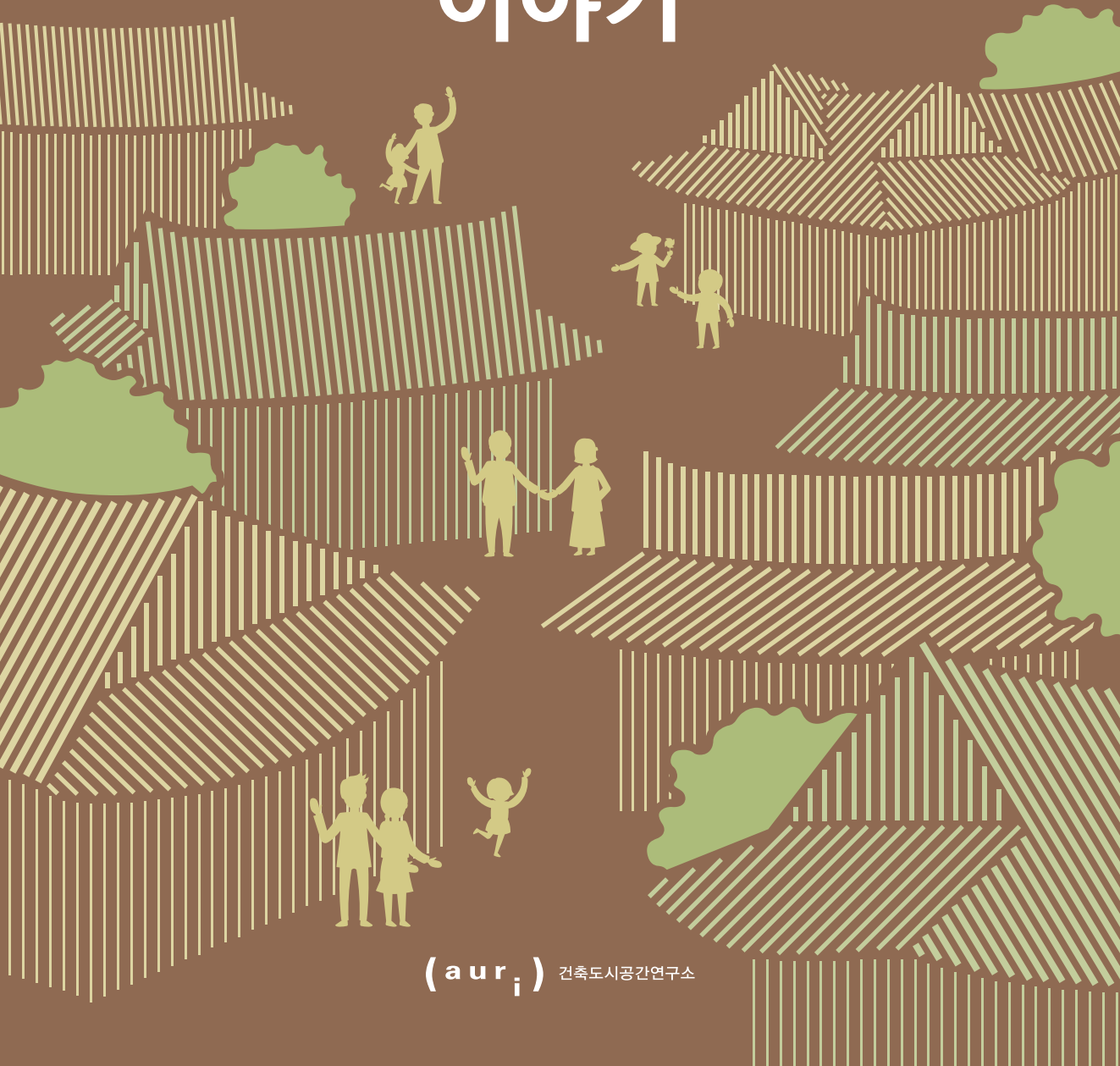


HANOK VILLAGE STORY

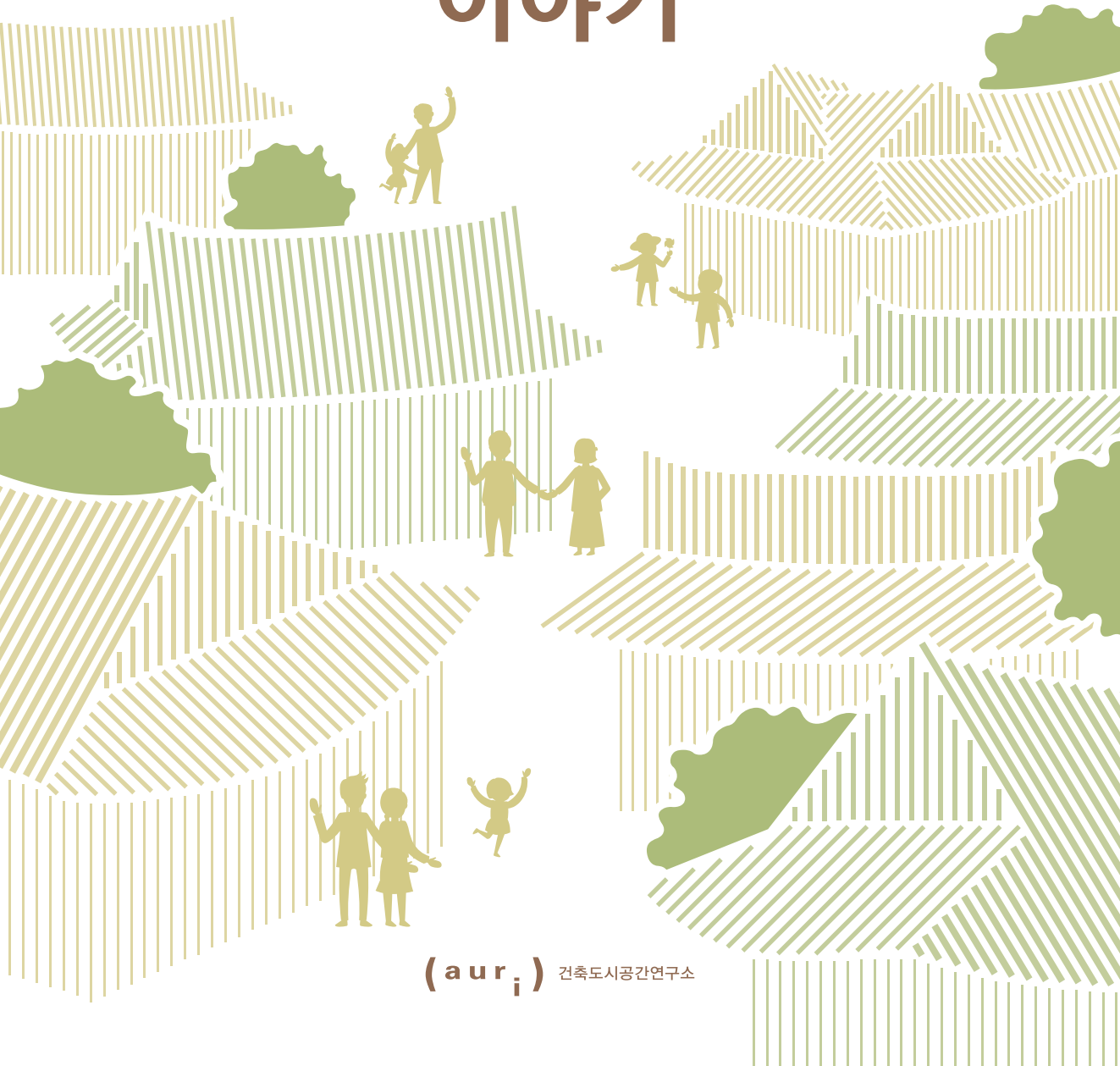
한옥마을 이야기



(auri) 건축도시공간연구소

HANOK VILLAGE STORY

한옥마을 이야기



(auri) 건축도시공간연구소

발간사



건축도시공간연구소 국가한옥센터에서는 한옥에 관심있는 모든 분을 대상으로 한옥 정책과 한옥 문화 진흥에 대한 공감대를 형성하기 위해, 사회적으로 이슈가 되는 주제를 중심으로 다양한 논의를 나눌 수 있는 ‘한옥포럼’을 매년 개최해 왔습니다.

국가한옥센터 한옥포럼은 2011년부터 시작하여, 2012년 “생활공간으로서의 한옥, 가치와 전망”, 2013년 “우리가 원하는 한옥”, 2014년 “신기술로 만나는 한옥”, 2015년 “실속있는 한옥”을 주제로 공론의 장을 마련했습니다. 이어, 2016년에는 “한옥마을 이야기”를 주제로 총 두 차례에 걸쳐 최근에 이슈가 된 한옥마을에 대한 이야기들을 공유하였습니다.

오늘날 전국 각 지역에서는 한국적인 주거유형의 보급 및 경관 창출, 전통문화 향유를 위해 한옥마을을 조성하려는 활발한 움직임이 일어나고 있습니다. 개별한옥에 한옥의 품격과 현대생활의 편의성을 확보하기 위한 건축기준은 마련되어 있지만, 현대 도시공간구조에 전통마을의 입지와 공간구성 등의 특성을 반영하기 위한 한옥마을 조성 방향은 쉽게 설정되지 못하고 있습니다. 이는 전통한옥마을이 입향조의 입지선택, 자연지형에 순응하는 배치, 가족단위의 확대에 따라 자연스럽게 형성되었던 것과 다르게, 현대의 한옥마을은 도시계획, 건축법, 부동산 가치와 낮은 공동체 속에서 규범적인 조성 방향을 설정하는 것이 매우 어렵기 때문입니다. 이러한 연유로 공공에서 앞다투어 추진 중인 한옥마을 조성사업이 가시적인 성과로 나타나기에는 아직 풀어나가야 할 숙제들이 많습니다.

이에 첫 번째 포럼에서는 21세기의 한옥마을 조성에 대한 폭넓은 정보를 공유하고자, 최근에 조성된 한옥마을 사례 중 주거단지로서 ‘서울 은평한옥마을’과 숙박 시설로서 ‘인천 송도한옥마을’의 집지는 이야기를 들어보았습니다. 그리고 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」의 시행에 따라 전국적으로 활발하게 추진 중인 한옥마을 조성사업의 참고자료로 만들어진 “한옥마을 계획 가이드라인”의 주요 내용에 대한 자세한 설명을 들어보았습니다. 이를 토대로 한옥마을의 정체성을 확립하고 활성화시킬 수 있는 방안을 모색하기 위하여 다양한 의견을 나누었습니다.

두 번째 포럼에서는, 공공에서 선도적으로 추진하고 있는 한옥마을 조성사업에 대한 심도있는 논의를 진행하였습니다. 특히, 최근에 이슈가 된 한옥마을 사례 중 전통미와 신기술이 적용된 ‘강릉 한옥마을’과 전통한옥마을 공간개념 및 편의성이 반영된 ‘세종 한옥마을’의 계획 과정에 대한 이야기를 들어보았으며, 한옥마을 조성사업의 현황과 시사점을 살펴보았습니다. 풍부한 한옥마을 이야기와 열띤 토론을 통해 자주 가보고 싶고, 살고 싶은 한옥마을을 조성하기 위한 방안에 대해 함께 고민하는 자리였습니다.

「한옥마을 이야기」는 2016년 국가한옥센터 ‘한옥포럼’에서 나눈 한옥마을의 다양한 이야기들을 보다 쉽게 이해할 수 있도록 관련 법률 및 참고자료와 함께 엮은 책입니다. 한옥마을 조성사업을 추진하는 한옥정책 담당자들과 한옥관련 산업 종사자, 나아가 한옥마을에 거주하고 있거나 거주하기를 희망하는 사람들에게 이 책이 유용하게 활용될 수 있을 것이라고 기대해 봅니다.

건축도시공간연구소 소장 김 대 익

목차



H A N O K V I L L A G E S T O R Y

21세기 한옥마을 이야기	1. 서울 은평한옥마을 이야기	12
	2. 인천 송도한옥마을 이야기	32
	3. 「한옥마을 계획 가이드라인」의 제정목적 및 주요내용	56
	4. 한옥마을에 대한 우리들의 이야기 1	72

공공 주도의 한옥마을 이야기	1. 강릉 한옥마을 이야기	92
	2. 세종 한옥마을 이야기	108
	3. 한옥마을 조성사업 현황과 시사점	126
	4. 한옥마을에 대한 우리들의 이야기 2	144

부록 「한옥마을 계획 가이드라인」	168
---------------------------	-----

21세기 한옥마을 이야기



1. 서울 은평한옥마을 이야기
2. 인천 송도한옥마을 이야기
3. 「한옥마을 계획 가이드라인」의 제정목적
및 주요내용
4. 한옥마을에 대한 우리들의 이야기 1



01



서울 은평한옥마을 이야기

저는 현대건축을 주로 설계해왔지만, 1984년 이광로 교수님과 윤도근 교수님 연구실이 연대한 가회동 실측조사에 참여하면서 본격적으로 한옥에 대한 관심과 연구가 촉발되었습니다. 이후 꾸준히 주거공간에서 전통성을 현대적으로 어떻게 표현하는가에 관심을 기울였으며, 2014년 설계한 가회동의 한옥 갤러리 카페 '한경헌'이 한옥건축대상을 수상하면서부터 한옥과의 인연이 본격적으로 시작되었습니다. 그리고 그 해 11월부터 지금까지 은평한옥마을의 건축을 심의하는 한옥건축소위원회 위원으로 활동하게 되어, 은평한옥마을의 조성 초기를 제외하고 심의과정에서 일어난 현재까지 이야기를 하게 되었습니다.

김 형 우 홍익대학교 건축공학부 초빙교수

은평한옥마을 이야기를 시작하며

은평한옥마을의 전경을 보면 좌측에 2층 한옥으로 지어진 ‘카페베네’라는 근린생활시설이 있고, 우측에 은평한옥체험관 화경당 건물이, 그리고 카페베네와 화경당 건물 사이에 현재 지어지고 있는 집들의 모습이 보입니다. 이곳은 주변의 자연경관과 어우러져 수려함이 돋보이는 곳입니다. 그런데 당초 아파트를 지으려고 부지를 평평하게 조성하였기 때문에, 경사를 지닌 대지에 따라서 지붕의 중첩된 입체적 모습을 이루고 좁은 대지에 빛이 들어가게 하는 등 변화를 지닌 다양한 한옥들의 집단화된 경관들로 이뤄지는 한옥마을의 모습과는 다릅니다. 좁은 대지에 서로 맞대고 있는 집들은 시간이 지날수록 일조와 조망의 문제가 심각해질 수 있습니다. 한옥을 짓는 건축주와 건축가, 장인 목수들을 생각하면, 광복 이후 이렇게 큰 ‘한옥마을’을 조성하는 일에 관여하는 심의위원으로서 책임감을 통감합니다. 한옥의 현대화와 2층 한옥의 기술적, 감성적 이해를 극복해 가려는 새로운 시도와 변혁이 발목 잡히지 않도록 관용과 이해가 필요함을 새삼 느끼게 합니다.

은평한옥마을의 전경



* '은평뉴타운
도시개발사업 실시계획
변경인가'에 고시된
지구단위계획 시행지침
제5조제8호가목에
해당하는 한옥을 말한다.

은평한옥마을의 배경

은평한옥마을의 조성계획은 「건축법」 제71조제5항에 의해 은평재정비촉진지구 제3-2지구 단독주택지를 특별건축구역으로 지정 및 고시(2012.10.04.)하면서 시작되었습니다. 이후 은평구에서 지형도면을 고시하면서, 약 99,219㎡의 은평재정비촉진지구 제3-2지구 단독주택지 내에 짓는 한옥*에 대한 여러가지 특별한 사항들을 제안하고 있습니다. 예를 들면, 「건축법」의 대지의 조경(제42조)과 대지 안의 공지(제58조) 규정을 적용하지 않는 대신, 건축물부터 인접대지경계선까지 50cm만 띄우면 되도록(「서울특별시 건축조례」제30조) 정해져 있습니다. 또한 일조권 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(「건축법」 제61조)의 조항도 적용받지 않도록 되어있습니다. 이렇게 은평한옥마을의 한옥 건축물은 지구단위계획 시행지침에 의해 특별히 계획 및 관리되고 있습니다.

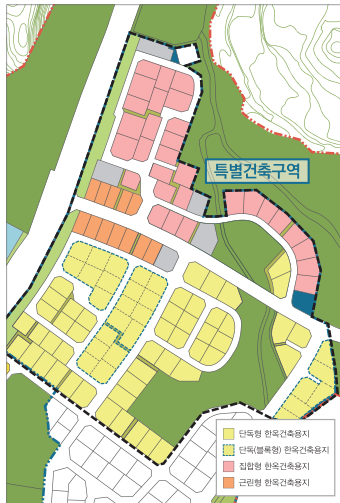
은평재정비촉진지구 제3-2지구 특별건축구역

은평재정비촉진지구 제3-2지구 내 특별건축구역은 한옥만 지을 수 있는 한옥지역이고, 그 외의 구역은 비한옥도 지을 수 있는 지역입니다. 은평재정비촉진지구 제3-2지구는 한옥지역 156필지를 포함하여, 총 257필지로 되어있습니다.

은평재정비촉진지구 제3-2지구



2013. 03. 28. 특별건축구역 필지 구획



2014. 06. 특별건축구역 필지 구획



계획 초반에는 특별건축구역 내 필지의 규모를 크게 구획하였다가, 토지매매가 원활하게 이루어지지 않자, 서울주택도시공사에서 필지의 규모를 축소하여 재구획하였습니다. 교차로에서 진관사로 들어가는 진관대로 입구에는 근린형 단지를 조성하여 공용시설을 두었고, 진관대로를 기준으로 북쪽에는 1가구 단위의 작은 필지로, 남쪽에는 2가구까지 지을 수 큰 규모의 필지로 구획하여 단독주택을 짓도록 하였습니다. 이렇게 필지를 재구획하면서 한옥을 건축할 수 있는 필지의 대부분이 매매되어, 서울주택도시공사의 은평재정비촉진지구 제3-2지구의 필지 분양 업무가 종료되었고, 한옥과 관련된 모든 업무는 은평구청으로 이관되었습니다.

서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례

「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」(이하, 「서울시 한옥 등 건축자산 조례」)제14조에 의거하여 서울주택도시공사에서 건축 설계에 대한 2천만 원 정도의 지원금이 있었습니다. 이러한 한옥건축 지원이 약 20건 정도 실행되어 한옥마을을 조성 초기에 좋은 설계로 계획된 한옥 건축물들이 정착할 수 있는 계기가 되었다고 생각합니다. 또한 「서울시 한옥 등 건축자산 조례」 제14조에 의하면 한옥건축양식의 건축물은 공사비용의 범위 내에 최고 4천만 원 범위 안에서 용자를 받을 수 있는데, 지원금을 받을 경우 은평구 한옥건축소위원회에서 하던 심의는 지원 주체인 서울시 한옥위원회에서 통합하여 심의하는 것으로 정해져 있습니다. 뿐만 아니라 한옥마을을 포함한 한옥밀집지역의 도로, 교통시설, 상·하수도시설, 주차장 등 기반시설의 설치 및 정비를 지원할 수 있는 근거가 마련되었습니다.

서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례

제14조 (한옥건축 및 한옥마을 조성의 지원 등)

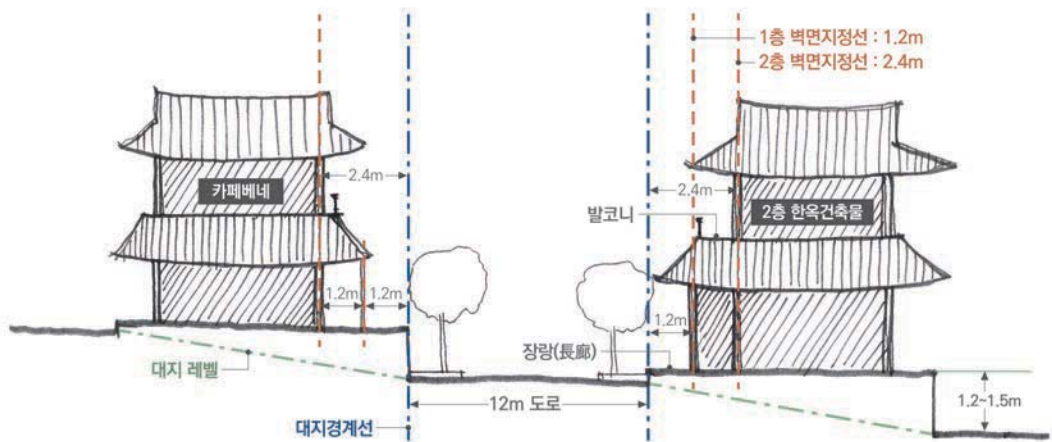
- ① 영 제17조제1항에 따른 한옥 및 한옥마을의 지원대상은 다음 각 호와 같다.
 1. 「서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례」제2조제2호에 따른 한옥 밀집지역 외 한옥
 2. 한옥마을
 3. 법 제2조제3호에 따른 한옥건축양식
- ② 시장은 제1항에 따른 한옥에 대하여 예산의 범위 안에서 건축위원회의 심의를 거쳐 신축 및 수선 등에 소요되는 비용을 보조 및 용자지원할 수 있다.
- ③ 제2항에 따른 보조 및 용자지원 한도액은 다음 각 호와 같다.
 1. 한옥밀집지역 외 한옥 : 한옥 보전 등에 관한 조례 제8조제2항제1호·제2호·제3호의 범위 내에서 보조 및 용자지원
 2. 한옥건축양식 : 공사비용의 범위 내에 최고 4천만원 범위 안에서 용자지원

근린형 한옥건축용지의 활성화

진관대로 입구에는 근린형 한옥건축용지로 12개의 필지가 설정되어 있습니다. 이곳은 대지의 고저차가 심한 지형으로, 필지의 전면도로와 후면도로의 높이 차이가 약 1.5~1.8m 정도로 크게 나타납니다. 그리고 진관대로를 중심으로 좌측 대지와 우측 대지가 경사져 있습니다. 현재 진관대로의 우측(카페베네 맞은편)에 있는 집들은 대부분 설계가 완료되었는데, 경사진 대지의 고저차로 인해 대지가 낮은 쪽에는 기단부가 1.2~1.5m 정도 지상으로 노출되어 있습니다. 건물의 배면이 도로에 면한 대지는 기단의 노출이 큰 문제가 되지 않지만, 진관대로의 좌측에 있는 카페베네의 경우에는 건물의 주진입로가 있는 전면도로에 기단부가 노출되어 공공보행에 지장을 주고, 보도의 연결성이 떨어지는 문제가 있습니다.

또한, 근린형 필지에는 벽면지정선이 지정되어 있습니다. 카페베네 건물로 예를 들자면 1층의 벽면은 도로에서 1.2m, 2층의 벽면은 2.4m 후퇴하도록 규정되어 있습니다. 사실 1층의 경우 벽면지정선에서 1.2m 정도 더 후퇴하여 공공에 공간을 내어준다면 공공보행통로나 상점의 개방된 공간으로서 상당히 활용도가 높아질 것이라고 생각합니다만, 건축주 입장에서는 건폐율 또는 건축면적에 대한 불이익을 보기 때문에 그만큼 내놓지 못하는 부분이 있습니다.

| 대지의 고저차로 인한 기단의 노출 및 벽면지정선 |



가장 먼저 지어진 카페베네 건물의 1층에 장랑(長廊) 등의 설치를 유도하였지만, 벽면지정선 1.2m 후퇴로 인한 건축면적 감소를 우려하여 적용하지 못하였습니다. 그래서 준공 처리 시, 2층 벽면지정선 2.4m 후퇴에 맞춰 1층 벽면도 보도로부터 2.4m까지 개방하는 대신, 1.2m의 손실부분에 대해서는 공공보행통로로서 건폐율과 건축면적에서 제외하는 것으로 실행하였습니다. 참고로 말씀드리자면, 카페베네 건물 1층은 상업용도로, 외부로 진입하는 2층은 주거기능으로 계획되었습니다. 하지만 2층으로 올라가는 외부 노출계단은 인접세대와의 시각적 프라이버시 침해가 큰 문제로 대두될 수 있기 때문에, 이에 대한 강력한 권고를 통해 이후에 지어진 2층 건물들은 층간계단을 내부에 계획하도록 하고 있습니다.

카페베네 전경



카페베네 정면 진입부분



카페베네 배면의 외부 노출계단



한옥건축용지의 활성화를 위한 마스터플랜

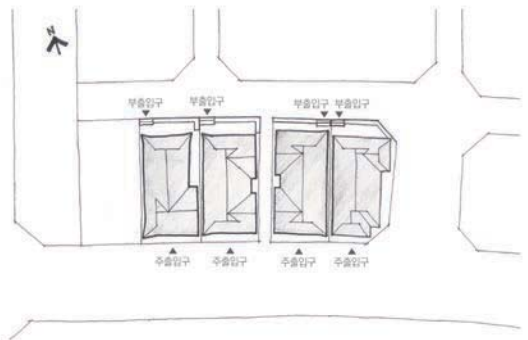
은평구 한옥건축소위원회에서는 한옥건축용지를 활성화시키기 위한 여러 가지 방안을 이야기해 왔습니다. 도로에 면한 각 건물의 벽면을 1.2m 후퇴시켜 지붕 아래에 장랑(長廊) 개념의 공간을 구성함으로써 가로 입면의 연속성과 가로의 활성화를 유도하는 방안을 고민하였습니다. 필지의 건폐율이 50% 이하로 정해져있기 때문에 연접한 필지의 두 집끼리 마당을 터서 가운데 중정공간이 만들어지면 후계공간으로서 가능성이 있다고 생각하였습니다. 또 다른 방안으로 전면 상업공간-후면 주거공간과 같이 수평적인 분리도 생각해봤습니다만, 결국 실행되지 못하였습니다. 다행히 첫 번째로 건립된 카페베네 건물은 옆 필지에 계획된 주차장을 활용하여 一자형 건물로 계획할 수 있었고, 마을의 상징적인 건물이 되었습니다. 이런 과정들에 비추어 볼 때, 한옥건축소위원회에서는 개별 건축에 대한 심의 기능과 함께 한옥마을의 마스터플랜 혹은 더 세분화되고 심도 있는 지구단위계획의 요건들을 다루는 것도 필요하다고 생각합니다.

카페베네 건물 맞은편에 근린형 한옥건축용지로 지정된 5개의 필지는 이관직 소장님(BSD건축사사무소)이 높은 경쟁률을 뚫고 분양 받았습니다. 덕분에 5개 필지의 한옥건축물을 일관성 있게 계획할 수 있었습니다. 도면을 보면 필지의 주출입구가 있는 전면도로의 높이와 부출입구가 있는 후면도로의 높이가 1.5m~1.8m 정도 차이 납니다. 그래서 주출입구가 있는 전면은 가로의 연속성과 고객유입 효과를 위해서 공공보행통로로 비워두고, 후면도로 쪽으로 담장들을 낮게 계획하여 녹지공간을 조성하는 것으로 절충하여 진행하고 있습니다.

| 한옥건축용지 활성화를 위한 마스터플랜 |



| 근린형 한옥건축용지 5개 필지 한옥건축물 설계, 이관직 소장 |



한옥의 지붕 형태

은평한옥마을에 지어진 한옥들의 지붕형태에 대해 이야기하자면, 대부분의 건축주들은 팔작지붕을 원합니다. 그래서 현재 은평한옥마을에는 대부분의 건물들이 팔작지붕으로 계획되었습니다. 한옥건축소위원회에서 건물의 증축된 부분에 맞배지붕의 박공면이 드러나게 하거나, 일부에 누마루 같은 공간을 넣도록 유도하면, 건축주들은 자기 집만의 개성이나 특별한 요소들을 추구하기 때문에 새로운 대안에 대해 긍정적으로 생각합니다. 이렇게 개별 건축물들의 외부 디자인적인 부분은 건축가들이 건축주의 요구에 수동적으로 대응하기보다는 여러 사례들을 보여주고 건축주와 의견을 조정해서 다양한 형태들을 유도해나가야 한다고 생각합니다. 한옥건축소위원회에서는 2층 평면은 되도록 一자형의 단순한 구조로 하고, 지붕형태는 주변 경관을 고려해서 인접 한옥과 조화롭게 물매를 형성하도록 조정하고 있습니다. 하지만 각 건물이 자리한 필지의 여러 제약들이 있어서 그렇게 하지 못하는 경우도 굉장히 많습니다.

단독형 한옥건축용지에서 제일 먼저 들어선 건축물은 은평한옥체험관 화경당입니다. 도로가 면해있는 건축물 남쪽에는 창문이 없는 벽을 계획하여 지나가는 사람들이 화경당의 체험프로그램들을 쉽게 알 수 있도록 현수막을 설치하였습니다. 은평한옥마을에는 2층 한옥들이 상당히 많은데, 이렇게 2층 규모의 한옥이 단지로 구성되어 있는 점은 은평한옥마을의 특징으로 부각되리라 생각합니다.

2층 증축 부분의 맞배지붕 박공면



2층 증축 부분의 누마루 공간



은평한옥마을의 다양한 2층 한옥 모습들



골목길과 가로변 담장의 특성화

은평한옥마을의 골목길과 가로변 담장의 특성화에 관한 이야기를 해보겠습니다. 건축가나 건축주들이 자기 입맛대로 담장을 요구하는 경우가 많아 은평뉴타운 지구단위계획 시행지침에서 가로에 면한 담장의 높이는 1.8m 이하로 하고, 담장 상부에 기와를 얹는 것을 권장하고 있으며, 담장의 마감재료는 장대석, 사괴석, 점토벽돌, 와편, 회벽을 사용하도록 규제사항으로 정해두고 있습니다.

은평뉴타운 지구단위계획 시행지침

제16조 (담장)

- ① 가로에 면한 담장의 높이는 1.8m 이하로 한다.(권장)
- ② 담장의 재료는 장대석, 사괴석, 점토벽돌, 와편, 자연석, 회벽 등 전통적인 재료를 사용하며, 전통무늬와 장식을 구현한다.(규제)
- ③ 담장 상부에 기와를 얹는 것을 권장한다.(권장)

담장이 형성되는 주변환경과 관련하여 담장이 주 도로에 면한 경우, 공공녹지에 면한 경우, 전면 공공녹지에 차폐 식재 등을 하는 경우, 보행 전용도로에 면한 경우, 공공녹지에 면한 경우 담장을 약식화하거나 생울타리, 투시형 담장 등의 자연 친화형 담장으로 하는 경우로 분류할 수 있는데, 담장은 주변상황에 따라 세분화하여 실행해야 한다고 생각합니다.

담장의 분류

- 주 도로에 면한 경우
- 공공녹지에 면한 경우
- 전면 공공녹지에 차폐 식재 등을 하는 경우
- 보행 전용도로에 면한 경우
- 공공녹지에 면한 경우 담장을 약식화하거나 생울타리, 투시형 담장 등의 자연 친화형 담장

출처: 김왕직(2014), 신한옥 화경당, 기문당

하지만 담장은 가장 마지막에 이루어지는 공사이기 때문에 경비 절약을 위해 전통 형식에 맞지 않는 담장 구성들이 생겨나고, 이것이 나중에 문제가 되기도 합니다. 실제로 자연석 담장, 사괴석 담장, 꽃담, 또는 블록에 전통문양을 가미하여 약식으로 담장을 하는 경우 등 담장의 형식에 따라 공사비용의 차이가 많이 납니다. 현실적인 관점에서 철근콘크리트 옹벽에 사괴석이나 와편을 입히는 방법이 대지를 절약할 뿐만 아니라 경비를 줄일 수 있는 방법이라고 생각합니다.

담장 형식에 따른 공사비용

- 자연석 담장 70~80만원/m
- 사괴석 담장 100~120만원/m
- 꽃담 200만원/m
- 블록에 전통문양 가미 화경당 경우 30~50만원/m

출처: 김왕직(2014), 신한옥 화경당, 기문당

은평한옥마을에는 대부분 외편 담장과 자연석 담장이 형성되어 있습니다. 외편과 외편 사이의 줄눈 간격에 따라서 조금씩 담장의 입면이 달라지는 모습들을 볼 수 있고, 담장에 설치된 초인종이나 계량기함이 비를 맞지 않도록 처리한 모습도 보입니다.

은평한옥마을 자연석 담장



은평한옥마을 자연석 담장



은평한옥마을 외편 담장



담장의 도어폰 및 계량기함



한옥마을에는 황두진 소장(황두진건축사사무소)이 설계한 건물(목경헌)이 한 채 있는데, 건축가의 현대적인 감성과 전통적인 요소들이 어우러져서, 건축가만의 독특한 언어들로 표현된 상당히 진취적인 한옥의 모습이라고 생각합니다. 다른 건축물의 측면 담장은 전벽돌을 사용하여 벽돌과 벽돌 사이에 빛과 바람이 통할 수 있는 구멍을 내어 쌓아(영롱쌓기) 새로운 시도를 했는데, 전통적인 관점에서 보면 거부감이 들 수 있지만 현대인들의 삶을 수용할 수 있는 전통적 건축양식이라는 측면에서 긍정적인 효과를 가져올 수 있습니다.

전벽돌을 십자형으로 영롱쌓기한 담장도 전통 담장의 문양을 현대적으로 처리한 사례입니다. 이 담장은 상부에 기와를 잇도록 권고하고 있습니다. 자연석 위에 전벽돌이나 와편으로 띠를 만들어 그 위에 기와를 올린 담장도 있고, 드물게 싸리울로 담장을 대신한 경우도 있습니다.

하부는 청석으로 쌓고 상부는 암키와를 엮갈려 쌓은 담장의 경우, 주변 환경과 어울리지 않고 집을 위압적으로 보이게 하여 문제가 된 사례입니다. 한옥건축소위원회에서는 담장의 색조가 전반적으로 너무 어둡기 때문에 흰 줄눈을 추가하거나 상부에 흰 회벽띠를 만드는 등의 시도를 권고하고 있습니다.

목경헌, 황두진 소장



전벽돌 영롱쌓기 담장



다양한 담장의 모습들

1	2	1 +자형 영롱살기 담장
3	4	2 자연석 위 전벽돌띠 담장
5	6	3 자연석 위 와편띠 담장
		4 청석 위 암키와살기 담장
		5 꽃담
		6 사고석 담장



현대사회에서의 대문과 담장

사실 현대사회에서 한옥이라는 전통 건축물을 끌어오면서 생긴 문제 중 대문도 상당히 큰 비중을 차지한다고 생각합니다. 옛날에는 사람들이 대문을 일일이 열고 닫는 형식이었지만, 오늘날 현대인들은 쓰기 편한 디지털 도어록을 설치할 수 있는 문을 사용합니다. 또한 자동차가 출입해야 하니 대문이 높아지는 문제도 있는데, 전통양식으로는 이런 문제들을 해결할 수 없는 상황입니다. 은평한옥마을에서는 자동차 출입문을 담벼락 측면으로 미는 슬라이딩 도어나 폴딩 도어로 해결하고 있습니다. 그래서 지구단위계획 시행지침에서는 담장높이를 1.8m 이하로 정하고 있습니다만 이 높이가 내부기준인지 외부기준인지 명확하게 정할 필요가 있고, 자동차 출입을 위한 대문 등 담장에 설치되는 장치들의 정의가 새롭게 추가되어야 합니다. 현재 이와 관련된 특별한 규정이 없기 때문에 거주자 출입을 위한 문과 자동차 출입문을 따로 설치하여 사용하는 경우도 많습니다.

은평한옥마을에서도 이런 양상이 나타나고 있는데, 예를 들면 마당으로 들어가는 대문은 자동차 출입이 용이하도록 설치하고, 거주자는 그 옆의 쪽문을 사용합니다. 또 거주자 출입문은 전통양식으로 설치하고 자동차 출입문은 현대적인 슬라이딩 도어를 사용해서 상당히 부조화스러운 경관을 연출하고 있습니다. 이런 부분들이 최근에 한옥마을 경관과 관련된 문제로 나타나고 있습니다.



다양한 대문의 모습들

1	2	1 담장에 설치한 폴딩도어
	3	2 담장에 설치한 슬라이딩 도어
4	5	3 따로 설치된 거주자 출입문과 자동차 출입문
		4 자동차 출입 대문과 거주자 사용 쪽문
		5 전통 양식의 대문과 현대식 슬라이딩 도어



한옥의 층고와 지면층의 바닥면 높이 산정

‘한옥의 층고와 지면층의 바닥면 높이를 어떻게 산정하느냐’에 대한 문제를 이야기해보고자 합니다. 지구단위계획 시행지침에서는 자연스러운 한옥 입면비례를 고려하여 한옥의 높이를 건물 폭의 0.65배로 정하고 있습니다. 건물의 폭이 6m라고 가정하면, 건물의 높이는 약 3.9m 정도가 됩니다. 이렇게 되면 건물의 높이 중 지붕부가 차지하는 비율이 매우 높아집니다. 그래서 우리가 한옥 설계를 할 때는 건물의 폭이 넓은 겹집보다 홑집으로 하여 지붕의 높이를 낮추는 설계가 필요하다고 생각합니다. 그런데 아파트 생활에 익숙한 건축주들은 넓은 실내공간 구성과 동선의 편리를 위해 겹집을 원합니다. 또 제가 전라남도 지역 현장에서 본 바로는 건축비 절약을 위해 건축물외피 면적을 줄이려면 겹집이 홑집보다 공사비가 적게 들어 효율적입니다. 이런 여러 가지 상황들이 모두 한옥 지붕의 높이와 관계됩니다.

건축주나 건축가의 의견에 따라서 한옥을 2층으로 건축하기도 하고 1층으로 건축하기도 합니다. 요즘에는 2층 평면을 1층의 평면과 동일하게 계획하여 지붕의 높이가 지나치게 커지는 경우가 있는데, 전통적인 한옥의 입면비례를 유지하기 위해서 건축물의 폭을 줄이거나 2층 평면을 가급적 1층 평면의 50% 이내로 조정하는 등의 노력이 필요합니다. 또한 한옥의 2층 평면도 종래 一자형 위주의 형태에서 새롭고 다양한 형태로의 시도도 이루어져야 합니다.

1층으로만 한옥을 짓는 경우에는 대지의 기복에 따라, 지표면에서 기단부까지 높이(45cm내외)를 건축물의 높이 산정에서 제외하여 건축물의 높이가 조금 더 올라갈 수 있도록 특례 규정이 필요합니다. 지하층과 지상1층으로 계획된 한옥건축물은 지상1층 바닥이 기단부의 높이와 지하층 천정설비 공간 확보 등으로 인해 지표면으로부터 1m 이상 올라가게 됩니다. 이 경우, 건축법에 따라서 지하층이 지상1층이 되고 본래 지상1층은 지상2층이 됩니다. 지하층과 지상1층으로 구성된 한옥이 건축법의 기준으로 인해 2층 한옥으로 변하게 되는 것이죠. 그래서 이런 특수한 사례들을 해결할 수 있도록 한옥건축물에 대한 특례 규정이 만들어져야 합니다.

은평한옥마을에 조정구 소장(guga도시건축사무소)이 설계한 건물(낙락헌)이 한 채 있습니다. 이 건물은 1층 한옥인데, 주도로와 접해있는 1층 누마루 하부 공간을 필로티로 띄우고 그 아래 지하층에 자동차가 들어갈 수 있도록 주차장으로 계획하였습니다. 이 외에 누마루에 통창을 설치한 것도 전통건축에 현대건축 요소를 과감하게 접목시킨 사례라고 할 수 있습니다.

낙락헌. 조정구 소장 설계



1층 누마루 하부 공간의 주차장



반침의 활용과 수납공간의 확보

2014년 6월 제정된 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에는 한옥건축물에 대하여 처마선 바깥으로 돌출하지 않고 처마의 끝선 높이 이하로 설치하는 반침의 면적을 바닥면적 산정기준에서 제외하는 조항이 포함되어 있습니다. 요즘 처마 아래 90cm 이내 높이의 반침을 설치하여 부엌의 주방기기를 놓는 공간이나 침실의 수납공간, 계단실 등으로 활용하는 사례가 많습니다. 하지만 이런 특례 규정을 악용하여 담벼락과 면한 외벽을 전부 반침으로 둘러싼 설계안이 심의에 올라온 경우도 있었습니다. 반침을 설치하는 곳이 건축외벽면적의 75%에 달하는 수준이었죠.

앞으로 반침의 악용 및 부작용 사례가 발생하지 않도록 바닥면적 산정기준 특례 규정에 몇 가지 조건을 명시해야 합니다. 1층 한옥건축물 벽면에 반침을 설치되 가급적 전면보다 후면과 측면을 활용하며, 반침의 점유비율은 각 벽면의 1/2 이내로 제한하고, 1층과 2층을 통하는 계단실을 반침으로 계획한 경우 바닥면적으로 산정하는 내용들은 검토를 통해 반영되었으면 하는 바램입니다.



