

## 건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구

A Study on Systems for Compile the List of Architectural Asset and Use of the Inventory

심경미 Sim, Kyung Mi  
차주영 Tchah, Chu Young

( a u r i

AURI-기본-2013-10

**건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구**

A Study on Systems for Compile the List of Architectural Asset and Use of the Inventory

지은이: 심경미, 차주영

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제385-3850000251002008000005호

인쇄: 2013년 12월 31일, 발행: 2013년 12월 31일

주소: 경기도 안양시 동안구 시민대로 230, B-301

전화: 031-478-9600, 팩스: 031-478-9609

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

가격: 28,000원, ISBN: 978-89-97468-88-1

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

## 연구진

---

Ⅰ 연구책임	심경미 부연구위원
Ⅰ 연구진	차주영 부연구위원
Ⅰ 외부 연구진	김명선 신문대학교 교수 송석기 군산대학교 교수
Ⅰ 연구 보조원	김주희 연구인턴, 설정임, 송준환, 송지훈, 유승호, 이주아, 조상은

---

Ⅰ 연구심의회위원	유광흠 선임연구위원 이강민 부연구위원 우동선 한국예술종합학교 교수 이동현 부산발전연구원 선임연구위원 전인재 국토교통부 건축문화경관과 사무관
-----------	---

Ⅰ 연구자문위원	강영환 울산대학교 교수 김기수 동아대학교 교수 김찬영 경상북도문화재연구원 선임연구위원 김태영 청주대학교 교수 김태중 경남대학교 교수 김혜란 제이씨도시연구소 소장 박경립 강원대학교 교수 안창모 경기대학교 대학원 교수 양상호 제주국제대학교 교수 윤인석 성균관대학교 교수 이경아 한국전통문화대학교 교수 이수정 국립문화재연구소 학예연구사 이유직 부산대학교 생명자원과학대학 교수 천득염 전남대학교 교수 홍승재 원광대학교 교수
----------	--



## 연구요약

### 제1장 서론

최근 지역특성화와 도시재생의 주요 수단으로서 건축자산의 중요성이 사회적으로 증대하고 있으나 건축자산에 대한 가치인식이 부족하고 보존정책의 한계로 국내 건축자산의 멸실은 지속되고 있는 실정이다. 세계적으로 국가 또는 지방정부의 문화재로 지정되는 대상의 범주가 지역 차원의 중요성을 가지거나 시민들의 일상생활에서 의미를 가지는 것까지 확대되어야 한다는 목소리가 높아지고 있고, 또 실제로 그러한 방향으로 제도가 변화해왔다. 국내에서도 이러한 정책변화에 발맞춰 건축자산의 진흥에 관한 법률을 마련하고 있는데, 이러한 정책을 뒷받침하기 위해서는 무엇보다 건축자산에 대한 현황과 실태파악이 선행되어야 한다. 이러한 관점에서 본 연구는 건축자산의 체계적인 기초조사와 목록구축을 위한 방안을 제시하는 것을 목적으로 하고 있다. 이제까지 특정한 목적으로만 진행되어 총체적인 건축자산에 대한 현황파악이 매우 미흡하다는 국내 현실을 감안할 때 기본적 관리 시스템 마련이 중요하기 때문이다.

이를 위해 건축자산과 관련된 국내 선행 조사사업 분석 및 문제점 고찰, 해외사례 분석 및 시사점 도출, 이를 통한 조사기준(안)의 마련과 시범적용을 통해 건축자산 목록구축 및 활용 방안을 제시하였다. 본 연구는 법규 및 조사사업 운영 등에 대한 문헌조사, 선행 조사사업 관계자 자문 및 면담, 외부 전문가 활용을 통한 현장조사, 전문가 자문 및 현장 답사 등의 방법을 활용하여 수행하였다.

### 제2장 건축자산 법제도 및 조사사업 현황

2장에서는 건축자산의 보존을 위해 지금까지 추진된 법제도와 최근 정책 동향 및 건축자산 조사사업을 검토하고, 건축자산의 가치와 이를 보존하고 관리해야 하는 필요

성을 정리하였다.

중앙정부 차원의 건축자산 법제도는 현재 「문화재보호법」에 따른 ‘등록문화재 제도’가 유일한 가운데, 최근 국토교통부에서는 건축자산 보전을 위해 규제가 아닌 지원법으로서 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」을 새롭게 제정하려 하고 있으며, 문화재청에서는 잠재적 문화재를 보전하기 위해 ‘예비문화재 제도’의 도입을 추진하고 있다. 한편 지방자치단체에서는 많은 지역에서 한옥 지원 조례를 제정하여 지원하고 있으며, 최근 부산 등 일부지역에서 근대건조물 지원 조례를 제정하기 시작하였다. 건축자산 조사사업과 관련해서는 주로 문화재청을 중심으로 근대문화유산 및 전통건조물 등의 비문화재를 대상으로 가치 있는 자산을 조사·발굴하는 사업을 추진해왔다. 지방자치단체 차원에서는 경기도가 1945년 이전의 전통민가를 전수조사한 것이 대표적인데, 최근 지역별로 보다 상세한 건축자산 현황 파악 및 기록화를 위한 조사사업이 활발히 진행되고 있다.

### 제3장 국내 건축자산 조사사업 분석

3장에서는 건축자산 기초조사 체계를 만들기 위해 전국단위로 조사가 이루어진 ‘전국 건축문화자산 조사사업’ (1999)과 ‘근대문화유산 조사 및 목록화 사업’ (2002~2005), ‘비지정 건조물문화재 일제조사사업’ (2002~2008), 그리고 ‘경기도 건축문화유산 조사사업’ (1999~2003)을 대상으로 사업의 운영 특성과 한계점을 심층 분석하였다.

조사사업별 특성을 살펴보면, 운영의 측면에서는 체계적이고 일관된 조사 진행을 위한 조사기준 및 지침을 마련하여 운영의 효율을 높였으며, 내용적 측면에서는 대부분 일반조사를 기본으로 정밀조사를 진행하였으며, 경기도 건축문화유산 조사사업의 경우에는 마을의 개괄적인 내용을 함께 조사하여 기록하도록 마을단위 조사 양식서도 마련하여 조사를 진행하였다. 과정적 측면에서는 체계적이고 통일된 자료구축을 위해 현지 조사를 위한 사전교육을 시행하여 조사 구성원들이 가급적 동일한 사항에 대해 동일한 방식으로 조사지가 작성될 수 있도록 하였다.

그럼에도 조사사업 운영상 다음과 같은 문제점을 도출할 수 있다. 첫째 조사대상의 범위가 모호하여 자료의 신뢰도를 저하시키고 지역별로 현황을 비교하는 데 어려움이 있었다. 둘째 분류체계 기준의 모호함으로 조사자에게 혼동을 초래하였다. 일례로

근대문화유산 조사사업의 분류방식을 살펴보면, 건축물 용도별 분류가 법적 용도시설과 업종이 혼용되어 있고, 건축물의 산업시설과 대분류 산업구조물 간의 구분이 모호하며 생활문화유산과 건축물과의 구분이 모호하여 조사자가 어려움을 겪었음을 확인할 수 있었다. 셋째로 조사항목의 모호함으로 인해 조사 작성자에게 혼동을 야기하며, 넷째 건축자산의 조사양식서 작성 시 단순한 사실과 현황 위주로 작성하도록 하여 보존해야 할 가치 있는 부분 또는 활용 등을 위한 관리방안 마련 시 참고할만한 자료로서의 활용도가 떨어져 정책자료로 활용하는 데 한계가 있다. 다섯째 지역별로 조사자료의 정리 방식이 통일되지 않아 지역별 비교에 어려움이 있었으며, 이는 지역별 자료의 신뢰도를 떨어뜨릴 우려가 있다. 마지막으로 조사과정상 초기 목록구축의 불완전성으로 전수조사를 표방하고 있으나 조사대상이 누락되는 한계를 드러냈다.

## 제4장 해외사례 분석

4장에서는 건축자산 관련 조사 및 기록 프로그램을 운영하고 있는 미국과 정부부처별로 건축자산 목록을 구축하고 있는 일본, 조사 매뉴얼을 활용하여 체계적인 조사를 시행한 영국의 사례를 통해 다음과 같은 시사점을 도출하였다.

첫째 건축자산 목록 구축을 위해서는 제도적 장치가 선행되어야 함을 보여주고 있다. 미국의 경우 1935년 「사적법」을 제정하고 이에 근거하여 오늘날까지 유산기록화사업을 추진하고 있으며, 일본은 정부부처별로 별도의 운영 근거를 마련하고 중요한 건축자산의 목록을 구축하고 있다. 영국의 경우 1932년 「도시 및 농촌계획법」을 제정하여 역사적 유산에 대한 보존제도를 시행하고 있으며, 1983년에는 「국가유산법」을 제정하고 이에 근거하여 역사유산 관련 전문기관을 설립, 역사유산의 조사 및 목록구축을 전담하도록 하고 있다.

둘째 미국, 영국, 일본의 건축자산 목록 구축 및 보존과 관련한 기관을 살펴본 결과 중앙정부 및 지방정부 차원의 전문 공공기관을 운영하고 있으며, 이를 통해 건축자산에 대한 통합적인 관리와 활용을 지원하고 있음을 알 수 있었다.

셋째 미국, 영국, 일본은 건축자산을 보존·활용하기 위해 기초조사를 시행하고 별도의 목록을 구축하여 관리하고 있음을 알 수 있었다. 기초조사 시에 건축자산 목록에 등재할만한 대상이 되는 모든 건축자산을 전수조사를 하였다. 영국의 경우 1940년

대와 1980년대 2차례에 걸친 전수조사를 시행하였고, 일본은 1990년부터 전국적인 근대문화유산 전수조사를 시작하여 현재까지 진행하고 있다.

넷째 미국, 영국, 일본의 사례를 살펴보면, 자산목록을 구축하기 위해 조사대상의 범위와 분류, 각각의 가치 및 선정 기준, 조사내용 및 방법 등 조사를 위한 구체적인 가이드라인을 마련하여 제공하고 있다. 또한, 이러한 가이드라인을 바탕으로 조사를 진행하기 전에 조사원을 교육하여 해당 지자체별 조사목록의 편차를 최소화하고 있음을 알 수 있었다.

마지막으로 영국의 경우 건축자산으로 지정한다는 것은 문화재처럼 무조건적으로 보존하기 위한 것이 아니라 건축물의 역사적·건축적 가치를 저해하는 변화를 예방하기 위한 것으로, 이는 향후 추진될 모든 계획단계에서 건축자산의 가치를 우선적으로 고려하도록 하기 위한 것임을 알 수 있었다.

## 제5장 건축자산 시범조사

5장에서는 3장과 4장의 국내외 사례분석을 토대로 조사 대상 유형 및 분류체계, 가치 판단기준, 조사 방법 및 과정, 조사 항목 및 내용, 조사표(양식서) 작성방법 등 건축자산 시범조사를 위한 조사 기준 및 방향을 설정하고, 이의 시뮬레이션을 통한 조사표 등의 보완을 위해 군산시와 아산시를 대상으로 시범조사를 실시하였다. 각 도시의 구도심부 일부를 대상으로 진행된 시범조사 결과 군산시는 총 45개의 건축자산을, 아산시는 총 10개의 건축자산과 수상작 10개에 대해 세부조사표를 작성하였다.

조사 방법 및 조사 절차에 대한 사전 논의와 합의가 충분히 진행되었음에도 불구하고 건축자산과 세부 조사 대상에 수상작 및 기존 선행된 사업에서 변화된 대상의 포함여부가 두 도시에서 차이가 발생하였다. 이러한 문제점 등을 포함하여 조사 시 제시했던 조사표 내용 및 사진 자료구축 내용에 대한 개선점, 조사절차를 표준화하고 조사 매뉴얼을 마련할 필요성 등 시범조사 결과 시사점과 조사기준의 개선점을 도출하였다.

## 제6장 건축자산 목록구축 및 활용 방안

5장의 시범조사 결과를 토대로 6장에서는 건축자산 목록구축 및 활용 방안으로

조사 표준안 마련, 조사 매뉴얼 마련, 조사사업 추진방안 마련, 건축자산 목록 연계체계 마련 네 가지를 제안하였다. 구체적으로 첫째 건축자산 조사 표준안으로 건축자산의 유형 및 분류체계를 제시하였고, 건축자산 선정기준 및 원칙을 7가지로 제시하였으며, 조사해야 할 항목과 내용을 도출하여 조사표 형식으로 제시하였다.

둘째로 조사 표준안 외에 실제로 조사사업 및 목록구축 시 조사자의 혼동을 최소화하고 지역별 조사자들이 공통된 기준으로 조사가 진행되고 결과가 작성될 수 있도록 조사 매뉴얼을 마련하고 사전에 교육을 시행할 것을 제안하였다. 이를 위해 매뉴얼에 포함되어야 할 사항들을 구성하였고, 이 가운데 조사방법 및 절차, 조사표 작성방법, 조사결과 정리방법 등에 대해서는 구체적으로 예시안을 제시하였다.

셋째로 이러한 조사사업이 운영될 수 있도록 실효성 확보를 위한 추진방안을 제시하였다. 국내 전문 인력 참여 가능성과 그에 따른 조사결과의 질 담보, 그리고 예산 확보의 지속성 등을 고려하여 지자체 관할지역 전체를 한 번에 일시적으로 조사하지 않고, 시·군·구 단위의 2~3개 지역을 매년 조사지역으로 선정하여 지속해서 조사하는 방안으로 제시하였다. 지자체의 조사사업 추진을 유도하기 위해 정부차원의 예산지원의 필요성과 규모를 제시하였고, 년차별 일정한 예산추산을 위해 10년을 기본단위로 1단계, 2단계, 3단계 단계별로 조사해야 할 내용과 범위를 제시하였다.

마지막으로, 조사결과를 정리한 건축자산 목록의 활용도를 높일 수 있도록 도시관리체계 및 건축물 관련 정보체계와 연계하기 위한 방안을 제안하였다. 새로운 법률에 소유자 신청에 의한 ‘우수건축자산’ 제도를 도입하고, 이를 통해 건축물관리대장에 ‘우수건축자산’ 이 기재될 수 있도록 건축법 개정을 제안하였다. 또한, 대규모 도시개발, 건축자산 철거, 건축물 및 토지정보시스템과 건축자산 DB와의 연계 방안을 제안하였다.

## 제7장 결론 및 정책제안

결론에서는 제시한 네 가지 방안에 대한 정책효과를 설명하고, 향후 정책 및 연구의 로드맵을 제안하였다. 조사 표준안은 전국의 지자체 건축자산 기초조사의 기본 틀로서 작동함으로써 건축자산 기초조사 결과 자료의 신뢰도와 활용도를 높이는 데 큰 역할을 할 수 있을 것이며, 조사 매뉴얼은 조사사업 및 목록구축 시 지역별 조사자를 대상으로 사전에 시행할 교육자료로서 매우 유용할 것이다. 또한, 조사사업 추진방안은 단기간의

성과주의 정책에서 벗어나 실태조사를 통한 현황파악과 기초 목록구축이 지자체 주도로 지속해서 진행되도록 하는 데 무엇보다도 중요한 사안이 될 것으로, 실행력을 확보할 수 있는 제안을 했다는 점에서 의미가 있다. 또한, 구축된 목록을 활용, 연계할 수 있는 방안은 문화재가 아닌 건축자산을 제도권 하에서 보존하고 활용할 수 있는 최소한의 기반이 마련된다는 점에서 매우 중요하다고 할 수 있다.

향후 정책은 크게 운영체제와 제도정비부분, 관리체제 부문으로 구분하여 제시하였다. 운영체제 마련을 위해 지자체 차원의 전담부서 및 관리위원회 설치를 제안하였으며, 중장기적으로 국가 우수건축자산 제도가 마련될 경우, 국가 차원에서도 건축자산의 총체적 관리와 진흥정책을 위한 전담부서 또는 전문센터 설립을 제안하였다. 제도정비를 위해서는 우선 상위 근거법을 신설하여 우수건축자산 등록제도 및 지원과 관리를 위한 제도적 기반을 마련할 것을 제안하였으며, 그 밖에 건축법 및 도정법 개정과 건축자산 관련 산업과 인력육성을 위한 자격제도 도입 등을 제안하였다. 관리체제에서는 건축자산 조사사업의 시범사업 추진과 건축자산 활용정책 수립을 제안하였다.

본 연구는 건축자산의 보존과 관리를 위해 가장 선행되어야 할 기초단계인 조사사업 및 목록 구축, 그리고 구축된 자료(Inventory)의 활용 방안 제시를 목표로 진행되었기 때문에, 향후 건축자산에 대한 보존과 관리, 활용을 위한 운영방안 및 지원체제, 제도개선 등에 대한 구체적인 후속연구가 진행되어야 한다. 이에 따라 건축자산의 실태조사, 우수건축자산의 유지관리 방안, 건축자산 산업 및 전문인력 육성방안, 건축자산 밀집지역 현황조사 및 운영방안, 마지막으로 건축자산 활용 사례분석 및 정책방안 마련을 위한 연구를 단계별로 제시하였다. 본 연구는 지자체 단위의 건축자산 조사사업과 목록구축이 체계적으로 진행될 수 있도록 국가차원의 기준틀을 구체적으로 제시하였으며, 기초조사를 시작으로 건축자산의 보존 및 관리를 위한 체계를 총체적으로 구축해야 함을 제시했다는 점에서 의의를 가진다.

**주제어 : 건축자산, 근대건축물, 한옥, 역사문화환경, 조사 기준, 건축물 DB, 인벤토리**

# 차 례

<b>제1장 서론</b> .....	<b>1</b>
1. 연구의 배경 및 목적 .....	1
1) 연구의 배경 .....	1
2) 연구의 목적 .....	6
2. 연구의 범위 및 방법 .....	7
1) 연구의 범위 .....	7
2) 연구의 방법 .....	9
3) 연구의 흐름 .....	10
3. 건축자산의 개념 정립 .....	11
4. 선행연구 검토 .....	17
1) 선행연구 검토 .....	17
2) 본 연구의 차별성 .....	21
<b>제2장 건축자산 법제도 및 조사사업 현황</b> .....	<b>23</b>
1. 건축자산 법제도 현황 및 최근 정책동향 .....	23
1) 중앙정부 차원 .....	23
2) 지방자치단체 차원 .....	26
2. 건축자산 조사사업 현황과 최근 동향 .....	33
1) 중앙정부 차원 .....	33
2) 지방자치단체 차원 .....	35

3. 건축자산의 가치 및 관리의 필요성 .....	37
1) 문화유산의 가치 .....	37
2) 해외 건축자산 보존·관리 원칙 .....	39

### 제3장 국내 건축자산 조사사업 사례 분석 .....43

1. 국내 건축자산 조사사업 사례분석 .....	44
1) 전국건축문화자산 조사사업(건축문화의해 조직위원회, 1999) .....	44
2) 경기도 건축문화유산 조사사업(경기문화재단, 1999~2003) .....	49
3) 근대화유산 조사 및 목록화 사업(2002~2005) .....	58
4) 비지정 건조물문화재 일제조사사업(문화재청, 2005~2008) .....	68
2. 사업별 비교분석 및 종합 .....	78
1) 조사사업별 운영 특성 및 시사점 .....	78
2) 조사사업 운영상 문제점 및 개선방향 .....	82
3) 종합 : 건축자산 목록구축을 위한 조사사업 운영 방향 .....	92

### 제4장 해외사례 분석 .....93

1. 건축자산 관련 조사 및 기록 프로그램을 운영하는 미국 .....	93
1) 법제도 현황 및 조사 개요 .....	93
2) 역사 자산 등록제도와 기초조사 : NHPs와 NRHPs .....	98
3) 연방정부 차원의 역사자산 기록화 프로그램과 기초조사 : HABS, HAER, HALS .....	106
4) 지방정부 차원의 역사자산 등록과 기초조사 : 보스턴 시 .....	111
2. 조사 매뉴얼을 활용하여 체계적인 조사를 시행한 영국 .....	112
1) 법제도 현황 및 조사 개요 .....	112
2) 역사유산 전수조사 : 조사매뉴얼 활용 .....	117
3) 등재 건축물 지정기준 및 최근 법제도 변화 .....	123
3. 정부부처별로 건축자산 목록을 구축하고 있는 일본 .....	129
1) 법제도 현황 및 조사 개요 .....	129
2) 문화청의 ‘근대화유산(건조물 등) 종합조사’ .....	134
3) 경제생산성의 ‘근대화 산업유산 조사’ .....	140
4. 국내에의 시사점 .....	142

**제5장 건축자산 시범조사 .....145**

- 1. 건축자산 시범조사를 위한 조사 기준 및 방향 .....145
  - 1) 조사 대상 유형 및 분류체계 .....145
  - 2) 가치 판단기준 .....146
  - 3) 조사 방법 및 과정 .....147
  - 4) 조사 항목 및 내용 .....148
  - 5) 조사표(양식서) 작성방법 .....149
- 2. 건축자산 시범조사 : 군산시, 아산시 .....154
  - 1) 시범조사 개요 .....154
  - 2) 군산시 일반현황 및 건축자산 조사 결과 .....156
  - 3) 아산시 일반현황 및 건축자산 조사 결과 .....169
- 3. 소결 : 시사점 및 조사 기준 개선점 .....180

**제6장 건축자산 목록구축 및 활용 방안 .....183**

- 1. 건축자산 조사 표준안 마련 .....184
  - 1) 건축자산 유형 및 분류체계 .....184
  - 2) 건축자산 선정 기준 및 원칙 .....189
  - 3) 조사 항목 및 내용(조사표) .....194
- 2. 건축자산 조사 매뉴얼 마련 .....206
  - 1) 조사 매뉴얼 구성(안) .....206
  - 2) 조사 방법 및 절차(예시) .....207
  - 3) 건축물 조사표 작성방법(예시) .....209
  - 4) 조사결과 정리방식(예시) .....213
- 3. 건축자산 조사 및 목록화 사업 추진방안 마련 .....217
  - 1) 운영방식의 검토 .....217
  - 2) 조사사업 추진방안 .....218
- 4. 건축자산 목록 활용을 위한 연계체계 마련 .....222

**제7장 결론 및 정책제안 .....231**

1. 연구의 요약 및 의의 .....	231
2. 정책제안 및 연구제안 .....	233
1) 정책제안 .....	233
2) 향후 연구제안 .....	234
참고문헌 .....	237
부록1. 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률안」 개요 .....	251
부록2. 해외 건축자산 관련 조사양식 및 기준 .....	254
부록3. 건축자산 시범조사 결과 .....	291

## 표 차례

[표 1-1] 사례분석 대상 범위 .....	8
[표 1-2] 선행연구1: 건축자산 보전 및 활용에 관한 연구 .....	18
[표 1-3] 선행연구2: 건축자산 제도 기반 마련에 관한 연구 .....	19
[표 1-4] 선행연구3: 건축자산 관련 기초조사 및 실태조사 관련 연구 .....	20
[표 2-1] 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」의 주요 내용 .....	25
[표 2-2] 지방자치단체 건축자산 관련 조례 개요 .....	27
[표 2-3] 근대건축물 지원조례 제정 현황 .....	28
[표 2-4] 문화유산 지원조례 제정 현황 .....	30
[표 2-5] 안동시 문화유산 지원 현황 .....	30
[표 2-6] 원도심(구도심) 활성화 지원내용 .....	31
[표 2-7] 문화지구 관리 및 육성에 관한 지원내용 .....	32
[표 2-8] 사대문안 근·현대 건축문화유산 현황조사결과(2012년 6월 기준) .....	32
[표 2-9] 중앙정부 차원의 건축자산 관련 조사사업 .....	34
[표 2-10] 지방자치단체 차원의 건축자산 조사사업 현황 .....	36
[표 2-11] 문화유산의 가치 .....	39
[표 2-12] 문화유산 보호를 위한 국제원칙의 변화 .....	42
[표 3-1] 국내 건축자산 조사사업 분석 대상 .....	43
[표 3-2] 전국건축문화자산백서 집필자 구성 .....	45
[표 3-3] 전국건축문화자산 조사결과 .....	48
[표 3-4] 경기도 건축문화유산 조사사업 추진경위 및 조사 구성원 .....	50
[표 3-5] 경기도 건축문화유산 조사항목 .....	53
[표 3-6] 경기도 건축문화유산 조사사업 조사내용 정리 사항 .....	54

[표 3-7] 경기도 건축문화유산 보고서 수록 현황 .....	56
[표 3-8] 근대문화유산 조사 및 목록화 사업 지역별 연구수행기관 및 책임자 구성 .....	59
[표 3-9] 근대문화유산 조사 및 목록화 사업 분류체계 .....	62
[표 3-10] 근대문화유산 조사 및 목록화 사업 문헌조사 활용자료 예 .....	65
[표 3-11] 제주도 근대문화유산 등급분류 기준 및 등급분류에 따른 건의사항 .....	66
[표 3-12] 16개 시·도별 근대문화유산 조사결과(유형별 현황) .....	67
[표 3-13] 비지정 건조물문화재 일제조사사업 조사단 구성 : 1차년도 .....	69
[표 3-14] 비지정 건조물문화재 일제조사사업 조사단 구성 : 2차·3차년도 .....	70
[표 3-15] 비지정 건조물문화재 일제조사사업 분류체계 및 조사대상 .....	71
[표 3-16] 비지정 건조물문화재 가치 판단기준 .....	72
[표 3-17] 비지정 건조물문화재 일제조사사업 조사항목 .....	73
[표 3-18] 16개 시·도별 비지정 건조물문화재 조사결과(유형별 현황) .....	76
[표 3-19] 건축자산 조사사업 운영 특성 및 조사기준 비교 .....	79
[표 3-20] 건축자산 조사사업의 조사 방법 및 절차 .....	81
[표 3-21] 근대문화유산 조사 및 목록화 사업 : 조사대상의 시간적 범위 .....	82
[표 3-22] 근대문화유산 조사 및 목록화사업의 분류체계와 개선방향 .....	85
[표 3-23] 건축자산 조사사업 조사항목(양식서) 비교표 .....	87
[표 3-24] 근대문화유산 조사 및 목록화 사업 16개 지자체 조사결과 내용 특이사항 .....	88
[표 3-25] 근대문화유산 조사결과와 등록문화재와의 관계 .....	90
[표 3-26] 문헌조사 활용자료 분류 및 예시 .....	91
[표 4-1] 보스턴의 건축 및 환경자산 관리를 위한 관련 조직 체계 .....	97
[표 4-2] 미국의 주제별 역사유산 조사의 초창기 목록(1936년) .....	99
[표 4-3] 미국 NRHP의 종류 구분 .....	102
[표 4-4] MHC 마을보고서(Town Report)의 시기 구분 및 조사 주제 .....	102
[표 4-5] 미국의 NRHPs 선정을 위한 판단 기준 .....	105
[표 4-6] 미국 HABS의 조사양식 .....	108
[표 4-7] 미국 HABS의 아웃라인 포맷(outline format)의 부분별 구성요소 .....	108
[표 4-8] 미국 HAER의 조사양식 .....	110
[표 4-9] 보스턴의 건축자산 목록 작성을 위한 조사내용 .....	111

[표 4-10] 영국의 건축자산 관리를 위한 관련 조직 체계 .....	116
[표 4-11] 영국의 1940년대 조사매뉴얼의 가치기준 .....	119
[표 4-12] 영국의 1940년대 조사매뉴얼의 조사방식 규정 .....	119
[표 4-13] 영국의 1940년대 역사유산 조사매뉴얼의 등급기준 .....	120
[표 4-14] 영국의 1980년대 역사유산 조사매뉴얼의 등급기준 .....	121
[표 4-15] 영국의 1980년대 역사적 건축물의 기재 대상과 선정을 위한 실질적인 조언 .....	122
[표 4-16] 영국의 관련 법령에 따른 기준 .....	124
[표 4-17] 잉글리시 헤리티지의 목록 지정 등급 및 주요 내용 .....	125
[표 4-18] 잉글리시 헤리티지의 건축년도 등록기준의 년대별 특징 .....	125
[표 4-19] 토속적인 주택을 건축자산으로 결정하기 위한 고려요소 .....	127
[표 4-20] 런던의 건축유형 별 분류기준과 등급평가 기준의 예 .....	128
[표 4-21] 일본의 지정·선정·등록제도의 비교표 .....	131
[표 4-22] 일본의 근대화유산(건조물 등) 종합조사 조사대상 분류 .....	136
[표 4-23] 일본의 근대화유산 종합조사 1차 조사표 기재요령 .....	139
[표 5-1] 건축자산 시범조사 대상 유형 및 분류체계 .....	145
[표 5-2] 건축자산 시범조사 대상 가치 판단기준 .....	146
[표 5-3] 군산 근대화중심도시 조성사업 개요 및 마스터플랜 .....	157
[표 5-4] 군산시 문화재 현황 개요 .....	158
[표 5-5] 군산시 관련 선행 조사사업 결과 대상 중 건축자산 후보군 .....	159
[표 5-6] 군산시 건축자산 후보군 개요 .....	161
[표 5-7] 군산시 건축자산 후보 .....	162
[표 5-8] 군산시 건축자산 시범조사 결과 개요 .....	162
[표 5-9] 군산시 건축자산 유형별 조성 연대 현황 .....	165
[표 5-10] 아산 근대산업유산 활용 사업 개요 .....	170
[표 5-11] 아산시 문화재 현황 개요 .....	171
[표 5-12] 아산시 관련 선행 조사사업 결과 대상 중 건축자산 후보군 .....	172
[표 5-13] 아산시 건축자산 후보군 개요 .....	173
[표 5-14] 아산시 건축자산 후보 .....	173
[표 5-15] 아산시 건축자산 시범조사 결과 개요 .....	174

[표 5-16] 아산시 건축자산 유형별 조성 연대 현황 .....	175
[표 6-1] 「건축법」에 의한 건축물의 용도 .....	186
[표 6-2] 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 기반시설 .....	186
[표 6-3] 건축자산 유형 및 분류체계(최종안) .....	188
[표 6-4] 건축자산 선정 및 지원 기준 방향 .....	189
[표 6-5] 시범조사 대상 건축자산 선정 기준 및 원칙 .....	190
[표 6-6] 영국의 Listed Buildings 선정 기준 및 원칙 .....	191
[표 6-7] 미국의 국가 등록사적(NRHPs) 선정을 위한 판단 기준 .....	192
[표 6-8] 일본의 근대화유산 선정 기준 .....	193
[표 6-9] 세계유산 등재 기준 .....	193
[표 6-10] 건축자산 조사항목 : 건축물 .....	196
[표 6-11] 건축자산 조사항목 : 구조물 .....	197
[표 6-12] 건축자산 조사항목 : 공간환경 .....	198
[표 6-13] 건축자산 기초조사 및 목록화사업 운영방식 비교 .....	218
[표 6-14] 건축자산 기초조사 및 목록화사업 추진방안 .....	220
[표 6-15] 건축자산 관련 조사사업 예산규모 .....	221
[표 6-16] 근대문화유산 조사 및 목록화 사업 예산규모 .....	221
[표 6-17] 건축물관리대장 관련 규정 .....	222
[표 6-18] 국내 건축물 및 토지 정보 시스템 .....	224
[표 6-19] KOPSS(국토공간계획지원체계) 지원모형(5개) 개요 .....	225
[표 6-20] 대규모 개발사업 계획 수립시 건축자산 보존 및 활용계획 관련 지침 .....	227
[표 7-1] 정책제안 .....	234
[표 7-2] 향후 연구과제 로드맵 .....	235

## 그림 차례

[그림 1-1] 발전소를 재활용한 런던의 Tate Modern 갤러리(左)와 Wapping Project(右)	2
[그림 1-2] 폐철도를 활용한 뉴욕의 High Line	2
[그림 1-3] 와인저장고와 폐철도를 활용한 파리의 Bercy Village	2
[그림 1-4] 문화재등록 예고된 국내 최초 증권거래소 기슭 철거	3
[그림 1-5] 건축자산의 다양한 유형 예	5
[그림 1-6] 연구 흐름도	10
[그림 2-1] 부산광역시 지정 근대건조물(2012.7.19 기준)	29
[그림 3-1] 전국건축문화자산 조사사업 조사 내용 정리 예 : 전통건축	48
[그림 3-2] 전국건축문화자산 조사사업 조사 내용 정리 예 : 근·현대건축	48
[그림 3-3] 경기도 건축문화유산 : 일반 조사 카드 예시	52
[그림 3-4] 경기도 건축문화유산 : 심화 조사 카드 예시	52
[그림 3-5] 경기도 건축문화유산 : 마을 조사 카드 예시	53
[그림 3-6] 경기도 건축문화유산 조사사업 조사 방법 및 절차	55
[그림 3-7] 경기도 건축문화유산 : 전통민가 보고서 정리 예시	57
[그림 3-8] 경기도 건축문화유산 : 중요전통민가 보고서 정리 예시	57
[그림 3-9] 근대문화유산 조사 및 목록화 사업 조사방법	64
[그림 3-10] 근대문화유산 조사 및 목록화 사업 현황조사표 작성 예	67
[그림 3-11] 비지정 건조물문화재 일제조사사업 조사방법	75
[그림 3-12] 비지정 건조물문화재 일제조사사업 조사표 및 조사항목 : 일반조사	77
[그림 3-13] 비지정 건조물문화재 일제조사사업 조사표 및 조사항목 : 정밀조사	77
[그림 4-1] 미국의 건축자산 관련 법제도 및 조사·기록 프로그램	95
[그림 4-2] 미국의 건축자산 관련 관리조직 구성 및 역할	96

[그림 4-3] 미국의 NRHPs 등재 절차 .....	104
[그림 4-4] 영국의 유산 분류와 유산별 등록 근거법 .....	115
[그림 4-5] 일본의 건축자산 관련 제도의 변화 .....	130
[그림 4-6] 일본의 근대화유산(건축물 등) 종합조사 보고서 .....	132
[그림 4-7] 일본의 근대화유산(건축물 등) 종합조사 추진체계 .....	135
[그림 4-8] 일본의 근대화유산(건축물 등) 종합조사 조사방법 .....	138
[그림 4-9] 일본 경제생산성에서 발간한 근대화 산업유산 스토리 .....	140
[그림 4-10] 일본 경제생산성에서 발간한 근대화 산업유산 스토리 내용 예시 .....	141
[그림 5-1] 건축자산 조사방법 및 과정 .....	148
[그림 5-2] 건축자산 조사항목(조사표) : 건축물1 .....	150
[그림 5-3] 건축자산 조사항목(조사표) : 건축물2 .....	151
[그림 5-4] 건축자산 조사항목(조사표) : 공간환경1 .....	152
[그림 5-5] 건축자산 조사항목(조사표) : 공간환경2 .....	153
[그림 5-6] 군산시 건축자산 시범조사 공간적 범위 .....	155
[그림 5-7] 아산시 건축자산 시범조사 공간적 범위 .....	155
[그림 5-8] 군산시 1차 대상지 내 1980년 이전 건축물 분포도 .....	158
[그림 5-9] 근대문화유산 조사 사업(2004) 이후 멸실된 군산의 근대문화유산 사례 .....	160
[그림 5-10] 군산시 건축자산 결과 1930년대 승인된 일식 주택 사례 .....	163
[그림 5-11] 군산시 건축자산 조사대상 중 가치가 높게 판단된 사례 .....	163
[그림 5-12] 군산시 건축자산 분포도 .....	164
[그림 5-13] 온양온천역 주변(1932년 이전) .....	169
[그림 5-14] 온천대로, 온양온천호텔(좌측 7자 건물)(1960~70년대) .....	169
[그림 5-15] 장항선 구철도 트레인 테마파크 위치도 .....	170
[그림 5-16] 아산시 1차 대상지 내 1980년 이전 건축물 분포도 .....	171
[그림 5-17] 아산시 수상작 예 .....	172
[그림 5-18] 아산시 건축자산 분포도(수상작 포함) .....	175
[그림 5-19] 온양 중심상권 재정비 촉진 지구 .....	176
[그림 6-1] 건축자산 조사표의 종류 및 구성 .....	194
[그림 6-2] 건축자산 조사 방법 및 절차 .....	208
[그림 6-3] 종로구 한옥 철거 방지 대책 절차 .....	229

## 제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법
3. 건축자산의 개념 정립
4. 선행연구 검토

### 1. 연구의 배경 및 목적

#### 1) 연구의 배경

##### □ 지역특성화와 도시재생 주요 수단으로 건축자산의 중요성 확대

최근 중앙정부와 지방자치단체에서는 지역특성화와 도시재생의 주요 수단으로써 건축자산의 중요성을 인식하고 이의 보전 및 활용 방안을 활발히 모색하고 있다. 문화체육관광부는 ‘근대 산업유산 문화공간화 사업’을 추진하고 있으며, 서울시는 ‘근현대사 주요유산 보존 및 활용 마스터플랜’을 수립하고 서울역, 명동예술극장 등의 근대건축물을 보전하고 재활용하기 위한 사업을 추진하고 있다. 또한, 인천시의 ‘아트플랫폼 사업’, 군산시의 ‘근대역사경관사업’, 포항시의 ‘구룡포 일본적산가옥 활용’ 등 건축자산을 관광자원화하는 움직임이 활발하게 진행 중이다. 해외에서도 지역 건축자산의 창의적인 재활용 등을 통해 지역의 매력 및 활력을 증진시킨 우수사례가 다수 나타나면서 세계적으로 주목을 받고 있으며, 오래된 건축자산을 현재에도 유용하게 사용하면서 보존해오고 있다. 발전소를 재활용하거나 일부를 보존한 런던의 테이트 모던(Tate Modern) 갤러리와 와핑 프로젝트(Wapping Project), 시애틀의 가스 워크 공원(Gas Works Park), 폐철도를 재활용한 뉴욕의 하이라인(High Line)과 파리의 베르시(Bercy) 등이 대표적인 사례들이라 할 수 있다. 이들은 역사적 문화의 콘텐츠로서 지역의 독특한 경관을 만들거나 장소적 특성을 형성하는데 기여하여 지역의 매력을 증진시키고 지역의 정체성을 형성하는 요소로 작동한다.



[그림 1-1] 발전소를 재활용한 런던의 Tate Modern 갤러리(左)와 Wapping Project(右)



[그림 1-2] 폐철도를 활용한 뉴욕의 High Line



[그림 1-3] 와인저장고와 폐철도를 활용한 파리의 Bercy Village

## 2 건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구

□ 건축자산에 대한 가치인식 부족 및 보존정책의 한계 등으로 건축자산 급속히 멸실

멸실 위기에 처한 가치 있는 건축물을 보호하고자 2001년 문화재 보호법에 ‘등록문화재’ 제도가 도입되어 일정부분 역할을 하였다. 그러나 건립기준 및 등록기준이 한정<sup>1)</sup>되어 있어 문화재 관리 체계의 보호 및 지원을 받는 근대건축자산은 전체의 약 10% 미만에 불과하다. 또한, 가치 있는 건축자산의 임의철거를 강제할 수 있는 규정이 부재하며, 문화재 등록에 대해 사회적으로 부정적인 인식이 팽배하여 등록문화재 제도는 오히려 가치 있는 건축자산의 멸실을 간혹 초래하기도 하였다. 2010년 근대문화유산 조사보고서에 따르면 대전시의 근대문화유산 886건 중 700여건이 멸실되었으며, 최근 7년간 27건이 사라졌다고 하였다. 이것이 현재 우리나라 건축자산 보존정책의 현주소이다.



25일 오후 국내 최초의 증권거래소로 근대문화재 등록이 예고된 건축유산인 서울 을지로 2가의 옛 ‘대한증권거래소’ 건물이 일부 철거됐다. 건물 소유주 ○사는 굴착기 2대를 가져와 본관 건물 뒤쪽을 부수다 시민단체의 신고를 받고 출동한 경찰의 저지로 작업을 중단했다. 지상 3층 지하 1층의 이 건물은 22년 경성주식현물시장 본사로 지어져 56년~79년 대한증권거래소로 쓰였으며, 올 6월 문화재청이 근대 문화재 등록을 예고한 바 있다. 시민단체들은 건물의 역사적 가치를 감안해 영구 보존해야한다고 주장하고 있다. 현행 「문화재보호법」 상 근대문화재 등록은 소유주 동의가 있어야 가능하며 재개발 등을 위해 철거할 경우 규제할 법적 근거는 마련되지 않은 상태다.

