AURI-한옥-기본-2012-4

기존 한옥의 보전·관리를 위한 제도개선 및 정책방안 연구

A Study on Methods of System Improvement and on Policy Measures for Conservation and Management of Existing Hanok

심경미 Sim, Kyung-Mi
진태승 Jin, Te-Seung

(auri

AURI-한옥-기본-2012-4

기존 한옥의 보전·관리를 위한 제도개선 및 정책방안 연구

A Study on Methods of System Improvement and on Policy Measures for Conservation and Management of Existing Hanok

지은이: 심경미, 진태승

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: 20,000원, ISBN: 978-89-97468-57-7

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

연구진

연구책임	심경미 부연구위원
연구진	진태승 연구원
연구보조원	윤소라, 안채완
위탁연구기관	안동대학교 산학협력단 정연상 건축공학과 교수 목포대학교 산학협력단 조준범 도시및지역개발학과 교수

연구심의위원	안인향 서울시청 건축기획과 한옥조성팀 주무관 윤혁경 A&U디자인그룹 건축사사무소 대표 전봉희 서울대학교 교수 조재모 경북대학교 교수 채미옥 국토연구원 선임연구위원
연구자문위원	김봉렬 한국예술종합학교 교수 김영수 서울시립대부설 서울학연구소 연구교수 김지민 목포대학교 교수 송인호 서울시립대학교 교수 정 석 가천대학교 교수 한필원 한남대학교 교수

연구요약

제1장. 서론

본 연구는 최근 한옥에 대한 가치가 재조명되면서 사회적으로 주목을 받고 국가 및 지방자치단체에서 다양한 활성화정책을 펼쳐오고 있는 가운데, 새로운 한옥을 공급하는 정책 못지않게 기존 한옥의 멸실을 막고 남아있는 한옥이 지속적으로 사용될 수 있도록 관리하는 정책 역시 한옥활성화에 매우 중요하다는 인식에 따라 기존 한옥을 보전하고 관리할 수 있는 제도개선과 정책방안을 제시하는 것을 목적으로 진행되었다. 특히 서울과 전주 등 일부지역 위주의 한옥 보전 정책에서 확대해 전국적으로 남아있는 한옥밀집주거지의 보전과 관리를 위한 정책방안을 제시하는 것에 목표를 두고 있다.

주요 연구내용은 크게 한옥의 멸실 및 멸실위기의 한옥보전 양상을 분석하기 위한 사례분석과 현재 남아있는 한옥밀집주거지의 한옥분포 현황 및 한옥 개보수 실태와 관리체계를 파악하기 위한 사례분석으로 이루어져 있다. 본 연구는 한옥 멸실사례 조사 및 한옥철거 관련 법제도 등에 대한 문헌조사, 한옥밀집지역 현황파악을 위한 현장조사 및 관계 담당자 면담조사, 개보수 실태파악을 위한 실측조사 및 주민방문 심층인터뷰, 주민인식파악을 위한 주민설문조사, 사례조사 대상지 선정 및 개선방안 의견 수렴을 위한 전문가 자문회의 및 워크숍 개최 등의 방법을 활용하여 수행하였다.

제2장. 관련 법규 및 해외 건축자산 보전정책

2장에서는 한옥 철거와 관련한 법제도를 살펴보고, 기존 한옥의 보전과 관리를 위한 지원체계를 살펴보았다. 현행 제도에서는 비문화재로서 한옥의 임의 철거를 방지할 수 있는 장치가 부재한 상황이며 지방자치단체에서 한옥등록제를 통해 등록한옥의 개보수 비용 지원시 일정 유예기간 동안 철거를 금지하도록 하고 있다. 대규모 정비사업에서는 여전히

사업구역 지정을 건축년도 기준으로 하고 있어 한옥밀집지역이 대규모 정비사업구역에 포함되는 상황에 놓여있는 실정이며, 도시 및 주거환경정비기본계획에서 역사문화자원에 대한 관리계획을 수립하도록 하고 있으나 실제적으로 한옥 보전에는 영향을 미치지 못하고 있는 것으로 분석되었다. 한편 해외의 경우 역사문화자산의 보전을 위해 철거를 엄격히 제한하고 개발사업에서도 이를 존중하도록 명시하고 있어 한옥과 같은 역사문화자산에 대한 보전·관리 인식이 높음을 확인하였다.

제3장. 기존 한옥의 멸실 및 보전 실태

3장에서는 개별한옥 및 한옥밀집지역의 멸실방지 방안을 제시하기 위해 한옥철거와 관련한 법제도 현황분석과 함께 주요 사례들을 대상으로 이제까지 한옥이 어떠한 요인과 과정을 통해 멸실되었는지 그 양상과 쟁점사항들을 조사하였다. 이와 함께 이축을 통한 한옥 보전 사례도 분석하여 멸실위기에 처해있던 한옥이 어떠한 경위를 통해 보전되었는지를 살펴보았다. 이를 통해 한옥의 멸실 및 보전 양상을 파악하고 한옥 보전을 위한 사회적·제도적·행정적인 측면의 문제점과 시사점을 도출하였다.

사회적으로 아직까지 한옥의 보전가치 보다 건축자산 가치 등 경제적 이익을 우선시하는 인식과 비문화재 한옥 보전·활용가치에 대한 사회적 인식이 미흡함을 확인하였다. 제도적으로는 개별한옥이나 한옥밀집지역의 철거를 미연에 막을 수 있는 장치가 부재하고, 특히 대규모 정비사업에서 한옥은 여전히 정비해야할 노후한 건축물로 취급되는 문제점을 재확인하였다. 뿐만 아니라 정비사업이나 이축 시 한옥 보전 및 활용에 따르는 부담을 사업시행자나 소유자에게 전가하고 있어 한옥보전을 위한 제도적 장치 및 지원방안 마련이 필요함을 확인하였다. 한편 한옥의 임의철거를 사전에 방지할 수 있는 제도적 근거가 미흡한 실정에서 서울 종로구에서는 ‘전통한옥 등 보존가치가 있는 건축물에 대한 철거·멸실 방지대책’과 같은 행정절차 및 체계를 마련함으로써 무분별하게 사라져가는 한옥의 철거를 사전에 막는데 유효한 수단으로 작동하고 있음을 확인하였다.

제4장. 기존 한옥 보전·관리 및 개보수 현황

4장에서는 한옥이 밀집한 지역에 대한 사례분석으로 서울시 안암동, 안동시 옥정동

과 태화동, 목포시 북교동과 용당동을 선정하여 이들 지역이 처해있는 도시계획적 상황과 개발·관리 여건을 살펴보고 한옥의 분포현황 및 건축적 특성, 개보수 양상 등을 조사하였다. 개보수 양상 파악을 위해 지역별 약 10채씩의 한옥을 대상으로 실측조사를 실시하였으며 한옥에 거주하고 있는 주민들을 대상으로 한 설문조사를 통해 한옥거주 만족도 및 보전의식, 공공지원 요구사항 등을 파악하였다. 특히 개보수 양상 및 문제점 분석을 위해 지역별로 실측조사와 함께 주민방문 심층인터뷰를 진행함으로써 지역별 한옥의 건축적 특성과 개보수 실태에 대한 실증적인 자료를 구축하였다.

조사결과 한옥에 대한 개념 정의와 보전대상으로서 한옥에 대한 사회적 공감대 내지는 인식형성이 필요함을 확인했으며, 한옥밀집주거지는 60세 이상의 고령자가 다수 거주함으로써 한옥 유지관리에 어려움이 있고 한옥의 추위와 유지관리에 가장 큰 불편함을 느끼고 있어 한옥 거주자 특성과 주민 요구사항을 고려한 지원방안 마련이 필요함을 확인하였다. 한편 한옥밀집주거지의 한옥 개보수 양상은 크게 마당의 내부공간화 및 수납 등을 위한 내부공간 확장, 대청 등 평면구성의 변화, 단열 및 방범 성능개선을 위한 외벽 마감 및 창호설치, 누수방지를 위한 지붕교체 네 가지 등으로 요약될 수 있다. 이러한 개보수 과정을 통해 한옥밀집주거지에서 한옥 공간 구성의 특성이 사라지고 밀집된 한옥으로 형성된 독특한 가로경관이 크게 훼손되고 있음을 확인할 수 있었다. 이는 한옥의 특성과 경관을 회복할 수 있는 유도수단으로서 공공의 개보수 지원은 합리적인 개보수 기준이 함께 이루어져야 함을 시사하고 있다.

제5장. 기존 한옥 보전·관리를 위한 제도개선 방안

이러한 조사결과를 바탕으로 5장에서는 기존 한옥의 보전과 관리를 위한 기본방향과 과제를 제시하고 이를 위한 제도개선과 정책방안을 제시하였다. 먼저 보전·관리 대상으로는 개별한옥보다는 한옥이 밀집한 주거지역으로 우선으로 하고, 정책 방향은 개보수 비용지원을 지속하면서도 건축규제 완화, 한옥 유지관리를 위한 상담 및 교육 등 다양한 간접적인 지원으로 확대·전환되어야 한다. 이 때 공공차원의 지원은 한옥의 건축적·경관적 특성의 회복 내지는 유지를 전제로 이루어져야 함을 기본방향으로 제시하였다.

이를 토대로 첫째 한옥의 멸실을 방지하는 방안으로 한옥의 집단멸실 방지를 위해 대규모 정비사업구역의 지정기준 개선과 예정구역 재검토, 사업 추진시 이축 등 한옥의

보전·활용에 수반되는 비용지원 등을 제시하였다. 개별한옥의 멸실방지를 위해서는 등록문화재와의 형평성 등을 고려하여 한옥철거허가제 도입 대신 현재 운영 중인 사전철거신고제를 한옥의 경우 강화하여 운영하는 방안을 제시하였다. 이와 함께 멸실 위기에 처해있는 한옥의 활용방안으로 매입활성화를 위한 지원방안 및 한옥매매 포털사이트 운영방안, 한옥 고재 관리 및 유통 방안 등을 제시하였다.

둘째, 한옥밀집지역의 보전을 유도하는 방안으로 건축법 내지는 새로운 법률 제정을 통해 한옥이 밀집된 구역을 건축법규 완화의 특례적용이 가능한 '(가칭)한옥진흥구역'으로 지정하여 운영하는 방안을 제안하였다. 이는 기본적으로 주민들 스스로 한옥의 성능을 향상시키고 한옥고유의 건축적 특성을 회복하거나 유지할 수 있도록 유도하기 위한 정책이다. 한옥 개보수 지원을 위한 대상지역은 한옥진흥구역 가운데 지방자치단체별로 필요에 따라 자율적으로 선정·운영하도록 하면서 기존 개보수 지원정책을 지속하고 확대하도록 지원방안을 제시하였다.

마지막으로 한옥밀집지역 내 남아있는 한옥의 유지관리를 위한 지원방안으로 한옥형 해피하우스센터 도입을 제안하여 한옥 개보수 관련 상담 및 교육, 간단수리 등의 지원을 할 수 있는 '한옥관리지원센터'를 지역별로 운영하는 방안을 제시하였으며, 한옥 개보수 가이드라인 제공과 한옥특성을 고려한 건축법 개정방안 등을 제안하고 이를 실행하기 위한 추진방안을 구체적으로 제시하였다.

제6장. 결론 및 정책제언

본 연구는 이제까지 파편적으로 알려져 있던 멸실되었거나 멸실 위기에 있던 한옥들에 대해 관련 제도, 관계자 인식과 노력, 진행과정 등의 분석을 통해 한옥의 멸실 또는 보전 요인을 찾아내고 그 매커니즘의 분석을 통해 도입명분이 적은 한옥 철거허가제 대신 현실적으로 도입이 가능한 철거사전신고제의 강화 방안을 제시했다는 점에서 의미가 있다. 또한 그동안 서울과 전주 등 일부 지역과 그 중에서도 개보수 지원이 되고 있는 특정지역 위주로 진행되었던 한옥실태조사에서 벗어나 서울성곽 외곽지역인 안암동과 목포시, 안동시 등 지방도시 내 한옥밀집지역 현장조사를 통해 아직까지 전국에 한옥이 밀집한 주거지역이 많이 남아있음을 확인하고 그 현황과 개보수 실태를 파악했다는 점에서 큰 의미가 있다. 이로써 본 연구는 한옥의 임의철거를 줄이는데 기여하고 기존 한옥밀집지역의 보전

및 관리를 위한 정책마련에 기초자료로 활용될 것으로 기대한다.

본 연구에서 제안한 정책방안에 대한 실효성을 확보하기 위해서는 '보전할만한 한옥'에 대한 개념 및 정의에 대한 사회적 공감대 형성을 위하여 한옥의 가치판단 기준에 관한 연구와 한옥 개보수를 위한 보전범위와 원칙 제공에 참고할 수 있는 한옥모델개발 연구, 그리고 '(가칭)한옥진흥구역'의 구체적인 운영방안에 대한 후속연구 등이 필요하다.

이와 함께 한옥활성화 정책마련을 위해 3개 도시 이외에 전국에 산재한 한옥밀집주거지의 현황 및 개보수 실태조사를 지속적으로 확대하여 진행할 필요가 있으며 기존 한옥밀집지역의 보전과 체계적인 관리를 위해서는 한옥에 불합리한 관련 법규개정과 더불어 한옥관련 상위법 제정을 시급히 추진할 필요가 있다.

주제어 : 한옥, 한옥밀집지역, 한옥주거지, 보전, 유지관리, 한옥 개보수

차 례

제1장 서론 ·····1

1. 연구의 배경 및 목적 ·····1
2. 연구의 범위 및 방법 ·····7
3. 연구의 흐름 ·····9
4. 선행연구 검토 ·····10

제2장 관련 법규 및 해외 건축자산 보전·관리 체계 ·····19

1. 한옥 철거 관련 법제도 ·····19
   1) 건축법에 의한 한옥 철거 규정 ·····19
   2) 지자체 한옥 지원 조례에 의한 등록한옥 철거 규정 ·····20
   3) 대규모 정비사업에 의한 한옥 철거 및 관리 규정 ·····21
2. 기존 한옥 보전 · 관리 체계 ·····27
   1) 한옥 지원 조례에 의한 보전 · 관리 현황 ·····27
   2) 지구단위계획에 의한 한옥 보전 · 관리 현황 ·····36
   3) 전담부서 및 관련부서에 의한 관리 현황 ·····39
3. 해외 건축자산 보전 · 관리 정책 ·····42
   1) 해외 건축자산 보전 · 관리 원칙 ·····42
   2) 개별 건축자산의 등록 및 관리 - 영국 잉글리시 헤리티지 ·····44
   3) 지구재생 차원의 건축도시경관 개선정비 - 프랑스 건축·도시·경관 문화유산 보호지역 ····46
   4) 마을만들기를 통한 건축자산의 보전 및 재생 ·····47

제3장 기존 한옥의 멸실 및 보전 실태 ·····53

1. 조사 개요 ·····53
2. 기존 한옥 멸실 및 멸실위기 사례 분석 ·····60
   1) 개별한옥 ·····60
   2) 대규모 개발사업 ·····73
   3) 기타: 공공사업 ·····87
3. 이축을 통한 한옥보전 사례분석 ·····98
   1) 재개발지역 한옥 이축 ·····98
   2) 도로개설로 인한 멸실 위기 한옥 이축 ·····103
   3) 소유주의 유지관리 어려움으로 인한 이축 · 보전 ·····105
   4) 문화재급 한옥의 이축 · 보전 ·····106
4. 소결 ·····109
   1) 한옥의 멸실 및 보전 양상 종합 ·····109
   2) 문제점 및 시사점 ·····114

제4장 기존 한옥의 보전 · 관리 및 개보수 현황 ·····117

1. 조사개요 ·····117
   1) 조사목적 ·····117
   2) 조사대상지역 ·····118
   3) 조사방법 ·····120
   4) 조사기간 및 조사수량 ·····122
   5) 조사내용 구성 ·····123
2. 대상지 일반현황 및 한옥 보전 · 관리 제도적 여건 ·····124
   1) 서울시 안암동 일대 ·····124
   2) 안동시 옥정동, 태화동 일대 ·····129
   3) 목포시 북교동, 용당동 일대 ·····138
3. 한옥분포 및 개보수 현황 ·····148
   1) 서울시 안암동 ·····148
   2) 안동시 옥정동 ·····159
   3) 안동시 태화동 ·····168

4) 목포시 북교동 ·····177
5) 목포시 용당동 ·····186
4. 한옥거주자 의식 및 만족도 조사 ·····195
1) 한옥거주자 가구 특성 ·····195
2) 한옥거주 이유 및 만족도 ·····197
3) 한옥에 대한 인식 및 보전의식 ·····203
4) 개보수 과정 및 만족도 ·····206
5) 공공지원에 대한 요구사항 등 ·····209
5. 종합분석 ·····212

제5장 기존 한옥 보전 및 유지관리를 위한 개선방안 ·····217

1. 기본 방향 및 과제 ·····217
1) 기본 방향 ·····217
2) 한옥밀집주거지 보전 · 관리를 위한 과제 ·····223
2. 한옥 멸실 방지 방안 ·····223
1) 집단한옥 멸실 방지 ·····223
2) 개별한옥 멸실 방지 ·····227
3) 멸실 위기 한옥의 활용 ·····230
3. 한옥밀집지역의 보전 방안 ·····232
1) 건축규제를 완화할 수 있는 '한옥진흥구역' 의 도입·운영 ·····232
2) 한옥 개보수 지원의 지속 및 확대 ·····237
4. 한옥밀집주거지 내 한옥 유지·관리 방안 ·····241
1) 지역밀착형 한옥관리지원센터 운영 ·····241
2) 한옥 개보수 가이드라인 제시·운영 ·····245
3) 한옥특성 및 거주편의성을 함께 고려한 건축법 개정 ·····248

제6장 결론 및 정책제언 ·····251

1. 연구요약 및 결론 ·····251
2. 정책제언 및 향후 연구제안 ·····255
1) 정책제언 ·····255
2) 연구의 의의 및 향후 연구제안 ·····257

참고문헌 ·····261
Summary ·····267
부록1. 한옥기본조사 양식 ·····273
부록2. 일반설문 조사지 ·····275
부록3. 한옥 도면 및 심층조사 결과 ·····281

표 차례

[표 1-1] 선행연구 : 한옥 관련 건축규제 개선 부분 ·····10
[표 1-2] 선행연구에서 제시한 한옥 관련 건축규제 완화 개정방안 ·····11
[표 1-3] 선행연구 : 한옥 보전정책 부분 ·····12
[표 1-4] 선행연구 : 한옥주거지 실태조사 부분 ·····14
[표 1-5] 선행연구 : 한옥 수량파악 부분 ·····16
[표 1-6] 선행연구 : 한옥관련 전국단위 조사연구 부분 ·····17
[표 2-1] 지역별 등록한옥 개보수 지원 시 철거 금지 유효기간 ·····21
[표 2-2] 도정법 및 조례에 의한 각 사업별 특성과 정비구역지정 기준 ·····23
[표 2-3] 지자체 한옥지원조례 제정 현황 (2012.09월 기준) ·····27
[표 2-4] 서울시 한옥지원조례에서의 보조 · 융자금 지급 기준 ·····29
[표 2-5] 「전주시 한옥보전 지원 조례」에서의 보조금 지급 기준 ·····30
[표 2-6] 「전라남도 한옥지원 조례」에서의 보조 · 융자금 지급 기준 ·····30
[표 2-7] 국내 지자체 한옥지원조례비교: 지원기준 및 금액, 세금감면, 기금설치, 한옥매수 ·····31
[표 2-8] 서울시 북촌의 예산투입액 및 사업내역 ·····31
[표 2-9] 전주시의 한옥 보조금 지원현황 ·····31
[표 2-10] 전라남도의 예산투입액 및 사업내역 ·····32
[표 2-11] 전주시의 예산 투입액 및 사업내역 ·····32
[표 2-12] 전라남도 한옥수선 등 기준 ·····33
[표 2-13] 서울시 조례에 의한 한옥수선 등 기준 ·····34
[표 2-14] 경주시 건축조례에 의한 한옥수선 등 기준 ·····35
[표 2-15] 경복궁서측 제1종 지구단위계획 중 용도계획 ·····36

[표 2-16] 경복궁서측 제1종 지구단위계획 중 민간부문 시행지침 주요내용 ·····38
[표 2-17] 잉글리시 헤리티지의 등록건축물 종류 ·····45
[표 2-18] 교토시 교마치아 지원제도 ·····50
[표 3-1] 한옥 멸실 및 멸실위기 사례 ·····55
[표 3-2] 한옥 이축 사례 ·····57
[표 3-3] 개별한옥 멸실 및 멸실위기 사례 개요 ·····58
[표 3-4] 대규모 개발사업에 의한 집단한옥 멸실 및 멸실위기 사례 개요 ·····58
[표 3-5] 이축 사례 개요 ·····59
[표 3-6] 영빈가든부지 계획안(인사동 지구단위계획(2002)) ·····71
[표 3-7] 북촌 한옥 멸실양상 ·····92
[표 3-8] 가회로 확장 및 주변 한옥의 멸실, 주거지 조직의 변화 ·····93
[표 3-9] 북촌길의 신설 및 주변 한옥의 멸실, 도시조직의 변화 ·····93
[표 3-10] 북촌 주거환경개선사업 ·····94
[표 3-11] 북촌지역 연도별 건축허가 변화(사용승인기준) ·····96
[표 3-12] 북촌한옥의 멸실 및 멸실위기 양상과 주요건축제도 변화 종합 ·····97
[표 3-13] 이축사례 개요 종합 ·····108
[표 3-14] 한옥 멸실 및 멸실위기 사례 종합 ·····113
[표 4-1] 조사대상지 개요 ·····118
[표 4-2] 조사대상지별 조사수량 ·····122
[표 4-3] 조사대상지별 지자체 면담자 ·····122
[표 4-4] 조사내용 구성 ·····123
[표 4-5] 목포시 역사문화의길 조성 기본계획 한옥건축물 활용 계획 현황 ·····147
[표 4-6] 한옥거주자 가구주 연령 및 가구구성 현황 ·····195
[표 4-7] 가구주 학력 및 가구소득 ·····196
[표 4-8] 주택점유형태 및 거주기간 ·····197
[표 4-9] 한옥 및 지역 거주 이유 ·····198
[표 4-10] 한옥 및 마을 거주시 문제점 ·····202
[표 4-11] 개보수 의뢰 및 고려사항 ·····207
[표 4-12] 한옥 또는 한옥마을 관리를 위해 필요한 사항 ·····210

[표 4-13] 한옥 유지관리를 위해 공공에서 시행해주길 바라는 지원사항 ·····211
[표 4-14] 한옥주거지 실태조사 주요내용 요약 ·····216
[표 5-1] 한옥 보전 · 관리를 위한 과제 ·····222
[표 5-2] 대규모 정비사업 내 한옥 보전을 위한 법령 개정 건의(안) 1 ·····224
[표 5-3] 대규모 정비사업 내 한옥 보전을 위한 법령 개정 건의(안) 2 ·····225
[표 5-4] 대규모 정비사업 내 한옥 보전을 위한 법령 개정 건의(안) 3 ·····226
[표 5-5] 한옥철거신고제 강화를 위한 건축법 개정 건의(안) ·····229
[표 5-6] 한옥밀집지역의 건축법 특례 적용을 위한 개정 건의(안) ·····232
[표 5-7] 한옥진흥구역 신설안 ·····234
[표 5-8] 국민주택기금의 주거환경개선자금 개요 ·····239
[표 5-9] 중앙정부 에너지효율화 및 주택 개보수지원 사업 예 ·····240
[표 5-10] 영국의 60세 이상 노인대상 주택개보수를 위한 보조금 및 지원 프로그램 예시 …240
[표 5-11] 한옥관리지원센터 업무 제안 ·····242
[표 5-12] 서울시 한옥 개보수 가이드라인 개선안(2006) ·····246
[표 5-13] 한옥 개보수 가이드라인 표준(안) ·····247
[표 5-14] 한옥특성 및 거주편의성을 고려한 건축법 개정 건의(안) ·····249
[표 6-1] 기존 한옥 보전 및 유지관리를 위한 개선의 단계별 추진방향 ·····254
[표 6-2] 향후 연구과제 로드맵 ·····259

그림 차례

[그림 1-1] 재개발사업에 의한 한옥 멸실 사례 : 서울 동대문구 용두1동 80번지 일대 ·····4
[그림 1-2] 민간의 주택개발사업에 의한 북촌 가회동 1번지 한옥의 집단철거 ·····4
[그림 1-3] 방치된 채 멸실되어가는 한옥의 사례(성주 한개마을) ·····6
[그림 1-4] 연구의 흐름 ·····9
[그림 2-1] 서울시 도심부(종로, 중구) 문화재 현황 ·····24
[그림 2-2] 대전시 문화재 분포 현황 ·····26
[그림 2-3] 주요 지자체별 보조금 지급 기준 비교도 ·····29
[그림 2-4] 한옥지정구역 및 한옥권장구역의 구분 ·····37
[그림 2-5] 건축물 층수 및 높이제한 ·····38
[그림 2-6] 옥외광고물 조성시 외벽 기준 ·····38
[그림 2-7] 종로구 한옥 철거 방지 대책 절차 ·····41
[그림 2-8] ZPPAUP으로 지정되어 있는 파리 생투앙 지역 ·····47
[그림 2-9] 역사마치즈쿠리법에 의한 주요사업 ·····48
[그림 2-10] 교토시 경관·마치즈쿠리 센터의 역할 및 추진체계 ·····49
[그림 2-11] 교토시 경관·마치즈쿠리 센터 입구(좌) 및 내부전경(우) ·····51
[그림 3-1] 현진건 고택 철거 전 모습 ·····60
[그림 3-2] 철거 후 현진건 집터 ·····60
[그림 3-3] 최순우 옛집 전경 ·····63
[그림 3-4] 오진암 철거 전 모습 ·····65
[그림 3-5] 오진암 해체 중 모습 ·····65
[그림 3-6] 공주 유구 99칸 한옥 중 남아있는 안채(좌)와 철거되고 있는 모습(우) ·····68
[그림 3-7] 영빈가든 부지(가로 안쪽)와 작은 가게들 ·····70

[그림 3-8] 영빈가든 화재 후 모습 ……70
[그림 3-9] 영빈가든 부지에 세워진 쌈지길 ……70
[그림 3-10] 청진 12~16지구 도시환경정비구역 전경(좌) 및 개발조감도 ……73
[그림 3-11] 청진동 일대 한옥군(청진 9~15지구) ……73
[그림 3-12] 청일여관 모습 ……73
[그림 3-13] 기와집골(소양촉진2구역) 전경(2012.6) ……75
[그림 3-14] 춘천 기와집골 골목 ……77
[그림 3-15] 춘천 기와집골 한식목구조 가옥 ……77
[그림 3-16] 춘천 기와집골 내 노후한 한옥 ……77
[그림 3-17] 동소문동2가 일대 ……78
[그림 3-18] 동소문2구역내 한옥분포 ……78
[그림 3-19] 동소문동2가 한옥군 모습 ……78
[그림 3-20] 동소문2구역 조감도(안) ……78
[그림 3-21] 동소문동6가 전경(좌) 및 동선3구역내 한옥분포(우) ……80
[그림 3-22] 한옥지킴이 피터바톨로뮤 댁(좌), 재개발반대 플래카드(우) ……80
[그림 3-23] 정릉4구역 정비구역 결정 도면 ……82
[그림 3-24] 정릉4구역 한옥지역 전경 ……82
[그림 3-25] 정릉4구역 조감도 및 한옥공원 계획구상(안) ……83
[그림 3-26] 매수리마을 멸실과정 중 항공사진 ……84
[그림 3-27] 이건정 가옥의 전경(좌), 이건정 가옥의 안채(우) ……84
[그림 3-28] 마송초교 상공에서 본 마송지구의 변화(2008-2011) ……85
[그림 3-29] 아시아문화전당 건립현장(좌, 2010) 및 부지내 한옥 분포(우) ……87
[그림 3-30] 남동 21번지 한옥 모습 ……87
[그림 3-31] 남동 21번지 한옥 철거 후 부재 수거 ……87
[그림 3-32] 전주시 전통문화구역내(한옥마을) 내 도로현황 ……89
[그림 3-33] 북촌 주요도시조직의 변화(좌), 콘크리트 및 조적조 신축건축물의 분포(우) ……92
[그림 3-34] 북촌에서의 도로신설 및 확장 이후의 모습비교 ……93
[그림 3-35] 북촌길 확장 후 변화모습 ……93
[그림 3-36] 가회지구 주거환경개선사업 전후(가회1번지) ……94

[그림 3-37] 원서지구 주거환경개선사업(원서77번지) ·····94
[그림 3-38] 가회로 확장에 의한 개별멸실(1989-1995) ·····95
[그림 3-39] 북촌 주요 도로변 개별멸실(1990-2000) ·····95
[그림 3-40] 용강2주택재개발구역 ·····98
[그림 3-41] 용강2구역내 이축될 한옥 전경 ·····98
[그림 3-42] 단지배치 및 한옥공원 조성 계획(안) ·····100
[그림 3-43] 현재 파주 헤이리로 옮겨와 한옥 카페로 사용되고 있는 구삼재 ·····101
[그림 3-44] 이축된 한규설 가옥 솟을대문 ·····102
[그림 3-45] 이축된 한규설 가옥 전경 ·····102
[그림 3-46] 이축전 비장네 한옥 모습 ·····103
[그림 3-47] 이축후 비장네 한옥 모습 ·····103
[그림 3-48] 비장네 한옥 해체되는 모습 ·····103
[그림 3-49] 도로 및 주차장으로 바뀐 모습 ·····103
[그림 3-50] 장현식 고택 복원 전 모습 ·····105
[그림 3-51] 장현식 고택 복원 후 모습 ·····105
[그림 3-52] 안국동별궁 해체 전 경연당(좌), 안국동별궁 이전 복원 후(우) ·····106
[그림 3-53] 정비사업 진행절차 ·····112
[그림 4-1] 성북구 안암동 조사대상지 항공사진 ·····119
[그림 4-2] 안동시 조사대상지 항공사진(좌측 옥정동, 우측 태화동) ·····119
[그림 4-3] 목포시 조사대상지 항공사진(좌측 북교동, 우측 용당동) ·····119
[그림 4-4] 한옥판단과정 ·····120
[그림 4-5] 한옥 현장기본조사지 ·····121
[그림 4-6] 안암동 한옥주거지 전경 및 위치 ·····124
[그림 4-7] 돈암지구 항공사진(1959년) ·····125
[그림 4-8] 돈암지구 계획도 ·····125
[그림 4-9] 확장된 인촌로(남측도로)의 모습 ·····126
[그림 4-10] 인촌로 안길 모습(인촌로7가길) ·····126
[그림 4-11] 인촌로7가길 12 모습 ·····126
[그림 4-12] 인촌로11길 13 모습 ·····126

[그림 4-13] 안암동 조사대상지 주변지역 정비사업 현황 ·····127
[그림 4-14] 안암동 조사대상지역 도시계획 현황 ·····127
[그림 4-15] 안동시 옥정동 한옥주거지 전경 및 위치 ·····129
[그림 4-16] 1971년 옥정동 항공사진 ·····130
[그림 4-17] 2012년 옥정동 항공사진 ·····130
[그림 4-18] 다세대 주택 등에 둘러싸인 옥정동 한옥 모습 ·····131
[그림 4-19] 안동시 태화동 한옥주거지 전경 및 위치 ·····132
[그림 4-20] 1971년 태화동 항공사진 ·····133
[그림 4-21] 2012년 태화동 항공사진 ·····133
[그림 4-22] 태화동 한옥이 밀집해 있는 가로와 골목 ·····134
[그림 4-23] 무미건조하고 활력이 없는 태화동 가로 모습 ·····134
[그림 4-24] 안동 태사묘(경상북도 기념물 제15호) ·····135
[그림 4-25] 옥정동 조사대상지역 도시계획 현황 ·····135
[그림 4-26] 안동 관왕묘(경상북도 민속자료 제30호) ·····135
[그림 4-27] 태화동 조사대상지역 도시계획 현황 ·····135
[그림 4-28] 안동 문화산업 진흥지구 현황도 ·····136
[그림 4-29] 하회마을 ·····137
[그림 4-30] 안동 민속촌 ·····137
[그림 4-31] 안동군자마을 ·····137
[그림 4-32] 목포시 북교동 한옥주거지 전경 및 위치 ·····138
[그림 4-33] 목포 쌍교촌과 조계지 ·····139
[그림 4-34] 북교동 필지 및 건물의 변화 ·····139
[그림 4-35] 1912년 북교동일대 전경 ·····140
[그림 4-36] 유달산 아래 초가들(1970년대) ·····140
[그림 4-37] 북교동의 노후한 한옥 ·····140
[그림 4-38] 북교동의 화재후 방치된 폐가 ·····140
[그림 4-39] 목포시 용당동 한옥주거지 전경 및 위치 ·····141
[그림 4-40] 한옥밀집지역과 목포행정구역의 확장 ·····142
[그림 4-41] 목포매립지와 원지형 ·····142

[그림 4-42] 1932년 용당동 지형 ·····143
[그림 4-43] 용당동 토지구획정리사업 지구 경계 ·····143
[그림 4-44] 용당동 내 공가 ·····143
[그림 4-45] 용당동 내 한옥이 철거된 자리 ·····143
[그림 4-46] 목포시 정비예정구역(일부 편집) ·····144
[그림 4-47] 북교동 조사대상지역 도시계획 현황 ·····144
[그림 4-48] 목포시 용당동 주변 정비예정구역 현황 ·····145
[그림 4-49] 용당동 조사대상지역 도시계획 현황 ·····145
[그림 4-50] 이돈채 가옥 ·····146
[그림 4-51] 심복주 가옥 ·····146
[그림 4-52] 문익수 가옥 ·····146
[그림 4-53] 목포역사문화타운 조성 위치도(목포시 내부자료, 2012) ·····147
[그림 4-54] 안암동 한옥분포 현황(2000) ·····149
[그림 4-55] 인촌로 확장이후 안암동일대(2002년) ·····149
[그림 4-56] 안암동 한옥분포 현황(2006) ·····149
[그림 4-57] 안암동 한옥분포(2012) ·····149
[그림 4-58] 안암동 원 유형으로 추정되는 한옥(인촌로7길) ·····150
[그림 4-59] 안암동 한옥주거지 골목길 전경(인촌로7길) ·····150
[그림 4-60] 안암동 한옥지붕경관 ·····151
[그림 4-61] 안암동 한옥 마당의 내부화 경향 ·····151
[그림 4-62] 안암동 건축물 용도 ·····152
[그림 4-63] 안암동 건축물 층수 ·····152
[그림 4-64] 안암동 한옥 필지면적 ·····152
[그림 4-65] 안암동 한옥 건축면적 ·····152
[그림 4-66] 안암동 한옥 건축년도 ·····152
[그림 4-67] 안암동 한옥 중 4m 도로 미접도 필지 ·····152
[그림 4-68] 마당의 내부화 ·····153
[그림 4-69] 실내공간 확장 ·····153
[그림 4-70] 외벽 증축으로 인해 짧아진 처마 ·····153

[그림 4-71] 벽돌 및 타일로 마감한 문간채 ·····154
[그림 4-72] PVC창호와 방범창 설치 사례 ·····154
[그림 4-73] 대청을 거실겸 부엌으로 개조한 사례 ·····155
[그림 4-74] 대청을 부엌으로 바꾼 사례 ·····155
[그림 4-75] 한옥 일부분이 점포로 사용되는 모습 ·····155
[그림 4-76] 문간채에 2개 출입문을 설치한 사례 ·····155
[그림 4-77] 옥정동 조사대상지 한옥분포 ·····159
[그림 4-78] 옥정동 'ㄱ' 자형 한옥 배치 ·····160
[그림 4-79] 옥정동 양호한 한옥의 외관 ·····160
[그림 4-80] 옥정동 노후한 한옥 ·····160
[그림 4-81] 옥정동 공가로 방치된 한옥 ·····160
[그림 4-82] 옥정동 태사길 전경 ·····161
[그림 4-83] 옥정동 건축물 층수 ·····162
[그림 4-84] 옥정동 건축물 용도(그림교체) ·····162
[그림 4-85] 옥정동 한옥 건축년도 ·····162
[그림 4-86] 옥정동 한옥 건축면적 ·····162
[그림 4-87] 옥정동 한옥 필지면적 ·····162
[그림 4-88] 옥정동 한옥 중 4m 도로 미접도 필지 ·····162
[그림 4-89] 기존 기둥을 살려 3면으로 확장 ·····163
[그림 4-90] 한옥 대청을 거실로 변경, 확장 ·····163
[그림 4-91] 한옥 외벽을 벽돌로 마감한 모습 1 ·····163
[그림 4-92] 한옥 외벽을 벽돌로 마감한 모습 2 ·····163
[그림 4-93] 한옥 대청을 거실로 바꾼 모습 ·····164
[그림 4-94] 내부를 확장하여 화장실을 실내에 둠 ·····164
[그림 4-95] 옥정동 초기 한옥의 시멘트 기와 모습 ·····164
[그림 4-96] 옥정동 한옥의 개량된 지붕 모습 ·····164
[그림 4-97] 태화동 조사대상지 한옥분포 ·····168
[그림 4-98] 태화동 전형적인 한옥 형태 ·····169
[그림 4-99] 태화동 'ㄱ' 자형의 평면형태 ·····169

[그림 4-100] 태화동 높은 담장의 가로 ·····169
[그림 4-101] 태화동 물받이 홈통이 연속된 모습 ·····169
[그림 4-102] 태화동 안정적인 스카이라인 ·····170
[그림 4-103] 태화동 건축물 용도 ·····171
[그림 4-104] 태화동 건축물 층수 ·····171
[그림 4-105] 태화동 한옥 건축년도 ·····171
[그림 4-106] 태화동 한옥 건축면적 ·····171
[그림 4-107] 태화동 한옥 필지면적 ·····171
[그림 4-108] 태화동 한옥 중 4m 도로 미접도 필지 ·····171
[그림 4-109] 벽과 담장사이를 확장한 모습 ·····172
[그림 4-110] 담장과 외벽 사이를 내부화한 모습 ·····172
[그림 4-111] 콘크리트로 마감한 벽체 ·····172
[그림 4-112] 외벽을 벽돌로 보강한 모습 ·····172
[그림 4-113] 대청을 거실로 바꾸고 화장실을 둔 모습 ·····173
[그림 4-114] 대청을 거실로 개조한 모습 ·····173
[그림 4-115] 태화동 교체된 가옥 지붕 ·····173
[그림 4-116] 북교동 조사대상지 한옥분포 ·····177
[그림 4-117] 북교동 양호한 가옥(불종대길18) ·····178
[그림 4-118] 북교동 불종대길12 가옥 전경 ·····178
[그림 4-119] 북교동 가로 및 골목 ·····179
[그림 4-120] 북교동 건축물 용도 ·····180
[그림 4-121] 북교동 건축물 층수 ·····180
[그림 4-122] 북교동 한옥 건축년도 ·····180
[그림 4-123] 북교동 한옥 건축면적 ·····180
[그림 4-124] 북교동 한옥 필지면적 ·····180
[그림 4-125] 북교동 한옥 중 4m 도로 미접도 필지 ·····180
[그림 4-126] 마당 상부에 설치된 차양 ·····181
[그림 4-127] 처마 끝까지 외벽을 확장한 모습 ·····181
[그림 4-128] 대청에 부엌설치 모습 ·····181

[그림 4-129] 대청을 거실로 사용하는 사례 ·····181
[그림 4-130] 창호 설치에 따른 입면의 변화 ·····182
[그림 4-131] 내부 공간 확장 후 창호 설치 ·····182
[그림 4-132] 시멘트 기와가 남아있는 모습 ·····182
[그림 4-133] 철재기와로 개량된 모습 ·····182
[그림 4-134] 용당동 조사대상지 한옥분포 ·····186
[그림 4-135] 용당동 한옥의 원형 ·····187
[그림 4-136] 용당동 한옥의 전형적인 ㄱ자형 배치 ·····187
[그림 4-137] 용당동 가로 전경 ·····187
[그림 4-138] 용당동 블록 내부 골목 ·····188
[그림 4-139] 용당동 건축물 용도 ·····189
[그림 4-140] 용당동 건축물 층수 ·····189
[그림 4-141] 용당동 한옥 건축년도 ·····189
[그림 4-142] 용당동 한옥 건축면적 ·····189
[그림 4-143] 용당동 한옥 필지면적 ·····189
[그림 4-144] 용당동 한옥 중 4m 도로 미접도 필지 ·····189
[그림 4-145] 처마하부공간의 확장사례 ·····190
[그림 4-146] 장독대하부에 방과 화장실을 설치 ·····190
[그림 4-147] 대청의 거실화 사례 ·····190
[그림 4-148] 대청에 부엌을 함께 설치한 사례 ·····190
[그림 4-149] 안채의 입면 창호변화 모습 ·····191
[그림 4-150] 벽돌로 벽체 전부를 개보수 한 모습 ·····191
[그림 4-151] 개량되기 전 시멘트기와 ·····191
[그림 4-152] 개량 후 플라스틱 기와 ·····191
[그림 4-153] 거주하는 한옥에 대한 전반적인 만족도(지역별) ·····199
[그림 4-154] 거주하는 한옥에 대한 만족도(부문별) ·····199
[그림 4-155] 거주하는 마을에 대한 전반적인 만족도(지역별) ·····200
[그림 4-156] 거주하는 마을에 대한 만족도(부문별) ·····200
[그림 4-157] 현 주거지를 한옥마을이라 생각하는지 여부 ·····203

[그림 4-158] 현재 거주하는 한옥 또는 한옥마을 보전·관리의 필요성 여부 ·····204
[그림 4-159] 한옥 또는 한옥마을 보전·관리가 필요하지 않다고 생각하는 이유 ·····205
[그림 4-160] 한옥 개보수 후 건축물 성능 개선에 대한 만족도 ·····207
[그림 4-161] 한옥 개보수를 진행할 때 어려운 점 ·····208
[그림 5-1] 마을의 역사를 간직한 한옥 ·····217
[그림 5-2] 서울시 북촌 ·····218
[그림 5-3] 전주시 한옥마을 ·····218
[그림 5-4] 주거생활공간으로서 한옥 ·····219
[그림 5-5] 성북구 한옥밀집지구 중 정비예정구역 및 정비구역 ·····223
[그림 5-6] 정비사업 추진 중인 성북구 보문동 한옥밀집지역 모습 ·····223
[그림 5-7] 철거신고제 강화 절차 ·····228
[그림 5-8] 한옥관리지원센터 운영 체계(안) ·····243
[그림 5-9] 벽감 설치 사례 ·····250
[그림 5-10] 가재기 설치사례 ·····250
[그림 5-11] 가재기설치 적합 예시(전주한옥마을) ·····250

제1장 서론

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

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

□ 우리 고유의 건축·거주문화자산으로서 한옥의 가치와 사회적 관심 증대

최근 아파트 중심의 획일적인 주거문화에서 탈피하여 다양한 주거문화에 대한 요구가 증가하고 있는 가운데 환경적인 문제와 소득수준 향상에 따른 웰빙에 대한 요구가 높아지면서 지속가능한 친환경 주거로서 한옥에 대한 사회적 관심이 높아졌다. 2000년 초반부터 서울 북촌 한옥마을과 전주 한옥마을을 중심으로 시작된 한옥 개보수에 대한 지원과 한옥마을 관리정책의 성과로 실제로 한옥의 가치가 상승하였으며 이제는 일반인들까지도 한옥마을의 독특한 경관과 분위기에 매료되어 한번쯤 가보고 싶은 곳으로 주목을 받고 있다. 이와 더불어 2007년부터 시작된 ‘한스타일 육성 종합계획’과 2008년 ‘서울시 한옥선언’, 2010년 ‘국격향상을 위한 신한옥플랜’ 등 중앙정부 및 지방자치단체 차원에서 한옥을 육성하고 활용하기 위한 정책이 활발히 추진되면서 한옥에 대한 사회적 관심과 실제 한옥에 거주하려는 수요는 점차 증대되고 있는 실정이다. 최근 드라마, 영화, 신문보도자료 등에서 한옥이 자주 등장하는 것은 이러한 사회적인 관심을 대변하고 있다고 할 수 있다.

□ 비문화재 한옥의 보전가치에 대한 인식부재로 한옥의 멸실 지속

한옥밀집주거지는 전국적으로 드물게 남아있는 주거유형이자 당시 우리의 건축 상황 및 주거문화를 담고 있는 지역의 정체성을 보여주는 요소 가운데 하나로 특히 역사가 오

래된 구도심 주거지역의 특성화에 기여한다. 또한 한옥은 아파트 일변도의 획일화된 주거문화에서 탈피한 새로운 친환경적 주거유형으로 등장하면서 주택유형의 다양화에도 일부분 기여하고 있다고 볼 수 있다.

이러한 가치에도 불구하고 비문화재로서 한옥은 아직까지 철거되지 않고 보전해야할 만한 가치가 있는 자산이라는 사회적인 인식이 매우 미흡한 상황이다. 2000년대 초 서울시와 전주시를 중심으로 주민의 자발적인 참여에 의한 한옥등록제의 시행과 한옥지원조례를 통한 한옥 개보수 비용 지원을 시작으로 당시 급격하게 진행되던 한옥의 멸실이 다소 주춤한 것은 사실이나, 기존 한옥의 멸실 문제는 여전히 남아있는 상황이다. 특히 한옥등록제를 통한 한옥철거방지 유도정책은 지원금을 보조받았을 경우 일정기간 철거를 금하도록 하고 있으나 적용대상 지역이 일부에 불과하고 주민의 자발적인 참여를 바탕으로 하고 있어 한옥 철거를 미연에 막을 수 있는 제도로서는 한계가 있다. 결과적으로 등록한옥 대상지역이 한정되어 있고 사유재산으로서 비문화재 한옥은 필요할 경우 임의로 철거할 수 있다는 사회적 인식이 팽배한 상황이다.

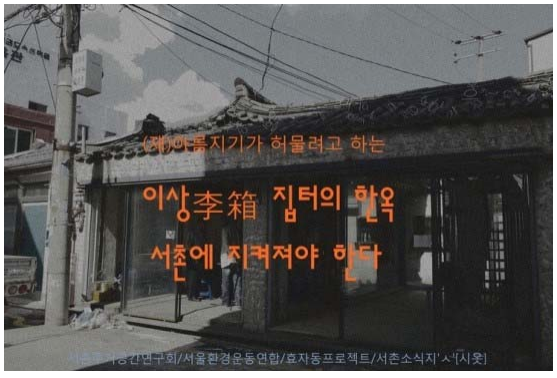
또한 한옥은 경제적인 측면에서 자산가치가 떨어지고 대체로 개발압력이 높은 구도심에 위치하고 있는 경우가 많기 때문에 경제개발 이익에 취약한 문제를 안고 있다. 문화재가 아닌 일반 한옥의 경우, 대부분 일반 시민들이 소유하고 생활하고 있기 때문에 경제논리와 재산권 행사를 무작정 막기 어려운 상황으로 노후불량주택 개선, 재산증식 등의 이유로 한옥을 철거하고 새로운 건물을 짓는 경우가 지속적으로 진행되고 있으나 이에 대한 방지대책은 부재하다. 역사적·지역적으로 의미 있는 한옥의 임의철거와 관련하여 종종 사회적인 논란이 있어온 것도 이러한 상황과 관련이 있다고 할 수 있다. 2004년에 등록문화재가 되기 전 철거의 논란이 되었던 고희동가 사례와 2011년 서촌의 이상 집터 한옥철거 논란이 대표적인 사례들이다. 비문화재 한옥은 필요할 경우 임의로 철거할 수 있다는 이러한 사회적 인식은 심지어 공공에서도 종종 나타나고 있다. 2005년 중반 북촌 재동에 위치한 헌법재판소가 한옥이 다수 위치한 한옥밀집지역에 도서관을 새로 짓고자 했던 사례가 대표적이다.[1)]

1) 2005년 중반 북촌 재동에 위치한 헌법재판소가 도서관을 새로 짓기 위해 재동 83번지 일대 1,300여 평의 땅을 공공시설로 변경해달라고 종로구에 신청. 2009년까지 600여 억 원을 들여 지하2층, 지상 4층 규모의 도서관을 설립한다는 계획을 추진. 도서관 신축을 요청한 부지는 한옥이 다수 존재하여 한옥의 멸실을 초래 (동아일보, 2005.7.1일자 보도자료).

※ 한옥 임의철거 관련 논란 사례

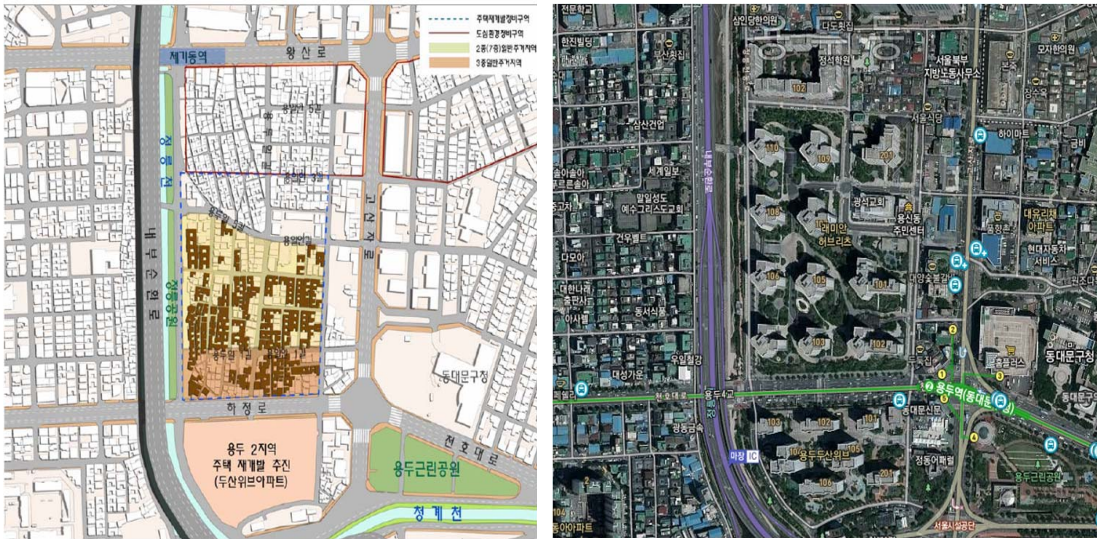
2003 ▸ 고희동가 보전 문제(등록문화재 84호로 2004년에 등록)
- 2003.3 서울시에서 매입대상으로 논의하였으나 규모가 크고 매입비용이 과도하여 매입 보류
- 2002.7 고희동가 철거 후 새로운 건축물 신축 건축허가신청
- 2002.8 한옥자문위원회 자문을 통해 건축허가신청서 반려
- 2002.9 고희동가를 서울시 매입대상으로 선정
- 소유주 매각의사 없음 → 서울시 고희동가(원서동16번지)를 제외한 5필지에 대해 주변과 조화되게 개발할 것을 권고, 민간단체들 매입가능여부 협의 –〉 민간단체 매입불가 통보
- 서울시 매각협조 수차례 요청, 건축주 고희동가를 제외한 나머지 필지에 건물 신축
- 관리 방치 후, 2004년에 등록문화재로 등록

2011 ▸ 이상 집터의 한옥 철거 및 주변 한옥 멸실 우려에 대한 논란
- 논란이 되고 있는 이상 집터(통인동 154–10번지 일대)는 이상이 세 살 때부터 스물네 살 때까지 거주했던 곳으로 1933년 필지분할 후 새로 들어선 도시형한옥임
- 2003년 김수근문화재단에서 매입 · 보존
- 2004년 등록문화재 지정
- 2008년 등록문화재 말소(이상이 살던 집이 아닌 그 후에 지어진 집이라는 사실이 밝혀짐)
- 2009년 문화유산국민신탁과 재단법인 아름지기가 매입, 기존 한옥 철거 후 〈이상의 집〉 신축 구상
- 2011년 서촌주거공간연구회 이상가옥터 한옥 철거 계획 반대 입장 아름지기에 전달
- 2012년 4월 이상 집터의 기존 한옥 철거 예정으로 논란 심화

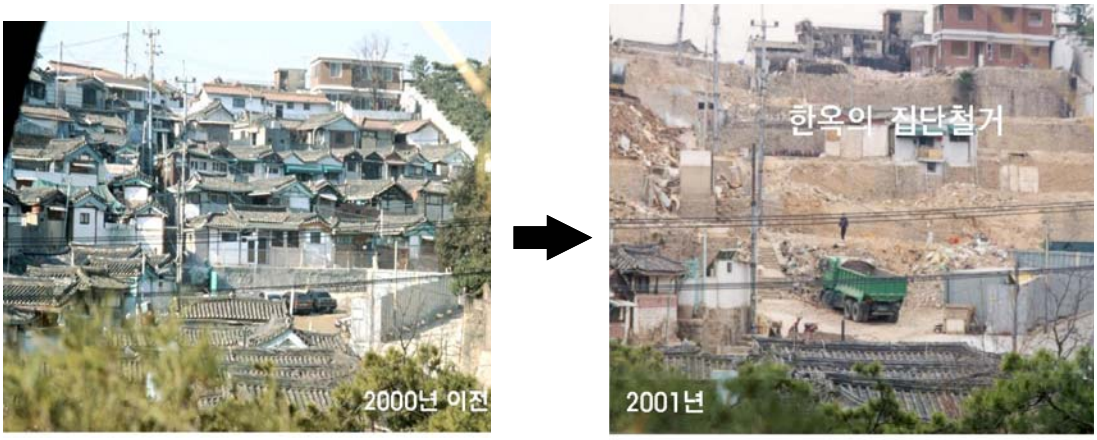


그러나 무엇보다도 주택재개발 및 주택재건축, 도시재정비사업, 택지개발사업 등 대규모 정비사업으로 인해 한옥이 밀집한 지역이 일시에 무차별적으로 멸실되고 있다는 점이 가장 큰 문제라 할 수 있다. 생활공간으로서 한옥은 대체로 구도심에 밀집되어 있기 때문에 좋은 입지와 접근성으로 개발의 압력이 상대적으로 높아 소실될 위기가 크다. 특히 한옥이 밀집되어 있는 경우 상대적으로 노후도가 높은 지역으로 간주됨으로써 소유주의 지속적인 거주의사와 무관하게 재개발·재건축과 같은 대규모 도시정비사업에 의해 많은 한옥이 일시에 멸시되는 사례가 초래되고 있다. 2000년 초반 북촌 가회동 1번지 일대가 민

간의 주택개발사업에 의해 어느 날 갑작스럽게 일시적으로 철거된 것이 대표적인 사례로 오래전에 발생한 일이지만 현재도 당시에 벌어진 상황에서 크게 달라진 점이 없다는 점에서 한옥의 대규모 멸실 문제의 심각성을 인지할 수 있다. 따라서 우리 고유의 건축자산이자 친환경 주거유형으로서 지역정체성 형성에 기여하는 한옥의 멸실을 방지할 수 있는 방안 마련이 절실한 시점이다.



[그림 1-1] 재개발사업에 의한 한옥 멸실 사례 : 서울 동대문구 용두1동 80번지 일대
(출처: 정석(2006), p.100 실태조사 도면(좌)과 현재 항공지도(우))



[그림 1-2] 민간의 주택개발사업에 의한 북촌 가회동 1번지 한옥의 집단철거

□ 남아있는 한옥의 보전·관리, 무엇이 문제이며, 왜 필요한가?

전술한바와 같이 지방자치단체는 물론이고 최근 중앙정부차원에서도 한옥활성화를 위해 다양한 지원과 정책을 펼치고 있으나, 국내 한옥정책의 실상은 전국에 남아있는 한옥 및 한옥밀집지역에 대한 수량 파악조차 되어있지 못하며 이에 따라 멸실되는 한옥 수량에 대한 파악도 이루어지지 않고 있다. 뿐만 아니라 철거되지 않고 남아있는 한옥이 어떠한 상황에 처해있고 그 상태는 어떠한지 현황파악조차 되어있지 않은 것이 국내 한옥정책의 현주소라 할 수 있다.

서울 북촌 일대(2006, 2008) 및 경기도(2003)를 제외하고는 남아있는 한옥 수량 및 실태파악을 위한 조사가 미비하며[2], 국토해양부에서 2011년 전국에 남아있는 한옥이 약 9만채에 이르고 있는 것으로 파악하였으나 지역별 한옥대상 기준이 모호하여 자료의 신뢰도 및 활용도가 떨어지며 한옥마을에 대한 자료 역시 부정확한 것으로 파악되었다. 멸실되는 한옥이 연간 얼마나 되는지 그 수량조차 파악되지 않아 한옥 멸실에 대한 사회적 위기의식이 부족한 상황이며 남아있는 한옥의 실태조사가 부족하여 한옥 관리체계 마련을 위한 기초자료가 부재한 실정이다.[3]

한편 남아있는 한옥밀집지역들의 한옥은 건립된 지 30~40년 이상의 오래된 주택들로서 주택성능이 매우 떨어지며, 지붕과 주요 구조부재 교체 등을 위해 10년 단위로 대대적인 공사를 해주어야 하는데 이러한 한옥의 유지·관리의 문제도 예전에 비해 크게 개선되지 않았다. 한옥은 일반적으로 단독주택에 비해 2배 이상의 높은 개·보수 비용이 소요되는데 전문업체가 많지 않아 높은 비용을 주더라도 만족할만한 공사결과를 기대하기 어려워 잦은 분쟁이 발생하고 있으며, 우수한 공사결과를 담보할 수 있는 한옥관련 전문업체에 대한 정보를 구하기도 어려운 실정이다. 특히 한옥거주자들은 한옥에 대한 지식과 정보가 부족할 뿐만 아니라 집 수리·관리에 참고할만한 관련 서적 등의 정보자료도 전무한 상황이기 때문에 주민들 스스로 한옥을 고치며 관리하는 것은 매우 어려운 일이다. 이와 같은 이유들로 한옥 거주자들은 노후한 한옥을 방치한 채 추위 등의 불편함을 감수하며 생활하고 있으며 이러한 불편함은 결과적으로 한옥에 대한 부정적인 인식과 함께 한옥을 철거하게 만드는 요

2) 전국을 대상으로 2003년에 실시한 '근대문화유산 조사 및 목록화 사업보고서'(2003~2004), '비지정 건조물문화재 및 목록화 사업보고서'(2005~2008) 등은 극히 일부 한옥만을 조사하여 한옥분포 파악에는 어려움.

3) 2012년부터 국책연구기관인 건축도시공간연구소 국가한옥센터에서 '전국단위 한옥조사 사업'을 실시하여 중장기적으로 전국에 분포한 한옥 데이터베이스를 구축할 예정에 있다.(2012년도 사업비 2억원)

인으로 작동하고 있다.

노후한 한옥의 방치로 경관이 훼손되고 한옥주거지의 물리적인 쇠퇴가 가속화되고 있으며, 주변과 어울리지 않은 한옥 수선 및 상업용도로의 변화로 한옥주거지 본연의 고유한 분위기가 크게 훼손되고 지역 정체성이 약화되고 있다. 이러한 양상은 경제적 여력이 없는 지방 중소도시에서 빈번하게 나타나고 있으며 심각한 경우 노후한 한옥을 방치함에 따라 공가가 발생하여 지역 전체의 쇠퇴에까지 연결되는 문제를 야기하고 있다. 따라서 지역 건축자산으로서의 정체성 형성에 크게 기여하는 한옥밀집지역의 보전·관리 방안 마련이 시급하며, 이를 위해 한옥밀집지역의 실태파악을 통한 기존 한옥의 유지·관리를 위한 정책방안을 마련할 필요가 있다.

[그림 1-3] 방치된 채 멸실되어가는 한옥의 사례(성주 한개마을)

2) 연구의 목적

본 연구는 독특한 도시경관을 창출하는 역사문화자산으로서 한옥이 가지는 공공적 가치를 생각할 때, 한옥활성화를 위해 새로운 한옥을 공급하기 위한 정책도 중요하나 기존에 있는 한옥이 소멸되거나 임의로 철거되는 것을 막고 남아있는 한옥이 지속적으로 주거공간으로서 사용될 수 있도록 하는 정책이 필요하다는 인식으로부터 출발한다. 이에 따라 본 연구는 기존 한옥 및 한옥밀집지역의 멸실을 방지하고, 남아있는 한옥이 생활공간으로서 지속성을 가질 수 있도록 유지·관리를 위해 필요한 제도적 · 정책적 개선방안을 제시하는데 목적이 있다.

첫째, 기존 한옥 및 한옥밀집지역의 멸실 양상과 요인을 분석하고, 멸실 방지를 위한 제도 개선 방안을 제시하고자 한다. 이를 위해 개별한옥 및 집단 한옥의 주요 멸실사

례를 대상으로 멸실 요인과 과정 등을 파악하고, 한옥의 이축을 통한 주요 한옥 보전사례를 대상으로 보전경위와 쟁점사항 등을 분석한다. 이를 통해 한옥의 멸실 및 보전 양상을 파악하고 한옥 보전을 위한 사회적·제도적·행정적인 측면의 문제점과 시사점을 도출한다.

둘째, 한옥밀집지역에 남아있는 한옥의 실태파악을 통해 한옥의 유지·관리를 위한 개선방안을 제시한다. 이를 위해 한옥이 밀집된 사례지역을 대상으로 남아있는 한옥의 분포현황 및 건축적 특성을 파악하고, 개보수 경향 및 특성, 거주자 의식 및 수요, 지역별 한옥 보전 · 관리체계 및 여건을 분석한다. 이를 통해 지역별 한옥밀집지역의 보전 · 유지관리 실태를 파악하고 문제점을 도출하여 기존 한옥의 유지·관리를 위한 정책방안 마련에 시사점을 도출한다.

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

□ 한옥의 범위

본 연구는 문화재로 지정되어 보호받고 있는 한옥을 제외한 일반 한옥을 대상으로 하고 있으며 보전·관리 방안의 마련은 현재 지방자치단체 한옥 지원 조례에 의해 지원을 받고 있지 못한 한옥을 위주로 연구하였다.

□ 공간적 범위

본 연구에서 한옥의 임의철거 또는 집단멸실 현황은 어떠한 이유와 과정을 거쳐 진행되어 왔는가를 조사하고 정리하는데 의미를 두고 있으므로 특정 지역에 한정하지 않고 전국을 대상으로 하였다. 한옥밀집지역 실태조사는 전국에 어떠한 유형과 상태의 한옥들이 어떻게 남아있는지 파악하는데 일차적인 목적이 있으므로 전국을 대상으로 하되 이제까지 선행조사 또는 소개가 되지 않은 지역을 우선 대상으로 하였다. 실태조사 대상지는 도시지역에 한정하였는데 이는 도시지역의 한옥이 재개발 압력이나 용도변화 요구 등의 위협요소들에 직면해 있기 때문이다. 또한 보전방안의 효용성을 고려하여 일정구역 내 한옥이 밀집하여 있는 지역으로 선정하였다.

□ 시간적 범위

한옥의 멸실 및 멸실위기 사례, 한옥이축사례 등은 신문 및 인터넷 기사 활용이 가능한 시점이면서 주택건설계획이 포함되기 시작한 제1차 경제개발 5개년 계획이 추진된 시점인 1962년부터 현재까지를 시간적 범위로 설정하였다. 심층 사례의 경우에는 제도 및 사회적 변화에 따른 시사점을 도출하기 위해 최근 10년 이내 사례를 중심으로 정하였다. 한옥밀집지역 실태조사의 경우 일제강점기때부터 1980년대까지 조성된 한옥주거지를 조사연구 대상으로 하였다. 지방중소도시에는 1960~80년대까지 한옥이 조성되었는데 이는 1930~40년대 도시화에 따라 조성된 지역에 비해 비교적 시간의 역사가 짧기는 하나 당시 지방도시의 주거문화를 살펴볼 수 있는 특징적인 주거지로서 의미를 가지므로 연구대상에 포함하였다.

2) 연구의 방법

□ 문헌조사 및 신문기사 검색

연구의 방향 설정을 위해 먼저 관련 논문 및 연구보고서 등 선행연구를 조사하였고 전국 한옥 현황을 파악하기 위해 건축물대장, 수치지형도, 항공사진 및 각종 도면 등을 수집, 검토하였다. 한옥 멸실 및 보전 등의 사례는 과거 신문자료와 관련 웹사이트 검색을 토대로 하였다.

□ 현장조사 및 실측, 주민설문조사 및 심층면담조사

한옥 현황을 조사하기 위하여 현장조사를 실시하였으며 사례대상지별로 필요한 경우 실측도면을 작성하였다. 또한 한옥주거지에 거주하는 주민들의 현황 및 인식조사를 위해 설문지를 작성하고 일부 주민의 경우 심층면담을 수행하였다.

□ 관계 공무원 면담조사

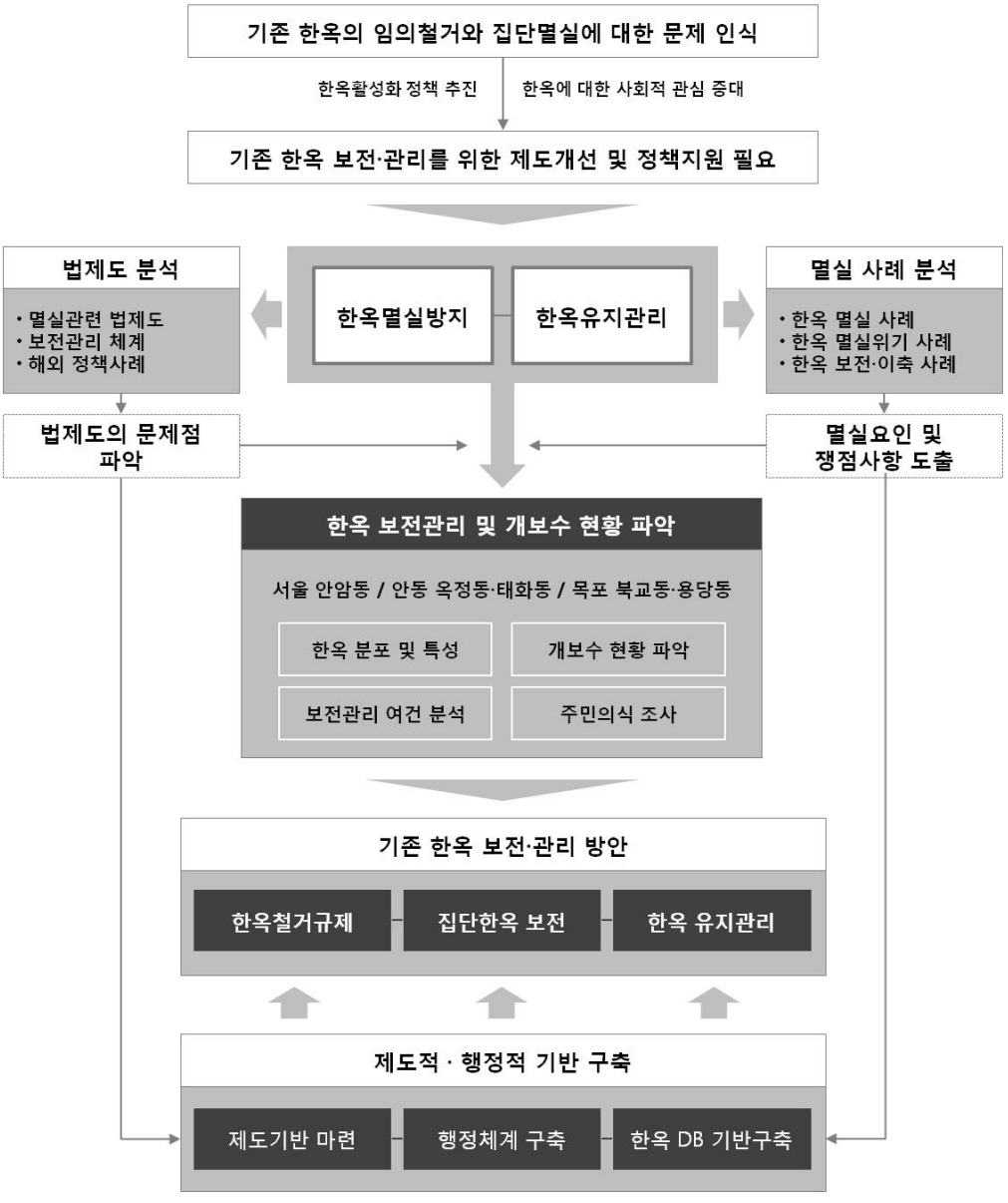
한옥 멸실 및 보전 등 사례조사 시 추진경위 및 문제점을 심층적으로 파악하기 위해 해당 사례와 관련된 공무원을 만나 관련 내용을 확인하였고 한옥밀집지역 실태조사에서는 지자체 한옥 정책 및 보전여건 등을 파악하기 위하여 한옥관련 부서의 담당자를 면담·조사하였다.

□ 전문가 자문회의 및 협력연구

연구의 목표를 설정하고 실효성 있는 한옥 보전·관리 방안을 도출하기 위하여 연구자, 설계자 및 시공자 등 한옥 관련 분야 전문가들을 대상으로 수차례 자문회의를 개최하였다.

한옥현황조사는 조사의 전문성과 효율성을 도모하기 위하여 각 조사대상지역에서 활동하고 있는 한옥 전문가에게 한옥현장조사 및 주민설문조사를 의뢰하여 협력연구로 진행하였다.

3. 연구의 흐름



[그림 1-4] 연구의 흐름

4. 선행연구 검토

□ 한옥관련 건축규제 등의 개선에 관한 연구

한옥관련 법제 개선에 관한 연구는 도시한옥의 신축 · 개축 · 대수선시 불합리한 건축규제의 완화방안을 개별적으로 제시하거나 제도개선의 방향을 제시하는 연구로 2000년대 초반부터 꾸준히 진행되어 왔다.

대표적인 것으로는 다음 두 개의 연구가 있는데 그 중 장성화, 채병선(2003)[4]은 전주 교동한옥마을과 서울 북촌지역을 대상으로 도시한옥 건축물 및 경관에 대한 현황과 문제점을 고찰하고 건축법 및 국토계획법의 적용 완화방안을 제시하였다. 송인호 외(2008)[5]는 한옥관련 도시건축제도의 문제점을 분석하고 건축법, 주차장법, 국계법 등의 개정방안과 '한옥의 보전 및 진흥을 위한 법률' 제정안을 제시하였다.

위의 연구를 토대로 현재까지 약 10여개의 사안에 대해 법 개정이 이루어졌으나 피난방재 기준 등 여전히 개정해야 할 사항들이 부분적으로 남아있는 실정이다.

[표 1-1] 선행연구 : 한옥 관련 건축규제 개선 부분

구분	연구개요	연구방법	주요 연구내용
1	-연구명: 도시한옥의 보전과 주거환경의 확보를 위한 건축물의 규제완화 방안에 관한 연구 -연구자(년도): 장성화, 채병선(2003) -연구목적: 도시한옥의 보전을 위한 규제완화방안 제시	-문헌조사 -한옥관련 정책 검토 -서울시 북촌과 전주시 교동한옥의 사례조사	-도시한옥의 보전정책의 흐름과 영향 분석 · 고찰 -형태적 실태분석 -법규의 적용완화 방안 제시
2	-연구명: 한옥건축 산업화를 위한 기반구축 연구-한옥건축 진흥을 위한 제도기반 구축 연구 -연구자(년도): 송인호 외(2008) -연구목적: 기존의 한옥관련 도시건축제도의 문제점을 파악하고 이를 개선하여 한옥을 활성화 할 수 있는 제도적 기반을 모색	-문헌조사 -한옥보전 및 진흥 관련 법제도 현황 분석 -관련 법규정 대안검토	-한옥의 인정범위에 대한 기준 정립 -한옥 및 한옥마을에 대한 실태분석 및 문제점 도출 -한옥건축의 보전 및 육성을 위한 제도적 지원방안 마련 -한옥관련 도시건축제도의 미비점 분석 -한옥관련 법제도 개선(안) 마련

4) 장성화, 채병선(2003), "도시한옥의 보전과 주거환경 확보를 위한 건축물의 규제완화 방안에 관한 연구", 「국토계획」, 제38권 제4호.

5) 건축도시공간연구소, 서울학연구소(2008), 「한옥건축 산업화를 위한 기반구축연구 – 한옥건축 진흥을 위한 제도기반 구축 연구」, 국토해양부.

[표 1-2] 선행연구에서 제시한 한옥 관련 건축규제 완화 개정방안

주제	법명	조항	개정방안	비고
적용제외	건축법	시행령 제3조(적용제외)	등록한옥(일반한옥)을 추가	
대수선	건축법	시행령 제3조의 2(대수선의 범위)	대수선 완화 및 지붕틀의 범위 조정	개정 2010.2.18
		시행령 제6조의 2(기존의 건축물 등에 대한 특례)	대수선도 기존한옥 특례에 포함	개정 2010.2.18
도로와의 관계	건축법	시행령 제6조(적용의 완화)	등록한옥(일반한옥)을 추가 도로사선제한의 완화 적용	개정 2010.12.13
	건축법	제46조(건축선의 지정) 시행령 제31조(건축선)	완화 적용	
		시행령 별표 2(대지의 공지기준) (제80조의 2 관련기준)		개정[6] 2010.2.18
		제9조(다른 법령의 배제)	한옥관련 조항 신설	
	민법	제242조(경계선부근의 건축)		
	건축법	제60조(건축물의 높이 제한)	도로 사선제한, 일조권사선제한 완화 적용 (4m 이하 도로에 면한 건물의 처마선이 짧아지는 것 방지)	
건축면적산정	건축법	시행령 제119조(면적 등의 산정방법)	누마루, 툇마루를 고려한 산정법 신설	개정 2009.6.30
		제55조(건축물의 건폐율)	한옥 완화조항 신설 -용적률, 용도 등을 제어할 수 있는 방안을 함께 모색(건폐율 완화로 인한 용도 상충 문제 방지) -40~60%까지 완화(지방조례에 위임)	
	국계법	제77조(용도지역의 건폐율)		
		시행령 제84조(용도지역안에서의 건폐율)		
특별건축구역	건축법	제69조(특별건축구역의 지정)	시행령 개정	
		시행령 제105조(특별건축구역의 지정)	특별건축구역 지정 대상에 추가 -한옥밀집지역, 신규 조성된 한옥마을	
주차장	주차장법	시행령 제8조(주차장 설치의무 면제 등)	한옥 및 한옥마을 주차장 설치기준 완화 -부설주차장 설치 면제/ 공동주차장 설치 대체	
		시행령 제6조(부설주차장의 설치기준)		개정 2007.12.20
	국계법	시행령 제46조(제1종지구단위계획구역 안에서의 건폐율 등의 완화 적용)	현행 - 제1종 지구단위구역내에서 한옥마을 보전을 위해서 주차장 설치기준 100%완화적용 가능	
피난방재	건축법	제49조(건축물의 피난시설 및 용도제한 등) 시행령 제34조(직통계단의 설치 시행령 제35조(피난계단의 설치 시행령 제39조(건축물바깥쪽으로 출구 설치) 시행규칙 제25조(대지의 조성)	한옥에 적합한 기준 설정	
	도시가스사업법	시행규칙 제17조(시설기준과 기술기준) 시행규칙 별표6(일반도시가스사업의 가스공급시설의 시설,기술 검사기준) 시행규칙 별표7(가스사용시설의 시설,기술 검사기준)		

6) 건축조례에서 정하는 건축기준 : 1미터 이상 6미터 이하(한옥의 경우에는 처마선 0.5미터 이상 2미터 이하, 외벽선 1미터 이상 2미터 이하).

□ 한옥 보전정책에 관한 연구

한옥 보전정책에 관한 연구는 2000년 이후부터 서울 북촌과 전주 한옥마을에 관한 정책을 중심으로 꾸준히 진행되어 왔다.

김현숙(2000)[7]은 전주시 도시한옥 보존 정책과 일본의 전통적건조물군보존지구 제도를 비교 · 고찰함으로써 역사적 환경의 보전행정을 위한 과제 도출하였고 채병선(2001)[8]은 전주시 도시한옥 지구보전에 영향을 미친 요인과 주민의식 조사결과를 분석하여 도시한옥 보전을 위한 정책을 제안하였다.

최찬환, 조준범(2002)[9]은 북촌지역을 대상으로 한옥보전제도의 특성과 한계를 분석하고 이에 대한 대안방향을 제시하였다. 차주영 외(2010)[10]와 김상호 외(2010)[11]는 한옥 활성화를 위한 종합적인 정부정책의 기본방향과 실천방안을 제시한 것으로 이 중 한옥 보전 · 관리를 위한 사항으로는 한옥의 멸실방지를 위한 한옥등록제 및 철거허가제 도입, 도시정비관련 법제 개선, 한옥유지관리 체계화 등이 언급되었다.

심경미(2011)[12]는 한옥활성화를 위한 지원방안 및 법제도 개선방안을 제시하였는데 크게 조세지원, 재원조달 확보방안, 전문 인력양성 세 가지 측면에서 한옥 수요자 및 기존 거주자를 위한 지원방안을 모색하고 추진전략 및 법 개정방안을 제시하였다.

이들 연구는 주로 한옥 보전 및 활성화 방안을 전반적으로 다루고 있으나 이 중 한옥 보전 · 관리방안은 일부에 해당하며 구체적인 실현방안을 제시하는 데는 한계가 있다.

[표 1-3] 선행연구 : 한옥 보전정책 부분

구분	연구개요	연구방법	주요 연구내용
1	-연구명: 도시의 역사적 경관 보전 행정에 관한 연구 -연구자(년도): 김현숙(2000) -연구목적: 전주시 도시한옥 밀집	-기존문헌분석 -전주시 한옥군 보존을 위한 정책분석 및 보존수법 분석 -일본 사례와 전주시 보전행정의	-전주시 한옥밀집지구의 시기별 보존수법의 변화와 특징, 운영상의 문제점 정리 -일본의 전통적건조물보존지구

7) 김현숙(2000), "도시의 역사적 경관 보전행정에 관한 연구", 「국토계획」, 제35권 제2호.
8) 채병선(2001), "전주시 도시한옥의 보전방안에 관한 연구", 「한국도시설계학회지」, 제3권 제1호.
9) 최찬환, 조준범(2002), "북촌 한옥보전제도의 특성과 한계에 관한 연구", 「한국도시설계학회지」, 제7권 제2호.
10) 건축도시공간연구소(2010), 「한옥 환경성 평가 및 한옥건축 활성화 추진방안 연구 – 한옥건축활성화 추진방안」, 국토해양부.
11) 건축도시공간연구소(2010), 「한옥활성화 실천방안 연구」, 국토해양부.
12) 심경미, 최은숙(2011), 「한옥활성화를 위한 지원방안 및 법제도 개선 연구」, 건축도시공간연구소.

구분	연구개요	연구방법	주요 연구내용
	구역의 역사적 환경 보전행정의 과제 도출	비교 · 분석	고찰 –전주시 도시한옥군 보전행정상의 문제점과 일본 제도의 비교고찰을 통한 과제 및 대안 도출
2	–연구명: 전주시 도시한옥의 보전방안에 관한 연구 –연구자(년도): 채병선(2001) –연구목적: 전주시 도시한옥 밀집구역의 물리적, 사회적 변화 분석 및 개선방향 제시	–현황조사, 건축물관리대장, 항공사진, 수치지도 등을 통한 도시한옥의 물리적 상황변화 분석 –건축물 사례조사 –설문조사를 통한 주민의식 분석	–보전지구 범위설정이 개발과 보전에 미친 영향 검토 –보전행정의 실효성과 검토 –도시한옥 보전을 위한 문제점 분석 및 개선방향 제안
3	–연구명: 북촌 한옥보전제도의 특성과 한계에 관한 연구 –연구자(년도): 최찬환, 조준범(2002) –연구목적: 한옥보전제도의 특징과 한계요인을 분석하고 개선방향을 제시	–문헌조사 –서울시 북촌지역 한옥 및 경관 보전 실태조사	–서울시 북촌지역 한옥보전제도의 한계를 분석
4	–연구명:한옥 환경성 평가 및 한옥 건축 활성화 추진방안 연구–한옥 건축활성화 추진방안 –연구자(년도): 차주영 외(2010) –연구목적: 한옥건축의 활성화를 위한 중앙정부 정책의 기본방향과 추진방안 제시	–문헌조사 –한옥관련 건축산업의 실태 파악 –일본 · 독일 등 국내외 사례조사	–한옥의 인식개선 및 경쟁력 확보를 위한 실천전략 제시 –한옥 기술개발 및 산업육성을 위한 실천전략 제시 –제도 개선안 제시
5	–연구명: 한옥 활성화 실천방안 연구 –연구자(년도): 김상호 외(2010) –연구목적: 한옥의 육성을 위한 정부 정책의 비전과 기본방향을 제시하여 종합적이고 체계적인 정책추진 및 이를위한 실천과제 도출	–문헌조사 –사업현황 조사분석 –전문가 의견수렴	–한옥 활성화 실천방안의 비전과 기본방향 설정 –한옥관련 정책현황 조사 및 정책대상 정립 –한옥 활성화 실천방안 및 부문별 계획 수립 –한옥 활성화 실천방안 실행계획 제시
6	–연구명: 한옥활성화를 위한 지원방안 및 법제도 개선 연구 –연구자(년도): 심경미(2011) –연구목적: 한옥활성화를 위한 지원방안 및 추진전략, 법제도 개선방안 제시	–법제도 관련 문헌조사 –현지답사 및 관계자 면담 –법제 및 조세 전문가 면담 –한옥전문가 자문	–각종 조세지원 방안 제시 –기금 및 특별회계, 한옥기금 등의 재원확보 방안 제시 –한옥 전문인력양성 방안 제시

□ 한옥주거지 실태조사에 관한 연구

한옥주거지 실태조사에 관한 연구 역시 2000년 이후 서울시와 전주시를 중심으로 이루어지고 있다.

백경희(2003)[13]는 서울시와 SH공사의 한옥 개보수 참여 사례를 대상으로 개보수 과정 및 개보수 이후 한옥의 활용에 대해 분석하여 개선 및 보완사항을 제시하였다.

정석(2005)[14]은 서울시 북촌가꾸기 시행과정에 따른 변화를 분석하고 관련주체들을 대상으로 의견조사를 수행하여 사업의 성과 및 문제점 분석, 발전방향 등을 제시하였고 정석(2006)[15]은 서울시 7개구를 대상으로 현존하는 한옥의 수량과 한옥주거지 실태 및 문제점을 파악하고 보전을 위한 정책방향을 제시하였다.

전병혜 외(2010)[16]는 서울시 가회동, 삼청동, 사직동, 효자동 등 4개 행정동을 대상으로 한옥주거지에 대한 주민들의 보전의식을 조사하여 한옥보전에 영향을 미치는 요인을 분석하고 보전가치를 계량적으로 평가하였다.

위의 연구·조사는 한옥주거지의 물리적 현황, 개보수 실태, 주민의식조사 등을 파악함으로써 한옥주거지 보전방향 제시를 위한 근거를 마련하였으나 대상지가 대부분 서울 북촌지역에 한정되어 있다는 한계가 있다.

[표 1-4] 선행연구 : 한옥주거지 실태조사 부분

구분	연구개요	연구방법	주요 연구내용
1	-연구명: 북촌한옥 개·보수에 관한 연구-공공의 개·보수사례를 중심으로 -연구자(년도):백경희(2003) -연구목적: 서울시 북촌한옥 개·보수시 개선 및 보완되어야 할 요소를 제안	-문헌조사 -서울시 북촌 공공개·보수 사례 조사	-공공의 개·보수 과정 및 개·보수 이후 한옥의 활용 분석 -공공의 한옥 개·보수의 추진상, 제도상, 활용상의 개선안 제시
2	-연구명: 북촌가꾸기 중간평가 연구 -연구자(년도): 정석(2005)	-관련주체를 대상으로 설문조사 및 의견청취	-정책의 효과, 정책추진체계, 한옥 개·보수과정 등 측면에서 북촌가꾸기사업 평가

13) 백경희(2003), "북촌한옥 개보수에 관한 연구-공공의 개보수 사례를 중심으로", 서울시립대학교 석사논문.
14) 정석(2005), 「북촌 가꾸기 중간평가 연구」, 서울시정개발연구원.
15) 정석(2006), 「서울시 한옥주거지 실태조사 및 보전방안 연구」, 서울시정개발연구원.
16) 전병혜 외(2010), "주민의식에 기초한 서울시 한옥주거지의 보전가치 평가에 관한 연구", 「국토계획」 제45권 제1호

구분	연구개요	연구방법	주요 연구내용
	-연구목적: 북촌가꾸기의 성과와 문제점을 파악하여 향후 진행방향을 설정	-현황조사	-경관관리, 한옥 개·보수 과정, 사업추진체계 및 법제도 개선 방향 제시
3	-연구명: 서울시 한옥주거지 실태조사 및 보전방안 연구 -연구자(년도): 정석(2006) -연구목적: 서울시에 남아있는 한옥의 수량 파악, 한옥주거지 사례조사를 통해 한옥주거지 보전 정책방향 제시	-문헌조사 -한옥밀집지구 현장조사 -대표적 한옥주거지 사례조사	-서울시 한옥주거지의 형성과정 고찰 -현재 남아있는 한옥수량 및 분포 파악 -한옥밀집지구 현황 파악 -한옥주거지 사례조사 -한옥주거지의 보전을 위한 서울시 정책방향 제시
4	-연구명: 주민의식에 기초한 서울시 한옥주거지의 보전가치 평가에 관한 연구 -연구자(년도): 전병혜 외(2010) -연구목적: 한옥거주민들의 보전의식 조사를 통한 한옥주거지의 보전가치 평가	-주민 우편설문조사 -조건부가치측정법(CVM)에 의한 지불의사금액추정 -이항로짓모형을 이용한 보전가치에 영향을 미치는 요인 분석 -지역별 보전선택확률 분석	-한옥주거지 보전에 관한 주민의식 실태분석 -한옥주거지 보전가치 평가 및 영향요인 분석

□ 남아있는 한옥 수량파악에 관한 조사연구

현재 남아있는 한옥 수량 파악에 관한 조사는 서울시와 전주시를 중심으로 이루어졌다.

서울시의 경우 정석(2006)은 서울시 7개구를 대상으로 현존하는 한옥의 수량을 파악하여 한옥밀집지구의 분포 및 유형을 구분하였고, 「서울 한옥 미래자산 포트폴리오」(2008)에서는 서울시 8개 지역을 대상으로 현장조사를 실시하고 한옥분포지도를 작성하였다.

경기도의 경우 「경기도 건축문화유산」(2003) 조사에서는 경기도 내 31개 시·군의 약 4천여 곳 마을을 대상으로 1,700여 동 민가를 조사하고 그 중 전통민가의 특성이 많이 남아있는 1,270여동을 실측하여 평면도를 작성·기록하고 있다.

전주시는 「전주 한옥마을 데이터베이스(DB) 구축사업」(2008)을 통해 전주한옥마을을 대상으로 마을 역사, 건물 현황 및 보수사항 등을 조사하였고 보존가치가 높은 건물은 등록문화재 등록을 추진한 바 있다.

이와 같이 한옥 수량 파악과 관련된 전수조사가 시도된 지역은 서울, 경기, 전주한옥마을 정도이며 서울, 전주를 제외한 대부분이 농촌지역에 한정되어 있는 점을 감안하면 전국조사의 경우 한옥수량이 턱없이 부족한 것을 알 수 있다.

[표 1-5] 선행연구 : 한옥 수량파악 부분

구분	개요	조사 범위	조사 방법	조사 내용
서울	-조사명: 서울시 한옥주거지 실태조사 및 보전방안 연구 -조사자(년도): 정석(2006) -조사목적: 서울시에 남아있는 한옥의 수량 파악, 한옥주거지 사례조사를 통해 한옥주거지 보전 정책방향 제시	-서울시 7개구(1936년 서울시계 안 기준) -1970년대 이전 한옥 대상	-건축물관리대장, 도면조사 -항공사진판독 -현장방문 및 주민의견조사	-개발 및 보존현황 -한옥수량 -용도 및 노후도 현황 -한옥 및 필지규모 -주민의견: 만족도, 지원요구, 매각 및 개발의지, 보존의지 등
서울	-조사명: 서울 한옥 미래자산 포트폴리오(중 한옥전수조사) -조사자(년도): 서울대 건축사연구실(2008) -조사목적: 서울시에 남아있는 한옥분포 기초자료 구축	-1936년 서울시계 안 기준 -전수조사(이 중 기존조사가 미진한 8개 지역 분포지도 작성) -한성대입구, 안암동로터리, 동묘앞역, 동대문운동장, 충정로역 및 아현역 등	-건축물대장 판독: 목구조 추출 -방문조사: 한옥판별	-한옥분포현황 -일부 한옥 실측조사
경기	-조사명: 경기도 건축문화유산 -조사자(년도): 김동욱외 경기, 서울 소재 대학(1999~2003) -조사목적: 건축문화재 발굴 및 건축사 연구 기초자료 구축	-경기도내 31개 시, 군 -1945년 이전 전통민가 대상(1,700여동 조사)	-전산자료 추출: 1945년 이전 건축가옥 전수조사 (21,731개 파악) -4,000여개 마을당 3개 내외 건축물 선별 후 방문심화조사	-실측, 평면도 작성 -현황사진촬영 등
전주	-조사명: 전주 한옥마을 데이터베이스(DB) 구축사업 -조사자(년도): 전북대, 아리건축사사무소(2008) -조사목적: 전주 한옥마을 보존 및 문화재급 한옥 등록문화재 추진을 위한 기반자료 구축	-전주시 교동, 풍남동 일원 한옥마을 및 오목대 2지구(한옥 432건)	-문헌조사: 역사 정리 -실측조사: 실측 및 도면조사를 통해 데이터베이스 수정 -방문조사	-건축현황 : 건축년도, 건축양식, 동수, 층수, 연면적, 용도, 평면, 구조, 지붕형태, 재료, 담장 등 -보수사항: 지붕교체, 창고신축, 부엌개조, 창호교체 등

※ 근대문화유산 관련 전국조사

- 2003년부터 2008년까지 전국 17개 광역지자체를 대상으로 「근대문화유산 조사 및 목록화 사업보고서」라는 이름으로 근대문화유산에 대한 조사가 진행됨
- 대체로 개항이후부터 1960년까지의 건축물을 포함한 산업구조물, 생활문화유산 등 근대문화유산을 조사한 것으로 주로 주거시설 중에 한옥(한식목구조, 기와지붕 등)이 일부 포함되어 있음
- 근대라는 시기의 기준 및 분류체계가 지역별로 상이하여 자료의 일관성과 활용도가 떨어지며, 근대라는 특정시기의 한옥만 조사되었다는 한계를 보임

※ 비지정 건조물문화재 관련 전국조사

- 문화재청에서 2005년, 2006년, 2008년 3개년에 걸쳐 「비지정 건조물문화재 조사보고서」라는 이름으로 문화재로 지정될 여지가 있는 건조물에 대해 조사를 시행
- 조선시대 전후의 석조 및 목조 건조물 중 문화재로 지정되지 않은 건조물에 대한 데이터베이스를 구축함으로써 보존여부를 판단하는 자료로 활용하기 위한 조사로 고택에 한옥이 포함되어 있음
- 초기 문화재 후보 조사대상 목록을 지역 담당공무원으로부터 수집하였으나 일정한 기준이 없어 조사대상 자체의 신뢰도가 떨어짐. 한옥의 경우에는 우수한 양식 또는 상태가 매우 양호한 고택이나 종택 가운데 일부만이 포함된 것으로 파악됨

[표 1-6] 선행연구 : 한옥관련 전국단위 조사연구 부분

구분	개요	조사 범위	조사 방법	조사 내용
근대 문화 유산	-조사명: 근대문화유산 조사 및 목록화 사업보고서 -조사자(년도): 전국 광역지자체별(2003~2008) -조사목적: 근대문화유산에 대한 기초자료 구축	-17개 광역지자체 -개항(1876년) ~1960 (지자체마다 기준 상이)	-문헌조사: 대상물 분야 구분 -현장조사: 보존상태 확인, 사진촬영, 일부 실측 등	-분야, 명칭, 용도, 건립(복원)년도, 설계시공, 규모, 보존상태, 구조 · 양식, 수리기록, 소유 · 관리사항 등 (조사표 작성)
비지정 건조물 문화재	-조사명: 비지정 건조물문화재 조사보고서 -조사자(년도): 한동수 외 전국 대학(2005, 2006, 2008) -조사목적: 문화재로 지정되지 않은 건조물에 대한 조사를 통해 문화자산의 보존 · 관리방안 마련	-2005년: 부산, 대구, 울산, 경남, 경북 -2006년: 광주, 전남, 전북, 대전, 충남, 충북 -2008년: 서울, 인천, 경기, 강원 -조사대상: 200전국 목조 및 석조 건축물 (목조는 총 980건)	-문헌조사: 각 시군 문화유적분포지도, 건축물대장 등 -현지조사 및 면담조사: 거주자 문화재 담당직원 및 관련자 면담	-일반조사: 약실측, 사진촬영, 문헌과 인터뷰를 통한 인문 정보 획득, 지정가능성 평가 -정밀조사: 실측 및 도면화, 수치정보 기록, 심층 인터뷰 자료 등(1~3등급 건조물)

제2장 관련 법규 및 해외 건축자산 보전·관리 체계

1. 한옥 철거 관련 법제도
2. 기존 한옥 보전 · 관리 체계
3. 해외 건축자산 보전 · 관리 체계

1. 한옥 철거 관련 법제도

1) 건축법에 의한 한옥 철거 규정

현재 문화재로 지정되지 않은 한옥은 일반건축물과 같이 현행 건축법에 따라 철거예정일 7일전까지 신고를 통해 철거가 가능하다. 따라서 한옥의 철거를 막기 위한 행정적인 조치나 시민들의 노력이 있다 하더라도 소유자가 철거를 하지 못하도록 강제할 수는 없다. 또한 소유자가 철거신고를 하지 않고 건축물을 철거하는 경우에도 처벌기준이 가벼워 불법적인 철거 방지가 어려운 상황이다.

