



한옥정책 브리프 hanok policy brief

한옥의 등록·관리를 위한 건축물대장 개선방안

신치후 부연구위원, 오성훈 연구위원, 주한나 연구인턴

요약

- 한옥 관련 정책과 지원 사업을 효율적으로 추진하기 위해 한옥 건축물 관련 정보를 기재할 수 있도록 건축물대장 개선방안 검토
- 『한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률』의 시행으로 한옥 관련 기초조사 및 정보체계 구축에 대한 중요성이 부각됨에 따라 건축물대장을 통한 한옥 통계 생산 및 활용 방안 제안
- 국가한옥센터에서 전수조사를 시행한 대구광역시 중구와 더불어 전라남도 행복마을의 사례를 통해 한옥에 대한 정보가 건축물대장에 기재되어 있는 현황을 분석하여, 통계자료 불일치, 불명확한 용어 사용 등의 문제점 도출

정책제안

- 건축물대장 생성 시 한옥건축물을 등록할 수 있도록 구조·지붕코드(비공개용) 보완, 기타구조·지붕(공개용)의 명확한 기재를 위한 건축물대장 작성 지침(안), 한옥의 유지·관리·보수 이력 추적을 위한 별도의 한옥기입양식(안) 도입방안 제안
- 건축물대장에 한옥을 표기하기 위하여 건립 시점이 다른 대상 한옥에 따라 건축물대장 수정·등록 방법을 달리 적용하는 등 중장기 계획 방안을 제시하였고, 『한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률』의 시행과 함께 정책적으로 우선 시행 필요

1. 한옥의 건축물대장 등록 필요성

■ 한옥 정책 및 사업의 효율적인 추진을 위한 통계자료 구축 필요

- 한옥 관련 정책 및 사업 진행의 근간이 되는 통계자료가 부정확하고, 전국 소재 한옥의 개체 수 및 건축물 정보가 부재하여 실효성을 파악하기 어려움
- 건축물대장을 통해 한옥여부 판단 시 부족한 정보를 확인하기 위한 현장검증이 불가피
- 한옥지원 관련 조례를 통한 비용지원이 각 지자체 별로 이루어지고 있으나, 이에 대한 등록·관리 또한 개별적 문서 생성을 통해 시행하고 있어 효율성이 저하
- 지자체 별 절차 및 등록·관리 기준이 상이하여 자료 활용 시 이중적인 정보화 작업이 불가피하여 행정 효율이 떨어짐

■ 『한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률』시행(15.06.04)

- 2015년 6월 시행을 앞두고 건축자산 및 한옥 진흥을 위한 기초조사와 정보체계 구축에 대한 중요성이 부각됨에 따라 한옥의 건축물대장 등록이 필요함

■ 효율적 한옥관리를 위한 건축물대장 개선 필요

- 국가의 자산인 한옥의 장수명화를 담보하기 위하여 건축물대장에 한옥 등록, 유지·보수·관리 등과 관련된 항목 마련이 필요
- 한옥의 홍보 및 활성화를 위하여 주거의 기본이 되는 한옥의 안전 및 성능확보를 위하여 건축물대장을 활용할 필요가 있음

2. 한옥 건축물정보 관리 현황 및 문제점

■ 건축물대장 내 한옥 관련 항목

- 『한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률』에 고시하고 있는 한옥의 정의¹가 기둥·보 및 한식 지붕틀로 된 목구조임에 따라, 건축물대장에서 한옥 추정 항목을 ‘구조’와 ‘지붕’으로 제한
- 건축주(대부분 건축사가 대행)가 건축물대장 생성 신청 시 직접 입력하는 기타구조

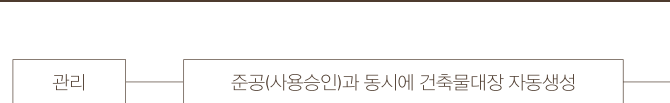
¹ 건축법 시행령 제2조(정의). 한옥이란 기둥 및 보가 목구조방식이고 한식지붕틀로 된 구조로서 한식기와, 벚집, 목재, 흙 등 자연재료로 마감된 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속건축물을 말한다.

