

마. 한옥등록제 활성화 방안

한옥등록제 관련 법규의 정비

한옥등록제는 2001년 1월 건축조례가 개정되고, 4월에 조례에서 명시한 구체적인 시행절차를 담은 규칙이 제정되어 시행되어 왔으나, 제도를 처음 도입하여 시행하는 만큼 짧은 기간임에도 눈에 띄는 몇 가지 문제점들이 드러나고 있어 한옥등록제의 원활한 시행에 장애가 되고 있다.

건축조례는 서울시 전역의 건축물의 허가에 관한 사항을 담는 조례로 지원이 주된 골자인 등록한옥에 관한 사항을 담는 것은 법 논리상 불합리한 점이 있다. 따라서 현재 건축조례에 포함되어 있는 등록한옥의 지원에 관한 사항을 독립된 별도조례로 제정하고, 제정시에 현재까지의 진행과정에서 노출된 문제점들을 보완할 필요가 있다.

별도의 조례제정 필요성에 대한 논의가 서울시 내부에서도 진행되어 도시환경개선단에서 2001년 9월 조례 초안(‘한옥등록 및 지원 등에 관한 조례’)에 대한 검토를 의뢰한 바 있다.

서울시의 조례초안에 대한 검토를 바탕으로 연구원에서 제안하는 조례 제정방향을 요약하면 다음과 같다.

한옥의 등록 및 지원 등에 관한 조례(제정안) 주요내용

구분	한옥의 등록 및 지원 등에 관한 조례(제정안)	조항
적용의 범위	제3조(적용의 완화) 제1항의 규정에 의거 시장이 지정, 공고한 구역내의 한옥	제2조(적용범위)
한옥의 등록 및 지원	한옥등록자에 대한 자금 지원 및 주차장 등 공공시설의 무료 또는 사용료 감면이나 비용 지원	제3조(한옥의 등록) 제4조(한옥등록에 대한 지원)
수선 자금의 보조, 용자 대상 및 범위	○ 단독주택 - 외관(지붕,담,벽,대문 등) : 비용의 2/3 이하, 최대 3천만원까지 보조 비용의 1/3 이하, 최대 2천만원까지 용자 - 내부(부엌, 화장실 등) : 최대 2천만원까지 용자 ○ 소규모 박물관, 전시관, 공방, 생활관, 민박, 단독주택 등 - 외관 : 비용의 2/3 이하, 최대 3천만원까지 보조 비용의 1/3 이하, 최대 2천만원까지 용자 - 내부 : 비용의 2/3 이하, 최대 3천만원까지 용자 ○ 한옥 신축 또는 개축 - 신축 : 비용의 1/3 이하, 최대 6천만원까지 용자 - 개축 : 비용의 1/3 이하, 최대 4천만원까지 용자 ○ 한옥심사위원회에서 인정하는 한옥 - 비용의 2/3 이하, 최대 3천만원까지 용자 ○ 위반시 제재조치 - 소규모박물관, 전시관, 공방, 생활관, 민박 등으로 지원받은 한옥을 5년 이내에 타용도로 사용하거나 폐지할 경우 지급된 보조금을 환수하거나 용자로 전환	제5조(수선 등 자금의 보조, 용자 대상) 제6조(수선 등 자금의 보조, 용자)
한옥수선 용자금 상환	○ 상환기간 : 3년 거치 10년 균등분할 상환 ○ 이자율 : 연리 5퍼센트의 범위안에서 규칙으로 정함.	제7조(수선 등 용자금의 상환)
한옥 심사 위원회	○ 구성 : 7인이상 ○ 분야 : 건축, 한옥, 문화, 예술, 역사 등의 전문가 ○ 소위원회 : 3인 이상	제8조(한옥심사위원회 설치 운영)

○ 한옥등록제의 적용범위에 관한 사항

한옥등록제가 적용되는 지역에 대한 구체적인 명시가 필요하다. 조례제정안에서 한옥에 대한 지원 대상지역의 범위를 건축법시행령 제6조(적용의 완화)에 따른 건축조례 제3조(적용의 완화)에 근거하여 규정하고 있으나, 이 규정은 전면도로폭(4m)에 대한 완화 대상 지역에 대한 규정이기 때문에, 이 규정에 근거하는 것은 ‘전통한옥밀집지역’의 기존 한옥 및 신개축 한옥에 대한 지원을 목적으로 하는 한옥등록제와 맞지 않는 문제가 있다. 따라서, 신설조례에서는 대상이 되는 적용지역을 명확히 명시(역사문화미관지구, 인사동 지구단위계획구역, 사적건축물보전지구 등)하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

다만, 북촌지역내 한옥중 역사문화미관지구 경계 밖의 한옥에 대한 지원여부와 북촌과 인사동 지역 이외의 한옥에 대한 지원여부를 검토할 필요가 있다.

