

다. 주민참여 활성화 방안

주민조직의 역량 강화 및 연대

북촌 가꾸기가 새롭게 시작되면서 지난 20여년간 누적되어온 행정에 대한 주민들의 불신이 다소 해소되고 있는 양상을 보이고 있다. 비록 시행 초기과정에서 제도상의 문제나 홍보 부족, 행정지원의 부족함 등으로 인해 한옥 등록 및 수선 지원 신청이 아직 기대수준에 미치지 못하고 있지만, 등록제 시행 첫해의 반년 기간에 106건의 한옥이 등록되었다는 것은 매우 의미 있는 일로 볼 수 있다. 주민 개인의 마음을 다독이고, 북촌 가꾸기에 대한 신뢰와 희망을 갖게 하기 위해서는 더욱 주민에게 다가가는 행정 서비스의 개선이 필요하다. 이와 더불어 다양한 주민들의 의사를 모으고 조정하는 주민조직의 역할이 무엇보다 중요하다.

현재 북촌에서 활동하고 있는 ‘북촌가꾸기회’, ‘한사모’ 등 기존 주민조직들이 나름의 역할을 하고 있지만, 북촌주민을 두루 아우를만한 역량은 아직 미약하다. 또한, 외부에서 북촌 한옥 매입 및 입주운동을 전개하고 있는 ‘한아모’를 비롯해 북촌에 대한 시민의 관심과 참여를 유도하고 다양한 활동을 벌이고 있는 ‘도시연대’, ‘문화연대’ 등의 시민단체의 역할도 아직은 미약한 실정이다. 따라서, 북촌과 관련된 여러 주민조직과 시민단체가 함께 연대하면서 활동할 수 있는 연대조직체의 구성이 긴요할 것으로 보인다.

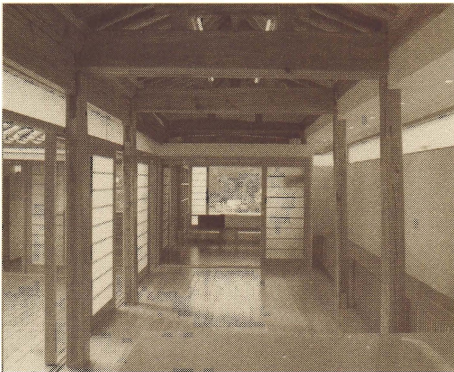
최근 북촌가꾸기회, 한사모, 도시연대 등이 ‘북사모(북촌을 사랑하는 시민모임)’의 구성을 추진하고 있고, 북촌에 거주하거나 관심을 갖고 있는 문화, 예술, 건축계 인사들이 모여 ‘북촌문화포럼(대표 김홍남)’을 발족하기 위한 움직임을 보이고 있는 것도 이러한 점에서 주목할 만 하다.

북촌지역내 주민들의 다양한 의견을 모으고 대표할만한 주민조직체가 결성되어 지역내부와 외부를 아우르며 역할을 할 수 있다면 북촌 가꾸기는 새로운 국면을 맞게될 것으로 전망되며, 행정 또한 북촌 가꾸기를 추진하는 데 있어 큰 도움을 얻게 될 것이다.

주민전문가 및 전문단체의 참여와 역할 확대

한옥의 수선과 매입한옥의 활용 등 북촌 가꾸기의 추진과정에 있어서 전문가들의 참여와 역할 또한 매우 중요하다. 특히, 북촌에 거주하고 있는 주민 건축가, 목수, 한옥 인테리어 전문가 등의 역할과, 북촌에 사무실을 두고 있는 건축사무소의 참여와 지원역할을 확대하도록 유도하는 일이 중요하다. 건축역사학회, 문화재수리기술자협회 등 전문단체의 참여가 초기과정에서 적극적으로 이루어지지 않았던 점도 아쉬움으로 남는다.

주민전문가를 비롯해 전문가 단체의 참여 및 역할을 확대하기 위해서는 이들이 북촌 가꾸기 과정에 참여할 수 있는 틈과 자리를 만들어주는 일이 중요하다. 주민들의 한옥 수선 신청과정에서 상담과 자문을 해주는 일부터, 실제 한옥의 수선을 위한 설계 및 시공과정에 직접 참여할 수 있도록 유도할 필요가 있다. 또한, 서울에서 매입한 한옥을 고쳐 새롭게 활용하는 일에도 가능한 북촌에 살면서 활동하고 있는 전문가들이 우선적으로 참여할 수 있도록 배려하는 일도 주민전문가들의 참여를 유도하는 효과적인 전략이 될 수 있을 것이다.