한옥 심의위원회의 개선과 바람

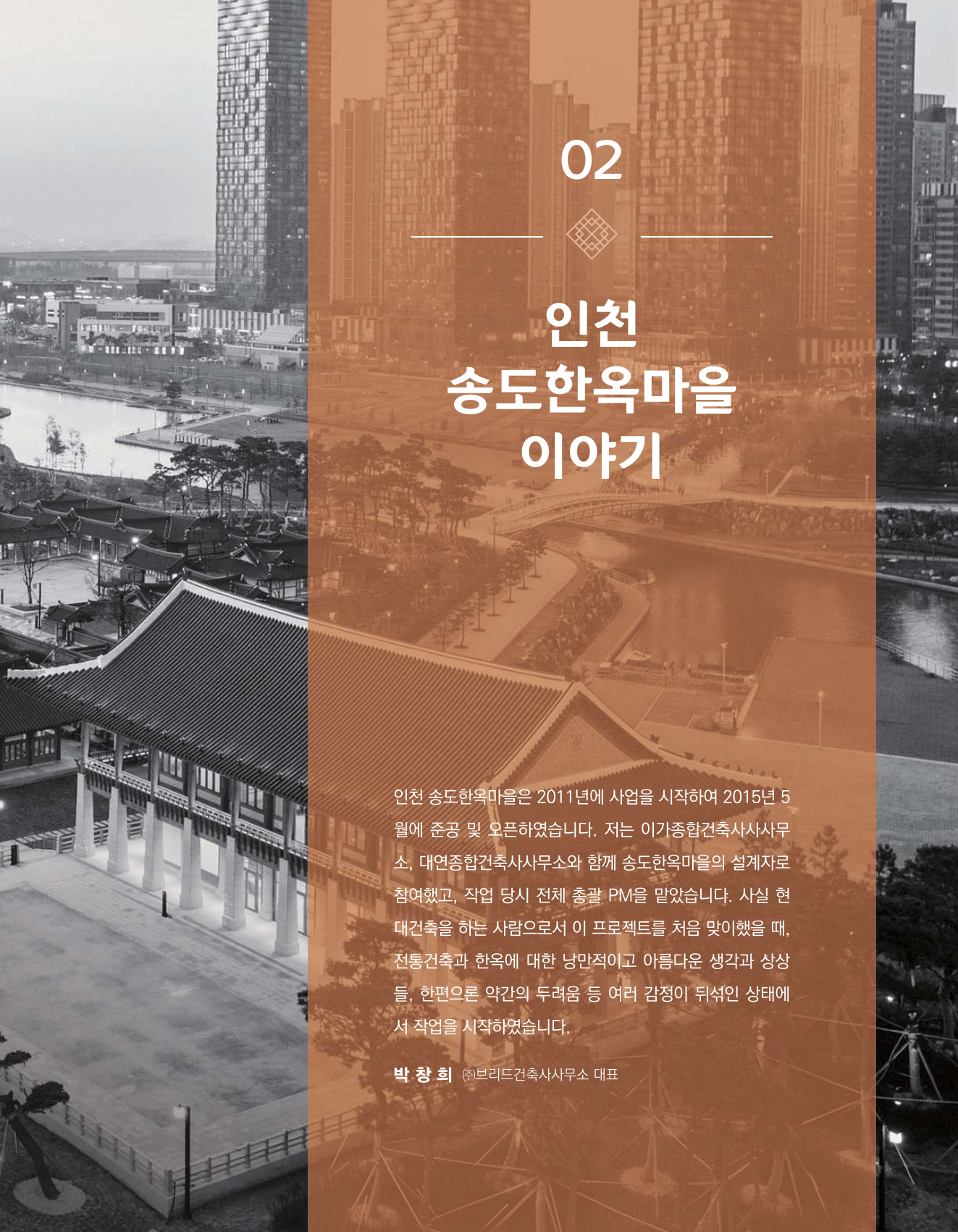
마지막으로 은평한옥마을의 한옥건축물 심의를 하면서 고민하고 생각했던 부분들에 대해 간단하게 말씀드리고자 합니다.

한옥 설계 심의를 할 때, 계획안이 전통양식에 위배되거나 과도한 2층이 문제가 되어 설계를 새로 해야 하는 경우가 많습니다. 이 경우 건축가의 입장에서 보면 건축주와 이미 협의를 마쳐 정리한 내용을 다시 원점으로 되돌려 설계한다는 것이 시간적·경제적인 측면에서 손실이 막대합니다. 재심을 거듭하는 설계안의 경우 사후에 조정하기가 매우 어렵기도 합니다. 이런 불편함을 해소하기 위해 한옥건축소위원회 중 선정된 일부 위원이 건축주와 건축가의 요청으로 설계가 진행되기 전에 건축주와 건축가, 담당 공무원과 함께 기본적인 건축계획안을 협의하고 조율하는 협의체가 필요하다고 생각합니다.

또한 우리는 건축주가 살던 공간들이 대부분 아파트라는 것도 염두에 두어야 합니다. 건축주들이 내부공간을 아파트와 같게 구성해달라고 요구를 하니, 한옥 한 채에 들어가는 공간이 너무 늘어나게 되고 결국 한옥의 맛을 느끼지 못하게 됩니다. 따라서 건축주의 라이프스타일과 한옥스타일의 성향을 먼저 검토하고, 건축주에게 맞는 한옥의 공간이 될 수 있도록 조정하고 협의하여 유도해가는 것이 우리가 현재 당면한 문제라고 생각합니다. 이 문제를 해결하기 위해 한옥 설계에 참고할 수 있는 우수한 설계안들을 상시 전시하거나, 관련 책자를 만들어 정보교류가 활성화 될 수 있도록 노력해야 할 것입니다. 건축주는 축소지향적 공간을 추구하고 건축가는 보이지 않는 수납공간을 확보하는 등 공간의 짐을 들어내어, 한옥의 비워짐을 누리고 좋은 한옥을 받아들이는 자세가 필요하다고 생각합니다.

21세기 한옥마을 이야기





02



인천 송도한옥마을 이야기

인천 송도한옥마을은 2011년에 사업을 시작하여 2015년 5월에 준공 및 오픈하였습니다. 저는 이가종합건축사사무소, 대연종합건축사사무소와 함께 송도한옥마을의 설계자로 참여했고, 작업 당시 전체 총괄 PM을 맡았습니다. 사실 현대건축을 하는 사람으로서 이 프로젝트를 처음 맞이했을 때, 전통건축과 한옥에 대한 낭만적이고 아름다운 생각과 상상들, 한편으로 약간의 두려움 등 여러 감정이 뒤섞인 상태에서 작업을 시작하였습니다.

박 창 희 (주)브리드건축사사무소 대표

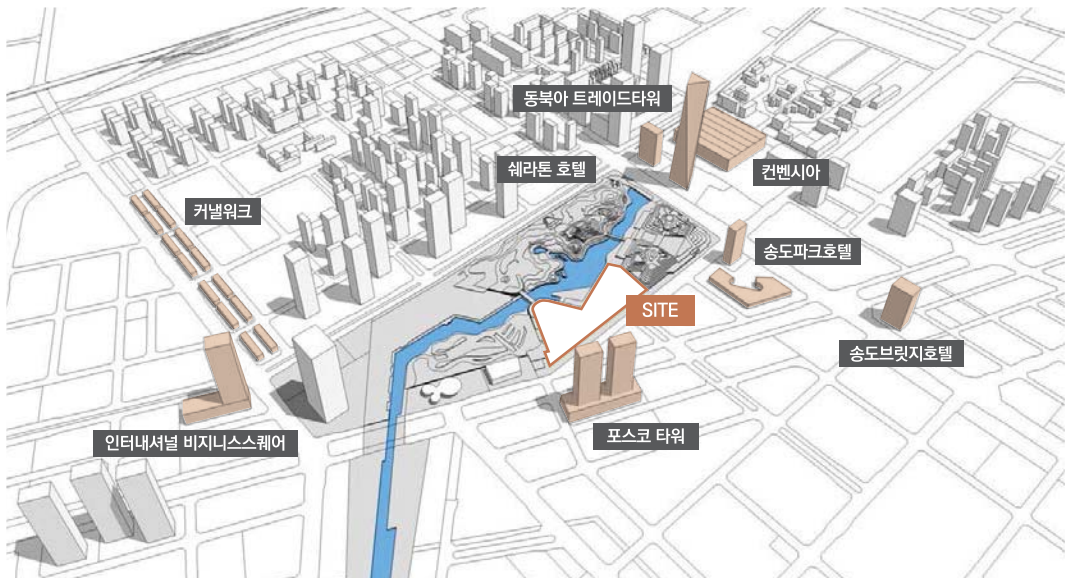
송도한옥마을 개요

송도한옥마을의 사업개요

송도한옥마을을 조성할 대지는 인천 송도국제도시 중앙부에 있는 중앙공원에 위치해 있습니다. 대지면적은 25,006㎡(약 8,500평)이고, 연면적은 6,555㎡(약 2,000평)입니다. 건축물은 지하1층에 지상2층의 규모로, 전통 목구조와 철근콘크리트구조가 혼합된 형태입니다. 주요시설은 국제관인 '경원루'와 전통호텔인 '경원재', 그리고 시설 관리동으로 구성되어 있습니다. 현재 경원재(한옥호텔)가 대중적으로 알려져 있어서 경원루(국제관)가 부속건물처럼 여겨지지만, 사실 프로젝트의 출발은 상징적인 건축물로서 경원루가 중심이었습니다.

• 사업명	인천 송도한옥마을 조성사업	• 대지면적	28,005.90㎡
• 대지위치	인천광역시 연수구 송도동 24-9 외 1필지	• 연면적	6,555.11㎡
• 층수	지하1층 / 지상2층	• 건폐율	10.92%
• 구조	목구조 / 철근콘크리트구조	• 용적률	14.70%
• 주요시설	경원루(국제관), 경원재(전통호텔), 관리동		

송도한옥마을 조성사업의 위치도



©(주)이가종합건축

송도한옥마을의 시설개요

송도국제도시는 매립형 신도시입니다. 프로젝트를 맡고 처음 송도를 방문했을 때에는 현재에 비해 도심활성화가 상당히 저조했으며, 당시 현대적인 빌딩 위주의 도시조성으로 한국적 국제도시로서의 면모가 부족하였습니다. 그래서 인천시는 송도 중심에 한국의 전통적인 색채를 지닌 시설의 필요성을 인식하게 되었고, 이에 송도한옥마을 조성사업을 추진하게 되었습니다. 경원루는 송도국제도시의 국제관으로서 외부 귀빈을 맞이하거나 국내외 중요한 행사들을 개최하는 장소로, 그리고 평상시에는 일반인들의 단체모임이나 활동들을 수용할 수 있는 시설로 계획되었습니다. 하지만 지방자치단체 재정사업으로 추진된 한옥마을들이 실제 운영과정에서 재정상의 어려움으로 초기 의도의 많은 부분들이 퇴색되는 경우가 많은 것으로 파악되었습니다. 이에 송도한옥마을은 재정적 자생력을 기르기 위해 관람이나 이벤트 중심의 박물관형 한옥마을보다는 대상지에 필요한 현대적 프로그램을 바탕으로 현대적 생활 자체에서 출발하자는 인식을 하게 되었습니다. 따라서 계획의 범위를 비즈니스 시설(경원루)과 더불어 한옥에 대한 보다 직접적인 체험이 가능한 숙박시설(경원재)까지 포함시켜 규모를 확대하게 되었습니다. 경원마당은 공원에 대한 기본적인 맥락을 살리고 다양한 시설들을 구성하여 시민들에게 최대한 개방할 수 있는 프로그램들로 계획하였습니다.

| 송도한옥마을 조성사업의 시설개요 |

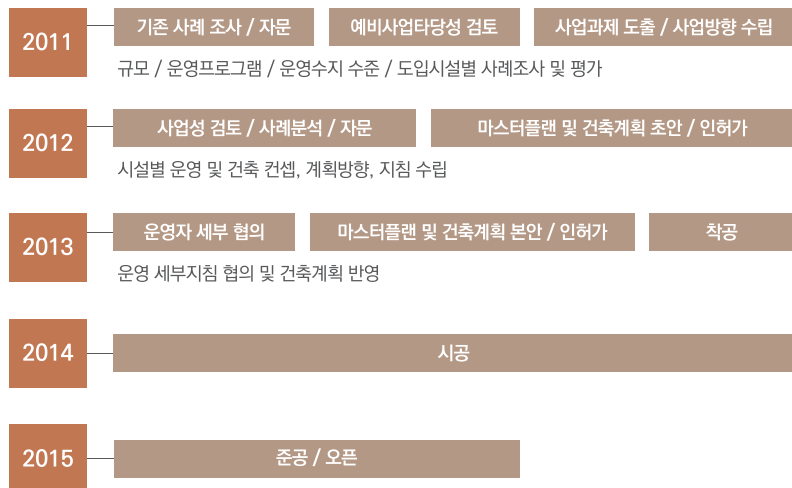
구분	기능	시설구성	규모
경원루	• 영빈기능 • 일반 연회기능(예식, 워크숍 등) • 공연 및 문화체험 기능	• 접견실 • 브리핑룸 • 중연회장/대연회장	2,160㎡
경원재	• 한옥 숙박체험 기능	• 객실 (30실) - Suite (2실/별채형) - Junior Suite (12실/연립형) - Standard (16실/연립형)	4,100㎡
경원마당	• 내외국 단체관광객 지원 기능 • 복합 식음체험 기능 • 각종 행사 및 문화체험 기능	• 복합 식음체험관 • 다목적 홀 • 옥외 공연 및 행사마당	3,170㎡
합계			9,430㎡

송도한옥마을 추진 과정

송도한옥마을 조성사업은 계획을 수립한 2011년부터 준공 및 오픈한 2015년까지 총 4년 반 정도 걸렸습니다. 사업 추진의 첫 해인 2011년에는 이 프로젝트와 유사한 사례 조사와 예비사업타당성을 검토하고, 우리가 앞으로 풀어가야 할 과제나 이슈를 도출하는 작업을 하였습니다. 다음 해인 2012년에는 본격적인 사업성 검토에 들어갑니다. 기존 사례들의 시설 운영 및 계획 자체에 대한 상세한 분석을 진행하면서, 유사 사례들을 직접 운영하고 있는 경영진 및 학계, 실무, 관련 분야 전문가들의 자문을 통해 프로젝트의 계획 방향과 지침들을 수립하였습니다. 이를 바탕으로 마스터플랜과 건축계획 초안을 작성하였습니다. 2013년에는 운영자가 거의 확정된 상태였기 때문에 운영자와의 세부 협의를 통해 본격적인 건축계획과 마스터플랜을 정립하는 과정을 거쳐, 그 해에 착공을 하게 되었습니다. 2013년부터 2015년까지 1년 10개월의 공사과정을 거쳐, 2015년 5월에 준공 및 오픈을 하였습니다.

지방자치단체에서 추진하는 사업이기에 계획 초기에는 2014 인천 아시아게임과 같은 큰 국제행사에 맞춰 송도한옥마을을 준공 및 오픈하는 것을 목표로 하였습니다. 하지만 프로젝트의 전반적인 계획과 운영에 관한 사항들, 그리고 세부 시설 계획이 변경 및 조정되는 과정으로 인해 예정 일정이 다소 지연되어 완공의 목표 시점인 2014년에 맞춰 진행되지는 못하였습니다.

| 송도한옥마을 조성사업 추진 과정 |



송도한옥마을 대상지

사업대상지는 인천 1호선 센트럴파크역과 인천대입구역 사이의 중앙공원에 자리하고 있습니다. 당초 사업대상지에는 민간에서 개발하는 시설계획이 예정되어 있었습니다. 신도시에서는 이런 개발 사업들이 정제되는 경우가 많은데, 당시에 이곳도 개발이 미진한 상태가 지속되고 있었습니다. 그래서 사업지의 일부와 중앙공원 중 공원으로서의 활용도가 낮은 땅을 일부 포함시켜 한옥마을로 개발하게 되었습니다.

주변 및 중앙공원내 시설현황

사업대상지 주변에는 송도국제도시의 랜드마크인 동북아 트레이드타워와 송도컨벤시아, 송도파크호텔 등 비즈니스 시설들이 모여 있습니다. 그리고 중앙공원에는 본 사업대상지를 포함하여 전체적으로 공공시설물과 문화·예술시설이 자리하고 있습니다. 사업대상지의 우측에는 중앙공원의 지하주차장과 지상정원이 계획되었고, 좌측에는 트라이볼, 인천아트센터 등이 인접해있습니다.

중앙공원에는 공원을 남-북으로 가로지르는 주요 동선이 있습니다. 설계과정에서 기존의 동선을 살리려다보니 한옥마을 대상지가 동선을 중심으로 좌우측으로 이분화되는 문제가 있었기 때문에, 이를 해결하기 위한 어려움이 많았습니다.

| 송도한옥마을 조성사업 대상지 주변 현황 |

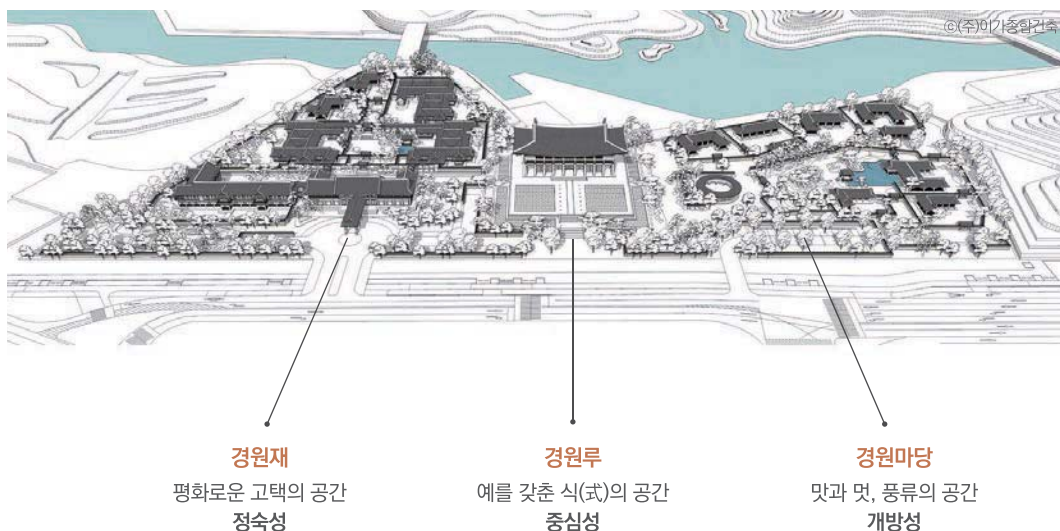


송도한옥마을 계획방향

한옥마을은 다양한 행사들이 열리는 다목적시설인 경원루를 중심으로, 좌측에는 숙박시설인 경원재(한옥호텔)를 배치하였고, 우측에는 경원마당을 배치하여 일반인들이 쉽게 접근할 수 있도록 계획하였습니다. 따라서 대상지의 중앙에는 대내외적인 행사공간으로, 좌측에는 고택에서의 특별한 하룻밤을 보낼 수 있는 숙박공간으로, 우측에는 맛과 멋, 풍류를 즐길 수 있는 공간으로 각각 성격을 나누었습니다.

경원마당은 사업계획의 후반에 민간사업자에게 임대하는 방식이 아닌 직접 자기자본을 투입하여 개발하는 방식으로 바뀌면서, 경원재와 경원루의 계획과 별도로 민간사업자에 의해 진행되었습니다. 그래서 사업계획 초반에 설정한 경원마당의 다양성은 다소 축소되었으나, 시민들이 가장 자유롭게 접할 수 있는 공간으로 계획했던 의도는 유지되어 많은 시민들이 방문하는 장소로 자리를 잡아가고 있습니다.

송도한옥마을 조성사업의 초기 계획안



송도한옥마을과 중앙공원



송도한옥마을의 야경



추진과정 속의 변화들

송도한옥마을은 추진과정에서 크게 사업개념, 사업규모, 건축계획 측면에서 몇 가지의 변화들이 있었습니다. 사업개념 측면에서 경원재(한옥호텔)와 경원루(국제관)의 운영방식이 임대에서 위탁으로 변경되면서, 당초 분리 운영하는 방식에서 통합 운영하는 방식으로 변화되었습니다. 경원마당 또한 시설조성 및 운영방식이 민간직영으로 바뀌면서, 운영프로그램 및 시설조성과 관련된 부분에 변화가 있었습니다. 사업규모 측면에서는 경원재와 경원루, 경원마당 모두 확대되었고, 건축계획적인 측면은 한정된 예산과 여러 복합적인 여건들에 의해서 일부 변경이 이루어졌습니다. 또한 전반적으로 담장과 식재 등 외부공간의 조경 요소들이 초기 계획보다는 축소되어 아쉬움을 남겼습니다.

| 송도한옥마을 조성사업 추진 과정 속의 변화들 |

구분	경원재	경원루	경원마당
사업 개념	• 운영방식 시설조성(IFEZ)+운영(임대) → 시설조성(IFEZ)+운영(위탁)	• 운영방식 경원재와 분리운영 → 경원재와 통합운영 • 기능성 확대 의식행사 중심 → 의식행사+각종 일반행사	• 운영프로그램 저잔거리 → 전통정원 → 복합문화체험마당 • 시설조성 및 운영방식 시설조성(IFEZ)+운영(민간임대) → 시설조성 및 운영(민간직영)
사업 규모	• 객실수 증가 20실 → 30실 • 층수 증가 1층 → 2층	• 면적 증가 • 층수 증가 1층 → 지하1층/지상2층	• 전체규모 확대 • 층수 증가 1층 → 지하1층/지상2층
건축 계획	• 침실 크기 재확대 → 대형 면적 감소	• 건축유형 단층 일반 → 복층 누각 중소형 집합 → 대형 단일	• 공간정의 길+마당+정원 → 정원 • 건축유형 단층 → 복층 / 소규모 집합 → 중대규모 집합
공통	• 조경 조성비용 감소 : 담, 식재, 수공간, 석물 등 • 마당 포장재 변경 : 마사토 → 황토시멘트		

경원재와 경원루의 모습



경원재 외부전경



경원재 계획안의 변화

경원재의 첫 번째 계획안은 한옥호텔에 대한 여러가지 상상과 한옥의 다양한 요소들을 모아 계획한 것으로, 전면부가 1층으로 되어 있습니다. 이후 기존의 한옥호텔 사례들의 현장조사를 통한 운영자 및 관리자, 사용자들과의 인터뷰를 진행하면서, 한옥이 현대의 호텔로서 건립되기에는 기능적으로 취약하다는 것을 알게 되었습니다. 호텔의 원활한 운영을 위해서는 적절한 객실 확보가 이루어져야 하는데, 일반 건축물의 경우 객실 증가를 위한 수평적·수직적 공간 확대가 용이합니다. 반면, 한옥은 구조적인 특성상 수직적 공간 확대가 어려워 대부분 수평적인 공간 확대가 이루어지게 됩니다. 그러다보면 관리 동선이 길어지고 이로 인한 관리 인원을 늘려야 한다는 부담이 추가적으로 발생하게 됩니다. 현재 운영되고 있는 한옥호텔의 규모는 여수 오동재를 제외한 대부분이 20실 이하로, 수익성의 측면에서 투자대비 경쟁력이 매우 떨어지고 있습니다. 그래서 기존 사례 분석을 통해 운영적 측면의 내용들을 반영하여 계획안을 수정하였습니다.

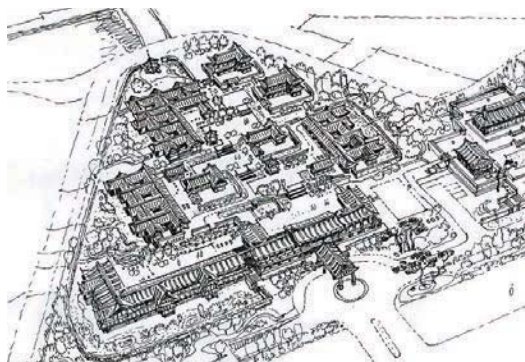
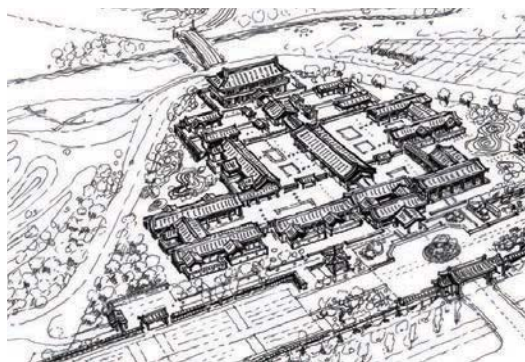
두 번째 계획안은 전문가들의 자문과 스터디를 통해 진행하였습니다. 첫 번째 계획안이 다소 직선적이고 경직되어 보인다는 자문위원들의 의견이 많아 조금 더 자연스러운 한옥의 집합 형태로 계획하는 방향을 제안하였습니다. 관리동선 등 실제 운영의 측면에서 형태에 대한 고민을 해결하고자 여러 번의 논의를 통해 연결되어 있던 객실들을 일부 독립채로 분리하여 분산배치하고, 각 독립채 사이로 우회하는 길을 계획하여 전통마을에서 느낄 수 있는 길의 흐름과 리듬을 보완하고자 하였습니다.

세 번째 계획안은 두 번째 계획안에서 마당 곳곳에 배치된 독립채를 생략하였습니다. 두 번째 계획안의 세부적인 사항들을 논의하는 과정에서 한옥에 대한 운영자의 두 가지 큰 우려가 있었습니다. 그 중 하나는 한옥이 외풍으로 인해 겨울에 춥다는 것이었습니다. 다른 하나는 한옥이 투숙객의 프라이버시, 특히 방음에 상당히 취약하다는 것으로, 기존 한옥호텔에서도 가장 불편하게 생각하는 부분이었습니다. 그래서 각 채들의 프라이버시를 확보하기 위해 분산하여 배치했던 독립채를 생략하고, 마당을 차폐와 차음의 완충공간으로서 비우는 방법을 취하였습니다.

경원재의 최종 계획안은 세 번째 계획안과 유사하지만 조경요소가 많이 생략되었습니다. 경원재의 공간적인 규모는 전통건축의 관점에서 볼 때 궁궐에 견줄만한 크기입니다. 궁궐은 담장을 사용하여 큰 공간을 작은 영역으로 구획함으로써 자연스러운 공간과 스케일을 이끌어낼 수 있었습니다. 이를 참고하여 경원재 계획 시 담장과 같은 조경 요소를 적극적으로 차용하여 계획하였으나, 예산문제로 인해 많은 요소들이 생략되거나 통합되어 현재의 모습으로 조성되었습니다.

경원재 계획안

1	2	1 경원재 첫 번째 계획안
3	4	2 경원재 두 번째 계획안
		3 경원재 세 번째 계획안
		4 경원재 최종 계획안



©(주)이가중합건축



경원재 운영방식의 변화

경원재의 효과적인 운영을 위해 인천경제자유구역청(이하 인천경제청)에서 시설을 조성하고, 민간에 임대하여 운영하는 방식이 장기적으로 검토되었습니다. 하지만, 민간임대 방식은 수익성이 보장된 사업에 적합한 운영방식으로, 수익성이 보장되지 않은 상태인 경원재의 경우에는 민간임대방식으로 운영할 업체의 참여를 유도하는 것이 현실적으로 어려운 일임을 판단하여, 호텔운영 전문 사업자인 '호텔 엠베서더 그룹'에게 위탁운영하는 방식으로 변경하였습니다.

경원재 사업규모의 변화

경원재의 객실은 기존 사례들을 참고하여 20실 정도로 계획하였습니다. 하지만 기존 한옥호텔의 운영자들의 인터뷰를 통해 대부분이 증축을 희망하거나, 현재 증축을 추진하고 있다는 것을 알게 되었습니다. 또한 객실이 너무 적으면 수익성이 큰 단채고객을 유치하기 어렵다는 의견도 들을 수 있었습니다. 이러한 조사 내용을 바탕으로, 대지 내에서 건축할 수 있는 면적을 최대한 활용하여 객실 수를 30실로 늘려서 계획하였습니다.

경원재 건축계획의 변화

경원재의 침실 크기는 운영자와의 논의 중 의견조율이 가장 어려웠던 부분입니다. 기존에 조성된 한옥호텔들이 운치 있고 친환경적이기 때문에 대부분 만족스러웠지만, 침실이 좁다는 현실적인 불편함이 있었습니다. 기존 한옥호텔의 객실 크기보다 상당 부분 확대하여 계획했음에도 불구하고 추후 현대호텔에 준하는 크기로 조정해달라는 운영자의 요청으로 침실 크기를 추가적으로 확대하고 침대 크기 또한 더블 사이즈 이상으로 조정하여 계획하였습니다.

경원재의 다양한 모습들

- | | |
|---|------------------|
| 1 | 1 경원재 주출입구 |
| 2 | 2 경원재 객실 디럭스 더블 |
| 3 | 3 경원재 객실 디럭스 스위트 |

©경원재 엠베서더



경원루 계획안의 변화

경원루의 첫 번째 계획안은 조선시대 사대부의 공간처럼 점잖고 운치 있는 채들이 모여 하나의 집합을 구성하는 형태로 출발하였지만 경원루의 기능상 대부분 규모있는 행사가 개최될 것이기 때문에 보다 넓고 상징적인 건축물이 필요하다 판단하였습니다.

두 번째 계획안은 조선시대 정궁(正宮)인 경복궁의 정전을 차용하여, 국제관으로서의 기능과 규모를 모두 수용하면서 동시에 조금 더 상징성이 강한 건축물로 계획하였습니다.

세 번째 계획안은 경회루를 차용하여 1층을 누(樓)의 형태로 계획하였고, 뒤쪽에 부속시설들을 수용하기 위한 공간을 덧붙였습니다. 두 번째 계획안을 발전시키는 과정에서 자문위원들과 유사시설의 운영자들이 국제적인 행사를 치르는 다목적시설로서 기능하기에는 계획안의 규모가 작다는 의견이 있었습니다. 그래서 건물 내부에 복층을 구성하여 공간을 활용하는 방안을 고민하였습니다. 외관상 건물의 폭이 넓기 때문에 이에 비례하여 형성된 지붕의 높이가 복층을 조성할 수 있을 만큼 충분하다고 생각하였지만 지붕의 내부공간은 실제로 가용할 수 있는 면적이 작았습니다. 결국 다층구조를 통해 공간을 확보하는 방향으로 계획을 변경하고, 전통건축물 중 대규모의 중층 누각인 경회루를 참고하여 계획하였습니다.

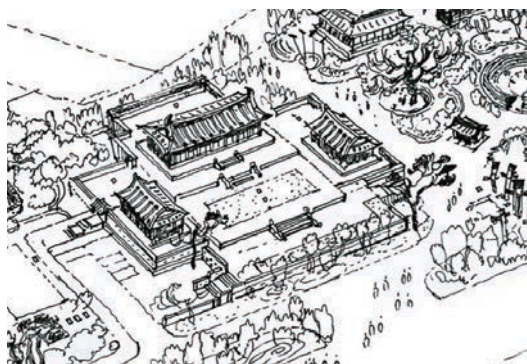
경원루의 최종 계획안은 1층에 덧붙여진 부속시설들을 지하층으로 계획하고, 건축물의 형태를 경회루의 원형과 비슷하게 조성하였습니다.

경원루 운영방식의 변화

사업 초기에는 경원루를 경원재와 분리하여 운영하는 방식으로 기획하였습니다. 그 이유는 공공사업으로서 한옥마을의 중심적·상징적 시설인 경원루가 기능상 경원재(한옥호텔)의 부속시설(연회시설)로 비춰져 본래의 취지와 다르게 공공성보다는 수익을 지향하는 시설로 비춰질 수 있다는 우려 때문이었습니다. 실제로 경원루는 공공적인 행사를 주로 담당할 것으로 예상하여 운영주체를 분리하는 것이 여러 측면에서 합리적이라 여겼으나, 그 기능 자체가 한옥호텔의 연회기능과 상당 부분 중첩되는 부분이 있었습니다. 따라서 두 시설을 분리하여 운영하는 것이 한옥마을 전체 프로그램 구성상 불합리하다는 판단 하에, 전문적인 호텔 사업자에게 경원재와 경원루를 통합하여 운영할 수 있도록 위탁하는 방식으로 변경되었습니다. 이에 따라 의식에 가까운 행사기능을 중심으로 정의되었던 경원루가 추가적으로 경원재의 연회기능을 수용하게 되고, 경원재는 한옥호텔의 숙박기능만 담당하도록 하여, 경원루의 기능이 초기보다 확대되었습니다.

경원루 계획안

1	2	1 경원루 첫 번째 계획안
3	4	2 경원루 두 번째 계획안
		3 경원루 세 번째 계획안
		4 경원루 최종 계획안



©(주)이가중합건축

경원루 사업규모 및 건축형식의 변화

경원루 운영방식의 변경으로 경원재의 연회기능을 수용하게 되면서, 추가적인 기능에 대한 필요한 시설의 요구가 발생되었습니다. 또한 전문가 자문회의를 통해 경원루가 국제관으로서의 위상과 다양한 기능을 수용하기 위해서는 규모 확대가 필요하다는 의견이 수렴되었습니다. 이와 같은 요구와 의견을 반영하고자 예산 조정 논의가 이루어졌고, 최종적으로 경원루의 면적과 층수 등의 건축규모를 확대하기로 결정하였습니다.

경원루는 초기 계획보다 확대된 건축규모를 수용하고자 단층의 일반건축 형식에서 복층의 누각 형식으로 조정되었고, 중소형 집합건축에서 대형 단일건축으로 건축형식이 변경되었습니다.

경원루 모습



경원루의 다양한 모습들

- | | | |
|---|---|----------------|
| 1 | 2 | 1 2층 중연회장 |
| | | 2 지하1층 대연회장 |
| 3 | | 3 경원루에서 바라본 전경 |

©경원재 엠배서더



경원마당 계획안의 변화

경원마당의 첫 번째 계획안은 저잣거리를 모티브로 삼았습니다. 다른 지방자치단체에서 조성한 한옥마을과 한국민속촌의 길과 마당을 조사해보니 저잣거리를 연상시키는 부분이 있어 이를 반영하였습니다.

두 번째 계획안은 전통 원림건축을 차용하였습니다. 경원마당의 대상지인 중앙공원은 대도시 공원의 분위기가 강한데, 이곳이 저잣거리처럼 켤과리를 치고, 파전을 굽고, 막걸리를 마시는 장소로는 다소 부적절하다는 평들이 많았습니다. 따라서 기존 중앙공원의 분위기를 고려하여 조금 더 정적인 문화시설 기반의 장소로 계획개념을 변경하였습니다. 또한 경원마당에 다양한 이벤트 공간을 마련해달라는 인천시의 요청에 따라 마당의 비율을 높였습니다.

세 번째 계획안은 한옥마을의 전체 예산을 검토한 후, 경원마당에 조성되는 시설의 규모가 초기보다 다소 축소 조정된 모습입니다.

경원마당의 최종 계획안은 세 번째 계획안 이후 시설조성의 주체가 인천경제청에서 민간으로 변경되면서 송도한옥마을의 마스터플랜 범위에서 경원마당이 분리되었고, 민간사업자가 최종적으로 계획을 마무리하였습니다. 사실 경원마당은 처음부터 식음(食飲)을 중심으로 하여, 문화체험프로그램을 함께 조성하는 방향으로 진행해왔습니다. 나중에 시설조성의 주체가 민간으로 변경되면서 식음의 주제가 더욱 강조되어 다른 주제들의 다양성이 다소 축소된 아쉬움이 있지만, 일반인들이 가장 자유롭게 향유할 수 있는 대중적 장소로서의 본래 취지는 유지되었다고 볼 수 있습니다.

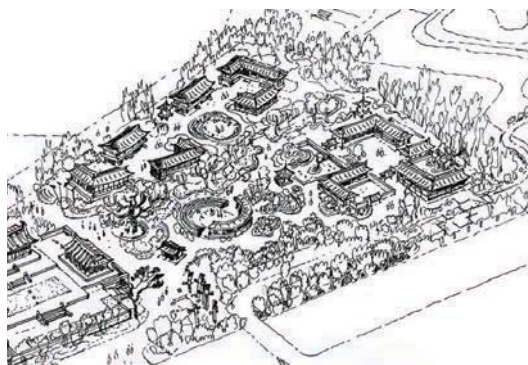
경원마당 조성 및 운영방식의 변화

경원마당은 당초 인천경제청에서 시설을 조성하고, 민간에게 임대하여 운영하는 방식으로 추진되었습니다. 하지만 경원마당의 각 시설에 입점자들이 수시로 변경되는 문제가 발생했을 경우, 그 대처방안과 관리주체의 혼선으로 전체적인 품질이 저하될 우려가 있었습니다. 이와 관련하여 공공에서 운영했던 상업시설 사례들을 면밀하게 검토한 결과 민간이 운영한 사례보다 재정상태가 좋지 않은 것을 파악하였습니다.

지방자치단체에서 주도하는 사업은 공공성이 강조되기 때문에, 대외적으로 수익성을 지양하고 상업적 목적을 추구하지 말아야하는 딜레마가 있습니다. 그래서 항상 재정이 적자일 수밖에 없고, 이는 운영프로그램의 약화로 이어져 한 번 찾아왔던 방문객들의 재방문 횟수가 갈수록 줄어드는 것이 현실입니다. 인천경제청에서는 이러한 현실적인 평가를 받아들여 경쟁력 있고 전문성 있는 민간사업자가 직영으로 경원마당의 시설을 조성 및 운영하는 것으로 결정하게 되었습니다.

경원마당 계획안

1	2	1 경원마당 첫 번째 계획안
3	4	2 경원마당 두 번째 계획안
		3 경원마당 세 번째 계획안
		4 경원마당 최종 계획안



©(주)이가중합건축



경원마당 운영프로그램의 변화

초기에 공공의 주도로 계획했던 경원마당은 공공성을 중심으로 한 복합문화체험을 주요 프로그램으로 설정하였습니다. 이후 민간사업자가 직영으로 운영하고 프로그램을 기획하는 방식으로 변경되면서, 프로그램의 주요 내용이 복합문화체험에서 운영상 조금 더 현실적인 식음문화체험으로 간소화되었습니다.

경원마당 사업규모 및 건축형식의 변화

인천경제청으로부터 경원마당 사업을 인계받은 민간사업자를 대면한 자리가 있었습니다. 원설계자로서 이전에 진행해왔던 경원마당 마스터플랜과 설계방향을 설명하고, 경원마당은 위압감이 느껴지지 않도록 소규모 시설들의 집합으로 조성하는 방안을 제안했습니다. 하지만 현실적으로 경원마당의 시설물은 전통에서 약간 벗어난 현대건축물에도 불구하고, 토지 비용을 제외한 시설조성 비용만으로도 일반 도심지의 현대건축물에서 식당을 운영하는 것보다 10배 이상 높은 비용이 소요됩니다. 이를 고려하여 실제 운영이 가능한 수익구조를 맞추기 위해 경원마당의 면적과 층수를 초기의 설정보다 확대하였습니다. 이에 따라 경원마당 시설들의 건축형식도 자연스럽게 소형 단층한옥에서 대형 중층한옥으로 변경되었습니다.

경원마당 전경



공통적인 변화

송도한옥마을의 건축계획에서는 전반적으로 조경 요소들이 많이 축소되었습니다. 물론 한정된 사업예산에서 우선적으로 건축물 조성을 하고, 남은 예산으로 건물 외적 요소들을 조성하는 것이 현실입니다. 하지만 조경도 건축물 못지않게 중요한 건축 요소라고 생각하였기 때문에, 초기 계획대로 실현될 수 있도록 애를 써봤지만 한계가 있었습니다. 마당 포장재도 마사토를 사용하여 자연스럽게 표면배수가 가능하도록 계획하였지만 유지관리의 측면에서 비용과 기술상 취약점이 많아 결국 안동 하회마을에서 사용한 황토시멘트로 마당을 포장하였습니다.

원래 인천시와 인천경제청은 송도한옥마을을 민간임대 방식으로 기획하였습니다. 하지만 현실적으로 고가의 한옥에 민간임대자를 유치하는 것은 쉽지 않은 일이었습니다. 결국 지방자치단체에서는 운영에 대한 부담을 덜고 한옥마을의 전체적인 품질을 유지시키기 위하여, 운영을 위탁하는 방식으로 변경하였습니다. 운영방식이 변경되면서 운영관련 비용이 증가되었고, 상대적으로 시설조성 비용이 축소되었습니다.

경원재 식당동 수라와 연못



©경원재 엠베서더

송도한옥마을 프로젝트 리뷰

기획단계에서의 철저한 사업성 검토 필요

사업을 진행하는 도중에 운영방식이나 프로그램, 예산규모가 변경되면 사업일정을 조정하는 절차와 실무적 측면에서의 직·간접적인 비용이 추가로 발생합니다. 송도한옥마을의 경우에도 진행 과정에서 변경된 사항들로 인해 사업을 진행하는 측면에서 다소 간접비용이 발생되었다고 볼 수 있습니다. 따라서 핵심적인 사업요소를 초기에 결정하는 것이 사업을 안정적으로 진행하기 위해서 꼭 필요한 부분이라고 생각합니다.

경원루는 송도한옥마을의 대표시설임에도 불구하고 공공적인 성격이 강한 시설로 판단하고 초기에 현실적인 사업성을 예민하게 다루지 않았지만, 실제 운영상 경원루의 기능과 규모가 기존보다 확대되고 예산도 증가되어야 했습니다. 따라서 한옥조성비용의 특수성을 충분히 고려하여, 처음부터 주요 대표시설에 대해서는 특히 그 규모와 조성비용을 초기에 결정해야 사업진행의 안정성을 확보할 수 있다고 생각합니다.

계획단계에서의 운영자와의 협의

한옥은 주요부재를 짜 맞추는 목구조의 특성상 사소한 변경도 구조적으로 변경되어야 하는 경우가 많아, 설계과정에서 탄력적으로 대응하는 것이 어렵습니다. 송도한옥마을도 프로젝트 중·후반에 운영의 방식 및 주체가 최종적으로 결정되면서 운영자의 요구나 협의에 따라 건물의 규모를 재조정하였고, 이로 인해 한옥을 다시 설계해야 하는 상황이 있었습니다. 한옥마을을 계획할 때에는 운영(예정)자와 함께 사전에 주요 시설에 대한 협의를 진행하여 설계업무의 효율성을 향상해야 한다고 생각합니다.

한옥의 특성에 대한 고려

현대건축은 규모가 바뀌면 비용 변화가 평(3.3㎡) 단위로 정리되어 예측할 수 있지만, 한옥은 규모의 변화와 구조의 변경이 함께 이루어짐에 따라서 비용변화를 예측하기가 매우 어렵습니다. 현대건축과 한옥은 구조적으로 전혀 다른 시스템이기 때문에, 한옥은 현대건축과 다른 방식으로 접근하고 고민해야 한다는 것을 배웠습니다. 또한 한옥에서는 현대적인 기능을 수용할 수 있는 규모에 대한 개념을 중심에 두고 계획해야 한다고 생각합니다. 현대한옥을 조성할 때 처음부터 건축 규모를 명확하게 설정한다면, 진행 과정에서 전체 예산을 탄력적으로 계획할 수 있고 사업의 완성도도 향상시킬 수 있다고 봅니다.

