

한옥마을 조성을 통한 은평뉴타운 사업의
목표 달성 여부에 관한 고찰
-GIS 지리정보시스템을 활용하여-

연구자: 김성진, 김동영, 김민서A
김민주, 김주상, 박준형, 박현규

《 초 록 》

본 연구는 은평뉴타운 사업 지구 중 3-2 지구의 한옥마을 개발이 은평뉴타운 사업 기본 개발 목표인 '서북권 공공 임대주택 공급을 통한 강남 부동산 수요 흡수'를 달성하는데 미친 영향을 알아보는 것을 목적으로 한다. 국가 공공데이터 개방 사이트를 참조하여 강남북 주택매매가격지수 시계열 자료와 지리정보 데이터 베이스를 추출하고, 지리정보통계시스템을 활용하여 해석한 결과, 은평 한옥마을은 강남 부동산 수요를 흡수하지 못했다는 결과를 도출해냈다. 임대주택 수요층 및 은평 한옥마을 수요층 간 불일치 또한 이 결론을 뒷받침한다.

목 차

I. 서론	03
II. 이론적 배경	03
1. 뉴타운 사업의 정의 및 목적	03
2. 도시형 한옥마을 조성사업의 전국적 추진 현황 및 목적	03
3. 한옥마을 개발의 효과 및 조성 현황	04
III. 연구 방법	05
IV. 결과 및 고찰	06
1. 은평한옥마을 개발 배경 및 세부계획	06
2. 은평한옥마을 조성의 영향	08
V. 결론	10
VI. 참고 문헌	11

I. 서론

본 연구는 은평 뉴타운 사업 지구 중 3-2 지구의 은평 한옥마을이 은평 뉴타운의 사업 목표 달성에 미친 영향을 분석하는 것을 목적으로 한다. 은평 뉴타운은 서울시 뉴타운 사업 시범 지구로 선정되어 '강남 부동산 수요 흡수 및 서북권 공공 임대주택 대규모 공급'이라는 목표를 가지고 진행되었다. 그러나 뉴타운 사업 도중, 갑작스럽게 계획에 없던 한옥마을의 조성이 결정되었다. 한옥마을은 많은 필지의 공급이 이루어지지 않았고, 그마저 단독 주택의 성격을 띠었기에 해당 목표 달성에 긍정적 영향을 끼치지 않으리라 생각했다. 만약 구체적 심사를 거치지 않고 통과된 계획이라면, 결과의 원인을 뚜렷이 해 추후 도시 건설 계획에 참고할 수 있도록 해야하기에 본 연구를 진행하였다.

II. 이론적 배경

1. 뉴타운 사업의 정의 및 목적

서울시의 현 도시계획체계는 '국토종합계획', '광역도시계획', '도시기본계획'으로 구분된다. 그중 뉴타운 사업의 경우 '도시기본계획'에 속한다. 서울정책아카이브에 따르면 도시기본계획이란 합리적인 토지의 이용 및 지속 가능한 개발과 보전을 목적으로 수립되며, 20년 후 도시가 발전하여야 할 틀을 제시하는 종합계획으로 정의된다. 도시기본계획은 사회, 경제, 환경, 교통, 문화, 복지 등 전반적인 분야를 포괄하는 종합계획이다. 일반적으로 합리적인 토지의 이용 및 지속 가능한 개발, 보전을 위해 수립된다.

뉴타운 사업은 도시계획체계의 일종이다. 은평구는 은평구청 온라인 사이트에서 뉴타운 사업을 '총래 민간주도의 개발이 도시기반시설에 대한 충분한 고려 없이 주택 중심으로만 추진돼 난개발로 이어지는 문제점을 개선하기 위해 시행하는 새로운 기성시까지 재개발 방식'이라 밝혔다. 즉, 기존의 민간 주도로 진행되어 개별적인 주택의 가치 창출에 집중했던 소규모 단순 주택재개발과는 달리 공공주도로 운영되어 적정규모의 지정 생활권역 전역을 개발하여 종합적인 도시기반시설을 확충하는 종합적인 도시계획사업이다. 은평구가 뉴타운 사업 개발 대상으로 설정된 이유와 그 목적은 추후 서술하도록 하겠다.