최욱 설계, 최욱 작업실(삼청동35-67)



김영섭 설계, 능소현(계동67-22)



조건영 설계, 화동갤러리(화동130-1)



민간의 참여 유도 및 민간역량 활용

북촌 가꾸기는 4년간 총 845억원의 예산을 투입하여 추진될 예정이다. 북촌이 갖는 중요성도 크지만 적지 않은 액수의 시민세금을 계속해서 무한정 북촌에 쏟아 부을 수는 없는 일이다. 따라서, 향후 공공재정의 부담을 줄이는 대신 민간자본을 활용하는 방안을 모색해야 한다. 특히, 예산의 절반 이상을 차지하는 한옥 매입 및 활용비용을 연차적으로 줄이고 그 대신 민간차원의 한옥매입을 유도할 필요가 있다.

‘한아모’와 ‘도시연대’ 같은 시민단체가 추진하고 있는 한옥 매입운동이 확산되고, 공공기관이나 민간기업 등에서도 한옥을 매입하여 생활관, 한옥체험관, 연수시설, 전통여관 등 적절한 용도로 활용하는 사례가 늘어나도록 유도해야 할 것이다. 또한 한옥등록제를 골간으로 하는 북촌 가꾸기 정책은 주민들의 자율적 의사에 기초하여 시행되는 것임에는 틀림없으나, 낡은 한옥을 고쳐주고 사들여 새로 활용하는 일들의 대부분이 행정이 주도하는 방식으로 짜여져 있다. 이 부분에 있어서도 행정의 몫을 줄이면서 주민과 민간의 역할을 키우는 방안을 찾아야 할 것이다.

개보수를 지원하거나 매입한옥을 활용할 때에도 행정의 개입이나 간섭을 꼭 필요한 부분으로 제한하고, 주민의 재량과 잠재적 역량이 충분히 발휘될 수 있도록 틈을 열어주는 지혜가 필요할 것이다.

매입한옥의 활용에 있어서도 민간의 참여를 유도하는 일이 중요하다. 도시개발공사에서 시범매입한 한옥 가운데 3채를민간에 임대하여 한옥체험관, 전통공방, 시설 박물관으로 활용하는 사업이 현재 진행중인데, 임대 공모에 북촌 주민 이외에도 외부의 많은 개인, 법인, 단체 등이 참여를 신청하고 있어 주목할 만하다. 향후에도 매입한옥의 활용에 민간의 참여를 더욱 유도할 필요가 있다.

이 밖에도 시민과 외국인들에게 북촌을 소개하고 체험하게 하는 다양한 민간활동을 유도하고 적극 지원할 필요가 있다. 북촌 가이드맵을 작성하거나 북촌 탐방 행사등을 기획하고 추진하려는 민간단체들을 재정적으로 지원해주는 일도 효과적일 수 있다.

또한 북촌 가꾸기와 관련된 주민, 민간의 다양한 제안을 유도하고 수용할 필요가 있다. 최근 문화계 인사들이 모여 발족을 준비하고 있는 ‘북촌문화포럼’이 삼청동 35번지 일대 언덕을 ‘북촌 몽마르트’로 조성하자는 아이디어를 제안하고 있는 것이 좋은 예다.

일본의 몇몇 지자체에서는 지역의 역사문화환경을 지키고 되살리는 일을 추진하는데 있어 정부와 주민, 지역에 기반을 둔 민간기업 등이 함께 투자한 법인체를 만든 뒤, 정부의 간섭을 최소화하고 민간역량을 충분히 발휘하게 하여 좋은 결실을 거둔 성공사례들이 적지 않다. 북촌에 관심을 갖고 활동을 하는 시민단체와 주민들 사이에도 ‘북촌주식회사’ 설립 논의가 있는 것으로 전해지고 있어 귀추가 주목된다.

