

서울시 도시형 한옥의 분포 현황 및 한옥 보전·진흥정책의 개선방안

민현석

서울연구원
연구위원

서울시 도시형 한옥의 분포 현황 및 한옥 보전·진흥정책의 개선방안

	요약	3
I.	서울시 도시형 한옥의 분포 현황	4
II.	서울시 한옥 보전·진흥정책의 변화와 한계	9
III.	서울시 한옥 보전·진흥정책의 개선방안	14

민현석

서울연구원
연구위원

02-2149-1057
paulmin92@si.re.kr

북촌 가꾸기를 통하여 부활한 한옥은 자연과 전통으로의 회귀를 상징하는 미래의 도시주거 양식 중 하나로 각광을 받고 있다. 그러나 한옥이 가지고 있는 역사·문화적 가치보다 건축물로서 물리적 가치만을 판단하는 현행 법제도와 경제적인 논리만을 고려한 개발방식을 거주자에게 강요하는 사회적 분위기와 맞물리면서 한옥의 멸실이 가속화되고 있다. 따라서 현재 서울에 남아 있는 한옥의 수량을 조사하고 북촌 가꾸기 이후 한옥 보전·진흥정책의 성과를 분석함으로써 서울시 한옥정책의 향후 개선방안을 제안하고자 한다.

지난 10년 동안 만여 채의 도시형 한옥이 감소

2014년 현재 서울시에 잔존하고 있는 도시형 한옥은 만 이천여 채로 2006년의 조사 결과와 비교하여 만여 채의 한옥이 감소한 것으로 나타났다. 특히 머지않은 장래에 멸실될 우려가 높은 정비(예정)구역 내에 입지한 도시형 한옥의 비중이 35.76%로 나타났다. 한편 한옥밀집지구의 경우 2006년에 파악된 98개소 중 10개소가 이미 개발로 인하여 멸실되었으며 향후에도 19개소가 정비사업구역 내에 포함되어 개발될 예정이다.

한옥의 멸실 수는 점차 감소하고 있으나 한양도성 외부지역의 한옥보전을 위한 지원 강화가 필요

한옥선언을 통하여 도시형 한옥의 보전범위가 북촌에서 서울시 전역으로 확대되었으며 보전방식도 한옥 개·보수 중심의 소극적인 방식에서 신규한옥을 공급하는 적극적인 방식으로 전환되었다. 이를 계기로 서울시 소재 도시형 한옥의 멸실이 점차 감소되고 있다. 그러나 여전히 다수의 도시형 한옥이 주택재개발사업이나 도시환경정비사업 등으로 멸실되고 있으며 도시형 한옥이 다수 밀집되어 있는 북촌이나 서촌과는 달리 한양도성 외부지역에서의 한옥 멸실이 두드러지게 나타나 대책이 요구된다.

