

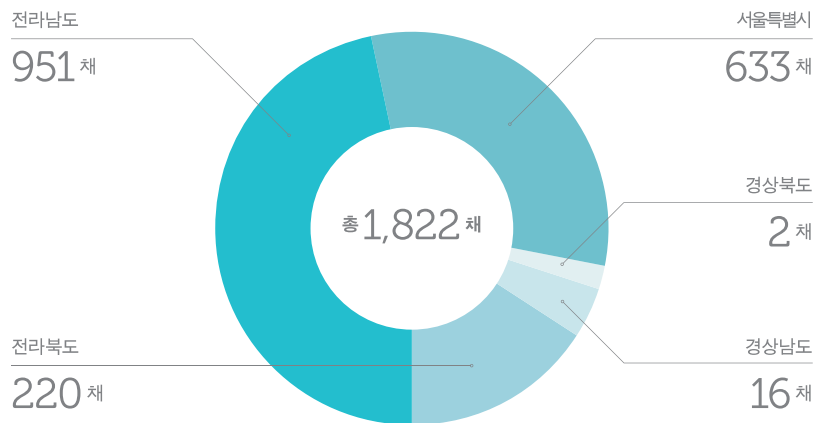
한옥 건축의 지원과 특례

이강민
건축도시공간연구소
국가한옥센터장

한옥 건축 특례, 왜 필요한가?

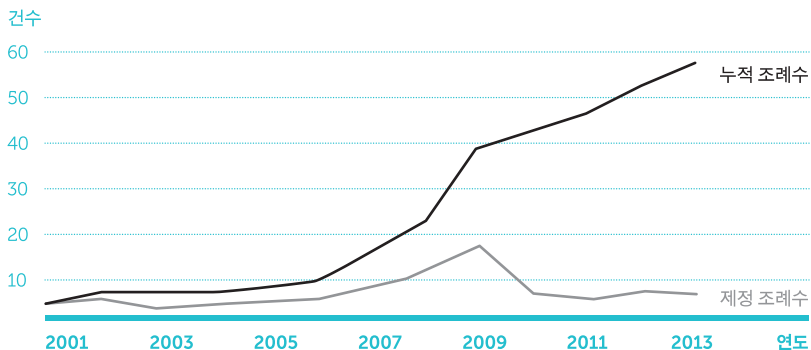
새천년이 도래한 후 특별한 현상으로 나타난 한옥 건축에 대한 관심은 지방자치단체의 한옥 건축 지원 조례의 제정과 이에 따른 지원금 교부로 크게 고무된 측면이 있다. 특히 전라남도과 서울특별시의 선도적인 한옥 건축 지원정책은 타 지자체의 모범이 되어 왔고, 2012년을 기점으로 한옥지원조례를 제정한 지자체 수가 50개를 넘어섰다. 그러나 실제로 조례를 통해 건축비를 지원받은 한옥은 약 90%가 전라남도과 서울특별시에 집중해 있어서 정책 성과의 편중과 격차가 극심한 실정이다.

2001~2013년 한옥지원조례에 의한 지원 한옥 수



자료: 국가한옥센터

지방자치단체의 한옥지원조례 제정 추이



자료: 국가한옥센터

한편 한옥의 인·허가 수는 2007년 1,566동, 2008년 1,379동, 2009년 1,585동, 2010년 1,603동으로 연간 약 1,500동씩 건축되고 있으며, 크게 증가하거나 감소하는 추세를 보이지 않는 것이 특징적인 현상이다. 2007년과 2008년 사이 주택건설 실적이 약 20만 호가 감소한 것과 비교해 보면 한옥 건축은 경기나 정책에 거의 영향을 받지 않는 매우 특수한 형태의 시장을 형성하고 있는 것이다.

이러한 지표들을 종합해볼 때 한옥의 잠재수요는 크게 증가하는 반면 실제수요는 답보 상태에 머물러 있는 상황이다. 2013년에 실시한 국가한옥센터의 설문조사에서 한옥에 관한 호감도는 87%에 달했으며, 희망 거주 주택유형의 53%가 한옥으로 집계되었지만, 향후 10년 이내에 한옥에 거주하겠다는 의지를 밝힌 응답자는 16%에 불과하였다. 여전히 한옥은 현실적으로 접근하기 어려운 초월적 영역에서 욕망의 대상으로만 작용하고 있는 것이다.

