

한옥마을 조성사업의 문제점과 개선방안 연구

A Study on the Problems and Improvements of Hanok Village Projects

신치후 Shin, Chihoo
진태승 Jin, Teseung

(a u r i

AURI-기본-2016-9
한옥마을 조성사업의 문제점과 개선방안 연구
A Study on the Problems and Improvements of Hanok Village Projects

지은이: 신치후, 진태승
펴낸곳: 건축도시공간연구소
출판등록: 제569-3850000251002008000005호
인쇄: 2016년 10월 28일, 발행: 2016년 10월 31일
주소: 세종특별자치시 절재로 194, 701
전화: 044-417-9600, 팩스: 044-417-9641
<http://www.auri.re.kr>
가격: 19,000원, ISBN: 979-11-5659-094-1

* 이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

- Ⅰ 연구책임 신치후 부연구위원
- Ⅰ 연구진 진태승 연구원
- Ⅰ 한옥마을 계획
시뮬레이션 (주)한인건축사사무소

-
- Ⅰ 연구심의위원 김상호 선임연구위원
 오성훈 연구위원
 김기주 한국기술교육대학교 교수
 최태용 국토교통부 건축문화경관과 과장
 한필원 한남대학교 교수
 - Ⅰ 연구자문위원 김용미 (주)금성종합건축사사무소 대표이사
 안대환 충북대학교 교수
 최은희 (주)우성산업개발 대표이사

연구요약

최근 한옥과 한옥마을에 대한 국민적 관심과 수요 증가에 따라 중앙정부와 지방자치단체에서는 한옥마을 조성사업을 활발히 추진하고 있다. 특히 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 한옥마을 조성사업에 대한 지원 근거가 마련됨에 따라 지방자치단체와 민간부문의 한옥마을 조성사업이 증가할 것으로 예상되고 있다. 그러나 새로 조성하는 한옥마을은 기존 전통마을의 가치 특성을 반영하지 못하고 현대적인 주거 또는 관광휴양 단지로서 효용 가치가 부족하다는 비판적인 시각이 대두되고 있는 상황이다. 이에 본 연구는 신규 한옥마을 조성사업 추진결과에 대한 종합적인 분석을 토대로 향후 조성되는 한옥마을의 질적 수준을 향상시키기 위한 계획 방향을 제시하고, 이를 담보하기 위한 관련 제도 및 절차의 개선방안을 제시하고자 하였다.

한옥마을은 일반적으로 한옥이 집단으로 존치되어 있거나 새롭게 조성된 지역으로서 한옥이 밀집되어 전통적인 경관을 유지하고 있는 지역을 말한다. 한옥마을에 대한 제도적 정의는 없으나 「한옥 등 건축자산법」 및 대부분의 지방자치단체 한옥 지원 조례에 따른 지원 대상의 요건은 “일단의 범위 안에 최소한 한옥이 10호 이상 유기적으로 연계”되어 있어야 하는 것으로 설정되어 있다. 한옥마을 조성사업에 대한 지원에 관해서는 「한옥 등 건축자산법」에 따라 국가 또는 지방자치단체가 도로, 전기, 상·하수도 등 기반시설의 설치·정비를 지원할 수 있고, 지방자치단체 한옥 지원 조례에 따라서는 대부분은 마을환경 조성에 대한 지원보다는 개별적인 한옥 건축물에 대한 비용을 보조하는 것이 주된 방식이다. 이외에도 농어촌지역 전원마을 조성사업을 통해 국가가 기반시설 설치비용을 지원하기도 한다.

한옥마을 조성사업은 입지별로는 크게 도시형과 전원형으로 나눌 수 있다. 도시형은 도시개발사업 또는 택지개발사업 지구 내 단독주택용지에 조성되고 있다. 도시형 한옥마을의 경우 주로 공공에서는 용지를 조성하고 개별 필지를 민간에 분양하는 방식으로 개별

적인 건축행위는 공공이 수립한 지구단위계획의 규제를 받게 된다. 전원형 한옥마을의 경우 대부분이 농림축산식품부의 전원마을 조성사업으로 조성되고 있다. 이와 같은 경우 공공 또는 민간(조합)이 수립하는 사업계획을 토대로 마을조성이 추진되는데 도시에 조성되는 것에 비해 건축물에 대한 규제는 세밀하지 않다.

한옥마을 조성사업은 용도별로는 거주형과 관광휴양형으로 구분할 수 있다. 거주형 한옥마을 중 도시지역에 조성된 것은 서울 은평한옥마을이 유일하며 현재 세종시와 안동시 경북도청 신도시에 추진 중인 한옥마을의 용지 분양이 완료된 상태이다. 전원지역에 조성된 한옥마을은 전라남도 행복마을이 대부분이고 충청북도에서 2개 한옥마을이 조성되었으며 대부분이 20~50호 규모이다. 관광휴양형의 경우 숙박, 문화체험, 테마관광 등의 용도로 조성되고 있으며 10호(동) 이상 마을 규모로 조성되는 사례는 많지 않은 실정이다.

한옥마을 조성사례는 거주형-도시형, 거주형-전원형, 관광휴양형-도시형, 관광휴양형-전원형 등 4개 유형으로 구분하여 분석하였다.

거주형-도시형 한옥마을 사례는 서울 은평한옥마을과 익산시 배산지구 내 한옥단지를 들 수 있다. 거주형-도시형 한옥마을에서는 용지 크기에 따른 토지분양가가 분양의 성패를 좌우하는 측면이 있다. 계획적인 측면에서는 직선형 도로를 따라 격자형으로 배치되는 일반적인 단독주택지의 모습에서 탈피하지 못하고 있으며 지구단위계획에서 정하는 밀도 및 층수 기준이 세밀하지 못하여 한옥의 형태를 갖추기 어렵거나 마당이 충분히 확보되지 못하는 문제점이 발생하고 있다.

거주형-전원형 한옥마을 사례는 충북 지원 조례에 따라 조성된 2개 마을과 일반적인 전남 행복마을과는 다르게 대규모로 조성된 전남의 일부 마을을 조사·분석하였다. 거주형-전원형 한옥마을은 토지 분양가 또는 도시지역과의 이동거리가 분양의 성패를 좌우하는 측면이 있으며 대부분 공공이 주도하여 시행하고 있다. 거주형-전원형 한옥마을의 규모는 대부분 20~50호인데 새로 유입되는 가구가 주요한 수요층이나 공동체 형성을 위한 공동이용시설은 부재한 실정이다. 사례별로는 충북 청주시 오창 미래지 한옥마을은 단일 민간사업자가 대지조성부터 용지 분양과 한옥 시공을 일괄적으로 시행함으로써 양호한 마을환경과 경관을 조성하였고, 충북 단양한옥마을은 한옥 건축시 지역한옥학교의 도움을 받아 시공함으로써 기술 지원의 필요성을 시사하고 있다. 전남 화순군 잠정햇살마을의 경우 한옥주택을 선분양하여 설계 및 시공을 일괄 시행하였다는 특징이 있다. 이와 같은 사

업추진방식은 개성이 없는 한옥주택을 건축한다는 비판에도 불구하고 건축주의 건축과정을 용이하게 한다는 점에서 시사점이 있다. 한편 대규모로 조성되고 있는 장성군 황룡마을의 경우 공공주도 사업에 민간시행자를 참여시켜 사업초기의 저조한 분양률을 높이는 데 성공하였다.

관광휴양형 한옥마을도 대부분 공공주도로 조성되고 있는데 도시형 사례는 많지 않으며 전원형이 대부분을 차지하고 있다. 도시형의 경우 주로 숙박시설이며 전원형은 문화체험이나 숙박용으로 조성되고 있다. 계획적인 측면에서는 거주형에 비하여 전통마을의 분위기를 살려내고 있으나 관광휴양 콘텐츠가 한정적이고 수익을 제대로 내지 못하는 실정이다. 시설의 운영관리 측면에서는 지자체가 직접 또는 위탁운영하고 있는데 전통마을의 분위기를 살려 여러 동의 한옥을 분산 배치하는 경우에는 시설의 운영 및 유지관리에 비용이 많이 드는 단점이 있다.

위와 같은 조사 및 분석 과정을 통해 한옥마을의 질을 높이기 위한 계획 측면의 가이드라인과 제도적인 지원에 관한 정책방향을 제시하였다. 한옥마을 계획 가이드라인은 「한옥 등 건축자산법」에 근거하여 새로 조성하는 한옥마을을 전통적인 한옥마을의 품격과 공간적 질서를 계승하면서 현대 생활에 적합하게 계획하도록 유도하는 것을 목적으로 하여 작성하였다. 본 가이드라인은 공간구조와 토지이용, 도로 및 주차장, 생태환경, 공공공간, 건축물 계획 등으로 구성하였으며 한옥마을을 조성할 때 지구단위계획이나 사업계획을 수립하는데 참고할 수 있도록 하였다. 한옥마을 조성사업에 관한 제도적 지원으로는 공공부문에서 용지를 분양하는 경우에는 건축주의 한옥건축 과정이 합리적이고 용이하도록 예비건축주에게 신뢰할만한 전문가 또는 시공자를 선택할 수 있는 업체 인증제 또는 등록제가 필요하다. 또한 공공주도 방식에서 벗어나 창의적인 민간 시행자 및 시공자가 활발히 한옥마을 조성사업에 참여할 수 있도록 관련 업체에 대한 조세 및 기술 지원 등의 인센티브 방안이 고려되어야 한다.

주제어 : 한옥마을 조성사업, 한옥마을 계획 가이드라인

차 례

제1장 서 론	1
1. 연구의 배경 및 목적	1
2. 연구의 범위 및 방법	5
제2장 한옥마을 조성사업 추진현황 및 관련 법제도 검토	7
1. 한옥마을의 정의와 유형	7
1) 한옥마을의 제도적 정의	7
2) 한옥마을의 유형	10
2. 한옥마을 조성사업 추진현황	14
1) 거주형 한옥마을 조성사업 추진현황	14
2) 관광휴양형 한옥마을 조성사업 추진현황	19
3. 한옥마을 조성사업 관련 법제도 검토	21
1) 거주형 한옥마을 조성사업 관련 법제도	21
2) 관광휴양형 한옥마을 조성사업 관련 법제도	28
3) 한옥마을 조성 지원 관련 법·제도	29
제3장 한옥마을 조성사례의 특성과 문제점	31
1. 거주형-도시형 한옥마을 조성사례	33
1) 서울시 은평한옥마을	33
2) 전북 익산시 배산지구 한옥마을	38

2. 거주형-전원형 한옥마을	44
1) 충북 청주시 오창 미래지 한옥마을	44
2) 충북 단양군 단양한옥마을	51
3) 전남 화순군 잠정햇살마을	58
4) 전남 장성군 황룡행복마을	63
3. 관광휴양형-도시형 한옥마을	68
1) 인천 송도한옥마을	68
2) 전북 남원시 남원예촌	73
4. 관광휴양형-전원형 한옥마을 조성사례	78
1) 충남 논산시 돈암서원 한옥마을	78
2) 전남 곡성군 심청이야기마을	83
제4장 한옥마을 계획 가이드라인(안)	87
1. 한옥마을 계획 가이드라인 개요	87
2. 한옥마을 계획 가이드라인 세부내용	90
제5장 한옥마을 조성사업의 질적 향상을 위한 개선방안	107
1. 거주형 한옥마을 조성사업의 개선방안	107
1) 한옥마을 주택 건축과정의 지원 및 관리 강화	107
2) 신도시 블록형 단독주택용지의 활용 및 민간사업자 참여 촉진	109
3) 전원형 한옥마을 커뮤니티 시설 건립 지원	110
2. 관광휴양형 한옥마을 조성사업의 개선방안	111
1) 한옥마을 조성계획에 대한 검토 절차 도입	111
2) 관련사업과의 연계지원	111
참고문헌	113
Summary	114
부록 1. 한옥마을 계획 가이드라인(2016 국토교통부 배포자료)	117
부록 2. 한옥마을 계획기준(안)(권영상 외(2009))	128

표차례

[표 1-1] 주요선행연구	4
[표 2-1] 한옥마을의 제도적 정의	8
[표 2-2] 선행연구에서 제시한 한옥마을 유형 분류	10
[표 2-3] 거주형 한옥마을 조성사업 현황	18
[표 2-4] 지방자치단체의 관광휴양형 한옥마을 조성사업 현황	20
[표 2-5] 택지개발지구 단독주택건설용지의 조성 및 관리에 관한 사항	22
[표 2-6] 택지개발지구 한옥마을 용도 및 밀도 기준	24
[표 2-7] 지구단위구역으로 반드시 지정하여야 하는 지역	27
[표 2-8] 지방자치단체의 한옥마을 조성 지원내용(2016년 기준)	30
[표 3-1] 계획특성 분석항목	32
[표 3-2] 은평한옥마을내 한옥건축물 밀도 현황	35
[표 3-3] 배산지구 단독주택용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이	40
[표 3-4] 배산택지개발지구내 한옥마을 한옥건축지침 주요내용	40
[표 3-5] 단양한옥마을 토지이용계획 현황	54
[표 3-6] 황룡행복마을 토지이용 현황	65
[표 4-1] 한옥마을 계획기준(안)의 구성(권영상 외, 2009)	89
[표 5-1] 택지개발업무처리지침 개정 제안	110
[표 5-2] 한옥마을 조성계획의 검토 절차에 관한 법적근거	111

그림차례

[그림 2-1] 주거형-도시형 한옥마을 사례(은평한옥마을)	12
[그림 2-2] 주거형-전원형 한옥마을 사례(나주시 신광 행복마을)	12
[그림 2-3] 관광휴양형-도시형 한옥마을 사례(남원예촌)	13
[그림 2-4] 관광휴양형-전원형 한옥마을 사례(공주한옥마을)	13
[그림 2-5] 전라남도 담양군 무월마을(기존마을 정비형)과 유천행복마을(신규마을 조성형)	15
[그림 2-6] 충청북도 오창미래지한옥마을(좌)과 단양한옥마을(우)	15
[그림 2-7] 의정부 민락지구 신(新)한옥 디자인 공모전(2008) 당선작	16
[그림 2-8] 세종시 한옥마을 조감도	17
[그림 2-9] 10동 미만 한옥단지(부천한옥마을(좌), 고창읍성 한옥마을(우))	19
[그림 2-10] 신규 택지개발지구 한옥마을 가구 및 획지도	23
[그림 2-11] 세종시 한옥마을 한옥 형태에 관한 지침	24
[그림 2-12] 개별 건축허가로 조성된 한옥마을 사례	27
[그림 2-13] 「관광진흥법」에 따른 관광단지로 지정된 관광휴양형 한옥마을 사례	28
[그림 3-1] 은평한옥마을 전경	33
[그림 3-2] 은평한옥마을 필지규모 변경전 구획도(2012)	34
[그림 3-3] 은평한옥마을 필지규모 변경후 구획도(2014)	34
[그림 3-4] 은평한옥마을 도로체계	36
[그림 3-5] 은평역사한옥박물관	37
[그림 3-6] 숙용심씨묘표	37
[그림 3-7] 영산군 이전 묘역	37
[그림 3-8] 은평한옥마을내 한옥의 다양한 형태	37
[그림 3-9] 전북 익산시 배산지구 한옥마을 전경	38
[그림 3-10] 익산 배산지구 한옥마을 대상지	39
[그림 3-11] 익산 배산택지개발지구내 단독주택용지 배치형태 비교	41

[그림 3-12] 배산지구 한옥마을 도로	42
[그림 3-13] 배산지구 한옥마을 완충녹지	42
[그림 3-14] 배산지구 한옥마을 건축물 외관	43
[그림 3-15] 청주시 오창 미래지 한옥마을 전경	44
[그림 3-16] 오창 미래지 한옥마을 1차 분양 홍보브로셔	45
[그림 3-17] 오창 미래지 한옥마을 조감도(계획)	46
[그림 3-18] 오창 미래지 한옥마을 대지조성 공사사진	47
[그림 3-19] 오창 미래지 한옥마을 도로망	48
[그림 3-20] 오창미래지 한옥마을 주도로 전경	48
[그림 3-21] 오창미래지 한옥마을 주택내 주차장	49
[그림 3-22] 오창미래지 한옥마을 주변 숲과 한옥주택 마당	49
[그림 3-23] 오창미래지 한옥마을내 한옥과 담장	50
[그림 3-24] 오창미래지 한옥마을 한식대문과 주차장에 매립된 계랑기함	50
[그림 3-25] 충북 단양군 단양한옥마을 전경	51
[그림 3-26] 단양한옥마을의 입지	52
[그림 3-27] 단양한옥마을의 배치형태	53
[그림 3-28] 단양한옥마을 진입도로	55
[그림 3-29] 단양한옥마을 주도로	55
[그림 3-30] 단양한옥마을 2개의 주도로	55
[그림 3-31] 주택 마당내 주차(좌), 차량진입을 위해 대문을 과도하게 크게 조성한 모습(우) ..	55
[그림 3-32] 단양한옥마을내 쉼터	56
[그림 3-33] 일체형 기와를 사용한 지붕	57
[그림 3-34] 주택 전면의 다양한 형태	57
[그림 3-35] 전남 화순군 잠정햇살마을 전경	58
[그림 3-36] 잠정햇살마을 조감도	59
[그림 3-37] 잠정햇살마을 배치 및 도로 형태	60
[그림 3-38] 주도로(좌)와 주택진입로(우)	61
[그림 3-39] 클러스터별 공동주차장과 주변 쓰레기분리수거장	61
[그림 3-40] 잠정햇살마을 물길과 주변 산책로	61
[그림 3-41] 잠정햇살마을 근린생활시설	62

[그림 3-42] 잠정햇살마을 소공원	62
[그림 3-43] 마을의 전형적인 한옥 형태	62
[그림 3-44] 돌기단과 생울타리	62
[그림 3-45] 전남 장성군 황룡행복마을 전경	63
[그림 3-46] 전남 장성군 황룡행복마을 단지계획	64
[그림 3-47] 황룡행복마을 진입도로(좌)와 주도로(우)	65
[그림 3-48] 황룡행복마을 중앙공원 모습	66
[그림 3-49] 황룡마을 내 최근 건축된 한옥	67
[그림 3-50] 황룡마을 초기 한옥의 형태	67
[그림 3-51] 송도한옥마을 전경	68
[그림 3-52] 경원루(연회장) 설계안 변경과정	70
[그림 3-53] 경원마당(저잣거리) 설계안 변경과정	70
[그림 3-54] 송도한옥마을 배치계획도(저잣거리는 최종안과 다름)	71
[그림 3-55] 호텔의 연립형 객실(좌)과 독채형 객실(우)	72
[그림 3-56] 연회장으로 쓰이는 경원루 전경	72
[그림 3-57] 저잣거리 음식점	72
[그림 3-58] 남원예촌 전경	73
[그림 3-59] 남원예촌 공동이용공간과 숙박공간을 구분하는 내담	74
[그림 3-60] 남원예촌 숙박동 전경(좌) 및 아궁이(우)	75
[그림 3-61] 남원예촌 부지 항공지도	75
[그림 3-62] 남원예촌 남측가로 조성 전(좌)과 조성 후(우)	76
[그림 3-63] 남원예촌 남측가로 조성 전(좌)과 조성 후(우)	76
[그림 3-64] 남원예촌 동측가로 조성 전(좌)과 조성 후(우)	77
[그림 3-65] 조성 중인 남원예촌 2지구	77
[그림 3-66] 돈암서원 한옥마을 전경	78
[그림 3-67] 돈암서원 정비기본계획(2009) 수립 시 배치계획	79
[그림 3-68] 돈암서원 한옥마을 배치	80
[그림 3-69] 돈암서원 한옥마을의 진입부와 주도로(2016.9. 촬영)	81
[그림 3-70] 한옥1촌 안채 전경(좌)과 공동화장실샤워장이 있는 문간채(우)	82
[그림 3-71] 한옥2촌 전경(좌)과 단체 활동이 가능한 너른 대청(우)	82

[그림 3-72] 한옥3촌 대청을 최소화한 모습(좌)과 단열창호가 설치된 방 내부(우)	82
[그림 3-73] 심청이야기마을 전경	83
[그림 3-74] 심청이야기마을의 배치형태	84
[그림 3-75] 심청이야기마을에서 옛 마을길을 재현한 모습	84
[그림 3-76] 심청 스토리텔링을 위한 시설물	85
[그림 3-77] 단체용 대규모 한옥(우)과 한옥형 콘크리트 구조의 연수원(우)	85
[그림 4-1] 기존 녹지와 물길이 어우러진 영주 무섬마을	91
[그림 4-2] 소쇄원 제월당 동쪽 화계	91
[그림 4-3] 잠정햇살마을 경사면 식재 사례	91
[그림 4-4] 고성 왕곡마을의 유기적인 배치	92
[그림 4-5] 남평문씨본리세거지의 격자형 배치	92
[그림 4-6] 단조로운 격자형 배치계획 예시	93
[그림 4-7] 격자형 배치에 변화를 준 계획 예시	94
[그림 4-8] 곡선형 도로와 다양한 형상의 필지 배치계획 예시	95
[그림 4-9] 세종시 한옥마을 대지 높낮이 및 건축물 용도에 따른 허용 층수 예시	98
[그림 4-10] 진입도로(어귀길)-주도로(안길)-주택진입로(샛길) 예시도	100
[그림 4-11] 하회마을의 골목길	100
[그림 4-12] 골목길 예시도	100
[그림 4-13] 공용주차장 사례((좌)전주한옥마을, (우)강진군 달빛행복마을)	101
[그림 4-14] 마을 내외부의 녹지가 연결되는 고성 왕곡마을	102
[그림 4-15] 새로 물길을 낸 사례(전주한옥마을)	103
[그림 4-16] 산자락과 연결하여 물길 및 녹지를 조성한 사례	103
[그림 4-17] 공공용도의 건축물과 외부공간을 연결하여 배치한 사례	104
[그림 4-18] 마을과 어울리는 도로바닥 색채	104
[그림 4-19] 마을과 어울리지 않는 바닥 디자인	104
[그림 4-20] 전통요소를 테마로 디자인한 가로등	104
[그림 4-21] 드러나지 않게 디자인 한 안내시설물	104
[그림 5-1] 다양한 주택공급방식 적용사례	108

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

□ 한옥 및 한옥마을에 대한 국민적 관심과 수요 증가

2000년대 이후 한옥에 대한 국민적 관심과 수요가 증가하고 있다. 2013년과 2016년 두 차례 실시된 한옥 인식 및 수요특성 조사¹⁾에 따르면 응답자의 80% 이상이 한옥에 대해 호감을 가지고 있는 것으로 나타났다. 한옥 거주에 대해서는 두 차례 조사에서 모두 응답자의 과반수 이상이 거주 의향을 나타냈고, 한옥에 거주하는 것을 적극적으로 고려하고 있는 응답자는 2013년 13.0%, 2016년 13.8%를 차지하고 있어 한옥에 대한 수요가 적지 않음을 알 수 있다. 한편 한옥 거주 희망자 중 한옥마을에 거주하기를 원하는 사람은 2013년 47.1%에서 2016년 43.3%로 소폭 감소하였으나 대체적으로 개별한옥에 거주하기를 원하는 사람보다 높게 나타나고 있다. 한옥마을을 선호하는 이유는 기반시설이 잘 갖추어져 있을 것이고 이웃과의 친목을 도모하기도 쉽기 때문인 것으로 조사되었다. 또한 동 조사에 따르면 국민들의 한옥에 대한 관광체험 비율은 2013년 49.7%에서 2016년 67.4%로 높아져 한옥에 거주하는 방식 외에도 한옥 숙박 및 문화체험 등을 통해 직간접으로 한옥을 경험하는 사람들도 늘어나고 있는 것을 알 수 있다.

1) 건축도시공간연구소(2013), 「한옥건축산업 동향」, 제4장 한옥 수요특성(pp.79~138) 및 건축도시공간연구소(2016), 「2016 전국 대국민 한옥인식 및 수요특성 조사」 참조.

□ 중앙정부 및 지방자치단체의 한옥마을 조성사업 지원 정책 추진

2000년대 이후 서울, 전주 등 지방자치단체의 한옥마을 보존 정책의 성과가 나타나기에 따라 한옥 및 한옥마을에 대한 국민적 관심이 더욱 높아졌고, 이에 부응하여 여러 지방자치단체에서 주거지 조성 또는 관광자원화를 목적으로 한옥마을을 새로 조성하는 사업이 탄력을 받아 활발하게 추진되고 있다. 그간 지방자치단체 차원에서 추진되어 온 한옥마을 조성사업은 2015년 6월 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」이 시행되면서 국가 차원의 법적 기반을 갖게 되었다. 동 법률에는 한옥 건축 및 한옥마을 조성의 지원에 관한 사항이 포함되었는데 이로써 한옥마을을 새로 조성하는 경우 지방자치단체의 지원 뿐 아니라 기반시설 등에 대한 국가의 지원도 가능하게 되었다.²⁾ 이와 같이 한옥마을 조성에 대한 법적 기반과 제도적 지원 근거가 마련됨에 따라 향후에도 지방자치단체 및 민간부문의 한옥마을 조성사업이 지속적으로 추진될 것으로 보인다.

□ 한옥마을 조성사업의 질적 성장 필요

그간 지방자치단체의 한옥마을 조성 정책은 한옥마을 전체의 구성보다는 개별적인 한옥건축물을 가능한 많이 원활하게 지을 수 있도록 건축비용을 지원하는 데 중점을 두어 왔다. 따라서 한옥마을 전체의 전통적인 경관을 형성하거나 현대마을로서 기능하기 위해 필요한 각종 기준이나 지원방안을 마련하는 데는 소홀한 측면이 있었다. 이 때문에 새로 조성한 한옥마을에서 한옥은 볼 수 있지만 전통마을에서 느낄 수 있는 공간적 질서나 고유의 분위기는 느끼기 어렵다는 비판적인 시각도 대두되고 있다. 한편 「한옥 등 건축자산법」의 시행으로 한옥마을 조성사업에 대한 제도적 지원 근거가 마련되었으나 이에 대한 구체적인 기준이나 내용은 정해진 바가 없는 상황이다. 한옥마을 조성사업에 대한 지원은 최소한 “일단의 범위 안에 한옥이 10호 이상 유기적으로 연계”되어 있는 경우에 적용되며 국가 및 지방자치단체가 기술자문 및 감독, 사업비 보조 및 용자, 도로·전기·상하수도 등 기반시설의 설치 등을 지원할 수 있도록 되어 있으나 이는 기존의 방식과 크게 다르지 않다. 또한 행정적·재정적 여력이 부족한 지방자치단체는 법률 시행에도 불구하고 여전히 한옥마을에 대한 지원이 어려운 실정이다. 이와 같은 상황에서 한옥지원정책은 새로운 한옥마을을 양적으로 늘리는 것보다는 한옥마을의 정체성을 잘 살린 사례를 만들어나가는 방향으로 전개될 필요가 있다.

2) 「한옥 등 건축자산법」 제24조(한옥 건축 및 한옥마을 조성의 지원 등) 참고.

2) 연구의 목적

□ 신규 한옥마을 조성사업 추진결과에 대한 종합적인 분석

그간 추진되어 온 한옥마을 조성사업의 추진현황과 조성사례를 조사·분석하여 해당 사업 추진과정의 이슈와 문제점을 도출하고 이를 토대로 한옥마을 조성사업의 개선방안을 제시하고자 한다.

□ 신규 한옥마을 조성사업의 계획방향 제시

새로 조성하는 한옥마을이 전통적인 한옥마을의 품격을 계승하고 현대 생활에 적합하게 조성되게 유도하도록 계획 측면에서 기본적으로 고려해야할 사항들을 제시하고자 한다. 이는 「한옥 등 건축자산법」 제27조 제2호³⁾에 따른 한옥마을 기준의 기본방향을 제시하여 공공 및 민간이 추진하는 한옥마을 조성사업의 계획 수립 시 활용될 수 있다.

□ 한옥마을 조성사업의 제도 개선 및 지원방안 제시

한옥마을 조성사업의 질적 향상을 위해 기존에 추진된 사업들의 문제점을 개선할 수 있도록 관련 법제도 개선방안을 도출하고, 「한옥 등 건축자산법」에 근거하여 보다 구체적인 지원방안을 제시하고자 한다.

3) 선행연구와의 차별성

한옥마을 조성사업과 관련한 연구는 실제 한옥마을 조성사업의 시행을 전제로 추진 방향을 모색하는 연구(권영상 외(2008), 최상희 외(2011)), 한옥마을 조성사업을 활성화하기 위한 정책방안 연구(권영상 외(2009), 신치후 외(2012)), 한옥마을 계획방향을 제시한 연구(권영상 외(2019)) 등으로 나누어 볼 수 있다. 위 선행연구들은 다양한 한옥마을 조성사업의 결과가 나타나기 이전 단계의 연구로서 한옥마을 조성사업을 본격화하기 위한 타당성 검토나 제도적 기반 마련에 중점을 다루고 있다.

본 연구는 그간 진행된 한옥마을 조성사업의 결과를 종합적으로 조사하여 문제점을 실증적으로 도출하고 「한옥 등 건축자산법」 시행 이후의 구체적인 지원방안을 모색하는

3) 「한옥 등 건축자산법」 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

데 차이점이 있다. 다만 한옥마을의 질적 향상을 위한 계획수립 방향을 제시하는 데 있어서는 권영상 외(2009)의 “한옥마을 계획기준(안)”을 토대로 한옥마을 조성사례 분석을 통해 도출한 현실적인 문제점을 반영해 보완하고자 하였다.