[그림 1-4] 문화재등록 예고된 국내 최초 증권거래소 기슭 철거(한겨레신문, 2005.9.26일자)

□ 건축자산의 관리·활용을 위한 제도적 기반이 마련될 예정이나 현황파악 미비

2013년 국토교통부는 문화재에 대한 부정적인 인식을 개선하는 동시에 현대 생활에 불편함을 줄이고 자산의 경제적·사회적·지역적 가치를 높임으로써 건축자산이 멸실되지 않고 보존·활용되도록 건축법규 특례 및 규제 완화라는 ‘지원’을 강조하는 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」을 제정하려고 하고 있다. 그러나 전국적으로 건축자산과 관

1) 문화재보호법 시행규칙 제34조(등록문화재의 등록기준 등) ①법 제53조 제2항에 따른 등록문화재의 등록기준은 지정문화재가 아닌 문화재 중 건설·제작·형성된 후 50년 이상이 지난 것으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 건설·제작·형성된 후 50년 이상이 지나지 아니한 것이라도 긴급한 보호 조치가 필요한 것은 등록문화재로 등록할 수 있다.  
 1. 역사, 문화, 예술, 사회, 경제, 종교, 생활 등 각 분야에서 기념이 되거나 상징적 가치가 있는 것  
 2. 지역의 역사·문화적 배경이 되고 있으며, 그 가치가 일반에 널리 알려진 것  
 3. 기술 발전 또는 예술적 사조 등 그 시대를 반영하거나 이해하는 데에 중요한 가치를 지니고 있는 것

련한 현황파악 및 자료구축이 미비하여 체계적인 건축자산의 관리 및 활용 등 진흥하기 위한 계획과 시행계획을 수립하는데 많은 어려움이 있을 것으로 예상된다.

이에 건축자산 기초자료를 구축하고 현황을 파악할 수 있는 실태조사가 필요한 실정이나 이제까지 주로 문화재청 위주로 진행되어 온 건축자산 기초조사는 문화재 지정 또는 등록문화재로의 등록을 위한 사전조사 성격이 강해<sup>2)</sup> 일부 건축자산만 파악되었다고 볼 수 있으며, 시기적으로도 근대 이후 건축자산에 대한 조사는 전무한 실정이다. 새로운 법률에서 마련될 우수건축자산의 등록, 건축자산 밀집구역 관리를 위한 계획 등의 효율적인 운영을 위해서는 건축자산의 현황을 파악할 수 있는 기초조사가 선행되어야 한다.<sup>3)</sup>

#### □ 건축자산에 대한 개념 정립과 다양한 유형을 발굴, 제시할 필요

비문화재로서 건축자산은 ‘문화유산’, ‘역사자산’, ‘역사적 건조물’, ‘지역자산’, ‘역사문화자산’ 등 다양한 용어로 사용되고 있는 실정이다. 이처럼 건축자산에 대한 개념 정립이 미흡하고, 건축자산의 가치에 대한 인식이 저조하여 건축자산의 현황조사에 많은 어려움이 있을 것으로 예상된다. 일반적으로 건축자산은 유형문화재를 제외하면 근대건축물이나 산업시설물 정도로 인식되고 있으나 구도심, 달동네와 같은 면단위 대상도 건축자산에 해당될 수 있으며, 골목길과 같은 가로도 그 대상이 될 수 있다. 일본의 경우 개성 있고 매력 있는 도시·역사 경관형성에 기여하는 것을 ‘경관중요건조물’이나 ‘등록유형문화재’ 등의 제도를 통해 조사·관리하고 있고, 영국의 경우도 개별 건축물뿐만 아니라 산업시설, 농경시설, 그리고 풍토적인 건조물 등 좀 더 확장된 구조물과 도시의 가로 패턴이나 공공공간, 이들이 만들어내는 역사적인 도시경관까지 역사환경(Historic Environment)으로 간주하고 있다. 또한, 북경의 경우 역시 문화재로 지정되지 않은 특정 지역을 ‘역사문화보호구’로 지정하여 보호·관리하고 있다.

따라서 건축자산의 조사를 위해서는 우선 건축자산에 대한 개념을 정립하고, 건축자산이 될 수 있는 가치판단 기준이 마련될 필요가 있으며, 특히 다양한 유형에 대한 발굴 및 소개를 통해 이에 대한 인식을 확대할 필요가 있다.

2) 문화재청은 전국 16개 시·도를 대상으로 ‘근대문화유산 조사 및 목록화 사업(2002~2005)’을 시행하여 4,908건을 파악하였고, 이중 약 500건이 등록문화재로 관리되고 있음

3) 영국의 잉글리시 헤리티지의 경우, 2011년 기준 등록문화유산이 총 약 40만건이며, 이 중 개별 건축자산이 약 37만 4천 건으로, 국토면적과 역사적 상황 등이 달라 단순히 숫자만으로 비교를 하는 것은 무리가 있으나 그럼에도 우리나라의 문화재 총량(2012.3월 기준 11,437건)과 비교했을 때 역사문화유산으로 관리하고 있는 건축물 및 시설물이 매우 방대함



일제강점기에 지어진 층정아파트  
(출처: 장림중·박진희(2009), 대한민국 아파트 발굴사, 효형출판)

초창기 아파트 중 하나인 서소문아파트



서울성곽 인근에 위치하여 경사진 골목길 특유의 도시조직을 가지고 있는 장수마을(성북구 삼선동)

[그림 1-5] 건축자산의 다양한 유형 예

#### □ 체계적인 건축자산 조사를 위한 기준 마련 필요

전술한 바와 같이 건축자산의 체계적인 현황조사를 위해서는 우선 관련 개념을 정립하고, 그 가치를 판단할 수 있는 기준 또는 원칙이 마련되어야 하며, 다양한 유형에 대한 발굴과 함께 그에 따른 분류체계 기준이 마련되어야 한다. 다음으로 실제 조사와 관련하여 조사방법, 조사대상, 조사항목, 정리방법 등 조사기준이 마련되어야 한다. 전국단위 조사사업의 경우, 지역별로 그 기준이 상이하게 진행될 경우 조사결과와의 비교가 어려워 국가 차원의 정책 활용도가 저하될 우려가 있으며, 특히 상이한 기준을 감안하지 못한 채 단순히 결과비교를 했을 때 조사결과와의 신뢰도가 떨어지는 오해를 야기할 수도 있다.

따라서 건축자산 기초조사 및 목록구축이 체계적으로 진행되기 위해서는 건축자산의 개념 - 건축자산 유형(대상) - 조사·발굴 - 목록구축 과정에 이르는 기준과 프로세스를 정립하기 위한 연구가 필요하다. 특히, 건축자산은 문화재와 달라 가치인식에 대한 사회

적·지역적 공감대가 형성되어야 하므로, 건축자산의 특성을 고려한 조사항목, 조사방식 등을 고려한 조사기준이 마련되어야 한다.

#### □ 건축자산의 관리·지원 정책 자료로의 활용도 제고를 위한 방안마련 필요

문화재청 위주로 진행되었던 유사 선행 조사사업들은 개별 대상의 문화재 지정 또는 등록문화재로의 등록, 혹은 개별 자산으로서의 보존에 중점을 두고 진행되었다. 그러나 본 연구 및 새로 제정될 법안에서의 건축자산 조사 및 목록화 사업은 건축자산의 가치를 유지하면서 현대생활이 가능한 활용을 통한 보전에 주안을 두고 있다. 이러한 점에서 건축자산의 지속적인 현황 파악과 관리·활용 정책 발굴을 위한 자료관리 및 활용체계를 마련할 필요가 있다. 현재 전국단위의 건축자산 총괄 관리시스템이 부재하고, 도시계획, 도시재생 및 지역경제 활성화에 유의미한 근현대 건축자산의 정보관리가 미흡한 실정이다. 따라서 기초조사 및 관련 자료의 데이터베이스를 구축하고, 국민들의 정보 접근과 이용을 확대할 수 있도록 방안을 마련할 필요가 있다.

## 2) 연구의 목적

#### □ 건축자산의 개념 정립 및 다양한 유형에 대한 인식 제고

최근 건축자산의 중요성을 인식하고 이의 보전 및 활용에 대한 방안들이 대두되고 있으나, 아직 건축자산의 개념 및 유형이 명확히 정립되어 있지 못하다. 따라서 건축자산 유사 개념의 이론적 검토 및 분석을 통해 개념을 정립하고, 현장 실태조사를 통해 다양한 유형을 발굴하여 제시하고자 한다.

#### □ 건축자산 조사 및 목록 구축, 조사목록 활용 방안 제시

체계적인 건축자산 조사를 통해 조사결과의 신뢰도를 높여 전국적인 현황파악과 건축자산 활용 및 지원정책에 유용한 기초자료가 마련될 수 있도록 건축자산 목록구축 방안을 제시하고자 한다. 또한, 조사된 건축자산이 멸실되지 않도록 조사목록의 활용방안을 제시하고자 한다. 이를 위해 다양한 유형을 포괄할 수 있는 유형 분류체계, 가치판단 기준, 조사항목 및 절차(Process) 등 건축자산 조사 기준(Guideline)을 제시하고, 건축자산과 관련 정보시스템과의 연계·구축 방안, 도시 및 지역 관리·활성화 관련 계획/사업과의 연계 방안을 제시하고자 한다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

### 1) 연구의 범위

□ 건축자산의 범위 : 공간환경 포함, 한옥 제외, 2차적 장소가치 제외

문화재가 아닌 건축자산은 개별 건축물 하나하나의 가치뿐만 아니라 이들이 밀집되어 자리함으로써 만들어내는 우리나라 또는 지역 고유의 역사경관으로서의 가치도 높다는 점에서 개별 건축물 및 구조물에 한정하지 않고 도시의 가로패턴이나 공공공간, 역사적 도시경관 등을 포괄하는 개념으로 이해할 필요가 있다. 본 연구에서는 건축자산의 경관적 가치, 지역의 정체성을 부여해주는 지역 자원으로로서의 가치, 희소성 있는 건축물로서의 가치 등을 고려하여 건축자산의 범위를 건축물 및 구조물에 한정하지 않고 장소적 가치를 고려한 공간환경까지 포함하였다. 다만, 건축물 가운데 한옥은 대표적인 건축자산에 해당하지만, 한옥이라는 건축양식의 특수성을 감안할 때 본 연구에서는 대상범위에서 제외하였다. 한옥은 현재 별도의 전수조사가 단계별로 진행되고 있을 뿐만 아니라,<sup>4)</sup> 한옥의 정의와 범주에서도 여전히 많은 논란이 있는 상태이기 때문에 조사기준과 조사항목, 조사방법 등이 일반 건축자산과는 다른 양식과 기준이 요구되는 대상이다. 이에 조사대상으로서 한옥의 여부를 판정하고, 실측하며, 그리고 한옥의 특성과 가치를 정확하게 판단하기 위해서는 별도의 관련 전문가가 필요한 상황으로, 본 연구에서 대상으로 하는 건축자산을 조사하고 가치판단을 할 수 있는 전문가가 이를 진행하는 것이 쉽지 않기 때문이다.

한편, 건축자산은 등록문화재와 달리 시간적 범위에 제한을 두지 않기 때문에 그 양이 매우 방대할 것이다. 따라서 지역활성화와 연계(아이디어 도출에 활용 가능한)될 수 있는 건축자산이긴 하지만 현재는 흔적도 사라지고 공간도 다르게 변질된 역사적인 의미만 남아있는 장소가치<sup>5)</sup>까지 포함할 것인지 명확히 범위를 설정할 필요가 있다. 본 연구에서는 조사대상의 방대함과 지자체 차원에서 시행될 조사범위를 고려하여 물리적 실체가 사라지고 변질된, 혹은 인간의 활동과 활동의 결과에 의해서 만들어진 상태에 대한 가치인

4) 건축도시공간연구소 국가한옥센터에서 국토교통부와 협조관계 속에서 2012년 대구와 나주를 시작으로 전수 조사를 시행하고 있음

5) 장소라는 대상과 인간과의 관계에 의해 형성된 장소성의 가치로, 장소가치는 장소성에 내재된 요소들의 가치, 즉 객체의 상대적 가치와 주체의 행위적 가치의 합이며 이는 하드웨어적 가치와 소프트웨어적 가치의 총합으로 말할 수 있음(건축도시공간연구소(2012), 지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구, 국토교통부, p.17 재인용)

2차적 장소가치는 제외하였다.

※ 장소가치는 1차적 장소가치와 2차적 장소가치로 구분<sup>6)</sup>

- 구분 기준 : 객체와 주체, 활동과 상태를 기준으로 구분
- 1차적 장소가치 : 주체의 활동 결과가 객체에 반영된 객관적이고 물질적인 객체의 상태에 대한 가치, 즉 장소의 형성 요소 중에서 물리적·환경적 요소에 대한 평가에 의해 도출된 가치
- 2차적 장소가치 : 1차적 장소가치를 변화시킬 수 있는 인간의 활동과 활동의 결과에 의해서 만들어진 상태에 대한 가치, 즉 장소의 형성 요소 중 인적·사회적 요소, 상대적 요소, 문화적·상징적 요소에 대한 평가에 의해서 도출된 가치

(출처: 건축도시공간연구소(2012), 지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구, 국토교통부, p.17)

□ 사례분석 대상 범위

조사대상으로서 건축자산의 범위를 설정하기 위해서는 건축자산의 조사목적에 명확히 할 필요가 있다. 본 연구는 건축자산의 조사 목적을 도시재생 또는 지역활성화를 위해 활용 가능한 자원(Asset)의 조사·발굴에 두지 않고, 국가자산으로서의 건축자산에 대한 총체적 관리와 가치 증진에 두고 이를 위한 현황 파악의 기반을 구축하는데 있다. 이제까지 특정한 목적으로만 진행되어 총체적인 건축자산에 대한 현황파악이 매우 미흡하다는 국내 현실을 감안할 때 기본적 관리 시스템 마련이 중요하기 때문이다. 조사목적이 국가자산의 총체적인 파악에 있으므로, 국내 사례분석 대상을 국가차원의 전국 단위 전수조사사업 및 지자체차원의 지역 전체 조사사업으로 한정하고, 마을만들기 사업 등에서 진행된 지역자산 조사와 같은 마을단위 조사사업은 제외하였다. 그러나 문화재와 달리 지역주민 또는 사회적으로 자산 가치에 대한 공감대가 중요한 판단기준이 될 수 있는 건축자산의 특성을 고려할 때, 전국적인 차원의 보편성과 함께 지역적인 차원의 특수성을 반영하고 결합할 수 있는 건축자산 조사·발굴·목록구축 시스템을 제시할 필요가 있다. 이에 일정 지역 및 마을단위의 건축자산 조사 자료는 시범조사 초기단계 시 참고자료로만 사용하였다.

[표 1-1] 사례분석 대상 범위

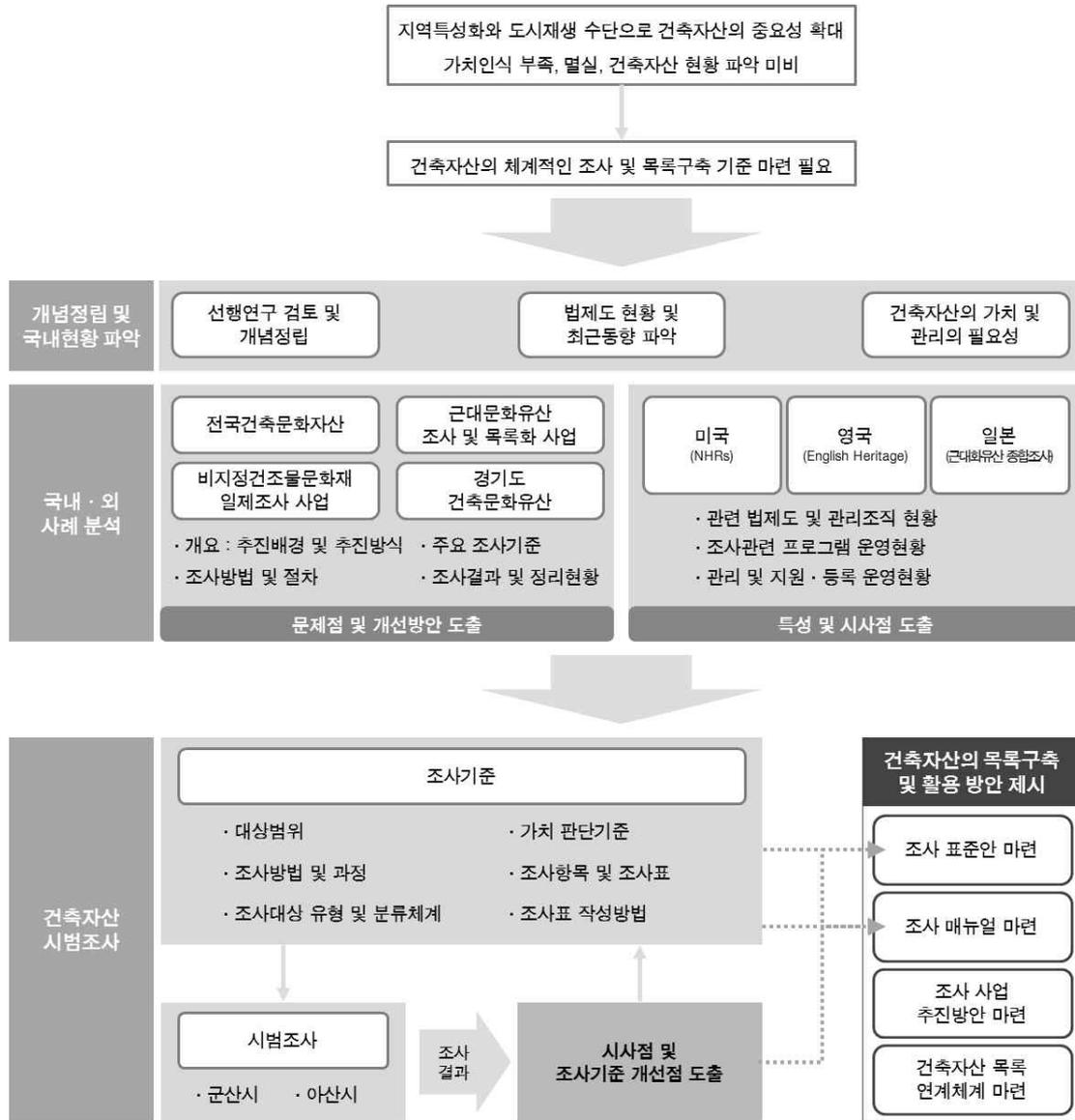
구분	구분	사례 예
조사기준 마련을 위한 선행 조사사업 사례분석 대상	전국 단위, 국가차원의 조사	전국건축문화자산( '99 건축문화의 해 조직위, 1999) 근대문화유산 자료 및 목록화 사업(2002~2005) 비지정 건조물 일제조사사업(문화재청, 2005~2008)
	지역 단위, 지자체 차원의 조사	경기도 건축문화유산(경기문화재단, 1999~2003)
시범조사시 활용 가능한 선행자료 파악을 위한 대상	마을 단위, 시민주도 또는 민간차원의 조사	서울시 휴먼타운, 부산 감천문화마을만들기, 대구 중구 삼덕동 마을만들기, 마포구 성미산 마을만들기, 마포구 궁덕동 마을이야기 및 마을자원지도 제작 등

6) 건축도시공간연구소(2012), 지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구, 국토교통부, p.17

## 2) 연구의 방법

- 관련 문헌연구
  - 건축자산에 대한 개념 정립 및 유형 검토를 위한 문헌조사
  - 국내외 조사사례 및 정책 관련 선행연구 보고서 등 기초자료 수집·분석
  - 건축자산 목록화 관련 통계자료 수집 및 활용 가능한 기초자료 수집·분석
  - 건축자산 관련 법령 및 제도, 계획 검토
- 국내외 출장 및 관계 담당자 면담조사
  - 국내 건축자산 조사사업 운영 및 실태파악, 정책동향 파악을 위한 국내 출장 및 관계 담당자 면담조사
  - 해외 사례분석을 위해 해외출장을 통한 관련기관 방문 및 관계자 면담조사
- 외부 전문가 협력연구
  - 국내 건축자산 조사 및 목록구축 시범적용을 위한 해당 지역 내 전문가 또는 관련 기관과 협동연구 진행
  - 대상지내 건축자산 조사 및 목록구축을 위한 현장조사 시행, 자료구축을 위한 지도 및 도면 작성 등
  - 해외 주요사례 조사 및 동향 파악을 위한 외부 전문가 및 조사원 활용
- 전문가 자문회의 및 워크숍 개최
  - 연구 방향 및 범위 논의, 기존 건축자산 현황 및 실태, 건축자산 목록 및 활용 방안 논의를 위해 관련 전문가, 교수, 실무자 등을 중심으로 자문회의 개최
  - 건축자산 유형 분류, 조사항목 및 조사내용, 조사방법 및 프로세스 등 조사 기준(안) 마련을 위해 관련 조사자 및 전문가로 구성된 정기적인 워크숍 개최
- 유관기관 협력 및 정보교류
  - 중앙정부 관계부처, 지방자치단체 관계부서 및 민간단체 등 연구자료 협조 및 연구 성과 제공 등

### 3) 연구의 흐름



[그림 1-6] 연구 흐름도

### 3. 건축자산의 개념 정립

#### □ 용어의 검토

일반적으로 건축은 간단하게 보면 건물 또는 구조물을 짓는 일(행위)을 일컫는다. 사전적인 의미를 살펴보면, ‘집이나 성, 다리 따위의 구조물을 그 목적에 따라 설계하여 흙이나 나무, 돌, 벽돌, 쇠 따위를 써서 세우거나 쌓아 만드는 일’<sup>7)</sup> 또는 ‘여러 가지 재료를 이용하여 건물이나 구조물 따위를 세우거나 쌓아 만들. 물질적인 재료를 이용하여 인간 생활에 필요한 공간을 만들어 내는 예술 또는 그렇게 만들어진 구조물’<sup>8)</sup>, ‘한 사회에서 필요로 하는 실제적인 요구와 표현 욕구를 충족시키는 건물을 설계하고 짓는 예술, 또는 그 기술’<sup>9)</sup> 등으로 정의하고 있다. 법적인 의미를 살펴보면, 「건축법 제2조」에서는 ‘건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것’으로 정의하고 있으며, 2007년에 제정된 「건축기본법 제2조」에서는 건축을 ‘건축물과 공간환경을 기획·설계·시공 및 유지 관리하는 것’으로 정의하고 있다.

#### ※ ‘건축’의 사전적 정의

- 집이나 성, 다리 따위의 구조물을 그 목적에 따라 설계하여 흙이나 나무, 돌, 벽돌, 쇠 따위를 써서 세우거나 쌓아 만드는 일(국립국어원 표준국어대사전)
- 한 사회에서 필요로 하는 실제적인 요구와 표현 욕구를 충족시키는 건물을 설계하고 짓는 예술, 또는 그 기술(한국 브리태니커)
- 여러 가지 재료를 이용하여 건물이나 구조물 따위를 세우거나 쌓아 만들. 물질적인 재료를 이용하여 인간 생활에 필요한 공간을 만들어 내는 예술 또는 그렇게 만들어진 구조물(다음 어학사전)

#### ※ 건축법 제2조 및 건축법 시행령 제2조에 의한 ‘건축’의 정의

- 건축 : 건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것
- 신축 : 건축물이 없는 대지(기존 건축물이 철거되거나 멸실된 대지를 포함한다)에 새로 건축물을 축조(築造)하는 것[부속건축물만 있는 대지에 새로 주된 건축물을 축조하는 것을 포함(개축(改築) 또는 재축(再築)하는 것은 제외)]
- 증축 : 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것
- 개축 : 기존 건축물의 전부 또는 일부[내력벽·기둥·보·지붕틀(제16호에 따른 한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다) 중 셋 이상이 포함되는 경우를 말한다]를 철거하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것
- 재축 : 건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해(災害)로 멸실된 경우 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 다시 축조하는 것
- 이전 : 건축물의 주요구조부를 해체하지 아니하고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것

7) 국립국어원 표준국어대사전 웹사이트(<http://stdweb2.korean.go.kr>)

8) 포털사이트 다음(daum) 어학사전 웹사이트(<http://alldic.daum.net/word>)

9) 한국 브리태니커 웹사이트(<http://preview.britannica.co.kr>)

※ 건축기본법 제3조에 의한 '건축' 의 정의

- 건축 : 건축물과 공간환경을 기획, 설계, 시공 및 유지관리하는 것
- 건축물 : 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설물
- 공간환경(空間環境) : 건축물이 이루는 공간구조·공공공간 및 경관
- 공공공간 : 가로·공원·광장 등의 공간과 그 안에 부속되어 공중이 이용하는 시설물

이처럼 건축은 사전적·법적인 의미에서 기본적으로 건물이나 구조물을 구축하는 방식(행위)으로 정의하고 있어 단순하게는 건물 또는 구조물을 짓는 일로 볼 수 있는데, 이러한 정의는 단순히 짓는 것, 즉 건설에 국한된다. 건축이라는 것이 인간 생활을 안전하고 편안하며 쾌적하게 할 수 있어야 진정한 의미를 지닌다는 점에서 건축은 예술과 기술, 인문·사회학이 결합한 종합 기술로서 한 사회에서 필요로 하는 목적에 따라 건물을 설계하고 짓는 예술 또는 그 기술, 혹은 건물과 공간을 창조하는 것으로 정의할 수 있다. 이러한 점에서 2007년에 제정된 「건축기본법」에서의 정의는 이러한 측면이 고려된 진일보된 건축의 개념이라 할 수 있다. 즉, 건축이 단순히 건물을 짓는 것만이 아닌 것에서 더 나아가 그 대상을 건축물에서 건축물이 이루는 공간구조·공공공간 및 경관을 아우르는 공간환경까지 확대하고, 행위의 범위도 설계 또는 짓는 것에서 더 나아가 기획과 시공, 건축 후 유지·관리하는 것까지 포함하여 건축의 개념을 정의하였다.

‘자산’은 일반적으로 재산과 비슷한 뜻으로 사용되며, 사전적 의미를 종합해볼 때 경제적 가치가 있는 유·무형의 유가치물(有價物)로서 물품, 재화, 권리와 같은 가치의 구체적인 실체로서 현재의 가치뿐 아니라 장래의 잠재적 가치를 가진 것으로 정의할 수 있다.<sup>10)</sup> 한편, 자산과 함께 비슷한 개념으로 ‘유산’과 ‘자원’이라는 단어가 많이 사용되고 있다. 유네스코에서 유산이란 ‘과거로부터 물려받은 것을, 현재 우리가 공유하고, 미래 세대에게 전승해 주는 것’으로 정의하고 있다.<sup>11)</sup> 이처럼 유산이 문화재와 같이 가치가 높은 대상의 원형보존에 중점을 둔 개념이라면, 자산은 장래의 잠재력을 고려하여 보존과 활용을 통해 부가가치를 창출할 수 있는 대상을 의미하며, 이와 유사한 용어로서 자원은 인간 생활 및 경제 생산에 이용되는 대상을 통틀어 이르는 말이다. 또한, 시간적 범위에서 유산은 보편적으로 50년 이상 경과한 역사적 산물을 대상으로 현대보다 과거에 중점을 두었다면, 자산과 자원은 현재의 가치뿐만 아니라 미래의 잠재적 가치까지 포함하고 있어 현대를 포함하고 있다.<sup>12)</sup>

10) 건축도시공간연구소(2012), 지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구, 국토교통부, p.15

11) 이상해(2013), 한양도성의 보존·관리 및 활용(유네스코 세계유산 등재를 위한 토론회), 서울특별시, p.7

건축과 자산에 대한 각각의 개념을 살펴본 결과, 건축자산에서의 건축은 구축하는 행위보다는 그 대상에 중점을 두어야 한다. 따라서 건축자산은 ‘보존과 활용을 통해 현재 및 미래에 가치를 창출할 수 있는 건축물 및 공간환경’ 으로 정의할 수 있다.

□ 국내외 유사개념 검토

보존과 활용을 통해 현재 및 미래에 가치를 창출할 수 있는 대상으로서 건축자산과 유사한 용어로는 유네스코에서 사용하고 있는 ‘문화유산’, 문화재보호법에 의한 ‘문화재’, 서울시의 ‘미래유산’, 그밖에 건축도시 분야에서 다양하게 사용되고 있는 ‘지역자산(유산), 건축문화자산’ 등이 있다.

먼저 ‘문화유산’은 유네스코 세계유산의 유형 가운데 하나로 사용되고 있는 개념이다. 세계유산은 여러 유산 중에서도 주권·소유권·세대를 초월하여 인류가 공동으로 보호하고 관리해야 할 ‘탁월한 보편적 가치’가 있다고 인정되어 유네스코 세계유산목록(World Heritage List)에 등재된 유산을 말하는데, 세계유산은 문화유산(Cultural Heritage), 자연유산(Natural Heritage) 그리고 문화유산과 자연유산의 가치를 함께 가지고 있는 복합유산(Mixed Heritage)으로 구분된다.<sup>13)</sup> 유네스코의 세계유산협약에 의한 ‘문화유산’은 역사적, 고고학적, 과학적, 민족적, 인류학적, 심미적 가치를 지닌 기념물(monuments), 건조물군(groups of buildings), 유적지(sites)에 속하는 것이다.<sup>14)</sup>

※ 유네스코 세계유산협약에 의한 ‘문화유산’의 정의

- 기념물 : 건축물, 기념적인 조각 및 회화 작품, 고고학적 성격을 띠는 유물이나 구조물, 금석물, 철거지 그리고 여러 특성이 조합된 것으로서 역사, 예술 또는 학술적 관점에서 탁월한 보편적 가치를 지닌 것
- 건조물군 : 집단을 이루며 서로 떨어져 있거나 연결되어 있는 건물들이 건축적 특성으로, 성격의 동일함으로 또는 경관 속에 점한 위치로 인해 역사, 예술 또는 학술적 관점에서 탁월한 보편적 가치를 지닌 것
- 유적지 : 인간이 만든 것, 또는 자연과 인간이 함께 만든 것, 그리고 고고학상의 유적을 포함한 지역으로서 역사적, 미학적, 민족학적 또는 인류학적 관점에서 탁월한 보편적 가치를 지닌 것

(출처: 세계문화 및 자연유산 보호협약(1972), 제1조, 유네스코 총회; 이상해(2013), 한양도성의 보존·관리 및 활용(유네스코 세계유산 등재를 위한 토론회), 서울특별시, p.11 재인용)

문화유산에 대한 개념은 사회의 변화와 함께 그 개념도 점차 확대되고 있는 것이 세계적인 추세이다. 1987년 문화유산 대상은 도시의 건조물군, 역사도시, 20세기 신도시, 중소규모

12) 건축도시공간연구소(2012), 지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구, 국토교통부, p.18 참고로 재작성  
 13) 이상해(2013), 한양도성의 보존·관리 및 활용(유네스코 세계유산 등재를 위한 토론회), 서울특별시, p.7  
 14) 이상해(2013), 한양도성의 보존·관리 및 활용(유네스코 세계유산 등재를 위한 토론회), 서울특별시, p.10

도시까지 확대되었고, 1992년에는 ‘문화경관’ 이 도입되어 1994년 정식으로 채택되면서 그 범위가 더욱 확대되었다.

세계유산의 ‘문화유산’ 은 우리나라 「문화재보호법」의 ‘문화재’ 와는 개념적으로 차이가 있다. 「문화재보호법」에서 ‘문화재’ 는 인위적이거나 자연적으로 형성된 국가적·민족적 또는 세계적 유산으로서 역사적·예술적·학술적 또는 경관적 가치가 큰 유형문화재, 무형문화재, 기념물, 민속문화재를 말한다. 이들의 세부적인 개념을 살펴보면 세계유산에서 말하는 ‘문화유산’ 은 우리나라 「문화재보호법」의 ‘문화재’ 가운데 유형문화재와 기념물에 속하면서 ‘부동산’ 으로 분류되는 것에만 해당한다.<sup>15)</sup> 문화유산과 마찬가지로 「문화재보호법」에 의한 문화재 역시 그 개념과 범위가 확대되고 있다. 1999년에 면단위 개념의 ‘보호구역’<sup>16)</sup>이 도입되었고, 2001년에는 ‘등록문화재’ 제도가 도입되었으며, 2010년에는 문화재와 함께 주변 환경까지 보호할 필요가 있는 지역을 의미하는 ‘역사문화환경’<sup>17)</sup>의 개념이 도입되었다.

※ 문화재보호법 제2조에 의한 ‘문화재’ 의 유형 및 개념

- 유형문화재 : 건조물, 전적(典籍), 서적(書跡), 고문서, 회화, 조각, 공예품 등 유형의 문화적 소산으로서 역사적·예술적 또는 학술적 가치가 큰 것과 이에 준하는 고고자료(考古資料)
- 무형문화재 : 연극, 음악, 무용, 놀이, 의식, 공예기술 등 무형의 문화적 소산으로서 역사적·예술적 또는 학술적 가치가 큰 것
- 기념물 : 가. 절터, 옛무덤, 조개무덤, 성터, 궁터, 가마터, 유물포함층 등의 사적지(史蹟地)와 특별히 기념될 만한 시설물로서 역사적·학술적 가치가 큰 것. 나. 경치 좋은 곳으로서 예술적 가치가 크고 경관이 뛰어난 것. 다. 동물(그 서식지, 번식지, 도래지를 포함한다), 식물(그 자생지를 포함한다), 지형, 지질, 광물, 동굴, 생물학적 생성물 또는 특별한 자연현상으로서 역사적·경관적 또는 학술적 가치가 큰 것
- 민속문화재: 의식주, 생업, 신앙, 연중행사 등에 관한 풍속이나 관습과 이에 사용되는 의복, 기구, 가옥 등으로서 국민생활의 변화를 이해하는 데 반드시 필요한 것

해외에서도 마찬가지로 영국과 미국에서는 개별 건축자산에 해당하는 개념으로 각각 ‘Listed Building’ 과 ‘Historic Landmark’ 라는 용어를 사용하고 있는데<sup>18)</sup>, 법 개정에 따라 점차 ‘Conservation Area’ , ‘Historic Environment’ 등의 용어사용으로 그 개념과 대상이 확장되었다. 영국의 ‘Historic Environment’ 는 인류 역사 가운데 인간의 손으로 직접 만들

15) 이상해(2013), 한양도성의 보존·관리 및 활용(유네스코 세계유산 등재를 위한 토론회), 서울특별시, p.10 참고  
 16) ‘보호구역’ 이란 지상에 고정되어 있는 유형물이나 일정한 지역이 문화재로 지정된 경우에 해당 지정문화재의 점유 면적을 제외한 지역으로서, 그 지정문화재를 보호하기 위하여 지정된 구역을 말함(문화재보호법 제2조)  
 17) ‘역사문화환경’ 이란 문화재 주변의 자연경관이나 역사적·문화적인 가치가 뛰어난 공간으로서 문화재와 함께 보호할 필요성이 있는 주변 환경을 말함(문화재보호법 제2조)  
 18) 이는 영국의 「Town and Country Planning Act(도시 및 농촌계획법)」와 미국의 「National Historic Sites Act(사적법)」에 의한 법적 용어임

어떤 모든 것을 포함하는 것으로 개별 건축물과 그것을 둘러싼 역사적인 도시경관(townscape)이나 자연경관(landscape) 모두를 포함하고 있다. 즉, 개별 건축물뿐만 아니라 산업시설, 농경시설, 그리고 풍토적인 건조물 등 좀 더 확장된 구조물까지 포함하며, 도시의 가로 패턴이나 공공공간, 이들이 만들어내는 역사적인 도시경관, 그리고 영국만의 독특한 자연경관까지 포함한다. 미국 역시 일반적으로 ‘Landmark’ 로 칭하고 있는 대상이 주로 역사적 건축물, 건조물 등을 지칭하기는 하나 실제로는 그보다 넓은 의미로 사용되고 있다. 일례로 Denver시의 「Landmark Preservation Ordinance」를 보면 역사적(historical), 건축적(architectural), 그리고 지리적(geographical)으로 중요한 구조물이나 지구를 대상으로 하고 있으며,<sup>19)</sup> 연방정부 차원에서 운영되는 ‘유산 기록화 사업(Heritage Documentation Programs)’에서 사용하고 있는 ‘Heritage’라는 용어는 역사적인 건축물(Historic American Buildings), 기술유산(Historic American Engineer), 경관(Historic American Landscape) 등을 포함하고 있다.

한편 관련 분야의 연구 및 정책에서 많이 사용되고 있는 ‘지역자산’ 내지는 ‘지역유산’은 선행연구에서의 정의를 종합해 볼 때, 특정한 지역이라는 한정된 영역 내에 존재하는 것으로, 그 지역의 전통적으로 내려오는 것뿐만 아니라 현재 형성되고 있는 것을 포함한 유·무형의 고유한 자원으로 계승·발전시킬 가치가 있는 모든 것을 의미한다. 특히 최근 도시재생 및 활성화를 위한 수단으로서 건축자산에 대한 논의가 활발하게 이루어지면서 문화재, 건조물, 경관, 역사, 문화, 인물, 장소, 이야기 등을 모두 포함하는 포괄적인 개념으로 정의하는 경향을 보이고 있다. 그 대상으로는 개별 건축물뿐만 아니라, 건축물과 관계를 형성하는 외부공간, 장소적 가치를 보유한 도시조직, 자연환경, 시설, 역사, 문화(건축도시공간연구소, 2012; 이왕진, 2011; 기운환, 2011)를 의미하는 등 세계적인 추세와 마찬가지로 다양하며 포괄적인 방향으로 전개되고 있다.

마지막으로 현재 서울시에서 추진하고 있는 ‘미래유산’은 근현대 서울을 배경으로 시민들의 기억 속에 남아 있는 사건이나 인물 또는 일상의 이야기가 담긴 유·무형의 것으로 미래세대에게 전달할 만한 가치를 지닌 것을 말한다.<sup>20)</sup> 이는 시민 스스로 주변에서 문화적 보전가치를 발견하고, 그 가치를 공유하게 함으로써 자생적으로 문화유산을 보전하여 미래세대에게까지 이를 전달함으로써 서울이라는 공간을 역사문화도시로 만들어가기 위

19) 김기호, 미국의 역사보전1: 미국 역사보전의 제도적 열개(미발표원고) 참고

20) 서울시 미래유산 웹사이트(<http://futureheritage.seoul.go.kr/HeritageTeaser>)

한 것에 목적을 두고 있어, 그 대상이 무형의 것, 장소, 이야기 등 매우 포괄적이다.

□ 본 연구에서의 개념

건축자산은 건축물, 도시시설물, 도로·공원·광장 등 공공공간을 포함하는 도시공간으로서 역사적·문화적 가치를 가지고 있고 장소적 기억과 흔적을 유지하는 지역으로 개별 건축물 단위의 정의보다 넓은 의미로 이해되어야 한다.<sup>21)</sup> 이는 문화유산의 범위가 점차 확장되고 있는 것과 같이 문화재가 아닌 건축자산은 개별 건축물 하나하나의 가치보다 밀집되어 자리함으로써 만들어내는 역사경관으로서 가치가 높다는 점에서 개별 건축물에 한정하지 않고 공간환경을 포괄하는 총체적 의미로서 이해할 필요가 있다.

전술한 바와 같이, 본 연구에서의 건축자산은 한 역사의 전반적인 흐름에 중요한 역할을 한 사건 및 인물과 관련이 있는 역사적 가치, 오래된 골목길이나 필지 및 건축물이 군집되어 형성된 공간이 지역의 정체성 및 독특한 경관을 형성하는 경관적 가치, 양식적·구조적 특징과 미를 드러내는 예술적 가치, 지역의 정체성을 형성하는 사회적·문화적 가치를 가지고 있는 ‘건축물’, ‘구조물’, ‘공간환경’에 속하는 것으로 보존과 활용을 통해 현재 및 미래에 지역의 정체성 형성 및 활성화, 건축문화 진흥에 기여하는 유형의 자원으로 정의한다.<sup>22)23)</sup>



21) 권영상·심경미(2009), 근대건축물 활용을 통한 지역활성화 방안 연구, 건축도시공간연구소, p.14  
 22) 시간적 범위를 한정하고 있지 않아 현대건축까지도 정의에 포함하고 있다고 보면 됨  
 23) 2013년 4월 현재 국회에 상정중인 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」(제2조)에서의 건축자산 정의는 다음과 같음. “건축자산이란 현재와 미래에 유효한 사회·경제·경관적 가치를 지닌 것으로서 고유의 역사·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 건축물, 공간환경, 기반시설을 말한다.”

## 4. 선행연구 검토

### 1) 선행연구 검토

건축자산과 관련된 연구는 그 대상에 있어 근대건축물, 근대문화유산, 지역자산, 지역 고유의 문화자산 등이 그 범주에 들어올 수 있다. 이들을 대상으로 선행된 연구들을 주제별로 살펴보면 크게 보전 및 활용에 관한 연구, 제도 기반 마련과 관련된 연구, 기초 조사 및 실태파악과 관련된 연구로 구분할 수 있으며, 이 가운데 보전 및 활용을 위한 연구가 대다수를 차지하고 있다.