※ 건축법에 의한 건축물 철거 관련 규정

법 제36조(건축물의 철거 등의 신고) ① 건축물의 소유자나 관리자는 **건축물을 철거하려면 철거를 하기 전에 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장에게 신고하여야 한다.**
② 건축물의 소유자나 관리자는 건축물이 재해로 멸실된 경우 멸실 후 30일 이내에 신고하여야 한다.
③ 제1항과 제2항에 따른 신고의 대상이 되는 건축물과 신고 절차 등에 관하여는 국토해양부령으로 정한다.
법 제113조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 **30만원 이하의 과태료를 부과한다.**
4. 제36조제1항에 따른 신고를 하지 아니한 자

시행규칙 제24조(건축물 철거 · 멸실의 신고) ① 법 제36조제1항에 따라 법 제11조에 따른 허가대상건축물 또는 「산업안전보건법」 제38조의2제1항에 따른 석면조사대상 건축물을 철거하려는 자는 **철거예정일 7일 전까지** 별지 제25호서식의 **건축물철거 · 멸실신고서**(전자문서로 된 신고서를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에 「산업안전보건법」 제38조의2에 따른 석면조사결과 사본을 첨부하여 **특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장에게 제출**하여야 한다.

2) 지자체 한옥 지원 조례에 의한 등록한옥 철거 규정

현재 국가 차원의 한옥철거방지 관련 지침은 없으나 일부 지방자치단체에서는 한옥 철거방지를 유도하기 위해 한옥 지원 조례에 의한 한옥등록제를 자발적으로 시행하고 있다. 대표적으로 서울시의 경우 등록한옥이 한옥수선 등의 비용을 보조 또는 융자지원을 받았을 경우 일정기간 동안 한옥을 임의로 철거해서는 안 되도록 규제하고 있으며 지원금을 받은 당시의 용도와 가로입면을 유지하도록 규정하고 있다.[17] 그러나 한옥수선을 위한 보조금 또는 융자지원 받았을지라도 조례에서 정한 기간[18]이 경과한 후에는 한옥등록을 취소할 수 있다.

이처럼 한옥등록제는 한옥의 수선 및 신축 시 보조금을 지원하기 위한 기반제도로서 활용되고 있으나 지원예산이 부족한 지자체에서는 추진하기 어려우며 조례의 지원범위에 포함되지 않는 지역에서는 한옥 철거를 방지할 수 없다는 한계가 있다.

※ 서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례에 의한 철거방지 규정

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.
3. **"등록한옥"이란 한옥의 소유자등이 등록의 유효기간 동안 한옥을 임의로 철거·멸실하지 않으며** 지원금을 받은 당시의 용도와 가로입면을 유지할 의향을 갖고 제4조에 따라 시장에게 등록한 한옥을 말한다.

제11조(지원결정의 취소 및 지원액의 환수)
② 시장은 제8조에 따른 한옥 수선등의 비용을 보조 또는 융자지원을 받은 자가 제5조에 따른 **등록의 유효기간에 해당 한옥을 임의로 철거·멸실하거나 용도변경 또는 가로입면을 변경하는 등 당초의 사업목적 달성이 불가능하다고 판단되는 때에는 상당한 기간을 정하여 소유자 등에게 원상회복 등의 조치를 명할 수 있다.**

제5조(등록의 유효기간) ① 제4조에 따른 등록의 유효기간은 **등록일부터 5년**간으로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우의 유효기간은 다음 각 호와 같다.
1.제8조에 따른 한옥 수선등의 비용을 **보조지원** 한 경우 : 최종 지원금을 지급한 날부터 **5년**
2.제8조에 따른 한옥 수선등의 비용을 **융자지원** 한 경우 : 융자지원액의 **상환 완료일까지**
3.그 밖에 규칙으로 정하는 기간
② 제1항의 유효기간 중에 소유권이 이전되는 경우에는 새로운 소유권자에게 이 조례에 따른 권리와 의무를 승계한 것으로 본다.

17) 한옥수선 등의 비용을 보조 또는 융자지원 받았을 경우 한옥등록을 취소하고자 하는 때에는 조례에서 정한 기간(비용을 보조받은 경우 : 최종 지원금을 지급한 날부터 5년, 융자지원을 받은 경우 : 융자지원액의 상환 완료일까지)이 경과한 후에 한옥등록을 취소할 수 있음(서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례 제6조).
18) 서울시 등록한옥 중 비용을 보조받은 경우는 최종 지원금을 지급한 날부터 5년, 융자지원을 받은 경우는 융자지원액의 상환 완료일까지. 문화재보호법에 의한 등록문화재의 경우 이전·철거 등 현상변경에 대하여 30일 전까지 관할 특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장에게 신고하도록 되어 있음(문화재보호법 제56조). 단, 건폐율이나 용적률 특례적용을 받았거나 보조금을 지원받은 경우 현상변경은 허가사항에 해당.

[표 2-1] 지역별 등록한옥 개보수 지원 시 철거 금지 유효기간

구분	서울시	전주시	전라남도	경주시
보조금	지급 날부터 5년간	***보전대상물, 단독주택*** 지급 날부터 10년간 ***담장, 대문, 조경*** 지급 날부터 5년간 ***간판 시설*** 지급 날부터 2년간	지급 날부터 3년간	지급 날부터 5년간
융자금	융자지원액의 상환 완료일까지	–	융자지원액 상환기간 10년	–
비고	등록된 한옥의 소유권이 변경될 경우 조례에 의한 권리와 의무를 변경된 소유자에게 승계			

3) 도시 및 주거환경정비법에 의한 한옥 철거 및 관리 규정

□ 정비사업 지구 지정 요건

일반적으로 대규모 정비사업 지구에서는 지어진지 오래된 기존 한옥을 단지 건축년도로만 판단하여 노후·불량건축물로 분류하고 있다. 도시 및 주거환경정비법에 의한 정비사업 수립 대상구역의 요건은 무허가 건축물의 수, 노후 · 불량건축물의 수, 호수밀도, 토지의 형상 또는 주민의 소득수준 등[19]인데, 노후 · 불량건축물의 범위가 준공된 후 20년 이상으로 설정되어 있어 한옥이 밀집된 지역의 대부분인 정비구역 지정요건에 해당되며 주택접도율 기준도 좁은 골목이 많은 한옥밀집지역의 특성을 반영하지 못하여 불합리하게 적용되고 있다. 따라서 오래된 한옥들이 밀집해 있는 지역들은 상당부분 정비사업 대상에 해당되어 이미 집단적으로 멸실되었거나 현재 멸실될 위기에 처해 있는 상황이다.

□ 역사자산 및 한옥에 대한 보존계획

현재 도시 및 주거환경정비기본계획 수립 시 '역사적 유물 및 전통건축물의 보존계획' 을 수립할 수 있게 되어 있으나, 이는 기본 방향을 제시하는 수준에 그치거나 문화재 위주의 역사문화자원 보전·관리에 한정되어 있다.[20] 한 예로 서울특별시의 도시·주거환경정비기본계획(2004)의 경우 도심부에 해당되는 도시환경정비사업 부문을 제외한 부문(주거환경개선·주택재개발·주택재건축)에는 역사문화자원 보존계획이 수립되어 있지 않으며, 2020 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 도시환경정비사업 부문(2010)에서도 '한옥밀

19) 도시및주거환경정비법 시행령 제10조 제1항 및 [별표1] 정비계획 수립대상구역.
20) 도시및주거환경정비법 제3조 1항의 12, 동법 시행령 제8조의 4.

집지역의 확대 · 지정 검토’, ‘한옥밀집지역에서의 철거형 정비수법 비적용’ 등의 추상적인 원칙만 제시하고 있는 상황이다. 그 밖에도 대부분 시의 경우 도시 및 주거환경정비기본계획에서 ‘역사적 유물 및 전통건축물의 보존 및 활용계획’은 문화재 지표조사 및 정비사업 구역 내 문화재 보존 등의 사항만을 주로 다루고 있다.

또한 정비계획에 따른 사업시행계획 수립 시에도 한옥 등 건축자산의 보존 대책 및 매입·이축·활용 시 비용부담 등에 관한 사항은 포함되지 않아 보전가치가 있는 일부 한옥의 보전·관리 방안을 마련하기 어려운 실정이다.[21]

한편 택지개발사업 추진 시에도 정비사업과 마찬가지로 ‘문화·예술적 가치가 있다고 인정되는 건축물’의 존치는 가능하나 사업 추진에 지장이 없는 선에서만 가능하며 택지개발촉진법에 공공차원의 한옥 등 건축자산에 대한 보전 의무 및 비용부담 등에 관한 규정은 부재한 실정이다.[22]

※ 도시 및 주거환경정비법에 의한 정비구역 지정요건

법 제4조(정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건) ① 영 제10조제1항 관련 별표 1 제5호에 따른 정비계획 수립대상 구역의 지정요건은 다음 각 호와 같다.

1. **주거환경개선구역**은 호수밀도가 80 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역
   - 가. **노후 · 불량건축물의 수가 대상구역안의 건축물 총수의 60퍼센트 이상인 지역**
   - 나. 주택접도율 20퍼센트 이하인 지역
   - 다. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 50퍼센트 이상인 지역
2. **주택재개발구역**은 **노후 · 불량건축물이 해당 지역 안에 있는 건축물수의 60퍼센트 이상**이고, 면적이 1만제곱미터(법 제4조제4항에 따라 서울특별시 도시계획위원회가 심의하여 인정하는 경우에는 5천제곱미터) 이상으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역
   - 가. 구역의 전체 필지 중 과소필지가 40퍼센트 이상인 지역
   - 나. 주택접도율이 40퍼센트 이하인 지역(단, 법 제3조제6항에 따라 이 조례 시행 전에 고시된 2010 도시 · 주거환경정비기본계획상 주택재개발예정구역인 경우에는 50퍼센트 이하인 지역으로 한다)
   - 다. 호수밀도가 60 이상인 지역

시행령 제2조(노후 · 불량건축물의 범위)

② 법 제2조제3호다목에 따라 시 · 도 조례로 정할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. 〈개정 2005.5.18, 2009.8.11〉

1. **준공된 후 20년 이상의 범위에서 조례로 정하는 기간이 지난 건축물**

21) 도시및주거환경정비법 제30조, 동법 시행령 제41조 참고.
22) 택지개발촉진법 제12조의2, 동법시행령 제9조의3 참고.

[표 2-2] 도정법 및 조례에 의한 각 사업별 특성과 정비구역지정 기준

		용어의 정의	면적	건축물의 상태	인구		도로	대지조건	기타
				노후불량 건축물비율	호수 (주택) 밀도	철거민 세대수	주택 접도율	과소 · 부정 · 세장형 필지비율	
주거환경개선사업	도정법 (시행령) 23)	도시 저소득주민의 집단으로 거주하는 지역으로 정비기반시설이 극히 열악하고 노후불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업	–	**50% 이상**	**70호/ha 이상**	**50세대 이상**	**–**	**과소필지 과다 분포 지역**	주택재개발사업을 위한 정비구역안의 토지 면적의 50%이상의 소유자와 토지 또는 건축물을 소유하고 있는 각 층수의 50% 이상이 각각 주택재개발사업의 시행을 원하지 아니하는 지역, 상습침수, 재해위협지역
	서울시 도정조례 24)			**60% 이상**	**80호/ha 이상**	**–**	**20% 이하**	**50% 이상**	
주택재개발사업	도정법 (시행령)	정비기반시설이 열악하고 노후불량 건축물이 밀집한 지역의 주건환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업	–	**–**	**–**	**50세대 이상**	**–**	**–**	순환용 주택을 건설하기 위하여 필요한 지역, 상습침수, 재해위험 지역
	서울시 도정조례		10,000 ㎡ 이상	**60% 이상**	**60호/ha 이상**	**–**	**40% 이하**	**40% 이상**	
주택재건축사업 (단독주택지)	도정법 (시행령)	정비기반시설은 양호하나 노후불량 건축물이 밀집한 지역의 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업	단독주택 200호 이상 또는 부지면적 10,000 ㎡ 이상	**2/3이상이거나 1/2이상으로서 준공 후 15년 이상 된 다가구 · 다세대 주택이 전체의 3/10 이상일 때**	**–**	**–**	**–**	**–**	부지면적 5,000㎡ 이상인 지역으로서 시 · 도 조례로 따로 정한 지역25)은 정비 계획 수립 가능하며 정비기반시설이 갖춰져 있어야 함
	서울시 도정조례			**60%이상 이거나 50%이상이면서 준공 15년 이상 된 다가구 · 다세대 주택이 전체의 30% 이상일 때**					

23) 도시 및 주거환경정비법 시행령 제10조 제1항. 별표1(개정2009.11.27).
24) 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제4조(정비계획 수립대상 정비구역 지정 요건).
25) 단독주택재건축 정비사업을 위하여 광역단위로 기본계획 또는 지구단위계획이 수립되어 가구단위(6미터이상 도로로 구획)로 중 · 저층(7층 이하) 규모의 사업을 시행하는 지역.

※ 도시·주거환경정비기본계획 수립지침(국토해양부 훈령 제2009-306호)에 따른 역사적 유물 및 전통건축물의 보존 및 활용계획

제17절 역사적 유물 및 전통건축물의 보존 및 활용계획

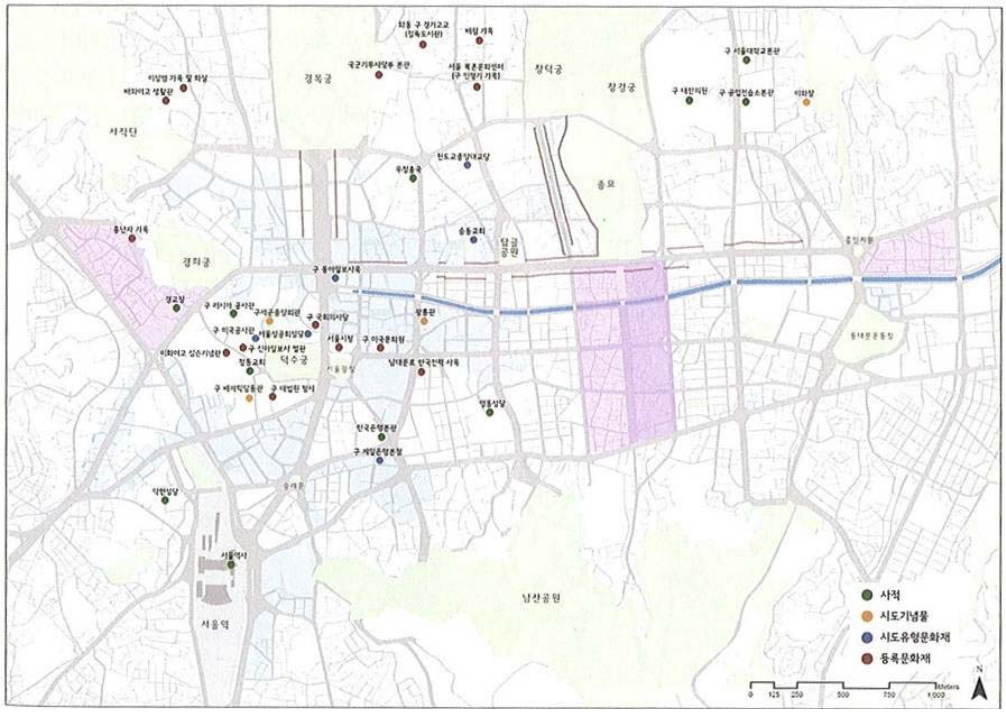
4-17-1. 정비예정구역 및 인근의 역사적 유물 및 전통적 건축물에 대하여 보존 및 정비사업과 관련한 활용계획을 세워야 하며, 이를 위해서는 정비예정구역 및 인근의 역사적 유물 및 전통적 건축물에 대한 충실한 조사가 선행되어야 한다.

4-17-2. 예정지구 및 인근의 역사적 유물 및 전통적 건축물에 대한 활용계획은 가능하면 당해 도시의 주요 문화재와 주변의 역사적 유물 및 전통적 건축물을 종합적으로 고려하여 수립한다.

※ 도시·주거환경정비기본계획 수립 시 역사적 유물 및 전통건축물 보존 및 활용계획 사례

사례1: 서울특별시[26)]

- **도심부 역사문화자원 현황 조사**



[그림 2-1] 서울시 도심부(종로, 중구) 문화재 현황
(출처 : 2020 서울특별시 도시및주거환경정비기본계획 도시환경정비사업 부문, p.89)

26) 2020 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 도시환경정비사업 부문(2010.3).

• **역사문화자원 보존계획**
  – 역사문화자원 주변 정비구역 지정 지양
  : 문화재 등 역사문화자원 주변지역 정비구역 지정 지양, 기 지정된 정비구역 해제 검토
  – 보전재개발 적용 및 수복형 정비수법으로 변경
  : 문화재 보존이 필요한 사업지구 보전재개발 수법 적용. 이 경우 정비기반시설 공공부담
  – 한옥밀집지역 확대 지정 검토
  : 도심부 및 주변지역 한옥밀집지역에 대해 한옥밀집지역 지정·관리, 철거형 정비수법 비적용
  – 옛 도시조직 및 물길의 보존·복원
  : 피맛길 등 옛 가로 복원사업, 중학천 등 옛 물길 복원 방안 마련
• **정비구역내 문화재 관리방향**
  – 정비구역내 위치한 광통관(시기념물), 구 제일은행본점(시지정문화재), 승동교회(시지정문화재), 구 동아일보사옥(시지정문화재), 구 미국문화원(등록문화재) 등의 관리방향

사례2: 광주광역시[27)]

• **기본방향**
(1) 역사유물 및 전통건축물의 발굴 복원
: 역사문화자원 계획에 반영 유도, 보존대상 기준 설정 및 등급 설정, 주거단지 계획 시 등록문화재 활용 고려 등
(2) 역사유물 보존 및 건축물 활용방안 설정
: 역사문화자원을 활용한 주동디자인 적극 반영, 구도심 장소적 명소로 형성 가능한 다양한 기법 개발 등
(3) 문화재 주변지역 정비 및 관리방안 제시
: 주거단지 개발 시 관리주체와 사업주체간 협의절차 형성, 역사문화건축물 소유자 부담 경감을 위한 제도적 장치정비와 전문가 활용, 디자인가이드라인 수립 등
• **역사적 유물의 보존 및 활용계획**
(1) 역사적 유물의 보존 및 활용계획
: 정비예정구역 내 유형문화재 경관자원화, 문화재 밀집 지역에 대한 종합계획 수립 등
(2) 지구단위계획에 의한 정비사업 추진
: 문화재 밀집 구도심 문화관광 특성화 지구 지정, 지구단위계획 수립

지구단위계획에 의한 정비사업 추진 수립방향

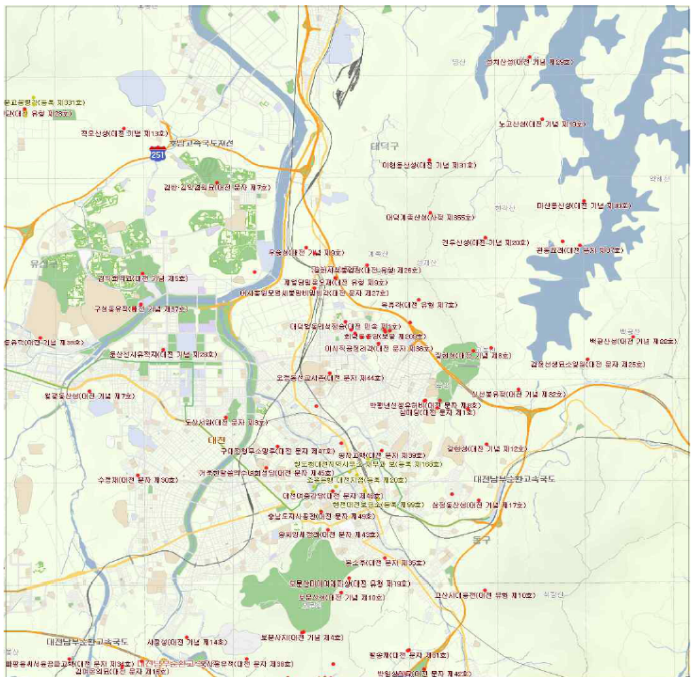
구분	민간부문		공공부문
	규제	유도 및 지원	공공사업
역사자원 및 전통건축물 보존	· 보전대상건축물 및 관리구역 내 건축물에 대한 규제 · 건축물의 규모, 형태 및 외관 등	· 보존대상 건축물에 대한 지원 및 융자 · 개보수 비용 융자	· 야간조명 계획
주변지역 정비계획	· 이질용도 규제 · 건축물 외관 규제 · 대형 및 난개발 규제	· 인센티브의 부여 · 건폐율 완화 등	· 가로환경 개선사업 · 문화재 연계보행로 확보
지역활성화	· 권장용도	· 문화 및 지구 활성화 업종 지원	· 전략구역 활성화 사업 · 문화관광 특화지구 지정

* 출처 : 2020 광주광역시 도시 및 주거환경정비기본계획, p.195

27) 2020 광주광역시 도시 및 주거환경정비기본계획(2011.2).

사례3: 대전광역시[28)]

- **기본방향**
  - 역사유물 및 전통건축물의 발굴 복원
    : 역사문화자원 계획에 반영 유도, 보존대상 기준 설정 및 등급 설정, 주거단지 계획 시 등록문화재 활용 고려 등
  - 역사유물 보존 및 건축물 활용방안 설정
    : 역사문화자원을 활용한 주동디자인 반영, 역사문화자원을 활용한 공공디자인 추구, 역사문화환경의 장소적 보존기법으로의 전환 등
  - 문화재 주변지역 정비 및 관리방안 제시
    : 역사문화건축물 소유자 부담 경감을 위한 제도적 장치정비와 전문가 활용 등
  - 문화유산 등의 보전에 따른 지원대책 수립
- **보존방안**
  - 보존대상의 기준마련
    : 보존이 필요한 문화유산에 대한 보존 근거 마련하고 정비사업 추진
  - 보존에 따른 지원대책
    - **보존정비방식 도입** : 보존대상 유물 또는 건축물을 보존하고 연계하여 정비사업을 시행하는 경우 **해당건축물은 당해 지구의 건폐율, 용적률 산정 시 포함하지 않도록 함**
    - **정비기금 융자의 우선순위 확보, 세제혜택 부여 등 지원책 마련**하여 관련 규정에 반영
    - 문화재 및 인접지역은 역사공원, 문화공원 등의 주제공원으로 조성 유도
    - 정비계획 수립시 문화재위원회 자문을 거쳐 문화재 보존방향 정비사업에 반영하고, 문화재 지표조사를 실시하여 문화재청과 협의 후 정비사업 가능



[그림 2-2] 대전시 문화재 분포 현황
(출처 : 2020 대전광역시 도시 및 주거환경정비기본계획, p.251)

28) 2020 대전광역시 도시 및 주거환경정비기본계획(2011.3).

2. 기존 한옥 보전 · 관리 체계

1) 한옥 지원 조례에 의한 보전 · 관리 현황

① 한옥 지원 조례 제정 현황

□ 지자체 한옥 지원 조례 : 2012년 9월 기준 총 40개

지방자치단체가 한옥을 지원하기 위해 제정한 조례는 2012년 9월 기준으로 총 40개[29]에 이른다. 1999년 '부여군 건축조례' 내에 한옥지원 조항을 신설한 것을 계기로 2007년부터 증가하기 시작하여, 2009년에만 15개의 지방자치단체에서 한옥 지원을 위한 조례를 제정하였다.[30]

2012년에도 안동시 한옥 지원 조례와 청주시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례 및 시행규칙이 새로 제정된 것을 보면 지방도시에서도 점차 한옥보전에 대한 인식과 관심이 증가하고 있다는 사실을 알 수 있다.

[표 2-3] 지자체 한옥지원조례 제정 현황 (2012.09월 기준)

구분		법규명	부서	조례 제정일	시행규칙 제정일
서울시	본청	한옥 보전 및 진흥에 관한 조례	한옥문화과	2002.05.20	2002.07.25
경기도	수원시	한옥지원 조례	화성사업소 복원정비과	2009.06.19	2009.10.27
경상북도	경주시	건축조례 (제7장)	건축과	2001.05.31	–
		교촌 한옥마을 조성지원 및 운영 조례	역사도시조성과	2010.05.12	–
	고령군	주택개량 및 한옥형 주택의 장려를 위한 지원 조례	–	2009.12.24	–
	영주시	건축조례 (68조)	건축과	2007.07.11	–
	안동시	한옥 지원 조례	전통산업화	2012.06.15	–
경상남도	본청	경상남도 한옥지원 조례	도시건설방재국 친환경건축과	2009.12.31	2010.12.30
	거제시	거제시 한옥지원 조례	건축과	2011.05.30	–

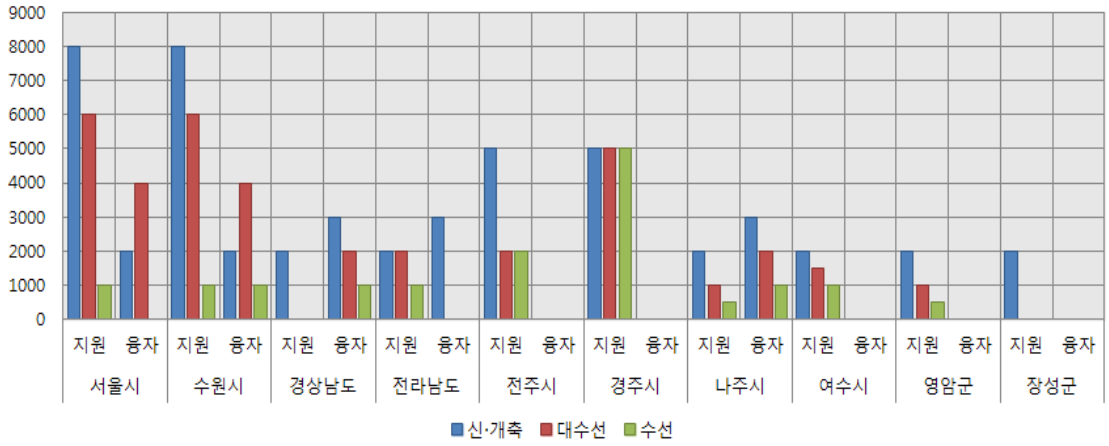
29) 한옥 체험관 및 민박시설 등의 관리 · 운영 등을 위한 7개 조례(「영양군 두들마을 전통한옥체험관 운영 · 관리 조례」, 「영주시 무섬마을 한옥체험관 · 자료관 등 관리 및 운영 조례」, 「서울특별시 종로구 한옥 체험살이 운영 및 지원에 관한 조례」, 「서울특별시 종로구 한옥 체험살이 운영 및 지원에 관한 조례」, 「담양군 죽녹원 및 죽향문화체험마을 운영관리 조례」, 「목포시 한옥 민박시설의 관리 · 운영 조례」, 「해남군 아름마을가꾸기 한옥 민박시설 운영 조례」, 「공주시 한옥마을 관리 · 운영 조례」)는 제외하였음.
30) 한옥의 보전방향과 향후과제. 정책보고서 제 11호. p.20 참고.

구분		법규명	부서	조례 제정일	시행규칙 제정일
	창녕군	창녕군 한옥지원 조례	주택산림과	2011.07.13	–
	하동군	하동군 한옥지원 조례	도시건축과	2012.01.12	–
충청북도	본청	충청북도 한옥마을 조성 촉진 지원 조례	균형건설국 건축디자인과	2011.10.21	2011.11.25
	공주시	한옥마을 관리 운영 조례	관광축제팀	2010.07.15	2010.09.01
	청주시	한옥 보전 및 진흥에 관한 조례	건축디자인과	2012.04.06	–
충청남도	부여군	건축조례 (제9장)	도시주택과	1999.11.08	–
전라북도	전주시	한옥보전 지원 조례	한스타일 관광과	2002.02.15	–
	완주군	한옥지원 조례	지역개발과	2010.10.07	–
전라남도	본청	전라남도 한옥지원 조례	전라남도 행복마을과	2005.12.29	2006.09.20
	강진군	한옥지원조례	도시개발팀	2009.03.02	–
	고흥군	한옥보조금 지원 조례	건설과 행복마을담당	2009.01.09	–
	곡성군	한옥 지원 조례	지역경제과	2009.04.16	2009.07.06
	광양시	한옥 지원 조례	기획예산담당관	2009.05.27	–
	구례군	한옥보조금 지원 조례	건설과	2007.11.26	–
	나주시	한옥지원 조례	건축과	2009.04.20	2010.04.20
	담양군	한옥지원조례	건설과	2009.04.08	–
	목포시	목포시 한옥 지원 조례	건축행정과	2011.10.17	
	무안군	한옥지원 조례	경제개발과	2008.10.27	–
	보성군	한옥지원조례	지역개발과	2009.03.23	–
	순천시	한옥 지원 조례	도시건설국 건축과	2008.09.29	–
	신안군	한옥 지원 조례	종합민원과	2009.08.06	–
	여수시	한옥보조금 지원 조례	건축과	2007.05.31	2007.06.29
	영광군	한옥지원조례	종합민원과	2009.04.20	–
	영암군	한옥보조금 지원조례	도시개발과	2008.01.31	–
	완도군	한옥지원 조례	자치경영과	2008.09.25	–
	장성군	한옥 지원 조례	민원봉사과	2009.06.23	–
	장흥군	신축한옥 지원 조례	지역개발과	2008.01.22	–
	진도군	한옥지원 조례	농어촌개발과	2009.04.14	–
	함평군	한옥 지원 조례	건축담당	2009.01.20	–
	해남군	한옥지원 조례	종합민원과	2008.10.17	2009.11.01
	화순군	한옥보조금 지원에 관한 조례	도시과	2008.03.09	–

② 한옥 지원 규모 및 지원 실적

□ 조례별 개보수 지원 규모

지방자치단체는 한옥지원 조례에 의해 등록한옥에 대하여 개보수 보조금 및 융자금을 지원하고 있으나, 지역별로 지원 범위와 금액에는 차이가 있다. 보조금이 가장 많은 곳은 서울시로 신·개축의 경우 공사비의 2/3범위에서 최대 8천만 원, 대수선의 경우 공사비 2/3범위에서 최대 6천만원, 수선의 경우 공사비 범위에서 최대 1천만원을 지원하고 있다.[31] 반면, 한옥 조례가 제정된 39개의 지자체 중 보조금이 가장 적은 곳은 구례군으로 신·개축 시 최대 1천만 원, 대수선 시 최대 5백만 원의 보조금을 지원해 주는 것으로 나타났다.



[그림 2-3] 주요 지자체별 보조금 지급 기준 비교도 (단위: 만원)

[표 2-4] 서울시 한옥지원조례에서의 보조·융자금 지급 기준

지원금 / 공사 구분	보조금	융자금	융자조건
신축	***외관*** 비용의 2/3범위에서 최대 8천만원 보조	***내부*** 비용 범위 안에서 최대 2천만원 융자	***융자조건*** 3년거치 10년 균등분할 상환
전면수선	***외관*** 비용의2/3범위 내에서 최대 6천만원 보조	***내부*** 비용범위 내에서 최대 4천만원 융자	
부분수선	최대 1천만원	–	

31) 한옥의 보전방향과 향후과제. 정책보고서 제 11호. p.20 참고.

[표 2-5] 「전주시 한옥보전 지원 조례」에서의 보조금 지급 기준

대상 / 공사구분	한옥 (단독주택)		경관조성물		보전대상물
			담장, 대문, 조경 등	간판시설 (단독주택이외)	
신축 · 증 · 개축	최대 5천만원	동일 한옥 · 토지 최대 5천만원	최대 8백만원	최대 2백만원	최대 5천만원
대수선 · 수선	최대 2천만원				
비고	비용의2/3범위내			비용의 1/2 범위내	비용의 3/4 범위내

[표 2-6] 「전라남도 한옥지원 조례」에서의 보조 · 융자금 지급 기준

지원 / 공사 구분	보조금	융자금	융자조건	기준
신축 · 개축	최대 4천만원 도비 최대 2천만원 시 · 군비 최대 2천만원	최대 3천만원	연2% 3년거치 7년 균등분할 상환	공사비의 1/2범위
대수선 (한식기와 잇기 등)	-	최대 2천만원		
외관수선	-	최대 1천만원		

□ 개보수 비용 지원 외 한옥 지원내용 : 세금감면, 기금설치, 한옥매수

한옥 지원 조례에서 개보수 비용 지원 외에 한옥을 지원하기 위한 항목은 세금감면, 기금설치, 한옥매수 등이다. 현재 서울시, 경주시, 전주시, 수원시 등이 한옥지원 조례에 세금감면 등을 규정하고 있으나 실제로는 서울시 종로구에서만 세금감면에 대한 지원이 이루어지고 있는 상황이다.

전라남도와 경상남도의 조례의 경우 조세감면 제도를 포함하는 대신 '한옥발전기금'을 설치 · 운영하여 한옥을 위한 별도의 융자금을 지원하도록 하고 있다.

한편 수원시, 경상남도, 창녕군, 서울시, 전라남도, 전주시의 조례에서는 각 지방자치단체장이 한옥을 매수할 수 있는 규정을 두고 있으나 임의 규정이 대부분이다. 다만, '매수청구권'에 대해서 규정하고 있는 전주시에서만 강행 규정을 두고 있다.[32)]

32) 국회입법조사처, 한옥의 보전방향과 향후과제. 정책보고서 제 11호. p.21 참고.

[표 2-7] 국내 지자체 한옥지원조례비교 : 지원기준 및 금액, 세금감면, 기금설치, 한옥매수

구분	서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례 (2002년 제정)	전주시 한옥보존지원조례 (2002년 제정)	전라남도 한옥지원조례 (2005년 제정)
적용범위 및 대상	한옥 밀집지역 5개 지역의 한옥	전주한옥마을 5개 지구의 한옥 · 경관시설조성물 · 보전대상건축물 · 수목	한옥보존시범마을(20개), 행복마을(91개)의 한옥
지원 기준 (한옥등록제도)	한옥등록이 선행되어야 함	지원받은 한옥을 등록한옥으로 간주	지원받은 한옥 등록한옥으로 신청함
세제 등 감면	재산세 감면	규정있으나 미시행	–
기금설치 운영	–	–	한옥발전기금 (융자금으로 활용)
한옥 매수	○	○	○

□ 한옥지원 예산규모 및 실적

앞서 언급한 바와 같이 한옥 지원 조례가 총 40개에 이르나 실제로 지원이 시행되고 있는 지자체는 서울시, 전주시, 전라남도 정도에 불과한 실정이다.

[표 2-8] 서울시 북촌의 예산투입액 및 사업내역 (단위 : 원, 2011년 12월 말 기준)

사업명	연도	총계	사업내용
북촌마을 가꾸기 사업	2007	65억1천1백만	한옥매입 3동, 신축지원, 환경정비사업 등
	2008	64억2천4백만	한옥신축지원, 환경정비사업, 한옥보수공사 등
	2009	20억4천6백만	한옥매입 1동, 신축지원, 한옥보수공사 등
	2010	151억4천9백만	한옥신축지원, 한옥보수공사, 북촌통합정보시스템구축 등
	2011	92억6천2백만	한옥매입 2동, 신축지원, 한옥보수공사 등
	계	393억9천2백만	–

* 출처 : 국회입법조사처, 한옥의 보전방안과 정책보고서 제11호, p.38 참고로 재구성

[표 2-9] 전주시의 한옥 보조금 지원현황 (단위 : 원, 2011년 12월 말 기준)

사업명	연도	총계		사업			
				주택용도 보조금		상업 · 문화용도 보조금	
한옥보존 및 건립사업	2003	31동	9억2천4백만	16동	5억8백만	15동	4억1천6백만
	2004	23동	5억6천1백만	12동	2억1천2백만	11동	3억4천9백만
	2005	36동	3억6천8백만	35동	3억6천3백만	1동	5백만
	2006	23동	4억5천5백만	22동	4억5백만	1동	5천만
	2007	28동	6억1천6백만	21동	3억6천6백만	7동	2억5천만
	2008	52동	12억7백만	35동	9억3천8백만	17동	2억6천9백만
	2009	2동	7천만	–	–	2동	7천만
	2010	21동	6억5천4백만	15동	3억8천6백만	6동	2억6천8백만
	2011	1동	5천만	1동	5천만	–	–
	계	217동	49억7백만	157동	32억2천8백만	60동	16억7천9백만

* 출처 : 국회입법조사처, 한옥의 보전방안과 정책보고서 제11호, p.42 참고로 재구성

[표 2-10] 전라남도의 예산투입액 및 사업내역 (단위: 원, 2011년 12월 말 기준)

사업명	연도	총계		사업내용			
				보조금 지원		융자금 지원	
한옥보존 및 건립사업	2007	76동	16억5천만	61동	12억1천만	15동	4억4천만
	2008	270동	60억8천7백만	196동	39억1천만	74동	21억7천7백만
	2009	507동	111억6천2백만	401동	80억2천만	106동	31억4천2백만
	2010	615동	149억1천1백만	350동	70억	265동	79억1천1백만
	2011	481동	114억6천1백만	300동	60억	181동	54억6천1백만
	계	1,949	452억7천1백만	1,308동	261억4천만	641동	191억3천1백만

* 출처 : 국회입법조사처, 한옥의 보전방안과 정책보고서 제11호, p.49 참고로 재구성

[표 2-11] 전주시의 예산 투입액 및 사업내역 (단위 : 원, 2011월 12월 기준)

구분	사업명	연도	예산	사업내용
한옥마을 조성계획 수립	• 전통문화구역 계획 수립	2011	4천4백만	지구단윙계획 변경 (상업시설 입점 규제)
전통문화 거리경관 조성 및 기반시설 정비	• 주차장 조성	2003~2012	76억	한옥마을 주차장 조성
	• 테마관광로사업	2004~2008	51억3천6백만	골목길정비
	• 오목대 정비사업	2004~2007	21억	공원정비
	• 은행로 확장사업	2004~2008	130억6천만	한옥마을내 은행로 확장
	• 야간경관 조명사업	2005~2007	8억1천만	청사초롱등, 수목등 설치
	• 문화적 경관정비사업	2007~2010	89억5천만	지중화사업
	• 간판정비사업	2007~2008	3억	무분별한 간판정비
	• 문화적 경관정비사업 (경기전 동측)	2010~2011	30억	지중화 및 일반통행로
	• 문화적 경관정비사업 (학인당~강암서예관)	2011~2012	24억	지중화사업
공공문화 시설건립	• 테마민박 등 건립	2008	1억3천1백만	한옥체험관 건립
	• 술박물관 증축 및 개선	2007	2억2천7백만	술박물관 건립
	• 전통한옥 건립 (고택, 동헌 이축)	2007~2009	48억	전통뭄화연구원으로 사용
	• 한지장 및 문화시설보수	2007~2008	2억6천5백만	한지장인 작품공간
	• 3대문화관 건립 (소리, 부채, 완판본)	2008~2009	41억	소리, 부채, 완판본 문화관
	• 국악방송국 건립	2010~2011	4억6천만	국악방송국(라디오) 건립
	• 전통한옥 체험홍보장	2011~	7억1천8만	전통문화연수원 사용예정
한옥 등 민간 건축물 정비	• 전통한옥지구 매수청구	2003~2009	40억9천2백만	공공시설 신축위해 매수
	• 한옥수선등 보조급지원	2002~2011	49억7백만	민간인 수선 지원
계	-	-	631억	-

* 출처 : 국회입법조사처, 한옥의 보전방안과 정책보고서 제11호, p.45 참고로 재구성

③ 개보수 지원을 위한 수선 기준

등록한옥의 개보수를 위한 지원 절차를 살펴보면 지자체 한옥 지원 조례에서 한옥 수선에 대한 기준을 제시[33]하고 있으며 한옥전문가들로 구성된 한옥위원회는 수선 기준을 준수하여 심의를 통해 지원을 시행한다. 이처럼 지자체들은 한옥 개보수의 질을 담보하고 지역적 · 건축적 특성을 유지하기 위해 개보수 비용 지원시 준수해야하는 수선 기준을 규정하고 있다. 서울시, 전라남도, 전주시, 경주시의 경우 조례에 의해 개보수에 대한 비용지원이 활발하게 진행되고 있는데, 전주시를 제외한 세 지역에서는 조례에 의해 수선기준을 명시하여 운영하고 있다.[34]

[표 2-12] 전라남도 한옥수선 등 기준

구 분		수선 등 기준
한옥 외관	한옥의 지 붕	· 지붕은 기와를 사용하여 잇도록 한다. · 지붕 기와의 하부구조는 방수와 하중 등을 고려하여 적절한 공법을 선택하도록 하고, 지붕구조 방식에 따라 서까래만을 또는 서까래와 부연을 함께 설치한다. · 지붕 형태는 평면 형태에 따라 맞배지붕, 우진각지붕, 팔작지붕 등으로 한다.
	한옥의 외 벽	· 외벽은 흙벽(외역기), 또는 황토벽돌 등 천연재료를 사용하여 시공한다. · 목조 기둥은 노출 시공을 원칙으로 한다. · 축대가 있는 경우 축대석 쌓기 등으로 외벽 재료와 구분한다.
	한옥의 담 장	· 담장의 재료는 흙이나 자연석 등 천연자재를 사용한다. · 담장의 상부에 기와지붕을 얹는 것을 권장한다.
	한옥의 문 간	· 대문과 중문은 목재를 사용하도록 한다.
	한옥의 입 면	· 외부와 마당에 면하는 창호는 목재창틀로 권장한다. (개정 2009. 2. 13) · 창호 재료는 한지, 유리 등 빛이 투과하는 재료를 권장한다. · 이중 창호를 사용하여 기둥 두께보다 두꺼워질 경우, 한옥내부로 돌출시킬 것을 권장한다. · 마당에서 볼 때 목조기둥이 온전하게 드러나도록 시공한다.
한옥 내부	기 타	· 건축주가 주거 생활에 편리하도록 임의로 시공할 수 있다.

* 출처 : 전라남도 한옥지원조례 시행규칙 [별표1]

33) 서울시의 경우 한옥지원조례시행규칙에서 한옥수선에 대한 기준을 제시하고 있음.
34) 전주한옥마을의 경우 지구단위계획의 계획지침을 통해 한옥의 형태를 관리하고 있음.

[표 2-13] 서울시 조례에 의한 한옥수선 등 기준

구 분		수선 등 기준
한옥 외관	한옥의 지 붕	· 지붕은 한식기와를 사용하여 전통적인 방법으로 기와를 잇도록 한다. · 지붕 기와의 하부구조는 방수와 하중 등을 고려하여 적절한 공법을 선택하도록 하고, 지붕구조 방식에 따라 서까래만을 또는 서까래와 부연을 함께 설치한다. · 지붕 형태는 평면 형태에 따라 맞배지붕, 우진각지붕, 팔작지붕으로 한다. · 차양의 재료는 함석 또는 동판으로 하며, 곡선미가 잘 드러나도록 하여 한옥과 조화를 이룰 수 있도록 한다.
	한옥의 외 벽	· 도로와 면하는 외벽은 상부, 중부, 하부로 구성하고, 상부는 창호와 회벽으로 하고, 중부는 붉은 벽돌과 사고석으로 하며, 하부는 장대석으로 한다. · 축대가 있는 경우 축대석 쌓기 등으로 외벽재료와 구분한다. · 목조기둥의 상부는 노출시키고, 하부는 외벽에 묻어 노출하지 않는 것을 원칙으로 하되, 인접한 한옥을 고려하여 목조기둥 전체를 노출 할 수 있다. · 외벽은 기존의 예를 참고하되 아래쪽은 사고석을 백토를 사용하여 내민줄눈으로 쌓고 위쪽의 붉은 장수를 조절하면서, 백토를 사용하여 내민 줄눈으로 만(卍)자 등의 문양으로 장식한다. · 도로와 대지의 높이 차이를 이용하여 축대부분에 차고 등을 설치하는 경우, 사안별로 한옥자문위원회에서 심의를 통하여 결정한다.
	한옥의 담 장	· 담장의 높이는 인접한 한옥 외벽의 중부 높이를 기준으로 하고, 그 너머로 한옥의 몸체가 드러나도록 한다. · 담장의 재료는 축대부분은 축대석 쌓기로 하고, 그 위 부분은 장대석 사고석, 붉은 벽돌 등을 사용하도록 한다. · 담장의 상부에 기와지붕을 얹는 것을 권장한다.
	한옥의 문 간	· 대문과 중문은 목재를 사용하도록 하며, 대문의 철재 장식은 전통장식 문양을 따른다.
	한옥의 입 면	· 외부와 마당에 면하는 창호는 목재창틀로 한다. · 창호재료는 한지, 유리, 아크릴 한지 등 빛이 투과하는 재료를 권장한다. · 이중 창호를 사용하여 기둥 두께보다 두꺼워질 경우, 한옥내부로 돌출시킬 것을 권장한다. · 마당에서 볼 때 목조기둥이 온전하게 드러나도록 하고, 벽면은 회벽으로 마감한다.
	기 타	· 상기 공사를 위해 부수적으로 수행되는 부분 등을 말한다.
한옥 내부	설비 방식	· 난방설비는 온수 순환난방방식이나 전기 온돌방식으로 하고, 바닥마감은 실의 용도에 따라 장판지, 타일, 비닐시트류, 목재 등으로 마감한다. · 보일러실은 지하 또는 문간채에 설치하고, 채와 담장 사이에 설치하는 경우 보일러실의 높이는 담장선 보다 낮게 하여 처마를 가리지 않도록 한다. · 벽체는 적절한 방식을 채택하여 시공하되, 목재기둥의 폭을 넘지 않도록 유의한다. 외부마감은 회벽을 권장한다.
	부엌의 구조	· 바닥높이를 조정하고, 입식부엌으로 개량할 것을 권장한다. · 부엌 상부공간을 이용하여 다락을 설치하거나, 지하를 이용하여 방이나 창고 등으로 사용하는 것도 바람직하다.
	화장실과 목욕실의 구조	· 화장실은 수세식으로 개량할 것을 권장한다. · 목욕실과 함께 안방 뒤쪽이나, 문간채 또는 장독대 하부 등 적절한 위치에 시설한다.
	기타	· 상기 공사를 위해 부수적으로 수행되는 부분 등을 말한다.

* 출처 : 서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한조례 시행규칙 [별표1]

[표 2-14] 경주시 건축조례에 의한 한옥수선 등 기준

구 분	수선 등 기준
건축물의 외형	· 지붕은 전통 한식 골기와를 사용하여 전통적인 방법으로 기와를 잇도록 한다. · 지붕 기와의 하부구조는 방수와 하중 등을 고려하여 적절한 공법을 선택하도록 하고, 서까래와 부연을 함께 설치하여야 한다.(다만, 목조 한옥 건축물인 경우는 부연을 설치하지 않아도 된다.) · 지붕 형태는 팔작지붕, 맞배지붕, 우진각지붕, 모임지붕으로 한다. · 축대가 있는 경우 축대석 쌓기 등으로 외벽재료와 구분한다. · 장독대등 건축물에 포함되지 않는 시설물은 담장높이를 초과하지 않도록 설치하여야 한다.
담장	· 담장의 높이는 한옥 외벽의 중부 이상, 처마선 이하로 하고, 그 너머로 한옥의 몸체가 드러나도록 한다. · 담장의 재료는 축대부분은 축대석 쌓기로 하고, 그 위 부분은 토담장, 사괴석담장, 자연석 담장, 전벽돌담장, 전통문양담장(시멘트 벽돌 및 블록의 마감은 제외)으로 하여야 하며, 담장의 상부는 전통 기와 잇기로 마감 하여야 한다.
창호	· 대문, 중문 및 현관문은 전통 목재문양을 사용하도록 하며, 철재 장식은 전통장식 문양을 따른다. · 외부에 면하는 창호는 목재문양의 창틀로 하고 창에는 전통문양의 문살을 설치하여야 한다. · 창문에는 철재 등으로 된 방범창을 설치 할 수 없으며, 부득이 한 경우 덧문을 설치하도록 한다. · 이중 창호를 사용하여 창호의 두께가 기둥의 두께보다 두꺼워질 경우, 창호는 내부로 돌출시켜야 한다.

* 출처 : 경주시 건축조례 [별표6]

2) 지구단위계획에 의한 한옥 보전 · 관리 현황

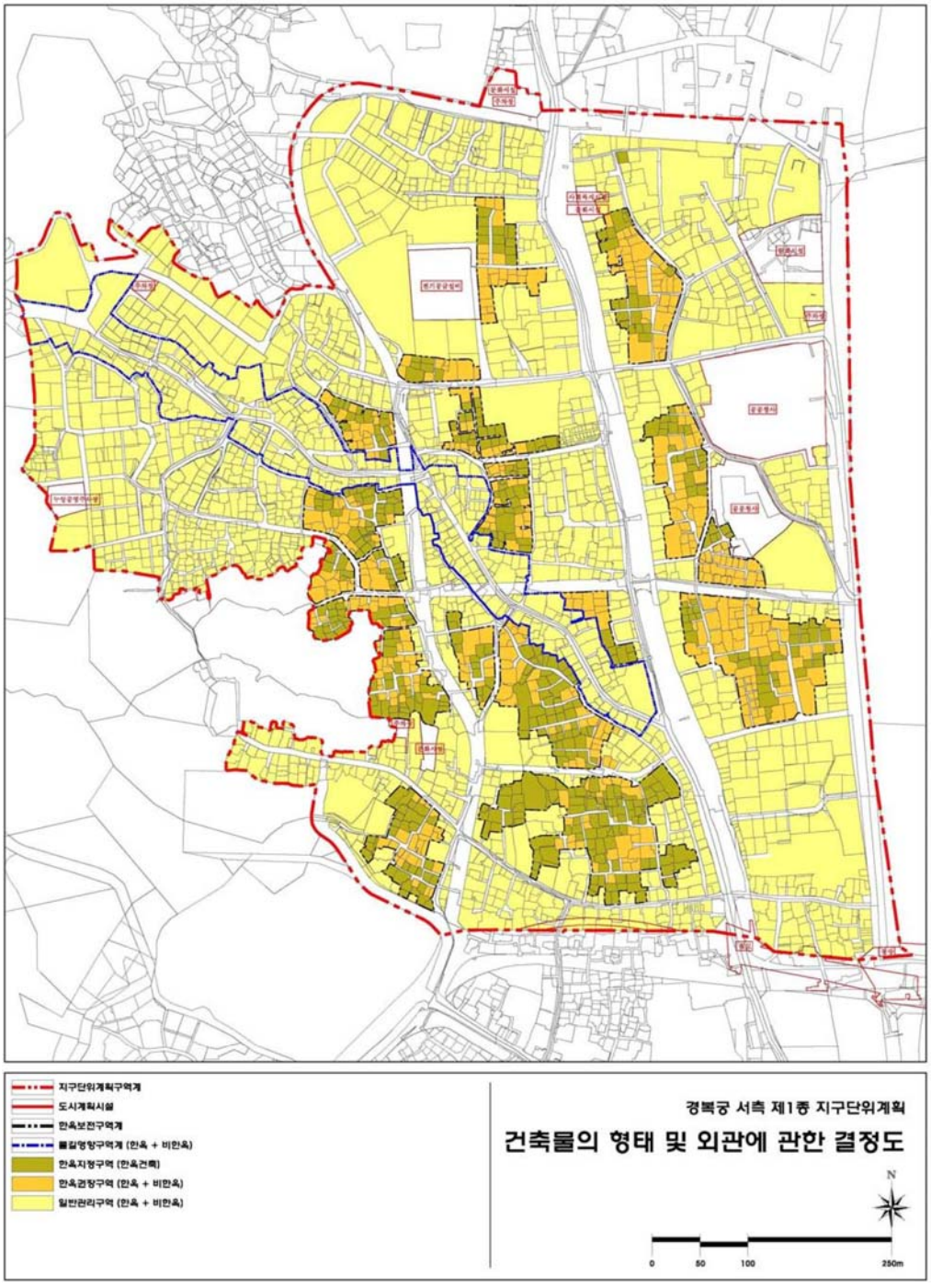
□ 한옥 보전관리 수단으로서 지구단위계획의 도입과 한옥밀집경관 관리의 한계

서울시는 북촌 지구단위계획을 통해 지금까지 문제가 되었던 비한옥 및 대규모 부지에 대한 관리계획을 수립하게 되었으며 지구단위계획으로 관리되지 않는 사항에 대해서는 주민협정을 통해 보완하는 체제를 갖추게 되었다. 이로 인해 한옥의 멸실이 감소하고 주거환경이 개선되어 한옥의 가치가 상승하였으며 주민들의 한옥매각 의사 또한 감소하여 한옥밀집지역에 대한 보전 및 관리가 점점 확대되고 있는 추세이다. 그러나 지구단위계획 구역 내 한옥지정구역이 아닌 곳에서는 여전히 한옥의 철거와 다세대 주택 및 다층 근린생활시설 등 비한옥 건축이 가능하여 한옥밀집경관의 관리에 한계가 있는 실정이다.

[표 2-15] 경복궁서측 제1종 지구단위계획 중 용도계획

<table>
<tr><th>구분</th><th>적용위치</th><th colspan="2">건축법상 용도구분</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>지정용도</td><td>지정1
(한옥지정구역)</td><td>단독주택</td><td>단독주택</td><td>•단독주택을 지상에 연면적 40% 이상 도입 시 지정용도 충족</td></tr>
<tr><td rowspan="8">허용용도</td><td>허용1
(한옥지정구역)</td><td>제1종
근린생활시설</td><td>소매점, 휴게음식점, 의원, 치과의원, 한의원, 침술원</td><td>•전층에 대해 적용</td></tr>
<tr><td rowspan="6">허용2
(한옥권장구역)</td><td>단독주택</td><td>단독주택
다가구주택</td><td rowspan="6">•공공용도의 시설은 한옥 권장
•전층에 대해 적용
•전시장 접도규정은 관련법 준수</td></tr>
<tr><td>공동주택</td><td>다세대주택</td></tr>
<tr><td>제1종
근린생활시설</td><td>소매점, 휴게음식점, 제과점, 이용원, 미용실, 세탁소, 의원 등</td></tr>
<tr><td>제2종
근린생활시설</td><td>일반음식점, 기원, 서점, 사무소, 출판사, 사진관 등</td></tr>
<tr><td>문화 및
집회시설</td><td>전시장 (박물관, 미술관)</td></tr>
<tr><td>교육연구시설</td><td>학원, 도서관</td></tr>
<tr><td>자하문로구역, 효자로 구역, 필운대길 구역, 사직로구역, 물길영향구역, 일반관리구역</td><td colspan="2">•불허용도 외 용도</td><td>•전층에 대해 적용</td></tr>
</table>

* 출처 : 경복궁서측 제1종 지구단위계획 (2010.6.), p.125



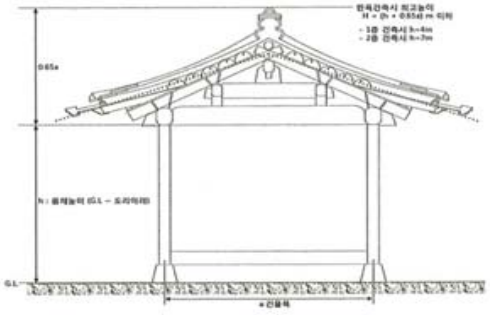
[그림 2-4] 한옥지정구역 및 한옥권장구역의 구분
(출처 : 경복궁 서측 제1종 지구단위계획 결정조서(2010))

□ 지구단위계획에 의한 한옥 개보수 및 신축 가이드라인

지구단위계획 시 건축물의 형태 및 외관 기준은 민간부문 시행지침을 통해 제공되며 한옥의 경우 개보수 및 신축에 대하여 한옥의 요소별로 규제사항과 권장지침을 부여하고 있다. 시행지침의 구성요소는 지붕, 구조, 외벽, 담장, 마당, 문간, 옹벽 등으로 세부 규제 내용은 조례에 명시된 '한옥수선 등 기준'을 기본적으로 반영하고 있다. 한편 한옥지원조례에 따른 한옥 개보수 비용을 지원받는 경우에는 개보수 시 '한옥수선 등 기준'을 따르고 한옥위원회의의 심의결과를 준수해야 한다.

[표 2-16] 경복궁서측 제1종 지구단위계획 중 민간부문 시행지침 주요내용

구 분		주요내용
제1장	총칙	목적 및 적용범위, 기본원칙
제2장	대지에 관한 사항	용어 정의, 단위대지, 최대개발규모
제3장	건축물에 관한 사항	건축물의 용도(지정/ 허용), 밀도(건폐율, 용적률), 높이(층수 및 높이 제한), 배치(건물의 방향성, 건축선 후퇴, 건축한계선, 저층부 벽면한계선) 등
제4장	대지 내 공지에 관한 사항	전면공지, 공개공지, 공공보행통로 등
제5장	교통처리에 관한 사항	부설주차장 설치기준 완화 및 설치의무 면제 등
제6장	건축물의 형태 및 외관에 관한 사항	**한옥의 형태 및 외관 : 적용원칙, 지붕, 구조, 외벽, 담장, 마당 등** 비한옥의 형태 및 외관 : 공통지침 및 구역별지침(한옥권장구역 포함)
제7장	경관 및 환경친화요소에 관한 사항	옥외광고물, 야간조명, 역사문화유산 보전 · 활용 등
제8장	인센티브에 관한 사항	건폐율, 용적률 및 높이완화, 부설주차장 설치에 대한 인센티브 등
제9장	재개발예정구역 및 군인아파트 부지에 관한 사항	지구내 재개발예정구역 및 군인아파트 부지 관련 사항
제10장	지구단위계획 운용에 관한 사항	경미한 변경사항, 기존건축물에 대한 적용 등



[그림 2-5] 건축물 층수 및 높이제한

[그림 2-6] 옥외광고물 조성시 외벽 기준

(출처 : 경복궁 서측 제1종지구단위계획(서울시, 2010))

3) 전담부서 및 관련부서에 의한 관리 현황

① 한옥관련 전담부서 운영 현황

현재 지자체마다 한옥관련 업무를 담당하는 부서의 위계가 달라 한옥관련 정책과 사업의 규모에 있어 차이가 나게 됨으로써 지역별로 격차가 발생하고 있다. 이에 체계적인 지원 정책을 추진할 수 있는 전담부서가 필요한 상황이다.

□ 서울시 북촌사업 현장사무소 운영 및 한옥문화과 창설

서울시는 북촌지역 내 '북촌사업 현장사무소'를 개설[35]하고 전담직원이 상주하여 한옥 등록제에 대한 주민의 이해를 돕고 한옥의 등록 및 수선에 관한 민원을 현장에서 처리하도록 하였으나 2004년 이후 현장서비스는 중단되었다. 또한 '서울 한옥선언'(2008.12) 이후 서울시 한옥 보전 및 진흥 정책을 추진하기 위하여 한옥문화과가 창설되어 위상과 조직규모가 확대되었으나 최근 조직 개편으로 인해 2012년 12월 현재 건축기획과 내에 '한옥조성팀'과 '건축문화팀'으로 나누어지게 되었다.[36] 현재 기존 한옥 보전·관리에 관한 업무는 한옥조성팀과 건축문화팀이 나누어 진행하고 있는데 한옥조성팀은 한옥 보전 및 진흥을 위한 세부계획 수립과 한옥 개보수 및 신축 비용 지원, 북촌 및 경복궁 서측 지구단위계획을 관리하고 있으며 건축문화팀은 한옥마을 신규조성사업과 건축 역사문화 기록 보존·관리 및 근현대 역사문화유산(건축) 발굴·보존, 운현궁 주변, 인사동, 돈화문로 지구단위계획의 관리를 담당하고 있다.

□ 전주시 한스타일관광과 운영 및 한옥마을 사업소 개설

전주시는 2006년 한지, 한식, 한옥, 관광홍보 등의 한스타일 진흥을 위한 한브랜드과를 신설하고 2008년 한스타일관광과로 개편하여 한옥마을 담당팀을 운영하였다. 2012년 초에는 조직개편을 통해 전주한옥마을 전담관리를 위한 '한옥마을 사업소'를 개설하였다.[37] 한옥마을 사업소의 주요업무는 한옥마을 문화시설 및 시설물 관리, 전통한옥 건립 및 개보수 기술지도, 한옥마을 주차장 조성사업 등으로 이전에 비하여 보다 현장과 밀착된 보전·관리 지원체계를 갖추고 있다.

---

35) 2001년 8월 도시개발공사가 매입한 한옥인 계동 135-1번지에 처음 개설되었고, 2002년 10월 북촌문화센터 개소와 함께 자리 이전.
36) 서울 시청 홈페이지(http://www.seoul.go.kr/) 조직도 참고.
37) 내부관계자에 따르면 현재 사무실은 본청에 위치하고 있으나 차후 한옥마을 내로 이전을 고려하고 있음.

□ 경주시 역사도시과

경주시는 경주역사문화도시조성을 위한 전담조직으로 역사도시과내에 고도육성팀, 교촌한옥마을 조성팀 등을 구성하였다. 역사도시과의 주요업무는 한옥 주거환경 및 도심 문화환경 개선, 고도육성사업 및 고도보존계획 추진, 교촌한옥마을조성 지원 및 조례 운영, 전선지중화, 안길포장 등 기반시설 정비 등이다.

□ 전라남도 행복마을과

전라남도는 행복마을 조성 및 한옥 보급을 위한 전담조직으로 2006년 8월 행복마을과를 신설하였다. 행복마을과는 행복마을 조성 종합계획 수립 및 시행, 한옥지원 조례 및 한옥발전기금 운용, 마을협의회 지원사업 추진 및 주민소득기반 마련 지원 뿐 아니라 한옥표준설계도서 및 한옥시공매뉴얼 등 한옥관련 서적의 출판 · 보급과 같은 간접적인 지원사업도 추진하고 있다.

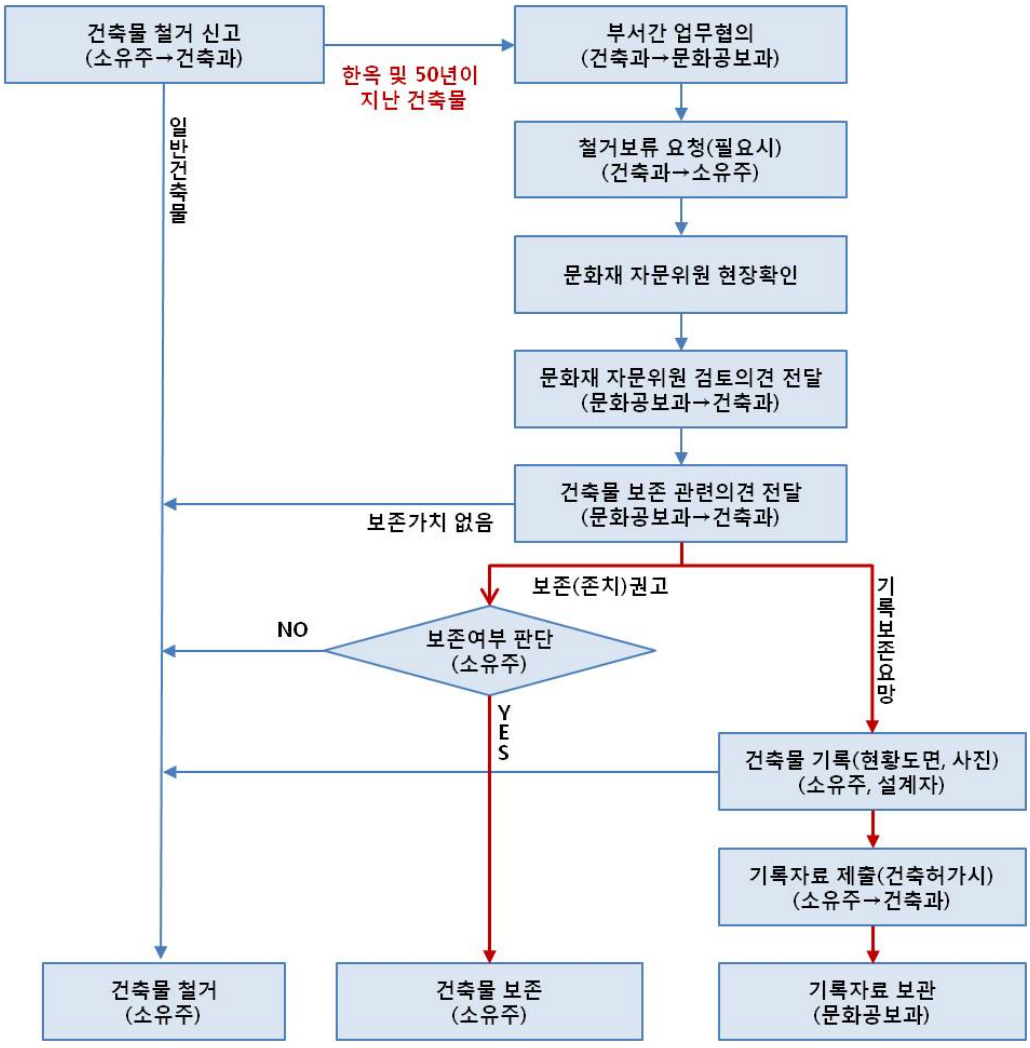
② 관련부서에 의한 관리현황 예 : 서울시 종로구 한옥 멸실 방지 관리체계

서울시의 경우 '한옥밀집 북촌 경관관리방안'을 통해 2002년부터 건축허가권을 가진 구청장 등이 북촌지역의 건축을 허가하려면 한옥위원회의 사전협의를 거치도록 하는 행정조치를 마련하였으나 법적 구속력이 없어 한계에 부딪혔다. 한 예로 2009년 12월 종로구 삼청동 지역에서 한옥위원회 부동의를 이유로 구청에서 소매점 및 사무소 건축허가 신청을 반려한 사례가 있었으나 이는 행정소송 결과 위법으로 판결되었다.[38)]

이후 2011년부터 종로구는 '전통한옥 등 보존가치가 있는 건축물에 대한 철거·멸실 방지대책'을 마련하여 철거신고 접수 후 한옥 등의 건축자산 철거에 대한 검토 절차를 거치게 함으로써 무분별하게 사라져가고 있는 한옥 및 근대건축물을 보전하기 위한 행정방침을 시행 중에 있다. 철거협의 대상은 '한옥 및 50년이 지난 건축물'로 철거신고가 접수된 건축물 중 협의 대상에 해당되는 경우 구문화재 자문위원[39)]의 현장검토를 실시하고 이의 의견을 소유주에게 전달하여 보존가치가 있는 한옥 등의 건축물에 대해서는 보존·존치를 권고하거나 철거 시 기록·보존을 요청하고 있다.[40)] 하지만 이와 같은 절차는 행정기관장의

38) "법원, '한옥위원회 부동의는 건축불허가 이유 안 돼'", 매일경제, 2010.6.22.
39) 2012년 현재 구문화재 자문위원은 안창모 교수(경기대학교 건축학과), 문명대 교수(동국대학교 불교미술문화재연구소), 김종규 교수(한국예술종합학교 건축가), 최기숙 교수(서울시립대 조경학과) 등.
40) 건축물 보존·존치 권고로 보전된 한옥은 현재까지 1채에 그치고 있으며 대부분 보전가치가 없다고 판정되어 기록·보존되는 사례가 많음.

의지에 따른 행정방침으로 법적인 구속력은 없다는 한계가 있다.



[그림 2-7] 종로구 한옥 철거 방지 대책 절차
(출처 : 구 담당자 인터뷰 내용을 토대로 구성)

3. 해외 건축자산 보전 · 관리 체계

1) 해외 건축자산 보전·관리 원칙

□ 베니스 헌장(1964)

베니스 헌장은 기념물과 사적지의 보존 · 복원을 위한 국제헌장으로 단일 건축물뿐만 아니라 특정시대의 문화와 역사적인 사건을 담고 있는 공간과 장소까지 보전해야 함을 명시하고 있다. 또한 기념물의 보존은 사회적으로 유용한 목적을 위해 사용된다는 점에서 의의를 지니며 기념물의 형태 및 색채와의 연관성을 깨뜨리는 신축 · 철거 · 수정은 금지해야 함을 언급하고 있다. 이와 함께 기념물의 이전은 보호를 위해 꼭 필요한 경우나 국내적 · 국제적인 중요성에 의해 정당화되는 경우에만 허용되며 증축은 건물의 중요한 부분, 전통적 환경, 주변과의 관계를 깨뜨리지 않을 때에만 허용됨을 언급하고 있다.

※ 베니스헌장 주요내용

제1조

역사적 기념물의 개념은 단일 건축 작품뿐만이 아니라 특정문명, 중요한 발전, 혹은 역사적으로 중요한 사건이 발견되는 도시 혹은 전원의 환경을 포함한다. (역사적 기념물의 개념은) 위대한 예술작품뿐만 아니라 시간의 경과에 따라 문화적 중요성을 획득한 평범한 작품에도 적용된다.

제5조

기념물의 보존은 사회적으로 유용한 목적을 위해 사용된다는 점에 의해서 항상 추진된다. 그러한 사용이 바람직하나 이것이 **건물의 설계나 장식에 변화를 가져와서는 안 된다. 이러한 제한 내에서 (건물)기능의 변화에 의한 수정이 고려**되어야 하고 허락될 수 있다.

제6조

기념물을 보존한다는 것은 규모에 벗어나지 않는 환경을 보존한다는 것을 의미한다. 전통적 환경이 존재하는 곳은 모두 보존되어야 한다. **기념물의 형태와 색채와의 연관성을 깨뜨리는 신축, 철거, 혹은 수정이 허용되어서는 안 된다.**

제13조

증축(첨가)은 이것이 건물의 중요한 (흥미로운) 부분, 전통적 환경, 구성의 균형과 주변과의 관계를 깨뜨리지 않을 때에만 허용한다.

□ 워싱턴 헌장(1987)

워싱턴 헌장은 역사마을 및 역사도시 지역의 보존에 관한 헌장으로 마을 및 지역의 보호 · 보존 · 보수뿐만 아니라 이들의 발전 및 현대생활과의 조화를 위하여 필요한 여러 단계들을 언급하고 있다. 구체적으로 마을이나 도시지역의 진정성을 확립하기 위해 보존해야 할 특징들을 명시하고 있으며 건물의 상태를 조사 · 기록하여 보존계획에서 건물의 보존단계를 파악할 수 있도록 하고 있다. 또한 역사 마을 및 역사 도시지역의 효과적인 보존을

위해서는 지속적인 유지관리가 필요하고 주거환경의 개선이 보존의 기본적인 목적 중 하나가 되어야 함을 언급하고 있다. 이와 함께 건물의 신축하거나 변용할 경우에는 기존의 공간적인 배치, 규모, 필지의 크기를 고려할 것을 명시하고 있다.

※워싱턴헌장 주요내용

제2조

보존해야 할 특질에는 마을이나 도시지역의 역사적인 특징 및 이 특징을 나타내는 물질적이고 정신적인 요소가 모두 포함된다. 특히,

제5조

…**보존계획에서는 어느 건물이 보존되어야 하는가, 어느 건물이 조건부로 보존의 대상이 될 것인가, 또 어느 건물에 대해서는 불가피한 상황에서 희생해도 되는가를 판단**해야 하니, 어떤 조취를 취하기 전에는 **지역 안의 기존 상태를 면밀히 조사하여 기록**해야 한다.

제7조

역사 마을이나 역사 도시지역을 효과적으로 보존하기 위해서는 **지속적인 유지관리가 결정적인 역할을 한다.**

제8조

새로운 기능이나 활동을 도입할 때에는 그들이 역사 마을이나 역사 도시지역의 특징에 조화되는 것이어야 한다. 이들 지역을 **현대 생활에 적합하도록 변용할 때에는 공공 기반시설의 설치나 개선에 신중을 기해야 한다.**

제9조

주거환경의 개선이 보존의 기본적인 목적 중 하나가 되어야 한다.

제10조

건물을 신축하거나 기존의 건물을 변용할 필요가 있을 경우에는, 기존의 공간적인 배치, 특히 규모와 필지의 크기에 대해서 고려해야 한다. 현대적 요소의 도입이 주위와 조화를 이룰 경우에는 그 지역을 더욱 풍요롭게 할 수 있으므로 굳이 피할 필요는 없다.

□ 벨베드레 각서(1999)

네덜란드는 개별 건축물, 건축군, 역사도시 및 마을경관 등의 역사문화자산을 보존·관리하고 도시계획과의 연계 안에서 이를 활용하기 위해 기존의 「역사문화자산법」의 개념을 발전시켜 각 부처 간에 '벨베드레(Belvedere Memorandum) 각서'를 체결하였다. 벨베드레 각서는 역사문화자산을 공간계획의 주요 테마로 활용함으로써 획일적인 도시환경에 고유성을 부여하고 이를 통해 세계적 경쟁력을 확보하려는 목적을 가지고 있다. 이를 토대로 공간계획 및 개발사업 초기에 역사문화자산 관련 전문가를 참여시켜 문화재와 조화를 이루는 개발을 추진하고 있다. 한편 중앙정부는 지역의 역사문화자산에 관한 정보수집, 역사문화자산을 활용한 도심재생 및 농어촌 공간계획 수립, 벨베드레 정책 홍보 및 교육 등의 역할을 수행하며 본 각서를 바탕으로 2000년부터 2010년까지 매년 750만 유로를 지원하였다.

2) 개별 건축자산의 등록 및 관리 : 영국 잉글리시 헤리티지

영국은 국가의 역사문화자산을 보존·관리하기 위해 1983년 「국가유산법(National Heritage Act)」을 제정하였고 2003년 「기존 관리체계 개선을 통한 영국 역사환경의 보존(Protecting Our Historic Environment : Making the System Work Better)」 정책 자문 보고서를 발표하여 개별 건축물 단위의 등록·관리뿐만 아니라 도시계획 차원에서 광역적인 역사문화 환경도 보호대상에 포함될 수 있도록 하였다. 또한 1984년에는 역사보전정책을 총괄하는 법정자문기구인 잉글리시 헤리티지(English Heritage)를 설립하였다.

영국의 잉글리시 헤리티지는 역사유산 및 보전지역의 유형·규모 등의 자료를 데이터베이스화하여 관리하고 각종 캠페인을 추진하는 역할을 수행하고 있는데 잉글리시 헤리티지가 지정·보호하는 자산에는 건축물(구조물), 고고학적 장소, 해양 고고학, 랜드스케이프 및 전쟁터 등이 포함된다. 이 중 잉글리시 헤리티지에 등록된 건축물 및 건조물은 농업 건물부터 편의 및 통신 관련 건물까지 총 20개의 카테고리로 분류되어 그 종류가 다양하며 개별 건축자산은 The National Heritage List for England의 기준에 맞춰 중요도에 따라 Grade I, II, II의 3가지 등급으로 구분하고 있다. 등록건축물(listed buildings)을 선정하는 기준은 건축물의 총량 대비 현존하는 건축물의 수나 품질 등을 고려하여 건축물이 지어진 시기별로 각각 다르게 설정하여 적용하며, 2011년 기준으로 약 374,081건의 등록건축물이 존재한다. 잉글리시 헤리티지가 자산을 보호하는 방법에는 국가적 지정을 통한 법적인 보호와 별도의 법률 또는 보호형식의 적용 등이 있으며 잉글리시 헤리티지의 기금은 대부분 문화미디어체육부에서 비롯되고 나머지는 기부 또는 상업적 활동을 통해 마련된다.

[표 2-17] 잉글리시 헤리티지의 등록건축물 종류

1	Agricultural Buildings	11	Health and Welfare Buildings
2	Commemorative Structures	12	Industrial Structures
3	Commerce and Exchange Buildings	13	Law and Government Buildings
4	Culture and Entertainment	14	Maritime and Naval Buildings
5	Domestic 1: Vernacular Houses	15	Military Structures
6	Domestic 2: Town Houses	16	Places of Worship
7	Domestic 3: Suburban and Country Houses	17	Sports and Recreation Buildings
8	Domestic 4: The Modern House & Housing	18	Street Furniture
9	Education Buildings	19	Transport Buildings
10	Garden and Park Structures	20	Utilities and Communication Structures

잉글리시 헤리티지는 역사유산을 체계적으로 관리하기 위해 등록건축물의 수선 · 수리 뿐만 아니라 인접 건물의 건축 · 수리 시에도 사전허가를 의무화하고 있으며 수리 시 기존 건물의 전통적 진정성과 개성에 침해를 주지 않는 재료를 사용하도록 하고 있다. 일반적으로 등록건축물 소유주는 건물의 특징에 영향을 미치는 개조 · 확장 · 철거 등을 원할 경우 지방계획당국으로부터 인가를 받아야 하며, 인가를 받아야 하는 작업에는 창문 또는 문의 교체, 내벽 철거, 벽돌 페인트칠, 벽난로 교체 등이 포함된다. 한편 등록건축물 소유주는 건물의 수리를 위한 보조금을 지원받을 수 있으며 일부 개조에 대해서는 부가가치세를 낮출 수 있고 해당 건물의 수리와 관련하여 지방당국의 보존 담당자에게 보다 다양한 의견 및 조언을 얻을 수 있다. 이와 함께 정부는 등록된 건물을 상시 감시하고, 수리 · 변경 등의 조사 및 유지검사를 실시하며, 건축 전문가조직을 운영하여 등록건축물과 관련된 도움을 주고 있다. 반면, 건물 주인이 의무를 위반할 시에는 2년의 징역과 20,000파운드의 벌금을 부여하고 있다.

이와 같이 잉글리시 헤리티지는 건축자산의 카테고리를 체계적으로 구분하고 건축자산 선정에 대한 원칙을 정함으로써 개별 건축자산을 효율적으로 관리하고 있으며 보다 넓고 다양한 범위의 건축자산을 지원할 수 있는 체계를 갖추고 있다.

※ 잉글리시 헤리티지의 건축자산 선정 가이드라인

영국정부 산하의 '잉글리시 헤리티지'는 잉글리지 헤리티지 목록(The English Heritage Register)을 구축하여 개별 건축자산을 관리하고 있으며, 건축자산 지정을 위한 가이드라인을 운영. 건축자산을 지정하는 일반적인 원칙은 다음과 같음

① 연대 및 희귀성(Age and rarity) : 건축물의 건축연대와 희귀한 정도

건축년도	등록기준
1700년대 이전	•원형이 잘 보존된 상태로 남겨진 건축물
1700년~1840년	•당대의 모든 건축물
1840년 이후	•건축물의 수가 훨씬 더 많아져 점차적으로 선택이 필요하게 됨
1945년 이후	•특별히 더 세심한 주의를 기울여 등록건축물 목록에 포함시킬 건축물을 선택할 필요성 증대
건축된 지 30년 미만	•뛰어난 품질을 갖거나 건축물이 사라질 위협을 받고 있을 경우에만 등록건축물 목록에 포함될 자격이 있음

* 출처 : 지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구, 국토해양부(2012)

② 미학적 가치(Aesthetic merits) : 건축물의 외관(고유한 건축적 가치, 집단 가치)이 주된 고려사항임(그러나 기술적 혁신의 발단에 중요한 건축물 또는 사회 · 경제적 역사의 특정 양상을 보여주는 건축물의 경우 시각적 특성을 반영하지는 않음)

③ 선택력(Selectivity) : 비슷한 유형의 건축물 중 상대적으로 가치가 있는 것을 선정

④ 국익(National interest) : 국가적인 차원에서 역사적 다양성에 기여할 수 있는 건축물(예를 들면, 토속건축은 특정 지역의 전통의 중요성을 보여줌)

⑤ 보수상태(State of repair) : 건축자산 지정에 의미 있는 기준은 아니나 일부 고려

3) 지구재생 차원의 역사도시경관 개선정비 : 프랑스 건축·도시·경관 문화유산 보호지역

프랑스는 역사적 환경이나 경관보전이 도시계획의 일환으로 정립[41]되어 있는데 1983년 제정된 건축·도시·경관 문화유산 보호지역(Zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager, ZPPAUP)[42]이 이의 대표적인 사례이다. 건축·도시·경관 문화유산 보호지역(ZPPAUP)은 지구 차원에서 건축적, 도시적, 경관적 가치가 있는 지역을 유지·향상시키면서 개발할 수 있도록 하는 제도로 문화재 주변의 보호지역을 지정하는 문화재보호구역이나 옛 건물을 무조건 보존해야 하는 보존구역(secteur sauvegarde)과는 구별된다.

ZPPAUP은 지방분권을 정한 법률상에 규정된 것으로 ZPPAUP 지정 신청 및 규정 작성은 기초자치단체인 코뮌(commune)이 주도하며 보호지역의 최종적인 결정은 광역자치단체인 레지옹(region)이 하게 된다. 국가차원에서는 문화부가 각 도(department)[43]에 파견한 프랑스 건축유산 감시 건축사(Architecte des Batiments de France, ABF)가 ZPPAUP 작성을 제안하는 정도이다. 따라서 코뮌이 적극적인 역사경관 보호 및 규제를 원하지 않는 경우 ZPPAUP 계획은 실행되지 않는다는 단점이 있다.[44]

ZPPAUP은 경관 자체를 보전대상으로 규제할 수 있으며 건물전면, 건축재료, 공공공간, 조명, 식수 등 건물 외부에 관한 규정이 마련되고 옥외광고는 전면 금지되나 보존구역과 달리 건물 내부에 대해서는 규제하지 않는다. 지역 내 건축물의 신축, 철거, 개조 등의 건축행위는 ZPPAUP 규정을 따르고 시장과 ABF의 허가를 받아야 한다. 한편 지역 내 건축자산으로 등록된 건축물 및 지역 개발·정비에 대해 보조금이 지원되며 낙후된 일반 건축물에 대해서는 토지세 감면이나 토지 보전에 따른 소득 감소 보상 등이 이루어지는데 국가는 건축물의 개축이나 공공장소 정비 시 일부 재정적인 지원을 하기도 한다.

이와 같이 ZPPAUP 제도는 문화재 건축물을 중심으로 하는 보존 방식에서 벗어나 지역의 총체적인 경관을 관리하는 수법으로 진화한 것이며 이를 위하여 건축자산으로 등록된 건축물뿐 아니라 노후한 일반건축물에 대해서도 직·간접적인 지원을 시행함으로써 전반적인 지역의 재생을 돕고 있다.

---

41) 한국문화관광연구원(2003), 「문화영향평가 해외사례조사 연구」, pp.73-74 참고.
42) ZPPAUP은 2011년부터 건축문화자산 보호개발지역(les Aire de mise en Valeur de l' Architecture et du Patrimoine, AVAP)으로 변경되어 운영됨.
43) 프랑스는 지방행정단위를 크게 레지옹(Région: 지역), 데파르트망(Département: 도), 코뮌(Commune: 시·읍·면)으로 구분한다(출처 : 프랑스 개황, 2011.4, 외교통상부).
44) 한국문화관광연구원(2003), 「문화영향평가 해외사례조사 연구」, pp.83-86 참고.

[그림 2-8] ZPPAUP으로 지정되어 있는 파리 생투앙 지역
(출처 : http://blog.naver.com/thatsher?Redirect=Log&logNo=140168208284)

4) 마을만들기를 통한 역사경관 보전 및 재생 : 일본 역사마치즈쿠리법과 교토시 사례

□ 지역의 역사적 풍치 유지 및 향상에 관한 법률

일본은 역사적 건조물의 지속적인 감소를 방지하고 '문화재보호법', '고도보존법', '경관법' 등 기존의 역사경관 보전 관련 법률의 한계[45]를 보완하기 위하여 2008년 '지역의 역사적 풍치 유지 및 향상에 관한 법률(통칭: 역사마치즈쿠리법)'을 제정하였다.

'역사마치즈쿠리법'은 역사경관을 형성하는 건축물 및 역사적 환경 뿐 아니라 전통축제 및 행사, 전통산업 등 이를 중심으로 한 사람들의 활동도 지역의 '역사적 풍치'[46]로 보고 이를 유지하고 향상시키기 위하여 역사적 건조물의 보전·활용과 마을만들기 활동을 연계하여 지원하는 법률이다. 이 법에 따라 국가는 기본방침을 작성하고 이를 토대로 기초자치단체[47]는 '역사적풍치유지향상계획'을 수립하여 국가의 인정을 받을 수 있다.[48] 인정된 계획에 대해 국가는 각종 사업에 대한 지원과 법률상의 특례를 제공하게 된다.

역사적 경관 및 건조물의 보전·활용과 관련해서는 면 단위의 '중점지역'을 설정하여

45) " '고도보존법'은 그 대상이 쿄토, 나라, 카마쿠라 등 고도의 주변 자연환경에 한정되어 있고 '문화재보존법'은 문화재 보존과 활용을 목적으로 하고 있어 그 주변 환경의 정비와 직접적 관련이 없으며 '경관법 및 도시계획법'은 제도조치를 중심으로 하고 있어 역사적 건축물의 복원 등 역사적 자산의 활용에 적극적인 지원조치가 없다는 한계를 가지고 있다." (권영상, 심경미(2009), p.104).
46) 지역 고유의 역사 및 전통을 반영한 사람들의 활동과 그 활동이 이루어지는 역사적 가치가 높은 건조물 및 그 주변의 시가지가 일체되어 형성되어 온 매력적인 양호한 시가지의 환경(출처 : 역사마치즈쿠리법 제1조).
47) 일본의 행정구역은 우리나라의 광역시도에 해당하는 47개 도·도·부·현(都道府縣)과 기초자치단체에 해당하는 1,727개의 시·정·촌(市町村)으로 구성되어 있음(출처 : 일본 개황, 2011, 외교통상부)
48) 2012년 현재 35개 시도 인정(출처 : 2012.12 일본 국토교통성 면담 자료).

토지 이용의 기본방침을 정하고 건축물의 용도, 규모, 형태, 의장 등에 관한 사항을 지구계획으로 제시할 수 있으며 '역사적풍치형성건조물'을 지정함으로써 '문화재보호법'에 의한 지정건조물 외의 건조물에 대해서도 철거, 증개축, 관리 및 수리 등에 관한 지원과 지도가 가능하다. '역사적풍치유지향상계획'에 따른 시책 추진 시 '역사적풍치형성건조물'의 건축행위 뿐 아니라 도시공원법, 전선지중화, 문화재보호법, 농업용배수시설, 옥외광고물 등에 대한 특례가 인정된다.

마을만들기 활동에 대해서는 법률에서 '역사적풍치지속향상지원법인'에 대한 사항을 규정하여 지원 법인이 역사적 풍치 지속 향상 시설에 관한 정보 제공 및 정비사업 참가, 관련 토지 매입 및 관리, 역사적 풍치 형성 건조물 등에 관련한 조언 등을 수행하는 것이 가능하다. 또한 사업 추진 시에는 건축물 및 시설물, 도시공원, 교통시스템 등 하드웨어에 대한 지원 뿐 아니라 '역사적풍치지속향상지원법인'이나 마치즈쿠리 협의회의 활동 등 소프트웨어적인 지원도 이루어진다.[49]

[그림 2-9] 역사마치즈쿠리법에 의한 주요사업
(출처 : 일본 국토교통성 내부자료)

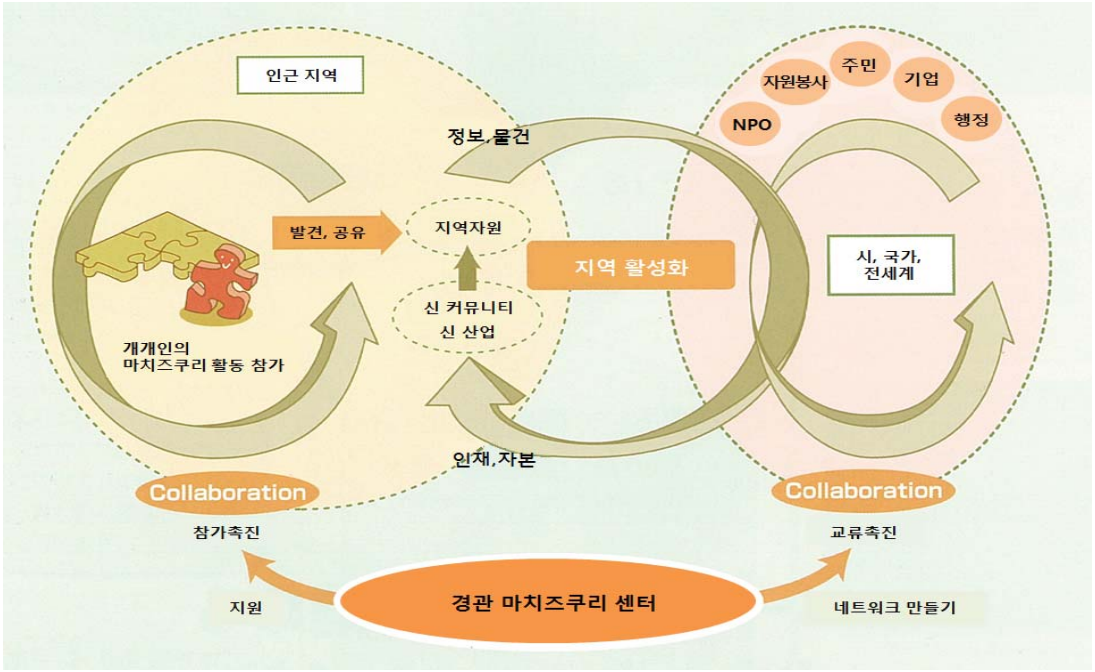
49) 권영상, 심경미(2009), pp.105-107 참고.

이와 같이 '역사마치즈쿠리법'은 역사경관을 형성하는 물리적인 요소에 대한 직·간접적인 지원과 함께 마을만들기 활동을 지원함으로써 역사경관 및 건축물의 보전·활용을 촉진하고 법의 실행력을 높인다는 데 시사점이 있다.

□ 교토시 경관 · 마치즈쿠리 센터

일본 교토시는 역사경관 보전에 있어 선구적인 도시 중 하나이다. 교토시는 교토의 역사경관과 전통주택인 교마치야의 보전·재생을 위한 정책 사업을 적극적으로 펼치고 있는데 이를 실행하기 위한 중심에는 교토시 경관·마치즈쿠리 센터가 있다.

경관·마치즈쿠리 센터는 1997년 교토시가 100% 자본을 출자하여 설립한 NPO 법인으로 마을만들기 활동 및 지역공생(共生)의 토지이용 촉진을 목표로 각종 주민·행정·기업간 교류 촉진 사업을 추진하고 있다. 교마치야 보전·재생과 관련해서는 교마치아의 개보수 지원, 마치즈쿠리 펀드 운영, 주민교육 및 개보수 등 상담, 교마치아 현황조사 등을 수행하고 있다.



[그림 2-10] 교토시 경관·마치즈쿠리 센터의 역할 및 추진체계
(출처 : 교토시 경관·마치즈쿠리 센터 소개 브로셔)

본 센터는 각종 지원 법률에 의해 다원화되어 있는 교마치아의 유지관리 및 개보수 지원을 총괄하여 운영하고 있으며 교마치아 마치즈쿠리 펀드를 통해 법률에 의한 공적지원

대상 외의 교마치아에 대해서도 개보수 비용 등의 지원이 이루어지고 있다.[50] 교마치아 마치즈쿠리 펀드는 시민이 기부한 5천만엔과 시 재정을 합친 총 1억 5천만엔으로 설립된 것으로 교마치아 개보수 비용 지원 외에도 내진 진단사 파견, 교마치아 조사정보를 기록하는 교마치아 카르테 작성사업[51], 환경정비사업 등에 쓰이고 있다.

[표 2-18] 교토시 교마치아 지원제도

			대상건조물	구별(*)	보조율	보조금 상한액(円)	대상 범위(*)	근거법
지구지정제도	①	전통적건조물군 보존지구	전통적건조물	4/5		600	외관A	문화재 보호법
			기타건조물	2/3		600	외관B	
	②	역사적경관 보전수경지구	지구내	지구양식	2/3	600	외관B	교토시 시가지 경관정비조례
				준양식	1/2	300		
	③	일대경관 정비지구	중요일대경관 정비지구내	지구양식	2/3	600	외관B	교토시 시가지 경관정비조례
				준양식	2/3	300		
			일대경관건조물	2/3		600	외관B	
건조물지정제도	④	경관중요건조물	지정건조물	2/3 (국가·지자체·소유주 각각 1/3 부담)		600	외관A	경관법
	⑤	역사적풍치형성 건조물	지정건조물	1/2 (보조금 중 국가·지자체 각각 1/2 부담)		300	외관A	역사마치즈쿠리법
	⑥	역사적의장 건조물	지정건조물	1/2		400	외관B	교토시 시가지 경관정비조례

* 외관A : 외관의 수리(修理)·수경(修景)과 외관을 유지하기 위해 필요한 구조보강 등
* 외관B : 외관 가운데 도로와 공공장소에서 보이는 부분에 대한 수리·수경
* 지구양식 : 각 지구에서 지정한 역사적 경관 보전·수경계획의 역사적 양식/ 준양식 : 지구양식에 준하는 양식

* 출처 : 교토시 교마치아 수리·수경 조성제도 소개 브로셔

50) 교마치아 개보수 지원은 공적지원이 대략 20건, 마치즈쿠리 펀드에 의한 지원이 대략 10건 정도임(출처 : 교토시 경관·마치즈쿠리 센터 관계자 면담(2012.12) 내용).