북촌지역내 역사문화미관지구 경계 밖에 위치한 팔판동, 삼청동(삼청동길 서측 및 감사원길 북측), 원서동(현대사옥 동측)의 한옥을 지원범위에 포함시키려면, 먼저 이들 지역을 역사문화미관지구로 지정한 뒤 지원하는 것이 바람직할 것이고, 북촌과 인사동 이외 지역 한옥의 경우는 추후 사적건축물보전지구로 지정한 뒤 포함시키는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

○ 한옥등록의 효력에 관한 사항

한옥등록에 관한 사항은 기존의 건축조례에서 규정하는 내용을 대부분 그대로 담고 있어 앞에서 한옥등록시 나타날 수 있는 문제로 제기한 내용에 대한 보완이 병행되어야 할 것으로 판단된다.

첫째, 한옥등록의 유효기간(5년)을 명시할 필요가 있다는 점이다. 한옥 등록시 영구적으로 재산권의 제약을 받을 것을 우려하는 주민들의 불안감을 덜어주고, 일정기간마다 한옥의 상태 등을 확인한 뒤 등록의 갱신여부를 결정할 필요성이 있으며, 한옥의 수선등을 위한 지원은 한번에 그치는 것이 아니라 일정기간이 경과한 후 다시 지원받을 수 있다는 점을 분명히 할 필요가 있음을 고려할 때, 등록 유효기간을 명시할 필요성이 있다.

둘째, 한옥등록의 갱신 및 승계에 관한 조항의 신설이 필요하다. 한옥등록의 유효기간이 경과된 경우 재등록에 따른 주민불편을 최소화하는 측면에서 등록 거절 신고가 없을 때는 등록갱신이 이루어지도록 인정할 필요가 있다. 등록한옥의 소유권이 이전될 경우 등록의 승계를 명문화함으로써 소유주가 바뀌어 한옥의 등록을 취소하거나 훼손하는 행위를 사전에 방지할 필요가 있다.

○ 등록한옥의 보조 또는 용자에 관한 사항

첫째, ‘개방형 한옥’에 대한 명확한 정의 및 지원 내용이 추가될 필요가 있다. 서울시에서 마련한 초안에는 현재 ‘개방형 한옥’의 내부와 외관 공사비 모두를 보조하도록 되어 있는 규정을 일반 한옥과 동일하게 내부를 용자하는 방향으로 전환하는 내용을 담고 있다.

‘개방형 한옥’은 외관 뿐만 아니라 내부까지도 공공재적 성격이 강하기 때문에 외관과 더불어 내부수선 등의 비용까지도 보조하도록 하는 것이 타당하다. ‘개방형 한옥’의 공공성을 강화하기 위해 대상이 되는 한옥에 대해 한옥심사위원회의 심사를 강화하여 엄선하는 대신 지원범위를 확대하는 것이 바람직하다.

또한 사회적으로 한옥에 대한 관심이 고조되고 있는 만큼, 한옥외관 및 내부를 일반인이 직접 관람할 수 있는 기회를 제공할 수 있는 ‘개방형 한옥’의 필요성이 있으므로 ‘개방형 한옥’을 적극적으로 유도하고 일반인들이 쉽게 이용할 수 있는 성격을 담을 수 있도록 개방형 한옥의 정의와 요건(개방시간, 개방범위)을 분명히 해야 할 것이다.

둘째, 등록한옥의 보조 또는 융자금의 지원 범위에 관한 사항이다.

서울시는 일반한옥의 경우 현재 내부에 대해 공사비의 3분의 1, 최대 2천만원까지 융자하도록 되어 있는 규정을 최대 2천만원까지 지원하는 것으로 초안을 마련하였다.

기존의 한옥으로서 단독 주택용도인 한옥의 내부를 융자범위의 제한 없이 최대 2천만원까지 지원하는 것은 한옥이 사유재산인 만큼 한옥의 소유자도 일정부분 주택의 유지관리에 대한 부담을 가져야한다는 기본정신에 위배된다는 문제가 있다. 따라서 소유자가 부담할 수 있는 범위를 명시하여 내부 공사비의 3분의 1이내 최대 2천만원까지 융자하는 기존의 규정을 유지하는 방향으로 개정되어야 할 것이다.