한옥 건축이 어려운 이유는 다양하지만 가장 먼저 장애로 다가오는 사항은 처마가 넓게 나오는 경사지붕의 형태에 따른 「건축법」상의 제약들이다. 보기 좋은 비례와 환경 성능 및 내구 성능을 달성하기 위해 외벽에서 적어도 1m 이상 내밀어야 하는 처마는 건축면적을 매우 협소하게 한다. 더구나 기존 법규에서 정해진 건축선을 지키다보면 외벽선을 대지경계선으로부터 떼어야 하는 거리는 더욱 커져서 대단히 작은 규모의 건물이 될 수밖에 없다.

그러므로 마당을 갖는 한옥이 대지의 절반을 차지하는 것(건폐율 50%)이 매우 어려운 일이 되며, 중층으로 건축하는 일이 일반화되지 못한



전통한옥 밀집주거지역, 가회동

상황에서 박스형의 다층 건축물에 비해 아주 작은 면적을 가지게 되는 것이다. 그럼에도 단위면적당 많게는 2배 이상의 건축비가 발생하는 한옥 건축을 선택 결정하는 일은 누가 됐든 쉬운 결단이 아니다.

한옥 건축에 특례를 만들고, 지방자치단체에서 건축비의 일부를 지원하는 까닭은 여기에 있다. 한옥 건축이 만드는 경관의 공공적 가치를 위해 한옥 건축의 추진에 필요한 경비를 지역 사회가 함께 나누고, 크게 의미가 없는 규제를 완화하여 더욱 많은 한옥 건축이 지어질 수 있는 기반을 조성하고자 하는 것이다. 이때 특례라고 하면, 한옥에만 적용되는 예외라고 하기보다는 박스형의 콘크리트 건물만을 대상으로 규정되었던 건축기준을 목구조의 경사지붕 건물로 확장하는 과도기적 상황으로 이해하는 것이 보다 적절하다.

그간의 「건축법」 개정 성과

한옥 건축에 불리하게 작용하는 관련법의 개정을 위한 노력은 수년 전부터 지속적으로 추진되어 왔으며, 그 중심에는 한옥의 처마가 있었다. 외벽으로부터 길게 돌출하는 한옥의 처마와 차양 부연 등의 돌출구조를 건축면적 산정에서 일부 제외하는 방안(「건축법」 시행령 제119조), 마찬가지로 처마의 돌출을 고려하여 건축선 및 인접 대지경계선으로부터의 이격거리를 완화하는 방안(「건축법」 시행령 제80조), 시·도 지정 전통한옥에

대한 도로사선제한의 완화(「건축법」 시행령 제6조) 등은 모두 한옥의 처마를 고려하기 위해 「건축법」 시행령을 개정한 사례들이다.

한편 비교적 간단한 수리들이 자주 일어나는 목조건축의 특성을 반영한 「건축법」 시행령 개정들이 있었다. 한옥의 개축 및 대수선의 범위에서 서까래를 배제하는 방안(제2조, 제3조), 한옥의 대수선도 기존 건축물의 특례에 포함하는 방안(제6조) 등이 그것이다. 이외에도 「주차장법」 시행령의 한옥밀집지역 내 부설주차장 설치기준 완화(제6조), 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 시행령에서 주민지원사업에 주거용 한옥의 신축 및 개축을 포함(제27조) 등이 개정되어 한옥 건축을 위한 제도적 기반을 마련해 왔다.

한옥 건축 진흥을 위한 관련법 개정 연혁

법명	개정 내용	개정일
「건축법」 시행령	(제119조) 처마, 차양, 부연 등의 돌출구조를 고려하여 한옥의 건축면적 산정 완화	2009.6.31.
	(제2조, 제3조) 한옥의 개축 및 대수선의 범위에서 서까래를 배제	2010.2.18.
	(제6조) 한옥의 대수선도 기존 건축물의 특례에 포함	2010.2.18.
	(제6조) 전통사찰 및 전통한옥에 대한 도로사선제한의 완화	2010.2.18.
	(제81조) 맞벽건축 및 연결복도 허용	2012.12.12.
	(제80조) 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 이격거리 완화	2013.5.31.
「주차장법」 시행령	(제6조) 한옥밀집지역 내 부설주차장 설치기준 완화	2007.12.20.
「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치」 시행령	(제27조) 주민지원사업에 주거용 한옥의 신축 및 개축을 포함	2012.11.12.

