

서울 역사경관보존정책에 따른 북촌 한옥주거지의 변화 양상

김영수

서울시립대학교 서울학연구소
연구교수

북촌 한옥경관의 형성

옛 수도 한양의 중심지에 위치하고 있던 대표적 주거지인 북촌은 오늘날에도 역사도시 서울의 옛 모습을 간직한 주거공간으로 한옥경관이 잘 보존돼 있는 지역이다. 청계천과 종로의 북쪽 위치하고 있어 북촌으로 불렸으며, 창덕궁과 경복궁 사이에 입지하여 조선시대부터 주요 관아와 양반들의 주택이 자리 잡고 있었다. 북촌은 지금까지 많은 변화*를 겪어 왔으나 여전히 오래된 길과 물길의 흔적, 필지, 그리고 한옥들이 잘 남아 있다.

오늘날의 북촌 모습은 1920년대 후반 서울 인구의 급격한 증가**로 인해 형성되기 시작했다. 본래 양반들의 거주지로 대형필지들이 많이 분포하고 있었으나 주택 수요가 증가함에 따라 대형필지들이 소형필지로 분할*** 되고, 일부 사람들이 거주하지 않았던 구릉지가 개발되면서 속칭 '주택건설업자'로 불리는 주택영영회사들에 의해 도시한옥이 대량으로 건축되면서 오늘날과 같은 한옥밀집지역으로 변모했다.

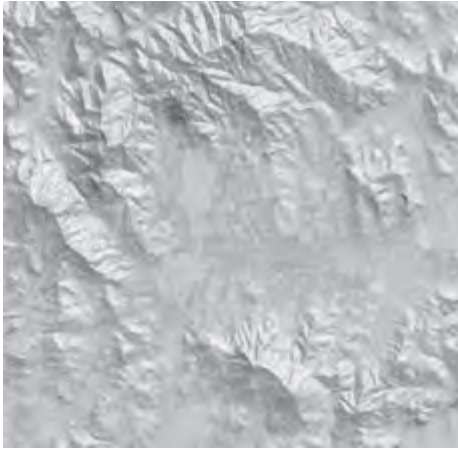
북촌지역에 도시한옥이 집중적으로 지어지기 시작한 시기는 1930년대부터 1960년대 후반까지다. 이후 북촌은 1970년대까지 서울의 대표적 상류 주거지로서의 위상을 유지해 왔으나 강남개발이 본격화되고 세칭 명문학교로 불리던 고등학교들이 대거 강남으로 이전하면서 서서히 그 위상을 잃어갔다.

도시한옥 밀집지역

* 북촌의 주요 변화는 물리적 변화와 기능적 변화로 구분해 볼 수 있으며, 물리적 변화는 기능적 변화에 따른 영향과 법제도적 영향을 받아왔다.

