# 서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례 일부개정조례안

# 심 사 보 고 서

| 의안 번호 | 330 |
|---|---|

2019. 2. 28
도시계획관리위원회

## Ⅰ. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자 : 2019. 1. 22. 고병국·이경선 의원

2. 회부일자 : 2019. 1. 31

3. 상정 및 의결일자

○ 제285회 임시회 제3차 도시계획관리위원회(2019. 2. 28. 상정·의결)

## Ⅱ. 제안설명의 요지 (고병국 의원)

1. 제안이유

○ 건축자산진흥구역 내에서의 수선·보수비용 지원확대를 통한 한옥의 멸실방지, 건축자산 전문인력의 양성 등을 위한 새로운 제도도입 등 한옥 등 건축자산의 보전을 위한 다양한 정책 시행의 근거를 마련하고자 함.

2. 주요골자

○ 서울우수한옥인증제 시행의 근거를 마련함(안 제4조).

○ 지구단위계획을 수립한 건축자산 진흥구역 안의 건축자산에 대한 건폐율의 최대한도를 90퍼센트로 규정함(안 제12조의2).

○ 한옥의 수선 및 보조, 융자 지원대상을 정비하고 부분수선의 보조 및 융자지원 규모를 상향 조정함(안 제21조제2항).

○ 건축자산 전문위원회 운영관련 일부 조문을 개정·보완함(안 제27조제2항).

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「건축법」 및 같은 법 시행령, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 및 같은 법 시행령

나. 예산조치 : 비용추계서 미첨부 사유서

다. 기　　타 : 해당사항 없음

## Ⅲ. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

### □ 개정안의 제출배경

○ 이 개정조례안은 건축자산진흥구역내 건폐율 완화, 한옥의 수선 및 보조, 융자 지원 대상 정비, 부분수선의 보조 및 융자지원 규모의 상향 조정 등 건축자산의 보존을 위한 다양한 정책의 시행 근거를 마련하려는 것으로 고병국·이경선 의원이 공동발의하여 2019년 1월 31일 우리위원회에 회부됨.

### □ 개정안의 주요내용 및 검토의견

**첫째, 서울우수한옥인증제 도입**(안 제4조제2항)

- 서울시가 '16년부터 시행[1]하고 있는 "서울우수한옥[2]인증제"(이하

1) 제1회 「서울우수한옥·한옥인 인증제」 세부추진계획(한옥조성과-11690, '16.10.27). 14개소 인증
제2회 「서울우수한옥·한옥인 인증제」 시행계획(한옥조성과-8330, '17.7.25). 20개소 인증
제3회 「서울우수한옥·한옥인 인증제」 시행계획(한옥조성과-7279, '18.7.30). 21개소 인증

2) '서울우수한옥'이란 2001년 이후 건축·리모델링한 서울시내 한옥 중 서울 한옥의

"한옥인증제")의 법적 근거를 마련하려는 것으로, 사업을 안정적·지속적으로 추진하기 위한 동력을 확보하기 위한 조치로서, 우수 한옥 건축을 장려하고 확산시키는데 기여할 수 있을 것으로 판단됨. 우수 한옥으로 선정될 경우, 서울시는 서울우수한옥 인증서 및 인증표식(대문 등에 부착)을 발급하고 시설 정기점검 및 소규모 수선 지원 등[3]을 해 주고 있음.

**둘째, 건축자산 진흥구역의 건폐율 완화**(안 제12조의2 신설)

- '건축자산진흥구역'내 건축물은 수선비용 지원 외에도 건축자산의 특성 유지·보전 및 활성화를 위하여 건폐율 등 14개 항목에 대한 건축특례를 적용받을 수 있음(**별첨 1**).

- 건폐율 특례와 관련하여, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률(이하 '**한옥등건축자산법**')」[4]에서 지구단위계획을 수립한 건축자산 진흥구역[5](이하 "**진흥구역**")안의 건축자산에 대해 「국토계획법령」상의 건

---

모범이 되는 고유 멋과 품격이 아름다운 한옥, 실생활 공간으로서 지혜가 담긴 한옥의 안전한 주거와 환경을 고려한 건강한 한옥을 말함.

3) 시설정기점검과 300만원('17년 200만원) 이내 소규모 수선 직접 지원이 있음('17.3월~)
- 2017년 : 시설정기정검('17.7월, 14개소), 200만원 이내 소규모 수선 지원(총 9건)
- 2018년 : 시설정기정검('18.6월, 34개소), 300만원 이내 소규모 수선 지원(총 43건)

4) 「**한옥등건축자산법**」 **제21조(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례)**
② 건축자산 진흥구역의 특성 유지·보전 및 활성화를 위하여 필요한 경우 지구단위계획을 수립한 건축자산 진흥구역에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에도 불구하고 대통령령(제16조제3항)으로 정하는 범위(90퍼센트)에서 건폐율의 최대한도를 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 달리 정할 수 있다. 이 경우 건폐율의 최대한도는 건축자산에 대하여만 적용한다.

