해외출장
보고서

건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 구축·운영 사업
국제교류 및 협력사업

건축자산 보전·활용을 위한
국제협력네트워크 구축 및 시애틀 사례조사

2019.05.28 - 06.03
미국 워싱턴주 시애틀

박소현 소장, 이민경 부연구위원, 이종민 부연구위원, 고영호 부연구위원

(auri) 건축도시공간연구소

목 차

Ⅰ. 출장개요 및 일정 ····· 1

1. 출장개요 ····· 1

2. 출장목적 ····· 1

3. 주요 업무내용 ····· 1

4. 출장 세부일정 ····· 2

Ⅱ. 세부 수행내용 ····· 3

1. 국제 정책연구 협력 네트워크 구축 ····· 3

2. 연구소 정책연구 성과 확산 및 기관 홍보 ····· 9

3. 건축자산 보전 및 활용 활성화 방안 마련을 위한 유관 기관 면담 ····· 13

4. 현장답사 ····· 22

Ⅲ. 출장성과 및 시사점 ····· 40

Ⅳ. 구득자료 ····· 42

Ⅰ. 출장개요 및 일정

1. 출장개요

■ 일　　시 : 2019년 5월 28일 ~ 2019년 6월 3일(5박 7일)

■ 출장지역 : 미국 워싱턴주 시애틀

■ 출 장 자 : 박소현 소장, 이민경·이종민·고영호 부연구위원

2. 출장목적

■ 국제 정책연구 협력네트워크 구축

○ 연구소 건축문화자산센터와 워싱턴 대학의 College of Built Environments간의 정보공유, 공동연구 수행을 위한 업무협약(MOU) 체결을 통한 국제 정책연구 협력네트워크 구축

■ 연구소 연구성과 확산 및 기관 홍보

○ 기관장의 “도시설계·계획 분야 학제 간 융복합 프로그램 심포지엄(워싱턴 대학 주최)” 발제, 유관기관 방문 등을 통한 연구소 정책연구 성과 확산 및 기관 홍보

■ 건축자산 보전·활용 정책 및 제도의 실효성 제고 방안 마련

○ 연구소 건축문화자산센터와 워싱턴 대학의 Center for Preservation and Adaptive Reuse간의 업무협의, 시애틀 시당국·유관기관 면담조사, 사례지 현장답사를 통한 건축자산 활용 정책·제도의 실효성 제고 방안 마련

3. 주요 업무내용

■ AURI-College of Built Environments(UW) 건축자산 정책연구 업무협약체결

■ UW 도시설계·계획 분야 학제 간 융복합 프로그램 심포지엄 발제 및 참석

■ 건축자산 보전 및 활용 관련 기관 방문·면담조사 및 현장답사

○ (방문기관) Center for Preservation and Adaptive Reuse(CPAR), Department of Neighborhoood, Historical Seattle

○ (현장답사) Pioneer Square Preservation District, International Special Review District, Pike Place Market Historical District, Chophouse Row

4. 출장 세부일정

일자	현지시간	출발지	도착지	일 정	비 고
5/28(화)	16:40~ 11:00	인천	시애틀	출국 (대한항공, 직항편)	ICN-SEA
5/29(수)	10:00~ 13:00	시애틀		**[회의1]** Seattle Department of Neighborhoods 역사보존지구 관계자 면담	
	14:00~ 18:00			**[회의2]** AURI - UW CPAR 업무협의회	Arch.
5/30(목)	10:00~ 13:00			**[회의3]** Historical Seattle 보존서비스 담당자 면담	
	14:30~ 17:00			**[MOU]** ARUI - UW 업무협약 체결식	Arch.
	17:00~ 19:00			**[심포지엄]** UW 도시설계·계획 분야 학제 간 융복합 프로그램심포지엄(Welcome Reception)	Court, Gould Hall
5/31(금)	09:00~ 17:00			**[심포지엄]** UW 도시설계·계획 분야 학제 간 융복합 프로그램심포지엄(패널 발제 및 토론) - 박소현 소장 발제 : (Panel 4) Urban Research in Korea and a Reflection on Doctoral Education	Allen Library, Petersen Rm.
6/1(토)	9:00~ 13:00			**[현장답사1]** Pioneer Square Preservation District **[현장답사2]** Chophouse Row	
	14:00~ 18:00			**[현장답사3]** International Special Review District **[현장답사4]** Pike Place Market Historical District	
6/2(일)	13:10~ 16:40	시애틀	인천	귀국 (아시아나(박소현), 대한항공(이민경, 이종민, 고영호), 직항편)	SEA-ICN
6/3(월)					

II. 세부 수행내용

1. 국제 정책연구 협력 네트워크 구축

■ AURI - CPAR(UW) 건축자산 정책연구 업무협의회

- 일 시 : 2019년 5월 29일(수)
- 장 소 : UW 410호
- 참석자 : Prof. Manishi Chalana, 최선호 연구원(Center for Preservation and Adaptive Reuse), 박소현 소장, 이민경 센터장, 이종민 부연구위원, 고영호 연구조정팀장(AURI)

1) 기관소개

○ CPAR(Center for Preservation and Adaptive Use)은 기존의 역사적·문화적으로 풍부한 건축환경에 대해 혁신적인 학제 간 연구 및 교육을 지원하기 위해 2017년에 University of Washington의 College of Built Environments 내 설립되었음

○ 건축물과 도시조직을 보존하고 활용하는 것이 사회적으로나 환경적으로 지속 가능하다는 사실을 토대로, 활기찬 도시를 조성하기 위해 다양한 건축 환경을 보존하고 재사용할 수 있는 방법을 다루기 위해 새롭고 혁신적인 협업 방식을 모색하고 있음

2) 주요 회의내용

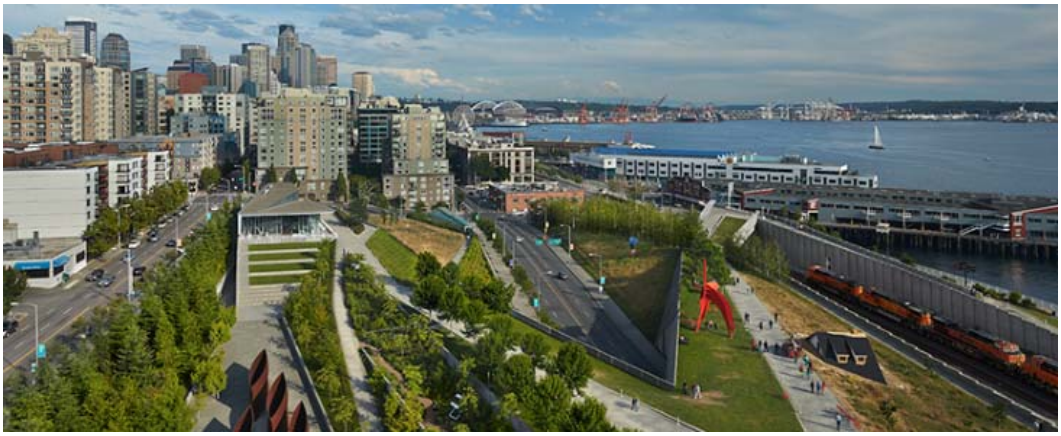
○ **CPAR의 설립목적 및 주요활동**

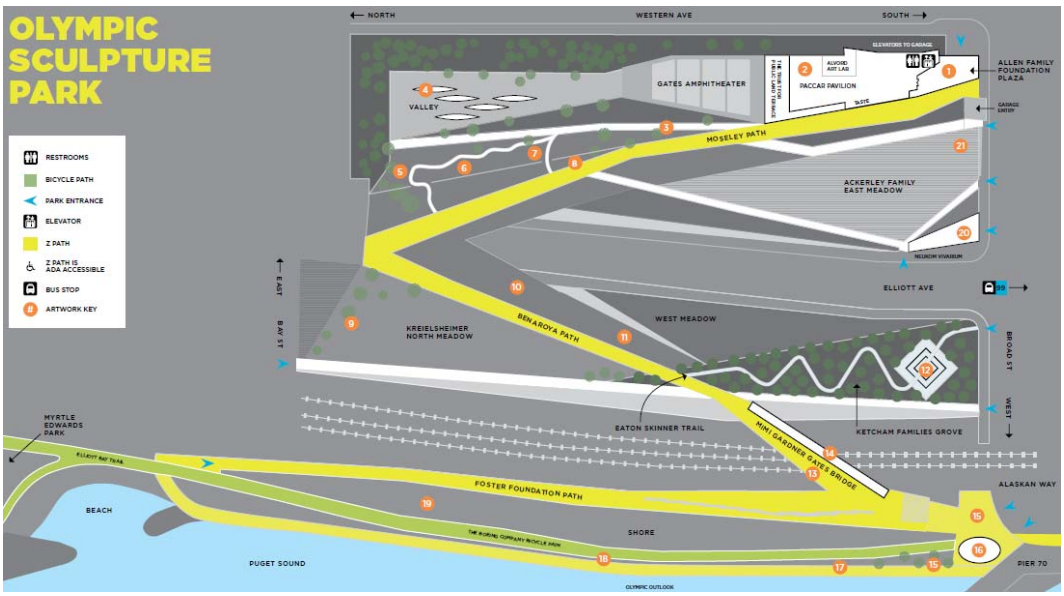
- CPAR은 건축자산에 대한 학술적 연구와 현장 적용의 간극을 최소화하기 위해 설립되었으며, Historic Preservation 교육 프로그램을 운영하고 있음
- CPAR에서는 건축자산의 보전 및 활용을 통해 장소성(Sense of Place), 거주 적합성(livability), 가시성(visibility), 지속가능성(Sustainability)를 증진시키고자 함
- 또한 지역의 역사를 표현하는데 있어서 건축물의 역할, 지역의 소규모 상업시설과의 관계 등을 고찰하여 커뮤니티의 특징을 유지하기 위한 방안을 모색하고 있음
- 시애틀에서는 다양한 용도로 활용되고 있는 건축자산이 다양한 만큼 CPAR의 연구성과를 현장에 적용해볼 수 있는 기회가 많음

○ **시애틀의 건축자산 보전 및 활용 현황**

- 또한 시애틀에서 지난 20~30년간 도시재생의 방법이 다양하게 시도되었고 이에 따른 건축자산의 보전 및 활용에 관한 방법도 다양해지고 있으며, 대표적인 사례로는 Gas Works Park, Olympic Sculpture Park 등이 도시재생과 건축자산의 보전 및 활용이 함께 진행된 지역임

[Gas Works Park, Seattle]
(출처 : https://www.seattle.gov/parks/find/parks/gas-works-park, photo by TIA International Photography)





[Olymphic Sculpture Park, Seattle]
(출처 (위): http://www.seattleartmuseum.org/visit/olympic-sculpture-park,
(아래): http://www.seattleartmuseum.org/Documents/OSP_Map_and_Guide_June2017.pdf)

- South Lake Union은 Pioneer Square에 위치한 지역으로, Amazon이 입주하여 많은 건축물들이 조성되었으며, 이를 통해 새로운 건축물과 기존의 역사적 가치를 지닌 건축물이 함께 공존하는 지역도 생겨나고 있음

- South Lake Union지역은 신축 건축물과 기존의 역사적 건축물이 공존하고 있는 지역인 만큼 다양한 이해가 충돌하는 지역으로서, 노숙자 증가에 따른 노숙자 쉼터 등이 들어서면서 기업인들의 진입을 저해하는 요소로 작용하기도 하였지만, 기존의 항구 창고로 사용하던 공간이 스타트업 기업들에게 매력적인 공간으로 인식되어 활용되는 등 건축자산 활용을 통해 경제 활성화가 진행되는 지역임
- Pike & Pine지역도 시애틀의 재개발 압력 속에서 건축자산의 보전 및 활용을 다양하게 모색하여 적용하고 있는 지역으로, Conservation District로 지정되어 용적률 완화 등의 인센티브를 부여하고 있으며, 가로변 입면을 보존하고 그 외 부분에 대해서는 새로운 건축물로 건축하는 방식으로 재개발 되고 있음
- Chophouse Row지역은 재개발 보다는 기존의 상업시설과 소규모 업무시설이 혼재되어 있는 지역의 특성과 가치를 보존하기 위해 노력하고 있는 지역임
- Pioneer Square, Pike & Pine 지역은 시애틀의 경제를 견인하는 지역으로 성장하였으며, 건축자산의 전용(adaptive reuse)의 사례를 살펴볼 수 있는 지역임

○ **시애틀 건축자산 보전 및 활용 기반 특성**

- 시애틀은 건축자산에 대한 시 당국의 운영과 관리가 활성화 되어 있는 도시로, 관련된 design review, board, committee 등이 치밀하게 구성되어 있음
- 각종 유관 심의회와 회의에 적극적으로 참여하는 등 지역 주민들의 참여 또한 적극적임
- 위와 같이 건축자산의 보전 및 활용에 대한 공공의 적극적 개입과 지역 주민들의 적극적 참여는 시애틀만의 독특한 특징임
- 시애틀에서는 23년 전부터 Department of Neighborhood를 중심으로 건축자산 목록화 작업을 시작하였으며, 건축자산에 대한 부동산 가치 평가도 함께 진행하였지만, 건축자산 목록화가 의무사항은 아니었기 때문에 시 당국의 건축자산의 보존 및 활용과 관련한 영향력이 강력하다고는 볼 수 없음

○ **건축도시공간연구소 건축문화자산센터-CPAR간 협동연구**

- CPAR은 건축도시공간연구소 건축문화자산센터에서 추진하고 있는 장소 중심의 자산 활용이라는 연구주제에 관심이 있으며, 특히 건축자산 기반의 스타트업(창업)은 최근 시애틀 내에서도 건축자산의 보전 및 활용의 수단으로서 나타나고 있음
- 최근의 시애틀 및 대한민국 내 건축자산의 보전 및 활용에 대한 case study(사례연구)를 시작으로 그 성과를 국제 학술지 및 학술대회를 통해 공유하고자 함

[AURI - CPAR(UW) 건축자산 정책연구 업무협의회]

■ AURI - College of Built Environments(UW) 건축자산 정책연구 업무협약체결

- 일 시 : 2019년 5월 30일(목)
- 장 소 : UW 227호
- 참석자 : Chris Campbell(Department Head of Urban Design and Planning), Manish Chalana(Center Professor of Preservation and Adaptive Reuse), Prof. Dan Abramson. 최선호 연구원(Center for Preservation and Adaptive Reuse), 박소현 소장, 이민경 센터장, 이종민 부연구위원, 고영호 연구조정팀장(AURI)