셋째, 한옥심사위원회에서 인정하는 한옥의 지원에 관한 사항이다. 서울시는 현재의 역사문화미관지구내에 한옥에 대해서만 지원하도록 되어 있는 대상한옥의 범위를 확대하여 한옥심사위원회에서 인정하는 한옥까지도 포함하여, 이러한 한옥의 외관에 대해서는 융자하도록 하는 내용으로 초안을 작성하였다.

한옥의 외관은 용도에 상관없이 전통적인 도시경관의 형성에 기여하는 공공재적 성격이 강하고, 주거용 한옥 및 개방형 한옥의 외관 수선비용의 지원과의 형평을 위해 한옥심사위원회에서 인정하는 비주거용 한옥의 외관에 대해서는 융자보다는 보조가 바람직할 것으로 판단된다.

넷째, 보조 및 융자의 지원규모의 제한이 추가로 필요하다. 등록 유효기간 중에 등록한옥에 대해 횟수에 상관없이 무한정 지원할 수는 없는 만큼, 등록한옥에 대해 지원될 수 있는 보조 또는 융자규모에 대한 제한이 필요하다. 지원횟수로 제한할 경우 수선등의 공사규모가 작을 경우, 상대적으로 불이익을 받을 우려가 있어 총액을 제한하는 방식이 타당할 것으로 판단된다.

다섯째, 수선 등을 위한 설계비 지원이 추가로 필요하다. 한옥의 수선을 위한 설계도서의 질을 높이고, 주민의 설계비 부담을 줄이기 위해 설계비에 대한 지원내용을 포함하는 것이 필요하다. 설계비 지원규모는 최대 300만원까지 지원하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

○ 지원받은 등록한옥의 의무에 관한 사항

한옥 수선 등을 위해 지원을 받은 한옥은 우선 공공자금이 투입된 한옥으로 공공에 기여해야 하는 의무가 있다. 따라서 지원받은 한옥에 대해서는 최소한의 의무와 의무 불이행시 조치가 이루어져야 할 것이다.

한옥의 등록이나 보조 또는 융자 등의 지원을 받은 후 주민들이 재산권 제약에 대한 막연한 우려를 갖고 있기 때문에, 보조 또는 등록한옥이 지켜야 할 사항(철거금지 등)을 별도의 조항으로 분명하게 명시할 필요가 있다. 의무사항을 위반했을 경우에는 이미 지급되었거나 지급될 예정인 보조금 또는 융자금의 환수 및 취소 등의 조치를 통해 공공자금의 쓰임 목적을 분명히 하는 조치가 필요하다.

○ 한옥심사위원회의 운영에 관한 사항

제정안은 한옥심사위원회의 위원 구성을 매회 위원장이 선임하도록 하는 기존의 조례내용을 그대로 유지하고 있다. 이럴 경우 심의의 일관성과 전문성을 확보하기 어려운 점이 있기 때문에, 고정적으로 같은 심사위원이 참여할 수 있도록 2년에 한번 시장이 임명 또는 위촉하도록 하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

한옥의 등록 및 지원 등에 관한 조례(제정안) 검토의견		
구분	한옥의 등록 및 지원 등에 관한 조례(제정안)	시정연 검토의견
적용범위	건축조례 제3조의 제1항(적용의 완화)의거 지정하는 구역의 한옥	구체적으로 명시 (역사문화미관지구, 인사동 지구단위계획구역, 사적건축물보전지구 등)
등록유효기간	-	5년
등록의 승계	-	소유자 변경시 한옥 등록사항 승계
개방형 한옥의 지원	개방형 한옥 삭제, 내부공사비는 3분의2 이하의 범위 안에서 최대 3천만원까지 융자	개방형 한옥 지원, 내부공사비 보조
한옥심사위원회에서 인정하는 한옥 지원	외관 수선비용의 3분의2 이하의 범위안에서 최대 3천만원까지 융자	외관 수선비용의 3분의2 이하의 범위안에서 최대 3천만원까지 보조
한옥내부 공사비 지원	최대 2천만원까지 융자	비용의 3분의1 이하의 범위안에서 최대 2천만원까지 융자
설계비지원	-	최대 300만원까지 보조
지원규모제한	-	등록유효기간내 지원받을 수 있는 규모는 횟수에 관계없이 최대로 받을 수 있는 보조 또는 융자의 총액범위 이내
지원에 따른 의무	-	한옥철거, 훼손 금지, 타용도 전환금지 등
한옥심사위원회 위원	개최시마다 위원장이 위촉 또는 지명	임기는 2년으로 시장이 임명