외부공간에 대한 고려

한옥마을은 한옥이 담장이나 식재, 수공간, 석물 등 다양한 조경 요소들과 어우러졌을 때 비로소 완성된다고 생각됩니다. 하지만 프로젝트를 진행하면서 조사했던 기존 한옥마을과 한옥호텔들도 대부분 설계자의 초창기 계획보다 조경이 축소되었고, 송도한옥마을도 이와 크게 다르지 않았습니다. 한정된 예산으로 건축물과 조경을 모두 조성해야 하는 현재의 상황에서 개인의 노력으로 개선되는 것은 매우 어렵습니다. 따라서 지구단위계획과 시행지침 등 도시계획적 차원의 제도에 전체 조성비용 중 일정비용을 건물 외적 요소의 조성비로 할당해야 한다는 내용을 포함시키는 것도 면밀히 검토될 필요가 있다고 생각합니다. 이러한 내용들이 제도적으로 보완되어 자리잡는다면 건축물뿐만 아니라 전체 풍경으로서 아름다운 한옥마을이 더욱 많아질 것이라고 기대합니다.

한옥 멋에 대한 고려

송도한옥마을은 설계와 인테리어가 별도로 발주되면서 원설계자가 상상했던 분위기와는 다르게 다소 웅장하고 화려하게 덧붙여진 디자인 해석이 내부공간에 반영되어 아쉬움이 남았습니다. 한옥은 목구조와 자연적인 건축 재료가 외부로 그대로 드러나 그 자체만으로도 장식적인 요소가 되기 때문에, 현대적인 인테리어 기법을 최대한 절제하고 선별적으로 적용하여 한옥 본연의 멋을 살리고자 하는 노력이 바람직하다고 생각합니다.

한옥과 힐링

사람들이 손쉽게 접하는 SNS에서 한옥을 검색하면 ‘힐링’이 관련태그로 가장 많이 등장합니다. 현대인들은 ‘한옥’을 ‘힐링’으로 받아들이는 것을 알 수 있습니다. 부모가 자식을 본능적으로 사랑하는 것처럼, 한국인이 한옥을 좋아하는 것에는 사실 그렇게 복잡하고 까다로운 이유가 없다고 생각합니다. 앞으로도 한옥과 한옥마을이 시공간을 넘어서 사람들에게 전해지고 통해지길 바랍니다.





「한옥마을 계획 가이드라인」의 제정목적 및 주요내용

최근 전국 각 지역에서는 한옥마을 조성사업 추진을 위한 활발한 움직임이 일어나고 있습니다. 하지만 한옥마을 조성계획 수립을 위한 방향설정, 추진방법, 참고사례 등이 없어 추진에 난항을 겪고 있습니다. 이에 각 지역의 특성이 고려된 한옥마을 계획 요소들과 계획 시 유의해야할 사항이 담긴 안내서의 필요성이 대두되었고, 한옥마을 조성계획에 참고할 수 있는 내용을 담은 「한옥마을 계획 가이드라인」을 마련하게 되었습니다. 가이드라인은 법적 제재가 있지는 않으며, 전통의 품격을 유지함과 동시에 현대성을 만족시킬 수 있는 한옥마을 조성계획을 수립할 때 활용할 수 있는 참고자료입니다.

신 치 후 건축도시공간연구소 부연구위원

제정배경 및 목적

제정 배경

「한옥마을 계획 가이드라인」의 기획단계에 앞서, 국가한옥센터에서 수행했던 한옥 인식 및 수요특성 조사·연구내용을 바탕으로 수요자들의 한옥에 대한 희망사항에 대해 분석하였습니다. 한옥에 살고 싶어 하는 잠재수요와 실수요를 구분하여 한옥에 거주할 경우 희망하는 지역의 입지조건에 대해 조사한 결과, 잠재적 수요층은 도심의 생활편의시설을 이용하면서 자연환경이 쾌적한 도시근교를 많이 원하였고, 그 다음으로는 전원생활이 가능한 외곽지역, 현 거주지 또는 인근지역을 선호하는 것을 알 수 있었습니다. 실 수요층은 도심 속 한옥마을 내에 위치한 한옥을 가장 선호하였고, 그 다음으로 기존 주거지와 인접한 농촌지역을 원하는 것을 알 수 있었습니다.

수요자의 대부분은 20~50세대 미만의 소단위 한옥단지에서의 거주를 선호하였으며, 주변에 공동 텃밭이 있어 전원생활을 할 수 있는 여건을 희망하였습니다. 그 외에 운동시설과 의료기관 등 건강과 관련된 시설을 많이 원하고 있었습니다. 또한 주택 내 개별주차장을 선호한다는 것을 확인할 수 있었습니다.

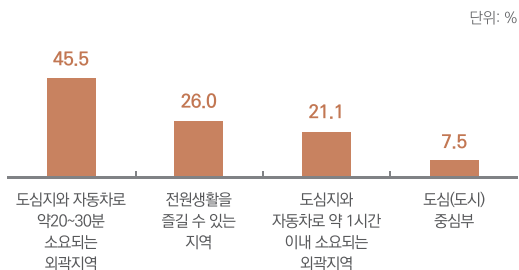
| 한옥희망 거주지역의 입지조건 |

잠재 수요층	• 도심의 생활편의시설을 이용하면서 비교적 자연 환경이 쾌적한 도시근교 • 전원생활이 가능한 외곽지역 • 현 거주지 또는 인근지역
실수요층	• 도심 속 한옥마을 내에 위치한 한옥(도시) • 기존 주거지와 근접 지역(농촌)

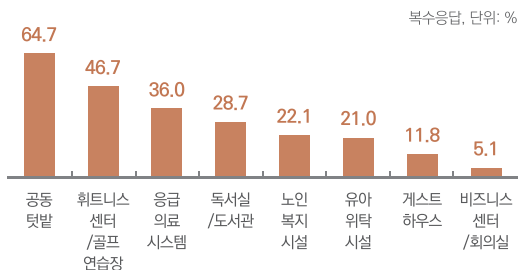
| 단지의 희망 규모 및 시설 |

잠재 수요층	• 20~50세대 미만의 소단위 개발 선호 • 공동 텃밭, 운동시설(피트니스센터, 골프연습장), 응급의료 시스템 요구 • 주택 내 개별주차장 선호
실수요층	• 의료기관(고령, 미취학 아동) • 운동시설(건강) • 텃밭(전원생활)

| 잠재수요층의 한옥희망 거주지역(도심지와의 거리 기준) |



| 잠재수요층의 한옥단지 희망 구성시설 |



2016년 5월을 기준으로 새롭게 조성된 한옥마을의 건립 현황과 추진 중인 한옥마을을 살펴보니, 한반도를 동-서로 나누었을 때 서쪽에 위치한 서울 및 수도권 지역과 전라남도에 많이 조성되고 있었습니다. 특히 전라남도는 행복마을 조성사업의 영향으로 한옥마을 조성이 많이 이루어진 것으로 판단됩니다. 경상도에서는 경주와 부산, 그리고 영주에 각 1곳씩 거주형 한옥마을이 조성된 것을 알 수 있었습니다.

| 신규 한옥마을 건립 현황(2016.05.기준) |

구분	소재지		마을명	한옥수(동)	시행자
거주형	서울	은평구	은평한옥마을	156	서울주택도시공사(서울시)
	충북	청주시	오창미래지 한옥마을	19	민간(충북도 지원)
		단양군	하일지구 한옥마을	21	민간(충북도 지원)
	전북	익산시	배산지구 한옥마을	20	한국토지주택공사
	전남	전역	신규마을 조성형 20개 마을 (※기존마을 정비형 제외)	-	행복마을추진위원회 (전남도 지원)
휴양형	인천	연수구	송도한옥마을	-	민간(인천자유구역청 지원)
	부산	기장군	문화예절학교	13	기장군
		부천시	무형문화재 공방거리	9	부천시
	경기	광주시	광주한옥마을	-	민간
		고양시	정와	21	민간
	충북	금산군	아토피 치유마을	23	금산군
	충남	공주시	공주한옥마을	22(60실)	공주시
	전북	곡성군	심청한옥마을	18	민간
		고창군	고창읍성 한옥마을	8(11실)	고창군
	전남	여수시	오동재	32(실)	전남개발공사
		영암군	영산재	21(실)	전남개발공사
		순천시	순천만 에코촌(유스호스텔)	8(20실)	순천시
	경북	경주시	라궁(호텔)	17(실)	민간
		영주시	선비촌	-	영주시
추진중	경기	화성군	동탄한옥마을	440	한국토지주택공사
		이천시	성균재	298	민간
	울산	울주군	도동마을	100	울주군
	세종	세종시	한옥마을	46	세종특별자치시
	강원	강릉시	강릉한옥마을	20	강릉시(국토교통부 지원)
	경북	안동시	한옥마을(도청 신도시내)	700	경북개발공사

제정 목적

「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에는 한옥마을 조성을 촉진하기 위한 지원 근거가 마련되어 있습니다. 법 제24조에 따르면 지방자치단체의 장은 한옥 건축 및 한옥마을 조성을 촉진하기 위해 필요한 기술지원과 보조금, 기반시설의 설치 및 정비를 지원할 수 있도록 규정되어 있지만, 새로 조성되는 한옥마을의 질적 수준을 담보하기 위한 별도의 기준은 없는 상황입니다.

한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률

제24조(한옥 건축 및 한옥마을 조성의 지원 등)

- ① 지방자치단체의 장은 한옥 건축 및 한옥마을 조성을 촉진하기 위하여 필요한 기술지원이나 보조금 등의 재정지원을 할 수 있다. 이 경우 지원 기준 및 범위와 내용에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ② 국가 또는 지방자치단체는 한옥마을이 새로 조성되는 경우에는 해당 지역의 도로, 전기, 상수도·하수도 등 기반시설의 설치·정비를 지원할 수 있다.(이하 생략)

같은 법 제27조에 따르면 국토교통부 장관은 한옥 및 한옥마을의 정체성 제고를 위하여 한옥마을의 규모, 밀도, 도로·공공공간·건축물 등의 배치와 경관 등에 관한 사항을 정하여 고시할 수 있습니다. 이에 「한옥마을 계획 가이드라인」은 양질의 한옥 건축과 한옥마을 조성을 위해 필요한 기준들을 제시하고 법적 근거를 뒷받침하고자 마련되었습니다.

한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률

제27조(한옥 건축 등에 관한 기준 고시)

국토교통부장관은 한옥 및 한옥마을의 정체성 제고를 위하여 다음 각 호의 기준을 정하여 고시할 수 있다.

1. 한옥의 성능, 재료, 형태 등에 관한 사항
2. 한옥마을의 규모, 밀도, 도로·공공공간·건축물 등의 배치와 경관 등에 관한 사항
3. 그 밖에 한옥 건축 및 한옥마을 조성 사업의 시행 등에 필요한 사항

기본방향

「한옥마을 계획 가이드라인」은 한옥마을 고유의 건축적인 특징을 반영하고 정체성을 제고하기 위한 최소한의 기준을 정립한다는 것과, 현대생활에 적합하면서도 전통마을을 창조적으로 계승하기 위한 참고자료를 정리한다는 것, 그리고 지방자치단체의 관련부서 담당공무원 및 사업시행자, 한옥마을의 실거주자들까지 누구나 쉽게 이해할 수 있는 한옥마을 계획기준을 마련한다는 것을 기본방향으로 설정하였습니다.

적용대상 및 범위

기술적·재정적 지원을 받거나 기반시설의 설치 및 정비를 지원받고자 하는 한옥마을은 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 시행령 제17조제1호에 따라 '10호 이상'의 한옥이 유기적으로 연계되어 있어야 합니다. 전라남도과 충청북도, 강원도 등 지방자치단체 한옥 지원 조례에서도 '10호 이상'의 한옥이 밀집된 한옥마을이 정책 대상으로 적용될 수 있다는 것을 알 수 있습니다.

한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령

제17조(한옥건축 및 한옥마을 조성의 지원)

- ① 법 제24조제1항에 따른 지원의 대상은 해당 지방자치단체의 조례로 정하되, 한옥마을은 일단(一團)의 범위 안에 한옥이 10호 이상 유기적으로 연계되어 있어야 한다.

전라남도 한옥지원조례 시행규칙

제6호 한옥관광자원화 사업을 위해 필요한 경우라 함은 각종 마을 단위 조성사업지구 내에서 한옥을 10호 이상 집단으로 신축하는 경우를 말하며 이 경우 조례 14조의 규정에 따라 보조금 및 용자금을 지원할 수 있다.

충청북도 한옥마을조성 촉진지원 조례 시행규칙

제6조 보조금 지원대상 및 지원기준은 다음 각 호와 같다.

1. 대상지구 : 한옥을 10호 이상 집단으로 신축하는 한옥관광자원화사업지구
2. 한옥규모 : 바닥면적이 85제곱미터 이상
3. (생략)

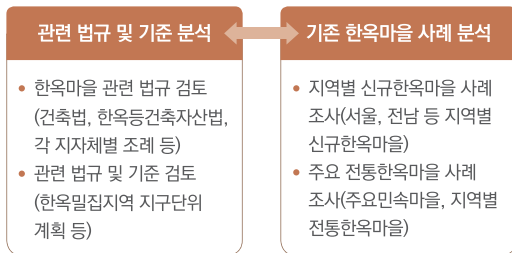
강원도 한옥 지원 조례

제8조제2항 도지사는 10호 이상 한옥마을 조성 또는 한옥 관광자원화 사업의 효율적 추진을 위해서 마을 기반시설 설치를 지원할 수 있다.

가이드라인 작성을 위한 추진과정

가이드라인을 작성하기 위해 먼저 「건축법」과 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」, 각 지방자치단체별 조례와 같은 기존의 한옥마을 관련 법규 및 기준들을 검토하고, 한옥밀집지역 지구단위계획의 내용을 분석하였습니다. 한옥건축위원회에서는 보통 개별 한옥건축물을 심의하지만 일부 한옥마을의 경관과 관련된 내용도 심의하고 있어, 심의의 기준 및 결과도 함께 살펴보았습니다. 또한 지역별 신규한옥마을과 주요 전통한옥마을 사례들을 조사 및 분석하였습니다. 이를 바탕으로 가이드라인(안)을 만들고, 관련 분야의 학계, 실무, 연구기관 뿐만 아니라 한옥건축 인허가 및 심의 담당공무원에게 회람을 돌려 다양한 의견들을 수렴하였습니다. 후에 전문가 자문 및 세부검토를 거쳐서 「한옥마을 계획 가이드라인」을 확정하게 되었습니다.

| 한옥마을 계획 가이드라인 마련을 위한 추진과정 |



관련분야 학계, 실무, 연구기관, 한옥건축
인허가 및 심의 담당공무원 등 전문가 자문 및
세부검토(총 4회)

한옥마을 계획 가이드라인

• 각 지자체별 한옥지원조례 48건 (2015. 11 기준)

서울특별시, 광주광역시, 대구광역시, 강원도, 경상남도, 충청남도, 충청북도, 전라남도, 수원시, 경주시, 영주시, 전주시, 거제시, 안동시, 목포시, 춘천시, 충주시, 청주시, 광양시, 나주시, 여수시, 순천시, 부여군, 창녕군, 하동군, 단양군, 완주군, 강진군, 곡성군, 고흥군, 구례군, 담양군, 무안군, 신안군, 영암군, 완도군, 장성군, 영광군, 진도군, 함평군, 화순군, 해남군, 장흥군, 거창군, 경주시 교촌한옥마을, 서울 성북구, 부산광역시 기장군 한옥마을 등

• 한옥밀집지역 지구단위계획 5건

- 북촌 제1종지구단위계획 [서울특별시고시 제2010-11호]
- 경복궁 서측 제1종지구단위계획 [서울특별시고시 제2010-133호]
- 돈화문로 제1종지구단위계획 [서울특별시고시 제2010-65호]
- 인사동 제1종지구단위계획 [서울특별시고시 제2009-497호]
- 전주시 전통문화구역 지구단위계획 [전주시 고시 제2013-138호]

• 한옥건축위원회 심의기준 2건 및 심의결과 97건

- 한옥수선 등 가이드라인 및 한옥위원회 심의기준 체크리스트 [서울특별시, 2014. 3. 27]
- 성북구 한옥 디자인 가이드라인 및 체크리스트 [성북구청, 2014. 7]
- 한옥건축위원회 심의결과 ('13~'14 서울 종로구, '14~'15 서울 은평구 일대)

가이드라인의 주요 내용

적용범위

「한옥마을 계획 가이드라인」의 제2절과 제3절에는 가이드라인의 적용범위와 다른 계획 및 지침과의 관계가 명시되어 있습니다. 제2절에서는 한옥마을의 유형을 조성 목적에 따라서 거주형과 휴양형으로 구분하고, 입지에 따라서 도시형과 전원형으로 구분하였습니다. 예를 들면 은평한옥마을은 거주를 목적으로 도시에 입지한 거주-도시형 한옥마을이고, 여수 오동재 한옥호텔은 휴양을 목적으로 도시에 입지한 휴양-도시형 한옥마을입니다. 구례군의 오미 행복마을은 거주를 목적으로 전원에 입지한 거주-전원형 한옥마을이고, 공주 한옥마을은 휴양을 목적으로 전원에 입지한 휴양-전원형 한옥마을로 분류할 수 있습니다.

| 한옥마을의 유형 |

구분	거주형	휴양형
도시형	 은평 한옥마을	 여수 오동재 한옥호텔
전원형	 구례군 오미 행복마을	 공주 한옥마을

공간구조

한옥마을의 공간구조는 가급적 기존의 자연지형을 유지하고 한국적인 문화경관을 형성하도록 조성하는 것을 목적으로 하였습니다. 입지적 요건에서 전원형 한옥마을은 자연경관을 그대로 이용하는데 무리가 없지만, 도심지에 위치한 한옥마을은 큰 도로에 면한 경우가 많기 때문에 기존의 자연경관을 이용하는데 어려움이 있습니다. 그래서 큰 도로에 면하거나 경관 저해요소가 있는 경우에는 차폐 조경이나 시설을 계획하도록 명시하였습니다. 또한 부지를 조성할 경우에는 기존 자연지형과 물길을 최대한 유지하고, 경사지는 가급적 성·절토를 하지 않도록 권고하였습니다.

이러한 내용은 새롭게 조성된 한옥마을 사례의 조사 및 검토 과정에서 나타난 문제점들을 해결하기 위하여 보완된 것입니다. 예를 들어, 일부 한옥마을에서 초창기에 지어졌던 2층 한옥건축물로 인해 이후에 들어온 한옥들이 기존 건축물에 가려 조망권이 확보되지 못하는 문제가 있었습니다. 이런 문제는 지형지세를 고려하지 않고 바둑판처럼 단순하게 택지를 구획하여 분양하다보니 발생한 것인데, 경사지의 경우 대지의 고저차로 자연스럽게 건축물의 높이로 인한 문제가 최소화될 수 있기 때문에 가급적 지형을 그대로 활용하여 부지를 조성하도록 하는 내용을 포함하였습니다.

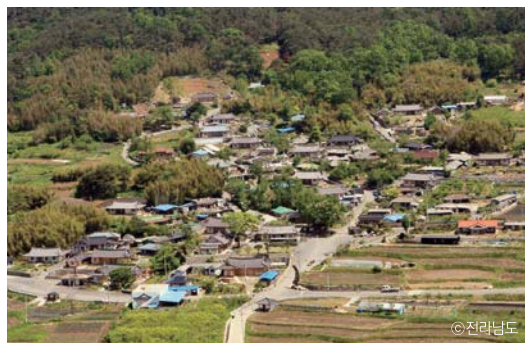
필지는 폭우 시 침수 방지를 위하여 예상 침수위보다 높은 곳에 배치하도록 하였습니다. 전원형 한옥마을은 기존 자연지형과 물길을 충분히 활용해서 유기적으로 도로와 필지를 배치할 수 있도록 하고, 도시형 한옥마을은 주변 도로 및 가구(街區)*의 형태와 조화를 이루어 계획하도록 유도하였습니다.

담양군 무월 행복마을은 자연스럽게 조성된 전통마을로 경사지를 그대로 이용하여 배치되었으며, 안동 전통리조트 구름에는 산발적으로 분포되어있던 한옥들을 이축하여 신규 한옥마을을 조성하면서 경사지를 이용한 사례입니다. 전통마을인 고성 왕곡마을은 구릉지에 입지하여 경사지와 물길을 따라 필지와 길이 조화롭게 배치된 사례입니다. 대구 남평문씨본리세거지는 평지에 위치한 전통마을로서, 필지가 격자형 배치에 획일적으로 구획된 것처럼 보이지만 사실 대지의 향(向)에 따라 조금씩 변화를 주었다는 것을 알 수 있습니다.

* 가로(街路)와
가로 사이를 차지하는
한 구역, block

한옥마을의 공간공간구조

1	2	1 담양 무월 행복마을
3	4	2 안동 전통리조트 구름에
		3 고성 왕곡마을
		4 대구 남평문씨본리세거지



토지이용

최소 10호 이상의 한옥이 밀집된 마을에는 공동이용시설 및 부대시설과 같은 대규모 공용시설의 경우 한옥이 아닌 건축물도 계획할 수 있도록 가능성을 두었습니다. 또한 다양한 유형의 한옥이 건립될 수 있도록 획일적인 면적과 형태의 필지 계획을 지양하여, 화순군 이서면 야사행복마을과 은평한옥마을의 초창기 계획처럼 획일적인 필지로 인해 부자연스러운 경관이 형성되지 않도록 하였습니다.

거주형 한옥마을에서 50호 이상의 한옥을 조성할 때에는 각종 주민편의시설의 설치를 계획하도록 권장하였습니다. 휴양형 한옥마을의 경우, 단조로운 숙박시설은 지양하고 한국적 생활문화를 체험할 수 있는 프로그램을 계획하여 체험숙박시설이 되도록 권고하였습니다.

한옥마을 내 건축물의 층수는 마을 전체의 스카이라인을 해치지 않고 조화로운 경관을 유지할 수 있는 범위 내에서 가구 및 필지 단위로 계획할 수 있도록 하였고, 마을의 공간구조와 가로경관을 고려하여 건축물을 배치하되, 필요한 경우에는 건축지정선, 건축한계선, 벽면지정선, 벽면한계선, 담장지정선 등의 기준을 마련하도록 하였습니다.

화순군 이서면 야사 행복마을



서울 은평한옥마을 초창기 계획



도로 및 주차장

한옥마을의 도로는 전통마을의 도로체계에 따라서 마을의 진입도로-주도로-주택 진입로의 위계로 계획하도록 하였습니다. 특히 한옥마을의 정취를 더하기 위하여 보행자 전용의 골목길 조성을 권장하며, 도로의 너비는 한옥마을의 규모를 고려하여 가급적 줄이도록 하였습니다.

‘한옥 인식 및 수요특성 조사’ 결과에서 나타났듯이 한옥마을 수요자 및 거주자의 대부분이 개별주차를 선호하기 때문에, 주차계획에 있어서는 개인주차장과 공용주차장 계획에 따른 권고사항을 담았습니다. 개인주차장을 계획할 경우 가급적 도로에서 보이지 않도록 배치하고, 공용주차장을 마련하는 경우 담장을 설치하거나 식재를 하여 통일성 있는 경관을 형성할 수 있도록 권고하였습니다.

생태환경

가이드라인에는 한옥마을이 자연친화적인 전통마을의 가치를 계승할 수 있도록 기존의 녹지와 수공간을 고려하여 생태환경을 계획하는 내용을 담았습니다. 생태계 보전을 위해 마을 내외에 녹지나 수공간이 있는 경우에는 보전 및 정비계획을 수립하도록 하였습니다. 숲이나 녹도(綠道), 실개천, 연못, 공원 등을 새로 조성하는 경우에는 가급적 기존의 생태계와 연계되도록 계획하고, 빗물을 경관적·환경적으로 활용할 수 있도록 수로, 연못, 저류시설 등의 조성도 함께 검토하도록 하였습니다. 빗물을 경관적으로 활용한 사례로는 새롭게 물길을 조성하고 식재한 전주한옥마을 은행로가 대표적입니다. 그 외에 기반시설 및 건축물 외부공간의 불투수층을 최소화해야 한다는 내용도 명시하였습니다.

전주한옥마을 공용주차장



전주한옥마을 은행로에 조성된 수로



공공공간

전통마을인 대구 남평문씨본리세거지를 살펴보면, 주거지 전면에 공공건물과 공용주차장, 보호수 및 녹지공간이 자리한 것을 볼 수 있습니다. 이와 같이 한옥마을의 공공공간은 마을 숲이나 마을마당 등 전통마을의 외부공간을 고려해서 공동이용시설과 연계되는 계획이 수립되도록 유도하였습니다. 또한 마을의 상징성과 장소성을 인식시키는 요소로서 기존의 고목이나 마을숲을 적극적으로 활용하고, 차선을 포함한 도로, 주차장, 공원 등 외부공간의 바닥재료 및 색채를 한옥마을 경관과 어울리는 것으로 선정하도록 하였습니다.

도로의 바닥은 전주한옥마을 은행로의 돌바닥과 전통마을인 경주 양동마을의 흙바닥처럼 마을 경관과 어울리는 색채로 마감하도록 권장하고 있고, 눈에 잘 띄거나 마을과 어울리지 않는 푸른색 계통의 바닥 재료는 사용하지 않도록 관련 규정을 마련하였습니다. 이 외에 안내표지판과 가로시설물, 간판 등의 옥외광고물은 시각적으로 돋보이지 않게 디자인하도록 하였습니다. 안동 전통리조트 그룹에의 경우에는 안내시설물들이 드러나지 않게 주변과 어울리는 재료나 색채로 만든 것을 볼 수 있습니다. 현재까지 한옥건축물은 많이 지어지고 논의되고 있지만, 한옥과 관련된 부속시설물이나 공공시설물은 그렇지 못한 실정입니다. 따라서 앞으로 건축물 이외의 시설물도 우리가 많은 관심을 갖고 개발해 나가야할 분야라고 생각합니다.

외부공간의 연결과 조화(대구 남평문씨본리세거지)



한옥마을의 외부공간

- | | | |
|---|---|------------------|
| 1 | 2 | 1 전주한옥마을 은행로 돌바닥 |
| 3 | 4 | 2 경주 양동마을 흙바닥 |
- 3 전주한옥마을의 전통요소를 테마로 디자인 한 가로등
4 안동 전통리조트 구름에의 드러나지 않는 안내시설물



유의사항

한옥마을에 건축물을 계획할 때 유의해야 할 사항들에 대해 이야기해보겠습니다. 한옥의 형태는 2015년 12월에 고시된 ‘한옥건축기준’을 따르는 것을 원칙으로 하고, 한옥이 아닌 건축물의 경우 한옥과 어울리는 형태와 재료를 사용하는 것을 명시하고 있습니다. 거주형 한옥마을에서의 주택은 주거생활에 필요한 수납 및 설비공간을 미리 계획하여 준공 후 무단증축으로 건축물의 외관이 변경되는 상황을 예방할 수 있도록 하였고, 휴양형 한옥마을에서 숙박시설의 경우 대중이 이용하는 부대시설과 관리시설을 함께 계획하되 쾌적한 숙박환경 조성을 위해 숙박동과 부대 및 관리시설은 분리하도록 하였습니다. 또한 가스배관, 전기계량기, 에어컨 실외기 등의 외부 부착시설물은 담장내부에 설치하거나 차폐시설을 활용하여 가로에서 드러나지 않도록 하였습니다.

경관관리수단

가이드라인에는 지구단위계획이나 주민협약을 통해 한옥마을의 지속적인 경관관리를 위한 수단을 마련하도록 권장하는 내용이 포함되어 있습니다. 지구단위계획을 수립하여 조성하는 마을은 경관에 관한 세부사항을 지구단위계획에 포함시켜 관리하고, 지구단위계획을 수립하지 않은 마을들은 사업시행자 또는 주민협의체 등이 자체적으로 해당 마을의 디자인 가이드라인을 마련하도록 하였습니다. 지구단위계획이나 디자인 가이드라인을 통해 경관관리를 하면 마을별 특성을 살릴 수 있다는 이점이 있습니다. 이 외에도 마을의 경관 및 시설 관리와 관련한 민원과 소송을 사전에 예방하고 통일성 있는 경관을 형성하기 위해 주민들이 자발적으로 「경관법」에 의한 경관협정이나 주민간 자치규약을 마련하도록 권장하였습니다.

차폐시설물(안동 전통리조트 구름에)



차폐시설물 예시



활용방안 및 기대효과

「한옥마을 계획 가이드라인」은 관계법령을 적용하거나 한옥마을 지원정책을 시행할 때 활용될 수 있습니다. 이 과정에서 가이드라인에 명시된 권고사항들은 한옥마을에 대한 일정한 기준을 제시하여, 공정성을 제고하고 효율성도 증대할 수 있을 것으로 기대됩니다. 가이드라인의 내용을 바탕으로 각 지방자치단체의 지역적·경관적 특성이 반영될 수 있도록 한옥마을 계획 기준들이 구체화되면, 건축비 지원뿐만 아니라 다양한 지원정책이 개발 및 시행될 수 있다고 생각합니다. 이를 기반으로 다양한 여건에 적용 가능한 한옥마을이 지속가능한 한옥마을로 육성된다면, 한옥건축 저변도 확대될 수 있을 것입니다.



토론



한옥마을에 대한 우리들의 이야기1

좌장

전 봉 희 서울대학교 건축학과 교수

토론자

김 용 미 금성건축사사무소 대표이사

유 나 경 (주)PMA 도시환경연구소 소장

이 강 민 건축도시공간연구소 국가한옥센터 센터장

복 상 규 국토교통부 건축문화경관과 사무관

발제자

김 형 우 홍익대학교 건축공학부 초빙교수

박 창 희 (주)브리드건축사사무소 대표

신 치 후 건축도시공간연구소 국가한옥센터 부연구위원

좌장

「한옥마을 계획 가이드라인」에서는 한옥마을을 용도에 따라 주거형과 휴양형으로, 입지에 따라 도시형과 전원형으로 크게 분류하였습니다. 한옥마을을 구분할 수 있는 가장 큰 기준으로 한옥마을의 용도와 입지를 제시한 것인데요. 은평한옥마을은 주거형 한옥마을에 가깝고, 송도한옥마을은 휴양형 한옥마을에 가깝습니다. 용도에 따른 구분은 아주 명백하지만, 입지에 따른 구분은 애매합니다. 은평한옥마을과 송도한옥마을은 도시형인가 전원형인가에 대해 명확하게 답하기 어려운데요. 「한옥마을 계획 가이드라인」의 제정목적 및 주요내용'에 따르면 한옥마을의 필지가 반듯하게 구획되었는지의 여부에 따라 도시형과 전원형으로 구분한다고 짐작할 수 있습니다. 이에 대한 신치후 부연구위원님의 답변이 궁금합니다.

은평한옥마을은 내국인의 주거를 목적으로 건축주의 개별적인 개발이 진행되었고, 송도한옥마을은 주로 외국인과 관광객의 숙박 혹은 행사를 목적으로 관의 주도 하에 일괄적인 개발이 추진되었다는 점이 뚜렷하게 구분됩니다. 그 결과 역사적이게도 은평한옥마을에는 매우 현대적이고 실험적인 한옥이 건축되어, 한옥건축소위원회에서 활동하고 있는 김형우 교수님이 더 강한 규제가 필요하다고 생각할 정도로 다채로운 성격을 띠니다. 대조적으로 송도한옥마을의 한옥건축물은 훨씬 전통적인 성격이 강합니다. 송도한옥마을의 설계자로 참여하신 박창희 대표님은 전통건축의 경우, 현대적인 기능을 수용할 수 있는 대공간이 부족하기 때문에 이에 대한 모델개발의 필요성을 언급하였습니다. 오늘 토론의 시작은 다양한 한옥마을 조성사업에 참여해보신 금성건축사사무소 김용미 대표님에게 부탁드립니다.

김용미

은평한옥마을과 송도한옥마을의 가장 큰 차이는 필지의 유무라고 생각합니다. 대지 경계선이 명확한 필지의 경우에는 「건축법」의 규제로 인해 건축물의 형태가 정해집니다. 은평한옥마을은 각 필지에 영향을 받아 계획된 한옥건축물들이 모여 한옥마을을 구성하고 있으며, 송도한옥마을은 필지의 영향을 크게 받지 않고 조성되었습니다.

김형우 교수님이 은평한옥마을의 현 상황에 대해 아쉽다고 생각한 부분들을 지적 해주셨습니다. 먼저 배치와 관련된 사항으로, 은평한옥마을에는 전통한옥처럼 대지의 가운데에 마당을 조성한 한옥이 없다고 말씀하셨습니다. 대부분의 건축주는 최소의 비용으로 최대의 면적을 확보하길 원하고, 이런 이유로 1층과 2층의 면적을 동일하게 계획합니다. 예를 들면 은평한옥마을에 처음으로 지어진 카페베네 건물도 1층과 2층이 동일한 면적과 형태로 건립되었으며, 시범한옥으로 조성된 화경당도 공사비를 줄이기 위해서 1층과 2층을 통으로 지었습니다. 건축가들은 한옥 외관의 미를 살리고자 건축주와의 끊임없는 협의과정을 통해 1층 면적을 크게 계획하고 2층 면적을 줄이기 위한 노력을 하고 있습니다. 이러한 소모적인 협의과정을 줄이고 합리적인 설계안을 도출하기 위해서는 지구단위계획에서 건축물에 대한 3차원적인

디자인 가이드라인을 제시해야 합니다. 3차원적인 디자인 가이드라인에서 1층과 2층의 규모를 차별화하는 지침을 포함한다면 문제해결이 수월할 것입니다. 한옥은 깊은 처마로 인해 보통 건폐율 50%를 넘기 어렵습니다. 따라서 1층은 50% 정도로 하고 2층은 그 절반으로 건폐율을 제한한다면, 대지의 가운데를 차지하고 우뚝 서 있는 한옥을 규제할 수 있다고 생각합니다.

은평한옥마을에는 지형의 고저 차이가 있는데, 2층 한옥의 경우 이를 고려하지 않은 일률적인 높이 계획으로 마을이 전반적으로 답답한 느낌이 듭니다. 이는 지침에서 건축물의 규모와 층수를 단순히 1층 혹은 2층으로 규정하고 있기 때문에 나타나는 문제로, 대지의 모양을 고려한 3차원적인 디자인 가이드라인을 통해 해결할 수 있습니다. 건축주의 요구에 따라 한옥을 1층뿐만 아니라, 1.5층이나 2층으로도 계획할 수 있고, 지하층을 반 정도 지상으로 올려서 쓸 수 있게 하는 등 다양한 형태로 설계할 수 있어야 합니다. 또한 지침에서는 주요구조가 목구조인 건축물만 한옥으로 인정하고 있어, 철근콘크리트구조로 시도할 수 있는 지하층과 같은 공간을 만들기 어렵습니다. 따라서 한옥의 다양화 및 현대화를 위해서는 3차원적인 가이드라인을 마련하여 한옥건축물의 구조를 획일적으로 제한하지 않고, 1.5층이나 지하층 등의 형태도 가능하도록 해야 합니다.

주거형 한옥마을과 휴양형 한옥마을의 차이는 마당의 크기에 있습니다. 전통적으로 주거시설에는 마당에 수목을 잘 심지 않습니다. 휴양시설은 전통건축의 별서(別墅)에 대응되는 건축으로서, 주로 수려한 경관이 있는 숲 속에 위치하거나 주변에 아름다운 정원을 조성합니다. 이렇게 휴양시설에는 예로부터 정원이 필수적이었으나, 오늘날의 휴양형 한옥은 비용 문제로 조경을 생략하는 경우가 많고, 한옥에서 마당은 무조건 비워두어야 한다는 틀에 박힌 사고에 의해 의도적으로 조경을 생략하는 경우도 간혹 있습니다. 한옥이 주거형 한옥, 별서형 한옥으로 구분되어 조성되는 것처럼 마당도 사용 목적에 따라서 쓰임새가 달라져야 합니다.

개인적으로 송도한옥마을 경원재 객실의 침대 사용과 관련하여 한옥에서 침대를 꼭 사용해야 하는지 의문이 듭니다. 한옥이 가진 오밀조밀한 공간의 아름다움을 유지하고자 침대를 건축공간화하는 방안도 연구해봤지만 쉽지 않았습다. 현대인의 삶을 수용하기 위해 한옥이 너무 커지는 것 같아 아쉽습니다.

제가 여러 한옥마을 조성사업에 참여하면서 느낀 점을 간략하게 말씀드리자면, 한옥마을 설계에서 가장 중요한 부분은 도로의 폭과 주차장이라고 생각합니다. 한옥마을과 어울리게 도로의 폭은 가급적 줄이고 큰 길과 골목길은 위계에 따라 조정되어야 한다고 권고하지만, 도로를 얼마나 줄여야 하는지에 대한 척도가 없기 때문

에 계획의 어려움이 많습니다. 현재 한옥마을의 특수성을 고려한 지구단위계획이 따로 마련되어 있지 않기 때문에, 한옥마을에서도 일반 택지개발지구와 다를 바 없는 지구단위계획이 수립되고 있습니다. 때문에 마을 내부의 주요도로 폭은 12m, 집 앞 가장 좁은 도로의 폭은 6m로 정해져 있어, 한옥마을 스케일에 비해 도로의 폭이 너무 넓습니다. 또한 주차장은 규모를 작게 하고 여러 곳에 분산시켜 두드러지게 보이는 것을 지양하는 것이 좋지만 지방도시에서는 대부분 한 곳에 크게 설치하려고 합니다. 따라서 지구단위계획 시행지침에서 도로의 폭에 대한 상세한 치수와 주차장의 크기를 제시해야 합니다. 또한 주거형과 휴양형, 도시형과 전원형에 따라 마을과 도로와의 관계가 각기 다른 기준으로 세밀하게 정해져야 합니다.

신치후

주거형 한옥마을과 휴양형 한옥마을의 분류 기준에 대해 말씀드리겠습니다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 지정하고 있는 용도지역 중 도시지역에 있는 한옥마을은 도시형으로, 그 외에 관리지역, 농림지역, 자연환경보존지역에 위치한 한옥마을은 전원형으로 규정합니다. 또한 도시형은 문화예술시설과 근린생활시설이 포함된 한옥마을이고, 휴양형은 관광자원화를 위한 숙박시설과 상업시설 및 각종 체험시설이 포함된 한옥마을입니다.

좌장

지구단위계획의 전문가이신 PMA도시환경연구소 유나경 소장님의 말씀을 들어보겠습니다.

유나경

은평한옥마을은 원래 은평재정비촉진계획의 뉴타운 단독택지로 개발되었던 곳입니다. 2008년 오세훈 前서울시장이 「서울한옥선언」을 하면서 한옥을 서울의 미래 자산으로 육성하기 위해 한옥의 보전 지원과 멸실 제어, 신규 조성을 권장했지만 시간이 지나도 신규 조성이 이루어지지 않았습니다. 당시 서울주택도시공사에서 분양을 앞두고 있었던 상황이었고, 진관사 앞 은평뉴타운 단독주택지는 신규 조성 시책을 실현할 수 있는 적지(適地)였습니다. 아쉽게도 이미 이곳은 택지개발을 위해 필지를 반듯하게 구획하고 지구단위계획에 따라 도로를 넓게 조성해놓은 상태였습니다. 은평한옥마을로 확정된 이후에 필지를 축소하여 재구획한 것도 처음부터 한옥을 기준으로 조성한 택지가 아닌, 은평재정비촉진계획에 의해 평형규모에 따라 구성했던 단독주택지에서 출발했기 때문에 비롯된 것이라고 생각합니다.

그럼에도 불구하고 은평한옥마을은 두 가지 측면에서 중요한 의미를 가집니다. 먼저 지구단위계획과 「건축법」상 특별건축구역 제도를 활용하여 기존 택지에 적용되던 건축기준을 한옥건축에 맞도록 적극 완화하여 한옥마을을 조성한 사례입니다. 기

존 단독주택 용지로 계획된 곳에서 한옥건축이 가능하려면 대지안의 공지 및 조경 등 기존 기준과 충돌되는 경우가 많았습니다. 때문에 2012년 1월에 먼저 지구단위 계획 변경을 통해 건축선과 높이 등의 계획을 수립하고, 10월에는 특별건축구역으로 지정하여 대지안의 공지와 조경을 완화함으로써 한옥건축에 유리한 조건을 만들 수 있었습니다.

정책은 비전문가인 주민이 전문가인 건축가와 정책을 입안하는 공공의 사이에서 통용할 수 있는 언어를 만드는 일이고, 그 언어가 제도적으로 구체화된 것이 지구단위 계획입니다. 그런데 지구단위계획은 일반 신도시에 적합한 기준이 담긴 법을 바탕으로 관리에 대한 언어를 만든다는 한계점이 있습니다. 그 해결책으로 3차원적인 마스터플랜을 수립하고 이에 근거한 건축적·도시적 언어를 규정하는 방안이 활발하게 논의되고 있는데, 은평한옥마을이 그 선례로서 중요합니다. 은평한옥마을은 조성 과정에서 수많은 건축실험들을 통해 여러 변수와 다양한 경험들을 축적하였습니다. 대표적인 예로, 수납공간의 확대를 위해 관계 법령을 완화했던 시행지침이 건축 외벽면적 75%에 달하는 과대한 반침 설치의 근거로 활용된 것입니다. 법을 해석하거나 적용할 때 판례를 참고하는 것처럼, 지구단위계획도 여러 선례와 경험들을 토대로 내용을 수립해야 부작용에 대한 선제적 대응이 가능하고 시행지침이나 가이드라인에도 반영할 수 있습니다.

「한옥마을 계획 가이드라인」은 예측 가능한 문제를 사전에 차단할 수 있는 근거와 지침을 제시하여, 문제발생을 최소화할 수 있다는 점에서 가치가 있습니다. 하지만 가이드라인이 너무 경직된 경우 창의적이고 긍정적인 발상을 저해할 수 있기 때문에, 다양한 사례를 통한 설명과 안내서를 활용하는 것이 법적 규제보다 더 좋은 성과를 낼 수 있다고 생각합니다.