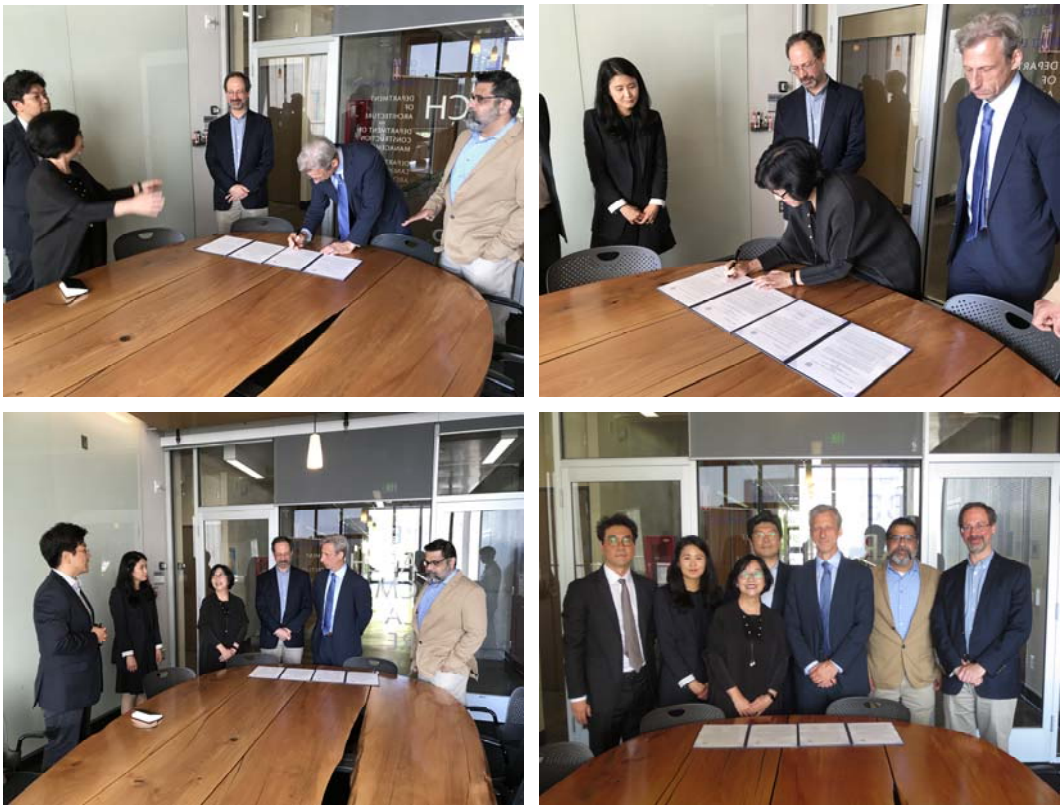
1) 기관소개

○ College of Built Environments는 Center for Preservation and Adaptive Reuse(CPAR)를 설립하여 건축·도시공간의 역사·문화적 가치를 기반으로 한 도시 활성화 방안에 관한 연구, 교육, 조사를 수행하는 University of Washington의 단과대학임

2) 업무협약 체결 내용

○ 연구소와 College of Built Environments(UW) 간 업무협약체결을 통해 연구자료 공유, 연구인력 교류, 공동연구 수행 등 건축문화자산 분야의 국제협동연구 네트워크를 구축하고자 함

* 협동연구에 대해서는 CPAR과의 업무협의 내용을 토대로 프로젝트를 추진



[AURI-College of Built Environments(UW) 업무협약 체결]

(aur i) Architecture & Urban Research Institute

GENERAL INTERNATIONAL AGREEMENT FOR ACADEMIC COOPERATION

BETWEEN

ARCHITECTURE & URBAN RESEARCH INSTITUTE
Sejong-Si, Republic of Korea

AND

UNIVERSITY OF WASHINGTON, COLLEGE OF BUILT ENVIRONMENTS
Department of Urban Design and Planning
Seattle, WA, U.S.A.

The parties to this General Agreement ("Agreement") are the Architecture & Urban Research Institute (hereinafter referred to as "AURI") located in Sejong-Si, South Korea, and the College of Built Environments, Dept. of Urban Design and Planning (hereinafter referred to as "UDP") at the University of Washington (hereinafter referred to as "UW"), an institution of higher education and an agency of the State of Washington with its principal campus located in Seattle, Washington, USA. The parties have entered into this Agreement for the purpose of setting forth their mutual understanding and agreement with respect to potential cooperative programs.

1. Within the fields of teaching and research to mutually designated, both parties agree to discuss and explore the following activities, and to promote international academic cooperation:

   (a) Exchange of materials in research, publications, and academic information;
   (b) Exchange of faculty and research scholars;
   (c) Joint research and meetings for research projects;
   (d) Explore all avenues for partnership strengthening and furthering excellence in U.S. and Korea;
   (e) Develop internationally collaborative research projects; and
   (f) Disseminate research outputs with various formats (e.g. peer-reviewed journals, international and national conferences, etc.).

2. Before these activities can be implemented, both parties shall discuss the problems involved to the satisfaction of each party and enter into specific activity agreements based on the mutually agreed objectives and outcomes of the relationship. Specific activity agreements shall be entered into in accordance with applicable law and the rules of each party and subject to the availability of funding.

3. During the course of the discussions contemplated by this Agreement, the parties will continue to operate their respective academic programs in accordance with their established policies, rules and procedures.

4. This Agreement is designed to facilitate and develop a genuine and mutually beneficial exchange process for teaching, research and outreach activities. This Agreement shall not be construed as creating any legally binding rights or obligations on the part of either party and shall not be enforceable in law or equity in any court or tribunal for any purpose.

5. This Agreement shall become effective as of the date of signatures of both parties and shall continue in effect for a period of five (5) years unless terminated as provided for herein. The Agreement may be amended by the written consent of the parties.

[AURI-College of Built Environments(UW) 업무협약서1]

(auri) Architecture & Urban Research Institute

6. The parties intend to review this Agreement every five years to evaluate the progress and the quality of the mutual cooperation. This General Agreement may be amended only by the written consent of the parties.

7. This Agreement may be terminated by either party for any reason with a minimum of 120 days prior written notice.

8. Both parties subscribe to a policy of equal opportunity and do not discriminate on the basis of race, color, gender, religion, national origin, political persuasion, sexual orientation, marital status, disability, height, weight, veteran status, age or familial status.

9. Nothing in this Agreement shall be construed as granting either party permission to use the other party's official names, logos, trademarks, or copyright protected insignias in any promotional, publicity or advertising materials without the express written consent of the other party.

10. Each party shall designate a person or office to serve as liaison for facilitating this Agreement.

    For the AURI, the contact person will be ***Dr. Minkyoung Lee***, *Associate Research Fellow in the Architectural Culture and Asset Center, 701, 194, Jeolgae-ro, Sejong-si, 30103, South Korea, +82-44-417-9836 (office), +82-44-417-9607 (fax), mklee@auri.re.kr*

    For UW, the contact person will be ***Dr. Manish Chalana***, *Associate Professor, Urban Design & Planning Department, College of Built Environment, Gould 410, 3950 University Way NE, Seattle, WA 98105, USA, +1 206-616-6051 (office), +1 206 685 9597, chalana@uw.edu*

11. This Agreement is written and valid in English only and shall be executed in duplicate originals. Each duplicate copy shall be deemed an original copy of the Agreement for all purposes.

Signing for AURI:	**Signing for UW:**
Dr. Sohyun Park, President Architecture & Urban Research Institute Date_____	Prof. Renee Cheng, Dean College of Built Environments Date_____
Dr. Yookyoung Lim, Head Architectural Heritage Research Group Date_____	Dr. Chris Campbell, Chair Department of Urban Design and Planning Date_____
Dr. Minkyoung Lee, Director Architectural Culture and Asset Center Date_____	Jeffrey M. Riedinger Vice Provost for Global Affairs Date_____

[AURI-College of Built Environments(UW) 업무협약서2]

※ 업무협약서는 향후 Prof. Renee Cheng, Jeffrey M. Riedinger의 서명을 받아 우편으로 받기로 함

2. 연구소 정책연구 성과 확산 및 기관 홍보

■ UW 도시설계 계획 분야 학제간 융복합 프로그램 심포지엄

- 일 시
  - Welcome Reception : 2019년 5월 30일(목), 17:00~19:00
  - Symposium : 2019년 5월 31일(금), 09:00~17:00
- 장 소
  - Welcome Reception : Court, Gould Hall 1층, 3950 University Way NE, Seattle
  - Symposium : Allen Library, the Petersen Room & Room 485, 4000 15th Ave NE, Seattle
- 참석자
  - Anne Moudon 교수, Paul Waddell 교수, Marina Alberti 교수(워싱턴 대학), Chanam Lee 교수(텍사스 A&M 대학), 김충호 교수(서울시립대), 박소현 소장 등 건축·도시공간 분야 학자 다수 참석

1) 심포지엄 개요

○ 도시설계·계획 분야 학제간 융복합 프로그램 심포지엄 (University of Washington's Interdisciplinary Education and Research in Urban Design and Planning)은 워싱턴 대학이 주최, 주관하는 다학제 간 연구성과 발표 및 네트워크 교류 행사임

[심포지엄 구성]

- Panel 1: Emerging Urban Challenges I - Inclusive Cities
- Panel 2: Emerging Urban Challenges II - Healthy Environment and Transportation Network
- Panel 3: Innovative Research Methodologies
- Panel 4: Interdisciplinary Collaboration

* 박소현 소장은 Panel 4에서 발제

2) Welcome Reception

[Welcome Reception 모습]

3) 심포지엄 주요내용

○ (Panel 1) Emerging Urban Challenges I - Inclusive Cities

[발표주제]

- Inequality and Exclusivity in Sustainable Green Development: A Preliminary Survey of Communities of Color in Seattle
  (Lawrence O., Akin Adeyemi)
- China's Residential Segregation and a New Form Driven by Urban Planning
  (Yue Gong)
- Transforming Adult Entertainment Venues into Handicraft Workshops Street: Lessons from New Trend and Practices of Seoul's Public-Private Partnership
  (Chung Ho Kim)
- Houing Cooperative and Urban Commons
  (Allan Heskin)

- 최근 도시계획분야에서 이슈가 되고 있는 지속가능한 개발, 대규모 개발로 인한 사회적 문제를 다룸
- 지속가능한 개발의 개념 및 정의의 변화를 고찰하여 지속가능성의 다양한 확장적 정의와 개념을 제시하였으며, 이에 따른 지속가능한 녹색개발의 도시계획적 요소를 도출함
- 이러한 도시계획적 요소 중 도심에 설치된 자전거 전용도로를 예시로써 제시하고, 이러한 요소의 혜택을 누리는 주요 인종과 계층에 대해 고찰하는 등 시애틀의 지속가능한 녹색개발 정책에 의해 피해를 보는 저소득층, 흑인들에 대한 사회적 문제를 제시함
- 또한 미국과 중국의 도시계획 체계 전반에 대한 비교 분석을 통해 주거 분리를 야기하는 요소(토지이용계획, 공공주택 공급, 대규모 개발 등)를 도출하여 제시함
- 이러한 사회적 문제를 최소화하고 모든 계층이 상생할 수 있도록 지속가능한 녹색 개발에 있어서의 도시설계 및 계획 관점에서의 고려사항을 제시하고, 이를 측정하기 위한 프레임워크를 제안함

[심포지엄 Panel 1 발표 모습]

○ (Panel 2) Emerging Urban Challenges II: Healthy Environment and Transportation Network

[발표주제]

- From Environment, Behavior, To Public Health: Ecohealth Studies in Asia (Lin Lin)
- Healthy Evnironment, Healthy People: Natural Experiments in Active Living Research (Chanam Lee)
- The Role of Numeracy and Financial Literacy Skills in the Relationship between Information and Communication Technology Use and Travel Behavior (Jinhyun Hong)

- 도시계획과 보건 및 생태 간의 관계성을 기반으로 Ecohealth의 개념과 특징을 제시하였으며, 사람들의 활동공간 및 육체적 활동과 간 디스토마와의 관계를 고찰하는 등 물리적 환경과 질병과의 상관관계를 파악하여 제시함
- 건강 보호, 건강 증진, 건강 회복을 목적으로 하는 Healthy Communities의 개념을 제시하고, Active Living Austin, Active El Paso 프로젝트를 소개하면서 Active Living Communities와 보행환경 조성의 중요성을 강조함
- 특히 Walkable Communities 조성을 위해서는 3Ds + R(Destination, Distance, Density, Route)의 중요성을 강조함

[심포지엄 Panel 2 발표 모습]

○ (Panel 3) Innovative Research Methodologies

[발표주제]

- Application of Deep Learning and Computer Vision in Urban Planning (So-ra Baek)
- Channeling the Human Element to Design Our Future Streets (Kevin, J. Krizek)
- A Building Permit System for Smart Cities: A Cloud-based Framework (Shishir Mathur)

- 차량통행 범위 확인을 위해 구글 스트리트 뷰 기반의 머신 러닝 기술을 활용하는 등 도시계획 분야에서의 최신 빅데이터 및 인공지능의 활용 가능성을 제시함
- 보행 반경과 차량이동 반경 사이의 이동수단으로서 자전거가 고려되고 있음에 착안하여 암스테르담 지역을 대상으로 자전거 접근성을 결정하는 도시형태적 요소를 제시함
- 복잡·불투명하고 비효율적인 건축 인허가 과정의 문제점을 해결하기 위해 클라우드 기반 플랫폼을 제시하고 Pre-permit & Permit front-end module과 NYC permits 사례를 소개하는 등 Web-based building permit 신청 및 시범작동 영상을 구현함

[심포지엄 Panel 3 발표 모습]

○ (Panel 4) Interdisciplinary Collaboration

[발표주제]

- Evolution and Challenges of Interdisciplinary Approaches to Urban Planning (Ahmad Azimi Bolourain)
- Urban Research in Korea and a Reflection on Doctoral Education (Sohyun Park)
- Organizational Strategies for Interdisciplinary Planning Research (Feiyang Sun)

- 도시계획분야에서 학제간 협동연구의 필요성에 대해 다음과 같은 다섯 가지 주요 논의사항을 제시함

① 계획과 예측불가능성(Planning vs Unpredictability)
② 인구 배분 착오: 다른 지역의 주택 정책과 관련하여 인구 증가 및 세대 수를 잘못 예측
③ 도시 설계의 부주의: 현대의 거대 구조물이 역사적 복합성의 이미지를 훼손
④ 근시안적 시각 vs 문화유산의 보전
⑤ 경계 지역 개발에 대한 내향적·외향적 접근