○ 개선된 규정 : 신개축시 도로폭원(4m) 확보의무 완화

일반적으로 건축물의 건축시 4미터 미만의 도로에 접한 경우에는 도로의 중심선으로부터 양측으로 2미터씩의 거리를 후퇴하도록 (건축법제36조. 건축선의 지정) 하고 있으나, 전통문화의 보존을 위해 시도조례로 정하는 전통한옥 밀집지역의 경우 예외를 인정하는 조항(건축법시행령 제6조 신설, 2000. 6. 27)이 마련되었다.

서울시는 전통문화의 보존을 위하여 전통한옥 밀집지역으로 지정한 인사동 지구 단위계획구역 및 역사문화미관지구내 건축물은 이와 같은 내용을 따르지 않아도 건축이 가능하도록 하는 예외규정을 두고 있다.(서울시 건축조례 제3조 개정, 2001. 1. 5)

○ 개선된 규정 : 건축면적 산정 방식의 예외 인정(건축법시행령 제119조)

건축면적은 건축물의 외벽의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 산정하도록 되어 있다. 다만 처마, 차양, 부연, 단독주택 및 공동주택의 발코니 등 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터이상 돌출된 부분이 있는 경우에는 그 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선을 기준으로 면적을 산정하도록 되어 있었다. 이러한 규정에 따를 경우 현재 대부분 복촌 한옥의 처마길이가 0.9m-1.3m 인 점을 감안할 때 처마길이가 1미터를 초과하는 일부 한옥은 실제 건축면적과 다른 건축면적을 기준으로 건폐율이 산정되는 문제가 있었다. 그러나 2001년 9월 건축법시행령이 개정되면서 한옥의 경우에는 돌출한 부분의 끝선으로부터 2미터를 후퇴한 선을 건축면적으로 산정할 수 있도록 개선 되었다. (건축법 시행령 제119조, 면적, 높이등의 산정방법 개정, 2001. 9. 15)

○ 개선이 필요한 규정 : 일조등의 확보를 위한 건축물 높이

전용주거지역 또는 일반주거지역안에서 건축물을 건축하는 경우에는 건축물의 각 부분을 정북방향으로의 인접대지경계선으로부터 이격하도록 되어 있다.

높이 4미터이하인 부분은 1미터 이상, 높이 8미터 이하인 부분은 2미터 이상, 높이 8미터를 초과하는 부분은 건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1이상을 이격하도록 되어 있다.(서울시 건축조례 제29조 제4항) 다만, 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물로서 대지의 정북방향으로 건축이 금지된 공지가 접한 경우와 정북방향으로 접하는 대지의 소유자와 합의한 경우에는 인접대지경계선으로부터의 이격거리를 따르지 않아도 된다. (건축법 제53조 4항, 서울시 건축조례 제29조 제5항)

이러한 규정은 기존 한옥과 인접하여 한옥을 신축할 경우 인접 대지 경계선과 한옥의 처마를 1미터 이상 후퇴할 경우 대지규모가 크지 않고, 도시형 한옥의 유형(ㄷ, ㄱ자형)적 특성상 중정을 두고 대지경계선과 접하는 공지를 최소화하는 점을 고려할 때 증개축을 어렵게 만들 수 있다.

2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물의 경우 정북방향의 대지소유자와 합의할 경우 이격거리를 띄우지 않아도 되지만, 인접한 지역에 비한옥이 있을 경우 실제 이웃간에 합의가 이루어지기가 쉽지 않을 것으로 예상된다.

○ 개선이 필요한 규정 : 부설주차장의 설치의무 완화

주차장의 설치비용을 납부한 경우 납부한 설치비용에 상응하는 범위 안에서 노외 주차장을 무상으로 사용할 수 있으나 시설물의 부지로부터 규정하는 인근 지역에 노외주차장 무상사용권을 부여할 노외주차장이 없는 경우에는 제외되며, 이 경우 구청장은 설치비용의 1/2를 감액할 수 있도록 하고 있다.