** 서울의 인구증가 추이를 살펴보면 1910년 10만 명이었으나 1942년 100만 명으로 늘어났다.

*** 조준범, 2003, 「도시건축제도와 서울 북촌 도시조직의 변화」, 서울시립대학교 박사학위논문 참조



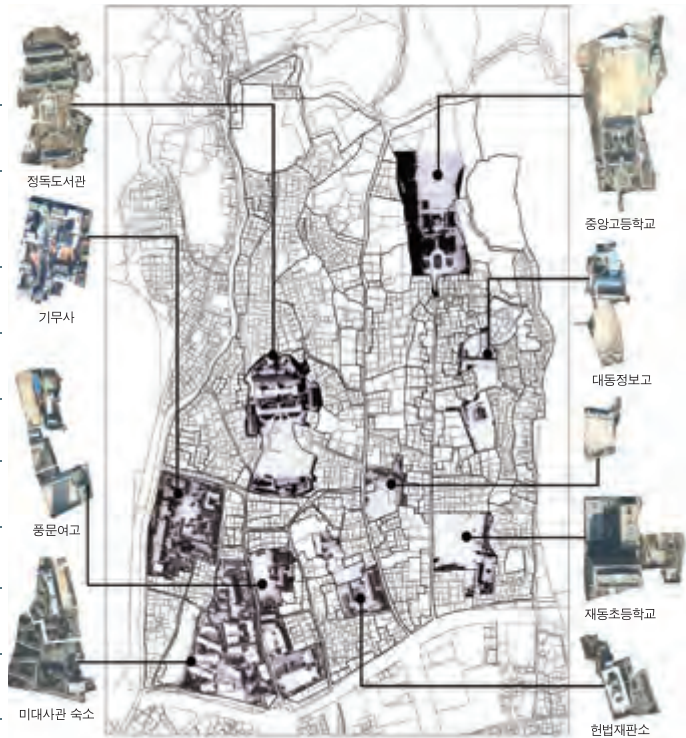
경성부지적원도와 지형
자료 : 이상구 교수



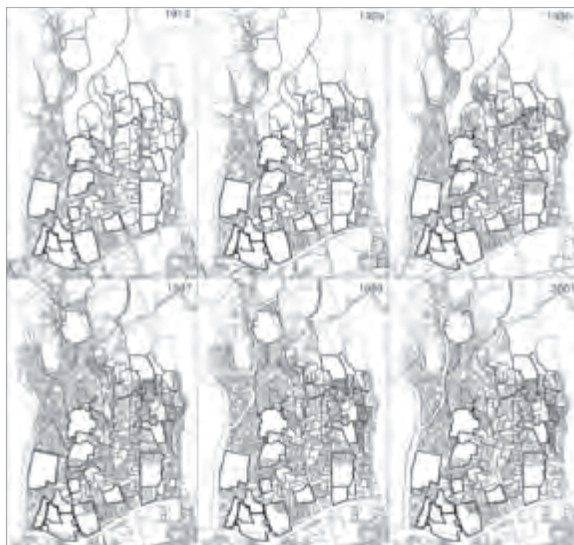
19세기 전반 도성도(동국여도)
자료 : 서울의 옛지도

북촌의 대형필지들의 변화

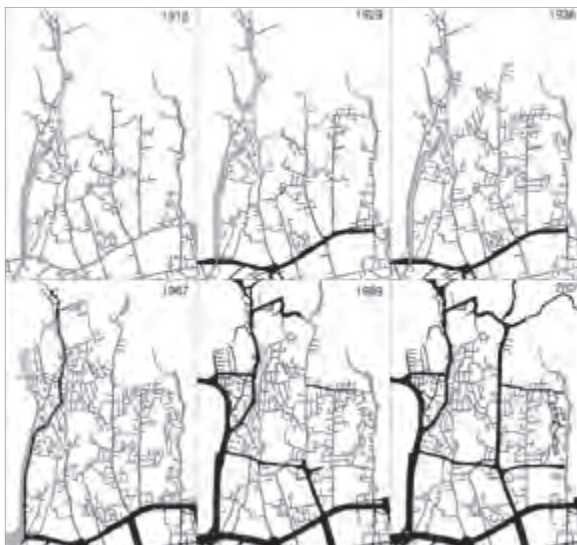
위치	시설 변화
화동 2번지	고등보통학교/경기고(1900) → 정독도서관(1976)
소격동 165번지	사간원, 규장각 → 경성의전병원 → 국군 기무사령부 및 지구병원 → 국립현대미술관 서울관(2013)
안국동 175번지	안동별궁 → 풍문여고(1945 추정)
송현동 34번지	식산은행(殖産銀行)사택 → 미대사관 숙소 → 대한항공 소유 부지
계동 1번지	중앙고등학교(1915 추정)
계동 35번지	이왕직 장관 관사 → 대동정보산업고등학교(1925 추정)
재동 210번지	재동초등학교(1895)
계동 140-2번지	경성부위생관사무소 → 휘문고(1906) → 현대건설(1983)
재동 83번지	경성여자보통학교(1911) → 창덕여고(1949) → 헌법재판소(1989)



대형필지 이전 전후



북촌 대형필지의 분화
자료 : 조준범, 2003(논문 참조 저자 재작성)



북촌의 도로 개설과 확장
자료 : 조준범, 2003(논문 참조 저자 재작성)

학교와 공공기관이 이전한 뒤에는 남겨진 필지에 대형 건축물들이 속속 들어서고 개인들 역시 한옥이 아닌 새로운 유형의 건축물을 건축하면서 한옥들이 빠르게 멸실됐고, 이에 북촌의 한옥경관은 크게 변하게 됐다. 그럼에도 북촌에는 여전히 많은 한옥들이 밀집돼 있어서 옛 서울의 도시풍경을 엿볼 수 있다. 그리고 2000년 이후 서울시의 보존정책을 바탕으로 서울의 대표적 한옥주거지의 명성과 모습을 회복해 가고 있다. 본 글에서는 북촌에서 행해진 역사경관보존정책에 따른 물리적 변화를 중심으로 한옥과 한옥주거지의 변화 양상에 대해 살펴봤다.

한옥 멸실과
경관 변화

서울시의 보존정책

북촌의 역사경관보존정책

1. 북촌을 가꾸는 역사경관보존정책

북촌에 행해진 역사경관보존정책^{*}은 크게 관련법제도 및 계획으로 구분할 수 있다. 먼저 관련 법제도를 살펴보면 북촌은 경복궁과 창덕궁^{**}

^{*} 본 글에서 사용하는 정책이라는 용어는 법제도 및 관련(기본)계획을 포함한다.

^{**} 국가지정문화재

한옥의 수선 및 신축 보조·용자 지원 현황

자료 : 서울시 (단위 : 건/ 백만 원)

구 분	계	01~05	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013,10
한옥등록	546	358	32	15	7	17	43	34	25	15
보조금	395건	224건	33건	22건	12건	9건	17건	28건	25건	25건
지 원	13,031	6,684	861	513	283	252	750	1,380	1,140	1,168
용자금	230건	116건	21건	20건	7건	4건	15건	25건	15건	7건
지 원	5,291	2,157	420	400	140	80	500	842	507	245

* 2011년 이후는 북촌 이외(한양도성 내부) 지역 포함

서울시 한옥 매입 현황

자료 : 서울시 (단위 : 건/ 백만 원)

구 분	계	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
서울시	28건	1	3	4	7	3	5	2	-	1	-	2	-	
	28,646	214	1,204	2,549	2,400	1,281	2,397	775	-	14,066	-	3,760	-	
SH공사	7건	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	3,395	3,395	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

설정연구(2008) 등이 수립되었고 2010년 제1종 지구단위계획이 수립되면서 북촌 전역에 대한 법제도적인 보존관리 틀이 마련되었다.