- 대한민국의 건축·도시분야 주요 정책 아젠다와 도시재생 정책사업, 보행자 중심 주거정책 등 그간 정책 추진 성과를 고찰하여 다학제간 협동연구의 방향성을 전문가 집단의 관점이 아닌 '지역 주민'의 입장에서 고찰함

- 건축·도시분야의 연구는 궁극적으로 지역주민들이 더 나은 장소를 만들어 나가는 것임을 강조하면서, 기초연구와 질적연구의 중요성을 강조함
- 주요 학술지(Journal of Architectural Planning and Research, Journal of Planning Education and Research, Urban Studies 등)에서 2개 이상의 전공분야의 연구진이 작성한 논문을 분석한 결과, 다학제간 협동연구 논문이 증가하는 추세임

[심포지엄 Panel 4 발표 모습]

3. 건축자산 보전 및 활용 활성화 방안 마련을 위한 유관 기관 면담

■ Department of Neighborhoods

- 일 시 : 2019년 5월 29일(수), 10:00~13:00
- 장 소 : 600 4th Avenue, 4th Floor, Seattle, WA, 98104
- 참석자
  - 소외 : Sarah Sodt(City Historic Preservation Officer), Heather McAuliffe(Coordinator)
  - 소내 : 박소현 소장, 이민경 건축문화자산 센터장, 이종민 부연구위원, 고영호 연구조정팀장

1) 기관소개

○ 시애틀의 Department of Neighborhoods는 탄탄한 지역사회를 구축하고 삶을 질을 높일 수 있도록 지역 자원과 기회를 제공하기 위한 프로그램을 운영 중에 있음

○ 다양한 프로그램 중 '역사보존프로그램(Historic Preservation Program)은 시애틀 내 분포하고 있는 역사적 구조물, 유적지, 유물, 선박 및 8개의 역사적 지구를 지정하고 보호

하는 프로그램으로, 주민들의 적극적인 참여를 유도하여 지역 자산의 보존 및 활용, 신규 건축물 조성에 대한 기준을 만들어 나가면서 지역 가치 및 고유성을 지켜 나가고 있음

○ 이를 위해 Department of Neighborhood는 커뮤니티 주민협의체와 건축자산 심의기구, 시애틀 정부 간의 협의를 담당하고 있으며, 건축자산 보존 심의에 참석하고 심의 후 결과에 따른 건축자산 보존 증명서(등록증) 발급, 심의회의록 작성 및 공개, 심의위원회 결과를 현장에 적용할 수 있는지를 현장 방문을 통해 확인하고 있음

2) 주요 회의내용

○ **역사지구 지정 현황 및 역사보존프로그램**

- 1970년 이후 시애틀에서는 8개의 역사지구가 지정되었으며, 각각 역사지구에는 역사보존프로그램을 통해 시민검토위원회가 구성되어 있음
- 시민검토위원회에서는 해당 지구내의 역사적인 건물의 보존 및 활용에 대해 검토하고, 변경 시 구조물과 공공공간의 건축적·역사적 가치를 시의 명령에 따라 수립된 절차와 기준에 맞게 유지할 수 있는지를 검토함
- 또한 역사적인 건물보존위원회(Landmark Preservation Board)에서는 역사적 건물, 장소 및 유물에 대한 시의 규정을 감독함

[시애틀의 역사지구]

No.	역사지구명	No.	역사지구명
1	Ballard Avenue Landmark District	5	International Special Review District
2	Columbia City	6	Pike Place Market Historical District

No.	역사지구명	No.	역사지구명
3	Fort Lawton	7	Pioneer Square
4	Harvard-Belmont	8	Sand Point Naval Air Station

(사진 출처 : 시애틀 역사지구 브로셔, https://www.seattle.gov/Documents/Departments/Neighborhoods/HistoricPreservation/HistoricDistricts/Seattle-historic-districts_brochure.pdf)

○ **역사적 자산 선정 기준**

- 역사적 자산으로 선정되는 건축물 또는 오브젝트, 대지는 25년 이상 경과된 것으로서, 시애틀 랜드마크 보존 규정에 명시된 6가지 기준 중 적어도 하나를 충족해야 함

① 지역사회, 도시, 주 또는 국가에 중요한 영향을 미친 역사적 사건과의 연관성
② 도시, 주 또는 국가의 역사에서 중요한 인물의 삶과의 연관성
③ 지역사회, 도시, 주 또는 국가의 문화적, 정치적 또는 경제적 유산과의 연관성
④ 건축양식 또는 시공방법의 독특한 시각적 특성
⑤ 설계자 또는 시공자의 뛰어난 작품
⑥ 지역사회 또는 도시의 정체성 및 고유한 품질에 기여하면서 쉽게 인지될 수 있는 시각적 특성을 지니고 있는 것

- Landmark 지정의 추천과 지정은 자산 소유주의 동의와는 무관하며, 특정 건축자산의 갖는 역사적, 심미적 가치 등으로 지역 주민이 해당 건축자산의 보존이 필요하다 판단되는 경우, 주민은 Historic Preservation Board에 해당 자산의 보존을 신청할 수 있는데, 이 때 해당 건축자산의 소유주가 보존 지정을 원하는 지의 여부와 상관없음

○ **시애틀의 역사보존프로그램**

- 시애틀 Department of Neighborhood에서 시행하고 있는 역사보존프로그램으로는 ① 웹사이트 운영, ② 역사적 자원 조사, ③ 교육 및 지원 등이 있음

- 웹사이트는 주민, 사업체, 건물 소유주, 건축가 및 관심이 있는 시민들에게 개별 역사적 건물 및 역사지구에 적용되는 시애틀의 법률적 절차를 안내하는 등 아래와 같은 정보를 제공하면서 역사적 자원 관리를 위한 관문 역할을 수행하고 있음

> · 역사 보존에 따른 건물 소유주에게 제공되는 인센티브
> · 각 역사지구의 회의 주제 및 회의록이 포함된 8개 역사지구에 대한 정보
> · 역사 보존에 관한 지역 및 국가 자료 링크
> · 지정된 역사적 건물 목록

- 시애틀에서는 2000년부터 역사적 자원에 대한 조사를 통해 목록을 작성하고 있으며, 근린상업지구, 1906년 이전에 지어진 주택 등 건축물을 포함해 시 전역에 있는 8,500개 이상의 데이터베이스를 구축하고 있음
- 또한 역사보존프로그램을 통해 역사적 자원에 대한 조사 및 목록 작성 프로젝트를 추진하고 있으며, 지역사회 단체에 대한 지원, 개별 건물 소유주에 대한 일대일 지원을 하고 있음

○ **보전 및 활용의 대상 및 공공의 역할**

- 시애틀에서는 공공 소유의 건축자산만을 보전 및 활용의 대상으로 보고 있지 않으며 상황에 따라 다름
- Pike Place Market과 International district에는 각각의 Preservation Development Authority(PDA)가 구성되어 있으며, 이러한 PDA는 공공기관으로써 각 기관에서 관할하는 지역의 자산을 조금씩 매입하고 있음
- 이를 통해 건축자산의 보존과 활용의 권한을 획득할 수 있지만 이러한 Pike Place Market과 International Special Review District의 상황은 다른 지역에 비해 독특한 상황임

○ **심의위원회의 역할**

- 건축자산으로 등록된 건축물 등의 개조 또는 시설물 부착 시 해당 행위가 눈에 쉽게 띄는 성격의 것이면 신청 및 심의 절차가 필요하며, 심의위원회는 일반적인 용도변경 사항, 실내외의 디자인 요소 변경, 건축자산 소유주의 변경사항, 건축자산의 고유성 변경과 관련되는 모든 사항을 검토함
- 코디네이터의 현장 방문을 통해 적발 시, 다른 건축물에 가려져 신청 또는 신고가 이루어지지 않는 경우에는 심의회에서 이를 검토할 방법이 없는 실정임
- 시애틀의 각 건축자산 보존지구는 고유의 토지이용에 관한 규제가 명문화 되어 있으며, 어떤 보존지구는 실내디자인의 변경은 심의하지 않는 반면, 다른 보존지구에서는 모든 실내디자인 요소 변경을 심의하는 등 차이가 있음
- 하지만 창호 등의 수리, 보수 시 기존과 동일한 자재, 색상, 패턴 등을 사용하는 경우 심의를 거치지 않아도 되며, 자세한 사항은 해당 지구의 디자인 가이드라인에 명시되어 있음

○ **건축자산 등 역사자원 보존 및 활용에 대한 효과**

- 건축자산의 보존은 지역사회의 실제 경제적 이득으로 연결되며, 보다 많은 관광객의 방문을 통해 지역의 경제가 활성화 되고 있음

○ **건축자산 등 역사자원 보존 및 활용에 따른 인센티브**

- Special Tax Valuation은 일종의 인센티브 프로그램으로, 역사보존지구 내에 방치된 건축물이 보존 대상으로 지정되는 경우, 방치 건축물의 개보수 등을 통해 역사적 가치가 제대로 평가 받기 전까지 (주변 지가 상승 등과는 무관하게) 보존 대상으로 지정된 이후 건축물의 공시가격을 기존의 저렴한 수준으로 고정해 좋을 수 있으며, 이를 통해 역사적 가치를 제대로 평가 받을 수 있는 상태로 복원하는 작업을 수월하게 할 수 있음
- 다른 인센티브로는 지구(Zoning) 코드 및 건물 코드 완화가 있으며, 먼저 지구 코드 완화에 대한 사항은 특정 지역에서 허용되지 않는 사용을 지정된 랜드마크의 경우 Department of Planning and Development(DPD)에서 허가할 수 있음
- 이와 더불어 DPD는 시애틀 건축법(Seattle Building Code)에 대해서도 지정된 랜드마크 건축물에 대해서 건축규정에 대한 특정 요구사항을 수정할 수 있으며, 건축법에 따른 일반 요구사항과 DPD의 특정 요구사항이 상충하는 경우 특정 요구사항이 적용됨

○ **최근 건축자산 보전 및 활용에 대한 주요 이슈**

- 건축자산 등 역사적 건축물은 그 가치를 보전하는 것과 현재의 활용에 부합될 수 있도록 개보수함에 있어, 현재의 건축 관련 규정을 준수하기 어려움
- 특히 에너지와 관련해서는 역사적 건축물의 노후도를 고려할 때 현재의 기준을 충족하기 매우 어려운 상황임
- 현재의 에너지 관련 기준을 충족하지 않아도 된다는 특례를 부여하기 보다는 발달된 건축설계 및 시공기술을 활용하여 현재의 에너지 관련 기준을 충족하는 방안을 모색하는 것이 바람직함
- 이와 관련된 연구가 미국뿐만 아니라 한국에서도 활발히 이루어져, 서로 기술적 교류가 있었으면 좋겠음

[Department of Neighborhood와의 회의 사진]

■ Historic Seattle

- 일 시 : 2019년 5월 30일(목), 10:00~13:00
- 장 소 : 600 4th Avenue, 4th Floor, Seattle, WA, 98104
- 참석자
  - 소외 : Eugenia Woo(Director of Preservation Services)
  - 소내 : 박소현 소장, 이민경 건축문화자산 센터장, 이종민 부연구위원, 고영호 연구조정팀장

1) 기관소개

○ Historic Seattle은 1974년 시애틀시 조례에 의해 설립된 공공개발기관으로, 역사적인 보존에 대한 타당성 조사 및 기술지원에 대한 연구를 진행하고 있음

○ Historic Seattle은 실제 프로젝트 및 교육프로그램 운영 및 지역사회 활동을 통해 건축자산 보호에 전념하는 공동체 조직으로, 중요한 지역사회 명소와 공동체의 특성을 보존하는 활동을 장려하고, 지역 가치 발굴과 보존을 위한 기술적 지원 등에 관한 다양한 정보를 제공하고 있음

[Historic Seattle의 사옥 Dearborn House 전경 및 내부사진]

2) 주요 회의내용

○ Historic Seattle의 주요 업무

- Historic Seattle의 주요 업무는 교육, 지지 또는 변호(advocacy), 건축자산의 보존을 위한 부동산 매매로 구분될 수 있음
- 교육 업무는 일반인 대상의 건축자산 보존 관련 강의, 건축자산 투어 등으로 구성되며, 대부분 무료로 진행되고 일부 특정 주제 및 장소(개인 소유 등)에 관한 강의, 투어에 한하여 회원제 운영을 통한 소정의 진행료를 청구하는 경우도 있다있음
- 이를 통해 일반 주민들의 건축자산 보존의 개념 관한 이해, 보존 방법의 소개, 문화적, 건축적, 역사적 가치에 대한 인식 제고를 도모하고 있음
- 지지 또는 변호(advocacy) 업무는 개인, 주민협의체, 입법기구 등과 함께 역사적 자산을 보존하기 위한 일련의 업무로, 역사적 가치에도 불구하고 철거 위기에 있는 건축물을 대상으로 그 보존 방안을 모색함과 동시에 해당 건축물의 활용이 지역사회의 혜택으로 돌아갈 수 있는 방법을 고민하고 있음

- 이러한 보존과 활용을 모색할 때는 지역에 적용되는 각종 조례와 지침을 검토하는 업무도 필수적이며, 시애틀 내에 역사지구로 지정된 8개의 지역 외에도 역사적 가치 보존을 위해 철거를 방지하고 활용방안을 모색해야 하는 경우가 많음

- 8개의 역사보존지구는 보존과 활용을 위한 조례와 가이드라인이 이미 마련되어 있고 원활하게 적용되고 있으나, 이외 지역의 경우 보존과 활용을 위해 기존의 조례와 지침을 세밀히 검토하고 합법적인 범위 내에서 방안을 모색해야 하는 어려움이 있음

- 지지 또는 변호(Advocacy)의 업무는 확정된 일련의 업무 지침이 마련되어 있지 않으며, 상황과 대상, 지역에 따라 보존과 활용을 위한 다양한 업무추진 프로세스를 갖고 있음

- 주민협의체 등이 지역의 역사적 건축자산이라 판단하는 대상을 보존하고자 Historic Seattle에 관련 업무를 요청해 오는 경우, Historic Seattle이 가장 먼저 판단하는 것은 "과연 이 건축자산이 보존할 가치가 있는가?"임

- 역사적 건축자산의 보존과 활용을 위해서는 해당 자산이 위치한 대지의 허가된 용도, 대지의 층고제한, 지가, 부동산 개발 요구 등 다양한 이해관계를 검토하여야 함

