



한옥 부분수선에 관한 거주자 면담 및 점검 사례 연구
- 서울시 한옥을 대상으로 -

A Study on the Counseling and Inspection Cases of Partial Repair of Hanok in Seoul

심경미 Sim, Kyung-Mi
진태승 Jin, Te Seung

(a u r i

AURI-한옥-2015-1

한옥 부분수선에 관한 거주자 면담 및 점검 사례 연구

- 서울시 한옥을 대상으로 -

A Study on the Counseling and Inspection Cases of Partial Repair of Hanok in Seoul

지은이: 심경미, 진태승

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제569-3850000251002008000005호

인쇄: 2015년 12월 31일, 발행: 2015년 12월 31일

주소: 세종특별자치시 절재로 194, 701호

전화: 044-417-9600, 팩스: 044-417-9609

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

가격: 13,000원, ISBN: 979-11-5659-063-7

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

연구진

┆ 연구책임	심경미 부연구위원
┆ 연구진	진태승 연구원
┆ 부분수선 상담 및 점검	조재승 대목((사)문화재기능인협회, 서울시 한옥지원센터) 정태도 도판수(참우리건축협동조합)

┆ 연구자문위원	안인향 서울특별시청 한옥조성과 주무관 김미정 (사)두꺼비하우징 이사
----------	--

연구요약

본 연구는 한옥 부분수선 지원의 필요성을 전제로 다양한 한옥 거주자의 여건을 파악하여 한옥 부분수선 지원 정책의 실행방향을 제시하고자 한다. 이를 위해 먼저 한옥 거주자의 수선 여건을 파악하고 기존 한옥 수선 지원제도에 대한 인식과 부분수선의 요구사항을 확인하기 위한 심층면담을 실시하였다. 이어 거주자 요청 또는 자체 방문을 통해 한옥 부분수선의 실제 수요를 조사하고 전문가를 동반하여 건축물의 상태를 점검하였다.

한옥 거주자 상담 및 점검을 통해 현행 한옥지원제도에서는 기존 거주자에게 그 혜택이 돌아가기 어려운 실정임을 확인하였다. 서울시의 경우 전면수선 시 상당한 비용을 보조·용자하고 있음에도 불구하고 상당수의 거주자들은 나머지 비용을 감당할만한 경제적 여건을 갖추고 있지 못하다. 이런 상황에서 한옥 지원 대상지역을 늘리는 것은 기존 거주자에게는 의미가 없는 일이다. 그간 전면수선 위주의 지원정책을 통해 상당수의 한옥이 보전되고 신축되어 북촌, 경복궁서측 등의 한옥밀집지역이 양호한 주거지 또는 문화자산으로서 성공적으로 가꾸어져온 것은 분명한 사실이다. 그러나 한편으로는 한옥지원정책이 한옥의 거주자보다는 한옥 자체의 보전 및 진흥에 초점을 맞춘 나머지 경제적인 여유가 없는 이들은 도외시켰다는 것을 인식해야 한다. 이러한 점은 정책의 공평성 문제이기 이전에 한옥밀집지역의 전체적인 경관과 주거환경의 문제이다. 한옥을 제대로 수선할만한 여력이 없는 거주자들이 선택할 수 있는 것은 불편하더라도 한옥을 그냥 방치 또는 매매하거나 비전문업자를 통해 임시방편으로 조치하는 것뿐이다. 이러한 경우 한옥은 더 노후화되거나 철거에 이르게 되고, 전체적인 한옥밀집지역의 경관과 주거환경에 악영향을 미치게 된다. 따라서 앞으로의 한옥 수선 지원정책은 보다 수요자의 여건을 고려하는 방향으로 개선되어야 한다. 기존의 지원조건에 따라 수선할 수 있는 이들은 지속적으로 지원하는 한편, 그렇지 못한 이들에게도 소득수준, 연령, 거주기간, 임차관계 등을 고려하여 적절한 지원혜택이 돌아갈 수 있도록 세분화된 지원조건과 절차를 마련할 필요가 있다.

한옥 부분수선의 주된 수요자는 전면수선을 할 만한 경제력이 없는 소유자가 대부분이다. 이들에게는 수선 시 한옥의 전체적인 외관을 모두 전통양식으로 바꾸도록 요구하기 보다는 생활하는 데 필수적인 방수, 단열 등 성능개선을 목적으로 지원하면서 부분적으로나마 외관을 개선하도록 유도할 필요가 있다. 이때 수선의 대상은 지붕, 외벽, 담장, 입면 등 부위별로 구분하여 각각의 지원 금액을 책정하고 총 지원금의 상한선을 정하는 것이 바람직하다. 한옥을 유지·관리하는 데 보통 지붕의 수선이 가장 필수적이면서도 가장 큰 비용이 드는 것을 감안할 때 총 지원금은 지붕 수선비용을 중심으로 책정할 필요가 있다.

한옥 부분수선의 또 다른 대상은 이미 전면수선을 한 한옥의 소유자이다. 한옥은 전면적으로 수선한 이후에도 지속적인 관리가 필요한데, 점검결과에서 살펴본 바와 같이 한옥의 소유자는 이에 어려움을 겪고 있다. 따라서 전면적으로 수선한 한옥이라 하더라도 공공 차원에서 지붕 등의 주요 부위를 주기적으로 점검·관리하고, 필요에 따라 부분수선을 지원할 필요가 있다. 이때 부분수선의 범위는 일상적인 관리 차원에서부터 소규모의 수선을 포함해야 할 것이며, 비용 위주의 지원보다는 전문가에 의한 점검이나 기와교체·미장 등의 직접 수선과 같이 기술적인 지원을 중심으로 시행하는 것이 효과적일 것이다.

한옥의 부분수선 지원은 주로 중저소득층을 대상으로 하고 안전성능의 개선을 목적으로 하므로 전면수선과 같이 복잡한 구비서류 준비나 심의 등의 지원 절차는 가능한 간소화하도록 별도의 지원체계를 구축하여야 한다. 이를 위해서는 지자체가 중간지원기구를 신설하거나 주택 개보수와 관련한 기존의 지원기구를 통해 점검 및 수선 지원을 시행하는 것이 바람직하다. 예컨대 한옥의 부분수선을 염두에 둔 소유자가 위와 같은 중간지원기구에 점검을 의뢰하면 지자체가 직접 고용한 전문가가 현장에 방문하여 한옥의 상태를 파악하고 점검결과서를 작성한다. 지자체는 이 점검결과서를 근거로 수선의 범위와 지원비용을 결정하는 방식으로 진행함으로써 기존의 절차를 간소화 할 수 있다. 만약 지자체가 위와 같은 중간지원기구를 활용하기 어려운 경우에는 민간부문의 유지보수 관련 사업자를 선정하여 그 역할을 대신하게 하는 방안도 검토할 수 있다.

본 연구는 소수의 한정된 사례를 다루었다는 점에서 한계가 있으나 실질적인 조사를 통해 수요자 중심의 한옥지원정책을 제시하는 데 통찰을 제공할 것으로 기대한다.

주제어 : 한옥, 부분수선

차 례

제1장 서 론	1
1. 연구의 배경 및 목적	1
1) 연구의 배경	1
2) 연구의 목적	8
2. 연구의 범위 및 방법	9
1) 연구의 범위	9
2) 연구의 방법	11
제2장 한옥거주자의 부분수선 의향에 관한 심층면담	13
1. 조사개요	13
1) 조사 목적	13
2) 조사 대상 및 기간	13
3) 조사 내용 및 방법	14
2. 면담결과	19
1) 가구 현황	19
2) 한옥의 수선 수요	20
3) 지자체 한옥 수선 지원 신청계획	21
4) 한옥 부분수선에 관한 인식	22
5) 한옥 세입자의 문제	24
3. 소결	25

제3장 한옥 부분수선에 관한 상담 및 점검27

1. 조사개요27

- 1) 조사 목적27
- 2) 조사 대상 및 기간27
- 3) 점검방법 및 점검항목28

2. 서울특별시 한옥지원센터 현장출동 사례31

- 1) 북촌로6_031
- 2) 북촌로11_035
- 3) 계동길_039
- 4) 율곡로1_043
- 5) 종로63마_047

3. 한옥거주자 방문조사 사례51

- 1) 성북로7_051
- 2) 성북로10가_055
- 3) 성북로10_059
- 4) 창경궁로35_063
- 5) 창경궁로43_T67

제4장 결론71

참고문헌75

Summary77

부록. 한옥 부분수선에 관한 점검결과79

표차례

[표 1-1] 서울시 한옥밀집지역별 지원 실적 현황(2001~2014.6)	1
[표 1-2] 주요 지자체 한옥 수선 지원조건	2
[표 1-3] 서울시 지원 한옥의 소유자 부담비용(2010~2014, 총 63건 평균)	4
[표 1-4] 점검결과 상태등급(서울 경복궁 서측)	6
[표 1-5] 점검결과 상태등급(수원 화성)	6
[표 1-6] 전통양식 부문 평가기준	6
[표 1-7] 안전성능 부문 평가기준	7
[표 1-8] 문화재의 경미한 수리의 범위(부위별 재구성)	10
[표 2-1] 조사대상 개요	13
[표 2-2] 심층면담 거주자의 가구현황	19
[표 3-1] 북촌로6_O_건축물 현황	31
[표 3-2] 북촌로6_O_가구현황	31
[표 3-3] 북촌로6_O_부분수선 범위 및 예상소요비용	34
[표 3-4] 북촌로11_O_건축물 현황	35
[표 3-5] 북촌로11_O_가구현황	35
[표 3-6] 북촌로11_O_부분수선 범위 및 예상소요비용	38
[표 3-7] 계동길_O_건축물 현황	39
[표 3-8] 계동길_O_가구현황	39
[표 3-9] 계동길_O_부분수선 범위 및 예상소요비용	42
[표 3-10] 율곡로1_O_건축물 현황	43
[표 3-11] 율곡로1_O_가구현황	43
[표 3-12] 율곡로1_O_부분수선 범위 및 예상소요비용	46

[표 3-13] 종로63마_O_건축물 현황	47
[표 3-14] 종로63마_O_가구현황	47
[표 3-15] 종로63마_O_부분수선 범위 및 예상소요비용	50
[표 3-16] 성북로7_O_건축물 현황	51
[표 3-17] 성북로7_O_가구현황	51
[표 3-18] 성북로7_O_부분수선 범위 및 예상소요비용	54
[표 3-19] 성북로10가_O_건축물 현황	55
[표 3-20] 성북로10가_O_가구현황	55
[표 3-21] 성북로10가_O_부분수선 범위 및 예상소요비용	58
[표 3-22] 성북로10_O_건축물 현황	59
[표 3-23] 성북로10_O_가구현황	59
[표 3-24] 성북로10_O_부분수선 범위 및 예상소요비용	62
[표 3-25] 창경궁로35_O_건축물 현황	63
[표 3-26] 창경궁로35_O_가구현황	63
[표 3-27] 창경궁로35_O_부분수선 범위 및 예상소요비용	66
[표 3-28] 창경궁로43_T_건축물 현황	67
[표 3-29] 창경궁로43_T_가구현황	67
[표 3-30] 창경궁로43_T_부분수선 범위 및 예상소요비용	70
[부록 1] 한옥 부분수선에 관한 점검 목록	79

그림차례

[그림 1-1] 한옥 수선시 공사금액과 소유자 부담비율(2010~2014, 총 63건 평균)	4
[그림 1-2] 서울시의 한옥 수선 지원 절차	5
[그림 1-3] 서울시 한옥지원센터(좌)와 마을서재(우)	7
[그림 1-4] 서울시 한옥지원센터 한옥119 지원 흐름(안)	8
[그림 1-5] 한옥수선의 규모 및 필요 행정 구분	9
[그림 2-1] 성북동 일대 한옥밀집지역 지정도	14
[그림 2-2] 면담조사지 1면	15
[그림 2-3] 면담조사지 2면	16
[그림 2-4] 성북동 한옥밀집지역(앵두마을)	17
[그림 2-5] 성북동 한옥밀집지역(선잠단지)	18
[그림 2-6] 한옥 수선 수요(좌) 및 부문별 수선 필요사항(우)	20
[그림 2-7] 한옥 수선 지원 신청계획	21
[그림 3-1] 한옥 부분수선 점검 조사표	28
[그림 3-2] 선행연구에서 사용한 점검서식	29
[그림 3-3] 주거급여 신청 확인조사결과서(2면)	30
[그림 3-4] 지붕 전경	31
[그림 3-5] 진입부 전경(골목 왼편)	31
[그림 3-6] 목부재 부식에 의한 처마형태의 변형	32
[그림 3-7] 기와 파손 및 보토 탈락	33
[그림 3-8] 지붕 끝에 달아낸 차양	33
[그림 3-9] 천장의 누수 흔적	34
[그림 3-10] 진입부 전경(오른편)	35

[그림 3-11] 외벽 전경	35
[그림 3-12] 기와 파손 및 이완	36
[그림 3-13] 물받이 구배 이상	37
[그림 3-14] 물받이 하단 기둥의 습기	37
[그림 3-15] 기와 파손 및 외생초	38
[그림 3-16] 진입부 전경(가운데 집)	39
[그림 3-17] 지붕 전경	39
[그림 3-18] 지붕과 덮개 사이의 빗물 고임	40
[그림 3-19] 마당 천장 덮개	41
[그림 3-20] 연목 마구리 부식	41
[그림 3-21] 처마 물받이 이상	42
[그림 3-22] 문간 전경	43
[그림 3-23] 내부 입면	43
[그림 3-24] 임시방수 조치로 내림마루에 천을 깔아놓은 모습	44
[그림 3-25] 노후한 외벽과 창호	45
[그림 3-26] 연목 마구리 부식	45
[그림 3-27] 진입도로 전경(오른편)	47
[그림 3-28] 내부 입면	47
[그림 3-29] 회첨 처마 부식	48
[그림 3-30] 회첨부위 기와 파손 및 기와골 이완	49
[그림 3-31] 본채 및 문간 지붕 퇴락	49
[그림 3-32] 증축부분(맨 왼쪽)과 이질적인 부분들	50
[그림 3-33] 진입부 전경	51
[그림 3-34] 측면 외벽	51
[그림 3-35] 내림마루 기와 탈락	52
[그림 3-36] 천장의 누수 흔적	53
[그림 3-37] 파손된 기와	53
[그림 3-38] 부식된 물받이	54
[그림 3-39] 외벽 전경	55

[그림 3-40] 지붕 전경	55
[그림 3-41] 기와가 파손되고 밀려 내린 지붕	56
[그림 3-42] 기와 파손	57
[그림 3-43] 지반 침하로 기단이 내려앉은 모습	57
[그림 3-44] 기와 파손	58
[그림 3-45] 진입부 전경	59
[그림 3-46] 대문 및 외벽	59
[그림 3-47] 지붕에 천막을 씌운 모습	60
[그림 3-48] 회첨처마 부식	61
[그림 3-49] 이질적인 디자인의 전면창호	61
[그림 3-50] 외벽 전경	63
[그림 3-51] 내부 전경	63
[그림 3-52] 회첨처마의 붕괴 위험	64
[그림 3-53] 처마부식 및 처받이 탈락	65
[그림 3-54] 기와 파손	65
[그림 3-55] 벽체 미장 탈락	66
[그림 3-56] 외벽 전경	67
[그림 3-57] 블록조 측면 전경	67
[그림 3-58] 천막으로 덮인 지붕	68
[그림 3-59] 지붕 전경	69
[그림 3-60] 뒤틀리고 기운 목구조	69

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

□ 전면수선 위주의 한옥 수선 지원제도의 한계

전국 49개 지자체에서 지원조례를 운영하고 있으나 기존 한옥의 수선 지원실적은 미미한 실정이며, 그 중에서도 기존 한옥의 수선지원 사례는 서울, 전주가 대부분을 차지하고 있다. 서울시의 경우 5개 한옥밀집지역의 지원 실적(2001 ~ 2014. 6)은 462건으로 전체 한옥동수¹⁾의 18.1%에 해당하나 북촌(29.8%)을 제외한 한옥밀집지역은 8% 미만에 불과한 실정으로 지역별로 지원 실적에 차이를 보이고 있다.

[표 1-1] 서울시 한옥밀집지역별 지원 실적 현황(2001~2014.6)

구분 (지원기간)	북촌 (01~현재)	인사동 (09~현재)	운현궁 주변 (09~현재)	돈화문로 (09~현재)	경복궁 서측 (10~현재)	계
한옥수(동)	1,233	158	153	146	668	2,358
지원건수	367	2	2	3	52	426
지원건수/ 한옥수 (소수돌째자리 반올림)	29.8%	1.3%	1.3%	2.1%	7.8%	18.1%

※ 출처: 서울시 내부자료(2014.6)를 토대로 재구성(수선과 신축 건수가 구분되지 않은 자료임)

1) 한옥밀집지역으로 지정된 당시의 한옥수를 기준으로 하여 비한옥을 신축한 수는 포함하지 않음.

지자체별 또는 서울시 한옥밀집지역별로 수선 지원실적이 미미한 지역이 나타나는 것은 지자체의 예산이 충분하지 못한 것도 원인이나 거주자의 수선 수요나 경제적 여건을 고려하지 않은 지원 조건이나 행정기관 중심의 지원 절차가 더 큰 원인일 가능성이 많다.

서울시의 경우 한옥 지원 조례에 근거한 수선 지원 명목이 전면수선과 부분수선으로 나뉘는데 부분수선의 경우 전면수선 또는 신축 후 5년 이상 경과된 것에 한하여 지원하므로 거주자가 지원을 신청하는 데 한계가 있으며, 이에 대한 지원건수는 총 지원건수의 약 13% 정도로 파악된다.²⁾ 한편 전주시는 증개축의 경우 공사비용의 1/2 범위내에서 5천만원까지, 수선과 대수선은 구분하지 않고 2/3 범위내에서 2천만원까지 지원했는데 실제 대수선 이하의 공사가 다수를 차지하고 있고(총 지원건수의 약 73%) 증개축의 비율(총 지원건수의 약 7%, 15건)³⁾이 상대적으로 적은 것은 건축주의 총 부담액이 많아지기 때문일 것으로 추측된다. 서울 북촌과 전주한옥마을의 지원실적(전체 한옥동수 대비 지원건수)이 대동소이한 것으로 볼 때 지원조건은 지역에 맞게 설계되어야 할 것으로 판단할 수 있다. 지금까지는 서울 북촌의 경우 전면수선 위주로 지원하여 보전 효과가 있었고, 전주한옥마을의 경우 대수선이 아닌 부분적인 수선 지원으로도 효과를 본 것으로 판단할 수 있다.

[표 1-2] 주요 지자체 한옥 수선 지원조건

지자체	개축 및 대수선 (대수선 미만의 전면수선 포함)	경미한 수선	신축 (비한옥→한옥)	기타
서울특별시	<ul style="list-style-type: none"> • 전면수선 (외관) 공사비용의 2/3 범위내 최대 6천만원 보조 (내부) 공사비용의 범위내 최대 4천만원 용자 (무이자, 3년 거치 10년 균등분할상환) ※ 지원 후 20년 경과 시 다시 지원가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 부분수선 공사비용의 범위내 최대 1천만원 보조 (전면수선 또는 신축 후 5년 경과시) ※ 지원 후 5년 경과 시 다시 지원가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 신축 (외관) 공사비용의 2/3 범위내 최대 8천만원 보조 (내부) 공사비용의 범위내 최대 2천만원 용자 	
성북구	<ul style="list-style-type: none"> • 외관 또는 내부 수선 (외관) 공사비용의 2/3 범위내 최대 2천만원 보조 (내부) 공사비용의 범위내 최대 1천만원 용자 (무이자, 3년 거치 10년 균등분할상환) ※ 지원 후 10년 경과 시 다시 지원가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 부분수선 공사비용의 범위내 최대 1천만원 보조 (전면수선 또는 신축 후 5년 경과시) ※ 지원 후 5년 경과 시 다시 지원가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 신축 공사비용의 범위내 최대 3천만원 보조 	

2) 심경마진태승(2014), “한옥주택 유자관리를 위한 점검 기준 및 실행방안 연구”, p.78.

3) 심경마진태승(2014), “한옥주택 유자관리를 위한 점검 기준 및 실행방안 연구”, p.80.

지자체	개축 및 대수선 (대수선 미만의 전면수선 포함)	경미한 수선	신축 (비한옥→한옥)	기타
전북 전주시	<ul style="list-style-type: none"> 증축개축 공사비용의 2/3 범위내 최대 5천만원 보조 수선·대수선 공사비용의 2/3 범위내 최대 2천만원 보조 <p>※ 지원 후 10년 경과 시 다시 지원가능</p>	<ul style="list-style-type: none"> 수선·대수선 공사비용의 2/3 범위내 최대 2천만원 보조 <p>※ 지원 후 10년 경과 시 다시 지원가능</p>	<ul style="list-style-type: none"> 신축(증개축과 동일) 공사비용의 1/2 범위내 최대 5천만원 보조 	<ul style="list-style-type: none"> 경관조성시설 물(담장, 대문 등) - 담장, 대문, 조경 등 : 공사 비용의 2/3 범 위내 최대 800 만원 보조 - 간판 : 공사 비용의 1/2 범 위내 최대 200 만원 보조 <p>※ 지원 후 10 년 경과 시 다 시 지원가능</p>
대구광역시	<ul style="list-style-type: none"> 전면수선(한옥보호지 역내) 공사비용의 2/3 범위내 최대 4천만원 보조/ (내부) 공사비용의 범위 내 최대 3천만원 용자 (무이자, 3년 거치 7년 균등분할상환) 전면수선(한옥보호지역 외) 공사비용의 2/3 범위내 최대 2천만원 보조/ (내부) 공사비용의 범위 내 최대 1천만원 용자 (무이자, 3년 거치 7년 균등분할상환) <p>※ 지원 후 20년 경과 시 다시 지원가능</p>	<ul style="list-style-type: none"> 외관 수선(한옥보호지 역내) - 공사비용의 범위내 최대 1천만원 보조 - (전면수선 또는 신축 후 7년 경과시) 공사비 용의 범위내 최대 5백만 원 보조 <p>※ 지원 후 7년 경과 시 다시 지원가능</p>	<ul style="list-style-type: none"> 신축 (한옥보호지역내) 공사 비용의 2/3 범위내 최대 5천만원 보조 (한옥보호지역외) 공사 비용의 2/3 범위내 최대 4천만원 보조 (공사비용 용자지원) 공 사비용의 2/3 범위내 최 대 8천만원 용자(용자지 원한도금액=용자한도- 보조지원금액) <p>※ 지원 후 20년 경과 시 다시 지원가능</p>	
경기 수원시	<ul style="list-style-type: none"> 한옥 건축 등의 경우 (개축) - 공사비용의 1/2 범위 내 최대 8천만원 - (한옥촉진지역의 경 우) 최대 1억5천만원 보 조 한옥 수선 등의 경우 (리모델링 포함) - 공사비용의 1/2 범위 내 최대 6천만원 - (한옥촉진지역) 최대 1억1천만원 보조 <p>※ 연면적에 따라 차등 ※ 지원 후 20년 경과 시 다시 지원가능</p>	<ul style="list-style-type: none"> 외관 및 내부의 수선 - 공사비용의 범위내 최대 1천만원 - (한옥촉진지역) 공사 비용의 범위내 최대 3천 만원 보조 <p>※ 지원 후 5년 경과 시 다시 지원가능</p>	<ul style="list-style-type: none"> 한옥 건축 등의 경우 (신축) - 공사비용의 1/2 범위 내 최대 8천만원 - (한옥촉진지역) 최대 1억5천만원 보조(연면적 에 따라 차등) 	

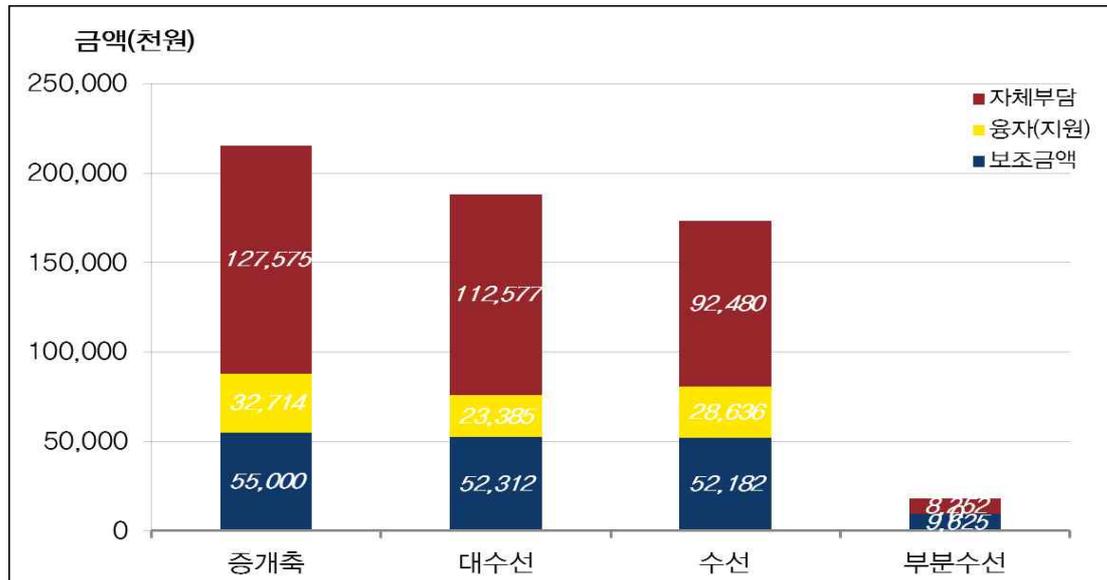
※ 출처: 각 지자체 한옥지원조례를 참고하여 재구성

그러나 서울시 한옥밀집지역내 기존 한옥의 약 90%가 수선비를 지원받지 않은 상태 (북촌의 경우 약 70%)인 것으로 보아 현행 지자체의 수선비용 지원에도 불구하고 이의 수혜를 받기 어려운 거주자가 많다고 쉽게 예상할 수 있다. 실제로 서울시의 지원을 받은 한옥의 공사비 사례를 살펴보면 전면수선의 경우 보조가 최대 6천만원, 용자가 최대 4천만원임에도 불구하고 수선 시 소유자가 부담하는 평균 금액은 1억 이상, 용자를 포함하면 1억 5천만에 육박하는 것을 확인할 수 있다. 이와 같이 높은 한옥건축비를 고려할 때 현행 지자체의 수선 지원조건에서는 대다수의 기존 한옥거주자가 실제 수선하기 어려우며 사실상 지원의 혜택은 중고소득층에 국한될 가능성이 많다.