북촌에 대한 본격적인 보존관리가 시작된 것은 비법정 행정계획인 북촌 가꾸기 기본계획이 수립되면서다. 이 계획은 한옥 등록제의 시행, 한옥의 매입 및 활용, 지원조례의 제정, 수선 기준, 주변 환경정비의 내용을 포함하는 계획(2001~2006)이었다. 이후 북촌에서 한옥의 멸실이 줄어들고 오래된 옛길과 골목, 필지 등 한옥경관 및 한옥주거지 조직이 유지될 수 있었다. 그리고 현재까지 한옥에 대한 개·보수가 활발하게 진행되고 있다.

2. 북촌 도시건축제도의 시기별 변화

북촌에 적용된 주요 법제도의 변화는 크게 네 시기로 구분해 볼 수 있다.

첫째 시기는 북촌 전역이 제4종 미관지구로 지정된 1983년부터 1990년까지다. 북촌이 제4종 미관지구로 지정될 당시 북촌 내 건축물은 양식·형태·색채·재료 등에 대한 엄격한 규제를 받았으며, 북촌한옥보존지구라고 불리면서 기존 한옥에 대한 변경뿐만 아니라 새롭게 신축되는 건축물도 법적 제재를 받았다.

둘째 시기는 제4종 미관지구의 규제가 완화되기 시작한 1991년부터

제4종미관지구 지정

엄격한 규제

2000년까지다. 북촌에 거주하는 사람들은 1990년대 들어서면서 재산권 제약에 대한 불이익을 주장하며 제4종 미관지구에 대한 해제를 강력히 요구하게 됐고, 결국 1991년부터 북촌에 대한 규제가 완화되기 시작한다. 1994년 종전까지 서울시에 의해 관리돼 오던 북촌 지역에 대한 건축행정(허가 및 신고)의 일부가 종로구에 이관되면서 북촌에 대한 보전관리 정책의 방향이 크게 변하기 시작했다. 즉 그동안 행해져 왔던 건축물의 높이와 양식적 제한이 완화되고 일부 지역에 도로확장을 목적으로 벽면선이 지정되면서 건물이 도로로부터 후퇴해 지어졌다. 이로 인해 본래 유지해 오던 건축물의 양식이나 도시조직의 형상을 크게 변화시키는 계기를 제공하게 된다. 종로구 공고 94-176(1994년 8월)의 내용을 살펴보면 가회동 및 삼청동 일대 건축물의 양식과 높이제한을 10m에서 16m로 완화해 지역개발의 촉진과 주거환경개선을 목적으로 한다는 내용이 포함되어 있다. 또한 북촌 계동 길은 기존 도로선으로부터 벽면선이 지정돼 신축 건물의 1층을 도로면에서 2m 후퇴해 짓도록 함으로써 과거부터 유지해 오던 도로의 형상 및 표층을 훼손하게 된다. 즉 도로의 선형이 변하여 울퉁불퉁한 기형적인 도로의 형태가 만들어지게 된다.

셋째 시기는 2001년 북촌 가꾸기 사업이 시작된 이후 시기다. 1983년 지정된 제4종 미관지구는 1991년부터 완화되기 시작하다가 결국 1999년 정부의 규제개혁 차원에서 미관심의회가 완전히 폐지되면서 1990년대까지 그나마 미관심의를 통해 유지돼 오던 건축제한 기준들이 대부분 사라지게 되어 북촌의 한옥경관은 급속하게 변하기 시작했다. 이에 위기감을 느낀 북촌의 주민들과 서울시는 한옥의 멸실 및 주거지조직 훼손을 막기 위해 북촌 가꾸기 기본계획을 수립(2001)하게 됐고, 2000년에 제4종 미관지구는 역사문화미관지구로 바뀌어 오늘에 이르렀다. 이어 2007년 북촌지역 중 역사문화미관지구에서 제외됐던 기무사, 전 미대사관 숙소, 계동 현대사옥 부지를 새롭게 역사문화미관지구로 편입시켰다. 이를 계기로 일부 사유지에 대한 층수 제한에 대한 반발도 있었으나 역사문화미관지구에서의 높이 제한은 공익에 부합해 층고를 제한한 법률이 헌법에 위배되지 않는다는 헌법재판소 판결이 나오기도 했다.

“헌법재판소는 현대 계동사옥(15층·사진) 부지를 역사문화지구로 지정해 신축 또는 재건축 때 높이를 4~6층으로 제한한 법률 조항은 합헌이라고 이날 결정했다. 현재는 “문화재와 보존가치가 큰 건축물의 미관을 유지·관리하기 위해 역사문화미관지구를 지정하고 그 목적에 부합하지 않는 토지이용을 규제함으로써 공공복리의 증진을 도모하는 것은 정당한 공익에 해당한다”고 밝혔다. 이어 “일정한 층수 범위의 건축은 허용되고 기존 건축물 이용에는 아무런 제약을 가하지 않은 점 등을 고려해 볼 때 법률조항이 달성하려는 공익과 침해되는 사익 사이의 균형이 이뤄져 재산권을 과도하게 침해한다고

