

한옥의 효율적 등록관리를 위한 건축물대장 개선방안 연구

A Study of Building Ledger Improvement for Efficient Registration  
and Management of Hanok

신치후 Shin, Chi Hoo

오성훈 Oh, Sunghoon

( a u r i

AURI-정책-2014-6

한옥의 효율적 등록·관리를 위한 건축물대장 개선방안 연구  
A Study of Building Ledger Improvement for Efficient Registration and  
Management of Hanok

지은이: 신치후, 오성훈  
펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제385-3850000251002008000005호

인쇄: 2014년 11월 5일, 발행: 2014년 11월 6일

주소: 경기도 안양시 동안구 시민대로 230, B-301

전화: 031-478-9600, 팩스: 031-478-9609

<http://www.auri.re.kr>

가격: 9,000원, ISBN: 979-11-5659-015-6

\* 이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서  
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

<sup>1</sup> 연구보조원                      주한나 연구인턴

연구자문위원

김기주 한국기술교육대학교 건축공학부 교수

김도경 강원대학교 건축학과 교수

김장권 북촌HRC 대표

서승모 건축사사무소 사무소효자동 소장

신웅주 조선대학교 건축학과 교수

심동섭 국토교통부 건축문화경관과 주무관

안인향 서울시청 한옥조성팀 주무관

유승선 솔리데오시스템즈 부장

이경아 한국전통문화대학교 교수

이문호 가은애프트너스 대표

원민구 한인건축사사무소 이사

조재모 경북대학교 건축학부 교수

최상희 한국토지주택공사 토지주택연구원 수석연구원



## ○ 개요

- 한옥 관련 정책 및 사업을 효율적으로 추진하고 한옥의 유지·관리·보수 이력을 공부(公簿)에 기록하여 관리할 수 있도록 건축물대장의 개선이 필요
- 건축물대장의 한옥 관련 정보 기재 현황을 파악하기 위해 국가한옥센터에서 전국단위로 시행하고 있는 한옥 전수조사의 일환인 대구광역시 중구, 전라북도 전주시와 더불어 전라남도 행복마을 소재(所在) 한옥 사례를 분석
- 『한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률』에서 고시하는 한옥의 정의에 따라 건축물대장의 구조와 지붕항목을 통해 한옥 여부 추정이 가능하지만, 공식적인 표기방법 부재로 통계자료 간의 불일치, 불명확한 용어 사용 등의 문제 도출
- 건축물대장에 한옥건축물의 정보를 표기할 수 있도록 구조와 지붕에 대한 항목을 보완, 명확한 용어사용을 위한 건축물대장 작성 지침(안) 마련, 한옥건축물의 지속적인 유지·관리를 위한 별도의 한옥기입양식 마련을 제안

## ○ 정책제언

- 구조코드 53(한옥식구조), 지붕코드 21(초가), 22(너와)를 추가함과 동시에, 지붕의 세부 재료를 표현할 수 있는 201(전통기와), 202(한식시멘트기와), 203(일식시멘트기와), 204(금속기와) 등의 항목 추가도 고려 필요
- 건립 시점이 다른 한옥을 건축물대장에 수정·등록할 수 있는 방법을 마련하고 이를 단계적으로 진행할 수 있는 중장기적 계획 수립 필요

## ○ 기대효과

- 건축물대장의 개선을 통해 객관적인 한옥통계자료 산출이 가능하며, 이를 바탕으로 구축된 정보를 활용하여 한옥건축물에 대한 지속적인 추적관찰·관리 가능
- 기존에 각 지자체에서 개별적으로 관리하던 한옥 관련 문서를 통일하고 한옥지원 관련 조례를 통한 비용지원의 근간을 마련하여 기관별 업무의 연계성 및 효율성 향상
- 본 연구를 시작으로 추후 ‘한옥’ 이외에도 『한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률』에서 정의하는 ‘한옥건축양식’, ‘건축자산’의 공부(公簿) 상 기입방식도 논의 될 것으로 기대



## 연구요약

### 제1장 서론

국가의 건축문화 진흥 및 경쟁력 강화를 목적으로 건축자산을 보전·활용하고 미래건축자산 조성 등 필요사항을 정하기 위해 『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률』이 제정되었다. 법령 제7조 건축자산 정보체계의 구축에 따라 건축자산 활용 및 정보 접근을 용이하도록 하기 위해 건축자산 정보체계를 구축·운영 하여야 한다. 그에 따라 건축자산 관련 통계에 대한 중요성이 부각되고 있으며, 우수건축자산의 등록관련 특례와 건축사항 변동관리를 위한 DB 구축의 필요성이 확대되고 있다. 그럼에도 불구하고 이에 대한 사항을 건축물대장에 표기할 방법이 마련되어 있지 않다.

특히 건축물대장을 통해 한옥의 소재, 개체 수, 건축사항변동 등 한옥의 건축물 정보사항을 파악하는데 제한이 많다. 건축물대장 상의 항목 중 구조와 지붕 항목은 대상 건축물이 한옥임을 추정할 수 있는 항목이지만, 이 또한 단지 ‘추정’을 위한 최소한의 근거일 뿐 정확한 통계를 산출하기에는 어려움이 있다. 현재 상황에서 건축물대장을 기반으로 한옥의 건축물정보를 파악하기 위해서는 현장조사가 뒷받침 되어야 한다. 현장조사 결과 추정한옥이 실제로 한옥으로 판명되는 비율은 약 35~50% 정도로 매우 낮다.<sup>1)</sup>

현재 활발하게 진행 중인 한옥 정책 및 사업의 실효성을 높이기 위하여 신뢰도 높은 통계자료 구축이 근간이 되어야한다. 또한 건축 뿐 만 아니라 유

1) 이강민 외 2인(2013)의 연구 내용을 분석, (“2007-2010 한옥 인허가 현황 및 동향 분석”, 「한옥정책 브리프」, v.22, pp.3-5)

지·관리 분야도 함께 고려하여 국민이 일반생활을 영위하는 생활공간인 한옥의 안정성과 성능을 확보하여야 한다. 따라서 한옥의 효과적인 등록과 관리를 위한 건축물대장 항목의 개선이 필요하다. 이러한 관점에서 기존 건축물대장에서 나타나는 한옥 관련 정보의 표기현황을 분석하고 문제점을 파악하여 개선방안과 중장기적 적용방안을 제안하는 것을 연구목적으로 하였다.

## 제2장 건축물 정보관리 체계의 개요

기존에 수기로 작성하여 관리하던 건축행정 관련 문서를 건설교통부(현 국토교통부)는 1996년 6월 이후에 모두 전산화 시키고자 기본계획안을 수립한다. 건축행정정보시스템(AIS, Architectural Information System)의 개발을 시작으로, 이후 지속적으로 네트워크 망을 구축하고 건축물 관련 행정업무 및 민원처리가 전산망 상에서 이루어질 수 있도록 시스템을 고도화하여 왔다.

그 결과 기존에 60일 이상 걸리던 건축물 인허가 과정이 9.3일로 축소되고 관청을 방문할 필요가 없어졌으며(기존 평균 5회 이상 방문 필요)<sup>2)</sup> 도면을 DB로 보관함에 따라 도면보관을 위한 대형서고가 불필요해졌다. 모든 프로세스가 자동화됨에 따라 연간 1조원의 비용을 절감할 수 있게 되었다. 또한 전국의 670만 건의 건축물정보가 건축행정정보시스템(e-AIS, e-Architect ural Information System)에 DB화됨에 따라 100% 신뢰 가능한 통계가 실시간으로 산출 가능해졌다<sup>3)</sup>. 건축물 관련 행정업무는 세움터(건축행정시스템)에서 건축허가→착공→시공→준공(사용승인) 과정을 거쳐 처리되며, 준공(사용승인) 과정과 동시에 건축물대장은 자동생성 되도록 하고 있다.

이외에 건축물대장 유사 건축물 정보관리 관련 공부(公簿)는 재산세 과세

---

2) 김상욱 외 5인(2008)은 건축행정정보화 이전의 건축인·허가 등 건축행정에는 90여개의 관련 법령, 40여종의 구비서류, 20여 곳의 내·외부 협의기관이 얽혀 있으며, 민원을 처리하기 위해서는 민원인이 최소 5회 이상 관청을 방문해야하고 평균 60일 이상 소요되었다고 하였음 (김상욱 외 5인(2008), 「건축행정정보화 성과분석」, 정보통신정책연구원, pp.132-133)

3) 세움터, <http://www.eais.go.kr/>



대장, 등기부등본(등기부자료), 위반건축물건축대장(무허가건축물대장), 건축물사용승인서 등이 있다.

### 제3장 한옥의 건축물정보 관리 현황

건축물대장 상에 한옥 건축물에 대한 정보가 어떻게 기재·관리되고 있는지 현황을 조사하고 분석하였다. 그 사례로 국가한옥센터에서 한옥전수조사를 실시한 대구광역시 중구, 전라북도 전주시와 최근에 한옥 신축이 활발한 전라남도 행복마을의 사례를 분석하였다. 건축물대장 내 기재된 구조코드, 기타구조(ETC\_STRCT), 지붕코드, 기타지붕(ETC\_ROOF)를 대상으로 한옥 표기 현황을 분석하였다. 구조코드와 지붕코드는 그 종류가 제한적으로 제시되어 건축물대장 작성자(대부분 건축사)로 하여금 제시된 코드를 선택입력 할 수 있으며 열람자에게는 공개되지 않는다. 반면 기타구조(ETC\_STRCT)와 기타지붕(ETC\_ROOF)은 구조코드와 지붕코드 이외에 건축물대장 작성자(대부분 건축사)가 직접 입력하는 항목이며 건축물대장 열람 시 공개되는 정보이다.

먼저 건축물대장 등록 시 입력하도록 되어 있는 구조코드를 분석한 결과, 한옥으로 판정된 건축물임에도 불구하고 구조코드가 50(목구조), 51(일반목구조) 이외에도 블록구조, 철근콘크리트구조, 일반철골구조, 강파이프구조, 벽돌구조, 경량철골구조로 표기되어 있는 경우가 상당 수 있었다. 지붕코드의 경우 대부분 20(기와지붕)이 사용되었지만, 10((철근)콘크리트), 30(슬레이트), 90(기타지붕)도 상당수 사용된 것을 볼 수 있었다. 기타구조(ETC\_STRCT)와 기타지붕(ETC\_ROOF)은 작성자에 의해 추가되는 항목이다 보니 용어의 사용이 일괄적이지 못하여 열람자로 하여금 정보파악에 어려움을 줄 수 있었다. 또한 구조코드, 지붕코드와 중복으로 기입되는 부분이 있어 정확한 통계산출이 불가능하였다.

## 제4장 건축물대장 내 한옥 등록을 위한 개선방안 도출

현재 건축물대장을 통해 한옥 건축물에 대한 정보를 파악하는 것에는 한계가 있다. 서울특별시 성북구의 경우 지난 2013년 『성북구 한옥보전 및 관리를 위한 기본구상』을 통해 건축물대장의 기타기재사항에 ‘한옥’을 별도로 기입하고 있지만 그 외의 지역은 건축물대장 내에 별도의 한옥표기방식이 마련되어 있지 않은 실정이다. 구조와 지붕을 보고 한옥을 ‘추정’하지만 목구조는 목구조(구조코드 50)와 일반목구조(구조코드 51), 지붕은 기와(지붕코드 20)로 매우 제한적으로 표기되어 있다. 따라서 이를 보완하기 위해 한옥을 건축물대장에 등록·관리하기 위한 몇 가지 개선방안을 제안하였다.

첫째, 구조코드에 한옥식구조를 추가하여 한옥은 한옥식구조로서 따로 분류한다. 목구조의 지붕코드가 50번대 임을 고려하여 한옥식구조의 구조코드는 53으로 제안한다.

둘째, 지붕코드에 기와 외에 한옥의 지붕으로 사용될 수 있는 재료인 초가와 너와 등을 코드로 추가하고, 최소한 기와의 경우 세부코드를 추가하여 기와의 재료가 무엇인지 구체적으로 기입할 수 있도록 한다. 지붕코드 20(기와), 지붕코드 21(초가), 지붕코드 22(너와), 세부코드 201(전통기와(토기와)), 세부코드 202((한식)시멘트기와), 203((일식)시멘트기와), 204(금속기와) 등으로 추가 가능하다.

셋째, 기타구조·지붕(ETC\_STRCT, ETC\_ROOF)에 기입할 수 있는 용어를 정리·통일하여 ‘안내서(안)’, ‘기타구조·지붕 용어 기입 지침(안)’ 등을 제공함으로써 표준용어로 정리 가능하다.

넷째, 통계의 산출·활용 및 법·제도 지원의 근간 마련 등을 목적으로, 현재 사용하고 있는 건축물대장생성신청서(공개용)에 한옥 관련 항목 몇 가지를 추가 할 수 있다. 변경사항을 최소화하여 사용자로 하여금 혼란을 방지할 수 있다. 더하여 한옥기입양식을 별도(비공개용)로 작성하여 한옥 건축물에 대한 세부적인 정보를 구축, 관리할 수 있다. 기존에 각 지자체에서 사용하고

있는 한옥등록신청서 양식을 참고 할 수 있다. 한옥구분, 가구형식, 지붕형태, 책임목수 정보, 지원·비지원 여부, 문화재, 우수건축자산 등의 항목추가를 제안한다.

한옥을 중장기적으로 건축물대장에 등록하기 위해서는 각 시기 별 구체적인 시행계획 등이 필요하다. 일단 등록대상을 신축한옥, 기존한옥, 소멸한옥으로 분류하여 교체기, 적응기, 추적·안정기를 따라 점차적으로 실행해야 한다. 신축한옥의 경우 건축물대장의 변경에 따라 자동으로 등록·관리가 가능하다. 반면 기존한옥의 경우 한옥 건축물이 건축주가 소유한 사유재산이라는 점에서 해당 건축물대장을 강제로 수정·등록이 불가하기 때문에 점차적으로 진행해야 한다. 우선 교체기에는 지자체의 한옥 관련 조례를 통해 한옥 건축비용을 지원받은 한옥의 경우 의무적으로 한옥을 건축물대장에 등록하도록 한다. 반면 지원을 받지 않은 한옥의 경우 등록에 따른 불이익을 감소시키거나 인센티브를 주는 방안을 마련하여 건축물대장 수정·등록을 권장한다. 적응기에 점차적으로 그 범위를 확대하여 지원받지 않은 한옥도 모두 수정·등록하여 전수한옥을 건축물대장에 등록할 수 있도록 목표한다. 추적·안정기에 들어서면 신축한옥부터 기존의 한옥까지 모두 건축물대장 내 등록이 완료되어 있으며, 건축물 변동사항·유지관리 등이 추적·기록 가능하도록 한다.

또한 한옥 건축물의 등록 및 정보변동에 대한 사항을 지속적으로 관리하기 위해서는 관련 공무원의 역할도 중요하다. 순환근무체제임을 고려하여 한옥 관련 업무 내용이 지속적으로 인수인계될 수 있도록 시스템을 구축해야 하며, 건축물대장 등록 및 기입에 관련된 주기적인 교육이 필요하다. 건축물대장을 작성하는 건축사의 경우 국토부에서 지원하는 한옥전문 인력양성사업 등의 교육을 제공받을 수 있는 기회가 지속되어야 한다.

## 제5장 결 론

본 연구는 건축물대장을 통해 한옥 건축물에 대한 정보를 파악하고 건

축물대장 상에서 한옥이 관리되고 있는 현황을 분석하였다. 이를 통해 문제점 및 필요사항을 파악하고 한옥을 건축물대장 상에 등록·관리할 수 있는 방안을 제시하였다. 이러한 한옥의 등록·관리를 통하여 한옥 관련 정책 및 사업의 기본적인 근거가 되는 정확한 통계를 생성할 수 있으며 멸실되는 한옥에 대한 대책을 마련할 수 있을 것이다.

한옥의 보급화 및 다양화를 위해서는 한옥 건축물 외에도 한옥건축양식 등 한옥 정의의 범위를 확대가 필요하며 그에 대한 대중들의 공감대 형성도 필요하다. 또한 『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률』의 시행과 더불어 건축자산과 우수건축자산을 건축물대장에 등록·관리할 수 있는 표기법에 대한 연구도 필요하다. 본 연구에서 다루지 못한 부분으로 추후 다음 과제에서 연구를 수행할 필요가 있다.

**주제어** : 건축정보관리, 건축물 공부(公簿), 건축물대장, 한옥, 한옥등록, 한옥기입양식

## 차 례

제1장 서 론 .....	1
1. 관련 정책 현안 및 연구의 필요성 .....	1
2. 연구 목적 .....	8
3. 선행연구 현황 및 본 연구의 차별성 .....	8
제2장 건축물 정보관리 체계의 개요 .....	11
1. 건축물 정보관리 프로세스 .....	11
2. 건축물 정보관리 관련 공부(公簿) .....	14
3. 건축물 대장의 개요 .....	20
제3장 한옥의 건축물정보 관리 현황 .....	29
1. 대구광역시 중구 사례 .....	31
2. 전라북도 전주시 사례 .....	41
3. 전라남도 행복마을 사례 .....	49
4. 조사결과 종합 .....	56
제4장 건축물대장 내 한옥 등록을 위한 개선방안 도출 .....	57
1. 건축물대장 내 항목 개선 .....	57
2. 별도의 한옥 기입양식 마련 .....	62
3. 한옥의 건축물대장 등록을 위한 중장기 계획 .....	70

제5장 결 론 .....	79
1. 연구의 의의 .....	79
2. 연구의 한계와 추가 연구 사항 .....	81
참고문헌 .....	83
Summary .....	85
부록 1. 건축물 정보관리 관련 법률 주요내용 .....	90
부록 2. 한옥의 감정평가서(예시) .....	98
부록 3. 건축물대장 서식 .....	109

## 표차례

[표 1-1] 주요 선행연구 및 본 연구와의 차별성	9
[표 2-1] 건축물대장 등록 프로세스	13
[표 2-2] 재산세(건축물 등) 과세대장 수록사항 분류	14
[표 2-3] 등기부등본(등기부자료) 수록사항 분류	16
[표 2-4] 건축물 사용승인서 수록사항 분류	19
[표 2-5] 건축물대장 수록사항 분류	22
[표 2-6] 구조코드 정의서	25
[표 2-7] 지붕코드 정의서	25
[표 2-8] 건축물대장 내 구조코드 용어설명	26
[표 2-9] 건축물대장 기타구조(ETC_STRCT) 사례	27
[표 2-10] 건축물대장 기타지붕(ETC_ROOF) 사례	28
[표 3-1] 법령에서 정의하는 한옥의 개념	30
[표 3-2] 대구광역시 중구와 달성군의 행정구역 별 한옥	31
[표 3-3] 구조코드별 중구 한옥조사 자료 현황	32
[표 3-4] 구조코드 별 건축물대장 기타구조(ETC_STRCT)	33
[표 3-5] 구조코드 별 건축물대장 기타구조(ETC_STRCT) - 구조코드별 분류	35
[표 3-6] 지붕코드 별 한옥 조사자료 현황	36
[표 3-7] 지붕코드 별 건축물대장 기타지붕(ETC_ROOF)	37
[표 3-8] 지붕코드 별 건축물대장 기타지붕(ETC_ROOF) - 지붕재료 별 분류	40
[표 3-9] 전라북도 전주시 한옥현황	41
[표 3-10] 구조코드별 전라북도 전주시 한옥조사 자료 현황	42
[표 3-11] 구조코드 별 건축물대장 기타구조(ETC_STRCT)	43
[표 3-12] 구조코드 별 건축물대장 기타구조(ETC_STRCT) - 구조코드별 분류	43
[표 3-13] 지붕코드 별 한옥 조사자료 현황	44

[표 3-14] 지붕코드 별 건축물대장 기타지붕(ETC_ROOF) .....	44
[표 3-15] 지붕코드 별 건축물대장 기타지붕(ETC_ROOF) - 재료별 분류 .....	47
[표 3-16] 구조코드별 전라남도 행복마을 한옥조사 자료 현황 .....	49
[표 3-17] 구조코드 별 건축물대장 기타구조(ETC_STRCT) .....	50
[표 3-18] 구조코드 별 건축물대장 기타구조(ETC_STRCT) - 구조코드별 분류 .....	52
[표 3-19] 지붕코드 별 한옥 조사자료 현황 .....	53
[표 3-20] 지붕코드 별 건축물대장 기타지붕(ETC_ROOF) .....	54
[표 3-21] 지붕코드 별 건축물대장 기타지붕(ETC_ROOF) - 지붕재료별 분류 .....	55
[표 4-1] 일반목구조와 한식목구조의 차이 .....	58
[표 4-2] 구조코드 표 및 개선안 .....	58
[표 4-3] 지붕코드 표 및 개선안 .....	60
[표 4-4] 건축물대장 기타구조(ETC_STRCT) · 기타지붕(ETC_ROOF) 개선안 .....	61
[표 4-5] 한옥 감정평가서 (예시) .....	63
[표 4-6] 지자체별 한옥관련 조례 제정 및 등록 · 관리 .....	64
[표 4-7] 지자체 한옥관리대장 서식 .....	66
[표 4-8] 한옥설계 전문인력 양성사업 현황 .....	76



## 그림차례

[그림 1-1] 현재 진행 중인 DB구축과 건축물대장과의 관련성 .....	8
[그림 2-1] 세움터 구성도 .....	13
[그림 2-2] 건축물대장 등록 화면 (건축행정시스템 세움터) .....	23
[그림 2-3] 건축물대장생성신청(일반건축물) 화면 .....	23
[그림 3-1] 구조코드 별 건축물대장 기타구조(ETC_STRCT) .....	34
[그림 3-2] 구조코드 별 건축물대장 기타구조(ETC_STRCT) - 구조코드 별 분류 .....	35
[그림 3-3] 지붕코드 별 건축물대장 기타지붕(ETC_ROOF) .....	39
[그림 3-4] 지붕코드 별 건축물대장 기타지붕(ETC_ROOF) - 지붕재료 별 분류 .....	40
[그림 3-5] 지붕코드 별 건축물대장 기타지붕(ETC_ROOF) .....	46
[그림 3-6] 지붕코드 별 건축물대장 기타지붕(ETC_ROOF) - 지붕재료 별 분류 .....	48
[그림 3-7] 구조코드 별 건축물대장 기타구조(ETC_STRCT) .....	50
[그림 3-8] 구조코드 별 건축물대장 기타구조(ETC_STRCT) - 구조코드 별 분류 .....	52
[그림 3-9] 지붕코드 별 건축물대장 기타지붕(ETC_ROOF) .....	54
[그림 3-10] 지붕코드 별 건축물대장 기타지붕(ETC_ROOF) - 지붕재료 별 분류 .....	55
[그림 4-1] 한옥기입양식 (1안) .....	68
[그림 4-2] 한옥기입양식 (2안) .....	69
[그림 4-3] 한옥의 건축물대장 등록 중장기 계획 .....	70
[그림 5-1] 건축물대장 등록 한옥의 기준설정을 위한 정의적 범위 .....	81



## 제1장 서론

1. 관련 정책 현안 및 연구의 필요성
2. 연구 목적
3. 선행연구 현황 및 본 연구의 차별성

### 1. 관련 정책 현안 및 연구의 필요성

#### □ 『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률』의 시행

한옥 등 건축자산을 보전, 활용함으로써 건축문화 진흥 및 경쟁력을 강화하기 위하여 『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률』이 공포되었으며 2015년 6월 시행을 앞두고 있다. ‘건축자산의 진흥기반을 마련’하기 위하여 건축자산 기초조사 및 정보체계의 구축에 대한 내용을 규정함에 따라 건축자산 관련 통계에 대한 중요성이 부각되고 있다. ‘우수건축자산을 등록 및 관리’하기 위하여 등록관련 특례와 신청, 증개축, 철거 등의 절차와 같은 내용을 규정함에 따라 우수건축자산을 관리하기 위한 DB 구축 방안 마련이 필요하다. ‘한옥의 진흥’을 위한 특례와 지원, 기준 등을 마련하였으나 현행 건축물대장 상에는 이를 표기할 방법과 세부적인 지침이 마련되어 있지 않아 기재방식 및 정리방법이 다양하게 나타날 우려가 있다.

『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률』의 효과적인 시행을 위하여 건

축물대장에 한옥을 기입하기 위한 방안 마련이 필요하다. 이와 더불어 건축물 정보 관련 부처의 정보 공동활용 수요를 충족시키고 이를 효율적으로 관리하기 위하여 건축물대장 관리 항목의 재설정이 필요하다.

『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률』 [시행 2015.6.4.] [법률 제12739호, 2014.6.3., 제정]

제2장 건축자산의 진흥 기반 마련

제4조(건축자산 진흥 기본계획의 수립 등)

- ① 국토교통부장관은 건축자산의 진흥을 위하여 5년마다 건축자산 진흥 기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 수립·시행하여야 한다.
- ② 국토교통부장관은 기본계획을 수립하거나 변경하고자 하는 때에는 관계 중앙행정기관의 장과 협의하고 공청회 등을 거쳐 의견을 수렴한 후 「건축기본법」 제13조에 따른 국가건축정책위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 경우에는 이를 생략할 수 있다.
- ③ 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
  1. 건축자산 진흥정책의 목표 및 기본방향에 관한 사항
  2. 건축자산 및 지역 건축문화의 진흥을 위한 기반 구축에 관한 사항
  3. 건축자산의 진흥과 관련한 조사·연구·기술개발 등에 관한 사항
  4. 건축자산의 진흥과 관련한 전문인력 양성에 관한 사항
  5. 건축자산의 홍보 및 국제교류에 관한 사항
  6. 건축자산의 가치 인식 제고를 위한 건축문화교육에 관한 사항
  7. 건축자산 진흥에 필요한 재원확보에 관한 사항
  8. 그 밖에 건축자산 진흥을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ④ 그 밖에 기본계획의 수립·시행 및 변경 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제5조(건축자산 진흥 시행계획의 수립 등)

- ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 기본계획에 따라 연도별 건축자산 진흥 시행계획(이하 “시행계획”이라 한다)을 수립·시행하여야 한다.
- ② 시·도지사는 시행계획을 수립하려는 경우에는 매년 1월 31일까지 「건축기본법」 제18조에 따른 광역건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ③ 시·도지사는 시행계획을 수립한 때에는 관할 지역의 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)에게 알리고, 일반인이 열람할 수 있게 하여야 한다.
- ④ 그 밖에 시행계획의 수립·시행 및 변경 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제6조(건축자산 기초조사)

- ① 시·도지사는 시행계획을 수립하거나 변경하려는 경우와 제17조에 따른 건축자산 진흥구역을 지정하고자 하는 경우에는 미리 건축자산의 현황, 관리실태 등 필요한 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 조사하여야 하고, 조사결과를 국토교통부장관과 문화재청장에게 제출하여야 한다. 다만, 관계 행정기관 또는 전문기관이 이미 조사를 실시한 경우에는 그 결과를 활용할 수 있다.
- ② 시·도지사는 제1항에 따른 조사를 위하여 필요한 경우 건축자산의 소유자, 관리자 또는 관련 단체 등에 대하여 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다.

제7조(건축자산 정보체계의 구축)

- ① 시·도지사는 건축자산 진흥에 필요한 자료를 효율적으로 활용하고, 국민이 건축자산 정보에 쉽게 접근하고 이용할 수 있도록 건축자산 정보체계(이하 “정보체계”라 한다)를 구축·운영하여야 한다.
- ② 시·도지사는 정보체계를 구축·운영하는 경우 「국가정보화 기본법」 제6조 및 제7조에 따른 국가정보화 기본계획 및 국가정보화 시행계획과 연계되도록 하여야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 정보체계의 구축 및 관리 사업에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.
- ④ 그 밖에 정보체계의 구축·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제8조(건축자산 전문인력의 양성)

- ① 국가 및 지방자치단체는 건축자산의 유지·보수 및 진흥을 위한 전문인력을 양성하기 위하여 노력하여야 한다.
- ② 국토교통부장관 또는 시·도지사는 건축자산의 유지 및 보수와 관련된 전문인력의 실태를 조사하고, 전문인력의 수급에 관한 방안을 수립할 수 있다.

#### **제9조(건축자산 유지 및 보수 관련 사업자에 대한 지원)**

- ① 국가 또는 지방자치단체는 건축자산의 유지 및 보수를 촉진하기 위하여 관련 사업자에 대하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 지원을 받을 수 있는 사업자의 범위와 지원 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

### **제3장 우수건축자산의 등록 및 관리**

#### **제10조(우수건축자산의 등록)**

- ① 시·도지사는 건축자산의 체계적인 조성과 관리를 위하여 소유자의 신청을 받아 해당 건축자산을 우수건축자산으로 등록할 수 있다. 이 경우 해당 건축자산이 건설·제작·형성된 후 50년이 지난 경우에는 우수건축자산의 등록에 대하여 문화재청장의 의견을 들어야 한다.
- ② 제1항에 따른 신청을 받은 시·도지사는 관계 서류의 검토와 현장조사 등을 한 후 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회(이하 “건축위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 등록 여부를 결정하고, 그 결과를 해당 신청자에게 통지하여야 한다. 이 경우 참석하는 심의위원 수의 4분의 1 이상이 한옥 등 문화재 분야의 전문가로 구성되어야 한다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따라 등록된 우수건축자산의 소유자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 우수건축자산에 등록의 표시를 할 수 있다.
- ④ 우수건축자산의 등록을 받지 아니한 건축자산에는 등록의 표시 또는 이와 유사한 표시를 하여서는 아니 된다.
- ⑤ 우수건축자산의 등록을 위한 기준 및 절차, 제출 사항 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

#### **제11조(공용 건축자산에 대한 특례)**

- ① 국가나 지방자치단체는 소유한 건축자산을 제10조에 따른 우수건축자산으로 등록하려는 경우 건축자산의 소재지를 관할하는 시·도지사와 협의하여야 한다.
- ② 건축자산의 소재지를 관할하는 시·도지사가 제1항에 따라 협의를 하는 경우에는 시·도지사 소속의 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ③ 국가나 지방자치단체가 제1항에 따라 건축자산의 소재지를 관할하는 시·도지사와 협의한 경우에는 제10조에 따른 우수건축자산으로 등록된 것으로 본다.

#### **제12조(우수건축자산의 지원 및 관리)**

- ① 국가 또는 지방자치단체는 우수건축자산에 대하여 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 조세를 감면할 수 있다.
- 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.