(ETC_STRCT)·기타지붕(ETC_ROOF)의 내용으로 한옥 추정 가능하며, 건축물대장 열람자에게 공개함

- 건축 인허가 담당 공무원이 선택하는 구조코드(STRUCTURE)² ‘50(목조), 51(일반목구조)·지붕코드(ROOF)³ ‘20(기와)’를 통해 한옥 추정 가능, 행정정보공유시스템에 저장되며 일반인이 건축물대장 열람 시 공개하지 않음

표 1. 건축물대장 등록 프로세스

	건축허가	착공	시공	준공(사용승인)	철거
신청자	건축주 (건축사사무소 혹은 시공사 대행)				건축주나 관리자
처리자	세무터				
허가권자	특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장				



■ 건축물대장 내 한옥 관련 항목 기재현황 (대구광역시 중구 사례)

- 구조 기재현황 분석
 - 국가한옥센터 시행 전수조사 결과 한옥으로 판정된 총 1,617채의 건축물을 대상으로 분석하였음에도 불구하고 기타구조에 철근콘크리트구조, 일반철골구조, 시멘트블록조 등으로 표기
 - 구조코드 50 목구조, 51 일반목구조로 입력된 한옥의 수는 총 1,595채
 - 기타구조에 ‘목조’를 포함하여 표기된 한옥의 수는 총 1,598채
 - 작성자에 따라 주구조에 대한 인지 차이가 발생하여 구조코드와 기타구조 불일치 발생
- 지붕 기재현황 분석 (대구광역시 중구 사례)
 - 지붕코드를 기준으로 기와지붕이 사용된 한옥의 수는 총 1,545채
 - 기타지붕에 ‘기와’를 포함하여 표기된 한옥의 수는 총 1,612채
 - 불명확한 기타지붕 표기방식으로 인해 지붕코드 입력 시 혼란을 초래하여 통계수치 불일치 발생

² 구조코드는 코드번호 10(조적구조), 11(벽돌구조), 12(블록구조), 13(석구조), 19(기타조적구조), 20(콘크리트구조), 21(철근콘크리트구조), 22(프리캐스트콘크리트구조), 29(기타콘크리트구조), 30(철골구조), 31(일반철골구조), 32(경량철골구조), 33(강파이프구조), 39(기타강구조), 40(철골철근콘크리트구조), 41(철골콘크리트구조), 42(철골철근콘크리트구조), 49(기타철골철근콘크리트구조), 50(목구조), 51(일반목구조), 52(통나무구조), 99(기타구조)로 구성됨
³ 지붕코드는 코드번호 10(철근콘크리트지붕), 20(기와지붕), 30(슬레이트지붕), 90(기타지붕)으로 구성됨

표 2. 구조코드별 한옥 수와 기타구조(ETC_STRCT)별 한옥 수 (대구광역시 중구 사례)

코드	구조명	한옥수	건축물대장 기타구조 (ETC_STRCT)	건축물대장 구조코드						합계
				12	21	31	33	50	51	
				블록구조	철근콘크리트구조	일반 철골구조	강파이프 구조	목구조	일반 목구조	
10	조적구조	-	목조	2	1	-	-	75	1,520	1,598
11	벽돌구조	-	벽돌조	-	-	-	-	1	10	11
12	블록구조	3	시멘트벽돌조	-	2	-	-	15	28	45
13	석구조	-	블록조	-	-	-	-	3	39	42
19	기타조적구조	-	시멘트블록조	3	-	-	-	54	155	212
			연와조	-	-	-	-	1	1	2
			조적조	-	-	-	-	-	2	2
50	목구조	75	철근콘크리트구조	-	14	-	-	-	2	16
51	일반목구조	1,520	일반철골구조	-	-	3	-	-	-	3
52	통나무구조	-	경량철골구조	-	-	-	-	1	2	3
99	기타구조	-	강파이프구조	-	-	-	1	-	-	1
			시멘트	-	-	-	-	-	1	1
			합계	5	17	3	1	150	1,760	1,936

표 3. 지붕코드별 한옥 수와 기타지붕(ETC_ROOF)별 한옥 수 (대구광역시 중구 사례)