볼 수 없다”고 덧붙였다. 서울시는 2007년 계동사옥을 포함한 13만 5000㎡를 경복궁과 창덕궁 사이에 위치해 역사경관 보호의 필요성이 있다며 역사문화미관지구(북촌마을지구)로 지정하는 도시관리계획 변경 결정을 했다. 현대건설 등 계동사옥 입주 4개사는 역사문화지구 지정으로 보상조치도 없이 재산권을 과도하게 침해한다며 행정소송을 냈다 패소한 뒤 ‘옛 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조 제1항2호’ 등에 대해 헌법소원을 제기했다. 현대건설 관계자는 “재산권 행사의 제약에 대해서는 아쉽지만 현재의 결정을 존중한다”고 말했다.*

넷째 시기는 2010년 이후 북촌에 제1종 지구단위계획이 수립된 이후다. 이를 통해 그동안 비법정 행정계획을 통해 관리돼 오던 북촌의 한옥경관이 지구단위계획을 통해 법제도적 관리계획으로 보전될 수 있게 됐다. 지구단위계획이 수립되면서 팔판동이 북촌관리계획 범위 안으로 새롭게 편입됐고 기존과 마찬가지로 경복궁과 창덕궁 사이와 율곡로 북쪽을 포함하는 지역이 계획의 범위로 설정됐다.

2010년 이후
북촌 제1종 지구단위계획

주요 관련 법·제도 내용

구분	내용
역사문화미관지구**	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 도시관리계획으로 결정되는 용도지구 중 미관을 유지하기 위한 목적을 지닌 미관지구의 세분으로, 문화재나 문화적으로 보존가치가 큰 건축물 등의 미관 유지를 위해 지정된다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서는 미관지구를 중심지미관지구·역사문화미관지구·일반미관지구로 세분하며, 시·도지사가 지역여건상 필요한 때에는 당해 시·도의 도시계획조례가 정하는 바에 따라 미관지구를 추가적으로 세분할 수 있도록 하고 있다. 미관지구에서의 건축물의 높이 및 규모(건축물의 앞면 길이에 대한 옆면 길이 또는 높이의 비율을 포함한다), 부속 건축물의 규모, 건축물·담장 및 대문의 형태·색채, 건축물의 바깥쪽으로 돌출하는 건축설비 그 밖의 유사한 것의 형태·색채 또는 그 설치의 제한 및 금지 등에 관해서는 그 지구의 위치·환경 그 밖의 특성에 따른 미관의 유지에 필요한 범위 안에서 도시계획조례를 통해 구체화하도록 하고 있으며 서울시에서는 「서울특별시 도시계획조례」를 통해 역사문화미관지구의 세부 건축제한을 정의하고 있다.
북촌 제1종 지구단위계획구역	2008년 6월 29일(서울특별시 고시 제2008-200호)에 의해 결정됐다. 그리고 계획을 결정하는 단계에서 구역결정 당시 도시·건축공동위원회의 의견과 자문위원의 조언 결과를 바탕으로 최초 결정에서 제외됐던 군부대 및 통일부(남북회담본부) 부지를 추가 편입시켰다.

