

(auri)

# 한옥정책 BRIEF

No. 12

## 한옥마을 조성사업의 현황 및 특성과 시사점

신 치 후  
국가한옥센터 부연구위원



[www.hanokdb.kr](http://www.hanokdb.kr)

한옥정책브리프는 한옥정책과 관련된 지식, 문화, 산업이슈를  
간략하게 정리한 학술자료입니다.



## 한옥마을 조성사업의 현황 및 특성과 시사점

### 1. 신규한옥마을 조성사업 현황

중앙정부주관 한옥마을관련 사업은 국토해양부, 행정안전부, 문화체육관광부, 문화재청, 농림수산식품부 5개 부처에서 주관하여 진행 중에 있으며 주로 마을의 정주여건개선, 가로환경개선, 관광자원화 개발을 통한 한옥보전 및 신축, 시·군 내 역사문화환경의 보전 등을 중심으로 진행되고 있다. 지자체 추진 사업의 경우 부산광역시를 제외한 모든 지자체에서 한옥마을 관련 사업을 추진하고 있으며, 이 중 장기간 사업을 추진하였거나, 최근 중점적으로 추진된 대표 광역지자체는 서울특별시와 전라남도이다. 또한 “신규한옥마을 조성사업”을 핵심 사업내용으로 추진하고 있는 지자체는 대표적으로 전라남도 행복마을 사업이다. 신규한옥마을 조성사업은 사업 진행방식유형에 따라 지자체에서 자체적으로 추진하는 유형, 지자체에서 추진하며 공공기관에서 시행하는 유형, 지자체에서 추진하며 민간업체에서 시행하는 유형으로 분류된다.

#### 1) 지자체 주도의 신규한옥마을 조성사업 현황

지자체에서 자체적으로 추진 중인 사업은 전체 신규한옥마을 사업 지구 중 11개 지구로서 공공기관 주도의 장성황룡마을(전남개발공사)을 제외하면 모두 전라남도 행복마을 사업이며 가장 활발하게 진행 중에 있다. 나주시 노안면 금안지구, 나주시 다시면 신광지구, 담양군 창평면 유천지구, 강진군 성전면 월남지구의 경우 현재 기반시설이 완료되었으며 대부분 입주하고 있거나 입주 예정 중에 있다.

현재 행복마을로 선정된 마을은 총 100개 마을로서 기존마을 정비형의 경우 88개 마을, 신규단지 조성형의 경우 12개 마을이 선정되어 추진 중이며 2012년 하반기 6개 마을이 예비행복마을로 추가 선정예정 중에 있다.

기존마을 정비형의 건립계획 한옥 수는 총 1,308동이며, 확정동수는 1,291동으로 파악 된다. 현재 695동이 공사완료 되었으며 249동이 공사 중에 있다. 나머지 347동은 행정절차진행 중에 있으며 향후 순차적으로 공사가 진행 될 예정이다.

신규마을조성형 건립계획 확정 동수는 395동 중 현재 62동이 공사 완료 되었으며 27동이 건축 중, 39동은 행정절차 진행 중이다. 반면, 황룡마을 110필지, 금덕지구 12필지, 수문지구 4필지로 총 128필지가 미분양 상태이며 현재 분양 중에 있다. 신규마을 조성형의 전체 12개 지구 중에서 기반시설이 완료 된 지구는 금안지구, 신광지구, 유천지구, 금덕지구, 에프랑지구, 월남지구, 묵백지구이다. 묵백지구의 경우 기반시설 완료 후 경사도가 심하여 안정적인 한옥단지 조성이 어렵다고 판단되었으며, 일부 입주예정자들의 변심으로 인하여 일반전원마을로 변경 중에 있다. 대포지구의 경우에는 사업신청과정에서 입주예정자들의 갈등으로 인하여 사업이 취소된 상태이다.