기존 정책의 실효성을 강화하기 위하여 행·재정시스템을 개선

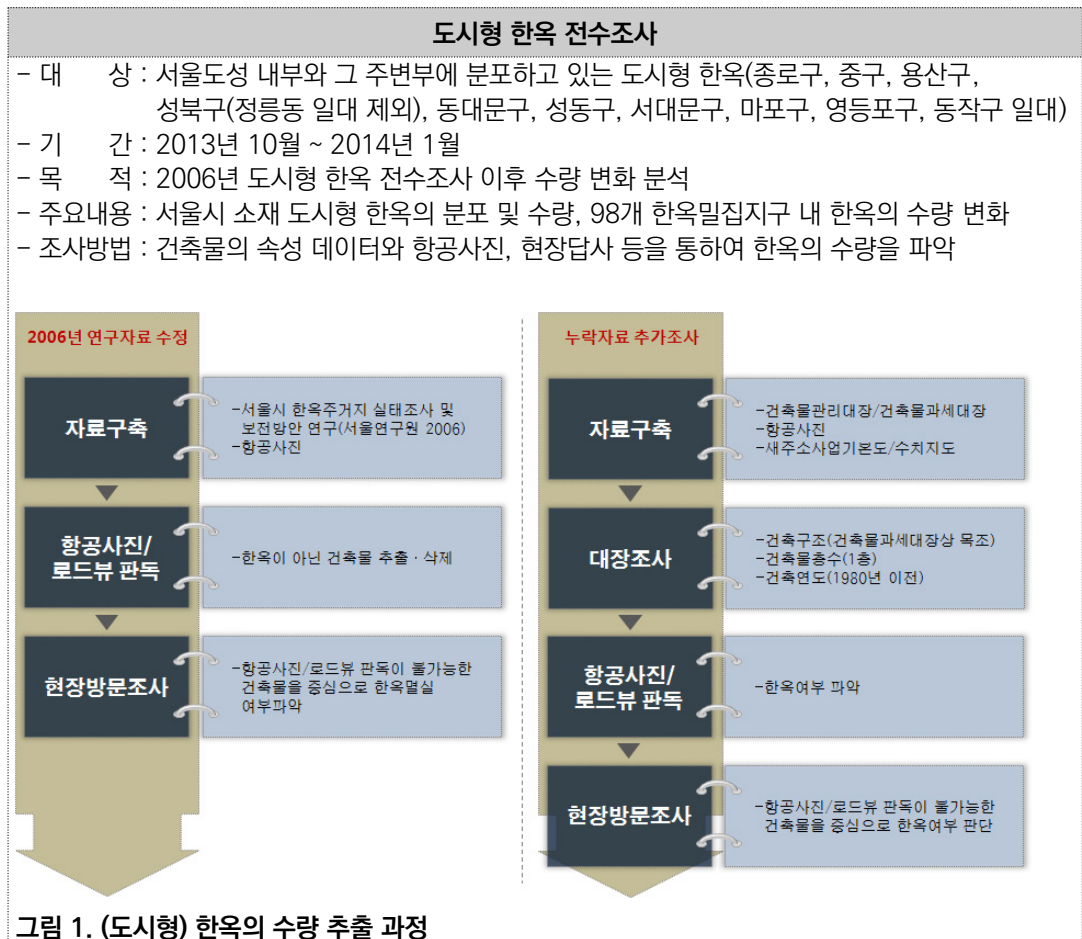
기존 한옥정책의 실효성을 강화하기 위해 먼저 정기적인 모니터링을 실시하고 그 결과를 서울시 도시계획정보시스템에 연동함으로써 서울시 소재 도시형 한옥의 재고를 정확히 파악하고 관리한다. 둘째, 한옥밀집지역의 지정 및 공고 확대와 한양도성 외부지역의 한옥의 특성을 고려한 차별적인 지원을 통하여 이 지역 한옥의 멸실을 제어한다. 셋째, 서울시 한옥의 보전·진흥을 위한 특별기금 마련과 민간부문의 투자를 독려함으로써 부족한 재원을 확충한다. 넷째, 관련 부서와 행정협의체를 구성함으로써 행정업무의 실효성을 강화한다.

I. 서울시 도시형 한옥의 분포 현황

서울시에는 만 이천여 채의 도시형 한옥이 분포

지난 10년 동안 서울시 소재 도시형 한옥이 지속적으로 감소

- 2006년에 총 22,672채였던 도시형 한옥이 2014년에는 11,195채로 감소
- 1936년 당시 서울시 행정구역을 중심으로 도시형 한옥¹⁾의 수량을 조사
- 본 조사에서 제외된 지역에 있는 도시형 한옥을 포함할 경우 서울시 전역에 만 이천여 채의 한옥이 분포하는 것으로 추정



1) 서울의 도시형 한옥은 1920~30년대 북촌을 시작으로 1960년대 후반 양식주택의 건설이 본격화되기 전까지 서울도성 내부와 그 주변지역에 지어졌던 한옥이다. 전통한옥에 비하여 기둥이나 지붕의 결구방식이 간략한 반면 딱지소로, 겹처마, 다듬은 주춧돌 사용 등 장식적 요소가 많다. 또한 대량생산을 위하여 단순화된 평면과 대청에 유리문을 달고 처마에 잇대어 합석 창을 다는 등 근대적인 재료를 사용했다는 점에서도 이전의 한옥들과 차별화된다.

- 현재 남아 있는 도시형 한옥의 대부분이 종로구, 성북구, 동대문구에 분포
- 조사대상지역의 모든 자치구에서 도시형 한옥의 수량은 2006년과 비교하여 감소
- 종로구, 성북구의 감소율이 상대적으로 낮으며 영등포구와 성동구의 한옥 감소율이 가장 두드러지게 나타난 것으로 파악

표 1. 자치구별 도시형 한옥의 분포 현황 및 변화

(단위 : 채, %)