#### □ 건축자산 보전 및 활용에 관한 연구

건축자산 보전 및 활용에 관한 연구는 건축자산을 도시재생 및 지역 활성화의 주요 요소로 인식하여 지역개발의 전략으로서 건축자산의 활용에 초점을 두고 진행된 연구와 근대건축물 내지는 근대산업유산 등 주로 근대시기에 조성된 지역의 건축자산을 보전하고 활용하기 위한 연구로 대별된다.

전자의 연구는 이왕건(2011), 강동진·이순자(2008)의 연구가 대표적인데, 이들 연구는 도시재생 또는 도시활성화를 위한 전략으로 건축자산을 활용하기 위한 프로세스를 제시하거나 필요한 지원과 제도개선 등의 정책방안을 제안하고 있다. 이를 위해 건축자산의 활용실태를 분석하고, 이를 통해 건축자산 가운데 어떠한 유형들이 어떠한 과정과 주체를 통해 활용되었는지 그 활용가능성과 효과 등을 도출하였다. 후자의 연구는 권영상·심경미(2009), 이동현(2003), 추용욱(2009), 김동식(2003) 등 다수의 연구가 진행되었다. 이들 연구는 대체로 근대건축물과 근대산업유산 등 건축자산의 현황을 개괄적으로 조사하여 그 실태와 현주소를 파악하고, 이를 토대로 근대건축자산의 보존과 활용방안 마련에 초점을 두고 있다. 대표적으로 황규홍(2007)의 연구는 도시정비예정지역을 대상으로 역사문화자원을 파악하고 이를 도시정비사업에 활용하기 위한 기법 및 방향을 제시하였으며, 한국건축역사학회(2006)와 김동식(2002)은 문화재로 지정된 근대건축물을 대상으로 보존과 활용방안을 살펴보았다. 권영상·심경미(2009)의 연구는 국내 근대건축물 관리현황과 문제점을 분석하고 해외 사례분석을 통해 근대건축물 활용을 위한 기본방향과 지역활성화를 위한 정책제안을 제시하였다. 이들 연구는 대체로 지자체의 구도심이나 원도심 혹은 도시정비예정구역 등 건축자산이 많이 밀집되어 있는 지역을 대상으로 진행된 점이 특징적이다.

[표 1-2] 선행연구1 : 건축자산 보전 및 활용에 관한 연구

연구명	연구목적	주요 연구내용
이왕건 외(2011), 지역자산 활용형 도시재생 전략에 관한 연구, 국토연구원	도시재생사업에서 활용 가능한 잠재적 자산 발굴, 및 활용방안 제시	- 사회경제적 여건변화와 지역자산 활용의 중요성 - 지역자산의 개념 및 유형 - 국내외 지역자산 활용실태 및 시사점 - 지역자산 활용을 위한 기본원칙 및 활용전략
강동진·이순자(2008), 도시 재생을 위한 근대역사환경 활용 방법 분석: 부산, 광주, 군산을 사례로, 국토연구원	'집합형 근대역사 환경'의 활용을 위한 실험적인 방안 탐색 및 정립	- 문화유산의 개념 및 목표 고찰 - 국내외 사례조사 - 도시재생의 전략적 추진체계 및 역사문화자원을 활용한 도시재생 효과 검토 - 제도, 정책, 실천 부분 방안 제시
권영상·심경미(2009), 근대 건축물 활용을 통한 지역활성화 방안 연구, 건축도시공간연구소	근대건축물 주변의 면적 관리체계 도입 필요성 및 지역활성화 방안 제안	- 근대건축물 관련 현황 및 문제점 고찰 - 해외사례 분석 및 시사점 도출 - 근대건축물 활용 기본방향 및 지역활성화 방안 제시 - 정책 제안
이동현(2003), 부산의 근대역사건조물 실태와 활용방안에 관한 연구, 부산발전연구원	근대역사건축물과 토목구조물의 체계적 관리 및 활용방안 모색	- 근대역사건조물의 개념과 제도적 여건 검토 - 부산의 근대역사건조물에 대한 실태조사 - 근대역사건조물의 관리 및 활용방안 모색 - 조사한 근대역사건조물 목록화 작업
추용욱(2009), 강원도 근대산업유산의 보전 및 활용을 위한 기초연구, 강원발전연구원	강원도 근대산업유산의 현황 파악 및 지역별·유형별 특성 분석을 통해 향후 지역발전 정책의 대안 제시	- 개념 정의 및 선행연구 고찰 - 문화재 및 등록문화재 관련제도 검토 - 강원도 근대산업유산의 조사 분석 - 국내외 보전 및 활용사례 분석 - 강원도 근대산업유산의 보전·활용을 위한 기본방향 제시 - 조사한 강원도 근대산업유산 목록화 작업
황규홍(2007), 도시정비지역 역사문화자원의 특성 및 활용에 관한 연구, 주택도시연구원	역사문화자원의 개념 설정, 도시정비예정 지역의 역사문화자원 특성 도출 및 유형분류지표 작성, 역사문화자원의 활용방향 제시	- 도시정비측면에서의 역사문화자원 개념정립 및 제도고찰 - 역사문화자원을 활용한 도시정비사례 분석 - 도시정비 예정지역의 역사문화자원 현장조사 - 도시정비지역 역사문화자원의 유형분류지표 개발 및 활용방향 제시 - 도시정비지역 역사문화자원의 활용기법 및 기본 가이드라인 제시
(사)한국건축역사학회(2006), 근대문화유산 보존 및 활용사례 연구, 문화재청	문화재 등록 참여율 향상 및 추후 등록문화재 제도에 대한 홍보자료로서 활용도 제고	- 등록문화재 제도 및 보존현황 파악 - 외국의 제도 및 프로그램 고찰 - 국내외 사례조사 - 보존·활용 및 홍보방안 제시
김동식(2002), 근대건축문화유산의 보존과 활용에 관한 연구, 청주대 박사학위논문	근대건축물의 역사상의 중요성 및 학술상 가치를 재인식하고, 탄력적이고 합리적인 보존·활용방안 제시	- 개념 및 용어 정리 - 보호운동의 전개과정 고찰 - 근대건축물의 문화재 지정경위와 현황 조사 - 문화재지정 근대건축물의 역사적 가치 및 양식적 특성 검토 - 근대건축문화재의 보존관리 현황 파악 - 근대건축문화재의 보존·활용사례 분석 - 근대건축문화재의 보존·활용방안 제시

□ 건축자산 제도 기반 마련에 관한 연구

건축자산 제도 기반 마련에 관한 연구는 2002년 등록문화재 제도도입과 관련하여 그 현황과 제도개선에 관한 일련의 연구들이 진행되었으며, 최근에는 지역건축자산 관리 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구와 예비문화재 제도도입을 위한 연구가 진행되었다. 김창규(2006), (사)도코모모코리아(2007)의 연구는 등록문화재 제도의 운영 실태와 문제점을 분석하고 이를 통해 개선방안을 제시하였으며, 건축도시공간연구소(2012)는 건축자산 관리의 필요성을 살펴보고 건축자산 관리체계 분석을 통해 건축자산 DB구축방안과 관리기반 구축방안을 제시하였는데, 구체적으로 건축자산 관리를 위한 법률 신설과 우수건축자산제도 운영방안을 제안하였다. 인하대학교 산학협력단(2012)은 등록문화재 제도의 개선방안으로 예비문화재의 개념 및 기준, 유형, 선정 절차를 정리하고, 등록문화재 제도와 비교 고찰하여 「문화재보호법」 개정안을 제시하였다.

[표 1-3] 선행연구2 : 건축자산 제도 기반 마련에 관한 연구

연구명	연구목적	주요 연구내용
김창규(2006), 근대유산보호를 위한 등록제도의 법제개선방안, 토지공법학회	등록문화재 제도의 성과와 문제점 도출 및 제도 개선방안 모색	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 근대문화유산의 의의</li> <li>- 등록문화재 제도의 개괄</li> <li>- 등록문화재 제도의 성과와 문제점 도출</li> <li>- 등록문화재 제도의 개선방안 제시</li> </ul>
(사)도코모모코리아(2007), 근대 건축문화유산 보존 활성화를 위한 등록문화재 제도개선 연구, 문화재청	등록문화재 제도에 대한 평가를 통해 체계적인 문화재 유형별 등록문화재의 효율적 보존관리 개선방안 도출	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 등록문화재제도에 대한 분석 및 평가</li> <li>- 해외 건축문화유산 보호제도 및 우수사례 연구</li> <li>- 등록문화재 제도 개선방안 및 관련법규 개정안 제시</li> </ul>
건축도시공간연구소(2012), 지역 건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구, 국토교통부	건축자산 관리정책의 기본방향 및 관리방안 제시	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지역건축자산의 개념 정립 및 관리방안 제시</li> <li>- DB 정보서비스 방안 제시</li> <li>- 우수건축자산 등록제도 및 운영방안 마련</li> <li>- 우수건축자산의 지원 및 관리를 위한 중장기 추진전략 마련</li> </ul>
인하대학교 산학협력단(2012), 예비문화재 제도 도입방안 연구, 문화재청	현대적 문화유산을 미래 세대가 향유할 수 있는 제도적 기초를 마련하기 위한 예비문화재 제도 도입을 위한 법령 개정안 마련	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 예비문화재의 개념과 법적 지위 제시</li> <li>- 등록문화재 제도의 검토 및 시사점 도출</li> <li>- 예비문화재 제도의 선정 절차, 효율적 관리·활용·규제 방안 제시</li> <li>- 해외사례를 통해 근대문화유산보호의 선진동향 탐색·분석·시사점 도출</li> <li>- 전문가 조사 결과 분석</li> <li>- 「문화재보호법」 개정안 제시</li> </ul>

□ 건축자산 기초조사 및 목록구축에 관한 연구

건축자산 기초조사 및 목록구축과 관련된 연구는 앞선 연구들과 달리 매우 미진한 실정인데, 본 연구와 가장 유사하게 진행된 연구로 청주대학교 산업과학연구소(1999)의 연구가 있다. 이 연구는 우리나라 근대문화유산의 보존과 활용을 위한 정책연구로서 주요 내용 가운데 하나로 일본의 근대화유산 조사사업의 현황과 조사방법에 대해 구체적인 분석을 진행하였다. 이 외에는 특정 지역의 근대건축물 보존 방안 및 활용을 위한 연구의 일환으로 혹은 특정 지역의 기본계획 및 사업계획을 수립하는 과정에서 현황을 파악하기 위한 일환으로 기초조사 관련 연구들이 진행되었다. 전자의 경우 앞서 언급된 강원도의 근대산업유산 목록화 작업을 진행한 추용욱(2009)과 부산의 근대역사건조물 실태조사를 진행한 이동현(2003)의 연구가 대표적이며, 후자의 경우 ‘서울시 사대문안 역사문화도시 관리 기본계획(2012)’ 과 대구시의 ‘도심공간 문화자료 및 근대역사문화벨트 네트워크 구축사업(2011)’ 등이 대표적이다. 건축자산 관련 기초조사 및 현황 파악 자체에 초점을 두고 있는 연구로는 이왕기 외(2002)의 연구가 있으나, 이는 현황파악을 토대로 기초자료를 제공하기 위한 것에 연구목적을 두고 있어 일반 조사사업과 비슷한 성격으로 볼 수 있다.

[표 1-4] 선행연구3 : 건축자산 관련 기초조사 및 실태조사 관련 연구

연구명	연구목적	주요 연구내용
청주대학교 산업과학연구소(1999), 근대문화유산의 보존과 활용 방안 연구, 문화재청	일본 사례연구를 바탕으로 정책방향 수립을 위한 기초자료 마련	- 근대문화유산으로의 지정 경위와 과정 조사 - 근대문화유산의 범위와 선정기준 등 파악 - 근대문화유산의 보호시책 및 문제점 파악 - 근대건축물 보존·활용사례 조사 - 관련 법령 검토 - 중점과제 및 정책 시행방향 제시
이왕기 외(2002), 구도심 역사문화자원 및 활성화 관련 사업 조사·연구, 인천발전연구원	구도심 역사문화자원의 현황 파악 및 각종 사업들의 현황을 조사하여 기초자료로 제공	- 역사·문화자원 조사 - 관련사업 및 계획현황 조사 - 정책건의
(사)한국도시설계학회·(주)동해종합기술공사(2012), 서울 사대문안 역사문화도시 관리 기본계획, 서울특별시	사대문 안의 역사·문화적 정체성을 유지하면서 도시를 개발하기 위한 기본계획 마련	- 서울 사대문안 역사문화자원 현황 파악 - 관련계획 및 법제도 검토 - 역사문화도시 관리 기본방향 제시 - 정책제안 및 기대효과 제시
한국지역개발학회(2011), 도심공간 문화자료 및 근대역사문화벨트 네트워크 구축사업, 대구중구청	역사·문화자원을 활용한 관광네트워크 구축을 위한 도심공간 문화자료 기초자료로 제공	- 지적, 가로 변화 검토 - 문화재 조사 - 주요 가로와 동 조사 - 주요 장소 조사

## 2) 본 연구의 차별성

앞서 살펴본 바와 같이 건축자산과 관련되어 많은 연구가 진행되었으나, 대부분 건축자산의 보존과 활용방안 마련을 위한 연구가 주를 이루고 있으며, 건축자산 조사를 통한 목록구축과 구축된 목록의 활용과 관련된 연구는 보존 및 활용방안 마련 또는 지역 기본계획 및 마스터플랜 수립을 위한 일환으로 진행됨으로써 현황 파악 정도에 머물고 있다. 해외 현황과 관련하여 청주대학교 산업과학연구소(1999)의 연구에서 일본의 근대유산 조사사업에 대해 국외 기관방문 및 면담을 통해 구체적인 연구를 진행하였으나, 상당히 오래전에 연구가 진행되었다는 점에서 최근의 현황과 변화 내용을 파악하기 어렵다는 한계가 있다.

본 연구는 다음과 같은 점에서 선행연구와 차별성을 가진다.

첫째, 본 연구의 목적은 지역특성화를 위한 건축자산의 활용방안을 제시하기 이전에 선행되어야 할 건축자산의 체계적인 목록구축을 위한 방안을 제시하는 것이다. 이를 위해 기존 연구들과 달리 지역의 건축자산 현황을 파악하여 활용방안을 제시하는 것에 목적을 두는 것이 아니라 건축자산 조사를 체계적이고 효율적으로 진행하기 위한 구체적인 기준과 운영방안 마련에 초점을 두고 있다.

둘째, 본 연구는 건축자산의 조사기준 및 매뉴얼 제공을 통해 건축자산 조사가 체계적으로 진행될 수 있도록 이제까지 진행되었던 국내 건축자산 관련 조사사업들과 해외의 현황을 면밀히 검토한다. 구체적으로 조사 기획단계의 운영 현황, 조사기준 내용, 조사방법 및 과정, 자료 정리 방식 등에 대해 문헌조사와 함께 참여자 면담조사를 통해 보다 현실적이고도 활용 가능한 방안을 제시하고자 한다.

셋째, 국내의 실정을 감안하여 실행 가능한 정책방안을 제시할 필요가 있다는 인식하에 건축자산과 선행문헌 및 전문자료가 풍부한 지역과 그렇지 않은 일반 지방도시를 선정하여 조사 기준(안)을 토대로 시범조사를 시행하고 개선사항을 도출함으로써 보다 현실적인 정책방안을 제시한다는 점에서 기존 연구들과 차이가 있다.



## 제2장 건축자산 법제도 및 조사사업 현황

1. 건축자산 법제도 현황 및 최근 정책동향
2. 건축자산 조사사업 현황과 최근 동향
3. 건축자산의 가치 및 관리의 필요성

### 1. 건축자산 법제도 현황 및 최근 정책동향

#### 1) 중앙정부 차원

- 「문화재보호법」에 ‘등록문화재 제도’ 도입(2001)

이제까지 중앙정부 차원의 건축자산 법제도는 지정문화재가 아닌 문화재 중에서 보존과 활용을 위한 조치가 특별히 필요한 근대문화유산을 보호하기 위해 2001년에 「문화재보호법」에 도입된 ‘등록문화재 제도’가 유일하다. 이 제도는 전통문화에 기반한 지정문화재 중심의 원형보전에 치중하고 있던 것에서 21세기에 들어서면서 근대화 유산에 대한 관심과 함께 현대시기의 유산까지도 문화재로 바라보고 보호받아야 한다는 인식변화에 따른 것으로, 기존 문화재 지정제도의 보완제도로써 도입<sup>24)</sup>되었다. 등록문화재로 등록할 수 있는 기준은 기본적으로 건설·제작·형성된 후 50년 이상이 지난 것을 대상으로 근대사 또는 각 분야에서 기념되거나 상징적 가치가 있는 것, 지역의 역사·문화적 배경이 되고 가치가 널리 알려진 것, 그 시대를 반영하거나 이해하는 데 중요한 가치가 있는 것이다.<sup>25)</sup>

‘등록문화재 제도’는 지정문화재와 달리 소유자의 자발적 보존 의지에 바탕을 두

24) 문화재청(년도 미상), 근대문화유산 보존을 위한 등록문화재 제도 안내, 2면; 우동선(2005), 건축문화재의 보존과 복원, 활용, 등록문화재제도와 근대문화유산 목록화 조사보고서, 건축(대한건축학회지), v.49 n.12, p.115 재인용  
25) 다만, 법에서는 50년 이상 지나지 아니한 것이라도 긴급한 보호 조치가 필요한 것은 등록할 수 있도록 하고 있음. 「문화재보호법」 시행규칙 제34조(등록문화재의 등록기준 등) 규정 참고로 정리

고 신고를 위주로 하며 유지·보존을 위한 지원과 함께 지도·조언 등이 이루어지고 있다. 즉 해당 문화재 외관의 1/4을 변경하거나 이전 및 철거하는 행위를 할 경우 신고하도록 하고 있으며, 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 및 용적률을 150% 이내에서 완화 적용해주고 있다. 또한 관리·수리·보호·활용 등에 필요한 경비의 일부(50% 범위 내)를 국가가 보조금 형태로 지원하고, 50%의 범위에서 양도소득세 재산세 감면 등 세제 혜택을 주고 있다. 2012년 12월 말 현재 535건이 등록문화재로 등록되어 관리되고 있으며, 이 중에서 근대건축자산은 395개가 등록되어 있다.

□ 국토교통부 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 제정 중

2001년 근대문화유산의 보존과 활용을 위해 ‘등록문화재 제도’가 도입되어 많은 근대건축물이 문화재로 보호·관리되었으나, 여전히 훼손되거나 방치되는 사례가 다수 발생하면서<sup>26)</sup> 기존 제도로는 한계가 있다는 인식이 확산되고 있다. 또한 전통 건축양식인 한옥의 경우 일부 지자체의 활발한 지원으로 신규 조성 및 정비가 활성화되어 대중적 관심이 높아지고 있으나 아직까지 일반적인 건축양식으로는 자리 잡지 못하고 있는 실정이다. 특히 서울, 전남, 전주 등을 중심으로 활발하게 추진되고 있는 한옥수선 등의 지원은 별도의 법적인 근거 없이 지자체 조례에 근거함으로써 그 지속성을 담보할 수 없는 상황이다. 이에 국토교통부는 가치가 있는 ‘비문화재급 건축자산’의 경우에도 이를 적극적으로 보존하거나 활용할 수 있도록 제도적 기반을 구축하고, ‘한옥’의 보급·확산과 한옥 건축의 진흥 및 관련 산업육성에 대한 종합적인 지원 근거를 마련하기 위해 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 제정을 추진 중에 있다.<sup>27)</sup>

이 법률은 한옥 및 근대건조물과 관련된 지방자치단체의 상위 근거법으로서 「문화재보호법」의 문화재는 대상에서 제외하고 있다. 주요 내용은 소유자의 신청을 전제로 우수건축자산 등록제를 운영하여, 이를 전제로 개보수 비용 지원 및 세금감면 등의 지원을 추진하는 한편, 자율적인 활용 촉진을 통한 보존·유지를 위해 건축법 및 주차장 법 등 관련법령 기준을 합리적 범위 내에서 완화하여 적용함으로써 기본적으로 규제가 아닌 지원법 성격을 지향하고 있다. 또한 특정 건축자산의 점적 관리뿐만 아니라 지역 단위의 경

26) 서울시의 경우 등록문화재 제도가 도입된 이후 스카라극장, 구 증권거래소, 서울시청 등 근대건축자산이 철거되었으며, 대전시의 경우 2003년 이후 7년간 근대건축물 27건이 멸실되어 2010년 기준 약 130건의 근대건축물이 남아있음(국토교통부 내부자료)

27) 총 9장 44조로 구성된 법률(안)은 2013년 4월 김기현 의원 등의 발의로 국회에 상정되었음

관 개선을 위해 ‘건축자산 진흥구역’ 을 도입하여 면적 관리를 유도하고, 한옥 조성 활성화 및 관련 산업 육성 등 한옥 진흥을 위한 지원 사항과 포괄적인 기반구축 사항을 담고 있다.

[표 2-1] 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」의 주요 내용

<p>‘우수건축자산’의 등록 및 지원제도 도입</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 소유자 신청을 받아 시도지사가 우수건축자산으로 등록</li> <li>- 관리 비용을 지원하거나 조세 감면 가능</li> <li>- 외관 등 본질을 훼손하지 않는 범위 내에서 활용을 촉진하기 위해 건축법, 주차장법 등의 특례 적용</li> </ul>
<p>‘건축자산 진흥구역’의 지정을 통한 면적 관리 강화</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 시도지사가 기본방향 설정 등을 위한 ‘관리계획’ 수립</li> <li>- 주차장·도로 등에 대한 기반시설 정비 등 지원 가능</li> <li>- ‘지구단위계획’을 수립할 경우 일반건축물에 대해서도 지구단위계획이 정하는 바에 따라 건축법, 주차장법 규정의 완화 가능</li> <li>*지구단위계획이 정하는 바에 따라 의무(형태, 재료, 색채 등)를 부과하는 한편, 인센티브(건폐율, 조경면적, 건축선 등)도 부여하는 취지</li> </ul>
<p>한옥 건축의 진흥과 관련 산업의 육성</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 한옥 및 한옥마을을 조성을 위해 지자체의 재정 지원, 설계·시공인력의 체계적 양성을 위한 국가·지자체 책무를 규정</li> <li>- 기술 개발 등 관련 산업 육성을 위해 국가·지자체 책무를 규정</li> <li>- 한옥 진흥정책 연구 등을 위해 국가한옥센터 설치 근거 규정 마련</li> </ul>
<p>건축자산 및 지역 건축문화의 진흥을 위한 기반 마련</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5년 단위 기본계획(국가) 및 연도별 관리시책(지자체) 수립</li> <li>- 건축자산의 기초조사 및 정보체계의 구축 등을 위한 근거 마련</li> <li>- 국민의 인식 제고를 위한 교육·홍보, 관련 민간단체 지원, 우수사례 발굴·포상 등의 시책 추진</li> </ul>

□ 문화재청 ‘예비문화재 제도’ 도입 추진 중

문화재청은 등록문화재의 사전예고제도가 오히려 근대문화유산의 멸실을 재촉하는 등 등록문화재 제도의 한계점이 드러나면서, 등록문화재 제도로도 보호받지 못하고 있는 제도권 밖의 가치 있는 수많은 ‘잠재적 문화재’를 보전하기 위한 제도적 방안으로 ‘예비문화재 제도’ 도입을 추진 중이다.

이를 위해 2012년 ‘예비문화재 제도 도입방안 연구’를 진행하여 「문화재보호법」 개정안을 마련하였다. 연구에서는 예비문화재의 개념을 지정문화재 또는 등록문화재가 아닌 문화재 중에서 제작, 형성, 건설된지 50년이 지나지 않은 것으로 보호할 가치가 있는 것으로, 현대 우리 삶과 역사, 문화를 대표하는 유물로서 미래에 지정·등록 대상이 되는 문화

재로 설정하고, 법적 지위로써는 현재 그 가치가 형성 중에 있는 비지정문화재로 규정하였다.<sup>28)</sup> 또한 ‘예비’라는 용어는 지정문화재 또는 등록문화재의 사전 단계의 개념이 아니라 비지정문화재로서 가치판단이 유보된, 향후 지정 또는 등록될 가능성이 있다는 정도의 의미를 부여하였다.<sup>29)</sup>

이러한 예비문화재에 대한 지원 및 관리에 대해서는 원칙적으로 원형 보존 노력 의무를 규정하지 않고, 그보다 완화하여 소유자의 보호 노력 의무로만 규정하였다. 이는 예비문화재의 경우 원형보호의 의미가 지정 또는 등록문화재의 원형보호와 다를 수밖에 없고, 현재 거주자의 삶이 이루어지는 생활의 수단으로 활용되기 때문에 원형보호 의무를 부과하기 어렵다는 이유 때문이다. 규제사항과 관련해서도 등록문화재 가운데 규제적인 사항은 그 적용을 최대한 배제하였으며, 지원과 관련해서는 예비문화재의 보호, 공개, 활용을 위하여 문화재청장이 예비문화재관리단체에 대하여 필요한 지도 및 조언을 할 수 있도록 하고, 예비문화재의 보호 또는 관리에 필요한 비용에 대해 국가 및 지방자치단체가 지원할 수 있는 근거를 마련하고 있다.<sup>30)</sup>

## 2) 지방자치단체 차원

최근 문화재가 아닌 가치 있는 건축자산에 대한 보전·활용·지원을 위해 서울시는 ‘미래유산’이라는 이름으로, 안동시 등은 ‘문화유산’이라는 이름으로 지원조례를 제정하거나 제정할 예정에 있으며, 대전시, 부산시, 창원시는 「근대건축물 보존·활용을 위한 지원조례」를 제정하여 운영하는 등 일부 지자체에서 별도의 조례를 마련하여 이를 근거로 건축자산 개보수 비용 등의 지원을 하고 있다.

개별 건축자산의 보전 및 활용을 위한 지원조례 외에도 경기도, 서울시, 인천시 등의 지역에서는 「문화지구 지원조례」를 제정, 서울시의 인사동과 인천의 중구 일대가 문화지구로 지정되어 관리계획 수립 및 지원이 이루어지고 있으며, 2007년 군산시를 필두로 「원도심(구도심) 활성화 지원조례」를 제정하여 원도심이 쇠퇴한 지방 중소도시를 중심으로 오래된 건축자산이 밀집되어 있는 (구)도심지역 또는 역사문화마을을 중심으로 건축

28) 인하대학교 산학협력단(2012), 예비문화재 제도 도입방안 연구, 문화재청, p.23, 부록(문화재보호법 개정안) 참고

29) 인하대학교 산학협력단(2012), 예비문화재 제도 도입방안 연구, 문화재청, p.26

30) 인하대학교 산학협력단(2012), 예비문화재 제도 도입방안 연구, 문화재청, pp.173~174, 부록(문화재보호법 개정안) 참고

자산의 면단위 관리 및 지원이 이루어지고 있다.

[표 2-2] 지방자치단체 건축자산 관련 조례 개요

구분	조례명	주요 지원 내용	제정 지역
근대건조물 및 문화유산	근대건조물 보전 및 활용에 관한 조례	근대건조물 보전·활용 및 특화거리 조성·유지를 위한 매수 및 수리비 용 일부 지원	대전, 부산, 창원
	문화유산 보호조례	지정된 문화유산의 보수비용 지원	안동, 의성, 청송, 양산, 이천, 여수, 문경, 목포
역사·문화 지구	원도심(구도심) 활성화 지원조례	원도심의 기능 증진과 상권 회복 등 에 필요한 수선비·임대료·사업비 등 지원	광양, 군산, 목포, 전주, 원주, 익산
	역사문화마을 육성지원 조례	역사문화마을 보존·육성을 위한 정비사업 보조금 지원	정읍
	문화지구 관리 및 육성에 관한 조례	문화지구의 관리 및 육성에 관하여 수 선·운영비 용자	경기도, 서울, 인천
기타	도시브랜드 <sup>31)</sup> 등의 가치 제고 및 관리에 관한 조례	가치제고를 위하여 국내외홍보, 도 시브랜드 통합마케팅 기본계획 실 행 등 필요한 경비 지원	대구, 대전, 부산, 포천
	향토문화유산 <sup>32)</sup> 보호·관리 조례	유적보호를 위한 보호구역 설정 및 소요경비 보조	강릉, 강진, 고령, 고창, 광명, 광주, 구례, 군산, 김제, 나주, 남원, 담양, 대전, 무안, 밀양, 순창, 시흥, 아산, 영광, 영암, 예천, 울진, 임실, 장성, 장수, 장흥, 전주, 정읍, 진도, 진안, 화순
	전통사찰 보존구역 주변지역 보호를 위한 조례	지정된 전통사찰 주변지역 보호의 기 본원칙 및 계획 수립	고성, 구미, 단양, 보은, 서울(강서, 금천, 노원, 도봉, 동대문, 서대문), 성남, 영주, 원주, 장수, 제천, 홍천

31) 「도시브랜드 등의 가치 제고 및 관리에 관한 조례」에 따르면, '도시브랜드'란 경제, 교육, 문화, 역사, 예술, 건축, 관광, 환경, 시민, 인프라, 여가생활 등 시의 유·무형 자산을 말함

32) '향토문화유산'이라 함은 「문화재보호법」 제2조제1항에 열거된 문화재의 유형 중 국가나 시·도의 문화재로 지정되지 아니하였음에도 향토의 역사·문화·예술적 가치 있는 것에 대하여 보호 및 관리할 가치가 있는 유형·무형·기념물·민속자료 등의 비지정문화재를 말함

□ 근대건조물 지원조례

근대건조물 지원조례는 역사적·건축사적·예술적 가치가 있음에도 불구하고 기존 「문화재보호법」의 지정요건에 부합하지 못해 보호받지 못한 근대시기의 비지정문화재를 체계적으로 관리하고 지원하기 위해 제정되었다. 2010년 부산시에서 「근대건조물 보호에 관한 조례」를 가장 먼저 제정하였고, 이후 대전시와 창원시가 제정하였다. 조례의 주요 내용은 근대건조물 보호에 관한 기본계획 수립(지자체 장), 근대건조물의 지정 및 특화거리의 지정, 보존·관리를 위한 수리 비용의 지원, 심의를 위한 근대건조물보호위원회 설립 규정 및 운영 규정 등이다. 2011년 6월부터 2012년 5월까지 ‘부산광역시 근대건조물 보호에 관한 기본계획 수립 용역’을 시행하여 보존가치가 있는 근대건조물 219개를 목록화, 역사적 보존가치를 기준으로 A~D로 등급분류를 하였다. 조사결과 가운데 근대건조물 보호위원회의 심의를 거쳐 보존가치가 높은 근대건조물 6개를 선정하여 부산광역시 근대건조물로 확정하여, 지원의 근거를 마련하였다.

[표 2-3] 근대건조물 지원조례 제정 현황

지역	조례명	제정년도	주요 내용
부산	근대건조물 보호에 관한 조례	2010. 07	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 19세기 개항기부터 한국전쟁을 전후한 시기에 건립된 건축물이나 시설물</li> <li>- 시장의 책무, 기본계획 수립, 근대건조물과 특화거리 지정, 근대건조물보호위원회 설치, 보호에 따른 지원 등을 주요 내용으로 함</li> </ul>
대전	근대건조물 보호에 관한 조례	2011. 01	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 50년 이상이 지난 건축물이나 시설물 중 19세기 개항기부터 건설·제작·형성된 것</li> <li>- 시장의 책무, 기본계획 수립, 근대건조물 지정, 위원회 기능, 지원 등을 주요 내용으로 함</li> </ul>
창원	근대건조물 보전 및 활용에 관한 조례	2013. 01	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 19세기 개항기부터 1960년대 이전 시기에 건립된 건축물이나 시설물</li> <li>- 시장의 책무, 기본계획 수립, 근대건조물의 지정 및 해제, 특화거리 지정, 지원, 위원회의 설치 및 기능, 위원회 구성 등을 주요 내용으로 함</li> </ul>

※ 부산시 근대건조물 지정·지원

부산시는 2012년 근대건조물 조사 및 목록화 결과를 토대로, 근대건조물 보호위원회의 심의를 거쳐 최종 6개의 부산광역시 근대건조물 지정, 지정된 건축물에 대하여 소유자의 자부심 고양을 위하여 건축물 보수비 지원 및 표지판(명판) 설치 등 인센티브를 적극 제공할 계획

부산대학교 인문관	동아대학교 석당기념관
	
<p>舊 하야리아부지내 미군장교클럽</p>	<p>舊 백제병원</p>
	
<p>낙동강칠백리 식당</p>	<p>양덕운씨 가옥</p>
	

[그림 2-1] 부산광역시 지정 근대건조물(2012.7.19 기준)  
(출처: 부산일보, 2012.7.19일자)

□ 문화유산 지원조례

「문화유산 보호조례」는 지역별로 조금씩 다른 명칭을 사용하나 그 주요 목적은 문화재로 지정되지 않았으나 보존가치가 있는 지역 내 유·무형의 문화유산을 보존·보호·관리하는 데 있다. 2001년 담양군에서 「향토문화유산 보호·관리 조례」를 최초로 제정한 이

후, 최근까지 각 지자체에서 지속적으로 조례를 제정하여 현재는 전국 41개 자치단체에서 조례를 제정하여 시행 중이다.

[표 2-4] 문화유산 지원조례 제정 현황

조례명	제정 지역	주요 내용
문화유산 보호조례	목포, 안동, 여수, 의성, 청송, 파주	
향토문화유산 보호 조례	강릉, 강진, 고령, 광명, 광주, 구례, 군산, 김제, 나주, 남원, 담양, 대전, 무안, 무주, 밀양, 순창, 시흥, 아산, 영광, 영암, 예천, 울진, 임실, 장성, 장수, 장흥, 전주, 정선, 정읍, 진도, 진안, 화순	위원회 설치 및 구성, 문화유산 지정·해제, 보존관리, 경비보조 등
보호문화유산 조례	문경, 양산	문화유산 대상 및 분류, 위원회 설치 및 구성, 지정·해제, 보존관리, 경비보조 등
전통문화유산 보호 조례	이천	전통문화유산보호위원회 설치·구성·기능, 향토유적보호 지정 및 기준, 보호구역 설정 등

※ 경북 안동시 '문화유산' 지정·지원

안동시는 2005년 문화재청에서 시행한 비지정건조물 문화재 조사를 통해 구축된 자료를 토대로 하여 총 64건의 문화유산을 지정. 2007년부터 「안동시 문화유산 보호조례」를 통하여 문화재로 지정되지는 않았으나 보존가치가 있는 유·무형 유산의 보존을 지원하고 있음

[표 2-5] 안동시 문화유산 지원 현황

연도	개수	문화유산명	지원내용	비고
2007	4	청천와, 봉림정사, 봉암서원, 낙은정		
2008	8	유암서원, 양정당, 영모루, 도계정사, 오선정, 일우당, 창렬서원, 송악서재		
2009	9	송모재, 괴와고택, 수은종택, 일원재, 소윤공재사, 파산정, 금오정, 동리재사, 백담구봉령사당		
2010	8	광풍정, 산고재사, 쌍계서재, 죽연재 고택, 이산정, 달수재, 읍춘정, 침강정		
2011	8	경덕사, 서간사, 지애정, 양정당, 유암서원, 송은정, 봉서정	해체보수, 번와보수, 문간채 보수, 석축, 배수로, 부식 부연교체, 협문보수, 정자, 담장 보수 등	연간 예산 1~2억원

(출처: 안동시청 내부자료, 일부 편집)

□ 역사문화마을 지원 조례

「역사문화마을 지원 조례」는 2009년 정읍시에서 전통가옥을 포함한 역사와 문화유산이 있는 마을·문화마을·전통마을을 보존·육성하는데 목적을 두고 도입하였으며, 위원

회 구성 및 기능, 보전·정비·육성, 정비사업에 대한 지원 범위와 비용 등을 주요 내용으로 담고 있다. 보조금은 비용의 1/3 범위 안에서 기존 주택을 한옥으로 수선하거나 신축·증축·개축하는 경우 2,000만원, 초가지붕으로 교체할 경우 500만원, 부속시설을 전통양식으로 개량할 경우 400만원을 지원할 수 있다.

□ 원도심 활성화 지원조례

「원도심(구도심) 활성화 지원조례」는 원도심(구도심) 활성화를 위한 행·재정적 지원 등을 목적으로 2007년 군산시에서 최초로 제정한 이후 광양시, 군산시, 목포시, 전주시, 원주시, 익산시, 임실군 등 7개의 자치단체에서 제정하여 시행 중이다. 이는 원도심의 범위, 특화·특정거리 지정, 보조금 지원범위와 대상 및 규모, 위원회 설치 및 구성 등을 주요 내용으로 한다.

[표 2-6] 원도심(구도심) 활성화 지원내용

지원내용		광양시	군산시	목포시	전주시	원주시	익산시	임실군
30%/최고 1,000만원		○	○	○ (비특화종목)	○	-	○	-
30%/최고 2,000만원		-	-	○ (특화종목/50%)	○	-	-	○
행정기관권 장 행위	50%/300만원	-	-	-	-	○ (옥외광고물)	-	-
	50%/500만원	-	-	-	-	-	-	○
	최고 4,000만원	-	-	○	-	-	-	-
공익사업 목적	30%/ 최고 5,000만원	-	○	-	○	-	○	-
	50%/최고 2억원	-	-	○	-	-	-	-
공공시설민 간시행	30%/ 최고 3,000만원	-	○	-	-	-	-	-
축제·문화 홍보행사	50%/ 최고 1,000만원	-	-	-	-	-	-	○

□ 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례

「문화지구 관리 및 육성에 관한 조례」는 「문화예술진흥법」 제8조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조 제3항 및 각 지자체 도시계획 조례에 따라 역사문화자원을

관리·보호하고 문화환경 조성을 도모하며, 지정한 문화지구를 관리 및 육성하기 위해 현재 서울특별시(2002), 경기도(2009), 인천광역시(2011)에서 제정하여 시행하고 있으며, 관리계획, 문화지구 지원, 문화지구 내 행위제한, 문화지구육성기금 설치, 주민협의회 구성 등을 주요 내용으로 담고 있다. 특히 서울시의 경우 2002년 「서울특별시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례」 제정을 시작으로 현재 「미래유산보존에 관한 조례」 제정을 추진하고 있으며, 2012년 ‘서울 사대문안 역사문화도시 관리 기본계획 수립’, ‘서울시 건축문화 투어 맵’을 제작하고 있다.<sup>33)</sup> 또한, 서울 미래유산 1,000선 선정을 추진하는 등 건축자산을 공공이 관리하기 위한 기본계획 마련, 건축자산 조사, 건축자산을 알리기 위한 다양한 홍보전략 및 사업 등을 추진하고 있다.

[표 2-7] 문화지구 관리 및 육성에 관한 지원내용

지원내용	경기	서울	인천
조세 및 부담금 감면	○	○	○
신축·개축·대수선비 또는 시설·운영비 용자	5,000만원	1억원	-

※ 서울 사대문안 역사문화도시 관리 기본계획 수립(2012)

최근 ‘2030 서울시 도시기본계획(안)’의 재정비로 도심부에 대한 종합계획을 세우도록 하면서 사대문안 역사문화도시를 왜 관리해야 하고, 무엇을 남기고 관리해야 하며, 어떻게 관리해야 할 것인가에 대한 논의의 출발점으로 본 계획이 수립됨에 따라 사대문 안의 역사문화도시 관리를 위해 의미가 있다고 판단되는 건축물에 대한 조사를 시행함

[표 2-8] 사대문안 근·현대 건축문화유산 현황조사 결과(2012년 6월 기준)

	한옥		일식건축	문화주택	현대건축		합계
	2층 한옥	도시한옥			사무소/상가 등	기타	
종로구	14	2,633	459	65	102	69	3,340
중구	5	57	428	24	151	49	714
성북구	0	111	10	1	0	2	124
용산구	0	0	0	0	0	1	1
합계	17	2,801	897	90	253	121	4,178 (100%)
	2,818(67.45%)		987(23.60%)		374(8.95%)		

(출처: (사)한국도시설계학회, (주)동해종합기술공사(2012), 서울 사대문안 역사문화도시 관리 기본계획, 서울특별시, p.80)

33) 2012.4.13일자 서울시 보도자료(과업 진행 중)

## 2. 건축자산 조사사업 현황과 최근 동향

### 1) 중앙정부 차원

건축자산과 관련한 조사사업은 중앙정부 주도로 전국단위로 진행된 사업과 지방자치단체 주도로 지역별로 진행된 사업으로 크게 구분할 수 있다. 먼저 전국단위 관련 조사사업은 1977년 민속과 관련된 전국조사와 1984년 전통가옥 일제조사가 진행된 것을 시작으로, 1999년 문화재청의 승격과 건축문화의 해를 맞이하면서 보다 본격적으로 진행되기 시작하였다. ‘전국건축자산 조사사업’은 1999년 건축문화의 해를 기념하여 ‘99건축문화의 해 조직위원회가 기획한 ‘건축문화관광자원화’ 행사의 일환으로 진행된 것으로, 약 1년여에 걸쳐 전국의 건축문화자산과 역사적 장소를 조사·정리하였다.

