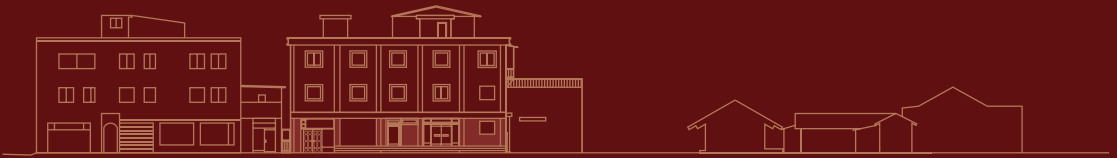
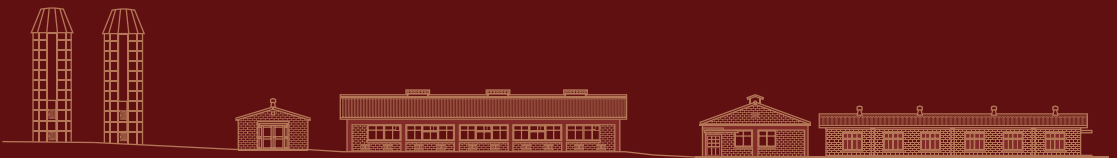


건축자산



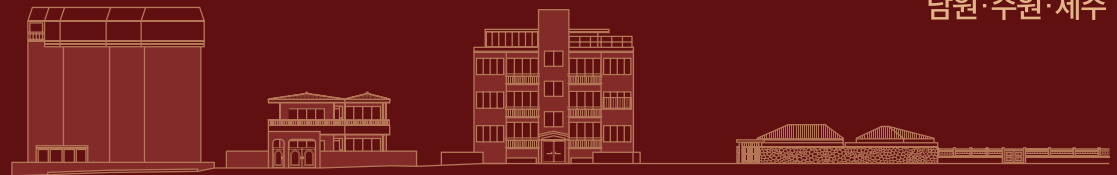
가치조사



2021

지자체 지원 공모사업

남원·수원·제주



건축자산 가치조사

2021

지자체 지원 공모사업

남원·수원·제주

1

지자체 건축자산 지원 공모사업

01	공모사업의 취지	6
02	공모사업의 주요 내용	11

2

남원시 우수건축자산, 舊 미도탕·남경탕

01	조사 개요	22
02	舊 미도탕·남경탕의 장소성	30
03	舊 미도탕·남경탕의 건축적 특징	64
04	주요 가치와 보전·활용 방안	98

3

수원시 우수건축자산, 舊 국립축산과학원

01	조사 개요	126
02	舊 국립축산과학원의 역사적 변천	131
03	舊 국립축산과학원 동물사육시설 군집의 건축적 특징	143
04	주요 가치와 보전·활용 방안	173

4

제주도 건축자산 진흥구역, 제주읍성 동문 밖 일대

01 조사 개요	196
02 건축자산 진흥구역 예정지의 역사적 변천	200
03 건축자산 진흥구역의 범위	216
04 진흥구역 내 건축자산 심층조사	230
05 건축자산 진흥구역의 관리계획	295

5

건축자산의 가치조사와 활용 방안

01 공모사업을 통한 건축자산 가치조사의 기획	308
02 건축자산 가치조사의 결과와 활용 방안	313

1

지자체 건축자산 지원 공모사업

01 공모사업의 취지

02 공모사업의 주요 내용

2014년에 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」이 제정된 후, 2015년부터 건축자산 제도가 시행되고 있다. 건축자산은 우리 주변에서 쉽게 찾아볼 수 있는 역사적, 경관적, 예술적, 사회문화적 가치를 지닌 건물이나 시설을 의미한다. 또한 건축자산 제도를 통해 보전과 활용의 지원을 받을 수 있다. 건축자산 제도의 운영 주체는 중앙정부와 지자체이다. 중앙정부는 5년마다 건축자산 진흥 기본계획을 수립하고,¹ 제도 시행에 필요한 가이드라인과 지침 등을 고시하여 제도 운영의 틀과 방향을 기획하는 역할을 하고 있다.²

지자체는 건축자산 제도를 지역에서 직접 시행하는 주체로서, 5년마다 건축자산 진흥 시행계획을 수립하여 해당 지자체의 구체적인 실행계획을 마련하고 있다. 이 계획에 따라 지자체는 건축자산 기초조사를 시행하여 건축자산의 현황을 확인하고, 이 중에서 보전과 활용의 필요가 있는 건축자산을 우수건축자산으로 등록하거나 건축자산 진흥구역으로 지정하여 관리하게 된다. 또한 지자체는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」를 제정하여 건축자산을 지원하기 위한 근거로 삼고 있다.

1 2020년 12월에 「제2차 건축자산 진흥 기본계획(2021-2025)」이 수립되어 현재 시행되고 있다.

2 2016년 3월에 「건축자산 기초조사 실시 가이드라인」이 고시되었고, 2017년 12월에 「건축자산 진흥구역 지정 및 운영 가이드라인」이 고시되어 운영되고 있다.

건축자산 제도의 구체적 성과는 이러한 지자체의 건축자산 기초조사, 우수건축자산 등록, 건축자산 진흥구역 지정 등을 통해 드러나게 된다. 건축문화자산센터는 2019년부터 지자체의 건축자산 제도 운영을 뒷받침하기 위해 건축자산 기초조사를 지원하고 있다. 건축자산 기초조사를 위한 모바일 애플리케이션을 개발함으로써, 전자기기를 활용하여 간편하게 건축자산 기초조사를 시행할 수 있도록 했다. 또한 이를 위한 매뉴얼을 발간하여 누구나 쉽게 기초조사를 따라할 수 있도록 했다. 건축자산 기초조사 애플리케이션으로 입력된 건축자산 기초조사의 결과는 건축공간연구원에서 구축한 ‘대한민국 건축자산 정보체계’ 시스템의 DB로 축적되어, 지자체에서 시스템을 통해 해당 지자체의 기초조사 결과를 활용할 수 있도록 지원하고 있다.



건축자산 기초조사 애플리케이션 매뉴얼

건축문화자산센터의 건축자산 기초조사 지원과 함께 각 지자체의 노력을 바탕으로, 대부분의 지자체에서 건축자산 기초조사를 시행했다. 이를 통해 지역의 건축자산 현황을 파악할 수 있게 되었다. 하지만 건축자산 제도의 궁극적인 목적이 건축자산 보전과 활용의 확산이라는 점을 고려하면, 건축자산 기초조사가 우수건축자산의 등록과 건축자산

진흥구역의 지정으로까지 이어져 실질적인 보전과 활용의 실천으로 나아가야 할 것이다. 2021년 11월 현재 전국의 우수건축자산은 12건이 등록되어 있고, 건축자산 진흥구역은 14건이 지정되어 있다. 이마저도 우수건축자산은 서울에 11건, 경기도에 1건으로 수도권에 한정되어 있고, 건축자산 진흥구역은 서울의 한옥밀집지역과 지방의 도시재생 구역에 집중되어 있다. 그리고 특정 조건에서 특례와 같은 지원을 받기 위한 수단으로서 우수건축자산이나 건축자산 진흥구역이 이용되는 사례가 아직은 많은 것으로 확인된다.

우수건축자산의 등록과 건축자산 진흥구역의 지정을 위해서는 무엇보다도 지자체의 건축자산 보전 및 활용에 대한 강력한 정책적 의지가 필요하다. 군산, 목포, 인천 등 오래 전부터 근대시기의 건축유산을 활용하기 위해 노력해 온 지자체는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」이 없을 때에도 지방 조례를 통해 근대건축의 보전과 활용을 지원했다. 그런데 근거법이 만들어지고 건축자산 제도가 시행되어 제도적 여건이 나아졌음에도 불구하고, 정작 최종 성과물로서 우수건축자산과 건축자산 진흥구역으로 건축자산을 보전하고 활용하는 사례는 잘 나오지 않고 있다. 다시 말하면 지자체의 의지가 부족해서 건축자산 제도의 성과가 저조한 것이 아니다. 여러 진단이 있을 수 있겠지만, 지역에서 우수건축자산이나 건축자산 진흥구역을 행정적으로 진행한 유사한 사례가 부족하다는 점이 가장 큰 원인으로 판단된다. 지금까지 서울 등의 지역에서 진행된 사례에 대해서도 행정적인 절차와 사업추진 과정이 잘 알려지지 않았다. 개별 사례의 여건이 모두 특별하고 달라서 참고로 삼기에 어려운 측면도 있었다.

건축문화자산센터에서는 2019년부터 지자체의 기초조사 DB 구축과 건축자산의 활용 기획을 지원하는 ‘지자체 건축자산 지원 공모사업’을 시행해 왔다. 2021년에는 건축자산 제도를 추진하는 것에 보다 초점을 맞춰 공모사업의 지원 대상을 조정했다. 건축자산 제도권 내로 범위를 한정하여, 지자체가 건축자산 기초조사, 우수건축자산 등록, 건축자산 진흥구역 지정을 위한 사업을 추진하는 것을 지원하도록 했다. 특히 최종

성과로서 우수건축자산 등록과 건축자산 진흥구역 지정이 가능한 대상을 지원하기로 했다.

우수건축자산 등록과 건축자산 진흥구역 지정을 위해 우선적으로 선행해야 할 일은 현황에 대한 상세한 조사를 통한 건축자산으로서의 가치의 확인이다. 많은 경우 이 조사와 가치 확인의 단계를 생략하거나 소략하게 형식적으로 진행한다. 사업계획부터 작성하고 마스터플랜을 수립하기도 한다. 건축자산 제도에서 규정한 건축자산 기초조사를 했기 때문에, 조사가 충분히 이루어졌다고 오해하기도 한다. 건축자산 기초조사는 지자체 전체의 현황 파악을 목적으로 수행하는 조사이다. 건축자산의 외관과 건축물대장 등 행정문서의 확인이 조사의 전부로서, 건축자산의 상태를 확인하고 건축자산으로서 가치가 있을 것이라는 정도의 판단은 가능하다. 하지만 건축자산 기초조사만으로는 절대 개별 건축자산의 가치를 명확히 확인할 수 없다. 우수건축자산을 등록하고 건축자산 진흥구역을 지정하기 위해서는, 조사를 통해 확인된 가치가 명확히 기술되어야 한다. 또한 이러한 가치를 근거로 보전의 대상을 선별하고 보전과 활용의 구체적인 방법론을 찾을 수 있다. 따라서 2021년 ‘지자체 건축자산 지원 공모사업’은 가치의 조사를 통한 우수건축자산 등록·활용과 건축자산 진흥구역 조사 및 관리계획 수립에 중점을 두고 진행했다. 물론 지자체의 지원 대상에 따라 이미 가치조사가 충분히 이루어지고 사업이 진행된 경우도 있을 것이고, 이런 경우는 다음 단계를 지원할 수 있다.

‘지자체 건축자산 지원 공모사업’은 지자체에서 건축자산 제도를 체계적으로 운영할 수 있도록, 건축자산 기초조사, 우수건축자산, 건축자산 진흥구역 등의 사업추진을 지원하는 공모사업이다. 광역지자체와 기초지자체는 지역의 건축자산을 보전하고 활용하는 사업에 대해 필요한 용역 지원을 받을 수 있다. 재정 지원이 아닌 용역을 지원하는 이유는 많은 지자체에서 적절한 용역의 발주와 관리에 어려움을 겪고 있기 때문이다. 건축자산을 보전·활용하기 위해 가치를 조사하고 가치에 근거한 활용계획을 수립한다고 하면, 과업의 내용은 어떻게 작성해야 하

는지, 용역비는 어느 정도로 책정하는지, 어떤 기관이 참여할 수 있도록 할 것인지, 용역의 결과물로 어떤 것을 받아야 하는지, 용역의 진행 과정에서 협의할 것은 무엇인지 등에 대한 구체적인 사례가 필요하다. ‘지자체 건축자산 지원 공모사업’은 지자체의 건축자산 정책 추진의 사례와 경험을 축적하고 공유하기 위한 것이다.

2021년 ‘지자체 건축자산 지원 공모사업’에는 6개 지자체가 지원했고, 이중에서 우수건축자산 등록·활용 지원 부문에 남원군과 수원시, 건축자산 진흥구역 조사 및 관리계획 수립 부문에 제주도가 선정되었다. 공모사업을 기획하면서 예상했던 것처럼, 선정된 지자체의 제안서는 모두 사업 진행의 초기단계로서 조사와 사업추진 계획이 필요한 상황이었다. 세 지자체 모두 조사를 통한 가치의 확인이 중요하다는 사실에 공감했고, 심층조사 수준의 조사를 통해 건축자산의 가치를 충분히 확인하는 것으로 의견을 모았다. 이를 바탕으로 우수건축자산의 등록과 건축자산 진흥구역을 지정하기로 약정했으며, 가치에 근거를 두고 보전의 대상과 활용의 방법까지 도출하기로 했다.

이 책은 건축문화자산센터에서 추진한 2021년 ‘지자체 건축자산 지원 공모사업’에 따라 진행된 ‘남원시 우수건축자산, 舊 미도탕·남경탕’, ‘수원시 우수건축자산, 舊 국립축산과학원’, ‘제주도 건축자산 진흥구역, 제주읍성 동문 밖 일대’의 심층조사와 건축자산의 가치 확인, 그리고 이를 근거로 활용계획까지 수립한 용역의 결과물이다. 3가지 사례는 각각의 여건에 따라 조사방법을 달리 했고, 그에 따라 결과물의 모습도 제각각이다. 모든 건축자산은 주어진 여건과 활용의 방향이 다르기 때문에 이 책의 사례가 그대로 적용될 수는 없을 것이다. 하지만 조사를 수행하고 가치를 확인하는 단계를 거쳐, 이를 바탕으로 보전의 대상과 활용의 방법을 찾아가는 프로세스는 동일하다. 남원, 수원, 제주의 사례가 우수건축자산과 건축자산 진흥구역이 확산되는 계기가 되길 기대한다.

02

공모사업의 주요 내용

건축문화자산센터는 건축자산의 보전과 활용을 활성화하기 위해 2019년부터 공모사업을 추진해왔다. 하지만 공모사업에 선정되었던 지자체를 대상으로 사업 이후에 모니터링해본 결과, 사업결과물을 활용한 관련 계획의 수립이나 정책의 추진으로까지 제대로 이어지지 못하는 실정임을 확인할 수 있었다. 따라서 실제로 정책의 추진 의사가 분명한 지자체를 대상으로, 적극적인 실천방안을 모색할 수 있는 공모사업을 추진해야할 필요성이 드러났다.

공모사업의 실효성을 높이고 사업결과물이 관련 정책에 실질적으로 활용되는 모범사례를 제시하고자, 2021년 ‘지자체 건축자산 지원 공모사업’에서는 사업을 새롭게 구성했다. 새로운 구성에는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 근거해 지자체에서 추진할 수 있는 건축자산 관련 정책의 대상과 범위가 반영되도록 했다. 이를 바탕으로 2개 부문으로 추진되었던 공모사업을 3개 부문으로 재구성했다. 우선 기존의 ①건축자산 기초조사 및 정보구축 부문은 1)건축자산 기초조사 지원 부문으로 계승하되, 그 내용을 다시 2개 부문으로 세분화했다. 즉, 기존 내용과 동일한 i)기초조사 및 정보시스템 구축 부문과 함께, ii)진흥 구역 조사 및 관리계획 수립 부문을 새로 추가함으로써 공모사업의 지원 범위를 더욱 확장했다. 또한 기존의 ②건축자산 활용 부문을 2)우수 건축자산 등록·활용 지원 부문으로 변경함으로써 공모사업의 대상을 보다 구체화했다.

건축자산 보존·활용을 위한 「2021년 지자체 건축자산 지원 공모사업」 구성 계획(안)

구분	2020년	2021년	개선 방안	
개요	2개 부문으로 추진	3개 부문으로 추진	• 공모사업의 실효성을 높이고, 결과를 활용한 관련 정책 추진의 모범사례를 제시할 수 있도 록 공모사업의 대상과 범위를 변경 및 신설함	
사업 구성	1) 건축자산 기초조사 지원			
	① 건축자산 기초조사 및 정보구축	동일	i) 기초조사 및 정보시스템 구축	• 향후 건축자산 진흥구역 지정의 가능성 등을 염두에 둠
		신설	ii) 진흥구역 조사 및 관리계획 수립	• 공모사업을 통한 선도모델을 제시할 수 있도 록 신설함
	② 건축자산 활용	변경	2) 우수건축자산 등록·활용 지원	• 기존 「한옥등건축자산법」에 따른 건축물 대상 에서 '건축물을 포함한 공간환경, 기반시설로 범위는 확장'하되, • 기존 일반 건축물을 대상에서 '우수건축자산' 으로 등록 또는 등록 예정인 대상으로 한정'함

‘건축자산 기초조사 지원(기초조사 및 정보시스템 구축)’은 건축자산 기초조사를 수행 중이거나 예정인 광역지자체를 선정해, 건축자산 기초조사를 수행하고 대한민국 건축자산 정보시스템을 활용한 DB를 구축·운영하도록 지원하는 부문이다. 여기에서 건축자산 기초조사란, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제6조(건축자산 기초조사)에 의거해 건축자산의 현황과 관리실태 등 필요한 사항을 조사하는 작업을 의미한다. 또한 기초조사 지역 및 범위 선정에 있어 향후 건축자산 진흥구역 지정의 가능성을 염두에 두도록 했다.

새로 신설된 ‘건축자산 기초조사 지원(진흥구역 조사 및 관리계획 수립)’은 건축자산 진흥구역을 지정·관리하고자 하는 광역지자체를 선정해, 건축자산 진흥구역 대상지역의 조사를 통해 가치를 확인하고 범위를 설정한 후, 그 가치를 보존하고 지역의 특성을 고려한 관리계획 및

활용방안을 기획하도록 지원하는 부문이다. 현재 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립과 관련한 정책은 원활히 추진되지 않고 있다. 따라서 공모사업 완료 후 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따른 건축자산 진흥구역으로 지정 가능한 지역을 사업대상으로 한정함으로써, 공모사업의 실효성을 제고하고 다른 지자체가 참조할 수 있는 선도모델을 제시하고자 했다.

‘우수건축자산 등록·활용 지원’은 우수건축자산으로의 등록 및 적극적인 활용이 가능한 건축자산을 선정해, 해당 건축자산에 대한 연혁, 공간 실측 등 기초자료를 구축하고, 역사적·문화적·사회적·예술적·경관적 가치에 대한 심층조사를 통해 우수건축자산으로서의 가치를 발굴하며, 그 가치를 보전하기 위한 활용 및 콘텐츠 기획, 공간 리모델링 디자인 및 기본설계안 수립을 지원하는 부문이다. 특히 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에서 규정하는 건축자산의 범위를 반영하여, 건축물뿐만 아니라 공간환경, 기반시설까지를 사업대상으로 포함했다. 동시에 공모사업 완료 후 동법률에 따른 우수건축자산으로 등록 가능한 건축자산으로 사업대상을 한정함으로써, 공모사업의 정책적 파급효과를 거둘 수 있도록 했다.

공모사업에 응모할 수 있는 자격은 다음과 같이 제시했다. 우선 1개의 지자체에서 1가지 부문을 선택해 지원할 수 있도록 했다. 즉, 건축자산의 보전과 활용에 대한 정책적 수요가 있는 여러 지자체의 참여를 유도하기 위해, 2가지 이상 부문의 중복지원을 제한했다. 또한 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에서 지정하는 정책 추진 주체를 반영하여, ‘기초조사 및 정보시스템 구축’과 ‘진흥구역 조사 및 관리계획 수립’ 부문은 광역지자체에서, ‘우수건축자산 등록·활용 지원’ 부문은 기초 또는 광역지자체에서 응모할 수 있도록 규정했다.

지자체 건축자산 지원 공모사업 부문별 응모자격

부문		응모자격
건축자산 기초조사 지원	기초조사 및 정보시스템 구축	광역지자체장
	진흥구역 조사 및 관리계획 수립	광역지자체장
우수건축자산 등록·활용 지원		기초 또는 광역지자체장

* 광역지자체장 : 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 특별자치도지사, 도지사

* 기초지자체장 : 시장, 군수, 구청장

또한 평가의 공정성을 확보하기 위해 건축문화자산센터 1인, 국토교통부 건축문화경관과 1인, 외부 전문가 3인으로 선정위원회를 구성했다. 총 5인의 선정위원회가 각 부문별 평가항목을 바탕으로 점수를 부과하고, 이를 합산하여 높은 점수를 획득한 지자체부터 순차적으로 선정하는 방식을 채택했다.

평가항목은 사업의 특수성을 반영해 설정했다. 각 부문별 평가항목은 3개의 평가분야에 따라 총 6개의 평가지표로 구성했다. 그 구체적인 내용은 다음 표와 같다. ‘건축자산 기초조사 지원(기초조사 및 정보시스템 구축)’의 평가항목은 사업 적절성, 지자체 추진 의지, 후속사업 지속가능성 등으로 구성했다. 세부적으로는 사업결과물을 활용한 지자체 행정구역 전역의 기초조사 수행 계획, 예산 확보 계획, 건축자산 유관사업 및 제도와의 연계추진 계획 등 향후 결과물의 활용 가능성을 중점적으로 평가했다. ‘건축자산 기초조사 지원(진흥구역 조사 및 관리계획 수립)’의 평가항목은 사업 적절성, 지자체 활용 계획 및 의지, 기대효과 등으로 구성했다. 그리고 진흥구역 조사와 범위 설정의 타당성과 활용 가능성, 면적(面的) 관리의 필요성을 주요하게 살펴보고, 향후 실행 계획 수립 계획, 예산 확보 방안, 지역 관련사업과의 연계 가능성 등을 중점적으로 평가했다. ‘우수건축자산 등록·활용 지원’의 경우에는 사업 적절성, 실현 가능성, 기대효과 등으로 평가항목을 구성했다. 그리고

해당 건축자산에 대한 가치와 보전·활용의 필요성을 중점적으로 살펴보고, 향후 실제 우수건축자산으로 등록해 활용 계획을 수립하고 지역사업과 연계해 적극적으로 활용 가능한지 등 공모사업 결과물의 실현 가능성에 대해 주요하게 평가했다.

2021년 4월의 공고 이후에 총 6개 지자체가 공모사업을 신청했다. 그리고 선정위원회의 심사를 거쳐 총 3개 지자체가 선정되었다. 그런데 건축자산 가치의 심층조사와 진흥구역의 범위 설정 및 관리계획 수립을 위해서는, 조사 경험이 풍부한 전문기관의 참여가 필요했다. 실측도면 작성, 건축적 특성 분석과 같이 건축적인 전문성뿐만 아니라, 해당 건축자산의 사회문화적 가치 조사를 요구하는 작업이기 때문이다. 따라서 건축문화자산센터는 역량과 경험을 갖춘 전문기관에 용역을 의뢰해 각 지자체별 공모사업을 추진했다. ‘우수건축자산 등록·활용 지원’부문에 선정된 남원시 건축자산 舊 미도탕·남경탕과 수원시 건축자산 舊 국립축산과학원 동물사육연구시설 군집에 대해서는, 그 특징과 주요 가치를 심층조사하여 우수건축자산 등록을 위한 가치판단의 근거자료를 구축하고, 향후 보전·활용 시 참고할 수 있는 지침을 마련하도록 했다. ‘진흥구역 조사 및 관리계획 수립’부문에 선정된 제주도 제주읍성 동문 밖 일대에 대해서는 건축자산 진흥구역의 심층조사를 토대로 주요 가치를 발굴하고, 이를 면적 범위로서 보전·활용·관리하기 위한 진흥구역의 범위 설정 및 관리계획 수립을 구체적인 과업으로 삼았다. 외부 전문가의 위탁 용역은 2021년 6월부터 약 5.5개월간 추진되었다. 그리고 다른 지자체에서 건축자산의 가치를 조사하는 데 좋은 참고자료로 활용할 수 있도록, 위탁 용역의 결과물을 한 권의 단행본으로 엮게 되었다.

건축자산 기초조사 지원(기초조사 및 정보시스템 구축) 평가항목

평가분야	평가지표	배점	총점
사업 적절성	지자체 건축자산 특성 및 주요 현안	20	100
	건축자산 기초조사 및 DB구축 지원의 필요성		
지자체 추진 의지	건축자산 기초조사 추진현황 및 추진계획	40	
	건축자산 유관 사업·제도 추진 성과 및 계획		
후속사업 지속가능성	건축자산 기초조사 추진 관련 제도적 기반	40	
	예산 확보 및 지원 정책 등 향후 계획		

건축자산 기초조사 지원(진흥구역 조사 및 관리계획 수립) 평가항목

평가분야	평가지표	배점	총점
사업 적절성	지자체 건축자산 기초조사 타당성	40	100
	건축자산 진흥구역 지정·관리 지원의 필요성		
	해당 건축자산 진흥구역의 활용 가능성		
지자체 활용 계획 및 의지	향후 실행계획 수립 및 예산 확보방안	40	
	지역 관련사업과의 연계 가능성		
기대효과	지역 내 유사 건축자산 등 예상 파급효과	20	
	예산 확보 및 지원 정책 등 향후 계획		

우수건축자산 등록·활용 지원 평가항목

평가분야	평가지표	배점	총점
사업 적절성	사업목적과의 적합성	40	100
	해당 건축자산에 대한 가치		
	해당 건축자산의 활용에 대한 필요성		
실행 가능성	향후 실행계획 수립 및 예산 확보방안	40	
	지역 관련 사업과의 연계 가능성		
기대효과	지역 내 유사 건축자산 등 예상 파급효과	20	

2021 건축자산 보전활용을 위한 지자체 지원 공모사업 추진경과 요약

주요 내용	추진일정
공모사업 추진성과 및 이후 정책 추진현황 검토	
'19-20년 공모사업 추진 지자체 대상 검토 • 건축자산 기초조사 부문 : 울산, 광주('19), 제주, 전북('20) • 건축자산 활용부문 : 경북영주시('19), 경북 칠곡군('20)	'21.1 - '21.2
▼	
2021 공모사업 추진계획안 수립	
공모사업 대상 및 범위 변경, 신설 • 기초조사 및 정보시스템 구축 • 진흥구역 조사 및 관리계획 수립 • 우수건축자산 등록·활용 지원	'21.3
▼	
2021 공모사업 공고 및 홍보	
보도자료 배포 및 홍보 • 언론사 배포, 연구원 홈페이지 및 SNS 게시, 공문발송 등	'21.4.21.
▼	
2021 공모사업 신청 및 접수	
총 6개 지자체 신청 및 공문 접수 • 기초조사 및 정보시스템 구축 : 대구광역시, 부산광역시 • 우수건축자산 등록·활용 지원 : 남원시, 수원시, 담양군 • 진흥구역 조사 및 관리계획 수립 : 제주도	'21.4.21. - '21.5.11
▼	
2021 공모사업 선정위원회 개최 및 선정결과 알림	
선정위원회 개최	'21.5.14.
총 3개 지자체 선정 및 결과 알림 • 우수건축자산 등록·활용 지원: 남원시, 수원시 • 건축자산 진흥구역 지정·관리 지원: 제주도 • 언론사 배포, 연구원 홈페이지 및 SNS 게시, 공문발송 등	'21.5.18.
▼	
사업별 전문가문단 구성 및 외부 전문가 위탁용역 추진	
사업별 전문가문위원을 구성하고 연계 협력 추진 사업별 외부 전문업체에 위탁용역 추진	'21.6 - '21.11.12

2021 건축자산 보전 및 활용을 위한
지자체 지원 공모사업

2021. 04.

주최·주관 (aur;) 건축공간연구원
Architecture & Urban Research Institute

후원 국토교통부
Ministry of Land, Infrastructure and Transport

2021 지자체 건축자산 지원 공모사업 추진계획안

「건축자산 보전·활용 플랫폼 구축·운영 사업」
남원시 건축자산(舊)미도탕, (舊)남경탕의
가치조사 용역

- 위탁용역 과업지시서 -

2021. 06.

(aur;) 건축공간연구원
Architecture & Urban Research Institute

위탁용역 과업지시서(남원)

「건축자산 보전·활용 플랫폼 구축·운영 사업」
수원시 건축자산(舊)국립축산과학원
동물사육연구시설 군집의
가치조사 용역

- 위탁용역 과업지시서 -

2021. 06.

(aur;) 건축공간연구원
Architecture & Urban Research Institute

위탁용역 과업지시서(수원)

「건축자산 보전·활용 플랫폼 구축·운영 사업」
제주도 건축자산 진흥구역 조사 및
관리계획안 수립

- 위탁용역 과업지시서 -

2021. 06.

(aur;) 건축공간연구원
Architecture & Urban Research Institute

위탁용역 과업지시서(제주)

2021년 제4회
건축공간연구원 - 근대도시건축연구회 공동 학술 세미나

▶ YouTube 온라인 생중계
전체행사는 공식 유튜브
auri TV 에서 진행됩니다.

지역 건축자산의 제도적 활용 방안

남원, 수원, 제주의 사례

2021. 11. 18.(목) 14:00-16:30, 공공일호(서울시 우수건축자산)

14:00 - 15:20	제1부 : 주제발표
사 회	이세진 건축공간연구원 연구원
인 사 말	안창모 근대도시건축연구회 회장, 경기대학교 교수
발 표 1	제주도 건축자산 진흥구역 조사 및 관리계획안 수립 김태일 제주대학교 교수
발 표 2	남원시 건축자산(미도항, 남경탕) 가치조사 김민철 ㈜서울소셜스튜디오 대표
발 표 3	수원시 건축자산(舊 국립육신과학원) 가치조사 전진홍 바레(BARE) 소장
15:20 - 15:30	휴식
15:30 - 16:30	제2부 : 종합토론
좌 장	이규철 건축공간연구원 건축문화자산센터장
토 론 자	이연경 인천대학교 연구교수 조장구 구기건축사사무소 소장 장욱연 운공간연구소 소장 장민영 건축공간연구원 마을재생센터장 안국진 수원시청연구원 연구위원
16:30	폐회



주 최 | (auri) 건축공간연구원 (사)근대도시건축연구회와실천을위한모임
주 관 | 건축문화자산센터(건축공간연구원), (사)근대도시건축연구회와실천을위한모임

2. 남원시 우수건축자산, 舊 미도탕·남경탕

- 01 조사 개요
- 02 舊 미도탕·남경탕의 장소성
- 03 舊 미도탕·남경탕의 건축적 특징
- 04 주유가치와 보전·활용 방안

서울소셜스탠다드

빠르고 밀도 높은 성장의 역사를 가진 서울을 배경으로 그 안의 사람과 시간, 공간이 만드는 다양한 관계 속에서 우리가 지지해야 할 표준은 무엇인지 발굴하고 만들어가는 소셜벤처기업이다. 대표적으로 일련의 세어하우스 프로젝트와 서울역사박물관이나 건축공간연구원과 함께한 도시 리서치가 있으며 뿐만 아니라 공간기획, 건축설계, 정책제안 등 다차원적인 작업을 진행하고 있다.

01

조사 개요

건축자산 현황

- 남원시 우수건축자산 대상인 舊 미도당과 남경당은 남원시 제일 변화가 중 하나인 남문로에 인접하여 위치함. 따라서 남원 구도심의 변성과 쇠퇴의 역사를 보여줄 수 있는 남문로의 변화과정을 통해 자산의 가치를 연구하고자 함
- 지역 주민들이 애용하던 장소로, 현재 두 곳 모두 남원시가 매입하여 보전·활용을 추진하고 있어 구도심 상업가로 활성화 등의 기대 효과가 큼



舊 미도탕·남경탕 위치도



舊 미도탕 위치도

출처: 남원시도시재생지원센터 제공자료 일부 편집

舊 미도탕 현황

- 미도탕은 남원시 최초로 목욕장업으로 등록되어 남원시내 현존하는 가장 오래된 목욕탕 건물임. 1973년에 지어진 건물로는 드물게 철근콘크리트조로 지어짐
- 지어질 당시에는 여관 겸 목욕탕으로 시작함. 이후 1989년에 여관을 목욕탕 및 사무실로 용도변경, 1992년에 목욕탕 운영관리를 위한 3층 주택부 증축, 1994년에 냉탕 증축의 과정을 거침
- 1990년대 이후 신도시 개발로 인한 지속적인 인구 유출 등 구도심 쇠퇴와 더불어 2005년에 목욕탕 폐업 이후 현재까지 방치됨
- 3층 사무실은 1990년대에 널리 퍼졌던 컴퓨터 학원으로, 남원시내에서도 꽤 큰 규모로 활발히 사용되는 등 지역의 생활사를 담고 있음

- 2020년에 ‘구 미도탕 문화저장소 리뉴얼 도시재생’ 인정사업으로 선정되어 지역문화 진흥을 위한 중심점이 될 문화시설로 리모델링 및 활용 추진 중에 있음

- 미도탕 부지 내 있는 한옥은 상량문 기록상 1932년의 건물로, 비록 보존 상태가 우수하진 않지만 지역의 역사를 담고 있어 다양한 켜의 콘텐츠 구성이 가능함

- 노후화된 도시 경관에 새로운 변화를 가져다주고, 지역주민 소통의 장으로 앞으로 새로운 가능성이 높은 장소로 판단됨

舊 미도탕 현황

• 건물명	미도탕	• 층수	지상 4층
• 주소	남원시 금동 22-1	• 연혁	
• 소유주	남원시(2020년 7월 매입)	미도탕	1973.12.10 신축 목욕장, 여관
• 대지면적	886㎡		1989.03.27 용도변경 여관에서 목욕탕, 사무실
• 사용승인연도	1973.12.10		1992.05.15 증축 4층 주택부 29.40㎡
• 구조	철근콘크리트조, 경량철골조, 철골조		1994.07.29 증축 1,2층 냉탕(각 16.2㎡)
• 연면적	1,102.7㎡		2020.09.01 금동 22-1(549㎡)과 금동 33(337㎡) 합병
• 용적률	124.46%	한옥	1958 목조 신축 61㎡
• 건축면적	410.5㎡	(구)금동33	1965 시멘트 블록조 증축 10㎡
• 건폐율	46.30%		

출처: 건축물대장 및 (구)건축물대장



미도탕 부지내 한옥의 모습



미도탕 안뜰에서 바라본 모습



舊 남경탕 위치도

출처: 남원시도시재생지원센터 제공자료 일부 편집

舊 남경탕 현황

- 남경탕은 남원시 최초의 목욕탕으로 알려진 중앙탕 자리에 새로 지은 목욕탕으로, 최근까지 영업을 하여 오랫동안 지역주민들이 애용했던 장소로 기억됨
- 1980년대에 지어진 남경탕은 남원시에서 4번째로 인가를 받은 목욕탕임. 당시 구도심 내 거주지 밀집구역에 몇 없던 목욕탕 중 하나로 지역주민이 많이 찾았던 시설임
- 지어질 당시에 널리 사용되었던 타일로 마감된 외관이 잘 남아있어, 1980년대의 보편적인 건축을 나타내는 상징성을 지님
- 2020년까지 영업을 했기 때문에 내부 탕의 모습 및 굴뚝 등 목욕탕의 원형이 잘 남아있어 활용가치가 높음

- 남원시와 건축공간연구원이 함께 원도심 일대에 청년 창업을 지원하는 ‘남원 빌드-업(業) 프로젝트’를 추진 중에 있어, 앞으로 지역의 문화적, 경제적 효과를 증대시킬 수 있는 가능성이 높음

舊 남경탕 현황

• 건물명	남경탕	• 층수	지하 1층/ 지상 3층
• 주소	남원시 하정동 90	• 연혁	
• 소유주	남원시(2020년 8월 매입)	남경탕	1963 이전건물(중앙탕 추정) 목조세와/ 주택/ 1층 36.3㎡ 세벽/ 스라브/ 주택 11.2㎡
• 대지면적	327㎡		
• 사용승인연도	1986.10.30		
• 구조	철근콘크리트조		1973.05.25 합필 대 99평(90-5, 95-3, 95-4 합병)
• 연면적	588.2㎡		
• 용적률산정용 연면적	456.2㎡		1986.10.30 신축 보일러실 지하 132㎡ 목욕탕 및 점포 1층 211㎡ 목욕탕 2층 211.9㎡ 주택 3층 33.3㎡
• 용적률	139.51%		
• 건축면적	211.9㎡		
• 건폐율	64.80%		

출처: 건축물대장 및 (구)건축물대장



남경탕 정면에서 바라본 모습



남경탕 옥상 굴뚝의 모습

조사 방법

일정

• 舊 미도탕·남경탕의 가치조사는 우수건축자산으로서의 등록 및 활용을 위해 해당 건축자산에 대한 연혁, 공간 실측 등의 기초자료를 구축하고 역사적·문화적·사회적·예술적·경관적 가치의 심층조사 및 분석을 수행하여 향후 보전·활용 시 참고할 수 있는 지침을 마련하는 것을 목적으로 함

• 이를 위해 대상지 현황 실측도면 작성, 사진촬영 및 건축적 특성 분석과 함께, 문헌조사와 구술조사를 통한 사회문화적 가치 조사를 수행함

과업추진일정

과업 내용	7월	8월	9월	10월	11월
1. 대상지 기초자료 조사 - 기존 자료 조사 및 수집 - 지적 변화 등 문헌조사 - 건축 연혁 조사					
2. 건축 특성 조사 - 현황 도면 작성 - 사진 촬영					
3. 역사·사회·문화적 가치 조사 - 각종 기록물 조사 - 지역주민 구술조사					
4. 보전·활용 지침 제시 - 관련 법·제도 분석 - 보존 및 활용 방향 제시 - 특례요청사항 제시					
5. 보고서 작성 - 자문 및 보고 - 보고서 작성					

조사관계자

- 가치조사 용역업체 : 주식회사 서울소셜스탠다드
- 가치조사 수행인원
조사 총괄 : 김하나(주식회사 서울소셜스탠다드 대표)
조사 책임자 : 김민철(주식회사 서울소셜스탠다드 대표)
박지은(주식회사 서울소셜스탠다드 연구원)
실측조사 및 도면작성 : 주식회사 서울소셜스탠다드
강수민, 김채희, 문율
- 사진기록 : 김동규
- 구술조사 : 서종원(도봉학연구소 부소장), 이영수

조사 수행 방법

- 문헌조사
 - 건축물 연혁 및 건축 관련 행정 대장 열람
 - 건축적 배경, 주변 환경 및 지리적 특성
 - 건축물과 관련한 역사적 인물과 사건 조사
 - 국내외 관련 연구논문 및 발표자료 고찰
- 실측조사 및 도면작성
 - 건축공간과 배치 등 건물의 전체 현황 기록
 - 건축기법 및 의장·재료에 대한 부위별 조사 등 세부 특징 표현
 - 건축물의 원형조사 및 변천과정과 건물의 노후 및 훼손, 파손 상태를 확인할 수 있도록 기록

- 사진기록

- 건축물의 현황을 쉽게 파악할 수 있도록 원경, 근경, 입면, 상세, 내부 등을 선명하게 촬영·정리하여 보고서에 수록
- 사진촬영 시 주변의 불필요한 자재 및 쓰레기 등은 최대한 노출되지 않도록 했으나, 기존 건물의 원형을 추측할 수 있는 흔적이면 그렇지 않음

- 구술조사

- 지역범위 내에 있는 개인의 경험, 공동체의 활동, 지역의 역사 등 지역민의 경험과 기억을 담을 수 있도록 관련 지역민 섭외
- 구술 기록을 위해 녹취록, 구술요약, 사진(일부)을 활용하며, 구술자 신상(이름, 생년월일, 주소, 연락처, 성별 등)은 가능한 범위에서 수집
- 건축 및 문헌자료 조사와 함께 구술사를 분석하고 자료화하여 우수 건축자산의 가치 판단을 위해 종합적인 분석이 가능하도록 함

02

舊 미도탕·남경탕의 장소성

남문로의 시작

- 舊 미도탕과 남경탕의 역사적·사회적인 가치를 파악하기 위해서는 두 목욕탕이 위치한 남문로의 변화상과 남원시에서의 의미를 확인하는 과정이 필요함
- 남문로는 원래 남원읍성이 있던 자리임. 일제강점기 남원역의 개통과 함께 기반시설을 정비하면서 남원읍성을 허물어 도로로 계획함
- 일제강점기에 본정통 거리의 조성과 더불어 남문로를 포함한 읍성도로를 계획하여, 남원읍성 내부로 한정되었던 도시조직이 승사교 방면으로 확장하기 시작함
- 이는 읍성의 남측과 남서측(현재 금동일대)에 일본인들의 주 거주지가 형성되어 남원읍성 외곽으로의 도시 확장 필요성이 높아졌기 때문으로 추정됨
- 남원시는 북으로는 전주, 남으로는 순천, 동으로는 대구, 서로는 광주가 위치하는, 지리산 인근지역의 교통 결절점임. 따라서 남문로의 의미를 넓은 범위에서도 해석할 필요가 있음



남문로의 현재 위치

출처: 국토정보플랫폼(<http://map.ngii.go.kr>) 자료 일부 편집



남원의 지정학적 위치

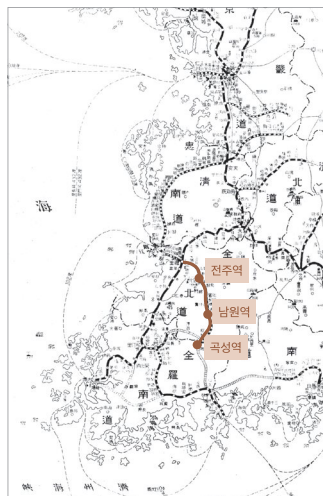
출처: 국토정보플랫폼(<http://map.ngii.go.kr>) 자료 일부 편집



1931년
전주-남원 구간 공사중



1932년
경전북부선⁵-남원역 공사 완료



1933년
남원 - 곡성 구간 공사중

출처: 조선총독부 철도국 편, (1927-1937). 조선철도일반 1-10. 조선철도협회, VOL : 昭和6年, 昭和7年, 昭和8年 일부 편집

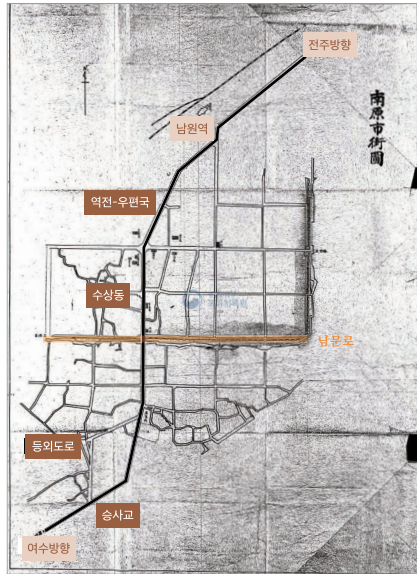
남원역의 건설

- 전주-순천간 도로가 1911년에 개설, 전라선 철도가 1935년에 준공되고 요천의 독방이 조성되는 등 남원을 둘러싼 토목사업이 진행됨³
- 남원역은 1931년 4월에 노선공사 착공, 1932년에 완공, 1935년에 간이 개통됨. 1936년 12월에 전라선 전 구간(이리-여수)이 완전개통됨. 남원역은 전라선의 중간역으로서 많은 사람들과 화물의 운송을 담당함⁴

³ 한광야. (2015). 한광야 교수의 한국의 도시 <6> 영남과 호남을 나누는 길목, 남원 ②. 동대신문. 6월 1일 기사

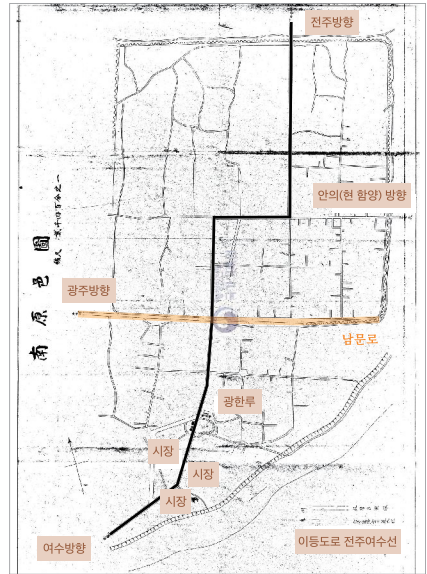
⁴ 남원지편찬위원회. (1992). 남원지, p.1067.

⁵ 남원역을 포함한 전주-순천 구간은 1938년까지 경전북부선으로 분류되다가 1939년 전라선으로 편입됨



남원시지도

출처: 조선총독부. (1933). 남원면 역전 우편 특각간 도로 추가 공사 설계서 및 도면. 국가기록원 소장자료 일부 편집



남원읍도

출처: 조선총독부. (1930). 등외 도로 남원읍내선 도로 개수 공사 설계서. 국가기록원 소장자료 일부 편집

기반시설의 정비

- 1911년-1913년에 개설된 전주에서 순천까지의 2등도로는 폭 5.4m의 도로로,⁶ 전주방향에서 북문-장시-용성소학교(용성관)-군청(동헌건물)-남문-광한루-조산리를 거쳐 순천방향으로 이어짐⁷
- 1929년 이후 역전에서 승사교까지 이르는 도로에 대한 개선공사 계획이 진행됨
- 1935년에 남원역 개통과 더불어 본정통 거리의 조성이 본격화 되었을 것으로 예상됨

⁶ 남원지편찬위원회. (1992). 남원지, p.1048.

⁷ 양선아. (2003). 남원의 토지이용 및 가로변천 연구 - 조선후기 남원읍성을 기준으로 -. 전북대학교 석사학위 논문, p.52.

읍성도로의 계획

- 1930년의 남원시가지도 및 남원읍도에서 확인할 수 있듯이, 당시까지는 남동측 성곽이 지도상에 남아있음
- 1932년의 남원시구개정평면도를 보면, 남원읍성을 해체하고 비슷한 위계의 도로로 조성할 계획이 있었음을 알 수 있음
- 읍성을 해체하고 도로를 건설한 시기는 정확히 알 수 없으나 1932년 이후로 추정됨

본정통 거리의 조성

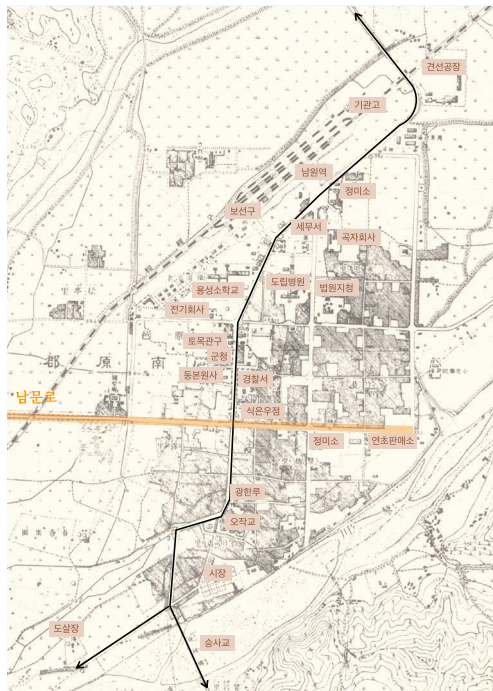
- 구 남원역에서 광한루원에 이르는 거리 주변으로 주요 관공서, 은행 등이 밀집해 위치했음. 현재의 광한북로인 이 길은 상권의 거점인 본정통으로 추정됨⁸
- 1938년의 지형도에서 확인할 수 있듯이, 당시에는 읍성도로가 개통된 것으로 보임
- 본정통 거리와 만나는 남문로 근처로는 주택가가 형성되어 있었음. 반면에 정미소, 연초 판매소가 있는 방면으로의 읍성 외곽은 아직 개발되지 않았음

8 한광야. (2015). 한광야 교수의 한국의 도시 <6> 영남과 호남을 나누는 길목, 남원 ②. 동대신문. 6월 1일 기사



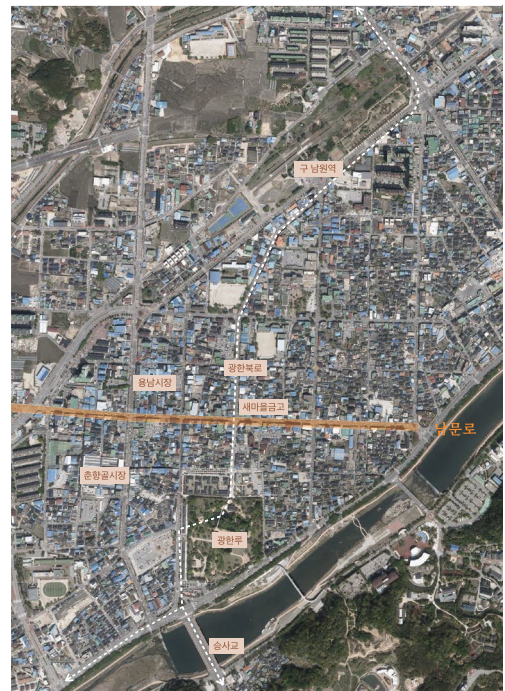
남원시구개정평면도 : 남원시구개정평면도 위 현재 미도탕, 남경탕 위치 표시

출처: 조선총독부, (1933). 남원면 역전 우편 록각간 도로 추가 공사 설계서 및 도면. 국가기록원 소장자료 일부 편집



1938년 광복이전 지형도

출처: 국토정보플랫폼(<http://map.ngii.go.kr>) 자료 일부 편집



2018년 항공사진

남원시의 도시화와 목욕탕의 등장

전후 도시 정비

- 해방 이후 남원의 도시조직은 1938년에 작성된 해방 이전의 지형도에
서 보이는 것과 크게 다르지 않음. 도심을 가로지르는 기차 노선 및 도
로선이 강하게 보이며 본정통 및 읍성도로의 위계도 큰 차이가 없음.
남문로를 경계로 남문 근처로 건물이 밀집해있으며, 동쪽으로 갈수록
도성 외곽에는 건물이 많지 않음

- 1968년에 전라북도가 수립한 농업용수개발계획에서도 유사한 패턴
을 확인할 수 있음. 여전히 읍성을 경계로 외곽지역으로는 농지가 주를
이룸



1954년 항공사진

출처: 국토정보플랫폼(<http://map.ngii.go.kr>) 자료 일부 편집

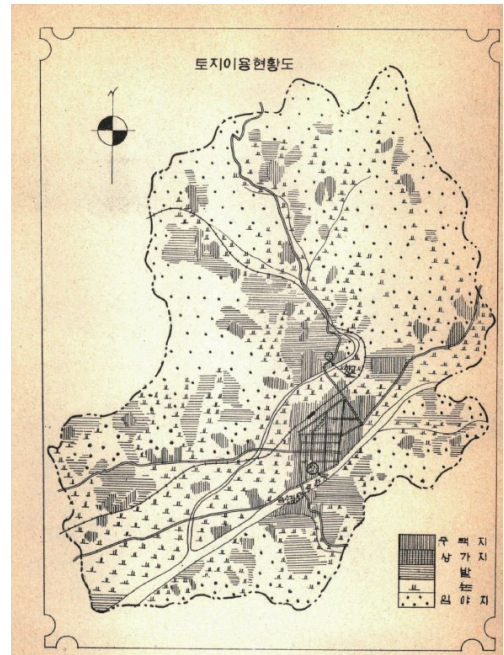
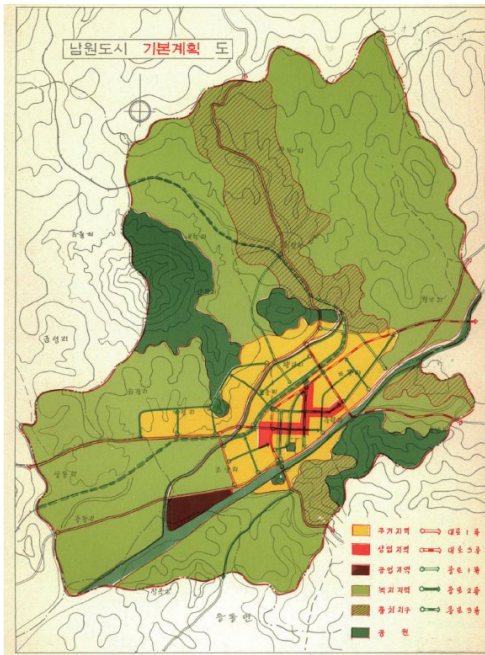


남원읍의 경작지와 농업용수 계획

출처: 대한민국. (1968). 농업용수개발계획 전라북도 남원군, p.2.

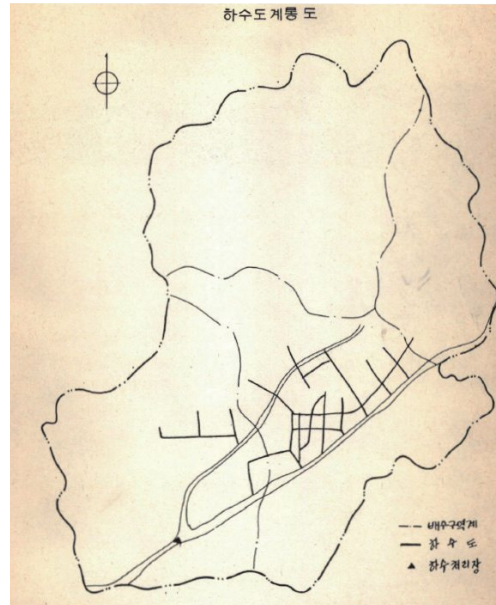
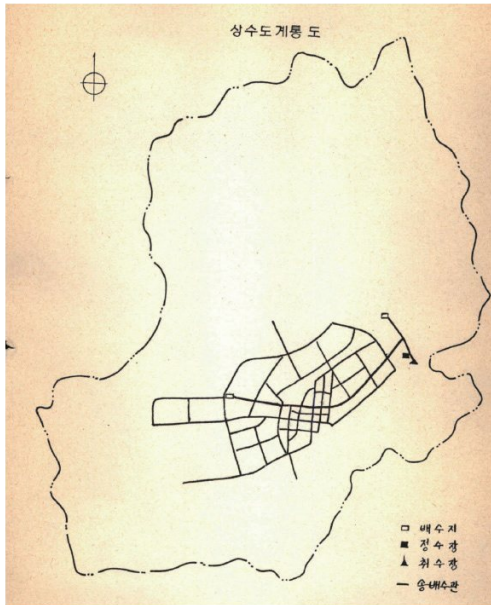
상업가로서 남문로의 개발

- 1974년의 남원도시재정비계획에 따라 남문로를 포함한 동측 읍성도로가 상업지역으로 계획됨
- 주택보급률을 높이기 위해 금동, 조산동, 도통동까지 주거지를 확장하는 것을 염두에 두었지만, 실제로는 기존 읍성 인근 지역과 왕정동, 향교동, 죽향동 일대의 도시 개발이 주축을 이룸
- 1974년의 상하수도 계획을 통해 1975년에 최초로 남원에 상수도가 부설되었음. 이전까지는 우물이나 개천물을 식수로 사용함
- 1974년의 남원도시재정비계획을 통해 본격적으로 도시가 확장되었으며, 특히 1973년에 남부공동터미널이 지적고시되어 남원의 도시화가 가속화됨



남원도시기본계획도, 토지이용현황도

출처: 전북·남원군. (1974). 남원도시재정비계획, p.172, p.64.

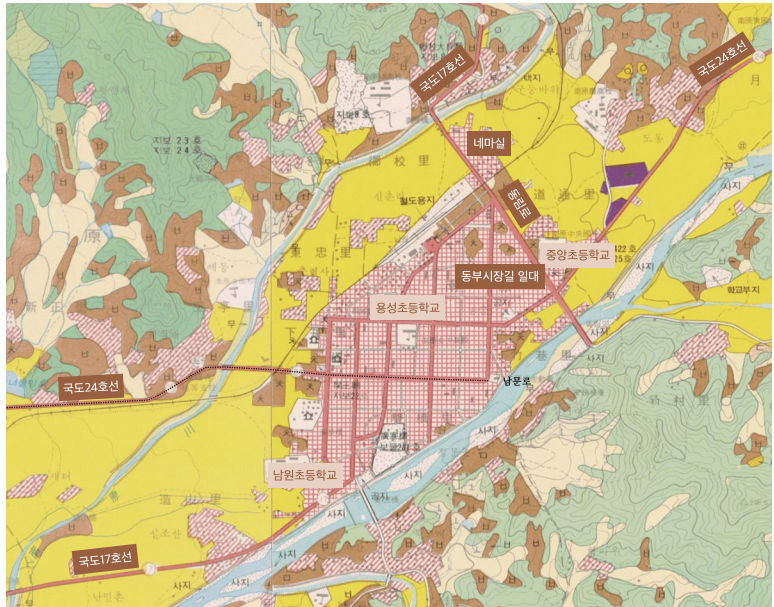


남원도시 상수도 계통도, 하수도 계통도

출처 : 전복·남원군, (1974). 남원도시재정비계획, p.202, p.206.

남원시의 도시 확장

- 국도 17호선과 연결되는 동림로의 건설은 남원시가 동쪽방향으로 확장하는 데 크게 기여함
- 네마실, 동부시장길에 밀집된 한옥들은 1970년대에 도시가 확장하는 과정을 잘 보여줌
- 남원시를 동-서로 가르는 남문로(국도 24호) 등 주 상업가로는 발달하고, 터미널 앞에 나이트 등 유흥, 변화가가 생기며 많은 변화가 이루어짐
- 국도 27호선과 24호선이 지나는 부근으로 택지개발이 많이 이루어짐. 특히 읍성의 동쪽인 동림로 인근과 읍성의 서쪽인 의흥로 근방의 택지가 집중적으로 개발됨. 이를 통해 남원 도시가 읍성 밖으로 확장하는 과정을 확인할 수 있음



1979년 토지이용현황도

출처: 국토정보플랫폼(<http://map.ngii.go.kr>) 자료 일부 편집



1981년 항공사진

출처: 국토정보플랫폼(<http://map.ngii.go.kr>) 자료 일부 편집

남원시내 목욕탕의 등장

최초의 목욕탕

- 남원에는 미도탕 이전에 중앙탕과 남원탕이 있었던 것으로 파악됨. 하지만 남원시에 등록된 기록상으로는 미도탕이 1번째, 남경탕이 4번째임. 중앙탕에 관한 기록은 1958년 7월 12일자 경향신문을 통해 확인 가능함. 하지만 남원탕에 대해서는 인터뷰 이외에는 관련 기록을 찾기 어려움
- 1980년대 초 남원시내에는 목욕탕이 많지 않았으며, 구도심에 3개, 읍성 동쪽에 1개가 있었음

중부교회 앞에 있는 운동장에 목욕탕이 있었어요. 그곳도 한 오륙십년 됐어요. 나는 거기도 많이 갔어요. 우리 앞집이니까. 약국에 있을 때는 미도탕도 가고 그 쪽에 있을 때는 그리로 가고요. 지금은 모두 부서버려서 흔적도 없죠.

약국주인(미도탕고객)

제가 알기로는 남원에 제일 오래된 목욕탕은 중앙탕이야. 그리고 남원탕도 있었어.

중앙탕은 50년대 정도, 남원탕은 60년대 정도. 미도탕은 70년대일 거야.

○○전자주인, 꽃집주인(미도탕 고객)

물이 좋은 남원

- 목욕탕은 구도심 내 남문로 근처를 중심으로 위치했음. 접근성이 좋아서도 있지만, 예로부터 남원은 지리산 자락의 물이 섬진강으로 흘러가는 길목에 있어서 지하수가 좋다는 이야기가 있음
- 하정동은 동헌 전용의 샘 밑에 마을이 있어서 샘 정자(井)와 아래 하자(下)를 써서 하정리라 이름을 붙였다는 설이 있으며, 일명 아래샘거리라고도 불림. 고샘길이라는 지명 또한 이런 연유에서 생겨났음
- 용성지의 남원관부도에 대모천이 표기되어있는 등, 예부터 남원에 물이 많았다는 것을 알 수 있음

대한생명 하나생명 있거든요, 그거를 공사를 하면서 우리 지하수 물이 안 나왔어. 수맥을 끊어버렸나 물의 양이 확 줄어버렸지. 그래가지고 지하수로 목욕탕을 할 수가 없게 만들어져 버렸어.

차○○씨(남경탕 운영자)

물이 좋죠. 고샘골, 고샘물도 있고. 땅속에서 자동으로 나오는 고샘물이 유명했지. 그리고 이 밑으로 지금 금덕있잖아요. 저희가 학교 댕겼을 때는 지금 저 도시가 원래 미나리깡이 많았어요. 물이 좋으니까.

○○전자주인(미도탕 고객)

요 근방에 전부 미나리 심었어요. 고샘물이 좋다고 그래가지고, 어렸을 때 겨울에는 스케이트도 타고 그리고 집집마다 작두샘은 다 있어요. 저도 꽃가게 하는데 작두샘이 하나 있어서 꽃나무에다 물주니까 진짜 좋아. 겨울에는 따뜻하고 여름에는 시원하고, 그 물이 지금도 살아있어요.