[표 1-3] 서울시 지원 한옥의 소유자 부담비용(2010~2014, 총 63건 평균)

공사종류	총 공사액	보조금액	소유자 부담금액		소유자 부담비율 (부담금액/ 총 공사액)		비고
			용자(지원)*	자체부담	총 부담비율	자체부담비율	
증개축	215,289	55,000	32,714	127,575	74.5%	59.3%	14건
대수선	188,273	52,312	23,385	112,577	72.2%	59.8%	26건
수선	173,298	52,182	28,636	92,480	69.9%	53.4%	11건
부분수선	17,877	9,625	-	8,252	46.2%		12건

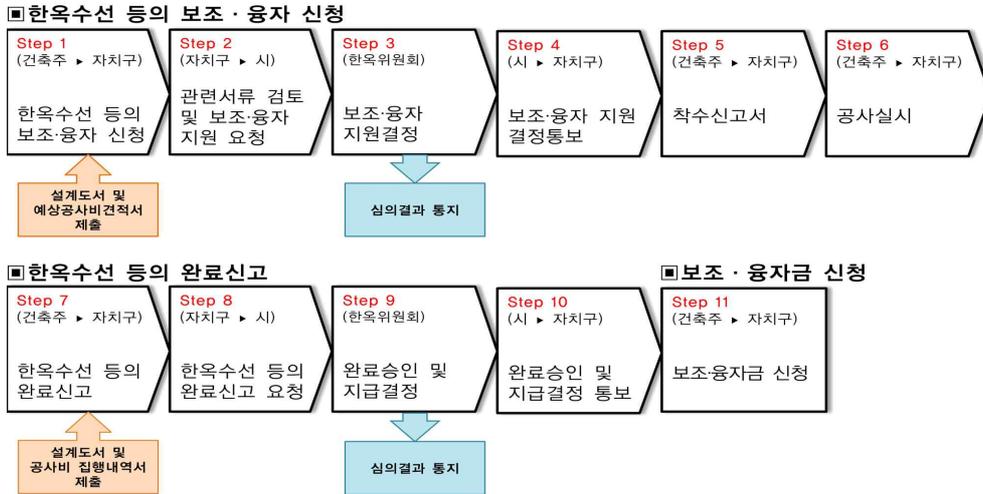
※ 출처: 서울시 내부자료(2014.6)를 토대로 재구성



[그림 1-1] 한옥 수선시 공사금액과 소유자 부담비율(2010~2014, 총 63건 평균)

4 한옥 부분수선에 관한 거주자 면담 및 점검 사례 연구

지자체의 수선지원 절차도 수선 활성화의 장애요인으로 작용한다. 수선 지원금 신청은 건축주가 건축설계사무소에 의뢰하여 설계도면, 공사견적서 등을 구비하여 제출해야 한다. 이 때문에 지붕기와 보수 등 부분적인 수선에도 한옥의 소유자는 별도의 비용을 지불해야 하는 것이 현실이다. 지원 신청절차 및 구비서류는 대부분의 지자체가 대동소이하며, 서울시의 경우 전면수선과 부분수선의 구분은 없다.



[그림 1-2] 서울시의 한옥 수선 지원 절차
(출처: 서울특별시 북촌한옥마을 홈페이지)

- ※ 서울시 한옥수선 등의 보조·용자 신청 시 구비서류(「서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례 시행규칙」 별지 제4호)
 1. 수선 등을 할 대지의 범위와 그 대지의 소유 또는 사용에 관한 권리를 증명하는 서류 1부 (대수선·수선의 경우에는 건축물의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류 1부)
 2. 위치도 및 현황사진
 3. 배치도, 평면도, 입면도, 단면도 등 수선 등에 필요한 설계도면(변경신청인 경우에는 변경도면만)
 4. 수선 등에 필요한 예상비용 견적서
 5. 건축허가서 또는 건축·대수선 신고필증(건축허가나 신고대상인 경우에 한함)
- ※ 전주시 한옥수선 등의 보조·용자 신청 시 구비서류(「전주시 한옥보전 지원 조례」 별지 제1호)
 1. 대지의 소유 또는 사용에 관한 권리를 증명하는 서류 1부 (대수선·수선의 경우에는 건축무리 소유에 관한 권리를 증명하는 서류 1부)
 2. 배치도, 평면도, 입면도, 단면도 중 수선 등에 필요한 설계도면(변경신청의 경우에는 변경도면만 제출)
 3. 수선 등에 필요한 예상비용 견적서·공사비 내역서

□ 부분적인 한옥 수선 수요 존재

지역마다 한옥의 유지·관리 상태와 건축주의 여건 및 요구수준 등이 다르므로 전면적인 수선이 주로 필요한 지역과 부분적인 수선으로도 보전 효과를 볼 수 있는 지역이 다를 수 있다. 2014년 한옥 유지관리 현황 시범점검 결과, 경북궁 서측의 경우 전면수선과 부분수선이 필요한 비율이 각각 절반인 반면, 수원 화성의 경우 전면수선이 필요한 것이 부분수선의 2배 이상으로 나타났다([표 1-4], [표 1-5] 참고).

이와 같이 서울 경북궁 서측의 경우 부분적인 수선 지원으로도 주거성능과 외관개선의 효과를 볼 수 있을 것으로 판단된다. 수원 화성의 경우에도 전면수선이 필요한 한옥이 많으나 부분수선의 수요도 일부 존재하는 것을 알 수 있다. 따라서 전면적인 수선과 부분적인 수선에 대한 지원은 지역별로 무게 중심을 달리 할 수 있으며 전면적인 수선이 주로 필요한 지역이라도 한옥거주자의 환경개선을 위해서는 부분적인 수선 지원의 가능성도 열어두는 것이 바람직하다고 할 수 있다.

[표 1-4] 점검결과 상태등급(서울 경북궁 서측)

등급	안전성능						
	A	B	C	D	E	계	
전통양식	A	-	-	1	-	-	1
	B	-	4	7	-	-	11
	C	1	5	5	-	-	11
	계	1	9	13	-	-	23

※ 출처: 심경미 외(2014), p.94 [표 5-9]

[표 1-5] 점검결과 상태등급(수원 화성)

등급	안전성능						
	A	B	C	D	E	계	
전통양식	A	-	1	-	-	-	1
	B	2	1	3	4	-	10
	C	1	4	5	1	-	11
	계	3	6	8	5	-	22

※ 출처: 심경미 외(2014), p.103 [표 5-11]

[표 1-6] 전통양식 부문 평가기준

구분	한옥분포조사 등급판별 기준
A (우수)	○ 격이 있는 한옥의 상/하부 구조를 모두 가지고 있으며 벽/창호/보존상태 중 2개 이상을 만족시키는 한옥
B (양호)	○ 격이 있는 한옥의 상/하부 구조를 모두 가지고 있으며 벽/창호/보존상태 중 2개 미만을 만족시키는 한옥 - 일반 한옥의 하부구조를 가지고, 상부는 너무널덜잼방식(덴조)일 경우
C (불량)	○ 상/하부 구조체 중 하나가 없는 상태 ○ 겨우 한옥임을 알아볼 수 있는 상태

※ 출처: 서수정·옥채원(2012), 「전국 한옥분포 현황조사-대구 및 나주편」, p.124, 한옥등급판정 매뉴얼

[표 1-7] 안전성능 부문 평가기준

구 분	상 태
A (우수)	○ 문제점이 없는 최상의 상태
B (양호)	○ 보조부재에 경미한 결함이 발생하였으나 기능 발휘에는 지장이 없으며 내구성 증진을 위하여 일부의 보수가 필요한 상태
C (보통)	○ 주요부재에 경미한 결함 또는 보조부재에 광범위한 결함이 발생하였으나 전체적인 시설물의 안전에는 지장이 없으며, 주요부재에 내구성, 기능성 저하 방지를 위한 보수가 필요하거나 보조부재에 간단한 보강이 필요한 상태
D (미흡)	○ 주요부재에 결함이 발생하여 긴급한 보수보강이 필요하며 사용제한 여부를 결정하여야 하는 상태
E (불량)	○ 주요부재에 발생한 심각한 결함으로 인하여 시설물의 안전에 위험이 있어 즉각 사용을 금지하고 보강 또는 개축을 하여야 하는 상태

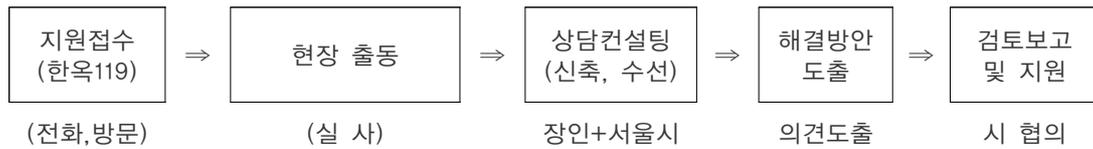
※ 출처: “시설물의 안전점검 및 정밀안전진단 지침”, 제8장 안전등급 지정

□ 한옥의 부분수선 및 유자관리 활성화를 위한 지원정책의 변화

서울시는 제3기 한옥자산선언 이후 한옥 수선비용 위주의 지원에서 벗어나 수요자 중심의 지원정책으로 변화하고 있다. 먼저 한옥지원센터를 설치하여 보수가 필요한 한옥에 한옥장인이 출동해 한옥을 점검 및 보수하고 주기적인 방역 등 점검을 실시하도록 지원체계를 만들고 있다. 또한 그동안 전면수선 위주의 지원방식을 개선하여 지붕수선 등 부분수선에 1~2천만원 금액을 전면수선 여부와 관계없이 지원하고자 조례를 개정 중이다. 이와 같은 수요자 중심의 지원정책은 이제 시작 단계로 향후 원활한 정책 추진을 위해 세부적으로 지원체계를 잡아나아가야 한다.



[그림 1-3] 서울시 한옥지원센터(좌)와 마을서재(우)
(출처: 서울시 내부자료(2015.7))



[그림 1-4] 서울시 한옥지원센터 한옥119 지원 흐름(안)
(출처: 서울특별시 보도자료(2015.9.17))

2) 연구의 목적

□ 수요자 중심의 한옥 수선 지원정책 추진을 위한 부분수선 지원방향 제시

본 연구는 한옥 부분수선 지원의 필요성을 전제로 다양한 한옥거주자의 여건을 파악하여 한옥 부분수선 지원 정책의 실행방향을 제시하고자 한다. 이를 위해 먼저 한옥거주자를 대상으로 한옥거주자의 수선 여건을 파악하고 기존 한옥 수선 지원제도에 대한 인식과 부분수선의 요구사항을 확인하기 위한 심층면담을 실시하였다. 이어 거주자 요청 또는 자체 방문을 통해 한옥 부분수선의 실제 수요를 조사하기 위해 한옥 전문가를 동반하여 건축물의 상태를 점검하였다. 한옥거주자 면담 및 한옥 점검조사는 소수의 한정된 사례라는 한계가 있으나 구체적인 사례를 통해 수요자 여건을 고려한 지원 조건 및 절차, 행정적 지원방안 등을 제시하는데 통찰을 제공할 것으로 기대한다.

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

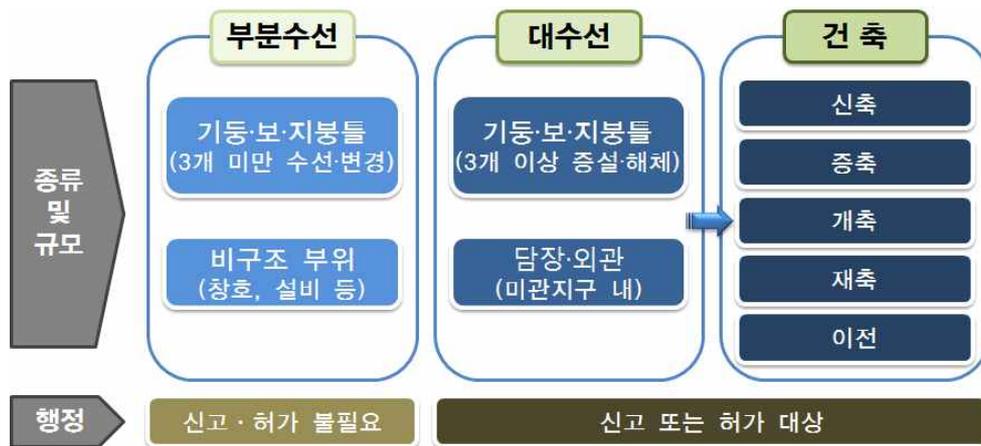
□ 한옥 수선의 범위와 ‘부분수선’의 조작적 정의

본 연구에서는 선행연구(심경미 외, 2014)의 정의를 따른다. 제도적인 유사용어로는 「서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례」의 ‘부분수선’, 「문화재 수리 등에 관한 법률」의 문화재의 ‘경미한 수선’이 있다. 서울시 조례는 수선비용 지원 명목을 ‘전면수선’과 ‘부분수선’을 구분하고 있는데, ‘부분수선’의 경우 사실상 지붕 수선에 해당한다. 문화재의 ‘경미한 수리’는 일상적인 유지관리의 범위를 크게 벗어나지 않는 개념이다. 본 연구에서는 안전성능의 향상 및 전통양식으로의 개선 효과를 고려하여 주요구조부를 대수선하지 않는 범위 내에서의 수선은 모두 ‘부분수선’으로 정의하고자 한다.

※ 한옥 ‘부분수선’의 조작적 정의

한옥의 “부분수선”이란 한옥의 주요 구조부위(대수선의 범위에 포함되는 부위)를 증설 또는 해체하지 않고 결합부위를 수리하는 것을 말한다.

- 기둥·보·지붕들(서까래 포함)을 세 개 미만 수선 또는 변경하는 것
- 창호, 설비 등 비구조 부위를 수선 또는 변경하는 것



[그림 1-5] 한옥수선의 범위 및 수선규모별 행정절차 구분
(출처: 심경미 외(2014), pp.20~21 및 [그림 2-6], 수정·보완)

[표 1-8] 문화재의 경미한 수리의 범위(부위별 재구성)

구분	부위	내용	비고	
외관	지붕	<ul style="list-style-type: none"> · 누수 방지를 위하여 극히 부분적으로 파손된 기와를 원형대로 교체하는 행위 · 벽화 및 단청이 없는 벽체나 천장의 떨어진 흙을 부분적으로 바르는 행위 · 누수 방지를 위하여 지붕면적의 10분의 1 이하 또는 지붕면적의 20㎡ 이하를 기와고르기 하는 행위 · 기존 초가지붕을 이엉잇기 하는 행위 · 기존 너와·굴피지붕의 지붕면적의 10분의 1 이하 또는 지붕면적의 20㎡ 이하를 기존의 형태대로 보수하는 행위 		
	목구조	-		
	입면	벽체	· 벽화 및 단청이 없는 벽체나 천장의 떨어진 흙을 부분적으로 바르는 행위	
		창호	-	
	기단, 바닥	<ul style="list-style-type: none"> · 일부 훼손된 기단, 담장, 배수로 또는 석축을 교체하거나 바로 잡는 행위 · 일부 훼손된 바닥의 박석, 포방전 또는 전돌을 교체하거나 바로잡는 행위 		
	문간, 담장	· 일부 훼손된 기단, 담장, 배수로 또는 석축을 교체하거나 바로 잡는 행위		
기타	<ul style="list-style-type: none"> · 표석, 안내판, 경고판 등을 설치하거나 보수하는 행위 · 잔디를 보식(補植)하거나 깎는 행위 · 기존 배수로 또는 기존 연지(蓮池)를 준설하는 행위 · 보호책의 부식된 부분을 기존의 형태로 보수하거나 도색하는 행위 · 진입도로, 광장 등의 토사가 유실되거나 굴곡을 형성하는 경우 토사를 채우거나 면을 고르는 행위 · 성곽이나 건물지 등 유적의 보존·관리를 위하여 잡목을 제거하는 행위 · 관련 분야 전문가의 지도를 받아 식물의 보호를 위하여 실시하는 긴급한 병충해의 방제 또는 거름주기 · 자생 초화류를 심는 행위 · 문화재의 경관을 해치는 말라 죽은 나무나 가지를 제거하는 행위 · 그 밖에 문화재청장이 현상 유지 및 관리를 위하여 필요하다고 인정하여 고시하는 행위 			
내부	설비	<ul style="list-style-type: none"> · 화장실을 기존의 형태로 보수하는 행위 · 기존의 전기·통신·소방·도난경보·오수·분뇨처리 시설을 보수하는 행위 		
	실내	· 창호지, 장판지 또는 벽지를 바르는 행위		
	기타	-		

※ 「문화재수리 등에 관한 법률」에 따른 ‘경미한 수리’의 범위를 한옥의 구성요소에 맞춰 재구성

□ 사례조사의 범위

사례조사는 범위는 서울시 한옥을 대상으로 하였다. 한옥거주자 심층면담은 서울시가 신규로 한옥밀집지역으로 지정한 성북동 일대(앵두마을, 선잠단지)로 하여 현행 수선지원제도의 틀 안에서 신규 지정에 따른 효과가 얼마나 있을 것인지를 확인하고 한계점을 파악하고자 하였다. 한옥 부분수선을 고려한 점검조사의 대상은 부분적인 수선이 주로 구조적으로 큰 결함이 없고 외관이 비교적 양호한 한옥을 대상으로 하므로 가급적 이에 합당한 사례를 찾아 조사하고자 하였다.

2) 연구의 방법

□ 한옥거주자 심층면담

한옥거주자를 대상으로 한 심층면담은 해당 지역에 직접 방문하여 한옥거주자를 개별적으로 면담하였고, 주민의 면담 거부가 많은 곳은 해당 지역을 관할하는 통장을 면담하여 간접적으로 한옥거주자의 여건을 파악하였다.

□ 한옥 부분수선 수요 점검조사

한옥 부분수선을 고려한 점검조사는 두 부분으로 나누어 진행하였다. 먼저 서울시 한옥지원센터에 출동상담 요청시 센터내 상주하는 한옥장인과 동반하여 면담과 점검을 진행하였다. 한편으로는 서울시 한옥지원센터를 운영한 기간이 길지 않아 조사수량이 충분치 않았으므로 별도 지역에서 한옥장인을 동반하여 직접 한옥거주자를 찾아가 추가조사를 실시하였다.

제2장 한옥거주자의 부분수선 의향에 관한 심층면담

1. 조사개요
2. 면담결과

1. 조사개요

1) 조사 목적

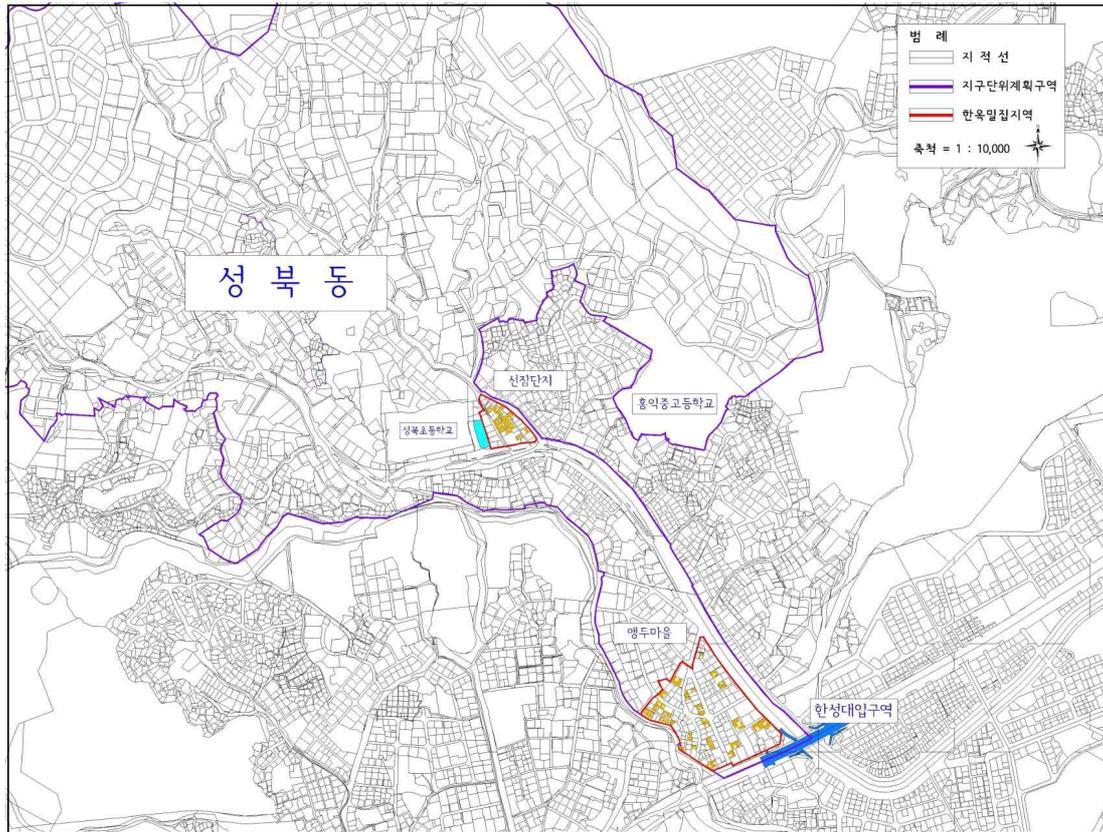
본 면담조사는 한옥거주자의 수선에 관한 수요와 기존 지원제도 조건하에서 애로사항을 파악하고 부분수선 의향을 함께 파악하는 것이 목적으로 하였다.

2) 조사 대상 및 기간

한옥거주자 심층면담은 서울시가 신규로 한옥밀집지역으로 지정하여 수선비용의 지원이 가능해진 성북동 앵두마을, 선잠단지를 대상으로 수행하였다. 조사기간은 7월 13일 ~ 7월 17일(5일간)이었으며, 조사대상은 당초 지역 내 모든 한옥거주자를 면담하는 것을 목표로 진행하였으나 거주자의 부재 또는 면담 거부로 총 11명의 한옥 소유자 및 세입자를 대상으로 하였다. 단 거주자 면담이 힘든 선잠단지의 경우에는 관할 통장을 통해 간접적으로 거주자의 여건을 파악하고자 하였다.

[표 2-1] 조사대상 개요

위치	구역명	면적	한옥수(조사/전체)	비고
성북동1가 105-11 일대	앵두마을	31,245㎡	10/38	성북동 역사문화지구 지구단위계획 구역내
성북동 62-17 일대	선잠단지	5,868㎡	2(통장1명)/20	
계		37,113㎡	12/58	



[그림 2-1] 성북동 일대 한옥밀집지역 지정도
(출처: 서울특별시 한옥밀집지역 공고(2014.12))

3) 조사 내용 및 방법

조사내용은 크게 가구현황, 한옥 수선 수요, 서울시 한옥 수선비용 지원 신청 의향과 기타 애로사항으로 구성하였다. 한옥거주자 면담은 먼저 조사지를 설계하여 면담 시 이를 토대로 결과를 작성하는 방식으로 진행하였다.⁴⁾ 서울시 한옥 수선 지원비용 신청 의향에 대해서는 서울시가 지원한 사례의 개략적인 공사비용과 본인의 부담비용을 제시하여 이를 수용할지 여부를 파악하였다. 한편 한옥 수선과 관련한 애로사항에 대해서는 심층면담 도중 자연스럽게 도출되는 내용을 별도로 작성하였다.

4) 1차 방문조사에서 한옥거주자들이 부재하거나 면담을 꺼려하는 경우에는 우편함에 조사지를 배포하여 설문 을 직접 작성하거나 차후 방문 시 관심을 유도하고자 하였으나 큰 효과를 거두지 못하였다.



07_성북로00_자가

1. 주소지 : 앵두마을 _ 성북로00					
2. 가구현황					
1) 가구주 연령	① 30대	② 40대	③ 50대	④ 60대	⑤ 70대 이상
2) 가구원수	① 1인	② 2인	③ 3인	④ 4인	⑤ 5인 이상
3) 거주기간	① 5년 이내	② 10년 이내	③ 20년 이내	④ 30년 이내	⑤ 30년 이상
4) 거주형태	① 자가	② 전세	③ 월세	④ 자가 + 전월세	⑤ 기타()
※ 비고	노부부가 거주하고 있으며 경제활동은 하지 않음. 이전에는 명륜동 한옥(같은 집)에 거주				
3. 현재 거주하시는 집에서 보수할 부분이 있습니까?					
<p>① 현재 사는 데 문제가 없으므로 굳이 고칠 필요가 없다</p> <p>② 전체적으로 낡아서 전면적으로 수선하거나 새로 지어야한다</p> <p>③ 일부 고칠 부분이 있다</p>					
※ 아래에서 보수가 필요한 사항을 체크해주세요					
구분	비고				
구조안전	<input type="checkbox"/> 기둥, 보 등이 구조적으로 안전하지 않은 것 같다 <input type="checkbox"/> 담장이나 옹벽이 구조적으로 안전하지 않은 것 같다				
배수	<input type="checkbox"/> 비가 오면 마당에 물이 많이 고인다(배수가 잘 안된다) <input type="checkbox"/> 지붕의 빗물받이나 홈통에 문제가 있다				
방수	<input type="checkbox"/> 지붕에서 비가 새거나 스며든 흔적이 있다 <input type="checkbox"/> 기와가 많이 파손되었다				
단열	<input checked="" type="checkbox"/> 창호가 단열이 잘 되지 않거나 외풍이 심하다 (※ <u>지날만함</u>) <input checked="" type="checkbox"/> 외벽이 단열이 잘 되지 않거나 외풍이 심하다 (※ <u>지날만함</u>)				
설비	<input type="checkbox"/> 화장실이 실외에 있어 불편하다 <input type="checkbox"/> 보일러 작동에 문제가 있다 <input type="checkbox"/> 화장실이나 부엌에 급배수가 원활하지 않다				
실내환경	<input type="checkbox"/> 마루나 바닥이 파손되었다 <input type="checkbox"/> 내부벽체에 결로나 곰팡이가 있다				
외관	<input type="checkbox"/> 전통적인 한옥의 외관으로 바꾸고 싶은 데가 있다 (지붕, 마당, 담장, 대문, 창호 등)				
※ 비고	<p>▶ 지난해 지붕에 물이 새 감바(철판)를 씌워 지금은 문제가 없음</p> <p>▶ (조사자 의견) 마당이 매우 협소하고 구조 및 외관이 노후화되었음</p>				

[그림 2-2] 면담조사지 1면



[그림 2-4] 성북동 한옥밀집지역(앵두마을)
(2015.7.13 촬영)



[그림 2-5] 성북동 한옥밀집지역(선잠단지)
(2015.7.13 촬영)

2. 면담결과

1) 가구 현황

□ 60대 이상의 부부가 거주하는 자가소유 가구가 많고, 거주기간은 대체로 긴 편

성북동 한옥밀집지역의 일부 거주자를 조사한 것으로 자료의 한계는 있으나, 면담가구 대부분이 60대 이상 고령이며 거주기간은 다양하나 대체로 긴 편이었다.

