

수요창출에 기반한 한옥시장 활성화를 위한 정책방향 연구

A Study on the Policy of Revitalizing Hanok Market
through Creating Effective Demand

신치후 Shin, Chihoo
이세진 Lee, Se Jin

(a u r i

AURI-한옥-기본-2012-2
수요창출에 기반한 한옥시장 활성화를 위한 정책방향 연구
A Study on the Policy of Revitalizing Hanok Market through Creating Effective Demand

지은이: 신치후, 이세진
펴낸곳: 건축도시공간연구소
출판등록: 제385-3850000251002008000005호
인쇄: 2012년 12월 26일, 발행: 2012년 12월 31일
주소: 경기도 안양시 동안구 시민대로 230 아크로타워 B동 301호
전화: 031-478-9600, 팩스: 031-478-9609
<http://www.auri.re.kr>
가격: 17,000원, ISBN: 978-89-97468-43-0

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

연구진

Ⅰ 연구책임 신치후 연구위원

Ⅰ 연구진 이세진 연구원
 김민수 연구인턴

Ⅰ 외부기술용역 한국갤럽

Ⅰ 외부연구심의위원 김근오 국토해양부 건축문화경관팀 팀장
 김도경 강원대학교 건축학부 교수
 김왕직 명지대학교 건축학부 교수
 김외정 국립산림과학원 연구관
 이경아 서울시 한옥정책연구팀 팀장

Ⅰ 연구자문위원 이수욱 국토연구원 부동산시장연구 센터장
 최상희 LH토지주택연구원 수석연구원

연구요약

제1장. 서론

최근 아파트 중심의 획일적인 주거문화에서 벗어나 다양한 주거유형 및 어메니티(amenity)에 대한 요구, 친환경적 가치에 대한 인식에 따라 한옥에 대한 사회적 관심이 증대되고 있다. 이에 중앙정부 및 각 지방자치단체에서는 관련 법·제도 기반을 마련하고, 예산을 투입하여 지원사업을 추진하고, 한옥 관련 기술개발을 연구하는 등 한옥 확산을 위한 다양한 노력을 기울이고 있다.

그러나 이러한 노력과 관심에도 불구하고, 지금까지는 한옥의 양적 증가를 위한 보급 및 확산의 관점에서 공급(생산)측면의 정책 및 제도 개선에 대한 논의가 주를 이루어왔으며, 한옥에 대한 실제 수요로 연계되지 못하는 한계가 존재한다.

따라서 지속적인 한옥의 활성화를 위해서는 자발적인 수요 창출이 무엇보다 우선되어야 하며, 이에 따른 합리적인 공급의 확대와 자생력 있는 시장 형성이 필수적이다. 이에 본 연구는 기존의 공급 위주의 관점에서 나아가 수요창출을 유도할 수 있는 정책방향을 제시하고자 하며, 이를 위해 인구구조 및 주택시장 전반의 흐름에 따른 수요 변화 분석과 한옥에 대한 수요 및 공급 측면의 특성에 기초하여 한옥시장 활성화를 위한 정책의 방향을 제시하고자 한다.

제2장 이론적 고찰 및 통계자료 분석

2장에서는 관련 법, 지방자치단체 조례, 선행연구에서의 한옥에 대한 정의를 바탕으로 개념을 크게 전통한옥, 근현대 한옥, 신한옥(전통형, 개량형, 절충형), 한옥식 건축으로 분류하고, 본 연구의 목적인 한옥시장 활성화의 대상으로서 그 범위를 정립하였다.

또한, 한옥시장의 활성화를 논하기에 앞서 실효성 있고, 중장기적인 정책의 방향을

제시하고자 한옥의 수요자를 포함한 인구구조의 변화에 대한 분석과 한옥 건축물이 포함된 주택시장 흐름의 변화에 대한 분석을 토대로 한옥의 수요를 예측하였다. 이와 더불어 건설업 통계 및 유형별 주택 재고현황 통계, 목조주택 현황 통계자료에 기초하여 한옥건축산업의 규모와 위치를 파악하고, 한옥시장의 성장 가능성을 도출하였다.

첫째, 한옥시장을 활성화하기 위해서는 신한옥의 수요 및 공급 확대가 요구된다. 한옥건축산업 규모에 대한 조사결과 2010년 기준 약 1,163억 원으로 전체 건축산업의 약 0.09%를 차지하는 것으로 추정할 수 있으며, 현재 한옥건축산업의 대다수에 해당하는 전통한옥의 보존 및 보전, 근현대한옥의 수선 및 보수만으로는 한옥에 대한 수요를 창출하고 시장을 활성화하기에는 어려운 실정임을 알 수 있다. 따라서 일정 규모 이상의 수요를 창출하고 한옥시장을 활성화하기 위해서는 현대 생활에 적합하고 비교적 대량 공급이 가능한 ‘신한옥’을 확산할 수 있는 정책방향 설정이 무엇보다 요구된다.

둘째, 현 주택시장의 변화와 흐름에 대응한 한옥 관련 정책 마련이 요구된다. 2008년을 기점으로 전국의 주택 보급률이 100%를 넘어서고, 전체 주택 수가 증가함에도 불구하고 단독주택 수는 감소하는 현 상황에서 주택경기 침체와 같은 사회경제적인 문제는 한옥의 수요 창출에 걸림돌로 작용할 수 있다. 따라서 이러한 위기를 기회로 만들기 위한 주거문화 패러다임의 변화가 필요하며, 이를 위해 현재의 주택시장 흐름에 대한 면밀한 분석과 이를 바탕으로 한옥 수요를 유도할 수 있는 고도화된 정책이 강구되어야 한다.

셋째, 연령별, 계층별 주택수요 변화를 고려한 다양한 정책수단 마련이 요구된다. 한옥의 공급 확대를 통한 활성화라는 총량적 측면에서 탈피하여 주택수요 변화를 고려한 미시적이고 다차원적인 방향의 변화가 요구된다. 장기적으로 한옥시장 활성화를 위해 소득 수준 뿐만 아니라 연령별·계층별 주택수요 및 가구의 생애주기별 주택수요에 부응할 수 있는 다양한 정책 수단이 개발되어야 한다.

넷째, 고령친화산업에서의 주택산업으로서 한옥산업 육성이 요구된다. 2005년 ‘고령화 및 미래사회 위원회’에서 추계한 결과 고령친화산업의 전체 시장규모는 2010년 약 30조원, 2020년 115조원으로 예상되며, 이 중 주택산업은 2010년 약 2조 6770억 원, 2020년 약 7조 5천억 원의 시장규모를 차지할 것으로 예상된다. 이를 통해 인구사회학적 특성에 근거하여 인구 고령화가 진행되어 왔으며, 우리나라의 주택시장은 앞으로 장년 및 노년계층에 의해 주도될 것으로 추정할 수 있다. 특히 노년층의 경우 일반적으로 거주주택

이나 부동산을 처분하고 부부중심 및 개인 중심의 주택으로 전환하고자 하므로 중소형 주택에 대한 수요가 증가할 것으로 예상이 가능하다. 또한, 이들 계층은 주택수요를 뒷받침하는 척도로서 소득 및 자산의 편차가 다른 연령계층에 비해 상대적으로 크기 때문에 주택수요의 편차도 클 것으로 예상할 수 있다. 따라서 노년층의 요구조건을 만족시킬 수 있는 다양한 모델을 개발함으로써 한옥으로의 주거이동을 유도할 수 있다.

마지막으로 한옥건축산업 육성을 위한 국가차원에서의 지원정책이 요구된다. 한옥건축물 매출액 통계 현황에서 나타난 바와 같이 현시점에서는 공공부문에 의한 기타 문화재 및 유적건물 공사에 편중되었으며, 신축 한옥을 포함하는 전통양식 건물 공사 매출액은 감소한 것으로 조사되었다. 민간부문의 한옥관련 공사 또한 감소하는 추세에 있다. 장기적으로는 민간차원에서의 한옥 수요창출이 중요하나, 현시점에서는 국가차원의 한옥 건립 지원을 통해 발주액을 상향시키고 한옥건축산업 기반 마련이 필요하다. 이와 관련하여 한국토지주택공사와 같은 국영기업에서 한옥관련 매출액을 증대하기 위한 사업모델 개발이 강구되어야 한다.

제3장 한옥의 수요 특성

한옥의 수요 특성을 도출하기 위하여 한옥 실거주자 대상의 심층면담과 향후 한옥에 거주 의사가 있는 잠재적 수요층 대상의 설문조사를 실시하였다. 이를 통해 실제적 수요층의 특성에 기초한 정책의 과제 및 실제 거주자가 당면한 문제에 대한 정책적 해결방향을 제시하고, 잠재적 수요층의 특성에 기초한 정책의 방향을 종합적으로 제시함으로써 단기적·장기적 관점에서 한옥의 수요창출을 위한 실효성 있는 정책의 방향을 제시하고자 한다.

조사결과 도출한 한옥의 수요 특성은 다음과 같다. 대다수가 자영업 및 사무직에 종사하는 월 가구 소득 400만원 이상의 중산층으로 현재 아파트를 포함한 다양한 주택유형을 자가로 소유, 거주하고 있으며, 5년 이상의 장기거주자로서 이사빈도가 높지 않은 계층이다. 거주지역에 따라 한옥의 현대화에 대한 수용범위 정도에 편차가 나타나며, 외부 공간에 비해 내부공간의 현대화에 대한 수용도가 상대적으로 높다. 한옥의 거주경험 및 체험이 많고 이를 통해 한옥에 대해 긍정적으로 인식하고 있으며, 최근의 친환경 주택 및 웰빙 등에 대한 관심과 전원생활에 대한 요구로서 한옥 거주를 희망하고 있으나, 여전히 냉난방 문제 및 유지관리의 어려움 등으로 3년 이내 실제 이사 가능성은 비교적 낮다.

주요 수요층은 가구주가 56~65세로 첫 자녀가 성인인 은퇴 이후의 노년층이며, 일부는 30대의 미취학 아동을 둔 가구로 이들은 상대적으로 적은 비중을 차지하나 3년 이내 이사 가능성이 높아 실제 한옥 수요로의 유도 가능성은 높은 계층이다. 한옥 구입 시 기존 주택은 매매할 계획이며, 투자 목적보다는 평생 거주할 주택으로서 한옥을 인식하는 경향이 짙다. 한옥 입지에 있어 도심에서 20분 정도 떨어진 도시근교와 멀리 떨어진 전원 지역을 선호하는 계층으로 양분되며, 특히 경제활동에 종사하는 경우 인근의 도심으로 출퇴근이 가능한 도시 근교를 희망하는 것으로 나타났다. 아파트와 비교하여 한옥을 상대적으로 넓은 주택으로 인식하며 한옥으로 이사 시 현재 거주하는 주택보다 큰 규모를 희망하고, 구체적으로는 대지면적 100평 이상과 60평 정도의 수요로 양분되며, 노년층의 경우 100평정도 대지에 30평 규모의 한옥을 짓기를 원하는 반면, 젊은 연령층은 60평정도 대지에 40평 규모의 한옥을 짓기를 희망하는 것으로 나타났다. 또한 희망하는 거주지역에 따라 대지면적에 차이가 나타났다.

한옥을 짓는데 있어 주변의 자연환경과의 관계를 주요하게 고려하며, 잠재적 수요층은 비용을 크게 고려하는 반면, 실거주층은 품격을 우선한 것으로 나타났다. 이를 통해 현재 한옥에 대한 실수요자는 어느 정도 경제적 여유가 있는 집단임을 도출할 수 있다. 비용에 있어 수요자 요구조건 및 경제적 여건에 따라 희망가격의 범위가 다양하게 나타났으며, 상대적으로 대지가격에 대한 희망 범위는 다양한 반면, 건축비용의 경우 공통적으로 저렴한 수준을 요구하는 것으로 나타났다. 한옥 건축과정에 있어 수요자들 모두 비교적 요구가 명확하며, 직접적으로 참여하여 개별 맞춤형으로 건축하고자 하며, 평면구성에 있어 아파트와 같은 현대생활에 편의성에 맞춰 내부공간을 변형하고, 외부공간은 전통한옥의 방식을 채택하기를 희망하는 것으로 나타났다. 이는 한옥의 현대화에 대한 수용정도와 맥락을 함께 한다. 아직까지 한옥단지에 대한 정보 부족으로 인하여 개별한옥과 단지형 한옥에 대한 수요는 비슷하게 나타났으나, 주민과의 커뮤니티 형성, 도시기반시설 구축, 건축비용 절감에 대한 희망수요를 통해 단지형 한옥 개발의 필요성과 방향을 도출할 수 있다. 한옥단지에 있어 20~50세대의 규모를 희망하며, 100세대 이상의 대규모에 대한 수요는 낮고, 단지 내 편의시설로서 공동 텃밭 및 응급의료시설을 희망하는 것으로 나타났다.

한옥의 수요 특성 분석을 통해 도출한 정책적 시사점은 다음과 같다. 첫째, 한옥 문

화 저변 확대를 위한 정책 마련이 요구된다. 이를 위해 한옥에 대한 체험의 기회를 확대하고, 올바른 이해와 인식 제고를 위한 교육 및 소통의 장 마련이 요구된다. 특히 한옥에 거주하고자 하는 수요자 대상의 한옥의 구조 및 평면에 대한 이해와 건축과 관련한 정보, 한옥 거주자 대상의 유지 및 보수와 관련한 정보 등의 실질적 교육 프로그램 마련이 필요하다.

둘째, 투자가치로서가 아닌 실제 거주로서의 주거시장을 형성하고, 이를 위해 수요자 중심의 맞춤형, 주문형 한옥시장 형성이 요구된다. 따라서 무조건적인 단가 절감과 현대화보다는 한옥의 입지조건, 규모, 품질, 현대화 정도에 있어 수요자 특성에 따른 다양한 모델 개발이 필요하며, 기타 주택유형과 차별화 될 수 있는 한옥의 특성을 반영한 단지계획의 모델 개발이 요구되며, 동호인 마을과의 연계, 입주 예정자와 전문가가 함께하는 단지계획 등 수요자 중심의 사업진행방식으로의 전환이 요구된다.

셋째, 적정규모 이상의 한옥단지 공급을 위한 정책적 지원제도 마련과 시스템 개선이 요구되며, 건축단가 절감을 위한 기술개발뿐만 아니라 합리적인 대지가격의 형성과 경제성 검토과정이 요구된다. 이를 위해 도시 근교의 택지개발조성사업 부지 활용방안, 자연녹지지역 및 산지전용허가 활용방안 등의 저렴한 지가의 택지를 확보하기 위한 실제 활용 가능한 대안 검토가 요구된다. 또한, 대지가격이 실제 분양률에 큰 영향을 끼치는 점을 반영하여 정부 및 지방자치단체에서 추진하는 한옥마을조성사업 입지 선정 시 면밀한 경제성 검토가 요구된다.

마지막으로, 주택수요 다변화에 대응한 기타 정책과의 연계방안 모색이 요구된다. 한옥 신축 및 기존 한옥 보수와 관련한 지원제도뿐 아니라 친환경 주택에 대한 수요, 농촌주택개발사업 및 신도시개발종합정책 등의 관련 정책 및 사업과의 연계를 통한 지원방안을 모색하도록 한다.

제4장 한옥의 공급 특성

한옥의 공급 특성을 도출하기 위하여 한옥마을 관련 조성사업을 추진·운영하는 주체와 이를 실제 설계·시공하는 업체로 구분하여 각각의 조사를 진행하였다. 한옥마을조성사업의 경우 지방자치단체·공공기관·민간업체 등의 사업추진 주체에 따른 현황 조사 및 문

제점 분석과 시공·분양·계획단계 등의 사업 진행정도에 따른 특성 및 문제점 분석에 기초하였다. 특히 전라남도에서 추진하는 한옥마을 조성사업이 가장 활발하게 진행 중에 있으며, 수요 확대에 따른 공급업체 증가와 이를 통해 협소한 규모나마 자생적으로 시장이 형성된 특이점에 따라 전라남도 지역을 집중적으로 조사하였다.

현재 한옥관련 사업은 추진 주체에 따라 중앙정부주관 사업과 지방자치단체 추진 사업으로 분류된다. 중앙정부주관 한옥마을관련 사업은 국토해양부, 행정안전부, 문화체육관광부, 문화재청, 농림수산식품부 5개 부처에서 주관하여 진행 중에 있으며, 지방자치단체 추진사업은 지방자치단체 자체추진, 지방자치단체 추진하고 공공기관 시행 및 민간업체 시행의 세 가지로 분류된다. 또한, 한옥관련 사업은 진행정도에 따라 시공·분양·계획단계로 구분된다. 시공단계의 한옥마을사업은 현시점에서 전라남도 행복마을사업이 유일하며, 대다수가 입주자 주도형으로 추진방식에 있어 공공기관주도형에 비해 사업성이 높게 나타났다. 분양단계의 한옥마을사업은 서울 은평구 한옥마을과 전라남도 장성군 황룡마을이 유일하지만, 두 사례 모두 토지 분양가가 높아 분양률이 저조한 것으로 나타났다. 계획단계의 한옥마을사업은 대부분이 사업성 및 경제성 미흡으로 인해 보류 상태에 있다.

한옥 관련 공급업체의 경우, 현재 한옥 설계 및 시공업체를 등록하는데 있어 별도의 기준 및 규정은 없으며, 특히 설계업체의 경우 건축사 취득자로 제한하는 등 현대건축의 기준에 따르도록 되어있다. 또한 일반 건축물의 규제와 동일하게 적용받음으로써 한옥의 경우 규모가 작은 건축물이 많기 때문에 건축사사무소에 의뢰 없이 개인이 건축할 수 있으며, 특히 시공의 경우 일의 규모가 작아 개인이 작업하는 경우가 빈번하게 나타남에 따라 저 품질의 한옥이 난립하는 문제가 발생하고 있다. 또한, 전라남도의 단지형 한옥마을 조성사업에서는 사업성 확보를 위해 건축단가를 지나치게 절감함에 따라 설계와 시공 모두 지나치게 저가 공급에 치중하여 품질확보가 제대로 되지 않는 단점이 발생하며, 공급업체의 참여가 활성화되지 못하고 있는 실정이다. 또한, 업체의 다양성이 부족하여 실내공간 인테리어와 관련된 업체는 거의 전무하고 관련 자료가 부재하여 많은 어려움을 겪는 것으로 나타났다.

이를 통해 도출한 정책적 시사점은 다음과 같다. 첫째, 중앙정부 지원사업과 지방자치단체 지원사업의 연계를 통한 사업의 경쟁력 확보가 요구된다. 현재 한옥마을 조성사업의 진행에 있어 각 지방자치단체의 역량과 예산에 따라 큰 편차가 나타나며, 전라남도의

경우 중앙정부 사업과 연계함으로써 예산 및 사업성을 확보하는 노력을 통해 활발하게 추진하는 것으로 조사되었다. 또한, 예산을 통한 지원금 제도만으로 한옥을 활성화하기에는 중장기적으로 한계가 존재하므로, 취득세 등의 세금감면, 용적률 완화 등의 기타 정책과의 연계를 통한 지원방안 등의 대안 마련이 요구된다.

둘째, 수요자 중심의 사업진행방식이 요구된다. 전라남도 사례를 통해 공공기관주도형과 비교하여 입주자주도형의 경우 사업성 및 분양률에 있어 월등하게 높은 것으로 나타났다. 특히 사업성 확보에 있어 수요자 요구를 반영한 입지선정 및 합리적인 대지가격 형성이 매우 중요한 요인으로 작용하는 것으로 나타났다.

셋째, 한옥 관련 공급업체 및 산업 육성을 위한 다양한 지원제도를 마련하되, 최소한의 규제와 역할이 요구된다. 자생적인 공급시장이 형성되지 않은 현시점에서 지나친 규제 또는 정책·제도적 지원은 오히려 공급시장의 자생력을 떨어뜨리고, 다양성을 저해하며, 일률적인 한옥 공급방식으로 유도할 우려가 있다. 따라서 정부 주도가 아닌 경제논리를 중심으로 정부는 최소한의 관여만을 하되, 자생적 공급시장의 성장에 있어 저해요소·방해요인으로 작용하는 법적·제도적 해결장치를 마련하는 등의 역할을 하도록 한다. 다만, 적정 품질 이상의 한옥을 공급할 수 있도록 한옥 업체 등록기준, 한옥부재에 대한 품질 인증제도, 한옥 건축품질에 대한 가이드라인 마련 등의 기준을 마련하고, 전문인·기능인 교육 및 지역별 특성을 반영한 표준설계도서 개발을 통한 지원제도를 마련하도록 한다.

마지막으로 정부차원에서의 한옥산업 육성 및 수요 창출을 위한 공공건축물 한옥화 방안, 공동주택단지 내 복지시설 및 주민커뮤니티 시설에 있어 한옥으로 건축 시 지원제도 마련 등이 요구된다. 또한, 다양한 유형의 한옥평면 및 모델 개발과 한옥 건축 관련 기술 개발에 대한 업체 지원제도 마련 등을 통해 한옥관련 산업 육성을 위한 다양한 지원책을 마련할 필요가 있다.

제5장 한옥시장 활성화를 위한 정책방향

위에서 도출한 한옥의 수요 및 공급 특성을 바탕으로 정책의 목표로서 ‘자생력 있는 한옥시장 활성화’, 정책의 방향으로서 ‘한옥의 수요 창출’과 ‘안정적인 공급시장 확보’의 두 가지 측면에서 제안하였다. 한옥의 수요 창출을 위한 세부전략은 ①한옥에 대한 문화

적인 접근, ②수요자 맞춤형 시장 형성을 제시하였다. 안정적인 공급시장 확보를 위한 전략은 ①관련 기준 마련을 위한 인증제도 도입, ②한옥산업 고도화 방안 마련을 제시하였다. 자생적인 시장 활성화를 위한 정부의 역할은 ①관련 제도의 정비, ②한옥산업 기반 마련을 위한 역할을 제시하였다.

수요 창출을 위한 전략에 있어 ①한옥에 대한 문화적인 접근의 실천방안으로는 체험 및 교육을 통한 한옥문화의 저변확대, 공공 건축물의 한옥화, 한옥 입주자들을 위한 시범 한옥 운영을 제시하였고, ②수요자 맞춤형 시장 형성을 위한 실천방안으로는 수요자 특성에 맞는 다양한 한옥모델 개발과 수요자 특성에 근거한 한옥건축 지원을 제시하였다. 또한, 안정적인 공급시장 확보를 위한 전략에 있어 ①한옥 관련 인증제도 도입을 위한 실천 방안으로는 한옥교육 프로그램 개발 및 인증, 한옥관련 자격인증제도 도입을 제시하였고, ②한옥산업 고도화 방안 마련을 위한 실천방안으로는 한옥 관련 기술지원과 홍보, 합리적인 한옥자재 공급방안 마련을 제시하였다.

시장이 자생력을 갖고 활성화가 되기 위한 정부의 역할에 있어 ①관련 제도의 정비에서는 분양자 모집에 기초한 분양방식 및 절차 개선, 단지형 한옥마을 조성을 위한 제도 개선을 제시하였고, ②한옥산업 기반 마련을 위한 역할로써 한옥관련 기초통계자료 확보, 공신력 있는 한옥매매 수단 마련을 제시하였다.

주제어 : 한옥의 수요특성, 한옥마을 조성사업 현황, 한옥 공급업체 현황, 한옥의 수요 창출, 한옥시장 활성화, 정책방향

차 례

제1장 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	1
1) 연구의 배경	1
2) 연구의 목적	7
2. 연구의 범위 및 방법	8
1) 연구의 범위	8
2) 연구의 방법	9
3) 연구의 구성 및 흐름	11
3. 선행연구 검토	13
1) 선행연구 고찰	13
2) 본 연구의 차이점	22
제2장 이론적 고찰 및 통계자료 분석	23
1. 한옥의 정의와 분류	23
1) 한옥의 정의	23
2) 한옥의 분류	29
2. 인구구조의 변화와 주택수요	34
1) 인구구조의 변화	34
2) 고령화에 따른 주거수요 변화	38
3) 연령별 거주 특성	41

3. 한옥건축시장 현황	44
1) 국내 건설산업 현황	44
2) 목조건축산업의 규모 현황	45
3) 한옥건축시장의 규모 현황	50
4) 한옥건축물 매출액 현황	51
5) 주택 현황 및 한옥 조성 현황	57
4. 한옥시장 활성화를 위한 시사점	61

제3장 한옥의 수요 특성63

1. 개요	63
1) 수요조사 기준 및 대상	64
2) 수요조사 방법 및 범위	64
2. 한옥의 잠재적 수요층 특성	65
1) 조사개요	65
2) 잠재적 수요자의 일반적 특성	70
3) 한옥의 주택유형 및 입지조건에 대한 수요 특성	82
4) 한옥의 건축요소 및 과정에 대한 수요 특성	114
3. 한옥의 실거주층 특성	120
1) 조사개요	120
2) 실거주자의 일반적 특성	125
3) 한옥의 주택유형 및 입지조건에 대한 실거주자 특성	126
4) 한옥의 건축요소 및 과정에 대한 실거주자 특성	128
4. 한옥의 수요 특성 및 수요창출을 위한 기본방향	134
1) 한옥의 수요 특성	134
2) 한옥의 수요창출을 위한 기본방향	143

제4장 한옥의 공급 특성149

1. 개요	149
1) 조사 기준 및 대상	149

2) 조사 방법 및 범위	151
2. 한옥마을 관련 사업의 현황 및 특성	153
1) 한옥마을 관련 사업의 일반 현황	153
2) 시행주체 및 진행방식에 따른 한옥마을 조성사업의 현황 및 특성	156
3) 진행정도에 따른 한옥마을 조성사업의 현황 및 특성	176
3. 한옥 관련 공급업체의 현황 및 특성	180
1) 한옥 관련 공급업체의 현황	180
2) 한옥 관련 공급업체의 특성	189
4. 한옥의 공급 특성 및 효율적 공급을 위한 기본방향	195
1) 한옥의 공급 특성 및 시사점	195
2) 한옥의 효율적 공급을 위한 기본방향	199
제5장 한옥시장 활성화를 위한 정책방향	203
1. 한옥시장 활성화를 위한 정책의 기본방향	203
1) 정책의 대상 및 범위	203
2) 기본방향	204
2. 한옥시장 활성화를 위한 정책의 세부전략 및 실천방안	209
1) 수요 특성에 기초한 한옥수요 확대	209
2) 수요창출에 따른 안정적인 공급시장 확보	219
3) 자생적인 시장 활성화를 위한 정부의 역할	226
제6장 결론	233
참고문헌	241
Summary	245
부록 1. 한옥 거주희망자 대상 설문조사	251
부록 2. 최근 한옥 입주자 대상 심층면담조사	259
부록 3. 전라남도 행복마을조성사업 중 신규마을조성형 사례조사	272

표차례

[표 1-1] 각 지방자치단체별 한옥지원조례 제정 현황	2
[표 1-2] 중앙정부 추진 한옥관련 지원사업 및 예산 현황	4
[표 1-3] 각 지방자치단체 추진 한옥관련 지원사업 및 예산 현황	4
[표 1-4] 연구의 구성 및 흐름	12
[표 1-5] 한옥의 수요 및 인식에 대한 선행연구 검토	16
[표 2-1] 국내 법령 및 자치법규 내 한옥에 대한 정의	24
[표 2-2] 지방자치단체 조례 내 한옥에 대한 정의	26
[표 2-3] 선행 연구보고서 내 신한옥의 정의	28
[표 2-4] 본 연구의 한옥의 정의 및 범위	33
[표 2-5] 65세 이상 인구 및 구성비	34
[표 2-6] 중년층(46~54세)의 인구 규모 변화	36
[표 2-7] 고령가구 및 베이비붐 세대의 세대구성	37
[표 2-8] 고령가구 및 베이비붐 세대의 주거 소비형태	39
[표 2-9] 연령별·연도별 자가거주율 및 주택보유율	42
[표 2-10] 연령별 주거면적 추이	43
[표 2-11] 신축 건축물 대비 목구조 건축물 허가 연면적 비율	46
[표 2-12] 지역별 신축 목구조 건축물 허가 건수	47
[표 2-13] 신축 목구조 건축물 용도 현황	49
[표 2-14] 전체 건축산업 규모 대비 한옥건축산업 규모 증가율	50
[표 2-15] 2007년 한옥건축물 매출액 현황	51
[표 2-16] 2010년 한옥건축물 매출액 현황	51
[표 2-17] 전통양식 건물 및 기타 문화재, 유적건물 매출액 증가율	52

[표 2-18] 2007년 부문별 한옥건축물 발주액	53
[표 2-19] 2010년 부문별 한옥건축물 발주액	53
[표 2-20] 부문별 한옥건축물 발주액 변화	54
[표 2-21] 2007년 공공부문 발주자별 한옥건축물 발주액	55
[표 2-22] 2010년 공공부문 발주자별 한옥건축물 발주액	56
[표 2-23] 공공부문 발주자별 한옥건축물 발주액 변화	57
[표 2-24] 전체 주택 대비 단독주택 증가율	57
[표 2-25] 전체 주택 대비 한옥 분포 비율	59
[표 2-26] 단독주택 대비 한옥 증가율	60
[표 3-1] 한옥의 수요특성 파악을 위한 조사 개요	64
[표 3-2] 한옥의 수요특성 파악을 위한 설문조사의 기본설계	65
[표 3-3] 한옥의 수요특성 파악을 위한 설문조사 대상지역 및 표본 수	66
[표 3-4] 생애주기별 주택교체 시기 및 특성에 근거하여 추출한 설문대상 집단	68
[표 3-5] 한옥 거주희망자 및 구매가능자 추출을 위한 필터링(Filtering)질문	68
[표 3-6] 한옥의 수요특성 파악을 위한 설문조사 항목	69
[표 3-7] 특성별 현재 거주주택 면적	71
[표 3-8] 특성별 현재 거주주택 가격	72
[표 3-9] 특성별 한옥 경험의 종류	74
[표 3-10] 특성별 향후 3년 이내 이사의향	75
[표 3-11] 특성별 이사 희망 이유	77
[표 3-12] 연령별 희망거주 주택유형	78
[표 3-13] 특성별 희망거주 주택유형과 3년 이내 이사 가능 주택유형 비교	79
[표 3-14] 특성별 한옥의 개념 및 범위	81
[표 3-15] 연령별 한옥 거주 희망 이유	82
[표 3-16] 특성별 한옥 거주지역 결정시 고려요인	84
[표 3-17] 특성별 한옥 희망 거주지역-도심지와의 거리 기준	87
[표 3-18] 특성별 한옥 희망 거주지역-시/도 단위	89
[표 3-19] 한옥 희망 거주 면적 비교	92
[표 3-20] 한옥 희망 거주 면적	92

[표 3-21] 특성별 한옥 희망 거주평형-총 면적	94
[표 3-22] 3년 이내 이사 가능한 주택유형별 희망 거주평형	95
[표 3-23] 주택유형별 희망 거주면적 비교	96
[표 3-24] 특성별 한옥 희망 거주평형-주택면적	97
[표 3-25] 희망 거주지역별 한옥 희망 가격	99
[표 3-26] 특성별 한옥 희망 가격-대지 가격	100
[표 3-27] 특성별 한옥 희망 가격-건축 가격	101
[표 3-28] 특성별 한옥단지 선호도	103
[표 3-29] 특성별 한옥단지 선호이유	104
[표 3-30] 한옥단지 희망 구성세대수 조사결과 비교	105
[표 3-31] 특성별 한옥단지 희망 구성세대수	106
[표 3-32] 특성별 한옥 희망 공간구성-화장실 개수	107
[표 3-33] 특성별 한옥거주 시 우려사항	110
[표 3-34] 특성별 한옥 구매결정 시 전반적 고려요인	112
[표 3-35] 특성별 한옥 구매결정 시 세부적 고려요인	113
[표 3-36] 특성별 한옥단지 희망 분양형태	115
[표 3-37] 3년 이내 한옥으로 이사 가능성과 한옥 관련 정보 인지여부 비교	116
[표 3-38] 거주지역별 한옥마을조성사업에 대한 인지여부	117
[표 3-39] 특성별 동호인마을 인지여부 및 활용의향	118
[표 3-40] 특성별 한옥 구매 관련 금융상품 인식	119
[표 3-41] 신규 한옥마을 조성사업 현황	120
[표 3-42] 한옥 실거주자 대상 심층면담 조사항목	124
[표 3-43] 전라남도 신규 한옥마을 조성사업의 마을별 평균 분양가격	126
[표 3-44] 전라남도 신규 한옥마을 조성사업의 평면형태 현황	131
[표 3-45] 담양군 유천지구 한옥마을 조성 현황	132
[표 3-46] 강진군 월남지구 한옥마을 조성 현황	132
[표 4-1] 한옥의 공급 특성 파악을 위한 조사 개요	151
[표 4-2] 추진 주체별 한옥마을 관련 사업 현황	153
[표 4-3] 추진 유형별 신규 한옥마을 조성사업 현황	156

[표 4-4] 전라남도의 신규 한옥마을 조성사업 시 규모에 따른 기반시설 구축 지원 비용	159
[표 4-5] 전라남도 행복마을사업 기존마을 정비형 추진 현황	161
[표 4-6] 전라남도 행복마을사업 신규단지조성형 추진 현황	165
[표 4-7] 기타 공공기관 추진 신규 한옥마을 조성사업 현황	166
[표 4-8] 성북동 한옥마을 결합개발 추진 현황	168
[표 4-9] 신규 한옥마을 사업의 민간투자 현황	175
[표 4-10] 지역별 한옥 설계·시공업체 분포 현황	181
[표 4-11] 전라남도의 한옥 육성을 위한 건축기준	183
[표 4-12] 한옥 시공업체의 해당 건설업종	185
[표 4-13] 전라남도 행복마을사업의 한옥 시공업체 지정 현황	186
[표 5-1] 한옥 관련 프로그램 및 사업 운영 현황	211
[표 5-2] 중앙정부에서 지원한 한옥 공공건축물 조성 현황	212
[표 5-3] 한옥 공공건축물 건립 관련 지원사업 현황	213
[표 5-4] 한옥의 수요특성을 바탕으로 도출한 한옥단지 모델개발(안)	217
[표 5-5] 설계·엔지니어링 분야의 한옥 관련 전문자격제도 현황	222
[표 5-6] 한옥시장 활성화를 위한 「주택공급에 관한 규칙」에 대한 검토 및 분석	226
[표 5-7] 한옥시장 활성화를 위한 「건축물의 분양에 관한 법률」에 대한 검토 및 분석	228
[표 5-8] 동호인마을 조성 사례	229
[표 5-9] 규모의 경제 효과를 통한 한옥 건축비용 절감 예상 추이(안)	230
[표 6-1] 한옥시장 활성화를 위한 전략 및 실천방안	239
[표 부록2-1] 한옥 실거주자 특성 파악을 위한 심층면담 조사항목 및 세부문항	259
[표 부록3-1] 전라남도 행복마을 신규 단지조성형 위치 및 현황	272
[표 부록3-2] 금안지구 행복마을조성사업 개요	273
[표 부록3-3] 금안지구 행복마을조성사업 추진계획 및 현황	273
[표 부록3-4] 금안지구 행복마을조성사업 특성	274
[표 부록3-5] 신광지구 행복마을조성사업 개요	275
[표 부록3-6] 신광지구 행복마을조성사업 추진계획 및 현황	275
[표 부록3-7] 신광지구 행복마을조성사업 특성	276
[표 부록3-8] 유천지구 행복마을조성사업 개요	277

[표 부록3-9] 유천지구 행복마을조성사업 추진계획 및 현황	277
[표 부록3-10] 유천지구 행복마을조성사업 특성	277
[표 부록3-11] 금덕지구 행복마을조성사업 개요	278
[표 부록3-12] 금덕지구 행복마을조성사업 추진계획 및 현황	278
[표 부록3-13] 금덕지구 행복마을조성사업 특성	279
[표 부록3-14] 예뜨랑지구 행복마을조성사업 개요	279
[표 부록3-15] 예뜨랑지구 행복마을조성사업 추진계획 및 현황	280
[표 부록3-16] 예뜨랑지구 행복마을조성사업 특성	280
[표 부록3-17] 방축지구 행복마을조성사업 개요	281
[표 부록3-18] 방축지구 행복마을조성사업 추진계획 및 현황	281
[표 부록3-19] 방축지구 행복마을조성사업 특성	281
[표 부록3-20] 묵백지구 행복마을조성사업 개요	282
[표 부록3-21] 묵백지구 행복마을조성사업 추진계획 및 현황	282
[표 부록3-22] 묵백지구 행복마을조성사업 특성	283
[표 부록3-23] 월남지구 행복마을조성사업 개요	283
[표 부록3-24] 월남지구 행복마을조성사업 추진계획 및 현황	284
[표 부록3-25] 월남지구 행복마을조성사업 특성	284
[표 부록3-26] 수문지구 행복마을조성사업 개요	285
[표 부록3-27] 수문지구 행복마을조성사업 추진계획 및 현황	285
[표 부록3-28] 수문지구 행복마을조성사업 특성	286
[표 부록3-29] 남동지구 행복마을조성사업 개요	286
[표 부록3-30] 남동지구 행복마을조성사업 추진계획 및 현황	287
[표 부록3-31] 남동지구 행복마을조성사업 특성	287

그림차례

[그림 1-1] 한옥 거주 희망 수요	2
[그림 1-2] 한옥 거주 비희망 이유	2
[그림 2-1] 문화재 지정 한옥 사례: 안동 임하면 귀봉종택	29
[그림 2-2] 비문화재 한옥 사례: 영양 감천리 오승찬가옥	30
[그림 2-3] 근현대한옥 사례: 전주 한옥마을 전경	30
[그림 2-4] 근현대한옥 사례: 북촌 한옥마을 골목	30
[그림 2-5] 전통형 신한옥 사례: (좌)덕양재, (우)학사재	31
[그림 2-6] 개량형 신한옥 사례: 한옥기술개발R&D사업 Mock-up 한옥	32
[그림 2-7] 절충형 신한옥 사례: (좌)북촌 e-민음치과, (우)삼청동 미음갤러리	32
[그림 2-8] 한옥식 건축 사례: (좌)유니세프한국위원회 건물, (우)삼청동 소재 카페	33
[그림 2-9] 65세 이상 인구 및 구성비	35
[그림 2-10] 장년층(50세 이상) 인구 구성비 추이	36
[그림 2-11] 세대별 주택점유형태 분포	40
[그림 2-12] 세대별 주택유형 분포	40
[그림 2-13] 자가 거주율	42
[그림 2-14] 주택 보유율	42
[그림 2-15] 연도별 계약액, 기성액, 업체 수 현황	44
[그림 2-16] 목구조 건축물 허가 및 착공동수	46
[그림 2-17] 지역별 신축 목구조 건축물 허가 건수	48
[그림 2-18] 신축 목구조 건축물 용도 분포 현황	49
[그림 2-19] 2007년 한옥건축물 매출액	52
[그림 2-20] 2010년 한옥건축물 매출액	52

[그림 2-21] 2007년 부문별 한옥건축물 발주액	53
[그림 2-22] 2010년 부문별 한옥건축물 발주액	53
[그림 2-23] 2007년 한옥건축물 공공부문별 발주액	56
[그림 2-24] 2010년 한옥건축물 공공부문별 발주액	56
[그림 2-25] 2005년 전체 주택 대비 단독주택 분포	58
[그림 2-26] 2010년 전체 주택 대비 단독주택 분포	58
[그림 2-27] 2008년 전체 주택 대비 한옥 분포	59
[그림 2-28] 2011년 전체 주택 대비 한옥 분포	59
[그림 2-29] 2008년 단독주택 대비 한옥 분포	60
[그림 2-30] 2008년 단독주택 대비 한옥 분포	60
[그림 3-1] 한옥의 수요특성 파악을 위한 설문조사의 범위	65
[그림 3-2] 한옥 거주 희망자의 일반적 특성	70
[그림 3-3] 한옥 거주 희망자의 현재 주택유형	70
[그림 3-4] 한옥 거주 희망자의 현재 소유주택 가격	72
[그림 3-5] 한옥 거주 희망자의 한옥 경험 및 체험의 종류	74
[그림 3-6] 3년 이내 이사 의향자의 희망 이유	76
[그림 3-7] 희망 거주 주택유형과 이사 가능 주택유형 비교	78
[그림 3-8] 한옥 거주 희망자가 인식하는 한옥의 개념 및 범위	80
[그림 3-9] 한옥 거주 희망 이유	82
[그림 3-10] 한옥 거주지역 결정 시 고려요인	83
[그림 3-11] 한옥 거주 시 가장 좋았던 점	85
[그림 3-12] 한옥 희망 거주지역-도심지와와의 거리 기준	86
[그림 3-13] 거주지역과 한옥 희망 거주지역의 관계도	88
[그림 3-14] 한옥 희망 거주시기	91
[그림 3-15] 한옥 희망 거주 총 면적	92
[그림 3-16] 일반주택과 한옥의 희망 가격 비교	102
[그림 3-17] 한옥단지 선호이유	104
[그림 3-18] 한옥단지 내 희망 주차장 형태	108
[그림 3-19] 한옥단지 내 희망 구성시설	108

[그림 3-20] 한옥 거주 시 우려사항	109
[그림 3-21] 한옥 구매결정 시 고려요인	112
[그림 3-22] 한옥단지 분양 희망형태	114
[그림 3-23] 한옥 거주 희망자의 한옥마을조성사업에 대한 인지여부	117
[그림 3-24] 강진군 월남지구 한옥마을 전경과 입주민 심층인터뷰 모습	122
[그림 3-25] 담양군 유천지구 한옥마을 전경과 입주민 심층인터뷰 모습	123
[그림 3-26] 나주시 금안지구 한옥마을 전경과 입주민 심층인터뷰 모습	123
[그림 4-1] 전라남도청 행복마을과 담당 공무원 면담회의	151
[그림 4-2] 전라남도 한옥마을 조성사업 현장 방문 및 업체 면담	151
[그림 4-3] 전라남도 한옥마을 조성사업 관련 공급업체 면담회의	152
[그림 4-4] 전라남도 한옥마을 조성사업 관련 공급업체 방문	152
[그림 4-5] 시행주체 및 진행방식별 신규 한옥마을 조성사업 분포 현황	158
[그림 4-6] 행복마을 조성사업 추진절차	160
[그림 4-7] 전라남도 행복마을 신규단지 조성형 분포 현황	164
[그림 4-8] 성북동 한옥마을 조감도	167
[그림 4-9] 성북동 한옥마을 결합개발 대상지	168
[그림 4-10] 은평구 한옥마을 조감도	169
[그림 4-11] 은평구 한옥마을 대지안의 공지 완화에 따른 효과	170
[그림 4-12] 은평구 한옥마을 일조권 배제에 따른 효과	170
[그림 4-13] 은평구 한옥마을 조경기준 배제에 따른 효과	171
[그림 4-14] 은평구 한옥마을 입지	171
[그림 4-15] 은평구 한옥마을 예정지 위치도	171
[그림 4-16] 동탄 신도시 위치도	172
[그림 4-17] 동탄 신도시 특별계획구역	172
[그림 4-18] 행정중심복합도시 한옥시범마을 종합 기본구상	173
[그림 4-19] 장성군 황룡마을 조감도	174
[그림 4-20] 한옥 관련 공급업체 네트워크 현황	180
[그림 5-1] 한옥시장 활성화를 위한 목표 및 정책방향	204
[그림 5-2] 연도별 한옥학교 설립 수	220

[그림 5-3] 지역별 한옥학교 분포	220
[그림 5-4] 개인 블로그 및 온라인 카페를 통한 한옥 매매 사례	232
[그림 부록3-1] 금안지구 행복마을조성사업 조감도	273
[그림 부록3-2] 금안지구 행복마을조성사업 토지이용계획도	273
[그림 부록3-3] 금안지구 행복마을조성사업 현황	274
[그림 부록3-4] 금안지구 행복마을조성사업 현황	274
[그림 부록3-5] 신광지구 행복마을조성사업 조감도	274
[그림 부록3-6] 신광지구 행복마을조성사업 토지이용계획도	274
[그림 부록3-7] 신광지구 행복마을조성사업 현황	276
[그림 부록3-8] 신광지구 행복마을조성사업 현황	276
[그림 부록3-9] 유천지구 행복마을조성사업 조감도	276
[그림 부록3-10] 유천지구 행복마을조성사업 토지이용계획	276
[그림 부록3-11] 금덕지구 행복마을조성사업 조감도	278
[그림 부록3-12] 금덕지구 행복마을조성사업 토지이용계획도	278
[그림 부록3-13] 예뜨랑지구 행복마을조성사업 조감도	279
[그림 부록3-14] 예뜨랑지구 행복마을조성사업 토지이용계획도	279
[그림 부록3-15] 방축지구 행복마을조성사업 조감도	280
[그림 부록3-16] 방축지구 행복마을조성사업 토지이용계획도	280
[그림 부록3-17] 묵백지구 행복마을조성사업 조감도	282
[그림 부록3-18] 묵백지구 행복마을조성사업 토지이용계획도	282
[그림 부록3-19] 월남지구 행복마을조성사업 조감도	283
[그림 부록3-20] 월남지구 행복마을조성사업 토지이용계획도	283
[그림 부록3-21] 월남지구 행복마을조성사업 현황	284
[그림 부록3-22] 월남지구 행복마을조성사업 현황	284
[그림 부록3-23] 수문지구 행복마을조성사업 조감도	285
[그림 부록3-24] 수문지구 행복마을조성사업 토지이용계획도	285
[그림 부록3-25] 남동지구 행복마을조성사업 조감도	286
[그림 부록3-26] 남동지구 행복마을조성사업 항공사진	286

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법
3. 선행연구 검토

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

□ 한옥에 대한 사회적 관심 증대에 대응한 정책 마련 요구

한국사회는 근대 산업화와 급격한 경제성장을 거치며 도시로의 인구 증가가 나타났고, 이에 대응하기 위하여 주거형식에 있어 한옥과 단독주택에서 물량 중심의 공급이 용이한 공동주택, 특히 아파트를 중심으로 변화하였다. 그 결과 한옥은 사람들의 관심에서 점차 멀어지고, 그 형식이 지닌 문화적인 가치도 함께 소멸되어왔다.

그러나 최근에 이르러 아파트 중심의 획일적인 주거문화에서 벗어나 다양한 주거유형 및 어메니티(amenity)에 대한 요구, 친환경적 가치에 대한 인식에 따라 한옥에 대한 사회적 관심이 증대되고 있다. 이와 관련하여 2008년 국토해양부에서 실시한 설문조사결과 전체 주거유형 중 희망하는 주거유형으로서 한옥이 1위로 집계(한옥: 41.9%, 아파트: 29.3%, 단독주택: 25.0%) 된 바 있다.

하지만 이는 희망사항으로만 그친 채 ‘현대적 생활의 불편, 유지관리의 어려움, 고가의 한옥 구매 및 관리 비용’ 등이 주요한 방해 요인으로 작용¹⁾하여 실제 한옥의 수요 확

1) 2008년 국토해양부에서 실시한 ‘한옥거주 비희망 이유’에 대한 수요조사결과에 근거하였다.

대로 연계되지 못하는 실정이다.

따라서 한옥에 대한 관심 증대가 실제 수요로 확대될 수 있도록 다양한 노력이 요구되며, 특히 지속적인 기술 개발을 통한 현대 생활에 적합한 주거성능 향상과 기존 한옥 및 한옥마을의 정주환경 개선을 통한 한옥에 대한 인식 변화가 필요한 시점이다.



[그림 1-1] 한옥 거주 희망 수요
출처: 국토해양부(2008)



[그림 1-2] 한옥 거주 비희망 이유
출처: 국토해양부(2008)

□ 각 지방자치단체의 한옥 관련 지원사업의 연계를 통한 효율성 제고 필요

한옥에 대한 사회 전반의 관심과 함께 중앙정부 및 각 지방자치단체에서 한옥과 관련한 사업을 활발하게 진행하고 있다. 국정과제로서 ‘전통문화유산의 창조적 계승’과 관련한 한옥 활성화에 대한 관심 증대와 녹색성장정책에 따른 친환경주거로서의 한옥에 대한 관심 증대가 대표적이다. 또한, 이와 관련하여 「건축기본법」 시행령 제3조 “건축정책기본계획”의 내용 중 ‘한옥의 보전 및 진흥에 관한 사항’이 포함되고, 각 지방자치단체별로 다양한 한옥지원조례를 제정하는 등 한옥 활성화를 위한 관련 법·제도를 마련 중에 있다. 국토해양부·문화체육관광부·농림수산식품부 등 중앙정부를 중심으로 약 4,890억원, 각 지방자치단체 중심으로 약 9,209억원의 예산을 투입하여 한옥 관련 지원사업을 추진 중에 있다.

[표 1-1] 각 지방자치단체별 한옥지원조례 제정 현황

(2012년 기준)

	구분	법규명	부서	조례 제정일	시행규칙 제정일
개별 한옥	서울시	본청	한옥문화과	2002.05.20	2002.07.25
	경기도	수원시	시설계획팀	2009.06.19	2009.10.27
	경상 북도	경주시	건축과	2001.05.31	-
		고령군	역사도시조성과	2010.05.12	2010.05.12

2 수요창출에 기반한 한옥시장 활성화를 위한 정책방향 연구

	구분		법규명	부서	조례 제정일	시행규칙 제정일
및 한옥 마을 지원 조례	경상 북도	고령군	주택개량 및 한옥형 주택의 장려를 위한 지원 조례	민원과	2009.12.24	2009.12.24
		영주시	건축조례(68조의 2, 68조의3, 68조의 4)	건축과	2007.07.11	-
		안동시	안동시 한옥 지원 조례	전통산업과	2012.06.15	2013.01.11
	경상 남도	본청	경상남도 한옥지원 조례	친환경건축과	2009.12.31	2010.12.31
		거제시	거제시 한옥지원 조례	건축과	2011.05.30	2011.05.30
		창녕군	창녕군 한옥지원 조례	주택산림과	2011.07.13	2011.07.13
		하동군	하동군 한옥지원 조례	도시건축과	2012.01.12	2012.01.12
	충청 북도	본청	충청북도 한옥마을 조성 촉진 지원 조례	건축디자인과	2011.10.21	2011.11.25
		청주시	청주시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례	건축디자인과	2012.04.06	2012.10.19
		단양군	단양군 한옥마을 지원 조례	민원봉사과	2012.04.13	2012.04.13
	충청 남도	공주시	한옥마을 관리 운영 조례	기획담당관	2010.07.15	2010.09.01
		부여군	건축조례(제9장)	도시주택과	1999.11.08	-
	전라 북도	전주시	한옥보전지원 조례	한스타일 관광과	2002.02.15	2002.02.15
		완주군	한옥지원 조례	지역개발과	2010.10.07	2010.10.07
	전라 남도	본청	전라남도 한옥지원 조례	행복마을과	2005.12.29	2006.09.20
		강진군	한옥지원조례	민원봉사과	2009.03.20	2009.03.20
		고흥군	한옥보조금 지원 조례	건설과 행복마을담당	2009.01.09	2009.01.09
		곡성군	한옥 지원 조례	경제과	2009.04.16	2009.07.06
		광양시	한옥 지원 조례	기획예산담당관	2009.05.27	2009.05.27
		구례군	한옥보조금 지원 조례	도시경제과	2007.11.26	2007.11.26
		나주시	한옥지원 조례	건축과	2009.04.20	2010.04.20
		담양군	한옥지원조례	건설과	2009.04.08	2009.04.08
		목포시	목포시 한옥 지원 조례	건축행정과	2011.10.17	2011.10.17
		무안군	한옥지원 조례	경제개발과	2008.10.27	2008.10.27
		보성군	한옥지원조례	지역개발과	2009.03.23	2009.03.23
		순천시	한옥 지원 조례	건축과	2008.09.29	2008.09.29
		신안군	한옥 지원 조례	종합민원과	2009.08.06	2009.08.06
		여수시	한옥보조금 지원 조례	건축과	2007.06.29	2007.06.29
		영광군	한옥지원조례	종합민원과	2009.04.20	2009.04.20
		영암군	한옥보조금 지원조례	건축담당	2008.01.31	2008.01.31
		완도군	한옥지원 조례	자치경영과	2008.09.25	2008.09.25
		장성군	한옥 지원 조례	민원봉사과	2009.06.23	2009.06.23
		장흥군	신축한옥 지원 조례	지역개발과	2008.01.22	2008.01.22
		진도군	한옥지원 조례	농어촌개발과	2009.04.14	2009.04.14
		함평군	한옥 지원 조례	건축담당	2009.01.20	2009.01.20
		해남군	한옥지원 조례	종합민원과	2008.10.17	2009.11.01
		화순군	한옥보조금 지원에 관한 조례	도시과	2008.03.09	2008.03.09
한옥 민박 운영 및 지원 조례	서울시	종로구	종로구 한옥 체험살이 운영 및 지원에 관한 조례	관광기획팀	2009.12.31	2009.12.31
	경상 북도	영양군	두들마을 전통한옥체험관 운영·관리 조례	문화관광과	2008.05.26	2008.05.26
		영주시	무섬마을 한옥체험관·자료관 등 관리 및 운영 조례	문화예술과	2010.03.02	2010.03.02
	전라 남도	담양군	죽녹원 및 죽향문화체험마을 운영관리 조례	문화관광과	2007.09.27	2007.09.27
		목포시	한옥민박사업 활성화 지원조례	관광사업과	2007.12.31	2008.07.07
		해남군	한옥민박시설의 관리·운영조례	관광사업과	2006.08.07	2006.08.07
		해남군	아름마을가꾸기 한옥 민박시설 운영 조례	문화관광과	2008.07.31	2008.07.31

[표 1-2] 중앙정부 추진 한옥관련 지원사업 및 예산 현황

(2011년 기준)

기관명		사업명
중앙정부	국토해양부	한옥기술개발 R&D(360억원) 및 시범사업지원(12억), 제도·기준 개선 등
	문화체육관광부	전통한옥 개보수(66억원), 한옥마을 관광인프라·콘텐츠지원(452억원) 등
	농림수산식품부	농어촌 주택개량사업(4000억원, 한옥우대), 한옥표준설계도서보급 등
	외교통상부	HAN House(외교공관 및 대사관저 등의 한옥화) 조성 단계적 추진
	산림청	국산재 이용 한옥표준모델 개발 등

[표 1-3] 각 지방자치단체 추진 한옥관련 지원사업 및 예산 현황

(2012년 기준)

지자체		연도	사업명	규모 (호)	주체	개략 사업비
광역	기초					
서울	구로구	'09~'11	구로구 구립글마루 어린이도서관	1	기초	17.8억
	은평구	'12~'14	은평구 한옥체험관	1	기초	20억
		'05~'13	은평자연환경박물관	1	기초	116억
	성북구	'11~'14	성북 재개발예정구역내 한옥마을	50	광역	50억
인천	연수구	'11~'13	송도동 구립 어린이집 신축(개별)	1	기초	47.6억
		'12~'14	연수 1동 주민센터 신축(개별)	1	기초	86억
대구	달성군	'09~'11	2009 육신사 관광개발사업(개별)	9	민간	24억
	중구	'12~'13	건축자산의 보전적 재생을 위한 실태조사 및 기록화 연구용역	-	기초	1억
		'13~'18	도심한옥마을 재생사업	52	기초	51억
광주	남구	'11~'12	전통한옥 기능성체험관 건축	1	기초	5억
강원	강릉시	'11~'12	강릉 차 체험관(개별)	2	기초	5.3억
		'11~'12	김동명 문학관 조성(개별)	1	기초	13.9억
	동해시	'11~'12	전통가옥 조성사업(개별)	6	기초	14억
	인제군	'11	전통한옥 체험시설 운영	4	문화체육관광부	4.6억
	고성군 (왕곡 마을)	'10~'11	민속마을 저작거리 조성(개별)	6	문화재청	15억
		'11	변형가옥 및 화재가옥 복원(개별)	3	기초	10억
		'12~'21	민속마을 편의시설 조성(개별)	30	문화재청	200억
	양양군	'11	전통가옥 개보수사업(개별)	2	기초	0.7억
경기	광주시	'07~	남한산성 행궁복원사업 이주단지	17	기초	11.9억
	김포시	'12~'13	메주간장가공시설 및 체험관(한옥형)	1	기초	5억
		'12~'13	운양동 주민센터 신축(한옥 및 현대건축물)	1	기초	48억
	수원시	'13~'14	전통식생활문화 체험홍보관 조성	1	기초	30억
		'13~'14	예절관 조성	1	기초	30억
		지속	수원화성내 한옥지원사업	-	기초	-
	양주시	'12~'13	전통주제조및체험시설	1	기초	6.25억
	연천군	'11~'12	전통한옥 문화시설 건립공사	1	군	20억
	이천시	'12~'15	성균제 한옥마을 조성	298	민간	4,000억
		'08~'12	농업테마공원 조성	11	기초	32.83억
충남	공주시	'08~'14	국민여가캠핑장(숙박촌) 조성사업	50	기초	243억
		'11~'12	공예공방촌 조성사업	4	기초	10억
충북	충북	'11~'12	한옥(민박)마을 조성(마을)	11	광역	2.2억
	청주시	'13~'15	전통문화 복합체험관 건립사업	1	기초	49억

4 수요창출에 기반한 한옥시장 활성화를 위한 정책방향 연구

		'12~	한옥건축 및 개보수 지원사업	13	기초	12억
	청원군	본청매칭	한옥(민박)마을 조성(마을)	11	기초	2.2억
		'13~'14	오창 미래지공원 지구내 전통한옥체험마을 조성	19	민간/기초	38억
	음성군	'13	반기문생가마을 한옥 건축사업	18	기초	9억
	보은군	본청매칭	한옥(민박)마을 조성(마을)	14	기초	2.8억
	증평군	'11	증평민속체험박물관 야외체험장 확충공사	3	기초	14억
	괴산군	'07~'09	한옥마을 단지조성(부지 기 조성)(마을)	9	기초	82억
	단양군	'10~	단양 한옥학교 운영(기타)	기타	기초	2억
'12~'14		하일 한옥민박마을조성	21	민간/기초	42억	
전북	전주시	'10~'11	전통한옥 체험홍보장 건립(개별)	1	기초	7.2억
	남원시	'11~'14	광한루 주변 관광타운 조성사업	18	기초	236억
	익산시	'08~'14	함라한옥체험단지 조성(기존 한옥마을을 기반시 구축)	-	기초	185억
	고창군	'13~'14	고창읍성 주변 체험거리 조성사업	11	기초	11억
	완주군	'11	농촌체험관광시설(개별)	9	기초	9억
		'12	안티에이징센터 신축(노화방지센터)	2	기초	13억
		'12~'14	한지 게스트하우스 신축(개별)	2	기초	25억
		'12~'13	전통한지 생활문화 체험관 조성	2	기초	2억
		'11~'12	한옥메카 조성사업	-	기초	0.5억
		'11	한옥형 행복마을 조성(마을)	10	기초	3억
'12~'13		전통문화생태체험 테마파크 조성사업	3	기초	10억	
'12~'13	한옥 건축지원사업	13	민간	3.9억		
경북	경주시	'06~'12	교촌한옥마을 조성(마을)	19	기초	200억
	영천시	'11~'13	임고선원 전원한옥마을 조성(마을)	11	민간	40억
	군위군	'09~'11	내량리 전원마을(마을)	30	민간	60억
전남	여수시	'11~'12	2012여수세계박람회장 한옥마을 조성(마을)	14	공사	288억
		'11~'13	복산 전통 한옥 호텔 건립	111	민간	2,953억
		'09~'11	행복마을 조성사업(마을)	28	시군	28억
		'11	한옥지원사업(개별)	5	시군	0.85억
	순천시	'09~'13	행복마을 조성(9개 마을)	-	민간	204억
	나주시	'10~'12	행복마을 조성(2개 마을)	-	민간	95억
	구례군	'12~'14	피아골단풍지구 한옥전원마을조성(마을)	22	합동	36억
	보성군	'08~'12	행복마을 조성(5개 마을)	-	군	42억
		'10~'13	영천전원마을 조성(마을)	30	민간	27억
	강진군	'10~'12	성전월남 전원마을 조성(마을)	30	시군	60억
	해남군	'11~'12	행복마을 조성(4개 마을)	14	민간	85.5억
	영암군	'11~'12	주거변천사 야외전시장확대개발사업	16	시군	67억
		'09~'11	영암 목재문화체험장	1	시군	52억
	무안군	'09~'13	행복마을 조성(4개 마을)	-	시군	45억
전남	함평군	'11~'14	주포지구 한옥전원마을 조성(마을)	50	군	114억
		'11~'12	금덕지구 한옥마을 조성(마을)	22	군	33억
	장성군	'07~'12	행복마을 조성(4개 마을)	-	공사	458.5억
		'11~'12	청산도 슬로시티 건립사업	1	시군	4.5억
	완도군	'11~'12	보길도 윤선도 유적 정비 복원사업	2	시군	22억
		'11~'13	남동 전원마을조성	54	민간	65억
	진도군	'11~'12	돌목 행복마을 조성	14	민간	18억
		'10~'13	행복마을 조성(4개 마을)	13	군	97억
신안군	'10~'13	중도 방축 한옥형 전원마을	31	군	80억	

하지만, 이와 같은 노력에도 불구하고 공통된 기준 및 운영체계가 마련되지 않은 채 각 사업이 연계성 없이 독립적으로 추진됨에 따라 여러 문제점과 한계점이 나타나고 있다. 각각의 사업을 통하여 축적된 노하우 및 기술에 대한 공유가 이루어지지 않은 채 비효율적으로 운영되고 있으며, 한옥에 대한 수요자들의 구체적 특성과 한옥건축산업 시장의 성격에 대한 면밀한 분석 없이 일괄적이고 시혜적인 방법으로 추진되는 등의 문제점이 발생하고 있다. 일례로 실제 입주 가능한 수요자의 특성 분석에 따른 입지 선정 및 합리적인 분양가 산출에 실패함으로써 분양 위기를 겪고 있는 몇몇 한옥마을 조성사업을 통해 확인할 수 있다.

□ 정책방향의 전환을 통한 자생력 있는 한옥시장 형성 필요

현재 한옥은 매년 약 1,000호씩 신축²⁾되는 것으로 조사되며, 정부 및 각 지방자치단체의 한옥지원 조례 제정 및 사업 추진정책의 추세로 보아 향후 지속적으로 증가할 것으로 전망할 수 있다. 하지만 예산을 통한 한옥 확산과 지원금 통한 한옥 보급에는 그 한계가 있으며, 지속적인 한옥의 활성화를 위해서는 자생력 있는 한옥시장이 형성되어야 한다.

이에 안정적인 한옥시장을 형성하기 위하여 수요자와 공급자의 균형과 양자 간의 순환과정이 이뤄져야 한다. 그러나 지금까지는 가시적인 한옥의 양적 증가를 위한 방편으로서 ‘한옥의 산업화’ 등 한옥시장을 구성하는 요소 가운데 공급(생산) 측면의 정책 및 제도 개선에 대한 논의가 주를 이루었다고 볼 수 있다. 하지만 자생적인 시장을 형성하기 위해서는 자발적인 한옥의 수요 창출이 무엇보다 우선되어야 하며, 이에 기반한 시장의 활성화가 요구된다. 따라서 한옥 보급이라는 공급 위주의 관점에서 수요 중심의 정책방향으로 전환이 필요한 시점이다.

이를 위해 한옥에 거주하기를 희망하는 수요층에 대한 면밀한 조사와 분석이 요구되며, 실제 수요로 연계됨에 있어 저해 요인을 개선하기 위한 방안 마련이 필요하다. 또한 현재 진행 중인 한옥 관련 사업 가운데 사업성과(진행률 및 분양률)가 높은 사업과 낮은 사업에 대한 공급자 측면에서의 원인 뿐 아니라 수요자 측면에서의 문제 분석을 통하여 이를 보완할 수 있는 정책의 방향 설정이 요구된다.

2) 한국목구조기술인협회 김현중회장의 자문에 따르면, 2009년 전라남도에서 신축된 한옥 633동과 한국목구조기술인협회에서 배출한 기술인들이 종사하는 업체의 한옥신축 실적을 조사한 결과 매년 약 1000호씩 한옥이 신축되는 것으로 추정할 수 있다.(국토해양부(2010), 「한옥 환경성 평가 및 한옥건축 활성화 추진방안 연구2: 한옥건축 활성화 추진방안」, p.25)

2) 연구의 목적

본 연구는 한옥의 산업화를 촉진하기 위한 중장기 연구의 한 주제로써 수요 창출에 기반한 자생적인 한옥시장의 형성과 활성화를 위한 정책의 방향을 제시하는 것을 목표로 하며, 세부적으로 다음의 목적을 지닌다.

□ 수요창출에 기반한 한옥시장 활성화의 기본원칙 제시

현재 주택시장에서 한옥건축산업이 자리하는 위치 및 규모 등의 현황 분석과 인구변화 및 주택시장의 흐름 변화에 따른 한옥시장 형성 및 활성화의 가능성과 방향을 도출하고자 한다.

또한, 한옥에 거주하기를 희망하는 잠재적 수요층과 최근 한옥마을조성사업을 통해 입주한 실제 수요층에 대한 조사 및 분석에 기초하여 한옥의 수요 특성을 도출하고, 이를 바탕으로 한옥 수요창출을 위한 기본방향을 제시하고자 한다.

이와 더불어 현재 한옥 보급에 있어서 저해요소 및 방해요인으로 작용하는 한옥 공급시장의 현황 및 문제점을 토대로 개선방안을 도출하고, 향후 한옥의 수요 증대에 대비하기 위한 안정적인 한옥 공급시장을 확보할 수 있는 기본방향을 제시하고자 한다. 수요의 창출이 효과적이고 안정적인 공급 시장으로 이루어지는 한옥시장의 활성화를 위한 종합적인 기본방향을 제시하는 것이 본 연구의 주요한 목적 가운데 하나이다.

□ 한옥시장 활성화를 위한 관련 법·제도·정책의 방향 제시

연구를 통하여 얻어진 수요 측면과 공급 측면의 한옥시장 활성화 기본방향을 토대로 현재의 한옥 관련 법·제도·정책·사업을 비교·분석하여 향후 한옥 수요의 증가에 대응하기 위한 개선방안과 중장기적인 정책적 방향을 제시하고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

□ 공간적 범위

본 연구에서는 자생적인 한옥시장 활성화를 위한 구성요소로서 수요측면과 공급측면으로 구분하여 각각의 특성을 분석하였다.

두 요소 가운데 하나인 수요측면의 분석은 한옥시장 활성화를 위한 정책방향을 제시하는 본 연구의 기본 취지에 따라 특정 지역에 국한하지 않은 전국을 대상으로 하였다. 그러나 제주도의 경우 한옥의 지역적 분포 및 역사적 발전과정에서 특수성이 존재하므로 기타 지역과 동일한 정책방향을 제시함에 적합하지 않으므로 제외하였다. 또한, 실제 거주자 조사에 있어 최근 2년 이내 신축된 한옥의 신규 입주자를 대상으로 함에 따라 비교적 한옥 관련 사업의 진행률이 높은 전라남도 지역에 국한하였다.

공급측면의 분석은 본 연구의 기본 취지에 따라 특정 지역에 국한하지 않는 것이 적합하나, 공급업체 및 시장에 대한 기초적인 DB조차 구축되지 않은 현시점에서 전국단위를 대상으로 함에 한계가 존재한다. 특히 대다수의 지역에서 수요층이 제대로 자리매김하지 않은 실정이기 때문에 공급시장으로 보기에 매우 협소한 규모이며, 이 또한 지역별로 균일하게 형성되지 않고 분포에서 큰 차이가 나타난다. 따라서 현재 계획·진행 중에 있는 전국단위의 한옥관련 지원사업 및 공급업체에 대한 기초적 자료조사를 바탕으로 하되, 한옥마을 조성사업으로 인하여 협소하게나마 공급시장이 형성되었다고 할 수 있는 전라남도 지역을 대상으로 중점적으로 분석하였다.

□ 내용적 범위

본 연구에서는 한옥산업 진흥을 위한 선결조건으로서 한옥시장의 형성과 활성화에 대한 연구를 진행하였다. 여기서 ‘한옥시장’이라 함은 ‘수요자의 요구에 맞는 적정수준의 품질을 대량으로 공급이 가능함’의 의미를 내포한다. 따라서 기존 한옥의 보수 및 문화재급 전통한옥의 개축 등은 수요와 공급에서 그 사례가 제한적이며, 이를 통해 산업화를 유도하기에는 어려움이 있으므로 본 연구에서는 제외하고, 현대생활에 적합하고 중장기적으로 확대·확산할 수 있는 현대화된 한옥(근현대한옥, 신한옥, 한옥식 건축)³⁾을 대상으로

그 범위를 한정하였다.

현대화된 한옥 시장을 분석하기 위하여 시장의 구성요소인 수요와 공급의 측면으로 구분하고, 각각의 특성을 도출하였다. 수요층은 한옥에 거주할 의사가 있는 계층과 현재 한옥에 살고 있는 거주자를 대상으로 하였으며, 공급층은 공급주체에 따라 중앙정부, 지방자치단체, 공공기관 및 민간사업자를 대상으로 하고 공급업체는 설계업체, 시공업체와 재료 가공업체를 대상으로 하였다.

수요자 특성의 분석 결과를 바탕으로 한옥의 수요를 창출하기 위한 정책적 방향을 제시함과 동시에 이를 저해하는 문제점에 대한 제도 및 정책의 개선 방안을 제시하였다. 또한 공급자 특성의 분석 결과를 바탕으로 현시점에서 개선이 되어야 할 문제점과 향후 공급 증대에 방해요인을 분석하여 중장기적으로 안정적인 공급시장을 형성하기 위한 제도와 정책의 개선 방향을 제시하였다. 위의 결과를 종합하여 한옥시장을 활성화하기 위한 정책적 방향을 제시하였다.

2) 연구의 방법

□ 이론고찰 및 통계자료 분석

본 연구의 내용적 범위인 ‘현대화된 한옥’의 개념을 정립하고자 관련 법령 및 조례에서 나타나는 한옥의 정의 및 분류와 선행 연구에서 제시한 한옥의 개념을 종합적으로 고찰하였다.

또한, 주택의 한 유형으로써 한옥시장이 자리하기 위해 주택시장의 흐름 및 주택 수요의 변화를 파악할 필요가 있으며, 이를 위해 사회구조 및 인구변화와 같은 사회적인 요인과 관련한 이론 고찰을 바탕으로 객관적 데이터로서 통계자료를 분석하였다. 이와 더불어 현재 가장 취약점으로 지적되는 한옥시장 규모에 대한 통계자료의 부재를 보완하기 위하여 건축산업 전반과 주택시장의 흐름에 대한 분석자료에 바탕하여 한옥시장의 규모 및 범위를 도출하였다.

3) 근현대 이후 전통한옥에서 조금씩 변형되어 지어진 도시형 한옥과 같이 전통한옥이라 지칭하기 힘든 생활한옥과 새로 신축되고 있는 현대한옥을 포함하며, 신한옥이란 한국 전통적인 목구조 방식과 외관을 기본으로 하되, 복합적인 구조 방식과 혁신적인 시공방식, 성능 향상된 재료 등으로 구축된 건물을 의미하며, 미래 한국의 일상적 주거문화로서 역사·문화·환경적으로 지속가능한 주거공간이 되어야한다고 명기하고 있다.(국토해양부(2010), 「한옥 활성화 실천방안 연구」, pp. 20~30.) 이후로는 이를 ‘신한옥’ 이라고 표기한다.

□ 설문조사 및 심층면담

제주도를 제외한 전국 8개 시·도 단위의 만 30세 이상에서 65세 이하의 주택소유자 가운데 한옥에 거주를 희망하는 수요자를 대상으로 설문조사를 시행하고, 한옥의 수요자 특성을 도출하였다. 체계적인 설문조사 진행을 위하여 주택연구와 관련한 설문조사의 경험이 풍부한 전문업체와 용역을 진행하였다. 또한, 최근 2년 이내 신축 한옥 입주자(분양자)를 대상으로 심층면담을 실시하고, 이를 통해 한옥의 실거주자 특성을 도출하였다.

□ 관련 계획 분석 및 현장 답사

현재 한옥 관련 사업이 활발하게 이루어지고 있는 전라남도지역을 중심으로 한옥 설계 및 시공, 자재 수급 및 유통과 관련한 업체의 현황을 조사하였다. 보다 심층적인 분석을 위해 규모와 실적을 기준으로 선별한 일부 업체의 실제 사업 현장을 방문하고 면담조사를 실시하였다. 또한 전라남도 일대 행복마을사업지구 가운데 분양 중에 있는 마을을 대상으로 현장 조사를 실시하여 실제 사업의 진행과정 및 현황을 분석하고 이에 따른 시사점을 도출하였다.

□ 관련 정책 및 제도·사업 분석

현재 중앙정부 및 지방자치단체에서 진행 중에 있거나 계획(예정) 중인 한옥 관련 정책 및 지원사업을 조사분석하고, 건축법, 주택법 등과 같은 한옥과 관련한 법·제도를 검토하였다. 이를 종합하여 한옥시장 활성화의 저해요인을 도출하고, 향후 개선방향을 제시하였다.

□ 관련 전문가 자문 및 의견 수렴

한옥 관련 수요조사 연구를 진행해온 관련 전문가 자문을 통하여 설문조사의 대상 선정 및 내용을 보완하였다. 또한, 한옥 설계 및 시공, 자재 수급 및 유통과 관련 업계종사자의 자문을 통하여 의견을 수렴하고, 한옥 지원사업을 추진 중에 있는 중앙정부 각 부처 및 지방자치단체의 관련 공무원 자문회의를 통하여 의견을 수렴하여 보다 실효성 있는 정책방향을 제시하였다.

3) 연구의 구성 및 흐름

2장에서는 수요층의 변화에 대응하기 위하여 인구변화의 추이와 주택시장 흐름의 변화에 대하여 고찰하였다. 중장기적으로 한옥시장의 활성화를 위한 정책방향을 제언하기 위하여 현재의 주택시장에서 목조 및 한옥건축 시장의 통계자료에 대한 분석을 바탕으로 한옥시장의 규모 및 범위를 파악하였다. 이를 통해 인구사회학적 관점에서 장래에 한옥의 수요층 특성에 대해 예측하고, 한옥시장 형성 및 활성화의 가능성과 방향을 제시하였다.

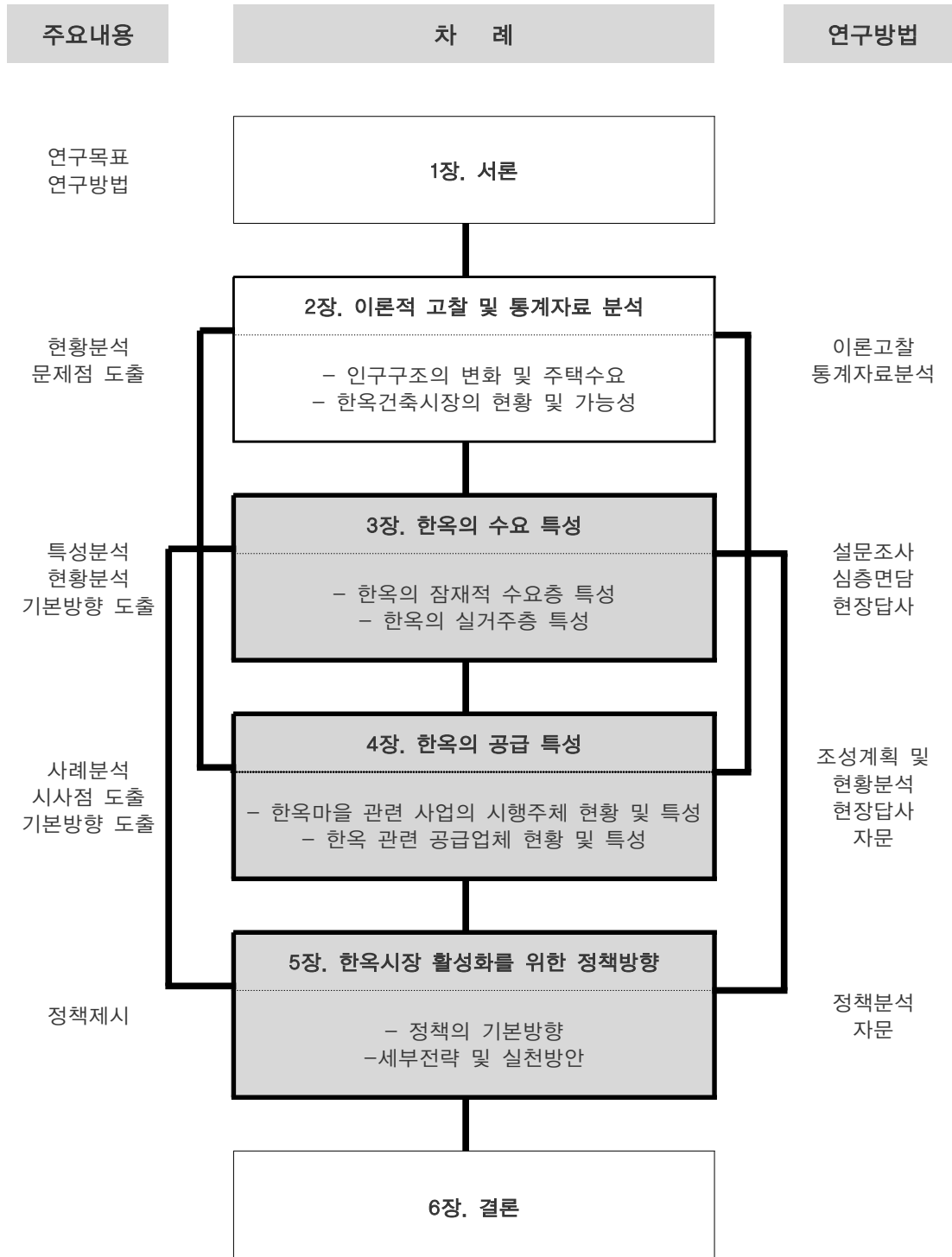
3장에서는 한옥의 수요자 특성 분석에 기초한 수요창출을 위한 기본방향 제시하였다. 한옥 거주 희망자 대상의 설문조사를 토대로 잠재적 수요층의 특성을 도출하고, 최근 신축 한옥 입주자 대상의 심층면담조사를 토대로 실제 수요층의 특성을 도출하였다. 현재 거주자의 수요특성과 거주희망자의 수요특성을 교차 비교분석하여 나온 결과에 기초하여 중장기적으로 한옥의 수요를 창출하기 위한 기본 방향을 제시하였다.

4장에서는 한옥의 공급자 특성 및 현황 분석에 기초한 한옥 공급의 활성화 방안을 제시하였다. 중앙정부 및 지방자치단체, 공공기관, 민간사업 주도의 한옥지원사업 및 한옥 마을조성사업 관련 계획을 분석하고, 현장답사 및 사업 담당자 자문회의를 통해 현재 한옥지원사업의 문제점과 시사점을 도출하였다. 또한, 설계 및 시공 업체 등의 한옥 관련 공급업체의 현황 조사와 면담조사를 통해 문제점과 시사점을 도출하였다. 이를 토대로 한옥 공급의 활성화를 위한 개선방향을 제시하였다.

5장에서는 2장에서 도출한 한옥시장의 장래 수요 예측 결과와 3·4장에서 도출한 수요 특성 및 공급 특성을 종합·비교한 결과를 토대로 한옥의 수요창출을 위한 실효성 있는 정책방향을 제시하였다. 또한, 이를 통해 수요자와 공급자의 균형과 양자 간의 순환과정을 이끌어냄으로써 자생력 있고 지속가능한 한옥시장을 활성화할 수 있는 정책방향을 제시하였다.

6장에서는 전체 연구내용에 대해 요약하고, 향후 수요창출에 기반한 한옥시장 활성화를 위한 정책의 방향 및 과제를 제언하였다.

[표 1-4] 연구의 구성 및 흐름



3. 선행연구 검토

1) 선행연구 고찰

본 연구와 관련이 있는 기존의 연구는 크게 한옥의 보급 확대를 통한 활성화 방안을 제안하는 연구와 한옥 기술개발 및 산업화를 통한 활성화 방안을 제안하는 연구로 구분된다. 또한, 별도로 한옥의 수요자 인식 및 특성에 대한 조사연구가 있다.⁴⁾

□ 한옥의 보급 확대 및 활성화 관련 연구

한옥의 보급 확대와 관련된 연구는 한옥에 대한 기초적인 DB구축 방안 제시, 한옥 활성화를 위한 정책의 방향 설정, 신한옥마을 조성사업의 계획기준 및 방향 제안의 연구로 구성되며, 주요 연구사례로는 문화체육관광부(2007), 국토해양부(2010), 전봉희(2008)(2009), 한국토지주택공사(2009), 이강민(2011), 권영상 외(2011) 등이 있다.

문화체육관광부(2007)는 한옥을 활성화하기 위한 정책의 기초단계 연구를 진행하였고, 전봉희(2008)(2009)는 한옥에 대한 기법과 법식 정보, 한옥의 시공 및 설계와 관련한 인적·물적 네트워크 정보에 대한 DB를 구축하기 위한 방안을 제시하고, 이를 건축주와 건축가, 시공사 모두가 손쉽게 접근할 수 있도록 아카이브를 구축하는 방안을 제시하였다.

또한, 전봉희(2009)는 일본과 우리나라의 목조주택 시장 현황에 대한 비교·분석을 바탕으로 신한옥 보급 활성화를 위한 방안을 제안하였고, 국토해양부(2010)는 한옥의 친환경 성능 및 녹색건축으로서 구체적인 성능에 대한 연구와 한옥 관련 정책 및 사업, 관련 산업체 등의 현황을 조사·분석함으로써 한옥 활성화의 기본방향을 제시하였다.

이강민(2011)은 공공건축물에 대한 한스타일 디자인 적용 방안을 제시하고, 이를 통한 한옥의 보급 및 체험 기회 확대, 한옥의 활성화 방안에 대해 제안하였다.

또한, 한옥마을 조성의 계획 기준 및 방향을 제안하는 연구에 있어 대표적으로 한국토지주택공사(2009)는 아파트 등의 공동주택으로 획일화되는 도시경관에 다양성을 부여하고자 전통한옥마을의 현대적 계승으로서 신한옥마을 시범사업을 기획하고, 구체적 시행방향 및 사업성 평가, 기준 마련을 위한 총체적 연구를 수행하였다. 또한, 다양한 의견을 중

4) 본 연구는 한옥의 수요 창출을 통한 시장 활성화를 목표로 함에 따라 기존 한옥마을의 보전 및 관리에 대한 선행 연구는 포함하지 않았다.

합하기 위해 신한옥마을에 대한 디자인 공모전을 함께 진행하였다.

권영상 외(2011)는 기존의 마을 조성과 관련된 정부의 계획지침과 대표적인 국내외 한옥마을을 분석하고, 한옥마을을 조성할 경우 적용될 수 있는 계획기준을 제시하였다.

□ 한옥의 산업화 관련 연구

한옥의 산업화와 관련된 연구는 한옥산업의 현황과 과제, 기반구축 방안 등에 대한 연구로 구성되며, 대표적으로 국토해양부(2009), 한재수(2009), 심경미(2011) 등의 연구가 진행되었다.

국토해양부(2008)는 현대의 일반주거 양식을 수용할 수 있는 신한옥 개발을 위하여 한옥 활성화를 위한 관련 제도 및 기술기반 조성, 한옥마을 조성 연구 등 총 3개 세부연구로 구분하여 수행하였고, 이 연구를 시작으로 이후에 국토해양부에서 수행하는 한옥관련 국가정책연구가 본격적으로 진행되었다.

한재수(2009)는 한옥의 지속가능한 발전 요소로서 좌식생활과 관련된 요소에 초점을 맞춰 현대생활에 맞는 실용화된 평면구성 개발의 필요성, 한옥의 본원성을 지닌 짜 맞추는 가구 구조법의 공업화, 도시화 한옥 개발의 필요성 등의 한옥 산업화를 위한 실용화 방안을 제안하였다.

이 밖에도 한옥의 산업화와 관련한 논의는 다양한 포럼 및 심포지엄에서 이루어졌다. 대표적으로 권영상(2008)은 일본의 전통목조주택 현대화 사례 분석과 한옥건축의 주요 분석을 기반으로 한옥의 기술개발연구와 정책적 지원에 대해 발제하였고, 양윤식(2010)은 한옥 통합시공시스템에 한정하여 한옥 산업화 기반 구축의 방향에 대해 발제하였다. 심경미(2011)는 한옥 설계 및 시공업체 현황을 기반으로 향후 한옥 관련 사업체 현황에 대한 DB체계 구축, 이를 통한 한옥의 기술 공유 및 자재 표준화, 성능 개발, 관련 전문인력 양성 등의 방안에 대해 논의하였다.

또한, 한옥의 산업화와 관련한 기술개발에 대한 연구는 한옥의 건축 기술기준 및 표준모델 개발 연구로 구성되며, 대표적으로 최중현 외(2007), 국토해양부(2009), 산림청(2010), 정영수 외(2010), 이재욱 외(2011) 등의 연구가 진행되었다.

국토해양부(2009)는 신한옥을 주요 대상으로 크게 총 5개 분야로 구분하고, 실용성

있는 한옥건축 연구를 위해 산·학·연이 연계하여 협동연구를 수행하였다. 구체적으로는 신한옥의 성능기준 연구, 한옥건축 부·자재 규격 기준과 공간 모듈 개발, 보급형 한옥 설계 과정과 시범 설계안 개발, 한옥건축 DB 아카이브 체계 구축, 한옥마을 계획 기준 연구 등에 대해 연구하였다. 이와 관련하여 국토해양부·한국건설교통기술평가원(2009~2013)에서 총 사업비 360억원(국비 270억원, 민간 90억원)을 투입하여 한옥기술개발R&D사업을 추진 중에 있다.

정영수 외(2010)는 신한옥의 공정 및 원가 중심의 사업관리 과학화와 정보화 기반을 위한 우선과제로서 표준 공종분류체계안을 제안하였고, 이재욱 외(2011)는 신한옥의 부재 요소에 대한 조사와 성능 개선 방법, 그에 따른 난방 에너지의 저감량에 대한 평가 등을 연구하였다.

산림청(2010)은 국산재를 활용하여 한옥을 적정 비용으로 건축할 수 있도록 모듈별, 부재별 규격과 표준 모델을 개발하고, 한옥의 공업화를 위한 설계 및 시공 기술의 방향을 제안하고, 이를 설계도면 및 모형 제작을 통해 연구결과를 시연하였다.

최중현 외(2007)는 현대한옥을 대상으로 건축 전용 CAD시스템인 ArchiCAD 시스템의 GDL 및 API 함수를 사용하여 현대한옥의 구성요소별 지능형 모델러를 개발하였다.

□ 한옥의 수요 및 인식 관련 연구

한옥 수요인식과 관련된 연구는 주체에 따라 개인, 정부 및 기관에 의하여 이루어졌으며, 조사 범위에 따라 한옥, 목조주택, 한옥마을을 대상으로 이루어졌다. 주요 연구사례로는 서울시정개발연구원(2006), 경기도시공사(2008), 국토해양부(2008), 문화재청(2008), 주택토지공사(2009)(2011)등의 공공기관(7회) 및 개인 연구자(7회)에 의해 2006년부터 총 14여회에 걸쳐 한옥에 대한 수요자 선호도 및 인식 조사가 진행되었으며, 최근에는 권영상(2010), 최상희 외(2011)의 연구가 진행되었다.

세부적으로는 조사 대상에 따라 일반인, 한옥 실거주자, 전문가로 구분되며, 조사방법은 대다수가 설문지를 통한 질문조사 방식을 취하고 있다. 조사 지역의 범위에 있어 국토연구원(2008)(2009), 신영국·조명은(2010)의 연구 등 총 3회에 걸쳐 전국단위를 대상으로 진행되었으며, 서울 및 경기권은 총 5회, 전라남도 및 광주지역을 대상으로 총 3회, 의정부 민락지구 및 수원 광교신도시 등 특정 개발지구를 대상으로 각 1회, 대전광역시

대상으로 1회에 걸쳐 조사가 진행되었다.

설문조사 내용에 있어 대다수가 한옥에 대한 경험 및 장·단점 등의 일반인의 한옥에 대한 인식을 묻는 질문으로 구성되었으며, 국토해양부(2008), LH(2011)는 한옥거주희망자를 대상으로 한옥단지 및 건축물 규모, 입지조건, 거주 용도, 희망가격 등의 한옥구매의 결정 요인에 대한 보다 구체적인 질문 내용으로 구성되었다.

하지만, 대다수의 연구에서 한옥 거주 희망자 예측에 있어 제한조건 없이 전 연령층의 일반인을 대상으로 함으로써 구체적인 수요층의 특성을 도출함에 한계가 존재한다. 최근 LH(2011)에서는 비교적 고가의 한옥 건축비용을 고려하여 초기단계의 한옥시장을 형성하는데 가능성이 있는 수요층의 특성을 도출하기 위하여 ‘만30~59세 기혼자 중 자가주택 소유자’에 한하여 설문을 시행하였다. 신한옥의 구매를 결정하는 주요인을 심층적으로 분석하고, 이를 바탕으로 신한옥주거단지의 기본구상 및 사업모델을 제시한 특이점이 있다. 하지만, 조사지역에 있어 서울 및 경기지역(인천 제외)에 국한되고, 조사대상 선정에 있어 Baby Boom세대를 포함한 50대 후반 이상의 계층이 누락되었다. 이는 고령사회 및 초고령사회로의 진입과 노년층의 경제력 변화와 은퇴 및 결혼한 자녀의 출가에 따른 환경변화 등과 같은 사회경제적인 변화를 고려하였을 때 한옥에 대한 잠재적 수요층의 큰 비중을 차지할 수 있는 Baby Boom세대의 특성을 반영하지 못한 한계점이 존재한다.

종합하면, 기존의 한옥 수요 및 인식에 관한 연구는 주로 수요자의 주택유형에 대한 선호도 결과와 한옥의 장단점에 대한 결과를 도출함으로써 한옥시장 활성화를 위한 정책방향으로 이어지지 못한 한계점이 존재한다. 이에 본 연구에서는 현재까지의 한옥에 대한 수요자 조사연구의 한계점을 보완하고, 보다 실제적 수요층의 특성을 도출하며, 이를 바탕으로 한옥에 대한 수요창출과 한옥시장 활성화를 위한 정책방향을 제시하고자 한다.

