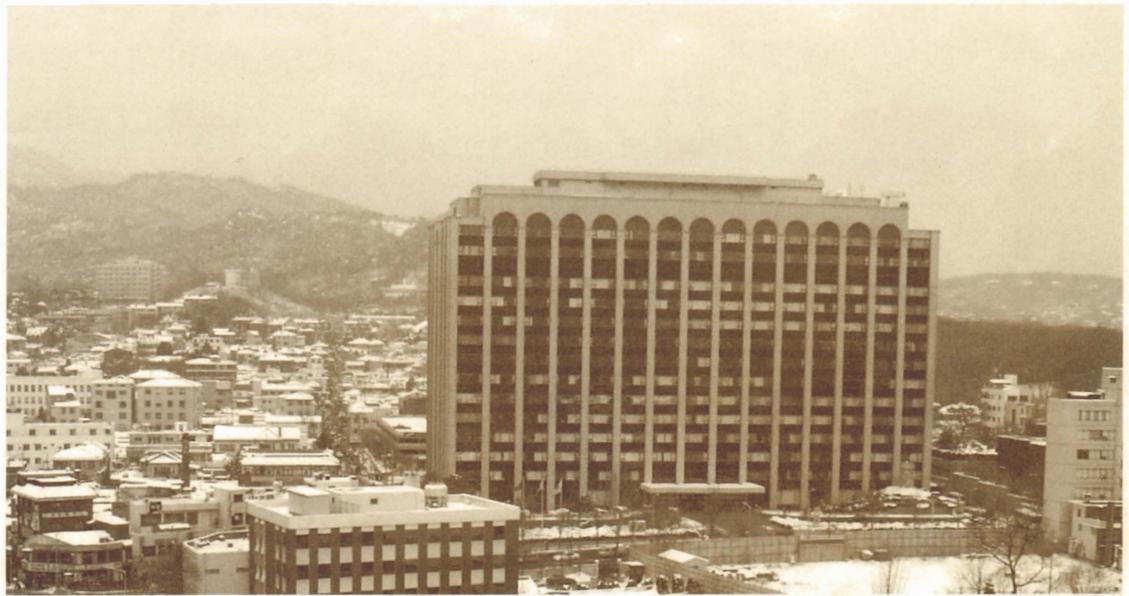


계동67-26 주변

문제경관 3. 학교 이전지에서의 대형 개발

1970년대까지만 해도 북촌에 8개의 학교가 있었으나 현재는 5개의 학교만이 남아 있다. 3곳(휘문고, 경기고, 창덕여고)은 1980년대 이후 강남개발이 본격화된 이후 급속한 학생수의 감소에 따라 강남지역으로 이전하였다. 학교가 이전한 뒤 경기고 이전자리는 시립도서관(정독도서관)으로 이용되었으나 휘문고 자리에는 대규모 민간개발이 일어났다.

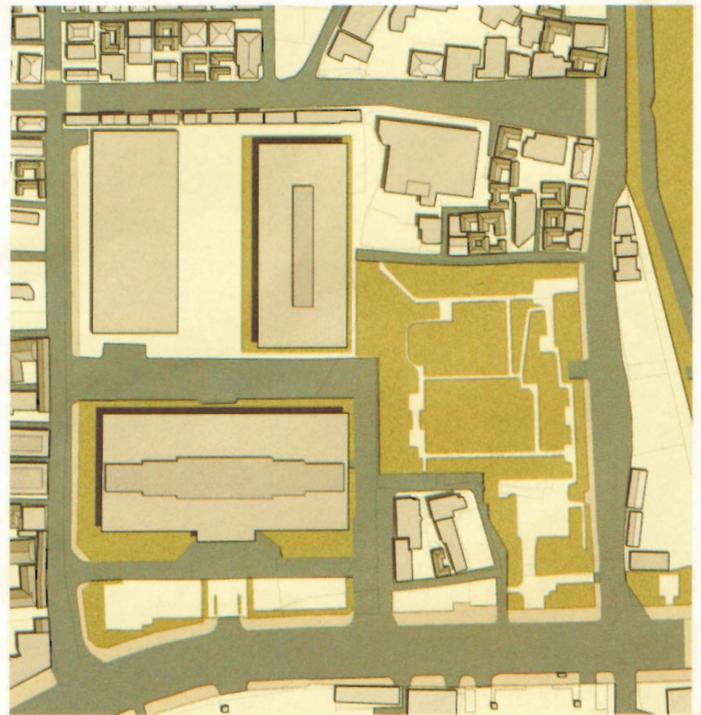
1983년 휘문고 이전 뒤 들어선 현대건설사옥은 북촌지역의 대규모 개발의 시초가 되었다. 학교부지에 추가로 주변지역의 소규모 필지까지 합병하여 15층의 건물로 신축된 현대건설 사옥이 북촌의 전면에 들어서면서 북촌의 경관이 크게 변화되었다. 북촌지역에서 남측으로 향하는 조망과 북촌 이남지역인 인사동과 삼일로에서 보이는 조망을 가로막게 되었다.



휘문고 이전후 들어선 현대건설 사옥(1983년)



1962년의 휘문고



현대빌딩(2001년)

제2부
도시
기타
지역
계획