[표 2-2] 심층면담 거주자의 가구현황

연번	용도	가구현황				비고
		가구주 연령	가구원수	거주기간	경제활동	
01_성북로_T	주택 및 점포	60대	3인	5~10년	O	한옥의 외관은 양호하나 무허가건물임
02_창경궁로35_O	주택	70대 이상	2인	30년 이상	X	
03_창경궁로35_O	주택	70대 이상	2인	10~20년	O	
04_성북로7_O	주택	70대 이상	4인	10~20년	X	
05_창경궁로35_T	주택	40대	2인	5년 이내	O	'14년 입주시 전면수선함
06_성북로5_T	주택	50대	3인	5~10년	O	
07_성북로5_O	주택	70대 이상	2인	10~20년	X	
08_성북로5_O	주택	70대 이상	2인	30년 이상	X	
09_성북로5_O	주택	70대 이상	2인	30년 이상	X	
10_창경궁로43_T	근생 (카페)	30대	1인	5년 이내	O	개업시 부분수선
11_성북로16_O (선잠단지)	주택	60대	1인 (세입자)	5년 이내	X	집주인과 면담 (해당 한옥은 세입자 거주)

※ 연번 말미에 T(tenant)는 세입자, O(owner)는 소유자를 구분하는 기호임

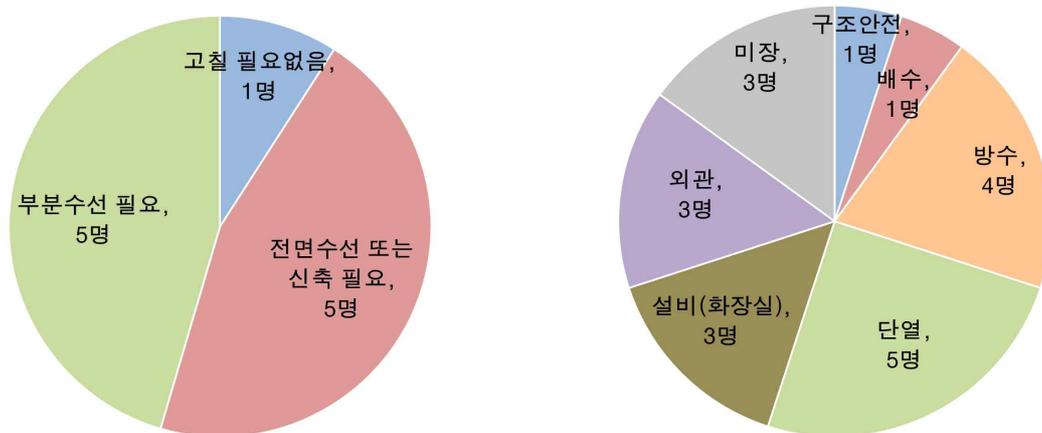
2) 한옥의 수선 수요

□ 대체로 전면수선 또는 신축을 선호하나 부분수선에 대한 수요도 존재

현재 거주하는 한옥에서 보수할 부분이 있느냐는 질문에는 집이 전체적으로 낡아 전면수선 또는 신축해야 한다는 응답이 6건, 부분적으로 고칠 부분이 있다는 응답이 5건으로 비슷한 비율로 나타났다.⁵⁾ 그러나 전면수선 또는 신축을 원하는 응답자들 중 실제로 보수공사를 계획하고 있는 이는 없었다.

□ 주로 수선이 필요한 부문은 단열 및 방수이나 외관, 미장, 화장실 배치 등의 개선요구도 있음

주로 수선이 필요한 부문은 예상대로 단열성능의 개선과 지붕부의 방수였다. 그러나 그 외에도 처마천장외벽의 미장, 지붕대문·담장·마당 등의 외관 개선, 화장실의 실내 배치 등 다양한 부문에서 개선 욕구가 있는 것으로 나타났다.



[그림 2-6] 한옥 수선 수요(좌) 및 부문별 수선 필요사항(우)

• 01_성북로_T

“비가 오면 당장 새지는 않고 하루이틀 지난 후에 천장에서 물이 떨어져요. 그러면 물 받는 통을 갖다 놓는데 특별히 불편하진 않아서 그냥 지내요. 집주인은 집 고치는 데 별로 관심이 없고 나도 고쳐달라고 하기가 좀 그래요.

5) 부분수선이 필요하다고 응답한 일부 거주자들은 부분적인 수선이 효과가 있을지 의구심을 갖고 있음.

• 08_성북로5_0

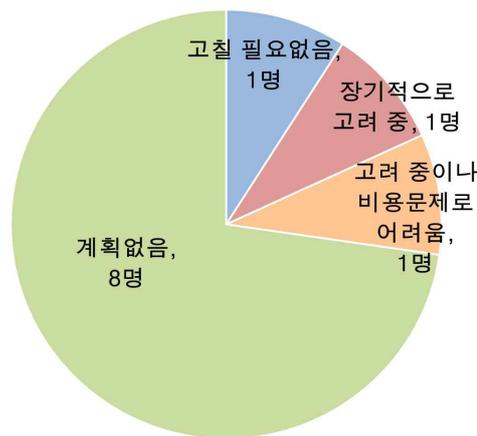
“우리집 아저씨가 아프기 전에는 집을 조금씩 고치면서 살았는데 지금은 그러질 못해..... 지붕은 작년에 고쳐서 괜찮은데 겨울에 추운 게 제일 불편하지. 대문을 전통식으로 바꾸고 싶은 마음도 있지”

• 05_창경궁로35_0

“작년에 한옥에 살고 싶어 이리로 이사오면서 집을 대대적으로 고쳐서 들어왔어요. 특별히 불편한 건 없는데 천장에서 흙이 자주 떨어져서 매일 바닥을 닦지 않으면 안 되고, 옆집에 면한 벽이 냉기가 심한데 옆집과 사이공간이 좁아서 어떻게 할 수가 없어요. 근데 천장에서 바람이 들어오는데 어떻게 막는 방법이 없나요?”

3) 지자체 한옥 수선 지원 신청계획

면담대상 거주자는 모두 서울시의 한옥수선비용 지원제도를 알고 있으나 이중 지원 신청을 고려할 의향이 있는 이는 단 1명에 불과했다. 수선 지원금을 활용하지 못하는 이유는 전면수선 시 자기부담금이 커서 감당하기 어렵고, 지붕 등 필요한 수선만 지원받을 수는 없기 때문이었다. 또한 지원금 신청시 서류구비나 절차가 복잡한 것도 주된 원인으로 나타났다.



[그림 2-7] 한옥 수선 지원 신청계획

- 선잠단지 관할 통장

“보시다시피 여기는 집 상태가 좋은 한옥이 거의 없어요. 그리고 여기 사는 분들은 대부분 경제적으로 넉넉지 않아요. 한옥을 제대로 고치려면 시 지원금을 받아도 자기 돈이 꽤 들텐데 그걸 감당할만한 분이 없습니다. 안 그래도 작년에 서울시에서 한옥밀집지역 되고 나서 구청에서 주민설명회도 열고, 반상회 때 안내도 했었는데 주민들 호응이 없었어요. 여기 한옥을 사려고 알아보는 외지인은 좀 있는 모양입니다.”

- 07_성북로5_0

“작년에 지붕에 물이 새는데 (성북)구청에서 한옥을 고쳐준다는 얘길 들어서 몇 번을 찾아가서 상담을 받았어. 갔더니 지붕만 고칠 수는 없고 여기저기 전통식으로 바꿔야 한다는 거야. 그리고 무슨 신청서류며 뭐며 가지고 와야 한다는데 내가 그걸 어떻게 하나. 아휴..... 복잡하고 신청한다고 해도 시간이 오래 걸린다고 해서 당장에 비가 새니 그냥 없는 돈을 들여 지붕에 갑바(천막)를 씌웠어.”

- 04_성북로7_0

“시에서 지원을 해준다고 하고 구청에서도 권유하기에 건축사무소에 가서 견적을 받아봤어요. 총 2억 5천이 든다네? 그 말에 일단 포기했어요. 지원금을 받고 내 돈이 1억 정도 든다면 어떻게 할 수 있을 거 같은데 그 이상이면 어려워요.”

4) 한옥 부분수선에 관한 인식

한옥을 부분수선 할 생각이 있는지에 대해서는 응답자 대부분이 부정적이었는데 이는 한옥이 전체적으로 노후해서 조금씩 수선해도 큰 효과가 없을 것이라는 게 주된 이유였다. 또한 거주자들이 한옥의 지붕 등을 주기적으로 관리해야 하는 데 따른 피로감을 가지고 있고, 과거에 부분수선을 한 경험이 있는 경우에는 그에 대한 만족도가 높지 않았다. 거주자들은 한옥의 부분수선에 대해서는 부정적인 한편 전면수선을 할 여력은 되지 못하는 경우가 대부분이어서, 당장 불편하기는 해도 수선 또는 일상적인 관리를 하지 않아 한옥의 관리 상태가 악화되는 악순환이 계속되고 있다.

• 11_성북로16_0

“한옥은 조금씩 고쳐봐야 소용없어. 한옥은 계속 유지관리 해야 해서 소유하는 순간부터 적자인거예요. 작년에 지붕에 물이 새서 기와를 교체하고 세를 뚫어요. 처마랑 외벽도 손 봐야 되는데 그냥 놔두다가 상태가 안 좋아지면 그냥 없애고 양옥 짓거나 내 집(※ 한옥과 면한 2층 양옥이 주인 집) 마당으로나 쓸라고..... 시에서 전액 보조하지 않으면 안 고칠거야.

• 04_성북로7_0

“집 전체가 낡아서 어디부터 손대야 할지 모르겠어요. 아마 한 번에 싹 고치는 수밖에 없을 거 같아요. 돈 들여서 고치고 나면 다른 데가 망가져서 또 고쳐야 할텐데 그러면 돈이 더 들어갈 거 같아요.”

한편 지자체에서 부분수선 비용을 지원해준다면 자비를 좀 들여서라도 고치고 싶다는 의견도 있었다. 고령의 경제활동이 없는 가구에서는 지자체에서 부분수선 비용을 지원한다고 해도 자비가 들면 고칠 수가 없다는 것이 대부분이었다.

• 05_창경궁로35_0

“한옥으로 이사 올 당시에는 지원대상이 아니어서 오로지 자비로 공사를 했는데 앞으로도 보수할 일이 생길 것이고, 지금도 외벽이 떨어진 부분이나 외관에 신경을 덜 쓴 부분이 있으니 시에서 지원해준다면 일부 비용을 들여도 좋으니 적극적으로 고려해 볼 거 같아요.”

• 02_창경궁로35_0

“이 집에 30년 이상 살았어. 이사 오면서 크게 고친 후에는 지붕만 손을 좀 봤지..... 지금은 나이가 들어서 고칠 돈도 없고, 나라에서 (공사비용) 전액을 주거나 직접 고쳐주지 않으면 안 돼요. 나는 그냥 집을 팔고 나갈까 하는 생각도 있어.”

5) 한옥 세입자의 문제

세입자의 경우 소유자가 임대를 한 이후에 집을 수선 및 관리하는데 관심을 기울이지 않으므로 필요한 경우 세입자가 자기 비용으로 수선해야 하는 상황이다. 세입자는 해당 한옥이 자기 소유가 아니므로 임시방편으로 조치하거나 그냥 불편함을 참고 사는 것으로 나타났다. 특히 지붕을 수선할 경우 큰 비용이 들기 때문에 세입자가 제대로 수선하는 것이 어려운 상황이다. 그러나 누수가 일어나는 지붕을 천막으로 덮어씌운 경우에는 습기가 빠져나가지 못하기 때문에 장기적으로 보, 도리, 서까래 등 목부재의 손상으로 이어질 수 있으므로 결함이 확대되지 않도록 제대로 된 수선이 이루어져야 한다.

- 06_성북로5_T

“지붕이 무너져 내릴 거 같아요. 집주인이 시에서 한옥 보수하는 비용을 지원한다는 건 아는 거 같은데 아마 고치는 데는 관심이 없는 것 같아요. 저도 기대하지 않아요. 집 고치면 세도 오를테니까..... 단열은 창문은 직접 바꾸고 해서 크게 문제없는데 지붕은 비용이 많이 드니까 고칠 수 없어요, 제 집도 아니고요.”

- 10_창경궁로43_T

“집주인은 그냥 세를 주고 관심이 없죠. 카페 인테리어를 하면서 단열하고 난방은 시공했어요. 지붕은 물이 새서 천막을 씌워 물이 떨어지거나 하진 않아요. 제가 성북구에서 하는 한옥 아카데미를 듣기도 하고 한옥을 좋아하는데 지붕은 돈이 많이 드니까 제대로 수리하지 못해요. 제 건물이라면 제대로 공사를 하고 싶은 마음도 있지만 언제 나가야할지도 모르는데 큰돈을 들일 수는 없잖아요.”

3. 소결

한옥거주자 심층면담 결과 면담자의 대다수가 서울시의 한옥 수선 지원비용을 받기 어려운 상황이다. 따라서 기존 한옥거주자들에게는 이 지역이 새로 한옥밀집지역으로 지정되었다 하더라도 의미가 없는 셈이며, 한옥을 새로 구입해 전면수선 할 외지인에게만 그 혜택이 돌아갈 것으로 쉽게 예상할 수 있다. 물론 한옥의 소유자가 바뀌어 대대적으로 한옥을 보수하면서 해당 지역의 물리적인 개선이 점진적으로 이루어지는 것은 긍정적인 현상이다. 그러나 기존에 한옥에서 오랫동안 살아왔거나 수선비용을 감당하기 어려운 거주자, 또는 일상적인 관리에 어려움을 겪는 이들을 위한 지원도 동시에 고려되어야 함이 마땅하다 할 것이다.

한옥거주자들의 의견을 종합해볼 때 집의 상태는 전면적인 수선이 필요한 것이 많은 편이기는 하나 부분수선의 수요도 분명 존재하는 것을 알 수 있었다. 부분수선을 필요로 하는 대상은 비교적 큰 공사를 수반하는 지붕 부위의 보수에만 국한된 것이 아니라 단열 성능 개선, 외관 개선, 미장 등 다양하게 나타났다. 따라서 부분수선의 범위는 일상적인 관리 차원에서부터 중규모의 보수까지를 포함해야 할 것으로 판단된다.

한옥거주자들은 한옥의 부분수선 효과에 대해서는 그리 좋은 인식을 가지고 있지는 않으나 이를 공공차원에서 지원할 경우라면 대체로 환영하는 것으로 보인다. 단 공공의 지원 하에 한옥의 부분수선을 활성화하기 위해서는 복잡한 구비서류나 지원금 신청 절차 등이 간소화되어야 한다. 또한 세입자가 거주하는 경우에는 수선 신청 및 지원 실행 등에 대한 별도의 절차가 마련되어야 하며, 미장 등 일상적인 관리 차원의 수선은 공공부문에서 직접 시행하는 방안도 고려하여야 한다.

제3장 한옥 부분수선에 관한 상담 및 점검

1. 조사개요
2. 서울특별시 한옥지원센터 현장출동 사례
3. 한옥거주자 방문조사 사례

1. 조사개요

1) 조사 목적

본 조사는 한옥 수선을 필요로 하는 거주자의 여건 및 수선 요구를 상담을 통해 구체적으로 파악하고, 한옥의 상태를 점검하여 거주자 여건을 반영하여 부분수선의 범위를 정하는 것을 목적으로 하였다. 또한 한옥의 부분수선에 소요되는 비용을 개략적으로 산출⁶⁾해 향후 부분수선 지원조건을 마련하는 데 참고하고자 하였다.

2) 조사 대상 및 기간

한옥 부분수선을 고려한 상담 및 점검은 서울시 내 한옥을 대상으로 하였다. 서울시 한옥지원센터에서는 한옥 소유자가 요청하는 경우 한옥장인이 현장에 출동하여 한옥의 상태를 진단하고 수선 방향을 제시하는 상담서비스를 운영하고 있으므로 일차적으로 이의 사례들을 대상으로 하였다. 한편으로 조사수량을 추가로 확보하기 위하여 한옥거주자 심층면담을 실시하였던 성북동 지역의 일부 한옥거주자를 재차 방문하였고, 심층면담 대상 이외에 상담 및 점검을 허락한 한옥거주자의 사례를 추가하였다. 본 조사는 총 10건을 대상으로 11월 19일부터 11월 25일까지 1주일간 진행하였다.

6) 부분수선 비용은 물량을 정확하게 산출한 내역이 아니므로 실제 공사비용과 차이가 있을 수 있으며, 시공 업체마다 다를 수 있음.

3) 점검방법 및 점검항목

한옥의 점검은 전문적인 진단과 수선 상담이 가능한 한옥장인들이 수행하였다.⁷⁾ 점검항목은 선행연구(심경미 외, 2014)의 시범점검 서식을 토대로 하여 크게 안전성능과 전통양식 부문으로 나누고 해당 부분별 세부항목은 부위별로 구성하였다. 다만 본 점검의 취지에 맞게 점검서식은 부분수선이 필요한 사항을 쉽게 파악할 수 있도록 주된 결함사항과 부위별 점검결과를 간단히 표시할 수 있도록 기존의 서식을 변형해 사용하였다. 특히 점검결과는 선행연구에서 사용한 서식⁸⁾과 달리 「주거급여법」에 근거한 자가거구의 집수리 지원에 사용되는 조사 서식을 참고하여 조치의견을 양호, 국부교체 및 수리, 전면교체 및 신설 등 세 단계로 체크할 수 있도록 하였다.

한옥 부분수선 수요 조사표				
조사일자	2015. 11. 25(수)		조사자 (소속)	조계승 대목 (문화재기능인협회)
	1차	2차		
건축물 현황	주소	북촌로11길9(가회동)		대지면적 (112.4)㎡
	용도	<input checked="" type="checkbox"/> 단독주택 <input type="checkbox"/> 근린생활시설 <input type="checkbox"/> 주택+근생 <input type="checkbox"/> 기타	건축면적/인면적	(본계 63.24)㎡ / (66.45)㎡
	층수	지상 (1)층/ 지하 ()층	사용승인일	-
가구 현황	계구성	<input checked="" type="checkbox"/> 분체(안개) <input type="checkbox"/> 분체 1(사당재) <input type="checkbox"/> 분체 2(문간재) <input type="checkbox"/> 부속건물(□창고 □욕실 □화장실 □욕실+화장실/□비현식)		
	가구형태	<input checked="" type="checkbox"/> 자가 <input type="checkbox"/> 전세 <input type="checkbox"/> 월세 <input type="checkbox"/> 자가 + 전월세		
	가구연령	<input type="checkbox"/> 30대 <input type="checkbox"/> 40대 <input checked="" type="checkbox"/> 50대 <input type="checkbox"/> 60대 <input type="checkbox"/> 70세 이상		
	가구자수	<input checked="" type="checkbox"/> 1인 <input type="checkbox"/> 2인 <input type="checkbox"/> 3인 <input type="checkbox"/> 4인 <input type="checkbox"/> 5인 이상 <input type="checkbox"/> 미정		
	가구기간	<input type="checkbox"/> 신규 입주(예정) <input type="checkbox"/> 5년 이내 <input checked="" type="checkbox"/> 10년 이내 <input type="checkbox"/> 20년 이내 <input type="checkbox"/> 30년 이내		
수선이력	가구소독	<input type="checkbox"/> 근로소독자 <input type="checkbox"/> 개인사업자(임대소독 포함) <input type="checkbox"/> 비정규소독자 <input type="checkbox"/> 없음		
	연도별 비용(만원)	기초생활수급자 여부 <input type="checkbox"/> 해당 <input checked="" type="checkbox"/> 해당없음		
수선요구사항	연도별	주요 수선 내용		
	2005	3,000만원(보조금액) 권면수선(서울시 지원)		
점검결과 종합	요구순위	수선목적		비고
	1	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input checked="" type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()		
	2	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input checked="" type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()	목재 도장	
	3	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()		
점검결과 종합	1. 2005년에 전면 수선하여 대부분의 상태가 양호함	수선면적 검토의견	1. 일부 기와 교체 및 화생초 제거 : 당장 누수는 없으므로 분절에 파손된 기와를 한 번에 교체하도록 함 (전체보수는 필요하지 않은 것으로 판단됨) 2. 물받이 구배 조정 : 준지 상태에서 일부 보수	
	2. 기와 일부가 파손되었으나 당장 누수는 없으며 화생초가 자라고 있음	소유자 의견 및 통째 도면 등 준지에 추가비용(300~500만원)이 든다고 하므로 까다롭게 느껴짐	※ 지붕 점검 및 파손 기와 교체 등 1년마다 정기적으로 유지관리 할 필요가 있음	
	3. 물받이 구배에 이상이 있어 기둥 하부에 빗물이 흘러내림			

구분	점검내용 (해당 증상에 체크, 중복체크 가능)	조치의견			결함 위치	
		양호	국부교체 / 수리	전면교체 / 신설		
기단부	지반	<input type="checkbox"/> 침하 <input type="checkbox"/> 배수(구배) 이상	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	기단	<input type="checkbox"/> 이동, 침하 <input type="checkbox"/> 균열, 파손	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
축부	초석/고약이	<input type="checkbox"/> 이동, 침하 <input type="checkbox"/> 균열, 파손	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	기둥(별구부)	<input type="checkbox"/> 위축됨, 기울 <input type="checkbox"/> 부후 <input type="checkbox"/> 탈림(1개소) <input type="checkbox"/> 충해	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	바닥/마루(대청앞쪽)	<input type="checkbox"/> 파손 <input type="checkbox"/> 위축됨 <input type="checkbox"/> 균열이	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	벽체	외벽 <input type="checkbox"/> 미장 탈락 <input type="checkbox"/> 단열 미충 <input type="checkbox"/> 균열	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
안전성능	내벽	<input type="checkbox"/> 균열	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/> 결로, 곰팡이	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	창호/ 문막(불)	<input type="checkbox"/> 파손 <input type="checkbox"/> 흉상 <input type="checkbox"/> 틈새 발생 (4/30개/ 1/40개)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/> 개폐이상(3개소)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	천장	<input type="checkbox"/> 미장 탈락 <input type="checkbox"/> 누수 <input type="checkbox"/> 결로, 곰팡이 <input type="checkbox"/> 외풍	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/> 확인불가(요양)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	지붕부	도라보 (지붕틀)	<input type="checkbox"/> 이완, 변형(저림) <input type="checkbox"/> 부후 <input type="checkbox"/> 탈림(갈라짐) <input type="checkbox"/> 충해	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		확인불가(요양)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		차마 (서까래부연)	<input type="checkbox"/> 미장 탈락 <input type="checkbox"/> 부후 <input type="checkbox"/> 부재 이동, 변형 <input type="checkbox"/> 충해 <input type="checkbox"/> 물받이흉통 이상 <input type="checkbox"/> 확인불가(마음)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	옥개부 (기와보도)	<input type="checkbox"/> 보도와의도 탈락 <input type="checkbox"/> 기와골 이완 <input checked="" type="checkbox"/> 기와 파손 <input type="checkbox"/> 지붕틀에 변형 (적침하 등)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
부대 시설	대문	<input type="checkbox"/> 파손 <input type="checkbox"/> 대문지방 손상	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	담장(석축용벽)	<input type="checkbox"/> 미장 탈락 <input type="checkbox"/> 균열 <input type="checkbox"/> 담장기와 손상 <input type="checkbox"/> 해당 없음	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
실비	급배수	<input type="checkbox"/> 이상 있음	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	호수(생화조)	<input type="checkbox"/> 이상 있음	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	난방(보일러)	<input type="checkbox"/> 이상 있음	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	전기배선	<input type="checkbox"/> 이상 있음	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	소방설비	<input checked="" type="checkbox"/> 없음	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
전통양식	지붕	<input type="checkbox"/> 비현식기와 <input type="checkbox"/> 임시설계	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	외벽(도포면)	<input type="checkbox"/> 목구조 미노출 (2)면 중 (0)면	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	입면(전면)	<input type="checkbox"/> 이원적인 형태의 입면(벽체·창호·문막)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	마당(외부공간)	<input type="checkbox"/> 마당없음(살내화) <input type="checkbox"/> 무단축출	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	대문	<input type="checkbox"/> 비현식 <input type="checkbox"/> 해당없음	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

[그림 3-1] 한옥 부분수선 점검 조사표

- 7) 서울시 한옥지원센터 현장출동 사례는 센터 상주 목수인 문화재기능인협회 조계승 대목, 추가방문 사례는 성북동에 소재한 참우리건축협동조합 정태도 도편수가 상담 및 점검을 수행하였음.
- 8) 선행연구의 서식은 한옥의 상태 평가에 초점을 맞춰 안전성능의 점검결과는 A~E 등급, 전통양식의 점검결과는 A~C 등급으로 작성하였음.