[표 1-5] 한옥의 수요 및 인식에 대한 선행연구 검토

주체	연구자	대상지역 (표본수)	설문대상	분석단위	분석방법	분석내용	한계점
개인	강만호 주석중 (2007)	광주 광역시 (473)	일반인 (39세 이하, 40~49세 , 50세 이상	목조주택 / 한옥	교차분석 분산분석 회귀분석 요인분석	<ul style="list-style-type: none"> • 목조주택에 대한 선호도 (일반인) • 목조주택 설계 경험(전문가) • 일반인과 건축 실무자의 인식비교 • 목조주택의 수요 	<ul style="list-style-type: none"> • 목조주택을 중점적 대상으로 한옥에 대한 분석이 거의 다뤄지지 않은 한계점 존재 • 광주광역시를 대상으로 지역적 범위가 한정됨

주체	연구자	대상지역 (표본수)	설문대상	분석단위	분석방법	분석내용	한계점
개인			기혼자), 전문가 (건축사 사무소 직원) (30세 이하, 31~40세, 41세 이상)			<ul style="list-style-type: none"> • 건축비 예상가격 • 실제 구입가능 가격 및 보급화 방안 분석 	
	김지민 (2007)	전남, 광주 광역시 (728)	한옥 거주자 (20대~ 70대)	한옥	교차분석	<ul style="list-style-type: none"> • 한옥에 대한 일반적 인식 <ul style="list-style-type: none"> - 한옥의 가장 좋은 점 - 한옥에서 가장 좋은 내 부공간 - 한옥에서 가장 좋은 외 부공간 - 한옥의 지속가능성 - 한옥이 사회에 계승되 지 못하는 원인 • 한옥 건립 의향 <ul style="list-style-type: none"> - 한옥을 지을 경우 예상 되는 어려움 - 한옥의 사용 용도 - 평당 300만원 정도의 경우 한옥 건축 의향 - 주거용 한옥의 규모 - 대지면적 - 부속채 건립 의향 • 건축비 및 개선부분 <ul style="list-style-type: none"> - 적정 건축비 - 한옥의 개선 부분 - 현대건축 재료 사용 • 한옥단지 조성 <ul style="list-style-type: none"> - 주거용 단지 조성의향 - 한옥단지의 적정 규모 - 단지 내 가구별 대지 면적 • 한옥 보급 정책 <ul style="list-style-type: none"> - 한옥 보급 기민(단체) - 한옥 보급을 위한 건축비 지원 - 건축비 지원 금액 	<ul style="list-style-type: none"> • 전라남도과 광주광역시 를 대상으로 지역적 범 위가 한정됨
	백선영 안건혁 (2009)	서울 (98)	건축, 도시, 예술 관련 전문가 (29세 이하, 30~39세)	한옥 밀 집 지구	계층분석 (AHP)	<ul style="list-style-type: none"> • 한옥 밀집지구의 가치평 가체계 도출 <ul style="list-style-type: none"> - 한옥밀집지구의 가치 평가(미적가치, 역사적 가치, 장소적 가치, 활용가치, 경제적 가치) - 한옥밀집지구의 평가영역 	<ul style="list-style-type: none"> • 전문가의 기준이 불명 확하며, 학계 및 실무 등 다양한 분야의 전문 가 대상의 설문이 이루 어지지 못한 한계 • 서울시를 대상으로 지 역적 범위가 한정됨

주체	연구자	대상지역 (표본수)	설문대상	분석단위	분석방법	분석내용	한계점
개인			40세 이상)			(역사성, 심미성, 활용 가능성, 추진여건)	
	전병혜 외 2인 (2010)	서울 도심 (157)	한옥 거주자 (20대~ 70대 이상)	마을	조건부 측정, 로짓분석	<ul style="list-style-type: none"> 한옥주거지 보전에 관한 주민의식실태 <ul style="list-style-type: none"> 응답자 특성 한옥에서의 거주 만족도 한옥주거지 보전의식 실태 한옥주거지의 보전가치 평가 및 영향요인 <ul style="list-style-type: none"> 주민의 지불의사금액 보전의향에 따른 지불 의사 지역별 한옥주거지 보전 가치 진단 <ul style="list-style-type: none"> 지역별 보전선택확률 보전정책에 대한 선호 순위 	<ul style="list-style-type: none"> 기존의 한옥주거지 보전에 대한 조사 및 분석으로 신한옥은 거의 다뤄지지 않은 한계점 서울도심의 한옥거주지만을 대상으로 지역적 범위가 한정됨 성북구, 동대문구, 서대문구 등지의 한옥주거지역은 주민 의식 조사대상에서 누락됨
	이창재 최일 (2010)	전남 행복마을 (131)	한옥 거주자 (10대~ 70대), 전문가 (전통건축 설계자)	마을	교차분석 분산분석	<ul style="list-style-type: none"> 한옥 거주자 정주성 평가 <ul style="list-style-type: none"> 마을의 물리적 환경 평가 주거의 물리적 환경 평가 주거 규모에 대한 평가 실별 규모에 대한 평가 마감재 시공성 평가 실내환경에 대한 평가 행태인자 평가분석 선호하는 공간 및 불편한 공간 분석 <ul style="list-style-type: none"> 부속채 건립 의향 분석 이주시 주거형태 분석 한옥의 인식도 평가 <ul style="list-style-type: none"> 한옥의 일반적 인식 한옥의 현대화에 대한 인식 한옥의 규격화·모듈화에 대한 인식 	<ul style="list-style-type: none"> 전남 행복마을만을 대상으로 지역적 범위가 한정됨
	신영숙 조명은 (2010)	전국 (120)	일반인 (20대, 30~40대, 50~60대)	마을 / 아파트	교차분석 분산분석 요인분석	<ul style="list-style-type: none"> 한옥의 일반적 인식 선호하는 한옥형 주거형상 한옥형 아파트 특성에 대한 선호와 요인 마루, 마당 공간의 선호 	<ul style="list-style-type: none"> 한옥형 아파트의 실내 공간으로 제한하여 한옥의 외부적 요소에 대한 수요자 인식파악에 한계가 있음
	이성경 (2010)	대전 (20)	일반인 (20~ 60대)	마을	빈도분석 심층면담	<ul style="list-style-type: none"> 한옥에 대한 일반인의 인식 <ul style="list-style-type: none"> 한옥의 인정 범위 한옥의 장단점 현대식 창호의 사용 현대식 기와지붕의 사용 대청마루의 거실화 한옥 건립시 고려사항 	<ul style="list-style-type: none"> 대전시만을 대상으로 지역적 범위가 한정됨 심층면담 결과 해석의 깊이 측면에서 한계가 있음

주체	연구자	대상지역 (표본수)	설문대상	분석단위	분석방법	분석내용	한계점
						<ul style="list-style-type: none"> - 한옥 관련 정보 습득 - 한옥 건립시 입지 선택 - 한옥 건립시 규모 선택 - 공구성 선택 - 조형요소의 선택 	
공공 기관	서울 시정 연구원 (2006)	서울 도심 (90)	한옥 거주자	건축물 / 마을	빈도분석	<ul style="list-style-type: none"> • 주민만족도 • 개보수지원 및 요구 • 한옥 매각 및 개발 • 한옥보존의지 	<ul style="list-style-type: none"> • 서울시를 대상으로 지 역적 범위가 한정됨
	문화재 청 (2008)	서울북촌 전주 (200)	한옥 거주자 (20~29세, 30~39세, 40~49세, 50~59세, 60~69세)	마을	빈도분석 교차분석	<ul style="list-style-type: none"> • 고도보존 정책 필요성에 대한 인식 • 고도보존 정책에 대한 측 면별 인식 • 고도보존 정책의 인식과 향후 기대감차이 • 고도보존 우선 사업 순위 • 바람직한 주민지원 사업 • 토지 매입시 거주지 이전 의향 • 토지 매입시 거주지향 이 주단지 주택형태 • 바람직한 고도보존 추진방향 	<ul style="list-style-type: none"> • 고도보존에 관한 거주 자 인식을 주로 다루고 있어 한옥에 대한 일반 적 수요자의 분석에 한 계가 있음 • 북촌 및 전주를 대상 으로 하여 지역적 범위 가 한정됨
	국토 해양부 (2008)	전국 (1,007)	일반인 (20~ 60대)	건축물 / 마을	교차분석	<ul style="list-style-type: none"> • 한옥 거주경험 및 인식 실태 <ul style="list-style-type: none"> - 한옥 거주 경험 - 한옥 주거수준 인식 - 한옥 개념 정의 - 한옥의 장점 - 한옥의 단점 • 한옥 희망 활용 및 구조 <ul style="list-style-type: none"> - 현대적 공간 활용 의향 - 유지를 희망하는 구조 • 한옥 거주 및 신축 수요 <ul style="list-style-type: none"> - 향후 거주희망 주거형태 - 한옥 거주 희망 및 비 희망 이유 - 한옥 희망 소유 형태 (신축 수요) - 한옥 희망 거주시기 - 한옥 거주 용도 - 한옥 문제점 개선시 우 선적 입주 의향 - 한옥 신축 시 지불 비용 - 한옥의 효과적 건축용도 (단독주택 제외) • 한옥 마을 인식 및 수요 <ul style="list-style-type: none"> - 한옥마을사업 인지도 - 개별 한옥 vs. 한옥마을 - 한옥마을 조성 찬성도 	

주체	연구자	대상지역 (표본수)	설문대상	분석단위	분석방법	분석내용	한계점
공공 기관						<ul style="list-style-type: none"> - 한옥마을 적정 규모 - 한옥마을 희망 위치 - 한옥마을 위치 선정시 주요 고려사항 	
	경기 도시 공사 (2008)	수원 광교 신도시 (208)	일반인 전문가	건축물 / 마을	빈도분석	<ul style="list-style-type: none"> • 한옥인식 • 입주 및 단지조성 • 공급 및 지원방안 	<ul style="list-style-type: none"> • 수원 광교신도시만을 대상으로 하여 지역적 범위가 한정됨
	국토 연구원 (2009)	전국 (560)	가구방문 1:1설문조 사, 부동산 중개업소 설문조사, 전문가 설문 (공무원, 연구원 대학교수, 건설업 종사자 등) (40대 미만, 40대~60 대, 60대 이상)	건축물	회귀분석 로짓분석	<ul style="list-style-type: none"> • 가구주 특성 • 주거 특성 • 주택가격 및 주거비 부담 • 현재 주택유형 선택시 고려사항 • 이상적 주택유형과 이사계획 • 주택유형 선호 이유 • 희망하는 단독주택 특성 	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택만을 주 대상으로 하여 한옥에 대한 내용이 거의 다뤄지지 않음
	LH (2009)	의정부 민락지구 (500)	일반인 (26~39세, 40~49세, 50~59세, 60세 이상)	건축물 / 마을	교차분석	<ul style="list-style-type: none"> • 주택구입에 대한 인식 <ul style="list-style-type: none"> - 신규주택 구입희망 시기 - 신규주택 구입시 기대 가격 - 주택 구입시 고려 요소 • 한옥에 대한 인식 <ul style="list-style-type: none"> - 한옥 거주 경험 - 한옥의 장점에 대한 인식 - 한옥의 단점에 대한 인식 - 한옥 구입시 지불의사 비용 - 주택유형별 구입의사 • 신한옥마을 시범사업 수용성 <ul style="list-style-type: none"> - 의정부 신한옥마을 조성 인지도 - 의정부 신한옥마을의 주거용도 적합성 - 의정부 신한옥마을 분 	<ul style="list-style-type: none"> • 의정부 민락지구만을 대상으로 하여 중점적인 설문이 이루어져 한옥에 대한 일반적 수요자 관점에서의 분석에 한계가 있음

주체	연구자	대상지역 (표본수)	설문대상	분석단위	분석방법	분석내용	한계점
공공 기관						양의사 - 의정부 신한옥마을 분 양시 고려요소 - 의정부 신한옥마을 투 자가치 인식 - 분양시 희망 대지 및 건축면적 - 분양시 분양가격 수준 및 평형별 건축비 • 신한옥마을 타깃그룹 특성 및 수요분석 - 타깃그룹의 신한옥마을 인식분석 - 타깃그룹의 신한옥마을 선호주택 - 타깃그룹의 신한옥마을 분양 규모 주택	
	LH (2011)	서울 경기 (200)	일반인 (30~ 59세)	건축물 / 마을	회귀분석	• 신한옥의 잠재적 수요 및 소비자 특성 - 신한옥 잠재적 수요의 공간적 분포 - 지역별 신한옥의 잠재 적 수요 비교 - 신한옥의 잠재적 수요 계층 특성 - 신한옥주거단지의 요소 별 개발방향 • 신한옥의 구매에 영향을 미치는 결정 요인 - 신한옥 잠재적 수요예측 - 구매의향의 결정요인 및 영향력	• 신한옥의 잠재적 이용 가능성이 높은 20대 신세대층과 60대 노년 층이 설문에서 제외되 어, 표본의 대표성이 부족한 한계가 있음 • 서울 경기지역을 대상 으로 하여 지역적 범위 가 한정됨

2) 본 연구의 차이점

지금까지의 선행연구는 크게 한옥 활성화 및 산업화에 대한 연구와 한옥 수요자 선호도 및 인식에 대한 연구로 나누어 볼 수 있다. 한옥 활성화 및 산업화 연구에서는 한옥의 보급이라는 큰 주제 아래 ①제도 및 정책, ②한옥건축기술 개발, ③한옥마을 조성, ④한옥건축산업, ⑤한옥모델 및 디자인에 대한 연구가 이루어져왔다. 이는 한옥시장이 활성화되지 않은 현 상황에서 정부 및 공공기관, 각 연구기관 등에서 지속적으로 연구를 진행해온 점에서 의의가 크다고 할 수 있다. 그러나 주로 한옥의 양적 증가를 위한 보급 및 확산의 관점에서 공급(생산)측면의 정책 및 제도 개선에 대한 연구로 수요자적 관점이 배제됨으로써 실제 한옥 확산으로 연관성을 가지기에는 한계가 있다.

한옥 수요자 선호도 및 인식에 대한 연구는 ①조사 대상에 따라 일반인, 한옥 실거주자, 전문가 대상으로 구분되며, ②조사방법은 대다수가 설문지를 통한 질문조사 방식을 취하고 있다. ③설문조사 내용은 대다수가 한옥에 대한 경험 및 장·단점 등의 일반인의 한옥에 대한 인식을 묻는 질문을 담고 있으며, 한옥거주희망자를 대상으로 한옥단지 및 건축물 규모, 입지조건, 용도, 희망가격 등의 한옥구매의 결정 요인에 대한 질문을 담고 있다. 하지만, 조사지역에 있어 서울, 수도권 및 일부 신도시 등의 일부지역에 한정됨으로써 지역적 여건 및 연령별·계층별로 다양하게 나타나는 한옥 수요 특성을 밝히는데 한계가 있다. 또한, 수요자 특성에 대한 분석으로 그친 채 정책으로 연계되지 못한 한계가 있다.

이에 본 연구에서는 기존 연구의 한계점을 극복하고자 지속적인 한옥의 활성화를 위해서는 자발적인 수요 창출이 무엇보다 우선되어야 하며, 이에 따른 합리적인 공급의 확대와 자생력 있는 시장 형성이 필수적이라는 관점에서 접근하고 한다. 기존의 공급 위주의 관점에서 나아가 수요창출을 유도할 수 있는 정책방향을 제시하고자 하며, 이를 위해 인구구조 및 주택시장 전반의 흐름에 따른 수요 변화 분석과 한옥에 대한 수요 및 공급 측면의 특성에 기초하여 한옥시장 활성화를 위한 정책의 방향을 제시하고자 한다.

제2장 이론적 고찰 및 통계자료 분석

1. 한옥의 정의와 분류
2. 인구구조의 변화와 주택수요
3. 한옥건축시장 현황
4. 한옥시장 활성화를 위한 시사점

1. 한옥의 정의와 분류

1) 한옥의 정의

□ 한옥 정의의 필요성

제 1 장에서 서술한 바와 같이 한옥에 대한 관심이 점차 증대되는 현재의 상황에서 한옥 관련 정책을 수립하고 각종 지원을 효과적으로 수행하기 위한 기준으로써 한옥의 분류와 개념 정립이 필요하다. 이는 정책 입안자, 실행자, 수혜자, 일반 국민과 같이 한옥을 접하는 그 주체가 다양하며, 각 주체의 성격에 따라 한옥에 대한 인식이 상이하게 분포하고, 대상으로서의 한옥 또한 지역, 문화, 건립시기, 용도 등에 따라 개념에 차이가 나타나기 때문이다. 따라서 한옥의 개념 및 범위에 따른 보존 및 보전, 활성화의 대상을 규정하고, 그에 적합한 정책 수립과 효율적인 지원책 마련이 필요하다.

특히 현대에 짓는 한옥의 경우 법규상 명확한 용어로 정의되지 못한 채 지역별, 부처별로 그 기준이 달라 효과적인 정책 수립이 어려우며, 각종 지원사업에서 비효율적인 문제가 발생하는 것이 현실이다. 특히 신축되는 한옥의 경우 ‘신한옥’, ‘개량한옥’, ‘현대한옥’ 등 다양한 용어가 혼용되며 이러한 경향이 더욱 뚜렷이 나타나고 있다.

따라서 본 장에서는 법·제도상의 한옥에 대한 정의와 선행 연구에서 한옥에 대한 개념을 고찰하고, 이를 바탕으로 본 연구의 범위로서 한옥시장 활성화를 위한 그 대상과 개념을

정립하고자 한다.

□ 한옥의 제도적 정의

• 법령

제도상에서의 한옥에 대한 정의는 상위법에 해당하는 건축법 시행령과 관광진흥법 시행령에서 찾아볼 수 있다. 각각의 법규에서 정의하는 한옥의 개념은 다음과 같다.

건축법 시행령 제2조에서는 한옥을 “기둥 및 보가 목구조 방식이고 한식지붕틀로 된 구조로서 한식기와, 벚짚, 목재, 흙 등 자연재료로 마감된 우리나라 전통적인 양식이 반영된 건축물 및 그 부속건축물”로써 정의한다. 이를 통해 기둥, 보, 지붕틀이 목구조이어야 하고 지붕의 재료를 규정하며, 전통양식의 반영 여부를 기준으로 한옥의 개념을 정의하는 것으로 볼 수 있다.

관광진흥법 시행령 제2조에서는 관광편의시설업의 종류에 한옥체험업을 포함하고 있으며, 여기에 정의된 한옥은 “주요구조부가 목조구조로서 한식기와 등을 사용한 건축물 중 고유의 전통미를 간직하고 있는 건축물과 그 부속시설”로써 정의한다. 본 시행령에서는 주요구조부 및 한식기와 등의 전통미를 기준으로 한옥을 정의함으로써 건축법 시행령에 정의된 개념보다 좀 더 포괄적이라고 볼 수 있다. 또한, 이는 한옥체험업으로서 한옥의 용도를 포함하기 위한 것으로 판단할 수 있다.

[표 2-1] 국내 법령 및 자치법규 내 한옥에 대한 정의

법령 및 조례명	소관 부처	소관 부서	내용	제정일
건축법 시행령 제2조	국토 해양 부	건축 기획과	16. "한옥"이란 기둥 및 보가 목구조방식이고 한식 지붕틀로 된 구조로서 한식기와, 벚짚, 목재, 흙 등 자연재료로 마감된 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속건축물을 말한다.[시행 2010.2.18]	대통령령 제22073호, 2010.3.9
관광진흥 법 시행령 제2조	문화 체육 관광 부	관광 정책과	6. 관광편의시설업의종류 차. 한옥체험업 : 한옥(주요구조부가 목조구조로서 한식기와 등을 사용한 건축물 중 고유의 전통미를 간직하고 있는 건축물과 그 부속시설을 말한다)에 숙박 체험에 적합한 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업	대통령령 제22058호 ,2010.2.24

- 지방자치단체 조례

지역별로 한옥 관련 정책 및 지원사업을 추진함에 따라 각 지방자치단체의 조례에서 한옥의 개념을 다루고 있으며, 이는 각 지역별로 정책 및 사업의 목적에 따라 개념을 정의하거나, 별도의 목적성 없이 다른 지방자치단체 조례에서의 정의를 그대로 차용하고 있다. 이로 인해 지방자치단체의 각 조례에 표기된 한옥의 정의는 다양하고 포괄적인 의미를 내포하고 있다.

이를 구체적으로 살펴보면, 대부분의 지방자치단체 조례에서는 공통적으로 주요구조부(기둥, 지붕틀)가 목조 구조이면서 한식기와를 사용한 건축물 및 부속건축물을 한옥으로 정의하고 있다. 그 밖에 추가적인 내용으로서 고유의 전통미와 흙·황토벽돌·벚짚 등의 친환경자재 등의 자재 기준을 한옥의 개념에 포함하고 있다.

특히 건축물 이외에도 대문 및 담장을 포함한 총체적인 범위로서 한옥의 개념을 다루는 조례는 전라북도 전주시가 유일하며, 그 외의 조례에서는 건축물과 부속시설과 같이 건조물에 한정하여 한옥을 정의하고 있다. 또한 전주시의 경우 지구단위계획에 적합한 건축물을 추가적으로 포함하고 있으며, 경상북도 고령군의 경우 전통미를 간직한 건축물 중 군수가 인정하는 건축기준에 적합한 건축물과 부속시설을 한옥의 개념에 포함하는 것으로 나타났다.

하지만 상위법에서 한옥에 대한 정의가 구체적이지 않으며, 대다수의 한옥 관련 조례에서 이를 그대로 사용하거나 조금 수정하여 차용하는 경우가 대부분이다. 또한 개념의 범위에 있어 단위 건축물만을 포함함으로써 대문, 담장, 마당과 같은 한옥을 둘러싼 주변 공간에 대한 내용이 누락되어 한옥이 만들어내는 전체 경관의 아름다움에 대한 고려가 이뤄지지 않는 상황이 나타나고 있다. 이는 전라남도 행복마을의 신규 마을에서 대문과 담장에 대한 구체적인 규정이 없어 입주자들에 의해 개별적으로 설치됨에 따라 전체 마을의 경관이 저해되는 현 상황에서 실제로 확인 할 수 있다.

[표 2-2] 지방자치단체 조례 내 한옥에 대한 정의

지방자치단체 조례에서의 한옥에 대한 정의	해당 지자체	제정일
"전통도시한옥"이라 함은 제3조 규정에 의한 지구단위계획에 적합한 건축물과 한식기와를 사용한 지붕과 목조기둥을 심벽으로 한 목구조의 전통 양식을 유지하고 있는 건축물과 대문·담장 등을 총체적으로 칭한다.	전북 전주시	2002.02.15
"한옥"이란 주요구조부가 목조구조로서 한식기와를 사용한 건축물 중 전통미를 간직하고 있는 건축물과 그 부속시설을 말한다.	서울시	2002.05.20
	경기 수원시	2009.06.19
"한옥"이라 함은 주요구조부가 목조 구조로써 한식기와를 사용한 건축물과 그 부속시설을 말한다.	전남 도청	2005.12.29
	전남 강진군, 곡성군, 광양시, 구례군, 나주시, 목포시, 보성군, 순천시, 신안군, 영광군, 완도군, 장흥군, 진도군, 해남군, 화순군	2007 ~ 2009
"한옥"이라 함은 주요구조부가 목조 구조로써 기와를 사용한 건축물과 그 부속시설을 말한다.	전남 여수시	2007.05.31
"한옥"이라 함은 주요구조부인 기둥 및 지붕틀이 목조 구조로써 한식기와를 사용한 건축물과 그 부속시설을 말한다.	전남 무안군	2008.10.27
"한옥"이라 함은 기둥 및 지붕틀이 목재, 지붕 마감재는 한식기와이며, 벽체는 흙, 황토벽돌 등 친환경자재를 사용한 건축물과 그 부속시설을 말한다.	전남 영암군	2008.01.31
	전남 고흥군	2009.01.09
	전남 함평군	2009.01.20
	전남 장성군	2009.06.23
"한옥"이라 함은 주요구조부가 목조 구조로써 흙, 황토벽돌(블럭), 한식기와 등의 친환경자재를 사용한 건축물과 그 부속시설을 말한다.	전남 담양군	2009.04.20
"한옥"이라 함은 한식기와를 사용하여 고유의 전통미를 간직하고 있는 건축물 중 군수가 인정하는 건축기준에 적합한 건축물과 부속시설을 말한다.	경북 고령군	2009.12.24
"한옥"이란 주요구조부가 목조 구조로 되어 있으며, 한식기와를 사용한 건축물과 그 부속시설을 말한다.	경남 도청	2009.12.31
"전통한옥"이라 함은 주요구조부가 목조구조로써 한식기와 또는 초가를 사용한 건축물중 고유의 전통미를 간직하고 있는 건축물과 그 부속시설을 말한다.	경북 경주시	2010.05.12
"한옥"이란 「건축법 시행령」 제2조 제16호에 따라 기둥 및 보가 목구조방식이고 한식지붕틀로 된 구조로서 한식기와, 볏짚, 목재, 흙 등 자연재료로 마감된 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속건축물을 말한다.	전북 완주군	2010.10.07
"한옥"이란 주요구조부가 목조로 되어 있으며, 한식기와를 사용한 건축물 중 전통미를 간직하고 있는 건축물과 그 부속시설을 말한다.	충북 청주시	2012.04.06

□ 기존 연구에서의 신한옥 정의

현대에 지어진 한옥으로서 신한옥의 용어 사용 및 개념에 관하여 최근 국토해양부, 한국토지주택공사 등의 연구보고서에서 꾸준히 논의되어 왔으며, 이에 대한 구체적 내용은 다음과 같다.

국토해양부(2008)의 「한옥건축 산업화를 위한 기반건축연구1」, 「한옥건축 산업화를 위한 기반건축연구2」에서는 신한옥을 ‘주요구조부가 한국 고유의 목구조 방식으로 건축된 건축물로서, 건축 성능을 향상시키기 위하여 현대적 기술 및 재료를 사용한 건축물 및 그 부속시설’이라고 정의하고 있다. 또한, 국토해양부(2009)의 「한옥건축 기술기준 등 연구1」에서는 ‘한국 전통적인 목구조 방식과 외관을 기본으로 하되, 복합적인 구조방식과 혁신적인 시공방식, 성능 향상된 재료 등으로 구축된 건물’로 정의하고 있다.

국토해양부(2010)의 「한옥건축 활성화 추진방안」 연구 보고서에서는 건축법 시행령에 규정된 한옥의 정의를 포함함과 동시에 ‘미래에 일상적 주거문화를 선도하며, 역사·문화·환경적으로 지속가능한 주거공간’으로 한옥의 정의에 관한 내용을 담고 있다. 또한 같은 해에 발간한 「한옥 활성화 추진방안 연구」에서의 신한옥은 ‘한국의 전통적인 목구조 방식과 외관을 기본으로 하되, 복합적인 구조방식과 혁신적인 시공방식, 성능이 향상된 재료 등으로 구축된 건물을 의미하며, 미래 한국의 일상적 주거문화로서 역사·문화·환경적으로 지속가능한 주거공간’으로 정의하고 있다.

한국토지주택공사(2009)의 「신한옥마을 시범사업 시행방향 및 기준마련을 위한 연구」에서는 ‘한옥의 전통가치와 더불어 선진화된 목조건축기술 및 시스템을 도입하여 현대적 생활과 환경에 적응하도록 개선한 건축물’을 신한옥으로 정의하고 있다.

이와 같이 기존 연구 보고서에서 신한옥의 개념에 대하여 공통적으로 한국 고유의 목구조 방식과 더불어 신기술 및 신재료를 사용한 건축물로 정의내리고 있으며, 추가적인 내용으로는 현대적 생활과 환경에 맞도록 개선되고 지속가능한 주거공간의 의미를 내포하고 있는 결론을 도출할 수 있다.

[표 2-3] 선행 연구보고서 내 신한옥의 정의

연구보고서	발간 시기	현대적 한옥의 정의에 관한 내용	비고
한옥건축 산업화를 위한 기반구축 연구 1: 한옥건축 진흥을 위한 제도기반 구축 연구	2008. 07	주요구조부가 한국 고유의 목구조 방식으로 건축된 건축물로서, 건축성능을 향상시키기 위하여 현대적 기술 및 재료를 사용한 건축물 및 그 부속시설	국토 해양부
한옥건축 산업화를 위한 기반구축 연구 2: 한옥건축 산업화 촉진을 위한 기술기반 구축기획 연구	2008. 07	한국의 고유한 목구조 방식 유지하고, 한옥의 가치를 유지하고, 선진시스템을 통한 건축성능(재료, 기술 등)의 향상을 도모한 것	국토 해양부
한옥건축 기술기준 등 연구 1	2009. 10	한국 전통적인 목구조 방식과 외관을 기본으로 하되, 복합적인 구조방식과 혁신적인 시공방식, 성능 향상된 재료 등으로 구축된 건물	국토 해양부
신한옥마을 시범사업 시행방향 및 기준마련을 위한 연구	2009	한옥의 전통가치와 더불어 선진화된 목조건축기술 및 시스템을 도입하여 현대적 생활과 환경에 적응하도록 개선한 것	LH 한국토 지주택 공사
한옥건축 활성화 추진방안	2010. 02	「건축법 시행령」에 규정된 지원기준으로서 한옥의 정의를 포함하여 미래 한국의 일상적 주거문화를 선도하며, 역사·문화·환경적으로 지속가능한 주거공간	국토 해양부
한옥 활성화 실천방안 연구	2010. 12	한국 전통적인 목구조 방식과 외관을 기본으로 하되, 복합적인 구조방식과 혁신적인 시공방식, 성능 향상된 재료 등으로 구축된 건물을 의미하며, 미래 한국의 일상적 주거문화로서 역사·문화·환경적으로 지속 가능한 주거공간	국토 해양부

2) 한옥의 분류

한옥은 크게 건립시기, 건축양식, 용도 등의 기준에 따라 분류가 가능하며, 본 연구에서는 한옥의 개념 정립을 위한 기준으로서 건립시기를 우선으로 하여 분류하고, 이를 건축양식과 용도에 따라 종합하여 그 범위를 규정하였다.

□ 전통 한옥

전통 한옥은 1900년대, 근대 이전에 건립된 한옥으로 전통건축양식을 지니고 그 문화적, 건축적 가치가 내재된 한옥이다. 관리에 있어서는 원형 유지의 필요성이 있다고 판단되는 한옥의 경우 현재 문화보호법에 의거하여 문화재로 지정하여 보존·관리되고 있다. 기타의 지정되지 않은 전통 한옥의 경우 개인 소유자(거주자)에 의해 관리되고 있으나, 이로 인해 대다수가 멸실의 위험에 처해져 있는 실정이다. 특히 수도권의 도심지에 위치한 한옥의 경우 택지개발사업 등으로 인해 멸실되는 사례가 많으며, 지방에 위치한 한옥의 경우 공가, 폐가가 되어 멸실되는 사례가 많다.

전통 한옥의 일부는 현재에도 주거용으로 사용되고 있으나, 노후화된 시설로 인해 생활의 불편이 많다. 따라서 전통가옥의 원형을 보존하면서 거주자 삶의 질을 높여줄 수 있는 관련 기술개발이 필요하며, 특히 공가의 경우 멸실 및 훼손을 방지하기 위하여 용도변경을 통한 활용방안 마련이 요구된다.



[그림 2-1] 문화재 지정 한옥 사례: 안동 임하면 귀봉종택



[그림 2-2] 비문화재 한옥 사례: 영양 감천리 오세창가옥

□ 근현대한옥

근현대한옥은 시기적으로는 전통한옥 이후에 지어진 한옥으로 기둥, 보, 지붕틀 등의 주요구조부는 목조로 되었으나, 전통 한옥과는 달리 근현대 생활환경에 맞춰 재료, 공간, 설비 등이 변화된 한옥이며, 전통 한옥의 형태이나 분할 된 도시 필지에 적용되며 규모가 축소된 한옥을 말한다. 근현대한옥 이외에도 도시형 한옥, 생활한옥, 근대한옥 등으로 불리고 있다.

근현대한옥은 시기적으로 전통 한옥과 신한옥 사이에 위치하며, 형태적으로 전통 한옥에서 변화된 부분이 많아 그 가치가 평가절하되고 소홀하게 다루어져 왔으며, 이로 인해 급속하게 사라지는 경향이 있다. 그러나 건립 시기의 문화와 생활상을 보여주는 중요한 자료이며 보전의 대상이다. 대표적인 보전 우수사례로는 북촌 한옥마을, 전주 한옥마을 등이 있다.



[그림 2-3] 근현대한옥 사례: 전주 한옥마을 전경 [그림 2-4] 근현대한옥 사례: 북촌 한옥마을 골목

□ 신한옥

신한옥은 현대에 지어진 한옥으로 주요 구조는 전통건축양식은 따르나 전통 재료뿐만 아니라 현대적인 재료도 사용하여 구조와 기능을 개선하고, 공간구성, 설비, 시설 등을 현대생활에 적합하게 변형한 한옥을 말한다. 또한 건립시기의 기준에 따르므로 현대에 전통방식 그대로 지어진 한옥도 포함하나, 근현대한옥을 개·보수 및 수선하거나 복원한 한옥은 포함하지 않는다.

신한옥은 크게 전통양식의 반영 정도에 따라 전통형(고급형 한옥으로써 전통 방식으로 지어지는 신한옥), 개량형(보급형 한옥으로써 개량한식 목구조, 경량목구조 등과 같은 신기술, 재료를 사용한 신한옥) 절충형(구조는 전통 목구조 방식을 따르나 이외에는 신기술과 재료를 사용한 신한옥)으로 구분된다.

현재 법령 및 지방자치단체 조례에는 ‘신한옥’에 대한 규정이 따로 없으나 최근에 추진되는 한옥 관련 정책 및 사업에서는 ‘신한옥’을 대상으로 하는 경우가 급증하고 있다. 그러나 신한옥에 대한 개념이 정립되지 않은 채 그 범위의 폭이 상이하여 효율적인 운영을 저해하고 있다. 따라서 한옥시장을 활성화하기에 앞서 제도상에서 ‘신한옥’에 대한 개념을 정립하는 것이 중요하며, 시급한 상황이다.

신한옥은 현대생활에 적합하도록 거주 성능을 높이고 이를 위한 신기술 및 재료의 개발과 적용이 가능하며, 이미 정부와 민간차원에서 이에 대한 다수의 연구가 진행되고 있다. 따라서 신한옥은 새로운 기술과 재료를 개발함으로써 건축비용을 절감하고, 대량생산이 가능하여 주택시장의 한 유형으로 자리하기에 유리하다. 이에 본 연구에서는 한옥시장 활성화의 주요 대상으로서 신한옥을 규정하고자 한다.



[그림 2-5] 전통형 신한옥 사례: (좌)덕양재, (우)학사재



[그림 2-6] 개량형 신한옥 사례: 한옥기술개발R&D사업 Mock-up 한옥



[그림 2-7] 절충형 신한옥 사례: (좌)북촌 e-민음치과, (우)가회동 미음갤러리

□ 한옥식 건축

본 연구에서는 한옥의 양식, 재료, 구조, 공간 요소를 현대건물의 외형, 인테리어에 적용한 사례를 한옥식 건축으로 정의하고, 한옥의 한 종류로서 포함하였다. 이러한 개념은 한옥식 건축뿐만 아니라 한식 인테리어, 한옥풍 건축, 한류 건축 등 다양한 명칭으로 일컫고 있으며, 본 연구에서는 이를 모두 포괄하고 일반인들의 이해가 쉬운 한옥식 건축이라는 용어를 사용하였다. 한옥식 건축의 확산은 관련 부재 및 자재 등의 수요 증가와 이를 통한 관련 건축산업시장 활성화의 측면을 유도할 수 있으며, 한옥의 건축양식에 대한 경험 증대와 한옥문화의 저변 확대, 이를 통한 한옥의 수요 창출의 효과를 기대할 수 있다.



[그림 2-8] 한옥식 건축 사례: (좌)유니세프한국위원회 건물, (우)삼청동 소재 카페 코코브루니
(출처: 조선일보, 2012.2.10)

□ 본 연구의 한옥시장 활성화를 위한 정책에서의 한옥개념 및 범위

본 연구에서는 한옥시장 활성화를 위한 대상으로서 모든 유형을 포함하되, 산업화의 전단계로 수요를 창출하고 이에 따른 대량 보급이 가능한 근현대한옥·신한옥·한옥식 건축을 활성화시키기 위한 방안에 더욱 집중하고자 한다. 특히 한옥의 개념에 있어 한옥식 건축에 대한 수용여부 및 명칭에 대한 논의는 합의되지 않았으나 한옥문화 저변 확대 및 인식 제고를 위해 보다 넓은 범주에서 한옥시장 활성화의 대상으로 포함하고자 한다. 위의 한옥의 분류를 도표화하여 정리하면 [표 2-4]와 같다.

[표 2-4] 본 연구의 한옥의 정의 및 범위

시기	1900년대 ————— 현대 —————			
	전통한옥		근현대 한옥	신한옥 (전통형, 개량형, 절충형)
분류	문화재 한옥	비문화재 한옥		한옥식 건축

2. 인구구조의 변화와 주택수요

1) 인구구조의 변화

□ 고령화 사회 진행

우리나라 총 인구수는 2030년을 정점으로 감소 추세로 변화할 것이며 인구고령화가 급속하게 진행될 것으로 예상된다. 통계조사 결과에 따르면, 한국은 이미 2000년부터 고령화 사회에 진입하였으며, 2018년에는 고령사회로, 2030년에는 초고령사회로 진입할 것으로 예상된다. 또한, 고령화가 지속적으로 진행되어 2060년에는 고령인구 비율이 전체 인구의 40%를 넘어설 것으로 예상된다.⁵⁾

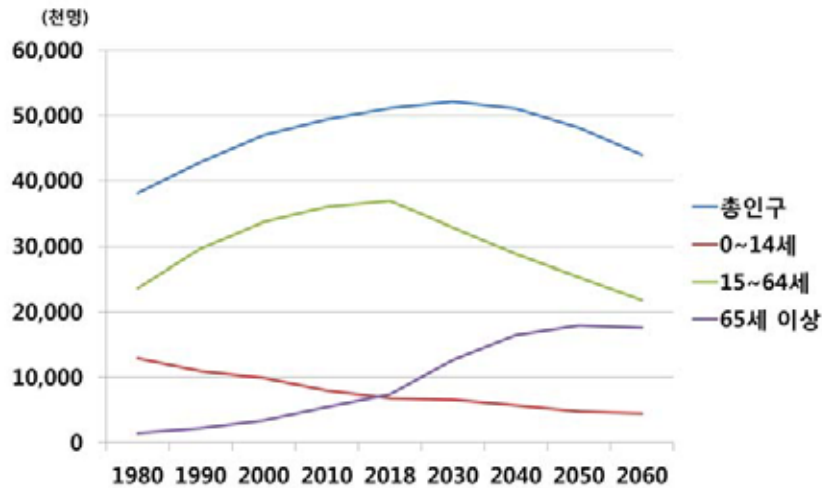
이와 같은 인구 구성비의 변화에 따르면, 앞으로 주택수요의 변화에 있어서도 고령 계층의 인구 및 가구 증가의 영향을 받을 것으로 예측이 가능하며, 이러한 상황을 반영하여 노령인구의 주거대책에 대한 연구가 활발하게 진행되고 있다.

[표 2-5] 65세 이상 인구 및 구성비

구분 \ 년도		1980	1990	2000	2010	2018	2030	2040	2050	2060
총인구 (천명)		38,124	42,869	47,008	49,410	51,140	52,160	51,091	48,121	43,959
인구성장률		1.6%	1.0%	0.8%	0.5%	0.3%	0	-0.4%	-0.8%	-1.0%
0~14세	인구수 (천명)	12,950	10,973	9,911	7,975	6,813	6,575	5,717	4,783	4,472
	구성비	34.00	25.60	21.10	16.14	13.32	12.61	11.19	9.94	10.18
15~64세 (천명)	인구수 (천명)	23,716	29,700	33,701	35,982	36,930	32,893	28,872	25,347	21,865
	구성비	62.20	69.30	71.70	72.82	72.21	63.06	56.51	52.67	49.74
65세 이상 (천명)	인구수 (천명)	1,456	2,195	3,394	5,452	7,395	12,691	16,501	17,991	17,621
	구성비	3.80	5.10	7.20	11.04	14.46	24.33	32.30	37.39	40.09
평균연령		25.9	29.5	33.1	37.9	41.6	46.2	49.7	52.4	53.5

※ 출처: 통계청(2012), 「장래인구추계」.

5) 고령화 사회(Aging Society)란 총 인구 중 65세 이상의 인구수가 7% 이상인 사회, 고령사회(Aged Society)란 14% 이상, 초고령사회 또는 후기고령사회(post-aged society)란 20% 이상인 사회를 일컫는다.



[그림 2-9] 65세 이상 인구 및 구성비

문형표 외 10인(2006) 등의 기존의 연구에서는 인구 고령화에 따른 주택수요 예측에 대하여 1인 가구 및 2인 가구(1세대, 부부)의 증가, 가구의 주요 연령층이 50대이며 이들 연령층에 의해 주택수요 변화가 주도될 것으로 예측하고 있다.

“주택수요 예측에 더 적합한 가구 수의 경우 증가율이 둔화되기는 하나 적어도 2020년까지 꾸준한 증가가 예상된다. 가구의 증가는 주로 1인 가구 및 2인 가구에서 발생할 것이며, 주로 가구주 연령이 50대 이상인 가구에 의해 주도될 것으로 예측된다. 이러한 인구학적 요인만으로 판단할 경우 장기 주택수요와 주택수요의 내적변화도 고령계층의 인구 및 가구 증가에 따라 50대 이상의 연령층에 의해 주도될 것이다. 따라서 인구학적인 요인으로만 판단할 때 우리나라의 장기 주택수요와 주택수요의 내적 변화도 높은 연령계층의 인구 및 가구 증가에 따라 50대 이상의 높은 연령계층에 의해 주도될 것이다.”

※ 출처: 문형표 외 10인(2006.12), 『인구구조 고령화의 경제사회적 파급효과와 대응과제』, 한국개발연구원, p.420

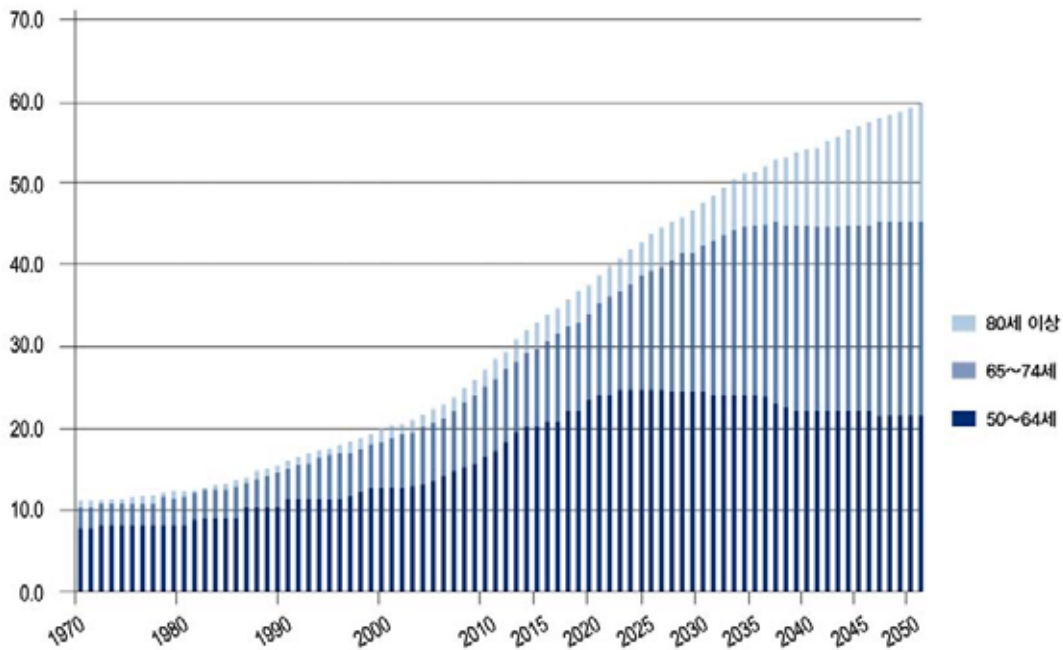
총인구대비 46세~54세 인구의 비율은 1970년대부터 점진적으로 증가하다 2010년에 이르러는 급증하는 것을 알 수 있다.([표 2-6] 참고) 특히, 2010년부터 712만 명의 베이비붐 세대⁶⁾들이 55세 정년퇴직으로 인하여 조기은퇴가 본격화되기 시작하며, 신노년층으로 편입됨에 따라 이 계층의 주택 수요 특성에 대한 면밀한 조사와 대비가 필요하다.

6) 2010년 조사결과에 따르면 1955년~1963년생은 712만 명으로 추산되며, 총인구의 14.6%를 차지한다. 이로 인해 우리나라의 인구 피라미드는 베이비붐 세대가 볼록하게 튀어나오는 특이한 형태를 취하고 있다.

[표 2-6] 중년층(46~54세)의 인구 규모 변화

	1970년	1980년	1990년	2000년	2010년
출생년도	1915~1923년	1925~1933년	1935~1943년	1945~1953년	1955~1963년
46~54세 인구(천명)	2,039	2,704	3,780	4,564	7,287
총 인구대비(%)	6.5	7.2	8.7	9.9	14.9

※ 출처: 통계청(2012), 「장래인구추계」.



[그림 2-10] 장년층(50세 이상) 인구 구성비 추이

(출처: 김수봉(2011.04), “베이비 붐 세대의 소비실태와 고령친화 산업적 함의”, 보건복지포럼, p.34)

□ 고령화에 따른 세대 특성

연령대별 세대의 가구구성 특성은 베이비부머 세대를 기점으로 이전과 이후에 큰 차이점이 나타난다. 베이비부머 이전 세대에서는 부부가 거주하는 1세대 가구 비중이 큰 특성을 보이며 동시에 1인 및 비혈연 가구의 비중이 크게 증가하는 것으로 나타난다. 특히 1955년에서 1963년생인 베이비부머의 경우 2세대로 구성된 가구 비율이 전체의 73.9%를 차지하고, 이들의 이후 세대에서도 73.2%나 차지하여 전체 가구 수 가운데 가장 많이 분포하는 것으로 나타난다. 이러한 2세대 가구는 연령이 증가함에 따라 1세대나 1인 비혈연

가구로 바뀔 가능성이 많다고 볼 수 있으며, 향후 주택을 처분하고 새로운 주택으로의 이동 가능성을 예상할 수 있다. 따라서 고령인구가 증가할수록 기존 중대형 주택을 유지하고자 하는 가구와 중소형 주택으로 이사하고자 하는 가구로 양분될 것으로 추론해볼 수 있다. 이러한 통계 자료에 근거하여 계층의 고령화에 따른 세대수 구성 변화에 주목하고, 잠재적 주택 수요층인 고령인구의 세대 구성 특성에 따라 한옥 시장에 대한 중장기적인 방향을 마련해야하는 것을 의미한다고 볼 수 있다.

[표 2-7] 고령가구 및 베이비붐 세대의 세대구성

(단위: 천명, (%))

세대구성	이전 세대		베이비부머 (55~63년생)	이후 세대 (64~75년생)
	~45년생	45~ 54년생		
1세대(부부)	2,136(34.1)	988(22.3)	687(9.6)	765(7.8)
2세대(부부+미혼자녀)	1,813(29.0)	2,641(59.5)	5,265(73.9)	7,154(73.2)
3세대	1,199(19.2)	420(9.5)	667(9.4)	962(9.9)
4세대 이상	29(0.5)	10(0.2)	5(0.1)	18(0.2)
1인 및 비혈연 가구	1,079(17.3)	377(8.5)	505(7.1)	873(8.9)

※ 출처: 통계개발연구원(2010), 「2010년 상반기 연구보고서 제1권, 제4장 베이비붐 세대의 현황과 은퇴효과 분석」, p.215 (인구센서스(2005년) 10% 표본자료)

2) 고령화에 따른 주거수요 변화

□ 주택 이용 행태의 변화

주거수요 변화는 고령층의 주택이용 행태의 변화와 밀접한 관계가 있다. ‘인구구조의 변화와 관련된 부동산 시장의 파급효과’를 다룬 다수의 선행연구에서는 베이비붐 세대의 은퇴로 부동산 시장의 처분 수요가 크게 증가할 것으로 예상⁷⁾하는 것으로 나타났다. 실제로 통계청 발표에 의하면 주택을 주로 구입하는 35~54세 인구가 감소하고, 베이비붐 세대가 은퇴하는 2011년부터 주택가격이 하락한 것으로 조사되었다. 이와 같은 상황을 종합하여 볼 때 베이비 붐 세대가 편입하게 될 고령층의 주택 수요 특성에 대한 분석이 중요하다는 결론을 도출할 수 있다.

현대 사회에서 60대 이후 고령가구는 주택을 노후의 삶을 보내는 주거공간으로 인식하며, 일반적으로 60대 중반쯤 거주주택이나 부동산을 처분하는 것으로 나타난다.⁸⁾ 평균 수명이 연장되면서 배우자의 죽음, 자녀가구와 분리하려는 노인가구의 증가⁹⁾ 등으로 인해 노인이 독립적으로 세대를 구성한 1세대 또는 1인 가구가 증가하는 추세이며, 이에 따라 주택의 이용 행태의 패러다임에 큰 변화가 나타날 것으로 예상이 가능하다.

또한, 이러한 변화는 주거지의 입지 선정 기준에도 영향을 미쳐 기존의 주요 주거수요층이었던 연령집단의 특징에 따라 직장과의 교통 편리성, 자녀 양육으로 인한 학군, 학원과의 거리, 투자대상으로써 주택의 환금성 등이 주요 기준이었으나, 고령가구 구성의 특징에 따라 그 기준이 변화하고, 이로 인해 주거지의 입지 선정 폭이 보다 다양해 질 것으로 예상 가능하다.

□ 주택 유형과 점유 형태

고령가구의 주택유형에 있어 베이비붐 세대의 경우 아파트(50%) 및 공동주택, 이전 세대의 경우 단독주택에 거주하는 비중이 높게 나타나는 특징이 있다. 이를 통해 베이비붐 세대가 은퇴 후 단독주택으로 이주할 가능성이 높을 것으로 예상할 수 있으나, 한편 단독주택과 비교하여 생활이 편리한 공동주택 및 아파트에 거주했던 특징으로 미루어 볼

7) 김현아(2011), “저출산 고령화가 부동산 시장 및 주거구조에 미치는 영향”, 한국보건사회연구원, v.14, pp.30~36.

8) 김상현(2012), “고령화에 따른 주택연금 이용 실태 및 활성화 방안 연구”, 영산대학교 박사학위논문, p.20.

9) 문형표 외 10인(2006)에서는 2004년 국토연구원의 설문조사 결과에 따라 자녀가구와 분리를 원하는 노인가구는 59.9%로 당시 독립거주율 43.9%를 크게 넘어서고 있다고 밝혔다.(문형표 외 10인, 전거서, pp.290~291.)

때 그 가능성은 희박하다고 할 수 있다. 따라서 한옥시장 활성화를 위해서는 아파트 및 공동주택이 제공하는 거주 성능 및 생활의 편리성을 제공할 수 있는 기술 및 모델개발이 요구되며, 이를 만족할 경우 한옥으로의 주거이동을 예상해 볼 수 있다.

또한, 주택의 점유 형태에 있어 고령층으로 갈수록 자가 소유 비율이 높고, 전세를 포함한 임대 비율이 감소하는 것으로 나타난다. 앞서 언급한 조사결과와 같이 고령층의 경우 노후자금 확보, 자녀의 결혼으로 인한 세대 분리 등을 통하여 현재의 주택을 처분하고, 새로운 주택으로 이동할 가능성이 높은 특징이 있다.

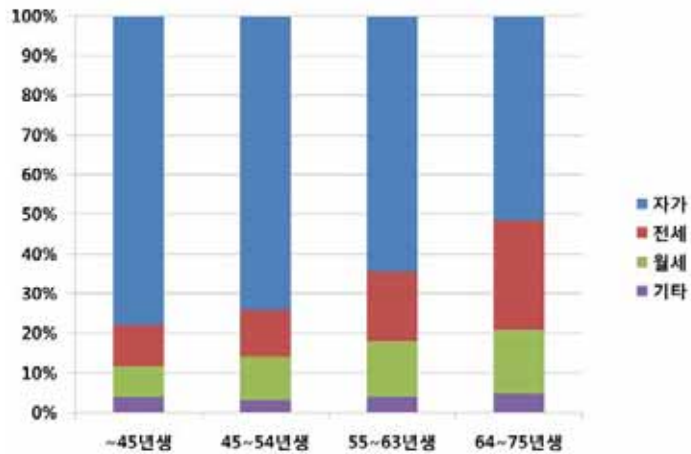
위의 고령층의 주택 유형 및 점유 형태의 특징을 종합하면 앞으로 고령층을 위한 중소형 분양주택이나 장기임대주택의 수요가 증가할 것으로 볼 수 있다. 하지만, 현재 주택시장의 침체기로 인하여 고령층으로 편입될 베이비붐 세대의 경우 자가 보유율이 그대로 유지하는 등의 변수가 나타나는 등 주택시장의 흐름에 큰 영향을 받으므로 이에 대한 면밀한 분석이 수반되어야 한다.

[표 2-8] 고령가구 및 베이비붐 세대의 주거 소비형태

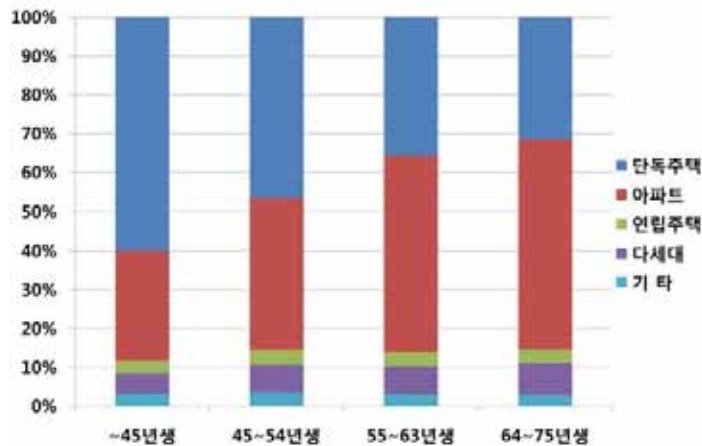
(단위: 천명, (%))

	이전 세대		신노년층 (베이비부머) (55~63년생)	이후 세대 (64~75년생)
	~45년생	45~ 54년생		
가족주택유형				
단독주택	3,743(59.8)	2,060(46.4)	2,541(35.6)	3,068(31.4)
아파트	1,783(28.5)	1,731(39.0)	3,584(50.3)	5,285(54.1)
연립주택	199(3.2)	173(3.9)	266(3.7)	332(3.4)
다세대	333(5.3)	316(7.1)	523(7.3)	808(8.3)
기 타	199(3.2)	157(3.5)	217(3.0)	280(2.9)
주택점유형태				
자 가	4,834(78.0)	3,267(74.0)	4,567(64.4)	5,019(51.6)
전 세	636(10.3)	522(11.8)	1,257(17.7)	2,682(27.6)
월 세	492(7.9)	480(10.9)	992(14.0)	1,554(16.0)
기 타	239(3.9)	147(3.3)	280(4.0)	463(4.8)

※ 출처: 통계개발연구원(2010), 「베이비붐 세대의 현황과 은퇴효과 분석」.



[그림 2-11] 세대별 주택점유형태 분포



[그림 2-12] 세대별 주택유형 분포

□ 주택 소비구조의 변화

일반적으로 지금까지 60대 이후의 계층에서는 주택의 개·보수 및 교체에 적극적이지 않았으나, 평균 수명 연장에 따라 이들 계층의 생애기간이 증가하는 만큼 노년에 거주하는 주택이 갖는 의미가 변화할 것으로 예상할 수 있다. 특히 앞에서 살펴본 바와 같이 노령층의 경우 주택 자가 보유율이 높기 때문에 이들 연령층에서의 주택 개·보수와 교체 수요는 증가할 것이라는 예상이 가능하다. 또한, 기존의 주택 개·보수가 주택의 면적을 확장하거나 성능을 높이는 부분에서 주로 나타났다면, 노령층의 경우에는 은퇴 후 생활에 필요한 기능의 도입, 고령층에 적합한 공간의 편의성 증진, 친환경과 관련된 내장재

보수, 태양열 등의 에너지를 활용한 주택 유지관리 비용 절감 등의 방식으로 전환이 될 것이다. 이와 더불어 고령층의 주택과 관련한 소비행태에 있어서도 앞으로는 현 주택의 유지·보수와 생활 편의성 증진을 위한 비용 지출이 늘어날 것으로 예상할 수 있다.

위의 결과를 종합하면, 앞으로 1세대 및 1인 고령가구가 증가하는 추세에 따라 기존의 주택을 처분하여 일부는 노후 자금으로 활용하고 새로운 주택의 교체 수요가 증가할 것으로 예상되며, 이 경우 주택의 규모와 가격을 하향조정하고 자가 점유형태의 수요가 증가할 것이다. 반면, 현재와 같은 장기적인 부동산 경기 침체에 따라 일부에서는 기존의 주택을 개·보수하는 수요도 일정하게 유지될 것으로 보인다. 따라서 노령층의 요구조건과 생활의 편의성을 갖춘 공간에 대한 수요와 중소형 주택에 대한 수요가 함께 증가할 것으로 예상할 수 있으며, 한옥의 경우에도 이에 대한 고려가 요구된다.

3) 연령별 거주 특성

□ 연령별 자가거주와 주택보유의 특성

기존 연구¹⁰⁾에 의하면 2010년의 전국의 가계 중 거주주택 보유 가구는 약 57.7%, 거주주택 평균 시장가격은 약 2억 45만원으로 조사되었다. 자가거주율과 주택보유율의 양상은 연령이 증가할수록 증가하고, 자가거주율의 경우 65세까지 증가하여 최고점에 이르고 이후에는 감소하는 추세가 나타난다.

가구의 생애주기상 일반적으로 45세~55세 연령층의 월 가구 소득과 자산 축적이 높아 주택 구매력이 높으며, 특히 주택의 규모를 확대 교체하는 시기이다. 65세 이상의 연령층은 소득은 감소하나 대다수가 부동산을 보유하고 있고, 노년층에 해당하여 기존의 부동산을 처분하고자 하며, 안정적인 거주를 위해 자가거주율이 높아지는 시기이다. 그러나 2004년 이후의 통계조사결과 45세~55세 연령층에서 주택보유율이 크게 감소하는 것으로 나타나는데 이는 당시 중대형 아파트 가격이 폭등하면서 이들 연령집단이 원하는 규모 및 가격대의 아파트를 구매할 수 없어 전세 등의 임차 수요로 전환하였기 때문으로 볼 수 있다. 또한, 65세 이상의 연령층에서는 주택보유율이 증가하고 자가거주율이 낮게 나타나며, 이는 주택의 처분이 어려워지면서 보유 주택을 임대하고 본인들은 다른 주택에 임차

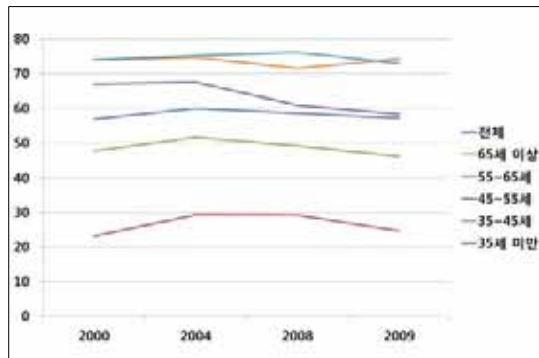
10) 김상현(2012), 전계서, p25.

로 거주하면서 생긴 결과로 볼 수 있다. 현재 주택시장이 침체기임을 감안하면 2004년의 아파트 가격 폭등과 정반대의 이유로 주택 시장이 형성되었다고 볼 수 있으며, 향후 주택 시장이 안정화 될 것이라고 가정하였을 때 이 두 계층이 주택시장 상황의 변화에 따라 매매자, 즉 수요자로 전환될 가능성이 높은 계층으로 예상 할 수 있다.

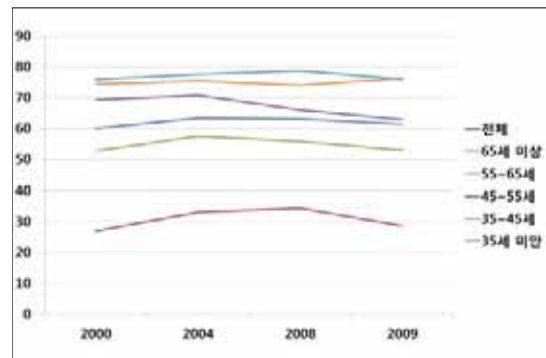
[표 2-9] 연령별·연도별 자가거주율 및 주택보유율(전국)

구분	연도	전체	35세 미만	35~45세	45~55세	55~65세	65세 이상
자가 거주율 (%)	2000	56.9	23.1	47.6	66.9	73.9	73.9
	2004	60.0	29.3	51.6	67.4	75.2	74.6
	2008	58.6	29.2	49.1	60.9	76.1	71.5
	2009	57.2	24.6	46.1	58.3	72.9	74.2
주택 보유율 (%)	2000	59.9	27.0	52.6	69.2	75.8	74.3
	2004	63.3	33.1	57.4	70.7	77.5	75.4
	2008	63.0	34.4	55.7	65.9	78.7	73.9
	2009	61.3	28.6	52.8	62.8	75.9	76.3

※ 출처: 김현아(2011), 「저출산 고령화가 부동산 시장 및 주거구조에 미치는 영향」, p.42.



[그림 2-13] 자가 거주율(%)



[그림 2-14] 주택 보유율(%)

□ 연령별 주거면적 특성

연령에 따른 주거 면적의 분포에서 나타나는 특징은 모든 연령대에서 대부분 15~25평형이 가장 높은 분포가 나타난다. 35세 미만 집단에서 25평형 미만의 소형주택, 35~45세 집단에서 15~35평형의 소형 및 중형주택, 45~55세 집단에서 25평형 이상의 중·대형주택, 55~65세 집단에서 35평형 이상의 대형주택, 65세 이상 집단에서 35평형 이상의 대형주택과 15평형 미만의 소형주택에 거주하는 비중이 높게 나타난다. 이를 통해 연령이 높아질수록 주거 면적이 대형화되는 경향이 있으며, 55~65세의 경우 35평 이상에서 거주하는 비율이 전체 평균을 크게 넘어서는 것으로 보아 대형에 대한 선호가 높은 것으로 볼 수 있다. 또한, 65세 이상의 집단에서는 35평 이상의 비율이 지속적으로 증가하며, 은퇴 이후에도 대형주택에 대한 선호가 유지되는 경향을 확인할 수 있다.¹¹⁾

[표 2-10] 연령별 주거면적 추이

(단위: 호, 열백분율(%))

구분	35세 미만	35~45세	45~55세	55~65세	65세 이상	전체
2000년						
15평 미만	229(30.9)	292(22.5)	171(16.5)	112(14.3)	145(25.8)	949(21.5)
15~25평	353(47.6)	559(43.1)	372(35.8)	311(39.7)	210(37.4)	1,805(40.8)
25~35평	133(17.9)	336(25.9)	324(31.2)	222(28.4)	124(22.1)	1,139(25.8)
35평 이상	27(3.6)	110(8.5)	171(16.5)	138(17.6)	83(14.8)	529(12.0)
2004년						
15평 미만	169(22.0)	170(14.8)	148(13.5)	87(10.8)	140(17.5)	714(15.5)
15~25평	399(52.0)	491(42.6)	376(34.2)	274(34.2)	304(38.0)	1,844(39.9)
25~35평	171(22.3)	390(33.9)	379(34.5)	261(32.5)	219(27.4)	1,420(30.7)
35평 이상	29(3.8)	101(8.8)	195(17.8)	180(22.4)	136(17.0)	641(13.9)
2008년						
15평 미만	134(18.2)	129(11.2)	138(11.5)	94(10.3)	181(16.5)	676(13.2)
15~25평	360(48.8)	497(43.1)	454(37.9)	286(31.3)	393(35.7)	1,990(39.0)
25~35평	205(27.8)	421(36.5)	401(33.5)	307(33.6)	308(28.0)	1,642(32.2)
35평 이상	38(5.2)	107(9.3)	204(17.0)	227(24.8)	218(19.8)	794(15.6)
2009년						
15평 미만	77(28.3)	29(7.3)	42(9.7)	33(8.5)	81(11.6)	262(12.0)
15~25평	124(45.6)	197(49.9)	174(40.3)	137(35.1)	293(42.0)	925(42.3)
25~35평	59(21.7)	129(32.7)	158(36.6)	141(36.2)	226(32.4)	713(32.6)
35평 이상	12(4.4)	40(10.1)	58(13.4)	79(20.3)	98(14.0)	287(13.1)

※ 출처: 김현아(2011), 「저출산 고령화가 부동산 시장 및 주거구조에 미치는 영향」.

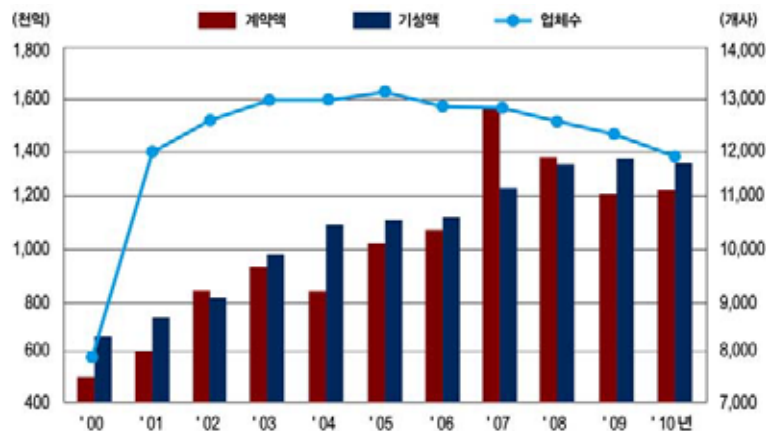
11) 김현아(2011), 「저출산 고령화가 부동산 시장 및 주거구조에 미치는 영향」, pp.40~48.

3. 한옥건축시장 현황¹²⁾

한옥시장의 구성, 규모, 신축 및 개축 통계 등에 관한 현황을 보여주는 기초적인 데이터가 미비한 실정이며, 일부 존재하나 기타의 통계자료의 일부분으로 포함되어 실질적인 한옥 관련 정책을 수립하거나 사업을 진행함에 있어 많은 어려움이 있다. 따라서 본 연구에서는 한옥시장을 활성화를 위한 기초적인 데이터를 마련하고자 한옥건축시장의 규모, 한옥 조성 현황, 한옥건축물 매출액 현황 등에 대해 분석하고자 한다. 이를 위하여 상대적으로 통계자료가 잘 구축된 목조주택 현황에 관한 결과를 활용하여 유추하였으며 건설업통계조사보고서, 유형별 재고 주택 현황 등의 자료를 이용하였다.

1) 국내 건설산업 현황

2010년도 우리경제는 2008년 금융위기 여파가 2009년까지 이어지면서 위축되었던 경기가 제조업을 중심으로 빠른 회복세를 보인데 힘입어 6.2%의 실질GDP 성장률을 기록하였다. 그러나 건설업은 0.1%의 마이너스 성장률을 보이며 부진이 지속되었고, 특히 지난해 3.4%의 증가율을 기록했던 GDP대비 건설투자증가율은 -1.4%의 감소세로 반전되었다. 이에 따라 건설업이 GDP에서 차지하는 비중도 전년의 6.3%에서 5.9%로 축소되었으며, 건설업의 경제성장 기여율도 0%를 기록하는 등 부진한 양상을 보였다.



[그림 2-15] 연도별 계약액, 기성액, 업체 수 현황

(출처 : 대한건설협회(2011), 「종합건설업조사」, 유광흠·신민중(2012), p.65 재인용)

12) 국내 건설산업 및 목조건축산업의 규모, 현황과 관련한 자료는 유광흠·신민중(2012), 「2012 한옥산업 현황조사」, 건축도시공간연구소, pp.65~66, pp.95~101의 내용을 인용, 재정리하였다.

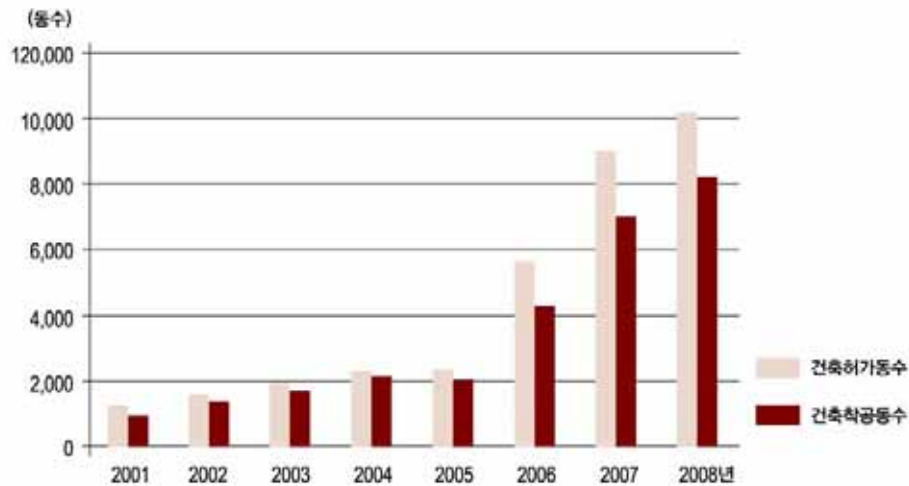
또한, 2010년도 국내건설 기성액은 전년대비 1.4% 감소한 134조 6,996억원, 2010년 말 기준 건설업체 수는 전년보다 365개사가 감소한 11,956개사로 집계되어 경사가격을 기준으로 한 업체당 평균 기성액은 2009년 110.9억원에서 1.6% 증가한 112.7억원으로 나타났다으며, 2010년 국내건설 계약액은 전년대비 1.2% 증가한 124조 848억원에 그친 것으로 나타났다.

2) 목조건축산업 규모 현황

국토해양부에서 조사한 지난 8년간의 통계자료에 의하면, 2001년 이후 목조건축의 허가 및 착공동수가 가파르게 성장하고 있는 것으로 나타났다.¹³⁾ 2001년, 목조건축의 허가 및 착공 동수는 각 1,252동, 971동으로 집계되었고, 이후 서서히 증가하던 목조건축 시장의 규모는 2006년 들어 허가 및 착공 동수가 각 5,654동, 4,282동으로 급격히 증가하였다. 이는 2005년 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 및 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 등의 관련법 개정으로 3층 이상의 다층목조건축물 조성이 가능해짐에 따라 나타난 결과로 볼 수 있다. 또한 전원주택, 펜션 등이 주도하던 목조건축 시장의 수요가 차츰 신도시 등의 개인주택, 목조 공동주택 등으로 확산되기 시작하며 나타난 결과로 볼 수 있다.

2008년에는 목조건축 동수가 10,000여 동에 이르게 되었고, 목조건축이 실제 착공된 동수를 기준으로 2005년 이전까지 20% 이상의 성장이 이루어 졌음을 주목할 필요가 있다. 건축시장이 2002년 이후 2005년까지 지속적으로 마이너스 성장을 기록한 반면, 목조건축시장은 20% 이상의 성장을 지속하고 있다는 점에 주목하여 목조건축시장의 장점을 잘 활용한다면 한옥건축산업에 대한 성장으로도 예측 가능한 결론을 도출할 수 있다.

13) 방성준 외(2010), '한옥 등 목구조공사의 전문성 확보를 위한 국내 전문건설업 신설방안 연구', 「대한건축학회논문집」, v.26(11), p.120.



[그림 2-16] 목구조 건축물 허가 및 착공동수
(출처: 국토해양부)

최근 5년간(2007~2011년) 전국의 목구조물의 신축 허가건수는 총 50,429건으로 집계되었으며 통계청의 건축허가 현황에 의하면 2011년 기준 전국의 신축 건축물 허가 건수는 총 159,047건으로 신축 목구조 건축물 허가는 8.2%(12,980건, 2011 기준)를 차지하고 있다. 통계청 건축허가 현황의 최신 동향에 의하면, 2011년 신축 건축물 총 허가 연면적은 137,868,000㎡이며, 이 가운데 신축 목구조 건축물의 허가 면적은 약 1,327,874㎡로 전체 면적의 0.96%를 차지하는 것으로 나타난다.

[표 2-11] 신축 건축물 대비 목구조 건축물 허가 연면적 비율

	전체 건축허가 연면적(㎡)	목구조 건축물 연면적(㎡)	비율(%)
2007년	151,054,000	702,100	0.46%
2008년	120,658,000	1,086,066	0.73%
2009년	105,137,000	977,659	0.78%
2010년	125,447,000	1,084,725	0.86%
2011년	137,868,000	1,327,874	0.96%
계(㎡)	—	5,178,423	—

2007~2009년의 전체 건축허가 면적은 국토해양부, 「건설경제 주요통계(2010)」자료를 활용하였으며, 2011년도의 최신자료는 통계청의 건축허가 현황 자료를 참고하였다.

※ 출처 : 유광흠·신민중(2012), p.95.

전국적으로 신축 목구조 건축물 전체 허가건수는 2009년 다소 감소하였으나 최근 5년간 전반적으로 증가하는 추세이며, 2011년에는 12,980건으로 최근 5년 사이 최고 수치를 나타내고 있다.([표 2-12] 참고)

[표 2-12] 지역별 신축 목구조 건축물 허가 건수

지역별	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	계(건)
강원도	862	1,294	1,433	1,291	1,656	6,536
경기도	1,602	2,177	2,074	2,597	2,719	11,169
경상남도	998	1,066	1,462	1,406	1,497	6,429
경상북도	732	1,070	1,038	1,150	1,045	5,035
광주	18	30	21	48	53	170
대구	19	37	36	26	29	147
대전	27	32	23	39	53	174
부산	25	35	70	37	41	208
서울	12	16	16	20	34	98
울산	121	1,435	101	120	80	1,857
인천	198	276	234	257	235	1,200
전라남도	736	842	1,277	944	1,141	4,940
전라북도	474	421	485	533	588	2,501
제주도	69	111	472	231	2,197	3,080
충청남도	598	733	554	788	891	3,564
충청북도	424	440	587	1,149	721	3,321
계(건)	6,915	10,015	9,883	10,636	12,980	50,429

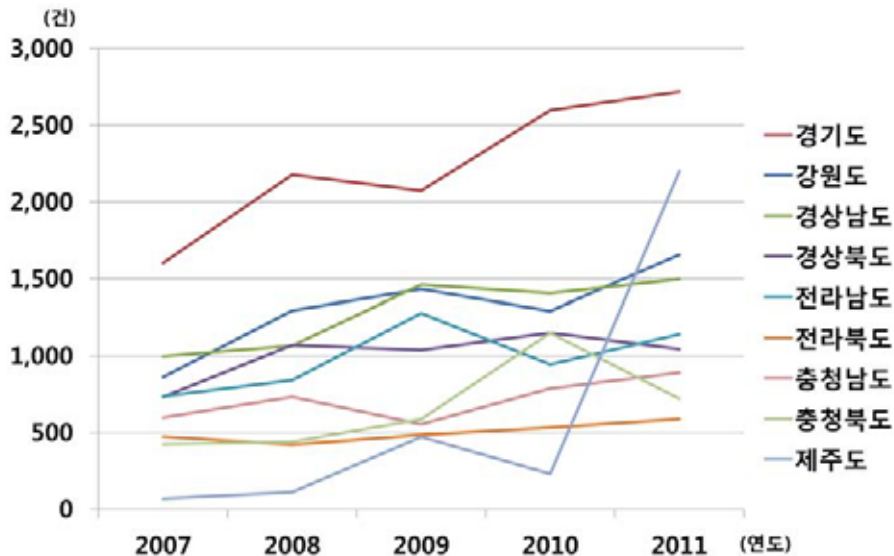
※ 출처 : 유광흠·신민중(2012), p.98.

지역별로 최근 5년간 신축 목구조 건축물 허가건수를 살펴보았을 때 가장 많은 지역은 경기도(11,169건)이며, 강원도(6,536건), 경상남도(6,429건)와 경상북도(5,035건), 전라남도(4,940건)가 그 뒤를 잇고 있다. 2011년 기준으로 신축 목구조 건축물 허가건수는 경기도에서는 전체 허가건수(12,980건)의 약 21%(2,719건)를 차지하고 있으며, 제주도(16.9%), 강원도(12.8%), 경상남도(11.5%), 전라남도(8.8%) 등의 분포를 보이고 있다.

특히 제주도의 목구조 건축물 신축 인허가 수는 2010년(231건) 대비 2011년(2,197건)에 10배에 가까운 가파른 성장세를 보였으며, 건축물 가운데 단독주택 용도가 2,145건

으로 전체의 97.6%를 차지하는 것으로 나타났다.

반면, 최근 5년간 서울이 98건으로 전국적으로 가장 낮은 목구조 건축물 신축 허가 건수를 나타냈으며, 대구(147건), 광주(170건), 대전(174건) 순으로 주로 대도시들이 대부분 낮은 허가건수를 보이는 것으로 나타났다.



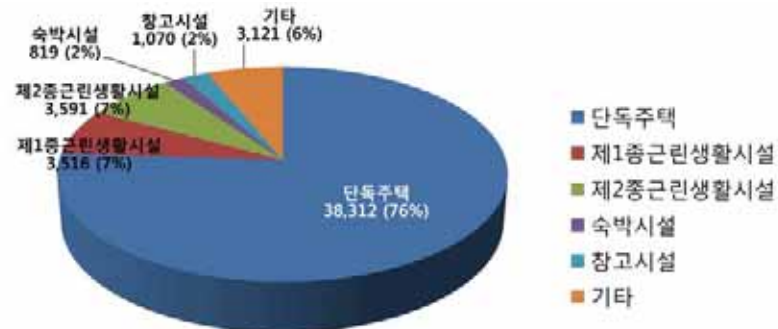
[그림 2-17] 지역별 신축 목구조 건축물 허가 건수
(출처 : 유광흠·신민중(2012), p.97.)

최근 5년간 전국의 신축 허가된 목구조 건축물 용도현황은 단독주택이 38,312건으로 전체 50,429건의 약 76%를 차지하고 있으며, 제2종 근린생활시설(7.1%), 제1종 근린생활시설(7%), 창고시설(2.1%), 숙박시설(1.6%) 순으로 분포하고 있다. 목구조 건축물의 단독주택 용도 허가 건수는 2007년(4,496건) 이후로 가파르게 증가하여 2011년까지 5년 동안 총 38,312건으로 최근 5년간 8배 이상의 성장세를 보이고 있다. 주거 중심의 목구조 단독주택에 신한옥의 범위가 포함된다고 본다면 주거용 신한옥도 함께 증가하였다고 유추할 수 있으며, 이는 신한옥의 수요와 직접적인 연관이 없다고 하더라도 목구조 단독주택에 대한 수요 증가를 통해 한옥의 수요 증가로 연계 가능한 중요한 현황이라고 판단 가능하다.

[표 2-13] 신축 목구조 건축물 용도 현황

용도별	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	계(건)
가설 건축물	—	—	1	—	—	1
공동주택	48	14	44	23	17	146
공장	20	15	14	10	6	65
관광휴게시설	85	62	73	43	46	309
교육연구시설	60	53	35	55	52	255
교정 및 군사시설	—	4	18	—	—	22
노유자시설	32	30	26	18	19	125
단독주택	4,496	7,065	7,396	8,438	10,917	38,312
동식물관련시설	118	79	60	56	57	370
묘지관련시설	2	10	4	2	6	24
문화 및 집회시설	30	31	165	146	342	714
발전시설	1	—	3	2	—	6
방송통신시설	38	17	—	—	7	62
분뇨쓰레기처리시설	1	1	5	2	1	10
수련시설	69	25	21	10	50	175
숙박시설	136	310	157	149	67	819
업무시설	—	—	1	3	2	6
운동시설	2	8	1	6	2	19
운수시설	—	1	—	—	—	1
의료시설	1	—	—	—	—	1
자동차관련시설	1	—	5	2	5	13
제1종근린생활시설	677	839	759	672	569	3,516
제2종근린생활시설	713	908	695	701	574	3,591
종교시설	120	302	156	91	69	738
창고시설	265	232	226	181	166	1,070
판매시설	—	9	18	26	6	59
계(건)	6,915	10,015	9,883	10,636	12,980	50,429

※ 출처 : 유광흠·신민중(2012), p.101.



[그림 2-18] 신축 목구조 건축물 용도 분포 현황(2007~2011)
(출처 : 유광흠·신민중(2012), p.99.)

3) 한옥건축시장의 규모 현황

통계청의 건설업통계조사보고서의 데이터에 의하면 2007년 전체 건축물 공사업 매출액은 약 163조원으로 집계되었으며, 이 가운데 한옥 건축 매출 규모는 약 1,223억원으로 전체 건축산업 규모의 0.07%를 차지하는 것으로 나타났다. 2010년 전체 건축물 공사업 매출액은 약 133조원, 한옥 건축 매출 규모는 약 1,163억원으로 조사되었으며, 이를 통해 현 시점에서 한옥건축산업은 전체 건축산업 규모의 0.09%를 차지하는 것으로 나타났다.

2007년 대비 2010년 전체 건축사업 규모는 163조원에서 133조원으로 19%정도 감소하였고, 한옥 건축사업 규모는 1,223억원에서 1,163억원으로 5%정도 감소하였다. 이 기간 동안 전체 건축산업 대비 한옥건축산업의 규모는 0.07%에서 0.09%로 0.02%정도 증가한 것으로 볼 수 있으나, 이는 전체산업 규모의 감소율이 한옥건축산업 규모의 감소율보다 더 크기 때문에 나타나는 결과로서 여전히 한옥건축산업의 규모는 매우 협소하다고 볼 수 있다.

[표 2-14] 전체 건축산업 규모 대비 한옥건축산업 규모 증가율

구분	전체 건축산업 규모	한옥건축산업 규모	전체 건축산업 대비 한옥건축산업 규모
2007년	163조원	1,223억원	0.07%
2010년	133조원	1,163억원	0.09%
증가율	19% 감소	5%감소	0.02% 증가

〈2007년〉

1223억원
한옥 건축산업 총 매출액
(2007년 기준)

0.07%
전체 건축산업 규모 163조원 대비

〈2010년〉

1163억원
한옥 건축산업 총 매출액
(2011년 기준)

0.09%
전체 건축산업 규모 133조원 대비

4) 한옥건축물 매출액 현황

통계청의 건설업통계조사보고서에 의하면, 한옥건축물 관련 공사는 전통양식 건물 공사와 기타문화재 및 유적건물 공사로 구분된다. 2007년도 건설업통계조사보고서에 의하면 한옥건축물 공사 매출액 약 1,222억원 가운데 전통양식 건물공사 매출액은 약 475억원(약 39%), 기타 문화재 및 유적건물 매출액은 약 746억원(약 61%)으로 문화재, 유적건물 공사의 비중이 큰 것을 알 수 있다. 전체 건축물 매출액(약 163조 7,423억원) 대비 한옥건축물 매출액 비율은 0.07%이며, 전통양식 건물 매출액은 0.03%, 기타 문화재 및 유적건물 매출액은 0.05%로 조사되었다.

[표 2-15] 2007년 한옥건축물 매출액 현황

(단위: 백만원)

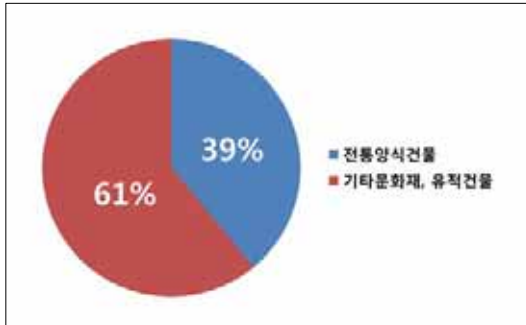
구분	매출액	비율
한옥건축물	122,254	0.07%
전통양식 건물	47,571(39%)	0.03%
기타 문화재, 유적건물	74,683(61%)	0.05%
전체 건축물	163,742,319	100%

2010년도 건설업통계조사보고서에 의하면 한옥건축물 공사 매출액은 약 1,163억원 가운데 전통양식 건물공사 매출액은 410억원(약 35%), 기타 문화재 및 유적건물 매출액은 753억원(약 65%)으로 여전히 문화재 및 유적건물 공사의 비중이 큰 것을 알 수 있다. 전체 건축물 매출액(약 133조 4,817억원) 대비 한옥건축물 매출액 비율은 0.09%이며 전통양식 건물 매출액은 0.03%, 기타 문화재 및 유적건물 매출액은 0.06%로 나타났다.

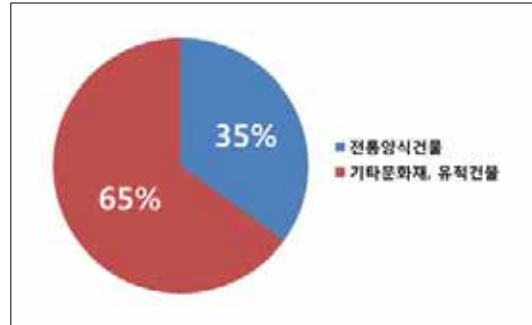
[표 2-16] 2010년 한옥건축물 매출액 현황

(단위: 백만원)

구분	매출액	비율
한옥건축물	116,348	0.09%
전통양식 건물	41,008(35%)	0.03%
기타 문화재, 유적건물	75,340(65%)	0.06%
전체 건축물	133,481,759	100%



[그림 2-19] 2007년 한옥건축물 매출액



[그림 2-20] 2010년 한옥건축물 매출액

2007년과 2010년을 비교하여 보면 전체 건축물 매출액이 약 18.5% 감소하는 가운데 한옥건축물 매출액 역시 122억원에서 116억원으로 약 5% 감소하였다. 한옥건축물 매출액 가운데 전통양식 건물 매출액은 47억원에서 41억원으로 약 14% 감소한 반면, 기타 문화재 및 유적건물 매출액은 74억원에서 75억원으로 약 1% 증가하였다.

[표 2-17] 전통양식 건물 및 기타 문화재, 유적건물 매출액 증가율

(단위: 백만원)

구분	전통양식 건물	기타 문화재, 유적건물	전체
2007년	47,571	74,683	122,254
2010년	41,008	75,340	116,358
증가율	14% 감소	1% 증가	5% 감소

□ 부문별 한옥건축물 발주액

2007년도 부문별 한옥건축물 발주액을 보면, 전체 1,223억원 가운데 공공부문이 770억원(63%), 민간부문이 450억원(37%)으로 공공부문의 비중이 높게 나타났다. 공공부문의 발주액 가운데 기타문화재 및 유적건물 매출액이 546억원, 전통양식 건물이 223억원으로 한옥건축물 전체 매출액 대비 각각 44%, 18%를 차지하여 기타문화재 및 유적건물 공사의 매출이 높은 것을 알 수 있다. 민간부문의 발주액의 구성은 전통양식 건물 매출액이 252억원, 기타문화재 및 유적건물 매출액이 200억원으로 전체 매출액 대비 각각 20%, 16%로 공공부문의 발주 결과와 큰 차이가 나타나지 않는다.

[표 2-18] 2007년 부문별 한옥건축물 발주액

(단위: 백만원)

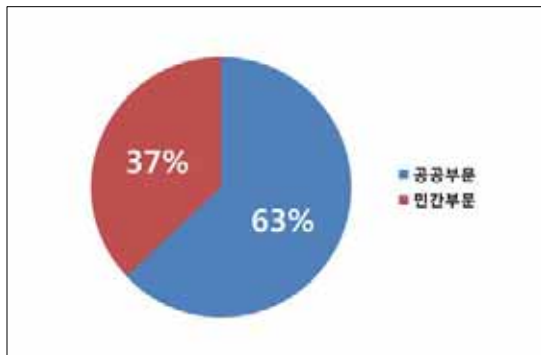
구분	공공부문	민간부문	합계
한옥건축물	77,015(63.0%)	45,239(37.0%)	122,254(100%)
전통양식 건물	22,390(18.3%)	25,181(20.6%)	47,571(38.9%)
기타문화재, 유적건물	54,625(44.7%)	20,058(16.4%)	74,683(61.1%)

2010년 전체 한옥건축물 발주액 1,163억원 가운데 공공부문이 810억원(70%), 민간부분이 351억원(30%)로 2007년도 보다 공공부문의 비중이 더 높아진 것을 알 수 있다. 공공부문의 발주액 가운데 기타문화재 및 유적건물 매출액이 562억원, 전통양식 건물이 249억원으로 한옥건축물 전체 매출액 대비 각각 48%, 21%를 차지하여 여전히 공공부문에서는 문화재 및 유적건물에 편중된 것을 알 수 있다. 민간부문은 전통양식 건물 매출액 160억원, 기타문화재 및 유적건물 매출액 190억원으로 나타나 공공부문 보다 비교적 고르게 분포한다는 결과를 도출할 수 있다.

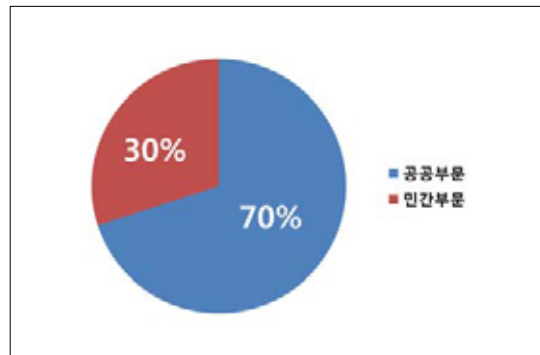
[표 2-19] 2010년 부문별 한옥건축물 발주액

(단위: 백만원)

구분	공공부문	민간부문	합계
한옥건축물	81,170(70.0%)	35,178(30.0%)	116,348(100%)
전통양식 건물	24,923(21.5%)	16,085(13.7%)	41,008(35.2%)
기타문화재, 유적건물	56,247(48.5%)	19,093(16.3%)	75,340(65.8%)



[그림 2-21] 2007년 부문별 한옥건축물 발주액



[그림 2-22] 2010년 부문별 한옥건축물 발주액

2007년과 2010년의 부문별 한옥건축물 발주액의 변화를 살펴보면, 전체 한옥건축물 발주액은 1,222억원에서 1,163억원으로 약 5%(590억원) 감소하였으나, 공공부문의 발주액은 770억원에서 811억원으로 약 5%(41억원) 증가하였고, 민간부문에서 452억원에서 351억원으로 약 23%(100억원) 감소한 것을 알 수 있다. 세부적으로 전통양식 건물 발주액은 475억에서 410억으로 약 14%(65억) 감소하였고, 기타문화재 및 유적건물 발주액은 747억원에서 753억원으로 약 0.8%(6억) 증가한 것으로 조사되었다.

각 공사별 부문별 발주액의 변화에서는 전통양식 건물 발주액은 공공부문에서 223억원에서 249억원으로 약 11%(25억원)가량 증가하였고, 민간부문에서는 251억원에서 160억원으로 약 36%(90억원)가량 대폭 감소하였다. 기타문화재 및 유적건물 발주액은 공공부문에서 546억원에서 562억원으로 약 3%(16억원)가량 소폭 증가하였고, 민간부문에서는 200억원에서 190억원으로 약 5%(10억원)가량 소폭 감소하였다.

이것은 2008년 세계금융위기를 시작으로 국내 건축경기가 나빠짐에 따라 민간부문의 매출액이 크게 줄어들었고, 공공부문에서 이를 보완한 것으로 볼 수 있다. 기타문화재 및 유적건물의 경우 특성상 지속적인 예산 투입과 관리가 요구되기 때문에 공공부문에서의 발주액 변화가 크지 않았고, 민간부문에서도 감소폭이 작은 것으로 예상할 수 있다.

[표 2-20] 부문별 한옥건축물 발주액 변화(2007, 2010)

(단위: 백만원)

구분	공공부문			민간부문			합계		
	2007년	2010년	증감	2007년	2010년	증감	2007년	2010년	증감
한옥건축물	77,015 (63.0%)	81,170 (70.0%)	4,155 (+5%)	45,239 (37.0%)	35,178 (30.0%)	-10,061 (-23%)	122,254 (100%)	116,348 (100%)	-5,906 (-5%)
전통양식 건물	22,390 (18.3%)	24,923 (21.5%)	2,533 (+11%)	25,181 (20.6%)	16,085 (13.7%)	-9,096 (-36%)	47,571 (38.9%)	41,008 (35.2%)	-6,563 (-14%)
문화재, 유적건물	54,625 (44.7%)	56,247 (48.5%)	1622 (+3%)	20,058 (16.4%)	19,093 (16.3%)	-965 (-5%)	74,683 (61.1%)	75,340 (65.8%)	657 (0.8%)

□ 공공부문 발주자별 한옥건축물 발주액

통계청의 건설업통계조사보고서에 의하면, 공공부문의 발주자는 중앙정부, 지방자치단체, 국영기업, 공공단체로 구성된다. 2007년의 공공부문 한옥건축물 발주액은 지방자치단체 435억원(56.6%), 중앙정부 171억원(22.3%), 공공단체 100억원(13.1%), 국영기업 61억원(8%)의 순으로 나타나며, 지방자치단체의 비중이 큰 것을 알 수 있다.

중앙정부의 경우 171억원 가운데 170억원, 국영기업의 경우 61억 가운데 60억원이 기타문화재 및 유적건물 공사에 편중되어 있으며, 지방자치단체의 경우 435억 가운데 전통양식건물 154억원, 문화재 및 유적건물 280억원을 차지하는 것으로 나타났으며, 이를 통해 전반적으로 전통양식 건물의 비중이 적은 것을 알 수 있다.

[표 2-21] 2007년 공공부문 발주자별 한옥건축물 발주액

(단위: 백만원)

구분	중앙정부	지방자치단체	국영기업	공공단체	합계
한옥건축물	17,157(22.3%)	43,580(56.6%)	6,182(8.0%)	10,096(13.1%)	77,015(100%)
전통양식 건물	80(0.1%)	15,483(20.1%)	164(0.2%)	6,663(8.7%)	22,390(29.1%)
문화재 유적건물	17,077(22.2%)	28,097(36.5%)	6,018(7.8%)	3,433(4.5%)	54,265(70.9%)

2010년의 공공부문 한옥건축물 발주액은 지방자치단체 568억원(70%), 중앙정부 172억원(21.2%), 공공단체 58억원(7.2%), 국영기업 13억원(1.6%)의 순으로 나타나며, 2007년과 비교하여 지방자치단체의 발주액의 비중이 커지고 국영기업의 발주액이 급감한 것을 알 수 있다.

중앙정부의 경우 172억원 가운데 문화재 및 유적건물 공사 발주액이 169억원으로 여전히 편중 현상이 심한 것으로 나타났다. 지방자치단체의 경우 568억 가운데 전통양식건물 220억원, 기타문화재 및 유적건물 347억원을 차지하여 2007년도 보다 전통양식건물 발주액의 비율이 증가한 것으로 나타났다.

