



한옥정책 브리프 hanok policy brief

한옥주택 수선 지원사례 분석을 통한 기존 한옥의 관리·지원 정책제안

심경미 부연구위원, 고영호 부연구위원, 진태승 연구원

요약

- 기존 한옥주택의 유지관리 지원방안을 모색하기 위해 서울시와 전주시 지원에 의한 한옥주택 수선사례를 대상으로 수선규모, 주요 수선부위, 평균 수선비용을 분석하였음
- 서울시의 경우 대수선(44.7%) 및 증축·신축 등의 건축(41.7%) 사례의 빈도는 높으나 부분수선(13.6%)은 적은 것으로 나타남. 반면 전주시는 부분수선(75.6%) 사례의 빈도가 높은 것으로 분석됨
- 서울시 지원 한옥수선의 경우 부분수선의 사례가 적은 것은 신축 또는 전면수선을 지원받은 경우에 한하여 부분수선을 지원하고 있는 현 규정(조례)과 관련이 있음
- 전주시 지원 한옥수선의 경우 부분수선 사례의 빈도가 높은 것은 부분수선에 비해 높은 공사비가 요구되는 대수선에도 부분수선과 동일한 기준으로 지원하고 있는 현 규정(조례)과 관련이 있음

정책제안

- 부분수선 지원대상의 제한을 완화하고 부분수선과 대수선의 지원을 차등화 하도록 지자체 관련 규정을 개정하는 등 한옥수선 활성화 방안 제시
- 한옥 지붕 관리의 용이성을 높이고 비용을 절감할 수 있는 지원제도 및 정책방안 마련 필요

1. 한옥주택 수선사례 분석의 목적과 방법

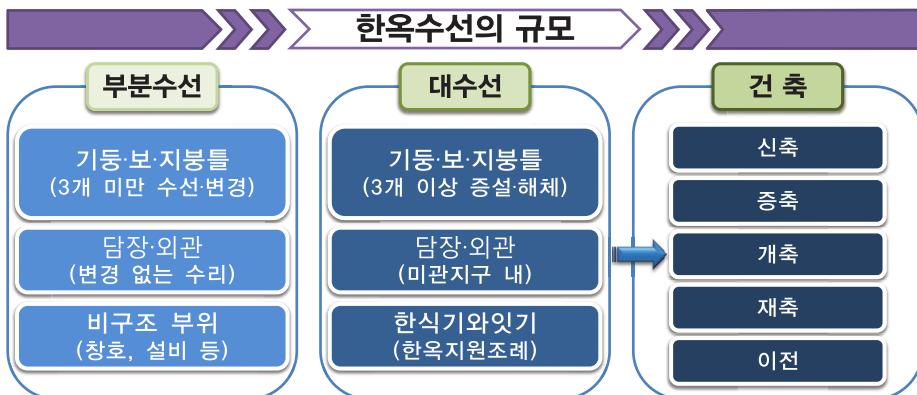
■ 분석의 목적

- 기존 한옥의 유지·관리 어려움을 해소할 관리 및 지원방안 마련 필요
 - 노후한 한옥의 주택성능 저하는 주거 불편과 수선비용의 부담을 초래함
 - 노후하지만 충분히 사용가능한 한옥을 철거하고 다른 한편으로는 신규 한옥을 공급하는 방식의 한옥 활성화는 지양해야 함
 - 한옥 소유자의 수선부담을 완화하고 공공 지원의 효율성을 높이기 위한 한옥 지원 정책의 개선이 요구됨
- 한옥 지원 정책의 구체적 개선 방향 제시를 위한 한옥주택 수선사례의 주요 특징 분석 필요
 - 공공이 지원한 한옥주택 수선사례의 수선규모·부위·평균비용을 분석함
 - 공공의 한옥 지원이 보다 효율적으로 기존 한옥주택을 관리·지원하도록 개선 방향을 모색함

■ 분석의 방법

- 공공이 지원한 한옥주택 수선사례 분석을 위해 서울시 및 전주시 지원 한옥주택 공사 내역서 및 지원 심의서를 분석함
 - 서울시 지원('10~'14) 총 103건 및 전주시 지원('03~'10) 총 127건의 한옥주택 수선사례를 분석함
- 수선규모 분석 - 각 사례를 부분수선·대수선·건축으로 분류하고 규모별 빈도를 산출함


그림 1. 한옥수선 규모의 구분



- 수선부위 분석 - 각 사례의 수선부위를 외관·내부로 분류¹하고 상세부위별 빈도를 산출함

그림 2. 한옥주택의 외관 및 내부공간 주요 부위 분류

(출처: 민성기가옥)



