

문제경관 4. 기타 집단개발

여러 필지를 합병하여 이루어지는 대규모 개발은 작은 필지들이 밀집된 지역의 경관에 많은 영향을 미치게 된다. 북촌지역에도 소규모 필지의 합병을 통해 대규모 집단개발이 이루어졌던 몇몇 사례들이 있다. 가회동 1번지 주거환경개선사업, 2000년에 들어선 안국선원, 2001년에 건설된 현대빌라 등이 대표적인 예이다.

○ 가회동 1번지 주거환경개선사업 시행

가회동 1번지 주거환경개선사업지구 개발을 살펴보면, 1995년 주거환경개선지구로 지정된 이후 3차례에 걸쳐 지구변경 지정고시가 있었고, 네 번에 걸쳐 주거환경개선계획이 변경되었다. 2000년 12월에 주거환경개선계획이 확정된 뒤 본격적인 사업이 시행되고 있다.

지구 면적은 9,172.7제곱미터(2,774.7평)이며, 계획목표연도를 2003년으로 잡고 있다. 사업은 종로구가 공공시설을 정비하고 토지소유자가 주택을 개량하는 공유지분 환지방식으로 추진되고 있다.

주거환경개선사업 시행으로 건물들이 철거되기 이전에는 총 88동의 한옥 및 비한옥이 위치하고 있었다. 건축연도별로는 1960년 이전 건물이 67동(76%)으로 가장 많았으며, 1960년에서 1970년에 신축된 건물이 13동(15%), 1970년 이후 건물이 8동(9%)이었다. 2000년 2월부터 모든 건물이 철거되었으며, 그 부지에는 2층의 연립주택과 근린생활시설 등이 신축되고 있다.

계획상 신축예정 건물은 모두 9동이며, 현재 연립주택 2동, 단독주택 3동, 근린생활시설 1동 등 6동의 건물이 허가를 받아 건축되고 있다.

가회1번지 주거환경개선사업지구 허가현황 (2001년11월 현황)

구분	연립주택1	연립주택2	단독주택1	단독주택2	단독주택3	근린생활시설
세대수	5	4	1	-	-	-
대지면적	1,855.40㎡	2,115.90㎡	771.4㎡	431.50㎡	940.7㎡	592.40㎡
층수	2	2/1	2/1	1/1	2/1	2
연면적	1,188.99㎡	1,298.19㎡	506.11㎡	157.74㎡	500.18㎡	455.49㎡
건폐율	41.38%	27.74%	26.88%	18.27%	21.84%	42.75%
용적율	64.08%	47.81%	40.96%	18.27%	33.63%	76.89%
건축허가	2000. 10	2001. 3 설계변경, 2000. 11	2001. 2	2000. 10	2001. 3 (설계변경)	2000. 10

가회동 1번지 지역은 북촌지역의 조망점 역할을 했던 곳이고, 경사지형과 소규모 한옥들이 만들어 내는 경관이 비교적 양호한 곳이었다. 그러나 현재는 경사지를 절개하여 2층 규모의 연립주택과 근린생활시설이 건축되고 있어 가회로 변에서 보이는 가회동 1번지 주변의 구릉지 경관에 적지 않은 변화가 예상된다.



가회동1번지 (2000년)



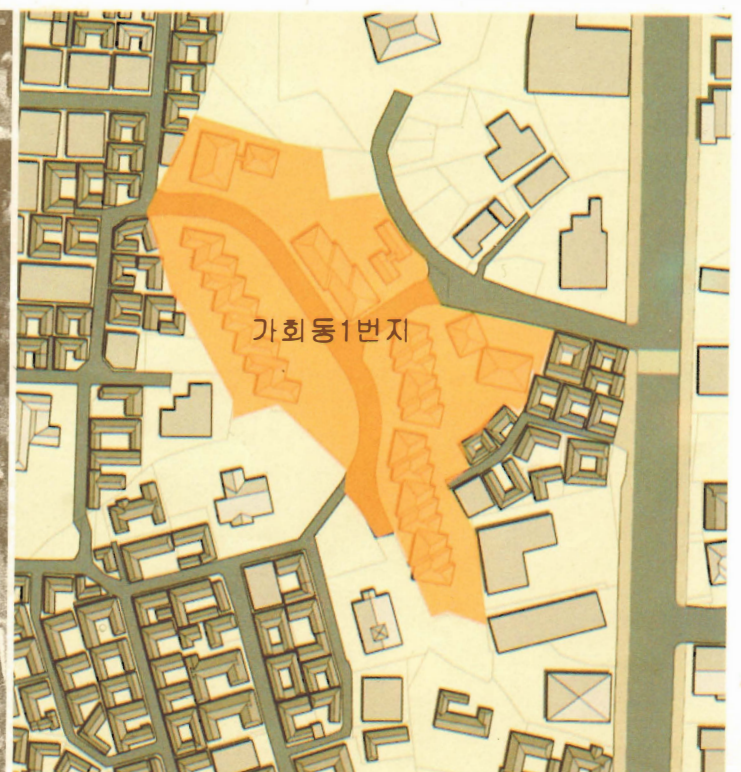
가회동1번지 건물 철거후 (2000년 4월)