민간역량 활용 외국사례(일본 나가하마시(長浜市) 구로카베(黒壁) 주식회사)

1900년경에 지어진 구로카베는 흙과 석회로 외벽을 두껍게 바른 창고건물로 건물 내부는 일본 개화기 시기의 디자인이다. 그후 민간기업의 배송센타, 카톨릭 교회 등으로 사용되었다. 외벽이 검은회칠로 되어 있어 검은벽(흑벽)은행 또는 검은 은행이라고 부르게 되었다.

1987년 건물 소유자가 바뀌면서 해체될 위기에 처하게 되자 시민들이 상점 활성화를 위한 거점으로 활용하기 위해 보존운동을 전개하였다. 1988년에 시민이 9천만엔을 출자하고 구로카베시가 4천만엔을 출자하여 자본금 1억 3천만엔의 구로카베 주식회사가 설립되었다. 설립 당시의 출자자는 시민 7명과 나가하마시, 나가하마시금고 였다.

설립 초기에는 구로카베시가 초기 기획단계에 참여하였으나 그 후에는 민간이 회사경영을 전담하도록 배려하고 있다.

구로카베 주식회사는 1989년에 '구로카베 1호관'으로 시작되었으며, 유리공방, 레스토랑 등 4개 시설을 포함하고 있었다. 그러나 현재는 그 규모가 확대되어 구로카베 21호관까지 운영하고 있다.

구로카베 4호관까지는 매수하여 시설을 정비하는 방식으로 이루어졌고, 5호 및 6호관은 임대, 7호 및 8호관은 출자자 중 한사람이 매수하고 구로카베 주식회사가 업종을 조사하고 점포디자인 및 건축설계에 대해 자문하였다.

구로카베 주식회사는 현재 자본금 4억 4천엔의 회사가 되었으며, 그 사업내용도 다양하다.

매출실적도 매년 증가하여 개관 첫해에는 1억2천만엔, 1990년 1억9천만엔, 1999년 8억 9백만엔으로 첫해에 비해 7배이상 성장하였으며, 방문객의 숫자도 첫해인 1989년에 9만6천명, 1990년에 20만5천명, 1999년에 189만8천명으로 크게 늘었다.

*참고자료 : 최선주, 일본의 근대건축물 보전 연구, 서울시정개발연구원, 2000



구로카베 스퀘어 1층내부 유리제품 전시 및 판매공간



나가하마의 구로카베 스퀘어

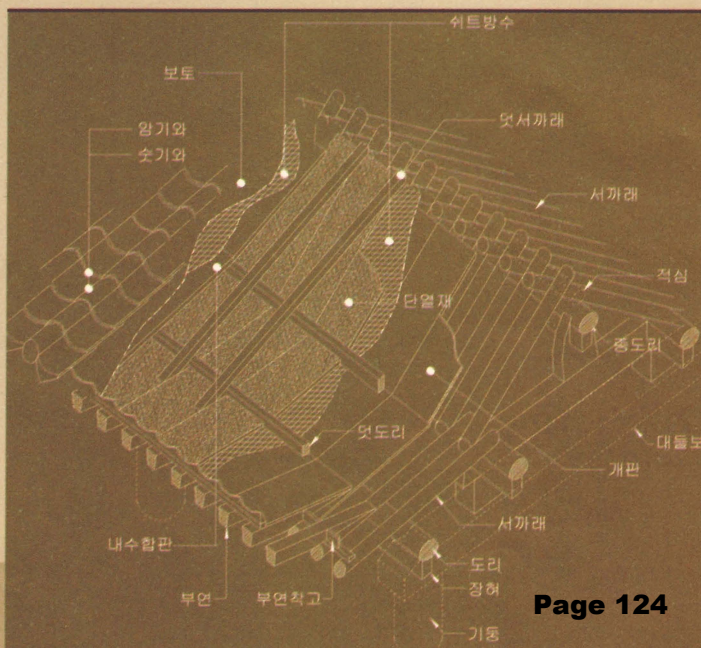
제 2 장. 북촌 한옥 되살리기

북촌 가꾸기는 북촌에 남아있는 한옥 한 채 한 채를 지키고 되살리는 일에서부터 시작된다. 한옥이 갖는 고유한 아름다움을 잃지 않으면서 생활하는 데에도 불편함이 없도록 잘 고치고 또한 활용하는 지혜와 아이디어를 모색하는 일이 북촌 한옥 되살리기의 요체다.