한편 문화재청은 2001년에 「문화재보호법」에 등록문화재 제도를 제정<sup>34)</sup>하기 전인 1999년에 ‘근대문화유산의 보존과 활용방안 조사연구’ (1999.12)를 진행<sup>35)</sup>하였다. 이는 전통문화의 개념과 근대화 과정이 우리와 유사한 일본을 중심으로 관련 보호정책의 전개 과정, 근대문화유산의 구분 및 선정·지정기준, 그리고 보존 및 활용 사례를 조사한 연구이다. 이 연구는 근대문화유산에 대한 중요성을 재조명함과 동시에 근대시대를 대표하게 될 문화유산들이 대부분 훼손·멸실될 위기에 있다는 인식에 따라 근대문화유산의 개념을 정립하고 분야별·시대별 등의 대표적인 문화유산의 지정·보존을 위한 조사연구로 보존·활용방안을 마련하여 정책에 반영하기 위해 진행되었다. 이 연구조사 결과는 2002년에 진행된 ‘근대문화유산 조사 및 목록화 사업’에 일부 반영되었다.

2001년 ‘등록문화재 제도’ 도입 이후 문화재청을 중심으로 2002년부터 2005년까지 약 3개년에 걸쳐 근대시기의 건축물 및 유적지 등의 현황을 파악하기 위한 ‘근대문화유산 조사 및 목록화 사업’이 진행되었다. 또한 2005년, 2006년, 2008년 약 3개년에 걸쳐 문화재로 지정되지 않은 전통건조물을 대상으로 문화재지정 여부를 판단하기 위한 목록을 구축하기 위해 ‘비지정 건조물문화재 일제조사사업’을 진행하는 등 일련의 기초조사가 이루어졌다. 뿐만 아니라 문화재청은 2001년부터 현재까지 ‘근대건축물 기록화 사업’을 추진하고 있는데, 이는 등록문화재 중 역사·문화적 보존가치가 있는 건축물을 대상으로 문헌조사, 현황실측 등의 기록 보존을 통해 화재 등의 재난에 대비한 수리·복원

34) 「문화재보호법」 개정·공포(법률 제6443호, 2001.3.28, 7.1 시행), 시행규칙 공포(문화관광부령 제53호, 2001.9.8)

35) 청주대학교 산업과학연구소에서 용역을 수행

자료를 확보하기 위한 것으로 2013년 현재 165건이 완료되었다.

이처럼 이제까지 건축자산과 관련된 전국단위 조사사업은 문화재청을 중심으로 진행됐는데, 2013년 현재도 근대문화유산 분류방안 연구 및 근현대 주생활 관련 유물조사 등 다양한 조사관련 연구와 사업이 추진되고 있다.

[표 2-9] 중앙정부 차원의 건축자산 관련 조사사업

년도	사업명(보고서명)	주체	개요	비고
1977	(한국민속종합조사 보고서)	문화재 관리국	문화재관리국이 주관하여 10여 년에 걸쳐 수행한 전국 민속조사의 일환 의식주 외에 민간신앙, 민속예술, 세시풍속, 구비전승 등 민속과 관련한 최초의 본격적인 종합조사 (ex. 경기도: 마을 3곳 표본조사 시행, 해안부락/남부 농촌 동족부락/한강유역부락, 3개 마을의 주택전체를 대상으로 평면구성, 가옥구조 등 조사)	
1987	(민속종합조사 보고서_주생활편)	문화재 관리국	1977년 후속작업으로 주생활편을 별도로 간행 (ex. 경기도: 용인 문시령마을과 대청도 조사)	
1999	전국건축자산 조사사업	'99 건축문화의 해 조직위	건축문화의 해를 맞이하여 전국의 전통건축물과 근·현대건축물을 조사·정리	
1999	근대문화유산의 보존과 활용방안 조사연구	문화재청	근대문화유산 조사사업 이전에 일본의 근대문화유산 개념, 구분, 선정 및 지정 기준 등을 파악하고 분석하기 위해 진행된 연구사업	연구 사업
2001~현재	근대건축물 기록화 사업	문화재청	등록문화재 중 건축물을 대상으로 재난에 대비한 자료 확보(실측조사 시행, 현재 165건 완료)	
2002~2005	근대문화유산 조사 및 목록화 사업	문화재청	19세기 말에서 1960년대 근대문화유산을 조사 및 목록화한 사업	
2005~2008	비지정 건조물문화재 일제조사사업	문화재청	목조와 석조 건조물로 구분하여 1900년 이전에 건립된 비지정 건조물 일제조사사업	
2012	군 주둔지 내 근대건축·시설 일제조사	문화재청	기존 목록화 사업에서 제외되었던 군부대 내 근대 건축·시설물을 조사(우리군기지 6개소, 주한미군기지 5개소), 문화재적 가치평가 및 보존방안 제시	
2013	근대문화유산 분류방안 연구 <sup>36)</sup>	문화재청	근대문화유산(동산·건축·명승 등)의 총체적 분류체계 제시	연구 사업
2013	2013년 문화재 공간정보활용체계 구축사업	문화재청	문화재 공간정보 구축사업	
2013	근현대문화유산 주생활분야 목록화 조사 연구	문화재청	갑오경장(1894년)까지 문화재적 가치가 있는 근현대 주생활 관련 유물에 대한 현황조사 및 목록화	

36) 2년 동안 진행하는 과업으로 현재 동산문화재와 비동산문화재를 비교·분석하여 작년 과업의 분류체계 수용을 탐색하는 중이며, 8월 이후에 윤곽이 잡힐 것으로 예상됨(충남대 이정수 교수 진행 중)

## 2) 지방자치단체 차원

전술한 바와 같이 2002년부터 2005년까지 문화재청의 근대문화유산에 대한 전국단위 조사사업 이후, 최근 지역별로 보다 상세한 근대건축물의 현황 파악 및 기록화를 위한 조사사업이 활발히 진행 중이다.

대구시와 서울시는 오래전에도 근대건축물에 대한 조사를 시행했었는데, 대구시는 1988년에 ‘대구지역 근대건축물 조사보고서’를 발간하였으며, 최근에도 도심지역을 중심으로 근대건축물과 보존적 가치가 있는 한옥에 대한 실태조사를 완료하였다. 또한, 서울시는 2000년부터 등록문화재 제도 도입을 위한 문화재법 개정안이 심사 중인 시점에 1863년부터 1975년까지의 건축물 130개를 선정하여 관리방안을 모색하였으며, 최근 ‘서울 사대문안 역사문화도시 기본계획’을 수립하면서 근현대시기에 형성된 한옥, 문화주택, 일식주택, 근현대건축 등을 조사 중이다. 특히 최근 「근대건축물 지원 조례」를 제정한 지역에서 현황조사사업이 활발히 진행 중인데, 부산시는 2012년에 근대건축물 현황조사를 시행했으며, 창원시는 2013년 2월에 지원조례를 제정하고 이에 근거하여 ‘근대건축물 보전·활용 기본계획’을 수립하면서 1960년까지 지어진 건조물에 대한 현황조사를 시행할 예정<sup>37)</sup>이다.

이 밖에도 특정 대상을 중심으로 한 조사사업들도 진행되었는데, 경기도문화재단에서 진행한 ‘경기도 건축문화유산 조사사업’이 대표적이다. 1999년부터 2003년까지 약 4년에 걸쳐 진행한 조사사업으로 경기도 내에 위치한 1945년 이전의 전통민가와 전통사찰에 대한 전수조사를 시행하였다. 또한, 예천군에서는 2011년 12월부터 2013년 1월까지 약 1년 동안 예천지역에 위치한 1950년 이전에 조성된 주거, 누정, 제사, 비각, 사묘, 학교, 관아 등 비지정 건축문화유산을 조사하였다. 그러나 최근에는 특정 건축유형이나 근대건축물에 한정하지 않고 공간, 가로, 유적지 등 보다 포괄적인 자원조사사업도 일부 지자체를 중심으로 활발히 진행 중이며, 전반적으로 대구지역이 다른 지자체에 비해 건축자산과 관련한 현황조사가 꾸준히 활발하게 진행되고 있음을 알 수 있다.

---

37) 경남도민일보(2013.3.7일자)

[표 2-10] 지방자치단체 차원의 건축자산 조사사업 현황

구분	지역	조사 시기	사업명 <sup>38)</sup>	조사 대상	비고
전통 민가	경기도	1999 ~2003	경기도 건축문화유산 조사	1945년 이전에 조성된 전통민가 및 전통사찰	경기문화재단
목조 건축물	예천군	2011.12 ~2013.1	건축문화유산 조사	1950년 이전에 조성된 비지정 목조 건축물(주거/누정/재사/비각/사묘/학교/관아건축)	안동대 (정연상)
근대 건조물	부산시	2011 ~2012	근대건조물의 보존과 활용방안 연구	근대기에 건조된 역사적 보존 가치가 있는 문화유산	조례제정 (2010) 부산발전연구원
	창원시	2013 (예정)	근대건조물 보전·활용 기본계획 수립	개항이후 1960년까지 지어진 건조물	조례제정 (2013.2)
	대구시	1988	대구지역 근대건축물 조사보고서 발간	-	
		2012.10 ~2013.2	도심건축자산의 실태조사 및 기록화 연구	근대건축물 및 보존적 가치가 있는 한옥	
	서울시	2013	서울 사대문안 역사문화도시 기본계획	근현대시기에 형성된 건조물 또는 기념이 될 만한 시설물 (한옥/문화주택/일식주택/근대건축/현대건축)	경기대 (안창모)
지역 자원 및 문화 유산	대구시	2009	역사·문화자원의 DB구축 및 관광네트워크 구축	1950년 이후에 조성된 역사적 가치가 있는 건축물, 공간, 가로, 역사적 인물 및 대상지 관련 스토리	
	대구시 달성군	2012.4 ~2012.9	달성군 건축아카이브 구축	경관 및 건축문화자산의 문화자원데이터베이스 구축, 건축물은 1970년 이전 건립된 것만 포함	영남대 (김영대)
	통영시	2013.1 ~2013.11	통영 육지도 부속도서 섬 문화유산조사	사회·지리적 환경, 역사, 고고학적·유물, 생업관행, 전통민가 등	국립해양문화재연구소

38) 직접적인 조사사업이 아닌 경우 관련사업 및 관련내용을 기재

### 3. 건축자산의 가치 및 관리의 필요성

건축자산의 가치는 이를 보존해야 한다는 논의가 시작된 19세기 후반부터 다양한 방식으로 논의되고 고찰됐는데, 이는 건축자산의 보존·관리를 사회적 행위로 이해하고, 보존·관리의 원칙을 수립하는 데 있어 가장 핵심적인 요소가 그 자산이 지니고 있는 가치이기 때문이다. 이러한 측면에서 건축자산을 보존·관리하는데 있어 가장 근본적인 고민이 ‘왜’ 그리고 ‘어떻게’ 보존해야 하는가, 그리고 ‘무엇을’ 보존해야 하는가에 있으며, 이를 위해 가치정립이 필요하고, 이러한 가치는 고정불변의 것이 아니라 시대와 그것이 처한 현실에 따라 다양한 측면으로 논의될 수 있다. 이에 기존에 논의됐던 건축자산의 다양한 가치와 이에 따른 관리의 필요성을 살펴보고자 한다.

#### 1) 문화유산의 가치

##### □ 역사적 가치

역사적 가치는 건축자산을 통해 사회와 문화, 정치 전반에 대한 시대적 상황이나 역사적 사실을 알 수 있는 가치를 의미하며, 우리는 건축자산을 통해 역사적 사실이나 당시의 상황을 이해할 수 있는 다양한 형태의 정보, 고고학적 층위나 연대를 알려주는 정보, 미술사적 측면에서 시대 양식이나 미감을 이해하는 데에 도움을 주는 정보, 그리고 당시의 생활상이나 믿음 또는 사유체계 등을 이해하는 데에 도움을 주는 민속적 정보 등을 얻을 수 있다. 이러한 건축자산이 지니고 있는 다양한 정보를 통해 현재의 삶과 깊이 연관된 과거의 다양한 면을 이해할 수 있다.<sup>39)</sup>

##### □ 예술적 가치

건축자산이 지니는 예술적 가치는 일차적으로는, 보는 이로 하여금 미적 감흥을 일으키게 하는 요소로서 감각적 인식의 측면을 포함하는 것으로 그 판단기준은 대상물의 형태, 스케일, 색상, 질감, 물질적 부분에 크게 좌우된다. 이러한 예술적 가치의 기준은 매우 주관적인 인식에 기초하기 때문에 한 시대의 문화나 미적 선호도에 따라 변화할 수 있

39) 이수정(2011), 문화유산 보존원칙 수립을 위한 가치의 정의 및 방법론에 대한 시론적 연구, 문화재연구 Vol.44, No.4, pp.7~8, 재작성

는 유연성을 지니고 있으며, 이로 인해 어떤 시대에는 주목받지 못했던 것이 다른 시대가 오면 그 자산의 예술적 표현이나 양식, 또는 부수적인 미적요소가 당대의 미적 기준에 부합하면서 높은 예술적 가치를 지니는 것으로 재평가되기도 한다. 때문에 특정 시대에 특정 문화가 집단으로 공유하고 있는 정서와 깊이 연관이 있다.<sup>40)</sup>

#### □ 감정적 가치(상징적 가치)

감정적 가치는 특정한 사회적, 문화적, 시대적 상황 내에서 평가되는 가치로서 공동체적 또는 민족적 감정이나 국가적 정체성 등과 같이 해당 사회 구성원이 문화유산을 통해 지니게 되는 물질적·정신적 연대감이나 공통된 정서와 감정을 말한다. 이러한 감정적 가치는 그 속성상 한 집단이나 개인에게 상징적 의미를 전달하고 형성하는 역할을 하므로 ‘상징적 가치’로 부를 수도 있는데, 부에라 현장에서는 이 가치에 “다수 또는 소수의 사람에게 정신적, 정치적, 국가적, 문화적 감성을 일으키는 장소에 대한 질적 측면들이 포함된다.”고 언급하면서 이를 ‘사회적 가치’라고 부르고 있다(ICOMOS Australia 1988, 17). 이러한 감정적 가치는 국내외 또는 지역적으로 한 사회와 문화를 정의하는 요소로서 감정적인 사회경제적인 가치를 유지시키고 증가시키는 역할을 한다.<sup>41)</sup>

#### □ 사회경제적 가치

사회경제적 가치는 단순히 건축자산이 지닌 금전적 가치뿐만 아니라 개인 또는 집단에 정서적 안정감, 존재 자체로 인해 파생되는 간접적 가치, 활용으로 인한 교육적·오락적 가치 등 금전적으로 환산할 수 없는 긍정적 효과와 혜택 모두를 포함한다. 직접적인 경제적 가치로는 그 건축자산이 지니고 있는 금전적 가치와 더불어 해당 자산을 공개함으로써 인해 발생하는 관람료와 기부금 등이 있으며, 간접적인 경제적 가치는 각종 문화 활동과 관광 증진, 교육적 효과 등이 해당한다고 볼 수 있다.<sup>42)</sup>

---

40) 이수정(2011), 문화유산 보존원칙 수립을 위한 가치의 정의 및 방법론에 대한 시론적 연구, 문화재연구 Vol.44, No.4, pp.8~9, 재작성

41) 이수정(2011), 문화유산 보존원칙 수립을 위한 가치의 정의 및 방법론에 대한 시론적 연구, 문화재연구 Vol.44, No.4, p.9, 재작성

42) 이수정(2011), 문화유산 보존원칙 수립을 위한 가치의 정의 및 방법론에 대한 시론적 연구, 문화재연구 Vol.44, No.4, pp.9~10, 재작성

[표 2-11] 문화유산의 가치

구 분	내 용
역사적 가치	문화유산에 담겨있는 사회, 문화, 정치 전반에 대한 시대적 상황이나 역사적 사실을 알 수 있는 가치
예술적 가치	매우 주관적인 인식에 기초하여 미적 감흥을 일으키게 하는 요소로서 시대의 미적 선호도에 따라 변화할 수 있는 유연성을 지님
감정적 가치 (상징적 가치)	특정한 사회적·문화적·시대적 상황 내에서 평가되는 가치로 문화유산을 통해 지니게 되는 물질적·정서적 연대감이나 공통된 정서와 감정
사회경제적 가치	문화유산이 지닌 금전적 가치뿐만 아니라 문화유산의 존재 자체로 인해 파생되는 간접적 가치와 효과 등을 포함

## 2) 해외 건축자산 보존·관리 원칙

### ① 영향을 미치는 요소

#### □ 진정성

진정성은 어원적으로 진품의, 본래의 모습을 의미하며, 이는 20세기 서구유럽을 중심으로 건축자산의 보존에 있어서 핵심적 개념으로 등장하여 활발하게 논의되어 1992년에 작성된 나라문서에서 명문화되었다. 이에 따르면 ‘진정성’은 해당 자산을 제작한 작가나 장인의 의도, 예술성 등 무형적 측면의 진정성과 무형적 측면이 눈에 보이는 형태로 구현된 형태, 재료 등의 유형적 진정성 모두를 포함하며, 이는 ‘형태 또는 디자인의 진정성(form)’, ‘재료의 진정성(material)’, ‘제작기법 또는 장인기술의 진정성(craftmanship)’, ‘주변 경관 및 관련 유물과의 전체적 조화에 따른 진정성(setting)’, ‘기능의 진정성(function)’ 등으로 분류할 수 있다. 이러한 진정성은 가치를 측정하는 데 매우 중요한 역할을 하는 요소이긴 하나 가치와 마찬가지로 시대와 문화에 따라 이에 대한 해석과 정의가 달라질 수 있다.<sup>43)</sup>

#### □ 역사적·사회적 요소

가치에 영향을 미치는 역사적·사회적 요소는 문화적 다양성과 이해 집단의 다양성으

43) 이수정(2011), 문화유산 보존원칙 수립을 위한 가치의 정의 및 방법론에 대한 이론적 연구, 한국문화재문  
화유산학회 v.44 no.4, pp.10~12 참조

로 나뉘는데, 이는 건축자산에 대한 보존이 과학적 지식과 기술만으로 이루어지는 것이 아니라 한 사회와 문화 속에 있는 사상과 철학, 건축자산에 대한 이해와 다양한 이해집단이 유기적으로 연결된 총체적인 사회현상이자 활동임을 의미한다. 이러한 관점에서 건축자산을 보존하기 위해 가치를 평가하는 과정에서는 반드시 해당 문화의 특징과 다양한 이해 당사자들에 대한 이해가 필요하므로 각 이해당사자 집단의 생각뿐만 아니라 서로 다른 이해당사자 간의 관계를 이해해야 한다.<sup>44)</sup>

## ② 주요 협정서에 따른 보존·관리 원칙

세계유산제도는 20세기 들어 제1차, 제2차 세계대전을 겪으면서 유산이 파괴되거나 훼손됨에 따라 문화유산의 보호와 보존이 인류 공동의 해결과제로 부상하면서 논의되었다. 이에 1931년 ‘제1차 국제 역사적 기념물 건축가 및 전문가 총회’가 아테네에서 개최되어 역사유물의 복원 및 보존에 관한 최초의 국제협약을 이끌어 냈다(아테네 헌장).

베니스 헌장(1964)은 기념물과 사적지의 보존·복원을 위한 국제헌장으로 베니스 헌장이 채택되면서 세계문화유산의 보존제도가 직접적으로 시작되었다. 이는 1960년대 이집트의 댐 건설로 아부심벨 신전이 수몰 위기에 처하게 되자 1964년 ‘제2차 국제 역사적 기념물 건축가 및 전문가 총회’를 베니스에서 개최하여 기념물과 유적의 보존·복원에 관한 국제 헌장인 베니스 헌장을 채택한 것이다. 이는 단일 건축물뿐만 아니라 특정시대의 문화와 역사적인 사건을 담고 있는 공간과 장소까지 보전해야 함을 명시하고 있으며, 기념물의 보존은 사회적으로 유용한 목적을 위해 사용된다는 점에서 의의를 지니고 기념물의 형태 및 색채와의 연관성을 깨뜨리는 신축·철거·수정은 금지해야 함을 언급하고 있다. 또한, 기념물의 이전은 보호를 위해 꼭 필요한 경우나 국내적·국제적인 중요성에 의해 정당화되는 경우에만 허용되며 증축은 건물의 중요한 부분, 전통적 환경, 주변과의 관계를 깨뜨리지 않을 때에만 허용됨을 명시하고 있다.<sup>45)</sup>

워싱턴 헌장(1987)은 역사마을 및 역사도시 지역의 보존에 관한 헌장으로 마을 및 지역의 보호·보존·보수뿐만 아니라 이들의 발전 및 현대생활과의 조화를 위하여 필요한 여러 단계와 마을이나 도시지역의 진정성을 확립하기 위해 보존해야 할 특징들을 구체적으로 명시하고 있다. 이는 건물의 상태를 조사·기록하고 보존계획에서 건물의 보존단계를

44) 이수정(2011), 문화유산 보존원칙 수립을 위한 가치의 정의 및 방법론에 대한 시론적 연구, 문화재연구 Vol.44, No.4, p.12 참조

45) 심경미 외(2012), 기존 한옥의 보전·관리를 위한 제도개선 및 정책방안 연구, 건축도시공간연구소, p.42

파악하도록 하여 역사마을 및 역사도시지역의 효과적인 보존을 위해 지속적인 유지관리가 필요함을 강조하고 있다. 이와 함께 주거환경의 개선이 보존의 기본적인 목적 중 하나가 되어야 함을 언급하고, 건물을 신축하거나 변용할 경우에는 기존의 공간적인 배치, 규모, 필지의 크기를 고려할 것을 명시하고 있다.<sup>46)</sup>

**※ 베니스헌장 주요 내용**

제1조 역사적 기념물의 개념은 단일 건축 작품뿐만이 아니라 특정문명, 중요한 발전, 혹은 역사적으로 주요한 사건이 발견되는 도시 혹은 전원의 환경을 포함한다. (역사적 기념물의 개념은) 위대한 예술작품 뿐만 아니라 시간의 경과에 따라 문화적 중요성을 획득한 평범한 작품에도 적용된다.

제5조 기념물의 보존은 사회적으로 유용한 목적을 위해 사용된다는 점에 의해서 항상 추진된다. 그러한 사용이 바람직하나 이것이 건물의 설계나 장식에 변화를 가져와서는 안 된다. 이러한 제한 내에서 (건물)기능의 변화에 의한 수정이 고려되어야 하고 허락될 수 있다.

제6조 기념물을 보존한다는 것은 규모에 벗어나지 않는 환경을 보존한다는 것을 의미한다. 전통적 환경이 존재하는 곳은 모두 보존되어야 한다. 기념물의 형태와 색채와의 연관성을 깨뜨리는 신축, 철거, 혹은 수정이 허용되어서는 안 된다.

제13조 증축(첨가)은 이것이 건물의 중요한(흥미로운) 부분, 전통적 환경, 구성의 균형과 주변과의 관계를 깨뜨리지 않을 때에만 허용한다.

**※ 워싱턴헌장 주요 내용**

제2조 보존해야 할 특질에는 마을이나 도시지역의 역사적인 특징 및 이 특징을 나타내는 물질적이고 정신적인 요소가 모두 포함된다.

제5조 ...보존계획에서는 어느 건물이 보존되어야 하는가, 어느 건물이 조건부로 보존의 대상이 될 것인가, 또 어느 건물에 대해서는 불가피한 상황에서 희생해도 되는가를 판단해야 하니, 어떤 조치를 취하기 전에는 지역 안의 기존 상태를 면밀히 조사하여 기록해야 한다.

제7조 역사 마을이나 역사 도시지역을 효과적으로 보존하기 위해서는 지속적인 유지관리가 결정적인 역할을 한다.

제8조 새로운 기능이나 활동을 도입할 때에는 그들이 역사 마을이나 역사 도시지역의 특징에 조화되는 것이어야 한다. 이들 지역을 현대 생활에 적합하도록 변용할 때에는 공공 기반시설의 설치나 개선에 신중을 기해야 한다.

제9조 주거환경의 개선이 보존의 기본적인 목적 중 하나가 되어야 한다.

제10조 건물을 신축하거나 기존의 건물을 변용할 필요가 있을 경우에는, 기존의 공간적인 배치, 특히 규모와 필지의 크기에 대해서 고려해야 한다. 현대적 요소의 도입이 주위와 조화를 이룰 경우에는 그 지역을 더욱 풍요롭게 할 수 있으므로 굳이 피할 필요는 없다.

46) 심경미 외(2012), 기존 한옥의 보전·관리를 위한 제도개선 및 정책방안 연구, 건축도시공간연구소, pp.42~43

□ 국제원칙의 변화

1965년 국제기념물유적협의회(ICOMOS, International Council on Monuments and Sites)가 창설되어 「베니스헌장」을 채택하였고, 1972년 유네스코가 제17차 유네스코 총회에서 「세계유산협약」을 채택하면서 세계문화유산 등재 제도가 시행되어 오늘날 까지 이어지고 있다. 이러한 변화에 따라 문화유산 보존 및 관리를 위한 국제원칙이 아래의 표와 같이 변화해 왔다.

[표 2-12] 문화유산 보호를 위한 국제원칙의 변화

문화유산 보호를 위한 국제원칙	보존 및 복원 원칙
아테네 헌장(1931)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 보존 원칙은 원형 복원에 기반을 둠</li> <li>- 미적가치의 강화 및 복원, 보존기술 고려</li> </ul>
베니스 헌장(1964)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 복원은 기념건조물의 미학적, 역사적 가치를 보존하고 드러내는 것이며, 원래의 재료와 출처가 분명한 문서에 바탕을 둠</li> <li>- 추측이 시작되는 순간, 복원은 중지되어야 함</li> </ul>
오래된 건물군 내 현대 건축물 건립에 관한 심포지엄의 결의 사항(1972)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 오래된 건물군과 현대 건축물의 조화</li> <li>- 원재료와 현 재료의 적절한 배합</li> <li>- 역사적 건조물의 진정성 확보</li> </ul>
소규모 역사 도시의 보존에 관한 국제 심포지엄 결의사항(1975)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지역의 사회, 경제, 정치적 문제들 고려</li> <li>- 대규모 도시와 소규모 역사도시의 차별화</li> </ul>
워싱턴 헌장(1987)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 진정성을 확립하기 위해 보존해야 할 특징들을 명시</li> <li>- 건물의 상태를 조사·기록하여 보존계획에서 건물의 보존단계 파악</li> <li>- 주거환경의 개선이 보존의 기본적인 목적</li> </ul>
진정성에 관한 나라 문서(1994)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 문화 및 유산의 다양성 고려(석조 vs 목조)</li> <li>- 가치와 진정성 범위의 확대(문화권 인정)</li> </ul>
역사적 목구조물의 보존 원칙(1994)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 모든 시대의 목구조물이 세계문화유산의 일부분으로서 가지는 중요성을 인식</li> <li>- 역사적 목구조물의 심원한 다양성을 고려</li> </ul>
건축유산의 분석, 보존, 구조 복원원칙(2003)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축유산의 구조물을 복원하는 것은 그 자체가 목적이 아니라 건축전체라는 목적을 위한 수단임</li> </ul>

(출처: 이상해(2013), 한양도성의 보존·관리 및 활용(유네스코 세계유산 등재를 위한 토론회), 서울특별시, p.9)

## 제3장 국내 건축자산 조사사업 사례 분석

1. 국내 건축자산 조사사업 사례 분석
2. 조사사업별 비교분석 및 종합

3장에서는 건축자산과 관련되어 선행된 조사사업의 특성 및 한계점을 검토하여 건축자산 기초조사를 위한 시사점을 도출하고자 한다. 본 연구는 건축자산의 전수조사에 의미를 두고 있고, 추후 조사주체가 지방자치단체가 될 것이라는 점을 고려할 때, 전국단위 전수조사로 진행된 조사사업과 특정 지방자치단체 관할구역 내 전체지역을 대상으로 진행된 조사사업을 살펴볼 필요가 있다. 2장에서 살펴본 선행된 조사사업 가운데 전국단위 건축물 중심의 조사사업과 지방자치단체 단위 전역을 대상으로 진행된 아래 네 개의 사업을 대상으로 조사사업 추진목적 및 추진방식 등의 사업개요를 살펴보고, 조사기준으로 제시한 사항과 조사방법 및 절차 등 조사사업 운영현황을 비교, 분석하여 사업별 특성 및 시사점과 문제점 및 개선방향을 도출하고, 이를 통해 조사사업 운영 방향을 정리하였다.

[표 3-1] 국내 건축자산 조사사업 분석 대상

사업 명	기간	주체	공간범위	대상
전국건축문화자산 조사사업	1999	건축문화의해 조직위원회	전국+북한	전통건축, 근대건축, 현대건축
경기도 건축문화유산 조사사업	1999~2003	경기도	경기도 전역	1945년 이전에 지은 민가+지정문화재, 전통사찰
근대문화유산 조사 및 목록화 사업	2002~2005	문화재청	전국	근대건축물
비지정 건조물 일제조사사업	2005~2008	문화재청	전국	1900년 이전 비문화재 중 가치 있는 석조, 목조 건조물

## 1. 국내 건축자산 조사사업 사례분석

### 1) 전국건축문화자산 조사사업(건축문화의해 조직위원회, 1999)

#### ① 개요 : 추진배경 및 추진방식

전국건축문화자산 조사사업은 1999년 건축문화의 해를 기념하여 전국의 건축문화자산을 제대로 파악하여 가꿀 수 있는 국민적 공감대를 확산하고, 관광자원화 할 수 있는 기틀을 마련하고자 기획되었다. '99건축문화의 해 조직위원회가 기획한 '건축문화관광자원화' 행사의 일환으로 진행된 것으로, 전국의 건축문화자산과 역사적 장소를 조사·정리하고, 지역문화와 연계하여 체계적으로 해설함으로써 학술연구 기초자료는 물론 우리나라 건축문화자산이 관광사업의 일익을 담당토록 하기 위한 목적으로 진행되었다. 이러한 의미에서 첫째 전국 행정 단위별, 문화권별, 관광권별 건축문화자산을 조사·정리하여 건축문화자산의 전반적인 정리 및 체계적인 관리와 보존을 가능케 할 수 있는 기본 자료가 되도록 하고, 둘째 건축문화자산에 대한 국민들의 인식을 제고할 수 있는 기본 안내자료가 되며, 셋째 건축문화자산을 관광자원으로 활용하는 방안을 수립하고 전국의 건축문화자산을 알릴 수 있는 안내자료가 되고 나아가 안내책자로 발간될 수 있도록 하는데 목표를 두고 진행되었다.<sup>47)</sup>

이를 위해 '전국건축문화자산 조사·체계화 행사위원회'가 구성되었고, 행사위원회에서 원활한 진행을 위해 먼저 기본적인 시행방안을 작성하였다. 시행방안에서는 조사대상 범위와 조사방법, 그리고 조사자 및 집필진에 대한 사항을 규정하였다. 즉, 조사대상 건축물은 전통건축·근대건축·현대건축 모두를 망라하고, 조사방법은 전국을 현행 행정단위별로 구분하여 조사·정리하는 것으로 하였으며, 각 지역별·건축물별 자료조사 및 집필은 해당 지역의 전문가가 참여하여 집필하는 것으로 하였다. 행사위원회는 십여 차례에 걸친 회의를 통해 행사기획과 작업진행 상황을 검토하고 의논하였으며, 또 집필위원회를 구성하여 이를 통해 집필과 관련되는 사항을 검토·확정 지으며 작업을 진행하였다.<sup>48)</sup> 이처럼 전국건축문화자산 조사사업은 행사위원회에서 먼저 기본적인 시행방안을 작성하였고, 수차례 기획회의를 통해 작업 일정, 작업의 자료정리 대상과 범위, 원고집필 기준을 마련하여 지역별로 조사와 정리 작업이 일관되고 원활하게 진행하도록 하였다.

47) '99건축문화의 해 조직위원회(1999), 전국건축문화자산 지역별 보고서 발간사 및 후기 부분 내용 참고

48) '99건축문화의 해 조직위원회(1999), 전국건축문화자산 지역별 보고서 후기

이에 따라 전국건축문화자산 조사사업에서는 북한까지 포함한 전국을 대상으로 선사시대의 유형문화재를 포함하여 삼국시대를 거쳐 조선시대에 이르는 시기에 조영되었던 전통건축과 조선말부터의 근대건축, 그리고 광복 후의 현대건축은 물론 북한의 전통건축과 현대건축까지 망라하여 총 4,800여개의 건축자산을 조사하였다. 여기에는 석굴암 등 유네스코가 지정한 세계문화유산과 종묘, 창덕궁과 같은 문화재들도 포함되어 있다.

[표 3-2] 전국건축문화자산백서 집필자 구성

조 사 지 역	분류	집필자	소속 및 직책
서울	전통건축	김봉렬	한국예술종합학교 건축과 교수
	근대건축	김정신	단국대학교 건축공학과 교수
경기·인천	현대건축	이상해	성균관대학교 건축공학과 교수
	전통건축	한재수	한라대학교 건축공학과 교수
	근·현대건축	윤인석	성균관대학교 건축공학과 교수
강원	전통건축	정재국	관동대학교 건축공학과 교수
	근·현대건축	고상균	관동대학교 건축공학과 교수
충북	전통·근·현대건축	신안준	충청대학교 건축공학과 교수
대전·충남	전통건축	이왕기	목원대학교 건축학과 교수
	근·현대건축(충남)	한필원	한남대학교 건축공학과 교수
	근·현대건축(대전)	유병우	CNU 대표
전북	전통건축	배병선	군산대학교 건축공학과 교수
	근·현대건축	진정	전북대학교 건축공학과 교수
광주·전남	전통·근·현대건축	천득염	전남대학교 건축공학과 교수
대구·경북	전통건축	장석하	경일대학교 건축학과 교수
		백영흠	대구대학교 주거환경학과 교수
		이호열	밀양산업대학교 건축공학과 교수
		정명섭	상주산업대학교 건축공학과 교수
		조영화	대경전문대학교 건축공학과 교수
	근대건축	윤재웅	효성가톨릭여자대학교 교수
	현대건축	이정호	대구대학교 건축공학과 교수
부산·울산·경남	전통건축	강영환	울산대학교 건축학과 교수
	근·현대건축	고성룡	경상대학교 건축공학과 교수
제주	전통·근·현대건축	김석윤	김석윤건축연구소 대표
북한	전통건축	김봉건	국립문화재연구소 미술공예연구실 실장
	근·현대건축	이왕기	목원대학교 건축학과 교수

(출처: '99건축문화의 해 조직위원회(1999), 전국건축문화자산 지역별 보고서 참고로 재구성)

## ② 주요 조사 기준

### □ 조사방법 및 절차 기준

본 사업에서는 구체적인 조사방법에 대한 기준이라기보다는 작업 일정을 3단계로 나누어 시행하는 것으로 계획하여 제시하였다. 그 내용은 다음과 같다. 1단계는 먼저 지역별, 해당 건축별 집필자를 선정한 다음, 각 집필자가 조사대상 자료 일람을 00까지 완성한다. 2단계는 각 집필자가 담당하는 해당 지역 건축물에 대한 자료를 조사 정리, 원고 집필, 도면 정리, 분포도 작성, 사진 촬영하는 작업을 00까지 진행한다. 3단계는 행사위원회에서 지역별로 조사, 집필된 자료를 정리, 편집하여 결과물을 인쇄한다.<sup>49)</sup>

### □ 자료정리 대상 및 범위 기준

자료정리 대상 및 범위는 크게 전통건축물과 근·현대건축물로 구분하여 원칙을 제시하고 있으나, 세부적인 내용을 살펴보면 상당 부분 집필자의 판단과 중요성에 따라 결정하도록 하고 있다.

#### [전국건축문화자산 조사·체계화 작업의 자료정리 대상과 범위]

##### 1. 전통건축물

- 국가 지정문화재는 국보·보물·사적·명승·중요민속자료 등을 대상으로 하여 조사하도록 한다.
- 시·도 지정 문화재는 유형문화재·기념물·민속자료 등을 대상으로 하여 조사하도록 한다.
- 전통건조물, 전통건조물 보존지구로 지정된 지구의 건축을 포함하도록 한다.
- 기타 중요건축물, 문화재로 지정되지는 않았으나 집필자가 중요하다고 판단하는 건축물은 포함하도록 한다.
- 문화재 자료와 읍, 군 지정 문화재, 향토자료는 제외하는 것을 원칙으로 하고, 이 중에서 집필자가 중요하다고 판단하는 것은 정리대상에 포함하도록 한다.
- 건축유지(터), 사적지, 음성, 마을, 탑파 및 석물, 토목구조물(산성, 교량, 석빙고 등), 원시 유적지, 구조물, 시설물(주거지, 고인돌 등) 등은 집필자가 중요하다고 판단되는 것만 선정하여 포함시키도록 한다.

##### 2. 근·현대건축물

- 1945년 광복 이전의 건축물은 근대건축으로, 광복 이후부터 시작하여 1998년 말 현재 준공된 건축물은 현대건축으로 편의상 구분하여 집필하도록 한다.
- 현대건축은 각종 건축상 수상 건축물, 잡지에 게재된 건축물, 설계경기 당선작으로서 준공된 건축물을 대상으로 하여 집필 담당자가 선별하여 정리, 집필하도록 한다. 다만, 이상 대상에 포함되지 않는 현대건축물로서 집필자가 중요하다고 생각하는 것도 포함시키도록 한다.
- 주거용 건축물(주택, 빌라, 아파트 등)은 원칙적으로 제외하도록 하고, 다만 집필자가 중요하다고 판단하는 것만 포함하도록 한다.
- 근대건축은 조사된 모든 근대건축물을 포함시키는 것을 원칙으로 하고, 철거되어 현존하지 않는 근대건축물로서 중요하다고 판단하는 것도 포함하여 사진자료와 함께 원고를 작성하도록 한다.

(출처: '99건축문화의 해 조직위원회(1999), 전국건축문화자산 지역별 보고서 후기)

49) '99건축문화의 해 조직위원회(1999), 전국건축문화자산 1-서울~5-충남·대전, 후기

## □ 자료정리에 대한 원고집필 기준

이 역시 전통건축물과 근·현대건축물로 구분하여 제시하고 있는데, 구체적인 내용을 살펴보면 조사항목과 함께 집필순서, 원고분량, 사진자료 제출방식, 도면자료 정리방법, 분포도 작성방법, 원고 서술방식, 건축상 수상 작성 여부 등에 대해 자세히 설명하고 있다.

### [전국건축문화자산 조사·체계화 자료정리에 대한 원고집필 기준]

#### 1. 전통건축물

- 소재지, 문화재 지정 구분 및 지정 번호, 파악이 가능한 건립연대(혹은 건립 추정 시기) 또는 중수, 중건 연대, 그리고 건축물에 대한 개요 및 설명 순서로 집필하도록 하고, 각각 문단을 나누어 쓰도록 한다.
- 건축물이 군으로 구성되어 있는 경우 먼저 그 건축에 대한 전체적인 개요를 쓰고, 그 후 각 건축물별로 위에서 정한 내용과 같이 쓰도록 한다.
- 각 건축물별 집필 원고 분량은 중요도에 따라 200자 원고지를 기준으로 하여 1매에서 5매의 범위 안에서 집필하는 것을 원칙으로 한다. 건축물은 중요도에 따라 집필자가 그 등급을 구분하여 원고량을 조정하도록 한다.
- 원고용 사진자료는 집필자가 준비하여 슬라이드 필름이나 CDROM으로 제출하도록 하고, 부득이한 경우는 인화한 필름을 제출하도록 한다. 각 사진 자료에는 건축물 명칭을 명기하여 제출하도록 한다.
- 원고용 도면(배치도, 평면도, 입면도, 단면도 등)은 집필자가 수집, 정리하여 제출하도록 한다. 배치도에는 별도로 복사한 도면에 각 건축물 명칭을 표시하여 제출하도록 하고 각 도면에는 도면 명칭을 명시하도록 한다.
- 해당 건축물에 대한 분포도 작성은 1/25,000 지도를 기준으로 하여 집필자가 지도에 표시, 작성하여 제출하도록 한다.
- 집필 문장은 소재지, 문화재 지정 구분 및 번호, 건립연대 등을 제외한 '개요 및 설명'은 서술형으로 쓰도록 하며, 필요에 따라 건축적 가치와 특성, 강조할 점 등을 포함하여 서술하도록 한다.