[표 1-1] 주요선행연구

구분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요연구내용
1	-과제명 : 한옥마을 조성방안 연구 -연구자(년도) : 권영상 외 10명 (2008), 국토해양부 -연구목적 : 행정중심복합도시에 한옥시범마을을 조성하기 위한 기본구상 및 설계공모 지침 제시	-한옥 및 한옥마을의 개념과 사례 분석 -행정중심복합도시의 조성여건 분석 -설계공모 기초자료 분석	-한옥마을의 유형 도출 -한옥건축관련 설계지침 및 평가기준의 기초자료제시 -한옥시범마을 기본구상 -한옥시범마을 지구단위계획 수립방향제시
2	-과제명 : 한옥건축 기술기준 등 연구 중 5과제 한옥마을 계획기준 -연구자(년도) : 권영상 외 4명 (2009), 국토해양부 -연구목적 : 한옥마을 디자인 및 계획방향 제시	-기존 법제도 기준과 실제 계획사례 검토 -전통한옥마을 및 단독주택지 조성사례 분석	-한옥마을 계획기준 -한옥마을 계획 관련 제도 및 지침 수정
3	-과제명 : 한옥마을 지원정책을 통한 역사문화가로경관 조성방안 -연구자(년도) : 권영상 외 1명 (2011), 건축도시공간연구소 -연구목적 : 한옥마을 지원정책 현황 파악 및 가로단위 경관조성 사례와 문제점 도출을 통한 한옥마을 가로 단위 경관조성 정책방향 제시	-한옥마을 지원사업 분석 -실측분석 및 사업지원체계 교차 분석	-한옥마을 역사문화가로경관 조성사례 분석 -한옥마을 역사문화가로경관 조성방향제시
4	-과제명 : 개발제한구역 취락지구 내 한옥보급 방안 연구 -연구자(년도) : 신치후 외 1명 (2012), 건축도시공간연구소, -연구목적 : 개발제한구역 내 취락지구에 존재하는 한옥을 보전하거나 신축시 한옥 또는 한옥마을로 유도할 수 있는 한옥보급 방안 마련	-관련 법, 제도 등 문헌자료 분석 -경기도 의왕시 샘플조사 및 거주자 면담 -중앙정부, 지자체 담당자와의 면담	-개발제한구역 관련 지원정책 및 사례 조사를 통한 한옥보급을 위한 시사점 제시 -개발제한구역 내 취락지구 적용가능성 제시 -중앙부처, 지자체, 민간 주체의 한옥 적용이 가능한 사업 분석 및 방안 제시
5	-과제명 : 신한옥 주거단지 도입 및 사업모델 연구 -연구자(년도) : 최상희 외3명 (2011), 토지주택연구원 -연구목적 : 신도시 지역내에 적용가능한 한옥주거단지 모델 제안	-한옥의 활용성, 적용가능성과 관련된 기존 연구, 법제도분석, 유사 계획사례 분석 -특정 연령대의 한옥거주희망자 설문조사 -사업타당성 검토	-한옥주거단지 도입여건 분석 -수요자 특성 분석 -기본구상 및 계획방향 -사업모델별 사업타당성 검토 및 제도 개선방안

4 한옥마을 조성사업의 문제점과 개선방안 연구

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

□ 연구의 대상

본 연구의 대상은 새로 조성하는 한옥마을로서 주거지 조성 또는 관광자원화를 목적으로 조성된 마을을 모두 포함하였다. 또한 그간의 한옥마을 조성사업은 대부분 공공부문이 주도해왔으나 일부 민간부문에서 추진한 사례도 있으므로 향후 민간부문의 사업 참여 활성화 방안을 강구하는 차원에서 가능한 이와 같은 사례를 연구내용에 포함하였다. 이외에도 한옥마을은 입지, 사업방식 등에 따라 여러 유형으로 구분할 수 있으므로 가능한 이와 같은 유형별 특성을 고려하여 연구를 진행하고자 하였다.

한옥마을의 범위는 이를 한정하는 뚜렷한 정의나 기준이 없으므로 「한옥 등 건축자산법」 및 주요 지방자치단체 조례의 내용을 반영하여 “일단(一團)의 범위 내 한옥을 10호 이상 건축하는 경우”로 한정하였다. 전통적인 마을 경관을 형성하기 위한 한옥마을의 밀집 정도나 규모 등 충족 요건에 대해서는 이견이 있을 수 있으나 현행 국가 및 지방자치단체의 지원이 가능한 최소 요건을 반영한 결과이다. 다만 관광휴양형 한옥마을의 경우에는 추진현황을 파악하는 차원에서 10개 동 미만의 집단화된 사례도 일부 포함하였다. 또한 한옥호텔 사례의 경우에는 한 개 동에 여러 객실들이 배치되는 연립형이 주를 이루고 있고, 수익구조 및 운영 측면에서 일반적인 한옥마을과는 다른 접근이 필요하므로 연구대상에서 제외하는 것을 원칙으로 하였다.

□ 연구의 내용

연구의 내용은 한옥마을 조성사업의 계획적 측면과 제도적 측면을 포괄하여 진행하였고 궁극적으로는 이들 간의 연관성을 파악하고자 하였다. 따라서 한옥마을 조성 추진현황 및 조성사례는 계획적인 측면과 사업 절차 및 지원사항 등 제도적 측면에서 조사·분석하였다. 한옥마을의 계획적 측면은 조성사업의 결과가 눈으로 나타나는 것으로 최종적으로 바람직한 한옥마을의 계획을 유도할 수 있도록 가이드라인(안)을 제시하였다. 제도적 측면에서는 법제도 검토와 함께 조성사례별 이슈와 문제점을 도출하여 향후 한옥마을을 조성하는 경우에 필요한 제도적 개선방안 또는 구체적인 지원방안을 제시하고자 하였다.

2) 연구의 방법

□ 법제도 및 관련문헌 고찰

한옥마을 조성사업의 현황을 파악하고 대안을 제시하기 위한 기초단계로 한옥마을 조성사업과 관련된 법규를 검토하고 조성사례와 관련한 문헌들을 조사·분석하였다.

□ 한옥마을 조성사례 현장조사

현재 한옥마을이 조성사업이 완료된 곳을 지역을 대상으로 현장조사를 실시하고 조성사업과 관련된 공무원 등 관계자 및 입주자를 면담하였다.

□ 전문가 자문 및 의견수렴

한옥마을 조성사업 관련 실무자들의 자문을 통해 한옥마을 계획 가이드라인(안)을 작성하였고, 이를 학계, 업계 등에 종사하는 관계 전문가들에게 배포하여 의견을 수렴하여 보완하였다. 한옥마을 조성사업에 관한 제도적인 개선이나 지원방안을 마련하는 데에도 전문가 자문과 의견 수렴 과정을 거쳐 진행하였다.

□ 한옥마을 배치계획 시뮬레이션

바람직한 한옥마을 계획 방향을 제시하기 위하여 마을 배치형태에 따른 대안을 시뮬레이션하여 비교·검토하였다.

제2장 한옥마을 조성사업 추진현황 및 관련 법제도 검토

1. 한옥마을의 정의와 유형
2. 한옥마을 조성사업 추진현황
3. 한옥마을 조성사업 관련 법제도 검토

1. 한옥마을의 정의와 유형

1) 한옥마을의 제도적 정의

한옥마을은 일반적으로 한옥이 집단으로 존치되어 있거나 새롭게 조성된 지역으로서 한옥이 밀집되어 전통적인 경관을 유지하고 있는 지역⁴⁾을 말한다. 일반인들은 한옥마을이라 하면 안동 하회마을, 경주 양동마을 등 주요 민속마을⁵⁾이나 북촌 또는 전주한옥마을을 전통적인 한옥마을로 떠올리게 된다. 이와 같은 마을들은 본래 주거지이나 최근에는 관광객들이 많이 찾는 장소가 되고 있다. 새로 조성하는 한옥마을도 이와 같은 인식에서 주거지나 관광지 또는 두 가지 기능이 혼재된 마을로 조성되고 있다.

제도적으로 한옥마을의 개념을 규정하는 정의는 없고, 지원 대상으로서 최소요건을 「한옥 등 건축자산법」과 일부 지방자치단체 조례에서 규정하고 있으나 명칭과 대상이 각기 다르게 나타난다. 「한옥 등 건축자산법」에 따른 지원 대상은 지방자치단체 조례로 정하되 최소한 “일단의 범위 안에 한옥이 10호 이상 유기적으로 연계”되어 있는 경우를 말한다. 지방자치단체의 조례에서는 “한옥밀집지역”, “한옥지구”, “한옥보존시범마을”, “한옥관광자원화사업(지구)”, “한옥마을” 등 한옥마을의 명칭이 각기 상이하게 나타나며, 기존 한옥마을과 신규 조성 한옥마을, 거주형 한옥마을과 관광형 한옥마을의 개념이 혼재되어

4) 권영상 외(2008), 「한옥건축 산업화를 위한 기반구축연구: 한옥마을 조성방안 연구」, 국토해양부, p.18.

5) 「문화재보호법」에 따라 중요민속문화재로 지정된 마을.

있다. 인천광역시 「한옥 등 건축자산법의 진흥에 관한 조례」에는 한옥마을의 정의가 있으나 모법에 따라 “일단의 범위 안에 한옥이 10호 이상 유기적으로 연계되어 보존할 필요가 있는 지역”으로 단순 정의하고 있다. 이와 같이 지방자치단체 조례에 따른 지원대상 요건은 주로 특정지구이거나 호수(10호 이상) 또는 한옥건축물의 최소 면적기준을 만족하는 경우로 한정하기도 한다.

위와 같이 한옥마을에 관한 제도적 정의는 지원을 위한 대상을 선정하는 데 있으므로 굳이 법률에서 일률적으로 “한옥마을”의 개념을 규모나 밀집도 등을 설정하여 구체적으로 정의하는 것은 큰 의미가 없다. 다만 하나의 “한옥마을”로 정체성을 갖고 기능하기 위해서는 단일 조성사업에서 최소한 10호(동) 이상의 한옥을 조성할 필요가 있다는 인식은 필요할 것이다.

[표 2-1] 한옥마을의 제도적 정의

구분	근거	내용	비고
국가	한옥 등 건축자산법 시행령 제17조 제1항	법 제24조제1항에 따른 지원의 대상은 해당 지방자치단체의 조례로 정하되, 한옥마을은 일단(一團)의 범위 안에 한옥이 10호 이상 유기적으로 연계되어 있어야 한다.	호수
서울	서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례 제2조 2호	“한옥밀집지역”이란 한옥을 보전 또는 진흥할 필요가 있는 지역으로 서울특별시장의 제14조에 따른 서울특별시 한옥위원회(이하 “한옥위원회”라 한다)의 자문을 거쳐 지정·공고한 지역을 말한다.	
전주	전주시 한옥보전 지원 조례 제2조 3호	“전주한옥지구”란 전통도시한옥의 보전상태가 양호하여 건축물과 골목길 등의 외부공간을 적극 보전해야 하는 지구를 말한다	
전라남도	전라남도 한옥지원조례 제2조 2호	“한옥보존시범마을”이라 함은 한옥이 집단적으로 존치되어 있는 지역 및 보호가 필요하다고 인정되어 전라남도지사가 지정·공고한 지역을 말한다.	
	동 조례 제2조 3호	“한옥 관광자원화사업”이라 함은 관광객 유치 위한 한옥 체험형 민박사업 및 행복마을 조성사업 등을 말한다.	
	동 조례 시행규칙 제6호	조례14조제6항에서 한옥관광자원화 사업을 위해 필요한 경우라 함은 각종 마을 단위 조성사업지구 내에서 한옥을 10호 이상(우수건축자산으로 등록된 한옥 포함) 집단으로 신축하는 경우를 말하며 이 경우 조례 14조의 규정에 따라 보조금 및 융자금 지원할 수 있다.	호수

	동 조례 시행규칙 제 7조 제2항	② 조례 제14조제7항에 의한 보조금지원 한옥규모는 바닥면적이 50제곱미터이상으로 한다.	건축물 면적
강원도	강원도 한옥 지원 조례 제2조 제2호	“한옥마을”이란 한옥을 집단적으로 건축하여 보존할 필요가 있는 지역으로 강원도지사가 지정·공고한 지역을 말한다.	
	동 조례 제2조 제3항	“한옥 관광자원화 사업”이란 한옥 체험형 민박사업 등 한옥을 이용한 관광객 유치사업을 말한다.	
	동 조례 제8조 제2항	② 제1항의 보조금 지원 대상에게는 농어촌주택개량사업 추가 융자금을 5천만원까지 우선 지원할 수 있다. 이 경우 농림축산식품부장관이 정하는 「농어촌주택개량사업 사업자 선정지침」에 따른 대상자이어야 한다. 도지사는 10호 이상 한옥마을 조성 또는 한옥 관광자원화 사업의 효율적 추진을 위해서 마을 기반시설 설치를 지원할 수 있다.(이하생략)	호수
	동 조례 시행규칙 제3조	조례 제8조제4항에 따른 보조금 지원 대상 한옥의 규모는 바닥면적이 60제곱미터 이상이어야 하며, 신축기준 및 규모 등에 따라 보조금을 차등하여 지원할 수 있다.	건축물 면적
충청북도	충청북도 한옥마을조성 촉진 지원 조례 제2조 제2호	“한옥마을”이란 한옥을 집단적으로 건축하여 보존할 필요가 있는 지역으로 충청북도지사가 지정·공고한 지역을 말한다.	
	동 조례 제2조 제2호	“한옥 관광자원화 사업”이란 한옥 체험형 민박사업 등 한옥을 이용한 관광객 유치 사업을 말한다.	
	동 조례 시행규칙 제 6조	조례 제17조제5항에 따른 보조금 지원대상 및 지원기준은 다음 각 호와 같다. 1. 대상지구 : 한옥을 10호 이상 집단으로 신축하는 한옥관광자원화사업지구. 2. 한옥규모 : 바닥면적이 85제곱미터 이상. 3. (생략)	호수/ 건축물 면적
공주시	공주시 한옥마을 관리 운영 조례 제2조 제1호	“한옥마을”이란 관광객들이 편히 쉬며 생활할 수 있도록 하기 위하여 한국 전통 건축양식으로 지어진 숙박시설과 그 부대시설을 말한다.	
인천광역시	인천광역시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례 제2조 제2호	“한옥마을”이란 일단(一團)의 범위 안에 한옥이 10호 이상 유기적으로 연계되어 보존할 필요가 있는 지역을 말한다.	호수

2) 한옥마을의 유형

한옥마을의 유형은 조성목적, 입지, 사업방식, 조성형태 등에 따라 다양하게 구분할 수 있으며 유형별 특성에 따라 조성사업의 방향을 다르게 접근할 필요가 있다. 선행연구(권영상 외, 2008)에서는 조성지역에 따라 크게 도시형과 지역형으로 나누고, 조성 목적 및 형태에 따라 도시형은 단지형, 가로형, 복합커뮤니티형으로, 지역형은 전원마을형, 농어촌형, 휴양/리조트형으로 구분하고 있다. 또한 거주형 한옥마을을 대상으로 하는 한옥마을 계획기준(권영상 외 2009)에서는 기준의 적용유형을 사업방식에 따라 재생형과 조성형으로 단순하게 구분하고 있다.

[표 2-2] 선행연구에서 제시한 한옥마을 유형 분류

분류	세분류	해당사항	비고
도시형	단지형	기존 도시에서 진행되는 마을단위의 한옥마을 정비 사업	서울 북촌 전주 한옥마을 경주 교촌마을
		신도시·택지개발지구의 저밀주거단지에 시범조성되는 한옥마을	은평 한옥마을 동탄 한옥마을
	가로형	저층형 상업가로를 한옥으로 조성하는 유형의 한옥마을	전주 태조로
		일반적인 상업가로의 경우 인접한 건축물의 저층부와 가로공간에 대한 공공디자인 등을 한옥형 디자인으로 조성하여 한옥풍 가로경관을 조성하는 유형	서울 인사동
	복합커뮤니티형	도시 내 한옥으로 조성되는 다중이용건축물(공공청사, 유치원, 학교, 문화시설 등)을 중심으로 주민들의 커뮤니티 공간을 조성하는 유형	남산골 한옥마을
지역형	전원마을형	전원주택단지를 계획(조성)할 때 단지의 일부 또는 전체를 한옥마을로 조성하는 유형	전남 행복마을(신규조성형) 이천성균제
	농어촌형	농어촌의 노후화된 주택 개량사업 시 일부를 한옥으로 조성하는 유형	전남 행복마을(기존정비형)
	휴양/리조트형	관광지, 골프장 등 휴양지에 휴양형 시설을 한옥으로 조성하는 유형	경주 라궁 제주 시에스호텔

출처: 권영상 외(2008), 전게서, p.22 [표 2.4] 일부 편집

본 연구는 새로 조성하는 한옥마을을 대상으로 하고 있으므로 한옥마을을 조성하는 목적이 무엇인지가 유형을 구분하는 것이 주된 기준이 된다. 한옥마을의 조성목적은 주거지를 개발하기 위해 조성하는 거주형 한옥마을과 방문객들의 관광 및 휴양을 제공하기 위한 목적으로 조성하는 관광휴양형 한옥마을로 나눌 수 있다. 거주형 한옥마을은 기본적으로 한옥주택을 중심으로 거주자 편의를 위한 공동이용시설 등을 조성하는 것이 목적이며 마을 내 민박, 체험시설, 전통상점 등이 도입되어 일부 관광휴양 기능을 포함할 수도 있다. 관광휴양형 한옥마을은 숙박시설, 상업시설, 각종 체험시설 등을 한옥으로 집단화해 조성하는 마을로 관광휴양의 테마가 주로 전통문화와 관련되어 있는 경우가 많다.

한옥마을의 유형은 입지에 따라서도 나누어 살펴볼 필요가 있는데 이는 한옥마을이 조성되는 지역에 따라 거주자 및 사용자의 특성이 다르고 마을의 주변 환경이나 규모, 밀도, 건축물 등 조성형태가 달라질 수 있기 때문이다. 거주형의 경우 일반적으로 도시지역에 조성되는 한옥마을은 해당 또는 인접 지역의 거주자가 이주하는 반면 비도시지역에 새로 조성하는 한옥마을은 은퇴 후 귀농·귀촌 등의 수요를 충족시키기 위해 조성되는 경우가 대부분이다. 관광휴양형 한옥마을의 경우 사용자 특성이나 마을의 기능면에서 도시지역과 비도시지역의 차이는 크지 않을 것이나 비도시지역의 한옥마을은 해당 지역의 문화역사자원과 연계하거나 수려한 자연환경을 관광자원으로 활용할 가능성이 많다. 조성형태에 있어서는 녹지지역을 제외한 도시지역이 비도시지역의 마을에 비해 밀도가 높아⁶⁾ 마을 외부공간이나 주택의 마당을 상대적으로 충분히 확보하기 어려울 수 있다.

위와 같은 한옥마을의 특성을 고려해 유형을 구분하면 다음과 같이 정리할 수 있다.

- 거주형 한옥마을 : 주거지 개발을 목적으로 한옥주택(민박 포함)을 중심으로 거주자 편의를 위한 공동이용시설 등을 조성하는 마을
- 관광휴양형 한옥마을 : 관광자원화를 목적으로 숙박시설, 상업시설, 각종 체험시설 등을 한옥으로 집단화해 조성하는 마을
- 도시형 한옥마을 : 「국토계획법」에 따른 용도지역이 도시지역(녹지지역은 제외)인 곳에 조성하는 한옥마을
- 전원형 한옥마을 : 「국토계획법」에 따른 용도지역이 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역인 곳에 조성하는 한옥마을

6) 「국토계획법」에 따라 도시지역 중 가장 밀도가 낮은 제1종전용주거지역의 건폐율은 50퍼센트 이하이며, 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역에서 한옥은 건폐율 30퍼센트 이하로 건축할 수 있다.



[그림 2-1] 주거형-도시형 한옥마을 사례(은평한옥마을)
(출처: SH공사 내부자료)



[그림 2-2] 주거형-전원형 한옥마을 사례(나주시 신광 행복마을)
(출처: 전라남도 내부자료)



[그림 2-3] 관광휴양형-도시형 한옥마을 사례(남원예촌)
(출처: 남원시 내부자료)



[그림 2-4] 관광휴양형-전원형 한옥마을 사례(공주한옥마을)
(출처: 공주시 내부자료)

2. 한옥마을 조성사업 추진현황

1) 거주형 한옥마을 조성사업 추진현황

□ 거주형-전원형 한옥마을 조성사업 추진현황

거주형 한옥마을 조성사업은 2007년 전라남도가 행복마을 사업을 추진하면서 비약적인 성과를 보이기 시작했다. 행복마을 사업은 도내 인구 감소와 노령화로 어려움을 겪고 있는 농촌마을의 주거환경 개선 및 소득 증대를 도모하고자 추진되었다. 행복마을은 기존마을 정비형과 신규마을 조성형으로 구분하여 추진되는데 기존마을 정비형은 기존의 마을에 한옥을 10호 이상, 신규마을 조성형의 경우 한옥을 20호 이상⁷⁾ 집단적으로 건축하도록 하였다. 행복마을로 지정된 마을에는 도와 시·군 조례에 따라 일부 건축비용을 지원⁸⁾하여 한옥건축 활성화를 도모하고 있다. 특히 신규마을 조성형의 경우에는 귀농·귀촌 수요에 대응하여 농림축산식품부가 추진하는 전원마을 조성사업과 연계해 한옥건축비 뿐 아니라 도로, 주차장 등 마을 기반시설 설치비를 함께 지원받을 수 있다. 신규마을 조성형은 입주자 또는 공공기관이 시행하는데 전원마을 조성사업으로 추진하기 위해서는 부지면적 20,000㎡ 이상, 주택은 최소 20호 이상이 되어야 한다. 따라서 실제 사례를 살펴보면 대개 부지면적은 20,000㎡~30,000㎡, 한옥은 20~30호 규모로 조성되고 있다.

한편 전라남도에서 일반적인 행복마을과 다른 형태로 조성되는 한옥마을도 있다. 장성군 황룡행복마을은 도농복합형 마을로서 도시와 인접한 지역에 신규 택지를 조성하여 전원형으로는 이례적으로 규모가 크고⁹⁾, 화순군 잠정햇살마을의 경우에는 농어촌뉴타운 시범사업으로 추진하여 자연녹지지역에 50호 규모의 한옥주택단지가 조성하였다.

전라남도는 이와 같은 적극적인 한옥마을 조성 정책으로 2015년 12월 현재 기존마을 정비형 91개 마을과 신규조성형 20개 마을이 조성되었거나 추진 중에 있으며 이로써 완공된 한옥은 1,090동, 추진 중인 한옥은 590동으로 총 1,820동에 이른다.¹⁰⁾ 또한 행복마을 사업으로 도내 인구가 증가하고, 한옥 건축 시 민박시설을 도입하도록 유도함으로써 주민들의 관광소득도 증대되는 효과를 거두고 있다.

7) 신규마을 조성형의 경우 전원마을 조성사업의 규정에 따라 최소 20호 이상 신축하여야 함.

8) 지원금액은 도비 기준으로 동당 2~3천만원 보조 및 4천만원 융자 수준임.

9) 부지면적 125,949㎡, 총 117개 필지로 구성.

10) 전라남도 내부자료('15.12) 기준이며 화순군 잠정햇살마을은 포함되지 않음.

전라남도 한옥마을 조성사업이 눈에 보이는 성과를 나타내면서 다른 지방자치단체에서도 한옥마을 조성사업을 지원하기 시작하였다. 충청북도는 2012년 「충청북도 한옥마을 조성 촉진 지원 조례」를 제정한 이래 청주시¹¹⁾ 오창읍 미래지 한옥마을과 단양군 한옥마을 총 2개 한옥마을을 지정하였으며 현재까지 2개 마을에서 총 30여동의 한옥건축비용을 지원하였다.

이외에도 강원도를 비롯한 여러 지방자치단체가 한옥 지원 조례를 통해 10호 이상의 한옥마을 조성사업을 지원할 수 있도록 제도적 기반을 마련하고 있으나 현재까지 전라남도과 충청북도를 제외한 다른 지역에서는 가시적인 성과는 나타나지 않고 있다.



[그림 2-5] 전라남도 담양군 무월마을(기존마을 정비형)과 유천행복마을(신규마을 조성형)
(출처: 전라남도 내부자료)



[그림 2-6] 충청북도 오창미래지한옥마을(좌)과 단양한옥마을(우)
(2016.6 촬영)

11) 한옥마을 지정 당시 청원군이었으나 이후 청주시로 통합됨.

□ 도시형-거주형 한옥마을 조성 추진현황

2000년 이후 북촌한옥마을과 전주한옥마을이 주목을 받기 시작하였고, 아파트 일변도의 주거문화에 대한 대안으로서 도시지역의 신도시 개발지역에 한옥마을을 조성하고자 하는 시도가 계속되고 있다.

신도시 택지개발지구내 한옥마을이 가장 처음 시도된 곳은 익산시 배산택지개발지구내 문화재 인근 단독주택용지로, 사업시행자인 한국토지공사는 2006년에 19호 규모의 한옥단지 조성계획을 발표하고 지구단위계획을 수립하였다. 그러나 당초 취지와는 다르게 마을 내 건축물이 한식목구조 아니라 일반구조에 기와지붕을 얹은 형태로 조성되고 있어 제대로 된 한옥마을로 보기 어려운 실정이다.

이후 2008년에는 경기도 의정부 민락 2지구 내 블록형 단독주택용지에 한옥마을 조성사업이 시도되었다. 사업시행자인 한국토지주택공사는 2008년 12월 해당 부지를 대상으로 신한옥 디자인 공모전을 개최하여 수상작을 선정하였는데 이때부터 중층 한옥에 대한 구상이 본격적으로 소개되기 시작하였다. 이 조성사업은 결국 무산되었는데 여러 가지 대안에 대한 사업성이 전반적으로 양호하지 않고, 높은 토지비 및 건축비를 고려할 때 경기 북부 신도시에서 입주자를 모집하기 어려울 것으로 예상되었기 때문이다.¹²⁾



[그림 2-7] 의정부 민락지구 신(新)한옥 디자인 공모전(2008) 당선작
(출처: 권영상 외(2009), 「신한옥마을 시범사업 시행방향 및 기준마련을 위한 연구, 한국토지주택공사, p.71, p.74)

경기도 수원시 광고신도시에도 경기도 및 경기도시공사가 명품한옥마을을 모토로 신규 한옥마을 조성사업을 검토하였으나 사업성 검토 결과 조성원가가 높아 인근 아파트나 타운하우스에 비해 비싸게 분양될 것으로 예상되어 사업을 포기하였다.

12) 권영상 외(2009) 및 사업관계자 의견을 토대로 작성.

현재 도시지역에서 새로 조성 중인 한옥마을은 은평뉴타운 도시개발구역 내 은평한옥마을이 유일하다. SH공사가 시행하는 은평한옥마을은 부지면적 약 56,500㎡에 156개 필지로 구성되어 있으며 특별건축구역으로 지정되어 한옥건축에 불리함이 없도록 건축규제를 완화하였다. 당초 총 95필지로 계획되었으나 1차 분양이 저조하여 2013년 필지규모를 중소형으로 조정하여 2016년 현재 분양이 완료되어 개별 필지별로 건축 중이다. 최근에는 세종특별자치시와 안동 경북도청신도시 신규 개발택지에 한옥마을 조성계획이 수립되어 주택용지가 성공적으로 분양되었다. 세종시 한옥마을은 부지면적 약 21,625㎡에 46개 필지 규모로 주변 단독주택용지에 비해 용지 분양가가 저렴한데다 시로부터 건축비를 최대 3천만원까지 지원¹³⁾받을 수 있어 분양 시 높은 경쟁률을 보였다.¹⁴⁾ 안동 경북도청신도시 한옥마을도 경상북도로부터 건축비를 최대 4천만원까지 지원¹⁵⁾받을 수 있는데 1단계 한옥용지 69필지가 높은 경쟁률로 분양이 완료되었다. 이외에도 2011년부터 화성시 동탄신도시 내에 한옥마을 조성방안이 계속 검토되고 있다.

이와 같이 도시지역에 조성 또는 추진 중 한옥마을은 공통적으로 택지개발사업의 시행자인 지자체, LH공사, 지방공사 등 공공기관이 부지만 조성한 후 개별 용지를 민간에 분양하는 방식으로 추진되고 있다. 이 때문에 도시형 한옥마을 조성사업의 성패는 분양용지의 가격경쟁력과 건축비용 지원 여부에 달려 있다고 해도 과언이 아니다.



[그림 2-8] 세종시 한옥마을 조감도

(출처: 행정중심복합도시건설청(2016.6), 1-1, 1-3 생활권 지구단위계획 시행지침 중 발췌)

13) 「세종특별자치시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」 제13조.

14) 용지 3.3㎡당 220~240만원 수준이며 최고 299:1의 경쟁률을 보임.

15) 「경상북도 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」 제12조.

[표 2-3] 거주형 한옥마을 조성사업 현황

유형	광역시	기초	마을명	부지면적 (㎡)	호수 (필지)	추진경과	시행자
도시형	서울	은평구	은평한옥마을	약 56,500	156	12호 완공	SH공사 (서울시 지원)
	전북	익산시	배산지구 한옥마을	4,771	19	-	NH공사
	세종	-	한옥마을	21,625	46	용지 분양 완료	NH공사 (세종시 지원)
	경북	안동시	한옥마을 (도청신도시)	약 249,000	700	용지 분양 완료(1차분)	경북개발공사 (경북 지원)
	경기	화성시	한옥마을 (동탄신도시)	139,838	440	계획 중	NH공사
전원형	충북	청주시	오창미래지 한옥마을	24,160	19	10호 완공	민간시행자 (충북 지원)
		단양군	하일지구	약 23,000	21	21호 완공	한국농어촌공사 (충북 지원)
	전남	순천시	별량 화포지구	-	26	추진중	-
			상사 마륜지구	-	21	미착수	-
		나주시	다시 신광지구	20,130	35	30호 완공	입주자조합
			노안 금안지구	29,940	33	24호 완공	입주자조합
		광양시	옥룡 왕금지구	-	25	추진중	-
			봉강 도솔지구	-	30	미착수	-
			옥곡 묵백지구	29,522	22	미착수	입주자조합
		담양군	창평 유천지구	29,755	31	11호 완공	입주자조합
		보성군	보성 영천지구		22	추진중	-
		장흥군	안양 수문지구	21,603	22	추진중	한국농어촌공사
			안양 기산지구	-	32	미착수	-
		강진군	성전 월남지구	42,030	30	25호 완공	공공기관
		영암군	삼호 산호지구	-	23	8호 완공	-
			삼호 저두지구	-	30	추진중	-
			삼호 난전지구	-	50	미착수	-
		함평군	함평 주포지구	-	50	7호 완공	-
		장성군	장성 황룡마을	126,398	110	11호 완공	전남개발공사
		진도군	진도 남동지구	59,150	55	12호 완공	공공기관
		완도군	약산 구암지구	-	31	12호 완공	-
		신안군	증도 방축지구	27,697	31	추진중	입주자조합
	울산	울주군	도동마을	약 105,000	100	답보	울주군
	경기	이천시	성균제	약 250,000	298	답보	민간시행자

* 음영진 부분은 추진 중인 마을

* 전남 행복마을 중 기존마을 정비형은 제외함, 추진경과는 전라남도 내부자료(2015.12 현재) 참고

2) 관광휴양형 한옥마을 조성사업 추진현황

관광휴양형 한옥마을은 대개 지방자치단체가 관광자원화를 위해 조성하고 있으며 민간이 시행하는 경우는 찾아보기 어렵다. 관광휴양형 한옥마을 추진사례는 한옥 공공건축물에 관한 조사결과¹⁶⁾와 2010년 이후 국가종합전자조달 시스템¹⁷⁾ 입찰공고 중 한옥 공사로 검색된 결과를 더해 파악하였다.

관광휴양형 한옥마을은 대개 20동 미만인데 건축물의 구성이 안채, 사랑채, 문간채 등 여러 채가 분화되어 있거나 하나의 동에 여러 개의 실이 배치된 경우도 있어 단지 건축물대장 상 동수로 규모를 파악하기는 어렵다. 또한 한옥마을이라 불리는 경우에도 10동 미만의 단지 형태로 조성되는 사례를 자주 찾아볼 수 있다.¹⁸⁾



[그림 2-9] 10동 미만 한옥단지(부천한옥마을(좌), 고창읍성 한옥마을(우))

(출처: 좌측 blog.naver.com/sooya1968/100128272896, 우측 blog.naver.com/topgochang/220056105856)

관광휴양형 한옥마을은 지방자치단체가 지역 내 숙박시설을 확충하거나 지역이 가진 유무형의 전통문화를 관광자원화하기 위해 조성하는 것이 대부분이다. 따라서 새로 조성하는 한옥마을은 공간 및 프로그램을 구성할 때 지역 내 기존의 역사문화자원과 연계하거나 특정한 전통문화, 역사적 인물 또는 이야기 등을 테마로 하여 조성된다. 관광휴양형 한옥마을의 도입기능은 입지별로 큰 차이는 없으나 도시지역에 입지한 마을은 대개 숙박기능을 중심으로 하며 녹지지역 및 비도시지역에 입지한 마을은 숙박기능을 포함하더라도 도시지역에 비해 전통문화와 관련한 다양한 전시나 체험이 가능하다.