이를 위해 먼저 현재 북촌에 남아있는 한옥에 대한 상세한 실태조사를 실시하였다. 조사결과 파악된 중 924채 한옥의 외관상태, 지붕형태, 변형정도, 용도, 유형 등 각종 정보를 데이터베이스로 구축하였으며, 등록한옥 58채를 비롯해 중 93채 한옥을 실측하고 도면으로 기록하였다.

또한 주민들의 한옥 수선을 바람직한 방향으로 유도하고 지원하기 위해 한옥의 수선기준, 예가(비용)기준 및 공종별, 공정별 수선기법을 상세히 제시하고, 대표적인 수선사례를 소개하였다.

이 밖에도 서울시에서 매입한 한옥의 활용지점을 제시하기 위한 목적으로, 도시개발공사에서 시범 매입한 한옥 7채 가운데 임대자 선정 및 활용절차가 진행중인 4채 한옥에 대한 활용원칙, 활용용도 및 절차, 설계지침 등을 제시하였다.



엑소노메트릭 : 지붕 시공

1. 한옥 실태조사 및 데이터베이스 구축

북촌지역 한옥에 대한 현황(상태구분, 지붕의 형태, 처마공간의 확장, 용도, 유형) 조사와 이를 바탕으로 한옥의 평면 및 가로에 대한 실측이 이루어졌다. 조사된 현황 및 실측도면들은 한옥의 관리와 연구의 기초자료로 활용하기 위해 데이터베이스로 구축되었다.

가. 한옥 실태조사

북촌지역 한옥에 대한 수량을 조사한 결과, 2001년 11월 현재 한옥은 924채인 것으로 조사되었다. 이 숫자는 2000년 북촌가꾸기 사례연구의 조사결과와 다소 차이가 있다. 2000년 북촌 가꾸기 사례연구는 조사의 범위를 역사문화미관지구에 국한하였으나 2001년도 조사는 역사문화미관지구를 비롯한 율곡로 북측과 원서공원에 서 북촌길에 이르는 지역을 포함한다. 이렇게 조사범위가 확장됨에 따라 한옥의 수가 다소 증가한 것으로 보인다.

한옥 수량의 파악에 있어 동일 대지안에 한옥은 동수와 상관없이 한채로 간주하였다.

조사 개요

○ 조사목적

북촌 지역내 한옥의 총량과 한옥상태를 정밀하게 파악하고, 향후 한옥의 멸실 및 증개축 상황 등을 관리하기 위한 한옥 DB구축의 기초자료로 활용하기 위해 진행되었다.

○ 조사방법

조사내용의 객관성 및 통일성을 유지하기 위해 조사가 이루어지기 전에 조사원을 대상으로 도시형 한옥의 외관구성 및 재료, 지붕의 형태, 대문의 형태 등에 대한 충분한 사전교육을 거쳤으며 한옥상태 조사지를 기초로 하여 조사원들이 한옥외관을 직접 관찰하고 부위별 재료 및 구성형태 등을 조사한 후 기록하였다.

조사는 2001년 4월 18일부터 5월 3일까지 일반건축물의 용도 및 층수 등의 조사와 병행하여 이루어졌다.

○ 조사내용

북촌지역 한옥 외관상태, 한옥용도, 수선 지원신청 여부, 한옥 및 비한옥의 외부 및 내부 사진촬영, 베이스맵 보안을 위한 한옥지붕평면, 골목길의 구조(계단, 폭원 등) 등을 조사하였다.