51) 교마치아 카르테 작성사업은 교마치아의 보전가치와 건물상태를 기록함으로써 소유자·거주자 및 지역사회가 함께 교마치아의 가치를 이해하고 유지관리하도록 유도하는 것으로 조사의 내용은 기초정보, 문화정보(지역유래 및 연력), 안심안전정보(건물상태) 등으로 나뉘며 경관중요건조물 후보가 되는 교마치아에 대한 지속적인 논의와 다주체간 교류의 토대로 활용됨.

교토시 경관·마치즈쿠리 센터는 매년 교토시의 재정과 센터 자체사업 수익으로 운영되고 있으며[52] 교마치아 마치즈쿠리 펀드의 기금은 국내외 기부금이나 자체 수익사업[53]으로 충당하고 있다. 본 센터에는 총 15명이 근무하고 있는데 2012년 12월 현재 지역 코디네이터 8명, 교토시 파견 인원 6명, 경리사무원 1명 등으로 구성되어 있다. 코디네이터는 시민들과 함께 교마치아의 보전·재생사업 등을 위한 각종 마을만들기 활동을 지원하는 전문가로서 대학 졸업 후 마치즈쿠리 활동 경력이 2년 이상이거나 대학원에서 관련 활동 경험이 있어야 하며 1년 단위로 계약하여 최대 5년까지 근무할 수 있다.

이와 같이 교토시는 행정기관과 별도로 지역사회와 보다 밀착된 NPO 법인을 설립·운영함으로써 주민, 행정, 전문가 등 역사경관 및 교마치아의 보전·활용과 관련된 다양한 주체들의 참여를 적극적으로 지원하고 있다. 이는 한옥 보전·관리 정책 추진 시 행정기관이 중심이 되는 우리나라의 현실에 비추어 볼 때 시사하는 바가 크다고 할 수 있다.

[그림 2-11] 교토시 경관·마치즈쿠리 센터 입구(좌) 및 내부전경(우)

52) 경관·마치즈쿠리 센터의 재원은 년간 1억3천만엔(한화 약 16억) 가량이며 교토시 재정 70%, 센터 수익 30% 정도로 구성됨(출처 : 교토시 경관·마치즈쿠리 센터 관계자 면담(2012.12) 내용).
53) 시민들이 떡 구입시 또는 제휴 신용카드 사용시 기부금 적립, 음료자판기 운영 수익 등.

제3장 기존 한옥의 멸실 및 보전 실태

1. 조사 개요
2. 기존 한옥 멸실 및 멸실위기 사례 분석
3. 이축을 통한 한옥보전 사례분석
4. 소결

1. 조사 개요

□ 조사 목적 및 범위

기존 한옥의 멸실 및 보전 실태를 파악하기 위해 주요 사례를 선정하여 멸실 및 보전 경위와 세부내용을 조사하고 이를 통해 한옥 멸실 요인과 쟁점사항을 도출하고자 한다. 먼저 전국을 대상으로 1962년[54]부터 2012년 사이에 멸실되거나 멸실위기에 처했던 한옥, 멸실위기에서 보전된 한옥, 보전된 한옥 중 이축 사례 등을 조사하고 최근 10년 이내 사례를 중심으로 세부내용을 분석하였다.

□ 조사방법

한옥 멸실 및 보전 사례를 선정하기 위하여 먼저 신문 및 인터넷 기사 키워드 검색, 연구·조사 보고서, 학술논문 등 한옥관련 문헌을 통해 사례목록을 조사하고 이 중 주요 사례에 대해 추진경위 및 세부내용을 조사하였다. 세부내용 확인 및 쟁점사항 도출은 해당 사례 관련 담당공무원과의 전화 및 면담조사를 통해 이루어졌다.

사례목록 조사를 위한 키워드 검색은 다음과 같이 과거 신문뉴스 자료가 구축되어 있는 웹사이트를 통해 실시하였다.

54) 1962년, 제1차 경제개발 5개년 계획(주택건설계획 포함)추진 시작.

- 1962년~1989년 : 네이버뉴스 라이브러리(http://newslibrary.naver.com), 경향신문, 동아일보, 매일경제, 한겨레
- 1990년~2012년 : 한국언론진흥재단 '미디어 가온'(http://www.mediagaon.or.kr), 전국지역 종합일간지(35개), 경제일간신문(8개), TV방송뉴스(4개), 인터넷신문(6개) 등)

□ 사례현황

조사된 멸실 사례들은 크게 개별적인 멸실과 집단 멸실로 나누어 볼 수 있는데, 개별적인 멸실은 주로 민간 신축에 의한 철거와 유지관리 소홀로 인한 멸실, 화재에 따른 소실 등으로 구분되며 집단적인 멸실은 기성시가지 도시정비사업 및 도시외곽 신규 택지개발사업 등 대규모 개발사업과 공공시설건립 및 도로개설·확장 등 공공사업에 의한 멸실이 대부분이었다. 시기별로는 1970년대에 도로개설 및 확장, 1980년대는 도심재개발 사업, 1990년대는 다세대·다가구·연립주택 건축, 2000년대에는 도시정비사업(주로 주택재개발·재건축)에 의한 멸실 기사가 두드러진다. 또한 단순 화재 및 방화에 의한 한옥 멸실이 지속적으로 발생한 것으로 보아 화재에 취약한 한옥의 특성이 나타났고 재개발을 노린 방화로 추정되는 사건도 발생한 것으로 파악되었다.

이축사례는 재개발이나 도시계획도로사업으로 인해 철거될 한옥을 이축하거나 소유주의 유지관리 능력 상실로 공공이나 개인에게 기증하여 이축된 사례, 개인에게 매각되어 이전된 한옥을 원위치로 옮긴 사례 등으로 구분된다.

□ 사례대상 선정 기준 및 주요 분석내용

멸실 또는 멸실위기 및 이축사례는 요인 구분에 따라 대표적인 유형별로 1~2개를 선정하였고 자료 구득의 용이성 및 제도변화 등을 고려하여 지나치게 오래된 사례보다는 2000년 이후 사례를 우선으로 하되 관련주체, 전개과정, 지역 등 관련사항이 다양하도록 선정하였다.

멸실 및 멸실위기 사례분석은 한옥 및 지역 개요, 주요 경위를 통해 멸실 또는 보전요인과 주요쟁점사항 등을 도출하였다. 이축사례는 한옥 및 지역 개요, 추진 경위를 조사하고 시행주체, 규모, 비용 등 이축사항에 대해 심층적으로 조사함으로써 이축을 통한 한옥보전 방식의 기초자료를 구축하고자 하였다.

[표 3-1] 한옥 멸실 및 멸실위기 사례

구분	멸실요인		지역명(건물명, 구역명)	멸실 상태	시기	비고
개별한옥	민간신축	주거	서울시 강남구 신사동 159일대 (구마을)	X	1977년	
			서울시 동대문구 제기2동 149-4(장덕수 고택)	X	1982년	
			서울시 동작구 흑석동(중앙대 앞)	X	1995년	
			서울시 용산구 원효로3가 190번지	X	1995년	
			서울시 종로구 부암동 325-2(현진건 고택)	X	2003년	문화재지정 검토 중 철거
			서울시 강북구 우이동(최남선 고택, 소원)	X	2003년	문화재지정 제외
			서울시 종로구 누하동 222-3, 필운동 87 등	X	2011년	
		상업	서울시 종로구 인사동 194(태화관)	X	1980년	
			서울시 성북구 돈암동 (성신여대 입구)	X	1985년 이후	
			서울시 종로구 서촌 일대	X	2000년 이후	
			서울시 종로구 익선동 (오진암)	X	2010년	일부 이축·복원
		한옥	서울시 종로구 가회동 31-95	X	2004년	
	화재		서울시 영등포구 상도동 201	X	1970년	
			서울시 마포구 용강동 494-134	X	1970년	
			서울시 종로구 종로6가 12-1	X	1978년	
			서울시 종로구 종로6가 116-2	X	1980년	
			대전시 동구 성남2동	X	1990년	
			서울시 동대문구 휘경2동	X	1990년	
			서울시 성북구 삼선동, 종로구 숭인동 일대	X	1990년	연쇄방화
			대전시 중구 석교동	X	1990년	
			서울시 용산구 갈월동	X	1992년	
			서울시 관악구 신림1동	X	1992년	
			서울시 성북구 길음2동	X	1992년	
			경기 군포시 당동	X	1992년	
			서울시 종로구 인사동 영빈가든 부지	X	2001년	쌈지길 신축
			서울시 종로구 종로6가 43-4	X	2004년	
			강원 속초시 동명동	X	2005년	
			광주시 남구 월산2동	X	2005년	
			강원 강릉시 지변동	X	2009년	
	유지관리 소홀		서울시 중구 수하동 12 (수하동 99칸 대가)	X	1976년(추정)	
			서울시 종로구 부암동 34 반계윤웅렬별장	O	1977년	사유, 시 민속문화재 지정
			충남 논산시 강경읍 중앙리 남일당한약방	O	2002년	사유, 시 관리, 등록문화재 지정
			서울시 종로구 원서동 고희동 가옥	O	2004년	시매입, 등록문화재 지정
			서울시 종로구 홍파동 홍난파 가옥	O	2004년	시매입, 등록문화재 지정
			서울시 종로구 누하동 178, 181	O	2005년	시매입, 등록문화재 지정
			서울시 종로구 성북동 128-18 최순우 옛집	O	2006년	NGO매입, 등록문화재 지정
			서울시 종로구 명륜동 36-1 장면 가옥	O	2007년	시매입, 등록문화재 지정
			충남 공주시 유구읍 유구리 (99칸 한옥)	X	2010년	방치, 빈집정리사업
	기타		서울시 강남구 청담동 (청담 공소 건물)	X	1981년 경	본당 신축

구분	멸실요인		지역명(건물명, 구역명)	멸실상태	시기	비고
집단한옥	공공사업	공공시설	광주시 남동 21번지 (100년 한옥 등)	X	2007년	아시아문화전당 건립
		도로확장 (일부 개별 한옥)	서울시 중구 삼각동 일대	X	1970년	
			서울시 종로구 충신동 55-5	X	1975년	
			서울시 동대문구 이화동 일대	X	1975-1976년	동대문-이화동 도로확장
			서울시 종로구 계동 140-8(여운형 고택)	X	1989년	부분멸실, 일부남음
			서울시 종로구 가회동 가회로	X	1985-1990년	
			서울시 종로구 인사동	O	2002년	미시행 도시계획도로 해제
			경기 수원시 팔달구 구천동 18-1(유성옥)	X	1998년	
			전북 전주시 완산구 교동(한옥마을) 태조로	X	2001-2002년	8m→15m
			전북 전주시 완산구 교동(한옥마을) 은행로	X	2005-2009년	8m→12m
	정비사업	주거환경 개선사업	서울시 종로구 가회동 1번지 일대	X	2000년대 초	현지개량사업
		도시환경 정비사업	서울시 종로구 내수동 일대(도렴 11, 15지구)	X	1983년	
			서울시 종로구 종로2가, 공평동, 인사동 일대	X	1984년	
			서울시 중구 을지로 1가 남쪽 블록	X	1984년	
			서울시 종로구 청진동 일대(청일여관 등)	X	2008년	청진구역
		도시재정비촉진사업 (재개발 재건축)	서울시 마포구 아현동 일대	X	2010년 전후	아현재정비촉진지구
			서울시 서대문구 북아현동 일대	X	2012년 전후	북아현재정비촉진지구
			춘천시 소양동 기와골(소양2지구 일대)	△	멸실예정	소양재정비촉진지구
		주택재개발주택재건축	서울시 동대문구 제기동 일대(경동·청량리 시장)	△	멸실예정	
			서울시 동대문구 용두동 일대(용두1구역)	X	2007년	서울시 푸른마을상 (장미골목)
			서울시 성북구 동소문동 2가(동소문2구역)	△	2008년	조합설립
			서울시 성북구 정릉2동 일대(정릉4구역)	O	2009년	정비구역 지정(한옥보존)
			서울시 성북구 동소문동 6가(동선3구역)	O	2010년	정비구역 변경(폐지)
	택지개발사업		서울시 강남구 궁말마을	X	1991년	수서지구
			경기 군포시	X	1991년	산본지구
			경기 김포시 마송리 214외 (매수리마을)	X	2006년	마송택지지구
			경기 고양시 덕양구 도내동 (도래울 마을)	X	2011년	원흥보금자리지구
	기타		서울시 종로구 돈의동	X	1994	재개발 노린 방화

* 음영진 부분은 사례분석 대상
* 멸실상태 - 멸실(X), 멸실예정(△), 보전(O)

[표 3-2] 한옥 이축 사례

이축사유		건물명(구역명)		위치	이축 년도	이축 용도	이축 주체
개발압력	재개발	전통	장교동 한규설 가옥	서울 중구 →서울 성북구	1980	민속관	국민대
			마포구 용강2구역	서울시 마포구	예정 (2014)	주민공동시설	조합
			마포구 공덕동	서울시 마포구	예정	주민공동시설	조합
		도시형	파주 당하리 가옥	서울 아현동/혜화동 →경기도 파주시	1977	주거	개인
			샘재한옥마을	서울시 종로구 →경기도 김포시	1986 ~	주거	개인
			구삼재	서울시 명륜동 →경기도 파주시	2002	카페	개인
	도로 개설	도시형	학인당	?→전북 전주시	1936	숙박	개인
			각심재	서울시 종로구 →서울시 노원구	1994	예안이씨 재실	예안이씨 대종회
			비장네 한옥(관석헌)	전남 강진군 →경기도 광주시	2003	숙박	개인
	댐건설	전통	수애당	경북 안동시	1987	전통문화체험장 및 숙박	안동시
	민간 신축	전통	오진암	서울시 종로구	2012	전통문화시설	종로구
소유자 유지관리 어려움		전통	장현식 고택	전북 김제시 →전북 전주시	2008	전통문화연수원	전주시
		전통	수오재	전국 각지 →경북 경주	완료	주거 및 숙박	개인
문화재급 한옥보존		전통	안동 군자마을	경북 안동시	1974	주거 및 숙박	
			남산 한옥마을	서울시내 곳곳 →서울시 중구	1998	전통문화체험장	서울시
			안국동 별궁	서울/경기→충남 부여	2009	전통문화학교	문화재청
원위치로 복원		전통	전라감영 동헌	전북 완주군 →전북 전주시	2008	전통문화연수원	전주시
개인의지		전통	석파랑 대원군 별장	서울시 부암동 →서울시 종로구	1958	?	개인
		도시형	혜화동 한옥	서울시 혜화동 →충북 괴산	2003	주거	개인
			서울시 보문동/석관동 한옥	서울시 보문동/석관동 →강원도 횡성	2008	주거	개인
기타		전통	행곡교회	경북 울진	1934	교회	개인
			강화도 한옥	경기도 강화군 →충북 단양군	완료	주거 및 숙박	개인
			우드랜드 한옥촌	전남 장흥	2008	숙박	장흥군

* 음영진 부분은 사례분석 대상

□ 주요 사례분석 개요

[표 3-3] 개별한옥 멸실 및 멸실위기 사례 개요

연번	사례명	멸실요인	주요내용	멸실상태
①	서울시 종로구 부담동 '현진건 고택'	주택신축(다세대, 다가구)	문화재 지정 논의 중 철거	멸실
②	서울시 성북구 성북동 '최순우 옛집'		NGO에 의한 보존·활용	보존
③	서울시 종로구 부담동 '오진암'	상업화에 따른 신축	상업화에 따른 관광호텔 건립, 비문화재로서 일부 이축·복원	일부 이축 복원
④	충남 공주시 유구읍 유구리 '99칸 한옥'	유지관리소홀	소유주 한옥유지관리 능력 상실에 따른 철거	멸실
⑤	서울시 종로구 인사동 '영빈가든'	화재	소실 이후 지구단위계획에 의한 계획지침 제시	멸실

[표 3-4] 대규모 개발사업에 의한 집단한옥 멸실 및 멸실위기 사례 개요

	사례명	사업유형	주요내용	멸실상태
①	서울시 종로구 청진동 일대(청진 도시환경정비사업 지구)	도시환경정비사업	청일여관 등 한옥군의 보전 논의 없이 사업추진	멸실
②	춘천시 소양촉진2구역 기와집골(소양로3지구)	도시재정비촉진사업(주택재건축사업)	한옥밀집지역에 대한 보전 논의 없이 사업추진	멸실
③	서울시 성북구 동소문동2가(동소문2구역)	주택재개발 사업	한옥밀집지역에 대한 보전 논의 없이 사업추진	멸실 예정
④	서울시 성북구 동소문동 6가(동선3구역)	주택재개발사업	구역지정 후 주민들의 반대로 구역지정 해지	보존
⑤	서울시 성북구 정릉2동 일대(정릉4구역)	주택재건축사업	구역지정 심의 단계에서 위원회의 한옥보존방안 요구	일부 보존 예정
⑥	경기도 김포시 통진읍 마송리(마송택지지구)	택지개발사업	토지매수 후 일부 한옥 보존 요구 있었으나 보존대책 없이 철거	철거

[표 3–5] 이축 사례 개요

	사례명	이축 요인	주요내용	비고
①	서울시 마포구 용강2구역 민승호 사가	담당공무원과 행정기관의 보전의지	재개발구역 내 한옥 이축, 한옥 공원 조성	전통 한옥
②	명륜동 구삼재	개인의 매입의지	철거 위기에 놓인 한옥 매입, 이축하여 게스트하우스 및 카페 활용	도시형 한옥
③	장교동 한규설 가옥	유족 기증 (→국민대)	도심재개발사업으로 멸실위기에 처한 한옥을 이축, 국민대학교 내 '명원민속관' 으로 활용	전통 한옥
④	비장네 한옥(김현장 고가)	개인의 매입의지	도시계획도로사업으로 철거 위기에 처한 한옥을 당시 김정옥 문예진흥원장이 매입·이축, 박물관 활용	전통 한옥
⑤	장현식 고택	후손 기증 (→전주시)	후손들은 유지관리의 어려움으로 전주시에 기증, 전라감영 동헌과 함께 전통문화연수원으로 활용	전통 한옥
⑥	안국동 별궁	시민 여론	사유지 내 철거위기에 놓인 별궁의 존재가 언론에 알려진 후 문화재청에 의해 보존방안 수립	전통 한옥

2. 기존 한옥 멸실 및 멸실위기 사례 분석

1) 개별한옥

① 서울시 종로구 부암동 '현진건 고택'

□ 한옥(지역) 개요

건물 개요	· 건축시기 : 1930년대(추정) · 용 도 : 주거 · 규 모 : 대지면적 892㎡(270평), 건축면적 231㎡(약70평) · 형 태 : 팔작지붕, 겹처마
역사적 가치	· 현진건 선생 1937년 ~ 1943년 동안 거주 · 거주 당시 '무영탑', '흑치상지' 등의 역사소설 집필

[그림 3-1] 현진건 고택 철거 전 모습
(출처 : 한국문화유산정책연구소)

[그림 3-2] 철거 후 현진건 집터
(출처 : 이대학보(2011.10.17))

□ 멸실경위

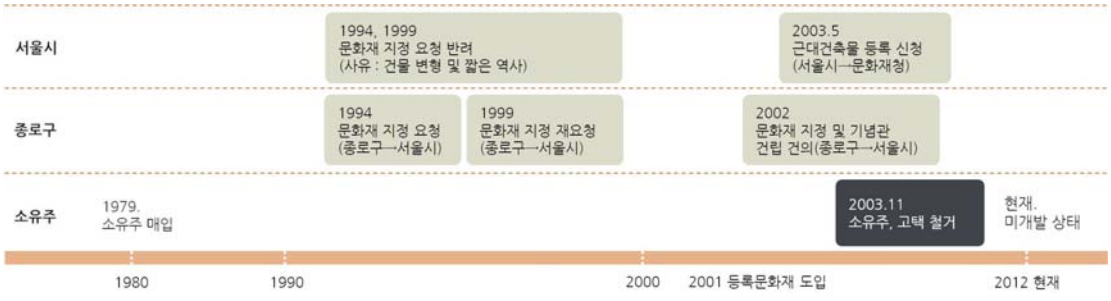
현진건 고택은 우리나라 근대문학사의 대표적인 작가인 빙허 현진건(憑虛 玄鎭健, 1900~1943)이 작품 활동을 하면서 타계할 때까지 살던 집으로 역사적 가치가 있는 한옥이었다. 현진건 고택은 1976년 한 소유주가 매입하여 소유주의 모친이 거주하다가 일정기간 폐가로 방치되어 있었다.[55]

종로구 문화재심의위원회는 1994년, 1999년 두 번에 걸쳐 현진건 고택을 서울시에 문화재로 지정해 줄 것을 요청하였으나 건물이 많이 훼손되고 변형되었으며 건물의 역사

55) 동아일보(2003.11.30), '현진건 고택 철거 법정으로… 市 직무유기 고발계획'.

도 비교적 짧다는 이유로 요청이 반려되었다. 이후 2002년 9월 종로구는 서울시에 다시 문화재 지정 및 '현진건 기념관' 건립을 건의했으나 2003년 6월 서울시는 건물이 많이 훼손되어 붕괴 위험이 있고 건물의 역사도 짧아 문화재로서의 가치는 떨어지고, 문화 활동 장소로 활용은 가능하나 사유재산이고 매입 후 기념관 건립도 곤란하다는 이유로 요청을 반려하였다.[56] 한편 근대문화유산 보존의 중요성 인식으로 2001년 3월 문화재 보호법 개정에 따라 '근대문화유산 등록문화재' 제도가 도입되자 서울시는 2003년 5월 문화재청에 현진건 고택을 근대건축물 등록문화재로 신청하였다. 그러나 문화재청의 보호조치가 마련되기 전인 2003년 11월 소유주에 의해 현진건 고택은 철거되었다. 당시 소유주는 신문 인터뷰를 통해 자신의 집이 현진건 고택임을 몰랐다고 주장하였고 "오래된 집이어서 축대 붕괴 우려 등이 제기돼 철거를 검토해오다 내년에 그린벨트가 해제될 것이라는 소식에 다가구주택을 짓기 위해 철거했다"고 밝혔다.[57]

현재 현진건 집터는 미개발된 상태로 빈터만 남아있는 상태이며 종로구 부암동 제1종 지구단위계획에 따라 박물관, 미술관, 기념관 등의 용도가 허용가능하도록 되어 있다.



□ 주요쟁점

• 문화재적 가치와 보전가치의 상충

현진건 고택은 수차례 문화재 지정이 검토되었으나 문화재적 가치가 없다는 이유로 지정되지 못하였다. 근대문학의 산실로서 역사적 가치가 있는 현진건 고택은 보전가치가 충분한 장소임에도 불구하고 건축물의 훼손 및 변형 정도와 건축시기 등의 기준으로만 문화재적 가치를 판단함에 따라 보호받지 못하고 철거될 수밖에 없었다.

56) 종로구 문화공보과 관계자 면담을 토대로 작성.
57) 동아일보(2003.11.30), '현진건 고택 철거 법정으로… 市 직무유기 고발계획'.

• 사적소유 한옥의 철거 방지를 위한 제도적 장치 부재

현진건 고택은 사유재산으로서 지정문화재가 아닌 이상 강제적으로 철거를 막을 법안이나 철거를 검토할 수 있는 제도적 장치가 없었다. 등록문화재로 지정하고자 하는 때에도 소유주에게 등록을 권고하는 수준으로 법적인 구속력이 없는 실정이다. 종로구청에서 본 고택의 역사적 가치를 충분히 인지하고 있었음에도 철거를 미연에 방지할 수 없었던 것은 이와 같은 법제도적 장치 부재에 원인이 있다.

• 문화유산 보전에 대한 소유자와 행정기관의 인식 및 노력 미흡

현진건 고택이 사라지게 된 데에는 소유주와 행정기관의 보전 인식 및 노력이 미흡한 것도 큰 이유 중 하나이다. 소유주는 문화유산이나 공공재산으로서의 가치보다는 부동산 가치를 우선적으로 추구하였고[58] 공공부문에서는 고택의 보수 지원 등과 같은 재산권을 보상할 수 있는 방안을 마련하지 못하였다.

서울시와 종로구청 등 행정기관의 보다 적극적인 보존 노력이 없었던 것도 고택 철거의 원인이었다. 서울시는 서울특별시문화재보호조례에 따라 '가지정문화재'로 지정[59] 가능하였으나 조치를 취하지 않았고[60] 종로구청에서도 고택 보전·관리를 위해서는 소유주와 적극적인 논의가 필요했음에도 불구하고 이 점이 미흡하였다.[61]

58) 소유주는 동아일보(2003.11.30) 인터뷰를 통해 자신의 집이 현진건 고택이라는 것을 몰랐다고 주장하였으나 문화재 지정 검토, 표석 설치 등 철거 전 보존 움직임이 수차례 있었던 것을 감안하면 이는 사실이 아닐 가능성이 많음.

59) 서울특별시문화보호조례[2011.9.29 전부개정] 제15조(가지정) ① 시장은 제8조에 따라 지정할 만한 가치가 있다고 인정되는 문화재(무형문화재를 제외한다)가 지정 전에 긴급한 필요가 있고 위원회의 심의를 거칠 시간적 여유가 없으면 지정문화재로 가지정할 수 있다. ② 제1항에 따른 가지정의 효력은 가지정된 문화재(이하 "가지정문화재"라 한다)의 소유주, 점유자 또는 관리자에게 통지한 날부터 발생한다. ③ 제1항에 따른 가지정은 가지정한 날부터 6개월 이내에 제8조에 따른 지정이 없으면 해제된 것으로 본다.

60) 한국문화유산정책연구소 홈페이지(http://www.chpri.org).

61) 소유주는 서울시나 종로구청으로부터 문화재 지정 제안 받은 적이 없다고 밝힘(2003.11.30, 동아일보 인터뷰)

② 서울시 성북구 성북동 ‘최순우 옛집’

□ 한옥(지역) 개요

건물 개요	· 건축시기 : 1930년대 도시형 근대한옥 · 규 모 : 대지 395.042㎡ 건평 101.92㎡ 건물 2동 · 한옥양식 : 경기지방에서 많이 보이는 'ㄱ자형' 본채와 'ㄴ자형' 사랑채, 행랑채가 마주 보고 있으며 전체적으로 트인'ㅁ자형' 구조 · 최순우 선생이 집 매입 후 리모델링(건축가 김수근 참여)
역사적 가치	· 1930년대 경성의 대표적인 문인촌(文人村)이자 사대문 주변의 대표적인 별장지대 · 한옥촌이 형성되어있었으나 1990년대 이후 성북동에 빌라 조성 붐이 일면서 주변지역은 다세대빌라들로 재개발되었고 3채만이 한옥의 모습을 유지함 · 전 국립박물관장이자 미술사학자인 故혜곡 최순우 선생이 1976년부터 1984년 사망하기까지 살았던 주택으로, 대표적 저서인 ‘무량수전 배흘림기둥에 기대서서’가 완성된 장소이기도 함

[그림 3-3] 최순우 옛집 전경
(출처 : 내셔널트러스트 문화유산기금 네이버카페(http://cafe.naver.com/ntchfund))

□ 보존경위

최순운 옛 집은 전 국립박물관장이자 미술사학자인 혜곡 최순우 선생이 살았던 집으로 최순우 선생이 타계한 후 유족이 계속 거주하다가 2002년 주변지역의 개발 압력으로 인해 부동산에 매물을 내놓게 되었다. 최순우 선생의 유족은 본래 집의 모습을 유지하며 살 사람에게 집을 넘기고 싶다는 의사를 표명했고 그 소식을 접한 현 한국내셔널트러스트 공동대표인 김홍남 교수는 계약금을 먼저내고 2002년 시민 기부와 기금마련 운동을 통해 마련한 7억8천만원으로 최순우 옛집을 최종적으로 매입하였다. 이후 최순우 선생의 지인과 제자들이 시민운동에 대거 참여하여 모금한 2억원으로 면밀한 고증과 자문을 거쳐 복원하였으며 2004년부터 일반에게 개방되어 최순우 선생의 유품을 상설 전시하고 있다.

최순우 옛집은 시민문화유산 1호로 지정되어 (재)내셔널트러스트문화유산기금이 관리·운영하고 있으며 2006년에는 서울시 박물관 제29호 및 등록문화재 제268호로 지정되어 보전·관리 되고 있다.

□ 주요쟁점

• 문화유산에 대한 시민사회의 선 노력과 공공의 지원 협력

개발압력, 공공지원 및 제도적 장치 부재에도 불구하고 오로지 시민들의 노력에 의해 보전된 사례로 한옥을 보전하는 과정에서 행정기관의 역할 뿐 아니라 시민들이 가지고 있는 보전인식과 시민단체의 역할이 미치는 바가 크다는 것을 알 수 있다. 또한 내셔널트러스트 매입 이후 서울시 박물관 및 등록문화재로 지정됨으로써 문화유산에 대한 시민사회와 공공부문의 역할 및 책임이 분담되어 보전·관리되고 있다는 점이 고무적이다.

③ 서울시 종로구 익선동 '오진암'

□ 한옥(지역) 개요

건물 개요	· 건축시기 : 1900년대 초 · 용 도 : 상업(음식점) · 규 모 : 대지면적 2,310㎡(약 700평) · 특기사항 : 본채, 별채 등이 각각 다른 시기에 지어짐
역사적 가치	· 조선말기 서화가인 이병직(1896~1973)의 옛집 · 서울시 등록음식점 1호 업소 · 1970년~1980년대 요정정치의 근거지 : 1972년 7·4 남북공동성명 논의 장소 · 1990년대까지 정치인, 기업인, 연예인 등 유명 인사들이 이용하던 단골요정

[그림 3-4] 오진암 철거 전 모습
(출처 : 한계레(2010.09.08))

[그림 3-5] 오진암 해체 중 모습
(출처 : 네이버블로그)

□ 멸실경위

요정 정치의 근거지였던 오진암은 조선시대 말기 서화가인 이병직의 옛집으로 알려져 있으며 1953년 인수된 후 50여 년간 요정으로 사용되어 왔다. 전 소유자는 영업실적 부진[62] 및 건강악화 등의 이유로 오진암 운영을 중단하고 2010년 5월 부동산개발회사에 땅을 매각하였다.

오진암을 인수한 부동산개발회사는 동년 9월에 관광호텔 건설을 위해 오진암 철거를 신고하였다. 종로구청은 철거신고를 접수한 후 구청장을 비롯한 관계자들이 현장을 답사하였고 건물의 역사적 중요성을 고려하여 시행자와 협의를 통해 오진암 철거 건을 일시 보류하였다. 그러던 중 시행자는 관광호텔 건설을 위해 '운현궁 주변 제1종 지구단위계획' 구역 안에 있는 해당부지의 높이 제한을 완화해줄 것을 종로구청에 요청하였다.

이 사안은 2010년 10월 종로구 도시계획위원회 심의에 상정[63]되었고, 그 결과 최고 높이를 3m 완화하는 대신 시행자는 이에 상응하는 공공기여 방안으로 오진암 안채, 사랑채, 행랑채 등 건물 3동 및 대문 이축·복원 비용으로 약 10억원을 기부채납하기로 결정하였다. 이에 따라 종로구 문화재보호 자문위원의 현장자문을 시행하고 동년 11월 오진암 이축·복원을 조건으로 종로구청은 관광호텔 신축을 허가하였다.

62) 오진암은 한때 삼청각, 대원각과 함께 고급 요정으로 위상을 떨쳤으나 기생관광이라는 오명과 시대적 변화에 따라 그 기능이 쇠퇴하기 시작하였음.
63) 오진암 부지는 '운현궁 주변 제1종 지구단위계획(2006.3)'에 따라 최고높이 30m 이하인 지역에 해당함. 건축물 높이의 20% 이내의 변경인 경우 경미한 사항에 해당(제29조 지구단위계획의 경미한 변경사항)하며 건축물 높이의 10% 이내의 변경인 경우 구도시계획위원회 상정, 10%초과 20%이내의 변경인 경우에는 서울시 도시건축공동위원회 심의상정함. 계획안은 지하2층, 지상10층 규모로 32.9m 높이 계획이었음.(종로구청 건축과 관계자 면담내용).

종로구청은 2012년 2월 부암동에 부지를 매입하여 전통문화시설로 활용하기 위한 오진암 이축·복원 공사에 착공하였으며, 오진암 중 이축되는 일부를 제외한 기존 부속건물 및 마당은 모두 철거되었다. 2012년 7월에는 오진암 이축·복원 사업이 국토해양부 한옥건축 지원사업 대상으로 선정되어 2억원의 예산을 지원받게 되었다.

□ 주요쟁점

• 문화재로 등록되지 않은 한옥에 대한 공공의 보전·활용 노력

오진암은 문화재로 등록되지 않은 사유재산이므로 원칙적으로 공공에 의해 보존될 수 있는 방법은 없었으나 철거 신고 후 행정기관의 보전 노력으로 인하여 전면적인 멸실을 막을 수 있었다. 특히 종로구청은 기초자치단체로서 오진암 일부분의 이축·복원 비용 이외에 부지매입, 석축·담장 등 주변정비 및 관리·설비시설 설치 비용 등 부가적인 비용 마련에 어려움이 있었으나[64] 중앙정부 지원사업을 통해 일부 확보할 수 있었다는 점이 고무적이다.

• 도시계획위원회 심의를 통한 한옥 보전 방안 마련

오진암의 이축·복원은 문화재위원회 심의가 아닌 도시계획 심의에 의해 이루어졌다는 점에서 주목할 필요가 있다. 비문화재 한옥에 대해서는 보전가치가 인정된다 하더라도 보호되기 어려우나 도시건축 관련 심의라는 제도적 장치를 통해 사적 개발이익과 공공적 가치의 상호 절충안을 마련하여 부분적인 한옥 보전이 가능하다는 점을 확인할 수 있다.

• 도심 개발에 따른 멸실 압력과 부분적인 보전방식의 한계

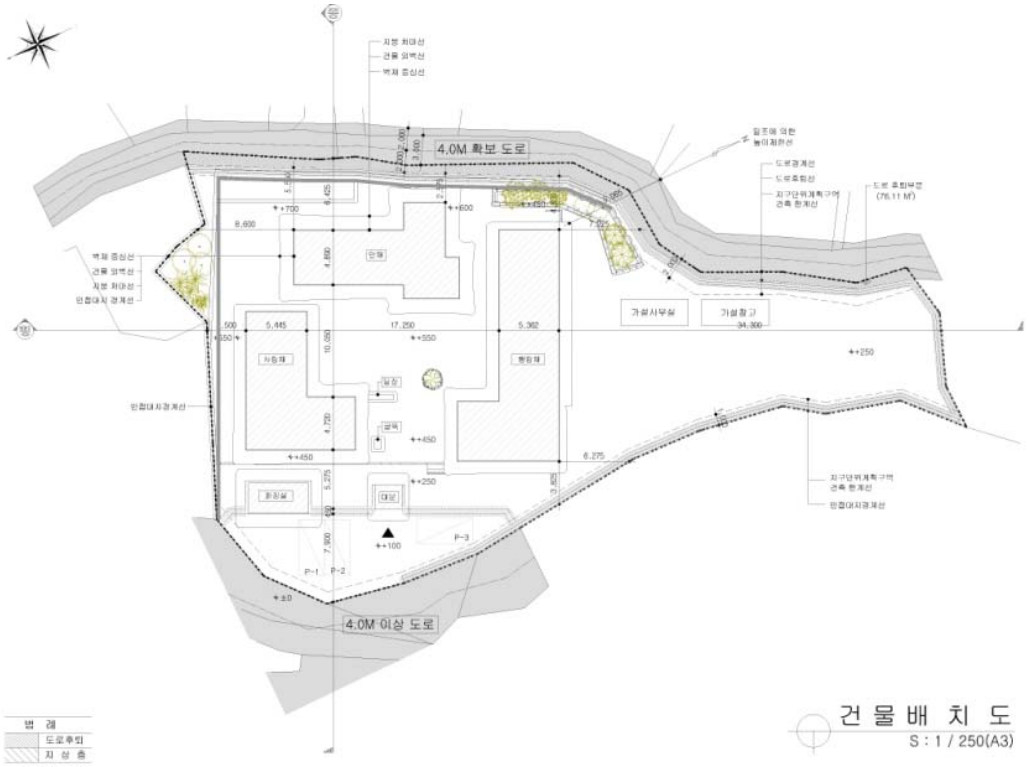
종로구를 포함한 도심 일대는 외국인 관광객 증가에 따라 호텔건립이 활발하게 진행되고 있다. 기존 한옥을 살려 한옥호텔을 건립하자는 의견도 있었으나[65] 결국 보다 많은

64) 종로구청 문화공보과 관계자에 따르면 이축·복원 비용(1,013백만원) 외 주변정비 공사비(633백만원)와 관리·설비시설비(542백만원)가 소요될 계획이나 구비가 일부만 확보되어 있으며 추가비용 확보에 어려움이 있었음.

관광객을 수용할 수 있는 비즈니스 호텔로 신축하게 되면서 오진암은 본래 자리했던 부지에서 완전히 철거되고 일부만이 이축되게 되었다는 한계가 있다.

[오진암 이전·복원 사업개요]

- 대지위치 : 종로구 부암동 315-3외 2필지
- 대지면적 : 1,636㎡
- 건물규모 : 안채, 사랑채, 행랑채/ 연면적 384.82㎡
- 지역지구 : 제1종전용주거지역, 지구단위계획구역, 문화시설
- 예산계획
  - 건물3개동 및 대문 이축비 : 1,013백만원(민간자본)
  - 석축조성, 와편담장 설치 등 주변정비 공사비 : 633백만원(구비)
  - 지하 관리실 설치, 냉·난방 공사, 전기설비 공사 등 추가공사비 : 542백만원(구비)



* 종로구청 문화공보과 내부자료(2012) 참고

65) 문화일보(2010.10.29), "요정정치의 산실 '오진암' 보존한다" 참고.

④ 유지관리 소홀로 인한 멸실 : 충남 공주시 유구읍 유구리 '99칸 한옥'

□ 한옥(지역) 개요

건물 개요	· 건축시기 : 1939년 · 용 도 : 주거 · 규 모 : 대지면적 1,328㎡(약 400평), 99칸 · 형 태 : 팔작지붕, 맞배지붕, 수평으로 긴 처마형식이 특징
역사적 가치	· 당시 광산으로 부자가 된 유구 만석꾼 오지영씨 일가가 건축 · 조선시대 후기 양식의 민가로 백제시대 건축양식(처마형태) 일부 반영[66]

[그림 3-6] 공주 유구 99칸 한옥 중 남아있는 안채(좌)와 철거되고 있는 모습(우)
(출처 : 다음카페 '이야기가게'(http://cafe.daum.net/iyggg))

□ 멸실경위

공주 유구 99칸 한옥은 일제강점기때 지어진 것으로 1970년대 현 소유주 남편이 인수하였다. 당시 소유주 내외가 직물공장을 운영하면서 규모가 큰 한옥이라 공장인부들과 세입자들을 두었으나 2000년경 인접한 직물공장 화재로 인해 한옥의 일부가 소실되었다. 2004년 현재 76세 할머니인 소유주의 남편이 사망한 이후 빚이 축적되고 세입자들의 집세 체납 및 야반도주, 무단 개조 등으로 인하여 유지관리의 어려움이 가중되었다. 2006년에는 도로확장으로 인하여 한옥의 일부인 담장, 솟을대문 및 행랑채가 철거되었다.[67]

결국 2010년 현 소유주는 유지관리의 어려움을 이유로 읍사무소에 '빈집정비사업'을 신청하여 본인이 기거하는 안채를 제외한 건물 철거해줄 것을 요청하였다. 이에 따라 2010년 10월 공주시가 안채를 제외한 건물을 철거하던 중에 본 한옥의 가치를 알아본 문

66) 다음카페 '이야기가게'(http://cafe.daum.net/iyggg) 게시판 중 윤여관(문화활동가) 인터뷰 참고.
67) 대전일보(2010.10.19), "1939년 지어진 '유구 99칸 한옥' 철거되기까지" 내용을 참고로 재구성.

화예술가 및 지역주민 등 일부 시민들이 한옥 보존을 위해 '공주 유구 99칸 한옥살리기 범시민대책위원회'를 구성하고 서명운동을 추진하였는데 그 결과 전국 4,279명이 서명에 동참하였다. 이러한 시민의 철거 반대여론에 따라 공주시 문화재관리소는 한옥 철거 작업 중단을 지시하였고 문화재 전문위원이 현장을 방문하여 문화재 지정 가능성 여부에 대해 검토하였다. 2011년 공주시는 충남도청에 문화재 지정 검토를 요청했으나 민간소유의 건물로 이미 상당부분 훼손되었으며 복원 후 활용방안의 문제가 있어 문화재 지정 요청을 반려하였다. 이후 당해 초 소유주가 살고 있는 안채를 제외한 나머지 부분이 모두 철거되었다.[68]

□ 주요쟁점

• 한옥 소유주의 유지관리 능력 상실에 대한 공공차원의 관리·지원책 부재

현재 남아있는 오래된 한옥에는 노인층이 많이 살고 있어 노령화와 경제적 능력 상실에 따른 유지관리의 어려움이 가중되고 있다. 따라서 공공 차원에서 유지관리 지원이나 매입·활용 방안을 마련할 필요가 있으나 이에 대한 대책은 미흡한 실정이다. 공주 유구 99칸 한옥의 철거된 데에는 훼손이나 복원 후 활용방안 등의 문제가 있기는 하였으나 이와 같은 사례에 대한 공공차원의 관리·지원책이 부재하다는 것이 가장 큰 문제이다.[69]

• 민간소유의 건축자산에 대한 사전 관리체계 부재

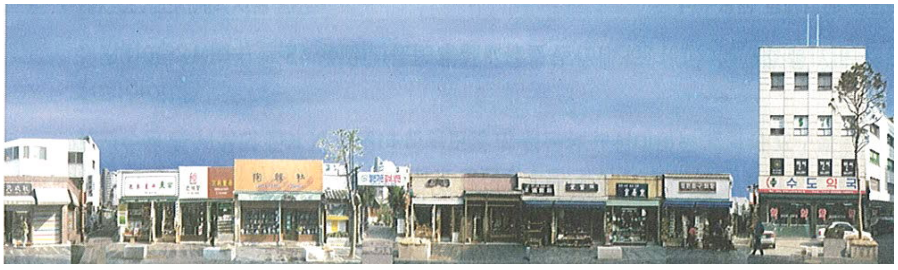
공주 유구 99칸 한옥은 사적 소유의 건축물이기는 하나 지역 내에서 널리 알려진 한옥임에도 불구하고 건축물에 대한 행정적인 사전 관리가 부재하였다. 시민들의 적극적인 보존운동으로 여론과 행정기관의 관심을 불러일으키기는 하였으나 철거가 이미 진행중인 시점에서 시작되어 효과적인 결과를 얻지 못하였다.

68) 공주시 문화재과 담당자 전화 인터뷰 및 다음카페 '이야기가게(http://cafe.daum.net/iyggg)' 게시글을 참고하여 작성.
69) 공공차원의 관리·지원책이 부재한 것은 제도적 장치가 마련되지 않은 것이 근본적인 원인이나 행정기관의 재정적 부담이나 무관심 등도 크게 작용하는 것으로 짐작됨.

⑤ 서울시 종로구 인사동 ‘영빈가든’ 부지

□ 한옥(지역) 개요

건물 개요	· 건축시기 : 1920~1950년대 · 용　　도 : 한식당 · 규　　모 : 1,493.9㎡ · 형　　태 : –
역사적 가치	· 인사동은 조선시대 서울의 대표적인 상업 중심지이자 고급 주택지였으며 1920년대 후반부터 대규모 필지들이 분할되면서 도시한옥이 집단적으로 개발 · 영빈가든은 인사동길의 중심에 위치, 주변 소규모 상점들과 함께 전통문화업종을 유지하여 인사동의 상징적인 장소로 인식



[그림 3-7] 영빈가든 부지(가로 안쪽)와 작은 가게들
(출처 : 인사동 지구단위계획(2002), p.87, 그림[5-13]에서 발췌)

[그림 3-8] 영빈가든 화재 후 모습
(출처 : 오마이뉴스(2001.8.16))

[그림 3-9] 영빈가든 부지에 세워진 쌈지길
(출처 : http://www.ssamzigil.co.kr/)

□ 멸실경위

영빈가든은 한식당으로 사용되던 한옥으로 인사동길 중심의 가로 안쪽에 위치하여 각종 모임이 활발하게 이뤄지는 장소였다. 1990년대 인사동 일대는 중대규모의 상업건물들이 들어서기 시작했는데 1999년 11월경에는 인사동 일대의 영빈가든을 포함한 열두가게

부지가 건설회사에 매각되었다. 대규모 개발이 가시화되자 이러한 상황을 타개하기 위해 시민단체인 도시연대는 열두가게 상인들과 함께 '열두가게를 살리기 위해 시민운동'을 전개하였고 그 결과, 인사동·가회동 전통문화 육성을 위한 서울시 대책회의가 개최되어 지구단위계획 수립 및 문화지구 지정 등에 대하여 논의하게 되었다. 1999년 12월 도시연대는 '작은가게 살리기 운동'을 공식적으로 출범[70]하여 시민 10만 명 서명운동을 펼쳤으며, 종로구 건의에 따라 서울시는 인사동 지역의 보전을 위해 인사·관훈·경운·견지동 일대를 문화지구로 지정하기 전 2년간 신규 건축행위를 제한한다는 내용의 영빈가든 및 열두가게 터 재개발 금지조치를 시행하였다.[71]

2000년 5월 영빈가든을 포함한 열두 가게가 (주)쌈지에 매각되었는데 이로부터 1년이 지난 2001년 4월 15일 영빈가든은 지구단위계획 수립 기간 중 화재로 소실되었다. 화재의 원인은 누전에 의한 것으로 추정[72]되었는데 정확한 원인은 파악되지 않았다.

2002년 1월, 인사동 지구단위계획 결정으로 소실된 영빈가든 부지 일대는 특별계획구역으로 지정되어 영빈가든 마당과 12가게를 살리는 방향으로 개발되었다.

[표 3-6] 영빈가든부지 계획안(인사동 지구단위계획(2002))

계획요소	계획내용	
용도	U1(지정용도지정)	
건폐율	60% 이하	
용적률	600% 이하	
높이	최고층수 4층(18m) 이하	
저층ZONE	인사동길변 1층(6m) 이하 Zone 설정 (대지경계선으로부터 5m 이상)	
건축선	건축지정선	인사동길변 (대지경계선)
	고층부 벽면한계선	저층존 (2층 이상 부분)
담장지정선	대상지 북측 이면도로변 (전통문양 및 형태를 고려한 디자인 필요)	
마당조성	기존 조경공간 유지, 주변 가로로부터의 접근성 확보 쉼터공간이 될 수 있는 시설물, 조경장치물 설치 대지면적의 20% 이상을 대지내 중정형태로 마당설치	

70) 도시연대, 영빈가든 앞마당에서 작은가게 살리기 운동 공식 출범, 시민 10만명 서명운동 시작. 서울시(2002), 인사동 지구단위계획, p.297.
71) 종로구 공고 제1999-351호 인사동 건축허가제한.
72) 연합뉴스(2001.4.15) "새벽 종로 한식단서 화재" 참고.

□ 주요쟁점

• 개발압력에 대응한 시민사회 및 행정기관의 보전 협력

개발압력에 대응하여 인사동이라는 상징적인 장소를 보전하기 위한 시민사회의 노력이 먼저 이뤄졌으며 이를 바탕으로 한시적인 건축 제한이라는 행정적인 보호 조치를 취할 수 있었다. 영빈가든은 화재로 소실되었지만 이후 지구단위계획 수립됨으로써 일반적인 상업빌딩이 아닌 주변 가게들과 지역적인 문맥을 보전하는 방향으로 개발이 이루어졌다.

• 소실된 한옥의 재축보다 지역적인 문맥 유지 중시

인사동 지구단위계획 결정으로 영빈가든 부지는 특별계획구역으로 포함됨으로써 민간부문 계획지침에 따라 영빈가든의 마당과 부지 앞 12가게를 살리는 방향으로 개발되었다. 영빈가든 부지는 지구단위계획에서 '한옥관리구역'에 포함되지 않아 소실 후 한옥을 재축하기보다는 지역적인 문맥과 기존의 경관적 특성을 유지하기 위해 '인사동길 가로연속성 유지', '전통문화업종 유지', '마당의 유지' 등의 기본방향을 설정[73]하여 계획하였다.

73) 서울시(2002), 인사동 지구단위계획, p.87.

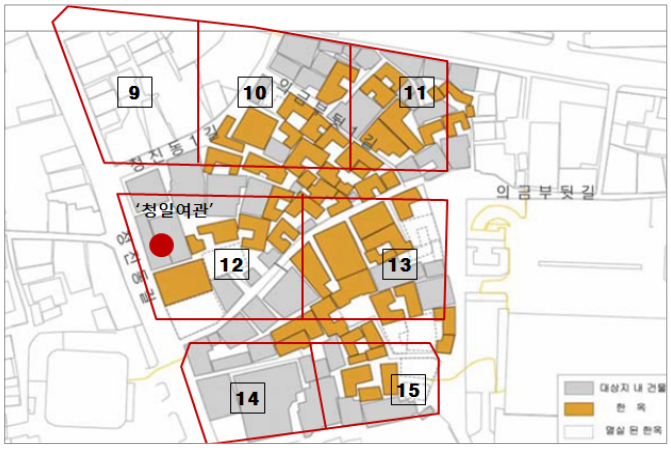
2) 대규모 개발사업

① 서울시 종로구 청진동 일대(청진 도시환경정비사업 지구)

□ 한옥(지역) 개요

지역 개요	· 1930년~1940년대 다수 한옥들이 건축[74]되었으며 철거 전까지 음식점 등 대부분 상점으로 사용됨 · 종로를 따라 형성된 한옥밀집지역으로 피맛골, 해장국 골목 등으로 유명한 지역
역사적 가치	· 청진구역은 조선시대 시전행랑 건물터와 피맛길 등의 역사문화자산이 있는 지역 · 청진구역내 '청일여관' 은 1943년 숙명의숙의 기숙사로 건축된 것으로 민간이 지은 최초의 2층 한옥이며 일제강점기 말 도시상가주택의 모습을 보여주는 건물이었음

[그림 3-10] 청진 12~16지구 도시환경정비구역 전경(좌) 및 개발조감도
(출처 : 서울시 도시건축공동위원회 사전자문(2008.02) 자료)



[그림 3-11] 청진동 일대 한옥군(청진 9~15지구)
(출처 : 서울시정개발연구원(2006), 현황도 발췌 후 편집)

[그림 3-12] 청일여관 모습
(출처 : 머니투데이(2008.02.29))

74) 서울시(2006) 조사 당시 청진 10~15지구에 해당하는 지역에 약 60여채 한옥 존재하는 것으로 파악됨

□ 멸실경위

종로구 청진지구는 일제강점기에 지어진 한옥과 피맛골 등 옛 도시의 모습이 남아있던 곳으로 1979년 재개발구역으로 지정되었으나 장기간 미시행 지구로 남아있던 지역이었다. 본 지구는 2001년부터 전면철거형 재개발에서 수복형 재개발 방식으로 전환하도록 검토 되었으나 주민반대로 인하여 2005년 재차 전면철거형 재개발로 확정되었다.

청진지구 내의 '청일여관'은 2001년 등록문화재로 지정 예고되기도 하였으나 재개발 사업이 추진되고 있는 상황에서 과도한 한옥보수 비용 및 집값 하락 등을 우려한 소유자의 반대로 근대문화유산 등록에서 제외되었다.[75]

청진지구 재개발 추진 과정에서 여러 차례 검토자문과 심의가 진행되어 피맛길 보전 및 구역내 문화재 지표조사 실시 등의 역사문화 보전에 관한 의견은 제시되었으나 이외에 청일여관을 비롯한 한옥군에 대한 보전 논의는 이루어지지 않았다.[76] 결국 한옥에 대한 보전계획 없이 2009년 청진 12~16지구 사업시행인가 및 관리처분인가가 결정되었고 2011년 사업부지 조성에 따라 청일여관을 비롯한 한옥 수십여 채가 철거되었다.

□ 주요쟁점

• 도시정비사업 추진 시 한옥의 보전 논의 배제

도시정비사업 프로세스 중 역사문화 보전에 대한 검토는 문화재 보호 정도에 한해서 최소한으로 진행되고 있으며 일반 한옥의 보전에 관한 별도의 논의 절차는 마련되어 있지 않다. 청진지구 사업 추진과정에서 도시계획위원회 심의가 여러 차례 있었으나 한옥의 보전가치에 대한 언급이나 논의는 배제되었다.

---

75) 경향신문(2002.3.28), "그곳/ 서울 청진동 청일여관" 참고.
76) 서울시 도시건축공동위원회 사전자문(2008.2) 자료 및 종로구청 관계자 인터뷰 내용을 토대로 작성.

청일여관 멸실 사례에서 볼 수 있듯이 도시정비사업 구역 내 보전가치가 있는 한옥의 매입, 이축 등에 관한 제도적 장치가 마련되어 있지 않으며, 사업구역 내 등록문화재 지정이나 사업 추진에 따른 등록문화재 이전·철거 등에 관한 규정이나 지침도 존재하지 않아 보호받기 어려운 상황이다.[77]

② 춘천시 기와집골(소양촉진2구역)

□ 한옥(지역) 개요

지역 개요	· 일제강점기 일본인들과 친일개화 인사들이 다수 살았던 지역으로 1945년 이후 일본인 소유의 개량 한옥들이 대량 적산 처리됨 · 70년대 중반까지 춘천에서 부유층이 살던 주거지역으로 왜식 한옥이 집중 · 분포되어 있어 '기와집골' 이란 명칭이 붙게 됨 · 도시의 외곽이 발달하면서 당시의 부유층이던 거주민들이 떠나고, 지금은 빈집이 절반에 가까울 정도로 낙후됨 · 겨울연가 촬영지(준상이네 집)로 관광객도 많이 찾았던 곳이었음

[그림 3-13] 기와집골(소양촉진2구역) 전경(2012.6)

□ 멸실경위

춘천시에 위치한 기와집골은 일제강점기 개량 한옥들이 밀집된 지역으로 당시에는 부유한 동네였으나 지금은 쇠락하여 빈집이 많은 상태이다. 기와집골은 2002년 재개발에 대한 기대로 소양2지구조합이 구성된 이후 2008년 소양 재정비촉진지구 고시에 따라 촉진지구에 포함되어 주택재건축 사업이 추진 중이다.

77) 문화재보호법 제56조에 따라 등록문화재로 지정된 것을 다른 곳으로 이전하거나 철거하는 행위는 30일 전까지 관할기관에 신고하고 국가로부터 보조금을 받은 등록문화재의 경우 문화재청장의 허가를 받도록 되어 있음.

기와집골이 재정비촉진지구에 포함되면서 일부 주민들은 이에 반대하는 비상대책위원회를 구성하였다. 그러나 이는 구역 내 가옥들을 보전하기 위한 개발 반대가 아니라 재정비촉진지구에서 제척해달라는 이유였다. 비대위는 2009년 3월 춘천시에 사업철회요구서를 제출하였고 춘천시의회는 주민들의 의견 수렴이 미흡하다는 이유로 재정비촉진지구 지정을 보류하였다. 그러나 2010년에는 재정비촉진계획안이 조건부 통과되고 공청회가 개최되어 2011년 8월 재정비촉진계획이 결정고시 되었다. 기와집골은 주택재건축사업으로 추진되며 24층 규모의 총 869가구가 들어설 것으로 계획되었다.[78)]

이러한 절차와 진행과정에서 시의회나 행정기관은 기와집골 보전에 관한 어떤 의견도 제시한 바가 없으며 주민들의 마을 보전 요구도 전혀 없는 실정이다. 인근 사업구역은 이미 가옥들이 철거 중에 있으며 기와집골도 2013년 말 착공이 가능하도록 사업을 추진 중으로 가까운 시일 내에 역사적인 주거지의 일시 철거가 예상되고 있다.

□ 주요쟁점

• 한옥밀집지역 낙후에 따른 개발요구 증가

기와집골 일대는 70년대 중반까지 부유층이 살던 고급주거지였으나, 구도심이 쇠퇴하면서 부유층이 떠나고 노인, 서민들이 거주하거나 빈집으로 방치되어 공실률이 1/3이상인 실정이다. 이와 같이 기와집골은 가옥들의 유지관리가 이루지지지 않아 지역 전체가 낙후되면서 주민들의 개발요구가 증가하였다.

• 주민, 행정기관의 한옥에 대한 인식 부족으로 인한 한옥밀집지역 보전 노력 부재

기와집골에는 시멘트기와로 된 가옥들이 대부분이나 주구조체는 한식목구조를 사용하여 역사적인 마을로서 가치를 논의할만한 여지가 있었다. 그러나 주민, 행정, 지역사회 모두 이에 대한 인식이 부족하여 보전을 위한 논의과정이 없이 사업이 진행되고 있다.

78) 용적률 238% 이하, 건폐율 23% 이하.

[그림 3–14] 춘천 기와집골 골목

[그림 3–15] 춘천 기와집골 한식목구조 가옥

[그림 3–16] 춘천 기와집골 내 노후한 한옥

③ 서울시 성북구 동소문2가동(동소문2구역)

□ 한옥(지역) 개요

지역 개요	· 1940년 토지구획정리사업이 완료된 이후 지어진 한옥주거지 · 주거환경은 비교적 낙후된 지역으로 일부는 비가 새는 것을 막기 위해 지붕에 천이나 비닐을 덮은 집들도 있고, 도로나 주차장 등 기반시설이 부족한 상황임 · 정비구역내 한옥분포도(한옥 172채, 평균한옥면적 53.08㎡)[79]

[그림 3-17] 동소문동2가 일대
(출처 : 다음지도(http://map.daum.net), 편집)

[그림 3-18] 동소문2구역내 한옥분포
(출처 : 서울시정개발연구원(2006) 현황도 발췌 편집)

[그림 3-19] 동소문동2가 한옥군 모습
(출처 : 서울시정개발연구원(2006))

[그림 3-20] 동소문2구역 조감도(안)
(출처 : 성북구청 홈페이지)

□ 추진경위

동소문2가동 일대는 돈암토지구획정리사업으로 조성된 한옥주거지로 2002년 동소문제2주택재개발정비구역으로 지정되었다. 동소문2구역은 2006년 조합설립추진위원회가 설립되고 시공자 선정이 이루어졌다. 사업 추진 과정에서 재개발을 반대하는 일부 주민들이

79) 서울시정개발연구원(2006) 참고.

한옥 보전형 개발, 도시형생활주택, 주거환경관리사업 등의 대안개발 요구가 있었으나 주민 대다수의 동의를 얻지 못하였다. 2010년에는 제1종 지구단위계획 특별계획구역으로 지정되면서 제3종일반주거지역에서 준주거지역으로 종상향 되고 종전보다 고밀도로 주택재개발사업을 추진할 예정이다.[80]

2012년 현재 사업시행계획 수립 중으로 주상복합 건설이 계획되고 있다. 한편 구역 내에는 여전히 재개발사업을 반대하는 주민들이 남아있는 상황이다.[81]

□ 주요쟁점

• 낙후된 한옥밀집지역 환경개선에 대한 대안 부재

동소문2구역의 경우 상당수의 주민들이 재개발사업을 반대하고 한옥을 보전하는 방식의 대안개발을 원하였으나 이에 대한 대안을 마련하지 못하였다. 구역 내 재개발사업을 반대하고 한옥을 적극적으로 보전하려는 주민들이 대다수를 이루지 못했고 행정기관에서도 이들의 요구를 들어줄 수 있을만한 대안을 갖고 있지 않았다.

또한 공공적 차원에서 한옥밀집지역의 보전방안을 마련하기보다는 오히려 이 지역을 지구단위계획 특별계획구역으로 지정함으로써 용도지역 상향 등 대규모 주택재개발사업으로 추진될 수 있도록 유도하여 재개발사업에 대한 주민들의 기대감을 높이고 반대여론이 힘을 얻지 못하는 결과를 초래하였다.

80) 2011년 10월 서울시 도시계획위원회 심의에서 주택재개발정비구역 지정 변경안이 통과되어 면적은 18,486㎡에서 20,657.3㎡로, 용적률은 240%에서 337%로, 가구 수는 316개에서 421개로 확대됨.(아주경제, 2011.10.6)
81) 재개발사업을 반대하는 이유는 근래 주택시장이 위축되어 있고 분양신청시 부담금을 감당하기 어려우기 때문임(네이버카페, 전국개발지역대책연대 게시글 참고).

④ 서울시 성북구 동소문동 6가(동선3구역)

□ 한옥(지역) 개요

지역 개요	· 1940년 토지구획정리사업이 완료된 이후 지어진 한옥주거지로 건축 시기는 평균 1950년대 중반 건축 추정 · 토지구획정리사업으로 필지와 가로가 구획되고 반듯한 한옥들이 들어서면서 '돈암동 한옥마을'로 알려진 지역 · 인근에 이승만 박사가 첫 내각을 조직했던 돈암장이 위치하는 등 당시에는 도심에 인접한 신흥고급주거지였던 것으로 추정됨 · 1995년 한국영화 '아리랑'을 찍었던 아리랑고개길과 접하고 있으며, 이 길은 성북구청이 문화의 거리(영화의 거리)로 지정한 곳 · 대부분은 주거용으로 이용되고 있으며, 대로변 인근에 한옥주거지가 위치하여 전체적으로 상업화되지는 않았지만 부분적으로 음식점이나 근린생활시설이 일정규모 분포 · 동선 3구역내 한옥분포(한옥 71채, 평균한옥면적 62.66㎡)[82]

[그림 3-21] 동소문동6가 전경(좌) 및 동선3구역내 한옥분포(우)
(출처 : 서울시정개발연구원(2006))

[그림 3-22] 한옥지킴이 피터바톨로뮤 댁(좌), 재개발반대 플래카드(우)
(출처 : auri 건축도시공간연구소 제1차 한옥포럼(2012.3.12) 자료 발췌)

82) 서울시정개발연구원(2006) 참고.

□ 보존경위

동소문동 6가 일대는 돈암토지구획정리사업으로 조성된 한옥주거지로 주민들의 재개발 반대 요구로 인하여 정비구역이 해제된 지역이다.

2005년 조합설립추진위원회가 설립되어 재개발사업을 추진하였으나 2006년 7월 재개발사업에 반대하는 주민들이 모여 주택노후도, 호수밀도 등 정비구역지정 기준에 대한 해명과 재개발구역 지정 철회, 한옥 등 지역특성을 살린 개발을 요구하는 민원을 제기하였다. 이에 2007년 4월 성북구는 조합설립추진위원회에 한옥 보존 및 이전 방안을 요구하고 서울시 도시·건축공동심의위원회 심의를 보류하였다. 이어 서울시 한옥위원회에 자문을 의뢰하여 현장조사를 실시하였으나 한옥위원회는 "보존가치는 없으나 한옥에서 거주하는 주민의 의견을 수렴하는 것이 좋겠다"는 의견을 내었다. 성북구청은 2007년 10월 추진위원회 요구에 따라 본 구역을 정비구역으로 지정[83]하였다.

그러나 피터 바톨로뮤를 비롯한 한옥에 거주하고 있는 주민 16명이 노후도 집계의 문제를 제기하여 재개발 취소에 대한 소송을 걸었고 이에 2008년 3월 첫 공판에서 서울행정법원이 본 구역의 노후불량주택 비율이 58.8%로 구역지정 요건에 미달됨을 확인하고 재개발구역 지정처분 취소 판결을 내렸다. 추진위원회는 이에 항소하였으나 2010년 7월 서울고등법원이 재개발 지정 취소에 대하여 원심 판결을 확정함으로써 2010년 9월 정비구역 지정이 해지되었다.[84] 현재는 지역의 노후도가 점차 높아지고 있어 노후도 여건만 갖춘다면 다시 재개발사업이 추진될 지 모르는 상황이다.

83) 서울특별시 성북구고시 제2008-6호, 노후불량주택 비율 60.37%.
84) 서울특별고시 제2010-334호.

□ 주요쟁점

• 한옥 보전을 위한 주민들의 적극적인 보전 노력

서울시 재개발 붐에 편승하여 일부 주민들과 관련업자들이 재개발사업을 추진하여 정비구역이 지정되는 단계까지 이르렀고 한옥위원회 현장조사 결과 보존가치가 없다는 의견에도 불구하고 한옥 거주에 만족하는 주민들은 한옥 보전의 중요성을 인식하고 정비구역을 해제하기 위한 적극적인 반대운동을 전개함으로써 이를 보전할 수 있었다.

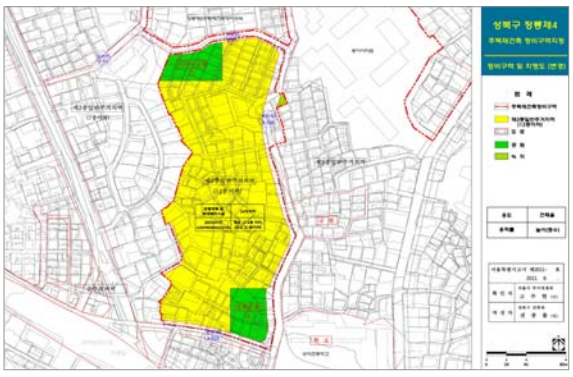
• 한옥 보전을 위협하는 정비구역지정 기준 유효

노후·불량건축물 비율을 재검토한 결과 정비구역 지정처분이 취소되기는 하였으나 건축시기가 오래된 대다수의 한옥건축물은 여전히 정비구역지정의 주요 요건인 노후·불량건축물 비율(60%이상) 산정 시 노후·불량건축물로 간주되고 있다. 본 지역의 경우 재개발사업에 대한 찬반분쟁이 길어질수록 지역의 노후도가 높아짐에 따라 다시 재개발 추진이 가능하므로 이와 같은 기준은 한옥 또는 한옥밀집지역에 계속 거주하고자 하는 주민에게는 불합리하게 적용되고 있다.

⑤ 서울시 성북구 정릉2동 일대(정릉4구역)

□ 한옥(지역) 개요

지역 개요	· 아리랑고개 입구에 위치한 정릉4구역은 1970년대 한옥마을의 모습이 남아있는 지역 · 정릉 일대의 한옥은 70년대 개량 한옥으로 사업부지내 보존되는 4채의 한옥 역시 1950~1970년대에 지어진 것으로 전통한옥은 아니지만 도시형 한옥으로서 문화적 가치가 있음



[그림 3-23] 정릉4구역 정비구역 결정 도면

[그림 3-24] 정릉4구역 한옥지역 전경

[그림 3-25] 정릉4구역 조감도 및 한옥공원 계획구상(안)
(출처 : 뉴시스(2009.6.10))

□ 보존경위

정릉2동 일대는 1950~70년대에 한옥들이 지어져 1970년대 마을 모습이 아직 남아 있는 지역으로 2006년 3월 정비예정구역으로 지정되었고 이듬해 조합설립추진위원회가 설립되어 재개발사업을 추진하고 있다.

2008년 12월 서울시 한옥선언 이후인 2009년 3월 도시건축공동위원회의 본 구역 정비구역지정 심의는 한옥구조물을 보존 및 재활용 할 수 있는 보존방안을 제시할 것을 조건으로 가결되었다. 이후 구역 내 기존 한옥 10여 채 중 4채와 주변 골목길, 마당, 장독대 등이 보존되는 도시형 한옥군 보존지역과 보존지역 남측에 전통마을 개념의 문화공원을 연계하여 조성한다는 한옥 보전방안을 반영함으로써 정비구역 지정이 확정되었다. 2010년 조합이 설립되었으나 한옥 보존에 대한 추가보완 요구로 현재 건축위원회 심의를 준비하고 있는 상황이다.

□ 주요쟁점

• 도시·건축 심의를 통한 한옥 보존 권고

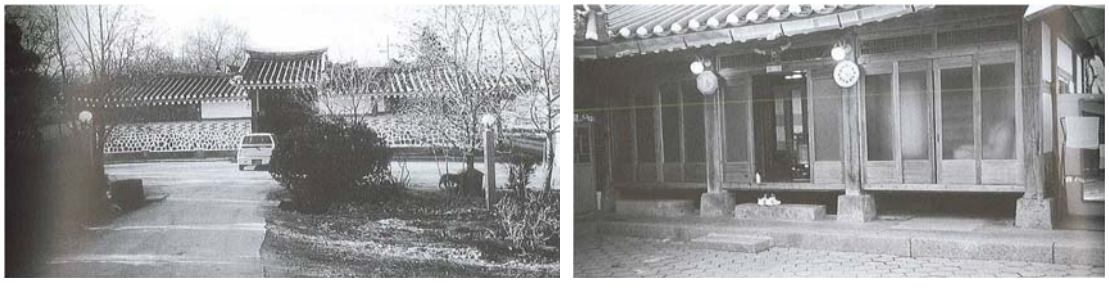
기존 구역지정안은 전면 철거하고 공동주택단지를 조성하는 내용이었으나 도시·건축공동위원회의 정비구역 지정 심의를 거치면서 한옥의 보존 및 재활용 할 수 있는 방안을 제시하도록 하였다. 재개발을 하면서 일부이기는 하나 한옥과 옛 골목길을 보존하려는 계획 사례는 심의절차와 행정기관의 역할이 중요하다는 점을 알 수 있다.

⑥ 경기도 김포시 통진읍 마송리 '매수리마을'

□ 지역(한옥) 개요

지역 개요	· 소나무가 많은 이곳 마을에 한 선비가 소나무에 말을 매놓고 매가 노는 것을 감상했다고 해서 매수리라는 명칭이 생김 · 철거 전 마을의 가구 수는 50호 가량으로 상당수가 한옥이며 조선시대 한옥도 일부 남아있었음 · 매수리마을 내 대표적인 한옥으로는 '이건정 가옥' 이 있음. '이건정 가옥은' 1953년 건축되었고 철종 할머니의 묘를 관리하던 건물로 철거 전에는 식당으로 이용되었음 · 이건정 가옥 개요 – 건축시기 : 1953년 – 배치형태 : 안채 'ㄱ' 자형(10칸), 행랑채 'ㄴ' 자형(15칸)인 튼 'ㅁ' 자형 배치

[그림 3–26] 매수리마을 멸실과정 중 항공사진
(출처 : 다음지도(map.daum.net), 2009 촬영)



[그림 3–27] 이건정 가옥의 전경(좌), 이건정 가옥의 안채(우)
(출처 : 경기도 건축문화유산(2003), pp.319~320)

□ 멸실경위

경기도 김포시 매수리마을은 조선시대부터 터를 잡은 마을로 2003년 마송택지개발지구에 포함되었다.[85] 2005년 택지개발실시계획 승인으로 토지를 매수하기 위한 보상계획이 공고되었으나 주민 및 이해관계자의 이의신청으로 보상금 지급이 지연되다가 동년 11월경 토지 중 85%만 협의가 되어 보상금을 지급하고 매수를 진행하였다.

토지매수 진행 이후 2006년 마송리 214번지 한옥에 대한 주민들의 보존 요구로 경기도 문화재위원회 심의가 이어졌으나 식당 등으로 이용돼 문화재적 가치를 인정받지 못하였다.[86] 이와 관련하여 시 관계자는 '보상금이 이미 지급됐고 도로부지 위에 위치해 이전해야 하지만 이는 사실상 불가능하다' 는 이유로 보존이 어렵하고 설명하였다.[87] 이후 2007년 말부터 택지개발사업 부지조성 공사가 시작되어 마을 일대가 모두 철거되었다.

[그림 3-28] 마송초교 상공에서 본 마송지구의 변화(2008-2011)
(출처 : 김포히스토리 홈페이지(http://history.gimpo.go.kr))

85) 총면적 989,000㎡, 5,806세대, 17,418명 수용계획(건교부고시 제2003-189호).
86) 택지개발지구내 마송리 214번지 한옥은 이규세 전 도의회의장의 자택으로 사용되다 택지개발지구내 도시계획도로 부지로 편입되었음. 김포신문(2006.4.19), '마송택지내 전통한옥 결국 철거'.
87) 김포신문(2006.04.19), '마송택지내 전통한옥 결국 철거' 인터뷰 내용 참고.

□ 주요쟁점

• 택지개발지구 지정 시 건축자산에 대한 고증 및 조사 부재

택지개발지구를 지정 시 미리 택지개발지구로 지정할 토지, 건축물, 그 밖에 지구지정에 필요한 사항에 관한 기초조사가 실시되기는 하나 기존 문화재 또는 매장문화재에 대한 발굴·조사를 위주로 진행되어 일반 건축물이나 마을에 대한 고증이나 조사는 거의 이뤄지지 않고 있다. 토지 및 건축물 수용 단계에서도 기존 건축물의 역사와 가치를 판단할 수 있는 정보는 구축되어 있지 않은 상황이다. 이건정 가옥의 경우에는 2003년 경기도 건축문화유산 조사를 통해 발굴·기록되었으나 이의 보전방안이 검토되지 못하였다.

• 택지개발사업 추진 시 건축자산에 대한 공공의 보존 의무 및 지침 부재

택지개발촉진법 상 건축물의 존치 관련 사항이 존재하나 택지개발지구 내 건축물의 존치 대상은 해당 사업계획 추진에 무리가 없는 범위에서 결정된다. 문화·예술적 가치가 있다고 인정되는 건축물을 존치하거나 이축·활용하고자 하는 경우에도 이에 대한 비용 부담의 주체가 불명확하고 오히려 존치 시설물의 소유자에게 기반시설 설치 등의 부담을 지우고 있는 실정이다.[88] 마송리 214번지 한옥 철거와 관련한 시 관계자의 답변에서 볼 수 있듯이 문화재 이외의 택지개발사업 추진 시 건축자산에 대한 보전 절차나 지침이 마련되지 않은 것이 주된 문제이다.

---

88) 택지개발촉진지구내 건축물의 존치대상(택지개발촉진법, 시행령)
〈법〉 제12조의2(건축물의 존치 등) ① 시행자는 택지개발지구에 있는 기존의 건축물이나 그 밖의 시설을 이전하거나 철거하지 아니하여도 택지개발사업에 지장이 없다고 인정하여 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 경우에는 이를 존치하게 할 수 있다.
② 시행자는 제1항에 따라 존치하게 된 시설물의 소유자에게 도로, 공원, 상하수도, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공시설의 설치 등에 필요한 비용의 일부를 내게 할 수 있다.
③ 제2항에 따른 비용 부담의 기준 · 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다
〈시행령〉 제9조의3(건축물의 존치 등) ①법 제12조의2제1항에서 "대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
1. 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 경우
가. 건축물 및 영업장 등이 관계 법령에 따라 인 · 허가 등을 받았을 것
나. 해당 사업지구의 토지이용계획상 받아들일 수 있을 것
다. 해당 건축물 등을 존치하는 것이 공익상 또는 경제적으로 현저히 유익할 것
라. 해당 건축물 등이 해당 택지개발사업의 준공 이후까지 장기간 활용될 것으로 예상될 것
2. 지방자치단체 등 관계 행정기관의 장이 문화 · 예술적 가치가 있다고 인정하여 그 존치를 요청하는 경우로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거친 경우

3) 기타 : 공공사업 등

① 공공시설 건립에 따른 철거 : 광주시 남동 21번지 '100년 한옥'

□ 한옥(지역) 개요

건물 개요	· 건축시기 : 1900년대(추정) · 용　　도 : 주택 및 근린생활시설(음식점) · 규　　모 : 대지면적 489.3㎡, 건축면적 181㎡, 5칸
역사적 가치	· 일제강점기 때 요정 춘목원과 기생 권번[89]으로 사용 · 이후 병원과 미국 공보원 등으로 사용되어 광주 근·현대사를 담고 있는 건축물

[그림 3-29] 아시아문화전당 건립현장(좌, 2010) 및 부지내 한옥 분포(우)
(출처 : (좌)네이버지도, (우)문화관광부·문화중심도시조성추진기획단(2005) 발췌 편집)

[그림 3-30] 남동 21번지 한옥 모습
(출처 : 문화관광부·문화중심도시조성추진기획단(2005))

[그림 3-31] 남동 21번지 한옥 철거 후 부재 수거
(출처 : 전남일보(2007.5.3))

89) 권번(券番) : 가무를 가르쳐 기생을 양성하는 곳, 네이버 한자사전.

□ 멸실경위

광주시 남동 21번지 한옥은 일제강점기때부터 전후 광주시의 역사 흔적을 담고 있는 건축물로서 문화체육관광부가 추진한 아시아문화중심도시 조성사업으로 철거되었다.

2002년 문화체육관광부가 아시아문화중심도시 조성사업이 착수되어 2005년 예비종합계획 수립 및 건립부지 환경조사가 실시되었다. 사업 추진과정에서 구 전남도청의 원형보존을 요구하는 시민사회의 의견이 높아져 도청 본관과 경찰청 본관, 5·18 민주광장 및 분수대 등 7개 시설의 보존 계획이 수립되었으나 부지 내 한옥과 관련된 보전 논의는 전혀 이뤄지지 않았다. 2007년 1월 전당부지 조성으로 남동 21번지 한옥은 철거되었고 철거과정에서 한 향토사학자의 요청으로 서까래와 부재들이 일부 옮겨졌다.

□ 주요쟁점

- 일반 한옥에 대한 행정기관 및 지역사회의 보전 인식 미흡

아시아문화전당 건립 계획 수립 시 지정문화재 및 보호물, 전남도청 등의 보존방식에 관한 논란은 많았으나 일반 한옥에 대한 역사 고증이나 보존 논의는 전무하였다. 건립부지 내 환경조사 시 기존 건축물에 대한 조사가 이루어지기는 하였으나 별다른 고증 절차 없이 기초적인 사항만 파악하는 데 그쳤던 것으로 보인다. 남동 21번지 한옥의 경우 해당 지역에서 그 역사가 알려져 있었음에도 불구하고 건축년도가 1971년으로 기재되는 등 심도 있는 조사가 이뤄지지 않았다.[90]

90) 국립아시아문화전당 건립부지 환경조사연구(2006)에서 남동 21번지 한옥의 건축년도는 건축물대장을 기준으로 기재한 것으로 판단됨.

② 도로확장에 의한 철거 : 전주한옥마을

□ 한옥(지역) 개요

지역 개요	· 전주한옥마을은 전국에서 몇 안 되는 도시속의 한옥밀집지역으로 약 650여 동의 한옥이 남아 있으며 1999년부터 한옥마을 조성사업을 통해 전주시 전통문화 중심도시의 역사문화 거점지역으로 발전시키고자 사업을 추진[91] · 전통한옥마을 도입부의 중심도로인 태조로는 전주 풍남문에서 동남쪽으로 500여m 떨어진 오목대까지의 길
역사적 가치	· 전주한옥마을은 1910년부터 형성된 곳으로 북촌한옥마을과 같이 고유의 전통한옥이 도시 조건에 맞도록 적응하여 축소·변형된 도시형한옥 밀집지구임

[그림 3-32] 전주시 전통문화구역내(한옥마을) 내 도로현황
(출처 : 전주 전통문화구역 제1종지구단위계획(2011))

□ 멸실경위

전주한옥마을의 대표적인 중심가로는 태조로와 은행로이며 이를 중심으로 넓고 좁은 가로들이 마을의 도시조직을 형성하고 있다.

태조로의 경우 2000년 지구단위계획 구역 지정 이후 2001년~2002년 사이 8m에서

91) 서울시정개발연구원(2007) 참고.

15m로 폭이 확장되면서 한옥 35채 가량이 철거되었다.[92] 은행로는 1999년 '전통문화특구 기본 및 사업계획' 수립 시 8m에서 15m로 확폭하도록 계획되었고, 2003년 '전통문화구역 지구단위계획'에도 이와 같은 은행로 정비계획이 포함되어 있었다. 2004년경 은행로의 확장문제를 놓고 주민들과 전주시의 입장이 첨예하게 대립하게 되었는데 주민들은 교통불편 등을 이유로 도로확장을 요구[93]한 반면 전주시는 은행로를 15m로 넓힐 경우 마을경관이 훼손될 것으로 판단하고 주민들을 설득하였다. 이러한 시와 주민들의 지속적인 협의 결과 도로폭을 종전 15m에서 12m로 수정하는 선에서 타협하였다. 은행로는 2005~2009년 사이 확폭되었고 도로변 한옥들이 일부 철거되었다.

□ 주요쟁점

• 생활의 편의성을 위한 도로확장과 한옥밀집지구의 보전 가치 상충

도로확장은 주민 입장에서는 교통 및 보행 편의가 확보되고 지가상승이 예상되는 것이나 공공적인 차원에서는 한옥마을의 고유한 정체성을 훼손하는 것으로 태조로, 은행로 확장에는 두 가지 가치가 상충되었다. 은행로 주변 주민들과 전주시는 이를 타협하여 현실적인 절충안을 만들어내었다.

• 도로확장으로 인한 한옥 감소와 비주거용 건축물 증가

전주한옥마을은 1998년 이후 도로 개설을 위하여 무허가 건축물 및 노후한옥, 비한옥의 건축물 매입·철거로 한옥마을 내 목조건축물 지속적으로 감소하였고[94] 도로정비 이후 태조로 지구에는 공예품전시관, 전주명품관, 민속장터 등 공공문화시설이 들어서고 은행로 주변에는 상업시설이 증가하는 결과를 가져왔다.

92) 고수연(2007), 전통주거문화의 보전·계승을 위한 한옥마을의 정비방향에 관한 연구, p.29, 전북대학교 석사논문.
93) 이경은(2012), '전주시 도시개발과 레짐의 변화', 제5회 도시사학회 학술대회 자료집
94) 전북발전연구원(2010), 전주한옥마을 조성사업의 도심재생 성과분석 및 개선방안, p.77 참고.

③ 서울 북촌한옥의 멸실 및 멸실 양상

서울 북촌 한옥밀집지역에서의 멸실 양상을 보면 크게 개별멸실과 집단멸실로 구분되는데, 개별멸실 사례는 주로 신축이나 재축 등의 건축행위에 의한 멸실과 화재 등의 재해 또는 천재지변로 인한 멸실로 나뉘며, 집단멸실의 경우는 도로개설 등의 공공사업과 주거환경개선사업 등의 정비사업으로 인한 멸실 사례가 주로 나타난다.

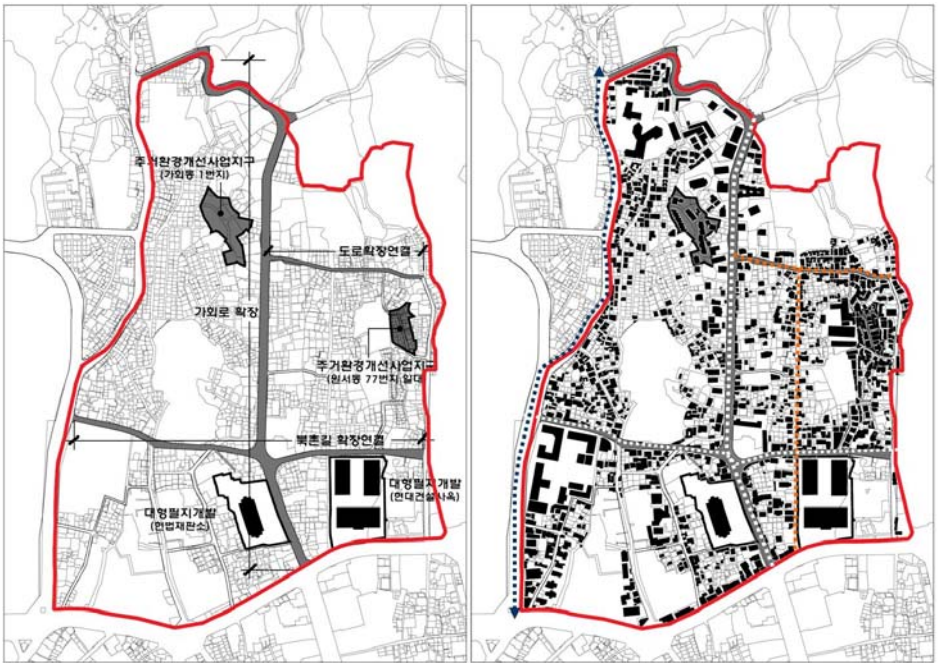
북촌에서의 개별멸실은 1990년대 이후 제4종 미관지구 내 건축심의가 완화되면서 본격적으로 진행되어 1991년부터 2000년까지 개별한옥들이 철거되고 다세대·다가구 주택들이 집중적으로 건설되었다. 또한 이 시기는 한옥이 대규모로 철거되는 집단멸실의 양상을 보이기 시작하였다. 북촌에서 개별멸실과 집단멸실이 나타나는 원인과 양상은 다르지만 근본적인 원인은 건축제도의 변화에서 찾아볼 수 있다. 즉 1991년부터 건축물의 높이에 대한 심의기준이 완화되면서 한옥밀집지역에서의 한옥멸실이 빠르게 진행된 것이다.

그러나 북촌에서의 도로확장과 신설, 주거환경개선사업으로 의한 한옥의 집단멸실이 개별멸실보다 주변지역 경관 변화에 광범위하고 많은 영향을 주었다.

[그림 3-33]은 북촌의 주요 주거지 조직의 변화와 신축된 건물들의 분포를 나타낸 것으로 새롭게 확장되거나 개설된 도로양변, 주거환경개선사업지구, 대형건물주변을 중심으로 한옥이 철거되고 신축건물들이 집중적으로 건축되고 있음을 알 수 있다. 2007년 북촌1종 지구단위계획이 수립되기 시작한 이후의 변화양상을 살펴보면 2000년 이전까지의 변화와 큰 차이를 보이지 않는데 이는 2000년 이후 북촌가꾸기 기본계획의 수립이후 서울시의 적극적인 한옥밀집지역에 대한 보전정책 때문으로 생각된다.

2007년까지의 북촌의 건축물 변화양상을 살펴보면 한옥멸실의 원인은 법제도의 성급한 완화, 지역의 특성을 반영하지 못한 도시계획 및 도로를 중심으로 한 상업건축물의 침투로 정리해 볼 수 있다.

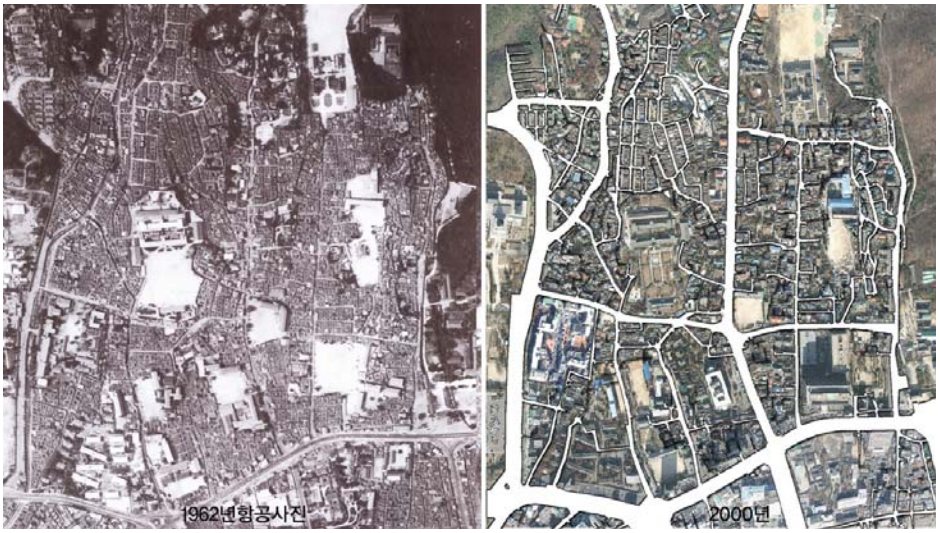
[표 3-7] 북촌 한옥 멸실양상

구분	주요 원인	비고
개별멸실	– 건축제도(심의)의 완화(1991–1994) · 건축물의 높이에 대한 심의기준 완화 – 도로변 상업화(주거지 내로 상업기능의 침투)	1991–2000년까지 한옥이 철거되고 다세대(다가구)가 집중 건설됨
집단멸실	– 도로의 신설 및 확장 · 북촌길신설(1989–2001) · 가회로의 확장(1989) – 정비사업의 실시 · 원서77번지(원서지구주거환경개선사업)계획(1993) · 가회1번지(가회지구주거환경개선사업)계획(1996)	주변지역의 한옥 멸실에 광범위한 영향을 미침
관련그림	 [그림 3-33] 북촌 주요도시조직의 변화(좌), 콘크리트 및 조적조 신축건축물의 분포(우)(1970년대 이후–2000년까지)	

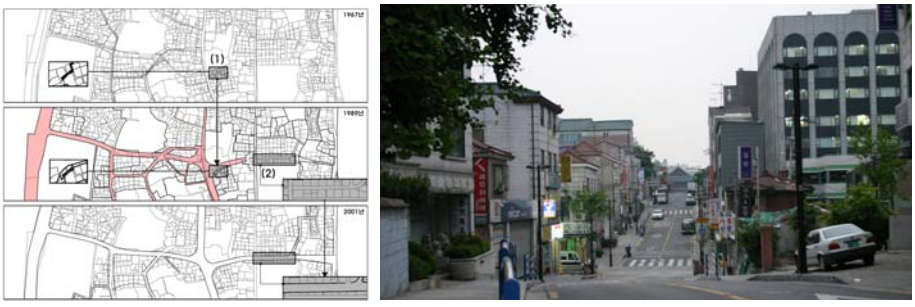
□ 공공에 의한 도로(도시계획도로) 확장

북촌에서의 도로확장은 가회로를 중심으로 이루어졌으며 북촉길 및 일부 골목길이 신설되었는데 이 중 가회로의 확장과 북촌길의 신설이 북촌한옥 밀집지역에 미친 영향이 가장 크다. 가회로가 6-8m도로에서 20m로 확장되면서 도로 주변의 한옥들이 집단으로 철거되었고, 북촌길 도로가 신설되고 주변 필지가 합필되어 개발이 진행되면서 주변의 한옥이 철거되어 도로 주변으로 상가나 다세대 건물들이 신축되었다.

[표 3-8] 가회로 확장 및 주변 한옥의 멸실, 주거지 조직의 변화

시기	경위	비고
1962	· 가회로 도시계획선 지정(20m)	
1983	· 북촌지역 제4종 미관지구 지정	
1989	· 가회로 일부 확장(6~8m→20m)	헌법재판소 주변 최고고도 완화(10m→20m)
1995-2000	· 가회로 확장(20m), 2000년 완료	도로변 3~4층 규모의 건물 신축[95]
관련그림	 [그림 3-34] 북촌에서의 도로신설 및 확장 이후의 모습비교	

[표 3-9] 북촌길의 신설 및 주변 한옥의 멸실, 도시조직의 변화

시기	경위	비고
1989 – 2001	· 북촌길 신설 및 확장 완료 · 신설 확장된 북촌길 주변 3~4층 규모의 건물 신축	1989년 일부구간 확장 2001년 경복궁~창덕궁 사이 전체 구간 확장
관련그림	 [그림 3-35] 북촌길 확장 후 변화모습	

95) "1980년대 약 30건의 신축건수는 1990년대(1990-2000년)에 들어서자 329건으로 폭발적으로 증가", 김영수(2007), p.140.

□ 건축 규제완화 및 정비사업 시행

• 주거환경개선사업(1990년대 초~중반)

북촌에서의 정비사업은 주거환경개선사업으로 진행되었으며 대상사업지는 가회동 1번지와 원서동77번지로, 이는 1990년대 초반에 계획되어 중반에 완료되었다. 그 중 원서지구주거환경개선사업은 사업이 완료된 이후 주변지역이 4층 이하의 다세대(다가구)주택이 급속도로 개발되는 계기가 되었고 가회지구는 2층 이하의 주택을 중심으로 단지식으로 개발되었다.

[표 3-10] 북촌 주거환경개선사업

시기	경위	비고
1993	· 가회1번지, 원서77번지 주거환경개선사업계획	
1996	· 원서77번지 다세대(RC) 건물이 들어섬(4-5층)	
2002	· 가회1번지 2층의 공동주택(RC건물)이 들어섬	
관련 사진	[그림 3-36] 가회지구 주거환경개선사업 전후(가회1번지) [그림 3-37] 원서지구 주거환경개선사업(원서77번지)	

□ 개별한옥의 멸실 사례

북촌에서 개별적인 한옥 멸실은 주로 도로변 확장에 따라 주변 한옥들이 점점이 사라지거나 건축제도 완화로 인하여 철거 후 신축된 경우이다.