자치구	2006		2014		감소율
종로구	6,336	(27.95)	4,143	(37.01)	34.61
성북구	4,098	(18.08)	2,301	(20.55)	43.85
동대문구	3,727	(16.44)	1,643	(14.68)	55.92
마포구	2,712	(11.96)	884	(7.90)	67.40
중구	1,513	(6.67)	743	(6.64)	50.89
서대문구	1,118	(4.93)	542	(4.84)	51.52
용산구	1,060	(4.68)	481	(4.30)	54.62
성동구	943	(4.16)	187	(1.67)	80.17
영등포구	751	(3.31)	123	(1.10)	83.62
동작구	414	(1.83)	148	(1.32)	64.25
총계	22,672	(100.00)	11,195	(100.00)	50.62

주 : 자치구별 한옥의 분포 비중을 괄호 안에 기술

- 제기동, 송인동, 용두동, 신당동 순으로 도시형 한옥이 많이 분포

표 2. 법정동별 도시형 한옥의 분포 현황

(단위 : 채)

주요 한옥 분포(구)	주요 한옥 분포(구별 상위 3개 법정동)					
	순위 1		순위 2		순위 3	
종로구	송인동	362	가회동	306	창신동	282
성북구	성북동	322	보문1가동	267	동소문2가동	211
동대문구	제기동	864	용두동	351	전농동	184
마포구	공덕동	307	대흥동	120	염리동	117
중구	신당동	340	황학동	162	중림동	94
서대문구	북아현동	184	충정로3가	86	영천동	63
용산구	한남동	70	이태원동	61	서계동	56
성동구	마장동	63	행당동	44	홍익동	30
동작구	흑석동	74	상도동	61	본동	8
영등포구	당산동1가	36	신길동	24	영등포동7가	12

도시형 한옥의 35.76%가 정비(예정)구역 내 분포

- 머지않은 장래에 사라지거나 사라질 수 있는 정비(예정)구역 내 도시형 한옥을 분석
 - 현재 주택재개발사업구역에 위치한 도시형 한옥의 수량은 1,777채로 전체 한옥의 15.87%, 주택재개발정비예정구역에 포함된 도시형 한옥의 수량을 함께 고려하였을 경우에는 전체 한옥의 25.85%를 차지
 - 도시환경정비구역에 포함된 도시형 한옥의 수량은 1,002채로 전체 한옥의 8.95%

표 3. 정비(예정)구역 내 도시형 한옥의 수량

(단위 : 채, %)

자치구	주택재개발 사업	주택재개발 정비예정구역	주거환경 개선사업	도시환경 정비사업	계	자치구별 한옥 수량	정비구역 내 한옥의 비율
종로구	112	467	92	616	1,287	4,143	31.06
성북구	603	263	-	-	866	2,301	37.64
동대문구	299	358	-	216	873	1,643	53.13
마포구	87	-	12	77	176	884	19.91
중구	195	3	1	72	271	743	36.47
서대문구	266	-	-	13	279	542	51.48
용산구	137	16	1	6	160	481	33.26
성동구	4	-	-	-	4	187	2.14
동작구	68	7	-	2	77	123	62.60
영등포구	6	3	1	-	10	148	6.76
총계	1,777	1,117	107	1,002	4,003	11,195	35.76

대부분의 도시형 한옥은 최근 음식점, 사무실 등으로 다양화 추세

- 대부분의 도시형 한옥이 주거용도(70.13%)로 사용되고 있으며, 근린생활용도(13.13%), 식품위생용도(1.97%)로도 사용
 - 건축물과세대장(2012)상의 건축물 주용도 자료를 바탕으로 도시형 한옥의 용도현황을 조사하여 파악
- 근린생활용도로 활용되고 있는 한옥의 비중이 2006년 6.9%에서 2014년 13.13%로, 식품위생용도는 1.4%에서 1.97%로 증가. 업무용도도 0.9%에서 1.34%로 증가

표 4. 도시형 한옥의 용도별 비율 변화(2006~2014)

(단위 : %)

구분	2006	2014
주거용도	80.0	70.13
근린생활용도	6.9	13.13
식품위생용도	1.4	1.97
업무용도	0.9	1.34
공장·창고	-	0.32
숙박용도	0.4	0.29
기타	1.4	1.17
데이터 누락	9.0	11.65
계	100.0	100.00

98개의 한옥밀집지구 중 29곳에서 개발이 진행 중이거나 예정

청계천 북측, 토지구획정리사업지구에 한옥밀집지구가 분포

- 한옥밀집지구에 분포하는 도시형 한옥의 총 수량은 5,017채로 전체 한옥의 44.81%
- 2006년 서울연구원에서 제시한 98개 한옥밀집지구를 대상으로 한옥밀집지구의 현황을 분석
- 군집을 이루는 적정 한옥의 수량(20호 이상) 및 밀집정도(25% 이상)를 중심으로 사용용도, 한옥의 상태, 필지의 규모 등을 종합적으로 고려하여 한옥밀집지구를 선정