한옥상태

○ 한옥상태 판단기준

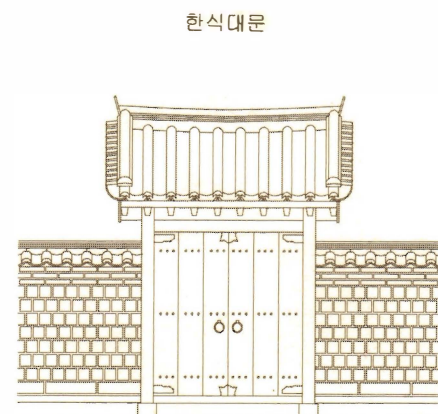
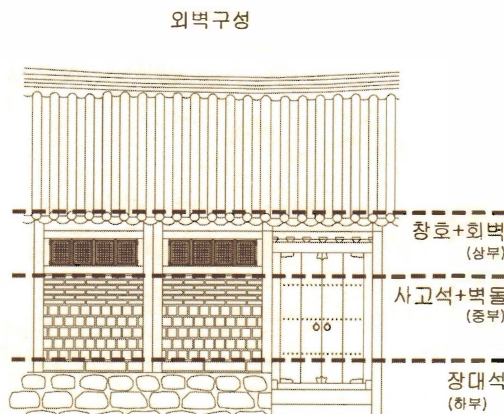
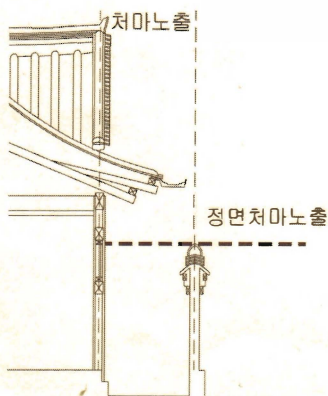
한옥상태의 좋고 나쁨을 판단하는 것은 다분히 주관적일 수 있기 때문에 객관적이고 동일한 기준으로 모든 한옥을 평가하는 것이 중요하다. 이를 위해서는 가능한 한옥의 상태를 정량적으로 평가할 수 있는 방법이 필요하다.

한옥상태에 대한 평가는 한옥의 부위별로 한옥특성을 유지하는데 기여하는 중요도에 따라 차등점수를 부여하였으며 그밖에 외벽의 재료나 한식대문의 유무에 따라 추가점수(+5)를 부여하였다. 지붕의 상태가 불량할 경우 점수(-5)를 감점하였다.

각 부위별 상태에 따른 종합점수가 75점 이상은 양호, 40점 이상은 보통, 40점 미만은 불량으로 구분하였다.

한옥상태 판단기준

정면처마 노출	측면처마 노출	외벽 구성	외벽재료 (2가지이상)	대문 (한식)	지붕의 상태(불량)	점수	상태
●	●	3단				80	양호
●	●	2단				80	양호
●	●	1단	+5	+5	-5	70	양호/보통
●	▲ x	3단				80	양호
●	▲ x	2단	+5	+5	-5	70	양호/보통
●	▲ x	1단				50	보통
▲	▲	3단				50	보통
▲	▲	2단				50	보통
▲	▲	1단				50	보통
▲	x	3단	+5	+5	-5	40	보통/불량
▲	x	2단	+5	+5	-5	40	보통/불량
▲	x	1단				20	불량
x	x	3단				20	불량
x	x	2단				20	불량
x	x	1단				20	불량



○ 한옥지붕의 노후상태

한옥지붕의 노후상태를 알아보기 위해 지붕에 천막을 씌웠는지 여부를 조사하였다. 조사결과, 북촌 한옥 924채 가운데 77동(8.3%)의 한옥이 기와나 지붕이 낡아 비가 새는 것을 막기 위해 지붕전체나 일부에 천막을 설치한 것으로 조사되었다. 지붕에 천막을 설치하지 않아 비교적 지붕상태가 양호하다고 판단되는 한옥이 88.5%를 차지하고 있다.

한옥 지붕의 노후상태

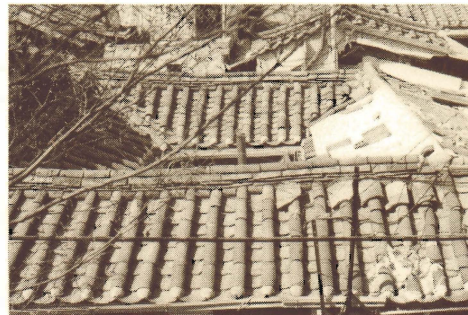
지붕 천막 설치	한옥(채)	구성비(%)
전 체	39	4.2
일 부	38	4.1
없 음	818	88.5
미 확 인	29	3.2
총 합 계	924	100.0