그러나 북촌지역의 경우 부설주차장은 전통한옥 밀집지역이 갖는 도시조직과 건축적 특성으로 대지내 부설주차장을 설치하거나 인근지역(150m-200m)에 설치하는 것이 곤란한 점이 있으며, 전통한옥밀집지역의 지역특성을 보전하기 위해서는 차량의 유입을 권장하기보다는 억제할 필요성이 크다. 또한 현재 부설주차장의 설치를 설치비용으로 대신하도록 하고 있으나, 지역여건이 부설주차장 설치가 불가능하다는 특수성을 감안하지 못한 것으로 판단된다.

따라서 전통한옥밀집지역의 여건을 고려하여 부설주차장의 설치의무를 원천적으로 면제하거나 설치비용을 대폭 감면하는 것을 내용으로 하는 법령 및 조례의 개정이 필요하다.

○ 개선이 필요한 규정 : 설비관련 규정

현재 한옥의 외관을 훼손하고 있는 대표적인 설비로는 도시가스 및 전기설비를 들 수 있다. 이러한 설비들은 화재 등의 위험 때문에 별도의 규정을 마련하여 시행하고 있다. 도시가스배관의 경우 도시가스사업법 시행규칙 제17조 관련 가스사용시설의 시설기준 및 기준기준에 따르고 있으며, 전기계량기의 설치 기준 등을 용이하게 하기 위해 ‘한국전력공사 전기계기업무절차’에 따라 이루어지고 있다.

가스배관설비나 전기계량기의 설치로 인해 한옥외관의 훼손을 줄이기 위해서는 현재, 가스배관은 어떤 재료를 쓰는가에 따라 매설이 가능하기 때문에 이에 대한 시공법과 공사단가를 낮추는 기법 개발이 필요하고, 전기계량기의 경우에는 담장이나 벽체에 매설할 수 있는 기법이 필요하다.

한옥등록에 관한 행정지원 확대

○ 홍보 및 주민상담 확대

한옥등록제에 대한 정확한 홍보를 확대하고, 한옥등록 또는 수선을 희망하는 주민에 대한 상담, 자문 등의 행정서비스가 개선되어야 한다.

이를 위해서는 도시개발공사 매입한옥 중 현장사무소, 상담센터, 문화센터 및 한옥수선홍보관 용도로 예정된 계동 105번지를 조기 개관할 필요가 있다.

○ 한옥수선 설계업체풀(pool)제 도입

한옥수선의 질을 높이기 위해서는 설계비용에 대한 지원을 전제로, 어느 정도 자격 있는 업체들을 서울시가 선정하여 풀(pool)을 구성한 뒤 주민들이 자유롭게 선택할 수 있게 하는 것이 바람직할 것이다.

한옥수선기준을 사전 홍보, 교육하고, 설계요율 산정 및 견적서 작성에 관한 기준(일위대가)을 마련하여 업체간의 차이를 줄이고 설계의 질을 높일 수 있는 효과도



있을 것으로 예상된다.

설계업체풀(pool)은 일정기간(1년) 단위로 계약하고, 업적 평가를 기초로 매입한옥 활용을 위한 설계용역에 참여하게 하는 방식으로 보상할 수 있을 것이다.

○ 한옥수선 공사업체풀(pool)제 도입

현재 한옥수선을 위한 설계나 시공업체를 주민이 임의로 선택할 수 있고, 설계비용에 대한 지원이 없는 상황이어서 주민들은 비용부담을 줄이기 위해 영세업체를 선정하는 경향이 있다. 따라서 전문가단체(문화재수리기술자협회, 목조기술인협회 등)에 의뢰하여 수선 공사에 참여할 업체(10개업체 내외)를 추천받은 뒤 수선 공사업체풀(pool)을 만들어 주민들이 선택할 수 있게 하는 방안이 필요하다.

공사업체풀(pool)은 일정기간(1년) 단위로 계약하고, 업적 평가를 기초로 매입한옥 활용공사 용역에 참여하게 하는 방식으로 인센티브를 줄 수 있을 것이다.

○ 한옥 수선 자재의 확보 및 중개

전통한옥에 이용되는 기와, 목재 등의 자재는 일반 건축재와는 달리 쉽게 구할 수 없을 뿐만 아니라 그 가격 또한 높아 주민들이 개보수에 부담을 갖고 있다. 따라서 한옥자재의 확보 및 중개기능을 강화하여 주민들이 개보수시 쉽게 자재를 제공받음으로써 주민들의 공사편의를 높이고, 한옥의 질을 관리할 수 있어야 한다.