#### **제13조(우수건축자산의 증축·개축 및 철거 등)**

- ① 우수건축자산에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 행위를 개시하기 30일 전까지 관할 시·도지사에게 신고하여야 한다.
  1. 우수건축자산의 외관을 변경하는 행위로서 「건축법」 제2조의 증축·개축·재축·대수선 또는 리모델링에 해당하는 행위
  2. 우수건축자산을 다른 곳으로 이전하거나 철거하려는 경우
  3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- ② 제1항에 따른 신고를 받은 시·도지사는 우수건축자산의 보전을 위하여 필요하면 지도·조언 및 권고 등을 할 수 있다.
- ③ 우수건축자산의 소유자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로

로 정하는 바에 따라 시·도지사의 허가를 받아야 한다. 이 경우 시·도지사는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

1. 제12조제1항에 따라 조세를 감면받거나 같은 조 제2항에 따라 보조금 또는 융자금을 지원받은 경우
2. 제14조에 따라 관계 법령의 특례적용을 받은 경우

#### **제14조(우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례)**

① 제10조에 따른 우수건축자산에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호에 해당하는 규정을 전부 또는 일부 완화하여 적용할 수 있다. 다만 제2호 및 제3호는 해당 규정에서 요구하는 기준 또는 성능 등을 다른 방법으로 대신할 수 있는 경우에 한정한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조, 「건축법」 제42조부터 제44조까지, 제46조, 제47조, 제53조, 제58조부터 제61조까지, 제64조, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2
2. 「건축법」 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제62조 및 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조, 제15조

3. 「소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조 및 제11조

② 제1항에 따른 특례를 적용하여 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 신청하려는 자는 다음 각 호의 사항이 포함된 특례적용계획서를 첨부하여 건축허가를 신청하여야 한다.

1. 제1항에 따라 기준을 완화하여 적용할 것을 요청하는 사항
2. 특례 적용을 요청하는 사유 및 예상효과
3. 완화 적용 특례의 동등 이상의 성능에 대한 증빙 내용(제1항제2호 및 제3호의 특례 적용을 요청하는 경우에 한정한다)
4. 우수건축자산 등록기준의 충족 여부
5. 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

③ 제2항에 따라 건축허가 신청을 받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 건축물의 건축을 허가하려면 건축위원회의 심의를 거쳐야 하며, 제1항제3호를 완화하여 적용하는 경우에는 관할 소방본부장이나 소방서장과 협의하여야 한다.

#### **제15조(우수건축자산 등록의 취소)**

① 우수건축자산의 소유자는 대통령령으로 정하는 기준 및 절차에 따라 시·도지사에게 우수건축자산 등록의 취소를 요청할 수 있다.

② 시·도지사는 우수건축자산이 그 가치를 상실하여 등록을 취소할 필요가 있거나 제1항에 따른 취소 요청을 받은 때에는 대통령령으로 정하는 절차 및 기준에 따라 그 등록을 취소할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

③ 우수건축자산이 「문화재보호법」에 따른 문화재로 지정되거나 등록되는 경우에는 우수건축자산 등록은 효력을 상실한다. 다만, 이 경우 제12조제1항·제2항 및 제14조는 「문화재보호법」에 따라 효력을 유지할 수 있다.

**제16조(우수건축자산의 문화재 등록 신청)** 시·도지사는 다음 각 호에 해당하는 우수건축자산에 대하여 「문화재보호법」 제53조에 따른 문화재 등록을 신청할 수 있다.

1. 우수건축자산으로 등록한 후 20년이 지나고, 건설·제작·형성된 후 50년이 지난 경우
2. 제1호의 기간이 경과하지 아니하였더라도 문화재로서 보호할 가치가 있는 경우
3. 우수건축자산의 소유자나 문화재청장이 요청한 경우

#### **제5장 한옥의 진흥**

##### **제24조(한옥 건축 및 한옥마을 조성의 지원 등)**

① 지방자치단체의 장은 한옥 건축 및 한옥마을 조성을 촉진하기 위하여 필요한 기술지원이나 보조금 등의 재정지원을 할 수 있다. 이 경우 지원 기준 및 범위와 내용에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

② 국가 또는 지방자치단체는 한옥마을이 새로 조성되는 경우에는 해당 지역의 도로, 전기, 상수도·하수도 등 기반시설의 설치·정비를 지원할 수 있다.

③ 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 기준을 충족하는 한옥 및 한옥마을에 대하여 「한국관광공사법」에 따라 설립된 한국관광공사가 같은 법 제12조제1항제1호 및 제2호에 따라 추진하는 사업에 우선 적

용하거나 안내 및 홍보를 협조 요청할 수 있다.

**제25조(한옥 건축 및 한옥마을 조성 지원신청 및 결정)**

- ① 한옥 건축 및 한옥마을 조성과 관련하여 지방자치단체의 장의 지원을 받고자 하는 자는 한옥 건축 및 한옥마을 조성계획서 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 관할 지방자치단체의 장에게 신청하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 한옥 건축 및 한옥마을 조성 지원 신청에 대하여 지방자치단체의 장은 건축위원회의 심의를 거쳐 지원 여부 및 지원내용을 결정하고 그 결정사항을 신청인에게 통지하여야 한다.
- ③ 한옥 건축 및 한옥마을 조성 지원 신청 절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제26조(한옥에 대한 관계 법령의 특례)**

한옥으로 건축하는 건축물에 대하여는 「건축법」 및 「녹색건축물 조성 지원법」의 다음 각 호의 기준에도 불구하고 대통령령으로 그 기준을 따로 정할 수 있다.

1. 「건축법」 제2조제1항제9호에 따른 대수선의 범위
2. 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준
3. 「건축법」 제61조제1항에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 기준
4. 「건축법」 제84조에 따른 건축면적 산정방법
5. 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조 및 제15조제1항에 따른 건축물의 에너지 절약 설계기준

**제27조(한옥 건축 등에 관한 기준 고시)**

국토교통부장관은 한옥 및 한옥마을의 정체성 제고를 위하여 다음 각 호의 기준을 정하여 고시할 수 있다.

1. 한옥의 성능, 재료, 형태 등에 관한 사항
2. 한옥마을의 규모, 밀도, 도로·공공공간·건축물 등의 배치와 경관 등에 관한 사항
3. 그 밖에 한옥 건축 및 한옥마을 조성 사업의 시행 등에 필요한 사항

**제28조(국가한옥센터 설치)**

- ① 국토교통부장관은 한옥의 보전 및 진흥정책을 효과적으로 추진하기 위하여 한옥 관련 업무를 하는 공공기관을 국가한옥센터로 지정할 수 있다.
- ② 국가한옥센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.
  1. 한옥의 보전 및 진흥정책 연구·조사
  2. 한옥과 관련한 전문산업의 육성
  3. 한옥과 관련한 정보의 체계적 관리 및 제공
  4. 한옥에 대한 국내외 홍보
  5. 그 밖에 한옥의 보전 및 진흥에 관하여 대통령령으로 정하는 사항
- ③ 국가한옥센터의 지정 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제29조(한옥 설계 및 시공 전문인력 양성 지원)**

- ① 국가나 지방자치단체는 한옥 전통기술의 계승과 한옥산업 진흥에 필요한 설계 및 시공 전문인력을 양성하기 위하여 노력하여야 한다.
- ② 국토교통부장관 및 시·도지사는 제1항에 따른 전문인력을 양성하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 연구소, 대학, 전통건축학교, 그 밖의 기관을 한옥산업 전문인력 양성기관으로 지정할 수 있다.
- ③ 국토교통부장관은 한옥 설계 및 시공 전문인력을 양성하는 교육기관 중 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준을 충족하는 기관을 대통령령으로 정하는 바에 따라 인력양성 우수기관으로 인증할 수 있다.
- ④ 국가나 지방자치단체는 제2항에 따라 지정된 한옥산업 전문인력 양성기관에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 전문인력 양성에 필요한 경비의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

**제30조(한옥 관련 산업 등의 지원·육성)**

- ① 국가 및 지방자치단체는 한옥건축 활성화와 우수한 한옥건축의 확산을 위하여 한옥 및 한옥관련 산업을 지원·육성하여야 한다.
- ② 국가 및 지방자치단체는 한옥 및 한옥 관련 산업을 육성하기 위하여 다음 각 호의 사업을 지원할 수 있다.
  1. 한옥의 성능향상을 위한 기술개발 및 지도
  2. 한옥 유형 및 모델 개발

3. 한옥 관련 정보의 알선·제공
4. 한옥과 관련한 문화관광자원 개발
5. 그 밖에 한옥산업을 육성하기 위하여 필요한 사항

**제31조(한옥건축양식의 보급 지원)**

- ① 국가 및 지방자치단체는 한옥건축양식의 보급을 위하여 노력하여야 하며, 이를 위하여 다음 각 호의 사업에 대하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.
  1. 건축물에 한옥건축양식을 적용하거나 한옥건축양식을 적용한 공간환경을 조성하는 사업
  2. 한옥건축양식을 적용한 설계기법 및 모델의 개발·보급 사업
  3. 한옥건축양식의 확산을 위한 국내외 홍보 및 교육사업
  4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사업
- ② 국가·지방자치단체 및 공공기관은 해외에서 건축물 및 공간환경을 조성하는 경우 한옥건축양식이 적용되도록 노력하여야 한다.

□ 효과적인 한옥 정책 수립의 근간이 되는 통계자료 구축을 위한 건축물대장 개선 필요성 증대

중앙정부와 지자체에서 한옥 관련 정책 및 사업이 활발하게 진행되고 있으나 기초자료에 해당하는 한옥 관련 통계가 부정확하여 정책과 사업의 효율성 및 적합성이 떨어지는 상황이다. 그 예로 2008년부터 국토부에서 효율적인 정책 운영을 위하여 지자체를 통한 한옥 통계를 구축하고 있으나 매년 그 결과가 너무나 상이하여 신뢰도가 상당히 낮다고 볼 수 있다.

**국토교통부 한옥관련 통계자료 (국토부 내부자료)**

	한옥 수	증감
2008년	50,407채	
2009년	66,437채	+16,030
2010년	36,150채	-30,287
2011년	89,321채	+53,171

이는 한옥과 관련된 공부(公簿)가 마련되어 있지 않을뿐더러, 한옥이 건축물임에도 건축물대장을 통하여 한옥임을 파악할 수 없고 해당 지자체의 담당자의 판단에만 의존하기 때문이다. 따라서 연간 한옥 신축 및 증개축, 용도, 규모 등의 현황파악이 불가능하여 지역의 한옥 현황을 고려한 보다 효과적인 정책 수립이 어려운 실정이다.

현재 건축행정시스템에서 주구조는 조적구조, 콘크리트구조, 철골구조, 철골철근콘크리트구조, 목구조, 기타구조 중 1개 내용을 기재하도록 되어 있



기 때문에 이들 항목 가운데 주구조가 목구조이며 지붕이 기와로 된 건축물을 한옥으로 추정할 수밖에 없는 현실이다. 이렇게 추정한 한옥 가운데서도 35%~50% 정도만 한옥으로 조사되었다. 2010년 인허가 건축물 중 목구조+기와지붕 건축물 3,670채를 대상으로 항공사진 및 로드뷰 판독 결과, 한옥은 1,603채(신축 1,011채, 증·개축 등 805채)로 조사되었다.<sup>4)</sup>

#### □ 지자체 한옥 지원사업의 효율성을 높이기 위한 건축물대장 활용의 필요성

지자체에서 한옥 지원 조례를 만들어 운영하면서 신축이 아닌 기존 한옥에 지원을 하는 경우, 건축물 대장을 기반으로 추출해내는 방법은 실제 한옥으로 판명되는 비율이 낮아 현장조사를 시행해야만 하는 비효율적인 상황이다. 또한 건축물이 한옥으로 판정된 경우에도 건축물대장에 그 내용을 기입할 방법이 마련되어 있지 않아 지자체별로 별도의 문서를 생성해서 관리해야 하는 이중적인 행정업무가 발생한다. 기존 건축물대장에 건축변동사항을 기재할 때에도 해당 지자체의 상황, 인적 능력 등이 달라서 변동사항 기입의 정확도에서 차이가 나타나며 증개축과 같은 갱신사항 반영이 어려운 실정이다.

신규 한옥의 경우에도 건축물대장 상 구체적으로 한옥임을 알 수 있는 항목이 마련되어 있지 않아 현황파악이 어려운 상황임은 마찬가지이다.

#### □ 효율적인 한옥관리를 위한 건축물대장 개선 필요성

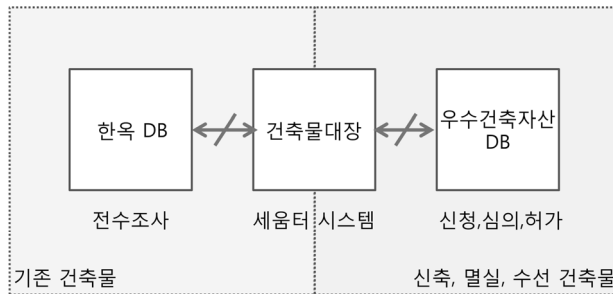
건축물의 장수명화, 안전, 성능확보가 중요한 사안으로 떠오르고 있는 요즘, 현행 건축물대장 시스템에서는 한옥의 유지·보수·관리와 관련된 이력추적이 어려운 상황이다. 사유재산의 측면에서 한옥을 보아야할 경우 안전과 성능을 담보하고 재산적 가치 판단의 근거로 건축물대장을 활용할 수 있다.

---

4) 이강민 외 2인(2013), “2007~2010 한옥 인허가 현황 및 동향 분석”, 『한옥정책 브리프』, v.22, pp.3-5

#### □ 건축물 정보 간 동일성 및 연계성 미흡

유사 건축물정보(과세대장, 등기부자료, 개별주택특성조사자료, 건축물 사용승인서 등)와 내용이 다른 경우도 발생하여 행정처리의 효율성이 떨어진 다. 건축물대장의 정확도를 보완하기 위하여 세움터 시스템과 한옥DB 및 우수건축자산 DB구축 방법과의 연계방안이 필요하다.



[그림 1-1] 현재 진행 중인 DB구축과 건축물대장과의 관련성

## 2. 연구 목적

본 연구는 『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률』 시행령 마련에 있어 한옥 기초조사 및 정보체계 구축을 위한 건축물대장 관리 항목 개선 방안을 마련하고, 건축물대장에 한옥을 등록할 수 있는 항목을 도출한 후, 적절한 시행·유지를 위해 필요요소를 제안하고 그에 대한 중장기적 계획을 세우는 것을 목적으로 한다.

## 3. 선행연구 현황 및 본 연구의 차별성

건축물대장 관련 선행연구의 경우 대부분 일반건축물에 대한 건축물정보를 기재해 놓은 건축물대장을 대상으로 하고 있으며, 기존 건축물대장의 현황분석 및 문제점 파악, 개선방안 제안을 주요 내용으로 다루고 있다. 따라서

건축물대장 상에 한옥을 기재하고 내용을 파악하는데 있어서 현황과 문제점을 파악하는데 어려움이 있다.

본 연구는 『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률』 시행령 마련에 있어 한옥에 관한 정보의 기초조사 및 정보체계 구축을 위한 건축물대장 관리항목 개선 방안 마련을 목적으로 하는데 기존의 연구와 차별성이 있다.

[표 1-1] 주요 선행연구 및 본 연구와의 차별성

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구개요	연구방법	주요 연구내용
주 요 선행 연구	1 -과제명 : 건축행정정보의 정책적 활용 및 건축통계 개선 방안 연구 -저자 : 조상규, 성은영(2012) -연구목적 : 건축통계 고도화 및 건축물 정보 활용을 위한 개선방안 도출	-문헌연구 -현황 및 문제점 파악 -해의 사례 분석 -개선대안 구현 가능성 검증	-인·허가 및 현황통계 분석 후 문제점 도출 -미국, 영국, 노르웨이, 핀란드, 일본 등 건축행정정보 및 통계 사례 분석 -건축물행정정보 운영 및 통계 분석
	2 -과제명 : 한옥 주거현황 조사 및 정보구축 방안 연구 -저자 : 이강민, 이진민, 김희정(2011) -연구목적 : 전국에 분포하는 한옥의 실태조사 및 서비스 제공 목적	-관련 학문 및 연구 검토 -연구보고서, 관련분야 시스템 및 홈페이지 분석 -사례검토 -시범조사 -전문가 자문회의	-한옥현황정보의 개념 및 유형 구분 -관련사례분석 -한옥현황조사 체계수립 -조사 매뉴얼 작성 -한옥현황조사 시범조사 한옥현황정보시스템 시범구축 한옥현황조사 운영방안 한옥현황정보시스템의 운영 및 관리방안 제시 -조사 결과의 활용 방안
	3 -과제명 : 건축물대장의 전산화를 위한 서식표준화(안) 개발보고서 -저자 : 이승호(1996) -연구목적 : 건축물대장 전산화를 위한 서식 표준화	-문헌연구 -현황 및 문제점 파악	-기존 건축물대장 현황 및 문제점 파악 -개선방향 및 방안 제안
	4 -과제명 : 건축물정보 정비방안 연구 -저자 : 강영옥, 이주일, 박미라(2005) -연구목적 : 건축물 관련정보 활용 시 발생하는 문제점 분	-건축물 관련정보 자료들 간의 일치성 분석 -현장조사GIS상에서 각 행정정보 간의 정합성 분석	-건축물 관련 행정자료들의 특성 파악 -문제점 유형화 및 분석 -건축물 정보 정비에 대한 기본방향 설정 -건축물 정보 정비방안 제시

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구개요	연구방법	주요 연구내용
	석, 정비방안 제시		
5	-과제명 : 한국불교 전통사찰의 건축물관리에 관한 연구_범어사 건축물대장을 중심으로 -저자 : 서치상(2010) -연구목적 : 한국불교 전통사찰 건축물공부의 오류 원인을 규명하고 정비방안을 도출	-건축물공부 분석 -관련 법령 분석 -범어사 건축물대장 분석	-근대 이후 시대 별 건축물 공부내용 및 변화 -사찰 건축물 공부 사례 분석(범어사 건축물공부 고찰) -문제점 도출 및 정비방안 제안
6	-과제명 : 건축물대장 등록정보의 논리오류 유형 연구 -저자 : 이성화(2010) -연구목적 : 건축물대장 등록정보에 대한 논리적 오류 유형을 분석하고 정리방안 모색	-문헌연구 -건축물대장 등 관련 자료분석	-건축물대장 관리항목 및 주요 정비내용 변화 분석 -건축물대장의 논리적 오류 유형 분석 -건축물대장의 논리오류 현황 분석 및 정비방안 제안
7	-과제명 : 토지와 건물정보의 통합에 의한 부동산정보 고도화 방안 -저자 : 장성욱, 조명희(2010) -연구목적 : 토지와 건물정보를 공동으로 활용할 수 있는 부동산 정보의 고도화 방안 제시	-실증분석 -문헌조사	-토지와 건물정보의 공간정보 현황 분석 -토지와 건물의 속성 정보 기재 분석 -속성정보 위계에 따른 고도화
8	-과제명 : 행정자료를 활용한 인구주택총조사 개선 방안_건축물대장자료 중심 -저자 : 이정수(2009) -연구목적 : 건축물대장을 인구주택총조사에 활용하는 방법 및 행정자료 관리방안 검토	-행정자료(건축물대장, 인구주택총조사 자료 등) 조사 -국내외 선행사례 고찰	-핀란드, 독일,
본 연구	-과제명 : 한옥의 효율적 등록·관리를 건축물대장 고도화 방안 연구 -연구목적 : 한옥의 진흥에 관한 법률 시행을 위한 건축물대장 개선방안 마련	-문헌연구 -건축물 대장 및 유사 건축물 정보 사례조사 -전문가 자문 및 지자체 담당 공무원 업무 협의	-건축물대장 기본현황 파악 -건축정보 구축을 위한 건축물대장 항목분석 및 문제점 도출 -건축물대장 정비방안 및 업무 프로세스 실행방안 제시

## 제2장 건축물 정보관리 체계의 개요

1. 건축물 정보관리 프로세스
2. 건축물 정보관리 관련 공부(公簿)
3. 건축물대장 개요

### 1. 건축물 정보관리 프로세스

#### 1) 건축행정 정보관리 전산화

##### □ 건축행정 전산화의 개요

건설교통부(현 국토교통부)는 1996년 6월 건축행정의 전산화에 대한 기본계획안을 수립하고, 건축물의 인·허가, 건축물대장 발급·관리, 건축 민원 접수·처리, 통계처리 등 건축물에 관련된 전반적인 행정업무를 전산화하는 사업 계획을 추진하였다. 건축행정업무를 전산화하기 위하여 1999년 행정자치부(현 안전행정부)의 건축물대장관리시스템과 건설교통부(현 국토교통부)가 건축행정 관리시스템을 통합하여 건축행정정보시스템(AIS, Architectural Information System)을 개발하였다. 2003년 건축행정정보화 발전계획을 수립하여 전국 네트워크를 구축하고 건축행정 관련 업무 및 민원을 전산화하여 원격 민원처리 가능 및 시스템 고도화 진행하였다.

건축행정정보시스템(AIS)은 건축법에 바탕을 두어 개발된 시스템이기 때문에 주택법에 의한 인허가를 처리하는데 업무처리 범위가 누락되는 문제

가 발생하면서 이를 보완하기 위해 전자정부 31대 로드맵과제 중 하나로 인터넷 기반의 건축행정정보시스템(e-AIS) 개발하였으며, 국토해양부에서 ‘세움터’라는 시스템 개발, 민간에 건축정보 개방하였다.

#### □ 건축행정 전산화의 의의

행정절차 및 문서관리를 간소화하여 관련 법령, 구비서류, 내·외부 협의기관 등 복잡한 민원절차를 축소하고 행정에 필요한 문서보관 및 관리에 소요되는 비용과 인력을 절감하였다.<sup>5)</sup>

통계자료 및 정책 수립의 기반을 마련하여 인터넷 기반 건축행정정보시스템(AIS)에 의해 공식적으로 등록되는 건축물 통계자료를 통해 보다 정확한 근거를 바탕으로 정책 수립이 가능해졌다.

## 2) 건축행정 정보 등록 프로세스

건축행정 업무는 건축행정시스템(세움터)에서 건축허가 → 착공 → 시공 → 준공(사용승인) → 철거의 과정을 일괄적으로 처리하도록 되어있으며, 신청자의 관청 방문 없이 전자화하여 처리한다. 건축행정 업무를 처리하는 과정에서 준공(사용승인)과 동시에 건축물대장이 자동생성, 관리된다.

---

5) 김상욱 외 5인(2008)은 건축행정정보화 이전의 건축인·허가 등 건축행정에는 90여개의 관련 법령, 40여종의 구비서류, 20여 곳의 내·외부 협의기관이 얹혀 있으며, 민원을 처리하기 위해서는 민원인이 최소 5회 이상 관청을 방문해야하고 평균 60일 이상 소요되었다고 하였음 (김상욱 외 5인(2008), 「건축행정정보화 성과분석」, 정보통신정책연구원, pp.132-133)

● 건축행정정보시스템은 전국 자치단체에서 사용하는 국가 표준시스템 입니다.

출처 : 건축행정시스템 세움터 (<http://www.eais.go.kr>, 검색일: 2014.08.14)

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

관리

준공(사용승인)과 동시에 건축물대장 자동생성

## 2. 건축물 정보관리 관련 공부(公簿)

### □ 재산세(건축물 등) 과세대장

재산세는 일정한 재산에 대하여 부과되는 조세로써 지방세(地方稅) 중 구세(區稅) 및 시·군세(市·郡稅)이며 보통세(普通稅)이다.(지방세법 제5조, 제6조). 재산세는 토지, 건축물, 주택, 선박 및 항공기를 과세물건(課稅物件)으로 하며(동법 제180조, 제181조), 납세지는 토지의 소재지, 건축물의 소재지, 주택의 소재지, 선박의 선적항(船籍港) 소재지, 항공기의 정치장의 소재지를 기준으로 한다. 구성항목은 관리번호, 납세의무자현황, 건축물현황, 시설물·항공기·선박 현황으로 이루어진다.

[표 2-2] 재산세(건축물 등) 과세대장 수록사항 분류

구분	세부내용
관리번호	시군구, 읍면동, 특, 본번, 부번, 동, 호, 가지)
납세의무자현황	성명, 주소, 주민(법인)등록번호, 지분, 취득일자, 변동일자, 변동사유, 비고
건축물현황	배치번호, 구조, 용도, 위치지수/공시지가, 신축연도, 취득일자, 본면적, 지하면적, 공유면적, 지하대피소면적, 지상차고면적, 지하차고면적, 층수, 과표가감, 중과감면, 과세특례, 지역자원시설세
시설물·항공기·선박 현황	구분, 종류, 명칭, 제원/용도/형식, 시설개요, 설치/건조/제작연도

#### • 재산세(건축물) 과세대장의 내용 및 특성

재산세 과세대장은 토지 과세대장과 건축물 과세대장으로 구분된다. 과세를 부과하기 위함을 목적으로 하고 있기 때문에 건축물대장과 용도, 구조를 분류하는 체계가 다르다. 모든 건축물(비과세 건축물 제외)에 대하여 매년 5월 1일을 기준으로 재산가액(과세시가 표준액)을 부과하기 위해 서면 혹은 직접 조사하여 세무과에서 작성한다. 현황조사가 이루어지기 때문에 현황에 가장 근접한 자료라 할 수 있다. 건축물의 동이나 호별로 과세대장을 정리하는 것이 아니라 건축물 별 납세자의 구분에 따라 과세대장 물건을 정리한다.



## □ 등기부등본(등기부자료)

『부동산등기법<sup>6)</sup>』 제1장 제2조에 따른 ‘등기부’의 정의는 ‘정산정보처리 조직에 의하여 입력·처리된 등기정보자료를 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 편성한 것’을 말한다. 등기부의 종류에는 토지등기부(土地登記簿)와 건물등기부(建物登記簿)가 있다. 표제부, 대지권의 목적인 토지의 표시, 전유부분의 건물의 표시, 갑구, 을구로 구성된다.

『부동산등기법』 [시행 2014.6.19.] [법률 제12421호, 2014.3.18., 타법개정]

**제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “등기부”란 정산정보처리조직에 의하여 입력·처리된 등기정보자료를 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 편성한 것을 말한다.
2. “등기부본자료”(登記簿副本資料)란 등기부와 동일한 내용으로 보조지역장치에 기록된 자료를 말한다.
3. “등기기록”이란 1필의 토지 또는 1개의 건물에 관한 등기정보자료를 말한다.
4. “등기필정보”(登記畢情報)란 등기부에 새로운 관리자가 기록되는 경우에 그 관리자를 확인하기 위하여 제11조제1항에 따른 등기관이 작성한 정보를 말한다.

제3장 등기부 등

**제14조(등기부의 종류 등)**

- ① 등기부는 토지등기부(土地登記簿)와 건물등기부(建物登記簿)로 구분한다.
- ② 등기부는 영구(永久)히 보존하여야 한다.
- ③ 등기부는 대법원규칙으로 정하는 장소에 보관·관리하여야 하며, 전쟁·천재지변이나 그 밖에 이에 준하는 사태를 피하기 위한 경우 외에는 그 장소 밖으로 옮기지 못한다.
- ④ 등기부의 부속서류는 전쟁·천재지변이나 그 밖에 이에 준하는 사태를 피하기 위한 경우 외에는 등기소 밖으로 옮기지 못한다. 다만, 신청서나 그 밖의 부속서류에 대하여는 법원의 명령 또는 촉탁(囑託)이 있거나 법관이 발부한 영장에 의하여 압수하는 경우에는 그러하지 아니하다.

### • 등기부등본(등기부자료)의 내용 및 특성

등기부등본은 건축물에 대한 권리 정보를 기재한 자료로 사법부 산하의 지법과 지원, 등기소에서 관리한다. 부동산 등기부등본은 건물 등기부등본과 토지 등기부등본 두 가지가 있으며, 각각 표제부, 갑구, 을구 세 부분으로 구성된다. 소유권과 관련하여서는 법원에서 보유하고 있는 등기부자료가 가장

6) 부동산 등기법(시행 2014.6.19.)(법률 제12421호, 2014.3.18., 타법개정)

신뢰도가 높으며, 전국의 등기소에 대해 부동산 등기 전산화는 2002년 9월에 완료하였다.

[표 2-3] 등기부등본(등기부자료) 수록사항 분류

구분	세부내용
표제부	건축물의 주소와 용도, 면적, 구조 등의 정보 기재 (부동산의 소재지와 그 현황)
대지권의 목적인 토지의 표시	대지의 면적
전유부분의 건물의 표시	집합건물의 정보(건물번호 란에 해당세대 층과 호수, 면적, 구조)
갑구	소유권에 관한 사항(소유권 및 소유권 관련 권리관계 (예:가등기, 가처분, 예고등기, 가압류, 압류, 경매 등))
을구	소유권 이외의 권리에 관한 사항(예: 저당권, 전세권, 지역권, 지상권 등)

#### □ 위반건축물건축대장(무허가건축물대장)

『건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙』에 의한 위반건축물건축대장의 정의는 제8조(위법건축물의 기재) 허가권자는 법 제79조 제4항에 따라 시정명령을 할 때마다 건축물대장에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다. 위치, 건축주, 건물규모(층수, 연면적), 용도, 위법내용, 조치내용(행정처분), 시정여부로 구성된다.

##### • 위반건축물건축대장(무허가건축물대장)의 내용 및 특성

위법건축물은 행정절차상 건축허가를 받았으나 추후 허가받을 수 없는 설계변경을 하였거나 사용승인을 받지 않고 입주하는 등 허가내용과 실재가 다른 경우의 건축물을 의미한다. 무허가건축물은 관할 구청에 건축허가의 행정절차를 득하지 아니하고 건축주 본인 임의로 축조한 건축물을 의미한다. 서울시 건축과에서 항공사진을 판독하거나 민원신고에 의한 현장조사를 기반으로 무허가 및 위법건축물을 적발하고 있다. 유휴가 위법 건축물의 점검은 기존 건축물 중 중·대형 규모의 건축물과 신축건물 중 소형건축물 및 다가구·다

세대 주택, 건축신고, 가설건축물로 구분하여 그 점검시기와 점검방법, 점검 내용을 달리하고 있다.

『건축법』 [시행 2014.10.15.] [법률 제12246호, 2014.1.14., 일부개정]

**제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등)** ① 허가권자는 대지나 건축물이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되면 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 "건축주등"이라 한다)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.

② 허가권자는 제1항에 따라 허가나 승인이 취소된 건축물 또는 제1항에 따른 시정명령을 받고 이행하지 아니한 건축물에 대하여는 다른 법령에 따른 영업이나 그 밖의 행위를 허가·면허·인가·등록·지정 등을 하지 아니하도록 요청할 수 있다. 다만, 허가권자가 기간을 정하여 그 사용 또는 영업, 그 밖의 행위를 허용한 주택과 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2014.5.28>

③ 제2항에 따른 요청을 받은 자는 특별한 이유가 없으면 요청에 따라야 한다.

④ 허가권자는 제1항에 따른 시정명령을 하는 경우 국토교통부령으로 정하는 표지를 그 위반 건축물이나 그 대지에 설치하여야 하며, 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축물대장에 위반내용을 적어야 한다. <개정 2013.3.23>

⑤ 누구든지 제4항의 표지 설치를 거부 또는 방해하거나 훼손하여서는 아니 된다.

## □ 건축물 사용승인서

건축물 사용승인서의 정의는 건축 허가권자<sup>7)</sup>가 사용승인신청을 받은 경우 사용승인의 검사를 하고, 합격된 건축물에 교부하는 증서를 뜻한다. 다만, 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 사용승인 검사를 하지 않고 사용승인서를 내줄 수 있다. (임시)사용승인 신청서, 전체개요, 동별 개요, 층별 개요, 일반건축물 소유자 현황, 집합건축물 소유자 현황, 집합건축물 전유/공용면적표로 구성된다.