구분	점검항목		점검내용	점검결과					비고 (결함부위)
				A	B	C	D	E	
안전 성능	기단부	기단	지반 침하 여부						
			기단 손상(침하, 균열, 배부름 등) 여부						
	계단	계단 손상 여부							
	축 부	초석(/고막이)	초석 손상 여부						
			초석의 이동·침하, 기단과의 안전 여부						
		마루(/구들)	(대청·뒷·쪽)마루 등의 손상, 부후 및 총해 여부						
			기둥의 물리적 손상, 부후 및 총해 여부						
		기둥	기둥의 기울어짐, 결구부의 이상 여부						
			인방·창방(수장재)	수장재의 기울음, 물리적 손상, 부후 및 총해 여부					
		벽체	외벽 손상 여부						
			내벽 손상, 결로 및 곰팡이 발생 여부						
	창호/ 난간	지붕, 기둥, 바닥, 창호, 수장재 등과 접촉되는 부위의 벌어짐이나 부재의 이탈 여부							
		창호, 난간의 손상, 창호의 단열성능							
	공포(해당하는 경우)	공포(결구부)의 손상, 부후 및 총해 등 여부							
		지붕부	도리·보(수평재)	수평재의 손상, 결구부의 이상 여부					
	천장		천장 목부재 및 마감재의 손상 여부						
	서까래·부연(처마)		처마의 손상, 부후(누수), 총해, 생물서식 등 여부						
	지붕/ 기와		지붕 굴곡 변형						
		지붕마루, 기와 등 손상(파손·탈락)및 누수 여부							
	지하층* (추가)	구조부	외벽, 기둥, 천장 등의 손상 여부						
		계단	계단 손상 및 성능유지 여부						
	부대시설	담장·석축·옹벽	담장·석축·옹벽의 손상 여부						
		배수시설	마당 배수로 및 배수경사 적합 여부						
그 밖의 시설물		대문 등의 손상 여부							
화재안전	소화설비	소화설비 설치 또는 소화기 비치 여부							
	환기	화재발생시 환기 가능 여부							

구분	점검항목		점검내용	점검결과			비고 (결함부위)	
				A	B	C		
전통 양식	형태 (구조)	상부(지붕부)	지붕가구 및 처마형태 보존·유지(노출) 여부					
			슬레이트, 칼라강판, 방수천막, 광택도로 등의 사용(덧댐)으로 한옥 특성이 훼손되었는지 여부					
	하부(축부)	기둥·보 등 주요 목구조재 보존·유지(노출) 여부						
	외관	외벽(정면, 도로면)	외벽에 시멘트나 조적 등을 덧대어 한옥 특성이 훼손되었는지 여부					
			창틀에 이질적인 디자인, 색상 또는 재료를 사용하여 한옥 특성이 훼손되었는지 여부					
		관리 상태	마당 및 외부공간	마당의 상실, 과도한 차양 설치, 대지안의 공지내 창고 등 무단 증축 여부				
			설비시설물	에어컨 실외기, 보일러, 프로판가스통 등이 외부로 드러나 외관이 훼손되었는지 여부				
기타사항	담장, 대문 등의 외관이나 전반적인 관리상태							

[그림 3-2] 선행연구에서 사용한 점검서식
(출처: 심경미 외(2014), p.91, [표 5-5])

분야	항 목										노후도		보수항목				
	구분	상태판별				A	B	C			기준	점수	요구 항목	요구 순위			
구조 안전	기초/지반침하		없음·양호·경미≤5cm <심각				양호	경미	심각	재해위험 (□유 □무)			자동 계산	자동 계산			
	지붕누수/개량		없음·양호·경미:1개,2개≤심각				양호	경미	심각	붕괴위험 (□유 □무) 슬레이트지붕 □			자동 계산	자동 계산			
	벽체균열		균열폭 0.2mm이내·양호 0.3mm≤경미≤3mm <심각				양호	경미	심각	전도위험 (□유 □무)			자동 계산	자동 계산			
설비 상태	구분		시설기준				A	B	C			기준	점수	요구 항목	요구 순위		
	시설	부엌	□전용입식부엌				양호	수리	교체/신규	□개량형 □재래식 □없음/공용			자동 계산	자동 계산			
		배수	□하수도				양호	수리	교체/신규	□없음			자동 계산	자동 계산			
		화장실	□전용수세식화장실				양호	수리	교체/신규	□재래식 □없음/공용			자동 계산	자동 계산			
		욕실	□전용 수세식 목욕시설 □전용수세식화장실 내				양호	수리	교체/신규	□재래식 □없음/공용			자동 계산	자동 계산			
	에너지 효율	창문	□ 창문 (불량 개, 전체 개)				양호	일부 교체	전면 교체	고효율 필요 항목 (□복층, 이중창 □샤시)			자동 계산	자동 계산			
		단열(결로)	□단열 (공동주택, 벽돌조 등)				양호	수리	교체/신규	고효율 필요 항목 (□외벽 □천정)			자동 계산	자동 계산			
	기계 설비	급수	□상수도 □기타(저하수, 우물 등)				양호	수리	교체/신규	□상수도 수질불량 □통수불량 □시설없음			자동 계산	자동 계산			
		오수	□정화조 □종말처리장				양호	수리	교체/신규	□없음			자동 계산	자동 계산			
		난방	□보일러(□연탄 □가스 □타) □중앙지역난방 □전기매널/필름				양호	수리	교체/신규	□재래식 □없음			자동 계산	자동 계산			
	전기 설비	내선	□차단기/토탈(□유 □무)				양호	수리	교체/신규	□없음			자동 계산	자동 계산			
		조명	□실별, (불량 개, 전체 개)				양호	수리	교체	□일부설치			자동 계산	자동 계산			
	소방설비		□화재감지기				양호	수리	교체/신규	□없음			자동 계산	자동 계산			
	건축 마감	구분		실별체크 (양호-A, 국부교체, 수리-B, 전면교체-C)										기준	점수	요구 항목	요구 순위
			주방	거실/현관	주방+거실(방)	침실1	침실2	거실+침실	화장실	욕실	화장실+욕실						
내부		벽마감												자동 계산	자동 계산		
		천정마감												자동 계산	자동 계산		
		바닥마감												자동 계산	자동 계산		
	문틀,문짝												자동 계산	자동 계산			
노후점수												자동계산					
조사 결과	노후점수(DS)		DS>25				25≥DS>15				15≥DS						
	평가등급		대보수				중보수				경보수						
	판정		□보수가능 □보수불가 (매입·전세임대 희망 □유 □무)				자동계산				자동계산						

[그림 3-3] 주거급여 신청 확인·조사결과서(2면)
(출처: LH 내부자료(2015))

2. 서울특별시 한옥지원센터 현장출동 사례

1) 북촌로6_0

□ 건축물 현황

가회동 골목 내부에 자리 잡고 있는 협소한 한옥으로 2008년 서울시의 지원을 받아 지붕, 목구조부, 입면 등을 전면적으로 수선한 이력이 있다.

[표 3-1] 북촌로6_0_건축물 현황

용도	건축년도	채구성	면적(m ²)			수선이력
			대지	건축면적 (본채)	연면적	
단독주택	-	본채	72.7	30.46	31.29	2008년 전면수선 (3천만원 보조/ 2천만원 용자)



[그림 3-4] 지붕 전경(2015.11.20 촬영)



[그림 3-5] 진입부 전경(골목 왼편)(2015.11.20 촬영)

□ 가구현황 및 소유자 여건

거주자는 50대로 부부로 한옥에서 전통문화와 관련한 교육 프로그램을 운영하고 있다. 2008년 한옥을 매입하여 입주하였다.

[표 3-2] 북촌로6_0_가구현황

거주형태	가구주 연령	거주(예정)자 수	거주기간	소득구분	비고
자가	50대	2인	10년 이내	개인사업자	

□ 수선 요구사항

지붕 누수로 처마 부위가 심각하게 변형되어 지붕 부위의 방수와 처마 목부재의 구조 보강을 필요로 하고 있다. 서울시의 지원을 받아 전면수선 한 후 5년 이상이 경과되어 부분수선 비용지원 신청을 할 수 있으나 보수의 범위나 절차 등을 자세히 알지 못해 서울시 한옥지원센터에 문의하였다.

□ 점검결과

기와가 파손되고 보토가 탈락하여 누수가 일어나고 있다. 천장에 누수 흔적이 있고 지속적인 누수로 인해 목부재가 부식된 상태로 처마가 붕괴될 위험이 있다. 2008년 지붕수선 시 고기와를 재사용해 내구성이 떨어진 상태에서 에어컨 실외기를 지붕 위에 설치하면서 상당수의 기와가 파손된 것으로 판단된다. 또한 지붕 측면에 차양을 달아내면서 접합부위에 물이 자주 고여 부식이 일어나고 있다.



[그림 3-6] 목부재 부식에 의한 처마형태의 변형(2015.11.20 촬영)



[그림 3-7] 기와 파손 및 보토 탈락(2015.11.20 촬영)



[그림 3-8] 지붕 끝에 달아낸 차양(2015.11.20 촬영)



[그림 3-9] 천장의 누수 흔적(2015.11.20 촬영)

□ 부분수선 범위 및 예상소요비용

지붕 관리를 소홀히 해 대대적인 공사가 필요할 것으로 판단된다. 지붕 전체를 서까래 이상 해체하여 번와(翻瓦)해야 하며, 썩은 서까래는 교체하고 처마부분은 미장한다.

[표 3-3] 북촌로6_O_부분수선 범위 및 예상소요비용

공정	내역				소계	비고
	구분	수량	단위	단가		
기외공사	재료비	1	식	4,800,000	4,800,000	고재기와보토·진흙 등
	인건비	1	식	6,400,000	6,400,000	
	소 계				11,200,000	
한식목공사	재료비	1	식	5,700,000	5,700,000	국내산 육송 건조목
	인건비	1	식	8,700,000	8,700,000	
	소 계				14,400,000	
미장공사	재료비	1	식	1,600,000	1,600,000	진흙마사강회 등
	인건비	1	식	2,400,000	2,400,000	
	소 계				4,000,000	
총 액					29,600,000	

2) 북촌로11_0

□ 건축물 현황

가회동에서 비교적 큰 규모의 한옥으로 마당 공간을 잘 유지하고 있다. 2005년 서울시의 지원을 받아 집을 전면적으로 수선한 이력이 있다.

[표 3-4] 북촌로11_0_건축물 현황

용도	건축년도	채구성	면적(m ²)			수선이력
			대지	건축면적 (본채)	연면적	
단독주택	-	본채	112.4	63.24	66.45	2005년 전면수선 (3천만원 보조)



[그림 3-10] 진입부 전경(오른편)(2015.11.25 촬영)



[그림 3-11] 외벽 전경(2015.11.25 촬영)

□ 가구현황 및 소유자 여건

가구주는 50대로 1인 가구이며 경제활동을 하고 있다. 2005년 한옥을 매입하여 입주하였다.

[표 3-5] 북촌로11_0_가구현황

거주형태	가구주 연령	거주(예정)자 수	거주기간	소득구분	비고
자가	50대	1인	10년 이내	개인사업자	-

□ 수선 요구사항

지붕에 이상이 없는 것으로 생각하나 집을 전체적으로 수선한 지 오래되었고 육안으로 일부 파손된 기와가 보이므로 미리 보수를 하고자 한다. 최근 기와 시공업체에 사진을 보내 보수견적을 의뢰한 적이 있는데 생각보다 많은 금액(846만원)이 들어 공사규모가 적정한지 문의하기 위해 서울시 한옥지원센터에 출동점검을 요청하였다. 소유자는 믿을만한 보수업체를 찾기 어렵고, 부분수선 비용 지원을 신청하기 위해서는 건축사에게 의뢰해야 하는데 절차가 까다롭고 이에 소요되는 별도의 비용⁹⁾이 부담스럽다는 의견이다.

□ 점검결과

대부분의 상태가 양호하다. 지붕은 당장 누수는 없으므로 겨울철 우비를 견딘 후 이듬해 봄에 기와를 일괄적으로 점검하여 부분교체하는 것이 바람직하다. 소유자는 전체적으로 보수할 생각이 있으나 현재 상태에서는 필요하지 않은 것으로 판단된다. 또한 물받이 구배에 이상이 있어 기둥 하부가 빗물에 노출되므로 조치가 필요한 상황이다.



[그림 3-12] 기와 파손 및 이완(2015.11.25 촬영)

9) 소유자가 직접 알아본 결과 최소 300~500만원의 비용이 드는 것으로 파악된다.



[그림 3-13] 물받이 구배 이상(2015.11.25 촬영)



[그림 3-14] 물받이 하단 기둥의 습기(2015.11.25 촬영)



[그림 3-15] 기와 파손 및 와생초(2015.11.25 촬영)

□ 부분수선 범위 및 예상소요비용

파손 또는 이완된 기와를 교체하거나 보수하고, 와생초가 더 이상 자라지 않도록 제거한다. 지붕공사 비용은 기와 상태를 다시 면밀히 살펴봐야 하나 대략 400만원 내외로 예상된다. 물받이는 준치 상태에서 구매를 조정할 수는 있으나 시공한지 10년 이상 되었으므로 교체하는 것이 바람직하다.

[표 3-6] 북촌로11_O_부분수선 범위 및 예상소요비용

공정	내역				소계	비고
	구분	수량	단위	단가		
기와공사	재료비	1	식	1,800,000	1,800,000	고재기와보토진흙 등
	인건비	1	식	2,100,000	2,100,000	
	소 계				3,900,000	
물받이공사	재료비	18	m	25,000	450,000	동판 0.5T
	인건비	1	식	750,000	750,000	
	소 계				1,200,000	
총 액					5,100,000	

3) 계동길_0

□ 건축물 현황

계동 골목 끝에 자리 잡은 협소한 한옥이다. 골목길에 면한 진입부가 좁아 외관이 잘 드러나지 않으며, 대문은 비한식 형태로 한옥임을 알아보기 어려울 뿐 아니라 한옥이 밀집한 골목 분위기를 방해하고 있다.

[표 3-7] 계동길_0_건축물 현황

용도	건축년도	채구성	면적(m ²)			수선이력
			대지	건축면적(본채)	연면적	
단독주택	-	본채	95.9	33.06	33.06	-



[그림 3-16] 진입부 전경(가운데)(2015.11.24 촬영)



[그림 3-17] 지붕 전경(2015.11.24 촬영)

□ 가구현황 및 소유자 여건

50대 부부가 거주하고 있으며 가구주가 경제활동을 하고 있다.

[표 3-8] 계동길_0_가구현황

거주형태	가구주 연령	거주(예정)자 수	거주기간	소득구분	비고
자가	50대	2인	10년 이내	근로소득자	-

□ 수선 요구사항

지붕 처마가 부식되었는데 보수의 범위, 방법, 절차 등을 자세히 알지 못해 서울시 한옥지원센터에 출동점검을 요청하였다. 지붕 보수 외에 수선이 필요한 사항은 없다.

□ 점검결과

대문에서부터 지붕 사이 마당 위에 덮개를 설치한 상태이다. 덮개가 지붕과 맞닿게 시공되어 있으나 배수구가 설치되어 있지 않아 지붕에 빗물이 고이거나 역류한다. 이처럼 지붕이 지속적으로 빗물에 노출되면서 보토가 빠져나오고 기와가 손상되었으며 처마 밑 서까래가 상당히 부식되었다.

전통양식의 부분에서는 대문을 제외한 부분은 전통양식을 따르고 있으므로 기존 대문을 한식으로 바꾸는 것만으로도 외관 개선과 골목의 정취를 되살릴 수 있다.



[그림 3-18] 지붕과 덮개 사이의 빗물 고임(2015.11.24 촬영)



[그림 3-19] 마당 천장 뒹개(2015.11.24 촬영)



[그림 3-20] 연목 마구리 부식(2015.11.24 촬영)



[그림 3-21] 처마 물받이 이상(2015.11.24 촬영)

□ 부분수선 범위 및 예상소요비용

지붕에 빗물이 고이지 않도록 덮개를 우선 철거하고 서까래 이상 해체하여 손상된 기와와 부식된 도리 및 서까래를 교체한다. 또한 외관개선 차원에서 한식대문을 설치한다.

[표 3-9] 계동길_O_부분수선 범위 및 예상소요비용

공정	내역				소계	비고
	구분	수량	단위	단가		
기와공사	재료비	1	식	4,800,000	4,800,000	고재기와보토·진흙 등
	인건비	1	식	5,800,000	5,800,000	
	소 계				10,600,000	
한식목공사	재료비	1	식	6,600,000	6,600,000	국내산 육송 건조목
	인건비	1	식	12,500,000	12,500,000	
	소 계				19,100,000	
담장, 미장공사	재료비	1	식	1,600,000	1,600,000	전벽돌, 진흙·마사강회 등
	인건비	1	식	3,400,000	3,400,000	
	소 계				5,000,000	
총 액					34,700,000	

4) 율곡로1_O

□ 건축물 현황

사간동 좁은 도로에 면한 한옥으로 도로를 따라 한옥 여러 채가 이어져 있고 경복궁, 미술관 등이 가까워 인근에 카페, 음식점 등 근린생활시설이 많다. 건축년도는 1966년으로 건축물대장에 기입되어 있고, 한 채의 한옥에 조적조의 작은 창고가 딸려 있다. 현재 소유자가 새로 집을 구입하기 전에는 음식점으로 쓰였다.

[표 3-10] 율곡로1_O_건축물 현황

용도	건축년도	채구성	면적(m ²)			수선이력
			대지	건축면적(본채)	연면적	
단독주택	1966	본채/ 창고	125.6	74.45	80.73	



[그림 3-22] 문간 전경(2015.11.23 촬영)



[그림 3-23] 내부 입면(2015.11.23 촬영)

□ 가구현황 및 소유자 여건

가구주는 60대이며 최근 새로 집을 구입하여 게스트하우스나 카페 등 점포로 임대할 계획을 가지고 있다.

[표 3-11] 율곡로1_O_가구현황

거주형태	가구주 연령	거주(예정)자 수	거주기간	소득구분	비고
자가	60대	임대예정	신규	개인사업자	현재 미거주

□ 수선 요구사항

한옥을 수선하여 점포로 임대할 예정으로 자부담이 상당히 들더라도 서울시의 수선 비용 지원을 받을 수 있다면 제대로 보수할 계획이다. 지붕의 상태를 자세히 알 수 없으나 추후에 문제가 생기지 않도록 전체적으로 고치기를 희망하며, 일부 변형된 부분은 전통적인 외관으로 개선하고 점포로 임대가 가능하도록 내부공간을 정리하고자 한다.

□ 점검결과

전체적인 구조는 양호하고 지붕부도 큰 문제는 없으나 일부 기와가 파손된 상태이다. 외관은 전통양식을 유지하고 있으나 도로에 면한 외벽 미장에 금이 가고 일부 타일이 깨져 있는 등 전반적으로 노후하였으므로 미관 차원에서도 이를 개선할 필요가 있다.

본체의 전면은 내부공간 및 복도로 사용할 수 있게 증축하고 창호를 덧달아낸 상태로 전통양식으로 복구할 필요가 있다.



[그림 3-24] 임시방수 조치로 내림마루에 천을 깔아놓은 모습(2015.11.23 촬영)



[그림 3-25] 노후한 외벽과 창호(2015.11.23 촬영)



[그림 3-26] 연목 마구리 부식(2015.11.23 촬영)

□ 부분수선 범위 및 예상소요비용

지붕은 소유자가 예상하는 것만큼 전면적인 공사는 필요하지 않는 것으로 판단된다. 따라서 내림마루 부분을 중심으로 기와를 해체하여 방수시트 또는 동판을 깔고 부분적으로 기와를 교체한다. 물받이 및 흙통은 낡아 부식되었으므로 전체적으로 교체한다.

외관 개선을 위해 외벽은 기존 타일 마감을 철거한 후 화방석 등을 설치한다. 또한 본채 내부 입면의 증축부분은 철거하고 한식이중창호를 설치한다.

[표 3-12] 율곡로1_O_부분수선 범위 및 예상소요비용

공정	내역				소계	비고
	구분	수량	단위	단가		
기와공사	재료비	1	식	2,400,000	2,400,000	고재기와동판진흙 등
	인건비	1	식	2,100,000	2,100,000	
	소 계				4,500,000	
물받이공사	재료비	26	m	25,000	650,000	동판 0.5T
	인건비	1	식	2,100,000	2,100,000	
	소 계				2,750,000	
담장, 미장공사	재료비	1	식	4,300,000	4,300,000	사고석, 전벽돌, 진흙 등
	인건비	1	식	4,600,000	4,600,000	
	소 계				8,900,000	
창호공사	재료비	4	개소	4,300,000	4,300,000	육송건조목
	인건비	1	식	5,800,000	5,800,000	
	소 계				10,100,000	
총 액					26,250,000	

5) 종로63마_O

□ 건축물 현황

서울시 한옥밀집지역으로 지정되지 않은 지역에 있는 한옥으로 건축년도는 1940년이며 조적조의 작은 창고가 딸려 있다. 건축물대장에 기입된 면적은 33㎡에 불과하나 도로에 면한 외벽을 증축하여 내부공간을 더 확보하였고, 방이 작게 구획된 점이나 외부에 간이주방이 추가로 설치된 것으로 보아 여러 명의 세입자가 머물렀던 것으로 예상된다.

[표 3-13] 종로63마_O_건축물 현황

용도	건축년도	채구성	면적(㎡)			수선이력
			대지	건축면적 (본채)	연면적	
단독주택	1940	본채/ 화장실	92.6	33.06	36.37	-



[그림 3-27] 진입도로 전경(오른편)(2015.11.19 촬영)



[그림 3-28] 내부 입면(2015.11.19 촬영)

□ 가구현황 및 소유자 여건

가구주는 40대이며 가구 구성원은 총 4인이다. 한옥이 좋아 이 집을 구매하였고, 수선비용으로 2~3천만원을 예상하고 있는데 집을 제대로 고치기 어려울 경우에는 부분수선하여 임대할 생각을 가지고 있다.

[표 3-14] 종로63마_O_가구현황

거주형태	가구주 연령	거주(예정)자 수	거주기간	소득구분	비고
자가	40대	4인(예정)	신규	근로소득자	

□ 수선 요구사항

지붕에 문제가 있을 것으로 예상되므로 방수공사가 필요하고, 실내외부의 지지분한 가설설치물들을 철거하고 싶다. 또한 창호나 미장 등 전체적으로 전통한옥의 분위기가 나도록 수선하고 싶다.

□ 점검결과

지붕 회첨부위에 누수가 상당기간 지속된 상태로 서까래가 많이 부식되어 수선하지 않을 경우 도리 이하로 결함이 확대될 우려가 있다. 육안으로는 서까래 5개에 이상이 있으나 지붕을 해체하면 더 많은 부재가 썩었을 것으로 예상된다. 도로에 면한 외벽은 조적조로 확장하였는데 이 때문에 본채와 확장부가 접한 지붕 하부의 상태를 육안으로 확인할 수 없는 상태이다. 문간 지붕의 박공판과 서까래도 일부 부식되었으나 구조적으로 큰 문제는 없다. 본채의 배면은 확장하였으나 단열이 미흡하고, 배면의 지반이 방바닥보다 높아 빗물이 벽체로 스며들어 내벽과 바닥에 곰팡이가 발생하고 있다. 그러나 배면의 인접 대지에 축대가 있어 부분적으로 조치하기는 어려운 상황이다.



[그림 3-29] 회첨 처마 부식(2015.11.19 촬영)



[그림 3-30] 회첨부위 기와 파손 및 기와골 이완(2015.11.19 촬영)



[그림 3-31] 본채 및 문간 지붕 퇴락(2015.11.19 촬영)



[그림 3-32] 증축부분(맨 왼쪽)과 이질적인 부분들(2015.11.19 촬영)

□ 부분수선 범위 및 예상소요비용

소유자의 요구에 따라 전면적으로 보수하려면 큰 비용이 들기 때문에 우선적으로 지붕공사를 하고 추후 소유자의 여건이 허락하는 대로 입면, 창호 등 외관을 수선하는 것이 바람직하다. 지붕은 전체적으로 서까래 이상 해체하여 부식된 서까래를 교체해야 하며, 지붕 해체 시 도로면의 증축부분을 철거하는 것이 외관 뿐 아니라 장기적인 지붕 관리에도 도움이 될 것이다. 문간 지붕도 귀퉁이 부분을 해체하여 부식된 서까래와 박공판을 교체하고 천막은 철거한다.

[표 3-15] 종로63마_O_부분수선 범위 및 예상소요비용

공정	내역				소계	비고
	구분	수량	단위	단가		
기외공사	재료비	1	식	4,600,000	4,600,000	고재기와보토·진흙 등
	인건비	1	식	5,800,000	5,800,000	
	소 계				10,400,000	
한식목공사	재료비	1	식	3,800,000	3,800,000	국내산 육송 건조목
	인건비	1	식	5,600,000	5,600,000	
	소 계				9,400,000	
미장공사	재료비	1	식	1,400,000	1,400,000	산자진흙·마사강회 등
	인건비	1	식	2,200,000	2,200,000	
	소 계				3,600,000	
철거공사	재료비	1	식	1,800,000	1,800,000	폐기물처리
	인건비	1	식	3,200,000	3,200,000	
	소 계				5,000,000	
총 액					28,400,000	

3. 한옥거주자 방문조사 사례

1) 성북로7_0

□ 건축물 현황

골목 안쪽에 위치한 작은 한옥으로 골목 주변은 본래 한옥이 몰려있는 곳이었으나 하나하나 철거되고 다세대가 들어서면서 한옥이 다세대 사이에 낀 형태가 되었다.

[표 3-16] 성북로7_0_건축물 현황

용도	건축년도	채구성	면적(m ²)			수선이력
			대지	건축면적 (본채)	연면적	
단독주택	-	본채	73.4	33.06	33.06	



[그림 3-33] 진입부 전경(2015.11.20 촬영)



[그림 3-34] 측면 외벽(2015.11.20 촬영)

□ 가구현황 및 소유자 여건

가구주는 70대이며 경제활동은 하지 않는다. 구성원은 총 4인인데 손자가 학교 때문에 함께 거주하고 있다. 집이 전체적으로 오래되어 전면수선을 하고 싶지만 서울시의 지원금을 감안해도 어려운 상황이다. 단 수선 비용으로 최대 1억원은 부담할 여력이 있다.

[표 3-17] 성북로7_0_가구현황

거주형태	가구주 연령	거주(예정)자 수	거주기간	소득구분	비고
자가	70대	4인	20년 이내	없음	-

□ 수선 요구사항

전반적으로 집이 오래되어 전면적으로 수선하고 싶지만 비용이 많이 들어 추진하지 못하고 있다. 부분적으로 보수하는 것은 효과가 없을 것이라 생각하지만 누수가 일어나고 있어 이에 대한 조치는 필요한 상황이다.