16) 신치후 외(2014), 「한옥 공공건축물의 효율적 운영·관리 방안 연구」, pp.33~34, pp.149~170 참고(전국 지자체 홈페이지 및 언론보도에서 ‘한옥’을 키워드로 검색한 결과).

17) 나라장터(www.g2b.go.kr).

18) 신치후 외(2014)에 따르면 128개소 공공건축물 중 8동 이상인 것은 15개소(전체의 약 11%)임.

[표 2-4] 지방자치단체의 관광휴양형 한옥마을 조성사업 현황

유형	광역시	소재지	마을명	부지면적 (㎡)	한옥수	추진경과	용도
도시형	인천	연수구	송도한옥마을	28,001	호텔 30실/ 음식점 3동	완공	호텔 및 음식점
	인천	동구	화도진공원	-	11동	완공	공원
	전북	남원시	남원예촌	17,400	15동	1차 부지 완공	숙박 및 전통문화체험
		고창군	고창읍성한옥마을	-	9동	완공	숙박 및 전통문화체험
	경남	김해시	한옥체험관	-	9동	완공	숙박 및 전통문화체험
전원형	부산	기장군	문화예절학교	-	13동	완공	전통문화체험 (청소년수련)
	경기	부천시	부천한옥마을 (무형문화재 공방거리)	-	9동	완공	공방체험
	강원	강릉시	강릉오죽한옥마을 (국토부/ 문화부)	26,700	34동	1차 부지 완공	숙박 및 전통문화체험
	충북	제천시	청풍문화재단지 (이축)	-	13동	완공	전통문화체험
	충남	공주시	공주한옥마을	-	22동(60실)	완공	숙박 및 전통문화체험
		논산시	돈암서원 한옥마을	-	10동	완공	숙박 및 전통문화체험
	전북	곡성군	심청한옥마을	-	18동	완공	숙박 및 전통문화체험
	전남	무안군	차역사박물관	-	10동	완공	전시 및 전통문화체험
		담양군	죽향문화체험마을	-	14동	완공	숙박 및 전통문화체험
		장성군	홍길동테마파크	-	18동	완공	전통문화체험
		순천시	순천만 예코촌	-	8동(20실)	완공	숙박 (유스호스텔)
			전통야생차체험관	-	8동	완공	전시 및 전통문화체험
			순천뿌리깊은 나무박물관	-	8동	완공	전시 및 전통문화체험
		영암군	가야금산조테마공원	-	8동	완공	전통문화체험
	경북	영주시	선비촌	-	-	완공	숙박 및 전통문화체험
	경남	산청군	동의보감촌 (한방기체험장/ 동의본가)	-	15동	완공	숙박, 한의원, 전통문화체험

* 음영진 부분은 10동 미만 시설임

3. 한옥마을 조성사업 관련 법제도 검토

1) 거주형 한옥마을 조성사업 관련 법제도

□ 택지개발지구 내 한옥마을 관련 법제도

도시지역에 조성되는 거주형 한옥마을은 대개 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 또는 「택지개발촉진법」에 따른 신규 택지개발사업 지구 내 단독주택용지에 조성하게 된다. 택지개발사업지구 내에 한옥마을을 조성하려는 경우 택지개발계획을 수립·변경하는데 이를 반영하게 되며 단독주택건설용지 조성에 관한 사항은 택지개발업무처리지침을 따르도록 되어 있다.

택지개발지구 내 단독주택용지는 일반 획지형 용지와 블록형 용지로 구분되는데 현재 대부분의 한옥마을은 일반 획지형 용지에 조성되고 있다. 개별 필지단위의 단독주택용지의 경우 건축물의 용도는 단독주택이나 근린생활시설이 허용되며 층수는 근린생활시설을 포함하는 경우 최고 4층까지 건축이 가능하다. 일정 규모 이상의 마을을 조성할 때에는 거주자의 편의를 위한 공동이용시설이 필요한데 지침에 따로 정하는 바가 없으며 지구단위계획을 수립할 때에 일부 공공시설 용지가 포함되기도 한다.

블록형 단독주택용지의 경우 자연지형이 가능한 보존되도록 원형지로 공급하는 것이 원칙이며 단지 형태로 조성하여 효율적인 배치나 통일성 있는 경관 형성이 가능하므로 한옥마을을 조성하는 데 유리하다. 또한 택지개발업무처리 지침에 블록형 단독주택용지에 건축 가능한 용도로 한옥주택을 포함하여 명시¹⁹⁾함으로써 한옥마을을 조성하도록 유도하고 있으나 이를 실제 한옥마을로 조성하려는 민간시행자를 찾기는 어려운 실정이다. 이는 블록형 단독주택용지의 토지가격에 기반시설 공사비가 포함되어 있지 않은 데다 단지 조성 시 도로 등 공지가 발생하는 것을 감안할 때 토지가격이 저렴하지 않고, 특히 한옥건축비가 타 주거유형에 비해 비교적 높아 한옥주택의 최종 분양가가 높게 책정될 수밖에 없기 때문이다. 블록형 단독주택용지 내에는 영리를 목적으로 하는 시설을 제외하고 각종 커뮤니티 시설 및 보안·관리시설 등 공동이용시설을 설치할 수 있게 되어 있으며, 세대수 규모에 따라 자체관리기구를 설립하거나 위탁관리하도록 권장하고 있다.

19) 단독주택에 한옥이 포함되므로 효력이 없는 조항이나 한옥 건축을 유도하는 차원에서 택지개발업무처리지침 개정하였음(2010.6.30.).

[표 2-5] 택지개발지구 단독주택건설용지의 조성 및 관리에 관한 사항

구분	세구분	내용		비고
		개별 필지단위 용지	블록형 단독주택용지	
용지 계획	필지구모	140㎡이상 ~ 660㎡미만	140㎡이상 ~ 660㎡미만 (개별필지로 분할하는 경우)	
	용도지역	제1종 전용주거지역 제1종 일반주거지역	전용주거지역 일반주거지역	
	용지조성	-	자연지형을 가능한 보존 (원형지 또는 부분 조성한 지형상태로 공급), 경사도 15% 이내인 지역은 가급적 대지조성을 위한 성·절토를 하지 않음	필요시 연접한 여러 개의 블록형 용지 전체를 하나의 단위로 공급 가능
건축 (주택) 계획	가구수	1주택당 5가구 이하	개별 필지는 1세대 수용 (전용주거지역) 1주택당 5가구 이하	
	용도	· 단독주택 · 근린생활시설 (제1종 일반주거지역) 근린생 활시설은 건축물 연면적의 2/5 이내(2층 이하는 1/2 미 만), 지구단위계획에 반영 (제1종 전용주거지역) 주거환 경을 고려해 적절히 배치	· 단독주택(한옥 포함) · 단독형 집합주택(주택은 단독소유, 대지 및 기반시설 공유) · 3층 이하의 공동주택	
	층수	최고 4층까지 (근생을 포함하는 경우)	3층 이하	
	밀도	※ 국토계획법에 따름 ·용적률: 제1종 전용 100%, 제1 종 일반 150% 이하 ·건폐율: 제1종 전용 50%, 제1 종 일반 60% 이하	·용적률 150% 이하 (제1종 전용 100% 이하) ·건폐율 50% 이하	
	주차장	주택용지 내에 확보하거나 별도의 공용주차장 확보	주택용지 내에 확보하거나 별도의 공용주차장 확보	
	공동 이용시설	-	영리 목적은 불가, 필요시 지구단위계획으로 종류와 규모를 정할 수 있음	
관리	주택관리	-	자체관리기구 설립 또는 위탁관리할 수 있음	
	용도변경	-	분양이 저조한 경우 용도변경 추진 가능	

* 출처: 택지개발업무지침 제15조~제18조 재정리

택지개발지구 내 한옥마을 조성이 결정되면 관련법에 따른 개발계획 수립·변경에 이를 반영하고 한옥마을에 적합하도록 지구단위계획을 수립해야 한다. 지구단위계획에서는 한옥마을의 특성을 반영하여 가구 및 획지, 용도·밀도 등 토지이용계획 및 건축물 형태에 관한 사항 뿐 아니라 한옥건축물의 배치, 형태 등에 관한 사항을 포함하여 정하고 있다. 한옥마을의 가구 및 획지, 도로의 형태는 전반적인 한옥마을의 이미지를 결정하는 주요 요소이나 조성사례를 보면 일반적인 단독주택지의 형태와 크게 다르지 않게 계획되기도 한다. 한옥마을의 용도 및 밀도는 마을 내 건축물의 기본적인 형태를 결정하며 토지가격에 영향을 미치기도 하는데 최근에는 2층 한옥을 허용하여 다양한 시도가 이루어지고 있다.²⁰⁾ 이외에도 한옥의 담장, 높이, 옥외광고물 등에 대한 지침을 지구단위계획에 포함함으로써 개별적으로 건축되는 한옥의 형태 및 외관을 규제하게 된다. 한옥건축물에 관해 지구단위계획에서 정하기 어려운 세부적인 사항들에 대해서는 한옥위원회 심의를 통해 결정한다.



[그림 2-10] 신규 택지개발지구 한옥마을 가구 및 획지도
(은평한옥마을(좌), 세종시 한옥마을(우측 상단), 경북도청 신도시 한옥마을(우측 하단))
(출처: 마을별 지구단위계획 시행지침)

20) 단독주택용지 토지가격은 감정가로 결정되므로 용적률이 낮은 경우 조성원가 이하로 공급되기도 함.

[표 2-6] 택지개발지구 한옥마을 용도 및 밀도 기준

구분		은평한옥마을	세종시 한옥마을	경북도청 신도시 한옥마을
용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택(다가구주택) • 다가구·다세대주택 (2가구 이하) • 제1종 근린생활시설 (바닥면적 합계 300㎡ 이하) • 문화 및 집회시설 (박물관, 미술관, 기념관, 바닥면적 합계 300㎡ 이하) • 완화용도: 제2종 근린생활시설(사무소, 출판사 500㎡ 미만) ※ 가구별로 세분화	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택(한옥) • 제1종 근린생활시설 (바닥면적 합계 300㎡ 이하) 	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택(한옥)
	불허	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 「학교보건법」에 의한 학교환경 위생정화구역 내 금지시설
건폐율		• 50% 이하	• 50% 이하	• 50% 이하
용적률		• 100% 이하	• 50% 이하	• 100% 이하
높이		• 최고층수 : 2층 이하/ 지표면으로부터 (7+0.65a)m 이하	<ul style="list-style-type: none"> • 주택: 1층 이하 • 근생: 2층 이하 	• 최고층수 : 2층 이하

* 출처: 마을별 지구단위계획 시행지침 발체 및 정리



[그림 2-11] 세종시 한옥마을 한옥 형태에 관한 지침

(출처: 행정중심복합도시건설청(2016.6), 1-1, 1-3 생활권 지구단위계획 시행지침 중 발체)

□ 농어촌 한옥마을 조성사업 관련 법제도

농어촌에 새로 조성하는 한옥마을은 「농어촌정비법」에 따른 생활환경정비사업 중 신규(전원)마을 조성사업의 시행절차에 따라 추진된다. 생활환경정비사업은 시장·군수·구청장이 세부사업별 기본계획을 수립하는데 이때 마을정비구역을 지정하는 과정에서 해당구역을 한옥마을로 조성할 것인지를 결정한다. 이후 사업시행자가 주요 사업내용, 세부설계도서, 기반시설 및 공동이용시설의 내용 등에 관한 사항을 포함하는 시행계획을 수립한다. 생활환경정비사업은 시장·군수·구청장이 시행하는 것이 원칙이나 사업을 효율적으로 추진하기 위하여 한국농어촌공사, 지방공기업, 마을정비조합 또는 이의 공동출자법인을 사업시행자로 지정할 수 있다.²¹⁾ 마을정비조합을 설립하여 입주자가 사업을 추진하는 경우 입주예정자가 부지를 확보하여 사업을 제안하고 시장·군수가 수립한 시행계획을 바탕으로 부지정리 및 주택건축 등 주도적으로 추진한다. 공공기관이 주도하는 경우 시·군 또는 한국농어촌공사가 사업부지 확보, 마을조성계획 수립, 마을기반시설 설치 및 단지조성, 주택건축 및 분양임대사업을 일괄하여 시행한다. 도로 등 기반시설은 시·군이 시행함이 원칙이나 필요한 경우 마을정비조합이 직접 시행하거나 한국농어촌공사 등 공공기관에 위탁하여 시행할 수 있다.

전원마을 조성사업에 대한 지원은 대지 조성에 관한 보조금과 주택신축에 따른 융자금으로 나뉜다. 지자체가 단독으로 시행하는 경우를 제외하고 지자체와 마을정비조합이 공동으로 시행하거나 마을정비조합이 주택건설사업자와 공동 출자하여 설립한 법인이 시행하는 경우 20세대 이상의 마을에만 대지 조성에 대한 보조금이 지급된다. 대지 조성 보조금은 마을 규모에 따라 최대 36억원 이내에서 세대당 300~400만원을 지원한다. 예컨대 20세대 마을인 경우 보조금은 총 8,000만원이 지급된다. 이와 같은 보조금은 마을기반시설 설치, 단지조성 등 사업시행계획 수립에 사용되는 비용이나 도로, 상하수도, 오폐수처리시설, 공동주차장, 소공원, 마을회관 등 마을기반시설 사업비 및 마을공동체 형성에 관한 사업비로 사용할 수 있다. 기반시설 설치 등에 소요되는 비용은 지자체가 시행자로 포함된 경우 지자체가 직접 집행하며, 마을정비조합·법인형은 지자체에서 추진실적, 현장확인 등을 통해 사업시행자에게 지급된다.²²⁾ 주택신축에 대해서는 농어촌주택개량사업에 따라 융자가 가능하며 한옥의 경우에는 한옥지원 조례가 있는 경우 보조금이 지원된다.

21) 「농어촌정비법」 제56조

22) 농림축산식품부(2016), “2016년도 농림축산식품사업시행지침서” 5. 신규(전원)마을조성 사업 참고.

※ 농어촌정비법 제2조 제10호

10. "생활환경정비사업"이란 농어촌지역과 준농어촌지역의 생활환경, 생활기반 및 편익시설·복지시설 등을 종합적으로 정비하고 확충하며 농어업인 등의 복지를 향상하기 위한 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 집단화된 농어촌 주택, 공동이용시설 등을 갖춘 새로운 농어촌마을 건설사업

나. 기존 마을의 토지와 주택 등을 합리적으로 재배치하기 위한 농어촌마을 재개발사업

다. 분산된 마을의 정비사업

라. 간이 상수도, 마을하수도(「하수도법」 제2조제4호에 따른 공공하수도 중 농어촌지역에 마을 단위로 설치하는 공공하수도를 말한다) 및 오수·폐수 정화시설의 설치 등 농어촌 수질오염 방지를 위한 사업

마. 주민생활의 거점이 되는 지역을 중점적으로 개발하는 정주생활권(定住生活圈) 개발사업
바~카 (생략)

□ 「주택법」에 따른 대지조성사업 및 주택건설사업계획

도시지역과 비도시지역의 구분없이 1만㎡ 이상의 대지를 조성을 하는 경우 「주택법」에 따라 대지조성사업계획 승인을 받아야 한다. 대지조성사업을 시행하려는 자는 주택건설사업자로 국토교통부장관에게 등록하고 사업계획서, 공사설계도서, 대지공급계획서 등을 사업계획승인권자에게 제출하여야 한다. 대지조성사업으로 조성하는 주택단지는 철도·고속도로·자동차전용도로나 폭 20미터 이상인 일반도로, 8미터 이상인 도시계획예정도로 등으로 분리된 토지를 일단의 토지로 본다.²³⁾

주택건설사업 시행자가 단독주택을 30호 이상 조성하고자 할 때에는 「주택법」에 따라 사업계획승인, 입주자 공개 모집 등의 절차를 거쳐야 한다. 30호 미만의 단독주택단지의 경우에는 개별적으로 건축허가를 받아 사용승인 전에 분양을 할 수 있는데 대부분의 소규모 한옥마을 조성사업이 이에 해당한다. 일반적으로 한옥의 경우 잠재적 수요자는 주택을 건축할 때 정해진 형태보다는 개인의 취향을 반영한 맞춤형 주택을 선호하는데 주택건설사업계획 승인을 받게 되면 설계도면을 확정된 후 입주자를 공개모집하여야 하므로 개별적인 건축물의 설계 변경 등의 절차가 까다롭게 된다. 이 때문에 한옥 단독주택이나 개별 필지로 구분하지 않은 블록형 단독주택용지의 경우에는 사업계획승인 대상인 30호 이상의 기준을 50호 이하로 완화한 바 있다.²⁴⁾ 그러나 법령 개정 이후에도 30호 이상을 하나의 단지 형태로 건축한 한옥마을 사례가 거의 없는 것으로 보아 규제완화의 실질적인

23) 「주택법」 제2조 제12호.

24) 「주택법」 제15조(사업계획의 승인) 제1항 개정(2014.6.11.).

효과는 아직 없다고 할 수 있다. 따라서 단지형 한옥마을 조성을 활성화하기 위해서는 이와는 다른 방안이 함께 모색되어야 할 것이다.

위와 같이 택지개발지역이 아닌 지역에서 한옥마을을 소규모 대지조성사업이나 단지가 아닌 형태로 조성하는 때에는 지구단위계획을 의무적으로 수립하지 않고 마을 내 건축행위는 「건축법」에 따라 개별적인 건축허가로 진행하므로 건축물의 형태를 관리할 수 있는 수단은 없는 실정이다.

[표 2-7] 지구단위구역으로 반드시 지정하여야 하는 지역

지구단위구역으로 반드시 지정하여야 하는 지역

- 「도시 및 주거환경 정비법」에 의하여 지정된 정비구역
- 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발예정지구
- 다음의 1에 해당하는 지역으로서 그 면적이 30만㎡ 이상인 지역
 - ① 시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 지역. 다만, 녹지지역으로 지정 또는 존치되거나 법 또는 다른 법령에 의하여 도시·군계획사업 등 개발계획이 수립되지 아니하는 경우를 제외한다.
 - ② 녹지지역에서 주거지역·상업지역 또는 공업지역으로 변경되는 지역

* 출처: 지구단위계획수립지침 2-2-7 (1), (2) 편집



[그림 2-12] 개별 건축허가로 조성된 한옥마을 사례

(출처: 경인일보(2015.3.31.), “생산관리지역 ‘또개기식 건축’ 일산 한옥마을 40채 ‘꿈수개발’ ”)

2) 관광휴양형 한옥마을 조성사업 관련 법제도

관광휴양형 한옥마을은 국가 및 지방자치단체가 추진하는 관광개발 관련사업과 민간 부문에서 조성하는 사업으로 구분할 수 있다. 공공부문이 추진하는 관광휴양형 한옥마을 조성사업은 「관광진흥법」에 따른 관광단지 조성사업 등 관계 법률에 따라 추진하는 사업과 지방자치단체가 자체적으로 추진하는 관광개발사업이 있다.

「관광진흥법」에 따른 관광단지는 시장·군수·구청장이 신청하여 시·도지사가 지정하며 시장·군수·구청장, 공공기관 또는 민간개발자가 조성계획을 수립하여 시·도지사의 승인을 받아 시행한다.²⁵⁾ 관광단지로 지정되는 경우 「국토계획법」에 의거 용도지구를 관광휴양개발진흥지구로 지정하고 지구단위계획을 수립할 수 있다. 관광단지로 지정되면 사업시행자는 관광진흥개발기금을 통해 기반시설, 관광 편의시설, 공공 편의시설 설치 등에 대한 비용을 지원받을 수 있다.²⁶⁾ 국가 차원에서 선정하는 한옥마을 관련 사업으로는 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」²⁷⁾에 따라 지역의 역사문화·관광자원 개발을 위해 추진하는 지역개발사업이 있다. 안동시 세계유교·선비문화공원 및 한국문화테마파크와 영주시 한국문화테마파크 조성사업이 그 사례로 두 사업지구는 이전 법인 「신발전지역 육성을 위한 투자촉진 특별법」에 따라 선정되어 추진 중이다. 지역개발사업은 국토교통부장관 또는 시·도지사가 사업구역을 지정하며 국토정책위원회 또는 지역개발조정위원회의 심의를 거쳐 실시계획을 수립한다. 지역개발사업구역으로 지정되면 개발 및 건축 규제특례, 국가 재정 및 민간 투자 등에 대한 각종 지원을 받을 수 있다.



[그림 2-13] 「관광진흥법」에 따른 관광단지로 지정된 관광휴양형 한옥마을 사례
(좌로부터 장성군 홍길동 테마파크, 영주시 선비촌, 산청군 동의보감촌)
(출처: 좌로부터 장성군청 홈페이지, 선비촌 홈페이지, 산청군 홈페이지)

25) 「관광진흥법」 제54조 및 제55조.

26) 「관광진흥개발기금법」 제5조.

27) 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」은 종전에 「지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률」과 「신발전 지역 육성을 위한 투자촉진 특별법」에 분산되어 있는 다양한 지역개발제도를 하나의 “지역개발계획” 및 “지역개발사업계획”으로 통합·단일화하려는 것임(제정이유 중 일부 발췌)

지방자치단체가 추진하는 관광개발사업은 별도의 법적 절차는 없으며 자체적으로 조성계획을 수립하여 시행하며 지역발전특별회계를 통해 국비를 지원받을 수 있다. 지자체에서는 지역 내 문화재와 연계하여 한옥마을을 조성²⁸⁾하기도 하는데 이때에는 한옥마을 조성계획에 대해 문화재 심의위원회의 자문 및 심의를 받게 된다.

3) 한옥마을 조성 지원 관련 법·제도

□ 「한옥 등 건축자산법」에 따라 한옥마을 조성 지원 근거 마련

2015년 6월, 「한옥 등 건축자산에 관한 법률」 시행에 따라 한옥마을 조성사업에 관한 제도적인 지원 근거가 마련되었다. 이 법에 따라 지방자치단체는 공공 및 민간 시행자가 추진하는 한옥마을 조성사업에 기술지원이나 보조금 등의 재정지원을 할 수 있고, 국가 또는 지방자치단체는 기반시설의 설치·정비를 지원할 수 있다. 하지만 아직까지 이 법에 근거하여 개별적인 한옥이 아닌 한옥마을 조성사업에 관한 지원은 구체화되지 않은 실정이다.

※ 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(시행 2016.7.7.) 중 한옥마을 조성 지원 관련 사항

제5장 한옥의 진흥

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.

※ 동법 시행령 제17조(한옥 건축 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.

- ② 법 제24조제1항에 따른 지원의 내용은 다음 각 호와 같다.

1. 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 지정한 기관 등을 통한 기술자문 및 감독
2. 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 범위에서의 사업비 보조 및 융자
3. 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

- ② 국가 또는 지방자치단체는 한옥마을이 새로 조성되는 경우에는 해당 지역의 도로, 전기, 상수도·하수도 등 기반시설의 설치·정비를 지원할 수 있다.

- ③ 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 기준을 충족하는 한옥 및 한옥마을에 대하여 「한국관광공사법」에 따라 설립된 한국관광공사가 같은 법 제12조제1항제1호 및 제2호에 따라 추진하는 사업에 우선 적용하거나 안내 및 홍보를 협조 요청할 수 있다.

28) 돈암서원 한옥마을(논산시 돈암서원), 함라 한옥체험단지(익산시 함라향교, 삼부자집) 등이 이에 해당.

□ 지방자치단체 한옥 지원 조례에 따른 한옥마을내 한옥건축비 지원

「한옥 등 건축자산법」이 제정되기 이전에는 지방자치단체 조례에 근거하여 한옥마을 조성사업의 지원이 이루어져 왔다. 새로 조성하는 한옥마을에 대한 지원을 시행하고 있는 지자체는 전라남도, 충청북도, 강원도, 서울특별시²⁹⁾로 일정규모 이상 집단적으로 조성하는 한옥마을 또는 지원 대상으로 지정한 마을에 대해서 한옥건축 비용을 보조 또는 융자하고 있다. 이 경우에도 한옥 지원 조례에서는 “마을”에 대한 지원이 아닌 마을 내 개별 “한옥건축물”에 대한 지원을 명시하고 있다.

[표 2-8] 지방자치단체의 한옥마을 조성 지원내용(2016년 기준)

구분	제도	내용
전라남도	전라남도 한옥지원조례	신규마을 조성형, 한옥 20호 이상 집단화해 건립하는 경우 - 보조 : 최대 4천만원(도+시·군) - 융자 : 최대 4천만원
충청북도	충청북도 한옥마을 조성 촉진 지원 조례	한옥관광화자원화지구 내 한옥 10호 이상 신축할 경우 - 보조 : 최대 4천만원(군비 2천만원 포함) - 융자 : 농어촌주택개량사업의 융자지원 우선 선정
강원도	강원도 한옥 지원 조례	한옥 10호 이상 신축하는 한옥마을에 신축자금 및 기반시설 설치 지원 - 보조 : 최대 3천만원 - 융자 : 농어촌주택개량사업 융자 + 추가융자 최대 5천만원
서울특별시	서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례	한옥밀집지역으로 지정된 구역(은평한옥마을 등)인 경우 - 보조 : 최대 8천만원(외관) - 융자 : 최대 2천만원(내부)

□ 농어촌지역, 고도보존지구 등 특정 지역에 대한 지원

한옥마을에 관한 지원 조례와 연계하여 농어촌지역에서는 「농어촌정비법」에 따른 전원마을 조성사업을 추진하는 경우 기반시설 설치를 지원받을 수 있고, 농어촌주택개량사업을 통한 주택신축자금 지원도 가능하다. 이 외에도 경주, 공주, 부여, 익산 등 고도보존지구 내 한옥 신축 지원³⁰⁾ 등 다양한 방법으로 지원이 이루어지고 있다.

29) 서울특별시는 2016년부터 기존의 한옥밀집지역 뿐 아니라 은평한옥마을을 한옥밀집지역으로 지정하여 마을 내 한옥건축비용을 지원하기 시작함.

30) 단, 현재 한옥 신축 보조금 지원은 고도지정지구 내 주거환경개선사업, 가로경관개선사업에 한함.

제3장 한옥마을 조성사례의 특성과 문제점

1. 거주형-도시형 한옥마을 조성사례
2. 거주형-전원형 한옥마을 조성사례
3. 관광휴양형-도시형 한옥마을 조성사례
4. 관광휴양형-전원형 한옥마을 조성사례

본 장에서는 한옥마을 조성사례를 구체적으로 조사분석하여 전반적인 한옥마을 조성사업의 개선과제를 도출하고자 한다. 한옥마을 조성사업은 조성목적과 입지적인 특성 등에 따라 추진배경과 과정이 다르므로 조성사업을 유형별로 구분하여 접근할 필요가 있다. 먼저 유형별로 조성사례를 구분하여 살펴봄으로써 유형별 공통점과 차이점을 파악하고 이를 토대로 일반화된 개선과제를 도출할 수 있을 것이다. 또한 각 사례에만 해당하는 사업추진과정의 특징과 쟁점을 파악하여 향후 한옥마을 조성사업을 추진하는 데 필요한 시사점을 도출한다.

한옥마을 조성사례를 분석하기 위하여 먼저 사업의 배경과 추진경위를 파악하고 사업추진과정에서 나타나는 특징과 이로 인한 주요한 변화가 무엇인지 살펴볼 필요가 있다. 이를 토대로 조성사업의 추진절차나 개발방식에 대한 개선방안을 모색한다.

또한 사업추진과정의 결과로 물리적으로 나타나는 계획적인 특성을 분석하여 전통마을에서 계승해야 할 가치 중 간과되고 있는 사항은 무엇이며 현대적인 생활에 적합한 마을로 기능하고 발전시키기 위해 필요한 사항은 무엇인지 가려낼 필요가 있다. 이를 위해 한옥마을 계획에 반영할만한 일반적인 가치 기준을 [표 3-1]과 같이 항목별로 설정하고 사례별로 해당 가치가 계획에 반영되고 있는지를 검토한다. 이와 같은 가치 기준은 현실적인 여건이나 시대적인 요구에 따라 변경될 수 있으므로 조성사례를 종합적으로 분석하여 검토기준을 보완하고 이를 토대로 한옥마을의 계획 방향을 제시한다.

[표 3-1] 계획특성 분석항목

분석항목	세부항목	검토사항
공간구조	입지	주변 자연경관이 수려하여 한국적인 문화경관을 형성하는데 유리한가?
	부지조성	부지조성시 지형과 물길을 유지하였는가?
	배치	전체적인 배치계획이 지형을 고려하여 자연스럽게 이루어졌는가?
	가구 및 필지	다양한 유형의 한옥이 배치될 수 있도록 다양한 면적과 형태로 계획되었는가?
토지이용	용도	조성목적(주거, 휴양)에 맞는 용도와 서비스 시설을 갖추었는가?
	규모	조성부지를 고려할 때 집합적인 경관을 형성하도록 적절한 호수로 계획되었는가?
	밀도	녹지 및 외부공간이 충분히 확보되도록 계획되었는가?
교통체계	도로망	전통마을의 가로경관 및 분위기를 반영하여 자연스러운 형태와 보행자 위주로 계획되었는가?
	도로폭	도로의 폭은 과도하게 넓지 않은가?
	주차장	(마을규모를 고려하여) 공용주차장을 설치하였는가?
생태환경	생태환경 보전	기존에 존재하는 마을 내외의 숲, 녹도(綠道), 물길 등을 보전하였는가?
	생태 네트워크	새로 조성되는 녹지 및 수공간은 기존 생태환경과 잘 연결되었는가?
	수종	되도록 지역자생 수종을 활용하였는가?
공공공간	외부공간	개별 한옥의 마당, 마을의 외부공간과 공공용도 건축물 등이 연계되어 구성되었는가?
	상징요소	마을의 상징성과 장소성을 인식시키는 요소가 있는가?
	바닥재료	도로, 공원, 주차장 등의 바닥 재료 및 색채는 한옥 및 한옥마을과 조화를 이루는가?
건축물 외관	배치	주변건축물과 인접도로를 고려하여 배치하였는가? 전체적인 건축물 배치계획이 있는가?
	형태	한옥은 품격있는 형태를 갖추고 있는가?
	담장	개별 한옥의 담장은 가로별로 통일성이 있는가?
	부착시설물	가스배관, 계량기, 에어컨 실외기 등이 가로에서 드러나지 않는가? 적절한 차폐시설을 설치했는가?