꽃집주인(미도탕 고객)

남원의 도시화와 목욕탕

舊 미도탕 1960-1970년대 포목상과 舊 미도탕의 김OO씨

- 미도탕 건설 당시 소유주였던 김△△씨의 아버지인 김OO씨는 남원 시내에서 부자로 명성이 자자했음
- 당시 포목점으로 돈을 많이 벌었는데, 남원시장뿐만 아니라 남원 주변 도시까지 자전거를 타고 포목장사를 할 만큼 왕성한 활동을 하여 돈을 벌었음. 그리고 울산에 부동산 투자를 해서 더욱 많은 재산을 축적함
- 이후 1969년에는 제일극장(하정리 123번지)을 운영하고 1972년에 제일여관(미도탕)을 신축한 데 이어, 그 뒤의 한옥까지 매입하는 등 남원 시내 자산을 늘려감

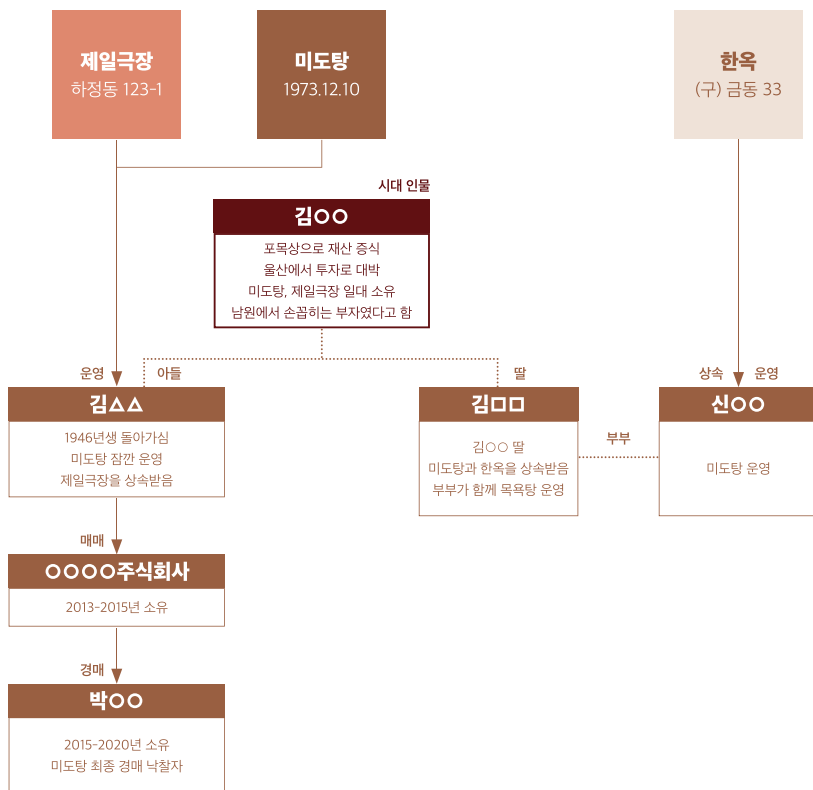
예전에 포목장사 하다가 광한루에서 포목점을 한 것이지. 옷감을 다뤘지. 거기서도 벌었지만 투자를 했어. 울산에다가 투자해서 돈을 많이 벌어가지고 극장도 짓고 하고, 여기 앞에 제일극장을 지었지. 그걸 사서 잘 됐지. 극장을 먼저 해서 돈을 번거지.

약국주인(미도탕고객)

남원 제일극장이라고 하면 제일 부자지. 서너 번째 안에 들 정도로 부자니. 돈이 많았지. 제일여관 자리지 거기. 제일극장도 하고, 당시에 여관을 하면 최고야녀. 그래서 미도탕이 제일여관 자리였어. 여기가 여관자리지. 제일여관도 하고 목욕탕도 하고. 나중에 한옥은 신○○선생님이 구입을 한 거지.

철물점 주인(미도탕 헬스모임 멤버)

- 남원에는 김OO씨가 운영한 제일극장 이외에 남원극장(하정동 100/최OO)과 정화극장(쌍교리 83/유××, 안××)이 있었음. 세 개 극장은 모두 남문로변에 위치했음



舊 미도탕 소유주, 운영자 인물 관계도



제일극장 터

출처: 디지털남원문화대전

(<http://namwon.grandculture.net/namwon/search/GC006P0539?keyword=%EC%A0%9C%EC%9D%BC%EA%B7%B9%EC%9E%A5&page=1>, 검색일 : 2021.09.08.)



남원시 극장 분포

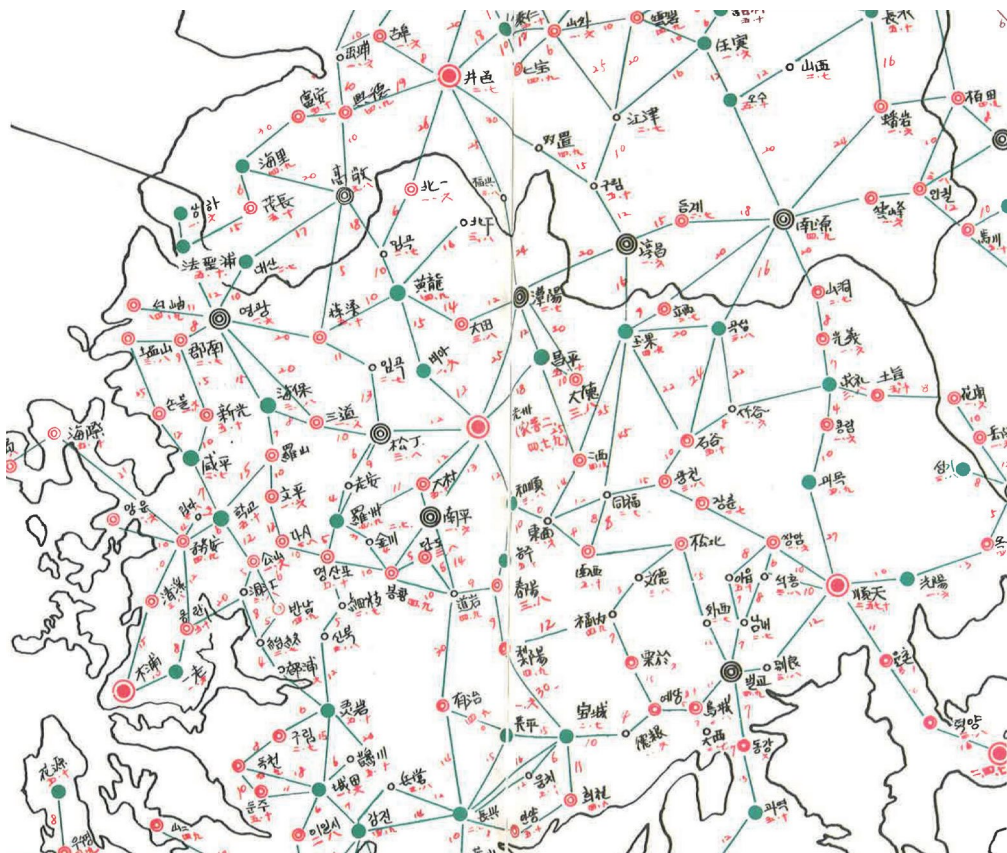
출처: 남원시. (1985). (觀光)南園. 남원시 관광 안내도 일부 편집

남원의 시장

- 임순남 중 으뜸인 남원은 신라, 고려, 조선시대에도 중요한 도시였음⁹
- 전라선과 영-호남을 잇는 국도(추후 88올림픽고속도로)가 모두 남원을 지나게 되면서, 남원은 지리산 자락에서 동서남북을 연결하는 중요한 위치를 점하게 됨
- 이런 지정학적 위치 덕분에 남원에는 오래전부터 시장이 발달하였으며 그 중요도는 1970년대 이후로도 지속되었을 것으로 판단됨¹⁰

9 “남원은 임순남 지역에서 가장 으뜸 자리를 차지한다. 신라는 삼국을 통일한 뒤 지방을 온전하게 다스리기 위해 ‘5소경제도’를 실시했다. 5소경은 금관경, 서원경, 복원경, 중원경, 남원경을 일컫는 것이다. (중략) 이런 전통은 고려시대에도 계속 이어져서 태조 왕건은 940년 이곳을 남원부로 이름짓고 인근의 순창, 임실, 운봉, 장수, 장계의 5현을 다스렸다. 조선에 들어서도 남원의 막강한 지위는 흔들림이 없었다. 1413년 태종은 이곳에 1군 18현을 관할하는 남원도호부를 두었다.” (출처: 주영하, 전성현, 강재석. (1996). 한국의 시장 : 사라져가는 우리의 오일장을 찾아서, 제3권 전라남도·전라북도·제주도·광주 편. 공간미디어, p.210.)

10 “장날이 아닌 무시날(無市日)에도 문을 연다는 포목전에는 이불에서부터 각종 한복, 모시, 삼베들이 대도시의 시장처럼 화려하게 진열되어 있다. 포목전의 한 귀퉁이를 차지한 씨앗 파는 아주머니는 물러든 사람들에게 배추씨 뿌리는 법을 가르쳐 준다. 한 사람이 장꾼과 말을 트면 뭔가 신기한 것이 있는 줄 알고 지나가는 사람들이 모여든다.” (출처: 주영하, 전성현, 강재석. (1996). 한국의 시장 : 사라져가는 우리의 오일장을 찾아서, 제3권 전라남도·전라북도·제주도·광주 편. 공간미디어, p.213.)



광주 주위의 정기시장망도

동서-남북을 잇는 지정학적 위치의 이점으로 군산, 정읍 보다는 낮지만 여전히 규모 있는 시장으로서 역할

출처: 김성훈. (1977). 한국의 정기시장, 5일시장의 구조와 기능. 한국농촌경제연구원, p.196.

옛날에 포목장사를 했어. 포목장사.

광한루에서 포목점을 한 것이지.

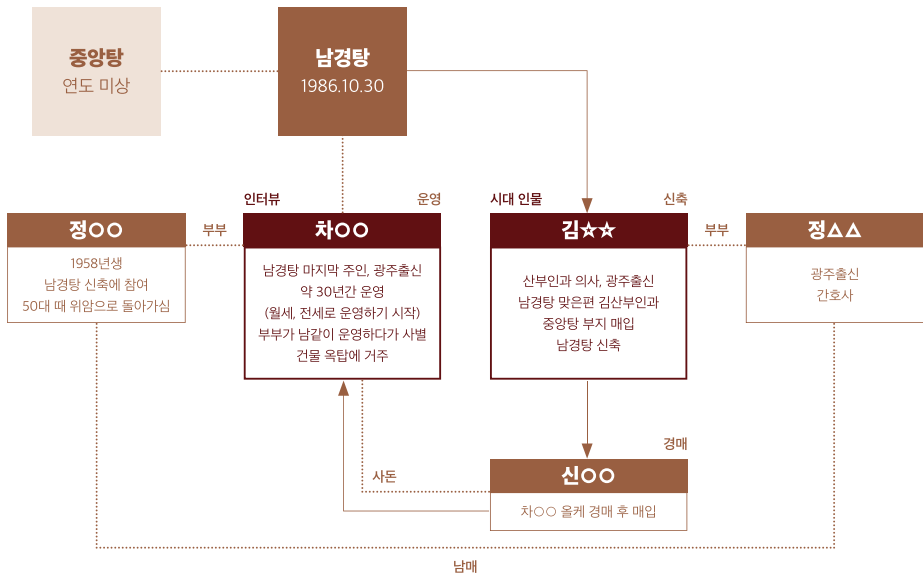
그래가지고 이제 장날에는 가까운 곡성

같은데 자전거를 끌고 가서 팔고.

○○전자주인,
꽃집주인(미도탕 고객)

舊 남경탕 1980년대 병원과 舊 남경탕의 김☆☆씨

- 광주에서 의사와 간호사로 만난 김☆☆씨와 정OO씨는 1980년대 초에 남원으로와 산부인과를 운영함. 이를 통해 번 돈으로 근처 땅을 매입하여 목욕탕(남경탕)을 신축함
- 산부인과 병원은 남원의 첫 목욕탕으로 알려진 중앙탕 인근에 위치했음. 병원 근처에 매입한 부지는 중앙탕의 자리였으며, 원래 목욕탕이었던기 때문에 목욕탕 용도로 건물을 신축했다고 함. 남경탕의 마지막 운영자는 차OO씨임. 차OO씨의 남편은 신축 당시 공사에도 참여했으며, 완공 후 차OO씨 부부가 운영함
- 이후 자금난으로 남경탕이 경매에 나오고 차OO씨의 부탁으로 올케인 신OO씨가 낙찰 받음. 그리고 계속해서 차OO씨가 약 35년가량 운영함



舊 남경탕 소유주, 운영자 인물 관계도

김☆☆씨는 우리 시누 남편이에요. 그래서 그 때 의사였거든요.
 산부인과 의사였어요. 광주는 의사들이 많잖아요. 남원에는 산부인과가 전문적인 산부인과가
 하나도 없었어. 그때 전문의가 의원에서 애기 낳잖아요. 그래서 여기를 오게 됐어요.
 여기 터를 잡았어요. 산부인과를 하면서 돈을 벌어서 땅을 사서 새로 지었지.
 우리 시누네가 산부인과를 하면서 바로 옆에 있으니까 그거 사가지고 목욕탕 옛날부터
 목욕탕 자리라 목욕탕 한 거예요.

차ㅇㅇ씨(남경탕 운영자 및 마지막 소유주)

1980년대 남문로의 상업화

- 1980년대 초 김☆☆씨 산부인과는 당시 남원에 몇 없는 병원일 뿐만 아니라, 산부인과로는 거의 처음으로 추정됨
- 당시 남원시는 인구 증가 등 빠르게 성장하는 중이었고 남문로 주변의 상업화는 가속화되어, 의원 대부분이 남문로가 있는 죽향동을 중심으로 빠르게 증가하게 됨

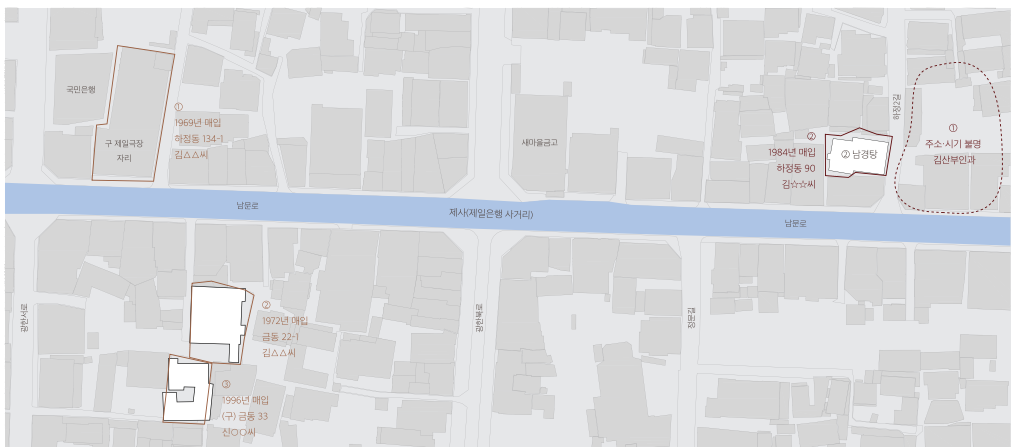
남원시 의원 수 분포 현황

	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987
동충동	2	2	2	4	1	3	2
죽향동	8	9	9	5	11	13	14
쌍교동	3	3	3	2	3	3	3
노암동	-	-	-	-	-	-	-
금동	1	1	1	2	1	-	1
왕정동	-	-	-	1	-	-	-
향교동	-	-	-	-	-	-	-
용정동	-	-	-	-	-	-	-
도통동	-	-	-	-	-	-	-

출처: 남원시. (1981-1988). 통계연보(제1회~제8회). 연도별 의료기관분포현황 재구성

투자대상으로서 목욕탕

- 당시 남문로는 남원시의 자본 흐름의 중심이었음
- 두 목욕탕 모두 개인이 남문로 주변으로 부동산을 소유해나가는 과정을 보여줌
- 포목점으로 돈을 벌어 지은 미도탕, 산부인과 병원으로 돈을 벌어 지은 남경탕 모두, 자본 증식을 위한 사업으로서 목욕탕을 개발한 사례임
- 신문기사에 따르면 1970년대, 1980년대에 서로 다른 이유로 목욕탕이 투자 대상이었던 것으로 보임
- 1970년대에는 목욕, 연예장의 건축이 75%의 증가율을 보이며 공장(22%), 주택(30%) 대비 차이가 크게 나타나 서비스 업종에 건축 투자가 집중됨
- 1980년대에는 목욕탕 임대업이 유가 인하, 경기회복 등의 흐름과 함께 새로운 부동산업으로 등장하여 신축 및 임대물건이 크게 증가함



남경탕 및 미도탕 소유주의 남문로 인근 부지 매입 과정

건축자산 가치조사

구도심의 쇠퇴와 목욕탕의 변화

간선도로의 외곽화

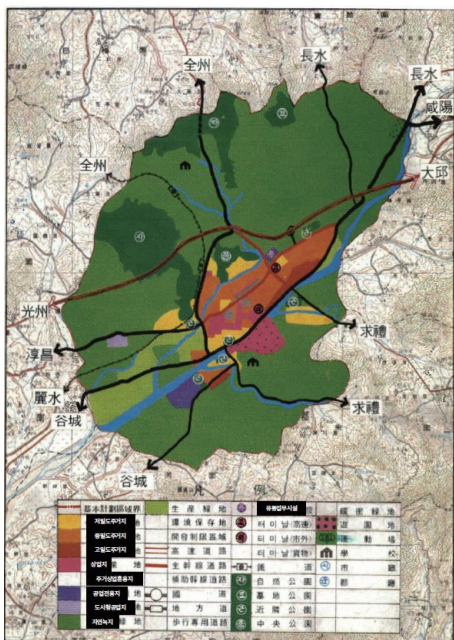
1984년 남원도시기본계획

- 남원시와 남원군을 통합적으로 개발하기 위해 1984년에 남원 최초로 남원도시기본계획이 수립됨. 계획에는 2001년을 목표로 저밀·중밀·고밀도 주거지의 구분과 용도지구의 세분화, 88고속도로 개통과 연계한 광역교통망 계획, 간선도로의 도심지 우회계획 등이 포함됨
- 국도 17, 24호선의 도심지 우회 계획은 1994년의 남원지에서 확인할 수 있듯이 1990년대에도 여전히 남원시를 통과하는 주요 도로로 사용되고 있었던 것으로 보임

구도심의 도시조직 변화

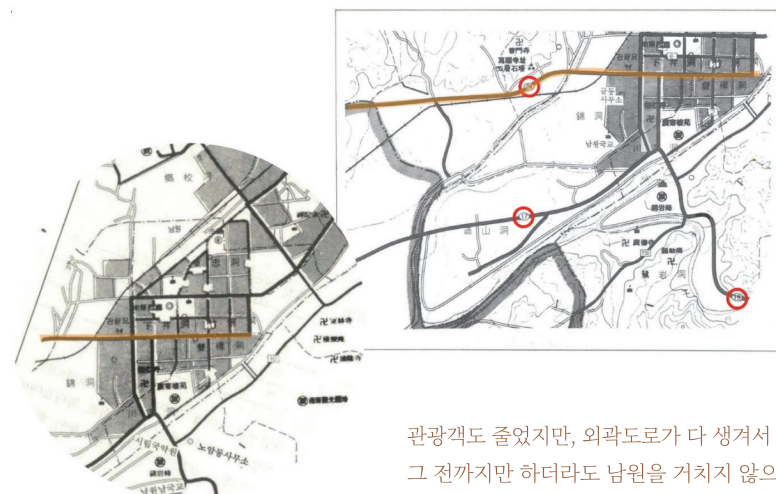
- 일제강점기 전주-순천 간 도로 및 전라선 철도가 남원 구도심을 통과한 이래로, 국도 17호, 19호, 24호가 남원읍의 중심시가지를 통과하고 전라선 철도가 동북에서 남서로 관통하여 전주, 광주, 진주, 함양 등을 연결함¹¹⁾
- 88년 올림픽 고속도로의 개통과 함께 도심 내 교통 혼잡 해소를 위해 의충로와 충정로가 개설되면서, 남원 구도심을 통과하던 주요 도로망이 도시 외곽으로 변경됨에 따라 남원시의 도시 변화가 가속화됨
- 2000년대 지형도에서 완전히 외곽화가 이루어진 것을 확인 가능함
- 간선도로의 외곽화는 남원시의 도시 확장 등 도시조직의 변화와 함께 진행됐으며, 오히려 구도심의 쇠퇴에 적지 않은 영향을 끼친 것으로 판단됨

11 전북·남원군. (1974). 남원도시재정비계획, p.14.



1984년 남원도시기본구상도 및 교통망현황/교통망구성도

출처: 남원시. (1984). 남원도시기본계획

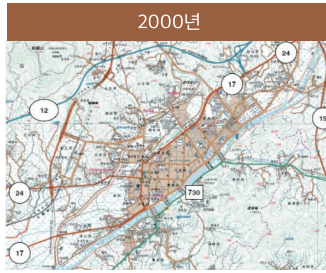
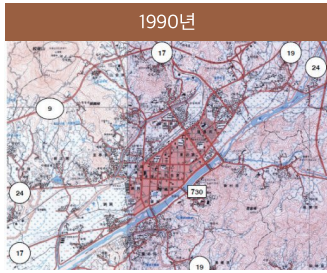
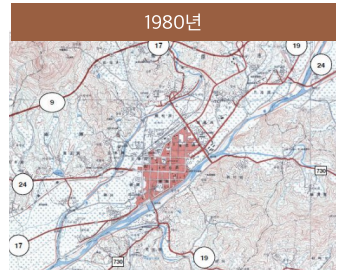
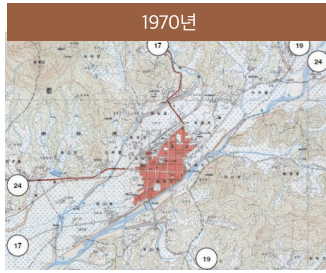
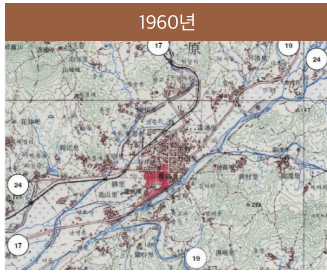


1994년 국도 17, 24호선의 위상

출처: 남원지편찬위원회. (1992).
남원지. 금동 및 노암동 관내도

관광객도 줄었지만, 외곽도로가 다 생겨서 여기를 들리지를 많았어요.
그 전까지만 하더라도 남원을 거치지 않으면
아래나 위로 갈 수가 없었어요. 그게 생기기 경기가 다 죽은 거죠.
곡성이며 목포까지 다 갔죠. 그게 중요한 이유였어요. 열차도 그렇고
도로도 그렇고 하니 다 떠나버린 거죠.
지리산도 남원을 와야 갈 수가 있었어요. 남원이 가까우니까요.

박○씨(미도탕 최종 경매 낙찰자)의 남편



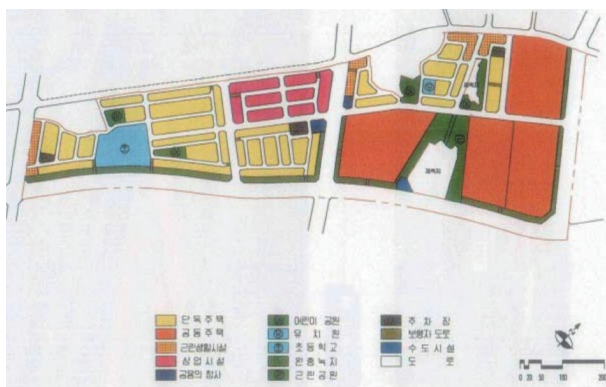
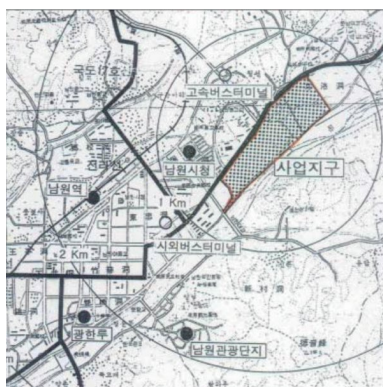
간선도로의 외곽화 과정

출처: 국토정보플랫폼(<http://map.ngii.go.kr>)

읍성 밖 도시 확장

아파트의 건설

- 1981년의 남원시 승격, 1984년의 도시기본계획 고시, 1985년의 도시 재정비 계획고시를 통한 도통동 일대의 택지 개발, 아파트의 건설, 남원시청의 이전 등 급격한 도시개발이 이루어짐
- 특히 도통동 개발과 함께 1984년 죽향주공아파트, 1987년 향교아파트, 1991년 향교시영아파트, 중앙하이츠아파트 신축 등 읍성 동측으로의 확장이 두드러짐
- 1994년부터 시작된 도통3지구 개발은 관광여가산업의 진흥과 새로운 대학과 종합병원, 문화시설 등의 신설 등 인구정착기반 조성에 힘쓰게 됨
- 이전 도통택지개발사업과는 다르게 공동주택 택지를 전체 택지면적의 88% 가량 확보하며 기존 도시 조직과는 다른 고밀도의 도시개발에 초점을 맞춤



남원 도통3지구 위치도 및 토지이용현황도

출처: 한국토지공사. (2001). 토지개발공사총람 XIV(1988-1989)



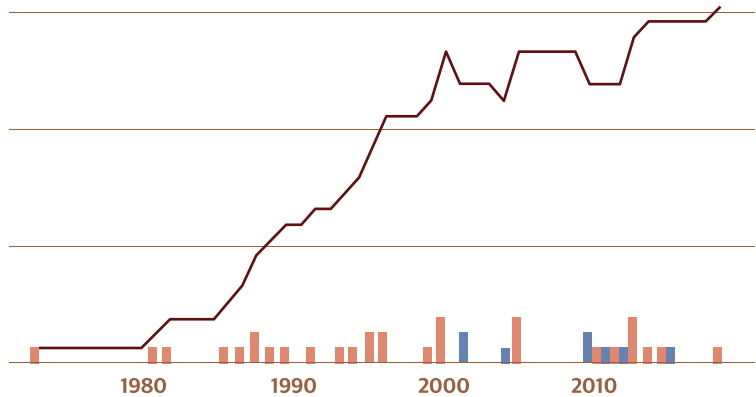
2000년 항공사진

출처: 국토정보플랫폼(<http://map.ngii.go.kr>) 자료 일부 편집

목욕탕의 급증

- 1970년대에 1개소(미도탕), 1980년대에 7개소(남경탕 포함), 1990년대에 8개소, 2000년대에 7개소, 2010년대에 8개소의 목욕탕이 인허가를 받음
- 1990년대와 2000년대에도 목욕탕의 개수가 지속적으로 증가함
- 2000년대 이후로 갈수록 규모가 커지고 찜질서비스 영업이 추가되는 등 목욕탕의 시설에 변화가 생기고, 주로 신도심이 위치하고 있는 곳에 다수가 신설되는 경향이 보임

■ 목욕탕 전체 개수
■ 인허가
■ 폐업



남원시 목욕장업 등록업체 증감 추이

출처: 지방행정인허가데이터개방(<https://www.localdata.kr>) 목욕장업 데이터를 토대로 작성

남원시 목욕장업 등록 업체 현황(자치단체 허가 및 신고업종)

인허가일자	영업상태명	폐업일자	면적	사업장명	동 주소	소재지 전제주소	업태 구분명
1973-10-25	폐업	2005. 9. 15	361.1	미도탕	금동	전라북도 남원시 금동 22-1번지	공동탕업
1981-12-08	폐업	2002. 3. 25	0	대화탕	동충동	전라북도 남원시 동충동 43-7번지	공동탕업
1982-01-21	영업/정상		115	대림탕	하정동	전라북도 남원시 하정동 218-31번지	공동탕업
1986-10-30	영업/정상	2020. 8. 10	326	남경탕	하정동	전라북도 남원시 하정동 90번지	공동탕업
1987-02-12	영업/정상		227	지리산 목욕탕	인월면	전라북도 남원시 인월면 인월리 230-6번지	공동탕업
1988-02-15	폐업	2013. 10. 21	252	궁전탕	동충동	전라북도 남원시 동충동 252-1번지	공동탕업
1988-09-29	영업/정상		327.13	한일파크대중탕	죽향동	전라북도 남원시 죽향동 15-2번지	공동탕업
1989-12-18	영업/정상		571.83	성림목욕탕	금동	전라북도 남원시 금동 252-1번지	공동탕업
1990-11-16	폐업	2012. 6. 1	349.16	한국콘도목욕탕	여현동	전라북도 남원시 여현동 37-122번지	공동탕업
1992-01-30	폐업	2002. 9. 9	736.2	지리산레저텔 목욕탕	신촌동	전라북도 남원시 신촌동 367번지	공동탕업
1994-02-03	영업/정상		238.92	발리목욕탕	향교동	전라북도 남원시 향교동 177번지	공동탕업
1995-06-28	영업/정상		877.7	하이츠목욕장	산곡동	전라북도 남원시 산곡동 15-2번지	공동탕업
1996-01-26	폐업	2011. 11. 11	844.54	지리산 대덕리조트 사우나	운봉읍	전라북도 남원시 운봉읍 화수리 83번지	공동탕업
1996-03-20	영업/정상		666.41	수정탕	도통동	전라북도 남원시 도통동 147번지	공동탕업
1997-12-22	영업/정상		834.29	남원사우나	쌍교동	전라북도 남원시 쌍교동 14-3번지	공동탕업
1997-12-30	영업/정상		656.17	일성콘도목욕장	산내면	전라북도 남원시 산내면 대정리 805-1번지	공동탕업
2000-11-29	영업/정상		713.71	원대중탕	금동	전라북도 남원시 금동 418-11번지	공동탕업
2001-01-08	영업/정상		555	황토옹기한증탕	아영면	전라북도 남원시 아영면 인풍리 201-1번지	찜질시설서비스 영업
2001-07-03	영업/정상		1,030.48	진영	도통동	전라북도 남원시 도통동 587-1번지	공동탕업
2001-12-03	영업/정상		898.59	24시 녹주사우나	도통동	전라북도 남원시 도통동 140-3번지	공동탕업

인허가일자	영업상태명	폐업일자	면적	사업장명	동 주소	소재지 전체주소	업태 구분명
2006-03-15	폐업	2011. 10. 26	472.63	육모정찜질방	주천면	전라북도 남원시 주천면 호경리 470-30번지	찜질시설서비스 영업
2006-03-28	영업/정상		1,217.27	남원한증원	주천면	전라북도 남원시 주천면 호기리 487-11번지	한증막업
2006-03-31	폐업	2016. 3. 7	461.44	정원황토방	이백면	전라북도 남원시 이백면 남계리 553-2번지	찜질시설서비스 영업
2012-02-23	영업/정상		273.41	(주)교원프라퍼티 스위트호텔 남원	주천면	전라북도 남원시 주천면 용담리 386-2번지	공동탕업
2013-09-30	영업/정상		155.25	운봉읍작은목욕탕	운봉읍	전라북도 남원시 운봉읍 서천리 347-11번지	공동탕업
2014-05-12	영업/정상		918.17	육모정허브찜질방	주천면	전라북도 남원시 주천면 호경리 470-45번지 외2필지	찜질시설서비스 영업
2014-05-29	영업/정상		1,014.53	부영사우나	도통동	전라북도 남원시 도통동 561-2번지	공동탕업
2014-11-26	영업/정상		186.7	하은사우나	동충동	전라북도 남원시 동충동 252-1번지	공동탕업
2015-11-17	영업/정상		200	산내면작은목욕탕 지리산골 품안목 욕탕	산내면	전라북도 남원시 산내면 대정리 692-5번지	공동탕업
2016-11-10	영업/정상		887.7	아성사우나	동충동	전라북도 남원시 동충동 4-26번지 외3필지	공동탕업
2020-10-21	영업/정상		1,466.29	명품사우나	금동	전라북도 남원시 금동 312	공동탕업+찜질 시설서비스영업

출처: 지방행정인허가데이터공개방(<https://www.localdata.kr>) 목욕장업 데이터 재구성

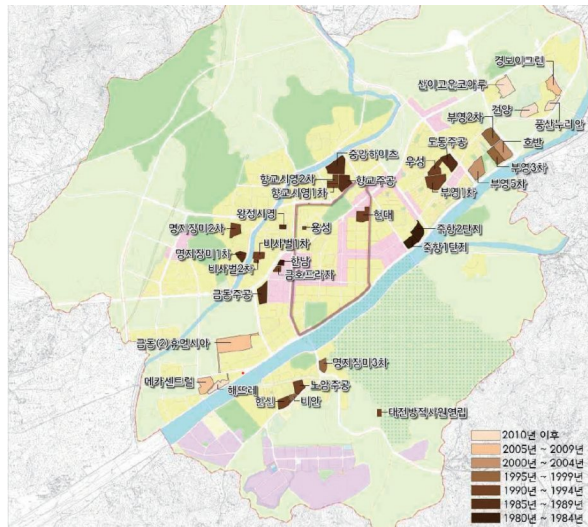
인자 처음에 목욕탕 손님이 확 주는 게 뭐냐면 아파트가 최대의 적이었어요.
 왜 여기에 시내에 사는 사람은 잘 사는 사람 되게 많았잖아요.
 그런데 저기 남원 하이츠 생겨버리니까 부자들이 다 이사를 가서 매일 목욕 오시는 분들이
 그리 가버렸어요. 집에서 목욕을 할 수 있잖아요.
 남자분들이 특히 더 안 와부렀지.

차○○씨(남경탕 운영자 및 마지막 소유주)

구도심의 쇠퇴

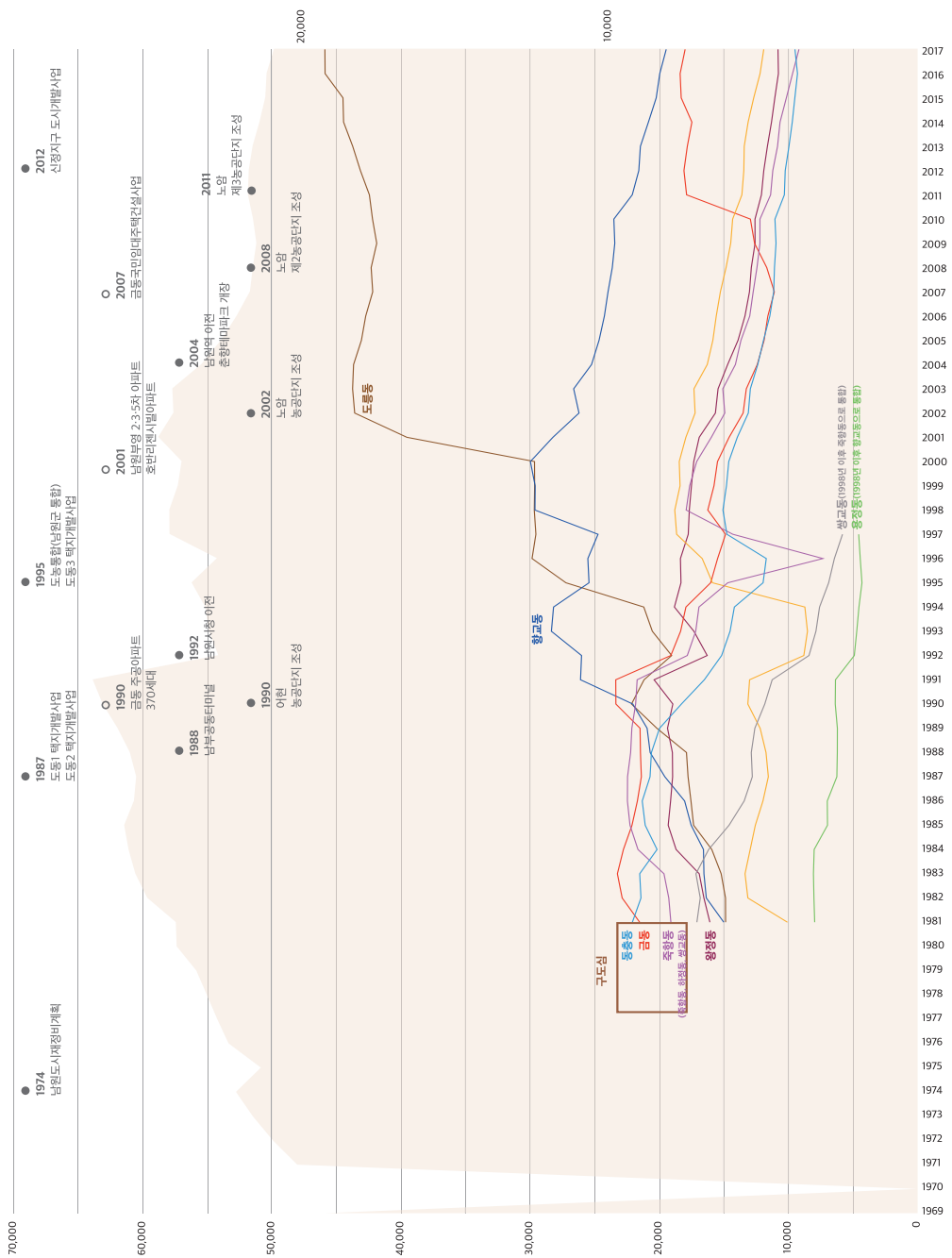
신시가지 개발과 구도심 인구감소

- 남원의 도시재정비계획 이후로 아파트의 개발, 남원시청의 이전, 노암농공단지의 형성 등 도시 주요기능이 신시가지로 이전됨에 따라 구도심의 인구가 감소함
- 구도심인 금동, 죽향동, 동충동의 인구는 1980년대에 지속적인 감소 추세였다가 1990년대 초를 기점으로 크게 감소하는 반면, 향교동과 도통동의 인구는 지속적인 증가 추세에 있으며 특히 1995년, 2001년에 큰 폭으로 증가함
- 세대 내 잘 갖추어진 목욕탕이 있는 아파트의 공급으로 인해 목욕탕 손님이 눈에 띄게 줄기 시작함
- 새로 생겨나는 목욕탕은 대형화하고, 사우나 서비스 등 편의시설을 갖추기 시작함



남원 도시지역 내 공동주택 현황

출처: 남원시. (2020). 남원 도시재생활성화계획(변경) 수립 보고서, p.71.



구도심 목욕탕의 쇠퇴

- 구도심은 20년 이상 된 노후건축물의 비율이 70%를 상회하는 등 전체적으로 열악한 주거 환경을 보이며, 도심 곳곳에 산발적으로 공터 및 폐가가 분포함



사용승인연도에 따른 건물분포(2020년 기준)

출처: 국가공간정보포털(<http://www.nsdi.go.kr>) 자료 일부 편집

- 구도심의 등록된 목욕탕 수는 총 11곳임. 이 중에 다수는 1970-1980년대에 생긴 것임. 반면 2000년대에 신축된 목욕탕은 3곳밖에 없는데, 이것들은 신도시의 인구를 고객층으로 하는 위치에 개발됨
- 2000년대 이후부터 대형화하고, 사우나 서비스 등 편의시설을 갖춘 목욕탕이 생겨남에 따라, 그렇지 못한 구도심 내 오래된 목욕탕의 다수는 폐업에 이름



남원 구도심 목욕탕 분포

출처: 국토정보플랫폼(<http://map.ngii.go.kr>) 자료 일부 편집

남문로 인근 지적변화를 통해 본 구도심의 변화

일제강점기 남문로의 형성

- 1915년에는 지목이 성(城)인 읍성의 흔적이 남아있음
- 미도탕이 위치한 블록의 지목은 밭(田)으로, 읍성 밖은 대부분 밭으로 추정됨
- 광복 이전 지적도를 통해 남문로의 존재를 확인할 수 있으며, 대부분의 필지 지목이 대(垔)로 바뀌어 도시화가 진행된 것이 확인됨

여기 땅이 다 한사람 땅이었기 때문에 앞에 건물 짓고 우리가 짓고, 거의 비슷해. 김xx씨 아버지가 여기를 사기 전에는 모두 한 사람 땅이었지. 그렇게 길을 내버린 거야.

인근 한약방 주인

- 남문로에 면한 큰 필지들이 분할되기 시작하며, 남경탕, 미도탕의 필지 또한 이러한 흐름에 따라 필지 변화를 겪음
- 미도탕의 경우 하나의 큰 필지가 분할됨에 따라, 좁고 긴 진입도로가 생겨남

상업가로 형성과 필지변화

- 1966년에 이미 남문로, 광한북로, 광한서로 등 구도심 내 주요 가로망이 형성되고, 이후 대로변에 접하거나 이면에 위치한 필지들이 분할과 합필되는 과정을 겪음
- 일제강점기에 도로를 향하여 생겨난 좁고 긴 필지들이 해방 이후에도 남아있음
- 미도탕 진입도로의 지목이 도(道)로 변화하며, 남경탕 인근 필지는 합필됨(1986년 신축 당시에 주변부지 합필)
- 1991년에 형성된 필지가 큰 변화 없이 현재에까지 이름

1915년 지적원도
출처: 지적아카이브(<https://theme.archives.go.kr/next/acreage/viewMain.do>) 자료 일부 편집



시기미상(광복이전 추정) 지적도
출처: 남원시 (구)지적도 일부 편집



1966년 지적도
출처: 남원시 (구)지적도 일부 편집



1991년 지적도
출처: 남원시 (구)지적도 일부 편집



03

舊 미도탕·남경탕의 건축적 특징

舊 미도탕의 건축적 특징

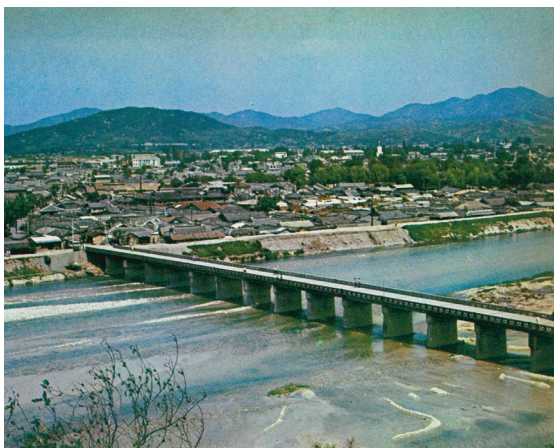
舊 미도탕의 상징성

광한루 방향에서의 건물 상징성

- 미도탕은 지어질 당시에 규모가 꽤 큰 철근콘크리트 건물로, 기둥, 캐노피, 파라펫 등 구조적인 장식이 돋보이는 모던한 입면이 특징적임
- 1972년 남원관광화보의 남원 풍경사진에서 남원시 대부분의 건물이 한옥임을 알 수 있음. 멀리 눈에 띄는 큰 건물은 제일극장으로 추정됨
- 1973년 남원 구도심의 전경사진에는 우뚝 솟은 미도탕을 확인할 수 있으며, 광한북로 및 남문로 인근으로 큰 규모의 건물이 하나둘씩 들어서는 것이 보임
- 1985년 시가지전경도에서도 여전히 미도탕 건물의 인지성이 도드라지며, 현재에도 광한루 방면으로는 높은 건물이 없어 미도탕의 인지성이 높음
- 현재 미도탕의 외관 또한 예전과 거의 변화 없이 유지되고 있어, 지역 주민에겐 공동의 기억을 환기시킬 수 있는 상징적인 요소임



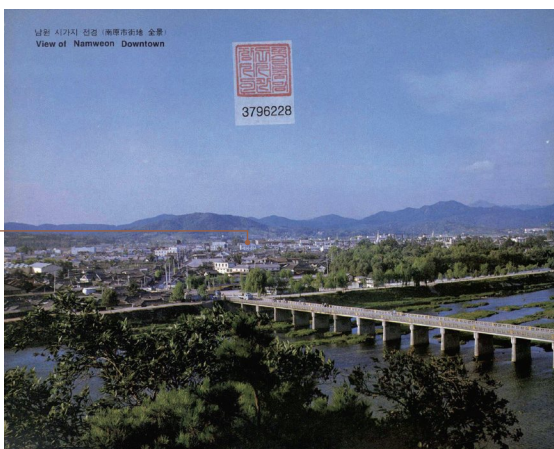
현재의 미도탕 모습



1972년 남원의 풍경



1973년 남원의 풍경



1985년 남원의 풍경

출처: (1972년, 1973년) 남원다움관 제공자료,
(1985년) 남원시. (1985). (觀光)南原

상업가로변 공동의 기억

- 하나의 필지가 분할되면서, 좁고 긴 진입도로를 통해 해당 필지로 진입하다보니 남문로와 골목길에서 인식되는 미도탕의 정면성은 희박함
- 다만 남문로의 번성과 함께 1970-1980년대에는 목욕탕 및 여관으로, 1990년대에는 21세기 컴퓨터학원과 골목길 앞 유명한 분식집 등으로 인식되었던 것을 확인함



©김동규

현재 진입골목

진입골목 입면도



배치 및 평면도

배치도

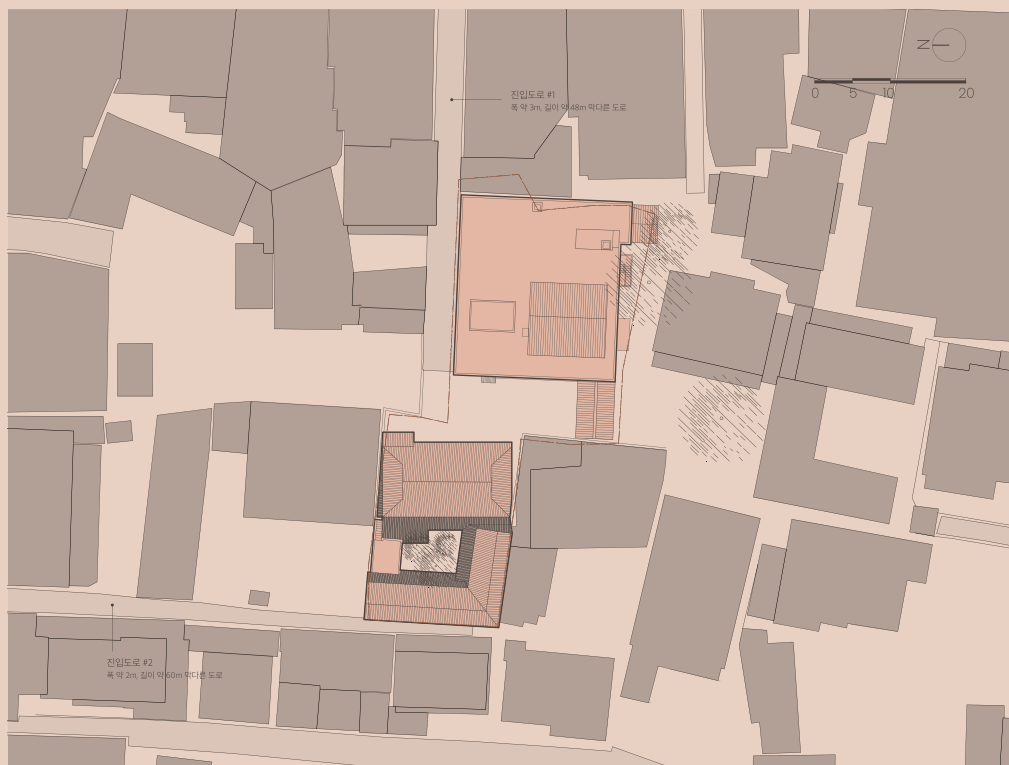
- 남문로 방향에서는 폭 약 3.0m, 길이 약 48m의 막다른 도로와 접하며, 광한서로 방향에서는 폭 약 2m, 길이 약 60m의 막다른 도로와 접함
- 건축물과 대지경계선에 모호한 부분이 많아, 현황측량을 통한 건축물의 명확한 경계 및 현황 파악이 필요함
- 한옥필지의 조적조 건물 2개동은 대장상 기록이 없는 불법 건축물임
- 대지와 도로와의 관계, 건축선에 따른 건축제한, 대지안의 공지, 부설 주차장 등 현행법과 저촉범위 확인이 필요함

미도랑 건축개요

대지면적	886㎡
사용승인연도	1973.12.10
구조	철근콘크리트조, 경량철골조, 철골조
연면적	1,102.7㎡
용적률	124.46%
건축면적	410.5㎡
건폐율	46.30%
층수	지상 4층
층별개요	1층 410.5㎡(미도탕 410.5㎡ / 한옥 71㎡) 2층 339.5㎡ 3층 323.3㎡ 4층 29.4㎡

출처: 건축물대장 및 (구)건축물대장

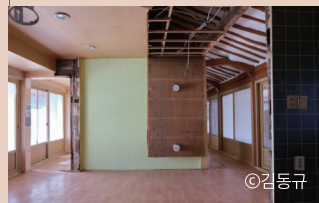
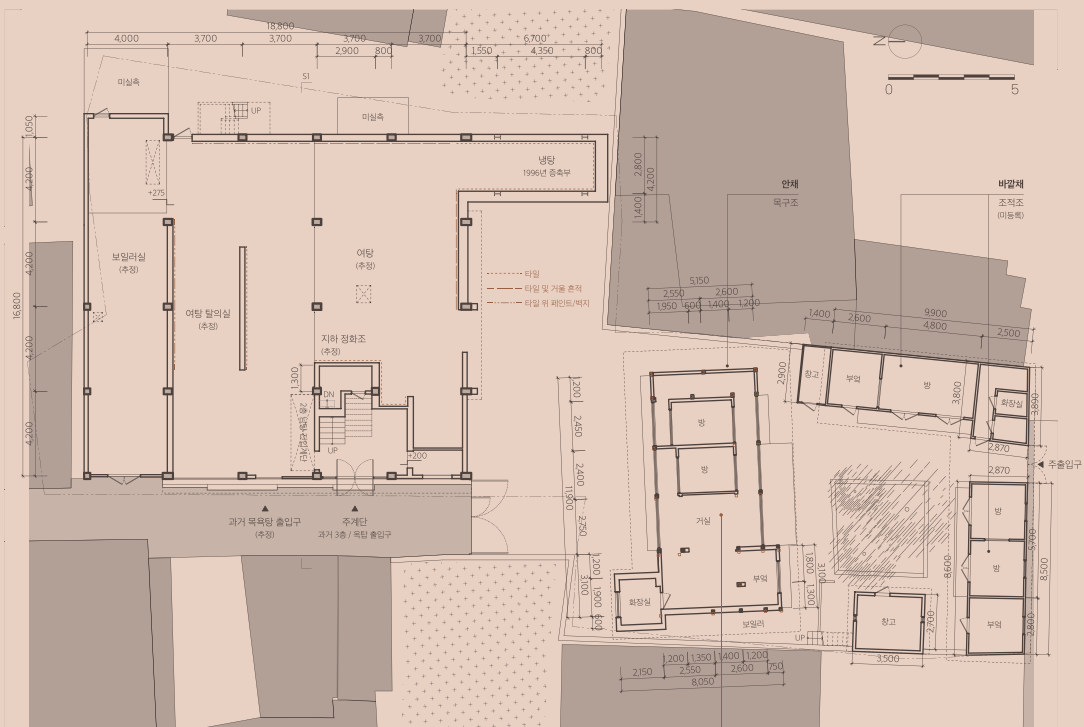
배치도



1층 평면도

- 운영자 섭외문제와 내부 철거로 인해 구체적인 공간 사용 모습은 확인하기 어려움. 따라서 일부 남아있는 타일벽이나 페인트자국, 굴뚝의 위치 등의 흔적을 바탕으로 추정함
- 굴뚝의 흔적과 바닥의 기름오염도를 살펴보았을 때 보일러실은 건물의 제일 왼쪽 공간으로 추정됨
- 목욕탕 주출입구는 전면에 별도의 출입구를 가지고 주계단 왼쪽의 입구는 막아두고 사용했던 것으로 추정됨
- 1층 여탕의 좌측 공간은 타일 위의 페인트/벽지로 보아 탈의실로 추정되며, 건물에서 돌출된 공간은 냉탕으로서 1996년에 증축된 것으로 보임
- 한옥의 경우 ‘소화7년’(1932년)이라는 상량문의 기록을 통해, 해당 건축물의 건축연도가 건축물 대장상의 승인연도인 1958년보다 앞설 가능성이 있음을 확인함

1층 평면도

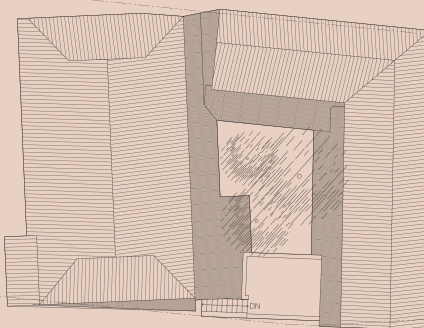
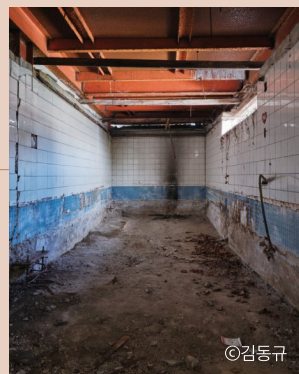
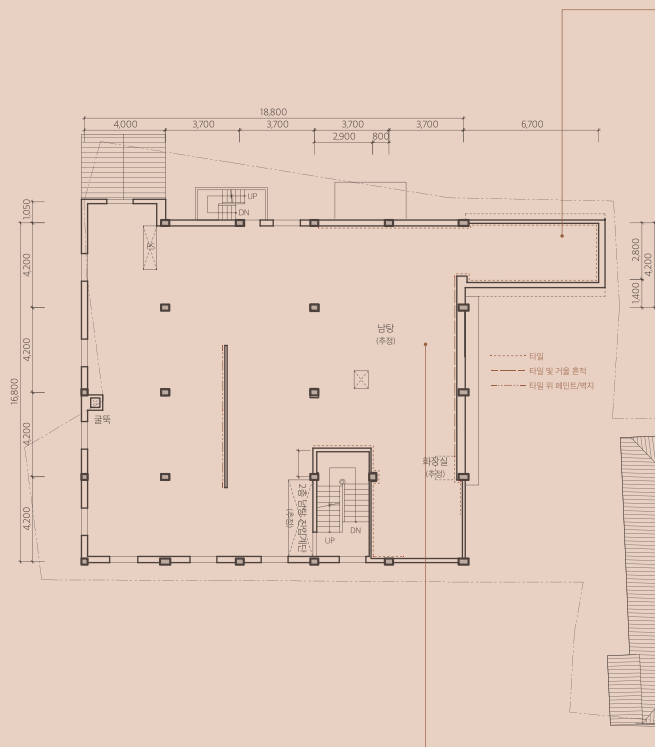


(구)금동 33번지 한옥

2층 평면도

- 1972년 신축 당시에는 드물었던 철근콘크리트 구조의 3층 건물로, 7.4m x 12.6m의 장스팬을 가지는 것이 특징임
- 구조안전진단 결과 장스팬으로 인한 건물 구조에서의 취약점이 드러나, 활용 계획시 구조보강이 필요함
- 2층을 목욕탕으로 용도 변경할 때 단열을 위해 맥주병을 깔았다는 증언이 있으나 사실 확인은 어려움
- 2층 남탕의 내부에는 헬스장이 있었던 것으로 판단됨. 당시 헬스장 때문에 운동하러 오는 사람도 있었으며, 관련해서 헬스클럽도 있었던 것으로 보임
- 1층과 동일하게 건물의 오른쪽 끝에 증축한 냉탕 공간이 위치함

2층 평면도



다른 목욕탕도 당시에는 있었는데 헬스장 때문에 나는 갔지.
 유일하게 기구가 여러 가지가 있었는데 바벨, 벤치, 런닝머신은 없었고. 간단한 기구들이 많았어. 한 열 가지 정도가 있었지.
 목욕도하고 운동기구도 있고 해서 간거지.
 여기서 5분 걸려요. 걸어서.
 그리고 헬스하는 사람끼리 모임이 있었어요.
 한 열명 정도였는데 목욕탕 헬스클럽을 하면서 그렇게 모임을 만들었어요.

철물점 주인(미도탕 헬스모임 멤버)



벽체 및 기둥에 남아있는 타일과 거울 및 배관의 흔적

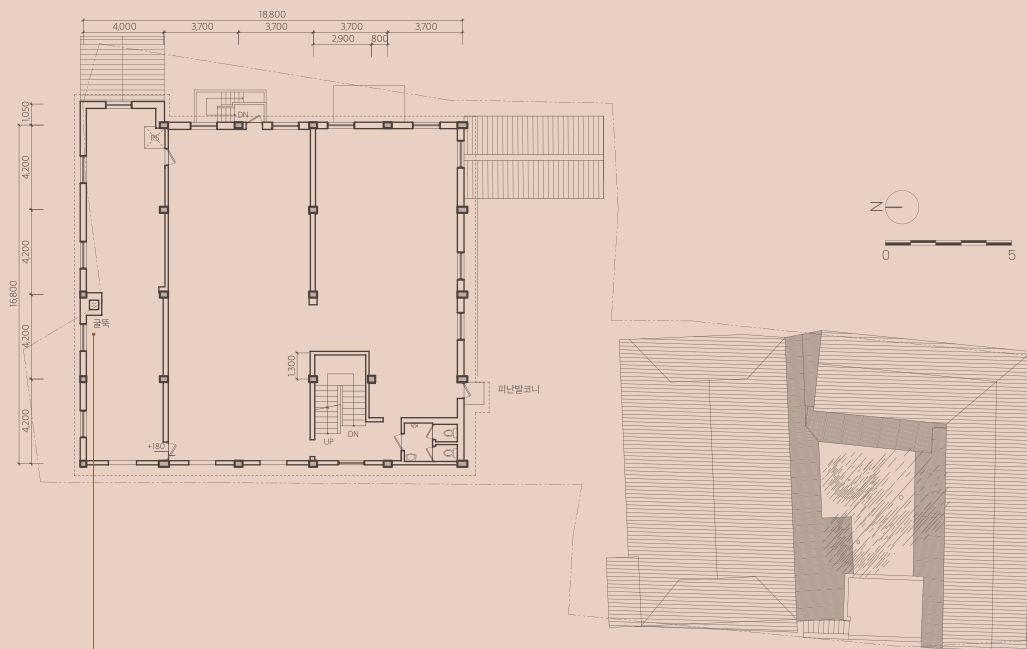
3층 평면도

- 건물의 주계단을 통해 3층으로 접근했으며, 1989년에 여관이 사무실로 용도 변경된 이후 21세기 컴퓨터학원이 들어선 것으로 보임
- 학원은 크게 3개의 공간으로 구분해 사용했으며 3층 외부에 피난발코니 및 외부계단이 존재함
- 1990년대에 21세기 컴퓨터학원을 다니던 사람들이 많았고, 게다가 컴퓨터학원으로 들어가는 입구에 유명한 분식집이 있어서 근처에는 항상 사람이 많았음
- 당시 컴퓨터학원 강사가 목욕탕에 대한 기억을 거의 갖고 있지 않은 것으로 보아, 1990년대에는 목욕탕 운영이 활발하지 않았던 것으로 보임

지붕층 평면도

- PS의 수직배관과 연결되는 위치에 물탱크실 위치하며, 1992년에 증축된 것으로 보이는 주택 구조물이 존재함

3층 평면도



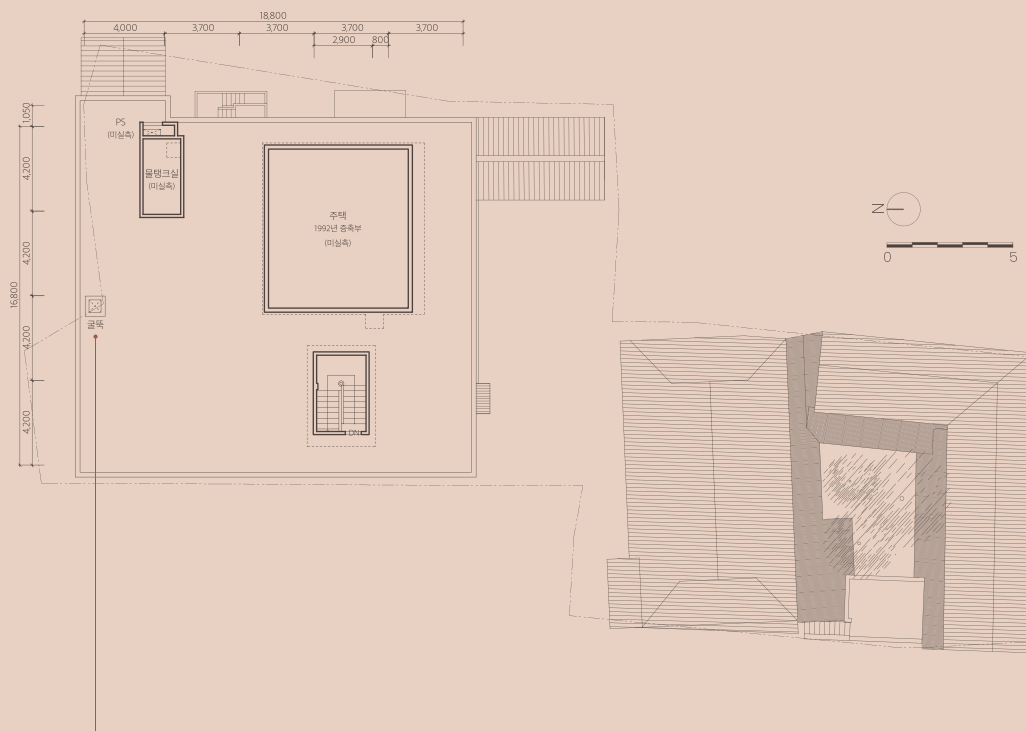
3층 골목의 흔적

©김동규

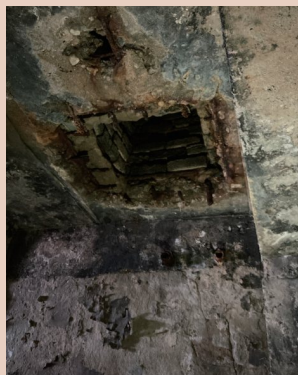
수강생이 굉장히 많았고 거기가 중심지였기 때문에
오후 3-4시 정도가 되면 학생들이 엄청 붐볐어요.
시내버스 타고 제일은행 사거리에서 아이들을
만나고 ‘옛날 땡땡이 상추튀김’집이 유명했어요.
남원에서 아주 유명한 분식점이지요. 당시에 학원을
많이 다니던 시절이다보니 6시 이후에는 직장인들.
직장인들이라고 하지만 관공서에 다니는 분들이
학원을 많이 다녔어요. 컴퓨터를 사용하다보니까.
워드하고 파워포인트 등을 배웠죠.