구분	내용	비고
도로변 한옥멸실	주요 도로변 확장에 따른 주변 한옥 개별멸실 사례	가회로, 계동길, 원서동길
한옥밀집지역 내 한옥멸실	건축제도의 완화로 인한 한옥밀집지역 내 한옥개별 멸실 사례	북촌 전역
관련사진 및 도면	[그림 3-38] 가회로 확장에 의한 개별멸실(1989-1995) [그림 3-39] 북촌 주요 도로변 개별멸실(1990-2000)	

[표 3-11] 북촌지역 연도별 건축허가 변화(사용승인기준)

연도		신축허가건수	한옥멸실	비고
1980년대		30건	약 271여동 (1985-1989)	공공사업에 의한 도로확장 및 신설 시작
1990-2000년		329건	약 300여동	1980-2004신축건수 : 총 359건
2001년		13건	10동	
2002년		7건	4동	
2003년		6건	1동	
2004년		4건	1동	
합계		359건	587동	
2006 이후	2006년		-	2006년 이후 한옥 멸실추이 및 한옥으로의 신축 사례 연구 부족
	2007년		-	
	2008년	추가 연구 필요	-	
	2009년		-	
	2010년		-	
	2011년		-	

*2000년 건물대장과 2005년 북촌가꾸기중간평가 연구자료 참조
*2006년 이후 추가연구 필요

□ 개인한옥의 임의철거 위기 사례

• 2001 ▶ 한옥밀집지역내 다세대 신축 문제 : 서울 가회동 11-7번지 한옥철거 과정

시기	경위	비고
2001.11	· 한옥 철거 후 다세대주택(지하1층, 지상4층) 건축허가 득	
2001.12	· 서울시 종로구에 다세대주택의 공사 중지 협조요청	
2002.01	· 한옥자문위원회의 심사를 거쳐 매입대상으로 선정	
현재	· 서울시가 매입 후 매듭박물관으로 활용	

• 2003 ▶ 고희동가 보전 문제(등록문화재 84호로 2004년에 등록)

시기	경위	비고
2003.03	· 서울시에서 매입대상으로 논의하였으나 규모가 크고 매입비용이 과도하여 매입을 보류	
2002.07	· 고희동가 철거 후 새로운 건축물 신축 건축허가신청	
2002.08	· 한옥자문위원회 자문을 통해 건축허가신청서 반려	
2002.09	· 고희동가를 서울시 매입대상으로 선정	
2002.09 -2004	· 소유주 매각의사 없음 · 서울시 고의동가(원서동16번지)를 제외한 5필지에 대해 주변과 조화되게 개발할 것을 권고 · 민간단체들 매입가능여부 협의 했으나 민간단체 매입불가 통보	
2004	· 관리 방치 후, 2004년에 등록문화재로 등록	

[표 3-12] 북촌한옥의 멸실 및 멸실위기 양상과 주요건축제도 변화 종합

주요 주거지 조직의 변화 (도로확장,신설/주거환경개선사업)	연도	주요 건축제도의 변화
시구개정으로 화동-안국동-돈화문구간지정	1912	조선민사령
	1913	도로취제규칙, 시가지 건축취체규칙
안국동-돈화문구간 공사완료(12m)	1928	
조선시가지제정 후 율곡로연장 및 확장	1934	조선시가지 계획령
중학천의 복개(삼청동길 개설) 가회로 도시계획선 지정(20m)	1962	건축법, 도시계획법, 문화재보호법제정
	1967	주차장에 대한 규정을 건축법에 포함 (주로대형건축물에 적용-2,000㎡이상의 특수건축물)
	1977	북촌가회로 서측지역최고고도지구지정(10m)
	1979	주차장법 제정(실질적인 적용시점)
율곡로 확장(30m)/1966년 율곡로로 명칭	1981	
휘문고등학교 이전→현대건설사옥 신축	1983	북촌지역전체를 제4종 미관지구로 지정
삼청동길을 삼청터널까지 연장	1984	
가회로 일부확장(20m) 북촌길 확장(2001년 북촌길 확장 완료) 창덕여고 이전→헌법재판소신축	1989	헌법재판소주변 최고고도를 20m로 완화
	1991	4종미관지구내 건축심의기준완화 (주택 1층이하→3층이하/10m이하)
원서77번지(원서지구주거환경개선사업)계획	1993	
	1994	북촌가회로 서측지역에 대한 최고고도완화 (10m→16m)
	1994	4종미관지구내건축물높이규제완화(4층이하/10m→16m),20M이상 도로에 접한 경우 5층 이상 가능
가회로 재동초교부터감사원까지 확장(2000완공)	1995	
원서 77번지 다세대(RC) 건물 신축4-5층) 가회1번지(가회지구주거환경개선사업)계획	1996	
	1999	-미관지구내 건축심의 폐지 (한옥보전을 위한 건축제한 효력 상실)
가회로 확장완료	2000	-북촌 제4종미관지구→역사문화미관지구로 바뀜 -서울 도심부 관리 기본계획
북촌길 확장완료	2001	-북촌 가꾸기 기본계획 수립
북촌가꾸기기본계획에 따라 계동길, 가회동31,11번지 도로정비 기무사 과천으로 이전결정 가회1번지 2층의 공동주택(RC건물) 신축	2002	
헌법재판소 도서관 건립 추진논란	2005	-북촌가꾸기 중간평가 연구
	2006	-북촌 장기발전계획 수립 -서울시 한옥주거지 실태조사 및 보전방안 연구
	2008	- 한옥주거지 관리 및 조성방안 설정연구 *역사문화도시 서울의 한옥선언
	2010	-북촌 제1종지구단위계획의 수립

* 북촌지역의 도시계획, 건축제도, 공공사업 등에 대한 정리

3. 이축을 통한 한옥보전 사례분석

1) 재개발지역 한옥 이축

① 서울시 마포구 용강2구역 민승호 사가

지역 개요	· 용강제2구역 주택재개발지구는 조선시대 한양의 성저십리에서 왕십리, 구용산 지역과 함께 가장 오래된 마을이 존재했던 곳 · 구역 내에도 284-1번지와 254번지 일대는 명성황후의 오빠 민승호의 사가, 별장 등 역사적 가치가 높은 가옥을 비롯하여 10여 채의 한옥이 현존하는 지역임 · 이축·복원이 결정된 민승호의 사가는 외국인을 포함해 3명이 공동 소유한 탓에 일부 손실되긴 했지만 안채와 사랑채, 행랑채 등 전통한옥 건물과 한지창호까지 그대로 유지하고 있었음

[그림 3-40] 용강2주택재개발구역

[그림 3-41] 용강2구역내 이축될 한옥 전경

□ 이축경위

서울시 마포구 용강동 285번지 일대는 2008년 6월 주택재개발정비구역으로 지정되었으며, 전면개발 사업방식으로 재개발이 추진될 예정으로 정비구역 지정에 따른 문화재 지표조사[96]를 실시하였다. 구역 내에 10여 채의 한옥이 현존하는 것으로 확인되었으며, 이 중 명성황후의 오빠인 민승호의 사가는 역사적·문화적 가치가 높은 것으로 파악되어 이전·복원해야 한다는 의견이 제시되었다. 현장조사와 전문가 자문 결과, 일부 행랑채가 소실되었으나 'ㅁ자' 형 행랑채와 안채, 사랑채 사이에 연못이 있고 행랑채에는 창고, 대문 등이 갖추어져 있어 전형적인 전통한옥의 형태를 갖추고 있다는 평가를 받았다.

한옥의 양호한 상태를 확인한 용강2구역 사업 담당 공무원은 철거되기에 아깝다고

96) 토지에서 시행하는 건설공사로서 사업면적이 3만제곱미터 이상인 경우(용강2구역 면적 : 31,351.3㎡) '매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률 시행령 제4조(지표조사의 대상 사업)' 에 따라 문화재 지표조사 실시.

판단하여 상부에 보고하였고, 내부적으로 비록 원형보존은 아니지만 이축·복원할 수 있는 방법을 모색하기로 결정하였다. 2008년 9월 마포구는 조합 측에 한옥보존에 대한 사항을 제의했으나, 조합 측은 한옥을 이전·복원 하는데 상당한 비용이 발생할 뿐만 아니라 비용을 부담한다 하더라도 이전 장소를 해결하기 쉽지 않으므로, 초반에는 관심 있는 전문가나 외부단체에게 다른 지역으로 가져가 복원할 것을 의뢰하였으나 해체·복원 비용의 문제로 추진되지 못하였다.

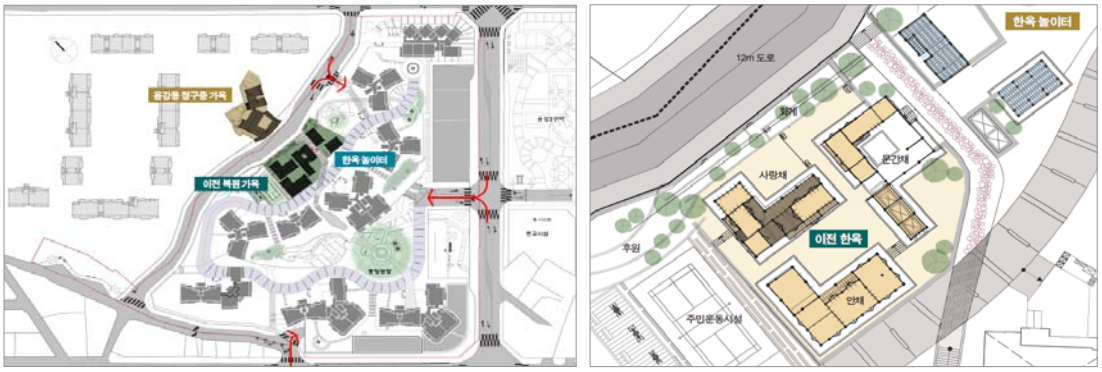
2009년 1월 사업시행인가 후 담당 공무원과 행정기관은 강한 보전의지로 다시 한 번 조합 측을 설득하여 혜택 받을 수 있는 방안을 모색하였고, 그 결과 '문화재 주변(50M) 앙각 적용[97]에 따른 높이 제한' 에 대하여 층수를 완화해주는 인센티브를 적용해 주는 대신 사업구역과 인접한 '정구중 가옥' 근처로 해당 한옥을 이축·복원하여 한옥공원 조성 및 주민공동시설로 활용하기로 하였다. 이후 4차례에 걸친 문화재현상변경심의 끝에 용적률을 상향[98]하는 대신 조합측에서 한옥 이축·복원 비용 전액을 부담하는 것으로 사업시행인가 변경이 이루어졌다.

2011년 8월 관리처분계획 인가가 난후 현재, 용강2구역 철거가 완료되었고 해체된 한옥구조물은 옥천에 보관 중으로 단지개발 마지막 단계에 이축되어 한옥공원 안에 게스트하우스, 전통문화 교육체험 등의 장소로 활용될 예정이다.

97) '문화재보호법' 에 의해 문화재의 외곽경계로부터 500m 이내의 지역(문화재영향검토 500m 이내)에서 50m 이상의 굴착 행위 등을 할 때 문화재현상변경심의를 거쳐야함.
98) 증가용적률 16.91%(222.98% → 246.89%)/ 용도지역 상향, 층수완화 2종7층 → 2종12층, 평균층수 16층 → 18층.

□ 이축사항

한옥 개요	· 유 형 : 전통한옥 · 용 도 : 주거 · 구 조 : 한식 목구조, 외부육송마감, 한식기와 · 규 모 : 약 218.34㎡(안채 5량, 사랑채 5량, 문간채 3량, 누마루 5량, 정자 5량)		
비용	· 30억원	주체	· 조합
이축 시기	· 2014년 완공 예정	공사	· 준선종합건설



[그림 3-42] 단지배치 및 한옥공원 조성 계획(안)
(출처 : 마포구 내부자료(용강동 재개발지구 한옥 이전복원 및 활용 마스터플랜))

□ 주요쟁점

• 행정기관의 의지에 따라 이축·보전을 추진한 특수 사례

용강2구역의 경우 정비구역 지정 심의시 한옥 보전에 대한 심의의견은 없었으나 행정기관과 담당 공무원의 강한 보전의지로 한옥을 이축·보전할 수 있었다. 이러한 노력에 힘입어 조합 측은 단지 내 한옥공원이라는 차별화된 광고효과와 함께 용적률 인센티브를 받을 수 있었고 마포구는 한옥을 보전함으로써 지역 이미지를 향상시킬 수 기회를 얻었다. 이는 상호간의 이해관계가 맞아떨어졌기 때문에 가능했던 결과이다.

• 개별한옥 이축·보전에 대한 인센티브 및 보조금 등 지원방안 부재

조합에서 한옥 매입 및 이축·복원 비용을 부담하는 조건으로 용적률을 상향해주기로 했으나, 담당 공무원의 말에 따르면 실질적인 용적률 혜택은 미미했다고 한다. 또한 이축·복원에 대해 조합을 설득하는 과정에서 보조금과 같이 재정 지원을 하기 위해 노력했으나 「서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례」의 경우 서울시에서 지정한 한옥밀집지역에 한해서만 재정지원이 가능하여 지원방안을 찾을 수 없었다.

② 구삼재(서울 명륜동→경기도 파주시)

한옥 개요	· 건축시기 : 1930년대 · 유　　형 : 도시형 개량한옥 · 용　　도 : 상업 · 형　　태 : 'ㄷ' 자형, 팔작지붕 · 규　　모 : –		
비용	–	주체	· 개인
이축 시기	· 2002년 8월~2004년 봄	공사	–

[그림 3-43] 현재 파주 헤이리로 옮겨와 한옥 카페로 사용되고 있는 구삼재
(출처 : 인물미술관 93뮤지엄 홈페이지(http://www.galleryfocus.co.kr/))

□ 이축경위

현재 구삼재인 한옥은 1930년대에 도심에 대량 공급된 도시형 개량한옥으로 본래 명륜동에 있었으나 주변지역의 재개발 압력과 함께 소유주가 다세대 주택을 신축하면서 철거 위기에 처했다.

당시 서울에서 갤러리포커스를 운영하던 건축주인 구삼본 관장은 건축가 최욱과 함께 파주 헤이리에 미술관 조성을 추진하면서 대지 일부에 한옥을 둘 계획을 세우고 있었는데 옮겨 올 한옥을 수소문한 끝에 2002년 8월 해체되기 직전인 본 한옥을 매입한 후 해체하여 옮겨와 2003년 6월 입주상량[99]을 하고 2004년 봄에 완공하였다.

초기에는 건축주의 주거용으로, 이후 게스트하우스로 활용되다가 2011년부터 한옥카페로 사용되고 있다.

99) 입주상량(立柱上樑): 기둥을 세우고 마룻대를 올림. 네이버 국어사전.

③ 장교동 한규설 가옥

한옥 개요	· 건축시기 : 1892년경 · 유　　형 : 전통한옥 · 용　　도 : 전통문화 체험교육 시설 · 형　　태 : 팔작지붕 · 규　　모 : 건평 61.58평(203.6㎡), 대지 412평(1362㎡) · 1977년 3월 17일 서울특별시 민속자료 7호 지정		
비용	–	주체	· 국민대
이축 시기	· 1980년 12월 20일	공사	–

[그림 3-44] 이축된 한규설 가옥 솟을대문
(출처 : 네이버블로그(http://blog.naver.com/masterangel1))

[그림 3-45] 이축된 한규설 가옥 전경
(출처 : 네이버블로그(http://blog.daum.net/hide-and-seek))

□ 이축경위

한규설 가옥은 서울특별시 중구 장교동 63-1에 1892년경 지어진 조선 후기의 양반 가옥으로 구한말 한성판윤과 의정부 참정대신을 지낸 한규설대감이 살던 집이다. 솟을대문, 안채, 사랑채, 별채, 행랑채 등으로 나뉜 가옥 형태는 19세기 서울지역 전통 양반 가옥의 특성을 잘 보여준다. 지어질 당시 99칸 집이었지만 한규설 대감의 손녀 대 이후 버티지 못하고 해체되기 시작해 1970년대까지는 주거용으로 별채가 남아있었으나 안채는 열두대문집이라는 요리집이 되었고 양쪽으로 붙어있는 수십 개의 줄 행랑방들은 모두 불하되어 작은 인쇄소들이 들어섰다. 88올림픽을 대비하여 1983년 9월부터 1988년 3월까지 도심재개발사업의 일환으로 그 당시 인쇄골목이라고 불리던 을지로2가 주변 장교동 일대에 재개발사업이 추진되었고, 결국 멸실될 위기에 처하게 된다.

그러던 중 국민대학교 재단 이사장 부인 명원 김미희 여사가 유족으로부터 기증받아 1980년 12월 20일 국민대학교 부지로 옮겨와 '명원민속관'으로 활용 중이다.

2) 도로개설로 인한 멸실 위기 한옥 이축

① 비장네[100] 한옥(김현장 고가)

한옥 개요	· 건축시기 : 1910년대말 · 유　　형 : 전통한옥 · 용　　도 : 숙박 · 형　　태 : 안채와 사랑채, 행랑채로 구성 · 특이사항 : 사랑채와 안채가 행랑채에 의해 공간적으로 분리[101]		
비용	–	주체	· 개인
이축 시기	· 2003년 5월~2004년 5월	공사	–

[그림 3-46] 이축전 비장네 한옥 모습
(출처 : 전라도닷컴(http://jeonlado.com/))

[그림 3-47] 이축후 비장네 한옥 모습
(출처 : 네이버카페(http://cafe.naver.com/ganggin/88))

[그림 3-48] 비장네 한옥 해체되는 모습
(출처 : 전라도닷컴(http://jeonlado.com/))

[그림 3-49] 도로 및 주차장으로 바뀐 모습

100) 비장이란 직책을 가지고 있는 사람의 집이라는 의미.
101) 강진신문(2002.11.7), “‘비장네’ 서울로 떠나야 하나” 참고.

□ 이축경위

비장네 한옥은 1910년대 말경 세워진 고 김현장씨의 가옥으로 당시 백두산 적송을 가져와 경복궁을 중수했던 목수들이 지었던 한옥으로 매년 대학 건축과 학생들이 견학을 오는 건축적 중요성을 가진 건물로 평가받고 있다.

본래 강진읍 서성리 5번지에 위치하였으나, 20년 전 안채와 사랑채 중간지점에 그어진 도시계획도로가 2002년 '영랑생가 앞~금호상가 구간' 도로사업으로 추진되면서 철거될 위기에 처하게 된다. 그러자 김현장씨의 후손들은 강진군 이전할 땅을 제공한다면 집과 함께 선조들의 각종 유물을 기증할 의사가 있음을 밝혀 강진군은 군비를 들여 기증받는 것을 적극 검토했으나 개인주택인 비장네를 옮겨야할 명분이 없으며 보상비보다 집을 이전하는 비용이 더 비싸고 부지까지 확보해야하는 관계로 포기하였다. 따라서 소유주는 당시 가장 먼저 매입의사를 밝힌 문예진흥원장이었던 김정옥에게 매각하였다.

매각된 이후 2002년 11월 문짝 등 일부가 철거되기 시작하자 강진에서 비장네를 지키기 위한 민간차원의 움직임이 생겨났고 군수를 만나 보존에 대한 건의를 하기까지에 이르렀다. 이미 계약까지 마친 상태였지만 소유주도 강진군이 보존 방안을 제시한다면 어떻게 해서든 매입자를 설득하겠다는 입장을 보임에 따라 강진군은 2003년 2월말까지 매입자인 김정옥 문예진흥원장, 신영훈 한국한옥문화원장과 협의를 진행하였다. 그러나 결국 협상이 결렬되어 보존 논의가 중단되었다.

결국 2003년 5월 12일부터 이축을 위한 철거를 시작하여 2004년 5월까지 1년 정도 기간에 걸쳐 지금의 경기도 광주시 '얼굴박물관' 부지로 옮겨졌고 '관석현'으로 명칭을 변경하여 이용되고 있다.

3) 소유주의 유지관리 어려움으로 인한 이축 · 보전

① 장현식 고택

한옥 개요	· 건축시기 : 1932년 · 유 형 : 전통한옥(서울경기지역 'ㄱ' 자형 평면) · 용 도 : 전통문화연수원 · 형 태 : 솟을 대문, 맞배지붕(문간채, 사당), 팔작지붕(사랑채, 안채, 중문간채) · 구 조 : 한식 목조(정면 6칸, 측면 5칸 ㄴ자형, 겸처마 팔작지붕) · 규 모 : 70.8㎡(안채), 63.76㎡(중간채)		
비용	· 약 27억원[102]	주체	· 개인
이축 시기	· 2008년	공사	· 해체설계 : 김용안 · 철거공사 : 동현건설 · 이축공사 : 혜전건설

[그림 3-50] 장현식 고택 복원 전 모습

[그림 3-51] 장현식 고택 복원 후 모습

□ 이축경위

1932년 전라북도 제2대 도지사를 지낸 장현식 선생에 의해 건축된 가옥으로 목재 가공 수준이 정교해 전통한옥으로서 건축적인 가치가 매우 높은 것으로 평가되었다. 1950년 이후 후손들이 관리해왔으나 시간이 지나면서 가옥이 노후화 되고 훼손정도가 심해져 유족들은 유지관리에 어려움 느껴 김제시와 문화재청에 문화재지정요청과 생가 터 복원에 대해 요청하였지만, 김제시는 개인 가옥을 군비로 관리할 수 없다며 이를 거절하였다.

이후 가옥 보수지원이라도 받아 지붕을 보수하기기 위해 문화재청에 심사를 의뢰하였지만 예산부족의 이유로 번번이 거절당해 그마저도 뜻대로 진행되지 않았다.

102) 전주시 한옥마을사업소 담당자로부터 이전복원 비용과 관련하여 자료를 획득하였으나, 장현식 고택과 함께 이전이 추진되었던 동헌, 내삼문과 통합적으로 산정된 금액이었음(약 48.5억원). 이중 장현식 고택 이축이 완료 된 시점인 2008년 7월 이전까지의 금액을 추정한 금액임

소유주인 장홍선생은 현 위치에서 복원하는 것을 원했지만, 지붕이 점점 내려앉아 고택에서 거주 자체가 어려워지고 더 이상 관리할 능력이 없어짐에 따라 보존이 힘들어져 더 이상 방치할 수 없다는 판단에 전주시에 기증하기로 결정하였다. 이에 전주시는 한옥을 한옥마을 내 향교 근처로 이축·복원하기로 하였으며, 2007년 10월부터 해체공사에 들어가 2008년 김제시 금구면 서도마을에서 전주한옥마을 전주동헌 옆으로 옮겨 현재 전라감영 동헌과 함께 전주전통문화연수원으로 활용하고 있다.

4) 문화재급 한옥의 이축 · 보전

① 안국동 별궁

<table>
<tr><td>건축
개요</td><td colspan="3">· 최초건축 : 고종17년(1880년)
· 소재지 : 경기도 고양시 덕양구 원당동 산 38-23 한양컨트리클럽내 구릉지
· 규 모 : 124.08평(현광루 23.82평, 경연당 95.7평, 행각 4.56평)
· 변천과정
– 1936년 : 큰 길에 면한 768평이 최창학에게 매각
– 1937년 : 나머지 4,000여평 민대식에게 불하, 경성휘문소학교 설립
– 1945년 : 풍문고등여학교로 변경, 부지내 운동장에 경연당 등 건물 잔존 확인
– 1965년 : 경연당, 현광루는 현 한양컨트리클럽 부지로 이축, 정화당은 현 메리츠화재 연수원으로 이축</td></tr>
<tr><td>비용</td><td>· 설계용역 : 36백만원
· 공 사 비 : 총31억원
– 해체 및 실측, 운반 및 보관(5.9억)
– 복원공사(24.7억)</td><td>주체</td><td>· 문화재청</td></tr>
<tr><td>기간</td><td>· 총 31개월
– 설계 : 2006년 11월~12월
– 해체 : 2007년 5월~11월
– 복원 : 2008년 2월~2009년 11월</td><td>설계</td><td>· 설계 : 한겨레건축사사무소
· 실측 : (주)미추홀건축사사무소
· 해체 : (유)도성종합건설
· 복원 : (주)조양</td></tr>
</table>

[그림 3-52] 안국동별궁 해체 전 경연당(좌), 안국동별궁 이전 복원 후(우)
(출처 : 국립문화재연구소 홈페이지 (http://www.nricp.go.k))

□ 이축경위

안국동 별궁은 1880년에 건축된 것으로 원래 지금의 풍문여자고등학교 자리인 서울시 종로구 안국동 172번지일대에 위치해 있다가 일제강점기 왕실의 재정난 속에 민간에 부분 매각되면서 점포 및 경성휘문소학교 설립 부지로 사용되었다. 매각된 경연당, 현광루, 정화당은 이후 지금의 경기도 고양시 한양컨트리클럽 부지와 강북구 우이동의 메리츠 화재연수원으로 이전되었고 별궁의 존재는 점점 잊혀졌다.

그러다가 한양컨트리클럽에서 당시 창고로 쓰이고 있던 별궁의 경연당, 현광루 건물이 실질적으로 이용되지 못해 관리적인 측면의 어려움이 있자 그 자리에 클럽하우스 건립을 기획하는 과정에서 별궁의 해체·철거 위기 문제가 제기되었다. 이러한 상황을 접한 남태경 선생을 비롯한 일부 지인들은 건물에 대한 기록조사와 자료에 대한 수집을 통해 해당 건물이 안국동 별궁임을 확인하였고, 건물 보존을 위해 이와 같은 사실을 외부 언론매체에 보도하였다.[103]

그 결과 2006년 4월 한양컨트리클럽은 안국동 별궁을 무상 기증하기로 결정하였다. 안국동 별궁은 국내 유일의 별궁 건축물로서 문화재 지정검토 및 보존이 필요하다고 판단되어 문화재청 관계전문가가 현지조사를 시행하였고 문화재위원회가 문화재지정과 보존방안 수립을 위해 논의한 끝에 부여의 한국전통문화학교로 해체·이전하기로 결정하였다.

2006년 11월부터 12월까지 현황정밀실측 및 이전 설계를 마치고 2007년 3월부터 해체를 시작하여 2009년 11월 준공하였다. 문화재청은 이후 안국동 별궁을 왕실 전통혼례 등 전통문화의 보급 및 교육장소로 활용하고 있다.[104]

103) 2006년 5월 YTN 등.
104) 문화재청보도자료(2009.11.24) 참고.

[표 3-13] 이축사례 개요 종합

한옥개요				이축사항				
사례명	한옥 유형	규모	용도	이축 사유	이축 시기	이축 비용	비용 부담	공사
마포구 용강2구역 민승호 사가	전통	218.34㎡	주민공동 시설	재개발	예정 (2014)	30억원	조합	준선 종합 건설
구삼재	도시형	–	카페		2002	–	개인	–
장교동 한규설가옥	전통	203.6㎡	교육시설		1980	–	국민대	–
비장네 한옥 (김현장 고가)	전통	–	숙박	도로 개설	2004	–	개인	–
장현식 고택	전통	70.8㎡ (안채), 63.76㎡ (중간채)	전통문화 연수원	유지 관리 어려움	2008	약27억원	전주시	혜전 건설
안동별궁	전통	124.08평	전통문화 학교	문화재 급보전	2009	약31억원	문화 재청	(주) 조양

4. 소결

1) 한옥의 멸실 및 보전 양상 종합

□ 문화재 또는 등록한옥으로 지정되지 못한 보전가치 있는 한옥의 멸실 지속

역사적 가치가 있으나 훼손 및 변형이나 소유주의 거부 등으로 지정문화재 또는 등록문화재로 지정되기 어려운 일반 한옥에 대한 철거규제 장치 및 보전가치 논의절차가 부재하여 일부 보전가치가 있는 한옥들이 지속적으로 멸실되고 있다.

일부 지방자치단체 한옥지원조례에 의하여 철거 규제를 포함한 기존 한옥의 지원·관리를 시행하고 있으나 이는 일부 한옥밀집지역 내 등록된 한옥에 한정되어 적용되므로 이외 지역에 위치한 한옥에 대해서는 철거 규제 또는 수선 등의 지원이 되지 않고 있다. 보전가치가 널리 인정되는 한옥의 경우에도 사적소유 건축물이라는 이유로 또는 지자체의 행정적, 재정적 부담 등으로 인하여 보전이 어려운데다 공공차원에서 유지보수, 매입, 이축, 활용 등의 행위를 지원하기 위한 제도적 근거가 부재하여 이를 보전하기 위한 방안 마련이 어려운 실정이다.

□ 시민사회의 노력에 의한 보전가치가 있는 일부 한옥의 보전

일부 지방자치단체는 멸실 위기의 한옥을 매입하여 등록문화재로 지정하는 등 한옥 보전을 위한 노력을 기울이고 있으나[105] 공공부문 역량의 한계로 인하여 널리 확대되고 있지 못한 실정이다. 이와 같은 공공부문의 한계 속에서 개발압력 및 경제논리로 인하여 멸실되는 한옥에 대한 시민사회[106]의 보존 운동이 추진되어 일부 한옥의 보존·활용이 성공을 거두고 있다는 점은 고무적이다.

□ 건축물 철거 신고 절차와 연동한 행정적인 차원의 일부 한옥 철거 재검토

건축법에 따라 한옥의 경우에도 일반건축물과 같이 사전에 신고만으로 철거 가능하도록 되어 있으나 종로구 오진암과 같이 일부 사례의 경우 철거신고 접수 후 행정적인 차원에서 한옥 철거에 대한 재검토 절차를 거치기도 한다. 이와 같이 건축물 철거신고제가 행정기관의 별도 노력과 연동하여 한옥 보전을 위한 장치로 일부 기능하고 있음을 볼 수 있다.

---

105) 서울 고희동 가옥, 홍난파 가옥, 장면 가옥 등.
106) 한국내셔널트러스트, 아름지기 재단 등이 대표적인 시민단체임.

□ 화재에 의한 한옥 멸실 다수 발생

매스컴에 보도된 한옥 멸실 사례를 보면 화재에 취약한 한옥의 특성상 단순 화재 및 방화에 의한 한옥 멸실이 지속적으로 발생하고 있는 것을 알 수 있다. 현재 기존 한옥에 대한 방재관리 및 지원은 미흡한 실정으로 한옥의 방재구조 보강, 한옥밀집지구 내 방재시설 설치 등에 대한 보완 필요할 것으로 보인다.

□ 개발압력 및 경제적 논리에 따른 한옥의 집단멸실 가속화

일부 지역을 제외한 지역에서 한옥은 재산 가치가 상대적으로 떨어지는 것으로 인식되어 소유주의 입장에서는 대부분 기존 한옥을 보전의 대상이라기보다는 재개발의 대상으로 인식하고 있다. 특히 재개발 등 정비사업 지구의 경우 개발이익을 우선시하는 주민들의 경제적 논리가 팽배해 현실적으로 한옥 보전의 어려움이 있는 실정이다. 서울시 성북구 동소문2 주택재개발지구 사례와 같이 역세권에 위치한 한옥밀집지역의 경우 개발압력이 강해 대안개발 등의 일부 주민요구에도 불구하고 한옥밀집지역의 특성을 살리기보다는 최대개발이익을 얻기 위한 사업계획 수립되고 있다.

□ 불합리한 정비사업 구역지정 요건에 따른 한옥밀집지구 멸실 지속

도시 및 주거환경정비법에 의한 정비구역 지정 요건은 주로 구역 내 노후·불량건축물의 비율을 기준[107]으로 하고 있으므로 오래된 한옥밀집지구의 경우 대부분이 이에 해당하게 된다.

서울시를 중심으로 한옥밀집지구 보전을 위한 정비사업 구역지정 요건 개정 논의가 다소 있었으나 관련법규가 개정되지 않아 정비사업에 의한 한옥밀집지구의 멸실은 지속될 예정이며 정비구역 지정처분이 취소된 동소문동 6가의 경우에도 정비구역 지정 해체 이후 주택 노후년도가 지속적으로 증가되어 재차 정비구역으로 지정될 가능성이 있는 상황이다. 또한 한옥밀집지구 중 상당수의 주민들이 재개발사업을 원치 않는 지역에 대해서도 정비사업 지정 요건이 동일하게 적용됨으로써 재개발사업 추진하려는 여론과 개발압력이 우위를 점하게 된다.

107) 정비구역 지정 요건은 노후도 이외에 주택접도율 및 과소필지 비율 등이며 서울시 주택재개발지구의 경우 노후도 60%를 기준으로 함.

□ 대규모 개발·정비사업 추진 시 관련규정 미비로 인한 보전가치가 있는 한옥 멸실 지속

도시 및 주거환경정비기본계획 수립 시 '역사적 유물 및 전통건축물의 보존계획'을 수립할 수 있게 되어 있으나 기본 방향을 제시하는 수준에 그치거나 문화재 위주의 역사문화자원 보전·관리에 한정되어 있는 실정이다.[108]

서울시의 경우 현재 도시·주거환경정비기본계획에 도심부에 해당하는 도시환경정비사업 부문을 제외한 주거환경개선·주택재개발·주택재건축 부문[109]에는 역사문화자원 보존계획 없는 상태이다. 도시환경정비사업 부문[110]의 경우에는 '한옥밀집지역 확대 지정 검토'에 관한 사항이 포함되어 있으나 한옥밀집지역의 지정·관리 및 한옥밀집지역에서의 철거형 정비수법 비적용 등의 원칙만 제시하는 수준에 머물러 있다.

2009년 8월 공포된 도시·주거환경정비기본계획 수립지침[111]을 통해 기본계획 수립 시 '역사적 유물 및 전통건축물의 보존 및 활용계획'을 수립하도록 명시되었으나 대부분의 시 도시 및 주거환경정비기본계획에서 본 계획은 문화재 지표조사 및 정비사업 구역 내 문화재 보존 등의 사항만을 주로 다루고 있다. 또한 정비계획에 따른 사업시행계획 수립 시 한옥 등 역사적 건축물 보존 대책 및 매입·이축·활용 시 비용부담 등에 관한 사항은 포함되지 않아 보전가치가 있는 일반 한옥의 보전방안 마련에도 어려움이 있다.[112]

택지개발사업에서도 이와 같은 사정은 마찬가지로 문화·예술적 가치가 있다고 인정되는 건축물의 존치는 가능하나 이는 사업 추진에 지장이 없는 선에서만 가능하며 택지개발사업 추진 시 공공차원에서의 한옥 등 역사적 건축물의 보전 의무 및 매입·이축·활용 시 비용부담 등에 관한 규정이 부재하여 보전가치가 있는 한옥이나 마을의 보전방안 마련이 어려운 실정이다.[113]

---

108) 도정법 제3조(도시 · 주거환경정비기본계획의 수립) 1항의 12, 동법 시행령 제8조의 4 참고.
동법 시행령 제8조(기본계획의 내용) 법 제3조제1항제12호에서 "대통령령이 정하는 사항"이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다. 4. 역사적 유물 및 전통건축물의 보존계획
109) 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 주거환경개선·주택재개발·주택재건축 부문(2004).
110) 2020 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 도시환경정비사업 부문(2010).
111) 국토해양부 훈령 제2009-306호.
112) 도시및주거환경정비법 제30조, 동법 시행령 제41조 참고.
113) 택지개발촉진법 제12조의2, 동법시행령 제9조의3 참고.

□ 기존 건축·도시관련 심의제도를 통한 일부 한옥의 보전

한옥 보전사례 중에는 도시계획 및 건축 심의절차를 통해 보전된 사례들이 나타나고 있어 문화재 심의가 아닌 일반 건축·도시 관련 심의제도가 부분적으로 한옥 보전을 위한 장치로 기능하고 있는 것을 알 수 있다.

운현궁 주변 제1종 지구단위계획 구역 내 위치한 서울시 종로구 익선동 '오진암' 의 경우 개발계획 변경에 대한 도시계획심의를 통하여 한옥이 이축·복원이 추진되었고 서울시 성북구 정릉4주택재건축구역과 마포구 용강2주택재개발구역의 경우 정비구역 지정 및 건축심의 시 구역 내 한옥 보존내용을 반영한 사업계획 수립하도록 유도하였다.

이와 같은 사례를 볼 때 문화재가 아닌 일반 한옥에 대해서 기존 도시·건축 심의제도를 보완하고 강화함으로써 일부 성과를 거둘 수 있다는 점을 주목할 필요가 있다.

[그림 3-53] 정비사업 진행절차

[표 3-14] 한옥 멸실 및 멸실위기 사례 종합

구분	사례명	멸실 여부	주요 요인	주요내용	현재상태
개별한옥	현진건 고택	멸실	· 개발이익 기대 · 문화재 지정 무산	서울시, 종로구청의 문화재지정 요청 반려하고 등록문화재 등록 신청하였으나 결국 소유주에 의해 철거	미개발 (빈터)
	최순우 옛집	보존	· 시민단체 노력	부동산 매물로 나온 옛집을 시민 기부 및 기금마련으로 매입·복원, 등록문화재 지정	박물관
	오진암	일부 이축·복원	· 철거신고제 · 구도시계획 심의 (지구단위계획 구역)	오진암 철거신고 접수 후 구관계자 현장검토 시행, 관광호텔 개발관련 도시계획심의 시 오진암 이전복원 조건으로 시행자 요청안(높이 3m 증가) 가결	철거 후 관광호텔 건립추진/ 이축·복원 공사중
	공주 한옥	멸실	· 소유주 관리능력 상실 · 문화재 지정 무산	유지관리의 어려움을 이유로 읍사무소에 안채를 제외한 한옥 철거 요청, 시민들에 의한 보존 운동, 문화재 지정 검토 있었으나 무산	철거완료 후 빈터 (안채는 존치)
	영빈 가든	멸실	· 화재	누전으로 인한 한옥 소실, 지구단위계획 수립시 계획지침 제시	쌈지길 조성
집단한옥	서울 종로구 청진동	멸실	· 보존관련 제도 미비 · 개발압력	주민반대로 수복형에서 전면철거형 재개발방식으로 전환, 청일여관, 소유주 반대로 근대문화유산 등록 제외	주상복합 건물 건축중
	춘천시 소양동	멸실	· 보존관련 제도 미비 · 개발압력 · 한옥에 대한 인식 미흡	재정비촉진지구 지정에 따라 주택재건축사업 추진, 한옥보존 논의 없이 철거	철거 중
	서울 성북구 동소문2가	멸실 예정	· 보존관련 제도 미비 · 개발압력	일부 주민들의 대안개발 요구가 있었으나 정비사업 추진, 특별계획구역 지정에 따른 용도지역 상향으로 대규모 재개발 추진	철거 전/ 사업계획 수립 중
	서울 성북구 동소문6가	보존	· 주민의지	주택재개발예정구역으로 지정된 후 주민반대에 의한 주택재개발 취소소송 진행, 노후불량건물 비율 재산정(58.8%)으로 정비구역 지정 해지	존치
	서울 성북구 정릉2동	일부 보존 예정	· 시 도시건축공동심의 · 행정담당자 노력	정비구역 지정을 위한 서울시 도시건축공동위원회 심의에서 한옥 보존내용 반영을 조건으로 가결	사업계획 수립 중
	경기 김포시 마송리	멸실	· 보존관련 제도 미비	토지매수 이후, 일부 한옥의 보존 요구 및 도문화재위원회 심의가 이어졌으나 문화재적 가치 인정받지 못함	아파트 조성 공사중

2) 문제점 및 시사점

① 사회적 측면

□ 한옥 보전가치에 우선하는 경제적 가치 추구 인식

한옥을 철거하고 새로운 건물을 신축하거나 정비사업을 추진하는 이들은 한옥과 같은 건축자산에 대한 가치 인식보다는 경제적 이득을 우선시한다. 따라서 공공적인 차원에서 한옥을 보전하고자 하는 경우 이에 따른 민간부문의 경제적 기회비용에 상응하는 공공부문의 지원이 필요하나 이에 대한 공공의 인식도 미흡한 실정이다.

□ 일반(비문화재) 한옥의 역사적 가치와 보전·활용의 필요성에 대한 사회적 인식 미흡

문화재가 아닌 일반 한옥 및 한옥밀집지역도 우리의 건축자산이나 대부분이 노후·불량주택으로 인식되고 있으며 북촌, 전주한옥마을 등의 보전성과에도 불구하고 아직까지 한옥의 경관적 가치와 활용 잠재력에 대한 사회적 인식은 미흡한 실정이다. 이와 같은 상황에서 기존 한옥 보전이 활성화되기 위해서는 먼저 공공부문의 역할과 역량이 확대되어야 하나 지방자치단체의 행정 역량 및 재원의 부족으로 한계가 있는 실정이다. 따라서 이러한 공공부문의 한계는 비영리단체 및 사회적 기업 등 시민사회의 참여 확대를 유도함으로써 보완할 필요가 있다. 비영리단체의 한옥 보존 노력은 한옥 자체의 보존 뿐 아니라 시민사회의 인식 개선에도 크게 기여하고 있다.

② 제도적 측면

□ 사적소유 한옥의 철거를 규제할 수 있는 제도적 장치 부재

건축물 철거 신고 이외에 한옥 철거를 규제할 수 있는 제도적 장치가 부재한 상황으로 한옥 철거 전 이의 보전가치를 검토할 수 있는 절차 필요하다. 과거 사례들에서 볼 수 있듯이 일부 행정가의 의지나 행정방침만으로는 한계가 있으며 한옥 철거 규제를 위한 제도적 근거가 마련되어야 한다.

□ 대규모 정비사업 구역 내 한옥 보전을 위한 관련 규정 미비

한옥밀집지역은 일률적인 정비구역 지정 기준으로 인하여 노후·불량주거지로 간주되고 있으며 정비사업 추진 시 한옥의 보전·활용과 관련된 구체적인 규정이 부재하여 보전가치가 있는 한옥의 경우에도 멸실되고 있는 실정이다. 최근 경기불황과 주택시장의 침체로 인하여 정비사업 추진이 불투명한 구역들이 늘어나고 있으므로 한옥밀집지역의 경우 정비

구역 또는 정비예정구역을 해제하거나 한옥이라는 특수성을 고려한 주거환경정비 수법이 개발되어야 할 시점이다. 또한 정비사업이 이미 진척된 구역에서는 최소한의 대책으로 정비계획 및 사업시행계획 수립 시 한옥 등 역사적으로 가치 있는 건축물 보전을 위한 사항을 포함하도록 하고 한옥 보전을 유도하기 위한 인센티브나 비용부담 경감 등에 관한 규정 마련이 필요하다.

□ 문화재 또는 등록한옥이 아닌 일반 한옥에 대한 지원방안 부재

소유자, 시민, 조합, 행정기관 등 관련 주체들 간에 한옥 보전에 대한 공감대가 형성되더라도 문화재 또는 등록한옥이 아닌 경우에는 이를 지원하기 위한 방안 부재한 상황이므로 한옥의 유지관리, 이축 및 활용 등에 관한 제도적 근거를 마련할 필요가 있다.

③ 행정적 측면

□ 한옥 등 지역건축자산에 대한 데이터베이스 구축·관리 부재

대부분의 지자체에서 문화재를 제외한 한옥 등 건축자산에 대한 정보가 구축되어 있지 않아 사전에 멸실되지 않도록 관리하기가 어려운 실정이다. 먼저 지역에 산재한 한옥 정보를 구축하면 한옥 철거 신고 시 보전가치를 논의하기 용이하며 제도적 근거는 없다 하더라도 행정적인 차원에서 최소한의 철거 검토가 가능하므로 이와 같은 정보 구축은 한옥 멸실 방지에 도움을 줄 수 있다.

□ 한옥 보전에 따르는 부담을 소유자에게 전가

현재 한옥 보전에 따르는 비용부담은 소유자 또는 사업시행자에게 전가되고 있는 실정이다. 종로구의 경우, 한옥 철거 신고 시 필요한 경우 건축물에 관한 사항을 기록·보존하도록 소유자에게 요청하나 이에 필요한 노력과 비용은 소유주에게 전가하고 있다. 따라서 한옥 보전 및 기록 시 소요되는 개인비용 부담을 경감할 수 있는 지원이 필요하다.

□ 한옥 보전·관리를 위한 행정적 노력 필요

현재 한옥 보전·관리를 위한 법·제도적 근거가 미흡한 실정이나 행정기관의 노력에 의해서도 한옥을 보전한 사례를 찾아볼 수 있듯이 행정적인 차원에서의 보전 노력이 먼저 필요하다. 서울시 종로구와 같이 건축물 철거 신고제의 한계를 보완하여 철거 전 한옥의 보전가치를 논의할 수 있는 행정적인 절차 및 시스템을 전국적으로 보급하는 방안도 적극 검토할 필요가 있다.

제4장 기존 한옥 보전 · 관리 및 개보수 현황

1. 조사 개요
2. 대상지 일반현황 및 한옥 보전 · 관리 제도적 여건
3. 한옥분포 및 개보수 현황
4. 한옥거주자 의식 및 만족도 조사
5. 종합분석

1. 조사 개요

1) 조사목적

기존 한옥의 보전·관리를 위해 필요한 제도개선 및 정책지원 방안을 모색하기 위해서는 현재 남아있는 한옥에 대한 현황 파악이 선행되어야 한다. 현재 서울 및 전주 일부 지역을 제외한 전국 대부분은 한옥 및 한옥밀집지역에 대한 기초현황 자료가 구축되어 있지 않은 상태이므로 본 연구의 진행을 위하여 우선적으로 일부 대상지를 사례로 선정하여 조사할 필요가 있다.[114)]

본 실태조사는 문화재로 지정되지 않은 일반 한옥의 남아있는 상태와 거주자들의 생활상 요구에 의한 개보수 실태를 조사하여 기존 한옥의 유지관리 수요를 파악하는 데 일차적인 목적이 있으며, 나아가 해당 지역의 현황 및 지방자치단체의 보전·관리 여건, 한옥 거주자 의식 등을 종합적으로 분석함으로써 기존 한옥의 보전·관리를 위해 근본적으로 개선되어야 할 제도적인 사항들과 이의 활성화를 위한 정책지원 방안을 도출하는 데 참고자료로 활용하고자 한다.

114) 국가한옥센터는 2012년부터 '전국단위 한옥조사'를 시행하여 장기적으로 전국적인 한옥기초현황 자료를 구축해 나갈 계획임.

2) 조사대상지역

조사대상지역은 정비사업 및 용도변화 요구 등에 의한 멸실 압력과 보전·관리의 시급성을 고려하여 도시지역으로 한정하고, 대상지 검토범위는 전국으로 하되 고도(古都) 또는 지방자치단체 한옥지원 조례에 의해 별도의 관리지원이 시행되고 있는 지역은 제외하였다. 또한 향후 한옥 보전·관리를 위한 지원의 효용성을 고려하여 일정구역 내 한옥이 다수 밀집되어 분포하는 지역을 검토대상으로 설정하였다.

조사대상지역 선정은 한옥밀집지역의 지역별, 조성시기별 특성 차이를 고려하여 일제강점기부터 1980년대까지 형성된 지역을 고루 검토하고, 향후 지원의 현실성을 고려하여 정비사업이 상당히 진척되어 멸실예정인 지역은 제외하되 현재 정비예정구역이거나 정비사업이 해제된 지역은 한옥밀집지역이 처해 있는 다양한 상황을 파악하기 위하여 포함하였다.[115]

이로써 최종 선정된 대상지는 서울특별시 성북구 안암동 1·2가 일대, 경상북도 안동시 옥정동 및 태화동 일대, 전라남도 목포시 북교동 및 용당동 일대 등이다.

[표 4-1] 조사대상지 개요

구분	위치	면적	건축시기	도시조직	정비계획 현황	비고
성북구	안암동1가 일대	19,833㎡	1940년대 ~ 1950년대	격자형	주택재개발 정비사업 해제	주민요구에 따른 정비사업 해제(2011.7.26)
안동시	옥정동 일대	30,061㎡	1970년대 ~ 1980년대	부정형	–	안동시 한옥지원조례(2012.6.15제정)에 의한 지원대상지역이나 현재까지 지원사항 없음
	태화동 일대	38,968㎡	1970년대 ~ 1980년대	격자형	–	–
목포시	북교동 일대	29,300㎡	1950년대 이전	부정형	주택재개발 정비예정구역	정비사업 미추진
	용당동 일대	47,200㎡	1970년대	격자형	–	–

115) 조사대상지는 1차적으로 한옥지원조례를 운영하고 있는 도시, 전문가 추천지역, 선행연구 관련지역 등을 추출하고 2차적으로 그 지역의 항공사진과 건축물대장(목구조건축물의 수)을 검토한 후 현장답사를 통해 최종 선정하였음.

[그림 4–1] 성북구 안암동 조사대상지 항공사진(우측 한옥밀집블록 확대)

[그림 4–2] 안동시 조사대상지 항공사진(좌측 옥정동, 우측 태화동)

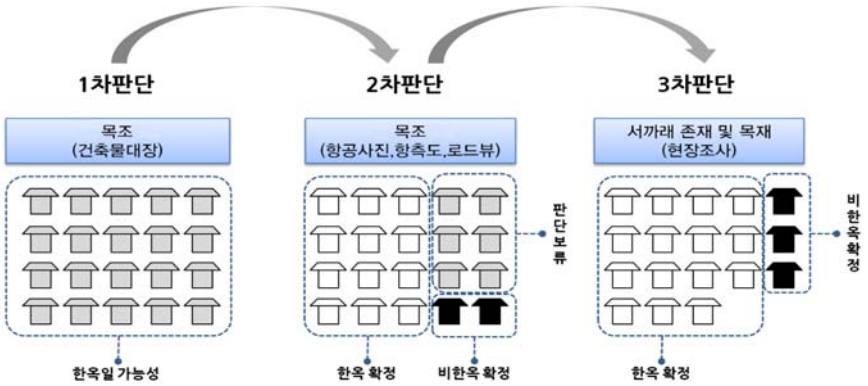
[그림 4–3] 목포시 조사대상지 항공사진(좌측 북교동, 우측 용당동)

3) 조사방법

조사는 크게 사전조사, 현장조사, 주민설문 및 면담조사, 해당 지방자치단체 한옥정책 담당자 면담조사 등으로 나누어 진행하였다.

먼저 대상지역에 대한 사전조사로 한옥밀집지역의 형성배경 및 변천과정을 파악하기 위한 문헌 및 각종 지도·도면을 조사하였고 건축행정정보시스템을 통해 대상지의 물리적 현황 및 한옥 건축물에 관한 기본정보를 수집하였다.

이후 한옥 여부와 한옥 특성을 확인하기 위해 조사지를 작성하여 한옥 외관에서 볼 수 있는 한옥의 상태와 특성을 체크하였고, 일부 한옥에 대해서는 내부조사를 실시하여 한옥 내부 상태 및 개보수 양상을 면밀히 조사하였다. 한옥 여부 확인은 한식목구조를 가진 건축물 중 목재로 된 서까래가 있는 경우에만 한옥으로 판단하였다. 단, 건축물대장상 목구조로 기입되어 있지 않은 경우에도 현장조사를 통해 본래 한옥으로 지어졌다고 판단되면 한옥에 포함하였다.[116)]



[그림 4-4] 한옥판단과정

주민설문 및 면담은 먼저 설문지를 작성하여 한옥 거주자 현황 및 거주만족도, 개보수 실태, 한옥보전의식 및 요구사항 등에 대한 질문사항을 체크하도록 하였고, 일부 주민들에 대해서는 심층면담을 실시하여 개보수가 필요한 사항이나 공공지원 요구사항 등에 대한 의견을 수렴하였다.

마지막으로 해당 지방자치단체의 한옥 등 관련 담당자와의 면담을 통해 지자체의 한옥 관련 정책 추진현황 및 보전·관리 여건을 파악하였다.

116) 한옥판단기준은 건축도시공간연구소 국가한옥센터의 '전국단위 한옥조사' 기준과 동일하게 적용.

한옥밀집지역 현장기본조사

일련번호		주 소	시/ 구/ 동/ 번지(도로명 주소 별도표기)
조 사 자	O O O	조 사 일	2012년 ( )월 ( )일

건축물 기본정보	건축년도 (사용승인일자)	*상량문, 거주자 인터뷰 (건축물대장 참고)*	건축면적/ 대지면적	/ *(건축물대장 참고)*
	현 용도	□ 주거 □ 주거+비주거(용도:) □ 상업 □ 업무 □ 공가(거주자 없음)		
	원 용도	□ 주거 □ 주거+비주거(용도:) □ 상업 □ 업무 □ 기타 ( )		
	배치형태	□ ㅡ자 □ ㄱ자 □ ㄷ자 □ ㅁ자 □ 기타 (혼합)		
	건축유형	□ 한옥(전체) □ 한옥+조적(부분) □ 한옥+콘크리트(부분) □ 한옥+기타( )		
	목수(시공자)	주민인터뷰 등으로 파악이 가능한 경우 작성		

한옥 외관 및 형태 파악할 사항 (1) 경관요소 (2) 한옥특성 (3) 주거기능	진 입 부	*(재료) 혼합일 경우 복수선택*			
	마당을기준ㅡ대청이있는안채	문 간	유무	□ 있음 □ 없음	
		담 장	형식	□ 한식 □ 비한식 □ 없음(문간채)	높이 ( ) m
			마감재료	□ 사고석+벽돌 □ 흙 □ 붉은벽돌 □ 조적 □ 시멘트 □ 기타 ( )	
		대 문	형식	□ 한식 (□ 솟을대문 □ 평대문 □ 독립대문) □ 비한식 □ 없음	
			재료	□ 목재 □ 철재 □ 기타 ( )	
		주 차	차량접근	□ 가능 □ 불가능	
			설치	□ 필지 내 주차 (위치:) □ 부설주차장(거주자 우선 주차포함) □ 없음	
	외부공간	*시설 부분 복수선택*			
		마 당	개수	□ 통합마당 □ 분화된 마당( ) 개 ex) 사랑마당, 문간마당 등	
			시설	□ 옥외화장실 □ 수공간 □ 장독대 □ 화단 □ 기타( )	
			마감재료	□ 흙(마사토 등) □ 시멘트 □ 보드블록 □ 돌(화강석 등) □ 기타( )	
	건 축 물	*(재료) 혼합일 경우 복수선택*			
		옥개부	형식	□ 맞배 □ 우진각 □ 팔작 □ 혼합( ) ex)우진각+맞배.. □ 기타	
			지붕재료	□ 한식기와 □ 시멘트기와 □ 철재기와 □ 플라스틱 기와 □ 기타 ( )	
			채색	□ 채색함 □ 채색안함	
		지붕 가구부	처마	형태	□ 홑처마 □ 겹처마
				노출	□ 노출 □ 반노출(외벽이 돌출) □ 비노출
				채색	□ 채색함 □ 채색안함
				차양(챙)	□ 있음 □ 없음 □ 기타 : 막새
				회첨추녀	□ 있음 □ 없음
		벽체부	외벽	위치	□ 처마선이상돌출 □ 처마선 □ 기둥선(인방) □ 기타 ( )
				재료	□ 회벽 □ 벽돌 □ 시멘트, 콘크리트 □ 흙 □ 기타 ( )
			기둥	노출	□ 노출 □ 비노출 *외벽이 확장되지 않은 경우만 표기
			창호	방범창	□ 있음(재료 : 금속_철재, 알루미늄, 스텐레스) □ 없음
				창틀	□ 목재 □ 금속(철재, 알루미늄, 스텐레스) □ PVC샤시 □ 기타 ( )
				창문	□ 창호지 □ 유리 □ 투명아크릴 □ 기타 ( )
		기초부	주춧돌	□ 자연석 □ 치석 □ 시멘트, 콘크리트 □ 없음 □ 기타 ( )	
			기단경계	□ 장대석 □ 시멘트, 콘크리트 □ 벽돌 □ 기타 (	

개보수 현황	증 · 개축 (복수선택)	□ 별동 증축 □ 외벽확장 □ 건물-담장 사이공간 실내화 □ 수직증축( ) □ 기타 ( )
파악할 사항 (1) 주거기능 (2) 관리수요	수 선 (복수선택)	□ 지붕공사 □ 창호공사(ex)샷시, 이중창호, 창호교체 등) □ 벽체공사(ex)보강, 증축 등) □ 목공사(ex)드잡이, 동바리이음, 서까래 포함 구조체 교체 등) □ 내부공사(ex)도배, 장판, 조명 등) □ 기타 (ex)부엌공사, 화장실 공사 등)

기타 특기사항	체크가 어려운 기타사항 및 조사자 의견 등 기술

[그림 4-5] 한옥 현장기본조사지

4) 조사기간 및 조사수량

□ 조사기간

본 조사는 성북구 안암동, 안동시 옥정동 및 태화동, 목포시 북교동 및 용당동 등 총 5개 지역 모두 2012년 8월 ~ 9월 사이 두 달간에 걸쳐 진행하였다.

□ 조사대상 범위 및 조사수량

현장조사는 조사지역 내 모든 한옥에 대해 현장조사지를 작성하여 한옥 특성을 체크하였고 이 중 내부방문이 가능한 일부 한옥에 대해서는 내부심층조사를 실시하였다. 주민설문조사는 조사지역내 모든 한옥 거주자를 대상으로 하였으나 설문을 허락한 일부 주민들에 한해서만 진행하여 지역별로 조사수량에 차이가 있다. 설문조사에 응한 주민들 중 일부에 대해서는 심층면담을 실시하였다.

[표 4-2] 조사대상지별 조사수량

구분	세구분	성북	안동		목포	
		안암	옥정	태화	북교	용당
한옥 현장조사	기본(외관)조사	63채	75채	114채	70채	132채
	내부심층조사	10채	7채	7채	8채	12채
주민설문 및 면담조사	일반설문조사 (응답비율)	26건 (41.3%)	44건 (58.7%)	82건 (71.9%)	27건 (38.6%)	29건 (21.9%)
	심층면담조사	6건	7건	7건	7건	9건

지방자치단체 정책 담당자 면담조사는 한옥 또는 대상지와 관련된 정책 및 사업을 추진하고 있는 부서의 담당자를 찾아 지자체 한옥 정책·사업의 추진 현황과 조사대상지역에 대한 향후 계획 등에 대해 조사하였다.

[표 4-3] 조사대상지별 지자체 면담자

지자체	면담자 소속 부서	담당업무
서울 성북구	• 도시계획과 한옥문화 T/F팀	한옥 보전·활용 정책 및 사업
	• 주거정비과	안암2구역 주택재개발사업
안동시	• 전통산업과 한스타일 담당	안동시 한옥 지원 조례 운영
	• 문화예술과 문화재관리 담당	안동시 문화유산 보호 조례 운영
목포시	• 건축행정과	목포시 한옥 지원 조례 운영
	• 원도심사업과	목포 역사문화의 길 조성사업 등

5) 조사내용 구성

조사내용은 크게 한옥밀집지역 현황 및 특성, 한옥 개보수 현황과 한옥 거주자 의식조사로 구성하였다.

먼저 대상지역의 형성배경 및 변천과정, 대상지의 물리적 현황과 현재 남아있는 한옥의 분포 및 상태를 조사함으로써 대상지의 역사, 현황 및 특성을 파악하였고, 지자체 정책 및 제도 현황에 대한 면담과 조사를 통해 대상지의 향후 보전관리 여건을 파악하고자 하였다. 한옥 개보수 현황 부분은 개보수 유형, 과정 및 만족도, 개보수 수요 등을 조사하여 한옥의 유지관리를 위해 필요한 사항들에 대한 자료를 구축하였고, 한옥 거주자 의식조사를 통해서는 보전·관리의 주된 주체인 거주자의 특성과 거주만족도, 보전의식 및 공공지원 요구사항 등을 조사하여 제도적으로 개선되어야 할 사항과 지원이 필요한 사항들을 도출하도록 하였다.

[표 4-4] 조사내용 구성

구 분	내 용	세부내용	비 고
한옥밀집지역 현황 및 특성	형성배경 및 변천	형성 및 변천과정	문헌조사
		항공지도, 지적도 등 도상분석	도면분석
	한옥 분포 및 물리적 현황	한옥 여부 확인 및 분포 조사	한옥기본조사
		대지면적, 건축년도, 용도, 층수, 건폐율, 용적률 등	건축물정보조사/도면작성
	한옥 및 경관 특성	한옥의 유형적, 시대적 특성, 집합경관 및 가로경관 특성	한옥기본조사/한옥내부조사
	보전·관리 정책 및 제도여건	지자체 한옥 관련 정책 현황	공무원 면담
		도시기본계획 등 관련계획 및 사업, 용도지역지구, 정비사업 현황 등	문헌조사 공무원 면담
한옥 개보수 현황	개보수 유형	증개축, 외관/ 내부 보수 등	한옥기본조사/한옥내부조사/주민설문면담
	개보수 과정 및 만족도	개보수 절차, 비용, 애로사항 및 만족도	주민설문면담
	개보수(유지관리) 수요	개보수 필요사항 및 진행시 고려사항	주민설문면담
		개보수를 위한 공공지원 요구사항	주민설문면담
한옥 거주자 의식조사	가구특성	가구현황, 주택점유형태, 거주기간 등	주민설문면담
	거주만족도	한옥/ 마을 거주이유, 한옥/마을 거주만족도, 이주계획	주민설문면담
	한옥보전의식	한옥마을에 대한 인식, 한옥마을 보전에 대한 생각 및 이유	주민설문면담
	공공지원 요구사항	보전·관리를 위해 필요한 사항, 공공지원 요구사항	주민설문면담

2. 대상지 일반현황 및 한옥 보전·관리 제도적 여건

1) 서울시 안암동 일대

[그림 4-6] 안암동 한옥주거지 전경 및 위치

① 한옥주거지의 형성 및 대상지 일반현황

본 대상지는 주변으로 안암천이 흐르고 보문로와 지하철 6호선 보문역에서의 접근성이 뛰어나 교통이 편리한 지역으로, 인근에 교육시설, 행정시설 및 편의시설 등이 인접[117]하고 있어 주거지로서 선호도가 높은 편이다.

안암동 일대는 일제강점기에 계획된 토지구획정리사업 중 선도적으로 시행된 돈암토지구획정리사업(1936년~1965년)을 통해 형성된 지역으로 조선총독부에 의해 가로체계 및 기반시설이 계획되었고 서울의 도시성장과 함께 새로운 대규모 주거지로 개발되었다. 돈암지구는 청계천의 지류인 안암천이 중심으로 흐르며 좌우로 낮은 구릉이 형성된 곳으로 토지구획정리사업이 시행되기 전에는 낮은 구릉지에서 주로 과수를 재배하였고 일부 지역을 제외하고는 집단적 취락지가 형성되어 있지 않았다. 돈암지구는 계획 당시 토지형태 및 건축물 유형은 일식주택에 맞게 계획되었으나 실제 공급된 주거유형은 한식목구조 한옥이었다.

이와 같이 본 대상지를 포함한 돈암지구는 서울에서 실시된 최초의 토지구획정리사업이면서 가장 먼저 사업이 완료된 지역[118]이라는 점에서 우리나라 도시계획의 역사 측면에서 가치가 있으며 일제에 의해 구획된 도시조직에 한옥이 적응하면서 나타난 도시한옥의 다양한 변형사례가 남아있는 지역이다.

[그림 4-7] 돈암지구 항공사진(1959년)

[그림 4-8] 돈암지구 계획도

117) 주변 교육시설로는 고려대, 성신여대, 안암초교, 용문중·고교가 있으며 행정시설은 성북구청, 안암동 주민센터, 편의시설은 고려대 안암병원, 보문시장 등이 있다.
118) 돈암지구는 10개 지구의 토지구획정리사업지구 가운데 영등포지구와 더불어 가장 먼저 사업이 착수되어 완료된 지역이다. 사업기간(1937~1940년), 사업종료(돈암지구 1961년, 영등포지구 1960년)

1940년대 초반 안암동 대부분의 필지를 차지하고 있던 한옥들은 1990년대 이후 이웃한 필지와 합필하면서 다세대·다가구 주택 등으로 점차 바뀌기 시작하였다. 2000년대 이후에는 최근 대상지 남측변 도로인 인촌로가 28m 폭원으로 확장되면서 가로변을 따라 한옥이 철거되고 대형 상가건물이 신축되었다. 안암동 대상지는 대학가와 인접한 지역으로 최근에도 대학생들의 임대수요가 많아 한옥이 밀집된 대상지 내부로는 다층건물 신축이 활발하게 발생하면서 한옥의 멸실이 가속화되고 있는 실정이다. 현재 몇몇 한옥들은 주변 개발로 인해 원룸, 다세대 건축물 사이에 고립되어 지속적인 존립이 어려운 상태에 놓여 있다.

[그림 4-9] 확장된 인촌로(남측도로)의 모습

[그림 4-10] 인촌로 안길 모습(인촌로7가길)

[그림 4-11] 인촌로7가길 12 모습

[그림 4-12] 인촌로11길 13 모습

② 도시계획 현황 및 개발 · 관리 여건

□ 주택재개발정비예정구역으로 지정, 일시적인 대규모 한옥멸실 가능 지역

안암동 1·2가 조사대상지 일대는 제2종 일반주거지역(7층)이며 2004년 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획 수립시 안암3주택재개발정비예정구역으로 지정되었다. 성북구 내에는 총 45개 주택재개발정비예정구역들이 산재[119]해 있는데 이들 중에는 동소문동, 보문동 등의 한옥밀집지역도 다수 포함되어 있다. 조사대상지 주변 보문2구역, 보문5구역은 한옥이 밀집해 있는 지역으로 주택재개발정비구역으로 지정되어 사업이 추진 중[120]이므로 조사대상지 주변 일대는 대규모 한옥 철거가 진행될 예정이다.

[그림 4-13] 안암동 조사대상지 주변지역 정비사업 현황

[그림 4-14] 안암동 조사대상지역 도시계획 현황

□ 정비예정구역 해체 후에도 주변 임대수익에 대한 기대로 한옥 지속 철거 예상

안암3구역은 2007년 조합설립추진위원회 승인 이후 한동안 재개발사업을 추진하였으나 주민들의 요구에 따라 2011년 7월 조합설립 추진위원회가 해산되어 사업추진이 무산된 상태이다. 그러나 주민들의 추진위원회 해산은 한옥 보전을 목적으로 한 것이 아니라, 대상지 남측 인촌로의 확폭에 따라 상가건설이 용이해져 이에 따라 얻을 수 있는 임대수익에 대한 기대가 높아졌고 인근 대학생들의 임대수요에 대응하여 도시형생활주택 등을 지으려는 소유자들의 의지가 반영된 것이었다. 따라서 이러한 점을 감안할 때 재개발사업이 추진되지 않더라도 대상지 내 한옥들은 지속적으로 철거되고 다양한 유형의 다층 주택건립이 이어질 것으로 우려되는 실정이다.[121]

---

119) 2010 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(2004) 기준.
120) 보문2구역과 보문5구역은 2012년 11월 현재 사업시행인가 준비 중임.
121) 성북구청 주거정비과 담당자 면담내용을 근거로 작성(2012.8.9).

□ 성북구 한옥 보전정책 추진을 위한 전담팀(한옥문화 T/F) 신설

이처럼 성북구에는 한옥이 밀집되어 있는 지역이 다수 존재하고 있으나, 현재 서울특별시 한옥지원조례에 의해 지원이 가능한 한옥밀집지역으로 지정된 지역은 없는 실정이다. 그러나 최근 성북구는 정릉3동 372번지 일대를 한옥밀집지구로 지정하도록 서울시에 신청하였고 성북동 역사문화지구 지구단위계획 수립[122]을 추진하는 등 한옥 보전·활용 정책을 활발히 추진하고 있다.

성북구는 이와 같이 한옥 관련 업무를 전담할 조직의 필요성이 증대되자 2012년 7월 도시계획과 내 한옥문화 T/F팀을 신설하였다.[123] 한옥문화 T/F팀은 성북구내 산재되어 있는 한옥들에 대한 보전·관리 지원방안 마련 및 한옥게스트하우스 지원 등 한옥 관광자원화 사업을 구상하고 있으며 이를 위해 한옥 지원 조례 제정을 추진하여 한옥 보전·관리 지원을 위한 제도적 기반을 마련하고 한옥실태조사, 한옥기본계획 수립, 한옥거주민 교육, 문화관광 프로그램 개발 등을 추진할 계획에 있다.[124]

한편 성북구는 주민참여 도시계획을 활성화시키고 주민리더를 양성하기 위한 주민대상 교육프로그램인 도시아카데미를 운영하고 있는데, 2012년 상반기에는 도시아카데미 교육 대상지 중 '보전가치가 있는 한옥 밀집지역'으로 정릉3동 지역이 포함되어 한옥주거지 보전의 필요성에 대한 인식을 주민과 함께 공유하려고 하고 있다.

이와 같이 성북구청의 한옥 보전·관리 정책 추진 현황을 볼 때 조사대상지인 안암동 지역은 향후 장기적으로는 보전·관리 정책의 수혜를 받을 수 있을 것으로 예상되나 단기간 내 한옥 철거는 막기 어려운 상황에 놓여있다고 할 수 있다.

122) 성북동 일대(1,400,000㎡)를 북촌과 대학로를 연결하는 문화관광지구로 조성하기 위한 역사·문화관광 인프라조성 및 성북동 고유의 특성을 살리기 위한 보존·관리계획 수립.
123) 성북구청 한옥문화 T/F팀(팀장1인, 팀원2인)은 향후 상설부서로 전환할 계획임.
124) 성북구청 한옥문화 T/F팀 담당자 면담내용을 근거로 작성(2012.8.9).

2) 안동시 옥정동, 태화동 일대

① 대상지 일반현황 및 한옥주거지의 형성

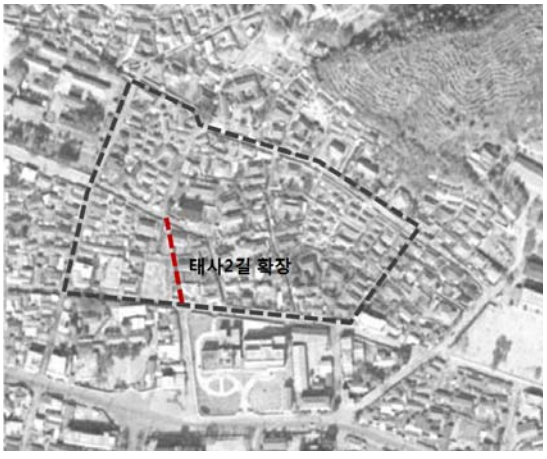
□ 안동시 옥정동

[그림 4-15] 안동시 옥정동 한옥주거지 전경 및 위치

본 대상지는 안동시청 동측에 위치한 안동 도심의 가장 오래된 주거지역 중 하나로 안동의료원, 안동보건소, 가톨릭 상지대학교 등의 의료·교육시설이 가깝고 안동태사묘, 옛 안동대도호부 자리에 조성한 웅부공원, 문화콘텐츠박물관, 음식의 길 등 문화관광 자원들이 인접해있어 문화적 잠재력이 큰 지역이다.

안동 도심지역인 옥정동은 1900년을 전후한 개화기 무렵만 해도 시가지 중심에는 몇 채의 기와집을 중심으로 다수의 초가집들이 주변에 조밀하게 있었다. 일제강점기의 안동 구 시가지는 초가집과 기와집, 그리고 일본인들이 거주했던 일식 목조주택들이 혼재하고 있었는데, 1930년대 주택개량운동이 전개되면서 도시형 개량한옥이 탄생하였고 안동 도심에는 1940년대에 개량한옥이 들어서게 된 것으로 추정된다.

안동 도심은 1945년 한국전쟁으로 대부분의 건축물들이 파괴되었으며 현재 옥정동을 비롯한 도심에 남아있는 한옥들은 주로 1960~70년대에 조성된 것으로, 옥정동은 1970~80년대까지는 가로구조와 주택 등의 큰 변화가 없었으나, 1990년대 이후부터 다세대 주택이 들어서면서 한옥들이 철거되기 시작하였고 2000년대 이후에는 대상지 남측 도로인 태사2길이 확장되면서[125] 도로변 가옥들이 일부 철거되었다. 현재 옥정동 일대는 안동 도심부로서 개발여건이 양호한 이유로 다층의 연립 및 다세대 주택 등이 한옥을 둘러싸고 있는 양상을 보이고 있다.



[그림 4-16] 1971년 옥정동 항공사진

[그림 4-17] 2012년 옥정동 항공사진

125) 태사2길의 도로확장은 대상지 남측변의 옛 안동대도호부 자리에 조성한 웅부공원과 안동문화원·안동문화콘텐츠박물관이 있는 문화공원 사이 길로, 이 길을 옥정동 주거지까지 확장한 것임

[그림 4-18] 다세대 주택 등에 둘러싸인 옥정동 한옥 모습

옥정동에는 양호한 상태의 한옥이 일부 남아있고 지붕, 벽체나 창호 등을 개량한 것들이 상당수이나 전반적으로는 한옥의 노후화가 많이 진행된 상태이다. 노후화된 한옥들 중에는 공가가 일부 있는 것으로 보이는데 실태조사 기간 중 시간대를 달리하여 수차례 방문하였음에도 거주자가 확인되지 않은 가옥이 10채로 파악되었다. 이와 같이 옥정동은 도심지역으로 접근성이 뛰어나고 문화적인 잠재력을 가지고 있음에도 불구하고 현재 일부 한옥들이 관리되지 않은 채 방치되어 있는 상황이다. 이러한 쇠퇴현상은 경북도청 이전[126] 및 역세권 개발 등 신시가지 개발에 따라 가속화 될 것으로 예상된다.[127]

126) 2012년 2월 29일 경북도청이전 확정되었고 2014년 6월 신청사 완공을 목표로 하고 있음.
127) 안동시는 정비사업 및 뉴타운 사업 도입을 검토하고 있으나 현재 구체적인 계획은 수립되지 않음.

□ 안동시 태화동

[그림 4-19] 안동시 태화동 한옥주거지 전경 및 위치

안동시 태화동 일대는 안동시청에서 남서쪽으로 약 2km 떨어진 곳에 위치해 있으며 총 면적 250,000㎡가 넘는 넓은 지역에 걸쳐 도시한옥이 밀집해 있는 주거지역이다. 남측으로는 낙동강이 지나고 있으며 북서측 산등성이에는 중국의 명장 관우를 배향하는 관왕묘와 조계종 사찰인 서악사가 위치해 있다. 조사대상지는 태화동 안에서도 관왕묘와 서악사, 안동 중학교와 안동 중앙고등학교가 인접한 지역으로 역사가 깊은 주거지는 아니나 양호한 주거지로서의 면모를 볼 수 있는 곳이다.

조사대상지는 1970년대 이전에는 안동 중학교, 안동 중앙고등학교와 서악사 동측의 일부 가옥만이 있는 농경지였는데, 1970년 안동에서 토지구획정리사업에 의해 가장 먼저 시가지개발이 시행되면서[128] 연탄아궁이를 사용하는 다량의 개량 한옥들이 조성되었다.

[그림 4-20] 1971년 태화동 항공사진

[그림 4-21] 2012년 태화동 항공사진

1974년 안동댐의 건설에 따라 수몰지역 마을의 이건 및 복원과 집단이주지 조성이 이루어졌는데 이 때 집단이주에서 제외된 수몰민들 중 일부는 태화동으로 이주한 것으로 보이며 1980년대 이후에도 태화동 일대는 세 차례에 걸친 일단의 주택지조성사업과 택지개발사업이 추가적으로 진행되어 개량한옥 및 양옥슬래브주택이 혼재하는 주거지와 아파트단지가 조성되었다.

현재 태화동 일대는 다른 대상지들과 달리 다가구 · 다세대 · 연립 등의 다층 현대주택 개발이 비교적 적은 편이어서 양호한 한옥밀집지역으로서의 모습을 갖추고 있으며 옥정동과 마찬가지로 안동 도심생활권에 속하여 신시가지 개발에 따른 공동화현상이 우려되고 있다. 특히 태화동 일대는 1970년대 신규 조성된 주거지로 기반시설 등 전반적인 주거환

128) 1970년에 사업이 시작되어 1974년에 완료, 총면적 357,457㎡에 이름

경이 양호한 편이나 고령 가구가 많아 보다 매력적인 주거지로 탈바꿈하지 않는다면 향후 공가 증가 등의 지역적인 쇠퇴가 진행될 것으로 예상된다.

[그림 4-22] 태화동 한옥이 밀집해 있는 가로와 골목

[그림 4-23] 무미건조하고 활력이 없는 태화동 가로 모습

② 도시계획 현황 및 개발 · 관리 여건

□ 문화재보존영향 검토대상구역에 해당, 무분별한 대규모 개발행위 규제 가능

안동시 옥정동과 태화동 일대는 제2종 일반주거지역으로 두 지역 모두 인근에 경상북도 지정 문화재가 위치하고 있어 대상지 일부지역이 문화재보존영향 검토대상구역에 해당한다.

문화재보호법에 따라 문화재보존영향 검토대상구역에서는 건설공사 인허가 전에 해당 건설공사의 시행이 문화재 보존에 영향을 미치는지의 여부를 검토하게 되어 있어 무분별한 대규모 개발행위는 사전에 규제할 수 있는 제도적 장치가 있다. 이때 도지정문화재 및 문화재자료의 경우 검토대상구역은 문화재의 외곽경계부터 200미터까지이며 높이 10개층 규모 이상의 건축물 또는 시설물에 대하여는 300미터까지이다.[129)]

[그림 4-24] 안동 태사묘(경상북도 기념물 제15호)

[그림 4-25] 옥정동 조사대상지역 도시계획 현황

[그림 4-26] 안동 관왕묘(경상북도 민속자료 제30호)

[그림 4-27] 태화동 조사대상지역 도시계획 현황

129) 경상북도 문화재보호조례 제29조의2

□ ‘안동시 한옥 지원 조례’ 제정(2012.6)으로 옥정동 한옥지원 근거 마련

안동시는 2012년 6월 ‘안동시 한옥 지원 조례’를 제정함으로써 도심 내 한옥에 대한 지원근거를 마련하였는데 현재 조례 시행규칙 제정을 준비 중이며 2013년도부터 관련 예산을 편성하여 지원 사업을 추진할 계획이다.[130]

본 조례의 지원대상은 중구동[131], 서구동 일원 문화산업진흥지구 내의 한옥이나 시장이 도시계획사업으로 지정·공고한 지역의 한옥으로, 옥정동은 문화산업진흥지구[132]에 포함되어 있어 추후 조례에 의한 지원이 가능할 것으로 예상된다.

[그림 4-28] 안동 문화산업 진흥지구 현황도
(출처 : 안동시 내부자료, 2012)

그러나 안동시 한옥 지원 조례가 아직 작동하지 않고 있으며 지원예산도 크게 확대되기 어려울 것으로 예상되므로 태화동뿐만 아니라 용상동 등 1970~80년대 조성된 한옥밀집지역에 대한 한옥 보전·관리 지원은 가까운 시일 내 가시화되기 어려울 것으로 보인다.

옥정동은 ‘문화산업진흥지구’ 안에 포함되어 주변 일대가 경북문화콘텐츠지원센터 건립과 영상, 공연, 공예산업 육성을 위한 인프라 조성 등 전통문화와 첨단산업이 융합하는 문화산업이 성장할 것으로 기대되므로 이와 같은 여건은 기존 한옥 보전·관라·활용의 기회요소로 작용할 것으로 예상된다. 그러나 안동시에는 문화재로 지정된 한옥 뿐 아니라 문화재로 지정되지는 않았으나 문화재적 가치를 충분히 가지고 있는 한옥들이 널리 분포되어 있으므로 도시한옥에 대한 보전가치 인식은 상대적으로 미약한 것으로 보인다.[133] 따라서 본 조례에 의하여 노후화된 도시한옥의 유지관리에 대한 지원이 활성화 될 것인지는 확신하기 어려운 상황이다.

130) 안동시 전통산업과 담당자에 따르면 2013년부터 관련 예산(2억원)을 편성할 계획임.
131) 안동시 중구동은 행정동으로 옥정동을 포함하여 북문동, 삼산동, 서부동 등의 법정동을 포함하는 지역임
132) 문화산업진흥지구란 ‘문화산업 관련 기업 및 대학, 연구소 등의 밀집도가 다른 지역보다 높은 지역으로 집적화를 통한 문화산업 관련 기업 및 대학, 연구소 등의 영업활동, 연구개발, 인력양성, 공동제작 등을 장려하고 이를 촉진하기 위하여 지정된 지역’임(문화산업진흥기본법 제28조의2)
133) 안동시 한옥관련 담당자 면담을 근거로 작성.

□ 일반 한옥에 대한 지원사업 부재, 한옥 신규조성 사업 및 고택 · 종택 위주 지원

안동시는 한옥 지원 조례 제정에 앞서 2006년에 '안동시 문화유산 보호조례'를 제정하여 문화재로 지정되지는 않았으나 보존가치가 있는 유·무형 유산의 보존을 지원하고 있다. 2005년 문화재청에서 시행한 비지정건조물 문화재 조사를 토대로 문화유산 총 64건을 지정하고 2007년~2011년 사이 37건의 문화유산의 보수 등을 지원하였다. 본 조례는 비문화재를 대상으로 하고 있으나 문화재적 가치가 있는 건축물을 주 대상으로 하고 있어 도심 내 일반 한옥들을 지원하지는 않는다.

안동시는 역사문화관광 활성화를 위한 지원사업으로 세계문화유산인 하회마을과 도산서원, 병산서원 등 유교문화자원의 관리 및 관광프로그램 개발에 중점을 두고 있으며, 한편으로는 제2의 하회마을 조성을 목표로 하는 신규 한옥마을 조성에 열을 올리고 있다. 안동시는 2012년 세계문화유산 하회마을 관리를 위하여 역사마을 중장기 종합정비계획 수립 보존관리 및 세계문화유산등재 기념 체험 및 프로그램 운영기념행사 등을 추진하고 있으며, 문화관광 활성화를 목표로 한 신규 한옥(서원)마을 조성사업으로는 '민속촌 한자마을 조성'(2011~2015, 총사업비 194억), '3대 문화권 문화·생태관광기반 조성사업'(2010~2016, 총사업비 3,839억) 등이 있다.[134]

기존 한옥에 대한 지원사업도 우선적으로 개별적인 고택·종택 체험관광 중심[135]으로 이뤄지고 있어 도시지역내 일반 한옥 또는 한옥이 밀집되어 있는 지역은 지원혜택을 전혀 받지 못하고 있는 실정이다.

[그림 4-29] 하회마을
(출처 : 안동시청 홈페이지)

[그림 4-30] 안동 민속촌
(출처 : 두산백과)

[그림 4-31] 안동군자마을
(출처 : 안동군자마을 홈페이지)

134) 안동시 문화복지국 2012 업무계획, 안동시청 홈페이지.
135) 한옥의 보전·활용과 관련된 문화체육관광부 지원 사업인 '고택·종택 명품화 사업'은 고택 체험프로그램 운영, 고택체험 영상 및 홍보물 발간 등을 일부 지원하고 있음. 2011년 군자마을 후조당, 수애당, 치암고택, 지례예술촌, 농암종택 등 5개 전통한옥에 대해 고택체험 제공을 위한 고가구 구입, 내부환경개선 및 인테리어 소품 비용 등을 지원.

3) 목포시 북교동, 용당동 일대

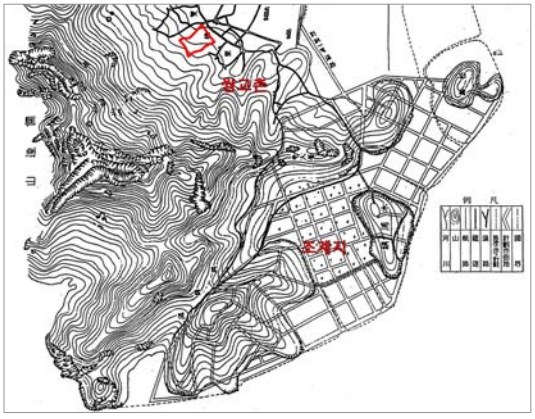
① 대상지 일반현황 및 한옥주거지의 형성

□ 목포시 북교동

[그림 4-32] 목포시 북교동 한옥주거지 전경 및 위치

목포 북교동 및 죽교동의 일부지역에 해당하는 조사대상지는 유달산의 북동측의 경사면에 위치한 원도심으로 조계지와 함께 목포시에서 가장 역사가 오래된 주거지역이다. 유달산 순환도로 바로 아래 자락에 위치하고 있으며, 북측으로는 목포 달성사, 목포식물원 등과 인접하고 있으며, 대상지 경계는 8m의 도시계획도로가 설치되어 있다.

이 지역은 개항 이전에는 유달산 아래 쌍교리(남교리, 북교리)라는 소규모 어촌마을이 자리했던 곳으로 개항 이후 급격하게 도시가 확장되면서 유달산을 따라 시가지가 발달하기 시작하였다. 목포는 1887년 개항과 더불어 도시로서의 면모를 갖추기 시작했는데 이 시기에 공간적으로 각국공동거류지라고 불리는 일본인들 거주 지역과 조선인 거주지역으로 구분되었다. 각국거류지내에는 조선인의 거주가 금지되었으므로 조선인 마을은 자연스럽게 신시가지 변두리 지역에 형성되었는데, 현재 유달산 북동측 기슭인 북교동과 남교동이 이에 해당한다.[136] 북교동 지역은 기존 마을에 필지가 덧붙여지면서 새롭게 마을이 성장[137]하는 한편 기존 중대형 필지가 작은 필지로 분할되기도 하였다.



[그림 4-33] 목포 쌍교촌과 조계지

[그림 4-34] 북교동 필지 및 건물의 변화

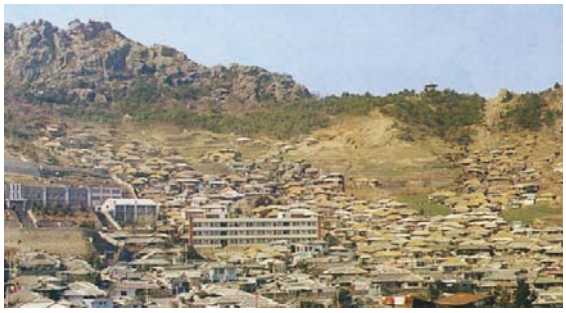
이와 같이 북교동 일대는 자연발생적으로 형성된 지역으로 도로 등 기반시설 정비가

136) 북교동은 예전에 쌍교촌으로 불리던 곳으로 1872년 목포진 지도에서 마을 이름을 확인할 수 있음. 쌍교촌은 마을 위아래로 다리가 있었다고 해서 쌍교라 불리게 되었으며 현재는 다리의 북쪽 마을을 북교동, 남쪽 마을을 남교동이라 부르고 있음

137) "목포가 개항하자 새로운 기회를 찾아 가까이 또는 멀리서 사람들이 모여들기 시작하였다. 그러나 마땅한 살 곳이 없었다. 이를 안타까이 여긴 초대 감리 秦尙彦이 정부에 이런 실정을 알리고 천금을 얻어 살 곳을 마련해 주고자 하였다. (중략) 이때 목포에는 사람이 들어가 살 땅이라고는 쌍교리 근처의 무덤자리밖에 없었다. 방법은 무덤을 옮기고 그 자리를 차지하는 것이었다. 그래서 주인있는 무덤 53기와 주인없는 무덤 백여기를 이장하고 그 자리에 사람들이 살 수 있도록 허락하여 주었다. 그야말로 무덤 위에 잡은 터전이었다. 목포의 '조선인 마을' 쌍교촌은 이렇게 시작하였다." (목포시(2002), 역사문화의 길 조성기본계획, p.85).

이루어지지 않아 다른 조선인 마을인 온금동, 죽동, 남교동과 마찬가지로 생활환경이 열악하였다.[138] 북교동에는 빈민층 뿐 아니라 조선인 부유층과 중산층도 거주하였는데 부유층은 신안도서지역의 지주로서 가옥을 지어 임대업을 하였고 목포에서 중간급에 해당되던 객주들이 북교동 권번(기생조합) 인근 좁은 골목에 기와집을 짓고 살기도 하였다. 본래 유달산 아래지역의 주택들은 초가형태가 대부분으로 주로 서민들이 거주하였으며 1970년대 이후 점차 초가지붕이 기와 등으로 개량된 것으로 보인다.

[그림 4-35] 1912년 북교동일대 전경
(출처 : 목포시(1997))



[그림 4-36] 유달산 아래 초가들(1970년대)
(출처 : 목포시(1997))

현재 북교동 조사대상지내 위치한 한옥들은 기존에 기와로 지어진 양호한 소수를 제외하면 대부분 초가를 개조한 것으로 노후화가 심각한 상태이며, 방치된 공가가 많아 화재나 범죄의 위험이 있어 주거환경에 악영향을 미치고 있다. 이와 같은 현상은 원도심 쇠퇴가 심화됨에 따라 더욱 가속화 될 것으로 예상되어 북교동은 역사적인 주거지로서의 모습을 잃게 될 상황에 처해 있다.

[그림 4-37] 북교동의 노후한 한옥

[그림 4-38] 북교동의 화재후 방치된 폐가

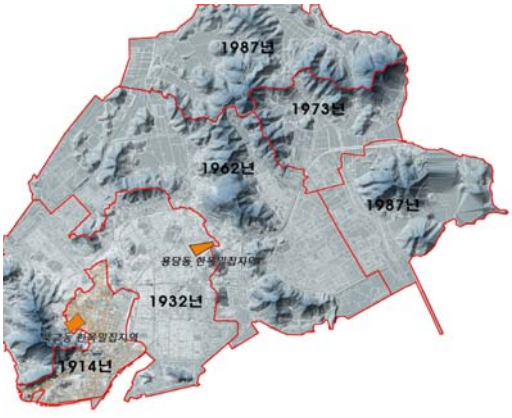
138) 목포시(1990), 목포시사, pp.136-137.

□ 목포시 용당동

[그림 4-39] 목포시 용당동 한옥주거지 전경 및 위치

국도 1호선 변의 안쪽에 위치한 용당동 한옥밀집지역은 목포 구시가지에 해당하는 지역으로 목포 MBC와 목포대학교 목포캠퍼스와 인접하여 있다. 주변지역은 전반적으로 1970년대 지어진 노후한 주택들이 산재해 있으나 도로가 넓고 반듯하여 차량통행에 큰 불편이 없으며 주거환경이 비교적 양호한 편이다. 본 대상지는 용당로와 국도1호선이 만나는 용당교통광장이 인접해 있는 교통의 결절지역으로 구시가지임에도 불구하고 비교적 활력이 남아있는 지역이다.

목포는 개항 이후 일제의 식민지 수탈을 위한 거점항구로 자리 잡으면서 국도1호선 개통(1911), 호남선 개통(1913), 역전지구의 개발(1924-1930), 목포부영시장(1928) 개발 등에 따라 수차례의 도시 확장이 이루어졌다. 목포의 도시 확장은 간척사업을 통해 추진되었는데 용당동 지구는 1920~1930년대에 역전지구 및 북항지구와 함께 간척지 조성을 통해 토지가 형성되었다.[139]



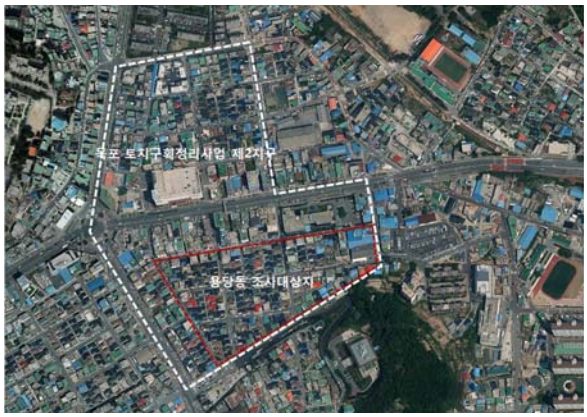
[그림 4-40] 한옥밀집지역과 목포행정구역의 확장

[그림 4-41] 목포매립지와 원지형

용당동이 현재와 같은 시가지로서 모습을 갖추기 시작한 것은 1968년부터 1985년까지 목포시 산정동과 함께 토지구획정리사업을 통해 택지조성이 추진되면서부터이다. 조사대상지를 포함한 목포 토지구획정리사업 제2지구의 사업내역[140]을 보면 주택지용 필지수가 개발이전 51개에서 개발이후 218개로 늘어났으며 이들 필지에는 소위 집장사라 불리는 지역건축업자에 의해 유사한 형태의 개량한옥이 집단적으로 건설되었다.[141]

139) 목포는 해방 이후에도 수차례의 방조제 공사와 매립공사를 통해 북항지구, 상동지구, 하당지구 등의 신시가지가 생겨나게 되었다.
140) 목포시(1990), 목포시사(사회, 산업편), p.197.

[그림 4-42] 1932년 용당동 지형



[그림 4-43] 용당동 토지구획정리사업 지구 경계

현재 용당동은 다른 지역에 비해 여전히 한옥분포밀도가 높은 편으로 한옥 철거와 신축이 활발하게 일어나지는 않고 있다. 그러나 북교동과 마찬가지로 원도심 쇠퇴의 영향을 받고 있으며 유지관리가 제대로 되지 않는 노후화된 한옥들이 남아있어 시간이 지남에 따라 전반적인 주거환경의 악화와 한옥 멸실이 우려되고 있다.

[그림 4-44] 용당동 내 공가

[그림 4-45] 용당동 내 한옥이 철거된 자리

141) 조사대상지의 한옥들의 사용승인일자가 대체로 1976년~1980년 사이인 것으로 보아 5년 이내의 짧은 기간에 한옥밀집지역이 형성된 것으로 볼 수 있다.