가회동1번지 (2001년)



1962년의 가회동1번지



가회동1번지 (2001년)

○ 안국선원(가회동 10-3번지) 신축

안국선원은 이전에 있던 단독주택을 철거하고 4층으로 들어섰다. 대지면적 866.00 제곱미터, 연면적 1,868.05제곱미터 규모의 종교시설이다. 이 건물의 후면에는 가회동 11번지 한옥밀집지역이 위치하고 있다. 한옥밀집지역 전면에 4층 건물이 들어섬에 따라 가회로변에서 보이는 한옥밀집지역경관을 가로막는 부정적 영향을 미치고 있다.

○ 계동 현대 빌라

이 건물은 다세대주택으로 2000년 10월 허가를 받아 공사에 착수한 뒤 2001년 8월 준공된 건물이다. 계동 140번지 일대 다섯 개의 필지(계동 140-10, 140-11, 140-12, 140-13, 140-14)를 합병하여 4층 규모로 건축되었다. 주변지역의 소규모 필지를 합병하여 큰 규모의 건물로 건축됨으로써 주변의 한옥 및 저층 건물에 좋지 않은 영향을 미치고 있다.



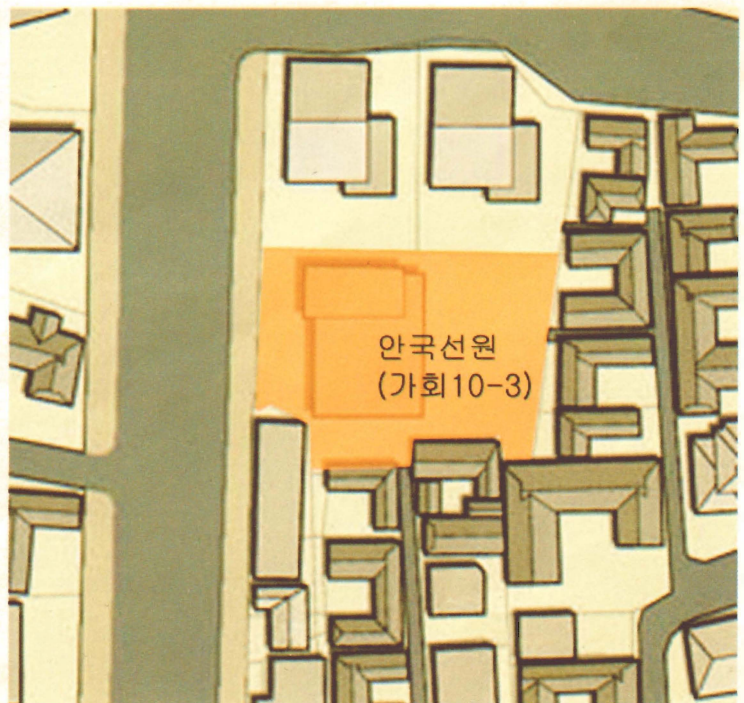
안국선원 공사중 (2000. 4)



가회동11번지 한옥밀집지역에서 본 안국선원(가회동 10-3번지)



가회로변에서 본 안국선원 (가회동10-3번지)



나. 경관관리구역의 구분

앞에서 살펴본 바와 같이 북촌지역의 경관문제는 네가지 유형으로 요약될 수 있다. 따라서 북촌의 경관관리는 이들 네가지 문제들이 극명하게 드러나거나 가능성이 높은 지역들을 경관관리구역으로 구분하여, 각 구역별로 경관관리 장치를 검토할 필요가 있다.