7) 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다. (『건축법』 [시행 2014.10.15.] [법률 제12246호, 2014.1.14., 일부개정] 제11조 건축허가)

『건축법』 [시행 2014.10.15.] [법률 제12246호, 2014.1.14., 일부개정]

**제22조(건축물의 사용승인)** ① 건축주가 제11조·제14조 또는 제20조제1항에 따라 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료[하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우 동(棟)별 공사를 완료한 경우를 포함한다]한 후 그 건축물을 사용하려면 제25조제5항에 따라 공사감리자가 작성한 감리완료보고서(같은 조 제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우만 해당된다)와 국토교통부령으로 정하는 공사완료도서를 첨부하여 허가권자에게 사용승인을 신청하여야 한다. <개정 2013.3.23.>

② 허가권자는 제1항에 따른 사용승인신청을 받은 경우 국토교통부령으로 정하는 기간에 다음 각 호의 사항에 대한 검사를 실시하고, 검사에 합격된 건축물에 대하여는 사용승인서를 내주어야 한다. 다만, 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 사용승인을 위한 검사를 실시하지 아니하고 사용승인서를 내줄 수 있다. <개정 2013.3.23.>

1. 사용승인을 신청한 건축물이 이 법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부

2. 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부

③ 건축주는 제2항에 따라 사용승인을 받은 후가 아니면 건축물을 사용하거나 사용하게 할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2013.3.23.>

1. 허가권자가 제2항에 따른 기간 내에 사용승인서를 교부하지 아니한 경우

2. 사용승인서를 교부받기 전에 공사가 완료된 부분이 건폐율, 용적률, 설비, 피난·방화 등 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합한 경우로서 기간을 정하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 임시로 사용의 승인을 한 경우

④ 건축주가 제2항에 따른 사용승인을 받은 경우에는 다음 각 호에 따른 사용승인·준공검사 또는 등록신청 등을 받거나 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제14조의2에 따라 관련 법률의 검사 등을 받은 것으로 본다. <개정 2009.1.30., 2009.6.9., 2011.4.14., 2011.5.30., 2014.1.14., 2014.6.3.>

1. 「하수도법」 제27조에 따른 배수설비(排水設備)의 준공검사 및 같은 법 제37조에 따른 개인하수처리시설의 준공검사

2. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제64조에 따른 지적공부(地籍公簿)의 변동사항 등록신청

3. 「승강기시설 안전관리법」 제13조에 따른 승강기 완성검사

4. 「에너지이용 합리화법」 제39조에 따른 보일러 설치검사

5. 「전기사업법」 제63조에 따른 전기설비의 사용전검사

6. 「정보통신공사업법」 제36조에 따른 정보통신공사의 사용전검사

7. 「도로법」 제62조제2항에 따른 도로점용 공사의 준공확인

8. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제62조에 따른 개발 행위의 준공검사

9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제98조에 따른 도시·군계획시설사업의 준공검사

10. 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제37조에 따른 수질오염물질 배출시설의 가동개시의 신고

11. 「대기환경보전법」 제30조에 따른 대기오염물질 배출시설의 가동개시의 신고

12. 삭제 <2009.6.9.>

⑤ 허가권자는 제2항에 따른 사용승인을 하는 경우 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 내용이 포함되어 있으면 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다.

⑥ 특별시장 또는 광역시장은 제2항에 따라 사용승인을 한 경우 지체 없이 그 사실을 군수 또는 구청장에게 알려서 건축물대장에 적게 하여야 한다. 이 경우 건축물대장에는 설계자, 대통령령으로 정하는 주요 공사의 시공자, 공사감리자를 적어야 한다

- 건축물 사용승인서의 내용 및 특성

건축주가 허가를 받거나 신고를 마친 건축물의 건축공사를 완료한 후, 공사 감리자가 작성한 감리완료보고서와 국토교통부령으로 정하는 공사완료도서를 첨부하여 허가권자에게 사용승인을 신청한다. 건축물의 건축공사 완료는 하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우 동(棟)별 공사를 완료한 경우도 포함한다.

[표 2-4] 건축물 사용승인서 수록사항 분류

구분	세부내용
(임시)사용승인 신청서	접수번호, 접수일자, 처리일자, 처리기간, 신청구분(사용승인/ 임시사용승인), 가설건축물 존치기간, 임시사용 신청기간, 허가(신고)번호, 공사착공일, 신청인(건축주), 등기촉탁희망여부, 대지조건(대지위치, 지번, 용도지역, 용도지구, 용도구역)
전체개요	대지면적, 건축면적, 건폐율, 연면적 합계, 용적률, 건축물 명칭(주 건축물수, 부속건축물), 주용도(세대/호/가구수, 총 주차대수), 주택을 포함하는 경우 세대/호/가구별 평균전용면적, 하수구처리시설(형식, 용량), 주차장, 일괄신고내용(대수선, 위치변경, 그 밖의 사항), 공개공지면적, 조경면적, 건축선후퇴 면적, 건축선후퇴 거리
동별 개요	기존건축물의 동별 개요, (임시)사용승인 신청 건축물의 동별 개요 (동명칭 및 번호, 도로명 주소, 주용도, 건축주, 설계자, 감리자, 시공자, 호수, 가구/세대수, 주구조, 지붕, 건축면적, 연면적, 용적률 산정용 연면적, 층수, 높이, 승용 승강기, 비상용 승강기
층별 개요	기존건축물의 층별 개요, (임시)사용승인 신청 건축물의 층별 개요 (구조, 용도, 면적), 층구분, 건축구분, 주 건축물의 동명칭 및 번호
일반건축물 소유자 현황	주건축물의 동명칭 및 번호, 소유자 성명, 주민등록번호, 주소, 소유권 지분
집합건축물 소유자 현황	주건축물의 동명칭 및 번호, 층구분, 호구분, 소유자 성명, 주민등록번호, 주소, 소유권 지분, 구분기호
집합건축물 전유/공유면적표	전유/공유, 주/부, 층구분, 구조, 용도, 면적

### 3. 건축물 대장의 개요

#### 1) 건축물대장 개요

##### □ 건축물대장의 정의

『건축법』 상에서의 건축물대장은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 건축물의 소유·이용 및 유지·관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초자료로 활용하기 위해 건축물과 그 대지의 현황을 적어서 보관하는 문서를 칭한다.

『건축법』 [시행 2014.10.15.] [법률 제12246호, 2014.1.14., 일부개정]

##### 제3장 건축물의 유지와 관리

**제38조(건축물대장)** ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물의 소유·이용 및 유지·관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축물대장에 건축물과 그 대지의 현황을 적어서 보관하여야 한다. <개정 2012.1.17., 2014.1.14.>

1. 제22조제2항에 따라 사용승인을 내준 경우
2. 제11조에 따른 건축허가 대상 건축물(제14조에 따른 신고 대상 건축물을 포함한다) 외의 건축물의 공사를 끝낸 후 기재를 요청한 경우
3. 제35조에 따른 건축물의 유지·관리에 관한 사항
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

② 제1항에 따른 건축물대장의 서식, 기재 내용, 기재 절차, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013.3.23.>

『건축법 시행령』 [시행 2014.10.15.] [대통령령 제25652호, 2014.10.14., 일부개정]

**제25조(건축물대장)** 법 제38조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2012.7.19., 2013.3.23.>

1. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제56조 및 제57조에 따른 건축물대장의 신규등록 및 변경등록의 신청이 있는 경우
2. 법 시행일 전에 법령등에 적합하게 건축되고 유지·관리된 건축물의 소유자가 그 건축물의 건축물관리대장이나 그 밖에 이와 비슷한 공부(公簿)를 법 제38조에 따른 건축물대장에 옮겨 적을 것을 신청한 경우
3. 그 밖에 기재내용의 변경 등이 필요한 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우

『건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙』 [시행 2014.1.14.] [국토교통부령 제60호, 2014.1.14., 일부개정]

**제3조(건축물대장의 기재)** 「건축법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제25조제3호에서 “국토교통부령으로 정하는 경우”라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2008.3.14., 2009.1.20., 2013.3.23.>

1. 건축물의 증축·개축·재축·이전·대수선 및 용도변경에 의하여 건축물의 표시에 관한 사항이 변경된 경우
2. 건축물의 소유권에 관한 사항이 변경된 경우

**제4조(건축물대장의 종류)** 건축물대장은 건축물의 종류에 따라 다음 각 호와 같이 구분한다.

1. 일반건축물대장 : 일반건축물에 해당하는 건축물 및 대지에 관한 현황을 기재한 건축물대장
2. 집합건축물대장 : 집합건축물에 해당하는 건축물 및 대지에 관한 현황을 기재한 건축물대장

**제5조(건축물대장의 작성방법)** ① 건축물대장은 건축물 1동을 단위로 하여 각 건축물마다 작성하고, 부속건축물이 있는 경우 부속건축물은 주된 건축물대장에 포함하여 작성한다.

② 집합건축물대장은 표제부와 전유부(專有部)로 나누어 작성한다.

③ 하나의 대지에 2 이상의 건축물(부속건축물을 제외한다)이 있는 경우에는 총괄표제부를 작성하여야 한다.

④ 건축물대장에는 건축물현황도가 포함된다.

## □ 건축물대장의 내용 및 특성

건축법에 의해 시장·군수·구청장이 건축물의 소유·이용 상태를 확인·관리하며 건축물 및 그 부지에 관한 현황파악, 건축정책수립의 기초자료로 활용되는 대장이다. 『건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙』에 따른 건축물대장의 작성방법은 건축물 한 동을 단위로 하여 각 건축물마다 작성하고 부속건축물이 있는 경우에는 부속건축물은 주된 건축물대장에 포함하여 작성한다. 또한 집합건축물대장은 표제부와 전유부로 나누어 작성하며, 하나의 대지에 2개 이상의 건축물이 있는 경우에는 총괄표제부를 작성하여 관리한다. 인·허가 과정에서 구축되는 인·허가 사건기반의 자료로 건물에 대한 준공승인과 함께 준공 당시의 상황을 잘 반영한다. 적법하게 건축된 건축물에 대해서 건축과/ 주택과에서 사용승인 후 지적과(시민봉사실)에서 작성하여 발급한다. 건축물대장을 전산화 하는 작업은 완료된 상태이며, 현재 시군구 건축행정정보시스템을 통해 관리되고 있다. 국민에게는 열람 및 등본의 발급으로, 건축물과 이해관계가 있는 관련 기관 또는 개인 등에게 건축물에 대한 정보를 제공하는 체제로 운영하고 있다.

건축물대장의 구성은 크게 총괄표제부, 일반건축물대장, 집합건축물대장(표제부), 집합건축물대장(전유부)로 이루어진다. 세부적인 수록사항은 신청인, 건축물개요, 건축물현황, 주차장, 승강기, 오수정화시설, 건축물 에너지소비정보 및 그 밖의 인증정보, 기타로 분류된다. 그 외의 세부적인 항목은 [표 2-5]와 같다.

[표 2-5] 건축물대장 수록사항 분류

구분	세부내용
신청인	성명 또는 명칭, 주민(법인)등록번호, 주소
건축물개요	대지위치, 지번, 명칭, 도로명주소, 지역, 지구, 구역, 착공일자 대지면적, 연면적, 건축면적, 용적률 산정용 연면적, 건폐율, 용적률, 층수, 부속건축물, 조경면적, 공개 공지 또는 공개 공간의 면적, 건축물 구조, 건축물 지붕, 주용도, 높이, 건축선 후퇴면적, 건축선 후퇴거리
건축물현황	층별, 구조, 용도, 면적
주차장	옥내, 옥외, 인근 자주식·기계식 주차대수 및 면적, 면제 대수
승강기	승용, 비상용
오수정화시설	형식, 용량
건축물 에너지소비정보 및 그 밖의 인증정보	건축물 에너지 효율(등급 인증, 등급, 에너지 절감률, 유효기간) 에너지 성능지표 (EPI) 점수 녹색건축인증(등급, 인증점수, 유효기간) 지능형 건축물 인증(등급, 인증점수)
기타	건축주, 설계자, 공사감리자, 공사감리자(현장관리자) 성명 또는 명칭/ 면허(등록)번호

#### □ 건축물대장 작성 및 등록

건축물대장은 건축행정시스템인 세움터([www.eais.go.kr](http://www.eais.go.kr))에서 작성 및 등록한다. [그림 2-2]와 같이 건축물대장 신청은 민원신청으로 분류되며 건축물표시(변경·정정)신청을 통해 생성한다.





[그림 2-3] 건축물대장생성신청(일반건축물) 화면  
(건축행정시스템 세움터, <http://www.eais.go.kr>, 검색일: 2014.08.14.)

## 2) 한옥관련 건축물대장 항목

### □ 건축물대장 시스템의 구조 및 지붕 코드정의

건축물대장을 보고 해당 건축물이 한옥임을 판단할 수 있는 항목에는 구조와 재료가 있다. 구조코드(비공개용)는 크게 [표2-6]과 같이 구조의 재료, 종류 및 방식에 따라 조적관련 구조(10대), 콘크리트 관련 구조(20대), 철골관련 구조(30대), 철골철근관련 구조(40대), 나무관련구조(50대), 기타(99번)로 나누어 볼 수 있다. 각각의 구조에 해당하는 용어설명은 [표2-8]과 같다.<sup>8)</sup> 각각의 번호대에서 4~5개의 구조 종류가 있으며 나무관련 구조로는 50-목구조, 51-일반목구조, 52-통나무 구조가 있다. 하지만 일반목조 주택과의 차별을 나타낼 수 없는 실정이다. 구조코드는 비공개용으로 열람자에게 노출되지 않는다.

지붕코드는 [표2-7]과 같이 10-(철근)콘크리트, 20-기와, 30-슬레이트, 90-기타지붕으로 나누어져 있다. 대개 한옥임을 판명할 만한 지붕코드로는 20-기와, 30-슬레이트가 해당된다.

---

8) AURIC 건축도시용어사전, <http://www.auric.or.kr/User/Dict/DictMain.aspx>,  
검색일: 2014.10.01

[표 2-6] 구조코드 정의서

대분류코드	소분류코드
구조_코드(CM004)	10 - 조적구조
구조_코드(CM004)	11 - 벽돌구조
구조_코드(CM004)	12 - 블록구조
구조_코드(CM004)	13 - 석구조
구조_코드(CM004)	19 - 기타조적구조
구조_코드(CM004)	20 - 콘크리트구조
구조_코드(CM004)	21 - 철근콘크리트구조
구조_코드(CM004)	22 - 프리캐스트콘크리트구조
구조_코드(CM004)	29 - 기타콘크리트구조
구조_코드(CM004)	30 - 철골구조
구조_코드(CM004)	31 - 일반철골구조
구조_코드(CM004)	32 - 경량철골구조
구조_코드(CM004)	33 - 강파이프구조
구조_코드(CM004)	39 - 기타강구조
구조_코드(CM004)	40 - 철골철근콘크리트구조
구조_코드(CM004)	41 - 철골콘크리트구조
구조_코드(CM004)	42 - 철골철근콘크리트구조
구조_코드(CM004)	49 - 기타철골철근콘크리트구조
구조_코드(CM004)	50 - 목구조
구조_코드(CM004)	51 - 일반목구조
구조_코드(CM004)	52 - 통나무구조
구조_코드(CM004)	99 - 기타구조

[표 2-7] 지붕코드 정의서

대분류코드	소분류코드
지붕_코드(CM036)	10 - (철근)콘크리트
지붕_코드(CM036)	20 - 기와
지붕_코드(CM036)	30 - 슬레이트
지붕_코드(CM036)	90 - 기타지붕

[표 2-8] 건축물대장 내 구조코드 용어설명

코드	구조명	용어설명 <sup>9)</sup>
10	조적구조	돌·벽돌·콘크리트블록 등을 쌓아 올려서 벽을 만드는 건축구조
11	벽돌구조	주체가 되는 구조부를 벽돌로 쌓아 올리는 건축
12	블록구조	주요 벽체에 벽돌과 같은 방법으로 속이 빈 블록을 쌓아 올려 벽체를 만드는 조적식(組積式) 구조법
13	석구조	-
19	기타조적구조	-
20	콘크리트구조	콘크리트를 주요 재료로 사용한 구조를 말하며, 막대 강 등에서 보강된 구조로서, 철근 콘크리트 구조, 프리캐스트 콘크리트 구조 등이 있다. 또 강 섬유, 탄소 섬유 등의 섬유에서 보강된 것도 있다.
21	철근콘크리트구조	콘크리트의 인장응력의 약점을 철근으로 보완한 구조
22	프리캐스트콘크리트구조	공장 등에서 형틀에 성형 제조한 철근 콘크리트 부재, 공장에서 고정시설을 가지고(기둥·보·바닥판 등의)소요부재를 철재 거푸집에 의하여 제작하고 고온다습한 증기보양실에서 단기보양하여 기성 제품화한 것. 공장생산된 제품을 공사장에 운반하여 조리구조로 시공할 수 있음
29	타콘크리트구조	-
30	철골구조	주요구조체로서 철강재를 사용하는 구조
31	일반철골구조	-
32	경량철골구조	경량 형강(냉강 압연에 의하여 성형한 형강)으로 짠 철골구조. 비교적 살이 얇은 형강을 써서 꾸민 건축물의 구조.
33	강파이프구조	-
39	기타강구조	구조상 주요한 부분에 형강·강판·강관 등의 강재를 사용한 부재를 써서 구성된 구조
40	철골철근콘크리트구조	철골 주위에 철근을 배치하고 콘크리트로 굳힌 구조
41	철골콘크리트구조	-
49	기타철골철근콘크리트구조	-
50	목구조	벽체, 마루, 바닥, 지붕의 뼈대를 나무로 짜서 가구식(架構式)으로 만든 구조
51	일반목구조	-
52	통나무구조	건물의 구조 중 건축재료에 따른 분류중 하나로 원목의 형태를 변화시켜 기둥과 외벽전체의 2분의 1 이상을 차지하도록 축조한 건물
99	기타구조	-

## □ 기타구조 및 기타지붕

기타구조(ETC\_STRCT)와 기타지붕(ETC\_ROOF)은 건축물대장에 건축물 등록 시, 구조와 지붕에 대한 내용을 기입할 수 있도록 마련해 놓은 항목이다. 기타구조(ETC\_STRCT)와 기타지붕(ETC\_ROOF)은 건축물대장 열람자가 열람 시 공개되는 자료이며, 직접 기입이 가능하여 2가지 이상의 항목을 나열식으로 적을 수 있다. 건축물대장에 주로 기입되는 기타구조(ETC\_STRCT)와 기타지붕(ETC\_ROOF)의 사례와 용어설명은 [표 2-9], [표 2-10]과 같다.

[표 2-9] 건축물대장 기타구조(ETC\_STRCT) 사례

구조명	용어설명
목조	건물의 벽체·마루바닥·지붕 등의 뼈대를 주로 나무로 만든 가구식 구조체(架構式構造體)
벽돌조	-
시멘트벽돌조	주체인 외벽을 시멘트벽돌로 쌓고 치장은 화장벽돌, 각종 타일 또는 몰탈을 바르거나 석재를 사용하는 건축구조체
블록조	-
시멘트블록조	외벽재료로 시멘트블록을 사용. 칸막이벽, 지붕, 바닥 등은 시멘트 벽돌을 같이 사용하는 수도 있음
연와조	불에 구운 벽돌로 쌓아 축조한 구조
조적조	돌, 벽돌, 콘크리트 블록 등으로 쌓아 올려서 벽을 만드는 건축 구조
철근콘크리트구조	주체 구조를 철근 콘크리트로 구축하는 구조
일반철골구조	철골 구조 형강, 강판, 평강 등을 리벳이나 볼트, 용접 등으로 접합하여 조립한 것을 주요한 뼈대로 한 건축. 철근 콘크리트를 피복하여 사용한 것
경량철골구조	경량 형강(냉강 압연에 의하여 성형한 형강)으로 짠 철골 구조. 비교적 살이 얇은 형강을 써서 꾸민 건축물의 구조
강파이프구조	-
시멘트	-

9) AURIC 건축도시용어사전, <http://www.auric.or.kr/User/Dict/DictMain.aspx>,  
검색일: 2014.10.01

[표 2-10] 건축물대장 기타지붕(ETC\_ROOF) 사례

지붕명	용어설명
(철근)콘크리트	철근으로 보강된 콘크리트
전통기와	지붕을 덮는 데 쓰이는 건축부재. 양질의 점토를 재료로 모골(模骨) 및 와범(瓦範) 등의 제작틀을 사용하여 일정한 모양으로 만든 다음에, 가마에서 높은 온도로 구워서 제작
토기와	찰흙을 반죽하여 구워 만든 기와
시멘트기와(한식)	시멘트와 모래를 섞어 만든 기와, 시멘트와 모래를 1:3 중량비로 한 원료를 배합한 후 원료혼합→성형→초기양생→탈형→2차 양생→보존 등의 단계를 거쳐 출하
시멘트기와(일식)	
금속기와	금속판으로 가공 성형한 기와, 고압성형 된 철판 위에 내후성 아크릴폴리머, 방청재, 자외선차단 약품, 천연돌가루 등을 코팅한 후 열처리하여 만든 제품
슬레이트	천연 점판암의 얇은 판. 시멘트와 석면을 물로 개어 센 압력으로 눌러서 만든 판
조립식패널	패널을 조립하는 수법
초즙	초가지붕
와즙	기와지붕
도단즙	함석지붕
육즙	슬래브 지붕, 연직 철근콘크리트구조의 바닥을 말하는데, 보통 주위가 들보로 둘러싸여 이에 걸리는 하중은 주위의 들보에 분담되어 각 기둥으로 힘이 흘러감

#### □ 건축물대장 상 한옥 기입의 문제점

건축물대장 상 입력되는 구조코드(비공개용)에 한옥임을 판단할 수 있는 항목이 마련되어 있지 않다. 때문에 건축물대장을 통해 한옥 여부를 판단하는 과정에서 일반목조건축물과 혼란이 발생한다. 건축물대장 작성자가 기타 구조(ETC\_STRCT)(공개용)에 기입할 수 있는 항목이 정리되어 있지 않으며, 기타지붕(ETC\_ROOF)의 경우 지붕의 명칭이 정리되지 않아 다양한 이름의 지붕이 기입될 우려가 있다.

## 제3장 한옥의 건축물정보 관리 현황

1. 대구광역시 중구 사례
2. 전라북도 전주시 사례
3. 전라남도 행복마을 사례
4. 조사결과 종합

본 장에서는 국가한옥센터에서 전수조사를 실행한 대구광역시 중구, 전라북도 전주시와 최근 신축한옥이 많은 전라남도 행복마을에 분포하고 있는 한옥 관련 정보가 건축물대장에 표기되어있는 현황을 살펴봄으로써, 건축물대장 내 한옥 표기에 대한 문제점을 도출하고자 하였다. 한옥 전수조사에서 한옥을 판정하는 기준은 ① 기둥 및 보가 목구조 방식, ② 서까래의 유무, 두 가지로 판단하였으며<sup>10)</sup> 문화재 지정한옥은 조사대상에서 제외하였다. 전라남도 행복마을은 신규한옥이 많은 지역으로 현재 건축물대장에 한옥의 표기방식을 도출하기에 유리하다.

법령에서 고시하고 있는 한옥의 정의가 각각 작은 차이를 보임에 따라, 본 연구에서는 건축물대장 상 한옥임을 유추할 수 있는 기본적인 기준으로 건축물의 ‘구조’와 ‘지붕’에 초점을 두었다.

10) 이강민 외 3인(2013), 「2013 전국 한옥분포 현황조사 - 대구 및 전주편」, 건축도시공간연구소, p.10

[표 3-1] 법령에서 정의하는 한옥의 개념

법령	내용
건축법 시행령 제2조	[시행 2014.10.15.] [대통령령 제25652호, 2014.10.14., 일부개정] 제2조(정의) “한옥”이란 기둥 및 보가 목구조방식이고 한식지붕틀로 된 구조로서 한식기와, 볏짚, 목재, 흙 등 자연재료로 마감된 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속건축물을 말한다.
한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 제2조	[시행 2015.6.4.] [법률 제12739호, 2014.6.3., 제정] 제2조(정의) “한옥”이란 주요 구조가 기둥·보 및 한식지붕틀로 된 목구조로서 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속건축물을 말한다. “한옥건축양식”이란 한옥의 형태와 구조를 갖추거나 또는 이를 현대적인 재료와 기술을 사용하여 건축한 것을 말한다.
관광진흥법 시행령 제2조	[시행 2015.1.1.] [대통령령 제25473호, 2014.7.16., 일부개정] 제2조(관광사업의 종류) 6. 관광 편의시설업의 종류 차. 한옥체험업 : 한옥(주요 구조부가 목구조로서 한식기와 등을 사용한 건축물 중 고유의 전통미를 간직하고 있는 건축물과 그 부속시설을 말한다)에 숙박 체험에 적합한 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하거나, 숙박 체험에 딸린 식사 체험 등 그 밖의 전통문화 체험에 적합한 시설을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업

현황분석 및 문제점 도출 방법으로, 건축물대장에 분류되어 있는 구조코드·지붕코드(비공개)와 기타구조·기타지붕(공개)을 분석하였다. 국가한옥센터에서 실행한 전수조사 결과 한옥으로 판정된 건축물의 건축물대장에 표기되어 있는 ‘구조’와 ‘지붕’의 분석결과를 비교하였다. 건축물대장 생성 시 담당 공무원이 선택하는 구조코드·지붕코드(비공개용)와 건축주(대부분 건축사가 대행)가 건축물대장 생성을 신청할 때 입력하는 기타구조·기타지붕(공개용)의 차이를 분석하여, 현황과 문제점을 살펴보았다.



## 1. 대구광역시 중구 사례

### 1) 대구광역시 중구 한옥 분포 특성

#### □ 대구광역시 중구 한옥분포 특징

대구광역시 중구의 조사대상 건축물 중 1,751채가 한옥으로 판정되었다. 2,420채가 한옥으로 판정된 대구광역시 달성군에 이어 그 다음으로 한옥이 많이 분포되어 있다<sup>11)</sup>. 달성군은 대구광역시 행정구역 중 가장 넓은 면적 426.9km<sup>2</sup>을 차지하고 있지만 이에 비해 인구밀도는 381명/km<sup>2</sup>로 가장 낮은 지역이다(2007년 기준). 반면 중구의 경우 면적 7.1km<sup>2</sup>에 인구 11,284명/km<sup>2</sup>, 한옥판정 수 1,751채로 인구밀도 뿐 아니라 한옥의 밀집도도 상대적으로 높게 나타났다.

[표 3-2] 대구광역시 중구와 달성군의 행정구역 별 한옥

행정구역	인구밀도(명/km <sup>2</sup> )	면적 (km <sup>2</sup> )	조사대상 (채)	한옥판정 (채)
중구	11,284	7.1	4,989	1,751
달성군	381	426.9	2,783	2,420

### 2) 건축물대장 내 한옥표기 현황

#### □ 구조코드 별 한옥표기 현황

2013년 전국 한옥분포 현황조사에서 판정된 대구광역시 중구의 한옥은 총 1,751채이다. 그 중에는 한 필지에 한 동의 있는 경우와 한 동 이상의 건축물이 있는 경우를 모두 포함한다. 하지만 건축물대장은 필지 단위로 생성되어 있기 때문에, 한 필지에 여러 동의 건축물이 있는 경우 각 건축물은 하나의 건축물대장에서 주·부로 나뉘어져 어떤 건물이 한옥인지 판별할 수 없다. 따라서 본 연구에서는 한 필지에 한 동의 한옥 건축물이 있는 경우를 조사대상으로 하였으며, 이에 따라 조사대상은 총 1,617채였다.

11) 이강민 외 3인(2013), 「2013 전국 한옥분포 현황조사 - 대구 및 전주편」, 건축도시공간연구소, p.49

건축물대장 상에 공개되지 않으며 건축물대장 생성 시 담당 공무원에 의해 분류된 건축물의 구조코드 별 비율을 살펴보았다. 일반목구조가 1,520채(94.0%)로 가장 많았으며, 그 다음으로 목구조(75채/4.6%), 철근콘크리트구조(15채/0.9%), 블록구조(3채/ 0.2%), 일반철골구조(3채/ 0.2%), 강파이프구조(1채, 0.1%) 순으로 나타났다. 일반목구조와 목구조가 전체의 98.6%로 대부분을 차지하고 있었다.

[표 3-3] 구조코드별 중구 한옥조사 자료 현황

코드	구조명	한옥수	한옥비율
10	조적구조	-	0.0%
11	벽돌구조	-	0.0%
12	블록구조	3	0.2%
13	석구조	-	0.0%
19	기타조적구조	-	0.0%
20	콘크리트구조	-	0.0%
21	철근콘크리트구조	15	0.9%
22	프리캐스트콘크리트구조	-	0.0%
29	기타콘크리트구조	-	0.0%
30	철골구조	-	0.0%
31	일반철골구조	3	0.2%
32	경량철골구조	-	0.0%
33	강파이프구조	1	0.1%
39	기타강구조	-	0.0%
40	철골철근콘크리트구조	-	0.0%
41	철골콘크리트구조	-	0.0%
42	철골철근콘크리트구조	-	0.0%
49	기타철골철근콘크리트구조	-	0.0%
50	목구조	75	4.6%
51	일반목구조	1,520	94.0%
52	통나무구조	-	0.0%
99	기타구조	-	0.0%
	합계	1,617	100.0%



#### □ 구조코드 별 기타구조(ETC\_STRCT) 분류현황

구조코드 12(블록구조), 21(철근콘크리트구조), 31(일반철골구조), 33(강파이프구조), 50(목구조), 51(일반목구조)로 입력되어 있는 구조코드와 별도로, 건축물들은 실제 건축주(대부분 건축사가 대행)가 건축물대장 생성 신청 시 입력한 기타구조(ETC\_STRCT)로 재차 분류되어 일반인에게 공개된다. [표

3-4]는 구조코드 6가지로 분류된 구조가 실제 건축물대장에 어떻게 표기되어 공개되는지 비교해 놓은 표이다. 『건축물대장 작성 세부기준<sup>12)</sup>』에 따르면 건축물이 하나의 동에 2개 이상의 구조를 가질 때, 대표구조 1가지만 작성하게 되어있지만 대구광역시 중구의 경우 1-2개의 구조가 기재되어 있다.