외관	지붕부	기와·연목·처양·흙통 등
	외벽부 ²	조적·회벽·미장·단열·기둥 등
	입면부	창호·문·마루 등
	담장부	화방벽·마당 등
	문간부	대문 등
내부	설비시설	온돌·구들·바닥·보일러·미장 등
	주방·화장실	급배수·방수·타일 등

- 평균 수선비용 분석 - 각 사례의 수선비용을 상세부위별로 분류하고 부위별 수선사례 평균 공사비를 산출함

그림 3. 지자체 지원 한옥주택 수선내역서

한옥수선 등의 완료신고 심의 검토서

심의일 : 2008. 7. 9(수)

심 의 명	한옥수선 등의 완료신고	심의번호	B-5
신 청 인	성 명 주 소	주인(등원인)	
건축위치	전주시	대지면적	145.1㎡
공사예정 급 역	대수선·수선 신축·개축·중축	보 조 급	30,000원
지목·지구	전통문화지구	용 도 주 택	
지붕면적	86.36㎡	연 면 적	55.89㎡
건 피 율	36.33%	용 적 율	36.33%

【수선 내용】

- 지붕 : 말뚝지붕
- 건물 전체적으로 벽체, 창호, 바닥, 기둥기둥 등을 볼거 수선 및 노후화된 지붕 기와 교체 86.36㎡
- 기와 : 시멘트 S형 기와

【지원내용】

- 신청자는 병생5길에 접한 골목길에 위치하고 있으며 전통문화지구로서 수선시 최고 3,000만원까지 보조금 지원할 수 있음
- 기존가재기 정비 및 지붕노후화로 인한 기와교체 등의 한옥 수선사항으로 2008. 1. 29 지원대상자로 결정하고 수선을 완료하여 보조금 3,000만원 지급 신청
- 보조금 지급 여부 심의사항

한옥 수선 외곽예상비용

종류	구분	단위	수량	단가	공사비(소계)	평가금액	비고
한옥주택 외곽공사	보통공사	단위	130	40,000	5,200,000		
	기타공사	단위	130	40,000	5,200,000		
	기타공사	단위	130	40,000	5,200,000		
	기타공사	단위	130	40,000	5,200,000		
	기타공사	단위	130	40,000	5,200,000		
한옥주택 내부공사	보통공사	단위	130	40,000	5,200,000		
	기타공사	단위	130	40,000	5,200,000		
	기타공사	단위	130	40,000	5,200,000		
	기타공사	단위	130	40,000	5,200,000		
	기타공사	단위	130	40,000	5,200,000		

외곽공사비 합계 133,614,900

- 수선규모·부위·평균비용 분석을 통해 서울시·전주시가 지원한 한옥주택 수선의 현황과 특징을 검토하고 한옥 보전 지원 규정의 개선 방향을 제안함
 - 관련 규정으로는 「서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례」 제8조(한옥수선 등의 비용지원 등) 및 「전주시 한옥보전 지원 조례」 제9조(범위 및 비용지원)가 있음

¹ 서울시 북촌한옥마을 개보수기준과 서울시 지원한옥 공사내역 분류기준을 참고하여 정리함

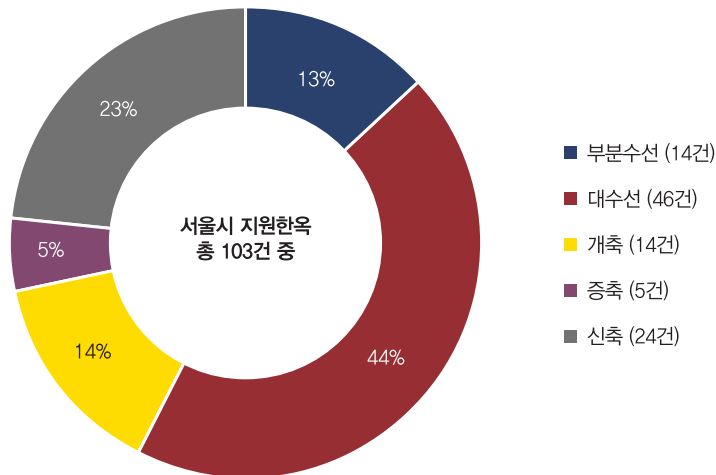
² 외벽부위인 입면부위가 도로와 면하여 한옥의 외벽 및 담장 역할을 하는 경우 해당 입면을 외벽으로 분류함