1. 거주형-도시형 한옥마을 조성사례

1) 서울시 은평한옥마을



[그림 3-1] 은평한옥마을 전경(2016.7. 촬영)

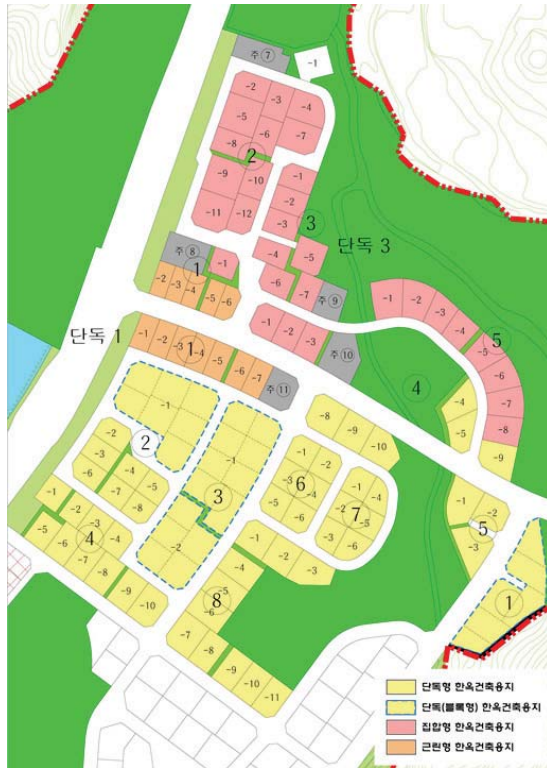
① 사업추진과정의 특징

□ 토지분양 촉진을 위한 필지 규모 축소

은평한옥마을의 총 면적은 약 56,500㎡이고 총 156개 필지로 구성되어 있다. 단독 주택 용도의 필지가 대부분이며 근린생활시설 13개 필지, 커뮤니티 시설 및 공익시설 3필지로 계획되어 있다. 당초 마을내 주택용지는 블록형 용지를 포함한 총 95필지로 300㎡ 내외의 대형이 대부분이었으나 필지당 총 분양가격을 낮춰 분양을 촉진하기 위해 필지규모를 축소·변경하여 단독형이 170㎡~340㎡, 근린형이 190㎡~240㎡ 규모로 분할되었다. 또한 판매가 되지 않는 블록형 용지는 없애 획지로 분할하여 개별 분양하였다.

□ 심의 및 건축 과정에서 각종 갈등 발생

지구단위계획에서 정하는 밀도 기준에 따라 토지소유자는 최대한의 연면적을 확보하기 위하여 2층의 면적을 최대한 넓히려는 경향이 있다. 이를 심의에서 제재하는 경우 행정기관에 불만을 제기하는 사례가 많다. 또한 개별적으로 필지를 분양받아 한옥을 건축해야 하므로 책임감 있는 전문가를 만나지 못한 경우 공사가 중단되거나 옆집과 같은 설계도면으로 시공하는 등 소유자-업자간의 갈등사례가 종종 발생하고 있다.³¹⁾



[그림 3-2] 은평한옥마을 필지규모 변경전 구획도
(출처: 은평뉴타운 지구단위계획(2012.1.26.))



[그림 3-3] 은평한옥마을 필지규모 변경후 구획도
(출처: 은평뉴타운 지구단위계획(2014.6.5.))

② 한옥마을의 계획 특성

□ (입지) 사방이 산으로 둘러싸여 있어 자연경관이 수려함

동남측이 높고 서북측이 낮은 지형이며 북악산으로 사방이 둘러싸여 있어 경관이 수려하다. 인근에 아파트 단지가 인접해 있으나 산으로 인해 시각적으로 차폐되어 있다.

□ (배치계획) 부지는 전체적으로 편평하게 조성하고, 직선형 도로를 따라 격자형 필지 배치

마을 부지는 본래 완만한 경사지였으나 전체적으로 편평하게 조성되었고, 대개 직선형 도로를 따라 격자형 배치를 이루고 있다. 곡선형 도로와 녹지에 면한 일부 필지는 사다리꼴 형상으로 구획되어 있다.

31) 은평한옥마을 거주자 면담결과(2016.5)를 토대로 작성함.

□ (토지이용) 실제 건축물의 건폐율은 40% 내외, 용적률은 70% 미만

은평한옥마을은 제1종 전용주거지역으로 단독주택은 건폐율 50% 이하, 용적률 100% 이하를 기준(근린생활시설은 건폐율 60% 이하, 용적률 200% 이하)으로 하며 층수는 지상 2층 이하로 과거에는 보기 드문 중층 한옥주택이 활발히 신축되고 있다. 실제 준공된 한옥마다 밀도의 차이가 있으나 건폐율은 대개 40% 내외이며 용적률은 대부분 최대 70% 이내이다. 건폐율이 상한선인 50%를 육박하는 사례도 보이는데 이러한 경우 한옥의 주된 특징인 마당이 거의 확보되지 못하는 거나 규모가 협소한 것을 눈으로 확인할 수 있다.

[표 3-2] 은평한옥마을내 한옥건축물 밀도 현황

구분		대지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	층수	건폐율 (%)	용적률 (%)	비고
단독	1	418.5	94.14	지하1층/지상2층	22.5	31.16	
	2	330	162.76	지하1층/지상2층	49.32	69.59	
	3	280.3	89.1	지상2층	31.79	43.54	
	4	330	118.95	지하1층/지상2층	36.04	49.43	
	5	330	137.16	지하1층/지상2층	41.56	68.05	
	6	171.7	65.76	지하1층/지상2층	38.3	63.58	
	7	230.5	98.32	지상2층	42.66	71.27	
	8	230	97.92	지상2층	42.57	65.14	
	9	230	110.34	지상2층	47.97	66.87	
	10	197	97.83	지상2층	49.65	69.89	
	11	177.6	68.76	지상2층	38.72	67.85	
	12	230	91.7	지하1층/지상2층	39.87	39.87	
	13	200	91.04	지하1층/지상2층	45.52	59.02	
	14	333.5	126.81	지상2층	38.02	35.69	
근린	1	236.6	118.24	지하1층/지상2층	49.97	87.46	

* 건축행정정보시스템(세움터)을 통해 확인가능한 건축물만 정리함

□ (도로 및 주차장) 대개 직선형 도로로 구성되며, 공동주차장과 개인주차장 혼용

도로체계는 진입도로-주도로-주택진입로의 위계를 갖추고 있다. 일부 구역은 주택 진입로가 주도로의 역할을 하고 있으며 보행자전용도로도 일부 계획되어 있다. 도로 형상은 녹지를 살린 필지에 면한 도로를 제외하고는 대체로 직선형이다. 진입도로의 폭은

8~12m이며 중심부 진입도로(집산도로)는 양측에 보행자전용도로를 포함하고 있다. 마을 내부 주도로(국지도로)는 8m, 주택진입로(국지도로) 6m로 계획되어 있다.

주차장은 공동주차장이 2개소 있으며 1가구 이하 한옥건축용지의 소유자가 공동주차장의 대지 지분을 나누어 가지고 있다. 나머지 주택들은 필지내에 개별 주차장을 둔다.



[그림 3-4] 은평한옥마을 도로체계
(출처: (좌)은평한옥마을 지구단위계획 필지구획도 편집, (우)다음지도 로드뷰)

□ (생태환경) 기존 녹지를 일부 보전하였으나 도로로 인해 주변 산림과 단절

마을 내부의 기존 물길과 녹지가 일부 보전하였으나 도로로 인해 기존 생태계와 연결되지 않으며 주변 산림과 연결하여 새로 조성하는 생태공간은 없다.

□ (공공공간 및 공동이용시설) 마을내 커뮤니티 시설 용지 일부 계획

마을 내에 새로 조성되는 소공원과 같은 외부공간은 없고, 공동육아시설 등 커뮤니티 시설 용도의 필지가 2개 있으나 현재 완공되지 않은 상태이다. 마을 내 문화재 2개소(묘역)가 있으나 사람들이 모이거나 마을을 상징하는 요소로 인식되기는 부족하다.



[그림 3-5] 은평역사한옥박물관
(출처: 아시아경제(2014.9.5.))



[그림 3-6] 숙용심씨묘표
(출처: <http://blog.naver.com/a1k1>)



[그림 3-7] 영산군 이전 묘역
(출처: <http://blog.naver.com/a1k1>)

□ (건축물 외관) 지구단위계획 및 심의제도로 규제하고 있으나 형태는 제각각임

한옥건축물, 담장, 대문 등은 지구단위계획 시행지침과 심의제도를 통해 건축행위를 건별로 규제하고 있으나 건축물의 형태는 제각각으로 다양한 편이다.



[그림 3-8] 은평한옥마을내 한옥의 다양한 형태(2016.7. 촬영)

2) 전북 익산시 배산지구 한옥마을



[그림 3-9] 전북 익산시 배산지구 한옥마을 전경(2016.7. 촬영)

① 사업추진과정의 특징

□ 신도시내 한국적인 주거문화 형성을 위한 한옥마을 조성 추진

익산 배산지구는 2003년 택지개발지구로 지정되었고, 사업시행자인 한국토지공사는 서구식 주택 문화에 밀려 소외되어온 한옥을 택지개발지구에 도입하고자 2006년 개발사업지구 일부를 한옥단지로 조성하는 계획을 발표하였다. 한옥지구는 본래 택지개발지구내 6개 일반 단독주택용지 블록 중 하나였으나 이 중 전북 문화재자료인 혜봉원 인근 블록에 전통한옥단지를 건립하기로 했다.

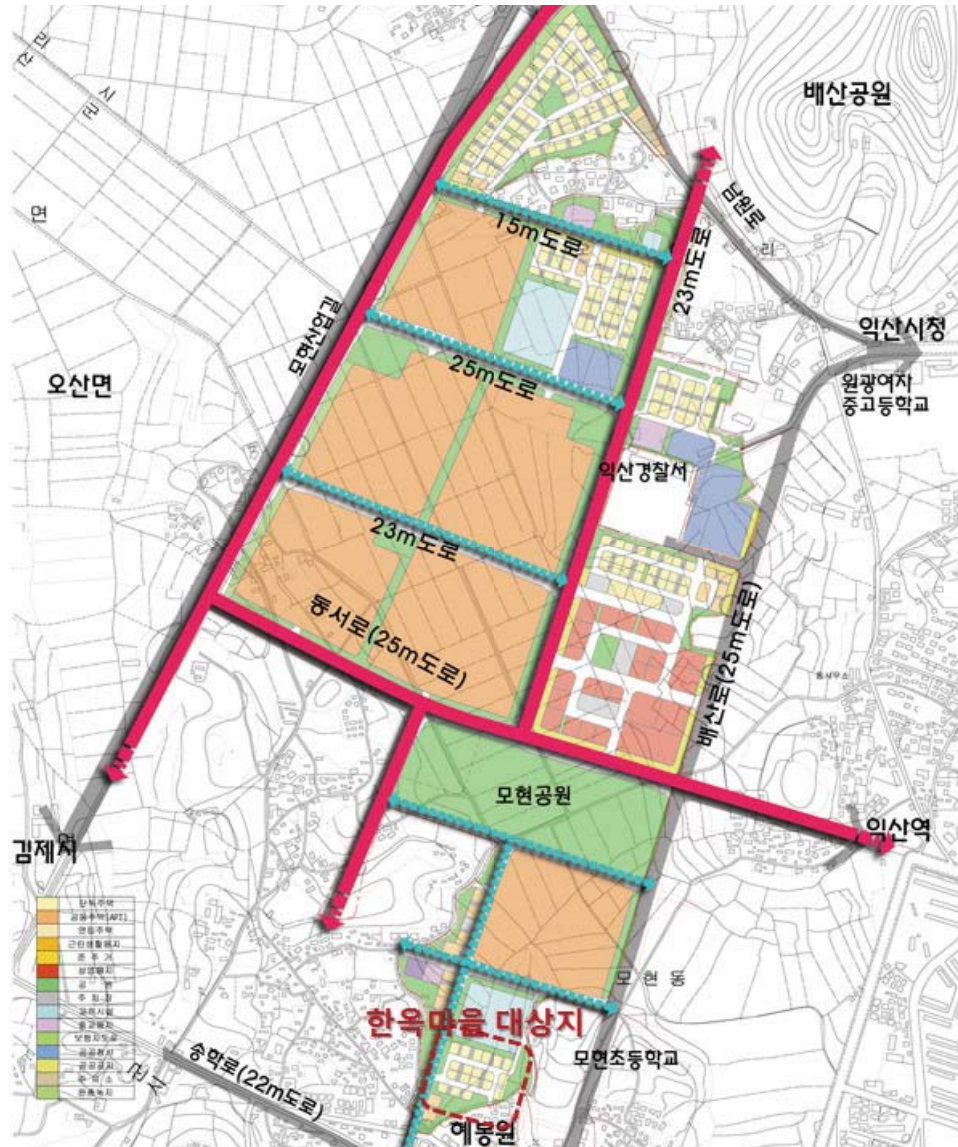
□ 한옥마을에 어울리지 않는 밀도 및 층수 기준

2008년 익산배산지구 택지개발사업 지구단위계획을 수립하면서 해당 부지(단독5BL) 내에는 한옥을 짓도록 시행지침을 마련하였다. 그러나 한옥마을 부지는 제1종 일반주거지역으로 건축물 밀도 및 높이는 일반 단독주택용지와 차별성이 없게 규정하였다. 건폐율 60% 이하, 용적률 100% 이하, 최대 3층 이하, 1필지당 가구수는 5가구 이하로 일반적인 한옥의 형태에 비해 과밀한 기준을 도입하였다.

□ 토지소유자 민원에 따른 한옥 형태 규제 완화

2008년 지구단위계획 시행지침을 마련할 때에는 한옥지구의 건축물은 구조 및 형태를 한국 고유의 건축양식으로 건축하도록 규정하고 용지를 분양하였다. 그러나 초기 분양률이 떨어졌고 토지소유자의 입장에서는 전통한옥으로 짓는 경우 건축비용이 비교적 많이

발생하는데다 지구단위계획에서 정한 밀도를 충분히 활용하지 못하기 때문에 규제 완화를 요구하는 민원이 많이 제기되었다.³²⁾ 이에 따라 해당 지구내 건축물은 목재 외 자재사용이 가능하도록 시행지침을 변경하였다. 그 결과 현재까지 건축된 6동의 건축물은 모두 철근콘크리트 구조로 기와지붕의 형태만 갖추고 있다.



[그림 3-10] 익산 배산지구 한옥마을 대상지
(출처: 익산배산지구 택지개발사업 제1종 지구단위계획 시행지침(2011.7), p.44, 일부 편집)

32) 익산시청 관계자 면담(2016.7.14.)을 토대로 작성함.

[표 3-3] 배산지구 단독주택용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구분		단독주택용지		
	도면 표시	R1	R2	R3
건축물 용도	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> •제1종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택 - 점포주택(제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설 중 가목 내지 바목, 자목) 	<ul style="list-style-type: none"> •제1종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택 - 점포주택(제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설 중 가목 내지 바목, 자목) 	<ul style="list-style-type: none"> •제1종전용주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 •단독주택 중 다중주택, 공간 •학교환경위생정화구역내 금지시설 	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 •단독주택 중 다중주택, 공간 •학교환경위생정화구역내 금지시설 	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 •단독주택 중 다중주택, 공간 •학교환경위생정화구역내 금지시설
건폐율		60%이하	60%이하	50%이하
용적률		150%이하	100%이하	80%이하
최고층수		4층	3층	3층
1필지당 가구수		5가구 이하	5가구 이하	2가구 이하
해당블록		단독2, 3, 4	단독5(한옥지구 포함)	단독1

* 출처: 익산배산지구 택지개발사업 제1종 지구단위계획 시행지침(2011.7), 일부 편집

[표 3-4] 배산택지개발지구내 한옥마을 한옥건축지침 주요내용

구분	전(2008.4)	후(2011.7)
건축물 형태	건축물의 양식, 구조 및 형태는 한국 고유의 건축양식으로 하여야 한다.	건축물의 형태 및 용도 등을 감안하여 목재 외 자재사용도 가능하다
지붕	<ul style="list-style-type: none"> • 합각·모임 또는 맞배지붕 • 상부에서 하부로 이르는 면은 곡면으로 처리 • 마감재료는 기와를 사용하되 골기와 잇기로 하고 규격제품 사용 	
처마	<ul style="list-style-type: none"> • 처마의 길이는 외벽면으로부터 1.2미터 이상(2층 이상의 경우 1층당 0.3미터 이상 추가하는 길이 이상) • 처마는 겹처마(부연과 서까래 설치) 	
대문	<ul style="list-style-type: none"> • 한국고유의 건축양식을 원칙으로 함 • 대문지붕 양식은 합각·모임 또는 맞배지붕 	
담장	<ul style="list-style-type: none"> • 토담장, 자연석 담장, 사괴석 담장, 전벽돌담장, 전통문양담장을 원칙으로 함 	
기타	<ul style="list-style-type: none"> • 철조망 등 시설물을 도로에서 보이게 설치할 수 없음 	

* 출처: 익산배산지구 택지개발사업 제1종 지구단위계획 시행지침(2008.4/ 2011.7), 편집

② 한옥마을의 계획 특성

□ (배치계획) 일반 단독주택지와 비슷한 격자형 필지배치이며 인접 주거지와 격리된 형태

배산지구 한옥마을의 전체적인 필지배치는 사업지구내 다른 일반 단독주택용지와 다를 바 없는 격자형으로 계획되었다. 문화재가 위치한 인접지역은 택지개발지구 바깥으로 부정형의 필지와 도로로 구성되어 있는데 격자형 한옥마을의 배치와 연계되지 않고 도로와 녹지로 인해 단절되어 있다. 이와 같이 당초 한옥마을을 계획한 취지와는 다르게 문화재를 포함한 경관과의 조화는 찾아볼 수 없게 되었다.



[그림 3-11] 익산 배산택지개발지구내 단독주택용지 배치형태 비교
(출처: 브이월드 지도서비스 지적도 편집)

□ (토지이용) 20개 필지의 점포겸용 주택으로 건폐율은 60%, 용적률은 100% 육박

마을은 총 20개 필지로 구성되어 있으며 필지면적은 250~330m²로 되어있다. 건축물 1층은 주로 식당이나 카페로, 2층 및 다락층은 주택으로 사용되고 있으며 주택의 밀도

는 지구단위계획에서 정한 상한선 기준에 육박하고 있다.

□ (도로 및 주차장) 직선형 루프 형태의 8~10m 주택진입로

도로는 신도시 단독주택지에서 흔히 볼 수 있는 직선형 루프 형태로 하나의 도로를 따라 개별 건축물로 진입하는 단조로운 형태이다. 전통마을에서 볼 수 있는 주도로, 안길과 셋길 등의 구성은 찾아볼 수 없다. 건물마다 개별 주차장을 두고 있으나 점포 방문객들은 내부도로에 주차하는 편이다.



[그림 3-12] 배산지구 한옥마을 도로(2016.7. 촬영)

□ (생태환경) 단지 외곽으로 완충녹지 배치

마을내 기존 물길이나 녹지는 없으며 단지 외곽으로 새로 조성한 녹지는 생태적인 기능보다는 주로 진입도로 및 인접 주거지와와의 차폐 및 완충 기능을 한다.



[그림 3-13] 배산지구 한옥마을 완충녹지(2016.7. 촬영)

□ (공공공간 및 공동이용시설) 없음

공공이 자유롭게 이용할 수 있는 공간은 녹지 외에는 없으며 입주자들의 공동이용시설도 별도로 설치되어 있지 않다.

□ (건축물 외관) 한식목구조 건물은 없고 한식기와로 지붕마감

건축물 형태에 대한 규제 완화로 한식목구조의 건축물은 찾아볼 수가 없다. 그러나 지붕형태에 대한 의무규정은 강력하게 작용하여 콘크리트로 한옥 형태의 지붕과 처마를 만들고 그 위에 기와로 마감하였다. 대문이나 담장에 관한 규제는 이를 설치하는 경우에 해당하는 것으로 모두 건축물이 따로 떨어진 한식대문이나 담장을 두지 않는다.



[그림 3-14] 배산지구 한옥마을 건축물 외관(2016.7. 촬영)

2. 거주형-전원형 한옥마을

1) 충북 청주시 오창 미래지 한옥마을



[그림 3-15] 청주시 오창 미래지 한옥마을 전경(2016.6. 촬영)

① 사업추진과정의 특징

□ 농어촌테마공원내 민자사업으로 거주형 한옥마을 조성

오창 미래지 농촌테마공원은 청주시가 출범하기 전인 2011년부터 청원군이 국비 지원을 받고 한국농어촌공사에 일괄 위탁하여 시행한 사업이다. 오창 미래지 한옥마을은 민간사업자가 농촌테마공원 내 일부 부지를 매입하고 한옥마을 조성계획을 제안하여 조성한 마을로서 2012년 테마공원 조성사업 기본계획 변경, 2013년 「충청북도 한옥마을 조성 촉진 지원 조례」에 따른 한옥마을 지정을 거쳐 조성사업을 본격적으로 추진하였다.

□ 단일 민간사업자가 대지조성, 용지 분양 및 한옥 시공 일괄 시행

본 한옥마을 조성사업의 가장 큰 특징은 단일 민간사업자가 대지조성부터 단독주택 용지 분양과 한옥 시공을 일괄적으로 시행했다는 점이다. 해당 민간사업자는 한옥마을 부지 전체를 매입한 후 2013년 대지조성사업³³⁾을 착공하고 자체적으로 용지 분양공고를 통해 입주자를 모집하였다. 입주자를 모집할 때 필지별 대지비와 건축비를 공개적으로 명시³⁴⁾하고 필지별로 건축이 가능한 평면 형태를 제시하여 예비 입주자들이 합리적인 선택을 할 수 있게 하였다. 또한 회사 내에 전통한옥장인을 두고 한옥 시공 뿐 아니라 사후관리까지 책임지고 시행함으로써 예비 입주자들의 한옥건축 과정을 용이하게 할 수 있었다.

33) 오창 미래지 한옥마을의 대지조성면적은 18,603㎡로 「주택법」에 따라(1만㎡ 이상의 대지조성사업을 시행하는 경우) 사업계획승인을 받음.

34) 실제 한옥건축 과정에서 분양공고 당시 명시한 건축비보다 더 많은 비용이 소요되었고, 이에 따른 적자는 대지 분양에 따른 이익으로 일부 상쇄되었음(우성산업개발(주) 대표 면담내용, 2016.6.13.)

장인정신의 혼을 담은 성실한 시공으로
정통 新한옥을 실현합니다

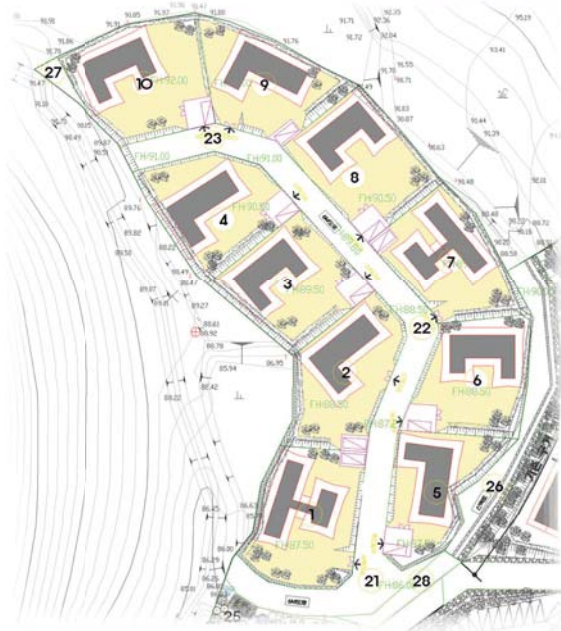
■ 필지개요 및 공급가격

필지 번호	타입	대지면적		건물면적		건폐율 및 용적률(%)	공급금액(단위:원)		
		m ²	평	m ²	평		대지비	건축비	계
1	H	660	199.65	99.36	30.06	15.05	239,580,000	270,540,000	510,120,000
2	ㄱ	589	178.17	99.90	30.22	16.96	213,804,000	241,760,000	455,564,000
3	ㄷ	590	178.48	98.91	29.92	16.76	214,176,000	254,320,000	468,496,000
4	ㄱ	592	179.08	99.90	30.22	16.88	214,896,000	241,760,000	456,656,000
5	ㄱ	475	143.69	99.90	30.22	21.03	172,428,000	241,760,000	414,188,000
6	ㄷ	577	174.54	98.91	29.92	17.14	209,450,400	254,320,000	463,770,400
7	H	585	176.96	99.36	30.06	16.98	212,352,000	270,540,000	482,892,000
8	ㄷ	594	179.69	98.91	29.92	16.65	215,628,000	254,320,000	469,948,000
9	ㄱ	567	171.52	99.90	30.22	17.62	205,824,000	241,760,000	447,584,000
10	ㄷ	681	206	98.91	29.92	14.52	247,200,000	254,320,000	501,520,000

1차 분양!

■ 한옥 타입별 건축비

- ㄱ자 한옥 : 3.3㎡당 800만원.
모든 필지 선택가능
- ㄷ자 한옥 : 3.3㎡당 850만원.
5번 필지 불가
그외 필지 선택가능
- H자 한옥 : 3.3㎡당 900만원.
1,7,10번 필지 가능
그외 필지 선택불가



[그림 3-16] 오창 미래지 한옥마을 1차 분양 홍보브로서
(출처: 우성산업개발(주))

② 한옥마을의 계획 특성

□ (입지) 도시 접근성이 우수하며 산림으로 둘러싸인 낮은 구릉지에 입지

오창 미래지 한옥마을은 오창 신도시 및 산업단지 인근에 입지하고 있고 청주, 오송, 세종, 천안, 아산, 대전 등 도시로의 접근성이 우수하다. 자연적으로는 동서측이 산으로 둘러싸인 낮은 구릉지에 있어 아늑하다. 부지 내 드러난 물길은 없으나 남쪽 인접 지역에 하천이 있고 인근에 오창저수지 조성사업이 진행 중이다.

□ (배치계획) 경사지형을 따라 곡선형 주도로와 다양한 형상의 필지가 배치

마을은 전체적으로 구릉지에 순응하여 완만한 경사를 이루도록 일부 성토하여 부지를 조성하였고, 기존 산지에 인접한 대지는 절토를 최소화하였다. 주도로는 경사지형을 따라 곡선형으로 만들고, 필지 형상과 면적은 다양하게 설정하여 자연스럽게 획일적인 경관을 탈피할 수 있게 하였다.



[그림 3-17] 오창 미래지 한옥마을 조감도(계획)
(출처: 우성산업개발(주))



[그림 3-18] 오창 미래지 한옥마을 대지조성 공사사진
(출처: 우성산업개발(주))

□ (토지이용) 건폐율 20% 미만으로 주택내 외부공간 확보

마을의 총 면적은 24,160㎡이며 총 20호 규모로 계획되어 있다. 현재 1차 분양분 10호가 준공되었으며 2차 부지의 한옥 일부가 건축 중이다. 마을 부지는 계획관리지역으로 건축물은 건폐율 40% 이하, 용적률 100% 이하로 지어져야 한다. 그런데 1차 부지에 준공된 건축물은 보면 모두 1층이며 건폐율은 대개 20% 미만으로 전원형 한옥에 걸맞게 주택 내 마당과 외부공간이 충분히 확보되어 있다.

□ (도로 및 주차장) 가지 형태의 주도로, 보행자 전용 골목길이나 산책로는 미개설

진입도로는 2차선 직선형 도로이며, 마을 내부는 두 갈래의 주도로가 완만한 경사의 곡선으로 이어져 있다. 주택으로의 차량 또는 보행자의 진입은 대개 주도로에서 곧장 이루어지며 일부 필지는 별도의 주택 진입로가 계획되어 있다. 도로의 너비는 진입도로가

8m, 두 갈래의 주도로는 6m 너비로 차량 통행 위주로 계획되어 있다. 단 마을의 규모가 작고 차량 통행이 많지 않아 보행에 큰 문제는 없다. 마을 외곽을 잇는 둘레길 조성 구상이 있으나 아직 마을 내에 보행자 전용도로나 산책로는 개설되어 있지 않다.



[그림 3-19] 오창 미래지 한옥마을 도로망
(출처: 네이버지도 일부편집)



[그림 3-20] 오창미래지 한옥마을 주도로 전경(2016.6. 촬영)

1주택당 대개 2대의 주차공간이 있고, 주차장 구조물 상부는 마당과 단차가 있어 장독대 등을 놓는 외부공간으로 잘 활용되고 있다.



[그림 3-21] 오창미래지 한옥마을 주택내 주차장(2016.6. 촬영)

□ (생태환경) 주변 산림은 보전되고 있으나 마을 내부에 새로 조성한 녹지나 수공간은 없음

마을 주변의 산림은 훼손되지 않고 보전되고 있으나 마을 내부에 기존 녹지를 보전 하거나 현재 주변 산림과 연계하여 새로 조성한 녹지나 수공간은 없다. 다만 거주자들이 주택의 마당을 정성들여 가꾸고 있는 편이어서 주변 숲과 주택의 마당이 잘 어우러져 전체적으로 우수한 경관을 형성한다. 민간사업자는 2차 부지를 조성하면서 마을 입구에 연못을 새로 조성할 구상을 가지고 있다.



[그림 3-22] 오창미래지 한옥마을 주변 숲과 한옥주택 마당(2016.6. 촬영)

□ (공공공간 및 공동이용시설) 별도로 조성된 시설 없음

주택 외에 별도로 조성된 외부공간이나 공동이용시설은 없다. 2차 부지를 조성하면서 근린생활시설 1동을 건축할 예정이나 이는 관광객들을 위한 시설로 조성될 계획이다.

□ (건축물 외관) 전통한옥으로 건축하였고 담장대문 등도 일괄 시공하여 통일성이 있음

한옥은 각 분야 장인들이 참여하여 전통한옥 방식으로 시공하였는데 모두 겹처마의 팔작지붕형태를 갖고 있다. 담장 및 대문도 시공자가 여러 채를 일괄적으로 진행하여 경관의 통일성과 가로연속성을 느낄 수 있다.³⁵⁾ 전기계량기 등 부착시설물은 주차장 측벽에 매립되어 있어 외부로 드러나지 않는다.



[그림 3-23] 오창미래지 한옥마을내 한옥과 담장
(출처: 우성산업개발(주))



[그림 3-24] 오창미래지 한옥마을 한식대문과 주차장에 매립된 계량기함(2016.6. 촬영)

35) 담장기와는 추후 시공할 계획임

2) 충북 단양군 단양한옥마을



[그림 3-25] 충북 단양군 단양한옥마을 전경(2016.7. 촬영)

① 사업추진과정의 특징

□ 전원마을 조성사업을 한옥마을로 추진하여 도시민의 귀농·귀촌 수요 충족

단양한옥마을은 「농어촌정비법」에 따른 농어촌생활환경정비사업(전원마을 조성사업)으로 조성된 마을로 단양군이 한국농어촌공사 충주·제천·단양지사에 위탁하여 사업을 시행하였다. 2009년 마을정비구역 지정 당시에는 일반적인 전원마을로 계획되었으나 용지 분양이 저조하였고, 토지 분양가³⁶⁾를 낮춘 2002년 이후 21개 필지의 분양계약이 모두 완료되었다. 2002년 분양계약자들은 한옥건축추진위원회를 구성하여 「충청북도 한옥마을 조성 촉진 지원 조례」에 따른 한옥마을로 지정받아 한옥 건립을 본격적으로 추진하였다. 단양한옥마을 입주자들은 대부분 수도권에 거주하던 이들로 은퇴 후 귀농·귀촌하여 민박사업 등 부수입을 올리고자 희망하는 사람들이다.³⁷⁾

□ 지자체 보조금 및 지역 한옥학교 기술 지원으로 한옥 시공

단양한옥마을은 충청북도 한옥마을로 지정되어 한옥건축시 보조금 4천만원(도비 2천만원/ 군비 2천만원)을 지원받게 되었다. 또한 입주자들의 한옥건축을 돕기 위해 단양군

36) 2010년 최초 분양예정가격은 3.3㎡ 당 38만원이었으나 2012년 33만원 이하로 낮춰짐.