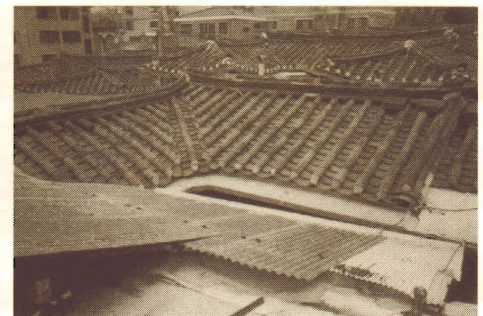
지붕천막 없음(가회동31-4번지)



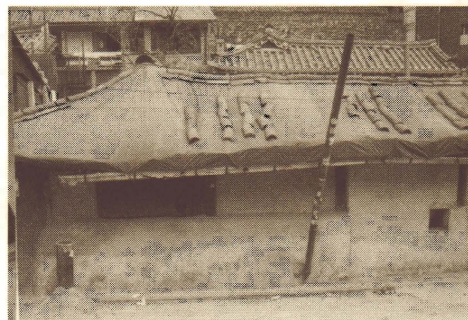
지붕천막 없음(삼청동35-179번지)



지붕천막 일부 덮음(원서동180-2번지)



지붕천막 없음(계동2-53번지)



지붕천막 전체 덮음(원서동24번지)



지붕천막 일부 덮음(계동2-54번지)

○ 한옥의 상태구분

조사된 한옥 총 924채 중 한옥상태 판단 기준으로 분석한 결과 양호한옥이 28.25%, 보통상태의 한옥이 45.78%, 불량한옥이 25.11%으로 분류되었다.

양호한옥과 보통상태의 한옥이 전체의 74% 정도를 차지하고 있지만 양호한 상태는 30%미만으로 적극적인 개선(한옥수선)의 노력이 필요하다.

길에서 한옥의 외관 상태를 확인할 수 없는 경우는 확인불가로 처리하였다.

한옥 상태구분

구분	건물(채)	구성비(%)
양호	261	28.2
보통	423	45.8
불량	232	25.1
확인불가	8	0.9
총합계	924	100.0



양호한옥(가회동31-44번지)



양호한옥(계동128-3번지)



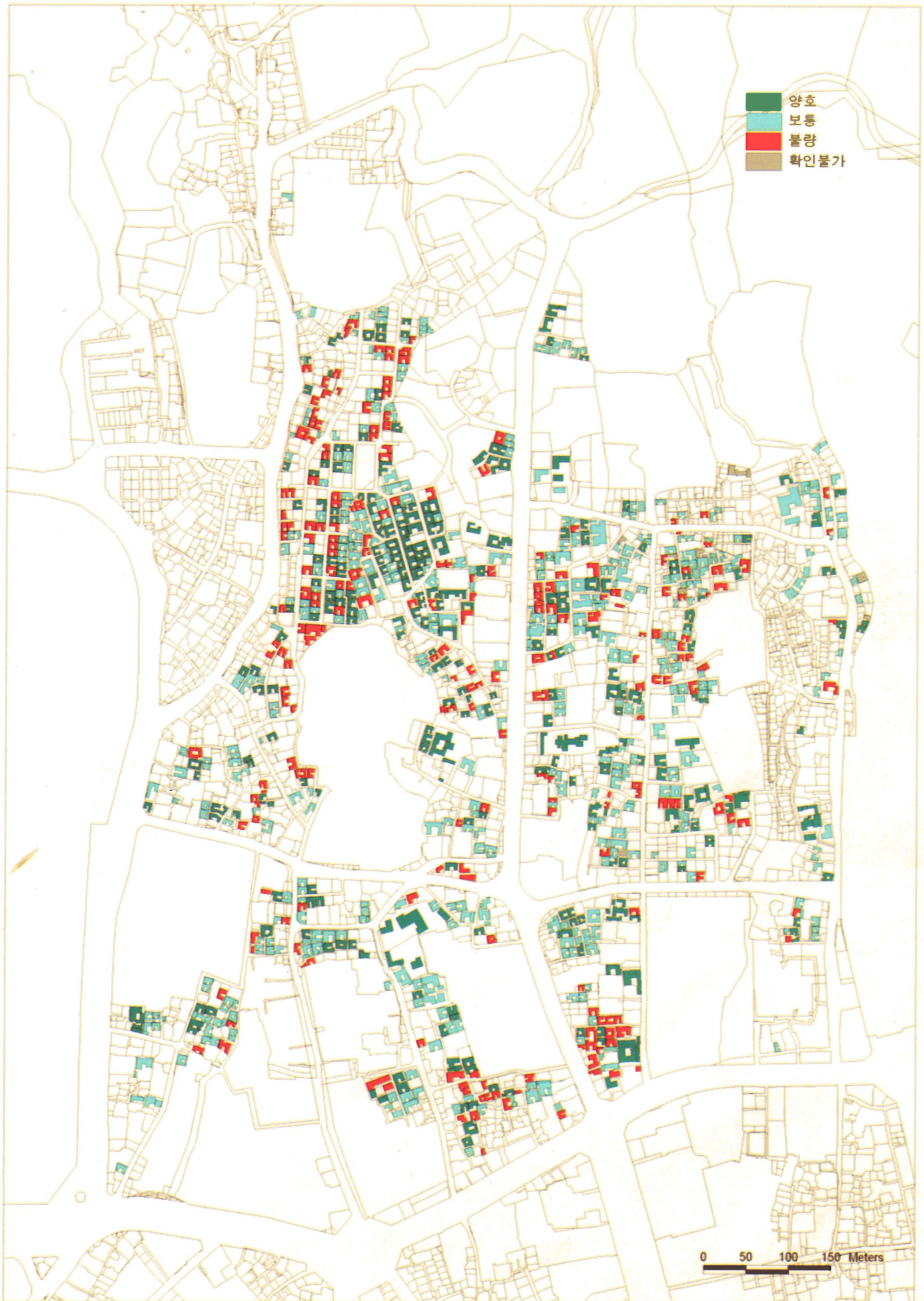
보통한옥(삼청동35-19번지)