2. 도시형 한옥마을 조성사업의 전국적 추진 현황 및 목적

국가한옥센터의 한옥 정책 브리프에 따르면 한옥마을은 일반적으로 '한옥이 집단으로 존치되어 있거나 새롭게 조성하는 마을로서 한옥이 밀집되어 전통적인 경관을 형성하는 지역'이라고 정의된다. 한옥마을의 법적 정의는 현재로서는 존재하지 않지만, 정의 시 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따르면 한옥마을 조성 시 지원의 최소 요건을 고려하여 보았을 때, 10호 이상의 한옥의 집합체라고 볼 수 있다. 도시형 한옥마을 조성사업은 현재 전국적으로 추진되고 있다. 당장 서울만 하더라도 북촌, 경복궁, 운현궁, 성북, 은평 등의 사례를 여럿 볼 수 있다. 이의 배경은 다양한데, 북촌한옥마을과 전주 한옥마을

의 성과를 가장 대표적 요인으로 꼽을 수 있다. 이들은 한옥마을의 대표적인 사례로, 그 경제성과 문화성은 이미 여러 차례 확인되어 왔다. 거리 상업화와 다양한 산업 유치, 건축 자산진흥시행계획에 따른 다양한 지원, 한옥의 건축자산 설정을 통한 문화 보전 가능성 극대화 및 현대적 해석 등을 그 장점으로 들 수 있다. 그러나 그렇다면 왜 대규모의 한옥을 더 지으려고 시도하지 않고 있을까. 국가한옥센터Auri National Hanoi Center는 한옥 정책 브리프 <신규 한옥마을 조성사업의 현황과 개선 방안>에서 한옥마을 조성의 현황과 문제점을 밝히고 이에 대한 개선 방안을 제시하였다.

국가한옥센터는 현재 존재하는 한옥마을 외에 조성이 검토되었으나 실제 추진되지 않은 사업의 사례를 밝혔다. 수원 광교신도시와 의정부 민락지구의 경우 각각 2008년과 2009년에 단독주택용지 내 한옥마을 조성이 고려되었으나 부동산 시장 상황과 주변 주택 대비 높은 조성 원가 등 사업성의 부족으로 추진되지 않았다. 2012년 제안된 화성 동탄 신도시 내 한옥마을 또한 제안되기는 하였으나 여러 차례의 수정계획에도 불구하고 사업 추진이 확정되지는 못하였다. 이처럼 택지개발지구 내 한옥마을 조성사업은 여러 차례 무산, 지연되어왔다. 그럼에도 불구하고 현재는 서울 은평뉴타운을 시작으로 상대적으로 많은 지역에서 추진, 개발되고 있는 실적이다.

그러나 문제는 수요공급과 규제이다. 한옥 특성상 충분한 개방감이 느껴질 수 있도록 하는 넓은 필지의 확보가 필수적이다. 그러나 이처럼 필지 규모를 크게 설정하게 되면 수요자 입장에서는 상당히 부담스러울 수 있다. 한옥 개발 자체의 건축비용이 높기도 하고 토지가격 자체가 높을 경우 부담감은 수요자에게 있어 배로 다가올 수 있다. 국가한옥센터는 그 대표적인 사례로 은평 한옥마을을 들었다.

은평 한옥마을은 분양이 계획대로 이루어지지 않을 것을 고려해 필지당 분양가격을 낮추기 위해 필지 전체 규모를 크게 줄이고 분할하는 등 규모를 작게 해 토지 결과적으로 토지 분양에 성공하였다. 초기에는 분양률이 매우 저조하였으나 토지 분양가를 하향 조정 한 후 분양에 성공한 사례는 전남 황룡행복마을, 단양 한옥마을을 비롯해 다양하다. 또한 한옥건축 규제의 미흡으로, 한옥마을의 전반적인 경관 형성이 어려운 실정이다. 그 사례로 건축물의 밀도를 대지건물비율 50%, 용적률 100%, 층수 2층 이하로 규정하고 있는 은평 한옥마을의 경우 최대 연면적 확보를 위해 외부공간의 개방감을 포기하는 한옥들이 많은 것이 사실이다. 은평 한옥마을 외에도 소규모 전원형 한옥마을의 경우 마땅한 계획의 부재로 통일성 있는 경관 형성이 어렵고, 일반 단독주택 용지와 큰 차별성 없이 규제할 시 한옥마을 정체성 형성에 실패할 수도 있다는 문제점이 있다. 이를 위해 국가한옥센터는 한옥마을의 특성을 반영한 보다 세부적인 계획 기준을 마련하고 수요자를 고려한 토지가격 설정 및 공동 이용 시설에 대한 지원을 확대하며 토지 분양 이후에도 한옥 건축 과정의 지원 및 관리 강화를 비롯한 정책 등을 제안하였다.

3. 한옥마을 개발의 효과 및 조성 현황

지금부터는 이와 같은 한옥마을 개발이 전국적으로 일어나고 있는 이유를 분석해보도록 하겠다. 전북발전연구원은 <전주 한옥마을 조성사업의 도심 재생 성과 분석 및 개선 방안>에서 한옥마을 조성에 따른 구도심 재생성과는 분석하였다.