표 5. 한옥밀집지구 분포

지역 구분	주요 대상지 위치(법정동)	수량(개소)
종로구	송인동, 창신동, 계동, 익선동, 가회동, 인사동 등	46
성북구	성북동, 동소문동, 삼선동, 보문동, 안암동 등	20
동대문구	제기동, 용두동	16
마포구	신공덕동, 공덕동, 아현동 등	6
서대문구	충정로동, 천연동 등	5
중구	신당동, 황학동 등	5
계		98

한옥밀집지구 내 한옥의 31.95%가 멸실이 예상되는 지구에 위치

- 개발에 제한을 받는 가회동과 삼청동 일대, 상업용 한옥이 많이 분포하고 있는 인사동 일대, 돈암동 일대의 한옥밀집지구는 비교적 잘 보전
- 주거기능이 잘 유지되고 있는 한옥밀집지구는 현재 41곳이 남아 있으며, 2006년에 비해 11곳이 감소하였지만 여전히 가장 많은 비중을 차지
- 주거기능에 일부 상업기능이 혼재되어 있는 한옥밀집지구는 2006년 18곳에서 2014년 현재 19곳으로 늘어난 반면, 대부분의 한옥이 상업시설로 전환된 한옥밀집지역은 15곳에서 9곳으로 감소
- 동대문구 소재 총 16개 한옥밀집지구 중 8곳, 마포구와 서대문구의 총 11개 한옥밀집지구 중 7곳에서 개발 또는 개발이 예정
- 정비(예정)구역으로 지정되어 향후 개발이 예상되는 곳은 2006년 13곳에서 2014년 19곳으로 늘어났으며, 이미 개발이 진행되어 한옥이 멸실된 지역은 10곳으로 파악



그림 2. 한옥밀집지구의 변화

II. 서울시 한옥 보존·진흥정책의 변화와 한계

한옥선언을 계기로 한옥정책이 서울시 전역으로 확대

북촌에서 서울시 전역으로 한옥지원정책이 확대

- 한옥선언을 기점으로 북촌중심의 한옥보전 시기(2000~2008)와 한옥보전지원의 점진적 확대 및 신규 한옥의 진흥 시기(2009~)로 구분
- 북촌 가꾸기를 통하여 북촌의 한옥이 되살아나고 시민들의 인식이 개선
- 그러나 북촌의 역사적 경관을 보전하기 위한 계획적·제도적 기반의 미비, 사업추진 과정에서의 주민참여의 미흡, 주민구성의 변화로 인한 마을 공동체 활동의 활력 저하, 개·보수 한옥의 획일화와 품질 저하 등의 문제점이 제기
- 2008년 서울시 한옥선언을 계기로 한옥보전의 범위와 대상이 확대되고 한옥마을의 신규조성을 통한 신한옥의 공급의지를 표명함으로써 더욱 적극적인 방식으로 전환