□ 점검결과

남측 지붕 내림마루 부분의 기와가 파손되어 누수가 일어나 내벽으로 스며든 자국이 있고, 물받이가 부식되어 빗물이 떨어지고 있다. 구조적으로는 부엌의 인방 및 창호가 다소 기운 것으로 보아 지반이 침하된 것으로 판단되나 당장 안전상의 위험은 없다. 그러나 거주자가 안방 기둥에서 흰개미를 본적이 있다하므로 보다 면밀한 점검이 필요할 것으로 보인다.¹⁰⁾ 이외에도 내외부 벽체, 처마 등의 부위가 전반적으로 미장이 탈락해있고, 전면 창호는 모두 홀창으로 단열이 되지 않아 추위에 몹시 취약하다.



[그림 3-35] 내림마루 기와 탈락(2015.11.20 촬영)

10) 점검자가 안방에는 들어가지 못함.



[그림 3-36] 천장의 누수 흔적(2015.11.20 촬영)



[그림 3-37] 파손된 기와(2015.11.20 촬영)



[그림 3-38] 부식된 물받이(2015.11.20 촬영)

□ 부분수선 범위 검토 및 예상소요비용

집의 상태가 전반적으로 노후하여 전면수선을 권장하나, 소유자의 여건상 단기간 내 전면수선이 어려우므로 일부 파손되거나 보토가 탈락한 기와 부분만 시급히 보수한다.

[표 3-18] 성북로7_O_부분수선 범위 및 예상소요비용

공정	내역				소계	비고
	구분	수량	단위	단가		
기와공사	재료비	1	식	2,800,000	2,800,000	고재기와보토·진흙 등
	인건비	1	식	4,500,000	4,500,000	
	소 계				7,300,000	
물받이공사	재료비	18	m	45,000	810,000	동판 0.5T
	인건비	1	식	800,000	800,000	
	소 계				1,610,000	
총 액					8,910,000	

2) 성북로10가_O

□ 건축물 현황

서울시가 지정한 한옥밀집지역이 아닌 곳에 위치한 한옥으로 1939년에 건축되었고, 건축면적은 약 53㎡로 주변의 한옥과 대체로 비슷한 면적이다. 한옥을 대대적으로 보수한 적은 없고, 지붕 기와만 종종 보수하였다고 한다.

[표 3-19] 성북로10가_O_건축물 현황

용도	건축년도	채구성	면적(㎡)			수선이력
			대지	건축면적(본채)	연면적	
단독주택	1939	본채/ 화장실	96	52.89	52.89	



[그림 3-39] 외벽 전경(2015.11.25 촬영)



[그림 3-40] 지붕 전경(2015.11.25 촬영)

□ 가구현황 및 소유자 여건

거주자는 60대 부부로 이 집에서 30년 이상을 살았고, 현재 경제활동은 하지 않고 있다. 집이 전체적으로 노후하지만 수선비용을 감당할만한 여력이 없고, 대대적으로 보수해 살기보다는 매매하기를 바라고 있다.

[표 3-20] 성북로10가_O_가구현황

거주형태	가구주 연령	거주(예정)자 수	거주기간	소득구분	비고
자가	60대	2인	30년 이상	없음	

□ 수선 요구사항

소유자가 느끼는 가장 큰 불편함은 추위이다. 또한 지반이 조금 내려앉았고 이 때문에 목구조부가 삐걱거리는 소리가 자주 들린다고 한다. 집이 워낙 낡아 부분수선하는 것은 의미가 없다는 생각인데 일부 기와가 깨지고 밀려내려온 것은 문제이다. 동네에 고양이 많은데 이들이 지붕을 타고 자주 오가기 때문인 것으로 생각된다.

□ 점검결과

지반이 다소 침하하여 기둥, 인방, 문틀 등 부위가 기울어져 있으므로 지속적인 관찰이 필요하다. 지붕은 당장 누수는 없으나 기와가 일부 파손되어 있어 가까운 시일 내에 문제가 발생할 우려가 있다. 전면창호는 모두 홀창으로 단열이 제대로 되지 않으며 창틀 틈새가 있어 기밀성이 떨어진다.

도로에 면한 한옥의 외벽은 조적으로 확장하여 목구조가 전혀 드러나지 않고, 내부 전면창호도 흰색 플라스틱 재질이어서 전반적으로 외관은 좋지 않다.



[그림 3-41] 기와가 파손되고 밀려 내린 지붕(2015.11.25 촬영)



[그림 3-42] 기와 파손(2015.11.25 촬영)



[그림 3-43] 지반 침하로 기단이 내려앉은 모습(2015.11.25 촬영)



[그림 3-44] 기와 파손(2015.11.25 촬영)

□ 부분수선 범위 검토 및 예상소요비용

지반이 다소 침하하였으므로 초석 이상 해체하여 전면적으로 수선하는 것이 바람직하다. 그러나 소유자의 여건상 이는 시행하기 어려우므로 시급한 지붕만 부분적으로 수선하여 지붕의 결함이 축부로 확대되는 것을 막을 필요가 있다. 지붕을 전체적으로 살펴 파손되거나 홍두깨흙이 빠져나온 일부 기와를 보수한다.

[표 3-21] 성북로10가_O_부분수선 범위 및 예상소요비용

공정	내역				소계	비고
	구분	수량	단위	단가		
기와공사	재료비	1	식	750,000	750,000	고재기와보토·진흙 등
	인건비	1	식	500,000	500,000	
	소 계				1,250,000	
총 액					1,250,000	

3) 성북로10_O

□ 건축물 현황

도로를 따라 여러 채의 한옥들이 연속적으로 이어진 곳에 위치한 한옥이다. 건축년도는 건축물대장에 나와 있지 않으나 주변 한옥들과 비슷하게 1940년 전후에 지어진 것으로 추정된다. 현재 소유자가 매입하기 이전까지 점포로 쓰이면서 형태가 많이 변형되었다.

[표 3-22] 성북로10_O_건축물 현황

용도	건축년도	채구성	면적(m ²)			수선이력
			대지	건축면적(본채)	연면적	
단독주택	-	본채/ 창고	79	46.28	46.28	2015.11 수선 중(지붕은 제외)



[그림 3-45] 진입부 전경(2015.11.25 촬영)



[그림 3-46] 대문 및 외벽(2015.11.25 촬영)

□ 가구현황 및 소유자 여건

현재 소유자는 50대의 1인 가구이며, 한옥을 좋아해 기존 집을 팔고 이 집을 고쳐서 거주할 계획이다. 입주가 시급하여 집을 전체적으로 수선 중이나 비용이 부족하여 지붕은 손대지 못하고 있다. 서울시 정책이 변하면 지원을 받아 지붕을 추가로 수선할 계획이다.

[표 3-23] 성북로10_O_가구현황

거주형태	가구주 연령	거주(예정)자 수	거주기간	소득구분	비고
자가	50대	1인	신규	없음	-

□ 수선 요구사항

집을 전체적으로 수선 중이나 비용이 부족해 내부 및 설비를 우선 정비하고 있고, 지붕은 상태가 매우 좋지 않은데도 불구하고 고치지 못하는 상황이다. 지붕 외에도 외관을 전통양식으로 바꾸고 싶은데 당장은 어려우니 추후 거주하면서 가능하다면 전면창호를 한식으로 교체하고, 대문이나 외벽도 수선하고 싶다.

□ 점검결과

지붕에 천막이 덮여있어 자세히 상태를 확인할 수는 없으나 처마의 부식이 심한 것으로 보아 전체적으로 관리상태가 심각한 것으로 판단된다.

전통양식 측면에서는 신설한 전면창호의 색상이 이질적이며, 담장 및 외벽도 전통적인 외관을 갖추지 못했다. 문간채는 점포로 사용할 당시 차량 진출입을 위해 하부를 철거하고 방범셔터를 단 것으로 보인다.



[그림 3-47] 지붕에 천막을 씌운 모습(2015.11.25 촬영)



[그림 3-48] 회첨처마 부식(2015.11.25 촬영)



[그림 3-49] 이질적인 디자인의 전면창호(2015.11.25 촬영)

□ 부분수선 범위 검토 및 예상소요비용

현재 보수공사를 하고 있으나 지붕을 비롯하여 추가적인 수선이 필요하다. 지붕의 수선이 가장 시급한데 서까래 이상을 해체·보수하고 물받이를 설치한다. 이후에는 소유자의 여건이 허락하는 대로 전면창호 교체, 문간채 복구, 담장 및 외벽 수선 등을 선택하여 진행할 수 있다.

지붕 수선에 소요되는 비용은 기와 공사, 서까래 교체와 물받이공사 등을 포함하여 약 1,600 ~ 2,000만원 정도가 될 것으로 예상된다.

[표 3-24] 성북로10_O_부분수선 범위 및 예상소요비용

공정	내역				소계	비고
	구분	수량	단위	단가		
기와공사	재료비	1	식	6,700,000	6,700,000	고재기와와보토·진흙 등
	인건비	1	식	8,200,000	8,200,000	
	소 계				14,900,000	
물받이공사	재료비	16	m	45,000	720,000	동판 0.5T
	인건비	1	식	700,000	700,000	
	소 계				1,420,000	
한식목공사	재료비	1	식	9,800,000	9,800,000	국내산 육송 건조목등
	인건비	1	식	17,000,000	17,000,000	
	소 계				26,800,000	
인테리어 공사	재료비	16	식	7,300,000	7,300,000	산자단열재석고보드 등
	인건비	1	식	9,400,000	9,400,000	
	소 계				16,700,000	
담장, 미장공사	재료비	1	식	7,600,000	7,600,000	사고석전벽돌강화마사 등
	인건비	1	식	8,600,000	8,600,000	
	소 계				16,200,000	
창호공사	재료비	1	개소	1,700,000	1,700,000	국내산 육송 건조목
	인건비	1	식	2,800,000	2,800,000	
	소 계				4,500,000	
총 액					80,520,000	

※ 한식목공사, 인테리어 공사는 진행 중인 공사내용에 해당하는 비용임

4) 창경궁로35_0

□ 건축물 현황

한옥들이 밀집해 있는 혜화문 인근에 위치한 한옥이다. 건축면적은 건축물대장에 약 43㎡로 기재되어 있으나 30~40년 전 현재 소유자가 이사를 하면서 외벽을 확장하여 실제 면적은 이보다 약 10㎡ 가량 클 것으로 판단된다.

[표 3-25] 창경궁로35_0_건축물 현황

용도	건축년도	채구성	면적(㎡)			수선이력
			대지	건축면적(본채)	연면적	
단독주택	-	본채/욕실	92.6	42.98	42.98	2010년경기와 일부 보수



[그림 3-50] 외벽 전경(2015.11.20 촬영)



[그림 3-51] 내부 전경(2015.11.20 촬영)

□ 가구현황 및 소유자 여건

현재 거주자는 80대 부부로 이 집에서 거주한 기간이 30년 이상이다. 현재 소득이 없고 연로하여 공공의 지원이 없으면 집을 수선할 여력이 없다. 한옥을 잘 고쳐서 계속 살면 좋긴 하겠으나, 지하철역 인근으로 입지가 좋으므로 집을 매매할 생각도 있다.

[표 3-26] 창경궁로35_0_가구현황

거주형태	가구주 연령	거주(예정)자 수	거주기간	소득구분	비고
자가	80대	2인	30년 이상	없음	

□ 수선 요구사항

소유자는 집이 워낙 오래되었으므로 부분적으로 수선하는 것은 효과가 없을 것 같다고 생각한다. 자부담이 거의 없이 공공의 지원으로 부분수선을 할 수 있다면 처마를 보수하고, 본채 전면 외벽을 깔끔하게 미장하기를 희망한다.

□ 점검결과

기와가 상당부분 파손되었고 회첨부위를 중심으로 처마 부재의 부식이 심각하여 장기간 방치할 경우 붕괴가 우려되는 상황이다. 벽체는 마감이 떨어져 내부 흠이 흘러나온 상태이며, 전면의 창호가 모두 훔창이어서 단열이 잘 되지 않는다. 단 거주자는 추위에 대한 불편함을 크게 느끼지는 않는다.

전통양식의 측면에서는 도로에 면한 외벽의 경우 조적조로 확장하여 외관상 목구조가 전혀 드러나지 않는다. 외벽을 확장하면서 내부 기둥을 없애고 철골빔을 보 방향으로 빼내어 보강한 것으로 보이는데 현재는 지붕 하중을 철골빔과 조적벽이 지지하고 있으므로 외벽을 전통양식으로 복구하려면 큰 공사를 수반할 수밖에 없다.



[그림 3-52] 회첨처마의 붕괴 위험(2015.11.20 촬영)



[그림 3-53] 처마부식 및 치받이 탈락(2015.11.20 촬영)



[그림 3-54] 기와 파손(2015.11.20 촬영)



[그림 3-55] 벽체 미장 탈락(2015.11.20 촬영)

□ 부분수선 범위 검토 및 예상소요비용

안전상 회침처마 부위가 붕괴될 위험이 있으므로 우선적으로 지붕을 대부분 서까래 이상 해체·변화해야 한다. 본채 입면의 벽체는 흠이 많이 떨어져 나와 미장만으로는 복구되기 어려우므로 목구조를 유지한 채 벽면을 철거 한 후 신설해야 한다.

[표 3-27] 창경궁로35_O_부분수선 범위 및 예상소요비용

공정	내역				소계	비고
	구분	수량	단위	단가		
기와공사	재료비	1	식	5,600,000	5,600,000	고재기와보토·진흙 등
	인건비	1	식	7,800,000	7,800,000	
	소 계				13,400,000	
한식목공사	재료비	1	식	4,800,000	4,800,000	국내산 육송 건조목
	인건비	1	식	7,400,000	7,400,000	
	소 계				12,200,000	
미장공사	재료비	1	식	1,700,000	1,700,000	진흙마사강회 등
	인건비	1	식	2,600,000	2,600,000	
	소 계				4,300,000	
총 액					29,900,000	

5) 창경궁로43_T

□ 건축물 현황

지하철역 인근에 위치한 휴게음식점으로 한식목구조 부분과 시멘트블록조 증축 부분을 합쳐서 사용하고 있다. 건축년도는 건축물대장에 1984년으로 되어 있으나 이는 블록조를 증축한 시기인 것으로 예상된다. 현재 임차인이 4년 전 이를 카페로 사용하기 위해 인테리어와 내벽단열 등 공사를 하였다.

[표 3-28] 창경궁로43_T_건축물 현황

용도	건축년도	채구성	면적(m ²)			수선이력
			대지	건축면적 (본체)	연면적	
근린생활시설	1984	본체/ 증축	47.9	26.45(목조)/ 19.99(블록조)	46.44	2012 인테리어, 내벽단열 등



[그림 3-56] 외벽 전경(2015.11.20 촬영)



[그림 3-57] 블록조 측면 전경(2015.11.20 촬영)

□ 가구현황 및 소유자 여건

현재 임차인은 30대로 4년 전에 개업하였다. 한옥을 좋아해 성북구 한옥아카데미를 수강한 적도 있다. 자기 소유라면 돈을 들여 제대로 수선하겠지만 더 이상 자비를 들여 고칠 생각은 없다.

[표 3-29] 창경궁로43_T_가구현황

거주형태	가구주 연령	거주(예정)자 수	거주기간	소득구분	비고
월세	30대	-	5년 이내	개인사업자	카페로 운영

□ 수선 요구사항

개업을 하면서 단열, 난방, 인테리어 등 공사를 하여 사용하는 데 문제는 없다. 지붕은 천막을 씌워 당장 누수는 없고, 천장에서 흙이 조금씩 떨어지기는 하나 영업에 지장을 줄 정도는 아니다. 단 외관은 한옥이 잘 드러나도록 개선하고 싶은 희망이 있다.

□ 점검결과

지붕에 천막을 덮어 놓은 상태로 육안으로 지붕의 상태를 확인할 수는 없으나 상당 부분 기와가 파손되고 목부재가 부식되었을 것으로 예상된다. 지붕은 당장 누수가 없으나 천막으로 인해 습기가 제대로 빠져나가지 않으면 결함이 확대될 수 있으므로 수선을 할 필요가 있다.

가계의 내부는 기둥 및 보가 뒤틀리고 기운 상태이나 블록조 벽체가 목구조를 지탱하고 있어 구조적으로는 문제는 없는 것으로 판단된다. 다만 추가적인 변형이 일어나는지 지속적으로 관찰할 필요가 있다.



[그림 3-58] 천막으로 덮인 지붕(2015.11.20 촬영)



[그림 3-59] 지붕 전경(2015.11.20 촬영)



[그림 3-60] 뒤틀리고 기운 목구조(2015.11.20 촬영)

□ 부분수선 범위 검토 및 예상소요비용

지붕은 누수가 있었던 것으로 보아 전체를 해체·번외하고 부식된 박공판도 교체해야 한다. 외관은 개선할 필요가 있으나 영업에 방해가 되지 않는 선에서 최소한 한옥을 가리고 있는 외벽은 철거하고 한식담장을 설치하도록 한다.

[표 3-30] 창경궁로43_T_부분수선 범위 및 예상소요비용

공정	내역				소계	비고
	구분	수량	단위	단가		
기외공사	재료비	1	식	4,300,000	4,300,000	고재기와보토·진흙 등
	인건비	1	식	6,800,000	6,800,000	
	소 계				11,100,000	
한식목공사	재료비	1	식	3,400,000	3,400,000	국내산 육송 건조목
	인건비	1	식	4,800,000	4,800,000	
	소 계				8,200,000	
담장, 미장공사	재료비	1	식	5,400,000	5,400,000	사고석전벽돌·마사강회 등
	인건비	1	식	4,200,000	4,200,000	
	소 계				9,600,000	
총 액					28,900,000	

제4장 결론

□ 수요자 중심으로 한옥 수선 지원정책의 다변화 필요

한옥 거주자 상담 및 점검을 통해 확인한 바와 같이 현행 한옥지원정책은 기존 거주자에게는 그 혜택이 돌아가기 어려운 상황이다. 서울시의 경우 전면수선 시 상당한 비용을 보조·용자하고 있음에도 불구하고 상당수의 거주자들이 나머지 비용을 감당할만한 경제적 여건을 갖추고 있지 못하다. 이런 상황에서 한옥 지원 대상지역을 늘리는 것은 기존 거주자에게는 의미가 없는 일이다. 그간 전면수선 위주의 지원정책을 통해 상당수의 한옥이 보전되고 신축되어 북촌, 경복궁서측 등의 한옥밀집지역이 양호한 주거지 또는 문화자산으로서 성공적으로 가꾸어져온 것은 분명한 사실이다. 그러나 한편으로는 한옥지원정책이 한옥의 거주자보다는 한옥 자체에 초점을 맞춘 나머지 경제적인 여유가 없는 이들은 지원정책의 대상에서 소외되어 왔다는 것을 인식해야 한다. 이러한 점은 정책의 공평성 문제이기 이전에 한옥밀집지역의 전체적인 경관과 주거환경의 문제이다. 한옥을 제대로 수선할만한 여력이 없는 거주자들이 선택할 수 있는 것은 불편하더라도 한옥을 그냥 방치 또는 매매하거나 저렴하게 수선할 비전문업자를 통해 임시방편으로 수선하는 것뿐이다. 이러한 경우 한옥은 더 노후화되거나 철거에 이르게 되고, 전체적인 한옥밀집지역의 경관과 주거환경에 악영향을 미치기 때문이다.

따라서 앞으로의 한옥 수선 지원정책은 보다 수요자의 여건을 고려하는 방향으로 개선되어야 한다. 기존의 지원조건에 따라 수선할 수 있는 이들은 지속적으로 지원하는 한

편 그렇지 못한 이들에게도 소득수준, 연령, 거주기간, 임차관계 등을 고려하여 적절한 지원혜택이 돌아갈 수 있도록 세분화된 지원조건과 절차를 마련할 필요가 있다.

□ 한옥 부분수선에 대한 수요와 지원방향

한옥 거주자들은 한옥을 부분적으로 수선하는 것에 대해서는 대체로 부정적인 한편 전면수선을 할 여력은 없는 경우가 대부분이다. 이 때문에 한옥 거주자들은 불편해도 한옥을 수선하지 않으므로 작은 결함이 확대되어 관리상태가 점점 나빠지는 악순환이 계속되고 있다. 그러나 심층면담 결과에서 볼 수 있는 바와 같이 공공의 적절한 지원이 이루어진다면 부분수선의 수요는 충분히 있을 것으로 판단된다. 또한 한옥 점점 사례에서 본 바와 같이 부분적인 수선으로도 한옥의 상태를 충분히 개선할 수 있는 여지가 있으므로 이에 대한 공공의 적극적인 지원이 이루어져야 할 것이다.

공공차원에서 한옥 부분수선의 지원을 시행하기 위해서는 부분수선의 주된 수요자가 누구인지 파악하고 그에 따라 부분수선의 지원 범위를 설정할 필요가 있다.

먼저 부분수선의 주된 수요자는 전면수선을 할 만한 경제력이 없는 소유자가 대부분이다. 이들에게는 수선 시 한옥의 전체적인 외관을 모두 전통양식으로 바꾸도록 요구하기 보다는 생활하는 데 필수적인 방수, 단열 등 성능개선을 목적으로 지원하면서 부분적으로나마 외관을 개선하도록 할 필요가 있다. 이때 수선의 대상은 지붕, 외벽, 담장, 입면 등 부위별로 구분하여 각각의 지원 금액을 책정하고 총 지원금의 상한을 정하는 것이 바람직하다. 한옥에서 거주하는 데 보통 지붕의 수선이 가장 필수적이면서 가장 큰 비용이 드는 것을 감안할 때 총 지원금은 지붕 수선비용을 중심으로 책정할 필요가 있다. 지붕의 경우 기와 및 목구조부의 상태에 따라 다르기는 하나 수선비용이 일반적으로 3.3㎡당 100~150만원이 소요되는 것으로 파악되는데, 건축면적을 59㎡로 가정할 때 총 비용은 1,800~2,700만원이 된다. 따라서 수선 보조금의 상한은 한옥의 면적에 따라 1,500~3,000만원 사이에서 결정하고, 지붕 외의 부위는 소유자의 자부담을 포함하여 추가적으로 수선할 수 있도록 하는 방식을 제안한다.

부분수선의 또 다른 대상은 이미 전면수선을 한 한옥의 소유자이다. 한옥은 전면적으로 수선한 이후에도 지속적인 관리가 필요한데, 앞서 점검결과에서 살펴본 바와 같이 한옥의 소유자는 이에 어려움을 겪고 있다. 따라서 전면수선 한 한옥이라 하더라도 공공차원에서 지붕 등의 주요 부위를 주기적으로 점검·관리하고, 필요에 따라 부분수선을 지원

할 필요가 있다. 이때 부분수선의 범위는 일상적인 관리 차원에서부터 소규모의 수선을 포함해야 할 것이며, 비용 위주의 지원보다는 전문가에 의한 점검이나 기와교체·미장 등의 직접 수선과 같이 기술적인 지원을 중심으로 시행하는 것이 효과적일 것이다.

□ 한옥 부분수선 활성화를 위한 지원체계

한옥의 부분수선 지원은 주로 중저소득층을 대상으로 하며 안전성능 개선을 목적으로 하므로 전면수선과 같이 복잡한 구비서류 준비나 심의 등 지원 절차는 가능한 간소화하도록 별도의 지원체계를 구축하여야 한다.

기존의 지원 절차는 한옥 소유자가 건축사사무소를 직접 찾아서 수선계획 수립, 도면 및 구비 서류 작성, 심의절차 이행 등을 의뢰하는 방식이다. 이는 전면수선을 할 경우에는 필요한 과정이나, 부분수선에 대해서는 수선 규모에 비해 불필요한 비용을 발생시키거나 신뢰할 수 있는 전문가를 알아봐야 하는 번거로움이 있으므로 비효율적이라 할 수 있다. 따라서 한옥 부분수선 지원을 활성화하기 위해서는 지자체에서 서울시 한옥지원센터와 같은 중간지원기구를 만들거나 주택 개보수와 관련한 기존의 지원센터¹¹⁾를 통해 점검의 시행 및 지원을 시행하는 것이 바람직하다. 한옥의 부분수선을 염두에 둔 소유자가 위와 같은 중간지원기구에 점검을 의뢰하면 지자체가 직접 고용한 전문가가 현장에 방문하여 한옥의 상태를 파악하고 점검결과서를 작성한다. 지자체는 이 점검결과서를 근거로 수선의 범위와 지원비용을 결정하는 방식으로 진행함으로써 기존 절차를 간소화할 수 있다. 만약 지자체가 위와 같은 중간지원기구를 활용하기 어려운 경우에는 민간부문의 유지보수 관련 사업자를 선정하여 그 역할을 대신하게 하는 방안도 검토할 수 있다.

이와 같은 비용지원과는 별도로 중간지원기구를 통해 한옥에 대한 주기적인 점검 및 직접수선 등의 기술적인 지원도 필요하다. 지자체의 지원을 받아 수선을 시행한 한옥의 경우에는 공공차원에서 1~2년을 주기로 지붕을 비롯한 주요부위를 의무적으로 점검하고, 파손된 기와 교체 등 부분적인 수선을 위와 같은 절차에 따라 시행한다. 이러한 관리는 장기적으로 유지관리 비용을 절감할 수 있으므로 한옥의 소유자와 지자체에 모두 이익이 될 것이다.

11) 「건축법」에 의한 주택관리지원센터, 「도시재생법」에 의한 도시재생지원센터, 지자체 조례에 의한 마을만들기 지원센터 등이 이에 해당할 수 있음.

참고문헌

- 서수정·옥채원(2012), 「전국 한옥분포 현황조사 - 대구 및 나주편」.
- 서울특별시 공고 제2014-2025호(2014.12), “한옥밀집지역 지정 공고”.
- 서울특별시 보도자료(2015.6.25.), “서울시, 응급센터 119 ‘한옥지원센터’ 7월 오픈”.
- 서울특별시 보도자료(2015.9.17.), “서울시, 한옥살이 원스탑 현장지원 〈한옥지원센터〉 OPEN”.
- 심경마·진태승(2014), 「한옥주택 유지·관리를 위한 점검 기준 및 실행방안 연구」, 건축도시공간연구소.
- 법령, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」.
- 법령, 「문화재수리 등에 관한 법률」.
- 자치법규, 「대구광역시 한옥 진흥 조례」.
- 자치법규, 「서울특별시 성북구 한옥보전 및 지원에 관한 조례」.
- 자치법규, 「서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례」.
- 자치법규, 「수원시 한옥지원 조례」.
- 자치법규, 「전주시 한옥보전 지원 조례」.