문화재 주변

문화재와 인접하여 난개발이 일어날 경우 문화재의 가치를 훼손할 우려가 있는 지역을 대상으로 한다. 현재 서울시가 문화재 주변구역을 지정하여 건축행위시 사전에 문화재심의를 받도록 하고 있는 점을 고려하여, 경관관리구역의 범위는 서울시가 정하고 있는 '문화재 보호구역 경계밖 외부지역'으로 설정한다.

문화재 주변지역의 범위는 문화재의 종류에 따라 구분되고 있다. 국가 지정문화재는 보호구역경계(보호구역 경계가 지정되지 않은 문화재는 문화재 외곽경계)에서 100m 이내 지역이며, 서울시 지정문화재는 보호구역 경계(보호구역 경계가 지정되지 않은 문화재는 문화재 외곽경계)에서 50m 이내 지역으로 설정되어 있다.

○ 창덕궁 서측지역

문화재 주변 경관관리구역에 해당하는 지역은 창덕궁 경계선으로부터 주변 100미터 범위내의 지역이다. 원서동 대부분의 지역이 포함된다. 현재 원서동은 다세대주택의 신축이 대부분 완료된 상태로 더 이상 건물 신축에 따른 경관훼손은 발생하지 않을 것으로 판단되지만, 일부 원서동 길에 면해 있는 건물들의 신축이 일어날 가능성이 있어 특별히 관리할 필요가 있다.

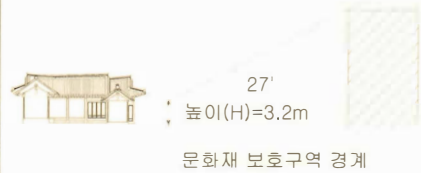
문화재 주변 경관관리구역 가운데 문화재의 가치를 심하게 훼손할 우려가 있는 지역인 창덕궁 담장옆 지역에 대해서는 매입 또는 허가제한 공고 등의 특별한 대책이 필요하다.

○ 기타 문화재 주변

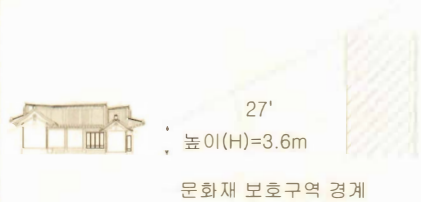
북촌지역에는 11개의 국가 및 서울시 지정 문화재가 있다. 국가 지정문화재의 경우 100미터, 서울시 지정 문화재는 50미터이내의 건축물은 문화재의 높이(서울시 문화재는 7.5미터 높이)를 기준으로 하여 27도의 양각규제를 받게 된다. 그러나 양각 27도는 바로 인접해 있는 건축물의 높이를 제한하여 난개발을 막을 수 있지만, 주변지역의 난개발을 막기에는 한계가 있다.