37) 단양한옥마을 거주자 면담(2016.7.8.)을 토대로 작성.

과 단양 한옥학교가 기술인력 지원을 위한 MOU를 체결함으로써, 대부분의 한옥에서 목구조는 단양 한옥학교 교육생들이 시공³⁸⁾하고 기와, 벽체, 설비 등의 공사는 입주자가 개별적으로 계약하여 진행하였다.

② 한옥마을의 계획 특성

□ (입지) 자연경관이 수려하고 배산임수의 입지

단양한옥마을 마을은 소백산 아래에 위치하여 자연경관이 수려하고 마을 부지를 따라 개천이 흐르고 있어 전통마을에서 볼 수 있는 배산임수의 입지이다. 마을은 개천 건너편 자연부락과 마주보고 있으며 군청 소재지까지는 약 10km, 차량 기준으로 15분 내외로 닿을 수 있다.



[그림 3-26] 단양한옥마을의 입지(2016.7. 촬영)

□ (배치계획) 고저차가 있는 대지에 주도로를 따라 3열로 필지 배치

마을 부지는 남북으로 긴 형상이며 동측에서 서측으로 높아지는 지형이다. 마을은 마을을 관통하는 두 개의 주도로를 따라 3열로 나뉘며 이를 따라 나란히 필지가 배치되어 있다. 마을 지형은 단차가 있으므로 마을 건너편에서 바라보거나 마을에 진입할 때 실제 마을 규모에 비해 더욱 많은 한옥이 군집한 것과 같은 경관적인 효과가 연출된다.

38) 건축주는 한옥 시공시 학교 실습생들의 식사비와 학교에 기부금을 제공하는 형식으로 답례하였음(주민면담(2016.7.18.)을 토대로 작성함).



[그림 3-27] 단양한옥마을의 배치형태
(출처: 수치지형도와 항공사진을 바탕으로 작성)

□ (토지이용) 도로, 녹지 등 공공시설용지 면적의 비율이 절반으로 외부공간이 여유 있음

마을은 단독주택용지가 21개 필지이며 진입도로 및 단지내도로, 쉼터 2개소와 자연 녹지 등 공공시설 용지로 이루어져 있다. 주택건설용지와 공공시설 용지의 면적은 53:47의 비율로 나타나 외부공간이 여유가 있다.³⁹⁾ 건축물의 주용도는 단독주택으로 대부분 민박이나 문화체험 공간을 포함하고 있다. 건축물의 건폐율을 대개 20% 미만으로 넉찍한 마당을 갖고 있다. 층수는 현재 건축 중인 2층 한옥 1동을 제외하고는 모두 1층, 높이는 6.2m 내외이다.

[표 3-5] 단양한옥마을 토지이용계획 현황

구분	면적(m ²)	구성비(%)	필지수	비고
계	23,097	100	43	
○ 주택건설 용지	12,166	53	21	필지면적 414.9m ² ~ 805m ²
○ 공동시설 용지	10,931	47	22	
- 진입도로	1,380	6	13	
- 단지내도로	5,164	22	2	
- 배수지	228	1	1	
- 물빛광장	463	2	1	
- 개울쉼터	263	1	1	
- 자연녹지	3,433	15	4	

* 출처: 단양군 하일지구 전원마을조성사업 준공결과 보고(2011.1, 한국농어촌공사 내부자료)

□ (도로 및 주차장) 보차혼용 주도로, 민박마을임에도 공용주차장은 없음

도로는 개천을 가로질러 마을로 진입하는 진입도로(6m)와 남북으로 긴 2개의 주도로(6~8m)로 구성되어 있으며 주도로를 통해 차량과 보행자가 한옥으로 진입한다. 전통마을에서 볼 수 있는 골목과 같이 보행자 전용도로는 별도로 조성하지 않았다.

주차장 차고는 별도로 조성하지 않고 주도로에서 이어지는 주택 마당에 주차하는 것이 원칙이다. 이 때문에 주택의 전면은 마당으로 차량이 진입할 수 있도록 대문이 아예 없는 경우가 많고 대문이 과도하게 큰 사례도 쉽게 찾아볼 수 있다. 단양한옥마을은 민박이 많아 차량으로 방문하는 관광객이 많지만 이를 수용하기 위한 공용주차장은 없어 개별 한옥의 마당이나 도로변에 주차하는 경우가 많다.

39) 단양군 하일지구 전원마을조성사업 준공결과 보고(2011.12, 한국농어촌공사 내부자료)를 참고함.



[그림 3-28] 단양한옥마을 진입도로(2016.7. 촬영)



[그림 3-29] 단양한옥마을 주도로(2016.7. 촬영)



[그림 3-30] 단양한옥마을 2개의 주도로(2016.7. 촬영)



[그림 3-31] 주택 마당내 주차(좌), 차량진입을 위해 대문을 과도하게 크게 조성한 모습(우)(2016.7. 촬영)

□ (생태환경) 마을내 새로 조성한 녹지나 물길은 없음

마을의 입지 자체가 산림과 개천이 있는 생태적인 환경이며 이와 연계하여 새로 조성한 녹지나 물길은 없다. 다만 개천과 인접한 곳에 쉼터를 두어 주민 및 관광객들이 자연경관을 즐길 수 있는 공간을 조성하였다.

□ (공공공간 및 공동이용시설) 공동체 형성을 위한 공동이용시설 부재

공공공간으로는 작은 쉼터 부지 2개소를 마련하여 운동기구를 설치하였으나 사용도가 낮으며 쓰레기가 쌓여 있는 등 방치되어 있는 실정이다. 마을 내에는 마을회관 등의 공용건축물은 계획되지 않았고, 각기 다른 지역에서 이주한 거주자들이 모여 담소를 나누며 자연스럽게 공동체를 형성할 수 있는 정자와 같은 간단한 시설조차 마련되지 않았다. 건너편 자연부락 내에 마을회관이 있으나 단양한옥마을 거주자들의 이용은 별로 없다.⁴⁰⁾



[그림 3-32] 단양한옥마을내 쉼터(2016.7. 촬영)

□ (건축물 외관) 암수 일체형 기와 사용, 가로에 면한 담장 및 대문은 제각각인 형태

단양한옥마을 내 한옥의 두드러진 특징은 한식기와잇기를 하지 않고 암수 구분이 없는 일체형 기와를 많이 사용하였다는 점이다. 한옥건축을 집단적으로 추진하다보니 여러 한옥에서 비용이 저렴한 이와 같은 형태의 기와를 선택하게 되었다. 담장 및 대문의 형태는 제각각으로 담장이나 대문이 아예 없는 경우도 있고 한식담장이 이어진 주도로에 담장 대신 수목으로 대체한 경우도 있다.

40) 단양한옥마을은 귀농·귀촌자들로 새롭게 만들어진 마을로 입주 초기에는 한옥 건축이나 공동소득사업 등을 추진하고자 하는 교류가 활발했으나 현재는 그리 많지 않다. 또한 건너편 마을 주민들과의 교류도 많지 않은 편이다.(거주자 면담(2016.7.18.)을 토대로 작성)



[그림 3-33] 일체형 기와를 사용한 지붕(2016.7. 촬영)



[그림 3-34] 주택 전면의 다양한 형태(2016.7. 촬영)

3) 전남 화순군 잠정햇살마을



[그림 3-35] 전남 화순군 잠정햇살마을 전경(2016.10. 촬영)

① 사업추진과정의 특징

□ 귀농인 유치를 위한 공공주도의 농어촌뉴타운 시범사업으로 추진

전남 화순군 잠정햇살마을은 2009년부터 농어촌에 젊은 귀농인을 유치하기 위한 정책의 일환으로 농림축산식품부가 추진한 농어촌뉴타운 시범사업 5개 지역 중 하나로 조성되었다. 화순군의 경우 5개 지역⁴¹⁾ 중 유일하게 한옥주택단지를 포함하여 시범사업을 추진하였는데 50호 규모의 한옥단독주택과 150호 규모의 임대형 타운하우스를 조성하였다.

□ 한옥마을로는 유일하게 한옥주택 선분양 방식을 채택, 설계 및 시공 일괄 시행

잠정햇살마을은 거주형 한옥마을 중 유일하게 아파트와 같이 주택을 선분양하고 일괄적으로 건축하는 방식을 채택하였다. 젊은 귀농을 유치하기 위한 시범사업 취지에 따라 입주자 신청인의 기본자격은 첫째 일정수준 이상의 경영규모를 갖추었거나 경영승계 또는 매입/ 임대 등을 계획한 자, 둘째 입주신청 당시 연령이 입주자 공모일 기준 만 25세 이상 만 55세 이하인 자로 정하였다. 또한 기본자격을 갖춘 자 중 화순 지역 고령 농어업인의 자녀, 도시 거주자, 창업농업경영인 등 세부자격을 갖춘 자로 한정하였다.⁴²⁾ 한옥의 규모는 약 100㎡ 내외, 대지비를 포함한 주택분양가격은 약 1.9억원 내외로 분양하였는데 2011년 첫 분양 이후 타운하우스 임대계약은 활발히 진행된 반면 한옥주택의 분양은 매우 저조하였으며 2013년 한옥주택이 완공된 이후에도 미분양 주택이 한동안 남아있었다. 이러한 이유는 한옥주택의 가격이 주변지역 주택에 비해 비싼 편인데다 경작농지를 확보해

41) 충북 단양군, 전북 장수군, 전북 고창군, 전남 장성군, 전남 화순군 이상 5개 지역.

42) 화순군 잠정지구 농어촌뉴타운 입주자 모집안내문(화순군, 2010.12)

야 하는 등 입주자 요건이 까다로웠던 측면이 크지만 한옥의 형태가 수요자 개개인의 요구를 반영하지 못하는 획일적인 형태이기 때문인 것이 중요한 요인으로 판단된다.

□ 짧은 사업시행기간 및 세심하지 못한 한옥 설계시공으로 인한 부실시공

시범사업 추진과정에서 조기에 정책성과를 내기 위해 사업기간을 무리하게 잡은 것이 큰 원인으로 작용하여 한옥단지 뿐 아니라 마을 내 시설 전반적으로 하자가 많이 발생하였다. 한옥 설계 및 시공 과정도 세심하게 진행하지 않아 지붕에서 비가 새거나 창호를 열었을 때 창호가 빗물에 노출되는 등 거주자의 불만이 커진 바 있다.⁴³⁾



[그림 3-36] 잠정햇살마을 조감도(출처: 화순군)

② 한옥마을의 계획 특성

□ (입지) 경사지에 위치, 교통교육의료 여건 양호

잠정햇살마을 한옥주택단지는 산자락의 경사지에 위치해 있으며 면소재지에 있어 교통, 문화, 상업시설이 가까이 있고 지역 명문 중고등학교와 종합병원으로의 접근성이 좋아 정주여건이 양호한 편이다. 다만 마을 진입도로를 사이에 두고 농공단지가 있어 공해와 경관상 불리한 점이 있다.

43) “부실공사허위광고 ‘농어촌 뉴타운’”, KBS 뉴스(2013.9.17.) 참고.

□ (배치계획) 경사지형과 곡선형 도로를 따라 단차가 있는 4개 블록으로 구성

한옥주택단지 영역은 경사지로 블록별로 단차를 두어 부지를 조성하였고, 필지는 곡선형 도로를 따라 길게 배치되어 있다. 커뮤니티 시설과 타운하우스 영역과는 인접해 있으면서도 도로로 인해 분절되어 있다.



[그림 3-37] 잠정햇살마을 배치 및 도로 형태
(출처: 다음지도 일부 편집)

□ (토지이용) 자연녹지지역으로 여유 있는 외부공간

자연녹지지역으로 한옥건축물은 건폐율 20% 내외로 하여 외부공간의 여유가 있다.

□ (도로 및 주차장) 한옥마을에 어울리지 않는 넓은 도로너비, 공동주차장 사용

도로는 단지 외곽으로 주도로가 있고, 블록 사이를 관통하는 주택진입도로의 위계를 갖고 있다. 주도로의 폭은 12m로 상당히 넓은 편이며 주택진입로의 도로폭은 6~8m로 차량 통행 위주로 계획되었다. 단지내부에는 물길과 함께 블록을 가로지르는 일부 보행로도 있으나 대부분의 보행은 주택진입로에서 이루어진다.



[그림 3-38] 주도로(좌)와 주택진입로(우)(2016.10. 촬영)



[그림 3-39] 클러스터별 공동주차장과 주변 쓰레기분리수거장(2016.10. 촬영)

□ (생태환경) 배후 산림과 연계하여 물길과 산책로 조성



[그림 3-40] 잠정햇살마을 물길과 주변 산책로(2016.10. 촬영)

단지 내부에는 배후 산지에서 이어지는 물길을 새로 내고, 그 주변으로 고저차가 있는 블록을 관통하여 커뮤니티 시설로 내려가는 보행자 전용 산책로를 함께 조성하였다.

□ (공공공간 및 공동이용시설) 전체 단지 차원에서 커뮤니티 시설 및 근린생활시설 조성

한옥단지 외곽으로 소규모 공원이 있으나 잘 활용되지는 않는 편이며 타일이 부서지는 등 관리가 되지 않는다. 타운하우스와 한옥주택단지 사이는 커뮤니티 시설 영역으로 단지 전체 주민이 공동으로 이용하는 주민복지시설, 도서관과 근린생활시설이 있다.



[그림 3-41] 잠정햇살마을 근린생활시설(2016.10. 촬영)



[그림 3-42] 잠정햇살마을 소공원(2016.10. 촬영)

□ (건축물 외관) 한식담장 대신 생울타리 식재

한옥의 형태는 일괄적으로 설계하였으므로 3개 정도 타입이 단조롭게 반복되며 대체로 집의 비율은 어색하다. 이 마을 내 한옥의 특색 있는 부분은 담장인데 흔히 알고 있는 한식담장은 찾아볼 수 없고 그 대신 돌기단과 생울타리를 공통적으로 사용하고 있다.



[그림 3-43] 마을의 전형적인 한옥 형태(2016.10. 촬영)



[그림 3-44] 돌기단과 생울타리(2016.10. 촬영)

4) 전남 장성군 황룡행복마을



[그림 3-45] 전남 장성군 황룡행복마을 전경
(출처: 신한가, 2016.1.16. 촬영사진)

① 사업추진과정의 특징

□ 높은 분양가에 따른 저조한 초기 분양률, 분양가 인하를 통한 입주자 모집 재개

황룡행복마을은 농촌지역의 주거환경의 질을 높이고 도시민을 유입하고자 2007년부터 전남개발공사가 시행한 한옥단지 조성사업으로 총 부지면적 125,945㎡, 117개 필지의 대규모 주거지 개발 사업이다. 2010년 최종 분양 당시 용지 분양가는 3.3㎡당 93만원선으로 주변 지역 토지비에 비해 2배 가량 비싼 수준이어서 한옥건축 보조금 지원에도 불구하고 초기 분양률은 매우 저조하였다. 이에 따라 2014년 4월 분양가는 3.3㎡당 67만원, 당초 가격의 2/3 수준으로 조정하여 입주자 모집을 재개하고 있다.

□ 공공주도 사업에 민간사업자를 참여시켜 토지 분양 및 한옥 건축 활성화 도모

전남개발공사는 미분양이 오래 지속되자 분양가 인하와 함께 민간사업자와 협력하여 샘플한옥을 짓고 재분양을 추진하였다. 한옥 신기술을 적용한 시공 역량을 갖춘 민간사업자는 여러 블록의 42개 필지를 선구매하여 필지 규모를 줄여 재분양하고 신기술을 적용한

샘플한옥을 소개하여 토지구매자가 원하는 경우 설계 및 시공까지 도맡아 추진한 결과, 선구매한 모든 필지를 성공적으로 판매 완료하였다. 한옥 수요자 입장에서는 이처럼 토지 분양에서부터 시공까지의 전과정을 하나의 업체가 원스톱으로 서비스하는 것이 한옥을 짓는 과정을 용이하게 한다. 전남개발공사는 민간시행자가 선구매할 때 토지비를 일부 할인해 줌으로써 민간시행자의 적극적인 참여를 이끌어 낼 수 있었다. 전남개발공사는 나머지 필지에 대해서도 민간시행자에게 판매를 위탁해 대부분의 필지가 분양 완료되었다.⁴⁴⁾

② 한옥마을의 계획 특성

□ (입지) 너른 평지로 전원과 도시의 중간지대에 입지

지형의 높낮이가 거의 없는 너른 평지이며 기능적으로는 광주광역시로 통근이 가능한 배후주거지 성격의 입지로 볼 수 있다.

□ (배치계획) 중앙 공원을 중심으로 일반적인 단독주택지의 필지배치를 따름

큰 중앙 공원을 중심으로 일반적으로 택지개발지구에서 흔히 볼 수 있는 격자형 단독주택지의 배치형태를 하고 있다.



[그림 3-46] 전남 장성군 황룡행복마을 단지계획
(출처: 장성군 홈페이지)

44) 기아자동차 광주공장 임직원과 장성군 관계자에게 일괄적으로 판매(민간시행자 면담결과를 토대로 작성).

□ (토지이용) 공원 및 녹지가 풍부하며 주택 외 용도의 공공시설 용지 확보

주택건설 용지와 공공시설 용지의 면적 비율은 각각 절반 가량이며 특히 공원 및 녹지가 풍부하여 외부공간이 여유롭게 계획되어 있다. 건설용지의 용도는 주택 외에도 근린생활시설, 상업 및 문화시설 등이 확보되어 있다.

[표 3-6] 황룡행복마을 토지이용 현황

구분	면적(m ²)	구성비(%)	필지수	비고
계	125,203	100	130	
○ 주택건설 용지	62,279	49.8	120	
- 단독주택	59,818	47.8	116	
- 근린생활시설	2,461	2.0	4	
○ 공공시설 용지	62,924	51.2	10	
- 상업시설	3,207	2.6	6	
- 문화시설	1,800	1.4	2	
- 종교시설	1,537	1.2	1	
- 유치원	1,208	1.0	1	
- 도로	23,322	18.6	-	
- 주차장	2,718	2.2	-	
- 공공시설	1,455	1.2	-	
- 공원	11,427	9.1	-	
- 보행자도로	711	0.6	-	
- 녹지	15,539	12.4	-	

* 출처: 장성군 홈페이지를 참고하여 표 재구성

□ (도로 및 주차장) 한옥마을로는 과도한 폭의 도로너비

마을 진입도로는 왕복 4차선으로 마을의 전체 규모를 감안하더라도 과도한 폭으로 한옥마을의 정취를 느끼는 어렵다.



[그림 3-47] 황룡행복마을 진입도로(좌)와 주도로(우)(2016.10. 촬영)

□ (생태환경) 주변 자연환경과 연계되는 요소는 없음

주변에 황룡강이 굽이쳐 흐르고 있으나 부지를 조성시 범람을 막기 위해 성토함으로써 부지에서의 접근성이 약화되고 강을 조망하기도 어려움

□ (공공공간 및 공동이용시설) 대규모 공원이 있으나 전통적인 요소는 부족

1만㎡의 대규모 공원이 있으나 한옥마을의 정취를 느낄 수 있는 아기자기한 공공공간은 없다. 공원도 한옥 정자가 1동 있을 뿐이며 전통적인 조경 요소는 찾아볼 수 없다. 근린생활시설이나 상업시설 부지는 있으나 아직 건축되지 않은 상태이다.



[그림 3-48] 황룡행복마을 중앙공원 모습(2016.10. 촬영)

□ (건축물 외관) 건축 시기에 따라 건축물 및 담장 형태가 달라 통일성이 없음

건축물을 지은 시기에 따라 한옥의 형태가 다르다. 최근 민간사업자가 지은 한옥은 집성목 사용, 철물 접합 등 한옥 신기술이 적용되고 있으며 부분적인 중층 한옥도 시도되고 있다. 이러한 한옥들은 현재 인접한 블록에 모여 있는데다가 건축물의 재료 및 형태가 비슷하고 생울타리를 사용한 점 등 특징적인 디자인 요소가 같아 해당 블록 주변으로는 통일성 있는 모습을 보인다. 그러나 초기에 건축된 한옥들은 연접해 있더라도 담장의 형태가 판이하게 다르거나 따로 떨어져 있는 경우에는 담장이나 생울타리가 아예 없어 행한 느낌을 주기도 한다.



[그림 3-49] 황룡마을 내 최근 건축된 한옥(2016.10. 촬영)



[그림 3-50] 황룡마을 초기 한옥의 형태(2016.10. 촬영)

3. 관광휴양형-도시형 한옥마을

1) 인천 송도한옥마을



[그림 3-51] 송도한옥마을 전경
(출처: 경원재 앰버서더)

① 사업추진과정의 특징

□ 민간기업의 시설 투자로 조성

송도한옥마을은 녹지지역인 송도센트럴 공원 내에 위치해 있으며 호텔, 연회장, 저잣거리 등을 조성하면서 한옥마을 부지의 용도지역은 일반상업지역으로 변경되었다. 송도한옥마을의 토지는 인천자유구역청이 소유하고 있으나 특이하게도 한옥 건축물 등의 시설은 민간기업에 의해 조성되었다. 호텔 및 연회장 영역의 시설들은 한 대기업이 인천경제자유구역청으로부터 매입한 복합쇼핑몰 토지 매입비 중 500억 원을 직접 납부하는 대신 한옥마을을 조성하여 기부채납하는 방식으로 조성되었다. 음식점이 있는 저잣거리 영역의 경우에는 당초 전통문화체험 공간으로 조성하여 민간에 임대하는 방식을 구상하였다. 그러나 수익이 저조할 것으로 예상됨에 따라 당초 사업계획을 변경하여 민간기업에 토지를 임대하고 건축물 등 시설은 민간기업이 직접 조성하는 방식으로 진행되었다.

□ 시설 운영방식의 변화

호텔 및 연회장은 당초 시설은 인천경제자유구역청이 건립하고 민간에 임대하는 방식으로 검토하였으나 취약한 수익구조와 공공사업으로서 안정적인 시설 운영을 위하여 임대 대신 호텔전문업체에 위탁운영방식을 채택하였다. 또한 호텔과 연회장은 분리하여 운영하는 방식에서 호텔과 연회장이 상호 연계되는 기능을 갖고 있으므로 운영의 효율성을 위해 일괄적으로 위탁운영하게 되었다.⁴⁵⁾ 운영위탁계약은 5년간으로 1회 연장이 가능하며 위탁 수수료는 매출액의 1.5%, 영업이익의 20% 이내에서 성과수수를 지급하고, 영업 손실 발생 시 손실 금액의 10%를 패널티로 부과하게끔 되어있다.⁴⁶⁾ 음식점 등 저잣거리 역시 당초에는 인천경제자유구역청이 시설을 건립하고 민간에 임대하는 방식을 검토하였으나 시설 조성비용 및 관리의 어려움 때문에 민간사업자가 식당 등 시설을 직접 건립하고 인천경제자유구역청에 토지 임대료를 내는 방식으로 전환하였다.⁴⁷⁾

□ 시설 규모 및 형태의 변화

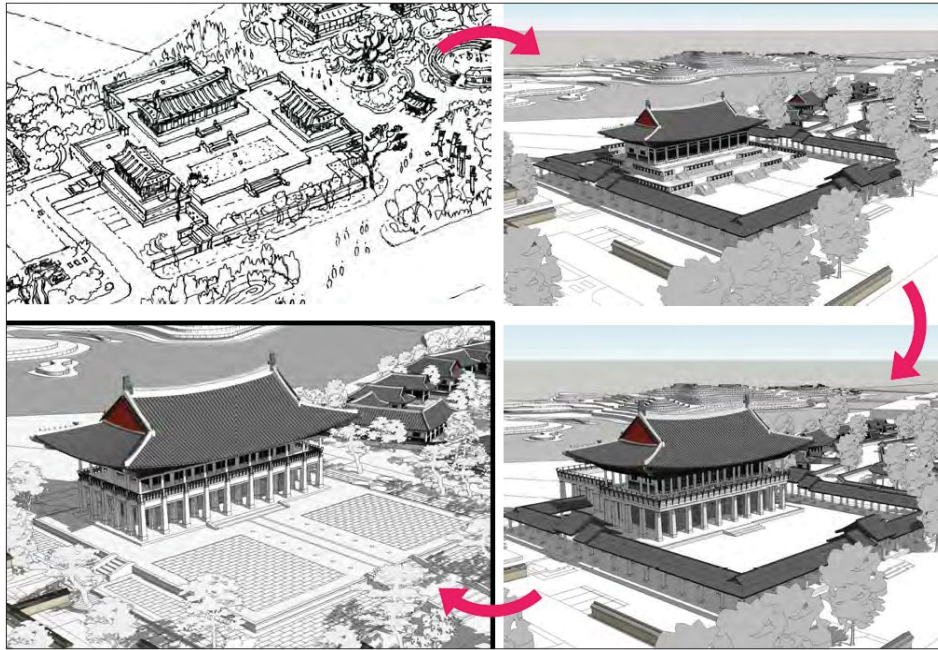
당초 호텔 객실은 대부분 단층의 별채로 구성된 20실 규모로 구상하였으나 사업성 검토를 통해 연립형 30실로 증가하였으며 층수도 부분적으로 2층으로 변경하였다. 이는 경주 라궁 등 유사시설의 사례를 살펴본 결과 고급화된 20실 규모로는 객실 이용률을 높이기 어려울 것으로 판단하였기 때문이다. 단위 객실의 평면에서도 호텔 사용자의 이용 특성을 반영하여 일반 호텔과 비슷한 규모로 침실 크기를 넓힌 반면 대청의 면적은 줄여서 건축하였다. 연회장인 경원루의 경우에도 전통건축의 형태로 1층 규모로 구상하였으나 보다 다양하고 규모 있는 행사를 개최할 수 있도록 지하1층~지상2층으로 확대하였다. 건축의 형태도 여러 채로 나뉜 중소형의 집합적인 형태에서 대형 단일 건물로 변경되었다.⁴⁸⁾ 저잣거리의 경우 시설 조성 및 운영방식이 변화함에 따라 민간사업자의 수익을 최대한 확보하기 위하여 복합문화체험 시설에서 음식점으로 기능이 단순하게 변화하였고, 이에 따라 한옥의 배치는 소규모의 여러 동으로 구성된 마을의 형태가 아니라 대규모 시설이 집합된 형태로 변경되었다.

45) 2016 제1차 한옥포럼(2016.6.3.) 주제발표(박창희, “인천 송도한옥마을 이야기”) 내용을 토대로 작성.

46) 인천경제자유구역청 해명자료(2015.3.6.), “2015년 3월 6일 인천일보에 보도된 「송도한옥마을 이번엔 ‘전통호텔’ 특혜?」에 대한 해명자료입니다.”

47) 임차기간은 20년이나 외국투자법인인 경우 최대 50년간 영업권 보장이 가능함. 저잣거리를 임차한 회사 대표가 가짜 외국투자법인을 설립한 혐의로 구속됨(경향신문(2016.9.29.),참고)

48) 2016 제1차 한옥포럼(2016.6.3.) 주제발표(박창희, “인천 송도한옥마을 이야기”) 내용을 토대로 작성.



[그림 3-52] 경원루(연회장) 설계안 변경과정
(출처: 2016 제1차 한옥포럼(2016.6.3.) 주제발표(박창희, “인천 송도한옥마을 이야기”))



[그림 3-53] 경원마당(저잣거리) 설계안 변경과정
(출처: 2016 제1차 한옥포럼(2016.6.3.) 주제발표(박창희, “인천 송도한옥마을 이야기”))

② 한옥마을의 계획 특성

□ 도심지 공원 내 입지하여 국내외 방문객의 접근성이 좋음

송도한옥마을은 송도 센트럴파크내에 위치하여 인근 지역 거주자나 송도를 방문하는 국내외 방문객의 이용이 잦다. 다만 호텔은 투숙객들의 프라이버시를 확보하기 위해 일반인들의 접근이 제한적이며, 연회장 영역의 외부공간과 저잣거리 음식점은 도시민의 외식 및 휴게공간으로 사용되고 있다.

□ 각 기능에 충실한 독립된 단지 형태로 배치

송도한옥마을은 경원루(연회장)를 가운데 두고 호텔과 저잣거리가 배치되었다. 각 영역의 건축물들은 해당 기능에 충실하기 위해 유기적인 마을의 형태가 아닌 독립된 단지 형태로 배치되었다. 각 영역은 길로 연결되지 않고 영역의 경계부에 공지나 수목을 두어 동선을 구분하고 있다. 호텔은 격조를 높이기 위해 고궁을 모티브로 전체적인 배치를 이루고 있는데 호텔의 특성상 여러 개의 한옥과 길로 구성하기보다는 여러 개의 마당을 중심으로 전체적인 영역이 구분되어 있다. 한옥건축물의 형태도 독채로 된 2개의 스위트룸을 제외하고는 경제적인 배치와 효율적인 관리를 위해 하나의 동에 여러 실이 연속되는 형태로 계획되었다. 저잣거리의 경우에도 마당을 중심으로 3개의 동을 배치하였고, 진입부에는 주차장을 두었다.



[그림 3-54] 송도한옥마을 배치계획도(저잣거리는 최종안과 다름)
(출처: (주)이가중합건축)



[그림 3-55] 호텔의 연립형 객실(좌)과 독채형 객실(우)(2016.11. 촬영)



[그림 3-56] 연회장으로 쓰이는 경원루 전경(2016.11. 촬영)



[그림 3-57] 저잣거리 음식점
(출처: 인천시 공식블로그(<http://blog.incheon.kr>))

2) 전북 남원시 남원예촌



[그림 3-58] 남원예촌 전경

(출처: 남원시청 문화관광 홈페이지(www.namwon.go.kr/tour/index.do))

① 사업추진과정의 특징

□ 전라북도 동부권 발전사업으로 전략적 조성 추진

남원시 남원예촌은 남원의 유명 관광명소인 광한루원 북문 앞에 위치한 전통한옥 숙박 및 문화체험 단지로 「전라북도 동부권 발전 지원에 관한 조례」⁴⁹⁾에 따른 동부권 발전 사업으로 선정되어 추진하는 사업이다. 현재 준공된 1지구와 착공예정인 2지구에 문화체육관광부 관광자원개발사업 보조금과 도비 및 시비를 합친 총사업비가 272억 원에 이른다. 남원예촌은 낙후된 구도심의 활성화를 도모하기 위해 도 차원에서 전략적으로 추진하는 사업인 만큼 품격 있는 한옥을 건축하기 위하여 중요무형문화재 등 전통장인들이 직접 참여하였고 전통 구들장, 황토 흙벽, 옷칠 등 차별화된 전통 공법을 도입하였다.

49) 이 조례는 전라북도내 낙후되어 있는 동부권(남원·진안·무주·장수·임실·순창 등 6개 시군) 지역의 발전을 지원하기 위해 제정.

□ 한옥체험시설이나 호텔전문운영사 위탁관리를 통한 차별화된 서비스 제공

남원예촌은 한옥으로 건축된 숙박동, 기업 연수 및 세미나를 위한 다목적관, 관리동, 전통정자, 식당 등으로 구성되어 있다. 한옥건축물의 용도는 숙박시설이 아닌 문화 및 집회시설이나 「관광진흥법」에 따른 관광편의시설업 중 한옥체험업으로 등록하여 주로 한옥 숙박시설로 사용되고 있다.⁵⁰⁾ 그러나 일반적인 한옥체험업 시설과는 다르게 고품격의 한옥에 걸맞게 시설 전체의 운영 및 관리를 호텔전문운영사에 위탁하여 호텔 수준의 차별화된 서비스를 제공하고 있다. 또한 숙박 기능과 함께 전통공예품 만들기 등 전통문화체험 기회를 제공하고 있으며 추후 조성될 2차 부지에는 판소리전수관을 조성하여 문화체험 프로그램을 확대할 계획이다.