구조코드는 제공되는 코드에 따라 담당 공무원이 선택·입력하면 되지만, 기타구조(ETC\_STRCT)는 건축물대장을 신청하는 사람의 판단에 의해 작성된다. 때문에 기타구조(ETC\_STRCT)에는 시멘, 세멘, 블록조, 부록조 등 과 같이 용어 사용이 불명확하고, 목조·시멘트블록조, 목조·경량철골구조 등 중복 기재

[표 3-4] 구조코드 별 건축물대장 기타구조(ETC\_STRCT)

건축물대장 기타구조 (ETC_STRCT)	건축물대장 구조코드					
	12 블록구조	21 철근콘크리트구조	31 일반 철골구조	33 강파이프 구조	50 목구조	51 일반 목구조
목조	-	1	-	-	-	1,280
목조, 시멘트블록조	2	-	-	-	54	152
목조, 시멘트벽돌조	-	-	-	-	15	27
목조, 경량철골구조	-	-	-	-	1	2
목조, 벽돌조	-	-	-	-	1	10
목조, 블록조	-	-	-	-	3	38
철근콘크리트구조, 시멘트벽돌조	-	2	-	-	-	-
목조, 조적조	-	-	-	-	-	2
철근콘크리트구조	-	12	-	-	-	-
일반철골구조	-	-	3	-	-	-
목조, 철근콘크리트구조	-	-	-	-	-	2
목조, 연와조	-	-	-	-	1	1
시멘트블록조	1	-	-	-	-	-
시멘트블록조, 목조	-	-	-	-	-	3
강파이프구조	-	-	-	1	-	-
시멘트벽돌조, 목조	-	-	-	-	-	1
목조, 시멘트	-	-	-	-	-	1
블록조, 목조	-	-	-	-	-	1
<b>합계</b>	<b>3</b>	<b>15</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>75</b>	<b>1,520</b>

12) 2003년 국토교통부 홈페이지에 『건축물대장 작성 세부기준』이 고시되었으며, 2014년 11월 현재 개정(안) 진행 중이다. 건축물대장 작성 세부기준 중 1.일반건축물대장, 파.주구조에 따르면 사용승인 또는 기재 신청된 내용에 따라 건축물의 주요구조는 제시된 내용 중 하나만 기재하면 되지만, 하나의 동이 2개 이상의 구조로 된 경우에는 대표구조 하나만 기재하도록 되어 있다.

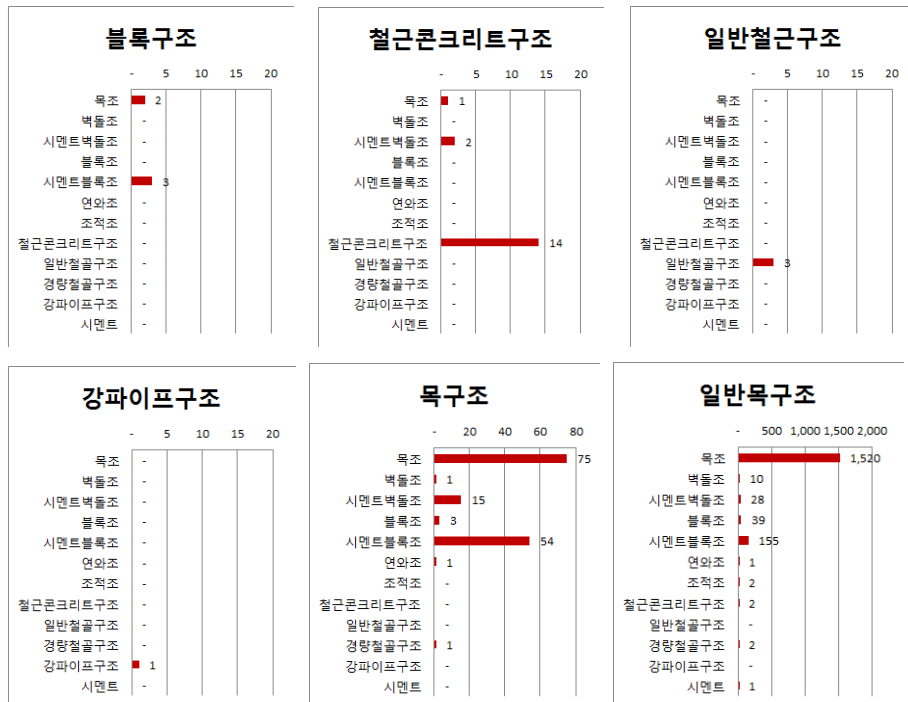


[그림 3-1] 구조코드 별 건축물대장 기타구조(ETC\_STRCT)

된 경우도 있다. 이는 건축물대장 상의 기록을 통해 한옥의 정확한 통계산출이나 현황파악에 혼란을 줄 수 있는 요소로 작용한다. 중복 기재된 용어를 정리하면 대구광역시 중구에 소재하는 한옥의 기타구조(ETC\_STRCT)는 목조,

[표 3-5] 구조코드 별 건축물대장 기타구조(ETC\_STRCT) - 구조코드별 분류

건축물 대장 기타구조 (ETC_STRCT)	건축물대장 구조코드						합계
	12	21	31	33	50	51	
	블록구조	철근콘크리트구조	일반 철골구조	강파이프 구조	목구조	일반 목구조	
목조	2	1	—	—	75	1,520	1,598
벽돌조	—	—	—	—	1	10	11
시멘트벽돌조	—	2	—	—	15	28	45
블록조	—	—	—	—	3	39	42
시멘트블록조	3	—	—	—	54	155	212
연와조	—	—	—	—	1	1	2
조적조	—	—	—	—	—	2	2
철근콘크리트구조	—	14	—	—	—	2	16
일반철골구조	—	—	3	—	—	—	3
경량철골구조	—	—	—	—	1	2	3
강파이프구조	—	—	—	1	—	—	1
시멘트	—	—	—	—	—	1	1
합계	5	17	3	1	150	1,760	1,936



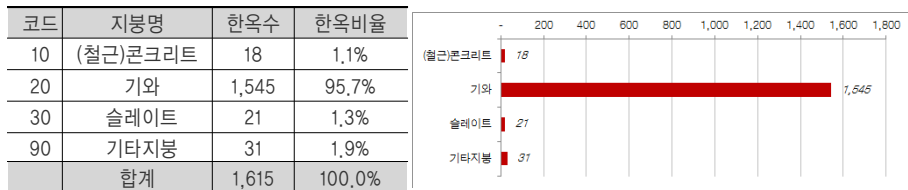
[그림 3-2] 구조코드 별 건축물대장 기타구조(ETC\_STRCT) - 구조코드별 분류

벽돌조, 시멘트벽돌조, 블록조, 시멘트블록조, 연와조, 조적조, 철근콘크리트 구조, 일반콘크리트구조, 경량철골구조, 강파이프구조, 시멘트구조로 분류할 수 있다. 즉, [표 3-4]와 [표 3-5]에서 나타나는 바와 같이, 건축물대장 열람 시 기타구조(ETC\_STRCT) ‘목조’로 기입된 건축물의 수는 중복기재로 인해 총 1,598채로 나타났지만, 건축물대장 구조코드에서 ‘목구조’ 혹은 ‘일반목구조’로 표기된 건축물은 총 1,595채로 건축물의 수에 차이가 있다.

#### □ 지붕코드 별 한옥 표기현황

대구광역시 중구 소재 한옥의 지붕코드 별 비율을 살펴보면 기와가 1,545채(95.7%)로 가장 많이 나타났다. 그 외에는 기타지붕 31채(1.9%), 슬레이트지붕 21채(1.3%), (철근)콘크리트 지붕 18채(1.1%) 순으로 나타났다.

[표 3-6] 지붕코드 별 한옥 조사자료 현황



#### □ 지붕코드 별 기타지붕(ETC\_ROOF) 분류현황

대구광역시 중구 소재 한옥의 건축물대장 상 기타지붕(ETC\_ROOF) 항목에는 [표3-7]과 같이 최소 1가지부터 최대 4가지까지 지붕에 대한 내용이 기재되어 있다. 기재용어가 세멘, 세와즙, 와즙, 스투트즙, 슬레이트즙 등 통일되어 있지 않아 내용을 파악하거나 통계를 산출 시 혼란을 야기할 수 있다. 특히, 지붕코드 중 가장 많은 비율을 차지했던 기와는 후형슬레이트기와, 한식기와, 토기와, 아연기와, 시멘트기와 등이 재료에 따라 하위개념으로 재분류가 가능하지만, 이에 관계없이 모두 나열방식으로 기입되어 있어 실제 건축물에 대한 정보를 정확히 알기 어려운 상황이다. 또한, ‘기와’ 이외에 ‘육즙’이

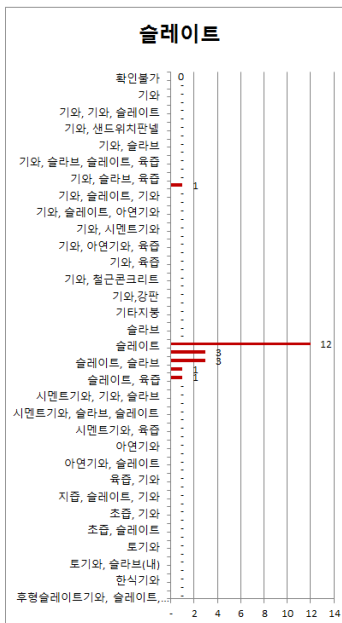
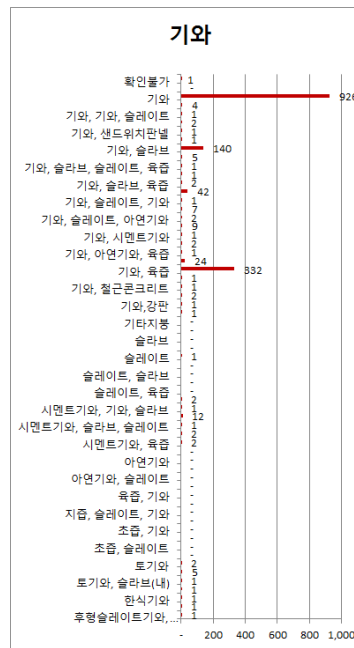
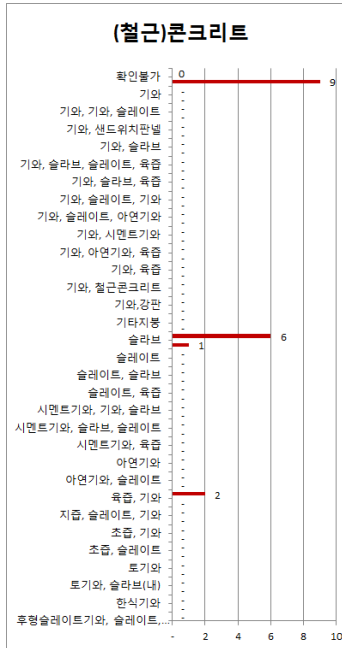
라는 용어도 병행해서 사용하여 건축물대장 열람자로 하여금 혼란을 불러일으킨다.

[표 3-7] 지붕코드 별 건축물대장 기타지붕(ETC\_ROOF)

건축물대장 기타지붕 (ETC_ROOF)	건축물대장 지붕코드			
	10	20	30	90
	(철근) 콘크리트	기와	슬레이트	기타지붕
후형슬레이트기와, 슬레이트, 슬라브, 기와	-	1	-	-
후형슬레이트기와	-	1	-	-
한식기와	-	1	-	-
토기와, 슬레이트, 슬라브	-	1	-	-
토기와, 슬라브(내)	-	1	-	-
토기와, 슬라브	-	5	-	-
토기와	-	2	-	-
초즙, 슬레이트, 기와	-	-	-	1
초즙, 슬레이트	-	-	-	1
초즙, 슬라브, 기와	-	-	-	1
초즙, 기와	-	-	-	2
초즙	-	-	-	4
지즙, 슬레이트, 기와	-	-	-	1
지즙	-	-	-	1
육즙, 기와	2	-	-	-
아연기와, 육즙	-	-	-	1
아연기와, 슬레이트	-	-	-	1
아연기와, 기와	-	-	-	2
아연기와	-	-	-	8
시멘트기와, 육즙, 판넬	-	-	-	1
시멘트기와, 육즙	-	2	-	-
시멘트기와, 슬레이트	-	2	-	-
시멘트기와, 슬라브, 슬레이트	-	1	-	-
시멘트기와, 슬라브	-	12	-	-
시멘트기와, 기와, 슬라브	-	1	-	-
시멘트기와	-	2	-	-
슬레이트, 육즙	-	-	1	-
슬레이트, 슬레이트, 슬라브	-	-	1	-
슬레이트, 슬라브	-	-	3	-
슬레이트, 기와	-	-	3	-
슬레이트	-	1	12	-
슬라브, 기와	1	-	-	-
슬라브	6	-	-	-

건축물대장 기타지붕 (ETC_ROOF)	건축물대장 지붕코드			
	10	20	30	90
	(철근) 콘크리트	기와	슬레이트	기타지붕
샌드위치판넬	-	-	-	1
기타지붕	-	-	-	3
기와, 슬라브, 철근콘크리트	-	1	-	-
기와, 강판	-	1	-	-
기와, 초즙	-	2	-	-
기와, 철근콘크리트	-	1	-	-
기와, 지즙	-	1	-	-
기와, 육즙	-	332	-	-
기와, 아연기와	-	24	-	-
기와, 아연기와, 육즙	-	1	-	-
기와, 시멘트기와, 육즙	-	2	-	-
기와, 시멘트기와	-	1	-	-
기와, 슬레이트, 육즙	-	9	-	-
기와, 슬레이트, 아연기와	-	2	-	-
기와, 슬레이트, 슬라브	-	7	-	-
기와, 슬레이트, 기와	-	1	-	-
기와, 슬레이트	-	42	1	-
기와, 슬라브, 육즙	-	2	-	-
기와, 슬라브, 시멘트기와	-	1	-	-
기와, 슬라브, 슬레이트, 육즙	-	1	-	-
기와, 슬라브, 슬레이트	-	5	-	-
기와, 슬라브	-	140	-	-
기와, 샌드위치판넬, 슬라브	-	1	-	-
기와, 샌드위치판넬	-	1	-	-
기와, 기와, 육즙	-	2	-	-
기와, 기와, 슬레이트	-	1	-	-
기와, 기와	-	4	-	-
기와	-	926	-	1
(철근)콘크리트	9	-	-	-
확인불가		1		2
<b>합계</b>	<b>18</b>	<b>1,545</b>	<b>21</b>	<b>31</b>



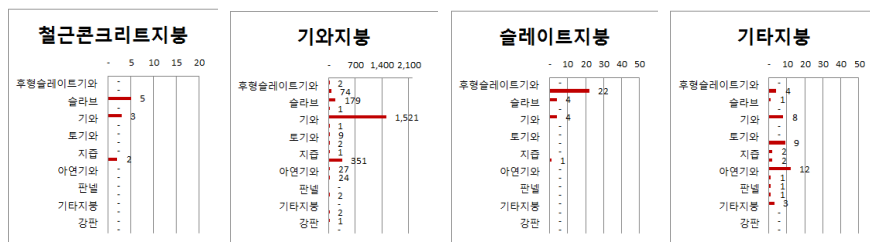


[그림 3-3] 지붕코드 별 건축물대장 기타지붕(ETC\_ROOF)

지붕코드 기재 기준이 명확하지 않아 지붕코드를 기준으로 기와(20)를 사용한 건축물을 산출하였을 때에는 총 1545채이지만, 기타지붕(ETC\_ROOF)에 기재된 내용을 바탕으로 기와가 사용된 건축물의 수를 산출했을 때에는 총 2,197채로 나타났다. 지붕코드를 기준으로 슬레이트(30)를 사용한 건축물은 총 21채이지만, 기타지붕(ETC\_ROOF)을 기준으로 할 때에는 총 51채로 집계되어 이와 같이 지붕코드와 기타지붕의 수량차이로 인하여 통계생성 자체가 무의미하다.

[표 3-8] 지붕코드 별 건축물대장 기타지붕(ETC\_ROOF) - 지붕재료 별 분류

건축물대장 기타지붕 (ETC_ROOF)	건축물대장 지붕코드				합계
	10 (철근)콘크리트	20 기와	30 슬레이트	90 기타지붕	
후형슬레이트기와	-	2	-	-	2
슬레이트	-	74	22	4	100
슬라브	5	179	4	1	189
슬라브(내)	-	1	-	-	1
기와	3	1,521	4	8	1536
한식기와	-	1	-	-	1
토기와	-	9	-	-	9
초즙	-	2	-	9	11
지즙	-	1	-	2	3
육즙	2	351	1	2	356
아연기와	-	27	-	12	39
시멘트기와	-	24	-	1	25
판넬	-	-	-	1	1
샌드위치판넬	-	2	-	1	3
기타지붕	-	-	-	3	3
철근콘크리트	-	2	-	-	2
강판	-	1	-	-	1
확인불가	-	-	-	-	0
합계	10	2,197	51	44	2282



[그림 3-4] 지붕코드 별 건축물대장 기타지붕(ETC\_ROOF) - 지붕재료 별 분류

## 2. 전라북도 전주시 사례

### 1) 전라북도 전주시 개요

#### □ 전라북도 전주시 한옥분포 현황

전라북도 전주시의 면적은 총 206.01km<sup>2</sup>이며, 인구밀도는 단위면적(km<sup>2</sup>)당 3,160명이다. 조사대상(잠정한옥) 건축물은 덕진구에 1,988채, 완산구에 4,435채로 총 6,423채였으며, 그 중 2,512채가 한옥으로 판정되었다<sup>13)</sup>.

[표 3-9] 전라북도 전주시 한옥현황

행정구역	인구밀도 (명/km <sup>2</sup> )	면적 (km <sup>2</sup> )	조사대상 (채)	한옥판정 (채)
전주시	3,160	206.01	6,423	2,512

\* 출처 : 전라북도 전주시, 전라북도전주시기본통계, 2011년  
: 2013 전국 한옥분포 현황조사 - 대구 및 전주편

### 2) 건축물대장 내 한옥표기 현황

#### □ 구조코드 별 한옥표기 현황

한옥으로 판정된 2,512채의 건축물 중, 대구광역시 중구와 같은 방식으로 한 필지에 한 동의 한옥 건축물이 소재하고 있는 경우만 조사대상으로 선정하였다. [표 3-10]와 같이 전라북도 전주시의 경우에는 총 409채였다. 건축물대장 내에 구조코드 목구조(50)로 표기된 한옥은 0채, 일반목구조(51)로 표기된 한옥은 408채, 벽돌구조(11)인 한옥이 1채였다. 목구조 혹은 일반목구조인 한옥은 전라북도 전주시에 소재하고 있는 전체 한옥 중에 99.08%를 차지하고 있었다.

13) 이강민 외 3인(2013), 「2013 전국 한옥분포 현황조사 - 대구 및 전주편」, 건축도시공간연구소, p.163

[표 3-10] 구조코드별 전라북도 전주시 한옥조사 자료 현황

코드	구조명	한옥수	한옥비율
10	조적구조	-	0,0%
11	벽돌구조	1	0,2%
12	블록구조	-	0,0%
13	석구조	-	0,0%
19	기타조적구조	-	0,0%
20	콘크리트구조	-	0,0%
21	철근콘크리트구조	-	0,0%
22	프리캐스트콘크리트구조	-	0,0%
29	기타콘크리트구조	-	0,0%
30	철골구조	-	0,0%
31	일반철골구조	-	0,0%
32	경량철골구조	-	0,0%
33	강파이프구조	-	0,0%
39	기타강구조	-	0,0%
40	철골철근콘크리트구조	-	0,0%
41	철골콘크리트구조	-	0,0%
42	철골철근콘크리트구조	-	0,0%
49	기타철골철근콘크리트구조	-	0,0%
50	목구조	-	0,0%
51	일반목구조	408	99,8%
52	통나무구조	-	0,0%
99	기타구조	-	0,0%
	합계	409	100,0%

조적구조	-		
벽돌구조	1		
블록구조	-		
석구조	-		
기타조적구조	-		
콘크리트구조	-		
	-		
	-		
	-		
철골구조	-		
일반철골구조	-		
경량철골구조	-		
강파이프구조	-		
기타강구조	-		
	-		
	-		
	-		
	-		
목구조	-		
일반목구조		408	
통나무구조	-		
기타구조	-		

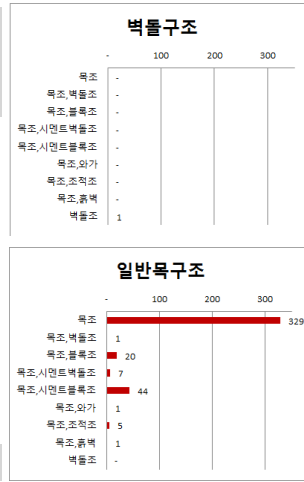
#### □ 구조코드 별 기타구조(ETC\_STRCT) 분류현황

전라북도 전주시에 소재하는 한옥의 기타구조(ETC\_STRCT)는 [표3-11]과 같이 목조, 목조·벽돌조, 목조·블록조, 목조·시멘트벽돌조, 목조·시멘트블록조, 목조·와가, 목조·조적조, 목조·흙벽, 벽돌조로 기재되어 건축물대장 상에 공개되어 있었다. 이는 다양하게 표기된 용어를 하나로 통일하여 정리한 자료로 실제 건축물대장에는 세멘벽돌, 세멘브럭, 브럭 등으로 표기되어 별도의 자료가공 없이 건축물에 대한 정보를 파악하기에는 어려움이 있었다. 표기 용어 통일, 중복된 항목 제거 등의 작업을 통해 정리하면 [표 3-12]에 나타나는 바와 같이 목조, 벽돌조, 블록조, 시멘트벽돌조, 시멘트블록조, 와가, 조적조,

흙벽으로 분류할 수 있다. 구조코드에서 집계되는 일반목구조를 사용한 건축물과 기타구조(ETC\_STRCT)를 통해 산출해 낸 일반목구조의 수가 똑같이 408채로 집계되었다. 전주시의 경우 구조코드와 기타구조에서 나타나는 수가 동일하다. 한옥의 ‘구조코드’는 일반목구조로 , 기타구조(ETC\_STRCT)는 목조로 인식하였던 것으로 추측할 수 있다.

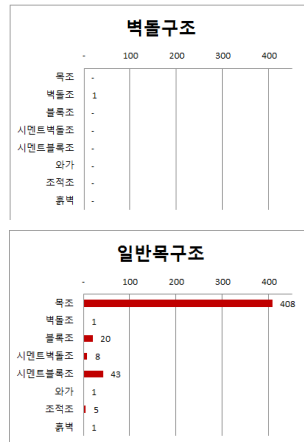
[표 3-11] 구조코드 별 건축물대장 기타구조(ETC\_STRCT)

건축물대장 기타구조 (ETC_STRCT)	건축물대장 구조코드		합계
	11	51	
	벽돌구조	일반목구조	
목조	-	329	329
목조, 벽돌조	-	1	1
목조, 블록조	-	20	20
목조, 시멘트벽돌조	-	7	7
목조, 시멘트블록조	-	44	44
목조, 와가	-	1	1
목조, 조적조	-	5	5
목조, 흙벽	-	1	1
벽돌조	1	-	1
합계	1	408	409



[표 3-12] 구조코드 별 건축물대장 기타구조(ETC\_STRCT) - 구조코드별 분류

건축물대장 기타구조 (ETC_STRCT)	건축물대장 구조코드		합계
	11	51	
	벽돌구조	일반목구조	
목조	-	408	408
벽돌조	1	1	2
블록조	-	20	20
시멘트벽돌조	-	8	8
시멘트블록조	-	43	43
와가	-	1	1
조적조	-	5	5
흙벽	-	1	1
합계	1	408	409



#### □ 지붕코드 별 한옥 표기현황

건축물대장 생성 시 입력된 지붕코드 별 한옥의 비율을 살펴보면 기와가 321채(78.5%)로 가장 많이 나타났다. 그 외에 슬레이트지붕 72채(17.6%), 기타지붕 14채(3.4%), (철근)콘크리트 지붕 2채(0.5%) 순으로 나타났다.

[표 3-13] 지붕코드 별 한옥 조사자료 현황

지붕코드	지붕명	한옥수	한옥비율
10	(철근)콘크리트	2	0.5%
20	기와	321	78.5%
30	슬레이트	72	17.6%
90	기타지붕	14	3.4%
	합계	409	100.0%

#### □ 지붕코드 별 기타지붕(ETC\_ROOF) 분류현황

건축물대장에 공개되는 지붕은 [표 3-14]의 기타지붕(ETC\_ROOF) 항목으로 기재되어 있었다. 전라북도 전주시에 소재하는 한옥의 지붕은 기와, 기와·슬라브, 기와·슬라브·슬레이트, 기와·슬레이트 등 매우 다양한 재료가 사용되었음을 알 수 있다.

[표 3-14] 지붕코드 별 건축물대장 기타지붕(ETC\_ROOF)

건축물대장 기타지붕 (ETC_ROOF)	건축물대장 지붕코드			
	10	20	30	90
	(철근) 콘크리트	기와	슬레이트	기타지붕
기와	—	64	—	—
기와, 슬라브	—	5	—	—
기와, 슬라브, 슬레이트	—	1	—	—
기와, 슬레이트	—	5	—	—
기와, 슬레이트, 시멘트기와	—	1	—	—
기와, 아연, 슬레이트	—	1	—	—
기타지붕	—	—	—	1
석와, 슬레이트	—	1	—	—
슬라브	1	—	—	—
슬라브, 기와, 슬레이트, 와가	1	—	—	—

건축물대장 기타지붕 (ETC_ROOF)	건축물대장 지붕코드			
	10	20	30	90
	(철근) 콘크리트	기와	슬레이트	기타지붕
슬레이트	-	-	61	-
슬레이트, 슬라브	-	-	1	-
슬레이트, 슬라브, 와가	-	-	1	-
슬레이트, 시멘트기와	-	-	3	-
슬레이트, 와가	-	-	3	-
슬레이트, 초가	-	-	1	-
시멘트기와	-	74	-	-
시멘트기와, 기와	-	1	-	1
시멘트기와, 슬라브	-	5	-	-
시멘트기와, 슬라브, 슬레이트	-	2	-	-
시멘트기와, 슬라브, 슬레이트, 초가	-	2	-	-
시멘트기와, 슬레이트	-	30	2	-
시멘트와가	-	1	-	-
시멘트와가, 초가	-	1	-	-
아연지붕	-	-	-	3
아연지붕, 슬레이트	-	-	-	1
와가	-	71	-	-
와가, 슬라브, 슬레이트	-	3	-	-
와가, 슬레이트	-	21	-	-
와가, 슬레이트, 시멘트기와	-	1	-	-
와가, 시멘트기와	-	2	-	-
와가, 시멘트기와, 슬라브	-	2	-	-
와가, 초가	-	1	-	-
와가, 한식기와	-	1	-	-
와즙	-	8	-	-
와즙, 슬라브	-	1	-	-
와즙, 슬라브, 슬레이트	-	1	-	-
와즙, 슬레이트	-	1	-	-
와즙, 시멘트기와	-	1	-	-
초가	-	-	-	3
토기와	-	7	-	-
토기와, 슬레이트	-	1	-	-
토와, 슬라브	-	1	-	-
토와, 와가	-	2	-	-
한식기와, 슬레이트	-	1	-	-
함석지붕	-	-	-	5
확인불가	-	1	-	-
합계	2	321	72	14



[그림 3-5] 지붕코드 별 건축물대장 기타지붕(ETC\_ROOF)



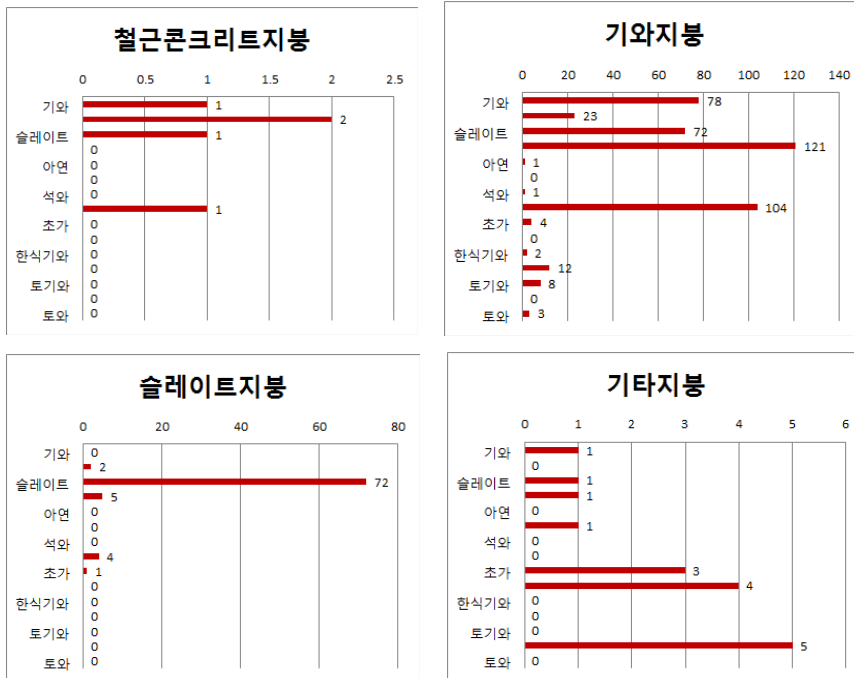
[표 3-14]는 세멘기와, 세멘와즘, 스텔트즘, 슬라브, 아즘 등 불명확하게 사용된 용어를 통일하여 정리한 결과이다. 기와(구조코드 20)가 사용된 한옥 건축물이 총 321채이며, 슬레이트(구조코드 30)가 사용된 한옥 건축물은 총 72채로 나타났다. 기재된 기타지붕(ETC\_ROOF) 항목 중에는 시멘트기와가 총 74채로 가장 많았으며, 와가로 기재된 건축물이 총 71채, 기와로 기재된 건축물이 총 64채였다. 즉 2개 이상의 재료가 사용된 지붕(예, 기와·슬라브, 와가·슬레이트 등)을 제외하고 기와(와가)만 사용된 건축물이 총 135채로 가장 많은 셈이지만 용어를 ‘기와’와 ‘와가’로 달리 사용하여 2가지 항목으로 나눠 집계됨을 알 수 있다.

[표 3-15] 지붕코드 별 건축물대장 기타지붕(ETC\_ROOF) - 재료별 분류

건축물대장 기타지붕 (ETC_ROOF)	건축물대장 지붕코드				합계
	10	20	30	90	
	철근콘크리트	기와	슬레이트	기타지붕	
기와	1	78	0	1	80
슬라브	2	23	2	0	27
슬레이트	1	72	72	1	146
시멘트기와	0	121	5	1	127
아연지붕	0	1	0	4	5
기타지붕	0	0	0	1	1
석와	0	1	0	0	1
와가	1	104	4	0	109
초가	0	4	1	3	8
한식기와	0	0	0	4	4
와즘	0	2	0	0	2
토기와	0	12	0	0	12
함석지붕	0	8	0	0	8
토와	0	0	0	5	5
합계	5	429	84	16	534

중복되어 사용된 기타지붕(ETC\_ROOF)의 항목은 [표 3-15]와 같이 기와, 슬라브, 슬레이트, 시멘트기와, 아연지붕, 기타지붕, 석와, 와가, 초가, 한식기와, 와즘, 토기와, 함석지붕, 토와로 정리된다. 지붕코드를 기준으로 집계된 기와지붕은 총 321채였지만, 기타지붕(ETC\_ROOF)의 중복항목을 정리한 결과 기와지붕은 총 429채로 늘어난다. 하지만 지붕코드 철근콘크리트,

슬레이트, 기타지붕으로 분류된 기와지붕의 건축물도 있어서 정확한 정보를 파악하기에는 무리가 있다. 지붕코드 기준으로 분류된 슬레이트 지붕은 총 72채였으나, 기타지붕(ETC\_ROOF)을 통해서는 총 84채였다.