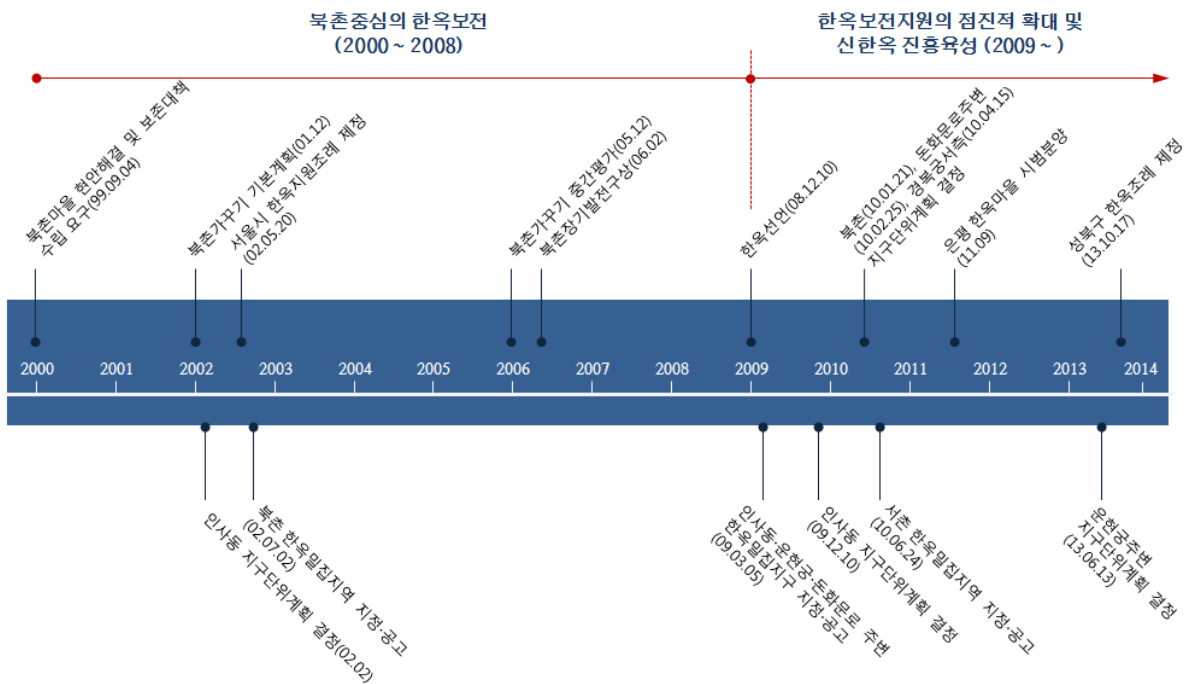


그림 3. 서울시 한옥 보존·진흥정책의 변화

한양도성 외부지역에서 도시형 한옥이 두드러지게 감소

멸실된 한옥의 87.13%가 한양도성 외부지역에서 발생

- 2008년 한옥선언을 통하여 한옥 멸실의 속도가 크게 줄어들기는 하였으나 지난 10년간 서울시의 한옥은 지속적으로 감소
- 2006년 당시, 서울시 소재 도시형 한옥의 수는 22,672채였으나 2014년에는 11,195채로 절반 이상이 감소
- 2006~2014년 한양도성 내부지역의 도시형 한옥은 4,857채에서 3,380채로 1,470여 채가 감소한 반면, 같은 기간 한양도성 외부지역에서는 17,815채였던 도시형 한옥이 7,815채로 10,000채가 감소

표 6. 도시형 한옥의 수량 및 변화

(단위 : 채, %)

구분	한옥 수량			멸실률	
	2006	2008	2014	2006~2008	2008~2014
서울시 전체	22,672	13,703	11,195	39.56	18.30
한양도성 내부	4,857	3,654	3,380	24.77	7.50
한양도성 외부	17,815	10,049	7,815	43.59	22.23

멸실된 한옥의 다수가 정비사업을 통하여 훼손

멸실된 한옥 중 정비사업으로 멸실된 한옥의 비중이 크게 증가

- 정비사업으로 멸실된 한옥의 비중이 2006~2008년 37.71%에서 2008~2014년 83.73%로 크게 증가
- 한옥선언 이후 한양도성 내부지역의 한옥 멸실률은 24.77%에서 7.50%로 크게 감소하였으나 정비사업으로 멸실된 한옥의 비중은 19.04%에서 40.51%로 오히려 증가

- 한양도성 외부지역에서도 2006~2008년 43.59%였던 한옥 멸실률이 2008~2014년 22.23%로 감소하였으나 같은 기간 정비사업으로 멸실된 한옥의 비중은 40.60%에서 89.03%로 크게 증가

표 7. 멸실된 도시형 한옥의 변화(2006~2008, 2008~2014)

(단위 : 채, %)

구분	2006~2008			2008~2014		
	서울시 내 멸실 한옥	정비구역 내 멸실 한옥	정비사업으로 인한 멸실률	서울시 내 멸실 한옥	정비구역 내 멸실 한옥	정비사업으로 인한 멸실률
서울시 전체	8,969	3,382	37.71	2,508	2,100	83.73
한양도성 내부	1,203	229	19.04	274	111	40.51
한양도성 외부	7,766	3,153	40.60	2,234	1,989	89.03

한양도성 외부지역의 한옥에 대한 지원은 여전히 부족

한양도성 내부지역의 한옥밀집지역을 중심으로 한옥 지원사업을 추진

- 한양도성 외부지역에는 한옥밀집지역으로 지정·공고된 곳이 전무
- 2008년 한옥선언 이후 북촌에 한정되어 있던 한옥밀집지역의 지정·공고가 인사동, 운현궁 주변, 돈화문로, 그리고 경복궁 서측까지 그 범위가 확대됨으로써 이들 지역에 대한 한옥지원을 위한 기반이 마련

