



한옥정책 브리프 hanok policy brief

한옥주택 점검제도 도입을 위한 시범점검 결과분석

심경미 부연구위원, 진태승 연구원, 고영호 부연구위원

요약

- 기존의 한옥주택은 노후화 및 변형이 심하나 공공차원의 제도적 관리 수단은 부재한 실정으로 시·도 차원에서 한옥주택의 점검제도를 도입하여 건축물 상태별 관리 및 지원 정책을 체계화 할 필요
- 한옥주택 점검을 위한 세부기준과 점검결과에 따른 정책방향을 제안하기 위해 서울 경복궁 서측과 수원 화성 한옥밀집지역 내 한옥주택을 대상으로 시범점검을 실시하였음
- 시범점검 결과 서울 경복궁 서측 내 한옥주택은 안전 상태가 대체로 양호하므로 부분수선 지원을 확대할 필요가 있고, 수원 화성 내 한옥주택은 전반적인 관리상태가 열악하여 거주자의 안전 확보를 위한 긴급보수와 전면수선 위주의 지원이 필요하며, 공통적으로 화재안전에 대한 대비가 부족하고 창호 및 지붕 수선에 대한 수요가 많으므로 이에 대한 집중적인 지원이 필요

정책제안

- 시·도는 「한옥 등 건축자산법」에 따른 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역의 체계적인 관리를 위해 한옥주택 점검제도를 도입하고, 점검결과를 반영해 지역별 중점관리 방향과 세부지원방안을 마련할 필요가 있음
- 한옥주택의 점검을 원활히 시행하고 점검결과에 따라 수선 상담 및 긴급 보수를 지원하는 등 점검의 효과를 제고하기 위해 지자체 내 한옥전문가가 포함된 중간지원조직을 신설할 필요

1. 한옥주택 점검제도 도입의 필요성

■ 한옥주택은 노후화 및 변형이 심하나 공공차원의 제도적 관리 수단은 부재

- 기존의 한옥은 1900년대 초·중반에 건축된 것이 대부분으로 특히 주택의 경우 다중이용시설에 비해 수선 빈도가 낮아 노후화가 심하며 소유자 및 거주자의 임의적인 개량으로 인해 한옥의 전통적인 특성이 훼손되고 있음
- 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」, 「재난 및 안전관리 기본법」, 「건축법」, 「주택법」 등에 따라 공공차원에서 건축물의 안전·성능에 대한 정기점검 및 조치를 시행하고 있으나 소규모 한옥(단독주택)은 관련 법률에 의한 의무관리 대상에 해당하지 않아 관리의 사각지대에 있음
- 한옥주택은 생활공간의 효율성과 건축자산으로서의 가치를 동시에 유지해야하므로 일반건축물과 달리 소유자나 관리자가 아닌 공공적인 차원에서 안전·성능 뿐 아니라 한옥의 전통성을 유지하도록 관리할 필요가 있음

■ 시·도 차원에서 한옥주택의 점검을 시행하여 체계적인 보전·관리 정책 추진 필요

- 현행 지자체의 한옥지원제도는 한옥의 소유자가 수선비용 지원을 신청하는 경우에 한해 이를 심의하여 건축비 일부를 지원하는 한방향적인 형태로 체계적·효율적 관리 및 지원에 한계
- 한옥주택의 점검은 수선이 필요한 사항을 조기에 발견하여 소유자로 하여금 결함이 확대되지 않도록 수선을 유도하여 효율적인 비용으로 한옥을 보전하는데 기여할 수 있고, 지자체 차원에서는 점검결과를 토대로 체계적인 관리계획 수립과 세부지원방안 마련 가능
- 한옥주택의 점검은 제도의 정합성을 위해 「한옥 등 건축자산법」에 따른 우수건축자산 등록 및 건축자산 진흥구역의 지정·관리 주체인 시·도지사가 시행하는 것이 바람직함

■ 한옥주택 점검제도 운영을 위해 세부점검기준 마련 필요

- 한옥은 일반건축물과 구조, 형태 등이 다르고 점검 시 안전성능에 관한 사항 뿐 아니라 전통양식의 관리 상태도 파악해야 하므로 별도의 점검기준이 필요
- 한옥주택의 점검을 제도적으로 활성화하기 위해서는 점검 시 사용할 점검항목 및 평가 기준, 점검자의 자격 등에 대한 세부기준을 마련해야함