5) 건축자산진흥구역: 시·도지사가 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위한 관리가 필요한 지역과 한옥마을, 전통사찰보존구역 등 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역에 대해 도시건축공동위원회의 심의를 거쳐 지정하는 구역을 말함(「한옥등건축자산진흥법」 제17조제1항).
현재 서울시에 지정된 구역은 없음. 종로구, 성북구 한옥밀집지역 등 11개 지역에

폐율에도 불구하고, 건폐율의 최대한도를 90% 이하의 범위에서 시·도 조례로 정할 수 있도록 한 규정을 반영하여, 이 조례에서는 건폐율을 90퍼센트 이하로 완화하려는 사항임[6].

- 이는 건축규제가 없던 시대에 형성된 옛 한옥을 포함한 건축자산의 현상 유지 및 보전, 또는 신·증축·개축 등을 통한 활성화, 그리고 건축자산이 골목길/옛길과 같은 가로에 인접하여 형성되어 있는 경우 가로의 원형 유지 및 역사적 분위기 조성을 위한 것으로 이해되며, 진흥구역이라 하더라도 지구단위계획으로 법적 최대한도의 범위 내에서 건폐율의 조정이 가능하므로 전향적 검토가 필요하다 판단됨.

- 다만, 건폐율 특례 적용 범위를 「한옥등건축자산법」(제21조제2항)에서 규정하고 있는 바와 같이 "지구단위계획을 수립한 건축자산 진흥구역 안의 건축자산"으로 명확히 규정할 필요가 있겠음. 또한, 서울시에는 현재 지정된 진흥구역이 없고, 종로구와 성북구 한옥밀집지역 등 11개 지역에 대해 진흥구역 지정 및 관리계획을 수립 중('17. 11~'19.5)에 있으므로, 계획 수립 및 진흥구역 지정시 그 기준 설정과 운용에 신중을 기하여 특례 적용이 남발되지 않도록 해야 할 것임.

**셋째, 한옥 지원비용 상향 조정 등**(안 제21조제2항)

- 한옥을 부분 수선할 경우 보조금을 현행 최대 1천만원에서 2천만원까지로 상향하고, 융자지원을 신설하여 1천만원까지 할 수 있도록

---

대해 건축자산진흥구역 지정 및 관리계획을 수립 중임('17. 11~'19.5).

6) 현재, 서울시는 지구단위계획으로 건폐율 등을 완화할 수 있도록 한 「국토계획법」 제52조 규정에 따라 한옥밀집지역내 건폐율을 지구단위계획으로 70~80%까지 완화하고 있음. **(별첨2)**

지원범위 및 규모를 확대하려는 것임.

| 구 분 | | | 서울시 전체 | 한옥보전구역 내 |
|---|---|---|---|---|
| 한옥 부분수선 지원금 | 현 재 (보조) | | 최대 1천만원 | 최대 1.5천만원 |
| | **확대안** | **보조** | **최대 2천만원** | |
| | | **융자** | **최대 1천만원 (신설)** | |

- 노후 한옥 지붕을 수선할 경우 서까래와 기둥 등의 수선으로 확대되는 경우가 대부분으로, 15평 한옥 기준시 지붕공사비가 1,600만원에서 2,200만원이 소요되어 지원금액을 현실화하고, 보조금을 초과하는 금액에 대하여는 건축주가 부담하는 개념의 융자지원을 신설하여 노후한옥에 대한 경관개선 및 한옥거주자에 대한 생활불편을 해소하려는 것으로 이해됨.

- 또한, 현행 조례에서 부분수선의 경우 한옥보전구역 내·외에 따라 지원에 차이[7]를 두고 있으나, 개정조례안에서 부분수선 지원 금액을 상향 조정하면서, 확대되는 지원금액을 한옥보전구역 내·외에 관계없이 동일하게 적용하는 것으로 하였음.

**넷째, 건축자산 전문위원회의 심의사항 조정**(안 제27조)

- "우수건축자산 및 한옥 수선 등의 비용 지원 심의기준의 제·개정" 사항을 건축자산 전문위원회(이하 "위원회")[8]의 심의대상으로 추가하는 사항임.