2. 서울시 지원 한옥주택 수선사례 분석 결과

■ 수선규모

- 서울시 지원 한옥주택 수선은 대수선(44.7%) 및 건축[신축·증축·개축](41.7%) 사례의 빈도가 높으며 부분수선(13.6%) 사례의 빈도는 낮음
 - 「서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례」에 따라 신축 및 전면수선³의 경우 외관과 내부공간으로 구분하여 총합 최대 1억 원까지 공사비를 지원함⁴
 - 하지만, 부분수선의 지원은 신축 또는 전면수선으로 지원 후 5년이 경과한 경우에 한정하여 최대 1천만 원까지 공사비를 지원함

그림 4. 서울시 지원 한옥주택 수선규모 분류



- 서울시 지원 한옥주택 수선의 부분수선 빈도가 낮은 것은 제한적으로 부분수선을 지원하는 서울시 한옥 지원 규정(조례)과 관련이 있음
 - 이전에 신축 또는 전면수선으로 지원받은 이력이 없는 서울시 한옥주택 소유자는 부분수선을 위한 공공의 지원을 신청할 수 없는 상황임

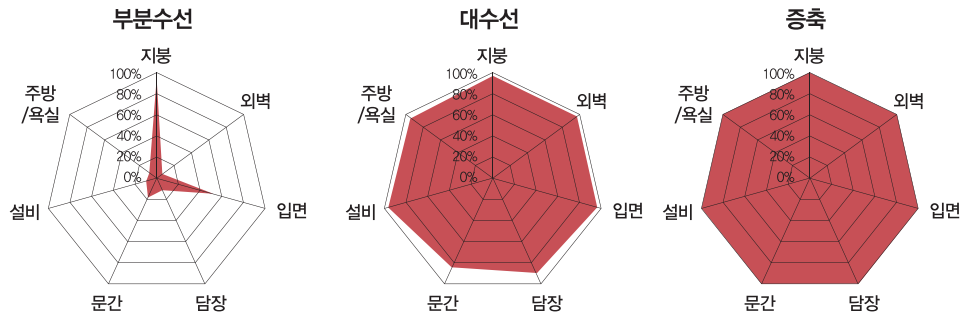
³ 서울시 한옥 지원 조례에서는 한옥수선의 규모를 신축, 전면수선, 부분수선으로 구분하고 있으며 전면수선이라 함은 신축을 제외한 건축행위와 대수선을 함께 일컫는 용어임

⁴ 한옥 신축의 경우 - 외관은 공사비의 % 범위 내에서 최대 8천만 원까지 보조지원, 내부는 공사비 범위 내 최대 2천만 원까지 융자지원
한옥 전면수선의 경우 - 외관은 공사비의 % 범위 내에서 최대 6천만 원까지 보조지원, 내부는 공사비 범위 내 최대 4천만 원까지 융자지원

■ 주요 수선부위⁵

- 서울시 지원 한옥주택의 모든 부분수선 사례(11건)⁶는 지붕부위를 수리하였으며 일부 사례(6건)의 경우 입면부위도 함께 수리함
 - 대수선과 증축의 경우 외관과 내부공간의 모든 부위를 고르게 수리함

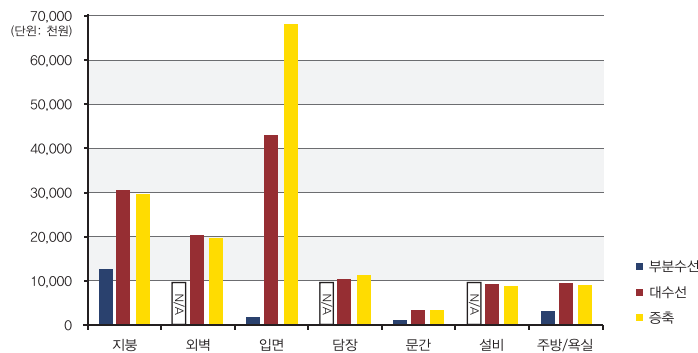
그림 5. 서울시 지원 한옥주택 수선규모별 수선부위(수선사례 1건 당)



■ 평균 수선비용⁷

- 서울시 지원 한옥주택 부분수선의 경우 지붕부위 공사비는 수선사례 평균 약 1천 3백만 원이며 이는 서울시의 부분수선 최대 지원금 1천만 원을 다소 웃도는 수준임
 - 서울시 한옥주택 소유자는 부분수선을 위해 공공의 지원을 받아서 그 대부분을 지붕 부위 수선에 사용해야 하는 상황임