#### 2. 근·현대건축물

- 소재지, 건축가, 건물개요(연면적, 층수, 구조, 준공연대) 및 건축물에 대한 설명 순서로 집필하도록 하고, 각각 문단을 나누어 쓰도록 한다.
- 건축물이 군으로 구성되어 있는 경우에는 먼저 그 건축에 대한 개요를 쓰고, 그 후 각 건축물별로 위에서 정한 내용과 같이 쓰도록 한다.
- 각 건축물별 집필 원고 분량은 중요도에 따라 200자 원고지를 기준으로 하여 1매에서 5매까지 되도록 하는 것을 원칙으로 한다.
- 원고용 사진자료는 집필자가 준비하여 슬라이드 필름이나 CDROM으로 제출하도록 하고, 부득이한 경우는 인화한 필름을 제출하도록 한다. 각 사진 자료에는 건축물 명칭을 명기하여 제출하도록 한다.
- 원고용 도면(배치도, 평면도, 입면도, 단면도 등)은 집필자가 수집, 정리하여 제출하도록 한다. 배치도에서 별도로 복사한 도면에 각 건축물 명칭을 표시하여 제출하도록 하고 각 도면에는 도면 명칭을 명시하도록 한다.
- 해당 건축에 대한 분포도 작성은 1/25,000 지도를 기준으로 하여 집필자가 지도에 표시, 작성하여 제출하도록 한다.
- 집필 문장은 소재지, 문화재 지정 구분 및 번호, 건립연대 등을 제외한 '개요 및 설명'은 서술형으로 쓰도록 하며, 필요에 따라 건축적 가치와 특성, 강조할 점 등을 포함하여 서술하도록 한다.
- 건축상 수상 여부는 설명문 속에서 집필자가 밝히도록 한다.

(출처: '99건축문화의 해 조직위원회(1999), 전국건축문화자산 지역별 보고서 후기)



## 2) 경기도 건축문화유산 조사사업(경기문화재단, 1999~2003)

### ① 개요 : 추진배경 및 추진방식

경기도 건축문화유산 조사사업은 1999년 건축문화의 해를 기념하여 경기도 내 산재한 전근대 건축물과 근대로 이행하는 20세기 전반의 건축물 등의 실태를 파악하여, 경기도가 걸어온 역사적 발자취를 재인식하고자 하는 의의에서 기획되었다. 이에 따라 경기문화재단 주최로 경기도 내 전통민가 전수(全數)를 대상으로 실태를 조사하고 이를 시·군별로 정리, 데이터화하였다. 경기도 건축문화유산 조사사업의 주요 조사대상은 비교적 전통가옥의 원형을 유지하고 있었을 것으로 보이는 1945년 이전에 지은 민가로, 1945년 이후에 지어진 민가라 하더라도 건축사적으로 가치가 있고 전통적 수법으로 조영된 주택으로 판단되는 것은 조사대상에 포함했으며, 이외에도 문화재로 지정된 건축물과 전통사찰도 조사대상에 포함하였다.<sup>50)</sup>

본 조사는 1999년 사업기획 단계에서 건축전문가들이 두 차례의 간담회에 참여하여 사업의 방향을 검토하고 실제 현지조사방식에 대한 논의를 전개하였다. 이를 통해 조사기본계획이 수립되었으나, 당시 기본계획은 건축일람표와 주요 건축해설, 분포도로 구성된 국배판 600쪽 분량의 단행본을 염두에 둔 사업으로 이후 조사범위와 원고집필 분량에 큰 변화가 따랐다. 광역자치단체 차원에서 전통민가를 전수 조사한 사례가 없었기 때문에, 사업이 시작된 초반기에 45년 이전에 지은 전통민가를 파악하기 쉽지 않았다. 이러한 이유로 문헌 및 기초자료 조사와 현지조사가 병행되어 크게는 문헌조사팀과 현지조사팀이 구성되었고, 전통민가 해설원고는 현지조사팀원을 중심으로 집필되었고 조사팀마다 작성된 도면 또한 통일된 규정을 가지고 새로이 작성되었다. 사업기획단계 위원을 비롯하여 문헌조사 및 현지조사단원, 원고 및 도면작업자, 심화조사 등 대부분 경기도내 건축학과 교수진과 경기문화재단 전문위원으로 구성되었으며, 건축학과 대학원생과 학부생들이 조사원 및 조사보조원으로 참여, 약 130여 명의 참여로 진행되었다.<sup>51)</sup>

1999년 4월 기본계획이 수립된 이후 본격적으로 추진되어, 5월 문헌조사를 시작으로, 전통민가와 지정문화재 및 전통사찰을 대상으로 하는 현지조사가 진행되었고 전통민가 중 건축사적 의의가 있는 건축물 10%를 따로 선정하여 심화조사를 시행하였다.<sup>52)</sup>

50) 경기문화재단(2003), 경기도 건축문화유산 제권 : 전통민가편, 경기문화재단, 조사개요 참고

51) 경기문화재단(2003), 경기도 건축문화유산 제권 : 전통민가편, 경기문화재단, 조사개요 중 조사경위 내용 참고

52) 경기문화재단(2003), 경기도 건축문화유산 제권 : 전통민가편, 경기문화재단, 조사개요

1999년부터 2002년까지 약 4년에 걸쳐 문헌조사, 현지조사(일반조사, 심화조사), 지정문화재(종가포함), 전통사찰에 대한 조사를 시행하여 경기도내 31개 시·군 4,856개 마을과 1,711동의 전통건축물에 대한 목록이 구축되었다.

[표 3-4] 경기도 건축문화유산 조사사업 추진경위 및 조사 구성원

일자	작업	내용	조사 구성원	
1999년 4월	기본계획 수립	사업방향 검토 및 실제 현지조사방식 논의	자문위원 책임연구원 조사위원	장경호(기전문화재 연구원 원장) 김동욱(경기대 교수) 이상해(성균관대 교수) 곽동엽(대진대 교수) 배병선(한국전통문화학교 교수) 윤희상(신흥대 교수) 이경미(경기도 문화재전문위원) 강진갑(경기문화재단 전문위원)
1999년 5월	문헌 및 기초자료 조사	21,731개의 가옥 파악		정정남(경기대 강사) 김미현, 한주성(경기대 대학원) 이승연, 홍일표(성균관대 대학원)
1999년 7월	현지조사 착수	1차 조사 : 한강이남 12개 시·군 2차 조사 : 한강이남 8개 시·군과 한강이북 11개 시·군	책임연구원 연구원 조사원 조사보조원	김동욱(경기대 교수) 이상해(성균관대 교수) 정정남(경기대 강사) 이은정(홍익대 대학원) 우성훈 외 3인(성균관대 대학원) 최정효 외 31인 이연수 외 62인
2002년 12월	문헌조사, 현지조사, 지정문화재와 전통사찰에 대한 조사 일단락		지정문화재· 전통사찰 조사 지정문화재· 종가 중 민가조사	김도경(고려대 강사) 윤희상(신흥대 교수) 이경미(경기도 문화재전문위원) 윤희상(신흥대 교수) 정정남(경기대 강사) 외 19인
2003년	자료(도면, 사진)정리 및 원고 교열·교정 작업 진행		교정·교열	이경미(경기도 문화재전문위원) 김건주 외 4인

(출처: 경기문화재단(2003), 경기도 건축문화유산 제1권 : 전통민가편, 경기문화재단, 조사개요 참고로 재구성)

## ② 주요 조사기준

### □ 조사대상 및 조사종류

시기적으로 1945년 이전에 지어진 건물을 조사대상으로 하는 것으로 원칙을 제시하고, 조사지역도 경기도 전역을 대상으로 하며, 현재 문화재로 지정된 것도 조사에 포함하도록 기준을 제시하였다. 또한, 지정문화재는 국가 및 도, 각 시·군에서 지정한 건축물과 전통사찰을 포함하도록 하였다. 한편, 기존에 조사되지 않았던 전통민가 조사에 주안을 두고, 1945년 이전에 지어진 도내 전역의 가옥을 전수 조사한 일반조사와 이 가운데 대략 10% 내외의 가옥을 선정하여 심도 있게 조사한 심화조사로 구분하여 조사를 시행하도록 하였다. 이와 관련하여 보고서 목록에 각각에 대한 표기방법을 제시하고, 원고 내용에 대해서도 지정문화재는 기존자료를 활용할 것과 전통사찰과 향토유적은 현지 조사한 자료를 토대로 작성할 것을 명시하였다.<sup>53)</sup>

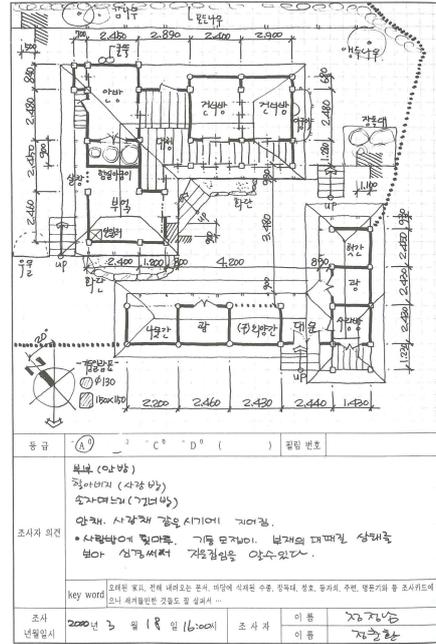
### □ 조사항목 및 조사카드(양식)

경기도 민가조사는 일반조사와 심화조사로 나누어 진행되었으며, 두 차례의 간담회를 통해 수립된 기본계획을 토대로 조사항목(조사카드)과 작성방식이 마련되었다. 일반조사는 건물명, 소재지 등의 일반 정보와 삶을 담은 주택에 대한 조사로서 집의 내력, 가족 구성, 목수 정보, 재료, 외부공간의 일반 현황, 증·개축의 시기와 부분, 사유 등을 조사항목으로 선정하였으며, 현장에서 직접 실측하여 배치 평면도를 작성하도록 하였고, 네 단계로 구분된 건물의 등급을 판정하고 조사자의 의견을 서술형과 키워드로 표현하도록 하였다. 이후 진행된 심화조사에서는 대상 건물의 주요 실에 대해 처마나 차양, 초석, 기단·재료, 지붕재료 등 보다 세부적인 건축사항을 기재하고 사진자료를 추가하였다.

기존의 다른 조사사업과는 다르게 조사대상이 있는 마을의 개괄적인 내용을 함께 조사하여 기록하였는데, 마을 조사의 경우 이름 및 유래, 마을을 구성하고 있는 성씨 등의 인문적 정보 및 마을 전체 가구 수와 등급, 주요 건물, 약도를 이용한 인지도 및 배치 등의 물리적 정보를 작성하도록 하였으며, 제보자의 이름과 나이, 성별, 거주기간과 마을 이장의 이름과 연락처 등도 기록하도록 하였다.

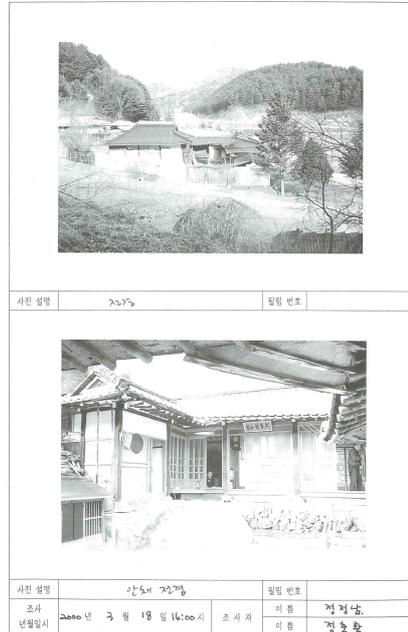
53) 경기문화재단(2003), 경기도 건축문화유산 제1권 : 전통민가편, 경기문화재단, 일러두기 참고

일반 번호	A			
건물명	박혁건 (96년)			
소재지	경기도 가평시 (산악구) 읍 선곡 동·리 중동, 미음			
소유자	박혁건	거주자	이름	박혁건
			연락처	0356-584-8070
필의 내역	황아바지 20세때 (1934년경) 유씨가 갖고 동문으로 이사가고 41세때 이사유선. 구조물 그대로임			
건축 구성	①옥거 ②조부모·부모·자녀( ) ③부모·자녀( ) ④부 ( )			
주 입	건축 당시 구성 유씨대어기 가락, 자녀 (5~6명)가 많았다고 황아바지+황대어 + 부부 + 자녀			
종교	①유교 ②불교 ③개신교 ④원불교 ⑤( )			
특수	이름	내역	거주지	주 활용 지역
	가급	선도	신도	신도
외부 공간	담장	①자연석 ②주춧돌 표시현도돌 ③베리돌 ④제비도 ( )		
	미당	이름	안방	비압안방
중·건축	시 기	1970년대		
	부 분	기둥, 유리문		
	시 유	대어에 유건물로 (10여년전) 잘 단정하다. 새마을 운동때 기둥기둥		



[그림 3-3] 경기도 건축문화유산: 일반 조사 카드 예시  
(출처: 경기문화재단(2003), 경기도 건축문화유산 제1권 : 전통민가편, 경기문화재단, 부록)

건축년대 및 설명문	1924년경 (박혁건 황아바지 20세때 지었다고함)			
개	가구	①요양 ②서방 ③장남 ④장녀 ⑤( )		
	채마·채방	①채마 ②채방 ③( ) ④( ) ⑤( )		
	기단·재료	①자연석 ②( ) ③( ) ④( ) ⑤( )		
	초석	①자연석 ②( ) ③( ) ④( ) ⑤( )		
	지붕	①한양 ②( ) ③( ) ④( ) ⑤( )		
지형재료	①한양 ②( ) ③( ) ④( ) ⑤( )			
	난방·취사	기둥설치, 가스취사		
번호	번호	특성	현지사용설명	비고
	①	안방	분양터	
실	②	부엌		
	③	기내방 (27칸)	향로	사이애 벽있었음
별	④	대어 (1칸)		반동향에 안드러감
	⑤	나루간		
특기사항	안주터			
건축년대 및 설명문	1924년경 (박혁건 황아바지 20세때 지었다고함)			
개	가구	①요양 ②서방 ③장남 ④장녀 ⑤( )		
	채마·채방	①채마 ②채방 ③( ) ④( ) ⑤( )		
	기단·재료	①자연석 ②( ) ③( ) ④( ) ⑤( )		
	초석	①자연석 ②( ) ③( ) ④( ) ⑤( )		
	지붕	①한양 ②( ) ③( ) ④( ) ⑤( )		
지형재료	①한양 ②( ) ③( ) ④( ) ⑤( )			
	난방·취사	필로		
번호	번호	특성	현지사용설명	비고
	①	나루간		
실	②	방		
	③	사방방 (포방)		
별	④	대문간		
	⑤	향간 (A)외향간		
특기사항	사향취사			



[그림 3-4] 경기도 건축문화유산: 심화 조사 카드 예시  
(출처: 경기문화재단(2003), 경기도 건축문화유산 제1권 : 전통민가편, 경기문화재단, 부록)

마을 이름	금중 마을 (경기도 가평 시 ☉ 석악 읍 ☉ 동 석곡 리)					
마을의 옛 이름	금중					
마을 유래	동너에서 가을편에 있어서.					
생지 구성	박씨 (밀양), 조씨..이씨.					
포수	전체포수	조사포수	A등급	B등급	C등급	D등급
	20호	1	1			
주요 건물						
마을 분석						
정보자	이름	나이	성별	거주 기간	비고	
	박정건	모6	남	연년상		
이장	이름	연락처				

배치 형국	
인지도	
조사자	
조사 연월일시	2000년 3월 18일 16:00시

[그림 3-5] 경기도 건축문화유산: 마을 조사 카드 예시  
(출처: 경기문화재단(2003), 경기도 건축문화유산 제1권 : 전통민가편, 경기문화재단, 부록)

[표 3-5] 경기도 건축문화유산 조사항목

일반조사		정밀조사	
일련번호		건축년대 및 상량문	
건물명		가구(구조)	오랑, 평사랑, 삼랑, 칠랑
소재지 소유자		처마·차양	유형(홀처마, 겹처마, 기타) 유무(있다, 없다, 기타)
거주자	이름, 연락처	기단·재료	재료(자연석, 치석, 기타) 재료(시멘트 몰탈, 흙, 강회, 기타)
집의 내력		초석	재료(지역석, 치석, 기타)
가족 구성		지붕	형태(맞배, 우진각, 팔작, 모임, 맞배+팔작, 맞배+우진각, 기타)
주업		지붕재료	한식기와, 시멘트기와, 짚, 점판암, 슬레이 트, 양청, 기타
종교		난방·취사	
목수	이름, 나이, 거주지, 주 활약 지역	실별	특성, 현지사용설명, 비고
외부공간	담장의 재료, 마당의 이름과 용도 대문·주출입, 정원	특기사항	실 이름기재(ex.안채)
증·개축	시기, 부분, 사유	사진	사진, 사진설명, 필름번호
배치평면도		조사 연월일시	
등급	4단계	조사자 이름	
조사자 의견	서술식 (Key word)		
조사일			
조사자 이름			

□ 조사내용 작성방법

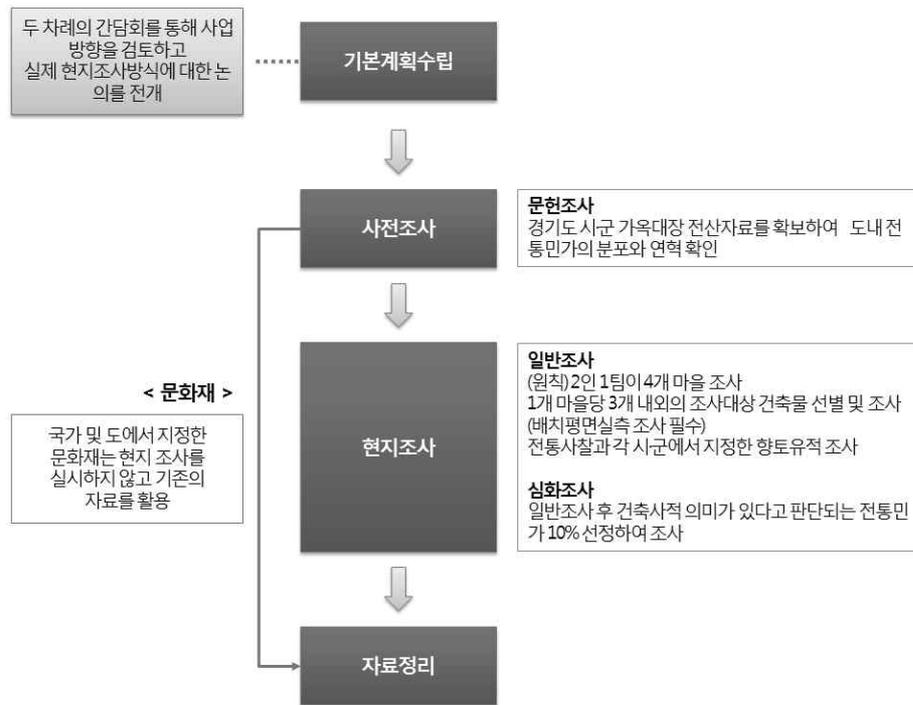
건물번호, 건물명칭, 사진·도면번호, 건축시기, 배치와 평면, 규모, 도면, 그리고 부록 등 조사내용 작성방법에 대해 자세히 설명하고 있다. 전통민가와 지정문화재 및 전통사찰 유형별로는 도면, 배치와 평면, 규모를 기술하는 것에만 차이가 있을 뿐 대체로 동일하다.

[표 3-6] 경기도 건축문화유산 조사사업 조사내용 정리 사항

조사항목	전통민가	지정문화재 및 전통사찰
건물	번호	<ul style="list-style-type: none"> <li>경기도의 31개 시·군을 가나다순으로 정리하여 일련번호 지정</li> <li>각 시·군의 행정구역도 가나다순으로 정리하여 고유번호 지정</li> </ul>
	명칭	<ul style="list-style-type: none"> <li>지정된 문화재의 경우 지정명칭을 그대로 사용, 전통가옥의 경우 '마을명+소유자이름+가옥' 으로 명명</li> <li>소유자를 파악하기 어려운 공가나 거주자 부재 가옥은 '마을명+가옥' 으로 명명</li> <li>이와 같은 조사대상이 여러 채인 경우 '마을+가옥+(일련번호)' 로 부여 예) 지정문화재 : 가평향고, 비지정문화재 : 큰말마을 김재진가옥, 양동마을 가옥(1), 양동마을 가옥(2)</li> </ul>
	건축 시기	<ul style="list-style-type: none"> <li>우선적으로 상량문을 기준으로 판단(조사된 상량문은 원문을 실음)</li> <li>상량문 가운데 간지만 적혀 있어 구체적인 건축연도를 파악할 수 없는 경우에는 상량문 원문만 실음</li> <li>상량문이 없는 건물이나 건축시기를 확인할 수 없을 경우에는 건축물대장, 가옥주 또는 거주자의 증언, 마을주민의 증언 등을 토대로 판단</li> <li>위와 같은 자료조차 없는 경우는 건물의 격식과 기법 등을 토대로 조사자가 판단한 것을 기준으로 함</li> <li>연대를 알 수 없는 것은 미상으로 처리</li> </ul>
사진	<ul style="list-style-type: none"> <li>건물번호에 준하여 번호 부여</li> <li>사진을 1매 이상 수록한 것은 '1(지역번호)-1(건물번호)-1(사진번호)' 로 표기</li> </ul>	
도면	<ul style="list-style-type: none"> <li>건물번호에 준하여 번호 부여</li> <li>두 개로 나눠 작도한 것은 '1(지역번호)-1(건물번호)-1(도면순서)' 로 표기</li> <li>1:100 비율로 트레이싱 페이퍼에 프리핸드로 작도하고 잉킹</li> <li>도면표기는 평면배치도를 중심으로 도면 우측 상단에 방위, 우측 하단에 막대축척표로 표시</li> <li>방위를 표시하지 않은 도면은 현지조사 때 방위에 대한 조사가 누락된 것</li> <li>전통민가 가옥의 경우 세부적인 치수를 명기하지 않고 막대축척표로 규모를 표시</li> <li>중요전통민가 가옥은 각 주칸의 너비를 정확한 수치로 표기하고 이와 함께 막대축척표 표시</li> <li>도면의 실명 표기는 표준어로 통일</li> <li>도면 배치는 안채의 대청을 기준으로 하였으나 안채가 없거나 조사하지 않은 경우에는 대문간을 중심으로 배치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>도면을 그리지 않음</li> </ul>
배치와 평면	<ul style="list-style-type: none"> <li>안채와 사랑채의 배치에 따라 'ㄱ' 자형, 'ㄷ' 자형 등으로 표시</li> <li>평면유형은 그 모양에 따라 'ㄱ', 'ㄷ', 'ㄴ' 자형 등으로 구분</li> <li>'ㄱ' 자형 평면 가운데 실제로는 뒤집은 'ㄱ' 자형 즉 'ㄴ' 형으로 되었을 경우에도 'ㄱ' 자로 명명</li> <li>'ㄴ' 자형도 이를 따름</li> <li>대체로 안채는 'ㄱ' 자로, 사랑채는 'ㄴ' 자로 구분</li> <li>안채 전면에 위치한 건물은 해당 가옥에서 부르고 있는 명칭에 근거하여 사랑채, 행랑채, 바깥채, 문간채 등으로 기록</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지정문화재의 경우 본문 안에 배치기술</li> </ul>
규모	<ul style="list-style-type: none"> <li>1칸, 0.5칸, 1/4칸 규모까지 산정하여 전체 규모를 헤아림</li> <li>이후 증축한 부분은 규모 산정에서 제외</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>지정문화재의 경우 규모(정면 3칸 측면 2칸) 기술</li> </ul>

(출처: 경기문화재단(2003), 경기도 건축문화유산 : 제1권 전통민가편, 경기문화재단, 일러두기 참고로 재구성)

### ③ 조사방법 및 절차



[그림 3-6] 경기도 건축문화유산 조사사업 조사방법 및 절차

조사절차는 사업기획단계를 토대로 사전조사, 현지조사, 자료정리 순으로 진행되었다. 전술한바와 같이, 초기단계에서 1945년 이전에 지은 전통민가를 파악하기가 쉽지 않았기 때문에, 문헌조사 과정에서 경기도 시·군 건축물대장 전산자료를 확보하여 전통민가의 분포와 연혁을 확인하였다. 그러나 가옥의 건립연대가 정확하지 않아 전산자료만으로 현지조사 범위를 정할 수가 없어<sup>54)</sup> 7,000여개 자연마을 중 절반에 해당하는 3,500여개 마을을 대상으로 2인 1팀이 4개의 마을을 조사하는 방식을 기본원칙으로 취하고, 현장조사시 마을 이장 등의 도움을 받아 1개 마을당 3개 내외의 조사대상 건축물을 선별하였다. 이를 통해 경기도 건축 관련 문헌 1,545건이 목록화되었고, 조선사찰자료 외 216종 등이 사전에 확보되어 이를 토대로 전통민가와 지정문화재 및 전통사찰을 대상으로 현지조사가 진행되었다.<sup>55)</sup> 전통민가 일반 현지조사는 지역별로 2차에 걸쳐 진행하였으며, 이

54) 전산자료로 1945년 이전에 지은 민가로 건축물 수를 추산한 결과가 당초 기본계획에서 상정한 조사대상 건축물 수 6,000여 가옥(=200가옥 31개 시,군)을 훨씬 초과(21,731가옥)하여 나타나 조사범위와 조사방식을 변경함(경기문화재단(2003), 경기도 건축문화유산 제1권 : 전통민가편, 경기문화재단, 조사개요 중 조사경위 참고)

55) 경기문화재단(2003), 경기도 건축문화유산 제1권 : 전통민가편, 경기문화재단, 조사개요 중 조사경위 참고

때 대상 가옥의 연혁을 담은 조사카드 제작과 가옥의 내부구성 및 주변 환경을 스케치한 도면 작성, 그리고 사진 촬영을 진행하였다. 심화조사는 1차로 경기남부 19개 시·군의 주요건축물 조사 작업을 진행하였고, 이어 경기 북부지역 12개 시·군의 주요 건축물 조사 작업을 진행하였다. 또한, 문화재로 지정된 민가와 경기도에서 종가로 지정한 민가는 별도로 조사하고, 국가 및 도에서 지정한 문화재는 현지 조사를 시행하지 않고 단행본 등의 기존 자료를 활용하였으며, 전통사찰과 각 시·군에서 지정한 향토유적은 현지 조사를 진행하였다.

#### ④ 조사 결과 및 정리 현황

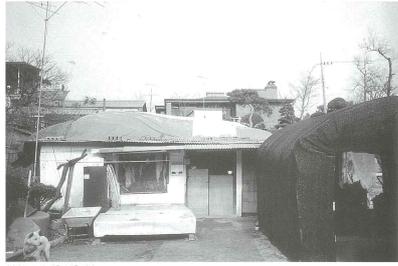
조사결과 경기도내 31개 시·군 4,856개 마을과 그 안에 산재해 있는 전통건축물 1,711동의 목록이 구축되었고, 총 5권의 보고서가 발간되었다. 제1권~제3권은 일반조사의 내용을 수록한 전통민가편으로 1,558개 가옥을 수록하였으며, 제4권은 일반조사 대상 중 건축적으로 가치가 있다고 판단되는 10%를 선별하여 심화조사를 시행한 내용을 수록한 중요민가편으로 125개 가옥을 수록하였다. 또한, 제5권은 지정문화재와 전통사찰에 대한 내용을 수록한 것으로 169개의 대상을 수록하였다.

[표 3-7] 경기도 건축문화유산 보고서 수록 현황

구분	전통민가	중요민가	전통사찰(지정문화재)
조사결과	1,558	125개	169개

제1권~제3권의 전통민가는 각각의 건물에 대해 평면배치도 및 사진자료와 함께 가옥에 대한 자료로 위치, 연대, 규모, 마을 현황, 배치, 건물로 구분하여 설명하고 현재 거주자 관련된 사항들을 기타 사항에 기술하였다. 평면배치도와 사진자료는 구득한 경우만 정리되어 있으며, 1장만 들어간 사진자료는 전체 전경이 주를 이루는 가운데 안채 등 특정 실내나 마당에서 보이는 상세모습 등의 사진들도 나타나고 있어 사진자료에 대한 기준은 특별히 없었음을 알 수 있다. 부록에는 조사카드와 조사건물 목록, 찾아보기를 실었다. 심화조사 자료는 사진자료와 건물에 대한 설명이 일반조사보다 늘어나 원고 분량도 일반조사가 대체로 1페이지 내외인 것에 비해 2페이지 이상으로 보다 상세한 내용을 담고 있으며, 도면의 경우도 작성기준에 따라 심화조사 자료에는 세부적인 치수가 기재되어 있다.

13) 한신마을 백촌자기옥



(사진 2-13-1) 백촌자기옥 전경



(그림 2-13) 백촌자기옥 평면배치도

- 위치 : 고양시 일산구 덕이동
- 연대 : 1930년대(거주지 중전)
- 규모 : 안채 "1" 지형 6칸
- 마을 : 일산으로 들어가는 경계 지역에 있는 조선마을의 이름은 원래 일산이었으나 일산신도시 형성 이후 한산이라 부르게 되었다. 전체 300가구가 살고 있는 규모가 좀 큰 마을이다. 주로 흙벽을 가진 사람들이 살고 있으며 유채 재실을 만들어 놓았다.
- 배치 : 가족은 동남으로 "1" 지형 안채만 있는 외곽집이다. 아직도 초가이며 안채담에 우물과 장독대가 있다. 동쪽으로 주춧돌기둥을 내는데 대문간을 들어서면 안채 마루가 정면으로 보인다.
- 연할 : 안채는 대청을 중심으로 오른쪽에 1칸 건넌방이 있고 왼쪽으로 역시 1칸 규모의 안방이 있다. 항상 활쫓고 있는 무늬는 2칸 규모로 이 집이 가장 큰 공간을 차지하고 있는데 앞뒤로 출입문을 내었다. 무늬 앞으로 또 하나의 1칸 방을 두었다. 안방은 자연의 기단 위에 자연의 초석을 사용하였다. 상부기둥은 삼양구조로 꾸리고 흙바닥은 된 초가지붕이다.

14) 청리마을 피형선가옥



(도면 2-14) 피형선가옥 평면배치도

- 위치 : 고양시 일산구 덕이동
- 연대 : 안채 1870년(거주지 중전), 바깥채 1887년(兩湖院兩湖亭正月)
- 규모 : 안채 "1" 지형 6칸, 바깥채 "1" 지형 5칸
- 배치 : 가족은 서쪽편이며 "1" 지형 안채와 "1" 지형 바깥채로 이루어진 집으로 안채와 바깥채가 모여서 있는 상대인 것을 백으로 약한 "1"자의 배치가 되었다. 가족의 전원은 바깥채가 있고, 뒤로는 시냇물 북쪽으로 담을 둘렀다. 서쪽에 주춧돌기둥이 나왔다. 안채 뒤편에는 밭밭과 장독대가 놓여 있다. 안마당에서는 허드렛일을 할 수 있도록 되어 있다.



(사진 2-14-1) 피형선가옥 전경

- 연할 : 안채는 1칸 대청을 중심으로 오른쪽에 건넌방이 있고 대청과 연이어 이서기문을 따라 놓았다. 왼쪽으로 두 칸 규모의 안방이 있고 그 앞쪽으로 2칸 부엌을 두었다. 바깥채는 밭을 하나 돌리고 뒷간과 그 옆으로 대문간, 이어서 장고를 배치하였다. 안채는 자연의 기단 위에 자연의 초석을 사용하였다. 상부기둥은 오양구조로 꾸였으며 처마는 흘치마, 지붕은 시냇물 기와 팔작지붕으로 만들었다. 바깥채는 자연의 기단 위에 자연의 초석을 사용하였고, 상부기둥은 삼양구조로 만들었다. 지붕은 흘치마에 시냇물 기와 우진각지붕이다.

[그림 3-7] 경기도 건축문화유산: 전통민가 보고서 정리 예시  
(출처: 경기문화재단(2003), 경기도 건축문화유산 제1권 : 전통민가편, 경기문화재단, pp.152~153)

4) 파리리마을 홍석환가옥



(사진 3-4-1) 홍석환가옥 전경



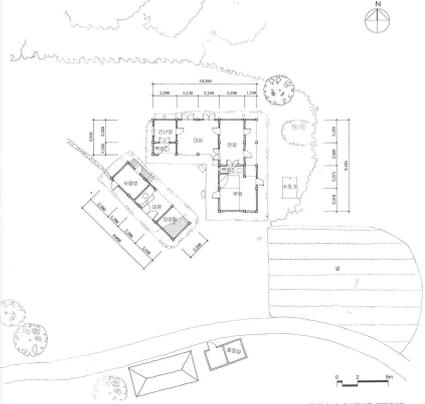
(사진 3-4-2) 홍석환가옥 안채 전경



(사진 3-4-3) 홍석환가옥 안채 기둥

- 위치 : 남양주시 오남읍 팔림리
- 연대 : 안채 1920년대(兩湖院兩湖亭二月二十三日 兩湖院兩湖亭)
- 규모 : 안채 "1" 지형 10.5칸, 바깥채 "1" 지형 3.5칸
- 개소 : 파리리마을은 원래 파리리(兩湖院)라는 곳으로 조선시대의 석정인 옥동(玉洞) 장일선(張日善)이 배움을 하려고 온 마을이 유래하게 되었다. 선형은 조선시대 1500년대(선형은 11에서 1549년(명종 십의 인물로서 친위, 의위, 율령이 담당하여 장의의 주부과 관상선, 책번서의 교수로 임명되었고 포천현의 현감이 되었으나 오래되지 않아 배움을 버리고 이곳에 온거하였다. 그는 갈수록 숨어 세상사는 법을 알고 연단후유법(丹火縮法)을 수련하였다고 한다. 이 마을은 산세가 매우 수려하고 물이 맑아 당시처럼 많은 향방과 유서들이 많이 주물러 홍석환이던 계곡을 재운 한다. 이 가족은 안채가 "1" 지형으로 대청을 중심으로 하여 건넌방을 하고 있으나 바깥채는 대문을 중심으로 남서향을 한 "1" 지형으로 서쪽에 배치의 모습은 "1" 지형에 "1" 지형이 대각선으로 놓인 매우 특이한 배치 형태를 이루고 있는 가옥이다.
- 안채와 바깥채는 연면 공간이 있는 2칸 구조이고, 안면은 2칸 규모에 뒤쪽으로 한 칸의 밭간을 내어 출입 및 조양을 확보하였다. 무늬는 2칸 2칸, 측면 1.5칸의 규모를 하고 있는데 안방과 곁방 부분은 부뚜막을 설치하여 놓았고, 그 상부로는 안방에서 출입할 수 있는 벽장을 설치하였다. 마당 쪽으로는 쪽마루를 달았었고 그 위로 환기 및 재물을 위한 공간을 설치하여 놓았으며 그 위로 크기가 1.5칸 크기 되는 이문방이 있어서 벽돌을 쌓아 놓아 외부에서도 벽장을 사용할 수 있도록 하였다. 대청을 사이에 두고 안방과 마루하고 있는 건넌방은 대청 쪽으로 좌편의 이문방 문을 설치하였고 마당 쪽으로는 상부로는 벽장이 설치되고 하부로는 부뚜막과 아궁이가 설치되어 있어 외부에 폐쇄적인 공간 구성을 이루고 있다. 안채장의 중도리 장혜의 딸이여 이가옥이 1920년에 건립된 것으로 추정된다.

- 바깥채는 중랑에 1칸의 대문간과 주춧돌로 1칸의 외랑간, 그리고 좌측으로 1.5칸의 서랑이 있고, 대문간과 서랑방이 곁방 북쪽에 위치하여 있어 난방 및 취사를 할 수 있도록 하였다.
- 바깥채의 직방은 우진각지붕으로 한채는 슬레이트로 덮여 있고, 안채는 팔작지붕으로 흙바닥이 합자마루, 손바마루는 전통 방식으로 되어 있으나, 기타 부분은 모두 청색으로 덮여져 있어 후대에 보수나 이사하면서 변형된 것으로 보인다.
- 이 가옥은 마을과는 동떨어져 독립되어 설치하여 일찍이 전형적인 건물의 배치 형태나 건넌방의 폐쇄적인 공간 구성 등으로 마루이 재배치의 건물로 건립되었을 가능성도 배제할 수 없다. 그러나 재목의 크기와 지목 및 결구 상태, 보존 상태가 매우 양호하여 조선 후기 중부지방의 농가주택의 특징들을 잘 표현하고 있는 가옥이라 할 수 있다.



(도면 3-4) 홍석환가옥 평면배치도

[그림 3-8] 경기도 건축문화유산: 중요전통민가 보고서 정리 예시  
(출처: 경기문화재단(2003), 경기도 건축문화유산 제4권 : 중요전통민가편, 경기문화재단, pp.134~135)

### 3) 근대문화유산 조사 및 목록화 사업(2002~2005)

#### ① 개요 : 추진배경 및 추진방식

근대문화유산 조사 및 목록화 사업(이하 근대문화유산 조사사업)은 2001년 등록문화재제도가 도입되면서 근대문화유산에 대한 현황파악의 필요성이 대두됨에 따라 문화재청에 의해 시행된 전국단위 조사사업으로, 전국 16개 시·도를 대상으로 2002년부터 2005년까지 3차에 걸쳐 진행된 조사사업이다. 기본적으로 근대문화유산의 훼손과 멸실에 대비하여 기록화하는 것을 목적으로 그밖에 근대문화유산의 보전과 활용을 위한 기초자료를 마련하고, 결과물의 보급을 통한 시민들의 가치에 대한 인식을 제고하며 학술연구를 고취하기 위해 진행되었다. 등록문화재 제도가 도입되기 이전에도 몇몇 지자체에서는 비지정 문화재인 근대건축물의 멸실과 훼손을 방지하고자 목록화 사업을 진행해온 바가 있으나<sup>56)</sup>, 전국적으로 전수조사가 시행된 것은 이것이 처음이라고 볼 수 있다.

본 사업은 문화재청 국고보조금 50%와 지자체 예산 50%의 매칭펀드로 진행되었으며, 사업에 대한 계획 및 발주기관 선정 등은 각 지자체에서 전담하도록 하였다. 조사기관은 지자체별로 차이가 있으나 주로 대학기관의 연구소·박물관에서 수행하였으며, 전라북도와 인천시를 제외한 지역에서는 건축분야의 전문가가 사업을 주관하였다. 조사기간은 대체로 9개월에서 12개월 동안 진행되어 비교적 단기간에 많은 분량의 조사가 이루어졌다고 할 수 있다.<sup>57)</sup>

근대문화유산 조사사업에서는 전국단위 조사사업의 기준을 마련하기 위해 사전기획회의로 ‘근대문화유산 조사 및 목록화 사업 시도 관계관 회의’ (2002.11)가 열렸고 이 회의자료와 「문화재보호법」 제47조를 바탕으로 과업지침이 마련되었다. 과업지침에서는 조사표의 작성, 작성요령, 총괄목록표(양식), 분류체계(대분류와 중분류), 조사항목(조사표) 등에 대한 조사기준이 마련되었다. 이러한 기준은 실제 조사과정에서 지역별 상황과 특성을 고려하여 일부 지역에서 분류체계와 조사항목이 다소 다르게 진행되기도 하였으나, 전체적으로 체계적이고 일관되게 진행될 수 있는 최소한의 기준이 마련된 상태에서 사업이 진행되었다고 볼 수 있다.