A Study on the Counseling and Inspection Cases of Partial Repair of Hanok in Seoul

Sim, Kyung Mi
Jin, Te Seung

This study is based on the premise of necessity of supporting partial repair service of Hanok, attempting to present the directions for the implementation of policies to support repair parts through identifying the various condition of Hanok residents. For this to be done, in-depth interview carried out for verifying the awareness of the existing repair parts policies and the needs of partial repair after identifying the conditions of Hanok residents. Moreover, the actual demands of the partial repair were investigated through requests of the residents or visits, and the condition of Hanok was inspected accompanied by experts.

Confirmed through the consultation and inspection of Hanok residents, it is difficult to benefit existing residents in traditional Hanok support system. In case of Seoul, although substantial loans and considerable expense assisted for full repairs, a number of residents are not in the economic conditions to afford to. In this situation, just increasing the targeted areas is not efficient. In the meantime, a number of Hanok are preserved and newly constructed through the support policies focusing on full repairs, and it is an obvious fact that Hanok area is improved as good conditioned residential development and cultural assets, such as Bukchon and the west side of Kyongbokgung. However, on the other hand, the support policies for Hanok are focusing on the conservation and promotion of Hanok itself rather than the residents of Hanok, so the fact that the ones who cannot afford the costs were disregarded should be recognized. This is not about impartiality of policies but the overall landscape and residential environment of the Hanok housing area. The only option for the one who cannot afford the costs is to leave or trade in Hanok or

temporarily take steps through unprofessional trader even it is discomfort. In this case, Hanok is aged more or led to be removed, and it adversely affects the overall landscape and residential environment of Hanok area.

Therefore, the support policies of repair Hanok should be developed in the direction of considering the conditions of residents. Continuing support those who can repair in accordance with existing conditions, the detailed conditions and procedures for support should be set to benefit appropriately those who cannot afford the costs, considering income level, age, registration period, and lease relation.

The most of the main consumer of partial repair of Hanok do not have economic power for full repairs. It is necessary to lead and support them to improve performance of Hanok such as waterproof and insulation, and reform the exterior partially rather than require them to change overall exterior into the traditional style. At this time, the target to be repaired is divided by each parts as roof, out wall, wall and elevation, and setting the supporting amount and imposing a ceiling on total amount are desirable. Roof repairs is the most essential and costly in maintaining Hanok, so it should be set as a main category of the total support amount.

The another target for the partial repairs of Hanok is an owner of Hanok which is already fully repaired. Even if it is fully repaired, consistent management is required for Hanok, the owner of Hanok has difficulties as seen in the results. Therefore, even the Hanok is fully repaired, the major part, such as roof, should be monitored regularly at public level, and also partial repair support is needed. The range of partial repairs should include from common management to repairs in small scale, and technical support as direct repair, such as inspection by experts or replacement of roof tile and plastering is efficient rather than supporting expense.

The part repair support is for the middle, low-income group, and improvement of safety performance, extra supporting system should be build to simplify procedures as much as possible such as complex required documents or deliberation for full repairs. For that, it is desirable that local government establishes medium support organization or implements inspection and repair support through existing support organization related to house renovation. For example, when the owner of Hanok considering partial repairs asks medium support organization for

inspection, the expert directly hired by the local government visits the site and check the condition of Hanok and fill out the inspection results. The local government can simplify the procedures as set the repair range and support amount based on the results. If the local government is hard to utilize medium support organization, it can select the private licensee related to maintenance and have it replace its role.

Keywords : Hanok, Partial Repair

부록. 한옥 부분수선에 관한 점검결과

[부록 1] 한옥 부분수선에 관한 점검 목록

구분	색인번호	건축 년도	면적(m ²)			수선이력
			대지	건축면적	연면적	
01	북촌로6_O	-	72.7	30.46	31.29	2008년 전면수선
02	북촌로11_O	-	112.4	63.24	66.45	2005년 전면수선
03	계동길_O	-	95.9	33.06	33.06	-
04	율곡로1_O	1966	125.6	74.45	80.73	-
05	종로63마_O	1940	92.6	33.06	36.37	-
06	성북로7_O	-	73.4	33.06	33.06	-
07	성북로10가_O	1939	96	52.89	52.89	-
08	성북로10_O	-	79	46.28	46.28	-
09	창경궁로35_O	-	92.6	42.98	42.98	2010년 기와일부 보수
10 (근생)	창경궁로43_T	1984	47.9	26.45	46.44	2012년 인테리어, 단열 등

01_북촌로6_0		한옥 부분수선 점검조사표			
조사일자	1차	2015. 11. 20		조사자 (소속)	조재승 대목 (문화재기능인협회)
	2차				
건축물 현황	주 소	북촌로6길 OO		대지면적	(72.7)㎡
	용 도	<input checked="" type="checkbox"/> 단독주택 <input type="checkbox"/> 근린생활시설 <input type="checkbox"/> 주택+근생 <input type="checkbox"/> 기타		건축면적/ 연면적	(본채 30.46)㎡ / (31.29)㎡
	층 수	지상 (1)층/ 지하 ()층		사용승인일	-
	채구성	<input checked="" type="checkbox"/> 본채(안채) <input type="checkbox"/> 별채 1(사랑채) <input type="checkbox"/> 별채 2(문간채) <input type="checkbox"/> 부속건물(<input type="checkbox"/> 창고 <input type="checkbox"/> 욕실 <input type="checkbox"/> 화장실 <input type="checkbox"/> 욕실+화장실/ <input type="checkbox"/> 비한식)			
가구 현황	거주형태	<input checked="" type="checkbox"/> 자가 <input type="checkbox"/> 전세 <input type="checkbox"/> 월세 <input type="checkbox"/> 자가 + 전월세			
	가구연령	<input type="checkbox"/> 30대 <input type="checkbox"/> 40대 <input checked="" type="checkbox"/> 50대 <input type="checkbox"/> 60대 <input type="checkbox"/> 70세 이상			
	거주자수	<input type="checkbox"/> 1인 <input checked="" type="checkbox"/> 2인 <input type="checkbox"/> 3인 <input type="checkbox"/> 4인 <input type="checkbox"/> 5인 이상 <input type="checkbox"/> 미정			
	거주기간	<input type="checkbox"/> 신규 입주(예정) <input type="checkbox"/> 5년 이내 <input checked="" type="checkbox"/> 10년 이내 <input type="checkbox"/> 20년 이내 <input type="checkbox"/> 30년 이내			
	가구소득	<input type="checkbox"/> 근로소득자 <input checked="" type="checkbox"/> 개인사업자(임대소득 포함) <input type="checkbox"/> 비정규소득자 <input type="checkbox"/> 없음 기초생활수급자 여부 <input type="checkbox"/> 해당 <input checked="" type="checkbox"/> 해당없음			
수선이력	연도별	비용(만원)		주요 수선 내용	
	2008	3천만원(보조)/ 2천만원(음자)		전면수선(서울시 지원)	
수선 요구사항	요구순위	수선목적			비고
	1	<input checked="" type="checkbox"/> 구조보강 <input type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장·도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()			
	2	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input checked="" type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장·도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()			
	3	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장·도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()			
점검결과 종합	1. 2008년에 전면수선하였으나 기와 파손(에어컨 실외기 설치 등이 원인으로 예상됨)으로 천장에 누수 흔적이 있고 처마부위가 상당부분 부식되어 붕괴 위험이 있음		수선범위 검토의견	1. 지붕 전체 보수 : 연목 이상 해체변와, 부식된 서까래를 교체함 ※ 지붕 점검 및 파손 기와 교체 등 1년마다 정기적으로 유지관리 할 필요가 있음	
			소유자 의견 및 요구사항	전면수선 한 후 5년 이상 경과되어 서울시 부분수선 지원이 가능하나 지붕 보수의 범위나 절차 등을 자세히 알지 못해 서울시 한옥지원센터에 문의함	

구분		점검내용 (해당 증상에 체크, 중복체크 가능)		조치의견			결함 위치	
				양호	국부교체 / 수리	전면교체 / 신설		
안전 성 능	기단부	지반	<input type="checkbox"/> 침하	<input type="checkbox"/> 배수(구배) 이상	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		기단	<input type="checkbox"/> 이동, 침하	<input type="checkbox"/> 균열, 파손	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	축부	초석/고막이	<input type="checkbox"/> 이동, 침하	<input type="checkbox"/> 균열, 파손	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		기둥(결구부)	<input type="checkbox"/> 뒤틀림, 기울	<input type="checkbox"/> 부후	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/> 할렬(1개소)	<input type="checkbox"/> 층해				
			<input type="checkbox"/> 확인불가					
		바닥/ 마루 (대청·뒷쪽)	<input type="checkbox"/> 파손	<input type="checkbox"/> 부후	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/> 뒤틀림	<input type="checkbox"/> 층해				
	벽 체	외벽	<input type="checkbox"/> 미장 탈락	<input type="checkbox"/> 단열 미흡	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		내벽	<input type="checkbox"/> 균열	<input type="checkbox"/> 결로, 곰팡이	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	창호/ 문짝(틀)	<input type="checkbox"/> 파손	<input type="checkbox"/> 홀창 {小(3)개/ 大(4)개}	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/> 틈새 발생						
		<input type="checkbox"/> 개폐이상()개소						
	지붕부	천장	<input type="checkbox"/> 미장 탈락	<input type="checkbox"/> 누수	<input type="checkbox"/>	√	<input type="checkbox"/>	
			√ 결로, 곰팡이	<input type="checkbox"/> 외풍				
			<input type="checkbox"/> 확인불가(요망)					
		도리보 (지붕틀)	<input type="checkbox"/> 이완, 변형(처짐)	<input type="checkbox"/> 부후	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/> 할렬(갈라짐)	<input type="checkbox"/> 층해					
		√ 확인불가(요망)						
	처마 (서까래부연)	<input type="checkbox"/> 미장 탈락	√ 부후	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√		
√ 부재 이동, 변형		<input type="checkbox"/> 층해						
	<input type="checkbox"/> 물받이·흙통 이상	<input type="checkbox"/> 확인불가(막음)						
옥개부 (기와보토)	<input type="checkbox"/> 보토와구도 탈락	√ 기와골 이완	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√			
	√ 기와 파손	<input type="checkbox"/> 지붕물매 변형						
	<input type="checkbox"/> 확인불가(천막 등)	(적심침하 등)						
부대 시설	대문	<input type="checkbox"/> 파손	<input type="checkbox"/> 대문지붕 손상	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	담장 (석축옹벽)	<input type="checkbox"/> 미장 탈락	<input type="checkbox"/> 균열	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/> 담장기와 손상	√ 해당 없음						
설비	급배수	<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	오수(정화조)	<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	난방(보일러)	<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	전기배선	√ 이상 있음		<input type="checkbox"/>	√	<input type="checkbox"/>	통신선	
	소방설비	√ 없음		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√		
전 통 양 식	지붕	<input type="checkbox"/> 비한식기와	<input type="checkbox"/> 임시덮개	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	외벽(도로면)	<input type="checkbox"/> 목구조 비노출	(2)면 중 (0)면	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	입면(전면)	<input type="checkbox"/> 이질적인 형태의 입면(벽체·창호·문짝)		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	마당(외부공간)	<input type="checkbox"/> 마당없음(실내화)	<input type="checkbox"/> 무단증축	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	대문	<input type="checkbox"/> 비한식		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
담장	<input type="checkbox"/> 비한식	√ 해당없음	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

현황사진

안전 성능			
	지붕 전경	지붕 전경	지붕 전경
			
	기와 파손 및 보토 탈락	기와 파손	천장 누수흔적
			
	처마 변형(임시동바리)	처마 변형	
전통 양식			
	진입부 전경(왼편 가옥)	대문	

02_북촌로11_0		한옥 부분수선 점검조사표			
조사일자	1차	2015. 11. 25		조사자 (소속)	조제승 대목 (문화재기능인협회)
	2차				
건축물 현황	주 소	북촌로11길 OO		대지면적	(112.4)㎡
	용 도	<input checked="" type="checkbox"/> 단독주택 <input type="checkbox"/> 근린생활시설 <input type="checkbox"/> 주택+근생 <input type="checkbox"/> 기타		건축면적/ 연면적	(본채 63.24)㎡ / (66.45)㎡
	층 수	지상 (1)층/ 지하 ()층		사용승인일	-
	채구성	<input checked="" type="checkbox"/> 본채(안채) <input type="checkbox"/> 별채 1(사랑채) <input type="checkbox"/> 별채 2(문간채) <input type="checkbox"/> 부속건물(<input type="checkbox"/> 창고 <input type="checkbox"/> 욕실 <input type="checkbox"/> 화장실 <input type="checkbox"/> 욕실+화장실/ <input type="checkbox"/> 비한식)			
가구 현황	거주형태	<input checked="" type="checkbox"/> 자가 <input type="checkbox"/> 전세 <input type="checkbox"/> 월세 <input type="checkbox"/> 자가 + 전월세			
	가구연령	<input type="checkbox"/> 30대 <input type="checkbox"/> 40대 <input checked="" type="checkbox"/> 50대 <input type="checkbox"/> 60대 <input type="checkbox"/> 70세 이상			
	거주자수	<input checked="" type="checkbox"/> 1인 <input type="checkbox"/> 2인 <input type="checkbox"/> 3인 <input type="checkbox"/> 4인 <input type="checkbox"/> 5인 이상 <input type="checkbox"/> 미정			
	거주기간	<input type="checkbox"/> 신규 입주(예정) <input type="checkbox"/> 5년이내 <input checked="" type="checkbox"/> 10년이내 <input type="checkbox"/> 20년이내 <input type="checkbox"/> 30년이내			
	가구소득	<input type="checkbox"/> 근로소득자 <input checked="" type="checkbox"/> 개인사업자(임대소득 포함) <input type="checkbox"/> 비정규소득자 <input type="checkbox"/> 없음 기초생활수급자 여부 <input type="checkbox"/> 해당 <input checked="" type="checkbox"/> 해당없음			
수선이력	연도별	비용(만원)		주요 수선 내용	
	2005	3,000만원(보조금액)		전면수선(서울시 지원)	
수선 요구사항	요구순위	수선목적			비고
	1	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input checked="" type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장·도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()			
	2	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장·도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input checked="" type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()			목재 도장
	3	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장·도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()			
점검결과 종합	1. 2005년에 전면 수선하여 대부분의 상태가 양호함		수선범위 검토의견	1. 일부 기와 교체 및 와생초 제거 : 당장 누수는 없으므로 봄철에 파손된 기와를 한번에 교체하도록 함(전체보수는 필요하지 않은 것으로 판단됨)	
	2. 기와 일부가 파손되었으나 당장 누수는 없으며 와생초가 자라고 있음			2. 물받이 구매 조정 : 존치 상태에서 일부 보수 ※ 지붕 점검 및 파손 기와 교체 등 1년마다 정기적으로 유지관리 할 필요가 있음	
	3. 물받이 구매에 이상이 있어 기둥 하부에 빗물이 흘러내림		소유자 의견 및 요구사항	지붕 보수를 위해 기와업자에게 보수 견적을 의뢰하였고(견적금액 846만원) 구청 등에 문의하였으나 서울시 부분수선 지원금을 신청하기 위해서는 건축사를 통해 도면 등 준비에 추가비용(300~500만원)이 든다고 하므로 까다롭게 느껴짐	

구분		점검내용 (해당 증상에 체크, 중복체크 가능)		조치의견			결함 위치		
				양호	국부교체 / 수리	전면교체 / 신설			
안전 성 능	기단부	지반	<input type="checkbox"/> 침하	<input type="checkbox"/> 배수(구배) 이상	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		기단	<input type="checkbox"/> 이동, 침하	<input type="checkbox"/> 균열, 파손	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	축부	초석/고막이	<input type="checkbox"/> 이동, 침하	<input type="checkbox"/> 균열, 파손	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		기둥(결구부)	<input type="checkbox"/> 뒤틀림, 기울	<input type="checkbox"/> 부후	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/> 할렬(1개소)	<input type="checkbox"/> 층해					
			<input type="checkbox"/> 확인불가						
		바닥/ 마루 (대청·뒷쪽)	<input type="checkbox"/> 파손	<input type="checkbox"/> 부후	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/> 뒤틀림 <input type="checkbox"/> 곰팡이	<input type="checkbox"/> 층해					
	벽 체	외벽	<input type="checkbox"/> 미장 탈락	<input type="checkbox"/> 단열 미흡	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/> 균열						
	내벽	<input type="checkbox"/> 균열	<input type="checkbox"/> 결로, 곰팡이	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
		<input type="checkbox"/> 파손	<input type="checkbox"/> 홀창 {小(3)개/ 大(4)개}	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	창호/ 문짝(틀)	<input type="checkbox"/> 틈새 발생	<input type="checkbox"/> 개폐이상()개소						
		<input type="checkbox"/> 개폐이상()개소							
	지붕부	천장	<input type="checkbox"/> 미장 탈락	<input type="checkbox"/> 누수	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/> 결로, 곰팡이	<input type="checkbox"/> 외풍					
		도리보 (지붕틀)	<input type="checkbox"/> 이완, 변형(처짐)	<input type="checkbox"/> 부후	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/> 할렬(갈라짐)	<input type="checkbox"/> 층해					
	처마 (서까래부연)	<input type="checkbox"/> 미장 탈락	<input type="checkbox"/> 부후	<input type="checkbox"/>	√	<input type="checkbox"/>			
		<input type="checkbox"/> 부재 이동, 변형	<input type="checkbox"/> 층해						
옥개부 (기와보토)	<input type="checkbox"/> 보토와구도 탈락	<input type="checkbox"/> 기와골 이완	<input type="checkbox"/>	√	<input type="checkbox"/>				
	<input type="checkbox"/> 기와 파손	<input type="checkbox"/> 지붕물매 변형 (적심침하 등)							
부대 시설	대문	<input type="checkbox"/> 파손	<input type="checkbox"/> 대문지붕 손상	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	담장 (석축옹벽)	<input type="checkbox"/> 미장 탈락	<input type="checkbox"/> 균열	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
설비	급배수	<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	오수(정화조)	<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	난방(보일러)	<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	전기배선	<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	소방설비	√ 없음		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√			
전통 양식	지붕	<input type="checkbox"/> 비한식기와	<input type="checkbox"/> 임시덮개	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	외벽(도로면)	<input type="checkbox"/> 목구조 비노출	(2)면 중 (0)면	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	입면(전면)	<input type="checkbox"/> 이질적인 형태의 입면(벽체·창호·문짝)		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	마당(외부공간)	<input type="checkbox"/> 마당없음(실내화)	<input type="checkbox"/> 무단증축	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	대문	<input type="checkbox"/> 비한식		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
담장	<input type="checkbox"/> 비한식	<input type="checkbox"/> 해당없음	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				

현황사진

안전 성능			
	기와 파손 및 와생초	기와 파손 및 와생초	기와 파손 및 와생초
			
	물받이 구배 이상(오른쪽 하단)	물받이 구배 이상	물받이 하단 습기
			
	물받이 하단 습기	이중단열창	
전통 양식			
	진입부 전경(오른편 가옥)	외벽	입면 전경
			
	입면 전경	천장	내부 담장

03_계동길_0		한옥 부분수선 점검조사표			
조사일자	1차	2015. 11. 24		조사자 (소속)	조제승 대목 (문화재기능인협회)
	2차				
건축물 현황	주 소	계동길 OO		대지면적	(95.9)㎡
	용 도	<input checked="" type="checkbox"/> 단독주택 <input type="checkbox"/> 근린생활시설 <input type="checkbox"/> 주택+근생 <input type="checkbox"/> 기타		건축면적/ 연면적	(본채 33.06)㎡ / (33.06)㎡
	층 수	지상 (1)층/ 지하 ()층		사용승인일	-
	채구성	<input checked="" type="checkbox"/> 본채(안채) <input type="checkbox"/> 별채 1(사랑채) <input type="checkbox"/> 별채 2(문간채) <input type="checkbox"/> 부속건물(<input type="checkbox"/> 창고 <input type="checkbox"/> 욕실 <input type="checkbox"/> 화장실 <input type="checkbox"/> 욕실+화장실/ <input type="checkbox"/> 비한식)			
가구 현황	거주형태	<input checked="" type="checkbox"/> 자가 <input type="checkbox"/> 전세 <input type="checkbox"/> 월세 <input type="checkbox"/> 자가 + 전월세			
	가구연령	<input type="checkbox"/> 30대 <input type="checkbox"/> 40대 <input checked="" type="checkbox"/> 50대 <input type="checkbox"/> 60대 <input type="checkbox"/> 70세 이상			
	거주자수	<input type="checkbox"/> 1인 <input checked="" type="checkbox"/> 2인 <input type="checkbox"/> 3인 <input type="checkbox"/> 4인 <input type="checkbox"/> 5인 이상 <input type="checkbox"/> 미정			
	거주기간	<input type="checkbox"/> 신규 입주(예정) <input type="checkbox"/> 5년 이내 <input checked="" type="checkbox"/> 10년 이내 <input type="checkbox"/> 20년 이내 <input type="checkbox"/> 30년 이내			
	가구소득	<input checked="" type="checkbox"/> 근로소득자 <input type="checkbox"/> 개인사업자(임대소득 포함) <input type="checkbox"/> 비정규소득자 <input type="checkbox"/> 없음 기초생활수급자 여부 <input type="checkbox"/> 해당 <input checked="" type="checkbox"/> 해당없음			
수선이력	연도별	비용(만원)		주요 수선 내용	
수선 요구사항	요구순위	수선목적			비고
	1	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input checked="" type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장·도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()			
	2	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장·도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()			
	3	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장·도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()			
점검결과 종합	1. 마당에 달아낸 천장 덮개와 처마 끝이 맞닿아 있어 빗물이 고이거나 역류하여 배수가 원활하지 않음. 지속적인 빗물 고임으로 처마 부위가 전체적으로 부식된 것으로 보이며 육안 상으로는 연목 마구리가 상당히 부식되어 있음		수선범위 검토의견	1. 마당 덮개 철거 및 지붕 전체 보수 : 지붕 관리를 위해 처마와 맞닿은 마당 덮개를 우선 철거하고 연목 이상 해체하여 파손된 기와와 부식된 서까래 교체 2. 대문 교체 : 대문을 제외한 외관은 전통양식을 반영하고 있으므로 골목길의 전통적인 경관형성을 위해 대문 교체 필요	
			소유자 여건 및 요구사항	지붕 보수의 범위나 절차 등을 자세히 알지 못해 서울시 한옥지원센터에 문의함	

구분		점검내용 (해당 증상에 체크, 중복체크 가능)		조치의견			결합 위치		
				양호	국부교체 / 수리	전면교체 / 신설			
안전 성 능	기단부	지반	<input type="checkbox"/> 침하	<input type="checkbox"/> 배수(구배) 이상	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		기단	<input type="checkbox"/> 이동, 침하	<input type="checkbox"/> 균열, 파손	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	축부	초석/고막이	<input type="checkbox"/> 이동, 침하	<input type="checkbox"/> 균열, 파손	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		기둥(결구부)	<input type="checkbox"/> 뒤틀림, 기울	<input type="checkbox"/> 부후	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/> 할렬(1개소)	<input type="checkbox"/> 층해					
			<input type="checkbox"/> 확인불가						
		바닥/ 마루 (대청·뒷쪽)	<input type="checkbox"/> 파손	<input type="checkbox"/> 부후	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/> 뒤틀림	<input type="checkbox"/> 층해					
	벽 체	외벽	<input type="checkbox"/> 미장 탈락	<input type="checkbox"/> 단열 미흡	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		내벽	<input type="checkbox"/> 균열	<input type="checkbox"/> 결로, 곰팡이	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	창호/ 문짝(틀)	<input type="checkbox"/> 파손	<input type="checkbox"/> 홀창 홀접유리 {小(3)개/ 大(4)개}	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	지붕부	천장	<input type="checkbox"/> 미장 탈락	√ 누수	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√		
			<input type="checkbox"/> 결로, 곰팡이	<input type="checkbox"/> 외풍					
		도라보 (지붕틀)	<input type="checkbox"/> 이완, 변형(처짐)	<input type="checkbox"/> 부후	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/> 할렬(갈라짐)	<input type="checkbox"/> 층해					
	처마 (서까래부연)	<input type="checkbox"/> 미장 탈락	√ 부후	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√			
	옥개부 (기와보토)	<input type="checkbox"/> 부재 이동, 변형	<input type="checkbox"/> 층해						
		√ 물받이·흙통 이상	<input type="checkbox"/> 확인불가(막음)						
	부대 시설	대문	<input type="checkbox"/> 파손	<input type="checkbox"/> 대문지붕 손상	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/> 미장 탈락	<input type="checkbox"/> 균열	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
설비	담장 (석축옹벽)	<input type="checkbox"/> 담장기와 손상	√ 해당 없음						
		급배수	<input type="checkbox"/> 이상 있음	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
		오수(정화조)	<input type="checkbox"/> 이상 있음	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
		난방(보일러)	<input type="checkbox"/> 이상 있음	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
		전기배선	<input type="checkbox"/> 이상 있음	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
소방설비	√ 없음		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√				
전 통 양 식	지붕	<input type="checkbox"/> 비한식기와	<input type="checkbox"/> 임시덮개	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	외벽(도로면)	<input type="checkbox"/> 목구조 비노출	(0)면 중 (0)면	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	입면(전면)	<input type="checkbox"/> 이질적인 형태의 입면(벽체·창호·문짝)		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
	마당(외부공간)	<input type="checkbox"/> 마당없음(실내화)	√ 무단증축	<input type="checkbox"/>	√	<input type="checkbox"/>	천장덮개		
	대문	√ 비한식		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√			
담장	√ 비한식	<input type="checkbox"/> 해당없음	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√				