전 21세기 컴퓨터학원 강사

지붕층 평면도



지붕층 굴뚝의 흔적



1층 굴뚝의 흔적



2층 굴뚝의 흔적



©김동규

철근콘크리트 구조의 장스팬



©김동규

온탕을 둘러싸고 주변 벽쪽으로 배치된 좌식 샤워기

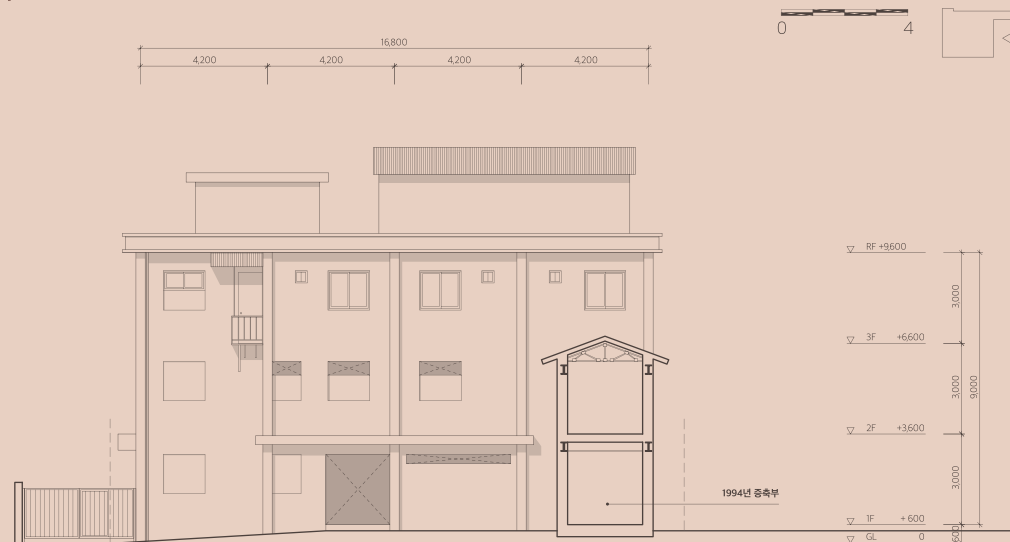
입·단면도

- 대지 남측에는 높은 건물이 거의 없어, 미도탕의 입면은 주로 남측에서 인식되었을 것으로 보임
- 입면에 기둥이 돌출된 구조가 보이며, 파라펫, 창문, 캐노피 등이 모던하게 디자인되어 1960-1970년대 지어진 건물의 전형성을 보여줌
- 최초의 여관이 목욕탕으로 용도 변경되면서 창 의 하부를 막아 고층창으로 변경한 부분이나, 목욕탕 관련 설비의 설치 및 단열/방수로 인해 마감두께가 꽤나 두꺼운걸 알 수 있고 한두 차례에 걸쳐 덧대어진 흔적이 보임
- 1994년에 남측으로 돌출되게끔 철골로 냉탕을 지었으며, 냉탕으로 용도를 정해놓고 필요한 면적만큼 증축한 것으로 보임
- 주계단의 바닥마감은 당시 많이 사용했던 도끼다시(테라조)이며 목재 난간을 사용함
- 1층 계단하부에서 진입할 수 있는 공간을 발견함. 정화조로 추정됨

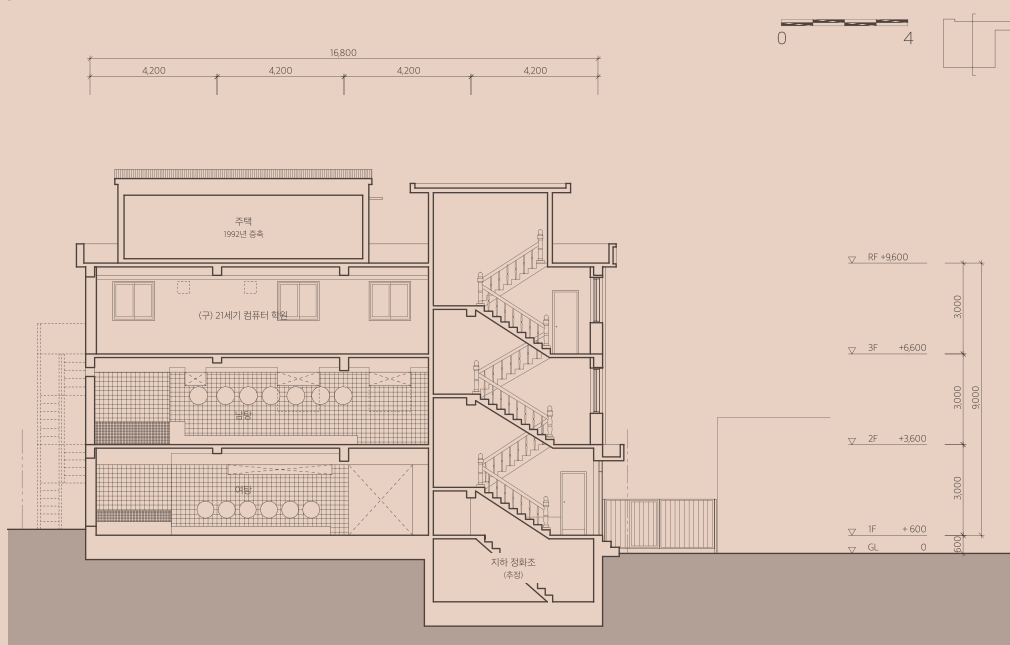


미도탕 서남측 입면도

입면도



단면도





고축창



기존의 창을 메워 사용된 흔적



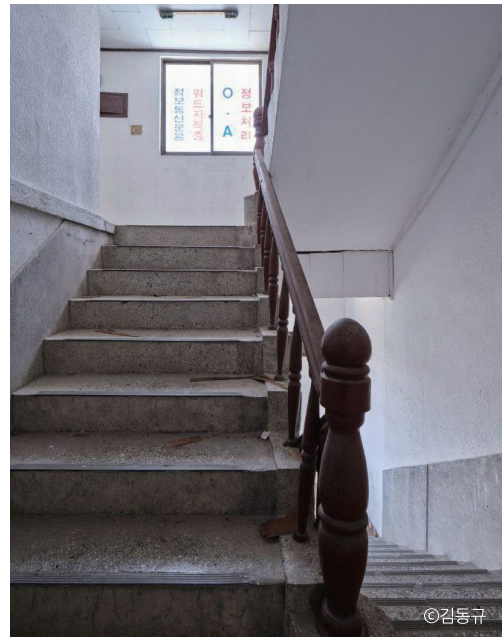
©김동규

창문에 남아있는 21세기 컴퓨터학원의 흔적



©김동규

미도탕 건물 상부



©김동규

테라조 바닥마감 및 목재난간

舊 남경탕의 건축적 특징

舊 남경탕의 상징성

가장 오래된 목욕탕, 중앙탕

- 남경탕이 위치한 자리는 남원시에서 가장 오래된 목욕탕인 중앙탕이 있었던 곳임
- 지역주민 인터뷰나 신문 기사를 통해 중앙탕의 존재를 확인 가능함
- 남경탕을 운영할 당시, 중앙탕집 딸이 방문해서 남경탕의 마지막 운영자와 잠깐 이야기를 나눈 적도 있음
- 중앙탕은 비록 지자체에 등록되진 않았지만, 마을 주민의 기억 속에 가장 오래된 목욕탕으로 남아있음

중앙탕에 대한 기억

내가 알기로는 남원에서 제일 오래된 목욕탕은 중앙탕이에요. 그리고 여기 남원탕도 있었어. 그리고 미도탕이지. 중앙탕은 50년대, 남원탕은 60년대, 미도탕은 70년대야.

○○전자 주인(미도탕 고객)

지나가다가 좀 나이드신 분들이 와가지고 뚫레 뚫레 봐요. 어쩐 일이세요 그러면, 내가 옛날에 여기를 목욕탕을 다녔다고. 그러면 그때는 중앙탕이었지만 그 뒤로 이렇게 새로 지은 건물 남경탕이라고 말씀드렸어요.

차○○씨(남경탕 운영자)

중앙탕집 딸의 방문

그 중앙탕집 딸이 한번 왔더라고요. 나이가 많은디, 여기가 우리 집이었다고. 우리 집 보러왔다고 하면서. 딱 봐도 남원 사람은 아닌 거 같애. 행색이 그래서는 나이도 먹었는데 좀 세련됐더라고요. 여기 분은 아닌 것 같아서 무슨 일로 오셨어요 그랬어. 여기가 옛날에 우리 집이었는데 이쪽애가 보일러실이었다고 그런 이야기를 하더라고요.

목욕탕자리에 목욕탕 신축

남경탕 자리가 오래된 목욕탕 자리예요. 중앙탕이라고 오래된 목욕탕 자리인데 인자 그 우리 시누네가 저기 산부인과를 하면서 바로 옆에 있으니까 그거 사가지고 옛날부터 목욕탕 자리라 목욕탕 한 거예요.

차○○씨(남경탕 운영자)

1986-2020년의 기억, 남경탕

- 남원시에 일찍부터 생겨난 목욕탕 중 하나로서, 30여 년 동안 다수의 지역 주민에게 애용됐던 장소로 오랜 시간 동안의 기억을 담고 있음
- 구도심의 밀집 거주지이자 사람의 왕래가 잦은 남문로 인근에 위치하여 목욕탕을 이용하는 주민 외에도 많은 왕래가 오갔던 장소임

동네목욕탕

완전히 가족 같은 관계가 돼버렸으니까.
그잖아요 30년을. 그 집 애경사 다
찾아다니고 애기들은 뭐 하는지 다 알잖아요.
그 집 애들 뭐 결혼할 때마다 가고 부조금
하고 그런 사이였는데. 나를 걱정을 해주죠.
고쳐서하지 그랬나...
우리 집에 오는 손님들은 거의 차가 없는
사람이에요. 다 동네 어르신분들이니까
저까지 가기가 힘들어요.
OO이라고 엄마가 장사하는 동안 목욕탕에
데리고 있었던 아이가 있어. 2002년
월드컵때 태어났다. 여탕에서 놀면서
러닝머신기에 운동도 하고 요플레도 먹이고
하면서 거의 살다시피 한 아이가 있다. 개는
내가 옷 사서 입히고 신발 사서 입히고 과자
사서 먹이고 그랬다.

차○○씨(남경탕 운영자)

단골들 이야기

예전에는 이곳에서 수제비를 해먹었다.
사장님이 재료를 구입해 와서 몇몇 분들이
함께 모여 수제비를 끓여먹었다. 시간 날
때면 부침개를 해먹기도 했는데 평소 잘 아는
분끼리 사장님 주도하에 그런 일을 했다.
그러다가 워낙 깔끔한 분이 옷에서 냄새가
난다고 따지는 바람에 그 뒤로는 그런 것을
하지 않는다.
길거리에서 만난 야채장수는 과일도 가져가
나눠먹었다.
사장님이 항상 웃고 다니는 모습이
좋아서 남경탕 주변사람들은 이곳을 많이
찾았다. 게다가 사장님이 일부 손님들의
때를 밀어주었다. 연세가 많거나 거동이
불편하신 분들이 있으면 사장님이 종종 때를
밀어주었다.
남경탕이 문을 닫은 뒤로 가까운 곳을 놔두고
걸어서 먼 곳까지 가려고 하니 여간 불편함이
많은 게 아니라고 한다.
요즘은 요양보호사 통해서 목욕차가 오는데
한번은 거기 노인분이 왜 목욕탕을 없애겠다고
나를 이런 데서 목욕하게 만드냐고 하는
노인분이 있기도 했다.

○○화장품사장, ○○커피숍사장

리어커 과일장수 외 마을주민 다수

배치 및 평면도

배치도

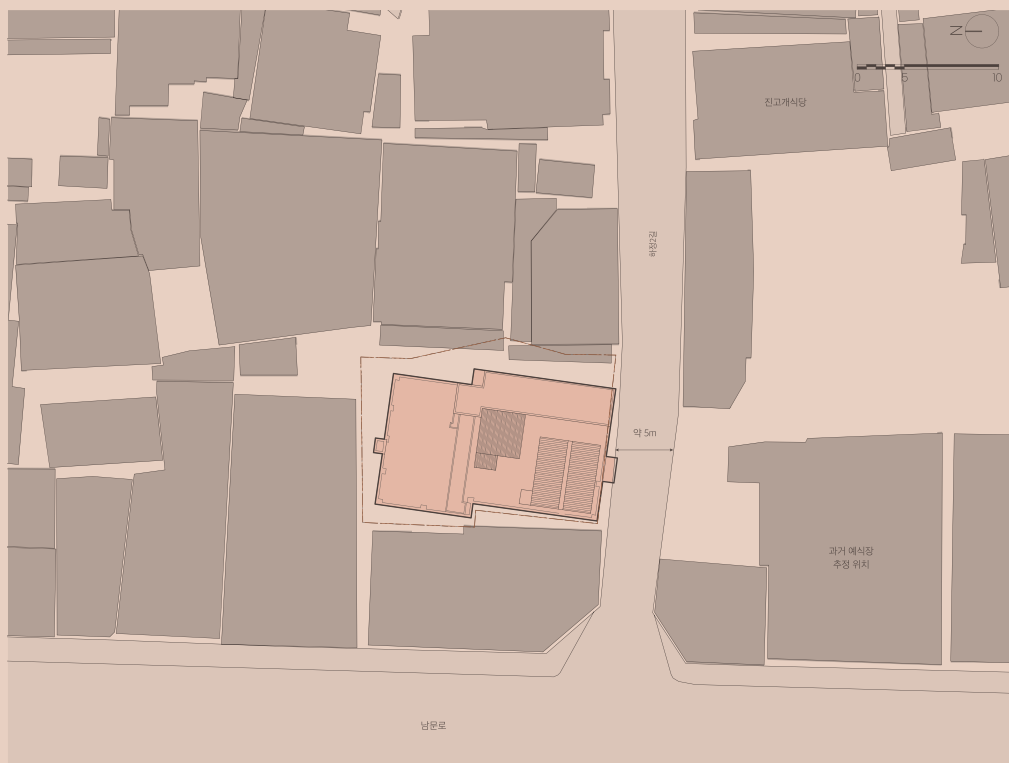
- 남문로에서 흙돼지먹자거리 방향으로의 이면도로인 하정2길에 면해 위치함
- 필지가 분할, 합필되는 몇 차례의 과정을 거쳐 현재의 형태에 이름
- 경계복원 측량 및 현황측량을 통해 건축물의 명확한 경계 및 현황 파악과 대지와 도로와의 관계, 건축선에 따른 건축제한, 대지안의 공지, 부설주차장 등 현행법과 저촉범위 확인이 필요함

남경탕 건축개요 및 연혁

대지면적	327m ²
사용승인연도	1986.10.30
구조	철근콘크리트조
연면적	588.2m ²
용적률	139.51%
건축면적	211.9m ²
건폐율	104.89%
층수	지하 1층 / 지상 3층
층별개요	지하 1층 132m² 1층 211m² 2층 211.9m² 3층 33.3m²

출처: 건축물대장

배치도



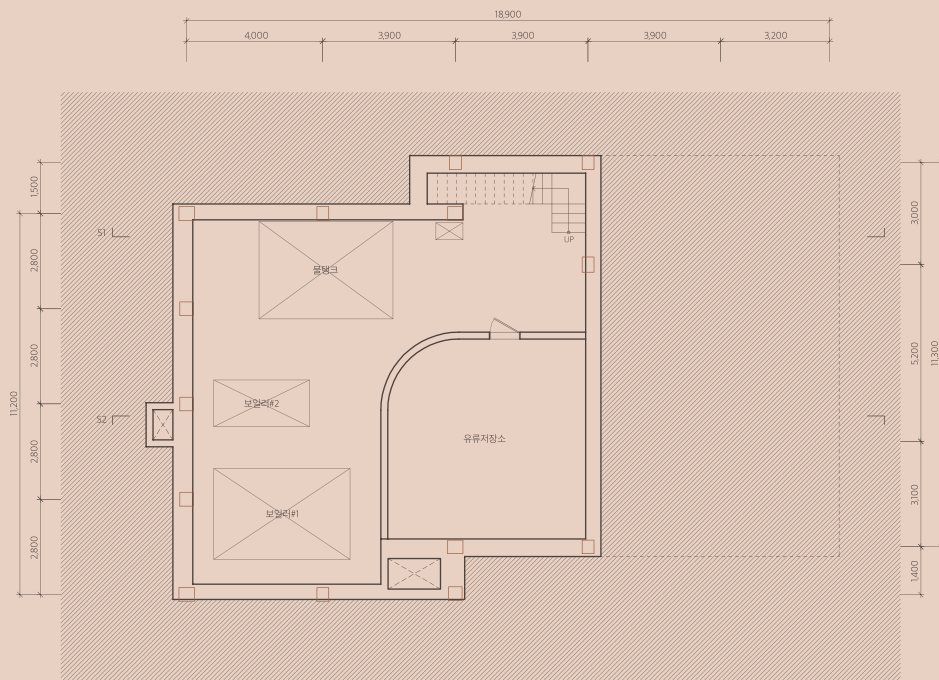
지하1층 평면도

- 처음부터 목욕탕 건물로 지어진 건물로 유류저장소, 물탱크, 보일러가 있음
- 초기 개장 후 한동안은 지하수를 사용하다보니, 냉수는 옥탑에 저장 후 탕에 공급하고 온수는 지하에서 데워서 각층에 공급함
- 1990년대 명절에 사람이 많이 모일 때에는 보일러 용량이 부족해서 온수 공급이 원활하지 않았다고도 함

지상1층 평면도

- 도로에 면한 출입구로 들어오면 계단 하부에 바로 카운터가 있으며, 여탕은 1층, 남탕은 2층에 위치함
- 건물 북측으로 주변건물과 함께 사용하고 있는 도로가 있으며(부지 내 도로), 지하 보일러실로 내려가는 계단이 위치함
- 여탕은 세신공간, 온탕, 바가지탕, 냉탕, 사우나, 탈의실로 구성되어있으며, 크지 않은 온탕을 중심으로 좌식세면장이 벽면으로 배치됨
- 처음 고용한 세신사는 중간에 그만 두었는데, 이후에 우연한 계기로 들어온 세신사와는 오랫동안 같이 있었고 세신 이외에도 목욕탕 내 음료 판매 등을 맡았음
- 1층의 상가는 남문로의 성격 변화와 함께 웨딩홀이 있었던 당시에는 미용실, 이후에는 장구학원, 성인오락실로 바뀌어옴

지하1층 평면도



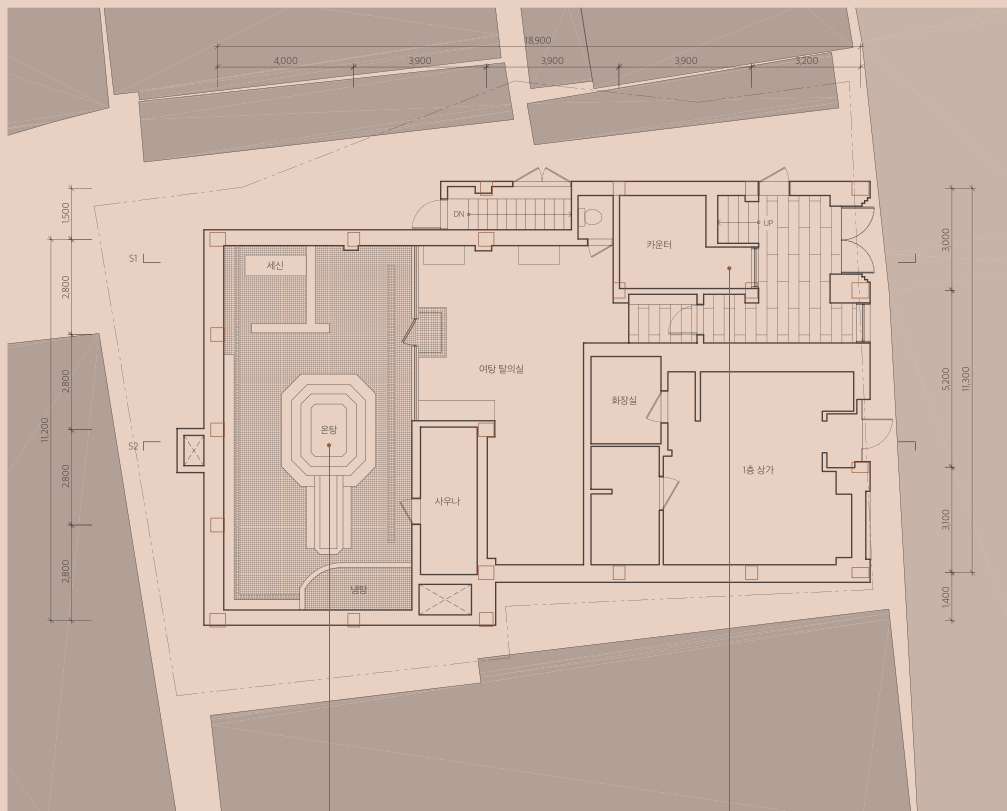
*지하층 침수로 실측이 불가하여 구조안전진단 도면을 참고하여 작성

옛날에는 목욕탕에서 미장원으로 해놓으면
잘 되잖아요. 처음에는 미장원으로 해줬어요.
그리고 지금 저 건물 있잖아요. 저기가
예식장이었어. 미장원에서 신부화장하고
예식장으로 갔지.

트롯장구야. 그것을 우리 집에서 세를
내줬어요. 옛날에 마사지 한 사람이 있는데
끼가 있어갖고, 장구를 배웠어. 신기도 좀
있고. 그런 사람이 잘 하잖아. 그래갖고 이제
그거를 치우고 세들은 사람이 장구 학원을
차렸어요.

요기 pc놓고 게임 하는 거. 그거를 한테.
근데 이제 인터넷이 안 돼가지고 허가를 못
받았어. 그래갖고 정식으로 못하고 지 혼자
했어.

차○○씨(남경탕 운영자)



*갈색으로 표기된 기둥은 구조안전진단에 의한 도면을 참고해 작성한 것으로, 실측 치수와 상이한 부분이 있음



여탕: 온탕 및 바가지탕



1층 카운터(개구멍)

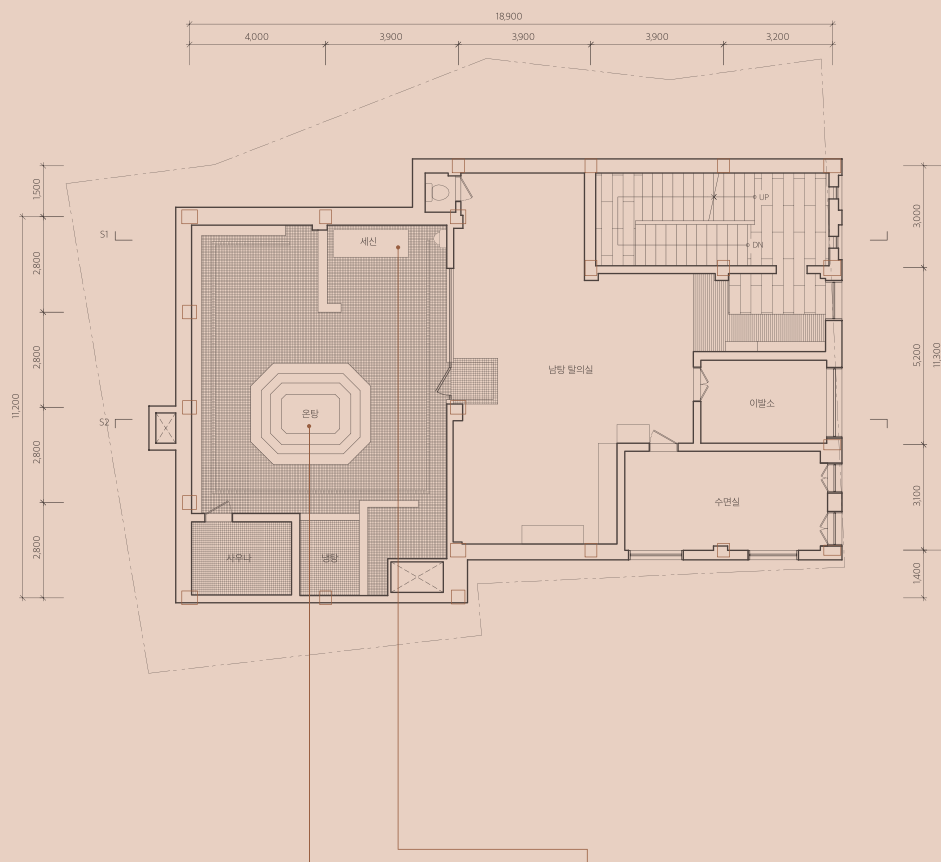
지상2층 평면도

- 2층 전체는 남탕으로 사용하며 탈의실과 이발소, 수면실이 위치함
- 탕 내부에는 세신 공간, 사우나, 냉탕이 있으며 온탕을 중심으로 좌식, 입식 세면장이 배치됨
- 수면실에는 처음에는 수면의자를 두었다가 나중에는 매트리스로 바뀌었으며, 새벽에 와서 수면실에서 잠을 자는 사람도 더러 있었다고 함
- 목욕탕 운영 처음부터 이발소가 있었으며, 이발사는 중간에 당뇨로 그만두게 됨
- 이발사의 아내가 처음에 세탁과 관련한 일을 하다가, 추후에 여탕의 세신사로 일하게 되었고 문 닫는 날까지 있었음
- 신발장과 캐비닛은 사용했던 그대로 남아있으나, 현재 이발소 및 수면실의 내부 가구가 없어 인터뷰로 위치를 추정함

처음부터 신발장과 캐비닛이 있었는데 신발에 더러운 것도 물을 수 있고 비가 오면 물이 바닥에 떨어져서 다른 목욕탕과 다르게 옷장과 신발장을 분리했다. 그래서 옷장으로 사용하는 캐비닛은 목욕탕 안에, 신발장은 바깥쪽에 두었다. 그리고 신발장은 처음부터 구입을 한 것인데 밤색이었으나 시간이 지난 뒤에 노란색 페인트를 사다가 도색을 하여 지금의 모습으로 남아있다.

우리가 옷장이 그때 당시로는 겁나게 많았는데 명절 때면 진짜 옷장이 없어요. 바구니를 사놔. 그러면 그거 하나씩 다 거기다 담아놓고 그런 식으로 했어요.

차○○씨(남경탕 운영자)



남탕: 온탕과 온탕을 둘러싼 좌식, 입식 샤워시설



남탕: 세신 공간과 소변기

지붕층 평면도

- 목욕탕을 운영했던 차○○씨가 지붕층 주택에 거주했음
- 당시에는 목욕탕 설비의 잦은 고장으로 그때 그때 조치를 취해야 했기 때문에, 가까운 곳에 머무르는 게 필수였다고 함
- 지하층과 연결되는 수직 배관설비는 옥상층에서 계단실 옆 물탱크실과 수평으로 길게 배관을 통해 연결되고, 이 배관을 위한 수로 모양의 길이 나있음
- 옥상의 배관은 매도 당시 고물상에서 가지고 가버려 남아있지 않지만, 지하의 보일러실, 물탱크, 옥상의 굴뚝 등을 통해 당시 목욕탕의 설비시스템을 확인할 수 있음
- 벽돌 굴뚝은 여전히 남아있으나, 노후화로 인해 일부 탈락이 진행됨

목욕탕은 새벽에 열어 놔야 되고 새벽에 일어나야 되죠.

그리고 기계가 항상 돌아가고 있잖아요. 잘 때도 우리가 소리에 민감해요.

뭔 소리 나면 아이고 이거 뭐 일인가 하고 일어나 가 봐야 되고, 그래서 거기서 잠을 자야지.

못 자. 다른 데 못 가죠. 그때만 해도 명절 때는 우리 아기 아빠가 잠을 못 자죠.

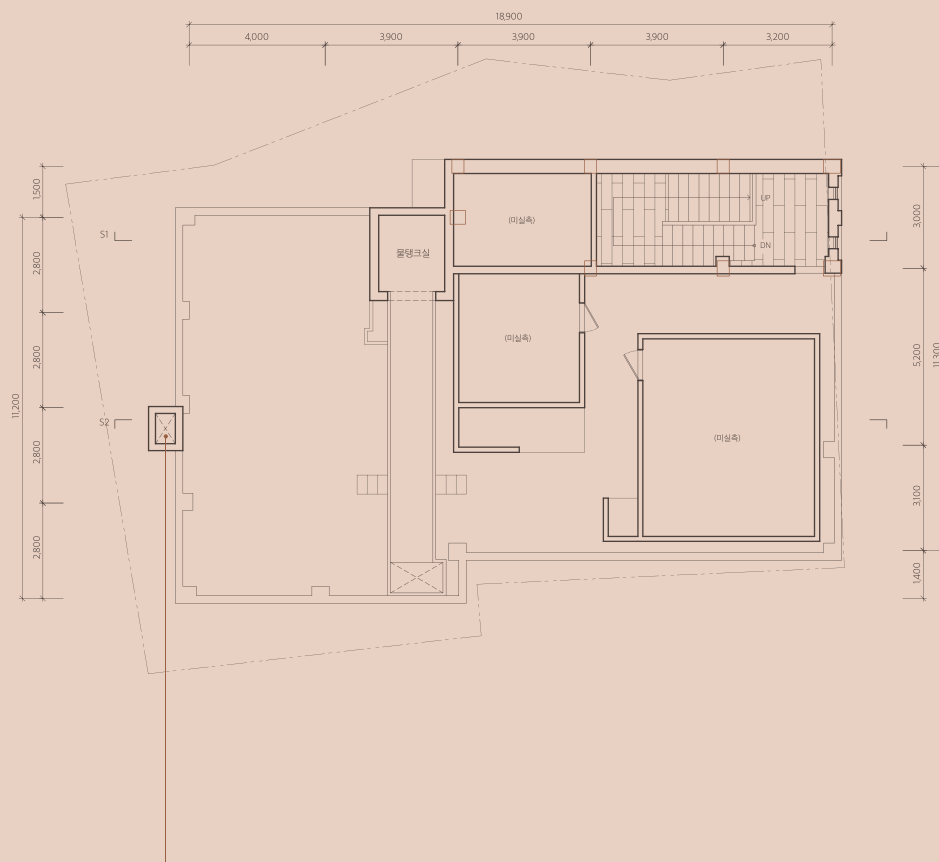
온도 떨어지면 바로 또 올려놓고 바로 올려놓고 해야지. 사람이 많이 동시에 와버리니까

한계가 있잖아요. 그 탱크가 과부하가 걸려, 지금은 그런 걸 감안해서 탱크를 크게 짓지만 우리는

그 때 80년대는 그렇게 많지 않았잖아요. 그러니까 중간에 그래도 우리도 확장을 했는데도

그래도 부족하더라고요.

차○○씨(남경탕 운영자)



옥상 굴뚝 흔적



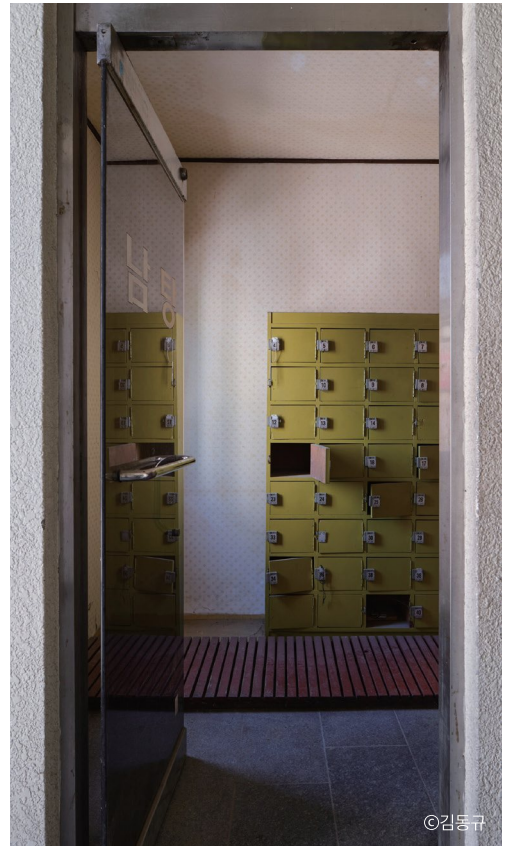
설비 배관 흔적



©김동규



©김동규



©김동규



©김동규

남겨진 기억들



©김동규

입·단면도

입면도

- 가로로 긴 황색 타일로 이루어진 입면은 근대시기에 많이 사용했던 타일 외장이며, 건물 뒤쪽으로는 벽돌로 마감한 굴뚝도 확인 가능함
- 시간의 흐름에 비해 타일의 탈락 등은 많지 않으나, 안전을 위해 추후 활용 시 타일벽면에 대한 보수가 필요함
- 휴게실이 위치한 정면부와 달리, 후면부는 탈의실과 탕이 있던 공간으로 창 면적이 작으며 고측창이 사용됨
- 목욕탕을 방문하는 인근지역 주민뿐만 아니라 먹자골목에 방문하는 사람들에게도 황토색의 타일은 평범하면서도 눈에 띄는 모습이었을 것이라 예상됨

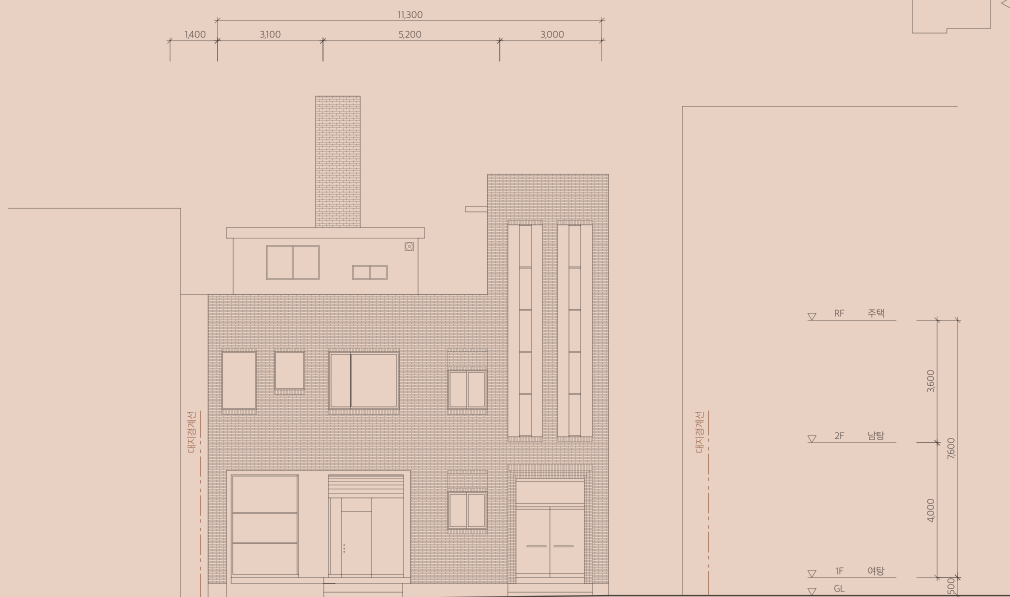
단면도

- 지하 보일러실, 1층 여탕, 2층 남탕, 옥상층 주택으로 이루어져있으며, 계단실 하부에는 ‘개구멍’이라 불리는 카운터가 위치함
- 남탕이 여탕보다 조금 더 크고, 여탕의 천장고는 남탕에 비해 낮은 편이며, 여탕에만 바가지탕이 있음

나는 저 카운터를 뭐라고 하는 줄 알아요.
개구멍, 내 청춘을 다 바친. 응. 카운터
개구멍, 내 청춘 다 가버렸는데.
남은 게 없잖아요. 고생만 했지. 저기
지키면서 지금 다리 아프지, 무릎 관절, 허리
아프지. 오랫동안 의자에 앉아 있고. 계단
오르락내리락 하고. 무릎 관절, 허리, 척추
전방전위증. 그래서 수영장을 다니는 거예요.

차○○씨(남경탕 운영자)

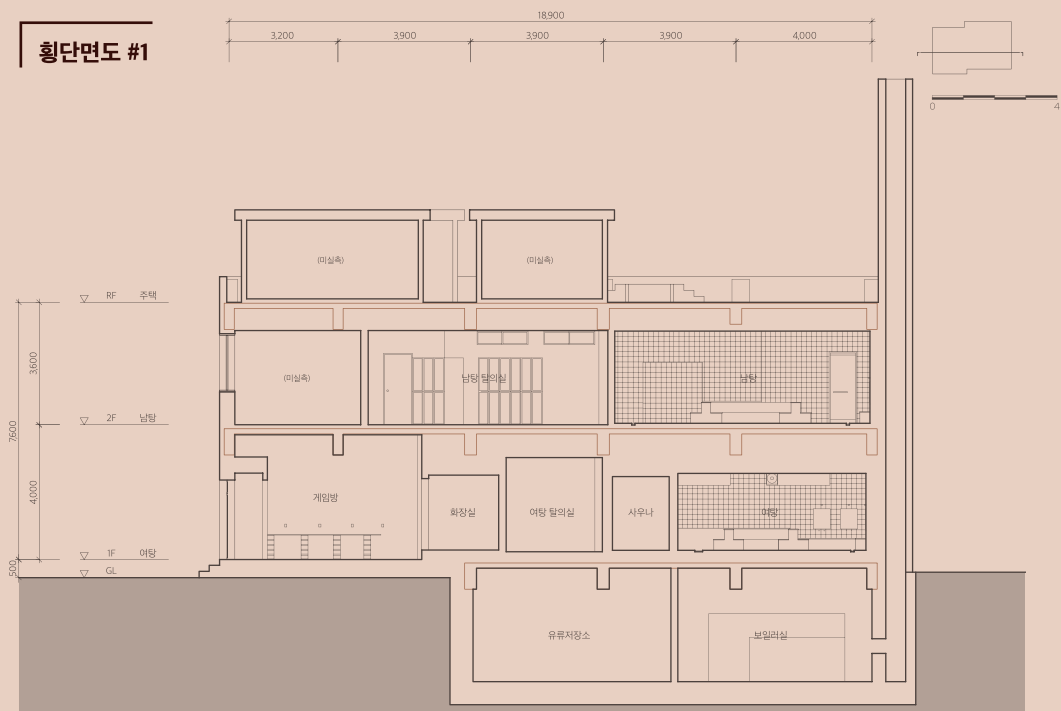
동측 입면도



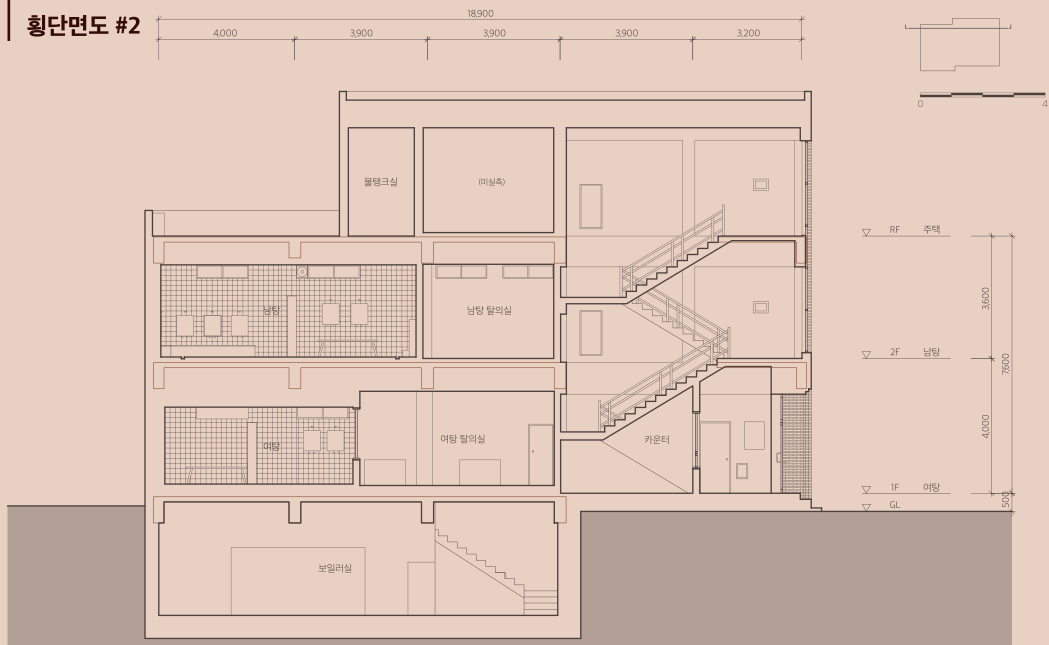
북측 입면도



횡단면도 #1



횡단면도 #2





흑돼지먹자거리 초입에 위치한 남경탕(1980년대 삼겹살거리)



1980-1990년대 널리 사용된 타일 건물 외관

04

주요 가치와 보전·활용 방안

舊 미도탕· 남경탕의 주요 가치

• 현재 우수건축자산 등록·활용 지원을 위한 공모사업으로 선정된 舊 미도탕·남경탕이 위치하는 남문로 일대는 조선시대 이전부터의 남원의 변화를 엿볼 수 있는 다양한 층위의 흔적들을 지니고 있음. 따라서 건축물 단위의 가치를 넘어서는, 도시적인 스케일에서의 면적인 접근을 통한 가치 발굴 또한 중요함

• 공중목욕탕은 전통사회가 근대국가로 전환되는 과정에서 요구되었던 위생시설 중 하나임. 이후에는 많은 사람이 즐겨 이용하는, 도시생활을 위한 일상적인 공간으로 자리 잡게 되었음. 나아가 세신, 이발, 사우나 등의 각종 서비스와 접목하면서 고유한 목욕문화를 보여주게 됨. 이러한 공중목욕탕은 지역 공동체의 활동이 이루어지는 공간으로서 사회문화적 가치가 높음

舊 미도탕의 주요 가치

• 미도탕 부지는 남원시 근대사의 맥락에서 중요한 상업가로인 남문로 인근에 위치함. 그 필지의 지목과 형상 등은, 읍성이 도로로 바뀌고 상업가도로 발전해가는 도시의 변화를 반영해 함께 변화함. 따라서 남원 도심의 변천상을 보여줄 수 있는 장소로서의 의미를 지님

- 미도탕은 1973년에 여관과 공중목욕탕으로 지어짐. 이는 여관업이 성행했던 당시의 사회문화상을 보여줌. 또한 지자체에 등록된 남원시 최초의 목욕탕으로서 오랫동안 지역주민의 기억 속에 존재해 온 상징적인 건물임
- 2020년의 국토교통부 공모에서 ‘舊 미도탕 문화저장소 리뉴얼 도시재생’ 인정사업으로 선정되어, 추후 지역문화 진흥을 위한 구심점이 될 수 있으며 주민 간의 교류를 활성화하는 데에도 크게 기여할 것으로 예상됨
- 1970년대의 상징적인 철근콘크리트 건물과 1930년대의 한옥이 함께 있는 미도탕의 장소성을 회복함으로써, 중심 상업지역의 가로 활성화 등 문화적, 경제적 효과를 증대시킬 수 있을 것으로 예상됨

舊 남경탕의 주요 가치

- 남경탕 부지는 남원시 근대사의 맥락에서 중요한 상업가로인 남문로 인근에 위치하여, 상업의 변화 양상과 함께 필지의 형상, 용도의 변화를 겪으며 여전히 옛 도시구조 속에서 남경탕만의 장소성을 가짐
- 남원시 최초의 공중목욕탕(중앙탕)의 위치에 다시 지어진 남경탕은, 최근까지 운영된 탓에 최초라는 기억과 더불어 집단의 기억과 활동이 여전히 살아 숨 쉬고 있는 장소임
- 남경탕의 경우에는 남원시 원도심 일대 청년 창업 지원사업인 ‘남원 빌드-업(業)프로젝트’가 추진 중에 있음. 지역 주민의 화합 및 교류의 장에 청년문화 및 창업 거점으로서의 새로운 기능과 가치가 더해질 예정이며, 이를 통해 지역 주민의 자긍심을 높이고 문화적, 경제적 효과를 증대시킬 수 있을 것으로 기대함
- 남경탕은 남문로에서 바로 보이는 곳에 위치함. 쇠퇴하고 있는 구도심 내 상징적인 장소의 재생을 통해, 중심 상업지역의 가로 활성화 등 긍정적인 영향을 줄 것으로 예상됨

舊 미도당의 주요 가치와 세부기준

구분		가치 내용(기준)	해당여부
역사적 가치	사건·인물 역사 발전	가. 역사적 사건, 인물 등과 관련이 있는 것 또는 역사발전의 증거가 되는 것	
	시대적 변화	나. 용도와 외관이 우리나라의 시대적 변화를 보여주는 것	○
	도시적 맥락 용도	남문로 인근에 위치하여 남원의 시대적 변화를 보여줌 등록된 공중목욕탕으로는 남원시 최초	
경관적 가치	고유성	가. 개별 건축물의 심미적 가치뿐만 아니라 특정 범위 안에 모여 있는 건축물들이 고유의 아름다움을 간직한 것	
	도시조직	나. 오래된 도시조직을 유지하여 독특한 경관을 이루는 것	
	주변과의 조화	다. 건축물과 공간 환경 등이 주변과 어우러져 특색 있는 지역경관을 형성하는 것	
예술적 가치	시대적 특징	가. 건축미 및 건축기술 등이 조성 당시의 건축적 특성을 대표하는 것	
	디자인 장식·기능	나. 건축적 디자인, 장식 또는 기능이 중요한 의미를 지닌 것	
	설계자, 기술자 수상내역	다. 저명한 설계자, 기술자 등과 관련되었거나 공인된 시상제도 등을 통하여 우수성을 인정받은 것	
사회 문화적 가치	공동체 기여	가. 지역 주민의 자긍심을 높이고 주민 간 교류 활성화에 기여하는 것	○
	지역성 반영	나. 지역 특색을 반영하고 있어 해당 지역을 이해하는 데에 도움이 되는 것	
	장소성	다. 지역적 특수성을 갖추거나 집단의 기억을 되살려주어 지역문화 진흥에 도움이 되는 것	○
	경제적 효과	라. 가목부터 다목까지의 사항 외에 보전, 활용을 통하여 지역에 경제적 효과를 증대시킬 수 있는 것	○
	공동체성 상징성 가로활성화	다수의 주민이 이용하던 목욕탕으로 지역내 커뮤니티 장소 역할 1973년 지어질 당시 다소 큰 규모로 현재까지 존재하여 집단의 기억을 되살려줌 쇠퇴한 중심가로에 긍정적 영향 예상	

출처: 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령」별표1]우수건축자산의 가치 부분 참고하여 재표기

舊 남경탕의 주요 가치와 세부기준

구분		가치 내용(기준)	해당여부
역사적 가치	사건·인물 역사 발전	가. 역사적 사건, 인물 등과 관련이 있는 것 또는 역사발전의 증거가 되는 것	
	시대적 변화	나. 용도와 외관이 우리나라의 시대적 변화를 보여주는 것	○
	도시적 맥락 용도	남문로 인근에 위치하여 남원의 시대적 변화를 보여줌 남원시 최초의 목욕탕 자리에 새로 지어진 목욕탕	
경관적 가치	고유성	가. 개별 건축물의 심미적 가치뿐만 아니라 특정 범위 안에 모여 있는 건축물 들이 고유의 아름다움을 간직한 것	
	도시조직	나. 오래된 도시조직을 유지하여 독특한 경관을 이루는 것	
	주변과의 조화	다. 건축물과 공간 환경 등이 주변과 어우러져 특색 있는 지역경관을 형성하는 것	
예술적 가치	시대적 특징	가. 건축미 및 건축기술 등이 조성 당시의 건축적 특성을 대표하는 것	
	디자인 장식·기능	나. 건축적 디자인, 장식 또는 기능이 중요한 의미를 지닌 것	
	설계자, 기술자 수상내역	다. 저명한 설계자, 기술자 등과 관련되었거나 공인된 시상제도 등을 통하여 우수성을 인정받은 것	
사회 문화적 가치	공동체 기여	가. 지역 주민의 자긍심을 높이고 주민 간 교류 활성화에 기여하는 것	○
	지역성 반영	나. 지역 특색을 반영하고 있어 해당 지역을 이해하는 데에 도움이 되는 것	
	장소성	다. 지역적 특수성을 갖추거나 집단의 기억을 되살려주어 지역문화 진흥에 도움이 되는 것	○
	경제적 효과	라. 가목부터 다목까지의 사항 외에 보전, 활용을 통하여 지역에 경제적 효과를 증대시킬 수 있는 것	○
	공동체성 상징성	다수의 주민이 이용하던 목욕탕으로 지역내 커뮤니티 장소 역할 1986년 지어진 이후 최근까지 운영하여 집단의 기억과 활동에 연속성을 가지며 대중성을 지님	
	가로활성화	쇠퇴한 중심가로에 긍정적 영향 예상	

출처: 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령」[별표]우수건축자산의 가치 부분 참고하여 재표기

주요 가치의 보존 및 활용 방향

舊 미도탕의 보존 및 활용방향

도시조직

- 남문로 인근으로 상업화 과정과 1915년 이전 오래된 필지의 흔적을 가지고 있으므로, 시대에 따른 도시조직의 변화를 읽어낼 수 있음
- 앞으로 새로운 흐름을 만들어내는 열린 공간으로서 도시조직을 해석하고 보존할 필요가 있음

보존·활용 방안

구성요소	도시조직
필수 보존요소	골목길
권장 보존요소	-
활용방안	두 개의 진입도로의 폭, 길이 등 옛길의 스케일을 보존하고, 적극적인 활용을 통해 지역 주민에게 열린 구조로 작동할 수 있도록 함



출처: 남원시도시재생지원센터 제공자료 일부 편집

건물의 외벽

- 남원시 최초로 목욕장업으로 등록된 곳이자 현존하는 가장 오래된 목욕장 건물로서, 지어질 당시 남원시에서는 드물게 철근콘크리트조에 3층으로 신축됨
- 현재까지도 광한루 방향으로 높은 건물이 없다보니, 미도탕 건물의 외벽은 지역주민에게 상징적인 이미지로 기억되어왔을 것이라 판단됨

보존·활용 방안

구성요소	개구부 패턴 및 구조 노출
필수 보존요소	상층부(2-3층) 외벽 구성요소
권장 보존요소	-
활용방안	과거 지어질 당시의 입면이 그대로 남아있으므로 인지성이 높았을 것으로 판단되는 외벽의 일부(2-3층)를 보존하여 새로운 공간이 지역주민과 함께 호흡할 수 있도록 함



구조 및 목욕탕 내부 타일 마감

- 7.4m X 12.6m 의 장스팬은 목욕탕을 이용했던 지역 주민의 의식 속에 자연스럽게 각인되어있으므로 철근콘크리트 구조에 대한 공간적 경험을 보존해야함
- 미장, 타일 등 켜켜이 쌓여있는 마감의 두께만큼 새로운 시간의 켜를 덧입혀 새로운 가치를 만들어낼 수 있는 문화공간으로 활용할 수 있음

보존·활용 방안

구성요소	철근콘크리트 구조와 타일마감 벽체
필수 보존요소	철근콘크리트 구조
권장 보존요소	타일마감 벽
활용방안	1. 근대에 철근콘크리트로 지어진 건물로 철근콘크리트 공간 구조의 원형을 살리는 방향으로 보존 2. 용도에 맞게 일부 타일마감 벽 보존 후 활용 3. 부재의 노후화, 시공불량, 지속적인 수분접촉 등으로 인해 구조재의 보강이 필요한 상태로 원형보존과의 접점 고려



주계단실

- 근대 시기 일반 상가의 바닥에 많이 사용된 마감재료로서, 당시의 분위기를 잘 드러낼 수 있는 요소임
- 1990년대에 전국적으로 유행했던 컴퓨터 열풍과 함께 많은 사람들이 오갔던 컴퓨터학원의 흔적이 존재함

보존·활용 방안

구성요소	주계단
필수 보존요소	-
권장 보존요소	테라조 바닥마감 및 목재난간
활용방안	주계단의 테라조 바닥마감 및 난간을 활용용도에 맞춰 일부 보전하거나 내부 공간으로 연장하여 사용함으로써 당시의 분위기 및 기억을 재현



증축된 냉탕

- 1996년에 철골구조로 증축된 부분은 본 건물의 남측에 위치하여, 뒷마당에서 볼 때 상징적인 볼륨감을 연출함
- 남·여탕 모두 냉탕의 단일한 기능으로 사용되어 좁고 긴 공간을 가지며 철근콘크리트 구조의 모듈과는 이질적인 공간감을 느낄 수 있음

보존·활용 방안

구성요소	1, 2층 냉탕
필수 보존요소	-
권장 보존요소	매스의 형태
활용방안	좁고 긴 냉탕의 공간과 건물에 대한 기억 및 냉탕에서의 놀이, 행위 등을 현재의 의미로 재해석하여 공간화, 시각화 가능



(구) 금동 33번지 한옥

- 상량문 기록상 1932년 지어진 한옥이긴 하나, 많은 개보수로 인해 원형을 찾아보기는 어려움
- 여러 기둥의 기초부분이 보강되어있고, 이외에도 구조안전진단 결과 주요 구조부재의 노후화에 따른 보강 필요하나, 서까래 등은 그에 비해 보존 상태가 양호함

보존·활용 방안

구성요소	한옥의 주요 구조부
필수 보존요소	-
권장 보존요소	목조 부재
활용방안	남문로 이면 한옥 주거 밀집지의 흔적으로 도시재생의 측면에서 상징적인 요소로 활용가능하며, 구조적인 안정성을 고려한 보강 계획과 함께 많은 개보수 흔적들은 철거, 주요 구조부의 노출을 통한 한옥만의 구조미 강조



舊 남경탕의 보존 및 활용방향

건물의 외벽

- 1970-1980년대에 널리 사용되었던 외장타일 마감을 한 모습으로, 당시 보편적인 도시 경관을 보여줄 수 있는 대표성을 지닌 건물임
- 최근까지 목욕탕으로 운영되었기 때문에 사용 흔적이 남아 있으며 굴뚝이 존재함

보존·활용 방안

구성요소	전면부 외벽 및 굴뚝
필수 보존요소	외벽 타일 재료의 질감
권장 보존요소	굴뚝의 형태
활용방안	1. 타일의 보수, 방수 등 입면의 보수작업은 진행하되 타일 건물의 전형성을 살릴 수 있도록 텍스처 보존 2. 목욕탕의 흔적을 시각적으로 보여줄 수 있도록 굴뚝의 형태 보존



목욕탕

- 온탕, 바가지탕, 냉탕, 좌식샤워기, 입식샤워기 등 목욕탕의 모습이 비교적 잘 남아있는 편이며, 추후 활용 용도에 따라서 일부를 보존 및 활용 가능함

보존·활용 방안

구성요소	목욕탕 내부
필수 보존요소	-
권장 보존요소	탕 및 샤워공간
활용방안	청년창업공간 활용 시 상징적인 오브제나 실내 식재를 위한 플랜트 혹은 가구로 활용가능

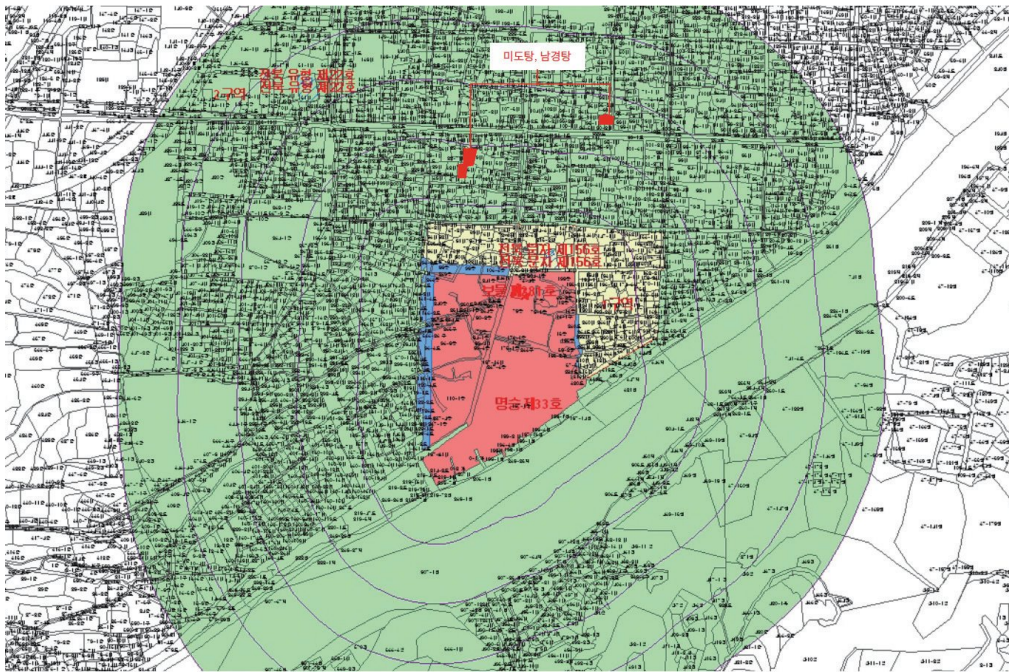


우수건축자산에 대한 관계법령 특례요청사항

관련법 분석

문화재보호법

- 남원 원도심에는 문화재가 많이 분포하고 있기 때문에, 이와 관련해서 저촉사항에 대한 여부의 확인이 필수적임
- 舊 미도탕·남경탕 부지에 대해서는 광한루원 영향권 및 남원읍성 지표조사 유존지에 대한 검토가 필요함
- 국가지정 문화재 명승 제33호 광한루원 2구역에 속하는 미도탕과 남경탕은 남원시 도시계획 등 관련법규에 따라 처리하도록 명시됨
- 남원읍성에 대한 지표조사 유존지역으로서 관련부서에 확인해본 결과, 지표조사의 해당사항이 없으므로 대지 내 수평증축이 가능함



명승 제33호 광한루원 허용기준

출처: 문화재청. (2010). 국가지정문화재 주변 현상변경허용기준 고시(광한루원). 문화재청 고시 제2010-78호(2010.08.16.) 일부 편집

남원시 도시계획조례(용도지역지구)

- 남원시 도시계획조례에 따라 남원시 원도심 내부는 상업지역, 주거지역(3층, 5층, 8층 이하)으로 구분됨

- 미도탕은 상업지역 10층 이하와 주거지역 5층 이하의 두 용도지구에 걸쳐있음. 해당 건물은 4층으로, 법적인 저촉사항은 없음

- 남경탕은 상업지역 10층 이하의 용도지구에 속해있음. 해당 건물은 3층으로, 법적인 저촉사항은 없음



출처: 남원시. (2020). 남원 도시재생
활성화계획(변경) 수립 보고서,
p.53 일부 편집

舊 미도탕 특례요청사항

주변 현황

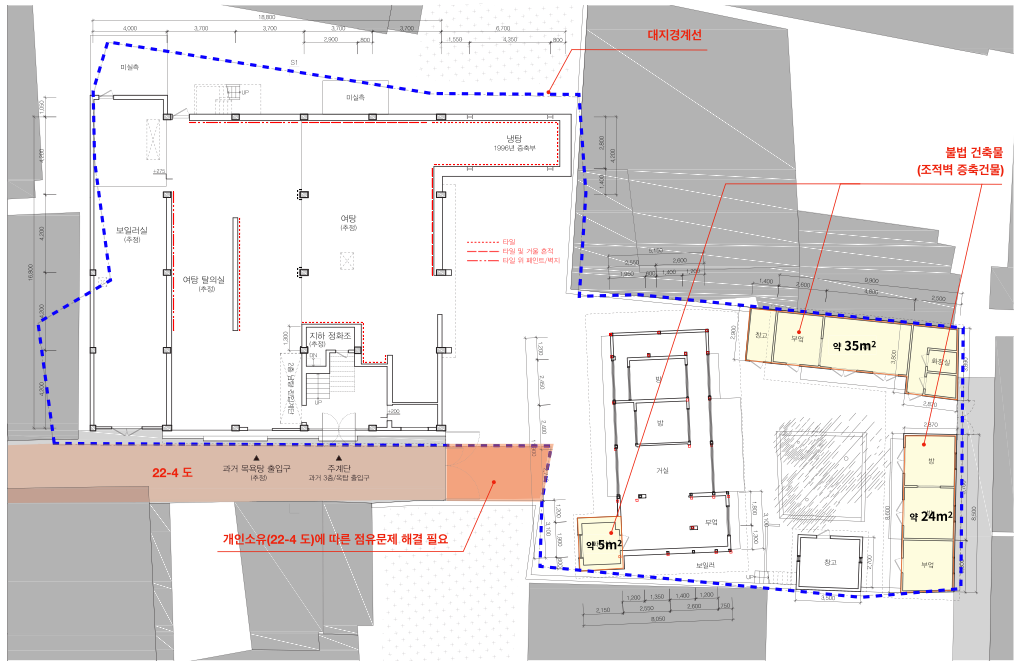
- 오래된 도시조직에 따른 경계복원 및 현황측량을 통한 주변 관계 파악
 - 정확한 필지 경계 확인이 필요함
 - 대지와 주변 건물과의 관계를 확인함으로써 재생사업 시 민원 발생을 줄일 수 있음
- 불법 건축물 정리 및 건축물대장 변경
 - 보존의 필요성이 낮다고 판단되는 건축물은 철거 및 정리함
 - 건축물대장 상 등록되어있지 않은 건축물은 철거함
 - 금동 22-1의 건축물대장은 합필 후의 연면적 합산이 이루어지지 않은 것으로 파악되며 관련 행정절차가 필요함

미도탕 건축물 개요

		합계	미도탕	한옥
대지면적		886.0 m ²	549.0 m ²	337.0 m ²
건축면적		410.5 m ²	339.5 m ²	71.0 m ²
건폐율		46.30%	61.80%	21.10%
연면적		1,102.7 m ²	1031.7 m ²	71.0 m ²
용적률		124.46%	187.92%	
층별면적	지상1층	410.5 m ²	339.5 m ²	71.0 m ²
	지상2층	339.5 m ²	339.5 m ²	- m ²
	지상3층	323.3 m ²	323.3 m ²	- m ²
	옥상층	29.4 m ²	29.4 m ²	- m ²

출처: 건축물대장

- 사업부지 진입도로 입구 소유자 확인 및 사용에 대한 협의
 - 진입도로 22-4 도는 개인소유의 땅으로, 현재 사업대지의 대문이 위치한 부분은 22-4 부지에 있으므로 대문의 이동 또는 사용에 대한 협의가 필요함