[그림 3-6] 지붕코드 별 건축물대장 기타지붕(ETC\_ROOF) - 지붕재료별 분류

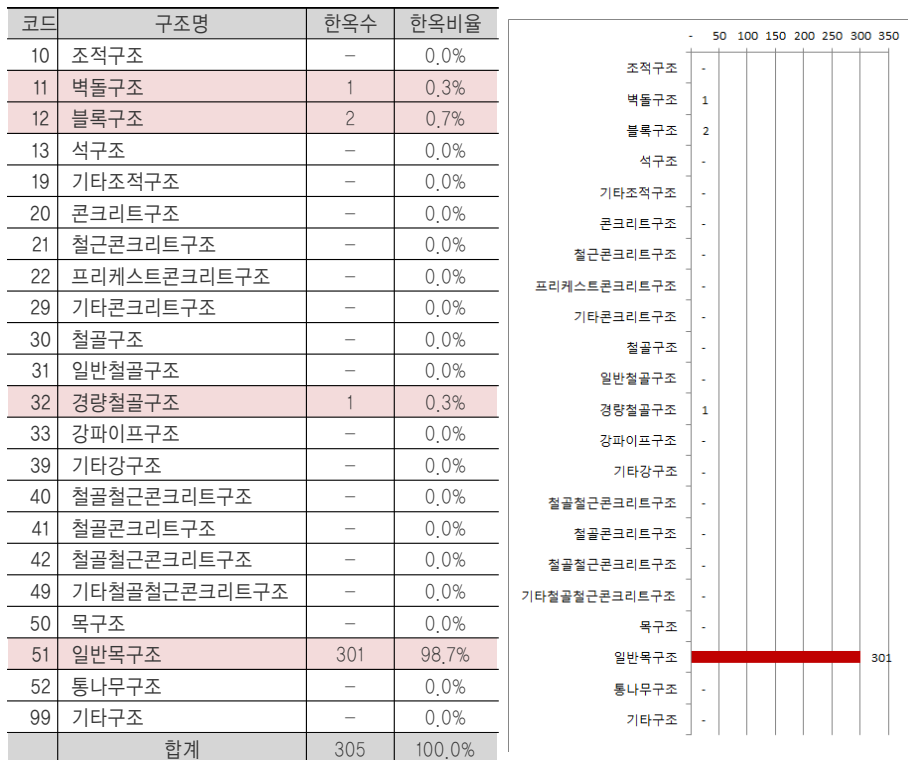
### 3. 전라남도 행복마을 사례

#### 1) 건축물대장 내 한옥표기 현황

##### □ 구조코드 별 한옥표기 현황

전라남도 행복마을에서 한옥으로 판정된 건축물 중 한 필지에 한 동만 소재하는 건축물은 총 305채였다. 각 한옥에 대한 구조코드는 벽돌구조 1채(0.3%), 블록구조 2채(0.7%), 경량철골구조 1채(0.3%), 일반목구조 301채(98.7%)로 입력되어 있었다. 일반목구조로 입력되어 있는 한옥 건축물이 98.7%로 대부분을 차지하고 있었다.

[표 3-16] 구조코드별 전라남도 행복마을 한옥조사 자료 현황



□ 구조코드 별 기타구조(ETC\_STRCT) 분류현황

[표 3-17] 구조코드 별 건축물대장 기타구조(ETC\_STRCT)

건축물대장 기타구조 (ETC_STRCT)	건축물대장 구조코드			
	11	12	32	51
	벽돌구조	블록구조	경량철골구조	일반목구조
경량철골구조	-	-	1	-
목구조	-	-	-	5
목조	-	-	-	16
목조, 조립식판넬조	-	-	-	1
블록구조	-	2	-	-
시멘트벽돌조	1	-	-	-
일반목구조	-	-	-	265
일반목구조 기와지붕	-	-	-	3
일반목구조 (한옥)	-	-	-	2
일반목구조, 벽돌구조	-	-	-	1
일반목조	-	-	-	1
한식목구조	-	-	-	2
한옥	-	-	-	4
한옥구조	-	-	-	1
합계	1	2	1	301



[그림 3-7] 구조코드 별 건축물대장 기타구조(ETC\_STRCT)

전라남도 행복마을에 소재하는 한옥의 구조는 벽돌구조(구조코드 11), 블록구조(구조코드 12), 경량철골구조(구조코드 32), 일반목구조(구조코드 51)로 분류되어 있지만, 건축물대장 상에 나타나는 기타구조(ETC\_STRCT)는 경량철골구조, 목구조, 목조, 목조·조립식판넬조, 블록구조, 시멘트벽돌조, 일반목구조, 일반목구조·기와지붕, 일반목구조(한옥), 일반목구조·벽돌구조, 일반목조, 한식목구조, 한옥, 한옥구조로 표기되어 있었다.

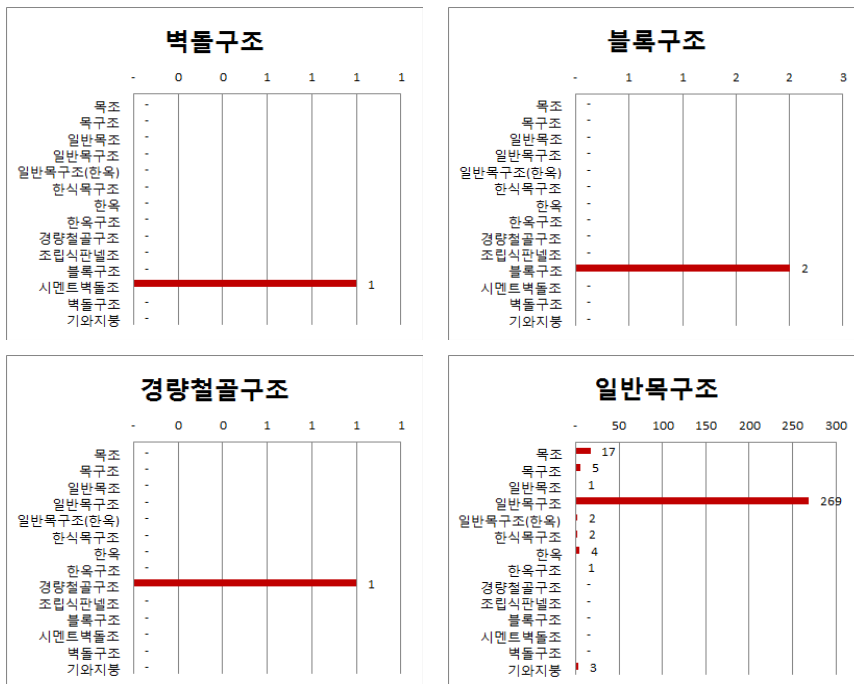
총 305채로 판정된 한옥 중, [표 3-17]에서와 같이 일반목구조(구조코드 51)로 지어진 한옥은 총 301채로 집계되었다. 기타구조(ETC\_STRCT)에 기재된 내용을 살펴보면 일반목구조(한옥) 2채(0.6%), 한식목구조 2채(0.6%), 한옥 4채(1.3%), 한옥구조 1채(0.3%)를 추가로 표기함으로써 일반목구조 중에서도 명확하게 한옥임을 알 수 있는 건축물도 있었다.

기타구조(ETC\_STRCT)를 [표 3-18]과 같이 정리하면 기재된 기타구조(ETC\_STRCT) 중에서도 중복되는 항목을 좀 더 명확하게 파악할 수 있다. 목조(17채), 목구조(5채), 일반목조(1채), 일반목구조(269채)는 ‘목구조’임을 나타내는 용어를 한 가지로 통일한 뒤 총 292채로 통합 및 수정이 가능하며, 일반목구조(한옥)(2채), 한식목구조(2채), 한옥(4채), 한옥구조(1채)도 ‘한옥’임을 나타내는 목구조’ 한 가지 항목 총 9채로 통일이 가능하다. 한옥을 구분하는 구조코드가 없는 시점에서 ‘목구조’와 ‘한옥을 나타내는 목구조’를 구분하는 것은 건축물의 구조를 판단하는데 오히려 혼란을 야기한다.

전라남도 행복마을의 경우에도 구조코드를 기준으로 분류된 일반목구조는 총 301채였으나, 기타구조(ETC\_ROOF)로 분류된 일반목구조는 총 304채로 집계되어 통계수치에 차이를 보였다.

[표 3-18] 구조코드 별 건축물대장 기타구조(ETC\_STRCT) - 구조코드별 분류

건축물대장 기타구조 (ETC_STRCT)	건축물대장 구조코드				합계
	11	12	32	51	
	벽돌구조	블록구조	경량철골구조	일반목구조	
목조	-	-	-	17	17
목구조	-	-	-	5	5
일반목조	-	-	-	1	1
일반목구조	-	-	-	269	269
일반목구조(한옥)	-	-	-	2	2
한식목구조	-	-	-	2	2
한옥	-	-	-	4	4
한옥구조	-	-	-	1	1
경량철골구조	-	-	1	-	1
조립식판넬조	-	-	-	-	0
블록구조	-	2	-	-	2
시멘트벽돌조	1	-	-	-	1
벽돌구조	-	-	-	-	0
기와지붕	-	-	-	3	3
합계	1	2	1	304	308

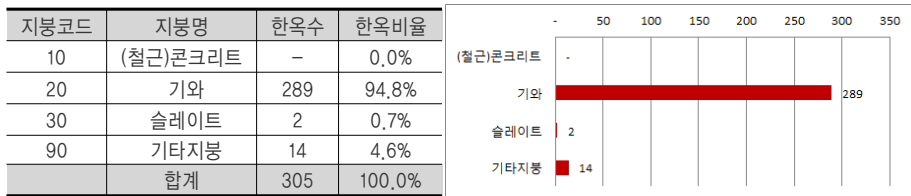


[그림 3-8] 구조코드 별 건축물대장 기타구조(ETC\_STRCT) - 구조코드 별 분류

#### □ 지붕코드 별 한옥 표기현황

전라남도 행복마을의 지붕코드 별 한옥의 비율은 기와가 289채(94.8%)로 가장 많이 나타났고, 그 외에는 기타지붕 14채(4.6%), 슬레이트지붕 2채(0.7%), (철근)콘크리트 지붕 0채(0.0%) 순으로 나타났다.

[표 3-19] 지붕코드 별 한옥 조사자료 현황



#### □ 지붕코드 별 기타지붕(ETC\_ROOF) 분류현황

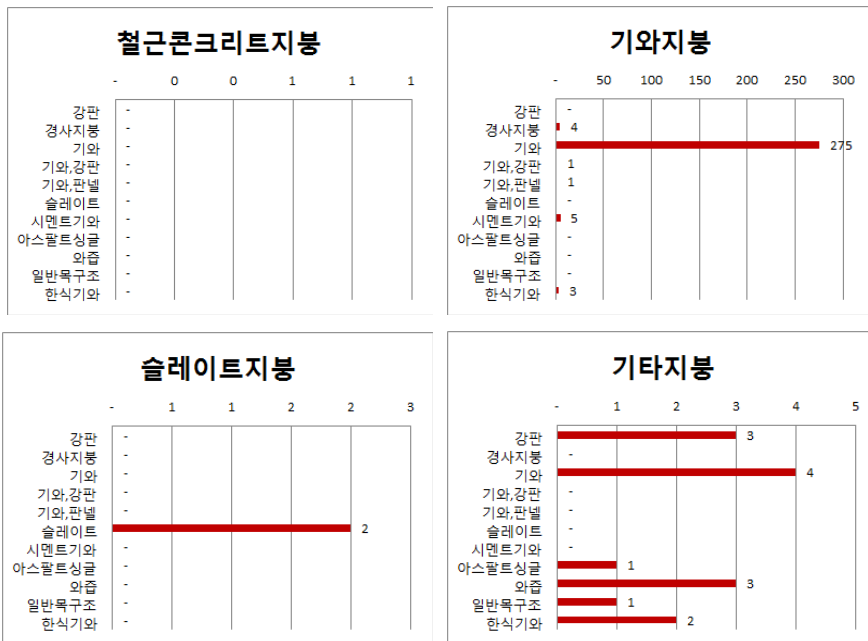
건축물대장에 공개된 기타지붕(ETC\_ROOF)은 [표 3-20]과 같이 강판, 경사지붕, 기와, 기와·강판, 기와·판넬, 슬레이트, 시멘트기와, 아스팔트싱글, 와즙, 일반목구조, 한식기와로 기재되어 있다. 구조코드를 기준으로 기와(구조코드 20)지붕의 한옥은 총 289채로 집계되었으나, 기와지붕 이외에도 슬레이트지붕(구조코드 30), 기타지붕(구조코드 90)으로 분류된 건축물에 시멘트기와 4채, 기타지붕(구조코드 90)에 기와 4채, 와즙 3채, 한식기와 2채가 기재되어 있다.

또한 지붕코드를 기준으로 기와지붕의 한옥은 총 289채였지만, [표 3-21]과 같이 건축물대장 기타구조(ETC\_ROOF)에 기재된 다양한 형식의 기와(기와, 기와·강판, 기와·판넬, 시멘트기와, 와즙, 한식기와)를 모두 통일·합산하면 총 292채의 기와지붕 한옥이 산출된다.

즉, 건축물대장에 기재된 내용을 바탕으로 실제 전라남도 행복마을에 기와를 사용하여 지어진 건축물의 수를 파악하기에는 어려움이 있다.

[표 3-20] 지붕코드 별 건축물대장 기타지붕(ETC\_ROOF)

건축물대장 기타지붕 (ETC_ROOF)	건축물대장 지붕코드			
	10	20	30	90
	(철근) 콘크리트	기와	슬레이트	기타지붕
강판	-	-	-	3
경사지붕	-	4	-	-
기와	-	275	-	4
기와,강판	-	1	-	-
기와,판넬	-	1	-	-
슬레이트	-	-	2	-
시멘트기와	-	5	-	-
아스팔트싱글	-	-	-	1
와즙	-	-	-	3
일반목구조	-	-	-	1
한식기와	-	3	-	2
합계	-	289	2	14

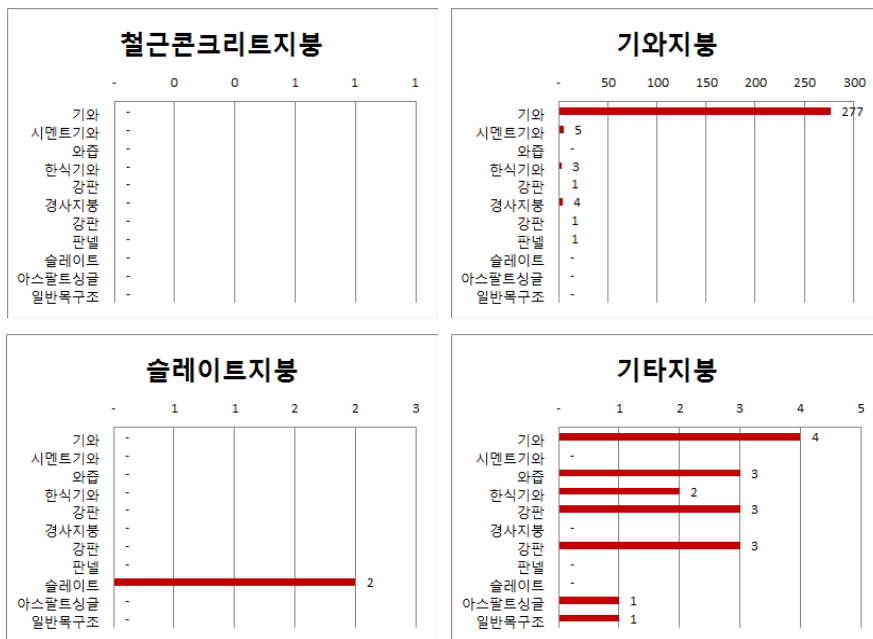


[그림 3-9] 지붕코드 별 건축물대장 기타지붕(ETC\_ROOF)



[표 3-21] 지붕코드 별 건축물대장 기타지붕(ETC\_ROOF) - 지붕재료별 분류

건축물대장 기타지붕 (ETC_ROOF)	건축물대장 지붕코드				합계
	10	20	30	90	
	(철근) 콘크리트	기와	슬레이트	기타지붕	
기와	-	277	-	4	281
시멘트기와	-	5	-	-	5
와즙	-	-	-	3	3
한식기와	-	3	-	2	5
강판	-	1	-	3	4
경사지붕	-	4	-	-	4
강판	-	1	-	3	4
판넬	-	1	-	-	1
슬레이트	-	-	2	-	2
아스팔트싱글	-	-	-	1	1
일반목구조	-	-	-	-	0
	-	292	2	16	310



[그림 3-10] 지붕코드 별 건축물대장 기타구조(ETC\_ROOF) - 지붕재료별 분류

#### 4. 조사결과 종합

현재 건축물대장은 크게 2단계의 과정을 거쳐 생성된다. 건축주(대부분 건축사가 대행)가 신청서 서식의 빈 항목을 직접 작성하여 세움터에 건축물대장 생성을 신청하면 담당 공무원이 건축물대장 생성 시스템 상에서 건축물 정보를 입력하여 생성한다.

건축물대장에 한옥관련 항목이 별도로 마련되어있지 않기 때문에 본 연구에서는 한옥임을 유추할 수 있는 기준으로 건축물의 ‘구조’와 ‘지붕’에 초점을 맞추어 분석하였다. 건축주(혹은 건축사)가 직접 입력하는 기타구조·기타지붕(ETC\_STRCT, ETC\_ROOF)은 『건축물대장 작성 세부기준』에 의해 입력하도록 있지만, 작성자의 주관이 개입되어 하나의 대상을 표기하는 용어가 다양하게 나타나서 불명확하고, 두 가지 이상의 구조가 중복기재 되어 구조로써 한옥 통계를 작성할 때 신뢰도가 떨어지는 등의 문제가 나타났다. 담당 공무원이 입력하는 구조코드·지붕코드 중 한옥과 연관 지을 수 있는 구조코드는 목구조(구조코드 50)와 일반목구조(구조코드 51), 지붕코드는 기와(지붕코드 20)로 매우 제한적이어서 한옥과 일반목구조 건물을 구분하는 것은 현장조사를 해야만 알 수 있는 상황이다. 이와 같은 문제점으로 인하여 건축물대장을 활용하여 한옥관련 통계를 작성하는 것은 거의 불가능하다.

즉, 건축물대장을 통해 한옥여부 및 관련 건축물정보를 파악하기는 어려운 실정이므로 한옥의 정보체계 구축을 위해서는 건축물대장의 조정이 시급하다. 구조·지붕코드와 기타구조·지붕(ETC\_STRCT, ETC\_ROOF)의 보완과 한옥 관련 정보를 지속적으로 유지·관리할 수 있는 방안의 마련이 필요하며 그 개선 방안을 다음 장에서 제시하고자 한다.

## 제4장 건축물대장 내 한옥 등록을 위한 개선방안 도출

1. 건축물대장 내 항목 개선
2. 별도의 한옥 기입양식 마련
3. 한옥의 건축물대장 등록 및 관리를 위한 중장기 계획



### 1. 건축물대장 항목 개선

#### 1) 건축물대장 구조·지붕코드 개선안

##### □ 구조코드 추가 및 보완

건축물대장을 생성할 때 담당 공무원이 입력하는 나무구조 관련 코드(비공개용)는 목구조(구조코드 50)와 일반목구조(구조코드 51), 통나무구조(52) 중에 선택하도록 되어 있다. 목구조란 목재를 주요 재료로 사용한 구조물(가구식 구조체)로 일반목조(심벽식·평벽식)와 목골조 2가지로 대별된다. 즉, 목구조와 일반목구조에 대한 구분이 명확하지 않아 구조코드 입력 시 혼란을 야기하며, 건축물대장 생성 후 목조 혹은 일반목구조로 입력된 건축물을 보고 한옥임을 판단하기에는 어려움이 있다. 따라서 건축물대장에 입력된 코드를 보고 해당 건축물이 한옥임을 판단할 수 있는 코드를 추가·보완하는 것이 필요하다.

[표 4-1] 일반목구조와 한식목구조의 차이

일반목구조	한식목구조
 <p>Woodworking Plans  <a href="https://successfulstudies.wordpress.com/">https://successfulstudies.wordpress.com/</a>                      (검색일: 2014.09.12.)</p>	 <p>이기준 대목수 블로그  <a href="http://blog.naver.com/kman1075">http://blog.naver.com/kman1075</a>                      (검색일: 2014.09.12.)</p>

건축물대장 상에 해당 건축물이 한옥임을 표기하기 위해서는 목구조 중에서도 한옥목구조임을 표시해주면 된다. [표4-2]는 담당 공무원이 건축물대장을 생성 할 때 입력하는 구조코드(비공개용)의 일부이다. 구조코드 50번대는 나무구조를 나타내며 구조코드 50이 목구조, 51이 일반목구조, 52이 통나무구조로 생성되어 있다. 목구조에 해당하는 구조코드(50대)에 아래 한옥목구조를 구조코드 53으로 추가하여 한옥건축물일 경우 구조코드를 53번으로 입력하는 방안을 제안한다.

[표 4-2] 구조코드 표 및 개선안

코드	구조명
⋮	⋮
42	철골철근콘크리트구조
49	기타철골철근콘크리트구조
50	목구조
51	일반목구조
52	통나무구조
99	기타구조
	합계

→

(추가 안)

코드	구조명
53	한옥목구조

## □ 지붕코드

법령 및 지방자치단체 법규에서 규정하고 있는 한옥에 대한 정의에 지붕부분에 대한 내용을 포함하고 있다. 『건축법시행령』 제2조에서는 지붕에 대한 개념을 “한식지붕틀로 된 구조로서 한식기와, 볏짚, 목재, 흙 등 자연재료로 마감된…”으로 정의하고 있다. 지방자치단체의 경우, 서울시는 “한식기와를 사용한 …”, 전라북도 전주시는 “한식기와를 사용한 지붕과…” 등 이외에도 경기도 수원시, 전라남도 도청, 경상남도 도청 등 공통적으로 지붕틀의 주요 구조가 목구조이면서 한식기와를 사용한 건축물 및 부속건축물을 한옥으로 정의<sup>14)</sup>하고 있다.

한식지붕틀은 들보, 대공, 도리, 서까래를 이용한 전통적인 지붕구조를 말하는 것으로 경량목구조 또는 목조트러스구조와 구분하기 위하여 사용하였다. 그러나 건축물대장 생성 시 지붕코드를 입력할 때 이와 같은 사항을 포함하기에는 기존의 구조코드에 제한이 많다. 앞서 제3장에 한옥의 건축물정보 관리현황을 분석한 결과, 지붕의 경우 한옥으로 판정되었음에도 불구하고 지붕코드는 많은 사례에서 (철근)콘크리트, 슬레이트, 기타지붕 등으로 입력되어 있었다. 따라서 지붕코드 분류체계에 대한 재검토가 필요하다.

지붕틀 및 구조에 대한 부분, 지붕에 사용된 재료를 좀 더 다양하게 반영할 수 있는 구조코드가 필요하다. 한옥의 지붕으로 올릴 수 있는 재료는 기와 이외에도 그 종류가 다양하다. [표4-3]과 같이 기와 이외에도 기타지붕에 다수 기입되었던 지붕을 바탕으로 지붕코드 신설을 제안한다. 현재 기와의 지붕코드가 20이므로 한옥지붕에 대한 코드를 20대로 설정하고, 초가(지붕코드 21), 너와(지붕코드 22) 등 코드를 신설할 수 있다. 그 외 각 지붕코드에 대하여 세부적인 재료를 입력할 수 있는 세부코드 마련에 대한 검토도 필요하다. 실제 건축물대장에 한옥으로 판단된 건축물의 경우에도 지붕의 재료는

14) 신치후, 이세진(2012), 「수요창출에 기반한 한옥시장 활성화를 위한 정책방향 연구」, p.26에 수록된 지방자치단체 조례 내 한옥에 대한 정의 참고

전통기와 이외에 한식 시멘트기와, 일식 시멘트기와, 금속기와, 아연기와 등 다양한 재료가 사용되고 있었다. 추가된 지붕코드를 통해 한옥임이 판명된 건축물에 대한 정보를 좀 더 명확히 알 수 있으며 추후 관리도 용이할 것이다. 이를 위해서는 건축주(대부분 건축사 대행)가 작성하는 건축물대장생성신청서(공개용)도 함께 보완되어야 한다.

[표 4-3] 지붕코드 표 및 개선안

지붕코드	지붕명	(추가 및 보완 안)			세부코드	세부지붕명
10	(철근) 콘크리트	코드	지붕명		201	전통기와(토기와)
20	기와	20	기와	→	202	(한식)시멘트기와
					203	(일식)시멘트기와
					204	금속기와
30	슬레이트	21	초가	→	211	짚, 락, 억새 등
90	기타지붕	22	너와	→	221	돌너와
					222	나무너와
	합계					

## 2) 건축물대장 기타구조 · 지붕(ETC\_STRCT · ECT\_ROOF) 개선안

건축주(대부분 건축사 대행)가 건축물대장에 정보를 기재하는 과정에서 한 가지 단어를 다양한 방식으로 기재하고 있어 건축물의 정보를 통계로 정보화 하는데 어려움이 있다. 구조를 이루는 방식 혹은 주요구조를 이루는 자재의 종류 또한 구분되어 있지 않아 열람자로 하여금 혼란을 불러일으킨다. 지하층이 존재하는 한옥의 경우 두 가지 구조 가운데 우선순위 없이 기입하거나 한옥의 구조를 생략하는 경우도 발생한다.

따라서 주요 구조코드 이외에 부가적인 구조를 기입할 때, 기입하고자 하는 내용(구조형식 혹은 구조재료)과 용어를 통일할 필요가 있다. 기타구조 또한 코드화하여 기입자로 하여금 선택할 수 있도록 하는 것이 통계를 산출하고 내용을 관리하기에는 용이한 방법이다. 하지만 이는 오히려 건축물에 대한 정보 기입을 제한하는 문제를 야기할 수 있으며 각 지자체에서 건축물에 대한 정보를 파악하고 활용할 수 있는 범위를 축소시킬 수 있는 문제가 있다.

[표 4-4]와 같이 현재 한옥으로 추정되는 건축물의 대장에 기재되어 있는 기타구조·기타지붕 항목을 근거로 하여, 많이 사용되고 있는 구조·지붕의 정보를 목록화 할 수 있도록 해야 한다. 이외에도 추가 가능한 용어를 정리·통일하여 표준용어를 만들어야 한다. 목조, 목구조, 일반목구조는 범위가 모호하며, 지역마다 혹은 건축물대장 작성자마다 서로 다른 용어를 사용하고 있다. ‘기타구조기입 지침(안)’ 등의 안내서를 제작, 관련 기관 및 업체에 보급 및 활용이 필요하다.

[표 4-4] 건축물대장 기타구조(ETC\_STRCT) · 기타지붕(ETC\_ROOF) 개선안

기타구조(ETC_STRCT)		지붕구조(ETC_ROOF)	
변경전	변경후(제안)	변경전	변경후(제안)
목조	구조코드에 기입	슬라브	슬라브
목구조		스라브	
일반목구조		슬레이트	슬레이트
조적조	세부내용기입 및 용어 통일 (시멘트블럭조· 시멘트벽돌조 등으로 기입)	스레트	
시멘트블럭조		스레이트	
세멘블럭		시멘트기와	시멘트기와
세브록		세와	
세브		씨멘기와	
블럭		육즙	기와(재료명시)
⋮	⋮	⋮	⋮

### 3) 기타 개선안

현재 문화재의 경우 건축물대장 기타 항목에 문화재라고 표기하게 되어 있다. 『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률』에 따라 향후 한옥이 우수건축자산으로 등록 될 것을 대비하여 기타 항목에 문화재, 우수건축자산 등을 기입할 수 있도록 하여야 한다.

## 2. 별도의 한옥 기입양식 마련

### 1) 목적

#### □ 통계적 활용

한옥 건축물에 대한 정보가 전수(全數)가 기록되어 있는 공부(公簿)가 없어, 한옥의 유지·관리 혹은 멸실 현황은 물론이고, 전국에 소재하고 있는 한옥의 개체 수조차 파악되고 있지 않은 상황이다. 건축물의 관리에 대한 체계 구축, 기준설정, 건축물 사용자 혹은 관련자(건축주, 설계자 등)의 요구사항 수용 등을 위한 건축정책을 마련하기 위해서 건축물에 대한 통계자료는 기본적으로 선행되어야 한다. 한옥 건축물에 대한 정보를 기재함으로써 정보 이용자의 요구와 목적에 따라 통계적으로 활용이 가능하다.

#### □ 법적 지원 제도 근간 마련

지금까지 한옥에 대한 법적 기준이 자세하게 마련되어 있지 않고 개념 또한 모호한 부분이 있었다. 한옥건축물은 일반건축물 기준으로 제정된 건축법이 동일하게 적용되어 민원발생 등의 문제가 발생하고 신축·수선 시 소용되는 상당한 건축비용에도 불구하고 제대로 된 재산적 평가를 받지 못하고 있었다. 이를 해결하고자 『한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률』, 『건축법 시행령』 등의 제·개정<sup>15)</sup>이 진행 중이고, 한국감정원에서 「한옥의 감정평가」를 발간<sup>16)</sup>하여 한옥을 감정평가 하는데 실무지침서로 활용하고 있다.

별도의 한옥 기입양식은 한옥에 대한 정보체계를 구축할 수 있는 수단으로서 한옥 고유의 특성을 반영하여 한옥관련 사업에서 건축비용 지원, 건축법 완화적용, 한옥의 감정평가 등의 지원을 위한 기준의 기초자료로 활용이 가능하다.

15) 『한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률』은 2014년 6월 3일에 제정되어 2015.6.4부터 시행 예정이며, 『건축법 시행령』은 2014.8.27에 일부 개정되어 2015.5.28부터 시행 예정임

16) 감정평가기준부, “한옥의 감정평가”, 「한국감정원」, <http://www.kab.co.kr>



[표 4-5] 한옥 감정평가서 (예시)

(감정평가기준부, “한옥의 감정평가”, 「한국감정원」, <http://www.kab.co.kr>: 2014.08.19.)