전북발전연구원은 한옥마을 조성에 따른 효과를 네 가지 종류로 구분 지었다. '물리적

재생', '경제적 재생', '사회적 재생', '문화적 재생'이 그것들이다. 물리적 재생이란 단순히 물리적 외관과 환경의 질을 의미한다. 이는 도시 자체의 발전 수준과 주민들의 삶의 질을 어느 정도 정확하게 대변하는 지표이기에 실질적인 경제적, 문화적 효과 못지않게 중요하다 판단했다. 한옥마을의 경우 도시계획체계 수준에서 시의 계획에 의해 체계적이고 계획적으로 이루어지는 것이 일반적이다. 즉, 단순히 한옥 형태를 띠는 건물을 일부 짓고 끝나는 것이 아니라 주변 환경과의 조화 방안을 모색하고, 이를 극대화하기 위해 노력하며, 주거 환경을 오히려 개선하는 형태를 띠기 때문에 물리적 재생 효과가 매우 탁월하다고 할 수 있다. 그리고 이렇게 외부에 직접적으로 노출되는 외관이기에 문화적 효과 극대화에 더욱 직접적인 영향을 미친다. 한옥마을은 '한옥'이라는 우리 문화만의 고유한 주택을 현대적으로 해석하여 도심에 위치하도록 하는 역사유적을 활용한 재생방안이기에, 그 자체로 문화적 효과가 매우 뛰어나다고 할 수 있다. 물론 현대 도시인 만큼 현대성, 편의성과 고유성, 문화성의 조율이 요구된다. 자칫 잘못하여 편의성에 과도하게 치중한다면, 문화 재생의 효과를 잃고 오히려 문화를 퇴색시킬 수도 있다. 역사유적을 활용하고 재현하는 것은 매우 중요한 일이기에, 역사문화 자원을 기반으로 전문가들의 의견을 수렴하여 장기간에 걸쳐 조심스럽게 추진되어야 할 것이라고 이들은 밝혔다. 경제적, 사회적 재생은 일반적으로 한옥마을로부터 가장 주목하는 부문이다. 실제로 이 부문은 도시재생의 빠질 수 없는 요소이다. 한옥마을의 개발은 수요 측면과 공급자 측면에서 각각 발생하는데, 수요자 측면에서는 지역주민들의 소비지출을 극대화하는 것과 외부주민들의 유입과 소비를 유도하는 것으로 나눌 수 있다. 이같이 새로운 소비의 원천을 만들어 마을 내 수요 확대가 필요하다. 이렇게 발생한 수요를 감당할 수 있는 공급 또한 필수적이다. 기존 산업을 성장시키고 새로운 산업을 유치시켜 신수요를 감당할 수 있을 만큼 생산능력을 증가시키지 않는다면 증가한 수요는 초과수요로 불필요한 수요로 변할 것이다. 사회적 재생은 이와 매우 밀접하게 연결되어 있는데, 이를 통한 지역사회 활성화와 고용 확대 등이 그 예시이다.

결론적으로, 한옥마을 조성사업은 전통 문화도시로서의 위상 확립과 주민 참여 기반의 도심 재생 모델이라는 의미가 있다. 이에 따라 나타나는 물리적, 경제적, 사회적, 문화적 재생 또한 의미 있는 성과이다. 그러나 과열될 시 자체의 색깔과 고유성을 잃고 문화가 퇴색될 수 있다는 점과 지가 상승 및 주거기능 확보의 상충 문제, 잘못된 개발로 통일성 없는 외관과 역사를 제대로 반영하지 못하는 외형의 건축물을 개발할 가능성 등을 고려하여 보았을 때, 한옥마을의 지속성과 합의된 미래상을 위해서는 아직 많은 과제가 남아있을 것으로 보인다고 전북발전연구원은 결론지었다.

Ⅲ. 연구 방법

본 연구는 은평 한옥마을 개발이 '강남 부동산 수요 흡수 및 서북권 공공 임대주택 대규모 공급'이라는 은평뉴타운 사업 목적 달성에 어떠한 영향을 미쳤는지 알아보는 것을 목표로 한다. 이를 위해 은평구가 이러한 목적의 사업 대상지로 설정된 지리적, 인문적 특성과 은평 한옥마을의 필지 규모, 공급가격 및 분양 실적 등의 데이터를 기반으로 은평 한옥마을 개발의 영향을 부동산의 측면에서 분석한다.