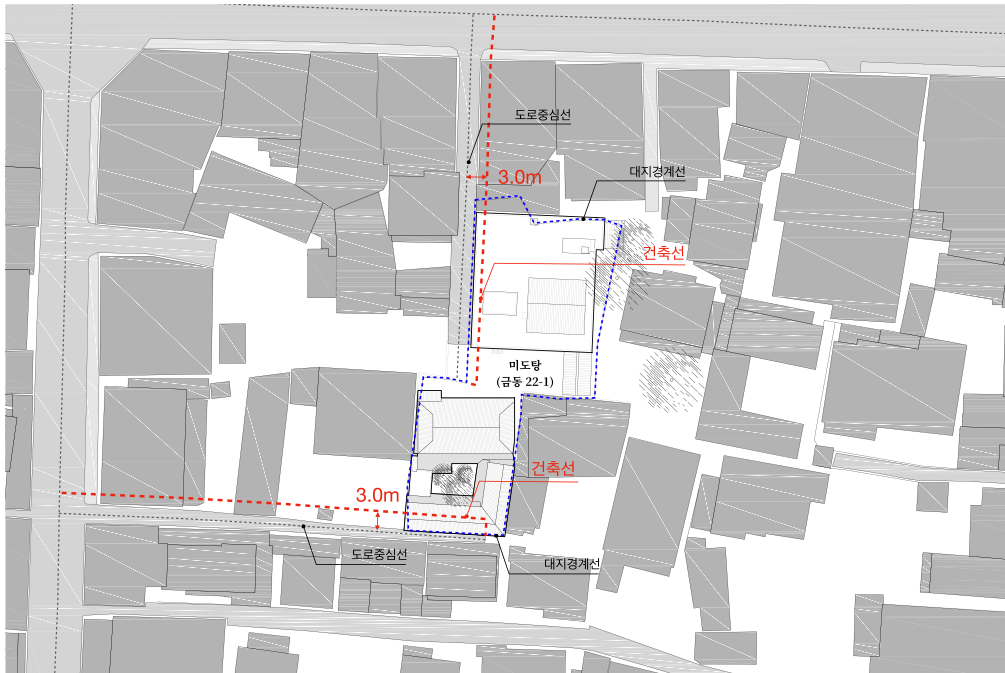
舊 미도당 주변 현황

특례요청항목

- 건축물의 구조, 에너지, 피난, 소방 등 불특정 다수의 안전 및 환경과 관련 항목들은 건축 계획 시 적극 반영할 필요가 있음
- 대지상황 상 부득이하게 특례적용에 의해 관계법령의 전부 또는 일부 완화가 필요한 항목을 확인함
- 대상지의 건폐율은 46.3%로 법적 80%(일반상업지역), 60%(제2종 일반주거지역)보다 낮음. 조경면적 44.3㎡를 계획해야하나 대지 면적에 여유가 있어 가능할 것으로 판단됨

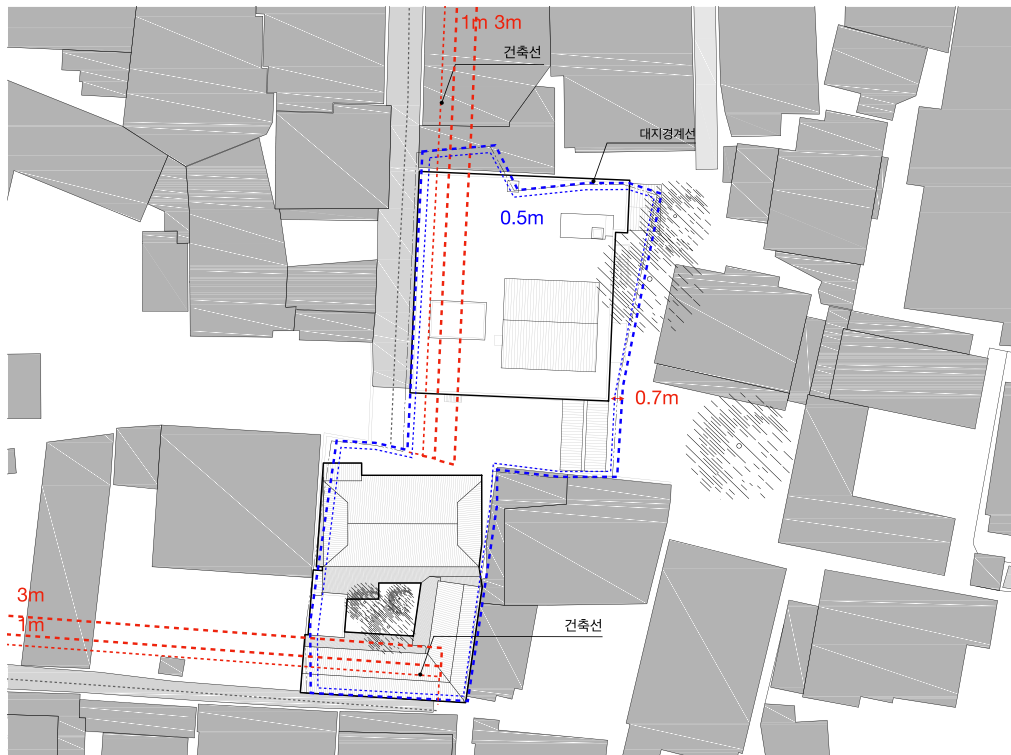
건축법 제46조 건축선의 지정

관련법	건축법 제46조 건축선의 지정 건축법 제2조 제1항 제11호 건축법 시행령 제3조의 3(지형적 조건 등에 따른 도로의 구조와 너비)
현행규정	막다른 도로 35m 이상일 경우 6m 도로폭 확보
특례요청사항	건축선 지정 조항 배제
특례요청사유	북측, 남측의 진입도로 모두 35m이상의 막다른 도로이므로 각 도로 중심선으로부터 3m 이격하여 건축선이 지정되며 그럴 경우, 1. 외벽철거 수반 2. 기존 도지조직 유지 불가 로 우수건축자산 보존 및 활용 불가



건축법 제58조 대지 안의 공지

관련법	건축법 제58조 대지 안의 공지 남원시 건축조례 제31조 대지 안의 공지(〔별표 4〕 대지 안의 공지 기준)
현행규정	해당용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000㎡이상일 경우 건축선으로부터 이격거리 1-3m 인접대지경계선으로부터 이격거리 0.5-1.5m
특례요청사항	대지 안의 공지 기준 배제
특례요청사유	추후 활용용도에 따라 이격거리의 기준이 차이가 있으나, 건축선으로부터의 이격거리 및 인접대지경계선으로부터의 이격거리를 적용받을 경우, 1. 미도탕의 일부 철거 수반 2. 한옥의 일부 철거 수반 되어 특례 미적용시 보존 및 활용 불가



주차장법 제19조 부설주차장의 설치

관련법	주차장법 제19조 부설주차장의 설치 주차장법 제19조의 2 부설주차장의 설치계획서 남원시 주차장 조례 제14조 부설주차장의 설치대상 시설물 및 설치기준
현행규정	문화 및 집회시설, 업무시설 150㎡ 당 1대 근린생활시설, 숙박시설 200㎡ 당 1대 로 법적으로 6~7대 확보 필요
특례요청사항	부설주차장 설치규정 배제
특례요청사유	당해 부지 현황상 1. 남측 진입도로는 폭 2미터 이하로 차량진입 불가 2. 당해부지 잔여부분에 부설주차장 확보 가능면적 협소 3. 최대 4대 계획이 가능하나, 이럴 경우 사용가능한 외부공간이 거의 없어지거나 기존 건축물의 일부를 주차장으로 할애해야하는 등 특례 미적용시 보존 및 활용 불가



舊 남경탕 특례요청사항

주변 현황

- 오래된 도시조직에 따른 경계복원 및 현황측량을 통한 주변 관계 파악
 - 정확한 필지 경계 확인이 필요함
 - 대지와 주변 건물과의 관계를 확인함으로써 재생사업 시 민원 발생을 줄일 수 있음
- 불법 건축물 정리 및 건축물 대장 변경
 - 건축물대장 상 등록되어있지 않은 옥상부분 일부 건축물은 철거함
- 사업부지 북측의 일부를 도로로 사용
 - 하정동 95와 하정동 95-8에서 사업부지 일부를 진입도로로 사용함
 - 관련 주무부서에 확인 결과, 해당 진입도로는 건축물의 허가 시 승인되었던 도로가 아니므로 법적인 도로로서의 효용은 없음
 - 대신에 인근 주민과의 원만한 관계를 위해 활용 계획 작성 시 통행로에 관한 고려가 필요함



남경탕 북측 인근 필지 도로사용 현황



특례요청항목

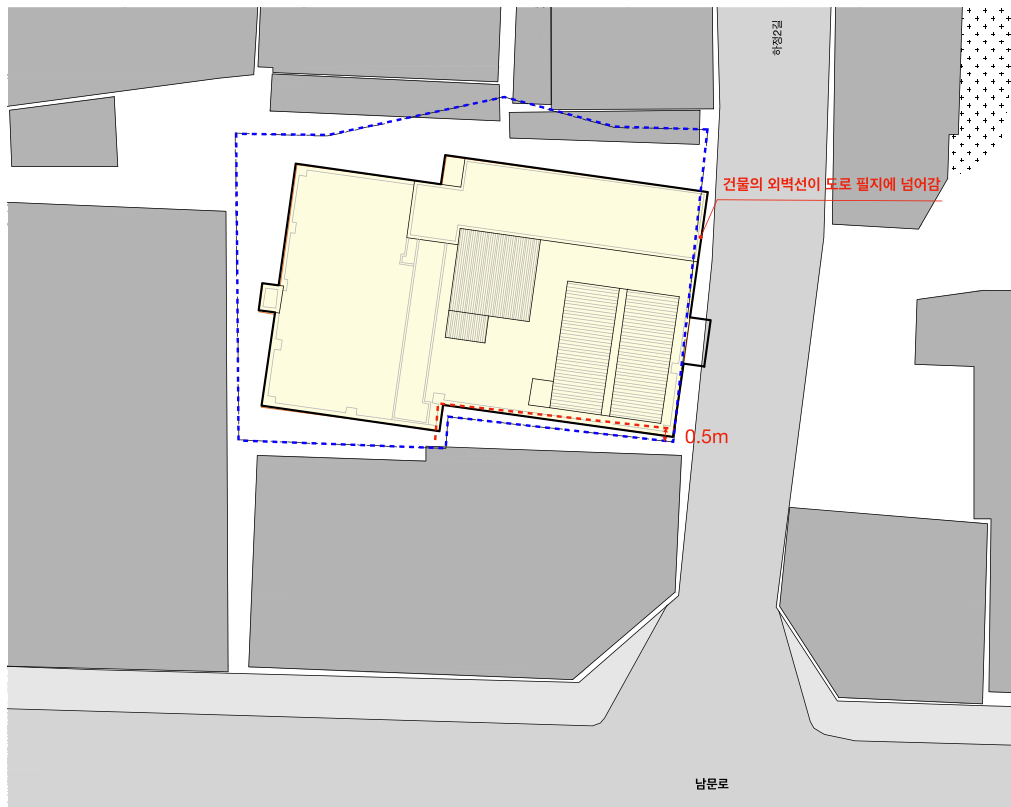
- 건축물의 구조, 에너지, 피난, 소방 등 불특정 다수의 안전 및 환경과 관련된 항목들은 건축 계획 시 적극 반영할 필요가 있음
- 대지상황 상 부득이하게 특례적용에 의해 관계법령의 전부 또는 일부 완화가 필요한 항목을 확인함
- 대상지의 건폐율은 64.8%로 법적 80%(일반상업지역)보다 낮음
- 대상지의 대지면적은 200㎡이상, 연면적은 1,000㎡이하이므로 조경면적 16.35㎡(대지면적의 5%이상)를 확보해야함. 활용계획에 맞춰 대지 내 계획이 가능함
- 지하층은 132㎡이므로 현행법상 비상탈출구 및 환기통 등 시설계획이 필요함



舊 남경당 주변 현황

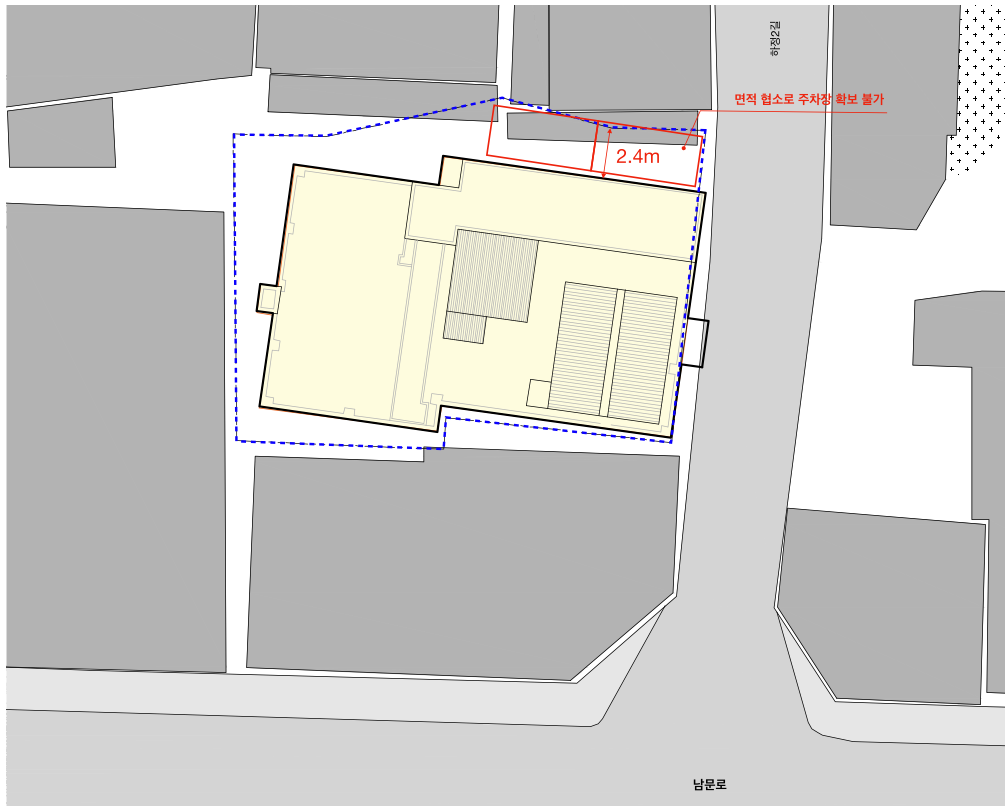
건축법 제58조 대지 안의 공지

관련법	건축법 제58조 대지 안의 공지 남원시 건축조례 제31조 대지 안의 공지([별표 4] 대지 안의 공지 기준)
현행규정	해당용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000㎡이하이므로 건축선으로부터 이격거리: 해당사항 없음 인접대지경계선으로부터 이격거리 0.5m
특례요청사항	대지 안의 공지 기준 배제
특례요청사유	현황측량 및 경계복원측량을 통해 1. 도로와 건물과의 관계에서 건물이 도로로 넘어갔거나 2. 인접대지경계선과의 이격거리가 0.5m를 넘지 않는 경우 남경탕 일부 철거가 수반되어 특례 미적용시 보존 및 활용 불가



주차장법 제19조 부설주차장의 설치

관련법	주차장법 제19조 부설주차장의 설치 주차장법 제19조의 2 부설주차장의 설치계획서 남원시 주차장 조례 제14조 부설주차장의 설치대상 시설물 및 설치기준
현행규정	문화 및 집회시설, 업무시설 150㎡ 당 1대 근린생활시설, 숙박시설 200㎡ 당 1대 로 법적으로 3~4대 확보 필요
특례요청사항	부설주차장 설치규정 배제
특례요청사유	당해 부지 현황상 잔여부분에 부설주차장 확보 가능면적이 없어 특례 미적용시 보존 및 활용 불가



특례적용에 따른 주요 가치 유지방안

- 舊 미도탕·남경탕이 우수건축자산으로 등록되어 특례 적용 시 건축법 및 타법 적용을 받지 않아 기존 건물의 보존 및 활용이 가능함
- 지역재생사업 및 청년창업공간 등의 사업과 연계해 활용함으로써 지역주민에게 새로운 가치를 가지는 교류 공간이 되고 남원 원도심에 문화적·경제적 활력을 제고할 수 있음
- 특례 미적용 시 건축법 및 타법 적용을 받아 보존에 어려움이 있음. 건축 인허가 행정절차가 불가하며 이에 따라 건축물 활용에 제약이 많음

미도탕 주요 가치 유지 방안

주요가치	유지방법	세부내용
역사적 가치	원형 흔적 보존 및 구조보강	남문로 인근의 변화 및 이면의 주거 밀집지역의 필지 형상이 남아있어 옛길이나 오래된 도시조직보존이 가능하므로, 적극 활용하여 열린 공간으로서 건축자산의 가치를 높임
		지어진 이후로 건물의 상층부는 지역주민에게 상징적인 입면으로 인식되어왔던 바, 2-3층 외벽의 입면 구성을 보존하여 지역주민의 호응도 높임
		남아있는 목욕탕의 흔적 중 주요한 부분을 최대한 유지하고, 장스팬이라는 목욕탕의 특징을 보여줄 수 있도록 구조 보강하여 건축자산의 진정성 확보
	부분 철거 및 신축	냉탕 증축부는 그대로 사용하기엔 구조적 문제가 있어, 활용방안에 맞춰 신축하여 상징적인 공간으로 활용 한옥의 보존 상태 및 원형 상태가 좋지 않으므로, 상징적인 부재를 남기고 철거하여 활용방안에 맞춰 활용
사회문화적 가치	개방 및 적극적 활용	1970-1990년대까지 많은 사람들이 오갔던 장소이므로, 시민개방 및 적극적인 활용을 통해 건축자산 공감대 확장 및 지역주민 문화향유 기여
		남원시의 자랑인 광한루를 조망할 수 있는 옥상은 남원 주민의 지역에 대한 자긍심을 향상시킬 수 있는 공간으로, 접근로의 개선 등을 통한 적극적인 개방

남경탕 주요 가치 유지 방안

주요가치	유지방법	세부내용
역사적 가치	원형 흔적 보존	당시 흔히 쓰이던 타일 마감의 입면 및 굴뚝을 비롯한 보존가치 판단에 주요한 부분 이외에는 일부 철거하고, 활용방안에 맞춰 가구 혹은 온탕의 구조물을 활용
	구조보강	장스팬이라는 목욕탕의 특징을 보여줄 수 있도록 구조 보강하여 건축자산의 진정성 확보
사회문화적 가치	개방 및 적극적 활용	1980-1990년대까지 많은 사람들이 오갔던 장소임과 동시에 남원시내 목욕탕 1호의 위치라는 상징성을 더해 시민에게 개방하는 등 적극적인 활용
		남원시 청년활력화의 일환으로 진행 중인 남원시 청년문화창업공간의 대상지와 인접하고 흑돼지 굴목의 상업가로와도 인접하여, 기존 상업기반과 도시 재생을 위한 새로운 프로그램 모두와 연계하여 건축자산 공감대 확장 및 지역 경제 활성화에 긍정적 영향

참고문헌

- 국가공간정보포털, <http://www.nsdi.go.kr>
- 국가기록원, <https://www.archives.go.kr/next/viewMain.do>
- 국가통계포털, <https://kosis.kr>
- 국토정보플랫폼, <http://map.ngii.go.kr>
- 김성훈 (1977). 한국의 정기시장, 5일시장의 구조와 기능. 한국농촌경제연구원.
- 남원시. (1981-1988). 통계연보(제1회-제8회).
- 남원시. (1984). 남원도시기본계획.
- 남원시. (1985). (觀光)南園.
- 남원시. (2017). 금동, 남원의 명동: 남원구도심기록화 조사집 1.
- 남원시. (2020). 남원 도시재생활성화계획(변경) 수립 보고서.
- 남원지편찬위원회. (1992). 남원지.
- 대한민국. (1968). 농업용수개발계획 전라북도 남원군.
- 디지털남원문화대전, <http://namwon.grandculture.net>
- 매일경제. (1986). 임대목욕탕 인기. 4월 2일 기사.
- 문화재청. (2010). 국가지정문화재 주변 현상변경허용기준 고시(광한루원). 문화재청 고시 제2010-78호(2010.8.16.)
- 양선야. (2003). 남원의 토지이용 및 가로변천 연구 - 조선후기 남원읍성을 기준으로 -. 전북대학교 석사학위 논문.
- 용성지. (1741?)
- 전북·남원군. (1974). 남원도시재정비계획.
- 조선일보. (1970). 바뀌는 건축투자 활동. 5월 12일 기사.
- 조선총독부 철도국 편. (1927-1937). 조선철도일반 1-10. 조선철도협회.
- 조선총독부. (1930). 등외 도로 남원읍내선 도로 개수 공사 설계서.
- 조선총독부. (1933). 남원면 역전 우편 룡각간 도로 추가 공사 설계서 및 도면.
- 주영하, 전성현, 강재석. (1996). 한국의 시장 : 사라져가는 우리의 오일장을 찾아서, 제3권 전라남도·전라북도·제주도·광주 편. 공간미디어.
- 지방행정인허가데이터개방, <https://www.localdata.kr>
- 지적아카이브, <https://theme.archives.go.kr/next/acreage/viewMain.do>
- 한광야. (2015). 한광야 교수의 한국의 도시 <6> 영남과 호남을 나누는 길목, 남원 ②. 동대신문. 6월 1일 기사.
- 한국토지공사. (2001). 토지개발공사총람 XIV(1988-1989).

3

수원시 우수건축자산, 舊 국립축산과학원

- 01 조사 개요
- 02 舊 국립축산과학원의 역사적 변천
- 03 舊 국립축산과학원 동물사육시설 군집의 건축적 특징
- 04 주요 가치와 보존·활용 방안

바래(BARE)

바래(BARE)는 2014년에 설립한 건축 스튜디오로, 변모하는 도시의 환경과 시간에 조응하는 리서치 기반의 건축 작업을 지속해오고 있다.

‘새로운 유라시아 프로젝트’ 키네틱 파빌리온 설치를 시작으로 여러 전시에서 작업을 선보였으며, 주요 연구로는 ‘G밸리 공장 등 건축자산 기록화’와 ‘국립도시건축박물관 전시기획’이 있다.

건축자산 현황

- 2015년에 정부의 지역 균형 발전 정책에 따라 수원의 국립축산과학원이 전라북도 완주로 이전하게 됨. 수원시 우수건축자산의 대상은 도시 개발사업이 추진 중인 舊 국립축산과학원 부지 내 여러 건물 중 보전이 결정된 5동의 건물임. 이중에 사일로 2동의 경우, 새롭게 만들어질 도로에 위치하기 때문에 이전 존치가 결정되었음

- 보전이 결정된 5동의 건물은 계사 3동과 사일로 2동으로, 사무동 건물이 아닌 동물사육시설이기 때문에 국립축산과학원의 주요 건물로 보기 어려움. 그러나 부지 내에서 5동의 건물 이외의 기타 건물은 모두 철거 예정이라는 점, 국립축산과학원이라는 한국 축산기술의 근대화를 이끌었던 기관의 성격과 특성을 더욱 잘 나타내는 건물이라는 점에 가치를 부여하였음



제2산란계사



수탑계사



제1육성사



사일로(2동)

대상 건축물 개요

주소		경기도 수원시 권선구 서수원로143-13					
소유자		한국농어촌공사 토지개발사업단장					
규모		(대지면적) 18,243㎡, (건축면적) 691㎡, (연면적) 691㎡					
	건축물명	이용용도	건축연도	면적	층수	주요구조	비고
1	제2산란계사	계사	1960~70년대	186㎡	1층	조적조	-
2	수탑계사	계사	1970년대	197㎡	1층	블럭조	-
3	제1육성사	계사	1980년대	308㎡	1층	블럭조	-
4	사일로	사료창고	1970년대	-	-	콘크리트조	2동, 이전존치예정

출처: 한국농어촌공사 제공자료

조사 방법

일정

- 舊 국립축산과학원 동물사육연구시설 군집의 가치조사는 해당 부지의 이력(연혁) 조사, 현장 조사 및 국립축산과학원 관계자 인터뷰를 통한 건축적 특성 확인, 보전 요소 도출과 활용 방안 제안의 단계로 진행됨
 - 2021. 07. 15. 착수
 - 2021. 07. 21. 착수보고
 - 2021. 08. 09. 현장조사 1차
 - 2021. 10. 05. 중간보고
 - 2021. 10. 13. 이상진 前 국립축산과학원장 인터뷰
 - 2021. 10. 13. 자문회의(이든구조건설컨설팅 전형중 대표)
 - 2021. 10. 13. 현장조사 2차
 - 2021. 11. 18. 최종보고

조사 방법 및 단계

- 문헌조사 및 기록물 조사
 - 부지 연혁 조사를 위해 국립축산과학원이 발간한 단행본 및 국내 관련 연구논문, 국사편찬위원회 한국사데이터베이스와 전자자료관, 다수의 신문기사를 참고함
 - 건축물대장 등을 열람하였으나 참고할 수 있을 만한 내용이 기재되어 있지 않았음
 - 수원시가 한국농어촌공사로부터 받았던 한국농어촌공사의 내부자료가 더욱 구체적이었기 때문에, 건축물의 기본적인 정보에 관련하여서는 이를 참고함
 - 건축 연도에 관련해서는 한 번 더 확인하기 위해 수원시 항공사진 서비스를 통해 건축 연도를 추정함
 - 계사 3동에 관한 사진 등의 자료는 수원시를 통해, 국립축산과학원 가금연구소 및 가금과에서 근무했던 관계자에게 협조 받음
- 현장조사
 - 舊 국립축산과학원 부지는 일반인의 접근이 용이한 곳이 아니었기 때문에 수원시 측의 협조를 받아 현장조사를 수행함

- 계사 3동과 사일로 2동을 실측하고 이를 바탕으로 도면을 작성했으며, 현장에서 확인할 수 있는 선에서 남아있는 설비를 최대한 나타냄
- 현황 파악을 위한 사진 촬영을 현장조사 2차에 걸쳐 진행했으며, 이를 바탕으로 도면과 보고서를 작성했음. 그러나 인적이 드물고 관리가 되지 않는 상태의 건축물이었기 때문에 잡초로 인해 건축물의 외관이 온전하게 드러나 있지 않았으므로, 가능한 범위에서 촬영 진행함

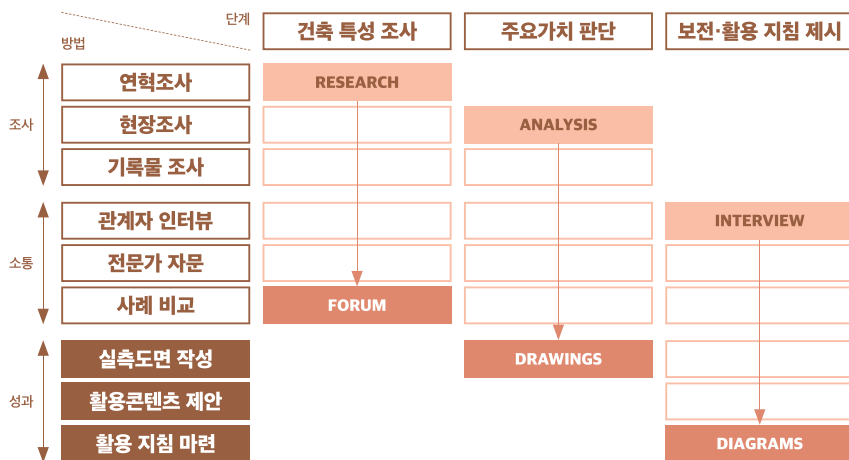
• 관계자 인터뷰

- 수원시의 협조로 이상진 前 국립축산과학원장과 인터뷰를 진행함. 이를 통해 국립축산과학원 부지의 사회문화적 가치 및 계사의 건축적 가치를 도출함

이상진(1955-) 前 국립축산과학원장 이력

1977	제주	농촌진흥청 축산과 축산연구사보
1979	수원	농촌진흥청 축산시험장 영양생리과/가금과 축산연구사(관)
2000	대전	농촌진흥청 축산기술연구소 가금과장
2004	천안	농촌진흥청 축산연구소 축산자원개발부장
2007	수원	농촌진흥청 국립축산과학원 19대 원장

조사 방법 및 단계



조사구성

- 건축역사(수원시정연구원), 건축설계(이소건축) 부문의 정기적인 자문 및 수원시 도시관리과의 협의를 통해, 조사의 방향성 및 내용을 보완하는 과정을 거침
- 구조(이든구조컨설턴트) 부문의 협력 및 자문을 통해, 보전 지침(리모델링 시 고려사항 등) 내용을 보완함

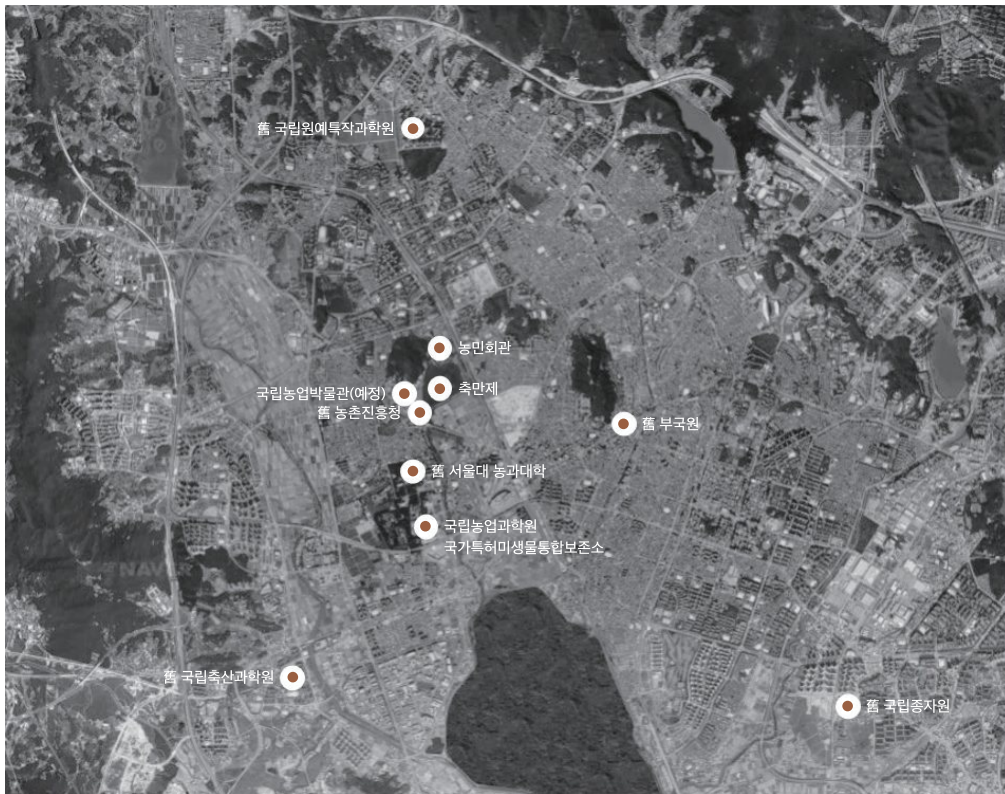


02

舊 국립축산과학원의 역사적 변천

농업연구의 본산, 수원

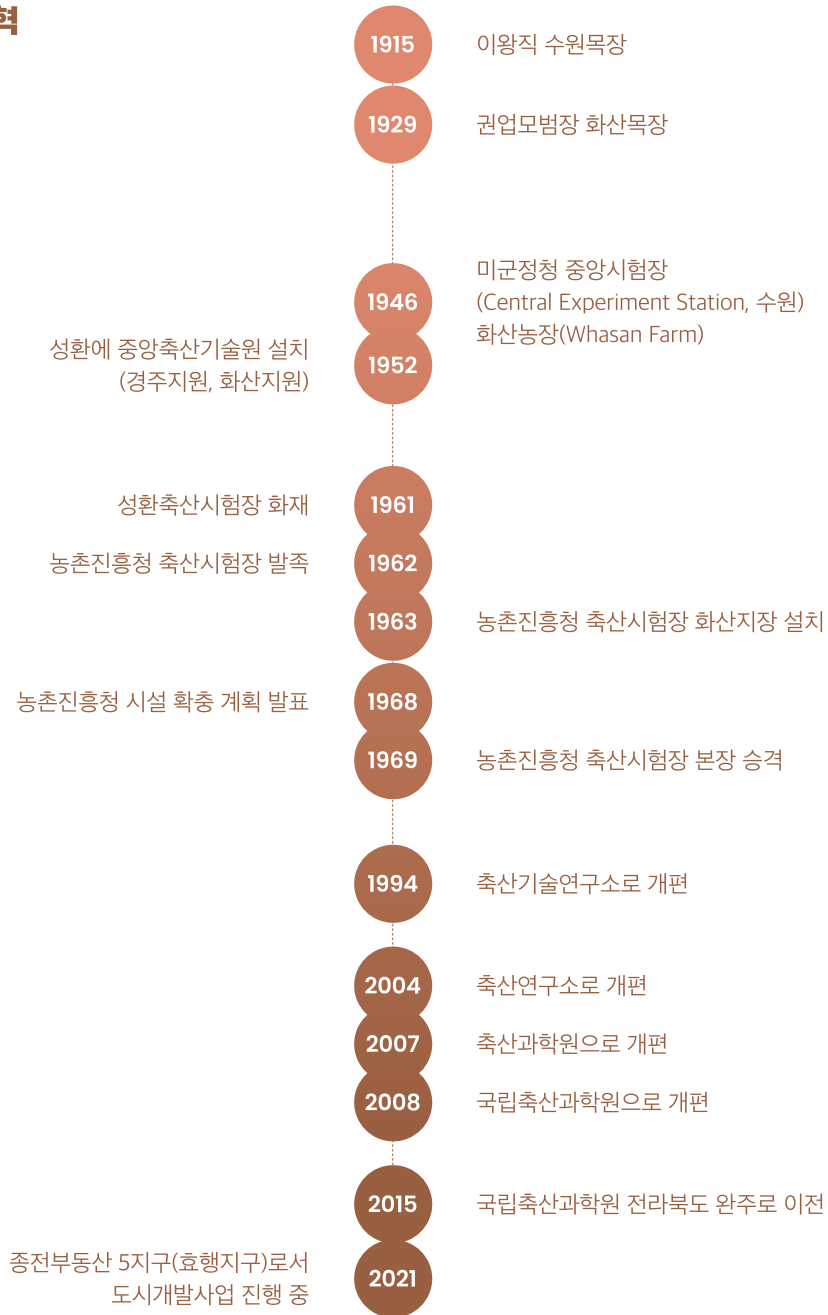
- 조선시대 최초의 농업용 인공 저수지인 축만제를 시작으로 권업모범장과 농림학교, 부국원이 존재했고, 이후에는 농촌진흥청, 농업기술연구소, 농업기계화연구소, 농약연구소, 농업공무원교육원, 농림고교, 서울대학교 농과대학 및 수의과대학 등 농업기술과 관련된 기관이 거의 대부분 수원에 위치했음
- 수원은 조선시대부터 이어진 우리나라 농업연구의 총 본산으로 그 장소성을 지니고 있으며, 이러한 장소성을 바탕으로 현재 국립농업박물관이 수원에 건립 중임



수원시 내 농업 관련 기관 및 시설(건축물)

출처: 네이버지도(<https://map.naver.com>) 자료 일부 편집

舊 국립축산과학원 주요 연혁



1915년 이왕직 수원목장

- 『순종실록부록』 6권, 순종 8년 11월 9일 양력 1번째 기사
 - 이왕직(李王職)에게 명하여 경기도(京畿道) 수원군(水原郡) 안룡면(安龍面) 오목천리(梧木川里)에 목마장(牧馬場)을 설립하게 하였다.

【대정(大正) 3년 10월 목장 설립 예정계획(牧場設立豫定計劃)을 세웠다. 같은 해 3월에 지면(地面)을 측량하여 민유지를 사들이고 아울러 국유지를 대부받았다. 목장지 면적 합계 350정보로 같은 해 4월 처음 사무소와 마굿간〔厰舍〕를 건립하고 이 때에 이르러 준공하였다. 처음에 종마 1두와 번식마 4두를 구입하여 대정 5년에 마굿간을 증축하고 빈마(牝馬) 5두를 구입하여 해마다 개량하여 대정 9년에 말 50두를 수용하였다. 첫 해의 경비 4만 7,730원에서 매년 증가하여 드디어 12만 6,970원에 이르렀다. 후에 소화(昭和) 4년 4월 조선총독부(朝鮮總督府) 권업모범장(權業模範場)인 강원도(江原道) 회양(淮陽)의 난곡목장(蘭谷牧場)을 이전대로 합병하여 이왕직 난곡목장(李王職蘭谷牧場)이라 개칭하였다.】

1929년 권업모범장 화산목장

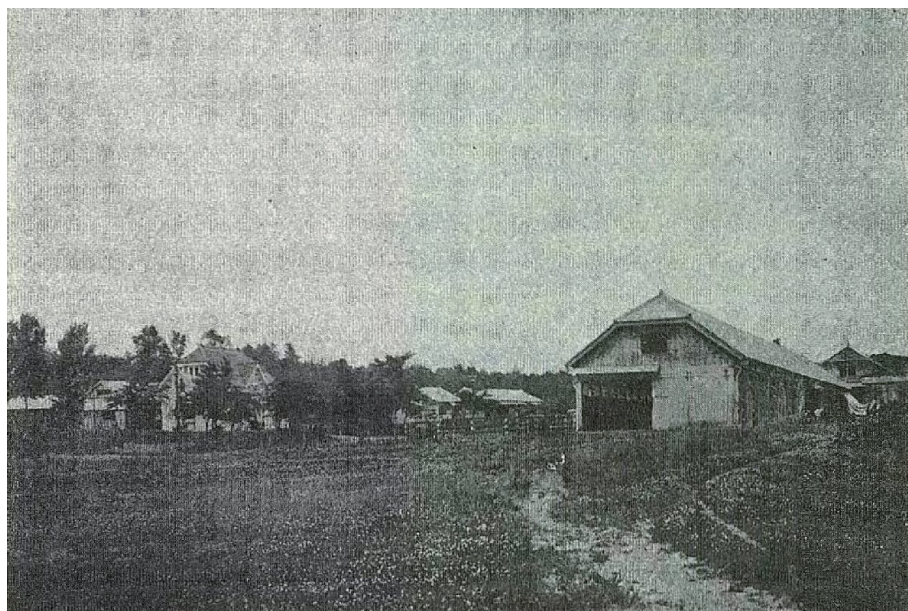
- 권업모범장은 1906년에 개설된 우리나라 최초의 농업 시설임. 1910년대 이후 조선총독부 관할 하에 운영되었으며, 전국에 여러 곳의 지장을 두고 기존의 농림학교를 부속시켜 식민지 농업 수탈의 기반을 구축함. 1929년에 ‘농사시험장’으로 개편하면서 농업 전반에 걸친 시험조사 수행을 중심으로 운영됨

- 『조선총독부 농사시험장 25주년 기념지』는 “1929년부터 당부에 화산목장을 부설하여 축우개량의 목표에 맞는 표준체형의 설정, 축력, 체비 등 이용증진 방법, 사료의 공급과 생산비 절감 등 특히 한우의 개량 증식에 관한 기초적 시험연구를 개시하게 되었다”고 기술하고 있음



이왕직 목장

출처: 사카이 마사노스케. (2012). 수원. 이창식 역. 수원박물관



화산 목장 전경

출처: 농촌진흥청. (2008). 조선총독부 농사시험장 25주년 기념지, p.xiv.

1946년 미군정청 중앙시험장Central Experiment Station

화산목장Whasan Farm

- 1945년 9월 미군이 남한에 진주한 직후 농무부장은 장교와 전문가들을 파견해 남한의 중앙농사시험장과 지장들을 시찰한 뒤 상황을 보고하고, 정리나 존치에 대해 권고하도록 함

- 미군정은 일제 치하에서 운영되던 권업모범장을 개편하고 시설을 확충해 운영하려 했으며, 그 과정에서 보고한 문서들을 통해 당시 남한의 농업 실태를 파악할 수 있음

- 이 당시 화산목장은 중앙시험장의 부속기관으로서 운영되었고 500-600에이커에 이르는 면적을 유지하고 있었음. 가축(말, 소, 염소 등)을 키우는 목장이었으나 주변에 논도 있어서 지역 농민들이 관리를 하였던 것으로 보이며, 가축들을 관리할 수 있는 처치실 등 목장 업무를 수행하기 위한 부속 건물이 위치함

“중앙시험장(Central station)은 1906년 서울 남쪽으로 30마일 지점인 수원에 설립되었다. 그 후 시험장 체계가 확대되어 지장 5개와 13개의 도 시험장이 포함되었다. 1944년 시험장은 분장들(sub-branches)과 함께 소사, 이리(Kori), 광주, 대구, 사리원, 춘천, 혜산의 8개 지장들로 통합되었다. (중략) 남한에서 중앙시험장 및 지장은 모두 13개가 되었다. (중략) 수원시험장 조사에서 다우닝 중위는 업무가 중단된 상태임을 알았다. 책임자 지위의 일본인들은 모두 시험장을 떠났거나 자기 운명에 대한 처분을 기다리며 빈둥거리고 있었다. 기록과 서고, 장비, 건물은 그대로 남아있었다. 중앙시험장은 180개의 건물 외에 수원에 70 에이커, 수원에서 약 5마일 떨어진 화산목장(Whasan Farm) 665 에이커가 있었다. 농화학, 축산, 농업경영 등 농업 전 분야가 시험장 부서로 편성되었는데...”¹²

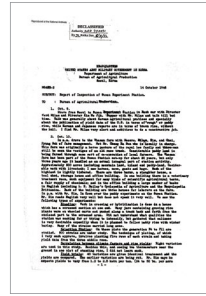
12 국사편찬위원회 한국사데이터베이스 미군정기 자료 주한미군사(http://db.history.go.kr/item/level.do?setId=6&totalCount=6&itemId=husa&synonym=off&chinessChar=on&page=1&pre_page=1&brokerPagingInfo=&position=2&levelId=husa_004r_0010_0030_0010&searchKeywordType=BI&searchKeywordMethod=EQ&searchKeyword=%EC%B6%95%EC%82%B0%EC%8B%9C%ED%97%98%EC%9E%A5&searchKeywordConjunction=AND, 검색일 : 2021.09.17.)

조사관으로 파견되었던
G. H. Banks가 작성한 문건

출처: 국사편찬위원회 전자자료관

(http://archive.history.go.kr/image/viewer.do?system_id=000000073917,

검색일 : 2021.09.17.)



“..drove to the Whasan farm with N***rs, ****, Kim and Chai, Pyung Bak of farm management. Met Mr. Chung Ha Sun who is locally in charge. This farm was originally a horse pasture of the royal Lee family and **** still be seen the ***** of an old race track. Considerable paddy land is being farmed through some sort of co-operation of local farmers. The Whasan farm has been part of the Suwon Station set-up for about 80 years, but only three years ago it handled as an actual integral part of station activity. Approximately 500 acres including mountain land, upland and paddy-land. Considerable work with livestock; I saw horses, cows, goats and ****. Much of the highland is lightly timbered. There are three barns, a s***** house, a tool shed, storage house and office building. In ond building there is a veterinary treatment room, much equipment for many kinds of scientific agricultural tests, a fair supply of chemicals; and in the office building a large number of books in English including L. H. ****’s Cyclopedia of Agriculture and the Encyclopedia Britannica. Back of the building are three houses for laborers on the farm...”¹³

13 G.H.Banks(Supervisor Rice Experimentation, USAMGIK, Department of Agriculture, Bureau of Agriculture). (1946). Report of Inspection of Suwon Experiment Station. file RG332, USAFIK, NARA.

1963년 농촌진흥청 축산시험장 화산지장 설치

- 1962년에 농촌진흥청 축산시험장이 공식적으로 발족된 이후, 1963년에 축산시험장 화산지장이 설치됨
- 축산시험장은 1947년부터 성환축산시험장(천안)에서 주요한 기능을 수행하고 있었는데, 이곳의 지장으로 설치된 것임

중앙축산기술원 본관
(성환, 1952)

출처: 농촌진흥청 국립축산과학원.
(2012). 축산연구 60년사



중앙축산기술원 화산지장
사무실(수원, 1952)

출처: 농촌진흥청 국립축산과학원.
(2012). 축산연구 60년사



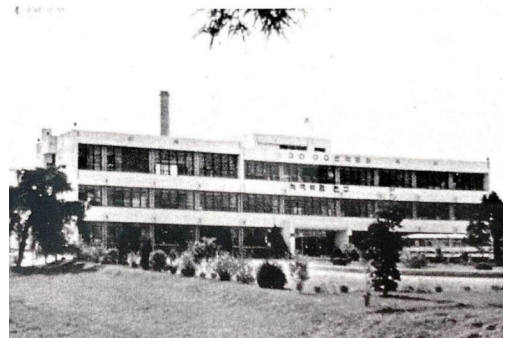
1969년 농촌진흥청 축산시험장 본장 승격

- 1968년에 정부는 농촌진흥청 시설을 확충하겠다는 계획을 발표함. 록펠러 재단의 원조자금으로 여러 농촌 기반 시설을 확충 계획을 밝히는데, 이때 성환축산시험장을 “화산군 화산”으로 옮겨 관리 가축의 수를 늘리겠다고 발표함



농촌진흥청 시설 확충

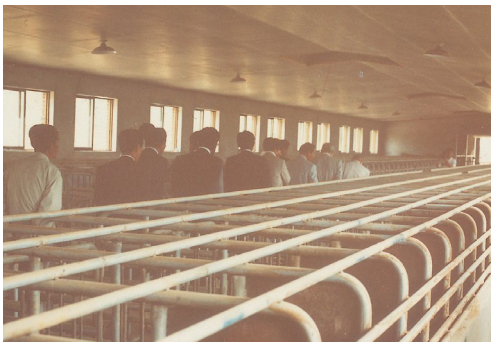
출처: 경향신문, (1968). 농촌진흥청 시설 확충. 3월 27일 기사



축산시험장 본관 전경(1969)

출처: 농촌진흥청 국립축산과학원, (2012). 축산연구 60년사

1994년 축산기술연구소로 개편



직원가족 축산시험연구현장 견학(개장 기념식, 1990.05.10.)

출처: 농촌진흥청 국립축산과학원(<https://www.nias.go.kr>, 검색일: 2021.09.17.)



2008년 축산과학원을 국립축산과학원으로 개편

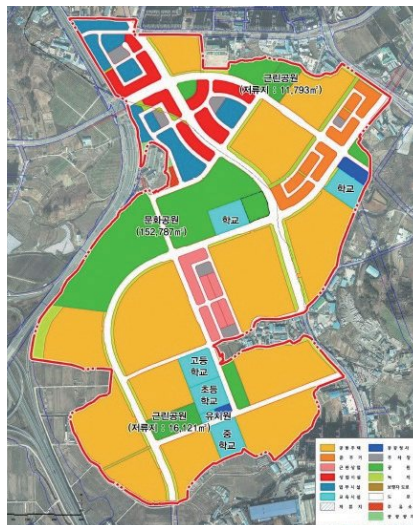


국립축산과학원 개원 현판식

출처: 농촌진흥청 국립축산과학원
(<https://www.nias.go.kr>,
검색일 : 2021.09.17.)

2015년 국립축산과학원 전라북도 완주로 이전, 종전부동산 5지구로 설정

• 2003년에 제정된 ‘국가균형발전특별법’에 따라 전라북도 완주(전북혁신도시)로 국립축산과학원 등 수원시 내 농촌진흥청 기관들이 이전함. 기관들이 이전하면서 한국농어촌공사가 보유하고 있던 청사 등의 건축물과 그 부지가 종전부동산으로 남게 되었고, 수원시 내 총 6지구 중 국립축산과학원이 위치했던 곳은 5지구(효행지구)로 설정되어 도시개발사업이 진행 중임



종전부동산 5지구(효행지구)
토지이용계획도

출처: 화성시 공고 제2018-2476호

사회문화적 특징

목장에 대한 기억

- 이상진 前 국립축산과학원장 인터뷰를 통해 1980-1990년대에 舊 국립축산과학원이 수원시민들에게 ‘목장’으로 불렸으며, 주말에 공원처럼 찾았던 장소라는 점을 확인할 수 있음

옛날에 (직원들 자녀들은) 어린이날에 와서 다 사진 찍고,
수원시민들도 (와서 사진을 찍었어요). 거기에 풀밭이 엄청 멋있잖아요.
봄에 또 벚꽃이 예뻐요. 봄 되면은 수원시민들이 주말에 많이 와요.
사진 찍고 도시락 싸서 와서 먹고, 삼겹살 구워 먹고,
그래서 그런 향수도 있고. 수원 사람들은 목장이라고 하면 다 알아.

이상진 前 국립축산과학원장



©우제홍



©우제홍



©우제홍



S : ©우제홍

1990-1992년 舊국립축산과학원 내에서 촬영된 사진

우제홍님은 1977년부터 국립축산과학원 가금과에 근무하셨던 분으로,
1990년대에 국립축산과학원 내에서 가족들과 촬영한 사진을 본 조사를 위해 제공(제공받은 날짜 : 2021.11.05.)

- 『축산시험 40년사』 등 국립축산과학원 발간 기록물에서 확인할 수 있는 사진자료를 통해서도 수원의 국립축산과학원이 넓은 녹지를 가지고 있었고, 오늘날 찾아보기 힘든 목가적인 풍경을 지니고 있었다는 점을 확인할 수 있음



국립축산과학원이 위치했던 당시의 전경

출처: 농촌진흥청 축산시험장. (1992). 축산시험 40년사



국립축산과학원이 위치했던 당시의 전경

출처: 농촌진흥청 축산시험장. (1992). 축산시험 40년사

03

舊 국립축산과학원 동물사육시설 군집의 건축적 특징

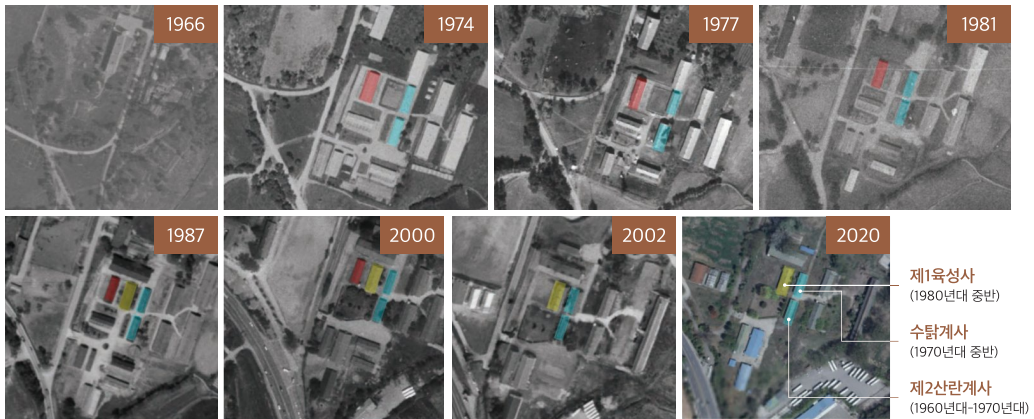
입지와 배치

- 조사대상 건축자산은 舊 국립축산과학원의 사육연구구역에 속함
- 건물 3동(제2산란계사, 수탉계사, 제1육성사)은 서로 인근에 위치함.
사일로 2동은 건물 3동과 조금 떨어진 곳에 위치함



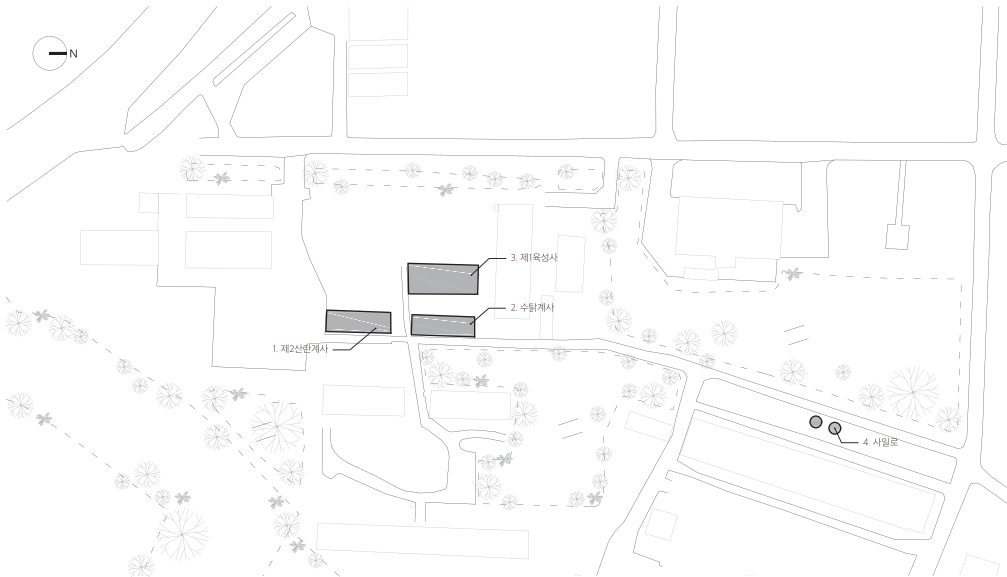
舊 국립축산과학원 위치 및 용도별 구획

출처: 네이버지도(<https://map.naver.com>) 자료 일부 편집



대상 건축자산 건축연도 및 배치

출처: 수원시 항공사진 서비스(<https://www.suwon.go.kr:38083/citizenIntranetMain.do>) 자료 일부 편집



배치도

대상 건축자산 위치 및 개요



출처: 네이버지도(<https://map.naver.com>) 자료 일부 편집

건축물명	이용용도	건축연도	면적	층수	
1 제2산란계사	계사	1960~1970년대	186㎡	1층	
2 수탉계사	계사	1970년대	197㎡	1층	
3 제1육성사	계사	1980년대	308㎡	1층	
4 사일로	사료창고	1970년대	-	-	

제2산란계사



외관



외관



외관



출입구



지붕부



지붕부



실내



실내



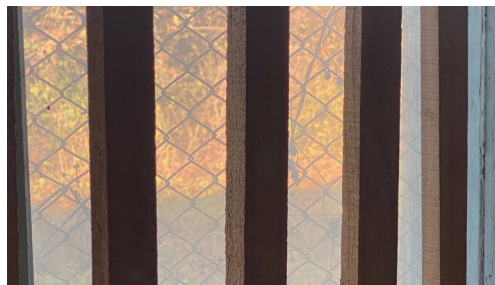
지붕 속 목재 트러스



천장부

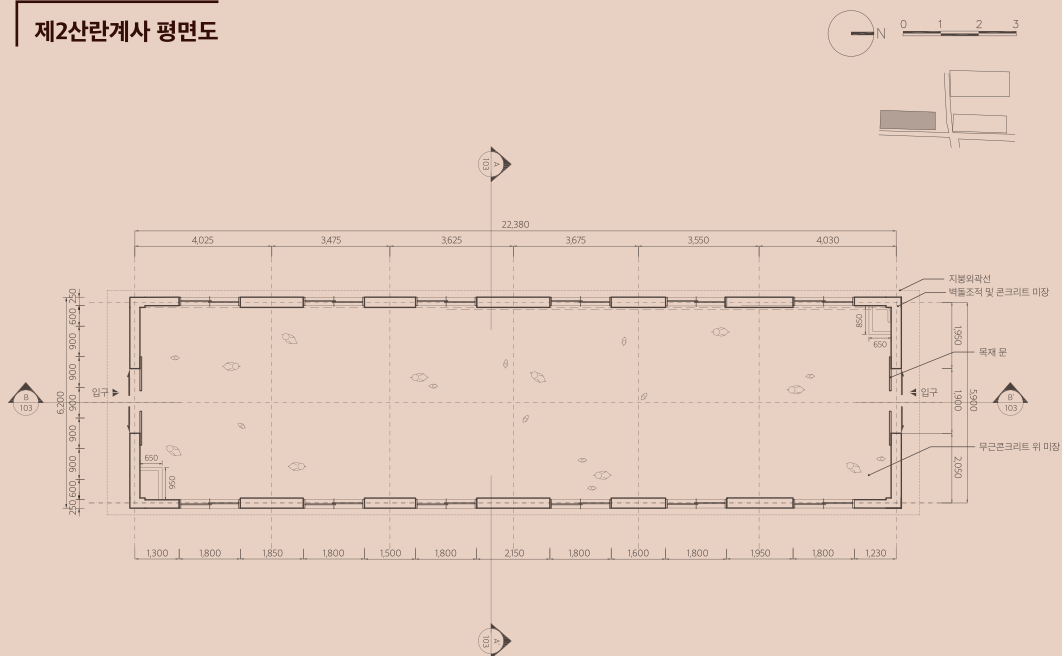


목재 창틀

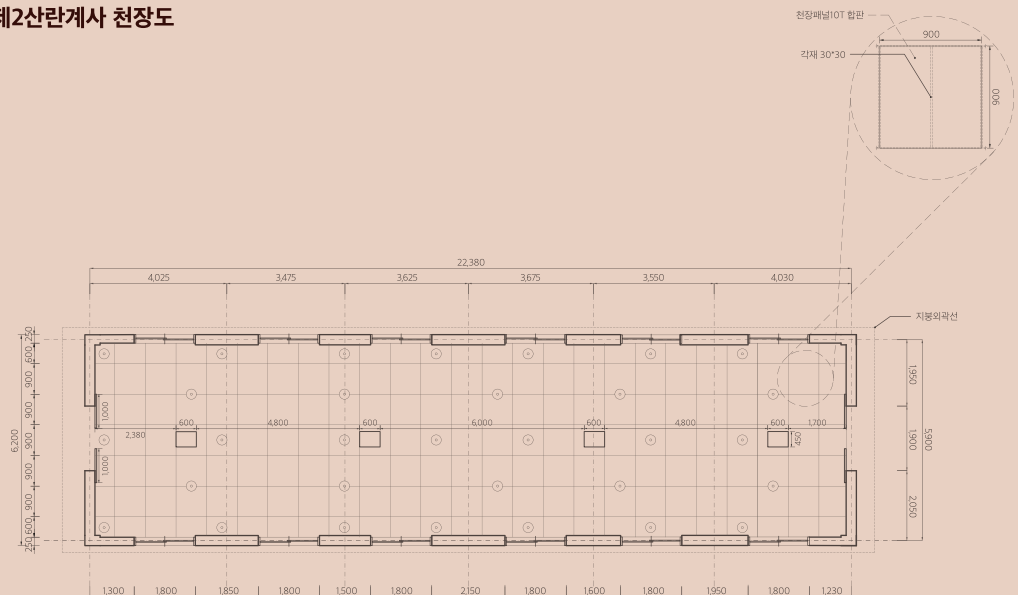


능형 철망

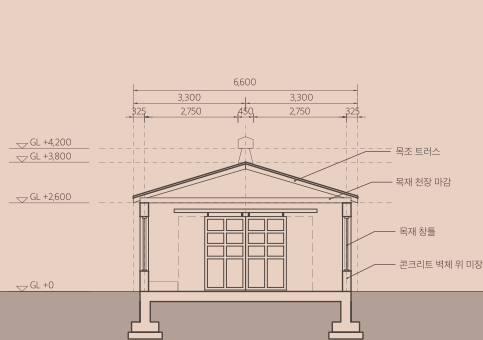
제2산란계사 평면도



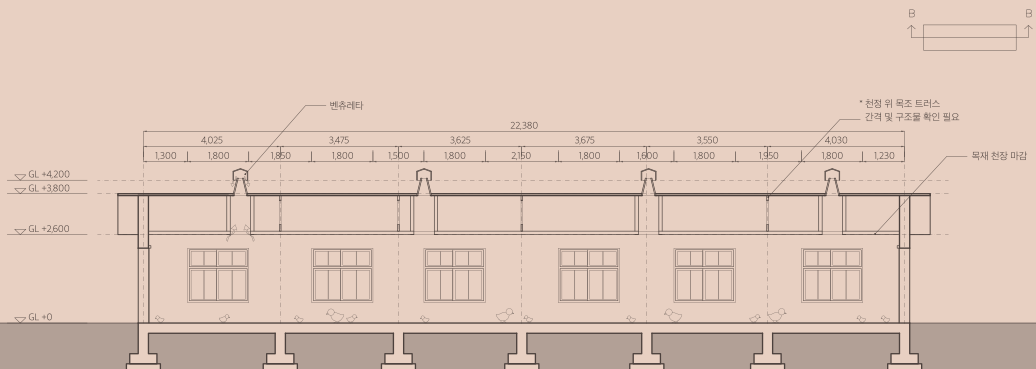
제2산란계사 천장도



제2산란계사 A-A' 단면도

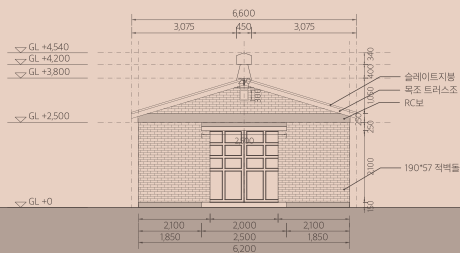


제2산란계사 B-B' 단면도

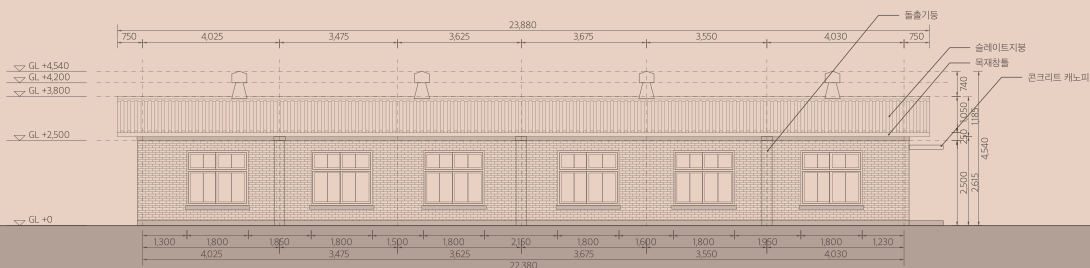


제2산란계사 정면도

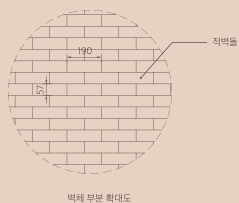
0 1 2 3



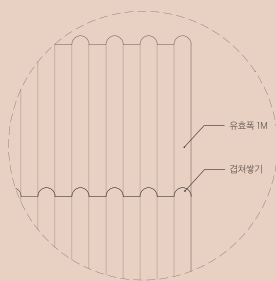
제2산란계사 좌측면도



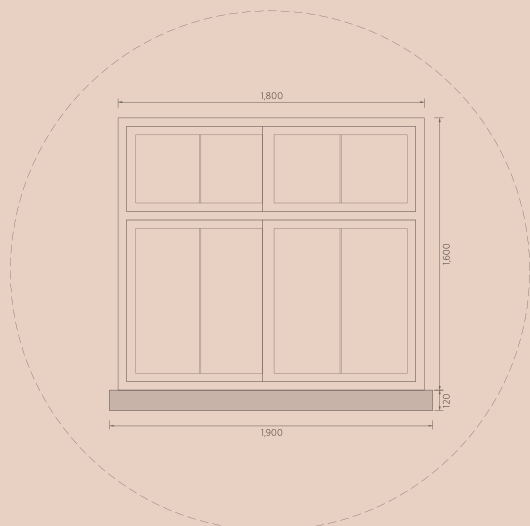
제2산란계사 입면 부분 확대도



벽체 부분 확대도



슬레이트지붕 부분 확대도



목재창틀 부분 확대도



외부 조적벽체: 벽돌

기계화 이전의 가마기법으로 만들어져 표면이 거침



구조: 지붕 목조 트러스조+RC조

목조 트러스 하부에 테두리로 RC조 형성

특징

- 근래 보기 드문 재료로서 당시의 건축재료 특성을 잘 나타내주는, 기계화 이전의 가마기법으로 제작된 벽돌의 사용
- 당시 경제적으로 활용 가능했던 목재의 적극적 사용
 - 목재 창틀, 목재 개구부(슬라이딩 도어), 목재 트러스
- 지붕의 목재 트러스 구조와 슬레이트 마감
- 벤츄레타(무동력 환풍기)의 설치
- 능형 철망으로 방조망 설치
 - 현재(2021) 창틀 안쪽(실내)에 덧대어진 목재의 경우, 최근까지 창고로 사용했던 이력 때문에 자재 등의 낙하로 인한 부수적인 파손을 방지하기 위해 일시적으로 설치한 것임
 - 목재 창틀 바깥쪽에 덧대어진 능형 철망의 경우, 이상진 前 국립축산과학원장 인터뷰를 통해 새나 고양이를 막기 위한 방조망으로 설치된 것임을 확인함

거기서는 이제 유리 창문만 있었고
그럼 여름에는 참새 같은 것들이 와서 사료를
먹으면 안 될 것 아니에요. 질병 문제도
생기고. 닭이 먹은 사료만 계산해야 되는데
새가 먹으면 안 되잖아.