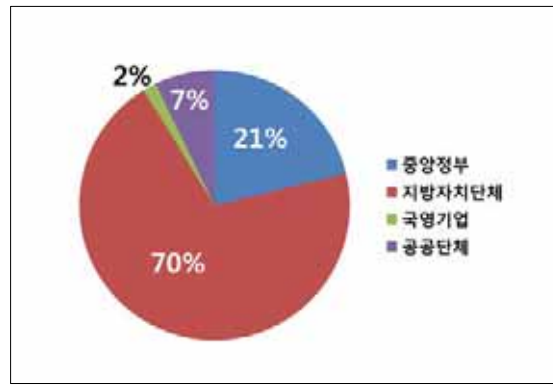
[표 2-22] 2010년 공공부문 발주자별 한옥건축물 발주액

(단위: 백만원)

구분	중앙정부	지방자치단체	국영기업	공공단체	합계
한옥건축물	17,205(21.2%)	56,811(70.0%)	1,313(1.6%)	5,836(7.2%)	81,170(100%)
전통양식 건물	349(0.4%)	22,057(27.2%)	646(0.7%)	1,868(2.3%)	24,923(30.6%)
문화재 유적건물	16,856(20.8%)	34,754(43.8%)	667(0.9%)	3,968(4.9%)	56,247(69.4%)



[그림 2-23] 2007년 한옥건축물 공공부문별 발주액



[그림 2-24] 2010년 한옥건축물 공공부문별 발주액

2007년과 2010년의 공공부문 발주자별 한옥건축물 발주액 변화를 살펴보면, 공공부문 전체 한옥건축물 발주액은 770억원에서 811억원으로 약 5%(41억원)가량 소폭 증가하였다. 세부적으로 살펴보면 지방자치단체가 435억원에서 568억원으로 약 24%(132억원)가량 증가하였으나, 국영기업은 61억원에서 13억원으로 약 79%, 공공단체가 100억원에서 58억원으로 약 43%가 감소한 것으로 나타났다.

중앙정부의 경우 증가액이 미미하며 여전히 기타문화재 및 유적건물 발주액에 편중되었고, 국영기업과 지방자치단체에서는 전통양식건물 발주액의 금액과 비율이 높아지고 공공단체에서는 낮아진 것을 알 수 있다.

이러한 수치상의 결과로 보았을 때 한옥의 확산 및 활성화를 위한 기반을 마련함에 있어 지방자치단체의 역할이 증가하는 것은 매우 고무적인 현상이라고 볼 수 있으며, 전통양식 건물에 대한 중앙정부의 역할 또한 강화될 필요가 있다는 결론을 도출할 수 있다.

[표 2-23] 공공부문 발주자별 한옥건축물 발주액 변화

(단위: 백만원)

구분	중앙정부	지방자치단체	국영기업	공공단체	전체
2007년	17,157	43,580	6,182	10,096	77,015
2010년	17,205	56,811	1,313	5,836	81,170
증가율	1% 증가	24% 증가	79% 감소	43% 감소	5% 증가

5) 주택 현황 및 한옥 조성 현황

□ 전체 주택 수 대비 단독주택

통계청의 유형별 재고주택 현황¹⁴⁾에 의하면, 2005년 전체 주택 수¹⁵⁾(12,495,000호) 중 단독주택 수는 3,985,000호로 전체 주택 수 대비 31%를 차지하는 것으로 나타났다. 2010년 전체 주택 수는 13,883,571호, 단독 주택 수는 3,797,112호로 전체 주택 수 대비 27%를 차지한다. 2005년 대비 2010년에 전체 주택 수는 10% 증가하였으나, 단독주택 수는 5% 감소하였으며, 이러한 수치 통계로 보아 최근까지 아파트 중심의 주택 보급이 주를 이루며 아파트 이외의 주택 유형이 활성화 되지 못했다는 결론을 도출할 수 있다. 특히 아파트의 공급으로 인하여 주택 보급률이 100% 넘어선 시점에서 맞은 최근의 주택경기 침체는 기존의 주거문화의 패러다임의 변화가 필요한 시기라는 결론을 예상할 수 있다.

[표 2-24] 전체 주택 대비 단독주택 증가율

구분	전체 주택 수	단독 주택 수	전체 주택 수 대비 단독 주택 수 증가율
2005년	12,495,000호	3,985,000호	31%
2010년	13,883,571호	3,797,112호	27%
증가율	10% 증가	5% 감소	4% 감소

14) 유형별 재고주택 현황은 통계청에서 주관하여 5년을 주기로 실시하는 「인구주택총조사」의 통계를 참고하였다.

15) 주택의 요건을 갖추지 못한 오피스텔, 기숙사, 고아원, 사찰 등은 산정에서 제외하였으나, 영업용(비주거용) 건물 내 주택의 요건을 갖추고 있는 경우에는 주택으로 간주하여 포함하였다.

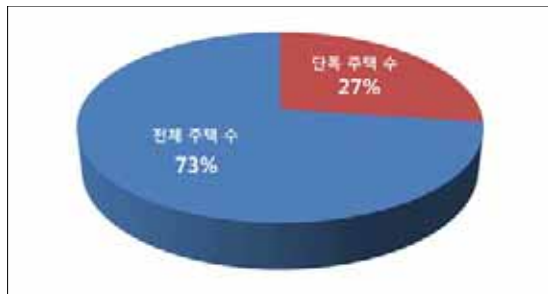


[그림 2-25] 2005년 전체 주택 대비 단독주택 분포

〈2005년〉

3,985,000호
단독주택 수 현황
(2005년기준)

31%
전체 건축물 12,495,000호 대비



[그림 2-26] 2010년 전체 주택 대비 단독주택 분포

〈2010년〉

3,797,112호
단독주택 수 현황
(2010년기준)

27%
전체 건축물 13,883,571호 대비

□ 전체 주택 수 대비 한옥 수

현재 한옥 분포와 관련한 통계자료는 미비하며, 국토해양부에서 2008년, 2009년, 2011년에 각 지방자치단체를 통해 집계한 자료가 유일하다고 볼 수 있다. 위의 조사결과에 따르면, 한옥은 2008년 50,407호, 2009년 66,431호, 2011년 89,300호로 집계되었다. 위의 수치는 한옥이 급증하는 것으로 예상할 수도 있으나, 이는 앞서 살펴본 건축산업 및 목조건축산업, 한옥건축물 매출액 통계자료에 근거해보면, 조사 당시의 각 지방자치단체의 담당자별, 연도별로 한옥에 대한 공통의 기준이 합의되지 못한 채 상이한 기준에 따라 판단함으로써 발생한 오차로 보는 것이 타당하다. 즉, 연도별 한옥 증가율에는 신축 한옥도 포함하고 있으나, 이보다는 그동안 누락되었던 기존 한옥의 수가 집계된 것으로 판단함이 바람직하다.

또한, 전체 주택 수에 대비한 한옥의 비율을 도출하기 위해서는 동일 년도의 통계자료를 비교하는 것이 옳으나, 언급한 바와 같이 한옥에 대한 통계자료가 미비하여 통계청의 2005년, 2010년의 주택 현황자료와 국토해양부의 2008년, 2011년의 한옥 현황자료를 각각 비교하였다. 각 비교대상의 조사시점이 다르고, 한옥에 대한 통계자료가 정확하지

않은 점에서 비교결과의 정확성과 신뢰도가 낮은 한계가 존재하나, 한옥의 현재 규모와 통계자료 확보하고, 개략적인 비율을 살펴보는 데 있어 그 의의가 있을 것으로 예상된다.

위의 조사결과에 따르면, 2005년의 전체 주택 수는 12,495,000호, 2008년 한옥 수는 50,407호로 전체 주택 수의 약 0.4%를 차지하며, 2010년의 전체 주택 수는 13,883,571호, 2011년 한옥 수는 89,300호로 약 0.64%를 차지하는 것으로 집계되었다. 이를 통해 전체 주택에서 한옥이 차지하는 비율은 극히 낮은 수준이라는 결론을 도출할 수 있으며, 단순히 수치를 비교하면 전체 주택 수가 10% 증가고 한옥의 수는 44% 증가한 것으로 보이나, 집계된 한옥의 수가 신축 한옥이 증가한 결과라고 볼 수 없기 때문에 단순히 한옥 수의 증가로 판단 할 수는 없다.

[표 2-25] 전체 주택 대비 한옥 분포 비율

전체 주택 수	한옥 수	전체 주택 수 대비 한옥 수 분포 비율
12,495,000호/2005년	50,407채/2008년	0.40%
13,883,571호/2010년	89,300채/2011년	0.64%
10% 증가	44% 증가	0.24% 증가

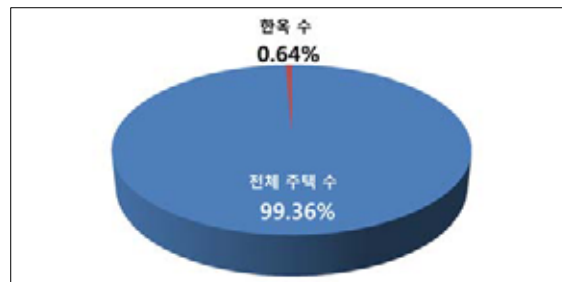


[그림 2-27] 2008년 전체 주택 대비 한옥 분포

〈2008년〉

50,407채
한옥 건축물 현황
(2008년 기준)

0.40%
전체 건축물 12,495,000호 대비



[그림 2-28] 2011년 전체 주택 대비 한옥 분포

〈2011년〉

89,300채
한옥 건축물 현황
(2011년 기준)

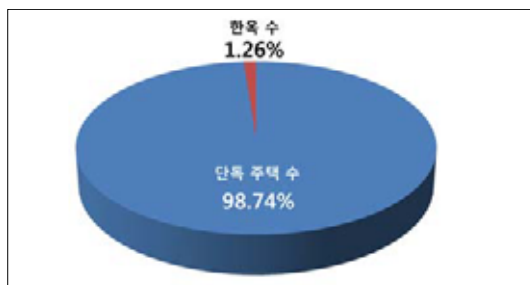
0.64%
전체 건축물 13,883,571호 대비

□ 단독주택 수 대비 한옥 수

2005년 통계청의 유형별 재고주택 현황에 따르면 단독주택 수는 3,985,000호, 2008년 국토해양부가 집계한 전국의 한옥 수는 50,407호로 단독주택의 약 1.26%를 차지하는 것으로 나타났다. 2010년의 단독주택 수는 3,797,112호, 2011년 한옥 수는 89,300호로 단독주택의 2.35%를 차지하는 것으로 나타났다. 단독주택 수는 2005년에서 2010년, 5년간 187,888채(약 5%)가 감소하였으나, 한옥 수는 2008년에서 2011년, 3년간 38,893채(약 44%)가 증가한 것으로 나타났다. 전술한 바와 같이 국토해양부에 의해 집계된 한옥의 수가 부정확성을 내포하고 있으나, 국가차원의 한옥 보급 관련 정책과 전라남도 등지의 신규한옥마을조성사업 추진을 통해 한옥의 수적 증가가 이루어지기 시작하였다는 결론을 추정할 수 있다.

[표 2-26] 단독주택 대비 한옥 증가율

구분	단독주택 수	한옥 수	단독주택 수 대비 한옥 수 분포비율
2008년	3,985,000호/2005년	50,407채/2008년	1.26%
2011년	3,797,112호/2010년	89,300채/2011년	2.35%
증가율	5% 감소	44% 증가	1.09% 증가



[그림 2-29] 2008년 단독주택 대비 한옥 분포

〈2008년〉

50,407채
한옥 건축물 현황
(2008년 기준)

1.26%
전체 건축물 3,985,000호 대비



[그림 2-30] 2011년 단독주택 대비 한옥 분포

〈2011년〉

89,300채
한옥 건축물 현황
(2011년 기준)

2.35%
전체 건축물 3,797,112호 대비

4. 한옥시장 활성화를 위한 시사점

① 한옥시장 활성화를 위한 신한옥의 수요 및 공급 확대

한옥건축산업 규모에 대한 조사결과 2010년 기준 약 1,163억 원으로 전체 건축산업의 약 0.09%를 차지하는 것으로 추정할 수 있으며, 현재 한옥건축산업의 대다수에 해당하는 전통한옥의 보존 및 보전, 근현대한옥의 수선 및 보수만으로는 한옥에 대한 수요를 창출하고 시장을 활성화하기에는 어려운 실정임을 알 수 있다. 따라서 일정 규모 이상의 수요를 창출하고 한옥시장을 활성화하기 위해서는 현대 생활에 적합하고 비교적 대량 공급이 가능한 ‘신한옥’을 확산할 수 있는 정책방향 설정이 무엇보다 요구된다.

② 현 주택시장의 변화와 흐름에 대응한 한옥 관련 정책 마련

2008년을 기점으로 전국의 주택 보급률이 100%를 넘어서고, 전체 주택 수가 증가함에도 불구하고 단독주택 수는 감소하는 현 상황에서 주택경기 침체와 같은 사회경제적인 문제는 한옥의 수요 창출에 걸림돌로 작용할 수 있다. 따라서 이러한 위기를 기회로 만들기 위한 주거문화 패러다임의 변화가 필요하며, 이를 위해 현재의 주택시장 흐름에 대한 면밀한 분석과 이를 바탕으로 한옥 수요를 유도할 수 있는 고도화된 정책이 강구되어야 한다.

③ 연령별, 계층별 주택수요 변화를 고려한 다양한 정책수단 마련

한옥의 공급 확대를 통한 활성화라는 총량적 측면에서 탈피하여 주택수요 변화를 고려한 미시적이고 다차원적인 방향의 변화가 요구된다. 장기적으로 한옥시장 활성화를 위해 소득 수준 뿐만 아니라 연령별·계층별 주택수요 및 가구의 생애주기별 주택수요에 부응할 수 있는 다양한 정책 수단이 개발되어야 한다.

④ 고령친화산업에서의 주택산업으로서 한옥산업 육성

2005년 ‘고령화 및 미래사회 위원회’에서 추계한 결과 고령친화산업의 전체 시장규모는 2010년 약 30조원, 2020년 약 115조원으로 예상되며, 이 중 주택산업은 2010년 약 2조 6770억 원, 2020년 약 7조 5천억 원의 시장규모를 차지할 것으로 예상된다. 이를 통

해 인구사회학적 특성에 근거하여 인구 고령화가 진행되어 왔으며, 우리나라의 주택시장은 앞으로 장년 및 노년계층에 의해 주도될 것으로 추정할 수 있다. 특히 노년층의 경우 일반적으로 거주주택이나 부동산을 처분하고 부부중심 및 개인 중심의 주택으로 전환하고자 하므로 중소형 주택에 대한 수요가 증가할 것으로 예상이 가능하다. 또한, 이들 계층은 주택 수요를 뒷받침하는 척도로서 소득 및 자산의 편차가 다른 연령계층에 비해 상대적으로 크기 때문에 주택수요의 편차도 클 것으로 예상할 수 있다. 따라서 노년층의 요구조건을 만족시킬 수 있는 다양한 모델을 개발함으로써 한옥으로의 주거이동을 유도할 수 있다.

⑤ 한옥건축산업 육성을 위한 국가차원에서의 지원정책 마련

한옥건축물 매출액 통계 현황에서 나타난 바와 같이 현시점에서는 공공부문에 의한 기타 문화재 및 유적건물 공사에 편중되었으며, 신축 한옥을 포함하는 전통양식 건물 공사 매출액은 감소한 것으로 조사되었다. 민간부문의 한옥관련 공사 또한 한옥 수요의 부족과 여러 가지 사회적인 요인으로 인하여 감소하는 추세에 있다. 장기적으로는 민간차원에서의 한옥 수요창출이 중요하나, 현시점에서는 국가차원의 한옥 건립 지원을 통해 발주액을 상향시키고 한옥건축산업 기반 마련이 필요하다. 이와 관련하여 한국토지주택공사와 같은 국영기업에서 한옥관련 매출액을 증대하기 위한 사업모델 개발이 강구되어야 한다. 이와 더불어 자생적으로 늘어나는 지방자치단체의 한옥관련 사업을 지원하기 위하여 지역별 특성을 보려한 한옥 보급을 위한 정책수단이 마련되어야 한다.

제3장 한옥의 수요 특성

1. 개요
2. 한옥의 잠재적 수요층 특성
3. 한옥의 실거주층 특성
4. 한옥의 수요 특성 및 수요창출을 위한 기본방향

1. 개요

중앙정부 및 각 지자체에서 진행 중에 있는 한옥마을 조성 및 신축 등의 지원사업을 보다 활성화하고, 주택시장에서의 성공적인 정착과 지속적인 한옥시장의 활성화를 위해서는 시장 및 자본 논리에 근거한 수요창출이 우선되어야 하며, 이를 유도할 수 있는 정책의 방향 제시가 요구된다.

이와 관련하여 2008년부터 최근까지 다양한 연구기관에서 한옥에 대한 수요층의 특성을 파악하기 위해 수요조사를 진행하여왔으나, 대다수가 전 연령층 대상의 일반적 설문조사로 한옥에 대한 수요자의 선호도 조사결과에 그치는 한계점이 존재한다. 최근 LH(2011)에서 진행한 수요조사의 경우 만30~59세의 기혼자로 대상을 제한하고 다소 고도화된 질문 내용을 통해 구체적인 수요자의 특성을 도출한 특이점이 있으나, 조사지역의 범위에 있어 경기도 및 서울에 국한된 한계점이 존재한다.

이에 본 연구에서는 조사지역을 전국단위 대상으로 하되, 한옥에 대한 희망자 수준 이상의 거주 희망자 및 가능자로 범위를 축소하고, 보다 고도화된 내용의 설문조사를 진행하고자 하였다.

1) 수요조사 기준 및 대상

수요조사의 기준 및 대상을 선정함에 있어 수요층을 크게 현재 한옥에 거주하고 있지 않으나 향후 거주 의사가 있는 잠재적 수요층과 현재 한옥에 거주하는 실제적 수요층으로 구분하였다. 이를 통해 실제 거주자가 당면한 문제에 대한 정책적 해결방향을 제시하고, 실제적·잠재적 수요층의 특성에 기초하여 단기적·장기적 관점에서 한옥의 수요창출을 위한 정책의 방향을 종합적으로 제시하고자 하였다.

현시점에서 실거주자 대상 수요조사의 경우 표본의 수가 협소하여 한옥 실수요층의 성향으로 일반화하기에는 한계가 있으나, 실질적인 사례를 통한 현황을 파악하고 심층면담을 통해 실수요자의 구체적 특성을 도출하는데 의의가 있을 것으로 예상된다. 이에 한계의 폭을 줄이고자 본 연구의 수요조사 결과뿐만 아니라 최근까지 진행되어온 선행연구 결과의 수요분석결과를 비교분석·종합함으로써 공통의 수요 특성을 도출하고자 하였다.

2) 수요조사 방법 및 범위

한옥의 수요 특성을 도출하기 위한 조사방법에 있어서는 한옥 거주 희망자 대상의 설문조사와 최근 한옥 입주자 대상의 심층면담을 실시하였다.

한옥 거주 희망자 대상 설문조사의 경우 실제 한옥구매 가능성이 있는 일반인 중 거주 의사가 있는 희망자를 선정하고, 선행연구의 수요조사결과물을 토대로 구체화·고도화된 내용의 설문조사지를 구성하였다. 또한, 최근 한옥 입주자 대상 심층면담의 경우 2년 이내에 조성된 한옥마을에 입주하기까지의 의사결정요인 및 과정, 문제점 및 희망개선사항 등에 대한 심층면담을 실시하고, 이를 통계화하고 한옥거주희망자 대상의 설문조사결과와 비교가 용이하도록 설문조사를 병행하였다.

[표 3-1] 한옥의 수요특성 파악을 위한 조사 개요

항목	조사대상 및 범위		조사방법	기대효과
실 거주층	전라남도 행복마을	최근 한옥 입주자	심층면담(표적집단 조사) 및 설문조사	- 한옥의 실거주층 특성 도출 - 수요자 관점의 한옥시장 현황 및 문제점, 개선방안 도출
잠재적 수요층	한옥 수요 및 선호도조사 관련 선행연구자료		조사결과 및 수요특성 종합·분석	- 한옥의 잠재적 수요층 특성 도출 - 수요층 특성에 기초한 한옥시장 활성화의 정책방향 도출
	전국 (지역 선별)	30~65세, 주택소유자 중 한옥거주희망자	면담설문조사(질문조사)	

2. 한옥의 잠재적 수요층 특성

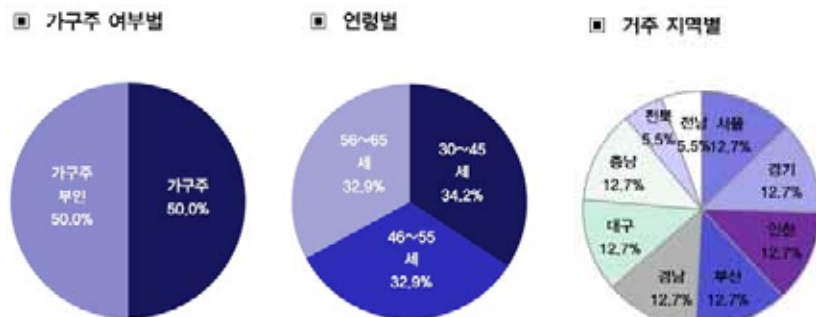
1) 조사개요

□ 조사 방법 및 범위

30~65세의 주택 소유자 중 한옥거주를 희망하는 일반인 중 지역별, 연령별, 성별 할당 후 무작위 추출방법에 따라 550명(유효표본)을 대상으로 2012년 8월 30일부터 9월 14일까지(총 15일) 구조화된 질문지(Structured Questionnaire)를 통해 일대일 면접조사(Face to face Interview)를 실시하였다.

[표 3-2] 한옥의 수요특성 파악을 위한 설문조사의 기본설계

구분	관계자 조사
조사 대상	30~65세의 한옥거주를 희망하는 현재 주택 소유자
표본 크기	550명(유효표본)
표본 추출방법	지역별, 연령별, 성별 할당 후 무작위 추출방법
조사 방법	일대일 면접조사(Face to face Interview)
조사 도구	구조화된 질문지(Structured Questionnaire)
조사 기간	2012년 8월 30일 ~ 2012년 9월 14일(총 15일)



[그림 3-1] 한옥의 수요특성 파악을 위한 설문조사의 범위

지역 선정에 있어서는 전국의 인구이동 통계자료¹⁶⁾ 분석에 기초하였다. 특히 한옥의

16) 통계청 사회통계국 인구동향과(2012.07.26)의 2007년~2011년 시군구별 이동자수, 2012년 6월 시군구별 이동자수, 2007년~2011년 전출지/전입지(시도)별 이동자수, 2012년 6월 전출지/전입지(시도)별 이동자수에 대한 통계자료를 토대로 분석하였다.

경우 기타 주택유형과 비교하여 고가의 건축비용이 발생하는 점을 고려하여 도심보다는 외곽지역에 입지하고, 개별 건축보다는 단지규모의 공급이 이루어질 때 경제적 절감 효과 및 가격 경쟁력 제고의 이점이 발생할 수 있는 측면에서 접근하여 시도간의 인구이동이 많은 지역을 중점적으로 선정하였다. 또한, 신규 한옥단지 구성에 따른 인구유입을 가정하였을 경우, 대상지역에 있어 이사 및 인구이동이 많은 지역이 적합할 것으로 판단되나, 전체 인구이동 수로만 파악함에는 대도시권에 집중되는 한계가 존재한다. 이에 순이동인구가 증가된 지역을 우선순위로 고려하였다.

따라서 위의 기준을 바탕으로 최근 5년 동안 유입인구 및 이사빈도가 높은 지역, 순이동인구가 증가한 지역, 시도간 전출입인구가 많은 지역을 종합하고, 서울 및 수도권·광역도시권·중소도시권으로 구분하여 설문조사 대상지역을 고르게 선정하였다. 세부적으로는 전출인구가 많은 지역으로서 서울·부산·대구, 전입인구가 많으며 시도내 전출입 인구보다 시도간 전출입인구가 많은 지역으로서 인천·경기·충남·경남, 행복마을조성사업 및 전주한옥마을과 같이 지역적 특이점이 있는 전남·전북을 조사대상지로 선정하였다. 또한, 각 지역의 세부구역으로는 서울·부산·대구의 경우 순이동인구가 적으며 시도간 전출인구가 많은 지역을 중심으로 선정하고, 인천·경기·충남·경남의 경우 순이동인구가 많으며 시도간 전입인구가 많은 지역을 선정하고, 전남과 전북의 경우 대표도시를 선정하였다.([표 3-3] 참조)

[표 3-3] 한옥의 수요특성 파악을 위한 설문조사 대상지역 및 표본 수

지역		세부지역	세부지역 표본 수(명)	지역 표본 수(명)
서울 및 수도권	서울	강남구	24	70
		강서구	23	
		노원구	23	
	경기	고양시	24	70
		용인시	23	
		남양주시	23	
	인천	서구	24	70
		남동구	23	
		연수구	23	

지역		세부지역	세부지역 표본 수(명)	지역 표본 수(명)
대도시권	부산	북구	24	70
		사하구	23	
		부산진구	23	
	대구	북구	24	70
		동구	23	
		달서구	23	
중소도시권	경남	창원시	24	70
		김해시	23	
		양산시	23	
	충남	천안시	24	70
		아산시	23	
		당진시	23	
	전북	전주시	30	30
	전남	광주시	30	30
총합				550

설문 대상의 연령층에 있어서는 제2장에서 고찰한 생애주기별 주택 수요 변화와 선행연구의 설문조사에서 도출된 한옥 수요층의 연령 특성¹⁷⁾을 종합하여 다음의 3개의 연령 집단으로 구분하고, 집단별로 균등하게 선정하였다.

17) LH(2009)에서는 한옥마을의 수요층에 대한 소득수준 및 분양의사를 고려하여 주요 타깃그룹으로서 50대, 월 소득 600만원 이상 고소득층, 가족 5명 이상의 대가족 집단을 제시하고, 다음 타깃그룹으로서 40대, 월 소득 4~600만원 소득의 화이트칼라 및 자영업, 대재학 이상의 고학력층 집단을 제시하였다. 또한, 국토해양부(2008)에서는 한옥거주의 사에 대한 연령별 조사 결과(N=1007명) 40대(49.4%)와 50대(48.6%)에서 높게 나타난 바 있다.

[표 3-4] 생애주기별 주택교체 시기 및 특성에 근거하여 추출한 설문대상 집단

	연령(만)	주택소유	가족 구성원 예상도	주택 변화 예상도	
집단 1 (188명)	30~45세	자가	미취학아동, 초등학생	주택 소유, 근교	교체 빈번
집단 2 (181명)	46~55세	자가	중·고등학생, 대학생	규모 확장, 도심	교체 빈번
집단 3 (181명)	56~65세	자가	자녀 결혼 및 출가, 은퇴	규모 축소, 외곽	노후 주택
총 표본수	550명(유효표본)				

또한, 앞서 서술한 바와 같이 면밀한 수요 특성 도출을 위해 한옥에 대한 거주희망자 및 실제 구입가능자로 제한하고, 이를 위해 6개의 필터링(Filtering) 문항에 해당하는 설문대상자(유효표본, N=550)를 선정하였다.

[표 3-5] 한옥 거주희망자 및 구매가능자 추출을 위한 필터링(Filtering)질문

질문 항목		면접 진행	면접 중단
1	○○님이나 ○○님 가족 중에 건설회사나 시장조사회사 혹은 광고대행사에 근무하시는 분이 계십니까?	아니오	예
2	○○님의 연령은 만으로 어떻게 되십니까?	만 30~65세	만 30세 미만 만 65세 초과
3	○○님께서서는 가구주(혹은 가구주의 부인) 되십니까?	가구주 또는 가구주 부인	기타
4	○○님께서서는 주택을 소유하고 계십니까?	예	아니오
5	○○님께서서는 한옥에 대해 호감이 있으신가요? 또는 호감이 가지 않나요?	있다	없다
6	○○님께서서는 원하는 지역에, 원하는 형태의 한옥이 있다면, 구매하여 거주하실 의향이 있으십니까?(거주시기는 상관없습니다)	있다	없다

□ 조사항목 및 내용

조사 내용으로는 한옥에 대한 전반적인 인식 정도, 한옥 거주희망자들의 일반적 특성, 한옥 거주 시 희망하는 입지조건 및 규모, 가격, 구매결정요인, 한옥단지에 대한 인식 및 분양방식 등의 항목으로 구성하였다. 또한, 일반주택(문8~12)과 한옥(문19~25) 등의

주택유형에 따라 희망하는 입지조건, 규모 및 가격에 대한 비교질문을 통해 한옥과 일반 주택에 대한 인식 및 수요 특성의 차이를 도출할 수 있도록 구성하였다.¹⁸⁾

[표 3-6] 한옥의 수요특성 파악을 위한 설문조사 항목

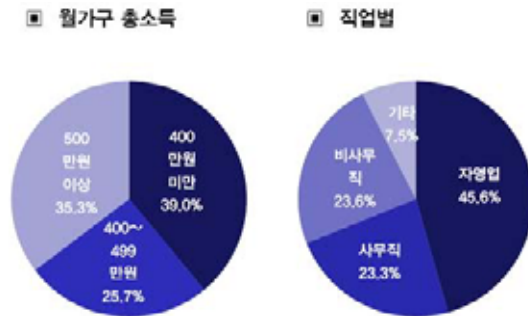
설문조사 항목		질문 수 (선택 질문 포함)
응답자의 일반정보 및 선정질문		6
현 주택관련 일반사항	<ul style="list-style-type: none"> • 현재 거주주택의 유형 및 소유형태 • 현재 거주주택의 거주기간 및 만족도 	12
주택이전 관련 일반사항	<ul style="list-style-type: none"> • 향후 3년 이내 이사 계획여부 및 이사 희망이유 • 과거 거주주택/희망 거주주택/이사 가능 주택 유형 • 이사 가능 주택에 대한 희망 소유형태, 희망 면적 및 가격 • 기존 보유 주택 처리방안 • 주택 구입시 고려요인 	
한옥에 대한 인식	<ul style="list-style-type: none"> • 한옥에 대한 개념 범위 • 한옥에 대한 경험 종류 • 한옥 거주시 장점 및 단점 	4
한옥에 대한 수요 특성	<ul style="list-style-type: none"> • 한옥 거주 희망이유 • 한옥 거주시 우려사항 • 한옥 거주지역 결정시 고려요인 및 희망 지역 • 한옥 구매 결정시 고려요인 • 한옥 거주시 희망 소유형태 및 평형, 가격 • 한옥 희망 거주시기 및 활용용도, 한옥의 희망 공간구성 	12
한옥 단지에 대한 인식 및 수요특성	<ul style="list-style-type: none"> • 한옥단지 거주 의향 및 희망이유 • 희망 분양방식 및 세대구성, 한옥단지 내 희망 편의시설 	6
한옥마을 조성사업 인지	<ul style="list-style-type: none"> • 한옥단지 조성 및 건축 지원금 관련 정보 인지여부 및 경로 • 현재 추진 중인 한옥마을조성사업에 대한 인지여부 • 한옥관련 금융상품에 대한 평가 및 활용의향 	6
응답자의 인구사회학적 특성(가족 구성 및 평균소득 정도 등)		7
합계		53

18) 한옥으로 제한한 경우(문19~문25)와 제한하지 않은 경우(문8~문12)로 구분하여 이사시 희망하는 주택의 면적, 가격, 소유형태, 주거지역 및 주택 선택의 고려요인 등에 대한 동일한 질문을 구성하고, 이에 대한 결과를 비교분석하였다.

2) 잠재적 수요자의 일반적 특성

□ 월 가구 소득 400만원 이상의 중산층

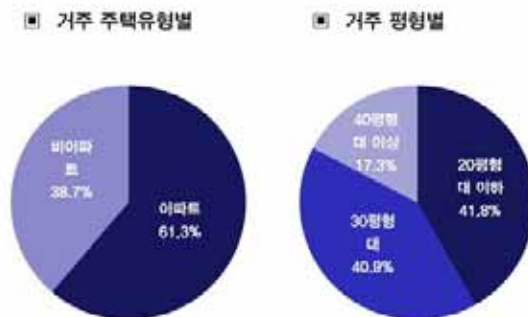
한옥 구매 가능자 및 거주 희망자에 대한 월 가구 소득(D7, N=550)에 있어 응답자 중 61%(335명)가 400만원 이상의 중산층 집단으로 조사되었으며, 자영업(45.6%)·사무직(23.3%) 종사자가 많은 것으로 나타났다.



[그림 3-2] 한옥 거주 희망자의 일반적 특성

□ 평균 32.5평형 아파트 소유자(거주자)

한옥 거주 희망자들의 현재 거주주택유형(문1, N=550)은 아파트(61.1%, 337명)가 가장 높게 나타났으며, 평균 32.5평형(30~34평형 32.7%, 20~24평형 18%, 40평형 이상 17.3% 순)에 거주하는 것으로 조사되었다.



[그림 3-3] 한옥 거주 희망자의 현재 주택유형

지역별 특징으로는 서울(70%)·경기(80%)·인천(58.6%)의 경우 아파트 거주비율이 월등하게 높게 나온데 반하여, 충남(55.7%)·전남(63.3%)의 경우 비아파트(아파트를 제외한

주택유형으로 단독주택, 연립주택, 다가구주택 등) 거주비용이 더 높게 나타났다.

월가구 소득이 높을수록 아파트 거주비용이 높으며, 월가구 소득이 낮을수록 단독주택 및 연립주택의 거주비용이 높게 나타나고, 연령이 높을수록 단독주택 거주비용이 높게 나타난 특징이 있다.

또한, 연령이 높을수록, 소득이 많을수록 거주주택의 면적이 넓은 특징이 있으며, 지역별 평균면적이 34평형으로 비슷하나, 전북(30.5평), 부산(28.1평), 전남(25.7평)의 경우 상대적으로 좁은 특징이 있다.

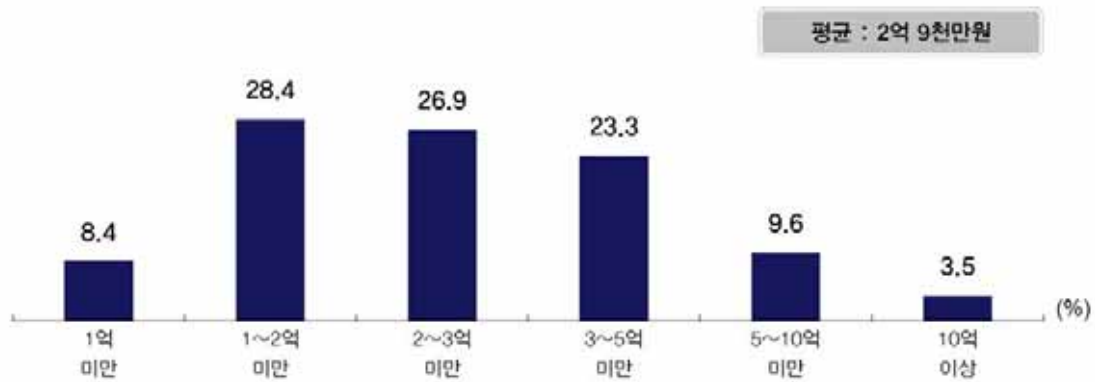
[표 3-7] 특성별 현재 거주주택 면적

		사례수	20평형 미만	20~24 평형	25~29 평형	30~34 평형	35~39 평형	40평형 이상	평균 (평형)
전 체		550	6.9	18.0	16.9	32.7	8.2	17.3	32.5
연령별	30~45세	188	9.0	22.9	19.1	36.7	6.4	5.9	29.9
	46~55세	181	4.4	14.4	16.6	34.8	7.2	22.7	33.4
	56~65세	181	7.2	16.6	14.9	26.5	11.0	23.8	34.4
월 가구 소득별	400만원 미만	214	10.3	27.1	19.2	27.6	7.0	8.9	29.0
	400~499만원	141	8.5	21.3	17.7	34.8	7.1	10.6	31.8
	500만원 이상	194	2.1	5.2	13.9	37.1	10.3	31.4	36.9
거주 지역별	서울	70	5.7	10.0	14.3	31.4	14.3	24.3	34.3
	경기	70	8.6	14.3	18.6	24.3	8.6	25.7	34.1
	인천	70	4.3	5.7	15.7	34.3	15.7	24.3	34.4
	부산	70	11.4	28.6	10.0	40.0	1.4	8.6	28.1
	경남	70	2.9	21.4	25.7	28.6	2.9	18.6	34.5
	대구	70	4.3	15.7	24.3	37.1	7.1	11.4	34.2
	충남	70	10.0	22.9	12.9	28.6	7.1	18.6	31.6
	전북	30	6.7	23.3	6.7	40.0	13.3	10.0	30.5
	전남	30	10.0	30.0	20.0	36.7	3.3	-	25.7

(단위 %)

□ 연령별, 거주지역별로 평균 주택가격의 편차가 큼

한옥 거주 희망자들이 현재 거주하는 주택의 평균가격(D6, N=550)은 2억 9천만원으로 조사되었으며, 소득이 많을수록, 서울지역에 거주하는 경우 주택가격이 높게 나타났다. 주택 평균가격에 있어 연령에 따라 약 6천 5백만원 정도의 편차가 존재하며, 가구 소득에 따라 약 2억 3천만원 정도의 편차가 나타났다.



[그림 3-4] 한옥 거주 희망자의 현재 소유주택 가격

또한, 지역별 주택 평균 면적(문1, N=550) 및 가격을 토대로 지역별 주택의 평균가격 편차를 살펴보면, 34평형의 경우 서울은 가장 높은 6억 3천만원인데 반하여, 대구는 가장 낮은 1억 8천만원으로 지역별로 약 4억 5천만원 정도의 주택가격 편차가 나타나는 것을 알 수 있다.¹⁹⁾

[표 3-8] 특성별 현재 거주주택 가격

		사례수	1억 미만	1~2억 미만	2~3억 미만	3~5억 미만	5~10억 미만	10억 이상	평균 (천만원)
전 체		550	8.4	28.4	26.9	23.3	9.6	3.5	28.9
연령별	30~45세	188	7.4	33.5	30.9	19.7	6.9	1.6	24.7
	46~55세	181	7.7	23.8	26.5	25.4	13.3	3.3	31.2
	56~65세	181	9.9	27.6	23.2	24.9	8.8	5.5	30.9
월 가구 소득별	400만원 미만	214	13.6	43.5	27.6	11.2	3.3	0.9	19.4
	400~499만원	141	9.9	31.9	32.6	18.4	5.0	2.1	24.2
	500만원 이상	194	1.5	9.3	22.2	40.2	19.6	7.2	42.5
거주 지역별	서울	70	—	4.3	15.7	25.7	35.7	18.6	63.0
	경기	70	—	18.6	20.0	35.7	22.9	2.9	35.7
	인천	70	—	5.7	22.9	61.4	7.1	2.9	34.1
	부산	70	10.0	38.6	41.4	10.0	—	—	18.9
	경남	70	2.9	40.0	35.7	18.6	2.9	—	22.3
	대구	70	14.3	45.7	21.4	17.1	1.4	—	18.4
	충남	70	18.6	27.1	34.3	12.9	4.3	2.9	21.1
	전북	30	16.7	60.0	20.0	—	3.3	—	15.6
	전남	30	30.0	40.0	26.7	3.3	—	—	15.2

(단위 %)

19) 이는 각 도시 평균주택가격의 편차 값으로 해당하는 세부지역의 지가 및 주택유형, 주택 노후도 등의 기타 변수는 반영되지 않은 값으로 그 한계가 존재하지만, 이를 통하여 한옥거주희망자가 거주하는 지역별로 주택가격에 있어 큰 편차가 존재하는 결론을 도출할 수 있다.

이를 통해 현재 거주주택의 면적 및 가격에 있어 한옥 거주 희망자들의 연령별, 지역별, 소득별로 다양하게 현재 거주주택의 가격이 형성되어 있으며, 지역별로 거주주택의 평균평형과 주택유형의 편차는 비교적 작게 나타난 반면, 평균가격의 편차는 크게 나타나는 것을 알 수 있다. 이를 통해 지역에 따른 대지가격이 주택가격 형성에 크게 작용하는 것을 반증하고 있다는 결론을 도출할 수 있다.

따라서 한옥시장 활성화를 위해서는 수요자가 원하는 적정 가격대의 한옥 개발이 요구되며, 이를 위한 적합한 대지가격에 맞는 입지 선정이 중요하고, 입지선정 과정에서의 도시개발계획 등과 연관한 정책방향 설정이 요구되는 결론을 도출할 수 있다.

특히 단지형 한옥의 경우 개별적으로 부지 매입 후 건축하는 단독주택과는 달리 공동주택의 성격을 띠고 있으므로 가격대 형성에 있어 대지가는 매우 중요한 요인으로 작용한다는 결론을 예상할 수 있다.

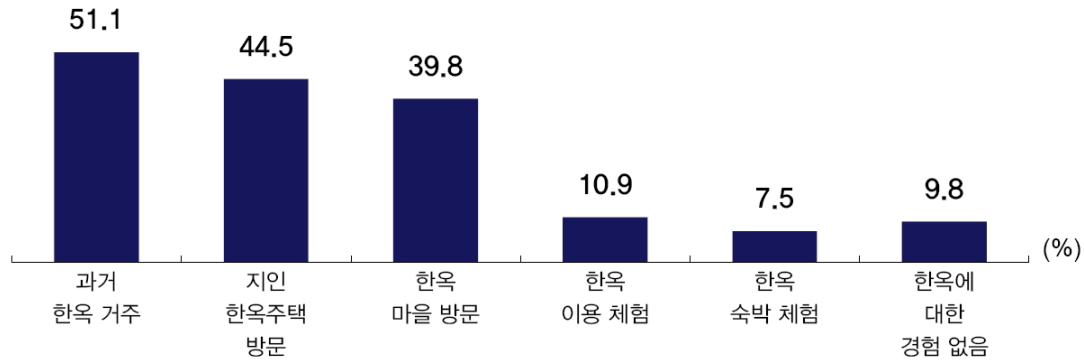
□ 5년 이상의 장기간 거주자가 62.9%

한옥거주 희망자 중 현재 주택의 거주기간(문4, N=550)에 있어 10년 이상 거주가구가 35.1%(193명), 5~10년 미만 거주가구가 27.8%(153명)로 이동(이사)빈도가 매우 낮은 특징이 있는 것으로 나타났다.

이는 전체 응답자의 96.7%가 자가소유주택에 거주하는 조사결과와 관련이 깊으며, 한옥거주 시 희망소유형태에 있어 자가소유 희망자가 97.3%, 기존의 주택 처리방식에 있어 매매하겠다는 응답자가 90.5%로 조사된 결과와 관련이 깊다.

□ 한옥 경험 및 체험의 빈도가 높음

한옥거주 희망자 중 전체 응답자(N=550)의 90.2%가 한옥에 대한 경험(문14)이 있다고 응답하였으며, 이 중 51.5%(281명)가 한옥에 거주경험이 있다고 응답하였다. 그밖에도 지인의 한옥주택 방문(44.5%), 한옥마을 방문(39.8%), 한옥 레스토랑 및 문화시설 등의 이용체험(10.9%)의 경험이 있는 것으로 나타났다. 이를 통해 한옥에 대한 경험이 한옥에 대한 거주희망의사에 큰 영향을 끼치는 결과를 도출 할 수 있다. 지역별로는 경기(70명), 전북(30명)의 경우 응답자 전원이 한옥에 대한 경험이 있다고 응답한 특징이 있다.



[그림 3-5] 한옥 거주 희망자의 한옥 경험 및 체험의 종류

연령이 많을수록 한옥 거주 경험 비율이 높으며, 연령이 낮을수록 한옥마을 방문, 한옥 이용 체험(한옥레스토랑 및 문화시설 등)에 대한 경험비율이 높은 것으로 나타났다. 다시 말해 노년층의 경우 과거 한옥거주경험에 대한 향수, 젊은 계층의 경우 다양한 한옥 체험기회를 통한 긍정적 인식이 한옥거주희망의사에 영향을 끼치고 있음을 알 수 있다.

특히 지역별로 서울, 인천, 대구, 충남은 ‘과거 한옥 거주’, 부산, 전북, 전남은 ‘지인 한옥주택 방문’, 경기, 경남은 ‘한옥마을 방문’ 경험이 많은 것으로 나타났다.

[표 3-9] 특성별 한옥 경험의 종류

		사례수	과거 한옥 거주	지인 한옥주택 방문	한옥 마을 방문	한옥 이용 체험	한옥 숙박 체험	한옥에 대한 경험 없음
전 체		550	51.1	44.5	39.8	10.9	7.5	9.8
연령별	30~45세	188	31.4	44.1	42.6	13.3	5.9	13.3
	46~55세	181	51.9	45.3	40.3	10.5	6.1	9.4
	56~65세	181	70.7	44.2	36.5	8.8	10.5	6.6
거주 지역별	서울	70	75.7	44.3	47.1	7.1	7.1	1.4
	경기	70	52.9	35.7	75.7	7.1	4.3	—
	인천	70	67.1	42.9	27.1	5.7	4.3	4.3
	부산	70	28.6	55.7	41.4	18.6	20.0	18.6
	경남	70	30.0	45.7	57.1	12.9	8.6	11.4
	대구	70	54.3	42.9	11.4	2.9	2.9	11.4
	충남	70	62.9	30.0	31.4	10.0	2.9	11.4
	전북	30	70.0	83.3	50.0	40.0	13.3	—
	전남	30	—	40.0	—	10.0	6.7	43.3

(단위 %)

□ 3년 이내 실제 이상의향자는 27.3%로 새로운 주택유형에 살아보고 싶어서 한옥 거주 희망

향후 3년 이내 이사 계획(문6, N=550)에 대한 설문결과 전체 응답자 중 27.3%(150명)가 이사의향이 있다고 응답하였으며, 30~45세 연령 집단, 자녀 연령이 낮을수록, 현재 거주주택의 면적이 20평형대 이하, 인천(44.3%)과 서울(37.1%)에서 상대적으로 높게 나타났다.

이는 종합하자면 근소한 차이지만, 30~45세의 젊은 연령층의 경우 3년 이내 이사 계획이 있는 집단으로 한옥으로의 이동 가능성이 비교적 높은 계층이며, 반대로 56~65세의 고령층의 경우 3년 이내 이사 가능성은 낮으나 한옥으로의 이사 희망이 비교적 높은 집단으로 분류할 수 있다. 따라서 이사계획이 있는 젊은 연령층의 요구를 충족하여 한옥으로 유도하고, 한옥에 대한 수요가 강한 고령층의 요구를 충족하여 이사를 유도할 수 있는 정책의 방향 설정이 요구된다.

[표 3-10] 특성별 향후 3년 이내 이사의향

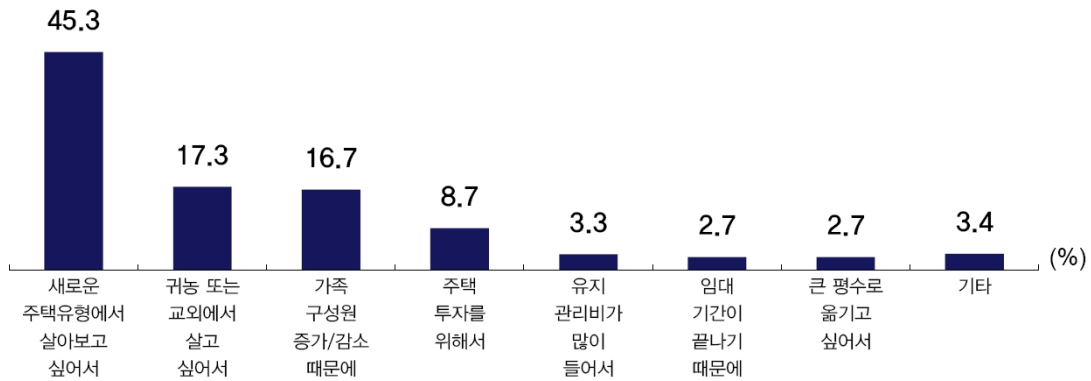
		사례수	예	아니오
전 체		550	27.3	72.7
연령별	30~45세	188	31.9	68.1
	46~55세	181	22.1	77.9
	56~65세	181	27.6	72.4
첫 자녀 연령별	미취학	40	32.5	67.5
	초/중/고생	133	31.6	68.4
	성인	245	22.9	77.1
거주 지역별	서울	70	37.1	62.9
	경기	70	27.1	72.9
	인천	70	44.3	55.7
	부산	70	25.7	74.3
	경남	70	12.9	87.1
	대구	70	20.0	80.0
	충남	70	31.4	68.6
	전북	30	30.0	70.0
	전남	30	6.7	93.3
현재 거주 형평별	20평형대 이하	230	33.0	67.0
	30평형대	225	23.1	76.9
	40평형대 이상	95	23.2	76.8

(단위 %)

3년 이내 이사 의향자(N=150)에 한하여 희망 이유(문6-1)에 대한 조사결과, ‘새로운 주택유형에 살아보고 싶어서’가 45.3%로 가장 높게 나타났으며, 이어 ‘귀농 또는 교외에

살고 싶어서(17.3%)' > '가족 구성원 증가/감소 때문에(16.7%)' 순으로 나타났다.

한옥거주희망자 대다수가 현재 아파트에 거주하고 있는 점(337명, 61.1%)과 종합하여 보면, 새로운 주택유형에 대한 관심, 귀농 및 교외생활 등의 이사희망요인이 한옥거주에 대한 희망과 깊은 관계가 있다는 결론을 도출 할 수 있다. 또한, 이를 충족시킨다면 3년 이내 이사 의향자 중에서 실제 한옥으로 이사 가능성을 높일 수 있을 것으로 예상할 수 있다.



[그림 3-6] 3년 이내 이사 의향자의 희망 이유

연령별로 이사 희망 이유에 대한 응답결과 2순위로서 30~45세의 젊은 계층 및 첫 자녀의 연령이 미취학 아동인 가구에서 가족구성원의 증가(감소) 때문에(30~45세 23.3%, 미취학 아동 자녀 가구 30.8%)라고 응답한 반면, 46세 이상의 고령층 및 첫 자녀의 연령이 성인인 가구에서는 귀농 또는 교외에 살고 싶어서(46~55세 22.5%, 56~65세 24%, 성인 자녀 가구 23.2%)라고 응답하였다. 또한, 특이점으로는 46~55세의 집단에서는 '주택 투자를 위하여'에 대한 응답비율이 20%로 비교적 높게 나타났다.

[표 3-11] 특성별 이사 희망 이유

		사례수	새로운 주택유형에서 살아보고 싶어서	귀농 또는 교외에서 살고 싶어서	가족 구성원 증가/감소 때문에	주택 투자를 위해서	유지 관리비가 많이 들어서	임대 기간이 끝나기 때문에	큰 평수로 옮기고 싶어서	기타
전체		150	45.3	17.3	16.7	8.7	3.3	2.7	2.7	3.4
성별	남	74	50.0	14.9	20.3	2.7	4.1	1.4	2.7	4.2
	여	76	40.8	19.7	13.2	14.5	2.6	3.9	2.6	2.6
연령별	30~45세	60	43.3	8.3	23.3	6.7	3.3	5.0	5.0	5.0
	46~55세	40	30.0	22.5	15.0	20.0	5.0	2.5	2.5	2.5
	56~65세	50	60.0	24.0	10.0	2.0	2.0	—	—	2.0
첫 자녀 연령별	미취학	13	53.8	7.7	30.8	—	7.7	—	—	—
	초/중/고생	42	31.0	9.5	19.0	16.7	4.8	4.8	9.5	4.8
	성인	56	44.6	23.2	14.3	8.9	3.6	—	—	5.4
거주 지역별	서울	26	42.3	11.5	19.2	15.4	3.8	3.8	—	3.8
	경기	19	31.6	15.8	21.1	21.1	—	—	5.3	5.3
	인천	31	48.4	32.3	12.9	3.2	—	—	—	3.2
	부산	18	55.6	5.6	22.2	—	5.6	—	11.1	—
	경남*	9	11.1	22.2	22.2	11.1	11.1	—	11.1	11.1
	대구	14	42.9	14.3	21.4	14.3	—	—	—	7.1
	충남	22	45.5	18.2	9.1	4.5	9.1	13.6	—	—
	전북*	9	88.9	11.1	—	—	—	—	—	—
	전남*	2	50.0	—	50.0	—	—	—	—	—

* 사례수가 적어 해석 시 주의

(단위 %)

□ 희망거주 주택유형은 한옥이나, 3년 이내 실제 이사 가능한 주택유형은 아파트

현재 거주하는 주택유형(문1, N=550)으로 아파트가 가장 높게 나타났으며, 과거 살아본 주택 유형(문7-1)으로 ‘아파트(74.2%)’가 가장 높고, 이어 ‘단독주택(66.7%)’ > ‘한옥(51.1%)’ 순으로 조사되었다.

앞으로 희망거주 주택유형(문7-2, N=550)으로 과반수가 넘게 ‘한옥(53.1%)’을 응답하였으며, 이어 ‘아파트(28.7%)’ > ‘단독주택(16.0%)’ 순으로 나타났다.

한옥에 거주하기를 희망하는 응답자는 연령이 높을수록, 가구 월소득 500만원 이상(55.7%, N=194), 현재 전남지역 거주자(86.7%, N=30), 현재 비아파트 거주자(57.7%, N=213)에서 상대적으로 높게 나타난 특징이 있다. 반면, 아파트에 거주하기를 희망하는 응답자는 연령이 낮을수록, 현재 서울지역 거주자(50%, N=70), 현재 아파트 거주자(37.1%, N=337)에서 상대적으로 높게 나타난 특징이 있다.

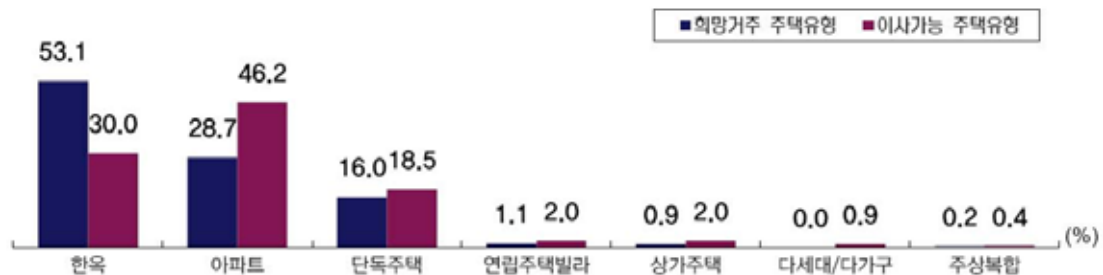
[표 3-12] 연령별 희망거주 주택유형

		사례수	한옥	아파트	단독주택	연립주택 빌라	상가주택	주상복합
전 체		550	53.1	28.7	16.0	1.1	0.9	0.2
연령별	30~45세	188	42.6	41.0	14.4	1.1	0.5	0.5
	46~55세	181	56.9	28.2	12.7	0.6	1.7	-
	56~65세	181	60.2	16.6	21.0	1.7	0.6	-

(단위 %)

향후 3년 이내 이사계획이 생긴다면, 실제 이사 가능한 주택유형(문7-3, N=550)에 대한 조사결과 ‘아파트(46.2%)’를 가장 많이 선택하였으며, 이어 ‘한옥(30.0%)’ > ‘단독주택(18.5%)’ 순으로 위의 희망거주 유형에 대한 응답결과와는 상이하게 나타났다. 특히 부산, 경남지역의 경우 희망 주택은 한옥이나, 실제 이사 가능 주택은 아파트로 결과의 편차가 크게 나타났으며, 이를 통해 실제 한옥 거주에 있어 많은 장애요소가 존재하고 있다는 결론을 추론할 수 있다.

위의 결과를 종합하면, 거주 희망주택유형으로 한옥을 가장 선호하였으나, 실제 이사 가능 주택으로는 아파트를 가장 선호하는 현황을 도출 할 수 있으며, 현재 아파트 거주자보다는 비아파트 거주자가 한옥으로 이사 가능한 잠재성이 더 높게 나타나는 결과를 도출할 수 있다.



[그림 3-7] 희망 거주 주택유형과 이사 가능 주택유형 비교

이는 주택유형에 있어 생활의 편리성 및 유지관리 측면에서 아파트가 용이하다는 인식에서 기인한 결과로, 다양한 기술 개발을 통한 한옥의 편리성 향상, 단지형 한옥을 통한 공동의 유지관리 문제 개선 등에 대한 적극적인 홍보와 인식개선이 필요하다는 결론을 도출 할 수 있다.

하지만, 서울의 경우 거주희망 주택유형보다 이사 가능 주택유형으로 한옥에 대한 응답 비율이 더 높게 나타난 특이점을 발견할 수 있으며, 인천, 충남, 전북의 경우 비교적 편차가 작게 나타난 특징이 있다. 이를 통해 현시점에서 한옥거주를 희망하는 잠재적 수요층 중 실제 수요층으로의 가능성(30%, N=550)이 잠재되어 있으며, 특히 서울, 인천, 충남, 전북, 전남지역에서 가능성이 높게 나다는 결론을 도출할 수 있다.

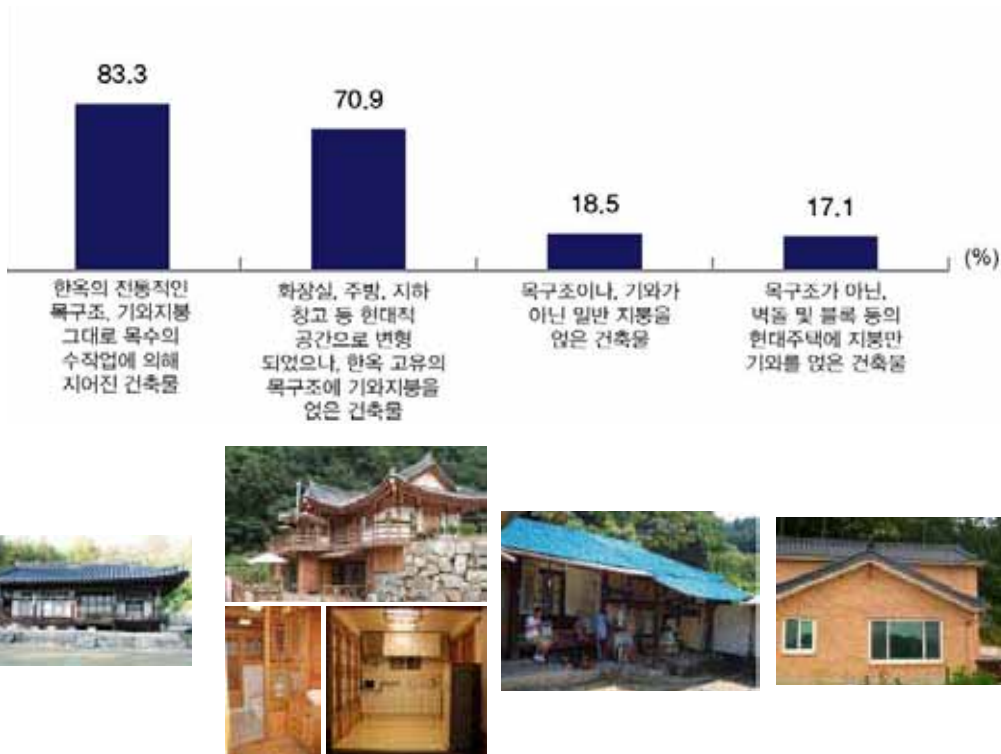
[표 3-13] 특성별 희망거주 주택유형과 3년 이내 이사 가능 주택유형 비교

		사례수	한옥		아파트	
			거주 희망	3년 이내 이사 가능	거주 희망	3년 이내 이사 가능
전 체		550	53.1	30.0	28.7	46.2
연령별	30~45세	188	42.6	21.8	41.0	58.5
	46~55세	181	56.9	28.2	28.2	45.3
	56~65세	181	60.2	40.3	16.6	34.3
월 가구 소득별	400만원 미만	214	53.3	28.0	23.8	39.7
	400~499만원	141	49.6	24.8	32.6	51.8
	500만원 이상	194	55.7	36.1	30.9	49.0
거주 지역별	서울	70	22.9	32.9	50.0	45.7
	경기	70	34.3	14.3	47.1	57.1
	인천	70	61.4	57.1	17.1	31.4
	부산	70	71.4	15.7	21.4	58.6
	경남	70	40.0	5.7	24.3	52.9
	대구	70	54.3	27.1	32.9	55.7
	충남	70	67.1	40.0	21.4	32.9
	전북	30	66.7	60.0	23.3	33.3
	전남	30	86.7	40.0	3.3	33.3
거주주택 유형별	아파트	337	50.1	25.8	37.1	58.2
	비아파트	213	57.7	36.6	15.5	27.2

(단위 %)

□ 목구조에 기와지붕을 얹은 건축물로서 한옥을 인식

한옥의 개념 범위에 대한 조사결과(문13, N=550) 한옥 거주희망자들은 전반적으로 ‘전통 목구조에 기와지붕 건축물(83.3%)’, ‘목구조에 기와지붕이나 공간은 현대적 건축물(70.9%)’을 한옥이라고 인식하고 있었다. 특히 전통적 한옥은 연령이 높을수록, 현대적 공간변형 한옥은 여성, 연령이 낮을수록 한옥의 범위로 인식하는 비율이 높게 나타났다.



[그림 3-8] 한옥 거주 희망자가 인식하는 한옥의 개념 및 범위

지역별로 전남의 경우 응답자 전원이(N=30) 한옥의 요소로서 목구조와 기와지붕 모두를 충족해야 한옥의 개념으로 수용하는 반면, 부산과 대구의 경우 목구조 또는 기와지붕 중 한가지만을 충족하여도 한옥의 개념으로 수용하는 등 개념 범위가 상대적으로 넓게 조사되었다. 인천, 부산, 대구, 전북의 경우 '목구조이나 기와가 아닌 일반 지붕을 얹은 건축물'을 한옥으로 인식하는 비율이 상대적으로 높게 나타났으며, 서울의 경우 목구조(2.9%)보다는 기와지붕(17.1%)을 한옥의 주요요소로 보는 것으로 조사되었다. 또한, 한옥의 개념 정의에 있어 거주경험은 큰 영향을 끼치지 않음을 알 수 있다.

[표 3-14] 특성별 한옥의 개념 및 범위

			사 례 수	한옥의 전통적인 목구조, 기와지붕 그대로 목수의 수작업에 의해 지어진 건축물	화장실, 주방, 지하 창고 등 현대적 공간으로 변형 되었으나, 한옥 고유의 목구조에 기와지붕을 얹은 건축물	목구조이나, 기와가 아닌 일반 지붕을 얹은 건축물	목구조가 아닌, 벽돌 및 블록 등의 현대주택에 지붕만 기와를 얹은 건축물
전체			550	83.3	70.9	18.5	17.1
성별	남	성	275	83.6	67.6	18.9	19.3
	여	성	275	82.9	74.2	18.2	14.9
연령별	30~45세		188	79.8	76.6	13.8	15.4
	46~55세		181	83.4	72.4	19.3	16.6
	56~65세		181	86.7	63.5	22.7	19.3
거주 지역별	서	울	70	60.0	57.1	2.9	17.1
	경	기	70	84.3	81.4	14.3	20.0
	인	천	70	68.6	75.7	31.4	17.1
	부	산	70	98.6	65.7	34.3	34.3
	경	남	70	98.6	80.0	5.7	1.4
	대	구	70	84.3	55.7	32.9	30.0
	충	남	70	95.7	80.0	11.4	14.3
	전	북	30	93.3	100.0	30.0	—
	전	남	30	56.7	43.3	—	—
	한옥 거주 경험별	경험 있음	281	83.3	71.5	26.0	19.6
경험 없음		269	83.3	70.3	10.8	14.5	

(단위 %)

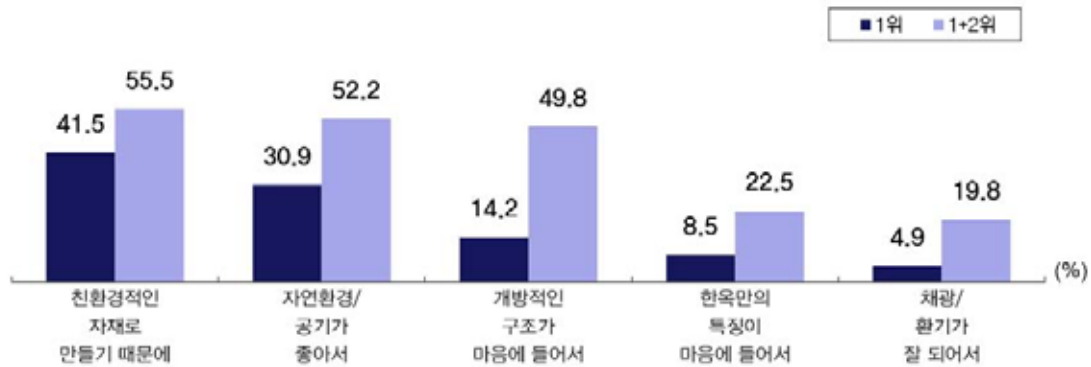
위의 응답결과를 통해 현재 관련 법령에서 정의하고 있는 ‘목구조에 기와지붕을 얹은 건축물²⁰⁾’이라는 한옥에 대한 개념에 대해 전반적으로 합의되고 있으나, 일부 지역별로 한옥의 개념 인식 정도에 편차가 발생하고 있는 결과를 도출할 수 있다. 따라서 한옥 시장의 활성화와 함께 각 지역별 특색을 반영하여 한옥에 대한 개념 정립, 공통의 이해가 이뤄질 수 있는 토론의 장을 마련하고, 한옥 현대화에 대한 수용도 및 인지요소 등을 한옥모델 개발 시 참고할 필요가 있다.

20) 이와 관련하여 본 연구의 p.24~26의 [표 2-1]과 [표 2-2]에서 한옥에 대한 정의를 참고할 수 있다.

3) 한옥의 주택유형 및 입지조건에 대한 수요 특성

□ 한옥을 친환경주택·전원주택으로 인식, 한옥거주와 전원생활을 함께 희망함

한옥 거주희망 이유(문17, N=550)로는 ‘친환경 자재사용(41.5%)’에 이어 ‘자연환경이 좋아서(30.9%)’ > ‘개방적 구조가 마음에 들어서(14.2%)’ > ‘한옥만의 특징이 마음에 들어서(8.5%)’ > ‘채광/환기가 잘 되어서(4.9%)’순으로 조사되었고, 1순위와 2순위를 종합한 결과 또한 동일하게 조사되었다.



[그림 3-9] 한옥 거주 희망 이유

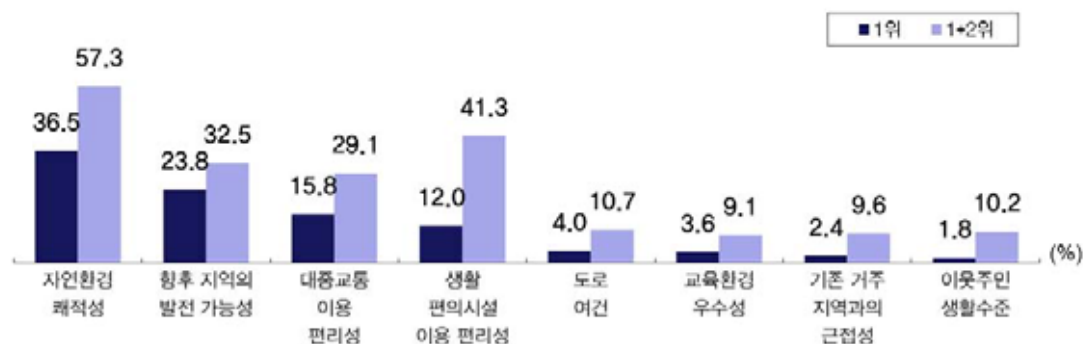
희망이유로서 ‘친환경 자재’는 인천지역 거주자, 한옥 거주 경험자에서 상대적으로 높게 나타났으며, ‘자연환경’은 전북지역 거주자, 한옥 거주 비경험자에서 상대적으로 높게 나타났다. 또한, 30~45세 젊은 연령층에서 ‘친환경 자재사용’, ‘쾌적한 자연환경’에 대해 더 선호하는 경향이 나타났는데, 이는 최근의 친환경, 웰빙(well-being)등의 사회적 인식이 반영된 결과로 판단할 수 있으며, 특히 젊은 연령층에서 새로운 변화에 대한 수용도가 높기 때문으로 판단할 수 있다.

[표 3-15] 연령별 한옥 거주 희망 이유

		사례수	친환경적인 자재로 만들기 때문에	자연환경/ 공기가 좋아서	개방적인 구조가 마음에 들어서	한옥만의 특징이 마음에 들어서	채광/ 환기가 잘 되어서
전 체		550	41.5	30.9	14.2	8.5	4.9
연령별	30~45세	188	44.7	31.9	14.4	6.9	2.1
	46~55세	181	39.2	32.0	14.4	9.4	5.0
	56~65세	181	40.3	28.7	13.8	9.4	7.7

(단위 %)

또한, 한옥 거주 시 지역을 결정함에 있어 고려요인(문19)으로는 ‘녹지, 공원 등 자연환경 쾌적성(36.5%)’을 가장 중요시하며, 이어 ‘향후 지역 발전가능성 및 투자가치(23.8%)’ > ‘대중교통 이용 편리성(15.8%)’ > ‘편의시설 이용 편리성(12.0%)’ 등의 순으로 조사되었다.



[그림 3-10] 한옥 거주지역 결정 시 고려요인(세부요인)

연령별로 살펴보면, 연령이 높을수록 ‘자연환경 쾌적성’과 ‘기존 거주지역과의 근접성’을 주요하게 고려하는 반면, 연령이 낮을수록 ‘향후 지역 발전 가능성’을 포함하여 ‘대중교통 이용 편리성’, ‘진·출입 용이함 등의 도로여건’, ‘교육환경 우수성’ 등의 요인에 대하여 더 중요시하는 것으로 나타났다. 특히 취학아동을 자녀로 둔 30~45세의 연령층에서는 다른 연령집단에 비하여 상대적으로 ‘학교 및 학원 등의 교육환경 우수성(6.9%)’을 주요하게 고려하는 것으로 나타났다.

특이점으로는 월 가구 소득이 높을수록 ‘향후 지역 발전 가능성’을 주요하게 고려하는 반면, 월 가구 소득이 낮을수록 ‘자연환경 쾌적성’을 주요하게 고려하는 것으로 조사되었다.

지역별로 살펴보면, 서울·인천지역의 거주자는 ‘향후 지역 발전 가능성’을 가장 고려하는 반면, 전남지역의 거주자는 ‘대중교통 이용 편리성’, 그 외의 지역 거주자는 ‘자연 환경 쾌적성’을 가장 중요하게 고려한다고 응답하였다.

[표 3-16] 특성별 한옥 거주지역 결정시 고려요인

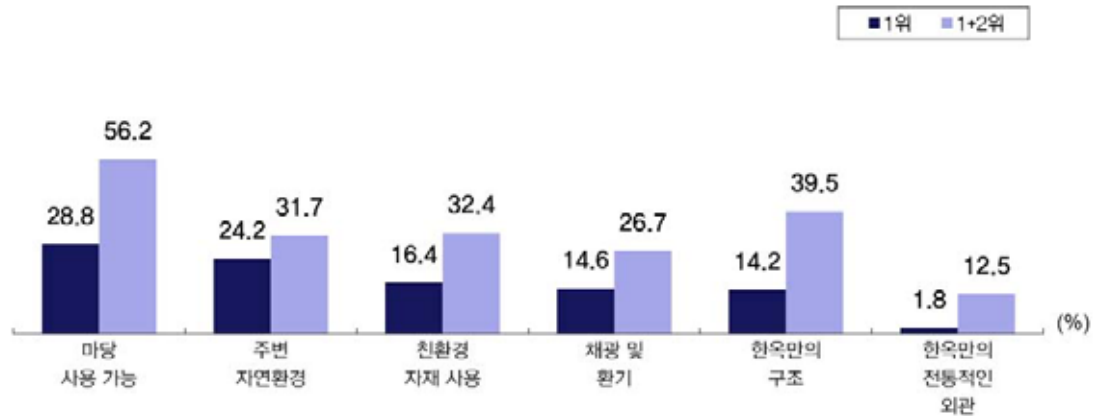
(1순위 답변 기준)

			사 례 수	자연 환경 쾌적성	향후 지역 발전 가능성	대중 교통 이용 편리성	생활 편의 시설 이용편 리성	도로 여건	교육 환경 우수성	기존 거주 지역 과의 근접성	이웃 주민 생활 수준
전체			550	36.5	23.8	15.8	12.0	4.0	3.6	2.4	1.8
성별	남	성	275	36.7	22.2	17.8	12.0	4.4	3.6	2.2	1.1
	여	성	275	36.4	25.5	13.8	12.0	3.6	3.6	2.5	2.5
연령별	30~45세		188	29.8	26.6	17.0	11.7	4.8	6.9	1.6	1.6
	46~55세		181	39.2	23.8	16.0	10.5	4.4	2.8	2.2	1.1
	56~65세		181	40.9	21.0	14.4	13.8	2.8	1.1	3.3	2.8
월 가구 소득별	400만원 미만		214	39.3	21.0	20.1	9.3	3.7	3.7	2.3	0.5
	400~499만원		141	39.0	23.4	11.3	14.2	3.5	2.8	3.5	2.1
	500만원 이상		194	32.0	27.3	13.9	13.4	4.6	4.1	1.5	3.1
거주 지역별	서 울		70	15.7	30.0	24.3	15.7	2.9	5.7	—	5.7
	경 기		70	25.7	24.3	15.7	20.0	5.7	7.1	1.4	—
	인 천		70	27.1	47.1	5.7	7.1	5.7	1.4	—	5.7
	부 산		70	45.7	27.1	14.3	4.3	4.3	—	2.9	1.4
	경 남		70	25.7	24.3	21.4	18.6	4.3	1.4	4.3	—
	대 구		70	51.4	24.3	2.9	14.3	1.4	5.7	—	—
	충 남		70	58.6	8.6	17.1	4.3	4.3	4.3	1.4	1.4
	전 북		30	46.7	3.3	6.7	13.3	6.7	3.3	20.0	—
	전 남		30	40.0	—	46.7	10.0	—	3.3	—	—

(단위 %)

이와 관련하여 한옥 거주경험자(N=281)에 한하여 한옥에 거주하면서 가장 좋았던 점(문15)으로 ‘마당 사용가능(28.8%) > ‘주변의 쾌적한 자연환경(24.2%)’ > ‘친환경 자재사용(16.4%)’ > ‘채광 및 환기(14.6%)’ 등의 순으로 선택하였다. 이는 선행연구의 한옥거주 선호 이유로 건강상의 이점 및 자연환경과의 어울림을 선택한 결과²¹⁾와 일치한다고 볼 수 있으며, 이를 통해 한옥의 친환경적인 요소에 대한 거주 만족도가 높은 결과를 발견할 수 있다.

21) 국토해양부(2008)에서 한옥거주 희망 이유(한옥에 거주하기 희망하는 수요자로 한정, N=422)에서 자연과의 접근성(35.5%), 건강적인 가치(27.0%), 심리적 안정감(23.5%) 순으로 조사되었으며, 한옥마을 입지선정 시 주요 고려사항으로 주변 환경의 쾌적성을 46.3% 선택하는 등 한옥의 입지여건으로서 친환경적인 요소를 중요하게 고려하고 있는 결과를 도출할 수 있다. 또한, 김지민(2007)에서 한옥의 장점(N=728명)으로 건강 272명(37.4%), 주변 환경과의 어울림 212명(29.1%)으로 조사되었다.



[그림 3-11] 한옥 거주 시 가장 좋았던 점(한옥거주희망자, N=281)

또한, 한옥단지 내 희망하는 구성시설(문34, 한옥단지 입주 희망자로 제한, 복수응답)로 연령별, 월 가구 소득별로 고른 분포를 보이며 ‘공동텃밭(64.7%, N=272)’을 가장 선호하는 것으로 조사되었으며, 이를 통해 한옥거주 시 전원생활을 희망하는 수요자의 특성을 도출할 수 있다.

□ 도심지와 20~30분 거리의 근교 또는 전원지역에 거주희망

한옥거주희망지역에 대한 조사결과(문21) ‘도심지와 자동차로 약20~30분 거리의 지역(45.5%)’으로 도시 근교를 가장 선호하는 것으로 나타났으며, 일부에서는 도심에서 완전히 떨어진 ‘전원생활을 즐길 수 있는 지역(26.0%)’을 선호하는 것으로 나타났다. 반면에 ‘도심(도시) 중심부’를 가장 희망하지 않는 것으로 조사되었다.

이를 통하여 한옥거주 희망지역을 도심의 생활편의시설 이용 가능하면서 비교적 자연환경이 쾌적한 도시 근교와 전원생활을 즐길 수 있는 외곽 지역으로 구분할 수 있다. 반면에 한옥마을 입지조건에 있어 도시와 1시간 정도의 원거리에 위치한 지역 또는 도심 중심부의 경우 비교적 수요가 낮을 것이라는 결론을 도출할 수 있다.



[그림 3-12] 한옥 희망 거주지역-도심지와의 거리 기준

또한, 한옥거주 시 도심 중심부가 아닌 외곽지역을 선호하는 조사결과는 한옥거주희망자들이 한옥을 전원주택으로 인식하며, 전원생활을 함께 희망하는 조사결과와 관련성이 깊다고 볼 수 있다.

특히 지역별로 전남지역에서는 ‘전원생활을 즐길 수 있는 지역’을 가장 선호한 반면, 그 외 지역에서는 ‘도심지와 자동차로 약20~30분 거리의 지역’을 가장 선호하는 것으로 나타났다. 이는 전남의 전원마을사업과 행복마을사업에 대한 홍보의 영향으로 추론할 수 있다. 연령별로 좀 더 자세히 살펴보면, 연령이 낮을수록 상대적으로 ‘도심(도시) 중심부’를 선호하는 것으로 조사되었으며, ‘도심지와 자동차로 약 1시간이내 소요되는 외곽지역’의 경우 연령이 높을수록 선호하는 것으로 조사되었다. 하지만, 이에 해당하는 비율은 미미하며, 이는 경제활동 및 자녀교육 등의 연령별 가구특성이 반영된 결과로 볼 수 있다.

또한, 이는 선행연구에서 한옥단지조성에 있어 자연녹지지역과 접한 도시근교에 입지하기를 희망하는 결과²²⁾와 어느 정도 일치한다고 볼 수 있다.

22) 김지민(2007)에서는 한옥 단지의 위치는 시·군 소재지에서 자동차로 10~20분 소요(284명, 39%), 20~30분(233명, 32%) 비율로 나타났으며(N=728명), 국토해양부(2008)에서 전체 응답자의 64.8%가 도시근교 입지 희망하는 것으로 조사되었다. LH(2011)에서는 한옥마을 적정위치로 도시외곽·근교(50.5%), 도심 이외의 도시내부(21.5%)를 선호하는 반면, 전원·농촌(5.5%), 도심부(3.5%)를 선택하였다.

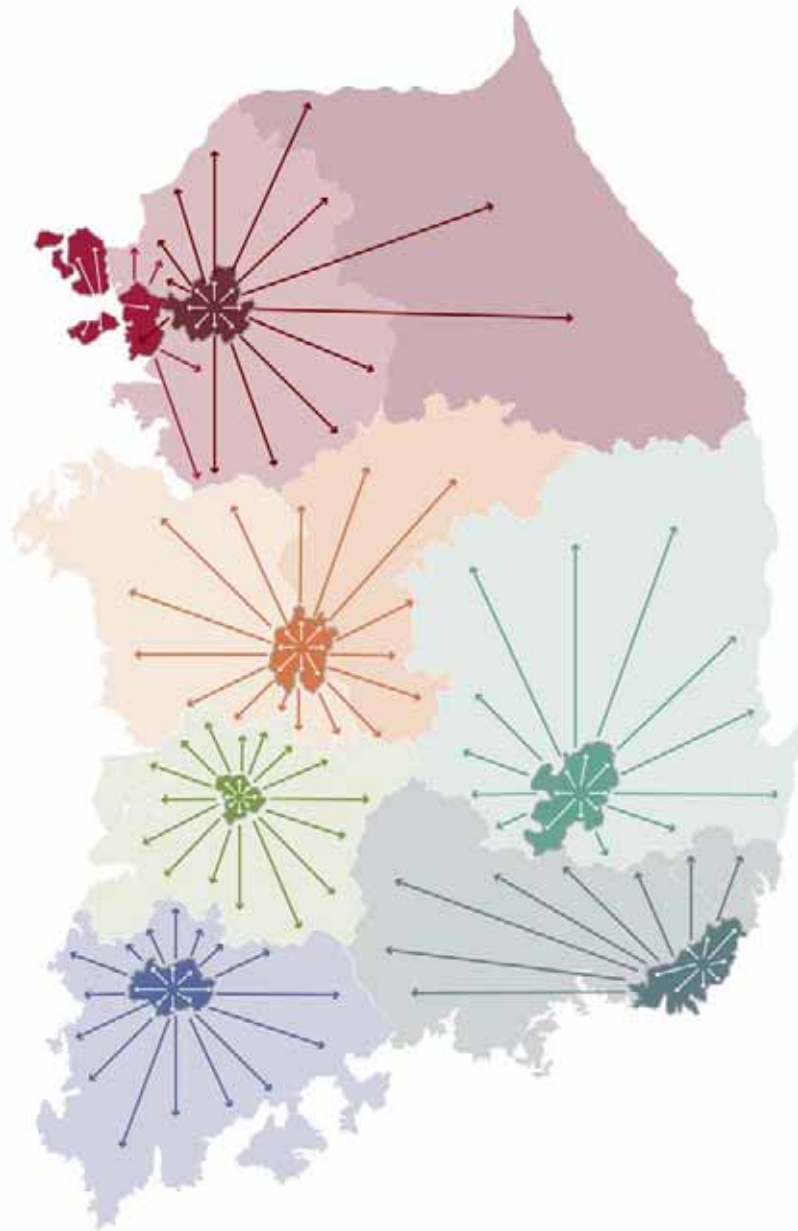
[표 3-17] 특성별 한옥 희망 거주지역-도심지와의 거리 기준

		사례수	도심지와 자동차로 약20~30분 소요되는 외곽지역	전원생활을 즐길 수 있는 지역	도심지와 자동차로 약 1시간 이내 소요 되는 외곽 지역	도심(도시) 중심부
전 체		550	45.5	26.0	21.1	7.5
성별	남 성	275	42.5	29.1	22.2	6.2
	여 성	275	48.4	22.9	20.0	8.7
연령별	30~45세	188	46.8	25.5	19.1	8.5
	46~55세	181	44.2	27.1	21.0	7.7
	56~65세	181	45.3	25.4	23.2	6.1
월 가구 소득별	400만원 미만	214	44.9	28.5	22.4	4.2
	400~499만원	141	42.6	24.1	23.4	9.9
	500만원 이상	194	47.9	24.7	18.0	9.3
거주 지역별	서울	70	44.3	15.7	35.7	4.3
	경기	70	40.0	31.4	25.7	2.9
	인천	70	34.3	32.9	14.3	18.6
	부산	70	40.0	24.3	27.1	8.6
	경남	70	52.9	17.1	21.4	8.6
	대구	70	64.3	11.4	21.4	2.9
	충남	70	44.3	42.9	5.7	7.1
	전북	30	50.0	16.7	26.7	6.7
	전남	30	36.7	50.0	6.7	6.7

(단위 %)

□ 한옥거주 희망지역으로 현재 거주지역 및 인근지역을 선호함

구체적인 한옥거주 희망도시(시·도 단위)에 대한 조사결과(문22, N=550) 응답자들의 대부분은 현재 거주지역 및 주변의 인근지역을 선호하는 것으로 조사되었다. 구체적으로 살펴보면, 서울·경기·인천에 거주하는 응답자는 인근의 경기도 및 강원도를 선호하며, 부산·경상남도지역 거주하는 응답자는 경상남도를 선호하고, 대구에 거주하는 응답자는 경상북도, 전라남도에 거주하는 응답자는 전라남도 및 광주시를 선호하는 것으로 나타났다.



[그림 3-13] 거주지역과 한옥 희망 거주지역의 관계도

특히 서울 거주자들은 서울(18.6%)보다는 ‘경기도(61.4%)’를 선호하며, 부산 거주자들은 부산(30%)보다 ‘경상남도(62.9%)’를 선호하고, 대구 거주자들은 대구(40%)보다 ‘경상북도(55.7%)’를 선호한다고 응답하였으며, 이를 통해 대도시에서 거주하는 응답자들의 경우 현재 거주도시 보다 인근의 부도심지역을 선호하는 특징을 발견할 수 있다. 이는 희망 거

주지역으로서 도심보다 근교지역이나 전원지역을 선호하는 수요자의 특성과 한옥거주와 전원생활을 함께 희망하는 수요자의 특성을 함께 종합할 수 있으며, 특히 대도시권에 거주하는 한옥 희망자들의 경우 전원생활을 선호하는 결론을 도출 할 수 있다.

또한, 상대적으로 서울시, 인천시, 경기도, 강원도는 월 가구 소득이 많을수록 선호하는 경향을 보인다.

[표 3-18] 특성별 한옥 희망 거주지역-시/도 단위

			사 례 수	경 상 남 도	경 기 도	충 청 남 도	경 상 북 도	인 천 시	전 라 북 도	대 구 시	부 산 시	전 라 남 도	광 주 시	강 원 도	서 울 시	충 청 북 도	울 산 시	대 전 시	제 주 도	무 응 답
전 체			550	20.9	20.7	12.4	7.6	7.3	6.0	5.1	4.4	3.5	3.1	2.9	2.5	2.0	0.4	0.2	0.2	0.9
성 별	남	성	275	20.7	20.4	12.7	7.3	6.5	6.2	5.1	4.0	3.6	3.3	4.4	1.8	1.8	0.7	0.4	0.4	0.7
	여	성	275	21.1	21.1	12.0	8.0	8.0	5.8	5.1	4.7	3.3	2.9	1.5	3.3	2.2	-	-	-	1.1
연 령 별	30~45세		188	20.7	21.3	12.8	6.4	6.9	5.9	6.4	3.7	3.2	3.2	3.2	3.2	0.5	0.5	0.5	-	1.6
	46~55세		181	20.4	21.0	12.7	9.4	7.7	5.5	3.3	6.1	3.3	2.8	2.8	2.2	2.2	-	-	-	0.6
	56~65세		181	21.5	19.9	11.6	7.2	7.2	6.6	5.5	3.3	3.9	3.3	2.8	2.2	3.3	0.6	-	0.6	0.6
월 가 구 소 득 별	400만원 미만 400~499만원 500만원 이상		214	28.0	12.1	11.2	10.3	3.7	7.0	6.5	4.7	4.7	6.5	1.4	0.9	1.9	0.5	-	-	0.5
			141	20.6	14.2	15.6	9.2	5.7	6.4	6.4	7.8	3.5	0.7	3.5	2.1	2.1	0.0	0.7	-	1.4
			194	13.4	34.5	11.3	3.6	12.4	4.6	2.6	1.5	2.1	1.0	4.1	4.6	2.1	0.5	-	0.5	1.0
거 주 지 역 별	서 울	70	1.4	61.4	-	-	43	43	-	-	-	14	-	43	186	14	-	-	-	29
	경 기	70	1.4	77.1	-	-	-	-	-	-	-	14	-	86	14	57	-	-	-	43
	인 천	70	1.4	20.0	43	29	52.9	29	-	-	-	-	-	7.1	-	57	-	1.4	1.4	-
	부 산	70	62.9	-	-	1.4	-	-	-	-	30.0	14	1.4	-	-	-	29	-	-	-
	경 남	70	95.7	-	-	-	-	-	-	-	43	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	대 구	70	1.4	-	1.4	55.7	-	-	-	40.0	-	-	-	-	-	1.4	-	-	-	-
	충 남	70	-	29	91.4	-	-	-	-	-	-	14	-	29	-	1.4	-	-	-	-
	전 북*	30	-	33	-	-	-	-	93.3	-	-	33	-	-	-	-	-	-	-	-
	전 남*	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46.7	53.3	-	-	-	-	-	-	-

* 전북은 전주시, 전남은 광주시만 조사됨

(단위 %)

희망거주도시의 세부지역에 대한 설문결과(오픈형 답안, N=550) 상대적으로 경기도(N=114)에서는 ‘양평군(28명), 가평군(29명), 남양주시(17명)’, 충청남도(N=68)에서는 ‘당진시(23명), 천안시(21명), 아산시(18명)’, 경상남도(N=115)에서는 ‘양산시(35명), 김해시(27명), 창원시(22명)’를 선호하는 것으로 나타났다.

구체적으로 살펴보면, 서울은 ‘성북구’, 부산은 ‘강서구, 기장군’, 대구는 ‘달성군, 동구, 북구’, 광주 ‘서구’, 경기도는 ‘양평군, 가평군, 남양주시’, 강원도는 ‘춘천시’, 충청북도는 ‘괴산군’, 충청남도는 ‘당진시, 천안시, 아산시’, 전라북도는 ‘완주군, 전주시’, 전라남도는 ‘담양군’, 경상북도는 ‘영천시, 성주군, 청도군’, 경상남도는 ‘양산시, 김해시, 창원시’를 비교적 선호하는 것으로 나타났다.

한옥거주 희망도시에 대한 조사결과를 통해 한옥마을조성 및 사업계획 시 주변 지역의 실제 수요가능한 계층의 특성을 예측하고, 반영할 필요가 있다는 결론을 도출 할 수 있다.

□ 자가소유의 주거용도로써 한옥 거주 희망

한옥의 희망 소유형태(문23)에 있어 전체 응답자(N=550) 중 전세로 소유하고자 하는 2.7%(15명)를 제외한 97.3%(535명)가 자가로 소유하고자 하는 것으로 조사되었다.²³⁾

또한, 활용용도(문26)로는 대다수(530명, 96.4%)가 주거시설로 이용하고자 한다고 응답하였으며, 이들(N=530) 중 98.5%는 일상생활을 위한 집, 1.5%만이 세컨드하우스로 이용하고자 하는 것으로 조사되었다. 반면 주거시설 이외의 용도로써 숙박시설(1.6%), 주거·상업 기능 겸용(1.6%), 상업시설(0.2%), 업무시설(0.2%)로 매우 미미하게 나타났다.²⁴⁾

한편, 미미하게나마 선행연구의 조사결과 한옥을 주거용도가 아닌 상업 등의 기타용으로 활용하고자 하는 수요층이 조사²⁵⁾되었으며, 이들은 한옥을 공방 및 문화시설 등의 상업용도로 활용하거나, 한옥 민박을 통한 일자리 창출 원하는 일반인²⁶⁾을 포함한다. 특히 한옥 민박시설의 경우 농촌 등의 전원지역에 짓기를 희망하는 것으로 조사되었는데, 이는 주변의 자연경관 뿐 아니라 택지비를 포함한 단가 절감이 중요한 요인으로 작용한 것으로 예상할 수 있다.

23) LH(2011)에서도 한옥 소유 형태로서 구매 후 거주(83%), 전·월세로 거주(3%)로 한옥에 대한 자가소유 경향이 짙은 것으로 조사된 바 있다.

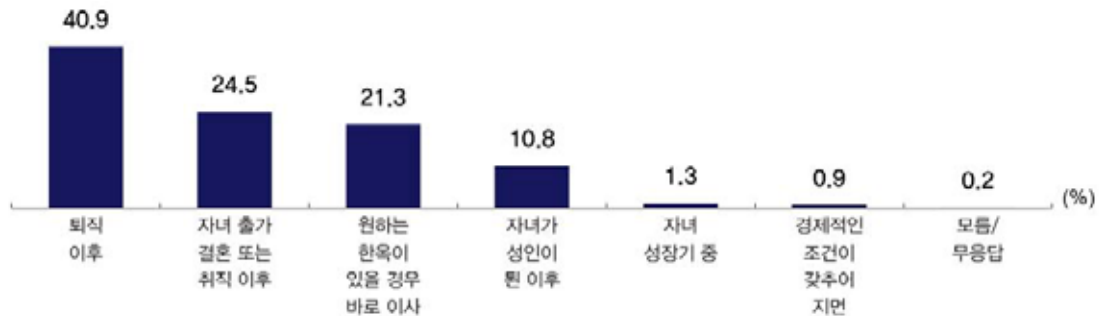
24) 이는 선행연구와 비슷한 결과로서 LH(2011)에서 한옥 거주여건 충족 시 희망용도로 일상생활을 위한 집(47%), 노후를 대비한 전원주택(43%) 등 주거용도로써 한옥 활용이 90%로 지배적이었으며, 주말·여가를 위한 별장(7%), 임대 등의 상가용도(1.5%) 및 재테크를 위한 투자용도(1.5%)로서의 한옥 활용은 현저히 낮게 조사되었고, 특히 젊은 연령대에서 일상생활의 주거용도, 중장년층에서 노후대비 전원주택 수요가 높은 경향이 나타났다.