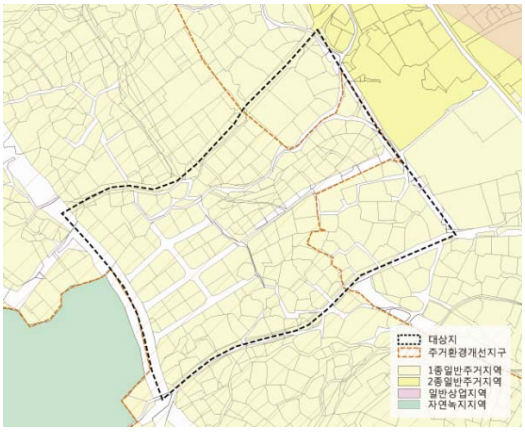
② 도시계획 현황 및 개발 · 관리 여건

□ 북교동 일부지역 주택재개발예정구역에 포함(사업 미추진)

북교동 일대는 제1종일반주거지역으로 대상지 일부지역이 2008년 목포시 도시·주거환경정비기본계획에 따라 주택재개발예정구역에 포함되어 현재에 이르고 있는데, 아직까지 재개발사업은 추진되고 있지 않다.

북교동, 죽교동 일대는 이미 주거환경개선사업을 통해 도로 등 기반시설을 일부 정비하였으나 전반적으로 대지가 협소하고 주로 영세민들이 거주하여 자율적인 주택개량은 기대하기 어려우며 고령자들이 많아 주택재개발사업 추진도 어려운 상황이다. 따라서 대규모 한옥철거의 위험은 적으나, 주택 노후화가 가속화되고 있어 시간이 지남에 따라 관리소홀로 인한 멸실 증가가 우려되는 실정이다.

[그림 4-46] 목포시 정비예정구역(일부 편집)



[그림 4-47] 북교동 조사대상지역 도시계획 현황

□ 용당동 주변 상업지역 및 정비예정구역 위치, 향후 개발압력 증가 예상

국도1호선과 인접한 용당동 일대는 북측 블록은 제2종 일반주거지역, 남측 블록은 제1종 일반주거지역으로 북측의 제2종 일반주거지역은 일반상업지역과 접해있어 북측으로 상업·업무시설들이 밀집해 있다. 현재 대상지 인접지역에 목포 MBC를 제외하고 대형건물은 없으나 도로 맞은편 대형마트가 2008년 개점하면서 주변지역의 개발 잠재력이 높아지고 있다.

용당동 주변에는 여러 개의 정비예정구역이 있는데, 정비사업 추진이 미미한 상태이나 향후 사업이 추진될 경우에는 개발압력도 높아질 것으로 예상된다. 현재 용당동 조사

대상지는 도로 등 기반시설이 양호한 편임에도 불구하고 2층 이상의 신축주택이 많지 않아 개발수요는 적다고 볼 수 있다.

[그림 4-48] 목포시 용당동 주변 정비예정구역 현황

[그림 4-49] 용당동 조사대상지역 도시계획 현황

□ 목포시 한옥 지원 조례는 제정되었으나 실제 지원 사례 전무

목포시는 2010년 '목포시 한옥민박사업활성화지원조례'와 2011년 '목포시 한옥 지원 조례'를 제정하여 한옥 보전·활용을 위한 제도적 기반은 마련되었으나, 예산확보의 어려움으로 민박사업 및 한옥수선에 대한 지원을 시행한 바가 없는 실정이다.[142]

'목포시 한옥민박사업활성화지원조례'는 목포시가 운영하는 외달도 한옥민박시설과 같은 한옥민박사업을 민간부분으로 확대하는 것을 목표로 제정되었으나 민간부문의 한옥 신축 수요가 없고 예산확보가 어려워 실제 지원이 전무하고, '목포시 한옥 지원 조례'는 당초 유달산 부근의 한옥마을 신규 조성사업 추진을 염두에 두고 제정되었으나 현재까지 구체적으로 진척된 사항이 없는 상황이다.

한편 목포시는 2006년 '목포시 원도심 활성화 지원 조례'를 제정하여 원도심의 상업활성화를 도모하기 위한 건물수선 보조금 또는 임대료 지원 등 각종 지원을 추진하고 있으나 주로 특화된 거리에 위치한 상가활성화 지원에 초점이 맞추어져 있어 사람들이 거주하는 일반 한옥에 대한 지원은 이뤄지고 있지 않다.

142) '목포시 한옥 지원 조례'의 지원대상은 전라남도지사가 지정·공고한 한옥보존시범마을 안에 위치한 한옥 또는 목포시장이 한옥 관광화 사업에 필요하다고 인정되는 지역에서 건축하는 한옥에 한함

□ 한옥 관련 행정역량의 분산과 한옥 보전에 대한 인식 부족

목포시의 한옥 관련 정책 추진부서를 살펴보면 한옥 지원 조례의 운영은 건축행정과에서 담당하며 한옥민박사업 관련 조례는 관광사업과가 담당하고 있다. 또한 한옥, 적산가옥 등 문화유산의 조사·관리는 문화예술과에서, 문화유산을 활용한 관광사업 일부는 원도심사업과에서 담당하고 있다. 이는 비단 목포시에만 해당하는 것은 아니지만 한옥 조사·보전·활용과 관련된 부서가 여러 개로 나뉘어 있어 행정 역량이 집중되지 못하고 있는 상황임을 확인할 수 있다.

한편 '목포시 한옥 지원 조례'를 운영하는 건축행정과에서는 목포시 내에는 보전가치가 있는 한옥이나 한옥밀집지역은 없는 것으로 인식하고 있어 현재 북교동이나 용당동 등에 남아있는 기존 한옥의 보전·관리를 위한 정책적인 지원은 고려하고 있지 않다.

□ 목포 역사문화타운 조성사업을 통한 한옥 보전·활용 가능성

목포시는 유달산과 목포항 주변 원도심에 산재한 근대역사문화자원을 보전·활용하여 관광자원화하는 「역사문화타운 조성사업」을 2007년부터 본격적으로 추진하고 있다.[143] 북교동 일대에 대해서는 남아있는 일부 한옥 등의 문화유산을 보존·활용하고 대상지 인근 옛 신안군청 건물에 사회적 기업 지원 기반시설을 유치하여 지역활성화를 추진한다는 계획을 수립하였다.[144] 현재까지 이 사업내용 중 한옥과 관련된 보전·활용계획이 진척된 바는 없으나, 북교동의 보전가치가 있는 일부 한옥을 보전 · 활용할 수 있는 지원의 여지는 남아있다고 볼 수 있다.

[그림 4-50] 이돈채 가옥

[그림 4-51] 심복주 가옥

[그림 4-52] 문익수 가옥

143) 2007년~2018년까지 총 288.8억원 투입예정(광특 95.9억원, 지방비 192.9억원). 본 사업은 2002년 '역사문화의 길 마스터플랜' 수립 후 재정확보의 어려움으로 사업 추진이 미미하였다가 2007년 서해안권 광역관광개발계획 국비지원사업으로 확정됨에 따라 본격적으로 추진되고 있음.
144) 목포시(2010), 목포시 역사·문화의 길 조성 기본계획 참고.

[표 4-5] 목포시 역사문화의길 조성 기본계획 한옥건축물 활용 계획 현황

쌍교촌길 (북교동 일대)	2002년 계획	2009년 현황	비고
북교동 133	- 관광거점 및 역사관 활용	- 진척사항 없음	한옥
북교동 149-9, 149-15	- 주민 거주공간으로 활용	- 진척사항 없음	한옥
북교동 155	- 외관정비 필요	- 철거됨	한옥
문익수 가옥 심복주 가옥	- 전면보수, 찻집이나 전통생활 체험관으로 활용	- 진척사항 없음	한옥
무안감리서	- 관광 휴게시설로 활용	- 진척사항 없음	-
이돈채 가옥	- 전통가옥체험관으로 활용	- 진척사항 없음	한옥
김상배 가옥	- 입면 및 주변 정비	- 철거됨	한옥
김상규 가옥	- 입면 정비	- 진척사항 없음	한옥
홍순정 가옥	- 입면 정비	- 철거됨	한옥
이선만 가옥	- 입면 정비	- 진척사항 없음	한옥
박성준 가옥	- 입면 정비	- 확인안됨	한옥
목포청년회관	- 청년운동 전시관	- 소극장 리모델링 진행	등록문화재

(출처 : 목포시(2010), p.148 재구성)

[그림 4-53] 목포역사문화타운 조성 위치도
(출처 : 목포시 내부자료, (2012))

3. 한옥분포 및 개보수 현황

1) 서울시 안암동

① 한옥의 멸실 및 분포 현황

안암 제3구역 한옥의 분포현황을 살펴보면 1990년대 중반 이후 한옥이 다세대 및 다가구로 빠르게 대체되어 왔다. 돈암지구에 주거지가 조성되기 시작한 1940년대 초반 대부분의 필지를 차지하고 있던 안암지역의 한옥은 경제성장과 더불어 먼저 도로변의 한옥들이 합필되면서 업무 및 상업시설로 바뀌다가 2000년대 들어서 고려대 앞길로 이어지는 1km 구간의 인촌로를 확장[145]하면서 본격적으로 한옥들이 멸실되고 콘크리트 건축물이 들어서게 되었다. [그림 4-55]에서 확인할 수 있듯이 인촌로의 확장이 마무리된 직후 2002년의 모습에서는 인촌로변에 여전히 한옥이 분포하고 있었으나 이후 2006년과 2012년 현재 한옥 분포도와 비교해보면 한옥의 멸실이 빠르게 진행되어 왔음을 알 수 있다. 특히 인촌로와 인촌로7가길 사이의 한옥 밀도가 현저히 줄어들었음을 확인할 수 있다. 일반적으로 도시조직의 변화, 특히 도로의 확장은 인접대지의 개발 잠재력을 상승시켜 개발압력이 높아지는데, 안암동 역시 인촌로의 확장이 안암동 제3구역의 한옥주거지에 가장 큰 영향을 미쳤음을 알 수 있다.

안암동 조사대상지내 한옥분포를 살펴보면 2012년 9월 현재 대상지내 건물은 총 134개이며 이중 남아있는 한옥의 수량은 63채로 전체의 47%, 즉 절반 가량이 한옥인 것으로 확인되었다.[146]

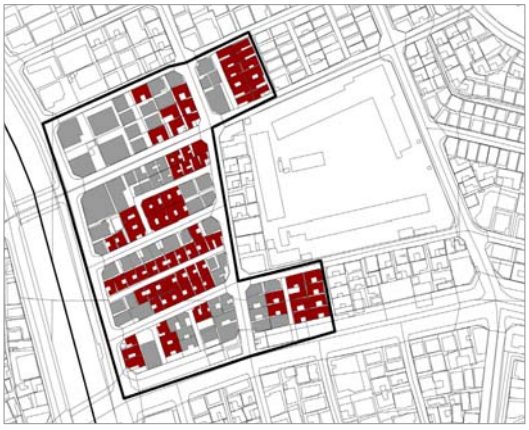
본 지역은 인촌로의 확장과 인접대지간의 합필에 의한 개발로 대형건물이 많이 들어서고 있는 실정으며 현재 재개발 정비지구의 해제로 동네의 의견이 양분되어 있는 상태이다. 그러나 여전히 안정된 주거지로 주민들의 주거지에 대한 만족도가 높고 필지구획이 잘 되어 있어 다세대주택 및 합필에 의한 대형빌딩의 신축 움직임만 막을 수 있다면 도시내 우수한 한옥주거지로 지속될 수 있을 것으로 판단된다.

---

145) 1998년 설계-2001년 5월 완료.
146) 참고로 한옥분포 밀도는 북촌이 42.7%(북촌가꾸기기본계획, 2001 참고), 경복궁 서측 지구단위계획구역내가 31.3%(경복궁서측 제1종 지구단위계획, 2010 참고)를 차지함

[그림 4-54] 안암동 한옥분포 현황(2000)

[그림 4-55] 인촌로 확장이후 안암동일대(2002년)



[그림 4-56] 안암동 한옥분포 현황(2006)

[그림 4-57] 안암동 한옥분포(2012)

② 한옥의 건축적 · 물리적 특성

□ 한옥의 건축적 · 경관적 특성

안암동에 남아있는 한옥의 특징은 세 가지로 요약할 수 있다. 첫째 배치상의 특성으로 대부분의 한옥이 'ㄷ' 자형으로 문간채를 가지고 있다. 조사대상지내 한옥 중 90% 이상이 이와 같은 형태를 가지고 있는 것으로 조사되었다. 둘째 가로입면의 특성으로 문간채의 입면은 기단, 화방벽, 창호 등의 3단 구성을 하고 있는데 문간채들이 연접하면서 연속적인 가로입면을 형성하고 있다. 일반적인 경우와 달리 문간채의 지붕이 겹처마인 것이 많은 것이 특징적이다.[147] 셋째, 구조 및 재료의 특성으로 지붕가구부는 주로 민도리집 형태가 대부분을 차지하고 있으며, 벽부에 딱지소로를 붙인 집들이 많지만 대부분의 한옥

이 문간채를 처마끝선까지 확장한 상태로 대문간을 제외하고는 입면의 목구조 형식이 제대로 드러나지 않는다. 증축한 외벽의 마감재는 타일이 가장 많고 붉은 벽돌, 시멘트 순으로 나타나 다양한 재료들이 사용되고 있음을 확인할 수 있다.

원 유형으로 추정되는 모습

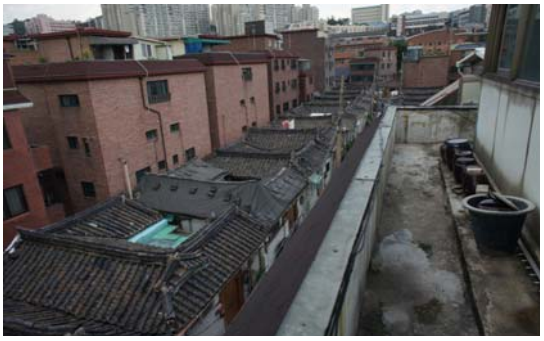
화방벽의 마감재료 변화된 모습

[그림 4-58] 안암동 원 유형으로 추정되는 한옥(인촌로7길)

[그림 4-59] 안암동 한옥주거지 골목길 전경(인촌로7길)

안암동의 지붕경관은 다른 한옥밀집지역에 견주어도 손색이 없을 정도로 양호하다. 다만 개별 필지의 규모가 작고 한옥과 인접한 곳에 다세대·다가구 주택이 건축됨에 따라 한옥 마당을 내부화하는 사례가 늘고 있어 한옥이 밀집한 지붕경관이 훼손되고 있으며, 한옥의 노후화를 가속화시키는 원인이 되고 있다.

147) 일반적으로 보통 문간채는 안채에 비해 격이 낮은 공간으로 겹처마를 하지 않음. 안암동의 도시한옥은 한옥 규모가 크지 않아 내부보다는 외부로 드러나는 곳에 장식적인 효과를 높이기 위한 것으로 판단됨



[그림 4-60] 안암동 한옥지붕경관

[그림 4-61] 안암동 한옥 마당의 내부화 경향

□ 한옥 및 주변 건축물 용도, 층수

안암동 조사대상지역내 건축물 용도는 주거가 대부분을 차지하고 있으나 대상지 경계 도로변, 특히 남측과 서측경계 도로변을 따라 중규모의 근린생활시설이 자리하고 있다. 한옥의 용도는 90% 가량이 주거 용도이며 나머지는 주거·점포 겸용 또는 근린생활시설로 사용되고 있다. 도로변, 골목 모퉁이에 위치한 필지는 근린생활시설이 침투하여 한옥이 멸실되는 경향을 볼 수 있다.

한옥 이외의 건물들은 3층 이상의 건물들이 많으며 일부 한옥은 3~4층의 다가구·다세대 주택과 근린생활시설 건물들로 둘러싸여 있어 한옥 거주자의 일조권과 프라이버시 확보가 어려운 상황이다.

□ 한옥의 규모 및 접도 현황 : 협소한 필지면적과 낮은 접도율

안암동 한옥의 평균필지규모는 62.3㎡으로 50~70㎡가 대부분을 차지하고 있으며[148], 한옥의 규모는 평균 34.4㎡으로 매우 협소한 편이다.[149] 한옥 필지 중 4m 도로에 접하지 않은 필지는 34개로 전체의 53.9%를 차지하여 단일 필지내 신·개축은 어려운 상황이다.

안암동에 남아있는 한옥들은 주로 1940년대 건축되었으며 1950~60년대와 1970~80년대 지어진 한옥은 각각 4채 가량 되나 1990년대 이후 신축된 한옥은 없는 것으로 파악된다.

148) 건축법에 따른 대지의 분할제한 기준(회소대지규모)은 주거지역 60㎡이상(제57조 및 령 제80조)이며 서울시 건축조례에 따른 기준은 주거지역 90㎡이상임. 안암동의 경우 한옥 중 필지규모가 90㎡ 미만의 것이 92%에 해당.

149) 서울시 한옥 평균규모는 70.6㎡(서울시 한옥주거지 실태조사 및 보전방안 연구(2006) 조사 기준)

[그림 4–62] 안암동 건축물 용도

[그림 4–63] 안암동 건축물 층수

[그림 4–64] 안암동 한옥 필지면적

[그림 4–65] 안암동 한옥 건축면적

[그림 4–66] 안암동 한옥 건축년도

[그림 4–67] 안암동 한옥 중 4m 도로 미접도 필지

③ 한옥 개보수 특성 및 문제점

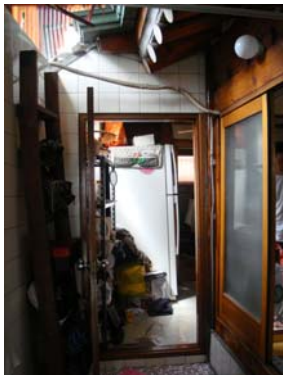
□ 마당의 내부화, 문간채 증축 및 외벽 확장

안암동 한옥에서 많이 나타나는 개보수 특성은 마당의 내부화와 문간채 및 외벽의 증축이라 할 수 있는데, 이는 규모가 상당히 협소한 한옥의 생활공간을 확장하기 위한 것으로 이해할 수 있다.

한옥의 마당을 내부화 하는 경향은 안암동 한옥 개보수 양상 중 가장 특징적인 것이라 할 수 있는데, 마당 상부에 간이지붕 또는 차양을 설치하여 비를 막을 수 있도록 하고 이를 거실이나 주방 등으로 사용하고 있으며 천장과 바닥공사를 한 사례도 나타나고 있다. 마당의 지붕은 채광을 위해 투명한 재료를 사용하고 천창을 두는 것이 일반적인 형태이며 환기가 가능하도록 개구부를 만들기도 하였으나, 마당이 사라지면서 안암동 지역은 한옥의 주요한 공간적 특성을 잃고 있으며 이는 기능적인 측면에서도 채광 및 환기, 화재 위험, 노후 가속화 등의 문제를 안고 있다.

이외에도 한옥 생활공간 확보를 위한 시도는 실내공간의 확장으로도 나타나고 있는데 문간채의 서까래 하부공간을 증축하거나 안채의 외벽을 인접 대지경계선까지 확장하는 방식이 대표적이다. 문간채를 가로변까지 확장하는 경향은 문간채 처마를 짤막하게 하여 한옥의 외관 및 한옥주거지 가로경관의 특징적인 모습을 잃게 하고 있으며, 내부공간의 확장에 따라 대지 내 공지가 축소되면서 이웃 간의 프라이버시 침해와 필지경계 분쟁 등의 소지가 생기거나 불법 건축물을 양산하는 결과를 초래하고 있다.

[그림 4-68] 마당의 내부화



[그림 4-69] 실내공간 확장

[그림 4-70] 외벽 증축으로 인해 짧아진 처마

□ 한옥 입면의 수선 : 단열 및 방범 성능 개선을 위한 외벽 마감 및 창호 설치

단열, 내구성, 방음, 방범 등의 성능 향상을 위해 내외부 벽체를 벽돌, 타일 등으로 마감하고 창호 및 방범창을 설치함으로써 한옥 입면의 변화를 가져왔다.

문간채의 입면은 본래 기단, 화방벽, 창호로 구성되어 있던 것을 개보수시 처마 밑 외벽을 증축하면서 대부분 벽돌이나 타일로 마감하였고 내부마당이 내부화되면서 기둥을 제외한 외벽전체를 시멘트 또는 벽돌 등으로 마감하고 있다. 또한 한식 창호는 철재 또는 PVC 창호로 교체하였고 방범창을 추가로 설치하였으며, 나무대문은 대체로 철제문으로 교체되었다. 이러한 입면의 변화는 한옥주거지에서 나타나는 외관적인 특성을 사라지게 하고 있다.

[그림 4-71] 벽돌 및 타일로 마감한 문간채

[그림 4-72] PVC창호와 방범창 설치 사례

□ 대청 등 평면구성의 변화 : 대청의 거실·부엌화, 입식 부엌, 화장실 내부화 등

한옥평면의 가장 큰 특징 중 하나는 대청을 중심으로 실들이 배치되는 구성이라 할 수 있는데, 대부분의 안암동 한옥에서는 대청이 본 기능을 상실하고 오늘날 아파트처럼 거실 겸 부엌으로 바뀌었다.

본래 부엌이 있던 자리에는 새로 방을 만들거나 방을 넓히면서 화장실을 만드는 경향이 뚜렷하게 나타나고 있으며, 본래 문간채에 위치하던 화장실은 장독대 하부나 안채로 옮기면서 창고 등으로 사용되고 있다. 부엌은 대부분 입식으로 바뀌면서 부엌 바닥과 방의 바닥 높이 단차를 없애 이동을 용이하게 하는 현대식으로 변화하였다.

[그림 4-73] 대청을 거실겸 부엌으로 개조한 사례

[그림 4-74] 대청을 부엌으로 바꾼 사례

□ 지역상권 수요에 따른 점포겸용 또는 원룸 등 임대공간 확보를 위한 변화

안암동 도시한옥의 또 다른 주요 개보수 양상은 장독대 증축 또는 마당의 내부화 등을 통해 상가나 원룸 등으로 임대할 수 있는 공간을 확보하는 변화이다.

가로에 면한 문간채 또는 장독대를 변형하여 철물점, 부동산, 세탁소 등의 점포로 사용하고 후면은 주거로 이용하는 사례가 있었으며, 내부화된 마당공간을 개조하여 원룸으로 임대하거나 세면실과 부엌을 헐어 원룸 형태의 임대가 가능한 공간으로 증축하고 문간채에는 2개의 출입문을 만든 사례도 발견되었다.

[그림 4-75] 한옥 일부분이 점포로 사용되는 모습

[그림 4-76] 문간채에 2개 출입문을 설치한 사례

□ 기타 개보수 양상 및 공간활용 변화

난방방식은 부엌에서 연탄을 사용하던 방식에서 도시가스 또는 기름 보일러로 교체되었고 이에 따라 대부분 문간채와 안채 사이에 보일러실을 설치하였다. 장독대 하부는 화장실을 실내로 옮기면서 세탁실이나 보조화장실 또는 창고 등으로 사용되기도 한다.

□ 안암동 한옥 현황 및 개보수 실태조사 사례 1

■ 개보수 현황

(1) 마당의 내부화 : 마당의 일부가 증축공간에 포함되어 마당공간 및 주거공간이 협소해짐
(2) 외벽 증축 : 내부 공간의 협소함 때문에 기둥 밖으로 외벽을 증축하여 대문간보다 외벽이 길 쪽으로 돌출함
(3) 한옥의 입면수선 : 외벽을 증축하면서 외벽재료를 타일로 변경함
(4) 평면구성의 변화 : 툇마루와, 대청마루 모두 실내화 시켜 내부공간이 기둥과 관계없이 넓게 구획하여 생활의 편리성을 높임
(5) 임대공간 확보를 위한 증축 : 길가에 면해 있는 대지의 서쪽부분을 증축하여 임대공간을 확보하여 공업사로 사용하며, 후면은 주거로 이용
(6) 기타 : 마당의 내부화로 인해 마당으로 들어오는 채광량이 부족하여 실내공간이 대체적으로 어두우며 화장실, 부엌을 현대식으로 개조함

□ 안암동 한옥 현황 및 개보수 실태조사 사례 2

■ 개보수 현황

(1) 마당의 내부화 : 마당을 실내공간으로 증축하여 천장을 막아 복도처럼 사용하며 마당의 외부에 있던 샤워실과 보일러실을 내부공간화 하여 생활 동선을 편리하게 함
(2) 외벽 증축 : 외벽을 담장까지 확장하여 이웃 창과 필지경계선이 맞닿아 있어 채광 확보에 어려움이 있음
(3) 한옥의 입면수선 : 한옥 개보수 시 입면을 벽돌로 마감하였으며 PVC창호와 방범창을 설치함
(4) 평면구성의 변화 : 세를 줄 원룸을 만들면서 출입문이 2개로 늘어남
(5) 임대공간 확보를 위한 증축 : 내부화 된 마당공간을 원룸으로 개조하여 임대를 줌
(6) 기타 : 외부 공간을 전부 내부화 하여 주거생활을 편리하게 하였지만 채광 및 통풍의 실내환경은 더 악화됨

□ 안암동 한옥 현황 및 개보수 실태조사 사례 3

■ 개보수 현황

(1) 마당의 내부화 : 마당에 투명한 재질의 차양을 설치하여 동선을 편리하게 하면서도 마당으로 빛이 잘 유입되게 함
(2) 외벽 증축 : 지붕선 끝까지, 필지경계 너머로 외벽을 증축하여 내부 생활공간을 넓혔고 다른 집에 비해 마당의 규모가 컸음
(3) 한옥의 입면수선 : 외벽을 증축하면서 외벽재료를 타일로 변경하여 유지관리를 편하게 함
(4) 평면구성의 변화 : 개보수 후 툇마루, 대청마루를 내부화 하여 넓은 공간을 확보함
(5) 기타 : 대청을 내부화하여 현대식 주방으로 개조하였으나 서까래는 그대로 노출시킴

2) 안동시 옥정동

① 한옥의 분포 현황

[그림 4-77] 옥정동 조사대상지 한옥분포

옥정동 조사대상지내 전체 건물은 총 143채이며 이중 한옥의 수량은 75채로 전체의 52%를 차지하고 있다. 옥정동 조사대상지내에는 한옥, 다가구·다세대 주택과 근린생활시설 등이 혼재되어 있는데 1970년대 이후부터 한옥 대신 연와조 건물들이 들어서기 시작한 것으로 보인다. 가로에 면한 대지에는 주로 다세대 주택이나 점포가 들어서 있으며 한옥은 주로 블록 내부에 집중되어 분포해 있다.

② 한옥의 건축적 · 물리적 특성

□ 한옥의 건축적 · 경관적 특성

옥정동에 남아있는 한옥의 배치형태는 80% 가량이 'ㄱ' 자 형태이며 주로 안채에 옥외화장실이 딸려 있는 구성을 하고 있다. 한옥의 평면은 대청마루를 중심으로 한편으로 안방, 부엌, 작은방 순으로 연결되며 다른 편으로는 건넌방과 그 앞으로 퇴를 내어 또 다

른 작은방으로 연결되는 것이 일반적인 구성으로 태화동의 것들과 크게 다르지 않다.

옥정동 내에는 상태가 양호하고 규모가 큰 한옥들이 일부 있고 상당수의 한옥이 부분적으로 개보수가 이루어지기는 하였으나 전반적으로 한옥의 노후화가 많이 진행되었다. 1960~70년대 급하게 지어진 한옥들은 몸체부분을 구성하는 기둥과 창호가 양질의 나무를 제대로 건조하여 사용하지 않아 휘거나 뒤틀려 벽체부분의 틈이 벌어지는 현상이 발생하고 있으며, 지붕을 개량하지 않은 경우 누수로 인한 서까래 및 기둥이 부식되는 경우도 종종 나타나고 있다.

[그림 4-78] 옥정동 'ㄱ' 자형 한옥 배치

[그림 4-79] 옥정동 양호한 한옥의 외관

[그림 4-80] 옥정동 노후한 한옥

[그림 4-81] 옥정동 공가로 방치된 한옥

옥정동은 안동시의 주산인 영남산의 끝자락에 위치하여 완만한 경사면을 이루고 있는데 이러한 지형을 따라 한옥들이 자리잡고 있어 지붕과 담장의 높이가 남측으로 갈수록 낮아지면서 특색 있는 경관을 형성하고 있다. 그러나 주된 경관요소인 지붕은 이미 상당수가 철재나 플라스틱 기와로 개량되었고, 담장의 경우 거의 대부분의 한옥 담장이 시멘

트로 되어 있어 한식담장은 찾아볼 수 없으며 대문도 일반적인 단독주택의 것과 다를 바가 없는 상태이다. 이 때문에 한옥주거지의 정취와 가로경관의 매력이 반감되고 있다.

[그림 4-82] 옥정동 태사길 전경

□ 한옥 및 주변 건축물 용도, 층수

옥정동 조사대상지역내 건축물은 대부분 주거용도이며 큰 길에 면한 일부 대지에는 근린생활시설이 들어서 있다. 한옥의 경우에는 대부분 주거용도이나 일부의 경우 식당 등 점포로 사용되고 있다.

가로에 면한 대지에는 2~5층 사이의 상가, 다세대 주택 등이 들어서 있어 블록 내부에 위치한 한옥의 주거환경을 상대적으로 열악하게 만들고 있다.

□ 한옥의 규모 및 접도 현황 : 다양한 규모의 필지규모와 낮은 접도율

한옥의 평균필지규모는 122.1㎡로 양호한 편이나 필지 형상이 불규칙하고 필지별 규모의 편차가 큰 편으로 소규모 필지들이 다수 존재하고 있다. 한옥 평균건축면적은 50.0㎡이나 현장조사 결과 건축물 대장에 기재되지 않은 부속건물이나 증축부분이 있어 실제로는 이보다 클 것으로 판단된다. 한옥 필지 중 4m 도로에 접하지 않는 필지는 46개로 전체의 61.3%를 차지하고 있어 단일 필지내 신·개축이 어려운 상황이다.

옥정동의 경우 1970~80년대 지어진 한옥이 주를 이루고 있으며 1950~60년대의 것이 일부 남아 있거나 드문 경우 1950년 이전이나 1990년대 이후의 것도 존재하고 있어 비교적 다양한 시대의 한옥이 혼재되어 있는 모습을 볼 수 있다.

[그림 4-83] 옥정동 건축물 층수

[그림 4-84] 옥정동 건축물 용도(그림교체)

[그림 4-85] 옥정동 한옥 건축년도

[그림 4-86] 옥정동 한옥 건축면적

[그림 4-87] 옥정동 한옥 필지면적

[그림 4-88] 옥정동 한옥 중 4m 도로 미접도 필지

③ 한옥 개보수 특성 및 문제점

□ 내부공간 확장, 담장과 건물 사이 공간 내부화

옥정동 한옥의 경우에는 내부 생활공간을 확보하기 위하여 방의 벽체를 헐어내거나 대청을 개조하면서 정면을 확장한 사례가 종종 발견되었다. 또한 담장과 건물 사이 공간을 내부화하여 세탁실이나 창고로 사용하기도 한다. 이러한 내부공간의 확장으로 인해 기존 안마당이 좁아지면서 집은 더욱 폐쇄적이 되어 일조와 통풍이 원활하지 않아 습하고 어둡게 되는 문제들이 발생하고 있다.

[그림 4-89] 기존 기둥을 살려 3면으로 확장

[그림 4-90] 한옥 대청을 거실로 변경, 확장

□ 단열 및 방음 등 성능 개선을 위한 외벽 및 창호의 변화

옥정동에도 단열, 내구성, 방음 등의 성능 향상을 위해 외벽을 두텁게 하고 벽돌이나 콘크리트로 마감하는 사례가 많았으며 창호는 본래 개방적인 형태의 홑창이었으나 단열과 방음을 위해 이중창을 달아내면서 입면의 변화를 가져왔다. 이와 같은 변화는 한옥의 성능을 높이기는 하나 기존 한옥의 입면을 변형하여 한옥의 외관적인 특성을 사라지게 하고 있으며 한옥의 일부 기법만을 차용한 것처럼 보이게 만드는 경향이 있다.

[그림 4-91] 한옥 외벽을 벽돌로 마감한 모습 1

[그림 4-92] 한옥 외벽을 벽돌로 마감한 모습 2

□ 대청 등 평면구성의 변화 : 대청의 내부공간화 등

전통적인 주생활문화를 담아내던 대청은 현대에 와서 그 기능과 역할이 축소되거나 불필요해지면서 옥정동 한옥 중에서는 대청의 마루 구조를 온돌로 바꾸어 거실로 사용하거나 작은방과 연결하여 내부공간을 확장하는 사례를 종종 찾아볼 수 있다.

옥정동 한옥에는 보통 재래식의 옥외 화장실이 있는데 이를 내부로 끌어들여 실생활에 편리하도록 바꾸었으며 부엌 바닥은 방과의 단차를 없애 이동이 용이하도록 하였다. 기존 옥외 화장실은 대부분 창고로 사용하고 있다.

[그림 4-93] 한옥 대청을 거실로 바꾼 모습

[그림 4-94] 내부를 확장하여 화장실을 실내에 둠

□ 누수방지를 위한 노후화된 지붕 교체

옥정동 한옥의 지붕은 본래 대부분이 시멘트 기와였으나 노후화로 인해 누수가 발생함에 따라 비가 새지 않고 관리가 편리한 철재, 함석이나 플라스틱 기와로 상당부분 교체되었다. 이러한 지붕 재료 및 형태의 변화는 개량한옥이 건립된 시기의 모습을 사라지게 하고 있다.

[그림 4-95] 옥정동 초기 한옥의 시멘트 기와 모습

[그림 4-96] 옥정동 한옥의 개량된 지붕 모습

□ 옥정동 한옥 현황 및 개보수 실태조사 사례 1

■ 개보수 현황

(1) 담장과 건물 사이 공간 내부화 : 다른 집과 달리 벽 사이에 창고를 두는 대신 외벽을 담장까지 확장하여 실내공간을 넓힘
(2) 외벽 및 창호의 변화 : 목재창호 대신 단열보강을 위해 PVC창호로 교체하였고 벽체에 스티로폼을 넣고 조적으로 마감하여 외벽이 두꺼워짐
(3) 평면구성의 변화 : 실의 배치는 초기 모습과 동일하게 보이나 대청을 내부 공간화한 후 실을 확장하여 거실로 이용하고 있으나 구조적 문제로 중앙에 기둥이 남아 이동시 불편함이 있음
(4) 노후화된 지붕 교체 : 지붕의 유지관리 문제로 철제 기와로 교체함
(5) 기타 : 보수 공사를 하였지만 여전히 외부 화장실, 세탁실을 이용하고 있음

□ 옥정동 한옥 현황 및 개보수 실태조사 사례 2

■ 개보수 현황

(1) 담장과 건물 사이 공간 내부화 : 외벽과 담장 사이를 막아 수납공간이 부족하여 창고로 사용하고 있으며 실내와 연결된 세탁실과 세면실을 만듦
(2) 외벽 및 창호의 변화 : 창호는 PVC로 모두 교체하여 단열보강을 보강하였으며 입면이 변함
(3) 평면구성의 변화 : 대청을 내부 공간화 하여 주방 및 거실로 사용
(4) 기타 : 옥외화장실은 그대로 사용하고 있다. 넓은 마당을 이용해 작은 텃밭을 꾸며 채소 등을 심어 이용

□ 옥정동 한옥 현황 및 개보수 실태조사 사례 3

■ 개보수 현황

(1) 담장과 건물 사이 공간 내부화 : 주방 뒤편을 판넬로 확장하여 창고로 사용하며 또한 담장 사이 공간을 방으로 확장하여 사용하고 있음
(2) 외벽 및 창호의 변화 : 지어진 후 PVC창호 교체 공사를 하여 단열을 보강함
(3) 평면구성의 변화 : 대청을 막아 내부 공간으로 사용하고 있으며 여전히 옥외의 재래식 화장실을 사용하고 있으나 연세로 인해 부엌은 입식으로 교체함. 방과 마루를 합쳐 어르신이 사랑방 같이 사용함
(4) 기타 : 소유주가 직접 지은 건물로 개보수를 하지 않음

3) 안동시 태화동

① 한옥의 분포 현황

[그림 4-97] 태화동 조사대상지 한옥분포

태화동 조사대상지내 전체 건물은 총 215채이며 이중 한옥의 수량은 114채로 전체의 53%를 차지하고 있다. 태화동의 경우 한옥분포밀도가 비교적 높은 편이나 최근 한옥이 밀집한 사이사이에 2~3층의 양옥 및 다세대 주택이 신축되고 있어 점차 한옥밀집도가 떨어지고 있다.

② 한옥의 건축적 · 물리적 특성

□ 한옥의 건축적 · 경관적 특성

태화동에 남아있는 한옥은 계획된 필지 내 대부분이 'ㄱ' 자 형태의 안채와 옥외화장실로 구성되어 있다. 전체 한옥 중 91.5%가 'ㄱ' 자 배치를 하고 있는 것으로 조사되었고 일부 '-' 자형 또는 'ㄷ' 자형 배치 한옥들은 주로 토지구획정리사업 이전 필지들에 위치해 있는 것으로 파악된다.

가옥들의 일반적인 평면구성은 중앙 대청마루를 중심으로 서측에 안방이 있고, 안방의 남측으로 단을 낮춘 재래식 부엌이 있으며, 그 옆으로 작은방이 하나 있는 형태이다. 대청마루 동측으로 작은 건넌방이 대청마루와 붙어 있으며 그 작은방 앞으로 퇴를 내어 장마루를 깔아 또 다른 작은방으로 연결되는 구성을 하고 있는데 이렇게 마루로 된 복도와 연결된 방이 종종 보이는 것은 일제강점기의 실 구성을 차용한 것으로 보이며 장식에 있어서는 전통한옥의 요소를 일부 채용하고 있다.

[그림 4-98] 태화동 전형적인 한옥 형태

[그림 4-99] 태화동 'ㄱ' 자형의 평면형태

태화동은 전체적으로 평지이며 비슷한 형태 및 규모의 필지들로 구획되어 있고 한옥의 형태도 대체로 비슷하여 통일성 있는 경관을 형성하고 있다. 반면에 모든 한옥 담장이 시멘트로 되어 있으며 크고 작은 개보수로 인한 한옥의 변형이 많아 무미건조하고 난잡한 가로경관이 만들어지고 있다. 또한 일부 비한옥건물의 신축은 한옥밀집지역의 분위기를 반감시키고 있다. 한편 한옥의 외부로 확장된 벽면 위에 철재 또는 동재의 물받이 차양과 홈통이 가로를 따라 연속되고 있는 모습이 특징적이다.

[그림 4-100] 태화동 높은 담장의 가로

[그림 4-101] 태화동 물받이 홈통이 연속된 모습

□ 한옥 및 주변 건축물 용도, 층수

태화동 조사대상지역내 건축물 용도는 주거가 대부분을 차지하고 있으며 일부가 근린생활시설로 사용되고 있다. 한옥은 건축물대장상 1채를 제외하고는 모두 주거용도이다.

태화동은 평지에 일정한 규모로 필지가 구획되어 있고 한옥 이외의 건축물들도 높은 것이 없어 1~2층의 안정적인 스카이라인을 형성하고 있다.

[그림 4-102] 태화동 안정적인 스카이라인

□ 한옥의 규모 및 접도 현황 : 비슷한 필지규모 및 건축면적

태화동 한옥의 평균필지규모는 122.9㎡로 옥정동과 비슷한 규모이나 옥정동에 비해 편차는 크지 않은 편이다. 평균건축면적은 54.0㎡으로 옥정동에 비해 다소 큰 것으로 파악되었고 대부분 규모가 비슷하여 건축면적도 편차가 크지 않다. 한옥 필지 중 4m 도로에 접하지 않은 필지는 37개로 전체의 40.2%를 차지하고 있어 옥정동에 비해 많지는 않으나 여전히 높은 비율을 보이고 있다.[150]

태화동 한옥들은 1970년대 토지구획정리가 이루어진 시기에 지어진 것들이 대부분이며 1980년대의 것은 일부 있으나 1990년대 이후 지어진 것은 찾아볼 수 없다.

150) 태화동 북서측 블록의 경우 지적선이 제대로 정리되지 않아 필지규모 및 4m 미접도 필지산정에는 제외

[그림 4-103] 태화동 건축물 용도

[그림 4-104] 태화동 건축물 층수

[그림 4-105] 태화동 한옥 건축년도

[그림 4-106] 태화동 한옥 건축면적

[그림 4-107] 태화동 한옥 필지면적

[그림 4-108] 태화동 한옥 중 4m 도로 미접도 필지

③ 한옥 개보수 특성 및 문제점

□ 내부공간 확장, 담장과 건물 사이 공간 내부화

태화동에서는 옥정동과 마찬가지로 한옥의 내부 생활공간을 확보하기 위하여 방을 확장하거나 대청을 내부화하는 경향이 나타나고 있다. 일부의 경우 샌드위치 패널로 수직 증축하는 사례도 종종 찾아볼 수 있다. 이와 같이 무리하게 확장하는 경향으로 인하여 옆집과의 경계가 없어지고 가옥 내 외부공간이 사라지면서 프라이버시 침해와 화재 발생 시 위험이 높아지고 있다.

[그림 4-109] 벽과 담장사이를 확장한 모습

[그림 4-110] 담장과 외벽 사이를 내부화한 모습

□ 단열 및 방음 등 성능 개선을 위한 외벽 및 창호의 변화

태화동의 한옥들도 단열, 내구성, 방음 등의 성능 향상을 위해 외벽을 두텁게 하고 벽돌이나 콘크리트로 마감하여 난방의 효율성을 높이도록 개보수 되고 있다. 외벽의 개량과 더불어 이중창을 달아내는 경향은 입면의 변화를 가져와 한옥 외관을 변형시키고 있다.

[그림 4-111] 콘크리트로 마감한 벽체

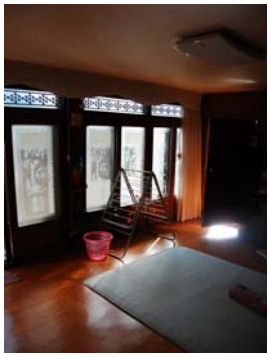
[그림 4-112] 외벽을 벽돌로 보강한 모습

□ 대청 등 평면구성의 변화 : 대청의 내부공간화

태화동 한옥들도 옥정동과 마찬가지로 대청의 역할이 사라지고 내부화되어 거실이나 방으로 사용되고 있다. 이때 천장을 막아 서까래가 보이지 않는 경우가 대부분이어서 실내공간에서 한옥의 느낌이 사라지고 있는 실정이다.

부엌은 현대식 살림살이에 맞게 입식으로 변화되어 거실과 같은 공간에 배치되기도 하며 기존 부엌공간이 방으로 개조되는 사례도 찾아볼 수 있다.

[그림 4-113] 대청을 거실로 바꾸고 화장실을 둔 모습



[그림 4-114] 대청을 거실로 개조한 모습

□ 누수방지를 위한 노후화된 지붕 교체

태화동의 한옥 지붕은 본래 시멘트기와나 전통기와를 올린 전통적인 형태를 하고 있었으나 노후화로 인해 누수가 발생함에 따라 철재, 함석 또는 플라스틱 기와로 대부분 교체되었다. 교체된 지붕은 검정색 또는 파란색 등으로 채색을 하여 경관의 변화를 가져오고 있으며 처마 끝에는 물받이 홈통과 차양을 달아 건립초기 한옥의 느낌은 많이 사라지게 되었다.

[그림 4-115] 태화동 교체된 가옥 지붕

□ 태화동 한옥 현황 및 개보수 실태조사 사례 1

■ 개보수 현황

(1) 담장과 건물 사이 공간 내부화 : 내부공간을 넓히기 위해 외벽을 담장까지 확장
(2) 외벽 및 창호의 변화 : 과도한 확장으로 인해 외부에서 한옥의 모습을 찾기 힘들며 창호는 모두 철제 이중창이고 벽체는 스티로품을 넣어 단열을 보강함
(3) 평면구성의 변화 : 대청 내부공간화하고 실을 확장하여 구획하였고 마당을 일부 내부화 하여 좁아지고 빛이 들어오지 않아 전체적으로 어두움
(4) 노후화된 지붕 교체 : 내구성과 성능향상을 위해 기와에 방수페인트를 칠함
(5) 마당의 변화 : 내부화장실, 수납공간 확보를 위해 RC로 마당에 실을 증축하여 좁아짐

□ 태화동 한옥 현황 및 개보수 실태조사 사례 2

■ 개보수 현황

(1) 담장과 건물 사이 공간 내부화 : 담장과 외벽사이 공간을 판넬로 덮어 작은 욕실과 보일러실, 창고로 사용하고 있으며 외벽을 확장하여 실내 공간을 넓힘

(2) 외벽 및 창호의 변화 : 외벽이 샷시로 마감되어 있고 조적과 시멘트 마감으로 인해 한옥의 특성을 찾아보기 어려움

(3) 평면구성의 변화 : 평면의 형태는 변하지 않았으나 실 확장으로 외부공간이 적어져 전반적으로 답답해 보이며 마당에도 창고를 증축하여 채광량 확보에 어려움이 있음

(4) 기타 : 외벽을 담장까지 확장하여 옆집 처마와 별채옥상 끝자락이 맞닿음

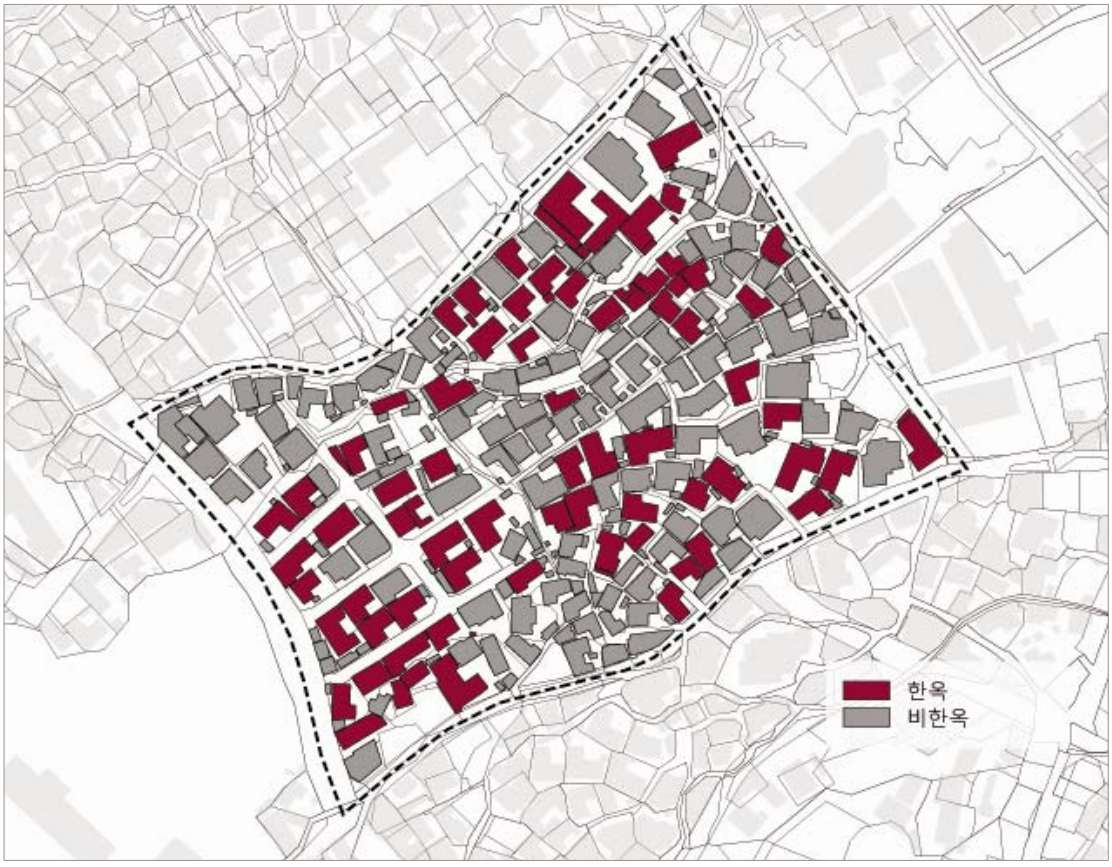
□ 태화동 한옥 현황 및 개보수 실태조사 사례 3

■ 개보수 현황

(1) 담장과 건물 사이 공간 내부화 : 집의 규모가 큰 편이라서 외벽을 담장까지 확장하지 않음
(2) 외벽 및 창호의 변화 : 벽을 두껍게 하여 단열을 강화하고 창을 PVC 2중창으로 교체함
(3) 평면구성의 변화 : 평면의 형태적인 변화는 없으며 툇마루와 대청마루를 내부화 하여 실내 공간을 확보함. 예전에 부뚜막이 있었던 부엌을 입식으로 개조함
(4) 마당의 변화 : 유지관리 문제로 마당을 콘크리트로 마감하고 중앙에 화단을 두어 텃밭용도가 아닌 조경의 기능만 있으며 다른 집과는 달리 마당에 실을 증축하거나 내부화 하지 않아 공간이 전반적으로 답답하지 않음

4) 목포시 북교동

① 한옥 분포 현황



[그림 4-116] 북교동 조사대상지 한옥분포

북교동 조사대상지내 전체 건물수는 총 163채이며 이중 한옥은 70채로 43%를 차지하고 있다. 북교동 지역의 한옥은 밀집도가 높지 않고 산재해 있으며 크고 작은 규모의 것들이 섞여 있어 한옥밀집지역의 통일성 있는 모습을 찾아보기 어렵다.

② 한옥의 건축적 · 물리적 특성

□ 한옥의 건축적 · 경관적 특성

북교동에 남아있는 한옥은 본래 기와집으로 지어진 것과 초가를 기와로 개조한 것 두 가지 유형으로 나눌 수 있다. 기와집으로 지어진 것은 소수에 불과하고 대부분이 초가를 개조한 것인데 초가들은 1970년대까지 상당수 남아있었던 것으로 보이며 이후 점차 초

가가 기와 형태로 바뀐 것으로 추정된다.

북교동은 개항이후 다양한 계층이 거주하여 한옥의 형태가 제각각인데 배치형태는 'ㄱ' 자형이 72%로 대부분이며 'ㄴ' 자형은 25% 가량이다. 한옥 중 대부분은 목구조에 서까래가 있는 한식지붕틀을 가지고 있으나 일반적으로 인식되는 전통적인 한옥의 모습과는 거리가 먼 것인 경우가 많다. 담장은 대부분 시멘트로 지어졌고 한식 담장은 거의 찾아볼 수가 없다. 마당도 대부분 시멘트로 마감되어 있고 옥외화장실이 있는 가옥이 많다.

북교동 한옥들은 기존에 기와로 지어진 양호한 소수의 한옥을 제외하고는 노후화가 심각한 상태이다. 방치되어 있는 공가가 많아 화재나 범죄의 위험이 있어 전반적인 주거 환경에 악영향을 미치고 있다.

[그림 4-117] 북교동 양호한 가옥(불종대길18)

[그림 4-118] 북교동 불종대길12 가옥 전경

북교동의 경관적 특징은 경사지형과 구불구불한 골목이라 할 수 있다. 북교동은 전체적으로 북동측으로 경사진 지형으로 구불구불한 골목길을 따라 ㄱ자형, -자형, ㄷ자형 등 한옥이 혼재되어 다양한 지붕경관을 형성하고 있다. 담장 위로 노출된 한옥 지붕이 가로경관을 형성하는 데 일조하고 있으나 비한옥과 한옥이 혼재되어 있고 양호한 상태의 한옥들도 곳곳에 흩어져 있어 연속적인 가로경관을 형성하고 있지 못하다. 또한 골목길의 위치한 한옥들은 처마부분을 확장하거나 담장을 관리하지 않아 한옥의 지붕선이나 입면구성 및 전통재료를 찾아보기는 어려운 상태이다.

[그림 4-119] 북교동 가로 및 골목

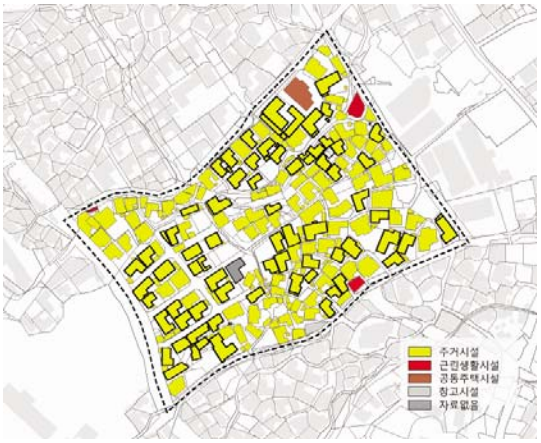
□ 한옥 및 주변 건축물 용도, 층수

북교동 조사대상지역내 한옥을 비롯한 건축물 용도는 주거가 대부분이다. 건축물 층수는 대부분 1~2층의 저층으로 한옥과 양옥 또는 형식을 규정할 수 없는 형태의 건물들이 혼재되어 있으며 다세대·다가구 주택이 일부 자리잡고 있다.

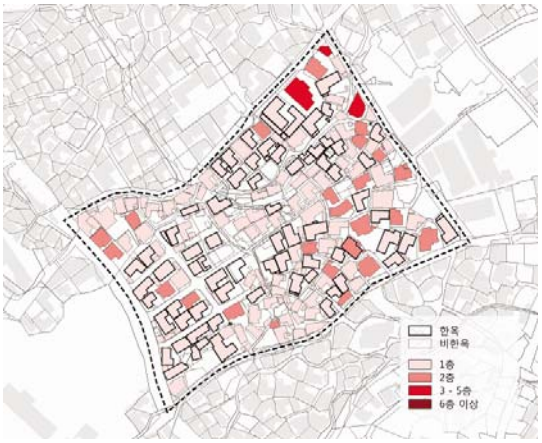
□ 한옥의 규모 및 접도 현황 : 오래된 한옥과 열악한 필지여건

한옥의 평균필지규모는 121.0㎡으로 양호한 편이나 대지형상이 불규칙하고 필지의 규모편차가 큰 편이다. 한옥 평균건축면적은 58.2㎡로 타 지역에 비해 작은 편은 아니나 큰 한옥들이 일부 있으며 비교적 소규모인 것들이 다수를 차지하고 있다. 한옥 필지 중 4m 도로에 접하지 않은 필지는 53개로 전체의 75.7%를 차지하고 있어 접도조건이 매우 열악하다.

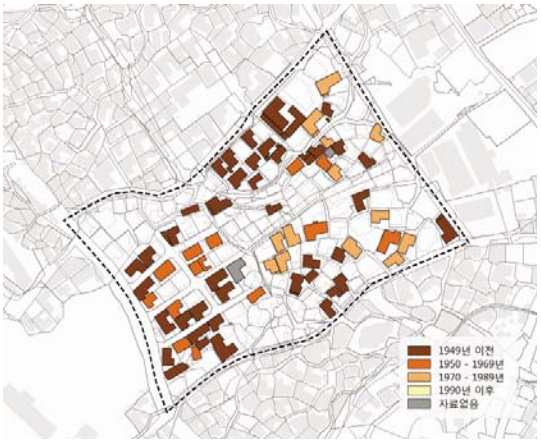
한옥의 건축년도는 1949년 이전에 지어진 것이 가장 많으며 1950~60년대의 것과 1970년대 이후의 것들도 일부 남아 있다.



[그림 4-120] 북교동 건축물 용도



[그림 4-121] 북교동 건축물 층수



[그림 4-122] 북교동 한옥 건축년도

[그림 4-123] 북교동 한옥 건축면적

[그림 4-124] 북교동 한옥 필지면적

[그림 4-125] 북교동 한옥 중 4m 도로 미접도 필지

③ 한옥 개보수 현황 및 문제점

□ 마당에 차양설치 및 내부공간 확장

북교동 한옥들은 안암동과 같이 마당을 적극적으로 내부화하지는 않지만 마당상부에 차양을 설치하여 우수에 영향을 받지 않는 생활공간을 확보하고 있으며 이는 외풍을 막는 역할도 하고 있다. 마당상부 차양을 설치하는 것은 형태가 집집마다 제각각이어서 정돈되지 않은 경관을 형성하고 있으며 외벽의 확장과 더불어 처마 등 한옥의 특성이 잘 드러나지 않게 한다. 한편 다른 지역과 마찬가지로 외벽 확장이나 담장과 외벽사이 공간을 내부화하는 등 내부공간의 확장이 빈번하게 이루어지고 있다.

[그림 4-126] 마당 상부에 설치된 차양

[그림 4-127] 처마 끝까지 외벽을 확장한 모습

□ 대청 등 평면구성의 변화 : 대청의 거실·부엌화

북교동에서도 한옥의 대청을 없애고 거실겸 부엌으로 개조한 사례가 많이 나타나고 있으며 본래 부엌이 있던 공간은 새로 방을 만든 경우도 종종 발견된다. 일부 한옥의 경우 대청을 기준으로 공간을 둘로 나누어 세를 주고 있으며 화장실은 내부에 새로 설치하기도 하나 기존과 같이 실외에 두고 있는 경우가 많은 편이다.

[그림 4-128] 대청에 부엌설치 모습

[그림 4-129] 대청을 거실로 사용하는 사례

□ 단열 및 방범 성능 개선을 위한 외벽 마감 및 창호 설치

단열 성능을 개선하기 위해 안채의 창호는 주로 PVC 창호로 교체하였고 외벽 마감은 시멘트 및 콘크리트가 대부분이나 벽돌, 타일 등도 일부 있는 것으로 조사되었다. 북교동의 한옥들은 본래 전통적인 기와집이 아닌 것들이 대부분으로 벽체나 창호의 개보수에 따른 변화가 집집마다 제각각이어서 입면형태가 한옥으로 인식되지 못하는 경우가 많은 편이다.

[그림 4-130] 창호 설치에 따른 입면의 변화

[그림 4-131] 내부 공간 확장 후 창호 설치

□ 누수방지를 위한 노후화된 지붕 교체

기존의 시멘트기와, 일식기와 또는 한식기와를 개보수하면서 비용과 유지관리의 편의성 때문에 철재나 플라스틱 기와로 교체하는 사례가 많다. 이러한 지붕 재료와 형태의 변화는 한옥 외관과 집합적인 경관의 느낌을 변화시키고 있다.

[그림 4-132] 시멘트 기와가 남아있는 모습

[그림 4-133] 철재기와로 개량된 모습

□ 북교동 한옥 현황 및 개보수 실태조사 사례 1

■ 개보수 현황

(1) 내부공간 확장 : 담장과 건물 외벽 사이를 판넬로 덮어 수납공간 및 연탄실로 사용
(2) 평면구성의 변화 : 대청마루의 천장을 반자로 덮고 기둥 열보다 바깥쪽으로 실을 확장하여 겹집처럼 되었으며 부엌과 방의 위치를 바꾸어 내부 평면의 변화가 심함
(3) 외벽 마감 및 창호 설치 : 내부 입면을 시멘트로 마감하여 목구조가 노출되지 않아 한식 목조의 특성을 확인하기 어려우며 목재 창 대신 샷시를 설치하여 단열을 강화함
(4) 마당의 변화 : 마당을 시멘트로 메워서 기단이 보이지 않음
(5) 기타 : 좁은 골목길과 담장으로 인해 길에서 안채의 모습을 확인하기 어려움

□ 북교동 한옥 현황 및 개보수 실태조사 사례 2

■ 개보수 현황

(1) 내부공간 확장 : 툇마루와 대청마루를 내부화하여 실내 통로, 부엌 및 거실로 사용하고 있으며, 외벽을 마당과 담장 쪽으로 확장하여 화장실로 사용하거나 방을 넓게 사용

(2) 평면구성의 변화 : 마당의 윤곽을 본래대로 유지하고 있었으며, 화장실, 화단, 장독대 등 마당의 구성에도 변화가 없음

(3) 외벽 마감 및 창호 설치 : 마당을 중심으로 외부에서는 한옥의 목구조 모습을 확인할 수 있으나 내부는 마감재의 변화로 한식 목구조 모습을 확인하기 어려움

(4) 기타 : 대문을 지붕으로 막아 동선을 편리하게 사용

□ 북교동 한옥 현황 및 개보수 실태조사 사례 3

■ 개보수 현황

(1) 내부공간 확장 : 외벽을 담장까지 확장하여 화장실 또는 창고로 활용하거나 방을 넓히는 등 실내 공간을 확보하였으나 구조적인 기둥은 남음

(2) 평면구성의 변화 : 안채와 별채의 모습이 원형 그대로 유지되고 있으나 내부 구획은 변경하여 현대생활 구조에 맞춰 거주함. 화장실과 부엌을 입식으로 보수 함

(3) 외벽 마감 및 창호 설치 : 마감재 및 창호를 현대화 하지 않아 한식목구조로 변화가 없으며 툇마루도 남아 있음

(4) 기타 : 건립연대가 1908년으로 초기 북교동의 한옥 원형을 살펴볼 수 있는 한옥임

5) 목포시 용당동

① 한옥 분포 현황

[그림 4-135] 용당동 조사대상지 한옥분포

용당동 조사대상지내 전체 건물수는 총 200채이며 이중 한옥은 132채로 66%의 비교적 높은 밀도를 보이고 있다. 대상지내에는 최근 지어진 양옥 및 다세대 건물들이 일부 보이나 블록 외곽에 위치한 일부 필지들을 제외하고는 한옥이 연속되어 있어 통일된 경관을 형성하고 있다.

② 한옥의 건축적 · 물리적 특성

□ 한옥의 건축적 · 경관적 특성

용당동에 남아있는 한옥의 배치형태는 1~2채를 제외하고 모두 'ㄱ' 자형이며 문간채가 있는 서울이나 전주의 도시한옥과 달리 담장이 길과의 경계를 형성하고 있다. 동일한 시기에 지어진 한옥들은 제각각 개보수 상태와 외관이 다르기는 하나 대부분 유사한 형태

를 하고 있다. 이와 같은 채의 형태로 인하여 마당은 주로 동향이나 남향을 취하고 있는데 대청의 경우에는 전통적인 한옥의 배치방식에서 벗어나 남향, 동향, 서향이 모두 나타나고 있는 것이 특징이다. 구조를 살펴보면 대부분 민도리형식을 취하고 있는데 이는 조성 당시에 비교적 가구구조가 단순하고 재료를 절약할 수 있어 많이 채택된 것으로 보인다. 채의 입면에는 북촌에서 보이는 것과 마찬가지로 딱지소로, 보아지, 겹처마 등이 발견되는데 이는 구조적인 기능보다는 장식적인 역할을 하고 있다.

[그림 4-136] 용당동 한옥의 원형

[그림 4-137] 용당동 한옥의 전형적인 'ㄱ' 자형 배치

용당동은 다른 지역보다 한옥분포밀도가 상대적으로 높아 군집된 형태의 모습이며 평지에 위치해 있고 필지 및 한옥 형태가 대체로 비슷하여 통일성 있는 경관을 형성하고 있다. 그러나 대부분의 한옥들은 시멘트나 블록으로 쌓은 높은 담장이 있어 가로에서 한옥의 입면이 잘 드러나지 않고 무미건조한 느낌을 주고 있다. 또한 담장까지 내부공간을 확장하고 있어 처마선이 살아있는 전통적인 한옥밀집경관을 기대하기는 어렵다.

[그림 4-138] 용당동 가로 전경

[그림 4-139] 용당동 블록 내부 골목

□ 한옥 및 주변 건축물 용도, 층수

용당동 조사대상지내 건축물 용도는 주거가 대부분을 차지하고 있으며 일반상업지역과 맞닿은 가로변에 식당, 상점 등 근린생활시설이 분포하고 있다. 한옥들은 대부분 주거용도이나 10% 가량은 근린생활시설로 사용되고 있다. 주거 및 점포 병용은 전체 한옥의 7.4%에 해당하는 9채로 서울 안암동과 함께 다른 지역에 비하여 많은 편이었다.

주거지 내부의 비교적 한옥분포밀도가 높기는 하나 한옥을 철거하고 2~3층의 단독주택 및 다세대 주택을 신축하는 경향이 일부 있다. 건축물들의 층수는 일반상업지역과 맞닿은 가로변을 제외하고는 대부분 1~2층으로 안정적이고 고른 스카이라인을 형성하고 있다.

□ 한옥의 규모 및 접도 현황 : 비슷한 한옥규모 및 양호한 필지여건

용당동 한옥들은 모두 1970년대 지어졌으며 이후 새로 지어진 것은 없는 것으로 파악되었다. 한옥 평균건축면적은 80.8㎡로 조사대상지중 가장 컸으며 대부분 규모가 비슷하여 편차가 크지 않다. 한옥 평균필지규모도 165.5㎡로 여타 한옥밀집지역에 비해 규모가 큰 편이다. 블록 구조는 세로 4~5열의 형태를 하고 있으며 4m 도로에 접하지 않는 한옥필지가 48개로 전체의 36.4%를 차지하고 있어 타지역에 비해 필지여건이 양호한 편이다.

[그림 4-140] 용당동 건축물 용도

[그림 4-141] 용당동 건축물 층수

[그림 4-142] 용당동 한옥 건축년도

[그림 4-143] 용당동 한옥 건축면적

[그림 4-144] 용당동 한옥 필지면적

[그림 4-145] 용당동 한옥 중 4m 도로 미접도 필지

③ 한옥 개보수 현황 및 문제점

□ 마당에 차양설치 및 내부공간 확장

용당동 한옥은 북교동과 같이 마당 상부에 간이 지붕이나 차양을 두고 가사일을 보조할 수 있는 공간을 확보하는 사례가 많이 발견된다. 용당동의 한옥은 규모가 비교적 큰 편이나 다른 지역과 마찬가지로 내부공간의 확장이 이루어지고 있는데 'ㄱ' 자형의 건물과 담장으로 이루어진 배치형태에 따라 주로 외벽과 담장사이에서 증축이 일어나고 있다. 용당동 한옥 중 일부는 장독대를 확장하여 하부에 방이나 창고를 만들거나 길과 접하고 있는 경우 임대를 주는 사례도 종종 발견된다.

[그림 4-146] 처마 하부공간의 확장사례

[그림 4-147] 장독대 하부에 방과 화장실을 설치

□ 대청 등 평면구성의 변화 : 대청의 거실·부엌화

대청을 거실화하거나 부엌과 함께 배치하는 경향은 다른 지역과 마찬가지로 용당동 한옥에서도 많이 나타나고 있다. 내부 실 배치의 변화에도 불구하고 외부에 위치한 화장실은 수세식으로 수선하여 쓰는 경우가 대부분이다.

[그림 4-148] 대청의 거실화 사례

[그림 4-149] 대청에 부엌을 함께 설치한 사례

□ 단열 및 방범 성능 개선을 위한 외벽 마감 및 창호 설치

용당동 한옥들 중 상당수는 단열 성능을 개선하기 위해 입면에 전체적으로 PVC 창호를 설치하였는데 목재 부재의 색과 커다란 흰색 창호의 색채 대비가 특징적이다. 또한 다른 지역과 마찬가지로 단열, 내구성 등을 고려하여 외벽을 벽돌, 콘크리트 등으로 보강한 사례가 많아 양옥과 같은 느낌을 주고 있다. 이러한 입면의 변화로 건설 당시 한옥의 외관적인 특성을 많이 사라진 상태이다.

[그림 4-150] 안채의 입면 창호변화 모습

[그림 4-151] 벽돌로 벽체 전부를 개보수 한 모습

□ 누수방지를 위한 노후화된 지붕 교체

용당동의 본래 한옥의 지붕은 주로 시멘트 기와였으나 최근에는 상당부분 철재나 플라스틱 기와로 교체되어 지붕 재료가 혼재된 양상을 보이고 있다.

[그림 4-152] 개량되기 전 시멘트기와

[그림 4-153] 개량 후 플라스틱 기와

□ 용당동 한옥 현황 및 개보수 실태조사 사례 1

■ 개보수 현황

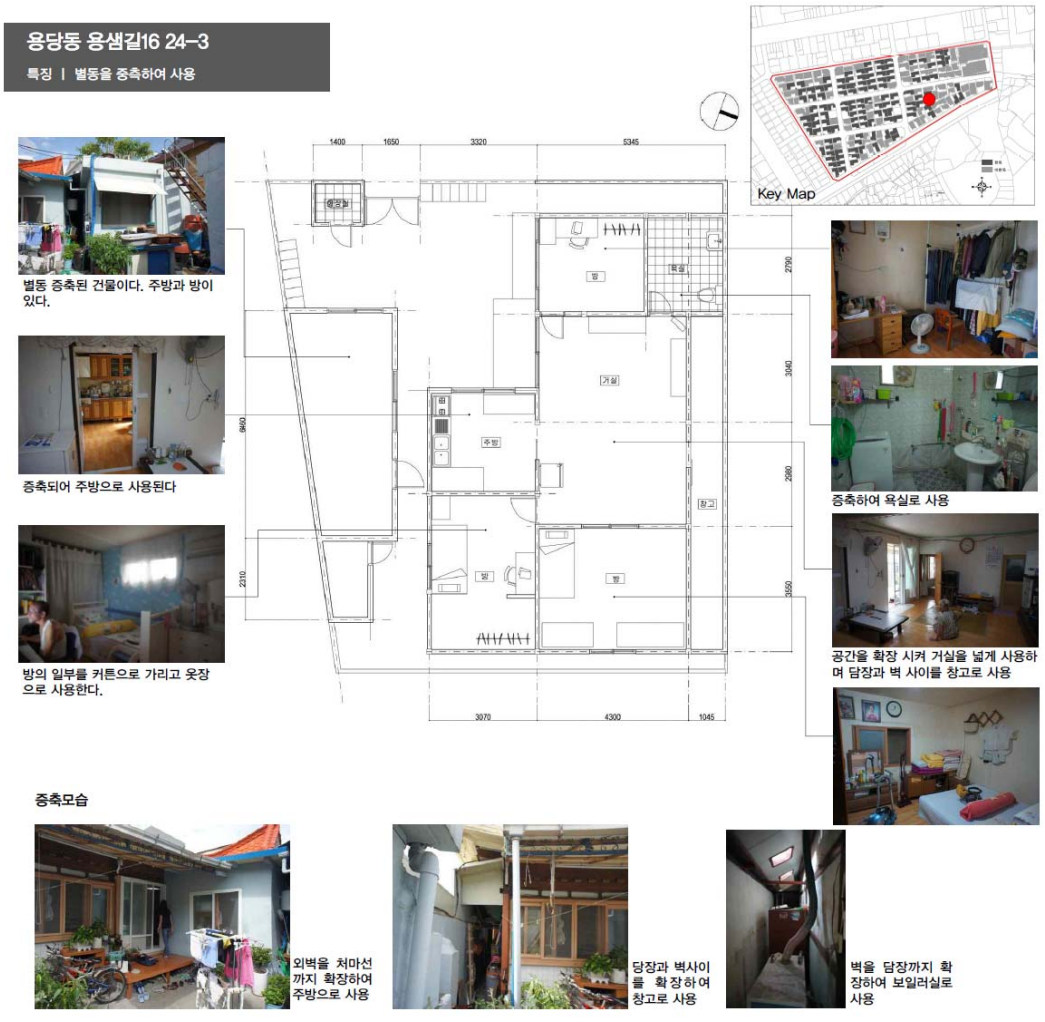
(1) 임대공간 확보를 위한 증축 : 마당 일부분을 증축하여 임대공간으로 활용. 마당의 윤곽은 유지하고 있으나 면적은 좁아짐
(2) 담장과 건물 사이 공간 내부화 : 외벽과 담장 사이를 막아 창고로 사용
(3) 지붕 차양 : 지붕 상부에 차양 설치
(4) 평면구성의 변화 : 대청을 없애고 거실겸 부엌으로 사용
(5) 외벽마감 교체 : 외벽 재료를 벽돌로 바꾸어 한옥의 입면 특성 확인하기 어려움

□ 용당동 한옥 현황 및 개보수 실태조사 사례 2

■ 개보수 현황

(1) 임대공간 확보를 위한 증축 : 외벽을 지붕선 이상으로 확장하여 점포로 활용. 마당의 윤곽은 변하였으나 화단, 화장실, 본래 마당구성은 유지하고 있음
(2) 외벽 확장 : 외벽을 처마선까지 확장하여 부엌과 방으로 사용.
(3) 외벽 마감재료 변화 : 안채 외벽은 벽돌로 바꾸고 점포 외벽은 콘크리트로 마감

□ 용당동 한옥 현황 및 개보수 실태조사 사례 3



■ 개보수 현황

(1) 내부공간 확장 : 마당쪽으로 부엌 증축
(2) 장독대 증축 : 장독대 하부공간을 방과 간이부엌으로 개조하여 임대공간으로 활용. 증축에 따라 마당 형태 변형 심화
(3) 지붕차양 설치 : 마당 상부 지붕차양 설치
(4) 평면구성 변화 : 대청을 없애고 거실로 사용

4. 한옥거주자 의식 및 만족도 조사

1) 한옥거주자 가구 특성

① 가구주 연령 및 가구구성

□ 대부분 50~60대 이상 고령가구 거주

조사대상지역의 가구주 연령대를 살펴보면 5개 지역 모두 60대 이상이 가장 많으며 50~60대를 합치면 그 비율이 84.1%에 달해 가구주 대다수가 50~60대 이상의 고령자인 것으로 나타났다. 지역별로는 1970~80년대 토지구획정리사업으로 조성된 주거지보다 오래 전에 생성된 주거지인 안동 옥정동과 목포 북교동이 상대적으로 고령가구주의 비율이 높았으며 옥정동의 경우 60대 이상 가구주가 85.0%로 가장 높았다. 반면 목포 용당동의 경우 20~30대 가구주가 20%를 육박하여 조사대상지 중 청년 층이 가장 많이 거주하고 있는 것으로 나타났다.

가구구성을 살펴보면 부부가 사는 가구 비율이 가장 높았으며 주로 부부 또는 부부와 미혼자녀가 살고 있는 것으로 조사되었다. 1인 가구의 수도 비교적 높은 비율을 나타내고 있는데 가구주의 연령대를 볼 때 독거노인이 대부분인 것으로 보인다. 단 목포 용당동의 경우에는 응답자 가구 중에서는 1인 가구가 전무한 특징이 있었다.

[표 4-6] 한옥거주자 가구주 연령 및 가구구성 현황 (단위 : %)

항목	구분	서울 안암	안동 옥정	안동 태화	목포 북교	목포 용당	합계
가구주 연령	20대	0.0	2.5	5.0	3.7	10.3	4.4
	30대	7.7	2.5	6.7	0.0	10.3	5.5
	40대	7.7	2.5	8.3	3.7	6.9	6.0
	50대	30.8	7.5	26.7	29.6	31.0	24.2
	60대 이상	**53.8**	**85.0**	**53.3**	**63.0**	**41.4**	**59.9**
가구구성	1인가구	7.7	24.4	18.2	18.5	0.0	15.5
	부부가구	**34.6**	**34.1**	33.8	**37.0**	**41.4**	35.5
	부부+미혼자녀	26.9	22.0	**35.1**	33.3	**41.4**	32.0
	부부+자녀부부	23.1	7.3	2.6	3.7	3.4	6.5
	3세대가구	3.8	2.4	6.5	3.7	10.3	5.5
	조손가구	0.0	2.4	2.6	0.0	0.0	1.5
	기타	3.8	7.3	1.3	3.7	3.4	3.5

② 가구주 학력 및 가구소득

□ 고졸 이하, 저소득층이 비교적 많은 편

가구주의 학력을 살펴보면 전체적으로 고졸의 비율이 가장 많았으나 기타 응답자의 대부분이 초등교육을 받은 정도로 중졸 이하의 비율이 46.7%에 해당하여 저학력자가 많은 것으로 나타났다. 가구주의 학력은 주거지가 조성된 시기에 따라 차이가 나타나는데 비교적 가까운 시기에 조성된 안동 태화동과 목포 용당동이 높은 경향을 나타내고 있으며 일제강점기 때 형성된 주거지인 목포 북교동이 가장 낮은 것으로 파악되었다.

가구소득은 지역별로 차이는 있으나 전반적으로 경제활동이 가능한 젊은 층이 적어 높지 않은 편이며 서울 안암동을 제외하고는 대부분 자녀들로부터 받는 용돈이나 연금 또는 생계비 지원금 등으로 생계를 영위하고 있다. 서울 안암동의 경우 대상지 중 가구소득이 가장 높았으며 안동 옥정동과 목포 북교동은 소득수준이 상대적으로 낮은 것으로 나타났다.

[표 4-7] 가구주 학력 및 가구소득 (단위 : %)

항목	구분	서울 안암	안동 옥정	안동 태화	목포 북교	목포 용당	합계
가구주 학력	중졸	**50.0**	14.3	23.3	15.4	13.8	22.7
	고졸	25.0	**42.9**	**34.9**	26.9	**44.8**	**35.3**
	대학교졸	8.3	14.3	23.3	0.0	24.1	15.3
	대학원졸	4.2	3.6	2.3	3.8	0.0	2.7
	기타	12.5	25.0	16.3	**53.8**	17.2	24.0
가구월소득	1백만원 미만	36.0	**79.2**	**51.2**	**66.7**	33.3	**52.7**
	1~2백만원	28.0	16.7	18.6	29.6	**37.0**	25.3
	2~3백반원	**36.0**	4.2	14.0	3.7	29.6	17.1
	3~4백만원	0.0	0.0	14.0	0.0	0.0	4.1
	5백만원 이상	0.0	0.0	2.3	0.0	0.0	0.7

③ 주택점유형태 및 거주기간

□ 대부분이 자기 집을 가진 장기거주가구임

주택점유형태를 보면 서울 안암동을 제외한 나머지 지역의 자가 비율이 80% 이상이며 목포 용당동의 경우 설문응답자 중 자가 비율이 92.3%로 가장 높은 것으로 조사되었다. 서울 안암동의 경우 설문응답자 중 전·월세 비율이 34.6%를 차지하여 상대적으로 양

호한 입지조건과 임대수요를 확인할 수 있었다.

자가 비율이 높을수록 현재 한옥에 거주한 기간이 긴 것으로 파악되는데 5년 이상 거주자가 80% 이상을 차지하고 있으며 심층면담 결과 이중 10년 이상 거주자가 대부분인 것으로 파악되었다.

[표 4-8] 주택점유형태 및 거주기간 (단위 : %)

항목	구분	서울 안암	안동 옥정	안동 태화	목포 북교	목포 용당	합계
주택 점유 형태	자가	**61.5**	**87.2**	**84.3**	**84.6**	**92.3**	**82.4**
	전세	26.9	5.1	8.6	7.7	11.1	10.6
	월세	7.7	5.1	5.7	3.8	0.0	4.8
	기타	3.8	2.6	1.4	3.8	0.0	2.1
한옥 거주 기간	1년 미만	11.5	4.5	8.5	11.1	3.4	8.8
	1~2년	11.5	4.5	6.1	0.0	3.4	6.0
	2~3년	0.0	9.1	9.8	0.0	3.4	7.1
	3~5년	7.7	4.5	14.6	7.4	3.4	10.4
	5년 이상	**69.2**	**77.3**	**61.0**	**81.5**	**86.2**	**81.9**

2) 한옥거주 이유 및 만족도

① 한옥 및 지역 거주 이유

□ 오랫동안 살아온 집이며 저렴한 주택가격 때문

현재 한옥에 거주하는 이유를 묻는 질문(중복응답)에는 '오랫동안 살아온 집'이라서라는 응답이 가장 많았으며 그 다음으로는 저렴한 주택가격을 이유로 들었다. '한옥이 좋아서' 라는 응답도 전체의 16.4%를 차지하여 비교적 높은 비율을 보였는데 목포 북교동의 경우 본 응답이 소수에 불과하여 거주자들이 비교적 열악한 한옥 상태에 만족하지 못하는 것으로 나타났다.

현재 살고 있는 지역(마을) 거주 이유를 묻는 질문에는 역시 오랫동안 살아온 곳이며 주택가격이 저렴하기 때문이라는 응답이 대부분을 차지하여 지역의 여타 여건이 거주 이유에 큰 영향을 미치지 못하는 것으로 파악되었다.

[표 4-9] 한옥 및 지역 거주 이유 (단위 : %)

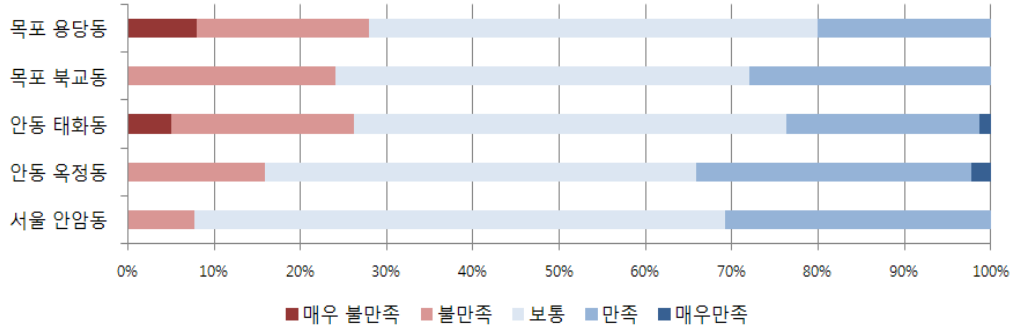
항목	구분	서울 안암	안동 옥정	안동 태화	목포 북교	목포 용당	합계
한옥 거주 이유	오랫동안 살아와서	13.3	16.7	**38.1**	**53.1**	**18.8**	**29.1**
	주택가격이 저렴해서	**23.3**	**26.7**	20.0	25.0	**18.8**	**22.2**
	한옥이 좋아서	16.7	18.3	18.1	3.1	**18.8**	**16.4**
	주변 분위기가 좋아서	6.7	6.7	8.6	6.3	8.3	7.6
	마당이 있어서	3.3	10.0	9.5	3.1	14.6	9.1
	방 면적이나 구조가 좋아서	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	위치가 좋아서	13.3	15.0	2.9	0.0	18.8	9.1
	기타	23.3	6.7	2.9	9.4	2.1	6.5
지역 거주 이유	오랫동안 살아와서	**26.9**	**50.0**	**58.0**	**65.4**	**41.2**	**50.7**
	주택가격이 저렴해서	15.4	15.9	22.2	15.4	17.6	18.5
	자연환경이 좋아서	7.7	9.1	4.9	3.8	8.8	6.6
	동네분위기가 좋아서	11.5	2.3	6.2	0.0	2.9	4.7
	직장이 가까워서	3.8	4.5	1.2	0.0	2.9	2.4
	자녀교육 때문에	3.8	2.3	0.0	7.7	2.9	2.4
	교통이 편리해서	7.7	6.8	2.5	0.0	14.7	5.7
	편의시설이 갖춰져 있어서	11.5	6.8	2.5	0.0	0.0	3.8
	이웃간의 관계가 좋아서	0.0	0.0	0.0	0.0	2.9	0.5
	기타	11.5	2.3	2.5	7.7	5.9	4.7

② 한옥 및 지역(마을)에 대한 만족도

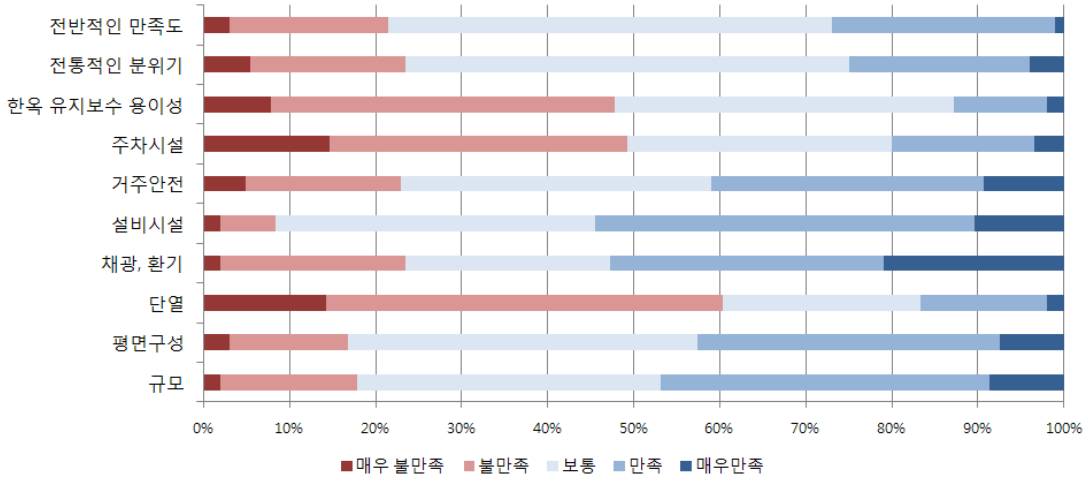
□ 한옥 및 지역 만족도

현재 거주하는 한옥에 대한 전반적인 만족도는 지역별로 차이는 있으나 보통이거나 대체로 만족하고 있는 것으로 나타났다. 지역별로는 서울 안암동이 비교적 만족도가 높았으며 목포 용당동은 비교적 만족도가 낮은 편이었다.

한옥에 대한 부문별 만족도를 살펴보면 단열에 대한 불만이 가장 많았으며 주차시설과 한옥 유지보수의 어려움 등이 주로 불만족스러운 부분으로 나타나 한옥의 불편한 점으로 일반적으로 인식되고 있는 사항에서 크게 벗어나지 않았다.



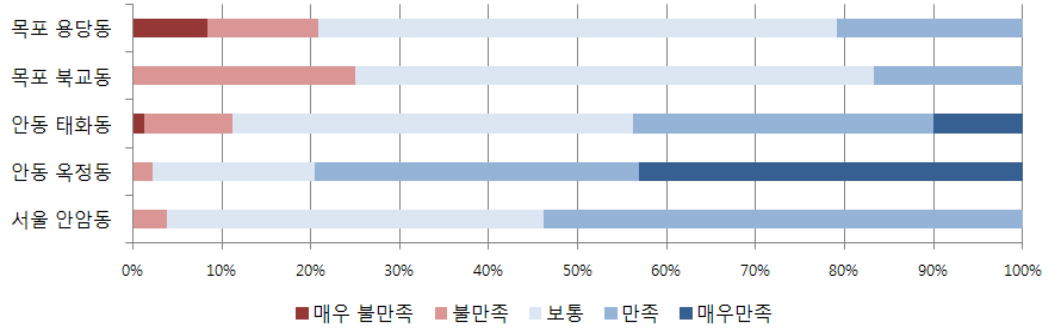
[그림 4-156] 거주하는 한옥에 대한 전반적인 만족도(지역별)



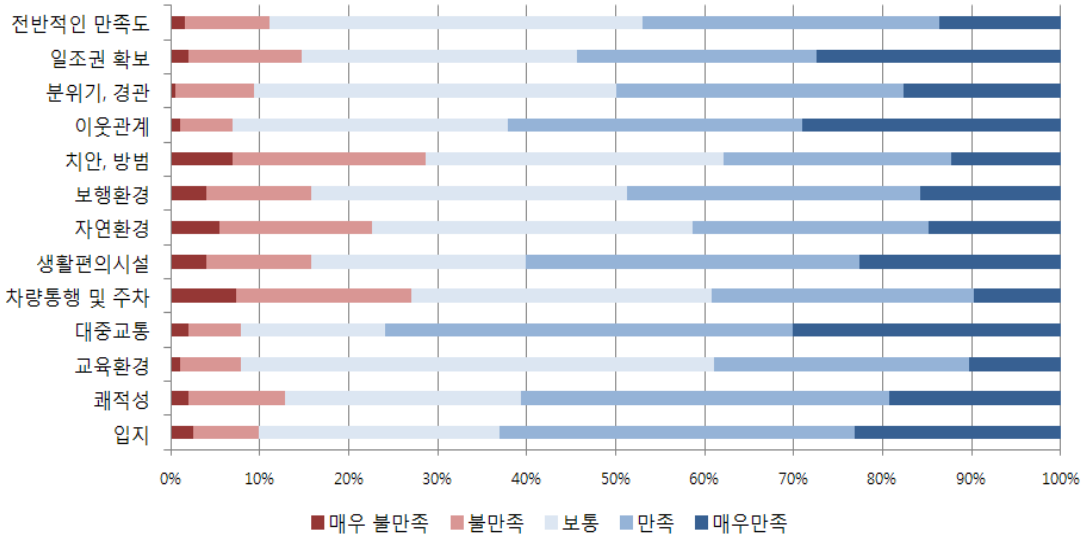
[그림 4-157] 거주하는 한옥에 대한 만족도(부문별)

마을 주거환경에 대한 전반적인 만족도 역시 보통이거나 대체적으로 만족하는 것으로 나타났다. 지역별로는 안동 옥정동이 비교적 만족도가 높았으며 목포 용당동과 북교동이 낮은 편이었다.

마을 주거환경에 대한 부문별 만족도를 살펴보면 차량통행 및 주차에 대한 불만과 치안, 방범에 대한 불만이 가장 많았으며 자연환경, 생활편의시설, 보행환경 등이 불만족스러운 편으로 나타났다. 대중교통이나 교육환경 등에 대한 불만은 크지 않았으며 동네분위기 및 마을경관, 이웃관계 등에 대해서는 대체적으로 만족도가 높은 편이었다.



[그림 4-158] 거주하는 마을에 대한 전반적인 만족도(지역별)



[그림 4-159] 거주하는 마을에 대한 만족도(부문별)

□ 한옥 및 지역(마을) 거주의 불편한 점

한옥 거주시 가장 불편한 점은 '추운 것'으로 나타났으며 벽체, 창호 등 단열공사를 한 한옥이 많았음에도 이러한 결과가 나타난 것은 단열 개보수에 대한 수요가 아직 많다고 볼 수 있다. 그 다음으로는 '한옥 유지보수의 어려움'이 한옥 거주시 불편한 점으로 꼽히고 있는데 한옥의 특성상 지속적인 유지보수가 필요하나 거주민들은 이에 어려움을 느끼고 있는 것으로 나타났다.

■ 안동 옥정동

추위

겨울에 한옥집이 양옥집 보다 추우니까.

마루에다가 나무만 깔고 보일러를 안 넣고 그냥 방에만 보일러를 해놓으니까 겨울 되면 말이야 마루 때문에 춥지. 열관리가 잘 안 되서 불편하고.

스티로폼도 없고 그냥 벽돌만 쌓은 집이라 추워. 겨울이 되면 연료비가 많이 들어가지. 한옥이 그래도 방을 뜨겁게 하려고 하면 보온이 덜 돼서 연료비가 들어가지.

단열이 안되는 게 단점이면 단점이지.

■ 목포 북교동

한옥 유지보수의 어려움

자꾸 고장 나서 고쳐야 해서 불편해요.

혼자 사니까 고장 나면 고칠 수도 없고 그러니까 너무 힘들어.

현재 거주지역의 주거환경 유지관리에 문제점은 전반적으로는 주차공간 부족 및 관리 문제가 가장 큰 것으로 나타났으나 지역별로 차이점을 보이고 있다.

주차수요가 많은 서울 안암동의 경우 주차공간의 문제가 압도적으로 많았으나 안동 옥정동이나 목포 용당동에서는 방범·치안 문제가 가장 비율이 높았으며 좁은 골목이 많은 목포 북교동에서는 골목길 청소 및 쓰레기 적치 등이 가장 큰 문제점으로 인식되고 있다.

이와 같이 지역마다 주민들이 느끼는 거주환경의 문제점에 대한 인식에 차이가 있으므로 주거환경 개선의 우선순위를 설정하는 데도 지역 여건에 따라 다른 접근이 필요할 것으로 보인다.

[표 4-10] 한옥 및 마을 거주시 문제점 (단위 : %)

항목	구분	서울 안암	안동 옥정	안동 태화	목포 북교	목포 용당	합계
한옥 거주시 불편사항	협소한 규모	9.4	11.1	6.1	3.6	4.9	7.1
	수납공간 부족	3.1	1.9	3.0	0.0	2.4	2.4
	실 배치, 동선	6.3	3.7	7.1	3.6	4.9	5.5
	추운 것	**34.4**	**57.4**	**51.5**	32.1	**29.3**	**44.9**
	거주안전	3.1	5.6	3.0	0.0	4.9	3.5
	주차문제	21.9	3.7	7.1	7.1	12.2	9.1
	유지보수의 어려움	9.4	11.1	12.1	**35.7**	**29.3**	16.9
	마당 관리	0.0	0.0	7.1	14.3	9.8	5.9
	기타	12.5	5.6	3.0	3.6	2.4	4.7
마을 주거환경 유지관리의 문제점	골목길 청소 및 쓰레기 등	12.5	15.8	9.7	**26.9**	17.6	15.2
	방화·방재 안전	0.0	15.8	11.3	3.8	11.8	9.1
	방범·치안 확보	8.3	**36.8**	29.0	11.5	**29.4**	24.2
	주차공간 관리	**62.5**	15.8	**38.7**	23.1	8.8	**30.9**
	공원 및 놀이터 설치·관리	0.0	0.0	3.2	19.2	2.9	4.8
	아스팔트, 보드블록 등 유지관리	0.0	15.8	3.2	11.5	20.6	9.1
	가로등 유지관리	0.0	0.0	4.8	0.0	0.0	1.8
	기타	16.7	0.0	0.0	3.8	8.8	4.8

3) 한옥에 대한 인식 및 보전의식

① 한옥마을에 대한 인식

□ 현 거주지를 한옥마을이라고 생각하지 않는 경향

현재 거주하고 있는 지역을 한옥마을이라고 생각하는지에 대한 질문에는 목포 용당동을 제외하고 응답자의 과반수 이상이 한옥마을이 '아니다' 라고 답하였다.