## 2) 공공기관 주도의 신규한옥마을조성사업 현황

지자체에서 추진하며 공공기관에서 시행하는 사업은 전체 사업 지구 중 7개 지구이며 서울시 은평구(분양 중), 전라남도 황룡마을(분양 중)을 제외하면 대부분 계획·추진 중에 있다. 공공기관에서 추진하고 있는 한옥마을관련 사업은 주로 택지개발을 통한 신도시개발 시 일부필지를 한옥으로 조성하여 한옥마을로 개발하는 방식으로 추진되며, 대부분의 사업이 LH공사가 주체가 되어 사업을 시행하고 있다. 서울시는 SH공사가 시행 중이며, 수원시는 경기도시공사, 장성군 황룡마을은 전남개발공사에서 시행 중에 있다.

공공기관 주도형 사업에서 현재 택지개발사업을 통해 신규한옥마을을 조성·계획 중인 사업으로는 익산배산지구, 화성 동탄2신도시, 세종시, 광교신도시 총 4건이 진행 중이다. 최근 민락2지구의 경우 사업성 미흡 등의 이유로 사업 추진이 취소되었으며, 익산 배산지구, 광교신도시 등도 사업이 진행되지 않고 있는 것으로 보아 사업추진이 불분명한 상황이다.

## 3) 민간업체 주도의 신규한옥마을조성사업 현황

지자체에서 추진하며 민간업체에서 시행하는 유형은 전체 사업 지구 중 2개 지구로서 현재 민간업체와 실시협약을 체결하여 계획·추진 중에 있다.

인천시는 민간업체와 백사면 내촌리 일원 30만㎡에 한옥마을인 '성균제'를 조성하는 내용의 협약을 체결하였으며, 2014년까지 3000여 억원을 투자해 가구당 450~600㎡ 크기의 한옥 300가구와 350객실 규모의 한옥리조트 및 호텔 등을 조성할 계획이다. 성균제는 한옥 건축은 실수요자의 선호에 따라 맞춤형 설계로 시공되며, 2012년 말 1차 분양 계획 중이다.

인천경제자유구역청은 송도국제도시 센트럴파크에 총면적 6만7000㎡ 규모의 한옥마을을 짓기 위한 '인천 한옥마을' 실시협약을 민간업체와 체결하였다.

민간업체와 기본협약을 맺은 인천경제청은 행정절차를 거쳐 올 하반기부터 공사를 시작해 2014년 상반기 중에 완공할 예정이다. 송도 센트럴파크 내 용지 3만1000여㎡에 들어설 한옥마을은 민간업체가 지어 인천경제청에 기부하게 되며, 운영은 공개입찰을 통해 선정된 민간사업자가 맡게 될 예정이다.

표 1. 신규한옥마을 조성사업 현황 (2012년 10월 기준)

구분	사업명 / 마을명	지역	마을 부지 면적(㎡)	한옥 수	현황	추진 주체 (시행주체)
서울	성북동 한옥마을	성북구 성북2동 성북 제2 주택개개발 정비구역	20,000	50여 가구	추진 중	서울시 (SH공사)
	은평뉴타운 한옥 마을	은평뉴타운 3-2지구 내	30,000	100여 가구	토지분양 중	서울시 (SH공사)
경기 / 인천	전통한옥마을 (성균제)	이천시 백사면 내촌리	250,000	300가구	추진 중	이천시 (민간업체)
	광고신도시 전통한 옥마을	수원시	58,878	100여 가구	보류	수원시 (경기도시공사)
	동탄한옥마을	화성시	139,838	300가구	추진 중	화성시 (LH공사)
	인천 한옥마을	송도국제도시 센트럴파크 내	31,000	연면적 6만 7000㎡	추진 중	인천광역시 (민간업체)
전 남	행복마을 조성 사업 (신규단지 조성형)	나주시 노안면 금안지구	29,940	33가구	기반시설완료, 인허가중 : 13 완료동수 : 2, 건축중 : 18	전라남도
		나주시 다시면 신광지구	20,074	30가구	기반시설완료, 완료동수 : 25, 건축중 : 5	
		담양군 창평면 유천지구	29,755	31가구	기반시설완료, 인허가중 : 15 완료동수 : 14, 건축중 : 2	
		함평군 해보면 금덕지구	23,979	22가구	기반시설완료, 미분양 : 12	
		무안군 삼향면 에프랑지구	64,198	32가구	기반시설완료, 인허가중 : 4	
		신안군 증도면 방축지구	27,697	31가구	기반시설공사중 (30%)	
		광양시 옥곡면 묵백지구	28,907	22가구	일반전원마을로 변경 중	
		화순군 동면 대포지구	21,854	20가구	취소 됨	
		강진군 성전면 월남지구	42,030	30가구	기반시설완료, 인허가중 : 7 완료동수 : 21, 건축중 : 2	
		장흥군 안양면 수문지구	20,260	22가구	기반시설공사중 (60%), 미분양 : 4	
		진도군 임회면 남동지구	60,641	54가구	기반시설공사중 (35%)	
		장성군 황룡마을	126,398	110가구	토지 분양중	전라남도 (전남개발공사)
전북	익산배산지구	익산시 배산 택지개발사업지구 내	4,771	19가구	추진 중	익산시 (LH공사)
충북	행정중심복합도시 한옥시범마을	세종시	21,625	50~60여 가구	추진 중	세종시 (LH공사)