② 한옥마을의 계획 특성

□ 숙박공간과 관리공간의 분리

남원예촌은 크게 숙박공간과 공동이용공간을 구분하였고 각 공간은 내부의 중정을 형성할 수 있도록 ㄷ자형과 ㄱ자형 한옥을 배치하였다. 숙박공간과 공동이용공간은 사주문과 낮은 내담⁵¹⁾을 두어 두 영역을 자연스럽게 분리하였다. 주진입동선은 대상지 남동쪽에 위치한 주출입문과 북동쪽에 위치한 전통 정자인 부용정 옆을 통하여 공동이용공간으로 들어오도록 하여 숙박공간의 독립성을 보장하였다. 숙박용 한옥 역시 내부 중정을 향하도록 배치하여 사적영역의 성격을 강화하였다. 숙박공간은 7개 숙박동에 총 24실로 구성되어 있고, 공동이용공간에는 다목적관, 관리동, 정자 등이 배치되어 있다.



[그림 3-59] 남원예촌 공동이용공간과 숙박공간을 구분하는 내담(2016.8. 촬영)

50) 남원예촌 부지는 도시계획시설 구역, 광한루원(문화재)에 인접한 문화재보호구역, 학교환경위생정화구역 등으로 지정되어 있어 호텔 건립이 불가.

51) 내담은 울타리 안쪽에서 공간을 분할하기 위해 쌓은 담장을 말한다. (김왕직(2007), 「알기쉬운 한국건축 용어사전」 중 발췌).



[그림 3-60] 남원예촌 숙박동 전경(좌) 및 아궁이(우)(2016.8. 촬영)

□ 인접 블록과 조화를 고려한 가로 디자인



[그림 3-61] 남원예촌 부지 항공지도
(출처: 다음지도 편집)

남원예촌은 광한루원과 연계하여 낙후된 도심을 전체적으로 관광활성화하기 위한 것으로 이러한 목적을 달성하기 위해서는 공간적으로도 주변 지역과의 연결과 조화가 필요한 장소이다. 현재 준공된 남원예촌 1지구는 직방형의 블록에 구성되어 있는데 블록의 사방을 둘러싸고 있는 가로는 인접 블록과 비교적 조화롭게 디자인되어 있다. 광한루원과

마주하고 있는 남측 가로는 기존 2차선 도로였으나 이를 없애고 광한루원의 담장과 비슷한 높이로 담장을 쌓아 전통적인 분위기의 보행자 전용도로로 조성하였다. 광한루원의 담장은 기와를 얹고 키 높은 대나무가 식재되어 있으나 남원예촌의 담장은 소박하게 기와를 얹지 않은 돌담을 쌓고 담장 상하부에 식재를 하여 다채로우면서도 개방적으로 보인다. 남원예촌의 북측 건너편 블록은 곳곳에 음식점들이 들어서 있는 노후 주거지로 남원예촌과 1차선 도로를 사이에 두고 있었다. 그러던 것이 남원예촌 부지를 활용하여 도로폭을 넓히고 양측에는 보행자 전용도로를 설치하여 자동차와 보행자 이동을 모두 원활하게 만들었다. 남원예촌 1지구 동측 가로는 현재 조성 중인 2지구의 사이에 있으며 남원예촌 조성사업의 일환으로 걷고 싶은 거리를 테마로 한 예촌길 조성사업이 추진 중에 있다.



[그림 3-62] 남원예촌 남측가로 조성 전(좌)과 조성 후(우)
(출처: (좌)다음지도 로드뷰, (우)2016.8. 촬영)



[그림 3-63] 남원예촌 남측가로 조성 전(좌)과 조성 후(우)
(출처: (좌)다음지도 로드뷰, (우)2016.8. 촬영)



[그림 3-64] 남원예촌 동측가로 조성 전(좌)과 조성 후(우)
(출처: (좌)다음지도 로드뷰, (우)2016.8. 촬영)



[그림 3-65] 조성 중인 남원예촌 2지구(2016.8. 촬영)

4. 관광휴양형-전원형 한옥마을 조성사례

1) 충남 논산시 돈암서원 한옥마을



[그림 3-66] 돈암서원 한옥마을 전경(2016.11. 촬영)

① 사업추진과정의 특징

□ 문화재위원회 자문 및 심의를 통한 조성계획 승인

돈암서원 한옥마을은 기호지방⁵²⁾ 유교문화의 본산인 돈암서원을 중심으로 선조들의 지혜와 삶을 체험할 수 있는 예학체험의 명소로 발전시키기 위해 새로 조성한 마을이다.⁵³⁾ 논산시는 2009년 돈암서원 정비계획을 수립하면서 돈암서원과 주변지역을 정비하는 한편 이와 연계하여 유교문화를 소개하는 각종 교육프로그램과 한옥숙박체험을 제공하기 위한 시설로서 돈암서원 한옥마을 조성사업을 계획하였다. 돈암서원은 구역 전체가 사적으로 지정되어 있어 새로 한옥마을을 조성하기 위해서는 문화재청의 승인 절차를 거쳐야 했다. 이 때문에 문화재위원회의 자문 및 심의를 거치는 동안 계획을 수차례 변경하면서 완성도를 높일 수 있었다. 한편 돈암서원 한옥마을은 돈암서원과 연계하여 프로그램을 운영해야 하므로 마을조성 부지는 서원과 가능한 인접하는 것이 기능적으로 바람직하나 우리나라 서원의 유네스코 등록을 추진하던 시기와 맞물리면서 서원의 주변 환경 보존이 우선시되어 일부 거리를 두어 조성하게 되었다.⁵⁴⁾

52) 경기 지방과 호서(충청) 지방을 통칭.

53) 현재 숙박체험 중심의 한옥촌이 준공되었고 현재 공사 중인 예학관이 완성되면 시설 운영을 개시할 예정.

54) 논산시청 담당자 면담(2016.9.29.)을 토대로 작성.



[그림 3-67] 돈암서원 정비기본계획(2009) 수립 시 배치계획
(출처: 충청남도역사문화연구원(2009), 「돈암서원 종합정비기본계획」, 논산시, p.78)

□ 예산확보 시기에 따라 두 차례에 걸쳐 설계 및 공사 시행

돈암서원 한옥마을은 「관광진흥법」에 따른 관광자원개발사업 국고 보조를 받아 추진한 사업으로 지자체는 총 사업비를 연차별로 확보할 수 있기 때문에 한옥마을 내 한옥 설계 및 공사를 한 번에 발주하지 못하였다. 이와 같은 이유로 2012년 한옥1촌과 한옥2촌, 이후 2015년 한옥3촌의 용역이 발주되었는데 각 단계의 설계자가 다르게 선정되었다. 이와 같은 단계별 차이는 한옥마을을 조성하는 데 건축계획 시기에 따른 유연성과 다양성을 확보하는 데 기여할 수 있으나 마을단위의 계획을 일관되게 실행하기 어려운 단점도 있다. 실제 돈암서원 한옥마을에서는 1촌과 2촌은 전통방식으로, 3촌은 신기술 및 신공법을 적극적으로 도입해 조성함으로써 한옥의 전통과 현대를 함께 경험할 수 있는 장점이 있는 반면 영역 간에 공간작기능적 구분이 명확하게 이루어지지 않는 부작용도 발생하였다.

② 한옥마을의 계획 특성

□ 여러 채로 이루어진 3개의 주택이 모여 있는 형식으로 구성

돈암서원 한옥마을의 한옥은 화장실을 포함해 총 10동이나 한옥1촌, 한옥2촌, 한옥3촌이 각각 2~3동으로 구성된 하나의 주택 형식을 갖추고 있다. 이 때문에 엄밀한 의미에서 거주형 한옥마을이라면 법적인 지원대상의 최소요건인 10호를 만족시킬 수 없다고 볼 수 있다. 그러나 돈암서원 한옥마을의 경우 여러 채에 여러 가구가 동시에 체류가 가능하다는 점에서 마을의 규모가 상대적으로 작다고 하기는 어렵다. 따라서 관광휴양형 한옥마을 조성사업에 대한 지원 요건은 거주형과는 다른 기준으로 접근해야 할 것이다.



[그림 3-68] 돈암서원 한옥마을 배치
(출처: 돈암서원 마을배치 도면과 항공사진을 바탕으로 그림 작성)

□ 도로 및 건축물은 전통마을의 형태와 외관을 계승

돈암서원 한옥마을은 새로 조성하는 마을이지만 전통마을의 형태와 외관에서 크게 벗어나지 않도록 계획하여 유서 깊은 돈암서원과 조화롭게 만들고자 하였다. 이를 위하여

마을 진입부에 주차장을 두고, 마을 내 주도로는 보행자 위주로 계획하여 비상용 차량이 진입하거나 몇몇 사람들이 산책할 수 있는 정도의 폭으로 설계했다. 한옥건축물의 전체적인 규모와 양식은 조선시대 상류주택을 기준으로 하여 가구(架構)의 구성은 수장이 없는 민도리 양식이고, 처마는 흘처마로 소박하게 하였다.⁵⁵⁾ 나중에 조성된 한옥3촌의 경우에도 전통한옥의 외관은 유지하면서 단열 등에 있어 현대적인 공법을 도입하였다.



[그림 3-69] 돈암서원 한옥마을의 진입부와 주도로(2016.9. 촬영)

□ 예상 체험객 특성에 따른 실 구성

한옥1촌과 한옥2촌은 학생 등 단체 체험객들을 위한 공간으로 각 채별로 여러 개의 실과 너른 대청이 있어 단체 숙박 및 다양한 체험 활동이 가능하며, 문간채와 별채에는 공동으로 사용할 수 있는 화장실과 샤워장을 설치하였다. 한옥3촌의 경우에는 4인 이하의 소가족인 머무는 것을 전제로 방의 크기를 정하고, 각 실마다 독립된 마루와 화장실을 갖추어 편의성을 더하였다. 반면 단체의 사용이 거의 없을 것으로 예상되는 대청은 없애거나 면적을 최소화하였다.⁵⁶⁾

55) 한옥1·2촌 설계자인 성재중 한창건축사사무소 소장과의 자문회의(2016.11.25.) 내용을 토대로 작성.



[그림 3-70] 한옥1촌 안채 전경(좌)과 공동화장실·샤워장이 있는 문간채(우)
(출처: (좌)박영채, (우)2016.11.촬영)



[그림 3-71] 한옥2촌 전경(좌)과 단체 활동이 가능한 너른 대청(우)
(출처: 박영채)



[그림 3-72] 한옥3촌 대청을 최소화한 모습(좌)과 단열창호가 설치된 방 내부(우)
(출처: (좌)2016.11.촬영, (우)박영채)

56) 한옥3촌 설계자인 김석순 아름터건축사사무소 소장과의 자문회의(2016.11.25.) 내용을 토대로 작성.

2) 전남 곡성군 심청이야기마을



[그림 3-73] 심청이야기마을 전경(2016.10. 촬영)

① 사업추진과정의 특징

□ 지역의 이야기를 소재로 조성한 한옥마을

심청이야기마을은 심청의 모델이 된 실존인물의 고향으로 알려진 곡성군에서 심청과 효 사상을 테마로 조성한 한옥마을이다. 이 마을은 국비를 포함해 총 57억 원의 사업비가 투입되었는데 마을 내 시설 중 초가 12동, 기와 6동이 2003년 착공하여 2005년 준공되었고 이후 콘크리트 구조의 연수원 시설 2동 등이 추가로 조성되었다.

□ 민간위탁을 통해 운영관리

마을을 개장한 이후 한동안 민간위탁 운영자를 구하지 못하다 2008년 말부터 「곡성군 심청이야기마을 운영 및 관리 조례」에 따라 민간기관에 운영을 위탁하고 있다. 시설 운영·관리비는 수탁자가 자체적으로 조달하는 것을 원칙으로 하나 이용료는 조례에 따라 정하도록 되어 있고, 옛 마을을 재현하여 소규모 한옥이 여러 동으로 나누어져 있으므로 유지관리가 어려워 수익성은 좋지 않은 것으로 파악된다.⁵⁷⁾

57) 심청이야기마을 관리자 면담내용(2016.10.8.)을 토대로 작성.

② 한옥마을의 계획 특성

□ 전통마을의 형태 재현



[그림 3-74] 심청이야기마을의 배치형태
(출처: 다음지도 편집)

심청이야기마을은 대형 한옥이 있는 진입부, 소규모 한옥 숙박동 영역과 연수원 시설 영역 등 크게 세 영역으로 나뉘어진다. 이 마을은 심청이 살았다는 옛 마을을 재현하기 위해 마을입구에는 상징적인 보호수를 훼손하지 않고 보존하였고, 소규모 초가가 모여 있는 영역에는 옛 길과 담장을 그대로 재현할 뿐 아니라 나무, 풀 등을 적절한 곳에 식재하여 오래된 전통마을에서 같은 자연친화적이고 친근한 분위기를 느낄 수 있다.



[그림 3-75] 심청이야기마을에서 옛 마을길을 재현한 모습(2016.10. 촬영)

□ 스토리텔링을 위한 경관시설물 조성

심청이야기마을은 심청전을 소재로 하는 만큼 마을 곳곳에 심청과 관련된 경관시설물들이 조성되어 있다. 마을 입구에는 심청이 타고 온 연꽃과 심봉사를 본뜬 상(象)이 있고, 마을 안쪽에는 심청이야기를 연상할 수 있는 우물 등이 있다.



[그림 3-76] 심청 스토리텔링을 위한 시설물(2016.10. 촬영)

□ 한옥형 철근콘크리트 건축물로 경관 저해

마을 진입부에서 가장 처음 볼 수 있는 건물은 단체 숙박과 세미나 행사를 할 수 있는 2층 한옥으로 가파른 경사지에 순응하여 총 70명을 수용할 수 있는 대규모임에도 불구하고 마을의 전체적인 경관과 조화를 이루고 있다. 반면 부지 동북측에 위치한 연수원은 전통한옥 숙박동이 조성된 이후 추가로 건립된 것으로 한꺼번에 100명을 수용할 수 있는 2층 철근콘크리트조 건물이다. 이 연수원은 한옥 기둥과 지붕의 형태를 가져왔지만 주변 지형과 건물들과 어울리지 않게 높은 지대에 우뚝 솟아있어 경관을 저해하고 있다.



[그림 3-77] 단체용 대규모 한옥(우)과 한옥형 콘크리트 구조의 연수원(우)
(2016.10. 촬영)

제4장 한옥마을 계획 가이드라인(안)

1. 한옥마을 계획 가이드라인 개요
2. 한옥마을 계획 가이드라인 세부내용

1. 한옥마을 계획 가이드라인 개요

1) 가이드라인의 목적

한옥마을 계획 가이드라인은 새로 조성하는 한옥마을을 전통적인 한옥마을의 품격과 공간적 질서를 계승하면서 현대 생활에 적합하게 계획하도록 유도하는 것을 목적으로 한다. 또한 국가 또는 지방자치단체가 「한옥 등 건축자산법」에 따라 한옥마을 조성을 촉진하기 위하여 재정지원 등을 검토할 때에 본 가이드라인의 내용을 토대로 해당 계획의 적정성 여부를 판단하는 데에도 참고가 될 것이다.

이 가이드라인은 공공 또는 민간 부문 사업시행자가 한옥마을 사업계획 또는 지구단위계획을 수립할 때에 활용하기 위한 참고용 자료로서 제도적인 구속력은 갖지 않고 한옥마을의 정체성을 제고할 수 있도록 기본적인 방향만을 제시하고자 하였다.

2) 적용 대상과 범위

이 가이드라인은 「한옥 등 건축자산법」에 따라 일단(一團)의 범위 안에 한옥을 10호(동) 이상 집단화해 새로 조성하는 한옥마을에 적용한다. 한옥마을은 조성목적에 따라 거주형 한옥마을과 관광휴양형 한옥마을, 입지 환경에 따라서는 도시형 한옥마을과 전원형 한옥마을로 구분할 수 있으며 이 가이드라인에서는 이들 유형에 따른 공통적인 사항과 유형별로 특별히 고려할 사항을 모두 포함한다.

□ 조성목적에 따른 마을의 유형

- (거주형 한옥마을) 주거지 조성을 위해 한옥주택을 중심으로 거주자 편의를 위한 공동이용시설, 근린생활시설, 문화시설 등을 건축하는 한옥마을
- (관광휴양형 한옥마을) 관광자원화를 위해 숙박시설, 상업시설, 각종 체험시설 등을 한옥으로 집단화해 조성하는 한옥마을

□ 입지 환경에 따른 마을의 유형

- (도시형 한옥마을) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역이 녹지지역을 제외한 도시지역인 곳에 조성하는 한옥마을
- (전원형 한옥마을) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역이 녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역인 곳에 조성하는 한옥마을

구 분	거주형	휴양형
도시형	 <p>은평한옥마을 (출처: SH공사 내부자료)</p>	 <p>남원예촌 (출처: 남원시 내부자료)</p>
전원형	 <p>나주시 신광 행복마을 (출처: 전라남도 내부자료)</p>	 <p>공주한옥마을 (출처: 공주시 내부자료)</p>

3) 가이드라인 작성과정

이 가이드라인은 선행연구(권영상 외, 2009)의 “한옥마을 계획기준(안)”을 토대로 수차례 전문가 자문회의를 통해 이를 수정·보완하는 방식으로 초안⁵⁸⁾을 작성하였다. 이 가

이드라인은 기존의 안과 다르게 지구단위계획 수립 여부와 관계없이 활용할 수 있도록 하였다. 전체적인 구성은 기존안의 틀을 따르되 추상적인 표현이나 현실적으로 적용하기 어려운 부분은 삭제하고 가능한 구체적이고 간결하게 읽힐 수 있도록 세부내용을 수정하였다. 또한 본 장에서 제시하고 있는 최종안은 가이드라인 초안에서 앞서 살펴본 한옥마을 조성사례의 문제점과 시사점을 반영하고, 초안에 대한 다수 관계 전문가⁵⁹⁾의 검토의견을 종합하여 보완하였다.

[표 4-1] 한옥마을 계획기준(안)의 구성(권영상 외, 2009)

제1장 총칙	
제1절 (목적)	
제2절 (적용범위 및 유형)	
제3절 (용어의 정의)	
제4절 (다른계획 및 지침과의 관계)	
제2장 기본방향	
제5절 (계획시 고려사항)	
제6절 (적용체계 및 관리수단)	
제3장 한옥마을 계획기준	
제7절 (공간구조와 토지이용)	
7-1. 계획이념	7-4. 용도
7-2. 입지	7-5. 규모와밀도
7-3. 공간구조	7-6. 가구및필지
제8절 (교통)	
8-1. 도로망	8-3. 주차계획
8-2. 도로체계	8-4. 친환경녹색교통
제9절 (생태 및 환경)	
9-1. 녹지체계	9-3. 생태
9-2. 수체계	9-4. 환경기초시설
제10절 (공공공간)	
10-1. 한옥마을 옥외공간	10-2. 공공건축물
제11절 (경관 및 공공시설물)	
11-1. 건축물배치	11-3. 공공시설물
11-2. 건축물 외관	11-4. 경관
제4장 기타 계획 수립시 유의사항	
제12절 (택지 및 도시개발계획)	
제13절 (지구단위계획)	
제14절 (관리운영계획)	

* 출처: 권영상 외(2009), 전제서, p.5-64.

58) 한옥마을 계획 가이드라인 초안은 2016년 4월 국토교통부가 지방자치단체에 참고용 자료로 배포하였음. 이 안은 [부록1], “한옥마을 계획기준(안)”(2009)은 [부록2]에 수록하였음.

59) 초안에 대한 의견 수렴을 위해 학계, 연구기관, 실무 종사자 등 관계 전문가 45인에게 서면검토를 요청하여 총 35인의 검토의견을 수신하였음.

2. 한옥마을 계획 가이드라인 세부내용

1) 공간구조와 토지이용

(공간구조와 토지이용)

한옥마을의 전체적인 공간구조는 해당 부지 내외의 자연환경 및 경관과 조화롭게 계획하며, 현대인의 문화와 생활양식 등을 반영하여 토지이용계획을 수립한다.

우리나라의 전통마을은 예로부터 자연의 지세를 살피 사람의 길흥화복을 추구하는 풍수지리 사상에 입각해 만들어졌고, 시대적·문화적 질서에 따라 확장하고 변화하면서 자연환경과 어우러진 특색 있는 문화경관을 형성하게 되었다. 따라서 한옥마을을 새로 조성할 때에는 전체적인 공간을 구성함에 있어 자연친화적인 가치를 우선적으로 고려하고, 현대인의 삶에 적합하게 토지이용계획을 수립하여 한국적인 문화경관을 새롭게 만들어 나갈 필요가 있다.

1-1. 공간구조

- 가. (입지환경) 자연경관이 수려하여 한국적인 문화경관을 형성하는 데 용이하고, 산사태나 침수 등 자연재해의 위험이 없는 부지를 선택한다.
- 나. (부지조성) 부지조성 시 기존 자연지형과 물길을 최대한 유지한다. 해당 부지가 경사지인 경우에는 가급적 성·절토를 하지 않도록 하고, 비탈면을 처리할 때에는 식재를 하거나 전통적인 형태의 석축 또는 화계를 조성할 것을 권장한다.
- 다. (배치계획) “전원형 한옥마을”은 마을 내외의 기존 자연지형과 물길을 따라 유기적으로 도로 및 필지를 배치한다. “도시형 한옥마을”의 경우에는 주변 도로 및 가구(街區)의 형태를 고려하되, 단조로운 격자형으로 도로 및 필지를 배치하는 것은 지양한다. 해당 부지가 큰 도로에 면하거나 주변에 경관저해 요소가 있는 경우에는 필요에 따라 차폐 조정 및 시설을 계획한다.

□ 입지환경

한옥마을 부지를 선정할 때 자연친화적인 문화경관이 형성될 수 있는 가능성과 기본적인 안전에 대한 사항을 검토하도록 한다.

□ 부지조성

자연지세를 따라 자연스럽게 형성되는 한옥마을의 공간적 특성을 반영할 수 있도록 기존의 산세(山勢), 지세(地勢), 수세(水勢) 등을 가능한 유지하여야 한다. 마을 조성부지가 경사지인 경우에는 불가피하게 단차가 발생하고 비탈면을 안정화해야 할 필요가 있는데 이때에는 안전과 경관을 동시에 고려하여 사면에 식재를 하거나 옹벽을 쌓게 되는 경우 가능한 전통적인 형태의 석축 또는 화계를 조성하도록 유도한다.⁶⁰⁾



[그림 4-1] 기존 녹지와 물길이 어우러진 영주 무섬마을



[그림 4-2] 소쇄원 제월당 동쪽 화계
(출처: 최재군(2016), 「대한민국 전통조경」, p.552)



[그림 4-3] 잠정햇살마을 경사면 식재 사례
(2016.10 촬영)

60) 석축 또는 화계 등 전통적인 구조물의 조성비용에 대해서는 공공지원을 고려할 필요가 있음.

□ 배치계획

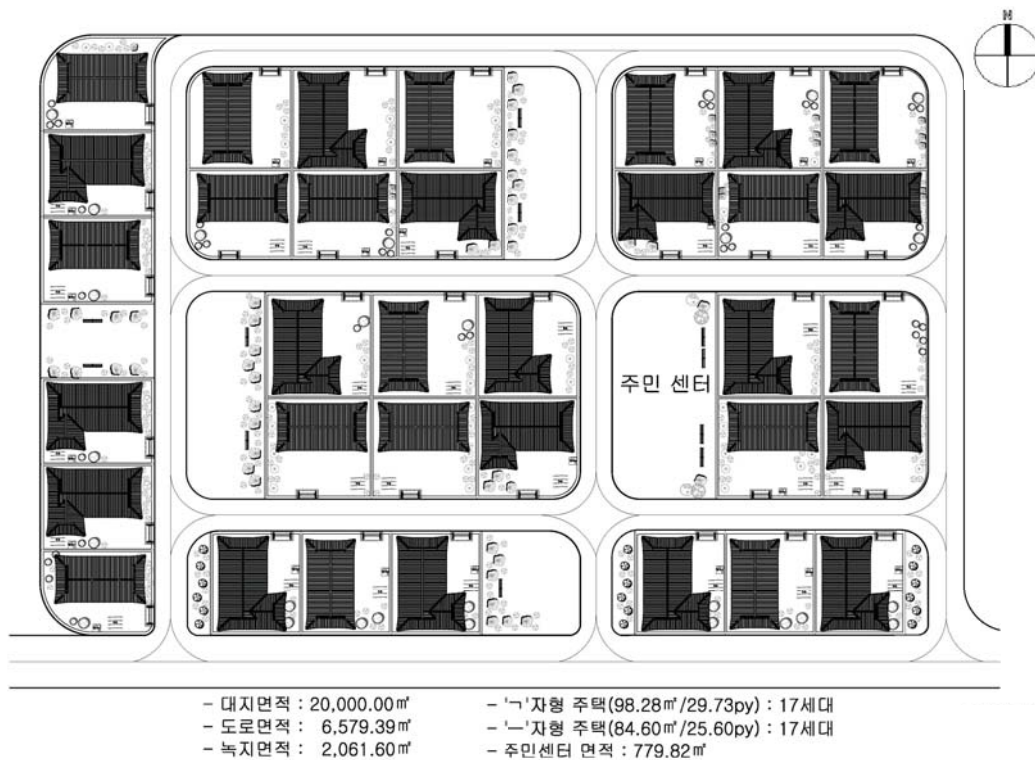
새로 조성하는 한옥마을은 오랜 시간에 걸쳐 유기적으로 배치되는 마을과는 다르게 미리 도로와 필지를 계획하게 되는데 특히 전원지역에서는 전통마을의 배치형태를 따라 기존 자연지형과 물길을 유지하면서 도로와 필지를 유기적으로 배치할 필요가 있다.

도시지역의 한옥마을도 기성시가지가 아닌 신개발지에 주로 조성되는 점을 감안할 때 가능한 유기적인 배치형태를 따르는 것이 바람직하다. 그러나 신개발지역 개발여건이나 도로 및 가구 형태 등을 고려해야 하므로, 최소한 단조로운 격자형으로 도로 및 필지를 배치하는 것은 지양하도록 유도할 필요가 있다. 한옥마을에 거주 또는 방문하는 사람들은 다양하고 친근한 공간과 경관을 기대하거나 필지 안에서 밖으로의 시야를 확보하는 데 용이하기 때문이다. 따라서 도시형 한옥마을은 근대기에 형성된 한옥마을과 같이 기본적으로 격자형의 배치형태를 갖더라도 도로 및 필지의 위치나 규모에 일부 변화를 주어 단조로운 형태를 피하도록 해야 한다.

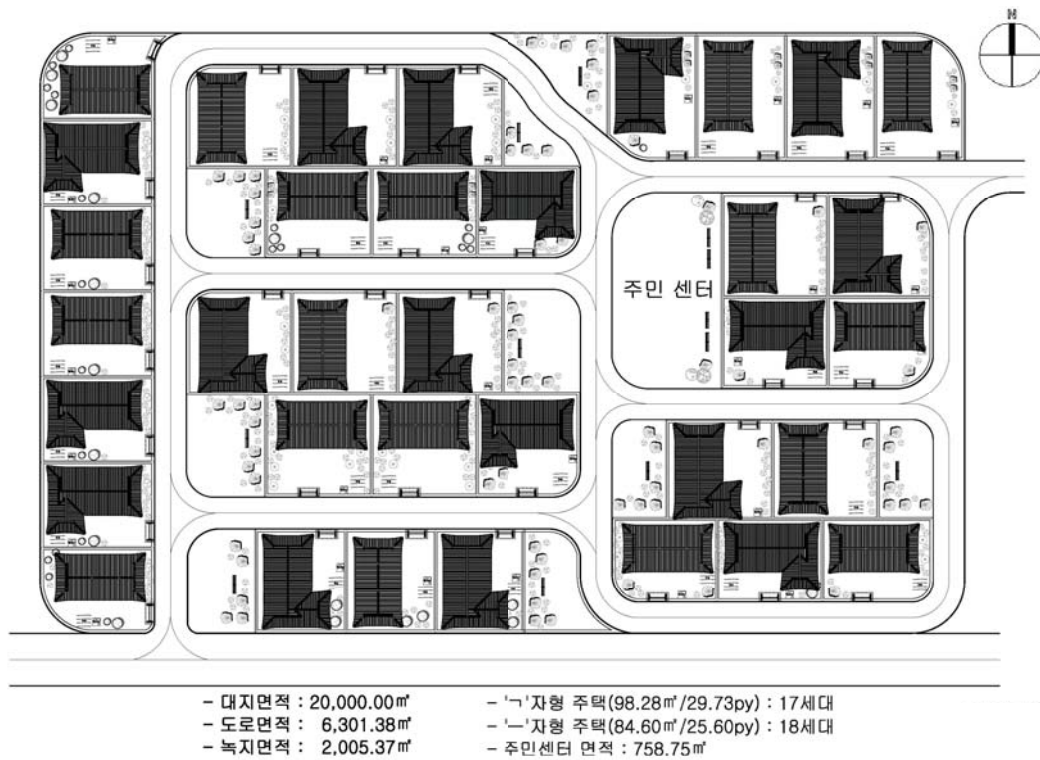


[그림 4-4] 고성 왕곡마을의 유기적인 배치
(출처: (사진)김철현, (도면)ATA 아시아건축연구실)

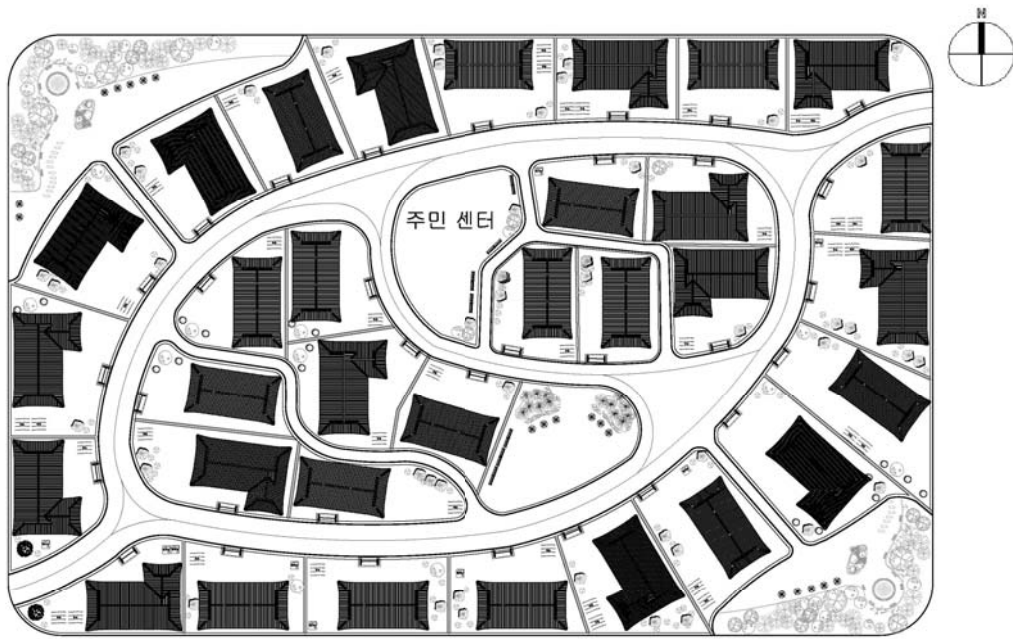
[그림 4-5] 남평문씨본리세거지의 격자형 배치
(출처: (사진)김철현, (도면)한옥문화(2004))



[그림 4-6] 단조로운 격자형 배치계획 예시



[그림 4-7] 격자형 배치에 변화를 준 계획 예시



- 대지면적 : 20,000.00㎡
- 도로면적 : 3,029.97㎡
- 녹지면적 : 2,263.07㎡
- 'ㄱ'자형 주택(98.28㎡/29.73py) : 15세대
- 'ㄴ'자형 주택(84.60㎡/25.60py) : 17세대
- 주민센터 면적 : 580.09㎡



[그림 4-8] 곡선형 도로와 다양한 형상의 필지 배치계획 예시

1-2. 토지이용

- 가. (마을 규모) 일단의 한옥마을은 주된 용도의 건축물을 한옥으로 하여 최소 10호(동) 이상이 군집을 이루도록 한다. 단 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. (건축물 용도) “거주형 한옥마을”을 50호 이상 조성할 때에는 주택 외 각종 주민공동시설, 근린생활시설 등 주민편의시설의 설치를 계획하도록 권장한다. “휴양형 한옥마을”의 경우 단조로운 숙박시설은 지양하고 전통적인 의식주 또는 특성 있는 생활문화를 종합적으로 체험할 수 있는 프로그램을 계획하여 이에 적합한 용도의 시설을 적절히 혼합한다.
- 라. (건축물 밀도) 「국토계획법」에 따른 건폐율 범위 내에서 정하되, 가급적 마당 및 외부공간이 충분히 확보되도록 한다.
- 마. (건축물 층수) 마을 전체가 조화로운 경관을 형성할 수 있도록 지형의 높낮이를 고려해 가구 및 필지별 건축물 층수를 계획한다. 한옥이 아닌 건축물의 경우에는 한옥의 집합적인 지붕경관을 해치지 않도록 최고층수 또는 최고높이를 설정한다.
- 바. (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.