※ 이 글은 심경미 외(2014), 「한옥주택 유지·관리를 위한 점검 기준 및 실행방안 연구」 중 일부를 요약하여 정리한 것임

2. 한옥주택 점검항목 및 평가기준

■ ‘안전성능’과 ‘전통양식’의 관리 상태를 구분하여 점검항목 구성

- ‘안전성능’ 부분의 점검항목은 한옥주택의 주된 결함 부위 또는 항목을 파악하기 위해 부위별 점검방식인 목조건조물 문화재 정기조사 서식을 기반으로 세부점검내용을 추가
- ‘전통양식’ 부분의 점검항목은 국가한옥센터가 시행하고 있는 한옥분포조사¹의 등급 판별 기준을 토대로 구조나 외관상 한옥의 특성을 유지하고 있는지를 판단하도록 구성

표 1. 안전성능 부문 점검항목

구분	점검항목		점검내용	점검결과					비고 (결함부위)
				A	B	C	D	E	
안전성능	기단부	기단	지반 침하 여부						
			기단 손상(침하, 균열, 배부름 등) 여부						
		계단	계단 손상 여부						
	축 부	초석(고막이)	초석 손상 여부						
			초석의 이동·침하, 기단과의 안전 여부						
		마루(구들)	(대청·뒷·쪽)마루 등의 손상, 부후 및 총해 여부						
			기둥의 물리적 손상, 부후 및 총해 여부						
		기둥	기둥의 기울어짐, 결구부의 이상 여부						
			수장재의 기울음, 물리적 손상, 부후 및 총해 여부						
		인방·창방(수장재)	외벽 손상 여부						
			내벽 손상, 결로 및 곰팡이 발생 여부						
			지붕, 기둥, 바닥, 창호, 수장재 등과 접촉되는 부위의 벌어짐이나 부재의 이탈 여부						
		창호/ 난간	창호, 난간의 손상, 창호의 단열성능						
		공포(해당하는 경우)	공포(결구부)의 손상, 부후 및 총해 등 여부						
	지붕부	도리·보(수평재)	수평재의 손상, 결구부의 이상 여부						
		천장	천장 목부재 및 마감재의 손상 여부						
		서까래·부연(처마)	처마의 손상, 부후(누수), 총해, 생물서식 등 여부						
			지붕 굴곡 변형						
			지붕마루, 기와 등 손상(파손·탈락) 및 누수 여부						
	지하층	구조부	외벽, 기둥, 천장 등의 손상 여부						
		계단	계단 손상 및 성능유지 여부						
	부대시설	담장·석축·옹벽	담장·석축·옹벽의 손상 여부						
		배수시설	마당 배수로 및 배수경사 적합 여부						
		그 밖의 시설물	대문 등의 손상 여부						
	화재안전	소화설비	소화설비 설치 또는 소화기 비치 여부						
		환기	화재발생시 환기 가능 여부						

¹ 국가한옥센터는 2012년부터 전국 한옥분포조사를 실시 중으로 최종적으로 현장조사를 통해 한옥 여부 확인 및 등급 판별

표 2. 전통양식 부문 점검항목

구분	점검항목		점검내용	점검결과			비고 (결함부위)
				A	B	C	
전통양식	구조형태	상부(지붕부)	지붕가구 및 처마형태 보존·유지(노출) 여부				
			슬레이트, 칼라강판, 방수천막, 광택도로 등의 사용(덧댐)으로 한옥 특성이 훼손되었는지 여부				
		하부(축부)	기둥·보 등 주요 목구조재 보존·유지(노출) 여부				
	외관유지	외벽(정면, 도로면)	외벽에 시멘트나 조적 등을 덧대어 한옥 특성이 훼손되었는지 여부				
		창호(정면, 도로면)	창틀에 이질적인 디자인, 색상 또는 재료를 사용하여 한옥 특성이 훼손되었는지 여부				
		관리상태	마당의 상실, 과도한 차양 설치, 대지안의 공지 내 창고 등 무단 증축 여부				
			에어컨 실외기, 보일러, 프로판가스통 등이 외부로 드러나 외관이 훼손되었는지 여부				
		기타사항	담장, 대문 등의 외관이나 전반적인 관리상태				