「한옥 등 건축자산법」의 특징

위와 같은 한옥 건축의 특례 및 지원 사항을 종합적으로 규정하고 효율적으로 정리한 새로운 법률이 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(이하 「한옥 등 건축자산법」)이다. 「한옥 등 건축자산법」에서는 한옥의 정의를 새로 정비하였고, 정책 대상으로서의 한옥의 종류를 구분하였으며, 각종 한옥 건축 지원과 특례 사항 이외에도 거주자와 산업종사자를 지원하는 근거를 마련한 점이 특징이다.

한옥 정의의 변천

2008년 「건축법」 시행령	‘한옥’이란 기둥 및 보가 목구조 방식이고 한식지붕틀로 된 구조로서 한식기와, 볏짚, 목재, 흙 등 자연재료로 마감된 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속건축물을 말한다.
2014년 「한옥 등 건축자산법」	‘한옥’이란 주요 구조가 기둥·보 및 한식지붕틀로 된 목구조로서 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속건축물을 말한다.

먼저 처음으로 법에 ‘한옥’이 정의되었다. 그간 「건축법」 시행령에 위치했던 한옥의 정의를 상위 수준으로 끌어올린 것이며, 이 과정에서 내용이 일부 조정되었다. 즉 한옥의 정의에 사용되었던 재료 구조 양식의 세 가지 기준 중 재료가 삭제되었고 구조를 완화하였다. 재료가 삭제된 것은 성능이 향상되고 가격이 저렴한 현대재료의 사용을 용인하기 위한 것이고, ‘주요 구조’를 기둥·보와 한식지붕틀로 된 목구조로 정의한 것은 공간의 확대 및 변형에 필요한 일부 철골 및 콘크리트 구조 병행 사용을 고려한 것이다. 한옥 정의의 간소화에 따라 발생할 수도 있는 부작용은 ‘한옥건축기준’을 별도로 고시하여 관리할 수 있도록 하였다.

「한옥 등 건축자산법」의 또 다른 특징은 기존 한옥의 수리와 신규 한옥의 건축을 정책적으로 분리했다는 점이다. 기존 한옥은 ‘건축자산’으로 관리되며, ‘우수건축자산’으로 등록하거나 ‘건축자산 진흥구역’으로 지정된 지역 안에서 특례와 지원을 받을 수 있도록 했다. 이에 비해 새로 짓는 한옥 및 한옥마을은 별도의 특례와 지원규정을 마련하였다. 이는 보전 정책 대상으로서의 한옥과 진흥정책 대상으로서의 한옥을 명확하게 구분하여 서로 다른 기준을 제시하기 위한 것이지만, 아직까지 차별되는 기준이 마련되지 못한 상태다.

신축 한옥에 해당하는 부분은 「한옥 등 건축자산법」 제5장에 수록되었다. 제5장 한옥의 진흥 부분은 한옥 건축 및 한옥마을 조성의 지원 등(제24조), 한옥 건축 및 한옥마을 조성 지원신청 및 결정(제25조), 한옥에 대한 관계 법령의 특례(제26조), 한옥 건축 등에 관한 기준 고시(제27조), 국가한옥센터 설치(제28조), 한옥 설계 및 시공 전문인력 양성 지원(제29조), 한옥 관련 산업 등의 지원·육성(제30조), 한옥건축양식의 보급 지원(제31조)으로 구성된다.

한옥 건축 특색의 주요 골자

이 중 제26조 한옥에 대한 관계 법령의 특례는 계속해서 제기되어 왔던 한옥 건축의 애로점을 해결하는 방안을 망라하였다. 주로 「건축법」에 따른 건축면적 축소현상에 대한 특례들이며, 불필요한 행정절차의 생략이나 한옥 육성을 위해 달성이 어려운 기준을 보류하는 내용으로 구성되었다. 현 시점에서 아직 구체적인 내용이 명시된 시행령이 완료되지 못하였지만 대체로 아래의 내용처럼 안을 마련하는 과정 중에 있다.