가이드라인의 내용에 대해 말씀드리자면, 새롭게 조성된 한옥마을에는 낯선 공동체가 모여서 집단을 이루게 됩니다. 따라서 한옥마을의 시설이나 환경을 조성하는 것도 중요하지만, 공동체의 협정과 협약에 대한 대응도 필요합니다. 신도시를 개발할 경우 토지매각이나 비용조건 등의 내용을 협정이나 협약으로 결정하도록 가이드라인의 권고사항에 포함한다면, 마을에 입주하는 당사자가 개발단계에서부터 적극적으로 참여하고 활동할 수 있습니다. 주체의식을 갖고 참여하는 공동체가 형성되어야 마을 활성화의 다음 단계로 나아갈 수 있다고 생각합니다. 또한 한옥건축물은 소방방재에 대한 기준이 완화되어 있습니다. 하지만 안전은 가장 기본적이고 중요한 부분이기 때문에 다른 비용을 줄여서라도 우선순위로 대응하는 것이 필요하며, 가이드라인에도 소방방재 등 한옥건축물의 안전에 대한 기준이 필요합니다.

좌장

토론자들께서 은평한옥마을에 대한 다양한 이야기를 해주셨습니다. 김형우 교수님께 추가적인 설명을 부탁드립니다.

김형우

‘서울 은평한옥마을 이야기’에서는 한옥건축소위원회에서 활동하면서 보았던 준공과정에서의 변경으로 쟁점이 된 사항이나 심의위원들의 의견에 반하여 이루어지는 건축적인 현상에 대해 주로 말씀드렸습니다.

김용미 대표님과 유나경 소장님이 지적해주신 것처럼 은평한옥마을에서도 3차원적인 건축 가이드라인을 제시하지 못했기 때문에, 근린생활시설의 경우 벽면지정선 규제가 무용지물이 되었습니다. 시행지침에서는 벽면지정선을 규정하여 1층 외벽의 중심선이 도로변으로부터 1.2m 후퇴하고 2층 외벽의 중심선은 2.4m 후퇴하여, 2층에서 1.2m 정도의 베란다 공간을 사용할 수 있도록 유도하였습니다. 하지만 실제로는 1층도 2층과 같이 2.4m 후퇴하여 1층의 지붕 위에 난간을 형성한 발코니만 양산되고, 서까래 아래에 간판을 설치하는 이상한 현상이 나타났습니다. 카페베네 건물은 경관조망을 위해서 옆 필지에 주차장을 끼고 一자형으로 조성된 특수한 사례인데, 이것이 이후에 이어지는 건축물의 기준처럼 인식되어서 문제가 있었습니다.

3차원적 건축 가이드라인 외에도 한옥마을 조성사업은 초반에 수립하는 마스터플랜을 신중하게 접근해야 한다고 생각합니다. 서울주택도시공사에서 처음 제시한 은평한옥마을 조감도에서도 한옥건축물이 전부 一자형으로 계획되어 있습니다. 이로 인해 건축주들은 한옥을 당연히 조감도처럼 조성해야 한다는 인식을 하고 있었고 계획과정에서 건축주들에게 조감도의 취지를 설명하고 납득시키는 과정이 필요하였습니다. 따라서 계획 초기단계에서부터 경제성을 검토하여 실행될 수 있는 디자인이 작성될 수 있도록 노력해야 합니다.

개인적으로 대지 레벨의 차이를 건축물에 반영해야 한다는 김용미 대표님 의견에 매우 동의합니다. 그런데 전통한옥으로 지어야 한다고 생각하는 일부 사람들이 전통한옥을 그대로 재현하는 경우가 있어, 박제된 한옥에 현대미가 들어가는 기이한 현상이 생기게 되었습니다. 또는 건축주가 이런 상황을 강요하기도 합니다. 예를 들면 건축주가 화장실에 변기와 욕조가 함께 들어가는 미국스타일을 한옥에 반영하기를 요구합니다. 건축가들은 건축주의 요구를 디자인적으로 풀어서 한국스타일에 어울리는 시도를 해야 하는데, 모험을 하지 않습니다. 수납공간도 창의력을 발휘하여 퇴칸이나 반침공간을 적당히 활용하는 방안을 고민하지 않은 채, 무리한 공간으로 계획하여 규제의 대상이 되기도 합니다. 따라서 좋은 한옥을 만들 수 있도록 건축주와 건축가가 비율의 공간을 만들어내는 지혜가 필요하다고 생각합니다.

좌장 김형우 교수님도 조금 더 상세한 마스터플랜과 지구단위계획, 시행지침이 마련되어야 한다는 의견에 동의하셨습니다. 이어서 박창희 대표님이 말씀해주시겠습니다.

박창희 2011년도에 시작된 송도한옥마을 조성사업은 준공하기까지 총 4년 반이 소요되었습니다. 주로 현대건축을 해왔던 건축가들이 모여서 진행한 한옥마을을 계획이었기 때문에 '진짜 전통한옥을 계획해보자'라는 낭만적인 생각으로 전통한옥에 가까운 기준을 설정하였습니다. 3년 정도의 기간동안 30명 내외의 자문위원들과 함께 프로젝트를 진행하였는데, 자문위원 중 전통건축을 오래 다뤄오셨던 분들은 자유로운 입장이었고, 현대건축을 해왔던 분들은 상대적으로 더 보수적인 입장이었습니다.

전통한옥에 가깝게 기준을 설정한 후, 계획단계에서 가장 많이 부딪혔던 부분은 '이것이 과연 전통인가'하는 것이었습니다. 전국에 있는 한옥마을을 모두 답사해봤지만, 은평한옥마을에 지어진 2층 한옥을 전통한옥에서 본 경험이 없어서, 2층 한옥 모델을 현대적 시점에서 재설정하는데 많은 논의의 과정들이 있었습니다. 또한 2층 한옥은 일반적으로 한옥에서 느낄 수 있는 비례감이 깨지다 보니 받아들이기 힘든 부분이 있었습니다. 따라서 한옥의 '스케일'과 '비례감'에 대한 고민이 많았습니다. 이 고민에 현대건축을 하는 분들은 전통에 가깝게 가자고 조언해주셨고, 전통건축을 하시는 분들도 열린 생각으로 제안을 해주셔서 접점을 찾을 수 있었습니다. 전통적인 요소와 현대적인 요소가 적절하게 조화를 이루어 개인적으로 흡족한 프로젝트였습니다.

좌장 '인천 송도한옥마을 이야기'에서 박창희 대표님이 경원재의 침실 크기와 관련하여 고충이 많았다는 말씀에 대해 김용미 대표님이 침대방을 조성하는 방안을 제시해주셨습니다. 이에 대한 박창희 대표님의 의견이 있으시면 말씀해주세요.

박창희 경원재의 객실을 침대방으로 조성하는 방안에 대해 많은 논의가 있었습니다. 하지만 한옥호텔의 운영자와 인터뷰를 해보니, 한옥 내부에 침대를 놓으면 침대의 크기가 너무 커서 공간이 어색해진다는 의견이 있었습니다. 그래서 한옥호텔은 온돌방을 기본으로 계획하고, 침대를 원하는 외국인이나 내국인에게는 침대를 별도로 놓아주는 방식으로 운영하고 있다는 이야기를 들을 수 있었습니다.

좌장

박창희 대표님의 말씀 잘 들었습니다. 신치후 부연구위원님에게 많은 질문이 들어왔습니다. 이에 대한 답변 부탁드립니다.

신치후

소방방재청에서는 오래전부터 지역민들과 함께 한옥보전지구의 소방방재를 위한 합동 훈련을 진행해왔습니다. 따라서 소방방재청의 훈련이 한옥마을까지 확대 시행 된다면 소방방재에 대한 우려를 어느 정도 해소할 수 있을 것이라고 생각합니다. 신규 한옥마을은 조성 당시에 소방방재와 관련된 설비와 장치를 미리 설치하기 때문에 큰 문제가 되지 않습니다. 사실 소방방재는 마을의 도로 폭이 소방차가 진입할 수 있는 너비인 4m에 해당하는지의 여부와 밀접한 관련이 있습니다. 그런데 한옥마을은 도로의 폭이 너무 넓으면 전체적인 마을의 경관이 흐트러지는 문제가 있기 때문에, 도로의 폭에 대한 구체적인 치수를 제시할 수 없는 사정이 있습니다.

「한옥마을 계획 가이드라인」은 이번 정부에서 모토로 삼은 규제개혁 및 규제철폐에 따라 성격이 변화되었습니다. 처음에는 규제의 성격을 띠었지만, 다음에는 지침으로, 최종적으로는 참고용으로 바뀌게 되었습니다. 규제가 강하면 전국의 한옥마을이 모두 비슷한 모습으로 조성될 수 있기 때문에 참고할 수 있는 기초자료로서 가이드라인을 마련하였습니다.

유나경 소장님이 다양한 사례를 반영한 안내서를 마련해달라는 좋은 말씀을 해주셨습니다. 지금까지는 개별 건축물에 집중하여 내부 공간을 어떻게 바꿀 것인지에 대한 자료와 사례들을 모아왔습니다. 차후에는 잘된 신규 한옥마을과 오늘날 차용해도 좋은 전통마을의 사례들을 모아서 안내서를 만드는 것도 의미가 있다고 생각합니다. 한옥마을 조성 과정에서 우수경관협정과 같은 사례도 분명 참고할 부분이 있기 때문에 건축도시공간연구소 내의 관련 연구진들과 협업하여 안내서를 만들어 보도록 하겠습니다. 가이드라인은 추후 개정이 가능한 부분이 있으니, 관련 전문가들의 의견수렴을 통해 좋은 참고자료가 될 수 있도록 지속적인 보완을 진행해 나가겠습니다.

좌장

이어서 이강민 국가한옥센터 센터장님이 질문해주시겠습니다.

이강민

지난 2015년 auri 국가한옥센터 제3차 한옥포럼에서는 「한옥 건축 기준」에 대해서 말씀드렸고, 오늘은 「한옥마을 계획 가이드라인」에 대해서 말씀드렸습니다. 그러나 이는 ‘한옥건축이나 한옥마을은 이래야 한다’라는 기준을 정의내리는 것이라기보다는, ‘공공에서 지원을 하는 사업은 적어도 이 정도는 되어야하지 않나’라는 합의점을 찾는 과정이라고 할 수 있겠습니다. 이러한 합의점들은 인허가 업무를 담당하는

공무원들에게는 서류를 판단하는 기준으로, 실무를 담당하는 건축사들에게는 제출 서류를 사전에 검토할 수 있는 자료로 활용될 수 있습니다. 또한, 건축주들에게는 인허가가 쉽고 지원을 받을 수 있는 사항이 무엇인지 미리 알아볼 수 있는 참고자료가 될 수 있습니다. 따라서 이를 활용할 공무원과 건축사, 건축주 모두 쉽게 이해할 수 있도록 중요한 내용들을 최소한으로 줄여 「한옥 건축 기준」과 「한옥마을 계획 가이드라인」으로 엮었습니다. 그리고 ‘누구나 지켜야 하는 것은 아니지만, 그래도 이렇게 하면 좋다’고 권장하는 내용들은 따로 모아서 안내서로 작성하였습니다.

발제자분들에게 질문을 드리겠습니다. 먼저 한옥마을에서 집에 대한 문제는 개인이 책임을 지고 주변에 악영향을 끼치는지 판단하면 되지만, 외부공간에 대한 문제는 책임소재가 애매합니다. 예를 들어 담장의 경우, 내 집의 일부이지만 타인과 공유하는 것이기 때문에 설치하는데 들어가는 엄청난 비용을 자신이 모두 부담하는 것이 아깝다고 생각합니다. 그래서 지금까지 한옥에 대한 지원이 개별 건축물에 집중되었다면, 이제는 그 비중을 공공공간인 담장이나 길, 화단 쪽으로 옮기자는 주장이 힘을 얻고 있습니다. 이 부분에 대해서 김형우 교수님이 문제점을 말씀해주셨는데, 지원 대상을 마을 단위로 옮기는 방안에 대해서 의견을 주시면 감사하겠습니다.

다음으로 송도한옥마을 경원재의 연립형 한옥에 대해 관심있게 보았습니다. 연립형 한옥은 건축비용의 절약과 경관의 통일성 측면에서 매우 유리합니다. 때문에 은평한옥마을도 처음에는 연립형으로 계획된 부분이 있었는데, 결국 방음의 취약성으로 인한 소음과 프라이버시 침해 문제로 좌절되었습니다. 이와 같이 한옥을 연립형으로 조성하여 나타난 문제점들, 특히 방음의 취약성을 송도한옥마을에서는 어떻게 해결하였는지 궁금합니다.

좌장 **구체적인 질문이 나왔습니다. 김형우 교수님과 박창희 대표님, 답변을 부탁드립니다.**

김형우 공공공간 및 시설물은 마을의 경관을 구성하는 주요 요소임에도 불구하고, 책임소재가 불분명하여 초기 마스터플랜과는 상이한 모습으로 건립되는 경우가 많습니다. 이를 해결하기 위해 조성비용의 일부는 건축주가 부담하고, 나머지 비용을 공공에서 부담하여 일괄적으로 시공한다면 경비를 절감할 수 있고 더불어 통일성 있는 마을 경관을 조성할 수 있습니다. 또한 마을 단위에서 공간과 길을 체계적으로 관리하려면 3차원적인 지구단위계획과 가상의 마스터플랜을 도입해야 한다고 생각합니다.

은평한옥마을 계획 초기에 논의되었던 연립형 한옥에 대해 말씀드리겠습니다. 2가구까지 들어올 수 있는 건축용지에 다가구를 수용할 수 있는 한옥이 지어지는 경

우, 수직으로 세대를 분리하면 위층에 있는 세대의 소음으로 인해 아래층의 세대가 불편을 겪습니다. 따라서 수평으로 세대를 분리하고 한 세대가 수직으로 집을 사용할 수 있도록 계획한 후, 대지경계선에서 각 세대의 집이 맞벽으로 만날 수 있게 연립형으로 건축하면 소음에 대한 문제가 해결될 수 있습니다. 그래서 작은 필지에는 연립형 한옥을 계획하도록 권장하고 있지만, 설계가 매우 어렵고 건축비용도 많이 소요되기 때문에 현실적으로 힘든 상황입니다.

박창희

도심에서는 이미 연립형 한옥이 많이 건축되고 있으므로, 소음 문제를 해결하는 것이 기술적으로 불가능하지는 않습니다. 하지만 마당에서 생기는 소음은 담을 넘어가기 때문에 해결하기 어려운 부분인데, 이는 단독주택의 문화적 측면에서 접근해야 한다고 생각합니다. 한옥에서 벽을 통해 전달되는 소음은 현대 기술로 해결할 수 있지만 부재 사이의 틈, 특히 창호 부분에서 방한과 차음이 매우 취약합니다. 그래서 송도한옥마을에서는 창호를 단위 품목 중 가장 고가로 사용하여 취약점을 보완하고자 노력했습니다.

좌장

금성건축사사무소의 김용미 대표님이 덧붙여 설명해주시겠습니다.

김용미

예전에 제가 은평한옥마을에 한옥을 계획했을 당시, 건축주와 상의하여 담장을 1m 정도 안쪽으로 들여서 길과 담장 사이에 녹지를 조성하고 담장에 넝쿨을 올려서 집의 표정을 바깥에 나눠주는 방향으로 진행하였습니다. 그러나 결국에는 건축주의 의견에 따라 담장을 최대한 밖으로 빼서 녹지공간을 없애는 방향으로 바뀌게 되었습니다. 일반적으로 건축주는 땅을 조금이라도 내놓고 싶어 하지 않기 때문에 담장과 길이 녹지공간 없이 딱딱하게 만나게 됩니다. 은평한옥마을에서 느낄 수 있는 공허함은 담장과 길이 녹지공간 없이 만나기 때문에 생겨납니다. 사실 길과 한옥은 녹지공간과 가로수, 행랑채와 마당과 같은 여러 공간들을 켜켜이 거쳐서 자연스럽게 만나야 합니다. 대부분 대지의 경계에 맞붙여 건축되는 행랑채는 대지경계선 바깥으로 처마가 나갈 수 없는 현행법에 저촉될 수 있기 때문에 조성하기 어렵습니다. 북촌한옥마을의 경우 지구단위계획으로 규제를 완화하여 이를 허용하고 있지만, 은평한옥마을은 맞붙은 옆집이 처마를 1m만 빼도 내 집의 공간이 1m만큼 손해를 입을 수 있으므로 규제 완화가 이루어지지 않고 있습니다.

도로와 대지가 만나는 향(向)에 따라서 담장이 후퇴해야 하는 거리와 사이공간의 구성방식 등 고려해야 할 사항들이 달라집니다. 그런데 현재는 건축주들이 자신의

땅을 온전히 다 사용하고자 담장을 최대한 대지경계선에 맞춰 도로와 면하게 쌓고 있습니다. 따라서 마을 단위로 지원을 할 경우, 담장과 길 사이에 1m라도 사이공간을 만들어 녹지공간을 조성해준다면, 충분히 아름다운 마을의 경관을 이끌어낼 수 있다고 생각합니다.

또한 「한옥마을 계획 가이드라인」에는 공공공간과 한옥이 만나는 방식, 즉 배치 계획에 대한 내용과 지원이 포함되어야 합니다. 건축물의 벽면이 어디를 향하는지에 따라서 벽면지정선의 세부사항도 달라져야 하고, 한옥이 가로에 대응하는 면이 담장인지 집의 처마인지도 고려해야 하며, 도시경관적인 측면에서 좋은 골목을 만들 수 있는 방안도 함께 논의되어야 합니다.

마지막으로 한옥을 ‘전통’의 잣대로 평가하지 않았으면 합니다. 현대사회에서 현대인을 담는 한옥이 꼭 전통적이어야 하는 이유는 없습니다. 전통보다 ‘아름다움’의 기준으로 현대한옥을 봐주셨으면 하는 바람과 부탁이 있습니다.

좌장 결국 한옥도 사람을 담는 집이기 때문에 시대에 따라서 진화하고 새로운 형태를 갖게 됩니다. 어떤 한 사람이 선의를 가지고 전체를 디자인한다고 해서 그것이 우리 시대의 다양한 실험을 억누를 만큼 가치 있는 일이라고 생각하지 않습니다. 많은 실험들 속에서 나온 경험을 바탕으로 우리들이 나아가야 할 방향을 조금씩 찾아간다고 생각합니다. 포럼에 참석해주신 여러분들의 의견이나 질문을 받도록 하겠습니다.

청중1 은평한옥마을에 조성되고 있는 2층 한옥을 지금까지 과연 누가 지어봤는지에 대해 의구심이 듭니다. 한옥은 횡력에 상당히 약한데, 2층 한옥의 접합부에 1층과 2층의 기둥을 연결도 하지 않고, 횡력을 감당해줄 조적조의 보완도 없이 과감하게 2층으로 한옥을 올리고 있습니다. 따라서 건축사사무소나 시공업체가 2층 한옥의 구조적 안전성에 대해서 검토를 하고 있는지 궁금합니다.

또한 박창희 대표님은 송도한옥마을에 국내에서 제일 좋은 시스템창호를 사용하였다고 말씀하셨습니다. 하지만 송도한옥마을과 은평한옥마을의 한옥 모두 겨울에는 춥다는 의견이 있습니다. 한옥이 방한에 취약한 이유는 제대로 건조하지 않은 목재를 사용하여 시공하기 때문입니다. 집이 완공된 후에 목재가 건조·수축되면서 틈이 생기고, 그 틈으로 외풍이 들어와서 춥게 되는 것입니다. 현행법에서는 목재건조를 일반 목조건축물은 18%, 문화재의 경우 24%로 규정하고 있지만, 건축자재로 사용되고 있는 목재의 건조 상태에 대해 관리하고 단속하는 절차와 내용들은 없습니다. 이 부분에 대한 답변을 부탁드립니다.

좌장

2층 한옥의 구조적 안정성이 검토되고 있는지와 목재의 건조 상태를 점검하고 있는지에 대한 질문을 해주셨습니다.

김용미

저희 금성건축사사무소에서는 은평한옥마을에 5채의 한옥을 설계했고, 한옥시공자에게 집성목 사용의 장단점과 원목 사용의 장단점을 여러 번 교육하였습니다. 그런데 교육을 받으신 분이 현장에 나가면 수많은 시공자를 만나고 생각이 바뀌게 됩니다. 교육이수자들 중 한 분은 원목으로 시공하고, 세 분은 집성목으로 시공하여 총 4채의 한옥이 지어졌습니다. 이 집들을 겨울에 적외선 카메라로 촬영하여 비교해보니, 집성목을 사용한 한옥과 원목을 사용한 한옥의 열손실 차이가 확연하게 드러났습니다. 하지만 전통목수들은 아직까지 집성목을 받아들이는 생각이 없고, 생소하기 때문에 한옥의 열손실 문제가 발생하는 것 같습니다. 집성목을 사용하여 완성된 3채의 한옥에서 여러 해의 겨울을 보낸 건축주들은 매우 만족하고 있습니다. 시공의 상세내용은 한옥기술개발 결과물과 같습니다. 그 중에는 철골로 주요구조를 세우고 밖으로 목재를 둘러싸 외관상 완벽한 목구조로 보이는 한옥도 있는데, 적외선 카메라로 촬영해 본 결과 갈비뼈처럼 골조가 그대로 드러났습니다. 이렇게 철골로 조성된 한옥은 시간이 흘러야 철골과 목재의 접합부 이격과 안정성에 대한 결과를 확인할 수 있고, 일반인들도 철골한옥에 대한 인식이 생길 것이라고 생각합니다.

이강민

목재관리에 관한 사항은 산림청에서 시작을 하였습니다. 산림청에서는 목재관리에 대한 법규를 만들고 목재로 만들어지는 모든 제품에 대한 인증시스템을 도입하여, 목재의 함수율과 강도 등에 대해 인증을 하겠다고 결정하였습니다. 또한 현재 시중에 유통되고 있는 총 54개의 목재 제품을 대상으로 가까운 시일 내에 건축자재 인증제를 시행하겠다고 입장을 밝혔습니다. 건축자재에 대한 품질 인증에 대해서는 민감한 문제도 있지만, 산림청에서는 강력한 의지를 가지고 있다고 보여집니다. 예를 들어 목재에 대한 책임은 산림청에서 질 테니, 국토교통부에서는 「한옥 건축 기준」에 산림청 인증제품으로 지은 한옥만 한옥건축으로 인정해달라는 요청이 있었습니다. 그래서 「한옥 건축 기준」 제4조(주요구조부)에는 '구조부재로 사용하는 목재는 품질 및 성능 확보를 위해 산림청장이 고시한 규격과 품질기준에 부합하여야 한다'는 조항이 포함되어 있으며, 곧 시행될 것으로 기대하고 있습니다.

좌장

청중으로 앉아계신 명지대학교 김영민 교수님께 의견을 부탁드립니다.

청중2

건축 구조를 전공한 명지대학교 건축학부의 김영민입니다. 사실 2층 한옥은 접합부가 어떻게 구성되는지, 그리고 접합강성은 어떠한지에 대한 연구가 미진한 상태이기 때문에 구조안전 검토를 할 수 없는 실정입니다. 화염사 각황전과 금산사 미륵전과 같이 2층 이상으로 계획된 전통건축물은 오늘날에도 무너지지 않고 잘 버티고 있는데, 그 이유는 고주(高柱)를 사용하여 1층과 2층의 기둥을 통으로 세웠기 때문입니다. 하지만 지금은 시공상의 여러 이유로 1층과 2층의 기둥을 따로 사용합니다. 이 경우 1층과 2층 기둥의 접합 방식에 따라서 지진에 견딜 수 있는지에 대한 판단 기준이 달라집니다. 한옥은 무거운 지붕의 하중으로 결구부가 꼭 맞물리게 되어 강성을 발휘하는 장점이 있습니다. 그래서 약진인 경우 지붕 하중으로 인한 강성으로 견딜 수 있으나, 강진으로 인한 횡력이 건물에 전달되었을 때는 무거운 지붕이 관성으로 인해 쏠리는 상황이 발생할 수 있습니다. 이 상황을 접합부가 견딜 수 없게 되면 결국 한옥이 그대로 무너지게 됩니다. 그래서 2층 한옥의 접합부를 어떻게 해야 강성이 잘 발휘될 것인지에 대해 풀어야 할 숙제들이 많습니다. 제가 설계단계에서 참여한 은평한옥마을의 화경당은 집성목을 사용하여 시공하였고, 접합부의 강성을 확보하기 위해서 철물로 강하게 접합하였습니다. 또한 지붕을 가볍게 해서 강진이 왔을 때 횡력으로 인해 지붕이 쏠리는 현상을 최소화하였습니다. 앞으로 전통건축에 쓰인 접합방식과 현대적인 공법을 사용한 여러 접합방식들을 비교하고 연구해야 할 부분들이 상당히 많습니다.

좌장

좋은 말씀 감사합니다. 토론의 주제를 다시 한옥마을로 옮겨 오겠습니다.

청중3

은평한옥마을의 공동체 주민입니다. 저는 현재 은평한옥마을에 필지를 분양받고 건축가와 함께 3년째 한옥을 설계하고 있습니다. 그동안 마을 주민들의 노력으로 조례가 통과되었고, 한옥마을의 지원이 눈앞에 다가왔습니다. 하지만 2층이 너무 크면 지원을 할 수 없다는 심의위원들의 고정관념으로 아직도 지원금을 받지 못하고 있는 상황입니다.

물론 고유의 멋과 비례감이 없는 한옥은 반대합니다. 하지만 한옥은 깊은 처마로 인해 실내가 어두운데, 그 단점을 넓은 2층으로 보완할 수 있다고 생각합니다. 또한 크게 지은 한옥도 충분히 아름다울 수 있습니다. 심의위원들이 한옥의 균형과 비례를 기준으로 심의하지 않고, 건폐율과 용적률의 수치로만 판단하여 2층의 규모를 제한하고 한옥마을의 지원을 막는 것은 건축주로서 이해하기 어렵고, 나아가 한옥의 발전에도 저해된다고 생각합니다. 이에 대한 의견을 부탁드립니다.

김형우

초반에는 지구단위계획 시행지침에 은평한옥마을의 한옥은 전면도로와 건축물의 방향이 일치하도록 배치해야 한다는 권장사항이 있었지만, 그 결과 마을의 경관이 획일적으로 변하는 문제가 있었습니다. 그래서 지금은 인접도로와 주변을 고려하여 통풍과 일조가 잘 이루어질 수 있도록 한옥을 자유롭게 배치하는 방향으로 심의를 하고 있습니다. 심의위원들이 건폐율과 용적률을 기준으로 2층의 규모를 제한하는 것은 건축주에게 한옥을 획일적으로 지으라고 규제하는 것이 아니라, 건축주가 이웃과 마을경관을 위해서 배려하는 부분이 필요하기 때문에 권장하는 것입니다. 그리고 작은 필지라도 주변에 여유 공간이 있으면 최대의 건폐율과 용적률로 건축할 수 있고, 큰 필지라도 주변이 밀집되어 여유공간이 필요한 경우에는 건폐율과 용적률을 제한하여 건축하도록 유도할 수 있습니다. 이렇게 한옥의 형태와 규모는 주변 환경에 크게 영향을 받으므로, 건축주와 건축가는 좋은 설계를 통해 반침이나 퇴칸과 같은 공간을 활용하여 건폐율 특례를 받을 수 있도록 노력해야 합니다.

청중4

은평한옥마을에 필지를 분양받아 한옥을 짓고 있는 주민입니다. 한옥을 '전통'이 아닌 '아름다움'의 잣대로 평가해야 한다는 김용미 대표님의 이야기에 전적으로 공감합니다. 예를 들어 많은 사람들은 북촌 한옥밀집지역에 있는 한옥을 전통한옥으로 알고 있지만, 그것은 1930년대 건축업자들이 지어서 서민들에게 보급한 개량한옥입니다. 한복이 시대의 변화에 따라 개량한옥으로 진화하였듯이, 한옥도 조선시대의 전통한옥이 아닌 현 시대에 어울리는 현대한옥으로 변모해야 합니다. 보다 넓은 공간을 필요로 하는 현대인들의 삶에 맞춰 은평한옥마을 한옥의 2층 규모를 제한하지 않고 확대해야 한다고 생각합니다.

좌장

은평한옥마을에서는 2층 한옥을 금지하고 있지 않습니다. 지금 2층 한옥 지원금과 관련한 한옥건축소위원회의 심의 기준에 대하여 여러분이 질문을 해주셨는데, 만약 심의 결과가 마음에 들지 않으신다면 지원금 신청을 하지 않으시면 됩니다.

신치후

한옥의 아름다움을 결정짓는 가장 중요한 요소 중 하나가 바로 비례입니다. 한옥에서 2층의 규모를 과도하게 조성하면 전통적인 한옥의 비례감이 깨지기 때문에 심의위원들은 되도록 2층을 크게 짓지 않도록 권고하는 것입니다. 개인적으로 한옥은 건축주 개인의 자산이지만, 결국 우리가 함께 향유해야 할 문화이기 때문에 공적자금을 개인주택에 투입하고 있다고 생각합니다. 한옥은 현대건축물에 비해 상대적으로 좁고 개인의 프라이버시를 침해당할 수 있는 불편한 요소들이 많습니다. 그럼에도

도 불구하고 전통적 주거문화인 한옥을 짓고 불편함을 감수하면서 살아가는 분들을 위해 공적인 차원에서 지원을 해드리는 것입니다.

좌장 한옥의 아름다움에 대한 기준은 시대에 따라서 계속 바뀔 것입니다. 이 자리에서 구체적인 사항을 놓고 판단하기는 어렵다고 생각합니다. 다른 질문을 받아보도록 하겠습니다.

청중5 충남연구원 충남마을만들기지원센터 박주석 연구원입니다. 건축인허가 서류를 접수받는 공무원들이 한옥이나 전통건축을 잘 이해하는 건축주와 건축가를 만나는 것은 현실적으로 매우 어렵습니다. 따라서 공무원들에게 「한옥마을 계획 가이드라인」은 꼭 필요한 자료이고, 공무원들도 가이드라인을 가장 눈여겨볼 것이라고 생각합니다. 그런데 한옥마을 조성사업을 주관하는 공무원들은 대부분 농경이나 문화, 복지분야를 주로 담당하여 한옥마을에 대한 충분한 이해도 없이 마을사업을 단순한 개발사업 형식으로 진행하는 경우가 많습니다. 사업을 논의하는 초기단계와 진행과정에서 구조적으로 전문가가 참여할 수 없다는 점이 가장 큰 문제라고 생각합니다.

따라서 「한옥마을 계획 가이드라인」 안내서에는 한옥마을 조성사업의 진행과정에 관련분야의 전문가를 참여시킨다는 규정이나 프로세스에 대한 상세한 내용과 건축주를 대상으로 한 한옥 기초교육의 내용이 포함되어야 한다고 생각합니다. 이런 내용들이 가이드라인에 상세하고 명확하게 제시되면, 한옥마을에서 발생하는 여러 갈등을 많이 해소할 수 있을 것입니다.

신치후 유나경 소장님이 말씀해주신 건축 협약 및 협정 내용과 함께 충남연구원 박주석 연구원님의 의견들을 최대한 수렴하여 안내서에 풍부한 내용이 담길 수 있도록 노력하겠습니다.

좌장 토론을 마치도록 하겠습니다. 발제와 토론에 임해주신 모든 분들에게 감사드립니다.



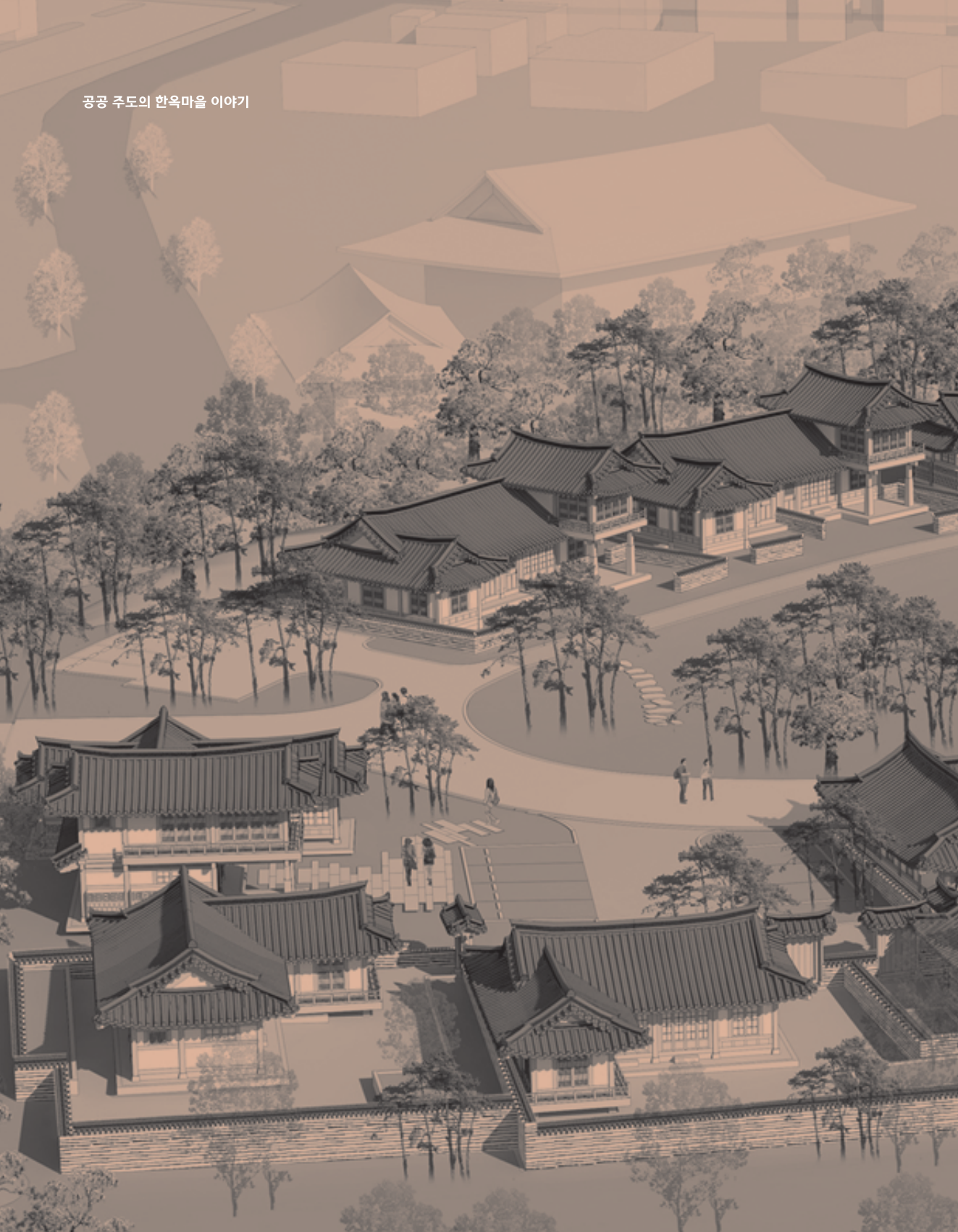


공공 주도의 한옥마을 이야기



1. 강릉 한옥마을 이야기
2. 세종 한옥마을 이야기
3. 한옥마을 조성사업 현황과 시사점
4. 한옥마을에 대한 우리들의 이야기 2

공공 주도의 한옥마을 이야기



01



강릉 한옥마을 이야기

강릉 한옥마을은 주거의 개념이 아닌 한옥호텔, 체험시설 등과 같은 체험의 개념으로 접근하였습니다. 개인적으로 한옥의 진흥 및 보급을 위해서는 체험시설보다 주거시설로 사용될 한옥마을이 보급되어야 한다고 생각합니다. 하지만 강릉 한옥마을 프로젝트는 공공에서 주도적으로 추진함에 따라 공익적 목적에 초점을 맞춰, 몇몇 개인을 위한 주거시설보다 많은 사람들이 이용할 수 있도록 체험시설로 계획되었습니다. 오늘 발표에서는 강릉 한옥마을 계획 당시의 생각이나 고민을 중심으로 말씀드리겠습니다.

조영귀 금성건축사사무소 소장

강릉 한옥마을 개요

강릉 한옥마을은 ‘한옥기술개발 2단계 사업’의 일환으로 한옥기술개발의 실증 및 구축을 위해 진행된 사업입니다. 즉, 한옥기술개발 1단계 사업에서 개발된 여러 가지 한옥의 신기술들을 적용해 보고, 경제성, 편의성 등을 실증해 보고자 추진된 사업입니다. 이를 위해 강릉 오죽헌(보물 제165호) 주변에 위치한 12,300㎡ 규모의 대지에 20동의 한옥을 계획하여, 강릉 한옥마을을 조성하였습니다.

목표 설정을 위한 사전조사

체험형 한옥마을에 대한 고민

체험형 한옥마을이라는 뚜렷한 목적을 가지고 계획되는 강릉 한옥마을에서 첫 번째로 고민했던 것은 주거형 한옥과 체험형 한옥의 차이점으로, 고민의 해결을 위해서 우선 수요층에 대한 조사를 진행하였습니다.

집의 크기에 있어서 주거형 한옥은 25~35평 사이의 수요층이 많지만, 체험형 한옥은 하루나 이틀 정도 숙박하는 개념이기 때문에 주거형 한옥보다는 더 작은 규모의 한옥이 적합할 것이라고 판단하였습니다. 실제 전국에 있는 한옥체험시설이나 한옥 호텔 사례들도 10평 내외의 규모가 가장 많았습니다. 조사 결과를 토대로 체험형 한옥의 규모는 수요자의 요구사항에 부합되도록 10평 내외로 결정하였습니다.

평면 구성에서 주거형 한옥은 사람이 항상 거주하기 때문에 부엌이나 수납공간이 많이 필요하지만, 체험형 한옥은 단기간 머무르는 공간으로 부엌과 수납공간은 최소화하고 특화된 공간을 계획하는 것이 적합하다고 판단하였습니다.

필지 크기의 설정도 평면의 구성과 유사한 근거와 기준으로 판단하고 진행하였습니다. 주거형 한옥에서는 텃밭을 가꾸는 등 외부활동이 많고 마당의 개념도 중요하기 때문에 20~30평의 건물이라도 80~100평의 대지가 필요합니다. 하지만, 체험형 한옥은 주거형 한옥과 달리 집 사이 동선을 짧게 하여, 시설물의 관리와 사용자의 편의를 고려한 최소한의 마당 크기인 50~60평 규모의 필지로 구획하였습니다.

체험시설로 계획된 한옥마을이 유지되려면 객실규모가 최소 20실 이상, 일반적으로 40실 이상이 되어야 추가적인 지원 없이도 자체적인 운영이 가능하다고 판단하였습니다. 한옥호텔인 라궁이나 영산재의 경우 객실 수가 적어서 수익을 내지 못하고 있지만, 여수 오동재와 공주한옥마을의 경우 객실 수가 40실 이상이기 때문에 수익

이 비교적 양호한 것으로 조사되었습니다. 그 이유는 동일한 규모의 인원으로도 관리가 가능한 객실의 규모가 40실이기 때문에, 40실 이하의 규모에서 지출되는 관리비용은 동일하지만 수익은 투숙객을 수용할 수 있는 객실 수에 따라 결정되기 때문이라고 생각합니다.

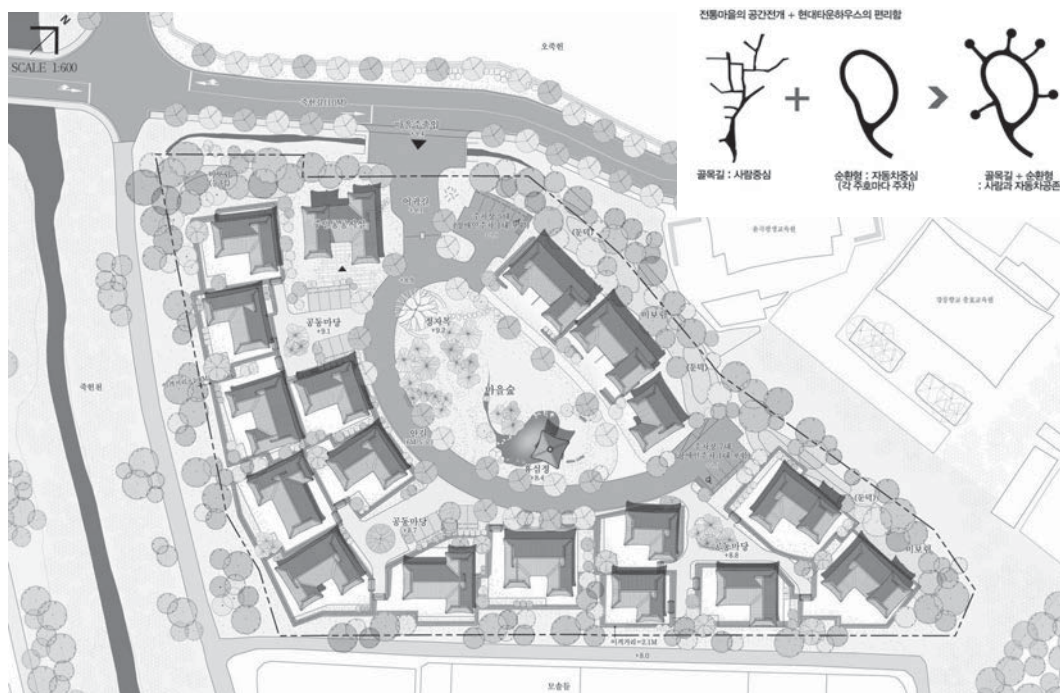
| 체험마을과 주거용마을의 수요층 조사 |

구분	휴양마을의 요건(숙박)	주거용마을의 요건
집의 크기	10~15평 작은 한옥수요가 가장 많음 크기 30평 25평 20평 10~15평 수요자	25~30평 수요가 가장 많음 - 기본 20평 이상, 15평 이하의 주말주택가능 크기 25~35평 수요자
평면 구성	- 탕비실, 욕실 특화 - 부엌과 수납공간 최소화	넓은 부엌공간과 수납이 필요
필지 크기	- 관리, 편의를 위해 최소한의 마당 - 집 사이 동선이 짧을수록 좋음 50~60평대	- 덧발, 증축가능 여유 필요 80~100평
세대수와 수익구조	- 최소 20채 이상일 때 수요발생으로 경영수지 확보가능 - 김해 한옥체험관:13실 / 라궁:16실 / 영암 영산재:21실 / 여수 오동재:40실 / 공주 한옥마을:60실	- 관리인원 유지를 위해 기본 20세대 필요 - 세대수가 클수록 분양 위험이 큼
유지 관리	관리영역:사무실, 물품창고, 용역원실 필요	주민 커뮤니티공간, 전체보안과 관리서비스만 필요

한옥마을의 동선과 배치계획에 대한 고민

두 번째로 고민했던 마을의 동선과 배치계획은 ‘우리나라 전통한옥마을의 공간구성을 현대한옥마을에 적용했을 때 사용자들이 얼마나 편리하게 사용할 수 있을까’하는 생각에서 출발하였습니다. 전통한옥마을의 공간과 길은 보행위주로 구성되어 있어, 현대생활의 필수요소인 차량 이용에는 불합리합니다. 현대타운하우스의 공간과 도로 구조는 차량 이용을 고려하여 대부분 순환형으로 계획됩니다. 강릉 한옥마을에서는 전통한옥마을과 현대타운하우스가 가지고 있는 두 가지의 다른 성격(골목길과 순환형 도로)을 접목하여, 사람과 자동차가 공존할 수 있는 공간을 조성하고자 하였습니다.