■ 점검결과는 점검 이후 조치·관리가 용이하도록 부문별로 등급화하여 표시

- ‘안전성능’ 부문은 건축물의 안전점검 시 통용되는 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」의 안전등급 기준²을 준용
 - 문화재 정기조사는 조사자가 결함내용을 기술하는 방식으로 법규상 등급평가 기준은 없음
- ‘전통양식’ 부문의 평가는 국가한옥센터의 한옥분포조사 등급 판별 기준을 준용
- 위 기준에 따라 세부점검항목별로 평가한 후 이를 종합하여 부문별 종합등급을 매김
 - ‘안전성능’ 부문은 주요구조부 중 하나라도 D~E등급이면 종합등급도 D~E등급으로 평가함

표 3. 안전성능 부문의 평가기준

구분	상태
A (우수)	• 문제점이 없는 최상의 상태
B (양호)	• 보조부재에 경미한 결함이 발생하였으나 기능 발휘에는 지장이 없으며 내구성 증진을 위하여 일부의 보수가 필요한 상태
C (보통)	• 주요부재에 경미한 결함 또는 보조부재에 광범위한 결함이 발생하였으나 전체적인 시설물의 안전에는 지장이 없으며, 주요부재에 내구성, 기능성 저하 방지를 위한 보수가 필요하거나 보조부재에 간단한 보강이 필요한 상태
D (미흡)	• 주요부재에 결함이 발생하여 긴급한 보수·보강이 필요하며 사용제한 여부를 결정하여야 하는 상태
E (불량)	• 주요부재에 발생한 심각한 결함으로 인하여 시설물의 안전에 위험이 있어 즉각 사용을 금지하고 보강 또는 개축을 하여야 하는 상태

※ 출처 : 「시설물의 안전점검 및 정밀안전진단 지침」(국토교통부고시 제2013-200호), 제8장 안전등급 지정

² 「재난 및 안전관리 기본법」, 「주택법」에 따른 건축물의 점검도 이를 준용

표 4. 전통양식 부문의 평가기준

구분	한옥분포조사 등급판별 기준
A (우수)	• 격이 있는 한옥의 상/하부 구조를 모두 가지고 있으며 벽/창호/보존상태 중 2개 이상을 만족시키는 한옥
B (양호)	• 격이 있는 한옥의 상/하부 구조를 모두 가지고 있으며 벽/창호/보존상태 중 2개 미만을 만족시키는 한옥 - 일반 한옥의 하부구조를 가지고, 상부는 나무널덧댐방식(덴조)일 경우
C (불량)	• 상/하부 구조체 중 하나가 없는 상태 • 겨우 한옥임을 알아볼 수 있는 상태

※ 출처 : 건축도시공간연구소(2012), 「전국 한옥분포 현황조사-대구 및 나주편」, p.124, 한옥등급판정 매뉴얼

3. 한옥주택 시범점검 및 결과분석

1) 시범점검의 개요

■ 점검기준의 제안 및 점검결과에 따른 정책방향 도출을 위해 시범점검 시행

- 점검대상 : 총 45동(서울 경복궁 서측 구역 내 23동, 수원 화성 구역 내 22동)
 - 2000년 이전에 건축된 주택 또는 일부 근린생활시설을 포함하는 주택으로 지자체 수선 지원금을 받지 않은 한옥건축물로 한정하고, 거주자의 협조가 가능한 곳을 임의로 선정하여 점검
- 점검기간 : 2014년 9월 ~ 2014년 11월
- 점 검 자 : 건축사로서 문화재실측설계기술자 자격이 있거나 국토교통부가 시행한 한옥 전문인력양성 교육을 받은 자로 선정하고 1인이 1개 지역을 각각 담당
 - 한옥주택의 점검은 한옥의 구조, 형태 등에 관한 전문적인 식견을 갖추어야 하며 일반 주택에 대한 성능수준도 판단할 수 있는 전문가가 수행해야 함