먼저 한옥에서 일상적인 수리가 발생하는 기둥 밑단의 교체를 수월하게 할 수 있도록 대수선의 범위를 조절하였다. 기둥 밑단, 이른바 동바리의 교체는 60cm 이하에서는 그 개수와 상관없이 대수선에 해당하지 않도록 해서 행정절차를 생략하고 수리를 수월하게 하였다.

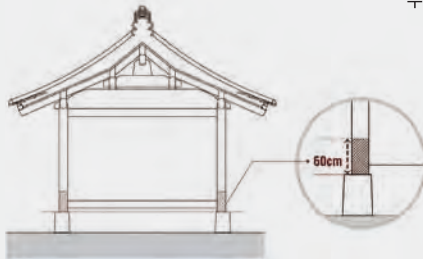
다음으로 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 한옥 건축물까지 띄어야 하는 거리는 외벽선의 경우 1m 이상으로 하며, 처마선의 경우 제한을 두지 않도록 하였다. 즉 「건축법」상으로 처마선이 최대한 넓게 확장될 수 있도록 보장하였다. 외벽선을 1m로 규정한 것은 최소한의 처마길이의 확보를 고려한 것이다.

일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 기준도 새로 정비하였다. 현행 「건축법」 기준은 높이 9m 이하인 건축물의 부분에 대해 1.5m를 이격하도록 되어 있으나, 새로운 기준에서는 한옥의 경우 0.5m로 완화하였다. 한옥의 처마를 1m라고 가정한다면, 외벽을 기준으로 다른 건축물과 동일한 규제가 적용된다고 할 수 있다. 한옥 지붕비례를 유지하면서 실내공간을 확장할 수 있는 방안도 강구되었다.

한옥 건축물의 처마선 바깥으로 돌출하지 않고 처마높이 이하로 설치하는 반침(半寢)이나 그 밖에 이와 비슷한 것은 건축면적에 산입하지 않도록 한 것이다. 따라서 한옥의 후면이나 측면을 효과적으로 활용해서 실내공간을 일부 확장할 수 있는 여지가 마련되었다.

한옥건축특례안

1



(관련법령) 「건축법」 제2조 제1항 제9호에 따른 대수선의 범위
「건축법」 시행령 제3조의 2 제2호와 관련하여 한옥 건축물 기둥의 밑단으로부터 60cm 이하의 범위 내에서 수선했 때에는 그 개수와 상관없이 대수선에 해당하지 아니한다.



2

건축선 및 인접대지경계선

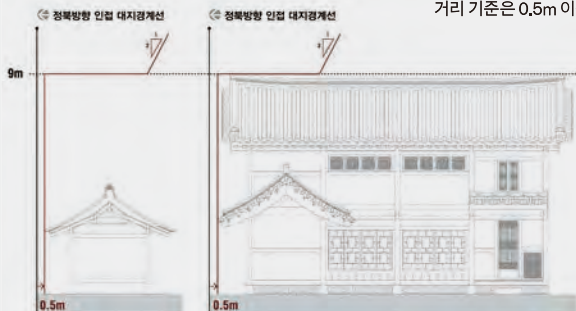


(관련법령) 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지기준
건축선 및 인접 대지경계선으로부터 한옥 건축물까지 띄어야 하는 거리는 외벽선의 경우 1m 이상으로 하며, 처마선의 경우 제한을 두지 아니한다.

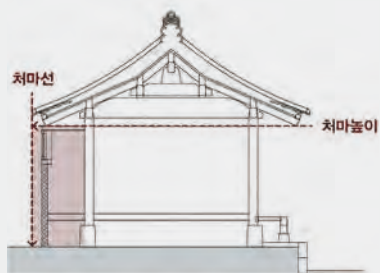
3

(관련법령) 「건축법」 제61조 제1항에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 기준

「건축법」 시행령 제86조 제1항 제2호와 관련하여 한옥 건축물의 높이 9m 이하의 부분을 인접 대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리 기준은 0.5m 이상으로 한다.



4



(관련법령) 「건축법」 제84조에 따른 건축면적 산정 방법

제119조 제1항 제2호와 관련하여 한옥 건축물의 처마선 바깥으로 돌출하지 않고 처마높이 이하로 설치하는 반침(半簷)이나 그 밖에 이와 비슷한 것은 건축면적에 산입하지 아니한다.