25) 특히 LH(2011)에서 한옥의 용도로서는 주거용도가 90%를 차지하였으나, 기능에 있어서는 순수주거 전담기능 30%, 주거와 상가기능 겸용 30%, 갤러리·박물관·공예방 등의 기능겸용 39%를 선택하였으며, 30대의 젊은 연령층과 블루칼라 계층에서 주거와 기타용도의 겸용기능을 선호하는 것으로 조사되었다.

26) 김지민(2007)에서는 조사결과 20대의 젊은 연령층에서 한옥을 민박 등의 상업용으로 사용하겠다는 응답(33.9%)이 주거용(26.6%) 보다 높게 나타났다.

□ 노후주택으로서 한옥 거주 희망

한옥을 주거시설로 이용하고자 하는 희망자들(N=530)에 한하여 거주희망시기(문 26-2)에 대한 조사결과 ‘퇴직 이후(40.9%)’ 거주하기를 가장 희망하고 있으며, 이어 ‘자녀 출가 이후(24.5%)’ > ‘원하는 한옥이 있을 경우(21.3%)’ > ‘자녀 성장기 중(1.3%)’ 등의 순으로 나타났다.



[그림 3-14] 한옥 희망 거주시기

'자녀가 성장기 중'에 한옥에 거주하기를 희망하는 경우는 1.3%로 매우 미미하게 나타났다으며, '퇴직 이후, 자녀가 성인이 된 이후, 자녀 출가 후' 등의 노년기에 한옥에 거주하고자 하는 비율이 76.2%로 높게 나타났다.

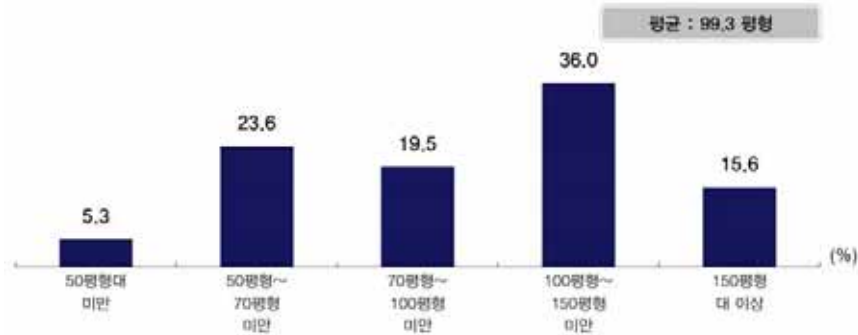
연령별로 살펴보면, 56~65세의 집단에서는 '원하는 한옥이 있을 경우 바로 이사'하겠다는 응답을 35.8%로 가장 높게 조사되었다. 지역별로 서울인천충남은 '원하는 한옥이 있을 경우', 전남은 '자녀 출가 이후', 경남을 포함한 그 외 지역은 '퇴직 이후' 한옥에 거주하기 희망하고 있는 것으로 조사되었다.

□ 평균 99.3평(주택면적 34.7평) 거주 희망, 넓은 평형과 소규모 평형에 대한 수요층으로 양분, 대도시권과 기타지역 등의 희망거주지역에 따라 차이가 나타남

한옥 희망 거주평형에 대한 조사결과(문24) 총 면적(주택 및 마당면적 총합)은 평균 99.3평형, 주택 면적은 평균 34.7평형²⁷⁾으로 나타났다. 세부적으로는 총 면적 '100~150

27) 이는 본 연구의 조사결과와 LH(2011) 조사결과를 종합할 경우, 대지면적 100~150평형, 주택면적 30~34평형을 가장 선호하는 수요특성을 도출할 수 있다. 하지만, 대지면적에 있어 본 연구에서는 50~70평형의 소형면적에 대한 수요가 23.6%로 높은 비율로 조사된 반면, LH(2011)에서는 16%에 불과하며, 이보다 넓은 70~100평형대에 대한 수요가 비교적 높게 나타나는 등 상이한 결과가 나타났다.

평형 미만(36.0%)’을 가장 선호하며, 이어 ‘50~70평형 미만(23.6%)’ > ‘70~100평형 미만(19.5%)’ > ‘150평형대 이상(15.6%)’ > ‘50평형대 미만(5.3%)’ 순으로 조사되었다. 한옥 희망 주택면적은 ‘40평형대 이상(35.3%)’을 가장 선호하며, 이어 ‘30~34평형 미만(30.5%)’ > ‘25~29평형(18.9%)’ > ‘20~24평형(9.3%)’ 등의 순으로 조사되었다.



[그림 3-15] 한옥 희망 거주 총 면적(주택 및 마당면적 총합)

[표 3-20] 한옥 희망 거주 면적

구분		사례수	
		550(명)	100.0(%)
한옥 희망 주택 면적	20평형대 이하	158	28.7
	30평형대	198	36.0
	40평형대 이상	194	35.3
한옥 희망 대지 면적	50평형미만	29	5.3
	50~100평형 미만	237	43.1
	100평형대 이상	284	51.6

[표 3-19] 한옥 희망 거주 면적 비교

		본 연구	LH(2011)
전체 사례수		550명	200명
대지면적 (%)	50평형대 미만	5.3	—
	50평형~70평형	23.6	16
	70평형~100평형	19.5	31.5
	100평형~150평형	36	40.5
	150평형대 이상	15.6	12
주택면적 (%)	20평형대 미만	0.5	3.0
	20~24평형	9.3	28.0
	25~29평형	18.9	
	30~34평형	30.5	44.0
	35~39평형	5.5	
	40평형대 이상	35.3	25.0

결과를 좀 더 자세히 살펴보면, 연령이 높을수록, 소득이 많을수록, 현재 거주주택의 평형이 넓을수록 희망하는 평균면적이 넓은 것을 알 수 있다. 특히 연령별로 살펴보면, 30~45세의 집단에서는 희망거주면적이 '100평 미만'이 51.1%, 평균면적 91.2평'으로 조사되어 상대적으로 작은 평수를 선호하는 반면, 46~55세 집단에서는 '100평 이상'이 54.2%, 평균면적 101.9평', 56~65세 집단의 경우 '100평 이상'이 51.9%, 평균면적 105.2평'으로 중·장년층에서는 상대적으로 100평 이상의 넓은 평수를 선호하는 것으로 조사되었다.

또한, 이를 희망 거주지역에 대한 조사결과와 면적을 비교해본 결과, 서울·부산·대구·인천·광주 등 광역도시에서 거주하고자 하는 경우 상대적으로 50평 이상~150평 미만에 걸쳐 희망면적이 분포하고 있는 반면, 강원도·충북·충남·전북의 경우 100평~150평 이상에 걸쳐 분포하는 특징이 나타났다. 이는 대도시권과 그 외 지역의 지가 차이에 기인한 것으로 추론할 수 있으며, 대도시권에 거주하고자 하는 경우 상대적으로 작은 평수에, 그 외 지역에 거주하는 경우 상대적으로 넓은 평수에 거주하고자 하는 특성으로 파악할 수 있다. 따라서 향후 한옥마을 계획 시 입지조건에 따른 가구당 필지 면적 산출 고려가 요구된다.

위의 분석결과를 종합하면, 한옥의 대지면적에 있어 전 연령층에서 100평 이상의 전원주택으로서 한옥을 선호하는 집단과 60평정도 규모의 작은 한옥을 선호하는 집단으로 양분되고 있음을 알 수 있으며, 상대적으로 '46세 이상에서는 100평 이상의 넓은 규모'를 '46세 미만에서는 100평 이하의 작은 규모'를 선호하는 수요자 특성을 도출할 수 있다. 또한, 희망 거주지역에 따라 대도시권에 거주하고자 하는 경우 상대적으로 작은 평수에, 그 외 지역에 거주하는 경우 상대적으로 넓은 평수에 거주하고자 하는 차이가 나타난다는 결론을 도출할 수 있다.

[표 3-21] 특성별 한옥 희망 거주평형-총 면적

		사례수	50평형대 미만	50평~ 70평 미만	70평~ 100평 미만	100평~ 150평 미만	150평형대 이상	평균 (평형)
전체		550	5.3	23.6	19.5	36	15.6	99.3
성별	남 성	275	4.0	23.6	18.9	34.9	18.5	104.3
	여 성	275	6.5	23.6	20.0	37.1	12.7	94.3
연령별	30~45세	188	5.3	22.9	22.9	39.9	9.0	91.2
	46~55세	181	6.1	22.1	17.7	34.3	19.9	101.9
	56~65세	181	4.4	26.0	17.7	33.7	18.2	105.2
월 가구 소득별	400만원 미만	214	4.7	27.6	18.7	36.0	13.1	96.8
	400~499만원	141	7.8	21.3	21.3	34.8	14.9	98.3
	500만원 이상	194	3.6	21.1	19.1	37.1	19.1	103.1
현재 거주 평형별	20평형대 이하	230	7.0	26.5	20.4	33.5	12.6	97.0
	30평형대	225	4.9	20.4	20.0	38.7	16.0	97.6
	40평형대 이상	95	2.1	24.2	15.8	35.8	22.1	108.9
한옥희망 소유형태	자 가	535	5.2	23.2	19.3	36.4	15.9	100.0
	임 대	15	6.7	40.0	26.7	20.0	6.7	76.7
희망 거주 지역	서울 시	14	7.17	35.7	21.4	35.7	—	75.0
	부산 시	24	37.5	29.2	4.2	20.8	8.3	66.3
	대구 시	28	—	60.7	21.4	10.7	7.1	72.3
	인천 시	40	2.5	15.0	37.5	37.5	7.5	88.3
	광주 시	17	—	11.8	35.3	47.1	5.9	96.8
	대전 시*	1	—	—	100.0	—	—	70.0
	울산 시*	2	50.0	50.0	—	—	—	47.5
	경기도	114	1.8	24.6	18.4	35.1	20.2	111.3
	강원도	16	6.3	6.3	18.8	43.8	25.0	110.0
	충청북도	11	—	36.4	—	36.4	27.3	115.5
	충청남도	68	—	13.2	8.8	54.4	23.5	113.5
	전라북도	33	—	12.1	12.1	45.5	30.3	125.8
	전라남도	19	—	21.1	36.8	26.3	15.8	117.4
	경상북도	42	9.5	31.0	19.0	31.0	9.5	83.9
	경상남도	115	8.7	24.3	21.7	33.9	11.3	92.1
	제주도*	1	—	—	100.0	—	—	80.0

* 사례수가 적어 해석 시 주의

(단위 %)

□ 일반주택에 비해 한옥을 상대적으로 넓은 주택으로 인식, 넓은 평형 거주 희망

한옥거주 희망자들의 인식비교 결과, 한옥의 경우 아파트에 비하여 상대적으로 넓은 주택유형으로 인식하며, 이사 시에도 아파트와 비교하여 상대적으로 넓은 평수에 거주하기를 희망하는 것으로 조사되었다.

이사 시 희망 거주평형에 대한 조사결과 일반주택의 경우(문9) 30~34평형(39.8%), 40평형 이상(32.7%) 순서로 선호하는 반면, 한옥의 경우(문24) 40평형 이상(35.3%), 30~34평형(30.5%) 순서로 선호한다고 응답하였다. 또한, 두 가지 주택유형 모두 30평 이

상(일반주택의 경우 79.4%, 한옥의 경우 71.3%)의 비교적 중대형의 평형을 선호하는 것으로 조사되었다. 이는 근소한 차이지만 한옥의 경우 일반주택에 비해 넓은 평수에 대한 선호도가 상대적으로 높은 특성을 도출할 수 있다.

또한, 이사 시 희망 거주평형에 대한 조사(문9)에서 한옥거주희망자 중 3년 이내에 아파트로 이사 가능하다고 답한 응답자의 경우(문7-3, N=254) 30~34평형(48.8%)을 가장 희망하는 반면, 한옥으로 이사 가능하다고 답한 응답자의 경우(문7-3, N=165) 40평 이상(38.2%)을 가장 희망하는 결과가 나타났다. 이를 통해 한옥의 경우 아파트에 비해 비교적 넓은 주택으로 인식하며, 상대적으로 넓은 평형에 거주를 희망하는 수요자의 특성을 도출할 수 있다.

[표 3-22] 3년 이내 이사 가능한 주택유형별 희망 거주평형

		사례수	20평형 대미만	20~24 평형	25~29 평형	30~34 평형	35~39 평형	40평형 대 이상	평균 (평형)
전 체		550	0.4	7.8	12.4	39.8	6.9	32.7	36.1
3년 이내 이사 가능 주택유형	아파트	254	0.4	5.1	10.6	48.8	8.3	26.8	35.3
	비아파트	131	0.8	10.7	12.2	32.8	6.1	37.4	37.7
	한옥	165	—	9.7	15.2	31.5	5.5	38.2	36.0

(단위 %)

반면, 한옥을 일반주택보다 넓게 인식·거주를 희망하는 위의 결과와는 다르게 한옥의 경우 일반주택에 비해 작은 평수에 대한 선호도가 상대적으로 높은 특징이 나타났다. 3년 이내 이사를 희망하는 응답자 중 '30평 이하 소형평형'에 대해 아파트의 경우 16.1%가 희망하는 것으로 조사된 반면, 한옥의 경우 24.9%로 소형평형에 대한 수요가 높은 것으로 나타났다.

또한, 이와 유사하게 주택유형에 대한 제한 없이 희망 거주주택 면적(문9)에 대한 조사 결과 전체 응답자(N=550)의 20.6%가 30평 이하의 소형주택을 선호한 반면, 한옥으로 이사 할 경우(문24)에는 28.7%로 상대적으로 더 높게 나타났다. 특히 '25~29평형'에서 주택유형 제한이 없는 경우 전체 응답자의 12.4%가 희망한 반면, 한옥의 경우 18.9%로 조사되었다.

[표 3-23] 주택유형별 희망 거주면적 비교

	사례수	20평형 대미만	20~24 평형	25~29 평형	30~34 평형	35~39 평형	40평형 대 이상	평균 (평형)
일반주택 (주택유형 제한 없는 경우)	550	0.4	7.8	12.4	39.8	6.9	32.7	36.1
3년 이내 한옥으로 이사하는 경우	550	0.5	9.3	18.9	30.5	5.5	35.3	34.7

(단위 %)

30평 이하의 소형한옥에 대한 거주희망에 있어 연령별로 30~45세의 경우 24.4%, 46~55세의 경우 27.7%에 반하여 56~65세의 경우 34.4%로 장년층의 선호도가 상대적으로 높게 조사되었다. 이는 작은 평수에 대한 연령별 선호결과 및 한옥거주희망시기에 대한 조사결과와 종합하였을 때, 56세 이상의 장년층에 있어 자녀 결혼 및 출가 이후의 가족구성원 감소 등에 따른 요인 등이 작용한 것으로 볼 수 있으며, 장년층의 경우 한옥에 대한 수요에 있어 작은 평형에 대한 선호도가 높게 나타나는 특성을 도출할 수 있다.

연령이 낮을수록, 현재 거주하는 주택 면적이 넓을수록 희망하는 한옥 주택 면적이 넓게 나타나는 특징이 있다. 30~45세의 경우 40평형대 이상을 희망하는 비중(40평형 이상 거주 희망 42%, 30~34평형 27.7%)이 높은 반면, 46~55세의 경우 30~34평형과 40평형에 대한 거주희망 비율이 비슷하게 차지(40평형대 이상 34.8%, 30~34평형 32.6%)하였으며, 56~65세의 경우 30~34평형을 선호(30~34평형 31.5%, 40평형 이상 28.7%)하는 것으로 나타났다. 이는 생애주기별 가족구성원 변화가 한옥의 희망거주면적에 큰 영향을 끼치고 있는 결론을 도출할 수 있으며, 이에 따른 한옥평형모델 개발이 요구된다는 정책적 과제를 도출할 수 있다.

전체 대지면적에 있어 희망 거주지역별로 광역도시권과 기타도시와 차이가 존재한 것과 달리, 주택면적에 있어서는 대체로 지역과 상관없이 25~34평형을 선호하는 것으로 조사되었다. 다만, 서울·인천·경기도·강원도에 소재한 한옥에 거주하고자 하는 응답자의 경우 40평 이상의 대형평수를 가장 선호하는 것으로 조사되었다.

[표 3-24] 특성별 한옥 희망 거주평형-주택면적

		사례수	20평형 대미만	20~24 평형	25~29 평형	30~34 평형	35~39 평형	40평형 대 이상	평균 (평형)
전 체		550	0.5	9.3	18.9	30.5	5.5	35.3	34.7
성별	남 성	275	0.7	7.3	18.5	32.0	7.3	34.2	35.1
	여 성	275	0.4	11.3	19.3	29.1	3.6	36.4	34.3
연령별	30~45세	188	0.5	6.9	17.0	27.7	5.9	42.0	36.0
	46~55세	181	0.6	8.3	18.8	32.6	5.0	34.8	34.1
	56~65세	181	0.6	12.7	21.0	31.5	5.5	28.7	33.9
월 가구 소득별	400만원 미만	214	0.9	9.8	22.0	32.2	6.1	29.0	33.6
	400~499만원	141	0.7	9.2	25.5	29.8	3.5	31.2	33.1
	500만원 이상	194	—	8.8	10.3	29.4	6.2	45.4	37.2
현재 거주 평형별	20평형대이하	230	0.9	9.6	25.2	32.2	5.2	27.0	33.6
	30평형대	225	0.4	9.8	16.0	32.4	5.3	36.0	34.3
	40평형대이상	95	—	7.4	10.5	22.1	6.3	53.7	38.3
한옥희 망 소유형 태	자가	535	0.6	8.8	18.5	30.5	5.6	36.1	34.9
	임대	15	—	26.7	33.3	33.3	—	6.7	27.5
희망 거주 지역	서울시	14	—	7.1	0.0	21.4	7.1	64.3	41.1
	부산시	24	—	33.3	29.2	12.5	12.5	12.5	28.2
	대구시	28	—	7.1	28.6	28.6	10.7	25.0	32.2
	인천시	40	—	5.0	—	27.5	2.5	65.0	40.5
	광주시	17	—	—	17.6	52.9	—	29.4	34.1
	대전시*	1	—	—	—	—	—	100.0	50.0
	울산시*	2	—	—	50.0	—	—	50.0	33.5
	경기도	114	—	3.5	9.6	28.9	7.9	50.0	38.2
	강원도	16	—	0.0	6.3	37.5	18.8	37.5	35.6
	충청북도	11	—	18.2	18.2	36.4	—	27.3	31.8
	충청남도	68	1.5	26.5	32.4	20.6	—	19.1	29.1
	전라북도	33	0.0	3.0	27.3	33.3	3.0	33.3	34.2
	전라남도	19	0.0	—	42.1	36.8	5.3	15.8	33.5
	경상북도	42	2.4	9.5	23.8	38.1	4.8	21.4	30.9
	경상남도	115	0.9	7.8	17.4	37.4	5.2	31.3	35.2
	제주도*	1	—	—	—	—	—	100.0	50.0

* 사례수가 적어 해석 시 주의

(단위 %)

□ 한옥 희망 가격: 평균 3억 4천만원(대지가격 1억 8천만원, 건축가격 1억 6천만원)

한옥을 자가로 구입하여 거주하기를 희망하는 응답자의 경우(문25, N=535) 희망 구입 가격 총액 평균은 3억 4천만원, 대지 가격 총액 평균은 1억 8천만원, 건축 가격 총액 평균은 1억 6천만원으로 조사되었다.²⁸⁾ 또한, 앞에서 나타난 한옥거주 시 희망하는 대지

및 건축면적에 대한 평균값과 희망가격을 종합한 결과 대지 100평/ 한옥 32평형의 경우 대지가 평당 180만원, 건축비 평당 500~550만원 수준으로 산출할 수 있다.

한옥 희망 구입 가격 총액은 ‘2~3억 미만(24.7%)’ > ‘3~4억 미만(20.4%)’ > ‘2억 미만(20.0%)’ > ‘5~6억 미만(16.6%)’ 등의 순으로 나타났으며, 전체 응답자의 65.1%가 한옥의 비용을 4억원 미만으로 고려하고 있는 것을 알 수 있다. 세부적으로 살펴보면, 한옥 희망 구입 대지 가격은 ‘1~2억 미만(31.0%)’ > ‘1억 미만(27.3%)’ > ‘2~3억 미만(20.9%)’ 등의 순으로 조사되었고, 희망 건축 가격으로 응답자 과반수가 ‘1~2억 미만(52.3%)’을 희망하며 ‘2~3억 미만(26.5%)’ > ‘1억 미만(11.6%)’ > ‘3억 이상(9.5%)’ 순으로 조사되었다.

이를 지역별로 살펴보면, 희망하는 거주지역에 따라 구입비용의 편차가 나타나는 특징을 찾을 수 있으며, 특히 서울(N=13, 7억1900만원), 인천(N=40, 5억1천만원), 경기도(N=110, 4억 8천만원), 강원도(N=16, 3억9천만원)에 거주하기를 희망하는 경우 평균 구입비용이 4~7억원 정도로 비교적 고가의 지불의사가 있으나, 충청북도(N=11, 3억7천만원), 경상남도(N=111, 3억1천만원), 광주시(N=17, 2억8천만원)에 거주하기를 희망하는 경우 평균 구입비용이 3억원 정도로 나타났으며, 기타 지역은 1~2억원을 희망하는 것으로 조사되었다. 이는 구체적으로 살펴보면, 희망 거주지역에 따라 대지가격에는 편차가 나타나고 있으나, 건축가격의 경우 비교적 지역별 편차 없이 약 1~2억원 정도(서울의 경우 상대적으로 고소득층이 많은 지역으로 제외)를 희망하는 것으로 조사되었다. 따라서 희망 거주지역에 따른 대지가격이 수요자가 요구하는 한옥 구매비용의 결정적 요인이라는 결론을 도출할 수 있다.

28) 한옥을 전세로 임대하여 거주를 희망하는 응답자의 경우(문25, N=15) 희망 전세가격의 평균은 1억 5천만원으로 조사되었다.

[표 3-25] 희망 거주지역별 한옥 희망 가격

		사례수	2억 미만	2~3억 미만	3~4억 미만	4~5억 미만	5~6억 미만	6억 이상	평균 (천만원)
전 체		535	20.0	24.7	20.4	10.1	16.6	8.2	34.0
희망 거주 지역	서울시	13	—	—	—	—	46.2	53.8	71.9
	부산시	22	13.6	50.0	31.8	—	4.5	—	25.1
	대구시	28	35.7	60.7	3.6	—	—	—	19.5
	인천시	40	—	2.5	10.0	20.0	45.0	22.5	51.0
	광주시	17	—	29.4	64.7	—	5.9	—	28.8
	대전시*	1	—	—	—	—	—	100.0	60.0
	울산시*	2	—	50.0	50.0	—	—	—	27.5
	경기도	110	2.7	1.8	19.1	21.8	36.4	18.2	48.3
	강원도	16	6.3	12.5	31.3	18.8	25.0	6.3	39.4
	충청북도	11	18.2	0.0	36.4	27.3	9.1	9.1	37.7
	충청남도	67	37.3	37.3	17.9	3.0	3.0	1.5	22.3
	전라북도	32	56.3	9.4	25.0	3.1	6.3	—	22.1
	전라남도	19	36.8	36.8	21.1	—	5.3	—	22.6
	경상북도	40	57.5	32.5	2.5	—	7.5	—	19.6
	경상남도	111	13.5	40.5	24.3	11.7	6.3	3.6	31.3
제주도*		1	—	—	100.0	—	—	—	30.0

* 사례수가 적어 해석 시 주의

(단위 %)

또한, 수요자의 월가구 소득 정도, 희망 주택 면적에 따라 구입비용에 영향을 주는 것으로 나타난 반면, 가구주 연령은 영향을 주지 않은 것으로 조사되었다. 따라서 한옥의 경우 실버타운 등 특정 연령층을 타깃으로 한 계획보다 입지 지역, 주택 및 대지 규모, 고급화 정도에 따른 다양한 모델 개발이 수요특성에 따라 요구된다는 결론을 도출할 수 있다.

위의 결과를 종합하면, 수요자 특성을 반영한 한옥 가격을 형성함에 있어 대규모 단지의 단지 조성을 통한 공동비용 절감, 기술개발을 통한 단가 절감, 투명한 자재유통 및 경로개선을 통한 단가 절감 등을 통한 건축비 절감을 위한 정책 마련이 요구된다. 또한, 한옥마을 및 단지 조성 시 한옥 입지 지역을 반영한 대지가격이 분양에 있어 매우 중요한 요소라는 결론을 도출할 수 있으며, 이를 위해 실제 유입가능한 도시의 수요자 특성에 따른 면밀한 경제성 검토가 요구된다.

[표 3-26] 특성별 한옥 희망 가격-대지 가격

		사례수	1억 미만	1~2억 미만	2~3억 미만	3~4억 미만	4억 이상	평균 (천만원)
전 체		535	27.3	31.0	20.9	13.3	7.5	17.7
성별	남 성	267	27.0	31.8	17.2	15.7	8.2	18.5
	여 성	268	27.6	30.2	24.6	10.8	6.7	17.0
연령별	30~45세	182	22.0	36.3	21.4	14.8	5.5	17.3
	46~55세	178	26.4	30.9	20.2	14.0	8.4	18.7
	56~65세	175	33.7	25.7	21.1	10.9	8.6	17.2
월 가구 소득별	400만원 미만	205	39.5	34.1	15.1	8.3	2.9	13.6
	400~499만원	140	30.7	33.6	21.4	6.4	7.9	15.9 ↓
	500만원 이상	189	11.6	25.4	27.0	23.8	12.2	23.6
희망 대지 면적별	50평형미만	28	10.7	82.1	3.6	—	3.6	13.6
	50~100평형미만	227	33.5	26.9	23.3	11.5	4.8	16.6 ↓
	100평형대 이상	280	23.9	29.3	20.7	16.1	10.0	19.1
희망 거주 지역	서울 시	13	—	—	7.7	46.2	46.2	40.8
	부산 시	22	18.2	77.3	—	4.5	—	11.8
	대구 시	28	50.0	50.0	—	0.0	—	9.1
	인천 시	40	—	2.5	37.5	42.5	17.5	30.1
	광주 시	17	—	47.1	52.9	0.0	—	16.1
	대전 시*	1	—	—	—	0.0	100.0	40.0
	울산 시*	2	—	100.0	—	0.0	—	14.0
	경기도	110	1.8	10.0	40.9	30.9	16.4	28.1
	강원도	16	6.3	31.3	31.3	25.0	6.3	22.5
	충청북도	11	18.2	18.2	36.4	18.2	9.1	21.5
	충청남도	67	35.8	52.2	7.5	3.0	1.5	10.6
	전라북도	32	65.6	18.8	12.5	3.1	—	8.7
	전라남도	19	63.2	26.3	10.5	—	—	9.4
	경상북도	40	67.5	25.0	2.5	2.5	2.5	8.7
	경상남도	111	35.1	45.0	14.4	1.8	3.6	14.1
	제주도*	1	—	—	100.0	—	—	20.0

* 사례수가 적어 해석 시 주의

(단위 %)

[표 3-27] 특성별 한옥 희망 가격-건축 가격

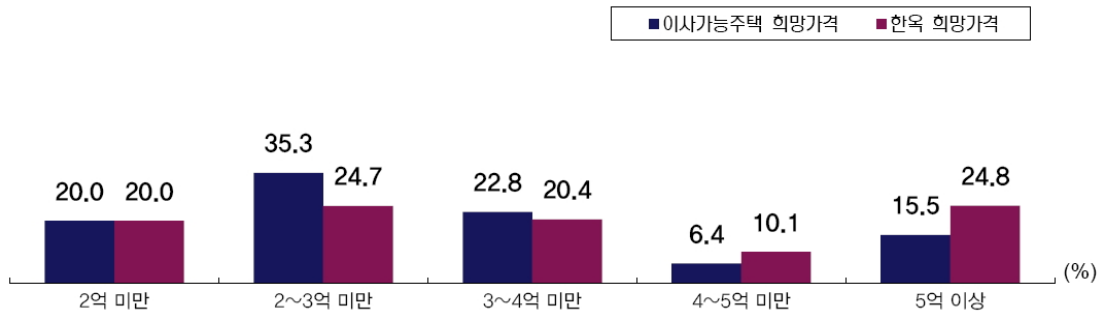
		사례수	1억 미만	1~2억 미만	2~3억 미만	3억 이상	평균 (천만원)
전 체		535	11.6	52.3	26.5	9.5	16.2
성별	남 성	267	9.7	52.4	27.7	10.1	16.5
	여 성	268	13.4	52.2	25.4	9.0	16.0
연령별	30~45세	182	10.4	51.6	29.1	8.8	16.4
	46~55세	178	10.1	52.8	29.2	7.9	16.1
	56~65세	175	14.3	52.6	21.1	12.0	16.3
월 가구 소득별	400만원 미만	205	21.0	55.1	18.5	5.4	14.2
	400~499만원	140	8.6	59.3	28.6	3.6	14.9 ↓
	500만원 이상	189	3.7	44.4	33.9	18.0	19.3
희망 주택 면적별	20평형대이하	149	22.8	65.8	10.7	0.7	11.9 ↓
	30평형대	193	11.9	55.4	23.3	9.3	16.0 ↓
	40평형대이상	193	2.6	38.9	42.0	16.6	19.8
희망 거주 지역	서울시	13	—	7.7	46.2	46.2	31.2
	부산시	22	13.6	63.6	22.7	—	13.3
	대구시	28	32.1	64.3	3.6	—	10.5
	인천시	40	—	20.0	62.5	17.5	20.9
	광주시	17	—	88.2	5.9	5.9	12.6
	대전시*	1	—	—	100.0	—	20.0
	울산시*	2	—	100.0	—	—	13.5
	경기도	110	1.8	38.2	40.0	20.0	20.2
	강원도	16	6.3	50.0	31.3	12.5	16.9
	충청북도	11	9.1	63.6	18.2	9.1	16.3
	충청남도	67	32.8	50.7	14.9	1.5	11.7
	전라북도	32	12.5	65.6	15.6	6.3	13.4
	전라남도	19	10.5	78.9	10.5	—	13.2
	경상북도	40	30.0	65.0	5.0	—	11.0
	경상남도	111	5.4	59.5	28.8	6.3	17.2
	제주도*	1	—	100.0	—	—	10.0

* 사례수가 적어 해석 시 주의

(단위 %)

□ 일반주택과 비교하여 한옥을 5천만원 정도 비싸게 인식함

희망 주택가격에 대한 조사결과를 비교하면, 한옥의 경우(문25, N=535, 한옥거주시 구입 희망자) 34.9%가 4억원 이상을 희망하는데(4~5억 10.1%, 5~6억 16.6%, 6억 이상 8.2%)에 반하여 일반주택(주택유형 제한 없음)의 경우(문10, N=535) 21.9%(4~5억원 6.4%, 5억 이상 15.5%)로 조사되었으며, 평균가격의 경우 한옥은 약 3억4천만원, 일반주택의 경우 약 2억 9천만원으로 약 5천만원 정도의 차액이 발생하는 것으로 조사되었다.



[그림 3-16] 일반주택과 한옥의 희망 가격 비교

위의 희망 거주주택 면적에 대한 조사결과를 종합하면, 한옥을 일반주택에 비해 넓고, 비교적 고가의 주택유형이라고 인식하고 있다는 결론을 도출할 수 있으며, 또한 이와 같이 일반주택에 비해 한옥의 경우 5천만원 정도 더 많이 지불할 의사가 있다는 결론으로 판단 할 수 있다.

또한, 이사 가능 주택유형에 대한 답변(문7-3)과 희망가격(문10)에 대한 답변 조사 결과 비교를 통해 아파트의 경우 2~4억원, 비아파트의 경우 2~3억, 한옥의 경우 2~4억원을 가장 희망하는 것으로 상대적으로 비아파트를 낮은 가격대의 주택유형으로 인식하는 것으로 조사되었다. 반면, 한옥의 경우 5억원 이상을 희망하는 비율이 비교적 높게 나타났다.

□ 한옥거주희망자에 있어 한옥단지에 대한 인식 및 수요는 아직 크게 자리하지 못함

개별 한옥 및 한옥단지의 선호도(문30, N=550) 비교결과 ‘한옥단지 선호(272명, 49.5%)’와 ‘개별 한옥 선호(278명, 50.5%)’가 거의 유사한 수준으로 조사되었다. 이는 한옥거주희망자들의 경우 아직까지는 한옥단지에 대한 인식이 크게 자리하고 있지 않음을 알 수 있으며, 향후 한옥의 공급단가 절감, 대규모 수요창출에 따른 한옥시장의 활성화 등을 위한 단지형 한옥모델 개발에 앞서 이에 대한 홍보 및 인식제고가 우선되어야 함을 알 수 있다.

특히 ‘한옥단지’는 남성보다는 여성, 연령은 46~55세, 소득이 많을수록, 지역별로는 현재 서울·인천·경남지역에 거주하는 희망자들이 상대적으로 선호하는 특징이 있다.

[표 3-28] 특성별 한옥단지 선호도

		사례수	개별한옥	한옥단지
전 체		550	50.5	49.5
성별	남 성	275	56.7	43.3
	여 성	275	44.4	55.6
연령별	30~45세	188	53.2	46.8
	46~55세	181	47.5	52.5
	56~65세	181	50.8	49.2
월 가구 소득별	400만원 미만	214	57.5	42.5
	400~499만원	141	50.4	49.6
	500만원 이상	194	42.8	57.2
현재 거주 지역별	서울	70	30.0	70.0
	경기	70	52.9	47.1
	인천	70	37.1	62.9
	부산	70	64.3	35.7
	경남	70	38.6	61.4
	대구	70	58.6	41.4
	충남	70	50.0	50.0
	전북	30	73.3	26.7
	전남	30	80.0	20.0

(단위 %)

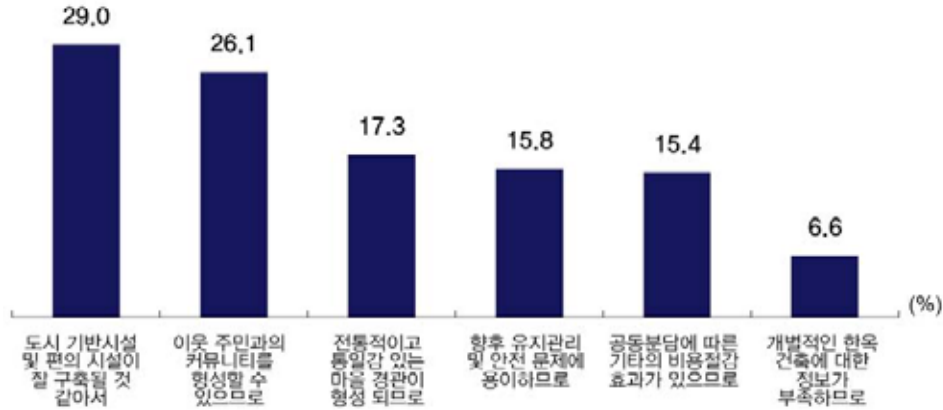
□ 한옥단지를 선호하는 요인으로는 연령별·거주지역별로 다양한 의견이 존재함

한옥단지에 거주하기를 희망하는 응답자 중 그 이유(문30, N=272)로는 ‘도시기반 시설 및 편의시설이 잘 구축될 것 같아서(29.0%)’가 가장 높게 응답되었으며, 이어 ‘이웃 주민과의 커뮤니티 형성(26.1%)’ > ‘전통적이고 통일감 있는 마을경관 형성(17.3%)’ > ‘향후 유지관리 및 안전문제 용이(15.8%)’ > ‘공동분담에 따른 기타비용 절감(15.4%)’ 등의 순으로 응답하였다.

연령별로는 46~55세 집단에서는 ‘이웃주민과의 커뮤니티 형성’을 한옥단지 거주희망 이유로 가장 많이 응답한 반면, 다른 연령집단에서는 ‘도시기반시설 및 편의시설 구축의 용이함’을 가장 많이 응답하였다. ‘전통적이고 통일감 있는 마을경관’에 있어 연령이 높을 수록 중요하게 고려하는 요소로 파악할 수 있다.

또한, 한옥단지 거주희망 이유에 있어 현재 거주지역별로 상당히 상이한 답변이 도출되었는데, 서울 및 부산에서는 ‘이웃과의 커뮤니티 형성’, 경기 및 충남에서는 ‘도시기반시설 및 편의시설 구축의 용이함’, 인천 및 경남에서는 ‘전통적이고 통일감 있는 마을경관 형

성’, 대구에서는 ‘향후 유지관리 및 안전문제의 용이함’을 가장 많이 응답하였다. 이를 통해 개별 한옥건축보다 한옥단지를 선호하는데 있어 다양한 의견이 존재함을 알 수 있다.



[그림 3-17] 한옥단지 선호이유

[표 3-29] 특성별 한옥단지 선호이유

		사 례 수	도시 기반시설 및 편의 시설이 잘 구축될 것 같아서	이웃 주민과의 커뮤니티를 형성할 수 있으므로	전통적이고 통일감 있는 마을 경관이 형성 되므로	향후 유지관리 및 안전 문제에 용이하므로	공동분담에 따른 기타의 비용절감 효과가 있으므로	개별적인 한옥 건축에 대한 정보가 부족하므로
전 체		272	29.0	26.1	17.3	15.8	15.4	6.6
성별	남 성	119	29.4	31.9	16.8	16.8	17.6	3.4
	여 성	153	28.8	21.6	17.6	15.0	13.7	9.2
연령별	30~45세	88	33.0	22.7	12.5	13.6	17.0	5.7
	46~55세	95	24.2	29.5	14.7	21.1	10.5	6.3
	56~65세	89	30.3	25.8	24.7	12.4	19.1	7.9
월 가구 소득별	400만원 미만	91	27.5	26.4	19.8	12.1	18.7	4.4
	400~499만원	70	31.4	30.0	11.4	17.1	14.3	11.4
	500만원 이상	111	28.8	23.4	18.9	18.0	13.5	5.4
거주 지역별	서울	49	22.4	38.8	20.4	18.4	12.2	14.3
	경기	33	45.5	30.3	6.1	24.2	30.3	6.1
	인천	44	22.7	9.1	29.5	9.1	29.5	—
	부산	25	24.0	28.0	—	16.0	16.0	16.0
	경남	43	18.6	25.6	32.6	11.6	4.7	7.0
	대구	29	24.1	27.6	13.8	27.6	10.3	—
	충남	35	51.4	28.6	2.9	8.6	5.7	2.9
	전북*	8	50.0	25.0	—	25.0	—	—
	전남*	6	—	—	50.0	—	33.3	16.7

* 사례수가 적어 해석 시 주의

(단위 %)

□ 한옥단지 희망 구성세대: 20세대~50세대 규모

한옥단지 입주를 희망하는 응답자(문32, N=272) 중 한옥단지 희망 구성세대수로는 ‘20~50세대 미만(54.8%)’을 가장 선호하는 것으로 나타났으며, 이어 ‘20세대 미만(23.2%)’ > ‘50~100세대 미만(18.8%)’ 순으로 조사되었다. 반면, ‘100세대 이상’의 한옥단지에 대해 응답자의 3.3%만이 선호하는 것으로 조사되었다²⁹⁾. 이를 통해 한옥의 경우 아파트 및 공동주택과 같이 100세대 이상의 대단위 단지에 대한 수요가 미미한 특성을 도출할 수 있다.

특이점으로는 부산의 경우 기타지역과 달리 ‘50~100세대 미만’을 가장 선호하고, ‘100세대 이상’의 단지에 있어 16%가 선호하는 것으로 조사되는 등 기타지역과 비교하여 상대적으로 50세대 이상의 대규모 단지를 선호하는 것으로 나타났다. 또한, 인천·대구·전북에 거주하는 희망자의 경우 상대적으로 50세대 이상의 대단위 단지에 대한 선호도가 높게 나타났으며, 경기·경남지역에 거주하는 희망자의 경우 20세대 미만의 소규모 단지에 대한 선호도가 상대적으로 높게 나타난 특징이 있다.

29) 이는 선행연구의 조사결과를 비교분석한 결과, 20~50세대 정도의 규모의 한옥단지를 선호하는 공통의 수요특성을 도출할 수 있음. 반면, 기타 선행연구와 달리 본 연구에서 대상으로 삼은 한옥 거주 희망자의 경우 100세대 이상의 대규모단지 보다 20호 미만의 소규모 단지를 더 선호하는 것으로 나타난 특이점이 있다.

[표 3-30] 한옥단지 희망 구성세대 조사결과 비교

	사례수	대상		20세대 미만	20세대이상 ~ 50세대미만	50세대이상 ~ 100세대미만	100세대 이상
본 연구	272	전국	한옥거주희망자	23.2	54.8	18.8	3.3
국토해양부(2008)	1007	전국	일반인	8.5	42.5	27.9	21.1
LH(2011)	200	서울·경기도	일반인	5.5	31.0	35.0	28.5

(단위 %)

[표 3-31] 특성별 한옥단지 희망 구성세대수

			사례수	20세대 미만	20세대 이상~ 50세대 미만	50세대이상~ 100세대 미만	100세대 이상
전 체			272	23.2	54.8	18.8	3.3
성별	남	성	119	25.2	52.9	18.5	3.4
	여	성	153	21.6	56.2	19.0	3.3
연령별	30~45세		88	21.6	59.1	17.0	2.3
	46~55세		95	24.2	47.4	24.2	4.2
	56~65세		89	23.6	58.4	14.6	3.4
월 가구 소득별	400만원 미만		91	24.2	59.3	13.2	3.3
	400~499만원		70	27.1	45.7	21.4	5.7
	500만원 이상		111	19.8	56.8	21.6	1.8
거주 지역별	서 울		49	20.4	63.3	16.3	—
	경 기		33	36.4	48.5	9.1	6.1
	인 천		44	2.3	79.5	18.2	—
	부 산		25	8.0	28.0	48.0	16.0
	경 남		43	39.5	48.8	9.3	2.3
	대 구		29	31.0	41.4	20.7	6.9
	충 남		35	31.4	54.3	14.3	—
	전 북*		8	12.5	37.5	50.0	—
	전 남*		6	—	83.3	16.7	—

* 사례수가 적어 해석 시 주의

(단위 %)

□ 한옥 희망 공간구성: 단층, 방 3개, 화장실 2개의 평면구성, 수납공간에 대한 요구가 높음

거주하고자하는 한옥의 희망 공간구성에 대한 조사결과(문27) ‘단층(41.1%)’을 가장 선호하고, 이어 ‘다락방이 있는 복층(36.0%)’ > ‘2층(16.2%)’을 선호하는 것으로 조사되었다. 한옥거주희망자의 대다수는 전통적인 한옥 형태인 단층을 선호하고 있으나, 복층 및 2층에 대한 수요 또한 전체 응답자의 52.2%로 조사됨에 따라³⁰⁾ 현대적으로 변형된 한옥에 대한 수요가 크게 자리하는 것을 알 수 있다.

또한, 연령이 높을수록, 소득이 적을수록, 희망 평형이 작을수록 ‘단층’을 선호하는 반면, 자녀가 어릴수록, 소득이 많을수록 ‘다락방 있는 복층’을 선호하고, 연령이 낮을수록 ‘2층’이나 ‘지하방 있는 단층’을 선호하는 것으로 조사되었다.

위 조사결과를 통해 수요자의 연령 및 가족구성원의 특징, 희망면적 등에 따라 다양한 요구가 존재하는 특징을 도출할 수 있으며, 따라서 단층뿐만 아니라 2층 및 복층 등의

30) 이와 관련하여 LH(2011)에서도 한옥의 설계요소에 대한 수요조사 결과 단층(28%), 복층 또는 2층(66.5%)의 비율로 유사한 결과가 도출된바 있다.

수요자의 요구에 따른 다양한 프로토타입 개발이 요구된다. 또한, 이를 위해 현행 한옥 신축 시 건폐율 및 용적률에 대한 검토와 이를 통한 공간의 효율적 이용 및 사업성 제고 효과를 기대할 필요가 있다.

또한, 전체 응답자의 71.6%가 방 3개 구성을 선호하는 것으로 조사되었으며, 화장실 개수는 전체 응답자의 82.9%가 화장실 2개 구성을 선호하는 것으로 조사되었다. 화장실 개수에 있어 연령이 낮을수록 ‘화장실 2개’, 연령이 높을수록 ‘화장실 1개’를 상대적으로 선호하는 경향을 보이며, 희망하는 한옥주택면적에 있어 모든 평형대에서 2개를 희망하는 것으로 조사되었다. 이는 한옥거주희망자의 대다수가 아파트에 거주함에 따라 아파트의 평면 유형이 반영된 결과로 유추할 수 있다. 따라서 경쟁력을 확보하기 위해 한옥만의 공간요소를 살리되, 아파트가 지닌 현대적 편의성을 갖춘 평면개발이 요구된다.

[표 3-32] 특성별 한옥 희망 공간구성-화장실 개수

		사례수	2개	1개	3개 이상
전 체		550	82.9	12.5	4.5
연령별	30~45세	188	89.9	6.4	3.7
	46~55세	181	82.3	11.0	6.6
	56~65세	181	76.2	20.4	3.3
한옥희망 주택면적별	20평형대이하	158	83.5	16.5	—
	30평형대	198	82.3	14.6	3.0
	40평형대이상	194	83.0	7.2	9.8

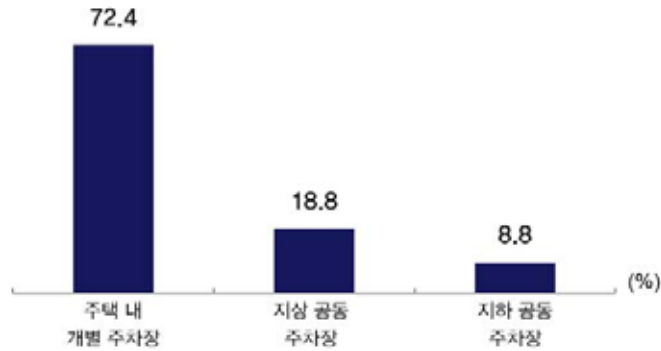
(단위 %)

또한, 추가 공간으로는 ‘다락방(18.7%)’을 가장 희망하는 것으로 조사되었고, ‘수납창고(16.2%)’, ‘외부창고(13.8%)’, ‘지하창고(2.2%)’ 등 수납공간에 요구가 높게 나타났다. 그 밖에도 개인주차장(5.6%), 지하실(5.5%), 텃밭(4.2%) 등에 대한 공간을 희망한다고 응답하였다.³¹⁾

□ 한옥단지 희망 주차장 형태: 주택 내 개별 주차장

한옥단지 거주 희망자(N=272)에 한하여 희망하는 주차장 형태(문33)에 있어 응답자의 72.4%가 ‘주택 내 개별 주차장’ 형태를 선호하며, ‘지상 공동주차장(18.8%)’ > ‘지하 공동주차장(8.8%)’ 순으로 지하주차장에 대한 요구가 낮은 것으로 조사되었다.

31) 이밖에도 희망공간으로서 다용도실(1.5%), 정원(1.1%), 마당의 평상(0.7%), 연못(0.5%), 바비큐시설(0.4%), 서재(0.4%), 손님접대실(0.4%), 운동실(0.4%), 정자(0.4%), 지하주차장(0.4%), 찜질방(0.4%), 휴게실(0.4%) 등이 조사되었다.

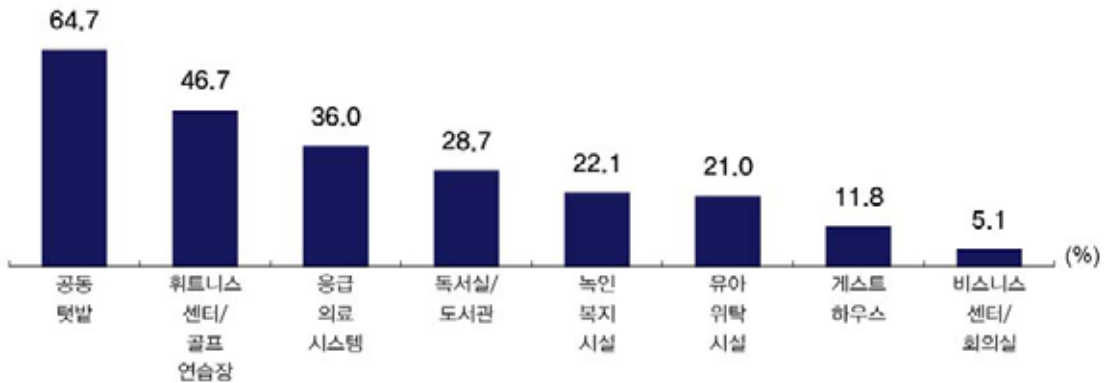


[그림 3-18] 한옥단지 내 희망 주차장 형태

□ 한옥단지 희망 구성시설: 공동텃밭 가장 선호

한옥단지 거주희망자(N=272)에 한하여 희망하는 단지 내 구성시설(문34)로는 ‘공동 텃밭(64.7%)’을 가장 선호³²⁾하였으며, 이어 ‘휘트니스센터/골프 연습장(46.7%)’ > ‘응급 의료시스템(36.0%)’ > ‘독서실/도서관(28.7%)’ 등의 순으로 조사되었다.

희망자의 연령이 높을수록 ‘응급의료시스템’에 대한 비율이 상대적으로 높게 나타났으며, 연령이 낮을수록 ‘독서실 및 도서관’, ‘유아위탁시설’에 대한 희망비율이 상대적으로 높게 나타난 특징이 있다.



[그림 3-19] 한옥단지 내 희망 구성시설(복수응답)

32) 이는 LH(2011)에서 한옥주거단지 기반시설에 대한 수요조사결과, 텃밭 및 과수원(81.5%), 문화시설 및 공원·놀이터 (80.5%) 등에 대한 요구도가 높은 것과 유사하다.

□ 냉난방 기능에 대한 우려가 한옥수요의 저해요소로 작용, 장기 소유 주택으로 접근, 구매 비용은 미미하게 영향

한옥 거주경험자(N=281)에 한하여 한옥 거주 시 가장 좋았던 점(문15)으로 ‘마당 사용(28.8%)’을 선택하였으며, 가장 불편했던 점(문16)으로 ‘냉난방 기능(54.4%)’을 선택하였다. 세부적으로는 한옥 거주 시 장점으로 ‘마당 사용(28.8%)’ > ‘주변 자연환경(24.2%)’ > ‘친환경 자재사용 (16.4%)’ > ‘채광 및 환기(14.6%)’ > ‘한옥만의 구조(14.2%)’ 등의 순으로 응답하였다. 반면 한옥 거주 시 단점 및 불편사항으로는 ‘냉난방 기능(54.4%)’ > ‘생활 불편(18.9%)’ > ‘유지/관리/보수 어려움(12.5%)’ > ‘보안문제(7.8%)’ > ‘사생활 보호 어려움(2.8%)’ 등의 순으로 응답하였다.

한옥에 거주하고 싶으나 가장 우려되는 사항(문18, N=550)으로는 대다수가 ‘냉난방 기능(43.6%)’을 문제로 인식하였으며, 그밖에도 ‘유지/관리/보수 어려움(19.8%)’ > ‘생활 불편(11.6%)’ > ‘보안문제(9.3%)’ > ‘주택비용 부담(5.5%)’ > ‘사생활 보호 어려움(5.1%)’ 등 순으로 응답하였다.



[그림 3-20] 한옥 거주 시 우려사항

연령별로는 56~65세의 고연령층에서 유지관리보수의 어려움에 대한 우려가 다른 연령층에 비하여 비교적 높게 나타났으며, 30~45세의 젊은 연령층의 경우 보안문제에 대한 우려가 비교적 높게 나타난 특징을 찾을 수 있다. 또한, 특이점으로 기타 일반주택유형과 비교하여 고가의 한옥건축비로 인하여 주택비용 부담 문제가 크게 저해요소로 작용할 것으로 예상하였으나, 전체 응답자의 5% 전후로 비교적 적은 부분은 차지하고 있었으며, 향후 매매 및 임대 어려움에 대한 우려사항은 전체 응답자의 1%정도로 매우 미미하게 영향을 주는 것으로 조사되었다.

이를 통해 한옥거주희망자의 경우 장기간의 거주주택으로 접근하고 있으며, 비교적 중산층의 특성에 따라 비용부담이 한옥으로 실제 거주하는데 있어 저해요인으로 작용하지는 않고 있음을 알 수 있다. 오히려 한옥이 지닌 문제점으로 인식되는 냉난방 문제 및 유지관리보수의 어려움, 생활의 불편함 등의 요인이 한옥 거주를 저해하고 있음을 알 수 있다.³³⁾ 이는 한옥거주희망자 중 3년 이내 이사 시 한옥구매가능자의 편차에 있어 직접적인 영향요인으로 판단할 수 있으며, 한옥시장 활성화를 위해 이에 대한 해결방안 마련이 시급하다는 결론을 도출할 수 있다.

[표 3-33] 특성별 한옥거주 시 우려사항

			사례수	냉난방 기능	유지/ 관리/ 보수 어려움	생활 불편	보안 문제	주택 비용 부담	사생활 보호 어려움	주차 문제	향후 매매/ 임대 어려움	우려 되는 점 없음
전 체			550	43.6	19.8	11.6	9.3	5.5	5.1	1.3	0.9	2.9
성별	남	성	275	41.1	22.9	9.8	6.9	6.5	6.5	2.2	1.5	2.5
	여	성	275	46.2	16.7	13.5	11.6	4.4	3.6	0.4	0.4	3.3
연령별	30~45세		188	45.7	17.0	11.7	11.2	5.9	4.8	0.5	1.6	1.6
	46~55세		181	47.5	17.1	11.0	9.4	5.5	5.0	1.1	0.6	2.8
	56~65세		181	37.6	25.4	12.2	7.2	5.0	5.5	2.2	0.6	4.4
거주 지역별	서울		70	57.1	12.9	2.9	17.1	1.4	7.1	—	1.4	—
	경기		70	51.4	24.3	12.9	1.4	4.3	4.3	1.4	—	—
	인천		70	50.0	17.1	12.9	8.6	—	8.6	2.9	—	—
	부산		70	58.6	14.3	11.4	8.6	4.3	—	1.4	1.4	—
	경남		70	31.4	21.4	15.7	14.3	1.4	10.0	2.9	1.4	1.4
	대구		70	32.9	15.7	15.7	8.6	14.3	8.6	1.4	—	2.9
	충남		70	28.6	22.9	20.0	7.1	5.7	1.4	—	1.4	12.9
	전북		30	13.3	43.3	—	10.0	16.7	—	—	3.3	13.3
	전남		30	63.3	20.0	—	6.7	10.0	—	—	—	—
	한옥 거주 경험별	경험 있음	281	42.0	20.6	11.4	7.5	6.4	5.3	1.8	0.7	4.3
		경험 없음	269	45.4	19.0	11.9	11.2	4.5	4.8	0.7	1.1	1.5

(단위 %)

33) 이는 국토해양부(2008)에서 신한옥 거주 비희망이유 및 한옥의 단점으로 ‘현대적인 생활의 어려움(전체 응답 38.5%, N=1007명/ 한옥 비수요자 응답 37.9%, N=585명)’ 이 조사되었으며, LH(2011)에서 한옥의 단점에 대한 조사 결과(N=200명) 주택유지보수비용 과다(41.5%), 주방·화장실 등 편의시설 이용의 어려움(40%), 화재·범죄로부터 취약(32%) 등의 문제점이 지적되었으며, 한옥공급이 감소하고 외면 받는 이유에 대해 유지보수·관리의 어려움(49.5%)으로 유사한 결과를 찾을 수 있다.

따라서 한옥시장을 활성화하고, 한옥에 대한 수요를 창출하기 위해서는 한옥의 건축 비용 절감을 위한 노력뿐 아니라 현대한옥을 짓는 기술에 대한 올바른 이해와 홍보가 선행됨으로써 수요자의 인식을 개선하고, 한옥으로 실제 거주함에 방해요인을 제거할 필요가 있다. 특히 과거 냉난방문제를 해결할 수 있을 정도로 진보한 한옥기술개발에 대한 홍보와 다양한 체험의 장 마련이 절실하게 요구된다.

또한, 한옥의 문제점으로 매번 지적되는 유지관리보수를 위한 매뉴얼 개발, 한옥구조변경 및 구조 변경을 통한 생활불편 개선사례 등의 정보 공유·나눔의 장이 마련되고, 이를 통한 직간접적 홍보가 요구된다.

- 한옥 구매를 결정함에 있어 비용, 한옥을 건축함에 있어 외부의 자연환경조건을 가장 중요하게 고려함

한옥 구매결정 시 고려하는 전반적 요인(문20-1)으로 ‘구매 비용(59.1%)’, 세부요인(문20-2)으로 ‘주택배치/향(26.9%)’을 가장 중요하게 고려하는 것으로 조사되었다. 세부적으로는 고려 요인으로 ‘구매 비용(59.1%)’에 이어 ‘품격(자재 및 부재 품질 등)(18.7%)’ > ‘개인적 요구 조건 만족(방 개수, 안방 크기, 마당 크기 등)(13.6%)’ > ‘규모(평형) (8.5%)’ 순으로 나타났다.

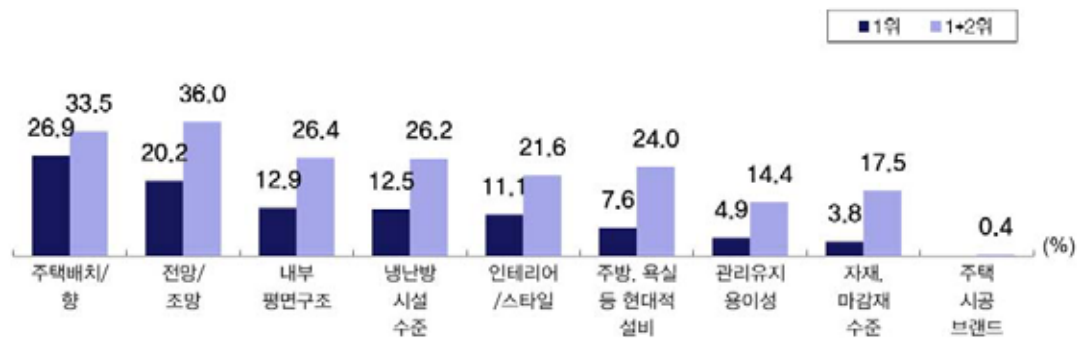
각 항목별로 살펴보면, 구매 비용이 경우 여성보다는 남성, 30~45세 연령집단, 인천 거주자에서 상대적으로 민감한 것으로 조사되며, 품격 및 자재·부재 품질의 경우 연령이 높을수록 고려 정도가 높으며, 개인적 요구조건 만족여부의 경우 연령이 낮을수록 고려 정도가 높은 것으로 조사되었다.

[표 3-34] 특성별 한옥 구매결정 시 전반적 고려요인

		사례수	구매비용 가격	품격 자재/부재 품질 등	개인적 요구조건 만족여부	규모 평형
전 체		550	59.1	18.7	13.6	8.5
성별	남	275	60.4	20.4	12.4	6.9
	여	275	57.8	17.1	14.9	10.2
연령별	30~45세	188	61.7	17.0	15.4	5.9
	46~55세	181	55.8	17.7	13.8	12.7
	56~65세	181	59.7	21.5	11.6	7.2
월가구 소득별	400만원 미만	214	54.7	20.6	14.5	10.3
	400~499만원	141	63.1	14.9	14.9	7.1
	500만원 이상	194	60.8	19.6	11.9	7.7
거주 지역별	서 울	70	65.7	17.1	11.4	5.7
	경 기	70	52.9	21.4	10.0	15.7
	인 천	70	87.1	11.4	—	1.4
	부 산	70	55.7	21.4	10.0	12.9
	경 남	70	44.3	32.9	10.0	12.9
	대 구	70	52.9	12.9	28.6	5.7
	충 남	70	65.7	20.0	14.3	—
	전 북	30	30.0	3.3	53.3	13.3
	전 남	30	63.3	20.0	—	16.7

(단위 %)

또한, 한옥 구매를 결정할 때 고려하는 세부요인(문20-2)으로는 ‘주택배치/향(26.9%)’을 가장 중요하게 고려하며, 이어 ‘전망/조망(20.2%)’ > ‘내부 평면구조(12.9%)’ > ‘냉난방 시설(12.5%)’ 순으로 조사되었다. 이를 통해 한옥의 내부조건보다는 주택의 배치 및 향, 전망 등의 외부 자연환경조건을 더 중요하게 고려하는 특징을 도출할 수 있다. 따라서 한옥단지 계획 시 입지선정 및 필지계획에 있어 주변의 자연환경조건을 중요하게 고려해야하는 결론을 도출할 수 있다.



[그림 3-21] 한옥 구매결정 시 고려요인-세부요인

이밖에도 인테리어 스타일(11.1%), > 주방·욕실 등 현대적 설비(7.6%), > 관리유지 용이성(4.9%), > 자재 및 마감재 수준(3.8%), > 주택시공회사 브랜드(0.4%) 순으로 조사되었다.

이는 연령이 높을수록, 월 가구소득이 높을수록 ‘전망 및 조망’을 더 중요하게 고려하는 것으로 조사되었으며, 연령이 높을수록 ‘내부평면구조’ 및 ‘현대적 설비’ 등의 내부적 요소를 중요하게 고려하는 것으로 조사되었다. 또한, 월 가구 소득이 높을수록 ‘인테리어 및 스타일’을 중요하게 고려하는 것으로 조사되었다.

한옥거주희망자가 현재 거주하는 지역별로는 서울, 경기, 부산, 대구는 ‘주택배치/향’, 인천, 충남은 ‘전망/조망’, 경남은 ‘내부 평면구조’, 전북은 ‘현대적 설비’, 전남은 ‘냉난방 시설’을 가장 중요하게 고려하고 있는 것으로 나타났다. 또한, 상대적으로 서울·경기·인천·대구에서 ‘인테리어 및 스타일’을 중요하게 고려하는 것으로 나타났으며, 경기·경남·대구에서 기타지역과 비교하여 ‘내부 평면구조’를 중요하게 고려하는 것으로 나타났다.

[표 3-35] 특성별 한옥 구매결정 시 세부적 고려요인

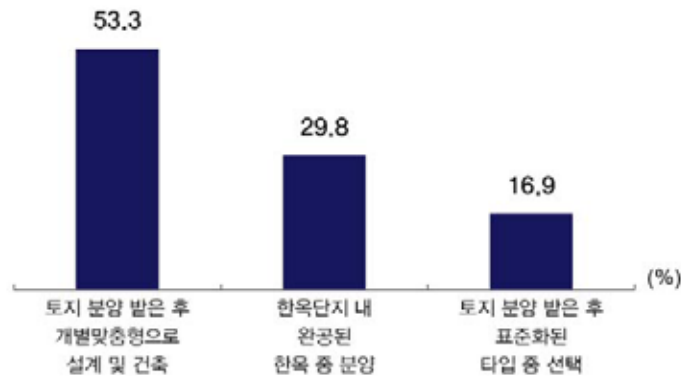
		사 례 수	주택배 치/ 향	전망/ 조망	내부 평면구 조	냉난방 시설 수준	인테리 어 /스타 일	주방, 욕실 등 현대적 설비	관리유 지 용이성	자재, 마감재 수준
전 체		550	26.9	20.2	12.9	12.5	11.1	7.6	4.9	3.8
연령별	30~45세	188	25.0	18.1 ↓	10.1 ↓	13.3	14.9	6.9 ↓	8.5	3.2
	46~55세	181	30.4	21.0 ↓	13.8 ↓	12.2	8.3	7.2 ↓	1.7	5.5
	56~65세	181	25.4	21.5 ↓	14.9 ↓	12.2	9.9	8.8 ↓	4.4	2.8
월 가구 소득별	400만원 미만	214	27.6	17.3 ↓	15.4	14.5	7.0 ↓	8.4	5.6	4.2
	400~499만원	141	27.7	22.0 ↓	10.6	8.5	12.8 ↓	10.6	4.3	3.5
	500만원 이상	194	25.8	22.2 ↓	11.3	13.4	14.4 ↓	4.6	4.6	3.6
거주 지역별	서울	70	31.4	20.0	7.1	20.0	14.3	2.9	4.3	—
	경기	70	25.7	14.3	20.0	14.3	10.0	8.6	4.3	2.9
	인천	70	31.4	34.3	4.3	4.3	22.9	—	1.4	1.4
	부산	70	44.3	22.9	10.0	8.6	7.1	2.9	1.4	2.9
	경남	70	15.7	10.0	34.3	11.4	5.7	12.9	2.9	7.1
	대구	70	20.0	11.4	18.6	10.0	17.1	11.4	2.9	8.6
	충남	70	35.7	37.1	1.4	4.3	7.1	5.7	7.1	1.4
	전북	30	16.7	20.0	6.7	6.7	3.3	36.7	10.0	—
	전남	30	—	—	6.7	53.3	3.3	—	23.3	13.3
	기타	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(단위 %)

4) 한옥의 건축요소 및 과정에 대한 수요 특성

□ 한옥단지 희망 분양형태: 거주자(수요자) 개별맞춤형 선호

한옥단지 입주희망자(N=272)에 한하여 입주 방식에 대한 조사결과(문31) ‘토지 분양 후 개별맞춤형 설계(53.3%)’를 가장 선호하였으며, ‘한옥단지 내 완공된 한옥 중 분양(29.8%)’ > ‘토지 분양받은 후 표준화된 타입 중 선택(16.9%)’ 방식과 큰 격차가 세부적으로 나타났다. 소득이 많을수록 ‘개별 맞춤형’, 연령이 높을수록, 소득이 적을수록 ‘완공된 한옥 분양형’을 선호하는 경향을 보였으며, 지역별로는 대구, 전북지역을 제외한 모든 지역에서 ‘개별 맞춤형 설계’를 가장 선호하는 것으로 조사되었다.



[그림 3-22] 한옥단지 희망 분양형태

이는 단독주택 수요자의 경우 공동주택과 비교하였을 때, 비교적 거주자의 요구가 명확한 특징이 한옥에 있어 유사하다고 할 수 있으며, 이는 선행연구의 설문조사 결과³⁴⁾와 일치한다. 이를 통해 한옥의 단가 절감뿐만 아니라 거주 만족도 또한 매우 중요한 요소로 작용하는 수요특성을 도출할 수 있다.

다시 말해 한옥거주희망자의 경우 명확한 요구조건과 이를 적극적으로 반영하고자 하는 특징을 지녔다는 결론을 도출할 수 있다. 따라서 한옥단지 분양방식에 있어 실수요자 개인의 요구조건 반영 없이 표준화된 타입의 분양방식은 부적합하며, 한옥의 경우 실수요자(실거주자) 맞춤형, 주문형 주택방식의 도입으로 나아가야하는 결론을 도출할 수 있다.

34) 이와 관련하여 LH(2011)에서는 한옥주거단지 도입 시 희망하는 주택건설 방식으로 단독주택필지 내 여러 표준화된 타입의 한옥주택을 선택하여 건축(54.5%), 블록형 단독주택필지 등에 집합적으로 공급된 한옥주거단지 분양(27%), 단독주택필지를 별도로 공급받은 후 개인적으로 한옥주택 건축(18.5%) 등을 희망한다고 응답하였다.

[표 3-36] 특성별 한옥단지 희망 분양형태

		사례수	토지 분양 받은 후 개별 맞춤형으로 설계 및 건축	한옥단지내 완공된 한옥 중 분양	토지 분양 받은 후 표준화된 타입 중 선택
전 체		272	53.3	29.8	16.9
성별	남 성	119	52.1	34.5	13.4
	여 성	153	54.2	26.1	19.6
연령별	30~45세	88	52.3	27.3	20.5
	46~55세	95	63.2	25.3	11.6
	56~65세	89	43.8	37.1	19.1
월 가구 소득별	400만원 미만	91	41.8	34.1	24.2
	400~499만원	70	58.6	30.0	11.4
	500만원 이상	111	59.5	26.1	14.4
거주 지역별	서울	49	59.2	26.5	14.3
	경기	33	57.6	18.2	24.2
	인천	44	61.4	22.7	15.9
	부산	25	56.0	36.0	8.0
	경남	43	51.2	27.9	20.9
	대구	29	41.4	44.8	13.8
	충남	35	48.6	34.3	17.1
	전북*	8	25.0	62.5	12.5
	전남*	6	50.0	16.7	33.3

* 사례수가 적어 해석 시 주의

(단위 %)

또한, 이와 관련하여 현재 한옥마을 조성사업에 있어 일반 공동주택과 동일한 선분양·공개추첨 분양 방식 절차에 따르도록 하는 ‘주택의 공급에 관한 규칙’ 등의 관련 법의 일부 개정 검토가 요구된다.

□ 한옥단지 조성사업 및 건축지원 정보 인지여부 및 인지경로

한옥단지 조성사업 및 건축지원 정보에 대한 인지여부 조사결과(문35, N=550) 전체 응답자의 20.2%만이 ‘들어 보았다’고 응답하였으며, 인지 경로로는 ‘매스미디어(70.3%)’가 가장 높게 나타났으며, 이어 ‘인터넷(18.9%)’ > ‘주변인(10.8%)’ 순으로 나타났다.

연령이 낮을수록, 월 가구소득이 적을수록 관련 정보를 들어본 경험이 없다는 응답자가 높게 나타났으며, 특히 부산·경남·충남에 거주하는 희망자의 경우 대다수가 관련 정보를 접한 경험이 없다고 응답한 비율이 높게 나타났다.

반면에 전남의 경우 관련 정보를 접한 경험이 있는 응답자가 더 높게 나타났으며,

서울경기·인천·전북에 거주하는 희망자의 경우 상대적으로 관련 정보 인지 경험자가 높게 조사되었다. 이는 전남의 행복마을조성사업, 전북의 전주한옥마을 등 거주하는 지역의 한옥 관련 지원사업 등의 정보에 노출되는 빈도에 따른 영향으로 추론할 수 있으며, 수도권 의 경우 타 지역보다 정보 노출 및 인지경로가 더욱 폭넓음을 알 수 있다.

또한, 3년 이내 이사 가능 주택유형(문7-3)으로 한옥을 선택한 응답자 결과(N=165)와 한옥마을조성사업 및 지원 관련정보 인지여부의 조사결과 비교분석을 통해 관련 정보를 알고 있는 경우 한옥으로 이사 가능성이 높아지는 결론을 도출할 수 있다. 따라서 한옥의 수요창출을 위해서는 한옥 지원사업뿐만 아니라 관련 정보의 효과적인 홍보정책 마련이 함께 이루어져야 함을 알 수 있다.

관련정보 인지경로에 있어서는 56~65세의 고연령층 집단의 경우 매스미디어나 주변인을 통한 습득이 상대적으로 높게 나타나며, 젊은 연령집단의 경우 인터넷을 통한 정보 인지가 상대적으로 높은 특징이 나타났다.

[표 3-37] 3년 이내 한옥으로 이사 가능성과 한옥 관련 정보 인지여부 비교

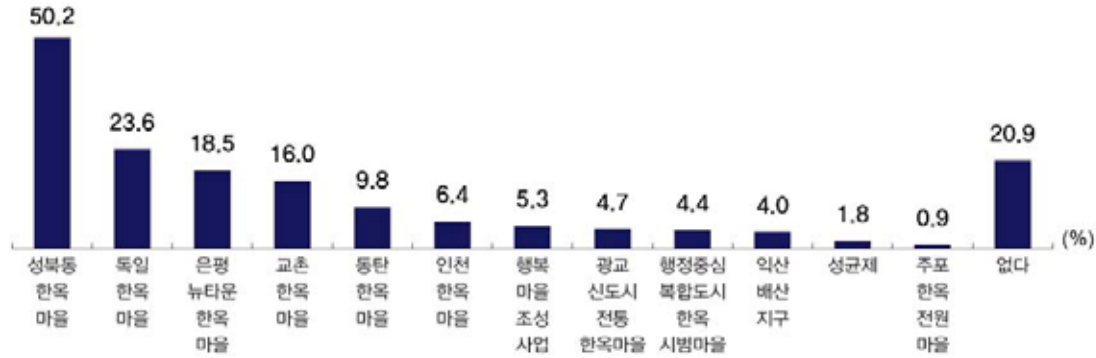
		사례수	한옥지원 관련정보		3년 이내 이사 가능 주택으로 한옥응답
			인지	비인지	
전 체		550	20.2	79.8	30.0
연령별	30~45세	188	16.5 ↓	83.5	21.8 ↓
	46~55세	181	21.0	79.0	28.2
	56~65세	181	23.2 ↓	76.8	40.3 ↓
월 가구 소득별	400만원 미만	214	15.9 ↓	84.1	28.0 ↓
	400~499만원	141	19.9	80.1	24.8
	500만원 이상	194	25.3 ↓	74.7	36.1 ↓
거주 지역별	서울	70	32.9	67.1	32.9
	경기	70	28.6	71.4	14.3
	인천	70	30.0	70.0	57.1
	부산	70	2.9	97.1	15.7
	경남	70	2.9	97.1	5.7
	대구	70	15.7	84.3	27.1
	충남	70	8.6	91.4	40.0
	전북	30	30.0	70.0	60.0
	전남	30	56.7	43.3	40.0

(단위 %)

□ 거주지역 인근의 한옥마을조성사업에 대한 정보 인지가 높음

한옥마을조성사업에 대한 정보인지 여부 조사결과(문37) 전체 응답자(N=550) 중

79.1%가 한옥마을에 대해 알고 있는 것으로 조사되었으며, 한옥마을 중 ‘성북동 한옥마을(50.2%)’을 가장 많이 알고 있으며, 이어 ‘독일 한옥마을(23.6%)’ > ‘은평 뉴타운 한옥마을(18.5%)’ > ‘교촌한옥마을(16%)’ 등의 순으로 인지하는 결과가 나타났다.



[그림 3-23] 한옥 거주 희망자의 한옥마을조성사업에 대한 인지요부

또한, 전반적으로 응답자가 거주하는 지역 인근의 한옥마을에 대한 인지가 상대적으로 높게 나타난 특징이 있다. ‘성북동한옥마을’의 경우 서울·경기·인천을 비롯한 부산·충남, ‘은평뉴타운 한옥마을’의 경우 서울·경기·인천, ‘인천한옥마을’의 경우 인천, ‘행복마을조성사업’의 경우 전남, ‘익산배산지구’의 경우 전북에 거주하는 응답자들이 상대적으로 더 많이 들어본 것으로 조사되었다.

[표 3-38] 거주지역별 한옥마을조성사업에 대한 인지요부

			사 례 수	성북동 한옥 마을	독일 한옥 마을	은평 뉴타운 한옥 마을	교촌 한옥 마을	동탄 한옥 마을	인천 한옥 마을	행복 마을 조성 사업	광교 신도시 전통 한옥 마을	행정중 심 복합도 시 한옥 시범마 을	익산 배산 지구	성균제	주포 한옥 전원 마을	없다
전 체			550	50.2	23.6	18.5	16.0	9.8	6.4	5.3	4.7	4.4	4.0	1.8	0.9	20.9
거주 지역별	서울	70	72.9	15.7	34.3	18.6	17.1	－	1.4	2.9	1.4	1.4	4.3	1.4	14.3	
		70	57.1	37.1	28.6	28.6	12.9	1.4	－	5.7	5.7	1.4	1.4	－	7.1	
	경기	70	50.0	11.4	28.6	4.3	11.4	37.1	10.0	20.0	10.0	2.9	－	5.7	－	
		70	80.0	38.6	8.6	42.9	12.9	7.1	5.7	4.3	4.3	2.9	5.7	－	1.4	
	인천	70	14.3	17.1	10.0	12.9	1.4	2.9	－	－	5.7	2.9	1.4	－	50.0	
		70	30.0	18.6	17.1	10.0	10.0	1.4	4.3	－	1.4	2.9	1.4	－	37.1	
	부산	70	72.9	35.7	11.4	7.1	7.1	－	4.3	4.3	5.7	1.4	－	－	14.3	
		30	30.0	13.3	16.7	3.3	10.0	－	－	－	－	36.7	－	－	36.7	
	충남	30	10.0	13.3	－	－	－	－	36.7	－	－	－	－	－	56.7	

(단위 %)

□ 동호인마을 인지여부 및 이용의향

동호인마을에 대한 인지여부 조사결과(문38, N=550) 전체의 40.2%가 들어보거나 알고 있다고 응답하였으며, 54.5%가 기회가 된다면 활용할 의향이 있다고 응답하였다.

상대적으로 46~55세 연령집단(47%), 월 가구소득이 높을수록, 경기도에 거주하는 희망자들(64.3%)에게 인지율이 높게 나타났으며, 연령이 낮을수록, 소득이 높을수록, 서울(77.1%)·경기(60%)·인천(88.6%)·부산지역(62.9%)에 거주하는 희망자들에게 상대적으로 동호인마을 활용의향이 높게 나타났다. 또한, 상대적으로 인지율이 높은 응답계층에서 활용의향이 높게 나타난 특징이 있다.

[표 3-39] 특성별 동호인마을 인지여부 및 활용의향

		사례수	인지	비인지	기회가 된다면 활용하고 싶다	별다른 관심 없다
전 체		550	40.2	59.8	54.5	45.5
성별	남 성	275	39.6	60.4	54.5	45.5
	여 성	275	40.7	59.3	54.5	45.5
연령별	30~45세	188	34.0	66.0	59.0	41.0
	46~55세	181	47.0	53.0	55.2	44.8
	56~65세	181	39.8	60.2	49.2	50.8
월 가구 소득별	400만원 미만	214	32.7	67.3	44.9	55.1
	400~499만원	141	36.9	63.1	52.5	47.5
	500만원 이상	194	51.0	49.0	67.0	33.0
거주 지역별	서울	70	50.0	50.0	77.1	22.9
	경기	70	64.3	35.7	60.0	40.0
	인천	70	58.6	41.4	88.6	11.4
	부산	70	28.6	71.4	62.9	37.1
	경남	70	11.4	88.6	47.1	52.9
	대구	70	28.6	71.4	32.9	67.1
	충남	70	57.1	42.9	42.9	57.1
	전북	30	40.0	60.0	36.7	63.3
	전남	30	-	100.0	3.3	96.7

(단위 %)

□ 한옥 구매 관련 금융상품 인식

한옥 구매 관련 금융상품(문 40, N=550)에 대해서는 전체의 50.0%가 ‘좋은 상품이나 한옥구매에 영향을 크게 주지 않을 것’이라고 응답하였으며, 이어 ‘좋은 상품이며, 한

옥구매에 영향을 크게 줄 것(33.5%) > ‘크게 필요한 상품이라 생각하지 않음(16.5%)’ 순으로 조사되었다. 이를 통해 현시점에서 한옥 거주 희망자의 경우 관련 금융상품의 필요성 및 활용의향에 있어 수요가 높지 않음을 알 수 있다.

특히 연령이 높을수록 금융상품에 대한 수요가 낮은 것으로 나타나며, 월 가구소득 정도와 금융상품에 대한 수요는 상관관계가 없는 것으로 나타났다. 특이점으로 다른 지역과 달리 전남지역에서는 ‘좋은 상품으로 한옥구매에 영향을 크게 줄 것’이라는 응답이 53.3%로 가장 높게 조사된 점에 주목할 수 있으며, 이는 현재 전남에서 진행 중에 있는 행복마을조성사업과 관련한 금융 지원 정책에 대한 정보습득의 영향으로 추론할 수 있다.

[표 3-40] 특성별 한옥 구매 관련 금융상품 인식

		사례수	좋은 상품이라 생각되나, 본인의 한옥구매 및 분양에 있어 영향을 크게 주지는 않을 것으로 생각한다.	좋은 상품이라 생각되며, 본인의 한옥구매 및 분양에 있어 영향을 크게 줄 것으로 생각한다.	크게 필요한 상품이라 생각하지 않는다.
전 체		550	50.0	33.5	16.5
성별	남 성	275	48.7	34.2	17.1
	여 성	275	51.3	32.7	16.0
연령별	30~45세	188	53.2	33.0	13.8
	46~55세	181	53.6	32.0	14.4
	56~65세	181	43.1	35.4	21.5
월 가구 소득별	400만원 미만	214	49.1	32.7	18.2
	400~499만원	141	48.2	36.2	15.6
	500만원 이상	194	52.6	32.0	15.5
거주 지역별	서 울	70	37.1	45.7	17.1
	경 기	70	52.9	24.3	22.9
	인 천	70	62.9	32.9	4.3
	부 산	70	38.6	44.3	17.1
	경 남	70	55.7	32.9	11.4
	대 구	70	38.6	35.7	25.7
	충 남	70	64.3	15.7	20.0
	전 북	30	60.0	20.0	20.0
	전 남	30	40.0	53.3	6.7

(단위 %)

3. 한옥의 실거주층 특성

1) 조사개요

□ 조사 방법 및 범위

한옥의 실거주층에 대한 심도 깊은 분석을 위해 표적집단조사(focus group)방법을 취하였으며, 그 대상으로는 최근 신규 조성된 한옥마을 내 분양자 중 모집단을 추출하고, 개인 심층면담을 실시하였다.

한옥마을 선정의 경우 조사시점에서 가장 활발하게 진행되고 있는 신규 한옥마을 조성사업지를 중심으로 면담가구를 선정하였다.³⁵⁾ 특히, 현재 토지(필지)분양 및 기반시설 공사가 완료되고, 계획된 전체 규모 중 절반 이상의 한옥이 완공되었거나 건축 중으로 입주자가 가장 많은 지역을 심층면담 대상지로 포함하였다.

[표 3-41] 신규 한옥마을 조성사업 현황

(2012년 기준)

구분	사업명 / 마을명	지역	마을 부지면적(㎡)	한옥 수	현황	추진 주체 (시행주체)
서울	성북동 한옥마을	성북구 성북2동 성북 제2주택재개발 정비구역	20,000	50여 가구	추진중	서울시 (SH공사)
	은평뉴타운 한옥마을	은평뉴타운 3-2지구 내	30,000	100여 가구	토지 분양중	서울시 (SH공사)
경기 / 인천	전통한옥마을 (성균제)	이천시 백사면 내촌리	250,000	300가구	추진중	이천시 (민간업체)
	광고신도시 전통한옥마을	수원시	58,878	100여 가구	보류	수원시 (경기도시공사)
	동탄한옥마을	화성시	139,838	300가구	추진중	화성시 (LH공사)
	인천 한옥마을	송도국제도시 센트럴파크 내	31,000	연면적 6만 7000㎡	추진중	인천광역시 (민간업체)
전남	행복마을 조성 사업 (신규단지 조성형)	나주시 노안면 금안지구	29,940	33가구	기반시설완료, 인허가중: 13 완료동수: 2, 건축중 : 18	전라남도

35) 조사 시점에서 서울, 경기·인천, 전북, 충북, 경북 지역에서 추진 중인 한옥마을 조성사업은 계획 및 검토 중에 있는 반면, 전라남도에서 시행하고 있는 행복마을조성사업 중 신규한옥마을사업은 활발하게 진행되고 있다.

구분	사업명 / 마을명	지역	마을 부지 면적(㎡)	한옥 수	현황	추진 주체 (시행주체)
전남	행복마을 조성 사업 (신규단지 조성형)	나주시 다시면 신광지구	20,074	30가구	기반시설완료, 완료동수: 25, 건축중: 5	전라남도
		담양군 창평면 유천지구	29,755	31가구	기반시설완료, 인허가중: 13 완료동수: 12, 건축중: 6	
		함평군 해보면 금덕지구	23,979	22가구	기반시설완료, 미분양: 12	
		무안군 삼향면 예뜨랑지구	64,198	32가구	기반시설완료, 인허가중: 4	
		신안군 증도면 방축지구	27,697	31가구	기반시설 공사중(30%)	
		광양시 옥곡면 묵백지구	28,907	22가구	일반전원 마을로 변경 중	
		화순군 동면 대포지구	21,854	20가구	취소 됨	
		강진군 성전면 월남지구	42,030	30가구	기반시설완료, 인허가중: 8 완료동수: 12, 건축중: 10	
		장흥군 안양면 수문지구	20,260	22가구	기반시설 공사중(60%), 미분양: 4	
		진도군 임회면 남동지구	60,641	54가구	기반시설 공사중(35%)	
		장성군 황룡마을	126,398	110가구	토지 분양중	전라남도 (전남개발공사)
전북	익산배산지구	익산시 배산 택지개발사업지구 내	4,771	19가구	추진중	익산시 (LH공사)
충북	행정중심복합도 시 한옥시범마을	세종시	21,625	50~60 여 가구	추진중	세종시 (LH공사)

위의 기준에 근거하여 전라남도 행복마을사업 중 나주시 노안면 금안지구(1가구) 및 담양군 창평면 유천지구(2가구), 강진군 창평면 월남지구(4가구)를 선정하고, 2012년 9월 10일~11일에 걸쳐 최근 입주자 심층면담을 진행하여 총 7가구의 의견을 취합하였다. 조사 방식으로는 공통의 질문에 대한 심층면담 시행 후 객관적 통계 추출을 위한 설문조사를 병행하였다.



[그림 3-24] 강진군 월남지구 한옥마을 전경과 입주민 심층인터뷰 모습



[그림 3-25] 담양군 유천지구 한옥마을 전경과 입주민 심층인터뷰 모습



[그림 3-26] 나주시 금안지구 한옥마을 전경과 입주민 심층인터뷰 모습

□ 조사항목 및 내용

조사내용으로는 개인 및 가구관련 일반정보, 한옥으로의 입주계기 및 결정적 요인, 한옥 건축과정 및 소요기간, 한옥 입주 및 건축과정에서의 문제점과 향후 개선 요구사항 등으로 구성된 질문지를 바탕으로 심층면담을 실시하였고, 총 44개의 문항으로 구성된 설문조사를 병행하였다. 구체적인 심층면담 질문내용 및 설문지는 [부록2. 최근입주자 대상 심층면담조사]에 포함하였다.

[표 3-42] 한옥 실거주자 대상 심층면담 조사항목

심층면담 조사 항목		질문 수 (선택 질문 포함)
응답자의 일반정보 및 선정질문		5
한옥 분양 관련 일반사항	<ul style="list-style-type: none"> • 건축 기간 및 소요 비용 • 과거 거주주택의 유형 및 면적 및 가격 • 기존 보유 주택 처리방안 및 한옥 구매 비용 마련 과정 	14
한옥에 대한 경험 및 선호도	<ul style="list-style-type: none"> • 한옥을 분양받기 이전에 선호도 • 한옥에 대한 경험 종류 • 한옥 거주시 장점 및 단점 	4
한옥에 대한 수요 특성	<ul style="list-style-type: none"> • 한옥 거주하기까지의 의사결정 과정 및 주요 요인 • 한옥 거주시 가장 우려되었던 요인 및 해결 과정 • 한옥 거주지역 결정시 고려요인 • 한옥 구매 결정시 고려요인 	7
한옥 단지 및 분양박식에 대한 수요특성	<ul style="list-style-type: none"> • 한옥단지 분양 이유 • 분양 방식 및 분양과정 중의 문제점 • 건축 과정에 대한 견해 및 문제점 • 현재 단지의 규모 및 단지 내 희망 편의시설에 대한 만족도 	14
한옥단지조성사업 및 건축지원에 대한 정보	<ul style="list-style-type: none"> • 한옥단지 조성 및 건축 지원금 관련 정보 인지경로 • 현재의 금융상품에 대한 평가 	5
응답자의 인구사회학적 특성(가족 구성 및 평균소득 정도 등)		7
합계		56

2) 실거주자의 일반적 특성

□ 대다수는 50~60대 이상의 정년퇴직자, 일부는 미취학 자녀를 둔 젊은 부부

한옥 실거주자의 가구주 및 가구주 부인의 연령분포에 대한 조사결과 면담가구(N=7) 중 30대 2명, 50~60대 3명, 70대 이상 2명으로 조사되었으며, 가구구성원에 있어 미취학 자녀를 둔 부부와 그의 부모 등 3대가 함께 거주하는 4~5인으로 구성된 가구, 자녀의 학업 및 취업, 결혼 등으로 부부만 거주하는 가구로 구성된 것으로 나타났다. 경제활동 종사분야의 경우 대다수가 한옥 및 건설과는 무관한 사무직 종사자이며, 경제활동을 하는 경우 광주시 등 주변 인근의 도심으로 출퇴근하는 경우가 대다수인 것으로 조사되었다.

□ 자가주택 소유자로 매매를 통한 한옥 입주비용 마련

면담가구(N=7) 중 6가구가 한옥으로 입주 이전에 자가소유의 주택에 5년 이상 거주하였던 것으로 조사되었으며, 대체로 기존 주택을 매매하여 한옥 입주 자금을 마련했다고 응답하였다. 과거 거주주택 유형으로는 아파트, 상가주택, 한옥, 다세대·다가구주택 등 다양하게 분포하는 것으로 나타났다.

□ 한옥에 대한 경험과 긍정적 인식이 한옥 분양에 있어 매우 중요한 요인으로 작용함

평소 한옥에 대한 선호도 조사 결과 6명 긍정적이었다고 답하였으며, 면담가구(N=7) 중 과거 한옥 거주자가 3명이고, 전원 모두 한옥호텔 및 민박 등의 숙박체험, 한옥마을 방문 등의 경험이 있다고 응답하였다. 특히 과거 한옥거주 경험자의 경우 한옥에 대한 향수와 긍정적 이미지가 한옥으로 입주하는데 결정적 영향을 끼쳤다고 응답하였다.

□ 한옥단지조성 및 분양, 한옥건축지원금에 대한 정보는 대다수가 주변인을 통해 습득함

한옥단지조성사업 및 필지분양, 한옥건축 지원금 등에 대한 정보 습득 경로에 대한 조사결과 6명이 이웃이나 친인척 등 주변인을 통하였다고 응답하였으며, 면담가구 중 한 가구는 과거 한옥에 거주했던 향수로 인해 한옥에 대한 관심이 지속적으로 있던 중 COEX에서 열렸던 한옥박람회를 통해 한옥마을 분양과 관련한 정보를 습득하였다고 응답하였다. 이를 통해 한옥에 대한 직접적인 경험 및 긍정적 인식과 함께 간접적인 정보 노출 등 또한 실제 한옥으로 입주하는데 있어 큰 영향을 미친다는 결론을 도출할 수 있다.

3) 한옥의 주택유형 및 입지조건에 대한 실거주자 특성

□ 대지면적 462~660㎡(140~200평), 택지가격 평당 20~25만원, 건물면적 99~125㎡(30~38평), 건축비 1억5천~2억, 방 3개·화장실 2개의 단층구조

각 마을의 토지 분양가격에 있어 평당 약 십여 만원 정도 편차가 존재할 뿐만 아니라 동일한 마을 내에서도 주변 경관 및 조망권에 따라 대지가격이 평당 5만원 정도의 차이가 존재하는 것으로 조사되었다. 건축비의 경우 자재 사용 및 평면 유형에 따라 동일한 마을 내 동일 건물 면적을 신축하는데 있어 평당 450만원부터 600만원까지의 편차가 나타나며, 총 비용은 5천만원 정도의 차이가 존재하는 것으로 조사되었다.

[표 3-43] 전라남도 신규 한옥마을 조성사업의 마을별 평균 분양가격 (2012년 기준)

위치	담양군 유천지구	강진군 월남지구	나주시 금안지구
평균 분양가격(평당/원)	115,000	233,000	240,000

면담가구 중 6채가 단층의 방 3개, 화장실 2개의 비슷한 평면으로 구성되어있으며, 이는 전라남도에서 한옥건축지원금을 보조받을 경우 반드시 게스트룸(방 1개, 화장실 1개)을 포함해야하는 규정의 영향으로 조사되었다.

□ 가격의 책정에 있어 구체적인 산출 기준이 미비하며, 업체마다 상이함

한옥을 건축하는 경우 개인이 여러 업체의 견적과 건축경험을 비교하여 적합한 업체를 선정하고, 비용 책정에 있어서는 구체적인 기준은 없으며, 업체가 산출한 공사비를 기준으로 건축주와의 논의를 통해 비용을 조정하는 것으로 조사되었다. 이를 통해 수요자 입장에서 건축 비용의 투명성에 대한 문제점을 찾을 수 있었으나, 한옥의 경우 각 가구마다 요구하는 사항이 매우 다양하며 이에 따른 비용 차이가 크기 때문에 일률적인 기준을 적용하는데 한계가 존재한다. 따라서 새로운 기준 마련을 위한 대안 모색이 요구된다.

□ 거주지역 결정에 있어 자연경관 및 환경의 쾌적함을 우선적으로 고려함

대다수가 현재 입주한 한옥마을을 결정하는데 있어 주변의 자연경관과 환경의 쾌적함을 가장 우선하였으며, 다음으로 기존 주거지와 가까운 곳을 고려하였다고 응답하였다.

□ 주민 커뮤니티 및 기반시설 구축이 용이함을 이유로 단지형 한옥에 입주

전남행복마을조성사업의 경우 대체로 30~33가구로 구성되었으며, 단지규모에 대한 만족도 조사결과 대다수가 적정하다고 응답하였다. 또한, 개별적인 토지 매입 후 한옥 건축이 아닌 한옥마을을 선택한 이유로 개인별로 짓는 것보다 대단위 건축에 따른 도로 및 전력 등의 기반시설 구축이 용이하고 공동의 건축에 따른 단가 절감, 주민 커뮤니티의 장점에 의한 것으로 조사되었다.