GIS 지리 통계정보 시스템을 활용하여 한옥마을 개발 전후 강남·북 부동산 매매 가격 변화 추이를 나타내고 이를 시각화하여 한옥마을 개발이 강남의 주거목적 부동산 수요 흡수에 일조하였는지 판단한다. 한국토지주택공사 토지주택연구원은 <1, 2기 신도시 종합평가 연구>에서 공급 주택 분양 및 입주율, 입주 시기 분산율, 입주 시기 주택 시장 하향 안정화 정도 등의 지표를 통해 신도시 주택 공급 효과와 그 파생 효과를 평가한 바 있다. 해당 신도시 조성의 목적은 ‘주택 공급 확대를 통한 주택 시장 안정화’, ‘특정 지역 과밀 해소 및 수도권 균형 발전’으로, 은평뉴타운의 목적과 상당히 유사하다고 판단하였기에 이를 참고하여 은평 한옥마을 분양 및 입주율과 이의 분산율, 해당 시기 강남지역 주거목적 부동산의 가격 안정 정도를 통해 한옥마을의 강남지역 실질 부동산 수요 흡수 여부를 판단할 수 있을 것이다. 또한 토지주택연구원의 <주택수요평가지표의 개발과 적용연구>와 같이 주택 수요를 적절히 비교할 수 있는 수치화된 평가지표를 활용하여 은평 한옥마을 개발 전후 강남 일대 수요의 증감 동향을 파악한다면 수요 흡수 여부를 보다 명확히 할 수 있을 것으로 추측한다.

앞서 GIS에 활용한 한옥마을 개발 전후 강남·북 부동산 매매 가격 변화 추이 데이터를 시계열 분석을 진행하여 추후 강남·북 부동산 수요 및 매매 가격 차이를 예측할 수 있다. 이는 ‘서울 도시계획 포털’, ‘서울 열린 데이터 광장’, ‘국가공간정보포털’ 등의 공공기관에 요청하여 받은 ‘shp’, ‘shx’ 형태의 DB를 활용하여 진행한다. 은평뉴타운의 목적은 서술했듯, ‘임대주택 대규모 공급’과 ‘강남 부동산 수요 흡수’이다. 그러나 한옥마을 자체가 단독주택이기에, 단독주택 개발을 통해 임대주택 개발의 효과를 어느 정도까지 달성할 수 있는지를 우선으로 명확히 하고, 면적당 주택 공급 호수를 뉴타운 내 타 지구와 비교하여 목적 달성 여부를 판단할 것이다. 위와 같은 과정을 통해 한옥마을 개발이 은평뉴타운 목적 달성에 미친 영향을 분석할 수 있을 것이다.

IV. 결과 및 고찰

1. 은평 한옥마을 개발 배경 및 세부 계획

은평구 진관동 지역은 특히 1971년 그린벨트 개발제한구역으로 지정되어 오랜 시간 개발로부터 소외되어왔다. 은평구 일대의 자연을 보전하겠다는 취지로 시행된 정책이었으나 오히려 주변 지역의 급속한 개발과 대비되어 상대적 슬럼화의 진행을 더욱 가속했다. 지역 간 격차가 과도하게 확대되자, 2004년 서울시는 은평구 진관동 지역 그린벨트 해체 절차를 밟고, 공공주도 도시 재개발 대상 지역사업을 진행하였다. 당해년도, 은평구는 서울시 강북지역 뉴타운 시범지구로 선정되어 뉴타운 사업의 대표적인 사업으로 설정되었다.

은평구 내에서도 특히 진관동, 은평뉴타운 개발 지역에 한옥마을이 설치된 이유는 바로 해당 지역의 ‘입지’이다. 한옥마을 특성상 주변 환경과 풍수지리와 같은 자연적 입지를 고려할 수밖에 없다. 또한 현대에는 이에 더해 생활의 편리성과 연계성도 중시하고 있는 추세이다. 현재 은평 한옥마을 조성지역은 양쪽으로 북한산과 진관 근린공원이 위치하고 남쪽에 단독주택지가 위치한다는 점에서 한옥마을 개발 지역으로 적합해 선정되었다.