5

(관련법령) 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조 및 제15조 제1항에 따른 건축물의 에너지 절약 설계기준

- 한옥을 건축하고자 하는 건축주는 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조에 따른 에너지 절약계획서를 제출하지 아니한다.
- 한옥 건축물의 경우 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 제1항에 따른 건축물의 에너지 절약 설계기준을 적용하지 아니하고, 법 제27조에 따라 국토교통부장관이 한옥 건축기준을 고시하는 경우 이에 따른다.

한옥 건축의 특례 규정

제26조(한옥에 대한 관계 법령의 특례) 한옥으로 건축하는 건축물에 대하여는 「건축법」 및 「녹색건축물 조성 지원법」의 다음 각 호의 기준에도 불구하고 대통령령으로 그 기준을 따로 정할 수 있다.

- 1 「건축법」 제2조 제1항 제9호에 따른 대수선의 범위
- 2 「건축법」 제58조에 따른 대지 안의 공지 기준
- 3 「건축법」 제61조 제1항에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 기준
- 4 「건축법」 제84조에 따른 건축면적 산정방법
- 5 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조 및 제15조 제1항에 따른 건축물의 에너지 절약 설계기준

마지막으로 한옥이 단기간에 달성하기 어려운 에너지 절약 설계기준을 완화하였다. 한옥 건축 시 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 ‘에너지 절약 계획서’를 면제하였고, 같은 법에 따른 ‘에너지 절약 설계기준’도 배제할 수 있도록 하였다. 대신에 한옥 등 건축자산법 에 따라 국토교통부장관이 고시하는 ‘한옥건축기준’을 따르도록 하였다.

위와 같은 특례안을 중심으로 「한옥 등 건축자산법」 시행령이 준비 중에 있다. 전반적으로 한옥 건축을 용이하게 하는 방향으로 관련법의 특례를 마련하는 과정에서 중요하게 고려하고 있는 점은 자칫 특례를 악용하여 공공성을 해치는 한옥이 발생하지 않도록 하는 일이다. 이 때문에 국토교통부 장관이 고시하게 되어 있는 ‘한옥건축기준’의 정밀도가 문제가 된다. 이미 「건축법」 시행령 등에 명시된 한옥건축의 예외조항, 새 법에 수록되는 특례조항 이외에도 바람직한 한옥 및 한옥마을이 건축될 수 있도록 다방면으로 심사숙고해서 한옥건축기준을 수립할 필요가 있다.

이때 가장 중요한 기준이 되어야 할 사항은 대상 한옥의 ‘공공성’이며, 간과하지 말아야 할 사항은 대상 한옥의 ‘현대성’이다. 한옥 건축의 특례는 반드시 대상 한옥의 공공성에 대한 대가로만 지원되어야 하며, 이를 판단할 수 있는 제도와 절차가 반드시 구비되어야 한다. 또한 자칫 옛 유물의 재현으로 축소될 수 있는 한옥건축의 의의를 현대적 의미로 확장하기 위해서는 새로운 재료나 구조, 조형에 관한 실험에 대한 너그러운 용인도 필요하다. 그 수위를 결정하는 것은 지역의 합의에 기반하고 있기 때문에 지역마다 자기 지역의 한옥에 대한 비전을 설정하고 모델을 개발하는 노력을 경주해야 한다.

마지막으로 지금까지 「건축법」 등에 국한해서 논의되어 온 한옥건축의 특례의 범위를 확장해야 한다. 결국 한옥 건축주의 재산권을 보장하는 장치는 세제, 감정, 금융, 보험 등 보다 경제적인 제도로 귀결될 수밖에 없다. 한옥의 신축을 용이하게 하는 건축정책 다음에는 한옥을 유지하고 관리하는 것을 용이하게 하는 제반정책이 반드시 뒤를 이어야 한다.

참고문헌

- 1 이강민·이세진, “한옥의 건축적 특징을 고려한 관련 법 개정 방안”, 「한옥정책 브리프」 No.23, 2013.12.
- 2 이강민·심경미·박민정·이세진, 「한옥의 특성을 고려한 인증제도 도입 방안 연구」, 건축도시공간연구소, 2013.