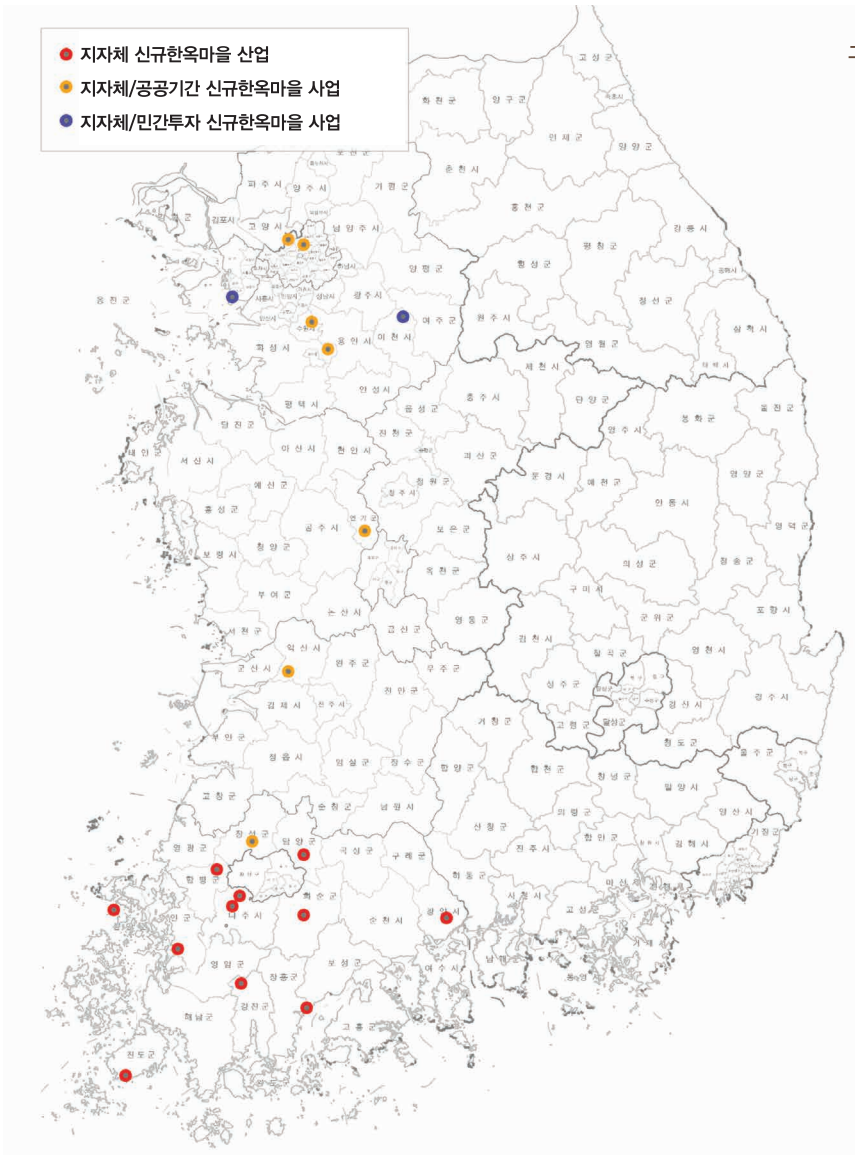


그림 1. 공급주체 유형별 신규한옥마을 조성사업 분포

## 2. 한옥 공급주체의 특성

### 1) 시공단계의 신규한옥마을사업 특성

현시점에서 시공단계의 신규한옥마을의 특성을 파악할 수 있는 사업은 행복마을 조성사업 중 신규단지조성형이 유일하다. 또한 지자체 주도형, 공공기관 주도형, 민간업체 주도형 신규한옥마을 조성사업 중 전라남도 행복마을 사업의 추진 상황이 월등히 높게 나타난다.

전라남도 행복마을 신규한옥 조성형의 경우 공공기관 주도형에 비해 입주자 주도형 추진방식에서 사업성이 높게 나타는데, 이는 입주자주도형의 경우 입주예정자들이 전체 입주 예정자를 모집할 뿐만 아니라 토지를 100%확보(공동등기 등)하여 사업을 신청하게 되어 있으므로, 특별한 사정(당초 입주예정자의 사망, 이혼, 이민 등)이 아니면

입주예정자를 추가 모집할 요인이 발생하지 않기 때문이다. 반면, 시장·군수(또는 한국농어촌공사장)가 추진하는 공공기관 주도형은 간혹 분양이 더딘 면이 있었으나, 전라남도에서는 도시민유치 전용 홈페이지인「웰빙전남」과 각종 책자 등을 통해 체계적으로 홍보를 추진하고 있다.

광역자치단체로는 전국에서 유일하게 시행하고 있는 전라남도 “도시민유치 팸-투어”를 통해 직접 현장견학을 함으로써 도시민 유입을 높이고 있으며, 분양률을 높이고 있다. (실제분양계약 및 입소문 등을 통한 분양문의가 쇄도 → 직·간접 홍보효과)