표 8. 서울시 한옥밀집지역 지정·공고 현황

지역명	지정공고일	면적(㎡)	건축물 현황(동수)		
			한옥	비한옥	계
북촌	2002.07.02	1,076,302	1,233	1,549	2,782
인사동	2009.03.05	122,200	158	313	471
운현궁 주변	2009.03.05	226,134	153	315	468
돈화문로	2009.03.05	137,430	146	569	715
경복궁 서측	2010.06.24	582,297	668	1,468	2,136
총계	-	2,144,363	2,358	4,214	6,572

출처 : 서울시 내부자료

- 한옥등록제도 추진, (비)한옥 매입, 한옥마을 공동체 지원 등의 서울시 한옥지원정책은 한옥밀집지역 지정·공고를 근거로 추진
- 지정·공고된 한옥밀집지역들이 여전히 한양도성 내부지역에 집중되어 있어 한양도성 외부지역의 한옥밀집지역에 잔존하고 있는 도시형 한옥에 대한 지원이 어려운 실정

서울시 매입 (비)한옥이 대부분 북촌지역에 집중

- 서울시가 매입한 (비)한옥 28개소 모두가 한양도성 내부지역에 한정
- 2001~2011년 동안 서울시가 매입한 (비)한옥의 대부분이 가회동, 계동, 원서동 등 북촌지역에 집중
- 2011년 서촌(필운동, 누하동)에서 매입된 두 채의 한옥을 제외하고는 26채 모두 북촌에서 매입이 이루어졌으며 주로 전통공방, 한옥체험관 등의 용도로 사용

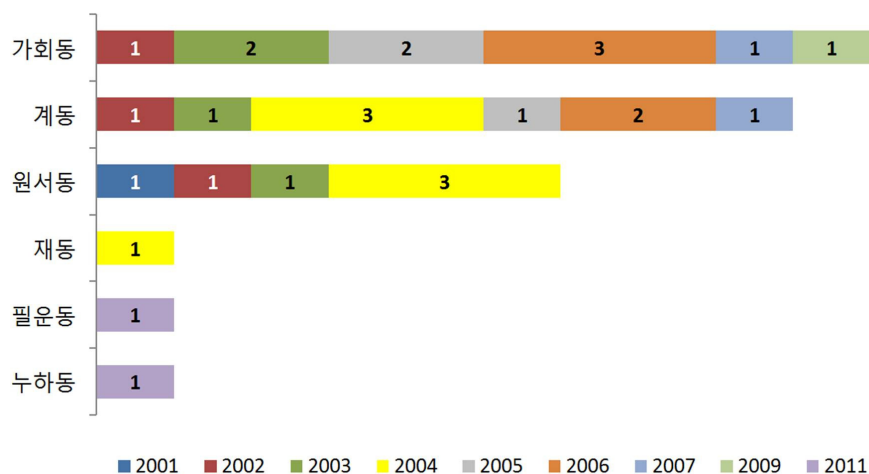


그림 4. 한옥 및 비한옥 매입 건수 현황

자료 : 서울시 내부자료(<http://bukchon.seoul.go.kr/index.jsp>)

한옥마을 공동체 사업지원은 북촌과 서촌에 한정

- 한옥마을 공동체 사업지원 지역이 북촌·서촌 두 곳뿐
- 2012년에는 북촌 2건, 서촌 1건 등 총 3건(1,200만 원)의 공동체 지원사업이 추진 되었으며, 2013년에는 북촌에서만 총 5건(2,500만 원)의 사업이 시행

표 9. 한옥마을 공동체 지원사업 현황

지역명	2012		2013	
	사업명	지원금	사업명	지원금
북촌	북촌 조용한 관람문화 만들기	200만 원	조용한 동네 만들기 가회동 골목학교	500만 원
	춘곡 고희동가 예술가의 길	500만 원	북촌예술문화체험투어	500만 원
			사컴에서 나눔까지	500만 원
			북촌 바로알기 전통공예체험 교육	500만 원
			북촌을 가장 잘 쓰는 주민 되기	500만 원
서촌	흐르는 골목	500만 원	-	