* 아시아경제 2012.8.1

** 서울시 도시계획포털 참조



북촌가꾸기 기본계획수립 범위, 2001
자료 : 북촌가꾸기 기본계획



북촌 제1종지구단위계획 구역 변경, 2010.6.29
자료 : 북촌 제1종지구단위계획



북촌지역 지역지구 현황, 2008년 이전
자료 : 북촌가꾸기 기본계획



북촌지역 지역지구 현황, 2008년
자료 : 북촌 제1종지구단위계획



북촌 전통한옥밀집지역 확대
자료 : 서울시

북촌지역의 주요 도시건축제도 변화

구분	주거지 조직의 변화 (도로확장,신설/주거환경개선사업)	연도	도시건축제도의 변화
일제강점기	시구개정으로 화동-안국동-돈화문 구간 지정	1912	조선민사령
	-	1913	도로취체규칙, 시가지 건축취체규칙
	안국동-돈화문 구간 공사 완료(12m)	1928	-
	조선시가지 제정 후 율곡로 연장 및 확장	1934	조선시가지 계획령
광복 이후 근대화 및 산업화시기	중학전의 복개(삼청동길 개설) 가회로 도시계획선 지정(20m)	1962	「건축법」, 「도시계획법」, 「문화재보호법」 제정
	-	1967	주차장에 대한 규정을 건축법에 포함 (주로 대형건축물에 적용-2,000㎡이상의 특수건축물)
	-	1977	북촌가회로 서측지역 최고 고도지구 지정(10m)
	-	1979	주차장법 제정(실질적인 적용시점)
	율곡로 확장(30m)/1966년 율곡로로 명칭	1981	-
제도에 의한 엄격한 보존 관리 시기	휘문고등학교 이전→현대건설사옥 신축	1983	북촌지역 전체를 제4종미관지구로 지정
	삼청동길을 삼청터널까지 연장	1984	-
	가회로 일부 확장(20m) 북촌길 확장(2001년 북촌길 확장 완료) 창덕여고 이전→헌법재판소 신축	1989	헌법재판소 주변 최고 고도를 20m로 완화
규제의 완화 시기	-	1991	4종미관지구 내 건축심의기준 완화 (주택 1층 이하→3층 이하/10m 이하)
	원서77번지(원서지구 주거환경개선사업)계획	1993	-
	-	1994	북촌 가회로 서측지역에 대한 최고 고도 완화 (10m→16m)
	-	1994	4종미관지구 내 건축물 높이 규제 완화(4층 이하/10m→16m), 20m 이상 도로에 접한 경우 5층 이상 가능
	가회로 재동초교부터 감사원까지 확장(2000년 완공)	1995	-
	원서 77번지 다세대(RC) 건물 신축(4-5층) 가회1번지(가회지구 주거환경개선사업)계획	1996	-
	-	1999	미관지구 내 건축심의 폐지 (한옥보전을 위한 건축제한 효력 상실)
비법정 행정계획을 통한 보존 관리 시기	가회로 확장 완료	2000	북촌 제4종미관지구→역사문화미관지구로 바뀜 서울 도심부 관리 기본계획
	북촌길 확장 완료	2001	북촌가꾸기 기본계획 수립
	북촌가꾸기 기본계획에 따라 계동길, 가회동31, 11번지 도로정비, 기무사 파천으로 이전 결정, 가회1번지 2층의 공동주택(RC건물) 신축	2002	-
	헌법재판소 도서관 건립 추진 논란	2005	북촌가꾸기 중간평가 연구
		2006	북촌 장기발전계획 수립 서울시 한옥주거지 실태조사 및 보전방안 연구
		2008	한옥주거지 관리 및 조성방안 설정연구 *역사문화도시 서울의 한옥선언
		2010	북촌 제1종지구단위계획의 수립
법정 관리계획을 통한 보존 관리 시기		2011	-
		2012	-
	국립현대미술관(서울관)개관(11.12)	2013	-

* 북촌지역의 도시계획, 건축제도, 공공사업 등에 대한 정리

북촌 한옥경관의 변화

1. 북촌 한옥경관의 변화 요인

도시조직의 변화

근대화 및 산업화의
시대적 상황

북촌에서의 한옥경관 변화 요인을 살펴보면 크게 도시조직의 변화와 개별 한옥의 용도 및 기능의 변화로 나누어 볼 수 있다. 도시조직의 변화는 공공의 정책 및 계획과 밀접한 관련이 있으며 북촌에서는 가회로와 북촌길의 확장 및 신설과 같은 도로의 변화와 합필에 의한 대규모 개발이 북촌 전 지역에 미친 영향이 컸다. 또한 근대화 및 산업화의 시대적 상황(경제 환경의 변화)이 역시 북촌의 변화에 영향을 미쳤다. 1990년대 이후 법제도적 규제의 완화와 개발붐의 시대를 맞이하면서 북촌 한옥의 멸실도 급속하게 진행됐다.

서울시 한옥밀집지역 지정 현황 및 한옥 수

자료 : 서울시

한옥밀집지역	계	인사동	북촌	돈화문로	경복궁서측	운현궁
면적(m ²)	2,144,363	122,200	1,076,302	137,430	582,297	226,134
건축물 현황 (한옥/비한옥)	6,572 (2,358/4,214)	471동 (158/313)	2,782동 (1,233/1,549)	715동 (146/569)	2,136동 (668/1,468)	468동 (153/315)
지정 · 공고일		2009.3.5	2002.7.2	2009.3.5	2010.6.24	2009.3.5

앞에서 언급했듯이 북촌 한옥의 멸실(1985년 1500여 동의 한옥이 2000년 947동으로 감소)^{*}은 주로 북촌에 대한 정책 및 제도의 변화로부터 비롯됐는데 대형필지의 업무시설개발, 도로의 확폭(擴幅) 및 신설, 다세대·다가구 주택의 난립, 주거지에 상업기능의 침투 등의 변화가 발생했다. 이러한 1970년대 이후 북촌 한옥 밀집주거지에서의 개발양상은 결국 북촌의 한옥경관과 분위기를 크게 훼손했다. 그리고 이에 대한 우려와 위기감으로 북촌의 역사경관 및 한옥경관을 보존하려는 다양한 정책들이 마련되어 오늘에 이르고 있다.

*

2001년 북촌 가꾸기 기본계획의 수립 당시 계획 범위 안에서 한옥의 동수이며, 이후 제1종 지구단위계획이 수립될 때 팔관동을 비롯해 일부 지역이 북촌의 계획범위에 새롭게 편입됐다.



가회1번지 철거 전 모습, 2000
자료 : 북촌가꾸기 기본계획



가회1번지 철거 후 모습, 2000.4
자료 : 북촌가꾸기 기본계획



가회1번지 주거환경개선사업(1999-2003)모습
자료 : 북촌정기발전구상



북촌 한옥밀집지역 전경(2009년 계동길 주변)
자료 : 서울모습 기록화사업 2010

2. 한옥 멸실에 의한 북촌의 경관 변화

북촌에서 가장 큰 경관의 변화는 한옥의 멸실이다. 북촌에서의 한옥 멸실은 크게 개별한옥들이 멸실되는 것과 한옥밀집지역 전체 또는 부분이 집단적으로 멸실되는 양상으로 나타난다.