현황사진

안전 성능			
	지붕 전경	기와 파손	처마 끝 물고임
			
	마당 천장 덮개	연목 부식	처마 물받이 이상
전통 양식			
	진입부 전경(가운데 가옥)	마당 천장 덮개	

04_울곡로1_0		한옥 부분수선 점검조사표			
조사일자	1차	2015. 11. 23		조사자 (소속)	조제승 대목 (문화재기능인협회)
	2차				
건축물 현황	주 소	울곡로1길 OO		대지면적	(125.6)㎡
	용 도	<input checked="" type="checkbox"/> 단독주택 <input type="checkbox"/> 근린생활시설 <input type="checkbox"/> 주택+근생 <input type="checkbox"/> 기타		건축면적/ 연면적	(본채 74.45)㎡ / (80.73)㎡
	층 수	지상 (1)층/ 지하 ()층		사용승인일	1966.07.25
	채구성	<input checked="" type="checkbox"/> 본채(안채) <input type="checkbox"/> 별채 1(사랑채) <input type="checkbox"/> 별채 2(문간채) <input checked="" type="checkbox"/> 부속건물(√창고 <input type="checkbox"/> 욕실 <input type="checkbox"/> 화장실 <input type="checkbox"/> 욕실+화장실/ <input checked="" type="checkbox"/> 비한식)			
가구 현황	거주형태	<input checked="" type="checkbox"/> 자가 <input type="checkbox"/> 전세 <input type="checkbox"/> 월세 <input type="checkbox"/> 자가 + 전월세			
	가구연령	<input type="checkbox"/> 30대 <input type="checkbox"/> 40대 <input type="checkbox"/> 50대 <input type="checkbox"/> 60대 <input type="checkbox"/> 70세 이상			
	거주자수	<input type="checkbox"/> 1인 <input type="checkbox"/> 2인 <input type="checkbox"/> 3인 <input type="checkbox"/> 4인 <input type="checkbox"/> 5인 이상 <input checked="" type="checkbox"/> 미정			
	거주기간	<input checked="" type="checkbox"/> 신규 입주(예정) <input type="checkbox"/> 5년 이내 <input type="checkbox"/> 10년 이내 <input type="checkbox"/> 20년 이내 <input type="checkbox"/> 30년 이내			
	가구소득	<input type="checkbox"/> 근로소득자 <input checked="" type="checkbox"/> 개인사업자(임대소득 포함) <input type="checkbox"/> 비정규소득자 <input type="checkbox"/> 없음 기초생활수급자 여부 <input type="checkbox"/> 해당 <input checked="" type="checkbox"/> 해당없음			
수선이력	연도별	비용(만원)		주요 수선 내용	
수선 요구사항	요구순위	수선목적			비고
	1	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input checked="" type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장·도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()			
	2	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장·도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input checked="" type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()			
	3	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장·도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input checked="" type="checkbox"/> 기타(내부공간 정리)			임대할 계획임
점검결과 종합	구조적으로는 양호하나 일부 기와가 파손되었고, 본체의 입면(전면) 및 외벽, 내부 담장 등의 미관을 개선할 필요가 있음		수선범위 검토의견	1. 일부 기와 교체 및 방수 조치 : 일부 파손된 기와를 교체. 내림마루에 방수 시트(또는 동판) 설치, 지붕 전체 물받이 및 흡통 교체 2. 외벽 화방벽 설치(약 7m) 및 창호 교체(3개소) : 도로에 면한 외벽이 균열, 타일 파손 등 노후화되었으므로 기존 타일 마감 철거 후 화방석 등을 설치하고 상부의 창호도 교체 3. 입면(전면) 증축부분 철거 및 이중창 설치(4개소)	
			소유자 여건 및 요구사항	한옥을 수선하여 점포로 임대할 예정. 자부담이 상당부분 들더라도 시의 수선비 지원을 받을 수 있다면 제대로 고칠 계획임	

구분		점검내용 (해당 증상에 체크, 중복체크 가능)		조치의견			결합 위치	
				양호	국부교체 / 수리	전면교체 / 신설		
안전 성 능	기단부	지반	<input type="checkbox"/> 침하	<input type="checkbox"/> 배수(구배) 이상	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		기단	<input type="checkbox"/> 이동, 침하	<input type="checkbox"/> 균열, 파손	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	축부	초석/고막이	<input type="checkbox"/> 이동, 침하	<input type="checkbox"/> 균열, 파손	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	확인불가
		기둥(결구부)	<input type="checkbox"/> 뒤틀림, 기울	<input type="checkbox"/> 부후	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/> 할렬(1개소)	<input type="checkbox"/> 층해				
			<input type="checkbox"/> 확인불가					
		바닥/ 마루 (대청·뒷쪽)	<input type="checkbox"/> 파손	<input type="checkbox"/> 부후	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/> 뒤틀림 <input type="checkbox"/> 곰팡이	<input type="checkbox"/> 층해				
	벽 체	외벽	<input type="checkbox"/> 미장 탈락 √ 균열	<input type="checkbox"/> 단열 미흡	<input type="checkbox"/>	√	<input type="checkbox"/>	
		내벽	<input type="checkbox"/> 균열	√ 결로, 곰팡이	<input type="checkbox"/>	√	<input type="checkbox"/>	
	창호/ 문짝(틀)	<input type="checkbox"/> 파손	√ 홀창 홀접유리 {小(3)개/ 大(4)개}	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/> 틈새 발생 <input type="checkbox"/> 개폐이상()개소						
	지붕부	천장	<input type="checkbox"/> 미장 탈락 <input type="checkbox"/> 결로, 곰팡이 <input type="checkbox"/> 확인불가(요망)	<input type="checkbox"/> 누수 <input type="checkbox"/> 외풍	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		도라보 (지붕틀)	<input type="checkbox"/> 이완, 변형(처짐) <input type="checkbox"/> 할렬(갈라짐) <input type="checkbox"/> 확인불가(요망)	<input type="checkbox"/> 부후 <input type="checkbox"/> 층해	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		처마 (서까래부연)	<input type="checkbox"/> 미장 탈락 <input type="checkbox"/> 부재 이동, 변형 √ 물받이·흙통 이상	<input type="checkbox"/> 부후 <input type="checkbox"/> 층해 <input type="checkbox"/> 확인불가(막음)	<input type="checkbox"/>	√	<input type="checkbox"/>	
		옥개부 (기와보토)	<input type="checkbox"/> 보토와구도 탈락 √ 기와 파손 <input type="checkbox"/> 확인불가(천막 등)	<input type="checkbox"/> 기와골 이완 <input type="checkbox"/> 지붕물매 변형 (적심침하 등)	<input type="checkbox"/>	√	<input type="checkbox"/>	
	부대 시설	대문	<input type="checkbox"/> 파손	<input type="checkbox"/> 대문지붕 손상	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		담장 (석축옹벽)	<input type="checkbox"/> 미장 탈락 <input type="checkbox"/> 담장기와 손상	<input type="checkbox"/> 균열 √ 해당 없음	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	설비	급배수	<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		오수(정화조)	<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
난방(보일러)		<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
전기배선		<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
소방설비		√ 없음		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√		
전통 양식	지붕	<input type="checkbox"/> 비한식기와	<input type="checkbox"/> 임시덮개	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	외벽(도로면)	√ 목구조 비노출	(2)면 중 (1)면	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√	측벽	
	입면(전면)	√ 이질적인 형태의 입면(벽체·창호·문짝)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√		
	마당(외부공간)	<input type="checkbox"/> 마당없음(실내화)	√ 무단증축	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√	측면2개소	
	대문	<input type="checkbox"/> 비한식		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
담장	<input type="checkbox"/> 비한식	√ 해당없음	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

현황사진

안전 성능			
	기와 파손	내림마루 임시 방수조치	물받이 부식
			
	양호한 지붕가구부	내부 전면창호(홀겹 홀유리 창)	내부 전면창호(홀겹 홀유리 창)
			
	외벽 균열 및 타일 파손	내부에서 본 문간 창호	안방 내벽 곰팡이
전통 양식			
	진입부 전경	외벽	측면 외벽
			
	입면(중축부분)	입면(중축부분)	내부 담장

05_종로63마_O		한옥 부분수선 점검조사표				
조사일자	1차	2015. 11. 19		조사자 (소속)	조제승 대목 (문화재기능인협회)	
	2차					
건축물 현황	주 소	종로63마길 OO		대지면적	(92.6)㎡	
	용 도	<input checked="" type="checkbox"/> 단독주택 <input type="checkbox"/> 근린생활시설 <input type="checkbox"/> 주택+근생 <input type="checkbox"/> 기타		건축면적/ 연면적	(본채 33.06)㎡ / (36.37)㎡	
	층 수	지상 (1)층/ 지하 ()층		사용승인일	1940.08.30	
	채구성	<input checked="" type="checkbox"/> 본채(안채) <input type="checkbox"/> 별채 1(사랑채) <input type="checkbox"/> 별채 2(문간채) <input checked="" type="checkbox"/> 부속건물(□창고 □욕실 <input checked="" type="checkbox"/> 화장실 □욕실+화장실/ <input checked="" type="checkbox"/> 비한식)				
가구 현황	거주형태	<input checked="" type="checkbox"/> 자가 <input type="checkbox"/> 전세 <input type="checkbox"/> 월세 <input type="checkbox"/> 자가 + 전월세				
	가구연령	<input type="checkbox"/> 30대 <input checked="" type="checkbox"/> 40대 <input type="checkbox"/> 50대 <input type="checkbox"/> 60대 <input type="checkbox"/> 70세 이상				
	거주자수	<input type="checkbox"/> 1인 <input type="checkbox"/> 2인 <input type="checkbox"/> 3인 <input checked="" type="checkbox"/> 4인(예정) <input type="checkbox"/> 5인 이상				
	거주기간	<input checked="" type="checkbox"/> 신규 입주(예정) <input type="checkbox"/> 5년이내 <input type="checkbox"/> 10년이내 <input type="checkbox"/> 20년이내 <input type="checkbox"/> 30년이내				
	가구소득	<input checked="" type="checkbox"/> 근로소득자 <input type="checkbox"/> 개인사업자(임대소득 포함) <input type="checkbox"/> 비정규소득자 <input type="checkbox"/> 없음 기초생활수급자 여부 <input type="checkbox"/> 해당 <input checked="" type="checkbox"/> 해당없음				
수선이력	연도별	비용(만원)		주요 수선 내용		
수선 요구사항	요구순위	수선목적				비고
	1	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input checked="" type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장·도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()				
	2	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장·도장 <input checked="" type="checkbox"/> 설비개선 <input type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()				욕실, 주방
	3	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장·도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input checked="" type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()				
점검결과 종합	<p>1. 지붕 회침부 누수로 서까래 부식되어수선하지 않을 경우 도리 이하로 부후가 확대될 우려가 있음(육안으로는 서까래 5개에 이상이 있으나 지붕을 해체하면 더 많은 부재가 썩었을 것으로 예상됨)</p> <p>2. 대문 지붕의 박공판과 서까래가 일부 부식되었으나 구조적으로 큰 문제는 없음</p> <p>3. 본채 배면은 시멘트 벽으로 확장하여 단열이 미흡하고 배면의 지반이 방바닥보다 높아 빗물이 벽체로 스며들어 내벽과 바닥에 곰팡이가 발생. 단, 배면의 인접 대지에 축대가 있어 조치하기 어려움</p>		수선범위 검토의견	<p>1. 지붕 전체 보수 및 증축부분 철거 : 기와와 보트를 해체하고 부식된 서까래를 교체. 지붕 해체 시 측면의 증축부분을 철거하는 것이 장기적인 지붕 관리 및 외관상 바람직함</p> <p>2. 대문 지붕 부분보수 : 천막을 철거하고 지붕 귀퉁이를 해체하여 부식된 서까래와 박공판 교체</p> <p>※ 내외부의 전면적인 수선이 필요한 상황이나 시급한 지붕을 우선 보수한 후 소유자의 경제적 여건이 허락하는 범위에서 입면 창호 및 문짝(문틀 포함), 외벽 등을 전통적인 양식으로 수선할 필요가 있음</p>		
			소유자 여건 및 요구사항	<p>소유자는 수선비용으로 2~3천만원 정도 예상하고 있으며, 집을 제대로 고치기 어려울 경우 부분적으로 수선하여 임대할 계획임</p>		

구분		점검내용 (해당 증상에 체크, 중복체크 가능)		조치의견			결합 위치	
				양호	국부교체 / 수리	전면교체 / 신설		
안전 성 능	기단부	지반	<input type="checkbox"/> 침하	<input type="checkbox"/> 배수(구배) 이상	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		기단	<input type="checkbox"/> 이동, 침하	√ 균열, 파손	<input type="checkbox"/>	√	<input type="checkbox"/>	
	축부	초석/고막이	<input type="checkbox"/> 이동, 침하	<input type="checkbox"/> 균열, 파손	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		기둥(결구부)	<input type="checkbox"/> 뒤틀림, 기움	<input type="checkbox"/> 부후	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/> 갈라짐	<input type="checkbox"/> 층해				
			<input type="checkbox"/> 확인불가					
		바닥/ 마루 (대청·뒷쪽)	<input type="checkbox"/> 파손	<input type="checkbox"/> 부후	<input type="checkbox"/>	√	<input type="checkbox"/>	배면 방
		벽 체	외벽	√ 미장 탈락	√ 단열 미흡 (배면확장, 시멘트벽)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√
	내벽		<input type="checkbox"/> 균열	√ 결로, 곰팡이	<input type="checkbox"/>	√	<input type="checkbox"/>	
	창호/ 문짝(틀)	<input type="checkbox"/> 파손	√ 환창 환접유리 {小(4)개/ 大(4)개}	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√		
	지붕부	천장	<input type="checkbox"/> 미장 탈락	<input type="checkbox"/> 누수	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		도리·보 (지붕틀)	<input type="checkbox"/> 결로, 곰팡이	<input type="checkbox"/> 외풍				
			<input type="checkbox"/> 미장 탈락	√ 부후	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	부식 예상
			<input type="checkbox"/> 부재 이동, 변형	<input type="checkbox"/> 층해				
	처마 (서까래·부연)	<input type="checkbox"/> 물받이·흙통 이상	<input type="checkbox"/> 확인불가(막음)	<input type="checkbox"/>	√	<input type="checkbox"/>	회침부	
	옥개부 (기와보토)	√ 보토·와구도 탈락	√ 기와골 이완	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√		
	부대 시설	대문	<input type="checkbox"/> 파손	√ 대문지붕 손상	<input type="checkbox"/>	√	<input type="checkbox"/>	
		담장 (석축·옹벽)	<input type="checkbox"/> 미장 탈락	<input type="checkbox"/> 균열	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	석축
	설비	급배수	<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		오수(정화조)	<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
난방(보일러)		<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
전기배선		<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
소방설비		√ 없음		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√		
전 통 양 식	지붕	<input type="checkbox"/> 비한식기와	<input type="checkbox"/> 임시덮개	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	외벽(도로면)	√ 목구조 비노출	(1)면 중 (1)면	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√		
	입면(전면)	√ 이질적인 형태의 입면(벽체·창호·문짝)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√		
	마당(외부공간)	<input type="checkbox"/> 마당없음(실내화)	√ 무단증축	<input type="checkbox"/>	√	<input type="checkbox"/>		
	대문	√ 비한식		<input type="checkbox"/>	√	<input type="checkbox"/>		
담장	<input type="checkbox"/> 비한식	√ 해당없음	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

현황사진

안전 성능			
	회침부위 지붕 현황	기와 파손 및 기와골 이완	기와 파손 및 기와골 이완
			
	회침 처마 부식	대문 지붕 천막설치	단열, 기밀이 미흡한 창호
			
	광장 파손	배면 인접대지의 축대	내벽 결로, 곰팡이
전통 양식			
	진입부 전경	외벽	철재 대문
			
	입면부	입면부	본체 증축부분

06_성북로7_0		한옥 부분수선 점검조사표			
조사일자	1차	2015. 11. 20		조사자 (소속)	정태도 도편수(참우리건축협동조합)
	2차				
건축물 현황	주 소	성북로7길 00		대지면적	(73.4)㎡
	용 도	<input checked="" type="checkbox"/> 단독주택 <input type="checkbox"/> 근린생활시설 <input type="checkbox"/> 주택+근생 <input type="checkbox"/> 기타		건축면적/ 연면적	(33.06)㎡ / (33.06)㎡
	층 수	지상 (1)층/ 지하 (1)층		사용승인일	-
	채구성	<input checked="" type="checkbox"/> 본채(안채) <input type="checkbox"/> 별채 1(사랑채) <input type="checkbox"/> 별채 2(문간채) <input checked="" type="checkbox"/> 부속건물(<input type="checkbox"/> 창고 <input type="checkbox"/> 욕실(사용안함) <input checked="" type="checkbox"/> 화장실 <input type="checkbox"/> 욕실+화장실/ <input checked="" type="checkbox"/> 비한식)			
가구 현황	거주형태	<input checked="" type="checkbox"/> 자가 <input type="checkbox"/> 전세 <input type="checkbox"/> 월세 <input type="checkbox"/> 자가 + 전월세			
	가구연령	<input type="checkbox"/> 30대 <input type="checkbox"/> 40대 <input type="checkbox"/> 50대 <input type="checkbox"/> 60대 <input checked="" type="checkbox"/> 70세 이상			
	거주자수	<input type="checkbox"/> 1인 <input type="checkbox"/> 2인 <input type="checkbox"/> 3인 <input checked="" type="checkbox"/> 4인 <input type="checkbox"/> 5인 이상			
	거주기간	<input type="checkbox"/> 신규 입주 <input type="checkbox"/> 5년 이내 <input type="checkbox"/> 10년 이내 <input checked="" type="checkbox"/> 20년 이내 <input type="checkbox"/> 30년 이상			
	가구소득	<input type="checkbox"/> 근로소득자 <input type="checkbox"/> 개인사업자(임대소득 포함) <input type="checkbox"/> 비정규소득자 <input checked="" type="checkbox"/> 없음 <input type="checkbox"/> 기초생활수급자 여부 <input type="checkbox"/> 해당 <input checked="" type="checkbox"/> 해당없음			
수선이력	연도별	비용(만원)		주요 수선 내용	
수선 요구사항	요구순위	수선목적			비고
	1	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input checked="" type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장·도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()			
	2	<input checked="" type="checkbox"/> 구조보강 <input type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장·도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()			
	3	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장·도장 <input checked="" type="checkbox"/> 설비개선 <input type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()			내부 화장실
점검결과 종합	<p>1. 남측 내림마루 부분의 기와가 파손되어 누수가 일어나 내벽으로 스며든 자국이 있음. 물받이가 부식되어 빗물이 떨어짐</p> <p>2. 소유자가 기둥 하부에서 흰개미를 발견하였다고 하나 직접 확인하지는 못함</p> <p>3. 부엌의 인방 및 창호가 기운 것으로 보아 지반이 다소 침하된 것으로 판단되나 안전 위험은 없음</p> <p>4. 내외부 벽체, 처마 치방이 등 전반적으로 미장이 탈락</p> <p>5. 전면창호가 모두 홀창으로 단열이 되지 않음</p>		수선범위 검토의견	<p>※ 전반적으로 노후화되어 전면수선하는 것이 바람직하나 소유자의 여건상 단기간 내 전면수선이 어려우므로 파손된 기와만 우선 교체</p> <p>1. 파손 기와 교체 : 파손된 기와가 많고 흉두께 흙이 빠져나왔으므로 누수방지를 위해 시급한 일부분만 보수</p>	
			소유자 의견 및 요구사항	<p>전면적으로 수선하고 싶으나 관련업자를 통해 알아본 결과 비용(2.5억)이 생각보다 많이 들어 어려운 상황임. 자부담이 1억 정도 된다면 전면수선 할 생각이 있음.</p>	

구분		점검내용 (해당 증상에 체크, 중복체크 가능)		조치의견			결합 위치	
				양호	국부교체 / 수리	전면교체 / 신설		
안전 성 능	기단부	지반	<input checked="" type="checkbox"/> 침하 <input type="checkbox"/> 배수(구배) 이상	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	부엌	
		기단	<input checked="" type="checkbox"/> 이동, 침하 <input type="checkbox"/> 균열, 파손	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	축부	초석/고막이	<input checked="" type="checkbox"/> 이동, 침하 <input type="checkbox"/> 균열, 파손	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		기둥(결구부)	<input type="checkbox"/> 뒤틀림, 기울 <input type="checkbox"/> 부후 <input type="checkbox"/> 할렬(갈라짐) <input checked="" type="checkbox"/> 층해 <input type="checkbox"/> 확인불가(벽지)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	안방	
		바닥/ 마루 (대청·뒷쪽)	<input type="checkbox"/> 파손 <input type="checkbox"/> 부후 <input type="checkbox"/> 뒤틀림 <input type="checkbox"/> 층해 <input type="checkbox"/> 곰팡이	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		벽 체	외벽	<input checked="" type="checkbox"/> 미장 탈락 <input type="checkbox"/> 단열 미흡 <input type="checkbox"/> 균열	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			내벽	<input type="checkbox"/> 균열 <input checked="" type="checkbox"/> 결로, 곰팡이	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		창호/ 문짝(틀)	<input type="checkbox"/> 파손 <input checked="" type="checkbox"/> 홀창 홀접유리 <input checked="" type="checkbox"/> 틈새 발생 {小(2)개/ 大(4)개} <input type="checkbox"/> 개폐이상()개소	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	지붕부	천장	<input type="checkbox"/> 미장 탈락 <input type="checkbox"/> 누수 <input type="checkbox"/> 결로, 곰팡이 <input type="checkbox"/> 외풍 <input checked="" type="checkbox"/> 확인불가(요망)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		도라보 (지붕틀)	<input type="checkbox"/> 이완, 변형(처짐) <input type="checkbox"/> 부후 <input type="checkbox"/> 할렬(갈라짐) <input type="checkbox"/> 층해 <input checked="" type="checkbox"/> 확인불가(요망)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		처마 (서까래·부연)	<input checked="" type="checkbox"/> 미장 탈락 <input checked="" type="checkbox"/> 부후 <input type="checkbox"/> 부재 이동, 변형 <input type="checkbox"/> 층해 <input type="checkbox"/> 물받이·흡통 이상 <input type="checkbox"/> 확인불가(막음)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		옥개부 (기와보토)	<input type="checkbox"/> 보토와구토 탈락 <input checked="" type="checkbox"/> 기와골 이완 <input checked="" type="checkbox"/> 기와 파손 <input type="checkbox"/> 지붕물매 변형 <input type="checkbox"/> 확인불가(천막 등) (적십침하 등)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	부대 시설	대문	<input checked="" type="checkbox"/> 파손(개폐이상) <input type="checkbox"/> 대문지붕 손상	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		담장 (석축·옹벽)	<input type="checkbox"/> 미장 탈락 <input type="checkbox"/> 균열 <input type="checkbox"/> 담장기와 손상 <input checked="" type="checkbox"/> 해당 없음	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	설비	급배수	<input type="checkbox"/> 이상 있음	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		오수(정화조)	<input type="checkbox"/> 이상 있음	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		난방(보일러)	<input checked="" type="checkbox"/> 이상 있음	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	연탄보일러	
		전기배선	<input checked="" type="checkbox"/> 이상 있음	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	임시배선	
		소방설비	<input checked="" type="checkbox"/> 없음	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	전 통 양 식	지붕	<input type="checkbox"/> 비한식기와 <input type="checkbox"/> 임시덮개	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
외벽(도로면)		<input checked="" type="checkbox"/> 목구조 비노출 (3)면 중 (3)면	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	외벽확장		
입면(전면)		<input checked="" type="checkbox"/> 이질적인 형태의 입면(벽체·창호·문짝)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
마당(외부공간)		<input type="checkbox"/> 마당없음(실내화) <input checked="" type="checkbox"/> 무단증축	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1개소		
대문		<input type="checkbox"/> 비한식	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
담장		<input type="checkbox"/> 비한식 <input checked="" type="checkbox"/> 해당없음	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

현황사진

안전 성능			
	내림마루 기와 탈락	기와 파손	서까래 부식
			
	천장 누수 흔적	물받이 부식	
			
	지반 침하(부억)	입면 흠창	외벽 미장 탈락
전통 양식			
	진입부 전경	외부 축벽	입면 창호
			
	마당 덮개	외부 화장실	블록조 축벽

07_성북로10가노		한옥 부분수선 점검조사표			
조사일자	1차	2015. 11. 25		조사자 (소속)	정태도 도편수(참우리건축협동조합)
	2차				
건축물 현황	주 소	성북로10가길 OO		대지면적	(96)㎡
	용 도	<input checked="" type="checkbox"/> 단독주택 <input type="checkbox"/> 근린생활시설 <input type="checkbox"/> 주택+근생 <input type="checkbox"/> 기타		건축면적/ 연면적	(52.89)㎡ / (52.89)㎡
	층 수	지상 (1)층/ 지하 ()층		사용승인일	1939.09.01
	채구성	<input checked="" type="checkbox"/> 본채(안채) <input type="checkbox"/> 별채 1(사랑채) <input type="checkbox"/> 별채 2(문간채) <input checked="" type="checkbox"/> 부속건물(<input type="checkbox"/> 창고 <input type="checkbox"/> 욕실(사용안함) <input checked="" type="checkbox"/> 화장실 <input type="checkbox"/> 욕실+화장실/ <input checked="" type="checkbox"/> 비한식)			
가구 현황	거주형태	<input checked="" type="checkbox"/> 자가 <input type="checkbox"/> 전세 <input type="checkbox"/> 월세 <input type="checkbox"/> 자가 + 전월세			
	가구연령	<input type="checkbox"/> 30대 <input type="checkbox"/> 40대 <input type="checkbox"/> 50대 <input checked="" type="checkbox"/> 60대 <input type="checkbox"/> 70세 이상			
	거주자수	<input type="checkbox"/> 1인 <input checked="" type="checkbox"/> 2인 <input type="checkbox"/> 3인 <input type="checkbox"/> 4인(예정) <input type="checkbox"/> 5인 이상			
	거주기간	<input type="checkbox"/> 신규 입주 <input type="checkbox"/> 5년 이내 <input type="checkbox"/> 10년 이내 <input type="checkbox"/> 20년 이내 <input checked="" type="checkbox"/> 30년 이상			
	가구소득	<input type="checkbox"/> 근로소득자 <input type="checkbox"/> 개인사업자(임대소득 포함) <input type="checkbox"/> 비정규소득자 <input checked="" type="checkbox"/> 없음 <input type="checkbox"/> 기초생활수급자 여부 <input type="checkbox"/> 해당 <input checked="" type="checkbox"/> 해당없음			
수선이력	연도별	비용(만원)		주요 수선 내용	
수선 요구사항	요구순위	수선목적			비고
	1	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input type="checkbox"/> 지붕방수 <input checked="" type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장·도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()			
	2	<input checked="" type="checkbox"/> 구조보강 <input type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장·도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()			
	3	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장·도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()			
점검결과 종합	<p>1. 지반이 다소 침하하여 기둥, 인방, 문틀 등 부위가 기울어져 있어 지속적인 관찰이 필요함</p> <p>2. 파손된 기와가 있으나 당장 누수는 없음</p> <p>3. 전면창호가 모두 홀창 홀겹유리로 단열이 되지 않으며 창틀 틈새가 있어 기밀성이 떨어짐</p>		수선범위 검토의견	<p>※ 지반이 약해 오랜 기간에 걸쳐 서서히 침하한 것으로 보이므로 초석 이상 해체하여 전면수선하는 것이 바람직하나 소유자의 여건상 전면수선이 어려우므로 파손된 기와만 우선 교체</p> <p>1. 파손된 기와 교체 : 파손된 기와가 많고 홍두깨 흙이 빠져나왔으므로 누수방지를 위해 시급한 일부분만 보수</p>	
			소유자 여건 및 요구사항	<p>소유자가 느끼는 가장 큰 불편함은 추위이며 지반이 내려앉아 대대적인 수선이 필요하다고 인식하고 있음. 자비를 들여 전면수선할 생각은 없으며 매매할 계획임</p>	