은평구 개발의 목적을 구체적으로 살펴보면, 부동산의 공급 및 질과 관련해서는 낙후지역 시가지를 개발 및 정비하여 주거생활 환경을 개선하고 국민임대주택과 분양주택을 충분히 공급이 있었고, 환경 및 균형 개발 측면에서는 지역 특성을 고려한 녹지 보전방안과 쾌적한 도시환경조성 및 건전한 도시 개발 유도, 지역 균형 개발 차원에서 서울 서북권의 관문지역으로서 새로운 지구 중심을 창출하겠다는 것이 있었다. 이를 간단하게 요약하자면, 강남 부동산 수요를 흡수하고 서북권의 공공 임대주택의 대규모 공급, 녹지 보전과 쾌적한 도시환경조성이라 볼 수 있다. 이러한 점에서 은평뉴타운 사업의 독특한 점을 엿볼 수 있다. 은평뉴타운 이후 추진된 도시개발계획 사업의 대표적인 사례인 문정지구 도시개발사업, 마곡 지구조성 등의 경우에는 개발 목표가 매우 뚜렷했다. 성공한 도시개발계획의 대표적 사례인 문정지구 도시개발사업의 경우, ‘문정동 일대 개별적 대규모 개발’, ‘서울시 지속적 성장 및 도시공간구조 보완의 거점 설정’이 목표였고, 마곡지구 조성의 경우 ‘서울경제의 구조변화를 기반으로 해 성장산업을 이끌어 나갈 핵심 지역으로 개발’, ‘서울시의 경제성장을 주도하는 대표적인 명소로의 설정’이 그 목표였다. 이처럼 단순 산업 개발 및 신성장동력산업 유치라는 단일적인 목표를 가지고 시행하였음을 알 수 있다. 서울시는 이러한 도시 개발 사업의 성공 요인이 바로 “지구 개발 기본 취지는 유지하되 시장수요와 도시여건 변화에 따라 민간의 수요와 요구에 적극적으로 대응하였고 국내 부동산 경기 침체에 따른 사업 부진 등 위기 상황에 100일 완판 계획을 추진하여 문정지구 내 매각 대상 토지 매각 완료하고, 서울시 부채감축에도 기여하였다”고 밝혔다. 즉, 경제성장 및 산업 유치라는 뚜렷한 목표를 가지고, 이를 이행하기 위한 다방면적인 정책을 시행함으로써 목표를 오히려 조기, 추가 달성하였다는 것이다. 반면 은평뉴타운 사업은 경제성장과 균형 개발, 녹지 보전과 쾌적한 도시 환경 조성 등 다양한 방면의 목적을 달성하기 위해 시행된 정책인 만큼 다소 중구난방 한 측면이 있었다.

은평구는 생활권의 경우 초등학교 통학권 기준 3~5천 세대 규모의 4개 소생활권을 구성하고, 상업지의 경우 구파발역을 중심으로 지구 중심 상업 기능을 계획하고자 하였다. 뉴타운 전역의 수용 인구는 총 45,307인므로, 주택 건설은 16181호에 걸쳐 이루고자 하였다. 지역 간선 측면에서 토지이용의 효율성을 높이기 위한 지역 간선의 합리적 조정을 이루고, 생활 가로를 충분히 조성하여 주민들의 편리성을 높이고자 하였다. 교육, 복지시설은 총 유치원 6개, 초등학교 5개, 중학교 2개와 자립형 사립고 1개교를 포함한 고등학교 4개를 유치하고, 다양한 주민편의시설 및 종합복지관 개발 계획을 밝혔다. 해당 계획의 경우 대부분 이행되기는 하였으나, 본 취지 이행 및 목표 달성 여부는 후술하도록 하겠다.

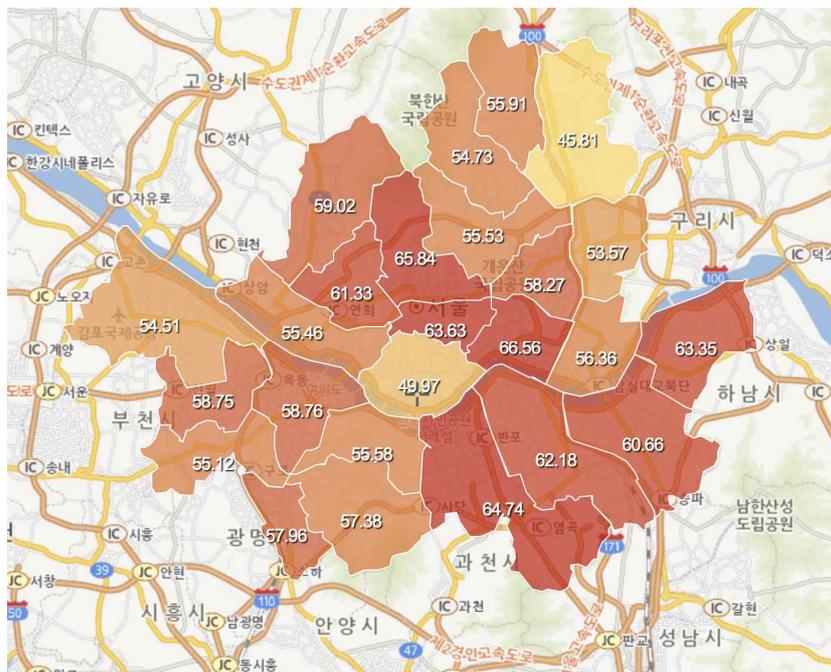
그러나 한옥마을의 경우 계획 초기부터 은평뉴타운 사업 계획에 포함되어 있던 것은 아니다. 서울특별시 온라인 사이트 <은평 한옥마을 필지 조성 및 공급 계획> 발표에 따르면, 은평 한옥마을 개발 배경에는 ‘서울 서북지역 활성화를 위한 은평구의 한옥마을 조성 요청이 있었’음을 알 수 있다. 은평뉴타운 사업의 세부 목표 중 하나가 ‘단지 포함 녹지율 42% 달성’임을 고려할지라도 이와 은평구의 갑작스러운 한옥마을 조성 요청 사이의 인과관계는 일반적인 관점에서 이해하기 힘든 것이 사실이다.