□ 마을 규모

본 가이드라인의 적용 범위로서 마을은 새로 건축하는 한옥이 최소 10호(동) 이상이 되도록 한다. 거주형 한옥마을에서 주택용도의 건축물은 한옥으로 짓도록 하나 편의성 및 경제성을 고려하여 주민 공동이용시설 및 부대시설 등은 한옥이 아닌 일반건축물로 지을 수 있도록 할 필요가 있다. 관광휴양형 한옥마을은 단위를 호로 나누기 어렵고 하나의 동이 여러 개의 실로 구성될 수 있으므로 적용범위를 역시 최소 10동 이상으로 한다. 이 경우에도 공동이 이용하는 중대규모의 시설은 일반건축물로 지을 수 있도록 한다. 다만 한옥마을 내 일반건축물을 건축하는 경우에는 한옥마을의 전체적인 경관을 고려하여 조화롭

게 건축할 수 있도록 층수, 규모 등을 제한할 수 있으나 가이드라인에서는 이와 같은 기준을 일률적으로 정하기 어려우므로 개별 사업에서 심의 등을 통해 정할 필요가 있다.

□ 필지 규모

한옥 필지의 크기와 형상을 획일적으로 계획하게 되면 마을에 입주하는 가구나 필지 내 건축되는 한옥의 형태도 획일적이게 될 가능성이 많다. 따라서 한옥마을의 문화적인 다양성을 확보하고 다채로운 경관을 창출하기 위해서는 획일적으로 필지 규모를 계획하는 것은 지양할 필요가 있다.

□ 건축물 용도

거주형 한옥마을은 주택 외에도 주민들이 공동으로 이용할 수 있는 시설이나 작은 상점도 일부 필요하다. 따라서 「주택법」에 따른 사업계획승인 절차를 거치는 50호 이상의 한옥주택 단지 또는 이와 같은 규모의 획지형 한옥마을에서는 일부 필지를 주민공동시설⁶¹⁾ 또는 분양이 가능한 근린생활시설 용지로 계획하도록 유도할 필요가 있다. 특히 전원지역에 조성하는 거주형 한옥마을의 경우에는 여러 도시에서 귀농·귀촌하는 입주자들이 많으므로 이들이 자연스럽게 공동체를 형성할 수 있도록 마을회관 등 커뮤니티 지원시설의 설치를 적극적으로 권장할 필요가 있다. 그러나 분양이 어려운 주민공동시설의 경우 해당시설의 설치비용이 마을 입주자에게 부과되기 때문에 50호 미만의 소규모 마을에 대해서는 권장사항이더라도 가이드라인에 반영하기보다는 별도의 지원책을 통해 설치를 유도하는 것이 바람직하다.

관광휴양형 한옥마을의 경우에는 마을 조성계획을 수립하는 단계에서 마을에 담길 콘텐츠를 미리 고려하여 건축물의 용도를 계획할 필요가 있다. 관광휴양형 한옥마을은 단조로운 숙박 위주의 기능에서 벗어나 전통문화와 관련된 각종 체험프로그램을 제공하는 데 적합한 시설들로 계획하는 것이 바람직하다.

□ 건축물 밀도

한옥마을의 사업계획 또는 지구단위계획을 수립할 때 건폐율은 「국토계획법」에 따른 용도지역별 규정의 범위 내에서 설정하나, 한옥의 경우 마당을 필수적으로 구성하고 외부

61) 참고로 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서는 100세대 이상의 주택단지에 대해 일정 면적 이상의 주민공동시설을 설치하도록 규정하고 있음.

공간을 확보할 수 있도록 건폐율 상한선을 설정할 필요가 있다. 특히 2층 이상의 한옥은 인접대지의 조망을 차단하기 쉬우므로 단층의 한옥보다 건폐율 상한선을 비교적 낮게 설정하도록 계획하는 것이 바람직하다.

□ 건축물 층수

건축물의 최고층수 또는 최고높이를 계획할 때에는 마을 전체의 조화로운 경관을 고려해야 하며 필요한 경우에는 대지의 높낮이에 따라 가구 및 필지별로 달리 설정할 수 있다. 한옥이 아닌 건축물의 경우에는 한옥의 집합적인 지붕경관을 해치지 않도록 최고층수 또는 최고높이를 설정한다.



[그림 4-9] 세종시 한옥마을 대지 높낮이 및 건축물 용도에 따른 허용 층수 예시
(출처: 행정중심복합도시건설청(2016.6), 1-1, 1-3 생활권 지구단위계획 시행지침 이미지(p.250, p.254) 편집)

□ 건축물 배치

마을단위의 계획에서 건축물의 구체적인 배치형태를 미리 규제하는 것은 어렵고 바람직하지도 않다. 그러나 상대적으로 밀도가 높은 도시형 한옥마을에서는 건축하는 한옥이 인접 필지의 조망을 가리지 않도록 필요에 따라 건축물 및 마당 등 외부공간의 방향성을 설정할 수 있다. 또한 주요 가로와 통일성 있는 경관형성을 유도하기 위해서는 해당 가로에 면한 필지들의 벽면선 또는 담장선의 위치를 미리 지정할 필요가 있다.

2) 도로 및 주차장

(도로 및 주차장)

도로 및 주차장은 전통마을의 도로체계를 따르고 안전하고 쾌적한 보행환경이 형성될 수 있도록 보차분리를 원칙으로 계획한다.

새로 조성하는 한옥마을은 전통마을과 다르게 차량의 통행과 주차가 원활해야 한다. 그러나 자동차 위주의 마을이 되어서는 안 되며 보행자의 편의를 도모하는 한편 전통마을의 정취를 느낄 수 있도록 계획되어야 한다.

2-1. 도로

- 가. (도로체계) 전통마을의 도로체계에 따라 마을 진입도로-주도로-주택 진입로의 위계로 계획한다.
- 나. (도로너비) 도로의 너비는 한옥마을의 규모를 고려하여 가급적 줄이되, 넓게 계획하는 경우에는 도로의 양측에 수목 식재 등 조경을 고려한다. 또한 마을 내부의 안전하고 쾌적한 보행환경을 조성하기 위하여 보행자도로를 계획한다.
- 다. (골목길 조성) 한옥마을의 정취를 더하기 위하여 보행자 전용의 골목길 조성을 권장한다.
- 라. (주요시설과 연계) 진입도로와 주도로는 주요 교통시설 및 공동이용시설, 주택진입로와 골목은 공동 외부공간 및 휴게시설과 연계되도록 한다.

□ 도로체계

전통마을은 일반적으로 어귀길-안길-샛길-골목길로 이어지는 위계를 갖고 유기적으로 연결된다. 새로 조성하는 한옥마을은 이와 같은 진입도로(어귀길)-주도로(안길)-주택진입로(샛길) 등의 위계로 계획한다.

□ 도로너비

도로의 너비는 차량 통행에 무리가 없도록 해야 하며 동시에 한옥마을의 정취를 느낄 수 있도록 가급적 줄이는 것이 바람직하다. 규모가 큰 마을의 경우 진입도로가 마을 내부에 위치할 수 있는데 이때에는 마을 외부로 이어지는 도로체계를 고려하여 폭을 설정하되 가능한 양방향 차량통행에 문제가 없을 정도로 계획하고 필요한 경우 일부 구간에만

차선을 늘리도록 한다. 주도로의 경우에도 왕복 2차선 도로로 계획하고 차량도로와 보도를 분리하여 설치하도록 한다. 진입도로나 주도로의 도로의 폭을 넓게 계획하는 경우에는 시각적인 부담을 상쇄하기 위하여 도로의 양측에 식재를 하고 안쪽에 보도를 설치하는 것이 바람직하다. 주택 진입로의 경우에는 가급적 일방향 1차선으로 계획하도록 한다.



[그림 4-10] 진입도로(어귀길)-주도로(안길)-주택진입로(셋길) 예시도
(출처: 행정중심복합도시건설청(2016.6), 1-1, 1-3 생활권 지구단위계획 시행지침 이미지(p.251) 편집)

□ 골목길 조성

골목길은 한옥마을의 정취를 느낄 수 있는 요소로 적극적으로 설치를 권장할 필요가 있다. 골목길은 보행자 전용도로⁶²⁾로 가구(街區)별로 필지 사이나 마을 외곽을 잇는 둘레길과 같이 조성할 수 있다. 「건축법」에 따라 대지는 2m 이상이 4m 도로에 면해야하므로 골목길은 일반적인 도로와 별개의 보행자 전용으로 두 사람 정도가 나란히 걸을 수 있는 폭이면 충분하다. 다만 골목길은 범죄 등의 위험으로부터 안전하도록 가로등 설치나 개방감 있는 담장의 높이를 함께 고려해야 한다.



[그림 4-11] 하회마을의 골목길
(출처: 권영상 외(2009), 전게서, p.5-76)



[그림 4-12] 골목길 예시도
(출처: 행정중심복합도시건설청(2016.6), p.251)

62) 보행자전용도로는 폭 1.5미터 이상(「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제9조제1호다목).

□ 주요시설과 연계

마을 내부의 도로는 위계에 따라 차량 및 보행자 통행이 원활하도록 서로 연결되어야 하고, 도로가 만나는 지점에는 자연스럽게 커뮤니티 활동이 일어날 수 있게 공동이 이용하는 건축물이나 외부공간을 두는 것이 바람직하다.

2-2. 주차장

- 가. (개인주차장) 개인주차장은 가급적 차량이 도로에서 보이지 않게 설치하고, 차고문이 있는 경우에는 한옥과 어울리는 재료 및 색상으로 디자인한다.
- 나. (공용주차장) 마을입구나 소규모 클러스터별로 공용주차장 설치를 권장하며, 공용주차장을 설치하는 경우 통일성 있는 경관형성을 위해 담장을 설치하거나 식재를 한다.

주차장은 전체적인 가구 및 필지 형태에 따라 개인주차장 또는 공용주차장을 배치되 양호한 경관 및 보행환경을 위해 공용주차장을 권장할 필요가 있다. 주차장은 한옥마을의 분위기와 어울리도록 차량이 가급적 도로에서 보이지 않게 하고, 공용주차장의 경우에는 한옥과 어울리는 담장이나 식재계획을 권장하도록 한다.



[그림 4-13] 공용주차장 사례((좌)전주한옥마을, (우)강진군 달빛행복마을)
(출처: auri 내부자료)

3) 생태환경

(생태환경)

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

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

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

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

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

한옥마을의 생태적인 가치를 살릴 수 있도록 건축물 등 인공구조물에 대한 계획 뿐 아니라 기존 생태 자원에 대한 조사를 토대로 적극적인 생태 보전·정비 계획을 수립하도록 권장하여야 한다. 특히 마을 내 새로 조성하는 숲이나 조경시설물을 계획을 할 때 가급적 기존의 녹지 및 수체계와 연계되도록 하여 지속가능한 생태환경을 조성해야 한다.



[그림 4-14] 마을 내외부의 녹지가 연결되는 고성 왕곡마을
(출처: 김철현)



[그림 4-15] 새로 물길을 낸 사례(전주한옥마을)
(출처: auri 내부자료)



[그림 4-16] 산자락과 연결하여 물길 및 녹지를
조성한 사례(잠정햇살마을, 2016.10 촬영)

4) 공공공간

(공공공간)

공공공간은 마을숲, 마을마당 등 전통마을의 외부공간을 구성하는 요소들을 계획에 반영하고 공동이용시설과 연계되도록 조성한다.

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

나. (상징요소의 활용) 마을의 상징성과 장소성을 인식시키는 요소로서 기존의 노거수, 마을숲, 연못 등을 보존·활용하여 공공공간을 조성하도록 한다.

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

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

한옥마을의 공공공간은 커뮤니티 활동이 일어날 수 있는 장소로서 공공용도의 건축물과 외부공간은 공간적으로 서로 연계되도록 한다. 새롭게 조성하는 공공공간은 기존의 생태자원들을 중심으로 조성하여 마을의 상징적인 장소가 될 수 있도록 유도한다. 또한 외부공간이나 공공시설물은 한옥마을의 경관을 고려하여 디자인하거나 마을 특성을 살릴 수 있도록 지침을 마련할 필요가 있다.



[그림 4-17] 공공용도의 건축물과 외부공간을 연결하여 배치한 사례(남평문씨본리세거지)
(출처: 김철현)



[그림 4-18] 마을과 어울리는 도로바닥 색채
(출처: auri 내부자료)



[그림 4-19] 마을과 어울리지 않는 바닥 디자인
(출처: auri 내부자료)



[그림 4-20] 전통요소를 테마로 디자인한 가로등
(출처: auri 내부자료)



[그림 4-21] 드러나지 않게 디자인 한 안내시설물
(출처: auri 내부자료)

5) 건축물 계획 시 유의사항

(건축물 계획 시 유의사항)

한옥의 형태는 「한옥 등 건축자산법」에 따른 “한옥건축기준”을 따르는 것을 원칙으로 한다. 한옥이 아닌 건축물의 경우에는 한옥과 어울릴 수 있는 외관 및 재료로 조성하도록 한다.

가. (거주형 한옥마을) 주택은 주거생활에 필요한 수납 및 설비 공간을 미리 계획하여 준공 후 무단증축이 일어나지 않도록 한다.

나. (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.

다. (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.

마을단위의 계획에서는 한옥 등 건축물의 형태에 관한 사항은 구체적으로 제시하지 않고 “한옥건축기준”을 따르도록 한다. 다만 마을 경관적·기능적 차원에서 규제 또는 유의할 사항만을 제시하였다.

6) 경관관리수단

(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.

제5장 한옥마을 조성사업의 질적 향상을 위한 개선방안

1. 거주형 한옥마을 조성사업의 개선방안
2. 관광휴양형 한옥마을 조성사업의 개선방안

1. 거주형 한옥마을 조성사업의 개선방안

1) 한옥마을 주택 건축과정의 지원 및 관리 강화

거주형 한옥마을 사례들은 대부분 공공부문이 대지조성사업의 시행자가 되어 주택용지를 조성하고 필지를 분양한 후 입주자가 개별적으로 한옥을 건축하는 방식으로 진행되고 있다. 이와 같은 경우 지구단위계획을 수립하여 필지단위의 개별적인 건축행위를 규제하더라도 인접 필지의 건축물과 조화를 이루기 어려우며 전체적으로 통일성 있는 경관을 창출하기에는 한계가 있다. 또한 예비 입주자의 입장에서 한옥을 짓는 과정에서 신뢰할 수 있는 설계자 및 시공자를 선택하기에 곤란을 겪기도 하며 건축심의 과정에서 공공기관과의 갈등이 일어나기도 한다.

이와 같은 문제를 완화하기 위해서는 사업시행자가 용지를 분양하고 예비입주자가 개별적으로 건축하는 방식에서 사업시행자가 용지 분양 이후 시공과정까지 지원 및 관리하는 방향으로 전환해 나갈 필요가 있다. 한옥에 대한 수요특성 조사결과를 살펴보면 한옥마을 거주희망자는 대부분 개별 맞춤형으로 설계된 주택을 가장 선호하나 완공된 한옥이나 표준화된 한옥을 선택하고자 하는 수요도 상당부분 있는 것으로 나타나고 있다.⁶³⁾

63) 건축도시공간연구소(2016), “2016 전국 대국민 한옥인식 및 수요특성 조사” 결과, 한옥마을 거주 희망자의 희망 입주형태는 ‘개별 맞춤형으로 설계·건축된 한옥(52%)’, ‘완공된 한옥 중 분양(25.1%)’, ‘토지를 분양받은 후 표준화된 한옥 형식을 선택(16%)’순으로 나타남.

또한 한옥을 개별 맞춤형으로 건축하는 경우에도 인접한 여러 채의 한옥을 동일한 설계자 및 시공자가 건축하게 되면 수요자의 요구를 충족시키면서도 조화로운 경관을 형성하기 용이하다. 따라서 한옥마을의 주택공급방식을 다양화하고 사업시행자가 한옥마을 용지 조성 및 분양에서부터 건축 및 사후관리까지 전 과정에 적극적으로 관여할 필요가 있다. 이를 위하여 공공기관이 사업시행자인 경우 직접 시공하여 분양하지 않더라도 공모를 통하여 설계자 및 시공자를 미리 선정하는 방안을 고려할 수 있다. 일정 규모 이상의 단지의 경우에는 주택용지를 계획할 때에는 가구나 필지별로 설계자 및 시공자를 미리 지정하거나 입주자가 자유롭게 건축이 가능한 곳을 구분하여 다양한 수요자의 요구를 반영하는 방식도 검토해 볼 수 있다.

※ 참고사례: 용인흥덕 블록형 단독주택용지 조성사례(트리플힐스)

- 전체부지의 마스터플랜을 수립하고 단지별 분양 및 건축계획을 수립
- 일부 필지는 필지 분양부터 건축까지 일괄 계약하는 방식으로 구역별로 전담 설계자 및 시공자가 정해져 있어 통일감 있게 조성되며, 나머지 필지는 자유롭게 건축이 가능
- 국내외 유명 건축(설계, 시공관리)회사가 참여



[그림 5-1] 다양한 주택공급방식 적용사례
(출처: <http://www.treefullhills.co.kr/zonePlan>)

2) 신도시 블록형 단독주택용지의 활용 및 민간사업자 참여 촉진

신도시 택지개발지구의 블록형 단독주택용지는 신도시의 도시기반시설을 공유할 수 있고 원형지 개발이 가능하므로 한옥마을을 조성하기에 적합한 입지환경을 갖기 쉽다. 또한 여러 채를 집단적으로 건축하는 경우에는 개별적으로 건축하는 것에 비해 설계비나 시공비를 절감할 수 있어 한옥 건축비를 낮출 수 있다는 장점도 있다. 따라서 도시지역에 거주형 한옥마을을 새로 조성하려는 경우에는 블록형 단독주택용지의 활용을 적극적으로 검토할 필요가 있다. 블록형 단독주택용지는 과거에는 단지 형태의 단독주택을 일괄적으로 조성해야 했고, 주택이 30호 이상⁶⁴⁾인 경우에는 설계도면을 확정하고 착공한 이후 입주자 모집이 가능했으므로 개별 맞춤형으로 한옥을 건축하는 데 어려움이 있었다. 그러나 관련 법제도 개선으로 이러한 점이 상당부분 해소되었다. 2014년 6월 「주택법」 개정으로 블록형 단독주택용지는 주택이 50호 미만인 경우 주택건설사업계획 승인을 득하지 않아도 되며, 2015년 1월 택지개발업무처리지침 개정으로 블록 내 기반시설 조성이 완료된 경우에는 개별 획지별로 지적 분할 및 건축이 가능하게 되었다. 이에 따라 개별 맞춤형을 선호하는 한옥 수요자의 요구를 반영할 수 있게 되었다.

그러나 블록형 단독주택용지는 민간사업자 입장에서는 기반시설 공사비를 감안할 때 토지가가 저렴하지 않은데다 한옥마을로 조성하려는 경우 일반건축물에 비해 건축비가 높고 하자보수 등 관리가 어렵기 때문에 한옥마을 조성사업을 추진하는 데 어려움이 있다. 따라서 한옥마을의 특성을 반영하여 관련 제도개선 및 지원방안을 마련할 필요가 있다.

먼저 블록형 단독주택용지를 한옥마을로 조성할 경우 용도지역에 따른 건폐율 및 용적률 상한선을 합리적으로 조정할 필요가 있다. 택지개발지구의 블록형 단독주택용지는 토지가격을 산정할 때 감정가를 기준으로 산정하는데, 용적률이 감정평가에 반영되기 때문이다. 택지개발업무처리지침에 따르면 블록형 단독주택용지의 건폐율은 50% 이하, 용적률 150% 이하(제1종 전용주거지역은 100% 이하)로 설정할 수 있는데 한옥의 경우에는 용적률 100%에 육박하기가 어렵다. 따라서 1층만을 허용하는 경우 건폐율과 같이 용적률을 50% 이하로, 2층까지 허용하는 경우 건폐율을 40~50% 미만, 용적률을 80% 내외로 설정하는 것이 토지가격을 낮추는데 효과적이다.

또한 한옥마을의 경우에는 거주 목적으로 조성된다하더라도 일부 관광 기능이 복합

64) 기존의 「주택법」에 따른 주택건설사업계획 승인 요건.

된 지역으로 발전할 가능성이 많으므로 거주자와 방문객이 공동으로 이용할 수 있는 시설을 일부 허용할 필요가 있다. 현재 택지개발업무처리지침에 따라서는 블록형 단독주택용지 내 영리를 목적으로 하는 공동이용시설을 도입하는 것은 불가하다. 따라서 블록형 단독주택용지에 한옥마을을 조성하는 경우에는 이에 대한 규제를 완화하여 지구단위계획에 의해 그 종류와 규모 등을 정하도록 할 필요가 있다. 이와 같은 경우 거주자와 방문객의 편의를 증진시키는 한편 사업성을 제고하는 데 도움이 될 수 있다.

[표 5-1] 택지개발업무처리지침 개정 제안

구 분	현 행	개 정 (안)
제17조 ④항	제17조(블록형 단독주택용지 조성) ④ 블록형 단독주택용지에 대한 지구단위계획은 다음 각 호에 유의하여 수립하여야 한다. 7. 공동이용시설은 거주자의 편의를 위하여 공공으로 설치·이용하는 시설로서 영리를 목적으로 할 수 없으며 필요한 경우 지구단위계획으로 그 종류와 규모를 정할 수 있으며, 거주자의 공동체의식 함양을 위한 각종 커뮤니티시설 및 보안·관리시설 등 공동이용시설은 민간부문의 창의적인 계획에 의해 설치될 수 있도록 한다.	제17조(블록형 단독주택용지 조성) ④ 블록형 단독주택용지에 대한 지구단위계획은 다음 각 호에 유의하여 수립하여야 한다. 7. 공동이용시설은 거주자의 편의를 위하여 공공으로 설치·이용하는 시설로서 영리를 목적으로 할 수 없으며 필요한 경우 지구단위계획으로 그 종류와 규모를 정할 수 있으며, 거주자의 공동체의식 함양을 위한 각종 커뮤니티시설 및 보안·관리시설 등 공동이용시설은 민간부문의 창의적인 계획에 의해 설치될 수 있도록 한다. (추가) 다만 한옥마을을 조성하는 경우에는 지구단위계획에 따라 거주자와 방문객을 위한 영리 목적의 공동이용시설을 설치할 수 있다.

3) 전원형 한옥마을 커뮤니티 시설 건립 지원

전원지역에 새로 조성하는 한옥마을은 주로 귀농·귀촌하는 도시민들을 대상으로 하므로 자연스럽게 커뮤니티 활동을 할 수 있는 시설을 건립하도록 지원할 필요가 있다. 농림축산식품부가 추진하는 신규(전원)마을 조성사업에서는 마을규모에 따라 기반시설 및 공동체 시설비를 차등 지원하고 있으나 대체로 필수적인 기반시설 사업비에 쓰이고 있다. 한편 「한옥 등 건축자산법」에 따라서는 국가 또는 지방자치단체가 도로, 전기, 상수도·하수도 등 기반시설의 설치·정비를 지원할 수 있게 되어 있고, 주민공동이용시설에 대한 사항은 포함되어 있지 않다. 따라서 「한옥 등 건축자산법」에서 필수 기반시설에 대한 지원을 중복하여 시행하기보다는 전원형 한옥마을의 특성을 살려 지원 대상에 마을정자, 마을회관 등 주민공동이용시설도 포함하는 것이 바람직하다.

2. 관광휴양형 한옥마을 조성사업의 개선방안

1) 한옥마을 조성계획에 대한 검토 절차 도입

앞서 살펴본 바와 같이 관광휴양형 한옥마을 조성사업은 대부분 지방자치단체가 시행하는 관광 또는 지역 개발 관련 사업으로 추진되고 있다. 해당사업의 성격에 따라 사업 계획 승인 절차가 있기는 하나 이때 한옥마을 계획 및 디자인에 대한 전문적인 검토가 이루어지기는 어려운 실정이다. 따라서 계획의 질을 높이기 위해서는 지방자치단체에서 관광휴양 성격의 한옥마을 조성사업을 다양한 경로로 추진하더라도 사업승인 절차 이전에 조성계획에 대한 전문적인 자문 및 검토를 받을 수 있도록 유도해야 한다. 「한옥 등 건축자산법」에 한옥마을 조성의 지원 사항 중 기술지원에 관한 사항이 포함되어 있으므로 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 기술지원을 담당할 전문기관 또는 조직을 지정하여 관광휴양형 한옥마을 계획에 대한 검토 절차를 적극적으로 도입할 필요가 있다. 한옥마을 계획에 대한 검토를 수행하는 전문기관은 동법에 따라 지정된 국가한옥센터나 시도 건축위원회 또는 문화재위원회 등이 될 수 있다.

[표 5-2] 한옥마을 조성계획의 검토 절차에 관한 법적근거

구 분	법률	시행령
「한옥 등 건축자산법」	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.	제17조(한옥 건축 및 한옥마을 조성의 지원) ① (생략) ② 법 제24조제1항에 따른 지원의 내용은 다음 각 호와 같다. 1. 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장이 지정한 기관 등을 통한 기술자문 및 감독 2. 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 범위에서의 사업비 보조 및 융자 3. 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

2) 관련사업과의 연계지원

관광휴양형 한옥마을은 지방자치단체가 추진하는 관광 또는 지역 개발 관련사업으로 사업비는 지방비와 국비로 구성되는 경우가 대부분이다.⁶⁵⁾ 「한옥 등 건축자산법」에는 한

65) 공공개발 사업에서 민간투자로 진행될 수도 있음.

옥마을 조성을 촉진하기 위하여 보조금 등의 재정지원과 기반시설 설치·정비의 지원이 가능하도록 규정되어 있다. 공공부문이 조성하는 관광휴양형 한옥마을의 경우에서 이러한 사항들에 대한 지원은 사실상 관광 또는 지역 개발 관련 지원제도를 통해 먼저 이루어진다. 따라서 「한옥 등 건축자산법」에 따른 지원은 조성단계에서의 재정지원이 아니라 조성된 이후에 관광휴양형 한옥마을을 보다 특성화하고 양호하게 유지관리하기 위한 사항들로 구성하는 것이 효과적일 것이다. 관광휴양형 한옥마을 조성 이후에는 한옥 등 건축물 및 마을 시설물에 대한 점검 및 개보수, 관광 촉진을 위해 새롭게 조성하는 특화시설 등에 대한 비용을 지원할 수 있다.⁶⁶⁾

66) 이에 대한 사항은 「한옥 등 건축자산법」 제24조 및 동법 시행령 제17조제2항제2호에 명시([표 2-2] 참조).

참고문헌

- 건축도시공간연구소(2013), “2013 전국 대국민 한옥인식 및 수요특성 조사”.
- 건축도시공간연구소(2016), “2016 전국 대국민 한옥인식 및 수요특성 조사”.
- 건축도시공간연구소(2016), “2016 제1차 한옥포럼 자료집” 중 “인천 송도한옥마을 이야기”.
- 권영상 외(2008), 「한옥건축 산업화를 위한 기반구축연구: 한옥마을 조성방안 연구」, 국토해양부.
- 권영상 외(2009), 「신한옥마을 시범사업 시행방향 및 기준마련을 위한 연구」, 한국토지주택공사.
- 권영상 외(2009), 「한옥건축 기술기준 등 연구: 한옥마을 계획기준」, 국토해양부.
- 권영상 외(2011), 「한옥마을 지원정책을 통한 역사문화가로경관 조성방안」, 건축도시공간연구소.
- 농림축산식품부(2016), “2016년도 농림축산식품사업시행지침서”.
- 신치후 외(2011), 「개발제한구역 취락지구 내 한옥보급 방안 연구」, 건축도시공간연구소.
- 신치후 외(2012), 「수요창출에 기반한 한옥시장 활성화를 위한 정책방향 연구」, 건축도시공간연구소.
- 신치후 외(2014), 「한옥 공공건축물의 효율적 운영·관리 방안 연구」, 건축도시공간연구소.
- 이강민 외(2013), 「한옥건축산업 동향」, 건축도시공간연구소.
- 충청남도역사문화연구원(2009), 「돈암서원 종합정비기본계획」, 논산시.
- 최상희 외(2011), 「신한옥 주거단지 도입 및 사업모델 연구」, 토지주택연구원.
- 한국토지공사(2008), “익산배산지구 택지개발사업 제1종 지구단위계획 시행지침”.
- 한국토지공사(2011), “익산배산지구 택지개발사업 제1종 지구단위계획 시행지침”.
- 행복중심복합도시건설청(2016.6), “1-1, 1-3 생활권 지구단위계획 시행지침”.
- KBS뉴스(2013.9.17.), “부실공사허위광고 ‘농어촌 뉴타운’”.
- SH공사(2012), “은평뉴타운 지구단위계획”.
- SH공사(2014), “은평뉴타운 지구단위계획”.

