

서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

의안 번호	330
----------	-----

2019. 2. 28
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2019. 1. 22. 고병국·이경선 의원 공동 발의 (2019. 1. 31 회부)

2. 제안이유

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

3. 주요골자

- 서울우수한옥인증제 시행의 근거를 마련함(안 제4조).
- 지구단위계획을 수립한 건축자산 진흥구역 안의 건축자산에 대한 건폐율의 최대한도를 90퍼센트로 규정함(안 제12조의2).
- 한옥의 수선 및 보조, 용자 지원대상을 정비하고 부분수선의 보조 및 용자지원 규모를 상향 조정함(안 제21조제2항).
- 건축자산 전문위원회 운영관련 일부 조문을 개정·보완함(안 제27조제2항).

4. 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

5. 검토의견

□ 개정안의 제출배경

- 이 개정조례안은 건축자산진흥구역내 건폐율 완화, 한옥의 수선 및 보조, 용자 지원 대상 정비, 부분수선의 보조 및 용자지원 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 시행¹⁾하고 있는 “서울우수한옥²⁾인증제”(이하 “한옥인증제”)의 법적 근거를 마련하려는 것으로, 사업을 안정적·지속적으로 추진하기 위한 동력을 확보하기 위한 조치로서, 우수 한옥

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

건축을 장려하고 확산시키는데 기여할 수 있을 것으로 판단됨. 우수 한옥으로 선정될 경우, 서울시는 서울우수한옥 인증서 및 인증포식(대문 등에 부착)을 발급하고 시설 정기점검 및 소규모 수선 지원 등³⁾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 진흥구역⁵⁾(이하 “진흥구역”)안의 건축자산에 대해 「국토계획법령」상의 건폐율에도 불구하고, 건폐율의 최대한도를 90% 이하의 범위에서 시·도 조례로 정할 수 있도록 한 규정을 반영하여, 이 조례에서는 건폐율을 90퍼센트 이하로 완화하려는 사항임⁶⁾.

3) 시설정기점검과 300만원(‘17년 200만원) 이내 소규모 수선 직접 지원이 있음(‘17.3월~)

- 2017년 : 시설정기점검(‘17.7월, 14개소), 200만원 이내 소규모 수선 지원(총 9건)
- 2018년 : 시설정기점검(‘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 대해 건축자산진흥구역 지정 및 관리계획을 수립 중임(‘17. 11~‘19.5).

- 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 필요하다고 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. 1~19.5)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 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)

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

- 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 용자지원을 신설하여 노후한옥에 대한 경관개선 및 한옥거주자에 대한 생활불편을 해소하려는 것으로 이해됨.
- 또한, 현행 조례에서 부분수선의 경우 한옥보전구역 내·외에 따라 지원에 차이⁷⁾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.

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 등

7) 현행 조례상 한옥보전구역 안에서는 보조 및 용자금의 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.

9) 한옥조성과-4221, '15. 4. 27.

을 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 있겠음¹⁰⁾.

또한, 경복궁 서측 지구단위계획(특별건축구역)(2016)에 따라 ‘한옥권장구역’(2층 또는 3층 이하)과 한옥보전구역¹¹⁾ 외에서 한옥지정구역¹²⁾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.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 임경숙
연락처	02-2180-8205
이메일	kslinga@seoul.go.kr

10) 현행 조례 제27조제2항에서 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).