출처 : 서울시 내부자료

주거용 한옥을 중심으로 한옥등록제도가 운영

등록한옥의 다수가 주거용 한옥

- 한옥등록제도의 도입 이후 등록한옥 중 비주거용 도시형 한옥은 총 30건에 불과
- 북촌 가꾸기 사업을 통하여 한옥등록제도가 도입된 이후 2013년까지 등록된 한옥의 건수는 총 547건
- 이 가운데 94.52%가 주거용 한옥으로 나타나 비주거 용도로 활용되고 있는 한옥 거주자의 참여 독려가 요구되는 실정

표 10. 등록한옥의 현황

(단위 : 건수)

구분	01~05	06	07	08	09	10	11	12	13	계
등록건수	358	32	15	7	17	43	34	25	16	547
단독주택	350	32	13	7	15	36	29	22	13	517
일반음식점						3	1	1		5
휴게음식점						1	2	1		4
소매점							1		1	2
사무소	8		2		2	3		1	1	17
의원							1			1
지역아동센터									1	1

자료 : 서울시 내부자료

Ⅲ. 서울시 한옥 보전·진흥정책의 개선방안

기존 한옥지원정책의 한계를 바탕으로 개선방안을 마련

행·재정시스템의 개선으로 한옥보전정책의 실효성을 강화

- 도시형 한옥의 지속적인 멸실을 방지하기 위한 관리시스템이 필요
 - 지속적인 모니터링 조사를 통하여 도시형 한옥의 멸실 여부를 관리하고 조사결과를 UPIS(도시계획정보시스템)에 연동함으로써 향후 정비계획 수립 시 한옥의 보전·관리가 반영될 수 있도록 유도
 - 관련 부서와 행정협의체를 구성함으로써 행정업무의 실효성을 강화
- 한양도성 외부지역의 한옥지원 강화 및 재원마련방식의 다각화
 - 한양도성 외부지역의 한옥 보전을 위한 지원근거 마련을 위하여 이 지역의 한옥밀집지구를 대상으로 한옥밀집지역의 지정·공고를 확대
 - 서울시에 산재하여 있는 다수의 한옥을 보전·관리하기 위해서는 기존의 지원금 지급 방식을 넘어 민간부문의 투자를 독려할 수 있는 다양한 방식의 재원마련방안이 시급

주요 추진 전략

주요 과제	추진 전략
한옥의 재고관리시스템 구축	- 정기적인 한옥 모니터링을 통한 도시형 한옥의 재고관리
한양도성 외부지역에 대한 한옥 보전·진흥정책 강화	- 한양도성 외부지역의 한옥밀집지역 지정·공고 확대 - 한양도성 외부지역의 특성을 반영한 한옥지원 정책 시행
한옥 보전·진흥을 위한 지원자금 마련방식의 다각화 모색	- 가칭 '서울시 한옥 보전·진흥을 위한 기금' 마련 - 공공지원 중심에서 민간의 참여를 독려하는 방식으로 전환
행정협의회 구성으로 한옥 보전·진흥 업무의 협력 강화	- 한옥의 보전·진흥을 위한 행정협의회 구성

한옥의 재고관리시스템을 구축

정기적인 한옥 모니터링을 통한 도시형 한옥의 재고관리

- 정기적으로 도시형 한옥에 대한 실태조사를 실시하고 조사결과를 UPIS에 반영
- 한옥선언 이후, 도시형 한옥의 멸실은 그 전과 비교하여 크게 감소하였으나 멸실된 한옥 가운데 정비사업으로 인하여 멸실된 도시형 한옥의 비중은 크게 증가
- 현재 정비(예정)사업구역에 포함되어 있는 도시형 한옥에 대한 멸실 방지대책을 마련하는 한편 향후 정비(예정)구역 선정 시 한옥밀집지구에 대한 고려가 이루어질 수 있도록 한옥의 재고관리시스템을 구축
- 조사를 통하여 파악된 도시형 한옥의 재고현황을 서울시 UPIS에 우선적으로 반영함으로써 향후 한옥 재고관리를 위한 기반을 마련하고 이후 정기적인 모니터링을 통하여 자료의 내용을 수정·보완

한양도성 외부지역에 대한 한옥 보전·진흥정책 강화

한양도성 외부지역의 한옥밀집지역 지정·공고 확대

- 한양도성 외부지역에 분포하는 한옥의 급격한 멸실을 방지하기 위하여 이 지역의 한옥밀집지구를 중심으로 ‘한옥밀집지역’의 지정·공고를 우선적으로 확대
- 한옥선언 이후 도시형 한옥의 멸실은 전체적으로 크게 감소. 그러나 한양도성 내부 지역에 비하여 여전히 외부지역의 한옥 멸실이 상대적으로 두드러진 것으로 파악
- 한옥지원의 근거가 되는 한옥밀집지역의 지정·공고 확대를 통하여 한양도성 외부지역의 한옥에 대한 보전·관리를 강화