불량한옥(화동138-18번지)



불량한옥(원서동157-3번지)



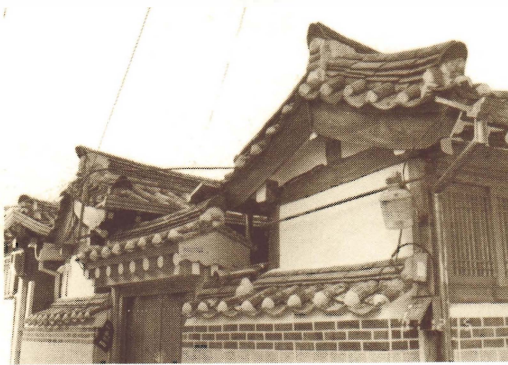
한옥상태

○ 한옥지붕의 형태

북촌지역의 한옥 지붕형태는 맞배, 우진각, 팔작, 혼합(맞배+우진각, 우진각+팔작, 맞배+팔작, 팔작+우진각)등이고 맞배가 과반수 이상을 차지하고 있었다.

지붕의 형태

구분	건물(동)	구성비(%)
맞배	716	63.7
맞배+팔작	46	4.1
우진각	102	9.1
우진각+맞배	24	2.1
우진각+팔작	3	0.3
팔작	232	20.7
합계	1,123	100.0



맞배(가회동141번지)



맞배+팔작(가회동1-41번지)