지붕 코드	지붕명	한옥수	건축물대장 기타지붕 (ETC_ROOF)	건축물대장 지붕코드				합계
				10	20	30	90	
				(철근) 콘크리트	기와	슬레이트	기타지붕	
10	(철근) 콘크리트	18	후형슬레이트기와	-	2	-	-	2
			슬레이트	-	74	22	4	100
			슬라브	5	179	4	1	189
			슬라브(내)	-	1	-	-	1
20	기와	1,545	기와	3	1,521	4	8	1536
			한식기와	-	1	-	-	1
			토기와	-	9	-	-	9
			초즙	-	2	-	9	11
			지즙	-	1	-	2	3
30	슬레이트	21	육즙	2	351	1	2	356
			아연기와	-	27	-	12	39
			시멘트기와	-	24	-	1	25
			판넬	-	-	-	1	1
90	기타지붕	31	샌드위치판넬	-	2	-	1	3
			기타지붕	-	-	-	3	3
			철근콘크리트	-	2	-	-	2
			강판	-	1	-	-	1
			확인불가	-	-	-	-	-
	합계	1,615	합계	10	2,197	51	44	2,282

그림 1. 기타구조(ETC_STRCT)에 목구조로 표기된 한옥의 구조코드 분포

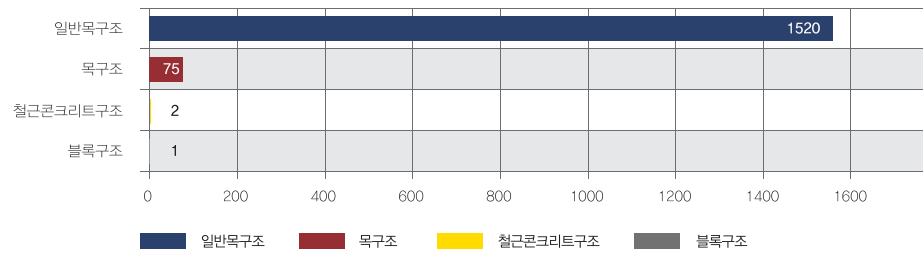
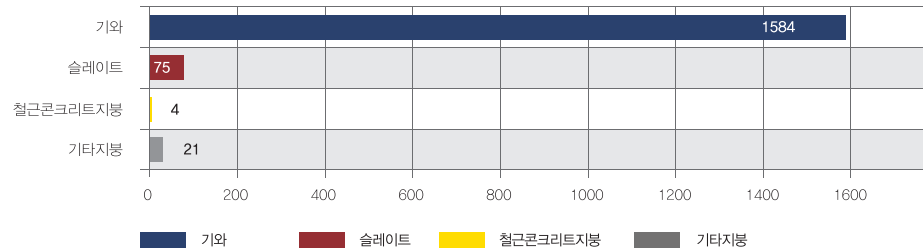


그림 2. 기타지붕(ETC_ROOF)에 기와로 표기된 한옥의 지붕코드 분포



■ 건축물대장에서 한옥 표기의 한계

- 중복기재로 인한 통계자료 불일치
 - 구조·지붕코드로 입력된 정보와 기타구조·지붕에 기입된 한옥의 수가 일치하지 않음
 - 2개 이상 기입된 건축물대장의 기타구조·지붕과 주구조 1개로 입력된 구조코드·지붕 코드 사이에 통계적 수치의 차이 발생
- 불명확한 용어 사용
 - 기타구조·지붕에 세멘트벽, 세와즙, 와즙, 슬레트즙, 슬레이트즙 등 용어가 불명확하게 사용되고 있어 건축물대장의 자료화를 위해서는 용어 정리 작업 필요
 - 관련자의 한옥에 대한 이해도에 따라 선택·기입하는 항목이 다양하게 나타날 우려가 있음

표 4. 지붕코드 현황(비공개용, 전라남도 행복마을)

지붕코드	지붕명	한옥 수
10	(철근) 콘크리트	-
20	기와	289
30	슬레이트	2
90	기타지붕	14
합계		1,545

표 5. 기타지붕 표기현황 (공개용, 전라남도 행복마을)

기타지붕 (ETC_ROOF)	지붕코드	
	기와(20)	기타(90)
기와	277	4
시멘트기와	5	-
와즙	-	3
한식기와	3	2
합계	285	9

- 한옥기입양식 마련(안)

- 새로 시행되는 법과 지자체에서 운용중인 한옥등록 관리대장을 참고하여 가장 기본적으로 필요한 요소를 도출하여 한옥기입양식(안)을 마련
- 한옥등록번호, 등록일, 건축주 정보(성명, 생년월일, 주소 등), 기본정보(대지위치, 대지면적, 연면적, 층수, 용도, 구조, 착공일, 사용승인일 등), 건축물정보(한옥구분, 가구형식, 지붕형태 등), 설계자, 시공자, 책임목수 정보(성명, 자격번호, 회사명, 주소 등), 지원현황(지원·비지원 여부, 보조금, 융자금, 지원내용 등), 향후 수선 등 계획, 현황사진(우수한 한옥의 경우 가급적 필수조건)으로 구성 제안