□ 대다수가 노후주택으로 향후 자녀 증여를 계획하며, 매매에는 관심이 없음

면담가구 전원이 일상생활을 위한 거주용도로 사용하는 것으로 조사되었으며, 특히 대다수의 가구주가 50대 이상으로 노후를 위한 주택으로 한옥을 지은 것으로 조사되었다. 또한, 향후 처분 문제에 있어 자녀에게 증여할 계획으로 매매에는 관심이 없으며, 오히려 자녀들이 매매하지 않고 유지하기를 바라는 것으로 나타났다. 이를 통해 실거주자의 경우 별장과 같은 세컨드하우스 또는 부동산으로서의 가치보다는 주거공간으로서 한옥을 인식하고 있다는 결론을 도출할 수 있다.

4) 한옥의 건축요소 및 과정에 대한 실거주자 특성

□ 실제 한옥으로 입주의사 결정에 있어 주택비용 부담은 크게 영향을 주지 않음

한옥으로 입주의사 결정 이전에 가장 우려하였던 점에 대한 설문 결과 유지·보수·관리의 어려움과 겨울철 추위문제를 선택하였고, 일부 면담가구는 보안문제를 선택하였다.

반면, 선택지 중 고가의 주택비용 부담에 대한 응답은 없었으며, 이를 통해 일반적으로 비교적 고가라고 인식되어있는 한옥의 건축비용이 실제 한옥으로의 입주결정과정에 있어 큰 영향을 주지 않는다는 결론을 도출할 수 있다. 다시 말해 경제적으로 여유가 있는 중산층이 실제 한옥으로의 입주자가 된다는 특징을 도출할 수 있다.

□ 비용보다는 전망 및 조망, 한옥의 품격 등의 품질을 우선함

한옥을 짓는데 있어 가장 중요하게 고려한 부분에 대한 조사결과 한옥의 품격(자재 및 부재 품질 등)을 가장 우선적으로 고려하였으며, 다음으로 건물의 규모(면적)를 고려하였다고 응답하였다. 반면 선택지 중 구매 비용을 고려하였다는 면담가구는 없는 것으로 조사되었다. 또한, 한옥의 설계(디자인)에 있어 가장 중요하게 고려한 부분에 대한 조사결과 전망 및 조망과 한옥의 배치 및 향을 거의 대등하게 선택하였고, 다음으로 내부 인테리어를 고려한 것으로 조사되었다.

실제로 면담가구 중 앞·뒤 가구의 배치로 인해 답답하게 가로막힌 경관이 형성되는 문제가 발생하자 마당의 활용 측면에 있어 효율성이 떨어짐에도 불구하고, 틀어서 배치한 사례를 찾을 수 있었다. 따라서 한옥마을 조성에 있어 단지계획 차원에서 접근하여 각 한옥의 경관 및 향을 고려하여 필지를 구획할 수 있는 정책 개선이 요구된다.

□ 경제적 지원제도가 한옥 입주에 있어 매우 결정적·효과적으로 영향을 줌

한옥에 입주하는 총 비용에 대한 조사결과 평균적으로 한 가구 당 약 1억9천~2억 5천정도 소요된 것으로 나타났으며, 지원금 4천만원(전라남도 2천만원, 각 해당 시군 2천만원), 저리융자금 3천만원(연이율 2%, 3년 거차·7년 상환)의 지원금과 기존 주택 처리를 통해 비용을 마련한 것으로 나타났다. 지원금 제도에 대하여 면담가구 모두 매우 만족하는 것으로 조사되었다.

특히 면담가구 중 3가구는 경제적 지원이 한옥을 짓는데 큰 영향을 끼쳤다고 응답하였으며, 한 가구는 개별적으로 토지를 구입하여 한옥을 신축하고자 계획하였으나, 기반시설 구축 및 지원금 제도의 장점으로 단지형 한옥에 입주하게 되었다고 응답하였다.

□ 필지 분양 후 개인의 의사를 반영하여 한옥 건축

한옥 건축방식에 대한 조사결과 업체에서 제공하는 표준평면을 기준으로 입주자가 원하는 공간 및 요소 등의 요구사항을 반영하여 설계하였으며, 설계 및 시공업체 선택은 각 업체의 한옥건축 경험 및 실적에 대한 비교를 통하였으며, 특히 마을과 가까운 거리에 위치한 업체를 우선한 것으로 조사되었다. 또한, 면담가구 중 일부는 한옥에 대한 정보가 부족하여 비교적 한옥에 대해 잘 아는 입주자의 결정에 따라 업체를 선택한 것으로 조사되었다.

□ 한옥 거주에 대해 매우 만족함

한옥 거주에 있어 대다수가 만족하는 것으로 조사되었으며, 특히 건강과 관련하여 매우 만족하는 것으로 나타났다. 정원 및 텃밭, 한옥 주변 가꾸기 등의 건강한 전원생활로 인해 당뇨 등의 질병이 좋아졌으며, 노부부로만 구성된 가구의 경우 자녀 출가 후 적절했던 삶에서 주민들과의 돈독한 관계를 통해 활력 있게 변화된 점에서 만족하는 것으로 조사되었다. 면담가구 중 일부는 생각했던 것보다 유지관리를 위해 손이 많이 가는 것을 한옥의 단점으로 지적하였으나, 대다수에서 집을 가꾸고 고치면서 오히려 활동하게 되고, 활력 있는 삶이 되었다는 긍정적으로 평가하였다.

□ 단지 내 편의시설에 있어 의료기관을 희망함

단지 내 희망하는 편의시설에 대한 조사결과 면담가구 전원이 의료기관을 가장 희망하는 것으로 나타났다. 이는 입주자의 주 연령계층이 50대 이상의 노년층과 30대의 미취학 자녀를 둔 가구로 구성된 특징이 반영된 결과로 도출할 수 있다. 그 밖에도 건강을 위한 운동기구 또는 휘트니스센터, 소일거리 삼아 전원생활을 즐길 수 있는 텃밭 등이 조성되기를 희망하는 것으로 조사되었다.

반면 도심과의 거리가 차로 약 10~20분 정도 떨어진 면담 마을의 특성 상 은행 및

상점 등의 생활편의시설, 자녀를 위한 학교 및 학원, 독서실 등의 교육관련 시설에 대한 답변은 나오지 않았다. 하지만 이는 면담 대상에 있어 전원마을의 특성과 입주자 구성원의 특성이 반영된 경우로 모든 한옥마을에 일반화하기에는 한계가 존재하며, 다만 한옥마을에 있어서도 입주자 구성원의 특성이 단지 내 편의시설 요구도와 밀접한 관계를 맺고 있다는 결론을 도출할 수 있다. 따라서 한옥마을 조성 시 입주가구 특성 및 요구에 따른 단지 내 편의시설 계획이 요구되며, 이를 위한 활발한 소통과정이 요구된다는 결론을 도출할 수 있다.

□ 한옥 관련 정보를 쉽게 얻을 수 있는 창구가 만들어지기를 희망함

면담가구 중 일부는 한옥에 대한 이해도가 부족하여 건축 시 많은 어려움을 겪은 것으로 조사되었다. 특히 건축 비용 절감만을 목표로 업체와 논의하여 진행하였으나, 실제로 겨울철 추위 등의 문제가 발생하였고, 추가적으로 큰 비용을 들여 수리하는 등의 과정을 겪은 것으로 조사되었다.

또한, 한옥 건축에 대한 전반의 이해 부족에 따른 혼란, 설계 및 시공기간·비용 등에 있어 각 업체마다의 상이한 기준 및 정보 등으로 인한 어려움을 느꼈으며, 한옥 설계 및 시공업체 선택에 있어 많은 어려움을 겪은 것으로 조사되었다. 따라서 관련 정보를 쉽게 접하고, 전문가의 도움을 얻을 수 있는 창구가 마련될 필요가 있다는 의견이 있었다.

□ 업체 지정제도에 있어 많은 문제점이 발생하며, 개선되어야 한다고 생각함

면담가구가 속한 전라남도에 국한된 지원제도에 대한 만족도 조사결과 앞서 조사한 바와 같이 지원금에 대한 만족도는 매우 높은 것으로 나타났으나, 지원에 따른 사업 진행 방식에 있어서는 개선사항을 발견할 수 있었다. 전라남도는 지원금을 통해 한옥을 신축하는 경우 전라남도청에서 지정한 업체 중 마을 별로 1개 업체를 지정하여 건축하도록 권고하고 있으며, 설계도면을 기준으로 준공 승인을 결정하는 것으로 조사되었다. 이로 인해 업체들이 사업권을 획득하는데 급급하고, 실제 진행함에 있어서는 부실시공이 나타난 사례가 많은 것으로 조사되었으며, 이러한 문제가 발생하는 경우 입주자가 고스란히 떠안게 되는 것으로 나타났다.

따라서 시공 후 준공 승인 과정에서 분양자 대상 만족도 조사 및 불만사항을 접수하

여 그 중 적정기준 이상 반영·수정되었을 때 나머지 금액을 지급하거나, 3번 경고 시 한옥 마을사업 참여 기회를 박탈하는 등의 업체의 자금 순환을 통한 사업성 확보와 분양자 보호의 측면을 모두 고려한 구체적인 기준 마련이 시급하다.

□ 비슷한 평면구조와 자재사용으로 획일화된 경관 형성의 문제점 발생

심층면담 대상의 7가구 모두 전통한옥의 대청마루가 생략되어 거실로 대체되고, 화장실 및 주방 등이 현대적 공간으로 구성되는 등 내부구조는 현대적 평면구조를 채택하였으며, 1가구만이 누마루가 있는 것으로 조사되었다.

또한, 조사시점에서 완공 및 건축 중인 한옥을 기준으로 살펴본 결과, 대체로 ㄱ자형 한옥을 선호하는 것으로 조사되었으며, 몇몇 가구에서 一자형 한옥을 발견할 수 있었다. 반면, ㄷ자형 한옥의 경우 월남지구에 위치한 한 가구에서만 나타났다.

평면 구조의 경우 규모 및 건축비용 등의 요인에 따른 것으로 추론할 수 있으나, 이 뿐 아니라 입주자 대부분이 한옥의 공간구성에 대한 전반적인 이해가 부족하고, 마을단위의 경관에 대한 고려 없이 단지계획 상의 문제점, 한 업체에서 시공하도록 권고하는 정책에 따른 한계점 등으로 인하여 비슷한 구조와 자재를 활용함으로써 획일적인 경관이 형성되는 단점이 발생하고 있다.

[표 3-44] 전라남도 신규 한옥마을 조성사업의 평면형태 현황

(2012년 10월 기준)

위치	마을 부지 면적(㎡)	공사 현황	평면형태
강진군 성전면 월남지구	42,030	기반시설완료, 인허가중 : 7 완료동수 : 21, 건축중 : 2	一자형 : 4 ㄱ자형 : 18 ㄷ자형 : 1
담양군 창평면 유천지구	29,755	기반시설완료, 인허가중 : 15 완료동수 : 14, 건축중 : 2	一자형 : 2 ㄱ자형 : 12
나주시 노안면 금안지구	29,940	기반시설완료, 인허가중 : 13 완료동수 : 2, 건축중 : 18	一자형 : 5 ㄱ자형 : 13

또한, 전체 마을 경관에 대한 고려 없이 각기 다른 재료와 디자인의 담장 및 대문 등이 난립되는 등의 문제가 발생하고 있다. 이는 현재 관련 조례에서 개별 한옥의 설계 및 시공에 대한 규정사항만을 다루고 있을 뿐 담장 및 대문 등의 경관시설물에 대한 구체적인 규정사항의 부재에서 기인한 것으로 추론 가능하며, 향후 마을 조성 시 전체 경관시설물에 대한 구체적인 정책 마련이 요구된다. 또한, 경우에 따라 한 가구에서 명의를 대

여하여 두 개의 필지를 분양받아 필지를 합쳐 대형 한옥을 짓거나, 일부를 텃밭으로 활용하는 등의 문제점이 발생하고 있다. 따라서 정부의 지원금을 받아 신축하는 만큼 정확한 가이드라인 마련을 통한 정책의 고도화 작업과 엄격한 관리가 요구된다.

[표 3-45] 담양군 유천지구 한옥마을 조성 현황

(2012년 10월 기준)



구분	평면형태	기타시설	비고
1	ㄱ자형	현대식 대문, 돌담	2개의 필지를 연결하여 사용
1-1	ㄱ자형	현대식 대문	
2	ㄱ자형	벽돌담장	-
3	ㄱ자형	철재담장(일부)	-
4	ㄱ자형	문간채, 벽돌담장 (일부 시멘트담장)	-
5	ㄱ자형	문간채	-
6	ㄱ자형	문간채	-
7	ㄱ자형	토담	공사 중
8	-자형 복층	태양열집열판	공사 중
9	ㄱ자형	창고(벽돌마감), 벽돌담장(일부철재)	-
10	ㄱ자형	정자, 주차장	-
11	ㄱ자형	사랑채, 주차장, 현대식 정문	-
12	ㄱ자형	문간채, 벽돌담장(타일마감)	-
13	-자형 복층	벽돌담장(타일마감)	-
14	ㄱ자형	벽돌담장	3개의 필지를 연결하여 사용
14-1	ㄱ자형	정자, 태양열집열판, 벽돌담장(일부토담)	
14-2	-	텃밭 및 마당	

[표 3-46] 강진군 월남지구 한옥마을 조성 현황

(2012년 10월 기준)



구분	평면형태	기타시설	비고
1	-자형	-	공사 중
2	-자형	일부 토담	-
3	ㄱ자형	벽돌 담장	-
4	ㄱ자형	-	-
5	ㄱ자형	-	공사 중
6	ㄷ자형	정자	-
7	ㄱ자형	누마루	-
8	ㄱ자형	-	-
9	-자형	텃밭	-
10	ㄱ자형	-	-
11	ㄱ자형	-	-
12	ㄱ자형	-	-
13	ㄱ자형	정자, 토담	-
14	ㄱ자형	누마루, 돌담	-
15	ㄱ자형	-	-
16	-자형	-	-
17	ㄱ자형	-	-
18	ㄱ자형	일부 토담	-
19	ㄱ자형	일부 토담	-
20	ㄱ자형	일부 토담	-
21	ㄱ자형	일부 토담	-
22	ㄱ자형	일부 토담	-
23	-자형	일부 토담	-

□ 한옥에 살고자 하는 사람들이 쉽게 접할 수 있는 한옥 관련 교육프로그램 개발이 필요함

대체로 입주자 주도형의 경우 추진위원회를 중심으로 입주 전 주민들끼리 한옥마을을 여러 곳 답사하고 있으며, 일부는 개개인의 관심도에 따라 답사한 것으로 조사되었다. 이로 인해 이미 조성된 몇 안 되는 한옥마을의 경우 답사로 인해 외부인에 수시로 노출되는 등 불편을 초래하고 있다고 하였다. 이에 대해 실거주자들은 마을 투어와 같이 접수를 받고 진행하도록 해주는 대안 마련에 대해 긍정적으로 답하였다.

따라서 분양 후 한옥건축 전 단계에서 지역 전문가들의 투입 및 산학협력에 기초한 한옥마을 사례에 대한 분석 및 벤치마킹, 입주민들끼리 토론회 등을 통해 발전할 수 있는 기회를 마련하는 등의 물리적 지원금 뿐 아니라 실제 신축하고 마을을 만드는 과정에 전문가와 주민이 참여하여 함께 할 수 있는 방안 마련에 대한 고민이 요구된다.

4. 한옥의 수요 특성 및 수요창출을 위한 기본방향

1) 한옥의 수요 특성

구분	잠재적 수요층 특성	실거주층 특성	한옥의 수요특성
일반 정보	<ul style="list-style-type: none"> 대다수가 자영업 및 사무직 종사자 	<ul style="list-style-type: none"> 대다수가 한옥 및 건설업과는 무관한 사무직 종사자 	<ul style="list-style-type: none"> 자영업 및 사무직에 종사하는 월 가구소득 400만원 이상의 중산층으로, 현재 아파트를 포함한 다양한 주택유형을 자가로 소유, 거주함 대다수가 5년 이상의 장기거주자로 이사빈도가 높지 않으며, 이들 중 3년 이내 이사의향이 있는 경우 새로운 주택유형에 거주하기를 희망하거나 귀농 및 교외생활에 대한 희망으로 이사를 원함 위의 이사희망이유를 충족시킨다면, 3년 이내 이사희망자 중 한옥의 실수요자로 유도 가능함
	<ul style="list-style-type: none"> 월 가구 소득 400만원 이상의 자가주택 소유의 중산층 	<ul style="list-style-type: none"> 자가주택을 소유한 중산층 	
	<ul style="list-style-type: none"> 한옥거주희망자의 대다수가 현재 아파트에 거주함 3년 이내 이사희망자(구체적 주택유형 제한 없음)의 대다수가 다른 주택유형에 살아보고 싶어서, 귀농 및 교외생활을 하고 싶어서 이사를 희망함 	<ul style="list-style-type: none"> 한옥에 입주하기 전 기존의 주택유형으로는 아파트, 상가주택, 한옥, 다세대·다가구주택 등 다양하게 분포함 	
한옥에 대한 인식	<ul style="list-style-type: none"> 대다수가 현재 주택에 장기간(5년 이상)거주하였음 	<ul style="list-style-type: none"> 응답자 모두 한옥 입주 전 기존 주택에 5년 이상 거주하였음 	<ul style="list-style-type: none"> 한옥 거주희망자들이 인식하는 한옥의 개념과 현재 건축법상의 한옥의 개념 정의가 전반적으로 일치함 하지만, 거주지역별로 한옥의 현대화에 대한 수용범위 정도에 있어 편차가 나타남 한옥의 외부요소의 현대화에 대한 수용도는 낮은 반면, 내부공간의 현대화에 대한 수용도는 높음. 다시 말해, 한옥 외부공간의 전통성을 유지하되, 현대생활의 편의성을 고려한 내부공간의 변화를 요구함
	<ul style="list-style-type: none"> 목구조에 기와지붕을 얹은 건축물을 한옥으로 인식 화장실 및 지하창고 등 내부요소의 현대적 공간으로 변형은 수용도가 높으나, 외부요소의 변형 및 대체는 수용도가 낮음 한옥의 현대화에 대한 수용범위에 있어 거주지역별로 편차가 나타남 	<ul style="list-style-type: none"> 실거주자 중 한옥거주 경험자가 많으며, 이에 대한 향수가 짙음 	

구분	잠재적 수요층 특성	실거주층 특성	한옥의 수요특성
한옥에 대한 인식	<ul style="list-style-type: none"> 대다수가 한옥 체험 및 이용 경험이 있음 	<ul style="list-style-type: none"> 응답자 모두 최소 한번 이상의 한옥마을방문 및 한옥숙박체험의 경험이 있음 	중요하게 영향을 줌
	—	<ul style="list-style-type: none"> 평소 한옥에 대해 매우 긍정적으로 인식하고 있었음 	
	<ul style="list-style-type: none"> 한옥을 친환경주택, 전원주택으로 인식하여 한옥거주를 희망함 	<ul style="list-style-type: none"> 한옥의 친환경 자재, 주변의 쾌적한 자연환경 등을 이유로 한옥거주를 결정함 	<ul style="list-style-type: none"> 최근의 웰빙(well-being), 건강에 대한 사회적 관심의 영향으로 한옥을 친환경주택으로 인식, 주변의 쾌적한 자연환경을 이유로 한옥에 거주하기를 희망함
	<ul style="list-style-type: none"> 과거 한옥거주경험자의 경우 친환경적인 요소에 대한 만족도가 높음 	<ul style="list-style-type: none"> 한옥 주변의 쾌적한 자연환경, 건강한 생활과 관련하여 만족도가 매우 높음 	
	<ul style="list-style-type: none"> 냉난방 기능에 대한 우려가 한옥거주의 가장 큰 저해요인으로 작용함 한옥의 유지·관리 어려움, 생활의 불편 등에 대한 우려도 저해요인으로 나타남 	<ul style="list-style-type: none"> 겨울철 추위문제, 유지·보수·관리의 어려움에 대한 우려로 한옥입주를 망설인 가구가 다수 존재함 	<ul style="list-style-type: none"> 겨울철 난방문제 및 유지관리 어려움에 대한 우려가 한옥거주 결정에 있어 저해요인으로 작용함 기타주택에 비해 상대적으로 고가의 한옥구매(건축)비용 부담은 한옥의 실제적 수요(입주결정)에는 크게 영향을 미치지 않음
	<ul style="list-style-type: none"> 고가의 건축비용 또는 구매비용 부담, 향후 매매 및 임대 문제 등의 경제적 요인은 한옥 거주 결정에 있어 매우 미미하게 영향을 줌 	<ul style="list-style-type: none"> 한옥구매 및 입주를 결정함에 있어 고가의 주택비용(건축비)부담은 영향을 주지 않았음 	
	<ul style="list-style-type: none"> 한옥에 거주 할 의향이 있는 4가구 중 한옥을 가장 살아보고 싶은 주택유형으로 생각하는 경우 2가구, 3년 이내 실제 한옥으로 이사 가능한 경우 1가구 향후 희망거주 주택유형으로 한옥을 가장 선호하나, 3년 이내 실제 이사 가능 주택유형으로는 아파트를 가장 선호함 현재 아파트 거주자보다는 비아파트 거주자의 경우 한옥으로 실제 이사 가능성이 상대적으로 높음 	—	<ul style="list-style-type: none"> 한옥 거주 의향이 있는 4가구 중 1가구(약 25%)만이 실수요자로 이어질 가능성이 있으며, 이는 상대적으로 현시점에서 인천·충남·전북·전남에 거주하는 경우, 비아파트 거주자의 경우 확률이 더 높음

구분	잠재적 수요층 특성	실거주층 특성	한옥의 수요특성
입주 시기	<ul style="list-style-type: none"> 대다수가 퇴직 이후, 자녀 성장 및 출가 이후의 노후주택으로 한옥에 거주하기를 희망함 	<ul style="list-style-type: none"> 실거주자의 대다수가 50세 이상의 은퇴 이후, 자녀 학업 및 취업 또는 출가 후 부부로 구성된 가구 실거주자의 대다수가 노후주택으로서 한옥에 입주함 	<ul style="list-style-type: none"> 한옥에 대한 주요 수요층은 56~65세 연령층, 첫 자녀가 성인인 가구, 은퇴이후의 노년층
	<ul style="list-style-type: none"> 30~45세의 젊은 연령층에서 3년 이내 이사의향자의 비율이 가장 높음, 따라서 실제 이동 가능성을 유도한다면 한옥의 수요층이 될 잠재성이 높음 	<ul style="list-style-type: none"> 실거주자의 일부는 30대의 미취학 자녀를 둔 가구로 3대(조부모-부모-자녀)가 함께 거주하는 경우가 많음 	<ul style="list-style-type: none"> 한옥에 대한 일부 수요층으로는 30대의 미취학자녀를 둔 가구이며, 상대적으로 3대가 함께 거주하는 비율이 높음 중장년층과 비교하여 현시점에서는 한옥의 실수요자가 될 확률이 낮으나, 3년 이내 이동(이사)의향이 가장 높아 수요자로서의 잠재성이 높음
용도 및 활용 방식	<ul style="list-style-type: none"> 한옥거주시 자가소유의 주거 용도로 활용하고자 함 	<ul style="list-style-type: none"> 실거주자 모두 한옥을 자가 소유, 일상생활을 위한 주거 용도로 활용하고 있음 	<ul style="list-style-type: none"> 기존의 주택을 매매하여 한옥의 구매비용을 마련·자가소유를 원하며, 세컨드하우스의 개념이 아닌 일상생활을 위한 주택으로 활용하고자 함 특히, 한옥의 경우 투자목적보다는 수요자가 평생 거주하는 주택으로 인식하는 특징이 짙음
	<ul style="list-style-type: none"> 대다수가 기존 주택을 매매하여 한옥 구매비용을 마련하고자 함 	<ul style="list-style-type: none"> 대다수가 기존 주택을 매매하여 한옥의 입주자금을 마련함 	
	—	<ul style="list-style-type: none"> 대다수가 향후 자녀 증여 등을 원하며, 매매를 하지 않을 계획으로, 매매 및 임대 관심이 없음 	
입지 조건	<ul style="list-style-type: none"> 한옥 거주지역 결정시 주변의 쾌적한 자연환경을 가장 중요하게 고려함 	<ul style="list-style-type: none"> 한옥의 거주지역 결정에 있어 주변 자연경관 및 쾌적함을 가장 중요하게 고려함 	<ul style="list-style-type: none"> 한옥마을의 입지조건에 있어 주변의 쾌적한 자연환경을 가장 중요하게 고려함 한옥에 거주하면서 텃밭·과수원 등의 전원생활을 함께 누리고자 희망함
	<ul style="list-style-type: none"> 한옥 단지 내 희망시설로 공동텃밭을 가장 희망함 	<ul style="list-style-type: none"> 한옥단지 내 편의시설로 의료기관을 가장 희망함 또한, 공동텃밭 및 운동기구 설치를 희망함 	
	<ul style="list-style-type: none"> 도심지에서 20~30분 거리의 도시근교 또는 도심과 완전히 떨어진 전원지역에 거주를 희망하는 수요층으로 양분됨 	<ul style="list-style-type: none"> 대다수의 한옥마을이 도심에서 30분 정도 떨어진 자연환경이 쾌적한 곳에 입지함 	<ul style="list-style-type: none"> 한옥마을의 입지조건에 있어 도시근교(도심에서 약 20~30분 거리)와 전원지역(도심에서 원거리)으로 수요층이 양분됨

구분	잠재적 수요층 특성	실거주층 특성	한옥의 수요특성
입지 조건	<ul style="list-style-type: none"> • 현재 거주지역 및 인근지역을 선호함 	<ul style="list-style-type: none"> • 대다수가 인근지역의 도심에서 거주하다가 새로이 조성된 한옥마을에 입주함 • 경제활동을 하는 경우 주변 인근의 도심으로 출퇴근함 • 한옥의 거주지역 결정에 있어 기존 주거지와와의 근접성을 고려함 	<ul style="list-style-type: none"> • 한옥마을 조성시 인근 도심 거주자 중 실수요자가 될 확률이 높음 • 경제활동에 종사하는 수요자의 경우 한옥마을에서 생산경제활동과 주거생활을 함께 하기보다는 베드타운으로서 거주기능을 수행하기를 기대함 • 한옥마을 입지선정 시 인근 도심과의 접근성, 출퇴근 용이함 및 소요시간 등 주변 도심과의 연계를 충분히 고려해야 함
	<ul style="list-style-type: none"> • 한옥을 짓는데 있어 주택의 배치 및 향, 전망 및 조망 등 주변 자연환경과의 관계를 가장 중요하게 고려함 	<ul style="list-style-type: none"> • 한옥을 짓는데 있어 전망 및 조망, 배치 및 향을 가장 중요하게 고려함 • 한옥이 자리할 향과 조망을 고려하지 않은 채 필지를 구획함에 따라 실제 건축시 어려움이 발생함 • 한옥을 설계(디자인)함에 있어 품격(자재 및 부재 품질)을 가장 중요하게 고려하였으며, 다음으로 규모를 고려하였음 	<ul style="list-style-type: none"> • 한옥을 짓는데 있어 전망·조망·향·배치 등의 주변 자연환경과의 관계를 가장 중요하게 고려함 • 단지설계 및 필지구획 단계에서부터 한옥의 배치 및 향을 고려할 수 있도록 절차 개선이 필요함
규모	<ul style="list-style-type: none"> • 평균적으로 대지면적 99.3평, 주택면적 34.7평을 선호함 	<ul style="list-style-type: none"> • 평균적으로 대지면적 140~200평, 주택면적 30~38평 	<ul style="list-style-type: none"> • 대지면적에 있어 대규모 평형(100평 이상)과 소규모 평형(60평 정도)에 대한 수요층으로 양분됨 • 고령층의 경우 100평 이상의 대규모 대지에 30평형 규모의 소형한옥에 거주하기를 희망하며, 젊은 연령층의 경우 60평 정도의 소규모 대지에 40평형 규모의 중형한옥에 거주하기를 희망함 • 희망 거주지역에 따라 대지면적에 있어 대도시권의 경우 소규모 한옥을 희망하는 반면, 그 외 지역의 경우 중
	<ul style="list-style-type: none"> • 대지면적에 있어 100~150평형을 가장 선호하며, 다음으로 50~70평형을 선호함 • 대지면적에 있어 대규모 평형(100평 이상)과 소규모 평형(60평 정도)에 대한 수요층으로 양분됨 • 대지면적에 있어 상대적으로 고령층에서 대규모 평형을, 젊은 연령층에서 소규모 평형을 선호함 		

구분	잠재적 수요층 특성	실거주층 특성	한옥의 수요특성
규모	<ul style="list-style-type: none"> 희망거주지역에 따라 대도시권의 경우 작은 평수, 그 외 지역은 큰 평수에 거주하기를 희망함 		대형규모 한옥을 희망함. 반면에 주택규모에 있어 관련성이 없음
	<ul style="list-style-type: none"> 주택면적은 전 연령층에서 40평형대를 가장 선호함 주택면적에 있어 상대적으로 고령층에서 30평 이하의 소형한옥, 젊은 연령층에서 40평형대의 중형한옥을 선호함 (대지면적과 반대 결과임) 희망거주지역과 주택면적과는 연관성이 없음 		
가격	<ul style="list-style-type: none"> 아파트와 비교하여 한옥의 경우 상대적으로 넓은 주택으로 인식하며, 이사 시 비교적 넓은 평형에 거주하기를 희망함 반면, 아파트에 비하여 30평 이하의 소형한옥에 대한 수요가 높음 	-	<ul style="list-style-type: none"> 수요자의 대다수가 한옥을 아파트와 비교하여 상대적으로 넓은 주택으로 인식하며, 이사 시 넓은 평형에 거주하기를 희망함 30평 이하의 소형주택에 대한 이사의향과 수요가 아파트보다 한옥에서 더 높게 나타남
	<ul style="list-style-type: none"> 한옥 구매시 비용을 가장 중요하게 고려함 	<ul style="list-style-type: none"> 한옥 구매시 비용보다는 품격(자재 및 부재 품질) 및 규모(평형)를 중요하게 고려함 	<ul style="list-style-type: none"> 잠재적 수요층의 경우 한옥 구매시 비용을 가장 중요하게 고려하나, 실제 한옥의 수요층의 경우 비용보다는 품격 및 평형을 중요하게 고려함 현시점에서 실제 한옥의 수요층은 한옥의 품격을 중요하게 고려하고, 인식하는 집단으로 볼 수 있음
가격	<ul style="list-style-type: none"> 구매비용으로 약 3억4천만원 (대지비 1억8천만원, 건축비 1억6천만원) 정도를 희망함 	<ul style="list-style-type: none"> 총 비용은 평균적으로 약 1억9천만원~2억5천만원 정도 소요됨 건축비 약 1억5천~2억원 정도 소요됨 	<ul style="list-style-type: none"> 전체 구매비용에 있어 한옥을 일반주택과 비교하여 5천만원 정도 비싼 고급형 주택으로 인식하며, 지불의사가 있음 평균적으로 평당 180만원 정도 대지가격, 평당 500~550만원 정도 건축가격을 희망함

구분	잠재적 수요층 특성	실거주층 특성	한옥의 수요특성
가격	<ul style="list-style-type: none"> 희망하는 대지와 건축면적에 대한 평균값과 희망가격을 종합한 결과(대지 100평, 한옥 32평형의 경우) 대지가 평당 180만원, 건축비 평당 500~550만원 수준으로 산출할 수 있음 일반주택에 대한 희망가격과 비교하여 한옥의 경우 5천만원 정도 비싼 고급형 주택으로 인식하며, 지불의사가 있는 것으로 나타남 희망가격에 있어 가구주 연령, 월 가구 소득 정도, 희망거주지역의 특성에 따라 대지가격의 경우 1억~4억원에 걸쳐 고르게 분포하는 반면, 건축가격의 경우 1~2억원에 편중되는 경향이 짙음 대지가격의 경우 희망거주지역에 따라 격차가 심한 반면, 건축가격의 경우 연관성이 없음 	<ul style="list-style-type: none"> 건축비 평당 500~660만원 정도 소요됨 한옥마을의 경우 같은 전라남도지역에서도 입지조건에 따라 대지가격이 평당 20만원~800만원으로 극심한 편차가 나타남 동일한 마을 내에서도 주변의 자연경관 및 조망권에 따라 대지가격이 차이가 나타남 동일면적 건축대비 자재품질 및 평면유형에 따라 최대 5천만원 정도 비용 차이가 나타남 	<ul style="list-style-type: none"> 수요자의 연령, 월 가구 소득 정도, 희망거주지역 등의 특성에 따라 대지가격에 대한 희망범위는 넓은 반면, 건축비용에 있어 비교적 저렴한 수준을 요구함 하지만, 거주자의 요구에 따라 희망하는 한옥의 품질에 차이가 나타나며, 이에 따른 건축비용 부담에 대한 의사가 존재함 최근 활발하게 진행되는 다양한 한옥 관련 기술개발을 통해 잠재적 수요층이 희망하는 건축비용 수준과 실제 한옥을 짓는데 소요되는 비용은 균형이 맞음 현재 조성된 한옥마을의 경우 대지가격에 있어 평당 700만원 이상의 극심한 편차가 나타나며, 이로 인해 분양률 또한 차이가 나타남. 합리적 대지가격이 한옥마을 분양의 매우 중요한 요인으로 작용함
주택 유형	<ul style="list-style-type: none"> 단층을 가장 선호하며, 복층 및 2층에 대한 선호도가 높음 방3개, 화장실2개로 구성된 평면을 선호함 다락방, 수납창고, 외부창고, 지하창고 등 수납공간에 대한 요구가 높음 	<ul style="list-style-type: none"> 대체로 단층 한옥이며, 일부 다락방이 있음 방3개, 화장실2개로 구성된 평면이 대다수이며, 대청마루 공간은 현대의 거실공간으로 대체되고, 화장실 및 부엌 등의 수공간은 현대적 설비가 적용됨 실제 생활함에 있어 수납공간이 부족하여 외부창고를 덧붙여 증축하는 사례가 빈번하게 나타남. 하지만, 처마 길이에 대해 고려하지 않는 채 증축되는 등 향후 문제발생이 우려됨 	<ul style="list-style-type: none"> 아파트를 포함한 일반주택 유형의 평면구성과 같이 현대 생활의 편의성에 맞춰 변형된 한옥의 내부설계를 희망함(방3개, 화장실2개의 평면 구성, 마루·화장실·부엌 등은 현대적 설비로 대체, 충분한 수납공간 확보 등을 희망함) 수요자의 요구조건을 반영한 개별 맞춤형 설계방식 마련이 필요함

구분	잠재적 수요층 특성	실거주층 특성	한옥의 수요특성
주택 유형	<ul style="list-style-type: none"> 주택 내 개별 주차장을 선호하며, 지하주차장에 대한 수요는 낮음 	<ul style="list-style-type: none"> 단지 내 공동주차장에 대한 계획이 거의 없음 일부 가구를 제외하고는 개별 주차장이 계획된 경우 또한 거의 없으며, 주변의 길가에 세우는 방식을 취하고 있음. 전체 마을경관의 저해요인으로 작용함 	<ul style="list-style-type: none"> 단지계획 단계에서부터 입주자 대상의 공동주차장 및 각 가구별 주차장에 대한 의견수렴과정이 요구되며, 전체 마을경관을 고려한 단지계획 방식으로의 전환이 요구됨
한옥 단지 (한옥 마을)	<ul style="list-style-type: none"> 전반적으로 한옥단지에 대한 수요는 크게 자리하지 못함 소득이 많을수록 단지형 한옥을 선호함 	-	<ul style="list-style-type: none"> 현시점에서 한옥단지에 대한 수요는 크지 않으며, 소득이 많을수록 상대적으로 개별 한옥보다 단지형 한옥을 선호함
	<ul style="list-style-type: none"> 한옥단지를 선호 요인으로서는 연령별, 거주지역별로 다양한 의견이 존재함 도시기반시설 및 편의시설 구축의 용이성, 이웃주민과의 커뮤니티 형성 등을 이유로 단지형 한옥을 선호함 	<ul style="list-style-type: none"> 주민커뮤니티와 도시기반시설 및 편의시설 구축의 용이함, 대단위 건축에 따른 상대적인 단가 절감에 대한 기대로 단지형 한옥에 입주함 한옥마을 주민들과 맺는 돈독한 커뮤니티에 매우 만족하는 것으로 나타남 	<ul style="list-style-type: none"> 한옥단지를 선호하는 수요층의 경우 도시기반시설 및 편의시설 구축의 용이성과 주민들과의 커뮤니티를 기대하며 입주를 희망함 특히 실제 한옥마을 입주자의 경우 주민커뮤니티관계에 대한 만족도가 높음
	<ul style="list-style-type: none"> 20~50세대로 구성된 단지를 정적규모로 인식함 100세대 이상의 대규모 단지에 대한 수요가 가장 낮음 	<ul style="list-style-type: none"> 대체로 30~33가구로 단지가 구성되었으며, 대다수의 주민이 단지 규모에 있어 만족함 하지만, 현재 조성 예정 중인 한옥마을 중 일부는 100세대 이상의 대규모 단지로 계획된 사례가 있음 	<ul style="list-style-type: none"> 잠재적 수요층 및 실수요층 모두 20~50세대의 한옥단지를 희망하며, 현재 30세대 내외로 조성된 한옥마을은 분양이 완료됨 현재 100세대 이상의 대규모 한옥단지가 조성될 계획이 있으나(예: 은평 한옥마을 122가구 계획), 대규모 한옥단지에 대한 수요가 가장 낮음

구분	잠재적 수요층 특성	실거주층 특성	한옥의 수요특성
설계 및 건축 과정	<ul style="list-style-type: none"> 수요자 개개인의 요구조건이 명확하고, 이를 반영하고자 하는 특성이 있으며, 거주자(수요자) 개별맞춤형을 선호함 	<ul style="list-style-type: none"> 실거주자 중 일부는 개인적으로 한옥건축 관련정보를 수집·연구하였으며, 실제 한옥 설계에 있어 다양한 의견을 반영함 대다수는 업체에서 제공한 표준평면 중 원하는 공간 및 요소 등을 반영하여 건축함 	<ul style="list-style-type: none"> 한옥의 경우 개개인의 요구조건이 비교적 명확하며, 수요자 맞춤형, 개별 맞춤형 방식을 선호함 하지만, 일반인들의 한옥설계에 대한 이해를 돕기 위한 표준평면 개발이 요구되며, 장기적으로는 다양한 교육프로그램 마련이 요구됨
	—	<ul style="list-style-type: none"> 실거주자 대다수는 지자체에서 제공하는 등록업체명단을 바탕으로 건축경험이 많고, 한옥마을과 거리상 근접한 설계 및 시공업체를 선택함 	<ul style="list-style-type: none"> 업체선정에 있어 고품격의 한옥건축 능력과 풍부한 경험을 우선적으로 고려하나, 거리상 근접성에 따라 지역 단위 중심으로 선정되는 경향이 짙음 지역별로 업체 분포 및 건축 능력에 차이가 발생하며, 이에 따라 한옥의 품격에 영향을 미칠 가능성이 높음
	<ul style="list-style-type: none"> 일부 수요층은 관련 정보 부족 등을 이유로 완공된 한옥 중 분양받는 방식을 선호함 	<ul style="list-style-type: none"> 일부는 한옥 관련 정보 부족 등을 이유로 다른 입주자의 의견을 따라 평면을 구성하고, 업체를 선정함 한옥에 대한 정보와 이해가 부족하여 설계 시 업체에 전적으로 의존하거나, 마을 내 다른 주택을 그대로 모방하여 짓는 경우가 많고, 이로 인해 획일화된 마을경관이 형성되는 문제가 발생함 	<ul style="list-style-type: none"> 일부 수요층의 경우 한옥에 대한 이해 및 정보 부족을 이유로 아파트와 같이 완공된 한옥을 분양받는 방식이나 표준화된 타입 중 선택하여 짓는 방식을 선호함 실제로 위와 같은 이유로 설계 시 업체의 의견에 전적으로 의존하거나 다른 주택을 모방하여 건축함에 따른 획일화된 마을경관 형성의 문제가 발생함
	—	<ul style="list-style-type: none"> 건축과정 및 완공 후 나타나는 부실시공, 하자보수에 대한 구체적인 보상기준 및 정책이 미비하여 어려움이 발생함 	<ul style="list-style-type: none"> 부실공사 및 하자보수에 대한 관리기준 및 보상기준 마련에 대한 실수요층의 요구가 존재함

구분	잠재적 수요층 특성	실거주층 특성	한옥의 수요특성
한옥 관련 정보	<ul style="list-style-type: none"> • 한옥단지조성사업 및 건축지원금 관련정보에 대한 인지도가 낮음 • 정보의 인지경로는 대다수가 매스미디어를 통해 습득하였으며, 거주지역 인근의 한옥마을조성사업에 대한 정보인지가 높음 • 한옥마을이 많이 분포한 지역과 수도권에서 상대적으로 관련 정보에 대한 인지정도가 높음 • 한옥관련 정보를 알고 있는 경우 한옥으로의 이사의향 및 실제 거주가능성이 높음 	<ul style="list-style-type: none"> • 실거주자의 대다수가 이웃 또는 친인척 등의 주변인을 통해 한옥단지조성사업 및 필지분양, 지원금 등의 관련 정보에 대해 습득함 • 일부는 개인적 관심으로 한옥박람회 및 설명회에 참여하여 관련 정보를 습득함 	<ul style="list-style-type: none"> • 한옥거주를 희망하는 잠재적 수요층의 경우에도 한옥단지조성사업 및 건축지원금 등의 관련정보에 대한 인지율이 낮음 • 잠재적 수요층의 경우 대다수가 매스미디어를 통해 관련 정보를 습득한 반면, 실거주자의 경우 대다수가 주변인을 통해 습득함 • 한옥의 직접적 경험 뿐 아니라 관련 정보 습득 등의 간접적 경험 또한 한옥의 수요에 있어 큰 영향을 미침
	<ul style="list-style-type: none"> • 한옥구매 관련 금융상품의 필요성 및 활용의향에 있어 수요가 높지 않음 	<ul style="list-style-type: none"> • 저리용자 금융상품 및 지자체의 한옥건축지원금 등 경제적 지원이 한옥의 입주결정에 매우 긍정적인 영향을 끼침 	<ul style="list-style-type: none"> • 한옥구매 관련 금융상품(저리용자 등)은 실제 한옥입주에 있어 매우 중요한 영향력을 끼치고 있으나, 잠재적 수요층의 경우 필요성 및 활용의향에 있어 수요가 높지 않음 • 하지만, 한옥을 구매 시 비용을 중요하게 고려한다는 특성과 연관하여 관련정보에 대한 인지 부족으로 예상됨
	<ul style="list-style-type: none"> • 동호인마을에 대해 과반수 이하가 알고 있으며, 과반수 정도가 활용의향을 지녔음 • 정보 인지자의 경우 활용의향이 높음 	<ul style="list-style-type: none"> • 동호인 마을에 대한 정보 인지율이 낮음 	<ul style="list-style-type: none"> • 현재 분양률이 높은 임주자주도형의 한옥마을조성사업과 유사한 방식의 동호인마을에 대한 인지는 높지 않으나, 활용의향은 높은 것으로 나타남
	-	<ul style="list-style-type: none"> • 한옥에 대한 올바른 이해가 선행되지 않은 채 단가절감만을 목표로 신축함에 따라 실제 거주 시 겨울철 난방문제 등을 경험하게 됨 • 실제 거주하면서 유지·관리·보수에 대한 정보 부족 등의 어려움을 겪고 있음 	<ul style="list-style-type: none"> • 무조건적인 단가 절감보다는 냉난방 문제 등 실제 거주자 입장에서 주거공간으로서의 역할을 충족할 수 있도록 기술개발이 병행되어야 함 • 신축과 관련한 지원정책 마련뿐만 아니라 실제 거주자를 위한 유지·관리·보수 매뉴얼 북 개발, 구조 변경을 통한 생활불편 개선사례에 대한 나눔의 장 마련이 요구됨

2) 한옥의 수요창출을 위한 기본방향

□ 한옥문화의 저변 확대를 위한 다양한 정책수단 마련

한옥 거주를 희망하는 수요층의 경우 대다수가 한옥마을 방문 및 한옥 숙박시설 이용체험 등의 한옥에 대한 경험이 있으며, 특히 실거주자의 경우 대다수가 한옥에 거주한 경험이 있는 것으로 조사되었다. 또한, 일부는 한옥에 대한 직접적인 경험은 없으나, 조부모님을 통해 한옥에 대한 경험담을 전해 듣거나, 예술 및 전통관련 업무에 종사하는 주변의 지인을 통한 간접적 경험이 많은 것으로 나타났다.

이를 통해 한옥에 대한 직·간접적 경험과 긍정적인 인식이 한옥의 수요를 창출함에 있어 중요한 영향을 끼치고 있음을 알 수 있다. 따라서 다양한 한옥문화 체험의 기회 창출과 한옥 관련 홍보의 장 마련을 통한 한옥문화 저변 확대가 무엇보다 중요하며, 이를 위한 다양한 정책적 노력이 수반되어야 한다.

□ 한옥에 대한 올바른 이해와 인식을 위한 교육 및 소통의 장 마련

현재 건축법상에서 정의하는 ‘주요구조부가 목구조이고 한식기와지붕을 얹은 건축물’³⁶⁾이라는 한옥의 개념과 일반인(수요층)이 인식하고 있는 한옥의 개념 정의가 전반적으로 일치하고 있으나, 지역별로 한옥의 현대화(현대한옥의 개념)에 대한 수용범위에 있어 편차가 존재하는 것으로 조사되었다.

따라서 향후 한옥의 수요 확대 및 시장 활성화에 따라 우후죽순 나타날 현대한옥으로의 변형과 이로 인해 발생할 수 있는 문제점을 대비하고 한옥의 품격을 지키기 위하여 현대한옥에 대한 개념 정의와 올바른 이해, 이에 대한 공통의 합의가 필요하다. 이를 위해 한옥에 대한 관심이 있는 누구나 쉽게 참여할 수 있는 다양한 열린 교육의 장 마련이 요구되며, 한옥 관련 전문가와 일반인 사이의 소통의 장 마련이 요구된다.

또한, 다양한 분야에서 한옥건축기술에 대한 개발이 이뤄지고 있음에도 불구하고 충분한 홍보가 이뤄지지 않은 채 여전히 한옥의 냉난방 문제와 현대생활의 불편함에 대한 부정적인 인식이 한옥의 수요에 있어 저해요인으로 작용하고 있다. 특히 한옥 신규 분양자 및 실거주자의 경우 적절한 정보 부족으로 인해 많은 어려움을 겪는 것으로 조사되었다.

36) 건축법 시행령 제2조. “한옥”이란 기둥 및 보가 목구조방식이고 한식지붕틀로 된 구조로서 한식기와, 벚집, 목재, 흙 등 자연재료로 마감된 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속건축물을 말한다.

따라서 한옥에 대한 그릇된 인식을 개선하고, 올바른 이해를 도울 수 있는 다양한 교육프로그램 마련과 소통공간 마련이 요구된다. 한옥 신규 분양자 및 분양 예정자 대상의 한옥 평면에 대한 이해 및 설계기법 등과 관련한 교육프로그램을 개발하고, 관련 지식 제공 및 정보 나눔터를 마련이 요구된다. 또한, 실거주자의 경우 한옥의 유지·보수관리와 관련한 정보지원센터를 구축함으로써 실질적 도움을 주고, 한옥 거주자들간의 커뮤니티를 형성할 수 있는 창구 마련이 필요하다.

□ 한옥 관련 정보 및 연계 가능한 정책·제도에 대한 적극적인 홍보방안 마련

조사결과 한옥 거주 의향이 있음에도 불구하고 한옥마을조성사업 및 지원금 관련 정보에 대한 인지도가 낮으며, 한옥마을과 연계 가능한 동호인마을 등의 정책에 대한 인지도 또한 낮은 것으로 나타났다. 반면, 관련 지원정책에 대한 정보를 인지한 후 활용의향에 대한 조사결과 상대적으로 높게 나타났다.

따라서 한옥 관련 정보에 대한 보다 적극적인 홍보와 범국민적인 관심 유도가 요구되며, 특히 3년 이내 이사 의향자 중 새로운 주택유형 및 전원생활에 대한 희망을 가진 잠재적 수요층을 한옥의 실제적 수요층으로 유도할 수 있도록 한옥 관련 지원금 제도 및 금융상품, 동호인마을 등의 연계 가능한 정책 및 제도에 대한 적극적인 홍보가 요구된다.

□ 투자가치로서의 주거가 아닌 실제 거주로서의 주거시장 형성

조사결과 투자가치 및 환금성의 시각으로 접근하는 일반 주택유형과는 달리 한옥은 실제 수요자의 주거용도, 특히 노후주택 등의 평생주택으로 인식하는 특징이 있다. 따라서 수요자가 희망하는 요구조건을 적극적으로 반영할 수 있는 단지계획, 설계기법, 사업 운영방식 등에 대한 새로운 시각으로의 접근이 요구되며, 이를 통해 한옥의 경쟁력을 높이도록 한다.

□ 수요자 중심의 맞춤형·주문형 한옥시장 형성

잠재적 수요층 및 실수요층 모두 한옥을 짓는데 있어 개개인의 요구가 비교적 명확하며, 이를 반영하여 개별적으로 건축(설계)하기를 희망하는 것으로 조사되었다. 따라서 한옥의 경우 대량 공급을 통한 공동주택의 시각으로 접근하여 시장을 형성함에 한계가 존

재하며, 수요자의 특징 및 요구에 대한 정확한 파악이 중요하다는 결론을 도출할 수 있다. 이에 한옥시장 활성화의 초기단계에서는 수요자의 요구가 반영된 맞춤형 시장에 우선하여 성공적인 정착률을 높일 필요가 있으며, 향후 자생적으로 시장이 활성화될 수 있는 기반 마련이 요구된다.

특히 한옥 관련 지원 및 조성사업의 경우 수요자의 연령, 희망 거주지역, 월가구 소득 정도에 따라 한옥의 규모(평형) 및 입지조건이 다양하게 분포하는 특징을 반영할 수 있도록 수요자 맞춤형·개별 주문형 방식으로 진행할 필요가 있으며, 동호인마을 등의 기타 정책과의 연계가능성을 검토함으로써 발전방안 모색이 필요하다.

□ 수요자가 희망하는 수준으로의 한옥 구매비용 절감을 위한 합리적인 방안 모색

한옥에 거주할 의향이 있는 수요자의 경우 기타 주택유형과 비교하여 한옥을 약 5천만원 정도 비싼 고급주택으로 인식하며 지불할 의사가 있는 것으로 조사되었으나, 대체로 1~2억원 수준으로 편중된 건축희망가격과 구매시 고려요인에 대한 조사결과와 종합해보면 한옥의 구매비용은 수요로 확산되는데 있어 중요한 요인으로 작용하고 있다는 결론을 도출할 수 있다. 따라서 보다 넓은 수요층을 대상으로 한옥이 경쟁력을 갖기 위해서는 수요자들이 희망하는 가격 수준으로의 단가 절감은 절대적으로 요구된다.

하지만 수요층 중 일부는 고급형을 선호하며, 실거주자의 경우 요구조건 및 지불능력에 따라 건축비에 상당한 편차가 존재하는 것으로 조사되었다. 따라서 건축단가 절감을 목표로 한 일관된 품질의 한옥시장이 아닌 수요자 특성에 따라 고급형과 보급형으로 구분하고, 각각의 유형에 따라 합리적인 단가절감 방안을 모색해야 한다.

예를 들면, 고급형의 경우 교외의 쾌적한 자연환경이 매력적인 위치에 입지한 건물 면적 40~50평형의 고품질 한옥단지를 조성하고, 교외 입지에 따른 대지가 절감과 동호인마을 등의 공동 건축 방식을 통한 최대한의 공사비 절감 효과를 통해 사업성을 높일 수 있다.

반면 보급형의 경우 도심과 비교적 근접한 거리의 근교에 위치한 건물 면적 25~30평형의 저렴한 한옥단지를 조성하고, 인근 도시에 위치한 교육환경 및 교통의 편리성을 최대한 활용하여 입지의 매력을 높이며, 한옥과 관련한 新기술을 적용하여 공동건축함으로써 최대한의 건축단가 절감 효과를 높일 수 있다. 또한, 필지 분할 또는 마당 공유 등

의 공간 활용방식에 대한 연구를 통해 대지의 효율적 이용 및 대지가격 절감을 통해 사업성을 높일 수 있다.

□ 한옥마을 조성에 있어 합리적인 대지가격 형성을 위한 정책 마련

수요자들이 희망 거주지역별로 원하는 대지가격의 편차가 큰 것으로 나타났으며, 한옥 실거주자 대상의 심층면담을 실시하는 과정에서 전라남도 한옥마을의 분양률에 있어 대지가격이 중요한 요인으로 작용한 것으로 조사되었다.

따라서 한옥의 수요 창출 및 한옥마을 분양의 활성화를 위해 수요자의 요구에 맞는 적합한 입지 선정과 합리적인 대지가격 형성이 무엇보다 중요하며, 이를 위한 정책모형 개발과 전략 모색이 요구된다. 도시 근교의 택지개발조성사업 부지 활용 방안, 주택공사(SH)에서 보유 중인 공공용지 등의 활용방안, 자연녹지지역 및 산지전용허가 활용 방안 등의 저렴한 가격의 택지 공급을 위해 실제 활용 가능한 대안 검토가 요구된다.

또한, 이와 더불어 한옥마을조성사업 진행 시 입지선정에 있어 관련 전문가 집단의 면밀한 경제성 평가 및 검토가 요구된다.

□ 한옥마을(단지)만의 특이점을 반영한 단지계획 및 사업운영방식에 대한 사고의 전환, 이를 위한 정책적 지원 및 시스템 개선

조사결과 현시점에서 한옥단지에 대한 수요와 개별 한옥에 대한 수요는 비슷하게 나타났다으나, 자연환경이 쾌적한 도시 근교 또는 전원지역에 입지하며 도시기반시설 및 편의시설이 잘 구축되고, 유지·관리 및 보안관리의 용이함 등의 수요자의 요구를 만족시키기 위해서는 집합형 한옥, 즉 한옥마을(단지)조성이 필요조건이라는 결론을 도출 할 수 있다.

따라서 적정규모 이상의 단지형 한옥을 효율적으로 공급할 수 있도록 관련 법·제도 개선 및 정책적 지원과 마을조성사업 상의 운영체계 개선이 요구된다. 예를 들면, 기타 주택유형과는 달리 한옥의 경우 주변의 자연환경과의 관계 및 향(배치)을 중요하게 고려하는 특성을 지녔으며, 단지계획 차원에서부터 이를 반영하여 마을의 필지를 구획할 수 있도록 사업 운영체계의 개선이 요구된다. 또한, 한옥 거주 희망자들의 주요 연령층이 은퇴한 중장년층이며 공동텃밭에 대한 요구도가 높은 특성을 반영하여 한옥마을(단지) 내 공동텃밭 조성과 이를 통한 공동의 소득 창출, 이를 활용한 공동의 마을 유지관리비 마련

및 보안문제 해결 등이 가능하며, 이와 같이 한옥만이 지니는 특이점과 수요 특성을 반영한 단지계획과 이를 위한 정책적 지원방안 마련이 요구된다.

이와 더불어 수요자의 요구가 비교적 명확한 특성과 한옥만의 건축적 특이점을 모두 충족할 수 있도록 단지계획 및 설계·시공에 대한 콤피티션(competition) 개최, 한옥마을 입주예정자와 전문가가 함께 만들어가는 마을 등의 새로운 운영방식에 대한 사고의 전환과 정책마련이 요구된다.

□ 한옥의 수요창출을 위한 경제적 지원책 마련 및 관련 정책과의 연계방안 모색

현재 시행 중에 있는 각 지자체의 지원조례에 기초한 한옥 신축에 대한 지원금 제도는 그 운영의 범위 및 지속성에 있어 한계가 존재한다. 따라서 아파트 및 다가구주택 등 공동주택 중심의 주택시장에서 단독주택 및 한옥으로의 주거전환을 원하는 수요층을 잠재적 수요층으로 인식하고, 이들의 요구를 다양하게 만족시킬 수 있는 제도의 마련이 요구된다.

이를 위해 친환경주택에 대한 수요 확대에 대응하여 한옥을 친환경주택으로 포함하여 취득세 등의 세금 감면 및 용적률 완화, 한옥 구입 및 신축 시 저금리의 대출 지원 등의 관련 정책과의 연계를 통한 지원방안 모색이 요구된다.

□ 한옥의 수요 창출 및 시장 활성화 뿐 아니라 실거주자 대상의 문제점 해결방안 마련

실거주자들의 경우 한옥을 짓는 과정에서 하자에 대한 구체적 기준 및 해결방법이 미비하여 어려움을 겪은 것으로 조사되었다. 따라서 실거주자들의 분양·입주과정에서 겪는 문제점에 대한 조사 및 분석에 기초한 해결방안 마련이 시급하며, 향후 지속적으로 개선사항이 반영될 수 있는 사업운영 및 거주 만족도 등에 대한 평가시스템 개발이 요구된다. 이를 통해 한옥시장을 활성화하고, 잠재적 수요 창출을 위한 정책의 밑거름을 마련하도록 한다.

제4장 한옥의 공급 특성

1. 개요
2. 한옥마을 관련 사업의 현황 및 특성
3. 한옥 관련 공급업체의 현황 및 특성
4. 한옥의 공급 특성 및 효율적 공급을 위한 기본방향

1. 개요

본 장에서는 한옥의 공급 주체를 크게 한옥 관련 조성사업을 추진·운영하는 주체와 이를 실제로 설계·시공하는 업체로 구분하고, 각각의 현황 및 특성 파악을 통해 한옥의 공급시장 현황 및 특성을 도출하고자 하며, 현시점에서의 문제점을 분석하여 한옥시장 활성화를 위한 효율적인 공급의 기본방향을 제시하고자 한다.

1) 조사 기준 및 대상

□ 한옥 관련 조성사업의 추진 주체

현재 계획·추진 중인 한옥 관련 조성사업은 추진·운영 주체에 따라 크게 중앙정부 주관 사업과 지방자치단체 추진 사업으로 분류된다. 중앙정부 주관 사업의 경우 주로 한옥 보전 및 신축, 시·군 내 역사문화 환경의 보전 등이 핵심 사업으로 진행되고 있으며, 지방자치단체 추진사업의 경우 신규 한옥마을 조성사업이 활발하게 이루어지고 있다.

따라서 본 연구에서는 수요 창출에 기반한 한옥시장 활성화의 목적에 따라 일정 규모 이상으로서 시장 형성을 유도할 수 있고, 향후 한옥의 실수요자 및 잠재적 수요층의 직접적인 대상이라고 볼 수 있는 신규 한옥마을 조성사업을 중점적으로 살펴보고자 한다.

신규 한옥마을 조성사업의 경우 사업 시행의 주체에 따라 지방자치단체 주도형 사

업, 공공기관 주도형 사업, 민간업체 주도형 사업으로 분류할 수 있으며, 이를 토대로 각 사업의 진행 방식에 따라 나타나는 특성을 파악하고자 하였다. 특히 전체 신규 한옥마을 조성사업 중에서 가장 활발하게 진행됨에 따라 사업 전반의 과정 및 운영과 관련한 현황을 구체적으로 파악할 수 있는 전라남도 행복마을의 신규단지형 한옥마을 조성사업을 중점적으로 살펴보았다.

이와 더불어 사업의 진행정도에 따라 시공, 분양, 계획 단계로 구분하고, 각 단계의 해당 사업별 특성 및 진행사항과 관련한 문제점을 분석하여 앞으로 한옥마을 조성사업의 추진 및 계획에 있어 정책적 개선방안 및 기본방향을 도출하고자 하였다.

□ 한옥 관련 공급업체

현시점에서 한옥과 관련한 설계 및 시공, 자재 등의 공급업체 전체 규모 및 목록에 대한 기초적인 DB조차 구축되지 않은 실정이므로 그 특성을 도출하기에는 한계가 존재한다.³⁷⁾

하지만 전라남도 지역의 경우 최근 몇 년 동안 한옥 관련 조성사업이 활발하게 진행되어왔으며, 기타지역과 비교하여 수요가 증가함에 따라 공급업체가 모여 협소한 규모나마 시장이 형성되어 있다고 할 수 있다. 이에 본장에서는 전라남도 행복마을사업을 중심으로 협소하게나마 한옥 관련 설계 및 시공, 자재, 유지 및 보수 등 전반의 현황 및 문제점을 살펴보고, 특히 실수요자, 지방자치단체, 공급업체 상호 간에 발생하고 있는 문제점에 대한 중점적인 분석을 통해 향후 한옥마을 조성사업에 있어 실제 적용 가능한 정책의 방향을 제시하고자 한다.

37) 한옥 활성화 정책 수립을 위한 기초자료가 될 수 있는 한옥관련 사업체 현황 및 한옥관련 시장의 상황을 파악할 수 있는 조사는 미비한 상태이며, 건축도시공간연구소 국가한옥센터에서는 전국 단위의 한옥 산업 DB구축을 위하여 2011년부터 한옥 관련 산업동향에 대한 현황조사를 진행 중에 있다.

2) 조사 방법 및 범위

조사 방법 및 범위에 있어서는 한옥마을 조성사업의 전반에 걸쳐 추진계획 및 관련 자료를 수집·분석하고, 담당자 면담을 통해 현황을 파악하였다. 특히 가장 활발하게 진행되고 있는 전라남도 행복마을사업 관련 계획 및 세부 내용에 대한 자료 조사 및 분석, 실제 진행 중인 사업 현장 답사(2회) 및 담당 공무원 자문(2회) 등을 통해 보다 구체적으로 파악하였다.

또한, 한옥건축산업과 관련한 선행 연구자료를 토대로 전반의 규모 및 현황을 파악하고, 전라남도 행복마을사업에서 지정한 시공업체 리스트를 토대로 최근 3년 동안 지정되어왔으며, 현재에도 사업 진행 중에 있는 시공 및 자재 취급 업체(3곳)를 방문, 면담을 통해 실제로 현장에서 나타나는 문제점을 파악하고, 향후 개선방안을 도출하였다.

[표 4-1] 한옥의 공급 특성 파악을 위한 조사 개요

구 분	조사 대상 및 범위		조사 방법	기대효과
한옥마을 관련 사업	중앙정부 주관 사업		<ul style="list-style-type: none"> 사업 운영 계획 및 관련 자료 검토·분석 담당 공무원 면담 및 자문 	<ul style="list-style-type: none"> 한옥 관련 지원사업 전반의 실태조사 및 사업 운영 상의 문제점 분석 한옥마을 관련 사업의 효율적 운영을 위한 정책적 시사점 도출
	지자체 추진 사업	지자체 주도		
		공공기관 주도		
		민간업체 주도		
한옥 관련 공급업체	한옥 관련 공급업체 전반		<ul style="list-style-type: none"> 관련 선행연구 및 조사자료 검토·분석 	<ul style="list-style-type: none"> 한옥관련 공급업체의 현황 및 문제점 분석
	전라남도 행복마을 조성사업 관련 공급업체		<ul style="list-style-type: none"> 전라남도 행복마을사업 관련 공급업체 방문 및 면담 	<ul style="list-style-type: none"> 한옥시장 활성화를 위한 개선방안 및 대책 마련



[그림 4-1] 전라남도청 행복마을과 담당 공무원 면담회의



[그림 4-2] 전라남도 한옥마을 조성사업 현장 방문 및 업체 면담



[그림 4-3] 전라남도 한옥마을 조성사업 관련 공급업체 면담회의



[그림 4-4] 전라남도 한옥마을 조성사업 관련 공급업체 방문

2. 한옥마을 관련 사업의 현황 및 특성

1) 한옥마을 관련 사업의 일반 현황

□ 중앙정부 주관 한옥마을 관련 사업

중앙정부가 주관하는 한옥마을 관련 사업은 크게 국토해양부, 행정안전부, 문화체육관광부, 농림수산식품부 등 4개 부처에서 주관하여 진행 중에 있으며, 마을의 정주여건 개선, 가로환경 개선, 관광자원화 개발을 통한 한옥보전 및 신축, 시·군 내 역사문화 환경의 보전 등을 목표로 진행되고 있다.

□ 지방자치단체 추진 한옥마을 관련 사업

지방자치단체 추진 사업의 경우 부산광역시를 제외한 모든 지방자치단체에서 한옥마을 관련 사업을 추진하고 있으며, 이 중 서울특별시, 전라남도 및 전주시는 장기간에 걸쳐 활발하게 진행하고 있는 대표 광역지방자치단체이다.

각 지방자치단체별로 추진 중에 있는 사업의 성격이 상이하다. 특히 전라남도의 경우 ‘신규 한옥마을 조성사업’을 핵심 사업내용으로 추진하고 있으며, 서울특별시와 경기도에서는 신도시, 뉴타운 내 한옥마을을 조성하는 사업이 추진 중에 있다. 그 외 충청남도, 전라북도, 경상북도에서는 중앙정부 추진 대규모 사업의 일부 내용으로 한옥마을을 조성하는 계획을 추진 중에 있다.

[표 4-2] 추진 주체별 한옥마을 관련 사업 현황

(2012년 10월 기준)

구분	주체	사업명	대상	한옥마을 관련 사업내용
중앙정부 주관	국토해양부	살고 싶은 도시 만들기	시·군·구·동	• 역사문화형, 환경생태형, 경관미관형, 광관 레저형, 도시정비형, 교육학습형, 등의 사업추진
		한옥지원사업	전국공모 선정지역	• 지방자치단체가 시행하는 한옥건축사업, 또는 건축물의 일부에 한옥요소를 접목한 한옥디자인 사업 중 홍보효과가 큰 사업 등에 국비를 지원
	행정안전부	살기 좋은 지역 만들기	전국 도농복합도시	• 5대과제 : 공간의질 제고, 삶의 질 향상, 도농 상생형 복합생활공간 조성, 지역공동체 형성 및 복원, 지역별 브랜드화 창출
	문화체육 관광부	생활공간 문화적 개선사업	전국 지자체 대상	• 지자체 내 일정구역의 개선을 통한 공간문화 개선사업
		문화중심도시 조성사업	광주광역시, 부산광역시, 경주시, 전주시, 공주시, 부여군	• 아시아, 영상, 역사, 전통 등을 테마로 하여 지역을 선정하고 테마에 맞는 개발을 진행

구분	주체	사업명	대상	한옥마을 관련 사업내용
중앙정부 주관	문화체육관광부	문화·역사 마을 가꾸기 사업	전국 9개 13개 마을	• 각 마을별 특화된 문화·역사를 소재로 하여 창조적으로 발전시켜 나가는 마을가꾸기 사업
		유교문화권 관광개발계획	경상북도 내 11개 시·군	• 숙박휴양 거점사업, 문화관광루트개발, 관광지개발, 문화자원정보보수, 지역축제 활성화, 인프라 구축 등
	문화체육관광부 (문화재청)	민속마을 보존·활용 및 종합정비	안동하회, 월성양동, 성읍민속, 고성왕곡, 아산외암마을	• 문화재 원형보존, 마을 공동시설 개선, 마을 기반시설 개선, 관람객 편의시설 정비, 관광시설 확충
		고도보존	경주시, 부여군, 공주시, 익산시	• 역사적 문화환경 보존·정비, 전통건조물 신·개축 지원 등
	농림수산식품부	농촌마을종합개발사업	전국 1,000개 권역계획	• 마을경관개선, 기초생활시설 및 소득기반시설확충, 도시민, 은퇴시민의 농촌정주지원을 위한 마을기반정비, 농촌공간정비 등
		전원마을조성사업	수도권을 제외한 읍·면 지역	• 지역실정에 따라 농촌마을의 경관개선, 기초생활환경정비, 소득기반확충, 지역사회유지를 위한 인구유치 및 지역역량 강화사업 등
지자체 주관	서울시	한옥선언	인사동, 돈화문로, 서울4대문 인근지역	<div>신규</div> <div>• 한옥수선과 신축지원, 멸실 제어, 신규조성</div> <div>• 성북 제2 주택재개발 정비구역 내 신규한옥마을 조성</div> <div>• SH공사 시행</div>
		제1종지구단위계획 내 공공사업	운현궁주변, 북촌, 경복궁서측, 인사동, 돈화문로	<div>신규</div> <div>• 도시계획시설사업(주차장, 문화시설 등), 공원정비 사업, 가로 및 보행환경개선사업,</div> <div>• 전신주 지중화사업, 표석정비사업</div>
		은평뉴타운 한옥마을	은평구 은평뉴타운 3-2지구 내	<div>신규</div> <div>• 은평뉴타운 3-2지구 내 신규한옥마을 조성</div> <div>• SH공사 시행</div>
		건고 싶은 거리 만들기	돈화문길	• 친환경적인 가로조성, 전통과 현대문화의 접목 등
	인천광역시	송도국제도시 센트럴파크 내 한옥마을조성사업	센트럴파크	<div>신규</div> <div>• 송도국제도시 센트럴파크 내 신규한옥마을 조성</div> <div>• 민간업체 시행</div>
	울산광역시	외고산 전통 옹기마을 관광자원화	외고산마을 일원	• 옹기문화관, 옹기아카데미, 전시탐방로 조성, 장독대조성, 연못 및 수변데크 조성
	대전광역시	동춘당 옛 모습 찾기 사업	대덕구 송촌동	• 옛물길과 옛길 복원, 외래수종을 고유수종으로 교체, 약초 야생화 발 복원, 잔디밭 조성
	대구광역시	웃골전통마을 관광명소화사업	웃골마을	• 주차장조성, 유물전시관 건립, 연지방안 복원, 진입도로 확장 등
		인흥전통마을 관광명소화사업	인흥마을	• 주차장 조성 및 진입도로 확장 등
	전라북도	익산 함라한옥체험단지	함라마을	• 문화재 및 문화유산 보존·복원과 연계한 관광특화상품 개발 및 한옥체험단지를 도입한 관광명소 조성
	전라남도	행복마을조성사업	2012년 100개 지구 (기존마을정비 : 88개, 신규단지조성 : 12개)	• 낙후된 농어촌마을의 정주여건개선과 주민 소득 증대를 위한 개선사업 및 신규한옥마을개발사업
				<div>신규</div> <div>• 신규한옥마을 조성(전라남도)</div> <div>• 황룡마을(전남개발공사 시행)</div>

구분	주체	사업명	대상	한옥마을 관련 사업내용
지자체 주관	전라남도	한옥보존시범마을	전라남도 내	• 한옥이 집단으로 존치되어 있는 지역 및 보호가 필요하다고 인정되어 전라남도가 지정 공고한 지역에 대하여 보조금 및 융자금을 지원
		도래마을 관광자원화 사업	나주시 다도면 풍산리	• 한옥민박, 체험관 건립, 산책로 조성, 생태숲, 돌담길 조성 등
		여수 세계박람회 엑스포타운 내 전통한옥단지조성사업	여주시 덕충동 엑스포타운	• 한옥호텔 사업 등
		외달도 전통한옥마을조성사업	목포시 달동	• 관광민박마을사업 등
	경상북도	한옥마을 집단관광 자원화사업	경상북도 내 시·군·구	• 전통한옥, 종가, 고택 등에 숙박이 가능하도록 수세식 화장실, 샤워장 등을 설치하여 전통문화 체험숙박시설로 조성
	아산시	외암민속마을 저잣거리 조성사업	외암민속마을	• 전통민가 조성, 야외놀이마당, 전통조경 조성 등
	전주시	신한옥플랜	전주시	• 한옥형 공공건축물 도입, 전통공예문화단지 조성, 호남 삼재학당 복원과 선비길 조성, 한옥융자금 지원과 시범단지 조성 등
		전주시 전통문화지구 지구단위계획	전주한옥마을	• 건축물 신축 시 한옥으로만 조성되도록 규제, 주도로 공공부문의 개선사업, 한옥마을 지킴이와 한옥마을의 유지관리를 위한 거버넌스 체계 구축
	완주군	완주군, 참 살기 좋은 마을가꾸기 사업	완주군	• 경관계획, 주거환경개선, 전통문화프로그램 계획 등
	남원시	광한루원 주변 도심 재생사업	남원시	• 광한루원 조성, 문화의 거리 조성, 저자거리 조성 등
	익산시	익산배산지구 택지개발사업	익산시	신규 • 택지개발 지구 내 신규한옥마을 조성 • LH공사 시행
	평택시	고덕국제화지구 택지개발사업	고덕면 일원	• 전통한옥과 미국식전원주택이 공존하고 전통재래시장과 미국식 쇼핑몰이 공존하는 방안 추진
	화성시	동탄2신도시 택지개발사업	동탄면 일원	신규 • 택지개발 지구 내 신규한옥마을 조성 • LH공사 시행
	수원시	화성 내 한옥마을 및 옛길 조성사업	화성 성곽 내	• 한옥 보전 및 신축, 문화체험, 권역별 테마 공간 조성
		광교신도시 조성사업	광교신도시 사업지구 내	신규 • 광교신도시 사업지구 내 신규한옥마을 조성 • 경기개발공사 시행
	김포시	한강신도시아트빌리지 택지개발사업	샘재마을	• 야외공연장, 부대시설 조성, 한옥 25개동을 리모델링하여 공연장, 전시장, 홍보관으로 활용을 구상함
	김해시	왕릉길 특화거리 조성사업	왕릉길	• 왕릉길 조성, 건축물 외관 정비, 광고물 정비, 전통한옥 조성, 야간경관 조성 등
	세종시	한옥마을 시범사업 조성	세종시 1-1 복합문화마을 내	신규 • 한옥형 공공건축, 가로형 및 단지형 한옥마을 조성 등 • LH공사 시행
	이천시	이천시 전통한옥마을조성사업 성균제	백사면 내촌리 일원	신규 • 신규한옥마을 조성 • 민간업체시행 시행

건축도시공간연구소(2011), 한옥마을 지원정책을 통한 역사문화가로경관 조성방안, pp.255~297 참조

2) 시행주체 및 진행방식에 따른 한옥마을 조성사업의 현황 및 특성

□ 개요

신규 한옥마을 조성사업은 사업 시행주체 및 진행방식에 따라 지방자치단체에서 자체적으로 추진하는 유형, 지방자치단체에서 추진하며 공공기관에서 시행하는 유형, 지방자치단체에서 추진하며 민간업체에서 시행하는 유형으로 분류된다.

지방자치단체에서 자체적으로 추진하는 유형은 전체 사업 지구 중 11개 지구로서 장성황룡마을(전남개발공사 추진)을 제외하면 모두 전라남도에서 추진하는 행복마을사업이며, 전체 신규 한옥마을 조성사업 중 가장 활발하게 진행되고 있는 특징이 있다. 특히 나주시 노안면 금안지구, 나주시 다시면 신광지구, 담양군 창평면 유천지구, 강진군 성전면 월남지구의 경우 현재 기반시설이 100% 완료되었으며, 대부분 입주하고 있거나 입주 예정 중으로 사업 진행률이 높다.

공공기관에서 시행하는 유형은 전체 사업 지구 중 7개 지구이며, 서울시 은평구(분양 중), 전라남도 황룡마을(분양 중)을 제외하면 대부분 계획 수립 및 추진 중에 있다.

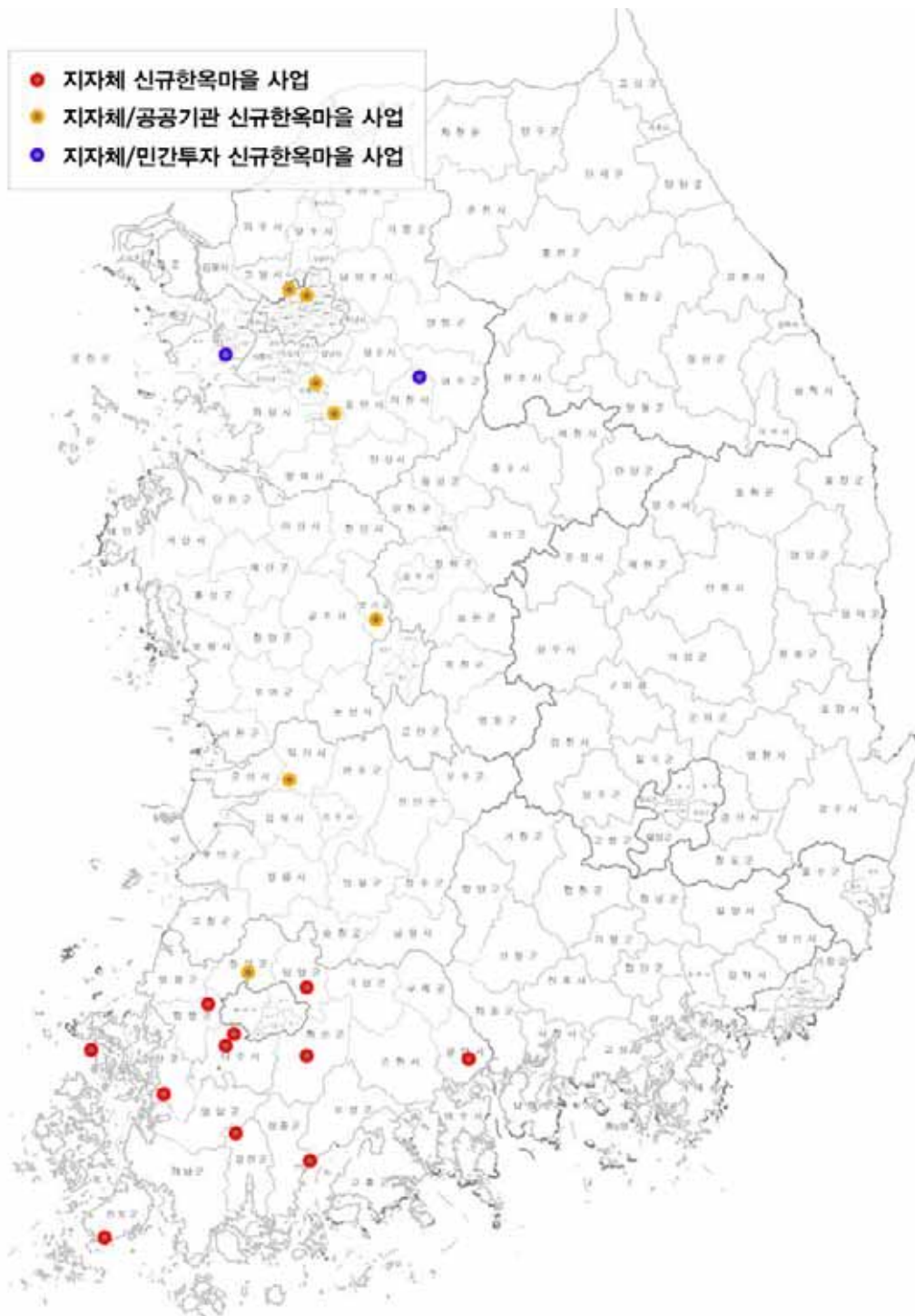
민간업체에서 시행하는 유형은 전체 사업 지구 중 2개 지구로서 현재 민간업체와 실시협약을 체결하여 계획 수립 및 추진 중에 있다.

[표 4-3] 추진 유형별 신규 한옥마을 조성사업 현황

(2012년 10월 기준)

유형	사업명 / 마을명	지역	마을 부지 면적(m ²)	한옥 수	현황	추진 주체 (시행주체)
지자체 자체 추진	행복마을 조성 사업 (신규단지)	나주시 노안면 금안지구	29,940	33가구	기반시설완료, 인허가중 : 13 완료동수 : 2, 건축중 : 18	전라남도
		나주시 다시면 신광지구	20,074	30가구	기반시설완료, 완료동수 : 25, 건축중 : 5	
		담양군 창평면 유천지구	29,755	31가구	기반시설완료, 인허가중 : 13 완료동수 : 12, 건축중 : 6	
		함평군 해보면 금덕지구	23,979	22가구	기반시설완료, 미분양 : 12	

유형	사업명 / 마을명	지역	마을 부지 면적(㎡)	한옥 수	현황	추진 주체 (시행주체)
지자체 자체 추진	행복마을 조성 사업 (신규단지)	무안군 삼향면 에프랑지구	64,198	32가구	기반시설완료, 인허가중 : 4	전라남도
		신안군 증도면 방축지구	27,697	31가구	기반시설 공사중 (30%)	
		광양시 옥곡면 묵백지구	28,907	22가구	일반전원 마을로 변경중	
		화순군 동면 대포지구	21,854	20가구	취소됨	
		강진군 성전면 월남지구	42,030	30가구	기반시설완료, 인허가중 : 8 완료동수 : 12, 건축중 : 10	
		장흥군 안양면 수문지구	20,260	22가구	기반시설 공사중 (60%), 미분양 : 4	
		진도군 임회면 남동지구	60,641	54가구	기반시설 공사중 (35%)	
공공 기관 시행	행복마을 조성 사업 (신규단지)	장성군 황룡마을	126,398	110가구	분양중	전라남도 (전남개발공사)
	익산배산지구	익산시 배산 택지개발사업지구 내	4,771	19가구	추진중	익산시 (LH공사)
	행정중심복합도시 한옥시범마을	세종시	21,625	50~60 여 가구	추진중	세종시 (LH공사)
	성북동 한옥마을	성북구 성북2동 성북 제2 주택개발 정비구역	20,000	50여 가구	추진중	서울시 (SH공사)
	은평뉴타운 한옥마을	은평뉴타운 3-2지구 내	30,000	100여 가구	분양중	서울시 (SH공사)
	광고신도시 전통한옥마을	수원시	58,878	100여 가구	보류	수원시 (경기도시공사)
	동탄한옥마을	화성시	139,838	300가구	추진중	화성시 (LH공사)
민간 업체 시행	인천 한옥마을	송도국제도시 센트럴파크 내	31,000	연면적 6만 7000㎡	추진중	인천광역시 (민간업체)
	전통한옥마을 (성균제)	이천시 백사면 내촌리	250,000	300가구	추진중	이천시 (민간업체)



[그림 4-5] 시행주체 및 진행방식별 신규 한옥마을 조성사업 분포 현황(2012년 10월 기준)

① 지방자치단체 주도의 한옥마을 조성사업 현황

지방자치단체 주도의 한옥마을 조성사업은 대상 및 내용에 따라 신규로 한옥마을을 조성하는 유형과 기존 한옥마을을 활용하여 주변에 한옥을 신축함으로써 확대하는 유형으로 구분된다.

지방자치단체 주도의 한옥마을 조성사업은 현시점에서는 전라남도 지역에서만 활발하게 진행되고 있다. 전라남도는 한옥으로 주택을 개량하고, 마을 상·하수도 및 회관, 진입로, 안길, 주차장 등을 확충하는 등 주거환경을 정비하여 정주여건을 개선함과 동시에 주민의 소득 증대에 역점을 두고 추진 중에 있다. 특히 지원을 받아 신축하는 한옥에 한하여 게스트 룸을 포함하도록 규정함으로써 민박 체험을 실시하면서 지역특산품을 판매하는 전략(1사1촌, 1도시1농촌 자매결연 등)을 함께 추진하고 있다. 또한, 농림수산식품부에서 추진하는 광역시·도의 특별예산 사업인 일반농산어촌사업 중 전원마을 조성사업과 전라남도 시책사업인 행복마을 조성사업 간 연계투자를 통해 사업의 시너지 효과를 높여 나가는 것에 정책의 주안점을 두고 있다. 이를 통하여 조성하는 마을은 그 규모에 따라 기반시설 구축과 관련된 비용을 지원받고 있다.

[표 4-4] 전라남도 신규 한옥마을 조성사업 시 규모에 따른 기반시설 구축 지원 비용

마을 규모	20~29호	30~49호	50~74호	75~79호	100호 이상
지원 비용	12억원	18억원	24억원	30억원	36억원

※ 출처: 전라남도 내부자료, 2012.9

행복마을 조성 시 공공기반시설 사업비 3억 원을 추가로 지원하여 마을 커뮤니티센터 건립과 부족한 도로 확충, 상·하수도 시설 등의 기반시설을 정비함으로써 쾌적하고 살기 좋은 마을을 조성하는데 기여하고 있다.

또한 마을 공공시설비 3억원(도 50%, 시·군 50%)외에 4천만원(도비 2천만원, 시군비 1~2천만원, 일반 전원마을 조성 시에는 지원하지 않음) 이내의 지방자치단체 보조금, 그리고 3천만원 한도 장기저리(10년, 2%) 융자금을 지원하고 있으며, 그 외 부족한 공공기반시설이 우선적으로 설치 될 수 있도록 지원하고 있다.



[그림 4-6] 행복마을 조성사업 추진절차
(출처: 웰빙전남 홈페이지 wellbeing.jeonnam.go.kr)

□ 기존마을 정비형 공급 현황

기존마을 정비형은 88개 마을 대상으로 총 1,308동 건립계획 중 이며, 최종 건립확정동수는 1,291동이다. 현재 668동이 공사완료 되었고 249동이 공사 중이며, 나머지 347동은 행정절차진행 중에 있고 향후 순차적으로 공사가 진행될 예정이다.

[표 4-5] 전라남도 행복마을사업 기존마을 정비형 추진 현황

(2012년 9월 기준)

시군명	지정 년도	마을명	건립 계획	확정 동수	추진 상황		
					완공	공사중	행정 절차중
20개시군		88개 마을	1,308	1,291	668	249	347
여수시(70동)	'09	소라 상관	16	16	12	3	1
	'10	돌산 봉림	12	12	4	6	2
	'12	화양 안정	22	22	—	—	—
	'12	소라 오룡	20	20	—	—	—
순천시(128동)	'09	대대 대대	15	15	14	1	—
	'09	안풍 안풍	14	14	13	—	1
	'09	교량 교량	19	18	16	3	—
	'09	낙안 금산	10	10	8	2	—
	'09	낙안 이곡	10	10	9	1	—
	'09	해룡 와온	16	15	14	2	—
	'09	낙안 내동	15	14	13	2	—
	'10	승주 괴목	13	11	—	10	3
	'10	월등 외동	21	21	—	21	—
광양시(15동)	'12	옥룡 양산	15	15	—	—	—
담양군(87동)	'08	대덕 무월	24	24	18	2	4
	'08	수북 황덕	10	10	10	—	—
	'10	수북 나산	11	11	2	9	—
	'11	봉산 방축	12	12	—	—	12
	'11	월산 달미	17	17	—	—	17
	'12	대덕 운수대통	13	13	—	—	—
곡성군(34동)	'09	옥과 금의	22	22	15	4	3
	'10	오곡 창동	12	12	—	9	3
구례군(40동)	'08	마산 상사	17	17	16	—	1
	'08	토지 오미	29	29	24	—	5
고흥군(58동)	'07	금산 명천	10	10	10	—	—

시군명	지정 년도	마을명	건립 계획	확정 동수	추진상황		
					완공	공사중	행정절차중
	'09	대서 신기	13	13	10	—	3
	'11	도양 용정	12	12	—	—	12
	'12	동강 마동	12	12	—	—	—
	'12	대서 개명	13	13	—	—	—
보성군(77동)	'08	조성 삼정	19	19	12	6	1
	'09	미력 춘정	10	10	7	3	—
	'09	웅치 대은	11	10	10	—	1
	'11	북내 원봉	12	12	—	4	8
	'11	보성 삼산	12	12	—	—	12
	'12	벌교 내추	12	12	—	—	—
화순군(65동)	'09	남면 남방	10	10	10	—	—
	'09	이서 야사	17	15	13	4	—
	'10	도곡 모산	10	10	9	1	—
	'10	이서 산사	20	17	5	11	4
	'11	도암 도장	13	13	—	—	13
장흥군(108동)	'07	장평 우산	21	21	21	—	—
	'08	유치 신덕	24	24	24	—	—
	'09	용산 어서	12	12	10	2	—
	'09	장평 병동	10	10	8	1	1
	'10	유치 봉덕	15	13	3	9	3
	'11	관산 옥촌	11	11	—	—	11
	'11	장동 산동	19	19	—	—	19
강진군(63동)	'09	도암 굴동	14	14	11	2	1
	'09	군동 안풍	11	11	7	3	1
	'10	도암 덕룡산	23	23	5	15	3
	'12	칠량 동백골	15	15	—	—	—
해남군(90동)	'07	삼산 매정	26	26	23	3	—
	'10	황산 기성	17	17	2	13	2
	'11	북평 김치	14	14	—	—	14
	'11	계곡 태인	12	12	—	—	12
	'11	산이 대진	14	14	—	—	14
	'12	현산 덕흥	12	12	—	—	—
영암군(61동)	'08	군서 동계	12	12	12	—	—

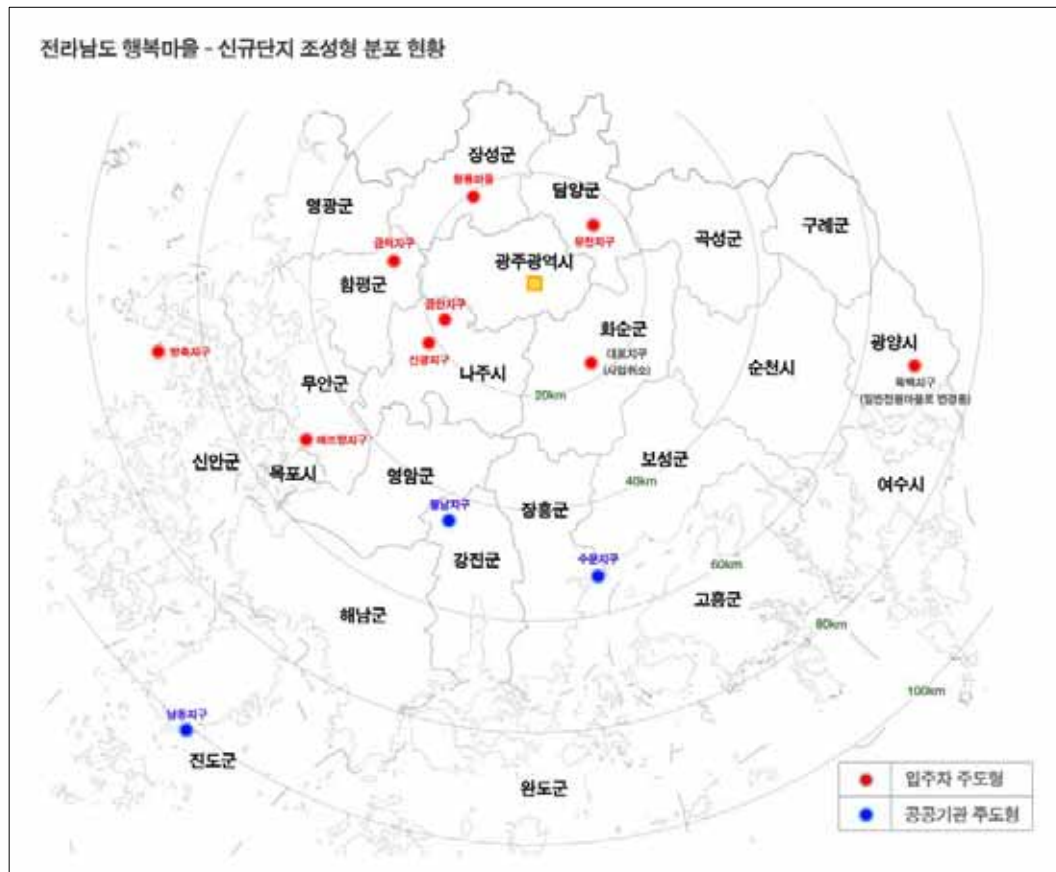
시군명	지정 년도	마을명	건립 계획	확정 동수	추진상황		
					완공	공사중	행정절차중
	'09	신북 산정	15	15	13	—	2
	'10	학산 영흥	18	18	12	5	1
	'10	군서 모정	13	13	3	8	2
무안군(146동)	'07	몽탄 약실	18	18	18	—	—
	'07	일로 복룡	18	18	18	—	—
	'08	현경 석북	16	16	16	—	—
	'08	운남 학례	15	15	15	—	—
	'09	청계 월선	27	27	19	8	—
	'09	해제 창산	16	16	13	3	—
	'10	일로 신정	12	12	—	11	1
	'11	삼향 맥포	23	23	—	—	23
함평군(30동)	'08	해보 상모	15	15	13	2	—
	'08	해보 오두	17	17	16	—	1
영광군(90동)	'10	법성 법성포	11	11	—	10	1
	'10	군남 반딧불	16	16	—	3	13
	'11	법성 발막	12	12	—	3	9
	'11	묘량 효동	13	13	—	—	13
	'11	영광 월평	19	19	—	—	19
	'11	군남 육창	12	12	—	—	12
	'12	염산 한시	17	17	—	—	—
장성군(34동)	'10	남면 자풍	11	11	2	8	1
	'10	서삼 한실	11	12	5	6	—
	'10	서삼 괴정	11	11	2	8	1
완도군(26동)	'10	군외 남선	13	13	2	5	6
	'11	청산 도락	13	13	—	—	13
진도군(22동)	'08	조도 신전	10	10	7	3	—
	'11	조도 돌목	17	17	—	—	17
신안군(47동)	'09	증도 우전	18	18	8	1	9
	'10	비금 우산	14	14	—	13	1
	'11	임자 진리	15	15	—	—	15

※ 출처: 웰빙전남 홈페이지(wellbeing.jeonnam.go.kr)의 자료를 바탕으로 재정리하였다.