---

7) 현행 조례상 한옥보전구역 안에서는 보조 및 융자금의 범위에서 50%를 더 가산하여 지원 가능함(제21조 제2항).

8) 그간 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 의거한 건축위원회(한옥전문위원회) 및 「서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례」에 따라 한옥위원회로 이원화하여 운영하였으나, '18. 7. 5 이후 조례 통폐합으로 건축위원회(건축자산전문위원회)로 통합 운영 중임.

한옥수선 등의 비용지원 심의기준은 “한옥위원회 심의기준”[9]을 개선한 것으로 ‘16년 6월 9일 공고(제 2016-1255호)된 바 있으며, 한옥수선 등의 비용 지원 신청시 지원여부에 대한 적절성, 지원범위 등을 결정하기 위한 위원회의 심의기준으로서, 비용지원의 투명성과 공정성, 심의의 일관성을 확보하고자 하는 것으로 바람직하다 사료됨.

- 다만, 제27조제1항은 “위원회의 심의 및 자문사항”을, 같은 조 제2항은 “위원회 설치 및 운영에 관한 사항”을 정하고 있으므로, 현행 제2항의 위원회 심의사항을 제1항으로 삽입·수정할 필요가 있겠음[10].

또한, 경복궁 서측 지구단위계획(특별건축구역)(2016)에 따라 ‘한옥권장구역’(2층 또는 3층 이하)과 한옥보전구역[11] 외에서 한옥지정구역[12]과 연접하고 있는 비한옥 건축물의 경우에도 한옥과 동일하게 층수제한(3층 이하)이 적용되고 있는 바(아래 도면 참조), 한옥과의 조화 등을 고려하여 층수제한은 유지하되 건폐율은 위원회의 심의를 통해 완화(10% 이하)함으로써 주민 불편 해소와 재산권 보호에 기여할 수 있도록 “한옥밀집지역 특별건축구역내 비한옥 건축물 특례적용에 관한 사항”을 위원회의 심의 사항에 새로 추가할 필요가 있다 사료됨.

---

9) 한옥조성과-4221, ‘15. 4. 27.

10) 현행 조례 재27조제2항에서 건축조례 제7조제1호아목(리모델링 활성화구역 지정에 관한 자문)을 삭제하려는 이유는 현재 한옥밀집지역내 리모델링 활성화구역이 없으며, 리모델링 활성화구역 지정에 관한 자문은 현재 건축위원회의 자문사항으로 되어 있기때문으로 파악됨.

11) ‘한옥보전지역’은 한옥밀집지역 내에서 한옥건축 지정, 유도 또는 권장 등의 방법으로 규제되는 구역을 위원회의 자문을 거쳐 지구단위계획으로 정할 수 있음(조례 제15조).

12) 시장은 한옥을 보전 또는 진흥할 필요가 있는 지역을 위원회의 심의를 거쳐 한옥밀집지역으로 지정할 수 있다(조례 제15조).

Ⅳ. **질의 및 답변요지** : 생략

Ⅴ. **토론요지** : 생략

Ⅵ. **심사결과 : 수정 가결**(출석위원 전원 찬성)

Ⅶ. **소수의견의 요지** : 없음

# 서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례 일부개정조례안 수정안

| 의 안<br>번 호 | 관련<br>330 |
|---|---|

제안일자 : 2019. 02. 28
제 안 자 : 도시계획관리위원장

1. 수정이유

○ 건축자산 진흥구역 안에서의 건폐율 특례 적용대상을 명확히 하고, “한옥밀집지역의 특별건축구역내 비한옥 건축물 특례적용에 관한 사항”을 건축자산 전문위원회의 심의 사항으로 추가하여, 경복궁 서측 지구단위계획에 따라 한옥권장구역과 한옥보전구역 외에서 한옥지정구역과 연접하고 있는 비한옥 건축물의 건폐율을 완화할 수 있는 기회를 부여하고자 함.

2. 수정 주요내용

○ 건축자산 진흥구역안에서의 건폐율 완화 대상을 지구단위계획을 수립한 건축자산 진흥구역 안으로 명확히 함(안 제12조의2).

○ 건축자산 전문위원회 심의사항에 “한옥밀집지역의 특별건축구역내 비한옥 건축물 특례적용에 관한 사항”을 추가함(안 제27조제1항바목).

○ 경미한 자구 수정을 함(안 제21조제2항 및 안 제27조제2항).

# 서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례 일부개정조례안 수정안

**서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례 일부개정조례안을 다음과 같이 수정한다.**

안 제12조의2 중 “건축자산 진흥구역”을 “지구단위계획을 수립한 건축자산 진흥구역”으로 하고,
안 제21조제2항 각 호 외의 부분 중 “가산할 수 있으며, 한옥의 외관 및 내부의 구체적인 범위(한옥을 부분수선 하는 경우는 제외) 및”을 “가산(한옥을 부분수선 하는 경우는 제외)할 수 있으며,”로 한다.