## 한옥 감정평가서 (일부)

### 평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

#### I. 대상 부동산의 개요

소재지		○○○도 ○○군 ○○면 ○○리 ○○○	
토지	지역/지구	재활관리지역, 자연취락지구	
	대지면적	546㎡	
	도로현황	세로 (가)	
	지형 - 지세	부정형 완경사	
건물	지목	농부: 기호1~대/기호2~원	현황: 대(일단지)
	용도	주거용	
	구조/지붕	목조 한식지붕틀 한식기와잇기	
	면적	110㎡	
사용승인일자		2011.05.20	

#### II. 토지가격의 산정

##### 1. 평가기준

#### 3. 간접법에 의한 건물가격 산정

가. 표준단가

(1) 유사건물에 대한 「건물신축단가표」의 표준단가

(※ 전기기본설비(전통, 전열설비)와 공사비(29,000원/㎡)는 표준단가에 포함됨)

(단위: 원/㎡)

용도	구분	구조	지붕	급수	2010년 표준단가(원/㎡)	내용년수
단독주택	일반주택 (일반한옥)	목조	한식지붕틀위 한식기와잇기	1급	1,084,000	50 (45~55)
				2급	1,025,000	
				3급	923,000	
				4급	793,000	
				5급	687,000	
	고급주택 (신한옥 '-' 지형)	목조	한식지붕틀위 한식기와잇기	-	2,243,000	50 (45~55)
	고급주택 (신한옥 '-' 지형)	목조	한식지붕틀위 한식기와잇기	-	2,508,000	50 (45~55)
	고급주택 (전통한옥 소형)	목조	한식지붕틀위 한식기와잇기	-	3,479,000	50 (45~55)

## 2) 한옥 기입양식 마련

건축물대장에 기입하는 구조와 지붕에 대한 정보 외에도 별도의 한옥 관련 서식을 마련하여 한옥의 세부적인 정보를 구축·관리할 필요가 있다. 이것은 일반에 정보가 공개되는 건축물대장과 달리 비공개용으로 세움터 등의 건축물정보관리 시스템 상에 관리할 것을 제안한다.

### □ 지방자치단체의 한옥등록관리대장

『한옥 정책·제도·사업』(국가한옥센터, 2013)<sup>17)</sup>에 따르면 2013년 11월 기준으로 지자체의 한옥관련 조례 제정 및 등록·관리 현황은 [표4-6]과 같다. 총 54개의 자치단체에서 한옥과 관련된 조례를 제정하였으며, 총 34개의 지자체에서 한옥등록제를 시행하고 있다. 한옥등록제를 실시하고 있는 지자체에서는 비용을 지원받아 한옥수선 등이 완료된 후 해당지역 도지사·시장·군수에게 한옥등록 신청을 의무화하고 있다.

[표 4-6] 지자체별 한옥관련 조례 제정 및 등록·관리

자치단체	조례명	제정일	한옥등록제 시행여부	한옥관리 대장 유무
서울특별시	서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례	2002.05.20	●	●
	서울특별시 종로구 한옥 체험실이 운영 및 지원에 관한 조례	2009.12.31	●	
	서울특별시 성북구 한옥보전 및 지원에 관한 조례	2012.12.31	●	
부산광역시	부산광역시 기장군 한옥마을 조성 지원에 관한 조례	2013.07.25	●	-
대구광역시	대구광역시 한옥 진흥 조례	2013.11.11	●	-
광주광역시	광주광역시 한옥 진흥 조례		●	-
경기	수원시 한옥지원조례	2009.06.19	●	-
강원	강원도 한옥 지원 조례	2013.08.02	-	●
충청북도	충청북도 한옥마을조성 촉진 지원 조례	2011.10.21	●	-
	공주시 한옥마을 관리 운영 조례	2010.07.15	-	-
	단양군 한옥마을 지원 조례	2012.04.13	●	●
	청주시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례	2012.04.06	●	-
	충주시 한옥 지원 조례	2012.12.28	●	●

17) 건축도시공간연구소 국가한옥센터, 한옥 정책·제도·사업(2013), pp.24-27, 지자체별 한옥관련 조례 제정 시기 및 소관부서, 지방자치단체 한옥지원조례의 구성 표 재구성. 각 지자체별 한옥지원조례를 제정하는 목적은 ‘한옥관광 자원화’ 또는 ‘한옥관광화사업의 활성화’, ‘한옥의 문화적 가치 향상’, ‘역사적 정체성 및 문화 경쟁력 강화’ 등이었음

자치단체	조례명	제정일	한옥등록제 시행여부	한옥관리 대장 유무
충청남도	충청남도 한옥 자원에 관한 조례	2013.10.30	●	-
	부여군 건축조례(제9장)	1993.03.06	-	-
전라북도	전주시 한옥보전 지원 조례	2002.02.15	-	-
	완주군 한옥지원 조례	2010.10.07	●	-
전라남도	전라남도 한옥지원 조례	2005.12.29	●	-
	강진군 한옥 지원조례	2009.03.02	●	-
	고흥군 한옥보조금 지원 조례	2009.01.09	-	-
	곡성군 한옥 지원 조례	2009.04.16	●	-
	구례군 한옥보조금 지원 조례	2007.11.26	-	-
	광양시 한옥 지원 조례	2009.05.27	●	-
	나주시 한옥 지원 조례	2009.04.20	●	-
	담양군 한옥 지원 조례	2009.04.08	●	-
	담양군 죽녹원 및 죽향문화체험마을 운영관리 조례	2007.09.27	-	-
	목포시 한옥 지원 조례	2011.10.17	-	-
	목포시 한옥민박사업 활성화 지원 조례	2006.08.07	●	-
	목포시 한옥민박시설의 관리·운영 조례	2006.08.07	-	-
	무안군 한옥 지원 조례	2008.10.27	●	-
	보성군 한옥 지원 조례	2009.03.23	●	-
	순천시 한옥 지원 조례	2008.09.29	-	-
	신안군 한옥 지원 조례	2009.08.06	●	-
	여수시 한옥보조금 지원 조례	2007.05.31	-	-
	영광군 한옥 지원 조례	2009.04.20	●	-
	영암군 한옥보조금 지원조례	2008.01.31	-	-
	완도군 한옥 지원조례	2008.09.25	●	-
	장성군 한옥 지원 조례	2009.06.23	●	-
	장흥군 신축한옥 지원 조례	2008.01.22	●	-
	진도군 한옥 지원 조례	2009.04.14	●	-
	함평군 한옥 지원 조례	2009.01.20	●	-
	해남군 한옥 지원 조례	2008.06.11	●	-
	해남군 아름마을가꾸기 한옥 민박시설 운영 조례	2008.07.31	-	-
	화순군 한옥보조금 지원에 관한 조례	2008.03.09	-	-
경상북도	경주시 건축 조례(제7장)	2001.05.31	●	-
	경주시 교촌 한옥마을 조성지원 및 운영 조례	2010.05.12	-	-
	고령군 주택개량 및 한옥형 주택의 장려를 위한 지원 조례	2009.12.24	-	-
	안동시 한옥 지원 조례	2012.06.15	●	●
	영주시 건축조례(제68조의2, 제68조의3)	2007.07.11	-	-
	영주시 무성마을 전통한옥수련관 자료관 향토음식점 관리 및 운영조례	2010.03.02	-	-
경상남도	경상남도 한옥 지원 조례	2009.12.31	●	-
	거제시 한옥 지원 조례	2011.05.30	-	-
	창녕군 한옥 지원 조례	2011.07.13	-	-
	하동군 한옥 지원 조례	2012.01.12	●	-

서울시, 강원도, 완주군, 영광군 등은 별도의 한옥등록관리대장을 만들어 별지 형식의 서식을 제공하여 한옥을 관리하고 있다. 한옥등록관리대장을 구성하는 대부분의 항목은 **한옥등록번호, 등록일, 건축주 정보**(성명, 생년월일, 주소 등), **대지위치, 건축물현황**(대지면적, 연면적, 층수, 용도, 구조, 층수, 착공일, 사용승인일 등), **한옥구분**(전통한옥, 개량한옥 등), **지원현황**(보조금, 용자금 지원내용), **향후 수선 등 계획, 현황사진**을 포함한다. 특히 강원도 한옥관리대장의 경우 **설계자와 시공사 정보**(성명, 회사명, 주소), **건축물현황에 높이, 지붕형태, 외벽마감, 기와종류**를 포함하는 등 타 지자체의 서식과 비교하여 좀 더 세부적으로 구성<sup>18)</sup>되어 있다.

[표 4-7] 지자체 한옥관리대장 서식

강원도 한옥등록관리대장 『강원도 한옥 지원 조례 시행규칙』	서울시 한옥등록 관리대장 『서울특별시 한옥 보존 및 진흥에 관한 조례 시행규칙』																																																																																																																												
<div style="font-size: small; margin-bottom: 5px;">           ■ 강원도 한옥 지원 조례 시행규칙 (별지 제3호서식) (양면)         </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">한옥 등록 관리대장</th> </tr> <tr> <td style="width: 15%;">등록번호</td> <td style="width: 15%;">-</td> <td style="width: 15%;">등록일자</td> <td style="width: 15%;"></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">건축주</td> <td>성명</td> <td colspan="2">영년월일</td> </tr> <tr> <td>주소</td> <td colspan="2">(전화번호 : )</td> </tr> <tr> <td colspan="2">대지위치</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="2">대지면적</td> <td colspan="2">종도지적</td> </tr> <tr> <td colspan="4">           한옥구분 <input type="checkbox"/> 전통한옥 <input type="checkbox"/> 개량한옥         </td> </tr> <tr> <td rowspan="6">건축물현황</td> <td>층수</td> <td>지하층/지상층</td> <td>연면적</td> </tr> <tr> <td>건축면적</td> <td>m<sup>2</sup></td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>건폐율</td> <td>%</td> <td>용적률</td> </tr> <tr> <td>높이</td> <td>m</td> <td>지붕형태</td> </tr> <tr> <td>외벽마감</td> <td colspan="2">기와종류</td> </tr> <tr> <td>착공일</td> <td colspan="2">사용승인일</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">설계자</td> <td>성명</td> <td colspan="2">사무소명</td> </tr> <tr> <td>주소</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">시공사</td> <td>성명</td> <td colspan="2">회사명</td> </tr> <tr> <td>주소</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td rowspan="2">지원현황</td> <td>보조금</td> <td>백만원</td> <td>지급일</td> </tr> <tr> <td>용자금</td> <td>백만원</td> <td>지급일</td> </tr> <tr> <td>비고</td> <td colspan="3"></td> </tr> </table> <div style="font-size: x-small; margin-top: 5px; text-align: right;">215mm×297mm (일반용지 40g/m<sup>2</sup>재질용종)</div>	한옥 등록 관리대장				등록번호	-	등록일자		건축주	성명	영년월일		주소	(전화번호 : )		대지위치				대지면적		종도지적		한옥구분 <input type="checkbox"/> 전통한옥 <input type="checkbox"/> 개량한옥				건축물현황	층수	지하층/지상층	연면적	건축면적	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	건폐율	%	용적률	높이	m	지붕형태	외벽마감	기와종류		착공일	사용승인일		설계자	성명	사무소명		주소			시공사	성명	회사명		주소			지원현황	보조금	백만원	지급일	용자금	백만원	지급일	비고				<div style="font-size: small; margin-bottom: 5px;">           【별지 제3호서식】         </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">한옥등록 관리대장</th> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: right;">관리번호 □□□□ - □□□□</td> </tr> <tr> <td colspan="4">한옥등록번호</td> </tr> <tr> <td colspan="4">등록일</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">건축주</td> <td>성명</td> <td>성별 남·여</td> <td>생년월일</td> </tr> <tr> <td>주소</td> <td colspan="2">(전화번호 : )</td> </tr> <tr> <td colspan="4">대지위치</td> </tr> <tr> <td rowspan="6">건축물현황</td> <td colspan="3">           ※ 해당 항목에 √를 기재하지가 바랍니다.  <input type="checkbox"/> 한옥 <input type="checkbox"/> 비한옥         </td> </tr> <tr> <td>대지면적</td> <td>m<sup>2</sup></td> <td>연면적</td> </tr> <tr> <td>층수</td> <td>지하층, 지상층</td> <td>용도</td> </tr> <tr> <td>구조</td> <td colspan="2">건립일</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">향후 수선 등 계획</td> <td colspan="2">보조·용자금 지원 내용</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">현황 사진</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="height: 100px;"></td> </tr> </table>	한옥등록 관리대장				관리번호 □□□□ - □□□□				한옥등록번호				등록일				건축주	성명	성별 남·여	생년월일	주소	(전화번호 : )		대지위치				건축물현황	※ 해당 항목에 √를 기재하지가 바랍니다. <input type="checkbox"/> 한옥 <input type="checkbox"/> 비한옥			대지면적	m <sup>2</sup>	연면적	층수	지하층, 지상층	용도	구조	건립일		향후 수선 등 계획	보조·용자금 지원 내용				현황 사진							
한옥 등록 관리대장																																																																																																																													
등록번호	-	등록일자																																																																																																																											
건축주	성명	영년월일																																																																																																																											
	주소	(전화번호 : )																																																																																																																											
대지위치																																																																																																																													
대지면적		종도지적																																																																																																																											
한옥구분 <input type="checkbox"/> 전통한옥 <input type="checkbox"/> 개량한옥																																																																																																																													
건축물현황	층수	지하층/지상층	연면적																																																																																																																										
	건축면적	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>																																																																																																																										
	건폐율	%	용적률																																																																																																																										
	높이	m	지붕형태																																																																																																																										
	외벽마감	기와종류																																																																																																																											
	착공일	사용승인일																																																																																																																											
설계자	성명	사무소명																																																																																																																											
	주소																																																																																																																												
시공사	성명	회사명																																																																																																																											
	주소																																																																																																																												
지원현황	보조금	백만원	지급일																																																																																																																										
	용자금	백만원	지급일																																																																																																																										
비고																																																																																																																													
한옥등록 관리대장																																																																																																																													
관리번호 □□□□ - □□□□																																																																																																																													
한옥등록번호																																																																																																																													
등록일																																																																																																																													
건축주	성명	성별 남·여	생년월일																																																																																																																										
	주소	(전화번호 : )																																																																																																																											
대지위치																																																																																																																													
건축물현황	※ 해당 항목에 √를 기재하지가 바랍니다. <input type="checkbox"/> 한옥 <input type="checkbox"/> 비한옥																																																																																																																												
	대지면적	m <sup>2</sup>	연면적																																																																																																																										
	층수	지하층, 지상층	용도																																																																																																																										
	구조	건립일																																																																																																																											
	향후 수선 등 계획	보조·용자금 지원 내용																																																																																																																											
현황 사진																																																																																																																													

18) 한옥구분, 지붕의 형태, 기와의 종류, 외벽마감 등 건축물에 대한 정보와 더불어 보조금 및 용자금 지원현황을 기재하도록 되어 있어서 한옥에 관련된 정보를 좀 더 세부적으로 얻을 수 있음

□ 별도 한옥관리대장 기입 항목(안)

지자체에서 등록·관리하기 위한 한옥관리대장에 수록될 항목을 작성하  
되, 최소한의 필수적인 항목으로 구성하여 규제를 위한 규제(규정(規定))가 아  
닌 지원을 위한 근거로써의 목적을 가져야 할 것이다. 기본적으로 필요한 항  
목을 다음과 같다.

- 건축주 정보(성명, 생년월일, 주소 등)
- 기본정보(대지위치, 대지면적, 연면적, 층수, 용도, 착공일, 사용  
승인일 등)
- 건축물정보(한옥구분, 가구형식, 지붕형태 등)
- 설계자, 시공자, 책임목수 정보(성명, 회사명, 주소 등)
- 지원내용(지원·비지원 여부, 지원금, 융자금 등)
- 대수선, 수선, 리모델링 내용 / 향후 수선 등 계획
- 현황사진 (우수한 한옥의 경우 가급적 필수조건)

한옥관리대장은 향후 『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률』이 시행되  
면 우수건축자산 등록과 연계하는 것이 더욱 효율적일 것이므로 이를 염두에  
둔 항목구성이 마련되어야 할 것이다.

- 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제9호서식] <개정 2014.1.14> 서울터([www.eais.go.kr](http://www.eais.go.kr))에서도 신청할 수 있습니다.

(음향)

접수번호		접수일		발급일		처리기간		7일	
신청인		성명 또는 명칭 주소			주민(법인)등록번호				
대지위치				지번		명칭			
도로명주소									
지역				지구		구역			
대지면적		연면적		건축물 구조조			착공일자		
건축면적		용적률 신축율 연면적		건축물 지중			그 밖의 기재사항		
건폐율		용적률		주용도					
층수 지하·지상		층수 부속 건축물 층수		높이					
조경면적		공개 공간 또는 공개 공간의 면적		건축선 후퇴면적		건축선 후퇴거리		m	
구분		종별		구조		용도		면적(m <sup>2</sup> )	비고
건축물 현황		주							
		부							
주차장			승강기		건축물 에너지소비정보 및 그 밖의 인증정보		구분		성명 또는 명칭/ 면적(등록)번호
구분		자주식 기계식		승용		건축물 에너지 소비량 등 유�효기간: . . . . .			
특수		대수 대 대 대		비상용		에너지 성능 지표 (EPI) 점수		점	
특화		대수 대 대 대		오수정화시설		녹색 건축 인증		점	
일반		대수 대 대 대		형식		유�효기간: . . . . .		공사감리자	
면적		대 대 대 대		융합		지능형 건축물 인증		시공자 혹은 책임기술자 (현장관리자)	
한옥 구분		<input type="checkbox"/> 전통한옥 <input type="checkbox"/> 개량한옥							
한옥 건축물 정보		가구형식 <input type="checkbox"/> 3랑가 <input type="checkbox"/> 5랑가 <input type="checkbox"/> 7랑가 <input type="checkbox"/> 9랑가							
		지붕형태 <input type="checkbox"/> 맞배지붕 <input type="checkbox"/> 팔작지붕 <input type="checkbox"/> 우원전각지붕							
		지평여부 <input type="checkbox"/> 지 원 <input type="checkbox"/> 비지원							

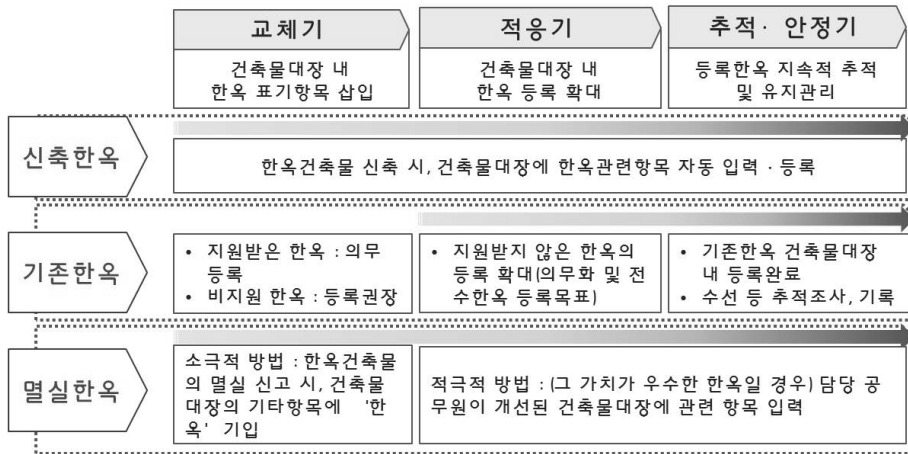
68 한옥의 효율적 등록·관리를 위한 건축물대장 개선방안 연구

• 한옥기입양식 (2안)

별도 한옥 기입양식(안)					
건축주	성명		생년월일		
	주소				
기본정보	대지위치		층수		
	대지면적		용도		
	연면적		착공일		승인일자
건축물정보	한옥구분	<input type="checkbox"/> 전통한옥 <input type="checkbox"/> 개량한옥			
	가구형식	<input type="checkbox"/> 3량가 <input type="checkbox"/> 5량가 <input type="checkbox"/> 7량가 <input type="checkbox"/> 9량가			
	지붕형태	<input type="checkbox"/> 맞배지붕 <input type="checkbox"/> 팔작지붕 <input type="checkbox"/> 우진각지붕			
설계자	성명		회사명		
	주소				
시공자 혹은 책임목수	성명		회사명		
	주소				
지원내용	<input type="checkbox"/> 지원	보조금		지급일	
		응자금		지급일	
	<input type="checkbox"/> 비지원				
향수 수선 등 계획					
현황사진					

[그림 4-2] 한옥기입양식 (2안)

### 3. 한옥의 건축물대장 등록을 위한 중장기 계획



[그림 4-3] 한옥의 건축물대장 등록 중장기 계획

『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률』 및 그 시행령이 제정됨에 따라 효율적인 법 시행을 위한 향후 중장기적 목표, 시행계획 등을 수립해야 한다. 이와 같은 중장기계획은 각 시기별 목표에 따라 구체적인 계획 및 제도 등의 마련에 있어서 근거자료로 활용될 수 있다. 건축물대장에 한옥 등록을 위한 과정을 교체기, 적응기, 추적·안정기 3단계로 분류 하였다. 교체기에는 건축물대장 내 한옥 표기항목을 삽입하는 것을 목표로 한다. 적응기에는 건축물대장 내 등록되는 한옥의 대상을 점점 확대하여 최종적으로 전수한옥 등록을 목표로 한다. 추적·안정기가 되면 등록된 한옥을 추적하여 건축적 변화가 있을 시 시계별로 추적하여 기록한다. 등록대상은 신축한옥, 기존한옥, 멸실한옥으로 분류하여 시기에 따라 건축물대장 내 등록 권장 혹은 의무화 시기를 달리 적용한다. 이는 계획을 시행하는데 있어 시간적·행정적 비용이 소요되는 점을 고려한 것이다. 한옥주택은 역사·문화적 공공재산 이전에 사유주택이기에 그로 인해 발생할 수 있는 문제가 있을 것이라 예상된다. 각 시기별 발생하는 문제에 대한 해결방안 모색도 필요하다.



## 1) 신축한옥

### □ 건축물대장 내 한옥관련 항목 자동입력

신축한옥의 경우 건축물대장의 교체가 시작되면서 자동으로 등록·관리가 가능하다. 따라서 신축한옥은 교체기부터 한옥 건축물의 정보를 건축물대장에 등록할 수 있으며 적응기 및 추적·안정기를 거치면서 정보화 할 수 있는 데이터 구축이 가능할 것으로 예상된다. 행정적·시간적 비용 또한 가장 적게 소요될 것이다.

## 2) 기존한옥

기존에 이미 건축물대장이 생성된 한옥은 등록사항을 재수정 하는데 한계가 있을 것이라 예상된다. 주거용 한옥은 기본적으로 사유재산이기 때문에 건축물을 소유한 건축주가 직접 수정·등록해야 하기 때문이다.

한옥전수조사, 한옥등록제 등을 통해 관(官)에서 한옥 건축물 소재에 대한 부분적인 정보를 가지고 있는 경우도 있지만, 한옥(주택)이 사유재산이라는 특성상 건축물대장을 임의로 수정하는 것은 불가하다.

### □ 지원받은 한옥의 건축물대장 의무등록

지자체의 한옥 관련 조례에 따라 한옥의 건축비용(신축, 대수선, 외관 및 내부 수선 등)을 지원하고 있다. 대부분의 지자체 한옥 지원 조례에 따르면 비용을 지원 받은 경우에는 한옥수선 등이 완료된 후에 변경내용을 의무적으로 등록하도록 규정하고 있다. 관련 조례개정을 통하여 지원 받은 한옥은 건축물대장에 의무로 등록하여 건축물의 변동사항을 추적·관리 할 수 있도록 해야 한다. 또한 중앙 정부에서 지원한 한옥도 건축물대장에 한옥으로 기입할 수 있도록 하여야 한다.

□ 지원받지 않은 한옥의 등록방안 마련

한옥의 등록 및 지원신청은 건축주의 의사로 결정된다.(필수사항 아님)  
한옥을 정식으로 관(官)에 등록할 경우, 건축주의 관점에서 ① 건축물 관리 목적에 따른 제한으로 증·개축 등 수선이 어려워짐 ② 건축법의 제한으로 건축적으로 불리해짐 ③ 건축물 관련 보험 가입이 어려워짐 ④ 건축물 관련 대출범위가 작아짐 ⑤ 기존 건축물에 증축이 된 경우 재산세 추가부과와 같은 부담 등 현실적으로 불리한 점이 발생할 수 있다.

지원을 받지 않은 한옥의 경우에는 지원을 받은 한옥과 달리 강제성을 적용할 수 없으며, 건축주가 자발적으로 건축물대장을 재등록 하도록 유도할 수 있는 방안을 마련해야 한다. 예를 들어 ① 한옥 주택이라서 생기는 고유한 특성을 반영한 법·제도 개선과 마련 ② 현실적인 문제(보험가입·대출 등)에서 불이익을 받지 않도록 제도개선 ③ 한옥에 대해 제한을 두고 있지 않은 보험·대출 관련 기관에 대한 정보공유 등 발생 가능한 문제를 해결할 수 있는 방안을 제시해야 한다. 이외에도 한옥 건축주에게 법·제도적 인센티브를 제공하는 방안도 있다.

『대구광역시 한옥 진흥 조례』-대구광역시 조례 제4535호 [공포 2013.11.11]

**제13조(세제 등의 감면 및 생활환경개선 등)** ① 시장은 관계법령의 범위 안에서 등록한옥의 소유자 등이 세제감면 등의 혜택을 받을 수 있도록 노력하여야 한다.

② 시장은 한옥보호지역 주민들의 생활편의를 위하여 관계법령 등에서 정하는 바에 따라 도로, 주차장 등의 기반시설의 확장 및 설치할 수 있으며, 각종 생활편의시설을 지원하도록 노력하여야 한다.

『전주시 한옥보전 지원 조례 (일부개정) 2012. 02.27 조례 제2954호』

**제18조(기반시설 및 환경 정비)** 시장은 전주한옥마을의 전통도시한옥을 보전·정비·육성하여 주민들의 쾌적한 삶의 공간으로 정비하고, 문화관광지로 육성하기 위하여 필요한 상하수도·통신·도시가스·도로 등 기반시설과 놀이마당·주차시설 등 주민복지시설 등을 먼저 지원하여야 한다. <개정 2004.3.30 조례2504> <본조 조번호 개정 2010.12.28 조례2863> <개정 2012.2.27 조례2954>

### 3) 멸실한옥

한옥관련 통계 생산에 있어서 멸실한옥에 대한 통계자료도 중요하다. 한옥의 보급 및 활성화 관점에서 신축한옥에 대한 관심이 높아진 것은 사실이나 기존한옥의 멸실 원인을 파악하여 사전예방하고 이의 활용을 통한 한옥 활성화도 근본적으로 함께 고려되어야하기 때문이다. 멸실한옥은 개인이 주거 생활에 불편을 느껴 한옥을 허물고 현대건축물로 신축을 해서 점적으로 없어지는 경우와 개발논리에 의하여 마을, 동, 지역 단위로 면적으로 없어지는 경우에 발생한다. 모든 한옥을 다 보존할 수도, 할 필요가 있지는 않으나 한옥이 군집한 지역의 우수한 한옥들은 그 가치를 재고해보고 보존에 대한 면밀한 고려가 필요하다. 멸실한옥과 관련된 통계는 멸실의 원인을 파악하고 대처 방안을 마련하기 위하여 필요하다.

신축한옥의 멸실은 건축물대장이 개선된 후에 파악하기가 용이할 것이다. 그러나 기존한옥의 경우 건축물대장에 한옥을 표기하는데 많은 시간이 소요되기 때문에 다른 접근방법이 필요하다. 우선 중앙이나 지자체의 지원을 받은 기존한옥의 경우 멸실시 통계적으로 파악이 가능하다. 건축물대장에 기입되지 않은 한옥일 경우 소극적인 방법으로 멸실 신고 시 기타항목에 ‘한옥’을 기입하는 것과 적극적인 방법으로 우수한 한옥일 경우 담당 공무원이 건축물대장에 개선된 항목을 입력하는 방법이 있다. 그러나 후자의 경우 우수한 한옥에 대한 기준이 마련되어야 하고 담당 공무원의 업무가 늘어나게 되어 비효율적임으로 우선적으로 소극적인 방법의 적용을 제안할 수 있다.

### 4) 주체별 교육

#### □ 관련 관·공무원 교육

한옥 건축물정보 관리 매뉴얼 및 기재요령을 마련할 필요가 있다. 국토교통부에서는 ‘[1998-호] 건축물대장 작성 세부기준(2003.03.18.)’을 작성하여 건축물대장 내 건축물 관련 정보 기재 방법을 제공하고 있다. 2014년 현

재 국토교통부 녹색건축과에서 ‘건축물대장 작성 세부기준’ 개정을 세부기준 마련 중이다.

『건축법』 [시행 2014.10.15.] [법률 제12246호, 2014.1.14., 일부개정]

**제11조(건축허가)** ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다. <개정 2014.1.14.>

**제22조(건축물의 사용승인)** ① 건축주가 제11조·제14조 또는 제20조제1항에 따라 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료[하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우 동(棟)별 공사를 완료한 경우를 포함한다]한 후 그 건축물을 사용하려면 제25조제5항에 따라 공사감리자가 작성한 감리완료보고서(같은 조 제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우만 해당된다)와 국토교통부령으로 정하는 공사완료도서를 첨부하여 허가권자에게 사용승인을 신청하여야 한다. <개정 2013.3.23.>

② 허가권자는 제1항에 따른 사용승인신청을 받은 경우 국토교통부령으로 정하는 기간에 다음 각 호의 사항에 대한 검사를 실시하고, 검사에 합격된 건축물에 대하여는 사용승인서를 내주어야 한다. 다만, 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 사용승인을 위한 검사를 실시하지 아니하고 사용승인서를 내줄 수 있다. <개정 2013.3.23.>

1. 사용승인을 신청한 건축물이 이 법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부
2. 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부

**제38조(건축물대장)** ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물의 소유·이용 및 유지·관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축물대장에 건축물과 그 대지의 현황을 적어서 보관하여야 한다. <개정 2012.1.17., 2014.1.14.>

1. 제22조제2항에 따라 사용승인서를 내준 경우
  2. 제11조에 따른 건축허가 대상 건축물(제14조에 따른 신고 대상 건축물을 포함한다) 외의 건축물의 공사를 끝낸 후 기재를 요청한 경우
  3. 제35조에 따른 건축물의 유지·관리에 관한 사항
  4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우
- ② 제1항에 따른 건축물대장의 서식, 기재 내용, 기재 절차, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013.3.23.>

『[1998-호] 건축물대장 작성 세부기준(2003.03.18.)』

파. 주구조

사용승인 또는 기재 신청된 내용에 따라 건축물의 주요 구조를 아래 예와 같이 기재하되 하나의 동이 2이상의 구조로 된 경우에는 대표적인 구조 하나만 기재

종 류	기 재 방 법
조적구조	벽돌구조, 블록구조, 석구조, 기타조적(○○)구조
콘크리트구조	무근콘크리트구조, 철근콘크리트구조, 철골콘크리트구조, 철골철근콘크리트구조, 기타콘크리트(○○)구조
강구조	일반철골구조, 경량철골구조, 강관구조, 기타강(○○)구조
나무구조	일반나무구조, 통나무구조, 기타나무(○○)구조
조립식구조	프리캐스트콘크리트구조, 샌드위치패널구조, 기타조립식(○○)구조
나머지 구조	기타(○○)구조

#### 다. 지붕

지붕의 재료 또는 형태를 표시하되 하나의 동이 2이상으로 되어 있는 경우에는 대표적인 것 하나만 기재

종류	기 재 방 법
콘크리트	콘크리트평슬래브, 콘크리트경사슬래브, 기타(○○)슬래브
금속	철판지붕, 동판지붕, 기타금속(○○)지붕
아스팔트싱글, 합성수지 총칭	비닐지붕
기타	기와지붕, 유리지붕, 슬레이트지붕, 초가지붕, 나무지붕 기타(○○)지붕

건축물대장 작성을 위한 매뉴얼 혹은 기재요령 지침서 등을 제작하여 해당업무를 담당하는 관·공무원에게 제공하고, 그에 대한 지속적인 교육이 필요하다. 또한 담당 공무원 간의 인수인계를 위한 체계 구축도 필요하다. 현재 건축물대장 승인 및 관리 업무는 공무원이 담당하고 있다. 하지만 순환근무를 하는 공무원의 특성 상, 건축물대장에 등록된 건축물에 대한 정보를 지속적으로 연계하기 쉽지 않다. 공무원들 간에 한옥등록 및 건축물대장 관리업무에 대한 인수인계를 할 수 있는 체계 마련이 필요하다.