강릉 한옥마을의 초기 배치계획(안)



강릉 한옥마을의 대상지와 주변 현황

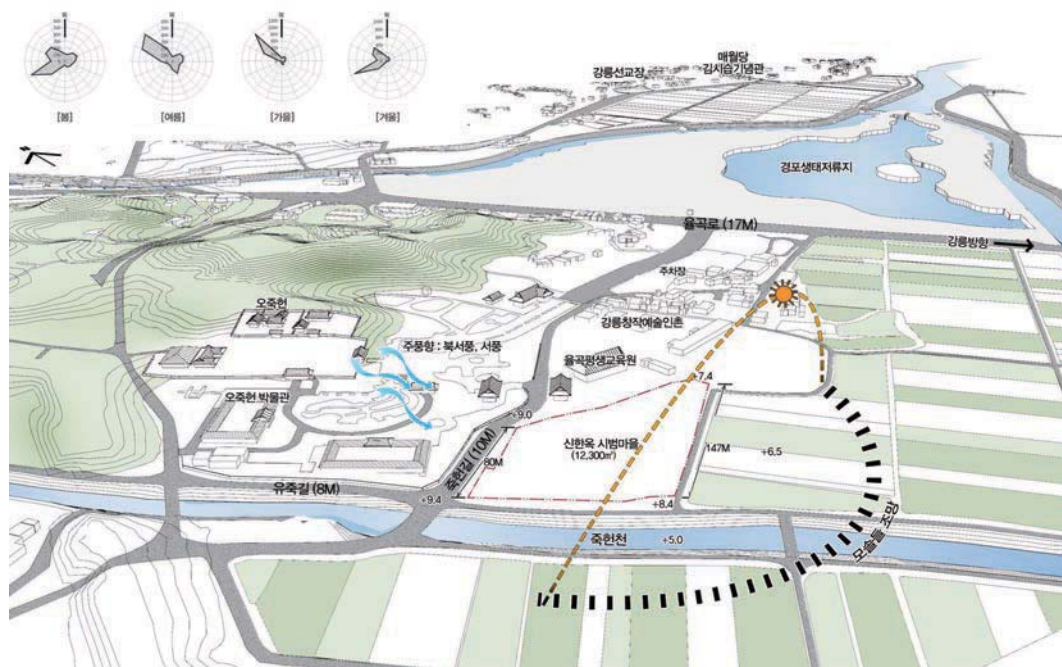
한옥기술개발 실증구축사업의 공모를 통해 선정된 강릉 한옥마을은 강릉시에서 제시한 오죽헌 근처의 부지에 계획되었습니다. 대상지는 들판으로 이루어진 평지이고, 논으로 둘러싸여 있어 남쪽의 모솔들과 죽헌천 조망이 좋습니다. 또한 주변에 경포대와 선교장 등 관광자원들이 분포하고 있어서 관광객들이 하루 정도 숙박하며 주변을 둘러보기에 유리한 곳입니다. 하지만, 대상지가 평지이다 보니 겨울철에 오죽헌 쪽에서 불어오는 북서풍을 어떻게 막을지에 대한 고민이 필요하였습니다.

강릉한옥마을의 대상지와 주변 현황

대지의 주풍향분석 AWS 기상청데이터(2013년 기상연보)

대지와 주변현황 : 지형, 조망 일조, 바람

- 모솔들판을 바라보는 위치



배치계획의 주안점

건물배치 및 공간전개 시나리오

전체적인 마을의 도로와 건물의 배치는 골목길과 순환형을 접목하여 계획하였고, '어귀길-안길-골목길'로 진행되는 전통한옥마을의 공간 위계를 도입하였습니다.

마을 내에 불어오는 겨울철 바람을 막기 위하여 북서쪽 외곽에 약간의 둔덕을 만들고 수목으로 비보림을 조성하였습니다. 또한 마을의 북쪽에 2층 한옥을 배치하여 남쪽의 모슬들과 죽헌천 조망이 경관적으로 막히지 않도록 계획하였습니다.

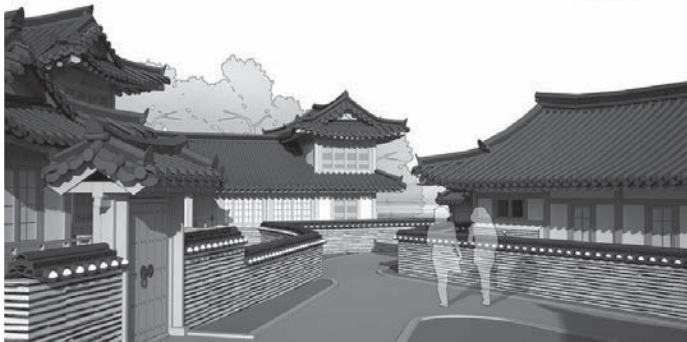
강릉한옥마을 배치계획의 주안점1 - 건물배치 및 공간전개 시나리오



단위 클러스터

최근 공용주택과 공용공간이 이슈가 되고 있는데, 전통한옥마을의 여러 장점들 중 하나는 의도적으로 공용공간을 만들지 않아도 생활 속에서 이웃 간의 접촉 면적이 넓은 것입니다. 차량으로 집 앞까지 출입하며 집과 주차장만 이용하는 현대타운하우스는 이웃과의 관계를 소원하게 만들 수 있기 때문에, 전통한옥마을의 장점을 도입하고자 하였습니다. 이를 위해 4~5호를 소그룹으로 묶어 총 4개의 클러스터를 형성하고, 주호별 주차보다 각 클러스터별로 조성된 주차장과 공동마당을 공유하도록 계획 하였습니다. 또한 동선은 안길을 통해 마을을 전체적으로 순환한 후 골목길을 통해 개별주호로 진입하도록 계획하였습니다.

강릉한옥마을 배치계획의 주요안점2 - 단위 클러스터

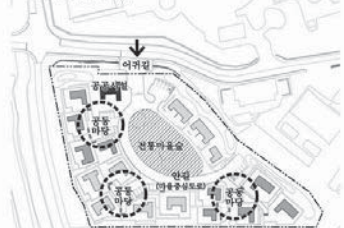


이웃과 소통하는 마을

- 4~5세대 결합으로 4개의 클러스터 형성
- 클러스터를 통한 공동마당, 주차장 공유

1. 골목길을 통한 클러스터 형성

- 클러스터별 공동마당 공유



2. 동선계획도

- 여리길 > 안길 > 골목길로 이어지는 동선체계
- 클러스터 초입부 공동주차장 공유

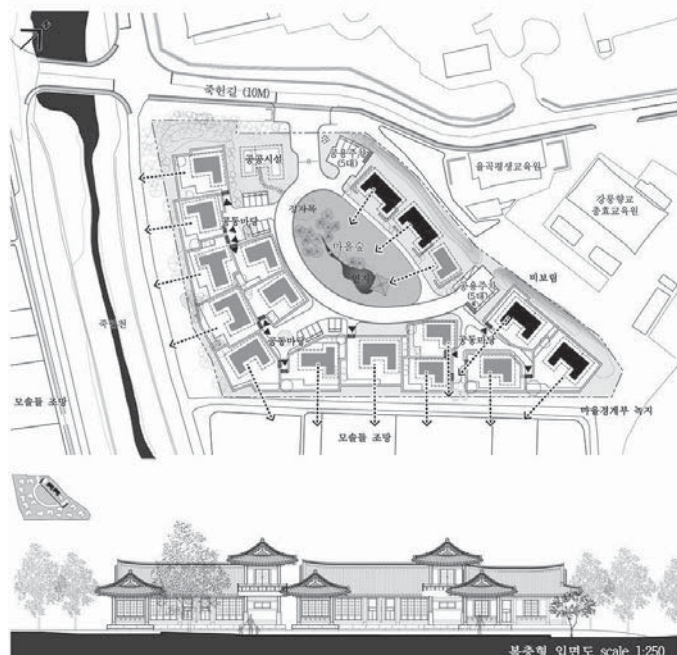


경관과 조망

현대타운하우스는 대부분의 세대가 획일적인 향(向)으로 배치되어 동일한 경관을 바라보는 경우가 많습니다. 반면에 전통한옥은 안채와 사랑채가 각기 다른 향을 갖기도 하고 바라보는 경관들도 조금씩 다르기 때문에, 각각의 채마다 다양한 조망권을 가지고 있습니다. 강릉 한옥마을에서는 전통한옥과 같이 다양한 조망권 확보에 대한 측면을 최대한 반영하였습니다.

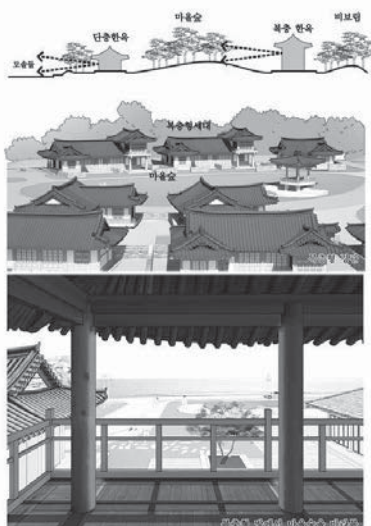
1층 한옥을 마을의 남쪽에, 2층 한옥을 북쪽에 배치하여, 남쪽으로 탁 트인 모솔들과 죽헌천의 조망이 앞집으로 인해 가려지지 않도록 계획하였습니다. 또한 평지인 부지에 중정이나 약간의 경사지를 만들어 모든 한옥이 근경과 중경, 원경의 다양한 경관과 조망을 확보할 수 있도록 하였습니다.

강릉한옥마을 배치계획의 주안점3 - 경관과 조망



2층 한옥도입 : 각세대에서의 조망확보

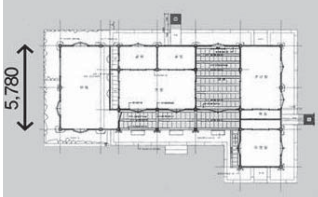
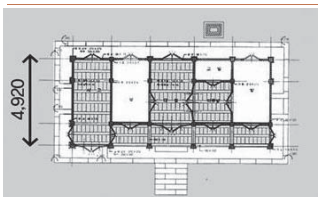
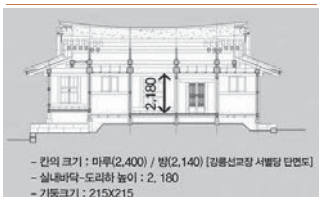
- 근경 / 중경 / 원경의 다양한 조망확보
- 전통마을 숲, 모솔들, 죽헌천

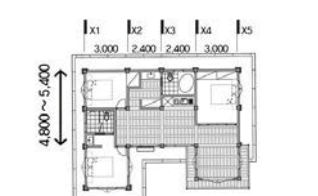
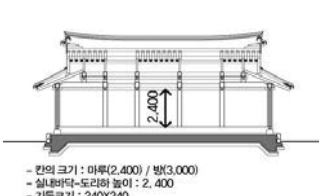


건축계획의 주안점

개별 한옥은 선교장, 오죽헌 등 강릉의 전통 한옥들을 조사한 결과를 토대로 강릉 지역의 특징을 최대한 반영하여 계획하였습니다. 강릉의 한옥은 추운 날씨로 인해 겹집에 전퇴가 있는 평면 구성이 일반적이므로, 다른 지역에 비해 보칸이 넓습니다. 또한 이 주변의 한옥들은 다른 지역의 일반 민가보다 소로수장이나 익공과 같이 의장적인 요소가 많이 적용되어 있습니다. 이러한 특징들을 반영하여 오죽헌과 선교장의 의장적인 요소와 넓은 보칸의 크기를 강릉 한옥마을의 한옥계획에 적용하였습니다. 다만, 도리칸의 크기는 현대인의 생활에 좁은 느낌이 있기 때문에 크기를 일부 키웠습니다.

| 강릉한옥마을 내 한옥 계획의 주안점 |

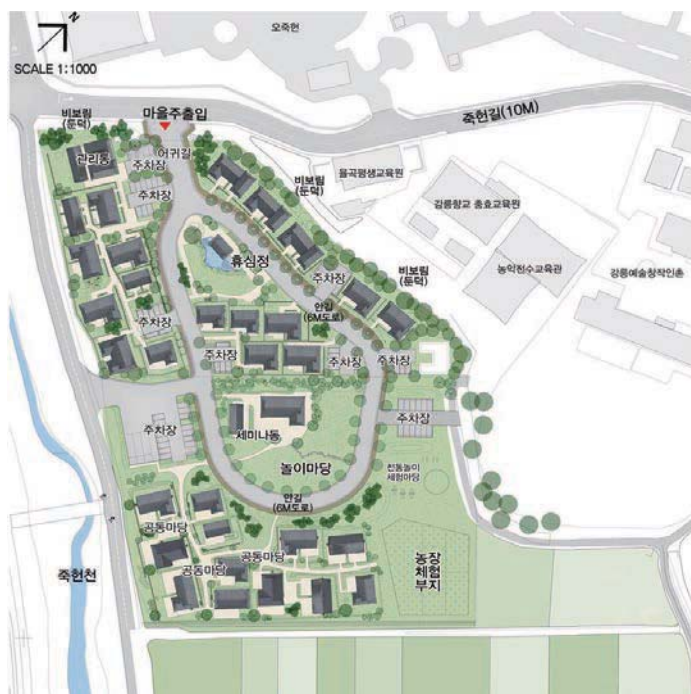
구분	평면구성의 특징-겹집구조	칸의 크기와 높이	의장적 특징
강릉 전통 가옥	 강릉오죽헌 안채 평면도	 강릉오죽헌 안채 단면도 - 칸의 크기 : 마루(3,000) / 방(2,600) - 실내바닥-도리하 높이 : 2,400 - 기둥크기 : 200X200	 강릉오죽헌 안채 입면도 - 오죽헌 : 익공 + 주두 + 소로수장 - 안 채 : 도리 + 장여 - 사랑채 : 굴도리 + 주두 + 소로수장
	 강릉선교장 서별당 평면도	 강릉선교장 서별당 단면도 - 칸의 크기 : 마루(2,400) / 방(2,140) [강릉선교장 서별당 단면도] - 실내바닥-도리하 높이 : 2,180 - 기둥크기 : 215X215	 강릉선교장 서별당 입면도 - 안 채 : 도리 + 장여 + 상단방 - 일화당 : 익공 + 굴도리 + 장여 - 동별당 : 주두 + 소로수장 - 서별당 : 도리 + 장여

	VIP형(72.52㎡) 평면도	76㎡형 단면도	76㎡형 입면도
계 획 안	 VIP형(72.52㎡) 평면도	 76㎡형 단면도 - 칸의 크기 : 마루(2,400) / 방(3,000) - 실내바닥-도리하 높이 : 2,400 - 기둥크기 : 240X240	 76㎡형 입면도 - 누마루 : 도리 + 장여 + 소로수장 - 대청/방 : 도리 + 장여

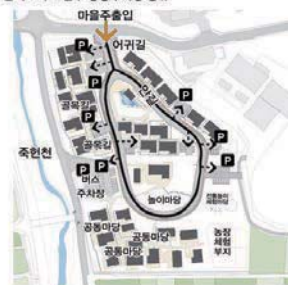
강릉 한옥마을의 배치계획

강릉 한옥마을은 2개의 단지로 구분됩니다. 1단지는 국토교통부에서 지원하는 한옥기술개발사업의 일환으로 진행되었고, 1단지 앞 2단지는 문화체육관광부의 지원을 받아 기존의 1단지를 확장하는 개념으로 진행되었습니다. 따라서 한옥마을의 사업비용은 문화체육관광부의 지원금으로 조금 증액되었지만, 2단지의 규모를 너무 크게 계획하여 초기 계획과 달리 전체 순환도로가 확장되고 부지가 넓어지는 등 비용적으로 부담이 커지는 어려움이 많이 있었습니다. 하지만 최대한 초기의 계획 개념들을 살리기 위해 노력하여 현재의 강릉 한옥마을을 계획하게 되었습니다.

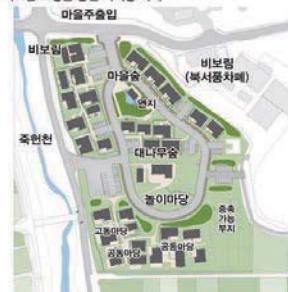
강릉한옥마을 단지 확장에 따른 최종 배치도



01. 동선계획도
- 어귀길>안길>골목길로 이어지는 순환형 동선체계
- 골목길의 진입부 공동주차장 공유



02. 녹지체계
- 마을 공동 숲과 놀이마당 조성하여 마을경관연출
- 비보림 조성을 통한 폭서풍 차폐



강릉 한옥마을 조성 예상 모습



강릉 한옥마을 공사 중 모습



한옥마을 사업 계획 시 고려사항

강릉 한옥마을에 대한 이야기를 바탕으로 실무자의 입장에서, 한옥마을 조성사업을 추진할 때 발주처나 민간사업자가 고려해야 할 사항을 실제 사례들을 통해서 말씀드리도록 하겠습니다.

사업성 분석 및 규모계획

7~8년 전부터 한옥이 이슈가 되어 정부와 지방자치단체 차원에서도 한옥의 보급을 위한 노력을 하고 있습니다. 이러한 사회적인 흐름에 발맞춰 많은 민간사업자들이 한옥마을을 조성하려고 하지만, 시행에 앞서 사업성 분석이나 수요조사를 철저하게 준비하는 곳은 찾아보기 힘듭니다. 실제로 최근에 한옥마을 사업계획들이 많이 추진 및 진행되었지만, 기획단계에서 사업성 검토와 수요조사가 제대로 이루어진 사례는 없었습니다. 최초로 공공에서 조성하고자 했던 '의정부 민락지구 한옥마을'은 2009년에 현상설계를 공모하여 계획안까지 나왔지만 결국 무산되었습니다. 이 사업은 민간사업자가 아닌 한국토지주택공사에서 진행했음에도 불구하고, 사업성 검토가 제대로 이루어지지 않은 상황에서 추진되었기 때문에 중단될 수밖에 없었습니다. 경기도 이천시에 계획한 한옥마을인 '성균제'도 민간사업자가 이천시와 MOU를 체결하고, 2013년도에는 지구단위계획도 결정 및 고시하였지만, 사업이 진행되지 않고 있습니다. 따라서 한옥에 대해 급증하는 사회적·정책적 관심에 편승하여 한옥마을 사업을 추진하는 방법이 아닌, 먼저 면밀한 분석과 조사를 통해 한옥마을 조성사업의 타당성을 검증한 뒤, 사업을 진행해야 합니다.

원래부터 한옥에 관심이 있고 살고 싶어 하는 사람들은 한옥의 공사비용이 비싸도 수요가 있습니다. 하지만 정부나 지방자치단체 등 공공차원에서 보급하는 한옥의 주요 대상은 현재 아파트에 살고 있는 사람들입니다. 이 사람들을 한옥으로 유치하려면 아파트 공간과 동선의 편리함을 한옥에서도 보장해주어야 하고, 아파트와 같은 규모와 비용으로 한옥을 제공해주어야 할 것입니다. 만약 30평 아파트에 살고 있는 사람이 같은 금액으로는 20평 한옥에서밖에 살지 못 한다면, 그 누구도 한옥에 살고자 하지 않을 것입니다. 물론 이 상황은 한두 사람의 노력으로 이루어지지 않겠지만, 이러한 현실적인 부분들이 고려되어야 한다고 생각합니다.

수동한옥마을의 경우 계획 당시 지하층의 규모가 91.74㎡(약 30평), 지상층의 규모가 127.53㎡(약 40평)로, 총 219.27㎡(약 70평)의 전용면적을 가진 한옥을 약 12억 원 정도의 가격으로 분양하고자 하였습니다. 서울이 아닌 경기도 남양주시 수동한옥마

을에 12억 원을 내고 입주하는 사람은 아무도 없을 것이라고 해당 사업자에게 누차 이야기하였지만, 사업성 분석과 수요조사를 하지 않은 사업자는 분양에 자신만만하였습니다. 결국 수동한옥마을에는 한옥이 한 채만 지어지고 사업이 끝났습니다. 한옥 마을 계획에서 마을의 입지도 중요하지만, 사업성 검토 및 수요조사가 사전에 면밀히 진행되는 것도 매우 중요하다고 생각합니다.

수동한옥마을의 조성 예상 이미지



대상지 선정 및 차량·보행동선 계획

한옥마을을 계획할 때에는 대상지 선정 및 동선 계획도 중요합니다. 대부분의 전통 한옥마을은 조성될 당시에 차량이 없었기 때문에 보행자 위주로 계획되었습니다. 한옥이나 한옥마을을 좋아하는 사람들은 전통한옥마을을 걸으며 느낄 수 있는 경치나 경관에 반해서 좋아합니다. 하지만 현대에 조성되는 동탄 청도솔리움과 같은 타운하우스는 보행자보다는 차량 위주로 계획되어져, 주호별 주차가 이루어집니다. 이처럼 오늘날 새롭게 조성되는 한옥마을들도 전통한옥마을과 같은 경관을 가질 수 있을지에 대해서는 의문이 듭니다. 따라서 앞으로 한옥마을을 계획할 때에는 전통한옥마을과 현대타운하우스의 다른 두 가지의 성격들을 적절하게 접목해야 합니다.

필지분할 및 건물배치 계획

한옥마을 사업에서 필지분할 및 건물배치 계획은 꾸준히 문제가 되고 있는 부분입니다. 최근 택지개발지구의 단독필지나 한옥마을 필지계획을 보면 대지규모가 대부분 100평 이상이고, 특히 지방의 경우에는 더 심합니다. 서울 은평한옥마을도 최초 분양할 때 필지규모가 90~100평 정도였습니다. 이러한 문제들은 필지를 구획하기 전 사전조사를 통해 필지규모의 적정성 여부를 검토하지 않았기 때문에 나타나는 현상이라고 생각합니다.

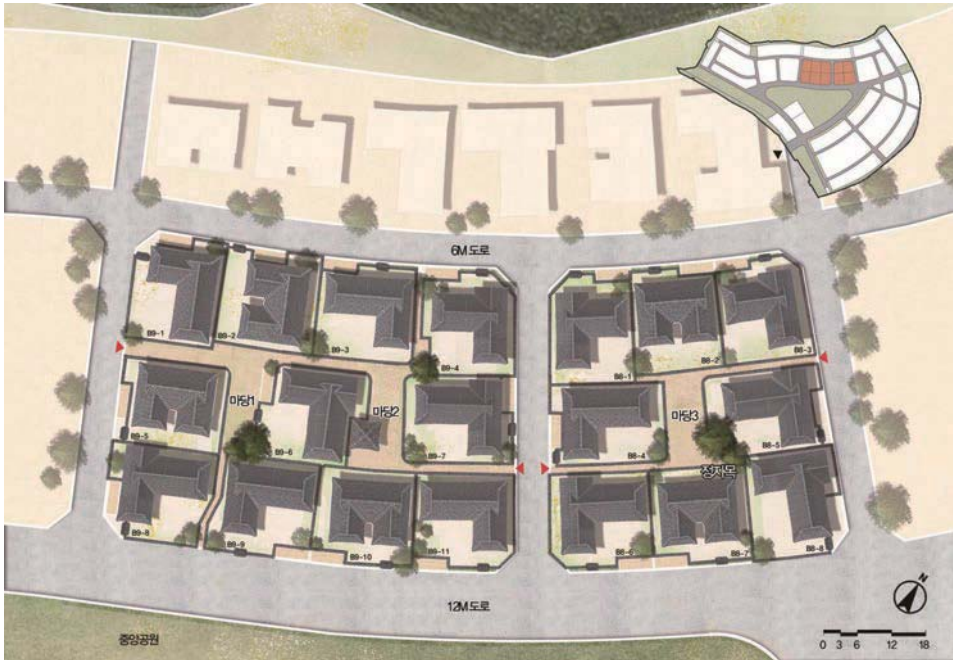
이와 관련하여 전라남도 장성군의 황룡행복마을을 예로 들어보겠습니다. 황룡행복마을 내 두 개의 블록을 보면 원래 좌측 블록에는 6개 필지, 우측 블록에는 4개 필지로 이루어져 있었고, 필지 당 180~190평의 규모로 계획되었습니다. 하지만, 토지비용에 대한 부담으로 분양률은 10%도 되지 않았습니다. 그래서 이 격자로 구성된 필지들을 어떻게 축소하여 재구획하면 한옥을 조성하는데 문제가 없고 토지비용에 대한 부담감도 덜 수 있을지에 대한 의뢰가 있었습니다. 의뢰 대상지는 기존의 도로체계를 유지하면서 블록 내부의 필지 구획만 변경될 수 있는 상황이었습니다. 결국 실현되지는 않았지만, 각 필지의 규모를 최소화하고 블록 내부의 보행동선을 최대한 확보하면서 공용마당을 조성하는 방안을 제안하였습니다.

한옥마을을 계획하는 사람들은 사업성 분석 및 규모계획, 대상지 선정 및 차량·보행동선 계획, 필지분할 및 건물배치 계획은 사전에 미리 검토하여 조성사업을 추진하는 것이 좋다고 생각합니다.

동탄 청도솔리움 타운하우스 배치



장성 황룡행복마을 내 2개 블록의 필지 재구획 계획(안)



공공 주도의 한옥마을 이야기



02



세종 한옥마을 이야기

세종 한옥마을은 공공에서 주도한 프로젝트로, 도시에 새로운 주거문화를 정립해보자는 취지에서 정주형 한옥마을로 계획되었습니다. 또한 전통마을의 공간구성 원리를 차용하여, 전통마을의 요소가 오늘날의 공동체 주거문화를 구현하는 가능성을 확인해 보고자 하였습니다. 이 자리에서는 2015년 세종 한옥마을 조성 프로젝트의 총괄건축가(MP)로서 행정중심복합도시 1-1생활권에 현대인의 삶에 적합하도록 진화된 현대식 한옥을 보급하는 한옥마을을 조성하고자 고민하고 노력했던 내용들을 소개하고자 합니다.

최 유 중 충북대학교 건축학과 교수

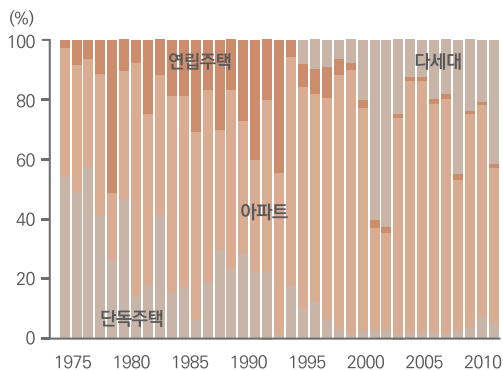
들어가며, 오늘날의 주거문화

경제와 자본, 그리고 개발의 논리를 대변하는 아파트 문화가 도시의 양적성장에는 기여했지만, 우리의 도시적인 가치를 세계화하지는 못합니다. 2014년 국토교통부에서 부동산 종합대책의 일환으로 「택지개발촉진법」을 폐지하겠다고 선언하면서 신도시 건설이 중지되었고, 이는 새로운 도시개발의 패러다임에 대해 생각해볼 수 있는 계기가 되었습니다.

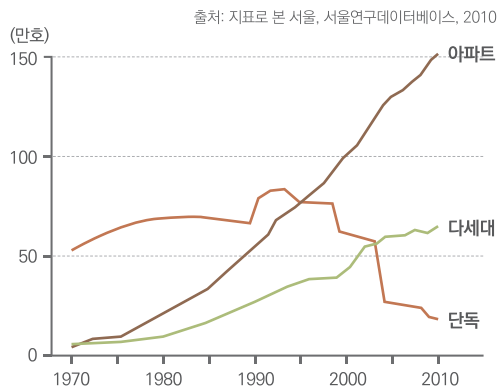
1970년 서울의 주택은 약 85%가 단독주택이었고, 약 4%가 아파트였습니다. 하지만 점차적으로 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)의 비율은 높게 증가하고 단독주택은 급격하게 감소하여, 40년 만에 상황이 역전되는 현상이 벌어졌습니다. 시대 흐름에 따른 주거형태의 변화는 도시의 물리적인 현상뿐만 아니라 사회심리학적 측면에서 가족과 공동체의 해체를 시사하고, 주거문화의 정체성 혼란을 가져왔습니다.

특히 「토지구획정리사업법」이나 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 가로구획과 합필 및 분필로 인해 도시가 가지고 있던 조직적인 기억들은 지워져버리고, 균일한 도시조직들로 획일화되며 점점 거대해지고 있습니다.

| 주택유형별 건설실적 비율 |



| 유형별 주택재고 추이 |



세종 한옥마을 조성사업의 추진

세종 한옥마을 조성사업의 추진 배경

세종 한옥마을이 조성될 행정중심복합도시(이하 행복도시)는 중심이 녹지공간으로 비어있는 환형도시구조를 주변과 연결하고 순환시켜 탈위계적이면서 탈중심적인 도시로 계획되었습니다. 하지만 행복도시는 초기에 신도시로서 자급적인 생태도시를 구현하고자 했지만, 결국 다른 도시들과 비슷하게 아파트 위주로 구성된 획일적인 모습을 가지게 되었습니다. 그 결과 도시적 정체성과 이미지가 약해져, 비어있는 도시의 중심에 어떠한 정체성을 부여할 것인가에 대한 고민과 필요성이 제기되었습니다. 이러한 배경으로 이곳에 행복도시의 상징공간으로서 문화적 콘텐츠와 정체성을 보여주는 공간을 조성하는 방안이 논의되었습니다.

아파트로 획일화된 행정중심복합도시의 전경



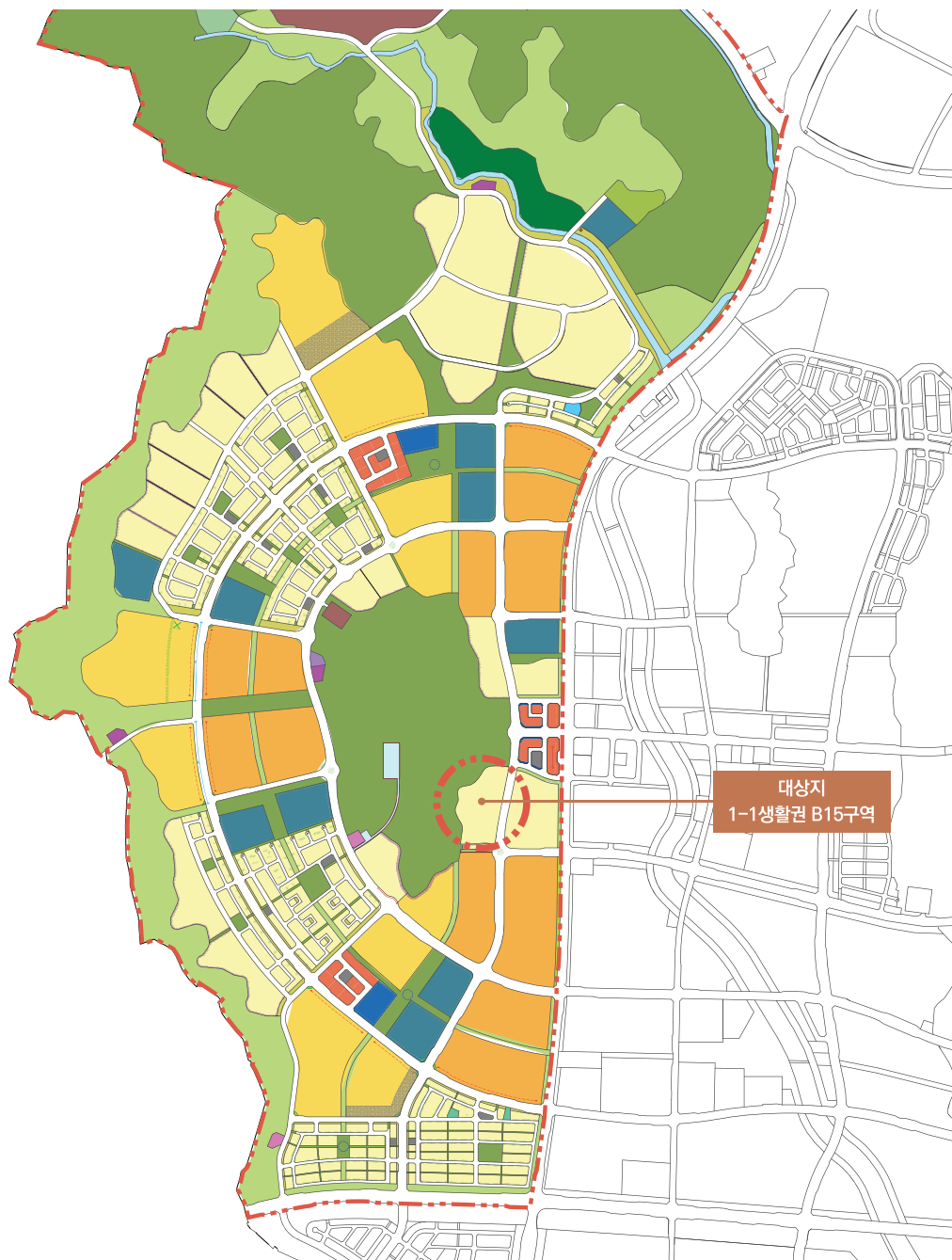
세종 한옥마을 대상지의 위치 및 현황

세종 한옥마을은 25,083㎡(약 8,300평)의 규모로, 1-1생활권의 그린네트워크에 중심을 두고 주변과의 연계가 원활한 곳에 위치하고 있습니다. 계획 초기부터 이곳은 한옥마을로 계획되어 있었지만, 사업성과 경제성이 취약하다고 판단되어 오랫동안 실행되지 못하고 미루어졌습니다.

대상지는 동쪽의 주요도로보다 3~6m정도 높게 위치하고 있으며, 남쪽에는 아파트 단지, 서쪽에는 고운플 공원이 자리하고 있습니다. 이러한 입지적인 특징은 한옥마을 계획에 많은 이점으로 작용하였습니다. 도로와의 큰 높이 차이를 활용하여 한옥마을의 거주자들이 독립적인 영역을 보장받고 주거할 수 있도록 조성할 수 있었고, 자연(공원)과 도시(아파트 단지)의 중간지역에 위치한 대상지의 특징은 자연에 순응하면서 전통 한옥마을의 공간구조와 형상을 반영할 수 있는 여건이 되었습니다.

세종 한옥마을 대상지 전경





세종 한옥마을의 마스터플랜 조성 과정

세종 한옥마을은 공공에서 주도한 프로젝트로서, 마스터플랜 수립과정에서 전통공간이 가지고 있는 도시공간 구성원리가 오늘날의 한옥마을을 실질적으로 구현하는데 도움이 될 수 있도록 고려하였습니다. 먼저 건축물의 터를 잡고, 조망점과 상징축을 설정한 뒤 외부공간과의 연계와 순환을 고려하여 전이공간을 형성하고, 이러한 요소들이 모여 집합적인 마을을 구성하는 전통공간 구성과정이 오늘날의 마스터플랜 수립과정과 일대일로 대응할 수 있는 가능성에 대해 연구하였습니다. 그리고 이를 통해 세종 한옥마을이 우리 도시문화의 특징을 보여줄 수 있을 것이라고 기대하였습니다.

세종 한옥마을은 개별 건축물의 형태 중심이 아닌 도시공간구조의 관점에서 접근하여 많은 건축가들이 참여할 수 있는 플랫폼을 조성하는 것을 목적으로 진행한 프로젝트입니다. 도시구조 및 도시조직의 측면에서 우리의 삶이 이루어지는 집과 길, 그리고 도로가 하나의 패턴으로 구성되고, 이러한 패턴이 조직적으로 모여 한옥마을을 형성한다면 나아가 우리의 정체성도 만들어낼 수 있다는 것을 이 프로젝트를 통해 확인해보고자 하였습니다.

| 세종 한옥마을 마스터플랜 조성 프로세스 |



세종 한옥마을의 세부 계획

세종 한옥마을의 기본방향

세종 한옥마을 계획에서 가장 중요한 기본방향은 한옥을 이용한 관주도의 관광명소가 아닌 현대인의 삶을 보장하는 정주형 한옥마을을 만드는 것이었습니다. 관광명소화되는 한옥마을은 마을공동체의 지속적인 발전에 결국에는 부정적인 영향을 끼칠 것으로 생각하였고, 이것은 다양한 주거문화를 구현하려는 세종시의 특별계획구역 목적과도 부합되지 않았습니다. 도시건설 주무기관인 행정중심복합도시건설청에서도 관광자원보다는 주거문화로서의 한옥마을을 조성하는 것에 동의하면서 계획수립에 탄력을 받게 되었습니다.

초기에 제시된 지구단위계획에는 세종 한옥마을이 전체 사업부지를 한 사업자가 맡아서 마스터플랜을 수립하고 개발하는 블록형 단독주택용지로 계획되어 있었습니다. 하지만 프로젝트를 위해 구성된 전문가문단은 세종 한옥마을 조성 및 개발사업에 대해 건설비용의 염려와 경제성이 부족하다는 부정적인 의견을 피력하였습니다. 민간사업자들과도 협의해 보았지만 전체적인 개발여건을 고려하기보다 경제적인 가치를 더 추구하여 근린생활시설을 많이 조성해 달라는 요청이 대부분이었습니다.

세종 한옥마을의 조감도



결국 세종 한옥마을의 전체 부지를 맡아서 사업을 추진할 수 있는 사업자가 현실적으로 없었기 때문에, 다양한 공급방식을 혼합하여 차용할 수밖에 없었습니다. 한국토지주택공사에서 한옥마을의 기반시설을 조성하고, 개인의 건축 수요에 맞춰 개별 필지로 분양하는 획지와 더불어, 동호회, 가족, 친구 등 소그룹 또는 한옥건축 업체의 수요에 맞춰 3~8개의 획지를 묶어 공급하는 소규모 클러스터형(집합제형)으로 혼합하여 공급하는 사업방식을 먼저 설정하고 프로젝트를 진행하였습니다.

세종 한옥마을의 단지계획

세종 한옥마을의 단지계획은 전통적인 마을길을 기반으로 공동체를 형성할 수 있는 소규모 블록을 핵심으로 하였습니다. 토목공사에 의해서 심하게 훼손된 상태에서 제공된 대지의 높이 차이를 최대한 활용하여 다양한 높이 차이가 있는 소규모 단지와 도로를 부차적으로 계획하였습니다. 높이가 낮은 단에는 안길을, 높이가 높은 단에는 셋길을 조성하고, 길로 구획된 소규모 단지에는 다양한 조망을 가진 건축물이 조성될 수 있도록 하였습니다.

세종 한옥마을의 예시 배치도



세종 한옥마을의 도로계획

세종 한옥마을 내 도로는 전통마을에서 볼 수 있는 어귀길, 안길, 셋길, 골목길 등 도로의 위계를 통해 구역을 세분하고 있습니다. 마을의 초입에는 어귀길이 있고, 다음으로 안길과 셋길이 단지 내 주요도로를 이루며, 셋길에서부터 나온 골목길이 각 주호로 이어지게 됩니다. 이를 통해 마을의 공적영역에서부터 주거공간인 사적영역까지 단계적으로 진입하도록 유도하였고, 이것은 공동체를 형성하는 물리적인 바탕이 될 수 있다고 생각하였습니다.

안길과 셋길의 위계는 단지계획에서 언급했듯이 대지의 높이 차이에 따라 구분되기도 하였지만, 길의 폭(너비)을 달리하여 구분한 측면도 있습니다. 안길은 보도 2m, 차도 6m로 구성된 8m 너비의 양방통행도로로 설정하였고, 셋길은 보도 1.5m, 차도 4.5m로 구성된 6m 너비의 일방통행도로로 설정하였습니다. 골목길은 소방차 진입로 확보를 위해 4m 너비를 기준으로 하였지만, 한옥마을에서 4m 너비는 너무 넓고 기존의 한옥마을에서 볼 수 있는 길의 개념과 다르기 때문에, 앞으로 한옥마을 내 도로계획에 대한 논의가 많이 이루어졌으면 좋겠습니다.

이 외에 보차혼용도로, 바닥포장 등의 세밀한 도시설계적인 기법을 활용하여 우리만의 특색있는 한옥마을을 만들어보고자 노력하였습니다.

| 세종 한옥마을의 도로계획 |

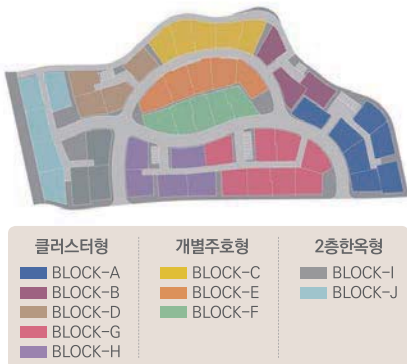


입주형태에 따른 구역의 분류 및 구역별 건축물의 유형

세종 한옥마을은 총 10개의 구역으로 나누어져 있고, 각 구역들은 녹지에 의해 분리되어 있습니다. C구역은 건축주들이 개별적으로 단독주택을 건축하는 구역으로, 대지의 높이 차이를 적극적으로 이용하여 철근콘크리트구조로 지하층을 만들고, 지상층에는 한옥건축이 가능하도록 계획하였습니다. D구역은 소규모의 세대들이 모여서 공동체를 구성할 수 있도록 4개의 필지로 이루어져, 가족 또는 소규모 동호인과 같이 함께 모여 살기를 희망하는 사람들이 입주하여 공동마당과 공동주차장 등의 공용공간을 만들고, 이 공간을 통해 각 주호로 들어갈 수 있도록 계획하였습니다. B구역도 D구역과 같이 소규모 공동체를 수용할 수 있도록 계획된 구역으로 3개의 필지로 이루어져 있습니다. A구역은 소규모의 한옥 업체들이 들어와서 건축할 수 있도록 5~6개의 필지로 이루어져 있고, 업체의 역량에 따라서 최대 10채 정도의 건축이 가능하도록 계획하였습니다.