□ 신규단지 조성형 공급 현황

신규단지 조성형은 12개 마을을 대상으로 확정된 건립계획 동수 437동 중에서 현재 51동이 완공 되었으며, 이 중 39동이 건축 중, 34동은 행정절차 진행 중에 있다. 미분양 필지는 황룡마을 110필지, 금덕지구 12필지, 수문지구 4필지로 총 128필지이며 현재 분양 진행 중에 있다.

전체 12개 지구 중에서 기반시설이 완료 된 지구는 입주자 주도형의 금안지구, 신광지구, 유천지구, 금덕지구, 에프랑지구이며 공공기관주도형에서는 월남지구가 완료된 상태이다. 묵백지구의 경우 기반시설 완료 후 경사도가 심하여 안정적인 한옥단지 조성이 어렵다고 판단되었으며 일부 입주예정자들의 변심으로 인해 일반전원마을로 변경 중이다. 대포지구의 경우 사업신청과정에서 입주예정자들의 갈등으로 인하여 현재 사업이 취소된 상태이다.



[그림 4-7] 전라남도 행복마을 신규단지 조성형 분포 현황

[표 4-6] 전라남도 행복마을사업 신규단지조성형 추진 현황

(2012년 9월 기준)

사업유형	조성 위치	마을 부지 면적(㎡)	한옥 수	분양가격 (평당/원)	현황	추진 유형
전원 마을형 (11)	나주시 노안면 금안지구	29,940	33가구	240,000	기반시설완료, 인허가중 : 13 완료동수 : 2, 건축중 : 18	입주자 주도형
	나주시 다시면 신광지구	20,074	30가구	120,000	기반시설완료, 완료동수 : 25, 건축중 : 5	
	담양군 창평면 유천지구	29,755	31가구	115,000	기반시설완료, 인허가중 : 13 완료동수 : 12, 건축중 : 6	
	함평군 해보면 금덕지구	23,979	22가구	401,000	기반시설완료, 미분양 : 12	
	무안군 삼향면 에뜨랑지구	64,198	32가구	140,000	기반시설완료, 인허가중 : 4	
	신안군 증도면 방축지구	27,697	31가구	322,000	기반시설공사중 (30%)	
	광양시 옥곡면 묵백지구	28,907	22가구	80,000 (일반전원마 을로 변경중)	일반전원마을로 변경중	
	화순군 동면 대포지구	21,854	20가구	취소됨	취소됨	
	강진군 성전면 월남지구	42,030	30가구	233,000	기반시설완료, 인허가중 : 8 완료동수 : 12, 건축중 : 10	공공기관 주도형
도농 통합형 (1)	장흥군 안양면 수문지구	20,260	22가구	320,000	기반시설공사중 (60%), 미분양 : 4	
	진도군 임회면 남동지구	60,641	54가구	12~14만	기반시설공사중 (35%)	
	장성군 황룡마을	126,398	110가구	920,000	토지 분양중	전남 개발 공사
합계 12 마을(지구)						

② 공공기관 주도의 한옥마을 조성사업 현황

공공기관 주도의 한옥마을 조성사업은 주로 택지개발을 통한 신도시 개발 시 일부 필지를 한옥으로 조성하는 방식으로 추진된다. 서울시를 포함한 대부분의 지역에 있어 한 국토지주택공사 주체로 시행되고 있으며, 예외적으로 수원시는 경기도시공사, 황룡마을은 전남개발공사에서 시행 중에 있다.

현재 택지개발사업을 통해 신규 한옥마을을 조성·계획 중인 사업으로는 익산배산지 구, 화성동탄2신도시, 세종시, 광교신도시, 의정부 민락2지구 총 4건이 진행 중이었다. 민 략2지구의 경우 사업성 미흡 등의 이유로 사업 추진이 취소된 상태이고, 익산 배산지구, 광교신도시 등도 지연되는 것으로 보아 사업추진이 불분명한 상황이다.

이들 사업의 경우 택지개발사업 관련법에 의해 사업이 추진되며, 토지보상비 및 택 지 개발 및 건설비 등의 사업예산을 지원받고 있다.

[표 4-7] 기타 공공기관 추진 신규 한옥마을 조성사업 현황

(2012년 9월 기준)

구분	사업명 / 마을명	지역	마을 부지 면적(㎡)	한옥 수	추진 주체
서울	성북동 한옥마을	성북구 성북2동 성북 제2 주택개개발 정비구역	20,000	50여 가구	서울시, SH 공사
	은평뉴타운 한옥마을	은평뉴타운 3-2지구 내	30,000	100여 가구	서울시, SH공사
경기	광교신도시 전통한옥마을	수원시	58,878	100여 가구	수원시, 경기도시공사
	동탄한옥마을	화성시	139,838	300가구	화성시, LH공사
전북	익산 배산지구 한옥마을	익산시 배산 택지개발사업지구 내	4,771	19가구	익산시, LH공사
충북	행정중심복합도시 한옥시범마을	세종시	21,625	50~60 여 가구	세종시, LH공사
전남	행복마을조성사업	장성군 황룡마을	126,398	110가구	전남, 전남개발공사

□ 성북동 한옥마을



[그림 4-8] 성북동 한옥마을 조감도
(출처: 서울시청 내부자료, 2012, 8)

성북동 한옥마을은 성북2구역(성북구 성북동 226-103번지 일대) 75,000㎡에 저층 공동주택 410세대(30,000㎡, 4층 이하 테라스 하우스)와 50여개 동 신규한옥(20,000㎡)을 조성할 계획 중이며, 한옥은 대지면적 152㎡~227㎡, 전용면적 66~198㎡, 1~2층 규모로 계획 중이다.

특히, 성북2구역(저밀개발)과 신월곡1구역(고밀개발)을 ‘별도조합형 결합개발방식’으로 추진하여 성북2구역의 짓기 어려운 용적률 부분을 역세권지역인 신월곡1구역에 인센티브로 제공하여 사업성을 높이고, 결합개발로 고층아파트 일변도의 정비사업 방식에 새로운 가능성을 제시하였다. 현재는 주민의견 청취 중에 있으며 이후 도시계획위원회 심의 등 관련 절차를 거쳐 2015년경부터 입주 예정 계획 중이다.



[그림 4-9] 성북동 한옥마을 결합개발 대상지
 (출처: 서울시청 내부자료, 2012.8)

[표 4-8] 성북동 한옥마을 결합개발 추진 현황 (2012년 8월 기준)

성북2구역		신월곡1구역	
2008.12.10	성북2 한옥신규조성 시범사업 선정	2005.04.21	미아균형발전촉진지구 기본계획수립 (서울시고시 제2005-558호)
2011.08.18	성북2 주택재개발 정비구역지정 (서울시고시 제2011-237호)	2009.01.02	신월곡1 도시환경정비구역지정 (서울시고시 제2008-494호)
2011.08.26	조합설립추진위원회 변경승인	2009.08.31	신월곡1구역 조합설립인가
2011.11.25	성북2구역 + 신월곡1구역 결합개발 (가)협약체결		
2012.06.26	기본계획 변경 관련 지역균형발전위원회 심의 : 가결		
2012.07.26	결합정비구역 지정 제안(성북2구역/신월곡1구역)		
2012.08.21	성북2구역 조합설립인가 신청		
2012.08.24	결합정비구역지정을 위한 주민설명회		
2012.08.27 ~ 09.27	결합정비구역지정을 위한 주민공람(예정)		

※ 출처 : 서울시청 내부자료, 2012.8

□ 은평구 한옥마을



[그림 4-10] 은평구 한옥마을 조감도
(출처: 은평구청 내부자료, 2012.4)

은평구 한옥마을 사업은 은평뉴타운 3-2지구 내에 위치하며 전체사업 면적 71,890 m^2 중에 한옥조성규모는 30,000 m^2 이다. 필지면적 197~458 m^2 에 한옥규모는 99 m^2 ~165 m^2 (30평~50평)이다. 건축방법은 필지 분양 후 분양자가 개별적으로 건축하거나 SH공사가 한옥분양(토지 포함) 후 건축하는 방법 중 택하여 건축한다.

현재 한옥주택계획용지 중 일부가 분양 중에 있으며 2014년 5월 완공 예정이다. 분양은 1차 토지분양, 2차 토지 및 한옥 분양방식으로 계획 중이고, 분양 대상자에 있어 무주택자가 1순위이고, 2순위는 제한이 없다. 3.3 m^2 당 가격으로 토지 비용은 약 750~800만원이다.

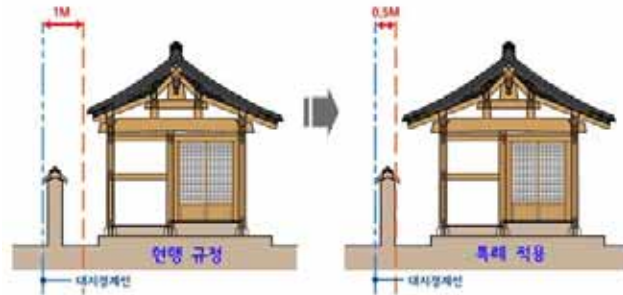
서울시는 제8차 건축위원회를 개최하여 은평 재정비촉+-

진지구 내 은평한옥마을조성지를 포함한 단독주택부지 약 52,000㎡ 일대 217필지를 특별건축구역으로 지정하였다.

특별건축구역 지정제도는 천편일률적인 도시경관이 만들어지는 것에 대한 반성에서 나온 제도로써, 조화롭고 창의적인 건축을 통하여 도시경관을 향상시키고 건설기준 수준을 향상시키기 위한 목적으로 2008년에 건축법에 신설되었다. 2010년부터는 국토해양부장관뿐 아니라 시·도지사도 특별건축구역을 지정할 수 있게 확대되었다. 은평한옥마을에 대한 특별건축구역 지정이 최초의 사례이다.

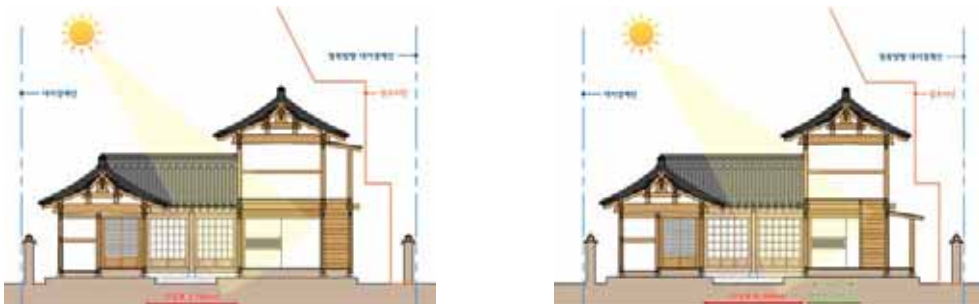
적용범위는 은평 재정비촉진지구의 단독주택지 내 건축되는 한옥으로 일반 건축물에 적용되는 규제 사항(건축선, 일조권, 조경, 높이 등)을 완화하고, 토지이용의 효율성과 한옥의 전통건축미를 동시에 확보하도록 계획되었다.

- 대지안의 공지 : 건축선은 적용 배제, 인접대지 경계선은 처마선에서 0.5m이상

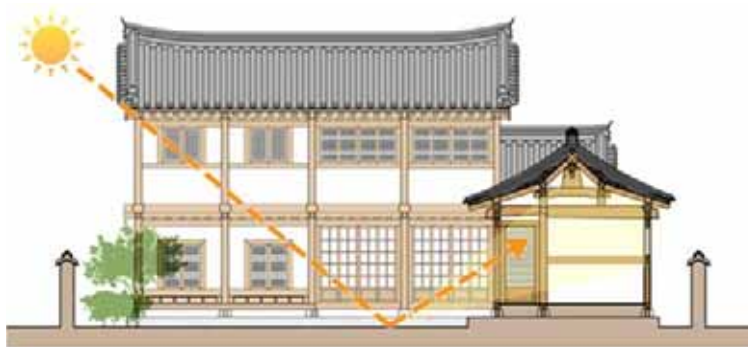


[그림 4-11] 은평구 한옥마을 대지안의 공지 완화에 따른 효과
(출처: 은평구청 내부자료, 2012.4)

- 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 : 적용배제



[그림 4-12] 은평구 한옥마을 일조권 배제에 따른 효과
(출처: 은평구청 내부자료, 2012.4)



[그림 4-13] 은평구 한옥마을 조경기준 배제에 따른 효과
(출처: 은평구청 내부자료, 2012.4)



[그림 4-14] 은평구 한옥마을 입지
(출처: 은평구청 내부자료, 2012.4)



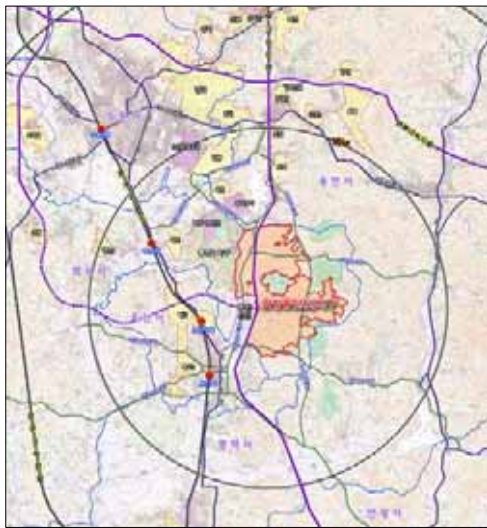
[그림 4-15] 은평구 한옥마을 예정지 위치도
(출처: 은평구청 내부자료, 2012.4)

□ 광교신도시 전통한옥마을

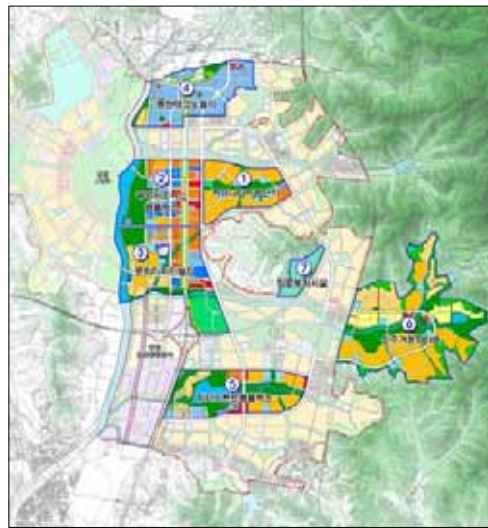
광교신도시는 당초 북서측에 위치한 친환경주거단지(웰빙카운티) 내 58,878m²에 100여 가구 규모의 한옥마을을 조성할 계획이었으나, 경기도시공사에서 시행한 광교신도시 한옥마을 조성사업의 타당성 검토 용역결과 사업성이 떨어지는 것으로 판단되어 한옥마을 조성계획이 무산되었다.

연구용역에서는 한옥마을의 건축비가 아파트는 물론 일반주택에 비해 비싸기 때문에 당시 경제 여건상 분양이 쉽지 않을 것으로 판단하였다. 현재 한옥건축 예정지에는 블록형 연립주택이 들어설 예정이다.

□ 화성시 동탄한옥마을



[그림 4-16] 동탄 신도시 위치도
(출처: 동탄 신도시 홈페이지 dongtan.lh.or.kr)



[그림 4-17] 동탄 신도시 특별계획구역
(출처: 동탄 신도시 홈페이지 dongtan.lh.or.kr)

동탄 2신도시는 신주거 문화타운지역 내에 다양한 주택유형을 조성할 예정이며, 그 중 하나로서 한옥마을 조성 계획을 추진 중에 있다. 동탄 1신도시와 2신도시 경계부에 있는 대체농지를 용도 변경하고 기존 농지의 훼손이 가장 적은 친환경주택단지 유형으로서 한옥마을을 조성할 계획 중이며, 한옥 500채 및 컨벤션센터, 호텔, 공원(전통양식)으로 구성하도록 계획 중이다.

□ 익산 배산지구 한옥마을

23만평 규모의 전북 익산배산택지개발 사업지구 내 19개 필지를 전통한옥마을 시범 단지로 조성 계획 중이다. 사업지구 인근에 소재하는 문화재 주변 단독주택지 일부 및 학교용지 등 용도 폐지가 불가피한 공공부지, 블록형 단독택지 중 풍수지리 등 자연 환경이 빼어난 일부 블록, 일정 규모의 사업지 일부를 한옥마을 부지로 조성할 예정이었으나, 현재 사업성 미흡 등의 이유로 지연되고 있으며, 사업추진이 불분명한 상황이다.

□ 행정중심복합도시 한옥시범마을

행정중심복합도시의 충청남도 연기군, 공주시 일원을 대상으로 총 22조 5천억 원의 사업비가 투입될 예정이다. 행정중심복합도시 내 한옥마을 조성사업은 세종시 1-1생활권 내 복합문화마을(MCV)에 조성될 계획이며, 한옥형 공공건축물, 가로형 및 단지형 한옥마을, 게스트하우스 및 세종학당 등의 공공시설 등을 조성할 계획이다.



[그림 4-18] 행정중심복합도시 한옥시범마을 종합 기본구상
(출처: 국토해양부(2008), 「한옥마을 조성방안 연구」)

□ 장성군 황룡마을 조성사업

전라남도 장성군 황룡면 장산리 일원 면적 126,398㎡에 110가구로 구성된 한옥마을을 조성할 계획 중이며, 전남개발공사에서 시행하고 있다.

행복마을 조성사업의 일환으로 추진되어 제2종 지구단위계획을 통하여 2008년 계획을 수립, 사업을 추진 중에 있다. 또한 농어촌 주거환경정비를 통하여 전라남도 내 거주민 뿐 아니라 도시민을 유치하고, 친환경적인 주거단지를 조성하고자 준비 중이다. 하지만 황룡마을의 경우 도농통합형 한옥마을의 대중화를 위한 시범사업으로서 추진하였으나, 저조한 분양률을 보이고 있다. 이에 시행사인 전남개발공사에서 비교적 외부인의 유입이 빈번한 광주고속버스터미널 및 광주역, 장성버스터미널 및 장성역, 장성톨게이트 등에서 관련 사업 안내 책자를 비치하는 등 홍보활동에 힘쓰고 있는 것으로 조사되었다.



[그림 4-19] 장성군 황룡마을 조감도
(출처: 행복마을 홈페이지 www.happyvil.net)

③ 민간업체 주도의 한옥마을 조성사업 현황

□ 이천시 전통한옥마을(성균제)

이천시는 민간업체와 백사면 내촌리 일원 24만9천㎡에 한옥마을인 ‘성균제’를 조성하는 내용의 협약을 체결하였고, 2015년부터 3500여 억원을 투자해 가구당 대지면적 450~600㎡, 건축면적 60~180㎡ 크기의 한옥 298가구와 체험관광단지, 350객실, 연면적 4만3천㎡ 규모의 한옥리조트호텔, 콘도형 호텔 등을 조성할 계획이다. 특히 실수요자의 선호에 따라 맞춤형 한옥 설계 및 시공될 계획이다.

□ 인천 한옥마을

인천경제자유구역청은 송도국제도시 센트럴파크에 약 6만7000㎡ 규모의 한옥마을을 짓기 위한 ‘인천 한옥마을’ 실시협약을 민간업체와 체결하였다. 민간업체와 기본협약을 맺은 인천경제자유구역청은 행정절차를 거쳐 올 하반기부터 공사를 시작해 2014년 상반기 중에 완공할 예정이다.

이 중 약 3만1천여 ㎡에 들어설 한옥마을은 민간업체가 선 투자하여 건축·분양하고 인천경제청에 기부하는 방식으로 추진될 계획이며, 업체 선정은 공개입찰방식을 통한 예정이다. 인천 한옥마을은 영빈관과 풍류관, 온돌을 체험할 수 있는 20~30실 규모의 전통호텔, 저잣거리, 문화체험관 등 외국인들이 한국적 맛을 느낄 수 있는 공간으로 계획 중이다.

인천경제청은 한옥마을 조성을 위한 송도국제업무단지 개발계획 및 실시계획 변경 등의 행정절차를 거쳐 올 하반기부터 공사에 착수할 예정이다.

[표 4-9] 신규 한옥마을 사업의 민간투자 현황

(2012년 9월 기준)

구분	사업명 / 마을명	지역	마을 부지면적(㎡)	한옥 수	추진 주체
경기 / 인천	전통한옥마을 (성균제)	이천시 백사면 내촌리	250,000	300 가구	이천시, 민간투자사업
	인천 한옥마을	송도국제도시 센트럴파크 내	31,000	연면적 6만 7000㎡	인천광역시, 민간투자사업

3) 진행정도에 따른 한옥마을 조성사업의 현황 및 특성

① 시공단계의 한옥마을 조성사업 특성

현시점에서 시공단계의 신규 한옥마을의 특성을 파악할 수 있는 사업으로는 전라남도에서 추진 중인 행복마을 신규단지조성형 사업이 가장 활발하게 진행되고 있으며, 유일하다. 따라서 전라남도 행복마을을 중점적으로 분석하였다.

□ 한옥마을 조성사업을 통해 도시민 유입이 증가

행복마을 입주 자격요건은 전라남도 내외를 막론하고 도시지역의 동(洞) 지역에 주민등록이 되어 있는 자로서 도내 1년 이상 실거주자로 제한하였다. 자격 요건을 강화한 이유는 지원되는 보조금 사용의 실효성을 확보하고, 농촌에 인구 유입을 통하여 농촌마을을 활성화시키기 위한 것이다. 현재 한옥주택 203동이 완공되었으며, 총 357명의 입주자 가운데, 도외 입주자 133명, 도내 입주자가 224명으로 파악된다.

□ 분양자 의견을 적극적으로 수렴하기 위해 노력

공식적인 회의 및 워크숍 등과 견본주택 공개(현장방문 등)등을 통해 소통의 장으로 활용하여 분양자 의견수렴 중에 있으며, 특히 공공기관주도형의 경우 분양 후에도 해지 등 다양한 상황이 발생할 수 있으므로 사업이 진행 과정에서 수시로 소통을 강화해 나가고 있다.

□ 양질의 품질 관리를 위해 한옥 관련 설계 및 시공업체를 매년 선정·관리

주택건축 주체는 입주자 개인이므로 입주자가 전라남도에서 지정한 시공업체 중에서 선정하여 건축하고 있으며 도에서는 법과 지침 등 규정 내에서 불법사항 지도 점검 등을 통하여 견실시공을 유도해 나가고 있다. 또한 기한 내에 공사를 완료하기 위한 독려와 단지 재해위험, 하자보수 등과 같은 지속적인 관리가 필요하므로 수시로 지도점검 해줄 것을 시·군에 요청하고 있다.

□ 사업지의 입지조건에 따라 분양률에 영향

입주자주도형의 경우 사업대상지 및 입주예정자가 확정된 후 사업이 선정되므로 분양률에는 영향을 끼치지 않지만 공공기관주도형의 경우 사업선정 후 분양하게 되므로 거리 및 입지조건에 따른 영향이 미치는 것으로 조사되었다.

전라남도에서는 사업부지 선정이 가장 중요하다고 판단하여, 도시민 유치를 염두에 둔 부지선정에 행정력을 모으고 있으며 2011년부터는 전문가 그룹을 통하여 현장실사 검토제도를 도입하여 추진하고 있다.

□ 추진방식에 있어 입주자 주도형의 분양률 및 사업성이 상대적으로 높음

입주자 주도형의 경우 사업 진행 방식에 있어, 전체 입주 예정자가 모여 마을 부지를 선정 및 확보(공동등기 등)하여 사업 신청 및 승인을 통해 진행됨에 따라 특별한 사안을 제외하고 입주예정자를 추가 모집할 요인이 발생하지 않는 특징이 있다. 반면, 시장·군수(또는 한국농어촌공사 사장)가 추진하는 공공기관 주도형의 경우 사업신청 요건에 시장군수와 입주예정자(80%)간에 협약 체결이 되어야 하는데 협약 체결자가 실제 입주자로 연결되지 못하는 경우가 발생할 수 있다. 협약 체결자가 실제 입주자로 연결되는 경우 입주자의 의견이 반영된다고 볼 수도 있으나 그렇지 못한 경우가 더 많은 실정이다.

□ 공공기관 주도형의 경우 상대적으로 분양률이 저조함

공공기관주도형 및 도농통합형의 경우 대지분양가가 분양률에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 공공기관주도형의 경우에는 시행계획 승인 이후에 분양하게 되어 있는 제도로 인하여 분양률이 저조하게 나타난다.

예외적으로 입주자주도형인 금덕지구에서 100% 분양이 되지 않은 이유는 2005년 당시에는 현재처럼 입주자를 먼저 확보하지 않더라도 사업대상지 선정이 가능하였기 때문이다. 또한 입주자주도형 중 묵백지구의 경우 사업계획 당시 입주 예정자들이 한옥을 선호하여 신청하였는데, 기반공사 완료 후 경사도가 심하여 안정적인 한옥단지 조성이 어렵다고 판단되어 입주예정자들의 한옥거주의사가 저하됨에 따라 현재 일반전원마을로 변경 중인 것으로 파악되었다.

□ 전라남도 차원에서 분양률을 높이고자 다양한 홍보활동 추진

전라남도에서는 도시민유치 전용 홈페이지인 「웰빙전남」과 각종 책자 등을 통해 체계적인 홍보를 진행하고 있다.

광역자치단체로는 전국에서 유일하게 시행하고 있는 전라남도 “도시민유치 팸-투어”를 통하여 일반인을 대상으로 직접 한옥마을 현장견학을 함으로써 분양률을 높이고 있다. 현재 실제분양계약 정보와 입소문 등을 통한 분양문의가 쇄도하고 있으며 이는 직·간접 홍보효과를 보이고 있다. 이러한 홍보효과를 통하여 2012년 6월에 분양한 진도 남동지구(한옥 34, 일반 20)의 경우 20일 만에 전 세대가 분양 완료되었다.

② 분양단계의 한옥마을 조성사업 특성

□ 저조한 분양률의 문제점 발생

은평구 한옥마을과 장성군 황룡마을이 유일하게 토지 분양 중이며 두 사업 모두 지방자치단체에서 추진하며 공공기관에서 시행하는 사업이다. 다른 공공기관 사업에 비해 활발히 추진되고 있으나 분양률이 저조한 것으로 나타났다.

장성군 황룡마을의 경우 전남개발공사는 한옥전용단지 분양 활성화를 위하여 다양한 홍보활동을 벌이고 있으나, 전체 신규단지조성 행복마을에 비해 저조한 분양률을 보인다. 황룡마을의 대지 분양가는 평균 3.3㎡당 92만원으로서 다른 신규 행복마을 지구에 비해 약 40만원에서 80만원 정도 비싼 것이 원인으로 보인다.

은평구 한옥마을은 해당 지구의 활성화를 위해 특별건축구역으로 지정하는 등 다각도로 노력하였으나 비싼 대지 가격으로 인하여 저조한 분양률을 보이고 있다. 전체 122필지 가운데 입찰방식으로 10개 필지, 추첨방식으로 9개 필지를 최근 공급했으나 5개 필지만 팔린 것으로 나타났다(2012년 10월 기준). 19개 용지의 필지 당 면적은 273~409㎡(3.3㎡당 700~800만원)로 분양가는 6억원대 초반부터 9억4천만원 선으로 책정되었다. 이와 같이 비싼 대지가격으로 인하여 실질적인 수요와 연결되지는 않고 있다. 이에 SH공사는 남은 14개 필지에 대해 조만간 재공고에 들어갈 예정이다.

③ 계획단계의 한옥마을 조성사업 특성

□ 공공기관 사업의 대부분이 계획·추진 단계에서 보류 상태

여러 지방자치단체에서 신규한옥마을조성사업이 계획되고 있으나 사업성과 한옥수준, 사업방향성 등의 한계로 인하여 서울시, 전라남도 행복마을을 제외하고 지지부진한 상태이다. 의정부 민락지구(LH공사)의 경우 신한옥마을 시범사업이 사업타당성 부족과 같은 문제로 사업이 포기 되었다. 광교 신도시의 경우 전통한옥마을 조성계획이 있으나 같은 이유로 보류 중이다. 또한 동탄2신도시(LH공사)의 국가시범한옥마을, 행정중심복합도시 한옥마을 조성 계획도 특별히 큰 진전이 없이 답보 상태이다.

□ ‘별도조합형 결합방식추진’ 으로 사업성을 제고

성북2구역은 인근에 위치한 문화재들로 인하여 저층저밀로 개발이 제한되어서 수십년간 개발에 어려움을 겪어왔다. 이에 서울시는 2개 이상의 서로 떨어진 정비구역을 단일구역으로 지정하여 ‘별도조합형 결합개발방식’을 처음으로 도입하였고, 이들 구역에 적용하여 역사·문화경관을 회복시키며 주거정비사업 효과의 최대화 시키고자 하였다. 결합개발방식으로 사업을 진행하게 될 경우, 성북2구역의 서울성곽·심우장, 북악산도시자연공원, 구릉지 등의 역사문화가 있는 곳은 저밀도 개발로 경관을 보호하면서 지역에 맞는 한옥마을을 조성할 수 있을 뿐만 아니라 역세권 지역인 신월곡1구역은 용적률과 높이 등을 일부 상향조정해 고밀개발의 추진력을 더 높일 수 있을 것으로 보인다.

□ 민간업체와의 협약 체결을 통해 사업성 제고

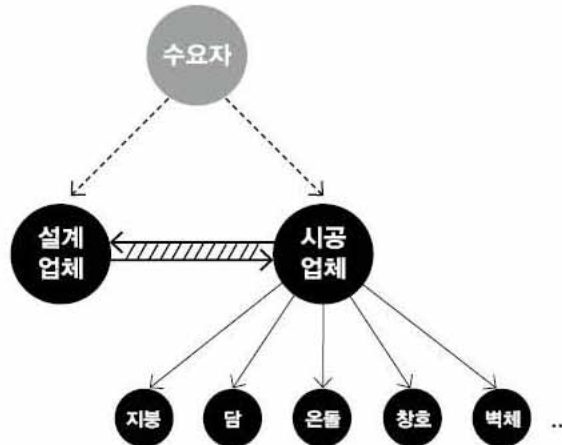
이천시 전통한옥마을 및 인천 한옥마을의 경우 민간업체와 협약 체결을 통해 사업의 추진력을 높여 시행하고 있다. 이천시 전통한옥마을은 2015년 부지조성과 건축사업을 시행할 예정이며, 인천한옥마을은 2012년 말 공사에 착수 예정 중에 있다.

3. 한옥 관련 공급업체의 현황 및 특성

1) 한옥 관련 공급업체의 현황

① 한옥 관련 공급업체의 일반현황

- 공급업체간의 네트워크를 바탕으로 작업을 진행



[그림 4-20] 한옥 관련 공급업체 네트워크 현황

한옥관련 공급업체는 크게 설계업체, 시공업체, 원자재 가공업체, 원자재 수급업체로 구분된다. 원자재 가공업체의 경우 목재 제재소가 이에 해당하며, 원자재 수급업체의 경우 기와 및 황토벽돌, 각종 철물장식 등을 취급하는 업체가 해당한다.

현재 한옥 관련 공급업체의 전체 규모에 대한 파악과 업체의 목록화 조차 되지 않은 실정³⁸⁾이다. 업체와의 면담 결과, 각각의 개별 업체가 사업을 진행하면서 맺은 네트워크가 거미줄과 같이 얽혀 있으며, 이를 바탕으로 일을 진행하고 있는 것으로 조사되었다.

예를 들어 한옥을 짓고자 하는 수요자가 건축사무소 또는 한옥 시공업체에 의뢰를 하면, 건축사무소에서 설계를 하여 시공업무까지 자체적으로 담당하거나 협력관계의 시공업체에 의뢰하여 일을 진행하게 된다. 또한, 목재 가공의 경우 시공업체에서 자체적으로 취급하거나 협력관계를 맺어온 원자재 가공업체에게 의뢰를 하고 자재를 수급 받으며, 기

38) 한옥 공급업체에 대한 조사 연구는 건축도시공간연구소 국가한옥센터(2011)에서 전국단위 대상의 한옥 설계·시공업체를 조사, 목록화한 연구가 유일하며, 2012년 동일기관에서 전국 단위의 한옥 산업 DB구축을 위한 한옥 관련 산업동향에 대한 조사를 진행 중에 있다.

타 원자재의 경우 협력관계의 업체를 통해 수급 받는 체계를 갖추고 있다.

특히 시공의 경우 하나의 업체에서 모든 시공과정을 담당하는 것이 아닌, 하나의 시공회사와 연결된 하청업체가 존재하며 공정에 따라 팀이 구성되어 시공현장에 투입된다.

□ 한옥 관련 사업지역(수요 발생지)을 중심으로 한옥 공급업체가 분포

전국에 한옥 관련 설계업체는 130여개소, 시공업체는 136여개소가 분포하고 있다. 지역별로는 설계업체의 경우 서울(31.5%), 전라남도(28.46%), 경상북도(20.77%)순으로 분포하며, 이는 주로 한옥 지원사업이 진행 중인 서울시, 전라남도, 전주시, 경주시 등이 해당하는 지역으로 지원사업과의 관계를 확인 할 수 있다.

시공업체의 경우 전라남도(36.03%), 경기(15.44%), 서울(14.71%), 경북(12.05%)순으로 분포하며, 설계업체 분포와 비슷한 경향을 보이는데, 한옥에 대한 수요가 발생하는 지역을 중심으로 공급업체가 분포하고 있는 결과를 도출할 수 있다.³⁹⁾

[표 4-10] 지역별 한옥 설계·시공업체 분포 현황

(2011년 기준)

구분	설계업체(개소수, %)	시공업체(개소수, %)
서울	41(31.54%)	20(14.71%)
부산	—	—
인천	—	2(1.47%)
대구	—	4(2.94%)
광주	4(3.08%)	—
대전	—	—
경기	1(0.77%)	21(15.44%)
강원	1(0.77%)	5(3.68%)
충북	1(0.77%)	3(2.21%)
충남	1(0.77%)	1(0.74%)
전북	17(13.08%)	12(8.82%)
전남	37(28.46%)	49(36.03%)
경북	27(20.77%)	17(12.50%)
경남	—	1(0.74%)
제주	—	1(0.74%)
합계	130(100%)	136(100%)

※ 출처: 건축도시공간연구소(2011), 한옥 정책산업 동향 보고서, pp.161~162 참조

39) 설계 및 시공업체의 규모 및 분포에 대한 객관적 수치는 건축도시공간연구소(2011년) '한옥 정책·산업 동향 보고서' pp.161~162의 조사자료를 참고하였다.

□ 설계 및 시공업체의 경우 지역단위 중심의 공급시장을 형성

재료 및 인원의 분배 및 이동에 있어서 업체 주변지역의 한옥 건축에 참여하는 것이 효율적이다. 각 지방자치단체별로 자치법규가 상이하기 때문에 시공업체의 경우 지역단위 기반으로 공급시장이 형성되어있다. 특히 목수의 경우 지역단위로 시장이 형성되어 있는 편이며 이는 지역별로 형성되어 있는 한옥학교와도 관련이 있다.

□ 원자재 수급의 경우 전국단위, 원자재 수입통로 중심으로 공급시장을 형성

목재 자재상의 경우에는 가공되지 않은 목재는 운반비용이 많이 들고, 보관비용이 비싸기 때문에 보관창고가 있는 원산지 또는 항구를 중심으로 분포한다. 국내산 목재 자재상의 경우 목재가 많이 나는 강원도 등에 위치하고 있으며, 외국산 목재의 자재상의 경우 항구 근처나 항구에서 운반이 쉬운 곳에 주로 위치하고 있다.

반면에 기와의 경우 소수의 업체가 전국단위로 공급하고 있는 상황이다. 이것은 자재측면에서 유통비 단가 등에 의해 전국적으로 공급이 가능한 특성으로 인한 것인지, 적은 수요에 따른 기와시장 자체가 미미하여 몇 업체가 전국적으로 공급하는 것인지, 품질면에서 월등한 몇 업체의 독점인지 등과 같은 원인은 알 수 없는 상황이다.

② 전라남도 한옥공급업체의 현황

전라남도의 경우 행복마을 조성사업과 함께 특수시책으로서 한옥시공업체 및 부자재 생산업체 등 한옥에 관한 전반적인 산업의 유지와 육성을 위해 노력하고 있다. 특히 한옥 관련 전문인력을 양성하기 위해 교육을 실시하고자 노력 중이며, 일례로 전남 목조건축 직업전문학교를 설립하고 도립대학에 한옥문화산업과를 신설 중에 있다. 또한, 하자 보수에 대한 책임과 같이 수요자에게 안정적인 한옥을 공급하고자 도내 한옥 관련 시공업체 중에서 우수업체를 선정·육성하고, 이를 목록화하여 매년 사업 실적에 근거하여 지속적으로 관리하고 있다.

향후 지역의 핵심 산업으로 육성하기 위해 행복마을사업에 도 지정 시공업체만 참여하도록 규제하고, 한옥시공에서 도에 소재한 업체에서 생산한 자재를 우선 사용하도록 권장함으로써 지역 경제 활성화를 위해 노력하고 있다. 이와 더불어 한옥 산업클러스터 구축을 위한 연구용역을 실시하고 있다.

- 부실시공 방지로 견실한 한옥신축을 유도하기 위해 한옥시공은 전라남도에서 제작한 ‘한옥 시공 매뉴얼’을 활용하고, 「한옥육성을 위한 한옥건축기준」을 준수하도록 권고

전라남도는 보급형 한옥으로 건축단가를 낮추면서도 농어촌 실정에 맞는 한옥을 보급하기 위해서 일정한 기준을 정하여서 시공업체(자)는 정당한 이윤을 남기고 품질이 확보되는 한옥건립이 가능하도록 노력하고 있다.

‘한옥시공 매뉴얼은’ 한옥시공을 위한 순서 및 방법에 대한 설명으로 이루어진 매뉴얼로 2006년 6월 총 3권으로 구성되어 있고 부지 준비에서부터 마감공사까지의 모든 과정을 단계별로 나누어 설명한 매뉴얼로서 제1권은 표준시공매뉴얼, 제2권은 표준 설계도서, 제3권은 유지·관리·보수에 대한 주제로 구성되어 있다.

[표 4-11] 전라남도의 한옥 육성을 위한 건축기준

구 분	내 용
부지 조성 및 배치	<ul style="list-style-type: none"> • 자연 지형을 최대한 이용, 원 지형을 훼손하지 않고 부지를 조성한다. • 부지면적은 최소 500㎡(150坪)이상을 확보토록 한다. • 한옥의 배치는 가급적 남향으로 배치하여 자연채광을 충분히 받도록 한다. • 지하수 흐름 등을 고려하여 수맥파에 의한 피해를 최소화 한다. • 한옥의 마당에는 한옥과 어울리는 정원을 설치한다.
평면 구성	<ul style="list-style-type: none"> • 외부공간은 전통한옥 기법을 적용하고 내부공간은 주부들의 생활에 편리하고 자유롭게 계획 배치한다. • 지붕 공간의 활용을 위해 다락을 설치하고, 지붕 채광창을 설치하여 내부의 환기 및 채광에 활용 될 수 있도록 권장한다. • 평면 구성시 1개 방에 전용욕실과 주방을 설치하여 손님방(guest room)을 설치한다. • 건축비가 허용하면 2층 한옥을 권장한다. • 거실(대청)은 선자 및 서까래 등이 노출되도록 시공하여 목재만의 독특한 질감을 살린다.
기 초	<ul style="list-style-type: none"> • 각 기둥의 기초 깊이는 동결선 이하로 시공하여 자연재해를 예방한다. • 기단은 흙(강회다짐), 잔디, 돌, 벽돌, 기와 등 자연재료를 사용하여 마당보다 높게 설치하여 집으로 물이 들어옴을 방지한다. • 주춧돌 상단부를 약간 경사지게 하여 목재기둥에 물이 스며들지 않도록 해서 부식을 방지한다. • 주춧돌의 윗면은 기둥보다 약간 여유 있게 하고 안정감 있는 모양으로 한다.
기 둥	<ul style="list-style-type: none"> • 외부벽체의 기둥은 노출되게 시공하여 한옥의 특징을 나타내고 목재의 질감을 최대한 살리도록 시공한다. • 기둥은 나무의 형태를 살리고, 치목에 따른 강도를 최소화 하도록 가급적 원형기둥 사용토록 한다.

구 분	내 용
기둥	<ul style="list-style-type: none"> 기둥의 밑둥은 그렁이질 공법을 사용하여 주춧돌과 밀착이 되도록 하며, 그 공간에 소금, 백반 등을 넣어 방충, 방부효과를 극대화 한다.
벽 체	<ul style="list-style-type: none"> 벽체의 마감은 외역기 후 흙벽 마감 또는 흙벽돌을 쌓기로 시공한다. 목재와 벽체마감재의 연결부위는 벌어짐이 없도록 홈파기 및 라스마감 등 방법을 강구하여 시공한다. 벽체의 단열재 시공 후 마감공사를 시행한다.
서까래	<ul style="list-style-type: none"> 서까래는 밑마구리가 처마 끝으로 오게 설치하고, 보이는 부분은 원형으로 마구리는 직각보다 약간 좁게 하되 깨끗하게 깎아 처마선이 꺾인 곳이 없이 자연스러운 현수곡선을 이루게 설치한다. 부연은 서까래와 같은 방향으로 설치하여 처마끝선을 기준으로 안곡과 상하곡이 충분히 휘면 서도 늘씬하게 시공한다.
지 붕	<ul style="list-style-type: none"> 지붕은 되도록 한식형기와(암, 숫기와)를 사용하여 잇도록 하되 토기와와 시멘트기와 시공가능 지붕의 형태는 평면 형태에 따라 팔작지붕, 맞배지붕, 우진각지붕 등으로 시공한다. 지붕구조에 따라 서까래와 부연을 함께 설치 할 수 있다. 지붕의 높이는 벽체의 높이를 감안하여 비율(8/10~6/10)을 맞춰 시공하고 한옥의 곡선을 살릴 수 있도록 시공한다. 지붕 단열재 시공 및 경량화 적심재를 사용하는 등 지붕하중을 줄여 부재 크기를 최소화 시공한다.
창 호	<ul style="list-style-type: none"> 외부창은 목재창호를 권장하고 내부창은 기밀성 유지를 위해 타부재의 창호도 가능하나 목재 창과 같은 색상으로 시공한다. 이중창호를 사용하여 기둥두께보다 두꺼워질 경우 한옥내부로 돌출시켜 시공할 것을 권장한다. 창살문양은 전통적인 띠살창, 용지창, 완자창, 정자창, 숫대살 등을 이용하여 시공한다. 창호 마감재는 자연통풍을 유도하고 결로를 예방하기 위하여 유리보다는 창호지 시공을 권장한다.
전기 공사	<ul style="list-style-type: none"> 전기 배관공사는 기와공사와 천정공사 전에 완료하여 외부미관을 깨끗하게 시공한다. 스위치 배관은 중방과 도리에 구멍을 뚫어 지붕에서 벽속으로, 콘센트는 바닥으로 배관하여 하방을 뚫어 벽속에 매입 시공한다. 전주에서 인입하는 배선도 가급적 지하로 매설하여 미관을 좋게 한다.
부속사 및 담장	<ul style="list-style-type: none"> 부속사는 본건물과 조화되는 구조와 모양으로 어울리게 시공한다. 담장은 흙, 돌 소재를 사용하여 시공한다. 담장 상부에 기와지붕을 얹는 것을 권장한다.
대 문	<ul style="list-style-type: none"> 대문은 목재를 사용하고 문양은 전통양식을 권장한다.
기 타	<ul style="list-style-type: none"> 정원의 수목식재는 간벌작업 및 공사 등을 통해 얻은 나무를 최대한 활용하여 시공한다.

※ 출처: 웰빙전남 홈페이지(wellbeing.jeonnam.go.kr)

- 한옥분야 관련 산업 선점을 통해 도내 한옥업체 육성으로 지역경제 활성화에 기여하겠다는 목표를 이루고자 지속적으로 노력

전라남도에서는 한옥신청 수요가 급증하여 한옥지원 예산확보를 고민 할 만큼 한옥 보급사업의 정착단계에 들어선 것으로 판단하고 2009년부터 한옥산업 육성을 위한 한옥 전문 시공업체 지정제 도입을 꾸준히 추진해오고 있다.

또한 지정 된 한옥전문 시공업체는 한옥시공 물량을 안정적으로 공급받을 수 있고, 공사 중 자금도 지원받을 수가 있게 됨으로 정기적으로 지급해야하는 인건비, 자재대금 등의 자금 압박을 해소할 수 있어 안정적인 업체 운영에 도움이 된다.

- 전라남도 행복마을 조성사업에 있어 자금력과 기술력을 갖춘 건설업체 지정을 통한 견실 시공 유도, 전문 시공업체로 육성하기 위한 한옥시공업체 지정제도 실시

전라남도에서 한옥전문 시공업체로 지정된 업체는 행복마을 내에서 한옥을 시공할 수 있는 자격이 주어진다. 한옥 시공에 참여하게 됨에 따라 중소기업 경영안정자금 지원과 전라남도 한옥 보조금(2000만원)도 일정 공사 진행도에 따라 기성금으로 지원 받게 되어 규모가 작고 자금이 어려운 편인 지역 시공업체(자)에게 큰 도움이 된다.

지정업체들에 대해서는 지원혜택도 주어지지만 도와 시군에서 정기적인 점검을 실시하여 업체에 부여한 견실시공, 도내 생산 자재 사용, A/S 등 책임사항을 이행하지 않는 경우에는 지정을 취소할 수 있게 되어 지속적인 관리가 가능하다.

한옥시공업체의 신청자격은 전라남도 내에 소재지를 둔 전문공사업 이상 건설업 등록업체로서 한옥관련자격증(문화재청발급) 소지 기술자 2인 이상을 보유한 업체만 신청이 가능하다. 해당자격증은 한옥관련자격증(문화재수리 등에 관한 법률 제8조, 제11조)으로서 문화재보수기술자, 한식목공(대목수, 소목수), 드잡이공의 자격증을 소지하고 있어야한다.

[표 4-12] 한옥 시공업체의 해당 건설업종

구 분		해 당 업 종	관계법령
건 설 업	주택건설사업	- 주택건설사업	주택법 제9조
	종합공사업	- 건축공사업 - 토목건축공사업	건설산업기본법 제9조
	전문공사업	- 실내건축공사업 - 미장·방수·조적공사업 - 지붕판금·건축물조립공사업	

실적 제한의 경우 한옥 시공업체 지정 후(2010년~현재까지) 한옥 시공실적 5동 이상의 실적이 있어야 한다. 한옥시공업체 지정기준이 미달되거나 하도급 적발 시 즉시 지정이 취소되며, 지정 기준일로부터 최근 2년간 경고 2회를 받은 경우에도 지정이 취소된다. 경고에 해당하는 사항은 한옥건축추진지침을 위반, 시공업체의 귀책사유로 인한 민원을 야기(공사 자재 대금 및 임금 체불, 하자보수 불이행, 착수 및 공사 지연 등), 도지사 및 시장·군수의 시정조치사항 미 이행 등이 해당된다.

- 전라남도에서는 업체등록 이외에 기존업체에 대한 심의를 하여 전문인력이 유지되고 있는 지에 대한 여부를 지속적으로 관리

2010년부터 2012년 까지 매년 행복마을 한옥 시공업체를 지정해오고 있으나 3년 연속으로 도 지정 업체에 선정된 업체는 전체 66개 업체 중 19개 업체이다.

한옥 시공업체 뿐만 아니라 한옥 관련 자재생산업체 53개소를 지정(목재 25, 기와8, 황토벽돌14, 창호4, 보일러2)하여 관리하고 있다.

[표 4-13] 전라남도 행복마을사업의 한옥 시공업체 지정 현황(2010년~2012년)

업 체 명	대표자	주 소	업 종	2012년	2011년	2010년
강원건설(주)	최순동	영암군 학산면 독천리 1235-16	전문건설업	○	○	
강호건설(주)	손병진	고흥	종합건설업			○
(주)건진건설	임경중	순천시 동외동 68-12강남타워603호	전문건설업	○	○	
고건축 결	김광철	담양군 대덕면 운산리 86	전문건설업	○	○	○
고려한옥(주)	이정수	광양시 봉강면 석사리 454-1	주택건설업		○	○
굿모닝디자인	한정순	순천시 조례동 1691-1	전문건설업	○		
광영실내건축(주)	이창중	신안군 임자면 진리 458-34	전문건설업		○	○
(주)근우건설	최대운	무안군 청계면 청수리 557	종합건설업		○	○
(유)금덕	황용태	영암군 금정면 용흥리 259	전문건설업	○	○	○
금명종합건설(주)	양호준	장성	종합건설업			
금안건설(주)	오영식	영암군 군서면 동구림리 41-9	전문건설업	○	○	○
금영산업개발(주)	백금옥	여수시 화강동 894-36	종합건설업		○	
나라종합건설(주)	이동식	영광군 흥농읍 상하리 257-17	종합건설업	○	○	○

업 체 명	대표자	주 소	업 종	2012년	2011년	2010년
남도건설(주)	이웅평,이훈	화순군 화순읍대리 373	종합건설업		○	○
남도한옥(주)	김만섭	순천시 조례동 1398-6	주택건설업	○	○	○
다우누리	박종호	순천시 연향동1401-1	전문건설업		○	○
(주)다정한옥	정영모	구례군 구례읍 원방리 2-5번지	전문건설업	○	○	
(주)대목건설	곽유진	영암군 금정면 용흥리 1007-1	전문건설업		○	
대한한옥개발(주)	이명철,양귀성	담양군 용면 두장리 174-4	종합건설업	○	○	○
동성종합건설(주)	정종일	무안군 청계면 청수리 557-4	종합건설업		○	○
(주)미가건설	황태호	보성	주택건설업			○
미래종합건설(주)	김희석	순천시 조례동 1271 3층	종합건설업		○	
방산기업(주)	장택수	담양군 무정면 동산리 420	전문건설업	○	○	○
산수건설(주)	조월성	곡성군 오곡면 오지리 1238-2 B동 2층	종합건설업		○	
삼광건설(주)	전준곤,안대웅	영암군 군서면 동구림리 284-6	종합건설업		○	○
삼명건설(주)	김성도	광양읍 칠성리 897-2	주택건설		○	○
삼일건설(주)	정영숙	나주시 금천면 원곡리 250-39	종합건설업	○	○	○
삼일건설(주)	최갑열	장성	종합건설업			○
(주)삼한개발	김인수	나주시 금천면 신가리 999	전문건설업		○	○
(주)선암종합건설	김선희	장성군 황룡면 월평리 643-4	종합건설업		○	○
(주)세원종합건설	홍기오	영암군 삼호읍 난전리 1703-19	종합건설업		○	○
세정건설	윤경원	광양시 광양읍 덕례리 1738-6	전문건설업	○		
송림종합건설(주)	여학영	진도군 진도읍 교동리 604-18	종합건설업		○	○
송실종합건설(주)	이승준	여수시 국동 158번지	종합건설업		○	○
(주)시우	최용식	장흥	전문건설업			○
(주)양지종합건설	양승문	장성군 장성읍 영천리 1505-1	종합건설업	○	○	○
에스지종합건설(주)	최병화	나주시 죽림리 129-6	종합건설업		○	○
에이치비건설(주)	김영두	함평군 함평읍 기각리 821-1	종합건설업		○	○
용성종합건설(주)	양병도	강진군 강진읍 성남리 162-4	종합건설업		○	○
(주)우리중건	이창민	순천시 별량면 쌍림리 782-2	종합건설업		○	○
우리한옥(주)	임찬란	담양군 담양읍 삼다리 591-2	주택건설업	○	○	○
우보건설(주)	최석웅	나주시 다시면 신동리 33	종합건설업	○	○	○

업 체 명	대표자	주 소	업 종	2012년	2011년	2010년
(유)유심종합건설	양한철	영암군 군서면 도갑리 243-2	종합건설업		○	○
인동종합건설(주)	김준성	완도군 완도읍 군내리 1233-7	종합건설업		○	○
(주)예가	박지영	영광군 영광읍 옥당로 148	전문건설업	○		
재영건설(주)	안종만	보성군 보성읍 쾌상리 1017	전문건설업	○	○	○
(주)전진산업개발	박경민	영광군 홍농읍 상하리 265-4	전문건설업	○	○	○
(주)정간	박권호	나주시 남평읍 수원리 550-1	종합건설업		○	○
제이에스건설(주)	박수경	목포시 상동 1141-1	종합건설업		○	○
(주)죽산목재산업	안진순	보성군 보성읍 쾌상리 1017	주택건설업	○	○	
(유)창진기업	김우현	순천시 장천동 17-4	전문건설업	○	○	○
(유)천년한옥	문양식	담양군 담양읍 객사리 220-10	주택건설업	○	○	○
(유)청강건설	임현수	무안군 청계면 사마리 519-1	전문건설업	○	○	○
청송건설(주)	조성현	영암군 영암읍 춘양리 청송드림빌	종합건설업		○	○
(주)청호종합건설	정찬영	진도군 진도읍 남동리 776-10	종합건설업		○	○
(주)토방하우징	한진수	화순	전문건설업			○
(주)태준종합건설	서민우	목포시 상동 1123-2	종합건설업	○	○	○
태청건설(주)	이준호	영광군 영광읍 백학리 58	종합건설업		○	○
(주)파인이엔씨	정복균	나주시 남평읍 남평리 176-2	종합건설업		○	○
학림건설(주)	이대남	완도	종합공사업			○
(주)한옥사랑	오세원	순천시 매곡동 434-12	전문건설업	○	○	○
한옥연구소(주)	김가영	영암군 삼호읍 삼포리 6	전문건설업		○	○
(주)한울주택건설	김은주	강진군 도암면 봉황리 295-2	주택건설업	○	○	
현대한옥(주)	이종행	나주시 다시면 월태리 577-4	전문건설업	○	○	○
황산한옥	박안희	해남군 황산면 부곡리 734-5	전문건설업	○	○	○
(유)새롬종합건설	김용민	여수시 선원동 1275-11	종합건설업		○	○
합계	66개소					

※ 2012년 한옥시공업체 지정기간 : 2012.02.23 ~ 2013.02.22
 ※ 2011년 한옥시공업체 지정기간 : 2011.02.23 ~ 2012.02.22
 ※ 2010년 한옥시공업체 지정기간 : 2010.02.23 ~ 2011.02.22

※ 출처: 전라남도 내부자료(2012.9).

2) 한옥 관련 공급업체의 특성

① 한옥 관련 공급업체의 전반적 특성

□ 개별 한옥을 건축하는 경우

한옥 관련 공급자의 사업 접근 경로 및 과정 절차에 있어 시공업체의 경우 개인 목수에 의해 진행되는 경우가 많으며, 이에 대한 규모도 추산되지 않은 실정이다. 또한, 현행 법률상 한옥의 경우 건축물 규모가 크지 않아 건설업 면허가 있는 업체가 시공해야 할 의무가 없는 이유도 개인 목수 중심의 운영 방식에 주요한 영향을 끼치고 있다.

일의 진행에 있어 시공회사 또는 공공기관에서 수주 받아 진행하는 경우가 대부분이며, 한옥을 짓고자하는 개인이 직접 또는 간접적(시공회사 및 지인의 소개 등)으로 찾아오는 경우가 소수 존재한다.

□ 단지형 한옥마을 조성사업

한옥마을 공급 방식은 공공기관에 의한 택지개발지구 내 블록형 단독주택용지 공급 방식과 민간 사업자에 의한 개발 방식으로 구분된다. 동탄신도시(LH)의 경우 블록형 단독주택용지에 한옥마을 공급 계획 중이며, 은평뉴타운의 경우 특별건축지역 지정을 통해 한옥마을 조성 추진 중에 있다. 하지만, 현실적으로 한옥단지 조성에 있어 「주택법 제16조 같은법 시행령 제15조」에 의거하여 ‘20호 이상의 한옥단지 조성에 있어 사업계획의 승인을 받도록 규제’함에 따라 공급단가 및 시공비 상승에 따른 사업비 부담이 발생하며, 이로 인해 공급업체 참여가 활성화 되지 못하는 실정이다.

② 전라남도 한옥 관련 공급업체 특성

□ 개인이 한옥을 신축하게 될 경우 업체 접근경로

전라남도의 경우 최근 행복마을사업으로 인하여 한옥 신축과 관련한 전화문의가 증가하고 있으며, 도에서 시행하는 행복마을사업에 대한 홍보를 통하여 개인적으로 찾아오는 건축주가 늘어나고 있다. 개인이 설계사무실에 의뢰하여 시공업체에 맡기는 형태가 가장 많으며, 설계업체보다는 시공업체를 먼저 찾아오고 시공업체에서 추천하거나 협력관계의 설계업체에게 맡기는 경우가 대부분이다.

특이점으로 최근에는 한옥 신축 과정 및 공정에 대한 정보를 접할 기회가 늘어남에 따라 중간 소요 비용을 줄이고, 본인의 요구조건을 충분히 반영하기 위하여 건축주(입주 예정자)가 전 과정을 기획하고, 설계업체, 시공업체, 원자재 수급 업체 등을 직영으로 접촉·관리하여 신축하는 사례가 늘어나고 있는 추세이다.

□ 단가책정에 대한 업체의 견해

현재 한옥시공 상담자 대부분이 비싼 건축비에 부담을 느끼고 있다. 도에서 마련한 표준 도면으로 시공할 경우 시공단가가 3.3㎡ 당 400만원~450만원 수준으로 절감되었으나, 이와 같은 단가로 시공할 경우 단가 절감을 위한 단열재 최소화로 인한 난방 등과 같은 문제가 발생할 뿐만 아니라 시공 상 한계가 많이 발생하는 것으로 조사되었다.

또한, 낮은 단가로 시공할 경우 공급업체 입장에서 제대로 된 한옥을 지을 수 없을 뿐만 아니라 건축주와 마찰이 생길 경우 업체에서 그 책임을 고스란히 떠맡게 되는 등 문제가 발생하는 실정이다. 이에 현재 전라남도에서 제시하고 있는 표준 단가는 공급자와 수요자 측면에서 비합리적이라는 업체의 견해가 주를 이루며, 현재의 한옥시공 단가 수준으로 절감하기 위하여 프리컷 방식의 목재 사용 등 자재 가공 방식을 채택한다 해도 한옥의 경우 현장에서 치목과 관련한 수작업 공정이 추가적으로 요구되기 때문에 실제 단가에는 별다른 도움이 되지 않을 것으로 판단하고 있다.

특히 시공업체와 입주자와의 단가부분에서 마찰로 인하여 현재 입주자가 목수 한명을 선정하여 직영으로 시공하는 경우가 늘어나고 있다. 이러한 경우 시공업체에 의뢰하는 것 보다 부가세 등을 내지 않아 공사비가 15%정도 감소하기 때문인 것으로 추정된다. 하지만, 공사중간이나 완료 후 하자과 같은 문제가 발생할 경우 책임소재가 불분명하기 때문에 입주자가 큰 피해를 볼 수 있다.

□ 한옥 단가 절감에서 나타나는 현상

현재 도가 제시하는 단가기준에서 나타나는 문제가 크고, 단가 정상화가 시급한 것으로 조사되었다. 몇몇 건축주들은 3.3㎡ 당 400~500만원을 원하며 업체 입장에서는 이 가격으로 우수한 성능의 한옥이 나올 수 없다는 것을 알고 있으나 건축주 설득에 어려움이 있다.

기능인에 대한 단가가 현실화 되지 않아 업체를 떠나는 숙련된 기능공이 많기 때문

에 기능인의 단가를 현실화 시키는 등 생계에 대한 법적보장이 시급하고 동시에 기능인 양성도 필요한 것으로 조사되었다. 따라서 엄격한 업체선정 기준을 마련하고, 인건비 단가 절감이 아닌 그 외의 부분에서 단가 절감 방안을 모색해야한다는 업체의 견해가 많다.

원자재로 인한 단가 절감의 폭은 미미하게 작용할 것으로 예상할 수 있으며, 특히 프리컷 방식의 목재를 사용하여도 단가 차이는 크게 발생하지 않을 것으로 보았다. 중앙 및 지방정부에서 준비 중인 한옥산업 클러스터를 추진하여도 시장의 규모가 협소하여 경제적인 효과가 크지 않을 것으로 전망하고 있는 업체의 견해가 많다. 대부분 이보다는 수요창출을 원하며 수요창출이 되면 공급시장은 자연스럽게 형성되고 따라간다고 보고 있다.

□ 업체지정제도

행복마을 사업 초기에는 목조주택사업자 등 한옥시공 전문성이 없는 업체도 참여하였지만 현재는 초기에 비해 개선되어 한옥시공전문업체 및 전통건축전문업체에서 참여하고 있는 것으로 나타났다.

대부분의 업체에서 보조금 때문에 사업의 매력은 있지만 업체지정제도의 경우 오히려 더 좋지 않다는 의견이 많은 것으로 조사되었다. 동시에 업체 지정제도에 있어서 선정 기준을 더 강화하여서 한옥시장에 자본금이 없는 회사, 1인 기업 등 난립을 막아야 한다는 견해도 많다. 이러한 의견 차이는 업체의 규모와 실적에 따라 다르게 나타나는 것으로 볼 수 있다. 현재 개인이 직영으로 한옥을 시공으로 하는 경우도 상당 수 존재하며 한옥시공의 전문성이 없는 업체도 많은 것으로 추정된다.

□ 한옥시공 외에 한옥 설계 병행 유무

설계, 시공, 자재 가공 및 유통, 수입 등 종합적으로 하고 있는 업체와 문화재 실측 등을 하고 있는 업체는 전체 업체 중 소수에 불과하며 대부분 한옥시공만 전문적으로 하고 있는 것으로 파악 되었다. 현재 전라남도에는 전문적인 한옥설계업체가 없으며 시공 과정에서 건축주의 취향에 따라 평면이 변경되는 사례가 많기 때문에 설계의 중요성을 크게 느끼지 않고 있다.

전라남도의 한옥 시공·설계업체의 대부분이 행복마을 외에 다른 한옥 사업은 진행하고 있지 않고 있으며 이로 인하여 규모가 작고 열악한 상황이었다. 한옥을 시공함에 있어

서 신규한옥마을 조성형과 기존마을 정비형의 제도적인 차이는 동일하나 신규한옥마을 마을 조성형에서 건축주의 설계변경이 많은 것으로 조사되었다.

□ 마을단위 시공 시 참여 업체 수에 따른 차이

한 업체에서 시공하는 것이 경제적인 효과에 있어서는 이득이지만, 현재 3채 이상을 동시에 시공할 수 있는 회사가 많지 않은 상황이다. 한 업체에서 마을단위의 한옥을 시공할 때 여러 채의 한옥을 시공할 수 있어서 단가 절감에 도움이 된다는 의견이 많았다. 최소한 10채 이상 시공할 경우 경제적으로 이점이 있는 것으로 조사되었다. 반면에 한 마을에서 한 개의 업체만 선정하여 진행하게 될 경우 一자형, ㄱ자형의 평면형태만 구성되어 획일화된 경관이 형성될 것을 우려하였다.

이와 함께 현재 한옥마을 경관을 훼손하는 여러 유형의 담장과 정원이 많이 시공된 것으로 파악되었다. 이들은 한옥 시공부터 함께 고려되지 않고 건축주가 별도로 업체를 선택하여 조성하는 것으로 나타났다. 도에서 택지조성에 대한 기준을 자세하게 마련하여 현재 기반시설 조성에서 드러나는 문제점들을 개선해야 할 것으로 보인다.

경제성을 확보하면서 다양한 경관을 창출하기 위해서는 규모의 경제 효과가 가능하도록 공급업체의 허용 범위를 확대할 필요가 있으며, 동시에 다양한 설계도면 및 인테리어 개발이 병행되어야 한다는 결론을 도출할 수 있다.

□ 한옥 설계 및 시공 시 입주자의 의견반영 여부

내부시설의 경우 건축주와의 협의를 거쳐 진행하고 있으며, 한옥 시공 시 기본적으로 도의 내규에 따르고 있으나, 건축주의 설계변경이 빈번하여 시공 상의 어려움이 많이 나타나고 있다. 입주자의 의견이 지나치게 변경되어 업체와의 크고 작은 마찰이 있으며, 공기가 길어지는 등 비효율적인 상황이 빈번히 발생하는 것으로 조사되었다.

업체의 입장에서는 입주자의 의견대로 시공해 줄 수밖에 없는 입장이며 건축주와의 마찰을 해결하기 위하여 최초 한옥 설계도면대로 시공하는 것이 수월하다는 의견이 많다. 따라서 표준계약서를 마련하는 등 계약서 작성에서부터의 문제점이 개선되어야 할 것으로 보인다.

건축주가 시공에 관여하지 않아 설계변경을 하지 않을 경우 완공 후에 민원이 발생하는 경우가 종종 발생한다. 따라서 건축주의 관심이 곧 품격 있는 한옥을 지을 수 있다는 업체의 견해가 많다.

□ 한옥 부·자재에 대한 견해

대부분의 업체에서 한옥 부자재의 표준화에 대해 별 다른 차이가 없을 것으로 보고 있다. 프리컷 방식으로 목재를 수급하여 시공하여도 현장에서 목수가 다듬어서 사용해야 하기 때문에 큰 도움은 되지 않을 것이라는 견해가 두드러진다.

한옥 시공 시 목재의 변색 등에 불평이 있기는 하나 목재의 하자는 거의 발생하고 있지 않다고 생각하고 있다. 문제 발생 시 대부분 보증보험을 통해 해결하고 있으며 일부 업체에서는 유지 및 보수비로 30평형 기준으로 2년에 300만원을 책정하여 시행 중인 곳도 있다. 유지보수의 경우 입주자가 잘 관리를 해야 하며 입주자를 대상으로 교육시스템이 구축되어야 한다는 견해가 많다.

자재의 수급은 대부분 사적 네트워크를 통해 이루어지고 있으며 일부 회사의 경우 문화재 시공을 진행 하면서 거래한 사적 네트워크를 바탕으로 선정하고 있다. 특히 목재의 경우 균열정도, 수분함수율, 강도율 등이 환경에 따라 달라지기 때문에 목재품질 인증이라는 것이 현실적으로 어려울 것이라는 견해가 많다. 한옥에 사용되는 목재의 하자 발생하면 기본적으로 제재소 및 원자재상에서 책임을 지는 것으로 조사되었다.

□ 목재 수급업체

현재 전라남도지역에만 40여개의 목재 수급업체가 있으며 행복마을 조성사업으로 인하여 크고 작은 제재소가 지속적으로 늘어나고 있는 상황이다. 제재소의 경우 기계문제, 공장 배치, 채산성 등의 이유로 한옥용 목재만 전문적으로 취급하지는 않고 있다. 대부분의 목재관련 업체에서는 향후 목재산업 클러스터가 생길 경우 지금의 시장이 협소하여 큰 도움이 되지 않을 것이나 향후 시장이 형성되고 수요가 늘어났을 때에는 도움이 될 것으로 전망하고 있다.

□ 2012년 이후 한옥 건축시장의 전망 및 개선 사항

한옥을 우리나라 전통건축양식으로 인식하며 최근 한옥에 대한 관심이 높아짐에 따라 수요가 어느 정도 늘어날 것으로 판단하여 장기적으로 본다면 전망이 좋을 것으로 보고 있는 업체가 대부분이다.

반면에 향후 보조금 지원이 이루어지지 않는다면 발전가능성이 지속적으로 이루어지지 않을 뿐만 아니라 현재 한옥에 대한 관심이 전국적으로 높아지고 있기는 하나 급속히 전파 될 것으로는 보이지 않는다는 업체도 있는 것으로 조사되었다.

대부분의 업체에서 단가절감이 시급하며 개선해야 할 부분이 많다는 의견이 많으며 올바른 단가 책정으로 한옥건축을 품격을 높여야 할 것으로 보인다. 또한 도에서는 한옥 시공의 전문성을 가진 회사로 선정해야한다는 의견이 많다. 현재 자본금이 없는 영세업체의 무분별한 난립으로 인하여 부실시공이 우려 된다는 견해가 대부분이다.

4. 한옥의 공급 특성 및 효율적 공급을 위한 기본방향

1) 한옥의 공급 특성 및 시사점

① 한옥마을 관련 사업의 특성 및 시사점

□ 중앙정부 및 지방자치단체에서 주관하여 사업 진행

정부에서 추진되는 한옥마을 관련 사업은 추진 주체에 따라 중앙정부 주관 사업과 지방자치단체 주관 사업으로 구분되며, 공통적으로 기존 마을의 정주여건 개선, 가로환경 개선, 관광자원 개발, 역사문화환경의 보전을 위한 한옥 보전 및 신축을 목표로 진행하고 있다. 특이점으로는 ‘신규 한옥마을 조성사업’의 경우 지방정부에서 중점적으로 진행하고 있으며, 서울시, 전라남도에서 가장 활발하게 추진되고 있다.

□ 대부분의 사업이 계획단계에서 지지부진한 상태

신규 한옥마을 조성사업의 진행 정도에 있어 전라남도의 행복마을 사업 중에서 일부만이 시공단계까지 진행되고 있다. 반면 전라남도 장성황룡마을과 서울시 은평구 한옥마을 등 2개 사업이 분양단계 중에 있으나 분양률에 있어 저조한 상황이며, 대다수의 사업이 계획단계에 그친 채 지지부진한 상태이다. 이는 각 지방자치단체에서 지역 활성화 및 특성화의 일환으로서 한옥시범단지 건설 계획을 수립하였으나, 실제 사업성, 경제성 등의 문제로 인하여 적극적인 추진이 어려운 상황이다.

□ 전라남도의 경우 중앙정부 부처 사업과 연계하여 추진력 확보

전라남도는 국토해양부, 행정안전부, 문화관광부, 농림수산식품부 등의 중앙정부 부처가 추진하는 각종 사업과 연계하여 한옥마을 관련 사업의 추진력을 높이고 있다. 특히 농림수산식품부 ‘농촌마을종합개발사업’, ‘전원마을 조성사업’과 연계하여 관련 예산을 지원받아 마을 기반시설 비용을 추가적으로 확보하는 등의 방안을 모색하고, 이를 통해 행복마을조성사업의 추진력을 높이고자 노력하고 있다.

□ 국비 지원을 통한 지속성의 한계

지방자치단체에서 추진되는 한옥마을 관련 조성사업의 경우 대체로 도비와 시비를

통해 지원함으로써 재정여건상 어려움이 많으며, 장기적인 추진에는 한계가 있다. 따라서 지속적으로 사업이 유지될 수 있는 새로운 대안 모색이 무엇보다 중요하다.

전라남도에서는 새로 조성하는 한옥마을의 기반시설에 있어 12호 이상으로 구성된 한옥 마을이 지원 대상이 되고 있으나, 마을 전체를 종합적인 계획에 의하여 추진하는 것이 아니라 여건이 되는 세대별로 순차적으로 지원한다. 따라서 모든 마을의 공용시설이나 담장, 골목길, 오수·배수·하수처리시설, 조경 식재 등 기반시설 조성을 위한 예산에 한계가 있어 한옥마을의 정취를 느낄 수 있는 경관으로 조성되기에는 어려움이 있다.

□ 실제 거주자(분양자) 주도의 사업의 사업성이 높음

전라남도 행복마을의 경우 분양률·사업 진행률에 있어 공공기관주도형에 비해 입주자주도형에서 활발하게 추진되고 있다. 입주자주도형의 경우 분양자를 우선 모집하고 부지 선정 단계에서 부터 직접 참여함으로써 분양률과 사업성이 높은 반면, 공공기관주도형의 경우 농림수산식품부에서 정한 매뉴얼에 근거하여 시장 또는 군수가 부지를 선정하여 계획 후 분양함으로써 사업성이 떨어지는 한계가 있다. 이를 통해 한옥마을의 경우 입주예정자(실수요자)의 의견 반영이 사업성에 있어 매우 중요한 요인으로 작용하는 특성을 도출 할 수 있으며, 따라서 현재 사업 진행률 및 분양률이 저조한 공공기관주도형의 경우에도 입주자주도 운영방식으로의 전환이 요구된다.

대표적으로 서울의 은평구 한옥마을과 전라남도의 장성군 황룡마을의 사례를 볼 수 있는데, 이는 주택경기의 침체의 이유도 있으나, 실제 수요자가 원하는 대지가격과 입지조건, 희망면적 등에 대한 면밀한 검토가 이뤄지지 않은 채 정부 주도의 계획에 따라 도심에 위치한 비싼 대지가격 형성과 이로 인해 저조한 분양률을 보이고 있다. 따라서 필지 분양률을 높이기 위해 필지 구획별 입주자 주도형으로의 분양방식 변환하거나 비싼 대지가격을 낮추기 위한 방편으로서 필지 규모에 대한 수요 예측 및 평가를 실시하고 대지가격의 납부방식을 개선하는 등의 새로운 방안 모색이 필요하다.

□ 시민의견 수렴 및 전문가 아이디어 반영

사업 추진과정에서 시민의 의견이 수렴되거나 전문가의 아이디어가 반영되는 경우는 서울시와 전라남도에서 추진 중인 사업인 것으로 조사되었으며, 이는 두 지방자치단체가

중앙정부사업에 의존하기보다 지방자치단체에서 자체적으로 추진사업을 중심으로 기간을 두고, 연속적·장기적으로 추진하고 있기 때문에 가능한 것으로 판단된다.

② 한옥 관련 공급업체의 특성 및 시사점

□ 수요부족에 따른 공급시장 미비

현시점에서는 수요 부족에 따라 한옥 설계 및 시공 모두 연속적인 일련의 작업이 아닌 프로젝트 단위로 진행되는 실정이다.⁴⁰⁾ 이로 인하여 대다수의 설계업체에서 일반 건축물을 위주의 업무를 진행하며 필요에 따라 한옥 관련 설계업무를 병행하는 것으로 조사되었고, 반면 시공업체의 경우 한옥 시공의 전문성으로 인하여 한옥만을 전문적으로 다루는 소규모의 영세한 업체가 주를 이루고 있는 것으로 나타났다.

특히 전라남도의 공급업체 면담 결과, 한옥시장 활성화를 위해서는 수요 창출이 우선되어야 한다고 응답하였으며, 수요의 규모가 확대된다면 시장논리에 따라 공급시장은 자연스레 확대될 것으로 응답하였다. 이는 전라남도지역을 중심으로 행복마을조성사업 등이 활발하게 진행되면서 한옥에 대한 수요가 확대되고, 이에 따라 주변 지역 일대에 공급업체가 점차 증가하며⁴¹⁾ 지역기반의 자체적 소규모 시장이 형성된 사례를 통해 확인할 수 있다. 따라서 현시점에서는 한옥의 수요 창출에 있어 방해요소로 작용하고 있는 공급업체의 문제점을 파악하고, 이에 대한 해결책 모색이 요구된다.

□ 한옥관련 업체 등록기준 미비 및 전문인력 부족

현재 한옥 설계 및 시공업체를 등록하는데 있어 특별한 기준 및 규정은 없으며, 특히 한옥 관련 건축설계사무소의 경우 일반 건축물과 같이 ‘건축사 자격증 취득자’로 제한하는 등의 별도의 기준이 마련되지 않은 실정이다. 또한 현재 법적 규제에 따라 한옥의 경우 규모가 작은 건축물이 많기 때문에 건축사사무소에 별도의 설계 의뢰 없이 건축할 수 있으며, 특히 시공의 경우 영세한 업체나 개인 업자를 통해 이뤄지는 경우가 빈번하게 발생하고 있다. 특히 전라남도 지역에서는 수요가 증가함에 따라 일반건축 설계 및 시공

40) 건축도시공간연구소(2011)에서 한옥 산업 동향에 대한 조사결과 설계업체의 경우 68.2%, 시공업체의 경우 36.4%가 수요 부족으로 인해 업무가 비연속적으로 진행된다고 응답하였다.

41) 조사결과 타 지역에서 전라남도 인근지역으로 이동해오거나 신설된 한옥 관련 설계 및 시공업체의 수가 점차 증가하는 추세인 것으로 나타났다.

전문업체에서 관련 교육을 이수한 후 한옥 분야로 전향한 경우도 나타나며, 경우에 따라 별도의 교육 없이 현장에서 배워가면서 한옥 관련 설계·시공 업무를 하는 업체까지 생겨나고 있다. 이와 관련하여 건축도시공간연구소(2011)의 한옥 산업 동향에 대한 조사결과 한옥교육 이수자 보유업체는 설계업체의 경우 12.9%(N=130), 시공업체의 경우 27.3%(N=136)에 불과하며, 현재 한옥시장에 대응하는 인력운용에 있어 부족하다는 의견이 대다수(설계업체의 경우 46.2%, 시공업체의 경우 48.5%)를 차지하는 등 현시점에서도 한옥의 전문교육 및 전문인력이 모두 부족한 실정임을 알 수 있다.

이러한 상황에 따라 한옥에 대한 올바른 이해와 전문적 기술이 제대로 갖춰지지 않은 비전문업체(인)이 증가하고, 이로 인해 저품질의 한옥이 난립하거나 시공상의 문제가 발생하여 거주자들이 실제 생활에서 겨울철 추위 및 결로현상에 따른 곰팡이 등의 어려움을 겪는 것으로 조사되었다. 또한, 영세한 업체나 개인업자를 통한 경우 문제 발생 시 책임소재가 불분명하고, 경우에 따라 업체가 도산하거나 개인업자가 업종을 변경하여 실거주자에게 전가되는 등의 문제가 발생하는 것으로 조사되었다.

따라서 이에 대한 해결책으로서 일반건축과는 차별된 한옥 관련 전문업체(인) 등록 기준을 마련하고, 정부 및 각 지방자치단체와 지역기반의 교육기관과의 협의를 바탕으로 다양한 교육프로그램 개발 및 이수자격 기준 마련 등의 전문인 육성을 위한 정책 마련이 요구된다. 특히 한옥 20호 이상의 단지를 조성할 경우 한옥의 품질 확보 및 조화로운 경관 형성을 위해 최근 일정 기간 동안 적정 규모 이상의 설계 실적(경험) 있는 업체, 정부 및 지방자치단체에서 공인한 기관의 교육을 이수한 최소한의 전문인력을 포함하는 업체 등의 규제 기준 마련이 필요하다. 이밖에도 교육 이수자가 최고 인원 이상일 경우 시공감리업체 선택에 있어 인센티브를 제공하는 등의 관련 전문인 육성과 교육 활성화를 위한 실질적 제도 마련이 요구된다. 하지만, 현시점에서는 지나친 규제로 인해 초기단계에서 한옥시장의 활성화를 저해하지 않도록 충분한 고려가 필요하다.

□ 통합적·합리적 프로세스 부재 및 협력 네트워크 단절

전라남도의 경우 한옥시공업체 등록제를 시행하는 등의 시도가 있었으나, 여전히 대다수가 개인 목수를 책임제로 시공·운영하는 경우가 많다. 이로 인해 통합적·합리적 프로세스를 토대로 하기보다는 목수의 자질과 진행 방식에 따라 한옥건축이 이뤄지고 있으며,

관련 기술 및 노하우 공유, 협력 네트워크가 단절되어있는 실정이다. 따라서 한옥의 품질 향상과 지속적인 기술 개발을 위해서는 관련 업체간의 상호 네트워크 구축과 협력체계 강화가 요구된다.

□ 한옥 관련 자재 수급 및 유통시스템 미비

한옥의 주요구조재로서 목재의 경우 대부분이 개별 시공업체가 수입상을 통해 직접 구매하는 등 목수 개개인과 업체 간의 네트워크를 중심으로 자재 수급이 이뤄지고 있다. 이로 인하여 업체 간의 유착관계로 인한 가격의 불투명성, 비합리적인 유통비 발생 등의 문제가 발생할 수 있으며, 한옥의 단가 절감에 있어 장애요인으로 작용할 수 있다. 특히, 목재의 경우 전문 업체를 거치지 않고 치목까지 수행하는 경우가 많으며, 이로 인하여 목수의 재량에 따른 목재 가공이라는 인식이 만연하게 되고 개인별 가공에 따른 부품의 표준화, 목재 단가 및 가공비용의 통일화가 어려운 상황이다.

더욱이 목재의 품질에 대한 구체적인 기준이 마련되지 않아 품질 유지 및 관리측면에 있어 문제가 발생하고 있으며, 건조가 제대로 되지 않은 저품질의 목재를 공급받아 시공 후 하자가 발생하였을 경우 계약서에 근거하여 배상 및 재시공을 의뢰하는 사례도 있으나, 대다수의 소비자가 이에 대해 잘 모르고 있거나 영세한 규모의 설계 및 시공업체의 사정으로 인하여 문제 발생 시 소비자가 고스란히 떠안는 사례가 대다수이다.

따라서 목재를 포함한 한옥 관련 자재의 품질에 대한 인증제도 및 한옥 건축에 있어 목재 최소 품질 기준 등의 제도적 장치 마련이 필요하다.

2) 한옥의 효율적 공급을 위한 기본방향

□ 분양방식의 개선

전라남도 행복마을의 경우 입주자주도형이 공공기관주도형 보다 사업성에서 월등히 높은 것으로 나타났다. 따라서 한옥마을의 분양방식에 있어 단지 계획 및 필지 구획 후 분양자를 모집하는 일반적인 방식이 아닌 입주자를 먼저 모집한 뒤에 이들의 수요 특성에 맞춰 분양하는 방식으로의 전환과 이를 위한 관련 규정의 검토가 요구된다. 그 예로써 동호인마을과 같이 희망하는 조건이 유사한 수요자들이 모여 입지 선정부터 마을조성계획까지 직접 참여하여 사업승인을 받는 등의 수요자 맞춤형 분양방식을 참고 할 수 있다.

□ 단계별 개발방식 등을 통한 사업리스크 최소화 방안 마련

인구 이동과 유입이 가능한 수도권 주변 일대의 적절한 입지를 선정하고, 구역을 구분하여 최소 블록 단위로 개발하고 단계적으로 확대하는 방안 마련이 필요하다. 현재 분양률이 저조한 은평구 한옥마을과 장흥의 황룡마을의 경우 고가의 대지가격이 큰 요인으로 작용한 점을 참고하여 신규 한옥마을 조성사업의 대상지를 선정할 때 합리적인 가격의 필지를 확보·분양하는 것이 중요하게 고려되어야 할 것이다. 또한, 도심 일대 한옥마을 등의 입지에 따라 고가의 대지가격이 형성되는 경우에는 필지를 세분하여 대지가격을 낮추거나 공동주택에 해당하는 한옥을 건축하여 건축가격을 낮추는 등의 다양한 방안 모색이 필요하다.

□ 한옥 관련 공급기준 마련

중앙정부 및 각 지방자치단체 주도의 한옥 관련 사업 확대 및 한옥에 대한 관심 증대로 인한 한옥에 대한 수요가 점차 증가하고 있으나, 한옥 관련 업체의 등록 기준이 미비하고, 한옥의 부재 품질 및 건축 품질에 대한 규정이 부재한 현 상황에서 비전문가(업체)에 의한 한옥 난립과 이에 따른 한옥의 품격 및 품질 저하 등 문제 발생이 우려된다.

이에 한옥의 품격 및 품질을 확보하기 위하여 한옥 관련 설계·시공업체 등록 기준, 한옥 관련 부재에 대한 품질인증제도, 한옥에 대한 최저품질 이상의 건축규정 및 관련 가이드라인 마련 등이 필요하다.

□ 전문인력 양성을 위한 교육기관 마련 및 자격증 부여

현재 한옥 관련 전문업체(인)가 부족할 뿐만 아니라 이를 양성하는 공인된 기관이 부재하다. 현행 「문화재보호법」에 의한 문화재보수기술자, 한식목공 자격증소지자가 제도권 아래에 있기는 하나, 소수에 불과하고 합리적인 인건비 단가가 책정되어 있지 않아 기준이 불분명하며 그 편차가 크게 나타난다. 따라서 한옥의 품질 확보와 공급 활성화를 위한 전문기능인 양성이 필요하며, 이를 위해 문화재급을 제외한 한옥 설계 및 시공 관련 전문인력을 교육할 수 있는 국가 인증 교육기관을 마련하고, 「국가기술자격법」에 의한 별도의 자격증을 부여하는 정책 마련이 필요하다. 또한 지속적인 한옥의 수요 창출과 투명한 시장 형성을 위하여 합리적인 기준의 인건비 단가 체계를 마련하고, 이를 실제 사업에 적용하는 방안에 대해 고려해야한다.

□ 한옥의 품질 확보를 위해 「지방세 특례 제한법」에 ‘한옥 공사업’ 신설

한옥의 설계 및 시공에 있어 전문적 지식과 기술이 요구되나, 현행 법률에 따라 한옥에 대한 전문적 기술 및 지식 없이도 「주택법」에 의한 주택건설업체, 「건설산업기본법」에 의한 종합건설업 또는 전문 건설업체에서 한옥의 시공이 가능하며, 이로 인한 부실 시공이 우려된다. 따라서 한옥 관련 전문인력으로 볼 수 있는 「문화재보호법」의 문화재수리기술자격자를 ‘한옥공사업’ 기술능력으로 추가확대하는 등의 방안 모색이 요구된다.

전라남도청은 행복마을 조성사업을 진행함에 있어 ‘2년간 5동 이상의 한옥 건립 실적’이 있고, 한옥 관련 기술자 2인 이상을 보유’한 조건을 충족하는 시공업체 중 매년 지정·관리하고, 도청에서 지정한 업체를 통해 한옥을 건축·시공하는 경우에만 건축주에게 지원금을 부여하는 제도적 장치를 마련함으로써 양질의 한옥 건립을 유도하고 있다.

따라서 이와 같은 제도를 확대·적용하여 각 지역별 한옥 관련 설계 및 시공업체를 관리하고, 공공기관 또는 정부에서 한옥 관련 사업 발주 시 각 지방자치단체에서 지정한 전문업체로 제한하는 등의 정책 마련이 요구된다.

□ 한옥 자재 규격화 및 대량생산시스템 구축

부재 및 자재의 규격화를 통하여 현재 목수의 수작업 중심에서 부재별 프리컷 방식의 대량 생산 시스템으로 유도할 수 있으며, 이를 통하여 전체 자재비에서 가장 크게 차지하는 목재 및 가공비용을 절감 할 수 있을 것이다.

그러나 현시점에서는 수요 부족과 재정적 여건으로 인해 개별 업체에서 자체적으로 프리컷기계와 같은 대량 생산시스템을 갖추는 것은 불가능한 형편이다. 따라서 산림청, 국토해양부 등의 관련 중앙정부 부처와 지방자치단체의 협력을 바탕으로 한옥건축산업 육성을 위한 거점지역(cluster)을 선정하고, 부재 및 자재의 대량 생산시스템·주변 지역으로의 유통체계 구축을 위한 정책 및 재정적 지원제도 마련이 필요하다.

이와 더불어 부재 및 생산 공정의 비표준화·비규격화로 인해 불가능하였던 각 부재별 표준가격을 산출하고, 공정 전체에 대한 ‘한옥 표준건축비’를 산출하여 한옥 건축비용의 경쟁력을 강화시키는 방안 마련이 요구된다.

□ 다양한 한옥 평면유형 개발 및 표준설계도서 제작

일반인 대상으로 한옥에 대한 기본적인 소개와 내용을 이해하기 쉽게 도서(e-book)로 제작하여 배포함으로써 한옥에 대한 관심을 증대하고, 쉽게 다가가 갈 수 있도록 하고, 특히 한옥에 대한 전문지식이 부족한 건축주를 위한 표준설계도서를 제작하여 한옥건축과정에 직접참여 및 의사반영의 기회를 확대할 수 있도록 도움장치를 마련한다. 이를 통해 한옥에 대한 수요자 만족도를 높이고, 동시에 공급자 측면에서도 수요자(건축주)와의 의견교환을 통해 건축과정에서의 문제 개선, 다양한 설계 아이디어 개발에 대한 동기를 부여하도록 한다.

특히 한옥 표준설계도서 제작 시 지역에 따른 공간 활용방식 등의 특성을 반영하여 제작할 필요가 있다. 이를 통해 신축 한옥의 대다수가 지역의 특성과 무관하게 一자 겹집형, ㄱ자 집형으로 획일화되는 현재의 문제점 개선할 수 있을 것으로 보인다. 또한, 저렴한 단가형성을 위해 평면 개발 및 보급을 위한 노력뿐 아니라, 정원 및 마당이 있는 고급형, 안채와 사랑채로 분동되는 평면 등 보다 다양한 유형의 평면을 개발이 필요하다. 이를 통해 다양한 유형의 한옥을 공급하고, 다채로운 한옥마을 경관을 창출하도록 한다.

□ 시장 논리에 따라 공급시장이 활성화되도록 최소한의 정책적·제도적 관여

아직 한옥시장이 활성화되지 않은 현시점에서 지나친 규제는 오히려 공급시장의 자생력을 떨어뜨리고, 틀을 만들어냄으로써 다양성을 저해하며, 일률적인 한옥 공급방식으로 유도할 우려가 있다. 따라서 수요 확대에 따른 공급 증가와 이를 통한 시장의 자생력을 확보할 때까지는 정부 주도의 운영·규제가 아닌 지원의 역할이 요구된다. 자생적 공급시장의 성장에 있어 저해요소·방해요인으로 작용하는 제도 및 정책에 대한 개선과 공급업체를 육성하기 위한 지원 대책을 마련하는 등의 역할이 요구된다.

제5장 한옥시장 활성화를 위한 정책방향

1. 한옥시장 활성화를 위한 정책의 기본방향
2. 한옥시장 활성화를 위한 정책의 세부전략 및 실천방안

1. 한옥시장 활성화를 위한 정책의 기본 방향

1) 정책의 대상 및 범위

한옥시장 활성화를 도모하기 위한 정책의 대상은 건조물 자체에 대한 물리적인 대상, 건조물을 만드는 것과 관련된 행위적인 대상, 정책 시혜를 받게 될 지원 대상으로 나누어 볼 수 있다. 이러한 정책의 방향을 설정하는데 이러한 모든 대상이 고려되어야 할 것이다.

□ 물리적인 대상

- 현재 사용 중이거나 건축 중인 신한옥(전통형, 개량형, 보급형)
- 한옥이 지닌 전통적 공간요소를 도입한 사무소, 병원 등의 업무용 신한옥
- 주민자치센터, 도서관 등의 공적인 용도의 공공시설물로 활용되는 신한옥

□ 행위적 대상

- 기존 한옥의 신한옥으로 개축 및 성능향상을 위하여 크게 개보수
- 기존 한옥의 용도변경, 증축을 통한 재활용과 신한옥 건축
- 한옥관련 자재, 성능, 경관 등

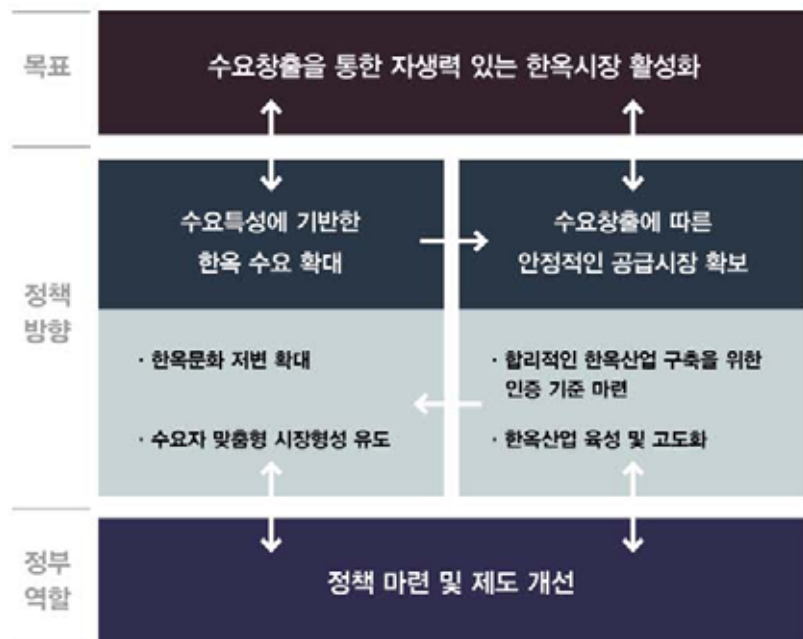
□ 지원 대상

- 개인 : 신한옥을 신축하거나 한옥마을에 입주

- 지방자치단체 : 중앙정부 지원에 의한 시범사업 추진, 지방자치단체 한옥관련 사업 추진
- 산업체 : 세금감면 등의 재정지원과 자재성능, 기술 등의 표준 마련
- 전문가 : 분야별 전문자격제도 도입 및 인증기관 설치 등의 제도 지원
- 교육 : 분야별 전문인력 양성을 위한 전문인력 육성 프로그램, 재정적 지원

2) 기본방향

한옥시장을 활성화하기 위한 정책은 한옥의 수요 창출이 가장 큰 목적이 되어야 한다. 본 연구의 제3장에서 도출한 수요 특성과 제4장에서 도출한 공급 특성에서 나타난 바와 같이 비교적 수요자의 특성이 명확하며 다양하다는 점, 공급자 위주의 정책만으로는 한옥수요 창출에 한계가 있으며 수요자의 요구를 만족시키기에 어렵다는 점에 근거하여 다음의 두 가지 측면에서 정책의 기본방향을 제언한다.