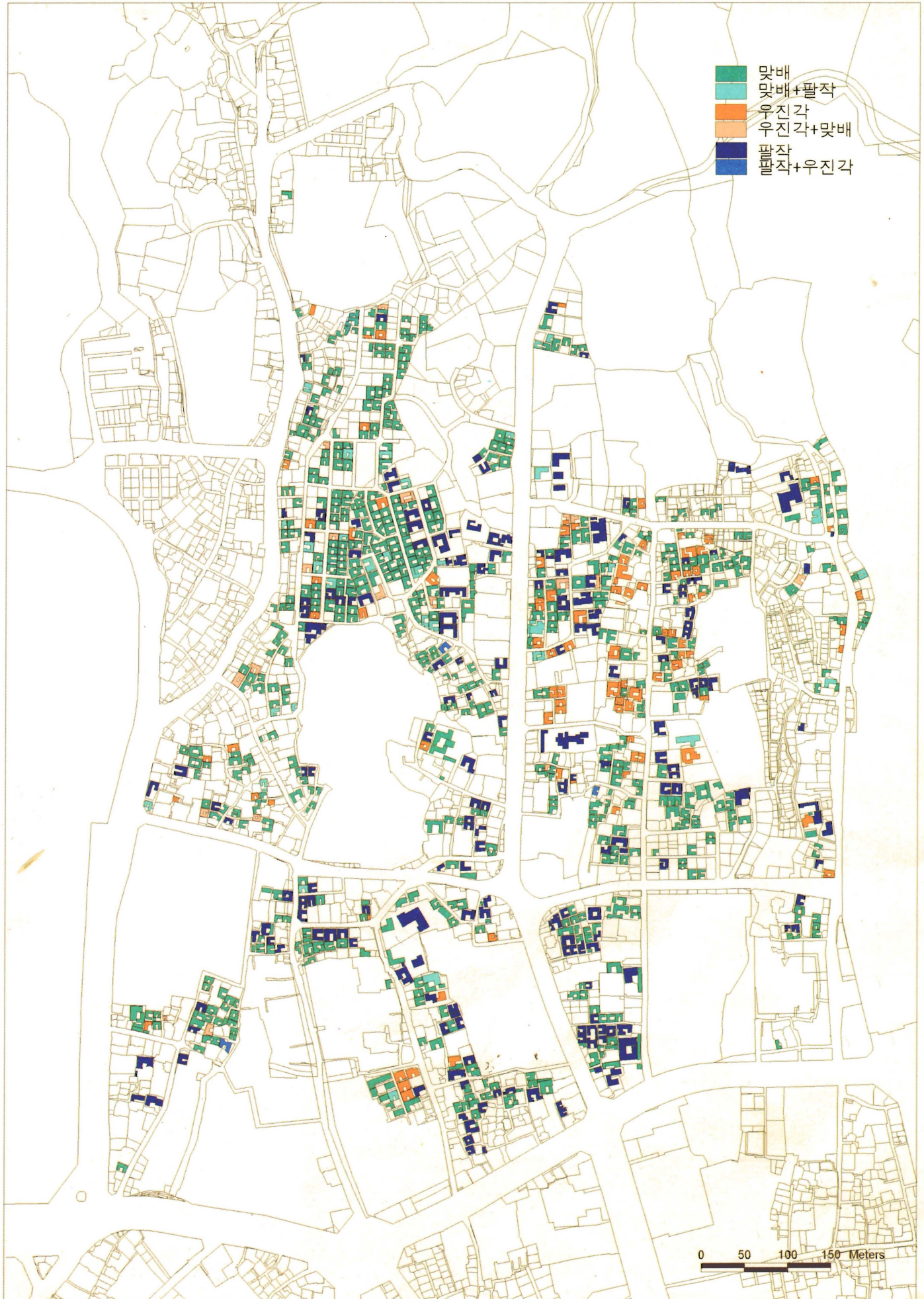
팔작(원서동135-2번지)



우진각(가회동33-18번지)



우진각+맞배(가회동31-107번지)



제2부
부속
기타
부속
기타

한옥지붕의 형태

○ 한옥의 처마공간 확장

한옥의 협소한 내부공간을 늘리기 위해 처마밑을 내부공간으로 활용하는 사례가 많이 나타나고 있다. 처마공간의 확장은 한옥 원형훼손의 직접적인 계기가 되며, 한옥밀집지역의 가로경관을 훼손하는 주요인이다.

길에 면한 정면을 대상으로 처마노출 여부를 조사한 결과, 32%의 한옥이 전체 또는 일부가 처마 공간까지 확장되어 있었다. 이 경우 대부분의 외벽이 적벽돌이나 타일로 마감되어 있고 창호도 알미늄사쉬 등을 사용하고 있어서 전통적인 가로경관을 크게 훼손하고 있다.

처마노출 여부

구분	건물(채)	구성비(%)
완전노출	584	63.2
반노출	108	11.7
비노출	190	20.6
확인불가	42	4.6
총 합계	924	100.0

*완전노출은 외벽을 확장하지 않고 원형을 유지한 한옥이고, 반노출은 처마끝까지 확장하지 않아 처마공간의 일부가 남아 있는 경우를 말하며, 비노출은 처마끝선 이상으로 건물외벽을 확장하여 처마가 사라진 경우이다.



처마 완전노출(가회동102-1번지)



처마 비노출(사간동9번지)



처마 반노출(가회동152번지)



처마 반노출(소격동157-4번지)