행복마을 입주 자격요건을 전라남도 내외를 막론하고 도시지역의 동(洞) 지역에 주민등록이 되어 있는 자로서 도내 1년 이상 실거주자로 강화하여 지원되는 보조금 사용의 실효성을 확보하고, 농촌에 인구 유입을 통해 농촌마을을 활성화시키기 위한 노력을 하고 있다. 현재 총 357명의 입주자 가운데, 도외 입주자 133명, 도내 입주자 224명으로 파악된다.

전라남도에서는 사업부지 선정이 가장 중요하다고 판단하여, 도시민 유치를 염두에 둔 부지선정에 행정력을 모으고 있으며, 부지선정 시 입주자주도형의 경우 입주예정자의 의견을 대부분 반영하도록 노력하고 있다. 반면, 공공기관주도형의 경우 입주자주도형에 비해 입주예정자의 의견 반영 정도가 약하다. 공공기관주도형은 사업신청 요건에 시장군수와 입주예정자(80%)간에 협약 체결이 되어야 한다. 협약 체결자가 실제 입주자로 연결된다면 의견이 반영된다고 보여 지나 그렇지 못한 경우가 더 많다. 공공기관주도형의 경우 입지 선정 시 경관, 교통, 재해안전성 등을 고려하여 부지를 선정하고 있기는 하나 시행계획승인 이후에 분양하게 되어있는 제도 때문에 분양률이 저조하게 나타나는 것으로 보이며 공공기관주도형 및 도농통합형의 토지분양가에 따라 분양률에 영향을 끼치는 것으로 분석된다.

입주자 주도형 중 금덕지구에서 100% 분양이 되지 않은 이유는 2005년 사업지구로써 당시에는 현재처럼 입주자를 먼저 확보하지 않더라도 사업대상지 선정이 가능하였기 때문인 것으로 보인다. 묵백지구의 경우 한옥마을에서 일반전원마을로 변경 중인 이유는 사업계획 당시 한옥을 선호하여 신청하였는데, 기반공사 완료 후 경사도가 심해 안정적인 한옥단지 조성이 어렵다고 판단되어 입주예정자들의 한옥거주의사가 저하되었기 때문인 것으로 나타났다.