지역별로는 일반적으로 한옥의 밀도가 높은 지역일수록 한옥마을로 인식하는 경향이 높은 것으로 나타났는데, 한옥밀도가 상대적으로 가장 높은 용당동의 경우 '그렇다' 라는 응답이 55.6%인 반면 한옥밀도가 가장 낮은 목포 북교동은 22.2%, 그 다음 밀도가 낮은 안암동은 26.9%로 현저히 낮았다.

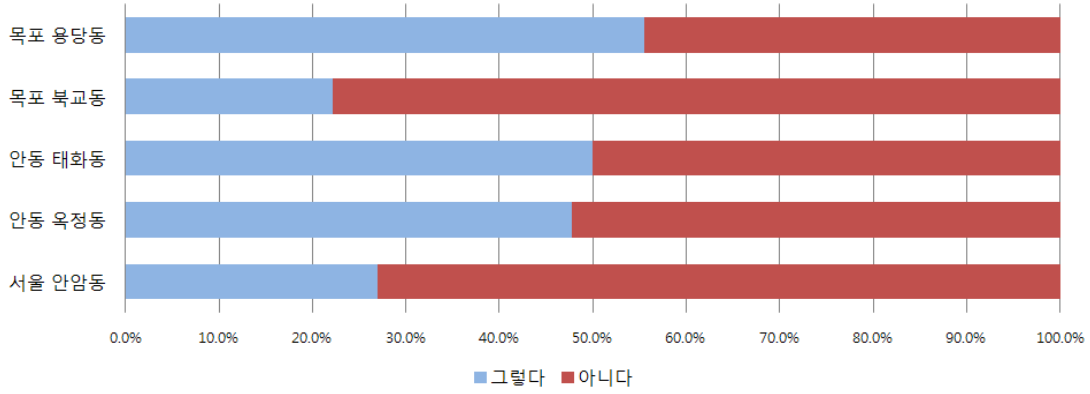
■ **서울 안암동**

한옥마을이라 생각하지 않음

우리는 그런 거 못 느끼지. 아까도 얘기했지만, 한옥적인 거 좀 예쁘고 그래야 할 텐데. 남들이 여기 한옥마을이라고 찾아오는데, 무슨 여기가 한옥마을이야.

외관상의 한옥마을 느낌이 안 나서 한옥 마을은 아니지.

글쎄... 한옥 몇 개 없어. 많이 없어 졌지. 여기만 몇 개 있고. 전에 여기도 아파트 짓는다고 하더니. 다 없어지면 안 되지. 한옥이 있어야지.



[그림 4-160] 현 주거지를 한옥마을이라 생각하는지 여부

② 한옥마을 보전의식

□ 한옥 및 한옥마을 보전·관리의 필요성에 대한 인식 부족

한옥 또는 한옥마을이 보전·관리되어야 하는지를 묻는 질문에는 과반수 이상인 63.0%가 '아니다'라도 대답하였다. 지역별로는 목포 북교동과 안동 태화동 주민들이 특히 보전·관리의 필요성에 대한 인식도가 상대적으로 낮은 편이었으며, 서울 안암동의 경우 현 주거지를 한옥마을로 인식하지는 않더라도 현재 살고 있는 집과 마을환경을 유지하기를 바라는 것으로 나타났다.

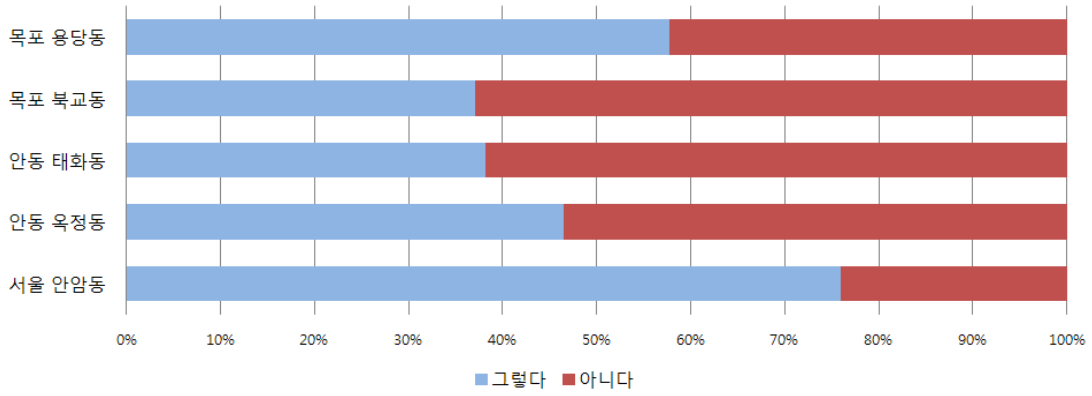
■ **서울 안암동**

한옥마을 보전, 관리 불필요

우리 같은 경우는 그냥 이렇게 **편하게 살던 대로 그대로 있는 게 낫지.** 글쎄. 그렇게 필요성을 그렇게 느끼지 않아요. 한옥이 꼭 있어야 된다, 없어야 된다. 내가 **살고 있는 게 편하니까 그냥 살고 있는 거지.** 그리고 내가 나이도 있고 그러니까. 어렸을 때부터, 초등학교 때부터 여기서 살아서 그냥 살고 있는 거지. 굳이 있어야 된다, 없어야 된다 그런 개념은 없고요.

그러게 여기도 개발된다고 했다가 취소됐다는데 나는 그때 참가를 안했어요. 왜냐하면 **지금 내가 살기 편하고**, 그렇게 되면 내가 돈이 있어야 들어갈 수 있으니까. 불편해서 싫었어.

보전이 되어야 한다고 생각하는데, 각자 능력이 된다면 깨끗하게 보수를 해서 지내면 되지.



[그림 4-161] 현재 거주하는 한옥 또는 한옥마을 보전·관리의 필요성 여부

□ 주거환경이 열악하고 전통한옥이 아니므로 보전될 필요가 없다는 인식이 대다수 차지

한옥 또는 한옥마을이 보전될 필요가 없는 이유를 묻는 질문에는 주거환경이 열악하므로 재개발되어야 한다는 의견이 41.5%로 가장 많았으며 전통한옥이 아니므로 보전가치

가 없다는 응답이 35.6%로 뒤를 이었다. 지역별로는 지역 여건에 따라 응답결과에 차이가 있는데 좁은 골목과 한옥의 상태가 비교적 좋지 않은 목포 북교동의 경우 재개발이 필요하다는 응답비율이 월등히 높았고, 주민동의로 재개발사업을 포기한 서울 안암동의 경우 전통한옥이 아니기 때문이라는 응답이 가장 많았다.

토지구획정리사업으로 조성된 목포 용당동이나 안동 태화동의 경우에는 비교적 기반시설이나 한옥상태가 양호한 편이나 한옥의 보전이 주거환경개선이나 재산가치 상승에 영향을 주지 못한다는 인식이 많은 것으로 조사되었다.

■ **목포 북교동**

보존 필요

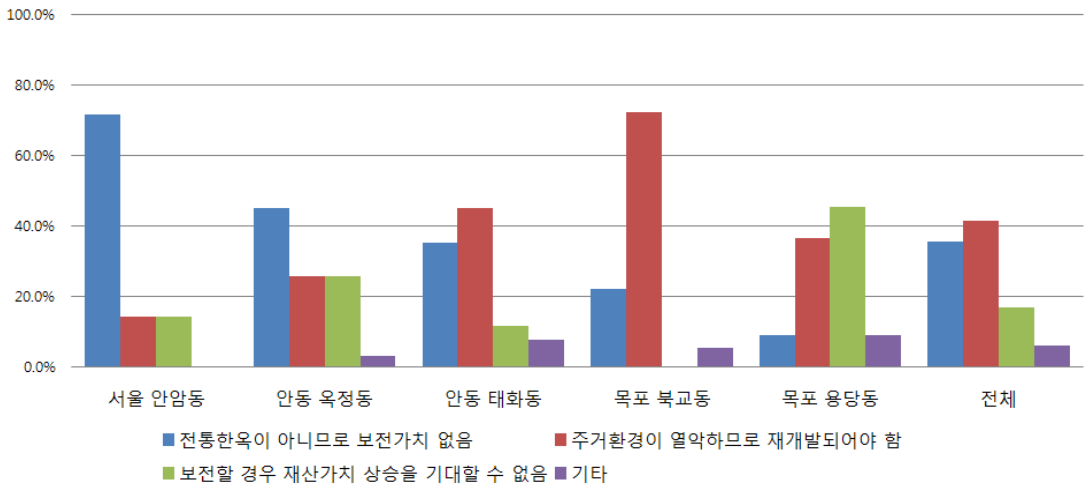
그냥 보전 했으면 좋겠어. 해야죠.

그렇죠. 옛날에는 여기가 터줏대감들이 산 곳이에요. 요즘은 젊은 사람이 다 아파트에 사니까 나이 드신 분만 살잖아요. 보존하고 개보수를 하고 좋게 만들어서 젊은 사람들이 와서 애기들도 와서 잘 키우면 얼마나 좋겠어요.

재개발 필요

전혀 아니에요. 재개발 하고 해야지 이렇게는 못살아요.

제 생각으로는 개인적으로 하나씩 하는 것은 무리가 있다고 생각하고 경관을 살리기 위해서는 재개발해서 한쪽에 몰아붙여 살게 만들어주고 나머지는 개발하는 것이 좋다고 생각해요.



[그림 4-162] 한옥 또는 한옥마을 보전·관리가 필요하지 않다고 생각하는 이유

4) 개보수 과정 및 만족도

① 개보수 의뢰 과정 및 고려사항

□ 한옥 비전문가에 의한 개보수 시행

한옥 거주자들의 대부분은 지역주민들 간의 소개로 해당지역에 자리 잡고 있는 일반 수리업자 및 설비업자에 개보수를 의뢰하고 있다. 목포 용당동의 경우 지역 인근에 오랫동안 한옥을 시공·수리해 온 전문업자가 있어 주민들 대부분은 위 전문업자에게 개보수를 맡기고 있으나 전통적인 한옥시공업자는 아닌 것으로 조사되었다.

이와 같이 한옥에 대한 전문적인 지식과 경험이 없는 비전문가들이 개보수를 시행함에 따라 한옥의 기본적인 특징들은 무시되고 값싼 재료로 마감되는 경우가 대부분이다.

■ **안동 옥정동**

지인 소개로

하는 사람 다 별도로 있었어요. 분야가 틀리니까. 동네에 누가 잘하는지 물어보고. 어른들이 전문가라고 하니까. 건축업자를 소개 받아서 했어요. 누가 아는 사람이 했지. 다 마을 아는 사람한테 이야기해서 했지.

■ **목포 북교동**

동네 업체 개보수 또는 목수

동네 업체에 맡겼어요.
업체란 자체가 없어서 동네서 기술자 몇 명이 고친 거예요.
사람을 불러서 한 번에 한 것이 아니라 여러 번 했어요. 목수들 불러서 했어요.
세 들어 산 사람 분이 목수라서 그 분한테 했어.

□ 개보수 시 생활편리성과 비용 고려

한옥 거주자들이 개보수 시 우선적으로 고려하는 것은 누수방지, 단열 등 기능적인 측면이나 안전성이며 비용도 중요한 부분을 차지하고 있다. 특히 저소득층이 많은 목포 북교동은 개보수 비용에 대한 부담이 가장 큰 것으로 나타났고 노후화된 한옥이 많은 관계로 안전성도 주된 고려사항이었다. 한편 한옥의 외관이나 전통적인 분위기를 우선적으로 고려한다는 응답은 극히 일부에 그쳐 개보수 시 한옥의 특성은 특별히 고려하지 않는 것으로 나타났다.

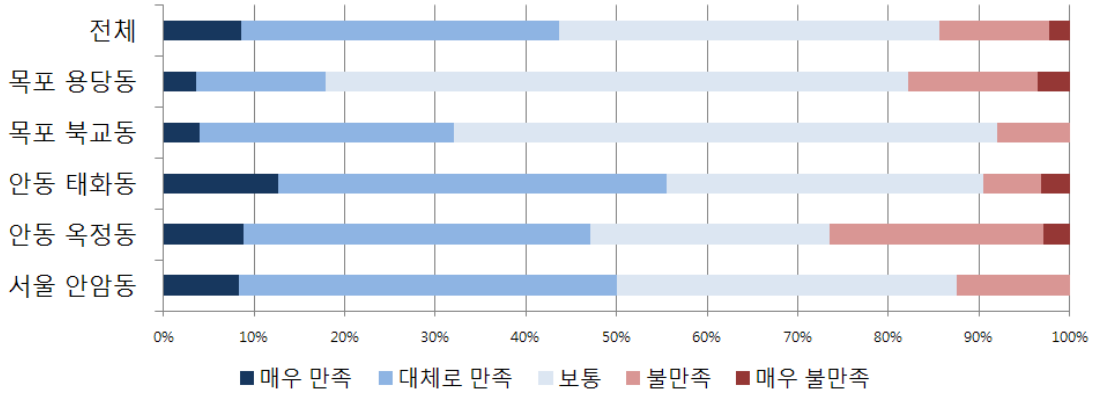
[표 4-11] 개보수 의뢰 및 고려사항 (단위 : %)

항목	구분	서울 안암	안동 옥정	안동 태화	목포 북교	목포 용당	합계
개보수 의뢰	한옥목수	4.0	0.0	7.4	4.0	17.2	6.5
	동네수리업체	**76.0**	**52.6**	**39.7**	**56.0**	31.0	**48.1**
	건축설계사무소	0.0	0.0	1.5	0.0	3.4	1.1
	전문시공업체	12.0	21.1	17.6	36.0	**41.4**	23.8
	기타	8.0	26.3	33.8	4.0	6.9	20.5
고려사항	비용	33.3	17.5	**45.8**	**68.0**	**40.6**	40.3
	안전성	18.5	2.5	8.3	24.0	18.8	12.2
	외관	3.7	2.5	0.0	0.0	0.0	1.0
	생활의 편리성	**44.4**	**77.5**	**45.8**	8.0	**40.6**	**46.4**
	기타	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

② 개보수 만족도 및 애로사항

□ 개보수 후 건축물 성능 개선에 대해 대체로 만족

한옥 개보수 후 만족도는 대체로 만족스럽거나 보통인 경우가 많았다. 한옥 거주자가 개보수 시 우선적으로 고려하는 사항이 주로 생활의 편리성인 것을 감안하며 이러한 평가는 한옥의 장점과 가치를 고려한 것이라기보다는 건축물의 성능적인 측면에서 이루어졌음을 짐작할 수 있다. 한편 불만족스럽다는 의견 중에는 한옥이 노후화가 심각하여 간단한 개보수만으로 성능 개선이 되지 않는다는 응답도 있었음



[그림 4-163] 한옥 개보수 후 건축물 성능 개선에 대한 만족도

□ 개보수 비용에 대한 부담과 관련업체에 대한 정보 부족으로 어려움

한옥 개보수를 진행할 때 어려운 점은 비용이 부담스럽다는 응답이 73.0%를 차지하여 압도적으로 많았고 관련업체 정보가 부족해서라는 응답도 10.1%를 차지하였다. 개보수 비용에 대한 부담은 저소득층 가구가 다수인 목포 북교동에서 가장 높게 나타나 저소득층 비율이 높은 지역일수록 별도의 비용 지원이 없이는 한옥 개량이 어려운 것을 확인할 수 있었다. 한편, 한옥 개보수 과정이 주민들 간에 소개로 이루어지는 경우가 대부분으로 관련업체 정보에 대한 수요도 있는 것으로 나타났다.

■ **목포 북교동**

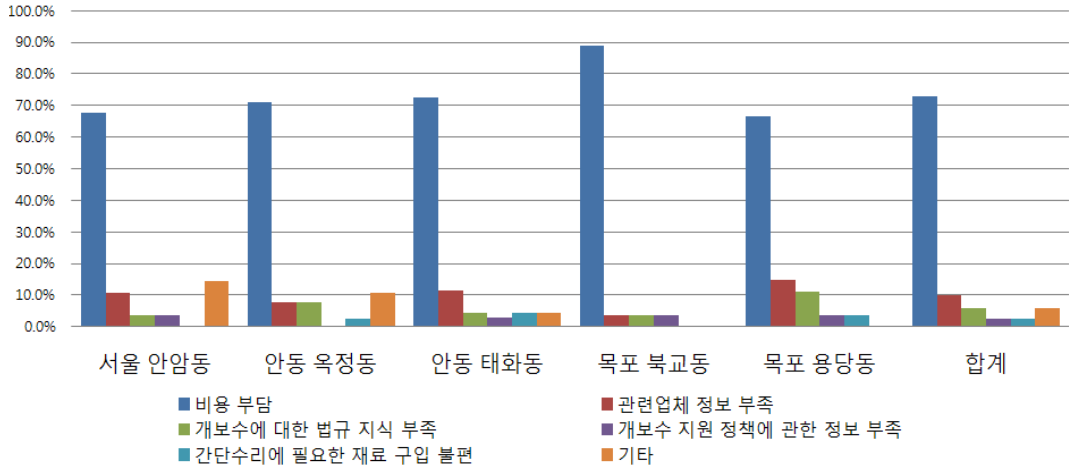
비용 부담

비용이 제일 중요하죠. 돈이 제일 우선이죠. 욕실위에 천장이랑 선홈통이 다 무너져서 고쳐야 해요. 비용은 당연하고 흙벽이라서 자꾸 무너져요. 그래서 흙벽을 고쳐야 해요. 안전성을 가장 생각해야죠. 그만 고치고 싶어요. 있어도 손댈 수가 없어요. 집이 허물어져요. 돈도 없고 비용 때문에 고칠 수도 없어요.

■ **서울 안암동**

비용 부담

기와, 서까래, 방수공사, 단열공사 했는데 그때 1800정도 들었지. 속았다고 그러더라고. 정확히 기억이 나지 않는데 2천에서 3천 사이였어요. 상당히 부담이었죠. 여기도 방이 두 개였는데, 하나로 튼 거예요. ..... 지금은 엄두도 못 내지. 특별히 어려운 점은 없지. 뭐 돈 주고 떠 맡겼으니까 자기네들이 다 알아서 해줬지.



[그림 4-164] 한옥 개보수를 진행할 때 어려운 점

5) 공공지원에 대한 요구사항 등

① 한옥 또는 한옥마을 보전관리를 위해 필요한 사항

□ 한옥 유지관리 및 개보수 지원과 비한옥 건물의 규제 등 필요

현재 거주하는 한옥 또는 한옥마을의 관리를 위해 필요한 것을 묻는 질문에는 개별 한옥의 유지관리 및 개보수 지원이 필요하다는 응답이 36.7%로 가장 많았고, 한옥철거를 방지하거나 비한옥 건물의 높이규제 등 마을경관 관리가 필요하다는 의견도 비교적 높은 비율을 보였다.

한옥 거주자들은 전반적으로 개보수 비용에 대한 부담으로 한옥 유지관리에 어려움을 겪고 있어 이에 대한 지원이 필요하다는 인식을 갖고 있었으며 목포 북교동에서는 특히 방치된 빈집 정비나 골목 등 마을환경 개선에 대한 필요성이 나타나고 있다.

■ **안동 옥정동**

한옥 관리의 필요성

여기 한옥마을로 지정하려면 허술하기 보다는 깨끗하면 보기에도 좋고. 정비를 해야 할 것 같아요. 외관으로 봤을 때 한옥마을답다 라는 느낌이 들도록 남은 한옥이라도 잘 손본다면 좋겠지. 안내판이든가 설치하면 좋지 않을까.

진단이나 안전점검 받는 것도 좋고. 한옥마을에 양옥이 들어서면 안 되지. 큰 건물 짓지 말고 한옥마을 만들어서 보존해야지. ..... 조립식 건물들이 2층, 3층 자꾸 들어서는데 철거하고 막아야지.

■ **안동 태화동**

비한옥 건축물 높이규제

높은 건물이 올라가는 것도 좀 그래. 이런 건 생각도 안 해봤어. 높이제한이 괜찮네. 근데 그럴 수 있나. 높게 집 지으면 안 좋지. 남한테 피해주면 안 되는 거야. 주변 건물 높이제한이 있어야 해요. 안이 다 내려다보이고 불편해지잖아요.

■ **목포 북교동**

빈집 정비, 환경개선 등

너무 구도시의 낡은 집이나 살지 않는 집은 정부에서 없애고 거기에 공원을 한다든가 좀 그런 식이 좋을 것 같아요. 빈집이 있고 허름해 있느니 젊은 사람들이 어떻게 살겠어요.

어른들이 놀 수 있는 평상 같은 것이 전혀 없어요. 필요는 있는데 없으니까 없는 데로 살아요. 근데 빈집이 옆집이면 불날까봐 불안해서 멀리 정자 같은 것 있어도 비울 수 없어요. 쓰레기가 문제예요. 사람들이 우리 집 앞에 버리고 청소부들도 이 안에 들어오지 않으니까 문제죠. 청소부들이 여기까지 들어와야 해요.

[표 4-12] 한옥 또는 한옥마을 관리를 위해 필요한 사항 (단위 : %)

항목	구분	서울 안암	안동 옥정	안동 태화	목포 북교	목포 용당	합계
한옥 또는 한옥마을 관리를 위해 필요한 사항	비한옥 건물 높이규제 등	30.4	12.2	13.0	25.0	7.4	15.0
	한옥철거방지	4.3	20.4	17.4	0.0	14.8	15.0
	개별한옥 유지관리 및 개보수지원	**34.8**	**28.6**	**36.2**	**66.7**	**40.7**	**36.7**
	도로, 공원 및 공공시설 확충	8.7	12.2	13.0	8.3	14.8	12.2
	한옥과 어울리는 가로시설물 등	4.3	6.1	8.7	0.0	11.1	7.2
	지역주민의 한옥 보전의식 수준향상	17.4	16.3	10.1	0.0	11.1	12.2
	기타	0.0	4.1	1.4	0.0	0.0	1.7

□ 한옥 개보수 비용 지원이나 관련업자 정보 제공 등에 대한 요구가 큼

한옥의 유지관리를 위해 위해 공공에서 어떤 지원을 시행해주길 원하느냐는 질문(복수응답)에는 5개 지역 모두 개보수 비용 지원에 대한 요구가 압도적으로 많았다.

이 외에는 관련업체 및 전문가 정보제공(소개)과 한옥유지관리를 전담할 수 있는 지원센터 운영에 대한 요구도 비교적 높은 것으로 나타났다.

■ **목포 북교동**

비용 지원 또는 개보수 시공 지원

비용 지원을 해줬으면 좋겠어. 저이자로 대출해주고 일부는 지원해주고. **전문가 상담**도 해줬으면 좋겠어요. 지원을 해준다고 하면 지원받겠죠. 근데 대출받아서 보수 하는 건 싫어요.

우선 살기 좋게 **개보수 지원**을 해주고 **도로 시설**이나 **공원** 하나 해줬으면 좋겠어요. 노인들이 운동할 곳도 없고. 돈 보다는 **실제로 공사를 해주는 것이 좋아요**. 거주자가 원하는 것을 해주면 좋겠죠. 방과 부엌을 텄으면 좋겠어요.

재료값이 제일 싸요. 기술자를 부르니까 사흘 만에 오십만 원이 넘어 버리는 거예요. 마당을 수리할 때 백오십만 원 들었어요. 그렇게 비싸요.

몰라. 난 편히 살다 죽으면 되니까 생각 안 해봤어요.

워낙 오래되나 보니까 물이 새는 경우가 있어서 **지붕을 전문가들이 와서 해주면 좋을 것** 같

아요.

■ **안동 태화동**

개보수 비용 지원 필요

딴 지원이 뭐 필요해요. 돈만 주면 되지. 현실적으로 지원은 힘들거야. 돈이 많이 들어서 안 돼. 말로만 그러지 해줄 리가 없어.

돈이 없는데 생각을 할 수 있나 그냥 안 하는 거지. 나보다 못사는 사람들도 있는데 내가 그런 거 바라면 되나. 바랠 것도 없고. 저이자로 돈 빌려주는 거. 옛날엔 대출해서 집수리 하고 그랬는데 요즘엔 그런 거 없잖아. 도로도 아직도 못하는데 개개인의 집을 신경 쓸 수 있나 안 되지.

금액을 지원해주면 좋죠. 살면서 소모되거나 교체해야 하는 부분의 지원이 좋을 것 같아요.

수리하는데 돈이 너무 많이 들어가니 지원해주면 부담 줄이고 좋지요. 고치고 살수도 있고. 비용이 많이 들어가서 불편해도 그냥 참고 사는 게 많거든요.

다른 거 필요 없어요. 한옥은 단열공사 그거만 하면 되요. 안 춥게만. 수리를 해야 되는데 못하고 있으니 비용을 지원해주는 게 좋지.

관련업체 및 전문가 정보 제공

한옥전문업체도 모르고 어떻게 해야 하는지 모르고 그냥 지인이나 소개로 공사를 맡기다보니 전문성도 부족하고 공사를 하고나서 후회도 되고 이런 걸 좀 상담 할 수 있는 곳이 있으면 좋겠어요.

비용 지원도 좋지만 업체 소개나 관리, 제공도 괜찮은 것 같아요.

한옥 전문 관리팀이나 수리 시 의견 등의 물어볼 수 있는 기관이 있으면 좋겠어.

[표 4-13] 한옥 유지관리를 위해 공공에서 시행해주길 바라는 지원사항 (단위 : %)

항목	구분	서울 안암	안동 옥정	안동 태화	목포 북교	목포 용당	합계
한옥 또는 한옥 마을 관리를 위해 필요한 사항	한옥 개보수 비용 지원	**57.5**	**77.1**	**63.1**	**44.0**	**50.0**	**59.3**
	관련업체 및 전문가 정보 제공, 소개	17.5	8.3	10.8	8.0	26.1	13.2
	개 · 보수점검, 상담 및 기술지원	0.0	4.2	7.2	24.0	2.2	7.8
	한옥유지관리 전담지원센터 운영	20.0	2.1	9.0	10.0	15.2	10.5
	한옥에 불리한 건축법 등 법규 개선	5.0	6.3	9.0	14.0	6.5	8.5
	한옥 개보수 전문업체 육성	10.0	0.0	2.7	4.0	6.5	4.1
	기타	0.0	2.1	0.9	0.0	0.0	0.7

5. 종합분석

□ 1970~80년대 조성된 개량한옥에 대한 보전인식 미흡

전국적으로 일제강점기부터 1970년~80년대까지 조성된 다양한 한옥들이 남아있으며 도시, 지역마다 한옥 형태와 상태가 다르나 일반적으로 지자체 관계자나 주민들은 오래된 전통가옥만을 보전대상으로 인식하는 경향이 있다.

특히 안동 태화동이나 목포 용당동과 같이 1970년대 토지구획정리사업으로 조성된 개량한옥들은 한옥으로 인식되지 못하는 경우가 많으나 이는 한옥이 도시화에 적응하여 변화하는 과정에서 나타난 새로운 형태로서 한옥의 범주에 포함되어야 할 것으로 판단된다. 따라서 기존 한옥의 보전·관리를 위해서는 보전대상으로서 한옥의 범주에 대한 인식 개선 노력이 우선적으로 필요할 것으로 보인다.

□ 도시조직의 변화 및 개발압력에 따른 한옥 멸실 우려

한옥주거지에서 도로확장이나 합필에 의한 대형건물 신축 등의 도시조직 변화는 주변지역의 중·대규모 개발의 가능성을 높여 한옥 멸실의 주요 원인이 되고 있으며, 최근 정비사업이 활발하게 추진되고 있지는 않지만 전면철거식의 정비계획 수립은 여전히 한옥 보전에 위협이 되고 있는 실정이다. 조사대상지마다 정도의 차이가 있기는 하나 소규모 개발 행위들은 공통적으로 나타나고 있는데 이러한 개발 행위들은 한옥밀집형태를 와해시키고 한옥 거주자의 주거환경을 열악하게 만들고 있다.

한옥 보전계획이나 지원책이 없는 상태에서 일어나는 이러한 현상들은 한옥의 존립을 어렵게 하고 지역의 정체성을 약화시키는 결과를 초래하게 되므로 이에 대한 제어가 필요한 상황이다.

□ 원도심 쇠퇴의 영향으로 한옥 주거환경의 질 악화

기존 한옥주거지들은 각 도시의 원도심에 해당하는 지역에 위치하는데 지방도시의 경우 대부분 원도심 쇠퇴현상이 뚜렷하게 나타나고 있다. 목포의 경우 신도시 개발이 수차례 진행되면서 원도심과의 주거환경의 격차가 벌어졌으며 안동의 경우 향후 경북도청 이전으로 원도심 쇠퇴가 가속화 될 것으로 예상되고 있다. 이러한 현상은 1970년대 토지구획정리사업 이전에 형성된 목포 북교동과 안동 옥정동에서 두드러지게 나타나는데 이들

지역은 공가나 폐가 등이 방치되고 있어 전반적인 주거지 환경에 악영향을 미치고 있다. 실제로 설문조사 결과 목포 북교동과 안동 옥정동에서는 골목환경이나 방범, 치안 등이 마을주거환경의 주된 문제점으로 드러났다.

따라서 원도심에 위치한 한옥주거지가 신도심과 비교하여 매력적인 주거지가 되기 위해서는 한옥 등 역사문화자원의 보전과 함께 마을 차원의 주거환경 개선 노력이 필요할 것으로 보인다.

□ 지방자치단체 한옥 지원 조례 활성화의 한계

조사대상지의 지자체들은 모두 한옥 지원 조례를 제정한 상태이나 지자체의 재정적 부담이나 정책담당자의 보전인식 부족 등으로 조사대상지들은 한옥 지원 조례의 혜택을 받기 어려운 상황이다.

서울시의 경우 조례로 지정한 한옥밀집지역내 한옥에 대해서만 한옥 지원을 시행하고 있으나 한옥밀집지역을 추가로 지정하는 데는 재정적인 부담이 있어 어려운 상태이며, 성북구내에서도 안암동보다는 정릉지역을 우선 추진하고 있어 향후 가까운 시일 내에 지원대상에 포함되기는 어려울 것으로 보인다. 안동시의 경우 한옥 지원 조례가 2012년 6월에 제정되어 아직 본격적으로 운영되지는 않고 있다. 현재 조례 시행규칙 제정을 준비하고 있어 2013년부터 운영할 계획에 있으나 조사대상지 중 옥정동만이 지원대상에 포함되어 있으며 지원예산의 규모로 볼 때 소수 지원만이 가능할 것으로 예상된다.[151] 목포시의 경우 2011년 한옥 지원 조례가 제정되었으나 현재 적용되고 있는 사례는 없는 실정이다. 더욱이 한옥 정책담당 부서에서는 북교동이나 용당동 한옥에 대한 보전 필요성을 느끼지 못하고 있어 관련 예산확보의 어려움과 함께 근본적인 인식의 한계를 확인할 수 있었다.

이와 같이 지자체 한옥 지원 조례가 활성화되기에는 한계가 있으므로 한옥 지원 조례가 미치지 못하는 지역 내 한옥의 철거방지나 한옥 유지관리 지원 등 국가 차원의 지원 제도 마련이 필요한 상황이다.

151) 안동시 관계자에 따르면 2013년 한옥 지원 조례 예산을 2억원으로 편성할 예정으로 이는 조례 지원기준에 따르면 한옥 건축(보조금: 최대3천만원)의 경우 대략 7채, 수선(보조금: 최대2천만원)의 경우 10채, 외관 및 내부수선(보조금: 최대1천만원)의 경우 20채 가능함. 단, 전체지원범위는 옥정동을 포함하는 문화산업진흥지구와 시장이 지정·공고한 지역에 해당하므로 옥정동 내 한옥에 대한 지원이 가능할지는 미지수임.

□ 자가소유의 고령가구 다수 거주 등으로 한옥 유지관리 어려움

조사대상지의 한옥들은 자가 비율이 높고 가구주의 연령은 대부분 60대인 것으로 나타났다. 특히 가구특성을 살펴보면 60대 이상의 가구주 비율이 목포 용당동을 제외한 지역에서 과반수가 넘으며 50대 이상을 합친 비율은 5개 지역 모두 80%를 육박하고 있다. 이는 한옥 거주민들이 자기 소유의 집을 가지고 있기는 하나 유지관리하기 위한 경제적 능력은 부족한 것으로 이해할 수 있다.

이로 인하여 한옥의 개보수가 필요한 상황에서도 이를 방치할 수밖에 없는 상황에 처한 경우가 많으며 특히 목포 북교동과 같이 기초생활수급자 및 차상위계층이 많이 거주하는 지역에서는 한옥의 유지관리가 더더욱 어려운 상황이다.

고령자나 저소득층이 거주하는 한옥은 단독주택개량 지원사업이나 에너지효율화사업의 주요대상에 해당하므로 이와 같은 한옥주거지에 대해 우선적으로 지원하는 방안을 검토할 필요가 있다.

□ 추위, 유지관리의 어려움 등 한옥 거주의 불편함 지속

한옥 거주자들은 한옥에 사는데 추위와 유지관리의 어려움을 가장 큰 불편함으로 느끼고 있다. 면담조사시 다수의 주민들은 추운 것만 해결되면 사는데 큰 문제가 없을 것이라고 대답하였으며 한옥의 특성상 유지관리가 힘들고 한옥생활이 불편하기 때문에 이주하고 싶다는 의견도 비교적 많은 편이었다.

이처럼 한옥에 거주하는 데 따른 불편함이 지속됨으로써 한옥에 대한 부정적인 인식이 확대되고 전면재개발 및 신축 요구가 증가되고 있다.

□ 개보수 비용부담 및 관련업체 정보 부족으로 인한 한옥 유지관리 미흡

한옥 거주자들은 개보수 시 비용에 대한 부담을 크게 느끼고 있었는데 공공지원 요구사항에 대해서 개보수 비용지원을 원한다는 응답이 압도적으로 많은 것으로 이를 재차 확인할 수 있었다. 더욱이 한옥 거주자가 점점 고령화되고 있어 거주자들이 느끼는 유지보수 비용에 대한 부담은 증가할 것으로 예상된다.

한옥 거주자들은 한옥 개보수 관련업체 정보가 부족한 점도 개보수 시 어려운 점의 하나로 꼽고 있다. 개보수는 주로 주민들간의 소개로 이루어지고 있었으나 한옥을 전문적으로 수선할 수 있는 전문가 및 관련업체에 대한 소개 및 정보제공의 요구도 있는 것으로

나타나고 있다.

이와 같은 주민들의 요구를 반영하기 위해서는 개보수 비용 지원을 확대하는 것이 가장 좋은 방법이나 이는 형평성의 문제나 재정확보의 한계가 있으므로 차선책으로서 한옥 개보수 전문업체 소개 및 정보 제공 등의 행정적인 노력이 필요할 것으로 보인다.

□ 거주편의성 향상을 위한 개보수 시행으로 인한 한옥주거지 특성 훼손

조사대상지의 개보수 특성을 살펴보면 공통적으로 마당이나 대청과 같은 전통적인 한옥의 구성 요소들이 내부공간화되고 있으며 문간채의 증축이나 담장과 벽 사이 공간의 불법 증축도 만연하고 있다. 또한 외벽이나 창호 등 입면을 구성하는 재료나 형태가 변하고 있으며 지붕도 철재나 플라스틱 기와로 대부분 교체되어 한옥 외관 및 가로경관이 본래 모습에서 상당히 변형되었다. 한옥 거주자들은 개보수 시 한옥의 특성이나 외관을 고려하기보다는 내부공간의 확장과 같이 거주편의성 향상을 최우선으로 하고 있어 한옥의 고유한 특성이나 한옥주거지의 분위기 또는 경관적 특징들이 점차 사라질 위기에 처해 있다.

따라서 한옥 개보수시 주택의 성능은 향상시키면서도 한옥의 고유한 특성이나 경관적 특징들을 훼손하지 않도록 최소한의 지침이나 매뉴얼 등의 도입할 수 있는 방안이 필요한 상황이다.

[표 4-14] 한옥주거지 실태조사 주요내용 요약

	구분		서울시	안동시		목포시	
			안암동	옥정동	태화동	북교동	용당동
일반현황 및 보전관리여건	주거지 형성시기		1940년대 (토지구획정리)	1950년대	1970년대 (토지구획정리)	1900년 전후	1970년대 (토지구획정리)
	용도지역		제2종 일반주거(7층)	제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	제1종/ 제2종 일반주거지역
	정비계획 및 기타 지역, 지구		주택재개발 사업 해제	문화재보존영향 검토대상구역/ 문화산업진흥지구	문화재보존영향 검토대상구역	주택재개발 예정구역	-
	개발압력		O	△	X	X	△
	지원조례 (제정년월)		O (2002.5)	O (2012.6)	O (2012.6)	O (2011.10)	O (2011.10)
	조례지원대상 여부		X	O	X	X	X
	한옥관련 사업		-	-	-	역사문화타운 조성사업	-
물리적여건	한옥분포밀도		47.0%	52.4%	53.0%	42.9%	66.0%
	한옥필지면적(평균)		62.3㎡	122.1㎡	122.9㎡	121.0㎡	165.5㎡
	한옥건축면적(평균)		34.4㎡	50.0㎡	54.0㎡	58.2㎡	80.8㎡
	과소필지(60㎡이하) 비율		51.6%	0.0%	0.0%	10%	0.0%
	한옥 주택 접도율		46.0%	38.7%	64.0%	24.3%	63.6%
개보수특성	-		마당의 내부화, 문간채 증측, 외벽 보강, 임대공간 확보	내부확장, 외벽보강, 지붕교체	내부확장, 외벽보강, 지붕교체	마당 차양 , 내부확장, 지붕교체	마당 차양 , 내부확장, 외벽보강, 창호 설치, 지붕교체
한옥가구특성및인식	60대 이상 가구주		53.8%	85.0%	53.3%	63.0% (저소득층다수)	41.4%
	자가 비율		61.5%	87.2%	84.3%	84.6%	92.3%
	한옥거주시 문제점	1순위	추위	추위	추위	유지보수	추위
		2순위	주차	유지보수	유지보수	추위	유지보수
	마을환경의 문제점	1순위	주차	방범, 치안	주차	골목환경	방범, 치안
		2순위	골목환경	방화, 방재 등	방범, 치안	주차	도로유지관리
	한옥마을인식여부 (그렇다)		26.9%	47.7%	50.0%	22.2%	55.6%
	한옥 보전 인식도 (그렇다)		76.0%	46.5%	38.2%	37.0%	57.7%
	공공지원 요구사항		개보수 비용지원	개보수 비용지원	개보수 비용지원	개보수 비용지원	개보수 비용지원

제5장 기존 한옥의 보전 및 유지관리를 위한 개선방안

1. 기본 방향 및 과제
2. 한옥 멸실 방지 방안
3. 한옥밀집지역의 보전 방안
4. 한옥밀집주거지 내 한옥 유지관리 방안

1. 기본 방향 및 과제

1) 기본 방향

① 한옥밀집주거지의 보전 · 관리

□ 개별한옥 보다는 한옥밀집지역의 보전과 관리

문화재가 아닌 일반 한옥은 우리의 생활양식과 문화가 어우러진 삶의 공간으로서 박물관적인 유물이 아닌 시대적인 변화에 따라 진화해 온 주거유형으로, 살아있는, 진화해 가는 그러나 점차 사라져가는 희소성 있는 주거공간으로서 가치가 있다. 수년간 진행되어 온 급격한 도시화와 산업화 과정에서 아파트에 자리를 내주면서 급격히 사라져왔으나 우리 생활문화를 담는 그릇이자 획일화된 주거문화의 대안으로서 다시 주목받고 있으며 이에 따라 기존 한옥의 보전·관리에 대한 사회적 중요성도 점차 커지고 있다.

[그림 5-1] 마을의 역사를 간직한 한옥

그럼에도 불구하고 한 채 한 채 개별한옥이 가지는 건축적 · 역사적인 가치는 문화재로서 지정 · 보전하기에는 충분하지 못한 것은 사실이다. 한옥은 우리나라의 역사와 문화가 담긴 고유한 건축자산으로서 현재에도 유효한 경관 자원으로서 가치를 가지고 있으며, 지역의 여건에 따라 다른 특성을 가지고 변화해왔기 때문에 그 자체가 지역의 정체성을 드러낼 수 있는 지역 자원으로서의 가치를 갖고 있다. 특히 한옥이 집단적으로 밀집되어 있을 때 만들어내는 독특한 경관은 지역의 역사와 정체성을 부여해 준다는 점에서 지역 자산으로서 그 가치가 높다. 문화재가 아닌 일반 한옥이 가지는 도시적 · 역사적 · 경관적 가치가 여기에 있다고 할 수 있다. 따라서 기존한옥의 보전과 관리는 개별한옥보다는 집단적으로 밀집되어 있는 한옥지역을 우선 대상으로 할 필요가 있다.

[그림 5-2] 서울시 북촌

[그림 5-3] 전주시 한옥마을

□ 한옥주거지 정체성은 유지하면서 변화 수용

이러한 한옥주거지는 현재 사람들이 살고 있는 현대적인 생활방식을 담고 있는 거주공간으로서 가치와 기능을 존중하고, 한옥과 한옥이 밀집되어 있음으로서 만들어지는 정체성은 유지하면서 생활양식의 변화 또는 도시기능의 변화에 따른 적절한 변화를 수용할 필요가 있다. 그러나 최근 한옥은 주거공간 이외에도 카페, 사무실, 숙박시설 등 다양한 용도로 활용되고 있으나 한옥이 가지는 기본적인 가치는 주거기능에 있다고 할 수 있다. 따라서 한옥밀집지역에서 오래전에 형성되어 주민들의 커뮤니티가 유지되고 있는 주거지역으로서의 역할과 기능은 충분히 존중될 필요가 있으며 이러한 차원에서 주거 공동체의 보호와 강화를 위한 정책 역시 필요하다. 서울 안암동과 목포 북교동의 경우 점포겸용 한옥 및 임대공간 등의 다양한 기능이 유입되면서 한옥의 특성이 많이 훼손된 사례를 확인할 수 있었는데 기본적으로 주거지에 다양한 많은 기능들이 상호보완적으로 작용할 수는

있으나 주거기능을 압도할 정도의 문화공간화나 상업화는 지양해야 할 필요가 있다.

[그림 5-4] 주거생활공간으로서 한옥

② 한옥 보전 · 관리 지원방식의 다양화

□ 한옥 보전 및 지원 정책 특수지역에서 일반화, 보편화

한옥에 대한 가치 및 보전에 대한 인식도 높아졌으나 여전히 대규모 정비사업에 의해 한옥이 멸실될 위기에 놓여있거나 한옥에 대한 보전 · 유지관리 필요에 대한 인식은 매우 부족한 실정이다. 특히 지방도시의 경우, 일반 한옥이 상당수 남아있음에도 불구하고 문화재가 아닌 일반 한옥에 대한 가치인식이 매우 미미한 실정이며, 주민들조차 한옥 또는 한옥마을로 인식하지 못하고 있는 실정이다. 한옥밀집지역의 보전을 위해서는 한옥에 대한 인식과 일반 한옥의 가치에 대한 사회적 인식을 전환하고 높일 필요가 있다. 이를 위해 현재까지 서울과 전주, 전라남도 등 몇몇 지자체 위주로 진행되어 온 한옥활성화 및 보전정책을 전국적으로 확대, 시행할 필요가 있다.

□ 한옥 수선 등의 비용지원 이외 간접적인 지원방안 확대

그러나 현재 한옥 지원 및 보전정책을 활발히 펼치고 있는 지역 역시 서울의 경우 북촌을 비롯한 5개 지역으로 한정하여 도성 외곽 지역은 지원대상에서 제외되어 있고, 전주 역시 전주한옥마을 일부지역에 한정하여 지원을 하고 있는 실정이다. 현재까지 한옥에 대한 지원이 개보수 등의 비용일부를 지원하는 재정적 지원 위주인 관계로 대상범위 확대는 곧바로 예산확보라는 부담으로 이어지고 있어 지원범위 확대에 한계를 가지고 있다. 그러나 실제로 북촌, 서촌, 전주 등 한옥밀집지역들과 본 연구에서 조사한 안암동, 안동시, 목포시 등 한옥밀집지역 주민들은 직접적인 비용지원 이외에도 개보수 방법에 대한 교육 및 업체 소개, 전문시공인력 지원, 개보수 상담 등 한옥거주의 어려움에 대해 다양한 공공의

지원을 요구하고 있다. 따라서 기존의 개보수 지원정책은 지속적으로 추진하고 확대해나가는 한편 재원확보의 어려움으로 한옥이 멸실되는 것을 방지하고 유도하는 정책마련이 필요하다. 등록한옥에 대한 수선비용 지원정책은 한옥의 멸실 방지에 기여했으며 가로경관 및 지역경관 형성에 큰 역할을 하였으나 앞으로는 저리융자 지원, 개보수 교육 및 전문인력 연계, 건축법규 관련 규정 완화 등 다양한 차원의 지원정책의 전환이 필요하다.

③ 한옥의 건축적 · 지역 경관적 정체성 유지 및 유도를 전제로 지원

한편 본 연구에서 살펴본 한옥주거지들은 우리가 늘상 떠올리는 북촌이나 서촌, 전주 한옥마을들과 달리 일반 주택으로서 현대 생활방식을 수용하고 불편한 점들을 개선하면서 한옥의 원형이 많이 훼손되었고 물리적으로도 많은 변화를 보이고 있다. 이러한 변화는 특히 가로경관에 크게 영향을 주고 있어 한옥이 밀집되어 있음에도 불구하고 지역의 정체성 형성에 기여하지 못하고 있는 실정이다.

한옥등록제 유도를 통한 지원정책 이전에 북촌지역 역시 이와 비슷했던 상황을 감안할 때, 조사대상지역들 역시 주변의 신축 움직임을 막고 한옥의 특성을 살리는 개보수 및 지원이 진행된다면 우수한 한옥주거지로 거듭날 수 있는 가능성이 높다 할 수 있으며 일반 한옥의 가치가 밀집되어 위치하면서 형성되는 한옥마을의 독특한 가로경관, 도시경관에 있다는 점에서 한옥개보수 지원의 가지는 의미는 크다고 할 수 있다.

따라서 한옥의 건축적 · 경관적 특성은 유지하면서 거주편의성을 증진을 도모할 수 있도록 한옥 개보수 가이드라인 또는 한옥 유지관리 매뉴얼 등을 제공하고, 이에 따라 한옥 수선을 진행하도록 유도하는 지원정책이 필요하다.

2) 한옥밀집주거지 보전 · 관리를 위한 과제

한옥의 멸실을 방지하고 남아있는 한옥의 유지관리를 위해 핵심적으로 시행해야 할 세 가지 과제가 있다.

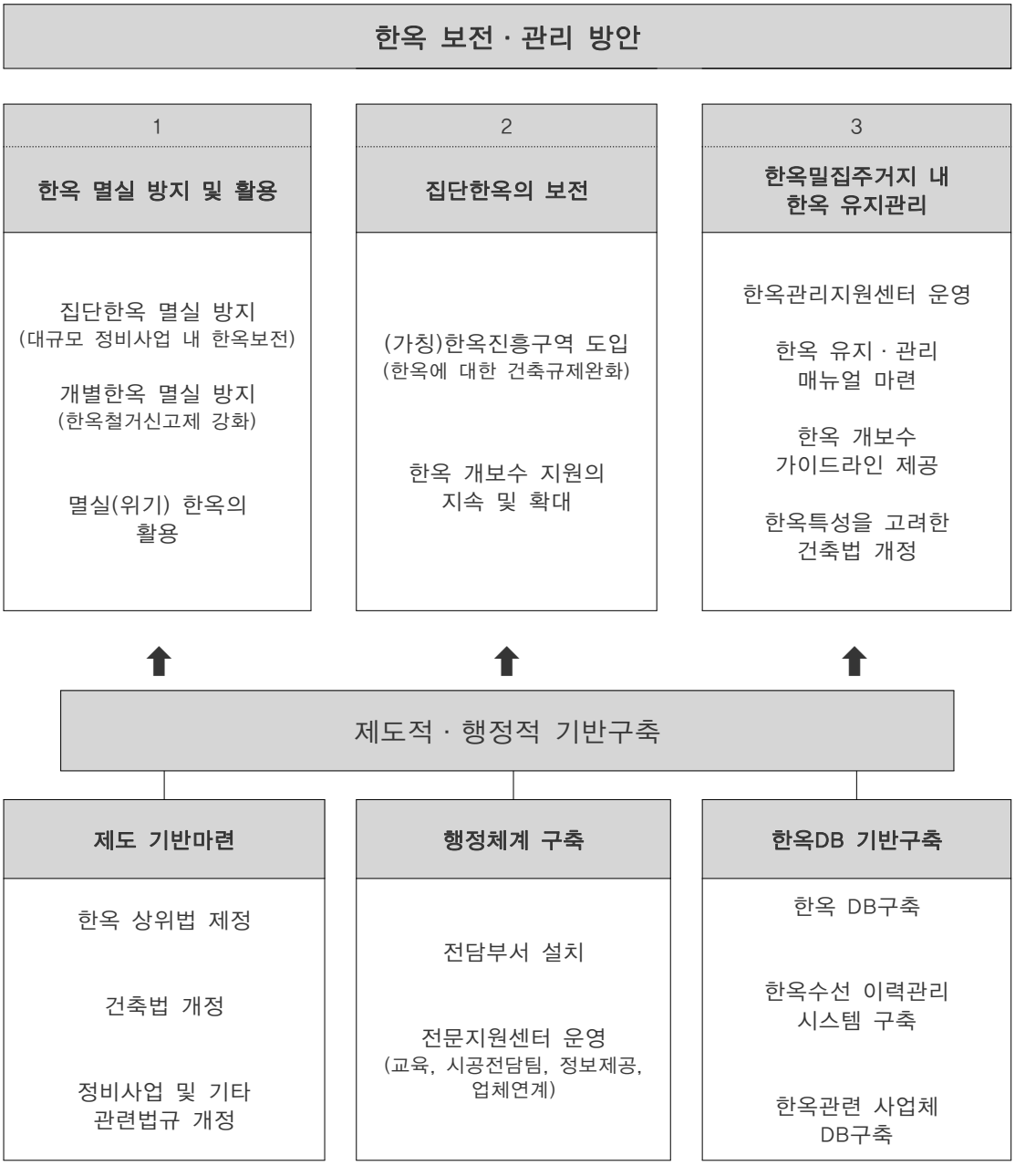
첫째는 한옥을 임의로 철거하지 못하도록 제도적인 장치를 마련하는 일이다. 대규모 정비사업에 의한 한옥의 집단 멸실을 막고 개별한옥의 임의철거를 방지하며, 멸실 위기에 처해있는 한옥을 이축 등의 방법을 통해 활용하도록 하는데 꼭 필요한 일이다. 문화재가 아닌 한옥의 철거를 강제로 규제할 수 없는 상황에서 제도적으로 한옥의 철거방지책을 제도화한다는 것은 매우 시급한 사항이라 할 수 있다.

둘째는 한옥밀집주거지를 대상으로 한옥에 살기 편하게 고칠 수 있도록 비용을 지원해주고 한옥에 불합리한 건축규제를 완화 적용하거나 개선해줌으로써 한옥의 지속거주확보를 통해 한옥밀집지역의 한옥 철거방지를 유도하는 일이다. 한옥 개보수 비용지원이 단순히 주택성능과 거주편의성 증진에 있지 않고 한옥의 건축적 · 경관적 특성의 유지를 통한 지역 정체성 형성에 있다는 점에서 이를 형성, 유도하기 위해 필요한 수단이자 건축법에 불합리한 한옥이 현대주거공간으로서 지속성을 확보하는데 현실적으로 가장 중요한 내용이라 할 수 있다.

셋째는 한옥밀집주거지의 보전을 통해 남아있는 개별한옥의 유지관리를 위한 체계를 마련하는 일이다. 한옥은 공동주택은 물론이고 단독주택에 비해서도 주택 수리가 어렵고 비싸며 주택성능도 떨어진다. 이러한 한옥에서 주민들이 현대생활방식을 수용하면서 편리하게 생활하고, 수시로 또한 정기적으로 발생하는 크고 작은 한옥의 문제에 대처하고 해결할 수 있도록 지원체계를 마련하는 일로서 실제 한옥에 거주하고 있는 주민들이 가장 불편해하는 점의 해결책이자 공공에 대한 요구사항이기도 하다.

이러한 과제들을 추진하기 위해서는 다음의 세 가지 측면의 기반이 마련되어야 한다. 첫째 등록한옥에 대한 지원, 한옥철거방지책 마련, 건축규정 완화 적용 등을 위한 제도적인 기반을 구축하는 일이다. 둘째 신청 한옥에 대한 등록여부 판단, 지원범위 결정, 가이드라인의 준수 여부, 철거신고 한옥에 대한 검토 등 지원체계, 규제장치, 유지관리 체계가 실제로 운영될 수 있도록 행정체계를 구축하는 일이다. 마지막으로 한옥여부, 등록한옥 정보, 개보수 이력 등 한옥에 대한 DB를 구축하는 일이다.

[표 5–1] 한옥 보전 · 관리를 위한 과제

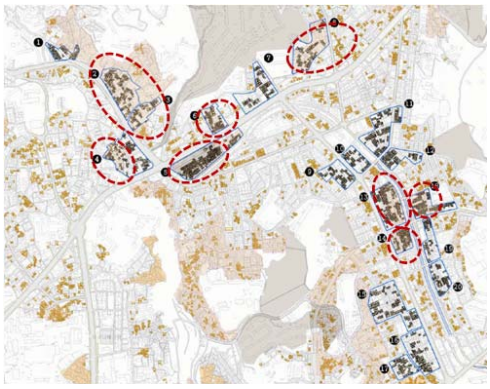


2. 한옥 멸실 방지 방안

1) 집단한옥 멸실 방지 : 대규모 정비사업 내 한옥 보전

① 현황 및 필요성

한옥 멸실 및 멸실위기 사례와 서울시 안암동 등의 사례에서 볼 수 있듯이 일반적으로 지어진 지 오래된 한옥은 노후·불량건축물로 분류됨으로써 한옥밀집지역 상당수가 도정법에 의한 재개발정비(예정)구역으로 지정되어 있는 실정이다. 이미 다수의 한옥밀집지역이 전면철거형 재개발사업으로 한옥이 집단적으로 일시에 사라졌으며 이러한 상황은 현재진행형이어서 한옥의 대규모 멸실을 방지하기 위한 대책마련이 시급한 실정이다. 이는 철거방지를 위한 인센티브 등의 유도책이나 한옥수선에 대한 지원책에 앞서 가장 보편적으로 적용할 수 있는 한옥 멸실 방지책이라 할 수 있다.



[그림 5-5] 성북구 한옥밀집지구 중 정비예정구역 및 정비구역
(출처 : 서울시정개발연구원(2006), 일부 편집)

[그림 5-6] 정비사업 추진 중인 성북구 보문동 한옥밀집지역 모습

② 개선 방향

대규모 정비사업에서 한옥보전을 위해서는 정비예정구역에 한옥밀집지역이 포함되지 않도록 구역지정 기준을 개정하는 방안부터 출발할 필요가 있으며, 이미 정비구역에 한옥밀집지역이 포함되어 있는 경우 필요시 구역지정을 재검토할 수 있는 절차를 마련할 필요가 있다. 그 다음으로는 정비사업 추진 단계에서 정비구역 내 보전가치가 있는 한옥에 대해 보전할 수 있는 제도적 절차 또는 장치가 마련되어야 한다.

③ 법령 개정방안

□ 정비구역지정 기준 개정 및 구역지정 재검토 규정 신설

한옥은 건축년도가 오래되어 노후·불량건축물에 포함되므로 상당수의 한옥밀집지역의 경우 정비구역 지정 요건에 해당되고 있다. 따라서 한옥밀집지역이 정비구역으로 지정되지 않도록 노후·불량건축물의 범위에서 한옥을 배제하여야 한다. 정비구역으로 지정되어 있으나 한옥밀집지역으로서 주거환경이 양호하고 보전·관리할 가치가 있다고 판단되는 경우에는 정비구역 지정을 해제할 수 있도록 관련절차를 마련하고 정비구역이 해제된 경우에는 '한옥진흥구역'[152]으로 지정하도록 유도하여야 한다.

[표 5-2] 대규모 정비사업 내 한옥 보전을 위한 법령 개정 건의(안) 1

현행	개정 건의(안)
■도시 및 주거환경정비법 시행령 제2조(노후·불량건축물의 범위) ② 법 제2조제3호다목에 따라 시·도 조례로 정할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. 〈개정 2005.5.18, 2009.8.11, 2012.4.10〉 1. 준공된 후 20년 이상의 범위에서 조례로 정하는 기간이 지난 건축물	■도시 및 주거환경정비법 시행령 제2조(노후·불량건축물의 범위) ②법 제2조제3호다목에 따라 시·도 조례로 정할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. 〈개정 2005.5.18, 2009.8.11, 2012.4.10〉 1. 준공된 후 20년 이상의 범위에서 조례로 정하는 기간이 지난 건축물**(다만, 「건축법 시행령」 제2조 16호에 따른 한옥은 제외한다)**
■도시 및 주거환경정비법 제4조의3(정비구역등 해제) ① 시장·군수는 정비예정구역 또는 정비구역(이하 이 조에서 "정비구역등"이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 시·도지사 또는 대도시의 시장에게 정비구역등의 해제를 요청하여야 한다. 1. 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 시장·군수가 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우 (이하 생략) ② (생략) ③ 제1항 및 제2항에 따라 정비구역등의 해제를 요청받은 시·도지사 또는 대도시의 시장은 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제하여야 한다. ④ 시·도지사 또는 대도시의 시장은 다음 각 호의 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등의 지정을 해제할 수 있다.	■도시 및 주거환경정비법 제4조의3(정비구역등 해제) ① 시장·군수는 정비예정구역 또는 정비구역(이하 이 조에서 "정비구역등"이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 시·도지사 또는 대도시의 시장에게 정비구역등의 해제를 요청하여야 한다. 1. 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 시장·군수가 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우 **2. 정비예정구역 중 한옥 등 건축자산이 밀집한 지역으로서 대통령령이 정하는 바에 따른 정비구역 지정 요건을 갖추지 못하는 경우** (이하 생략) ② (생략) ③ 제1항 및 제2항에 따라 정비구역등의 해제를 요청받은 시·도지사 또는 대도시의 시장은 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제하여야 한다. ④ 시·도지사 또는 대도시의 시장은 다음 각 호의 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등의 지정을 해제할 수 있다.

152) '한옥진흥구역'의 도입에 대해서는 뒷부분을 참고.

1. 정비사업의 시행에 따른 토지등소유자의 과도한 부담이 예상되는 경우 2. 정비예정구역 또는 정비구역의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우 3. 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등(추진위원회가 구성되지 아니한 구역에 한한다)의 해제를 요청하는 경우	1. 정비사업의 시행에 따른 토지등소유자의 과도한 부담이 예상되는 경우 2. 정비예정구역 또는 정비구역의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우 3. 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등(추진위원회가 구성되지 아니한 구역에 한한다)의 해제를 요청하는 경우 **4. 한옥 등 건축자산이 밀집한 지역으로서 주거환경이 양호하고 역사·문화적 가치가 있다고 인정하는 경우**

□ 도시·주거환경정비기본계획 및 사업시행계획 수립시 한옥 보전에 관한 사항 추가

도시 및 주거환경정비법 제3조제1항제12호에 따라 도시·주거환경정비기본계획의 내용에 '역사적 유물 및 전통건축물의 보존계획' 수립이 포함되어 있으나 보존대상이 문화재 위주의 전통건축물에 한정되어 있으므로 일반 한옥의 보전에 대한 사항도 포함되도록 추가하여 명시할 필요가 있다. 정비계획에 따라 사업시행계획서를 작성할 때에는 정비구역 내 한옥의 존치·관리, 이축, 활용 등에 관한 구체적인 계획을 포함하도록 한다.

[표 5-3] 대규모 정비사업 내 한옥 보전을 위한 법령 개정 건의(안) 2

현행	개정 건의(안)
■도시 및 주거환경정비법 시행령 제8조(기본계획의 내용) 법 제3조제1항제12호에서 "대통령령이 정하는 사항"이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다. 〈개정 2012.4.10〉 1. 도시관리 · 주택 · 교통정책 등 도시 · 군계획과 연계된 도시정비의 기본방향 2. 도시정비의 목표 3. 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지 방안 4. 역사적 유물 및 전통건축물의 보존계획 (이하생략)	■도시 및 주거환경정비법 시행령 제8조(기본계획의 내용) 법 제3조제1항제12호에서 "대통령령이 정하는 사항"이라 함은 다음 각호의 사항을 말한다. 〈개정 2012.4.10〉 1. 도시관리 · 주택 · 교통정책 등 도시 · 군계획과 연계된 도시정비의 기본방향 2. 도시정비의 목표 3. 도심기능의 활성화 및 도심공동화 방지 방안 **4. 역사적 유물 및 한옥 등 건축자산의 보전계획** (이하생략)
■도시 및 주거환경정비법 제30조(사업시행계획서의 작성) ②법 제30조제9호에서 "대통령령으로 정하는 바에 따라 시 · 도 조례가 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항 중 해당 정비사업에 필요한 사항을 말한다. 1. 정비사업의 종류 · 명칭 및 시행기간 2. 정비구역의 위치 및 면적 3. 사업시행자의 성명 및 주소 4. 설계도서 5. 자금계획 6. 철거할 필요는 없으나 개보수할 필요가 있다고 인정되는 건축물의 명세 및 개보수계획 (이하생략)	■도시 및 주거환경정비법 제30조(사업시행계획서의 작성) ②법 제30조제9호에서 "대통령령으로 정하는 바에 따라 시 · 도 조례가 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항 중 해당 정비사업에 필요한 사항을 말한다. 1. 정비사업의 종류 · 명칭 및 시행기간 2. 정비구역의 위치 및 면적 3. 사업시행자의 성명 및 주소 4. 설계도서 5. 자금계획 6. 철거할 필요는 없으나 개보수할 필요가 있다고 인정되는 건축물의 명세 및 개보수계획 **7. 한옥 등 건축자산의 관리 및 활용 또는 이축 계획**

□ 정비사업 시행시 한옥 등 건축자산 보전·활용에 소요되는 비용 지원 근거 마련

정비사업에 소요되는 비용에 대해 국가 또는 지자체가 보조 및 융자할 수 있는 규정이 있으나 기초조사, 정비기반시설 및 임시수용시설 설치 등에 한정되어 있다. 따라서 정비구역 내 한옥의 존치·관리, 이축 및 활용 등에 소요되는 비용에 대해서도 지원이 가능하도록 근거를 마련한다.

[표 5-4] 대규모 정비사업 내 한옥 보전을 위한 법령 개정 건의(안) 3

현행	개정 건의(안)
■도시 및 주거환경정비법 제63조(보조 및 융자) ①국가 또는 시·도는 시장·군수 또는 주택공사등이 시행하는 정비사업에 관한 기초조사 및 정비사업의 시행에 필요한 시설로서 대통령령이 정하는 정비기반시설 및 임시수용시설의 건설에 소요되는 비용의 일부를 보조하거나 융자할 수 있다. 이 경우 국가 또는 시·도는 시장·군수 또는 주택공사등이 시행하는 주거환경관리사업(제4조의3에 따라 해제된 정비구역 또는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구가 해제된 지역에서 시행하는 주거환경관리사업으로 한정한다)에 우선 보조하거나 융자할 수 있다. ②생략 ③국가 또는 지방자치단체는 시장·군수가 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업에 소요되는 비용의 일부를 보조 또는 융자하거나 융자를 알선할 수 있다.	■도시 및 주거환경정비법 제63조(보조 및 융자) ①국가 또는 시·도는 시장·군수 또는 주택공사등이 시행하는 정비사업에 관한 기초조사 및 **정비구역 내 한옥 등 건축자산의 보전·활용** 또는 정비사업의 시행에 필요한 시설로서 대통령령이 정하는 정비기반시설 및 임시수용시설의 건설 내지 정비에 소요되는 비용의 일부를 보조하거나 융자할 수 있다. 이 경우 국가 또는 시·도는 시장·군수 또는 주택공사등이 시행하는 주거환경관리사업(제4조의3에 따라 해제된 정비구역 또는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구가 해제된 지역에서 시행하는 주거환경관리사업으로 한정한다) **또는 정비구역 내 한옥 등 건축자산의 보전·활용에 필요한 비용을 우선 보조하거나 융자할 수 있다.** ②생략 ③국가 또는 지방자치단체는 시장·군수가 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업에 소요되는 비용의 일부를 보조 또는 융자하거나 융자를 알선할 수 있다. **이 경우 정비구역 내 한옥의 보전·활용에 필요한 비용을 우선 보조하거나 융자할 수 있다.**
■도시 및 주거환경정비법 시행령 제60조(보조 및 융자 등) ①생략 ②법 제63조제1항의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체가 보조하거나 융자할 수 있는 금액은 기초조사비, 정비기반시설 및 임시수용시설의 사업비의 각 80퍼센트(주거환경관리사업을 시행하는 정비구역에서 시·도지사가 시장·군수에게 보조하거나 융자하는 경우에는 100퍼센트) 이내로 한다. ③법 제63조제3항에 따라 국가 또는 지방자치단체가 보조할 수 있는 금액은 기초조사비, 정비기반시설 및 임시수용시설의 사업비, 조합운영경비의 각 50퍼센트 이내로 한다. ④ 법 제63조제3항에 따라 국가 또는 지방자치단체는 다음 각 호의 사항에 필요한 비용의 각 80퍼센트 이내에서 융자하거나 융자를 알선할 수 있다. 1. 기초조사비 2. 정비기반시설 및 임시수용시설의 사업비 3. 세입자 보상비 4. 주민 이주비 (이하생략)	■도시 및 주거환경정비법 시행령 제60조(보조 및 융자 등) ①생략 ②법 제63조제1항의 규정에 의하여 국가 또는 지방자치단체가 보조하거나 융자할 수 있는 금액은 기초조사비, **한옥 등 건축자산의 보전·활용 사업비**, 정비기반시설 및 임시수용시설의 사업비의 각 80퍼센트(주거환경관리사업을 시행하는 정비구역에서 시·도지사가 시장·군수에게 보조하거나 융자하는 경우에는 100퍼센트) 이내로 한다. ③법 제63조제3항에 따라 국가 또는 지방자치단체가 보조할 수 있는 금액은 기초조사비, **한옥 등 건축자산의 보전·활용 사업비**, 정비기반시설 및 임시수용시설의 사업비, 조합 운영경비의 각 50퍼센트 이내로 한다. ④ 법 제63조제3항에 따라 국가 또는 지방자치단체는 다음 각 호의 사항에 필요한 비용의 각 80퍼센트 이내에서 융자하거나 융자를 알선할 수 있다. 1. 기초조사비 **2. 한옥 등 건축자산의 보전·활용 사업비** 3. 정비기반시설 및 임시수용시설의 사업비 4. 세입자 보상비 5. 주민 이주비

2) 개별한옥 멸실 방지 : 한옥철거신고제 강화

① 현황 및 필요성

서울시 등 일부 지자체에서는 한옥등록제를 통해 한옥 수선 등에 대한 보조금을 지원받은 등록한옥에 대해 지원금을 받은 당시의 용도와 가로입면을 유지하고 유효기간 동안 한옥을 임의로 철거·멸실하지 못하도록 유도하고 있으나, 지원을 받지 않았거나 등록을 하지 않은 일반 한옥의 경우 임의철거를 막기 어려운 실정이다.

현행 건축법에는 모든 건축물의 철거 시 허가가 아닌 신고만 하도록 규정되어 있어[153] 문화재로 관리되지 않는 일반 한옥은 철거예정일 7일전까지 신고하는 것만으로 철거가 가능하다. 즉, 특별히 문화재로 지정되지 않은 한옥들이 임의로 철거되는 것이 가능한 상황이며 사전에 철거신고를 하지 않은 경우에도 처벌규정이 가벼워[154] 불법철거를 방지하기 어렵다 할 수 있다. 따라서 한옥의 임의철거를 막기 위해서는 한옥철거허가제와 같은 강력한 장치 마련을 검토할 필요가 있다.

그러나 현재 등록문화재의 경우도 지원을 받은 경우에 한해서만 문화재청장의 철거허가를 의무화하고 있어 문화재가 아닌 일반 한옥에 대해 아무런 지원 없이 철거허가제를 강제적으로 도입하는 것은 문화재보다도 더욱 강력한 규제로 작동하는 것이기 때문에 사유재산 침해의 논란과 형평성 문제가 제기될 우려가 있어 현실적으로 적용하기 어렵다고 볼 수 있다. 뿐만 아니라 건축행정 담당자나 철거를 신고할 건물 소유주가 한옥이라고 판단하거나 인지할 수 있는 한옥건축물 DB도 아직까지 체계화되어 있지 않았고, 한옥에 대한 정의와 보전 인식에 대한 공감대 형성도 미미한 상황이다. 이와 같은 여건은 단기간에 마련되기 어렵기 때문에 현 상황에서 한옥철거허가제의 도입은 한옥 소유자나 지방자치단체가 스스로 등록하는 방식으로 진행되어야만 가능하다는 점에서 한계를 갖고 있다.

이처럼 한옥철거제를 의무적으로 도입하는데 어려움이 많은 현실적인 측면을 감안할 때, 한옥철거제를 도입하는 것 보다는 현재 운영 중인 건축물 철거 신고제를 한옥의 경우 보다 철저하게 관리될 수 있도록 강화하는 방안을 검토할 필요가 있다.

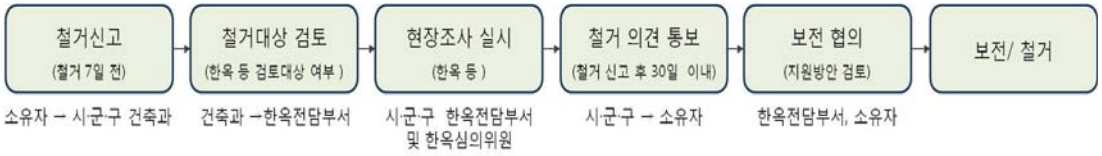
---

153) 건축법 제36조(건축물의 철거 등의 신고) : 건축물의 소유자나 관리자가 건축물을 철거하고자 하는 경우에 허가권자에게 신고하도록 규정.
154) 사전에 철거신고 위반시 과태료는 30만원에 불과함(건축법 제113조).

② 추진 방향

종로구에서 한옥 및 근대건축물을 보전하기 위해 철거 신고한 건축물 중 한옥 및 50년이 지난 건축물에 대해 별도의 검토절차를 거치도록 하고 있는 행정방침 운영은 보존가치가 있는 한옥의 무분별한 철거를 미연에 막는데 일정부분 역할을 하고 있는 것으로 확인되었다. 현재 종로구 건축과에서 오래된 건축물(한옥 및 50년이 지난 건축물)의 철거 신고시 운영 중인 행정시스템을 전국적으로 확대 적용할 수 있도록 구체화하고 제도화하도록 한다.

즉 소유자가 건축법 철거규정에 따라 철거 7일전에 신고를 하면 담당 건축과에서는 철거대상 건축물의 한옥여부와 현장조사가 필요한 대상(준공된 지 30년이 지난 건축물)인지를 판단하여 한옥 전담부서에 연락을 한다. 한옥 전담부서는 심의위원을 선정하여 현장조사를 실시하고 의견을 취합하여 한옥 철거에 대한 의견을 소유자에게 통보한다. 이때 보전의 가치가 있다고 판단될 경우 공공기관은 소유자와 협의하여 보전·활용 또는 이축방안에 대해 상담 등의 지원[155]을 하고, 철거를 할 경우 건물자료를 기록하도록 조치를 취함으로써 멸실되는 한옥의 정보를 구축하는 행정절차를 마련한다.



[그림 5-7] 철거신고제 강화 절차

③ 추진방안

□ 건축법 개정

건축법 중 제36조 건축물의 철거 등의 신고, 시행규칙 제24조 건축물 철거·멸실의 신고 조항 개정을 통해 한옥 철거 신고시 소유자가 허가권자의 의견을 청취할 수 있도록 절차를 마련하고 이를 불이행할 시에는 기존보다 많은 과태료를 부과하도록 규정을 강화한다. 한옥철거신고제의 강화가 실효성을 거두기 위해서는 철거신고 대상에 대한 전문적인 조사 시행이나 대안적인 보전방안 마련 등 행정기관의 적극적인 노력이 수반되어야 한다.

155) 상담, 전문가 연계, 세금감면 및 소요비용 지원 등 검토.

[표 5-5] 한옥철거신고제 강화를 위한 건축법 개정 건의(안)

현행	개정 건의(안)
건축법 제36조(건축물의 철거 등의 신고) ① 건축물의 소유자나 관리자는 건축물을 철거하려면 철거를 하기 전에 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.	건축법 제36조(건축물의 철거 등의 신고) ① 건축물의 소유자나 관리자는 건축물을 철거하려면 철거를 하기 전에 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. ② 생략 **③ 준공된 지 30년이 지난 한옥의 소유자나 관리자는 건축물을 철거하기 전에 시장·군수·구청장으로부터 한옥의 보전과 관련된 의견을 청취하여야 한다.**
③ 제1항과 제2항에 따른 신고의 대상이 되는 건축물과 신고 절차 등에 관하여는 국토해양부령으로 정한다.	④ 제1항과 제2항에 따른 신고의 대상이 되는 건축물과 신고 절차 등에 관하여는 국토해양부령으로 정한다.
건축법 제113조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. 제24조제2항을 위반하여 공사현장에 설계도서를 갖추어 두지 아니한 자 2. 제24조제5항을 위반하여 건축허가 표지판을 설치하지 아니한 자	건축법 제113조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. 제24조제2항을 위반하여 공사현장에 설계도서를 갖추어 두지 아니한 자 2. 제24조제5항을 위반하여 건축허가 표지판을 설치하지 아니한 자 **3. 제36조 제3항을 위반하여 한옥을 철거한 소유자나 관리자**
건축법 시행규칙 제24조(건축물 철거·멸실의 신고) ① 법 제36조제1항에 따라 법 제11조에 따른 허가대상건축물 또는 「산업안전보건법」 제38조의2제1항에 따른 석면조사대상 건축물을 철거하려는 자는 철거예정일 7일 전까지 별지 제25호서식의 건축물철거·멸실신고서(전자문서로 된 신고서를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에 「산업안전보건법」 제38조의2에 따른 석면조사결과 사본을 첨부하여 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. ②법 제11조에 따른 허가대상 건축물이 멸실된 경우에는 법 제36조제2항에 따라 별지 제25호서식의 건축물 철거·멸실신고서를 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함한다)하여야 한다.	건축법 시행규칙 제24조(건축물 철거·멸실의 신고) ① 법 제36조제1항에 따라 법 제11조에 따른 허가대상건축물 또는 「산업안전보건법」 제38조의2제1항에 따른 석면조사대상 건축물을 철거하려는 자는 철거예정일 7일 전까지 별지 제25호서식의 건축물철거·멸실신고서(전자문서로 된 신고서를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에 「산업안전보건법」 제38조의2에 따른 석면조사결과 사본을 첨부하여 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. ②법 제11조에 따른 허가대상 건축물이 멸실된 경우에는 법 제36조제2항에 따라 별지 제25호서식의 건축물 철거·멸실신고서를 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함한다)하여야 한다. **③법 제36조 제3항(신설)에 따라 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물철거·멸실신고서를 검토하여 철거 신고일 이후 30일 이내에 한옥의 소유자나 관리자에게 보전과 관련된 의견을 제시하여야 한다.**
〈이하생략〉	〈이하생략〉

3) 멸실 위기 한옥의 활용

① 현황 및 필요성

현재 소유자의 개인사정으로 빈집으로 남아있거나 유지관리가 어려운 한옥 또는 도로확장이나 정비사업 등으로 인하여 멸실 위기에 처한 한옥이 많다. 그러나 이러한 상황에서 한옥 철거를 막을 수 있는 법적 근거가 부재하며 지방자치단체의 한옥 매입도 확대되기에는 한계가 있다. 따라서 존치·관리가 어려운 한옥을 민간부문에서 매매 또는 이축하여 활용할 수 있도록 지원하고 철거를 피할 수 없는 경우에는 부자재를 재활용하거나 한옥 도면, 사진 등 최소한의 기록을 남기도록 할 필요가 있다.

② 추진방향

첫째, 지방자치단체가 기존 한옥을 매입하여 주민편의시설로 적극 활용할 수 있도록 국가차원에서 지원을 확대한다. 한옥밀집지역 또는 보전가치가 있는 한옥이 남아있는 지역에서 지자체가 주민센터, 노인정, 보육시설, 놀이터 등 부족한 편의시설을 설치하고자 할 때 기존 한옥을 매입하고 개보수하기 위한 비용의 일부 또는 전부를 국가에서 지원하도록 한다. 기존 한옥을 주민편의시설로 사용하는 것은 신축하는 것에 비해 비용 절감이 가능하며 주민들의 한옥에 대한 인식 개선에도 기여할 수 있다는 장점이 있다.

둘째, 한옥 매매 및 이축 등이 활성화되도록 지원한다. 공공기관이 한옥을 매입할 시에는 한옥 매도자에 대한 인센티브 제공이나 조세감면 등의 지원책을 마련하도록 하고 민간부문의 한옥 매매가 활성화 될 수 있도록 공공차원에서 매수자와 매도자간 중개 시스템을 구축하도록 한다. 또한, 매매 후 한옥을 수선하거나 이축하려는 경우 전문가 및 관련업체 정보 제공 및 비용 융자 등 제공하는 방안도 검토할 수 있다.

셋째, 철거되는 한옥의 고재(古才) 확보 및 유통 체계를 마련한다. 존치·관리나 매매가 어려워 불가피하게 한옥을 철거하는 경우에는 철거 시 고재를 확보하고 이를 저장·유통할 수 있는 방안을 마련함으로써 고재의 재활용을 가능하게 한다.

③ 추진방안

□ 국토해양부 지방자치단체 한옥지원사업 시 기존 한옥을 활용한 주민편의시설 우선 지원

먼저 매년 추진 중인 ‘국토해양부 지방자치단체 한옥지원사업’ 공모 시 기존 한옥을 활용한 주민편의시설 설치 사업을 우선적으로 지원하도록 한다. 추후 이를 확대하여 별도의

시범사업 운영을 추진하도록 검토한다.

□ 온라인 ‘한옥 매매 정보센터’ 운영

국가한옥센터 포털사이트(http://hanokdb.kr) 또는 한국자산관리공사 온비드 포털(http://www.onbid.co.kr)[156] 내에 ‘한옥 매매 정보센터’ 구축하여 한옥 매매 활성화를 유도한다. 지방자치단체는 빈집 정보와 같이 지역 내 멸실 위기의 한옥을 조사·수집하여 ‘한옥 매매 정보센터’에 정보를 등록하고 매매 및 이축 등의 거래는 수요자와 소유자가 개별적으로 협의하여 진행하도록 한다. 매매 후 한옥을 수선하거나 이축하려는 경우 전문가 및 관련업체에 대한 정보 제공이나 융자 지원, 또는 한옥관리지원센터[157] 운영 시 기술 컨설팅 등을 제공한다.

□ 공공매입 시 한옥 매도자에 대한 인센티브 부여

공공매입 시 공시지가에 의한 감정가와 실거래가 차액을 보상할 수 있도록 공공임대주택 입주권 제공 등 인센티브 부여방안을 마련한다.

□ 기존 한옥에 대한 취득세, 재산세 등 감면

전반적인 매매 활성화를 유도하기 위하여 기존 한옥 구입 시 취득세를 감면하고 한옥 보유 시 재산세 및 종합부동산세를 감면한다. 한옥 매도 시에는 양도소득세 중과대상에서 한옥을 제외하도록 한다.[158]

□ 산림청 저목장 조성사업과 연계한 한옥 고재(古材) 관리 및 유통

산림청에서는 문화재 복원용이나 일반 한옥 부재용 등 이용가치가 높은 목재를 저목장에 보관·관리하고 공급·매각할 수 있도록 저목장 조성사업을 추진 중[159]이다. 따라서 이와 연계하여 철거 한옥의 고재 중 양호한 것을 수집하고 이를 저목장에서 방제 및 안전관리하여 수요자에게 직접 공급하거나 지자체 전담부서 또는 한옥관리지원센터를 통해 유통할 수 있도록 한다.

---

156) 정부의 귀농·귀촌 지원 정책에 따라 도시민이 귀농·귀촌하려는 경우 전국 단위 농어촌 빈집정보를 확인할 수 있도록 한옥자산관리공사의 공매정보 온비드 포털을 통해 해당 정보를 제공하고 있음.
157) ‘한옥관리지원센터’ 설치에 관한 사항은 이후 내용 참고.
158) 취득세 감면은 지방세법, 재산세 감면은 지방세특례제한법, 재산세는 지방세법, 종합부동산세는 종합부동산세법 개정사항이며 이와 관련된 구체적인 대안은 심경미(2011) 참고.
159) 2012년 현재 양평저목장과 홍천저목장이 조성되었으며 각 지방청별로 저목장 1개소 신설을 추진할 계획임(북부지방산림청, 저목장 운영·관리 계획, 2010 참고).

3. 한옥밀집지역의 보전 방안

1) 건축규제를 완화할 수 있는 '한옥진흥구역'의 도입·운영

① 현황 및 필요성

앞서 현황조사에서 나타나듯이 현재 기존 한옥에 불합리한 건축규제로 인하여 한옥 및 한옥마을의 특성을 유지하기 어려운 상황이며 거주자 필요에 의한 임의적인 증·개축 행위가 빈번하게 일어나고 있다. 이와 같은 현상은 한옥의 철거나 연속된 가로경관 및 골목 형태의 훼손으로 이어져 한옥이 밀집한 지역의 가치를 떨어뜨리고 있다.

현재 서울시를 비롯한 일부 지방자치단체는 조례에 의하여 한옥밀집지역을 지정하여 보전·관리 방안을 마련하고 있으나 이는 개별적인 한옥의 개보수 지원을 전제로 하고 있어 한옥밀집지역 지정을 지속적으로 확대하기에는 한계가 있다. 따라서 지방자치단체에서는 한옥밀집지역의 지원을 계속하는 한편 중앙정부 차원에서는 한옥의 특성과 경관의 보전을 담보하는 범위 내에서 건축규제를 완화하는 것이 필요하다. 이를 위해 국가법에 '한옥진흥구역'을 도입하여 건축규제 완화 적용 특례와 지원사항 등을 명확히 규정할 필요가 있다.

② 추진방향

'한옥진흥구역'의 도입은 관리계획을 수립하는 것을 전제로 하며 구역별 여건과 특성에 따라 관리계획의 내용을 달리하도록 한다. 관리계획의 내용은 구역 범위 및 관리 목표를 비롯하여 건축물 및 공간환경에 관한 계획지침과 재원조달 등 추진방안을 포함하도록 한다. 구역 내 한옥은 관리계획을 준수하는 범위 내에서 건축규제를 완화할 수 있도록 조치하며 구역 지정에 따른 특례를 받을 경우에는 한옥을 등록하여 철거 규제 및 형태관리를 받도록 한다.

'한옥진흥구역'의 지정은 시·도 건축위원회 심의를 거쳐 시·도지사가 하도록 하나 주민제안을 통해서도 입안이 가능할 수 있게 하여 특정가로 및 가로구역 등 소규모 단위에서도 자발적인 주민참여를 유도한다. 이를 위해 주민·시민단체·전문가 등으로 구성된 협의체 구성·운영 등을 지원할 수 있도록 한다. 단, '한옥진흥구역'의 지정요건과 건축규제 특례 외 지원사항 등에 대해서는 추가적인 검토가 필요하다.

한옥밀집지역에 대한 건축규제 특례 적용은 기존 건축법 적용의 완화 규정을 보완함

으로써 가능하나 부설주차장 설치기준을 완화하거나 관리계획 또는 건축디자인 지침 등을 운영하기 위해서는 별도의 지구단위계획을 수립하여야 한다. 따라서 한옥밀집지역에 대한 관리계획 수립 의무나 특례적용의 범위 등에 관한 사항을 통합적으로 운영하기 위해서는 한옥진흥에 관한 새로운 법률에 '한옥진흥구역'을 신설하는 것이 바람직하다.

③ 추진방안

□ 건축법 적용의 완화 규정에 한옥밀집지역을 포함하는 방안

한옥밀집지역에 건축법 특례를 적용하기 위해서는 건축법 제6조(적용의 완화) 규정에 시·도 조례로 정하는 한옥밀집지역의 한옥을 포함하도록 한다. 이와 관련하여 건축법 제6조제1항제4호의 내용에 한옥밀집지역이 포함되도록 하고 적극적인 개보수가 요구되는 지역의 경우 제6조제1항제6호의 조항을 추가하여 적용한다. 단, 관리계획의 수립 및 한옥 등록에 관한 사항 등은 시·도 조례로 정하도록 한다.

건축법 제6조1항제4호에 따라 적용 가능한 조항은 도로 기준(제2조제1항제11호), 대지와 도로의 관계(제44조), 건축선의 지정(제46조), 건축물의 높이 제한(제60조제3항) 등이며 한옥 리모델링 시에는 대지의 조경(제42조), 공개 공지 등의 확보(제43조), 건폐율(제55조), 용적률(제56조), 대지 안의 공지(제58조), 건축물의 높이 제한(제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(제61조) 등이 추가적으로 완화 가능하다. 단, 부설주차장 설치 기준은 지구단위계획을 수립하여 완화할 수 있다.

리모델링의 경우 건축법 시행규칙에 따라 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역의 경우 증축의 규모는 건축위원회 심의를 통해 30%의 범위까지 증가가 가능하다.[160] 서울시의 경우 2012년 현재 8개의 리모델링 활성화 구역을 지정하여 시범사업을 추진하고 있으며 이중 동대문구 용두동의 경우 한옥 및 골목길 보존을 목표로 건축디자인 계획을 준비하고 있다.

그러나 리모델링 활성화 구역은 지구단위계획이나 특별건축구역과 같이 법적으로 관리계획이나 건축계획을 수립할 수 있는 법적 규정이 마련되어 있지 않아 면단위의 관리가

160) 건축법 시행규칙 제2조의4(적용의 완화) 제1호 가목 "2) 그 외의 건축물: 기존 건축물 연면적 합계의 10분의 1의 범위에서 건축위원회의 심의에서 정한 범위 이내일 것. 다만, 법 제5조에 따른 허가권자(허가권자가 구청장인 경우에는 특별시장이나 광역시장을 말한다)가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역은 기존 건축물의 연면적 합계의 10분의 3의 범위에서 건축위원회 심의에서 정한 범위 이내일 것". 한옥의 경우 수직증축을 전제로 하지 않는 한 용적률 상향은 큰 영향은 없을 것으로 판단됨.

어렵다. 추후 건축법에 리모델링 활성화 구역의 지정 및 운영에 관한 사항을 추가하도록 검토할 수 있으나 개별 건축물에 관한 사항들을 주로 다루는 건축법 체계에 특별건축구역과 같이 새로운 구역을 도입하거나 이를 국토의 계획 및 이용에관한법률 내에 신규로 추가하는 것도 용이하지 않다.

이와 같이 기존 법체계에서 한옥밀집지역의 건축규제 완화와 면적 관리를 동시에 시행하는 것은 한계가 있으므로 새로운 법률을 제정하여 '한옥진흥구역'을 신설하는 것이 바람직하다.

[표 5-6] 한옥밀집지역의 건축법 특례 적용을 위한 개정 건의(안)

현행	개정 건의(안)
건축법 시행령 제6조(적용의 완화) ① 법 제5조제1항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같다. 1~3. (생략) 4. 전통사찰, 전통한옥 등 전통문화의 보존을 위하여 시·도의 건축조례로 정하는 지역의 건축물인 경우: 법 제2조제1항제11호, 제44조, 제46조 및 제60조제3항에 따른 기준 5. (생략) 6. 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물인 경우: 법 제42조, 제43조, 제46조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조에 따른 기준	건축법 시행령 제6조(적용의 완화) ① 법 제5조제1항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같다. 1~3. (생략) **4. 전통사찰, 한옥 등 전통문화의 보전을 위하여 시·도의 건축조례로 정하는 지역의 건축물인 경우: 법 제2조제1항제11호, 제44조, 제46조 및 제60조제3항에 따른 기준** 5. (생략) **6. 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물 또는 한옥이 밀집한 지역 중 시·도의 건축조례로 정하는 지역의 한옥인 경우: 법 제42조, 제43조, 제46조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조에 따른 기준**

□ 새로운 법률 제정을 통해 '한옥진흥구역'을 신설하는 방안

한옥 진흥에 관한 새로운 법률에 '한옥진흥구역'에 관한 규정을 신설함으로써 한옥밀집지역의 관리계획, 지구단위계획 또는 건축디자인 계획 수립, 한옥의 등록 및 규제, 한옥에 관한 건축규제 완화 등의 내용을 통합적으로 운영할 수 있다. '한옥진흥구역'에 포함되어야 세부적인 사항은 다음 표의 내용과 같다.

[표 5-7] 한옥진흥구역 신설안

신설 조항	세부내용
한옥진흥구역의 지정	① 시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 건축위원회의 심의를 거쳐 한옥진흥구역으로 지정할 수 있다.

	1. 한옥을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위해 도시관리가 필요한 지역 2. 한옥이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역 ② 시 · 도지사는 제1항에 따라 한옥진흥구역을 지정하고자 하는 경우에는 지정 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시하고 국토해양부령이 정하는 방법 및 절차에 따라 국토해양부장관에게 그 지정 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
한옥진흥구역의 변경 및 해제	① 시·도지사는 제OO조에 따라 지정한 한옥진흥구역이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축위원회의 심의를 거쳐 구역을 변경하거나 해제할 수 있다. 1. 구역의 지정이 필요 없게 된 경우 2. 구역의 지정내용에 변경 사유가 발생한 경우 3. 시장 · 군수 · 구청장의 요청이 있는 경우 ② 시 · 도지사는 한옥진흥구역을 지정·변경지정 또는 해제한 경우에는 해당 내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시하고 국토해양부령이 정하는 방법 및 절차에 따라 국토해양부장관에게 그 지정·변경지정 또는 해제 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
한옥진흥구역 관리계획의 수립	① 제OO조에 따라 지정된 건축자산 진흥구역을 관할하는 시장 · 군수 · 구청장(자치구의 구청장을 말한다) 및 특별자치도지사치도지사(이하 ‘시장 · 군수등’ 이라 한다.)는 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민의 의견을 들어 건축자산 진흥구역에 대한 다음 각 호의 내용을 포함하여 관리계획(이하 “관리계획” 이라 한다)을 수립하여야 한다. 1. 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항 2. 지정 목적 및 필요성 3. 건축자산 현황 및 기초조사 계획 4. 관리 기본방향 및 목표 5. 건축물의 높이, 건폐율, 용적률 및 용도 등에 관한 계획지침 및 운용계획 6. 건축물 및 공간환경(이하 “건축물등” 이라 한다)의 배치·형태·색채·재료·건축선 및 외부공간 조성 등에 관한 계획지침 및 운용계획 7. 담장 및 대문, 외부로 돌출하는 건축설비 및 「옥외광고물 등 관리법」 제2조제1호에 따른 옥외광고물 등에 관한 계획지침 및 운용계획 8. 그 밖의 경관계획 9. 관리계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진방안 10.「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항에 따른 지구단위계획 결정의 내용(제3항에 따라 지구단위계획을 수립하는 경우에 한정한다.) 11. 그 밖에 건축자산 진흥구역의 관리에 필요한 대통령령으로 정하는 사항 ② 시장·군수 등은 한옥진흥구역을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역(이하” 지구단위계획구역” 이라 한다)으로 지정하고 제49조에 따른 지구단위계획(이하 ” 지구단위계획” 이라 한다)을 수립할 수 있다. ③ 제OO조에 따라 한옥진흥구역 지정에 대한 고시가 있고, 제1항제10호를 포함하여 관리계획이 수립된 경우 한옥진흥구역은 관리계획이 수립된

	날부터 지구단위계획구역으로 지정 · 고시된 것으로 보며, 제1항제10호의 내용은 지구단위계획으로 결정된 것으로 본다. 이 경우, 관리계획의 수립절차는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시관리계획의 수립절차를 따라야 한다. ④ 그 밖에 관리계획의 수립 · 시행 및 변경 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
한옥진흥구역 관리계획 입안의 제안	① 주민(이해관계자를 포함한다. 이하 같다)은 제16조제1항 각 호에 해당하는 지역에 대하여 해당 시·도지사에게 한옥진흥구역 지정 및 관리계획의 수립을 제안할 수 있다. 이 경우 제안서에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다. 1. 한옥진흥구역의 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항 2. 한옥진흥구역의 지정 목적 및 필요성 3. 관리계획의 수립방향 등에 관한 사항 ② 시·도지사는 제1항에 따라 제안서를 제출받은 경우 그 처리 결과를 제안자에게 알려야 한다. ③ 제1항 및 제2항에 규정된 사항 외에 관리계획의 제안, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
한옥진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례	한옥진흥구역에 대해 지구단위계획을 수립하는 경우, 지구단위계획구역에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제76조부터 제78조까지의 규정과 「건축법」 제42조 · 제43조 · 제44조 · 제46조·제47조·제59조·제60조 및 제61조, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.
한옥진흥구역에 대한 국가 등의 지원	국가 또는 지방자치단체는 제OO조에 따라 한옥진흥구역으로 지정된 구역 내에서 다음 각 호를 지원할 수 있다. 1. 도로, 교통시설, 상 · 하수도시설, 주차장 등 기반시설 정비 2. 건축물의 신축 및 개보수 비용 지원
한옥진흥구역 협의체의 구성 및 지원	① 시 · 도지사는 한옥진흥구역 내 사업의 원활한 추진을 위하여 필요한 경우 지역주민 · 시민단체 · 전문가 등으로 구성된 협의체(이하 "협의체"라 한다)를 설치하고 운영비 등을 지원할 수 있다. ② 협의체는 한옥진흥시책의 수립, 한옥진흥구역 내 사업의 추진 및 사후관리 등의 단계에 참여하여 한옥진흥시책이 일관성을 유지하도록 노력하여야 한다. ③ 협의체의 조직 · 운영 및 업무 등에 관하여 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

2) 한옥 개보수 지원의 지속 및 확대

① 현황 및 필요성

한옥등록제는 주민의 자발적인 참여에 따라 지원과 동시에 한옥의 임의 철거 · 멸실 · 용도변경 등의 행위제한을 둠으로써 한옥의 보전 및 유지관리를 위한 하나의 수단으로, 실제로 북촌 등에서 한옥의 멸실 방지에 큰 역할을 했다. 주민의 자율적인 한옥의 등록과 심의를 통한 공공의 지원체계는 오랜 기간 동안 신뢰가 축적되어 효과를 거두고 있는 것으로, 남아있는 한옥들이 멸실되지 않고 유지될 수 있도록 한옥등록과 지원이 꾸준히 지속되어야 할 것이다. 또한 수선이 완료된 한옥이더라도 한옥의 특성상 5년 내지 10년 주기로 정기적인 수선이 필요하므로 일정수량의 한옥 개보수가 이루어졌다고 해도 개보수 수요는 줄어든 것이 아니므로 앞으로도 개보수 지원을 지속할 필요가 있다.