- 보존가치의 기준을 정하는 데에는 일정한 가이드, 지침 등이 존재하지 않으나 주민협의체가 제출하는 서명부, 보존 대상의 역사적 가치 자체에 집중하고 있음

- 부동산 매매 업무는 자산의 보존과 활용을 위해 Historic Seattle이 직접 건축자산을 매입, 개보수, 활용하는 것으로, Historic Seattle은 현재 시애틀 내에 8개의 건축자산을 매입하여 보유하고 있음

- 보유자산은 Dearborn House(Historic Seattle 사무실로 활용 중), Washington Hall, Cadillac Hotel, Belmont House, Good Shepherd Center, Egan House, Victorian Apartments, Heg-Phillips Apartments 임

○ Historic Seattle의 건축자산 매입 및 보전·활용 사례

- Washington Hall은 2005년에 매입하여, 보존을 위한 개보수 작업을 수행하였으며, 이는 Historic Seattle이 달성한 역사적 건축자산의 보존과 활용 측면에서 가장 큰 성취라 볼 수 있음

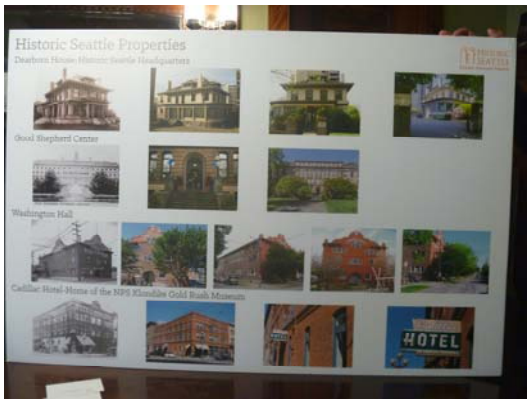
- Washington Hall 이 위치한 Pioneer Square는 시애틀 최초의 역사보존지구로 지정된 사례이며, 시애틀에서 가장 오래된 상업지구로, 1889년 시애틀 대화재를 경험하며 시애틀의 역사적 건축물들이 대부분 소실되었으며, Washington Hall은 대화재 이후 현재까지 건재한 몇 안되는 소수의 건축물 중 하나임

- 이후 2001년 시애틀은 큰 지진을 경험하며 Washington Hall 소유주는 해당 건축물의 철거를 계획하여 추진하기 시작하였고, 이를 보고받은 시애틀 시는 해당 철거의 정지 명령을 내리고, Historic Seattle이 해당 건물을 2005년에 매입하여 건축물을 수리하여 임대하고 있음

- Washington Hall과 같이 역사적 건축물의 보존과 활용을 위해 Historic Seattle이

매입, 임대를 통해 벌어들이는 수익은 일부는 해당 건축물의 역사적 가치를 보존하기 위한 각종 유지보수 업무에 투입되고 일부는 Historic Seattle 운영비로 투입되고 있으며, Historic Seattle의 운영비의 80%는 이러한 임대 수익으로 충당되고 나머지 운영비는 기부금과 시 정부의 보조금(아주 약간)으로 충당하고 있음

- Cadillac Hotel도 Washington Hall과 유사한 경우이며, Good Shepherd Center의 경우 천주교 학교로 사용되던 건물을 시애틀 시가 매입하여 개보수한 것을 Historic Seattle이 다시 매입함



[Historic Seattle에서 매입하여 활용한 건축자산 목록]

○ “Save the Showbox” 활동

- Pike Place Market과 같은 전통시장의 역할을 하는 1917년 경에 지어진 건축물들이 들어선 지역이며, Showbox는 1939년 각종 콘서트와 공연 등을 위한 장소로 활용되기 시작하여 70~80년대 유명 음악가들의 공연이 이어져왔던 역사 깊은 음악 공연 장소(venue)로 2층 높이의 돔 천장 건축물 중심의 주변 상권을 형성함
- 작년 7월 캐나다 부동산 개발업자가 이를 철거하고 44층 높이의 타워 건설 계획을 발표하면서 시애틀 주민들 스스로 Showbox의 보존 요구를 강력히 제기하였고, 보존 요구는 Showbox 건축물 자체의 보존과 음악회 등의 각종 공연 장소로서의 용도의 보존이 동시에 제기되었음
- 이러한 개발계획은 시애틀 시에서 해당 지역의 층고제한을 기존 8층에서 44층으로 완화하여 지역 경제 활성화를 꾀한 것에서 시작되었으나, Pike Place Market에 적용되고 있는 층고제한 규제와 상충되면서 Showbox 지역의 층고제한 완화 결정이 공격받고 있는 실정임
- 시애틀 시의 규정 상 역사보존 자산으로 지정 받는 것은 해당 자산의 소유주 승인 여부와는 무관한 것으로, 보존 자산으로 지정될 예정으로 등록되는 경우 일체의 개발 및 자산의 변형에 관한 행위를 가할 수 없게 되는 강력한 규제를 받게 됨
- Showbox의 경우, 해당 건축자산이 역사보존대상으로 지정 또는 지정 예정이 되지 않도록 부동산 개발업자가 발빠르게 개발행위의 허가를 득하고자 하였고, Historic Seattle은 해당 건축자산의 보존 대상 지정의 공식 요청인으로서 개발업자보다 발빠르게 보존대상으로의 지정을 위한 요청업무를 추진하려 노력 중임

○ **건축자산의 보전 및 활용 방향**

- 보존 대상으로 지적받은 건축자산이 지정 당시 이미 기존의 모습에서 변형되어 있는 경우 원래의 모습으로 복원하기 보다는 그 상태에서 더이상의 변형이 가해지지 않도록 함을 원칙으로 하되, 유지보수를 과정에서 기존의 모습을 구현할 수 있는 부속품(창틀 등)을 재현하는 방향을 취하고 있음
- 하지만 모든 지정 대상 건축물에 일정한 규칙을 두고 보존과 활용을 취하기 보다는 해당 건축물의 역사적 가치와 외형이 지역사회에 긍정적인 영향력을 끼칠 수 있도록 하는 방식을 상황에 따라 다르게 적용하고 있음

○ **건축자산의 활용용도 설정**

- 해당 건축자산이 위치한 지역사회의 특징에 따라 각기 다른 용도의 계획이 수립되며, 건축자산의 주변에 위치한 건축물 용도와의 조화, 지역사회의 요구사항, 해당 대지의 허가된 용도(용도지역, 지구 사항) 등을 고려하고 있음
- Pioneer Square에 위치한 Cadillac Hotel의 경우, 해당 건축물의 활용을 위한 기금 마련과 계획수립단계에서 National Park Services(국립공원과) 측에서 박물관과 사무실로 활용할 수 있는 공간을 찾고 있던 상황을 파악하여, 국립공원과로부터의 자금 지원을 통해 해당 호텔을 매입하고, 국립공원과가 임대하는 것으로 진행되었으며, 하나의 기관에 해당 건축물이 전부 임대되어 해당 건축자산의 보존과 활용에 매우 유리한 상황으로 진행된 사례임
- Washington Hall은 지역 커뮤니티 중심으로 건축자산의 보존과 활용이 진행된 사례로, 주민이 원하는 용도로 해당 건축물이 활용되기를 요구하여 주민들이 적극적으로 참여하고 논의하는 과정을 거쳤음

[Historic Seattle과의 회의 사진]

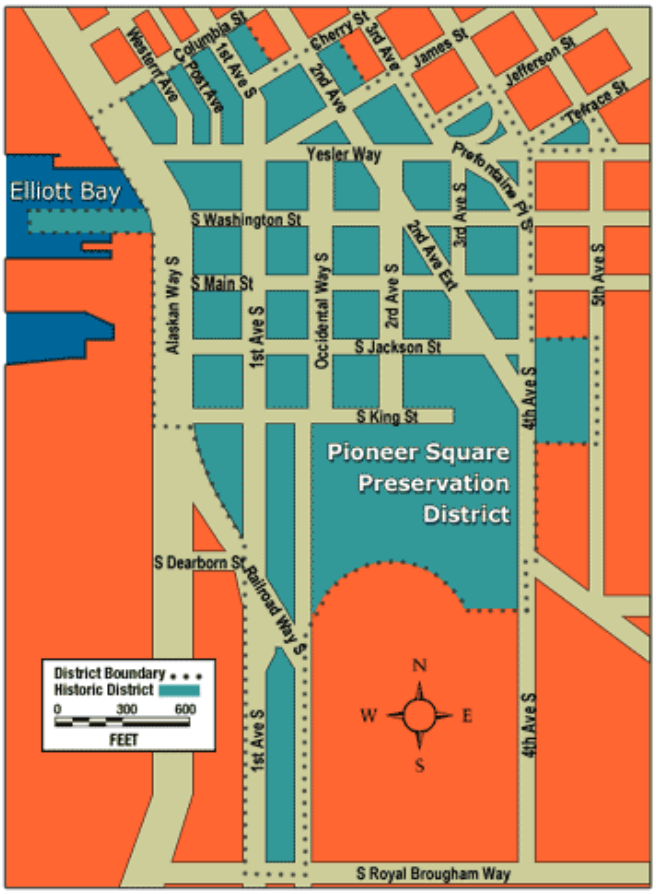
4. 현장답사

■ Pioneer Square Preservation District

- 일 시 : 2019년 6월 1일(토), 09:00~11:00
- 장 소 : 100 Yesler Way, Seattle 일대

1) 개요

- 위 치 : 100 Yesler Way, Seattle 일대
- 지구지정 : 1970년 5월(1987년 지구 면적 확대)
- 지구면적 : 약 356,123.37㎡(88acres)
- 위 원 회 : Pioneer Square Preservation Board(1971년)



[Pioneer Square Preservation District]

(출처: https://www.seattle.gov/neighborhoods/programs-and-services/historic-preservation/historic-districts/pioneer-square-preservation-district#districtboundarymap)

2) Pioneer Square 지역의 역사

○ 현재 Pioneer Square로 알려진 지역은 1852년 Elliott Bay의 깊고 보호받는 항구를 따라 유일하게 평평한 지역이기 때문에, 최초의 영구적인 백인 정착민들이 새로운 정착지로 선택하였음

◦ 1889년 6월 6일 화재로 인해 중심부에 있는 25블럭의 목조 건축물이 파괴되었으며, 이후 건축물을 내화 벽돌과 돌로 건축하는 것에 대한 조례를 제정하여 재건축을 시행함(당시 지역경제가 활성화 된 시기여서 즉시 재건축이 가능하였음)

◦ 지구 내 재건축된 건축물은 시카고와 동부 해안에서 당시 인기있었던 리차드소니아 로마네스크(Richardsonian Romanesque) 건축물을 모델로 삼아 지었으며, 건축물의 특징은 무거운 석조 기초, 로마 아치 사용, 각 층의 다양한 건축 디테일이었음

◦ 2년 이내의 짧은 재건축 기간과 소수의 건축가들에 의해 설계되어, 지역 전체적으로 조화로운 건축적 성격을 가지고 있음

◦ Pioneer Square은 1897년 7월 시작된 알래스카 골드 러시(Alaska Gold Rush) 동안 전성기를 맞이했으나, 불행히도 사업지구가 북쪽으로 이동하기 시작함에 따라 지역이 빠르고 꾸준히 쇠퇴하기 시작했기 때문에 전성기가 짧았음

◦ Pioneer Square는 선술집, 유흥업소, 외설적인 호텔 등으로 이루어진 지역이 되었고, 1970년대까지 지역의 특색으로 특징지어졌으며, 이후 재개발에 대한 압력이 거의 없었기 때문에 현재까지 당시의 건축물이 그대로 남겨져있음

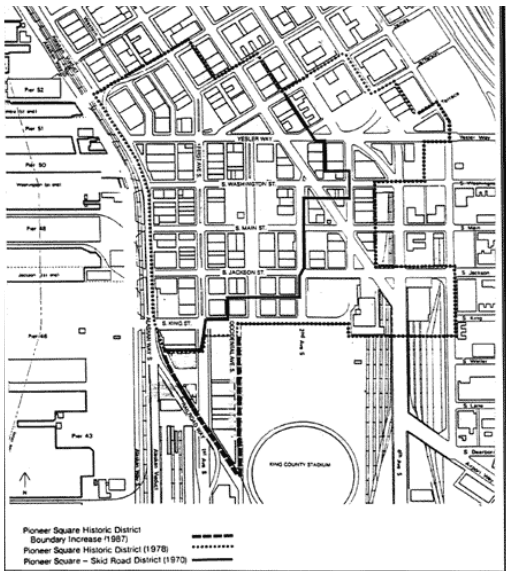
◦ 미국의 도시계획은 1960년대까지 많은 지역의 역사적인 건축물들을 파괴해야하는 도심 주변의 순환도로 건설을 강요했으나, 당시 비전있는 건축가였던 랠프 앤더슨(Ralph Anderson)이 사무실을 Pioneer Square으로 이전하여 주변 건축물을 복원하였음

◦ 존경받는 건축가이자 건축 및 역사 보전 교수였던 빅토르 슈타인브루크(Victor Steinbrueck)는 이 지역의 건축물에 대한 목록을 작성하여 리차드슨 로마네스크 시기의 건축학적으로 중요한 건축물을 문서화했음. 이를 통해 시민, 보존주의자 및 시청 공무원들은 해당 지역의 역사적인 중요성과 상업적 잠재력에 대해 인식하게 됨

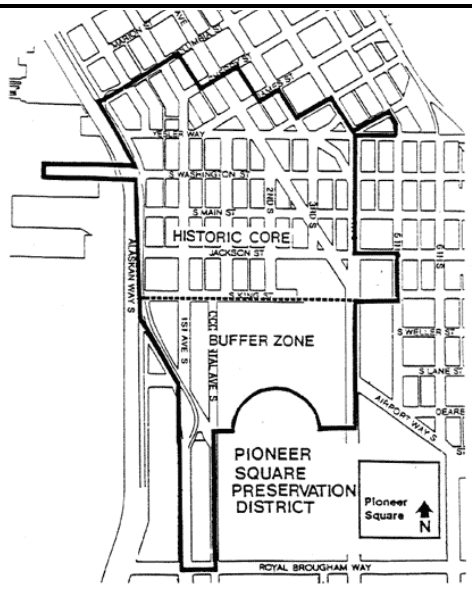
◦ 1970년 풀뿌리 운동을 통해 Pioneer Square가 국가적인 역사 지구(National Historic District)로 지정되었으며, 같은 해 5월 시애틀 최초 보존 지구(Preservation District)로 지정됨