〔붙임1〕 구역내 건축특례적용 항목(법 제19조 동법 시행령 21조): 14개 항목

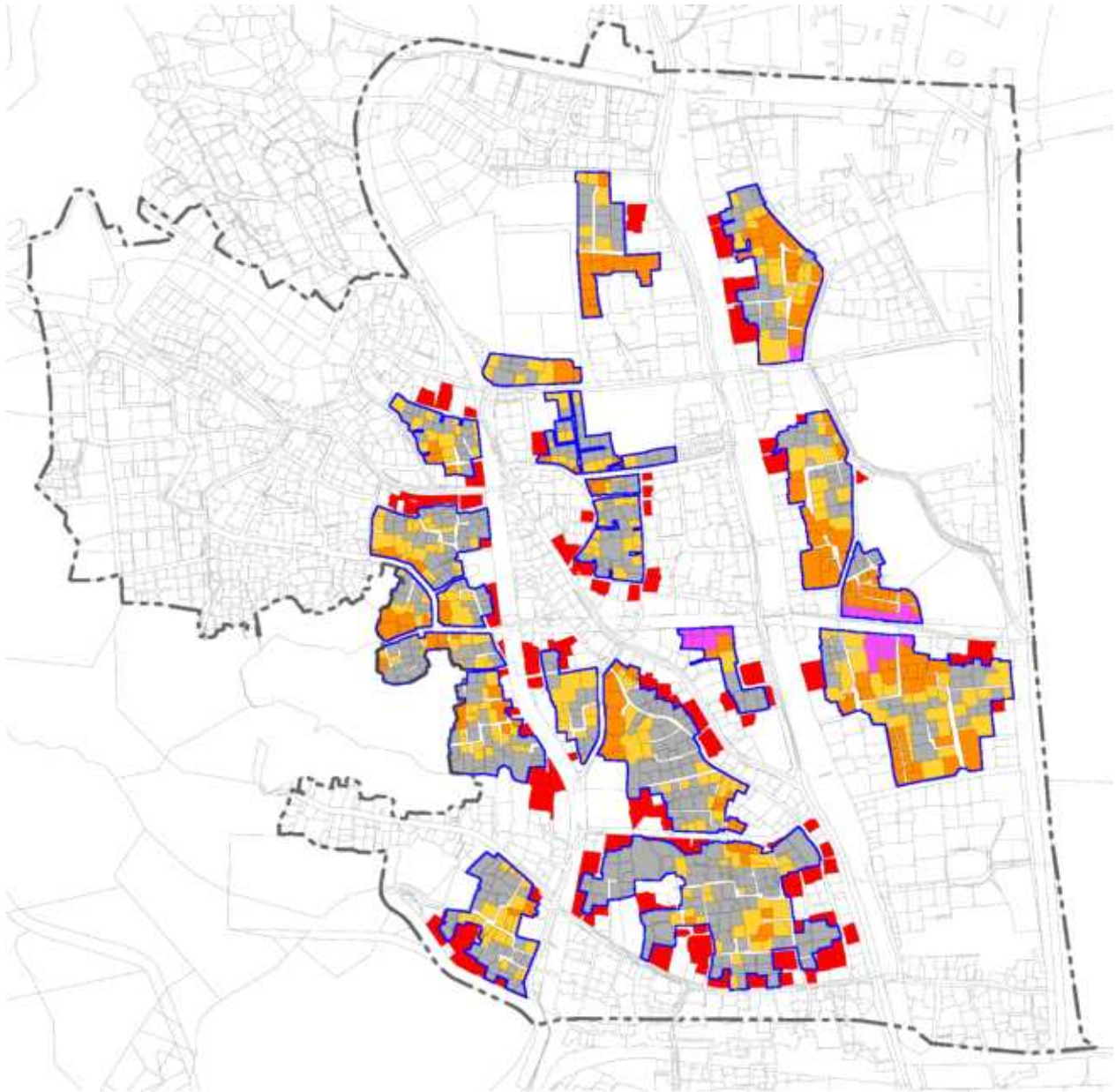
관련 법률	조항	내용	한옥	우수 건축자산	지구 단위계획	건축자산 진흥구역
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	제76조	용도지역/용도지구의 건축제한	-	-	△	△
	제77조	용도지역의 건폐율	-	○	△	△
	제78조	용도지역의 용적률	-	-	△	△
「건축법」	제2조 제1항 제9호	대수선의 범위	○	-	-	-
	제42조	대지의 조경	-	○	○	○
	제43조	공개공지 등의 확보	-	○	○	○
	제44조	대지와 도로의 관계	-	○	○	○
	제46조	건축선의 지정	-	○	-	○
	제47조	건축선에 따른 건축제한	-	○	-	○
	제49조	건축물의 피난시설 및 용도제한 등	-	○	-	-
	제50조	건축물의 내화구조와 방화벽	-	△	-	-
	제50조의2	고층건축물의 피난 및 안전관리	-	○	-	-
	제51조	방화지구 안의 건축물	-	△	-	-
	제52조	건축물의 마감재료	-	○	-	-
	제53조	지하층	-	○	-	-
	제58조	대지 안의 공지	○	○	-	○
	제59조	맞벽건축과 연결복도	-	○	-	○
	제60조	건축물의 높이 제한	-	○	△	△
	제61조	일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한	○	○	○	○
	제62조	건축설비기준 등	-	○	-	-
	제64조	승강기	-	△	-	-
제84조	건축면적 및 바닥면적 산정방법	○	-	-	-	
「주차장법」	제19조	부설주차장의 설치	-	○	△	△
	제19조의2	부설주차장 설치계획서	-	○	-	○

※ 비고: ○ 100% 적용가능, △ 조건부 적용

[붙임2] 한옥밀집지역내 지구단위계획에 따른 건폐율 완화현황

구분	북촌	경복궁서측	조계사주변	인사동	운현궁주변	돈화문로	익선동
위치	종로구 가회동 등 일대	종로구 체부동 등 일대	종로구 건지동 등 일대	종로구 인사동 등 일대	종로구 경운동 등 일대	종로구 권농동 등 일대	종로구 익선동 일대
면적(m ²)	1,128,372	582,297	66,698	124,068	147,809	147,860	31,121.5
건축물 현황 (한옥/비한옥)	2,782동 (1,231/1,551)	2,322동 (616/1,706)	-	385동 (130/255)	304동 (96/208)	677동 (153/524)	213 (118/95)
건폐율	70% (특별건축구역)	70% (특별건축구역)	80%	80%	80%	80%	80%
고시일	재정비중	'16.07.14	재정비중	'09.12.10	'13.06.13	'10.02.25	'18.5.10
비고	한옥 및 역사문화보전을 위한 도시관리계획의 민간부문 및 공공부문 지침 수립						

[붙임3] 경북공서측 비한옥건축물 특례적용 대상



경북공서측 특별건축구역 '특례대상 비한옥건축물'

▶ 한옥보전구역 내부(한옥권장구역)

- 2층 이하 층수제한 비한옥건축물
- 3층 이하 층수제한 비한옥건축물
- 3층 이하 층수제한 비한옥건축물 (4층 건축 시 특례대상에서 제외)

▶ 한옥보전구역 외부(한옥보전구역에 포함된 '한옥지정구역'과 연결)

- 3층 이하 층수제한 비한옥건축물 (4m 건축물 이격을 통해 4층 건축 시 특례대상에서 제외)

※ 경북공서측 지구단위계획에서 건축한계선과 고층부 벽면한계선이 함께 지정한 중대규모 필지의 건축물은 특례대상에서 제외
 ※ 한옥보전구역 외부의 한옥지정구역 연결기준은 경북공서측 지구단위계획 놀이계획 참조

- 경북공서측 특별건축구역
- 한옥보전구역
- 한옥지정구역

※ 위 지역외의 부분은 4층이하 층수제한 지역으로, 건폐율 완화대상에서 제외.