이처럼 모호한 목적으로 개발되었다 보니, 대중적인 홍보와 복지도 세세하게 이루어지지 못하였다. 결국 개발이 거의 완료된 2013년 11월 기준, 총 156개 필지 중 단 28필지

만이 분양되는 엄청난 미분양 사태가 발발했다. 이러한 분양 지연의 원인은 다양한데, 당시 단순 부동산 경기 침체에 따른 투자 수요 감소 및 실수요자 매입 기피와 한옥 밀집 지역으로의 미지정에 따른 각종 지원책 미흡, 기존 매입자의 건축 지연으로 인한 필지 매입 망설임 등을 뽑을 수 있다. 녹지 포함 총 65,500m²의 필지를 무의미하게 사용한 것이나 다름이 없다. 지금부터는 이렇게 개발된 한옥마을의 조성이 목적을 달성할 수 있었는지 본격적으로 분석해보도록 하겠다.

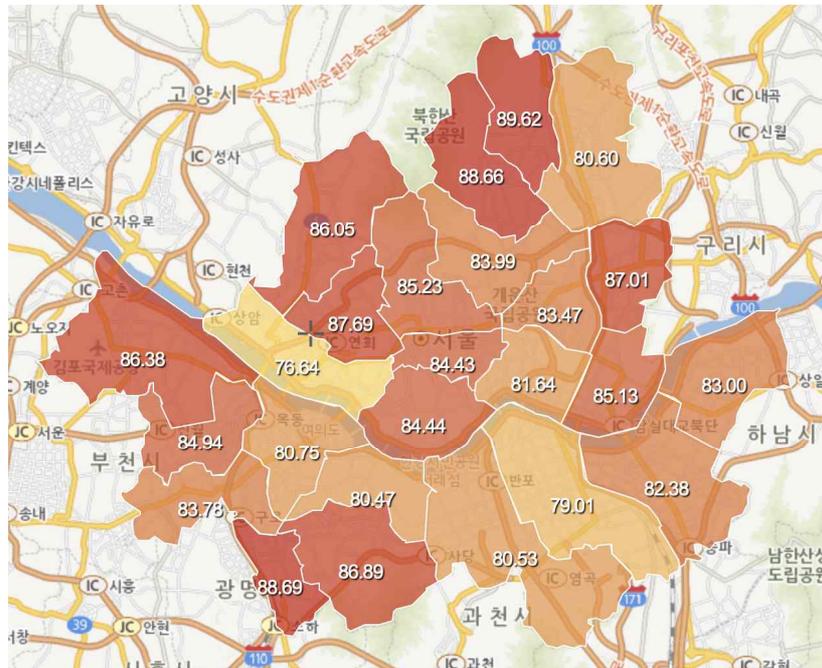
2. 은평 한옥마을 조성의 영향

아래는 KOSIS 국가통계포털에서 추출한 2005년 서울시 구별 주택매매가격지수이다. 주택매매가격지수란 한국감정원에서 주택가격의 상승세를 해석하기 위해 활용하는 자료이다. 아래 데이터에서 은평구는 서북권의 고양시와 맞닿은 지역이고, 강남구와 서초구는 한강 남쪽의 중간 지역이다. 흔히 강남권이라 불리는 강남구, 서초구의 주택매매지수는 각각 62.18, 64.74로, 타 구에 비해 상당히 높다. 이에 반해 은평구를 비롯한 서북지역 주택가격 상승세는 상대적으로 낮음을 알 수 있다. 2005년은 최초의 서울 서북권 최선두 재개발 사업인 은평뉴타운 사업이 발표되고 1년이 지난 후로, 강남권 주택 수요가 강북권과 비교해 한참 높을 때라고 해석할 수 있다. 이는 강북권 개발이 진행된 이유이기도 하다.