2) 점검결과 분석

■ 종합적인 점검결과 서울 경복궁 서측은 안전성능에 부분적인 결함이 있는 것이 다수인 반면 수원 화성은 전반적인 관리상태가 열악하고 일부는 긴급보수 필요

- 경복궁 서측의 점검대상 모두 '안전성능'의 중대한 결함은 없었으며 주요구조부가 일부 손상되거나 보조부재에 결함이 있는 C등급이 절반 이상으로 부분적인 보수·보강 필요(표5)
- 수원 화성의 '안전성능' 부문 점검결과 총 22동 중 5동이 구조적으로 중대한 결함이 있어 조속히 보수·보강해야 하는 D등급이며, 점검대상의 절반 이상이 C~D등급으로 나타남(표6)

표 5. 점검결과 종합등급(서울 경복궁 서측)

등급		안전성능					
		A	B	C	D	E	합계
전통 양식	A	-	-	1	-	-	1
	B	-	4	7	-	-	11
	C	1	5	5	-	-	11
	합계	1	9	13	-	-	23

표 6. 점검결과 종합등급(수원 화성)

등급		안전성능					
		A	B	C	D	E	합계
전통 양식	A	-	1	-	-	-	1
	B	2	1	3	4	-	10
	C	1	4	5	1	-	11
	합계	3	6	8	5	-	22

- ‘전통양식’의 관리 상태는 두 지역 모두 B등급과 C등급이 각각 절반가량으로 전통적인 외관으로 부분적인 또는 전면적인 수선이 필요(표5, 표6)

■ 공통적으로 결함이 가장 빈번한 부위는 창호이며 화재안전에 대한 대비가 취약

- ‘안전성능’ 부문에서 결함이 가장 많은 부위는 창호로 단열 및 기밀 성능이 떨어져 겨울철 추위에 취약하며 가정용 소화기를 구비하고 있는 곳은 단 1동에 불과(그림11, 그림13)
 - 이외에도 지붕, 기둥, 벽체, 담장 등에서 크고 작은 결함이 빈번히 나타남

그림 1. 창호의 단열 및 기밀 성능 저하(서울)



그림 2. 기울어진 기둥 및 천장(서울)



그림 3. 벽체의 경미한 결함(수원)



그림 4. 담장의 파손 및 균열(수원)



■ 구조적으로 심각한 결함이 발생하는 부위는 지붕부

- 수원 화성 내 점검대상 총 22동 중 17동은 일부 기와가 파손되거나 기와 및 보토가 탈락했으며 이 중 5동은 지붕부가 심각하게 내려앉아 거주자의 안전을 담보할 수 없는 상태(그림13)

그림 5. 지붕 회첨부가 내려앉은 모습(수원)



그림 6. 추녀의 처짐과 지붕 손괴(수원)



■ ‘전통양식’의 훼손은 기능성을 보완하기 위한 거주자의 임의적 개량 때문

- ‘전통양식’의 훼손은 지역별 차이는 있으나 대체로 외벽, 마당 및 외부공간, 창호, 지붕 등 모든 부분에서 고르게 발견되며 이는 한옥주택의 기능적인 결함을 보완하면서 발생
 - 외벽은 구조 및 단열 보강을 위해 조적을 덧대거나 실내공간 확보를 위해 확장
 - 협소한 대지에서 실내공간을 최대한 확보하고 외풍을 막기 위해 마당을 없애거나 대지내 공지에 창고나 보일러실을 임의로 축조
 - 창호는 단열성을 향상시키기 위해 기존 목재에서 이질적인 흰색 PVC 또는 철재 창호로 교체
 - 지붕 상부는 방수를 위해 천막으로 덮거나 한식기와를 컬러강판 등으로 교체

그림 7. 조적으로 덧대어 확장한 외벽과 짧은 처마(서울)



그림 8. 마당을 내부공간으로 개조하고 천창을 낸 모습(서울)

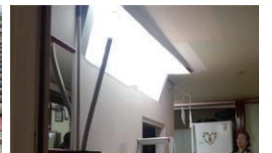


그림 9. 이질적인 색상과 재질의 창호(수원)



그림 10. 강판 및 천막으로 덮은 지붕(수원)