한옥 멸실

개별멸실 사례는 주로 신축이나 재축 등의 건축행위에 의한 멸실과 화재 등의 재해(천재지변)로 인한 멸실이며, 집단멸실의 경우는 도로개설 등의 공공사업과 주거환경개선사업 등의 정비사업으로 발생했다. 앞에서 살펴보았듯이 북촌에서의 개별멸실은 1990년대 이후 제4종 미관지구 내 건축심의를 완화되면서 증가한다. 이러한 멸실은 다세대·다가구의 신축으로 이어졌으며, 이때 한옥 밀집지역의 한옥들이 대규모로 철거되는 집단멸실의 사례도 함께 나타난다.

도시건축제도 변화의 영향

북촌에서 한옥의 개별멸실과 집단멸실의 직접적인 원인은 다르지만 근본적으로 도시건축제도 변화의 영향이 컸다. 즉 한옥의 개별멸실은 1991년 이후 건축물의 높이·형태 등에 대한 심의기준이 완화되면서 증가한 반면 한옥의 집단멸실은 도시조직의 변화와 밀접한 관련이 있다. 도시조직의 변화는 개발사업 및 도시관리 차원에서 행해진 정책 때문으로, 도로의 확장 및 신설 그리고 주거환경개선사업으로 나타났다. 북촌의 한옥경관 변화요인을 분석해 볼 때 한옥의 개별멸실보다 도시조직의 변화가 북촌경관에 광범위하고 더 큰 영향을 미친 것을 알 수 있다.

1) 개별 건축행위에 의한 한옥멸실

북촌 한옥의 멸실은 1980년대와 1990년대 가장 많이 발생한다. 1980년대는 도로의 확장 및 신설 등 공공사업으로 인한 한옥 멸실이 주로 발생했지만 1990년대에는 개별 한옥철거 후 다세대나 다가구 주택의 신축이 증가하면서 개별멸실이 증가(1990~2005년 신축건수 총 329건)했다. 2000년 이후에는 한옥의 멸실이 급격하게 줄어들고 한옥의 유지·관리를 위한 개·보수가 증가했다. 이는 그동안의 정책방향이 규제 중심에서 지원과 육성으로 전환되면서 나타난 현상이다.

1980년대
1990년대

서울시 한옥지원 현황(북촌과 서촌)

자료 : 서울시(단위 : 건/백만 원)

구 분	계	2001	2006	2007	2008	2009	2010			2011			2012			2013,10		
		~ 2005					소개	북촌	서촌	소개	북촌	서촌	소개	북촌	서촌	소개	북촌	서촌
보조금	395건	224건	33건	22건	12건	9건	17건	17건	-	28건	17건	11건	25건	9건	16건	25건	12건	13건
	13,031	6,684	861	513	283	252	750	750	-	1,380	906	474	1,140	466	674	1,168	397	771
융자금	230건	116건	21건	20건	7건	4건	15건	12건	3건	25건	14건	11건	15건	3건	12건	7건	3건	4건
	5,291	2,157	420	400	140	80	500	390	110	842	509	333	507	110	397	245	112	133

2) 도로(도시계획도로)확장에 따른 한옥의 멸실

북촌에서의 도로확장은 가회로를 중심으로 이루어졌으며, 북촌길과 일부 골목길이 신설됐다. 그중 가회로의 확장과 북촌길의 신설이 북촌의 한옥경관에 미친 영향이 가장 크다. 가회로가 6~8m 도로에서 20m로 확장되면서 도로 주변의 한옥들이 집단으로 철거됐으며, 북촌길은 가회로까지 확장되고 이후 창덕궁 담장까지 새로운 도로가 연장되면서 도로 주변의 한옥이 철거되고 남겨진 필지들은 합필돼 개발됐다. 그리고 확장되거나 신설된 도로 주변으로는 상가나 다세대 건물들이 건축됐다. 도로가 확장되면서 도로에 인접하고 있던 필지들의 개발 잠재력이 높아지게 됐고, 본래 이면 도로 또는 골목길에 접하고 있던 한옥들이 대로변에 그대로 노출되는 현상들이 발생하게 됐다.

가회로 확장과
북촌길 신설

도로확장 및 개설에 의한 주변 한옥의 멸실과 주거지 조직의 변화 양상

	시기	경위	비고
가회로	1962	가회로 도시계획선 지정(20m)	-
	1983	북촌지역 제4종미관지구 지정	-
	1989	가회로 일부 확장(6~8m→20m)	헌법재판소 주변 최고 고도 완화(10m→20m)
	1995~2000	가회로 확장(20m), 2000년 완료	도로변 3~4층 규모의 건물 신축*
북촌길	1989~2001	북촌길 신설 및 확장 완료	-
	1989~2001	신설 확장된 북촌길 주변 3~4층 규모의 건물 신축	-