○ 한옥수선 전담공사팀

공사규모가 크지 않은 일상적인 수리나 기와 보수 등은 적시에 신속히 수리할 필요가 있으므로, 서울시에 한옥수선 전담공사팀을 설치하거나 위탁운영하여 주민의 요구에 대응할 필요가 있다.

등록한옥에 대한 인센티브 확대

○ 생활편의 개선 및 환경정비 우선시행

북촌지역은 다른 지역과 달리 개발이 억제되어온 지역으로 주차나 가로 등 생활환경이 열악한 문제가 있다. 주민들이 지역에 애착을 갖고 살아 갈 수 있도록 하기 위해서는 생활환경에 대한 개선이 우선 이루어져야 할 것이다. 특히, 일반주택보다는 한옥에 거주하는 주민들의 불편함이 더욱 크기 때문에, 한옥을 등록하여 한옥보전에 대한 의지가 높은 주민들에게는 생활의 편의를 높여주기 위해 주차시설 등의 공공시설을 제공하고, 주변의 가로환경을 우선 정비하는 정비하는 등의 지원책이 필요하다.

먼저, 등록한옥을 대상으로 주차시설을 제공할 필요가 있다. 새롭게 설치될 거주자 우선 주차구역이나 공동주차장 가운데 일부를 등록한옥 거주자에게 우선 제공하도록 하여 등록한옥 거주자의 차량유지 부담을 줄여주는 방안을 적극 검토할 필요가 있다.

이와 더불어 등록한옥이 밀집되어 있는 지역의 보도포장, 전신주 지중화 등 가로시설물의 정비를 통하여 주변환경을 쾌적하게 조성한다.

THC 03.16.2012

재산세 납부규모

구분	한옥(채)	구성비(%)
1000원 미만	103	12.6
1000원 이상-2000원 미만	362	44.4
2000원 이상-3000원 미만	170	20.8
3000원 이상-4000원 미만	79	9.7
4000원 이상-5000원 미만	43	5.3
5000원 이상	59	7.2
총합계	816	100.0

수도요금 납부규모

수도요금	세대수	구성비(%)
5천원 이하	16	11.5
1만원 이하	43	30.9
1만5천원 이하	32	23.1
2만원 이하	20	14.4
2만5천원 이하	11	7.9
2만5천원 초과	17	12.2
총합계	139	100.0

전기요금 납부규모

월평균 전기요금	세대수	구성비(%)
1만원 미만	11	7.2
1~2만원 미만	36	23.5
2~3만원 미만	30	19.6
3~4만원 미만	24	15.7
4~5만원 미만	16	10.5
5만원 이상	36	23.5
총합계	153	100.0

○ 한옥의 세금감면폭 확대 : 재산세 및 토지세 전액 감면

현재 북촌지역의 한옥은 재산세와 토지세를 감면받고 있다. 서울특별시 종로구 세감면조례(2001.02.28 전문개정)에 근거하여 각각 50%를 감면받고 있다.

북촌 한옥들의 재산세 납부 규모를 816동을 대상으로 파악한 결과, 816동의 평균 재산세 납부액은 2,518원인 것으로 나타났다. 감면 받아 납부하는 재산세는 3천원 미만이 70%를 차지해 대부분 한옥이 6천원에서 3천원 정도를 감면받고 있는 것으로 나타났다. 일부 7%에 해당하는 한옥만이 5천원 이상의 재산세를 납부하고 있는 것으로 나타났다.

비록 현재의 재산세 또는 토지세 납부규모가 크지는 않지만, 북촌지역의 지가 및 한옥의 가치가 상승될 가능성이 크므로 세금 감면의 규모를 현재보다 확대할 필요가 있다.

대안으로 향후 일정 기간 동안 북촌의 등록한옥에 한해 재산세 및 토지세를 전액 감면해주는 방안을 고려할 수 있다. 재산세 및 토지세 전액 감면은 상징적 효과가 커서 등록제의 활성화에도 기여할 것으로 판단된다.

○ 한옥의 방재성능 개선비용 지원

등록한옥이 화재예방등을 목적으로 방염처리를 희망할 경우 공사비용의 일정비용을 지원하는 방안을 검토할 수 있다. 통상 30평 한옥을 방염처리 할 경우 공사비는 적게는 평당 8만원에서 20만원 정도의 비용이 소요될 것으로 판단된다. 등록한옥의 방염처리를 위한 비용으로 평당 (8만원-10만원) 정도를 지원하는 방안을 생각할 수 있다.