전라남도 행복마을과에서는 공식적인 회의 및 워크숍 등과 견본주택 공개(현장방문 등)등을 통해 소통의 장으로 활용하여 분양자 의견수렴 중에 있다. 공공기관주도형의 경우 분양 후에도 해지 등 다양한 상황이 발생하므로 사업이 진행될수록 수시 소통을 강화해 나가고 있으며 법과 지침 등 규정 내에서 불법사항 지도 점검 등을 통한 견실시공을 유도해 나가고 있다. 추가적으로 주택건축 기한 내에 건축완료 독려와 단지 재해위험 관리 등 지속적인 관리가 필요할 것으로 판단된다.

## 2) 분양단계의 신규한옥마을사업 특성

전체 신규한옥마을 사업 중 은평구 한옥마을과 장성군 황룡마을은 지자체에서 추진하며 공공기관에서 시행하는 사업으로서 현재 분양 중에 있으며, 특히 은평구 한옥



마을의 경우 다른 공공기관 주도 사업에 비해 활발한 추진상태를 보이고 있다.

은평구 한옥마을은 해당 지구의 활성화를 위해 특별건축구역으로 지정하는 등 다각도로 노력하였으나 비싼 토지가로 인하여 저조한 분양률을 보이고 있다. 은평뉴타운 한옥마을의 첫 분양 토지는 총 14필지(전체 122필지 중 약 10%에 해당)로서 상대적으로 면적이 큰 5개 필지는 입찰 방식, 나머지 필지는 9개 필지는 추첨방식으로 분양했으나 입찰방식인 5개 필지 중 1개, 추첨방식은 9개 필지 중 4개 필지만 접수되었으며, 입찰방식과 추첨방식 모두 미달상태이다. 2012년 10월 2차 분양에서는 입찰방식 4필지, 선착순 분양으로 5개 필지를 분양 하였으나, 입찰대상용지 전량 유찰 되었으며, 한옥단독주택용지 9개 필지 전량 선착순 분양 중에 있다.

전남개발공사는 장성 황룡행복마을 한옥전용단지 분양 활성화를 위하여 다양한 홍보활동을 벌이고 있으나 전체 신규단지조성 행복마을에 비해 분양률이 저조하게 나타난다. 이것은 황룡마을의 토지 분양가가 평균 3.3㎡당 92만원으로서 다른 신규 행복마을 지구에 비해 3.3㎡당 약 40만원에서 80만원 정도 높게 책정되었기 때문으로 나타났다.

### 3) 계획·추진 단계의 신규한옥마을사업 특성

계획·추진 중인 신규한옥마을 사업 중 성북동 한옥마을의 경우 “별도조합형 결합방식추진”으로 사업성을 높이고 있다. 성북2구역은 인근에 위치한 문화재들로 인해 저층저밀로 개발이 제한되어 있어 낮은 사업성으로 수십 년간 개발에 어려움을 겪어왔다. 이에 서울시는 2개 이상의 서로 떨어진 정비구역을 단일구역으로 지정하여 ‘별도조합형 결합개발방식’을 처음으로 도입하였고, 이들 구역에 적용하여 역사·문화경관을 회복시키며 주거정비사업 효과의 최대화 시키려는 등 다각도로 노력 하고 있다. 이러한 결합개발방식으로 사업을 진행하게 될 경우, 성북2구역의 서울성곽·심우장, 북악산도시자연공원, 구릉지 등의 역사문화가 있는 곳은 저밀도 개발로 경관을 보호하면서 지역에 맞는 한옥마을을 조성할 수 있다. 또한, 역세권 지역인 신월곡1구역은 용적률과 높이 등을 일부 상향조정해 고밀개발의 추진력을 더 높일 수 있다.