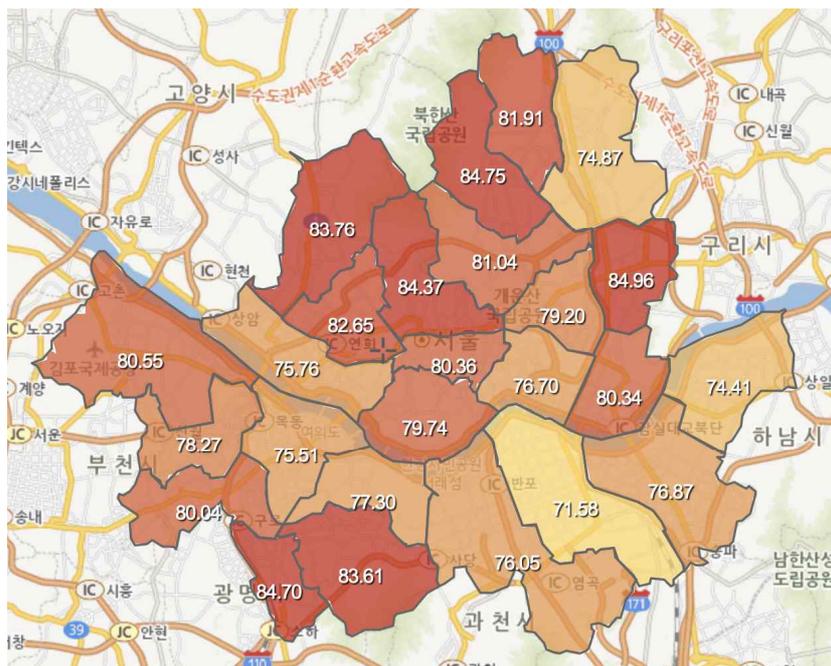
<그림 1> 2005년 서울시 구별 주택매매가격지수

다음은 2012년 서울시 구별 주택매매가격지수로, 2005년에 비해 확실히 강북지역의 주택매매가격이 더 높은 비율로 증가하고 있음을 알 수 있다. 2012년은 은평 한옥마을을 비롯한 뉴타운의 대부분 주택이 완공되고, 실입주를 받기 시작한 해이다. 따라서, 은평 한옥마을을 비롯한 은평뉴타운 사업이 적어도 강북권 선두 개발로 전반적인 강남 수요 흡수에 어느 정도 영향은 끼쳤음을 알 수 있다.



<그림 2> 2012년 서울시 구별 주택매매가격지수

다음은 실질적인 입주가 시작되고 3년 후인 2015년의 주택매매가격지수로, 분양 초기보다 강북 주택매매가 상승률이 더 높아졌음을 알 수 있다. 즉, 타 요인들이 있을지라도 은평뉴타운이 서북권 개발의 선두주자로서, 전반적인 수요 이동의 직간접적 기반을 마련했다는 점에서 의의가 있음을 부정할 수 없다.



<그림 3> 2015년 서울시 구별 주택매매가격지수

실제로 국토교통부 실거래가 공개시스템과 국세청 홈택스 양도소득세 모의 계산에 따르면, 2015년 기준 진관동 은평뉴타운 내 아파트의 최고 실거래가는 6억 3,700만 원으로,

불광동 8억 9천만 원에 뒤이어 두 번째로 높았다. 이를 토대로 위와 같은 결론을 내릴 수 있는 것이다.

그러나 이는 은평뉴타운 사업의 의의이지, 이를 근거로 은평 한옥마을이 강남 부동산 수요 흡수에 일조했다고 볼 수 없다.

앞서 언급했듯, 은평 한옥마을은 은평뉴타운 내 타 임대주택들이 분양 완료되는 동안, 총 156필지 중 28필지만 분양이 완료되었다. 분양 지연의 가장 큰 원인은 선두개발 사업에 포함되는 한옥마을 조성 사업인 만큼, 그 성공 여부가 불확실하였으나 이러한 불확실성을 잠재울 각종 지원책 마련이 미흡했다는 점이다. 따라서 은평구는 한옥 자체 개발 비용의 부담감과 만만치 않은 토지가를 고려하여 필지 전체 규모를 크게 감소시키고 이마저 더욱 작은 규모로 분할하여 필지당 분양가격을 낮추는 방법을 사용하였다. 결과적으로 완전 분양에 성공하기는 하였으나 단 156필지의 2년에 걸친 입주 분산율을 고려하면, 한옥마을 자체의 수요와 주택수요 흡수율은 기대만큼 높지 않았음을 알 수 있다.