전국적으로 많은 지역에서 한옥 지원 조례가 제정되었으나[161] 서울, 전주, 전남, 경주 지역정도에서만 실제 지원이 이루어지고 있어 전국에 산재되어 있는 한옥이 멸실되지 않고 유지될 수 있도록 한옥등록 및 개보수 지원을 전국적으로 확대할 필요가 있다. 또한 서울, 전주 등에서도 일부지역에 한정되어 있는 대상범위를 확대할 필요가 있다. 서울시는 북촌에서 최근에 5개 지역으로 한옥밀집지역을 확대하였으나, 모두 도심부에 한정되어 있어 성외곽에 밀집되어 있는 한옥밀집지역에 대한 지원은 어려운 실정이며, 이 밖에 전주, 전남 등에서도 일부 특정지역에서만 한옥의 등록과 지원이 이루어지고 있다.

이를 위해서는 현재 지방자치단체의 지원으로만 진행되고 있는 한옥 개보수 지원에 국가차원의 지원방안 마련이 필요하다. 이에 앞서 근본적으로는 지자체 예산확보 및 한옥 지원 정책의 지속성을 위한 제도적 근거를 마련하는 일이 선행될 필요가 있다.

② 추진 방향

한옥 개보수에 대한 지원은 한옥 자체의 성능향상과 더불어 수선을 통한 가로경관 및 주거지 환경 개선 효과를 이루기 위한 것에 있으므로 한옥의 건축적·공간적 특성을 유지하고 되살리는 것을 전제로 비용지원이 이루어져야 할 것이다. 이를 위해 기본적인 한옥등록 및 개보수지원 절차는 서울시에서 시행하는 바와 같이 지자체에서 한옥 수선에 대한 기준을 제시[162]하고, 이를 준수하여 시행할 수 있도록 한옥전문가들로 구성된 한옥위

161) 2012년 3월 현재 전국적으로 총 38개 지역에서 한옥 지원 조례가 제정.
162) 서울시의 경우 한옥지원조례시행규칙에서 한옥수선에 대한 기준을 제시하고 있음.

원회의 심의를 통해 비용지원의 범위와 규모를 결정하여 개보수 지원을 시행하도록 한다.

③ 추진방안

□ 한옥 개보수 지원의 제도적 근거 마련

지자체 예산확보 및 한옥 지원 정책의 지속성을 위해 한옥등록 및 개보수 지원의 제도적 근거를 확보할 필요가 있다. 현재 지방자치단체의 조례로 운영되고 있는 한옥 개보수 지원은 그 대상구역이 되는 '한옥밀집구역'을 건축법에 명시하여 건축법규 특례적용 및 개보수 등의 지원이 대상이 되도록 하는 단기적인 방안과 한옥 단일법 마련을 통해 이에 대한 근거를 마련하는 장기적인 방안이 있다.

□ 중앙정부 차원의 한옥 개보수 비용지원 방안 마련

한옥등록제 운영 대상지역이 전국 또는 해당 지자체 권역 전체로 적용 확대되는 것이 가장 바람직할 것이나 예산문제 및 사후관리 등에 있어 현실적인 어려움이 있을 것이다. 실제로 많은 지자체에서 조례제정 이후 실제 지원이 이루어지지 못하고 있는 것도 예산확보의 어려움 때문이다. 따라서 중앙정부 차원의 지원방안을 마련할 필요가 있는데 첫째로 현재 국민주택기금내 주거환경개선자금을 통한 융자지원을 활용하는 방안을 검토해 볼 수 있다. 이를 위해서는 주거환경개선자금 융자지원의 활성화를 위한 절차 간소화[163] 및 실제적인 지원이 되도록 하는 금리인하 조정이 필요[164]하며 한옥의 경우 소득기준 완화, 지원규모 상향 등을 고려하여 현실화 할 필요가 있다.

※ 국민주택기금 개요

- 국민주택기금은 정부가 수립하는 주택종합계획을 효율적으로 실시하기 위하여 필요한 자금을 확보하고 이를 원활하게 공급하기 위해 설치된 것(주택법 제60조). 안정적인 주택공급을 지원하고 무주택서민과 저소득층 주거안정 여건을 조성하는 것을 원칙으로 함
- 국민주택 기금은 크게 주택공급에 기여하는 경우, 저소득층의 주거안정에 기여하는 경우, 주거환경의 개선에 기여하는 경우에 사용. 국민주택기금의 운용 취지를 볼 때, 한옥의 경우 한옥을 구입할 경우와 기존 한옥을 개량할 경우 융자지원이 가능함

163) 현재 국민주택기금에 의한 주거환경개선자금의 융자지원을 받기 위해서는 주민이 직접 방문신청하고 관계서류를 제출해야 하는 등 신청절차가 복잡하고, 단독주택의 경우 융자한도가 하향 조정되는 등의 이유로 지원자금 활용실적이 저조한 상황이다.

164) 서울시는 최근 저층주거지 주거환경관리사업의 경우 신축 2%, 개량 1.5%로 저리융자지원을 시행하고 있다.

[표 5-8] 국민주택기금의 주거환경개선자금 개요

<table>
<tr><td>목 적</td><td colspan="3">주거환경개선을 위해 도시영세민 밀집지역의 노후불량주택 개량 및 공동주택 신축 등을 위해 소요되는 자금을 지원</td></tr>
<tr><td>대상기준</td><td colspan="3">– 주거환경개선지구내의 ‘주택’
– 주거환경개선지구 이외 지역 20년이 경과된 주택</td></tr>
<tr><td>융자지원 부문</td><td colspan="3">– 주거환경개선지구 내 : 19세대 미만의 아파트 · 다가구 · 다세대 · 연립주택 신축, 노후 · 불량주택의 개축/증축/대수선시 융자지원
– 주거환경개선지구 외 : 노후 · 불량주택의 개축/증축/대수선시 융자지원</td></tr>
<tr><td rowspan="2">융자조건 및 지원규모 (단독주택 기준)</td><td>전용면적</td><td>대출한도</td><td>비고</td></tr>
<tr><td>85㎡ 이하</td><td>호당 4,000만원</td><td>개량의 경우 한도의 1/2</td></tr>
</table>

두 번째로 주택 개보수와 관련된 중앙정부의 에너지효율화사업 및 공익형 주택 개량 지원사업 등의 시범사업을 활용하는 방안을 검토해볼 수 있다. 최근 지식경제부 및 국토해양부 등에서 에너지 손실이 큰 기존 주택의 에너지 성능을 진단하고 성능향상을 위한 개보수를 설계, 시공해주는 다양한 지원사업들이 활발하게 추진되고 있다. 이러한 지원사업에 한옥을 일정 비율 포함하도록 하거나 우선 지원하도록 협의를 함으로써 한옥 개보수에 대한 지원방안을 마련해 볼 수 있을 것이다. 이러한 사업들은 대체로 저소득층 위주로 진행되고는 있으나 해외의 경우 노약자들을 대상으로 이러한 정책을 펼치고 있는 사례도 많다는 점에서 한옥에 거주하는 60세 이상 가구에 이들 지원사업을 우선 적용 또는 일정 비율 적용하는 방안으로 연계하는 것도 검토해볼만 하겠다.

마지막으로 장기적으로는 중앙정부 차원에서 주택 개보수를 위한 보조금 및 지원 프로그램을 다양화하고, 한옥에 60세 이상 거주자가 많은 점을 감안하여 한옥 개보수에 대해 별도의 지원정책을 마련하여 정부차원의 융자 및 보조금 지원을 실시하도록 한다.

□ 한옥 개보수 기준 표준(안) 제시

한옥 개보수 공사 시 한옥의 고유한 건축적 특성을 살릴 수 있도록 유도하기 위해 한옥 개보수 가이드라인을 운영할 필요가 있다. 이는 지역별 특성을 고려하여 지방자치단체에서 마련하는 것이 바람직할 것이나 한옥 개보수 기준 마련에 행정력이 부족한 지자체를 위해 한옥 개보수 기준 표준(안)을 국가에서 제공하도록 한다.

[표 5-9] 중앙정부 에너지효율화 및 주택 개보수지원 사업 예

사업명	사업주체	사업내용	지원대상
사랑의 집 고쳐주기	보건복지부	-열악한 주거환경으로 생활이 불편한 가구의 주거환경 개선 -화장실 개조, 보조손잡이 설치, 문턱 낮추기, 싱크대 높이조절, 도배·장판, 기타 장애인 주택 내 편의시설·안전장치 설치	-주거환경: 수급가구, 소년소녀가정, 한부모 가정 등 -편의시설: 노인, 장애인 가구
			-주택개보수 비용 호당 250만원 무상지원
사회취약계층 주택개보수 지원	국토해양부	-구조안전공사, 실내 인테리어 -단열공사 및 배관공사	-기초생활수급자중 자가주택 소유자에게 6백만원/호(전주시 1백만 원, 국비 5백만 원)
그린홈 100만호 프로젝트	지식경제부	-태양광, 태양열, 지열, 소형풍력, 연료전지 등의 신재생에너지원을 주택에 설치할 경우 설치 기준단가의 일부 보조 지원	-단독주택 및 공동주택, 한국토지주택공사 또는 지방공기업이 임대를 목적으로 건설한 보금자리주택
			-설치비 1,100만원(국비 400만원, 시비 200만원, 자부담 500만원)

[표 5-10] 영국의 60세 이상 노인대상 주택개보수를 위한 보조금 및 지원 프로그램 예시

보조금 및 지원사항	지원내용
Grants from HIAs	-노인, 장애인, 저소득층 거주자는 HIAs를 통해 직접 주택개보수 및 관리 서비스를 위한 보조금을 지원받을 수 있음
The Warm Front Scheme	-잉글랜드에만 적용되는 프로그램으로 주택소유자나 민간주택 세입자에 해당되며, 16세 이하의 자녀가 있는 가족, 임산부, 60세 이상의 노인, 각종 사회보장지원을 받는 사람 등이 신청자격을 가짐 -지붕 및 벽체단열, 방수, 중앙난방 등의 서비스를 포함하며, 주택 단열 및 난방 개보수는 3500파운드까지, 탄소저감형 난방이나 기름보일러 사용 시 6000파운드까지 지원됨
HandyVan	-60세 이상으로 은행잔고 2만 파운드 미만인 경우, 주택개보수 및 안전장치 시공 등의 서비스를 무료로 제공받을 수 있음
Winter Fuel Payments	-동절기 연료보조비 지원프로그램으로 60세 이상의 경우 250파운드, 80세 이상일 경우 400파운드의 보조금을 받을 수 있음

4. 한옥밀집주거지 내 한옥 유지관리 방안

1) 지역밀착형 한옥관리지원센터 운영

① 현황 및 필요성

한옥 거주자들은 한옥의 특성상 거주하면서 발생하는 부분적인 개 · 보수 등 유지관리에 소요되는 비용에 매우 큰 부담을 느끼고 있다. 이러한 문제는 전면적인 개보수를 하지 않은 오래된 한옥인 경우 더 심각한데 앞서 현황조사에서도 나타났듯이 지자체 조례에 따른 지원을 받지 못하는 대부분의 한옥주거지에서 공통적으로 나타난다.

이처럼 한옥 거주에 동반되는 기술적인 또는 행정적인 관리 부담으로 유지관리를 소홀하게 하고 결국에는 한옥이 거주하기 불편한 노후·불량주택으로 전락하게 하는 요인이 되고 있으나 현재 이러한 부담을 해소할 수 있는 관리서비스는 전무한 실정이다. 또한 한옥 개보수 및 유지관리를 위해 마음 놓고 맡기고 신뢰할 수 있는 업체에 대한 정보 부족으로 인하여 한옥 거주자들은 한옥에 크고 작은 문제가 발생할 때마다 불편함을 느끼고 있으며, 비전문가에 의한 개보수 공사가 진행될 경우 공사품질을 담보할 수 없어 시공 과정에서 비용 증가나 시공자와의 분쟁 등의 문제가 발생하고 있다.

현황조사에서 나타나듯이 한옥주거지에는 아직까지 50~60세 이상의 노인층이 많고 일부 젊은 계층의 경우에도 한옥에 대한 전문지식이 낮은 편이지만 관련정보가 부족하여 간단한 문제에 대해 해결방안을 문의하거나 정보를 제공받기는 어려운 실정이다. 한옥 거주자 인식조사 결과 개보수 비용 지원 요구가 가장 컸으나 개보수 점검, 상담 및 기술지원과 관련업체 전문가 정보 제공에 대한 요구도 상당한 것으로 나타났다. 이와 같이 한옥 거주자들 중 다수는 개보수 비용에 대한 지원과 함께 문제 발생 시 바로 문의하거나 상담을 받을 수 있는 한옥관리지원 서비스를 필요로 하고 있으며 주민 스스로 한옥에 살면서 자생력을 가질 수 있도록 간단한 집수리에 대한 교육도 필요한 상황이다.

따라서 주거복지와 지역활성화 증진 차원에서 한옥 유지관리 및 거주편의성 증진을 위해 한옥 개보수를 지원하고 유지관리에 따른 각종 부담을 덜어줄 수 있는 지역밀착형 한옥관리지원센터의 도입이 필요하다. 대부분 지자체에서 직접적인 개보수 비용지원이 재정적인 한계로 인하여 확대되기 어렵다는 점을 감안하면 이와 같은 간접적인 지원을 확대하는 정책으로의 전환을 모색해야 할 시점이다.

② 추진방향

국토해양부에서 단독주택지를 대상으로 시행했던 '해피하우스 시범사업'은 단독주택이 개보수가 쉽지 않고 에너지 효율도 떨어지지만 거주자들이 쉽게 주택개선 서비스 체계로 진입하기 어렵다는 점에 주목하여 시작하게 된 대표적인 주택관리 사업임을 주지할 필요가 있다. 이에 착안하여 한옥주거지에 해피하우스 사업의 체계를 도입함으로써 지역 내 한옥 설계 및 시공 전문인력이 상주하여 한옥 거주와 관련한 다양한 문제에 대한 상담과 기술지원 등을 서비스하는 '(가칭)한옥관리지원센터'를 설치·운영하도록 한다.

'한옥관리지원센터'의 역할은 현황조사, 주민상담, 기술지원, 주민교육 등으로 나눌 수 있다. 한옥관리지원센터는 지역 내 한옥 분포, 지역 유래나 건물상태 등 기초적인 정보와 주민들의 요구사항 및 한옥 유지관리 수요에 대해 조사하여 지역의 보전·관리를 위해 필요한 사항을 파악할 필요가 있다. 주민상담과 기술지원은 한옥관리지원센터의 주요한 역할로 한옥 거주자가 한옥의 수선 등에 관한 문의를 하면 센터에서는 전문업체 소개나 공공지원 등에 대한 정보를 제공하고 필요한 경우 직접 전문인력을 파견하여 간단한 점검이나 수리를 지원한다. 또한 지역 주민들을 대상으로 한옥 자가 점검 요령이나 지역자원 발굴 등 각종 교육 프로그램 및 워크숍을 운영함으로써 주민들의 보전인식을 제고하고 한옥 유지관리 능력을 배양할 수 있다.

[표 5-11] 한옥관리지원센터 업무 제안

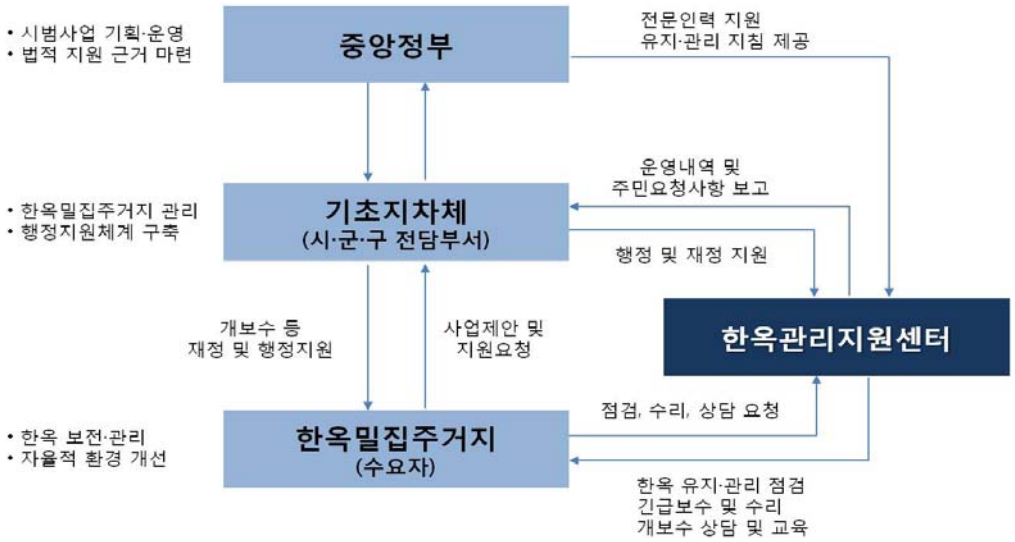
구분	업무 내용
현황조사	• 지역 유래, 한옥 분포, 건축물 상태 등 기초정보 조사 • 주민요구사항 및 유지관리 수요 조사
주민상담	• 한옥 수선 상담 • 전문업체 알선, 공공지원 정보 등 제공
기술지원	• 주택성능 진단 • 긴급수리, 긴급보수 시행(전문인력 파견)
주민교육	• 한옥 자가점검법, 수선 요령 등 교육 • 지역의 역사·문화 교육, 지역 자원 발굴

현재 한옥밀집지역 내 한옥 유지관리에 대한 민간부문의 의지나 역량이 부족한 상황이므로 지속가능한 유지관리 체계를 구축하기 위해서는 우선적으로 공공주도의 시범사업으로 '한옥관리지원센터'를 도입하여야 한다. 이후 이를 점차 확대하여 기존 행정체계와 연계·운영하고 한옥 진흥을 위한 법률 제정을 통해 센터 설치 및 지원을 위한 법적 근거를 단계적으로 마련하여야 한다.

③ 추진방안

□ 중앙정부 차원의 한옥밀집지역 한옥관리지원 시범사업 추진

시범사업은 중앙정부 차원에서 전국 기초지자체를 대상으로 공모하여 물리적으로 노후화되었으나 지역 특색이 살아있는 한옥밀집지역을 발굴하도록 한다. 시범사업 지역이 선정되면 해당 지역 내에 한옥관리지원센터를 설치하여 한옥 유지관리 점검 및 수요 조사를 시행하고 누수·단열 등에 대한 긴급보수 및 간단수리를 제공하거나 개보수 상담 등을 수행한다. 이를 위한 행정서비스는 기초지자체의 공무원이 담당하고 한옥 점검 및 보수 업무는 중앙정부 차원에서 인력풀을 구축[165]하여 해당 지역에서 활동이 가능한 전문인력을 배치하도록 한다. 시범사업 지역의 경우 중앙정부의 에너지효율화 사업 및 주택개보수지원 사업[166]이나 지역재생 사업[167] 등의 예산을 연계·지원하면 시너지 효과를 창출할 수 있다.



[그림 5-8] 한옥관리지원센터 운영 체계(안)

□ 한옥관리지원센터의 상시화 및 전담부서와 연계한 행정지원 체계의 확립

시범사업 이후 지속가능한 한옥 유지관리 체계를 만들기 위해서는 한옥관리지원센터를 상시화 할 필요가 있으며 기초지자체 행정체계와 상시 연계되도록 해야 한다.

---

165) 국토해양부 "한옥전문인력 양성사업"의 교육이수자로 인력풀을 구축하는 방안 등 검토.
166) 보건복지부 "사랑의 집 고쳐주기", 국토해양부 "사회취약계층 주택개보수 지원", 지식경제부 "그린홈 사업" 등.
167) 지자체 "원도심활성화 사업", 도정법에 의한 "가로주택정비사업", "주거환경관리사업" 등.

한옥관리지원센터는 소단위 지역별로 운영되는 것이 이상적이나 지방자치단체마다 여건과 한옥 유지관리 수요가 다르므로 기본적으로는 기초지자체 단위에서 설치하도록 하는 것이 바람직하다. 예산 확보가 가능한 기초지자체의 경우 교토시 사례와 같이 비영리 법인 등 별도 기관을 설립하여 담당 공무원을 파견하고 한옥전문인력을 고용하여 전담인력을 확보할 수 있다. 이 때 마을만들기 지원 조례를 운영하고 있는 지방자치단체[168]는 별도의 법인을 설립하지 않더라도 마을만들기 지원센터 내에 한옥관리지원센터를 설치함으로써 한옥 유지관리와 마을만들기 사업을 연계하여 업무의 효율성을 제고할 수 있다. 한옥관리지원센터 설치가 어려운 기초지자체 중 주민이나 지역자생조직의 보전·관리 의지가 뚜렷한 한옥밀집지역의 경우에는 중앙정부 차원의 지원사업을 계속하여 해당 지역 주민자치센터 등에 한옥 유지관리 전문인력을 파견하는 방안을 고려할 수 있다.

중앙정부 차원에서는 기초지자체 한옥관리지원센터 운영비용이나 전문인력을 지원하는 것 외에도 공무원 및 민간전문가를 대상으로 관리 역량을 배양하기 위한 한옥 성능진단 및 유지관리 관련 교육 프로그램을 정기적으로 실시하도록 한다.[169] 한옥 성능진단 및 유지관리 점검을 체계적으로 시행하기 위해서는 한옥 진단 기준 및 조치 요령이 필요한데 문화재수리 표준시방서는 문화재로 지정된 비주거용 목조건축물의 보존을 위한 관리지침이므로 일반 한옥에 맞는 점검기준과 유형별 진단조치 방법이 개발되어야 한다. 현재 한옥기술개발 R&D 연구사업을 통해 한옥 유지관리매뉴얼이 개발되고 있으므로 추후 이를 보급·활용하도록 한다.

□ 한옥관리지원센터 설치 및 지원을 위한 법적 근거 마련

한옥관리지원센터의 지속성을 담보하기 위해서는 이의 설치 및 지원을 위한 법적 근거가 마련되어야 하나 지방자치단체 여건에 따라 센터의 설치 형태가 다를 수 있다는 점을 고려하여 이를 명확히 규정하기보다는 우선적으로 센터 업무에 관한 사항 위주로 법적 지원 근거를 마련할 필요가 있다. 따라서 앞서 필요성을 언급한 '한옥진흥구역'의 사업 추진을 위한 협의체나 주민 사업 및 활동 등에 대한 재정적·기술적 지원 또는 민간단체 지원 및 육성 등과 같은 사항을 명시함으로써 기초지자체에서 한옥관리지원센터 설치 시 운용의 묘를 살릴 수 있도록 하는 것이 바람직하다.

---

168) 전국의 마을만들기 지원 조례는 총 43개이며 이중 광역자치단체가 제정한 것은 경기도, 광주광역시, 부산광역시, 서울특별시, 울산광역시, 인천광역시, 전라북도, 제주특별자치도, 충청남도 등 9개임.
169) 미국의 경우 에너지성능 점검 및 평가를 할 수 있는 BPI 교육을 담당 공무원을 대상으로 3년마다 재교육 실시함.

2) 한옥 개보수 가이드라인 제시 · 운영

① 현황 및 필요성

앞서 현황조사에서 나타났듯이 현재 남아있는 많은 한옥들은 개보수시 한옥의 외관 형태와 기존 재료를 무시한 지나친 변형이 일어나고 있다. 문제 발생 대응식의 임시적 부분 보수 및 증축, 현대식 재료 사용 등으로 한옥이 밀집하면서 형성되는 고유한 경관 특성이 사라지고 있다. 한옥 평면구성에 있어서도 마당이 사라지거나 공간들의 지나친 통합화로 한옥 고유의 특성이 없어지고 있다.

따라서 주택성능과 거주편의성을 높이면서도 한옥의 고유한 특성을 유지하도록 하여 한옥이 밀집된 주거지가 지역의 고유한 정체성 형성에 기여할 수 있도록 한옥 개보수에 대한 기준을 마련하도록 유도할 필요가 있다. 현재 서울시에서 한옥 개보수 지원은 조례에 의한 한옥수선 등의 기준[170]을 준수하는 범위 내에서 이루어지고 있는데[171] 이러한 기준에 따라 개보수 행위가 이루어짐으로써 한옥 성능이 개선되고 골목길의 표층도 회복되는 효과를 얻을 수 있다.

한편 지역이나 시공자에 따라 한옥 시공 수준의 편차가 심하게 나타나고 있으므로 개보수의 품질을 높이기 위한 한옥 개보수 매뉴얼이나 우수한 공법을 공유할 수 있는 체계를 구축할 필요가 있다.

② 추진방향

한옥 개보수 기준은 지자체별로 지역의 특성을 고려하여 운영하는 것이 바람직하나 전문행정인력이 부족한 지방 중소도시에서는 먼저 운영되고 있는 서울시의 기준을 지역상황과 무관하게 참고하는 경향이 있다. 현재 서울시의 개보수 기준은 초기 한옥의 성능개선과 경관향상에 일정 부분 역할을 하였으나 외관의 획일화를 초래하고 개별한옥에 대한 설계기준을 중심으로 군집하고 있는 한옥에 대한 고려가 미비하다. 또한 새로운 기술이나 공법, 부착시설물에 대한 기준 등에 대한 규정이 미비하므로 이에 대한 보완의 필요성이 제기되는 상황이다.

따라서 개보수 가이드라인은 필요시 지자체별로 지역별로 마련하여 운영하되 중앙정

170) 서울시의 경우 한옥지원조례시행규칙에서 한옥수선에 대한 기준을 제시하고 있음.
171) 서울시의 경우 수선기준에 의거하여 심의를 통해 비용지원의 범위와 규모를 결정하고 개보수 지원을 시행하는 절차를 거침.

부 차원에서 한옥 개보수 가이드라인 표준(안)을 제공한다. 표준(안)에서 한옥의 특성을 고려하여 개보수 시 지켜야 할 사항에 대한 기본적인 틀을 제시하고 한옥 개보수 설계 및 시공 정보를 서로 공유할 수 있도록 체계를 구축한다.

③ 추진방안

□ 한옥 개보수 가이드라인 표준(안) 및 우수 사례집 제공

중앙정부 차원에서는 한옥 개보수 가이드라인 표준(안)을 작성할 때 한옥 특성과 성능개선을 동시에 만족시킬 수 있도록 필수적이고 주요한 항목만을 제시하도록 한다. 이때 개보수 가이드라인은 한옥 외관을 결정하는 절대적인 기준이 되어서는 안 된다. 지자체에서는 한옥 지원 조례를 통해 표준(안)을 반영하여 지자체에 맞게 기준을 조정하고 이를 개보수 지원 심의 절차와 연계되도록 조례에 명시한다.

또한 개보수 가이드라인 표준(안)과 함께 한옥 개보수 매뉴얼을 개발하여 개별적으로 축적된 개보수 기술과 공법을 보급할 수 있도록 다양한 방법 및 예시를 담은 사례집 등을 발간하고 홍보한다.[172] 이러한 한옥 개보수 가이드라인 표준(안)과 개보수 매뉴얼은 추후 한옥기술개발 R&D 성과를 반영하여 제작하도록 한다.

[표 5-12] 서울시 한옥 개보수 가이드라인 개선안(2006)

한옥개보수 기준(현재)			한옥개보수 가이드라인(개선안)	
외부	• 지붕 • 외벽 • 담장 • 문간 • 입면	+	한옥골목길 경관	• 용마루선의 높이 • 비한옥의 처리 • 필지통합 제한 • 가로경관 연속성 유지
			외관과 재료	• 기존 외벽의 재질 및 스케일 고려
			부착 시설물	• 외부부착물(배관, 단자, 설비) 고려
내부	• 설비방식 • 부엌구조 • 화장실과 목욕실 구조		한옥의 구성체계	• 기존형태 변경 최소화, 구법 존중 • 구조부재, 재료의 성능기준 마련
			내부공간구성	• 한옥단면구성 존중 • 내부공간의 성격과 위계 존중

(출처 : 서울시(2006), 북촌 장기발전구상, p.47)

172) 건축도시공간연구소 국가한옥센터는 2012년도에 한옥 대청공간의 개보수와 관련된 기준과 사례 등을 연구하고 있음. 추후 한옥 부위별로 이와 같은 연구를 진행해나갈 계획임.

[표 5-13] 한옥 개보수 가이드라인 표준(안)

구 분		수선 등 기준 항목	내용
한옥 외관	지붕	지붕마감재료	한식기와 사용 전통적 방식의 기와잇기 **한식기와 기준(형태, 강도, 색깔, KS(강도)등)**
		지붕 목구조의 노출여부	서까래와 부연의 설치 **지붕가구의 특성**
		지붕의 형태	지붕형태 **지붕 물매**
		지붕 부속물	차양의 재료 차양의 형태 **차양의 길이**
	외벽	**입면 구성방식 및 구축방식**	
		외벽의 마감재료	
		한식목구조의 노출여부	목조기둥의 노출 **벽선, 문선, 인방재 등의 노출**
		차고의 설치	
		외부부착물의 위치	
	담장	담장의 높이	
		담장 재료	
	문간	대문의 재료	
		대문의 형태	
	한옥의 입면 (마당을 기준)	창틀의 재료	창틀의 재료 창호틀의 규격기준
		창호의 마감재료	
		이중 창호의 설치방법	창호틀의 공법 및 규격기준 제시 필요
		기둥노출유무와 외벽재의 마감재료	목재와 회벽마감
한옥 내부	설비방식	난방설비방식	
		실의 바닥마감재	
		보일러의 설치기준	위치 기준 **배관의 설치 기준**
		단열에 의한 벽체 두께	
	부엌구조	부엌의 바닥 레벨	
		부엌하부 창고설치	
		부엌의 위치	
		부엌상부 다락의 설치 유무	
		부엌의 입면구성	
	화장실과 목욕실의 구조	화장실	
		화장실, 목욕실의 위치	

* 서울시 한옥 개보수 가이드라인을 토대로 재구성, 지역별로 필요항목을 추가 또는 삭제하여 작성

3) 한옥특성 및 거주편의성을 함께 고려한 건축법 개정

① 현황 및 필요성

현황조사 대상지를 포함한 대부분의 한옥주거지에서 일반적으로 행해지고 있는 개보수의 행위는 내부화된 생활공간이나 수납공간을 최대한 확보하려는 시도에서 비롯된 것이 많다. 이러한 개보수 행위는 허가 또는 신고를 거치지 않아 건폐율 등 각종 건축법을 위반하는 불법적인 양상을 보이고 있으며 앞서 언급한 바와 같이 한옥의 전통적인 특성과 경관을 사라지게 하고 있다. 그러나 이러한 내부공간을 확장하려는 경향은 거주민들의 편의성을 위한 것으로 이를 엄격히 규제하기보다는 생활의 불편함이 어느 정도 해소될 수 있으면서도 한옥의 특성을 훼손하지 않도록 관련법을 완화할 필요가 있다.

② 개선방향

먼저 생활의 편의성을 확보를 위해 벽감이나 가재기 등 전통적인 수납공간의 설치가 용이하도록 하고 한옥의 누마루나 툇마루와 같이 반외부·반내부 공간은 건축면적에 산입되지 않도록 개선한다. 또한 한옥이 밀집된 가로경관을 보전할 수 있도록 외벽이 처마선까지 확장되지 않도록 한다.

③ 추진방안

□ 전통적인 수납공간 및 생활공간에 대한 면적 산정 개선(건축법 시행령 제119조)

수납공간을 확보하면서도 가로경관을 저해하지 않도록 처마 밑 공간에 한옥의 전통적인 수납방식인 벽감이나 가재기를 만들도록 유도할 수 있게 이를 건축면적에 산입되지 않도록 한다.[173] 단, 가재기의 설치는 건축선 이격거리 규정을 준수하도록 하고 건축물 후면이나 측면의 일정 길이 이내로 제한하는 등의 형태적인 지침은 별도로 마련하여야 한다.

또한 생활공간의 추가 확보를 위해서 누마루와 같이 3면 이상 외벽이 없는 경우나 툇마루와 같이 건물 벽에서 돌출되는 부분은 실내외 구분이 명확하지 않은 공간이므로 건축면적에 산입되지 않도록 하거나 별도의 기준을 제시하도록 한다.[174]

□ 건축선 이격거리 규정을 조정하여 처마선을 살리도록 유도(건축법 시행령 별표2)

기존 한옥은 처마가 이미 건축선을 넘어가 있거나 건축선으로부터 이격거리를 지키

173) 한옥건축 진흥을 위한 제도기반 구축 연구(국토해양부, 2008), p.44 참조.
174) 한옥활성화 실천방안 연구(국토해양부, 2010), p.157 참조.

기 못하고 있는 경우가 많다. 현행 규정은 한옥의 경우 처마선과 외벽선으로 이원화하여 이격거리를 규정하고 있는데 처마선의 경우 건축선으로부터 띄어야하는 거리가 최소 0.5m로 되어 있어 현 실정과 맞지 않는 상황이다.

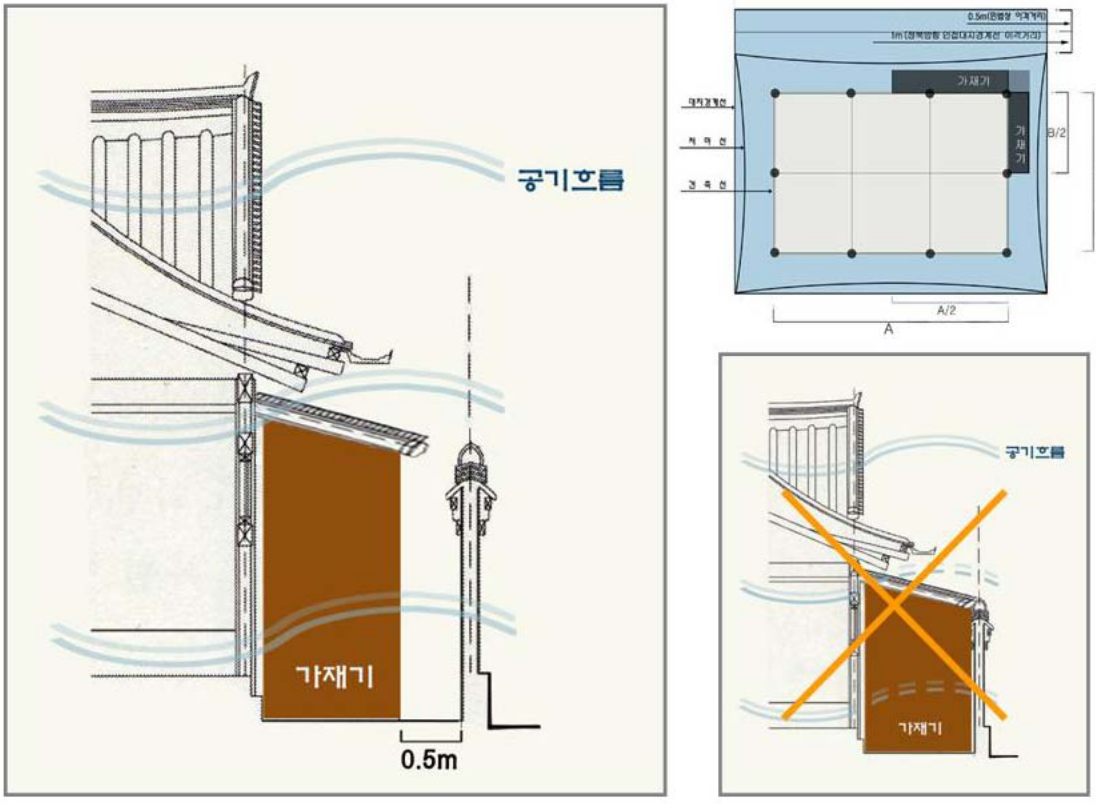
따라서 건축선으로부터 처마선까지 이격거리의 경우 0m까지 최소화하고 건축선으로부터 외벽선까지 이격거리는 현 규정대로 두어 처마선과 외벽선 사이의 거리를 확보할 수 있도록 한다. 단, 인접대지경계선으로부터 이격거리의 경우 민법 225조(처마물에 대한 시설의무)에 따라 처마물이 이웃에 직접 낙하하지 아니하도록 기존의 이격거리 0.5m~2m를 기존대로 준수하도록 한다.

[표 5-14] 한옥특성 및 거주편의성을 고려한 건축법 개정 건의(안)

현행	개정 건의(안)
■ 건축법 시행령 제119조(면적 등의 산정방법) ① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다. 2. 건축면적: 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 목에서 정하는 기준에 따라 산정한다. 나. 다음의 건축물의 건축면적은 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 산정한다. 다. 다음의 경우에는 건축면적에 산입하지 아니한다. 1) 지표면으로부터 1미터 이하에 있는 부분(창고 중 물품을 입출고하기 위하여 차량을 접안시키는 부분의 경우에는 지표면으로부터 1.5미터 이하에 있는 부분)	■ 건축법 시행령 제119조(면적 등의 산정방법) ① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다. 2. 건축면적: 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 목에서 정하는 기준에 따라 산정한다. 나. 다음의 건축물의 건축면적은 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 산정한다. 다. 다음의 경우에는 건축면적에 산입하지 아니한다. 1) 지표면으로부터 1미터 이하에 있는 부분(창고 중 물품을 입출고하기 위하여 차량을 접안시키는 부분의 경우에는 지표면으로부터 1.5미터 이하에 있는 부분) (이하 동일) **8) 한옥의 처마선 높이로부터 0.5미터 이하에 설치된 벽감이나 가재기 등 수납공간** **9) 한옥에서 3면 이상 외벽이 없는 누마루나 기중 밖으로 돌출되어 외부에 노출된 툇마루**
■ 건축법 시행령 별표2 1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 바. 그 밖에 건축조례로 정하는 건축물 ·1미터 이상 6미터 이하(한옥의 경우에는 처마선 0.5미터 이상 2미터 이하, 외벽선 1미터 이상 2미터 이하)	■ 건축법 시행령 별표2 1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 바. 그 밖에 건축조례로 정하는 건축물 ·1미터 이상 6미터 이하(한옥의 경우에는 **처마선 0미터 이상 2미터 이하**, 외벽선 1미터 이상 2미터 이하)

[그림 5-9] 벽감 설치 사례

[그림 5-10] 가재기 설치사례



[그림 5-11] 가재기설치 적합 예시(전주한옥마을)
(출처 : 전주한옥마을 지구단위보고서(2006), 국토해양부(2008)에서 재인용)

제6장 결론 및 정책제언

1. 연구요약 및 결론
2. 정책제언 및 향후 연구제안

1. 연구요약 및 결론

한옥활성화 정책은 크게 새로운 한옥을 공급하는 것과 기존의 한옥을 보전·관리하는 것으로 대별될 수 있다. 본 연구는 후자에 중점을 두고 있는 연구로 기존 한옥이 임의로 철거되는 것을 막고 주거공간으로서 한옥이 지속적으로 사용될 수 있도록 기존 한옥을 보전하고 관리할 수 있는 제도개선과 정책방안을 제시하는 것을 목적으로 진행되었다. 특히 서울과 전주 등 일부지역 위주의 한옥보전정책에서 확대해 전국적으로 남아있는 한옥밀집주거지의 보전과 관리를 위한 정책방안을 제시하는 것에 목표를 두고 있다. 이를 위해 한옥의 멸실 양상을 살펴보기 위한 사례분석과 현재 남아있는 한옥밀집주거지의 한옥 현황과 이용실태를 살펴보기 위한 사례분석을 진행하였다.

개별한옥 및 한옥밀집지역의 멸실방지 방안을 제시하기 위해 한옥철거와 관련한 법제도 현황분석과 함께 주요 사례들을 대상으로 이제까지 한옥이 어떠한 요인과 과정을 통해 멸실되었는지 그 양상과 쟁점사항들을 조사하였다. 이와 함께 이축을 통한 한옥보전사례도 분석하여 멸실위기에 처해있던 한옥이 어떠한 경위를 통해 보전되었는지도 살펴보았다. 이를 통해 한옥의 멸실 및 보전 양상을 파악하고 한옥 보전을 위한 사회적·제도적·행정적인 측면의 문제점과 시사점을 도출하였다. 사회적으로 아직까지 한옥의 보전가치 보다 건축자산 가치 등 경제적 이익을 우선시하는 인식과 비문화재 한옥 보전·활용가치에 대한 사회적 인식이 미흡함을 확인하였다. 제도적으로는 개별한옥이나 한옥밀집지역이나 철

거를 미연에 막을 수 있는 장치가 부재하고, 특히 대규모 정비사업에서 한옥은 여전히 정비해야할 노후한 건축물로 취급되는 문제점을 재확인하였다. 뿐만 아니라 정비사업이나 이축 등 한옥 보전 및 활용에 따르는 부담을 사업시행자나 소유자에게 전가하고 있어 한옥보전을 위한 제도적 장치 및 지원방안 마련이 필요함을 확인하였다.

다음으로 서울시 안암동, 안동시 옥정동과 태화동, 목포시 북교동과 용당동을 대상으로 한옥밀집주거지가 처해있는 도시계획적 상황과 개발·관리 여건을 살펴보고 한옥의 분포현황 및 건축적 특성, 개보수 양상 등을 조사하였다. 또한 한옥에 거주하고 있는 주민들을 대상으로 설문조사를 통해 한옥거주 만족도 및 보전의식, 공공지원 요구사항 등을 파악하였다. 특히 대표적인 몇 채의 한옥을 대상으로 주민 심층면담과 함께 실측조사를 진행함으로써 지역별 한옥의 건축적 특성과 함께 개보수 양상에 대한 실증적인 자료를 제공하였다. 한옥밀집주거지 사례분석을 통해 한옥에 대한 개념 정의와 보전대상으로서의 한옥에 대한 사회적 공감대 내지는 인식형성이 필요함을 확인했으며, 한옥 거주자 특성과 불편사항, 개보수 양상을 고려한 다양한 지원방안 마련이 필요함을 확인했다.

이러한 조사결과를 바탕으로 본 연구에서는 기존 한옥의 보전과 관리를 위한 기본방향과 과제를 제시하고 그 제도개선과 정책방안을 제시하였다. 먼저 그 대상으로는 개별한옥보다는 한옥이 밀집한 주거지역으로 하며 정책의 방향은 개보수 비용지원정책을 지속하면서도 건축규제 완화, 한옥 유지관리를 위한 상담 및 교육 등 다양한 간접적인 지원으로 확대·전환하며, 공공의 지원은 한옥의 건축적·경관적 특성의 회복 내지는 유지를 전제로 이루어져야 함을 기본방향으로 제시하였다. 이를 토대로 첫째 한옥의 멸실을 방지하는 방안, 둘째 한옥밀집지역의 보전을 유도하는 방안, 셋째 한옥밀집지역 내 남아있는 한옥의 유지관리를 위한 지원방안 측면에서 개선방안을 제시하였다.

한옥의 멸실을 방지하는 방안으로 우선 대규모 정비사업내에서 집단한옥의 멸실을 막기 위해 정비구역 지정기준을 개정하여 한옥이 정비예정구역에 포함되지 않도록 하였으며 기 지정된 구역의 경우 변경된 기준에 따라 구역지정의 재검토하도록 규정을 신설하고 사업이 추진되는 경우에는 이축 등 한옥의 보전·활용에 수반되는 비용을 지원하고 용적률 이양제 등을 통한 인센티브 제공을 제안하였다. 개별한옥의 멸실방지를 위해서는 등록문화재와의 형평성 등을 고려할 때 한옥철거허가제를 도입하는 것은 현실적으로 실현성이 떨어지므로 현재 운영중인 사전철거신고제를 한옥의 경우 강화, 운영하여 한옥전문가 현장

심의 결과통보 후에 철거하도록 행정절차를 강화·운영하는 방안을 제안하였다. 한편 한옥이 멸실되는 것을 막지 못할 경우, 멸실될 한옥을 공공 또는 민간에서 매입하여 활용하는 방안을 활성화시키기 위해 인센티브 방안, 세재감면 방안, 한옥 매매를 위한 온라인 포털사이트 운영 방안, 한옥 고재 관리 및 유통 방안 등을 제시하였다.

한옥밀집지역의 보전을 유도하는 방안으로는 건축법 내지는 새로운 법률 제정을 통해 한옥이 밀집된 구역을 건축법규 완화의 특례적용이 가능한 '(가칭)한옥진흥구역'을 지정하여 운영하는 방안을 제안하였다. 이는 기본적으로 주민들 스스로 한옥의 성능을 향상시키고 한옥 고유의 건축적 특성을 회복하거나 유지할 수 있도록 유도하기 위한 정책이다. 현재 지방자치단체에서 운영되고 있는 한옥 개보수에 대한 지원은 지속적으로 추진하고 점차 확대할 필요가 있으나 이러한 지원정책은 예산측면에서 한계가 있으며 현재 건축법 등은 현대건축물에 맞추어져 있음으로써 기존 한옥마을 및 한옥의 특성을 유지하는데 불합리한 규정이 많다. 따라서 한옥이 집단적으로 자리하고 있는 가치 있는 지역을 '한옥밀집구역'으로 지정하고 한옥이 자리한 골목길의 선형유지 및 한옥의 건축적 특성 유지 등을 위해 건축선 지정, 건축물의 높이 규정, 주차장 설치 등의 건축법규를 완화 적용할 수 있도록 하였다. 한옥 개보수 지원을 위한 대상지역은 한옥진흥구역 가운데 지방자치단체별로 필요에 따라 자율적으로 선정·운영하도록 하였다. 이의 실행을 위해 건축법의 리모델링에 대한 특례 조항을 활용하는 방안, 건축법에 별도의 '한옥진흥구역'을 규정하는 방안, 새로운 한옥 진흥법 제정을 통해 관련 규정을 담는 방안을 제안하였다.

마지막으로 한옥밀집지역 내 남아있는 한옥의 유지관리를 위한 지원방안으로 한옥관리지원센터 운영을 제안하여 지역별로 한옥 개보수 관련 상담 및 교육, 간단수리 등의 지원을 할 수 있는 방안을 제시하였다. 이와 함께 전문인력운영 및 예산확보 방안, 한옥 성능진단을 위한 중앙정부 차원의 정기교육 시행, 한옥 유지관리를 위한 지표개발 등에 대해서도 제안하였다. 또한 한옥 개보수의 시공품질을 높이고 지역별 한옥의 건축적·경관적 특성을 회복하거나 유지하는데 지침이 될 수 있도록 한옥 개보수 가이드라인을 제공하는 방안과 한옥특성을 고려한 건축법 개정방안 등을 제시하고 이를 실행하기 위한 추진방안을 구체적으로 제시하였다.

[표 6-1] 기존 한옥 보전 및 유지관리를 위한 개선의 단계별 추진방향

상위법 제정 및 건축법 개정	• 건축법 개정(건축면적 산정기준 완화 등)	• 건축법 등 개정 지속	• 한옥진흥법 제정
한옥 멸실 방지 제도 개선	• 도시 및 주거환경정비법 개정(정비구역지정 기준 개정, 사업시행계획에 한옥보전 사항 추가, 사업시행시 한옥 보전·활용 소요비용 지원 근거 추가)	• 건축법 개정(한옥 철거 신고 규정 강화 : 소유자 철거 전 한옥보전에 대한 의견 청취 의무화)	• 한옥진흥법 제정 시 한옥등록제 확대 시행(전국, 전지역) : 등록한옥 지원시 일정기간 철거허가
한옥 매입 활용	• 한옥 DB구축 • 빈한옥 DB구축	• 한옥 매매 정보 사이트 운영 • 한옥매도자 인센티브 • 한옥 세금감면(취득세, 재산세) • 한옥 고재 관리 및 유통(산림청 저목장)	
한옥 개보수 지원	• 등록한옥 개보수 및 부분보수(일부) 지원	• 등록한옥 개보수 지원 • 한옥진흥구역 도입 • 부분보수 지원 확대 • 상담,교육 지원	• 등록한옥 개보수 지원 • 한옥진흥구역 도입 • 부분보수 지원 확대 • 상담,교육 지원 • 유지점검 지원 • 업체연계 지원
행정 지원 체계	중앙정부: • 한옥 개보수 지원 정책 및 프로그램 개발 • 한옥 수선 기준 표준(안) 마련	• 한옥 개보수 비용지원 • 한옥 개보수 매뉴얼 제작 • 한옥전문 행정인력 정기적 교육 실시	
	지자체: • 전담부서 설치 • 한옥 수선 기준 운영	• 한옥관리지원센터 설치(민간건축가 활용, 배치)	

2. 정책제언 및 향후 연구제안

1) 정책제언

전술한 한옥의 보전·관리 방안의 실행을 위해서는 기본적으로 기존 한옥 및 한옥밀집지역에 대한 조사가 선행되어야 하며 이를 활용·관리할 수 있도록 행정체계 내에서 DB가 구축되어야 할 것이다. 그러나 무엇보다도 한옥관련 상위 단일법 마련이 시급하다. 현재 건축법, 도시 및 주거환경정비법, 주차장법 등 여러 법률에 걸쳐있는 한옥관련 법률의 개별적인 개정으로는 기존 한옥밀집지역을 보전하고 종합적으로 관리하기에는 한계가 있으므로 한옥 개보수 비용의 지원과 건축법규 완화 특례적용을 위해서는 상위 근거법 마련이 절실하다. 그 밖에도 중앙정부 차원의 한옥지원 정책 및 프로그램 마련, 한옥 철거방지 및 유지관리를 위한 행정시스템 구축 등을 마련할 필요가 있다.

□ 한옥의 보전 및 유지관리를 위한 상위법 제정

한옥등록을 통한 개보수 지원의 지속과 종합적인 한옥 활성화 정책을 추진하기 위해서는 지자체 조례 운영의 근거가 되는 상위법 마련이 시급하다. 지난 수년간 한옥진흥법 제정에 대한 제안과 시도가 반복되었으나 아직까지 입법되지 못하고 있는 실정이다. 한옥은 우리고유의 오래된 건축자산으로서 개별 건축물 하나하나가 문화재급으로의 가치는 낮을 수 있으나 박제화 되지 않은 생활문화유산으로서 특히 밀집되어 자리하고 있을 때 지역의 역사경관적 특성과 정체성 형성하는데 중요한 건축자산이다. 기존 한옥의 멸실을 막고 남아있는 한옥을 체계적으로 관리하며 더불어 새로운 한옥 및 한옥마을 공급을 통한 한옥활성화를 위해서는 문화재가 아닌 한옥 또는 건축자산을 아우를 수 있는 종합적인 상위 법률을 마련할 필요가 있다.

□ 건축법 등 한옥관련 법규 지속적인 개정 추진

2007년 건축법 시행령 대지의 공지기준 및 주차장법 시행령 개정부터 현재까지 한옥에 불합리한 관련 법규의 개정이 많이 진행되어 왔으나 한옥의 보전 및 유지관리와 관련하여 도시 및 주거환경 정비법 등 관련법규 개정이 추진될 필요가 있다. 특히, 한옥이 밀집된 지역이 집단적으로 멸실될 위기에 있는 대규모 정비사업과 관련된 법규의 개정이 시급하며 한옥 개보수 및 신축에 불합리하게 적용되는 크고 작은 건축법들의 개정은 한옥 지원을 위한 상위법이 마련되더라도 지속적으로 추진될 필요가 있다.

□ 중앙정부 차원의 한옥 개보수 지원정책 및 프로그램 개발, 운영

한옥 철거방지 및 유지관리를 위해서는 현행 운영되고 있는 한옥등록제를 적극 활용하여 전국적으로 확대 · 시행하는 것이 효과적이다. 그러나 이의 시행을 위해서는 예산확보 문제의 해결이 관건이다. 많은 지자체에서 한옥 지원 조례를 제정하였으나 실제로 개보수에 대한 지원이 전무한 예산의 열악한 실정을 감안할 때 중앙정부 차원의 지원정책과 예산지원이 요구된다. 최근 한옥입주자들의 연령층이 낮아지고는 있으나 여전히 수입이 적은 노인계층이 많이 거주하고 있다는 점에서 이를 고려한 국가차원에서 한옥 개보수 지원정책 및 다양한 프로그램을 개발하여 운영할 필요가 있다. 이러한 정책은 거주자들의 건강한 생활유지를 통한 사회복지비용 절감, 단열성능 향상을 통한 국가적인 에너지절감, 자연친화소재 사용을 통한 탄소배출량 저감 등의 측면에서 공공의 이익에 부합한다고 볼 수 있다. 한옥 개보수를 위한 별도의 정책 및 프로그램이 마련되기 전에는 주택 성능향상 및 에너지효율화 사업 등 한옥에 지원 가능한 다양한 연계사업들을 적극 활용할 수 있도록 지원체계 및 협력체계를 구축할 필요가 있다.

□ 한옥 지원 대상 확대를 위한 한옥 지원내용 다양화

한옥 개보수 비용지원에 대한 공공의 예산 부담은 지원 대상범위를 확대하는데 큰 제약요소로 작용하고 있음은 주지의 사실이다. 이러한 점을 감안하고 실제 거주민들의 한옥거주의 어려운 점을 고려할 때[175], 유지관리에 소요되는 비용과 관련 정보제공 등 재정적인 측면의 지원 외에 다양한 지원방안을 모색하고 확대할 필요가 있다. 전면개보수와 같이 한옥 수선을 대대적으로 시행하면 유지관리에 대한 부담과 불편한 점이 줄어드는 것은 사실이지만, 한옥의 특성상 5년 내지 10년 단위로 정기적인 부분보수는 모든 한옥에 해당되는 사항이라 할 수 있다. 유지점검 및 부분보수에 대한 지원은 개보수에 비해 가시적인 성과는 적을 수 있으나 보다 적은 비용으로 많은 가구가 혜택을 볼 수 있으며 한옥거주에 대한 부정적인 인식해소에 중요한 역할을 할 수 있다는 점에서 적극적인 검토가 요구된다. 뿐만 아니라, 한옥 개보수 및 유지관리에 대해 관련사업체 정보제공 및 연계, 간단보수에 대한 상담 및 교육과, 한옥 빈집활용 및 거래활성화를 위한 매매정보센터 운영 등 다양한 지원방안의 모색이 필요하다.

175) 한옥 개보수와 관련하여서는 비용부담〉업체정보 부족의 어려움을 겪고 있는 것으로 조사되었으며, 불편한 점으로는 추위〉한옥 유지관리의 어려움〉주차 등이 공통되는 사항으로 분석됨

□ 한옥 철거방지 및 유지관리 지원을 위한 행정시스템 구축

한옥 철거방지를 위한 한옥 철거신고제 강화운영, 한옥 개보수 지원 관련 연계사업 검토 · 협의 등의 실현을 위해서는 협력의 대상이 명확히 규명될 필요가 있다. 한옥의 보전 및 유지관리는 단일성격의 업무가 아니라 도시계획사항, 한옥개보수, 건축물 매입 · 활용, 건축물 유지관리 업무, 인허가와 같은 건축행정 등 다양한 업무가 복합되어 추진되고 있다. 이들은 모두 독립적으로 운영될 수 있는 성격이 아니라 한옥밀집지역의 관리에 대한 큰 틀안에서 서로 연계하여 운영되어야 하므로 이러한 업무들을 통합적으로 관리하면서 주민들에게 다양한 지원서비스를 제공할 수 있는 전담조직을 마련할 필요가 있다. 한옥 건축물정보 및 개보수 이력관리, 관련 제도개선 및 시범사업, 심의 등의 운영을 위해 전담부서를 마련하는 한편, 공무원들의 보직순환에 따른 업무의 연계 및 주민들과의 관계 유지와 지원업무의 성격과 전문성을 고려하여 한옥 지역내 한옥관리지원센터를 설치하고 한옥전문인력을 배치할 필요가 있다.

□ 한옥 DB구축 및 개보수 이력관리 기록의무화 시행

한편 아직까지 주민들에 자발적인 등록에 의해 한옥의 지원과 관리가 이루어지고 있으나, 근본적인 한옥철거방지 및 관리, 한옥에 대한 종합적인 지원정책 마련을 위해서는 행정적인 업무 효율화의 기반이 되도록 ‘한옥’의 건축물관리 기반이 마련될 필요가 있다. 건축물관리대장에 ‘한옥’이 명시될 수 있도록 시스템마련이 시급하며 현재 전국단위로 조사를 시작한 한옥조사연구와 행정시스템과 어떻게 연계해야 하는지 방안을 마련할 필요가 있다. 또한 지자체별로 시행중인 한옥 개보수 지원과 관련하여 지원받은 한옥들에 대해서만이라도 개보수 이력관리 기록을 의무화하도록 하여 개보수에 대한 설계 및 시공정보를 공유할 수 있도록 체계적인 자료구축이 필요하다. 이는 향후 개보수 기준 및 개보수 매뉴얼 마련에 기초자료로 활용될 수 있을 것이다.

2) 연구의 의의 및 향후 연구제안

본 연구는 이제까지 파편적으로 알려져 있던 멸실되었거나 멸실 위기에 있던 한옥들에 대해 관련 제도, 관계자 인식과 노력, 진행과정 등의 분석을 통해 한옥의 멸실 또는 보전 요인을 찾아내고 그 매커니즘의 분석을 통해 도입명분이 적은 한옥철거허가제 대신

현실적으로 도입 가능한 철거사전신고제 강화운영 방안을 제시했다는 점에서 의미가 있다. 또한 그동안 서울과 전주 등 일부지역과 그 중에서도 개보수 지원이 되고 있는 특정지역 위주로 진행되었던 한옥실태조사 및 정책현황에서 벗어나 서울 성곽 외곽 지역인 안암동과 목포시, 안동시 한옥밀집지역의 현장조사를 통해 아직까지 전국에 한옥이 밀집한 주거지역이 많이 남아있음을 확인하고 그 현황과 개보수 실태를 파악했다는 점에서 큰 의미가 있다. 이로써 본 연구는 한옥의 임의철거를 줄이는데 기여하고 기존 한옥밀집지역의 보전과 관리를 위한 정책마련에 기초자료로 활용될 것으로 기대한다. 그러나 본 연구에서 제안한 정책방안에 대한 실효성을 확보하기 위해서는 향후 다음과 같은 후속연구가 진행될 필요가 있다.

현장조사에서 대상지역 주민들이나 관련 행정담당자들은 한옥마을 또는 한옥에 대한 인식이 매우 미흡한 것으로 조사되었으며 조사대상 주택이 보전을 할 만한 가치가 있는지, 이에 따라 공공의 지원이 필요한지에 대한 의구심을 갖고 있었다. 본 연구에서 제시한 방안들이 실천력을 갖기 위해서는 '보전할만한 한옥'에 대한 개념, 정의에 대한 사회적 공감대 형성이 필요하며 한옥의 가치판단 기준을 마련할 필요가 있다. 비문화재 한옥에 대한 가치는 전문가들의 학술적·건축적·경관적인 측면의 가치뿐만 아니라 생활문화유산으로서 실제 거주하는 주민들의 가치인식이 중요하므로, 이를 위한 활동지원, 주민인식제고 방안 등에 대한 연구가 향후 진행될 필요가 있다.

한편 한옥의 지원 전제로서 제시한 한옥의 건축적·경관적 특성유지를 위해서는 지역별로 한옥 개보수에 참고할 수 있는 한옥모델개발에 대한 연구가 진행되어야 한다. 한옥 개보수시 처마선 길이는 얼마까지 허용되는지, 마당의 윤곽은 반드시 유지해야 하는지, 수납 등 주민들이 생활공간으로 원하는 사항은 어느 범위까지 완화해야 하는지 등 한옥의 외관 보전범위와 보전 원칙 등을 제시할 수 있도록 현대생활방식을 수용한 한옥모델을 개발할 필요가 있다. 또한 본 연구에서 제시한 '(가칭)한옥진흥구역'의 추진을 위해서는 한옥밀집구역 지정기준(밀집도 및 면적 기준 등) 검토, 건축규제완화 사항에 대한 검토 및 주민수요, 기존 한옥의 건축법적 실태파악 등에 대한 후속연구를 통해 구체적인 운영방안을 마련할 필요가 있다. 그밖에 한옥자재활용을 위한 구체적인 운영방안에 대한 연구가 후속될 필요가 있으며 3개 도시에 한정되어 진행된 지역별 한옥밀집지역에 대한 현장조사에 대해서도 후속적으로 다른 지역의 한옥마을에 대한 조사연구가 진행되어야 할 것이다.

[표 6-2] 향후 연구과제 로드맵

목표	연구과제	1차년도	2차년도	3차년도
수선 기준 마련	한옥특성과 거주편의성을 고려한 한옥모델개발 연구	우수사례발굴	한옥부위별 개보수 모델 제시	한옥수선 기준 마련
한옥 보전 및 유지 관리 지원	지역별 한옥 및 한옥마을 특성 조사·연구	지역조사 1	지역조사 2	한옥보전가치 등급기준 마련
	한옥진흥구역 운영방안	지정기준 및 건축규제 완화 검토, 주민수요 파악	제도 신설 시범구역 운영	확대적용
	한옥관리지원센터 운영방안		지역별 한옥전문인력풀 구축방안 연구	지원센터 시범운영
한옥 부재 활용	한옥자재뱅크 구축	한옥자재유통 현황 및 수요 파악	시스템 체계구축	시범운영

참고문헌

〈단행본 · 보고서 및 논문〉

강원도(2003), 「근대문화유산 조사 및 목록화 사업보고서」.

건축도시공간연구소, 서울학연구소(2008), 「한옥건축 산업화를 위한 기반구축연구 – 한옥건축 진흥을 위한 제도기반 구축 연구」, 국토해양부.

건축도시공간연구소(2010), 「한옥 환경성 평가 및 한옥건축 활성화 추진방안 연구 – 한옥건축활성화 추진방안」, 국토해양부.

건축도시공간연구소(2010), 「한옥활성화 실천방안 연구」, 국토해양부.

경기도(2003), 「경기도 건축문화유산」.

경기도(2004), 「근대문화유산 조사 및 목록화 사업보고서」.

경기문화재단(2003), 「 경기도 건축문화유산」.

고수연(2007), “전통주거문화의 보전·계승을 위한 한옥마을의 정비방향에 관한 연구”, 전북대학교 석사학위논문.

광주광역시(2003), 「근대문화유산 조사 및 목록화 사업보고서」.

국토해양부(2010), 「한옥건축 진흥을 위한 제도기반 구축 연구」.

국토해양부(2008), 「전주한옥마을 지구단위보고서(2006)」.

국회입법조사처(2012), 「한옥의 보전방안과 향후과제 」. 정책보고서 제11호.

김규원(2003), 「문화영향평가 해외사례조사 연구」, 한국문화관광연구원.

김영수(2009), “건축법제가 한옥형태에 미치는 영향”, 「건축(대한건축학회지」 v.53 n.09.

권영상, 심경미(2009), 「근대건축물 활용을 통한 지역활성화 방안 연구」, 건축도시공간연구소.

김병춘(2011), “대구기성시가지의 변천과 활용방안에 관한 연구”, 대구대학교 박사학위논문.

김종규(1996), “근대 도시형한옥의 형성과 변천에 관한 연구: 춘천 기와집골을 대상으로”, 강원대학교 석사학위논문.

김하나(2008), “역사 마을 및 역사 도시지역의 보존에 관한 헌장(워싱턴헌장 1987)”, 한국건축역사학회 Vol.17 No.1.

김현숙(2000), “도시의 역사적 경관 보전행정에 관한 연구”, 「국토계획」, 제35권 제2호.

대구광역시(2004), 「근대문화유산 조사 및 목록화 사업보고서」.

목포시(1990), 「목포시사」.

목포시(2002), 「역사문화의 길 조성기본계획」.

목포시(2010), 「목포시 역사·문화의 길 조성 기본계획」.

문화관광부·(2005), 「국립아시아문화전당 건립부지 환경조사연구(2006)」.

문화재청(2005), 「비지정 건조물문화재 조사보고서 – 경상남도, 경상북도, 대구광역시, 부산광역시, 울산광역시」.

문화재청(2006), 「비지정 건조물문화재 조사보고서 – 광주광역시, 대전광역시, 전라남도, 전라북도, 충청남도, 충청북도」.

문화재청(2008), 「비지정 건조물문화재 조사보고서 – 강원도, 경기도, 서울특별시, 인천광역시」.

박선경(1996), “도시형 한옥 지구의 공간 구조와 주거 유형에 관한 연구: 대구시 서성동, 인교동을 중심으로”, 경북대학교 석사학위논문.

박소현(2008), “기념물과 사적지의 보존, 복원을 위한 국제헌장(베니스헌장 1964)”, 한국건축역사학회 Vol.17 No.1.

백경희(2003), “북촌한옥 개보수에 관한 연구--공공의 개보수 사례를 중심으로”, 서울시립대학교 석사논문.

부산광역시(2005), 「근대문화유산 조사 및 목록화 사업보고서」.

서울시정개발연구원(2006), 「서울시 한옥주거지 실태조사 및 보전방안 연구」.

서울특별시(2001), 「북촌 가꾸기 기본계획」.

서울특별시(2002), 「인사동 지구단위계획」.

서울특별시(2006), 「운현궁 주변 제1종 지구단위계획」.

서울특별시(2008), 「서울 한옥 미래자산 포트폴리오」.

서울특별시(2010), 「경복궁서측 제1종 지구단위계획」.

서울특별시(2010), 「도시·주거환경정비기본계획(2004)」.

심경미, 최은숙(2011), 「한옥활성화를 위한 지원방안 및 법제도 개선 연구」, 건축도시공간연구소.

이경은(2012), 「전주시 도시개발과 레짐의 변화」, 도시사학회 학술대회 자료집.

이동현(2003), 「부산의 근대역사건조물 실태와 활용방안에 관한 연구」, 부산발전연구원.

이상길(2002), “경남 밀양지역 근대한옥의 건축적 특성에 관한 연구”, 밀양대학교 석사학위논문.

이승종(2000), “20c 초중반 경기도 중산지역에 나타난 민가의 변천 연구”, 명지대학교 석사학위논문.

인천광역시(2004), 「근대문화유산 조사 및 목록화 사업보고서」.

장성화, 채병선(2003), “도시한옥의 보전과 주거환경 확보를 위한 건축물의 규제완화 방안에 관한 연구”, 「국토계획」, 제38권 제4호.

전병혜 외(2010), “주민의식에 기초한 서울시 한옥주거지의 보전가치 평가에 관한 연구”, 「국토계획」 제45권 제1호.

전주시(2001), 「전주 전통문화구역 제1종 지구단위계획」.

전라남도(2003), 「근대문화유산 조사 및 목록화 사업보고서」.

전라북도(2004), 「근대문화유산 조사 및 목록화 사업보고서」.

전북발전연구원(2010), 「전주한옥마을 조성사업의 도심재생 성과분석 및 개선방안」.

제주도(2003), 「근대문화유산 조사 및 목록화 사업보고서」.

전주시(2008), 「전주 한옥마을 데이터베이스(DB) 구축사업」.

정석(2005), 「북촌 가꾸기 중간평가 연구」, 서울시정개발연구원.

정석(2006), 「서울시 한옥주거지 실태조사 및 보전방안 연구」, 서울시정개발연구원.

채병선(2001), “전주시 도시한옥의 보전방안에 관한 연구”, 「한국도시설계학회지」, 제3권 제1호.

충청남도(2004), 「근대문화유산 조사 및 목록화 사업보고서」.

최지애(2009), “대구도심지 전통도시주택의 형성과 변화과정에 관한 연구”, 대구대학교 석사학위논문.

최찬환, 조준범(2002), “북촌 한옥보전제도의 특성과 한계에 관한 연구”, 「한국도시설계학회지」, 제7권 제2호.

〈웹사이트〉

국립문화재연구소 홈페이지, http://www.nricp.go.kr.

김포히스토리 홈페이지, http://history.gimpo.go.kr.

네이버, 「네이버뉴스라이브러리」, http://newslibrary.naver.com.

네덜란드 벨베드레, http://www.belvedere.nu.

네이버블로그, http://blog.naver.com/masterangel1.

네이버블로그, http://blog.daum.net/hide-and-seek.
네이버지도, http://map.naver.com.
네이버카페, 강진 사람들 살아가는 모습, http://cafe.naver.com/ganggin/88.
네이버카페, 내셔널트러스트 문화유산기금, http://cafe.naver.com/ntchfund..
네이버카페, 전국개발지역대책연대, http://cafe.naver.com/keeptown..
다음지도, http://map.daum.net.
다음카페, 이야기가게, http://cafe.daum.net/iyggg.
법제처,「국가법령정보시스템」, http;//www.law.go.kr.
서울시청 홈페이지, http://www.seoul.go.kr.
성북구청 홈페이지, www.seongbuk.go.kr.
쌈지길 홈페이지, http://www.ssamzigil.co.kr.
안동시청 홈페이지, http://www.andong.go.kr.
월간 전라도닷컴, http://jeonlado.com.
인물미술관 93뮤지엄 홈페이지, http://www.galleryfocus.co.kr
한국문화유산정책연구소 홈페이지, http://www.chpri.org.
한국언론진흥재단,「미디어가온」, http;//www.mediagaon.or.kr.

〈법, 조례〉

법률, 건축법, 국가법령정보센터.
법률, 도시및주거환경정비법, 국가법령정보센터.
법률, 도시재정비촉진을위한특별법, 국가법령정보센터.
법률, 문화재보호법, 국가법령정보센터.
법률, 문화재사업진흥기본법, 국가법령정보센터.
법률, 택지개발촉진법, 국가법령정보센터.
조례, 경상북도 문화재보호조례, 국가법령정보센터.
조례, 경주시 건축조례, 국가법령정보센터.
조례, 서울특별시 도시및주거환경정비조례, 국가법령정보센터.
조례, 서울특별시 문화재보호조례, 국가법령정보센터.

조례, 서울특별시 종로구세감면조례, 국가법령정보센터.
조례, 서울특별시 한옥보전 및 진흥에 관한 조례, 국가법령정보센터.
조례, 전라남도 한옥지원조례, 국가법령정보센터.
조례, 전주시 전주시세감면조례, 국가법령정보센터.
조례, 전주시 한옥보전지원조례, 국가법령정보센터.

〈신문기사〉

경향신문(2002.3.28), “그곳/ 서울 청진동 청일여관”.
김포신문(2006.4.19), “마송택지내 전통한옥 결국 철거”.
대전일보(2010.10.19), “1939년 지어진 ‘유구 99칸 한옥’ 철거되기까지”
동아일보(2003.11.30), ‘현진건 고택 철거 법정으로… 市 직무유기 고발계획’.
동아일보(2005.7.1), “한옥보전지역에 憲裁도서관 추진 논란 ”.
매일경제(2010.6.22), “법원, ‘한옥위원회 부동의는 건축불허가 이유 안 돼”.
머니투데이(2008.2.29), “청진동, ‘개발의 삽질’에 묻히다”.
문화일보(2010.10.29), “요정정치의 산실 ‘오진암’ 보존한다”.
문화재청 보도자료(2009.11.24), “안국동 별궁 이전 복원공사 준공식 거행”.
아주경제(2011.10.6), “종로구청 앞에 25층 업무용빌딩 들어선다 ”.
연합뉴스(2001.4.15), “새벽 종로 한식단서 화재”.
오마이뉴스(2001.8.16), “여기가 정말 인사동 맞아?”
전남일보(2007.5.3), “亞전당 부지 고증없이 철거”.
YTN(2006.5), “조선조 말 궁궐 '안동별궁' 추정 건물 발견”.

A Study on Methods of System Improvement and on Policy Measures for Conservation and Management of Existing Hanok

Sim, Kyung-Mi
Jin, Te-Seung

The research aims to present methods of system improvement and provide policy measures for the conservation and management of existing Hanok units, acknowledging the importance of preventing the destruction and consistent management of existing Hanok units as much as that of distributing new Hanok. Specifically, the research intends to present policy measures for the conservation and management of the remaining Hanok-concentrated residential areas nationwide, going beyond the current Hanok conservation policy that is mostly targeted at a limited part of the country such as Seoul and Jeonju. The study is largely composed of the following contents: exploration of laws and systems for Hanok conservation; case studies on Hanok destruction and conservation; maintenance and improvement, and distribution status of Hanok units in the Hanok-concentrated residential areas; and analysis of study areas for a management system exploration.

The findings of the examination on Hanok demolition-related laws and systems, and support systems for the conservation and management of existing Hanok units are provided in Chapter Two of the article. According to the results, under current systems, there lacks a policy tool to prevent Hanok units from being arbitrarily demolished that are not designated as cultural asset, and that are excluded from support provided under the local governments' ordinance for Hanok maintenance and improvement. In addition, while it is advised to prepare conservation plans for historical and cultural assets upon promoting a large-scale redevelopment project, the substantial effect of the policy is only insignificant. In contrast to this, the study could confirm that, under the backdrop of a strong awareness on the need for the conservation of historical and cultural assets, Britain, France and Japan have legal and

institutional tools in place which restrict demolition, and support conservation and management of historical buildings, and which stipulate for the establishment of plans in favor of the buildings upon promoting development.

Chapter Three presents the results of the investigation on the current status of destruction and conservation of existing Hanok units. The research analyzed the factors that have affected the Hanok destruction and conservation so far, along with the destruction or conservation processes, as well as the related issues. Based on the analysis, the research draws problems and implications for Hanok conservation and management in the social, institutional and administrative aspects. The findings include that, first of all, the economic value of Hanok is put before the conservation value in the society. This confirms the lack of social awareness on the conservation and utilization value of the Hanok units that are not designated as cultural asset. In terms of institution, there is a lack of policy tools to prevent destruction of individual Hanok units or Hanok-concentrated areas in advance. In particular, the study has re-affirmed the problem that Hanok is still treated as outdated architecture subject to redevelopment in a large-scale redevelopment project. Furthermore, the burden following Hanok conservation and utilization in a redevelopment project, such as removing and reconstruction, is shifted to the building owner. This raises the need for institutional tools and support measures for Hanok conservation. With legal grounds to prevent a arbitrary demolition of Hanok beforehand currently insufficient, the research has confirmed that the administrative procedures and efforts by the Jongro-gu, such as the 'measure for the demolition and destruction prevention of architectures worthy of conservation like traditional Hanok,' function as efficient tools to the stop Hanok, which are disappearing unattended, from being demolished in advance.

The results of the analysis on the current status of Hanok conservation and management, and maintenance and improvement are given in Chapter Four. The analysis was conducted in the following five areas: Anam-dong of Seoul City, Okjeong-dong and Taehwa-dong of Andong City, and Bukgyo-dong and Yongdang-dong of Mokpo City. First, we reviewed the urban plan status, and development and management conditions of each of the study areas. Also, we examined the Hanok distribution status, architectural characteristics, and maintenance and improvement conditions of the areas. Additionally, surveys and interviews were

conducted among the Hanok residents so as to identify the residents characteristics, Hanok residence satisfaction, conservation awareness, and demand for public support. To check out the Hanok distribution status and architectural characteristics, we compiled checklists upon site investigation. Also, we conducted both actual surveys and in-depth interviews with the residents after selecting approximately ten units of Hanok in each area in order to analyze the conditions and problems of maintenance and improvement. As a result, we have established empirical database on the architectural characteristics and maintenance status of Hanok for each area.

The results show that a social consensus should be built both on the definition of Hanok and on the Hanok units subject to conservation, considering the difference in the characteristics of Hanok units which depend on the timing of residential areas formulation and the background. The conditions of maintenance and improvement in the Hanok-concentrated areas can be largely divided into four categories as follows: remodeling of the front yard and interior space expansion for storage; change in the plan composition; exterior finishing and installation of windows and walls for enhanced efficiency of insulation and crime-prevention respectively; and roof replacement for water leakage prevention. However, the Hanok-specific space composition of a Hanok-concentrated area disappears through such a process of maintenance and improvement, which leads to a significant degradation in the unique street landscape created with concentrated Hanok units. This implies that the standard for Hanok maintenance and improvement should be prepared at the public level, and that a public support for Hanok maintenance and improvement should be provided as an incentive tool so as to restore the characteristics and landscape of Hanok. The biggest inconveniences experienced by the Hanok residents in the study areas were the cold, and Hanok maintenance and improvement. However, they experience difficulties in conducting maintenance and improvement on a regular basis since a majority of the residents are sixty years old or over. This confirms the need to provide support measures that take into account Hanok residents' characteristics and demand area by area.

Chapter Five presents, based on the above findings, the directions and tasks for the conservation and management of existing Hanok units, along with the consequent points of institutional improvement and policy measures. First, it is needed

to set Hanok-concentrated residential areas as a major target of conservation and management, instead of individual Hanok units. The policies should be expanded and revised to introduce a variety of indirect support measures including deregulation of construction laws, and provision of consulting and training for Hanok maintenance and management, while financial support for maintenance and improvement should be consistently provided. In addition, such public support should be provided under the condition of the restoration or maintaining of architectural and landscape characteristics of Hanok as they are.

Based on the directions, the study presents the following measures as points of institutional improvement and policy suggestions: first, as measures for the prevention of Hanok destruction, it suggests improving the standard for designating a large-scale redevelopment project district and reviewing the areas already designated for redevelopment, so as to prevent a collective destruction of Hanok units, and providing financial support for the costs Hanok conservation and utilization entail. In order to prevent destruction of individual Hanok units, it is suggested that instead of introducing the Hanok Demolition Permit System, the existing In-advance Demolition Report System be strengthened for Hanok, with fairness considered with the systems for registered cultural heritages. Lastly, the study suggests, as measures for the utilization of Hanok units that are in danger of destruction, policies to provide support for Hanok purchase revitalization. to operate an electronic Hanok trade portal, and to manage and distribute second-hand Hanok sub-materials.

Second, as measures to attract the conservation of Hanok-concentrated areas from those concerned, the study presents a measure to newly establish laws such as an architectural law and designate Hanok-concentrated areas as the tentative 'Hanok Promotion District' subject to the special and relaxed application of architectural regulations. This measure intends to induce the residents themselves to improve the Hanok efficiency, and restore and maintain the Hanok-specific architectural features. Support measures are presented towards continuing and expanding existing support policies for maintenance and improvement while the target areas for the support of Hanok maintenance and improvement can be autonomously selected and operated among the Hanok Promotion Districts by the local government if necessary.

Lastly, as support measures for the maintenance and management of the

Hanok units remaining within Hanok-concentrated areas, the research suggests introducing a Hanok-type Happy-house Center, thereby operating the regional Hanok Management Assistance Center. The center will provide support for the consulting and training related to Hanok maintenance and improvement, and for minor repairs. It also presents measures to provide a guideline for Hanok maintenance and improvement, and to revise the architectural laws to take into account Hanok characteristics, along with the detailed promotion measures for the implementation.

The significance of the research lies in the fact that it has first analyzed relevant systems, the awareness and efforts of those concerned, and how they proceeded for the Hanok units destroyed or in danger of destruction, of which only partial information has been available so far, thereby drawing the factors for the Hanok destruction or conservation, and identifying the mechanism; and second presented the measure to strengthen and operate the In-advance Demolition Report System which is introducible in reality, instead of the Hanok Demolition Permit System that has less validity.

In addition, the research goes a step further beyond the Hanok actual surveys and policy suggestions mostly aimed at a limited part of the nation such as Seoul and Jeonju, certain areas for which maintenance and improvement support is already available, in particular. The study confirms that there still remains much of the Hanok-concentrated residential areas nationwide after conducting the site investigation on Anam-dong located outside the Seoul Fortress, and the Hanok-concentrated areas in Mokpo City and Andong City. It identifies the current status of the areas along with the condition of maintenance and improvement, which gives a significant meaning to the research. In brief, it is expected that the research will contribute to reducing arbitrary Hanok demolition, and be used as basic data for the policy establishment for the conservation and management of existing Hanok-concentrated areas.

In order to secure effectiveness of the policy measures suggested in the study, further social efforts and studies are necessary as follows: social consensus building on the concept and definition on the 'conservable Hanok', studies on the standard required for the judgement of a Hanok value, development and studies on the Hanok model to be referred to for providing the conservation scope and

principles towards Hanok maintenance and improvement, and follow-up research on concrete measures to operate the tentatively named 'Hanok Promotion District.'

Along with this, it is important to consistently expand and promote the investigation on the current status and conduct a maintenance and improvement survey on the Hanok-concentrated residential areas nationwide, as well as in the three cities in order to prepare Hanok revitalization policies. For the conservation and systematic management of existing Hanok-concentrated areas, it is necessary to immediately promote the establishment of a unified higher law, along with the revision of the related laws that are irrational for Hanok.

Keywords : Hanok, Hanok-concentrated areas, Hanok residence, Conservation, Maintenance - Management, Hanok Maintenance and Improvement

부록1. 한옥기본조사 양식

한옥밀집지역 현장기본조사

일련번호		주 소	시/ 구/ 동/ 번지(도로명 주소 별도표기)
조 사 자	O O O	조 사 일	2012년 ( )월 ( )일

건축물 기본정보	건축년도 (사용승인일자)	*상량문, 거주자 인터뷰 (건축물대장 참고)*	건축면적/ 대지면적	/ *(건축물대장 참고)*
	현 용도	□ 주거 □ 주거+비주거(용도:) □ 상업 □ 업무 □ 공가(거주자 없음)		
	원 용도	□ 주거 □ 주거+비주거(용도:) □ 상업 □ 업무 □ 기타 ( )		
	배치형태	□ ㅡ자 □ ㄱ자 □ ㄷ자 □ ㅁ자 □ 기타 (혼합)		
	건축유형	□ 한옥(전체) □ 한옥+조적(부분) □ 한옥+콘크리트(부분) □ 한옥+기타( )		
	목수(시공자)	주민인터뷰 등으로 파악이 가능한 경우 작성		

한옥 외관 및 형태 파악할 사항 (1) 경관요소 (2) 한옥특성 (3) 주거기능	진 입 부	*(재료) 혼합일 경우 복수선택*				
	마당을기준ㅡ대청이있는안채	문 간	유무	□ 있음 □ 없음		
		담 장	형식	□ 한식 □ 비한식 □ 없음(문간채)	높이	( ) m
			마감재료	□ 사고석+벽돌 □ 흙 □ 붉은벽돌 □ 조적 □ 시멘트 □ 기타 ( )		
		대 문	형식	□ 한식 (□ 솟을대문 □ 평대문 □ 독립대문) □ 비한식 □ 없음		
			재료	□ 목재 □ 철재 □ 기타 ( )		
		주 차	차량접근	□ 가능 □ 불가능		
			설치	□ 필지 내 주차 (위치:) □ 부설주차장(거주자 우선 주차포함) □ 없음		
	외부공간	*시설 부분 복수선택*				
		마 당	개수	□ 통합마당 □ 분화된 마당( ) 개 ex) 사랑마당, 문간마당 등		
			시설	□ 옥외화장실 □ 수공간 □ 장독대 □ 화단 □ 기타( )		
			마감재료	□ 흙(마사토 등) □ 시멘트 □ 보드블록 □ 돌(화강석 등) □ 기타( )		
	건 축 물	*(재료) 혼합일 경우 복수선택*				
		옥개부	형식	□ 맞배 □ 우진각 □ 팔작 □ 혼합( ) ex)우진각+맞배.. □ 기타		
			지붕재료	□ 한식기와 □ 시멘트기와 □ 철재기와 □ 플라스틱 기와 □ 기타 ( )		
			채색	□ 채색함 □ 채색안함		
		지붕 가구부	처마	형태	□ 홑처마 □ 겹처마	
				노출	□ 노출 □ 반노출(외벽이 돌출) □ 비노출	
				채색	□ 채색함 □ 채색안함	
				차양(챙)	□ 있음 □ 없음 □ 기타 : 막새	
				회첨추녀	□ 있음 □ 없음	
		벽체부	외벽	위치	□ 처마선이상돌출 □ 처마선 □ 기둥선(인방) □ 기타 ( )	
				재료	□ 회벽 □ 벽돌 □ 시멘트, 콘크리트 □ 흙 □ 기타 ( )	
			기둥	노출	□ 노출 □ 비노출 *외벽이 확장되지 않은 경우만 표기	
			창호	방범창	□ 있음(재료 : 금속_철재, 알루미늄, 스텐레스) □ 없음	
				창틀	□ 목재 □ 금속(철재, 알루미늄, 스텐레스) □ PVC샤시 □ 기타 ( )	
				창문	□ 창호지 □ 유리 □ 투명아크릴 □ 기타 ( )	
		기초부	주춧돌	□ 자연석 □ 치석 □ 시멘트, 콘크리트 □ 없음 □ 기타 ( )		
			기단경계	□ 장대석 □ 시멘트, 콘크리트 □ 벽돌 □ 기타 (		

개보수 현황	증 · 개축 (복수선택)	□ 별동 증축 □ 외벽확장 □ 건물-담장 사이공간 실내화 □ 수직증축( ) □ 기타 ( )
파악할 사항 (1) 주거기능 (2) 관리수요	수 선 (복수선택)	□ 지붕공사 □ 창호공사(ex)샷시, 이중창호, 창호교체 등) □ 벽체공사(ex)보강, 증축 등) □ 목공사(ex)드잡이, 동바리이음, 서까래 포함 구조체 교체 등) □ 내부공사(ex)도배, 장판, 조명 등) □ 기타 (ex)부엌공사, 화장실 공사 등)

기타 특기사항	체크가 어려운 기타사항 및 조사자 의견 등 기술

현장기본조사 사진

진입부		
	진입가로	*담장, 대문*
한옥전경 및 외부공간		
	한옥 전경	*마당*
건축물		
	지붕부	*벽체부*
개보수 사항 및 특이사항		
	개보수 사항 및 특기사항	*개보수 사항 및 특기사항*

부록2. 일반설문 조사지

한옥밀집지역 현황 및 관리실태 파악을 위한 주민설문조사

안녕하십니까?

국토연구원 부설 건축도시공간연구소에서는 **「한옥밀집지역 현황 및 관리실태 파악」을 위한 주민설문조사**를 진행하고 있습니다. 건축도시공간연구소는 국가건축정책수립, 건축도시관련 제도개선 등을 위한 국책연구기관으로, 2011년 5월에 국가한옥센터를 설립하였습니다.

본 조사는 한옥 및 한옥밀집지역에 대한 만족도, 개선사항 등을 파악하여 향후 한옥보전정책의 기초자료를 제공하기 위한 것입니다.

귀하가 응답해주시는 설문지는 이러한 목적 이외의 다른 용도로는 쓰이지 않으며, 귀하의 답변은 기존 한옥의 보전 · 관리 방안 마련을 위한 귀중한 자료가 될 것입니다. 질문에 빠짐없이 솔직하게 응답해 주시면 고맙겠습니다.

바쁘신 가운데 설문에 응해 주신 데 대해 감사드립니다.

2012년 7월

건축도시공간연구소 국가한옥센터
심경미 부연구위원, 진태승 연구원
(문의 : 진태승 / 031-478-9671 / tesjin@auri.re.kr)

조사자명, 설문작성일	/ 2012년 월 일
주 소	(시/도)(군/구)(동)(번지)
응답자 연령 및 성별	( )세 / ① 남 ② 여

한옥 및 거주 현황					
1) 건축물 현황	대지면적	(평), 건평: (평)	한옥 층수	지상 ( )층, 지하 ( )층	
	한옥 건축년도	*면답내용을 기준으로 작성*	건축업체(목수)명	*파악가능한 경우만 작성*	
2) 한옥 이용 현황	① 거주용	② 별장	③ 상가, 사무실	④ 게스트하우스	⑥ 기타( )
3) 현 주택거주기간	① 1년미만	② 1~2년	③ 2~3년	④ 3~5년	⑤ 5년이상
4) 현 지역거주기간	① 3년이하	② 3~5년	③ 6~10년	④ 10년이상	⑤ 기타( )

Ⅰ. 가구 및 거주 현황

1. 가구주 현황

1) 연령	① 20대	② 30대	③ 40대	④ 50대	⑤ 60대이상
2) 학력	① 중졸	② 고졸	③ 대학교졸	④ 대학원졸	⑤ 기타( )
3) 직업					
4) 월 소득(가구)	①1백만원미만	②1~2백만원미만	③2~3백만원미만	④ 3~5백만원미만	⑤ 5백만원 이상
5) 주택점유형태	① 자가	② 전세	③ 월세	④ 기타( )	

2. 함께 거주하시는 가족(가구원)은 몇 명이며, 다음 중 어디에 해당됩니까? 가족수 ( )명

※ 가구주를 중심으로 작성해주십시오.

① 1인 가구 ② 부부 가구 ③ 부부+미혼 자녀 가구

④ 부부+자녀 부부 가구 ⑤ 3세대 가구 ⑥ 조손 가구

⑦ 기타( )

3. 가구원의 특성에 관련하여 해당되는 내용을 기록해 주십시오. (함께 거주하는 가구원에 한함)

미취학 ( )명	초등학교 재학 ( )명	중학교 재학 ( )명
고등학교 재학 ( )명	장애가 있는 가구원 ( )명	만 65세 이상인 가구원 ( )명

4. 월평균 가계의 주거유지비※는 대략 얼마 정도입니까? (월평균 만원)

※ 주거유지비 : 가스(석유) 등 난방비, 전기요금, 수도요금, 공영주차장 등 주차요금, 관리비

Ⅱ. 한옥 거주 현황 및 만족도

5. 현재 한옥에 거주하는 이유를 선택해 주십시오. (복수선택 가능, 2개까지)

① 오랫동안 살아와서 ② 주택가격이 저렴해서

③ 한옥이 좋아서 ④ 주변 환경이나 동네 분위기 등이 좋아서

⑤ 텃밭, 정원 등 마당이 있어서 ⑥ 방 면적, 구조 등이 마음에 들어서

⑦ 위치(교통, 접근성)가 좋아서 ⑧ 기타( )

6. 현재 한옥에 거주하면서 가장 불편한 점은 무엇입니까?

① 규모 협소 ② 수납공간 부족 ③ 실 배치, 동선의 불편

④ 추운 것 ⑤ 거주안전(사생활 침해, 방범) ⑥ 주차문제

⑦ 한옥 유지보수의 어려움 ⑧ 마당 관리 및 청소 ⑨ 기타( )

7. 현재 거주하시는 한옥에 대한 만족도조사입니다. 모든 항목을 빠짐없이 기입해 주십시오.

1) 규 모(면적, 수납공간, 실 개수)	① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족
2) 평면구성(실 배치)	① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족
3) 주택성능 : 단열	① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족
4) 주택성능 : 채광, 습도, 통풍 등	① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족
5) 설비시설(상하수도, 가스, 전기 등)	① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족
6) 거주안전(방범, 사생활보호)	① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족
7) 주차시설	① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족
8) 한옥 유지보수(간단수리/개보수/긴급보수)의 용이성	① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족
9) 전통적인 분위기 또는 외관상 아름다움	① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족
▶ 전반적인 만족도	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

8. 현 지역에 거주하는 **<u>가장 큰 이유는 무엇인지 1가지</u>**만 선택해 주십시오.

① 오랫동안 살아와서 ② 주변 자연환경이 좋아서 ③ 동네분위기가 좋아서
④ 직장이 가까워서 ⑤ 자녀교육 때문에 ⑥ 교통이 편리해서
⑦ 생활서비스(편의시설)가 편해서 ⑧ 주택가격이 저렴해서 ⑨ 이웃간의 관계가 좋아서
⑩ 기타( )

9. 현재 거주하시는 마을의 주거환경※에 대한 관한 만족도조사입니다. 모든 항목을 빠짐없이 기입해 주십시오.