성북동 한옥마을 외 공공기관 사업의 대부분이 계획·추진 단계에서 사업성·경제성 미흡 등의 이유로 보류 상태인 것으로 파악 되었다. 지방자치단체에서는 신규한옥마을조성사업이 계획되고 있으나 사업성과 한옥의 수준, 방향성 측면의 한계로 서울시, 전라남도 행복마을을 제외하고 지지부진한 상태이다. 의정부 민락지구(LH공사) 신한옥마을 시범사업의 경우 경제성 문제로 사업이 취소되었으며, 광고 신도시 전통한옥마을 조성계획이 있으나 사업성미흡 등의 이유로 보류되었다. 또한 행정중심복합도시 한옥마을 조성 계획은 답보 상태인 것으로 파악 되었다. 동탄2신도시(LH공사)의 한옥마을사업의 경우 최근 농림부와 협의가 이루어져 사업이 진전되고 있다.

이천시 전통한옥마을 및 인천 한옥마을의 경우 현재 민간업체와 협약을 체결하여 계획·추진 중에 있으며, 이천시 전통한옥마을은 2012년 말 1차 분양 계획 중에 있으며, 인천한옥마을은 2012년 말 공사에 착수 예정 중이다.

### 3. 시사점

중앙정부 주관 한옥관련 사업과 지자체 주관 한옥관련 사업은 공통적으로 기존 마을의 정주여건개선, 가로환경개선, 관광자원화 개발을 통한 한옥보전 및 신축, 역사 문화 환경의 보전 등을 진행하고 있으며, 이 중 '신규한옥마을조성사업'은 지자체에서 중점적으로 진행하고 있다. 사업추진에 있어서 시민의 의견이 수렴되거나 전문가의 아이디어가 반영되는 지자체는 서울시와 전라남도인 것으로 조사되었다. 이는 두 지자체가 중앙정부사업에 의존하기보다 지자체 자체추진사업을 중심으로 사업기간을 두고, 연속적·장기적으로 추진하고 있기 때문에 가능한 것으로 보인다.

지원방법으로 전라남도의 경우 도비와 시비의 보조금과 융자금으로 이루어지고, 기반시설조성에도 마을단위로 일부 지원(마을당 3억원, 도와 시·군 각각 50%)되고 있으나 열악한 지방자치단체의 재정여건상 장기추진에는 한계가 있다. 또한 한옥 마을(마을당 12호 이상인 경우만 지원 대상)이 대상이 되고 있으나, 마을 전체를 종합계획에 의하여 추진하는 것이 아니라 여건이 되는 세대별로 순차적으로 지원하는 방식으로, 마을의 공용시설이나 담장, 골목길, 오수·배수·하수처리시설, 조경 식재 등 기반시설 조성을 위한 예산에 한계가 있어 한옥마을의 정취를 느낄 수 있는 경관으로 조성되기에는 한계가 있다.

시공단계의 사업인 전라남도 행복마을의 경우 분양률, 사업 진행 등이 공공기관 주도형에 비해 입주자주도형에서 높은 사업성을 보인다. 이는 부지 선정 시 입주자주도형은 입주예정자가 직접선정하고, 공공기관주도형의 경우 농림수산식품부에서 정한 매뉴얼에 근거하여 시장·군수가 직접 선정 한다는 점에서 차이점이 발생하는 것으로 보인다. 또한 입주자주도형의 경우 입주예정자(실수요자)의 의견을 대부분 반영하고, 공공기관주도형의 경우 의견반영정도가 미약하게 나타났다. 한옥 수요자의 특성상 요구사항이 명확한 점을 감안하여, 공공기관주도형의 경우에도 입주자를 모집하여 사업을 신청하는 방식으로 전환하여 진행한다면 분양률에 차이가 해소 될 수 있을 것으로 보인다.

실행이 미진한 한옥마을사업과 저조한 분양률을 보이는 한옥마을사업의 경우 한옥마을에 대한 부족한 국민적 관심을 끌어올릴 필요가 있다. 이와 더불어 향후 토지비의 납부방식 등을 개선하는 방안과 분양계약자에 대한 인센티브 제공 등 실질적인 메리트 부여방안을 모색해야 할 것으로 보인다.

건축도시공간연구소 국가한옥센터 부연구위원 신치후  
chihoo1@auri.re.kr