A Study on the Problems and Improvements of Hanok Village Projects

Shin, Chihoo
Jin, Teseung

Recently, the national government and the local governments are actively promoting the development of Hanok Village in accordance with the growing public interest and demand for Hanok and Hanok Village. In particular, 「the Law for the Promotion of Hanok and other Building Assets」 provides support for the hanok village development project, which is expected to increase the number of hanok village development projects by local governments and the private sector. However, the newly constructed hanok village does not reflect the value characteristics of the traditional villages and it is a criticism that the utility value is lacking as a modern residential or tourist resort complex.

The purpose of this study is to propose a plan direction to improve the quality of hanok village which will be formed based on the comprehensive analysis of the results of the new hanok village development project and to suggest ways to improve related systems and procedures

Hanok Village is a community in which hanok are generally grouped or newly constructed, and it is a region where traditional hanoks are concentrated and maintain traditional scenery. Although there is no institutional definition of Hanok Village, the requirements for support under the 「Hanok and other Building Assets Law」 and most local government hanok support ordinances are that "at least 10 or more hanoks within a certain range should be organically linked". According to the 「Hanok and other Building Asset Law」, the national or local governments can support the installation and maintenance of infrastructures such as roads, electricity, water and sewage. According to local government hanok support ordinances, it is the

main way to support the cost of individual hanok architecture rather than support for village environment. In addition, the country supports infrastructure installation costs through rural villages projects.

Hanok village development projects can be divided into ‘Urban type’ and ‘Rural type’ by location. Urban type is being constructed in single detached residential units at the urban development project or in the housing site development business. In the case of the urban type hanok village, the public will set up the site and sell the individual land division to the private sector. The individual building acts are regulated by the public district plan. Most of the rural hanok villages are being constructed as a rural village development project for the Ministry of Agriculture, Food and Rural Affairs. In such a case, town development is promoted based on the business plan established by public or private (union). However, the regulations on buildings are not as detailed as those made in cities.

The hanok village development project can be divided into ‘Residential type’ and ‘Tourism type’ by use. Among the resident hanok villages, the only one that was built in the urban area is the Eunpyeong Hanok Village in Seoul, and the sale of the Hanok Village in Sejong City and Andong in Gyeongbuk Province has been completed. The Hanok Village in the rural area is mostly ‘happiness village’ in Jeollanam-do and two hanok villages are built in Chungcheongbuk-do. Most are 20~50 houses. Tourism types are being used for accommodation, cultural experiences, and theme sightseeing. There are not many cases where the number of villages is 10 or more.

Through the above investigation and analysis, the policy direction of the planning side to improve the quality of hanok village and the policy direction about institutional support were suggested. The Hanok Village Planning Guideline is based on the 「Hanok and other Building Property Law」 and aims to induce the Hanok Village, which is newly constructed, to plan appropriately for the modern life while inheriting the dignity and spatial order of the traditional Hanok Village. This guideline consists of space structure, land use, road and parking, ecological environment, public space, and building plan, and it is possible to refer to establishing district plan or business plan for establishing Hanok Village. The institutional support for the Hanok Village Development Project requires a company

certification or registration system that can select a reliable specialist or constructor for the preliminary owner so that the construction process of the owner 's hanok is reasonable and easy. In addition, incentives such as taxation and technical support for related companies should be considered so that creative private developers and constructors can actively participate in the Hanok Village development project.

Keyword : Hanok Village Project, Hanok Village Planning Guidelines

부록 1. 한옥마을 계획 가이드라인 (2016 국토교통부 배포자료)

한옥마을 계획 가이드라인

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

2016. 4.

국 토 교 통 부

건 축 문 화 경 관 과

한옥마을 계획 가이드라인[안]

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) 관광자위화를 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

구 분	거주형	휴양형
도시형	 <은평한옥마을>	 <여수 오동재 한옥호텔>
전원형	 <구례군 오미 행복마을>	 <공주한옥마을>

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.

제2장 한옥마을 계획 가이드라인

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.

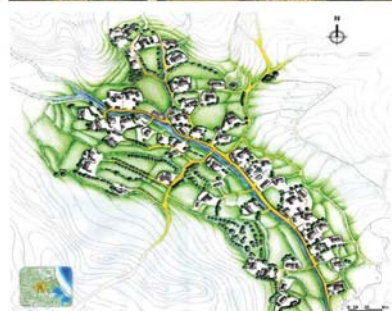


<담양군 무월 행복마을>



<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 왕국마을(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.



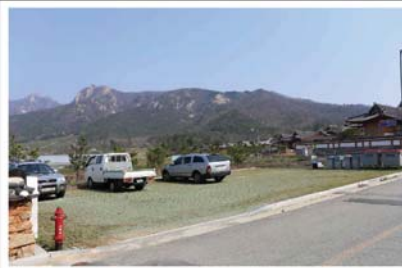
- 라. (주요시설과 연계) 진입도로와 주도로는 주요 교통시설 및 공동이용시설, 공동 외부공간 및 휴게시설과 연계되도록 하고, 골목은 보행사가 이동에 편리하도록 계획한다.

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 전통마을(고성 왕곡마을(上), 영주 무섬마을(下))>

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 하회)>

<향나무(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*은 마을숲, 마을마당 등 전통마을의 외부공간을 구성하는 요소들을 고려하고 공동이용시설과 연계되도록 계획한다.

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

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 바닥재료 및 색채는 한옥 및 한옥마을 전체 경관과 어울리게 선정한다.



<외부공간의 연결과 조화(대구 남평문씨본리세거지)>



<돌 바닥 사례(전주 은행로)>



<흙 바닥 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.



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

부록 2. 한옥마을 계획기준(안)

(권영상 외(2009), 「한옥건축 기술기준 등 연구 1」, 국토교통부)

제1장 총칙

제1절 (목적) 이 계획기준은 한국적 주거환경 및 공동체 의식 제고를 위해 한옥마을을 조성할 경우 전통적인 한옥마을의 품격과 공간적 질서를 계승하면서 현대 생활에 적합한 한옥마을을 계획할 수 있도록 하는 것을 목적으로 한다.

제2절 (적용범위 및 유형) 계획기준의 적용범위 및 유형은 다음과 같다.

1-2-1.(적용범위) 이 계획기준은 도시 및 주거환경 정비법, 도시재정비 촉진법, 도시개발법, 택지개발촉진법 등으로 진행되는 한옥마을 조성사업을 적용범위로 한다.

1-2-2.(적용유형) 기존도시의 한옥마을을 지원하고 정비하는 재생형과 신도시나 택지조성지구 등에 한옥마을을 새로 조성하는 조성형을 적용 유형으로 한다.

제3절 (용어의 정의) 계획기준에서 제시하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1-3-1.(한옥) 기둥 및 보가 목구조 방식이고 한식지붕틀로 된 구조로서 한식기와등 자연재료를 마감된 건축물 중 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속시설을 말한다.

1-3-2.(한옥마을) 한옥이 집단으로 존치되어 있거나 새롭게 조성되는 지역으로서 한옥이 밀집되어 전통적인 경관을 유지하고 있는 지역으로 한옥을 포함하여 최소 10채 이상이 조성되도록 하고, 한옥이 최소한 절반 이상으로 구성되어 있는 것을 말하며, 한옥과 경관적, 공간적 측면에서 조화될 수 있는 현대건축물과 복합적으로 조성된 마을까지를 포함한다.

1-3-3.(재생형 한옥마을) 기존도시의 한옥마을을 지원하고 재생하는 경우(예, 서울 북촌, 서울 서촌, 전주 한옥마을)의 한옥마을을 말한다.

1-3-4.(조성형 한옥마을) 신도시, 택지조성지구, 도시재정비 촉진지구 등에 한옥마을을 새로 조성하는 경우(예, 의정부 민락지구 한옥마을, 전남 장성황룡마을, 서울 성북구 한옥마을)의 한옥마을을 말한다.

제4절 (다른계획 및 지침과의 관계) 본 계획기준과 다른계획 및 지침과의 관계는 다음과 같다.

1-4-1.(다른계획) 한옥마을 계획은 광역도시계획, 도시기본계획, 도시관리계획, 도시개발계획 등 상위계획 및 관련계획의 내용과 취지를 반영해야 한다.

1-4-2.(다른지침) 본 지침에서 규정되지 않은 내용은 상위계획의 수립지침과 지구단위계획 수립지침 등을 따른다.

제2장 한옥마을 계획 기본방향

제5절 (계획시 고려사항) 한옥마을을 계획시 고려사항은 다음과 같다.

2-5-1.(공간구조와 토지이용) 토지이용계획시 기존의 전통적인 한옥마을의 공간구조를 현대적으로 적용하여 계획을 진행하며, 입지 선정시 한옥마을의 전통적인 품격과 경관을 유지할 수 있는 위치를 선정하도록 한다. 또한 공간구조, 용도, 밀도, 가구 및 필지 등에 대하여 계획을 수립한다.

2-5-2.(교통) 교통계획은 전통마을의 도로체계를 고려하여 쾌적한 보행환경이 형성될 수 있도록 계획하며, 도로망, 도로체계, 주차계획, 친환경녹색교통 등에 대하여 계획을 수립한다.

2-5-3.(생태 및 환경) 생태 및 환경은 수체계나 녹지체계의 요소들을 고려하고 친환경적인 한옥의 특성을 고려하여 계획하며, 생태 및 환경, 환경기초시설에 대한 계획을 수립한다.

2-5-4.(공공공간) 공공공간은 마을숲, 마을마당 등 전통마을의 공공공간을 형성하는 요소들을 고려하고, 한옥마을 옥외공간이나 공공건축물에 대한 계획을 수립한다.

2-5-5.(경관 및 공공시설물) 경관 및 공공시설물 계획시 다른 부문별 계획과 연계하며 건축물배치 및 형태, 건축물의관 등에 대한 계획을 수립한다.

제6절 (적용체계 및 관리수단) 사업방법별 적용체계 및 관리수단은 다음과 같다.

2-6-1.(사업방법별 적용체계) 사업방법별 적용체계는 재생형과 조성형으로 구분되며 각각은 내용은 다음과 같다.

- 1) (재생형·조성형) 재생형·조성형은 도시 및 주거환경 정비법 및 도시재정비 촉진법을 위한 특별법으로 시행되는 주택개발사업, 주택재건축사업과 도시재정비 촉진사업으로 진행되는 한옥마을 조성사업을 대상으로 한다.
- 2) (조성형) 조성형은 도시개발법 및 택지개발촉진법 등으로 시행되는 도시개발사업이나 택지개발사업을 대상으로 한다.

2-6-2.(적용범위) 한옥마을의 적용범위는 재생형의 경우, 기존에 한옥마을이 있는 지역으로서 주거지역이 주요 대상이 되며, 조성형의 경우에는 단독주택용지(필지형, 블록형)가 주요 대상이 된다.

2-6-3.(관리수단) 재생형과 조성형 모두 관리수단으로는 지구단위계획을 활용한다.

사업방법별 적용체계, 적용범위 및 관리수단

구분	사업방법	내용	적용체계	적용범위	관리수단
재생형 · 조성형	주택재개발사업 주택재건축사업	- 노후, 불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위해 시행하는 사업	도시 및 주거환경 정비법	기존 한옥마을 (주거지역) + 신규 단독주택용지	지구단위 계획
	주거환경개선사업	- 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후, 불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위해 시행하는 사업			
	도시환경정비사업	- 상업지역, 공업지역 등에서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업			
	재정비촉진사업 (뉴타운)	- 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 위한 사업	도시재정비 촉진을 위한 특별법		
조성형	도시개발사업	- 도시지역의 주택난 해소를 목적으로 하는 주택건설사업 중 민간주도의 사업방식	도시개발법	신규 단독주택 용지 (필지형, 블록형)	
	공공/민영사업 (택지개발사업)	- 도시지역의 주택난을 해소하기 위하여 주택건설사업 중 공공주도의 사업	택지개발촉진법		

제3장 한옥마을 계획기준

제7절 (공간구조와 토지이용) 공간구조와 토지이용에 관련된 사항은 다음과 같다.

3-7-1. 계획이념

- 1) (자연과의 조화) 전통마을에서 보여지는 계획이념인 자연과 조화를 이루기 위하여 주변지형 및 지세와 조화롭도록 계획하고 땅이 지속적으로 가져왔던 역사적 의미와 장소성을 고려하여 계획한다.
- 2) (풍수, 배산임수, 안산) 풍수, 배산임수원리, 안산 등 전통마을의 계획원리를 고려하여 계획한다.

3-7-2. 입지

- 1) (입지) 계획이념으로 고려되고 있는 자연과의 조화를 위하여 자연경관이 수려하여 이를 적극적으로 활용할 필요가 있는 부지에 한옥마을을 조성한다.
- 2) (주산안대) 각 개별 주거에서는 주변 지역에 존재하고 있는 큰 산, 하천 등을 주요 경관점으로 활용하는 안대를 고려하여 배치한다.
- 3) (좌향) 가급적 남향으로 방향을 정하고 자연경관이 수려한 방향으로 입지를 선정하고 주변에 고층아파트나 유흥시설 등이 위치하는 경우 거리가 떨어진 곳에 배치하거나 좌향을 고려하여 입지하도록 한다.
- 4) (기존지형 활용) 자연지형을 살리고, 절토를 최소화하여, 자연에 순응하도록 계획하며 원리지형을 최대한 유지하도록 계획한다.

3-7-3. 공간구조

- 1) (공간구조) 공간구조는 유기적 구조, 격자형 구조 등을 기본 형태로 구성될 수 있으며, 계획에 따라 변형하여 활용할 수 있다.

유 형	내 용
유기적 구조	한옥마을의 전통식 마을 구조와 유사한 형태로 자연지형을 활용하며, 비정형적인 필지패턴과 마을단위 공공공간등을 고려한 공간구조이다.
격자형 구조	현대식 마을 구조와 유사한 형태로 격자형 도로 패턴을 가지고 정형의 필지패턴을 가지는 공간구조이다.



유기적 구조(경주 양동마을)

격자형 구조(북촌 한옥마을)

3-7-4. 용도

- 1) (주거용도) 건축법시행령 별표1의 단독주택(단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관), 공동주택 중 연립주택, 다세대주택, 기숙사 및 택지개발업무지침 별표 5의 단독형집합주택을 권장한다.
- 2) (공공시설 및 근린생활시설 용도) 건축법 시행령 별표 1의 제1종근린생활시설의 용도를 허용한다.

3-7-5. 규모와 밀도

- 1) (규모) 한옥마을의 규모는 실수요자의 구매능력과 입지특성을 고려하여 계획하고, 최소 10채 이상이 조성되도록 한다.
- 2) (층수) 건축물의 층수는 주거용도인 경우, 전통적인 한옥마을의 경관을 형성 할 수 있도록 2층 이하로 계획하고 공공시설 및 근린생활시설 용도의 한옥 및 한옥과 어울릴 수 있는 현대건축물의 경우, 집합적인 한옥경관을 고려하여 4층 이하로 계획한다.
- 3) (밀도) 밀도는 건폐율 60%이하로 하되, 세부적인 밀도는 지구단위계획으로 관리한다.

3-7-6. 가구 및 필지

- 1) (가구계획원칙) 가구계획은 마을 조성사업의 사업성을 고려하여 토지이용의 효율을 높이되 전통 한옥마을의 가구체계를 현대적으로 해석해서 계획에 적용하고 각 필지로의 접근 및 서비스가 잘 이루어지도록 계획하고 장래변화에 적용할 수 있는 방향으로 계획한다.
- 2) (필지계획원칙) 획일화된 필지공급을 지양하여 다양한 유형의 한옥이 수용될 수 있도록 계획한다.

• 택지개발업무처리지침
별표5 환경친화적 블록형
단독주택용지 조성요령

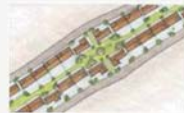
-위요형



-물대식형



-선형



-산재형



3) (필지계획유형) 필지계획은 택지공급방식에 따라 획지형과 블록형으로 구분 될 수 있다.

유 형	내 용
획지형	미리 획지를 조성해서 공급하는 방식으로 획일화 되지 않고 전통한옥마을의 경관을 유지할 수 있도록 설계공모를 권장한다.
블록형	미리 획지를 구획하지 않고 공급하는 방식으로 지형을 활용한 계획이 될 수 있도록 원형지공급 등의 방식을 권장한다.



획지형 계획방식

블록형 계획방식

4) (필지구모) 필지구모는 획지형과 블록형에 따라 다음과 같이 구분한다.

유 형	내 용
획지형	보급형은 300㎡미만, 일반형은 300㎡~400㎡, 전원형은 400㎡초과로 계획한다.
블록형	공공지분면적을 제외한 전용면적이 획지형 규모의 필지가 되도록 계획한다.

제8절 (교통) 교통에 관련된 사항은 다음과 같다.

3-8-1. 도로망

1) (도로계획원칙) 도로계획은 전통한옥마을의 가로경관 및 분위기를 고려하여 보행자 도로 위주로 계획하여 편리한 보행환경을 제공하고, 현대적인 생활방식을 수용하기 위하여 차량의 진입 범위에 대해서는 마을의 여건에 따라 고려되어야 한다.

2) (도로망) 도로망은 한옥마을의 입지에 따라 주변과 연계한 도로망 형태로 계획하고, 전통마을형의 유기적 구조와 현대 도시형의 격자형 구조를 고려할 수 있다.

3-8-2. 도로체계

1) (도로체계원칙) 도로는 전통마을의 도로체계에 따라 진입도로-안길(국지도로)-샛길-고샅길의 위계로 계획한다.

구 분	폭	용 도
진입도로	15~20m	차량진입, 자전거/보행 2차선, 노상주차
안길(국지도로)	6~10m	차량이동, 자전거/보행 1차선, 노상주차
샛길	4m	비상차량, 자전거/보행 보차혼용
고샅길(보행자도로)	2~4m	자전거/보행

2) (주요시설과 연계) 진입도로와 안길은 주요 교통시설 및 마을 내 커뮤니티시설과 연계되도록 한다.

3) (도로마감재료) 한옥마을의 도로마감은 한옥 및 한옥마을 전체 경관과 어울리게 계획한다.

3-8-3. 주차계획

1) (공동주차장) 마을 공동주차장이나 소규모 클러스터별로 공동주차장설치를 권장하며 공동주차장을 설치하는 경우 순수주차용도로 활용하고 한옥마을의 경관이 유지되도록 담장이나 식재계획을 권장한다.

2) (주차장마감) 한옥마을의 주차장 바닥마감은 전통마을의 경관과 생태 및 환경을 고려하여 투수재료로 마감하는 것을 권장한다.

3-8-4. 친환경 녹색교통

1) (보행네트워크) 한옥마을 내부는 가급적 보행자 전용도로로 계획하고 인접지역 및 외부지역과의 원활한 보행네트워크를 형성하도록 계획한다.

2) (보행자도로) 보행자도로는 주민이용이 빈번한 보행자도로(고샅길)나 산책로의 최소 폭을 2m 이상이 되도록 하고 편의시설, 휴게시설과 연계하여 계획함으로써 보행자가 편리하게 이용할 수 있도록 계획한다.

3) (자전거도로) 마을 내에는 가급적 자전거 활용을 권장하고 자전거도로는 보행자도로와 연계하여 친환경 녹색교통이 구현될 수 있도록 계획한다.

제9절 (생태 및 환경) 생태 및 환경에 관련된 사항은 다음과 같다.

3-9-1. 녹지체계

- 1) (녹지네트워크) 마을 내 공원 및 녹지 등은 가급적 마을 외부의 녹지체계와 연결되도록 함으로서 생태계의 연결을 유지하도록 계획한다.
- 2) (수종) 한국에서 자생하는 나무수종으로 계획하고, 소규모 블록단위로 테마를 가지는 식재계획을 권장한다.
- 3) (방풍림, 차폐수목) 지역풍이 예상되는 지역에는 방풍림을 조성하고 마을 주변에 경관 저해요소가 있는 경우, 시각 차폐를 위하여 수목을 식재한다.

3-9-2. 수체계

- 1) (수체계네트워크) 실개천, 연못 등을 연계하여 수체계를 계획하고 녹지체계와 연계하여 마을의 생태 네트워크를 구축하도록 계획한다.
- 2) (연못, 실개천) 마을내 자연적인 수위 조절 기능을 하는 연못을 설치하고 한옥마을 내부에 실개천(도랑)을 조성할 것을 권장한다.
- 3) (우수관리) 우수 및 하수체계를 각각 구분하여 우수를 경관적, 환경적으로 활용하며 기반시설 및 개별건축물 외부공간의 불투수층을 최소화하여 우수를 적극적으로 활용한다.

3-9-3. 생태

- 1) (기존생태환경요소 활용) 마을에 산재한 저수지·호수·마을연못 등의 자원을 조사하고 구역 내 수자원의 보전과 전체적인 수자원의 순환체계를 고려한 생태환경요소 활용계획을 수립한다.
- 2) (생태환경계획) 전통한옥마을의 경관조성 및 수체계를 고려하여 생태계획하고 마을 내 수위조정을 할 수 있도록 생태연못, 하천우수시설, 유수지 등의 도입을 권장한다.

3-9-4. 환경기초시설

- 1) (자연순환형 환경시설계획) 친환경한옥마을을 구현할 수 있도록 환경기초시설은 전통한옥마을 계획원리를 적용하여 자연적인 순환환경을 적용하며, 환경기초시설은 환경부하가 적은 시설로 계획한다.
- 2) (지중화) 한옥마을 환경의 질 확보를 위해 전봇대 설치를 지양하고 지중화 할 것을 권장한다.

- 3) (방재시설) 방재도로의 개별설치가 어려운 경우 마을내의 방재를 위하여 소화전을 설치한다.
- 4) (친환경에너지설비시설) 환경친화적 주거단지를 조성하기 위하여 태양열·지중냉열 등의 자연 에너지의 이용률을 높이는 친환경적인 에너지 설비 시설을 구축할 것을 권장한다.

제10절 (공공공간) 공공공간에 관련된 사항은 다음과 같다.

3-10-1. 한옥마을 옥외공간

- 1) (공공공간네트워크) 전통마을에 있는 마을숲, 진입마당, 마을마당, 실개천 등 공공공간 요소들이 연계되도록 계획하며 전통마을에서 나타나는 사적공간과 공적공간의 관계를 현대적으로 해석하여 계획한다.
- 2) (기존외부공간의 활용) 대상지에 기존에 있는 장승, 고목, 지형, 숲, 개천이 있을 경우 활용한다.
- 3) (마을숲, 상징나무) 마을의 상징적 효과와 동시에 주민들을 위한 휴식과 장소성을 인식시키는 요소로 마을숲과 상징나무를 활용한다.
- 4) (길과 골목, 마을마당) 전통한옥마을에서의 길과 골목의 형태와 구조에 따라서 계획하고 다양한 마을행사와 프로그램을 담을 수 있는 마을마당을 조성한다.

3-10-2. 공공건축물

- 1) (한옥형 공공시설 및 근린생활시설) 한옥마을내 조성되는 공공시설 및 근린생활시설은 한옥으로 조성하는 것을 권장하며, 한옥이 어려운 경우 한옥과 어울리는 디자인으로 계획될 수 있도록 현상설계를 권장한다.

제11절 (경관 및 공공시설물) 경관 및 공공시설물에 관련된 사항은 다음과 같다.

3-11-1. 건축물 배치

- 1) (배치계획원칙) 한옥의 처마를 고려하여 건축지정선·벽면지정선·건축한계선·벽면한계선 등을 지구단위계획으로 지정하고 이에 따라서 건축물이 적절하게 배치되도록 한다.
- 2) (배치방식) 한옥공간의 성격과 특성을 나타낼 수 있도록 칸과 채의 구성 방식을 고려하여 계획할 것을 권장한다.

3) (담장지정) 가로경관이 연속적인 형태를 형성할 수 있도록 담장과 건축물 외벽을 계획한다.

4) (마당) 마당은 공공공간 및 보행자도로, 마을마당 등과 연계될 수 있도록 계획하고 전통한옥의 마당 재료로 마감하는 것을 원칙으로 한다.

3-11-2. 건축물 외관

1) (재료) 전통적인 한옥마을의 외관을 고려하여 한옥마을을 구성하는 건축물, 공공시설물 등을 자연재료로 계획하도록 한다.

2) (담장) 담장은 전통한옥의 담장으로 설치하는 것을 기본방향으로 하되 필요할 경우 생울타리, 목책 등 투시형 담장으로 하고, 전체 한옥마을을 대상으로 재료, 형태, 색채 등에 대해 통일된 계획을 수립한다.

3) (건축물외벽) 건축물 외벽을 담장, 건축물, 외부공간 등 한옥마을 전체의 경관을 고려하여 통일감을 가지도록 한다.

4) (바닥마감) 도로, 담장, 공원 등 한옥마을의 바닥마감은 한옥 및 한옥마을 전체 경관과 어울리게 계획한다.

3-11-3. 공공시설물

1) (공공시설물 계획원칙) 안내표지판·가로시설물 등은 한옥마을의 이미지를 연출하는데 중요한 역할을 하게 되므로 새로운 경관미를 연출하여 한옥마을의 특성과 정체성을 인지할 수 있도록 계획하고 구체적인 설치기준은 지구단위계획으로 관리한다.

2) (안내판의 배치) 안내판은 주민이나 방문자에게 방향감을 제공하는 등 당해 지역에 대한 이미지를 강화시켜줄 수 있도록 상징적 요소를 개발하여 적재적소에 배치하도록 한다.

3) (옥외광고물의 계획) 간판의 크기·형태·색채·재질 등 옥외광고물에 대한 설치지침을 제시하여 광고물이 외부에 지나치게 노출되거나 당해 건축물이나 주변 건축물과 색채 이질감 등이 생기지 않도록 한다.

3-11-4. 경관

1) (경관계획원칙) 경관계획은 다른 부문별계획인 토지이용계획, 공원·녹지계획, 교통시설물계획, 가구 및 획지의 규모와 조성계획, 건축물에 관한 계획 등과 서로 연계하여 검토·수립한다.

2) (자연경관계획) 한옥마을과 주변 자연과의 연계를 위해 주요 공공공간과 도로 등에서의 자연조망점을 지정하고, 각 세대에서의 자연조망을 고려하여 마을경관계획을 수립함으로써 전통마을에서의 안대 및 좌향의 개념을 도입하는 것을 권장한다.

3) (가로경관계획) 한옥마을의 주요 보행자도로에서 한옥마을의 특징을 살릴 수 있도록 가로경관계획을 수립하며, 한옥마을의 경관이 유지될 수 있도록 건축물의 전체 외부형태가 인접한 건축물들과 조화되도록 계획한다.

제4장. 기타 계획 수립시 유의사항

제12절 (택지 및 도시개발계획) 택지 및 도시개발계획 수립시 유의사항은 다음과 같다.

4-12-1. 일반원칙

1) (택지개발계획상의 기준고려) 한옥마을은 사업지구 전체의 개발밀도 및 주변여건을 감안하여 택지개발계획 수립시 고려하여야 할 제 기준에 적합하도록 계획하여야 한다.

2) (세부사항의 결정) 한옥마을의 블록별 면적, 수용세대수, 건폐율 및 용적률 등 주택건설계획과 단지조성 및 주택건설에 필요한 기타 세부사항은 택지개발계획으로 정한다.

3) (용도지역) 한옥마을의 용도지역은 지구단위계획에서 세부사항을 결정하나 전용주거지역 또는 일반주거지역으로 결정한다.

4-12-2. 공공시설 설치계획

1) (마을내 인입계획수립) 블록의 진입로를 비롯한 상·하수도, 전기, 가스 등 공공처리시설은 주택건축에 지장이 없도록 한옥마을까지 인입계획을 수립하여야 한다.

2) (인접지역의 계획) 한옥마을에 인접하는 공공시설의 경우, 한옥으로 조성하거나 경관상 한옥과 어울릴 수 있는 건축물로 계획될 수 있도록 한다.

제13절 (지구단위계획) 지구단위계획 수립시 유의사항은 다음과 같다.

4-13-1. 일반원칙

- 1) (특별계획구역) 민간부문의 창의력을 극대화하여 시범단지로의 조성이 필요한 경우, 실수요자의 요구를 적극 수렴한 맞춤형으로 공급하기 위한 경우와 지형여건 등으로 일반화된 지침의 적용이 어려운 경우 등에는 한옥마을을 지구단위계획상 특별계획구역으로 지정하여 운용할 수 있다.
- 2) (창의적 계획보장) 지구단위계획은 규제요소(control)와 권장요소(incentive)로 나누어서 수립되되 민간의 창의성을 존중하기 위하여 각 블록별로 준수해야 할 기준을 가급적 최소화하여 선택적으로 적용하고, 수치로 제시되는 지침보다는 성능지침(performance guideline)위주로 운영한다.
- 3) (지적분할) 한옥마을은 개별필지로 지적분할하여 단독 소유하거나 지적분할 없이 공유할 수 있으며, 세부사항은 지구단위계획으로 관리한다.
- 4) (유연한 대처) 사회경제적 여건변화 및 관계법령의 개정으로 계획 수립당시에 예측할 수 없었던 용도 등의 출현 또는 배제가 필요할 경우에는 지구단위계획의 변경을 통하여 유연하게 대처한다.

4-13-2. 규제요소별 계획기준

- 1) (공동주택의 건축제한) 공동주택으로 건축하고자 할 경우에는 동일층이 4호 이내로 연립되도록 한다.
- 2) (지붕의 형태) 한옥이외의 건축물인 경우, 경사지붕을 원칙으로 하되, 지형 및 인접 건축물 등 주변여건에 따라 한옥과 어울릴 수 있는 디자인으로 지붕의 형태를 정할 수 있다.
- 3) (담장 및 경계선) 블록내 경계구분을 위한 담장은 전통한옥마을의 담장으로 설치하며, 필요한 경우 성인시신 이하의 생울타리, 목책 등 투시형 담장을 권장한다.

4-13-3. 공동이용시설 설치계획

- 1) (공동이용시설 설치) 한옥마을내에는 거주자들의 편의를 위하여 택지개발계획으로 정한 당해 블록 건폐율 및 용적률을 초과하지 않는 범위내에서 공동이용시설을 설치할 수 있으며 영리를 목적으로 할 수 없다.
- 2) (창의적 계획) 거주자의 공동체의식 함양을 위한 각종 커뮤니티시설 및 보안관리시설 등 공동이용시설은 민간부문의 창의적인 계획에 의해 설치될 수 있도록 규제를 최소화한다.

제14절 (관리운영계획) 관리운영계획 수립시 유의사항은 다음과 같다.

4-14-1. (한옥마을 주민협약) 한옥마을의 경관 창출과 유지 관리를 위해 주민들의 발의와 합의과정을 통해 자발적인 협정을 체결하여, 한옥마을의 경관 유지를 위해 노력하도록 한다.

4-14-2. 관리운영계획

- 1) (관리운영주체 및 세부사항) 수용세대수 규모에 따라 자체관리기구를 설립하거나, 관리전문회사에 위탁하여 관리토록 할 수 있으며, 관리운영에 필요한 세부사항을 정하는데 있어 필요한 경우에는 주택법령을 준용할 수 있다.
- 2) (경관유지방안) 한옥마을의 경관 유지를 위해 주민 주도의 운영위원회를 설치하여 건축물 계획 또는 시공시 심의회의를 진행할 수 있으며, 이와 관련한 내용은 경관협정에서 수립한다.
- 3) (연접한 한옥마을의 관리) 한옥마을이 연접하여 배치되어 있는 경우 관리의 효율성을 제고하기 위하여 통합관리방안을 강구토록 권장한다.