◦ 특별검토위원회인 피오니어 광장 보존 위원회(Pioneer Square Preservation Board)가 만들어졌으며, 경제적으로 실행 가능한 목적을 위해 그 지역의 건축적 및 역사적 특성을 보존하고 건축물 복원을 보장하기 위한 지침이 만들어짐

◦ 1973년 Pioneer Square을 Kingdome(현재 철거되어 새로운 축구경기장으로 대체됨)과 관련된 교통 및 개발 압력으로부터 보호하기 위해 더 넓은 지역이 따로 마련되었음. 1987년 지구 경계선을 확대하여 현재 지구의 면적은 약 88acres(약 356,123.37㎡)임



Pioneer Square Historic District 경계
(Pioneer Square National Registration Nomination, 1987)
(출처: https://www.nps.gov/klse/learn/education/upload/hrs6-1.doc)



Pioneer Square Preservation District 경계
(Courtesy Office of Urban Conservation, Seattle)
(출처: https://www.nps.gov/klse/learn/education/upload/hrs6-1.doc)

3) Pioneer Square Preservation Board 역할 및 심의사항

○ 민간 및 공공건축물의 적절한 사용, 부지 개발 및 건축, 그 공간의 이용 권고, 지구 전체의 공공의 권리, 개발된 공간 및 지역 내 모든 개선사항의 검토 및 규정

○ 사용, 설계 및 해체를 위한 승인(건축물 및 다른 도시 허가 또는 면허를 부여받기 전 필요하며, 신청자의 선택에 따라 사용과 설계 승인은 한번에 또는 두 단계로 요청 가능)

- 모든 구조물의 변경, 철거, 시공, 재건축, 복원 및 리모델링
- 기존 구조물의 외관 또는 공공 도로의 공공적 권리에 대한 물질적·가시적 변화
- 새 표지판 설치, 제거, 철거 또는 개조 또는 재배치
- 초기 승인 이후 구조 또는 공간의 주요 사용 및 용도 변경

○ 재생은 역사적, 문화적 또는 건축적 가치를 전달하는 부분이나 특징을 보존하면서 수리, 변경 및 추가를 통해 건축물에 적합한 사용을 가능하게 하는 행위 또는 과정으로 정의되며, 재생 프로젝트 수행 시 중요한 역사적 세부사항의 안정화, 본래 건축양식에 대한 존중 및 규모와 재료의 호환성이 고려되어야 함

○ 신축 건축물은 해당 지역의 특징적인 건축양식, 건축재료 및 고유의 역사적 특성과 시각적으로 조화로워야 하며, 새로운 프로젝트는 원래의 외벽을 복제할 필요는 없지만 설계과정은 일반적인 역사적 건축물의 특징과 세부사항에 대한 고려가 필요함

○ 위원회에서 Pioneer Square Preservation District 내 설계 승인 요청 평가 시 고려하는 건축적 요소

A. 대지(Site) : 대지 경계는 건축물 매스의 선으로, 가로면은 균일하게 건축물 전면에 위치하고 있으므로 거리 가장자리라는 정의가 강함. 일부 정면의 외벽 표면을 처마돌림띠, 돌출창 및 표면 장식을 계획할 것

B. 디자인(Design) : 건축물 디자인은 일반적으로 독특한 기초와 지붕 레벨을 구성하는 수평분할에 의해 특징지어짐. 건축물 전면은 반복적인 돌출창을 형성하는 기둥 또는 넓은 교각에 의해 수직으로 분할될 수 있으며, 거리 전면은 또한 무거운 처마장식(terminal cornices)과 난간, 장식품 상점 앞과 진입구 및 반복적인 창 크기와 배치로 구분됨

C. 건축 자재(Building materials) : 가장 보편적인 재료는 벽돌쌓기 및 절단되거나 녹슨 사암이며, 테라코타와 타일은 제한적으로 사용됨. 목조 창틀, 장식용 판금, 조각된 돌, 나무 또는 주철로 된 부속상점 또한 지구 전역에 사용됨. 합성 치장 벽토는 일반적으로 허용되지 않음

D. 색상(Color) : 건축물 외벽은 주로 붉은 벽돌쌓기 또는 석재나 회색 사암으로 구성되어있음. 미완성의 벽돌, 돌 또는 콘크리트 벽돌 표면은 페인트칠을 할 수 없으며, 페인트칠 색상은 일반적으로 목재 유리창, 판금 장식, 나무 또는 주철로 된 부속상점에 적용됨. 페인트 색상은 해당 구역 내 호환성을 보장하는데 적합해야 함

E. 건축물 기초(Building Base) : 건축물은 약 18-24inchs의 기초가 허용됨. 기초 재료는 콘크리트, 사암 또는 화강암이어야 하며, 부어지거나 잘리거나, 포장되어 있을 수 있음. 보도와 건축물 사이의 색상 관계를 고려해야 하며, 기존 보도가 같은 재료인 경우를 제외하고는 벽돌 또는 타일 재료를 사용하지 않아야 함

F. 추가 사항(Additions) : 기존 건축물에 대한 추가사항은 그 구조가 독창적이지 않은 한 권장되지 않음

○ Pioneer Square Preservation District는 건축물 높이가 일정한 패턴을 가지고 있으며, 위원회에서는 현재의 규모를 유지하고자 함. 지구 내 지형과 건축물 특성에 따라 3개의 영역으로 구분하여 각각에 대한 지침을 만들어 적용하고 있음

4) 현장답사 사진

보존되어 있는 붉은 벽돌조 건축물

조적조 건축물의 연속적인 가로경관

기존 조적조 건축물과 조화를 이루는 신축 건축물

보존되어 있는 조적조 건축물

Occidental Park(좌)와 Fallen Firefighter Memorial(우)

■ Chophouse Row

- 일 시 : 2019년 6월 1일(토), 11:00~13:00
- 장 소 : 424 11th and Pike, Capitol Hill, Seattle

1) 개요

- 위 치 : 1424 11th and Pike, Capitol Hill, Seattle
- 사업기간 : 2012년 3월 - 2015년 5월(매입기간 제외)
- 대지규모 : 약 930.78㎡(0.23acres)
- 개 발 자 : Dunn + Hobbes LLC
- 설 계 자 : Graham Baba Architects(Contributing design architect), Weinstein A+U(Urban designers), Michelle Arab Studio(Landscape designer)
- 기 술 자 : MA Wright LLC(구조기술자), KPFF Consulting Engineers(토목기술자)
- 기 록 자 : SKL Architects
- 건설관리 : FIX
- 재정투자 : Heartland LLC
- 용 도 : 사무소, 소매점, 음식점, 다세대 임대주택, 주차장, 안뜰
- 홈페이지 : www.chophouserow.com

[CHOPHOUSE ROW 과거 모습]
(출처: https://sklarchitects.com/portfolio_page/chophouserow/)

○ Chophouse Row는 시애틀의 Pike-Pine 인근 국회의사당 중심부에 추진된 infill 개발 프로젝트로, Dunn + Hobbes LLC에 의해 대상지 매입부터 계획 및 시공까지 15년에 걸쳐 진행된 Pike-Pine 지역 재개발 사업의 마지막 프로젝트임

- Dunn + Hobbes LLC는 1997년 설립되어 시애틀 중심의 작은 개발자로 도시 마을

주변의 소규모 Infill 프로젝트를 중점적으로 수행하며, 신축뿐만 아니라 기존 건축물의 적응적 재사용에 대한 것을 전문적으로 함

- Dunn은 친구들, 유명한 투자자 약 45명(투자자 당 $50,000-$200,000 투자)과 함께 12번가 마켓플레이스 사이트를 매입하여 사업을 추진함
- 이 프로젝트는 원래 기존 구조물을 전부 철거한 후 새로운 건축물의 주거용 건축물로만 설계되었으나, 2008년 도심지 개발이 시작되면서 기존 사무실 재고에 대한 대안을 모색하는 소규모 기업의 성장을 위해 창의적인 새로운 사무실 공간을 구축할 수 있도록 변경되었음

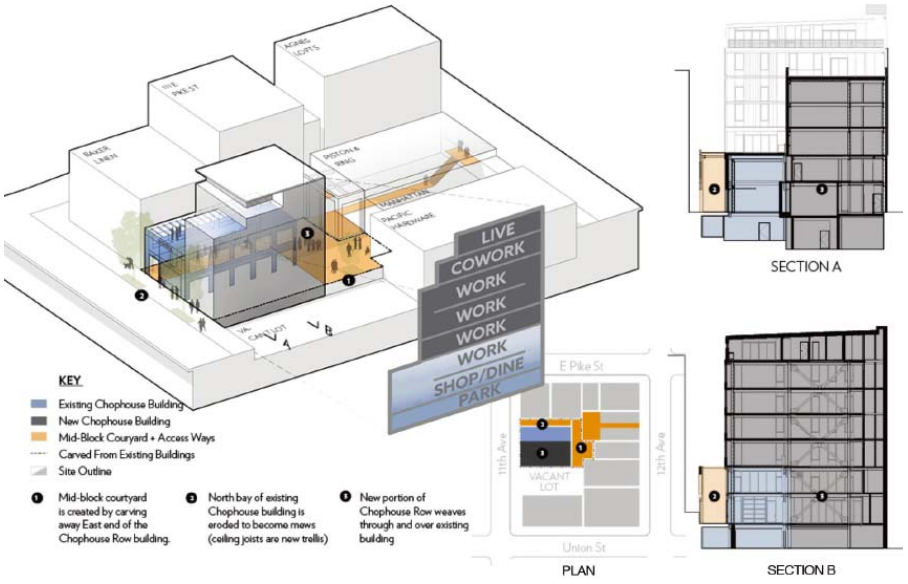
[CHOPHOUSE ROW 프로젝트 추진 경과]

대지 매입(Site purchased)	1999년
디자인 계획(Design planning started)	2012년 3월
재정지원혜택 수령(Entitlements received)	2013년 9월
건축 자금 준비(Construction financing arranged)	2013년 10월
건축 시작(Construction started)	2013년 10월
영업/임대 시작(Sales/leasing started)	2014년 1월
프로젝트 완료(Project opened/completed)	2015년 5월

(출처: Urban Land Institute(2017.2), ULI Case Studies, p.9.)

○ Chophouse Row는 기존 구조물을 재사용하여 소규모 기업을 위한 합리적인 공간을 창출하는 동시에 건축 가능한 면적의 15%를 공공공간으로 활용함으로써 지역사회와의 관계를 중시하고 있는 좋은 사례로 소개되고 있음

○ 프로젝트의 대상지는 빈티지한 건축물과 현대적인 건축물이 혼재되어 있으며, 12번가에서 11번가로 이어지는 보행자용 골목/마구간을 개조한 작은 집들이 늘어선 좁은 거리(mews), 그리고 Chophouse Row와 해당 블록의 다른 건축물들을 연결하는 중앙에 위치한 안뜰과 보행자 광장 조성의 내용이 포함되어 있음



[CHOPHOUSE ROW 개발 사업의 구상도]

(출처: Urban Land Institute(2017.2), ULI Case Studies, p.5)

- 재정투자를 담당한 Heartland LLC에서는 개발 사업이 신축뿐만 아니라 기존의 건축 자산들과의 결합을 포함하고 있어 높이 평가함
- 골목과 안뜰 조성으로 인해 특별 판매점과 식당 앞마당 조성이 가능했으며, 안뜰의 활성화로 인해 12번가 건축물 배면을 집 앞 판매공간으로 개조하게 되었음
- 개발 계획의 주요한 사항으로 기존 자동차 부품 판매점 건축물을 보존 및 개조와 보행자 공간을 제공하는 것으로, 이를 위해 기존 건축물의 3개의 베이 중 하나를 통과하는 공공보행자 골목길과 중간 블록의 안뜰이 연결됨

○ 이 프로젝트는 1924년 2층 규모의 자동차 부품 판매점으로 건립된 이후 오랜기간 상징적인 밴드 연습공간으로 사용되었던 역사적인 건축물과 5개층의 개방형 업무공간과 바닥에서 천장까지 이어지는 창문과 노출된 철골조로 지어진 7층 규모의 철근콘크리트 타워를 결합함
- 프로젝트 설계는 1924년 중량목재와 석재로 건립된 건축물을 보존하는데 있어 새로운 철근콘크리트 로프트 사무실 구조의 건설을 결합하기 위해, L자 모양의 새로운 구조를 활용함
- 기존 건축물의 2개층에는 판매점과 레스토랑을 계획하였고, 신축된 건축물의 2층~6층에는 업무공간, 7층에는 펜트하우스 주거공간 3개가 계획되었음

[CHOPHOUSE ROW 기존 건축물의 입면계획(안)]
(출처: https://sklarchitects.com/portfolio_page/chophouserow/)

○ 업무공간이 2,352.0㎡, 판매점이 592.6㎡, 펜트하우스 아파트 3개 445.5㎡로 구성된 복합시설로, 건축물 연면적이 총 4,045.3㎡임

○ 건축물의 내진성능을 위해 철근콘크리트조로 지어진 신축 건축물의 콘크리트 전단 코어 및 기존 건축물을 통해 내려오는 가새 구조가 사용됨

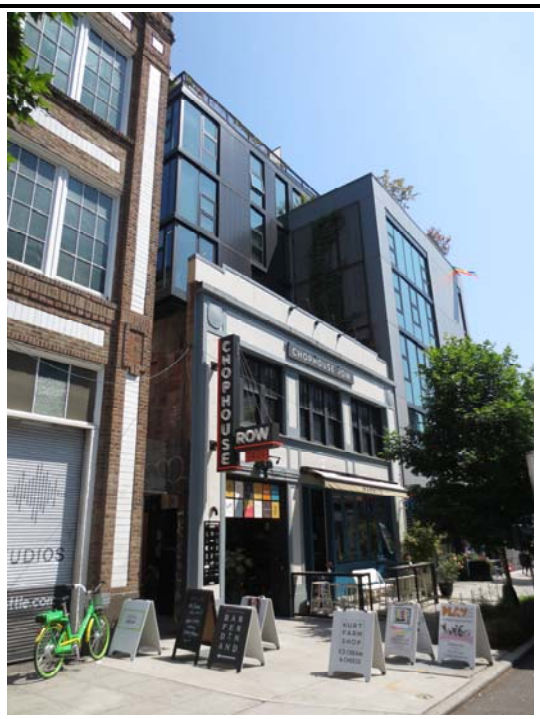
○ 철거된 오래된 건축물에서 나온 재활용 제품인 목재 데크는 mews의 외벽에 설치되었으며, 공간의 질감을 한층 더 부각시키는데 기여하고 있음

