



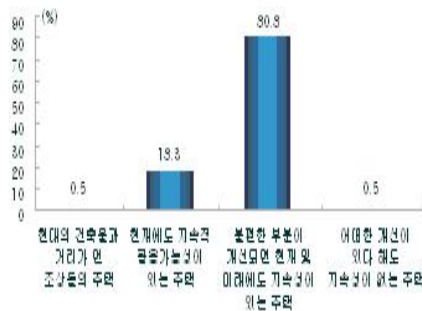
2월의 주제 : 전통한옥의 이해와 집단 한옥마을 조성 가능성

제2편 집단 한옥마을 조성 가능성

한옥 수요 분석

한옥에 대한 수요는 한옥자체가 가지고 있는 부정적 인식(불편함, 높은 유지 관리비용, 협소한 공간 등)이 완화되고 주거취향에 맞게 현대적 편의시설이 갖추어 진다면 현재 및 미래에도 주거유형으로서의 보급 및 발전가능성이 충분한 것으로 조사됨(대한건축학회, 2007; 문화체육 관광부, 2007; 당사 조사자료, 2008)

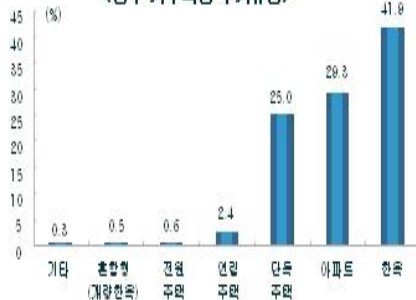
〈전통주거역인 한옥에 대한 인식〉



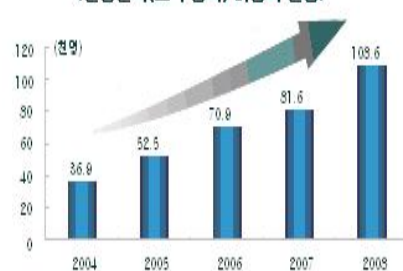
〈한옥이 현대까지 계승되지 못한 원인〉



〈향후 거주희망 주거유형〉



〈전통한옥(고택·종택) 이용객 현황〉




한옥 분양가 구성 요소 별 산정 기준

한옥 분양가 산정은 유사사례가 없어 합리적 분양가 산정을 위하여 토지비, 건축비 원가, 기타비용 원가를 최적화하여 산출하고 여기에 적정 경상이익이나 영업이익을 더한 금액을 분양가격으로 결정하는 “조성원가에 의한 분양가격 산정 방법”을 적용할 수 있음

구분		산정기준	
토지비	토지매입비	-	
	제세공과금	토지가액 대비(취득세·농특세, 등록세·교육세, 등기수수료)	
건축비	건축공사비	800~1,800만 원/3.3㎡(조경비, 토목비 포함): 전문가 의견조사 결과	
	인입공사비	건축면적 기준	
기타비용	설계 감리비	설계비	건축사법 및 문화재청 문화재정책과-73 참조
		감리비	건축사법 및 문화재청 문화재정책과-73 참조
	판매비	분양대행수수료	주택분양시 일반비율
		광고홍보비	주택분양시 일반비율(한옥분양의 특수성 반영)
		분양보증수수료	분양사업자 신용등급 기준
	각종 공과금	건물보존등기비	건물분 취득가액 기준(취득세·농특세+등록세·교육세+등기수수료)
		보유과세	재산세(분양용 토지 세율 적용)
		광역교통시설부담금	1㎡당 표준건축비×부과율×건축연면적×경감률
		상하수도부담금	상수도 시설분담금 산정기준 및 하수도원인자 부담금 산정기준 참조
		매출부가세	(매출액-해당 토지가액)÷1.1×현행세율
	관리비	시행사 일반관리비	시행사 운영비×사업기간(월수)
		하자보수비	공사비 대비
		예비비	공사비 대비
	금융비용	PF수수료 및 이자, 관리신탁수수료	-
	경상이익 or 영업이익		경상이익 or 영업이익률((매출액-