그림 6. 서울시 지원 한옥주택 수선부위별 평균 공사비



⁵ 신축과 개축을 제외한 수선의 한옥주택 주요 수선부위를 분석함

⁶ 총 14건의 부분수선 사례 중 내역확인이 불가능한 사례는 제외함

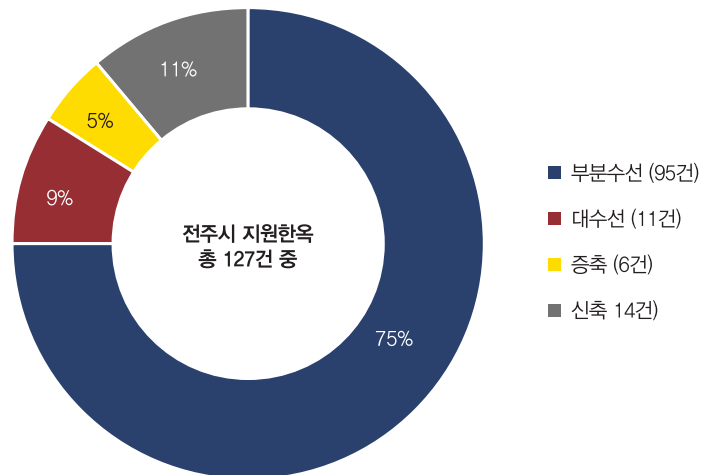
⁷ 서울시 부분수선의 외벽·담장·설비는 각 1회씩의 수선으로 평균 비용 산출 불가함

3. 전주시 지원 한옥주택 수선의 현황 및 특징

■ 수선규모

- 전주시 지원 한옥주택 수선은 부분수선(75.6%) 사례의 빈도가 높으며 대수선(8.7%) 및 건축(15.7%) 사례의 빈도는 낮음
 - 「전주시 한옥 보전 지원 조례」에 따라 수선 및 대수선의 경우 최고 2천만 원까지 공사비를 지원하며 건축(신축·증축·개축)의 경우 최고 5천만 원까지 공사비를 지원함⁸
 - 전주시 한옥수선 보조금의 재지원은 최초 지원 후 10년이 경과한 경우에 한정하며 지원된 보조금의 총합은 5천만 원을 넘지 못함

그림 7. 전주시 지원 한옥주택 수선규모 분류



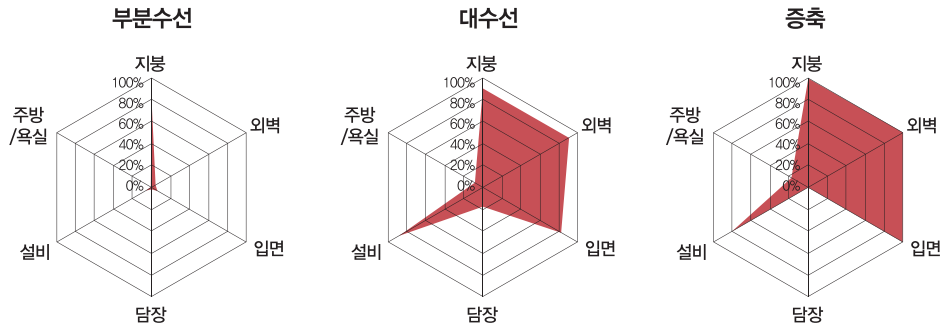
- 전주시 지원 한옥주택 수선의 부분수선 빈도가 높은 것은 부분수선과 대수선을 동일한 기준으로 지원하는 전주시 한옥 지원 규정(조례)과 관련이 있음
 - 부분수선과 대수선의 공공 지원기준이 동일함에 따라, 전주시 한옥주택 소유자는 대수선 대비 낮은 공사비가 예상되는 부분수선을 위한 공공의 지원을 받는 것이 한옥수선의 부담비용을 줄일 수 있는 선택으로 작용함
 - 한옥주택을 건축하기 위해 첫 회에 공공으로부터 최대 지원금 5천만 원을 받는 경우 해당 한옥은 추후 지붕부위 수리 등을 위한 부분수선 지원 신청이 불가능함.