○ 지속 가능한 기능으로는 복사열, 자연 냉방(사무실 창문 열림), 고효율 환기, 최첨단 유리창과 결함한 단열재를 사용한 고성능 건축물 외피, 건축물 및 자재 수준의 적응적 사용, 녹색 지붕/수질 관리 시스템, 고밀도의 대중 교통 옵션 및 현장 자전거 시설을 갖춘 걷기 좋은 위치 등이 있음

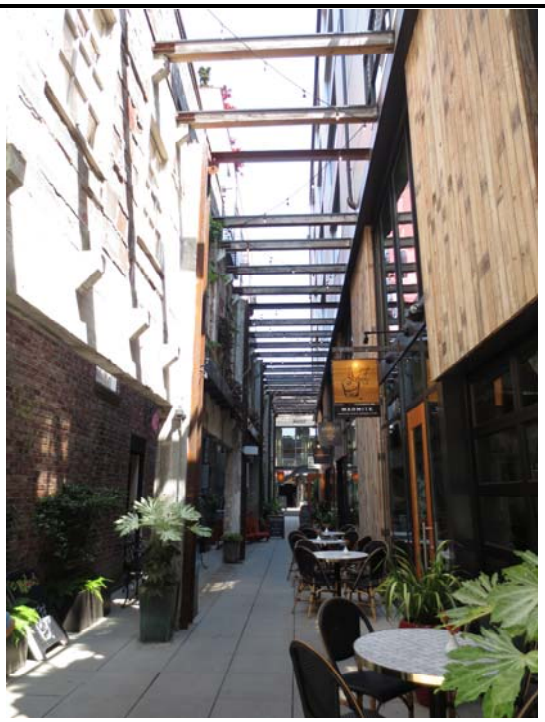
재개발 전 전경
(출처: http://www.dunnandhobbes.com/chophouse-row)

재개발 후 전경
(출처: http://www.dunnandhobbes.com/chophouse-row)

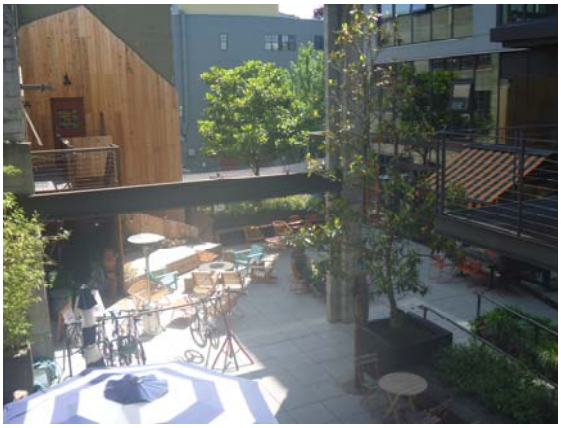
2) 현장답사 사진



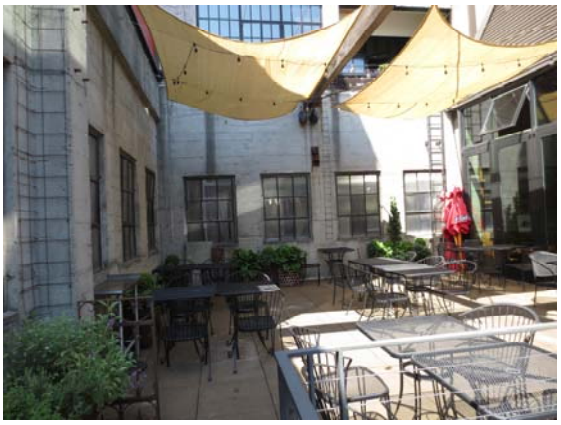
Chophouse Row 가로 경관



Chophouse Row 입구 통로



Chophouse Row 내부 중정



Chophouse Row 2층 테라스

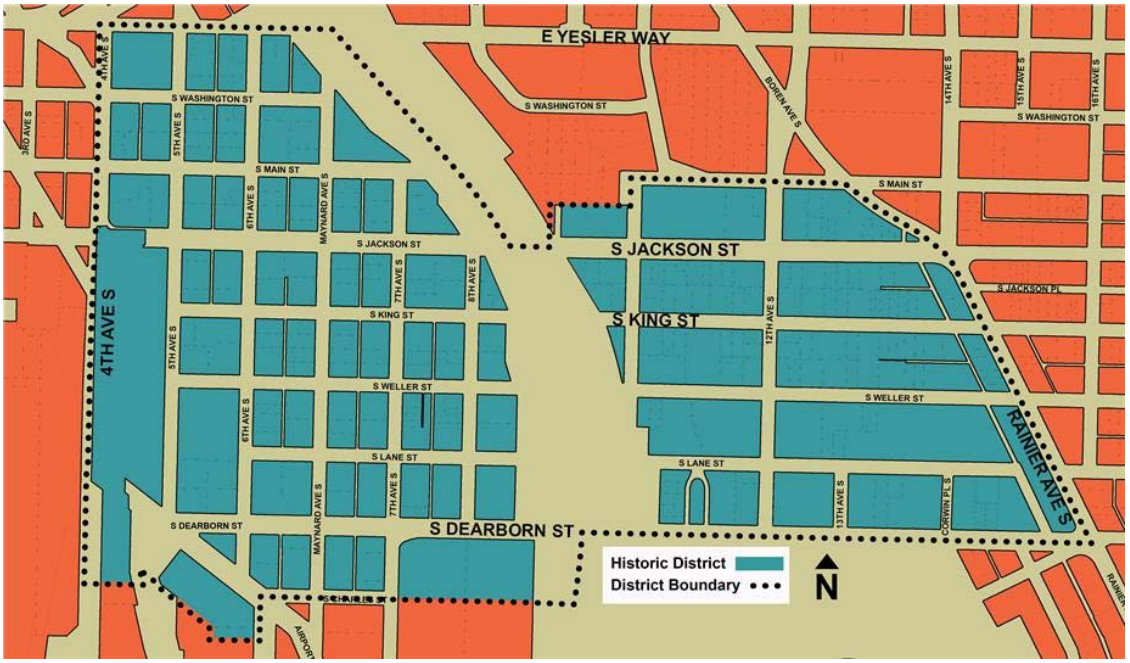
Chophouse Row 기존 벽면의 보전 및 활용

■ International Special Review District

- 일 시 : 2019년 6월 1일(토), 14:00~16:00
- 장 소 : 401 S Jackson St, Seattle 일대

1) 개요

- 위 치 : 401 S Jackson St, Seattle 일대
- 지구지정 : 1973년
- 위 원 회 : International Special Review District Board(1973년)



[International Special Review District]

(출처: https://www.seattle.gov/neighborhoods/programs-and-services/historic-preservation/historic-districts/international-special-review-district#districtboundarymap)

2) International Special Review District 지역의 역사

- ○ 시애틀 도심의 남쪽에 위치하고 있는 International Special Review District는 아시아계 미국인 공동체 문화의 허브이자 도시의 차이나 타운임
- ○ 1910년 완료된 거대한 도시 재배치 프로젝트에서 진흙 투성이 황무지를 매립하여 건축물을 건립하였음
- ○ 이 지역은 미국에서 중국, 일본, 필리핀, 아프리카계 미국인 및 베트남인들이 모여 형성한 유일한 지역으로, 초기에는 가난과 전쟁으로부터 피난처를 찾아 증기선과 철도를 타고 유입된 아시아인(대부분 독신 남성들)들이었으며, 기차역과 수변 근처에 건립된 도박장, 세탁소, 호텔, 레스토랑, 상점, 통조립 공장 등에 고용되었음
- ○ 먼저 중국인들은 킹스트리트를 따라 집결지, 시장, 마을 노동자들을 위한 집 등

차이나타운을 건설하였으나, Second Avenue와 South Washington Street 근처에 위치한 이전의 차이나타운은 1920년대 도로 확장에 의해 밀려났음

- 일본인들은 새로운 차이나타운 북쪽에 있는 메인스트리트 근처에 NihoMachi 또는 Japantown을 개발했으나, 식당, 목욕탕, 세탁소, 잡화점, 마켓 등 일본 기업들은 제2차 세계대전 당시 주인이 수용소로 보내지면서 사라졌음
- 세 번째 정착한 필리핀인은 통조림 공장에서 일할 수 있는 연줄을 통해 지역 호텔로 들어가, 카페, 수영장, 이발소 그리고 소규모 상점들을 운영했음
- 아프리카계 미국인들도 식당, 식료품점, 선술집, 양복점, 나이트클럽을 건립하여 지역에 정착하였음
- 1965년 이민 쿼터가 문을 연 후, 가족을 동반한 중국인들이 지역 호텔을 다시 채우기 시작했으나, 5번 주간 고속도로 건설과 함께 지역의 서쪽 가장자리에 킹돔(Kingdome)을 건설하기로 한 결정은 이 지역의 생존을 위협하였음. 1970년대 초까지 악화되고 있는 지역의 호텔 전반 이상이 폐업하였고, 오래된 많은 사업체들이 지역을 떠났음. 이러한 시기에 젊은 중국, 일본, 필리핀 학생 운동가들이 모여 지역을 되찾기 위해, 저소득층 주거에 대한 로비 활동을 벌였으며, 이중 언어 사회 서비스 프로그램을 운영하고 역사적인 건축물을 보존하고 개조하기 위한 공기업을 설립하였음
- 1973년 아시아 문화유산의 문화, 경제, 역사 및 기타 유익한 특성을 진흥, 보존 및 영원히 유지하기 위한 조례(SMC 23.66.302)에 의해 국제특별검토지구(International Special Review District) 및 위원회가 설치되었음
- 변호사, 회계사, 의사, 치과의사, 사회복지사 등 대학 교육을 받은 아시아계 미국인 전문직 종사자들은 부모와 조부모들이 자주가던 장소에 사무소를 개소하였으며, 공적자금으로 호텔과 거리를 정비하고 고령자 아파트를 새로 짓고, 지역사회 기반의 서비스센터를 설립하였음
- 1980년대 베트남 난민들은 식당, 시장, 의류 및 보석상을 개점하였으며, 많은 사람들이 12th Avenue와 South Jackson Street 근처에 오래된 건축물과 신축된 쇼핑몰에 상점을 점유하여 리틀 사이공(Little Saigon) 지역을 형성하였음
- 시애틀의 1990년대 건축 붐은 이 지역을 그대로 방치하지 않고, 10년 동안 지역의 물리적 발전에 중대한 변화를 가져왔음. 킹돔(Kingdome)은 두 개의 새로운 경기장을 위한 길을 조성하기 위해 철거되었고, Union Station 주변은 사무실 및 상업용도로 개발되었음. 또한 대규모 개발사업(기관, 주거, 소매 및 복합용도)이 지구 곳곳에서 추진되었으며, 이를 통해 몇몇 기존 건축물은 재사용하여 저소득층의 주택을 제공하였음

3) International Special Review District Board 역할 및 심의사항

○ 지구 내 차양 또는 캐노피 설치에 대한 요구 사항

- 차양의 천막은 색상이 단색이어야 함. 즉, 천막의 밑면과 노출된 겉면은 같은 색상이어야 함
- 차양은 건축물 외관과 조화로운 색상이어야 함
- 조명 아래 시야에서 가려진 경우, 내부 조명이 있는 차양이 허용되어야 함. 따뜻한 색상의 조명과 네온이 권장됨
- 차양의 높이, 길이, 깊이 및 전체 크기는 점포크기와 조화로워야 함
- 차양에 적용되는 간판 및 그래픽은 색상, 규모 및 전체 디자인의 조화를 검토해야 함. 큰 글자 크기와 메시지는 차양에 허용되지 않음. 아시아의 상징이나 디자인은 권장되는 요소임
- 차양의 천막은 반짝이는 고광택 및 반투명 재료를 사용하면 안됨
- 차양은 건축물 외관의 독특한 구조적 특징을 가리지 않아야 하며, 구조물을 손상시키지 않아야 함
- 곡선 모양의 차양은 허용되지 않음. 만곡된 형상은 전체 디자인의 작은 요소일 때만 고려될 수 있음
- 보도 위에 설치되는 차양은 최소 5피트 이상 돌출되어야 함

4) 현장답사 사진

지구 내 호텔 건축물

조적조 건축물의 연속적인 가로경관

South King Street 경관 및 중화문

Hing Hay Park 입구 및 내부

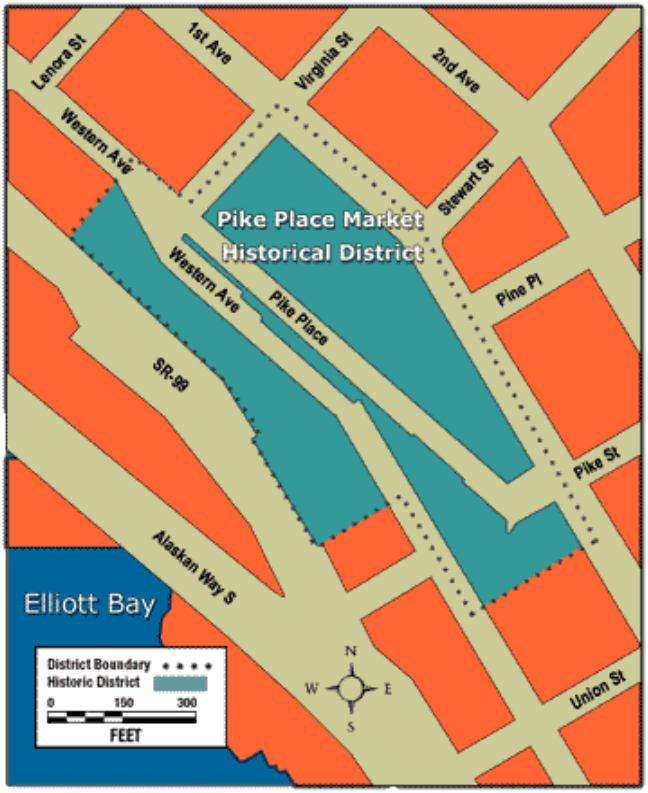
지구 내 캐노피 설치 모습

■ Pike Place Market Historical District

- 일 시 : 2019년 6월 1일(토), 16:00~18:00
- 장 소 : 85 Pike St, Seattle 일대

1) 개요

- 위 치 : 85 Pike St, Seattle 일대
- 지구지정 : 1971년
- 지구면적 : 약 28,328.0㎡(7acres)
- 위 원 회 : Pike Place Market Historical Commission(1973년)



[Pike Place Market Historical District]

(출처: https://www.seattle.gov/neighborhoods/programs-and-services/historic-preservation/historic-districts/pike-place-market-historical-district#districtboundarymap)