그림 11. 안전성능 부문의 결함항목(서울 경복궁 서측)

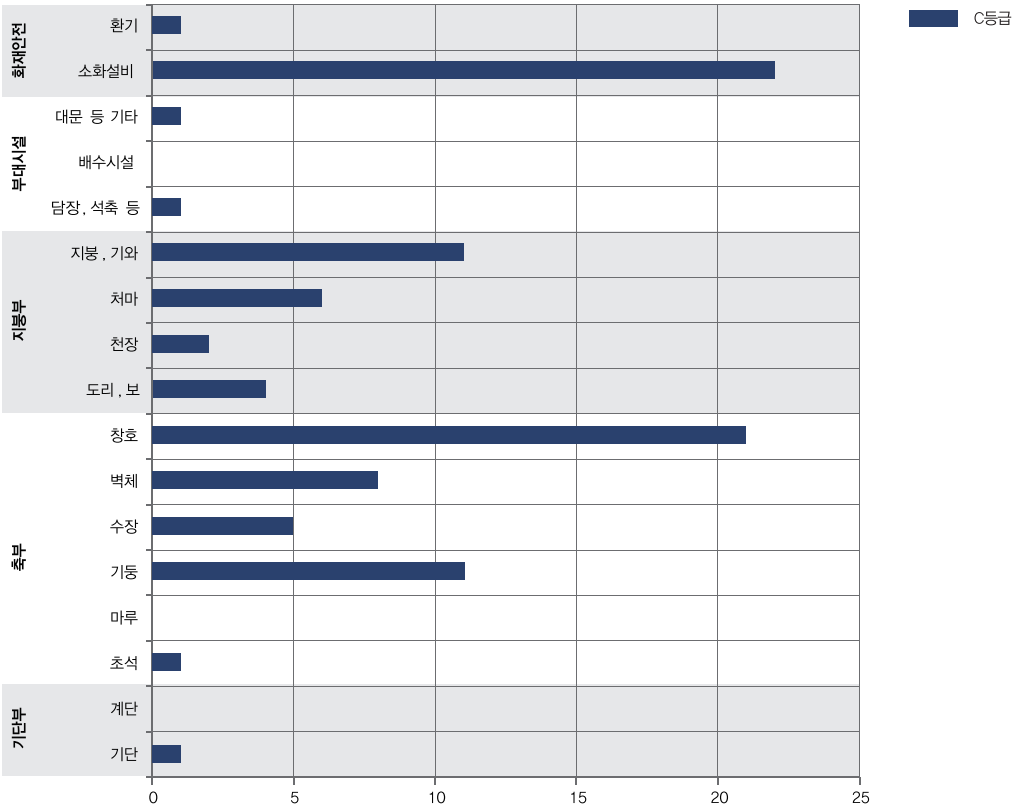
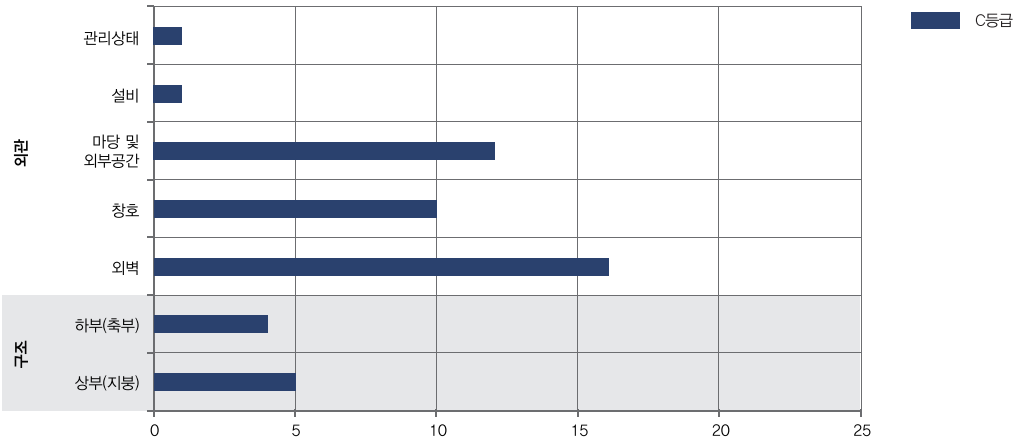