국가 지정 문화재

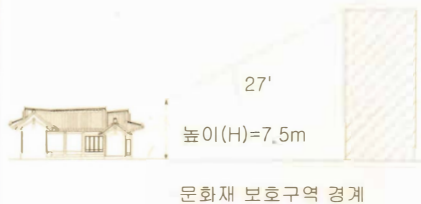
경복궁, 창덕궁



기타 국가 지정 문화재



서울시 지정 문화재



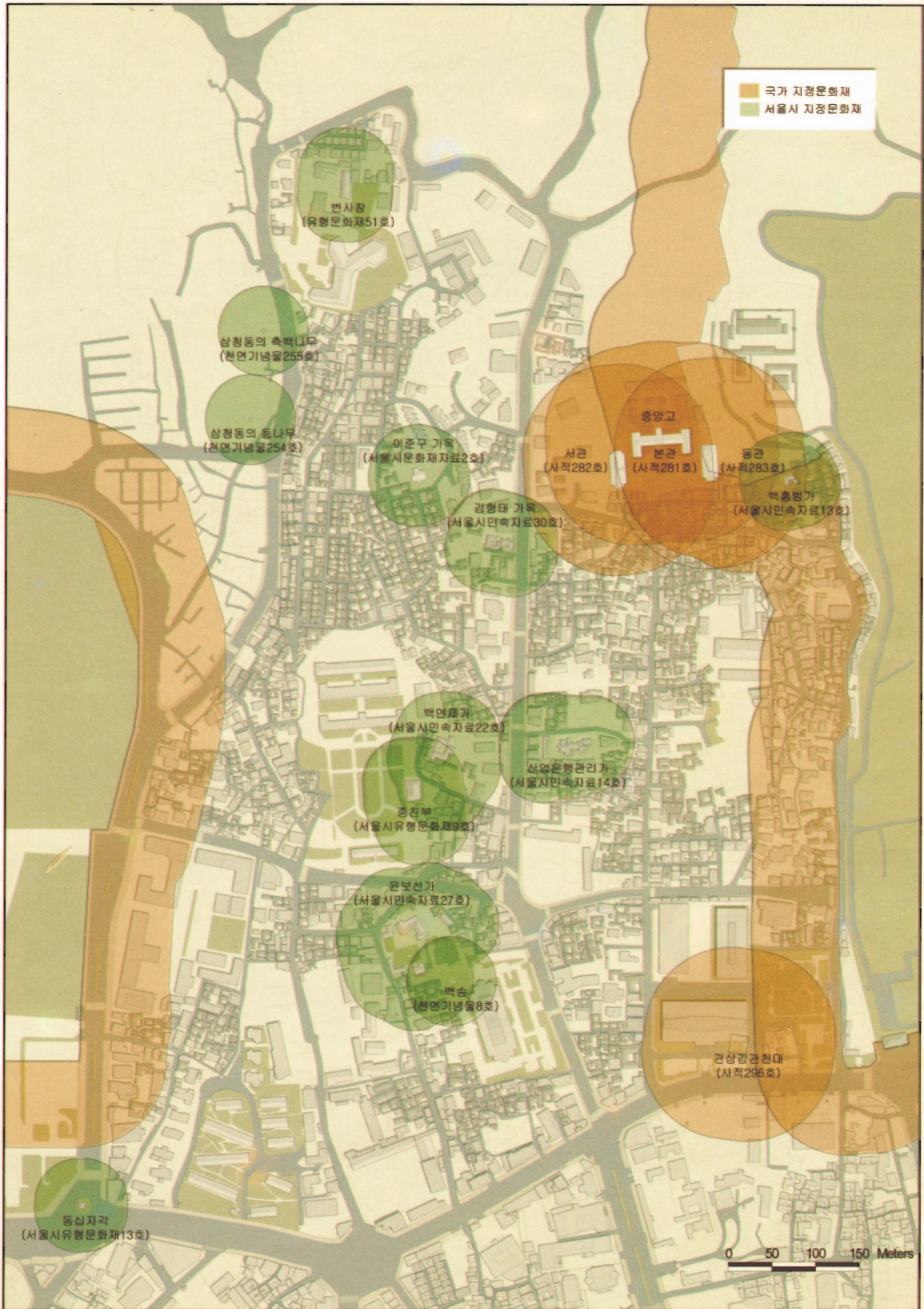
문화재 주변 건축물 양각규제



백인제가(서울시 민속자료 제22호)



윤보선가(서울시 민속자료 제27호)



한옥밀집지역

한옥 경관관리구역은 한옥이 20채 이상 밀집되어 한옥경관을 형성하고 있는 지역을 대상으로 한다. 이 가운데, 구역별 밀집한옥의 규모 및 한옥의 대지면적, 한옥 상태 등을 고려하여 일반관리구역과 특별관리구역으로 구분하였다.

‘한옥특별관리구역’은 한옥밀집지역을 대상으로 한옥의 밀집도, 한옥의 용도, 한옥의 규모, 등록한옥, 서울시 매입한옥, 시민단체 매입한옥 등을 기초로 하여 구분하였다. 한옥은 50채 이상이 모여 있고, 주거용도의 한옥이 50% 이상을 차지하며, 불량상태의 한옥이 북촌 전체 평균인 25% 미만인 지역이고, 구역평균 대지면적이 북촌 한옥의 평균 대지규모인 177제곱미터를 넘는 구역으로 보았다. 또한 등록 한옥 및 서울시 매입한옥의 위치를 고려하였다. ‘한옥일반관리구역’은 특별관리구역이외의 한옥밀집지역을 대상으로 하였다.