안 제27조제1항에 바목을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제2항 중 “제6조의2, 제7조제1항 바목”을 “제6조의2”로 한다.
바. 한옥밀집지역의 특별건축구역내 비한옥 건축물의 특례 적용에 관한 사항

# 수정안 조문 대비표

| 현 행 | 개 정 안 | 수 정 안 |
|---|---|---|
| | 〈신 설〉 | 제12조의2(건축자산 진흥구역 안에서의 건폐율) 법 제21조제2항에 따라 **건축자산 진흥구역** 안의 건축자산에 대한 건폐율은 90퍼센트 이하로 한다. | 제12조의2(건축자산 진흥구역 안에서의 건폐율) ---------- **지구단위계획을 수립한 건축자산 진흥구역** ---------- . |
| 제21조(한옥 수선 등의 보조 및 융자지원) | 제21조(한옥의 소요비용 지원) | 제21조(한옥의 소요비용 지원) |
| ① (생 략) | ① (현행과 같음) | ① (현행과 같음) |
| ② 보조 및 융자지원 한도액은 다음 각 호와 같다. 이 경우 한옥보전구역은 50퍼센트 이내에서 가산할 수 있으며, 한옥의 외관 및 내부의 구체적인 범위 및 융자지원조건은 규칙으로 정한다. | ② ---------- **가산할 수 있으며, 한옥의 외관 및 내부의 구체적인 범위(한옥을 부분수선 하는 경우는 제외) 및** ---------- . | ② ---------- **가산(한옥을 부분수선 하는 경우는 제외)할 수 있으며,** ---------- . |

| | | |
|---|---|---|
| 1. (생 략) | 1. (현행과 같음) | 1. (현행과 같음) |
| 2. 비한옥을 한옥으로 신축하는 경우 | 2. 한옥---------- | 2. ---------- |
| 가.~나. (생 략) | 가.~나. (현행과 같음) | 가.~나. (현행과 같음) |
| 3. 한옥의 부분수선의 경우: 외관, 지붕, 창호, 담장, 단열 등을 수선할 경우 공사비용의 범위에서 최대 1천만 원까지 보조지원 | 3. ----------: ---------- 2천만 원까지 보조지원 및 1천만 원까지 융자지원 | 3. ----------: ---------- |
| 4. (생 략) | 4. (현행과 같음) | 4. (현행과 같음) |
| ③ ~ ⑤ (생 략) | ③ ~ ⑤ (현행과 같음) | ③ ~ ⑤ (현행과 같음) |
| 제27조(건축자산 전문위원회 설치·운영) | 제27조(건축자산 전문위원회 설치·운영) | 제27조(건축자산 전문위원회 설치·운영) |
| ① (생 략) | ① (현행과 같음) | ① (현행과 같음) |
| 가. ~ 라. (생 략) | 가. ~ 라. (현행과 같음) | 가. ~ 라. (현행과 같음) |
| 〈신 설〉 | 마. 우수건축자산 및 한옥 수선 등의 소요비용 지원 심의기준 제·개정 | 마. ---------- |

| | | |
|---|---|---|
| | 〈신 설〉 | **바. 한옥밀집지역의 특별건축구역내 비한옥 건축물의 특례 적용에 관한 사항** |
| 2. (생 략) | 2. (현행과 같음) | 2. (현행과 같음) |
| ② 위원회 설치·운영에 관한 사항은 「서울특별시 건축 조례」 제5조제1항(제1호를 제외한다), 제5조의2부터 제5조의3까지, 제6조의2, 제7조제1항제1호아목, 제8조부터 제14조까지를 적용한다. | ② ----------(제1호 및 제3호----------), ----------**제6조의2, 제7조제1항제1호바목**, ----------. | ② ----------), ----------**제6조의2,** ---------- |

서울특별시조례 제 호

# 서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례 일부개정조례안

**서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.**

제4조를 다음과 같이 한다.

제4조(건축자산 전문인력의 양성 등) ① 시장은 법 제8조제1항에 따라 전문인력 양성을 위해 서울한옥장인인증제를 시행할 수 있다.

② 시장은 우수한 한옥 건축 장려 및 전파 등을 위해 서울우수한옥 인증제를 시행할 수 있다.

제12조의2를 다음과 같이 신설한다.