그림 12. 전통양식 부문의 결함항목(서울 경복궁 서측)



구분	구분명	구분내 항목명	C등급	D등급	합계
화재안전	화재안전	환기	5	0	5
		소화설비	22	0	22
부대시설	부대시설	대문 등 기타	8	0	8
		배수시설	4	0	4
		담장, 석축 등	11	1	12
		지붕, 기와	11	6	17
지붕부	지붕부	처마	10	6	16
		천장	7	2	9
		도리, 보	7	2	9
		창호	18	0	18
축부	축부	벽체	15	1	16
		수장	9	2	11
		기둥	8	2	10
		마루	4	1	5
		초석	4	0	4
		계단	0	0	0
기단부	기단	0	1	1	

구분	구분	구분	C등급
외관	관리상태	관리상태	19
	설비	설비	6
	마당 및 외부공간	마당 및 외부공간	14
	창호	창호	11
	외벽	외벽	16
구조	하부(초부)	하부(초부)	4
	상부(지붕)	상부(지붕)	14

3) 시범점검의 시사점

■ 점검결과를 토대로 한옥주택의 등급별 관리 및 지역별 중점지원 방향을 설정할 필요

- 한옥주택의 안전성능 및 전통양식의 관리 상태에 따라 등급별로 조치방향을 설정하고 소유자 및 거주자에게 등급에 따라 필요한 수선을 하도록 지도 및 관리 필요
 - ‘안전성능’ C등급은 대부분 대수선 미만의 수선으로 개선이 가능하므로 거주자의 필요에 따라 창호 및 벽체 교체, 지붕 방수 및 기와 교체 등 부분적인 수선이 활성화되도록 기술지도 및 지원
 - ‘안전성능’ D등급은 거주자의 안전을 담보하기 어려운 상태이므로 조속히 대수선 또는 개축하도록 지도하고 한옥지원조례에 의한 수선비용을 우선적으로 지원
- ‘전통양식’의 결함은 주로 ‘안전성능’의 결함에 기인하므로 거주자의 안전 및 편의를 제고하는 데 우선 초점을 맞추고 수선 시 한옥의 특성도 회복할 수 있도록 유도
- 지역별로는 서울 경복궁 서측은 한옥주택의 안전 상태가 대체로 양호하므로 효율적인 정책 추진을 위해 부분수선 지원을 확대할 필요가 있고, 수원 화성의 경우 거주자의 안전 확보를 위한 긴급보수와 전면수선 위주의 지원 필요

표 7. 한옥주택 등급별 조치방향(예시)

등급		안전성능				
		A	B	C	D	E
전통 양식	A	정기점검 등 지속관리				사용금지 / 역사적으로 중요한 건축물인 경우 개축·복원
	B	한옥의 특성을 반영해 부분적인 거주 성능 개선 유도				
	C	대수선 또는 개축하고 전통적 외관으로 전면수선 유도				

■ 화재안전에 대한 대비와 창호 및 지붕 수선에 대한 집중적 지원과 기술개발 필요

- 지자체는 화재에 취약한 한옥의 특성상 한옥주택별로 소화기를 구비하도록 지원하고 거주자에게 소화기 사용법 등을 주기적으로 교육할 필요가 있음
- 한옥주택에서 가장 결함이 많이 발생하는 부위는 창호와 지붕으로 점검을 통해 지역의 수선 수요를 파악하고 창호의 교체나 지붕 수선을 일괄적·집중적으로 지원할 필요
- 창호와 지붕은 수선 시 비용이 많이 드는 부분이며, 특히 한식지붕의 경우 정기적인 관리가 필요하므로 거주자의 수선비용 및 유지관리 부담 경감을 위한 지속적인 기술개발이 필요

4. 한옥주택 점검제도 도입을 위한 정책제안

■ 시·도 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역의 관리를 위한 한옥주택 점검제도 시행