## □ 건축사 및 건축주 대상 교육

건축법 제11조(건축허가)에 따라 건축허가는 원칙적으로 건축주가 요청을 해야 하지만, 건축물 관련 정보를 기입하는데 한계가 있기 때문에 통상적으로 건축물을 설계한 건축사나 시공사에서 대행하고 있다. 따라서 한옥을 건축물대장에 등록하기 위해서는 건축사 대상으로 제공되는 한옥설계 전문인력 양성사업을 지속적으로 제공해야 한다. 실질적으로 건축물대장의 작성·입력을 진행하는 건축사를 위해, 건축사를 대상의 ‘한옥 관련’ 혹은 ‘한옥 관련 건축물의 대장 기재’를 위한 교육이 필요하다.

2011년 국토해양부(현 국토교통부)는 정부의 예산지원으로 ‘한옥설계 전문인력 양성사업’을 시작하였다. 교육기관 선발은 한옥교육시설을 갖춘 대학, 협회, 학회, 법인 등을 대상으로 하였으며, 한옥설계 교육과정을 희망하는 건축사나 건축사 시험응시 자격자를 대상으로 설계과목, 한옥전문가 특강, 현장실습, 답사 등 총 6개월 과정 운영하고 있다. 현재까지 한옥설계 전문과정 4개소, 한옥시공관리자과정 2개소, 대학생 여름 한옥캠프 1개소가 추가 선정되었다.

[표 4-8] 한옥설계 전문인력 양성사업 현황 (출처:건축도시공간연구소 국가한옥센터(2013), 「한옥 정책·제도·사업」 p59의 내용을 재구성)

구분	한옥설계 전문인력		한옥시공 중간관리자		대학생 여름 한옥설계캠프	
지원금액	· 5억2천만원(각 1억3천만원)		· 5천만원		· 3천만원	
교육기관	· 4개소	명지대학교	· 2개소	한국문화재기능인협회	· 1개소	(주)한옥과문화
		전북대학교		(사)한옥문화원		
		계명대학교				
		대한건축사협회				
교육인원	· 교육기관별 45명 내외		· 25명 내외		· 25명내외	
교육대상	· 건축사, 예비건축사, 건축분야 기술사 등		· 한옥교육(3개월이상)이수자, 건축분야 (산업)기사, 기능사		· 건축관련 학부생 (3,4학년), 대학원생	
교육기간	· 6개월 과정 * 160시간 이상		· 3개월 과정 * 144시간 이상		· 2주 과정 * 80시간 이상	

한옥에 대한 관심과 수요가 증가하고 있는 가운데 실무를 위한 목적으로서의 한옥설계 및 시공에 대한 교육도 중요하지만, 신축·기존·멸실한옥을 체계적으로 관리할 수 있는 인력을 양성한다는 관점에서도 의의가 있다. 심화 과정을 개설하고 실무교육기관을 확대하는 등 기존의 교육과정을 지속적으로 보완하고 있는데 이에 더불어 한옥을 등록하고 건축물대장에 올바르게 기재할 수 있는 인력을 양성한다는 점에서 한옥설계 전문인력 양성사업을 지속적으로 운영할 필요가 있다.

더불어 기존 건축물대장에 등록되어 있는 한옥의 경우 건축주에 의해 한옥여부를 수정·등록해야 한다. 기존에 한옥을 소유하고 있는 사람들의 경우 소유 건축물이 한옥임을 건축물대장에 등록할 만한 동기가 부족하다. 위에서 언급한 바와 같이 한옥을 건축물대장에 등록함으로써 발생하는 현실적 문제 때문이다. 건축물대장에 한옥을 등록하는 목적은 규제(規制)를 위함이 아닌 한옥건축물에 대한 정보구축 및 지원(支援)을 위함임을 명시해야 한다. 또한 한옥 소유자 혹은 거주자가 갖는 요구사항<sup>19)</sup>을 반영하여 교육 프로그램과 더불어 건축물대장 내 한옥 등록의 필요성 및 효용성에 대해 인식할 수 있도록 홍보와 교육이 필요하다.

---

19) 심경미, 서선영(2012, 「최근 한옥입주자 특성 및 한옥수요 조사 연구」, 건축도시공간연구소, p.141)에 따르면 신축이나 전면적인 개보수를 통해 성능이 양호한 한옥에 거주하는 사람들에 비하여 노후한 한옥에 사는 사람들의 경우 유지관리와 비용발생 문제에 불편함을 겪고 있으며, 자생적으로 유지관리를 할 수 있는 교육 프로그램을 요구하고 있다.





## 제5장 결 론

1. 연구의 의의
2. 연구의 한계와 추가 연구 사항

### 1. 연구의 의의

#### □ 한옥 관련 건축물정보 관리체계 구축

- 한옥 건축물정보 관리체계 부재

일반건축물의 경우 건축행정에 관련된 사항은 세움터(건축행정시스템)에서 일괄적으로 관리하며, 건축물 착공신고·인허가·사용승인을 받는 과정에서 건축물대장이 생성된다. 하지만 한옥의 경우, 관련된 건축물정보를 관리할 수 있는 건축물공부(公簿)가 부재한 상황이다. 때문에 전국에 소재하고 있는 한옥의 개체 수, 건축적 변동사항 등을 파악하는 것이 불가하다. 전술한 바와 같이 총 34개의 지방자치단체에서 한옥등록제를 실시하여 한옥에 대한 건축물정보를 파악하고 유지·관리하기 위해 노력하고 있지만, 한옥등록제를 시행하고 있는 지방자치단체가 일부이고 등록 및 관리 형식이 모두 개별적인 문제가 있다.

- 한옥 확산 및 관리를 위한 관련 건축물 공부(公簿) 필요

『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률』이 공포되어 시행예정이지만,

한옥 건축물정보 관리체계의 부재로 인해 건축물대장 상에 표기방법이 마련되어 있지 않다. 한옥 관련 법·제도 지원방안을 위한 근거 마련을 위해 한옥에 대한 공식적 집계 파악이 필요한 상황이며, 그를 위해서는 한옥을 별도로 관리할 수 있는 공부(公簿) 마련이 시급하다.

본 연구는 한옥 건축물이 건축물대장 상에서 관리되고 있는 현황을 분석하고 문제점 및 필요사항을 파악하여, 한옥을 건축물대장에 기재할 수 있도록 항목 추가방안을 제시하고 있다. 건축물대장에 한옥을 기재함으로써 한옥의 건축물정보가 관련사업 및 법·지원제도의 근거자료로서 활용될 수 있길 기대한다.

#### □ 한옥의 지속적 관리를 위한 별도양식 마련 관련 문제점 및 개선안

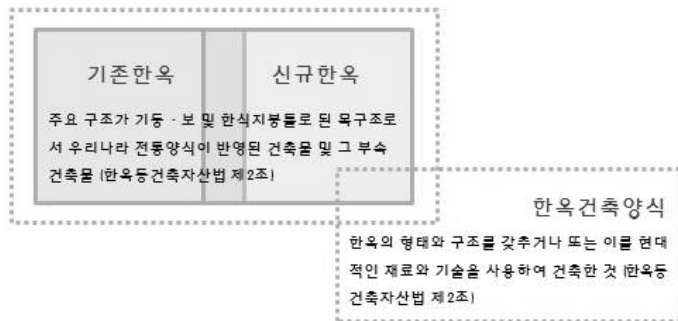
지금까지 한옥에 대한 법적 기준이 모호하고 법과 지자체마다의 한옥 정의가 미미한 차이를 보이고 있어 한옥관련 지원사업 등에서 통일성을 확보하지 못하였다. 또한 한옥에 대한 자세한 규정이 마련되지 않아 일반 건축물과 동일하게 인정되어 신축·수선시 소용되는 상당한 건축비용에도 불구하고 저가로 평가, 일반건축물 기준으로 제정된 건축법이 동일하게 적용되어 민원 발생 등의 문제가 발생하였다.

별도의 한옥 기입양식은 한옥에 대한 정보체계를 구축할 수 있는 수단으로서 한옥 고유의 특성을 반영하여 한옥의 건축비용 지원, 건축법 완화적용, 한옥의 감정평가 등의 지원을 위한 기준 제시에 기초자료로 활용이 가능하다. 또한 지원받은 한옥에 대해서는 건축적 변동사항을 별도의 한옥 기입양식에 자세히 기재함으로써 중장기적으로 추적하여 유지 및 관리 상태를 지속적으로 추적 가능하다. 별도의 한옥 기입양식은 지자체에서 등록·관리하고 있는 한옥등록대장의 수록 항목을 비교 분석하여 최소한의 필요항목으로 구성하였으며, 한옥관련 정책수립 및 지원사업의 근간이 될 수 있도록 하였다.

□ 신축, 멸실, 기존한옥의 건축물대장 등록 중장기 계획 수립

건축물대장에 한옥을 등록하기 위한 항목 개선은 교체기, 적응기, 추적·안정기로 구분하여 계획하였다. 건축행위에 따른 한옥 종류는 신축 및 멸실한옥, 기존한옥으로 구분하여 접근하였다. 신축 및 멸실 한옥의 경우 교체기에서부터 신축 및 철거 시 반드시 기입할 수 있도록 규정할 수 있으나 기존한옥의 경우는 소유주가 직접 건축물 대장을 기입해야 하므로 다양한 방법으로 진행해야 한다. 지원을 받은 한옥의 경우 관련 조례를 개정하여 건축물대장에 의무적으로 기입하도록 하며 비지원 한옥은 현재 건축물대장에 한옥 등록함으로써 발생하는 문제점들을 해소해주는 방향으로 중장기적인 접근이 필요하다. 교체기부터 기본적으로 관련 공무원에 대한 주기적인 교육과 건축사 대상의 교육인 국토부의 한옥전문 인력 양성사업에서 건축물대장의 한옥관련 항목에 대한 교육도 마련되어야 함을 시사하였다.

## 2. 연구의 한계 및 추가 연구 사항



[그림 5-1] 건축물대장 등록 한옥의 기준설정을 위한 정의적 범위

본 연구에서는 기존의 한옥과 신규한옥을 건축물대장에 등록하기 위한 방안에 초점을 맞추어 진행하였다. 한옥 등 건축자산법 제2조에서는 한옥을

주요 구조가 기둥·보 및 한식지붕틀로 된 목구조로서 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속 건축물로 정의하고 있다. 하지만 더 다양하고 많은 한옥을 보급을 위해서 한옥건축양식까지 포함하여 한옥의 범위를 확장할 필요가 있다. 한옥건축양식은 한옥의 형태와 구조를 갖추거나 또는 이를 현대적인 재료와 기술을 사용하여 건축한 것을 칭한다. 한옥과 한옥건축양식을 두루 활용해야 하는데, 그로부터 발생할 수 있는 한계를 극복하고 한옥을 중장기적으로 보급화를 위해서는 대중의 공감대가 필요하다.

단기간에 진행되는 수시과제의 속성상 『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률』에서 정의된 건축자산과 우수건축자산의 건축물대장 표기 방법에 대해 다루지 못하였으므로 다음 과제에서 이에 대한 연구가 수행될 필요가 있다.

## 참고문헌

- 감정평가기준부, “한옥의 감정평가”, 「한국감정원」, <http://www.kab.co.kr>
- 강영옥 외 2인(2005), 「건축물정보 정비 방안-건축물 정보 통합 활용을 중심으로-」, 서울시 정개발연구원
- 강영옥 외 2인(2006), 「건축물관련 행정자료의 정비방안:건축물관련 정보 통합활용을 중심으로」, 한국공간정보시스템학회논문지, 제6권 제3호
- 건축도시공간연구소 국가한옥센터(2013), 「한옥 정책·제도·사업」, pp.24-27, p.59
- 건축행정정보시스템, 「세움터」 [www.eais.go.kr](http://www.eais.go.kr)
- 국립국어원 표준국어대사전 <http://stdweb2.korean.go.kr>
- 국토교통부(2003), 「건축물대장 작성 세부기준」, 국토교통부 홈페이지 [www.molit.go.kr](http://www.molit.go.kr)
- 국토교통부 공식 블로그 <http://korealand.tistory.com/3536>
- “국토부, 2012년도 한옥 전문인력 양성 교육기관 선정”, 「국토해양부 보도자료」, 2012.05.04
- “국토부, 한옥설계 전문인력 양성사업 추진”, 「국토해양부 보도자료」, 2011.06.03
- 김상욱 외 5인(2008), 「건축행정정보화 성과분석」, 정보통신정책연구원, pp.132-133
- 법제처 법령검색 <http://moleg.go.kr/main.html>
- 서울특별시(2002), 서울시 새주소전산통합시스템 구축 완료보고서
- 서울특별시 세무과(2005), 재산세 교육교재
- 서울시립대학교 산학협력단(2013), 「성북구 한옥보전 및 관리를 위한 기본구상」, 성북구
- 서울특별시 주택정책실(건축기획과)(2014), 「위법(무허가) 건축물 지도·점검 계획」
- 서치상(2010), “한국불교 전통사찰의 건축물관리에 관한 연구”, 「건축역사연구」, v.19(6)
- 신상영(2007), “주택재고산정을위한기초자료의현황및개선방안:서울시건축정보시스템을중심으로”, 「한국지형공간정보학회학술대회」, 2007.6, pp.261-267
- 신치후, 이세진(2012), 「수요창출에 기반한 한옥시장 활성화를 위한 정책방향 연구」, 건축도시공간연구소, p.26
- 심경미, 서선영(2012), 「최근 한옥입주자 특성 및 한옥수요 조사 연구」, 건축도시공간연구소, p.141
- AURIC 건축도시용어사전, <http://www.auric.or.kr/User/Dict/DictMain.aspx>
- 온나라부동산포털, [www.onnara.go.kr](http://www.onnara.go.kr)

“올해 한옥건축 전문인력 200명 키운다!”, 「국토해양부 보도자료」, 2013.06.17

이강민 외 3인(2013), 「2013 전국 한옥분포 현황조사 - 대구 및 전주편」, 건축도시공간연구소, p.10, p.49, p.163

이강민 외 2인(2013), “2007-2010 한옥 인허가 현황 및 동향 분석”, 「한옥정책 브리프」, v.22, pp.3-5

이강민 외 2인(2011), 「한옥 주거현황 조사 및 정보구축 방안 연구」, 건축도시공간연구소

이기준 대목수 블로그, <http://blog.naver.com/kman1075>

이성화(2010), “건축물대장 등록정보의 논리요류 유형 연구”, 「한국지적학회지」, v.26(1)

이승호(1996), 「건축물대장의 전산화를 위한 서식표준화(안) 개발 보고서」, 정보통신산업진흥원

이정수(2009), 「행정자료를 활용한 인구주택총조사 개선 방안」, 한남대학교 석사학위 논문

자치법규정보시스템 <http://www.elis.go.kr/newlaib/index.jsp>

장성욱, 조명희(2010), “토지와 건물정보의 통합에 의한 부동산정보 고도화 방안”, 「한국지리정보학회지」, v.13(4)

정운수, 김숙희(2001), “건축행정정보화사업의 추진과정 분석”, 「한국지역정보학회지」, v.4(1), pp.45-64

조상규, 성은영(2012), 「건축행정정보의 정책적 활용 및 건축통계 개선방안 연구」, 건축도시공간연구소

통계청 <http://kosis.kr/wnsearch/totalSearch.jsp>

“한옥건축 전문인력 250명 양성 계획”, 「시사뉴스」, 2014.05.11.

“한옥설계 전문인력 양성사업 시행”, 「국토해양부 보도자료」, 2011.04.04.

Woodworking Plans, <https://successfulstudies.wordpress.com>

#### 〈관계 법령〉

『건축법』 [시행 2014.8.7.] [법률 제11998호, 2013.8.6., 타법개정]

『건축법 시행령』 [시행 2014.10.15.] [대통령령 제25652호, 2014.10.14., 일부개정]

『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률』 [시행 2015.6.4.] [법률 제12739호, 2014.6.3., 제정]

『건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙』 [시행 2014.1.14.] [국토교통부령 제60호, 2014.1.14., 일부개정]

『관광진흥법 시행령』 [시행 2015.1.1.] [대통령령 제25473호, 2014.7.16., 일부개정]

『서울특별시 한옥 보존 및 진흥에 관한 조례』 [시행 2012.9.28.] [서울특별시조례 제5354호, 2012.9.28., 타법개정]

『부동산 등기법』 [시행 2014.6.19.] [법률 제12421호, 2014.3.18., 타법개정]

『대구광역시 한옥 진흥 조례』 - 대구광역시 조례 제4535호 [공포 2013.11.11]

## A Study of Building Ledger Improvement for Efficient Registration and Management of Hanok

Shin, chihoo  
Oh, Sunghoon

For the purpose of promoting national architectural culture and consolidating national competitiveness, 『Promotion Act on Architectural Assets including Hanok』 is legislated to determine such requirements as the preservation and utilization of architectural assets and to establish architectural assets in future. It is necessary to build a building information management system and relevant statistics for the architectural assets utilization and easy access to the information. The existing building register, however, does not include the building information about Hanok. Although roof and structure information in the building register has been used to estimate a total number of Hanok a field investigation identifies only 35% to 50% of the Hanok estimation as actual Hanok. For the purpose of basic investigation to Hanok building information and establishment of the information system, this study examines the existing building register, realizes its problems and proposes improvements in the building register.

We examine the cases of Daegu-si Jung-gu; Jeollabuk-do Jeonju-si; Jeollanam-do Haengbok Village, where has been investigated by National Hanok Center – Hanok survey, to observe the current status of

Hanok information data entry and management in the building register. Such codes of building registers of the cases as other structure(ETC\_STRCT) and other roof(ETC\_ROOF)(which are open to the public) which has been entered by a building owner at the time of building register generation are compared with such codes of the building registers as structure code and roof code(which are closed to the public) which has been entered into a building register by a officer in charge. In such codes as other structure(ETC\_STRCT) and other roof(ETC\_ROOF), the information is difficult to understand for the vague terms and overwriting by misjudgement of applicants.

In such codes as structure code and roof code, buildings identified as Hanok have block structure, reinforced concrete structure, general steel-frame structure, steel-pipe structure and brick construction besides wooden structure(structure code #50), general wooden structure(structure code #51). Results of the comparison between open to the public codes (i.e., other structure and other roof) and closed to the public codes (i.e., structure code and roof code) show disagreement on the total number of Hanok and on the information entered. This makes impossible to produce exact statistics for Hanok.

This study proposes improvements in the building register. First, adding ‘Hanok wooden structure’(structure code #53) to structure code for classifying Hanok as a distinct building. Second, adding ‘thatched roof’(roof code #21) and ‘shingle roof’(roof code #22) to structure code and adding particular codes(201, 202, 203, and so on) for roof material entry. Third, clarifying vague terms of other structure and other roof codes(ETC\_STRCT, ETC\_ROOF) for providing applicants with ‘building register application manual’, ‘glossary for codes entry’ and so on. Forth, adding Hanok items to the application form of building register(open to the public). Lastly, requiring a separate form of Hanok entry(closed to the public) for establishing detailed information on Hanok and managing it.



For the purpose of registering Hanok in a building register with medium- and long-term perspectives, specific implementation plans will be necessary by each period. The role of a officer in charge will be also important for managing both Hanok building registration and modification of the information. Those Hanok registration and management, then, will enable to produce exact statistics for Hanok which provides a foundation for Hanok policy and business. Those improvements proposed in this study will prepare countermeasures toward the destruction and demolition of Hanok. Last but not least, for the purpose of Hanok supply and diversification, the definition of Hanok is necessary to be extended so to form a social consensus. Studies of a information management system in relation to architectural assets registered are also necessary to be carried out.

**keyword : Architectural Information System, Architectural Information Management, Building Ledger, Hanok**



## 부록.

1. 건축물 정보관리 관련 법률 주요내용
2. 한옥의 감정평가서 (예시)
3. 건축물대장 서식

## □ 부록 1. 건축물 정보관리 관련 법률 주요내용

### • 『건축법』

**건축법** [시행 2014.8.7.] [법률 제11998호, 2013.8.6., 타법개정]

**제38조(건축물대장)** ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물의 소유·이용 및 유지·관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축물대장에 건축물과 그 대지의 현황을 적어서 보관하여야 한다. <개정 2012.1.17., 2014.1.14.>

1. 제22조제2항에 따라 사용승인서를 내준 경우
  2. 제11조에 따른 건축허가 대상 건축물(제14조에 따른 신고 대상 건축물을 포함한다) 외의 건축물의 공사를 끝낸 후 기재를 요청한 경우
  3. 제35조에 따른 건축물의 유지·관리에 관한 사항
  4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우
- ② 제1항에 따른 건축물대장의 서식, 기재 내용, 기재 절차, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013.3.23.>

### 건축법 시행령

**제25조(건축물대장)** 법 제38조제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2012.7.19., 2013.3.23.>

1. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제56조 및 제57조에 따른 건축물대장의 신규등록 및 변경등록의 신청이 있는 경우
  2. 법 시행일 전에 법령등에 적합하게 건축되고 유지·관리된 건축물의 소유자가 그 건축물의 건축물관리대장이나 그 밖에 이와 비슷한 공부(公簿)를 법 제38조에 따른 건축물대장에 옮겨 적을 것을 신청한 경우
  3. 그 밖에 기재내용의 변경 등이 필요한 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우
- [전문개정 2008.10.29.]

### • 『건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙』

**건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙** [시행 2014.1.14.] [국토교통부령 제60호, 2014.1.14., 일부개정]

**제3조(건축물대장의 기재)** 「건축법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제25조제3호에서 “국토교통부령으로 정하는 경우”라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2008.3.14., 2009.1.20., 2013.3.23.>

1. 건축물의 증축·개축·재축·이전·대수선 및 용도변경에 의하여 건축물의 표시에 관한 사항이 변경된 경우
2. 건축물의 소유권에 관한 사항이 변경된 경우

**제4조(건축물대장의 종류)** 건축물대장은 건축물의 종류에 따라 다음 각 호와 같이 구분한다.

1. 일반건축물대장: 일반건축물에 해당하는 건축물 및 대지에 관한 현황을 기재한 건축물대장
2. 집합건축물대장: 집합건축물에 해당하는 건축물 및 대지에 관한 현황을 기재한 건축물대장

**제5조(건축물대장의 작성방법)** ① 건축물대장은 건축물 1동을 단위로 하여 각 건축물마다 작

- 성하고, 부속건축물이 있는 경우 부속건축물은 주된 건축물대장에 포함하여 작성한다.
- ②집합건축물대장은 표제부와 전유부(專有部)로 나누어 작성한다.
- ③하나의 대지에 2 이상의 건축물(부속건축물을 제외한다)이 있는 경우에는 총괄표제부를 작성하여야 한다.
- ④건축물대장에는 건축물현황도가 포함된다.

**제12조(건축물대장의 생성)** ① 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 구분에 따라 건축물대장을 생성하여야 한다. 다만, 법 제20조에 따른 가설건축물은 제외한다.  
〈개정 2011.9.16.〉

1. 법 제22조제2항에 따라 사용승인(다른 법령에 따라 사용승인으로 의제되는 준공검사·준공인가 등을 포함한다. 이하 같다)을 하는 경우: 사용승인된 내용에 따라 생성
  2. 법 제29조에 따른 공용건축물의 공사완료를 통보받은 경우: 영 제22조제3항 및 「건축법 시행규칙」 제22조제2항에 따라 제출된 서류에 따라 생성
  3. 「주한미군기지 이전에 따른 평택시 등의 지원 등에 관한 특별법」 제8조에 따라 반환되는 공여구역의 건축물에 대하여 국방부장관의 요청이 있는 경우: 해당 건축물에 대한 국유재산대장부분 및 건물배치도에 따라 생성
- ② 제1항 외의 건축물의 공사를 완료한 자는 별지 제9호서식의 건축물대장생성신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신청하여야 한다. 〈개정 2009.1.20.〉
1. 대지의 범위와 그 대지의 사용에 관한 권리를 증명하는 서류
  2. 건축물현황도
  3. 현황측량성과도(경계복원측량도로 갈음할 수 있다)
- ③ 제2항에 따라 건축물대장생성 신청을 받은 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 신청내용이 건축물 및 대지의 실제 현황과 합치되고 건축법령이 정한 건축기준 및 관계 법령 등의 규정에 적합한 건축물에 대하여 건축물대장을 생성하여야 한다. 〈개정 2009.1.20.〉
- ④ 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제2항에 따른 건축물대장생성 신청이 없는 경우에는 건축주 또는 소유자에게 건축물대장생성의 신청을 권고하거나 제3항의 기준에 따라 직권으로 해당 건축물에 대한 건축물대장을 생성할 수 있다. 직권으로 건축물대장을 생성하는 경우에 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 건축물의 건축주 또는 소유자에게 그 사실을 통지하여야 한다. 〈개정 2009.1.20.〉
- ⑤ 제4항 후단에 따른 통지를 하려는 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 통지받는 자의 주소 또는 거소를 알 수 없는 때에는 건축물대장생성 사실을 해당 특별자치도 또는 시·군·구의 게시판에 게시하거나 특별자치도 또는 시·군·구의 공보나 일간신문에 게재함으로써 건축주 또는 소유자에게 통지된 것으로 본다. 〈개정 2009.1.20.〉

## • 『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률』

**한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률** [시행 2015.6.4.] [법률 제12739호, 2014.6.3., 제정]

### 제2장 건축자산의 진흥 기반 마련

**제5조(건축자산 진흥 시행계획의 수립 등)** ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 기본계획에 따라 연도별 건축자산 진흥 시행계획(이하 “시행계획”이라 한다)을 수립·시행하여야 한다.

② 시·도지사는 시행계획을 수립하려는 경우에는 매년 1월 31일까지 「건축기본법」 제18조에 따른 광역건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

③ 시·도지사는 시행계획을 수립한 때에는 관할 지역의 시장·군수·구청장(자치구의 구청장)을 말한다. 이하 같다)에게 알리고, 일반인이 열람할 수 있게 하여야 한다.

④ 그 밖에 시행계획의 수립·시행 및 변경 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제6조(건축자산 기초조사)** ① 시·도지사는 시행계획을 수립하거나 변경하려는 경우와 제17조에 따른 건축자산 진흥구역을 지정하고자 하는 경우에는 미리 건축자산의 현황, 관리실태 등 필요한 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 조사하여야 하고, 조사결과를 국토교통부장관과 문화재청장에게 제출하여야 한다. 다만, 관계 행정기관 또는 전문기관이 이미 조사를 실시한 경우에는 그 결과를 활용할 수 있다.

② 시·도지사는 제1항에 따른 조사를 위하여 필요한 경우 건축자산의 소유자, 관리자 또는 관련 단체 등에 대하여 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다.

**제7조(건축자산 정보체계의 구축)** ① 시·도지사는 건축자산 진흥에 필요한 자료를 효율적으로 활용하고, 국민이 건축자산 정보에 쉽게 접근하고 이용할 수 있도록 건축자산 정보체계(이하 “정보체계”라 한다)를 구축·운영하여야 한다.

② 시·도지사는 정보체계를 구축·운영하는 경우 「국가정보화 기본법」 제6조 및 제7조에 따른 국가정보화 기본계획 및 국가정보화 시행계획과 연계되도록 하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 정보체계의 구축 및 관리 사업에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.

④ 그 밖에 정보체계의 구축·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

### 제3장 우수건축자산의 등록 및 관리

**제10조(우수건축자산의 등록)** ① 시·도지사는 건축자산의 체계적인 조성과 관리를 위하여 소유자의 신청을 받아 해당 건축자산을 우수건축자산으로 등록할 수 있다. 이 경우 해당 건축자산이 건설·제작·형성된 후 50년이 지난 경우에는 우수건축자산의 등록에 대하여 문화재청장의 의견을 들어야 한다.

② 제1항에 따른 신청을 받은 시·도지사는 관계 서류의 검토와 현장조사 등을 한 후 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회(이하 “건축위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 등록 여부를 결정하고, 그 결과를 해당 신청자에게 통지하여야 한다. 이 경우 참석하는 심의위원 수의 4분의 1 이상이 한옥 등 문화재 분야의 전문가로 구성되어야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 등록된 우수건축자산의 소유자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 우수건축자산에 등록의 표시를 할 수 있다.

④ 우수건축자산의 등록을 받지 아니한 건축자산에는 등록의 표시 또는 이와 유사한 표시를 하여서는 아니 된다.

⑤ 우수건축자산의 등록을 위한 기준 및 절차, 제출 사항 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**제11조(공용 건축자산에 대한 특례)** ① 국가나 지방자치단체는 소유한 건축자산을 제10조에 따른 우수건축자산으로 등록하려는 경우 건축자산의 소재지를 관할하는 시·도지사와 협의하여야 한다.

② 건축자산의 소재지를 관할하는 시·도지사가 제1항에 따라 협의를 하는 경우에는 시·도지사 소속의 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

③ 국가나 지방자치단체가 제1항에 따라 건축자산의 소재지를 관할하는 시·도지사와 협의한 경우에는 제10조에 따른 우수건축자산으로 등록된 것으로 본다.

**제12조(우수건축자산의 지원 및 관리)** ① 국가 또는 지방자치단체는 우수건축자산에 대하여 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 조세를 감면할 수 있다.

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.

**제13조(우수건축자산의 증축·개축 및 철거 등)** ① 우수건축자산에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 행위를 개시하기 30일 전까지 관할 시·도지사에게 신고하여야 한다.

1. 우수건축자산의 외관을 변경하는 행위로서 「건축법」 제2조의 증축·개축·재축·대수선 또는 리모델링에 해당하는 행위
  2. 우수건축자산을 다른 곳으로 이전하거나 철거하려는 경우
  3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- ② 제1항에 따른 신고를 받은 시·도지사는 우수건축자산의 보전을 위하여 필요하면 지도·조언 및 권고 등을 할 수 있다.
- ③ 우수건축자산의 소유자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사의 허가를 받아야 한다. 이 경우 시·도지사는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.
1. 제12조제1항에 따라 조세를 감면받거나 같은 조 제2항에 따라 보조금 또는 융자금을 지원받은 경우
  2. 제14조에 따라 관계 법령의 특례적용을 받은 경우

**제14조(우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례)** ① 제10조에 따른 우수건축자산에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호에 해당하는 규정을 전부 또는 일부 완화하여 적용할 수 있다. 다만 제2호 및 제3호는 해당 규정에서 요구하는 기준 또는 성능 등을 다른 방법으로 대신할 수 있는 경우에 한정한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조, 「건축법」 제42조부터 제44조까지, 제46조, 제47조, 제53조, 제58조부터 제61조까지, 제64조, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2
  2. 「건축법」 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제62조 및 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조, 제15조
  3. 「소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조 및 제11조
- ② 제1항에 따른 특례를 적용하여 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 신청하려는 자는 다음 각 호의 사항이 포함된 특례적용계획서를 첨부하여 건축허가를 신청하여야 한다.
1. 제1항에 따라 기준을 완화하여 적용할 것을 요청하는 사항
  2. 특례 적용을 요청하는 사유 및 예상효과
  3. 완화 적용 특례의 동등 이상의 성능에 대한 증빙 내용(제1항제2호 및 제3호의 특례 적용을 요청하는 경우에 한정한다)
  4. 우수건축자산 등록기준의 충족 여부
  5. 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항
- ③ 제2항에 따라 건축허가 신청을 받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 건축물의 건축을 허가하려면 건축위원회의 심의를 거쳐야 하며, 제1항제3호를 완화하여 적용하는 경우에는 관할 소방본부장이나 소방서장과 협의하여야 한다.