[그림 5-1] 한옥시장 활성화를 위한 목표 및 정책방향

① 목표

□ 수요 창출을 통한 자생력 있는 한옥시장 활성화

자생력 있는 한옥시장을 형성하고 활성화하기 위하여 시장논리에 근거한 정책 마련이 요구된다. 우선적으로 한옥에 대한 수요를 유도하고, 이에 따른 공급의 확대로 이어져서 수요와 공급의 선순환 구조를 형성하도록 하는 것이 기본 방향이 될 것이다. 이러한 선순환 구조를 통하여 자생력 있는 시장이 구축될 수 있도록 하는 정책을 마련하는 것이 필요하다.

② 정책방향: 수요 특성에 기초한 한옥 수요 확대

□ 한옥문화 저변 확대

설문조사 결과에서 나타난 바와 같이 한옥에서의 생활을 경험한 세대의 한옥 거주 의사가 높게 나타남으로 한옥에서의 생활을 경험하지 못한 세대가 주택 구매층에 편입될 경우를 대비하여 한옥 문화를 경험할 수 있는 다양한 기회를 제공하는 것이 필요하다. 현재의 한옥시장 활성화뿐 아니라 장기적 관점에서 수요층 증대를 위하여 한옥 문화 저변을 확대하여 경험의 기회를 증가시켜야하는 것이다. 이러한 경우 한옥에 대한 산업적인 접근만으로는 저변 확대에 한계가 있으므로 인문학적이고 문화적인 다양한 접근이 요구된다.

□ 수요자 맞춤형 시장 형성 유도

기존의 공급자 위주의 일률적인 저렴한 한옥 보급 방식에서 탈피한 수요자의 연령별·계층별·소득별 특성을 고려한 수요자 중심의 맞춤형 시장형성을 유도한다. 이러한 수요자의 특성을 고려하는 방안으로 한옥의 평면을 전통형, 개량형 등으로 다양화 시켜야하며 한옥의 보급에서 마을을 포함한 다양한 방법이 강구되어야 한다. 또한 지역마다 거주 문화 및 수요요구가 미세하게라도 차이가 나타남으로 지역별 특성에 따른 한옥 수요에 대한 대응이 필요하며, 이러한 지역별 특성을 살릴 수 있는 자문기구와 정책시행기관 및 공급분야에서의 교육이 필요하다.

또한 개인이 한옥을 신축할 때 한옥에 대한 이해 및 업체 선정, 재정적인 지원 등의 한옥관련 자료를 확보할 수 있는 창구가 마련되지 않아 어려움이 있으므로 이러한 정보를

종합적으로 전달해 줄 수 있는 채널이 마련되어야 한다.

□ 수요를 유도하는 정책 마련 및 제도 개선

수요를 유도하기 위하여 정부 및 지방자치단체의 역할은 크게 정책적 지원과 제도 개선으로 나누어 볼 수 있다. 정책 지원에서는 수요특성에 따라 전체적인 비용 절감이 중요하게 나타남으로 이를 위한 방안 마련이 필요하다. 한옥 건축비용은 세부적으로 건축비와 대지매입 비용과 각종 세금으로 나누어 볼 수 있다. 이러한 비용은 수요자들의 연령층과 희망 거주지역에 따라 요구금액의 편차가 크게 나타나므로 각각의 수요자 특성에 기초한 다양한 비용 저감방안 마련이 요구된다. 추가적으로 한옥 건축에 대한 정부의 적극적 금융지원 및 세제 지원 방안을 마련하여야 한다. 이와 함께 중앙정부 각 부처의 사업과 각 지방자치단체 한옥 지원사업의 연계를 통한 한옥관련 사업의 효율성 제고를 통하여 비용을 절감할 수 있다.

한옥관련 제도에서의 개선은 대부분의 주택관련 법제도가 현대 주택을 대상으로 제정되었기 때문에 한옥 수요 특성에 따른 보급에 저해가 되는 요소가 많이 포함되어 있다. 따라서 기존의 주택과 관련된 내용을 유지하면서도 한옥 보급에 저해가 되는 법과 제도에 대한 개선이 요구된다.

③ 정책방향: 수요창출에 따른 안정적인 공급시장 확보

□ 합리적인 한옥산업 구축을 위한 관련 인증 기준 마련

수요자 특성에 따른 한옥시장 형성을 위하여 공급업체의 다양성과 더불어 전문성 확보가 필요하다. 이를 위하여 한옥관련 산업체, 자재, 기술 등에 대한 인증 기준을 마련하는 것이 선결되어야 할 것이다. 현재 한옥뿐만 아니라 목조 주택에서도 이러한 기준이 충분히 마련되어 있지 않은 상황이다. 따라서 한옥에 대한 품질에 대한 보증을 하기 어려운 결과를 초래하게 되고 이러한 상황의 반복으로 인하여 한옥에 대한 인식이 악화되고 점점 세분화되는 수요층의 요구를 만족시킬 수 없게 된다. 이러한 기준 마련을 통하여 양질의 서비스를 제공할 수 있을 것이며 한옥 품질의 향상과 이를 수요층의 요구와 연계시킴으로써 수요창출을 이끌어내고 안정적인 공급시장의 바탕이 될 수 있을 것이다.

이와 더불어 한옥관련 교육 기관과 교육내용에 대한 인증 기준과 한옥관련 전문가

자격제도를 마련함으로써 공식적으로 인증된 전문성을 확보할 수 있도록 한다. 인증기준을 충족시키는 교육기관, 전문가, 산업체, 자재, 기술 등에 관리가 지속적으로 이루어지도록 하며 이들 정보에 접근이 쉽게 이루어지도록 관리 및 홍보하여 수요자의 접근성을 높이는 것이 필요하다. 이러한 인증 기준과 전문성을 확보함으로써 소비자의 신뢰성을 제고할 수 있으며 합리적인 한옥산업을 구축에 토대를 마련할 수 있다.

□ 한옥산업 육성 및 고도화

현재 민간 업체에서 시행착오를 통하여 획득한 우수한 기술을 공유할 수 있는 장이 마련되어 있지 않고, 또한 기술에 대한 정당한 지불 및 대우 방법이 마련되어 있지 않아 기술 유출을 꺼리는 사회적인 분위기로 인하여 각종 기술들이 활용되지 못하고 있다. 이러한 기술을 특허 등으로 등록할 수 있는 제도적 뒷받침과 공유할 수 있는 장을 마련해주는 것이 필요하다. 특히 국토해양부에서 실시하는 한옥기술개발연구 R&D 사업 결과를 적극적으로 홍보하고 기술을 공유함으로써 한옥 건축 기술을 제고하고, 실용화할 필요가 있다.

현재 한옥 공급시장이 지역별로 치우친 것을 감안할 때 지역별로 균형적이고 특화된 한옥공급시장을 확보하기 위하여 지역별로 특화된 한옥산업 클러스터와 같은 거점을 조성하고 육성함으로써 균형적인 공급시장 확보의 발판으로 삼을 수 있을 것이다. 이러한 사업은 영세한 업체들만의 힘으로 해결하기에는 분명히 한계가 존재하기 때문에 범부처별 및 각 지방자치단체의 지원을 통하여 먼저 조성한 후 지역별 업체들이 참여하여 육성될 수 있는 접근이 필요하다.

또한 한옥기술, 제도 등을 교육 및 자문을 해 줄 수 있는 지역별 교육기관과 자문기구를 마련함으로써 즉각적이고 지속적인 교육이 이루어져야하며 지역의 특수성을 반영한 전문성을 확보하도록 하여 지역별 한옥산업이 육성될 수 있도록 하여야 한다. 이러한 정부의 종합적인 대책은 한옥시장이 자생력이 생길 때까지 중장기적으로 단계적인 접근이 되어야 할 것이다.

□ 공급시장을 활성화하기 위한 정책 마련 및 제도 개선

현재 전라남도와 같이 수요가 뒷받침되는 지역에서조차도 한옥관련 사업은 사업성이 떨어지는 상황이라서 공급 업체의 참여가 원활하게 이루어지지 않기 때문에 사업성을

제고할 수 있는 방안 마련이 요구된다. 대부분 영세한 수준의 한옥관련 업체를 육성하기 위하여 우선적으로 안정적인 공급이 이루어지도록 시장을 구성하는 것이 가장 필요하며 이와 더불어 세금 감면, 한옥관련 사업 참여 등의 지원 방안이 고려되어야 한다.

특히 현재 마련된 주택법, 건축법 등의 내용이 현대 주택과 공동주택(특히 아파트)을 대상으로 마련되었기 때문에 한옥 공급에 저해 요소로 작용하는 점이 많다. 따라서 세부적으로 한옥보급을 위한 내용 개정과 보완이 필요하다. 이러한 제도적 개선과 더불어 정부에서 실행하는 통계조사에서 조차도 한옥산업 관련 데이터가 부재하거나 미약하기 때문에 한옥산업 기초데이터를 확보하기 위하여 방안 마련이 필요하다.

2. 한옥시장 활성화를 위한 정책의 세부전략 및 실천방안

1) 수요 특성에 기초한 한옥수요 확대

① 한옥문화 저변 확대

□ 한옥 체험 및 교육 프로그램

수요 특성 조사결과 한옥에 대한 직·간접적인 경험은 한옥 수요에 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다. 따라서 한옥에 대한 체험의 기회를 증대시킬 수 있는 관련 프로그램 개발 및 운영방안 마련이 필요하다. 특히, 한옥에 대한 관심이 증대됨에 따라 각 지방자치단체별로 관련 프로그램을 운영 중에 있으나, 대다수가 한옥 민박 및 숙박 위주의 단조로운 내용 구성과 지역별 특수성을 살리지 못한 한계점으로 일회성에 그친 채 지속성을 갖지 못하는 문제점이 발생하고 있다. 또한 한옥에 대한 이해가 없이 진행되는 경우도 있어 이러한 잘못된 경험으로 한옥에 대한 인식이 더 나빠지는 경우도 발생한다. 따라서 이에 보다 중장기적인 지역별로 다양한 프로그램 개발이 요구된다.

프로그램에서는 유아·아동, 청소년, 일반인, 한옥 분양 예정자, 한옥 거주자 등의 대상을 다양화·세분화하고, 이에 적합한 내용을 구성해야한다. 특히 한옥체험프로그램의 대상을 유아 및 아동까지 포함하고 눈높이에 적합한 내용으로 구성함으로써 미래의 잠재적인 한옥 수요층을 확대하고, 한국 주거문화에 대한 올바른 이해와 이를 통한 자긍심 고취 및 문화저변 확대의 효과를 창출할 수 있다. 실제 효과가 나타난 사례로써, 산림청에서는 초등학생을 대상으로 ‘목재체험교실’을 운영하여 목재사용의 이유, 목재사용의 효용 등에 대하여 홍보하고 있다. 이러한 노력들이 이어져서 ‘목재산업박람회’가 개최되는 등의 많은 진전이 있었다.

현재 운영 중에 있는 프로그램 관련 정보의 경우 시행 주체별로 각기 다른 채널을 통해 홍보함으로써 관심 있는 개개인이 스스로 정보를 찾아야 하는 등의 종합적인 정보 접근 및 홍보의 효율성이 떨어지는 한계점이 있다. 따라서 각 지역의 주민센터 및 문화센터에 관련 홍보자료를 구비하는 등 수요자 가까이에서 홍보할 수 있는 다양한 채널을 마련하고, 각 지방자치단체 홈페이지 뿐 아니라 관련 프로그램을 한눈에 쉽게 볼 수 있는 중심 채널을 마련하도록 한다. 이러한 역할은 현재 국가한옥센터에서 운영하는 국가한옥포털을 활용하여 한옥관련 프로그램에 대한 통합적 정보 제공이 가능하고 one-stop 홍보가

가능하다.

- 지역 특성을 살리는 한옥문화체험 프로그램 마련

현재의 한옥 숙박 및 전통문화 체험뿐만 아니라 지역의 특수성을 살릴 수 있는 다양한 문화체험 프로그램을 접목시켜 교육 효과 및 지속성을 확보하도록 한다. 그 예로써 지역문화 및 지역 특산물을 활용하여 한옥 체험 프로그램을 접목시키거나 지역마다 각각 진행되는 수많은 축제와 연계시키는 것도 방법이 된다. 현재 진행 중인 축제행사들이 콘텐츠 구성이 빈약하여 단발성에 그치는 경우가 많아 각 지방자치단체에서는 이를 보완하는 노력을 많이 하고 있다. 주변의 한옥을 활용할 수 있는 경우 이를 활용할 수 있는 콘텐츠를 구성할 수 있도록 다양한 방면에서의 지원이 된다면 좋을 것이다.

- 한옥 수요자 대상의 실용적인 교육프로그램 마련

수요 조사에서 나타난 바와 같이 한옥 분양 및 입주 예정자의 경우 한옥에 대한 충분한 이해가 없기 때문에 한옥이 가지는 단점으로 인하여 쉽사리 한옥을 선택하지 못하는 것으로 나타났다. 개량형 신한옥의 경우 한옥의 단점을 많은 부분에서 해결하였으나 홍보 부족으로 인하여 이를 알지 못하는 상황이다. 또한 한옥을 선택할 때 평면유형, 시공, 인테리어 등의 프로세스에 대하여 잘 알지 못하여 원치 않는 한옥에 살게 되는 경우도 생기고 입주 후 나타날 수 있는 문제점들을 미리 교육받지 못하기 때문에 발생하는 일상생활에서의 불편함을 감수해야한다. 이러한 수요층을 대상으로 한옥의 구조 및 공간에 대한 이해, 간단한 시공과정 교육, 인테리어 사례, 유지 및 관리 방법 등의 실제 한옥을 건축함에 있어 필요한 정보와 생활에 있어 활용 가능한 정보와 같은 실질적인 정보를 전달할 수 있는 교육프로그램을 마련한다.

또한, 한옥 거주를 희망하는 일반인을 대상으로 살고 싶은 한옥을 계획, 설계, 모델 제작, 한옥 거주 장점 등의 내용으로 구성된 교육프로그램과 체험 프로그램을 운영함으로써 한옥에 대한 관심을 증대하고, 실제 거주로 이어질 수 있도록 유도하는 것이 필요하다.

- 관련 프로그램의 연계를 통한 시너지 효과 창출

중앙부처 및 각 지방자치단체, 기관 및 기구, 민간단체 등에서 운영 중인 한옥 관련 사업 및 프로그램의 연계를 통해 시너지 효과를 창출하도록 한다.

특히, 현재의 한옥 홍보 및 교육 대상은 주로 성인을 대상으로 하고 있기 때문에 유아, 아동, 청소년을 위한 자연스러운 접근 방안이 필요하다. 교육과학기술부와의 협조를

통한 유아, 아동 및 청소년의 한옥 체험 프로그램 확보하고, 교과과정 또는 방과 후 수업에 한옥관련 수업을 일부 신설하거나 1교(校) 1문화재 지킴이, 지역별 한옥그리기 대회 등과 같은 프로그램을 운영하되 지속성을 확보하는 것이 중요하다. 수업 내용 구성에 있어 지역문화 및 한국의 주거문화 등의 내용과 연계함으로써 그 효과를 확대할 수 있을 것이다. 여기에 필요한 교사의 수급은 지역의 한옥관련 전문가를 활용할 수 있다.

이외에 지방자치단체와 사회단체에서 시민참여로 진행하는 특별강좌, 동호회의 취미 강좌로 우리 마을 정자 짓기와 같은 프로그램을 마련하는 것도 하나의 방법이 될 수 있다

[표 5-1] 한옥 관련 프로그램 및 사업 운영 현황

(2012년 기준)

	시행주체	제목	내용	비고
중앙 정부	국토해양부	한옥공모전	계획 및 준공부분(2011), 계획, 건축, 사진부분(2012) 공모 및 시상	
	문화체육관광부	전통한옥 체험숙박시설 운영지원사업	서울 기존한옥 개보수로 게스트하우스 운영 경북 고택음학회, 전통제례체험 등 프로그램	
	문체부 한국관광공사	한옥에서의 하루 홈페이지 운영	전국의 한옥 민박 검색 및 소개	숙박 한옥은 검색이 가능하나 전통문화 체험 프로그램을 운영하는 한옥 소개 없음
	국립국악원	국악의 아침을 거닐다	창경궁 명전전 뒤뜰에서 행해진 음악회	
	창덕궁	청의정 이영잇기 행사	청의정 이영잇기, 새끼꼬기 등을 직접 체험함으로써 한옥 중 초가에 대한 이해	
		창덕궁 청소년문화학교	창덕궁을 알리고 체험함으로써 문화유산에 대한 이해와 관심 증대	
지방 자치 단체	전라남도	대한민국 한옥건축박람회 (영암군)	한옥관련 전시, 교육 및 한옥업체전시	
		행복마을 민박	행복마을에서의 민박	많은 경우에서 한옥 주인의 한옥에 대한 이해 등이 부족하여 숙박이외의 효과가 부족
	경상북도	한옥체험사업	12개 시군에 한옥체험업소 86곳 지정 및 지원 77곳 시설 투자로 고택음학회, 전통혼례체험, 공예체험 등 전통문화체험 프로그램 마련	

□ 공공 건축물의 한옥화

한옥에 대한 경험의 기회를 확대하기 위하여 공공건축물을 한옥으로 보급하는 것이 가장 효율적인 방법이다. 한옥 경험의 기회와 더불어 고유의 전통적인 도시의 경관을 창출할 수 있는 효과도 얻을 수 있기 때문에 한옥 공공건축물 보급이 정책적으로 우선시되는 것이 바람직하다.

현재 공공건축물을 한옥으로 적용한 사례는 용도별로 주민 공공시설, 공공청사, 문화관광시설, 체험숙박시설, 재외공관 등이 있으며, 유형별로 신한옥과 한옥식 건축이 있으나 그 사례수가 미비한 실정이다.⁴²⁾

중앙정부에서 한옥 공공건축 활성화를 위하여 각 지방자치단체에 한옥사업을 공모하여 매년 5억원(2012년 9억원으로 증액)을 지원하고 있으나, 각 지방자치단체에 배정되는 지원금은 약 1억원에서 최대 3억원으로 총 공사금액 5억~20억원에 비해 부족한 실정이다. 따라서 한옥 공공건축물 조성사업은 거의 대다수가 지방자치단체에 의하여 주도된다고 할 수 있으며, 지방자치단체의 의지에 맡겨지는 한계가 존재한다.

[표 5-2] 중앙정부에서 지원한 한옥 공공건축물 조성 현황

(2011년 기준)

구분	부서	사업명	사 례
중앙정부 주도형	외교부	재외공관건축	(2005)동경한국문화원
중앙정부 지원형	국토 해양부	한옥건축 지원사업	(2008) 영암한옥음식문화센터, 충남 공주 국민여가캠핑장 조성사업
			(2009) 순라길 한옥문화관, 부여 한옥생활체험관, 이천 도자예술촌, 장흥 원목생활 가구단지
			(2010)구로구 글마루 어린이도서관, 전주 전통한옥체험 홍보교육장
			(2011)은평 박물관내 한옥전시장, 강릉 전통차체험관, 광주 전통한옥 기능성 체험관 등
	문화 관광 체육부	한옥공간 활성화사업	(2009)여수 현암 어린이도서관, 군포 산본 어린이 도서관, 구로구 어린이 도서관, 안산 관산 어린이 도서관
		유교문화권 관광개발사업	(2009)영양 두들마을 전통한옥체험관

※ 출처: 이강만·옥채원(2011), 「한스타일 공공건축물 공급방안 연구」, 건축도시공간연구소)

42) 2011년 기준 총 60건이 건립되었으며, 유형별로 전통형 신한옥 5건, 개량형 신한옥 41건, 한옥식 건축 9건이 있다. 지역별로는 서울 6건, 경기 6건, 강원 2건, 충남 3건, 충북 1건, 경남 3건, 경북 6건, 전북 7건, 전남 25건으로 지역적으로 분포에 큰 차이가 있다.(이강만·옥채원(2011), 「한스타일 공공건축물 공급방안 연구」, 건축도시공간연구소)

[표 5-3] 한옥 공공건축물 건립 관련 지원사업 현황

(2012년 기준)

선정년도	지역		건물(사업)명	진행상황
2008	충남	공주	구들장 체험숙박촌 조성사업	2010.09 개관
	전남	영암	한옥음식문화센터 조성사업	2010.04 준공
2009	서울		종로구 순라길 한옥문화관 조성사업	사업취소
	전남	장흥	원목생활가구단지 조성사업	2010 완공
	충남	부여	한옥생활 체험관 건립사업	2009.10 개관
	경기	이천	도자예술촌한옥건축 한옥체험조성사업	사업취소
	제주		한옥의 복원 및 활용기반 구축사업	사업취소
2010	서울		구로구 글마루 한옥어린이도서관	2011.04 완공
	전북	전주	전통한옥체험홍보장	기초공사중
2011	서울		은평박물관 내 한옥전시장 건립	(2011년 선정)
	광주		전통한옥 기능성체험관 조성사업	예산부족, 설계용역 의뢰 중
	강원	강릉	전통차 체험관 조성사업	2012완공예정
2012	전남	담양	창평면사무소 한옥청사 건립사업	* 2억원
	서울		부암동 전통문화시설 건립사업	* 2억원
	경남	산청	산청 약선음식 체험관 건립사업	* 2억원
	경기	김포	운양동 주민센터 신축사업	* 1.5억원
	경기	수원	팔달문 주변 문화공원 조성사업	* 1.5억원

• 주민생활 지원시설 및 교육시설의 한옥화

우체국, 파출소, 주민센터⁴³⁾ 등 주민들이 일상생활에서 늘 접하는 공간을 한옥식 내부 인테리어 및 건축을 하도록 유도하고 지원함으로써 한옥문화저변의 확산 효과를 높일 수 있다. 모든 시설을 한옥으로 건축할 수는 없지만 중장기 계획을 수립하여 한옥을 적용하여 일정 비율은 한옥으로 구성할 수 있도록 한다. 기존의 표준설계도서와 같은 성격의 한옥표준설계도서와 같은 기준을 마련하여 건축비용을 절감할 수 있을 것이다.

현재 절대적으로 부족한 유아원 및 유치원을 정부 차원에서 충원할 경우 한옥으로 보급하는 방안도 마련될 수 있다. 특히 구로구 글마루어린이 도서관에서 검증된 효용으로

43) 이들 시설은 표준설계도서에 의해 보급되고 있으며 우체국 1,665개소(2010년 기준), 파출소 813개소(2008년 기준), 주민센터 2,681개소(2011년 기준)가 분포하고 있다.(이강민·옥채원(2011), 「한스타일 공공건축물 공급방안 연구」, 건축도시공간연구소)

나타난 바와 같이 아동 대상 시설을 한옥화 할 경우 우선적으로 지원하되 교육과학기술부의 교육환경개선사업과 연계하여 효율성을 높일 수 있다. 이와 더불어 보건복지부와 연계하여 노인관련 시설도 한옥으로 보급하는 방안도 마련할 수 있다. 다만 현재의 한옥의 유형이 일반 성인을 주요 대상으로 하기 때문에 유아 및 아동, 사회적 약자를 위한 모델 개발이 선행되어야 할 것이다.

농림수산식품부에서 진행하고 있는 농촌마을개발사업과 한옥지원사업을 연계하여 농촌에서 지어지는 마을회관, 마을정자 등과 같은 공동시설을 한옥으로 건립함으로써 지역의 경관을 향상시키면서 한옥 보급의 효과를 거둘 수 있다.

- 공공청사 한옥화

거대호화청사 등의 사회문제를 해소하고 주민의 이용 만족도가 높은 한옥 공공청사를 건립할 경우 우선적으로 지원하도록 한다. 예를 들어 현재 진행이 더딘 세종시 한옥 공공청사 사업을 활성화하고 한옥 적용 사례를 증가시켜 한옥 공공청사의 테스트베드로 이용하는 방안을 고려한다. 다만 한옥이 공공청사에서 요구되는 규모를 충족시켜주기 어려울 수 있으므로 신한옥뿐만 아니라 한옥식 건축, 한옥식 인테리어를 적극 활용하는 방안도 모색해야한다.

- 공공건축물의 한옥화 촉진방안

중앙정부 및 지방자치단체의 관련 공무원과 국영기업, 각종개발공사의 직원을 대상으로 공무원연수과정 및 지방행정연수원 교육과정에 한옥관련 기본교육과 더불어 건축기획과정을 추가하여 건축담당 공무원의 한옥에 대한 이해를 제고하는 것이 필요하다. 이는 공무원이 한옥에 대한 이해가 있을 때에만 적극적인 정책이 수행될 수 있기 때문이다.

또한 한옥관련 사업 예산 확보를 위하여 연계가 가능한 관련 사업을 복합화하여 여러 부처의 예산을 확보하는 등 지원을 확대할 수 있는 방안을 마련하는 것이 필요하다. 즉 기존의 부처 중심의 한옥지원에서 탈피하여 한옥을 중심으로 각 부처들이 협업하는 시스템으로 개선하여 지원의 효율성을 높여야 한다. 이와 더불어 각 지방자치단체에서 활용할 수 있는 한옥표준설계도서를 보급하고 각종 교육 및 포상의 기회를 마련함으로써 공공건축물의 한옥화를 촉진한다.

② 수요자 맞춤형 시장 형성

□ 수요자 특성에 대응하는 계획 및 방향

지금까지의 한옥보급 정책은 건축비 단가를 낮추는데 초점이 맞추어져 수요자의 다양한 요구를 반영하지 못한 채 공급자 위주의 일방적인 방향으로 이루어져왔다. 이로 인하여 신규 수요 창출에 한계가 발생하는 실정이다. 특히 지역별로 나타나는 문화적 특성과 소득계층 및 연령층, 대지가격 등의 서로 다른 요구조건을 반영하지 못하고 일편적인 구조·유형의 신한옥 보급에 치중하여 다양한 한옥 보급이 어렵고 지역의 경관확보에 어려움을 겪는 한계가 존재한다.

한옥의 거주 성능을 향상시키기 위한 연구개발은 활발하게 이루어졌으나 주로 개량형 신한옥과 관련된 기술 개발 및 모델 개발의 비중이 높게 진행됨에 따라 전통형 신한옥을 원하는 수요자의 요구조건을 만족시켜주기 위한 연구와 사업이 부족한 현실이다. 또한 전술한 바와 같이 가까운 미래의 고령사회에 적용 가능한 한옥 모델 개발은 이루어지지 않고 있다. 따라서 다양한 수요층의 요구와 특성을 반영하는데 한계가 있으므로 중장기적으로 미래사회에 대비하는 연구와 정책적 지원방안이 필요하다.

• 잠재적 수요특성에 맞는 계획요소

수요자의 소득, 연령, 계층별 특성을 반영한 다양한 한옥모델을 개발하고 적용할 수 있도록 하여 수요를 창출하고 이를 바탕으로 한옥시장의 범위를 넓혀야 한다. 설문조사 결과를 종합하여 잠재적 수요특성을 살펴보면 다음과 같다.

자영업 및 사무직에 종사하는 월 소득 400만원 이상의 중산층으로 대부분 5년 이상 장기간 아파트에 거주한 사람들이다. 3년 내에 귀농, 교외생활에 대한 희망으로 이사를 계획하고 있다. 주요 연령층은 55세에서 65세로 은퇴이후의 노년층이며 30대의 미취학자녀를 둔 가구(3대 거주)가 3년 이내 한옥 거주 의향이 높으므로 이들도 주요 대상이 된다. 입지조건은 도심지에서 20~30분 거리의 도시근교와 도심에서 멀리 떨어진 전원지역으로 양분된다. 대지면적과 건축면적의 수요특성은 고령층에서는 100평형 이상의 대규모 대지에 30평형 규모의 소형한옥을 원하고 30대층에서는 60평형 정도의 소규모대지에 40평형 정도의 중형한옥을 희망한다. 지역별로는 도시근교에서는 소규모 한옥을, 그 외 지역에서는 대형규모 한옥을 희망하는 것으로 나타났다. 따라서 연령별, 지역별로 이러한 수요특성에 적합한 지역을 선정하는 것이 우선되어야 할 것이다.

비용지불의사는 평균적으로 3.3㎡당 180만원 정도의 대지가격에 3.3㎡당 500~550만원의 건축비용을 지불할 의사가 있으며 총 구매비용으로 대지비 1억8천만원, 건축비 1억6천만원을 희망하는 것으로 나타났다. 실제 거주자 설문조사 결과에서는 총구매비용보다 한옥의 품격을 더 중요시 하는 것으로 나타남으로 잠재적 수요층에 대한 교육 및 홍보를 통하여 지불 비용의 상한선을 더 증가시킬 가능성은 남아있다고 볼 수 있다. 현재 공급되는 한옥마을의 경우 대지단가가 3.3㎡당 700만원대로 나타나고 이에 따라 분양률의 차이가 나타난다. 대지단가가 한옥마을 분양에 중요한 요인으로 작용함으로 합리적인 가격의 대지를 확보하는 것도 중요한 사항이다.

주택유형 특성은 단층을 가장 선호하고 복층 및 2층에 대한 선호도 높게 나타남으로 다양한 층수의 한옥을 보급해야한다. 또한 수납공간과 공동 및 개별 주차장에 대한 요구가 강하게 나타남으로 개발단계에서부터 이에 대한 계획을 하여 마을 경관을 저해하지 않도록 하는 것이 중요하다. 전통형 및 개량형 신한옥 모델 개발과 더불어 단순주거뿐만 아니라 근린생활시설 등을 도입할 수 있는 한옥모델을 마련하는 것도 필요하다.

한옥단지에 대한 수요는 적게 나타나나 고소득층에서 상대적으로 개별한옥보다 단지형 한옥을 선호하는 것으로 나타났다. 한옥단지의 규모는 20~50세대가 가장 높게 나타나며 현재 30세대 내외의 한옥마을은 분양이 완료된 것으로 보아 적절한 규모라고 볼 수 있다. 그러나 비용을 절감하기 위하여 100세대 이상의 대규모 한옥단지가 조성되어야할 경우에는 계획 단계에서 단지를 20~50세대의 단위로 분할하여야 할 필요가 있다. 이와 더불어 커뮤니티 형성에 대한 요구가 높게 나타나기 때문에 적정세대별 커뮤니티를 확보해주는 것도 고려되어야 한다.

건축과정에서 나타나는 특성으로는 한옥의 경우 개인의 요구조건이 명확하여 수요자 맞춤형, 개별 맞춤형 방식을 선호한다. 고소득층의 경우 비용 지불 상한선이 높기 때문에 이러한 방식을 적용할 수 있으나 사업비 절감을 통하여 한옥을 보급해야하는 중산층 및 중산층 이하 계층의 경우 어려움이 따른다. 따라서 다양한 유형의 한옥모델을 개발하고 수요자가 선택할 수 있게 하거나 완공된 한옥을 분양하는 방식으로 사업비 절감 효과를 거둘 수 있을 것이다.

대부분 현대주택과 환경이 주는 편리성에 익숙한 잠재적 수요층의 요구를 만족시키기 위하여 계획단계에서부터 기반시설과 생활편의시설을 일체적으로 마련해줌으로써 사업

비 절감과 우수한 환경을 유도함으로써 한옥의 경쟁력을 높일 필요가 있다.

[표 5-4] 한옥의 수요특성을 바탕으로 도출한 한옥단지 모델개발(안)

연령층	우선 순위	유 형	규모		입지조건			건축과정		희망 단가	
			건물	대지							
50~60세	자연환경 쾌적성	전통형 절충형	25~34평형	50~70평형	도시 근교	소규모 단지 (20~50세대)	대규모 단지 (50~100세대)	건축과정에 직접적 참여	표준 모델 중 선택	3~4억	5억 이상
			40평형 이상	120평형 이상	외곽						
30~40세	편의성	개량형 절충형	30~40평형	50~70평형	도시 근교	소규모 단지 (20~50세대)	대규모 단지 (50~100세대)	건축과정에 직접적 참여	표준 모델 중 선택	3~4억	5억 이상
			40평형 이상	70~120평형	도시 근교						

- ‘한옥위원회(가칭)’조직 및 활용

지역별로 나타나는 주거문화의 차이를 반영하기 위하여 지방자치단체별로 ‘한옥위원회(가칭)’를 조직하여 한옥 유형에 대한 자문을 할 수 있도록 한다. 이를 통하여 최소한의 한옥의 품격과 질을 확보하고 지역적 특성이 반영될 수 있도록 한다. 건축과정에서 발생하는 부설시공, 하자보수에 대한 관리 및 보상기준을 마련하여 한옥위원회에서 판단할 수 있도록 하는 것이 필요하다.

- 미래의 인구구성에 대응하는 장기적인 신한옥 모델개발

노후주택으로서 거주하기를 원하는 수요 특성 중 가장 중요한 부분은 생활의 편리함으로 나타났다. 그러나 현재의 한옥은 특별히 노령인구를 고려한 연구가 부족하다고 볼 수 있다. 따라서 현재의 노령층의 행태와 거주문화에 대한 면밀한 조사와 예측을 바탕으로 고령화, 고령사회, 초고령화 사회(2030년)에 대비하는 노년층을 위한 신한옥 모델 개발이 지속적으로 이루어져야한다.

- ‘한옥수리센터(가칭)’조직 및 활용

한옥 입주민들이 한옥을 보수하거나 한옥이기 때문에 발생할 수 있는 불편함을 느꼈을 때 의뢰하거나 신고할 수 있는 한옥수리센터를 설치하여 주민들의 불만제기가 줄어들 수 있도록 제도적 장치가 마련되어야 할 것이다. 이러한 예는 산림청의 목재펠릿 보일러 A/S 센터를 참고할 수 있다. 마을로 보급되는 한옥의 경우 마을별로 주민 자치의 관리사무소를 설치하여 주민들이 스스로 할 수 있는 보수와 수리를 할 수 있도록 한다. 장래의 노인층의 증가에 대한 대비로서 노인거주자들의 참여를 활용하여 노인 일자리 창출과 동

시에 즉각적인 대응이 가능할 수 있다. 중앙의 한옥수리센터에서 각 마을의 관리소 인원에 대한 교육기능을 담당할 수 도 있을 것이다.

□ 수요자 특성에 근거한 한옥 관련 지원제도의 다양화

현재의 한옥에 대한 지원은 수요층의 연령, 소득 수준, 거주지역 등의 특성을 반영하지 못한 채 보조금 및 저리 융자금의 경제적 지원정책이 획일적으로 적용됨에 따라 실제적인 한옥 수요 창출로 연계되지 못하는 한계점이 존재한다. 이러한 무분별하고 획일적인 지원금 제도에 따라 국가 정책 시혜의 형평성에 있어 문제가 발생한다는 비판도 나타나고 있다. 이를 위하여 관련 지원제도를 세분화하여야할 필요성이 있다.

• 수요특성에 따른 지원 방법의 다양화

개량형 및 보급형 신한옥의 경우 전통형 신한옥에 비하여 건축비용을 절감할 수 있는 폭이 크기 때문에 비교적 중산층과 그이하의 계층을 수요자로 유도할 수 있으며, 이들의 소득 수준에 따라 직접적인 보조금 및 저리 융자금 등의 지원이 가능하다. 전통형 신한옥의 경우 비교적 고가의 건축비용이 소모되며, 소득 수준이 높은 계층에서 희망하는 경우가 대다수이다. 따라서 직접적인 지원을 할 경우 형평성의 문제가 발생할 수 있으므로 기반시설 및 부대시설 등의 확충 등의 간접적 지원을 통한 수요 창출이 가능하다.

또한 주거기능과 더불어 상업시설, 근린생활시설 등을 희망하는 일부 수요층의 경우 2층 이상의 규모 등 보다 현대화된 신한옥 모델을 개발하여 보급함으로써 거주와 소득창출이라는 두 가지 효과를 볼 수 있을 것이다.

• 지역별 지원 방법의 다양화

도심지인 수도권과 비수도권에서의 대지매입 비용이 차이가 크게 발생하기 때문에 지역별 비용절감 방안이 다르게 적용되어야 한다. 수도권의 경우 대지매입 비용이 차지하는 비중이 크기 때문에 LH, SH 공사, 철도청 등과 같은 공기관 보유 토지를 저렴하게 공급할 수 있는 방안과 도시외곽 근교의 택지개발조성사업 부지를 활용하는 방안을 고려할 필요가 있다. 또한 수도권에 인접해있으나 대지가격이 비교적 저렴한 강원도, 경기도 동부, 경기 북서부 지역을 대상으로 하거나 자연녹지지역 및 산지전용허가 활용방안을 검토할 수 있다. 비수도권의 경우 전라남도에서 나타나는 결과와 같이 토지매입 비용보다 건축비의 비중을 더 크게 느끼기 때문에 건축비 절감방안마련 및 지원제도 확보가 요구된

다. 그러나 비수도권의 경제적 규모에 적합하지 않은 광역시, 도시 근처는 대지가격이 비싸 분양이 어려운 점을 감안하여 도시와의 거리와 대지가격을 고려한 대지선택이 중요하다.

□ 한옥마을 보급을 위한 시스템 개선

한옥마을과 개별 한옥건축에 대한 수요자의 희망정도는 비슷하게 조사되었으나, 한옥 주변의 편의시설 및 도시기반시설, 보안 및 유지관리 편의성 등을 희망하는 수요자의 특성을 만족시키기 위해 일정 규모 이상의 한옥마을(단지) 공급은 필수적이다. 하지만 전라남도의 사례를 통해 살펴 볼 수 있는 것과 같이 현재의 한옥마을 보급 시스템에 있어 공급자의 입장에서는 무조건적인 단가 절감 등의 방법은 공급자의 사업성 측면에서 많은 어려움을 유발하는 상황이다. 따라서 수요자의 희망조건을 만족시키면서 공급자의 사업성까지 확보 가능한 한옥마을 공급을 위한 시스템 개선과 이에 따른 정책 마련이 요구된다.

수요자들이 희망하는 공동 텃밭, 주차장 등의 요소는 단지계획에서부터 접근·계획하는 것이 효율적이며, 따라서 단지계획 단계에서부터 입주자들이 원하는 근린생활시설 및 주민편의시설 등을 도입할 수 있는 시스템을 마련해야한다. 이를 위하여 한옥마을 조성 사업 진행 프로세스에 있어 계획, 시공, 유지관리까지 전반의 과정에서 분양인의 의견을 수렴하고 한옥위원회와 같은 전문가 집단과 함께 논의 및 방향 검토를 할 수 있도록 절차 및 제도, 관련 시스템 구축이 요구된다,

2) 수요창출에 따른 안정적인 공급시장 확보

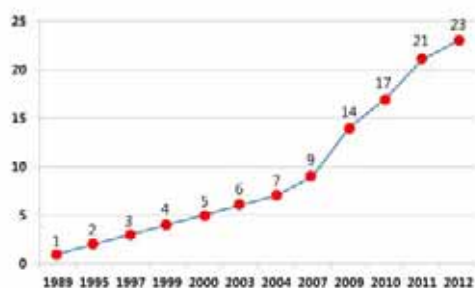
① 안정적인 기반 구축을 위한 한옥관련 인증제도 도입

□ 한옥교육 프로그램 개발 및 인증

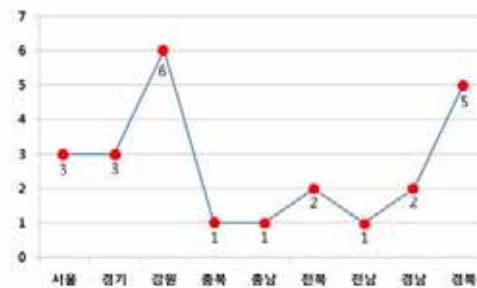
국토해양부에서 ‘한옥설계 전문인력 양성사업(2011)’, ‘한옥 전문인력 양성사업(2012)’을 추진 중에 있으며, 교육과학기술부의 지역인재육성사업에 따라 한국목조건축직업전문학교(2008년~)에서 신한옥 건축기술자를 3~4개월 교육을 통하여 기능인 배출하는 등 각 부처에서 한옥 관련 인력양성을 위해 노력하고 있으나, 여전히 품격 있는 한옥건축을 위한 전문인력이 절대적으로 부족한 실정이다.

1989년에 설립되기 시작한 민간 한옥전문교육기관은 2009년에 들어 수가 급증하였

고 2012년 현재 전국에 23곳이 개교하여 졸업생을 배출하고 있다. 그러나 민간한옥전문교육기관에서 진행 중에 있는 관련 프로그램을 살펴보면 교육의 내용에 있어 큰 차이가 있고, 일부 영세한 기관의 경우 매우 기초적인 일부에 국한된 교육을 바탕으로 한옥 관련 일을 할 수 있는 전문가를 배출함에 따른 문제점이 발생하고 있다.



[그림 5-2] 연도별 한옥학교 설립 수



[그림 5-3] 지역별 한옥학교 분포

중앙부처나 민간 한옥전문교육기관에서 공통적으로 발생하는 문제점은 현재의 한옥 시장의 규모가 작아서 배출한 인력을 충분히 활용할 수 없으므로 한옥시장을 육성하는 과정에서 이들에 대한 활용 방안을 마련해주어야 한다.

지금의 한옥관련 전문가 육성 프로그램을 더욱 세분화하여 한옥 설계, 시공, 설비, 환경 등 분야별 전문인력을 육성하는 프로그램을 도입하여 점차적으로 확대하는 방안이 필요하다. 특히 현업에 종사하는 인력을 위한 교육프로그램을 우선 마련해야 할 것이다. 국토부에서 마련한 한옥기술개발 R&D 사업의 결과가 2013년에 나올 예정이므로 이러한 기술을 현업에 종사하는 인력에게 전수할 수 있는 교육도 하나의 방안이 될 것이다. 이를 위하여 국가차원의 한옥 전문인력 육성 프로그램을 마련하여 실행방안을 마련하고 이러한 프로그램을 단계별(고등교육 - 사회교육 - 전문가재교육 등) 한옥교육 체계를 구성하여 체계적이고 지속적인 교육이 가능하도록 하여야 한다.

민간에서 이루어지는 한옥전문교육기관의 교육내용을 개선하기 위하여 교육인증과 관련된 커리큘럼을 개발하고 교육내용에 따른 적정 교육 이수시간을 확정해야 한다. 이를 위하여 인증절차를 통한 한옥 교육과정 인증기준에 대하여 시뮬레이션을 실시하여 기준에 대하여 검증하는 과정이 필요하다. 중앙정부 차원에서 이러한 역할을 할 한옥교육 프로그램 인증 전문기관을 설치하는 등의 지원방안이 마련되어야 할 것이다.

※ 국토해양부 ‘한옥설계 전문인력양성 사업(2011)’ , ‘한옥 전문인력 양성사업(2012)’ 개요

- 사업목적 : 한옥 고유의 맛을 간직하고 현대인이 살기에 적합한 한옥을 설계할 수 있는 한옥 설계 전문인력(건축사 및 예비건축사) 양성
- 사업내용(2011년 기준)
 - 총사업비 : 3억원(1.5억원 * 2곳(수도권 : 명지대, 비수도권 : 전북대))
 - 교육대상 : 건축사 또는 건축사 시험 응시 유자격자
 - 교육기간 : 6개월 과정
- 사업내용(2012년 기준)
 - 총사업비 : 6억원(한옥설계전문과정(5.2억원 * 4곳(명지대, 전북대, 경상대, 대한건축사협회), 한옥시공관리자과정(0.5억 * 1곳(건설기술교육원), 대학생 여름 한옥캠프(0.3억원 1곳(강원대))

구분	한옥설계 전문인력	한옥시공 중간관리자	대학생 여름 한옥설계캠프
지원금액	5억2천만원(각 1억3천만원)	5천만원	3천만원
교육기관	4개소	1개소	1개소
교육인원	교육기관별 45명 내외	25명 내외	25명 내외
교육대상	건축사, 건축사시험 자격자, 건축분야 기술사	한옥교육(3개월 이상)이수자, 건축분야 (산업)기사, 기능사	건축 관련 학부생(3,4학년), 대학원생
교육기간	6개월(24주) 과정 * 208시간 이상	3개월 과정 * 192시간 이상	2주 과정 * 80시간 이상

□ 한옥관련 자격인증제도 마련

현재 한옥관련 자격제도는 문화재수리 및 실측설계기술자가 있다. 그러나 이러한 전문자격제도만으로는 인원수가 부족하고 이로 인하여 비용이 상승하는 문제로 인하여 한옥 수요를 충족시킬 수 없다. 현행 자격제도에 포함되지 않은 시공자들이 더 많이 있기 때문에 한옥 건축에 대한 전문성을 담보할 수 없고 사회적 신뢰도가 떨어지는 실정이다. 따라서 제도권에 편입되지 못한 대다수의 시공자들을 제도권으로 편입시키기 위한 노력이 필요하다.

[표 5-5] 설계·엔지니어링 분야의 한옥 관련 전문자격제도 현황

구 분		설계 분야	엔지니어링(시공·구조 등)분야
등급 (국가 자격기준)	건축사 기술사	건축사 문화재수리(실측)기술자	기술사
	기능장	—	문화재수리(보수)기술자/건축목재시공기능장
	기사	건축사보	건축기사/목조건축기술자1급
	산업기사	—	건축산업기사/건축목공산업기사/목조건축기술자2급
	기능사	—	건축목공기능사/문화재수리(대목수/소목수/드잡이 공/와공)기능자/목구조기술자(시공)/목조건축기능자

이를 위하여 한옥관련 분야별로 자격제도를 개선하거나 신설할 필요가 있다. 기존 자격제도와 연계하거나 활용하는 방안 또는 한옥 전문자격제도를 신설하는 방안에 대하여 검토가 요구된다. 이때 한옥 설계, 시공, 설비, 환경 등 분야별 자격제도에 대한 검토도 함께 이루어져야 한다. 자격제도를 마련할 때 이들 분야별 자격제도 인증 기준이 우선적으로 마련되어야 하며 현재 입장이 다양한 분야별 전문가의 공감대를 형성하는 과정이 반드시 필요하다고 볼 수 있다. 교육인증과 마찬가지로 한옥관련 자격 인증을 위한 기준을 마련하기 위하여 인증 전문기관 설치 등의 지원방안 제시가 필요하다.

□ 한옥관련 인증제도 도입

문화재가 아닌 기존의 우수한 한옥을 보전하거나 신한옥 건축을 지원할 경우 근거가 되는 기준이 없어서 한옥에 대한 판단기준이 서로 달라 지방자치단체, 중앙정부의 지원에 일관성이 없다. 또한 지역별 특성에 따른 전문성을 반영하지 못하여 균형적인 한옥정책에 차질이 예상됨에 따라 대비책 마련이 시급하다. 따라서 한옥 자체에 대한 인증항목 요소들을 도출하여 기준을 마련할 필요가 있다.

한옥에 대한 관심 증가로 인하여 사회적·문화적·환경적 변화에 대응할 수 있는 한옥 성능에 대한 개선 요구가 증가하고 이와 관련된 연구가 활발하게 진행 중이나 한옥성능과 관련된 기준이 없다. 현재 친환경건축물 인증기준은 현대주택을 대상으로 하여 만들어졌

기 때문에 한옥을 적용하기에는 어려움이 발생한다. 따라서 한옥의 경우 예외 규정을 두어 완화하여 적용하거나 한옥대상의 새로운 인증기준 마련이 요구된다.

- 한옥건축물인증

우수한옥을 보전하고 신한옥 지원의 근거를 마련하기 위하여 한옥건축과 관련하여 인증 요소를 도출하고 이를 바탕으로 기준을 마련한다. 이러한 인증기준을 바탕으로 한옥건축물 인증부여 제도 등을 마련하고 이를 공식적으로 인증해주는 인증기관을 설치하는 것이 효과적이다. 공식적인 인증을 통하여 한옥건축물에 공신력과 전문성을 부여할 수 있으며 지원에 대한 근거가 마련됨으로써 일관성 있는 지원이 가능하다. 이와 더불어 한옥거주자에게는 한옥 거주에 대한 자긍심을 갖게 되는 계기가 될 수 있을 것이다. 신한옥의 경우 건축과정에서 한옥 감리 기준과 매뉴얼을 마련하여 건축단계부터 한옥건축물인증이 가능하도록 하는 것도 필요하다.

- 한옥 친환경 성능인증

한옥 건축물의 성능을 확보하기 위하여 한옥의 성능 항목을 도출하고, 현행 친환경 건축물 인증제도 등 유사한 관련 기준과 한옥 R&D사업 결과에서 도출되는 한옥성능 항목과 연계하여 한옥에 대한 별도의 기준 마련이 요구된다.

한옥건축에 적절한 기밀성·통기성·단열성 등의 성능기준을 마련하고 친환경 인증과 같은 공학기술과 관련된 한옥건축 에너지 성능기준을 설정하고 이에 대한 지속적인 평가를 함으로써 지속적으로 한옥건축의 성능을 향상시킬 수 있을 것이다.

- 한옥자재 성능 인증

양질의 한옥을 보급하기 위하여 시공자의 능력과 더불어 부재의 우수한 성능 확보가 중요하다. 현재 한옥 부재의 성능에 대한 기준이 없어 시공자와 연결되어 있는 업체의 공급에만 의존하고 있다. 따라서 부재별 한옥자재의 성능과 관련된 인증항목을 도출하고, 한옥 R&D사업 결과에서 도출되는 자재성능항목과 연계하여 새로운 기준을 제시하거나 산림청의 「목재의 지속가능한 이용에 관한 법률」⁴⁴⁾의 목재 품질표시제인증제를 활용하는 등의 방안이 요구된다.

44) 2012년 5월 국회에서 통과되었으며, 하위법령 작성 단계에 있다.

② 한옥산업 고도화 방안 마련

□ 한옥관련 기술 지원과 홍보

한옥건축 기술은 시공자에 따라 그 차이가 크게 나타나며 시공자의 수준에 따라 한옥의 품질이 달라진다. 한옥의 품질을 확보하기 위하여 국토해양부에서 마련한 한옥기술 개발 사업에서 얻어진 새로운 기술을 홍보하고 정보를 공유함으로써 한옥기술을 실용화할 필요가 있다. 특히 민간에서 시행착오를 거치며 획득한 우수한 기술의 경우 자금 문제 및 수요 부족 등의 측면에서 실용화되지 못한 채 사장됨으로써 한옥기술의 발전에 장애 요소로 작용하고 있다.

한옥기술을 홍보하고 지원하기 위하여 교육기관 및 한옥관련 업체, 시공자를 대상으로 하는 국가개발 한옥기술에 대한 교육을 위하여 ‘한옥교육센터(가칭)’를 설립하여 지속적인 교육이 이루어지도록 한다. 현재 국토해양부의 한옥기술개발 R&D사업의 결과는 건축도시공간연구소 국가한옥센터의 국가한옥포털을 통하여 정보공개와 홍보를 할 계획이다. 이와 더불어 민간에서 개발된 기술을 지원하기 위하여 특허 등의 신청을 통하여 직접적인 지원이 이루어지도록 한다.

□ 합리적인 한옥자재 수급방안 마련

한옥수요 창출에 대응하기 위하여 자재의 원활한 공급이 필요하나 현재 한옥 자재 공급시장은 그 규모가 작고 열악하여 합리적인 공급이 이루어지기 어려운 시스템이다. 이를 정책적으로 지원해주려고 하여도 한옥자재 및 수급 현황을 파악할 수 있는 기초통계자료가 없고, 한옥자재의 수급 유통경로를 알 수 있는 정보체계 및 관련 자료가 부족하여 어려운 실정이다. 따라서 한옥산업 기반을 구축하기 위하여 부품소재산업으로써의 한옥관련 자재 수급방안 마련이 요구된다.

• 목재 가공산업 기초인프라 구축

한옥에서 가장 큰 부분을 차지하는 자재는 목재로, 구조재로 사용되는 목재의 경우 건조가 중요하나 최근에는 치목하기 편하다는 이유로 목재의 함수율이 높은 상태에서 치목을 하는 경우도 발생한다. 목재의 함수율이 30%에서 평행함수율인 15%까지 내려오면 부피는 3%가 줄고 강도는 5%가 늘어난다.⁴⁵⁾ 건조가 잘된 목재를 사용할 경우 강도를 확보할 수 있으므로 목재의 양을 줄일 수 있으며 구조체의 안정성을 향상시킬 수 있다. 따

라서 목재소재 가공산업의 기초인프라 구축이 필요하다. 기초인프라를 구축함으로써 정밀 가공, 프리컷 제재소 등에서 건조 및 방부처리를 제대로 할 수 있는 목재의 가공산업에 경쟁력을 부여하고 한옥의 품질을 향상시킬 수 있게 된다.

현재 목재관련 업체가 영세하여 인프라 구축에 어려움이 있으므로 목재 생산이 이루어지는 지방자치단체와 산림청, 국토해양부와 같은 중앙정부가 협력하여 우선적으로 인프라를 구축해주고 이를 바탕으로 영세업체가 자생력을 갖도록 도와주어야 할 것이다.

- 한옥자재 유통센터 구축

기초인프라 구축과 동시에 고려되어야 할 부분이 유통과정에서 발생하는 비용 절감의 문제이다. 한옥 자재별로 다양하게 분포하는 유통경로를 단순화시켜 ‘한옥자재유통센터(가칭)’로 집결하도록 하여 유통비를 절감할 수 있도록 한다. 지방자치단체별로 생산되는 한옥 자재가 상이함으로 이들의 경로를 최소화할 수 있는 곳을 선정하여 거점으로 삼아 센터를 설치하는 것이 효율적이다. 또한 수입 자재 사용이 불가피함으로 항구 주변, 국내 산 자재가 모이기 용이한 곳, 가공업체가 쉽게 접근할 수 있는 곳에 유통센터를 건립하는 방안도 있다. 한옥자재유통센터를 통하여 확보할 수 있는 자재 관련 기초통계자료, 정보체계를 구축함으로써 한옥자재의 합리적인 수급을 위한 정책적 통계자료로 활용할 수 있도록 한다.

각 지역별로 생산되는 한옥 자재가 상이함으로 센터와 연계되는 클러스터를 조성하는 것이 필요하다. 클러스터의 구성요소인 생산, 가공, 판매, 유통, 설계, 시공, 교육, 연구, 지원, 정보 등 각 분야의 업체나 기관을 영입하기 유리하고 한옥수요가 꾸준한 지역을 선정할 수 있는 기준이 마련되어야 할 것이다. 지역별로 산재되어 있는 한옥산업 관련 업체들이 영세함으로 이전비용 부담이 어려울 것으로 예상됨으로 이를 위한 단계적인 방안 마련이 요구된다.

이외에 한옥 관련 공급업체 등록 기준을 마련하고 이를 심의할 조직을 구성하여 안정적인 한옥관련 공급업체를 양성하도록 한다. 기준을 만족시키는 공급업체에 대한 정보는 공신력 있는 창구를 통하여 공개함으로써 소비자들이 안심하고 선택할 수 있도록 한다.

45) 국립산림과학원 임산공학부 김외정 연구위원의 자문결과에 바탕하였다.

3) 자생적인 시장 활성화를 위한 정부의 역할

① 관련 제도의 정비

□ 분양자 모집에 기초한 분양방식 및 절차 개선

전라남도의 사례와 은평구 한옥마을을 사례에서 볼 수 있듯이 한옥 마을 분양률에 있어서 공공 및 사업체 주도형보다 입주자 주도형이 높게 나타나는 것으로 조사되었다. 한옥마을을 조성함에 있어 불특정 다수를 공급대상으로 하는 일반 주택과 달리 수요자의 요구가 명확하고 건축과정에서 직접적 참여를 원하는 수요자 특성이 반영되지 않은 채 현대건축물 및 대규모 공동주택 공급 위주로 마련된 현행 법제도로 인해 수요자 맞춤형 시장 활성화의 어려움이 존재한다.

- 현행 ‘주택공급에 관한 규칙’에 의거하여 일반 공동주택 분양 절차와 같이 무주택자를 공급대상으로하며(4조), 선분양(제7조), 공개모집(제8조)의 동일한 절차로 진행
- 현행 ‘건축물의 분양에 관한 법률’에 의거하여 선분양 및 공개모집(제6조) 분양방식을 따르고 설계 변경 시 입주자 전원 동의 및 공고를 하도록 규정(7조)

따라서 수요자(거주자)의 요구조건을 반영하여 평형·배치·단가 등에 대한 다양한 프로토타입을 개발하고, 실수요자의 선택 및 의견에 따라 변경 가능하도록 한옥의 공급과정 및 절차에 대한 개정이 요구된다.

• 주택공급에 관한 규칙 개선방안

현행 법률에 따라 한옥단지 조성사업 시 무주택자를 공급대상으로 하며(제4조), 선분양(제7조), 공개모집(제8조)의 절차를 따라야하지만, 한옥의 경우 거주자의 요구가 확실한 반주문식 주택으로 분류가 가능함으로 일반 서민주택 공급 및 분양 절차를 적용하는데 한계가 발생한다. 따라서 한옥은 일반 주택공급 과정 및 절차와 차별화하여 예외항목에 포함할 필요가 있다.

[표 5-6] 한옥시장 활성화를 위한 「주택공급에 관한 규칙(2012.4.15)」에 대한 검토 및 분석

조항	구분	내용	요구 개선 사항
제3조	적용 대상	④ 다음 각 호의 주택을 공급하는 경우에는 제1항에도 불구하고 이 규칙을 적용하지 아니한다. 다만, 제2호에 따른 주택을 건설하여 관사나 숙소로 사용하지 아니하는 경우	- 현재 예외적용대상으로서 국가·지방자치단체 또는 지방공사가 건설하는 농촌주택을 활용하여 한옥의 특성을 반영하여 공급 가능함

조항	구분	내용	요구 개선 사항
		에는 그러하지 아니하다. 1. 정부시책의 일환으로 국가·지방자치단체 또는 지방공사가 건설하는 농촌주택	- 예외적용대상에 한옥을 포함함으로써 규제 완화를 통한 한옥단지 조성 활성화를 유도해야 함
제 4 조	주택의 공급 대상	② 국민주택등(민간건설 중형국민주택중 분양주택을 제외한다) 또는 제3조제2항제1호 및 제2호의 규정에 의한 주택의 공급대상은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 날부터 입주시까지 무주택세대주이어야 한다.	- 현재 공급대상을 무주택자를 기준으로 삼고 있음 - 한옥의 경우 비교적 수요층이 명확한 반주문식 주택으로써 대량의 서민주택 공급과는 다른 시각으로 접근해야 함
제 7 조	입주자 모집 시기 및 조건	③ 사업주체가 국가·지방자치단체(수도권의 지방자치단체에 한정한다)·한국토지주택공사 및 지방공사(수도권의 지방공사에 한정한다)인 경우에는 제1항 및 제2항에도 불구하고 건축공정이 전체공정의 40퍼센트에 달한 후에 입주자를 모집(「도시 및 주거환경정비법」 제50조제4항에 따라 주택을 공급하기 위하여 입주자를 모집하는 경우는 제외한다)할 수 있다.	- 현재 대다수의 한옥단지조성사업에 있어 국가 및 각 지자체 주체로 진행됨에 따라 일반주택공급방식과 동일하게 적용되고 있음 - 구체적 수요층의 요구가 반영되는 한옥의 주거행태와는 달리 공공에 대한 공급방식을 취함에 따라 공정이 40%가량 진행된 후 입주자 공개모집 절차는 비합리적임
제 8 조	입주자 모집 절차	① 사업주체가 입주자를 모집하고자 할 때에는 공개모집을 하여야 한다. 이 경우 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사가 아닌 사업주체는 다음 각호의 서류를 갖추어 시장등의 승인을 얻어야 하며, 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 또는 지방공사인 사업주체는 입주자모집내용을 국토해양부장관 및 전산관리지정기관에 통보하여야 한다.	- 수요층이 비교적 명확한 반주문식 주택에 근접한 한옥에 있어 공개모집을 통한 공급방식은 비합리적임

• 건축물의 분양에 관한 법률 개선방안

건축물의 분양에 관한 법률 제6조에서 현재 선분양 방식 및 공개모집을 통한 분양 방식을 따르도록 규정하고 있으나, 이는 불특정 다수를 공급대상으로 하는 일반 주택과 달리 실수요자의 요구가 분명한 한옥의 특성상 비합리적이다. 제7조에서 설계 변경 시 입주자 전원 동의 및 공고를 하도록 규정하고 있으나, 표준 도면에 기초한 대량의 공급을 목적으로 하는 일반 주택과 달리 실수요자의 의견에 따라 다양한 변경 및 요구사항이 발생하는 한옥의 주거행태와는 상충됨에 따라 비합리적임으로 이에 대한 개정이 필요하다.

[표 5-7] 한옥시장 활성화를 위한 「건축물의 분양에 관한 법률(2011.11.25)」에 대한 검토 및 분석

조항	구분	내용	요구 개선 사항
제 3 조	적용 범위	<p>① 이 법은 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축하여야 하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 같은 법 제22조에 따른 사용승인서의 교부(이하 "사용승인"이라 한다) 전에 분양하는 건축물에 대하여 적용한다.</p> <p>1. 분양하는 부분의 바닥면적(「건축법」 제84조에 따른 바닥면적을 말한다)의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물</p> <p>2. 업무시설 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물</p>	-
제 6 조	분양 방법 등	<p>① 분양사업자는 제5조제3항에 따른 분양신고의 수리 사실을 통보받은 후에 분양 광고에 따라 분양받을 자를 공개모집하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따른 분양 광고에는 건축물의 위치·용도·규모 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.</p> <p>③ 분양사업자는 제1항에 따른 분양 광고에 따라 분양신청을 한 자 중에서 공개추첨의 방법으로 분양받을 자를 선정하여야 한다.</p>	<p>- 수요층이 비교적 명확한 반주문식 주택에 근접한 한옥의 경우 선분양·공개모집·공개추첨을 통해 분양받을 자를 선정하도록 하는 규정은 비합리적임</p>
제 7 조	설계의 변경	<p>① 분양사업자는 분양한 건축물에 대하여 사용승인 전에 건축물의 면적 또는 층수의 증감(增減) 등 분양받은 자의 이해관계에 중대한 영향을 줄 수 있는 설계변경으로서 대통령령으로 정하는 설계변경을 하려는 경우에는 분양받은 자 전원의 동의를 받아야 한다.</p> <p>② 분양사업자는 제1항에 따른 설계변경에 해당하지 아니하는 설계변경으로서 국토해양부령으로 정하는 설계변경을 하려는 경우에는 미리 그 내용을 분양받은 자 전원에게 알려야 한다.</p> <p>③ 제1항과 제2항에 따른 동의 및 통보의 시기, 절차, 그 밖에 필요한 사항은 국토해양부령으로 정한다.</p>	<p>- 설계 변경 시 분양받은 전원의 동의 및 공고를 얻도록 규정하고 있는데, 이는 실수요자(거주자)의 의견에 따라 평면설계 후 시공과정에서 계속해서 변경되는 한옥의 신축 특징과 괴리감이 존재함</p>

- 분양조건 및 절차완화방안

동호인 모집 분양 방식 등과 같이 한옥마을 조성사업의 실효성을 높일 수 있도록 수요자 모집에 기초한 분양방식으로의 전환 모색이 필요하며, 이에 따른 규정 개정 및 분양 절차 간소화 방안 마련이 요구된다.

단지의 규모가 클수록 동호인 모집형태보다는 주택조합형태의 사업추진이 안정적인 사업관리 및 원활한 사업추진이 가능하며, 이때 한옥주택조합(가칭)의 경우 거주지역 및 주택소유의 제한을 없애는 등 관련법 개정을 제안한다. 필요시 분양신고제도를 도입하거나, 사업자 자격요건(주택건설사업자, 부동산개발업자 등)을 제한하는 등, 제도권 내의 관리를 통해 건강한 사업형태로 발전해 나갈 수 있도록 도모하도록 한다.

[표 5-8] 동호인마을 조성 사례

연번	단지명	위 치	세대수
1	수원연무동한옥마을	수원시 장안구 연무동	미정(모집중)
2	보성녹천지마을	전남보성군회천면영천리	30세대
3	청풍서원	충북제천시충주호수변	30세대

□ 단지형 한옥마을 조성을 위한 제도 개선

단지형 한옥마을 조성에 대한 법제도 개선은 아직 미비한 실정이며, 공공기관에서 발주하는 한옥마을 사업의 민간 업체 참여 확대와 자생적인 민간 시장 활성화를 위하여 마을단위의 주택공급 관련 법제도(주택법 등) 개선이 필요하다.

공급자(사업자) 측면에서 공급단가 및 시공비 상승에 따른 사업비 부담으로 인해 중소규모의 건설업체 참여가 활성화되지 않은 실정이며, 수요자(거주자) 측면에서 구매비용 뿐 아니라 유지관리비용 상승에 따른 부담이 발생하는 등의 한계가 존재한다.

- 주택법 시행령 제15조(사업계획의 승인) 조건 완화

현행 주택법 시행령 제15조의 사업계획 승인 조건인 20호 기준으로 인하여 공급자(사업자) 측면에서 공급단가 및 시공비 상승에 따른 사업비 부담으로 인하여 중소규모 건설업체 참여가 활성화되지 않는 실정이며 수요자 측면에서는 구매비용 뿐 아니라 유지관리비용 상승에 따른 부담이 발생하게 된다. 현재 한옥은 소수의 실수요자에 의한 개별 주문에 의하여 생산되고, 영세한 시공자에 의해 시공됨에 따라 기술개발 및 산업화가 요원

하고 하자 및 유지보수는 수요자에게 전가되는 실정이다. 따라서 사업계획 승인 조건을 완화하는 방안을 검토해야한다.

예를 들어 100호 규모의 한옥 단지를 조성한다고 가정하였을 때, 실질적으로 19호로 나누어 여러 번에 걸쳐 각각 개별사업으로 추진되고 있어 현행 법률이 무의미한 실정이며, 경우에 따라 여러 법인으로 구성된 업체가 참여하는 등의 편법이 발생한다. 여러 업체로 나누어 사업을 진행하는 경우 5명 이상의 도편수 및 관리감독자 고용에 따른 사업비 상승, 고품질 균형 및 확보의 어려움, 소규모 단위(19호)에 따른 다양한 디자인 프로토타입 개발·적용의 어려움 등 문제가 발생하게 된다.

사업승인 조건인 20호를 그 이상으로 완화할 경우, 규모의 경제효과에 따른 한옥의 단지화를 통하여 사업비 및 유지관리비 절감할 수 있으며 이를 통한 다양한 디자인 개발 및 중소규모의 주택건설업체 참여 확대할 수 있다. 이와 동시에 고품격의 한옥단지 조성을 통한 고유의 전통경관 형성과 한옥 경쟁력 제고 등의 효과 발생할 수 있을 것이다.

다만 수요층이 원하는 단지의 규모가 20~50세대를 선호하기 때문에 100호 이상의 한옥마을을 조성할 경우 20~50세대 규모로 나누어 계획을 하여야 할 것이다.

수요자 입장에서라도 승인조건이 완화될 경우, 관리기능 및 공용시설 확보가 가능하여 유지보수, 단지 보안성 확보 등 공동주택이 가지고 있는 편리성을 제공할 수 있고, 이는 곧 환금성 확보, 거래 활성화로 연결되어 수요창출에 따른 공급확대를 기대⁴⁶⁾할 수 있다.

[표 5-9] 규모의 경제 효과를 통한 한옥 건축비용 절감 예상 추이(안) (단위: 천원/평, 천원)

구 분	19세대 공사비		100세대 공사비			비 고
	평단가	금 액	평단가	금 액	비율	
기초지정공사	974	25,027	599	15,359	61%	
구조물공사	3,177	81,650	2,827	72,655	89%	
마감공사	2,119	54,446	2,044	52,415	96%	
외부공사	701	18,020	701	18,020	100%	
합 계	6,971	179,162	6,171	158,448	89%	

※ ㈜피데스개발 산출자료에 근거

주상복합 300세대 이하 사업계획 승인 조건 완화(주택법 제16조, 동법시행령 제15조, 2011.4.5)
해피하우스 기준 100세대(국토해양부(2010), 해피하우스 지원제도)

46) 일정 규모 이상의 한옥단지를 조성할 경우, 단지 내 관리사무소를 설치함으로써 유지보수의 편의성 제공과 보안성 확보가 용이하며, 단지 내 피트니스센터, 커뮤니티센터, 노인정 등 주민공동편의시설을 설치함으로써 삶의 질을 증진 효과를 기대할 수 있다. 이를 통해 한옥단지의 경쟁력 제고와 수요 창출, 거래 활성화를 기대할 수 있다.

이외에 택지개발지구 내 블록형 단독주택용지를 제외한 대부분의 민간 사업자의 한옥마을은 기존시가지 인접 자연녹지지역에 가능하나, 건폐율의 제한으로 적정규모의 한옥단지 개발에 장애가 됨으로 건폐율에 대한 조정이 필요하다. 자연녹지지역(현행 건폐율 20%)에 한옥을 건립할 경우, 자연친화적인 한옥 보급 확대를 위해 단지형 한옥을 지정하여 특별계획구역의 개발제한구역의 취락지구와 동일한 건폐율(60%) 적용할 수 있을 것이다. 일반 단독주택 보다 건설원가가 월등히 높은 한옥단지의 경우는 블록형 단독주택단지 내 영리를 목적으로 하는 공동이용시설(상가, 유치원 등)을 허용하여 보다 저렴한 비용으로 한옥을 공급할 수 있도록 하거나, 임대사가 운영을 통하여 단지 관리비용 조달이 가능하다.

② 한옥산업 기반 마련을 위한 역할

□ 한옥관련 기초통계자료 확보

한옥 보급을 위한 정책과 지원의 근거가 되는 한옥관련 기초통계자료가 거의 전무하여 효과적인 정책마련과 지원에 어려움이 있다. 따라서 국가차원에서 한옥관련 전문적인 통계조사가 필요하다.

우선적으로 기초 통계지표를 마련하고 통계자료를 확보하여야 하며 현재 활용되는 건축물 대장에 별도로 '한옥'항목을 기재할 수 있도록 법을 개정하는 논의가 이루어져야 할 것이다. 또한 통계청 유형별 재고주택 현황조사에서 주택유형에 '한옥'을 추가하는 방안과 통계청 사업체 기초통계조사 및 한국표준산업분류체계에 한옥관련 산업을 추가하는 방안이 마련되어야 한다.

□ 공신력 있는 한옥매매 수단 마련

수요자 측면에서 한옥 매매 및 신축 시 관련 정보에 대한 접근 통로가 미비하고, 건축 가격 및 공정과정의 투명성이 확보되지 못한 채 단가 기준 조차 마련되지 않은 실정이다. 또한 한옥 매매시 현재 온라인 카페 및 블로그 등을 통해 개별적인 매매가 이루어짐으로써 부작용이 발생할 우려가 존재한다.

따라서 한옥과 관련한 다양한 정보를 접할 수 있는 소통공간의 마련이 요구되며, 이를 통해 공급 측면에서 경쟁을 통한 발전기회 마련 및 홍보의 장을 마련하고, 한옥 수요자와 공급자의 커뮤니티 장 마련을 통한 시장 활성화, 동호인마을과 같이 한옥 수요자 모집을 통한 공동 신축 등 수요창출의 통로 확대의 효과를 높이도록 할 필요성이 있다.⁴⁷⁾



[그림 5-4] 개인 블로그 및 온라인 카페를 통한 한옥 매매 사례

47) 2012년 국가한옥포털 사이트에서 한옥관련 소통의 장 마련을 위해 다양한 참여프로그램을 도입하였다.

제6장 결론

본 연구는 한옥산업화를 위한 전제조건으로서 한옥시장 활성화를 위한 정책방향을 제시하고자 하며, 한옥시장 활성화를 위하여 기존의 공급위주의 정책에서 더 나아가 수요 창출을 유도할 수 있는 정책방향을 제시하기 위하여 시장의 구성요소인 수요와 공급의 측면에서 각각의 특성을 파악하고 기본원칙을 제시하였다. 한옥의 수요창출과 이에 따른 합리적인 공급시장의 활성화를 통해 자생적인 한옥시장이 형성될 수 있는 정책방향을 제시하고자 하였다.

또한, 주거와 관련된 정책방향의 특성상 현재의 상황을 충족시키고 미래의 변화에 대비할 수 있어야하기 때문에, 한옥시장의 활성화를 논하기에 앞서 한옥 수요자인 인구변화와 미래예측에 대하여 조사하고, 한옥이 포함된 주택시장 흐름의 변화를 파악하였다. 이와 더불어 건설업 통계 및 유형별 주택 재고현황 통계, 목조주택 현황 통계자료에 기초하여 한옥건축산업의 규모와 위치를 파악하고, 한옥시장의 성장 가능성을 도출하였다.

한옥의 수요 특성을 도출하기 위하여 한옥의 실거주층과 한옥 거주역사가 있는 잠재적 수요층으로 구분하여 각각 조사를 진행하였다. 실거주층의 경우 최근 2년 이내에 조성된 한옥마을 입주자를 대상으로 한옥으로 입주하기까지의 의사결정요인 및 과정, 문제점 및 희망개선사항 등에 대한 심층면담과 설문조사를 병행하고, 잠재적 수요층의 경우 최근 5년 동안 유입인구 및 이사빈도가 높은 지역, 순이동인구가 증가한 지역, 시도간 전출입

인구가 많은 지역 등의 기준을 종합하여 서울 및 수도권·광역도시권·중소도시권으로 구분하여 고르게 선정하고, 생애주기별 주택교체 시기 및 특성에 근거하여 30~45세, 46~55세, 56~65세의 자가주택소유자를 대상으로 설문조사를 실시하였다. 이를 통해 실제적 수요층의 특성에 기초한 정책의 과제 및 실제 거주자가 당면한 문제에 대한 정책적 해결방향을 제시하고, 잠재적 수요층의 특성에 기초한 정책의 방향을 종합적으로 제시함으로써 단기적·장기적 관점에서 한옥의 수요창출을 위한 실효성 있는 정책의 방향을 제시하고자 하였다.

• 일반 정보

한옥의 수요층의 경우 대다수가 자영업 및 사무직에 종사하는 월 가구소득 400만원 이상의 중산층으로, 현재 아파트를 포함한 다양한 주택유형을 자가로 소유 및 거주하고 있다. 이들 가운데 5년 이상 장기간 거주자가 대다수로 이사빈도가 높지 않으며, 향후 3년 이내 이사의향이 있는 경우 새로운 주택유형에 대한 관심과 귀농 및 교외생활에 대한 희망으로 이사를 원하는 것으로 나타났다. 따라서 이들의 이사희망요인을 충족시킨다면 한옥 실수요자로 유도가 가능하다.

또한, 한옥에 대한 주요 수요층은 56~65세 연령층으로 첫 자녀가 성인인 가구, 은퇴이후의 노년층이 해당한다. 한옥에 대한 일부 수요층으로는 30대의 미취학자녀를 둔 가구로써 이들은 상대적으로 3대가 함께 거주하는 비율이 높다고 볼 수 있다. 이들은 중장년층과 비교하여 현시점에서는 한옥의 실수요자가 될 확률이 낮으나, 3년 이내 이동(이사)의향이 가장 높아 수요자로서의 잠재성이 높은 것으로 볼 수 있다.

• 한옥에 대한 인식정도

한옥 거주희망자들이 인식하는 한옥의 개념과 현재 건축법상의 한옥의 개념 정의가 전반적으로 일치하지만 현재 거주지역별로 현대한옥에 대한 수용범위정도에 있어 편차가 나타난다. 한옥의 외부요소의 현대화에 대한 수용도는 낮은 반면, 내부공간의 현대화에 대한 수용도는 높게 나타났다. 따라서 수요층은 한옥 외부공간의 전통성을 유지하며, 현대생활 편의성에 맞춰 내부공간의 변화를 요구하는 것으로 볼 수 있다.

대다수가 한옥의 거주경험 및 체험이 많은 것으로 나타났으며, 이를 통한 긍정적인 인식이 한옥의 수요에 크게 영향을 미치는 것으로 조사되었다. 또한, 최근의 웰빙(well-being), 건강에 대한 관심과 부합하여 한옥의 친환경성, 주변의 자연환경 등이 한

옥 거주에 큰 요인으로 작용하는 것으로 나타났다.

하지만 여전히 냉난방 문제 및 유지관리의 어려움 등을 이유로 한옥으로 거주를 희망하는 사람 4명 중 1명(약 25%)만이 실수요자로 이어질 가능성이 있는 것으로 조사되었으며, 이는 상대적으로 현시점에서 인천·충남·전북·전남에 거주하는 경우, 비아파트 거주자의 경우 확률이 더 높게 나타났다.

- 한옥의 활용용도 및 활용방식

한옥의 용도 및 활용방식에 대한 조사결과, 기존의 주택을 매매하여 구매비용을 마련하여 자가로 소유하고자 하며, 세컨드하우스의 개념이 아닌 일상생활을 위한 주택으로 활용하고자 한다. 특히, 한옥의 경우 투자목적보다는 평생 거주하는 주택으로 인식하는 특징이 강하게 나타났다.

따라서 한옥의 경쟁력 확보를 위한 무조건적인 단가 절감보다는 냉난방 문제 등 실제 거주자 입장에서 주거공간으로서의 역할을 충족할 수 있는 기술개발이 병행되어야 하며, 신축뿐 아니라 실제 거주하면서 나타나는 유지관리보수를 위한 매뉴얼 북 개발 및 배포, 구조변경 및 구조 변경을 통한 생활불편개선사례 등에 대한 나눔의 장이 필요하다.

- 한옥마을의 입지조건

한옥마을의 입지조건에 대한 조사결과, 주변의 쾌적한 자연환경을 가장 중요하게 고려하며 동시에 한옥에 거주하면서 텃밭·과수원 등의 전원생활을 함께 누리하고자 희망하는 것으로 나타났다. 입지 위치로는 도시근교(도심에서 약 20~30분 거리)와 전원지역(도심에서 원거리)으로 수요층이 양분되는 것을 볼 수 있다. 한옥마을조성 시 인근 도심 거주자 중 실수요자가 될 확률이 높으며, 은퇴 이전의 경제활동에 종사하는 수요자의 경우 한옥마을 내에서 생산경제활동과 주거생활을 함께 하기보다는 거주기능을 수행하기를 기대하는 것으로 나타났다. 따라서 한옥마을 입지선정 시 인근 도심과의 접근성, 출퇴근 용이함 및 소요시간 등 주변 도심과의 연계를 충분히 고려해야 한다.

이밖에도 실거주층에서는 필지구획 단계에서부터 한옥의 배치 및 향을 고려하여 구획할 수 있도록 사업운영 절차 등의 개선을 요구하는 것으로 나타났다.

- 한옥의 규모 및 가격

잠재적 수요층이 원하는 한옥의 규모에 있어 대지면적의 경우 대규모 평형(100평 이

상)과 소규모 평형(60평 정도)에 대한 수요층으로 양분된다. 특히 고령층의 경우 100평 이상의 대규모 대지에 30평형 규모의 소형한옥에 거주하기를 희망하며, 젊은 연령층의 경우 60평 정도의 소규모 대지에 40평형 규모의 중형한옥에 거주하기를 희망한다. 또한, 희망 거주지역에 따라 대지면적에 있어 대도시권의 경우 소규모 한옥을 희망하는 반면, 그 외 지역의 경우 중대형규모 한옥을 희망하나 주택규모에 있어 무관한 것으로 나타났다.

특이점으로는 수요자의 대다수가 한옥을 아파트와 비교하여 상대적으로 넓은 주택으로 인식하며, 이사 시 넓은 평수에 거주하기를 희망하고 한옥거주희망자에 한하여 30평 이하의 소형주택에 대한 이사의향에 있어 주택유형이 아파트보다는 한옥의 경우 수요가 더 높게 나타났다.

가격에 대한 조사결과는 잠재적 수요층의 경우 한옥 구매 시 비용을 가장 중요하게 고려하나, 실제 한옥의 수요층의 경우 비용보다는 품격 및 평형을 중요하게 고려하는 것으로 상이하게 나타났다. 이를 통해 현시점에서 실제 한옥의 수요층은 한옥의 품격을 우선하는 집단으로 볼 수 있다. 전체 구매비용에 있어 한옥을 일반주택과 비교하여 5천만원 정도 비싼 고급형 주택으로 인식하며, 지불의사가 있고 평균적으로 평당 180만원 정도 대지가격, 평당 500~550만원 정도 건축가격을 희망하는 것으로 조사되었다.

수요자의 특성에 따라 대지가격에 대한 희망범위는 넓은 반면, 건축비용에 있어 비교적 저렴한 수준을 요구하지만 거주자의 요구에 따라 한옥의 품질에 차이가 나타나며, 이에 따른 건축비용 부담 의사가 있는 것으로 나타났다. 따라서 현시점에서 다양한 한옥 관련 기술개발에 따라 잠재적 수요층이 희망하는 건축비용 수준과 실제 한옥을 짓는데 소요되는 비용은 균형이 맞는 것으로 볼 수 있다. 이와 관련하여 현재 공급되는 한옥마을의 경우 대지단가에 있어 평당 700만원 이상의 극심한 격차가 나타나며, 이에 따라 분양률에 차이가 나타난다. 따라서 합리적 대지단가가 한옥마을 분양의 가장 중요한 요인으로 작용한다고 볼 수 있다.

• 한옥 설계 및 건축과정

한옥의 경우 개개인의 요구조건이 비교적 명확하며, 수요자 맞춤형, 개별 맞춤형 방식을 선호하는 것으로 나타났다. 업체선정에 있어서는 고품격의 한옥건축 능력과 풍부한 경험을 우선적으로 고려하나, 거리상 근접성에 따라 지역단위 중심으로 선정되는 경향이 짙다. 따라서 지역별로 업체 분포 수 및 건축능력에 따라 한옥의 품격에 차이가 발생하는

요인으로 작용할 가능성이 높다.

일부 수요층의 경우 한옥에 대한 이해 및 정보부족을 이유로 아파트와 같이 완공된 한옥을 분양받는 방식이나 표준화된 타입 중 선택하여 짓는 방식을 선호하며, 실제로 이와 같은 이유로 설계 시 업체의 의견에 전적으로 의존하거나 다른 주택을 모방하여 건축함으로 획일화된 경관형성의 문제가 발생하였다.

이밖에도 실거주층에서는 부실공사 및 하자보수에 대한 관리기준 및 보상기준을 마련해주기를 원하는 것으로 조사되었다.

- 한옥 관련 정보에 대한 인지정도 및 활용의향

한옥거주희망자에 있어서도 한옥단지조성사업 및 건축지원금 등의 관련정보에 대한 인지율이 낮으며, 실거주층의 경우 전원 인지하고 있다. 잠재적 수요층의 경우 매스미디어를 통한 경우가 대다수인 반면, 실거주층의 경우 주변인을 통해 습득하는 것으로 나타났다. 한옥의 직접적 경험 뿐 아니라 관련 정보노출 등의 간접적 경험 또한 한옥의 수요에 있어 큰 영향을 미치는 것으로 볼 수 있다.

한옥구매 관련 금융상품(저리융자 등)은 실제 한옥입주에 있어 매우 중요한 영향력을 끼치고 있으나, 잠재적 수요층의 경우 필요성 및 활용의향에 있어 수요가 높지 않게 나타났다. 그러나 한옥을 구매 시 비용을 중요하게 고려한다는 특성과 연관하여 관련정보에 대한 인지 부족으로 인하여 나타난 결과로 판단된다. 현재 분양률이 높은 임주자주도형의 한옥마을조성사업과 유사한 방식의 동호인마을에 대한 인지도는 높지 않으나, 활용의향은 높은 것으로 나타났다.

한옥의 공급 특성을 도출하기 위하여 한옥마을 관련 조성사업을 추진·운영하는 주체와 이를 실제 설계·시공하는 업체로 구분하여 각각의 조사를 진행하였다. 한옥마을조성사업의 경우 지방자치단체·공공기관·민간업체 등의 사업추진 주체에 따른 현황 조사 및 문제점 분석과 시공·분양·계획단계 등의 사업 진행정도에 따른 특성 및 문제점 분석에 기초하였다. 특히 전라남도에서 추진하는 한옥마을 조성사업이 가장 활발하게 진행 중이며, 수요 확대에 따른 공급업체 증가와 이를 통해 협소한 규모나마 자생적으로 시장이 형성된 특이점에 따라 전라남도 지역을 집중적으로 조사하였다.

현재 한옥관련 사업의 경우, 추진 주체에 따라 중앙정부주관 사업과 지방자치단체

추진 사업으로 분류된다. 중앙정부주관 한옥마을관련 사업은 국토해양부, 행정안전부, 문화체육관광부, 문화재청, 농림수산식품부 5개 부처에서 주관하여 진행 중에 있으며, 지방자치단체 추진사업은 지방자치단체 자체추진, 지방자치단체 추진하고 공공기관 시행 및 민간업체 시행의 세 가지로 분류된다. 또한, 한옥관련 사업은 진행정도에 따라 시공·분양·계획단계로 구분된다. 시공단계의 한옥마을사업은 현시점에서 전라남도 행복마을사업이 유일하며, 대다수가 입주자 주도형으로 추진방식에 있어 공공기관주도형에 비해 사업성이 높게 나타났다. 분양단계의 한옥마을사업은 서울 은평구 한옥마을과 전라남도 장성군 황룡마을이 유일하지만, 두 사례 모두 토지 분양가가 높아 분양률이 저조한 것으로 나타났다. 계획단계의 한옥마을사업은 대부분이 사업성 및 경제성 미흡으로 인해 보류 상태에 있다.

한옥 관련 공급업체의 경우, 현재 시장 형성에 있어 가장 큰 저해요인 및 문제점으로서 수요 부족 현상이 조사되었다. 이와 더불어 한옥 공급시장의 문제점으로는 한옥관련 전문인력이 부족하고 한옥관련 업체 등록기준이 마련되어 있지 않아 영세하고 열악한 업체의 난립으로 인하여 한옥의 품격과 질이 저하가 우려되는 것으로 나타났으며, 이는 다시 수요 저해요인으로 작용하는 등의 악순환 발생이 우려되는 것으로 나타났다. 또한 수요자가 요구하는 주택의 성능에 부합하기 위한 한옥 성능, 한옥자재성능 등에 대한 기준과 인증이 마련되어 있지 않아 수요창출에 어려움이 있다. 현재 주로 논의되고 있는 가격절감 방안에서 자재와 관련하여 목재 수급 및 유통시스템이 마련되어 있지 않아 비용을 절감할 수 있는 폭이 더 있는 것으로 조사되었다.

위에서 도출한 한옥의 수요 및 공급 특성을 종합한 결과를 바탕으로 한옥시장의 활성화를 위한 정책방향을 정리하면 다음의 [표 6-1]과 같다.

[표 6-1] 한옥시장 활성화를 위한 전략 및 실천방안

정책방향	전략	실천방안
수요 특성에 기반한 한옥의 수요 확대	한옥문화 저변 확대	<ul style="list-style-type: none"> • 한옥 체험 및 교육 프로그램 • 공공 건축물의 한옥화
	수요자 맞춤형 시장 형성	<ul style="list-style-type: none"> • 수요자 특성에 대응하는 계획 및 방향 • 수요자 특성에 근거한 한옥관련 지원제도의 다양화 • 한옥마을 보급을 위한 시스템 개선
수요창출에 따른 안정적인 공급시장 확보	안정적인 기반 구축을 위한 한옥관련 인증제도 도입	<ul style="list-style-type: none"> • 한옥교육 프로그램 개발 및 인증 • 한옥관련 자격인증제도 마련 • 한옥관련 인증제도 도입
	한옥산업 고도화 방안 마련	<ul style="list-style-type: none"> • 한옥관련 기술 지원과 홍보 • 합리적인 한옥자재 수급방안 마련
자생적인 시장 활성화를 위한 정부의 역할	관련 제도의 정비	<ul style="list-style-type: none"> • 분양자 모집에 기초한 분양방식 및 절차 개선 • 단지형 한옥마을 조성을 위한 제도 개선
	한옥산업 기반 마련을 위한 역할	<ul style="list-style-type: none"> • 한옥관련 기초통계자료 확보 • 공신력 있는 한옥매매 수단 마련

참고문헌

- 강만호 외(2007), “목조주택의 수요에 미치는 영향요소에 관한 연구”, 「대한건축학회논문집」.
- 건축도시공간연구소(2011년), 「한옥 정책·산업 동향 보고서」.
- 경기도시공사(2008), 「광교신도시 한옥마을 조성사업 타당성 조사 및 기본계획 연구」.
- 고평채(2011), 「전주한옥마을 보전정비사업에 따른 주거만족도 평가에 관한연구」, 단국대학교 석사학위 논문.
- 국토연구원(2009), 「주거다양성 제고를 위한 단독주택시장의 구조적 분석과 정책방안 연구」.
- 국토해양부(2008), 「한옥마을 조성방안 연구」.
- 국토해양부(2008), 「한옥건축 산업화를 위한 기반구축 연구」.
- 국토해양부(2009), 「한옥 기술개발 기획과제」.
- 국토해양부(2010), 「한옥 환경성평가 및 한옥건축 활성화 추진방안 연구」.
- 국토해양부(2010), 「한옥 활성화 실천방안 연구」.
- 권영상 외(2011), “신한옥마을 조성을 위한 계획기준”, 대한건축학회논문집.
- 권영상(2008), 「한옥건축, 산업화를 향한 도전」, 한옥건축 산업화를 위한 기반구축 연구 2차 심포지엄.
- 권영상(2010), “신한옥마을 조성을 위한 수요자 인식조사 연구”, 「대한건축학회 논문집 계획계」, 26(11).
- 권영상(2011), 「한옥마을 지원정책을 통한 역사문화가로경관 조성방안」, 건축도시공간연구소.
- 김상현(2012), 「고령화에 따른 주택연금 이용 실태 및 활성화 방안 연구」, 영산대학교 박사학위 논문.
- 김연옥(2008), 「한옥보전지원정책에 관한 만족도 연구」, 국민대학교 석사학위 논문.
- 김영단(2010), 「핀란드 산림산업 현황과 산림산업 클러스터 육성전략(1)(2)」, 한국농촌경제연구원.
- 김영모 외(2000), 「신수요에 부응한 전용단독주택지 조성방안에 관한 연구」, 한국토지공사.
- 김재하(2010), 「도시 한옥 밀집주거지 거주자와 방문자의 지역 인지 및 영역성 차이에 관한 연구」,

한양대학교 석사학위 논문.

김지민(2007), “지속가능한 ‘한옥’개발 및 보급을 위한 수요자 의식 조사 연구”, 『대한건축학회 논문집 계획계』, 23(2).

김현아(2011), 「저출산 고령화가 부동산 시장 및 주거구조에 미치는 영향」, 한국보건사회연구원, v.14.

김훈(2011), 「도시재생사업에서 한옥주택의 보급 활성화 방안에 관한 연구」, 경기대학교 석사학위 논문.

남기형(2010), 「한옥의 가치를 활용한 부동산 상품화 사례분석」, 광운대학교 석사학위 논문.

문화체육관광부(2007), 「한옥활성화를 위한 기초연구」.

문형표 외 10인(2006), 「인구구조 고령화의 경제사회적 파급효과와 대응과제」, 한국개발연구원.

박진준(2010), 「한옥건축의 활성화 방안연구」, 홍익대학교 석사학위 논문.

방성준 외(2010), 「한옥 등 목구조공사의 전문성 확보를 위한 국내 전문건설업 신설방안 연구」, 『대한건축학회논문집』, v.26(11), p.120.

배희남(2011), 「한옥의 현대화를 위한 층간바닥 시공법 개발 연구」, 명지대학교 석사학위 논문.

산림청(2010), 「국산재 이용 한옥표준모델 개발 보고서」.

산림청(2010), 「목재 이용 실태조사」.

심경미(2011), 「한옥 정책·산업 동향 보고서」, 건축도시공간연구소.

심경미(2011), 「한옥의 산업화, 현주소와 향후 과제」, AURI 제2차 한옥정책포럼.

애지옥 외(2011), “신한옥 부재요소 성능지표 설정을 통한 난방 에너지 평가”, 『한국건축친환경설비학회논문집』.

양윤식(2010), 「한옥 산업화 기반구축 방향」, 제1회 AURI 도시건축정책포럼.