---

56) 대구시는 1988년에 대구지역 근대건축물 조사보고서를 발간하였으며, 서울시는 2000년부터 등록문화재 제도 도입을 위한 문화재법 개정안이 심사 중인 시점에 1863년~1975년까지의 건축물 130개를 선정하여 관리 방안을 모색함

57) 가장 짧게는 대전 6개월, 가장 길게는 경상북도가 12개월에서 9개월이 추가되어 총 21개월간 진행됨

[표 3-8] 근대문화유산 조사 및 목록화 사업 지역별 연구수행기관 및 책임자 구성

구분	지역	조사 기간 (개월)	연구수행기관	연구책임
2002	광주광역시	2002.06-2003.01 (7)	전남대학교 호남문화연구소	천득염
	울산광역시	2002.08-2003.06 (10)	울산대학교 도시·건축연구소	강영환
	대전광역시	2002.11-2003.04 (6)	대전발전연구원 도시·교통연구부 목원대학교 건축근대사연구실	김정동
	제주도	2002.06-2003.04 (11)	탐라대학교 산업기술연구소	양상호
	경상북도	2002.11-2003.11 (12) 2004.09(연장) (9)	경상북도 문화재연구원	윤용진(김찬영)
	전라남도	2002.12-2003.12 (12)	전남문화재연구원	천득염
2003	경상남도	2003.02-2004.02 (12)	경남대학교 박물관	김태중
	강원도	2003.02~2004.02 (12) [2003.07 보고서발간]	강원대학교 조형예술연구소	박경립
	전라북도	2003.04-2004.04 (12)	전북발전연구원	홍승재
	서울특별시	2003.06-2004.06 (12)	서울시립대학교 서울학연구소	홍대형(박희용) 이우태
	경기도	2003.10-2004.09 (11)	경기문화재단 성균관대학교 근대건축연구실	윤인석
	대구광역시*	2003.11-2004.09 (10) [2007.09 보고서발간]	대구가톨릭대학교 박물관, 근대주거사 연구실	윤재웅
	충청북도	2003.12-2004.10 (10)	청주대학교 산업과학연구소	김태영
2004	충청남도	2004.02-2004.11 (9)	목원대학교 건축근대사연구실	김정동
	인천광역시	2004.04-2004.11 (7)	인천대학교	김영배
	부산광역시	2004.04-2005.02 (10)	동아대학교 건설기술연구소	김기수

(출처: 각 지자체 사업보고서 참고로 재구성)

## ② 주요 조사기준

### □ 현황조사표(양식) 및 조사항목, 조사표의 작성 및 작성요령, 총괄목록표(양식)

조사결과 보고서를 통해 근대문화유산 현황조사표(양식)가 전국에 동일하게 제시되었음을 알 수 있는데, 조사항목으로는 정리번호, 분야, 종별, 명칭, 용도, 소재지, 건립년도, 지정년도, 설계자 및 시공자, 규모(대지면적, 연면적, 건축면적, 층수/크기), 구조, 보

존상태, 양식, 연혁 및 수리기록, 참고사항, 관계자료, 소유자 및 소유자연락처, 관리자 및 관리자연락처, 그리고 조사일과 조사자이다. 조사항목을 토대로 현황조사표 작성방법과 작성요령을 제시하고 있으며, 총괄목록표(양식) 및 목록표 작성방식을 함께 제시하였다. 조사결과 보고서를 살펴보면, 조사표 작성 및 작성요령과 총괄목록표 작성요령에 대한 기준들은 다소 차이가 있으나 대체로 초기 진행되었던 지역의 기준을 그대로 따르고 있으며, 2차, 3차년도로 갈수록 추가, 보완되고 있음을 알 수 있다.

**[조사표의 작성]**

**1차년도 기준 예 : 대전광역시**

- 당해 근대문화유산에 대한 연혁·규모·유래 등 조사 자료는 문화재 보존관리 및 각종 연구 자료에 활용되는 만큼 철저한 고증과 참고문헌, 주민증언 등을 통해 최대한 정밀하게 조사하여 작성한다.
- 규모란 작성시 건축물은 건축대장을 참고하여 정확히 작성하고, 기타 기념물에 대하여는 길이·폭·높이 등을 실측하여 작성하고, 구조·양식란에는 주요부 구조 및 건축양식과 함께 마감재료도 기록한다.
- 연혁란에는 건립배경·역사성·건물의 특징·문화유산으로서의 가치 등 당대 근대문화유산에 대한 설명자료가 될 수 있도록 서술형식으로 작성한다.

(출처: 대전발전연구원(2003), 근대문화유산 목록화 조사보고서, 대전광역시, p.9)

**3차년도 기준 예 : 부산광역시**

- 조사 자료는 참고문헌, 현지조사, 주민 인터뷰 등을 통하여 철저한 고증에 의해 정밀하게 조사하여 작성한다.
- 분야 및 종별의 구분은 현재 사용용도를 기준으로 하고 역사적, 상징적 가치를 지닌 건물의 경우(원)용도를 병기한다.
- 분야 및 종별의 구분은 문화재청에서 정해진 것을 기본으로 하고 일부 필요한 부분은 부산에 맞게 수정하였다. 기본적인 구분 외의 것은 기타에 포함시킨다.
- 철도시설 중 건물의 경우 건축물(대분류) 중 산업시설로 구분한다.
- 명칭의 경우 건립당시의 명칭과 현재의 명칭을 기록하고 객관적 자료를 확보할 수 없는 경우는 통칭을 기재한다.
- 소재지의 경우 현주소와 원주소를 기록한다.
- 건립연도의 경우 최초건립 연월일을 기록하고 복원의 경우(0000)로 표기한다. 건립연도가 실제건축물과 상이할 경우, 추정연도를 건립연도에 일제시대 추정 혹은 연대미상으로 기록하고 특징에 조사연도를 기록한다.
- 규모의 경우 건축물대장 및 건물 원적부를 참고하여 작성하고 두 기록이 일치하지 않는 경우 최근 기록을 우선적으로 기록한다. 산업구조물 등 유적의 규모는 실측조사를 원칙으로 기록하고 구조, 양식란에 주요구조부와 건축양식, 마감 재료를 기록한다.
- 연혁 및 특징에는 건립배경, 역사성, 특징을 서술형식으로 기록한다.
- 지정여부의 경우 현재 등록문화재, 시도지정문화재 여부를 기록한다.

(출처: 동아대학교 건설기술연구소(2005), 근대문화유산조사 및 목록화 사업보고서, 부산광역시, p.10)

**[조사표 작성요령]**

- 분야(택1) : 건축사유적, 역사유적, 인물유적
- 종별(택1) : 건축물, 산업구조물, 기타 유허지 등
- 명 칭 : 현재 사용되는 명칭 및 건립당시의 명칭 기재. 단, 객관적 자료에 의한 것이 없을 경우는 관계자들의 통칭을 기재
- 용 도 : 현재 사용되는 용도 및 건립당시의 용도 기재
- 소재지 : 현 주소 및 건립될 당시 원 주소 기재
- 건 립 : 최초 건립 연월일 기재. 단, 현재의 것이 복원일 경우는 ( )안에 복원 표기
- 설계·시공 : 성명 및 관련사항(국적 등) 기재
- 규 모 : 연면적, 건축면적 또는 길이·폭·높이 등
- 보존상태 : 목측의 의한 판단-양호·일부파손·대부분 파손·개조·복원·유구잔존 등
- 구조·양식 : 주요부 구조 및 건축양식 기재(마감재료 포함)
- 연 혁 : 건립배경·건축주·사용자·소유변경·역사성 등에 관한 내용
- 수리기록 : 기록·자료 등으로 확인되는 수리·개수·이전 등에 관한 내용
- 관계자료 : 도면·옛 사진·문헌 등의 기록물 존재상황(소장처 등)
- 소유·관리 : 국유 또는 공유는 ( )안에 소관청까지 기재
- 참고사항 : 주변여건·관리상황 등 기타 참고 될 사항
- 지정여부 : 지정여부 및 지정개요(종별·지정명칭·지정일) 등 기재
- 조 사 일 : 현지조사 연월일 기재
- 정리번호 : 조사연도(2)-분야번호(1)-종별번호(2)-고유번호(3) 순 (ex. 02-가-01-001)

(출처: 대전발전연구원(2003), 근대문화유산 목록화 조사보고서, 대전광역시, p.9)

**[조사보고서 수록 목록표 양식]**

총괄목록표

정리번호	명칭	주소	건립년도	구조	규모	설계	시공	비고

인천광역시 예

- \* 지정 및 등록문화재를 포함하여 작성
- 연번: 군·구, 읍·동 순 배열
- 명칭: 통칭을 사용하되, 병기 필요한 옛 명칭은 ( )를 사용
- 소재지: 주소 기재(군·구, 읍·동 번지 기재)
- 건립년도: 최초 건립년도 기재
- 소유자: 성명 또는 기관, 단체명 기재
- 특징: 연혁, 양식 등 특이사항 간략하게 기재
- 기타: 보존상태 등 기재

(출처: 인천대학교(2004), 근대문화유산 조사 및 목록화 사업 보고서, 인천광역시, p.13)

충청북도 예

- 정리번호: 수록대상 개인번호와 동일, 시·군 순 배열
- 명칭: 통칭을 사용, 병기 필요한 옛 명칭은 ( )를 사용
- 주소: 주소 기재(시·군 단위부터)
- 건립년도: 최초 건립년도 기재
- 구조: 주요부 구조
- 규모: 총수와 면적 기재, 산업구조물은 형태 기재
- 설계자/시공자: 성명 또는 기관, 단체명 기재
- 비고: 연혁, 양식 등 특이사항, 수리기록, 지정사항, 실측여부 등 약식 기재

(출처: 청주대학교 산업과학연구소(2004), 근대문화유산 목록화 조사보고서, 충청북도, p.10)

**[조사보고서의 구성]**

- 총괄목록: 시·구 순 배열, 기본정보 집약
- 통계자료: 지역별, 유형별, 건립연대별 통계표
- 대상별(목록표순) 설명자료(사진 포함)

(출처: 대전발전연구원(2003), 근대문화유산 목록화 조사보고서, 대전광역시, p.10)

□ 분류체계 : 대분류, 중분류, 소분류 항목 마련을 통해 자료의 통일성 확보

근대문화유산 조사사업에서는 조사대상을 크게 건축물, 산업구조물, 생활문화유산, 역사유적, 인물유적 5개 항목으로 대분류하고, 다시 건축물 9개, 산업구조물 5개, 생활문화유산은 3개, 역사유적 1개, 인물유적 4개로 각각 중분류 하였다. 중분류에 따라 소분류 까지 예시하고 있으나, 전국적으로 대분류 및 중분류까지만 기준에 따르도록 하였다. 광주, 울산, 전남, 제주 네 지역은 소분류 체계 없이 진행되었으며, 대분류는 전국적으로 동일한 가운데 지역별 특성에 따라 중분류는 지역별로 일부 조정되어 조사가 진행되었다.

[표 3-9] 근대문화유산 조사 및 목록화 사업 분류체계

대분류	중분류	소분류
건축물	교육시설	초·중·고·대학교/연수원/교육원/학원/도서관/수련관/복지시설 등
	종교시설	교회/성당/사찰/기도원/수도원/수녀원/사당 등
	업무시설	관공서/금융기관/사무소/버스터미널/철도역사/신문사 등
	집회시설	마을회관/마을구판장/마을공동작업소 등(종교시설 제외)
	의료시설	병원/약방 등
	산업시설	공장/창고/주유소 등
	숙박시설	호텔/여관/여인숙 등
	주거시설	단독주택/다중주택/아파트/기숙사/군부대막사 등
	기타	등대/망루/관망탑 등
산업구조물	철도급수탑	취수탑
	교량	철교/인도교/가도교 등
	터널	-
	댐	-
	기타	저수지/간척지/정수장/양수장 등
생활문화유산	건축물	이·미용원/세탁소/목욕탕/방앗간/정미소 등
	염전	-
	기타	시장/장터 등
역사유적	전체	역사적 사건이나 사실의 현장(전적지/전승기념탑 등)
인물유적	생가	-
	거주지	-
	활동근거지	-
	기타	기념비/순교비/묘소/유허 등

(출처: 대전발전연구원(2003), 근대문화유산 목록화 조사보고서, 대전광역시, p.11, 참고로 재정리)

### ③ 조사 운영현황

#### □ 조사범위 : 시간적, 공간적 범위 지역별 상황에 따라 다르게 적용

근대문화유산 조사사업에서는 근대라는 시간적 범위에 대한 기준을 구체적으로 제시하지는 않았으나, 대체로 19세기 말에서 1960년까지를 대상 범위로 한정하였고, 대상 시기 이후의 것이라도 역사적으로 가치가 있는 것까지 대상에 포함하여 진행하였다.<sup>58)</sup> 그러나 세부적으로는 19세기 말을 개항(1876년)으로 볼 것인지, 개화기(1900년)로 볼 것인지 관점에 따라 차이가 있었으며, 근대시기의 종료 시점도 6·25전후, 1960년, 1960년대, 1970년 등 지자체마다 다소 다르게 설정되어 조사가 진행되었다.

조사대상의 범위에서도 지역에 따라 다소 차이를 보이는데 가령 대구와 대전은 근년에 멸실된 근대문화유산이라도 사진·도면 등 관련 자료를 추적할 수 있는 대상은 포함하도록 하였으며, 제주도는 전통적 내용의 건축물 및 구조물은 근대시기가 갖는 성격에 부합되지 않으므로 조사에서 제외하였다. 또한, 경기도는 경기도 건축문화유산(1999~2003)에 수록된 주거 건축을 제외하고<sup>59)</sup> 총괄표에도 산정하지 않아 근대시기의 민가가 제외되어 있다.

#### □ 조사방법 및 절차 : 계획 구상 - 기초문헌조사 - 현장조사 - 자료정리

조사절차는 대체로 계획 구상, 기초문헌조사, 현장조사, 자료정리로 크게 4단계로 구분할 수 있다. 계획 구상은 과업의 배경, 목적, 범위, 접근 방법 등의 개요를 설정하고 연구수행 계획을 수립하는 단계로, 이때 지역의 관련 부서에 조사 취지와 목적을 전달하고 조사대상 유구에 관한 정보를 의뢰하는 등 유관기관에 협조를 요청하였다. 또한, 조사팀 구성 및 주요 조사지역을 설정하고, 전체 조사팀 회의를 통해 조사선정 기준을 통일해야 하고 조사표 작성 요령을 숙지하였다.

다음 기초조사로 먼저 선행연구조사 및 사례조사를 통한 기초자료 수집과 함께 문헌 검토를 통해 근대문화유산 조사대상 목록을 작성하여 실제 조사를 위한 대상을 선별하였다. 문헌조사는 시·구지, 단행본, 신문, 잡지, 논문 등을 활용하였다. 관공서에서 발간한 도지, 시지, 구지, 군지, 시사 등을 통해 지역의 역사적 사건과 관련된 장소 및 인물을 추출하였는데, 이는 역사의 큰 흐름을 먼저 이해하여 조사가 편향되지 않도록 하고 주요 조사대상이 누락되는 일이 없도록 하기 위함이다. 또한, 박물관, 문화원, 신문사, 교회 등에

58) 강원, 경북, 인천을 제외한 대부분 지역에서 대상 시기 이후의 것이라도 역사적으로 가치가 있는 것까지 포함

59) 다만, 당시 누락된 가옥 및 서양식·일본식 주택 중 역사적 가치가 있는 것은 조사 대상에 포함

서 발간한 연감, 사료집, 요람 등의 단행본을 통해 문화유산에 관한 정보를 획득할 수 있었으며, 단행본을 통해 조사물의 시간적 범위에 대한 근대사의 역사적 흐름을 파악할 수 있었다. 시·군사 외에도 철도관련사, 학교관련사, 회사사, 향토사, 교회사, 경제관련사, 군사사 등의 문헌 및 논문, 학술조사 총서, 근대기의 신문, 잡지, 팸플릿 등의 자료들을 활용하였다. 이를 토대로 현장조사를 시행하여 연혁, 구조, 보존상태 등의 정보를 체크하고 실측, 사진촬영, 현지 주민인터뷰 등을 함께 진행하여 문헌자료의 내용을 재확인하고 보완하였다. 조사결과를 비교분석, 정리하는 과정을 거치면서 학술총서, 논문 등의 기타 문헌자료를 통해 추가로 조사할 대상이 나타나 이를 다시 확인하고 조사표 작성을 위해 2차 현장조사를 시행하였다. 이렇게 조사된 내용을 분석하여 통계 자료 및 지도를 작성하고, 조사대상의 특성 및 내용을 종합 검토하여 정리하였다.



[그림 3-9] 근대문화유산 조사 및 목록화 사업 조사방법  
 (출처: 대전발전연구원(2003), 근대문화유산 목록화 조사보고서, 대전광역시, p.7)

[표 3-10] 근대문화유산 조사 및 목록화사업 문헌조사 활용자료 예

분류	경기	인천	대구	
기 발 간 문 헌 조 사	시지/구지/시사 등	• 광명시지 • 가평군지 • 군포시사 등	• 인천시사(상, 하)	• 대구시사
	문화재 관련	• 포천문화재 길라잡이 등	• 자연문화재지도 • 인천의 문화재	• 문화재도록 • 대구문화재사랑
	근대 건축물 관련	-	• 개항기 근대건축물 보전 및 주변지역 정비방안에 관한 연구 • 인천의 근대건축자료집 등	• 대구지역 근대건축물 조사보고서
	보고서	-	• 인천광역시 경관계획수립 타당성 검토	• 달성군 문화유적 지표조사보고서
	기타	• 의정부시정이십년사 • 연표로 보는 군포역사 등	• 년표로 보는 인천현대사 • 인천시의 이모저모 등	• 상수도사업 90년 • 경상북도 700년사 등
단 행 보	근대사 관련	-	• 한국 개항사 • 일제강점기 도시계획연구 • 개화의 선구지 인천 등	• 개화백경 • 사진으로 보는 구한말 • 사진으로 보는 근대건축(상) 등
	지역 관련	• 연천 향토 사료집 • 향토문화유적사료집 • 하남의 역사 등	• 향토 인천의 안내 • 인천 한 세기 • 길의 역사, 인천의 역사	• 지리로 읽는 대구이야기 • 새로 쓴 대구역사기행 • 인흥록 등
	건축 관련	• 전국건축문화자산 • 조선과 건축 등	-	• 대구·경북의 건축
	기타 (사사/교회사 등)	• 경기연감 • 수원교회 50년사 • 선경그룹 40년사 등	• 창영초등학교 85주년사 • 인천내동교회 110년사	• 한국산업은행 700년사 • 대구제일교회 90년사 • 동산의료원 100년사 등
기 타	논문	• 수원 근대건축의 발달에 관한 연구 등	• 인천개항초기의 시가지 형성과 변천 • 인천시 근대건축물의 외관의장에 관한 연구 등	• 대구시 일원의 근대기 건축물에 관한 고찰 • 대구지역 근대건축에 관한 연구(박론) 등
	기타	• 가평의 역사와 문화유적-학술조사 총서 • 화성지역 3·1운동 유적지 실태조사 보고서 등	-	• 현대 여 명기 양식건축 조사 연구 • 대구시내에 산재해 있는 문화유적인 근대건축물에 관하여 등

□ 근대문화유산 선정기준

근대문화유산 조사사업에서는 근대문화유산의 선정기준에 대해 명확히 제시하고 있지는 않았는데, 제주도 지역만이 유일하게 사후조치 및 관리방안 마련을 위해 ‘등급분류 기준’을 마련하여 조사대상별로 등급을 구분하고, 등급별로 사후조치방안 건의사항을 제시하

였다. 등급분류에 따른 판단은 연구를 수행한 전문가의 개인적인 판단을 기준으로 분류되었으며, 검증과 평가가 별도로 마련되어 있지 않아 이의 필요성을 언급하였다.

[표 3-11] 제주도 근대문화유산 등급분류 기준 및 등급분류에 따른 건의사항

구분	기준	사후조치방안 건의사항
[가]급	한국근대사의 기념이 되거나, 상징적·학술적으로 탁월한 가치가 있고 보존상태가 양호한 것	지역뿐만 아니라 국가적인 사료로 역사적·문화적 가치가 인정되는 예로서, 국가지정문화재 혹은 지방문화재의 지정을 권장함
[나]급	지역의 역사·문화적 배경이 되며 그 역사·문화적 가치가 일반적으로 인정할 수 있는 것. 또는 보존상태가 비교적 양호하여 최소한의 보수를 통하여 복원이 가능한 것	지역의 역사문화적인 사료로서 충분한 가치가 인정되므로, 정밀실측 및 약간의 수리와 함께 등록문화재의 등록을 권장하며, 지방문화재의 지정을 서두르는 등 적극적인 조치가 필요함
[다]급	현재에는 지역의 역사·문화적 가치가 부족하나 장래에 지역의 근대시기에 대한 모범적 자료의 가능성이 양호한 것. 또는 어느 정도 훼손되었으나 적극적인 보수과정을 통하여 복원이 가능한 것	현재의 타 유산과 비교하면 역사문화적인 가치는 떨어지지만, 장래에 지역의 근대시기를 나타내는 좋은 자료로서 인정받을 수 있는 상태임. 정밀한 실측조사를 통한 정확한 기록과 더불어 행정적인 보호조치가 필요함
[라]급	지역의 역사문화적인 가치가 부족하고 훼손 정도가 심각하여 보존가능성은 현저히 감소하나, 지역의 근대시기에 대한 역사·문화적 내용을 참고적으로 뒷받침할 수 있는 것으로서, 기록 등 최소한의 조치를 필요로 하는 것	현재 보존상태가 불량하거나 연대가 떨어지는 상태여서 지역의 역사문화적인 가치는 인정되지 못하나, 근대의 역사문화적인 내용을 갖고 있으므로 사진이나 도면 등 문헌을 통한 보존방법을 강구해야 함. 정밀 실측조사를 통하여 정확한 기록이 요구됨
[마]급	근대문화유산의 가치가 거의 없는 것으로 목록에만 등재대상이 되는 것	보존 상태나 건축연대의 면에서 기준 이하이므로 근대문화유산으로서의 가치를 인정할 수 없음. 그러나 조사된 타 유산들의 근거자료로서의 가치는 인정되므로 목록에는 등재하는 최소한의 기록이 요구됨

(출처: 탐라대학교 부설 산업기술연구소(2003), 제주도 근대문화유산 조사 및 목록화 사업, 제주특별자치도, p.3, p.11)

#### ④ 조사 결과 및 정리현황

근대문화유산 조사사업 결과는 전국 16개 지방자치단체별로 보고서로 정리되어 발간되었는데, 근대문화유산 조사사업 결과 전국 총 4,900여개가 조사되었고, 이 가운데 건축물의 형태가 약 65.7%로 가장 많고 산업구조물이 17.7%가량을 차지하고 있다.

보고서 구성은 대체로 과업 개요로서 조사 범위 및 기준, 추진체계를 설명하고, 각 지역별 현황과 도시현황에 대해 개괄하고, 조사결과에 대해 총괄목표표, 지정별현황, 유형별현황, 연대별현황 등 통계분석을 시행하고, 이후 대상별 상세자료로서 대분류체계에 따라 현황조사표에 작성된 내용으로 구성되어 있다.

[표 3-12] 16개 시·도별 근대화유산 조사 결과(유형별 현황)

구분	건축물									산업 구조물	생활문화 유산	역사 유적	인물 유적	총계
	교육	종교	업무	집회	의료	산업	숙박	주거	기타					
강원	11	25	36	7	1	4	2	14	7	33	1	1	5	147
경기	52	85	88	13	8	34	4	38	6	29	89	45	57	547
경남	15	20	46	9	12	38	5	117	13	82	18	9	12	417
경북	7	36	53	3	6	56	7	145	5	247	37	16	40	658
광주	32	10	22	17	1	3	-	26	-	24	4	2	3	144
대구	21	22	10	1	9	1	-	29	-	19	8	2	12	134
대전	10	13	29	5	3	8	1	31	3	48	7	11	7	176
부산	15	27	7	1	2	21	1	42	20	69	14	-	6	211
서울	50	24	344	3	6	48	17	191	1	7	-	2	17	710
울산	4	16	27	4	2	13	3	61	-	16	7	10	3	166
인천	9	14	30	1	-	14	1	21	1	11	20	24	2	148
전남	15	41	64	8	9	30	7	73	15	125	55	12	24	478
전북	15	41	42	5	6	25	-	39	5	22	18	8	11	237
제주	1	7	18	3	2	14	4	12	3	23	-	13	1	101
충남	8	71	24	5	3	18	-	83	4	39	31	41	70	397
충북	26	27	16	2	3	10	-	46	-	77	9	14	8	238
계	291	479	856	87	73	337	52	968	83	871	318	210	278	4,909
										3,231(65.7%)				

(출처: 각 지자체 사업보고서를 토대로 작성)

\* 제주 : 관청시설, 상업시설, 공업시설, 창고시설을 기타로 간주

학남시	정리번호	30-04-가-02-01	
분 야	건축물	종 별	종교시설
명 칭	(원)구산성당 (원)구산공소	용 도	(원)성당 (원)공소
주 소	(원)경기도 학남시 말말동 358-3 (원)경기도 광주군 차부면 말말리 358-3	설계자	미상
구 조	1947년 06월 23일	시공자	미상
면적	대지면적 : 1,660㎡ 건축면적 :	연면적 : 222㎡ 층 수 : 지상 1층	
보존상태	양호		
구조양식	조적조		
연혁 특징	<ul style="list-style-type: none"> <li>19세기부터 말부터 공소가 설치되었고, 1955년에 말말리의 대지를 매입하여 1956년에 공소를 신축하였고, 1979년에 구산본당으로 봉헌되어 현재에 이룸.</li> <li>바닥은 인조 돌셋기를 하였음. 지붕 사면에는 각각 2개의 도머장이 있음. 동쪽 정면으로 상부에 종탑이 있음. 종탑은 연철로 6각의 철탑이며 좌우 출입구 쪽으로 지붕을 얹었음. 내부는 신랑과 축랑의 구별이 없는 단랑식임. 내부에서 는 좌우 출입구 뒷부분에 석가대석과 같은 구성을 하였다고 하는데 지금은 없 어짐. 평면은 좌우로 4메이씩 구성기도 참모이 나 있음. 제단에는 최근에 길성 주(1795-1841)의 유해를 절두산에서 모셔와 봉헌하고 있음.</li> </ul>		
수리기록	제단 뒤쪽의 계획실, 고해실, 보일러실이 옛대여짐.		
관계자료	• 천주교 구산성당, 『구산천주교회의 역사』, 2004.		
소유자	천주교 수원교구 유지재단	연락처	031)244-5001, 241-7965
관리자	천주교 구산성당	연락처	031)792-4631
참고사항	• 이 구산성당은 주변의 구산성지와 관련이 깊다.		
지정여부	미지정	조사학교	한국애슬럼대학교
조 사 일	2004년 08월 10일	조 사 자	주동선, 한옥빈
  			

전라남도



여수시-산업구조물-기타

번호 : 03-나-05-01

분 야	산업구조물	종 별	기타
명 칭	원 : 거문도 등대	용 도	원 : 등대
주 소	원 : 상 동	원 :	원 : 등대
주 소	원 : 여수시 삼선면 덕촌리 산 1		
구 조	원 : 상 동		
구 조	1905년 4월	설계자	미 상
구 조		시공자	미 상
구 조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기종: 35m대형 (100V-1000VA) • 방달거리: 지리적 21마</li> <li>• 등원: 침백광 10조 1성장 일, 광학적 38마일, 명목적 (FTW 10%) 23마일</li> </ul>		
보존상태	양 호		
구조양식	원형 철근콘크리트		
연혁 특징	<ul style="list-style-type: none"> <li>거문도등대는 해양수산부에서 추진한 유인등대 축소개 방과 연계되어 석기류, 조리기구(가스렌지), 성고대, 원구 류를 준비하여 유인등대를 세월교와 하는 관광객들에게 개방하고 있다. 관백장은 거문도를 높은 곳에서 조망할 수 있는 곳에 위치해 거문도 전체를 한눈에 볼 수 있을 뿐 아니라, 백도군도의 아름다운 모습도 감상할 수 있어 거문 도 관광에 빠져서는 안될 중요한 코스가 되었다. 등탑구조는 벽식 원통형 인화조로써 내부에는 2층 구조 로 사다리가 설치되어 있고 외부에도 등탑에 수직사다리 가 설치되어 있음. 전체높이는 6.4m이며 평균해수면으 로부터 등고가 69m에 이르는 고지대에 위치해 있다.</li> </ul>		
수리기록			
관계자료			
소유자	여수지방해양수산청	연락처	061)660-9000
관리자	거문도항로표지관리소	연락처	061)666-0906
참고사항			
지정여부			
조 사 일	2003. 07. 18	조 사 자	한동현, 김진안

[그림 3-10] 근대화유산 조사 및 목록화 사업 현황조사표 작성 예

(출처: (左)경기문화재단(2004), 경기도 근대화유산 조사 및 목록화 보고서, 경기도, p211(右)전남문화재단연구원(2003), 근대화유산 조사 및 목록화 사업, 전라남도, p.451)

#### 4) 비지정 건조물문화재 일제조사사업(문화재청, 2005~2008)

##### ① 개요 : 추진배경 및 추진방식

비지정 건조물문화재 일제조사사업은 현재 운영 중인 문화재 지정 및 관리시스템 속에 편재되어 있지 않은 비지정 건조물을 적극적으로 발굴하여 현 문화재 지정, 관리시스템의 미흡한 부분을 보완하고자<sup>60)</sup> 문화재청에 의해 기획된 전국단위의 조사사업이다. 본 조사사업은 1900년대 이전에 건립된 전통건조물을 대상으로 문화재로 지정되지 않은 건조물에 대한 조사 작업과 지역의 문화관광 자원으로 활용할 수 있는 건조물에 대한 기초자료 목록화를 통해 문화재지정 여부를 판단하는 데이터베이스로 활용하고 향후 국토개발 및 도시개발 사업에서 문화유산에 대한 보존 여부를 판단하는 데 필요한 자료로 활용하기 위한 목적으로 진행되었다.<sup>61)</sup> 2002년부터 진행된 근대문화유산 조사 및 목록화 사업이 근대시기의 문화유산을 대상으로 등록문화재로의 가치대상 발굴과 등록을 염두에 두고 진행되었다면, 본 조사사업은 근대이전 전통건조물을 대상으로 문화재로의 가치대상 발굴과 지정, 보존을 염두에 두고 진행되었다고 볼 수 있다.

본 사업은 2005년 문화재청의 로또펀드 5억원의 예산으로 경상권역 조사로 시작되었는데 당시부터 전국단위 조사를 염두에 두고 시작한 것은 아니었다. 1차년도 조사 이후 본 조사사업의 후속진행으로 전국조사가 진행될 필요가 있다는 판단에 따라 2006년과 2008년에 추가 조사가 진행되었다. 1차년도(2005)에는 대구광역시, 울산광역시, 부산광역시, 경상남도, 경상북도를 포함한 경상권역을 시작으로 2차년도(2006)에는 대전광역시, 충청남도, 충청북도, 광주광역시, 전라남도, 전라북도를 포함한 충청·전라권역을 조사하였으며, 3차년도에는 그 외 지역으로 서울특별시, 경기도, 인천광역시, 강원도, 제주특별자치도를 조사하여 2008년에 완료하였다. 경상권역을 제일 먼저 시작한 것은 이 지역이 다른 지역들에 비해 전통건조물이 상당히 많이 남아있었기 때문이다.

1차 년도는 한국건축역사학회와 대한건축학회 주최로 진행되었고, 2·3차년도는 한국건축역사학회에서 맡아 했다. 조사단은 크게 조사연구 운영본부와 자문위원, 그리고 지역별 조사팀으로 구성되었는데, 운영본부는 조사기획과 조사사업 대상 선정을 위한 검토, 조사결과보고서 작성 등 사업을 총괄하였으며 자문위원은 조사대상의 등급을 평가하는 역할을 하였

60) 문화재청(2008), 2008년도 비지정 건조물문화재 조사보고서 II, 문화재청, 조사개요 참고

61) 문화재청(2008), 2008년도 비지정 건조물문화재 조사보고서 II, 문화재청, 조사개요 참고

다. 지역별 조사팀은 해당 지역 조사경험이 풍부한 연구원이 지역별 책임자가 되어 년차별로 지역에 따라 책임자가 선정되었다. 특히 지역별 책임자는 그동안 해당 지역에서 건조물 조사와 연구를 지속해서 진행해왔으며, 관련 자료를 축적해 두었을 뿐만 아니라 연구 실적이 많은 대학교수 및 연구원으로 구성되었다. 1차년도에는 약 150여 명, 2차년도에는 약 120여 명, 3차년도에는 약 100여 명의 전문조사원이 참여하였다.

[표 3-13] 비지정 건조물문화재 일제조사사업 조사단 구성 : 1차년도

기간	1차년도(2005) 2005.8~2005.12(5개월)					
수행 기관	대한건축학회		한국건축역사학회			
운영 본부	책임연구원	김동욱(경기대 교수)	책임연구원	김성우(연세대 교수)		
	업무총괄	한재수(한라대 교수)	연구총괄	이왕기(목원대 교수)		
	간사	김영만(경기대 박사과정)	간사	신치후(연세대 박사과정) 김우연(한국건축역사학회)		
	간사보조원	김성준(경기대 석사과정)	간사보조	진주원(연세대 석사과정)		
자문 위원	이리형 윤홍로 박언곤 임창복 이원호 박경립		김일진 장경호 김동현 김홍식			
권역 및 지역 책임	경북 동부 지역	권역책임자	한삼건(울산대 교수)	경북 북부 지역	봉화군, 영양군, 영덕군	장석하(경일대 교수) 백영흠(대구대 교수)
		지역책임자	이규성(울산대 교수) 신재익(울산대 교수) 이창업(울산대 교수)		안동시	정명섭 곽동엽
		권역책임자	김영태(영남대 교수) 조영화(대경대 교수)		영주시, 울진군	김찬영
			지역책임자		강예석(대구공업대 교수) 김동영 윤재웅 김찬영 변숙현	예천군
	경남 지역	권역책임자	고영훈(경상대 교수) 이호열(부산대 교수)		청송군	이왕기 김란기
			지역책임자			김태중(경남대 교수) 이상중(경남대 교수) 김화봉 하중한

(출처: 문화재청(2005), 2005년도 비지정 건조물문화재 일제조사사업 | : 일반조사보고서, 문화재청, 조사개요를 참고로 정리)

[표 3-14] 비지정 건조물문화재 일제조사사업 조사단 구성 : 2차·3차년도

기간	2차년도(2006) 2006.08~2007.09(14개월)		3차년도(2008) 2008.06~2008.12(7개월)	
수행 기관	한국건축역사학회		한국건축역사학회	
운영 본부	책임연구원 이왕기(목원대 교수)	센터 간사 신치후(연세대 박사과정)	책임연구원 이왕기(목원대 교수)	간사 신치후(연세대 박사과정)
	학회 간사 김우연(한국건축역사학회)		부간사 문태모(목원대 석사과정)	학회간사 김연진(한국건축역사학회)
자문 위원	김일진 장경호 김동현 김홍식 박경립		윤홍로 김홍식 김동욱 장순용	
지역 별책 임연 구원	광주광역시 전라남도	천득염(전남대 교수)	서울특별시 인천광역시 경기도	김성우
	전라북도	홍승재(원광대 교수)	강원도	박경립
	대전광역시 충청남도	이달훈(대전대 교수)	제주도	양상호
	충청북도	김경표(충북대 교수)		

(출처: 문화재청(2006), 2006년도 비지정 건조물문화재 조사보고서 1, 문화재청, 조사개요를 참고로 정리,  
문화재청(2008), 2008년도 비지정 건조물문화재 조사보고서 1, 문화재청, 조사개요를 참고로 정리)

조사 총괄을 맡은 운영본부의 구성원은 1차년도부터 3차년도까지 지속해서 참여함으로써 본 조사사업이 일관되게 그리고 이전 년차의 미비점을 조금씩 보완해나가며 사업을 진행하게 하는 원동력이 되었다.<sup>62)</sup> 앞서 조사한 다른 사업들과 달리, 별도의 조사기획회의가 공식적으로 진행되지는 않았으나, 과업이 확정된 이후 운영본부를 중심으로 조사대상, 조사원 구성, 가치판단기준, 조사내용(일반조사 및 정밀조사), 유형 및 분류체계, 조사항목 및 양식서 등의 기준들이 마련되었다. 특히 조사결과물의 통일성을 위해 지역 책임 단위로 조사보조원 및 보조원의 전체교육을 시행한 점이 매우 특징적이다.

본 조사사업은 건조물의 가치를 종합적으로 판단하고 이를 상대적인 비교가 용이하게 하기 위해 가치판단기준을 토대로 조사대상 건조물의 가치를 등급화하였는데, 일반조사 결과 ‘지정 가능성’을 기준으로 1~3등급에 해당하는 건조물을 대상으로 실측과 심층면담 등의 조사가 추가되는 정밀조사를 시행하였다.

62) 본 사업 참여 연구원 면담내용을 토대로 작성

## ② 주요 조사기준

### □ 조사범위

조사대상의 시간적 범위를 1900년대 이전(조선시대 및 그 이전)에 건립된 건조물을 원칙으로 하고 있으나, 1900년대 이후에 건립된 것이라도 시기적으로 1900년대에 가깝고, 기술적·예술적 가치가 있다고 판단되는 것은 관계전문가의 의견을 참고하여 팀장회의를 거쳐 조사대상에 포함하며, 건립시기가 확인되지 않지만 가치가 우수하다고 판단되는 건조물 또한 포함하였다.

### □ 유형 및 분류체계 : 목조, 석조

본 조사사업은 기본적으로 목조 건조물과 석조 건조물로 분류하고 각각 문화재 분류를 토대로 보다 세분화하여 중분류 항목을 마련하여 조사 자료의 통일성을 확보하였다. 목조 건조물은 고가, 사묘 및 재실, 누·정·각·당, 서원(서당), 향교, 사찰, 관아, 기타 등으로 중분류하였고, 석조 건조물은 선사시대유적, 탑파, 불상, 성곽(산성), 기타로 구분하였다. 한편 석등, 석교, 부도, 석표, 당간지주, 석연대, 석빙고, 마에불 등과 같이 중분류 항목에 속하지 않는 이외의 건조물은 기타로 분류하였다.

[표 3-15] 비지정 건조물문화재 일제조사사업 분류체계 및 조사대상

구분	목조							석조				기타
유형	고가 (고택)	사묘 재실	누정 각당	서원 서당	향교	사찰	관아	선사 시대	탑파	불상	성곽	-

### □ 비지정 건조물문화재 가치 판단기준

비지정 건조물문화재 일제조사사업은 건조물의 가치를 종합적으로 판단하고, 이를 상대적인 비교가 쉽게 하고자 대상 건조물의 가치를 등급화하였는데, 이를 위한 가치 판단기준을 건축사적 가치와 문화재 지정가능성 2가지로 크게 제시하고, 각각 5개의 단위로 구분하였다. 건축사적 가치는 건립연대, 보존상태, 역사적·학술적·예술적 가치의 3가지 항목을 중심으로 판단하였는데, 건립연대는 고려 말 이전, 조선 초에서 1800년대 이전, 1800년대에서 1900년대를 기준으로 나누어 등급화하였고, 선사시대 석조물의 경우 앞의 기준에 따르지 않고 지역별 책임연구원회의 및 자문회의에서 판단하였으며, 보존상태는 원형에 가깝게 보존되어 있을수록 등급을 높게 판단하였다. 역사적 가치는 조사대상 건조물이 역사적 인물이나 사

건과 관련하여 한국사 및 지역의 역사에 기록될 만한 가치가 있는 경우 인물과 사건의 중요성에 따라 건조물의 역사적 가치를 판단하였고, 학술적 가치는 조사대상 건조물이 시대적 배경과 당시의 기술이 남아있는 정도에 따라 등급을 판단하였으며, 예술적 가치는 조사대상 건조물이 변형의 정도와 건립 당시의 예술적 표현을 잘하고 있는지에 따라 등급을 판단하였다. 또한, 문화재 지정가능성에 따른 가치 판단은 문화재 등급에 따라 판단하였다. 이러한 가치판단은 각 항목에서 두드러진 가치가 있다고 판단된 경우에는 각 항목에서 그 가치로 인하여 등급이 우선적으로 정해질 수 있으나 대부분의 경우에는 종합적인 판단을 해야 하므로 종합적 가치판단의 결과를 조사표에 표시하도록 하였다.