**제15조(우수건축자산 등록의 취소)** ① 우수건축자산의 소유자는 대통령령으로 정하는 기준 및 절차에 따라 시·도지사에게 우수건축자산 등록의 취소를 요청할 수 있다.

- ② 시·도지사는 우수건축자산이 그 가치를 상실하여 등록을 취소할 필요가 있거나 제1항에 따른 취소 요청을 받은 때에는 대통령령으로 정하는 절차 및 기준에 따라 그 등록을 취소할 수 있다. 이 경우 시·도지사는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ③ 우수건축자산이 「문화재보호법」에 따른 문화재로 지정되거나 등록되는 경우에는 우수건축자산 등록은 효력을 상실한다. 다만, 이 경우 제12조제1항·제2항 및 제14조는 「문화재보호법」에 따라 효력을 유지할 수 있다.

**제16조(우수건축자산의 문화재 등록 신청)** 시·도지사는 다음 각 호에 해당하는 우수건축자산에 대하여 「문화재보호법」 제53조에 따른 문화재 등록을 신청할 수 있다.

1. 우수건축자산으로 등록한 후 20년이 지나고, 건설·제작·형성된 후 50년이 지난 경우
2. 제1호의 기간이 경과하지 아니하였더라도 문화재로서 보호할 가치가 있는 경우
3. 우수건축자산의 소유자나 문화재청장이 요청한 경우

• 『서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례』

**서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례** [시행 2012.9.28.] [서울특별시조례 제5354호, 2012.9.28., 타법개정]

서울특별시 (한양도성도감) 02-2133-2673

**제1조 (목적)** 이 조례는 한옥의 보전 및 진흥에 대한 지원 등을 통하여 역사문화도시 서울 고유의 도시경관을 보전·회복하고, 서울의 역사적 정체성을 지키고 문화 경쟁력을 강화함을 목적으로 한다.〈개정 2009.5.28.〉

**제2조 (정의)** 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.〈개정 2009.5.28〉

1. “한옥”이란 주요구조부가 목구조로써 한식기와를 사용한 건축물중 전통미를 간직하고 있는 건축물과 그 부속시설을 말한다.〈개정 2009.5.28〉
2. “한옥밀집지역”이란 한옥을 보전 또는 진흥할 필요가 있는 지역으로 서울특별시장(이하 “시장”이라 한다)이 제14조에 따른 서울특별시 한옥위원회(이하 “한옥위원회”라 한다)의 자문을 거쳐 지정·공고한 지역을 말한다.〈개정 2009.5.28〉
3. “등록한옥”이란 한옥의 소유자등이 등록의 유효기간 동안 한옥을 임의로 철거·멸실하지 않으며 지원금을 받은 당시의 용도와 가로입면을 유지할 의향을 갖고 제4조에 따라 시장에 등록한 한옥을 말한다.〈개정 2009.5.28〉
4. “한옥 수선등”이란 한옥으로 수선하는 것으로써 「건축법」 제2조에 따른 건축물의 건축 및 대수선을 포함한다.〈개정 2009.5.28〉
5. “개방형 한옥”이란 규칙에서 정하는 한옥의 기준에 적합하고 서울특별시 또는 에스에이치(SH)공사가 소유하여 다중에게 공개되는 한옥으로서 주용도가 박물관·전시관·공방·생활관·체험관·교육관 또는 민박 등 그 밖에 이와 유사한 것 중 한옥위원회의 자문을 거쳐 인정한 것을 말한다.〈개정 2009.5.28〉
6. “한옥의 소유자등”이란 한옥의 소유권자 또는 「건축법」 제2조제12호의 건축주를 말한다.〈개정 2009.5.28〉
7. “한옥의 외관”이란 지붕, 외벽, 담장, 문간, 입면 등을 말하며 그 범위와 형태는 규칙이 정하는 바에 따른다.〈개정 2009.5.28〉
8. “한옥의 내부”란 설비, 부엌, 화장실과 목욕실 등을 말하며 그 범위는 규칙에서 정하는 바에 따른다.〈개정 2009.5.28.〉

**제3조 (적용대상)** 이 조례는 한옥밀집지역 안에 위치한 한옥으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도로 사용하는 한옥에 적용한다.다만, 제2호부터 제6호까지에 해당하는 한옥의 을 거쳐 시장이 이를 인정하는 용도의 건축물에 한한다.〈개정 2009.5경우에는 한옥위원회의 자문,28〉

1. 「건축법 시행령」 별표1 제1호에 따른 단독주택 〈개정 2009.5.28〉
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호 및 제4호에 따른 근린생활시설, 다만, 게임제공업소, 단란주점, 안마시술소 및 노래연습장은 제외한다.〈개정 2009.5.28〉
3. 「건축법 시행령」 별표1 제5호에 따른 문화 및 집회시설 〈개정 2009.5.28〉
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호에 따른 교육연구시설 〈개정 2009.5.28〉
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호에 따른 노유자시설 〈신설 2009.5.28〉
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호에 따른 수련시설 〈신설 2009.5.28.〉



**제4조 (등록)** ① 한옥밀집지역 안에 소재한 한옥의 소유자들은 규칙에서 정하는 바에 따라 시장에게 해당 한옥의 등록을 신청할 수 있다.〈개정 2009.5.28〉

② 시장은 제1항에 따른 신청을 받은 때에는 관계서류의 검토와 현장조사 등을 한 후 해당 한옥의 등록 또는 등록예정여부를 한옥위원회의 심의를 거쳐 결정하고, 그 결정사항을 해당 신청자에게 통지하여야 한다.〈개정 2009.5.28.〉

**제5조 (등록의 유효기간)** ① 제4조에 따른 등록의 유효기간은 등록일부터 5년간으로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우의 유효기간은 다음 각 호와 같다.〈개정 2009.5.28〉

1. 제8조에 따른 한옥 수선등의 비용을 보조지원 한 경우 : 최종 지원금을 지급한 날부터 5년 〈개정 2009.5.28〉

2. 제8조에 따른 한옥 수선등의 비용을 융자지원 한 경우 : 융자지원액의 상환 완료일까지 〈개정 2009.5.28〉

3. 그 밖에 규칙으로 정하는 기간 〈2009.5.28〉

② 제1항의 유효기간 중에 소유권이 이전되는 경우에는 새로운 소유권자에게 이 조례에 따른 권리와 의무를 승계한 것으로 본다.〈개정 2009.5.28.〉

**제6조 (등록의 취소)** ① 한옥의 소유자들은 등록한옥이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시장에게 등록의 취소를 요청할 수 있다.〈개정 2009.5.28〉

1. 등록 후에 제8조에 따른 수선 등의 비용을 보조 또는 융자지원 받은 사실이 없는 경우 〈개정 2009.5.28〉

2. 제8조에 따른 한옥 수선 등의 비용을 지원받은 경우에는 제5조제1항 각 호의 기간이 경과한 때 〈개정 2009.5.28〉

② 시장은 제1항에 따른 취소요청을 받은 때에는 지체없이 해당 한옥의 등록을 취소하여야 한다.〈개정 2009.5.28.〉

**제7조 (등록대장)** 시장은 등록한옥의 유지 상태를 확인하거나 정책의 기초자료로 활용하기 위하여 한옥등록대장을 비치하고, 다음 각 호에 해당하는 사항이 발생한 경우에는 그 내용을 기록·관리하여야 한다.〈개정 2009.5.28〉

1. 제4조제2항에 따라 한옥의 등록을 결정한 경우 〈개정 2009.5.28〉

2. 한옥 수선등이 완료되어 기재내용이 변경된 경우 〈개정 2009.5.28〉

3. 한옥 신축 등으로 인하여 등재의 필요성이 있는 경우 〈개정 2009.5.28〉

4. 그 밖에 규칙으로 정하는 사항 〈개정 2009.5.28.〉

**제8조 (한옥수선 등의 비용지원 등)** 〈제명변경 2009.5.28〉 ① 시장은 등록한옥의 소유자 또는 한옥등록예정자에 대하여 예산의 범위 안에서 한옥위원회의 심의를 거쳐 수선 등에 소요되는 비용을 보조 및 융자지원을 할 수 있다.〈개정 2009.5.28〉

② 제1항에 따른 보조 및 융자지원 한도액은 다음 각 호와 같다.〈개정 2009.5.28〉

1. 한옥의 전면수선 등의 경우 〈개정 2009.5.28〉

가. 한옥의 외관의 경우 : 공사비용의 3분의2 범위 안에서 최대 6천만원까지 보조지원 〈개정 2009.5.28〉

나. 한옥의 내부의 경우 : 공사비용의 범위 안에서 최대 4천만원까지 융자지원 〈개정 2009.5.28〉

2. 비한옥을 한옥으로 신축하는 경우 〈신설 2009.5.28〉

가. 한옥의 외관의 경우 : 공사비용의 3분의2 범위 안에서 최대 8천만원까지 보조지원 〈신설 2009.5.28〉

나. 한옥의 내부의 경우 : 공사비용의 범위 안에서 최대 2천만원까지 융자지원 〈신설 2009.5.28〉

3. 한옥의 부분수선의 경우 : 제1호 또는 제2호로 지원을 받아 5년이 경과한 등록한옥의 지붕

- 등을 수선했을 경우 공사비용의 범위 안에서 최대 1천만원까지 보조지원 <신설 2009.5.28>
4. 동일 한옥에 대한 지원은 최종적인 지원금을 받은 날부터 한옥의 부분수선의 경우에는 5년 그 외에는 20년이 경과한 후 다시 지원할 수 있다.<개정 2009.5.28>
  - ③ 시장은 제5조에 따른 등록의 유효기간에 제2항의 지원 한도액을 초과하여 지원하여서는 아니 된다.<개정 2009.5.28>
  - ④ 제2항에 따른 용자액의 용자조건은 무이자로 하며, 3년 거치 10년 균등분할상환으로 한다.<개정 2009.5.28>
  - ⑤ 시장은 필요하다고 인정하는 경우에는 한옥위원회의 심사를 거쳐 이미 용자되었거나 용자될 자금에 대한 상환기간을 연장할 수 있다.<개정 2009.5.28>
  - ⑥ 제9조에 따른 지원결정통지를 받음으로써 제2항제1호 또는 제2호의 지원대상자가 된 한옥등록예정자는 한옥수선등의 완료신고서 제출 이전에 반드시 해당 한옥을 등록하여야 한다.<신설 2009.5.28>
  - ⑦ 시장은 제2항제1호에서 제3호까지에 따른 지원을 받아 등록의 유효기간 내에 있는 한옥에 대한 조사를 실시할 수 있고, 해당 한옥의 소유자는 이에 응해야 한다.<신설 2009.5.28>
  - ⑧ 제7항에 따른 조사의 범위에 대하여는 규칙으로 정한다.<신설 2009.5.28>

**제9조 (지원신청 및 결정 등)** ① 제8조에 따른 한옥수선 등의 비용지원을 받고자 하는 소유자 등은 제4조에 따른 등록 또는 등록예정통지를 받은 후 규칙에서 정하는 바에 따라 시장에게 지원신청을 하여야 한다.<개정 2009.5.28>

- ② 시장은 제1항의 지원신청을 받은 때에는 한옥위원회의 자문을 거쳐 지원여부 및 지원금액 등을 결정하고, 그 결정사항을 해당 신청자에게 통지하여야 한다.<개정 2009.5.28>
- ③ 제2항의 통지를 받은 자는 통지를 받은 날부터 1년 이내에 한옥 수선등의 공사를 착수하여야 한다.다만, 부득이한 사유가 있는 때에는 시장의 사전 승인을 얻어 1년의 기간 내에서 연장을 할 수 있다.<개정 2009.5.28>

**제10조 (지원시기)** ① 제8조제2항에 따른 보조지원은 한옥 수선등의 공사가 완료된 후에 하여야 한다.다만, 규칙이 정하는 사유에 해당하는 경우에는 한옥위원회의 자문을 거쳐 공사가 완료되기 전에 지원할 수 있다.<개정 2009.5.28>

- ② 제8조제2항에 따른 용자지원은 제9조제2항에 따라 그 지원결정 통지를 받은 후 신청할 수 있다.<개정 2009.5.28>

**제11조 (지원결정의 취소 및 지원액의 환수)** ① 시장은 제9조에 따라 보조 또는 용자지원결정을 받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 지원결정을 취소할 수 있다.<개정 2009.5.28>

1. 제9조제3항의 기간 내에 수선 등의 공사를 착수하지 아니한 경우 <개정 2009.5.28>
2. 부득이한 사유 등으로 인하여 수선 등의 공사를 계속할 수 없는 때
3. 제4조제2항에 따른 등록예정 결정 및 제9조제2항에 따른 지원결정을 받은 등록예정자가 한옥수선 등의 완료신고서 제출 이전까지 해당 한옥을 등록하지 아니한 경우 <개정 2009.5.28>
- ② 시장은 제8조에 따른 한옥 수선등의 비용을 보조 또는 용자지원을 받은 자가 제5조에 따른 등록의 유효기간에 해당 한옥을 임의로 철거·멸실하거나 용도변경 또는 가로입면을 변경하는 등 당초의 사업목적 달성이 불가능하다고 판단되는 때에는 상당한 기간을 정하여 소유자 등에게 원상회복 등의 조치를 명할 수 있다.<개정 2009.5.28>
- ③ 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 발생한 경우에는 보조지원액을 전액 환수하거나 용자지원액을 상환기간 전에 상환하게 할 수 있다.<개정 2009.5.28>
1. 등록한옥의 소유자 등이 제1항에 따른 지원결정이 취소되거나 제2항에 따른 시정 명령을 받고 이를 이행하지 아니한 경우 <개정 2009.5.28>
2. 제8조에 따른 한옥 수선등의 비용을 보조 또는 용자지원을 받은 자가 제5조에 따른 등록의 유효기간 내에 소유권을 시장에게 이전하는 경우 <개정 2009.5.28>

④ 시장은 제1항에 따른 지원결정의 취소 또는 제2항·제3항에 따른 원상회복명령·지원액의 환수 등을 하고자 하는 때에는 「행정절차법」 제21조에 따른 처분의 사전통지 절차를 이행하여야 한다.〈개정 2009.5.28.〉

**제12조 (세제 등의 감면 및 생활환경개선 노력)** ① 시장은 관계법령에서 정하는 바에 따라 등록한옥의 소유자 등이 세제감면 등의 혜택을 받을 수 있도록 노력하여야 한다.〈개정 2009.5.28〉

② 시장은 등록한옥 거주자의 생활편의를 위하여 관계법령 등에서 정하는 바에 따라 지방자치단체가 소유하거나 운영하는 시설물에 대한 사용료를 감면하거나 지원할 수 있도록 노력하여야 한다.〈개정 2009.5.28.〉

**제13조 (한옥의 매수 등)** 시장은 한옥밀집지역을 보존하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 한옥 등을 매수하여 보존에 필요한 조치를 할 수 있다.〈개정 2009.5.28.〉

**제14조 (한옥위원회 설치·운영)** ① 시장은 한옥의 보전 및 진흥에 관한 다음 각 호의 사항을 조사·심사 또는 자문하게 하기 위하여 서울특별시 한옥위원회를 둔다.〈개정 2009.5.28〉

1. 한옥보전진흥정책에 관한 주요사항 〈개정 2009.5.28〉
  2. 한옥밀집지역의 지정·변경지정에 관한 사항 〈신설 2009.5.28〉
  3. 한옥 수선등 기준의 수립·변경에 관한 사항 〈개정 2009.5.28〉
  4. 이 조례에서 자문을 거치도록 한 사항 〈개정 2009.5.28〉
  5. 그 밖에 시장이 한옥의 보전과 관련하여 요청하는 사항 〈개정 2009.5.28〉
- ② 한옥위원회는 위원장과 부위원장 각 1명을 포함하여 7명 이상 30명 이내의 위원으로 구성하되, 위원장은 문화관광디자인본부장이 되며 부위원장은 위원 중에서 호선한다.〈개정 2009.5.28, 2011.7.28, 2012.9.28〉
- ③ 한옥위원회 위원은 건축·한옥·문화·예술 또는 역사 등에 관한 식견과 경험이 풍부한 사람, 관계공무원 및 서울특별시의회 의원 중에서 시장이 위촉하는 자가 된다.〈개정 2009.5.28〉
- ④ 한옥위원회의 회의를 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우 소위원회를 구성·운영할 수 있다.이 경우 소위원회의 심사·자문을 거친 사항은 한옥위원회의 심사·자문을 받은 것으로 본다.〈개정 2009.5.28〉
- ⑤ 한옥위원회는 필요한 경우에 관계공무원 또는 관련 전문가를 회의에 참석하게 하여 그 의견을 들을 수 있다.〈개정 2009.5.28〉
- ⑥ 시장은 한옥위원회의 회의에 참석한 위원과 제5항에 따라 참석한 전문가 등에 대하여 예산의 범위 안에서 수당·여비 등의 실비를 지급할 수 있다.다만, 공무원이 그 업무와 직접 관련하여 참석하는 경우에는 그러하지 아니하다.〈개정 2009.5.28.〉

**제15조 (권한의 위임·위탁)** ① 시장은 이 조례의 시행에 관한 권한의 일부를 규칙에서 정하는 바에 따라 구청장에게 위임할 수 있다.〈개정 2009.5.28〉

② 시장은 제8조에 따른 한옥 수선등의 소요비용 융자에 관한 사무의 일부를 금융기관에 위탁할 수 있다.〈개정 2009.5.28〉

③ 시장은 제13조에 따른 한옥 등의 매수 및 필요한 조치를 에스에이치(SH)공사에게 위탁할 수 있다.〈개정 2009.5.28.〉

**제16조 (시행규칙)** 삭제 〈2009.5.28〉


부칙 〈제5354호, 2012.9.28〉

**제1조(시행일)** 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

**제2조(다른 조례의 개정)** 서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제14조제2항 중 “주택본부장”을 “문화관광디자인본부장”으로 한다.

□ 부록 2. 한옥의 감정평가서 (예시)




# 감정평가서

물 건 명	○○○도 ○○군 ○○면 ○○리 ○○○외 소재 부동산 (가격시점 : 2011. 07. 28)
감정평가서 번 호	△△-0000-1000

알리는 말씀

본 감정평가서는 감정의뢰 목적 이외에 사용하거나 타인(감정의뢰인 또는 담보감정시 확인 은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며, 한국감정원은 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

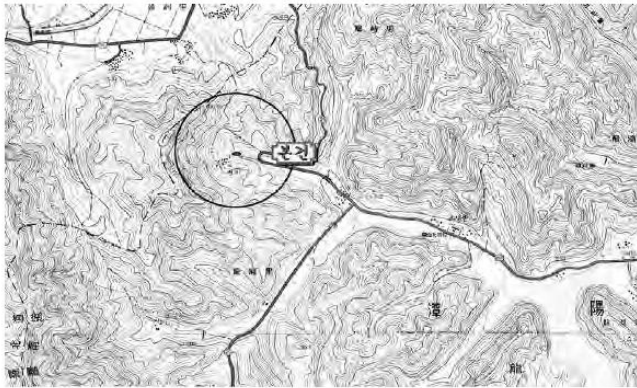

**한국감정원**  
 Korea Appraisal Board

○○지점 TEL. (○○○)○○○-○○○○  
 FAX. (○○○)○○○-○○○○  
 internet : www.kab.co.kr

## 물 건 개 황 도

PROPERTY OVERVIEW

평가물건 위치도



평가물건 사진



## 감정평가서개요

### OVERVIEW OF APPRAISAL

물건 소재지 및 종류	○○○도 ○○군 ○○면 ○○리 000 외 소재 부동산
평가가액	₩410,902,000.-

등기부상 권리내역	구분	채권최고액(설정액 또는 내역)					
	근저당권	금 00,000,000원, 채무자 : ○○○, 근저당권자 : ○○은행					
	전세권	-					
	지상권	-					
	가등기	-					
	가압류	-					
	가처분	-					
	기타	-					
임대내역	주택부분	-					
	주택이외부분	-					
물건상황	분류	상            태					
	환가성	좋음	보통이상	보통	보통이하	안좋음	
	안정성	좋음	보통이상	보통	보통이하	안좋음	
	장래성	좋음	보통이상	보통	보통이하	안좋음	
	주위환경	좋음	보통이상	보통	보통이하	안좋음	
참고사항	등기부등본 발행일 : 2011.07.28						

## 주거용부동산 평 가 표

APPRAISAL STATEMENT

기호	
----	--

본 감정평가서는 40년 전통의 유일한 정부출자 감정평가 전문기관인 한국감정원에서 「부동산가격공시및감정평가에관한법률」 등 관련법규에 따라 성실·공정하게 작성하였습니다.
---

평가가액	₩410,902,000,-			
평가의뢰인	○○은행	평가목적	담보	
채무자	○○○	제출처 (채권기관)	○○은행	
평가조건	--			
목록표시근거	등기부등본	가격시점	조사기간	작성일자
		2011.07.28	2011.07.28	2011.07.29

평 가 내 용	사            정		평    가    가    격	
	종    별	면적 또는 수량	단    가	금    액
	토    지	546㎡	207,000	113,022,000
	건    물	110㎡	2,708,000	297,880,000
	합    계			410,902,000

조사자	○○지점장 인	감정평가사	○○지점장 인
○○○		○○○	

# 평 가 의 견 서

APPRAISER'S OPINIONS

## 1. 평가개요(Overview)

본 평가는 ○○○도 ○○군 ○○면 ○○리 소재 △△마을 내 주거용 부동산(신한옥)에 대한 담보 목적의 감정평가입니다.

## 2. 평가방법(Appraisal Approach)

가. 본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 의거 원가방식, 수익방식, 비교방식의 3방식 중 본건 부동산의 성격, 평가목적 또는 평가조건을 고려하여 적정하다고 판단되는 방식으로 평가하였습니다.

본건은 주거용으로서 수익을 목적으로 하지 아니하므로 수익방식 적용을 배제하였으며, 일체로 등기되지 않는 부동산인 바 일체로서의 비교방식 적용을 하지 아니하였습니다. 본건 부동산은 단층 단독주택으로서 토지와 건물의 가격이 별도로 형성된다고 보아 원가방식(토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법)으로 평가하였습니다.

나. 토지는 「감정평가에 관한 규칙」제17조에 의해 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 '표준지의 공시지가'를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하였습니다.

토지는 2필지 일단의 주거용 건부지로 이용 중이며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치 형성 측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하였습니다.



다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」제18조에 의해 구조·사용자재·시공정도·부대 설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였습니다. 본건 건물은 신한옥으로서 재조달원가 산정 시 대상 건물의 개별성을 반영하였습니다.

### 3. 기타(Others)

가. 본 건 지상에 식재되어 있는 과수목(감나무 등)과 조성된 장독대는 거래 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가 하였습니다.

나. 대상 부지에 전통방식의 담장과 대문에 설치되어 있으나 평가목적에 고려하여 별도의 가치를 구성하지 않는다고 보아 평가대상에서 제외하였습니다.

## 평가가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

#### I. 대상 부동산의 개요

소재지		○○○도 ○○군 ○○면 ○○리 ○○○	
토지	지역/지구	계획관리지역, 자연취락지구	
	대지면적	546㎡	
	도로현황	세로 (가)	
	지형·지세	부정형 완경사	
	지목	공부: 기호1-대/기호2-전	현황: 대(일단지)
건물	용도	주거용	
	구조/지붕	목조 한식지붕틀 한식기와잇기	
	면적	110㎡	
	사용승인일자	2011.05.20	

#### II. 토지가격의 산정

##### 1. 평가기준

「부동산 가격 공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 가격시점까지의 관계법령에 의한 당해 토지의 이용계획, 지가변동률, 생산자 물가상승률 및 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황 기타 가격형성상의 제 요인을 종합적으로 참작하여 평가하였습니다.

##### 2. 비교 공시지가 표준지 선정 (2011.1.1 기준)

인근지역에 평가대상토지와 용도지역 및 이용상황이 동일·유사한 표준지 중 지리적으로 근접하며, 용도지역·지목·이용상황 등이 비교성 있다고 판단되는 하기 표준지를 비교 표준지로 선정하였습니다.

일련번호	소재지	면적	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
46710-0000	○○리 ○○○	350	대	단독주택	계획관리 지역	세로(불)	부정형 완경사	150,000

### Ⅲ. 건물가격의 산정

#### 1. 평가방법

건물은 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 직접법에 의한 가격과 간접법에 의한 가격을 검토하여 가격 결정 하였습니다.

#### 2. 직접법에 의한 건물가격 산정

대상 한옥의 도급계약서, 설계 및 감리계약서를 기준하였습니다.

##### 가. 건축비(도급계약서 기준)

기호	명칭	금액	비고
1	가설공사	16,019,364	
2	기초 및 토공사	8,551,667	
3	철근콘크리트 공사	4,165,066	
4	조적공사	16,238,411	
5	방수공사	850,260	
6	미장공사	20,441,890	
7	석공사	17,966,610	
8	목공사	120,295,114	
9	창호공사	20,434,870	
10	도장공사	503,350	
11	지붕 및 흙통 공사	93,327,342	
12	수장공사	8,662,408	
	총공사비	327,456,352	

##### 나. 직접법에 의한 건물가격

명칭	금액	비고
총공사비	327,456,352	
설계비	3,190,000	29,000×110
감리비	2,090,000	19,000×110
건물가격	332,736,352원	
건물단가	3,025,000원/㎡	332,736,352/110=3,025,000원/㎡

### 3. 간접법에 의한 건물가격 산정

가. 표준단가

(1) 유사건물에 대한 「건물신축단가표」의 표준단가

(※ 전기기본설비(전등, 전열설비)의 공사비(29,000원/㎡)는 표준단가에 포함됨)

(단위: 원/㎡)

용도	구분	구조	지붕	급수	2010년 표준단가(원/㎡)	내용연수
단독주택	일반주택 (일반한옥)	목조	한식지붕틀위 한식기와잇기	1급	1,084,000	50 (45-55)
				2급	1,025,000	
				3급	923,000	
				4급	793,000	
				5급	687,000	
	고급주택 (신한옥 '-' 자형)	목조	한식지붕틀위 한식기와잇기	-	2,243,000	50 (45-55)
	고급주택 (신한옥 'ㄱ' 자형)	목조	한식지붕틀위 한식기와잇기	-	2,508,000	50 (45-55)
	고급주택 (전통한옥 소형)	목조	한식지붕틀위 한식기와잇기	-	3,479,000	50 (45-55)

대상 한옥은 고급주택 신한옥 'ㄱ' 자형을 적용하였습니다. (2,508,000원/㎡)

(2) 신한옥 표준단가의 특성보정

※ 대상한옥의 창호가 표준단가의 경우와 다르므로 개별성을 반영하여 다음과 같이 보정하였습니다.

	사용자재	가격지수*	비고
표준단가	기본형(단창)	100	
대상한옥	2중창(삿시+목재)	102	
단가보정	$2,508,000 \times 102/100 = 2,558,000\text{원/㎡}$		

\*전라남도청 한옥표준시공매뉴얼 표준단가기준(2006)

(3) 표준단가 결정(2,558,000원/㎡)

건물신축단가표 표준단가가 최근 신축되고 있는 신한옥의 구조, 사용자재 및 시공상태를 적절히 반영한다고 판단되므로 표준단가를 2,558,000원/㎡로 결정하였습니다.

나. 보정단가(150,000원/㎡)

(단위:원/㎡)

내역		보정단가
종류	상세내역	
전기설비	TV공시청설비, DATA설비	15,000
위생설비 및 급배수설비	위생설비 및 급배수 설비	60,000
냉난방설비	유류 및 전기보일러설비	75,000
합계		150,000

다. 재조달원가 산정(2,708,000원/㎡)

(단위:원/㎡)

표준단가	보정단가	재조달원가(표준단가+보정단가)
2,558,000	150,000	2,708,000

라. 적용단가 (사용승인일자:2011.05.20, 가격시점:2011.07.28)

재조달원가에 정액법을 적용한 감가수정을 하여 다음과 같이 적용단가를 산정하였습니다.

내용연수	경과연수	재조달원가	잔가율	적용단가
50	0	2,708,000	50/50	2,708,000원/㎡

마. 간접법에 의한 평가금액 산정

표준단가	적용단가	평가금액
110㎡	2,708,000원/㎡	297,880,000

#### 4. 건물가격결정

##### 가. 직접법에 의한 건물가격

면적	건물가격	건물단가(원/㎡)
110㎡	332,736,352원	3,025,000

##### 나. 간접법에 의한 건물가격

면적	적용단가(원/㎡)	평가금액
110㎡	2,708,000원	297,880,000

##### 다. 본건과 유사한 건물의 평가전례

유사전례	○○-00000-0-2009	○○-00000-0-2010
가격시점	2009.05.27	2010.09.03
평가목적	은행담보	은행담보
구조	일반목구조 기와지붕 단층	목조 기와지붕 단층
용도	단독주택	단독주택
면적	165.24㎡	197.97㎡
사용승인일	2009.05.20	2010.08.13
제조달원가	2,800,000원/㎡	2,600,000원/㎡
전경		

##### 라. 건물가격 결정 (297,880,000원)

직접법에 의한 가격은 도급계약서에 의한 것으로서 건물의 구조, 형식에 비해 다소 고가로 사료되며, 유사 건물의 전례는 건물신축단가표상 표준단가를 적용한 가격으로 실제 한옥의 건축비에 비해 낮은 수준입니다. 또한 가격시점 현재 본건과 유사한 건물의 신축비용은 2,700,000~3,000,000원/㎡ 내외인 것으로 조사되었습니다. 따라서 가격시점 현재 본건과 유사한 건물의 신축비용 수준을 반영한 간접법을 중심으로 하여 결정하였습니다.

- 일반건축물대장 총괄표제부

고유번호		장 번호	2 -
판 매 사 항		주 차 장	
판 매 인	판 매 물	승 인	대
		자주식	대
		기계식	대
		자주식	대
		기계식	대
		변동내역 및 원인	
변동일자			
		기 타 기 재 사 항	

- 일반건축물대장(갑)
  - 주구조 : 기타구조(ETC\_STRCT) 참조
  - 지붕구조 : 기타지붕(ETC ROOF) 참조

[illegible][illegible]



□ 건축물대장(을)

[illegible]