그래서 이제 새가 못 날아오게 방조망,
능형 철망이라는 코팅망이 새나 고양이
침입방지를 위해 (설치)되어 있었어요.
육추사에는 병아리(가 있으니까) 모기가
못 들어가게 방충망이 되어 있고,
큰 닭(*제2산란계사)은 방충망까지는 할 수
없고 방조망.

이상진 前 국립축산과학원장

수람계사



외관



외벽과 창틀



출입구



출입구



지붕부 벤츄레타



지붕부



실내



타이머와 조도 조절 장치

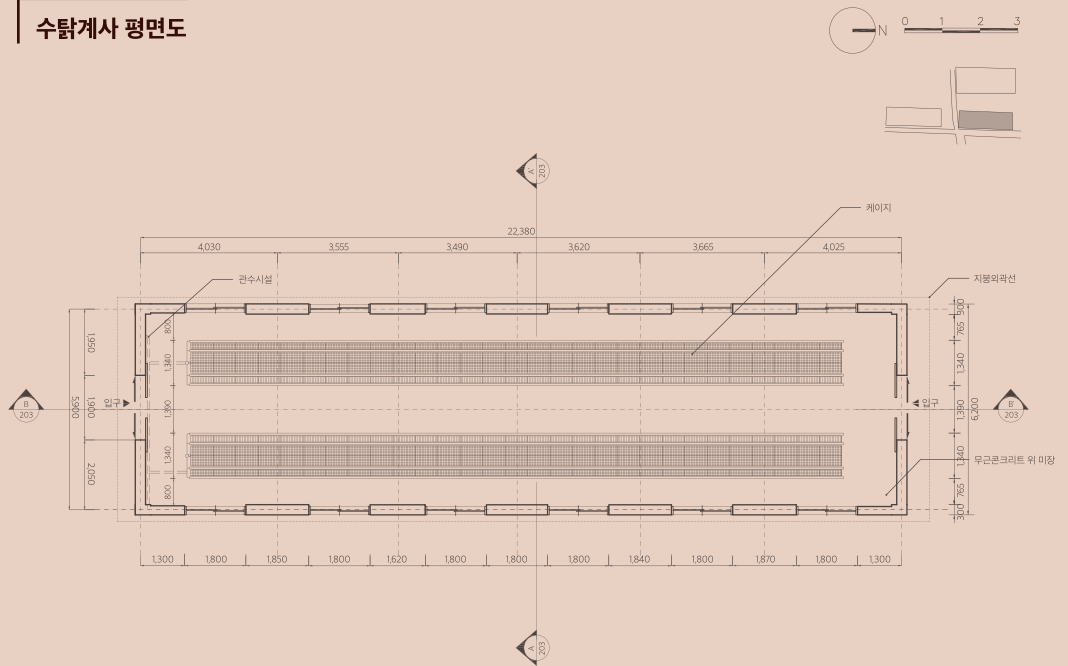


실내 설비 부분

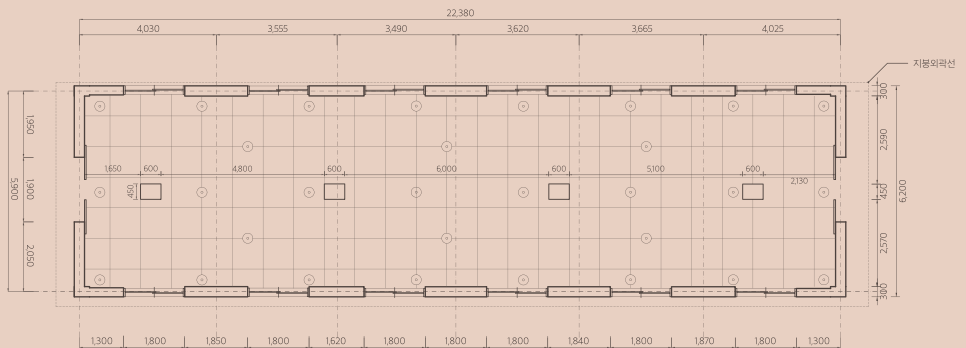


케이지 급수 설비

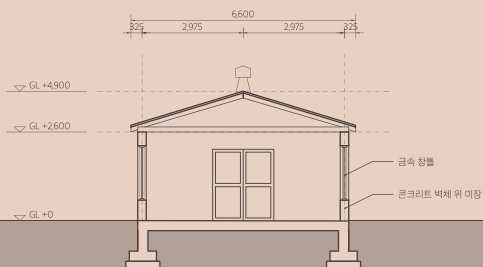
수탑계사 평면도



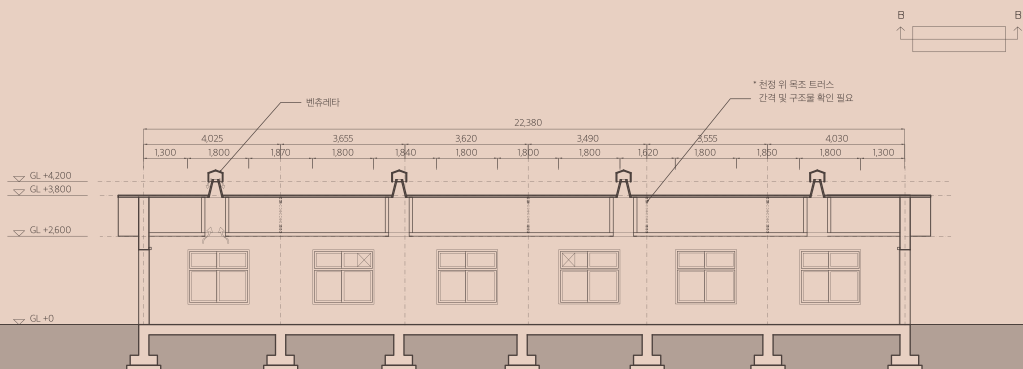
수탑계사 천장도



수탑계사 A-A' 단면도(케이지 미표기)



수탑계사 B-B' 단면도(케이지 미표기)



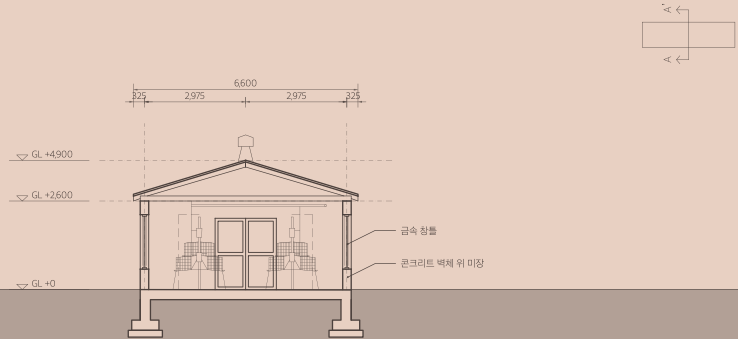
수탑계사 입구, 2014

(제공받은 날짜 : 2021.09.23.)

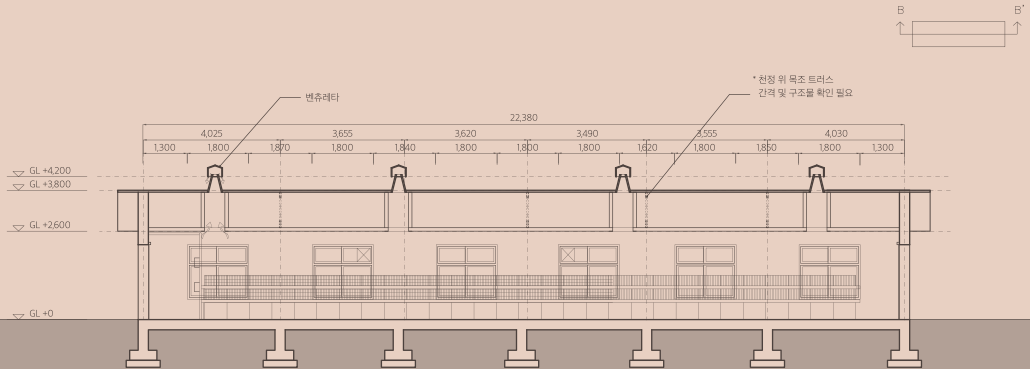


수탑계사 지붕소독, 2014

수탉계사 A-A' 단면도(케이지 표기)



수탉계사 B-B' 단면도(케이지 표기)



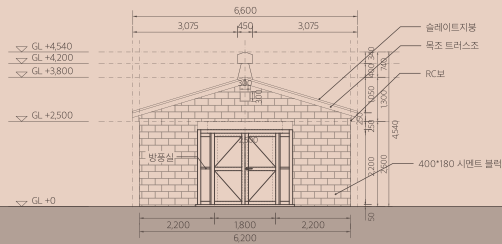
수탉계사 내부 소독, 2014



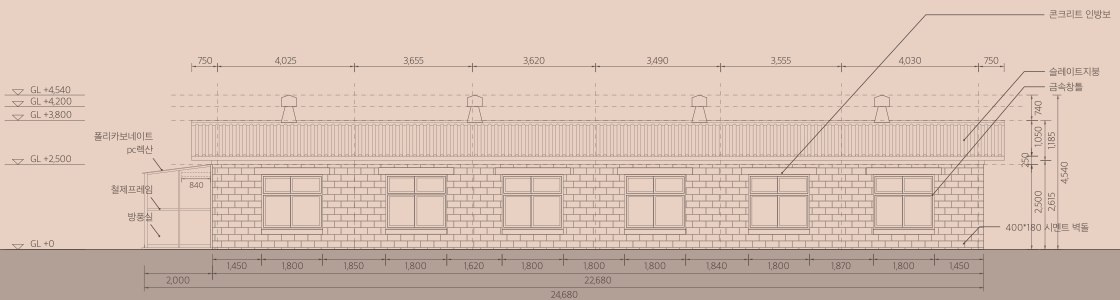
수탉계사 내부 청소, 2014

수탑계사 정면도

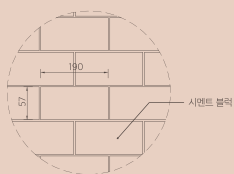
0 1 2 3



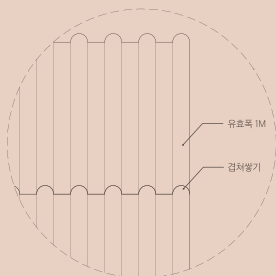
수탑계사 우측면도



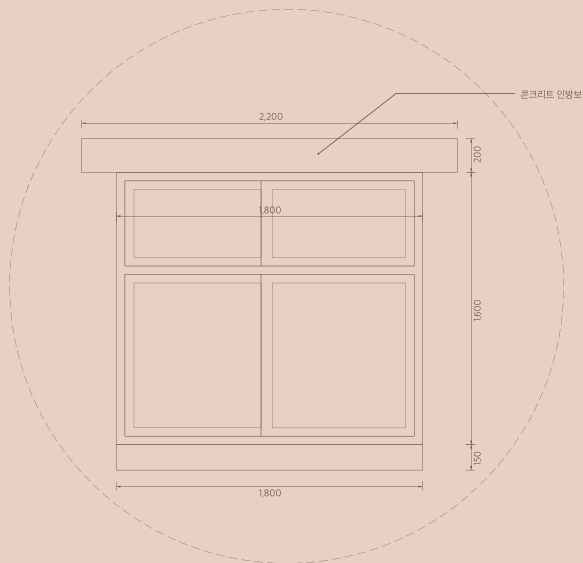
수탑계사 입면 부분 확대도



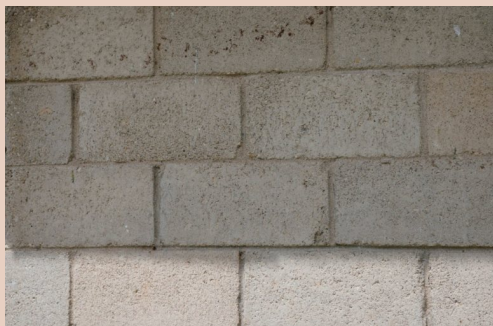
벽체 부분 확대도



슬레이트지붕 부분 확대도



금속 창틀 부분 확대도



외부 조적벽체: 시멘트 블록



구조: 지붕 목조 트러스조 + RC보
목조 트러스 하부에 RC 인방 형성

특징

- 1970년대 전후로 널리 쓰이던 시멘트 블록과 지붕의 슬레이트 마감
- 자동화 시스템이 도입되기 이전의 동물사육시설(계사)의 특징을 잘 보여주는 급수 설비 및 조도 조절 장치
- 자동화 시스템이 도입되기 이전 관리인이 리어카를 계사 내에서 운용할 수 있어야 했기 때문에 확보된 케이지와 케이지 사이의 폭
- 벤츄레타(무동력 환풍기)의 설치

그 케이지가 나오면서 전부 다 2단 2열로 되었죠. 그럼 이제 가운데는 똥도 치워야 되고, 계란 같은 것도 싣고 해야 되니까, 리어카를 갖다놔여요. 그래서 케이지와 케이지 가운데 복도는 리어카를 끌고 다닐 수 있을 정도가 되어야 하고, 그럼 케이지 바깥쪽에 사료 주고 관리만 하면 되는 거거든.

거기는 이제 좁아요. 거의 모든 표준 계사 폭이 케이지랑 그 안에 관리하는 리어카가 다닐 수 있는 간격. 지금은 자동이라서 사람만 다니면 되지만, (예전에는) 리어카가 다닐 수 있고 바깥의 양쪽은 창문하고 사람이 관리하러 다닐 수 있는 그 정도만 있으면 돼.

이상진 前 국립축산과학원장

제1육성사



외관



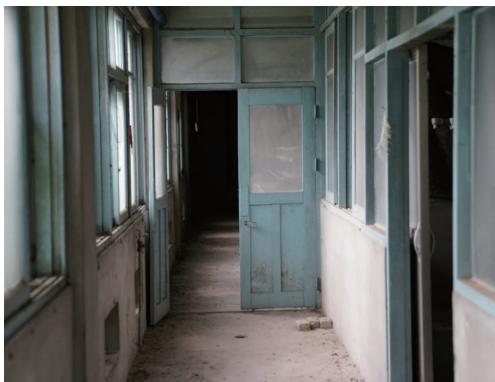
외관



상층부 벤추레타



지붕 박공부



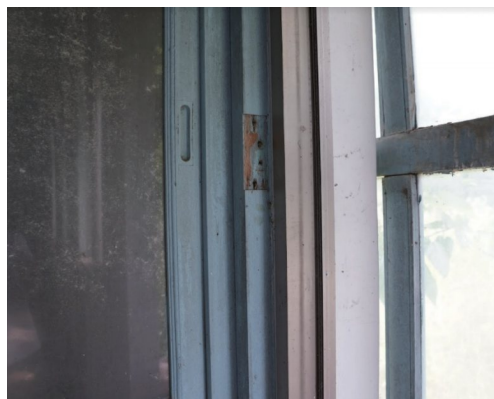
실내



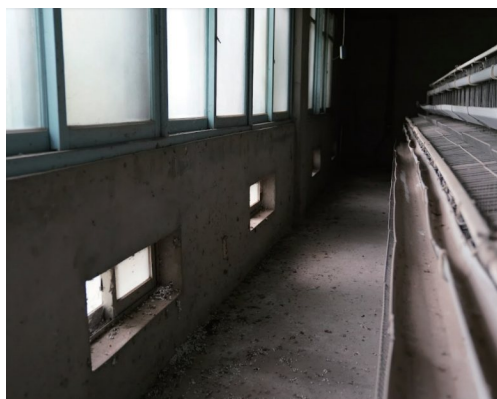
실내



육추 생장조건을 조절하기 위한 차양막



목재 창틀과 금속 샷시 이중창



하부 환기창



상부(천장부) 환기창

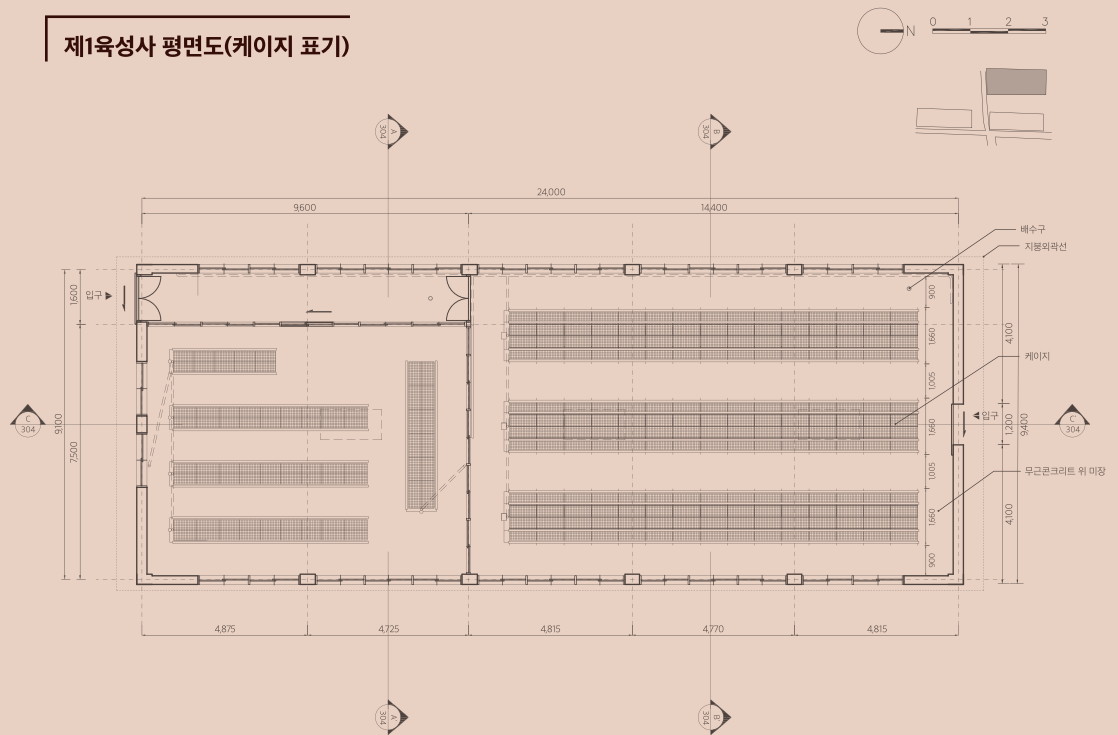


남아있는 케이지와 장치

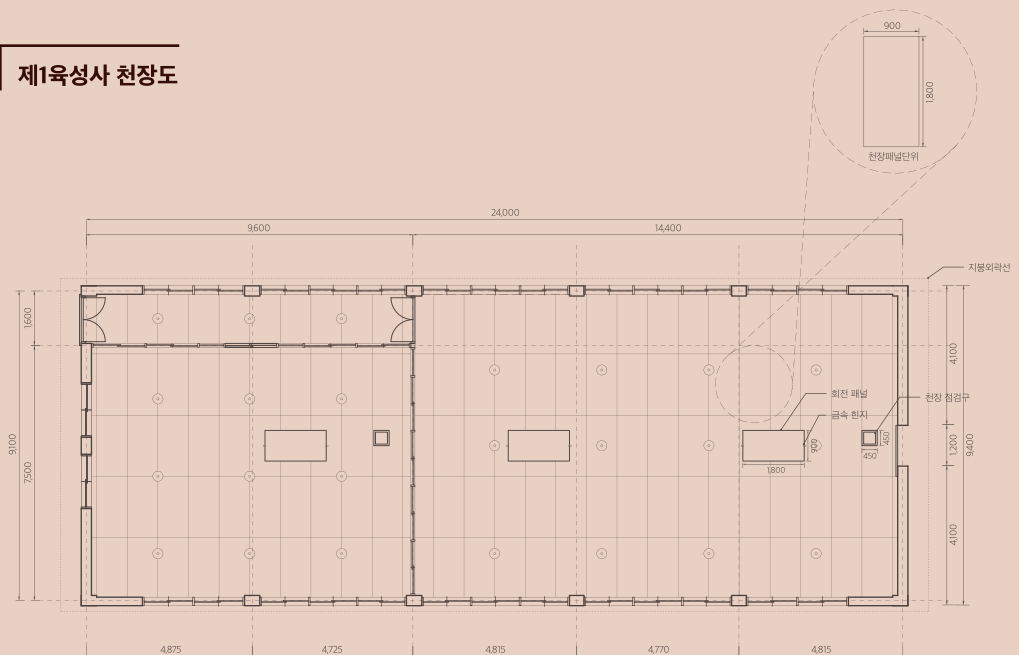


차양막과 남아있는 급수 장치

제1육성사 평면도(케이지 표기)

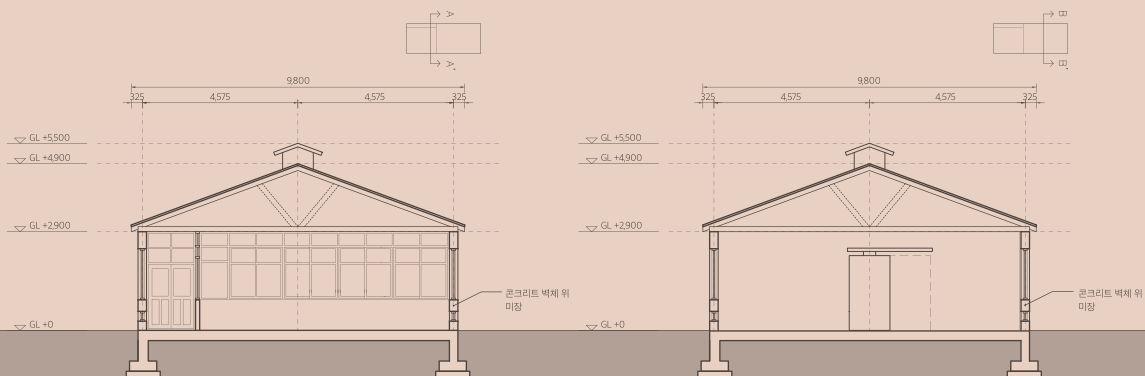


제1육성사 천장도



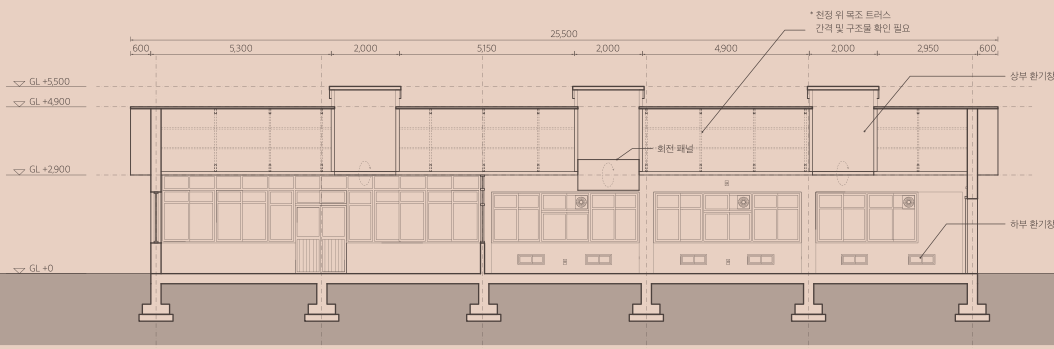
제1육성사 (좌)A-A' 단면도, (우)B-B' 단면도(케이지 미표기)

0 1 2 3



제1육성사 C-C' 단면도(케이지 미표기)

C C'



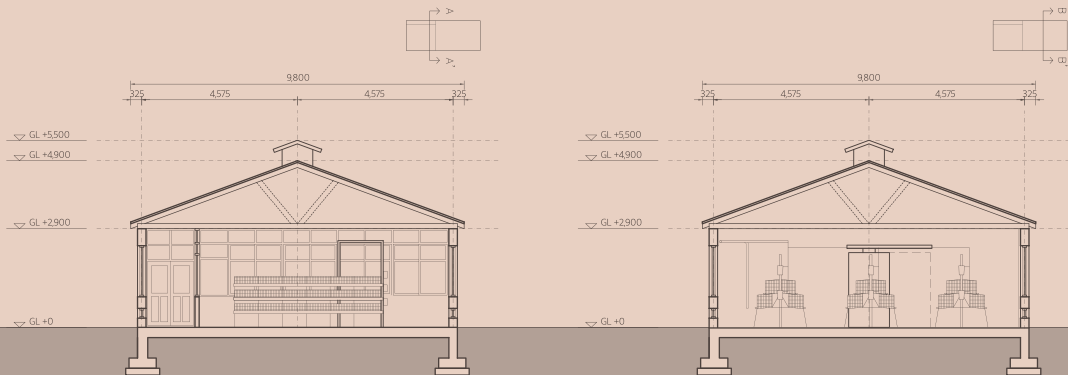
제1육성사 입구, 2012

(제공받은 날짜 : 2021.09.23.)

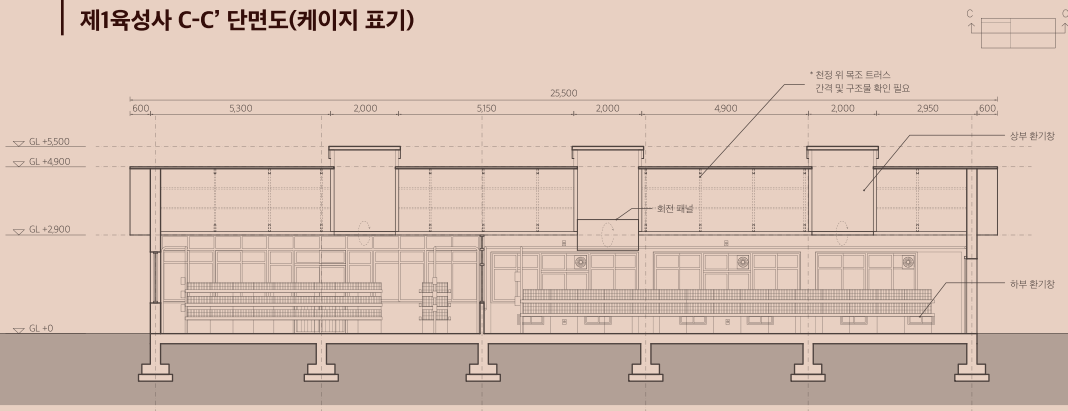


제1육성사 전경, 2012

제1육성사 (좌)A-A' 단면도, (우)B-B' 단면도(케이지 표기)



제1육성사 C-C' 단면도(케이지 표기)



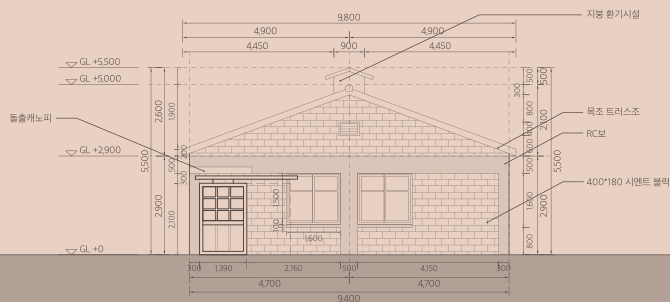
병아리 입식, 2014



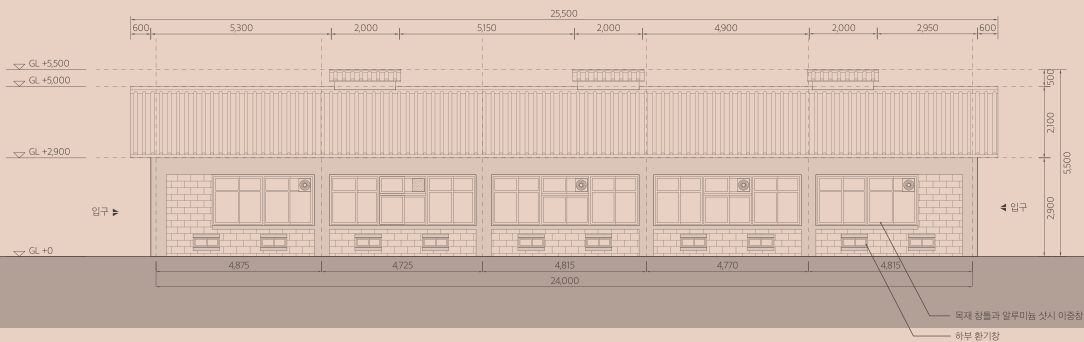
제1육성사 내부, 2014

제1육성사 정면도

0 1 2 3



제1육성사 우측면도



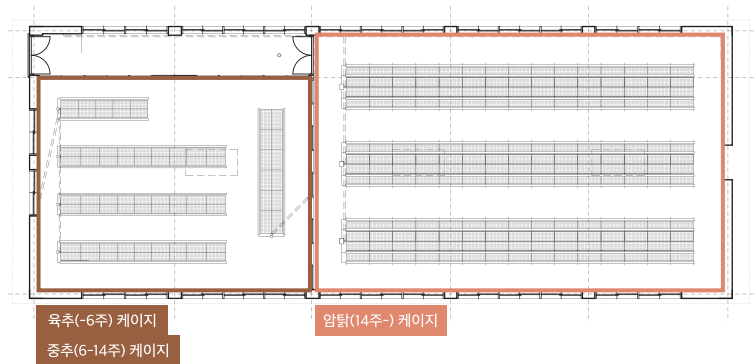
외부 조적벽체: 시멘트 블럭



구조: 지붕 목조 트러스조 + RC보
목조트러스 하부에 테두리로 RC보 형성

특징

- 1970년대 전후로 널리 쓰이던 시멘트 블록과 지붕의 슬레이트 마감과 목재 창틀
- 전이공간(복도)
- 사용하던 케이지와 함께 그대로 남아있는 급수 설비 및 장치
- 육추(育雛, 0주-6주), 중추(中雛, 6주-14주), 암탉(14주-)을 모두 사육 하던 곳



제1육성사의 케이지 구성

제1육성사, 이게 이제 병아리를 키우는 장소예요. 병아리가 부화하면 당시 초창기에는 평사라고 해서, 병아리를 키우는 바닥에 왕겨를 깔고 연탄 난로로 따뜻하게 해줬어요. 평사 육추를 하다가 병아리가 커지면 산란계사에 옮겨서, 알 낳는 곳에 들어가요. 지금은 육추가 육성사로 되어 있는데 육추실하고 육성실이 따로 있었어요. 그게 뭐냐면, 사람은 나이로 한 살인데 닭은 나이를 몇 주령으로 따지거든.

병아리를 우선 산란계 쪽으로 보면은 병아리가, 육계는 어차피 뭐 금방 잡아먹으니까, 산란계는 병아리를 키울 때 6주령까지가 어린 병아리아. 그럼 그 추자를 병아리 추자를 써서 육추사. 6주 동안 거기서 키우고, 6주부터 14주까지가 중병아리아. 한자로 하면 중추고, 그럼 중추사로 옮깁니다. 그거 보면 두 칸이 나뉘져 있어요. 6주부터 14주까지 키우고, 14주 키우고 나면 산란계사로 옮깁니다.

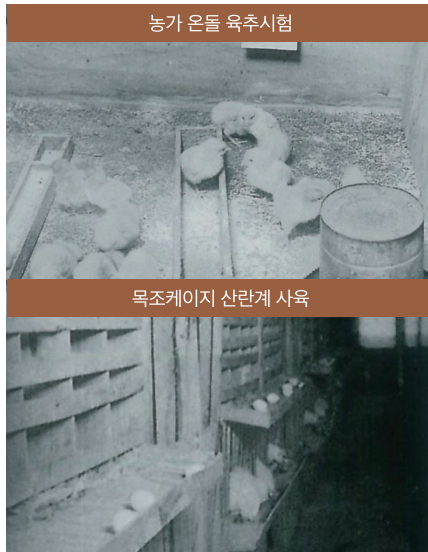
이상진 前 국립축산과학원장

• 자동화 시스템이 도입되기 전의 환기 및 온도 조절 설비의 특징을 알려 주는, 환기를 위한 천장부 창과 상·하부창

여기는 전부 다 겨울 되면 숙직을 해요. 숙직하는 사람들이 밤에 뭘 하나, 연탄 불 갈아주는 거거든. (...) 연탄을 가지고 하는데 난로를 한 개만 하면 온도가 확 올라가서 마음대로 조절이 안 되잖아. 그래서 난로를 하면, 이거 같고, 그 다음에 이쪽 거 같고, 돌아가면서 같아요. 그렇게 전체적으로 온도를 맞춰쥬. (...) 밑에 있는 창문에 또 조그마한 창문, 그게 환기구예요. 그쪽으로 바람이 들어가서 위에 있는 배기구 천장으로 공기가 빠져나가는 거예요. 여름에는 더우니까 창문을 활짝 열어버리면 시원하게도 하고 환기도 되고.

겨울에는 밑에 쪽 있는 그게 이제 입기구인데, (그리로 공기가) 들어가서 위에 있는 천장으로 더운 공기가 빠지니까 자동으로 환기가 되는 거죠. (그 당시에는) 연탄으로 다 난로를 했어요. (...) 입구에 하나, 저쪽 반대쪽 입구의 문에 하나, 이렇게 연탄 난로를 넣어가지고, 온도 조절이라는 것은 겨울에는 연탄 난로 여름에는 무조건 자연 환기 방법밖에 없어. 그 뒤에 요즘은 환경 조절해서 온도 낮추고, 쿨링 패드 설치해서 자동으로 온도 낮추고, 또 환기도 입기구 배기구 자동 환기로 찬 공기를 불어넣어 시원하게 하는데, 그 당시에는 모두 자연 환기이고 겨울에만 연탄 난로를 피워서 온도를 조절했어요.

이상진 前 국립축산과학원장



1960년대 계사의 모습

출처: 농촌진흥청 국립축산과학원. (2012). 축산연구 60년사



사일로



전경



전경



사일로 하부



거푸집 자국

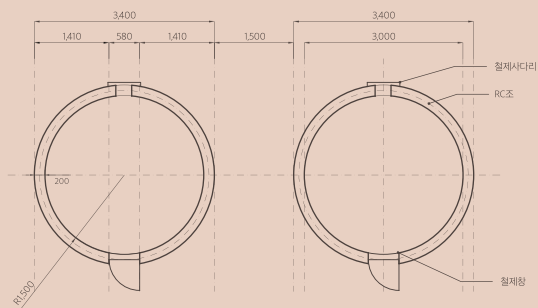


외부 사다리



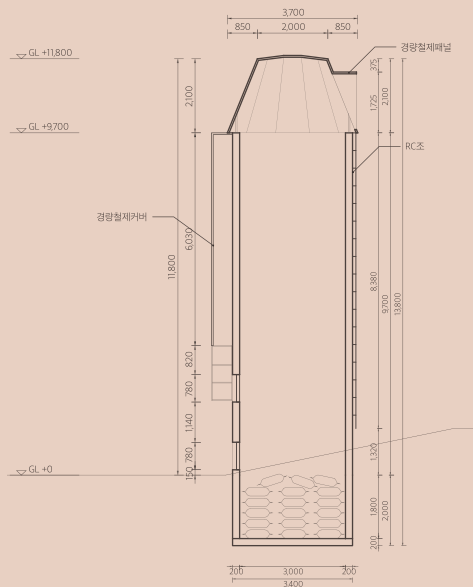
사일로 내부

사일로 평면도

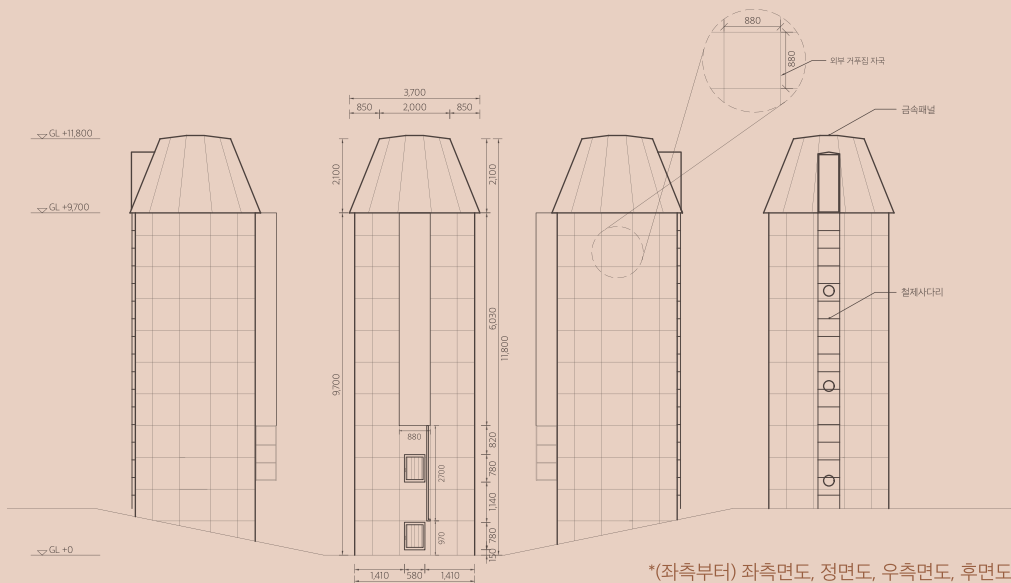


사일로 단면도

0 1 2 3



사일로(2동) 입면도



*(좌측부터) 좌측면도, 정면도, 우측면도, 후면도

특징

- 철근콘크리트조
- 외부 거푸집 자국
- ‘목장’으로서의 상징성을 지닌 타워 사일로
- 소를 위해 계분(鷄糞, 닭똥)을 이용한 발효 사료를 생산하던 곳

사일로가 목장 하면은 그니까 멀리서 목장 하면 그 타워 사일로로. 동그랗게 해서 그 지붕 저 꼭대기 함석으로 해서 빨간 색깔 딱 해서 전국에 큰 목장들은 그 타워 사일로가 목장의 상징이야. 어디 전국에도 그 타워 있으면 아주 큰 목장이 있구나. 목장의 상징이고, 그 경관도 보기도 좋고. 지금은 그런 타워 사일로를 안 써요.

타워 사일로에는 옥수수 같은 사료를 저장했어요. 현기성 발효를 해야 하니까 그걸 공기를 없애려면 어떻게 해야 하겠어요. 사람이 밟는 수밖에 없잖아요. (...) 왜 계사 옆에 그런 것이 있었냐. 우선 일반 돼지나 사람은 전부 다 단백질을 먹어야 하는데 소는 미생물이 질소를 합성해서 그 단백질을 만들어요. 그러니까 요소 비료를, 질소 비료를 조금 타워도 되거든. 닭똥에 요산이 있으니까 그 질소가 많이 있을 거 아니야. 그 닭똥을 갖다가 아까 그 사일로에다가 조금 섞어서 하는 거야. 일반 풀에는 질소가 적은데 아주 단백질이 높은 사료를 소한테 주는 거예요. 옛날 논문을 보면 닭똥을 가지고 계분(닭똥) 발효 사료(를 만들었다고 쓰여 있어요). 일반 배합 사료가 없으니까 서강(薯蕷)사료. 고구마하고 쌀겨 같은 걸 섞는. 이렇게 하면 사료가 아주 좋아져.

이상진 前 국립축산과학원장



육우과 직원 단체 사진(1990년대)

출처: 농촌진흥청 축산시험장. (1992). 축산시험 40년사



축산시험장 최초의 축사와 사일로(1941, 성환)

출처: 농촌진흥청 국립축산과학원. (2012). 축산연구 60년사

04

주요 가치와 보전·활용 방안

국립축산과학원 동물사육시설 군집의 주요 가치

舊 국립축산과학원 동물사육시설 군집의 주요 가치

- 우수건축자산의 가치로는 역사적, 경관적, 예술적, 사회문화적 가치가 있으며, 기초조사표 등 건축자산과 관련해 작성하는 서류에는 해당 가치 항목들을 판단해 표기하는 것이 일반적임

- 건축공간연구원이 주최한 ‘2021 우수건축자산 등록·활용 지원 공모사업’ 신청 시 수원시청 도시관리과에서 작성한 서류에 기초조사표가 첨부되어 있음. 기초조사표에서는 ‘건축자산적 가치’로 역사적 가치, 경관적 가치, 사회문화적 가치 등 3가지 가치가 표기되었음. 1960년대부터 1980년대까지 지어진 건축물의 “조적방법, 목재지붕틀, 목재창호, 슬레이트지붕, 치장벽돌 등”이 “건축물의 시대성을 내포”하고 있다고 서술됨. 여기에서 예술적 가치는 명시되지 않았으나, 역사적 가치를 서술한 항목에서 조성 당시의 건축기술이 언급되는 것을 확인할 수 있음

우수건축자산의 가치 분류 체계

주요 가치	기준	가치 내용	해당 여부
역사적 가치	사건, 인물, 역사 발전	역사적 사건·인물 등과 관련 있는 것 또는 역사 발전의 증거가 되는 것	
	시대적 변화	용도와 외관이 우리나라의 시대적 변화를 보여주는 것	○
경관적 가치	고유성	개별 건축물의 심미적 가치뿐만 아니라 특정 범위 안에 모여있는 건축물들이 고유의 아름다움을 간직한 것	
		오래된 도시조직을 유지하여 독특한 경관을 이루는 것	
		건축물과 공간환경 등이 주변과 어우러져 특색 있는 지역경관을 형성하는 것	○
예술적 가치	시대적 특성	건축미 및 건축기술 등이 조성 당시의 건축적 특징을 대표하는 것	
		건축적 디자인, 장식 또는 기능이 중요한 의미를 지닌 것	
		저명한 설계자·기술자 등과 관련 되었거나 공인된 시상제도 등을 통하여 우수성을 인정받은 것	
사회문화적 가치	지역성	지역 주민의 자긍심을 높이고 주민 간 교류 활성화에 기여하는 것	
		지역 특색을 반영하고 있어 해당 지역을 이해하는 데에 도움이 되는 것	○
		지역적 특수성을 갖추거나 집단의 기억을 되살려주어 지역문화 진흥에 도움이 되는 것	○
		가목부터 다목까지의 사항 외에 보전, 활용을 통하여 지역에 경제적 효과를 증대시킬 수 있는 것	

출처: 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령, 대통령령 제31986호, 별표1; 수원시 도시관리과 제공자료

- 舊 국립축산과학원 동물사육연구시설 군집의 경우, 그 가치가 건축 양식과 건축 외장과 같은 예술적 가치 항목에 해당한다고 판단하기 어려움. 하지만 조성 당시의 건축 구조, 구법, 재료 등이 잘 보존된 건축자산으로 판단되므로 ‘기술적 가치’에 보다 초점을 두어 세부적으로 가치 기준과 내용을 서술할 필요가 있음

건축자산 가치 세부기술을 위한 가치 기준과 가치 요소

우수건축자산 주요 가치	근대건축물 가치 기준 제안	근대건축물 가치 요소 제안	해당 건축자산 내용
역사적 가치	역사적 가치	인물(조직) 사건	역사발전의 증거 한국 축산기술의 근대화를 이끌었던 국가적 차원의 건축물 시대적 변화 표출 1960~80년대 지어진 건축물의 군집으로 건축물의 시대적 변화를 보여줌
경관적 가치	경관적 가치	도시적 맥락 입지 (자연)환경	면적 보존의 미감 여러 건축자산의 군집으로 면적 보존을 통한 경관적 가치 특색 있는 경관 축산시설이 주는 독특한 경관적 가치 함유
예술적 가치	예술적 가치	건축 양식 건축 외장	
	기술적 가치	건축구조 건축구법 건축재료	구조 계사의 벽체에서 1960~1980년대 조적 구법, 경사지붕, 목조 트러스 구조로 시대성 보여줌 재료 1970년대의 시멘트 블록, 목재창틀, 지붕의 슬레이트 마감, 벽돌이 잘 보존되어 있음 설비 지붕 벤추레타, 상부창과 하부창을 통한 환기방식이 잘 적용되어 있음
사회문화적 가치	사회적 가치	지역사 지역대표(상징) 용도	지역특색 유구한 농업도시의 역사를 가진 수원의 지역정체성을 보여줌 상징적 긴 시간 존재했던 대규모 축산연구기관의 정체성을 잘 보여줌
	문화적 가치	유·무형 유산	

참고: 이규철, 이민경. (2017). 근대건축물의 보존 및 활용을 위한 가치 평가 기준 연구. 건축공간연구원, p.129.

가치 평가를 위한 세부 기준에 따른 분류

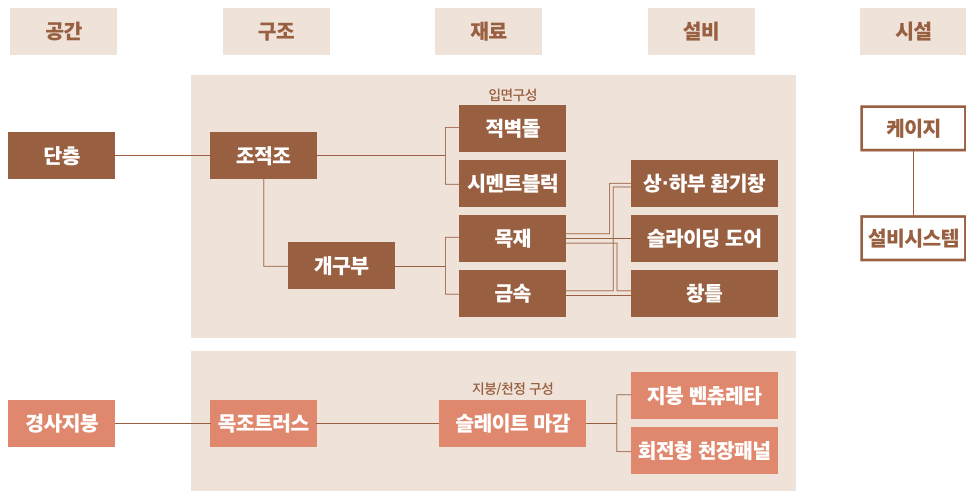
- 건축물의 가치를 기술하기 위해서는 다른 건축물과 비교해 가치의 수준을 규명해야 하는 문제가 있음. 그런데 건축적, 사회적, 문화적, 역사적, 기술적 가치 등과 같은 가치 기준의 차원에서 그 수준을 가늠하는 작업은 추상적일 뿐만 아니라, 각각의 대상들 간에 차이를 확인하는 데에도 어려움이 있음
- 가치 기준의 분야보다는 구체적인 가치를 가진 ‘요소’의 수준을 확인할 필요가 있음. 또한 가치 요소의 나열이나 감상이 아닌, 그러한 요소의 수준이 다른 건축물에 비해 얼마나 우수한지 또는 얼마나 희소한지를 확인해야 구체적으로 가치를 판단할 수 있게 됨¹⁴
- 구체적인 가치 요소를 알기 위해서는 충분한 기초 조사가 필요함. 지속적으로 사례를 통해 가치 기준을 다듬어가는 경험적 방법론은 복잡하고 다양한 유형의 근현대 건축물의 가치 기준을 만드는 데에 합리적인 방법이 될 수 있음¹⁵
- 수원시 우수건축자산은 ‘1960-1980년대에 건설된 동물사육연구시설(계사)’이라는 특수한 건축 유형임. 비교적 최근에 건설되었다는 점, 특수한(흔치 않은) 기능을 가졌다는 점에서 비교 가능한 기타 건축자산의 사례가 현저하게 부족함. 기존 우수건축자산의 평가 가치 기준을 적용하기 어려운 조건을 가지고 있음
- 본 조사에서는 수원시 우수건축자산이 ‘동물사육연구시설(계사)’이라는 점, 사일로 2동과 함께 건축물 3동과 함께 묶여 있다는 점을 고려해 기술적 가치와 경관적 가치를 높게 평가할 것을 제안함

14 이규철, 이민경. (2017). 근대건축물의 보존 및 활용을 위한 가치 평가 기준 연구. 건축공간연구원, p.95.

15 위의 책, p.65.

- ‘공간’, ‘구조’, ‘재료’와 같이 건축물의 가치를 판단할 때 일반적으로 적용되는 요소와 더불어, ‘설비’ 및 ‘시설’을 추가함으로써 계사라는 기능을 보다 고려하는 것이 필요하다고 판단함
- 기존 우수건축자산의 가치 평가 체계를 고려하고 근대건축물로서 세부 기준을 참조함으로써 舊 국립축산과학원 동물사육연구시설 군집의 가치를 평가함
- 군집되어 있는 건물들 간의 공통적인 특징과 개별적인 독자성을 가늠하고자 건축물의 유형 및 기능의 요소를 공간, 구조, 재료, 설비, 시설의 관점에서 재추출하고 관계성을 분석함
- 건축물의 구성요소는 아니지만 계사라는 특수한 기능을 고려해, 닭의 생애주기를 가늠하도록 도와주는 여러 타입의 케이지와 케이지에 연결된 물순환 설비시스템도 그 세부 대상으로 포함시킴

건축물 유형 및 기능(계사)의 요소



보전 요소의 추출

舊 국립축산과학원 동물사육연구시설 군집의 보전 요소



출처: 수원시 항공사진 서비스
(<https://www.suwon.go.kr:38083/citizenIntranetMain.do>, 검색일 : 2021.09.13.)

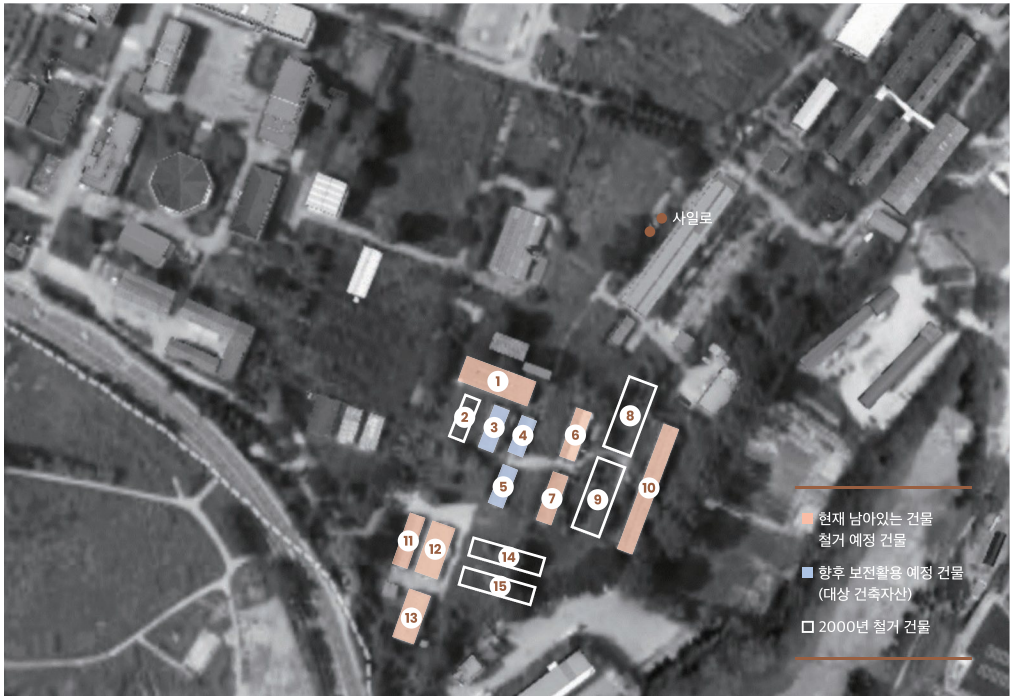


舊 국립축산과학원 동물사육연구시설 군집의 배치(구성) 및 전경

舊 국립축산과학원 동물사육연구시설 군집의 가치

구분	가치 내용
역사적	역사 발전의 증거 한국 축산기술의 근대화를 이끌었던 국가적 차원의 건축물
가치	시대적 변화 1960-1980년대 지어진 건축물의 군집으로 건축물의 시대적 변화를 보여줌
경관적	면적 보존의 미감 여러 건축자산의 군집으로 면적 보존을 통한 경관적 가치
가치	특색 있는 경관 축산시설이 주는 독특한 경관적 가치 함유

- 2000년에 작성된 가금시험연구사업에 사용된 계사 배치도에는 2000년에 철거된 건물이 표기되어 있음. 항공사진을 통해 이 건물들이 2000년 초반에 철거되었음을 확인할 수 있음. 또한 이번 조사에서도 그 철거를 확인했음



가금시험연구사업에 사용된 계사 배치도, 2000

출처: V World 공간정보오픈플랫폼 (<https://map.vworld.kr/map/ws3dmap.do>);

국립축산과학원 가금연구소 전익수 제공 자료 참고해 재작성(제공받은 날짜: 2021.07.21.)