[표 3-16] 비지정 건조물문화재 가치 판단기준

구분	분야	등급	기준
건축사적가치	건립연대	1, 2 등급	고려 말 이전의 건조물
		3 등급	조선 초~1800년대 이전의 건조물
		4, 5 등급	1800년대~1900년대의 건조물
	보존상태	1, 2 등급	주요부분 또는 구조체가 원형에 가깝게 보존되어 있는 경우
		3 등급	건조물의 일부가 교체 또는 파손되었으나 원형 파악이 가능한 경우
		4, 5 등급	변형 또는 파손이 심하여 원형 파악이 어려운 경우
	역사적 가치	1, 2 등급	인물과 사건이 한국사의 기록될 만한 가치가 있는 경우
		3 등급	인물과 사건이 지역의 역사에 기록될만한 가치가 있는 경우
		4, 5 등급	인물과 사건이 지역의 역사에 기록될만한 가치가 미흡한 경우
	학술적 가치	1, 2 등급	시대적 배경을 잘 표현하고 있으나 당시의 기술이 잘 남아있는 경우
		3 등급	시대적 배경과 당시의 기술을 표현하고 있으나 변형이 된 경우
		4, 5 등급	시대적 배경과 당시의 기술을 잘 표현하지 못하고 있는 경우
	예술적 가치	1, 2 등급	조사 건조물이 건립 당시의 예술적 표현을 잘하고 있는 경우
		3 등급	건립 당시의 예술을 표현이 변형된 경우
		4, 5 등급	건립 당시의 예술적 내용을 잘 표현하지 못하거나 심하게 변형된 경우
	문화재 지정 가능성	1 등급	국가 지정 문화재로서 지정할 필요가 있거나 또는 이에 준하는 가치가 있다고 판단되는 경우
		2 등급	시·도 지정 문화재로서 지정할 필요가 있거나 또는 이에 준하는 가치가 있다고 판단되는 경우
		3 등급	향토 문화재로서 지정할만한 가치가 있거나 이에 준하는 가치가 있다고 판단되는 경우
4 등급		지정대상 건조물은 아니지만 보존의 가치가 분명하다고 인정되는 경우 또는 지정 대상은 아니지만 건조물 중에 장기적 유지 및 보수가 필요한 경우	
5 등급		장기적 유지 보존의 가능성 및 필요성이 상대적으로 적거나 어렵다고 판단되는 경우	

(출처: 연도별 비지정 건조물문화재 조사보고서 참고로 재구성)

□ 조사표 및 조사항목, 조사표 작성방법

조사표는 일반조사표와 정밀조사표로 크게 구분할 수 있다. 기본적으로 일반조사는 주소, 소유자, 관리자, 연혁, 입지 및 배치, 일곽의 구성(담장, 문, 기타), 건축개관(채명, 규모, 평면형태, 가구구조, 지붕형태 및 재료, 보존상태), 관련자료, 조사자 의견, 사진자료, 조사일, 조사자를 조사항목으로 선정하였으며, 조사자 의견에 건축사적 가치와 지정가능성을 5단계로 구분하여 표기하도록 도식화하였다. 1차년도부터 3차년도까지 조사표와 조사항목에는 큰 변화 없이 대체로 동일한 양식으로 진행되었으나, 일반조사 가운데 불상이나 신도비 등 건물형태가 아닌 유형적 특성을 고려하여 일부 항목이 조정되면서<sup>63)</sup> 여러 유형별로 조사항목이 조금씩 다르게 구성되어 있다. 정밀조사표는 일반조사 항목 외에 크게 배치도와 세부특징이 추가되었고 사진자료를 보다 많이 기재할 수 있도록 하였다. 이를 위해 정밀조사에서는 건조물에 대해 실측을 통한 평면적 정보의 도면화, 주요 수치정보의 기록, 심층 인터뷰 조사 등을 진행하였다. 그러나 추가된 세부특징과 조사자 의견에 기술내용에 큰 차이가 없고 세부특징에 건축사적 가치를 작성토록 의도하였음에도 불구하고 조사자의견에 건축사적 가치에 대한 등급표기를 하게 하여 두 항목에 대한 조사 작성내용이 작성자에 따라 다르게 기재되는 결과가 나타났다.

[표 3-17] 비지정 건조물문화재 일제조사사업 : 조사항목

일반조사		정밀조사	
주소 소유자, 관리자		주소 소유자, 관리자	
연혁		연혁 및 사용현황	
입지 및 배치		입지	
일곽의 구성	담장, 문, 기타	배치 및 외부 공간	
건물개관	규모, 면적, 평면형태, 가구구조, 지붕형태 및 재료, 보존상태	건물개관	규모, 면적, 평면형태, 가구구조, 기단, 처마, 구조양식, 지붕형태 및 재료
관련자료	관련자료	세부특징	
조사자 의견	〈건축사적 가치〉 〈지정가능성〉	보존상태	
참고사진		조사자 의견	〈건축사적 가치〉
조사일, 조사자		참고사진	
		배치평면도	
		조사일, 조사자	

63) 가령 건축물 유형에서 일곽의 구성 항목은 삭제하고, 건물개관 대신 부도개관으로 기단, 귀부, 비신, 이수 부분별로 재료와 규격(높이, 평면 폭 등), 양식적 특징과 보존상태를 작성하도록 양식서 구성

한편 조사표 구성에 있어 건물명칭, 조사표 번호, 건축시기, 도면, 부록에 대한 작성 방법에 대해 간단하게 매뉴얼화하여 설명하고 있으며, 그 밖에 사진자료 게재 방법 등 보다 자세한 작성방법에 대해서는 조사자 교육과정을 통해 전달한 것으로 파악되었다.<sup>64)</sup>

**[조사표 구성]**

**건물명칭**

- 보고서에 수록된 명칭은 ‘시·군명 + 리명 +건조물명’ 으로 명명하였다. 소유자를 파악하기 어려운 공가나 거주자 부재 가옥의 경우는 ‘시·군명+리명+공가’ 로 이름하였다. 예) 봉화 어지리 이정하가옥, 안동 녹래리 일출암

**조사표 번호**

- 조사대상의 유형에 번호를 주어 정리하였다.  
1.고가, 2.사묘 및 재실, 3.누·정·각·당, 4.서원(서당), 5.향교, 6.사찰, 7.관아-이상 목조건조물  
8.선사시대유적, 9.탑파, 10.불상, 11.성곽(산성)-이상 석조건조물  
12.기타
- 각 유형에서 시·군내 행정구역의 가나다순으로 일련번호를 주었다.  
예)2-4 : 사묘·재실유형에서 4번째 (안동 남후면 검안동 안동권씨 재사)  
2-5 : 사묘·재실유형에서 5번째 (안동 남후면 단호리 우묘제)

**건축시기**

- 건조물의 건축 시기는 우선적으로 상량문을 기준으로 판단하였다.
- 상량문이 없는 건물이나 건축시기를 확인할 수 없는 경우에는 건축물대장, 관련자의 증언, 마을주민의 증언 등을 토대로 판단하였다.
- 위와 같은 자료조차 없는 경우는 건물의 격식과 기법 등을 토대로 조사자가 판단한 것을 기준하였으며, 연대를 알 수 없는 것은 미상으로 처리하였다.

**도면**

- 도면은 현장조사에서 실측을 통하여 프리핸드로 작도한 후, AUTO CAD를 이용하여 작성하였다.
- 모든 도면은 배치평면도를 기본으로 하였다.
- 세부치수는 명기하지 않고 막대축척표를 이용하여 규모를 표시하였다.
- 도면의 실명은 표기하지 않았다.

**부록**

- 해당 권마다 각 시·군의 조사된 건조물이 소재지, 건물명칭, 일련번호를 정리한 목록을 수록하였다.

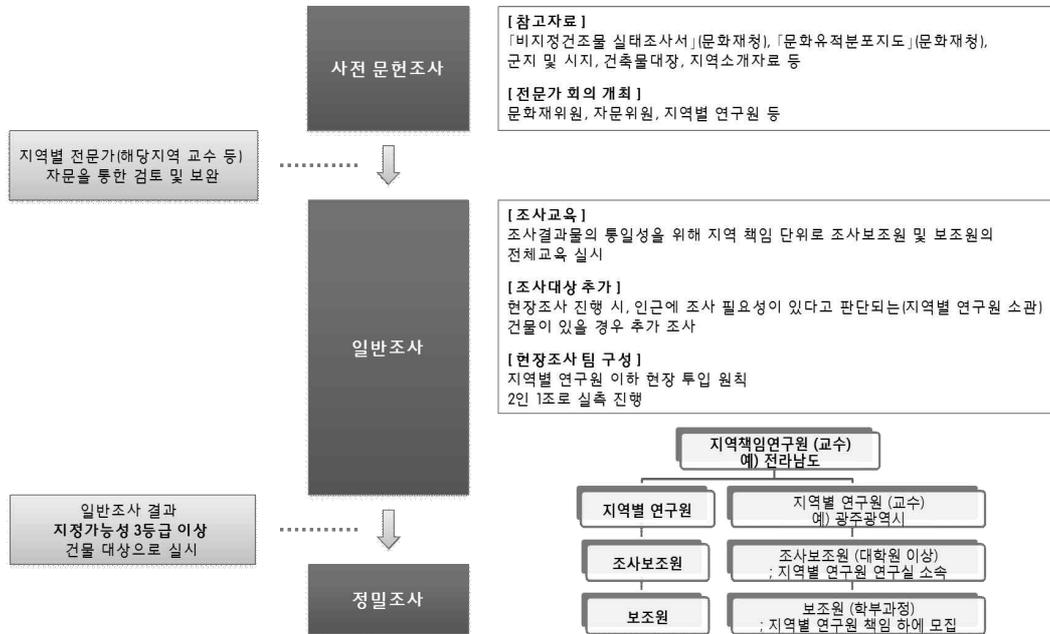
(출처: 문화재청(2005), 2005년도 비지정 건조물문화재 일제조사사업 I : 일반조사보고서, 문화재청, 일러두기 참고)

### ③ 조사방법 및 절차

조사방법 및 절차는 사전 문헌조사, 일반조사, 정밀조사 후 자료정리 순으로 진행되었다. 사전 문헌조사는 현장조사를 시행하는 일반조사와 정밀조사의 대상을 선별하기 위한 단계로, 사전에 ‘비지정건조물 문화재 실태조사서’, ‘문화유적분포지도’, 군지류, 건축물대장, 지역소개자료, 지역 문화유적 총람, 문화유적분포지도와 군지, 시지 등의 문헌자료를 참고하였다. 특히 본 사업에서는 문화재청에서 각 지역 담당자들에게 대상이 될 만한 건조물 목록을 제출하도록 하여 이 자료를 토대로 조사대상을 선별하였으며, 지역별로 1차 조사대상의 사전답사를 시행하여 가치가 인정되는 건조물들을 추가하고 이미 문화

64) 본 사업 참여 연구원 면담내용 참고

재로 지정된 것은 제외했으며 지역 관계자 및 오래 거주한 주민, 향토사학자 등의 협조를 통해 추가 조사대상 목록을 보완하는 등의 선별 과정을 거쳐 지역별 연구자 협의 등을 통하여 최종 조사대상을 선별하였다.



[그림 3-11] 비지정 건조물문화재 일제조사사업 조사방법

일반조사는 최종 선정된 조사대상에 대해 직접 현장조사를 진행하는 것으로, 시·군별로 조사팀을 나누어 팀별로 작업하는 것을 원칙으로 하며, 조사팀은 사전 교육을 통하여 현지조사 오리엔테이션을 받은 후 조사원이 직접 건조물을 답사 및 조사하는 방식으로 진행하였는데, 석조건조물의 경우 석조건조물 관련 전문가가 지역에 관계없이 전수 조사를 하였다. 또한, 거주자 또는 지역행정기관별 문화재 담당직원 및 관련자와의 면담 조사 및 지역별 연구자 회의를 통하여 누락되거나 추가해야 할 조사대상과 조사보완을 위하여 추가조사를 시행하였다. 일반조사 결과 ‘지정 가능성’을 기준으로 1~3등급에 해당하는 건조물을 대상으로 실측과 심층면담 등을 추가로 조사하는 정밀조사를 시행하였다.

1차년도에는 일반조사 후 이를 토대로 정밀조사 대상을 선정하여 현장 실측 및 주민 심층면담조사 등을 시행하였으나, 1차년도 조사사업 시행 후 정밀조사까지 진행하는 대상에 대해 현장조사를 두 번 하는 것이 비효율적이라는 판단에 따라, 2차·3차년도에서는 초기단계 구축된 건조물을 대상으로 처음부터 일반조사와 정밀조사 대상을 구분하여 진행

하였다. 현장조사 과정에서 누락되거나 추가된 가치 있는 대상에 대해서는 정밀조사 대상으로 추가하고, 정밀조사 대상 가운데 현장조사에서 가치가 없다고 판단되는 대상은 제외하는 등 조정과정을 거쳤다.

#### ④ 조사 결과 및 정리 현황

비지정 건조물문화재 일제조사사업 조사결과 전국 총 4,887여 개가 조사되었고, 3차년도에 걸쳐 년도별로 총 3세트의 보고서로 발간되었다. 2005년 일제조사사업 보고서는 일반조사보고서 3권, 정밀조사보고서 2권으로 구분되어 발간되었고, 2006년 결과는 지역별로 광주광역시/전라남도(Ⅰ), 전라북도(Ⅱ), 충청남도/대전광역시(Ⅲ), 충청북도(Ⅳ) 4권의 보고서로 발간되었으며, 2008년 결과 역시 지역별로 서울/인천/제주도(Ⅰ), 경기도(Ⅱ), 강원도(Ⅲ) 3권의 보고서로 발간되었다. 1차년도에서는 일반조사와 정밀조사를 구분하면서, 정밀조사 대상이 일반조사 목록에도 포함되도록 구성이 되어 중복되었는데, 2차년도부터는 각 권에서 행정구역별로 조사대상을 정리하고 일반조사와 정밀조사를 구분하여 정리하고 있다. 일반조사는 대체로 1페이지 분량을 차지하고 정밀조사는 2페이지 내외로 구성되어 있으며, 근대문화유산 목록화 사업과 마찬가지로 조사대상에 대한 별도의 원고집필 없이 조사표 그대로 정리되어 있다.

[표 3-18] 16개 시·도별 비지정 건조물문화재 조사결과(유형별 현황)

구분	강원	경기	경남	경북	광주	대구	대전	부산	서울	울산	인천	전남	전북	제주	충남	충북	합계	
목조	고가	106	303	17	340	0	33	2	0	19	5	34	34	50	79	23	51	1096
	사묘재실	47	46	53	339	1	18	7	0	11	16	3	37	92	2	82	78	832
	누정각당	200	66	89	522	6	12	10	0	0	11	0	127	139	0	297	205	1684
	서원	4	4	13	118	0	4	0	0	1	3	0	5	21	0	5	6	184
	향교	1	9	0	19	0	0	0	0	0	0	0	0	8	0	0	0	37
	사찰	17	21	19	54	2	1	0	3	1	4	3	45	18	0	9	22	219
	관아	0	1	1	13	0	0	0	1	0	1	2	0	1	0	6	2	28
석조	선사유적	3	4	2	3	11	0	0	0	0	0	0	0	3	2	0	13	41
	탑파	31	21	7	12	6	0	0	0	0	0	24	25	2	2	31	161	
	불상	3	33	5	5	0	0	0	0	0	0	13	10	0	1	24	94	
	성곽	55	8	6	6	2	0	0	0	0	0	3	0	1	1	25	107	
기타	56	84	44	33	16	0	0	2	28	3	23	53	24	4	1	33	404	
합계	523	600	256	1464	44	68	19	6	60	43	65	341	391	90	427	490	4887	

제주 하거리 강항하 가족

01-27

주소	제주특별자치도 제주시 여월읍 하거리 973		
소유자	강 장 하	관리자	강 장 하
연 령	할 수 없음		
일 지 및 배 치	중산간마을인 하거리를 관통하는 중산간도로에서 이어지는 동쪽의 마을안길에서 남북으로 약 50m 지점에서 나뉘는 출구를 통해 이문간으로 들어가게 된다. 야당울 중심으로 안락거리가 배치된 듯이 보이며, 외부공간이 대부분 축조되고는 있지만 많이 퇴락한 상태이다. 동서의 하부 시설(석조부분)이 남아있고 우영이나 안락거리간 등이 있으나 흔적으로 남아있는 정도이다.		
일차의 구성	야당 제주 현무암 돌담으로 경계선을 둘러싸고 있다. 문 2쪽 여단이 관한 기타 진입출리의 구성이 전통적 유흥술 거의 유지하고 있다.		
전 물 개 관	제형	규모	경면형태
	안거리	4칸형	1차형
	밖거리	3칸형	1차형
	가구구조	2고주7담	우진각, 서
	지붕형태 및 재료	우진각, 서	외부재조
	비교적 양호		
판 연 자 료	제주도민속자료, 1987, 제주도		
조사자의 견	건축사적 가치 ●●●○○○ 지경 가능성 ●●○○○○ 이 가족은 이전에 제주도지정 민속자료 제8-11호로 지정되었던 가족이다. 현재는 지정에서 제외된 상태이며 해체사유에 대해 알 수는 없다. 이전의 건물상태와 크게 다르지 않지만, 소유자의 노령으로 인해 집안 내부의 유지가 어려워져 외부공간과 퇴락이나 안거리의 외벽재 등의 변형이 진행될 것으로 짐작한다. 현재 소유자가 문화재 지정에 대해 강하게 거부(일본에 거주하는 상속자가 상속시 철회한다고 함)하고 있어 문화재지정가능성은 별로 크지 않다고 할 수 있다.		
참 고 사 진			
조사일	2008. 10. 10.	조사자	양 상호, 김 상인, 원 군술, 강 경희

제주 하거리 임광열가족

01-28

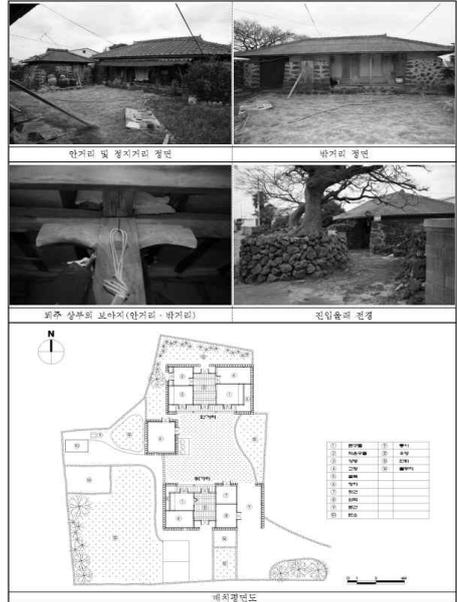
주소	제주특별자치도 제주시 새월읍 하거리 1478		
소유자	임 광 열	관리자	미 상
연 령	할 수 없음		
일 지 및 배 치	중산간마을인 하거리를 관통하는 중산간도로의 남쪽 지점에 위치한 이 가족은 서쪽의 마을안길에서 약 100m 지점에서 출대로 들어서자 중산간도로에서 진입출리를 접하여 야당으로 진입한다. 안락거리가 2차형 배치의 두꺼비길인데, 진입출리를 만들 정도의 규모로 떨어져서 안거리의 뒤쪽에 재원을 만들고 한쪽에 진입출리를 만든 것이다. 따라서 안거리는 진입출리를 향하여 돌아와야하고 맞은편에 담자가 배치된 가족이다.		
일차의 구성	야당 제주 현무암 돌담이 경계선을 둘러싸고 있다. 문 없음 기타		
전 물 개 관	제형	규모	경면형태
	안거리	3칸형	1차형
	밖거리	3칸형	1차형
	가구구조	2고주7담	우진각, 슬레이트
	지붕형태 및 재료	우진각, 슬레이트	심한 개조
	비교적 양호		부분 변형
판 연 자 료			
조사자의 견	건축사적 가치 ●○○○○○ 지경 가능성 ●○○○○○ 안거리는 현재적으로 개조되어 사용하고 있으며 밖거리는 부분적으로 변형되었지만 사용하고 있다. 진입출리는 비교적 양호한 상태이다. 안거리나 밖거리의 건축연대가 떨어지는 것으로 판단되며 변형 및 개조의 정도가 심하여 지정가능성은 거의 없는 것으로 판단된다.		
참 고 사 진			
조사일	2008. 10. 10.	조사자	양 상호, 김 상인, 원 군술, 강 경희

[그림 3-12] 비지정 건조물문화재 일제조사사업 조사표 및 조사항목 : 일반조사  
(출처: 문화재청(2008), 비지정 건조물문화재 조사보고서 I, 문화재청, pp.206~207)

제주시 락지리 장호수 가족

01-10

주소	제주특별자치도 제주시 여월읍 락지리 1965번지		
소유자	장 호 수	관리자	없 음
연 령	건축물대장에 의해 1937년 이전에 건축한 것으로 파악된다. 현재 거주자가 없으나 2007년까지는 한 소유자인 장호수의 부친인 장봉일이 거주했음이 별지 이후 된 점으로 있었던 것으로 파악된다. 우영(및담)에는 석소를 세우고 있기는 하다.		
일 지	락지리는 일주도로의 남쪽에 자리 잡고 있는데, 동쪽의 마을안길 약 450m 지점에서 서쪽으로 돌아가는 가윗길의 초입부에 자리잡고 있다. 거의 야당의 중앙부에 해당한다.		
배 치 및 조 경	가윗길에서 돌아가는 초입에 커다란 경나무를 두고 출구를 만들어 이문간으로 편하게 들어간다. 밖거리의 동쪽 끝단에 이문간을 설치하여 야당의 모서리부분에서 진입하도록 하였다. 야당을 중심으로 안거리와 밖거리가 이루어지고, 서쪽으로 경지거리가 위치한 그자림의 석조담이 배치되어, 배치가 일직선상에 놓여있는 편이다. 내부에는 우영이며 안락거리와 안락거리간을 만드는 등 야당을 중심으로 외부공간구성은 전형적인 제주민가의 특징을 보여주고 있다.		
전 물 개 관	제형	규모	경면형태
	안거리	1차형	3x3
	밖거리	1차형	4x8
	경지거리	1차형	2x1
	면적	43.0㎡	2고주7담
	가구구조	홀차마	죽조
	지붕형태 및 재료	우진각지붕, 시멘트기와	우진각지붕, 슬레이트
	비교적 양호		
보 존 상 태	- 전체적인 보존상태는 지붕재료의 슬레이트 교체로 제외하면 매우 양호한 편임. - 외부공간과 구성도 전체적으로 노후한 편이며 대부분 양호한 편임.		
사 부 특 정	- 가윗길에서 진입하는 출로의 구성이 제주 출로의 특징을 제대로 보여주고 있음. - 안거리 외부 상부의 보이자가 특징적임. - 담들의 경지거리는 동부지역에 주로 나타나는 특징이지만, 이 가족에는 경지거리를 두면서 안거리나 밖거리에 경지가 없게 된다.		
설 비	- 경지거리에 전통적인 출력이 그대로 설치되어 있다. 건축사적 가치 ●●●●○○○ 지경 가능성 ●●●○○○		
조사자의 견	이 가족은 제주민가의 특징을 충실하게 보여주는 요소들을 고루 갖추고 있으며 보존상태도 양호하다. 주로 제주 동부지역의 큰 규모 주택에서 나타나는 경지거리가 이 가족에서 나타난 것은 매우 특이한 일이며, 건축사적으로 중요한 의미를 지닌다고 판단된다. 다만, 거주자가 없으며 노후도가 빠르게 진행될 소지가 있기 때문에 문화재 지정에 대한 검토에 앞서 가급적 빠른 시일 내에 일제조사가 필요할 것으로 생각된다. 문화재 지정가능성은 높은 것으로 판단된다.		
조사일	2008. 10. 29.	조사자	양 상호, 김 상인, 원 군술, 강 경희



[그림 3-13] 비지정 건조물문화재 일제조사사업 조사표 및 조사항목 : 정밀조사  
(출처: 문화재청(2008), 비지정 건조물문화재 조사보고서 I, 문화재청, pp.182~183)

## 2. 사업별 비교분석 및 종합

### 1) 조사사업별 운영 특성 및 시사점

#### ① 운영적 특성 : 체계적이고 일관된 조사 진행을 위한 조사 기준 및 지침 마련

전국건축문화자산 조사사업은 사업목적과 조사결과 내용을 볼 때 건축자산을 발굴하고 현황 및 자료를 구축하는 목록화 사업 성격이라기보다는 복원을 포함하여 우리나라 건축자산을 건축적으로 역사적으로 이해하기 쉽게 집대성한 백서의 성격을 가진다. 이에 따라 행사위원회에서 기본적인 시행방안을 정하였으나 시행방안에서는 조사대상을 전통, 근현대 건축 모두 망라하고, 전국 행정단위별로 구분하여 조사하며 자료조사 및 집필은 해당 지역의 전문가가 참여하도록 하고, 일정 계획과 함께 자료정리 대상과 범위, 원고 집필기준 정도만을 제시하고 대체로 지역별 전문가에게 많은 부분을 맡긴 상태로 진행되었다.

나머지 세 개의 조사사업을 운영체계와 공간범위와의 관계 측면에서 살펴보면, 경기도 건축문화유산 조사사업은 한 개의 지자체를 대상으로 조사총괄 책임자하에 전수 조사한 사업인 반면, 근대문화유산 조사 및 목록화 사업은 16개 지자체를 대상으로 각 지자체가 주체가 되어 진행된 사업이고, 비지정 건조물문화재 일제조사사업은 이 두 사업의 중간 정도로 3~4개의 지자체를 운영본부에서 총괄하면서 진행된 사업이다. 근대문화유산 조사사업은 16개 지자체가 일관되게 조사를 진행할 수 있도록 사전기획회의를 통해 조사기준을 마련하였으나, 지자체단위에서 지역특성을 고려하여 조사범위 및 조사항목, 분류체계를 일부 조정하였다. 비지정 건조물문화재 조사사업은 3~4개의 지자체를 총괄하는 운영본부를 통해 3차년도 조사사업이 일관되게 진행될 수 있도록 총괄운영을 하였다.

공간범위와 조사기간에 따라 조사운영 조직체계가 다소 차이는 있으나, 모든 조사사업에 있어 조사 초기단계에서 조사가 일관되게 진행, 작성, 정리되도록 조사기준을 위한 일종의 가이드라인(지침)을 마련하였다는 점은 모두 공통적이다. 대체로 조사대상에 대한 시간적, 유형적 범위를 제시하고, 필요시 분류체계를 제시하였으며, 조사표 양식서 제공을 통해 조사해야 할 항목을 선정해주었으며, 조사항목별 작성방법과 작성요령을 간단한 매뉴얼형식으로 설명서를 제공하였고, 비지정 건조물문화재 조사사업은 이를 별도의 교육을 통해 전달하였다. 이와 함께 최종 결과를 발간하기 위해 보고서형식의 자료정리 방법 및 수록방식, 목록표 작성 양식 등도 제시하였다. 그러나 조사대상 선정기준에 대해서는 문화재로의 선정을

업무에 두고 있는 비지정 건조물문화재 조사사업을 제외하고는 대부분 제시하지 않았다.

[표 3-19] 건축자산 조사사업 운영 특성 및 조사기준 비교

구 분	전국건축문화 자산 조사사업 (1999)	경기도 건축문화유산 조사사업 (1999~2003)	근대문화유산 조사 및 목록화사업 (2002~2005)	비지정 건조물문화재 조사사업 (2005~2008)		
조사 기획	행사위원회 회의로 시행방안 작성	건축전문가 간담회로 기본계획수립	사전기획회의를 통해 과업지침 마련	조사연구 운영본부를 중심으로 조사기획		
사업 특성	-	일반조사 외 심화조사 및 마을조사 시행 최초의 지자체 전수조사	국가와 지자체 50:50 매칭 펀드 방식으로 진행 16개 지자체 각자 주관	현장조사에 대한 사전교육 시행 일반조사 후 1~3등급 정밀조사 시행 (실측, 심층면담) 년차별 운영본부가 전체지역을 총괄		
조사 기준	조사 대상과 범위	○ 전통건축물과 근현대건축물	○ 1945년 이전에 지은 전통민가, 지정문화재 전통사찰	△ 근대문화유산 ※ 분류체계 제시	○ 1900이전 건축물 ※ 분류체계 제시	
	조사 항목 및 조사표 (양식)	×	○ (조사카드) 일반조사/심화조사/ 마을조사	○ (현황조사표)	○ (조사표) 일반조사/정밀조사	
	조사표 작성 방법	×	○ (일러두기)	○	○ (일러두기)	
	자료 정리 방법	○ (집필기준)	○ (일러두기)	×	×	(본부에서 정리)
	조사 보고서 수록 목록표 양식	×	일반 마을 가옥명 주소 연대 심화 비고	정리번호 명칭 주소 건립년도 구조 규모 설계 시공 비고	대분류 유형 연번 명칭 소재지 지정가능성 조사표 page	
	선정 기준	×	×	제주도만 등급분류 기준 제시	가치판단기준 제시 (건축사적 가치, 문화재 지정가능성)	

## ② 내용적 특성 : 일반조사를 기본으로 정밀조사, 마을단위 조사 진행

네 개의 조사사업의 조사내용(항목)은 사업의 목적과 조사대상에 따라 다르나 건축물인 경우 위치(주소), 소유자, 명칭 등의 일반현황과 건물 규모 및 재료, 형태 등과 관련된 건축물 기본정보, 보존상태나 특징, 증·개축, 수리현황 등의 건축물 상태, 그리고 이를 시각화할 수 있는 사진자료 구축이 기본이 된다.

경기도 건축문화유산 조사사업과 비지정 건조물문화재 일제조사사업에서는 일반조사를 토대로 보다 가치 있는 대상에 대해 2단계로 정밀조사를 진행한 점과 현재 상태를 토대로 등급화를 기재하거나 대상이 가지는 가치 기술과 함께 문화재로의 지정가능성 등 조사자의 의견을 기재하도록 한 점이 특징적이다. 건축물의 경우 평면도 자료구축이 매우 중요하다는 점에서 이 두 사업은 건축물의 배치평면 자료를 구축한 점도 특징적이라 할 수 있다. 특히 경기도 건축문화유산 조사사업은 1차 일반조사에서 건축물 실측을 하고 있는데, 이는 사업의 예산규모와 조사기간을 고려할 필요가 있다.<sup>65)</sup>

근대문화유산 조사사업은 근대라는 시기를 제외한다면 건축자산 조사와 대상범위가 가장 근접하므로, 조사 내용(조사항목 및 양식서)을 가장 참고할만하나 전체적으로 건축물 중심으로 되어 있어 다른 유형에 필요한 조사내용에서는 한계를 보인다. 한편 경기도 건축문화유산 조사사업은 조사대상 특성상 기존 다른 조사사업들과 달리 조사대상이 있는 마을의 개괄적인 내용을 함께 조사하여 기록하도록 마을 단위 조사 양식서도 마련하였는데, 이는 면단위 건축자산 조사양식에 참고자료로 유용하다.

## ③ 과정적 특성 : 체계적이고 통일된 자료구축을 위해 현지조사를 위한 사전교육 시행

조사 절차는 대체로 사전기획회의를 통해 분류체계 및 조사항목 등 조사 기준을 마련하고, 1차 문헌조사를 토대로 조사대상을 추출하여 자문 등의 회의와 현장조사 혹은 사전조사를 거쳐 실제로 현장조사를 시행할 조사대상건축물을 선별한 후, 현장조사를 시행하여 조사지를 작성하였다. 현장조사 과정에서 새롭게 조사해야할 대상을 추가, 보완하기도 하며, 현장조사 후 자료 정리 단계에서 조사대상이 추가될 경우 2차 현장조사를 진행하기도

---

65) 방대한 양의 조사가 진행된 근대문화유산 조사 및 목록화 사업의 경우, 이러한 정밀조사는 경상북도 지역에서만 진행되었음. 조사표의 내용과 별도로 건축적 질과 보존상태가 좋고 개조 및 변형이 심하지 않은 대상물(조사된 건축물 297개 중 84개)을 실측함(김태중(2004), 경남의 근대문화유산 목록화 사업성과, 한국건축역사학회 2004 추계학술발표대회 논문집, p.51 참고). 이에 따라 예산증가 없이 과업기간을 9개월 연장하였는데, 이는 지방자치단체 조사자의 의지가 반영된 결과로 매우 이례적인 사례라 할 수 있음

하였다. 또한, 전술한 바와 같이 정밀조사를 진행할 경우, 1차 현장조사를 토대로 정밀조사를 위한 대상을 선별한 후 정밀조사를 위한 2차 현장조사를 진행하였다. 이처럼 일반적인 조사과정에서 비지정 건조물문화재 일제조사사업의 경우 현장조사 이전에 조사지 작성요령의 숙지를 위해 조사원들을 대상으로 별도의 현장조사 교육을 시행한 점은 매우 특징적이다. 이는 여러 지역의 다른 조사 구성원들이 가급적 동일한 사항에 대해 동일한 방식으로 조사지가 작성될 수 있도록 해주는 의미 있는 조사 과정이라 할 수 있다.

[표 3-20] 건축자산 조사사업의 조사 방법 및 절차

구 분	조사 방법 및 절차
전국건축문화자산 (1999)	① 기획회의(시행방안 작성) ② 집필자 선정(지역별, 시대별) ③ 사전조사 → 조사대상목록 작성 ④ 자료조사 → 자료 정리
근대문화유산 조사 및 목록화 사업 (2002-2005)	① 전체 사전기획회의 ② 연구계획 수립 ③ 사전 문헌조사(참고자료) → 대상건축물 선정 ④ 자문회의 ⑤ 1차 현장조사(조사시트, 주민 면담, 사진촬영) ⑥ 2차 현장조사(보완조사) ⑦ 자문회의 ⑧ 자료 정리
비지정 건조물문화재 일제조사사업 (2005-2008)	① 전체 기획회의 ② 지역 별 연구계획 수립 ③ 사전 문헌조사(참고자료) + 자문회의 → 대상건축물 선정 ④ 현장 조사 교육 ⑤ 1차 현장조사: 일반조사 ⑥ 조사 결과 분석 → 정밀조사 대상 선정 ⑦ 2차 현장조사: 정밀조사 ⑧ 자료 정리
경기도 건축문화유산 (1999-2003)	① 연구계획 수립 ② 사전 문헌조사(참고자료) → 대상건축물 선정 ③ 1차 현장조사: 일반조사(조사시트, 주민면담, 사진촬영, 실측) ④ 조사 결과 분석 → 정밀조사 대상 선정(건축사적 의미가 있는 전통민가 10%선정) ⑤ 2차 현장조사: 정밀조사 ⑥ 자료정리

## 2) 조사사업 운영상 문제점 및 개선방향

### ① 조사대상 범위의 모호함으로 자료의 신뢰도 저하, 지역별 현황 비교 어려움

선행 조사사업에서 기획회의 등을 통해 전반적인 조사기준들을 마련하여 운영하였으나, 특히 16개 각 지자체 주체로 진행된 근대문화유산 조사사업의 경우 조사 대상의 범위에서 지자체별로 다소 다르게 진행되었다. 지자체별 특수한 상황을 고려할 필요는 있으나 이처럼 대상기준이 지역별로 차이가 있는 경우 조사결과의 지역별 비교가 어렵고, 조사결과의 통계처리에 있어 지역별 특성 및 현황 파악에 혼동을 유발하여 자료의 신뢰도를 떨어뜨릴 우려가 있다.

[표 3-21] 근대문화유산 조사 및 목록화 사업 : 조사대상의 시간적 범위

	1876(개항)	19C말(개화기)	1960년	1970년
강원			60년대초	
경기				
경남				
경북				
광주				
대구				
대전				
부산				
서울				
울산				
인천				
전남				
전북				
제주		1910		
충남				
충북	고종 원년 (1862)			

선행 조사사업들은 조사목적에 따라 조사대상과 범위를 설정하였는데, 전국건축문화 자산 조사사업은 시기의 구분 없이 전통, 근대, 현대의 모든 건축물을 대상으로 하였으며,

경기도 건축문화유산 및 비지정 건조물문화재 일제조사사업은 각각 1945년 이전과 1900년 이전으로 조사대상의 시간적 범위를 명확히 하였다. 반면 ‘근대’ 라고 하는 시기로 그 대상을 한정하고 있는 근대문화유산 조사사업은 명확한 시간적 범위를 제시하지 않아 16개 지자체가 조사대상의 시간적 범위를 다소 상이하게 설정하여 진행하였다. 즉, 근대라는 시점을 개항 또는 개화기로 볼 것인지에 따라서, 중점을 1960년 혹은 1970년으로 하느냐에 따라 지역별로 다소 차이를 보이고 있다.

내용적 범위에서도 근대문화유산 조사사업은 경기도의 경우 이전에 경기문화재단에서 조사를 진행했던 전통민가를 대상에서 제외하여 조사결과가 다른 지역들과 큰 차이를 보였다. 뿐만 아니라 일부 지역은 관광단지, 유원지, 주택단지 등의 면단위와 골목, 문화거리 등의 선 단위를 조사대상에 포함하기도 하는 등 조사대상 범위에서도 지역별로 차이를 보였다.

이처럼 근대라는 특정시기를 대상으로 조사가 진행되거나 분류 체계가 마련될 경우 조사결과의 신뢰성 확보 및 지역별 현황이 비교가 될 수 있도록 시간적 범위를 명확히 제시할 필요가 있으며, 그밖에 문화재 및 멸실유산 포함 여부 등 전체적으로 통일시켜야 할 사항과 지자체별 특이사항이 반영될 수 있는 사항을 구별하여 일관된 조사 기준이 마련되어야 할 것이다. 이처럼 조사사업 운영체계 측면에서 건축자산 조사사업이 지자체를 중심으로 진행되더라도 국가차원에서 전체를 총괄하는 역할을 할 필요가 있는 이유가 여기에 있다.

## ② 분류체계 기준의 모호함으로 조사자에게 혼동 발생

근대문화유산 조사사업과 비지정 건조물문화재 일제조사사업에서는 조사대상의 분류체계 기준이 마련되었는데, 근대문화유산 조사사업의 경우 지역별 특성과 상황을 고려하여 일부 지자체에서 분류체계 기준을 조정하여 진행하였다. 근대문화유산 조사사업은 대분류로 건축물, 산업구조물, 생활문화유산, 역사유산, 인물유적 5가지로 구분하고, 중분류로 건축물은 용도별로 하고 나머지는 주요 유형별로 구분하였는데, 건축물 중분류에서는 경상남도과 제주도가 일부 용도를 추가하였으며, 산업구조물의 경우 제주도와 부산에서 분류체계를 조정하였다. 특히 부산의 경우 산업구조물에 기존 중분류 외에 철도시설, 수도시설, 항만시설, 군시설 등을 추가하였다.

지역별로 상황을 고려하여 분류체계에 일부 차이가 있는 것은 큰 문제라 할 수 없으나, 두 사업 모두 분류체계 기준이 모호하여 조사자들이 작성할 때 혼동을 야기한 점은

문제로 지적되고 있다. 근대문화유산 조사사업의 분류방식에 있어 문제점은 크게 다음 세 가지로 정리할 수 있다.<sup>66)</sup>

첫째, 건축물 용도별 분류가 법적 용도시설과 업종이 혼용되어 있다. 이에 따라 같은 대상을 조사자에 따라 다르게 분류한 사례가 다수 나타났으며, 상업시설, 문화시설, 군사시설 등은 제외되어 있어 특히 근대건축물의 용도를 고려할 때 세부적인 추가용도 구분이 필요하다. 또한, 층별 용도가 다른 경우 주용도를 판단하는 기준이나 여러 용도가 복합되어 있는 복합건물일 경우에 대한 구분이 부재하다. 둘째, 건축물의 산업시설과 대분류 산업구조물 간의 구분이 모호하다는 점이다. 가령 양수장이나 정수장과 같은 건물형태의 산업시설은 건축물의 산업시설로 이해하기 쉬운데 소분류 예시에서는 산업구조물의 기타로 분류하고 있어 혼동을 야기한다. 셋째, 생활문화유산과 건축물과의 구분이 모호하다는 점이다. 시장, 정미소, 목욕탕, 세탁소 등은 사안에 따라 생활문화유산이 될 수도 있고, 건축물로 분류될 수도 있어 역시 혼동을 주고 있다.

조사 진행 결과 근대사찰이 한국 근대건축사의 유형분류에 추가해야 할 요소라는 의견이 제시되었고,<sup>67)</sup> 비지정 건조물문화재 조사사업의 경우 기타의 조사대상을 살펴보았을 때 석비, 부도 등 조사대상이 많은 것은 중분류 항목으로 추가할 필요가 있다는 의견이 제시되었다. 이러한 내용을 바탕으로 조사자가 혼동되지 않도록 분류체계 기준을 체계적으로 제시할 필요가 있으며, 기존 조사사업을 토대로 유형분류를 재검토할 필요가 있다.

근대문화유산이 특정시기의 건축물과 생활유산, 역사유적 등을 포함하고 있어 건축물과 공간환경을 포함하는 건축자산의 분류체계를 마련할 때 매우 유용하다는 점에서 이러한 문제인식에 따른 분류체계의 개선방향을 정리하면 다음과 같다.

우선 건축물 용도분류 체계는 장기적·주기적 조사를 고려할 때 변화의 여지가 적고 기존에 조사시 큰 문제가 없었으므로, 유용한 분류방식이라 할 수 있다. 건축물을 용도별로 구분하여 진행할 경우, 기존 조사시 드러난 용도분류체계에 대한 수정, 보완이 필요하며 주용도 및 1층용도 표기 등 조사항목에도 연계하여 보완이 필요하다. 다음으로 생활문화유산은 미용실, 목욕탕 등 생활유산 대다수가 포함되어 조사가 매우 방대해질 것이라는

---

66) 지역별 조사사업책임자들의 의견(2013.8.8, 8.16 자문회의)과 관련 전문가 자문회의 의견 종합

67) 윤인석 외(2004), 경기도 근대문화유산 조사 및 목록화, 한국건축역사학회 2004 추계학술발표대회 논문집, p.65

어려운 문제를 안고 있고 가치 있는 건축물과의 중복성 문제가 있으므로 건축자산 조사에서는 제외하는 것이 바람직하다. 또한, 역사유적과 인물유적 역시 문화재청에서 추진하는 예비문화재 제도 등과의 차별화를 위해 기념탑 등의 유적을 제외한 건물 중심으로 조정할 필요가 있다.