한옥의 적정 분양가

- 수도권에 거주하는 자산규모 300억 원 이상의 실수요자를 대상으로 한 한옥의 적정 규모 및 희망 분양가는 부지면적 기준 330㎡형 25억 원 이내, 500㎡형 30억 원 이내, 660㎡. 50억 원 이내로 조사됨(내부 조사자료, 2008) 반면, 희망분양가가 실제 구입으로 연결되는 지에 대한 보다 구체적인 조사가 이루어져야 함
- 한옥은 높은 건축비와 마당공간 등으로 인해 토지비가 평당 700만원에 부지면적 100평, 건축면적 40평으로 공급시 분양원가는 약 20억 원 정도로 분석됨
- 한옥마을 구성에 대한 타당성 분석을 위해서는 우선 실수요자 조사를 통한 희망 분양가와 실분양가를 비교·분석하여 분양성에 대한 판단이 필요함

<한옥 분양원가>

부지면적(㎡)	건축면적(㎡)	분양가(백만 원 이내)
231.4	92.6	1,421
330.6	132.2	2,030
396.7	158.7	2,436

사업추진 방안
(택지개발지구 내)

택지 공급방식은 “주택법”에 의거 사업계획승인 및 입주자 모집에 제한이 있는 바, 한옥과 같이 한정된 수요를 고려하고 사업시행자의 원활한 분양전략 수립을 위하여 20세대 미만의 블록형 단독택지로 공급하도록 함.

공급방법	장 점	단 점
개별필지 공급	▪ 중간단계를 거치지 않고 실수요자에게 직접(저렴하게) 공급	▪ 필지별 개인 건축주가 건축함으로써 도시경관 저해 및 사업추진 지연 우려
전체 일괄공급 (전체필지-20세대 이상)	▪ 블록 전체가 일괄 계획되고, 거주자의 공동체 의식 향상, 단지관리의 효율성 기대	▪ 주택법 제16조에 의거 20호 이상은 사업계획 승인을 받아야 하므로 한옥과 같이 수요자가 한정되어 있는 주문주택의 경우 적용 곤란 ▪ 주택법 제38조에 의거 입주자 모집에 제한을 받으므로 사업시행자의 분양전략 수립에 한계
블록형으로 분할 공급 (20세대 미만)	▪ 주택법제16에 의한 사업계획 승인 및 주택법 제38조에 의한 주택공급의 적용을 받지 않으므로 사업시행자의 자율적인 사업추진 가능 ▪ 블록 전체가 일괄 계획되고, 거주자의 공동체 의식 향상, 단지관리의 효율성 기대	▪ 불리한 주택법령을 피하기 위하여 편법 이용 지적 우려 ▪ 1개 단지를 20호 미만으로 블록 구성시, 블록간의 연계성 부족 우려 및 단지관리의 비효율성(지구단위계획으로 연계성 보완 및 이웃 블록간의 통합관리 협의로 단점 보완 가능)

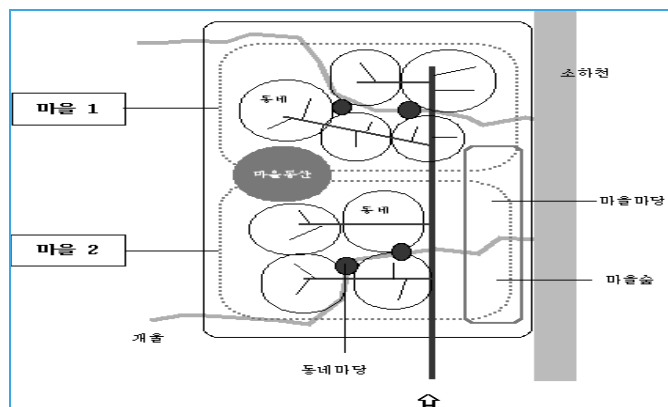


한옥마을 조성방안

- 한옥마을 조성을 위해서는 우선 대상지의 특성과 수요자의 의견을 반영하여 도시형 한옥과 전원형 한옥, 도시/전원 혼합형 한옥 등 마을조성 컨셉을 명확화 할 필요가 있음
- 한옥마을의 공간구성은 '마을→동네→골목길단위'로 연계되는 위계적 접근이 필요하며 마을숲, 마을마당, 동네마당을 조성하여 공동체 활동과 마을 경관의 증진을 도모함