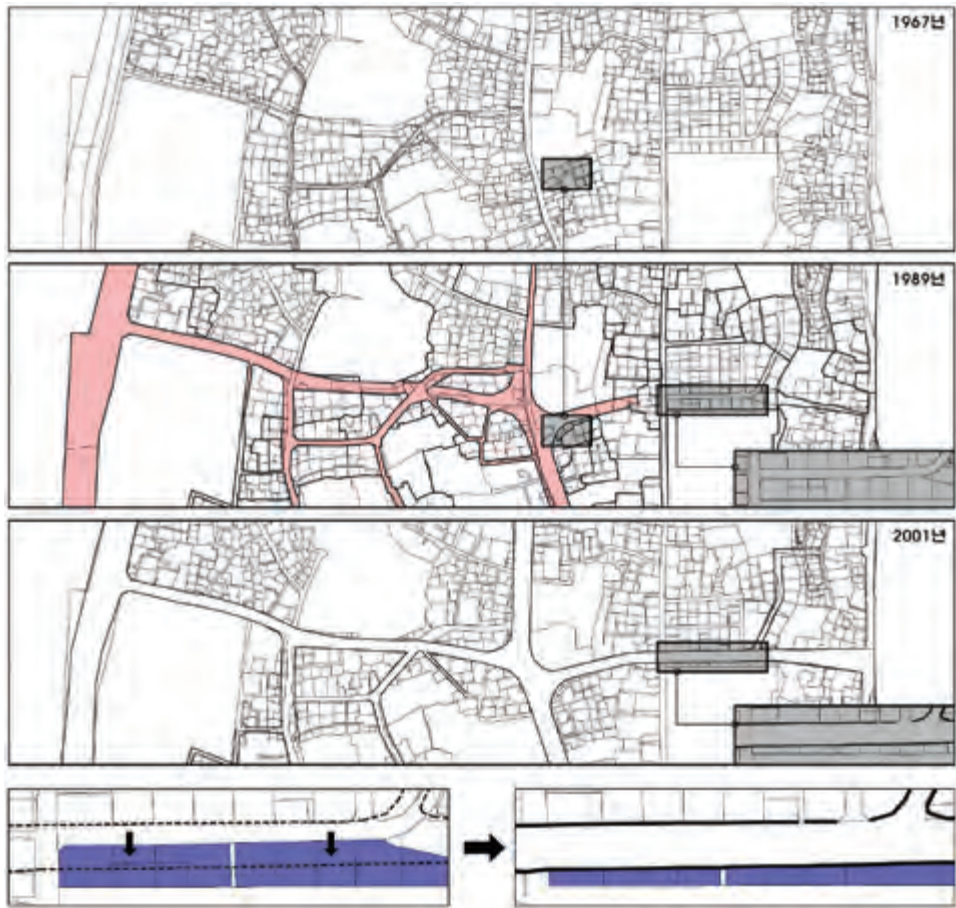


가회로 주변 모습



북촌길 주변 모습

*
“1980년대 약 30건의 신축건수는
1990년대(1990~2000년)에 들어서자 329건으로
폭발적으로 증가했다”, 김영수(2007), p.140.



북촌길 확장 후 필지변화 모습

3) 정비사업 시행에 따른 한옥의 멸실

1990년대와 2000년대 초반 북촌에서 주거환경개선사업이 진행됐는데 당시 대상 사업지는 가회동 1번지와 원서동 77번지였다. 이들 지역의 사업은 1990년대 초반에 계획돼 중반에 완료됐으며, 한옥이 집단적으로 멸실되는 사례가 됐다. 특히 원서지구 주거환경개선사업의 경우 사업이 완료된 이후 주변지역에 미친 영향이 매우 컸다. 사업지구 주변의 필지들이 주거환경개선사업과 유사한 방식으로 합필되어 다세대(다가구)가 건축되기 시작했다. 2000년대 초반 원서동 77번지 주변 대부분이 4층 이하의 다가구 및 다세대 밀집지역으로 변했다. 반면 가회지구는 대형건설사에 의해 단지식으로 개발돼 분양됐다. 비록 2층 이하의 저층형으로 개발되었지만 기존의 도시조직과 한옥들이 집단으로 멸실되는 개발양상은 원서지구와 유사했다.

주거환경개선사업

합필

북촌에서 행해진 주거환경개선사업

시기		경위	비고
가회지구	1993	가회1번지(가회지구주거환경개선사업)계획	가회1번지
	2002	2층의 공동주택(RC건물)이 들어섬	
원서지구	1993	원서77번지(원서지구주거환경개선사업)계획	원서77번지
	1996	다세대(RC) 건물이 들어섬(4~5층)	



가회지구 주거환경개선사업(가회1번지 일대)



원서지구 주거환경개선사업(원서77번지 일대)



가회1번지 공사모습(2001) 자료 : 북촌 가꾸기 기본계획

3. 한옥의 기능 및 용도에 따른 한옥경관 변화

북촌 한옥은 용도 및 기능에 따라 크게 네 가지 변화 양상으로 나타난다. 첫째는 면적과 볼륨이 증가하는 경우로 증축에 따른 규모와 형태의 변화이고, 둘째는 건물용도와 실기능이 바뀌는 경우로 공간조직의 변화다. 셋째는 벽체와 창호를 포함한 입면의 수선을 통해 건축성능이 변화한 것이고, 넷째는 부엌, 화장실, 냉난방 등 설비시스템의 변화다.