이와 함께 등록한옥이 밀집되어 있는 지역에 스프링클러, 방수층, 비상소화전 등의 소방설비를 확충하여 화재에 취약한 한옥들에 대규모 화재가 발생하지 않도록 해야 할 것이다.

○ 한옥거주비용의 지원

한옥은 건축시기가 오래되고, 목조라는 특성으로 인해 단열문제와 누수 등의 문제가 수시로 발생하고 있다. 한옥에 거주하는 것은 일반 현대식 주택에 거주하는 것보다 많은 비용이 들어가는 실정이다. 따라서 한옥에 거주하는데 추가로 소요될 것으로 예상되는 거주비용을 지원하는 방안을 검토할 수 있다. 거주비용을 지원하는 방안은 두가지 대안을 검토해 볼 수 있다.

첫 번째 대안은 조례에 근거하여 감면하는 방안이다. 한옥에 대한 수도요금 감면 방안은 한옥이 넓은 의미의 공공적 성격을 지니고 있다는 점과 한옥의 경우 기반 시설이 노후하여 상수도의 경우 누수가 있을 것으로 예상된다는 점을 감안할 때 감면이 가능할 것으로 판단된다. 감면은 서울시 상수도 조례 제27조 (공사비 및 수도요금의 감면) 제2호의 규정인 수도요금의 징수에 있어 특별한 사유 가운데 하나로 공익상 또는 수돗물 공급과정에서 감면사유가 있다고 인정하는 경우에는 감면할 수 있도록 한 규정에 근거하여 이루어질 수 있을 것이다.

두 번째 대안은 수도요금 및 전기요금의 일부를 지원해주는 방안이다. 별도의 ‘한옥지원조례’ 제정시 한옥거주자에 대한 지원내용 가운데 하나로 수도 및 전기요금 지원규모 및 내용을 포함하여 수도요금, 전기요금, 심야전력 온돌 및 온수기 설치비 등의 일부를 지원하는 방안이다.

제2부
북촌 한옥마을
방재성능 개선

2. 한옥 및 비한옥의 매입과 활용

가. 매입의 취지 및 목적

북촌 지역내 한옥 또는 비한옥을 공공재정을 투입하여 매입하는 근본 취지는 다음과 같다.

첫째, 북촌 가꾸기에 대한 행정의 적극적인 의지를 보여주고 전략적 거점으로 활용하기 위한 것이다. 주민의 오랜 불신을 해소함과 동시에 공공소유의 건물과 부지를 확보함으로써 북촌 가꾸기의 기반을 다지는 일이기도 하다.

둘째, 한옥매입 및 활용을 통해 한옥 되살리기의 모범을 제시하고, 여기에 개인주택에서는 담을 수 없는 공공, 문화기능을 담아 주민과 시민들이 함께 향유할 수 있도록 제공하기 위한 것이다.

셋째, 북촌의 역사경관과 한옥마을 특유의 경관회복을 위해, 또는 환경정비목적상 필요한 비한옥을 매입한 뒤 공원이나 주민편익시설을 조성하는 일이다.

목적 1. 북촌의 역사경관 회복

역사문화적 측면에서 북촌이 특히 중요한 의미를 갖는 것은 조선시대 정궁인 경복궁과 창덕궁이 북촌 양측에 위치하고 있고, 내부에도 다양한 역사적 자산들이 산재해 있기 때문이다. 북촌의 가치는 이러한 역사자원을 보호함으로써 더욱 높아질 수 있다. 특히, 최근 창덕궁 담장옆에서 진행되고 있는 무분별한 증축 및 신축에 대한 대책이 무엇보다도 시급하다. 더 이상의 난개발을 막기 위해서는 담장옆 부지를 적극 매입하여 담장을 드러내고 공원화할 필요가 있다.