건축물의 유형은 크게 클러스터형, 개별주호형, 그리고 2층한옥형으로 구분하여 각 구역의 특성에 맞게 설정하였습니다. 2층한옥의 경우에는 근린생활용지인 I구역과 J구역에만 지어질 수 있어, 주변 아파트의 위압적인 모습에 대응할 수 있습니다.

| 세종 한옥마을의 구역 분류 |



| 세종 한옥마을의 건축 유형별 필지 분류 |

구분	내용
클러스터형	구역: A구역, B구역, D구역, G구역, H구역
	내용: 대지와와의 접지성을 고려한 클러스터형 주택용지
개별주호형	구역: G구역, E구역, F구역
	내용: E구역: 공간의 효율성을 고려한 개별주호형 주택용지 G구역, F구역: 대지 내 단차를 이용한 개별주호형 주택용지
2층한옥형	구역: I구역, J구역
	내용: 다양한 2층한옥의 실험이 가능한 근린생활용지

건축물의 배치와 외부공간 계획

건축물은 대지를 효율적으로 이용하기 위해 대지중심부에 마당을 두고 주변 환경과 진입로의 위치를 고려하여 배치되었습니다. 대지경계에는 전통건축에서 중요한 요소인 담장을 조성하여 인접한 대지의 주택과 조화를 이루고 있습니다.

또한, 한옥마을이 전통적인 경관을 유지할 수 있도록 대지경계선을 따라 조성된 담장에 대문설치 불허구간을 설정하여, 이 구간에는 대문이나 기타 부출입구를 설치하지 않도록 규정하였습니다. 대문은 목재 문틀과 기와지붕을 사용하고 3.5m이하의 높이로 설치하여, 한옥 담장과 조화를 이루도록 권장되었습니다.

단차를 이용한 하부마당 조성 및 주차장 계획

개별주호형 주택용지인 C구역과 F구역에는 전면도로와의 연속성 확보와 단지 내 보행환경 증진을 위하여, 대지의 높이 차이를 이용하여 하부마당(지하층)을 조성하도록 유도하였습니다. 하부마당*을 통해 주차장 및 지상(한옥 및 상부마당)으로 진입할 수 있고, 하부마당에 주차장을 설치하거나 실을 조성하여 이용할 수 있게 계획하였습니다.

이로 인해 세종 한옥마을에는 다양한 주거유형과 주차방식이 나오게 되었습니다. 따라서 소규모 세대들이 모여 있는 클러스터형 주택용지에서는 공동부설주차장을 이용하고, 개별주호형 주택용지에서는 주호마다 개별주차장을 설치할 수 있도록 하였습니다.

* 도로보다 한옥 주택의 대지가 높을 경우, 대지 상부의 한옥에 도달하기 위해 거쳐야만 하는 도로면에 면한 하부의 진입마당

세종 한옥마을의 단면 이미지



건축물의 계획

한옥마을의 아름다움과 정취는 대부분 건축물의 외관에서 느낄 수 있기 때문에, 입면에 기둥, 도리, 인방 등의 목부재가 드러날 수 있도록 하고, 지붕에는 전통한식기와를 사용하며, 담장은 기와를 얹은 전통담장으로 조성하도록 규제하였습니다. 이처럼 한옥의 외관 및 형태만 지켜진다면 내부는 거주자의 편리한 생활을 위한 입식부엌과 화장실 등 현대적인 공간들에 대한 계획이 가능할 것입니다.

특히 한옥의 정체성을 잘 드러내는 지붕의 경우, 지붕물매의 방향은 주변 경관을 고려하여 인접한옥과 맞추거나 조화를 이루도록 하고, 용마루선의 높이는 주변 한옥을 고려하여 지나치게 높아지지 않도록 권장되었습니다.

여러 가지 법적규제로 인해 한옥 건축시 형태와 규모 등에 계획적으로 제약받았던 사항들을 특별건축구역의 지정으로 완화 및 적용 제외시킴으로써 기존 전통한옥의 장점은 반영하고 참신하고 새로운 한옥건축의 시도들이 이루어질 수 있을 것으로 기대합니다.

| 세종 한옥마을의 한옥 예시 |

평면유형

- 전통 및 신한옥
- 「건축법」 시행령 제2조제216호, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제27조의 “한옥 건축 기준”에서 제시하는 한옥의 형태, 재료, 성능 등이 기준 준수

전통조경과 정원

- 상부가 개방된 마당 계획
- 전통조경과 정원조성에 토종 수목(소나무, 매화나무, 회화나무, 대나무) 등 식재 권장

구조

- 기단부 상부의 주요 구조부는 목구조를 원칙으로 함
- 기단부 이하의 지하부분은 기타구조의 사용 가능

창호 및 내외부 요소

- 목조 건축물의 외관 표현
- 마루와 온돌 등 전통방식과 입식 부엌, 화장실 등 현대 편의성이 조화된 평면유형 적용 권장
- 에너지 절약 설계기준과 단열기준을 만족하는 창호와 벽체 시공

담장

- 담장 높이 1.8m 이하
- 기와 얹은 전통 담장

대문

- 목재 문틀과 기와지붕 사용
- 높이 3.5m 이하
- 대문 설치 불허구간 지정



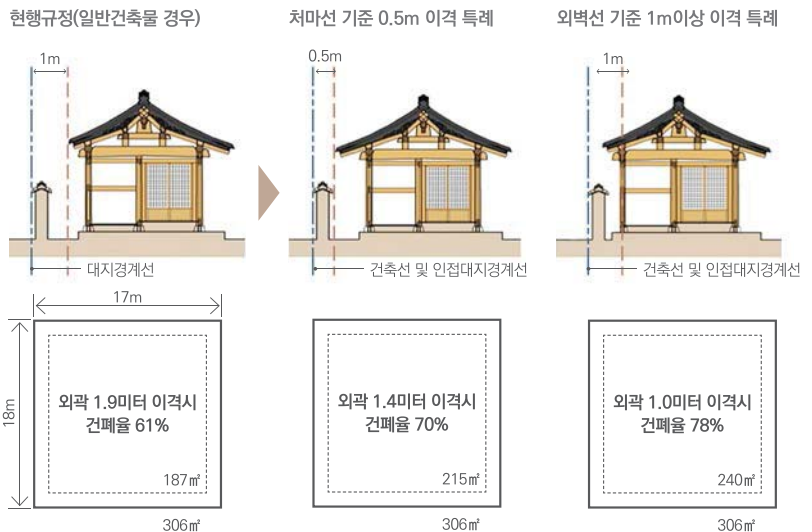
한옥마을 조성을 위한 지구단위계획 마련

한옥마을 대상지가 포함되어 있는 1-1생활권의 지구단위계획에는 특별계획구역, 특별건축구역, 특화계획 등 ‘특별’이라는 용어가 많이 들어있습니다. 조화롭고 창의적인 도시경관의 창출 등을 목적으로 설정된 계획논리들이 실제로는 크게 쓸모 있지 않은 제도의 중복으로 인해 프로젝트 진행 초반에 많은 어려움이 있었습니다.

1-1생활권의 지구단위계획 중 한옥마을 특화권역의 특화계획을 위한 지침사항에서 눈여겨 볼 점은 건폐율 50%에 대한 의무규정으로, 모든 집에 마당이 있는 세종 한옥마을의 아름다운 경관창출을 위해 만들어진 새로운 규정이라고 생각합니다. 용적률 또한 건폐율과 동일한 50%로 규정하고 있는데, 이는 2층으로 인한 마을의 경관 저해 및 프라이버시 침해 문제를 사전에 막기 위해 마련되었습니다. 1층의 면적만으로 해결되지 않는 부족한 공간에 대해서는 지하층을 활용하여 보완할 수 있기 때문에, 단독주택의 경우 1층 규모로 조성될 수 있도록 용적률과 건폐율을 동일하게 규정하고 있습니다.

하지만 이러한 지침사항은 어디까지나 플랫폼일 뿐이고, 앞으로 건축가들이 건축물들을 창의적으로 설계한다면 예시도와 같은 모습으로 한옥마을이 조성될 것이라고 생각하였습니다. 또한 공동부설주차장은 차가 없어 공간이 비었을 경우 아이들이 뛰어놀 수 있는 공간이나 다양한 이벤트가 이루어지는 공간으로도 활용될 수 있을 것이라고 기대합니다.

| 대지안의 공지 확보 규정 특례적용 비교 |



한옥마을 특화권역 특화계획 지침사항

구분	내용	
가구·획지	필지의 분할 및 합병 불허	의무
허용용도	단독주택 「건축법」 시행령 별표1에 따른 단독주택 중 단독주택 외 불허 - 건축물 지하층은 주거용도 불허	의무 의무
	근린생활시설 「건축법」 시행령 별표1에 따른 제1종 근린생활시설(소매점, 휴게음식점, 제과점, 주민의 진료·치료 등을 위한 시설, 공공업무시설, 주민이 공동으로 이용하는 시설) 1) 해당용도의 바닥면적 합계 300㎡ 이하인 경우에 한함	의무
건폐율/용적률	단독주택 50퍼센트/50퍼센트	의무
	근린생활시설 50퍼센트/50퍼센트	의무
최고 층수	단독주택 1층 이하	의무
	근린생활시설 2층 이하	의무
주택유형	지구단위계획[6-3-3-1]에 제시된 구역별 건축유형에 따라 건축	의무
외부공간	전체 - 대지 중심부에 마당을 두고, 마당 상부는 개방 - 토종수목(소나무, 매화나무, 회화나무, 대나무 등)식재	의무 권장
	C,F 구역 - 대지 단차를 이용하여 하부마당 조성 - 가로변 대지경계선으로부터 3미터 이격하여 단차 조성 - 하부마당 면적은 지상층 바닥면적의 50% 이하로 조성	의무 의무 의무
부설주차장	전체 「세종특별자치시 주차장 설치 및 관리 조례」준수 - 차량출입구간은 [1-2-23-5]를 준수	의무 의무
	A,B,D,G,H 구역 - 구역별 공동부설주차장 설치 - 가구당 1대에 해당하는 주차면을 공동부설주차장 내 설치	의무 의무
	C,F 구역 - 하부마당에 지하주차장 및 외부진입공간 설치 - 주차장 출입구는 대문과 일체화 - 주차장 및 출입구 권장위치 준수	의무 권장 권장
	E 구역 - 지상주차장 설치 - 주차장 출입구는 대문과 일체화 - 주차장 및 출입구 권장위치 준수	의무 권장 권장
	I,J 구역 지상주차장 설치	의무
건축물 내부구조	- 평면은 기본모듈 '칸'과 한옥 고유의 조형 및 공간감 유지 - 전통방식(마루, 온돌 등)과 현대방식(입식부엌 등)의 조화 된 평면유형	권장 권장
건축물외관 및 형태	「건축법」 시행령 제2조제16호, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제27조의 “한옥 건축 기준”에서 제시하는 한옥의 형태, 재료, 성능 등의 기준 준수	의무
	한식 기와의 지붕선, 목구조의 건축물 외벽, 전통 담장 설치	의무

구분	내용	
지붕	• 한식지붕틀 및 전통한식기와 사용, 원색 유약마감 재료의 기와 지양	의무
	• 외벽은 목조 기둥선까지 후퇴하고, 처마깊이는 최소 90cm 이상	의무
	• 지붕·옥상층의 부대시설 불허	의무
구조	• 기단부 상부의 주요 구조부는 목구조를 원칙으로 함(기단부 이하의 자하부분은 기타구조의 사용 가능)	의무
외벽	전체 • 사고석, 점토벽돌, 와편, 회벽 등의 마감재료 사용 및 외벽과 구조체 위 원색 도색마감 지양 • 지하 외벽이 가로변 노출 시 축대석 쌓기 등으로 외벽 재료와 구분	의무 의무
	근린 • 1층과 2층이 만나는 부분을 평방, 난간, 눈썹지붕 및 수평적인 부재로 구분	의무
	생활시설 • 한옥 입면에 쇼윈도, 출입문 등을 유리로 설치하는 경우 그 유리면 면적은 해당입면 면적의 4/5이하로 함 • 셔터설치 시 목재, 저채도색상 재료 사용, 유광재질 사용 지양	의무 의무
창호	• 창살은 전통문양 적용	의무
	• 목재 권장, 목재 외 재료 사용 시 목재 무늬 또는 색채 적용	의무
담장 및 대문	• 1.8m 이하(처마선 중 가장 낮은 부분의 높이 이하로 설치)	의무
	• 꽃담, 화문장, 토담 등 전통 방식 담장 및 담장 상부에 기와 적용	의무
	• 대문은 목재 문틀과 기와지붕 사용, 높이는 3.5m 이하	의무
	• 대문설치·불허구간 준수	의무
옥외 광고물	근린 • 입체형 간판 설치	권장
	• 목조기둥으로 분절된 간 이내 설치	의무
	생활시설 • 간판의 누계면적은 가로에 면한 한옥외벽면적의 1/12이하 • 한글 표기 원칙(영문 표기 시 한글과 병용)	의무 의무
기타	• 외벽 및 창호 등은 에너지절약 설계기준과 단열기준 만족	의무
	• 실외기 등 각종 설비시설은 매립 및 차폐시설 계획 수립	의무
	• 야간경관은 원색계열의 조명 지양(간접조명 권장)	의무
	• 한옥의 방재성능 개선(방염처리 권장, 자동소화시설 설치 등)	의무

미래주거의 패러다임

세종 한옥마을에 대한 관심

최근 한국토지주택공사에서 세종 한옥마을 토지를 분양한 결과, 그 경쟁률이 최고 330대 1까지 치솟으며 성공적으로 모든 필지의 계약이 완료되었습니다. 여기에서 우리는 왜 이런 현상이 나타나는지에 대해서 생각해볼 필요가 있습니다.

물론 행복도시의 경우 계획에 따라 도시기반을 잡아가고 있으며, 우리나라의 중심에 자리하여 지리적 위치가 좋다는 장점이 그 이유일 것입니다. 하지만 프로젝트 초반에 수요층을 공략하기 위해 설정했던 분양방식과 토지 및 건축의 비용 산정도 중요한 역할을 했다고 생각합니다. 개별주호형의 경우를 예로 들면 전체 부지에 대한 택지 가용률을 높이고 클러스터형보다 필지를 세분화함으로써 토지비용을 최대한 낮춰 개별주택지의 경우 2억 원대 초반 정도로 책정하였습니다. 건축비용은 평당 1천만 원 정도로, 30평 내외의 한옥 한 채에 약 3억 원으로 책정하였습니다. 토지 및 건축 비용을 합한 총액은 약 5억 원으로, 한옥 건축에 5억 원 정도의 비용이 소요된다면 기존 아파트 수요층을 한옥으로 끌어들이 수 있을 것이라고 생각하였습니다. 또한 세종 한옥마을의 경우, 한옥 신축 시 최대 3천만 원의 건축지원금을 받을 수 있기 때문에 인기가 있는 것일 수도 있습니다.

하지만 세종 한옥마을은 건축이 허용되는 건폐율이 낮고, 주변에 고층 아파트 단지가 들어서 있어 마을 내의 조망과 경관이 취약한 단점도 있습니다. 따라서 이러한 추측들만으로는 세종 한옥마을에 대한 관심과 수요를 이해하기 어렵습니다.

한옥거주 의향자의 수요

* 한옥 거주 의향자의
수요특성을 고려한 정책방향,
auri 국가한옥센터,
신치후 외 1명, 2014)

한옥거주 의향자들을 대상으로 한 조사*에서 한옥 거주를 희망하는 이유를 살펴보면, 친환경적인 자재, 개방적인 구조, 쾌적한 자연환경 등 다양하게 나타납니다. 하지만 그 중 한옥만의 특징 자체가 마음에 들어서 거주를 희망하는 경우는 1순위와 2순위를 모두 합하여 따지더라도 22.5%밖에 되지 않습니다. 오히려 친환경적인 요소와 개방적인 구조가 마음에 들어 한옥을 좋아하는 사람들이 많습니다.

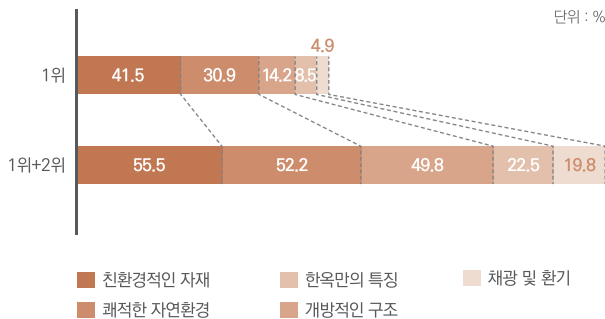
이 조사결과를 통해서 실질적으로 사람들이 한옥을 좋아하는 이유가 우리의 주거문화인 한옥 그 자체를 마음에 들어하기 때문은 아니라는 것을 알 수 있습니다. 이는 역설적으로 시대에 맞는 우리의 주거문화 또는 주거형식이 존재하고 있지 않다는 것을 시사합니다. 또한 꼭 한옥이 아니더라도 이러한 조건들을 만족한다면 다른 주거형태가 만들어질 수 있는 가능성도 생각해볼 수 있습니다.

삶을 담는 한옥

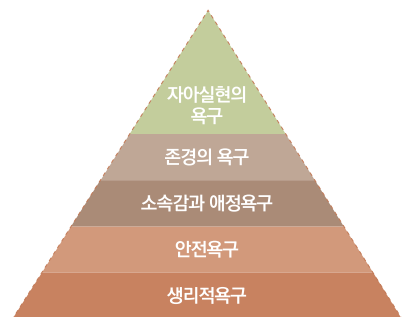
매슬로우의 욕구단계설에 의하면 우리가 갖고 있는 욕구는 일정한 위계를 가지고 있으며, 사람들은 가장 아래에 있는 단계의 욕구를 만족해야 다음 단계의 욕구로 상승합니다. 폭발적인 경제성장과 산업사회를 거친 우리의 주거문화는 생리적 욕구와 관련된 양적성장을 만족시킨 중요한 요건 중 하나였습니다. 연이은 참사를 통해 나타난 재난대응체계에 대한 불만과 불안, 그리고 최근의 친환경, 건강, 웰빙에 대한 사회적인 관심은 이미 사회 전반에 자리한 안전욕구의 단면을 보여주고 있습니다. 하지만 옛 한옥과 전통마을에 대한 일반인의 향수와 열기는 결과적으로 안전욕구의 단계를 거쳐 다음 단계인 소속감과 애정욕구를 만족시키기 위해 삶과 주거를 통한 공동체 회기를 기원하는 사회적 반응일 수도 있습니다. 우리는 스스로 새로운 주거문화 창출을 원하는 사회적 열망에 부응하지 못하고 있는 것은 아닌지 고민해 보아야 할 것입니다.

‘도시와 건축은 삶을 담는 그릇이다.’라는 말이 있습니다. 한옥마을 또한 거주민의 삶을 담는 마을로서 정주개념을 우선적으로 고려하여 조성해야 한다고 생각합니다.

| 한옥 거주 희망 이유 |



| 매슬로우의 욕구단계설 |







한옥마을 조성사업 현황과 시사점

전국 각 지역에서는 한국적인 주거유형의 보급 및 경관 창출, 전통문화 향유를 위해 한옥마을을 조성하고자 하는 활발한 움직임이 일어나고 있습니다. 이런 움직임에 따라 공공에서도 주도적으로 한옥마을 조성사업을 추진 및 진행하는 등 한옥과 한옥마을이 우리 사회의 새로운 주거형식으로서 자리 잡을 수 있도록 노력하고 있습니다. 이 자리에서는 한옥마을 조성사업 사례들의 현황과 쟁점사항을 살펴보고, 앞으로 우리가 한옥마을을 조성할 때 긍정적으로 반영할 수 있는 부분들과 더욱 깊이 있게 고려해보아야 할 사항들에 대해 이야기해보고자 합니다.

신 치 후 건축도시공간연구소 국가한옥센터 센터장

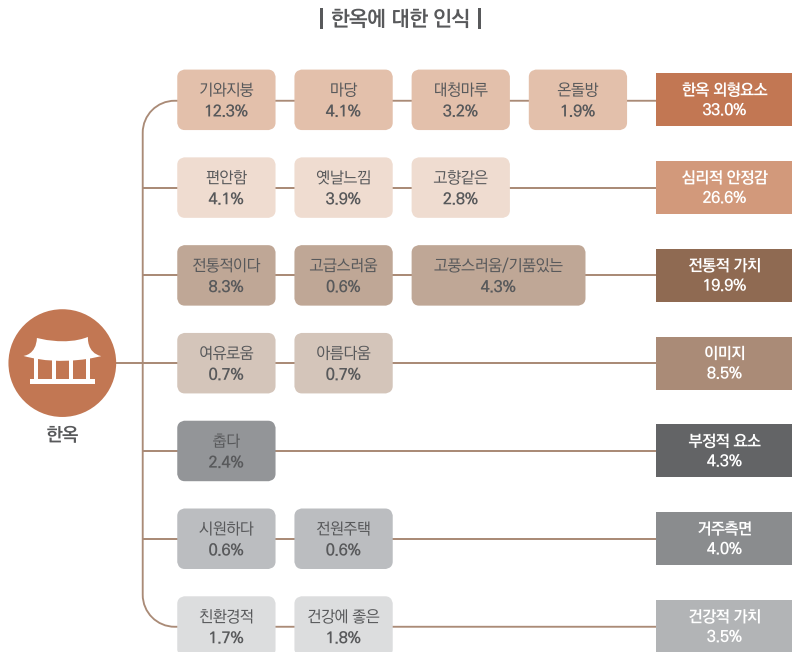
한옥과 한옥마을에 관한 인식 및 수요 특성

전국적으로 활발하게 추진되고 있는 한옥마을 조성사업의 현황 및 시사점에 대해 이야기하기 전에, 먼저 왜 한옥과 한옥마을이 오늘날 새로운 주거형식으로서 논의되고 있는지 그 이유를 ‘한옥과 한옥마을에 대한 인식 및 수요 특성 조사’ 결과를 통해 말씀드리고자 합니다. 국가한옥센터에서는 2012년부터 2~3년에 한 번, 잠정적으로 한옥에 거주하고자 하는 사람들을 대상으로 한옥 인식 및 수요 특성 조사를 진행하고 있습니다. 올해 실시한 조사결과^{*}는 현재 정리하고 있는 중이기 때문에, 이 자리에서는 2013년의 조사결과^{*}를 바탕으로 설명하겠습니다.

^{*} 한옥인식 및 수요특성조사,
auri 국가한옥센터, 2013

한옥에 대한 인식

한옥 인식 및 수요특성 조사결과에 따르면, 현대인들은 한옥이라는 단어를 들으면, ‘기와지붕’, ‘마당’ 등 한옥을 구성하는 외형적인 요소를 가장 먼저 떠올리지만, ‘옛날’, ‘시골집’, ‘고향’ 등 어렸을 적 한옥에서 느꼈던 심리적인 안정감과 ‘고풍’, ‘기품’과 같이 한옥의 전통적 가치와 관련된 긍정적인 이미지를 주로 연상한다는 것을 알 수 있습니다.

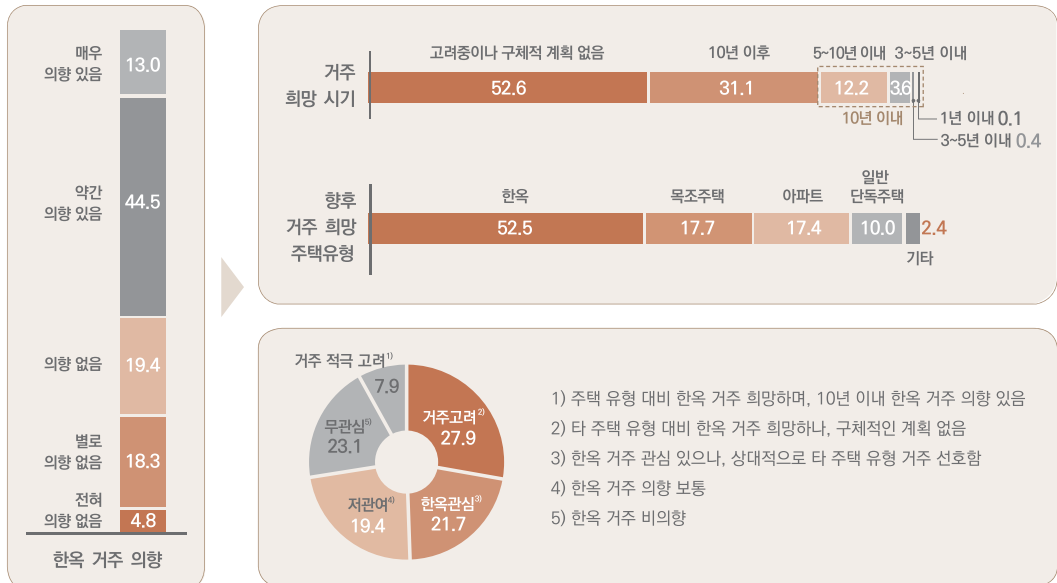


한옥 잠재수요자들의 특성

잠재수요자들의 한옥 거주의향 조사결과, 응답자의 57.5%가 긍정적인 반응을 보였으나 대부분은 구체적인 계획이 없는 것으로 나타났습니다. 즉, 한옥에 거주하고 싶다는 생각을 하고 있는 잠재수요자들은 많지만, 실수요자는 극히 미미한 것을 알 수 있습니다. 따라서 어떻게 하면 한옥거주 희망자들이 실제 한옥으로 이주하게 할 수 있을지 고민해 보아야 할 것입니다. 10년 이내 한옥에 거주할 의향이 있는 적극 고려층은 7.9%로, 자녀의 출가나 퇴직 이후 전원 및 농어촌 생활을 하기 위해 기존에 보유하고 있던 주택을 매각하고 그 금액으로 한옥을 건축하거나 구매하여 거주하고자 하는 경우가 가장 많았습니다.

| 한옥 거주의향 조사 결과 |

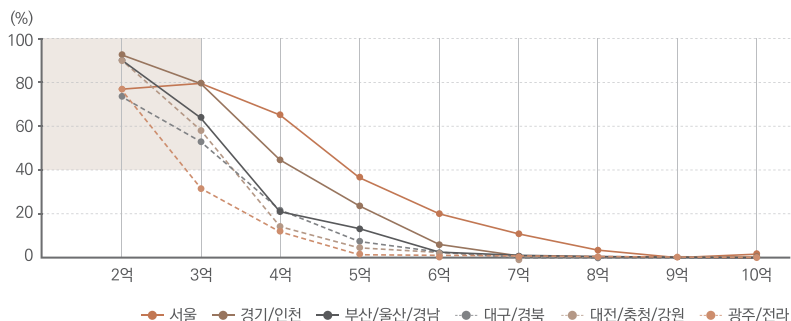
단위 : %



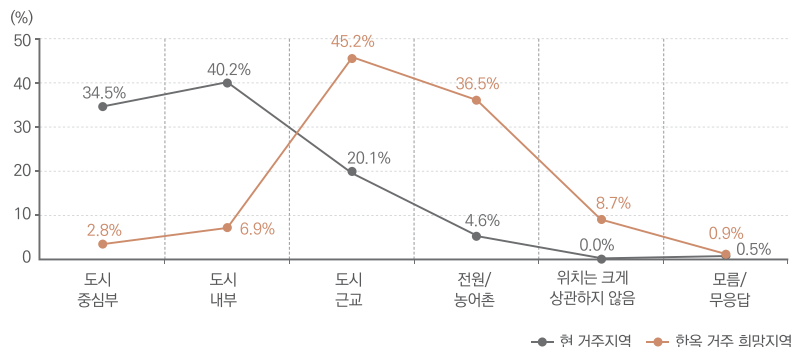
한옥의 구매를 결정할 때 고려요인으로 가장 중요한 요건이 비용이었고, 다음으로 입지, 품격 순으로 나타났습니다. 한옥주택 희망가격(수용가능가격)은 지역별로 상이하지만, 평균적으로 3억 원 이내의 가격을 선호하였습니다.

잠재수요자들은 거주를 희망하는 한옥의 입지조건으로 도시근교 또는 전원 및 농어촌을 가장 선호하였지만, 현 거주지역에 따라 그 조건에 차이가 있었습니다. 서울과 경기 및 인천권역에 살고 있는 사람들은 도시근교에서 40여 분 정도 떨어져 있는 곳을 선호하는데 비해, 부산과 경상도, 그리고 전라도에 살고 있는 사람들은 농어촌을 더 선호하는 것으로 나타났습니다. 또한, 희망하는 한옥의 규모는 대부분 30평 이내로 나타났습니다. 한옥거주의 적극 고려층을 대상으로 조사해 본 결과, 한옥의 입지조건은 자연환경이 좋은 전원 또는 농어촌을 선호하고, 희망하는 한옥의 규모는 현재 거주하는 주택과 유사한 크기를 선호하는 것으로 나타났습니다.

지역별 한옥 주택희망가격(수용가능가격)



현 거주 지역 및 한옥 거주 희망지역



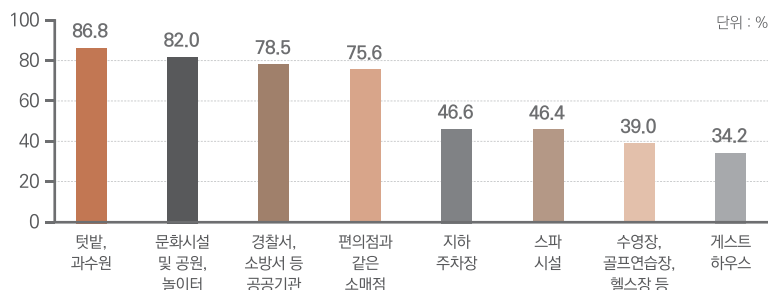
한옥마을에 대한 인식 및 시사점

한옥에서 거주하기를 희망하는 사람들 중 한옥마을에 살고 싶은 사람은 47.5%로, 응답자의 절반 정도가 한옥마을에 거주하는 것을 긍정적으로 생각하였습니다. 그 이유는 이웃주민과의 친목을 도모할 수 있고, 개별한옥보다는 마을에 기반시설이 더 잘 갖추어져 있을 것이라고 기대하기 때문이었습니다. 한옥마을 거주 희망자 중 개별 맞춤형 한옥을 원하는 사람들은 48%, 완공된 한옥을 분양받고 싶은 사람들은 27.5%로 나타났습니다. 사람들은 20~50세대가 모여 사는 소규모 마을에서 거주하기를 희망하였고, 마을 내에 편의시설이 갖추어져 있어 생활의 편리함이 보장되기를 희망하였습니다. 공공에서는 한옥마을을 대부분 100세대 단위의 큰 규모로 계획하고 있는데, 조사를 통해 나타난 수요자들의 요구에 따라 앞으로는 한옥마을을 20~50세대 정도의 소규모로 계획해야 할 것입니다.

한옥마을 거주 희망자들은 현재 아파트에서 생활하고 있는 경우가 많기 때문에, 한옥마을에서도 아파트에서 누릴 수 있는 편의시설을 제공받을 수 있도록 해야 합니다. 희망자들이 가장 선호하는 공동이용시설은 텃밭과 과수원이었으며, 그 외에도 문화시설, 공공기관, 편의점 등에 대한 요구가 있었습니다. 그리고 게스트하우스가 마을에 포함되어야 한다는 일부 수요자들의 독특한 의견이 있었는데, 이는 최근 아파트단지에서 한옥 게스트하우스를 도입하여 주민들에게 많은 호응을 얻었던 사례들이 반영된 결과로 판단할 수 있습니다.

한옥 인식 및 수요 특성 조사를 통해 한옥을 이미 경험해 본 사람들과 그렇지 않은 사람들의 응답 비율이 크게 차이가 난다는 것을 알 수 있었습니다. 한옥을 접해 볼수록 한옥에 살고 싶은 욕구가 강하게 나타나기 때문에, 공공에서는 한옥활성화를 위해 많은 사람들이 한옥에 대한 경험을 할 수 있도록 공공건축물이나 한옥 체험프로그램을 지원해주는 것이 중요하다고 생각합니다.

| 한옥마을에 포함되어야 할 편의시설 |



한옥마을 조성사업 추진현황

전라남도 행복마을(2007~)

전국적으로 가장 먼저 추진된 한옥마을 조성사업은 전라남도 행복마을입니다. 이 사업으로 전라남도에는 새롭게 조성된 한옥마을 20개를 포함하여 총 111개의 한옥마을을 조성하고, 1,878동의 한옥을 신축하는 것이 확정되었습니다. 또한 기존마을 정비형은 10동 이상, 신규마을 조성형은 20동 이상의 한옥을 건축할 때 건축비의 일부를 전라남도과 해당 시에서 지원하고, 융자금도 저금리에 장기 상환할 수 있도록 지원하고 있습니다. 그리고 「농어촌정비법」에 따른 전원마을 조성사업 중 신규조성형을 한옥마을로 조성하여 공공기반시설 비용 등을 함께 지원함으로써, 약 3,000여 명의 외지 인구를 전입시켜 성공적으로 귀농·귀촌의 수요를 확보하였습니다.

기존마을 정비형(담양 무월마을)



신규마을 조성형(담양 유천행복마을)



신규마을 조성형(구례 오미행복마을)



신규마을 조성형(나주 신광행복마을)



경기도 택지개발지구 한옥마을 조성 계획(2008~2009)

경기 의정부 민락지구의 신한옥마을은 한국토지주택공사에서 추진하였지만, 높은 토지 조성 원가 및 건축비용으로 인해 사업성이 낮아 결국 무산되었습니다.

또한, 경기도청과 경기도시공사에서 수원 광교신도시에 명품 한옥마을을 모토로 하여 한옥마을을 조성하고자 500~600㎡ 규모의 대형필지를 계획하였지만, 결국 높은 토지 조성 원가와 건축비용으로 인해 무산되었습니다. 당시 광교신도시 한옥마을에 한옥을 지을 경우, 토지비용과 건축비용을 합한 총 비용이 14~24억 원으로 인근의 타운하우스보다 더 비쌌습니다.

수요조사에 따르면 한옥거주를 적극적으로 고려하고 있는 사람들의 경우, 한옥 건축시 토지비용은 최대한 저렴해야 하지만 건축비용은 3천만 원에서 5천만 원까지 더 투자하고자 하는 의향이 있음을 알 수 있습니다.

충청북도 한옥마을(2012~)

2011년 「충청북도 한옥마을조성 촉진 지원 조례」가 제정되면서, 충청북도에서는 한옥 관광자원화 사업(한옥민박마을)의 필요성이 대두되는 지역에서 한옥신축 등에 소요되는 비용의 일부를 보조 및 용자지원 해주고 있습니다. 충청북도는 전라남도 행복마을 사업을 벤치마킹하여 「농어촌정비법」에 따른 전원마을을 한옥마을로 조성하고자 노력하고 있으며, 현재까지 지정된 한옥마을은 청주시 오창 미래지 한옥마을과 단양군 하일 한옥마을이 있습니다.

청주 오창 미래지 한옥마을



단양 하일 한옥마을



한옥마을 조성사례 현황과 쟁점

은평한옥마을의 현황과 쟁점

은평한옥마을은 2016년 상반기에 필지분양이 성공리에 마무리되었고, 다수의 한옥들이 건축되고 있어 한옥마을의 면모를 갖추고 있습니다. 처음 시범분양을 실시한 2012년 10월에는 필지의 분양가격이 높게 책정되어 미분양되는 상황이 벌어졌습니다. 이후 분양가격을 낮추기 위해 필지의 규모를 전반적으로 축소하였고, 업체나 소규모 공동체를 대상으로 한 블록형 필지를 단독형 필지로 전환하는 등 다양한 노력을 통해 분양을 마칠 수 있었습니다.

은평한옥마을에서는 건폐율 50%, 용적률 100%가 적용되어 필지의 절반을 차지하는 한옥의 경우, 최대 2층까지 지을 수 있도록 밀도기준이 마련되어 있습니다. 하지만 한옥건축물을 대상으로 한 특례 규정을 악용하여 실제로는 건폐율 70%에 육박하는 2층 한옥이 많이 조성되고 있습니다. 이는 건축주들이 실내공간을 최대한 확보하기 위해 한옥건축물을 크게 조성함으로써 나타난 현상으로, 이로 인해 상대적으로 마당이 협소해지게 되었습니다. 이러한 상황을 방지하고자 건축물의 형태 및 외관에 대해 은평구 한옥건축소위원회의 심의를 받도록 규정하고 있지만, 심의를 통해 용적률 100%라는 밀도기준 내에서 행해지는 건축행위를 규제하는 것이 현실적으로 어려운 은평한옥마을에서는 작은 마당이 특징적으로 나타나고 있습니다.

은평한옥마을 전경



은평한옥마을의 다양한 한옥들



익산 배산지구 한옥마을의 현황과 쟁점

익산 배산지구 한옥마을은 전라북도 익산의 신도시인 배산지구 내에 있는 하나의 블록이 한옥마을 대상지로 지정되면서 조성되었습니다. 익산 배산지구 한옥마을에서는 건폐율 60%, 용적률 100%의 범위에서 최대 3층 한옥까지 지을 수 있으며, 필지당 5가구까지 수용할 수 있도록 규정되어 있었습니다. 하지만 필지를 배산지구 내 다른 일반 단독주택지와 비슷한 격자형으로 분할하여, 한옥마을에 적합하지 않은 밀도 기준과 필지의 배치로 인해 토지수용자들의 민원이 많이 제기되었습니다.

건축비용이 일반건축물보다 비싼 한옥에 대해 건폐율과 용적률의 기준을 완화하는 등 밀도를 최대로 확보할 수 있게 해달라는 토지소유자들의 요구에 따라 결국 지구단위계획 시행지침이 변경되었습니다. 2011년 7월에 개정된 지구단위계획에는 건축물의 양식, 구조 및 형태는 한국 고유의 건축양식으로 하여야 한다는 기존 내용에 건축물의 형태 및 용도를 감안하여 목재 이외 다른 재료의 사용도 가능하다는 내용이 포함되었습니다. 이로 인해 철근콘크리트 구조물 위에 지붕만 한식기와로 덮은 건축물이 지어지기 시작했고, 그 결과 현재 배산지구 한옥마을에는 법률적인 정의에 근거한 한옥건축물이 없기 때문에 한옥마을이라고 지칭하기 어려운 상황입니다.

익산 배산지구 한옥마을 전경



한옥의 법적 정의에 맞지 않는
익산 배산지구 한옥마을의 한옥형태 건축들



단양 하일 한옥마을의 현황과 쟁점

단양 하일 한옥마을은 귀촌을 위해 일반 전원마을 조성사업으로 마련된 토지를 분양받은 계약자들이 자발적으로 한옥건축추진위원회를 구성하여 한옥마을로 조성하도록 추진한 사례입니다. 즉, 하일 한옥마을은 공공에서 한옥마을을 의도하여 조성된 것이 아니라 토지분양계약자들의 요구에 의해서 한옥마을로 조성된 것입니다. 이 마을은 현재 충청북도 한옥마을 사업대상지로 지정되어 한옥 건축비용의 일부에 대한 보조 및 용자지원을 받고 있습니다.

단양 하일 한옥마을은 20가구가 모여 사는 소규모 마을임에도 불구하고 공동이용 시설이 부재합니다. 마을의 입주자들 중 대부분은 은퇴 후 귀촌하여 민박 등을 운영하며 이웃들과 더불어 살고자 타 지역에서 이주해온 거주자들로, 낯선 이웃들과의 자연스러운 공동체 형성을 위한 공동이용시설이 필요한 것으로 보입니다.

단양 하일 한옥마을의 한옥은 단양군과 단양한옥학교가 기술지원을 위한 MOU를 체결하여, 전반적인 목공사는 한옥학교 교육과정의 일환으로 교육생들이 직접 시공하였습니다. 그리고 목공사 외에 벽체, 설비공사 및 지붕 기와잇기 등의 기타 공사는 입주자들이 개별적으로 시행하여 한옥건축의 공사비용을 절감하였습니다. 기와의 경우 비용이 저렴한 일체형 기와를 사용하여 거주자들의 만족도는 높았지만, 전통한옥의 외관에서 느낄 수 있는 아름다움과 품격을 이곳에서는 쉽게 느낄 수 없어 아쉬움이 남았습니다.

하일 한옥마을은 지역 한옥학교의 기술지원으로 한옥을 시공함으로써, 새로운 한옥마을 조성방식을 제시했다는 측면에서 큰 의미가 있습니다. 하지만 거주자들은 한옥학교 교육생들이 실습과정 중 시공한 한옥이 과연 안전한 것인지 확인할 수 없어 이에 대한 우려를 드러내기도 하였습니다. 물론 한옥학교에서는 충분히 구조적 안정성을 고려하여 한옥을 시공하였겠지만, 실제로 그 한옥의 안정성을 보장할 수 있는 수단이 없는 것도 사실입니다. 전국적으로 많은 한옥학교에서 한옥 시공자들을 배출하고 있지만 각 학교마다 교육 과정이 다르고 수업의 품질도 확인할 방안이 없기 때문에, 앞으로 정부부처나 지방자치단체에서 이에 대한 문제점을 파악하고 관리할 수 있는 대책을 마련해야 한다고 생각합니다.

단양 하일 한옥마을의 다양한 모습들

1

1 하일 한옥마을의 전경

2

3

4

2 마을 내 공동이용시설

3 마을에서 사용한 일체형 기와

4 일체형 기와를 사용한 지붕의 경관



청주 오창 미래지 한옥마을의 현황과 쟁점

청주 오창 미래지 한옥마을은 사방이 산으로 둘러싸인 낮은 구릉지에 위치하여 자연환경이 우수하고, 청주 국제공항, KTX 오송역과 오창 산업단지, 청주 도심지와 인접하여 도시접근성이 좋습니다. 또한 한옥마을의 택지를 분양받고 한옥을 신축할 경우, 청주시로부터 보조금 4천만 원과 국민주택기금 용자 6천만 원을 저금리로 지원 받을 수 있다는 이점으로 인해 분양이 성공적으로 이루어질 수 있었습니다.