이와 같은 변화 중 첫째 면적과 볼륨의 변화는 북촌의 한옥경관에 직접적인 영향을 미쳤다. 부족한 수납공간을 확보하기 위해 내부 실의 면적을 담장 또는 처마선 하부까지 덧붙여 증축한 예는 지금과 같은 도시건축제도(1962년)가 만들어지기 이전부터 행해졌다. 그로 인해 본래 한옥의 표층과 윤곽이 훼손되는 경우가 많았다. 북촌 대부분의 도시한옥은 대형필지가 소형필지로 분할되면서 지어졌기 때문에 규모의 한계로 웅축된 평면구성과 안마당을 중심으로 마당을 통합한 경우가 많았다(북촌의 도시한옥의 평면은 ㄱ자형의 안채에 ㅡ자형의 문간채가 결합돼 ㄷ자형의 평면이 많다). 따라서 대부분의 한옥들이 처마 아래 공간을 증축해 사용하거나 안마당에 부속 건물을 짓거나 장독대를 확장해서 생활공간으로 사용해 왔다. 그리고 종종 마당을 막아 실내화하는 경우도 있었다.

그러나 이러한 생활공간의 확장은 2000년이후 북촌 가꾸기 기본계획을 바탕으로 한옥에 대한 지원정책이 마련되면서 북촌 한옥의 본래의 모습으로 회복하는 조건으로 한옥지원심의가 이루어짐에 따라 한옥의 윤곽과 표층을 훼손하고 있던 증축 부분이 철거되기 시작했다. 그 결과 한옥경관이 회복되고 마당에 면한 한옥입면도 크게 개선됐다.

한편 기존에 사용하던 증축된 공간이 줄어들게 되면서 부족한 공간을 확보하기 위한 방법으로 한옥의 입면구성을 존중하면서 지하층과 다락을 새롭게 끼워 넣는 등 공간을 입체적으로 확장하려는 노력들이 많이 시도되고 있다. 이러한 공간 활용은 한옥의 가치를 유지하면서 현실적인 요구를 수용하고 있다는 점에서 긍정적으로 평가할 만하다.

그 밖에 공간구성의 변화, 건축성능의 변화, 설비시스템의 변화, 용도의 변화가 나타나고 있는데 이러한 변화들은 종국에 한옥경관을 결정짓는 요소로서 한옥을 보존관리하기 위한 법제도에 따라 그 모습이 좌우될 수 있다.

북촌 한옥경관의 지속적 보존·관리를 위한 정책과제

지금까지 살펴보았듯이 북촌 한옥경관의 변화는 북촌에 행해진 역사경관보존정책과 밀접한 관련을 갖는다. 일제강점기를 지나 광복 이후 북촌의 역사경관은 크게 변했는데 산업화시대의 개발압력과 도시건축 계획

및 관리제도의 변화는 북촌의 한옥 및 한옥경관을 과거의 모습과 달라지게 만들었다. 특히 주거환경개선사업과 같은 대규모 정비사업과 도로의 확장이나 개설과 같은 공공사업은 북촌의 주거지 모습을 급격하게 변화시키는 계기가 됐다.

2000년대 들어서면서 주민들을 중심으로 북촌의 역사경관을 보존하려는 움직임이 일고 서울시의 한옥지원 및 보전사업인 '북촌 가꾸기 사업'을 통해 북촌에 대한 장기적인 마스터플랜이 마련됨에 따라 다양한 지원 방법을 통해 거주환경이 개선됐고 현대의 생활을 고려한 한옥 개·보수 공사가 진행돼 그나마 북촌의 한옥경관이 유지될 수 있었다.

하지만 여전히 북촌의 한옥들은 개발의 압력에 노출돼 있다. 과거의 경험을 통해 알 수 있듯이 역사경관보존정책이 변한다면 북촌의 한옥경관 역시 언제든지 변할 수 있다. 특히 도시조직의 급격한 변화는 북촌과 같이 다양한 역사적 층위를 간직하고 있는 지역에 미치는 영향이 크다. 북촌의 사례를 통해 볼 때 과거와 같은 부정적인 변화를 겪지 않기 위해서는 신중하고 장기적인 계획이 필요하다.

신중하고 장기적인
계획 수립 필요

2010년에 수립된 북촌 제1종 지구단위계획은 그동안의 비법정 행정계획(2000년 이후 10여 년 동안)으로 다소 불완전하게 관리돼 오던 북촌 지역을 도시법제의 틀 안에서 지속적이고 안정적으로 보존·관리할 수 있는 틀을 마련했다는 점에서 의의가 크다.

이를 바탕으로 북촌의 한옥경관을 잘 유지하기 위해서는 북촌 한옥의 변화 양상에 대한 지속적인 모니터링이 이루어져야 한다. 아울러 현재까지 행해져 온 북촌 한옥 개·보수에 대한 평가를 바탕으로 북촌의 한옥경관을 유지하기 위한 다양한 방법들을 모색하고 문제점을 개선해야 할 것이다. 또한 지금까지 지켜왔던 북촌 한옥경관에 대한 보존철학과 정책을 유지하고 한옥경관을 저해하는 제도 및 규약을 개선하는 일도 중요하다. 그리고 지금처럼 민·관이 협력해 관리체계를 정비하는 일도 지속적으로 추진해야 할 과제다.*

민·관 협력
관리체계 정비

* 본 글은 '서울 북촌(北村)의 역사경관보존정책
변천에 따른 건축물 변화(건축역사연구 제15권 3호
통권47호)', '기존 한옥의 보존관리를 위한 제도개선
및 정책방안 연구(2014)'를 참조하여 작성됐다.