■ 건축물대장 작성 지침(안) 등 안내서 제작

- 한옥의 건축물대장 작성을 위한 용어를 정리하여 표준화 및 배포
 - 현재 수기로 기입된 기타구조·지붕을 근거로 하여 빈번히 사용되고 있는 용어의 정리·통일 필요
 - 국토부에서 마련한 ‘한옥 건축 용어’를 참고로 하여 통일된 용어 사용

표 8. 건축물대장 작성 지침(안)

기타구조(ETC_STRCT)		기타지붕(ETC_ROOF)	
변경전	변경후(안)	변경전	변경후(안)
목조	용어정리 후, 각 용어에 해당하는 정의 제공	슬라브	슬라브
목구조		스라브	
일반목구조		슬레이트	슬레이트
조적조	용어통일 (시멘트블럭조, 시멘트벽돌조 등으로 기입)	스레트	
시멘트블럭조		스레이트	시멘트기와
세멘블럭		시멘트기와	
세브록		세와	
세브		씨멘기와	
브럭		육즙	기와(재료명시)
⋮	⋮	⋮	⋮

4. 한옥의 건축물대장 등록을 위한 정책 제언

■ 한옥의 건립 시점에 따른 종류 별 건축물대장 수정·등록 진행

- 신축한옥의 경우 건축물대장이 개선되면서 자동으로 등록·관리 가능
 - 가장 먼저 수정·등록이 가능하며, 행정적·시간적 비용도 가장 적게 소요될 것으로 예상함

- 기존한옥은 소유주의 자의적 수정·등록 유도 필요
 - 주택(사유재산)이라는 특성상 건축물대장을 임의로 수정 불가
 - 한옥신축 및 수선 등에서 비용을 지원받은 한옥은 의무적으로 건축물대장에 수정·등록할 수 있도록 한옥 관련 지원 사업에 명기하고 지원 대상자들에게 안내
 - 지원을 받지 않은 한옥의 경우, 자발적으로 건축물대장에 등록 할 수 있도록 인센티브 부여하는 등 방안 마련 필요
- 멸실한옥은 한옥의 상태에 따라 건축물대장 등록 방법 달리 적용
 - 소극적인 방법으로는 멸실 신고 시 기타항목에 ‘한옥’을 기입하도록 하고, 적극적인 방법으로는 그 가치가 우수한 한옥일 경우 담당 공무원이 건축물대장에 개선된 항목을 입력할 수 있도록 함
 - 현재로서는 건축물대장에서 한옥을 추출하기가 어려운 상황이어서 건축물대장 항목 개선 등이 선행되어야 하므로 소극적인 방법을 우선적으로 실행할 것을 제안
- 이외에 『한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률』에서 ‘한옥’ 이외에 ‘한옥건축양식’, ‘건축자산’과 관련하여 기입방식에 대한 공문화 과정 필요

■ 건축물대장 관련 주체별 교육 필요

- 담당 공무원 대상 교육
 - 건축물대장 작성 세부기준 등의 지침서를 담당 공무원에게 제공하고, 한옥 관련 건축물대장 작성에 대한 지속적인 교육 및 순환근무를 대비한 인수인계 체계 구축 필요
- 건축사 및 건축주 대상 교육
 - 건축주가 건축물대장 생성 신청 시 실질적으로 건축사가 작성·입력을 진행하게 됨. 국토부에서 시행하는 한옥설계 전문인력 양성사업 등을 통해 ‘한옥 관련’ 혹은 ‘한옥 관련 건축물대장 기재’ 등 교육 제공 필요
 - 기존한옥을 건축물대장에 등록하기 위해서는 건축주의 의지가 가장 중요하므로 건축물대장에 한옥 등록 필요성 및 효용성 등에 관한 홍보 및 교육 필요

문의 | chihoo1@auri.re.kr



발행처 건축도시공간연구소 발행인 제해성
 주소 경기도 안양시 동안구 시민대로 230, B-301
 전화 031-478-9600 팩스 031-478-9609 www.hanokdb.kr