오창 미래지 한옥마을은 단일 민간사업자가 대지를 조성하고 필지를 분양한 뒤, 건축주와 상의하여 설계에서부터 시공까지 일괄적으로 시행하였습니다. 뿐만 아니라 한옥의 하자 및 보수 등 사후관리에 대해 사업체에 소속된 전통한옥 장인이 적극적으로 대응함으로써 입주자들의 만족도가 굉장히 높게 나타났습니다. 또한 단일 민간사업자가 마을 전체를 계획하였기 때문에 한옥의 외관이나 담장 등을 일괄적으로 조성하여 경관의 통일성도 확보할 수 있었습니다.

오창 미래지 한옥마을 배치도



오창 미래지 한옥마을 전경



화순 잠정햇살마을의 현황과 쟁점

전라남도 화순에 위치한 잠정햇살마을은 젊은 귀농인 유치를 위한 농어촌뉴타운 시범사업의 일환으로 추진되었습니다. 그래서 마을에는 한옥 50호와 임대용 타운하우스 150호, 그 외에 커뮤니티시설이 포함되어 있습니다. 잠정햇살마을은 주변 지역에 비해 주택가격이 비싸고, 까다로운 입주자(귀농인) 요건으로 인해 초기분양이 저조하였습니다. 또한 빠른 시일 내에 사업성과를 내기 위해 무리하게 사업기간을 잡아 부실한 설계 및 시공이 이루어졌다는 논란도 있었습니다.

일반적으로 공공에서 주도한 한옥마을은 입주자가 필지를 분양받은 후, 개별적으로 한옥을 계획하는 방식으로 조성되고 있습니다. 하지만 잠정햇살마을의 경우, 일반적인 한옥마을 분양방식과 다르게 아파트처럼 필지와 함께 한옥주택까지 계획하여 분양한 독특한 사례입니다. 물론 일부 입주자들은 개별 수요가 반영되지 못한 한옥을 분양받는 것이 불편했을 수 있지만, 계획이 완료된 한옥을 분양받는 것을 긍정적으로 생각한 입주자들도 많았습니다. 뿐만 아니라 젊은 귀농인들이 생활에 불편이 없도록 마을 내 근린생활시설, 놀이터, 체육단련시설, 도서관과 같은 주민공동시설을 사전에 계획하여 마을 주민들의 거주 편의성을 향상시켰다는 점이 긍정적인 요인으로 작용하였다고 생각합니다.

화순 잠정햇살마을 전경



장성 황룡행복마을의 현황과 쟁점

장성 황룡행복마을도 다른 한옥마을 사례들과 비슷하게 높은 분양가격으로 인해 초기분양이 저조하였습니다. 그 이유는 차로 15분만 더 들어가면 한옥마을 토지비용의 절반밖에 되지 않는 토지들이 있었던 상황에서 굳이 비싼 황룡행복마을에 입주하는 것이 부담되었기 때문이었습니다. 따라서 전남개발공사에서는 분양 활성화를 위해 토지의 규모는 그대로 두고 기존에 평당 약 93만 원에 공급했던 토지를 평균 67만 원 정도로 대폭 인하하였고, 이로 인해 분양을 성공적으로 마감할 수 있었습니다.

황룡행복마을은 민간사업자가 마을 내 7개의 블록을 구매하여 필지면적을 줄인 후 재판매를 한 점과, 자발적으로 신기술을 적용한 샘플한옥을 지어서 입주자들에게 홍보하고 설계 및 시공까지 일괄적으로 진행한 점이 특징적입니다. 아파트 모델하우스가 실제 아파트와는 동일하지는 않지만 내부공간의 대략적인 모습을 보여주듯이, 샘플한옥도 모델하우스처럼 입주자들에게 대략적인 내부공간을 제시함으로써 그들이 원하는 한옥을 선택할 수 있게 한 것입니다. 이렇게 황룡행복마을은 민간사업자의 참여를 통해 토지 분양 및 한옥건축이 보다 활성화될 수 있었습니다. 하지만 마을에서 동일 시공자에 의해 건축된 블록은 한옥의 재료 및 외관의 통일성이 있으나, 개별적으로 건축된 한옥의 경우 담장 등의 외관이 각기 다른 모습을 하고 있습니다. 이처럼 황룡행복마을은 한옥건축물의 형태 관리가 미흡하여 통일성 있는 경관 형성에 어려움이 있습니다.

장성 황룡행복마을 전경



한옥마을 조성사업의 시사점

앞서 소개한 한옥마을 조성사업 중에서 사업성이 없다고 판단되어 무산되었거나 초기분양이 저조했던 사례들은 입지별 적정 필지규모를 설정하지 못한 경우가 대부분이었습니다. 따라서 주변지역의 토지 및 주택가격과 비교하여 한옥마을이 경쟁력을 갖출 수 있도록 적정한 필지규모를 설정하는데 신중을 기해야 할 것입니다. 특히 도시지역이나 2층 이상의 한옥이 허용되는 지역에서는 최소한이라도 외부공간이 확보될 수 있도록 최소필지규모를 정하거나 건폐율 적용을 강화하는 방안이 필요합니다. 그리고 공공에서 지원금이 투입될 경우에는, 사유재산인 건축물일지라도 마을의 쾌적한 주거환경을 위해 규정을 보다 엄격하게 적용받도록 해야 합니다.

청주 오창 미래지 한옥마을처럼 토지 계약에서부터 설계 및 시공, 사후관리까지의 전과정을 포괄하는 맞춤형 서비스가 입주자와 수요자들에게 제공되어야 합니다. 한옥은 사후관리가 중요하기 때문에 입주자들은 믿을 수 있는 설계자와 시공자를 통해 설계 및 시공단계에서부터 꼼꼼하게 건축하여 사후관리가 보다 수월할 수 있게 하거나, 사후에 문제가 생겼을 경우 책임소재를 명확하게 할 수 있기를 원합니다. 따라서 한옥마을 조성사업을 계획할 때부터 마을의 입주자 및 수요자의 입장에서 사업의 전과정이 어떻게 진행되어야 한옥 건축이 용이할 수 있을지 고려되어야 한옥마을 조성이 성공적으로 이루어질 수 있다고 생각합니다. 그리고 이와 같은 서비스를 제공할 수 있는 민간사업자(공급자) 육성방안도 마련되어야 할 것입니다. 작은 한옥시장에서 민간사업자가 스스로 성장하는 것은 거의 불가능하기 때문에, 한옥산업의 기반을 확충하기 위한 공공 차원의 지원이 필요하며 그 일환으로 민간사업자(공급자)의 교육이 반드시 수반되어야 합니다.

한옥마을 조성사업을 계획할 때, 우리들이 잘 놓치는 부분이 바로 마을 내 커뮤니티 시설입니다. 한옥마을에 대한 인식 조사에서도 나타났듯이, 한옥마을에 입주하는 사람들 중에는 이웃주민과의 친목 도모를 위한 커뮤니티 시설을 희망하는 사람들이 많습니다. 하지만 초기 한옥마을 조성계획을 살펴보면 토지 분양에 급급하여 개별 필지계획을 위주로 하게 되면서 공동이용시설은 축소되거나 없어지는 경우가 대부분입니다. 따라서 한옥마을의 공동체 형성과 편의성 향상을 위해 20~50호 정도의 소규모 한옥마을에도 마을규모별로 필요한 공동이용시설의 설치 기준과 공공지원 방안이 마련되어야 합니다.



토론



한옥마을에 대한 우리들의 이야기2

좌장

김 성 우 연세대학교 건축학과 명예교수

토론자

권 영 상 서울대학교 건설환경공학부 교수

김 석 순 (주)아름터건축사사무소 대표이사

김 주 식 행정중심복합도시건설청 도시특화경관팀 팀장

안 국 진 수원시정연구원 연구위원

복 상 규 국토교통부 건축문화경관과 사무관

발제자

조 영 귀 금성건축사사무소 소장

최 유 종 충북대학교 건축학과 교수

신 치 후 건축도시공간연구소 국가한옥센터 센터장

좌장

공공에서 선도적으로 추진하여 조성된 한옥마을에 대해 유익한 정보를 발표해주신 발제자 분들 모두에게 감사드립니다. 토론에서는 발제 내용을 바탕으로 한옥마을이 나아갈 방향과 개선점에 대해 자유롭게 논의해 보도록 하겠습니다. 먼저 서울대학교 권영상 교수님이 의견을 말씀해 주시면 감사하겠습니다.

권영상

앞선 발제들을 듣고 크게 세 가지의 화두에 대해 고민을 해보았습니다. 첫 번째 고민은 '우리는 지금 왜 한옥마을에 대해서 이야기하는가?'이고, 두 번째 고민은 '왜 새로운 한옥마을은 지금까지 잘 조성되지 못했는가?', 세 번째 고민은 '앞으로 이를 해결하려면 어떻게 해야 하는가?'에 관한 이야기입니다.

먼저 '우리는 지금 왜 한옥마을에 대해서 이야기하는가?'에 대한 화두를 꺼내보고자 합니다. 한옥이 처음에는 문화재청과 문화체육관광부의 소관으로 문화적인 관점으로 검토되었지만, 약 10년 전부터 국토교통부에서 한옥을 다루기 시작하면서 건축정책이나 도시정책, 주택정책의 관점에서도 폭넓게 논의되기 시작하였습니다. 한옥시장이 활성화되려면 적어도 1년에 약 5,000채의 한옥이 지어져야 관련 업체들이 자생력을 갖고 전문가들도 육성할 수 있는 하나의 산업분야로 발전할 수 있습니다. 하지만 실제로 현재는 1년에 약 1,000채 정도가 지어지고 있어, 한옥의 시장규모는 약 3,000억 원 정도로 추정됩니다. 3,000억 원 정도의 규모로는 우리나라에서 산업으로서 자생력을 갖지 못합니다. 1년에 5,000채의 한옥을 짓기 위해서는 기존의 한옥마을 뿐만 아니라, 새로운 한옥마을이 조성되어야 합니다. 국토교통부에서도 이에 대한 필요성을 인식하여 한옥마을과 관련한 지방자치단체의 사업들을 지원하고 있으며, 이 과정에서 주택정책이나 도시정책으로서 한옥마을에 대한 다각적 접근과 의견들을 수렴하고 있습니다.

이 부분에서 다음 화두인 '왜 새로운 한옥마을은 지금까지 잘 조성되지 못했는가?'에 대해 말씀드리겠습니다. 이 질문의 답은 한옥마을을 순수하게 전통문화적 가치로 보는 관점이 아닌, 주택공급의 관점, 한옥건축 및 한옥정책의 관점, 문화 및 관광정책의 관점, 도시정책의 관점으로서 각각 검토해보아야 합니다.

첫째, 주택을 공급하는 수단으로서 한옥마을은 '이를 어떻게 활성화 시킬 것인지, 어떻게 토지를 분양하고 마을을 개발할 것인지'와 같은 사업성 분석 및 검토를 중점에 두어야 합니다. 또한 분양가격 조정을 통한 마을의 활성화 방안과 블록형이나 획지형 같은 개발 방식의 차이로 인한 장단점도 미리 고려해야 할 필요가 있습니다. 예를 들어 블록형 방식을 채택한 의정부 민락지구의 경우, 블록을 만들기 위한 도로

건설비용이 추가로 소요되어 토지가격부담이 상승하게 된 단점이 있었습니다. 둘째, 한옥건축 및 한옥정책의 측면에서 한옥마을은 ‘한옥건축물을 어떻게 디자인하고, 이에 대한 설계지침이나 가이드라인은 어떤 내용을 담아야 하는가’에 대한 논의가 이루어져야 합니다. 한옥마을에 살고자 하지만, 주로 거주하는 공간은 한옥이 아닌 형태로 짓거나 한옥과 현대건축의 하이브리드 개념으로 건축하고자 하는 수요가 발생할 수 있기 때문에 꼭 필요한 부분입니다. 셋째, 문화 및 관광정책과 연계할 수 있는 대상으로서 한옥마을에 문화관련 시설이나 근린생활시설을 조성하여 마을을 활성화시키는 것이 긍정적인 방안이라고 생각합니다. 마지막 네 번째, 도시정책적인 측면에서의 한옥마을은 특히 ‘도로의 형태나 패턴을 어떻게 계획하고, 소방도로는 필요한지, 한옥마을의 공동체를 위한 공간은 어떻게 조성되어야 하는지’에 대해 논의해야 합니다. 또한 한옥도 단독주택처럼 도시정책적인 관점에서 차량을 어떻게 해결할 것인가에 대해서도 노력해야 합니다.

결론적으로 한옥마을이 더욱 활성화되기 위해서는 개별한옥 단위의 정책이 아닌 집합된 마을 단위의 정책으로 접근해야 합니다. 따라서 주택공급에 대한 부분, 건축에 대한 부분, 문화적인 부분, 도시정책적인 부분 등 복합적인 고민들을 다각적으로 검토하고 풀어가야 한다고 생각합니다.

참고로 한옥마을 조성사업의 성공적인 사례들은 정부부처나 한국토지주택공사의 지원에 의지하기보다 은평이나 세종 한옥마을처럼 지방자치단체에서 주도적으로 이끌어간 경우가 많았습니다.

마지막으로 첫 번째와 두 번째 화두의 해결책에 대해 이야기해보겠습니다. 한옥마을 조성 및 개발 사업이 지속되려면 소비자의 요구에 대한 명확한 분석이 수반되어야 합니다. 오늘날 아파트를 짓고 운영하는데 국토교통부에서 지원을 하지 않지만 큰 문제가 없습니다. 하지만 한옥마을은 대부분 중앙정부 및 지방자치단체의 예산 지원으로 조성되고 있으며, 지금과 같은 지원이 추후 지속되는 것은 매우 어려운 실정입니다. 따라서 한옥도 아파트처럼 자생력 있고 지속가능한 산업으로 나아가야 합니다. 이를 위해서는 조성 목적과 지리적 특성에 따라 한옥마을을 각기 다른 방식과 관점으로 접근함으로써, 마을의 특성에 어울리는 한옥의 형태와 마스터플랜이 개발되어야 한다고 생각합니다. 또한 민간사업자들의 관심을 유도하고 육성하는 데에도 힘을 쏟아야 합니다. 현재 동시에 20세대 이상의 한옥을 건축할 수 있는 민간사업자가 거의 없습니다. 5~10세대 정도의 한옥마을을 조성하는 데에도 토지비용과 공사비용이 약 100억 원을 넘어가는 상황에서, 민간사업자들도 개발에 참여할 수 있도록 사업규모를 적정하게 조정해야 할 필요가 있습니다.

한옥마을 조성사업을 추진할 때, 도시설계적인 측면에서부터 한옥 건축에 대한 측면까지 모두 고려하여 계획해야 합니다. 지금까지의 한옥마을은 지방자치단체가 소유하고 있는 남은 땅에 조성되어 한옥과 어울리지 않는 위치에 자리하거나, 바로 옆에 고층 아파트가 들어서는 경우가 많았습니다. 한옥마을 활성화가 이루어지기 위해서는 마을의 입지선정부터 입주민들의 삶까지 심도있게 고민하고 배려하여 개발해야 한다고 생각합니다.

좌장 문화재뿐만 아니라 현대건축 및 신한옥 설계까지 다방면에서 활동하고 계신 (주)아름터건축사사무소 김석순 대표이사님의 의견을 들어보겠습니다.

김석순

한옥마을과 관련하여 한옥 및 한옥마을의 정체성에 대한 원론적인 이야기, 한옥마을의 사업성에 대한 이야기, 마지막으로 디자인과 관련된 이야기를 해보고자 합니다.

각계각층의 전문가들이 한옥 또는 한옥마을의 정체성에 대해 치열하게 고민하고 있지만, 이 정체성은 시대에 따라, 또는 건축의 내용에 따라 달라질 수 있습니다. 따라서 20세기 이전의 건축 형태를 21세기에 적용하려는 과정에서 다양한 문제점에 직면하게 됩니다. 시대는 삶의 형태, 경제 상황, 도시의 구성, 그리고 문화 등이 복잡하게 얽혀있는데, 이를 한 순간에 변화시킨다는 것은 매우 어렵습니다. 그렇기 때문에 지속적으로 한옥마을을 유지하기 위해서는 한옥마을의 정체성을 어디에 두어야 하는지에 대한 고민이 반드시 필요합니다.

개인적으로 지금 현대한옥이나 신한옥이라 명명되는 건축물들에 대해 심히 우려스럽게 생각합니다. 이는 정체성과 더불어 사업성이나 디자인과도 관련된 문제입니다. 한옥은 현대인에게 향수 내지는 새로운 주거형태에 대한 기대감, 또는 막연함을 환기시키는 부분이 있어 감성적으로 호응이 좋습니다. 하지만 이 향수에 대한 막연함을 해결해주지 못하면 시장에서 소외받을 수 있습니다. 과거에 비해 가족구성원이 줄어들고 생활양식이 점차 편리함을 추구하는 측면으로 변하면서, 사람들의 생활 동선이 짧아지고 거주공간이 아파트와 같은 집약적인 공간으로 바뀌었습니다. 여기에 익숙해진 사람들이 한옥으로 입주할 가능성에 대해서는 긍정적으로 보지 않습니다. 이러한 상황들을 고려하여 한옥의 정체성에 대한 정리를 해야 국가정책도 실효성있게 바뀔 수 있다고 생각합니다.

다음으로 한옥과 한옥마을의 사업성에 대해 말씀드리겠습니다. 오늘날 자본주의 사회에서는 최소한의 이윤이라도 남지 않는 시장에 대해 사업자들이 절대 참여하지 않습니다. 앞서 언급되었듯이 높은 토지분양가와 건축비가 문제되고 있는 상황에서,

한옥마을 조성은 공공기관이 아닌 민간사업자가 참여하기에 부담이 큰 사업입니다. 아파트가 시장에 많이 공급되는 이유 중 하나는 효율성입니다. 즉, 가성비가 좋아서 단기간에 많은 이윤이 남기 때문입니다. 하지만 한옥은 대량생산이 어렵고, 공사비용 중 인건비의 비중이 일반건축에 비해 매우 높습니다. 민간에서는 부재 생산의 자동화 및 신공법 적용 등을 통해 비용절감을 시도하고 있지만, 소비자에게 제시되는 금액은 최소한의 이윤을 포함하여 평당 약 900만원으로 여전히 비쌉니다. 일반건축물이 토지비용을 포함하여 평당 약 500만원으로 건축이 가능한 것을 고려하면, 상대적으로 매우 높은 금액입니다. 이를 해결하기 위해 정부나 지방자치단체에서는 한옥마을의 기반시설 조성 및 건축비를 지원하고 있지만 활성화가 잘 되지 않고 있는 실정입니다.

마지막으로 디자인에 관한 이야기입니다. 일반적으로 대부분의 사람들은 한옥에 대한 이미지를 옛날 한옥마을에 있는 고풍스러운 건축물로 떠올립니다. 하지만 디자인에 대한 관점이 개개인마다 다르고, 한옥이 과거와 달라진 건축의 법적 규제와 현대생활에 적합한 공간을 충족시켜야 하는 복합적인 상황에서 대중적인 이미지의 형태를 유지하는 것은 쉽지 않습니다. 이 때문에 변화되는 한옥 디자인이 때로는 사람들에게 반감을 사기도 합니다. 또한 오늘날에는 한옥마을에서 가장 중요한 계획요소 중 하나인 도로가 보행자가 아닌 자동차 위주로 설정되어 한옥마을에서 느낄 수 있는 아늑함이나 고즈넉함이 없습니다. 따라서 한옥마을 고유의 정취와 경관을 누릴 수 있는 도로계획을 고민해야 하며, 이로 인한 건폐율과 용적률에 문제가 생길 경우 과감하게 완화해줄 필요성도 있습니다. 또한 한옥의 디자인이 좋은 방향으로 나아가려면 무엇보다도 건축가의 교육이 필요합니다. 대부분의 건축가들은 한옥에 대한 체계적인 교육을 받지 못했기 때문에, 한옥을 제대로 계획할 수 있는 건축가는 극히 소수입니다. 따라서 한옥에 대해 경험이 없는 건축가에게 설계를 의뢰한 건축주가 계획과정에서 디자인 문제로 골머리를 앓을 수 있는 상황이 발생할 수 있습니다.

좌장 이어서 정부부처와 지방자치단체에서 한옥과 한옥마을 관련 사업의 실무를 담당하고 있는 분들에게 다양한 의견을 청해보겠습니다.

김주식 세종 한옥마을 조성사업의 실무 담당자로서, 올해 세종 한옥마을의 분양이 성공적으로 이루어질 수 있었던 이유와 진행 과정에서 아쉬웠던 점, 향후 실제로 한옥마을이 조성될 때 고려해야 할 점에 대하여 간략하게 말씀드리겠습니다.

먼저, 세종 한옥마을이 성공적으로 분양되었던 이유는 좋은 입지조건과 공급방식

의 다양화 때문이라고 생각합니다. 세종 한옥마을은 신도시 내에 위치하여 주변에 상업시설과 아파트가 밀집해 있고, 편의시설에 대한 접근성이 용이합니다. 또한 근처에 도서관과 같은 문화시설들이 위치하고 있으며 교통이 편리한 이점이 있습니다.

사업적으로는 기존에 블록형으로 계획되었던 한옥마을의 공급방식을 획지형으로 전환하면서, 마을의 기반시설과 도로포장, 담장 및 소규모 공원의 조성은 한국토지주택공사에서 지원하고, 한옥은 민간사업자나 개인이 건축하도록 변경하였습니다. 또한 10채 내외의 한옥을 지어서 분양할 수 있는 민간사업자가 드물고, 한옥에 대한 개별적 선호도가 확실한 수요자들이 많기 때문에, 모두의 입장을 수용할 수 있는 방안이 필요하였습니다. 따라서 한옥마을의 전체 42필지 중 15필지는 개별필지로 공급하는 획지형으로, 나머지 27필지는 3~5필지를 묶어 공급하는 클러스터형으로 기획하여, 소규모 사업자들의 참여와 개별 한옥에 대한 요구 등의 수요를 충족시킬 수 있도록 공급방식을 다양화 하였습니다. 그리고 한옥을 지어야 하는 건축기간을 클러스터형에는 2년, 개별획지에는 3년 내로 정하여, 개별 수요자들의 조기 유입을 유도할 수 있었습니다. 또한 15건의 획지형 분양 중 13건이 40대 이하의 수요자들에게 분양된 것으로 보아, 젊은 수요층들의 요구에도 충족될 수 있는 방식이었다고 생각합니다.

세종 한옥마을의 필지분양을 진행하면서 아쉬웠던 점은, 먼저 관에서 주도하여 추진하였음에도 불구하고 제도적인 측면에서 어려움이 있었다는 것입니다. 초기에 한옥마을은 약 40세대를 수용할 수 있는 규모로, 주민들의 공용공간을 계획하였습니다. 그리고 한옥 건축의 활성화를 위해 「건축법」 대지 안의 공지(제58조) 등의 규제완화를 추진하였습니다. 하지만 이를 위해서는 한옥마을이 특별건축구역으로 지정되어야 했고, 그 지정 요건(「건축법」 시행령 [별표3])으로 한옥이 밀집되어 있는 지역의 경우 최소 50동 이상의 건축물이 필요했습니다. 이를 충족하기 위해 한정된 대지에서 계획되어있던 40세대를 50세대로 늘려야 했고, 이로 인해 주민들의 공용공간이 축소되었습니다. 또한 「산지관리법」 시행규칙 [별표1의3]제2호다목*에 따라 15m 이상의 비탈면이 생길 경우에는 가용지로 활용할 수 없으나, 도로개설을 위한 경우는 예외 규정을 두고 있습니다. 이 규정에 의해 세종 한옥마을의 경우에는 가용지로 활용하기 위한 추가 도로를 조성해야 했기 때문에 평지에서보다 택지조성을 위한 제약이 많아 초기 의도대로 한옥마을을 계획하는 것이 힘들었습니다.

다음으로 한옥마을의 분양은 완료되었지만, 한옥을 짓기 위한 정보가 부족한 상황에서 과연 한옥 건축이 활발하게 이루어져 한옥마을의 모습을 갖출 수 있을지에 대한 걱정이 있습니다. 관에서는 한옥 공사비용이 어느 정도인지, 한옥 설계와 시공을 믿고 맡길 수 있는 업체가 어느 곳인지, 한옥건축물에는 어떤 사례들이 있는지 등 한옥 건축

* 비탈면의 수직높이는 15m 이하가 되도록 사업계획에 반영해야 한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그렇지 않다.

과 관련된 정보를 찾는 데에 한계가 있었습니다. 이와 관련하여 건축도시공간연구소에서 축적한 정보를 바탕으로, 믿고 맡길 수 있는 한옥 관련 사업자 인증제를 마련한다면 수요자와 설계자가 연결될 수 있는 창구로서 큰 도움이 될 것이라고 생각합니다.

향후 실제로 세종 한옥마을이 조성될 때 고려해야 할 점은 획지형 분양 방식에는 약점이 있다는 것입니다. 획지형으로 분양을 하면 하나의 마을 안에 개별 건축주가 분양받은 필지도 있고 소규모 업체에서 분양받은 필지도 있게 됩니다. 이처럼 건축 계획의 주체가 다양한 경우 하나의 마을로서 조화로운 경관을 형성하기 어렵기 때문에, 이에 대한 고민이 필요합니다. 하나의 업체가 마을의 모든 필지를 총괄하여 계획한다면 큰 문제가 없겠지만, 이것이 현실적으로 불가능한 상태에서 개별 필지를 소유한 다양한 주체들을 설득하여 마을의 경관을 조화롭게 관리하는 방안에 대한 과제가 남아있다고 볼 수 있습니다.

안국진

수원시에서는 수원 화성 주변에 한옥축진지역을 지정하여 한옥건축을 유도하고 있지만, 경제적인 문제로 인해 실제로는 한옥건축이 잘 이루어지지 않고 있습니다. 그래서 한옥의 경제성과 도심지에 조성되는 한옥마을의 계획에 대해서 이야기해 보고자 합니다.

기존의 한옥마을들은 대부분 도시 외곽이나 농촌지역에 조성되어 있으나, 수원의 경우 대도시 인근에 위치하면서 도시에 준하는 조건을 갖춘 곳입니다. 그래서 입지적 요건이 좋았음에도 불구하고, 높은 토지비용으로 인해 사업성이 떨어져 한옥 조성에 대한 반응은 기대만큼 좋지 않았습니다. 또한 참여할 수 있는 대부분의 사업자들이 3~5채 정도 규모를 추진할 수 있는 영세한 업체로, 대규모 사업을 추진하는데 한계가 있어 한옥시장의 활성화에 큰 영향을 끼치지 못하는 상황입니다.

서울 강남의 경우 일반적으로 하나의 단지가 200m×200m 정도의 규모인 반면, 수원과 같은 중소도시의 경우 80m×80m 정도의 규모입니다. 수원에서는 한옥을 짓기 위한 대지면적이 평균 60평 정도로, 대략 6,400㎡(약 2,000평)의 부지에 단독형 한옥마을을 조성한다면, 도로 등 기반시설 면적을 제외하고 약 20세대가 살 수 있는 소규모 마을을 개발할 수 있습니다.

수도권 이외 지방에서는 한옥마을 조성 시 도심지와 다르게 약 200평 정도의 넓은 규모로 택지를 구획하고 있습니다. 예를 들어 청주에 있는 오창 미래지 한옥마을의 경우, 1필지 당 약 200평의 규모이고 공급가격은 평당 130만 원 정도로, 토지비용에 만 2억 6천만 원이 소요되는 것으로 추측할 수 있습니다. 그리고 일반적으로 한옥을 건축하는데 평당 1천만 원 정도의 건축비용이 필요한데, 최근 지어지고 있는 보편적 규모인 약 30평 정도의 한옥을 짓는다고 가정하면, 한옥 건축비용은 약 3억 원이라

고 생각할 수 있습니다. 따라서 지방의 한옥마을에 필지를 분양받고 한옥을 건축하는데 들어가는 비용은 조경과 부대시설 등을 포함하여 총 6억 원 정도인 실정입니다.

서울 은평 한옥마을의 경우에는 60평의 대지에 연면적 30평 규모의 2층 한옥을 조성하는 데 약 7억 2천만 원 정도의 비용이 소요되었다고 들었습니다. 따라서 한옥마을에 입주하여 한옥을 짓는데 들어가는 총 비용은 대지비용 및 면적에 따라 다소 차이가 있지만 6~7억 원 정도가 소요되는 것을 알 수 있습니다.

60평의 필지에 30평 규모의 한옥을 수원시에 짓는 경우를 따져보면, 수원시에서는 토지가 평당 600~700만 원으로 거래되고 있으므로 토지비용으로 약 4억 원 정도가 소요됩니다. 한옥 건축비용은 다른 지역과 동일하게 평당 1천만 원이므로 약 3억 원 정도가 소요되어, 은평 한옥마을과 비슷한 7억 원 정도의 비용이 필요합니다.

아파트를 대체하는 주거형태로서 한옥을 고려하는 사람들이 많기 때문에 아파트 매매가격과 한옥 건축비용을 비교해 볼 필요가 있습니다. 30평형 아파트의 경우, 지역마다 차이는 있지만 보통 서울에서는 5~7억 원 정도(일부 지역은 제외), 수원시에서는 3~4억 원 정도에 매매되고 있습니다. 따라서 서울시의 경우에는 1억 원의 지원금을 받으면 별도의 추가 비용 없이도 한옥을 신축하여 이주할 수 있지만, 수원시의 경우에는 1억 5천만 원의 보조금을 지원하더라도 건축주가 추가적으로 2~3억 원 정도의 비용을 더 마련해야 합니다. 때문에 수원시에서는 주거를 목적으로 한옥을 지으려는 사람들이 별로 없는 상황입니다.

이렇듯 도심지 내 한옥마을이 쉽게 조성되지 못하고 있는 이유 중 하나가 비용문제입니다. 1억 5천만 원의 지원금으로도 한옥을 신축하기 힘들다면, 지원 금액을 더 늘리거나 공공에서 기반시설의 설치 및 비용을 어느 정도 해결해 줄 필요가 있습니다.

도심지에 한옥마을을 계획할 때 고려해야 할 사항들을 말씀드리면, 먼저 도심지는 농촌과 달리 4차선 이상의 도로가 많기 때문에 주요도로에 면한 곳에는 용도규제의 완화를 통해 근린생활시설도 허용해주고 그 이면에는 주거용도의 건축물만 계획되어야 한다고 생각합니다. 마을 내 도로체계는 소규모 단지일 경우, 넓은 공간을 필요로 하는 순환형은 어렵고, 골목형이나 클러스터형이 알맞을 것입니다. 도심지에서 한옥마을을 조성할 때 가장 큰 문제인 주차시설은 특례 규정을 통해 부설주차장을 활용할 수 있도록 하고, 주민들을 위한 편의시설은 공공에서 기술지원이나 지원금 등을 통해 해결해주는 방안을 고려할 필요가 있습니다.

복상규

현재 양적 공급의 측면에서 한옥마을 조성사업이 성공이라는 평가도 있고 실패라는 평가도 있습니다. 이에 국토교통부에서는 성공적인 한옥 및 한옥마을의 보급을 위해 다양한 정책들을 추진하고 있습니다. 먼저, 한옥마을의 기반을 다지기 위해 현대건축을 중심으로 구성되어있던 관련 법률의 일부를 한옥 및 한옥마을의 고유한 특성을 고려하여 개정하는 등 제도적인 지원방안을 개발하여 시행하고 있습니다. 그리고 한옥 보급의 가장 큰 걸림돌인 한옥 건축비용을 절감하여 한옥이 현대 건축물만큼 경쟁력을 갖출 수 있도록 한옥기술개발을 지속적으로 추진하고 있습니다. 하지만 한옥 건축산업은 현대 건축산업의 틀 안에 들어오기에 아직 부족한 부분이 있으며 시장규모도 작기 때문에, 이를 개선하기 위하여 지속적으로 노력하고 있습니다.

한옥마을이 성공적으로 조성되어 자리를 잡기 위해서는 정부부처와 지방자치단체의 노력뿐만 아니라 한옥산업 종사자들의 협조와 대중을 대상으로 한 홍보도 중요합니다. 건축가와 시공업체는 한옥이나 한옥마을을 조성할 때 우선적으로 거주자들의 편의를 고려해야 합니다. 또한 현대 건축물보다 한옥에서의 삶이 조금 불편할 수 있겠지만, 한옥마을에서의 삶이 가져다주는 장점들을 많은 사람들이 알게 된다면 자연스럽게 한옥과 한옥마을의 수요가 늘어날 것입니다. 따라서 한옥 및 한옥마을의 활성화를 위해서는 품격 있고 편리한 한옥이 많이 공급되는 양적 공급과 한옥에 대한 다양한 홍보가 함께 고려되어야 한다고 생각합니다.

좌장

이제 발제자가 발표 내용 및 토론자 의견에 덧붙일 수 있는 시간을 갖도록 하겠습니다. 발제 순서에 따라 ‘강릉 한옥마을 이야기’를 발표해주신 조영귀 소장님이 먼저 말씀해 주시면 감사하겠습니다.

조영귀

토론자 분들이 해주신 말씀 중 저의 의견이나 발표 내용과 크게 상반된 내용은 없다고 생각합니다. 그래서 한옥마을 조성사업에 직접 참여하면서 의문점을 갖거나 고민했던 부분에 대해서 의견을 여쭙고자 합니다. 일반적으로 한옥마을 조성사업은 필지를 개인에게 분양하는 획지형 분양으로 이루어지고 있고, 은평이나 세종 한옥마을의 경우 높은 경쟁률로 분양이 마감되었습니다. 이렇게 필지를 분양하여 한옥을 시공하는 선분양-후시공의 방식이 아닌, 필지에 한옥을 완공하여 분양하는 선시공-후분양 등 다양한 분양 방식의 가능성과 타당성을 혹시 검토해 본 적이 있는지, 있다면 세부적인 검토 결과가 궁금합니다.

한옥마을이 마을로서 자생하려면 최소 20호 이상의 한옥이 집단을 이루어야 한다고 생각합니다. 하지만 선분양-후시공으로 사업이 추진될 경우, 20호 규모의 마을에서는

주민들을 위한 커뮤니티공간이나 공공공간을 할애하기 어렵습니다. 이런 측면을 고려하여 필지를 분양하는 방식이 아닌, 먼저 한옥을 시공하여 조성이 완료된 마을의 모습을 직접 보여주고 분양하는 방식에 대한 검토나 분석 결과가 어떠한지 궁금합니다.

좌장 조영귀 소장님의 질문에는 한옥마을의 분양 방식을 구체적으로 검토해보았거나 한옥 관련 사업을 함께 추진하고 있는 공공기관에서 답변해주시면 좋을 것 같습니다.

안국진 실제로 민간사업자가 조합형태로 건축주를 모집하여 800여 평의 부지에 한옥마을을 조성하는 사업을 추진하고자 수원시에 문의한 적이 있습니다. 그 당시 조합원들은 분양주택이 아닌 필지 분양 후 주문주택을 건축하는 방식을 원하였습니다. 일반적으로 수요자들은 마을의 통일성 있는 경관 형성을 위한 가이드라인은 수용할 수 있지만, 완공된 주택을 분양받는 것보다 필지를 분양받아 개인별 맞춤형 주택을 선호합니다. 따라서 한옥시장에서는 분양주택을 원하는 수요자가 적기 때문에 그 사업성이 낮은 것으로 보이며, 수요자의 선호도에 맞춘 주문주택 방식으로 채택하는 것이 타당하다고 판단됩니다.

권영상 예전에 건축도시공간연구소에서 한옥마을의 분양 방식에 대해 직접 검토해 본 입장에서, 한옥마을의 규모는 20호 이상이 되어야 한다는 의견에 동의합니다. 하지만 20호 이상의 한옥을 단독으로 시행할 수 있는 사업자가 드물기 때문에, 계획은 20호 이상으로 하더라도 3~5호씩 나누어 개발할 수 있게 해야 합니다. 실제로 사업시행자들과의 면담에서 1명의 목수가 동시에 3채 정도의 한옥은 시공할 수 있기 때문에, 오히려 1채의 한옥을 건축할 때보다 3채 정도를 동시에 건축할 경우 인건비를 절감할 수 있어 건축비용이 더 저렴해진다는 이야기를 들었습니다. 그리고 3채 정도의 규모는 단독으로 개발할 수 있는 업체들이 꽤 있는 것으로 판단됩니다. 따라서 3~5호의 소규모 개발들이 포도송이처럼 모여서 전체 마을을 구성한다면, 20호 이상의 한옥마을이라도 하나의 커뮤니티로 작동할 수 있을 것이라고 생각합니다.

신치후 센터장님이 발제해주신 한옥마을 조성사업 사례 중 화순 잠정햇살마을은 필지와 함께 그곳에 건축될 한옥까지 계획하여 분양한 후, 완공된 한옥을 입주자에게 공급하는 방식으로 진행되었습니다. 이는 그동안 필지 분양 이후 입주자가 개별적으로 진행하였던 한옥의 계획 및 시공 단계까지 사업시행사에서 담당하여 분양한다는 점에서, 필지에 한옥을 완공하여 분양하는 선시공-후분양 방식과 비슷한 측면이 있습니다. 선분양-후시공으로 진행된 은평 한옥마을의 경우 투기의 목적으로 땅부터

우선 분양받은 수요자들이 많아, 사업 초기에 필지는 모두 분양된 상태였지만 정작 한옥은 몇 채 건축되지 않았던 부작용이 있었습니다. 따라서 공공기관에서 선도적으로 몇 세대 정도는 한옥을 제대로 건축해서 분양함으로써 다양한 분양 방식을 시도해 보고, 이를 통해 한옥마을 활성화 전략을 고민해 볼 필요가 있다고 생각합니다.

김주식

세종 한옥마을을 추진하기 전, 인근에 있는 고운뜰공원 북쪽 부지에 제로에너지 마을을 시도한 적이 있습니다. 제로에너지 마을은 18,216㎡의 부지에 30호 단위의 2개 블록으로 계획되었으며, 한 사업자가 단독으로 전체 필지를 분양하는 방식으로 진행되었습니다. 하지만 지방에는 30호 단위를 단독으로 시행할 수 있는 사업자가 없어서 두 번이나 유찰되었고, 사실상 공급이 되지 않았습니다. 한옥은 특히 개별적인 관심이나 수요가 많기 때문에, 한옥을 먼저 지어서 분양을 하는 방식이 수요자들의 요구를 충족시킬 수 있을지 의문이 듭니다. 따라서 사업자와 수요자 모두를 만족시킬 수 있는 3~5호 단위의 개발이 효율적이라고 생각합니다.

한옥 및 한옥마을 조성사업을 추진함에 있어, 아파트를 대체하는 기존의 방식보다는 새로운 주거유형으로 시도해보는 방식을 제안하고 싶습니다. 앞서 언급했던 제로에너지 마을은 현재 다른 방식으로 변경하여 사업을 진행하고 있는데, 최근 한국토지주택공사에서 진행하고 있는 사회취약계층 주거복지 사업 중 하나인 임대 및 리스 방식입니다. 임대 및 리스 방식은 수도권에 집을 가지고 있던 사람들이 은퇴 후 자신의 집을 전세로 주고 그 전세금으로 수도권 외곽의 단독주택에서 몇 년간 거주해 본 후, 만약 단독주택에서의 삶이 마음에 든다면 구매를 하고 그렇지 않으면 원래의 집으로 돌아가는 방식입니다. 이 방식은 한옥을 활성화하는 방법으로 고려해볼 필요가 있습니다. 특히 한옥 선호도가 높은 젊은층에게 임대를 통해 한옥에 한 번 살아볼 수 있는 경험을 제공해주는 프로그램을 마련하면 좋을 것 같습니다.

조영귀

제 경험상 전시공-후분양 방식은 한옥에 대한 기대감을 갖는 수요자들의 요구를 충족시켜주는데 걸림돌이 된다고 생각합니다. 아파트에 살고자 하는 사람은 자신의 집이 옆집과 비슷하거나 같아도 크게 문제가 되지 않는 반면, 한옥에 살고자 하는 사람은 아무리 그 한옥이 좋아도 옆집과 비슷하거나 같다면 거부감을 나타냅니다. 이런 측면에서 봤을 때, 전시공-후분양 방식은 한옥에 살고자 하는 사람들의 개별적 취향이나 특징을 반감시키기 때문에 사업성이 취약합니다. 대규모로 조성하기 힘든 한옥마을은 수요자와 사업자의 현실적인 여건을 반영하여 소규모 단위의 개발을 통해 추진하는 것이 타당하다고 생각합니다.

좌장

다음으로 '세종 한옥마을 이야기'를 발제해주신 최유종 교수님이 발표 내용이나 토론자의 의견과 관련하여 덧붙이고 싶은 내용을 말씀해주시겠습니다.

최유종

한옥을 바라보는 시각을 바꾸어볼 필요가 있다고 생각합니다. 지방자치단체에서 정책적인 측면으로 한옥을 바라보면 관광객 유치 및 전시성 사업으로 추진될 위험이 있기 때문입니다. 반대로 한옥을 하나의 건축유형으로만 바라본다면, 영원히 풀리지 않는 경제성의 문제가 있습니다. 하지만 한옥의 대량생산이 가능해지고 경제성의 문제가 해결된다고 하더라도 과연 한옥의 보급이 주거문화에 어떤 영향을 끼칠 수 있을지 아직 검증되지 않았다고 생각합니다.

오늘 포럼은 한옥이 아닌 한옥마을에 대해 이야기해 보는 자리로, '마을'에 대한 것이 핵심이라고 생각합니다. 그동안 한옥의 현대화에 대한 논의는 성능개선을 위한 신기술의 적용 대상으로 개별 한옥을 바라보는 미시적인 시각과 한옥을 현대 주거환경의 대안으로 간주하여 관주도의 정책 위주로 바라보는 거시적인 시각이 반복되어 왔습니다. 하지만 이 모든 논의들은 한옥의 정체성과 정책의 실효성 논란을 야기합니다. 우리가 실질적으로 한옥에 열광하는 이유는 주변 환경에 대응하는 공간체계, 즉 전통마을의 경관이 아닐까 생각합니다. 개별 한옥보다는 군집의 모습으로 자연과의 조화를 이루는 공동체적인 삶의 방식은 한옥이 지닌 가치일 것이고, 이것은 바로 '마을'이라는 쾌적한 정주성을 보장하는 요소로서 나타납니다.