2) Pike Place Market Historical District의 역사

○ 1907년 시애틀 시의회는 새로 지은 Pike Place Market을 시민들이 지역 재배자들로부터 직접 신선한 농산물을 구입할 수 있는 공공시장 지역으로 지정하였음

○ 1917년까지 오늘날 우리가 알고 있는 경제시장, 코너 시장, 위생 시장 및 주요 시장의 상당 부분이 낮은 수준으로 건설되었으며, 시장은 1920년대와 1930년대의 대공황 기간 동안 계속 성장하고 번창하였음

○ 그러나 제2차 세계대전 중 시장에서의 사업은 쇠퇴하기 시작하였으며, 1941년 위

생 시장은 화재로 심하게 손상되었음. 진주만 공격 이후 일본인들의 억류로 시장은 농민의 절반 이상을 잃었고, 전쟁 이후 시장은 계속 쇠퇴되었음. 이에 많은 젊은 사람들은 농사일을 하지 않기로 결정하였고, Duwamish와 Green River Valley의 농지는 점차 산업화 되었으며, 슈퍼마켓 체인점들이 소비자들을 끌어가기 시작했음

○ 1963년 컨설턴트 도널드 몬슨(Donald Monson)은 Pike Plaza로의 시장 지역 현대화를 권고한 시애틀 도심에 대한 계획을 준비했음. 개발은 훨씬 더 작고 업데이트된 시장을 가진 오피스 타워, 아파트 및 주차장 구조를 특징으로 하는 방안이었음

○ 하지만 시장을 보존하자는 시민들의 항의가 일어나자 개정된 도시재생계획이 마련되었으며, 건축가 빅터 스타인브루크(Victor Steinbruek)가 이끄는 Friends of the Market이라는 공동체가 결성되어, 1971년 11월 시장의 미래에 대한 이슈를 알리기 위해 다른 시민 단체들과 협력하여 투표를 진행하였고 73,369명이 시장 보존을 위해 투표함

○ 1971년 7acres의 역사적인 장소의 국가등록부(National Register of Historic Places)와 지역 시장 역사 지구(local Market Historical District)가 시장의 핵심을 보존하기 위해 지정되었으며, 재개발 및 신축을 위한 기회를 제공하기 위해 22acres의 더 큰 범위의 지역이 설정되었음. 이후 10년 동안 대규모 복원 및 재개발 노력을 통해 공공투자 $5,000,000와 민간 자금 $100,000,000가 시장으로 유입됨

3) Pike Place Market Historical Commission 역할 및 심의사항

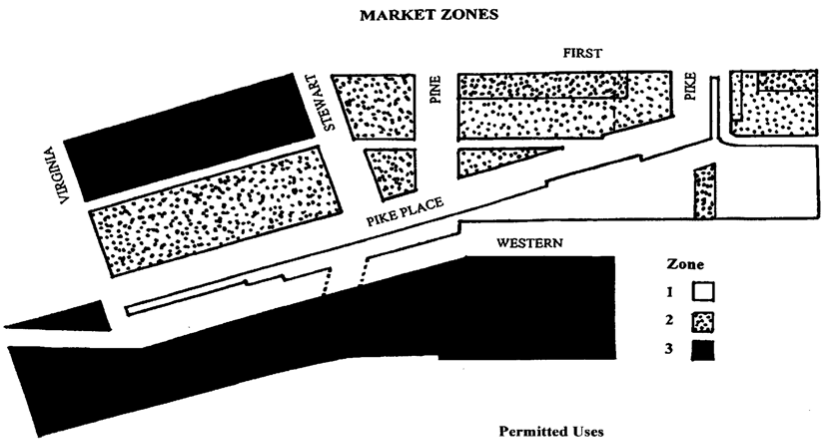
○ 시장의 특성을 보존하고 지구 내 건축, 문화, 경제 및 역사적 자질을 영구히 유지할 수 있는 양적 및 질적 판단을 해야 함

○ 위원회는 역사적인 건축물, 문화 및 경제적 특성을 증진, 보존 및 영구히 유지해야 함

○ 위원회는 역사적 지구 내에서의 사용 변경(소유권 변경 포함) 및 디자인 변경과 관련된 모든 승인 신청서 심의

○ 위원회는 시장의 특성을 보존하기 위해 우선순위가 집중되어 있는 지역을 식별할 수 있도록 지구 내 다양한 구역을 설정하였음(그림 [Pike Place Market Zones] 참조)

- 예를 들어, 메인 아케이드와 같은 우선 순위가 높은 식품 관련 용도를 특별히 강조하기 위해 남겨진 구역에서 낮은 우선 순위 식품 관련 사용 또는 비 식품 관련 사용을 위한 신청은 위원회가 거부할 수 있으므로, 구역을 따로 설정할 필요가 있음



Permitted Uses

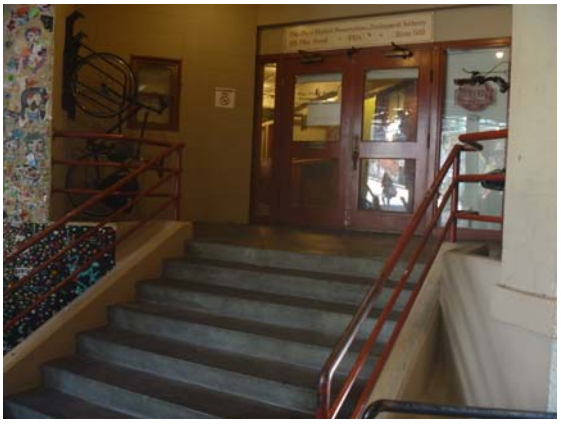
	Zone 1	Zone 2	Zone 3
Street Level	Food a-b Retail b	Food a-e Retail a-d	All Uses
Below Street Level	Food a-e	Food a-e Housing a-b Social a	All Uses
	Retail a-b	Retail a-d Other a-b	
Above Street Level	All Uses	All Uses	All Uses

[Pike Place Market Zones]

(출처: PIKE PLACE MARKET HISTORICAL COMMISSION REVISED GUIDELINES)

4) 현장답사 사진

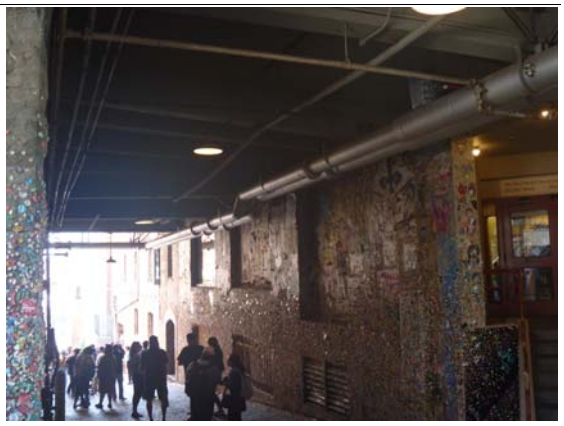
파이크 플레이스 마켓 내부 모습



Preservation Development Authority(PDA)

마켓 외부 모습

기부자 이름이 새겨져 있는 바닥 타일



남겨져 있는 배관 모습

옥상 데크 모습

파이크 플레이스 마켓 앞 고속도로 철거 모습

Ⅲ. 출장성과 및 시사점

■ 건축자산 보전·활용을 위한 업무협약 체결 등 국제 협력 네트워크 구축

○ 워싱턴 대학의 College of Built Environments와 업무협약을 체결하여 연구소 건축문화자산 관련 정책연구의 정보공유, 국제 네트워크 구축, 공동연구 수행의 기반 마련

- College of Built Environments와의 업무협약을 체결하고 Center for Preservation and Adaptive Reuse(CPAR)과 실질적인 협동연구 추진에 대해 구체적으로 논의함

- 최근의 미국 시애틀 및 국내 건축자산의 보전 및 활용에 대한 case study(사례연구)를 시작으로 그 성과를 국제 학술지 및 학술대회를 통해 공유하기로 함

○ 도시설계·계획 분야 학제간 융복합 프로그램 심포지엄에서 연구소의 연구성과 발표 및 최근 국제 연구동향 분석을 통한 연구주제 발굴

- 워싱턴 대학이 주최, 주관하는 학제 간 융복합 프로그램 심포지엄에서 기관장이 발제하고 연구진이 참석하여 연구소의 국제 홍보 효과와 정책연구 성과의 국제적 확산 도모

- 지역의 환경과 주민들의 건강과의 상관관계, 대규모 개발에 따른 지역 주민 삶의 변화 고찰 등 건축·도시 분야에서 '인간'중심 관점의 연구가 활발히 추진되고 있으며, 궁극적으로는 지역 주민들에게 '더 나은 장소' 제공을 위해 '건강 도시', '보행 도시' 등에 대한 질적 연구(Qualitative Research)가 추진될 필요가 있음

■ 지역 여건 및 지역사회 요구에 대응하는 건축자산 관리체계 마련 필요

○ 역사지구별 조례, 디자인 가이드라인, 심의위원회, 주민참여 체계 마련

- 미국 시애틀에서는 8개의 역사지구가 지정되어 있으며, 각 역사지구별로 조례 및 디자인 가이드라인이 마련되어 있고 이를 효과적으로 운영하기 위해 적극적인 주민참여와 심의위원회가 구성되어 있음

- 특히 역사지구별 디자인 가이드라인은 역사지구 내 건축물, 공공공간 등 물리적 환경의 특성이 반영되어 있으며, 심의위원회에서는 지역의 특성을 보존하고 지역사회 요구에 대응할 수 있도록 용도변경, 개보수 및 실내외 디자인 요소 변경에 대한 사항을 심의하고 있음

○ 지역, 장소 중심의 건축자산 보전·활용에 대한 전략 마련 필요

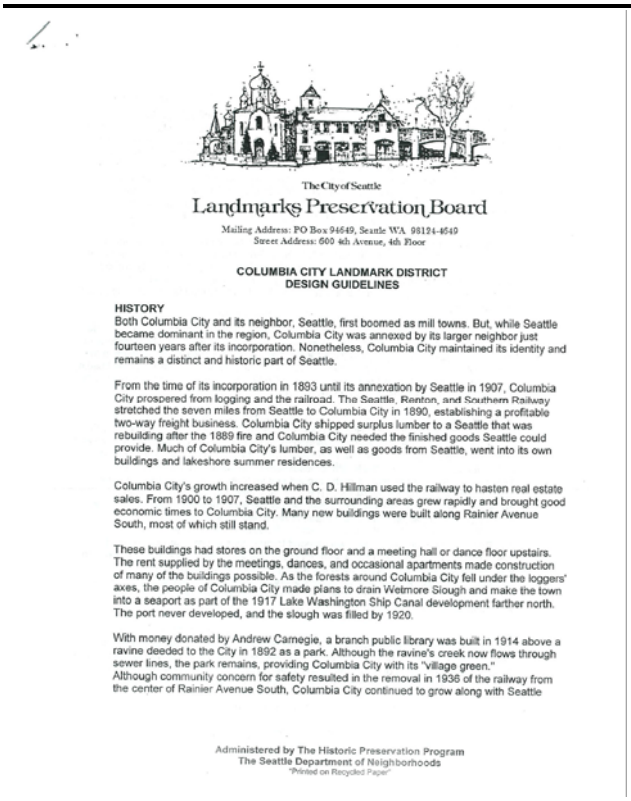
- 건축자산의 보전·활용은 해당 건축물의 역사적 가치를 보전한다는 의미와 함께, 지역사회의 경제적 이익을 창출하고 있으며, 장소성과 거주성을 증진함으로써 지역의 지속가능성을 제고하고 있음

■ **건축자산 보전·활용을 위한 다학제간 협동연구 추진 필요**

○ 건축자산의 활용 지속성 확보를 위해 현대 건축기준에 부합 필요

- 건축자산 등 역사적 건축물은 그 가치를 보전하는 것과 현재의 활용에 부합될 수 있도록 개보수함에 있어, 현재의 건축 관련 규정을 준수하기 어려움
- 특히 에너지와 관련해서는 역사적 건축물의 노후도를 고려할 때 현재의 기준을 충족하기 매우 어려운 상황임
- 현재의 에너지 관련 기준을 충족하지 않아도 된다는 특례를 부여하기 보다는 발달된 건축설계 및 시공기술을 활용하여 현재의 에너지 관련 기준을 충족하는 방안을 모색하는 것이 바람직함
- 하지만 현대 건축기준에 부합하기 위해서 건축자산이 가지고 있는 본연의 가치가 훼손되는 것은 바람직하지 않으며, 이를 해결하기 위해서는 현대 건축공학과 건축역사 분야의 협동연구가 필요함

Ⅳ. 구득자료



The City of Seattle

Landmarks Preservation Board

Mailing Address: PO Box 94649, Seattle WA 98124-4649
Street Address: 600 4th Avenue, 4th Floor

COLUMBIA CITY LANDMARK DISTRICT
DESIGN GUIDELINES

HISTORY

Both Columbia City and its neighbor, Seattle, first boomed as mill towns. But, while Seattle became dominant in the region, Columbia City was annexed by its larger neighbor just fourteen years after its incorporation. Nonetheless, Columbia City maintained its identity and remains a distinct and historic part of Seattle.

From the time of its incorporation in 1893 until its annexation by Seattle in 1907, Columbia City prospered from logging and the railroad. The Seattle, Renton, and Southern Railway stretched the seven miles from Seattle to Columbia City in 1890, establishing a profitable two-way freight business. Columbia City shipped surplus lumber to a Seattle that was rebuilding after the 1889 fire and Columbia City needed the finished goods Seattle could provide. Much of Columbia City's lumber, as well as goods from Seattle, went into its own buildings and lakeshore summer residences.