1)신축사, 2)원종계사, 3)신육추사(제1육성사), 4)수탉계사, 5)제2산란계사, 6)3계사, 7)5계사, 8)육추사, 9)육성계사, 10)고상식계사, 11)부화실, 12)환경조절산란계사, 13)무창육계사, 14)평사, 15)창고

• 2000년에 철거되지 않아 현재에도 남아 있는 계사는 총 10동임. 여기에는 본 조사의 대상인 건축자산이 포함됨. 이 중에 곧 도시개발사업으로 철거될 건물은 존치가 결정된 건축자산 총 3동을 제외한 7동임

• 11번 부화실의 경우, 건축자산인 제2산란계사와 외관(적벽돌 조적조 건물) 및 규모가 유사해 비슷한 연대에 축조되었을 것으로 추정됨. 건축자산 인근에 위치하고 있기 때문에, 부화실을 존치한다면 건축자산 3개 동과 함께 부화부터 산란까지 닭의 전 생애주기를 담을 수 있게 됨. 스토리텔링 상의 강점을 확보하고 군집으로서의 가치가 증대할 것으로 예상되기에 11번 부화실의 추가 존치를 제안함

제2산란계사 보전 요소 및 고려사항

주요 가치 및 보전 요소

제2산란계사의 주요 가치

구분	가치 내용	비고
역사적 가치	1960-1970년대에 지어진 건축물로, 자동화 시스템이 도입되기 이전의 동물사육시설(계사)의 특징을 잘 보여줌	
예술적 가치 (기술적 가치)	목재트러스 구조의 지붕틀과 슬레이트 지붕, 외벽에 사용된 거친 벽돌, 목재 창틀은 당시 건축구조와 재료의 특성을 잘 보여줌	천장 마감 철거를 통한 천장부 확인 필요



제2산란계사 주요 보전 요소



리모델링 시 고려사항

- 활용 방안에 따라서 최대한 기존 구조물을 적극적으로 사용하되, 필요 시 구조검토를 통해 노후화된 기존 건축물에 대한 보수 및 보강 여부를 확인하고 기존 마감 및 지붕 목재에 대한 사용 및 유지 여부를 결정해야 함
- 증축 고려 시 건축계획에 따라 기존 구조물의 안전성 여부와 기존 부재와의 접합 및 위치를 고려해 현재 구조기준에 따른 구조설계 및 검토가 요구됨
- 활용 목적에 따라서 편의시설을 추가 형성한다면 독립적으로 사용할 지, 연결통로를 설치해 사용성을 향상할지 등에 대한 계획을 수립할 필요가 있으며 이를 고려하여 구조설계방안을 결정해야 함

수탑계사 보전 요소 및 고려사항

주요 가치 및 보전 요소

수탑계사의 주요 가치

구분	가치 내용	비고
역사적 가치	1960-70년대에 지어진 건축물로, 자동화 시스템이 도입되기 이전의 동물사육시설(계사)의 특징을 잘 보여주며 내부에 당시 사용하던 케이지가 잘 남아있음	
예술적 가치 (기술적 가치)	목재트러스 구조의 지붕틀과 슬레이트 지붕 및 시멘트블록은 당시 건축구조와 재료의 특성을 잘 나타냄	천장 마감 철거를 통한 천장부 확인 필요



제2산란계사 주요 보전 요소

리모델링 시 고려사항

- 벤츄레타로 인한 개구부 주변 및 지붕 목재 구조물의 구조검토가 요구됨
- 최대한의 원형 보전을 위해서는 기존 구조물의 안정성 여부가 동반되어야 함
- 내부에 벽체를 신설할 경우 활용방안 및 건축계획에 따른 구조설계를 권장함

제1육성사 보전 요소 및 고려사항

주요 가치 및 보전 요소

제1육성사의 주요 가치

구분	가치 내용	비고
역사적 가치	1960-1970년대에 지어진 건축물로, 자동화 시스템이 도입되기 이전의 동물사육시설(계사)의 특징을 잘 보여주며 내부에 당시 사용하던 케이지가 잘 남아있음	
예술적 가치 (기술적 가치)	목재트러스 구조의 지붕틀과 슬레이트 지붕, 시멘트 블록, 목재 창틀은 당시 건축구조와 재료의 특성을 잘 나타냄	천장 마감 철거를 통한 천장부 확인 필요



제1육성사의 주요 보전 요소

리모델링 시 고려사항

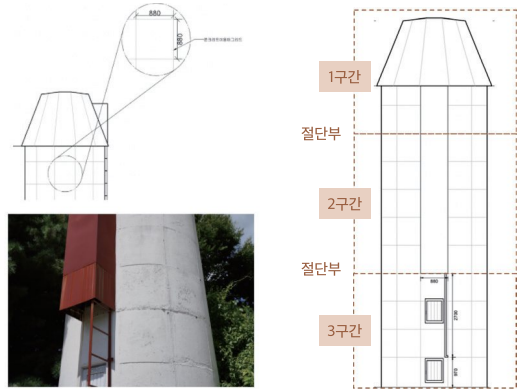
- 최대한의 원형 보전을 위해서는 기존 구조물의 안정성 여부 검토가 동반되어야 함
- 지붕 환기시설로 인한 개구부 주변 및 지붕 목재 구조물의 구조검토가 요구되며, 구조검토 결과에 따라 기존 지붕 목재 구조물에 대한 구조 보강 여부 확인이 필요함

사일로 보전 고려사항

사일로의 주요 가치

구분	가치 내용	비고
사회문화적 가치	목장이라는 점을 나타내는 상징적인 요소이자, 지역 주민들에게 이곳 장소의 목장에 대한 기억을 환기함	이전 존치 확정

사일로 이전을 위한
구조(방법) 검토



사일로 이전 시 고려사항

- 사일로는 그 자체로 목장의 상징과 같은 존재이기 때문에, 보전 요소를 별도로 추출하기보다는 상징조형물과 같이 전체를 이전하여 존치하는 편이 바람직함. 인근에 있는 위령비도 사일로 이전 시 함께 이전해 인근에 재설치할 것을 제안함
- 비용 및 시공성을 고려하여 전체를 한 번에 해체하지 않고 1-3구간으로 나뉘어(약 3-4m 높이의 이음매 기준) 절단하여 해체, 이후 재시공 시 절단부 일체화를 위해 접합부를 보강(케미컬 정착액을 사용하여 철근 삽입)할 것을 제안함
- 해체 후 트레일러로 이동할 때 구조물이 움직이지 않도록 고정해야 손상을 최소화할 수 있음

보전·활용 방안 제시

군집 보전 및 활용 전략¹⁶



건축자산 대상지 인근 수원시 효행지구 토지이용관리계획

출처: 수원시 도시관리과 제공자료 일부 편집

- 16** 대상 건축자산의 공간환경으로서의 범위는 명확히 밝히기 어려움. 그 이유는 도시개발사업의 정보공개 시점과 관련됨. 추후 각 지자체에서 사업을 진행할 때 보다 구체적인 제안을 도출하기 위해서는, 변동된 대지경계선과 토지이용계획확인원을 바탕으로 진행할 수 있도록 관련 부서와의 사전 협의를 권고함

- 사일로 2동은 효행지구 개발 사업으로 계획된 도로영역에 위치하기 때문에, 기존 위치에서 다른 곳으로 이전이 필요함
- 사일로 2동을 건축자산인 제2산란계사, 수탈계사, 제1육성사 인근으로 이전할 것을 제안함
- 군집시설로서의 경관적 가치를 높이는 방안으로 사일로 2동의 배치 형식을 건축자산 군들의 건물 배치 축선에 맞추고, 같은 토지이용계획으로 묶여 있는 도로 건너편 공원에서 시각적으로 연결되어 보일 수 있는 남측 부지를 이전 추천지역으로 선정함

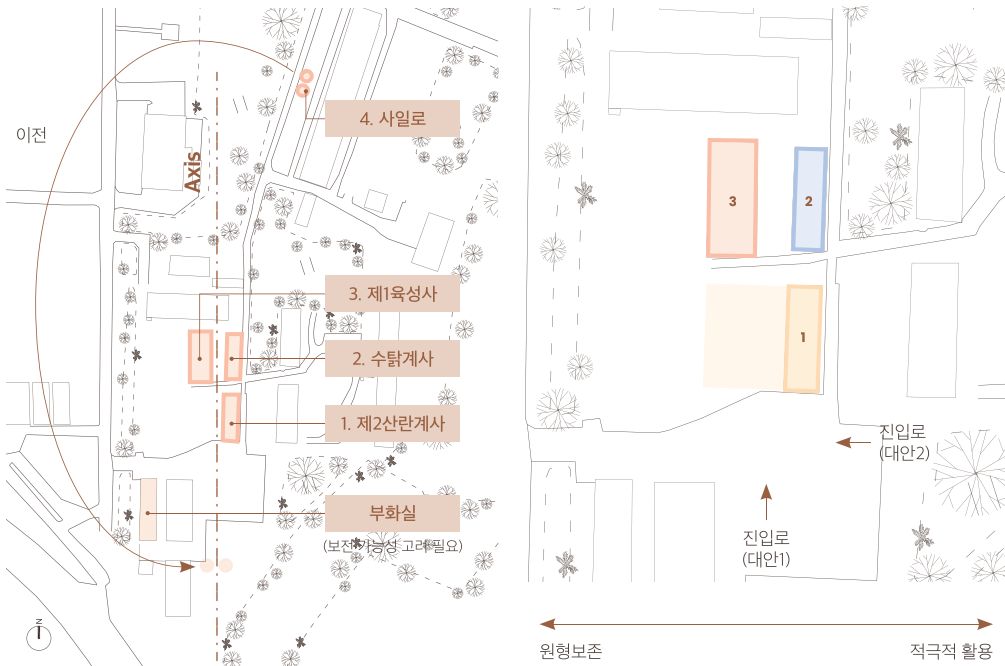
개별 건축물 보전 및 활용 전략

집기류, 창호 및 하드웨어류 집중방식	단일건물마감(내부/외부) 집중방식	단일건물확장(수직/수평) 집중방식
• 건물 전체적으로 마감 유지 • 공간 사용을 위한 현대적 하드웨어의 교체로 최소 개입	• 건물 전체적으로 형태 유지 • 새로운 용도에 적합한 마감재료의 변화로 심미적 개입	• 건물의 활용 극대화 • 건축면적/연면적 증대 • 면적 개입

- 보다 구체적인 보전 및 활용계획을 위해 구조 안전 검사, 대지경계 측량, 증개축 시 법적 검토 및 인센티브 여부 검토가 필요함. 리모델링 공사 이전에 3D 스캔, 영상매체의 적극적 활용 등을 통해 기존 건축물 및 주변 부지(및 기타 철거 대상 건축물)를 기록할 것을 제안함
- 더욱 구체적인 기록화를 통해 정보 누락을 최소화하고, 기록화 자료는 전시자료 등으로서 활용을 도모할 수 있음

군집 보전을 고려한 개별 건축물 보존 전략의 다양화

	개별 건축물	내용	제안
1	제2산란계사	벽체: 적벽돌 마감 지붕: 슬레이트지붕 개구부: 목재 창틀 시설: 없음	- 최대한 적극적 활용 - 중축으로 편의시설 등 추가공간 확보
2	수탑계사	벽체: 시멘트블럭 마감 지붕: 슬레이트지붕 개구부: 금속 창틀 시설: 케이지	- 최소 원형 보존 - 내부 벽체 새로운 구조 및 마감 - 케이지 철거
3	제1육성사	벽체: 시멘트블럭 마감 지붕: 슬레이트지붕 개구부: 목재 창틀 시설: 케이지	- 최대 원형 보존 - 케이지 유지
4	사일로 부화실		- 위치 이전 - 보전 가능성 검토



활용 콘텐츠(안)

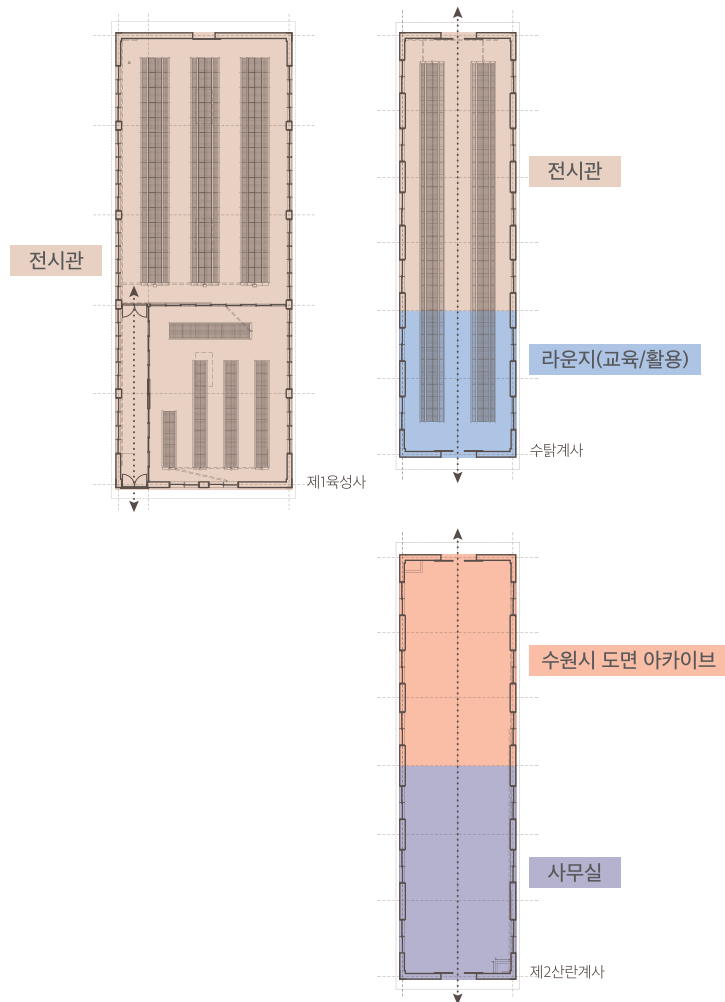
제안 1: 수원시 도시·건축자산 센터

활용목적

- 유구한 농업도시의 역사를 가진 수원의 정체성을 담은 건축물에 수원의 도시건축역사를 전시하고, 수원시 내 건축물 도면 등의 자료를 수집하고 열람하는 건축자산 관련 사업 플랫폼으로서 역할
- 수원시 내 최초의 우수건축자산으로 건축자산 정책 홍보

기대효과

- 수원시 관내 건축자산 보전 및 활용에 대한 선도 모델 제시
- 수원시 도시건축역사 관련 자료를 지속적으로 수집하고 전시와 교육을 통해 건축문화 진흥을 위한 기반 마련



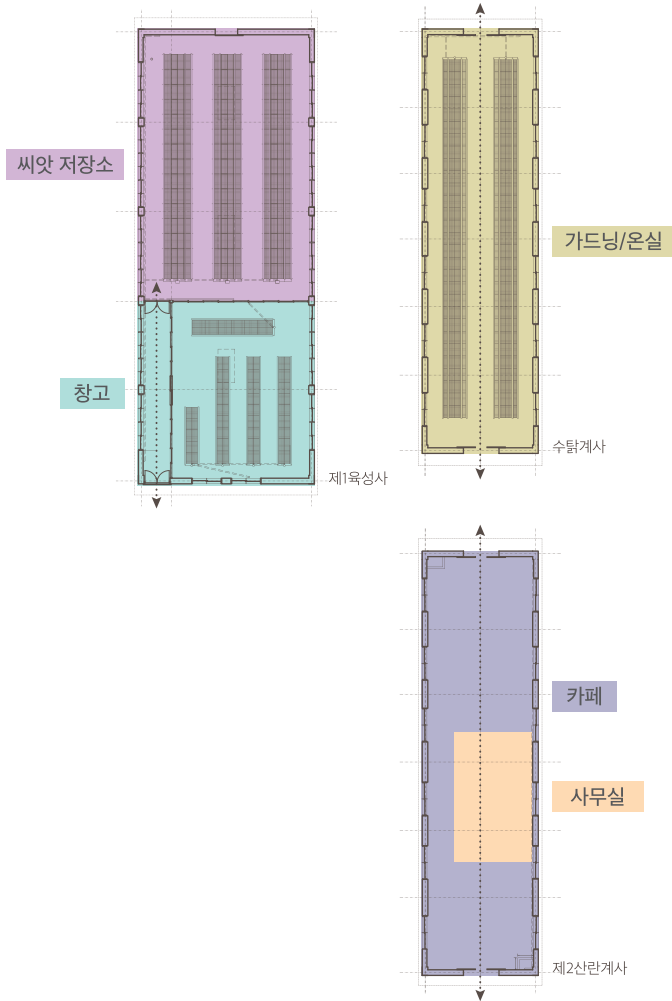
제안 2: 지역 커뮤니티 시설(주말 농장 및 가드닝)

활용목적

- 유구한 농업도시의 역사를 가진 수원의 정체성을 담은 건축물에 가드닝, 주말농장 등 농업관련 프로그램을 운영해 지역 주민들의 거점이자 문화 시설로서의 역할

기대효과

- 지역사회 내 커뮤니티 간의 소통을 위한 새로운 거점 마련
- 도시개발사업 대규모 공동주택 입지 예정이므로 과거의 모습을 유지하면서 새로운 경관 마련



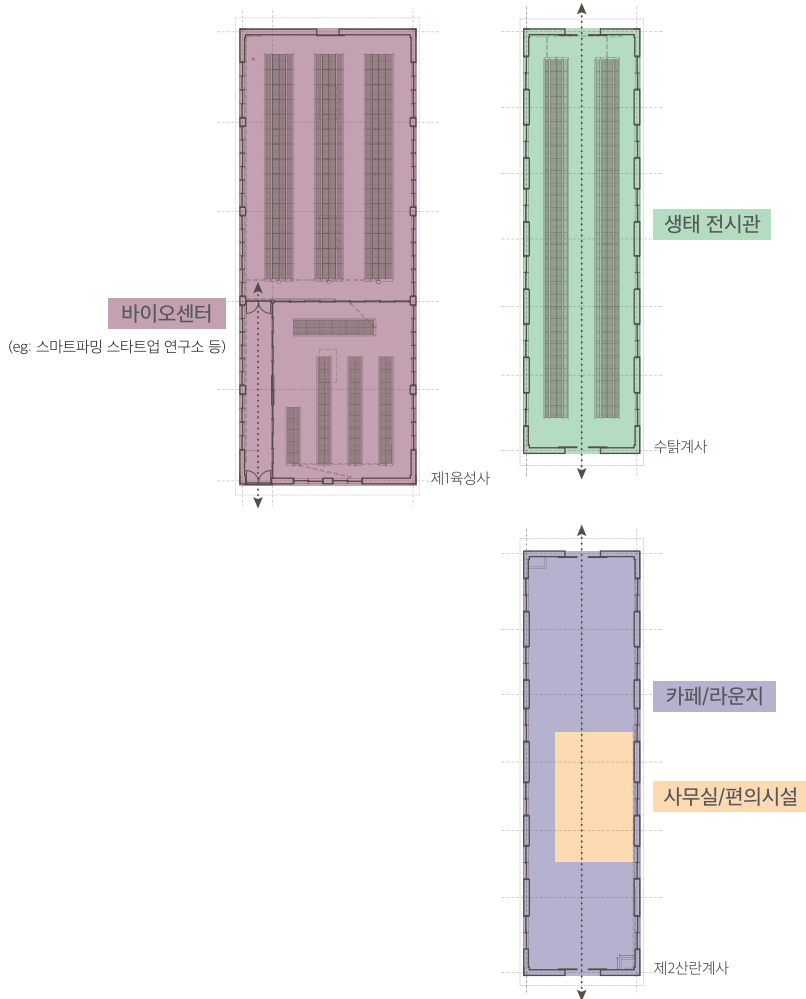
제안 3: 생태 및 바이오 센터

활용목적

- 오랜 기간 존재한 대규모 연구시설로서 생태 관련 연구 및 문화시설로서 지역 정체성 환기
- 추후 공원화가 되면 야외 공원과 연계해 활용 가능

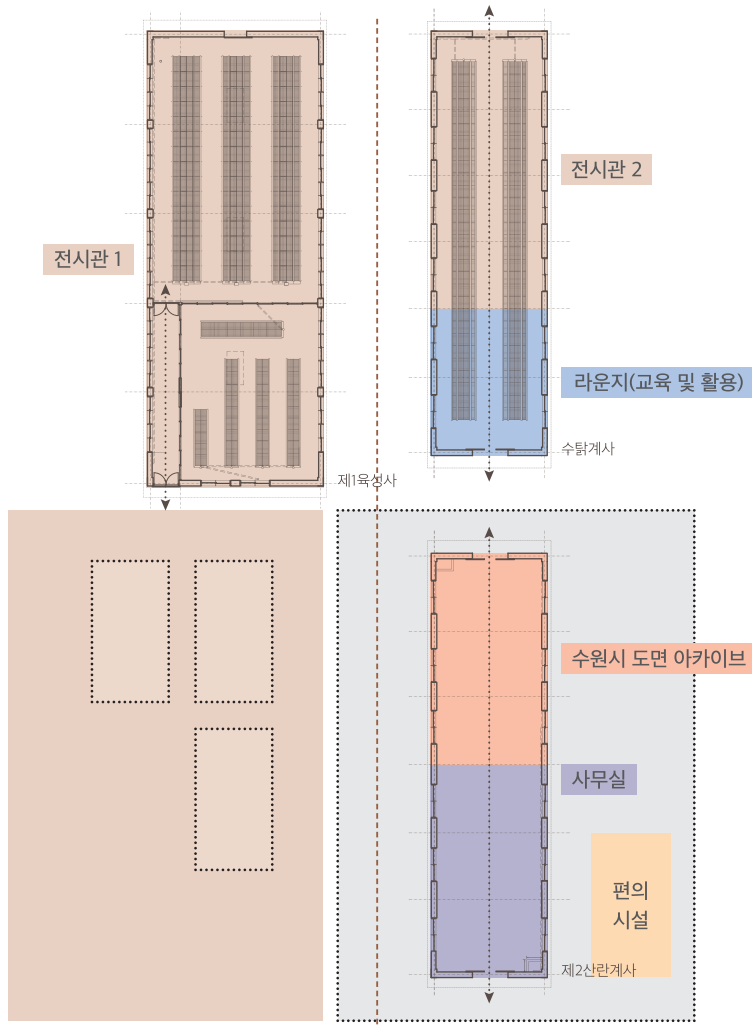
기대효과

- 대규모 연구시설로서의 정체성을 유지하며 새로운 바이오 산업의 기반을 마련
- 생태를 중심으로 문화-관광과 연계하여 농업도시 수원의 홍보 효과



수원시 도시·건축자산 센터 계획(안)

전시관 1 (구 제1육성사)	벽체: 시멘트블럭 마감 유지 지붕: 슬레이트지붕 보수 후 유지	개구부: 목재 창틀 유지 시설: 케이지 유지	• 최대 원형 보존 • [제안] 케이지 유지
전시관 2 (구 수탑계사)	벽체: 시멘트블럭 마감 유지 지붕: 슬레이트지붕 보수 후 유지	개구부: 알루미늄 창틀 유지 시설: 케이지 철거	• 최소 원형 보존 • [제안] 내부벽체 신설 • [제안] 케이지 철거
수원시 도면아카이브 및 사무실(구 제2산란계사)	벽체: 적벽돌 마감 유지 지붕: 슬레이트지붕 보수 후 유지	개구부: 목재 창틀 유지 시설: 없음	• 최대한 적극적 활용 • [제안] 증축 추가 공간 확보
야외공간 조성			• 추가 공간 확보 • [제안] 행사 및 기획전시를 위한 공간 활용



- 원형보전, 최대 원형보전, 최소 원형보전, 최대한 적극적 활용 등 건물 보전의 정도에 따른 건축자산의 변화가능성을 한자리에서 경험할 수 있도록 계획함. 건물 자체로 실증의 사례가 되는 전시 및 교육이 가능한 수원시 도시·건축자산 센터로 활용할 것을 제안함
- 다양한 보전·활용 유형을 시도하는 것과 더불어 전 과정 모니터링을 통해, 군집된 건물군의 활용을 특수성으로 삼은 수원시 최초의 우수건축 자산으로서의 선도적 역할을 기대함
- 사일로는 원형보전함으로써, 과거의 장소성을 이어 받은 수원시 도시·건축자산센터의 상징조형물로 쓰이는 것을 제안함
- 제1육성사는 최대 원형보전함으로써, 닭의 생애주기를 담은 여러 타입의 케이스를 포함해 舊 국립축산과학원 당시 계사의 모습을 간직한 건물의 역할을 하도록 제안함
- 수탉계사는 최소 원형보전함으로써, 건물의 전체적인 형태는 유지하되 전시관으로서 새로운 용도에 적합한 내외부 마감재료의 변화를 보여주는 건물로 제안함
- 제2산란계사는 건물의 활용적 측면을 극대화하기 위해 건축면적·연면적을 증대함으로써, 건물 덩어리의 변화로 신·구의 조화를 꾀하는 동시에 업무 및 편의시설로서 새로운 기능을 충족할 것을 제안함

수원시 도시·건축자산 센터로의 활용을 위한 건물별 다양한 보존·활용 범위



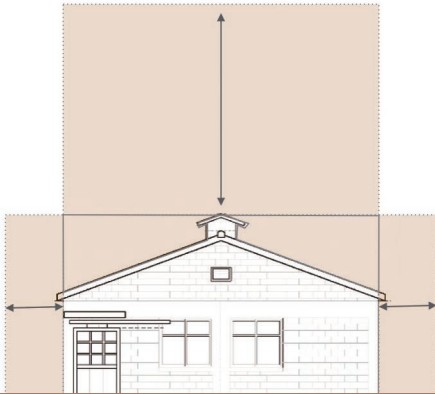
원형보전(사일로)

건축자산센터의 상징조형물



최대 원형보전(제1육성사)

닭의 생애주기를 살펴볼 수 있는 여러 타입의 케이지들을 살펴 볼 수 있는 당시 계사의 모습을 간직한 건물



최대한 적극적 활용(제2산란계사)

건물의 활용적 측면을 극대화하기 위해 건축면적/연면적을 증대하고 건물 덩어리에서 신/구의 조화를 보여주는 건물



최소원형보전(수탉계사)

건물 전체적으로 형태를 유지하고 새로운 용도에 적합한 내외부 마감재료의 변화를 보여주는 건물

참고문헌

- 국사편찬위원회 전자자료관, http://archive.history.go.kr/image/viewer.do?system_id=000000073917
- 국사편찬위원회 한국사데이터베이스 미군정기 자료 주한미군사, http://db.history.go.kr/item/level.do?setId=6&totalCount=6&itemId=husa&synonym=off&chinessChar=on&page=1&pre_page=1&brokerPagingInfo=&position=2&levelId=husa_004r_0010_030_0010&searchKeywordType=BI&searchKeywordMethod=EQ&searchKeyword=%EC%B6%95%EC%82%B0%EC%8B%9C%ED%97%98%EC%9E%A5&searchKeywordConjunction=AND
- 경향신문. (1968). 농촌진흥청 시설 확충. 3월 27일 기사.
- 네이버지도, <https://map.naver.com>
- 농촌진흥청. (2008). 조선총독부 농사시험장 25주년 기념지.
- 농촌진흥청 국립축산과학원. (2012). 축산연구 60년사.
- 농촌진흥청 국립축산과학원, <https://www.nias.go.kr>
- 농촌진흥청 축산시험장. (1992). 축산시험 40년사.
- 사카이 마사노스케. (2012). 수원. 이창식 역. 수원박물관.
- 수원시 항공사진 서비스, <https://www.suwon.go.kr:38083/citizenIntranetMain.do>
- 이규철, 이민경. (2017). 근대건축물의 보존 및 활용을 위한 가치 평가 기준 연구. 건축공간연구원.
- 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령. 대통령령 제31986호. 별표1.
- 화성시. (2018). 농진청 등 종전부동산 5지구 개발사업에 따른 전략환경영향평가 항목 등의 결정내용 공개. 화성시 공고 제2018-2476호.
- G.H.Banks(Supervisor Rice Experimentation, USAMGIK, Department of Agriculture, Bureau of Agriculture). (1946). Report of Inspection of Suwon Experiment Station. file RG332, USAFIK, NARA.
- V World 공간정보오픈플랫폼, <https://map.vworld.kr/map/ws3dmap.do>

4

제주도 건축자산 진흥구역,

- 01 조사 개요
- 02 건축자산 진흥구역 예정지의 역사적 변천
- 03 건축자산 진흥구역의 범위
- 04 진흥구역 내 건축자산 심층조사
- 05 건축자산 진흥구역의 관리계획

제주읍성 동문 밖 일대

제주대학교 건축학부

고령자건축연구실

지역사회 기반의 고령자 정주환경에 대해 지속적인 연구를 하고 있으며
특별함의 원천인 제주 땅에 축적된 가치의 지향점에 대한 탐색적 연구의 폭도 확대해 가고 있다.
관련연구로 「고령화사회의 주거공간학」을 비롯하여 「제주속 건축」, 「제주근대건축산책」 등 도서와
「제주특별자치도 건축자산 기초조사」 등 다수의 보고서가 있다.

배경

- 제주특별자치도는 2020년을 기준으로 건축자산 기초조사를 완료했으며, 2018년에 수립된 제주특별자치도 건축자산 진흥 시행계획수립에 따라 건축자산 진흥구역 지정 및 건축자산 등록 등 후속작업을 추진할 예정임
- 이를 위해 건축자산 진흥구역으로 지정 및 관리가 필요한 대상을 선정하고, 해당 건축자산 진흥구역에 대한 역사적·문화적·사회적·예술적·경관적 가치의 심층조사와 분석을 바탕으로 구체적인 범위를 설정하고, 주요 가치를 보전·활용하기 위한 관리계획안 수립이 필요함
- 제주특별자치도 제주시의 원도심에 위치한 동문 밖 일대를 대상으로 건축자산 진흥구역의 심층조사를 통한 주요 가치를 발굴하고, 이를 면(面)적 범위로서 보전·활용·관리하기 위한 진흥구역의 범위 설정 및 관리계획 수립이 필요한 단계에 있음
- 향후 제주특별자치도 차원에서 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 시 지침을 마련하는 것이 조사의 주요목적임

조사대상 지역

- 조사대상 지역인 건축자산 진흥구역 예정지는 다음 그림의 녹색 지역임. 이를 대상으로 건축자산 진흥구역의 적정범위를 검토함
- 이 일대에서는 「제주특별자치도 옛길 조성 및 관리 등에 관한 조례」의 기본계획에 근거한 동문 밖 시범사업구역 등 관련 사업이 추진되고 있는 상태임
- 조사대상 지역의 검토 배경은 첫째, 건입동 도시재생활성화구역과 신산머루도시재생활성화구역이 인접해 있는 지역인 점, 둘째, 제주읍성의 동문과 옛길 흔적이 남아 있는 지역인 점, 셋째, 역사문화의 가치가 있는 지역임에도 불구하고 제주읍성 내를 중심으로 지속적으로 관리가 이루어져 왔던 다른 지역에 비해 상대적으로 관리대상에서 소외되어 왔던 지역이라는 점에 있음
- 조사대상 지역에는 1-3차에 걸쳐 조사된 건축자산 11개소, 공간환경 2개소, 기반시설 1개소가 분포함



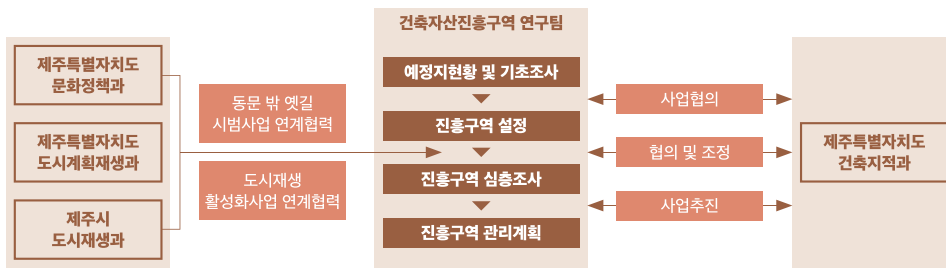
조사대상지역(건축자산 진흥구역 예정지) 범위 및 건축자산 현황

조사 방법

추진 체계

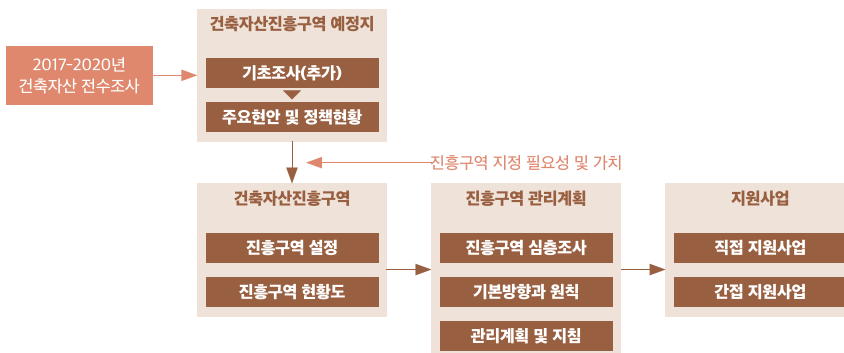
- 본 연구를 진행하는 주체는 제주시도청 건축지적과 및 연구용역 연구진임. 건축자산진흥구역과 관련된 연계 사업추진 부서인 제주특별자치도 문화정책과, 제주시 도시재생과와 협의 및 조정 과정을 거쳐, 대상지에 대한 조사 및 진흥구역 관리계획안을 수립함
- 건축자산 진흥구역 결정 이후 관리계획안의 내용을 공유하고 협의하기 위해 정기적·비정기적 협의 과정을 가짐

추진 체계



- 공모사업 신청 시 제시한 건축자산 진흥구역 예정지를 중심으로 현황 및 기초조사 실시하고, 진흥구역 설정 및 심층조사에 근거한 관리계획안을 제시하는 체계로 진행함

추진 방법



일정

1차 자문회의 2021년 09월 24일(금)

- 정량적인 방향에서 정성적인 기준을 추가한 과업의 방향성 검토
- 관리에 유용한 상세점검표 작성 제안
- 연계사업 및 후속사업에 대해 본 사업의 본질파악

2차 자문회의 및 중간보고 2021년 09월 29일(수)

- 진흥구역 결정 과정 및 심층조사 방법 논의
- 진흥구역 결정에 따른 심층조사서 양식과 관리계획 수립내용과의 연계성 검토
- 관리계획 내용 체계화 및 현장 적용 가능한 내용에 대한 검토

최종보고 2021년 11월 18일(목)

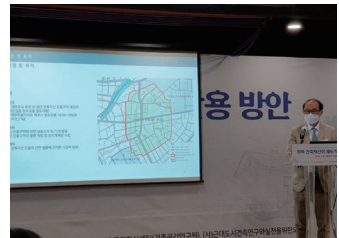
- 1·2차 자문회의 및 중간보고 시 도출된 보완사항에 대한 내용 검토
- 관리계획 수립에 따라 행정 및 현장에서 적용 가능한 체계와 지원 등 후속사항 검토
- 2018년에 수립된 진흥 시행계획의 내용이 시행될 수 있도록 조례개정 및 관련사업 연계 등 체계구축의 필요성 검토



1차 자문회의



2차 자문회의



최종보고

02

건축자산 진흥구역 예정지의 역사적 변천

문헌조사 및 지역주민 인터뷰

고문헌·고지도를 통해 본 옛길 체계¹⁷⁾

• 옛길에 대한 문헌은 그리 많지 않음. 제주의 옛길에 대한 최초의 문헌은 1765년 윤시동목사의 『증보탐라지(增補耽羅誌)』로 추정됨. 이외에 1785년에 편찬된 『제주읍지(濟州邑誌)』, 『정의읍지(旌義邑誌)』, 『대정읍지(大靜邑誌)』 등에 도로에 대한 기록이 비교적 잘 남아 있음

• 『증보탐라지』는 다음과 같이 기술하고 있음

「제주관아에서 동쪽으로 화북포(禾北浦)까지 거리가 10리다. 화북포에서 동쪽으로 조천관(朝天館)까지 거리가 15리다. 조천에서 동쪽으로 김녕원사(金寧院舍)까지 거리가 25리다. 김녕에서 동쪽으로 별방(別防)까지 거리가 35리다. 별방에서 동남쪽으로 수산(水山)까지 거리가 25리다. 수산에서 남쪽으로 정의(旌義)까지 거리가 30리다. 정의에서 서쪽으로 서귀(西歸)까지 거리가 70리다. 서귀에서 서쪽으로 대정(大靜)까지 거리가 70리다. 대정에서 서쪽으로 모슬포(慕瑟浦)까지 거리가 10리다. 모슬포에서 북쪽으로 차귀(遮歸)까지 거리가 25리다.

17 제주특별자치도. (2020). 제주옛길 조성 및 관리지원 종합계획의 내용을 바탕으로 재정리

차귀에서 동쪽으로 명월(明月)까지 거리가 30리다. 명월에서 동쪽으로 애월(涯月)까지 거리가 20리다. 애월에서 동쪽으로 제주성(州城)까지 거리가 40리다. 합하면 472리가 된다. 이것은 대로(大路)를 따라서 간 거리다.」

- 『제주읍지』는 다음과 같이 기술하고 있음.

「해안도로는 大路로 표기되는데, 제주에서 동쪽으로 정의 경계인 하도의리까지 80리이고, 서쪽으로 대정경계인 두모리까지 90리이다. 중산간도로는 中路로 표기되는데, 동남쪽으로 정의 경계까지 60리이고, 서남쪽 대정경계까지 70리이다. 산록도로는 小路로 표기되는데, 왼쪽으로 정의 경계까지 30리이고, 오른쪽으로 대정경계까지 70리이다.(沿海大路, 中山中路, 山麓小路)」

『제주읍지』의 옛길

- 옛길고증을 위하여 살펴보았던 문헌 중 「제주읍지」가 옛길의 연결 관계를 상세히 기술하고 있는 점을 고려해, 이를 중심으로 옛길의 변화를 살펴봄

- 1785년에 제작된 「제주읍지」에서 언급된 옛길들은 마을지명을 중심으로 길들의 이어짐과 거리감을 표기하고 있음. 이들 옛길의 기능적 연결 관계를 정확히 파악하기 위해서는, 측량에 의해 제작된 정확한 지도를 활용할 필요가 있음. 그러나 당시에 측량에 의해 제작된 지도는 없음. 이른 시기의 측량 지도로는 1899년에 제작된 「대한전도」와 1919년 제작된 지도가 있음. 1919년에 제작된 11도엽의 토지조사 관련 지도가 제주도에 대해 정확하게 표기하고 있어, 연구의 대상으로 적절하다고 판단됨

- 「제주읍지」에 언급된 대로, 중로, 소로를 지도화해 살펴본 결과, 지질학적 특성으로 인해 용천수 확보를 위해 발달한 해안마을을 따라 대로가 조성되었음을 파악할 수 있음. 특히 방어시설 중 행정기능의 중심이었던 제주목, 대정현, 정의현과 차귀진, 수산진 등 9진과도 밀접한 연결 관계를 갖고 있음을 파악할 수 있음

- 반면에 중로는 대정현성을 중심으로 일부 형성되었을 뿐, 그다지 넓게 분포하지 않은 것으로 나타남. 소로는 대정지역을 중심으로 넓게 조성됨

1919년 지도의 옛길

- 1785년에 제작된 「제주읍지」보다 134년 이후인 일제강점기에 토지조사를 목적으로 제작된 1919년 지도에는 비교적 상세하고 정확하게 옛길들이 표기되어 있음

- 기본적으로 해안도로를 중심으로 도로의 폭이 확장되는 등 변화가 있었을 것으로 추측됨. 하지만 기본적으로 『제주읍지』에서 확인한 해안마을을 따라 형성되었던 대로¹⁸와 제주-대정간 도로는 대로의 성격을 유지함. 한편 제주-성읍간 도로는 대로가 아닌 중로에 해당하는 연로로 표기되어 있는 것이 특징임

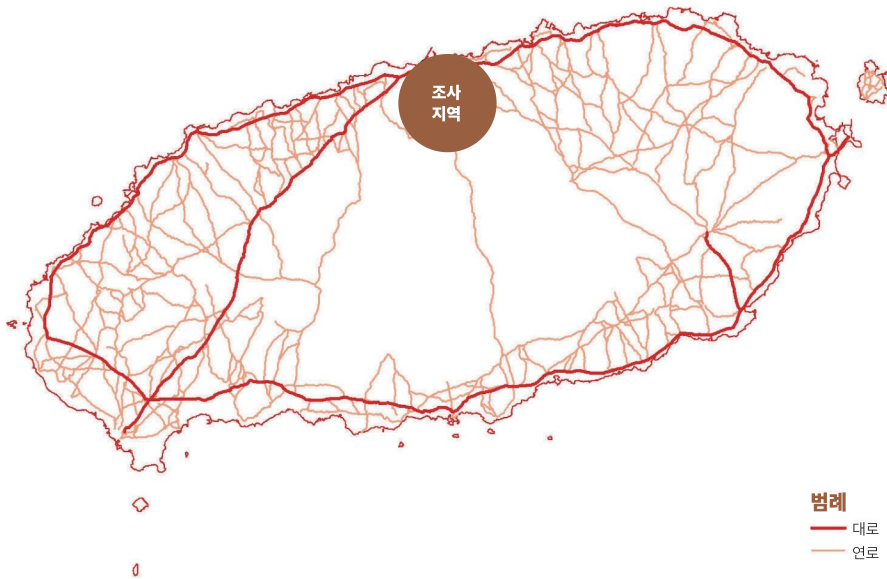
- 중로에 해당되는 연로가 비교적 넓게 형성되어 있음을 알 수 있음. 앞서 언급했듯이 일제강점기 10년 동안에 연로가 대폭 확충되었다고 보기는 어려움. 이전부터 존재했던 길들이 토지조사사업을 위한 지도제작을 통해 보다 상세히 표기된 것으로 이해하는 것이 합리적이라 생각됨

18 1919년 지도에서는 대로라고 표기하고 있지 않으며 도로의 여건에 따라 1등도로, 2등도로, 달로로 세분하고 있음. 도로의 형태와 규모가 다를 수 있으나, 『제주읍지』가 대로, 중로, 소로 등 3단계로 구분하는 것과 관련시켜 분석하기 위해 1등도로, 2등도로, 달로를 대로로 묶어 표기함



제주읍지에 나타난 대로, 중로, 소로의 분포

출처: 제주특별자치도. (2020). 제주옛길 조성 및 관리지원 종합계획, p.53.



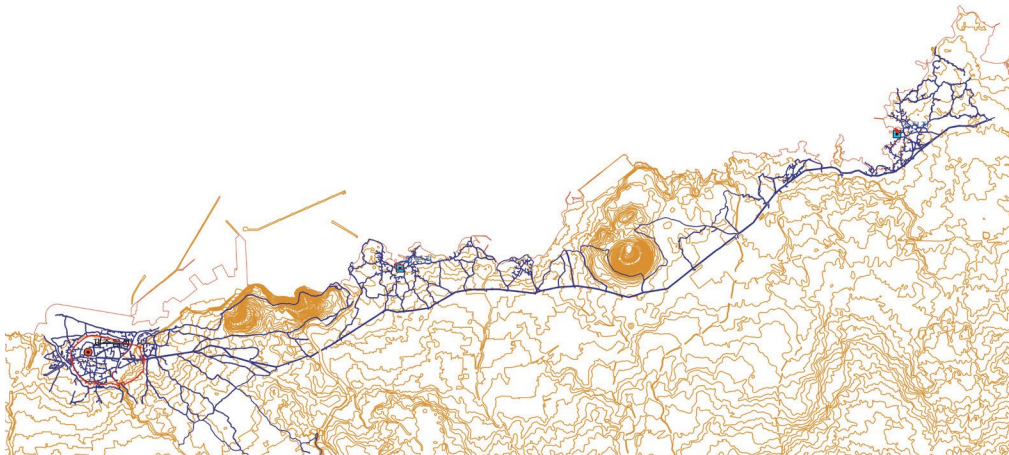
1919년 지도상의 대로 및 연로의 분포

출처: 제주특별자치도. (2020). 제주옛길 조성 및 관리지원 종합계획, p.54.

조사지역 내 옛길

- 조사지역 내에는 문헌자료인 『제주읍지』와 1919년 지도를 통해 파악된 대로와 함께 소로 등이 분포하고 있는 것을 파악함
- 고문헌 지도와 1919년 지도상에 파악된 옛길 체계를 보다 세밀하게 분석하기 위해, 1914년의 지적도를 분석함. 이를 통해 알아낸 상세한 옛길을 현대지도에 표기한 결과, 동문 밖 옛길의 세부 옛길 관계성을 파악할 수 있었음. 특히 건축자산 진흥구역 예정지인 동문 밖 일대의 구중길, 두맹이골목 등의 옛길을 명확히 파악함

제주읍지와 1919년 지도로 본 조사지역내 옛길
출처: 국토지리정보원(<https://www.ngii.go.kr>)
1919년 지도 일부 편집



1914년 지적도를 통해 파악한 옛길을 현재의 지형 및 도로위에 표시

마을지의 조사

일도동지

- 이곳은 태고시 고(高)·양(梁)·부(夫) 삼신중 하나인 고을나의 거소로서, 당시 제일도(第一徒)를 일도(一徒)라 칭하여 옴
- 광복 이후 1945년 11월 1일 일도를 제주읍 일도리 1구·2구로 분할했으나, 합병과 재분할 등을 거쳐 1979년 5월 23일 일도이동으로 분동, 지금의 행정동으로 변천함
- 제주읍성의 동문은 제주성 정면을 관통하는 간선도로가 지나는 곳으로, 중요한 보급로이자 교통로였음. 제주도는 인적 왕래를 비롯해 각종 물자의 보급이 육지와 해로로 연결될 수밖에 없었고, 해로의 주 교통항이 당시의 화북포와 조천포였음
- ‘동문고을’ 농로 개설사업
 - 1950년대의 제주시 주변 생활구조는 대부분 농경생산 → 우마차(牛馬車)와 손수레가 주된 운반수단 → 당시 동사무소의 과제는 ‘농로의 개설’
 - 당시 일도이동 동민 입주가구는 증대되고 동문로 남쪽 지대에 농경지를 이용하기 위해서는 우마차의 왕래에 지장이 없을 정도의 농로를 개통하는 것이 소망이었음. 이것이 일도이동 개발의 첫걸음이 되어 동문로 간선을 기점으로 다음의 농로개척이 동민의 노력 봉사와 자력에 의해 순수하게 이루어짐
 - 구중길 : 1959년에 문흥태 동장에 의해 거뱅이 동산에서 복지물 동산까지 개통됨

건입동지

- 건입동은 제주시 동 지역의 구 시가지 동쪽 외곽에 위치하고 있음.
건입동 중심으로 보면, 동쪽에는 화북동과 삼양동이, 서쪽에는 일도
일동과 삼도이동이 자리 잡고 있고, 남쪽에는 일도이동과 이도이동
이, 북쪽에는 남해 바다와 접하고 있음
- 산지천 하류구간인 일도일동 동문교에서 건입동 용진교 구간까지는
1966년 10월부터 1996년 2월까지 약 30년 동안 복개되어 주상복합
지구로 이용되어옴
- 건입동 마을은 동쪽 일대의 ‘동착의’, 서쪽 일대의 ‘서착의’, 제주동
초등학교 동북쪽 일대의 ‘동대머들’, 지장각 동산 위쪽 부근의 ‘인무
정가름’, 일제강점기에 일본인들의 가옥이 많이 분포하던 ‘사택의’,
화북동과 경계를 이루는 부근의 ‘고으니모르’, 현재 동사무소 부근
의 ‘공덕동산’, 복신미루이 자리 잡고 있는 ‘미력밭’, 지장각물과 내
깍을 중심으로 한 ‘지장각물’, 산짓내 서쪽 서부두 부근의 ‘해짚골’,
‘앞돈지’ 및 ‘줄락코지’, 금산물이 있는 ‘금산물’, 과거에 주정공장과
해운국 및 수상파출소가 있던 ‘숫탕’ 또는 ‘해운국’ 동네 등 여러 개
의 작은 자연마을들이 모여 형성된 마을임
- 고문헌과 고지도에 근거하면, 제주시에 건입 마을이 형성된 것은 상
당히 오래 전의 일로 판단할 수 있음
- 기원 전후시기에 탄생한 탐라국의 형성 초기부터 오늘날의 제주시 해
안지역과 산지천 등의 주변지역에는 사람들이 집단적인 공동생활을
했을 가능성이 아주 높음. 일제강점기인 1928년의 제주항 방파제
공사 도중 출토된 한대화폐와 청동거울 유물이 이 사실을 입증함

지역주민 인터뷰

(사)질토래비 문영택 이사장의 일도동 및 제주 원도심 강의

- 제주읍성 동문 밖 응성의 돌하르방의 위치와 현재 상황
- 제주마의 운송과 옛길
- 구한말 제주 읍성 동쪽지역의 주요 시설들(공신정, 운주당 등)
- 산지포구에서 제주항으로의 변화와 일제강점기 시대 주요시설물의 위치
- 한국전쟁 당시 피난민 거처와 도시구조변화



(사)질토래비 이사장 강의

1960년대에 이 집이 새로 지어졌거든요.
그때부터 지금까지 여기 쪽 살아요.
우리 집이 작은올레 끝집인데, 동네사람들이
올레를 사용하던 기억이 생생해.
이제는 이웃들도 다 떠나고 빈집들이
 많아져서 폐가가 되는데 안타깝죠.
동네가 생명을 유지할 수 있게 제도적으로
도움을 줬으면 해요.

신순옥 할머니



지역주민대상의 현장인터뷰(신순옥 할머니)

일도이동 995-11번지 김용기 할아버지

여기 동네는 1950-60년대에 제주 동부지역
자산가가 제주시로 이주하면서부터 생겼어.
그 후에 1970년대 구획정리 사업이
이루어지면서 콘크리트로 만들어진 신식
주택이 거의 동시에 지어지기 시작했어요.

우리 집 주변에 있는 집들이 다 비슷한
시기에 비슷한 모양으로 지어졌어요.
나는 기존에 지어진 집을 매입해서 이주했고.
원래 단층 슬래브집이었는데 2층으로
증축했지. 1980년대 들어서면서 신제주가
생기고 자산이 여유로운 지역 사람들은 많이
빠져나가서 지금은 서민적인 동네가 됐어요.

김용기 할아버지



지역주민대상의 현장인터뷰(김용기 할아버지)

진흥구역 예정지 내 공간구조 변화

동문 밖 일대의 주거지 형성과정

항공사진

- 동문 밖 일대의 주거지 및 두맹이 지역의 형성시기를 항공사진 중심으로 분석한 결과, 1967년과 1979년 항공사진 상의 변화가 크게 나타남
- 특히 1979년 이후 현재와 같은 주거지가 형성되고 있는 것으로 나타남. 이는 1960년대를 전후로 주거지가 집중적으로 형성되기 시작했음을 보여주는 것임



항공사진으로 본 연도별 진흥구역 예정지 내(노랑색 부분) 공간 변화

출처: 제주특별자치도 공간포털(<https://gis.jeju.go.kr>) 자료 일부 편집

근대지도

- 주거지 형성시기를 보다 정확히 파악하기 위해 해방 직후 미군정에 의해 작성된 1946년 지도와 1950년대 중반에 작성된 관광지도, 그리고 1960년대 지도를 중심으로 개략적인 주거지 형성과정 및 시기를 파악함

- 1946년 지도를 통해, 해방 직후인 1946년까지는 동문 밖 일대의 대상지 주변에는 마을이 형성되지 않은 상태임을 알 수 있음
- 특히 1950년대 중반에 제작된 관광지도에서 동문 밖 옛길을 중심으로 주거지가 형성된 것을 파악할 수 있음. 한국전쟁 당시 피난민이 무근성 일대와 동문 밖 일대에 정착하면서 자연스럽게 주거지가 형성되었다는 지역주민의 인터뷰 내용과 일치함
- 1960년대 제작된 지도를 보면 주거지의 규모가 크게 확대되지는 않음. 1950년대 중반에 들어서면서 주거지가 본격적으로 형성되기 시작했고 1960년대 말까지 유지되어 온 것으로 보임
- 이후 1970년대 초에 현재와 같은 주거지가 완성된 것으로 파악됨



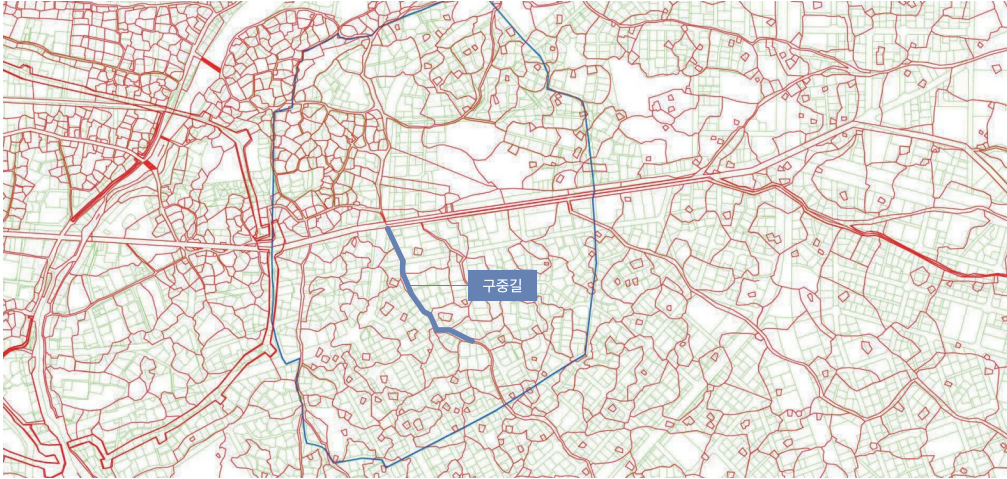
1940-1960년대 지도로 본 건축자산 진흥구역 예정지 일대의 주거지형성과정

출처: (1946년) 제주특별자치도 제주시 문화예술과. (2015). 제주성 총서 사진·지도. 도서출판 각; (1950년대 중반) 제주대학교박물관. (2020). (제주에서 세계를 보다)제주고지도; (1963년) 국토지리정보원(<https://www.ngii.go.kr>) 1963년 지도 일부 편집

지적도에 의한 필지 변화 분석

- 건축자산 진흥구역 예정지 일대의 1914년 지적(붉은 색 표시)과 현재 지적(녹색표시)의 변화를 비교함

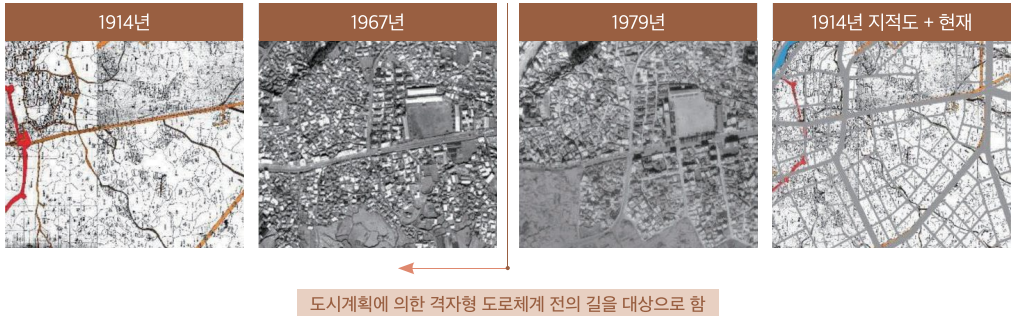
- 1914년 지적도를 보면 동문 밖 일대는 작은 필지로 조성된 주거지가 아니라 넓은 필지로 구성되어 있었다는 것을 알 수 있음. 그런데 현재 지적도를 통해 구중길을 중심으로 작은 필지들이 분할되면서 주거지를 형성하고 있음을 알 수 있음



1914년 지적과 2021년 지적의 필지 변화

도로체계 및 생활공간 변화

- 구중길과 두맹이길로 불리는 옛길을 중심으로 자연스럽게 작은 필지로 분할되면서 주거지가 형성되기 시작함. 필지의 분할에 따라 막다른 길을 중심으로 여러 채가 군집을 이루는 도시형 올레가 형성됨. 제주 전통가옥에서 볼 수 있는 올레형식과는 다른 근대도시 형성과정에서 자연스럽게 발생한 올레임
- 반면에 옛길을 중심으로 형성된 주거지의 외곽은 주간선도로의 확대와 토지구획사업에 의해 격자형도로가 조성되면서, 옛길은 파편화되고 블록으로 구획되기 시작함

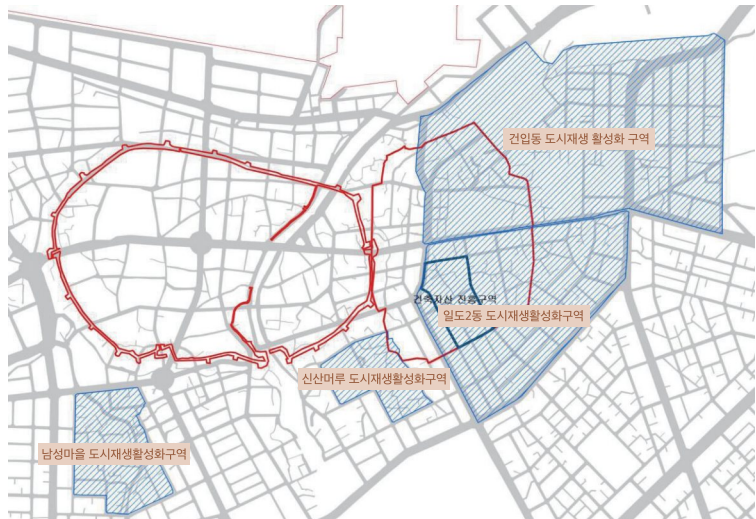


출처: (1914년) 지적아카이브(<https://theme.archives.go.kr>); (1967년, 1979년) 제주특별자치도 공간포털(<https://gis.jeuu.go.kr>) 자료 일부 편집

진흥구역 예정지 내 관련사업

도시재생 활성화사업

• 신산마루 도시재생 활성화사업, 건입동 도시재생 활성화사업이 추진되고 있거나 완료된 상태임. 또한 현재 일도2동 도시재생 활성화사업이 사업공모 준비단계에 있으며 구체적인 사업내용은 아직 확정되지 않은 상태임. 본 조사의 내용이 구체화될 경우, 도시재생활성화사업에 포함되도록 제안할 예정임



건축자산 진흥구역 예정지 주변에서 진행되고 있는 관련사업 현황

제주옛길 조성 및 관리 지원종합계획(2020)에 근거한 동문 밖 옛길시범사업

- 동문 밖 옛길시범사업 구역은 동문이 위치했던 장소를 중심으로 화북 및 조천으로 이어지는 옛길의 흔적이 남아있는 지역과 제주읍성을 경계로 하여 구성되어 있었던 해자 등 옛길의 분포지역임
- 그리고 근대화시기에 조성된 지역 등을 포함하되 현재 추진되고 있는 도시재생사업과의 연계 등을 고려해 구역계가 설정되었으며, 아울러 구역계의 도로여건 및 현재의 생활공간 여건, 옛길의 특성 등을 고려해 3개 구역으로 구분해 추진될 예정임
- 3개 구역은 각각 A구역(근대 개항길), B구역(일도둘레길), C구역(두맹이길)으로 구역별 성격과 기능을 고려해 구분되었으며, 현재 C구역인 두맹이길을 중심으로 시범사업이 추진되고 있음
- 제주특별자치도 조례에 의해 추진되는 동문 밖 옛길시범사업은 현재 주민참여형식으로 정주환경 정비와 연계한 옛길활용 시범사업 기본계획 및 실시계획을 수립하는 단계에 있음

학술연구 측면

- 제주 읍성 내 옛길 및 원도심 지역과 관련된 연구는 이미 여러 차례 추진되었으며, 관련 연구는 다음과 같음
 - 제주역사문화진흥원. (2013). 제주성지 보존·관리 및 활용계획. 제주시
 - 강경희, 김태일, 박경훈, 이운형. (2015). 제주성 일대 옛길의 가치 규명 및 보존활용을 위한 기본방향 연구. 제주발전연구원 제주학연구센터

사업적 측면

- 제주 읍성 및 무근성 일대는 과거부터 도시재생사업을 비롯한 다양한 사업이 추진되어 중복을 피하고, 최근 도시재생 활성화사업이 추진되고 있는 지역

장소적 측면

- 제주 읍성의 동문은 육지부 연결의 중심이었던 조천포와 화북포, 3성의 하나인 정의현성(성읍)을 오가던 사람들의 중심적인 공간이었음
- 1950년대 초 한국전쟁 당시 피난민이 정착하고, 이후 1970년대 중반에 걸쳐 자연스럽게 마을이 형성된 곳임



범례

- 제주성곽
- 시범사업 내 잔존하는 옛길
- 시범사업 구역

동문 밖 옛길 시범사업

출처: 제주특별자치도. (2020). 제주옛길 조성 및 관리지원 종합계획, p.169.