우리가 전승받은 전통한옥은 조선시대 유교사회에서 자연스럽게 형성된 공동체적인 삶의 방식이 최적화되어 나타난 건축유형입니다. 하지만 현재 우리는 이러한 시대적 배경과 사회적 분위기를 갖고 있지 않기 때문에 과거에 자연스럽게 조성된 한옥마을의 분위기를 아름답다고 생각합니다. 따라서 오늘날 한옥마을을 조성할 때에는 마을 내 새로운 공동체의 삶에 대응하는 자율적인 건축제한과 공간적 규범, 그리고 주민의 참여와 합의를 이끌어내는 역할을 새롭게 규정해주는 것이 중요합니다. 그렇게 된다면 우리 '집'보다는 우리 '마을'이 좋아질 것이고, 여기에서 얻을 수 있는 혜택을 즐기고자 하는 수요층이 생겨나 함께 나누는 삶과 더불어 수준 높은 건축적 경관이 나타날 수 있을 것이라 생각합니다.

좌장

마지막으로 '한옥마을 조성사업 현황과 시사점'을 발제해주신 신치후 국가한옥센터장님의 추가적인 의견을 들어보겠습니다.

신치후

국토교통부에서는 2015년 연간 주택매매거래량이 119만 3,691건으로 전년대

비 18.8% 증가하여 2006년 통계집계 이후 최대치를 기록하였다고 발표하였습니다. 이것은 주택매매시장이 아파트 중심에서 단독주택 중심으로 넘어왔다는 지표로 볼 수 있습니다. 한옥의 경우 목조주택으로 분류되며, 목조주택은 단독주택에 포함되어 집계됩니다. 목조주택은 건축비용이 저렴한데다 한옥처럼 친환경적이고 건강한 주택이라는 사람들의 인식으로 인해, 시장이 급속도로 성장하고 있습니다. 목조주택시장이 성장한다는 것은 한옥시장도 함께 성장할 수 있는 토대가 마련된 것으로 판단할 수 있는데, 개별 한옥건축을 지원하는 것만으로는 이에 효과적으로 대응할 수 없다고 생각합니다.

국토교통부에서는 한옥산업의 규모가 작기 때문에 한옥산업의 육성을 중점과제로 여기고 있으며, 이를 위해 한옥기술개발을 추진하고 있습니다. 그리고 2011년부터 국토교통부에서 진행해왔던 한옥 전문인력 양성사업의 경우, 작년에 모든 교육 관련 사업이 고용노동부로 이관되면서 사업이 중단되었습니다. 교육 대상자가 건축사, 목수 등 현업에 종사하고 있는 사람들이었기 때문에, 고용노동부의 교육사업 취지에 부합되지 않아 호응이 좋았던 사업임에도 불구하고 무산되어 버렸습니다. 현재 한옥 교육에 대한 끊임없는 요구가 발생하고 있지만 체계적인 한옥 교육 제도가 없어, 이에 대한 해결방안으로 국토교통부에서 한옥 관련 전문가 양성을 위한 한옥 전문인력 양성사업을 재개하고자 노력하고 있습니다.

전통한옥은 비싸지만 이를 원하는 사람들이 있기 때문에 이들을 위한 시장이 분명히 존재해야 한다고 생각합니다. 반면에 저렴한 한옥을 원하는 사람들도 있기 때문에, 이들을 위한 비용이 저렴하면서 동시에 성능이 좋은 한옥을 제공해 줄 필요성도 있습니다. 따라서 가격절감 및 성능향상을 위한 한옥기술개발도 지속적으로 이루어져야 한다고 생각합니다. 현재까지 이루어진 한옥기술개발 결과물이 한옥의 품격을 저하시켰다는 비판적인 시각도 있지만, 저렴한 비용으로 한옥을 구입하고자 하는 수요자들에게 한옥이 가지고 있는 장점들은 최대한 살리면서 현대 주거기능에 부합되게 개발한 한옥을 제공하기 위한 중간과정이라고 생각해주셨으면 합니다. 한옥이 근대화 과정에서 아파트에게 자리를 내주면서 맥이 끊겼다가 오늘날 우리의 새로운 주거유형으로서 다시 부각되고 있으나, 아직도 조선시대의 집만을 한옥이라고 인식하는 사람들이 많습니다. 따라서 한옥시장을 고급형과 일반형으로 나누고 수요자들이 원하는 한옥을 선택할 수 있도록 해야 한다고 생각합니다.

「주택법」에는 일정 규모 이상의 주택건설사업을 시행하려는 경우 사업계획승인을 받아야 한다는 규정(법 제15조)이 있습니다. 그리고 승인이 필요한 단독주택 건설사업의 규모는 「주택법」 시행령(제27조)에 따라 20호 이상으로 되어 있었으나, 2014년 그

기준이 한옥의 경우 50호 이상으로 완화되었습니다. 이제 20호에서부터 49호까지의 한옥주택 건설사업도 사업계획의 승인 없이 진행할 수 있도록 개정된 것으로, 맞춤형 공급의 필요성이 높은 한옥 건축의 특징이 반영되었습니다. 이로 인해 중간관리자 1명으로 가능한 사업의 규모가 확대되어 경제적으로 부담을 덜 수 있게 되었습니다. 예를 들어 이전에는 10호 내외의 건축을 감당할 수 있는 소규모 업체 두 곳이 모여 중간관리자 1명을 두고 19호까지의 한옥사업을 진행했지만, 개정을 통해 소규모 업체 다섯이 모여 중간관리자 1명을 두고 49호까지의 한옥사업을 진행할 수 있게 됨으로써, 기존에 비해 한옥건축의 인건비용이 줄어들게 되었습니다.

앞에서 언급되었던 지구단위계획이나 특별건축·계획구역은 탑-다운(Top-down) 방식입니다. 즉, 전문가들이 ‘이 구역에서 한옥은 이렇게 건축되어야 한다’라고 규정하면 수요자들이 이에 따라 한옥을 건축해야 하는 것입니다. 하지만 수요자들의 요구가 반영되기 어려운 이 방식은 외면 받을 가능성이 매우 큼니다. 따라서 전문가들이 규정을 논의하고 결정하는 과정에서 수요자들에 대한 조사가 더 면밀하게 이루어져야 하며, 수요자들의 목소리를 들을 수 있는 창구가 필요하다고 생각합니다. 이렇게 수요자들의 의견을 수렴하여 규정이 만들어진다면 한옥 건축의 사업성을 확보하고 활성화하는 데 효과적일 것입니다.

좌장 이제부터 청중들의 의견이나 질문을 들어보는 시간을 갖도록 하겠습니다.

청중1 한옥시장의 규모가 생각보다 작긴 하지만 상식적으로 한옥의 수익성이 좋다면 대형건설사나 대형시행사가 한옥이나 한옥마을 사업에 참여할 것이라고 생각합니다. 물론 개인적으로 이들이 한옥시장에 들어오지 않는 것이 오히려 다행이라고 생각하지만, 한옥의 수익성 문제 이외에 다른 근본적인 이유 때문에 대형건설사나 대형시행사가 한옥 관련 사업에 참여하지 않는 것은 아닌지 궁금합니다.

조영권 국내 대형건설사들은 기본적으로 이미 형성되어 있는 시장에서 최대 수익을 남길 수 있는 방법에 대해 고민합니다. 한옥시장의 경우 기존에 형성된 시장규모가 작고, 대형건설사가 시장에 들어와서 사업성 검토를 해도 그 결과가 긍정적이지 않습니다. 이천시 한옥마을 ‘성균제’를 예로 들면, 처음에는 대지면적 450~600㎡, 건축면적 60~180㎡의 전통한옥 298채와 객실 350개를 갖춘 한옥 리조트호텔, 각종 부대시설이 들어선 수도권 최대 규모의 전원형 한옥마을로 추진되었습니다. 그래서 초반에는 대형건설사인 현대건설이 맡기로 하여 사업 추진이 긍정적으로 진행되었지

만, 건설사 내부에서 사업성을 검토해 본 결과 사업성이 취약하다는 이유로 결국 무산되었습니다. 그 당시 현대건설 이외에도 많은 대형건설사들이 관심을 보였지만, 300세대 규모에 달하는 한옥마을이 조성된 선례가 없다는 막연함과 한옥이라는 새로운 사업을 최초로 시도해야 한다는 부담감으로 인해 긍정적인 답변이 돌아온 곳은 없었습니다. 이런 사례로 미루어 봤을 때 개인적으로 대형건설사의 한옥 및 한옥마을 조성사업 참여는 찾아보기 힘들고, 앞으로도 어려울 것이라고 생각합니다.

좌장 포럼에 참석해주신 강원대학교 박경립 교수님께서도 의견이 있으시면 말씀 부탁드립니다.

청중2 강원대학교 건축학과에서 건축 역사 및 설계를 지도하고 있는 박경립입니다. 우리 사회에서 한옥마을과 개별 한옥이 구분되어 더 많은 논의가 이루어져야 한다고 생각합니다. 그동안 가족형태와 사회구성원의 다변화와 같이 사회적으로 많은 변화가 있었기 때문에, 어떤 사람들이 한옥에 살고 싶어 하는지에 대한 심도있는 분석을 통해 한옥의 규모를 조정할 필요가 있습니다. 최근에는 서구화된 현대인들의 생활양식과 규격화된 가구의 크기 등을 고려하여 보통 30평으로 한옥이 조성됩니다. 한옥에서 살고 싶어 하는 수요층에는 자녀가 없는 부부도 많은데, 이들에게는 30평 규모의 한옥이 매우 큼니다. 한옥의 규모가 작더라도 한옥 특유의 개방성과 자연을 마주할 수 있는 혜택을 원하는 수요층도 있지만, 실제로 한옥마을에서 분양되고 있는 한옥은 도시한옥의 모습과 다르지 않습니다. 이는 한옥마을의 계획단계에서부터 전통마을처럼 지혜롭게 자연을 이용하지 않고, 일반적인 택지개발처럼 부지를 평탄화하고 반듯하게 필지를 구획한 후 그 위에 한옥을 건축하기 때문입니다. 따라서 정부 부처나 지방자치단체에서 한옥마을 조성사업을 추진할 경우, 기본적으로 지형을 고려고 구획할 때부터 한옥에 대한 고려와 지원을 해주어야 한다고 생각합니다.

전통마을의 경우, 집(개별 한옥)은 작지만 이웃과 함께 어울릴 수 있는 마당과 공공공간이 곳곳에 많아 자연스럽게 마을 공동체 형성이 이루어질 수 있었습니다. 하지만 현재 조성되는 한옥마을에는 이웃과 소통할 수 있는 장치들이 별로 없고 길과 바로 맞닿아 꼭 별거벗은 것 같은 한옥만 있기 때문에, 과연 마을로서 잘 작동할 수 있을지 걱정이 됩니다. 그런데 지금 우리는 마을의 필지는 줄이고 한옥의 밀도는 높이는 등 사업성에 치중하여 한옥마을을 조성하기 때문에 고유의 멋과 정취를 느낄 수 없게 되었습니다. 그리고 이 과정에서 그 마을의 지역성이 지워지고 있는 것은 아닌지 생각해 보았습니다. 지역성은 일부러 만드는 것이 아니라 그 지역의 자연과 기후, 사람들의 생활이 자연스럽게 반영되는 것인데 지금은 너무 정체성이 없는 한옥이 지어지

고 있는 것은 아닌지 심히 우려됩니다. 그럼에도 불구하고, 이런 이야기가 논의될 수 있는 자리가 마련된 것 자체는 좋은 신호이고, 조금 더 깊이 있게 한옥에 대한 의견을 나눈다면 다음 단계로 넘어갈 수 있는 계기가 될 것이라고 생각합니다.

좌장 좋은 의견 감사합니다. 발제 및 토론과 관련하여 질문이 있으신 또 다른 청중의 의견을 듣도록 하겠습니다.

청중3 얼마 전 안동으로 옮긴 경상북도 신청사에 답사를 갔다가 이제 시작 단계에 있는 경북도청 신도시 한옥마을 내 한옥 견본주택을 구경한 적이 있습니다. 그곳에서 한옥마을 조성사업 담당자에게 한옥을 설계할 수 있는 전문 인력이 부족해서 사업을 진행하기가 힘들다는 이야기를 들었습니다. 하지만 한옥학교에서 근무하고 있는 지인들이 한옥 설계인력은 부족하지 않지만 대부분 문화재 관련 분야에 종사하고 있으며, 만약 한옥 설계를 시작하려고 해도 건축사 자격을 먼저 취득해야하기 때문에 이 분야에 쉽게 접근하기 힘든 장벽이 있다고 말해주었습니다. 또한 2013년 auri에서 발간한 「한옥 전문인력 교육 및 자격 인증방안 연구」 보고서에서도 중간기술인력이 부족하다는 내용이 있었습니다. 따라서 앞으로 한옥전문 인력양성, 특히 중간기술인력과 한옥 설계인력의 양성과 관련된 계획이 있는지, 혹은 기존의 인력양성 제도에 대한 개선 방안이 마련되고 있는지 궁금합니다.

신치후 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제정으로 기존에 정부부처에서 담당해 왔던 한옥 관련 교육 사업을 지방자치단체에서도 할 수 있도록 근거가 마련되었습니다. 경상북도에서도 한옥지원센터를 설립하여 한옥 관련 업무를 지원하고자 계획을 세우고 있습니다.

사실 한옥 전문인력 중 한옥 설계인력이 가장 적지만, 한옥시장에서 1년에 지어지는 한옥이 한정적이기 때문에 이를 고려하지 않고 무작정 설계인력을 늘릴 수도 없는 상황입니다. 하지만 그동안 국토교통부에서 진행해왔던 한옥설계 교육에 참석자가 많았던 것으로 미루어 보아 한옥설계에 대한 수요는 꾸준히 지속되고 있는 것 같습니다. 만약 정부부처인 문화체육관광부나 국토교통부에서 예산 문제로 인해 지원을 못할 경우, 지방자치단체에서 주도적으로 한옥 전문인력 양성사업을 추진하는 것도 하나의 대안이 될 수 있다고 생각합니다.

복상규 현재까지는 한옥시장의 규모가 작아 이에 대한 평가가 부족한 상황에서 관련 부

처들의 협조가 일부 미흡한 측면이 있습니다. 하지만 한옥이 하나의 주거유형으로서 자리매김하고 한옥시장이 성장하기 위해서는 전문인력을 양성하는 것은 필수적이기 때문에, 국토교통부에서는 이를 위해 다방면으로 더욱 노력하도록 하겠습니다.

좌장 제1회 「한옥설계 전문인력 양성과정」 정기학술세미나에도 참석하셨고, 지속적으로 한옥 설계 교육에 관심을 갖고 그 중요성을 알리는데 힘쓰고 계신 김석순 대표이사님이 덧붙여 말씀해주시겠습니다.

김석순 정부부처와 각 지방자치단체에서는 한옥건축을 장려하기 위하여 여러 지원정책과 지원금, 한옥 전문인력 양성과정으로 대표할 수 있는 교육사업 등을 전폭적으로 지원하고 있습니다. 하지만, 이러한 다양한 노력에도 불구하고 불확실한 사업성 등과 같은 이유로 한옥산업 시장이 활성화되지 못해, 교육받은 인력들이 재능을 펼칠 수 있는 장(場)이 마련되지 않고 있습니다. 한옥설계 전문인력 양성과정의 경우, 6개월 동안 매주 토요일에 하루 온종일 수업을 하는데도 출석률이 굉장히 좋았습니다. 이는 굉장히 고무적인 현상입니다. 물론 정부의 예산편성 자체가 넉넉하지는 않겠지만, 국토교통부 예산에서 아주 조금만 더 예산을 확보한다면 한옥 전문인력 양성을 위한 교육사업이 지속적으로 지원될 수 있을 것이고, 그 효과는 반드시 몇 년 이내로 나타날 것이라고 생각합니다. 따라서 정부에서 적극적으로 예산을 마련하여 많은 기회를 제공해 주었으면 좋겠습니다.

청중4 한옥시장이 성장하고 한옥산업이 더욱 활성화되려면, 주거용도로의 한옥과 같은 소규모 건축뿐만 아니라 공공건축물처럼 대규모 건축물도 시도해야 한다고 생각합니다. 그런데 대중이 사용하는 공공건축물의 경우, 공공기관에서 발주하기 때문에 BF(Barrier Free)인증이 필수적입니다. 장애물 없는 생활환경을 위해서는 한옥에 기단이 없어지는 등 설계에서 규제가 필요한 상황이 생길 수 있는데, 이에 대한 대응방안이 있는지 궁금합니다.

김석순 한옥의 디자인과 관련해서는 이미 어느 정도 공감대가 형성되어 있습니다. 따라서 한옥의 여러 디자인적 요소들 중 일부를 빼다고 하더라도 크게 거부감이 들지 않고, 자유로운 디자인도 가능하다고 생각합니다. 또한 한옥 건축과 관련된 공학적인 기술과 경제성을 확보할 수 있는 기술 역시 상당히 발전되고 있기 때문에, 추후에 이런 기술들을 활용해 BF에 상대적으로 취약한 한옥의 문제점을 해결할 수 있을 것입니다.

신치후

안동의 한 공공건축물에서 장애인 경사로의 기울기가 기준을 초과하여 27m의 램프를 뱀처럼 꼬아 진입하게 하거나 편의시설물을 설치해야 하는 상황이 벌어졌습니다. 결국 리프트를 설치하여 해결할 수 있었지만, 사실 리프트를 설치하면 매달 사용료와 안전점검비용이 추가로 발생하기 때문에 선호하지 않습니다. 차년도 한옥기술개발의 중점사항으로 신재료를 사용하여 대공간을 조성할 수 있는 장(長)경간 한옥이 논의되고 있는데, 이는 공공건축물로서 한옥의 가능성을 개발해보자는 의미이기도 합니다. 만약 한옥공공건축물을 주제로 한옥기술개발이 추진된다면 BF와 관련된 문제를 세부과제의 주제로 삼아 연구해 볼 수 있을 것이며, 앞으로도 한옥의 장애물 없는 공간조성을 위한 연구가 계속 진행될 것이라고 생각합니다.

조영기

실무자의 입장에서 말씀드리자면, 현재는 한옥도 BF인증 기준을 무조건 만족시켜야 합니다. 질문하신 기단의 문제는 필요에 따라서 기단을 낮게 설치하거나 대지의 레벨 차이를 이용하면 해결할 수 있지만, 기단보다 더 중요하고 불가피한 문제는 기단에서 한옥의 내부로 들어갈 때 생기는 단차입니다. 실내 바닥의 높이는 난방설비와 마감재 시공으로 인해 필연적으로 기단 바닥보다 높아지기 때문입니다. 이 문제를 해결하기 위한 가장 보편적인 방법은 램프를 활용하는 것이지만, 외관상 좋지 않기 때문에 리프트 설치로 해결하는 경우가 종종 있습니다. 하지만 한옥에 리프트가 설치되는 것을 심의위원들이 긍정적으로 생각하지 않기 때문에 BF인증과 관련해서 크고 작은 어려움이 있는 것은 사실입니다.

한옥 건축물의 경우 에너지 절약 설계기준을 적용하지 않는 특례조항(『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률』 시행령 [별표2])이 있듯이, 노인 및 장애인 등을 위한 편의시설 설치기준도 관련 법률 개정을 통해 특례조항으로 완화해주어야 한다고 생각합니다. 한옥기술개발을 통한 해결법은 쉽지 않을 것 같고, 오히려 시설이나 장치를 적극적으로 활용하는 방안도 고려해 볼 필요가 있습니다.

청중5

한옥마을을 관광자원화하기 위해서 노력하고 있는 대구광역시 공무원입니다. 전주 한옥마을이 그 지역의 관광 활성화를 책임지고 있듯이, 경상북도에서는 2030년까지 총 700채 정도의 한옥을 신축하여, 도내의 각 지역에 한옥마을이 관광자원으로서 구심점 역할을 할 수 있도록 ‘한옥집단마을 관광자원 개발사업’을 추진하고 있습니다. 하지만 북촌 한옥마을의 경우 관광객이 너무 많이 찾아와서 주민들이 힘들어하고, 전주한옥마을의 경우 과도한 상업화로 인해 한옥마을 고유의 이미지를 잃어가고 있다는 부정적인 사례들이 나타나고 있습니다. 따라서 지방자치단체에서 추

진하고 있는 한옥마을 관광자원화를 위한 노력들에 대해서 전문가 분들은 어떻게 생각하시는지 의견을 듣고 싶습니다.

신치후

안동 하회마을의 경우, 영국 엘리자베스 여왕이 방문한 1999년 이후로 매년 100만 명에 가까운 관광객들이 찾아오면서 거주형 마을이었던 곳이 의도치 않게 관광형 마을로 바뀌어 버렸습니다. 시도 때도 없이 찾아오는 관광객들 때문에 굉장히 불편함을 느낀 하회마을의 주민들은 점차 외부인들에게 배타적으로 대했고, 결국 예전과 달리 마을이 폐쇄적으로 변해버렸습니다. 전주 한옥마을의 경우, 원래 거주형 마을보다 관광형 마을에 가까웠기 때문에 상업적인 성격이 있었는데, 이런 마을은 지금 모습 그대로 유지해나가면 된다고 생각합니다. 하지만 원래 주민들을 위한 거주형 한옥마을이 상업화되는 것은 바람직하지 않습니다. 만약 상업화가 불가피하다면, 마을 내에 거주영역과 상업영역의 분리가 꼭 필요합니다.

지방자치단체에서 한옥마을 조성사업을 추진할 때, 처음부터 관광형 마을로 개발한다면 그것을 원하는 사람들이 마을로 입주하게 되므로 문제가 없지만, 거주형 마을로 개발한다면 공적자금이 투입되었으니 1년에 1회 정도 집을 개방하여 방문객에게 내부를 보여줄 수 있는 방안을 고려해볼 수도 있습니다.

안국진

주거와 관광은 항상 지역주민들 사이의 갈등을 유발하는 요소이지만, 결국 자본의 힘이 이기는 것 같습니다. 전주 한옥마을을 예로 들면, 원주민들의 반대에도 불구하고 상업화 이후로 마을에 들어온 이주민들의 강한 의견으로 「전주시 한옥보전 지원 조례」가 개정되었습니다. 그래서 전주 한옥마을에서는 한옥 기준을 보다 강력하게 적용받고, 창업 위주로 지원을 받는 상황이 벌어졌습니다. 따라서 이런 갈등을 방지하기 위해 지방자치단체에서는 처음부터 이 마을이 주거형인지 관광형인지 명확하게 설정을 해야 할 필요성이 있습니다. 만약 거주형 마을에서 이윤 창출을 원하는 주민들이 있다면, 지역주민간 협의체를 구성하여 도로면의 필지에는 상업용도의 건축물을 허용하고 그 이면에는 주거용도의 건축물만 지을 수 있도록 하는 규정을 만들고 적용하는 것이 바람직하다고 생각합니다.

청중6

저는 현재 경기도 수원에 있는 건축사사무소에서 한옥설계를 하고 있습니다. 수원시정연구원 안국진 연구위원님에게 두 가지 질문이 있습니다. 먼저, 수원화성 한옥축진지역에 신축되고 있는 한옥을 보면 매우 높고 큼니다. 바로 옆에 우리가 보존해야 할 한옥이 있는데도 불구하고, 상대적으로 기존에 있던 한옥이 비루하게 느껴

질 정도의 규모입니다. 따라서 신축한옥에 대해 건축의 면적과 함께 층고 등 높이 규제도 필요하다고 생각하는데, 제 의견에 대해 어떻게 생각하는지 궁금합니다.

다음으로 수원시의 녹색건축물 지원사업에 대해 조사하면서 느낀 점을 말씀드리자면, 1940년대에 지어진 목조 건축물들이 현재는 대부분 함석지붕으로 덮여 있습니다. 한옥축진지역의 지정 취지에서 1940년대에는 좋은 한옥이었을지도 모를 이 건축물들도 리모델링하여 보존해야할 가치가 있는지는 않은지 생각해 보았습니다. 이에 대한 의견을 듣고 싶습니다.

안국진

지역마다 건축물에 대한 규제내용은 다소 차이가 있지만, 수원화성 한옥축진지역에서는 「수원화성 지구단위계획」에 따라 건축물의 높이 및 층수가 15m에 4층 이하(평균층은 12m)로 제한되어 있습니다. 법적인 규제는 이와 같지만 한옥축진지역 안에서 건축행위를 할 경우에는 한옥위원회에서 별도로 심의를 받게 됩니다. 현재 지어지고 있는 신축한옥은 건축물의 폭이 넓어 한옥의 비례에 따라 층고도 높아지고 있으며, 마당이 없이 2층으로 건축되기 때문에 필지에서 한옥이 경충 뛰어올라 있는 것 같은 모습이라서 기존의 한옥들과 더욱 대비됩니다. 이 경우 한옥위원회에서 주변의 경관을 고려하여 계획하도록 설득하고 있지만, 사유재산인 까닭에 건축에 대해 과도하게 제약할 수 없는 어려움이 있습니다.

수원시정연구원의 조사 결과, 수원시에서는 1940년대부터 1960년대까지 한옥이 가장 많이 건축되었습니다. 현재 한옥축진지구 내에서는 역사경관을 보존하기 위해 한옥 신축 시 최대 1억 5천만 원의 지원금을 제공하고 있습니다. 반면 녹색건축물 지원사업의 경우, 한옥축진지구 내에 주택의 에너지 효율 향상과 주거환경 개선을 위한 건축 규정에 따라 신축되는 건축물에 대하여 최대 4천만 원까지(수원시 녹색건축물 조성 지원 조례 제5조) 지원합니다. 사실 한옥축진지구에는 경제적으로 어려운 주민들이 많아 대부분 한옥보다는 녹색건축물을 신축하거나, 녹색건축물 기준에 맞춰 기존의 건축물을 리모델링합니다. 이로 인해 1940년대에 지어진 목조 건축물에서 서까래나 기둥처럼 밖으로 노출되어야 할 부재들이 드라이비트로 마감되는 상황이 벌어지고 있습니다. 이러한 정책의 모순점을 해결하기 위해 수원시정연구원에서는 합리적인 방향으로 조례를 개정할 수 있도록 노력하고 있습니다. 1940년대부터 1960년대까지 지어졌던 목조 건축물들은 기본적으로 사유재산이기 때문에 수원시에서 손을 댈 수 있는 근거가 없습니다. 때문에 수원시에서는 이런 건축물들에 대해 매입하여 처리할 수 있도록 기금을 마련하는 방안을 고려하고 있습니다.

좌장

질문에 충분히 답변이 되었다고 생각합니다. 지금까지 한옥과 한옥마을의 사업성에 대한 이야기가 가장 많이 회자되었고, 한옥마을에 대한 수요자 분석과 분양 방식 등 한옥마을 조성 사업의 추진 과정, 마을의 단지 및 도로계획과 개별 한옥의 디자인 등 한옥마을로서의 경관을 유지하는 방안 등 다양한 이야기도 들어볼 수 있었습니다. 또한 현재 한옥시장과 한옥산업의 한계점과 관련하여 ‘마을’이라는 단위에서 해답을 찾아보자는 의견도 있었습니다. 마지막으로 더 의견이 있으신 분들에게 자유롭게 말씀하실 수 있는 시간을 드리도록 하겠습니다.

최유종

한옥은 채와 칸을 조합하여 다양한 형태의 건축을 구성할 수 있고, 다른 구조의 건축과도 유기적으로 결합하여 복합적이고 하이브리드한 건축을 새롭게 시도해볼 수 있는 무궁한 가능성이 있는 건축입니다. 하지만 대부분의 한옥사업이 정부의 주도 하에 이루어지고 있고 법적으로 정의된 한옥의 건축 기준에 따라야 한다는 점에 있어서, 마치 우리가 고정관념에 빠져있다는 느낌을 받곤 합니다. 오히려 정부에서 기준을 제시하는 것보다 다양한 시도를 해볼 수 있는 플랫폼을 조성해 준다면 자연스럽게 새로운 한옥 모델이 나타날 것이고, 이후에 이것이 우리의 주거문화 확립에 단초를 제공할 수도 있을 것이라고 생각합니다. 그래서 한옥을 마을의 관점에서 보는 자세는 한옥을 개별 건축물이 아니라 마을의 구성요소로서 시스템적으로 고민해볼 수 있다는 점에서 분명히 연구 가치가 있습니다. 예를 들어 마을 내부에서 토지의 분필과 합필에 따라 굉장히 다양한 한옥의 형태와 주거방식이 나타날 수 있습니다. 그리고 이러한 관점은 한옥에 대한 새로운 단초를 제공해줄 수 있기 때문에 매우 중요하다고 생각합니다.

김주식

사실 ‘마을’이라는 것은 매우 중요하다고 생각합니다. 세종 한옥마을의 경우 필지 분양은 끝났지만, 실제로는 지금부터 시작이라고 볼 수 있습니다. 과연 어떤 사람들이 이곳에 집을 지을지 굉장히 궁금합니다. 이 마을은 도시에 새로운 주거문화를 정립해보자는 취지에서 추진되었기 때문에, 전통마을에 가까운 개념으로 접근하여 진행할 생각입니다. 따라서 아파트에 입주자모임이 있는 것처럼 내년에 세종 한옥마을에도 입주자모임을 만들어서 마을이 어떻게 조성되길 원하는지 그들의 의견을 듣고 이를 발전시키고자 합니다. 그 과정에 건축도시공간연구소 등 연구자분들이 많은 조언을 해주시면 감사하겠습니다.

좌장

두 분의 말씀처럼 오늘날 새로운 주거문화로서의 세종 한옥마을이 매우 기대됩니다. 그럼 이상으로 토론을 마치겠습니다. 함께해주신 모든 분들에게 감사드립니다.

한옥마을 이야기 2차 포럼





부록: 한옥마을 계획 가이드라인



H A N O K V I L L A G E S T O R Y

본 가이드라인은 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에
근거하여 새로 조성하는 한옥마을의 정체성을 제고하고 현대
생활에 적합한 계획을 유도하기 위한 참고용 자료임

2016. 03. 국토교통부 건축문화경관과

제1장 총칙

제1절(목적)

이 가이드라인은 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제27조제2호에 근거하여 새로 조성하는 한옥마을을 전통적인 한옥마을의 품격과 공간적 질서를 계승하면서 현대 생활에 적합하게 계획하도록 유도하는 것을 목적으로 한다.

제2절(적용범위)

가이드라인의 적용범위는 다음과 같다.

1-2-1(적용범위) 이 가이드라인은 일단(一團)의 범위 안에 한옥을 10호 이상 집단화해 새로 조성하는 한옥마을에 적용한다.

1-2-2(조성목적에 따른 마을의 유형) 한옥마을의 조성목적에 따라 다음과 같이 유형을 구분한다.

가. (거주형 한옥마을) 주거지 조성을 위해 한옥주택(민박 포함)을 중심으로 거주자 편의를 위한 공동이용시설, 근린생활시설, 문화시설 등을 건축하는 한옥마을

나. (휴양형 한옥마을) 관광자원화를 위해 숙박시설, 상업시설, 각종 체험시설 등을 한옥으로 집단화해 조성하는 한옥마을

1-2-3(입지에 따른 마을의 유형) 한옥마을의 입지에 따라 다음과 같이 유형을 구분한다.

가. (도시형 한옥마을) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역이 도시지역(녹지지역은 제외)인 곳에 조성하는 한옥마을

나. (전원형 한옥마을) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역이 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역인 곳에 조성하는 한옥마을

구분	거주형	휴양형
도시형	 은평한옥마을	 여수 오동재 한옥호텔
전원형	 구례군 오미 행복마을	 공주한옥마을

제2장 한옥마을 계획 가이드라인

제3절(다른 계획 및 지침과의 관계)

이 가이드라인은 해당 한옥마을 조성사업의 시행과 관련한 법규를 준수하는 범위 내에서 활용하여야 하며, 관련 법규에 따른 사업계획 또는 지구단위계획을 수립하는데 반영할 수 있다.

제4절(공간구조와 토지이용)

한옥마을의 전체적인 공간구조는 해당 부지 내외의 자연환경과 조화롭게 계획하며, 현대인의 문화와 생활양식을 반영하여 토지이용계획을 수립한다.

2-4-1 공간구조

가. (입지) 자연경관이 수려하여 한국적인 문화경관을 형성하는 데 용이한 부지를 선택한다. 다만 큰 도로에 면하거나 마을주변에 경관저해 요소가 있는 경우 차폐 조경 및 시설을 계획한다.

나. (부지조성) 부지조성 시 기존 자연지형과 물길을 최대한 유지한다. 해당 부지가 경사지인 경우에도 가급적 성·절토를 하지 않도록 한다.



담양군 무월 행복마을



안동 전통리조트 구름에

다. (배치계획) “전원형 한옥마을”은 마을 내외의 기존 자연지형과 물길을 따라 유기적으로 도로 및 필지를 배치하고, “도시형 한옥마을”의 경우에는 주변 도로 및 가구(街區)의 형태와 조화를 이루도록 계획한다. 공통적으로 필지는 예상 침수위보다 높은 곳에 배치해 폭우 시 침수를 방지한다.



고성 왕곡마을(구릉지)
(자연지형을 따라 조화롭게 배치된 사례)



남평문씨본리세거지(평지)
(격자형 배치에 변화를 준 사례)

2-4-2 토지이용

가. (마을 규모) 일단의 한옥마을은 주된 용도의 건축물을 한옥으로 하여 최소 10호 이상이 군집을 이루도록 하되, 마을 내에 일부 한옥이 아닌 건축물(공동이용시설 및 부대시설 등)을 함께 계획할 수 있다.

나. (필지 규모) 다양한 유형의 한옥이 수용될 수 있도록 획일적인 면적과 형태의 필지계획은 지양한다.

다. (용도) “거주형 한옥마을”을 50호 이상 조성할 때에는 주택 외 각종 커뮤니티 시설, 근린생활시설 등 주민편의시설의 설치를 계획하도록 권장한다. “휴양형 한옥마을”의 경우 단조로운 숙박시설은 지양하고 전통적인 의·식·주 또는 특성 있는 생활문화를 종합적으로 체험할 수 있는 프로그램을 계획하여 이에 적합한 용도의 시설을 적절히 혼합한다.

다. (밀도) 「국토계획법」에 따른 건폐율 범위 내에서 계획하되, 가급적 마당 및 외부공간이 충분히 확보되도록 한다.

라. (층수) 마을 전체가 조화로운 스카이라인을 형성할 수 있도록 지형의 높낮이를 고려해 가구 및 필지별 건축물 층수를 계획한다.



2층 한옥주택(은평한옥마을)



한옥호텔(영암군 영산재)



다층 문화복합시설(북촌)

마. (건축물 배치) 인접 건축물 및 도로 등 마을의 공간구조와 가로경관을 고려하여 건축물을 배치한다. 특히 “도시형 한옥마을”에서는 각 필지에서의 주요 조망을 가리지 않도록 배치에 유의한다. 단, 필요한 경우에는 건축지정선·건축한계선·벽면지정선·벽면한계선·담장지정선 등의 기준을 마련한다.

제5절(도로 및 주차장)

도로 및 주차장은 전통마을의 도로체계를 고려하여 쾌적한 보행환경이 형성될 수 있도록 계획한다.

2-5-1 도로

가. (도로체계) 전통마을의 도로체계에 따라 마을 진입도로·주도로·주택 진입로의

위계로 계획한다.

나. (골목길 조성) 한옥마을의 정취를 더하기 위하여 보행자 전용의 골목길 조성을 권장한다.

다. (도로너비) 도로의 너비는 한옥마을의 규모를 고려하여 가급적 줄이되, 넓게 계획하는 경우에는 도로의 양측 또는 중앙에 수목 식재 등 조경을 고려한다.



진입도로(전주한옥마을)



주도로(북촌)



골목길(하회마을)

라. (주요시설과 연계) 진입도로와 주도로는 주요 교통시설 및 공동이용시설, 공동 외부공간 및 휴게시설과 연계되도록 하고, 골목은 보행자가 이동에 편리하도록 계획한다.

2-5-2 주차장

가. (개인주차장) 개인주차장은 가급적 도로에서 보이지 않게 배치하거나 차폐시설을 설치한다. 차고문이 있는 경우에는 한옥과 어울리는 재료 및 색상으로 설치한다.

나. (공용주차장) 마을 공용주차장이나 소규모 클러스터별로 공용주차장 설치를 권장하며, 공용주차장을 설치하는 경우 통일성 있는 경관형성을 위해 담장을 설치하거나 식재를 한다.



공용주차장 사례(전주한옥마을)



공용주차장 사례(강진군 달빛행복마을)

제6절(생태 환경)

자연 친화적인 전통마을의 가치를 계승하여 기존의 녹지 및 수공간을 고려해 생태 환경을 계획한다.

가. (생태계 보전) 마을 내외의 기존 녹지 및 수공간의 보전·정비 계획을 수립한다.



녹지와 물길이 어우러진 고성 왕곡마을



녹지와 물길이 어우러진 고성 왕곡마을



녹지와 물길이 어우러진 영주 무섬마을

나. (생태 네트워크) 새로 조성하는 숲, 녹도(綠道), 실개천, 연못, 공원 등은 가급적 기존의 생태계와 연계되도록 계획한다.



새롭게 물길을 조성하고 식재한 사례(전주한옥마을 은행로)

다. (수종) 식재계획을 할 경우 가급적 해당 지역에서 자생하는 나무 수종을 활용한다.



소나무 방풍림(안동 화화마을)



항나무(아산 외암마을)



은행나무(아산 외암마을)

라. (우수 활용) 우수를 경관적, 환경적으로 활용할 수 있도록 수로, 연못, 저류시설 등의 조성을 검토하고, 기반시설 및 건축물 외부공간의 불투수층을 최소화한다.

제7절(공공공간)

* '공공공간(公共空間)'이란
가로·공원·광장 등의
공간과 그 안에 부속되어
공중(公衆)이 이용하는
시설물을 말한다.
(건축기본법 제3조3)

공공공간*은 마을숲, 마을마당 등 전통마을의 외부공간을 구성하는 요소들을 고려하고 공동이용시설과 연계되도록 계획한다.

가. (외부공간의 연결) 마을마당·숲·실개천 등 마을의 외부공간과 공공용도의 건축물이 연계되게 한다.

나. (상징요소의 활용) 마을의 상징성과 장소성을 인식시키는 요소로서 기존의 고목이나 마을숲을 보존·활용하도록 한다.

다. (바닥재료 등) 도로(차선 포함), 주차장, 공원 등 외부공간의 바닥 재료 및 색채는 한옥 및 한옥마을 전체 경관과 어울리게 선정한다.



외부공간의 연결과 조화(대구 남평문씨본리세거지)



돌바닥 사례(전주 한옥마을 은행로)



흙바닥 사례(경주 양동마을)



마을과 어울리는 도로바닥 색채 선정



마을과 어울리지 않는 바닥 재료 및 색채

라. (공공시설물 등) 안내표지판·가로시설물 등 공공시설물이나 간판 등 옥외광고물은 가급적 시각적으로 드러나지 않도록 디자인한다.



전통요소를 테마로 디자인한 가로등, 전주 한옥마을



드러나지 않게 디자인 한 안내시설물, 안동 전통리조트 구름에

제8절(건축물 계획 시 유의사항)

가. (기본원칙) 한옥의 형태는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따른 “한옥건축기준”을 따르는 것을 원칙으로 한다. 한옥이 아닌 건축물의 경우에는 한옥과 어울릴 수 있는 외관 및 재료로 조성하도록 한다.

나. (거주형 한옥마을) 주택은 주거생활에 필요한 수납 및 설비 공간을 미리 계획하

여 준공 후 무단증축이 일어나지 않도록 한다.

다. (휴양형 한옥마을) 숙박시설의 경우 가급적 다중이 이용하는 각종 부대시설(접객공간·연회장·회의실·체험시설 등)과 관리시설(창고·관리자 휴게시설 등)을 함께 계획하고, 쾌적한 숙박환경 조성을 위해 숙박동과 부대·관리시설은 분리한다.

라. (부착시설물) 가스배관, 전기계량기, 에어컨 실외기 등 외부 부착물은 가로에서 드러나지 않도록 가급적 한옥 담장 내부에 설치하되, 부득이하게 건축물 외부에 노출되는 경우에는 외벽 및 담장의 재료와 색채를 고려하여 차폐시설을 설치한다.



부착시설물 조성 및 차폐 예시

제3장 한옥마을의 경관 및 시설 관리

제9절(경관관리수단)

한옥마을의 지속적인 경관관리를 위해서는 다음과 같은 경관관리수단을 마련하는 것을 권장한다.

가. (지구단위계획 등) 지구단위계획을 수립하여 조성하는 마을은 경관에 관한 세부사항을 지구단위계획으로 관리한다. 지구단위계획을 수립하지 않는 조성사업의 경우에는 사업시행자 또는 주민협의체 등이 자체적으로 해당 마을의 디자인 가이드라인을 마련하도록 권장한다.

나. (주민협약) 한옥마을의 경관 형성 및 관리를 위해 주민들이 자발적으로 「경관법」에 의한 경관협정 또는 주민간 자치규약을 마련하도록 권장한다.

HANOK VILLAGE STORY

한옥마을 이야기

인쇄일	2016년 12월 23일
발행일	2016년 12월 31일
펴낸이	김대익
펴낸곳	건축도시공간연구소 국가한옥센터 30103, 세종특별자치시 절재로 194, 701
전화	044-417-9600
팩스	044-417-9608
홈페이지	www.auri.re.kr / www.hanokdb.kr
이메일	information@auri.re.kr
책임편집	이민경
편집	김단비
디자인 및 인쇄	(주)크리에이티브 다다(02-518-1571)
출판등록번호	제569-3850000251002008000005호
ISBN	979-11-5659-118-4

© 2016, 건축도시공간연구소 국가한옥센터

이 책의 저작권은 건축도시공간연구소 국가한옥센터에 있으며, 비매품입니다.

저작권법에 의해 한국 내에서 보호를 받는 저작물이므로 무단전재와 무단 복제를 금합니다.



비매품

93540



9 791156 591184

ISBN 979-11-5659-118-4