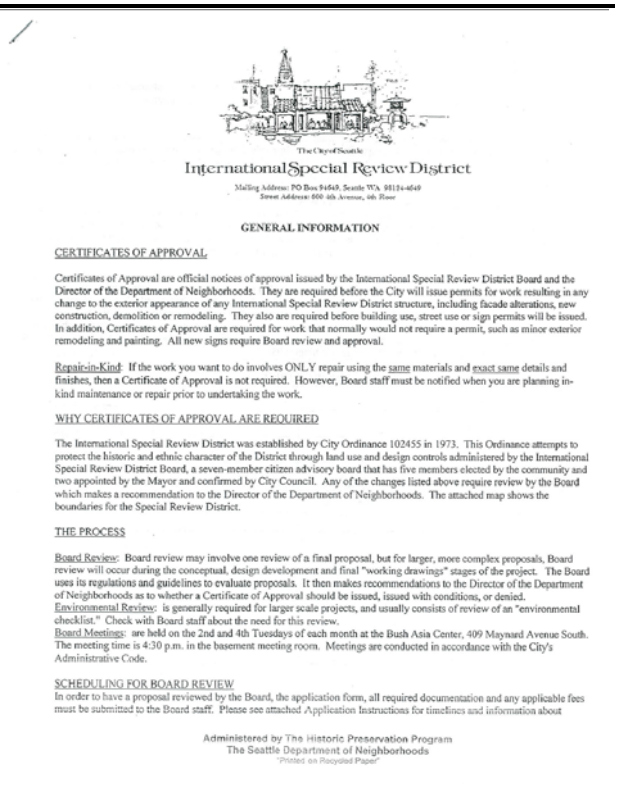
Columbia City's growth increased when C. D. Hillman used the railway to hasten real estate sales. From 1900 to 1907, Seattle and the surrounding areas grew rapidly and brought good economic times to Columbia City. Many new buildings were built along Rainier Avenue South, most of which still stand.

These buildings had stores on the ground floor and a meeting hall or dance floor upstairs. The rent supplied by the meetings, dances, and occasional apartments made construction of many of the buildings possible. As the forests around Columbia City fell under the loggers' axes, the people of Columbia City made plans to drain Wetmore Slough and make the town into a seaport as part of the 1917 Lake Washington Ship Canal development farther north. The port never developed, and the slough was filled by 1920.

With money donated by Andrew Carnegie, a branch public library was built in 1914 above a ravine deeded to the City in 1892 as a park. Although the ravine's creek now flows through sewer lines, the park remains, providing Columbia City with its "village green."
Although community concern for safety resulted in the removal in 1936 of the railway from the center of Rainier Avenue South, Columbia City continued to grow along with Seattle

Administered by The Historic Preservation Program
The Seattle Department of Neighborhoods
"Printed on Recycled Paper"

Columbia City Landmark District의 디자인 가이드라인



The City of Seattle

International Special Review District

Mailing Address: PO Box 94649, Seattle WA 98124-4649
Street Address: 600 4th Avenue, 4th Floor

GENERAL INFORMATION

CERTIFICATES OF APPROVAL

Certificates of Approval are official notices of approval issued by the International Special Review District Board and the Director of the Department of Neighborhoods. They are required before the City will issue permits for work resulting in any change to the exterior appearance of any International Special Review District structure, including facade alterations, new construction, demolition or remodeling. They also are required before building use, street use or sign permits will be issued. In addition, Certificates of Approval are required for work that normally would not require a permit, such as minor exterior remodeling and painting. All new signs require Board review and approval.

Repair-in-Kind: If the work you want to do involves ONLY repair using the same materials and exact same details and finishes, then a Certificate of Approval is not required. However, Board staff must be notified when you are planning in-kind maintenance or repair prior to undertaking the work.

WHY CERTIFICATES OF APPROVAL ARE REQUIRED

The International Special Review District was established by City Ordinance 102455 in 1973. This Ordinance attempts to protect the historic and ethnic character of the District through land use and design controls administered by the International Special Review District Board, a seven-member citizen advisory board that has five members elected by the community and two appointed by the Mayor and confirmed by City Council. Any of the changes listed above require review by the Board which makes a recommendation to the Director of the Department of Neighborhoods. The attached map shows the boundaries for the Special Review District.

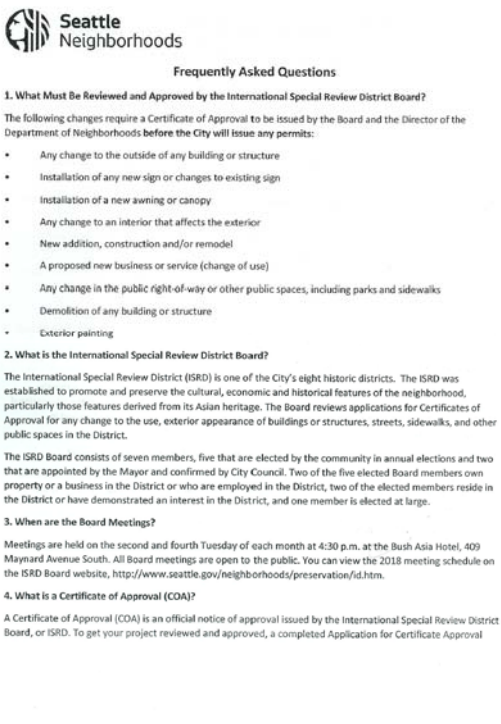
THE PROCESS

Board Review: Board review may involve one review of a final proposal, but for larger, more complex proposals, Board review will occur during the conceptual, design development and final "working drawings" stages of the project. The Board uses its regulations and guidelines to evaluate proposals. It then makes recommendations to the Director of the Department of Neighborhoods as to whether a Certificate of Approval should be issued, issued with conditions, or denied.
Environmental Review: is generally required for larger scale projects, and usually consists of review of an "environmental checklist." Check with Board staff about the need for this review.
Board Meetings: are held on the 2nd and 4th Tuesdays of each month at the Bush Asia Center, 409 Maynard Avenue South. The meeting time is 4:30 p.m. in the basement meeting room. Meetings are conducted in accordance with the City's Administrative Code.

SCHEDULING FOR BOARD REVIEW
In order to have a proposal reviewed by the Board, the application form, all required documentation and any applicable fees must be submitted to the Board staff. Please see attached Application Instructions for timelines and information about

Administered by The Historic Preservation Program
The Seattle Department of Neighborhoods
"Printed on Recycled Paper"

Internatinal Special Review District의 일반 정보



Seattle Neighborhoods

Frequently Asked Questions

1. What Must Be Reviewed and Approved by the International Special Review District Board?

The following changes require a Certificate of Approval to be issued by the Board and the Director of the Department of Neighborhoods **before the City will issue any permits:**

- Any change to the outside of any building or structure
- Installation of any new sign or changes to existing sign
- Installation of a new awning or canopy
- Any change to an interior that affects the exterior
- New addition, construction and/or remodel
- A proposed new business or service (change of use)
- Any change in the public right-of-way or other public spaces, including parks and sidewalks
- Demolition of any building or structure
- Exterior painting

2. What is the International Special Review District Board?

The International Special Review District (ISRD) is one of the City's eight historic districts. The ISRD was established to promote and preserve the cultural, economic and historical features of the neighborhood, particularly those features derived from its Asian heritage. The Board reviews applications for Certificates of Approval for any change to the use, exterior appearance of buildings or structures, streets, sidewalks, and other public spaces in the District.

The ISRD Board consists of seven members, five that are elected by the community in annual elections and two that are appointed by the Mayor and confirmed by City Council. Two of the five elected Board members own property or a business in the District or who are employed in the District, two of the elected members reside in the District or have demonstrated an interest in the District, and one member is elected at large.

3. When are the Board Meetings?

Meetings are held on the second and fourth Tuesday of each month at 4:30 p.m. at the Bush Asia Hotel, 409 Maynard Avenue South. All Board meetings are open to the public. You can view the 2018 meeting schedule on the ISRD Board website, http://www.seattle.gov/neighborhoods/preservation/id.htm.

4. What is a Certificate of Approval (COA)?

A Certificate of Approval (COA) is an official notice of approval issued by the International Special Review District Board, or ISRD. To get your project reviewed and approved, a completed Application for Certificate Approval

International Special Review District의 FAQ

Seattle Landmark Designation

Yesler Mural — Seattle Asian Art Museum — Washington Hall

A national leader in historic preservation, Seattle has designated eight landmark or special review districts and more than 450 individual landmarks of national and local significance.

The benefits of preservation are not merely aesthetic. Preservation is integral to our economic development planning, and it enhances our city's attraction as a center for tourism. It reminds us of our history while providing new resources for today's homes and businesses. It promotes sustainability through the reuse, repair and upgrading of existing built resources. Historic preservation allows us to recognize the quality and uniqueness of the past as we change and adapt for the future.

Protection of individual landmarks and properties located within landmark districts is provided by design review of modification to the exteriors and, in some cases, interiors of buildings. A Certificate of Approval is required prior to making alterations to landmarks and properties within historic districts. Review of Certificate of Approval applications and guidelines varies from district to district, depending on the special characteristics of each area.

In addition to guidelines adopted for each special review, historic, and landmark district, each Board and Commission has adopted the ***Secretary of the Interior's Standards for Rehabilitation and Guidelines for Rehabilitating Historic Buildings*** (36 CFR 67) as standards for review, included within this brochure. There are three brochures in this series: *Seattle Historic Districts, Seattle Landmark Designation and Incentives for Historic Properties.* Please visit our website (see address below) or refer to one of the companion brochures for more information about the Historic Preservation Program.

Pacific Science Center

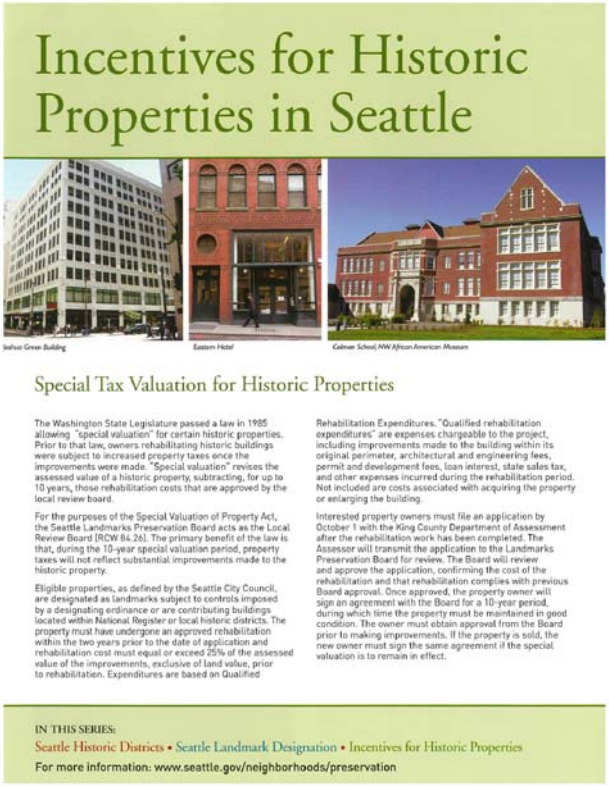
Overview of Landmark Designation Process

Designated landmarks are those properties that have been recognized by the City as important resources to the community, city, state or nation. The Seattle Landmarks Preservation Board is responsible for determining what properties meet the standards for landmark designation. Designated landmark properties in Seattle include individual buildings and structures, vessels, landscapes and parks, and objects such as street clocks and sculptures. The landmark designation process has four steps: Nomination, Designation, Controls and Incentives Agreement, and the Designating Ordinance. These four steps are described in the following pages of this brochure.

IN THIS SERIES:
Seattle Historic Districts • Seattle Landmark Designation • Incentives for Historic Properties
For more information: www.seattle.gov/neighborhoods/preservation

시애틀 랜드마크 지정 브로셔

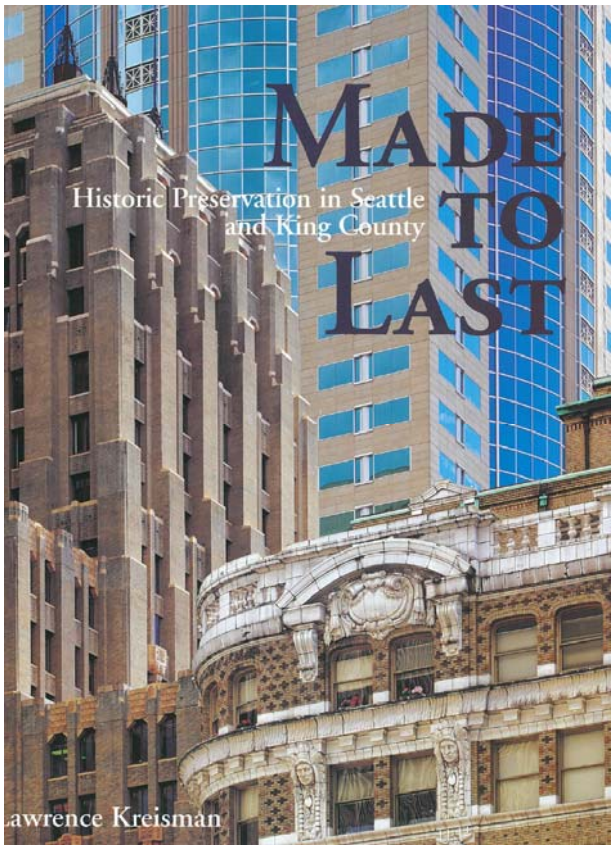
시애틀 역사지구 브로셔



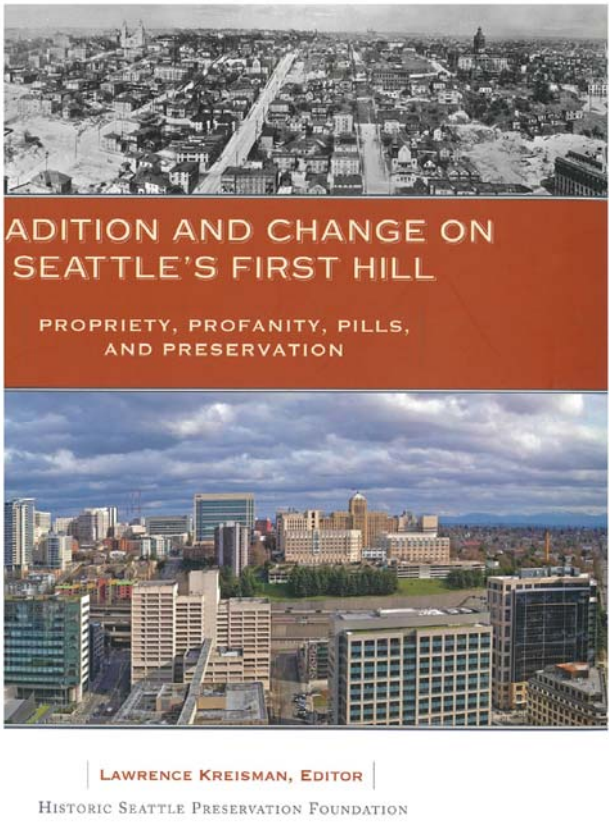
역사적 자산의 인센티브 안내 브로셔

Historic Seattle의 뉴스레트

Historic Seattle의 프로그램 소개 브로셔



"Made to Last" 단행본



"Tradition and Change on Seattle's First Hill" 단행본