03

건축자산 진흥구역의 범위

진흥구역의 결정 방법

필요성

- 일정지역 내 역사적, 문화적 가치를 면적으로 오랫동안 유지하면서 정주환경을 개선하기 위해 진흥구역을 설정해야함
- 개별적 사업보다는 지역 내 관련사업과의 유기적인 협조관계를 통해 사업추진의 효율성과 사업성과의 극대화를 유도할 필요가 있음
- 이러한 작업 과정을 통해 궁극적으로는 도시 및 건축의 지역성, 문화성을 높이고 삶의 질을 높이는 생산적 수단으로 활용할 필요가 있음

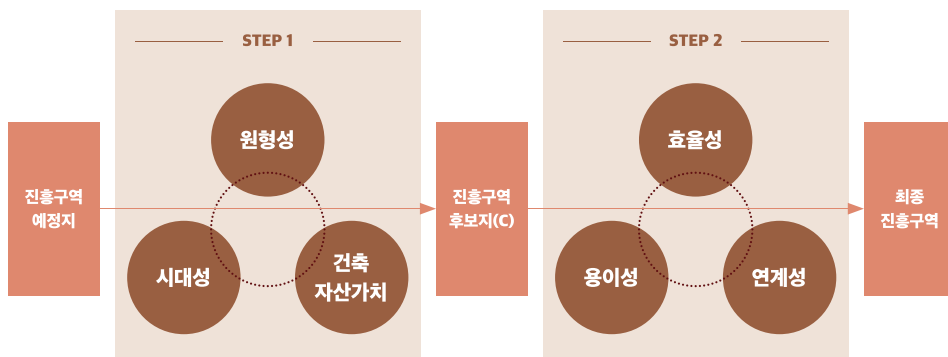
결정 방법

STEP.1

- 건축진흥구역 예정지를 중심으로 진행된 조사 및 분석 결과를 토대로 원형성, 시대성, 건축자산의 가치를 기준으로 진흥구역 결정을 진행하는 단계

STEP.2

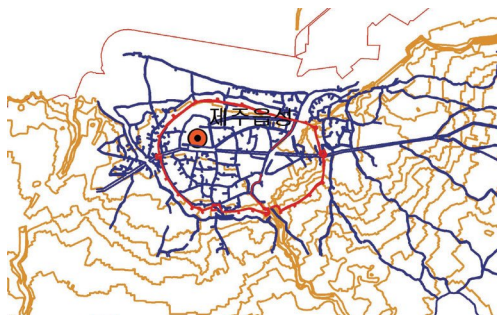
- 관리계획 적용의 효율성, 시행의 용이성, 관련사업(도시재생활성화사업, 옛길시범사업)과의 연계성을 고려하여 최종 결정하는 단계



진흥구역 결정을 위한 주요 가치

옛길의 원형성

· 조사지역내 옛길은 크게 2가지 성격으로 나뉨. 고문헌인 『제주읍지』와 1914년 지적도, 1919년 지도를 분석한 결과, 진흥구역 예정지 내 옛길은 주요 길로서 기능하지는 않았지만 주변 옛길과 연결되는 소로 성격의 옛길이었으며, 이후에 주거지가 형성되면서 자연스럽게 막다른 길 즉, 도시형 올레 형식의 근대 옛길이 형성됨

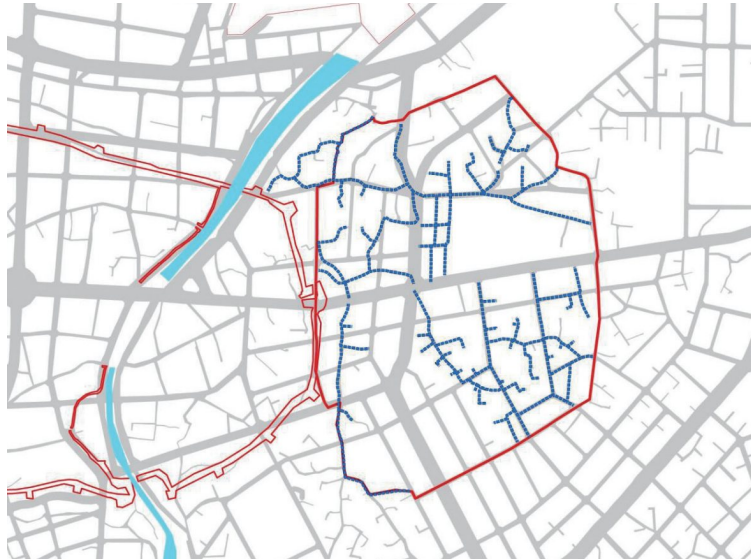


1914년 지적도상의 옛길



제주읍성 내 옛길과 읍성 밖 옛길

- 주거지 형성과정에서 자연스럽게 조성된 과거의 옛길과 격자형태의 근대 옛길이 원형을 그대로 유지하며 일상생활공간에 존재하고 있는 것이 특징임

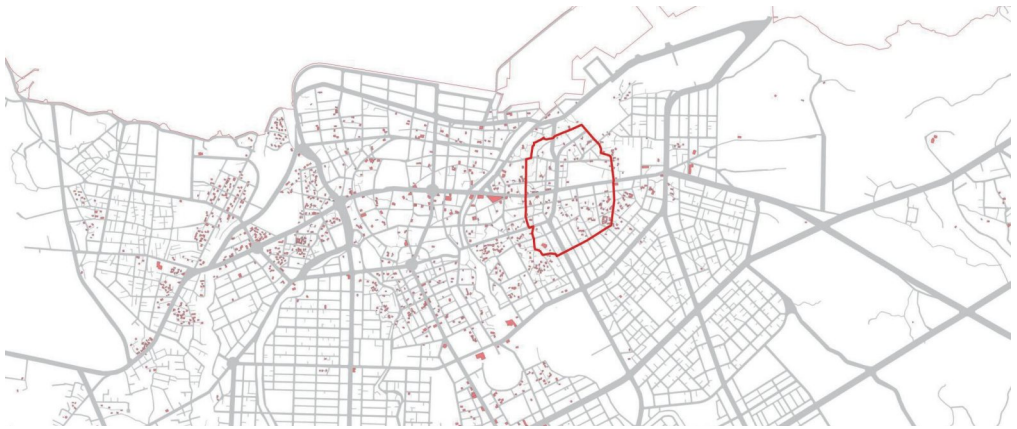


건축자산 진흥구역 예정지 내 옛길 분포현황

건축물의 시대성

- 원도심에 인접해 있으나 대부분의 사업이 원도심 내에 집중해 추진되어 왔기 때문에, 상대적으로 동문 밖 지역은 소외되어 왔음
- 주거지는 1950년대 초에서 1960년 중반에 걸쳐 형성되기 시작하다가 1970년대 중반에 이르러 주거지가 완성되는 과정을 거침. 특히 1970년대 건축물은 제주 시내 토지구획정리사업지를 중심으로 넓게 분포하고 있는데, 조사지역의 경우 토지구획사업지는 아니지만 1970년대 건축물이 집중적으로 분포하고 있음

- 주거지 형성과정에서 건축 관계자가 정착하면서 이들을 중심으로 지역별로 건축물이 완공되는 등, 주거지 형성이 행정 중심적, 일괄적 집행이 아니라 점진적, 주민 중심으로 이루어짐. 이를 통해 주거지 형성과 건축형태의 시대성이 잘 드러남
- 근대건축물이 밀집되어 있는 주거공간으로서 의미가 있으며, 제주읍성의 3개문 중 역사적 의미가 큰 동문에 인접해 있다는 점에서 역사공간으로서의 장소적 가치도 큼



1960년대 건축물 분포



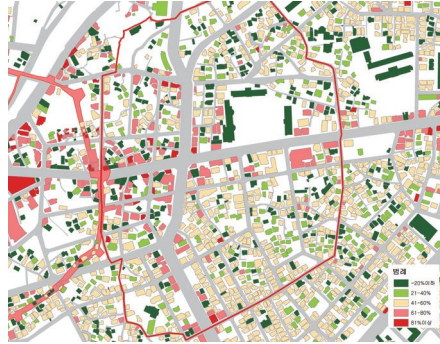
1970년대 건축물 분포

건축자산 가치

① 일반현황

- 건폐율

- 건폐율 40-60%인 건축물이 많이 분포하고 있으나, 일부 건물들은 법정 기준을 초과함



- 용적률

- 용적률 50-100%로 저밀도의 주거지를 형성하고 있음



- 층수 현황

- 단독주택이 넓게 분포하는 특성상, 층수도 대부분 1층 및 2층임
- 주 간선도로변에는 3, 4층 이상 건축물이 집중되어 있음



② 건축자산 가치의 추출

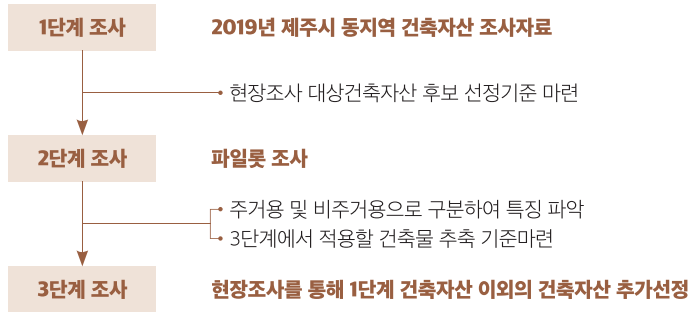
- 2019년 및 2020년의 건축자산 조사과정에 구축된 자료를 기초자료로 활용해 크게 3단계로 추진함
 - 1단계는 조사지역내 건축자산 현장조사가 이루어진 모든 건축물을 추출해 정리하는 단계임
 - 2단계는 조사지역내 건축물 특성을 파악하기 위한 파일럿 조사단 계로서, 주거용과 비주거용으로 구분해 3단계의 추가현장조사에서 추가적인 건축물을 추출할 때 판단하는 기준을 마련하는 단계임
 - 3단계는 추가현장조사를 통해 건축자산의 가치가 있는 누락건축물을 확인하는 단계로서 건축자산 기초조사평가표에 근거해 개별건축물에 대한 가치(역사적 가치, 사회문화적 가치, 예술적 가치, 경관적 가치)를 조사하고 최종적으로 건축자산을 선정함

파일럿 조사로 파악한 조사지역 내 주거용 및 비주거용 건축물의 특징

주거		비주거
1950년대	• 일식가옥 영향을 많이 받음	• 시기적으로 근린생활시설 매우 드물어 전반적으로 희소성이 높음
1960년대	• 부분적인 조형성이 나타나기 시작 : 미장, 모자이크타일, 테두리보 등	
1970년대	• 특이한 조형성이 강조되기 시작 : 모던한 차양	• 마감재를 이용한 디자인: 조소성의 강조 • 건물의 비례, 개구부의 깊이감 이용
1980년대	• 다양한 재료가 사용되기 시작 : 석재(편마암, 화강석, 인조석 등) 미장(다양한 패턴의 무늬 미장) 지역적 재료(송이벽돌, 제주판석 등) • 건물의 수평적 요소 강조 : 캐노피, 파라펫 • 건물 외관에서 다양하게 콘크리트의 조형성 표현	• 건축가의 디자인 의도, 완성도, 지역성, 공공성, 지역사회 커뮤니티 형성 기여도 • 시대상황을 고려하였을 때 새로운 건물 용도가 나타나기 시작

- 2단계의 파일럿 조사를 통해, 주거용 및 비주거용 건축물의 재료와 구조, 형태구성, 시공형식 등에 있어서 명확히 시대성을 반영하고 있는 것을 파악함

건축물 추출흐름



- 이러한 과정을 거쳐 조사지역내 추가조사 된 건축자산 건축물은 총 73건임. 대부분 특정지역을 중심으로 밀집되는 경향을 보임. 옛길을 기준으로 볼 때 과거의 주요 옛길은 아니지만 소로에 해당되는 옛길을 중심으로 밀집분포하고 있음. 마을이 형성되는 과정에서 옛길을 중심으로 올레를 형성하는 특징을 반영하는 것으로 보임



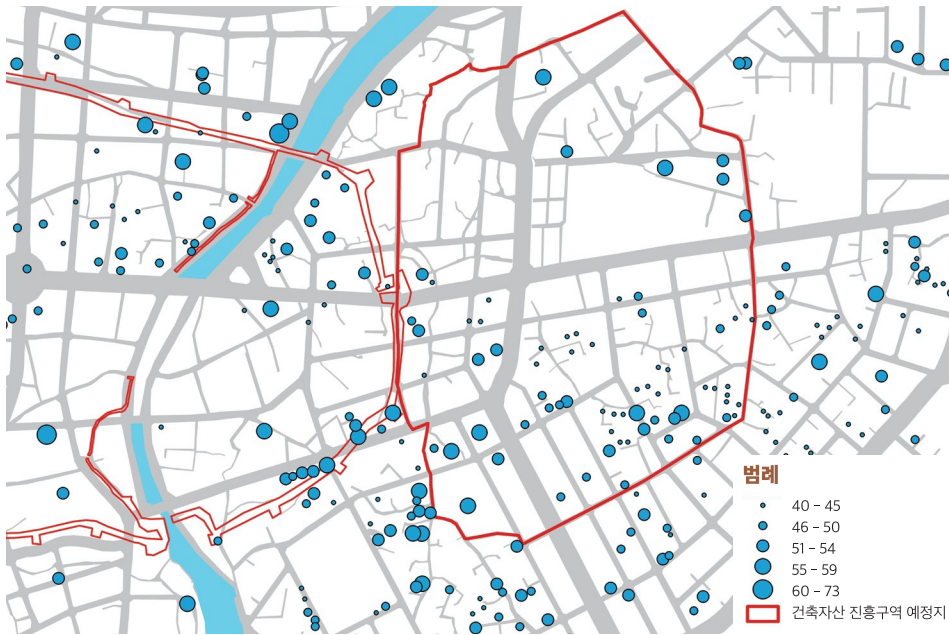
조사지역(건축자산 진흥구역 예정지)내 건축자산 추가조사 건축물 분포(73건)

③ 건축자산의 역사적, 사회·문화적, 예술적, 경관적 가치

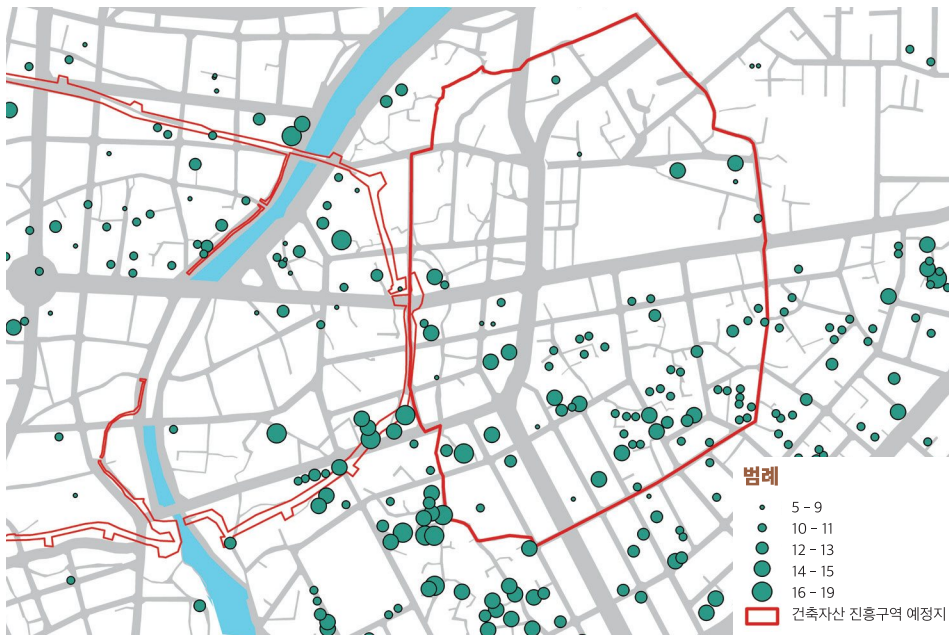
- 기초조사평가표에 의한 건축자산 추가건축물의 가치 평가
 - 73건의 추가조사 건축물에 대해 기초조사평가표에 의한 가치평가를 실시함
 - 조사지역내 추가 건축자산 조사분석 결과, 경관적 가치와 역사적 가치가 높은 것으로 나타남
- 경관적 가치
 - 득점분포를 보면, 진흥구역 예정지에 인접한 신산마루 도시재생활성화구역이 높은 득점의 군집적 분포를 보임
 - 특히 다른 가치항목과 비교하면, 예정지 C구역이 경관적 가치와 역사적 가치가 높게 나타남. 마을형성과 건축물의 시대성과 옛길의 원형성이 일정부분 반영된 것으로 보임
- 사회문화적 가치
 - 진흥구역 예정지내는 16-19점의 높은 득점 분포를 보임
- 역사적 가치
 - 진흥구역 예정지내 C구역이 옛길을 따라 마을이 형성되면서 형성된 도시형 올레 주변으로 다소 높은 득점을 보이는 것이 특징임
- 예술적 가치
 - 다른 항목의 가치에 비해 예술적 가치 득점분포는 낮게 나타남

④ 밀도분석

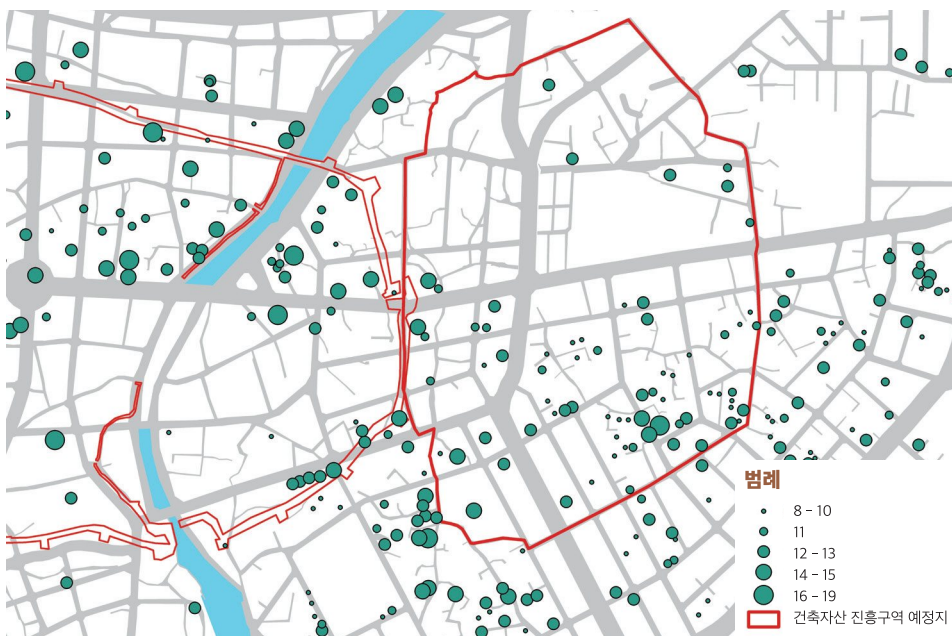
- 73건의 건축물에 대해 밀도분석을 한 결과, 조사지역내 일명 두맹이 지역에서의 건축자산 밀도가 높은 것으로 나타남



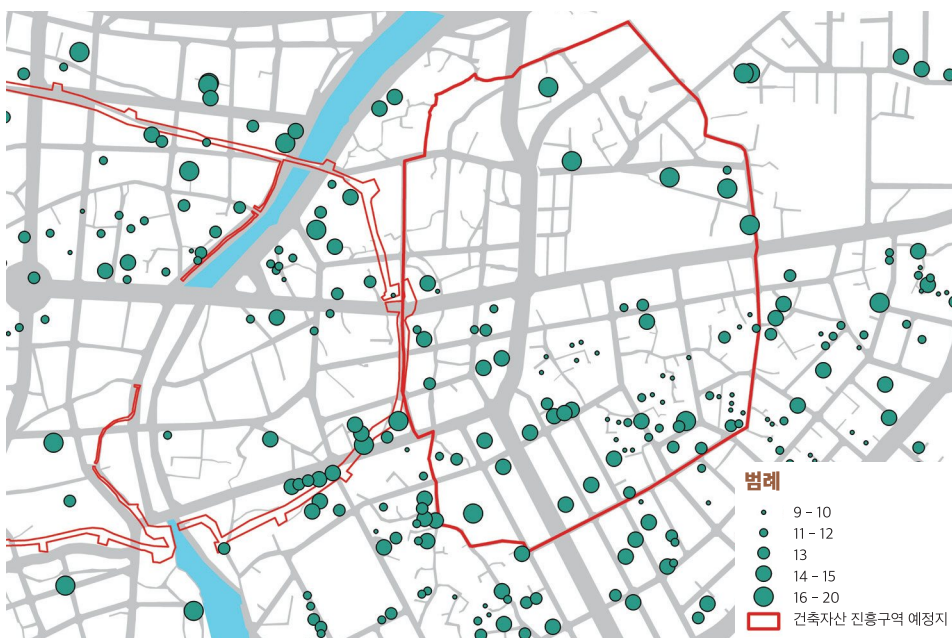
기초조사평가표의 전체점수분포(N=73)



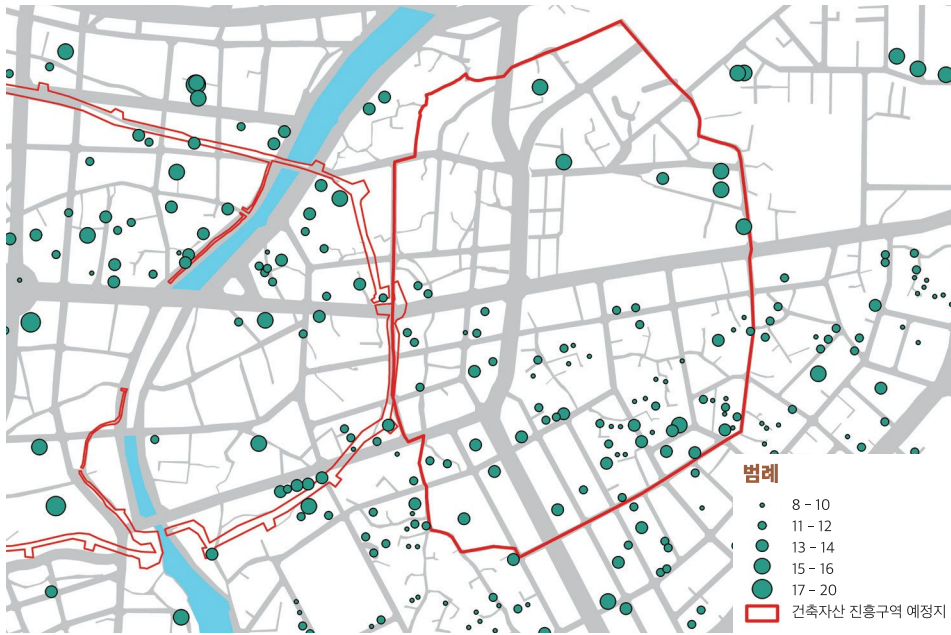
기초조사평가표의 경관적 가치점수분포(N=73)



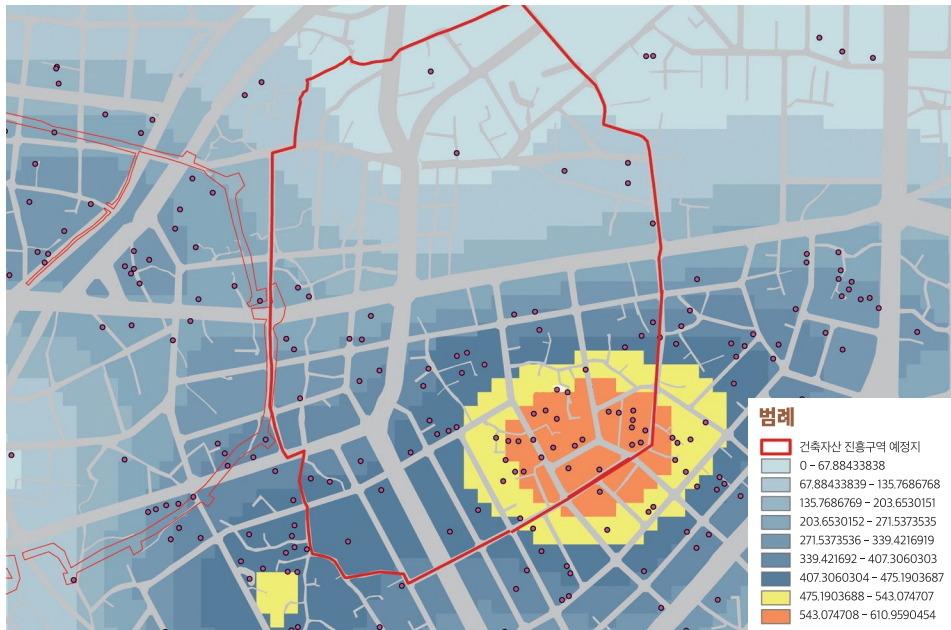
기초조사평가표의 사회문화적 가치점수 분포(N=73)



기초조사평가표의 역사적 가치점수 분포(N=73)



기초조사평가표의 예술적 가치점수 분포(N=73)



조사지역내 건축자산 추가건축물73건의 밀도분석

진흥구역의 결정

결정 과정

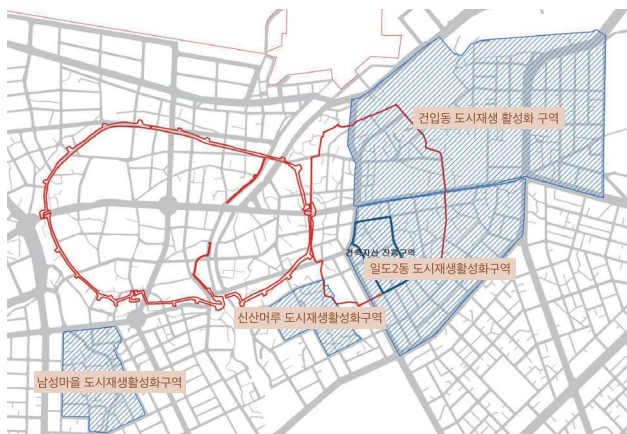
STEP.1

- 건축자산 진흥구역 예정지 내 마을 형성과 건축물의 시대성, 옛길의 원형성, 그리고 건축자산 추가조사 및 밀도 분석을 토대로 종합 분석한 결과, C구역을 중심으로 건축자산 진흥구역을 검토함

STEP.2

- 진흥구역 관리계획의 효율성, 용이성, 연계성을 고려해, 구중길을 중심으로 한 도로경계로 최종 건축자산 진흥구역을 결정함

진흥구역 결정의 단계



건축자산 진흥구역 결정범위 및 진흥구역 항공사진

출처: 제주특별자치도 공간포털(<https://gis.jeju.go.kr>) 자료 일부 편집

진흥구역 결정도

- 건축자산진흥구역 검토 단계에 따라 건축자산진흥구역을 최종 결정함
 - 건축자산진흥구역 결정지의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구는 제2종일반주거지역, 고도지구(30m이하)와 일부 준주거지역으로 설정됨
 - 진흥구역 내 필지는 145개, 건축물은 152개가 분포하고 있음

구역명칭	동문밖 건축자산 진흥구역(신설)
위치	제주시일도이동 일대
면적(m²)	32,446



진흥구역 결정도

진흥구역 결정에 따른 가치와 효과

- 건축자산진흥구역의 집합적 가치는 시대성임
 - 일제강점기 이후 제주시가 근대화를 거치며 원형의 옛길을 중심으로 주거공간이 형성됨. 이 과정에서 파생된 도시형 올레 및 마을 공간구조의 시대성을 유지하고 있음. 또한 개별 건축생산의 기술, 형태, 재료들이 그 시대적 특징을 담고 있음
 - 해당 진흥구역은 제주읍성 동문에서 화북, 조천에서 이어지는 대로, 정의현으로 이어지는 대로와 연결되는 소로로서 그 원형성을 유지하고 있음
 - 또한 건축자산의 경우 1950년대에서 1960, 1970년대를 거치며 목구조중심의 전통 민가에서 일제강점기의 영향을 받은 절충식 주택, 그리고 철근콘크리트 보급과 확산에 따른 근대 건축양식으로 전환되어 가는 시간적 지층을 고스란히 담고 있음

- 현재 건축자산 진흥구역의 결정 및 관리계획의 실행이 시급함
 - 대로변을 중심으로 합필 등에 의한 고층화, 대형화로 인해 근대 도시 조직의 훼손이 가속화 되고 있음. 특히 건축물의 노후화로 인해 개발 압력이 높아져 가고 있어, 해당 진흥구역이 가진 가치를 급격히 훼손시킬 가능성이 높음. 따라서 진흥구역의 결정에 의한 관리계획의 조속한 실행이 요구됨

- 건축자산 진흥구역의 결정과 관리계획 수립의 효과는 도시의 정체성 유지와 일상성 회복임
 - 다양한 정책과 사업이 추진되었던 제주읍성 내와 달리 진흥구역 C로 결정된 동문 밖 일대는 상대적으로 관심대상에서 벗어난 지역임. 하지만 제주읍성의 3개문 중 가장 중요한 기능과 역할을 했던 동문 일대는 장소적 가치와 역사경관의 회복이 절실히 필요한 지역임
 - 또한 1950년부터 자연발생적으로 조성된 주거지역으로서, 현재에 이르기까지 시간적 공간적 맥을 유지하며 근대도시의 풍경을 유지하고 있는 것도 큰 특징임
 - 반면 물리적 노후와 거주자의 고령화로 일상적인 생활여건은 상대적으로 쇠퇴하고 있는 현상도 뚜렷함
 - 따라서 해당 진흥구역에 적절한 관리계획을 수립, 시행함으로써 동문 밖 일대의 도시 정체성을 유지하면서 지역주민의 일상적인 삶의 회복을 위한 정책적 접근이 매우 중요함

04

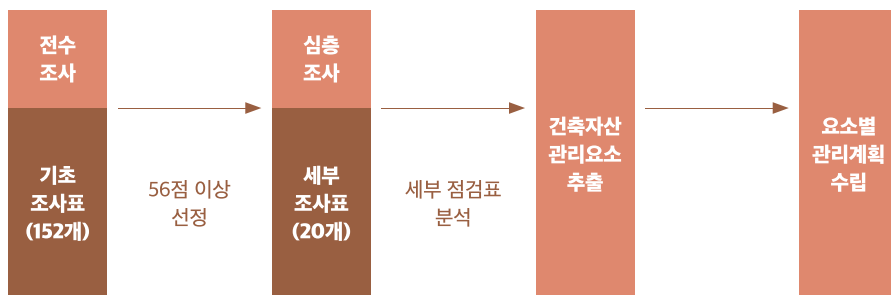
진흥구역 내 건축자산 심층조사

건축자산 건축물 심층조사

심층조사 방법

- 건축자산 진흥구역 내 건축물 152동에 대한 전수조사를 실시해 기초조사표를 작성함
- 기초조사표 56점 이상의 건축물 20동을 주요건축자산 건축물로 선정하고 세부점검표를 작성함
- 세부점검표 분석을 통해 건축자산 관리요소를 추출하고 요소별 관리계획 수립함

건축자산 건축물 심층조사



건축물 현황

- 총 152채의 건축물이 분포하고 있으며 연도별로는 1950년대 9개, 1960년대 17개, 1970년대 79개, 1980년대 13개, 1990년대 이후 건축물이 34개로 나타남
- 연도별로는 1970년대의 건축물 비율이 높으며 다음으로 1960년대의 비율도 높게 나타나, 앞서 설명한 바와 같이 주거지 형성 시기의 특성을 잘 반영하고 있음
- 또한 1950년대와 1960년대는 목구조 중심의 건축물인 반면 1970년대는 콘크리트구조의 건축물이 많아, 구조와 재료 측면에서의 시대성도 잘 반영하고 있음



진흥구역 내 연도별 건축물 분포(N=152)

연도별 건축물 건수

연도별 건축물	개수
1950년대	9개
1960년대	17개
1970년대	79개
1980년대	13개
1990년-2021년	34개
총합	152개

범례

- -1949년 이전
- 1950년대
- 1960년대
- 1970년대
- 1980년대
- 1990년대
- 2010년대
- 2011년 이후

전수조사(기초조사표 작성)

- 건축자산 기초조사에서 적용하고 있는 기초조사표를 활용해, 진흥구역 내 건축물을 대상으로 전수조사를 실시함
- 「제2차 제주특별자치도 건축자산 기초조사 학술용역 보고서」(제주특별자치도, 2019)에서 건축자산 선정에 사용된 기초조사표를 기준으로 조사했음
- 기초조사표에 의한 득점 분포도를 작성하고, 진흥구역 내 건축자산으로서의 특징과 가치 분석을 위해 건축자산을 목록화하고 세부점검표를 작성함
- 기초조사표의 세부항목별 전체 득점을 고려해 최종적으로 20개의 건축물을 추출함

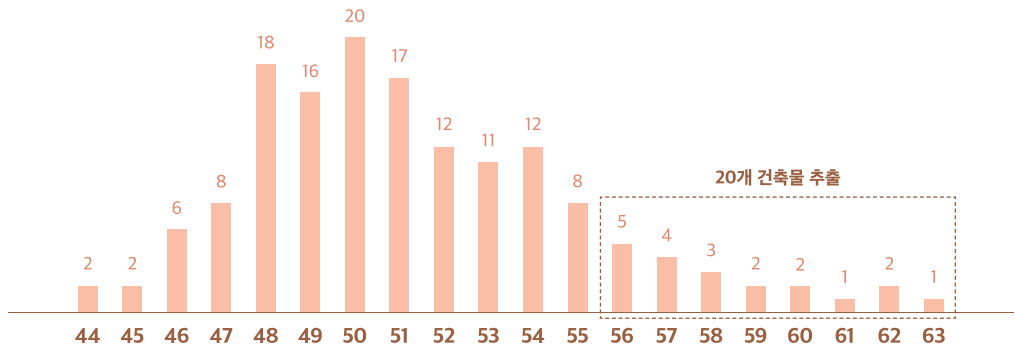
■ 건축사전 발표·특목 구학을 위한 자료표

발표번호:		주제: 850B 995-46	출연번호: 1955		
구분		내용		점수	소속
역사적 가치	1. 건축물은 역사적 시간, 인물 등을 통하여 있는가? ○ 매우 그렇다 ○ 그렇다 ☒ 그렇지 않다 ○ 그렇지 않다			8	16
	2. 건축물의 윤곽과 공간구성은 이미 일체의 생활환경을 지리적 변형과 일치하고 있는가? ☒ 매우 그렇다 ○ 그렇다 ○ 그렇지 않다 ○ 매우 그렇다			5	
	3. 건축물의 건립과 ☒ 행방이 매우 보편적이 있는가? ○ 매우 그렇다 ○ 그렇다 ○ 그렇지 않다 ○ 매우 그렇다			4	
	4. 후대의 양식에 ☒ 후대의 건축을 중 점으로 있는가? ○ 매우 그렇다 ☒ 그렇다 ○ 그렇지 않다 ○ 매우 그렇다			4	
	5. 건축물은 지역 문화적 생활과 ☒ 관련이 있는가? ○ 매우 그렇다 ○ 그렇다 ○ 그렇지 않다 ○ 매우 그렇다			3	
사회· 문화적 가치	2. 해당 지역의 사회·문화적 환경을 이해하는 데에 도움이 되는가? ○ 매우 그렇다 ○ 그렇다 ○ 그렇지 않다 ○ 매우 그렇다			6	15
	3. 일단의 기원을 ☒ 매우 가치 있는 형태를 띠고 있는가? ○ 매우 그렇다 ○ 그렇다 ○ 그렇지 않다 ○ 매우 그렇다			4	
	4. 건축물의 보전 ☒ 매우 중요하며 지역의 문화적 가치를 향상시킬 수 있는가? ○ 매우 그렇다 ☒ 그렇다 ○ 그렇지 않다 ○ 매우 그렇다			4	
예술적 가치	1. 건축물은 대표 건축사전에 들어 있을 만한 건축·구조적 특성을 대표하는가? ○ 매우 그렇다 ○ 그렇다 ○ 그렇지 않다 ○ 매우 그렇다			4	14
	2. 건축물은 건축사적 양식, 양회, 화형 및 도시환경을 대표하고 있는가? ○ 매우 그렇다 ○ 그렇다 ○ 그렇지 않다 ○ 매우 그렇다			4	
	3. 건축물 및 조경, 대수출 등 ☒ 매우 가치있는 건축·조경 및 조경적 가치를 가지고 있는가? ○ 매우 그렇다 ○ 그렇다 ○ 그렇지 않다 ○ 매우 그렇다			3	
	4. 지형면, 설계자·가공자 등과 관련 지어진 공인된 상징적 등을 통해 우수성을 띠고 있는가? ○ 매우 그렇다 ○ 그렇다 ○ 그렇지 않다 ○ 매우 그렇다			3	
환경적 가치	1. 일정 영역내에 ☒ 건물과 조경이 아름다운 환경을 만들어내고 있는가? ○ 매우 그렇다 ○ 그렇다 ○ 그렇지 않다 ○ 매우 그렇다			4	17
	2. 건축물과 조경은 이미 여러가지 특징 있는 환경을 만들어내고 있는가? ○ 매우 그렇다 ○ 그렇다 ○ 그렇지 않다 ○ 매우 그렇다			5	
	3. 건립 당시 ☒ 건축물 또는 도시 조경의 모습을 잘 보존하고 있는가? ○ 매우 그렇다 ○ 그렇다 ○ 그렇지 않다 ○ 매우 그렇다			4	
합계	4. 그 시대·그 지역에 ☒ 매우 훌륭한 작품으로 건설된 것을 하고 있는가? ○ 매우 그렇다 ○ 그렇다 ○ 그렇지 않다 ○ 매우 그렇다			4	62
	90. 78% 만족, 90. 78% 만족, 90. 78% 만족, 90. 78% 만족, 90. 78% 만족, 90. 78% 만족				



진흥구역 내 연도별 건축물 분포(N=152)

기초조사표 예시(제주시 일도이동 995-46번지 단독주택, 62점)

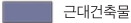


진흥구역 내 건축자산 목록표

구분	중분류	번호	주소	비고
건축물	전통가옥	①	일도이동 995-51	신규발굴(2021)
		②	일도이동 995-46	
		④	일도이동 995-14	
		⑤	일도이동 1007-18	
	근대건축	③	일도이동 995-63	신규발굴(2021)
		⑥	일도이동 995-59	제주 건축자산 기초조사(2019)
		⑦	일도이동 995-56	
		⑧	일도이동 995-50	
		⑨	일도이동 995-11	신규발굴(2021)
		⑩	일도이동 995-9	
		⑪	일도이동 995-8	
		⑫	일도이동 1022-2	
		⑬	일도이동 1007-49	
		⑭	일도이동 1007-35	
		⑮	일도이동 1007-36	
		⑯	일도이동 1007-43	
		⑰	일도이동 1007-4	
		⑱	일도이동 1007-5	
		⑲	일도이동 1007-7	
		⑳	일도이동 1007-12	
공간환경	근대올레	㉑	일도이동995-42 일대	신규발굴(2021)
		㉒	일도이동1007-32 일대	
		㉓	일도이동1007-13 일대	



범례

 구역계	건축자산 건축물	건축자산 공간환경
	 전통가옥	 가로 / 골목길
	 근대건축물	

건축자산 진흥구역 건축자산 지도

건축물 심층조사(세부점검표)

- 전수조사 후 선정된 20개의 건축물을 대상으로 별도의 세부점검표를 작성해, 개별건축물의 요소별 특징을 파악함
- 현장조사를 재실시하여 기초조사표에서 작성하지 못하는 건축물의 세부적인 요소들을 작성함
- 각각의 건축물이 보여주는 특징적인 모습들의 가치를 조사하고 분석함

주요보전부분 세부점검표

1. 기본정보

관리번호	주 소	계도리동 995-46	점검일	21.10.15
명 칭	작성사	김영숙		

2. 주요보전부분 체크리스트(조성당시를 추정가능한 경우 현황과 비교하여 작성)
자신의 진정성과 완전성을 확보한다고 판단되는 경우 체크/자신가치를 훼손하는 것으로부터 보호가 필요한 경우 체크)

구분	점검내용	구분	점검내용
☐ 파사드		☐ 부속 시설물	
☐ 지붕	슬레이트 지붕 (현존 조가죽)	☒ 마당 및 외부공간	텃밭, 정원나루
☐ 바닥		☐ 내부공간	
☒ 외벽 및 담장	목재/죽담, 돌담	☒ 구조	목구조 (전통 정제)
☐ 석축 및 축대		☐ 규모 및 배치	
☐ 출입구 및 창문		☐ 필지 및 지적	
☐ 용도 및 기능	주택	☐ 기타	

3. 종합의견(보존, 활용, 관리방향, 제언)

○ 옛날의 집은 막대한 공들 (많은 양) 이 투입된 50년의 목구조 주택

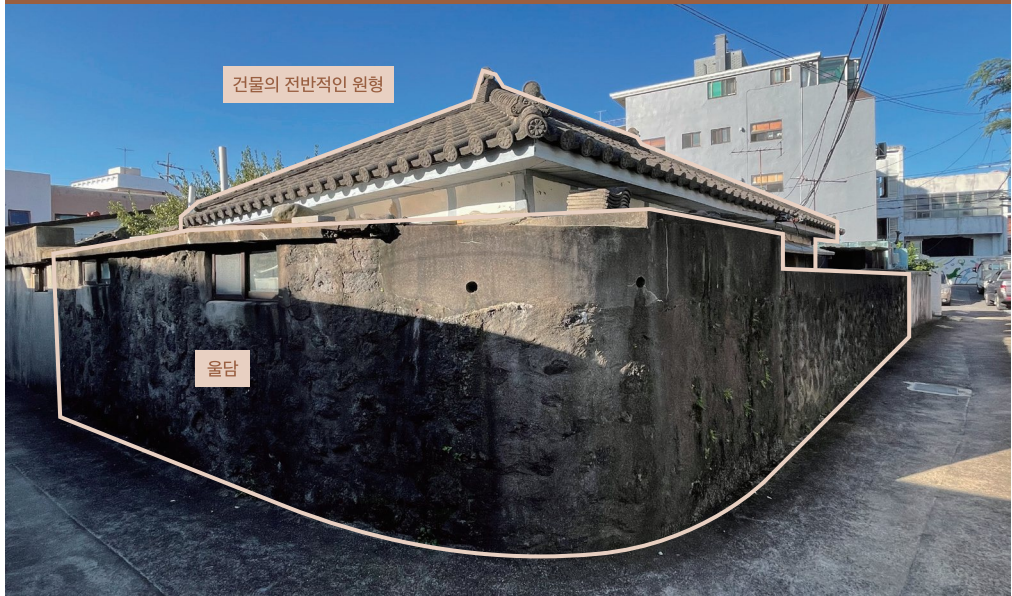
○ 돌근 내를 거칠게 다듬은 석재가 드러나 있으며 목재의 원형이 잘 살아남음.

○ 목구조로 보아 90년 축담이 잘 남아있으며, 건축의 가치가 남아있음

○ 옛날과 같은 점은 문화와 담장을 고려함으로써 건축의 더 나은 가치와 진정성도 함께 보존 관리할 필요가 있음.



세부점검표 사례(50년대)

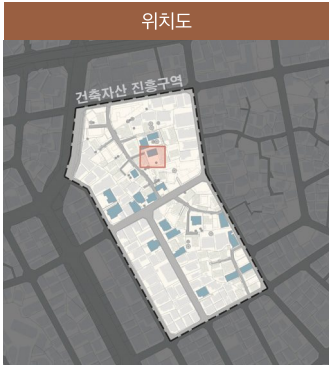


① 도시형 울레의 경관을 특징짓는 울담



② 목구조 확대 모습



정리번호	②	위치	일도이동 995-46
위치도 			
자산범위 			
관리범위 			
건축 자산 가치 상세	• 옛길에 접한 막다른 골목의 끝에 위치한 1960년대 목조 주택 • 동근 나무를 거칠게 다듬은 서까래가 드러나 있으며 목구조의 원형이 잘 살아있음 • 목구조를 보호하기 위한 축담이 잘 남아있으며 과거 골목의 흔적이 있음 • 축담은 현무암의 틈을 시멘트로 메우고 칼집모양을 낸 마감 • 진입로 막다른 골목의 오른쪽 벽과 대지 내 동측 벽은 돌담으로 형성됨		
보전 활용 관리 방향	• 제주 전통 주거의 원형이 잘 남아있는 건물로 현재 주거로 사용되고 있음 • 옛길과 접한 좁은 골목과 담장을 고려하였을 때 건물의 외관뿐만 아니라 진입로도 함께 보존·관리해야 할 필요가 있음		
주요 보전 부분	• 구조 및 지붕: 건물의 전반적인 원형 • 필지 및 지적: 옛길에 접한 골목길 • 마당 및 외부공간: 대지 내 울담		



① 옛 초가형태의 주택을 보호하기 위해 둘러싸인 울담



② 울담의 높이와 지붕 처마의 관계



③ 막은창(막다른 굴목)의 모습

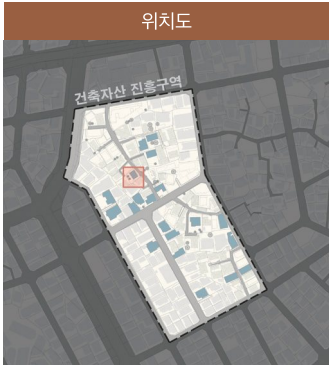
정리번호	③	위치	일도이동 995-63
위치도 자산범위 관리범위			
건축 자산 가치 상세	- 경사지붕은 초기형태인지 준공이후 추가된 것인지 명확하지 않음 - 콘크리트 슬래브의 단층주택으로 수평성을 강조한 파라펫 난간과 바름 벽 문양내기 마감이 남아 있음		
보전 활용 관리 방향	막다른 골목에 접한 단층 주택으로 건물 자체의 가치는 낮지만, 주변 건물군과 함께 경관의 보전차원에서 관리해야함		
주요 보전 부분	- 구조 및 지붕: 수평성을 강조한 콘크리트 파라펫 - 외관: 바름벽 문양내기 마감 - 규모 및 배치: 콘크리트 수평지붕의 대문		



① 수평성을 강조한 파라펫의 모습

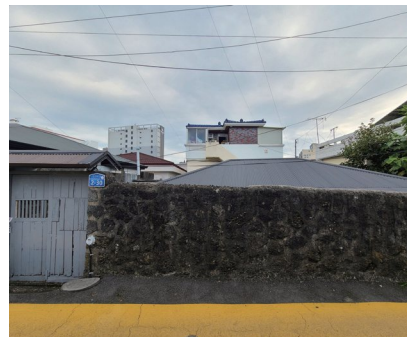


② 수평성을 강조한 대문의 모습

정리번호	④	위치	일도이동 995-14
위치도 			
자산범위 			
관리범위 			
건축 자산 가치 상세		• 옛길에 접한 1960년대 건물로, 도로보다 낮은 대지에 들어선 박공지붕 건축물 • 길에 접한 울담과 전통방식의 축담이 남아 있음 • 지붕의 구조와 형태는 확인 불가함	
보전 활용 관리 방향		• 기존 대지의 레벨 및 건물의 규모가 제주 전통 주거의 형태를 담고 있음	
주요 보전 부분		• 외관: 울담 및 축담 • 규모 및 배치: 도로보다 낮은 대지, 지붕높이	



① 목구조를 보호하기 위한 축담



② 길에서 본 지붕과 담장

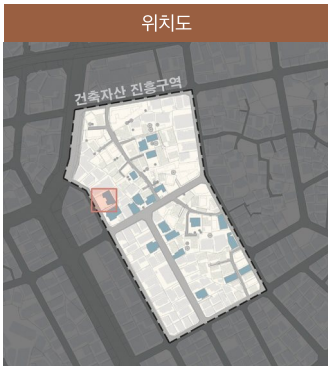
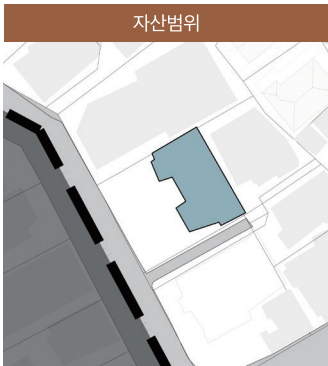
정리번호	⑤	위치	일도이동 1007-18
		위치도	자산범위
		관리범위	
건축 자산 가치 상세	- 도시 내 올레의 흔적이 남아 있는 대지에 위치한 건물로, 마을의 시간적 적응이 드러나는 경관을 가지고 있음 - 슬레이트 지붕으로 보수한 모습이 보임 - 일부 울담을 허물고 콘크리트 블록 담장과 대문을 새로 올린 모습이 있음 - 창고의 외벽 울담과 대지경계의 울담이 이어지는 유형의 담장은 보존가치가 높음 - 외벽 전체에 둘러싸인 축담이 잘 보존되어있음		
보전 활용 관리 방향	- 필지로 진입하는 골목의 풍경이 도심지에서 보기 힘든 올레로 잘 남아 있으므로, 이를 보존하여 구역의 역사적인 가치를 보여주는 것이 필요함 - 건물의 축담과 창호 형태를 포함한 건축물 전체 외관에 대한 보전이 필요함 - 지붕의 구조는 확인 불가하지만 높이와 규모에 대한 유지가 필요함		
주요 보전 부분	- 구조 및 외벽: 목구조, 축담, 창호의 형태 - 진입공간: 필지 경계를 둘러싼 돌담 - 규모 및 배치: 지붕의 형태 및 높이		



① 건물로 진입하는 도시형 울레와 창고의 외벽을 담장으로 사용하는 유형



② 주변 건물의 외벽 담장 모습

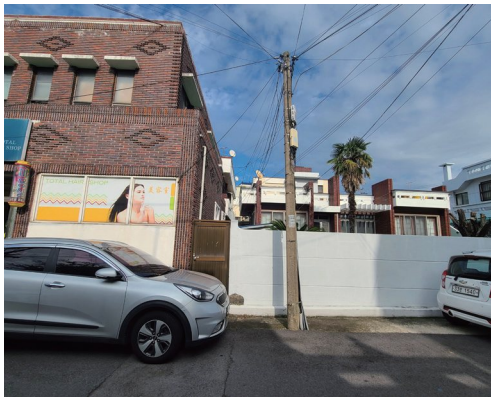
정리번호	⑥	위치	일도이동 995-59
위치도 	자산범위 	관리범위 	
건축 자산 가치 상세	• 1976년에 축조된 콘크리트 단층 평슬래브 건물로, 장방형의 입면에 수직성을 강조한 붉은 타일의 외장재가 건물과 잘 어우러져있음 • 당시 건축물들의 특징을 가지고 있는 건물로, 수평의 치장난간, 콘크리트 루버의 입면이 아름다운 건물로 보존가치가 높음 • 외부공간에 정원을 조성하여 야자수 등이 경관에 풍부함을 더해주고 있음		
보전 활용 관리 방향	• 건물의 입면요소들이 1970년대 건물들의 특징적인 모습을 잘 담아내고 있으므로, 전체적인 건물 형태의 보전이 필요함 • 공지가 없는 마을에 외부 정원의 조경이 여유를 주고 있음		
주요 보전 부분	• 구조 및 재료: 1층 블록조에 콘크리트 평슬래브 지붕, 붉은타일과 백색 페인트 • 외관: 근대 건축물의 외관-수직 벽체, 수평 치장난간, 콘크리트루버 • 마당 및 외부공간: 조경과 진입마당		



① 마당에서 본 건물의 입면



② 외부 담장 모습



③ 주변 건물의 외벽 담장 모습



정리번호

⑦

위치

일도이동 995-56

위치도

자산범위

관리범위

건축 자산 가치 상세

- 1970년대 콘크리트의 조형성을 이용한 2층 평슬래브 건물로, 장식적인 꾸밈보와 기둥이 동시대 다른 건물에서 찾아보기 힘든 특징을 드러냄
- 동시대 다른 건물과 비슷한 1, 2층의 장식 난간, 콘크리트 루버 디테일, 수직 타일벽의 형태는 공통적으로 관찰됨
- 남측과 북측에 현무암 담장, 서측으로 벽돌담이 있으며 서북쪽 코너의 대문은 붉은 타일의 수직벽과 수평 지붕, 북측 현무암 담장이 어우러져 조형적으로 뛰어나함

보존 활용 관리 방향

- 1970년대 콘크리트 건물 중 꾸밈기둥과 보를 이용한 장식적인 건물로, 건물뿐만 아니라 담장, 대문도 같이 보존하여야 함

주요 보존 부분

- 구조 및 지붕: 건물의 전반적인 원형
- 마당 및 외부공간: 남, 서, 북측의 담장 및 대문

주요 보전 부분 상세

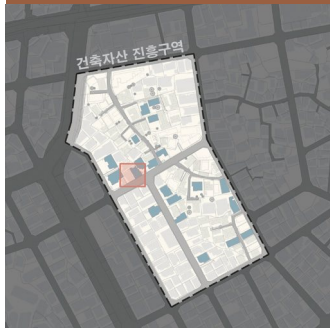
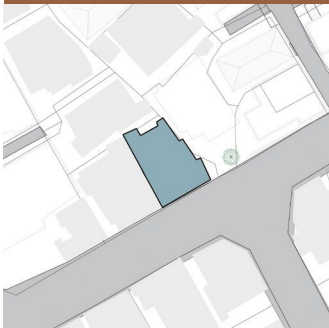


① 장식적인 구조와 다양한 재료를 사용하여 입면을 구성한 모습



② 남측과 북측의 현무암 담장



정리번호	⑧	위치	일도이동 995-50
위치도 	자산범위 	관리범위 	
건축 자산 가치 상세	• 1970년대 콘크리트 평슬래브 주택군에 속한 건물로, 수평성을 강조한 콘크리트 pc 치장난간, 수직 모자이크 타일 벽체 등의 특징이 잘 나타나 있는 건물임 • 모자이크 타일과 미장 모양내기 벽체 마감 등 동시대의 재료들이 다양하게 사용되었고 그 원형이 잘 남아 있음		
보전 활용 관리 방향	• 단일 건물로의 가치는 떨어지지만, 1970년대 주택군 중 하나로서 경관의 핵심이 되는 수평 콘크리트 난간 및 수직벽체에 대한 보전이 필요함		
주요 보전 부분	• 외관: 콘크리트 수평 난간, 수직 타일벽체		



① 다양한 동시대의 재료가 사용된 모습

정리번호	⑨	위치	일도이동 995-11
위치도 자산범위 관리범위			
건축 자산 가치 상세	• 1970년대 콘크리트 박공지붕 건축물로 수직 벽체를 전면에 세워 조형성을 강조함 • 전면부 라운드 처리된 노란색 타일벽 등 건설 당시의 원형이 잘 남아 있음 • 대문도 콘크리트의 조형성을 살려 디자인됨		
보전 활용 관리 방향	• 1970년대 콘크리트의 민간 활용이 보편화되던 시기의 조형적 건물로 지붕의 형태 및 수직벽, 재료, 대문의 보존이 필요함		
주요 보전 부분	• 구조 및 지붕: 건물의 전반적인 원형 • 마당 및 외부공간: 대문		

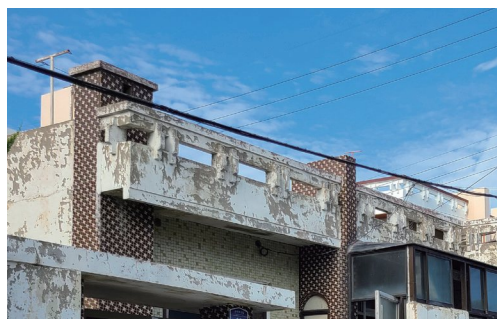


① 대문의 수평성과 경사지붕의 수직성이 강하게 느껴지는 입면



② 기존의 형태가 잘 보존된 모습

정리번호	㉑	위치	일도이동 995-9
위치도 	자산범위 	관리범위 	
건축 자산 가치 상세	70년대 콘크리트 평슬래브 주택군에 속한 건물로 수평성을 강조한 콘크리트 pc 치장 난간, 수직 모자이크 타일 벽체 등의 특징이 잘 나타나 있는 건물임		
보전 활용 관리 방향	단일 건물로의 가치는 떨어지지만, 1970년대 주택군 중 하나로서 경관의 핵심이 되는 수평 콘크리트 난간 및 수직벽체, 모자이크 타일 마감에 대 한 보전이 필요함		
주요 보전 부분	외관: 수평 콘크리트 난간, 수직 모자이크 타일 벽체 및 굴뚝		

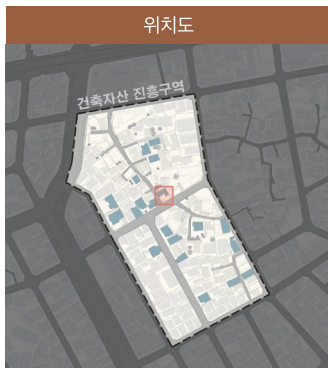


① 수직 벽체와 굴뚝에 사용된 모자이크 타일



② 수평적인 콘크리트 난간



정리번호	⑪	위치	일도이동 995-8
위치도 	자산범위 	관리범위 	
건축 자산 가치 상세	• 1975년에 축조된 건축물로 콘크리트의 조형성을 이용하여 루버와 수직 벽체의 아치형 통로등 당시 주택의 특징적인 형태가 보존되어있음 • 동시대 제주도 내 주택들과 비슷한 1, 2층의 장식 난간, 콘크리트 루버 디테일, 수직 벽의 형태는 공통적으로 관찰되는 모습으로, 마을에 독특한 경관을 형성하여 보존가치가 높음		
보전 활용 관리 방향	• 도로에 면한 기존 전면부의 지붕형태, 수직벽, 루버, 치장타일 및 수직벽, 대문은 당시 건축양식을 잘 나타내며 보존이 필요함 • 마을의 옛길인 '구중길'과 연결되는 삼거리의 입구에 위치한 집으로 골목길의 일부인 담장의 보존이 필요함		
주요 보전 부분	• 구조 및 지붕: 건물의 전반적인 원형 • 마당 및 외부공간: 조경, 대문, 담장		



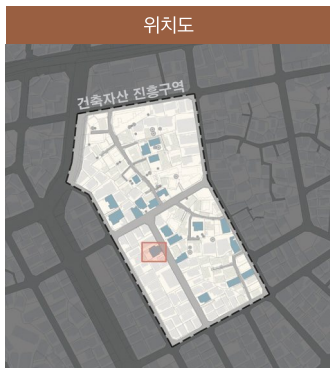
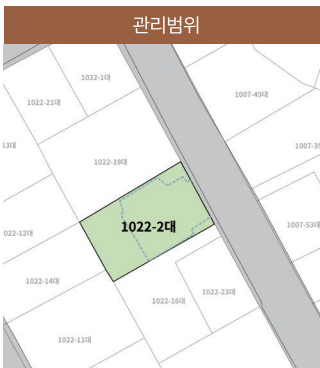
① 수평성을 강조한 난간과 대문



② 배면의 수평적인 조형미



③ 콘크리트 루버

정리번호	⑫	위치	일도이동 1022-2
위치도 	자산범위 	관리범위 	
건축 자산 가치 상세	• 전면부에 콘크리트 장식 난간과 건물 측면의 붉은 타일의 수직벽이 건물의 조형성을 보여줌 • 장식난간의 가로로 길게 메지가 형성되어 수평성을 강조하고 일정 구간에서 난간을 수직벽으로 분절한 모습은 동시대 건물들과는 다른 독특한 모습이므로 보존이 필요함 • 2층에 증축된 부분은 건축물대장과 현황 비교를 통해 향후 가치유지를 위한 조치가 필요함		
보존 활용 관리 방향	• 치장난간, 수직벽과 대문은 건물의 외관을 구성하는 중요한 요소로 보존이 필요함		
주요 보존 부분	• 구조 및 지붕: 난간과 수직벽체, 붉은 타일 • 마당 및 외부공간: 조경, 대문		



① 수평적인 조형미를 사용한 장식난간



② 측면의 수직적인 모자이크 타일의 벽체



③ 담장을 활용한 대문의 조형미

정리번호	㉓	위치	일도이동 1007-49
위치도	자산범위	관리범위	
건축 자산 가치 상세	• 1970년대 콘크리트 건물의 특징인 pc 난간, 콘크리트 수평루버, 대문의 형태가 남아있지만, 재료는 붉은색 벽돌타일로 마감된 건물임 • 붉은 벽돌타일이 형태를 가리지만 구조체의 조형성이 뛰어남		
보전 활용 관리 방향	• 1970년대 건물의 특징인 pc 난간, 콘크리트 수평루버, 대문의 형태에 대한 보전이 필요함		
주요 보전 부분	• 외관: 수평 pc 난간, 콘크리트 수평루버, 대문		

주요 보전 부분 상세



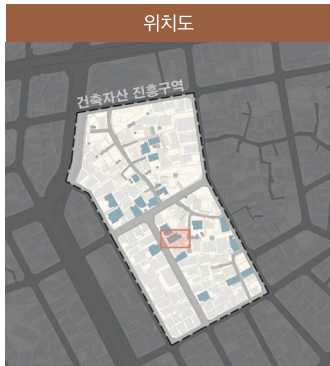
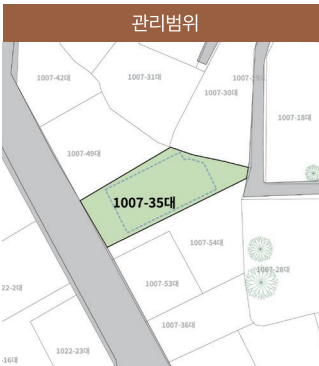
① 수평루버와 수직벽체, 수평난간의 조화



② 수평 파라넷을 활용한 대문



③ 2층 수평난간

정리번호	⑭	위치	일도이동 1007-35
위치도 	자산범위 	관리범위 	
건축 자산 가치 상세	• 1970년대 후반의 건축물로 80년대 지어진 건물의 콘크리트 + 기와 형태의 지붕을 가지고 있음 • 콘크리트 슬래브 지붕 위 기와 마감, 돌출창, 벽돌 마감 및 아치형 벽돌마감 대문이 그 시대의 특징을 담고 있음		
보전 활용 관리 방향	• 1970년대에서 1980년대로 넘어가던 시기의 특징적 외관에 대한 보전이 필요함		
주요 보전 부분	• 구조 및 지붕: 콘크리트 슬래브와 기와 • 외관: 돌출창 • 대문 및 담장: 벽돌 아치형 대문		



① 벽돌 아치형 대문과 담장



② 콘크리트 슬래브 위로 기와가 덮힌 모습과 돌출된 창



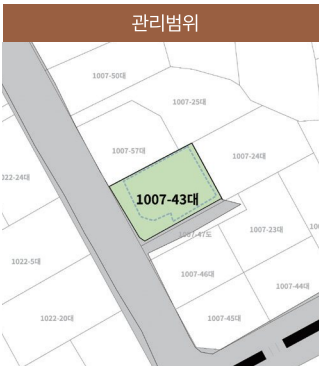
정리번호	㉮	위치	일도이동 1007-36
위치도 자산범위 관리범위			
건축 자산 가치 상세	1970년대 콘크리트 단층 건물로 수평성을 강조한 파라펫, 얇은 콘크리트 캐노피, 타일 마감의 수직 굴뚝이 잘 남아 있음		
보전 활용 관리 방향	단일 건물로의 가치는 떨어지지만, 1970년대 주택군 중 하나로서 수평 콘크리트 난간 및 수직벽체, 모자이크 타일 마감에 대한 보전이 필요함		
주요 보전 부분	- 구조 및 지붕: 콘크리트 슬래브 - 외관: 타일 마감의 굴뚝, 얇은 콘크리트 캐노피		



① 수직벽에 마감된 모자이크타일과 수평성을 강조한 파라펫의 조형미



② 측면에서 파라펫의 연결

정리번호	⑬	위치	일도이동 1007-43
위치도 	자산범위 	관리범위 	
건축 자산 가치 상세	• 1970년대 후반의 건축물로 1980년대 지어지던 건물의 콘크리트 + 기와 형태의 지붕을 가지고 있음 • 콘크리트 슬래브 지붕위 기와 마감과 콘크리트 pc 치장 난간, 붉은색 벽돌의 수직벽체가 남아 있음 • 2층의 샌드위치 패널 증축, 붉은 타일 탈락 등으로 원형이 훼손되어 있음		
보전 활용 관리 방향	• 1970년대에서 1980년대로 넘어가던 시기의 특징적 외관에 대한 보전이 필요함 • 샌드위치 패널 증축부에 대한 철거 유도가 필요함		
주요 보전 부분	• 구조 및 지붕: 콘크리트 슬래브와 기와 • 외관: 콘크리트 pc 치장난간, 붉은 벽돌 수직 벽체		

주요 보전 부분 상세



① 담장을 활용한 대문의 조형미

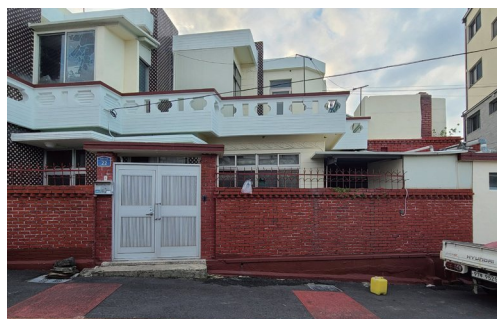


② 측면에서 본 수직벽체의 모습

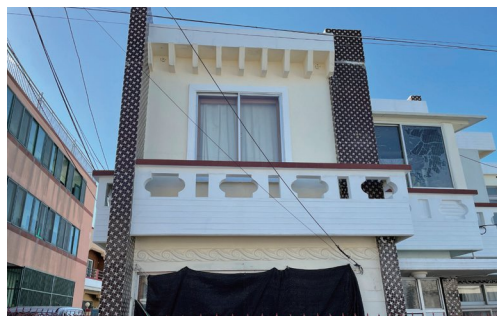


③ 정면에서 느껴지는 지붕의 수평성

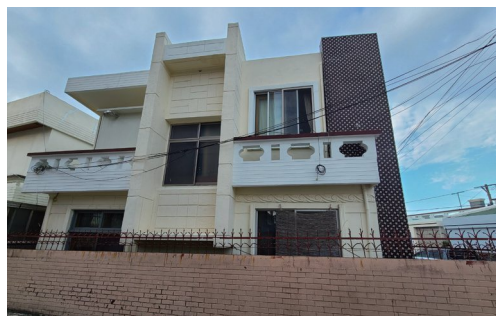
정리번호	⑰	위치	일도이동 1007-4
위치도 자산범위 관리범위			
건축 자산 가치 상세	• 1973년에 축조된 2층 규모의 주택으로 건물의 배치 및 평면 형태가 계단식으로 되어있어 동시대 건축물중 독특한 입면 모습을 보이고 있음 • 모자이크 타일의 수직 장식벽, 수평성을 강조한 지붕, 콘크리트 치장 난간 등 1970년대 건축물의 특징을 나타냄 • 붉은 벽돌 담장과 수평 콘크리트 지붕의 대문이 잘 남아 있음		
보전 활용 관리 방향	• 1970년대 건물의 특징적인 형태 및 재료가 잘 남아있는 건물로 건물전체에 대한 보전이 필요함 • 샌드위치 패널 증축부는 철거를 유도할 필요가 있음		
주요 보전 부분	• 구조 및 지붕: 평슬래브 지붕, 콘크리트 루버 • 외관: 모자이크 타일 수직 장식벽, 콘크리트 치장 난간 • 규모 및 배치: 형태의 배치		



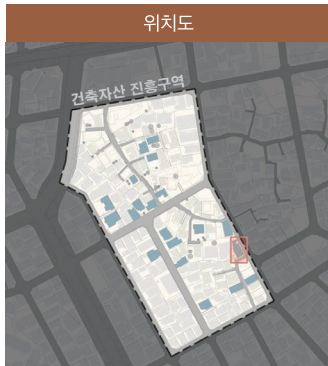
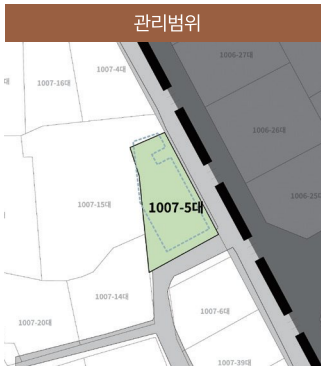
① 정면에서 본 담장과 계단식형태의 입면



② 모자이크타일의 수직적인 벽체



③ 대칭성이 보이는 입면

정리번호	㉔	위치	일도이동 1007-5
위치도 	자산범위 	관리범위 	
건축 자산 가치 상세	• 1970년대 2층 규모의 주택으로 건물 전면으로 보이는 수직 벽체가 아치형으로 뚫려 있고 콘크리트 루버가 잘 보존되어 있는 모습임 • 마감재는 전체적으로 페인트 마감으로 되어있음 • 2층의 샌드위치 패널 증축부분이 건물의 원형을 가리고 있음		
보전 활용 관리 방향	• 1970년대 건물의 특징적인 형태 및 재료가 잘 남아 있는 건물로 건물전체에 대한 보전이 필요함 • 샌드위치 패널 증축부는 철거를 유도할 필요가 있음		
주요 보전 부분	• 외관: 수직벽체, 수평 파라펫 및 난간, 수평루버		



① 수직벽체와 콘크리트 루버



② 남측에서의 모습



③ 골목에서 바라본 모습



④ 수평 난간

정리번호	⑨	위치	일도이동 1007-7
위치도			
자산범위			
관리범위			
건축 자산 가치 상세	1970년대 콘크리트 평슬래브 건물로 수평성을 강조한 콘크리트 pc 치장 난간, 모자이크 타일 굴뚝 등의 특징이 잘 나타나 있는 건물임		
보전 활용 관리 방향	1970년대 건물의 특징적인 형태 및 재료가 잘 남아 있는 건물로 건물 전체 에 대한 보전이 필요함		
주요 보전 부분	외관: 수평성을 강조한 콘크리트 pc 치장난간, 모자이크 타일		



① 확대해서 본 난간의 모습



② 외벽과 대문에 사용된 모자이크 타일



정리번호

20

위치

일도이동 1007-12

위치도

자산범위

관리범위

건축 자산 가치 상세

- 대장상으로는 1950년대 건물로 표기되어 있으나 형식, 재료상으로는 1970년대 후반 건물로 추정됨
- 수평성을 강조한 콘크리트 파라펫과 수직 벽체가 1970년대의 특징을 드러내지만, 벽체와 수직벽체의 메인 재료는 1970년대 후기 재료인 석재로 되어있음
- 도로면에 접하여 부속동이 있으며 부속동의 파라펫, 연결 대문도 콘크리트 수평 파라펫으로 만들어져 있음