또한 은평뉴타운 사업의 목적은 '강남권 임대주택 수요 흡수'였으나, 은평 한옥마을은 단독주택에 속한다. 일반적으로 공공지원 민간임대주택의 경우, 보증금 부담 없이 신규 아파트에 입주할 수 있어 초기부담이 적고, 취득 및 보유에 대한 세금 부담이 없으며, 주택 보유로 인해 정부 지원 혜택에서 제외 받는 일이 없으므로 1~2인 가구와 노년 계층의 수요계층이 형성된다. 실제로 은평뉴타운의 임대주택 입주자들 대부분은 은평뉴타운 사업을 필두로 강북권의 성장과 시세차익을 어느 정도 고려한 경제적 이익 추구 계층 혹은 단순히 싼 가격에 입주한 노년층이었다. 그러나 은평 한옥마을의 경우 환경, 자연과의 화합을 추구하고 토지값에 일반적인 임대주택 매매 비용보다 더 비싼 한옥 건축 비용을 부담할 수 있는 어느 정도 경제력이 있는 계층이었다. 한옥마을의 토지료는 임대주택들과 비슷하거나 아주 약간 더 싼 가격에 그치지만 한옥 자체를 세우는데 20억 내외의 추가 비용이 들기 때문에 이를 감당할 수 있는 계층만이 한옥마을에 입주할 수 있기 때문이다. 그러나 사회 초년생에 해당하는 1~2인 가구와 노년 계층은 대부분 이러한 환경과의 조화를 추구하거나 충분한 경제력을 갖추고 있을 가능성이 작다. 따라서 은평 한옥마을 자체는 강남권 임대주택 수요 흡수에 거의 미미한 영향을 미쳤다고 분석할 수 있다.

V. 결론

은평 한옥마을의 개발을 통해 강남권 임대주택 수요를 흡수해내지 못했다는 것이 본 연구의 결론이다. 은평뉴타운 사업 자체는 개발 및 입주 전후 강남·북 주택매매가격지수 변화를 근거로 강북권 개발의 선두주자로서 임대주택을 적절히 공급하여 추후 타 재개발 사업을 진행할 수 있도록 해, 강남권 부동산 수요 흡수에 직간접적으로 영향을 미쳤다고 볼 수 있으나 은평 한옥마을은 그렇지 못했다. 전통가옥 형식의 단독주택으로, 가구 수용량 자체도 뉴타운 내 타 사업지구들과 비교해 매우 낮은 편이었고, 수요층마저 흡수하고자 하였던 임대주택 수요층과도 일치하지 않았다. 상당히 높은 녹지 보전율과 자연환경 조성률을 근거로 녹지 보전 및 쾌적한 도시 환경 조성이라는 목표는 달성했다고 판단할 수 있으나 이는 뉴타운 사업의 부수적인 목적에 불과하고 가장 근본적인 목적인 균형 개발을

달성할 수 없었다는 점을 고려하면, 은평 한옥마을 조성으로서 은평뉴타운 사업 목적을 달성했다고 말할 수 없다.

VI. 참고 문헌

김용희, 서충원. (2014 Oct). 한옥 지원 사업에 관한 연구(박사학위, 강남대학교 일반대학원 부동산학과. http://www.reacademy.org/rboard/data/krea2_new/59_21.pdf

김태섭. (2003. Nov). 중산층의 민간임대주택수요 특성에 관한 연구. 주거환경연구원.

박선호. (2006 Jun). 주택 공급 확대보다 수요 분산이 절실하다. KDI 경제정보센터 나의경제 2006년 6월호

북한산 은평구 한옥마을. 은평 한옥마을. <http://www.cf13.wazzang.com/sub.do?sm=1934>

서울시 뉴타운 사업. (2015. Apr 13). 서울정책아카이브Seoul Solution. <https://seoulsolution.kr/ko/content/서울시-뉴타운-사업>

서울시 도시계획체계. (2015 May 8). 서울정책아카이브Seoul Solution. <https://www.seoulsolution.kr/ko/node/3073>

에스에이치 서울주택도시공사. (2008 Nov). 은평뉴타운 도시개발사업지구단위계획.

에스에이치 서울주택도시공사. (2017 Oct). 은평재정비촉진지구 도시개발사업 지구단위계획 결정(변경)도서. 은평 재정비촉진지구. https://www.i-sh.co.kr/main/upload/bbs/GS0401/html/20171031063641889_56bc878d1b4eee95e4b899d5e4310d.htm

은평뉴타운. (2014, Jun 11). 서울정책아카이브Seoul Solution. <https://www.seoulsolution.kr/ko/content/2056>

이강무. (n.d.). 서면답변서. <https://ms.smc.seoul.kr/attach/record/SEOUL/appendix/a08/A0030666.pdf>

이왕건. (2009). 서울시 뉴타운사업의 현황과 개선을 위한 기본원칙. 국토연구원 경제포커스 서울경제02_1

(2013 Nov). 은평한옥마을 필지 조성 및 공급 계획. 서울특별시 분야별정보 주택. <https://news.seoul.go.kr/citybuild/files/2013/11/52844e44c315c1.47243690.pdf>

(2016 Apr). 서울특별시의회 한옥지원특별위원회 결과보고서. 서울특별시의회
한옥지원특별위원회.

<https://ms.smc.seoul.kr/attach/record/SEOUL/appendix/a09/A0036262.pdf>

(2017 Dec). 한옥마을 특성 반영을 위한 신규 한옥마을 지구단위계획 주요내용. 국토교통부
건축문화경관과