20채 이상의 한옥밀집지역에 해당하는 한옥관리구역은 10개구역으로 면적은 11만 5천제곱미터이다. 10개 구역 가운데 한옥특별관리구역은 3개 구역이며, 한옥일반관리구역은 7개구역이 해당된다. 3개의 한옥특별관리구역의 면적은 5만4천제곱미터이고 7개의 한옥일반관리구역은 6만1천제곱미터이다.

○ 한옥특별관리구역

한옥특별관리구역에 해당하는 지역은 가회동 31번지 일대(S1), 가회동 11번지 일대(S2), 계동 인촌기념관 주변지역(S3)이다.

특별관리구역의 한옥비율(순수한 한옥, 한옥과 비한옥이 함께 있는 한옥)을 보면, S1지역은 95%, S2지역은 73%, S3지역은 69%이다.

한옥상태를 살펴보면, S1은 양호한 한옥이 42%, 보통상태의 한옥이 41%, 불량한옥이 17%이고, S2는 양호한 한옥은 24%, 보통상태의 한옥이 52%, 불량한옥이 22%로, S1구역보다 양호한 한옥이 적다. S3구역은 양호한 한옥이 33%, 보통상태의 한옥이 41%, 불량한옥이 26%를 차지하고 있다.

○ 한옥일반관리구역

한옥일반관리구역에 해당하는 지역은 삼청동 일대, 계동, 안국동 등 북촌 전체에 걸쳐 고르게 분포하고 있다.

구역별로 건물 전체에서 한옥이 차지하는 비중은 63%에서 100%에 이르고 있다. 한옥상태는 구역에 따라 양호한옥이 34%-60%까지 다양하게 있고, 보통한옥은 20%-35%의 범위에 있으며, 불량한옥은 20%에서 56%이다.

한옥관리구역 면적

구 분		면적(㎡)	구성비(%)
한옥특별관리구역	S1	22,382	2.8
	S2	20,575	2.6
	S3	11,068	1.4
	소계	54,025	6.9
한옥일반관리구역	G1	12,346	1.6
	G2	14,295	1.8
	G3	3,697	0.5
	G4	4,908	0.6
	G5	15,857	2.0
	G6	5,521	0.7
	G7	4,526	0.6
	소계	61,150	7.8
기타		672,815	85.3
합계		787,990	100.0



한옥 특별관리구역(S1)



한옥 특별관리구역(S2)



한옥 특별관리구역(S3)



한옥 일반관리구역(G)

관리구역별 한옥상태

구분		양호		보통		불량		확인불가		전체	
		건물(채)	구성비(%)	건물(채)	구성비(%)	건물(채)	구성비(%)	건물(채)	구성비(%)	건물(채)	구성비(%)
한옥특별 관리구역	S1 구역	45	42.5	43	40.5	18	17.0	-	-	106	100.0
	S2 구역	20	24.4	43	52.4	18	22.0	1	1.2	82	100.0
	S3 구역	9	33.3	11	40.7	7	26.0	-	-	27	100.0
	소계	74	34.4	97	45.1	43	20.0	1	0.5	215	100.0
한옥일반 관리구역	G1 구역	21	32.2	22	33.9	22	33.9	-	-	65	100.0
	G2 구역	10	13.3	41	54.7	21	28.0	3	4.0	75	100.0
	G3 구역	7	35.0	12	60.0	1	5.0	-	-	20	100.0
	G4 구역	5	21.7	5	21.7	13	56.6	-	-	23	100.0
	G5 구역	17	30.4	24	42.9	15	26.7	-	-	56	100.0
	G6 구역	6	24.0	12	48.0	7	28.0	-	-	25	100.0
	G7 구역	4	20.0	12	60.0	4	20.0	-	-	20	100.0
	소계	70	24.7	128	45.1	83	29.1	3	1.1	284	100.0
기타		117	27.5	198	46.7	106	24.9	4	0.9	425	100.0
총 합계		261	28.3	423	45.7	232	25.1	8	0.9	924	100.0