한옥마을 조성 시사점

- 수요자 중심의 한옥 건축물 조성 핵심요인은 전통건축구법을 추구하되 현대적인 건축양식과 기능도입으로 편안함과 쾌적함을 줄 수 있는 줄 수 있도록 건축가이드라인 수립이 필요함.
- 한옥 시공 및 설계 전문업체는 문화재청에 등록된 문화재 수리업자 등록업체를 대상으로 하거나 일반 주택건설사업등록업자와 컨소시엄을 구성함으로써 한옥마을 조성의 기술성과 전문성을 확보 할 수 있음.
- 또한 한옥에 대한 수요는 있을 것으로 판단되나 실제 한옥마을 조성사업에 대한 유사사례가 없기 때문에 조성 사업시 발생하는 설계.시공.마케팅.분양상의 리스크로 인해 사업참여에는 부정적인 것이 현실임.
- 따라서 공공부문의 토지비 인하, 신축.개축.보수비 지원, 마을 특화를 위한 지원 등 민간건설 사업자의 부담을 경감하고 사업참여를 유도할 수 있는 행정적.재정적 지원이 선행되어야 함.





Horwath Choongjung LLC		충정회계법인(유)	
<ul style="list-style-type: none"> 회계감사, 내부회계관리제도 구축 및 자문 세무조정, 세무자문 및 Outsourcing 외국/외투기업 Business Process Outsourcing (경리, 급여, 총무 등) 해외진출자문, 기업설립 및 청산자문 국제조세, 이전가격 자문 		<ul style="list-style-type: none"> 관광개발전략 및 투자컨설팅 기업구조조정, 기업투자유치 자문 M&A, IPO자문, 자산부채 실사, 주식평가 IFRS 전환 및 공시자료 검토 재무 및 경영리스크 분석, 관리, 경영일반 자문 등 	
본 사	서울 중구 남대문로4가 45 대한상공회의소회관 9층 (우편번호 100-743) TEL: (02) 316-6600, FAX: (02) 775-5885, E-mail: post@horwath.co.kr		
지 사	대구광역시 수성구 황금동 847-21 황금빌딩 3층 (우편번호 706-040) TEL: (053)763-0990, FAX: (053)763-0230, E-mail: daegu@horwath.co.kr		

Horwath Choongjung Consulting Corp.		호워스충정컨설팅(주)	
<ul style="list-style-type: none"> 활동기준 원가시스템 (ABC) 조직, 인사 전략 / HR 전략수립 및 균형성과관리/평가 /BSC 		<ul style="list-style-type: none"> 경영계획 및 시뮬레이션 / BSP 정보화계획/ ISP / IT Consulting PI / CRM / Risk Management 등 	
서울 중구 남대문로4가 45 대한상공회의소회관 9층 (우편번호 100-743) TEL: (02) 316-6777, FAX: (02) 775-4500, E-mail: desk@horwath.co.kr			

Horwath Choongjung BS Inc.		호워스충정비에스(주)	
<ul style="list-style-type: none"> IT 솔루션평가 및 자문업무 		<ul style="list-style-type: none"> 비즈니스 솔루션 공급, 구축 및 자문업무 	
서울 중구 남대문로4가 45 대한상공회의소회관 9층 (우편번호 100-743) TEL: (02) 316-6700, FAX: (02) 775-4500, E-mail: bs@horwath.co.kr			

* * * * *

Horwath Choongjung의 Newsletter는 신속하고 정확한 정보전달을 목적으로 제공되고 있으나, 구체적인 사실에 대한 판단 또는 결정의 근거로서 제공되는 것이 아니므로 당사는 그 적용 결과에 대해서 책임지지 않습니다. 실제 적용시에는 충정회계법인의 해당 전문가와 사전에 상담해 주십시오.