한양도성 외부지역의 특성을 반영한 한옥지원 정책 시행

- 한옥밀집지역을 중심으로 한 지역단위의 지원에서 골목길 단위로 지원사업을 점진적으로 확대·추진하는 한편 주변의 비한옥에 대한 관리도 병행
- 한양도성 외부지역은 1940~1960년대 지어진 한옥이 많고 한옥의 밀집도가 낮다는 점에서 한양도성 내부지역의 한옥과는 상이
- 따라서 한양도성 외부지역의 한옥 보전·진흥정책은 기존의 한옥밀집지역 중심의 지역단위 지원보다는 골목길 단위로 추진하는 것이 바람직
- 또한 한양도성 내부지역에 비하여 한옥과 비한옥이 상호 공존하고 있는 경우가 많아 한옥과 조화될 수 있도록 비한옥의 세심한 관리가 더욱 요구



그림 5. 한양도성 내외지역에 대한 한옥 보전·진흥정책의 방향

한옥 보전·진흥을 위한 지원자금마련방식의 다각화 모색

가칭 ‘서울시 한옥 보전·진흥을 위한 기금’ 마련

- ‘서울시 한옥 보전·진흥을 위한 기금’ 마련을 통한 안정적인 한옥 지원자금 확보
- 일반회계에서 마련된 자금으로 지원금을 지급하고 있는 현행 방식은 사업의 우선순위에 따라 예산의 규모가 변동될 수 있어 안정적인 지원금 확보가 어려운 실정
- 따라서 한옥의 보전·진흥을 위한 안정적인 자금 확보를 위하여 가칭 ‘서울시 한옥 보전·진흥을 위한 기금’을 마련

공공지원 중심에서 민간의 참여를 독려하는 방식으로 전환

- 민간의 투자와 참여를 독려함으로써 자금마련방식을 다양화
 - 현행 지원금 지급형태의 지원방식만으로는 서울시에 산재하여 있는 다수의 한옥밀집지역 내 한옥을 보전·지원하기에 한계가 발생
 - 매입한옥의 적극적인 활용을 통한 지원자금의 회수(리볼빙펀드, 민간투자 등)로 신규한옥의 지원을 늘려가는 한편 민간자본시장의 메커니즘(한옥 REITS 등)을 수용함으로써 한옥의 보전·진흥을 위한 지원자금을 마련

해외사례 : 히스토리크 보스턴사(Historic Boston Incorporated)의 리볼빙펀드(Revolving Fund)

- 건축물 매입 후 복원, 다시 매각·임대 방법으로 역사적 건축물 활용
 - 1718년에 지어진 올드코너 서점(The Old Corner Bookstore)의 보존운동을 시작으로 시민들의 자발적 모임을 통해 1960년 히스토리크 보스턴사를 설립
 - 기부금 100,000달러를 모아 건물을 매입하고 외관은 보존하되, 내부는 개조하여 1층을 서점, 2~4층을 사무실로 활용
- 리볼빙펀드(Revolving Fund) 방식으로 수익 확보 및 단체 운영
 - 기부금, 보조금, 차입금 등으로 구성된 자금을 바탕으로 보존이 필요한 건축물을 매입하고 정비하는 데 투자
 - 이후 건축물의 매각·임대를 통하여 자금을 회수하고 확보된 수익으로 단체를 운영
 - 취득·매각을 반복하면서 자금을 확대

행정협의회의 구성으로 한옥 보전·진흥 업무의 협력을 강화

한옥의 보전·진흥을 위한 행정협의회를 구성

- 관련 부서 간의 역할분담 및 조율을 통하여 행정지원 효과 향상
 - 한옥 보전·진흥정책과 직·간접적으로 관련되어 있는 주택정책실, 도시계획국, 문화관광디자인본부, 경제진흥실, 자치구청 등으로 구성된 행정협의회를 구성
 - 행정협의회의 운영은 주택정책실의 주택건축정책관(또는 한옥조성추진반장)이 총괄
 - 관련 부서 간의 역할분담 및 조율을 통하여 행정업무의 중복 및 상충으로 발생하는 사업지연, 예산낭비 등의 문제점을 해소함으로써 서울시의 행정지원 효과를 향상



그림 6. 서울시 한옥의 보전·진흥을 위한 행정협의회 구성