원경호(2007), 「전원주택의 수요특성분석을 통한 수요촉진방안」, 강원대학교 박사학위 논문.

이강민(2011), 「한스타일 공공건축물 공급방안 연구」, 건축도시공간연구소.

이명래(2012), 「한옥에 대한 일반인의 인식과 한옥 건립시 고려사항에 관한 연구」, 한남대학교 석사학위 논문.

이성경(2010), 「한옥의 특성에 대한 일반인의 인식 연구」, 한남대학교 석사학위 논문.

이창재(2010), 농촌한옥의 정주성 평가 및 한옥에 대한 인식도 비교 연구, 『한국농촌건축학회 논문집』.

장미선(2006), 「전통주택의 특성에 대한 현대인의 선호분석 연구」, 연세대학교 석사학위 논문.

전봉희(2008), “한옥의 보급 활성화를 위한 종합DB의 구축”, 『건축(대한건축학회지)』.

전봉희(2009), “신한옥 보급 활성화를 위한 한옥아카이브 구축”, 『건축(대한건축학회지)』.

전봉희(2009), 「신한옥의 보급 활성화를 위한 현황과 과제」, 건축역사연구.

전호주(2011), 「한옥의 현대화를 위한 지붕 시공법 개발 연구」, 명지대학교 석사학위 논문.

정영수 외(2010), “신한옥 건설정보화를 위한 표준 공종분류체계 분석”, 「한국건축사공학회학술, 기술 논문 발표회 논문집」.

조영민(2008), 「신한옥 단위공간 모듈 개발과 활용에 관한 연구」, 명지대학교 석사학위 논문.

차주영(2010), “한옥건축산업 현황과 시사점”, 「auri brief」, 건축도시공간연구소.

최상희 외(2011), 「신한옥 주거단지 도입 및 사업모델 연구」, 한국토지공사 토지주택연구원.

최상희 외(2011), “신한옥의 잠재적 수요계층 특성과 구매 결정요인 실증분석», 「국토계획」.

최상희 외(2011), 「한옥주거단지 사업모델구상 및 타당성 분석」, 한국토지주택공사.

최중현 외(2007), 현대한옥의 산업화를 위한 지능형 모델링 도구의 개발에 관한 연구, 「대한건축학회지회연합회 논문집」.

통계개발연구원(2010), 「베이비붐 세대의 현황과 은퇴효과 분석」.

통계청(2005), 「유형별 재고주택 현황」.

통계청(2007), 「건설업통계조사보고서」.

통계청(2010), 「건설업통계조사보고서」.

통계청(2010), 「유형별 재고주택 현황」.

한국산림정책연구회(2005), 「제5차 산림기본계획수립을 위한 정책개발」, 산림청.

한국산업개발연구원(2009), 「산림정책의 경제적 효과 분석」.

한국토지주택공사(2010), 「신한옥주거단지 도입 및 사업모델 제안 연구」.

한국토지주택공사(2009), 「신한옥마을 시범사업 시행방향 및 기준마련을 위한 연구」.

한재수(2009), 「한옥 산업화 어떻게 가능한가?」, 건축역사연구.

법제처 홈페이지, <http://www.moleg.go.kr>.

전라남도 웰빙전남 홈페이지, <http://wellbeing.jeonnam.go.kr>.

전라남도 행복마을 홈페이지, <http://www.happyvil.net>.

화성시 동탄신도시 홈페이지, <http://dongtan.lh.or.kr>.

통계청 홈페이지, <http://kostat.go.kr>.

A Study on the Policy of Revitalizing Hanok Market through Creating Effective Demand

Shin, Chi Hoo
Lee, Se Jin

Chapter 1. Introduction

In recent years the demand for diverse housing types and amenities, and awareness of environmental values have culminated into an increased interest in Hanok. As a result, both central and local governments have provided legislative and institutional support, allocating funds for relevant projects, and concentrated research efforts on the development of construction technologies in order to promote the use of Hanok. However, despite such efforts, the discussions of promoting Hanok have been primarily focused on the available stocks of Hanok and hence policies were focused on increasing the production level of Hanok. This was pointed out as a limitation since such approach fails to create an effective link between the demand and supplies of Hanok. Therefore, generating real demand for Hanok is of foremost importance in sustaining Hanok as a viable housing option, and consequently the support of a rational model of supply and self-sustainability of the Hanok market is essential. Hence, this study develops its stance away from the previous supply-oriented perspective to encompass a demand inducing policy direction, and by understanding the particular attributes of the demand and supplies of Hanok, propose policy directions to enliven the Hanok market.

Chapter 2. Theoretical Review and Statistical Analysis

To discuss the rejuvenation of the Hanok market, the demand for Hanok was discussed based on the analysis of changing patterns in population structure and housing markets. Additionally, statistics regarding the construction industry and

housing stocks by type were analyzed, together with statistics on timber houses in order to deduce growth possibilities of the Hanok market. Through such investigation the policy direction for enlivening the Hanok market were presented.

First, the study suggested that it is not recommendable to sustain the Hanok market by relying on conservation of traditional Hanoks (which consists of the majority of current Hanok stocks) or by maintaining modern Hanoks. Rather in order instigate a sizeable Hanok market, policies need to be introduced to promote a new model of Hanok which suits current lifestyles and is capable of being, to a certain extent, mass-produced.

Second, detailed and multi-dimensional approach to the changing demands in housing is required, and in the long-term diverse housing policies need to be developed to accommodate for various income levels, age, and social class. Such policies are also required to address the fluctuating housing demands according to different building life cycles.

Third, based on the demographics of Korea and its quickly aging society since year 2000, there needs to be acknowledgement that the future housing market is likely to be lead by middle-aged and senior members of society. Senior members, in particular are considered to become one of the main potential tenants of Hanok since they are likely to opt for 1 or 2 person housing after selling acquired properties and homes. In reflection of such observations, Hanok's success as a housing strategy can be approached in a senior-friendly perspective.

Last, although private sector demand for Hanok is essential, as for now the public needs to lead the market by increasing procurement and broadening the base of the Hanok industry. Public organizations such as LH (Korea Land & Housing Corporation) need to be involved in introducing models which could increase Hanok turnover.

Chapter 3. The Attributes of the Demand Side of Hanok

In order to extrapolate the attributes of demand for Hanok, the study conducted in-depth interviews with current tenants of Hanok, and surveyed potential tenants who are willing to live in a Hanok in the future. Based on the comprehensive findings, the study presented both short and long-term policy directions for a sustained Hanok market.

First, in order to promote proper understanding and awareness of Hanok there needs to be a broader base of the cultural standing of Hanok. This can be achieved through increased opportunities of first-hand occupancy in Hanok and through a recognized platform for Hanok education and communication. There is a strong need for educational programs which provide architectural and structural information that could equip potential tenants for maintenance of their own Hanok.

Second, a housing market which identifies housing as a means of living and not just investment needs to be formed, and a Hanok market which effectively addresses the particular demands of potential inhabitants is required. Instead of wholly focusing on reduction of unit costs and the modernization of Hanok, various models of Hanok can be developed according to different site conditions, size, quality and level of modernization. Differentiated housing types and Hanok development sites need to be introduced through the collaboration of experts and people who are expected to actually move in.

Third, in order to create optimally sized Hanok developments, proper evaluation procedures of land values and economic feasibility need to be in place together with overall improved policy support. Land alternatives such as development project areas in the suburb, green districts and forestland use permission areas can be considered as means of securing cheaper sites.

Last, Hanok policies related to new constructions not only need to align with conservation laws of existing traditional Hanoks, but also need to take into consideration the increasing demands for green homes, housing development projects in rural areas, and comprehensive development plans of new towns.

Chapter 4. The Attributes of the Supply Side of Hanok

In order to understand the attributes of the supply side of Hanok, the study investigated separately organizations which run Hanok village projects and groups that are involved in the design and construction process of these projects. The study focused on Jeollanamdo as it was found to be an area running numerous Hanok village formation projects, and significant in that a self-sustained Hanok market, albeit small, was already in place with increased suppliers of Hanok. Based on the investigation, the following policy directions were proposed.

First, competitiveness of projects needs to be secured by synthesizing central and local government support systems. Taking into account that the mid and long-term prospects of rejuvenation of the Hanok market cannot be dependent on the limited financial capabilities of local governments, other means such as tax cut benefits on acquisition, relaxation of floor area ratios etc need to be introduced to widen support for the market.

Second, based on the findings that suitability of site and reasonable land values are key to the economic feasibility of a project, consumer-oriented project operation is required.

Third, the role of minimum regulation should be recognized whilst a multifarious approach to supporting and cultivating the Hanok industry is maintained. Regulations need to be enacted to ensure the quality of newly constructed Hanoks. This can be done through introducing registration standards of Hanok suppliers, establishing standards for structural components of Hanok, and the use of Hanok design quality guidelines etc. Educational opportunities both for technicians and other experts should be introduced together with introducing drawing specifications based on the distinct characteristics of Hanok according to its geographic locations.

Last, in order to cultivate and promote the Hanok industry, public bodies may consider several options such as incorporating Hanok designs into public buildings, and providing support for housing district projects which decide to build welfare facilities or community amenities as Hanok. Additionally, further support measures for companies investing in technological developments and diverse typology of plans and models of Hanok should be introduced.

Chapter 5. Policy Directions Concerning the Hanok Market

Acknowledging the different attributes of the Hanok market, this study proposed 'the promotion of a self-sustaining Hanok market' as its main policy objective, and presented policy directions as 'generating demand for Hanok' and 'creating a stable supply market'. To successfully generate demand for Hanok, first, a cultural approach to Hanok needs to be established. The study suggests providing ample opportunities for first-hand experiences and education of Hanok, promotion of Hanok as a public architecture style, and introducing empirical management opportunities for potential Hanok tenants. Second, a consumer-oriented market that reflects the needs and requirements of potential tenants needs to be encouraged through diverse legislative support. In conjunction, to achieve a stable supply market, first, regulations for Hanok related educational programs, experts, building and materials have to be installed. Second, sophistication of the Hanok industry is required through support for Hanok construction technologies, rational building material supply systems etc. To sufficiently support the above-mentioned policy directions, the government needs to first, improve housing distribution procedures based on the accurate understanding of potential tenants, and review relevant legislations. Second, the government needs to secure a basic database system of Hanok, and create a reliable Hanok trading system in order to establish grounds for further Hanok industry promotion.

Keywords : Hanok demand attributes, current Hanok village formation, Hanok suppliers, demand generation for Hanok, rejuvenation of the Hanok market, policy directions

부록1. 한옥 거주희망자 대상 설문조사

한옥에 대한 수요특성 조사(한옥 거주희망자 대상)

A1~4

--	--	--	--

안녕하십니까? 저는 한국갤럽조사연구소 면접원 ○○○입니다.

이번에 저희 연구소에서는 국토연구원 부설 건축도시공간연구소 국가한옥센터의 의뢰를 받아 '수요창출에 기반한 한옥시장 활성화를 위한 정책방향' 마련을 위해 한옥에 대한 수요층의 특성 파악을 위한 설문조사를 진행하고 있습니다. 건축도시공간연구소는 국가건축정책 수립, 건축도시 관련 제도개선 등을 위한 국책연구기관으로, 2011년 5월 국가한옥센터를 건립하였습니다.

본 조사는 향후 한옥에 대한 거주의향이 있는 희망자를 대상으로 한옥에 대한 선호도, 희망가격 및 규모, 건축 및 분양방식, 관련 지원정책에 대한 활용의향 등을 파악함으로써 향후 한옥 공급 및 시장 활성화 정책의 기초자료를 제공하기 위한 것입니다.

귀하께서 응답하신 모든 내용은 통계법 제33조(비밀의 보호)에 의거 비밀이 보장되며, 조사의 특성상 수집하게 되는 귀하의 가족구성원 및 월평균 가구소득, 현 주택 소유형태, 한옥 분양가격 등의 개인 정보 일부는 본 연구 목적 이외의 다른 용도로는 사용되지 않으며, 한옥에 대한 수요층 특성 파악을 위한 분석자료로만 활용될 것입니다.

잠시만 시간을 내어 협조해 주시면 감사하겠습니다.

2012년 9-10월

건축도시공간연구소 국가한옥센터

신치후 부연구위원

이세진 연구원 (031-478-9658 sjlee@auri.re.kr)

한국갤럽조사연구소

담당 연구원 조민경, 실사 연구원 장윤경

■ 조사지역:

<p>SQ1) ○○님이나 ○○님 가족 중에 건설회사나 시장조사회사 11 혹은 광고대행사에 근무하시는 분이 계십니까?</p> <p>1. 예 <input checked="" type="checkbox"/> 면접 중단 2. 아니오</p> <p>SQ2) ○○님의 연령은 만으로 어떻게 되십니까? 14-15 만 _____세 <input checked="" type="checkbox"/> 30세 ~ 65세만 응답</p> <p>SQ3) ○○님께서는 가구주(혹은 가구주의 부인) 되십니까? 13 1. 가구주 2. 가구주부인 3. 기타 <input checked="" type="checkbox"/> 면접 중단</p>	<p>SQ4) ○○님께서는 주택을 소유하고 계십니까? 14-15 1. 네 2. 아니오 <input checked="" type="checkbox"/> 면접 중단</p> <p>SQ5) ○○님께서는 한옥에 대해 호감이 있으신가요? 또는 호감이 가지 않나요? 14-15 1. 호감이 있다 2. 호감이 없다 <input checked="" type="checkbox"/> 면접 중단</p> <p>SQ6) ○○님께서는 원하는 지역에, 원하는 형태의 한옥이 있다면, 거주하실 의향이 있으십니까? (거주시키는 상관없습니다) 1. 있다 2. 없다 <input checked="" type="checkbox"/> 면접 중단</p>
---	--

주택관련 일반사항											
<p>문1) (보기 1 제시) ○○님께서 현재 어떤 유형의 주택에서 거주하고 계십니까? 21</p> <p>1. 아파트 2. 주상복합 3. 연립주택(빌라) 4. 다세대·다가구주택 5. 단독주택 6. 상가주택 7. 기타()</p> <p>문2) (보기 2 제시) ○○님께서 현재 거주하시고 계시는 주택은 자가이신가요? 아니면 전세 또는 월세이신가요? 23</p> <p>1. 자가 2. 전세 3. 월세 4. 기타()</p> <p>문3) 그럼, ○○님께서 현재 거주하시는 주거시설은 몇 평(형) 입니까? 단독주택인 경우는 건평 기준으로 말씀해 주세요. 22</p> <p>_____평(형) (예: XX평형)</p>	<p>문4) (보기 3 제시) ○○님께서 현재 거주하시는 주택에 얼마나 오래 거주하 고 계십니까? 24</p> <p>1. 1년 미만 2. 1년 이상 ~ 3년 미만 3. 3년 이상 ~ 5년 미만 4. 5년 이상 ~ 10년 미만 5. 10년 이상</p> <p>문5) (보기 4 제시) ○○님께서 현재 거주하고 계신 주택에 만족하십니까?</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">매우 불만족 한다</td> <td style="width: 20%;">불만족 하는 편이다</td> <td style="width: 20%;">보통이다</td> <td style="width: 20%;">만족하는 편이다</td> <td style="width: 20%;">매우 만족한다</td> </tr> <tr> <td colspan="5">1-----2-----3-----4-----5</td> </tr> </table> <p>문6) ○○님께서 향후 3년 이내에 이사를 갈 계획이 있으십니까?</p> <p>1. 예 <input checked="" type="checkbox"/> 문6-1)로 갈 것 2. 아니오 <input checked="" type="checkbox"/> 문7)로 갈 것</p> <p>문6-1) (보기 5 제시) 그렇다면 이사를 희망하시는 이유는 무엇입니까?</p> <p>1. 가족 구성원 증가 또는 감소 때문에(자녀출산 및 자녀출가 등) 2. 유지관리비가 많이 들어서</p>	매우 불만족 한다	불만족 하는 편이다	보통이다	만족하는 편이다	매우 만족한다	1-----2-----3-----4-----5				
매우 불만족 한다	불만족 하는 편이다	보통이다	만족하는 편이다	매우 만족한다							
1-----2-----3-----4-----5											

3. 귀농 또는 교외에서 살고 싶어서
4. 주택 투자를 위해서(지역개발 및 발전가능성 등)
5. 전세 및 월세 등의 임대기간이 끝나기 때문에
6. 새로운 주택유형에서 살아보고 싶어서
7. 기타()

문7) (전체에게)(보기 6 제시)

○○님께서는 과거 어떤 주택에서 살아 보셨습니까?
지금까지 **살아보신 주택유형**을 모두 말씀해 주세요.

그럼, 앞으로 **가장 살아보고 싶은 주택유형**은 무엇입니까?
향후 **3년 이내**에 이사 계획이 생기신다면, **이사 가능한 주택 유형**은 무엇입니까?

25

주택 유형	과거 거주주택	희망 거주주택	이사 가능 주택
아파트	1	1	1
주상복합	2	2	2
연립주택(빌라)	3	3	3
다세대·다가구주택	4	4	4
단독주택	5	5	5
상가주택	6	6	6
한옥	7	7	7
기타()	8	8	8

문8) (보기 7 제시)

○○님께서 이사가 가능한 주택으로 이사하신다면,
그 주택은 어떤 형태로 소유하실 예정이신가요?

1. 자가
2. 전세
3. 월세
4. 기타()

문9)

몇 평형을 희망하십니까?
단독주택인 경우는 건평 기준으로 말씀해 주세요.

22

_____평(형) (예: XX평형)

문10)

그럼, 주택가격은 어느 정도로 예상하고 계십니까?

22

자가 : _____억 _____천 만원
전세(보증금) : _____억 _____천 만원
월세 : _____만원

문11) (보기 8 제시)

그럼, 기존 보유하고 계신 주택은 어떻게 처리하실 예정이신가요?

1. 매매
2. 전세 및 월세 등의 임대
3. 자녀 증여 및 양도
4. 기타()

문12) (보기 9 제시)

○○님께서 향후 주거시설을 구입하실 때, 다음 중 **무엇을 가장 중요하게 고려**하시겠습니까?

그룹 1과 그룹 2 보기를 보시고 중요하게 고려하시는 **순서대로 각각 2가지**만 말씀해 주십시오.

그룹 1 : 1위 : _____ , 2위 : _____

52

53

1. 향후 지역의 발전가능성
2. 대중교통 이용 편리성
3. 혼잡도, 진출입 용이 등 도로 여건
4. 상점 등 생활 편의시설 이용 편리성
5. 녹지, 공원 등 자연환경 쾌적성
6. 학교, 학군 등 교육환경 우수성
7. 이웃주민 신분이나 계층 등 생활수준
8. 기존 거주지역과의 근접성

그룹 2 : 1위 : _____ , 2위 : _____

54

55

1. 주택 배치 / 향
2. 인테리어 / 스타일
3. 전망 / 조망
4. 내부평면구조
6. 냉난방 시설 수준
7. 주방, 욕실 등 현대적 설비
8. 자재, 마감재 수준
9. 관리유지 용이성
10. 주택 시공 브랜드
11. 주택 가격

한옥에 대한 인식

문13) (보기 10 제시)

○○님께서 다음의 건축물 중 **한옥**이라고 생각되시는 주택을 모두 말씀해 주세요.

(여기서 한옥은 전통 한옥 한옥 및 현대화에 맞도록 개량된 한옥을 모두 포함합니다)

1		한옥의 전통적인 목구조, 기와지붕 그대로 목수의 수작업에 의해 지어진 건축물
2		화장실, 주방, 지하 창고 등 현대적 공간으로 변형되었으나, 한옥 고유의 목구조에 기와지붕을 얹은 건축물
3		목구조이나, 기와가 아닌 일반 지붕을 얹은 건축물
4		목구조가 아닌, 벽돌 및 블록 등의 현대주택에 지붕만 기와를 얹은 건축물

문14) (보기 11 제시)

○○님께서 한옥에 대한 경험이 있다면, 무엇이 있나요?
모두 말씀해 주십시오.

- 친인척 및 친구 등 지인의 한옥 주택 방문
- 한옥 레스토랑 및 문화시설 등의 이용 체험
- 한옥호텔 및 민박 등의 숙박 체험
- 경복궁, 서울북촌한옥마을 등 한옥(마을) 방문
- 과거 한옥 거주 **문15)로 갈 것**
- 기타()

98. 한옥에 대한 경험 없음

문15) (한옥 거주 경험자에게만)(보기 12 제시)

○○님께서 한옥에 거주하시면서 어떤 점이 가장 좋았습니까?
그 다음은요?

1위 : _____ , 2위 : _____
52 53

- 주변 자연환경
- 목재 등 친환경 자재 사용

- 채광 및 환기
- 마당 사용 가능
- 대청마루 및 뿔마루 등 한옥만의 구조
- 기와지붕 등 한옥만의 전통적인 외관
- 기타()

98. 좋은 점 없음

문16) (한옥 거주 경험자에게만)(보기 13 제시)

○○님께서 한옥에 거주하시면서 어떤 점이 가장 불편하십니까? 그 다음은요?

1위 : _____ , 2위 : _____
54 55

- 냉난방 기능(여름에는 덥고, 겨울에는 추움)
- 수납공간, 현대화 시설 부족 등 생활 불편
- 유지관리·보수 어려움
- 사생활 보호 어려움
- 보안 문제
- 주차 문제
- 기타()

98. 나쁜 점 없음

한옥 수요 특징

문17) (전체에게)(보기 14 제시)

○○님께서 향후 원하는 지역에, 원하는 형태의 한옥이 있다면, 구매하여 거주하실 의향이 있다고 하셨습니다.

한옥에 거주하고 싶으신 이유는 무엇입니까?
순서대로 2가지만 말씀해 주십시오.

1위 : _____ , 2위 : _____
54 55

- 친환경적인 자재로 만들기 때문에
- 자연환경/공기가 좋아서
- 기와, 서까래 등 한옥만의 특징이 마음에 들어서
- 마당, 대청마루 등 개방적인 구조가 마음에 들어서
- 채광 및 환기가 잘 되어서
- 기타()

문18) (보기 15 제시)

그럼, 한옥에 거주하고 싶지만 어떤 점이 우려가 되십니까?
순서대로 2가지만 말씀해 주십시오.

1위 : _____ , 2위 : _____
54 55

1. 냉난방 기능(여름에는 덥고, 겨울에는 추움)
2. 수납공간, 현대화 시설 부족 등 생활 불편
3. 유지관리·보수 어려움
4. 사생활 보호 어려움
5. 보안 문제
6. 주차 문제
7. 비교적 고가의 주택비용 부담
8. 향후 매매 및 임대 어려움
9. 기타()

98. 우려되는 점 없음

문19) (보기 16 제시)

○○님께서 향후 **한옥 거주지역**을 결정하실 때,
다음 중 무엇을 **가장 중요하게 고려**하시겠습니까?
순서대로 각각 2가지만 말씀해 주십시오.

1위 : _____ , 2위 : _____
52 53

1. 향후 지역의 발전가능성(투자가치)
2. 대중교통 이용 편리성
3. 혼잡도, 진출입 용이 등 도로 여건
4. 상점, 은행, 병원 등 생활 편의시설 이용 편리성
5. 녹지, 공원 등 자연환경 쾌적성
6. 학교, 학군 등 교육환경 우수성
7. 이웃주민 신분이나 계층 등 생활수준
8. 기존 거주지역과의 근접성

문20) (보기 16 제시)

○○님께서 향후 **한옥 구매**를 결정하실 때,
다음 중 무엇을 **가장 중요하게 고려**하시겠습니까?
그럼 1과 그룹 2 보기를 보시고 중요하게 고려하시는 **순서대로 각각 2가지**만 말씀해 주십시오.

그룹 1 : 1위 : _____ , 2위 : _____

1. 구매비용(가격)
2. 품격(자재 및 부재 품질 등)
3. 규모(평형)
4. 개인적 요구조건 만족여부(방 개수, 안방 크기, 마당 크기 등)
5. 기타()

그룹 2 : 1위 : _____ , 2위 : _____
54 55

1. 주택 배치 / 향
2. 인테리어 / 스타일
3. 전망 / 조망
4. 내부평면구조
5. 냉난방 시설 수준
6. 주방, 욕실 등 현대적 설비
7. 자재, 마감재 수준
8. 관리유지 용이성
9. 주택 시공 브랜드

문21) (보기 17 제시)

○○님께서서는 향후 어느 지역의 한옥에서 거주하시고 싶으십니까?

1. 도심(도시 중심부)
2. 도심지와 자동차로 약20~30분 소요되는 외곽지역
3. 도심지와 자동차로 약 1시간 이내 소요되는 외곽지역
4. 전원생활을 즐길 수 있는 지역

문22)

그럼, 구체적으로 생각하고 계시는 지역이 있으시면 말씀해 주
십시오.

_____시/도 _____시/군/구

문23) (보기 18 제시)

○○님께서 향후 원하는 지역에 한옥으로 이사하신다면,
어떤 형태로 소유하고 싶으신가요?

1. 자가
2. 전세
3. 월세
4. 기타()

문24)

그럼, 몇 평형을 희망하십니까?

주택 평형과 마당까지 포함된 총 평형을 말씀해 주세요.

주택 면적 : _____평(형) (예: XX평형)

총 면적(마당 포함) : _____평(형) (예: XX평형)

문25)

그럼, 향후 원하는 지역의 한옥 주택가격은 어느 정도로 예상하고 계십니까? 대지까지 포함한 총 금액으로 말씀해주세요.

22

1. 자가 : _____억 _____천 만원

1-1. 대지가격 : _____억 _____천 만원

1-2. 건축가격 : _____억 _____천 만원

2. 전세(보증금) : _____억 _____천 만원

3. 월세 : _____만원

문26) (보기 19 제시)

○○님께서 한옥을 어떤 용도로 활용하고자 하십니까?

1. 주거시설 **☞ 문26-1)로 갈 것**

2. 상업시설(상가, 음식점, 판매장 등)

3. 숙박시설(민박, 펜션 등)

4. 업무시설(사무실 등)

5. 주거·상업기능 겸용

6. 기타()

문26-1) (주거시설 응답자만)(보기 20 제시)

주거시설로 사용하신다면, 어떤 형태로 사용하실 생각하십니까?

72

1. 일상생활을 위한 집

2. 주말, 여가를 위한 세컨드 하우스

3. 기타()

문26-2) (주거시설 응답자만)(보기 21 제시)

○○님께서 향후 언제쯤 한옥에서 거주하실 계획이십니까?

1. 원하는 한옥이 있을 경우 바로 이사 가능

2. 자녀 출산 후 취학 이전

3. 자녀 성장기 중

4. 자녀가 성인이 된 이후

5. 자녀 출가(결혼 또는 취직)이후

6. 퇴직 이후

7. 기타()

문27) (전체에게)(보기 22 제시)

○○님께서 거주하고자 하는 평형의 한옥 공간구성을 생각하실 때, 어떻게 구성되기를 희망하십니까?

구분	1	2	3	4
층수	단층(1층)	지하방이 있는 단층	다락방이 있는 복층	2층
방 개수	2개	3개	4개 이상	
화장실 개수	1개	2개	3개 이상	

문28)

그럼, 거주하고자 하는 한옥에 추가적으로 있었으면 하는 공간이나 요소들이 있으면 말씀해 주십시오.
(예를 들어, 외부 창고, 다락방, 지하실 등)

81-82

()

한옥 단지에 대한 인식

문29) (보기 23 제시)

○○님께서 향후 한옥에 거주하신다고 했을 때, 단지로 조성된 한옥마을에 거주하고 싶으신가요?
아니면 개별로 한옥을 지어서 거주하고 싶으신가요?

14

1. 한옥단지(한옥마을) 거주 **☞ 문30)로 갈 것**

2. 개별한옥 거주 **☞ 문35)로 갈 것**

문30) (한옥단지 거주 희망자만)(보기 24 제시)

그럼, 한옥단지(한옥마을)에서 거주하기를 희망하는 이유는 무엇입니까?

1. 도시기반시설 및 편의시설이 잘 구축될 것 같아서

2. 이웃주민과의 커뮤니티를 형성할 수 있으므로

3. 개별적인 한옥 건축에 대한 정보가 부족하므로

4. 향후 유지관리 및 안전문제에 용이하므로

5. 공동 분담에 따른 기타의 비용절감 효과가 있으므로

6. 전통적이고 통일감 있는 마을경관이 형성되므로

7. 기타()

문31) (한옥단지 거주 희망자만)(보기 25 제시)

한옥단지에 입주하게 된다면, 어떤 방식으로 한옥을 짓거나 분양받기를 희망하십니까?

1. 토지 분양받은 후 표준화된 타입 중 선택
2. 토지 분양받은 후 개별맞춤형으로 설계 및 건축
3. 한옥단지 내 완공된 한옥 중 분양(아파트 분양과 유사 방식)
4. 기타()

문32) (한옥단지 거주 희망자만)(보기 26 제시)

한옥단지에 입주하게 된다면, 몇 세대 정도로 구성되기를 희망하십니까?

1. 20세대 미만
2. 20세대 이상 ~ 50세대 미만
3. 50세대 이상 ~ 100세대 미만
4. 100세대 이상

문33) (한옥단지 거주 희망자만)(보기 27 제시)

한옥단지에 입주하게 된다면, 주차장은 어떻게 구성되기를 희망하십니까?

1. 주택 내 개별 주차장(마당 및 주택 간 도로 사용 면적 감소)
2. 지상 공동 주차장(개별 주택에서 거리 있음)
3. 지하 공동 주차장(부담 금액 및 공사 기간 증가)

문34) (한옥단지 거주 희망자만)

한옥단지에 입주하게 된다면, 단지 내 있었으면 하는 편의시설을 모두 선택해 주세요.

구체적으로 희망하는 편의시설이 있다면 기술바랍니다.

1. 입주민 대상 탁아소, 놀이방 등 유아위탁시설
2. 휘트니스센터 및 골프연습장
3. 양로원 등 노인복지시설
4. 실버타운과 같은 응급의료시스템
5. 공동 텃밭
6. 게스트하우스
7. 독서실/도서관
8. 비즈니스센터/회의실
9. 기타()

한옥단지조성사업 및 건축지원에 대한 정보

문35) (전체에게)(보기 28 제시)

○○님께서 한옥단지 조성, 한옥건축 지원금 등에 대한 정보를 듣거나 보신 적이 있습니까?

1. 있다 **문36)로 갈 것**
2. 없다 **문37)로 갈 것**

문36) (보기 29 제시)

그럼, 어떤 경로를 통해 정보를 얻으셨습니까?

1. 인터넷
2. 잡지, 신문, TV, 광고 등의 매스미디어
3. 주변인(이웃, 친인척 등)
4. 공청회 및 한옥 관련기관 설명회 등
5. 기타()

문37) (전체에게)(보기 30 제시)

○○님께서 다음 중 들어보거나 알고 계신 한옥마을조성사업이 있습니까? 모두 말씀해 주세요.

구분	사업명/마을명	선택
서울	성북동 한옥마을	1
	은평뉴타운 한옥마을	2
경기/인천	성균제	3
	광교신도시 전통한옥마을	4
	동탄한옥마을	5
	인천 한옥마을	6
	독일한옥마을	7
전남	주포 한옥 전원마을	8
	행복마을 조성 사업	9
전북	익산배산지구	10
충북	행정중심복합도시 한옥시범마을	11
경북	교촌한옥마을	12

문38) (보기 31 제시)

○○님께서 동호인마을에 대해 들어보거나 알고 있습니까?
(동호인마을은 주거지역 및 주택양식 등 원하는 요구조건이 동일한 사람들이 모여 한옥을 공동으로 건축하여 마을을 조성하는 방식이며, 이를 통해 건축비용 및 향후 유지관리비 부담을 통한 비용절감효과가 있고, 단지조성을 통해 공동의 기반시설구축의 이점이 있습니다.)

1. 있다
2. 없다

문39)

○○님께서 동호인마을에 대해 어떻게 생각하십니까?

1. 기회가 된다면 활용하고 싶다
2. 별다른 관심 없다

문40)

○○님께서 본인의 한옥구매 및 단지분양 시 한옥신축 및 신규분양자에게 제공되는 무이자대출, 저리장기융자금 등의 금융상품에 대해 어떻게 생각하십니까?

가장 가까운 의견을 선택해 주십시오.

1. 좋은 상품이라 생각되나, 본인의 한옥구매 및 분양에 있어 영향을 크게 주지는 않을 것으로 생각한다.
2. 좋은 상품이라 생각되며, 본인의 한옥구매 및 분양에 있어 영향을 크게 줄 것으로 생각한다.
3. 크게 필요한 상품이라 생각하지 않는다.

자료 분류용 질문

※ 마지막으로 통계적 처리를 위해 몇 가지만 여쭙어 보겠습니다.

D1) ○○님댁의 가구주 직업은 어떻게 됩니까?

11-12

1. 농업·수산업·축산업 (가족종사자 포함)
2. 자영업 (종업원 9명 이하의 소규모 업소 주인 및 가족종사자, 약국, 개인택시운전사)
3. 판매직·서비스직 (상점점원, 세일즈맨, 보험설계사 등)
4. 기능공·숙련공 (중장비·트럭 운전사, 전자·가전제품 A/S 기술자, 숙련공 등)
5. 일반직업직 (토목 관계의 현장 작업, 청소, 수위, 육체노동)
6. 사무직·기술직 (일반회사 사무직, 기술직, 유치원·학교 교사, 회사에 소속된 웹디자이너·컴퓨터 프로그래머 등)
7. 경영관리직 (5급 이상의 고급공무원, 교장, 기업체 부장 이상의 직위 등)
8. 전문직 (대학교수, 변호사, 의사, 회계사, 종교인, 언론인, 예술가, 고소득 프리랜서 등)
9. 가정주부
10. 무직
11. 기타 (적을 것 : _____)

D2) ○○님 댁 가족은 본인을 포함하여 모두 몇 명입니까?
(동거하고 있는 가족기준)

13-14

_____명

D3) 현재 ○○님댁의 가족 형태는 다음 중 어디에 해당하십니까?
(동거하고 있는 가족기준)

15

1. 독신세대(혼자/ 친구 또는 동생과 산다)
2. 부부만

3. 부부 + 미혼자녀
4. 부부 + 그 부모 + 미혼자녀(3대가 사는 가구)
5. 부부 + 그 부모(부모와 사는 부부)



D4) 그럼, ○○님댁의 자녀는 몇 명입니까?(동거하고 있는 가족기준이며, 해외유학 등 단기간 떨어져 있는 자녀는 포함됨)

16

_____명

D5) 그럼, 첫째 자녀의 연령은 어떻게 되나요?(동거하고 있는 가족기준이며, 해외유학 등 단기간 떨어져 있는 자녀는 포함됨)

17

1. 신생아(4세 미만)
2. 유아(5세~7세)
3. 초등학생
4. 중학생
5. 고등학생
6. 성인자녀

D6) ○○님이 현재 살고 계신 집의 현재 시가는 대략 얼마 정도입니까?

매매가: _____ 억 _____ 천만원
18-19 20

D7) 그럼, 월 평균 가구소득 총액은 대체적으로 어느 정도되십니까?

25-26

월 평균 가구 소득 총액 _____ 만원
21-25

끝까지 조사에 응해 주셔서 대단히 감사합니다.

면 접 후 기 록			
응답자 이름			
응답자 주소			
응답자연락처	1. 일반전화 () - () - () 2. 휴대폰 () - () - ()		
조 사 일 시	_____월 _____일 _____시 _____분부터 _____시 _____분까지 (분간) (반드시 실제 응답 소요 시간을 적어 주십시오)		
면 접 장 소			
면접원 성명		지역 41	면접원 ID 42-46
Supervisor		검 증 원	
47-48		49-50	

부록2. 최근 한옥 입주자 대상 심층면담조사

1. 심층면담 질문항목 및 응답결과

[표 부록2-1] 한옥 실거주자 특성 파악을 위한 심층면담 조사항목 및 세부문항

조사 항목	세부 항목
개인 및 가구관련 일반정보	• 현재 나이는 어떻게 되십니까?
	• 과거 하시던 일이나 지금 하고 계시는 일은 무엇입니까?
	• 현재의 가구구성은 어떻게 되며, 함께 동거하는 가족구성원은 어떻게 됩니까?
	• 한옥에 입주하기 이전에 거주하셨던 지역 및 주택유형은 무엇입니까?
한옥으로의 입주 계기 및 결정적 요인	• 한옥으로 입주하기를 결정하게 된 계기는 무엇입니까?
	• 기타 주택 유형 중 한옥을 선택하게 된 가장 결정적 요인은 무엇입니까?
한옥 입주과정 및 건축과정 및 소요기간	• 한옥마을에 입주하기까지의 얼마나 기간이 소요되었습니까?
	• 한옥마을에 입주하기까지의 준비 및 과정은 어떠합니까?
	• 한옥마을이 들어서는 지역을 선택하는데 있어 가장 우선하였던 점은 무엇입니까?
	• 한옥을 건축하는데 있어 가장 중요하게 고려하였던 점은 무엇입니까?
	• 한옥을 짓는데 있어 얼마나 적극적으로 참여, 의견을 반영하셨습니까?
한옥 입주 및 건축과정에서의 문제점, 향후 개선사항 및 개선사항	• 한옥마을 내 필지를 분양받고 건축하는 과정에서 느낀 문제점이 있다면, 무엇이 있습니까?
	• 향후 한옥마을조성사업 진행 및 건축과정에 있어 개선되어야 할 점이 있다면 무엇이라고 생각하십니까?
	• 향후 한옥에 살면서 희망하는 요소 및 정책이 있다면 무엇이라고 생각하십니까?

① 주민 1(강진군 월남지구)

□ 개인 및 가구관련 일반정보

55세, 남자. 과거 KT에서 근무하였으며, 현재는 정년퇴직했다. 한옥에 입주하기 이전에는 전라남도 순천시에 소재한 40평형 아파트에 거주했다. 대학생 자녀가 있으며, 현재 수원에서 학교에 다니고, 한옥에는 부부만 거주하고 있다. 방학에는 자녀가 와서 머문다.

□ 한옥으로의 입주 계기 및 결정적 요인

과거 몸이 아파서 요양으로 3년 정도 전원생활을 하였고, 부모님이 전원생활을 하셨다. 전원생활에 대한 꿈이 계속해서 있었으며, 특히 전원에서 생활하시던 부모님의 건강한 삶이 본인에게 체득되면서 향수로 남아있었다.

□ 한옥 입주과정 및 건축과정 및 소요기간

처음에는 전원생활을 하고자 관련 정보를 알아보았으며, 당시 전라남도에서 한옥 지원금에 대한 정보를 접하였고, 한옥 관련 설명회 및 공청회를 통해 지원금 정보를 구체적으로 수집하였다. 한옥마을조성사업지에 대한 정보를 찾아 현재의 월남지구를 분양받았다.

한옥에 대해 알아보고 분양받기까지 총 2년여의 시간이 걸렸으며, 한옥에 살고자 관련 정보를 수집하면서, 특히 한옥은 겨울에 춥다는 문제점을 듣게 되어 망설였다. 하지만, 현대의 기술을 통해 해결가능하지 않을까라는 생각에 배우자와 한옥 단열 공법 및 기술 등에 관한 전문적 정보를 수집하였다. 2년여에 걸쳐 배우자와 함께 개인적으로 한옥과 관련한 다양한 정보를 수집하였으며, 이를 통해 한옥을 설계하고 짓는 과정에 적극적으로 참여하였으며, 현재에도 직접 보수하고 있다. 특히 주방과 거실사이의 연결창에 대한 아이디어를 직접 제안하여 적용하고, 벽면 단열에 있어 목조주택공법과 황토공법을 동시에 적용하는 등의 적극적으로 의견을 반영하여 신축하였다. 월남지구는 전라남도 행복마을조성사업 중 공공기관주도형으로 총 3~4가구가 시범적으로 먼저 지어졌는데 본인 소유의 한옥은 그 중 하나이며, 전라남도 모범한옥으로 당선되었다.

□ 한옥 입주 및 건축과정에서의 문제점, 향후 개선 및 희망사항

가장 큰 문제로는 비슷한 평면구조 및 부재사용에 따른 획일화된 경관형성을 지적했다. 시범한옥으로 처음에는 다른 분양자들에게 집을 공개하고 구경하도록 하였으나, 이로 인해 비슷한 평면구조에 부재 사용 등으로 획일화되는 문제점이 발생한다고 생각하여 이

제는 내부공개를 하지 않고 있다.

이는 전라도에서 한 마을당 시공업체를 1개 지정하도록 권고하며, 월남마을의 경우 계속된 건의 끝에 3개 업체를 지정하였다. 이로 인해 다양한 업체 간의 선의의 경쟁을 통한 발전이 아닌, 소수의 업체에서 건축함에 따라 비슷한 한옥이 지어지는 문제가 발생하고 있다. 또한, 분양자들의 경우 한옥에 대한 정보가 부족함에 따라 다른 집을 모방하는 사례가 많이 발생하고 있다. 이를 저지하거나 올바른 방향으로 유도하여 전체 마을경관이 향상되도록 하는 방법의 마련이 요구되며, 정책적 지원이 필요하다고 보고 있다. 업체 대 다수의 경우 시공권을 따는데 주력, 실제로 짓는 과정에서 부실공사가 발생하고 있으며, 특히 한옥에 대해 잘 모르는 분양자를 상대로 저렴하고 질 낮은 부재 활용, 공간 생략 등의 방향으로 유도하는 폐해가 발생하고 있다.

한옥에 살며 가장 중요한 것은 보수, 손이 정말 많이 가는 공간이라고 느끼고 있다. 이와 관련한 문헌에 따른 정보이외에 실제 거주하면서 겪거나 축적하게 되는 노하우가 많다. 이러한 부분을 공유하는 창구가 형성되면 좋을 것으로 보고 있다. 또한, 본인이 한옥에 거주하고자 할 당시 관련 정보 수집이 매우 어려웠다. 일반인이 알기 쉽고, 쉽게 접근하여 한옥에 대한 정보를 수집할 수 있는 창구 마련이 필요하다고 생각하고 있다.

특히, 한옥의 경우 수납공간이 부족하다는 것을 살면서 느끼게 되었다. 이러한 이유로 준공 이후 한쪽 벽면에 덧대는 형식 등으로 외부 공간을 늘리는 사례가 발생하고 있으며, 이는 한옥의 비례를 깨뜨림으로써 경관상의 문제 뿐 아니라 한옥 처마의 길이와 기능을 통한 습기로 부터의 보호 기능을 떨어뜨려 향후 몇 년 이내 문제가 발생할 것으로 우려 된다. 따라서 외부 창고를 짓는다거나 설계 당시부터 수납공간에 대한 요구, 다락방 채택 등의 입주자 중심의 공간구조 설계가 요구되며, 이에 대한 입주자 스스로의 노력과 다양한 정보 전달이 필요하다.

② 주민 2(강진군 월남지구)

□ 개인 및 가구관련 일반정보

61세, 남자. 9대에 걸쳐 이 지역에 살고 있는 토박이며, 입주 전까지도 바로 옆 마을에 거주하였고, 이장을 지냈다. 현재 자녀는 결혼하여 출가하였으며, 어머니와 배우자와 함께 거주하고 있다.

□ 한옥으로의 입주 계기 및 결정적 요인

어린 시절 큰댁이 한옥이었으며, 이로 인해 한옥에 대한 긍정적 경험과 향수가 있었다. 한옥을 짓고자 예전부터 관심을 갖고 관련 정보를 수집해왔다.

□ 한옥 입주과정 및 건축과정 및 소요기간

코엑스에서 열리는 한옥관련 전시 및 박람회에 대한 정보를 지인(공무원)을 통해 접하였고, 방문하였다. 하지만, 당시 분양자 조건에 있어 서울시민, 직할시민, 시군구민 순으로 제한되었으며, 본인은 3순위로 분양이 어려운 상황이었다. 이로 인해 개인적으로 대지를 사서 짓고자 하였다.

당시 1순위인 서울시에서 72가구가 모두 분양되었으나, 분양지가 전라남도로 장거리로 인해 40세대로 줄어들었고, 실제로 이중 1가구만이 분양받았다. 또한 한옥 지원금에 대한 제도가 전라남도민, 해당 시군구민으로 좁혀졌다.

□ 한옥 입주 및 건축과정에서의 문제점, 향후 개선 및 희망사항

가장 중요하다고 느끼는 것은 업체 선정의 중요성이라고 생각하고 있다. 2011년 11월 입주하였으며, 장마철에 기둥을 세우는 등 업체의 부실공사로 인해 공사기간만 1년이 걸렸고, 현재까지도 완공이 안 되었으며, 부재에 대한 건조 문제로 인해 곰팡이 등의 문제가 발생하였다. 도 지정 업체 중 선택하고, 마을 당 몇 개의 업체를 선정하도록 하는 규제는 개선되어야 할 것으로 생각하고 있다.

또한 수납공간이 부족하여 외부창고는 필수적이라고 생각함. 또는 설계과정에서 수납공간을 최대한 고려하는 것이 중요하다는 것을 분양자들에게 교육할 필요가 있다. 실제 한옥을 짓고 살기 이전에 함께 고민하고 토론하는 장이 마련된다면 좋을 것이라 생각하고 있다.

대부분 도시에서 생활하다 온 사람들이 대다수로 함께 할 수 있는 일, 동네 공동텃밭, 소공원 등 커뮤니티 공간 및 프로그램에 대한 공동의 고민과 노력이 요구된다.

③ 주민 3(나주시 금안지구)

□ 개인 및 가구관련 일반정보

70세, 남. 광주에서 건설업에 종사하였으며, 현재는 큰아들이 사업을 운영한다. 자녀 모두 출가하여 광주에 거주하고 있으며, 한옥에는 부부만 거주하고 있다. 15분 거리에 위치하여 주말이면 손자와 자녀들이 놀러와 함께 지내는 날이 많다.

□ 한옥으로의 입주 계기 및 결정적 요인

종가집이 한옥으로 한옥에 대한 거주 경험이 있고, 매우 긍정적이었다. 종갓집 일대가 개발됨에 따라 철거되었으며, 한옥에 대한 향수가 매우 강했다. 한옥을 짓고나 스스로 여기저기 알아보았으며, 당시 추진위원장과 함께 부지선정과정에 적극적으로 참여하여 금안마을에서 첫 번째로 분양 받았다.

□ 한옥 입주과정 및 건축과정 및 소요기간

입지선정에 있어 주변 자연풍광이 가장 중요하였고, 또한 거주지 및 도심인 광주와의 접근성이 중요하게 작용하였다.

관심이 높은 만큼 성토작업부터 모든 과정에 있어 적극적으로 참여 의사를 반영하였다. 노후주택으로 생각하고 건축하였으며, 향후 자식들에게 증여하고자 한다(본인 사후에도 절대로 팔지 말라고 이야기했다고 함). 매매에는 관심이 없다. 비교적 경제적 여력이 있으며, 특히 금안지구 분양자의 대다수가 광주에서 거주하는 사람들로 경제적 여력이 있다. 품격 있게 잘 지어진 한옥이 가장 중요하다고 생각하고 있다.

□ 한옥 입주 및 건축과정에서의 문제점, 향후 개선 및 희망사항

각 분양자별로 업체를 지정함. 이로 인해 각 한옥 건축물에 대한 다양성은 일부 확보되었으나, 입지 특성 상 용벽 및 담에 있어 시공업체마다의 품질 차이로 한옥을 제외한 전체 마을 경관의 통일성과 질이 절감되는 부작용이 발생하였다. 통일성 있는 경관 형성과 더불어 다양한 한옥의 적정선을 고민하고 이끌 수 있는 점이 아쉽다.

또한, 옆집에는 친구 분이 분양받아 현재 시공 중으로 입소문에 따른 한옥분양이 중요한 요소이며, 한옥에 대한 관심과 문화저변확대가 매우 중요한 요소로 작용하며, 앞으로 더욱 그러할 것으로 예상할 수 있다.

진행 상 가장 문제점이라고 생각하는 것은 당초 분양계획 되었던 250평 대지가 165평으로 줄어들었다. 본인이 생각하던 사랑채 및 문간채를 평면구조에 반영할 수 없게 된 아쉬움이 있다.

④ 주민 4(담양군 유천지구)

□ 개인 및 가구관련 일반정보

39세 남자. 미취학자녀를 두었으며, 부모님과 함께 거주한다.

□ 한옥으로의 입주 계기 및 결정적 요인

부모님이 예전부터 전원생활과 한옥거주의 희망의사가 있었으며, 본인도 건강상의 문제, 아이들 성장에 도움이 될 쾌적한 자연환경에 대한 고민 등으로 한옥입주를 결정하였다.

□ 한옥 입주과정 및 건축과정 및 소요기간

2007년 행복마을로 지정되었고, 가장 먼저 완공된 행복마을사업 중 신규조성형으로 당시 전라도청에서 정했던 기준들이 변경되면서 따른 혼란, 문제점들을 고스란히 겪음으로써 어려움이 많았다. 업체선정에 있어서도 처음에는 일반건축사사무소로 한옥과 무관하여 시공에 있어 어려움이 있었으며, 처음에는 전통방식으로 강화마루와 나무창호만을 허용하던 것에서 분양자들이 추위 및 가격을 문제로 의견을 피력한 결과 장판과 샷시까지 허용되도록 변경되었다.

□ 한옥 입주 및 건축과정에서의 문제점, 향후 개선 및 희망사항

기존에 계획되었던 대지보다 작게 분양되었다. 이로 인해 집 간격이 좁혀졌고, 마을주민회의를 통해 담을 올리지 않기로 합의하였다. 또한, 전체 마을의 입지에서 성토작업 후 옹벽이나 석축을 쌓아올려야 하는데, 전반적인 마을경관을 고려하여 대지면적이 좁아 지더라도 석축을 쌓도록 추진위원회에서 마을주민과 합의하였다.

가장 아쉬운 점은 다들 겹집구조에 비슷한 자재를 사용하여 획일적인 경관이 형성된 점. 업체에서 몇 가지 평면도를 제시하였고, 그 중 각각의 분양자가 선택하여 원하는 요구사항을 반영하여 수정하여 설계, 시공하였음. 따라서 겉모습은 비슷하나 내부평면은 집마다 다른 특징이 있다. 아무래도 한옥에 대한 이해도가 부족했던 점도 있고, 대지가 협소했던 점, 一자 집에 비해 ㄱ자 집은 비교적 비용부담이 큰 문제점 등이 있었다.

2. 최근 한옥 입주자 대상 설문조사지

한옥에 대한 수요특성 조사(최근 한옥 분양자 대상)

A1~4

--	--	--	--

안녕하십니까?

국토연구원 부설 건축도시공간연구소에서는 '수요창출에 기반한 한옥시장 활성화를 위한 정책방향'에 대해 연구 중에 있으며, 이에 한옥에 대한 수요층의 특성 파악을 위한 심층면담조사를 진행하고 있습니다. 건축도시공간연구소는 국가건축정책 수립, 건축도시 관련 제도개선 등을 위한 정책연구기관으로, 2011년 5월 국가한옥센터를 건립하였습니다.

본 조사는 최근 1~2년 동안 한옥 분양자 또는 입주자를 대상으로 한옥에 대한 선호도, 한옥 분양 및 입주의 결정적 요인, 현재의 한옥 분양방식 및 단지계획에 대한 선호도와 문제점 등을 파악함으로써 향후 한옥 공급 및 산업화 정책의 기초자료를 제공하기 위한 것입니다.

귀하께서 응답하신 모든 내용은 통계법 제33조(비밀의 보호)에 의거 비밀이 보장되며, 조사의 특성상 수집하게 되는 귀하의 가족구성원 및 월평균 가구소득, 현 주택 소유형태, 한옥 분양가격 등의 개인 정보 일부는 본 연구 목적 이외의 다른 용도로는 사용되지 않으며, 한옥에 대한 수요층 특성 파악을 위한 분석자료로만 활용될 것입니다.

잠시만 시간을 내어 협조해 주시면 감사하겠습니다.

2012년 9-10월

건축도시공간연구소 국가한옥센터

신치후 부연구위원, 이세진 연구원

(문의 이세진 031-478-9658 sjlee@auri.re.kr)

■ 조사 지역:

<p>SQ1) ○○님이나 ○○님 가족 중에 건설회사나 한옥관련 업무에 종사하시는 분이 계십니까?</p> <p>1. 예 2. 아니요</p> <p>SQ2) ○○님의 연령은 어떻게 되십니까? 만 _____세</p> <p>SQ3) ○○님께서 가구주(혹은 가구주의 부인) 되십니까?</p> <p>1. 가구주 2. 가구주 부인 3. 기타 면접 중단</p>	<p>SQ4) ○○님께서 한옥 택지 분양을 받으셨습니까?</p> <p>1. 예 2. 아니요 면접 중단</p> <p>SQ5) ○○님께서 향후 1년 이내에 한옥에 거주하실 계획이 있습니까?</p> <p>1. 예 2. 아니요 면접 중단</p>
---	--

한옥 분양관련 일반사항

※ ○○님께서는 최근에 한옥을 분양받거나 거주 계획 중에 있다고
답하셨습니다.

문1) ○○님께서는 한옥을 언제 분양받으셨습니까?

_____년

문2) (완공되었거나 3개월 이내에 완공예정이라면) 건축기간은 얼마
나 걸리셨습니까?

_____년 _____개월

문3) ○○님께서 분양받으신 한옥의 택지 규모는 어떻게 되십니
까? 그럼, 택지 분양가는 얼마정도입니까?

_____평, _____억 _____천 만원

문4) ○○님께서 짓고자 하시는 한옥의 건물규모는 어떻게 되십
니까? 그럼, 건축비용은 얼마나 소요되었습니까?

_____평, _____억 _____천 만원

문5) ○○님께서는 한옥을 분양받거나 짓는데 있어 지원금을 활
용하셨습니까? 활용하셨다면, 얼마나 지원을 받았습니까?

_____억 _____천 만원

문6) 그럼, 지원금을 받은 지자체 및 정부 기관은 어디입니까?

문7) ○○님께서는 한옥을 분양받기 이전에 어느 지역에 거주하
셨습니까?

_____도, _____시 _____군(구)

문8) ○○님께서는 한옥을 분양받기 이전에 어떤 유형의 주택에
서 거주하셨습니까?

1. 아파트
2. 주상복합
3. 연립주택(빌라)
4. 다세대·다가구주택

5. 단독주택
6. 상가주택
7. 기타()

문9) 그럼, 이전에 거주하셨던 주택 규모는 몇 평(제곱미터)이었
습니까? (단독주택의 경우 대지면적, 건물면적 모두 기재/
아파트 및 다세대주의 공동주택의 경우 건물면적만 기재)

대지: _____평(형) (XX평형)

건물: _____평(형) (XX평형)

문10) ○○님께서는 한옥을 분양받기 이전에 거주하셨던 주택의
소유형태는 무엇이었습니까?

1. 자가 소유
2. 전세
3. 월세
4. 기타

문11) ○○님께서는 한옥을 분양받기 이전 주택에 얼마나 거주하
셨습니까?

1. 1년 미만
2. 1년~3년
3. 4~5년
4. 6~9년
5. 10년 이상

문12) ○○님께서는 한옥을 분양받으면서 기존의 주택은 어떻게
처리하셨습니까?

1. 매매
2. 전세 및 월세 등의 임대
3. 자녀증여 및 양도
4. 기타

문13) ○○님께서는 한옥 건축 및 분양 비용은 어떻게 마련하셨습니까?

1. 현재의 주택을 매매하여, 구입비용 마련
2. 현재의 주택을 전세 및 월세 등의 임대를 통해 구입
비용 마련
3. 현재 주택과 맞교환하는 방식으로 마련(주택연금방식 등)
4. 금융기관 및 주변인으로 부터 대출하여 구입비용 마련
5. 기타(구체적으로 자세히:)

문14) ○○님께서 신축한(신축할) **한옥의 공간**은 어떻게 구성되었습니까?(구성되기를 희망하십니까?)

구분	1	2	3	4
층수	단층(1층)	지하방이 있는 단층	다락방이 있는 복층	2층
방 개수	2개	3개	4개 이상	
화장실 개수	1개	2개	3개 이상	
기타 특이사항				

한옥에 대한 경험 및 선호도

문15) ○○님께서 한옥 분양을 결정하기 이전에 **평소에 한옥에 대해 어떻게 생각**하셨습니까?

매우 부정적이었다	부정적인 편이었다	보통이다	긍정적인 편이었다	매우 긍정적이었다
1-----	2-----	3-----	4-----	5-----

문16) ○○님께서는 **한옥에 대한 경험**이 있으십니까? 있다면, 무엇이 있습니까? 모두 말씀해 주십시오. (여기서 한옥은 전통 한옥 및 현대화에 맞도록 개량된 한옥을 모두 포함합니다)

- 친인척 및 친구 등 지인의 한옥 주택 방문
- 한옥 레스토랑 및 문화시설 등의 이용 체험
- 한옥호텔 및 민박 등의 숙박 체험
- 경복궁, 서울북촌한옥마을 등 한옥(마을) 방문
- 과거 한옥 거주 **문17)로 이동**
- 기타()
- 한옥에 대한 경험 없음

문17) (한옥 거주 경험자에게만)

○○님께서 한옥에 거주하시면서 **어떤 점이 가장 좋았**습니까? 그 다음은요?

1위 : _____ , 2위 : _____

- 주변 자연환경
- 목재 등 친환경 자재 사용
- 채광 및 환기
- 마당 사용 가능
- 대청마루 및 툇마루 등 한옥만의 구조
- 기와지붕 등 한옥만의 전통적인 외관
- 기타()
- 좋은 점 없음

문18) (한옥 거주 경험자에게만)

○○님께서 한옥에 거주하시면서 **어떤 점이 가장 불편**하셨습니다습니까? 그 다음은요?

1위 : _____ , 2위 : _____

- 냉난방 기능(여름에는 덥고, 겨울에는 추움)
- 수납공간, 현대화 시설 부족 등 생활 불편
- 유지관리·보수 어려움
- 사생활 보호 어려움
- 보안 문제
- 주차 문제
- 기타()
- 나쁜 점 없음

한옥에 대한 수요 특징

문19) ○○님께서 **한옥에 살고 싶**다고 생각하게 된 가장 큰 계기는 무엇입니까? 여러 주택유형 중에 한옥을 분양받게 된 가장 결정적 요인은 무엇입니까?

순서대로 2가지만 말씀해 주십시오.

1위 : _____ , 2위 : _____

- 친환경적인 자재로 만들기 때문에
- 자연환경/공기가 좋아서
- 기와, 서까래 등 한옥만의 특징이 마음에 들어서
- 마당, 대청마루 등 개방적인 구조가 마음에 들어서
- 채광 및 환기가 잘 되어서
- 기타()

문20) 그럼, ○○님께서 **한옥에 거주하고 싶**지만 어떤 점이 우려가 되셨습니까? 순서대로 2가지만 말씀해 주십시오.

1위 : _____ , 2위 : _____

- 냉난방 기능(여름에는 덥고, 겨울에는 추움)
- 수납공간, 현대화 시설 부족 등 생활 불편
- 유지관리·보수 어려움
- 사생활 보호 어려움
- 보안 문제
- 주차 문제
- 비교적 고가의 주택비용 부담
- 향후 매매 및 임대 어려움
- 기타()
- 우려되는 점 없음

문21) 그럼, ○○님께서 우려되는 점은 어떻게 해결하셨습니다까?

문22) ○○님께서 **한옥 분양지를 결정**하실 때, 다음 중 무엇을 가장 중요하게 고려하시겠습니까? **순서대로** 각각 2가지만 말씀해 주십시오.

1위 : _____ , 2위 : _____

1. 향후 지역의 발전가능성(투자가치)
2. 대중교통 이용 편리성
3. 혼잡도, 진출입 용이 등 도로 여건
4. 상점, 은행, 병원 등 생활 편의시설 이용 편리성
5. 녹지, 공원 등 자연환경 쾌적성
6. 학교, 학군 등 교육환경 우수성
7. 이웃주민 신분이나 계층 등 생활수준
8. 기존 거주지역과의 근접성

문23) ○○님께서 **한옥 구매를 결정**하실 때, 다음 중 무엇을 가장 중요하게 고려하시겠습니까?

그룹 1과 그룹 2 보기를 보시고 중요하게 고려하시는 **순서대로** 각각 2가지만 말씀해 주십시오.

그룹 1 : 1위 : _____ , 2위 : _____

1. 구매비용(가격)
2. 품격(자재 및 부재 품질 등)
3. 규모(평형)
4. 개인적 요구조건 만족여부
(방 개수, 안방 크기, 마당 크기 등)
5. 기타()

그룹 2 : 1위 : _____ , 2위 : _____

1. 주택 배치 / 향
2. 인테리어 / 스타일
3. 전망 / 조망
4. 내부평면구조
5. 냉난방 시설 수준
6. 주방, 욕실 등 현대적 설비
7. 자재, 마감재 수준
8. 관리유지 용이성
9. 주택 시공 브랜드

문24) ○○님께서 한옥을 어떤 용도로 활용하고자 하십니까?

1. 주거시설 ➡문24-1)로 이동
2. 상업시설(상가, 음식점, 판매장 등)
3. 숙박시설(민박, 펜션 등)
4. 업무시설(사무실 등)
5. 주거·상업기능 겸용
6. 기타()

문24-1) (주거시설 응답자만)

주거시설로 사용하신다면, 어떤 형태로 사용하고자 하십니까?

1. 일상생활을 위한 집
2. 주말, 여가를 위한 세컨드 하우스
3. 기타()

한옥 단지 및 분양방식에 대한 수요 특징

문25) ○○님께서 **개별 한옥이 아닌 한옥마을단지 내 한옥**을 분양받으신 이유는 무엇입니까? **순서대로** 각각 2가지만 말씀해 주십시오.

1위 : _____ , 2위 : _____

1. 도시기반시설 및 편의시설이 잘 구축될 것 같아서
2. 이웃주민과의 커뮤니티를 형성할 수 있으므로
3. 개별적인 한옥 건축에 대한 정보가 부족하므로
4. 집합적으로 모여 있어 향후 유지관리 및 안전문제에 용이하므로
5. 단지조성에 따른 공동 분담에 따른 기타의 비용절감 효과가 있으므로
6. 전통적이고 통일감 있는 마을경관이 형성되므로
7. 기타(구체적으로 자세히) ()

문26) ○○님께서 분양받은 단지는 몇 세대로 구성(계획 예정)되었나요?

1. 20세대 미만
2. 20세대 이상 ~ 50세대 미만
3. 50세대 이상 ~ 100세대 미만
4. 100세대 이상

문27) ○○님께서 분양받은 단지의 규모에 만족하십니까?

1. 적절하다 ➡문29)로 이동
2. 단지 규모가 크다 ➡문28)로 이동
3. 단지규모가 작다 ➡문28)로 이동

1. 20세대 미만
2. 20세대 이상 ~ 50세대 미만
3. 50세대 이상 ~ 100세대 미만
4. 100세대 이상

구분	사업명/마을명	지역	선택
서울	성북동 한옥마을	성북구 성북2동 성북 제2주택개발 정비구역	□
	은평뉴타운 한옥마을	은평뉴타운 3-2지구 내	□
경기/인천	성균제	이천시 백사면 내촌리	□
	광교신도시 전통한옥마을	수원시	□
	동탄한옥마을	화성시	□
	인천 한옥마을	송도국제도시 센트럴파크 내	□
전남	독일한옥마을	순천시 옥천동	□
	주포 한옥 전원마을	함평읍 석성리 주포마을 일대	□
	행복마을 조성 사업	함평 해보·금덕	□
		나주 다사신광	□
		담양 창평·유천	□
		광양 옥곡·묵백	□
		강진 성전·월남	□
		나주 노안·금안	□
		화순 동면·대포	□
		장흥 안양·수문	□
		영암 학산·미교	□
		무안 심향·예프랑	□
		진도 임화·남동	□
		장성·황룡	□
전북	익산배산자구	익산시 배산 택지개발사업지구 내	□
충북	행정중심복합도시 한옥시범마을	세종시	□
경북	교촌한옥마을	경주시 교동	□

(도심과의 접근성이 떨어져서, 대지면적이 작아서, 사업추진의 신뢰성 부족 등 구체적으로 기술바람)

1. 토지 분양받은 후 표준화된 타입 중 선택
2. 토지 분양받은 후 개별맞춤형으로 설계 및 건축
☞문32-1)로 이동
3. 한옥단지 내 완공된 한옥 중 분양 **☞문32-2)로 이동**
 (아파트 분양과 유사 방식)
4. 기타()

(예를 들어, 외부 창고, 다락방, 지하실, 텃밭, 과수원, 지하주차장 등)

문36) ○○님께서 분양받은 **한옥단지 내 있었으면 하는 편의시설**을 모두 선택해 주세요. 구체적으로 희망하는 편의시설이 있다면 기술바랍니다.

1. 입주민 대상 탁아소, 놀이방 등 유아위탁시설
2. 휘트니스센터 및 골프연습장
3. 양로원 등 노인복지시설
4. 실버타운과 같은 응급의료시스템
5. 공동 텃밭
6. 게스트하우스
7. 독서실/도서관
8. 비즈니스센터/회의실
9. 기타()

문37) ○○님께서 한옥을 신축 시(분양 시) 겪었던 **가장 큰 문제점 및 애로사항**은 무엇이었습니까? 또는 **개선되기를 바라는 점**이 있다면 무엇이 있습니까?

(구체적으로 기술바람)

한옥단지조성사업 및 건축지원에 대한 정보

문38) ○○님께서 입주하시는 한옥단지 조성 및 분양, 한옥건축 지원금 등에 대한 정보를 어떤 경로를 통해 얻으셨습니까?

1. 인터넷
2. 잡지, 신문, TV, 광고 등의 매스미디어
3. 주변인(이웃, 친인척 등)
4. 공청회 및 한옥 관련기관 설명회 등
5. 기타()

문39) ○○님께서 **동호인마을**에 대해 들어보거나 알고 있습니까?(동호인마을은 주거지역 및 주택양식 등 원하는 요구조건이 동일한 사람들이 모여 한옥을 공동으로 건축하여 마을을 조성하는 방식이며, 이를 통해 건축비용 및 향후 유지관리비 부담을 통한 비용절감효과가 있고, 단지조성을 통해 공동의 기반시설구축의 이점이 있습니다.)

1. 있다
2. 없다

문40) ○○님께서는 **동호인마을**에 대해 어떻게 생각하십니까?

1. 기회가 된다면 활용하고 싶다
2. 별다른 관심 없다

문41) ○○님께서는 본인의 한옥구매 및 단지분양 시 한옥신축 및 신규분양자에게 제공되는 무이자대출, 저리장기융자금 등의 **금융상품**에 대해 어떻게 생각하십니까? 가장 가까운 의견을 선택해 주십시오.

1. 좋은 상품이라 생각되나, 본인의 한옥구매 및 분양에 있어 영향을 크게 주지는 않을 것으로 생각한다.
2. 좋은 상품이라 생각되며, 본인의 한옥구매 및 분양에 있어 영향을 크게 줄 것으로 생각한다.
3. 크게 필요한 상품이라 생각하지 않는다.

문42) **금융상품에 대한 구체적인 의견**이 있다면 말씀 부탁드립니다.

(구체적으로 기술바람)

자료 분류용 질문

※ **마지막으로 통계적 처리를 위해 몇 가지만 여쭙어 보겠습니다.**

D1) ○○님댁의 **가구주 직업**은 어떻게 됩니까?

1. 농업·수산업·축산업 (가족종사자 포함)
2. 자영업 (종업원 9명 이하의 소규모 업소 주인 및 가족 종사자, 약국, 개인택시운전사)
3. 판매직·서비스직 (상점점원, 세일즈맨, 보험설계사 등)
4. 기능공·숙련공 (중장비·트럭 운전사, 전자·가전제품 A/S 기술자, 숙련공 등)
5. 일반작업직 (토목 관계의 현장 작업, 청소, 수위, 육체 노동 등)
6. 사무직·기술직 (일반회사 사무직, 기술직, 유치원·학교 교사, 회사에 소속된 웹디자이너·컴퓨터 프로그래머 등)
7. 경영관리직 (5급 이상의 고급공무원, 교장, 기업체 부장 이상의 직위 등)
8. 전문직 (대학교수, 변호사, 의사, 회계사, 종교인, 언론인, 예술가, 고소득 프리랜서 등)
9. 가정주부
10. 무직
11. 기타 (적을 것 :)

부록3. 전라남도 행복마을조성사업 중 신규마을조성형 사례조사

[표 부록3-1] 전라남도 행복마을 신규 단지조성형 위치 및 현황

(2012년 10월 기준)

사업유형	조성 위치	현황
전원 마을형(11)	나주시 노안면 금안지구	기반시설완료, 건축공사 중
	나주시 다시면 신광지구	기반시설완료, 건축공사 중
	담양군 창평면 유천지구	기반시설완료, 건축공사 중
	함평군 해보면 금덕지구	기반시설완료, 분양 중
	무안군 삼향면 예뜨랑지구	기반시설완료, 인허가 중
	신안군 증도면 방축지구	기반시설공사중(30%)
	광양시 옥곡면 묵백지구	일반전원마을로 변경 중
	화순군 동면 대포지구	사업 취소
	강진군 성전면 월남지구	기반시설완료, 건축공사 중
	장흥군 안양면 수문지구	기반시설공사중(60%)
	진도군 임회면 남동지구	기반시설공사중(35%)
도농 통합형(1)	장성군 황룡마을	토지 분양중

① 나주시 노안면 금안지구 전원(행복)마을



[그림 부록3-1] 금안지구 행복마을조성사업 조감도 [그림 부록3-2] 금안지구 행복마을조성사업 토지이용계획도

[표 부록3-2] 금안지구 행복마을조성사업 개요

구 분		내 용
지구명		전남 나주시 금안지구
지정년도		2008년
지역특징		나주시 동북쪽, 노안면과 문평면의 경계에 입지
위치		전라남도 나주시 노안면 금안리 619-2번지 일원
개발규모	합계	29,940㎡(9,057평)
	주택용지	19,235㎡
	공공용지	10,705㎡
개발 주택규모	합계	33가구(한옥)
	단독주택	600㎡미만, 21가구 600㎡이상, 12가구
분양계획	분양면적	19,235㎡(5,819평)
	분양방식	입주자주도형, 사전입주자 선정
	분양대상	입주자주도형, 사전입주자 선정
	분양금액	대지 : 240,000원/3.3㎡
사업시행자		나주시, 입주자추진위원회

[표 부록3-3] 금안지구 행복마을조성사업 추진계획 및 현황

일 시	단 계	내 용
2009.3	마을정비구역지정 신청	완료
2009.4	마을정비구역지정 지정 승인	완료
2010.3	생활환경정비 사업시행계획 신청	완료
2010.3	생활환경정비 사업시행계획 승인	완료
2011.6	기반시설공사	완료
2012.9	주택공사	공사중(완료: 2, 건축중: 18, 인허가중: 13)

[표 부록3-4] 금안지구 행복마을조성사업 특성

구 분	내 용
입지특성	<ul style="list-style-type: none"> • 나주 시가지에서 약 5km, 노안면사무소에서 약 4km의 거리에 위치하며, 접근이 용이 • 사업 대상지로의 접근은 국도13호선에 연결되는 지방도 831호선 을 통해 기존의 농어촌도로를 따라 접근이 가능 • 접근성과 교통여건이 매우 양호하여 전원주거단지 입지로서 적당
단지특성	<ul style="list-style-type: none"> • 택지의 접근성이 용이하고 입주민들이 같이 어울릴 수 있는 공간 을 확보하며 현 지형을 최대한 살려 자연친화적인 주거단지가 되도록 계획
주택배치특성	<ul style="list-style-type: none"> • 환경 친화적인 전원공간으로 조성하고 건축물과 공개공지의 배치를 함께 계획 • 자연경관과 단지 내 주변 주택과 조화를 이루도록 건축



[그림 부록3-3] 금안지구 행복마을조성사업 현황

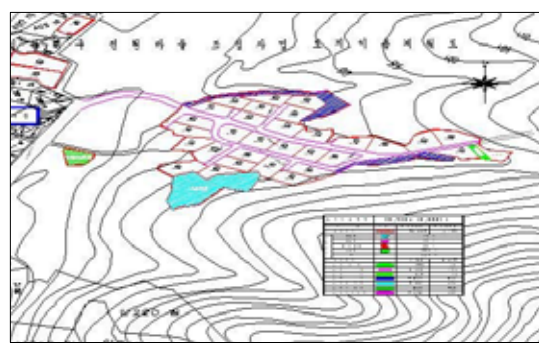


[그림 부록3-4] 금안지구 행복마을조성사업 현황

② 나주시 노안면 신광지구 전원(행복)마을



[그림 부록3-5] 신광지구 행복마을조성사업 조감도



[그림 부록3-6] 신광지구 행복마을조성사업 토지이용계획도

[표 부록3-5] 신광지구 행복마을조성사업 개요

구 분		내 용
지구명		전남 나주시 신광지구
지정년도		2005년
지역특징		사업지구인 신광리는 다시면의 북동쪽에 위치
위치		전라남도 나주시 다시면 신광리 309번지일원
개발규모	합계	20,074㎡(6,072평)
	주택용지	13,518㎡
	공공용지	6,556㎡
개발 주택규모	합계	30가구(한옥)
	단독주택	409.5㎡이하, 10가구 409.5㎡이상, 20가구
분양계획	분양면적	13,518㎡(4,089평)
	분양방식	입주자주도형, 사전입주자 선정
	분양대상	입주자주도형, 사전입주자 선정
	분양금액	대지 : 120,000원/3.3㎡
사업시행자		나주시, 입주자추진위원회

[표 부록3-6] 신광지구 행복마을조성사업 추진계획 및 현황

일 시	단 계	내 용
2007.5	마을정비구역지정 신청	완료
2007.11	마을정비구역지정 지정 승인	완료
2008.4	생활환경정비 사업시행계획 신청	완료
2008.6	생활환경정비 사업시행계획 승인	완료
2010.6	기반시설공사	완료
2012.9	주택공사	공사중(완료: 25, 건축중: 5)

[표 부록3-7] 신광지구 행복마을조성사업 특성

구 분	내 용
입지특성	<ul style="list-style-type: none"> • 나주시의 서쪽에 위치하며 광주-목포간 국도 1호선이 지나가는 나주시에서 10.5km, 영산포에서 8.5km 거리에 있음 • 광주-목포간 호남선 철도가 나주역과 다시역을 통과하고 있어 광주광역시, 목포시 등 인접 대도시와 고속도로와의 접근성이 매우 양호
단지특성	<ul style="list-style-type: none"> • 자연지형을 이용한 쾌적한 단지조성을 목표로 자연경관 훼손 최소화, 주변경관과의 조화를 고려한 단지계획 • 수요자의 요구에 맞추어서 입지조건이 양호한 지역에 원지형을 활용한 30가구(기존 마을 제외)의 전원 주거단지 배치
주택배치특성	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 농촌문화마을 개념에 전원마을의 특성을 포함시켜 신규로 조성되는 주택단지이므로 자연스럽고 특색이 있는 주택계획이 필요 • 농촌지역에 조성되는 주거단지라는 점에서 주민의 생활문화에 적합한 주택계획이 요구



[그림 부록3-7] 신광지구 행복마을조성사업 현황



[그림 부록3-8] 신광지구 행복마을조성사업 현황

③ 담양군 청평면 유천지구 전원(행복)마을



[그림 부록3-9] 유천지구 행복마을조성사업 조감도



[그림 부록3-10] 유천지구 행복마을조성사업 토지이용계획도

[표 부록3-8] 유천지구 행복마을조성사업 개요

구 분		내 용
지구명		담양군 청평면 유천지구
지정년도		2005년
지역특징		담양군 남단, 창평면으로부터 3km에 위치
위치		전라남도 담양군 창평면 유천리 산 9번지 일원
개발규모	합계	29,755㎡(9001평)
	주택용지	18,965㎡
	공공용지	10,790㎡
개발 주택규모	합계	31가구(한옥)
	단독주택	611㎡
분양계획	분양면적	13,518㎡(4,089평)
	분양방식	입주자주도형, 사전입주자 선정
	분양대상	입주자주도형, 사전입주자 선정
	분양금액	대지 : 115,000원/3.3㎡
사업시행자		담양군, 입주자추진위원회

[표 부록3-9] 유천지구 행복마을조성사업 추진계획 및 현황

일 시	단 계	내 용
2006.5	마을정비구역지정 신청	완료
2008.2	마을정비구역지정 지정 승인	완료
2008.6	생활환경정비 사업시행계획 신청	완료
2008.6	생활환경정비 사업시행계획 승인	완료
2009.6	기반시설공사	완료
2012.9	주택공사	공사중(완료 : 12, 건축중 : 6, 인허가중 : 13)

[표 부록3-10] 유천지구 행복마을조성사업 특성

구 분	내 용
입지특성	<ul style="list-style-type: none"> 대상지 북측으로 2km지점에 국지도60호선이 위치하고, 군도1호선이 전원마을 조성지구 앞을 지나고 있으며, 호남고속도로, 88고속도로, 국도29호선 등 접근성이 용이 슬로시티 삼지천마을과 3km이내에 위치 남서측으로 유천제가 및 계곡이 있으며, 남서저·북동고의 지형 구조를 지니고 있는 전형적인 배산임수 지형으로 표고분포는110~114m로 이루어져 있음
단지특성	<ul style="list-style-type: none"> 원지형을 최대한 살려 절성토 및 토공량을 최소화 토지이용 및 동선체계는 주변지역의 자연경관과 일체감이 되도록 자연친화적 개발방식 채택
주택배치특성	<ul style="list-style-type: none"> 지역여건에 부합하는 현대적 시설을 갖춘 한옥 전원마을 조성

④ 함평군 해보면 금덕지구 전원(행복)마을



[그림 부록3-11] 금덕지구 행복마을조성사업 조감도 [그림 부록3-12] 금덕지구 행복마을조성사업 토지이용계획도

[표 부록3-11] 금덕지구 행복마을조성사업 개요

구 분		내 용
지구명		함평군 해보면 금덕지구
지정년도		2005년
지역특징		함평~영광간 국도 인접지역
위치		전라남도 함평군 해보면 금덕리 산78-4번지 일원
개발규모	합계	23,979m ² (7,254평)
	주택용지	13,137m ²
	공공용지	10,842m ²
개발 주택규모	합계	22가구(한옥)
	단독주택	83m ² 이상
분양계획	분양면적	13,137m ² (3,974평)
	분양방식	입주자주도형, 사전입주자 선정
	분양대상	입주자주도형, 사전입주자 선정 (공공용지 중 도로 및 오수처리장은 미분양)
	분양금액	대지 : 401,000원/3.3m ²
사업시행자		함평군, 입주자추진위원회

[표 부록3-12] 금덕지구 행복마을조성사업 추진계획 및 현황

일 시	단 계	내 용
2007.8	마을정비구역지정 신청	완료
2007.11	마을정비구역지정 지정 승인	완료
2007.12	생활환경정비 사업시행계획 신청	완료
2008.2	생활환경정비 사업시행계획 승인	완료
2010.12	기반시설공사	완료
2012.9	주택공사	공사예정(미분양: 12)

[표 부록3-13] 금덕지구 행복마을조성사업 특성

구 분	내 용
입지특성	<ul style="list-style-type: none"> • 함평군의 동북방향에 위치, 국도와 인접하여 교통이 편리하고 주변 산세가 수려함 • 광주광역시와 상무대와 인접, 용천사, 자연생태공원 등 인근 관광지 다수 위치
단지특성	<ul style="list-style-type: none"> • 경사지형인 원지형을 살린 순환형 동선, 곡선형 도로 계획 • 체육공원, 쉼터 등 공용공간 배치
주택배치특성	• 일조를 고려하여 남향, 동남향으로 배치되어 에너지 효율이 좋음

⑤ 무안군 삼향면 예뜨랑(왕산)지구 전원(행복)마을



[그림 부록3-13] 예뜨랑지구 행복마을조성사업 조감도

[그림 부록3-14] 예뜨랑지구 행복마을조성사업 토지이용계획도

[표 부록3-14] 예뜨랑지구 행복마을조성사업 개요

구 분		내 용
지구명		무안군 삼향면 왕산(예뜨랑)지구
지정년도		2008년
지역특징		서해안(신안군 앞해도, 목포시 북향)이 한눈에 들어오는 조망
위치		전라남도 무안군 삼향면 왕산리 산151번지 일원
개발규모	합계	66,075㎡(19,987평)
	주택용지	18,158㎡
	공공용지	10,818㎡
개발 주택규모	합계	32가구(한옥)
	단독주택	99㎡
분양계획	분양면적	18,158㎡(5,492평)
	분양방식	입주자주도형, 사전입주자 선정
	분양대상	입주자주도형, 사전입주자 선정 (공공용지 중 도로 및 오수처리장은 미분양)
	분양금액	대지 : 140,000원/3.3㎡
사업시행자	무안군, 입주자추진위원회	

[표 부록3-15] 예뜨랑지구 행복마을조성사업 추진계획 및 현황

일 시	단 계	내 용
2008.11	마을정비구역지정 신청	완료
2009.3	마을정비구역지정 지정 승인	완료
2010.2	생활환경정비 사업시행계획 신청	완료
2010.11	생활환경정비 사업시행계획 승인	완료
2011.12	기반시설공사	완료
2012.9	주택공사	공사 예정

[표 부록3-16] 예뜨랑지구 행복마을조성사업 특성

구 분	내 용
입지특성	<ul style="list-style-type: none"> 삼향면은 서남단에 위치하며, 국도1호선을 통하여 접근이 가능하며, 주변에 76m 정도의 낮은 구릉지와 황해가 있어 양호한 자연경관을 형성하고 있음
단지특성	<ul style="list-style-type: none"> 자연지형을 최대한 살리며, 등고선을 따라 리듬감 있게 배치 단지 보행동선과 공공시설(중앙광장, 생태공원 등) 연계 배치
주택배치특성	<ul style="list-style-type: none"> 주택배치는 기존지형을 고려하여 자연과 숲이 조화를 이룰 수 있고 조망권이 확보되도록 남동향으로 배치

⑥ 신안군 증도면 방축지구 전원(행복)마을



[그림 부록3-15] 방축지구 행복마을조성사업 조감도 [그림 부록3-16] 방축지구 행복마을조성사업 토지이용계획도

[표 부록3-17] 방축지구 행복마을조성사업 개요

구 분		내 용
지구명		신안군 증도면 방축지구
지정년도		2010년
지역특징		신안군 증도면 경관이 수려한 해변 위치
위치		전라남도 신안군 증도면 방축리 산220-1번지 일원
개발규모	합계	27,697㎡(8,378평)
	주택용지	21,376㎡
	공공용지	8,046㎡
개발 주택규모	합계	31가구(한옥)
	단독주택	109㎡
분양계획	분양면적	21,376㎡(6,466평)
	분양방식	입주자주도형, 사전입주자 선정
	분양대상	입주자주도형, 사전입주자 선정
	분양금액	대지 : 322,000원/3.3㎡
사업시행자		신안군, 입주자추진위원회

[표 부록3-18] 방축지구 행복마을조성사업 추진계획 및 현황

일 시	단 계	내 용
2010.5	마을정비구역지정 신청	완료
2010.9	마을정비구역지정 지정 승인	완료
2010.10	생활환경정비 사업시행계획 신청	완료
2010.1	생활환경정비 사업시행계획 승인	완료
2012.9	기반시설공사	공사중(30%)
2012.9	주택공사	공사 예정 (인허가중 : 31)

[표 부록3-19] 방축지구 행복마을조성사업 특성

구 분	내 용
입지특성	<ul style="list-style-type: none"> • 다도해 리아스식 해안의 수려한 경관을 배경으로 조성 • 인근에 엘도라도 리조트, 우전해수욕장, 해송숲, 갯벌생태공원 등 다양한 관광 및 휴양시설 위치
단지특성	<ul style="list-style-type: none"> • 원지형을 살린 정방형 단지 계획 • 쉼터 등 다양한 유형의 공용공간 배치

⑦ 광양시 옥곡면 묵백지구(행복마을에서 일반 전원마을로 변경 중)



[그림 부록3-17] 묵백지구 행복마을조성사업 조감도 [그림 부록3-18] 묵백지구 행복마을조성사업 토지이용계획도

[표 부록3-20] 묵백지구 행복마을조성사업 개요

구 분		내 용
지구명		광양시 옥곡면 묵백지구
지정년도		2006년
지역특징		광양시 옥곡면에 위치하고 있으며 앞으로 하천이 흐르고 있어 경관이 뛰어남
위치		전라남도 광양시 옥곡면 묵백리 산270번지 일원
개발규모	합계	27,871m ² (8,430평)
	주택용지	13,891m ²
	공공용지	13,980m ²
개발 주택규모	합계	22가구(한옥마을에서 일반전원마을로 변경 중)
	단독주택	13,891m ² , 22가구
분양계획	분양면적	13,891m ² (4,202평)
	분양방식	입주자주도형, 사전입주자 선정
	분양대상	입주자주도형, 사전입주자 선정
	분양금액	대지 : 80,000원/3.3m ²
사업시행자		광양시, 입주자추진위원회

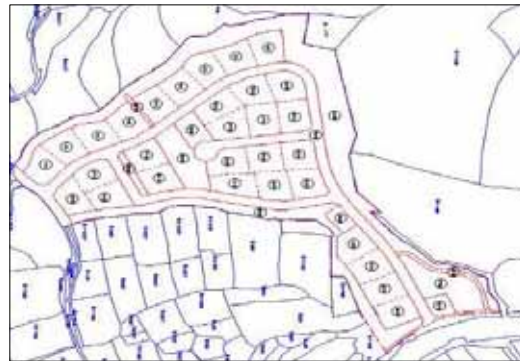
[표 부록3-21] 묵백지구 행복마을조성사업 추진계획 및 현황

일 시	단 계	내 용
2008.4	마을정비구역지정 신청	완료
2008.6	마을정비구역지정 지정 승인	완료
2008.11	생활환경정비 사업시행계획 신청	완료
2008.12	생활환경정비 사업시행계획 승인	완료
2011.9	기반시설공사	완료
2012.9	주택공사	공사 예정

[표 부록3-22] 묵백지구 행복마을조성사업 특성

구 분	내 용
입지특성	• 옥곡면 소재지에서 10분 거리로 접근성이 뛰어남
단지특성	• 동향으로 앞쪽에 하천이 흐르고 있음
주택배치특성	• 동향으로 한옥으로 건축예정 중 이었으나 현재 일반전원마을로 변경 중

⑧ 강진군 성전면 월남지구 전원(행복)마을



[그림 부록3-19] 월남지구 행복마을조성사업 조감도 [그림 부록3-20] 월남지구 행복마을조성사업 토지이용계획도

[표 부록3-23] 월남지구 행복마을조성사업 개요

구 분		내 용
지구명		강진군 성전면 월남지구
지정년도		2007년
지역특징		강진군 성전면 월출산 국립공원 자락에 위치
위치		전남 강진군 성전면 월남리 1271번지 일원
개발규모	합계	40,043㎡(12,125평)
	주택용지	19,402.7㎡
	공공용지	20,640.3㎡
개발 주택규모	합계	30가구(한옥)
	단독주택	95㎡, 30가구
분양계획	분양면적	19,402.7㎡(5,874평)
	분양방식	공공기관주도형, 용지분양
	분양대상	주택용지(한옥)
	분양금액	대지 : 233,000원/3.3㎡
사업시행자		강진군

[표 부록3-24] 월남지구 행복마을조성사업 추진계획 및 현황

일 시	단 계	내 용
2008.9	마을정비구역지정 신청	완료
2008.11	마을정비구역지정 지정 승인	완료
2008.12	생활환경정비 사업시행계획 신청	완료
2009.1	생활환경정비 사업시행계획 승인	완료
2009.12	기반시설공사	완료
2012.9	주택공사	공사중(완료: 12, 건축중: 10, 인허가중: 8)

[표 부록3-25] 월남지구 행복마을조성사업 특성

구 분	내 용
입지특성	<ul style="list-style-type: none"> • 광주광역시에서 1시간, 목포시에서 30분, 인근 도시에서 자가용 • 으로 1시간 거리에 위치함. • 목포 ~ 광양간고속도로 강진IC에서 5km거리로 접근성 양호 입주자가 한옥으로 건축 • 국립공원 월출산자락에 위치하여 풍광이 매우 뛰어나며 인근에 • 문화재 등 산재한 지역임
단지특성	• 체육공원, 주차장 및 쉼터 등 다양한 유형의 공용 공간 배치
주택배치특성	• 입주민 의견 반영 배치



[그림 부록3-21] 월남지구 행복마을조성사업 현황



[그림 부록3-22] 월남지구 행복마을조성사업 현황

⑨ 장흥군 안양면 수문지구 전원(행복)마을



[그림 부록3-23] 수문지구 행복마을조성사업 조감도 [그림 부록3-24] 수문지구 행복마을조성사업 토지이용계획도

[표 부록3-26] 수문지구 행복마을조성사업 개요

구 분		내 용
지구명		전남 장흥군 수문지구
지정년도		2008년
지역특징		장흥군 안양 수문 득량만에 위치
위치		전라남도 장흥군 안양면 수문리 113번지 일원
개발규모	합계	20,570㎡(24,418평)
	주택용지	15,210㎡
	영농단지	3,823㎡
	공공용지	6,145㎡
개발 주택규모	합계	22가구(한옥)
	단독주택	99㎡ ²²
분양계획	분양면적	15,210㎡(4,601평)
	분양방식	공공기관주도형, 용지분양 (공공용지 중 도로 및 오수처리장은 미분양)
	분양대상	주택용지(한옥)
	분양금액	대지 : 320,000원/3.3㎡
사업시행자		장흥군, 한국농어촌공사 공동시행

[표 부록3-27] 수문지구 행복마을조성사업 추진계획 및 현황

일 시	단 계	내 용
2009.12	마을정비구역지정 신청	완료
2010.10	마을정비구역지정 지정 승인	완료
2011.7	생활환경정비 사업시행계획 신청	완료
2011.9	생활환경정비 사업시행계획 승인	완료
2012.9	기반시설공사	공사중(60%)
2012.9	주택공사	공사예정(미분양: 4)

[표 부록3-28] 수문지구 행복마을조성사업 특성

구 분	내 용
입지특성	<ul style="list-style-type: none"> • 순창군의 남단에 위치하며 대상지는 아미산 자락에 위치하여 배산임수 형상임 • 광주광역시와 인접, 강산천, 담양온천 등 인근 관광지 다수 위치
단지특성	<ul style="list-style-type: none"> • 원지형을 살린 순환형 동선, 곡선형 도로 계획 • 체육공원, 수변공원 및 쉼터 등 다양한 유형의 공용공간 배치
주택배치특성	<ul style="list-style-type: none"> • 득량만을 바라볼 수 있는 정남향으로 배치

⑩ 진도군 임회면 남동지구 전원(행복)마을



[그림 부록3-25] 남동지구 행복마을조성사업 조감도 [그림 부록3-26] 남동지구 행복마을조성사업 항공사진

[표 부록3-29] 남동지구 행복마을조성사업 개요

구 분		내 용
지구명		진도군 임회면 남동지구
지정년도		2008년
지역특징		진도군 남단, 국가지정 사적 남도석성 옆에 위치
위치		전라남도 진도군 임회면 남동리 114번지 일원
개발규모	합계	60,641㎡(18,344평)
	주택용지	36,477㎡
	공공용지	24,164㎡
개발 주택규모	합계	54가구(한옥)
	단독주택	99㎡ ²
분양계획	분양면적	15,210㎡(4,601평)
	분양방식	공공기관주도형, 용지분양
	분양대상	주택용지 (주택용지는 미분양)
	분양금액	대지 : 130,000원/3.3㎡
사업시행자	진도군	

[표 부록3-30] 남동지구 행복마을조성사업 추진계획 및 현황

일 시	단 계	내 용
2009.3	마을정비구역지정 신청	완료
2009.5	마을정비구역지정 지정 승인	완료
2010.10	생활환경정비 사업시행계획 신청	완료
2010.11	생활환경정비 사업시행계획 승인	완료
2012.9	기반시설공사	공사중(35%)
2012.9	주택공사	공사 예정

[표 부록3-31] 남동지구 행복마을조성사업 특성

구 분	내 용
입지특성	<ul style="list-style-type: none"> • 사업지구는 현재 국도 18호선과 리도 13호선이 만나는 지점에 위치하고 있어 외부에서 사업지구로의 접근이 원활하며, • 진도군의 특징적인 관광자원을 도처에 보유하고 있으며 향토색 짙은 유물, 천연기념물, 유·무형의 문화재가 분포되어 있음
단지특성	<ul style="list-style-type: none"> • 원지형을 최대한 보존하는 친환경적인 단지계획 • 단지 내 경관이 우수한 지역의 보존으로 어메니티 창출
주택배치특성	<ul style="list-style-type: none"> • 지구의 특성상 일조, 통풍, 배수 등에 전혀 문제가 없으므로 자유로운 배치가 가능하나 인접된 필지간의 주택 배치에 적당한 거리를 두고 이격하여 쾌적성이 유지되도록 함