1) 위치(입지)	① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족
2) 환경의 쾌적성(골목길 청소, 쓰레기수거)	① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족
3) 교육환경	① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족
4) 대중교통(버스, 지하철 등)	① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족
5) 자가용 이용(진출입, 통행, 주차 등)	① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족
6) 생활편의시설(은행, 약국, 슈퍼 등)	① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족
7) 자연환경(공원·녹지)	① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족
8) 보행로(보행환경, 안전성)	① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족
9) 치안, 방범(야간순찰, CCTV설치 등)	① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족
10) 이웃관계(이웃만남, 주민들 인심 등)	① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족
11) 동네 분위기 또는 경관상 아름다움	① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족
12) 일조권 확보(옆집 건물높이 등)	① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족
▶ 전반적인 만족도	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

※ 현재 거주하는 주택을 포함한 생활공간 전반으로 물리적, 비물리적 환경을 모두 지칭함

10. 현재 거주지의 주거환경 유지관리에 가장 큰 문제점은 무엇이라 생각하십니까?

① 골목길 청소, 쓰레기 수거 및 적재장소 관리 ② 방화·방재로부터의 안전
③ 방범·치안확보(야간순찰, CCTV유지관리 등) ④ 주차공간 부족 및 관리
⑥ 공원 및 어린이 놀이터 시설 설치 및 관리 ⑥ 아스팔트, 보도블럭 유지관리
⑦ 가로등 유지관리 ⑧ 기타( )

Ⅲ. 한옥 개보수 현황 및 요구사항

11. 현재 한옥에 살면서 지붕 개·보수를 하신 적이 있습니까? ① 있다 (↓) ② 없다
있다면, 어떠한 공사였습니까?

① 기와교체 ② 서까래 교체 ③ 방수공사 ④ 기타( )

12. 현재 한옥에 살면서 실구조 변경 공사를 하신 적이 있습니까? ① 있다 (↓) ② 없다
있다면, 어떠한 공사였습니까?

① 실 증축 ② 실 확장
③ 공간배치 변경(입식부엌, 화장실 실내공간화 등) ④ 대청내부화
⑤ 기타 ( )

13. 현재 한옥에 살면서 단열공사를 하신 적이 있습니까? ① 있다 (↓) ② 없다
있다면, 어떠한 공사였습니까?

① 외단열 ② 내단열 ③ 창호(이중창) 설치 ④ 기타( )

14. 그밖에 어떠한 개·보수를 했습니까? 해당되는 사항을 모두 선택해주십시오.

① 구조체(기둥, 보 등) 부재 교체 ② 전기 및 가스 등의 설비공사
③ 전기 및 가스 등의 설비공사 ④ 대문, 담장 보수
⑤ 기타 ( )

15. 일반적으로 개·보수 진행시 어느 곳에 의뢰합니까?

① 한옥목수 ② 동네수리업체 ③ 건축설계사무소 ④ 전문시공업체 ⑤ 기타 ( )

16. 개·보수 진행시 가장 우선적으로 고려하는 사항은 무엇입니까?

① 비용 ② 안전성 ③ 외관의 멋 ④ 생활의 편리 ⑤ 기타( )

17. 한옥의 개·보수 후, 만족스러우셨습니까?

① 매우 만족 ② 대체로 만족 ③ 보 통 ④ 불만족 ⑤ 매우 불만족

17-1. <17번에서 ④, ⑤선택시> 만족스럽지 못했던 부분은 구체적으로 어떠한 공사, 어떠한 점이었습니까?

( )

18. 개·보수시 진행시 가장 어려운 점은 무엇이었습니까?

① 개·보수 비용이 부담스럽다
② 개·보수 관련 업체(전문가)에 대한 정보가 부족하다
③ 한옥 개·보수 가능범위나 법규를 잘 모르겠다
④ 개·보수 지원범위나 정책 등 관련 정보가 부족하다
⑤ 간단수리·긴급보수위한 재료, 부품 구입이 불편하다
⑥ 기타( )

19. 지금 거주하시는 한옥에서 개·보수할 부분이 있습니까? 있다면 무엇입니까?

① 있다( ) ② 없다

20. 일부 지역에서는 한옥 개·보수에 대한 공공의 지원이 시행되고 있다는 것을 알고 계십니까?

① 그렇다 ② 아니다

21. 한옥 유지관리를 위해 공공에서 어떤 지원 또는 정책을 시행해주길 바라십니까?

<1순위 : 2순위 : >

① 한옥 개·보수 비용 지원
② 관련업체 및 전문가 정보 제공, 소개
② 개·보수 점검, 상담 및 기술지원
④ 한옥 유지관리 전담 지원센터 운영
⑤ 한옥에 불리한 건축법 등 법규 개선
⑥ 한옥 개·보수 전문업체 육성 지원
⑦ 기타( )

Ⅳ. 한옥(마을) 보전의식 및 지속거주의사

22. 현재 거주하는 지역을 한옥마을이라고 생각하십니까?

① 그렇다 ② 아니다 (이유 :)

22-1. 현재 거주하는 한옥 또는 한옥마을이 보전·관리되어야 한다고 생각하십니까?

① 그렇다 **(22-2번으로)** ② 아니다 **(22-3번으로)**

22-2. 현재 거주하는 한옥 또는 한옥마을의 관리를 위해 필요한 것은 무엇이라 생각하십니까? (복수선택 가능)

① 비한옥 건물 높이규제 등 한옥마을 경관 관리 ② 한옥 철거방지 및 비한옥 건축 지양
③ 개별한옥 유지관리 및 개보수 지원 강화 ④ 기반시설(도로, 공원 등) 및 공공시설 확충
⑤ 한옥과 어울리는 가로시설물 디자인 ⑥ 지역주민들의 한옥 보전의식 수준 향상
⑦ 기타( )

22-3. 아니라고 생각하시는 이유는 무엇입니까? (복수선택 가능)

① 전통한옥이 아니므로 보전가치가 없다. ② 주거환경이 열악하므로 재개발되어야 한다.
③ 보전할 경우 재산가치 상승을 기대할 수 없다. ④ 기타( )

23. 향후 이주하실 계획이 있습니까?

① 그렇다 (↓) ② 아니다

23-1. 이주하고자 하는 이유는 무엇입니까?

① 한옥생활이 불편해서 (추위, 공간협소 등)
② 한옥 유지관리가 힘들어서 (지속적인 관리, 비용부담 등)
③ 한옥주거지 고유의 정취 및 경관이 변해서 (지나친 상업화, 관광화, 고층건물 신축 등)
④ 주거환경 전반이 불편해서 (생활편의시설, 차량이용, 교육시설, 쓰레기문제 등)
⑤ 개인 사정으로 (가족 수 변화, 직장 이동 등)
⑥ 기타( )

※ 기타 의견

- 설문에 응해주셔서 감사합니다 -

부록3. 한옥 도면 및 심층조사 결과

1. 서울 안암

한옥주거지 조사 사례-1 : 안암동40-1(인촌로7길 12-1)

□ 한옥의 특성

- **배치 :** ‘ㄷ’ 자형한옥으로 마당과 대청이 서향하고 있다. 문간채가 동서방향의 남측면 도로에 접하고 있으며 대문간이 남쪽에 위치하고 있다.
- **입면구성 및 재료 :** 문간채를 처마끝선까지 증축하여 외벽을 타일로 마감하였다.
- **내부공간 :** 본래 문간채에 위치하고 있던 화장실을 수세식으로 보수하였으며 마당의 일부를 실내화하여 주방으로 확장하여 사용하고 있으며 마당의 상부에 투명한 재료의 간이 지붕을 만들어서 채광은 가능하지만 빗물이 유입되지 않도록 하였다. 대청을 없애고 방(1)을 확장하여 사용하고 있다. 부엌의 위치도 임대공간을 마련하기 위해 부엌의 원래 위치를 축소하고 대청 쪽으로 옮긴 것으로 판단된다.
- **임대 및 용도 :** 서쪽으로 인촌로7길에 면하고 있으며 장독대를 증축하여 상가로 임대를 주고 있다.
- **종합 :** 바닥은 보도 불럭으로 되어 있고, 외벽은 조적으로 마감되어 있다. 실의 배치는 초기의 모습과 동일하게 보이나 거실의 확장하여 남측 전체를 거실화 하였다. 창호는 PVC로 된 이중창으로 되어있고 대문위 공간에 작은 창고를 두고 있다. 샤워실과 세탁실, 화장실은 야외에 두고 사용하고 있다.

한옥주거지 조사 사례-2 : 안암동43번지(인촌로7길 12-9)

ㅁ 한옥의 특성

- **배치 :** ‘ㄷ’자형한옥으로 마당과 대청이 서향하고 있다. 문간채가 동서방향의 남측면 도로에 접하고 있어 북쪽으로 진입한다.
- **입면구성 및 재료 :** 문간채를 처마끝선까지 증축하여 외벽을 타일로 마감하였다. 문간채를 겹처마로 하여 부연은 길로부터 노출된다.
- **내부공간 :** 마당 상부에 지붕을 만들어서 마당을 완전히 실내화하였다. 마당을 중심으로 본래채와 마당공간을 조적을 쌓아 완전히 분리했다. 임대가 가능하도록 평면의 구성을 완전히 바꾸었다.
- **임대 및 용도 :** 마당의 실내화를 통해 원룸을 만들어 임대가 가능한 구조로 평면을 바꾸었다.
- **종합 :** 마당을 실내화 하고 마당공간과 본래 채의 공간을 분리하고 출입구도 분리해서 임대공간을 만드는 평면변화가 있었다. 이로인해 한옥의 평면구성을 전혀 파악할 수 없게 되었다.

한옥주거지 조사 사례-3 : 안암동76번지(인촌로7길 12-10)

□ 한옥의 특성

- **배치 :** ‘ㄷ’자형한옥으로 마당과 대청이 동향하고 있다. 문간채가 동서방향의 북측면 도로에 접해있어 북측으로 진입한다.
- **입면구성 및 재료 :** 문간채를 처마끝선까지 증축하고 타일로 마감하하였으며 목재대문을 유지하고 있다. 문간채를 비롯한 안채의 지붕은 겹처마로 되어 있다.
- **내부공간 :** 장독대 하부에 화장실과 창고를 만들었으며 문간채는 확장하여 방을 넓혀 사용하고 있다. 대청을 없애고 부엌의 위치를 대청이 있던 공간으로 옮겼다. 마당의 상부는 플라스틱 골지붕으로 막아사용하고 바닥은 레벨을 높여서 타일로 마감하였다.
- **종합 :** 증축은 문간채와 남측의 인접대지경계선까지 이루어졌으며 마당의 레벨을 정리하였지만 마당의 윤곽은 유지하고 있다. 화장실을 장독대 하부로 옮기면서 문간채에 작은방을 하나 더 만들었다. 비교적 증축의 정도가 심하지 않으나 입면을 거의 타일로 마감하여 한옥의 재료적 특성과 윤곽을 확인하기 힘들다.

한옥주거지 조사 사례-4 : 안암동44번지(인촌로7길 12-11)

한옥의 특성〉

배치 : ‘ㄷ’ 자형한옥으로 마당과 대청이 동향하고 있다. 문간채가 동서방향의 남측면 도로에 접하고 있어 남쪽으로 진입한다.

입면구성 및 재료 : 문간채를 처마끝선까지 증축하고 타일로 마감하하였으며 목재대문을 철재대문으로 교체하였다.

내부공간 : 마당 상부에 지붕을 설치하여 마당을 실내화하였다. 마당은 주방겸 거실로 사용하고 있다. 마당을 실내화 하면서 문간채를 확장하고 인접대지경계선까지 외벽을 확장하여 실내공간을 늘려 사용하고 있다. 화장실은 본래 문간채의 위치에서 수세식으로 보수하였다. 부엌도 실내화한 마당으로 옮기면서 본래 부엌공간은 작업실로 바꾸었다. 내부벽체를 조적으로 보강하면서 일부 기둥이 외부로 노출되지 않는다.

종합 : 마당을 실내화하여 마당의 기능을 완전히 없애고 부엌겸 거실로 사용하면서 아파트와 같은 평면이 되었다. 필지의 경계를 따라 최대한 공간으로 확장하면서 한옥의 평면 및 입면윤곽을 파악하기 어렵게 되었다.

한옥주거지 조사 사례-5 : 안암동67번지(인촌로7가길 11)

한옥의 특성〉
배치 : ‘ㄷ’자형한옥으로 마당과 대청이 서향하고 있다. 문간채가 동서방향의 남측면 도로에 접하고 있어 남쪽으로 진입한다.
입면구성 및 재료 : 문간채를 처마끝선까지 증축하고 타일로 마감하하였으며 목재대문을 철재대문으로 교체하였다. 또한 대문옆에 에어콘 실외기를 설치하였다.
내부공간 : 문간채에 위치하고 있던 화장실을 장독대 하부로 옮기고 작은 창고와 같은 작은 방을 만들었다. 주방은 본래위치에서 건넌방과 합쳐 확장하였다. 대청으로 없애고 방을 새로 만들고 기존의 방(2)은 확장하였다. 마당의 상부는 투명아크릴 재료로 간이지붕을 만들어 덮었다.
종합 : 다른 증축된 한옥과 달리 마당을 유지하고 있으며 증축도 문간채와 부엌에서 발견된다. 다만 단열공사를 하면서 입면을 시멘트로 마감하여 한옥 본래의 목구조와 윤곽을 파악하기 어렵다. 한옥의 공간적 특성은 유지되고 있으나 재료 및 윤곽의 특징은 사라졌다.

한옥주거지 조사 사례-6 : 안암동51번지(인촌로7길 16-14)

한옥의 특성〉

배치 : ‘ㄷ’ 자형한옥으로 마당과 대청이 동향하고 있다. 문간채가 동서방향의 북측면 도로에 접해있어 북측으로 진입한다.

입면구성 및 재료 : 문간채를 처마끝선까지 증축하고 타일로 마감하하였으며 목재대문을 유지하고 있다. 문간채를 비롯한 안채의 지붕은 겹처마로 되어 있다.

내부공간 : 장독대 하부에 화장실과 창고를 만들었으며 문간채는 확장하여 방을 넓혀 사용하고 있다. 대청을 없애고 부엌의 위치를 대청이 있던 공간으로 옮겼다. 마당의 상부는 플라스틱 골지붕으로 막아사용하고 바닥은 레벨을 높여서 타일로 마감하였다.

종합 : 증축은 문간채와 남측의 인접대지경계선까지 이루어졌으며 마당의 레벨을 정리하였지만 마당의 윤곽은 유지하고 있다. 화장실을 장독대 하부로 옮기면서 문간채에 작은방을 하나 더 만들었다. 비교적 증축의 정도가 심하지 않으나 입면을 거의 타일로 마감하여 한옥의 재료적 특성과 윤곽을 확인하기 힘들다.

한옥주거지 조사 사례-7 : 안암동2가28번지(인촌로11길 19-6)

한옥의 특성〉

배치 : ‘ㄷ’ 자형한옥으로 마당과 대청이 동향하고 있다. 문간채가 동서방향의 남측면 도로에 접해있어 남측으로 진입한다.

입면구성 및 재료 : 문간채를 처마끝선까지 증축하고 붉은벽돌로 마감하였으며 목재대문은 철제로 교체하였다.

내부공간 : 내부의 평면은 마당을 완전히 실내화하고 내부인테리어 공사를 새롭게 해서 아파트와 같은 평면배치로 완전히 변형되었다. 문간채와 마당을 통합하여 거실을 만들었다. 부엌과 화장실의 위치는 본래의 위치로 판단된다. 방과 방사이를 조적으로 보강하고 기둥을 감추었기 때문에 내부에서 한옥의 기둥을 확인하기 어렵다.

종합 : 조사대상 한옥중 변형의 정도가 가장 심한 주택이다. 외부 문간채 입면도 서까래 이상 노출하여 서까래의 유무를 판단하기 어렵다. 다만 지붕은 한식기와지붕으로 유지하고 있다. 내부의 모습은 아파트 평면처럼 바꾸어 사용하고 있었다. 마당상부에는 천장을 만들어 내부의 채광에 도움이 되도록 하였다.

한옥주거지 조사 사례-8 : 안암동2가 139-22번지(인촌로 19-2)

한옥의 특성〉
배치 : ‘ㄷ’ 자형한옥으로 마당과 대청이 남향하고 있다. 문간채가 남북방향의 도로에 접해있어 동측으로 진입한다.
입면구성 및 재료 : 문간채 서까래까지 증축하고 벽돌로 마감하였다. 문간채는 겹처마로 부연을 드러내고 있다. 대문은 한식목재 대문을 유지하고 있다.
내부공간 : 장독대 하부에 화장실을 만들어 사용하고 있으며 마당의 윤곽은 유지하고 있으나 바닥레벨을 조정하여 평평하게 만들었다. 지붕 상부는 투명한 재료를 사용하여 간이지붕을 만들었으며 마당에는 소파를 놓고 사용하고 있었다. 내부에서 일부 기둥과 인방재, 도리등을 확인할 수 있지만 대부분 단열공사로 입면마감을 새롭게 하였다.
종합 : 마당의 윤곽을 유지하고 있지만 지붕과 바닥을 개보수하였으며 내부입면은 단열공사로 시멘트 또는 타일로 마감하였다. 따라서 내부에서 한옥의 목구조 모습을 확인하기 어렵다. 다만 박공면은 한옥의 목구조를 그대로 유지하고 있다. 다른 한옥에 비해 변형의 정도가 심하지 않다.

한옥주거지 조사 사례-9 : 안암동2가 21번지(인촌로11길 19-9)

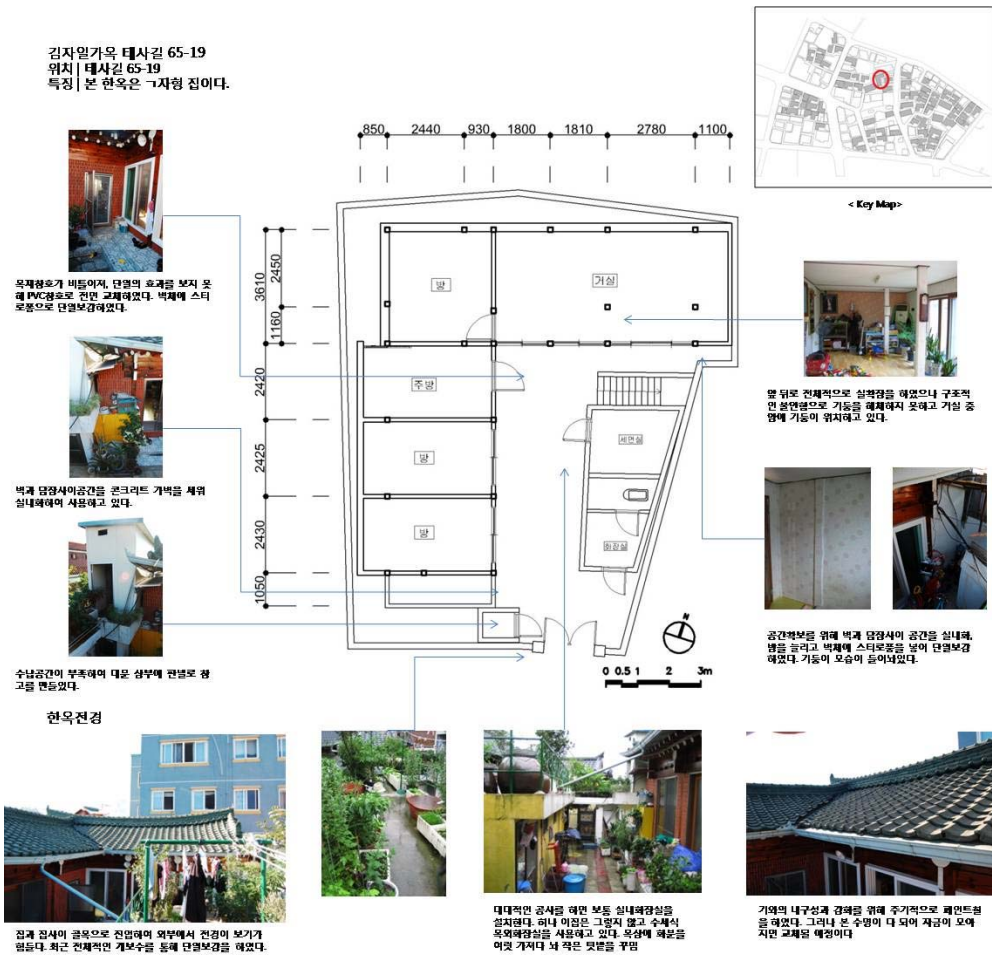
한옥의 특성〉
배치 : ‘ㄷ’ 자형한옥으로 마당과 대청이 동향하고 있다. 문간채가 동서방향의 북측면에 접하고 있어 북쪽으로 진입한다.
입면구성 및 재료 : 문간채 서까래까지 증축하고 벽돌로 마감하였다. 문간채는 겹처마로 부연을 드러내고 있다. 한식목재 대문을 철제대문으로 교체하였다.
내부공간 : 문간채에 위치하고 있던 화장실을 안채의 부엌위치로 옮기고 창고로 만들었다. 대청은 없애고 안방과 대청을 통합하여 거실겸 부엌으로 사용하고 있다. 문간채의 방은 기둥을 옮겨 축소하고 대청을 없앤 일부공간을 옷방으로 만들었다.
종합 : 마당의 윤곽은 그대로 유지하고 있으나 마당상부는 간이지붕으로 막아서 사용하고 있다. 마당의 레벨도 정리하여 단을 없앴으며 내부는 벽돌로 마감하여 한옥의 기둥을 확인하기 어렵다. 다만 서까래는 노출하고 있다. 방의 개수를 축소하고 거실과 부엌을 넓혀 사용하고 있었다. 주로 거실에서 원룸과 같이 생활하고 있는 모습이다. 대체로 공간의 큰 변화는 없으나 마감재료의 변화가 심하다.

한옥주거지 조사 사례-10 : 안암동2가 120-9번지(인촌로 25-3)

한옥의 특성〉
배치 : ‘ㄷ’ 자형한옥으로 마당과 대청이 남향하고 있다. 문간채가 남북방향의 동측면에 접하고 있어 서쪽으로 진입한다.
입면구성 및 재료 : 문간채는 타일로 마감하였다. 창호가 있는 부분을 화방벽의 위치까지 조금증축하고 대문은 한식대문을 유지하고 있다.
내부공간 : 장독대 하부에 화장실과 욕실을 만들고 대청으로 없애고 부엌의 위치를 옮겼다. 본래 부엌의 이치에 새롭게 방을 만들고 문간채에도 방을 추가하였다.
종합 : 안암동에 위치한 한옥들 중 가장 원형의 모습을 잘 유지하고 있는 한옥이다. 마당을 비롯하여 실의 배치가 크게 변화되지 않았고 마당의 레벨도 단차를 그대로 유지하여 사용하고 있었다. 외부 문간채를 제외하고 내부에서는 한식 목구조의 모습을 그대로 드러내고 있다.

2. 안동 옥정

한옥주거지 조사 사례-1 : 김자일 가옥 태사길 65-19



□ 한옥의 특성

배치 : ‘ㄱ ‘자형으로 대청과 마당이 남향을 하고 있고, 남측 도로에서 진입한다.

입면구성 및 재료 : 도로 안쪽에 집이 있어 도로면에서 보이지 않아 입면의 모습을 확인하기에 어려우며, 처마까지 조적으로 마감하고 지붕을 한식으로 꾸며 놓았다.

내부공간 : 대청과 그 옆방을 허물고 담장사이 공간까지 이용해서 하나의 큰 거실로 만들었다. 부엌은 재래식이었던 것을 바닥을 돋우고 입식으로 바꾸고 사용하고 있으나 실내 접근이 아닌 기존의 실외 접근하도록 했다.

종합 : 바닥은 보도 불럭으로 되어 있고, 외벽은 조적으로 마감되어 있다. 실의 배치는 초기의 모습과 동일하게 보이나 거실의 확장하여 남측 전체를 거실화 하였다. 창호는 PVC로 된 이중창으로 되어있고 대문 위 공간에 작은 창고를 두고 있다. 샤워실과 세탁실, 화장실은 야외에 두고 사용하고 있다.

한옥주거지 조사 사례-2 : 박중근 가옥 태사길 69-7

□ 한옥의 특성

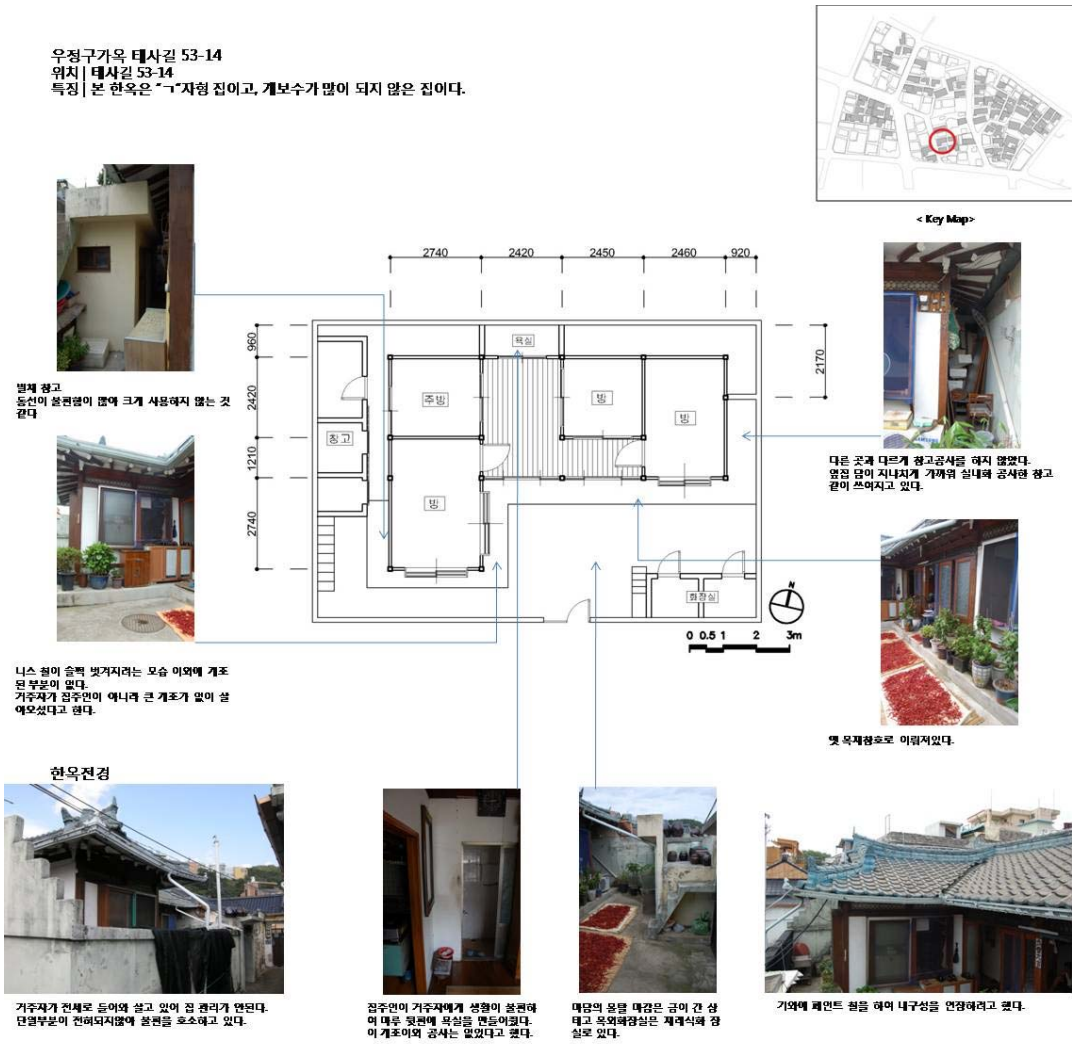
배치 : ㄱ' 자형 안채와 'ㄱ' 자형 문간채로 튼 'ㅁ' 자형 한옥으로 주변 한옥에 비해 규모가 크다. 대로변 예식장 옆 경사가 있는 북쪽의 골목길에 접하고 있다. 문간채를 통하여 동쪽에서 진입한다.

입면구성 및 재료 : 담장은 2미터 정도로 높으나 골목길 상단에서 보면, 북측면이 다 들어나 보인다. 안채 입면은 목재 이중창으로 된 대청이외에 초기의 모습이 유지되고 있다.

내부공간 : '필요로 인해 안채부엌 뒤편에 패널로 창고와 욕실이 증축되어 있고, 문간채는 창고(2개)를 달라 증축되었다.

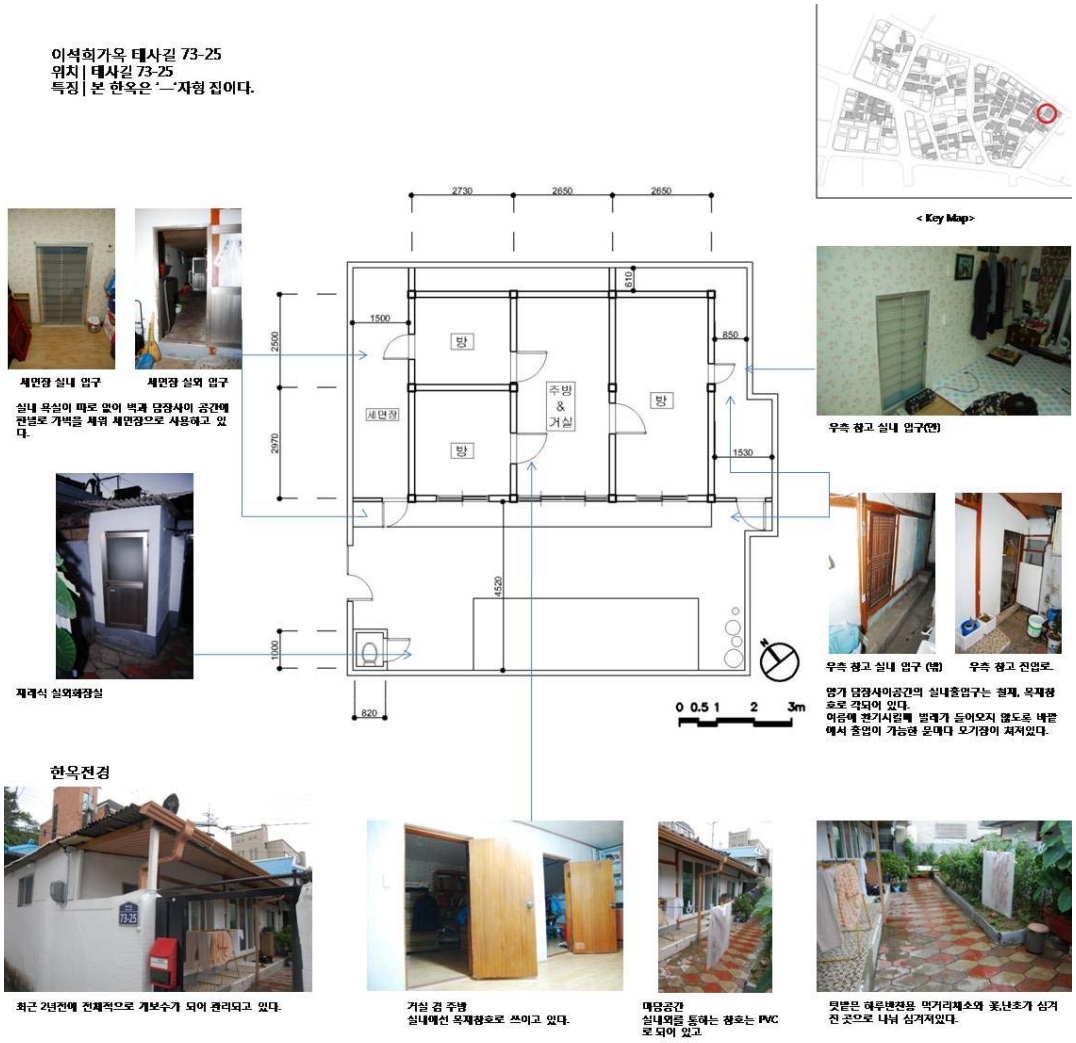
종합 : 소유주가 직접 지으신 건물로 개보수를 한 것이 없다. 옥외의 재래식 화장실을 사용하고 있고 연세로 인해 부엌을 입식으로 바꾸고, PVC창호 교체 공사만 하고 지어질 때 모습 그대로 유지하고 있다.

한옥주거지 조사 사례-3 : 우정구 가옥 태사길 53-14



□ 한옥의 특성
배치 : ‘ㄱ’ 자형 한옥으로 남향하고 있다. 4거리 대로변에서 골목으로 진입한다.
입면구성 및 재료 : 담이 1.5M정도로 낮아 마당이 훤히 보였다.
내부공간 : 초기의 모습 그대로 유지하고 있으며 실내화장실 칸을 마루쪽 담장사이공간을 이용하여 사용하고 있다.
종합 : 거주자가 살기 불편하여도 집주인이 수리비 부담이 되어. 긴급수리가 필요하지 않는 선에서 그냥 방치되고 있다.

한옥주거지 조사 사례-4 : 이석희 가옥 태사길 73-25



□ 한옥의 특성

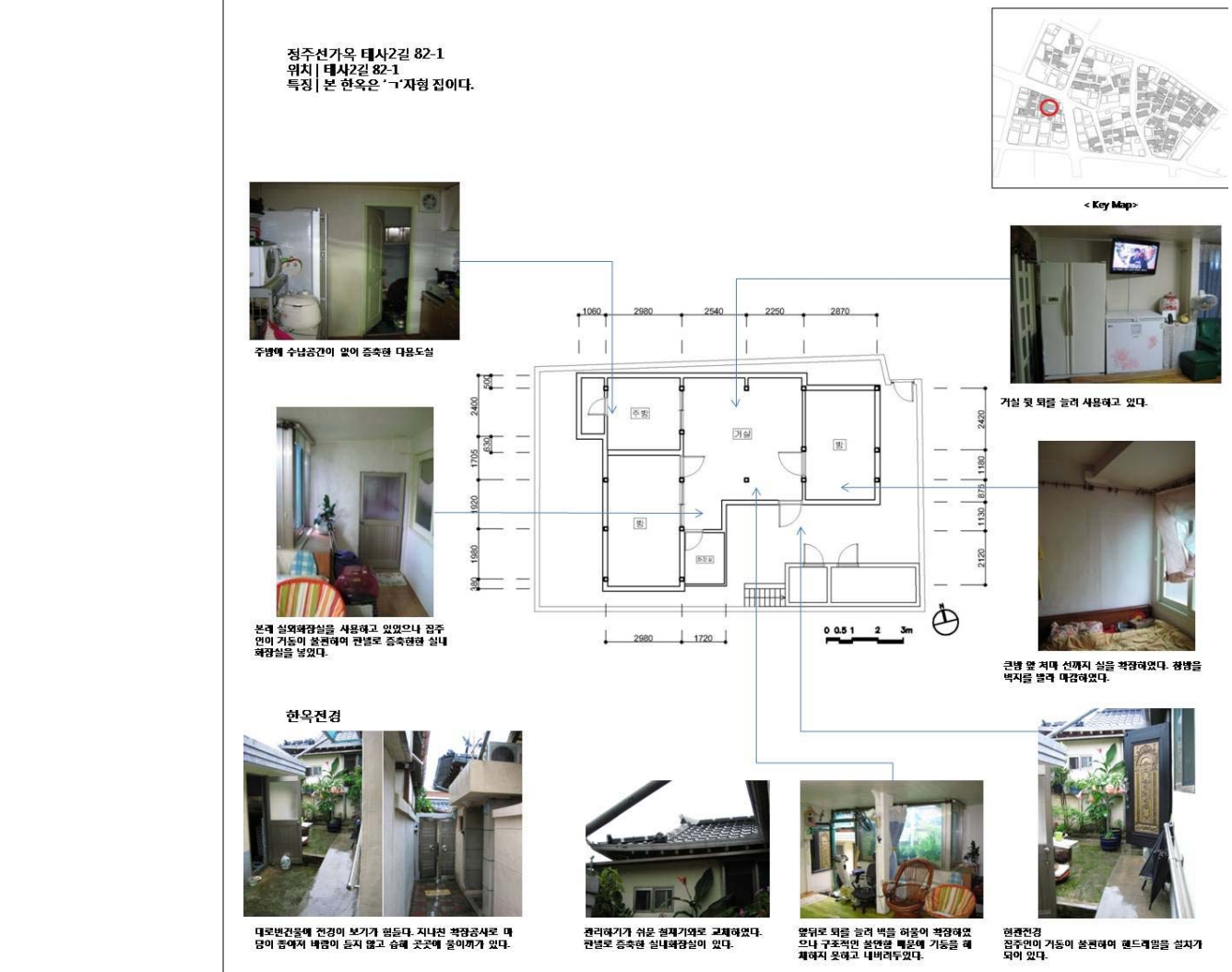
배치 : 'ㅡ'자형 집으로 주방을 중심으로 좌우 안방과 작은방을 둔 평면을 가지고 있다.

입면구성 및 재료 : 남서향으로 마당이 넓어 햇볕과 바람이 잘 들고 주위 높은 건물이 없어 쾌적한 환경이 유지되고 있다. 칸 사이가 긴 반면 부재가 작아 인방 등 가로재들의 처짐이 우려된다. 기본 목재창호를 PVC창호로 교체하고 담장사이 공간을 이용해 세탁실과 창고로 만들어 사용하고 있다.

내부공간 : 구조변경이나 확장 없이 담장사이공간의 실내 접근할 수 있게 하고 초기모습에서의 변화가 없다.

종합 : 큰 개보수 없이 담장사이공간을 이용해 세탁실과 세면실을 사용하고 있으며 창호는 PVC로 모두 교체 단열보강을 보강하였고, 옥외화장실은 그대로 사용하고 있다. 넓은 마당을 이용해 작은 텃밭을 꾸며 채소 등을 심어 이용하고 있다.

한옥주거지 조사 사례-5 : 정주선 가옥 태사2길 82-1



□ 한옥의 특성

배치 : 'ㄱ' 자형 한옥으로 남향하고 있다. 4거리 대로변에서 골목으로 진입한다.

입면구성 및 재료 : 골목 안에 있어 밖에서 입면을 볼 수는 없다. 마당에서 바라볼 때 콘크리트로 증축되어 있어 한옥에 아파트입구와 테라스를 달아놓은 것 같아 기와와 서까래를 보지 않는다면 한옥이 말하기 어렵다.

내부공간 : 독거노인이 작은 집을 실마다 크게 쓰고 싶어 방을 없애거나 퇴를 늘려 확장을 크게 하였다. 실외 화장실이 쓰기 힘들어 패널로 증축한 실내 화장실이 있다. 계단 이용이 불편하여 벽에 손잡이와 경사로를 설치하였다

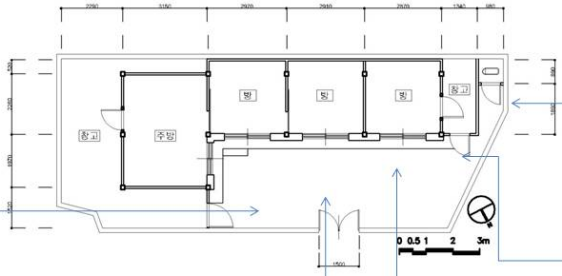
종합 : 마당 안으로 증축이 되어 통로이외의 기능이 없다. 내부에서 볼 때 구조로 인해 감추거나 제거하지 않은 기둥이 없다면 빌라 같은 평면구성을 하고 있다.

한옥주거지 조사 사례-6 : 정화명 가옥 태사길 65-18

정화명가옥 태사길 65-18
위치 | 태사길 65-18
특징 | 본 한옥은 'ㄱ'자형 집이다.

< Key Map>

내구성과 성능향상을 위해 기와에 방수페인트칠을 해였다.



에전 재래식 화장실에서 수세식으로 공사해였고, 옆에 창고와 같이 공사되었다.

수납공간이 부족해여 담장과 벽 사이에 판넬로 캠핵이를 쳐 창고로 쓰이고 있다

실내용품을 위해 판넬로 창고를 추가적으로 설치하였다.

한옥전경

담장벽에 작은 수공간과 몽기가 모여있고 집주인이 오토바이, 각종 공구를 묻변하기 위해 마당을 깨끗이 비워놔 있다.

마당은 화장실과 출입구를 위한 통로 이외에 크게 사용 해고 있지 않다. 공간을 많이 차지하는 쓰레나, 농산물 말리기는 빈 뜰집 마당에서 해고 있었다.

배당은 에전부터 콘크리트 배당이었고 5,6년전 금이 갔이가 집주인이 직접 보수공사를 해였다.

목재창호에서, 철재에서 PVC로 교체 되었는데 내구성이 떨어지기전에 우선 단열이 되지않에 추워서 배꾸었다.
특히 목재창호는 단일창에다 살짝 비틀려져 단열기능이 없었다고 한다.

□ 한옥의 특성
배치 : 'ㄱ' 자형을 한옥으로 맞은 편 산을 바라보면서 동북향을 하고 있다.
입면구성 및 재료 : 외벽을 조적으로 마감하고 지붕가구는 목조로 되어 있어 한옥으로 볼 수 없는 입면구성을 보이고 있다. 창호는 흰색으로 된 PVC로 되어 있고 좌우 측면으로 샌드위치 패널로 덧대어 창고를 꾸며 놓았다.
내부공간 : 평면은 '주방-방-방-방' 으로 협소한 구조로 되어 있다. 천장은 마감되어 있고 붙어 있는 작은 방들은 담장까지 확장하였다.
종합 : 마당은 시멘트로 되어있고 외벽은 기둥을 매립하여 조적으로 마감하였다. 좌우로 패널로 창고를 두고 화장실과 샤워실, 세탁실을 옥외에 두고 실내에서 접근할 수 있게 되어있다. 기둥이 있는 몸체부분은 조적으로 되어 있고 지붕은 한식의 모양을 하고 있다.

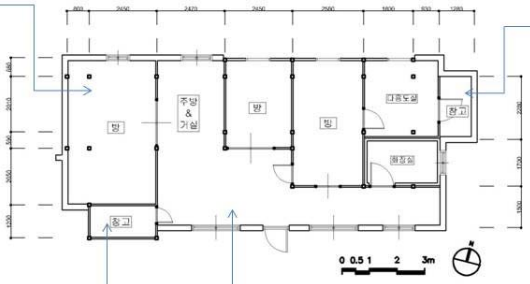
한옥주거지 조사 사례-7 : 최완수 가옥 태사길 65-46

최완수가옥 태사길 65-46
위치 | 태사길 65-46
특징 | 본 한옥은 '—'자형 집이다. 100년째 같은 자리를 지켰다.

< Key Map >

큰방

거실 상단 조명
90년대 대대적인 계보수공사로 전기배선이 깔린 후 교체되지 않고 계속 사용되고 있다



보일러는 연탄으로 시작해였다. 사용이 불편해 기름보일러로 교체하였으나 국제 유가 상승으로 생활비가 걱정되 겸용으로 연탄보일러를 함께서 쓰고 있다.

목정동엔 땔을 때기면 해면 썹이 면들어져서 집집대다 우물이 있었다고 한다. 이점은 그자리를 메우고 생수도를 뚫고 현재 장독대와 수공간으로 사용되고 있다

한옥전경

한옥 전경
23년전땐에도 토기와였다. 일전에 교체해여 몇이 남아있었다. 그 후 부분적으로 계전부분땐 교체되어가다 기와가 다 떨어지고 집주인 나이도 있어 철제기와로 교체해였다.

창고
일전에 애궁이가 있던 부엌자리 금전이 책보가 되는 대로 거실에 있는 주방을 다시 본 위치 자리로 돌려놓고자 한다. 거실에 있으니 냄새가 온방으로 퍼져서 불편 호소해섰다

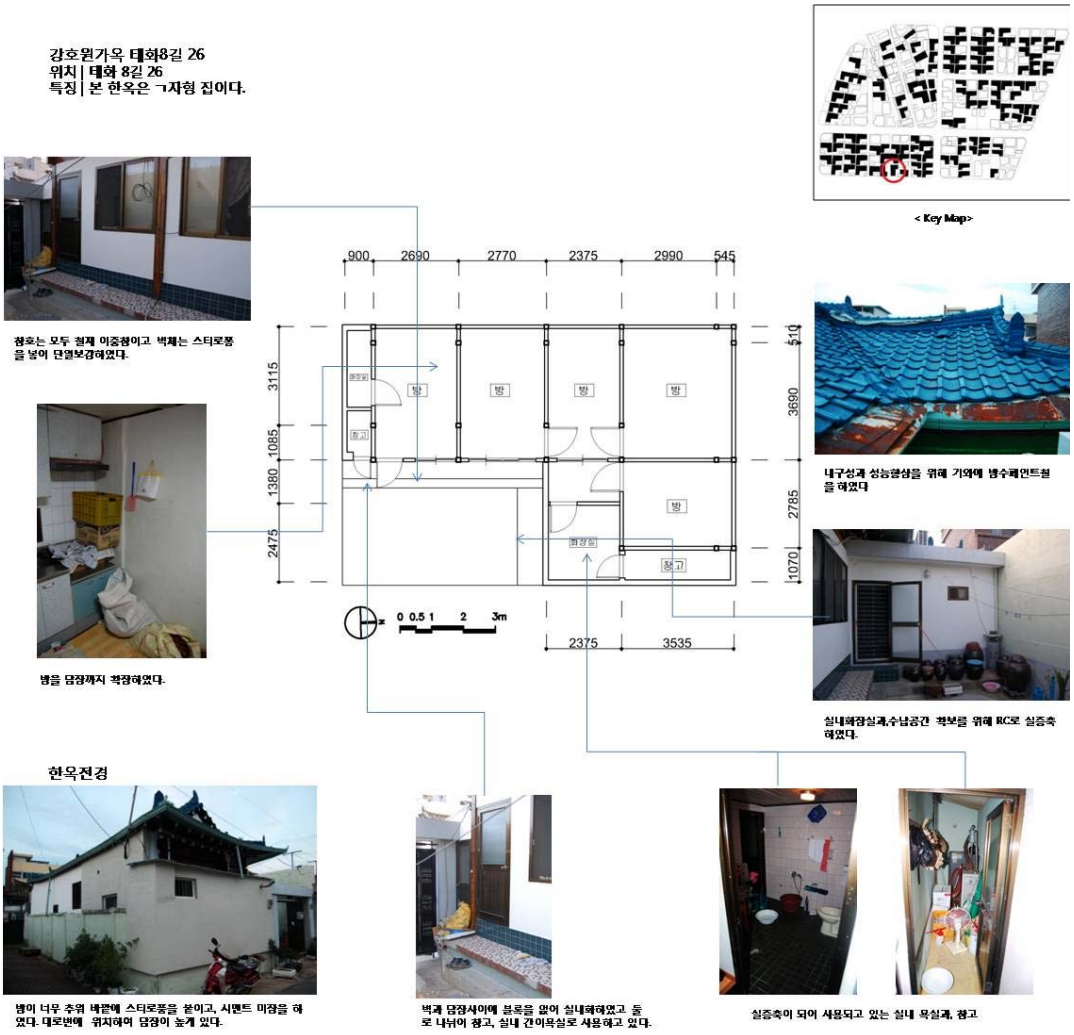
거실
거실에서 옆부분을 들려 확장해였다. 기둥을 쉽새리 제체해지 못해여 놔두었다고 한다

때로 농사를 짓는 집주인이 텃밭을 두이 고추, 파, 깸채소를 두이 매일 밴찬을 먹기 위해 면들었다

□ 한옥의 특성
배치 : '—' 자형 남향 한옥으로 서쪽도로면의 큰문과 동쪽의 작은 문으로 출입한다.
입면구성 및 재료 : 북쪽으로 산을 등지고 있고, 낮은 담장은 내부의 안채의 모습을 볼 수 있다. 그러나 외벽을 조적으로 마감하고 PVC창호로 하여 한식 목구조 모습을 많이 잃었다.
내부공간 : 천장을 마감하지 않고 그대로 노출한 연등천장으로 되어있고, 방들은 모두 좌우로 확장하였다. 건물 정면의 퇴, 처마선까지 확장하여 조적으로 마감하고 PVC창호를 달았다. 기존 부엌은 창고로 사용하고 부엌을 거실로 배치하여 사용하고 있다. 화장실과 샤워실은 실내로 들여 다용도실 앞, 건물의 끝에 배치하였다.
종합 : 기존 한식 목구조의 모습을 많이 잃었으나 가구구조의 뼈대를 적절히 살려 실내는 한식 목구조의 느낌이 잘 살아 있다. 하지만 방을 지나친 확장으로 지붕도 크게 하여 전체적인 외형이 답답해 보인다. 마당은 텃밭을 가꾸고 야채 등을 심어 활용하고 있으며 마당에 장독대와 수도, 우물이 있어 좋은 분위기를 준다.

3. 안동 태화

한옥주거지 조사 사례-1 : 강호원 가옥 태화8길 26



□ 한옥의 특성

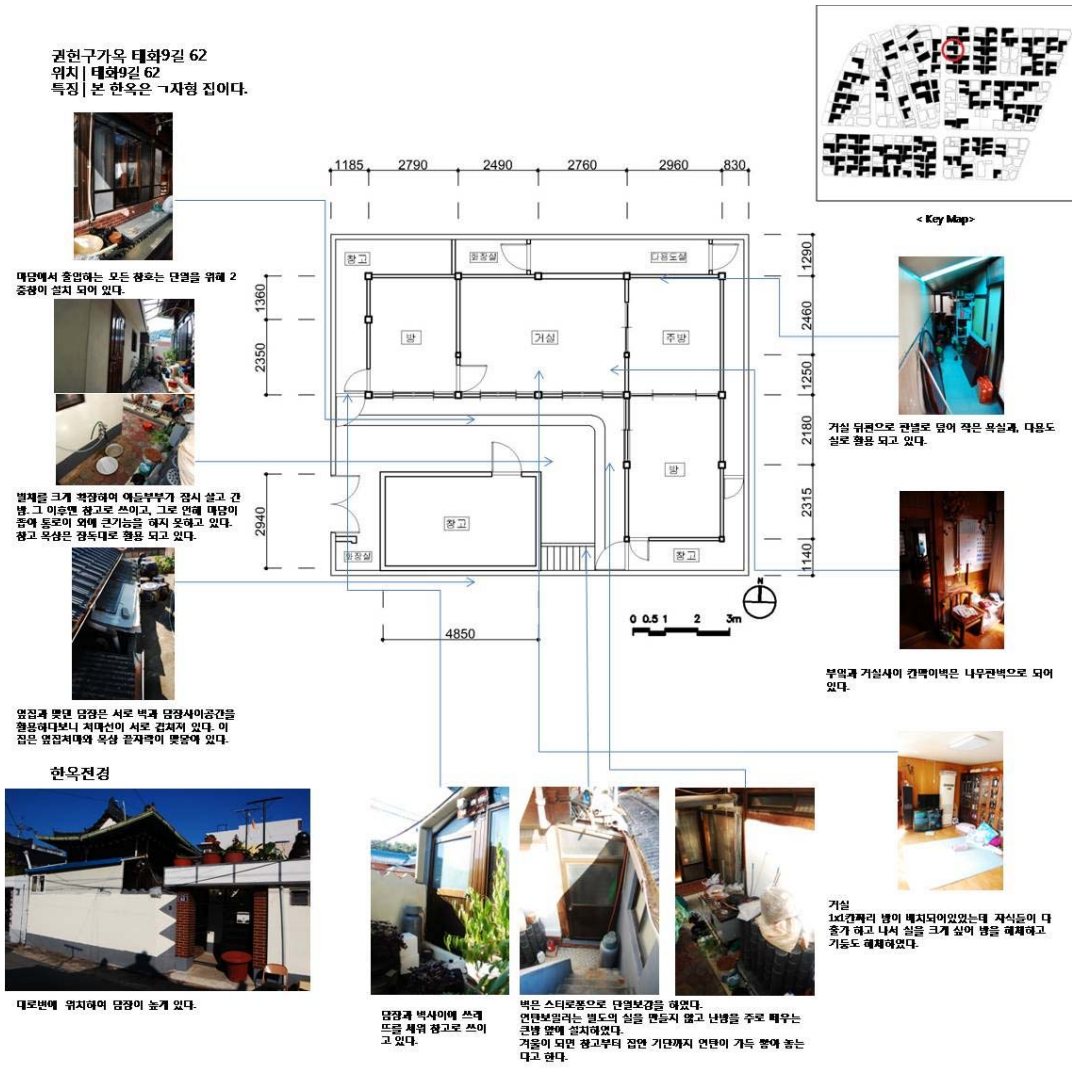
배치 : ‘ㄱ ‘자형 집으로 남향으로 도로에 접해있으며 남측에서 진입한다.

입면구성 및 재료 : 남향으로 되어있으나 정면으로 한칸 정도 콘크리트 확장을 했고, 외벽을 모두 시멘트 마감을 하고 목재와 샷시의 이중창을 달았다.

내부공간 : ‘방-방-부엌-방-방’ 으로 된 평면을 가지고 있고 마당쪽으로 확장된 곳을 화장실과 세탁실로 사용하고 있다. 천장은 마감되어 있고 확장으로 인해 실내는 빛이 들어오지 않는다. 담장사이공간을 이용해 창고와 샤워실로 사용하고 있으며 실내에서 접근할 수 있도록 하고 있다.

종합 : 과도한 확장으로 인해 마당은 좁아지고 빛은 들어오지 않아 전체적으로 어두워 보이고 외부에서의 한옥의 모습은 찾기가 힘들다.

한옥주거지 조사 사례-2 : 권헌구 가옥 태화9길 62



□ 한옥의 특성

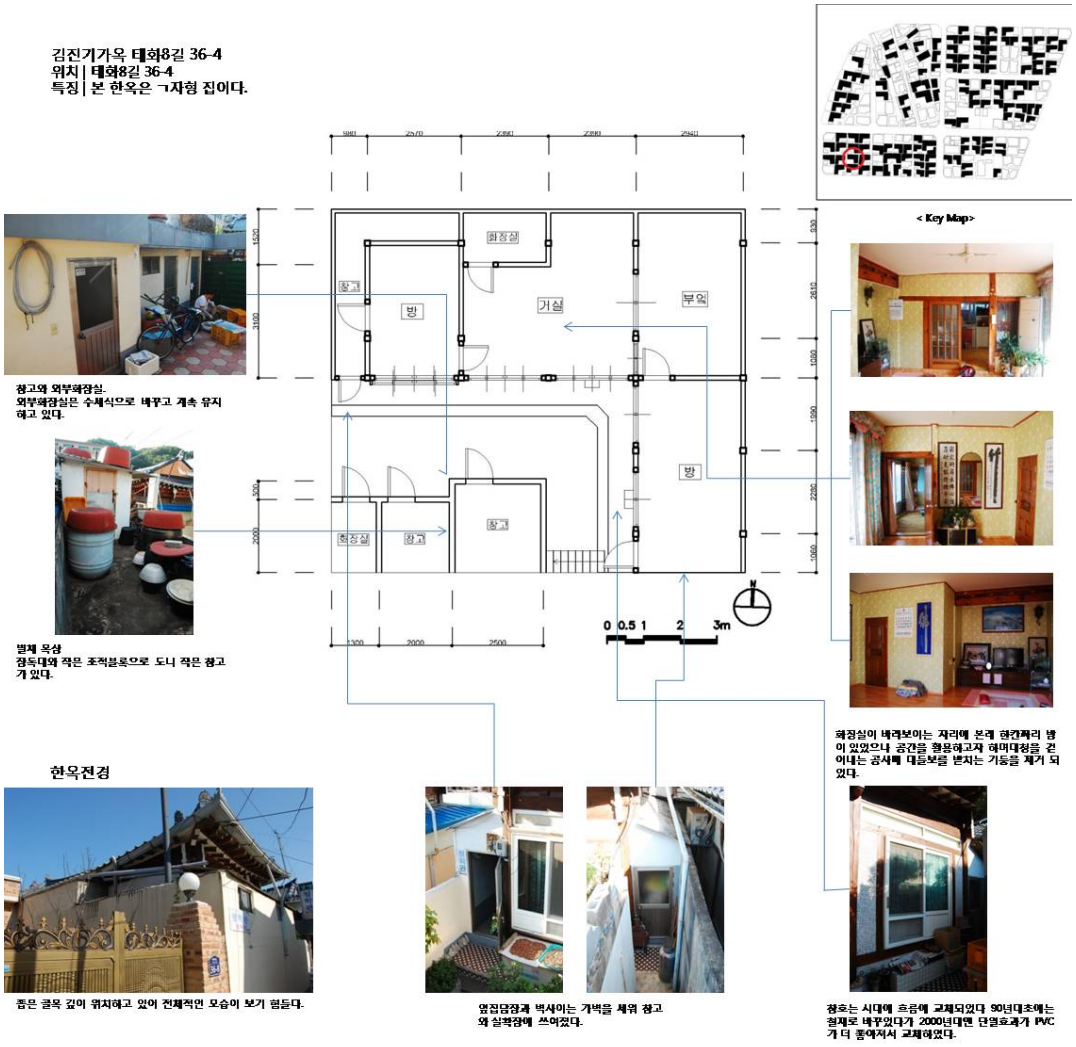
배치 : ‘ㄱ ‘자형 집으로 서향이다. 도로와 인접해 있고 서측 출입을 한다.

입면구성 및 재료 : 담이 높아 외부에서는 마당의 공간을 볼 수 없게 되어있다. 벽체 전체를 샷시로 마감되어 있고 그 밑으로 조적으로 마감되어 있다.

내부공간 : ‘방-거실-주방-방’으로 된 평면이다. 대청 돋우고 작은방을 없애고 거실로 바꾸어 사용하고 있다. 건물 배면의 담장사이공간을 이용해 욕실을 두고 있고 그 반대편으로 다용도실로 이용하고 있다. 각 실은 실내에 접근할 수 있게 되어있다.

종합 : 마당에 증축한 창고로 인해 마당이 좁아서 답답하게 보이고 담장 사이공간을 이용해 보일러실, 창고 등으로 이용하고 있다. 외벽을 샷시로 마감되어 있고 조적과 시멘트 마감으로 인해 한옥의 특성을 찾아보기 어려웠다.

한옥주거지 조사 사례-3 : 김진기 가옥 태화8길 36-4



□ 한옥의 특성

배치 : ‘ㄱ ‘자형 집으로 서향을 하고 있으며, 서측에서 출입을 한다.

입면구성 및 재료 : 담이 높아 외부에서는 마당의 공간을 볼 수 없게 되어있다. 벽체는 흰색의 PVC 창호를 교체한 것을 제외하면 기존의 모습을 유지하고 있다.

내부공간 : ‘방-거실-주방-방’ 으로 된 평면이다. 대청 돋우고 작은방을 없애고 거실로 바꾸어 사용하고 있으며 욕실을 거실로 들여 사용하고 있다. 각 실을 내부에서 접근할 수 있게 담장까지 확장하였다.

종합 : 기존의 모습은 잘 유지하고 있고 관리 또한 잘 하고 있다. 마당은 보도 불럭으로 되어 있고 창고를 두고 있다.

한옥주거지 조사 사례-4 : 박만인 가옥 태화9길 41

ㅁ 한옥의 특성

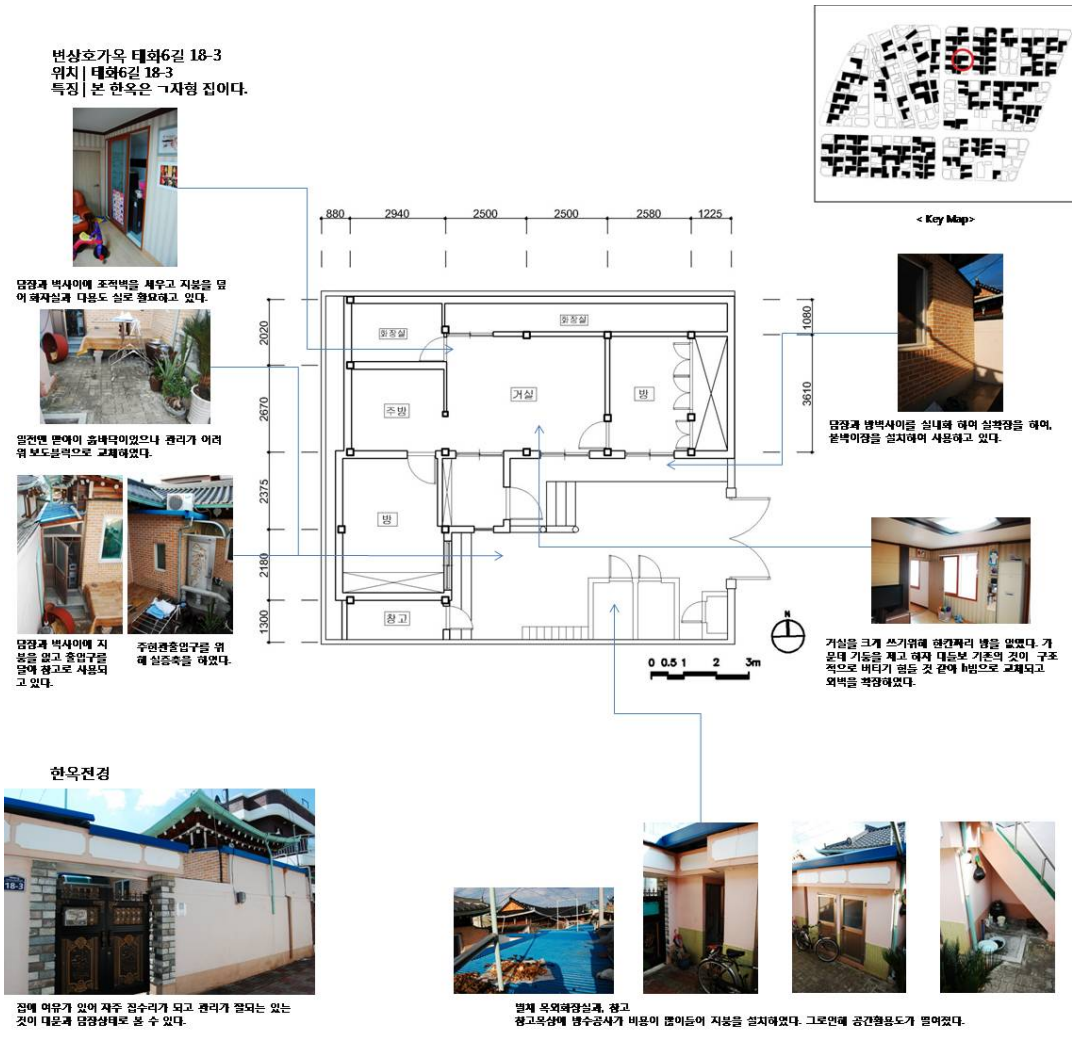
배치 : 튼 'ㅁ'자형 집으로 주방과 마당이 동향을 하고 있다.

입면구성 및 재료 : 외부는 높은 담으로 인해 길에서 한옥 지붕만 확인 할 수 있다. 내부는 한식 목구조로 되어 있다. 기둥 상부는 민도리 형식이며, 처마는 홑처마로 되어 있고, 마당에 큰 화단이 있다.

내부공간 : '방-주방-방-거실-방-방-대청' 인 평면 구성이다. 내부의 변화는 없고 부엌이 입식으로 되어 있고 부엌 위로 다락방이 있다.

종합 : 소유주가 직접 지으신 건물로 개보수를 한 것이 없다. 옥외의 재래식 화장실을 사용하고 있고 소유자가 연세로 인해 부엌을 입식으로 바꾸고, PVC창호 교체 공사만 하고 지어질 때 모습 그대로 유지하고 있다.

한옥주거지 조사 사례-5 : 변상호 가옥 태화6길 18-3



□ 한옥의 특성

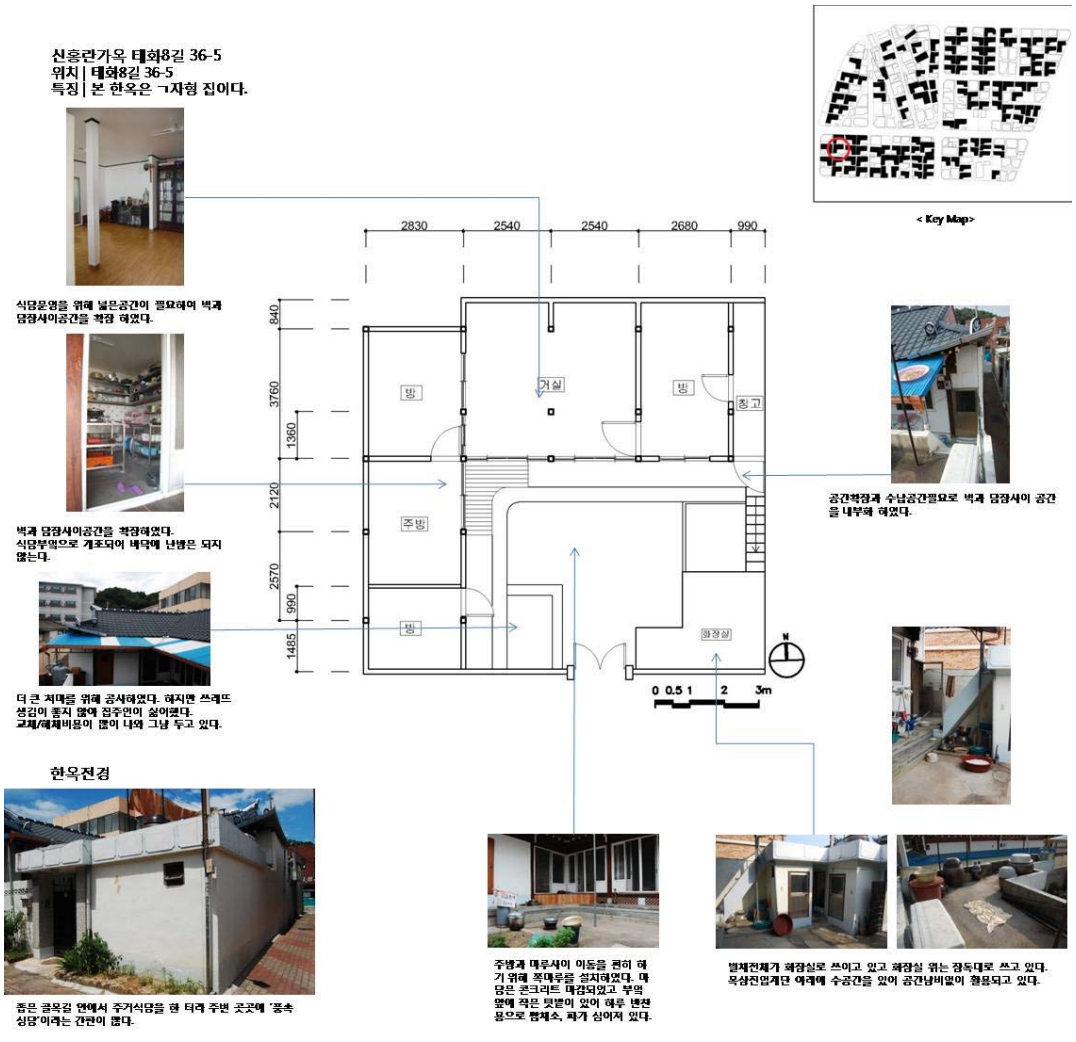
배치 : ‘ㄱ ‘자형 집으로 동향을 하고 있으며, 동측에서 출입하도록 되어 있다.

입면구성 및 재료 : 담장으로 인해 지붕만 보이며 외벽을 조적으로 하고 PVC창호로 되어 있어 지붕부분을 제외하면 한옥의 모습을 찾을 수 없다.

내부공간 : ‘방-주방-거실-방’ 으로 된 평면구성이다. 처마선까지 확장했으며, 기둥을 제거하고 보 보강을 위해 H빔을 달았다고 함. 내부는 외부와 같이 한옥의 특성을 찾을 수 없다. 배면 담장사이 공간을 이용하여 다용도실로 사용하고 있다.

종합 : 조적으로 된 외벽 PVC로 된 창호, 내부의 마감 등 처마부분의 목재를 제외하곤 한식 목구조의 특성을 찾을 수가 없다.

한옥주거지 조사 사례-6 : 신홍란 가옥 태화8길 36-5



□ 한옥의 특성

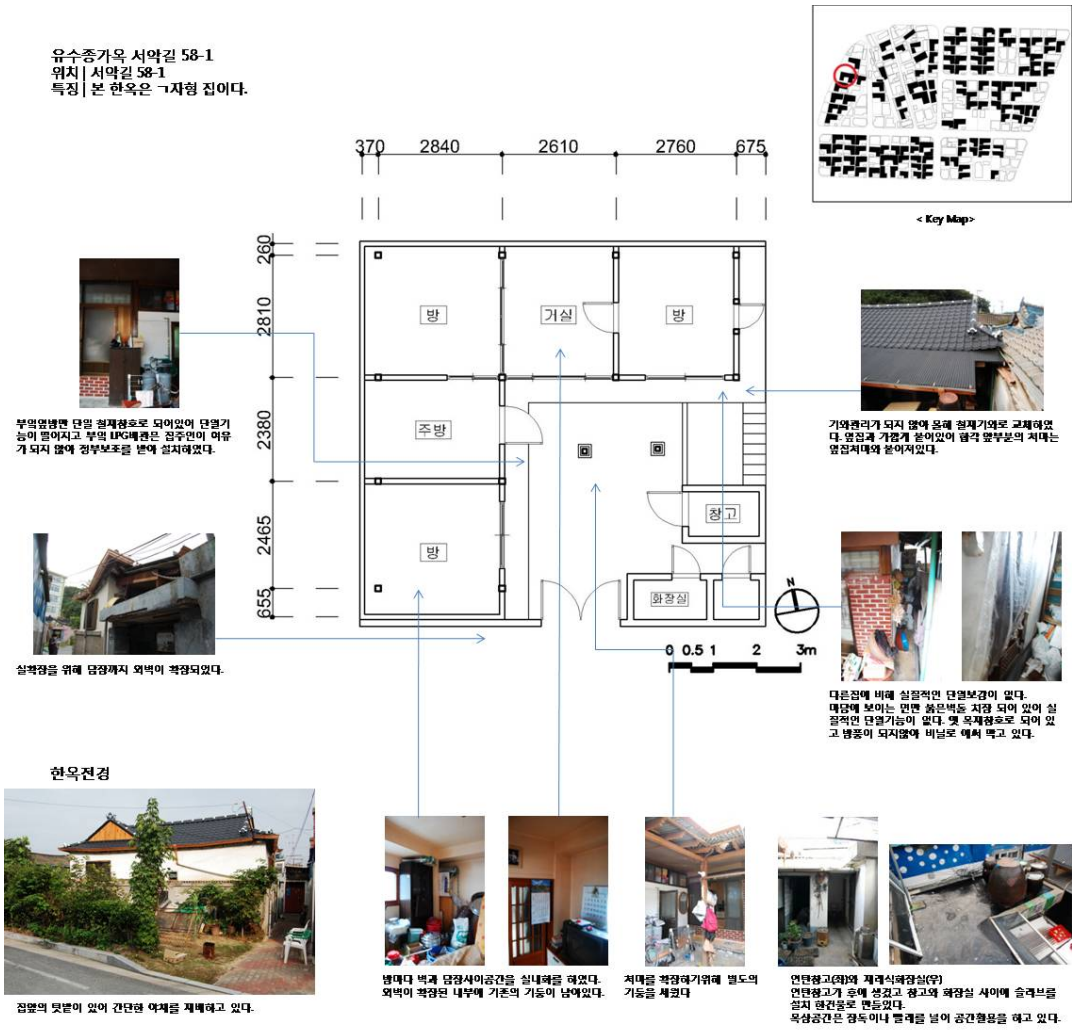
배치 : 'ㄱ '자형 집으로 거실과 마당은 남향을 하고 있다. 남측에서 출입한다.

입면구성 및 재료 : 남향으로 마당이 넓어 햇볕과 바람이 잘 들고 있으며, 주위에 높은 건물이 없어 쾌적한 환경이 유지하고 있다. 기존 목재창호를 PVC창호로 교체하고 담장사이 공간을 이용해 창고로 만들어 사용하고 있다.

내부공간 : '방-주방-안방-거실-방' 으로 된 평면구조를 가지고 있고 기존 대청을 돋우고 작은방을 허물어 거실화 하면서 건물배면으로도 확장하였다. 그리고 각 실을 실내에서도 출입할 수 있게 되어있다. 천장은 마감처리가 되어있고 담장사이 공간을 창고로 사용하고 있다.

종합 : 큰 개보수는 없으나 외벽을 시멘트로 다시 마감하고 기존 목재창호를 PVC창호로 교체하여 사용하고 있으며 방들은 모두 사면으로 확장되어 있다. 마당은 시멘트모르탈로 되어 있고 실외에 화장실을 두고 있고 담장사이 공간을 이용해서 세탁실과 샤워실로 사용하고 있다.

한옥주거지 조사 사례-7 : 유수종 가옥 서악길 58-1



□ 한옥의 특성

배치 : ㄱ ‘자형 집으로 거실과 마당은 남향을 하고 있고, 남측에서 출입을 한다.

입면구성 및 재료 : 남향으로 되어 있으나 마당을 덮을 정도의 차양으로 마당이 어둡다. 외벽은 조적으로 마감되어 있고, 창호는 샷시를 달아 놓았다.

내부공간 : 방-주방-안방-거실-방’ 으로 된 평면구조를 가지고 있고 기존 대청을 돋우고 작은 방을 허물어 거실화 하였다. 부엌은 재래식 부엌으로 건물의 좌우, 배면으로 확장했다.

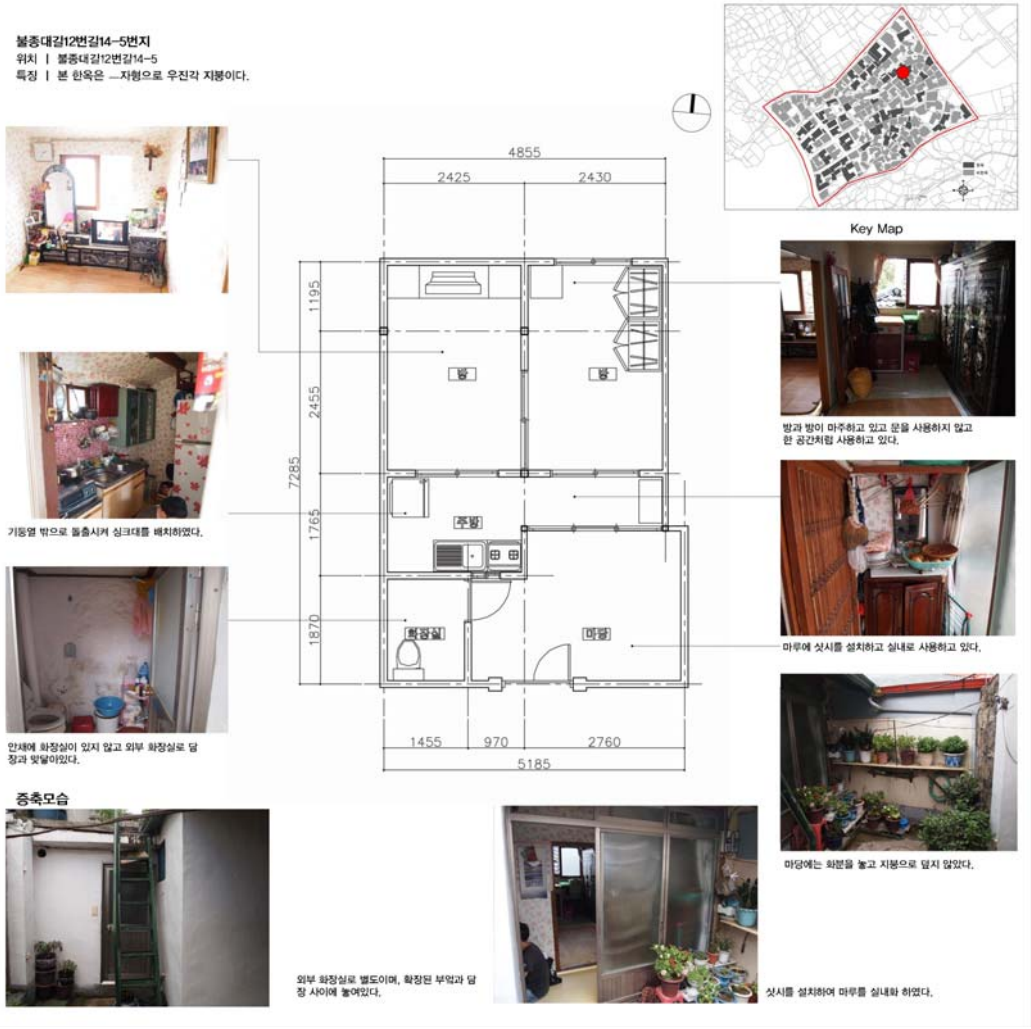
종합 : 외벽을 조적으로 마감하고 샷시로 기둥(부분)을 덮어 놓았다. 마당에는 창고를 증축하여 연탄창고로 사용하고 있고, 그 옆으로 재래식 화장실이 있다. 처마는 큰차양을 달아 빛과 바람이 들지 않아 집이 어둡고 습하다.

4. 목포 북교

한옥주거지 조사 사례-1 : 불종대길12번길 11-1

한옥의 특성〉
배치 : ‘ㄱ’ 자형한옥으로 마당과 대청이 동향을 하고 있다. 동측 진입한다. 필지가 부정형으로 안채의 배치도 필지의 경계를 따라 변형되었다.
입면구성 및 재료 : 좁은 골목길과 담장으로 인해 길에서 안채의 모습을 확인하기 어렵다. 내부의 입면은 시멘트로 마감하고 목구조가 노출되지 않아 한식 목조의 특성을 확인하기 어렵다.
내부공간 : 마당쪽으로 실을 확장하여 겹집처럼 되었으며 부엌과 방의 위치를 바꾸어 내부 평면의 변화가 심하다.
종합 : 공간을 확장하고 입면을 시멘트로 마감하고 샷시 창호를 설치하여 입면이나 평면을 구성을 통해 한옥의 특성을 파악하기 어려웠다.

한옥주거지 조사 사례-2 : 불종대길12번길 14-5



한옥의 특성〉
배치 : ‘ㄱ’ 자형한옥으로 남측진입한다. 옆집과 공간을 분리해서 사용하고 있어 정확한 한옥의 배치를 확인하기 어렵다.
입면구성 및 재료 : 좁은 골목길과 담장으로 인해 안채의 모습을 길에서 확인하기 어렵다. 내부는 시멘트로 마감하고 창호는 샷시로 바꾸어서 한식목구조의 모습을 볼 수 없다.
내부공간 : 방과 부엌을 개보수 하여 사용하고 있다.
종합 : 공간의 변형이 심하고 내부 마감재료로 인해 한식 목구조를 확인하기 어렵다. 마당바닥은 시멘트로 마감하였다. 지붕을 제외하고 한옥의 특성을 확인하기 어려웠다.

한옥주거지 조사 사례-3 : 불종대길12-

한옥의 특성〉
배치 : ‘ㄱ’ 자형한옥으로 마당과 대청이 동향을 하고 있다. 동서가로방향의 북측면 가로에 접해 남측에서 진입한다.
입면구성 및 재료 : 필지의 규모가 크지 않고 ‘ㄱ’ 자 안채가 길에 직접 면하고 있어서 가로에서 안채의 바깥입면을 확인할 수 있다. 가로입면은 시멘트로 마감하고 페인트로 마감하였다. 대문은 철제문으로 교체하였다.
내부공간 : 내부 평면의 구성은 화장실을 확장한 것 이외에 큰 변화가 없다. 대청을 거실겸 부엌으로 바꾸었으며 거실과 통로의 마감은 장마루로 바꾸었다.
종합 : 마당의 윤곽을 본래대로 유지하고 있었으며, 화장실, 화단, 장독대 등 마당의 구성에도 변화가 없었다. 마당을 중심으로 외부에서는 한옥의 목구조 모습을 확인할 수 있으나 내부는 마감재의 변화로 한식 목구조 모습을 확인하기 어려웠다.

한옥주거지 조사 사례-4 : 불종대길18

한옥의 특성〉
배치 : ‘ㄱ’ 자 안채와 ‘ㄱ’ 자 행랑채로 튼 ‘ㅁ’ 자형 한옥으로 주변의 한옥에 비해 규모가 크다. 본래 대지 동측으로 사랑채도 지었으나 지금은 빌라로 바뀌었다. 안채는 방(3개), 대청, 부엌으로 이루어져 있으며 툇마루가 설치되어 있다.
입면구성 및 재료 : 외부의 담장을 사각형의 돌담장으로 쌓았으며 지형과 담장으로 인해 길에서 한옥지붕만 확인할 수 있다. 내부는 한식목구조 및 한식창호의 모습을 그대로 유지하고 있다. 안채는 민도리 형식의 겹처마로 이며 행랑채는 민도리 형식의 홑처마 한옥이다.
내부공간 : 안채와 행랑채의 일부를 확장하여 사용하고 있으며 안채 부엌의 마감재료를 타일로 바꾸었고 화장실도 수세식으로 수선하였다. 안채에서의 큰 내부평면변화는 없으나 부엌을 증축하면서 원기둥을 보강하였다.
종합 : 안채와 별채의 모습이 원형 그대로 유지되고 있으며 한식목구조 역시 변화가 없다. 건립연대가 1908년으로 초기 북교동의 한옥 원형을 살펴볼 수 있는 한옥이다.

한옥주거지 조사 사례-5 : 불종대12번길 11

한옥의 특성〉
배치 : ‘ㄱ’ 자형한옥으로 마당과 대청이 남향을 하고 있다. 장독대를 증축하면서 장독대하부에 출입문을 추가하여 출입문이 2개이다. 동서방향의 남측가로에 접하고 있어 남측으로 진입한다.
입면구성 및 재료 : 좁은 골목길에 접하고 있으며 담장으로 인해 안채의 모습을 길에서 확인하기 어렵다. 안채의 입면은 한식목구조를 유지하고 있으나 외벽의 창호를 기준으로 하부는 타일로 마감하고 상부는 목재를 덧대었다.
내부공간 : 대청을 거실겸 부엌으로 사용하고 있으며 본래 부엌의 위치에 수세식 화장실을 만들었다.
종합 : 거주자 중 환자가 있어 마당의 단차를 없애고 실로의 진입을 위해 램프를 설치하였다. 창호는 PVC로 바꾸고 지붕차향을 마당쪽을 길게 설치하였다. 입면재료 및 평면배치가 심해서 한옥의 특성을 찾기 어려웠다.

한옥주거지 조사 사례-6 : 불종대길12-2

한옥의 특성〉

배치 : ‘ㄱ’자형 한옥으로 마당과 대청이 남향을 하고 있다. 동측 진입한다.

입면구성 및 재료 : 좁은 골목길과 높은 담장으로 인해 길에서 안채의 모습을 확인하기 어렵다. 외벽을 개보수하면서 조적으로 마감하였고 서까래부분도 샷시를 덧대어 한식목구조의 모습을 전혀 확인할 수 없다.

내부공간 : ‘ㄱ’자형 한옥을 중심으로 부엌, 방 등을 확장하였다. 부엌은 서측 담장까지 확장하여 사용하고 있었으며 추가로 욕실과 방은 북쪽으로 확장하여 새롭게 만들었다. 그리고 문간방은 임대를 목적으로 확장하면서 새롭게 주방을 추가하였다.

종합 : 공간의 확장과 변형이 심해서 한옥으로 인식하기 어려웠다. 개보수를 하면서 평면을 아파트와 같이 변형하여 사용하고 있었다. 마당쪽으로도 확장하여 남향하는 마당의 크기 줄었다. 현재 마당은 통로와 같은 역할을 하고 있다.

한옥주거지 조사 사례-7 : 불종대길14-2

한옥의 특성〉
배치 : ‘ㄱ’ 자형한옥으로 마당과 대청이 남향을 하고 있다. 북쪽의 골목길에 접하고 있으나 내부에 통로를 만들어서 마당을 통해 안채로 진입할 수 있도록 하였다. 동쪽에는 새롭게 조적건물을 신축하였다.
입면구성 및 재료 : 좁은 골목길로 인해 길에서 안채의 입면을 확인하기 어렵다. 안채의 입면도 지붕서까래를 제외하고 시멘트로 마감하여 한식목구조 모습을 확인하기 어렵다.
내부공간 : 실의 크기에서는 본래의 한옥에서 변화하지 않았으나 임대를 목적으로 실들을 재배치하였다. 대청을 없애고 방을 만들었고 기존의 건넌방은 거실겸 주방으로 만들어서 입대하고 있다. 외부의 재래식 화장실은 유지한 채 내부에 화장실을 추가로 만들었다.
종합 : 마당의 윤곽을 유지하고 있으나 내부실의 구성은 임대를 목적으로 변화가 심하다. 개보수를 하면서 시멘트로 입면을 마감하고 샷시 창호를 설치하여 입면에서 한옥의 특징을 확인하기 어려웠다.

한옥주거지 조사 사례-8 : 차범석13번길 8

한옥의 특성〉
배치 : ‘ㄱ’ 자형한옥으로 마당과 대청이 남향을 하고 있다. 남측 진입한다. 필지가 부정형으로 안채를 필지의 모양을 따라 증축하였다.
입면구성 및 재료 : 좁은 골목길과 담장으로 인해 길에서 안채의 모습을 확인하기 어렵다. 내부의 입면은 조적과 시멘트로 마감하고 샷시를 설치하였다. 박공면에는 한옥의 목구조 모습을 확인할 수 있다.
내부공간 : 담장경계까지 실을 확장하였다. 확장된 공간은 부엌과 화장실로 사용한다. 건넌방은 임대를 위해 별도로 주방을 설치하였다.
종합 :마당의 윤곽을 유지하고 있으나 마당쪽으로 지붕에 덧대어 넓은 차양을 설치하였다. 개보수를 하면서 지붕을 철제기와로 교체하고 실내부에 천정을 설치하고 마감재를 바꾸고 욕실 등을 증축해서 내부에서 한옥의 목구조 특성을 파악하기 어려웠다.

5. 목포 용당

한옥주거지 조사 사례-1 : 영산로318번길 14

한옥의 특성〉
배치 : ‘ㄱ’ 자형한옥으로 마당과 대청이 북향을 하고 있다. 필지가 동서방향의 북쪽길에 접해 있어서 북측에서 진입하게 된다.
입면구성 및 재료 : 장독대를 다시 신축하여 시멘트 마감위에 갈색페이트를 칠했고 안채는 담장까지 확장하여 벽돌로 마감하였다.
내부공간 : 대청을 없애고 거실겸 부엌으로 내부공간을 바꾸었으며 대문옆에 위치하던 화장실로 실내로 옮겼다. ‘ㄱ’ 자 안채의 안방과 건너방의 규모를 조정하고 담장까지 확장하고 확장한 공간은 화장실, 다용도실, 창고로 사용한다. 본래 부엌이 있던 공간은 방으로 바꾸었다.
종합 : 마당의 윤곽은 유지하고 있으나 장독대의 확장으로 마당의 일부가 좁아졌고 입면의 마감재료를 벽돌로 바꾸어서 한옥의 입면 특성을 확인하기 어렵다.

한옥주거지 조사 사례-2 : 영산로330번길 13

한옥의 특성〉
배치 : ‘ㄱ’ 자형 한옥으로 마당과 대청이 남향한다. 대문이 남북방향의 서측면 도로에 면하고 있어 동쪽으로 진입한다.
입면구성 및 재료 :필지의 모서리에 장독대를 확장하여 창고로 활용하면서 장독대가 커졌으며 길에 면한 담장은 시멘트로 마감하고 흰색으로 도색하였다. 길에서는 담장과 ‘ㄱ’ 자 안채의 벽체상부 그리고 지붕이 보인다.
내부공간 : 필지의 모서리에 장독대를 확장하여 창고를 만들었으며 안채는 대청으로 없애고 채의 일부를 담장까지 확장하여 부엌을 사용하고 있다. 부엌을 두 개 만들어서 안채의 반은 세를 주고 있다.
종합 : 장독대를 확장하고 담장의 경계까지 일부 안채의 벽체를 확장하였으나 마당의 윤곽을 그대로 유지하고 있으며, 마당에는 장독대, 화장실 및 화단을 설치하고 있었다. 이러한 평면 구성은 용당동 도시한옥에서 가장 많이 분포하는 배치형태이다. 비교적 마당쪽에서의 변화가 심하지 않아 외부에서 한옥의 특성을 확인할 수 있다.

한옥주거지 조사 사례-3 : 영산로330번길 8-1

한옥의 특성〉
배치 : ‘ㄱ’ 자형 한옥으로 마당과 대청은 남향하고 있다. 필지가 남북방향의 서측면 도로에 접하고 있어 동측 진입한다.
입면구성 및 재료 : 도로에 접하고 있는 담장을 헐고 안채와 연결하여 공간을 확장하여 가게를 만들어 임대하고 있었다. 따라서 가로에서 내부의 한옥 모습을 확인하기 어렵다. 내부 안채의 입면도 증축으로 인해 변형이 심하고 조적으로 마감하였다. 다만 회첨부분에서는 한식 목구조를 확인할 수 있다.
내부공간 : 내부공간을 담장까지 확장하면서 안채의 변형이 심하다. 대청으로 없애고 거실을 만들고 부엌은 규모를 축소하고 방과 세탁실을 만들었다.
종합 : 길에 면에 임대를 위한 가게를 만들면서 안채를 담장까지 확장하였다. 본래 부엌이 있던 공간도 담장까지 확장하고 부엌을 축소하여 세탁실과 방을 만들었다. 실의 확장으로 마당의 윤곽은 변하였으나 화단, 화장실, 창고 등이 본래의 마당구성을 유지하고 있었다.

한옥주거지 조사 사례-4 : 용샘길16번길 23-1

한옥의 특성〉
배치 : ‘ㄱ’ 자형 한옥으로 마당과 대청은 남향하고 있다. 필지가 남북방향의 동측면 도로에 접하고 있어 서측 진입한다.
입면구성 및 재료 : 남북방향의 좁은 골목길에 접하고 있고 담장과 안채사이 공간에 창고를 만들어서 길에서 안채를 확인하기 어렵다. 내부의 입면도 변형이 심해 한식목구조의 특성을 확인하기 어렵다.
내부공간 : 회첨부의 내부공간으로 마당쪽으로 확장하여 거실을 넓혀 사용하고 있었으며 담장과 안채사이의 일부공간으로 확장하여 창고로 활용하고 있었다. 그리고 부엌 옆으로 담장까지 공간으로 확장하여 화장실과 방을 만들었다.
종합 : 마당쪽으로 공간을 확장하면서 마당이 축소되었고 마당의 상부에는 투명재료로 간이지붕을 만들어서 마당공간을 가사공간으로 활용하고 있었다. 그리고 마당의 기단을 없애고 시멘트로 마감하였다. 내부는 대청을 없애고 거실과 방을 만들면서 평면구성이 변했다.

한옥주거지 조사 사례-5 : 용샘길16번길 21-1

한옥의 특성〉
배치 : ‘ㄱ’ 자형 한옥으로 마당과 대청은 남향하고 있다. 필지가 남북방향의 동측면 도로에 접하고 있어 서측 진입한다.
입면구성 및 재료 : 좁은 골목길에 접하고 있어서 길에서 안채의 모습을 확인하기 어렵다. 외부 담장은 시멘트로 미장하고 형광색으로 페인트로 마감하였다. 내부 입면의 창호는 미닫이 목재창호로 바꾸었다.
내부공간 : 내부의 공간 확장은 다른 한옥에 비해 심하지 않다. 부엌을 담장까지 확장하였으며 마당의 장독대 하부에 화장실을 설치했다.
종합 : 다른 한옥에 비해 평면의 변형이 심하지 않으며 마당의 윤곽은 본래의 모습을 그대로 유지하고 있다. 마당에는 재래식 화장실과 화단, 장독대가 위치한다. 건넌방의 상부에 다락을 유지하고 있었으며 다락에서 지붕의 구조를 확인할 수 있다. 비교적 마당쪽에서의 변화가 심하지 않아 외부에서 한옥의 특성을 확인할 수 있고 내부에서도 일부 한식목구조를 확인할 수 있었다.

한옥주거지 조사 사례-6 : 영산로330번길 8

한옥의 특성〉
배치 : ‘ㄱ’ 자형 한옥으로 마당과 대청은 남향하고 있다. 필지가 남북방향의 서측면 도로에 접하고 있어 동측 진입한다.
입면구성 및 재료 : 동측 도로에 면한 담을 헐고 가게를 만들어서 대문과 가게 때문에 내부의 모습을 확인하기 어렵지만 북쪽에도 도로를 접하고 있어 담장과 안채의 입면, 한옥지붕을 길에서 볼 수 있다.
내부공간 : 부엌부분의 확장과 외부 담장에 새롭게 가게를 만든 것 외에는 큰 변형은 발견되지 않는다. 내부 ‘ㄱ’ 자형의 평면배치에도 큰 변화가 없다.
종합 : 마당의 윤곽을 유지하고 있으나 마당의 화단은 없애고 마당전체를 가사의 보조공간으로 사용하고 있었다. 그리고 마당은 시멘트로 마감하였다. 장독대 하부에 욕실을 만들었으며 건넌방을 반으로 나눠 간이 부엌을 만들었다. 가게를 임대하기 용이하도록 공간을 재배치하였다. 내부에서는 마감재료의 변화로 한식특성을 확인하기 어려웠다.