목적 2. 한옥밀집지역 경관 회복

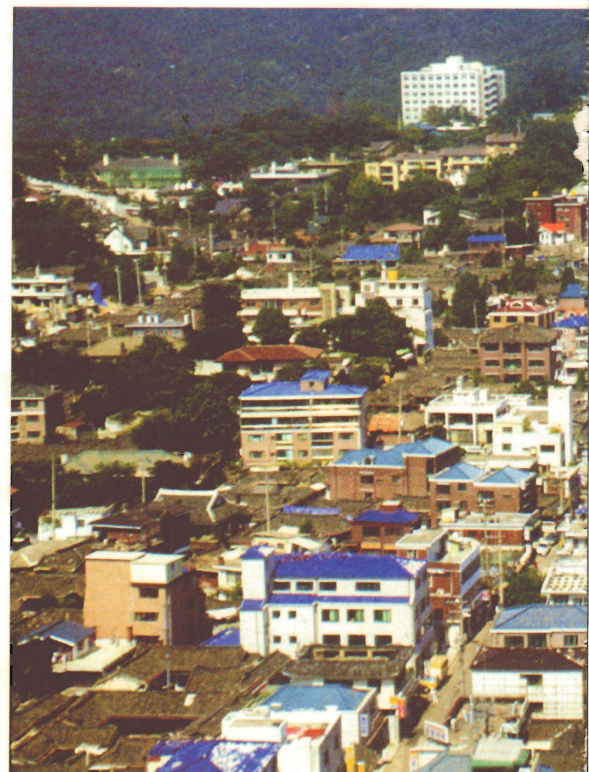
북촌의 한옥은 개별한옥이 갖는 가치도 중요하지만, 한옥들이 모여 이루는 경관도 북촌의 전통적 분위기를 유지하는 중요한 요소이다. 그러나 한옥이 밀집되어 있는 지역에 들어서 있는 비한옥들은 한옥경관을 훼손하는 주된 요인이 되고 있다. 따라서 한옥밀집지역의 경관회복은 한옥밀집지역 안의 비한옥을 우선 매입하여 한옥으로 바꾸는 것에서부터 시작되어야 한다.

목적 3. 환경정비사업 목적의 비한옥 매입

환경정비계획상 도로정비, 소공원 조성, 주차장 확보, 공공설비의 설치 등을 위해 필요한 비한옥 및 나대지 등을 매입하여 정비한다.

목적 4. 활용도가 높은 한옥의 적극 활용

이미 매입한 한옥주변에 위치하거나, 주변의 여건과 건물의 상태 및 규모, 활용 가능성 등을 고려할 때 북촌 가꾸기 사업의 전략적 거점이 될 수 있는 한옥을 매입한 뒤 잘 고쳐 주민과 시민에게 개방하고 역사적 가치를 높일 수 있는 용도로 활용하도록 한다.



나. 매입대상 선정시 고려사항

매입대상은 매입목적에 따라 위치 및 주변여건, 건물상태 및 규모 등을 고려하여 선정하였고, 매입의 시급성 여부 및 활용 가능성 등을 토대로 매입의 우선순위 및 시기를 결정한다.

위치 및 주변여건

도시개발공사가 이미 매입한 한옥 주변, 문화재 및 역사적 건축물 주변, 등록한옥 주변 지역, 북촌 가꾸기 사업 및 한옥등록제의 정착을 위해 매입할 필요가 있는 전략적 거점 등을 우선적으로 고려하여 매입대상을 선정한다.

건물상태 및 규모

매입후 활용 가치를 염두에 두고 한옥의 상태와 규모, 매입 후 활용 가능성을 고려하여 매입대상을 선정한다.

매입시기

매입시기는 매입대상의 주변여건 및 목적, 활용 및 정비효과 등을 감안하여 매입 1순위부터 매입 4순위까지 4단계로 구분한다.

○ 매입 1순위(2001-2002년 매입)

북촌 가꾸기에 대한 주민들의 신뢰를 회복하고, 지역에 미칠 파급효과가 크며 상징성이 높은 건물과 현안문제와 맞물려 있어 시급하게 매입할 필요가 있는 건물을 대상으로 하였다.

○ 매입 2순위(2003년 매입)

1순위에 비해 시급하지는 않지만, 북촌 가꾸기 추진을 위해 2003년까지 매입할 필요가 있는 것을 대상으로 하였다.

○ 매입 3순위(2004년 매입)

중장기적인 측면에서 볼 때, 북촌지역의 생활환경의 개선 및 가치 고양을 위해 필요한 것으로, 2004년까지는 매입할 필요가 있는 것을 대상으로 한다.

○ 매입 4순위(2005년 이후 매입)

북촌 가꾸기가 정착된 후 북촌의 전통적 분위기 형성 및 한옥의 확산을 유도하기 위한 것으로 2005년부터 장기적 관점에서 매입할 필요성이 있는 것을 대상으로 한다.