보전 활용 관리 방향

- 콘크리트 파라펫, 석재 마감 및 모자이크 타일

주요 보전 부분

- 구조 및 지붕: 콘크리트 평슬래브 지붕
- 외관: 수평난간, 바름벽마감, 석재 수직 벽체, 모자이크 타일

주요 보전 부분 상세



① 모자이크타일의 굴퓍이 있는 부속동의 모습



② 대문의 수평 파라펫과 모자이크 타일



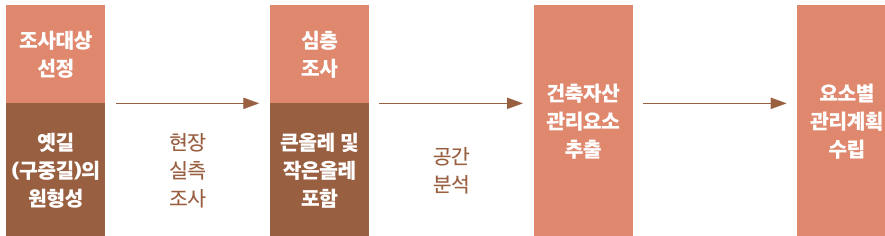
③ 석재로 되어있는 마감과 수직벽체

건축자산 공간환경 심층조사

심층조사 방법

- 1914년 지적원도에서 확인 가능한 옛길의 원형성이 유지되고 있는 속칭 ‘구중길’을 중심으로 조사대상을 선정함
- 현장 실측조사를 통해 ‘구중길’에 접속된 작은 올레 영역까지 공간환경으로 포함함
- 구획정리에 의해 파편화된 ‘구중길’을 3개의 영역으로 구분해 심층조사함
- 공간환경을 구성하는 관리요소를 추출하고 관리계획을 수립함

건축자산 공간환경 심층조사 프로세스



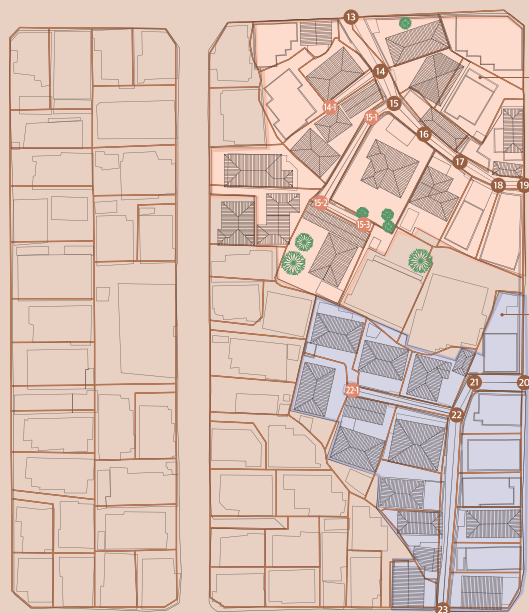
공간환경 선정

- 동문 밖에서 봉개지역으로 연계하는 주요도로로서 제주특별자치 「제주 옛길 조성 및 관리지원 종합계획」 상의 옛길을 공간환경으로 선정함
- 공간환경 I : 일명 구중길로서, 진흥구역 내에서 가장 오래된 1950년부터 현대까지 주거지를 형성하고 있음
- 공간환경 II : 구중길이었으나 1970년대 격자형 구획정리에 의해 파편화되어 별도의 커뮤니티가 형성됨
- 공간환경 III : 구중길이었으나 1970년대 구획정리에 의해 올레가 남아 있고 1960년대 건축물이 군집되어 있음



공간환경 I

- 신산로1길(일명 구중길)
- 일도이동95-42 일대



공간환경 II

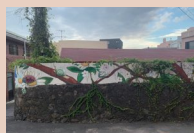
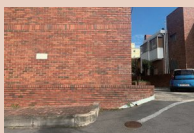
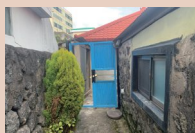
- 신산로3길
- 일도이동1007-32 일대

공간환경 III

- 신산로 5길
- 일도이동1007-13 일대

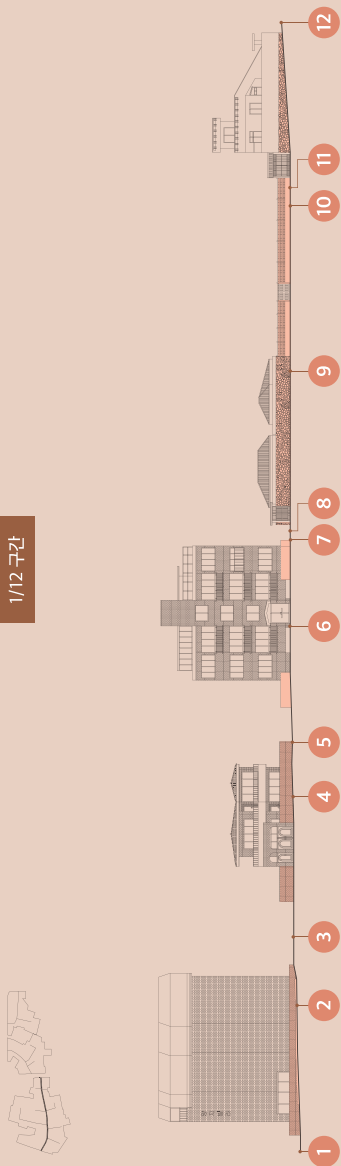
공간환경 I - 배치도

- 1 긴올레(W=6M, L=120M): 1개
- 2 작은올레(W=3M): 7개
- 3 바닥: 아스콘 포장



공간환경 I - 신산로1길(일명 구중길) 입면도

1/12 구간



외벽

타일, 벽돌 사용됨

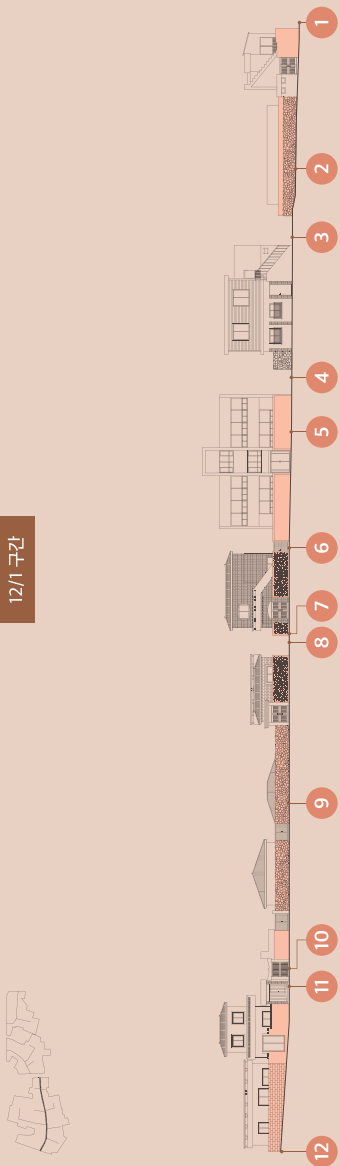
담장

돌담, 시멘트 블록, 벽돌 등이 다양하게 이루어짐
담장이 부분적으로 외벽으로 사용되기도 함
(붉은색 부분)

지붕

슬레이트와 기와가 주로 사용되며
하부에 수평성이 강조됨

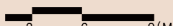
12/1 구간

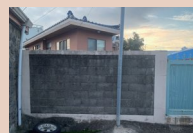
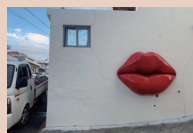
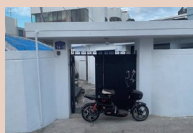
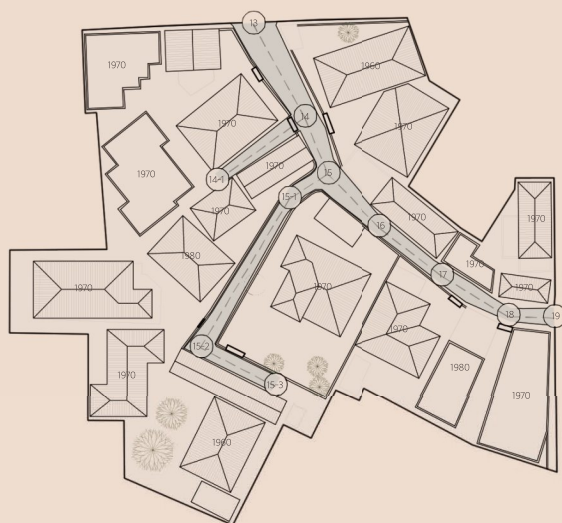




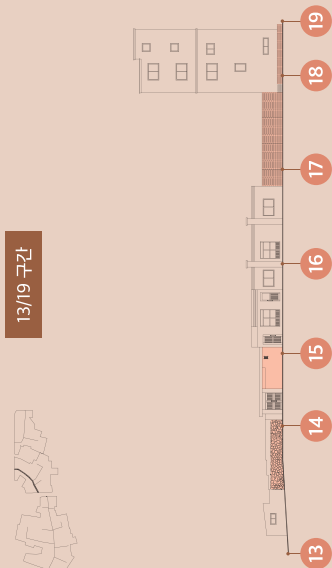
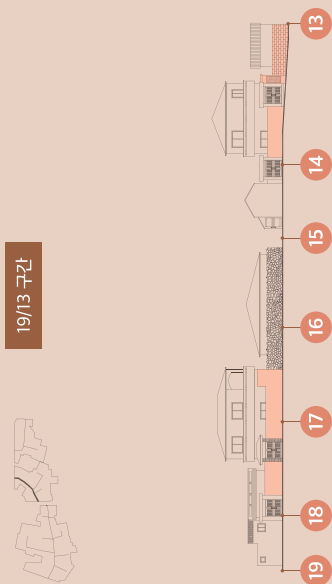
공간환경 II - 배치도

- 1 긴올레(W=4M, L=56M): 1개
- 2 작은올레(W=3M): 2개
- 3 바닥: 아스콘 포장

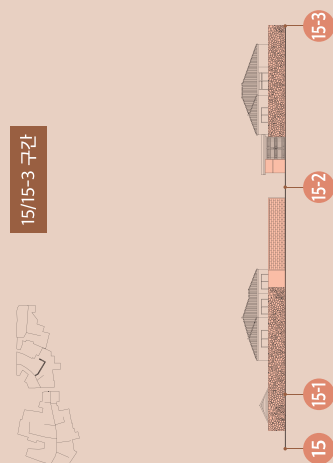
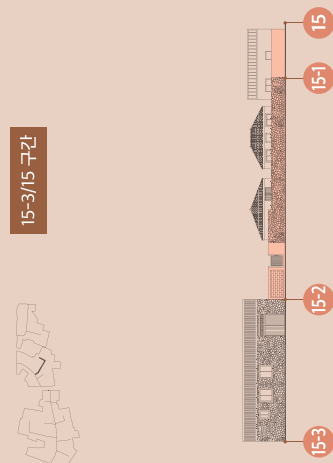
SCALE :  3 6 9(M)



공간환경 II - 신사로3길 입면도

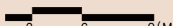


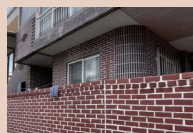
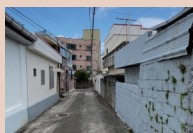
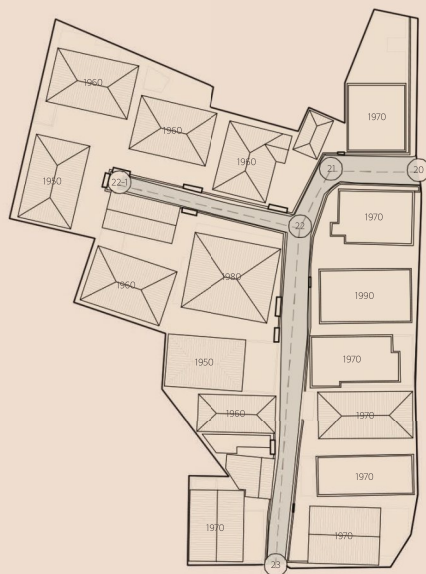
- 외벽** 페인트마감과 돌담이 사용됨
- 담장** 돌담, 시멘트 블록 등으로 어우러짐
담장이 부분적으로 외벽으로 사용되기도함
(붉은색 부분)
- 지붕** 슬레이트 지붕이 많이 사용됨



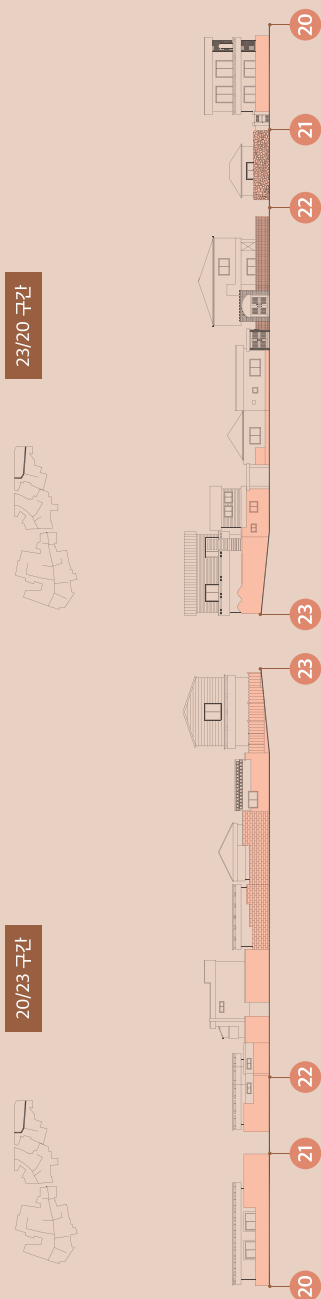
공간환경 III - 배치도

- 1 긴올레(W=4M, L=35M): 1개
- 2 작은올레(W=3M): 1개
- 3 바닥: 아스콘 포장

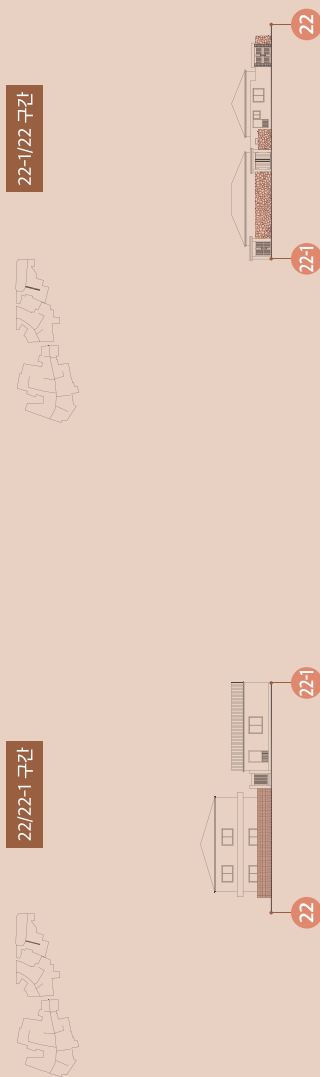
SCALE :  9(M)



공간환경 III - 신산로5길 입면도



- 외벽** 블록과 돌담이 사용됨
- 담장** 돌담, 시멘트 블록, 벽돌 등이 다양하게 이루어짐 (붉은색 부분)
- 지붕** 평지붕이 두껍게 난간벽을 이뤄 수평성을 강조함



조사결과 분석

건축자산 건축물

배치 및 토지이용

- 건축물의 배치는 당대 삶의 모습을 담고 있음. 1960년대 이전의 건물들은 남향 배치가 많으며 농업기반 사회의 특징인 마당과 텃밭을 가짐. 이에 반해 1970년대 이후 건물은 남향을 선호하긴 하지만 물리적 제약이 있는 경우 향에 관계없이 배치되기도 함
- 옛길에 접한 건축물은 대부분 상대적으로 큰 길에서보다 도시형 오톨레의 안쪽 깊숙한 곳을 통해 진입하며 마당을 거쳐 현관에 이름. 이는 효율성보다 문화적 규범을 따른 것으로 보임. 구획된 도로에 지어진 1970년대 건축물은 직관적으로 도로에 면해 대문을 내고 마당을 거쳐 현관에 이르는 형태를 보임
- 건축물의 배치는 그 시대의 법적 규범을 담고 있음. 건축법이 1962년, 주차장법이 1979년에 시행되면서, 대부분의 건축물이 1970년대에 지어진 이 지역에는 주차장이 설치된 건축물이 드물며 대지안의 공지, 건축선 이격과 같은 현재의 기준에 맞지 않는 건물들이 많은 상황임
- 도로에 접한 외부 공간에 화장실 부속동이 관찰됨
- 옛길에 접한 건물은 1970년대 이전에 형성된 필지의 형태를 그대로 유지함. 옛길에 접한 1950-1960년대 건물들은 건폐율이 낮고 마당이 형성된 경우가 많음



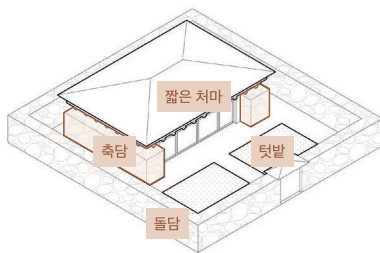
1950년대 건물의 낮은 건폐율, 마당



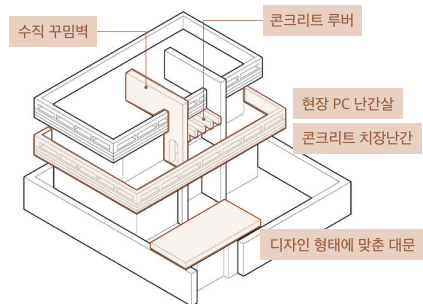
1970년대 이전 도시조직(주차구획 없음)

형태

- 진흥구역내 1960년대 이전의 목조 건축물은 경사지붕과 축담을 사용한다는 공통된 형태를 가지고 있음
- 1960년대 말-1970년대 콘크리트의 사용이 보편화되자 기존 목구조에서 불가능했던 수평지붕을 위시하여 장식요소로서의 파라펫, 수직가벽, 콘크리트 루버형 캐노피 등의 요소가 보편적으로 관찰됨. 이는 1970년대 건축물의 시대성을 드러내는 특징적인 가치임
- 1950-1960년대 목구조 건축물
 - 짧은 처마와 경사지붕
 - 축담의 사용
- 1970년대 건축물
 - 현장 PC로 난간살을 만들어 조형성을 강조한 평지붕 및 콘크리트 치장난간
 - 경사지붕도 형태를 강조하기 위해 지붕 슬래브의 끝단을 돌출하여 노출콘크리트 마감함
 - 장식용 콘크리트 루버를 사용함
 - 기둥, 수직 꾸밈벽, 굴뚝 등을 돌출하여 수직성을 강조
 - 본 건축물의 디자인 형태에 맞춘 대문



1950-1960년대 목구조 건축물



1970년대 건축물

재료

- 1950-1960년대 목구조 건축물
 - 축담 상부와 서까래부분의 목구조가 노출됨
 - 목구조 보호용 현무암 축담과 시멘트 바름이 특징적임
 - 시멘트기와, 슬레이트, 금속기와 등 지붕재료는 상대적으로 다양하며 보존가치가 낮음. 담장은 현무암 자연석 쌓기 위 시멘트 바름 마감에 남아 있음
- 1970년대 건축물
 - 수평형태의 지붕과 난간 등에 공통적으로 노출콘크리트 위 페인트 마감에 주재료로 사용됨
 - 수직 장식벽, 기둥, 굴뚝(연탄 구들용)의 재료는 특징적인 갈색 모자이크타일이 공통적으로 사용됨
 - 초기에 사용된 것으로 보이는 바름벽 문양내기와 상대적으로 후기에 쓰이는 석재 및 벽돌재료가 부재료로 사용됨
 - 담장의 재료는 현무암 자연석 쌓기, 붉은 벽돌, 블록벽 위 시멘트 미장 및 페인트 등 다양함
- 재료는 그 시대의 기술을 담고 있음. 마감과 형태를 같이 만들 수 있는 노출콘크리트는 값싼 노동력에 힘입어 전방위로 사용되었음
- 목구조 건축물은 원형의 목재를 사용하던 것이 제재목으로 바뀌었으며, 거칠게 다듬은 현무암 마감에 시멘트 바름이 더해지고 이후에는 콘크리트 벽체가 덧붙여지는 형태도 관찰됨
- 거친 자연석 쌓기에서 시멘트가 도입됨에 따라 미장 위 문양내기 및 모자이크 타일마감, 노출콘크리트 마감, 자연석 판석 마감의 순으로 기술발달을 관찰할 수 있음

1950-1960년대 건축물 재료



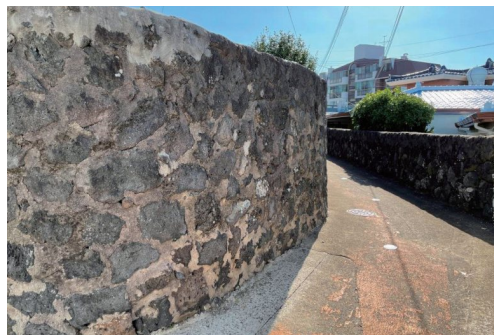
축담 상부와 서까래부분 목구조의 노출



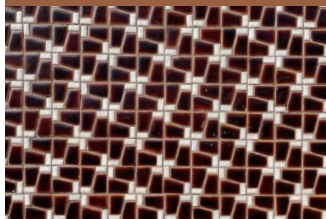
현무암 자연석 쌓기 위 시멘트 바름



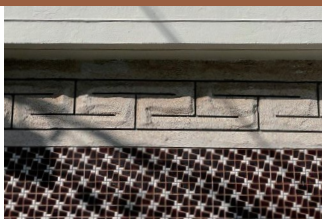
현무암 축담과 시멘트 바름



1970년대 건축물 재료



갈색 모자이크 타일



바름벽 문양내기과 갈색 모자이크 타일



현무암 자연석 쌓기 위



바름벽 문양내기



석재 타일



붉은 벽돌 담장

종합

- 진흥구역은 1960년대 이전에 자연 발생적으로 옛길과 도시조직이 생겨나고 그 이후 큰 도로의 계획과 도시의 확장에 따라 동일 재료와 구법의 건물들이 넓게 생겨난 지역임. 이후 경제의 중심이 신제주로 옮겨가며 1960-1970년대 건축물의 특징을 담고 있는 건축물의 원형이 잘 남아있는 지역이 되었음
- 1979년 주차장법 시행 이전에 대부분의 건물이 지어졌기 때문에 대부분의 건물이 주차장이 없으며 오래된 건물일수록 마당과 텃밭을 가지고 있으며 부속동으로 화장실을 가지고 있음
- 1960년대까지의 건축물은 시멘트의 주택 도입이 늦어져 목재와 자연석을 이용한 축조가 주를 이루었고, 1970년대 콘크리트 건물이 보편화되면서 노출콘크리트와 바름 벽 문양내기, 그리고 갈색 모자이크 타일 마감, 부분적 석재 마감이 전반적으로 사용되었음
- 콘크리트의 조형성을 강조하는 형태적 특징으로 수평성을 강조한 내민 평지붕과 테라스 만들기, 난간의 치장용 PC 난간살 사용, 콘크리트 루버, 수직 벽체 등을 발견할 수 있음. 이는 선정 건축물 이외에도 광범위하게 나타나는 지역적 특색임

건축자산 공간환경

관리요소

- 심층조사 분석에 의거해 공간구조(시간성, 길의 구조, 접속방식), 스케일(길의 너비/길이, 담장/대문 높이), 재질(파사드, 바닥, 지붕) 등을 주요 관리요소로 도출함

공간환경별 관리요소 종합

공간환경		I	II	III
관리요소				
공간 구조	시간성	1950, 1960, 1970, 1980, 1990년대 건물이 다양하게 분포	1960, 1970년대 건물이 분포	1950, 1960, 1970, 1980, 1990년대 건물이 다양하게 분포
	길의 구조	긴올레1개+작은올레7개	긴올레1개+작은올레2개	긴올레1개+작은올레1개
	접속방식	별도의 대문으로 공적공간과의 경계가 명확함		
스케일	길의너비/길이	긴올레 : W=6M, L=120M	긴올레 : W=4M, L=56M	긴올레 : W=4M, L=35M
		작은올레 : W=3M	작은올레 : W=3M	작은올레 : W=3M
	담장/대문 높이	담장 : 2M내외 / 대문 : 2.4-3.0M		
재질	파사드	외벽 : 타일과 벽돌이 사용됨 담장 : 돌담, 시멘트블럭, 벽돌 등이 다양하게 어우러짐	외벽 : 페인트마감과 돌담이 사용됨 담장 : 돌담, 시멘트블럭 등으로 어우러짐	외벽 : 블록과 돌담이 사용됨 담장 : 돌담,시멘트 블록 등으로 어우러짐
	바닥	아스콘포장		
	지붕	슬레이트와 기와가 주로 사용되며 하부에 수평성이 강조됨	슬레이트지붕이 많이 사용됨	평지붕이 두껍게 난간벽을 이뤄 수평성을 강조함

공간구조

• 시간성

- 1914년 지적원도에 의하면 주요 옛길이며, 1950년대 이후부터 1960년대에 구중길을 따라 주거지가 형성되어 있음
- 1970년대에 격자형 구획정리에 의해 택지개발이 되면서, 1960년대의 주거가 1970년대의 주거로 일부 치환되고 택지가 채워지며 도시형 올레의 원형을 유지함
- 근대 제주시의 주거양상의 변화를 드러내는 공간환경임

• 길의 구조

- 구중길을 중심으로 큰 올레에 작은 올레가 연계되어 포도송이 구조를 유지함
- 큰 올레에 6개의 작은 올레가 위계적으로 연계되며, 작은 올레마다 막다른 도로구조를 통한 위요성으로 인해 작은 커뮤니티를 형성하고 있음

• 접속 방식

- 도시형 올레에 면한 주거건축은 별도의 대문으로 공적공간과의 경계를 명확히 하고 있음. 이는 제주 전통마을이 ‘올레목’이라는 중간영역을 두어 공간적 경계를 이루는 방식과 상이한 도시형의 특성이라 할 수 있음



항공사진으로 본 올레의 공간구조

출처: V World 공간정보오픈플랫폼(<https://map.vworld.kr/map/maps.do#>) 자료 일부 편집

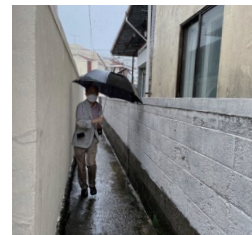
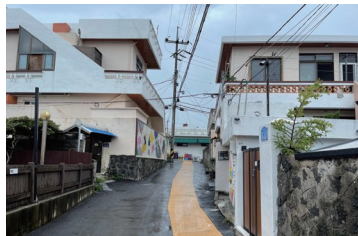
스케일

• 길의 너비 / 길이

- 공간환경이 '길'인 경우, 길의 너비와 양쪽 담장의 높이 그리고 길이에서 체감되는 스케일감이 매우 중요한 요소임
- 큰 올레는 6m 내외, 작은 올레는 3m 내외의 폭으로 되어있으며, 작은 올레인 경우 건축행위에 의해 폭원 4m를 확보하는 건축법의 적용으로 스케일감이 훼손될 여지가 큼

• 담장 높이

- 양쪽 담장의 높이는 2m 내외이며 담장이 외벽으로 사용되기도 함
 - 따라서 공간환경을 유지하기 위한 특례조항의 제도적 보완이 요구됨.
- 향후 도시재생활성화지역 선정 시 지구단위계획으로 건축자산 공간환경으로서 길의 스케일을 유지할 수 있어야 함



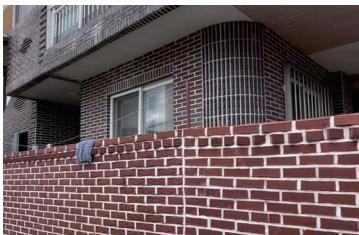
재질

• 파사드/담장

- 길의 공간환경을 구성하는데 휴먼스케일에서 체험되는 양측면 담장이나 건축물의 파사드는 매우 중요한 요소임
- 길과 접속되는 건축물의 용도가 대부분 주거로서 담장이 공간을 위요하고 있으며, 신축(재축)된 건축물은 공동주거형으로 담장이 소거됨으로써 위요의 연속성을 저감시키는 원인이 됨
- 재질은 돌담, 벽돌, 시멘트블럭 등으로 다양하나, 이는 시간지층을 드러내는 요소임. 따라서 벽화 등의 저해요소를 소거하여 원 재질의 유지 보수가 필요함

• 바닥

- 공간환경이 ‘길’인 경우 바닥재질의 연속성으로 경계와 의미를 인지할 수 있음
- 현재 바닥의 주요재료는 아스콘임. 구중길은 차량 통행이 가능하며, 두메이 골목 특화사업으로 연속성을 확보하기 위한 페인트가 도색되어 있음
- 길의 역사성과 연속성을 확보하기 위한 재질의 보완이 절대적인 상황임



종합

- 건축자산 진흥구역 내 건축자산 공간환경으로서 구중길 일대는 제주 읍성 동문 밖 주요 옛길로서 역사성이 있음
- 구한말, 일제강점기, 한국전쟁 및 근대화의 역사 속에서 주거지로 형성된 도시형 올레로서 시간 지층이 고스란히 담겨있는 건축자산임
- 현 시점에도 여전히 지역주민의 일상생활이 이루어지는 공간으로서, 지역 커뮤니티를 회복할 수 있는 장소로서의 잠재성이 있음
- 이러한 공간환경을 건축자산으로서 보존, 유지, 활용하기 위해 산재해 있는 제도적 문제점을 도출하고 이를 보완, 해소할 수 있는 방안을 모색해야함

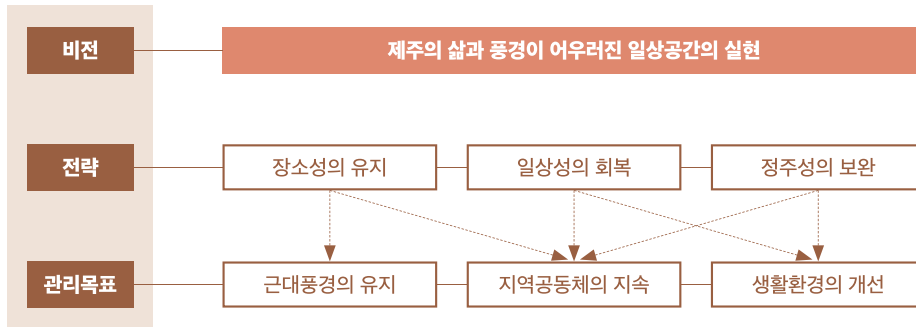
05

건축자산 진흥구역의 관리계획

진흥구역 관리계획의 기본방향

비전과 전략

- 1950년대에서 1970년대에 거쳐 형성된 주거의 근대풍경과 일상적인 생활공간을 핵심적인 내용으로 주목함
- 즉, 1950-1970년대의 시대성을 반영하는 건축물의 밀집도에 의한, 개별건축물보다는 집단적 분포에 의한 근대적인 풍경의 가치에 주목할 필요가 있으며 또한 현 시대를 살아가는 지역주민의 일상적인 삶이 함께 공존해야 하는 점에 주목함. 이러한 근대풍경과 일상생활공간이라는 두 가지 가치를 담아내기 위하여 「제주의 삶과 풍경이 어우러진 일상공간의 실현」으로 비전을 설정함
- 비전을 실현하기 위한 전략으로, 옛길이 갖는 장소의 가치를 유지하고 나아가 생활과 공간으로서의 가치를 실현하기 위한 일상성과 정주성을 확보하기 위해 「장소성의 유지」, 「일상성의 회복」, 「정주성의 보완」을 제시함



관리 목표와 방향

- 비전과 전략에 근거해, 1950년대-1970년대의 근대풍경과 옛길이 연출하는 근대풍경을 유지하는 것을 관리 목표로 설정함
- 또한 오랜 시간의 축척을 통해 형성된 지역의 정체성, 공동체적 의식이 지속되고, 나아가 생활환경 개선을 통해 일상성을 회복하고 정주성을 보완할 수 있도록 함

기본원칙

- 원칙1 : 지역경관 관리
 - 진흥구역 관리계획의 목적에 맞도록 훼손방지, 유지를 통해 지역경관 중심으로 관리함
- 원칙2 : 자산의 원형성 유지
 - 세부관리계획에 근거해 대문, 지붕, 벽체, 창호, 돌담 등 개별 건축 자산의 원형성을 유지함
- 원칙3 : 스케일 유지
 - 진흥구역 및 주변의 스케일(규모)을 유지하며 경관을 압도하는 행위를 피함

- 원칙4 : 보행환경 개선
 - 안전하고 쾌적한 정주성 확보를 위해 보행환경 중심으로 생활환경을 개선함
- 원칙5 : 공동체 및 정체성 지속
 - 오랫동안 유지되어 온 지역 공동체, 정체성 지속될 수 있도록 함
- 원칙6 : 지역주민들과의 협의
 - 관리계획에 근거해 시행하되 원칙적으로 지역주민의 협의를 통해 진행함

진흥구역 관리계획의 구상과 지침

관리계획의 구상

① 건축물

- 도시 발전과정의 시간적 적응이 드러나는 경관을 유지 및 보전함
- 현대인의 생활을 담을 수 있는 건강한 건축자산을 조성함
- 미래의 용도변경을 수용하면서 마을의 경관을 유지하는 방안을 모색함

② 공간환경

- 제주의 전형적인 도시형 올레로서 경관적 정체성을 유지, 보전, 강화하는 방안을 마련함(특례제도 모색)
- 주거환경 개선의 공적영역으로서 보행 안정성을 확보하고 셉티드디자인을 고려함
- 작은 올레는 사적, 공적의 중간적 영역으로서 커뮤니티의 구심적 장소로 활용함

관리계획의 지침

① 건축물

• 배치

- 원형을 유지할 수 있는 진입로를 확보하고, 대지안의 이격거리를 완화함
- 공공주차장 설치를 통해 주차문제를 해결함
- 외부 화장실 터를 활용해 환경을 개선함

• 재료

- 기존 건축물의 재료를 유지하기 위해 내단열을 유도함
- 지붕 개량사업, 방수 지원사업을 통해 정주환경을 개선함
- 현무암 돌담 마감을 유지함
- 1970년대 건축물의 노출콘크리트 마감, 갈색 모자이크 타일, 바름벽 문양내기, 석재마감을 유지함

• 형태

- 1960년대 이전 : 목구조와 축담 원형의 유지·보수를 지원함
- 1970년대 : 콘크리트 치장 부재, 수직 꾸밈벽의 원형을 유지함
- 전신주 지중화 사업을 통해 경관을 개선함
- 마을 건축가, 마을 목수 프로그램을 지원함

② 공간환경

- 공간구조 : 지역 커뮤니티
 - 도시형 올레를 작은 정원 가꾸기 사업, 마을 축제의 장으로 활용해, 지역주민의 일상적 활동의 장소로서 사업을 모색하고 지원함
- 공간구조 : 길의 구조
 - 차량통행을 억제하고 보행을 우선함으로써 보행 안정성을 확보하고, 각종 범죄로부터 지역주민에 의한 자발적 감시와 보호가 이루어질 수 있도록 셉티드(CPTED: 범죄예방 건축 설계)환경을 조성함
- 스케일 : 길의 너비/길이
 - 기존 길의 폭인 6m를 유지함
 - 건축행위, 부설주차장 설치 등 길의 스케일을 변화시킬 수 있는 법적 기준(지구단위계획 등)의 유연한 적용방안을 모색함
- 스케일 : 담장/대문 높이
 - 기존 담장 높이인 2m 내외를 유지함
 - 기존 대문 높이인 2.4-3m를 유지함
- 재질 : 파사드
 - 담장은 원형의 재질을 보수, 유지하여 시간 지층을 보존함
 - 공동주거의 신축에 의해 단절된 담장은 기존 담장으로 재현해 연속성을 확보함
- 재질 : 바닥
 - 지중에 있는 각종 매설물 및 인프라를 정리함
 - 옛길의 역사성을 드러내는 재질(황토시멘트, 사고석 등)로 바닥 마감재를 조정함

공간환경 관리계획의 지침

공간 구조

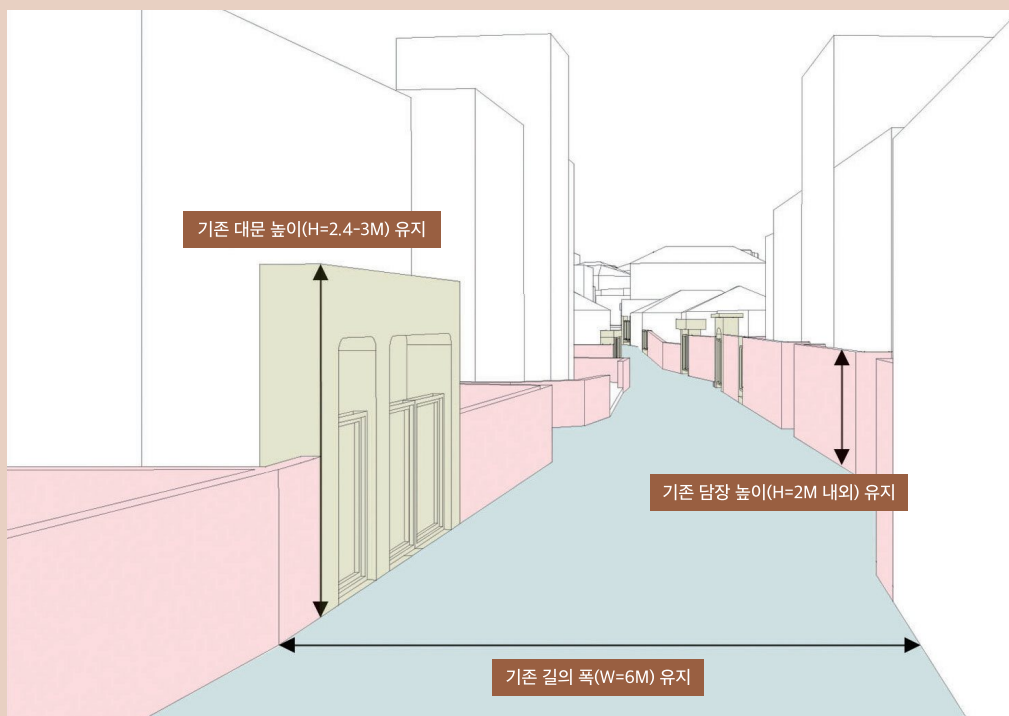
차량이 불편한 공간환경으로 차량통행 억제,
보행 우선으로 보행 안정성 확보 및 각종 범죄로부터
지역주민에 의한 자발적 감시와 보호로 셉티드 환경 조성



○ 공간환경으로서 도시형 올레가
작은정원 가꾸기 사업, 마을 축제로 활용되어
지역주민의 일상적 활동의 장소로서 사업 모색 지원

▼
지역 커뮤니티 회복

공간환경 관리계획의 지침 스케일



건축행위에 의한 건축법 적용, 부설주차장 설치 등 길의 스케일 변화를 초래하는
법적 기준(지구단위 계획 등)의 유연한 적용제도 모색

공간환경 관리계획의 지침 재질

- 1 공간환경의 지중에 있는 각종 매설물 및 Infra 정리
- 2 옛길의 역사성이 드러나는 재질(황토시멘트, 사괴석 등)로 바닥 마감재 조정



- 1 담장은 원형의 재질은 보수, 유지하여 시간 지층을 보존
- 2 공동주거 신축으로 단절된 담장은 기존 담장을 재현하여 연속성 확보

지원사업

지원사업의 원칙

- 원칙 1: 지원사업은 크게 재정적 지원, 인적지원, 제도적 지원으로 구분해 건축자산 진흥구역 관리계획의 효율적 운영과 관리를 위해 적용하되, 재정적 사업은 크게 지원과 용자로 구분하여 지원함
- 원칙 2: 우수경관, 공간환경 조성을 위해 외관은 지원, 내부는 용자 형식으로 차등 지원함
- 원칙 3: 진흥구역 내 우수건축자산이 아닌 일반건축물의 경우, 유도 차원에서 인센티브 성격으로 지원하되 외관중심으로 지원함
- 원칙 4: 우수건축자산이 인접해 있는 경우 우선적으로 지원함

재정적 지원

- 우수 가로경관 및 건축물의 군집에 의한 우수건축경관 등을 유지하기 위해 외관수선 및 리모델링 지원에 초점을 둔 것으로, 보조지원과 용자 지원으로 구분해 지원함
- 보조지원은 마을단위의 공공기반시설, 우수건축자산 등 외관 개보수를 위한 지원과 우수경관, 공간환경 조성을 위한 지원이 있음
- 용자지원은 거주자의 주거환경 개선을 위해 내부개보수에 대한 지원으로, 차등적으로 지원함
- 이와 관련해 2018년에 수립된 「제주특별자치도 건축자산 진흥 시행 계획수립」에 보조지원 및 용자지원의 구체적인 지원기준(안)이 제시되어 있음. 실행의 효율성을 갖기 위해서는 조례개정이 필요한 상태임

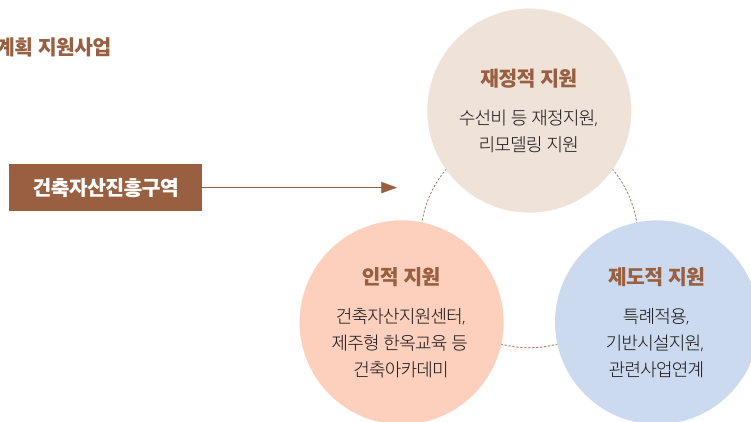
인적 지원

- 설계 및 시공 분야의 특수 교육(돌담 쌓기, 제주식 목구조 설계 및 시공 등)을 위해 민·관·학 협력을 통한 제주형 한옥 교육 프로그램이 필요함. 이 과정을 통해 인력을 양성하고 현장에서 지원하는 체계를 갖추도록 함
- 외관의 개·보수에 대해 설계 및 시공 분야에서 현장 지원을 해야 하며, 이때 지역의 특수성이 반영될 수 있도록 사전에 건축자산위원회의 검토를 거쳐 현장에서 외관 개·보수 지원사업이 시행되어야 함

제도적 지원

- 제도적 지원은 도시재생활성화사업과 연계해 특례에 준하는 적용을 받도록 지원하는 등, 관련사업과 연계해 지원할 수 있도록 다각적으로 접근해야함
- 진흥구역 내 생활지원을 위한 기반시설을 조성하는 등 기존법률에 근거해 지원하도록 함

진흥구역 관리계획 지원사업



출처: 제주특별자치도. (2018). 제주특별자치도 건축자산 진흥 시행계획수립결과보고서, p.150.

참고문헌

국토지리정보원, <https://www.ngii.go.kr>

제주특별자치도. (2018). 제주특별자치도 건축자산 진흥 시행계획수립결과보고서.

제주특별자치도. (2020). 제주옛길 조성 및 관리지원 종합계획.

제주특별자치도 공간포털, <https://gis.jeu.go.kr>

제주특별자치도 제주시 문화예술과. (2015). 제주성 총서 사진·지도. 도서출판 각.

제주대학교박물관. (2020). (제주에서 세계를 보다)제주고지도.

지적아카이브, <https://theme.archives.go.kr>

V World 공간정보오픈플랫폼, <https://map.vworld.kr/map/maps.do#>

5

건축자산의 가치조사와 활용 방안

01 공모사업을 통한 건축자산 가치조사의 기획

02 건축자산 가치조사의 결과와 활용 방안

공모사업을 통한 건축자산 가치조사의 기획

건축문화자산센터에서 추진한 2021년 ‘지자체 건축자산 지원 공모사업’은 지자체의 건축자산 보전과 활용의 모범사례를 만들고, 선행의 사례를 따라 후속 사업이 확산되는 계기를 마련하기 위해 기획되었다. 공모사업에 6개의 지자체가 응모했고, 이 중에서 수원, 남원, 제주가 선정되어 우수건축자산의 등록 및 활용과 건축자산 진흥구역의 지정 및 관리계획 수립을 위한 지원을 받게 되었다. 선정된 3개 지자체의 대상지는 심사단계에서부터 매우 흥미로운 사례로 주목받았고, 건축자산의 보전과 활용의 좋은 사례가 될 가능성을 인정받았다.

남원은 구도심의 변화가인 남문로에 위치한 두 목욕탕 건물을 우수건축자산으로 등록하고자 했다. 2020년에 남원시 일대의 건축자산 기초조사를 시행한 이후, 후속사업으로 건축자산 제도에서 권장하는 우수건축자산 등록 추진 과정을 따르고 있었다. 도시재생뉴딜사업과 관련해 연계사업을 추진하는 장소이기도 했다. 사업을 추진하는 데 있어 이보다 좋을 수 없는 여건이었지만, 목욕탕이라는 매우 평범한 근린생활시설 건물에 대해 건축자산으로서의 가치를 확인해야 하는 중요한 과제가 남아있었다.

수원은 舊 국립축산과학원 부지에 남아 있는 계사 3동과 사일로 2동의 공간환경을 우수건축자산으로 등록하고자 했다. 국립축산과학원이 이전하고 남은 부지에 대해서는 도시개발사업이 추진될 예정인데, 5동의 건물은 보전해 수원시에서 건축자산센터로 활용할 계획을 갖고 있다. 지자체가 소유하고 운영하는 시설로 활용된다는 장점이 있지만, 국립축산과학원의 주요 건물이 아닌 부속 건물이 남게 되는 상황에서 보전의 가치와 의미를 부여해야 하는 어려움이 예상되었다.

제주는 제주읍성의 동문 밖 일대를 건축자산 진흥구역으로 지정하고자 했다. 제주도는 2018년부터 2020년까지 건축자산 기초조사를 수행해 대략의 건축자산 현황을 확인했고, 후속사업으로 도시재생사업, 옛길 조성사업 등과 연계해 건축자산 진흥구역을 추진하는 데 좋은 여건을 갖추고 있었다. 제주도의 건축자산 진흥 정책을 효과적으로 추진할 수 있는 선도 사례를 만드는 전략적인 선택으로 생각된다. 건축자산 진흥구역을 지정하기 위해서는 설정된 구역에 대한 집합적인 가치의 규명이 필요하기 때문에, 단일 건물보다 작업의 양도 많아질 것이고 그만큼 어려움도 클 것으로 예상되었다. 또한 건축자산의 관리계획은 서울의 한옥밀집구역을 대상으로 지구단위계획을 통해 수립된 관리구역이 유일한데, 이와는 여건이 달라 새로운 유형의 관리계획을 수립해야 하는 어려움도 있었다.

건축문화자산센터는 이와 같이 서로 다른 여건을 갖고 있는 남원, 수원, 제주의 대상지를 지자체 담당자와 함께 답사하고, 용역으로 추진할 과업의 범위에 대해 협의했다. 3개 대상지 모두 건축자산 기초조사 수준의 간단한 조사만 이루어졌고, 우수건축자산을 등록하고 건축자산 진흥구역으로 지정하겠다는 계획만 갖춘 상황이었다. 3개 지자체는 모두 건축문화자산센터에서 제안한 심층조사의 필요성에 공감했고, 이에 따라 심층조사를 통한 건축자산의 가치 확인, 그리고 가치 기반의 활용 계획 구상을 용역의 내용으로 정할 수 있었다.

대상지별 과업 내용은 다음과 같았다. ‘남원시 건축자산의 가치조사 용역’의 과업 내용은 (1) 舊 미도탕·남경탕의 건축 특성 조사, (2) 舊 미도탕·남경탕의 역사적·사회문화적 가치 조사, (3) 舊 미도탕·남경탕의 보전·활용 지침 제시이다. ‘수원시 건축자산의 가치조사 용역’의 과업 내용은 (1) 舊 국립축산과학원 동물사육연구시설 군집의 건축 특성 조사, (2) 舊 국립축산과학원 동물사육연구시설 군집의 역사적·사회문화적 가치 조사, (3) 舊 국립축산과학원 동물사육연구시설 군집의 보전·활용 지침 제시이다. ‘제주도 건축자산 진흥구역 조사 및 관리계획안 수립 용역’의 과업 내용은 (1) 건축자산 진흥구역의 역사적·사회문화적·경관적 가치 조사, (2) 건축자산 진흥구역의 범위 설정 및 주요 가치 기술, (3) 건축자산 진흥구역의 관리계획안 수립이다.

3개 지자체와 과업내용을 협의한 이후, 용역을 수행할 기관을 찾기 시작했다. 이번 용역에서는 각 대상지의 사례에 가장 적합한 기관을 찾기 위해, 그동안 건축자산이나 근현대 건축의 보전과 활용의 경험을 중요하게 생각했다. 그리고 무엇보다도 대상지에서 필요한 결과물을 가장 잘 도출할 수 있는 기관의 성격을 고려했다. 남원의 경우에는 평범한 일상 속 건물로서 지역 주민에 대한 상세한 조사를 통해 목욕탕과 관련된 기억과 의미를 도출해야 했다. 따라서 지역 조사의 경험이 많은 기관이 필요했다. 수원의 경우에는 국립축산과학원이라는 공공기관의 역사적 의미와 가치를 몇몇 부속건물을 통해 확인해야 했고, 사일로의 이전과 향후 활용 등 매우 건축적인 기획과 구상이 필요했다. 따라서 건축물의 조사와 계획의 경험이 많은 기관이 필요했다. 제주의 경우에는 건축자산 진흥구역이라는 지역의 조사가 필요하고, 도시재생사업이나 옛길조성사업과의 연계가 필요했다. 따라서 해당 지역의 조사와 지역과의 유대관계가 잘 형성되어 있어야 하고, 조사인력도 충분히 확보된 기관이 필요했다.

이러한 조건에 따라 남원은 주민참여형 사업의 경험이 많은 사회적 기업, 수원은 건축전문 설계사무소, 제주는 제주의 대학교에서 각각의 용역을 맡게 되었고, 수의계약에 의해 용역을 진행했다. 건축문화자산센터는 대상지의 사업 추진 현황과 자료의 협조 등에 대해 지자체와 긴밀하게 소통하며 용역을 담당할 기관과 지속적인 협의와 조율의 과정을 거쳤다. 센터에서 건축자산의 조사에 대한 방법론, 가치 판단의 기준 등을 협의하기는 했지만, 지역의 상황과 대상지의 요구조건에 대해 전문적인 자문도 필요했다. 이를 위해 남원과 수원에서 도시재생, 건축자산에 오랫동안 천착해 온 전문가를 전담 자문으로 위촉해 꾸준한 자문을 받았으며, 제주의 경우는 서울에서 건축자산 진흥구역의 관리계획 수립의 경험이 있는 전문가를 초빙하여 자문을 받았다. 이번 공모사업은 이러한 [지자체-건축문화자산센터-용역팀-자문단]의 협력을 통해 추진될 수 있었고, 앞으로 여러 지자체에서 이와 같은 사업을 추진할 때에도 이처럼 각자의 전문 영역에서 활동하는 다양한 전문가의 참여를 유도해야 할 것이다.

건축자산의 조사와 가치 확인, 활용방안 구상에 이르는 과업을 기획하면서 특별히 지키고자 노력한 것은 과업내용과 용역비용의 적정성을 유지하는 일이었다. 지자체에서 지속적으로 건축자산 제도를 운영하기 위해서는 필요한 성과를 도출하기 위해 적정한 비용을 지급하는 기준이 필요하다. 건축문화자산센터에서는 대가를 산출하거나 소요비용을 정확히 산출해 용역비를 정하지는 못했다. 대신에 유사한 용역의 경험과 성과물의 수준을 가늠해 용역비를 3천만 원 수준으로 산정했다. 대상의 범위와 여건, 성과물의 수준에 따라 용역비는 달라질 수 있지만, 이번 공모사업에서 발주한 용역의 과업내용으로 보면 대략 3천만 원 정도가 적정하다고 판단했다.

건축자산 가치조사의 기획 과정에서 가장 아쉬운 점은 짧은 용역기간이었다. 최소 8개월 정도의 용역기간을 보장하고자 했으나, 건축문화자산센터에서 용역팀을 구성하는 데에 많은 시간이 소요되었고, 센터를 중심으로 지자체와 용역팀과 협의하는 과정에도 상당한 시간이 필요했다. 건축자산의 활용에서 기획이 중요한 것처럼 용역의 발주에서도 과업내용과 용역팀의 선정 등의 기획이 매우 중요하다. 이번 공모사업에서는 이러한 과정에 소요되는 시간을 제대로 고려하지 못했다. 따라서 용역의 기획은 충실하게 이루어졌지만 용역팀의 용역기간으로 피해가 전가되었다. 사실 많은 사업의 추진 과정에서 이러저러한 사정으로 결국은 용역기간이 줄어들게 되는 경우가 매우 많이 발생한다. 용역기간이 짧아진다는 것은 조사의 횟수나 조사내용의 분석, 조사결과의 정리 등 어느 부분에도 영향을 줄 수밖에 없다. 이번에 참여한 용역팀은 각각 5.5개월 정도의 계약기간 동안 진행했는데, 과업의 내용으로 보면 최소 8개월 정도는 보장되어야 했다. 나아가 조금 더 충분한 결과를 기대한다면 10개월의 기간은 필요하다.

02

건축자산 가치조사의 결과와 활용 방안

남원시 우수건축자산, 舊 미도탕·남경탕

남원시의 舊 미도탕과 舊 남경탕에 대해서는 실측을 통한 도면 작성, 건축적 특성 분석, 문헌조사와 구술조사를 통한 사회문화적 가치의 조사 등이 수행되었다. 용역팀은 2020년에 남원시의 건축자산 기초조사를 수행한 경험을 갖고 있다. 남원시의 도시적 변화와 주요 지역의 특성에 대해 파악하고 있었기 때문에, 남문로에 위치한 舊 미도탕·남경탕의 조사를 보다 심도 있게 수행할 수 있었다. 도시적 맥락에서 두 건물의 위치가 갖는 특징을 도출하는 과정은 매우 인상적이다. 마치 목욕탕으로 남원시의 역사를 써내려간다는 인상을 받을 정도로 다양한 자료를 통해 논리적으로 분석했다. 두 목욕탕이 남원 지역의 중심 위치에서 지역 주민들에게 중요한 시설이었다는 사회문화적 가치가 충분히 규명된 것이다. 이러한 사실은 주민들의 인터뷰를 통해 더욱 구체적으로 확인된다. 두 목욕탕과 관련된 인물, 그리고 목욕탕을 이용했던 주민의 인터뷰를 통해 현재의 주민들이 간직하고 있는 기억을 효과적으로 드러냈다. 건축적으로는 매우 정밀한 실측조사와 사진촬영을 통해 건축적 현황을 기록했고, 건축물의 이력을 통해 용도의 변화도 정확하게 확인했다.

이러한 구체적이고 효과적인 조사는 보전과 활용의 방법론으로 매우 자연스럽게 이어졌다. 두 목욕탕의 구성요소별로 보전의 대상과 구체적인 보전 방법, 활용의 제안까지 이루어졌다. 특히 두 목욕탕을 우수 건축자산으로 효과적으로 활용하기 위해 법령에 규정된 특례를 어떻게 적용할 것인가에 대해서도 검토가 이루어졌다. 가치의 확인을 통해 보전해야 할 부분은 정확하게 구분하고, 나머지 부분에 대해서는 가장 효과적으로 활용하기 위해 특례를 최대한 이용하고자 한 것이다. 우수건축자산 제도의 정확한 이해를 바탕으로 모범적인 활용사례를 기획하는 과정이라 할 수 있다.

수원시 우수건축자산, 舊 국립축산과학원

수원시의 舊 국립축산과학원의 조사는 자료의 수집을 통한 이력과 역사성 검토, 현장 실측을 통한 도면의 작성과 건축적 특성 확인, 가치의 확인을 통한 보전 요소 도출과 활용방안 제안 등으로 진행되었다. 남원의 목욕탕과 달리 국립축산과학원은 일반인이 쉽게 접근할 수 있는 시설이 아니기 때문에, 이곳에서 근무했던 인물들의 자료협조와 인터뷰가 필요했다. 국립축산과학원과 부지의 이력에 대해 매우 충실한 문헌 조사가 이루어졌고, 이왕직의 목장에서 출발한 이력을 확인했다. 수원시의 협조로 관계자 인터뷰와 다양한 자료가 수집되었고, 이를 통해 국립축산과학원 내부의 다채로운 모습도 확인되었다. 우수건축자산으로 등록을 준비 중인 건축물은 계사 3동과 사일로 2동으로, 국립축산과학원의 주요 건물과는 거리가 멀다. 하지만 건축적 가치는 떨어지더라도 오히려 사무동 건물보다도 국립축산과학원의 특성을 더욱 잘 나타내는 건물로서 가치를 부여할 수 있다. 상세한 물리적 현황 조사를 통해 여러 설비시설과 케이지의 규격, 용도와 규격의 관계 등이 상세하게 확인되었다. 이를 통해 역사적, 경관적, 사회문화적 가치를 명확하게 기술했고, 보전과 활용의 근거로 삼을 수 있게 되었다.

용역팀은 설계사무소이기 때문에 건축적 요소에 대한 탁월한 이해를 바탕으로 보전 요소와 보전의 의미를 확인해 주었다. 특히 사일로의 경우는 이전을 위한 구조기술적 검토까지 진행해 시행착오를 줄이려 노력했다. 구체적인 활용의 방안으로는 사일로의 이전 위치를 제안했고, 개별 건축물의 보전과 활용 방법을 3가지로 구분해 보전의 수준에 따라 선택할 수 있도록 제안했다. 마지막으로 활용 콘텐츠는 수원시의 계획과 부지의 역사성을 고려해 다양한 방안을 제시했다.

제주도 건축자산 진흥구역, 제주읍성 동문 밖 일대

제주도의 제주읍성 동문 밖 일대의 조사는 건축자산 진흥구역의 후보지에 대한 조사로서, 기존의 기초조사에서 확인된 건축물에서 더 나아가 공간구조와 골목길에 대한 물리적 조사를 중점으로 진행되었다. 또한 주민 인터뷰를 통해 지역의 변화 과정과 건축자산 진흥구역의 관리를 위한 주민참여의 정보도 확인했다. 건축자산 진흥구역 후보지에 대한 전수 기초조사표 작성을 통해 우선 전체적인 현황이 확인되었고, 건축연대별, 공간구획별 특성으로 분류되었다. 이를 통해 조사팀은 건축자산 진흥구역으로 관리할 필요가 있는 범위를 설정하고, 이 건축자산 진흥구역이 갖는 집합적 가치에 대해서도 기술했다. 기초조사를 바탕으로 공간환경에 대한 심층조사를 진행해 골목길의 입면 등 외관의 변화를 추적했고, 배치와 재료, 스케일 등의 특성을 도출했다.

우수건축자산의 조사가 건축자산의 가치 확인을 통해 보전의 대상과 활용의 방안을 도출하는 과정으로 진행된다면, 건축자산 진흥구역의 조사는 건축자산의 집합적 가치를 확인하고 이를 보전하기 위한 건축자산 진흥구역의 관리계획을 수립하는 것이다. 관리계획의 비전과 전략, 기본원칙을 제시해 건축자산 진흥구역의 가치를 보전하는 수단으로 기능할 수 있게 관리계획의 위상을 설정했고, 구체적으로 건축물과 공간환경으로 구분해 배치, 재료, 형태, 시간성, 스케일, 일상적 공간 등으로 관리계획의 지침을 기술했다.

이상과 같이 남원, 수원, 제주의 우수건축자산 등록과 건축자산 진흥구역 지정을 위한 용역이 수행되었다. 건축자산의 가치를 조사하고 이를 활용의 근거로 삼는 내용이었다. 3개 용역팀의 조사와 가치 확인은 기대했던 것 이상으로 충실하게 이루어졌고, 그 성과는 향후 우수건축자산 등록과 건축자산 진흥구역 지정으로 이어질 것이다. 물론 아쉬운 부분도 존재한다. 충분한 조사기간을 보장해주지 못했기 때문에 매우 급박하게 조사가 이루어졌고, 이에 따라 최종보고서의 완성도가 다소 부족했다. 하지만 짧은 기간에도 불구하고 지자체와 용역팀이 매우 긴밀하게 협력하며 많은 자료를 확보했고, 조사의 방향과 가치의 확인 과정에서도 전문가와 조사팀, 지자체가 의견을 교환하며 의미를 찾아갈 수 있었다.

향후 우수건축자산의 등록과 건축자산 진흥구역의 지정에 앞서, 반드시 이러한 심층조사가 이루어져야 할 것이다. 심층조사가 이루어지는 데에는 용역을 수행하는 기관의 역량이 큰 영향을 미치기 때문에, 검증된 기관과 충분한 협의를 거쳐 진행하거나 제안서의 면밀한 검토를 통해 적합한 기관이 수행해야 할 것이다. 건축문화자산센터에서 수행한 남원, 수원, 제주의 사례가 지자체의 건축자산 보전과 활용에 도움이 되는 선례가 되길 기대한다.

건축자산 가치조사

2021

지자체 지원 공모사업

남원·수원·제주

발행일	2021년 12월 31일
펴낸이	이영범
펴낸곳	건축공간연구원 건축문화자산센터 30116, 세종특별자치시 가림로 143, KT&G세종타워B 8층 http://auri.re.kr http://aac.auri.re.kr
지은이	건축문화자산센터, 서울소셜스탠다드, 바래(BARE), 제주대학교 건축학부
책임편집	이규철
편집	박일향, 이세진
디자인·제작	세일포커스㈜

출판등록번호 제2015-41호(등록일 '08.2.18.)

ISBN 979-11-5659-359-1

비매품

© 2021, 건축공간연구원 건축문화자산센터
이 책의 저작권은 건축공간연구원 건축문화자산센터에 있으며, 비매품입니다.
저작권법에 의해 보호를 받는 저작물이므로 무단 전재 및 무단 복제를 금합니다.



비매품/무료



93540



9 791156 593591

ISBN 979-11-5659-359-1