- 우수건축자산으로 등록된 한옥주택은 시·도지사가 정기적으로 점검하도록 하고 점검결과를 등록대장에 기입하여 해당 이력을 지속적으로 관리할 필요가 있음
 - 5년마다 정기조사를 실시하는 국가지정문화재와 달리 시·도 지정문화재의 경우 자치조례에 정기조사의 의무와 주기를 모두 명시하고 있는 곳은 5개 시·도에 불과하므로 비문화재인 우수건축자산의 정기점검은 의무화하지 않고 권장하는 것이 합리적임
- 한옥주택의 점검은 한옥의 보전을 위한 지원방안의 하나로 우수건축자산이 아닌 경우에도 거주자의 요청이 있는 경우 수시점검을 지원할 필요가 있음
- 한옥주택이 밀집한 건축자산 진흥구역의 관리계획 수립 시 점검조사를 시행하도록 하여 해당구역 내 한옥주택을 체계적으로 관리할 필요가 있음

표 8. 한옥주택 점검제도 도입의 근거(「한옥 등 건축자산법」 제12조 및 제19조)

구분	조항
우수건축자산	제12조(우수건축자산의 지원 및 관리) ① 생략 ② 시·도지사는 우수건축자산의 관리에 필요한 기술이나 소요비용의 전부 또는 일부를 조례로 정하는 바에 따라 지원할 수 있다. ③ 시·도지사는 우수건축자산의 유지 상태를 확인하거나 정책의 기초자료로 활용하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록대장을 비치하고 관리하여야 한다
건축자산진흥구역	제19조(건축자산 진흥구역 관리계획의 수립) ① 제17조에 따라 지정된 건축자산 진흥구역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민의 의견을 들어 건축자산 진흥구역에 대한 다음 각 호의 내용이 포함된 관리계획(이하 "관리계획"이라 한다)을 수립하여야 한다. 1. 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항 2. 지정 목적 및 필요성 3. 건축자산 현황 및 기초조사 계획 (이하 생략)

■ 지자체 한옥수선비용 지원과 연계하여 점검의 효과 제고

- 지자체는 지역별 한옥주택의 점검결과를 토대로 체계적인 관리계획을 수립하고 지원에 소요되는 예산을 계획적으로 배분함으로써 한정된 예산의 효율적 사용을 도모할 수 있음
- 점검결과 부분적인 수선으로도 주거 성능 및 외관 개선의 효과가 있을 것으로 판단되는 한옥주택은 소유자가 적극적으로 수선할 수 있도록 행정적·재정적 지원 활성화
 - 일반적으로 ‘안전성능’ C등급 이상, ‘전통양식’ B등급 이상의 한옥주택은 부분적인 수선 수요가 있는 것으로 판단할 수 있음

- 서울시와 같은 경우 부분적인 수선 수요가 있으나 조례에 따라 전면수선 후 5년경과 시에만 부분수선 비용을 지원할 수 있으므로 이를 개선할 필요가 있고, 지자체 여건에 따라 부분수선에 대한 재정 지원의 구체적인 범위 및 비용 조건을 마련
- 부분적인 수선에 대한 비용 지원 시 점검결과를 근거로 하여 심의절차를 간소화하는 등 행정적 지원도 필요

■ 원활한 점검 시행을 위한 지자체 내 중간지원조직 신설

- 한옥주택 점검의 기본 목적은 소유자 및 거주자에게 한옥의 상태를 알리고 조치가 필요한 경우 지도·조언하기 위함으로 이를 위해서는 전문성 있는 점검자 확보가 필수
- 한옥주택의 정기적인 점검과 거주자의 점검 요청에 신속하게 대응하고, 필요시 수선 상담 및 긴급보수를 시행하기 위해서는 지자체 내 한옥 전문가가 포함된 중간지원조직 신설 필요
 - 중간지원조직은 한옥분포와 지자체 여건에 따라 광역자치단체 또는 기초자치단체 단위에서 설치
 - 문화재의 경우 ‘문화재 돌봄사업’을 통해 시·도별로 지자체 직속 또는 사회적 기업인 돌봄단체에 위탁하여 관할 구역의 문화재에 대한 주기적인 모니터링과 경미한 수리 등을 시행 중

문의 | tesjin@auri.re.kr



발행처 건축도시공간연구소 발행인 제해성
주소 세종특별자치시 절재로 194, 701
전화 044-417-9600 팩스 044-417-9609 www.hanokdb.kr