관리구역별 건물유형

구분		한옥		한옥+비한옥		비한옥		전체	
		건물(채)	구성비(%)	건물(채)	구성비(%)	건물(채)	구성비(%)	건물(채)	구성비(%)
한옥특별 관리구역	S1 구역	101	87.8	5	4.4	9	7.8	115	100.0
	S2 구역	80	71.4	2	1.8	30	26.8	112	100.0
	S3 구역	26	66.7	1	2.6	12	30.7	39	100.0
	소계	207	77.8	8	3.0	51	19.2	266	100.0
한옥일반 관리구역	G1 구역	64	77.1	1	1.2	18	21.7	83	100.0
	G2 구역	73	64.6	2	1.8	38	33.6	113	100.0
	G3 구역	18	90.0	2	10.0	-	-	20	100.0
	G4 구역	20	71.4	3	10.7	5	17.9	28	100.0
	G5 구역	48	55.2	8	9.2	31	35.6	87	100.0
	G6 구역	23	59.0	2	5.1	14	35.9	39	100.0
	G7 구역	18	58.1	2	6.5	11	35.4	31	100.0
	소계	264	65.8	20	5.0	117	29.2	401	100.0
기타		389	28.9	36	2.7	920	68.4	1,345	100.0
총 합계		860	42.7	64	3.2	1,088	54.1	2,012	100.0



한옥 일반관리구역(G2)



한옥 일반관리구역(G6)



대규모 개발 가능지역

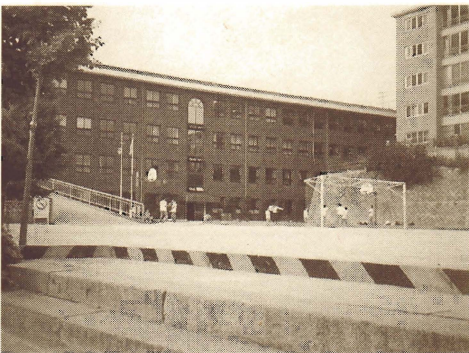
대규모 집단개발이 우려되어 관리가 필요한 지역은 현재 부지규모가 대규모인 시설을 대상으로 하였다. 특히, 이전을 고려한 적이 있거나 이전할 예정인 학교, 공공시설 등은 우선 관리대상에 포함하였다.

○ 이전이 결정된 대규모 부지

2001년 현재 이전이 결정된 시설로는 송현동 미대사관 숙소, 소격동 국군기무사사령부가 있다.

미대사관 숙소부지는 대지 1만8백평으로 2000년 2월 25일 삼성생명에 1천 7백억 원에 매각된 뒤 이전을 앞두고 있다. 삼성생명은 대규모 현대미술관 건립을 추진할 계획인 것으로 알려져 있다. 대지규모가 크기 때문에 덩치 큰 건물이 들어설 경우 북촌지역의 경관에 심각한 영향을 미칠 것으로 예상되어 적극적인 관리가 필요하다.

소격동 국군기무사사령부는 8,260평 규모의 부지에 자리하고 있는 국군 기무사사령부가 2000년 5월 15일 성남군사연구단지로 이전하는 계획을 발표한 뒤, 이곳을 문화예술공간으로 활용하는 방안에 대한 논의가 활발하게 진행되었다. 2001년 7월 24일에 문화관광부는 기무사가 이전한 뒤 5000평 부지에 국립현대미술관 분관을 세우는 계획을 확정지었으며, 나머지 국군서울지구병원과 관련시설은 추후 관계기관과의 협의를 거쳐 활용할 계획임을 발표했다. 이에 따라 향후 대규모 미술관 시설이 들어설 것으로 예상되며, 건축물의 형태 및 규모에 따라 북촌의 경관에 미치는 영향이 클 것으로 판단되는 지역이다.



대동정보산업고

○ 기탁 대규모 공공기관 부지 : 5개 학교부지

북촌지역에 있는 대규모 부지의 대부분은 학교부지다. 지금까지의 경험에 비추어 보아 학교가 다른 지역으로 이전할 경우 넓은 대지를 이용한 대규모 개발이 일어날 우려가 있는 것으로 판단된다. 북촌지역내 5개 학교부지를 대규모 집단개발 관리구역으로 관리하는 것이 필요하다.