구분		점검내용 (해당 증상에 체크, 중복체크 가능)		조치의견			결합 위치	
				양호	국부교체 / 수리	전면교체 / 신설		
안전성능	기단부	지반	<input checked="" type="checkbox"/> 침하 <input type="checkbox"/> 배수(구배) 이상	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
		기단	<input checked="" type="checkbox"/> 이동, 침하 <input type="checkbox"/> 균열, 파손	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	축부	초석/고막이	<input checked="" type="checkbox"/> 이동, 침하 <input type="checkbox"/> 균열, 파손	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
		기동(결구부)	<input checked="" type="checkbox"/> 뒤틀림, 기울 <input type="checkbox"/> 할렬(갈라짐) <input type="checkbox"/> 확인불가	<input type="checkbox"/> 부후 <input type="checkbox"/> 층해	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
			바닥/ 마루 (대청·뒷·쪽)	<input type="checkbox"/> 파손 <input type="checkbox"/> 부후 <input type="checkbox"/> 뒤틀림 <input type="checkbox"/> 층해 <input type="checkbox"/> 곰팡이	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		벽 체	외벽	<input type="checkbox"/> 미장 탈락 <input type="checkbox"/> 단열 미흡 <input type="checkbox"/> 균열	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			내벽	<input type="checkbox"/> 균열 <input type="checkbox"/> 결로, 곰팡이	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		창호/ 문짝(들)	<input type="checkbox"/> 파손 <input checked="" type="checkbox"/> 홀창 홀접유리 <input checked="" type="checkbox"/> 틈새 발생 {小(6)개/ 大(7)개} <input type="checkbox"/> 개폐이상()개소	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	지붕부	천장	<input type="checkbox"/> 미장 탈락 <input type="checkbox"/> 누수 <input type="checkbox"/> 결로, 곰팡이 <input type="checkbox"/> 외풍 <input type="checkbox"/> 확인불가(요망)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		도라보 (지붕들)	<input type="checkbox"/> 이완, 변형(처짐) <input type="checkbox"/> 부후 <input type="checkbox"/> 할렬(갈라짐) <input type="checkbox"/> 층해 <input checked="" type="checkbox"/> 확인불가(요망)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		처마 (서까래·부연)	<input type="checkbox"/> 미장 탈락 <input type="checkbox"/> 부후 <input type="checkbox"/> 부재 이동, 변형 <input type="checkbox"/> 층해 <input type="checkbox"/> 물받이·흙통 이상 <input type="checkbox"/> 확인불가(막음)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		옥개부 (기와·보토)	<input checked="" type="checkbox"/> 보토·와구토 탈락 <input type="checkbox"/> 기와골 이완 <input checked="" type="checkbox"/> 기와 파손 <input type="checkbox"/> 지붕물매 변형 <input type="checkbox"/> 확인불가(천막 등) (적심침하 등)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	부대 시설	대문	<input type="checkbox"/> 파손 <input type="checkbox"/> 대문지붕 손상	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		담장 (석축옹벽)	<input type="checkbox"/> 미장 탈락 <input type="checkbox"/> 균열 <input type="checkbox"/> 담장기와 손상 <input checked="" type="checkbox"/> 해당 없음	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	설비	급배수	<input type="checkbox"/> 이상 있음	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		오수(정화조)	<input type="checkbox"/> 이상 있음	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		난방(보일러)	<input type="checkbox"/> 이상 있음	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		전기배선	<input type="checkbox"/> 이상 있음	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		소방설비	<input checked="" type="checkbox"/> 없음	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	전통 양식	지붕	<input type="checkbox"/> 비한식기와 <input type="checkbox"/> 임시덮개	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
외벽(도로면)		<input checked="" type="checkbox"/> 목구조 비노출 (3)면 중 (3)면	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	외벽확장		
입면(전면)		<input checked="" type="checkbox"/> 이질적인 형태의 입면(벽체·창호·문짝)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
마당(외부공간)		<input type="checkbox"/> 마당없음(실내화) <input checked="" type="checkbox"/> 무단증축	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	1개소		
대문		<input checked="" type="checkbox"/> 비한식	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
담장		<input type="checkbox"/> 비한식 <input checked="" type="checkbox"/> 해당없음	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			

현황사진

안전 성능			
	지반 및 기단 침하	기와 파손	기와 파손
			
	지붕 전경	입면 창호	입면 창호
전통 양식			
	외벽 전경	외벽 전경	대문 전경
			
	내부 전경	대문 상부 실외기	

구분		점검내용 (해당 증상에 체크, 중복체크 가능)		조치의견			결합 위치		
				양호	국부교체 / 수리	전면교체 / 신설			
안전성능	기단부	지반	<input type="checkbox"/> 침하	<input type="checkbox"/> 배수(구배) 이상	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		기단	<input type="checkbox"/> 이동, 침하	<input type="checkbox"/> 균열, 파손	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	축부	초석/고막이	<input type="checkbox"/> 이동, 침하	<input type="checkbox"/> 균열, 파손	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		기둥(결구부)	<input type="checkbox"/> 뒤틀림, 기울음 <input type="checkbox"/> 할렬(갈라짐) <input type="checkbox"/> 확인불가	<input type="checkbox"/> 부후 <input type="checkbox"/> 층해	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	※ 수선 시 동바리 이 음 1개소	
		바닥/ 마루 (대청·뒷쪽)	<input type="checkbox"/> 파손 <input type="checkbox"/> 뒤틀림 <input type="checkbox"/> 곰팡이	<input type="checkbox"/> 부후 <input type="checkbox"/> 층해	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	※ 파손된 바닥 모두 수선	
		벽 체	외벽	<input type="checkbox"/> 미장 탈락 <input type="checkbox"/> 균열	<input type="checkbox"/> 단열 미흡	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	※ 미장 등 수선함
			내벽	<input type="checkbox"/> 균열	<input type="checkbox"/> 결로, 곰팡이	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		창호/ 문짝(틀)	<input type="checkbox"/> 파손 <input type="checkbox"/> 틈새 발생 <input type="checkbox"/> 개폐이상()개소	<input type="checkbox"/> 홀창 홀접유리 {小(1)개/ 大(1)개}	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√		
	지붕부	천장	<input type="checkbox"/> 미장 탈락 <input type="checkbox"/> 결로, 곰팡이 <input type="checkbox"/> 확인불가(요망)	<input type="checkbox"/> 누수 <input type="checkbox"/> 외풍	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√	※ 치받이 등 수선함	
		도리·보 (지붕틀)	<input type="checkbox"/> 이완, 변형(처짐) √ 할렬(갈라짐) <input type="checkbox"/> 확인불가(요망)	<input type="checkbox"/> 부후 <input type="checkbox"/> 층해	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	※ 수선 시 1개소 보장	
		처마 (서까래·부연)	<input type="checkbox"/> 미장 탈락 <input type="checkbox"/> 부재 이동, 변형 √ 물받이·홈통 이상	√ 부후 <input type="checkbox"/> 층해 <input type="checkbox"/> 확인불가(막음)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√	문간 지붕	
		옥개부 (기와·보토)	<input type="checkbox"/> 보토·와구도 탈락 √ 기와 파손 <input type="checkbox"/> 확인불가(천막 등)	√ 기와골 이완 <input type="checkbox"/> 지붕물매 변형 (적심침하 등)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√		
	부대 시설	대문	<input type="checkbox"/> 파손	<input type="checkbox"/> 대문지붕 손상	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		담장 (석축·옹벽)	<input type="checkbox"/> 미장 탈락 <input type="checkbox"/> 담장기와 손상	<input type="checkbox"/> 균열 <input type="checkbox"/> 해당 없음	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	설비	급배수	<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		오수(정화조)	<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		난방(보일러)	<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		전기배선	<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		소방설비	√ 없음		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√		
	전통 양식	지붕	<input type="checkbox"/> 비한식기와	√ 임시덮개	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√		
외벽(도로면)		√ 목구조 비노출	(1)면 중 (1)면	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√			
입면(전면)		√ 이질적인 형태의 입면(벽체·창호·문짝)		<input type="checkbox"/>	√	<input type="checkbox"/>	전면창호		
마당(외부공간)		<input type="checkbox"/> 마당없음(실내화)	<input type="checkbox"/> 무단증축	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	※ 수선 시 철거		
대문		<input type="checkbox"/> 비한식		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	※ 수선 시 한식으로 교체		
담장		√ 비한식	<input type="checkbox"/> 해당없음	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√			

현황사진

안전 성능			
	지붕 현황(본채)	지붕 현황(본채)	회첨처마 부식
			
	처마 치반이 탈락	천장	보를 보강한 모습
			
	기둥 하부 동바리 이음	한식 창호(이중단열창)	외벽에 면한 창호(홀유리)
전통 양식			
	진입부 전경	대문	이질적인 디자인의 전면 창호
			
	내부 담장		

09_창경궁로35_0		한옥 부분수선 점검조사표			
조사일자	1차	2015. 11. 20		조사자 (소속)	정태도 도편수(참우리건축협동조합)
	2차				
건축물 현황	주 소	창경궁로35길 OO		대지면적	(92.6)㎡
	용 도	<input checked="" type="checkbox"/> 단독주택 <input type="checkbox"/> 근린생활시설 <input type="checkbox"/> 주택+근생 <input type="checkbox"/> 기타		건축면적/ 연면적	(42.98)㎡ / (42.98)㎡
	층 수	지상 ()층/ 지하 ()층		건축년도	
	채구성	<input checked="" type="checkbox"/> 본채(안채) <input type="checkbox"/> 별채 1(사랑채) <input type="checkbox"/> 별채 2(문간채) <input checked="" type="checkbox"/> 부속건물(<input type="checkbox"/> 창고 <input checked="" type="checkbox"/> 욕실(사용안함) <input type="checkbox"/> 화장실 <input type="checkbox"/> 욕실+화장실/ <input checked="" type="checkbox"/> 비한식)			
가구 현황	거주형태	<input checked="" type="checkbox"/> 자가 <input type="checkbox"/> 전세 <input type="checkbox"/> 월세 <input type="checkbox"/> 자가 + 전월세			
	가구연령	<input type="checkbox"/> 30대 <input type="checkbox"/> 40대 <input type="checkbox"/> 50대 <input type="checkbox"/> 60대 <input checked="" type="checkbox"/> 70세 이상			
	거주자수	<input type="checkbox"/> 1인 <input checked="" type="checkbox"/> 2인 <input type="checkbox"/> 3인 <input checked="" type="checkbox"/> 4인(예정) <input type="checkbox"/> 5인 이상			
	거주기간	<input type="checkbox"/> 신규 입주 <input type="checkbox"/> 5년 이내 <input type="checkbox"/> 10년 이내 <input type="checkbox"/> 20년 이내 <input checked="" type="checkbox"/> 30년 이상			
	가구소득	<input type="checkbox"/> 근로소득자 <input type="checkbox"/> 개인사업자(임대소득 포함) <input type="checkbox"/> 비정규소득자 <input checked="" type="checkbox"/> 없음 기초생활수급자 여부 <input type="checkbox"/> 해당 <input checked="" type="checkbox"/> 해당없음			
수선이력	연도별	비용(만원)		주요 수선 내용	
	2010년경			4-5년 전 기와 일부 보수	
수선 요구사항	요구순위	수선목적			비고
	1	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input checked="" type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장·도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()			
	2	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input checked="" type="checkbox"/> 미장·도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()			
	3	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장·도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()			
점검결과 종합	1. 기와가 상당부분 파손되었고 회침부 중심으로 처마 부재의 부식이 심각하여 장기간 방치할 경우 붕괴가 우려됨 2. 벽체 마감이 떨어져 내부 흠이 흘러 나온 상태임 3. 전면창호가 모두 홀창으로 단열이 되지 않음(단, 거주자는 추위에 대한 불편함을 크게 느끼지는 않음)		수선범위 검토의견	1. 지붕 전체 보수 : 기와, 보토 해체 후 부식된 서까래를 교체하고 치받이와 도장을 새로 해야 함 2. 입면(전면) 벽체 보수 : 흠이 많이 떨어져 나왔으므로 전면의 기존 벽을 모두 철거하고 신설할 필요 ※ 외벽 확장(방의 층고도 높임)시 기둥 및 보 일부를 제거한 상태로 외벽을 전통적인 형태로 수선하기 위해서는 큰 공사가 수반됨	
			비고	소유자는 전면적인 수선이 필요하다고 인식하고 있으나 자비를 크게 들일 여유는 없으며, 지붕 처마, 벽체 미장 등 부분수선을 하거나 여의치 않을 경우 매매할 생각도 있음	

구분		점검내용 (해당 증상에 체크, 중복체크 가능)		조치의견			결함 위치		
				양호	국부교체 / 수리	전면교체 / 신설			
안전 성능	기단부	지반	<input type="checkbox"/> 침하	<input type="checkbox"/> 배수(구배) 이상	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		기단	<input type="checkbox"/> 이동, 침하	<input type="checkbox"/> 균열, 파손	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	축부	초석/고막이	<input type="checkbox"/> 이동, 침하	√ 균열, 파손	<input type="checkbox"/>	√	<input type="checkbox"/>		
		기둥(결구부)	<input type="checkbox"/> 뒤틀림, 기울 <input type="checkbox"/> 할렬(갈라짐) <input type="checkbox"/> 동바리아음여부 (1)개소	<input type="checkbox"/> 부후(씩음) <input type="checkbox"/> 층해 <input type="checkbox"/> 확인불가	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	※ 외벽 확장시 기 둥 일부 제거	
		바닥/ 마루 (대청·뒷쪽)	<input type="checkbox"/> 파손 <input type="checkbox"/> 뒤틀림 <input type="checkbox"/> 곰팡이	<input type="checkbox"/> 부후(씩음) <input type="checkbox"/> 층해	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		벽 체	외벽	√ 미장 탈락 <input type="checkbox"/> 균열	<input type="checkbox"/> 단열 미흡 (확장)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√	내부 외벽
			내벽	<input type="checkbox"/> 균열	<input type="checkbox"/> 결로, 곰팡이	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		창호/ 문짝(틀)	<input type="checkbox"/> 파손 √ 틈새 발생 <input type="checkbox"/> 개폐이상()개소	√ 환창 환접유리 {小(4)개/ 大(4)개}	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√		
	지붕부	천장	√ 미장 탈락 <input type="checkbox"/> 결로, 곰팡이 <input type="checkbox"/> 확인불가(요망)	<input type="checkbox"/> 누수 √ 외풍	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√		
		도라보 (지붕틀)	<input type="checkbox"/> 이완, 변형(처짐) <input type="checkbox"/> 할렬(갈라짐) <input type="checkbox"/> 확인불가(요망)	<input type="checkbox"/> 부후(씩음) <input type="checkbox"/> 층해	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	※ 외벽 확장시 보 일부 제거	
		처마 (서까래부연)	√ 미장 탈락 <input type="checkbox"/> 부재 이동, 변형 <input type="checkbox"/> 물받이·흙통 이상	√ 부후(씩음) <input type="checkbox"/> 층해 <input type="checkbox"/> 확인불가(막음)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√	회절부 부 식 심각함	
		옥개부 (기와보토)	<input type="checkbox"/> 보토·와구토 탈락 √ 기와 파손 <input type="checkbox"/> 확인불가(천막 등)	√ 기와골 이완 <input type="checkbox"/> 지붕물매 변형 (적심침하 등)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√		
	부대 시설	대문	<input type="checkbox"/> 파손	<input type="checkbox"/> 대문지붕 손상	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		담장 (석축옹벽)	<input type="checkbox"/> 미장 탈락 <input type="checkbox"/> 담장기와 손상	<input type="checkbox"/> 균열 <input type="checkbox"/> 해당 없음	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	석축	
	설비	급배수	<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		오수(정화조)	<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		난방(보일러)	<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		전기배선	<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		소방설비	√ 없음		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√		
	전 통 양 식	지붕	<input type="checkbox"/> 비한식기와	<input type="checkbox"/> 임시덮개	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
외벽(도로면)		√ 목구조 비노출	(1)면 중 (1)면	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√	외벽 확장		
입면(전면)		<input type="checkbox"/> 이질적인 형태의 입면(벽체·창호·문짝)		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
마당(외부공간)		<input type="checkbox"/> 마당없음(실내화)	√ 무단증축	<input type="checkbox"/>	√	<input type="checkbox"/>	2개소		
대문		<input type="checkbox"/> 비한식		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
담장		√ 비한식	<input type="checkbox"/> 해당없음	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√			

현황사진

안전 성능			
	처마 현황	회침부위 부식	처마 부식 및 미장 탈락
			
	지붕 현황	입면 벽체 미장 탈락	
			
	입면 벽체 미장 탈락	입면 벽체 미장 탈락	천장 치받이 탈락
전통 양식			
	외벽 전경	외벽 전경	외벽 전경
			
	입면부	입면부	문간 무단증축 부분

10_창경궁로43_T		한옥 부분수선 점검조사표			
조사일자	1차	2015. 11. 20		조사자 (소속)	정태도 도편수 (참우리건축협동조합)
	2차				
건축물 현황	주 소	창경궁로43길 OO		대지면적	(47.9)㎡
	용 도	<input type="checkbox"/> 단독주택 <input checked="" type="checkbox"/> 근린생활시설 <input type="checkbox"/> 주택+근생 <input type="checkbox"/> 기타		건축면적/ 연면적	(본채 26.45)㎡ / (46.44)㎡
	층 수	지상 (1)층/ 지하 (1)층		사용승인일	1984.02.02. (특정건축물신고)
	채구성	<input checked="" type="checkbox"/> 본채(안채) <input type="checkbox"/> 별채 1(사랑채) <input type="checkbox"/> 별채 2(문간채) <input checked="" type="checkbox"/> 부속건물(□창고 □욕실 □화장실 □욕실+화장실/ <input checked="" type="checkbox"/> 비한식(근생, 증축부분)			
가구 현황	거주형태	<input type="checkbox"/> 자가 <input type="checkbox"/> 전세 <input checked="" type="checkbox"/> 월세 <input type="checkbox"/> 자가 + 전월세			
	가구연령	<input checked="" type="checkbox"/> 30대 <input type="checkbox"/> 40대 <input type="checkbox"/> 50대 <input type="checkbox"/> 60대 <input type="checkbox"/> 70세 이상			
	거주자수	<input checked="" type="checkbox"/> 1인 <input type="checkbox"/> 2인 <input type="checkbox"/> 3인 <input type="checkbox"/> 4인 <input type="checkbox"/> 5인 이상 <input type="checkbox"/> 미정			
	거주기간	<input type="checkbox"/> 신규 입주(예정) <input checked="" type="checkbox"/> 5년 이내 <input type="checkbox"/> 10년 이내 <input type="checkbox"/> 20년 이내 <input type="checkbox"/> 30년 이내			
	가구소득	<input type="checkbox"/> 근로소득자 <input checked="" type="checkbox"/> 개인사업자(임대소득 포함) <input type="checkbox"/> 비정규소득자 <input type="checkbox"/> 없음 기초생활수급자 여부 <input type="checkbox"/> 해당 <input checked="" type="checkbox"/> 해당없음			
수선이력	연도별	비용(만원)		주요 수선 내용	
	2012			인테리어, 내벽 단열, 바닥난방 등	
수선 요구사항	요구순위	수선목적			비고
	1	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input checked="" type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장·도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()			
	2	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장·도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()			
	3	<input type="checkbox"/> 구조보강 <input type="checkbox"/> 지붕방수 <input type="checkbox"/> 단열보강 <input type="checkbox"/> 미장·도장 <input type="checkbox"/> 설비개선 <input type="checkbox"/> 외관개선(전통양식 반영) <input type="checkbox"/> 기타()			
점검결과 종합	<p>1. 지붕에 천막을 덮어 놓은 상태로 육안으로 지붕의 상태를 확인할 수 없으나 상당부분 기와가 파손되고 처마 부재가 부식되었을 것으로 예상됨</p> <p>2. 기둥 및 보가 뒤틀린 상태이나 블록조벽체가 가구를 지탱하고 있어 구조 안전에는 큰 문제는 없으나 지속적인 관찰이 필요함</p> <p>3. 도로에 면한 외벽(2개소)은 증축되어 한옥의 특성이 드러나지 않음</p>		수선범위 검토의견	<p>1. 지붕 전체 보수 : 누수가 있었던 것으로 보아 지붕 전체를 해체 번외하고 박공판도 부식되었으므로 교체할 필요가 있음</p> <p>2. 한식 외벽(약 2m 화방벽) 신설 : 외관 개선을 위해 기존 블록조 외벽을 철거하고 전통양식을 반영하여 신설(영업공간의 증축된 외벽은 제외)</p>	
			소유자 여건 및 요구사항	<p>가게를 열면서 단열, 난방, 인테리어 등을 새로 해 사용하는 데 큰 문제는 없음. 천장에서 흙이 조금씩 떨어지기는 하나 영업에 큰 지장은 없음. 지붕은 천막을 씌워 당장 누수는 없으며 고치고 싶긴 하나 세입자라 제대로 수선하기에는 비용 부담이 있음</p>	

구분		점검내용 (해당 증상에 체크, 중복체크 가능)		조치의견			결합 위치		
				양호	국부교체 / 수리	전면교체 / 신설			
안전성능	기단부	지반	<input type="checkbox"/> 침하	<input type="checkbox"/> 배수(구배) 이상	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		기단	<input type="checkbox"/> 이동, 침하	<input type="checkbox"/> 균열, 파손	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	확인불가	
	축부	초석/고막이	<input type="checkbox"/> 이동, 침하	<input type="checkbox"/> 균열, 파손	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	확인불가	
		기둥(결구부)	<input checked="" type="checkbox"/> 뒤틀림, 기울 <input type="checkbox"/> 할렬(1개소) <input type="checkbox"/> 확인불가	<input type="checkbox"/> 부후 <input type="checkbox"/> 층해 <input checked="" type="checkbox"/> 철거(2개소)	<input type="checkbox"/>	√	<input type="checkbox"/>		
		바닥/ 마루 (대청·뒷·쪽)	<input type="checkbox"/> 파손 <input type="checkbox"/> 뒤틀림 <input type="checkbox"/> 곰팡이	<input type="checkbox"/> 부후 <input type="checkbox"/> 층해	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		벽 체	외벽	<input type="checkbox"/> 미장 탈락 <input type="checkbox"/> 균열	<input type="checkbox"/> 단열 미흡	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			내벽	<input type="checkbox"/> 균열	<input type="checkbox"/> 결로, 곰팡이	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
		창호/ 문짝(들)	<input type="checkbox"/> 파손 <input type="checkbox"/> 틈새 발생 <input type="checkbox"/> 개폐이상()개소	<input type="checkbox"/> 홀창 홀접유리 {小()개/ 大()개}	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	리 모델 링 으로 입면 창호 없음	
	지붕부	천장	<input type="checkbox"/> 미장 탈락 <input type="checkbox"/> 결로, 곰팡이 <input type="checkbox"/> 확인불가(요망)	<input checked="" type="checkbox"/> 누수 <input type="checkbox"/> 외풍	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√	현재는 누 수 없음	
		도라보 (지붕들)	<input checked="" type="checkbox"/> 이완, 변형(처짐) <input type="checkbox"/> 할렬(갈라짐) <input type="checkbox"/> 확인불가(요망)	<input type="checkbox"/> 부후 <input type="checkbox"/> 층해	<input type="checkbox"/>	√	<input type="checkbox"/>		
		처마 (서까래·부연)	<input type="checkbox"/> 미장 탈락 <input type="checkbox"/> 부재 이동, 변형 <input type="checkbox"/> 물받이·흙통 이상	<input type="checkbox"/> 부후 <input type="checkbox"/> 층해 <input type="checkbox"/> 확인불가(막음)	√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		옥개부 (기와·보토)	<input type="checkbox"/> 보토·와구토 탈락 <input type="checkbox"/> 기와 파손 <input checked="" type="checkbox"/> 확인불가(천막 등)	<input type="checkbox"/> 기와골 이완 <input type="checkbox"/> 지붕물매 변형 (적심침하 등)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√		
	부대 시설	대문	<input type="checkbox"/> 파손	<input type="checkbox"/> 대문지붕 손상	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	해당없음	
		담장 (석축옹벽)	<input type="checkbox"/> 미장 탈락 <input type="checkbox"/> 담장기와 손상	<input type="checkbox"/> 균열 <input checked="" type="checkbox"/> 해당 없음	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	설비	급배수	<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		오수(정화조)	<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		난방(보일러)	<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		전기배선	<input type="checkbox"/> 이상 있음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		소방설비	<input type="checkbox"/> 없음		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	전 통 양 식	지붕	<input type="checkbox"/> 비한식기와	<input checked="" type="checkbox"/> 임시덮개	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√		
외벽(도로면)		<input checked="" type="checkbox"/> 목구조 비노출	(2)면 중 (2)면	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√			
입면(전면)		<input type="checkbox"/> 이질적인 형태의 입면(벽체·창호·문짝)		√	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	리모델링		
마당(외부공간)		<input checked="" type="checkbox"/> 마당없음(실내화)	<input type="checkbox"/> 무단중축	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	√	천장덮개		
대문		<input type="checkbox"/> 비한식	<input checked="" type="checkbox"/> 해당없음	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
담장		<input type="checkbox"/> 비한식	<input checked="" type="checkbox"/> 해당없음	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			

현황사진

안전 성능			
	지붕 천막	지붕 천막	지붕 천막
			
	기둥 뒤틀림	뒤틀린 기둥을 지지하는 벽체	
전통 양식			
	서측 외벽 전경	남측 외벽 전경	