제12조의2(건축자산 진흥구역 안에서의 건폐율) 법 제21조제2항에 따라 지구단위계획을 수립한 건축자산 진흥구역 안의 건축자산에 대한 건폐율은 90퍼센트 이하로 한다.

제21조 제목 “(한옥 수선 등의 보조 및 융자지원)”을 “(한옥의 소요비용 지원)”으로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 후단 중 “가산할 수 있으며, 한옥의 외관 및 내부의 구체적인 범위 및”을 “가산(한옥을 부분수선 하는 경우는 제외)할 수 있으며,”로 하며,

같은 항 제2호 각 목 외의 부분 중 “비한옥을 한옥”을 “한옥”으로 하고, 같은 항 제3호 중 “1천만 원까지 보조지원”을 “2천만 원까지 보조지원 및 1천만 원까지 융자지원”으로 한다.

제27조제1항제1호에 마목 및 바목을 각각 다음과 같이 신설한다.

마. 우수건축자산 및 한옥 수선 등의 소요비용 지원 심의기준 제·개정

바. 한옥밀집지역의 특별건축구역내 비한옥 건축물의 특례 적용에 관한 사항

제27조제2항 중 “제1호”를 “제1호 및 제3호”로, “제6조의2, 제7조제1항제1호아목”을 “제6조의2”로 한다.

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

# 신·구조문 대비표

| 현 행 | 개 정 안 |
| --- | --- |
| 제4조(건축자산 전문인력의 양성) 시장은 법 제8조제1항에 따른 전문인력 양성을 위해 서울한옥장인인증제 등 관련 제도 도입 및 교육 등을 추진할 수 있다. | 제4조(건축자산 전문인력의 양성 등) ① 시장은 법 제8조제1항에 따라 전문인력 양성을 위해 서울한옥장인인증제를 시행할 수 있다.<br>② 시장은 우수한 한옥 건축 장려 및 전파 등을 위해 서울우수한옥인증제를 시행할 수 있다. |
| 〈신 설〉 | 제12조의2(건축자산 진흥구역 안에서의 건폐율) 법 제21조제2항에 따라 지구단위계획을 수립한 건축자산 진흥구역 안의 건축자산에 대한 건폐율은 90퍼센트 이하로 한다. |
| 제21조(한옥 수선 등의 보조 및 융자지원)<br>① (생 략) | 제21조(한옥의 소요비용 지원)<br>① (현행과 같음) |
| ② 보조 및 융자지원 한도액은 다음 각 호와 같다. 이 경우 한옥보전구역은 50퍼센트 이내에서 가산할 수 있으며, 한옥의 외관 및 내부의 구체적인 범위 및 융자지원조건은 규칙으로 정한다. | ② ---------- 가산(한옥을 부분수선 하는 경우는 제외)할 수 있으며, ----------. |
| 1. (생 략) | 1. (현행과 같음) |

| 현 행 | 개 정 안 |
| --- | --- |
| 2. 비한옥을 한옥으로 신축하는 경우 | 2. 한옥---------- |
| 가. ~ 나. (생 략) | 가. ~ 나. (현행과 같음) |
| 3. 한옥의 부분수선의 경우: 외관, 지붕, 창호, 담장, 단열 등을 수선할 경우 공사비용의 범위에서 최대 1천만 원까지 보조지원 | 3. ----------: ---------- ---------- 2천만 원까지 보조지원 및 1천만 원까지 융자지원 |
| 4. (생 략) | 4. (현행과 같음) |
| ③ ~ ⑤ (생 략) | ③ ~ ⑤ (현행과 같음) |
| 제27조(건축자산 전문위원회 설치·운영) | 제27조(건축자산 전문위원회 설치·운영) |
| ① (생 략) | ① (현행과 같음) |
| 1. (생 략) | 1. (현행과 같음) |
| 가. ~ 라. (생 략) | 가. ~ 라. (현행과 같음) |
| 〈신 설〉 | 마. 우수건축자산 및 한옥 수선 등의 소요비용 지원 심의기준 제·개정 |
| 〈신 설〉 | 바. 한옥밀집지역의 특별건축구역내 비한옥 건축물의 특례 적용에 관한 사항 |
| 2. (생 략) | 2. (현행과 같음) |
| ② 위원회 설치·운영에 관한 사항은 「서울특별시 건축 조례」 제5조제1항(제1호를 제외한다), | ② ---------- ---------- ----------(제1호 및 제3호----- |

| 현 행 | 개 정 안 |
| --- | --- |
| 제5조의2부터 제5조의3까지, 제6조의2, 제7조제1항제1호아목, 제8조부터 제14조까지를 적용한다. | ---------), ----------, 제6조의2, ----------. |