⁸ 수선·대수선의 경우 - 공사비의 % 범위 내에서 최고 2천만 원까지 보조지원
신축·증축·개축의 경우 - 공사비의 % 범위 내에서 최고 5천만 원까지 보조지원

■ 주요 수선부위

- 전주시 지원 한옥주택의 증축 및 대수선 사례는 지붕·외벽·입면 및 내부설비를 우선적으로 수리하였으며 담장⁹ 및 주방·욕실 부위의 수선 빈도는 낮음
 - 다소 한정된 공공의 지원 속에서 모든 부위를 수선하지 못하고 한옥주택 성능개선을 위한 부위를 우선적으로 수선하였다고 판단됨

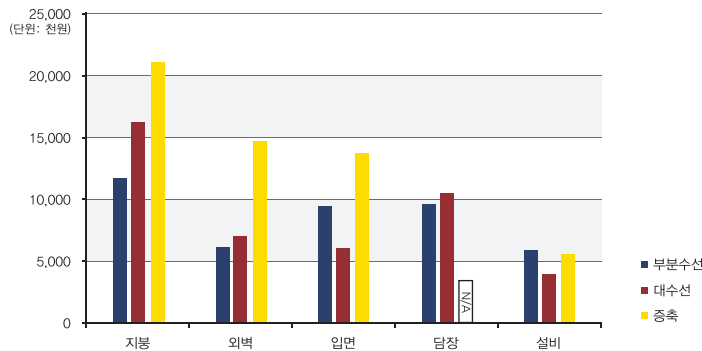
그림 8. 전주시 지원 한옥주택 수선규모별 수선부위(수선사례 1건 당)



■ 평균 수선비용¹⁰

- 전주시 지원 한옥주택 대수선의 경우 지붕부위 공사비는 수선사례 평균 약 1천 6백만 원이며 이는 전주시의 수선·대수선 최대 지원금 2천만 원으로 지붕 이외 부위의 수선에 대한 비용부담이 증가하게 됨
 - 전주시 한옥주택 소유자는 대수선을 위해 공공의 지원을 받아서 그 대부분을 지붕부위 수선에 사용해야 하는 상황임

그림 9. 전주시 지원 한옥주택 수선부위별 평균 공사비



⁹ 전주시 한옥 보전 조례에 따른 담장, 대문, 조경 등 경관조성 시설물에 대한 별도의 지원 사례는 총 2건으로 본 고의 수선규모별 수선부위 빈도분석에서는 제외하였음
¹⁰ 전주시 증축의 담장은 수선사례가 없으므로 평균 산출이 불가함

4. 기존 한옥주택의 효율적 관리·지원 방향

■ 부분수선 지원대상의 제한을 완화하도록 지자체 관련 규정 개정

- 이전에 지원받은 한옥에 한정된 부분수선 지원의 대상을 확대하여 기존 한옥의 수선을 장려·활성화하고 기존 한옥주택의 수명과 성능을 높일 필요
 - 이전에 지원받은 한옥주택에 한정된 부분수선의 지원은 공공의 지원을 받은 이력이 없는 기존 한옥주택의 부분수선을 위한 지원을 제한하는 셈
 - 그러한 제한으로 인해 기존 한옥주택의 주거기능 회복·개선 시기를 놓칠 우려가 크며 방치될 경우 멸실로 이어질 가능성 높음

■ 부분수선과 대수선의 지원을 차등화 하도록 지자체 관련 규정 개정

- 현실적인 수선비용의 차이를 고려하여 대수선에 대한 공공의 지원규모를 높일 필요
 - 이를 통해 부분수선을 위한 공공의 지원부담은 낮추고 대수선을 위한 공공의 효율적 지원을 도모

■ 한옥 지붕 관리의 용이성을 높이고 비용을 절감할 수 있는 지원 방안 마련

- 한옥주택에서 가장 빈번하게 수선되는 지붕부위 대상 집중적 관리·지원 방안 마련 필요
 - 공공차원의 지붕부위 정기점검 체계 도입을 고려하고, 결함 발견 시 건축주와 와공과의 용이한 연결을 돕는 ‘(가칭)한옥주택 지붕수선 전문가 연결 서비스’를 제공하여 결함의 즉각적 조치를 유도할 필요
- 한옥주택 거주자의 지붕부위 유지·관리 부담 완화
 - 공공차원의 지붕 수선 시공기술 및 재료개발 투자를 통한 지붕수선의 비용부담 완화 필요
 - 지역 및 거주자 여건, 한옥주택 상태 등에 따라 한옥지붕 수선 시 전통기와 및 한식기 와잇기 방식의 사용의무 완화 필요

문의 | yhko@auri.re.kr



발행처 건축도시공간연구소 발행인 제해성
주소 경기도 안양시 동안구 시민대로 230, B-301
전화 031-478-9600 팩스 031-478-9609 www.hanokdb.kr