[표 3-22] 근대문화유산 조사 및 목록화사업의 분류체계와 개선방향

대분류	중분류	소분류	문제점 및 개선방향
건축물	교육시설	초·중·고·대학교/연수원/교육원/학원/도서관/수련관/복지시설 등	용도별 분류체계 유용 용도시설 구분의 모호함(용도시설과 업종의 혼용) 용도시설 세부적으로 추가 필요
	종교시설	교회/성당/사찰/기도원/수도원/수녀원/사당 등	
	업무시설	관공서/금융기관/사무소/버스터미널/철도역사/신문사 등	
	집회시설	마을회관/마을구판장/마을공동작업소 등(종교시설 제외)	
	의료시설	병원/약방 등	
	산업시설	공장/창고/주유소 등	
	숙박시설	호텔/여관/여인숙 등	
	주거시설	단독주택/다중주택/아파트/기숙사/군부대막사 등	
	기타	등대/망루/관망탑	
산업구조물	철도급수탑	취수탑	중분류의 산업시설과 혼동야기
	교량	철교/인도교/가도교 등	
	터널	-	
	댐	-	
	기타	저수지/간척지/정수장/양수장 등	
생활문화유산	건축물	이·미용원/세탁소/목욕탕/방앗간/정미소 등	일반건축물 다수 포함되어 조사의 방대함 문제
	염전	-	
	기타	시장/장터 등	
역사유적	전체	역사적 사건이나 사실의 현장(전적지/전승기념탑 등)	문화재청에서 추진하는 예비문화재 제도 등과의 차별화를 위해 유적은 제외 건물 중심으로 조정
인물유적	생가	-	
	거주지	-	
	활동근거지	-	
	기타	기념비/순교비/묘소/유허 등	

### ③ 조사항목의 모호함으로 조사작성자 혼동 야기

비지정 건조물문화재 일제조사사업의 경우 정밀조사에서 ‘조사자 의견’ 과 ‘세부 특징’ 내용작성시 구체적으로 어떠한 내용으로 기술해야 하는지 기준이 모호하여 작성자에 따라 내용이 상이한 문제가 나타났다. 조사자 의견에는 문화재로의 지정가능성을 염두에 두고, 건축적 가치를 5단계로 표기하게 하여 대체로 건축적 가치에 대해 기술하고 있는데, 세부 특징 역시 대체로 건축적인 특징을 기술하고 있어 내용이 중복되는 것으로 분석되었다.

따라서 조사내용을 구분하는 조사항목을 명확히 할 필요가 있으며, 조사자 또는 작성자가 혼동되지 않도록 조사항목 작성방법을 자세히 설명해주는 지침을 제공할 필요가 있다.

근대문화유산 조사사업을 제외한 나머지 선행 조사사업들에서는 조사대상에 대한 조사자의 의견을 서술식 또는 키워드로 기술하도록 하고 있다. 비지정 건조물문화재 일제조사사업은 조사결과를 토대로 문화재 지정가능성을 판단하게 하였고, 경기도 건축문화유산 조사사업은 네 단계로 건물의 등급을 판정하게 하여, 향후 문화재로의 지정가능여부에 조사결과를 참고하도록 하고 있다.

반면 근대문화유산 조사사업의 경우, 조사자의 의견을 작성하는 항목이 마련되어 있지 않고, 연혁과 특징을 기술하도록 하고 있으나 단순한 사실과 현황 위주로 작성되어 있어 보존해야 할 가치 있는 부분 또는 활용 등을 위한 관리방안 마련시 참고할만한 자료로서의 활용도가 떨어진다.

조사표 작성시 객관적인 사실을 기재하는 것도 필요하나, 대상에서 가치 있는 사항 또는 시급히 조치가 취해져야 할 사항, 특징적인 사항 등 조사자의 의견 또는 관리방안에 대한 사항이 포함되어 향후 보존 및 활용정책에 조사결과가 유용하게 활용되도록 보완할 필요가 있다.<sup>68)</sup>

---

68) 지역별 사업책임자 자문회의(2013.5.8, 5.10) 내용 참고

[표 3-23] 건축자산 조사사업 조사항목(양식서) 비교표

조사항목	전국건축문화 자산백서	비지정건조물		근대건축 문화유산	경기도건축문화유산	
		일반조사	정밀조사		일반조사	심화조사
분류/정리번호	-	○	○	○	○	-
개요	명칭	○	○	○	○	-
	주소	○	○	○	○	-
	건립년도	○	-	-	○	-
	용도	-	-	-	○	-
	설계자	○	-	-	○	-
	시공자	-	-	-	○	○
	규모	○ (연면적, 층수)	○	○ (정x측)	○ (부지면적, 건축면적, 연면적, 층수)	○
형태	평면형태	-	○	○	-	○
	양식(가구구조)	○	○	○	○	-
	지붕형태 및 재료	-	○	○	-	-
	처마	-	-	○	-	-
	구조	-	-	○	○	-
	세부 특징	-	-	○	-	-
	설비	-	-	○	-	-
주변 환경	입지	-	○	○	-	-
	배치	-	○	○	-	-
	조경	-	-	○	-	-
	일곽의 구성 (예) 담장, 문 등	-	○	-	-	○
연혁	-	○	○	○	○	-
사용현황	-	-	○	-	○	○
보존상태	-	○	○(서술식)	-	-	-
수리기록	-	-	-	○	○	-
관련자료 (조사 참고자료)	-	○	-	○		○(상량문)
참고사항	-	-	-	○	○ (거주자 구성 등)	-
소유자/관리자(연락처)	-	○	○	○	○	-
건축사적 가치	-	○	○	-	○	-
문화재 지정 가능성	-	○	○	-	-	-
문화재 지정여부	○	해당없음	해당없음	○	-	-
조사자 의견	○	○	○	-	○	-
사진	○	○	○	○	-	○
도면	○	-	○	-	○	-
조사일/조사자	-	○	○	○	○	-

#### ④ 조사자료 정리방식이 통일되지 않아 지역별 비교에 어려움, 자료의 신뢰도 저하

조사자료 정리방식에 대한 별도의 기준이 제시되지 않은 채 16개 지자체에서 각각 진행한 근대문화유산 조사사업의 경우, 조사결과에 포함된 내용과 표기방식 등에서 지역별 차이가 나타났다. 대상기준이 지역별로 차이가 있는 경우와 마찬가지로 이러한 결과는 지역별 비교가 어렵고, 전국차원에서 지역별 자료의 신뢰도를 떨어뜨릴 우려가 있다. 구체적으로 문화재 및 멸실 유산의 포함 여부에 있어 지역별로 차이를 보였다. 경기, 대구, 대전, 부산, 서울, 충남, 충북지역은 지정된 유산을 포함하였으며, 대구, 대전은 멸실된 유산의 경우라도 역사적으로 의미가 있는 것들은 포함하였으나 경북과 제주지역은 멸실된 것은 대상에서 제외하였다. 한편, 지자체별로 추가로 진행하거나 정리한 내용도 차이를 보이고 있으며, 정리방식도 지역단위로 한 경우와 조사유형단위로 한 경우로 나누어져 있어 전국적으로 조사결과를 파악하거나 비교 분석하는데 어려움을 주고 있다. 따라서 조사사업 조사에 필요한 사항뿐만 아니라 조사결과를 정리하는 방식에 대해서도 분포도 포함 여부, 분포도면 축척, 사진자료의 구체성, 멸실 자산 및 문화재 포함 여부 등 유용하게 공통적으로 정리되어야 할 사항들에 대해 기준 또는 설명 자료를 마련할 필요가 있다.

[표 3-24] 근대문화유산 조사 및 목록화사업 16개 지자체 조사결과 내용 특이사항

지역	위치도 (분포도)	추가 도면	멸실 문화재 목록	근대기 사진자료	정리방식		비고
					지역단위	종류단위	
강원	○	×	○	×	○	-	
경기	×	×	×	×	-	○	'경기도 건축문화유산' 에 수록된 근대기 전통 가옥 목록 수록
경남	○	○	×	×	-	○	건축물 실측도
경북	×	×	○	×	○	-	
광주	○	×	×	○	-	○	
대구	○	×	×	×	-	○	
대전	○	×	○	×	-	○	
부산	○	○	×	○	-	○	
서울	○	×	○	×	-	○	보존 및 활용방안 추가
울산	○	×	×	○	-	○	
인천	×	×	×	×	-	○	
전남	×	×	×	×	-	○	
전북	○	×	○	×	-	○	
제주	×	×	×	○	○	-	
충남	○	×	○	×	○	-	멸실문화재 사진 및 통계 구축
충북	○	×	○	×	-	○	

### ⑤ 조사과정상 초기 목록구축의 불완전성으로 전수조사를 표방하고 있으나 조사대상 누락

선행된 네 개의 조사사업은 전국 또는 특정 지역의 전수조사를 표방하고 있으나 조사대상에 해당하는 대상을 목록화하는 초기 단계에서부터 대상범위에 해당하는 건조물 등을 파악하는데 많은 어려움이 있었던 것으로 조사되었다. 기본적으로 시간적 범위가 명확하더라도 건축물 관리대장의 건물년도가 정확하지 않거나 누락된 경우가 많은 것이 가장 큰 문제라 할 수 있는데, 이를 보완할 수 있는 관련 전문가 및 문헌자료가 많지 않거나 사전 문헌조사 자료구득의 용이성과 관련 자료의 양이 지역별로 편차가 큰 이유로 현장조사를 시행할 대상 자체를 찾아내는데 한계가 있는 것으로 나타났다.

근대문화유산 조사사업의 경우, 2002년에서 2005년에 걸쳐 지자체별로 순차적으로 이루어진 사업으로 앞서 발간된 보고서가 참고자료로 활용됨에 따라 전체적으로 유사한 방법론과 조사항목을 다루고 있으나 결과물의 질은 지자체별로 차이가 있다. 이는 전수조사를 표방하고 있으나 건축물대장이나 입수 가능한 목록을 바탕으로 조사 목록이 작성되었기 때문에 누락된 지역이 없다고 할 수 없으며, 각 지자체 단위의 조사를 전국적으로 통제할 제도적 장치의 부재로 인해 조사의 수준과 질이 일정하다고 볼 수 없다.<sup>69)</sup>

비지정 건조물문화재 일제조사사업의 경우, 조사대상에 해당하는 1900년 이전에 지어진 가치 있는 건조물을 지자체에 시달하여 해당 대상을 받았으나, 00시의 경우 한 건도 제출되지 않는 등 지역 담당자의 가치인식과 의지에 따라 편차가 커 조사출발점부터 한계가 있었으며, 도서지역은 제외되어 추가보완이 필요하다.<sup>70)</sup> 경기도 건축문화유산 조사사업도 마찬가지로 사업 초반기에 1945년 이전에 지은 전통민가를 파악하기 어려워 문헌조사와 함께 건축물대장 전산자료를 활용하였으나 가옥의 건립연대가 정확하지 않아 현장조사를 통해 대상을 추출하는 방식으로 조사과정을 변경할 수밖에 없었다.

이처럼 선행 조사사업들이 전수조사가 완전하게 진행되지 못했음은 근대문화유산 조사사업의 경우 2004년 이후 추가된 등록문화재 가운데 근대문화유산 조사사업 결과에 포함되어 있는 등록문화재가 약 63%에 불과하다는 점에서도 확인할 수 있다.<sup>71)</sup> 결과적으로 근대

69) 우동선(2005), 건축문화재의 보존과 복원, 활용\_등록문화재제도와 근대문화유산 목록화 조사보고서, 건축(대한건축학회지), v.49 n.12, p.121

70) 조사참여 연구진 면담내용 참고

71) 울산이 100%로 가장 높은 비율이 포함되어 있고 서울이 30%로 가장 낮게 포함된 반면, 서울의 덕수궁과 같이 조사당시 등록문화재였던 대상이 조사 이후 해제되기도 함

문화유산 조사사업에서 대체로 등록문화재로 등록될만한 가치 있는 대상의 40%가량이 조사되지 않았음을 알 수 있다.

그러나 이러한 한계는 현재의 국내 실정에서는 불가피한 상황이므로, 이들 사업의 조사결과를 토대로 멸실 또는 변화 사항에 대해 지속적으로 보완하여 기존 유사 조사사업의 결과를 활용할 필요가 있다. 이를 위해 반드시 사용해야 할 선행조사사업을 조사과정 지침에 명시할 필요가 있다. 이와 함께 조사사업 추진시 객관적 자료의 수집 및 현장조사가 용이하도록 관계기관과 공공에서 협조와 지원을 할 필요가 있으며, 조사대상 목록확보를 위해 사전 문헌조사의 종류를 예시하여 이해를 도울 필요도 있다.

[표 3-25] 근대문화유산 조사결과와 등록문화재와의 관계

	근대문화유산 조사 및 목록화 사업 결과(2004)		2004년 이후 현재까지 추가된 등록문화재				추가 등록문화재 중 근대문화유산 조사결과 포함 대상 비율
	전체	등록문화재	전체	건축자산관련 등록문화재			
				기존조사 목록 포함	기존조사 목록 불포함		
강원	147	8	27	27	22	5	81%
경기	547	5	37	12	6	6	50%
경남	417	4	33	32	17	15	53%
경북	658	2	27	25	14	11	60%
광주	144	3	7	7	5	2	78%
대구	134	3	5	5	3	2	60%
대전	176	3	14	11	6	5	55%
부산	211	1	11	8	7	1	88%
서울	710	14	132	40	12	28	30%
울산	166	0	5	5	5	0	100%
인천	148	0	5	5	4	1	80%
전남	478	9	61	61	40	21	66%
전북	237	3	43	42	27	15	64%
제주	101	2	19	18	14	4	78%
충남	397	4	39	16	11	5	69%
충북	238	11	11	9	8	1	89%
합계	4909	72	476	323	201	122	63%

[표 3-26] 문헌조사 활용자료 분류 및 예시

구분		예시	
지역 자료	시사/군사	-	
	도지/시지/구지/군지	-	
	향토지	-	
	산업지	충남산업지	
	건축사/교통사/교육사	-	
	도·군세 일반	충청남도 도세 일반/예산군 군세 일반	
	연보	통계연보	
	00년사	서울육백년사	
	총람	문화유적 총람	
	대장	지정문화재 대장	
	도록	문화재도록	
	인물지	한발인물지	
	백서	마산항 백서/시정백서	
	문화재대관	전북문화재대관	
	일지	전라북도 일지	
	지도	순창문화유적분포지도/대전광역시 유성구-새주소 안내지도	
	요람	충남농사시험성적요람	
	기타	서울의 문화재 제1권(건조물)/경상남도연구/유성의 역사와 지명유래/전북학연구/군산개항 100주년 기념 공식 보고서/달성군 문화유적 지표조사보고서	
단행본	발전사	선남발전사/충남논산발전사/충청남도발전사	
	사사/교회사/교육사	한국 천주교회사/한국근대교육사/우리나라 금융사	
	지방사	100년전 충북의 옛 모습/전주의 역사와 문화	
	00년사	조선식산은행 20년지/대전교구 30년/제일은행 60년사/한국기독교 100년사	
	건축자산/문화재 관련 도서	<b>전국건축문화자산</b> /내고장 문화재	
	근대건축물 관련 도서	사진으로 보는 근대 한국/한국근대건축의 재조명/김정동교수의 근대건축기행	
	사료	여지도서	
	안내	군산답사여행의 길잡이/전라북도 안내	
	요람	한국철도요람집	
	사진보	약진 대전사진보	
	기타	서울시내 일제유산답사기/일제강점기 도시사회상연구/유성의 문화향기	
기타	논문	학위논문	한국 근대건축의 생성관정에 관한 연구/한국 근대건축에 관한 연구
		학회논문	일제강점기 건립된 진해우체국의 원형 추정 연구
	연구보고서	근대문화유산 건축물 사진실측 조사보고서/지역향토지적재산조사발굴	
	정기간행물	대전의 건축기행/마산 개항 100년 시리즈	
	기타	교량 및 터널대장/일반건축물관리대장/도로시설물관리대장	
	간행본	조선과 건축	

### 3) 종합 : 건축자산 목록구축을 위한 조사사업 운영 방향

#### □ 조사수준 및 질 담보를 위한 제도적 장치 마련

- 조사기준(조사대상, 분류체계, 조사항목 등) 제시
- 조사지침(매뉴얼) 마련 : 조사기준 설명서 & 조사항목 작성방법 및 조사결과 정리방법 설명서
- 조사를 총괄할 수 있는 전문조직(위원) 운영 : 조사위원회 or 운영본부 등

#### □ 조사결과 신뢰성 확보 및 정책활용도 제고를 위해 조사기준 명확히 제시

- 조사대상, 분류체계, 조사항목(조사표), 선정기준 등
  - 조사대상 : 시기적 범위로 구분할 경우 시간적 범위 명확히 제시
  - 분류체계 : 기존 유사사업 분류체계 검토 및 문제점 보완, 조사 작성자 혼동되지 않도록 체계적·합리적 구성
  - 조사항목 : 기존 유사사업 조사표 검토 및 보완, 기재내용이 혼동되지 않도록 구성, 관리방안/가치 있는 부분(보존부분)/시급히 조치가 필요한 사항 등 조사자의 의견이 담겨 조사결과 활용도 높일 수 있도록 보완
- 지자체 특성은 반영할 수 있도록 최소한의 기준을 제시

#### □ 체계적이고 일관된 조사를 위해 조사지침(매뉴얼) 마련, 조사자 교육 시행

- 조사지침 마련
  - 조사기준 설명서
  - 조사항목 작성방법, 조사결과 정리방법 등
  - 조사방법 및 절차, 조사결과 반영해야 할 선행 관련 조사사업 명시, 참고 문헌 자료 목록 예시 등
- 조사자 사전교육 시행
  - 조사자를 대상으로 조사기준(조사대상, 분류체계, 조사항목, 선정기준), 조사항목 작성방법, 조사결과 자료정리 방식 등을 설명

## 제4장 해외사례 분석

1. 건축자산 관련 조사 및 기록 프로그램을 운영하는 미국
2. 조사 매뉴얼을 활용하여 체계적인 조사를 시행한 영국
3. 정부부처별로 건축자산 목록을 구축하고 있는 일본
4. 국내에의 시사점

### 1. 건축자산 관련 조사 및 기록 프로그램을 운영하는 미국

#### 1) 법제도 현황 및 조사 개요

##### ① 법제도 및 조사·기록프로그램 연혁

미국의 역사환경 보전과 관련된 법은 1906년에 제정된 「역사적 유물법(The Antiquities Act)」, 1935년에 제정된 「사적법(The Historic Sites Act)」, 그리고 1966년에 제정된 「역사보전법(The National Historic Preservation Act: NHPA)」으로 요약될 수 있다. 이들 법에 근거하여 미국의 역사환경유산을 보호 및 보존하는 정부기관이 설립되었으며, 국가차원의 역사적 랜드마크 및 역사적 장소(사적) 등록제도가 마련되었고, 역사환경유산을 조사, 기록하는 연방정부차원의 보존프로그램이 마련되었다.

「역사적 유물법」은 본래 아메리카 인디언 등의 초기 아메리카 역사문화유산을 보호하기 위해 제정되었는데, 대통령이 자연경관뿐만 아니라 역사적 랜드마크, 고고학적 역사적 구조물, 그 밖에 과학적으로 역사적으로 가치 있는 물품 등을 국가의 기념물(national monuments)로 선언할 수 있도록 하고 있다. 이 법에 근거하여 1916년 국유지와 연방정부관할지의 보호·보존에 책임을 갖는 정부기관으로서 내셔널 파크서비스(National Park Service, 이하 NPS)가 내무부내에 설립되었다. NPS는 1935년에 제정된 「사적법」에 의해 책임대상이 민유지와 지방자치 관할지까지 확대되었다.<sup>72)</sup>

1935년에 제정된 「사적법」에 의해 연방정부차원 최초의 등록제도라고 할 수 있는 국가 역사적 랜드마크(The National Historic Landmarks, 이하 NHLs) 프로그램이 마련되었으며, 1966년에 제정된 「역사보전법」에 의해 국가 사적 등록제(The National Register of Historic Places, 이하 NRHPs)가 마련되었다.

‘국가 역사적 랜드마크(NHLs) 프로그램’이 국가 수준의 문화재급 역사자산을 다루는 프로그램이라면, ‘국가 사적 등록제(NRHPs)’는 주나 지역수준의 가치와 의미를 가지는 역사자산까지 포함하는 프로그램이다. 두 가지 모두 NPS에서 관리하고 미국 역사에 있어 가치를 가지는 자산들을 인식하고 보호하는 것을 목표로 하는 것은 동일하나, 그 선정기준에 있어서는 NHLs가 훨씬 까다롭다. NHLs은 국가를 대표하는 중요성을 가져야 하는 반면, NRHPs는 주 또는 지역차원의 역사적 중요성을 띠는 자산들도 포함하기 때문이다. 이는 NHLs가 주류 역사만을 다루는 지나치게 좁은 의미로 접근함으로써 시민들이 생활 속에서 일상적으로 접할 수 있는 역사와는 괴리감이 있다는 한계와 비판을 받으면서 기존의 국가등록제의 범위가 확대, 변화한 결과이다.<sup>72)</sup>

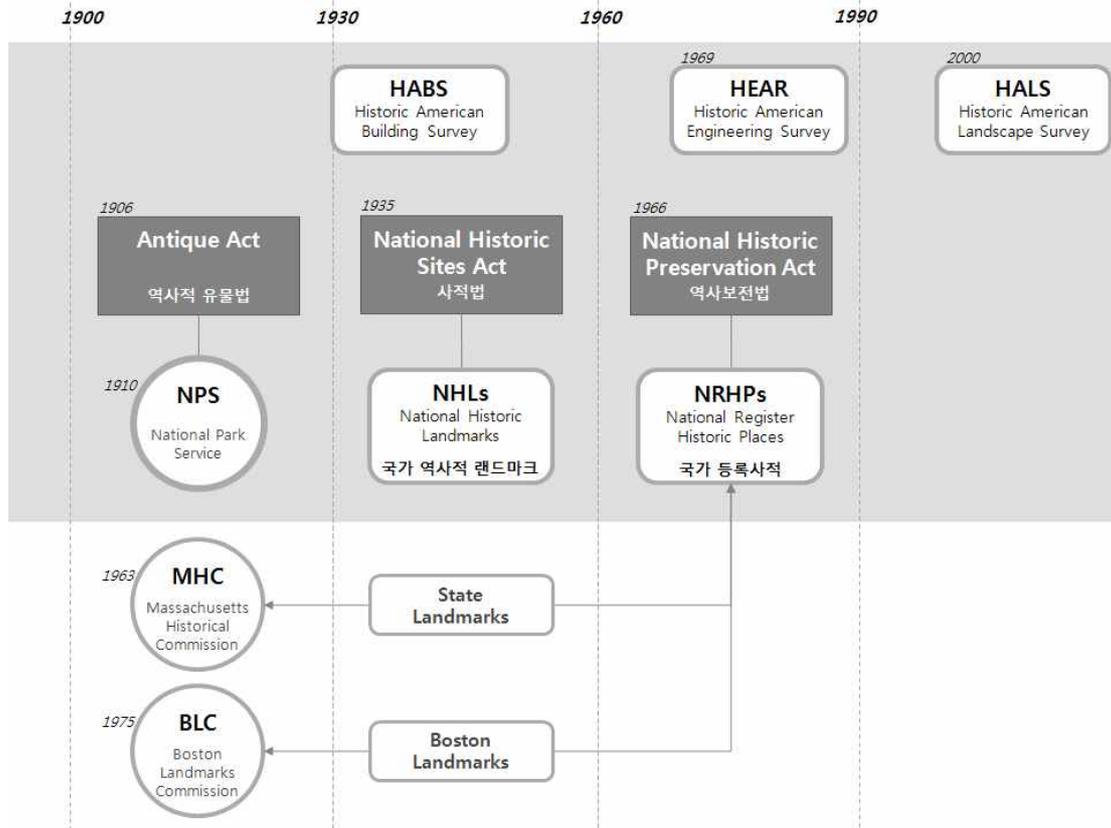
2013년 현재 NHLs의 수는 2,500개가량, NRHPs는 85,000개가량으로 NRHPs의 약 3%만이 NHLs로 지정되어 있으며, NHLs로 지정되는 경우 그 자산은 자동으로 NRHPs에 등록된다.

한편 미국은 1933년부터 ‘유산 기록화 사업(Heritage Documentation Program)’으로 역사적 건축물을 기록·보존하기 위해 ‘HABS(Historic American Building Survey)’를 운영하고 있다. 이는 1935년에 제정된 「사적법」에 근거하여 추진된 연방정부 차원의 첫 번째 역사보존 정책으로 ‘미국의 옛 건물들(America’s antique buildings)’을 사라지기 전에 체계적으로 기록하기 위한 사업이다. 이를 이어 1969년에는 역사적 건축물 외에 산업유산·유적의 기록·보존을 위해 1969년 ‘HEAR(Historic American Engineering Record)’가 운영되었으며, 2000년에는 역사적 경관의 조사·기록을 위한 ‘HALS(Historic American Landscape Survey)’가 마련되어 운영되고 있다.

---

72) 우동선(2005), 건축문화재의 보존과 복원, 활용\_등록문화재제도와 근대문화유산 목록화 조사보고서, 건축(대한건축학회지), v.49 n.12, p.116 참고

73) Mackintosh, Barry(1985), The Historic Sites Survey and National Historic Landmarks Program: A History, National Park Service, Washington D.C. pp.60~61, pp.71~72.



[그림 4-1] 미국의 건축자산 관련 법제도 및 조사·기록 프로그램

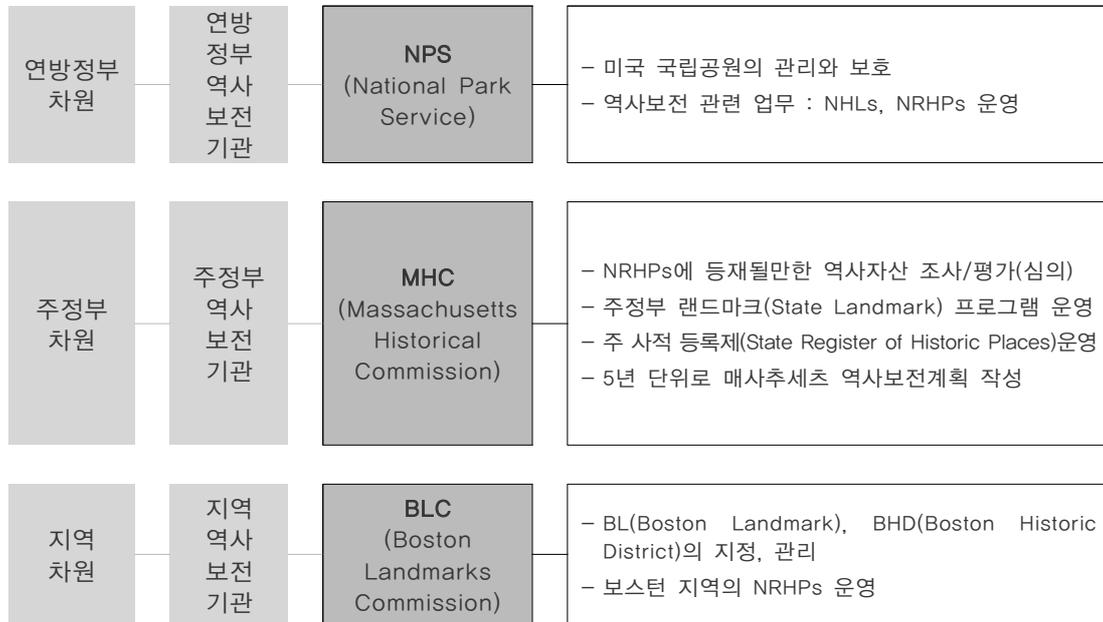
## ② 관리조직의 구성 및 역할

연방정부 차원에서 미국의 역사보전 업무를 담당하고 있는 조직은 「역사보전법」에 의해 근거하여 1916년에 설립된 ‘내셔널 파크서비스(이하 NPS)’이다. 이와 함께 미국의 각 주에는 주정부 차원의 역사보전기관(State Historic Preservation Office)이 설치되어 있으며, 주정부 아래 단계로 지역차원에는 지역 역사보전위원회(Local Historic Commission)가 있다. 매사추세츠 주를 예로 살펴보면, ‘매사추세츠 역사위원회(Massachusetts Historical Commission; MHC)’가 주정부 역사보전기관에 해당하며, 보스턴의 경우 ‘보스턴 랜드마크위원회(Boston Landmark Commission; BLC)’가 지역 역사보전위원회에 해당한다.

NPS는 이들 주정부 차원과 지역 차원의 역사보전기관들과 협력관계를 유지하며 두 개의 연방 정부 프로그램, 즉 전국의 NHLs와 NRHPs의 운영을 맡고 있다. ‘매사추세츠 역사위원회(MHC)’는 NRHPs에 등재될 만한 중요성이 있는 역사적 자산들을 조사하고 평가하며, 주

정부 수준의 랜드마크 프로그램(State Landmarks Program)과 주 등록사적(State Register of Historic Places)을 운영한다. ‘매사추세츠 역사위원회(MHC)’는 1963년에 만들어졌으며 역사, 건축, 고고학 등 다양한 분야의 전문가 17명으로 구성되어 있다. 이들은 주와 연방 차원의 역사보전프로그램들의 심의위원회로서의 역할도 하며 5년 단위로 매사추세츠 역사보전계획(Historical Preservation Plan)도 작성한다. 매사추세츠 주에는 340개가 넘는 지역 역사위원회들이 있는데 매사추세츠 역사위원회는 이들에게 필요한 정보나 기술적 지원 등을 제공하고 협력관계를 유지하고 있다.<sup>74)</sup>

보스턴 시의 역사보전기관인 ‘보스턴 랜드마크위원회(BLC)’는 규제 일변도의 정책에서 탈피하여 1975년 제정된 주법인 「General Law of Massachusetts의 Chapter772」에 따라 1975년에 만들어졌으며 지역수준의 랜드마크(Boston Landmark)와 역사지구(Boston Historic District)의 지정과 관리를 담당하고, 보스턴 지역의 NRHPs 운영도 담당한다. 현재 BL로 지정되거나 BHD에 속해 있는 자산은 8,000건이 넘으며, 지정된 자산은 약 90개, 보스턴의 NRHPs는 11,000건 이상이다.<sup>75)</sup>



[그림 4-2] 미국의 건축자산 관련 관리조직 구성 및 역할

74) Massachusetts Historical Commission 웹사이트(www.sec.state.ma.us/mhc/mhchpp/ppdhpp.htm)

75) Boston Landmarks Commission(2013), What is the Boston Landmarks Commission

[표 4-1] 보스턴의 건축 및 환경자산 관리를 위한 관련 조직 체계

구분	담당조직	업무내용 및 기능
공공 조직	Boston Landmarks Commission	규제 검토 및 모범 사례에 대한 정보 제공을 통해 역사적 자산 보전
	Historic District Commissions	9개 역사지구에 대한 외부디자인 변경 심의
	Boston Conservation Commission	습지와 자연지역에 대한 보호와 보존
	City Archaeology Program	도시의 고고학적 자원의 관리
	Environmental Review / Impact Assessment	잠재적인 환경문제를 고려한 개발프로젝트 심의
민간 조직	Boston Preservation Alliance Bostonian Society Historic Boston Incorporated Historic New England 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 별도의 건축자산 목록 구축 및 운영</li> <li>- 정부의 건축자산 보존정책에 대한 감시와 지지</li> <li>- 일반 시민을 대상으로 한 교육과 홍보</li> </ul>

NHLs와 NRHPs로 등재된 역사자산은 기본적으로 소유자가 원하는 방식으로 그 역사자산을 변경하거나 처분할 수 있는데, 행정적이거나 재정적인 혜택을 받는 경우 특정 지침에 따른 보전의 의무가 따른다. 역사자산을 보호하기 위한 규제와 심의는 시 수준의 기관에서 하며, 한 단계 더 나아가 어떤 특정 역사 지구 내 시민 사회의 자체적인 의견을 많이 반영하여 이루어진다. 보스턴 랜드마크(BL)로 지정되면 길에서 보이는 외관을 변경하는 경우 반드시 보스턴 랜드마크위원회(BLC)의 심의과정을 거쳐야 하며,<sup>76)</sup> 역사지구내 랜드마크에 대해서는 지구 고유의 역사위원회가 설치되고 지구에 맞는 심의규정을 둘 수 있는 권한을 준다. 이 위원회에는 그 지구 주위의 시민 모임 등에서 추천을 받은 사람들이 포함되기 때문에 결국 역사지구의 심의와 규제에는 지구내의 커뮤니티 역할이 매우 중요하게 작동된다 할 수 있다.

76) Boston Landmarks Commission(1985), Review and Approval Process for Changes to Designated Landmarks

## 2) 역사자산 등록제도와 기초조사 : NHPs와 NRHPs

### ① NHPs와 NRHPs 개요

전술한바와 같이 1935년 시작된 국가적인 역사자산에 대한 조사는 1966년의 「국가 역사보전법」에 의해 새로운 전기를 맞게 된다. 1930년대 이후 30여년 가량 역사 자산에 대한 조사가 계속되면서, 국가적으로 높은 중요도를 가진 역사자산 이외에도 관심을 가질 필요성에 대한 인식이 증가하였다. 1930년대 조사와 목록 구축 작업을 시작하여 1960년 공식적으로 지정되기 시작한 NHL의 기준은 지나치게 높아서, 주 규모나 지역 규모의 중요성을 가지는 역사자산은 포함되지 못하였으며, 이는 시민들이 생활에서 공감하고 경험할 수 있는 역사 자산들에 대해서는 간과하게 되는 결과를 가져왔다. 특히 국가 수준의 역사자산들이 가지는 박물관의 유물과 같은 성격 때문에, 실질적이고 사회적인 기능과는 동떨어지게 되는 문제가 제기되었다.<sup>77)</sup> 이에 따라 1966년 법에서는 주나 지역 수준 역사자산의 목록도 조사, 관리하도록 함으로써 NHLs와 국립공원(National Park System) 안의 역사 유적지에 한정되어 있었던 것에서 1966년 그 대상이 크게 확대되었다. 연방기관인 NPS가 NRHPs의 목록을 관리하고 조사협력기관으로서 역할을 수행하나, 이러한 지역 수준의 역사자산의 실질적인 조사주체는 각 주에게 주어진다.<sup>78)</sup>

### ② NHLs(National Historic Landmarks)

#### □ 기초조사(주제별 조사)

NHLs는 NPS의 전문적인 직원들이 미국 전역의 역사 보전 단체 및 시민들과의 협력을 통해 이끌어 가는데, 이들은 새로운 NHLs의 후보를 찾고 기존에 지정된 랜드마크에 필요한 지원 업무를 수행한다.<sup>79)</sup> NHLs는 미국역사에 있어 매우 중요한 의미를 가지는 역사 자산들이 선별되어 목록화된 것이다. 이를 통하여 국가적으로 중요한 역사적 사건, 장소, 인물을 식별하고, 연방 정부의 사업들이 이러한 자산의 역사적 가치를 훼손하는 것을 방지하며, 그러한 자산들이 보전을 위해 필요한 기금이나 세제 혜택, 그리고 다른 지원들을 받을 수 있도록 한다.<sup>80)</sup>

77) Mackintosh, Barry(1985), The Historic Sites Survey and National Historic Landmarks Program: A History, National Park Service, Washington D.C, pp.71~72.

78) National Park Service(1972), The National Register of Historic Places, National Park Service, Washington D.C, p.6

79) National Park Service 웹사이트([www.nps.gov/nhl/](http://www.nps.gov/nhl/))

80) National Park Service 웹사이트([www.nps.gov/history/nhl/tutorial/Workshop1/begin4.htm](http://www.nps.gov/history/nhl/tutorial/Workshop1/begin4.htm))

이렇게 역사적 중요도가 높은 자산을 선별하기 위해 주제별 조사(Theme Study)가 이루어진다. 주제별 조사는 특정한 역사적 주제를 정하여 이와 관련된 역사적 자산을 조사하는 것으로, ‘모피 무역’, ‘여성사’, ‘그리스 양식 부흥 운동’ 과 같이 다양한 주제들이 다루어진다. 주제별 조사는 NHLs 선정의 배경이 되는 역사적 맥락을 제시함으로써 그 주제와 관련된 다양한 역사 자산들을 비교 분석, 보다 중요한 역사 자산을 가려내는 데 유용한 조사방법이다.<sup>81)</sup> 주제별 조사에서 조사되는 주제는 국회에 의해 결정되기도 하며, NPS에서 자체적으로 결정하기도 한다. 실제 조사는 다른 정부기관이나 민간단체들과의 협력을 통해 이루어지는 경우가 많고, 학계나 그 분야에 조예가 깊은 집단과의 협력이 권장된다. 어떠한 역사적 맥락에서 가장 적합한 역사 자산이 NHLs로 선정될 수 있도록, 주제별 조사는 학술적이고 전문적인 수준으로 이루어진다. 이러한 주제별 조사는 국민들에게 역사 유산에 관한 교육을 하는 데에도 쓰이게 된다.<sup>82)</sup>

[표 4-2] 미국의 주제별 역사자산 조사의 초창기 목록(1936년)

시기 구분	식민지 시기	1783년~1830년 사이의 시기	미국 역사의 흐름: 1830년-1936년
주제 목록	유럽적 배경과 발견 스페인인들의 탐험과 정착지 러시아 식민지화 프랑스 식민지의 설립 네덜란드와 스웨덴 정착지 영국인들의 탐험과 식민지화 1763년까지의 영국 식민지 개발	혁명의 선행사건 미국 독립 전쟁 1789년~1830년 사이의 국내 문제 1789년~1830년 사이의 국외 문제 개척지의 전진 상업, 공업, 농업 건축과 문학	백인과 미 원주민과의 관계 서부 개척과 국가 영토의 확장 여행과 통신의 수단 천연자원의 개발 산업 발달 정치적 사건과 지도자들 군사 사건과 지도자들 인간 사회 관계 예술과 과학

#### □ 지정 기준 및 절차

NHLs의 지정 신청은 NPS, 연방기관, 주 역사 보전기관, 혹은 일반단체나 개인들 모두 가능하다. NPS는 주로 앞서 언급한 주제별 조사를 통해 그 후보를 선별하는데, 후보들은 매년 두 번 개최되는 NPS와 NPS 자문위원회(NPS Advisory Board)의 회의에서 역사적 중요성을 평가받는다. 이 회의는 공공에 개방되어 있으며, 이 자문 위원단이 내무부 장관에게 NHLs 후보들을 추천하면, 최종적으로 내무부 장관이 그 후보들에 대한

81) National Park Service 웹사이트(www.nps.gov/history/nhl/themes/themes.htm)

82) National Park Service 웹사이트(www.nps.gov/history/nhl/themes/themes.htm)gov/history/nhl/tutorial/Workshop1/begin4.htm

NHLs 지정 결정을 내리게 된다.<sup>83)</sup>

최근에는 NPS 이외의 주체들이 신청하는 경우가 증가하고 있는데, 이러한 경우 NPS에 NHLs 후보에 대한 문의접수가 들어오면, NPS의 담당직원이 이를 검토하고 기준에 적합한지 판단한다. 적합한 경우에는 후보 등록을 준비했던 주체들에게 보다 자세한 안내를 한다. 서류 보완과 함께 관련 전문가들의 의견도 후보 등록에 반영하면, 지역의 랜드마크 위원회(Landmark Committee)가 이를 검토하여 NPS 자문위원단에 추천한다. 이후 절차는 주제별 조사를 통해 선별된 NHLs 후보가 거치는 과정과 동일하다. 이러한 과정을 거쳐 NHLs로 지정까지 약 2년에서 5년의 기간이 소요되며, NHLs로 지정되기 위해서는 소유자의 동의가 필요하다. NPS가 정의하는 NHL의 국가적 중요성을 판단하는 기준은 다음과 같다.

- 미국 역사 전반에 중요한 영향을 끼친 사건이나 역사의 중요한 흐름과 관계가 있는 역사 자산
- 미국 역사에 있어 중요한 인물과 매우 밀접한 관계가 있는 역사 자산
- 미국인의 위대한 사고나 이상을 보여주는 역사 자산
- 특정한 건축 양식이나 공학적인 발전을 가장 잘 보여주는 역사 자산
- 개개로 보았을 때는 그 역사·예술적 가치가 충분치 않더라도 집합적으로 역사·예술적 가치, 생활양식이나 문화를 뛰어난게 대변하거나 설명하는 자산의 구성 요소
- 국가적으로 중요한 고고학적 정보가 담겨있는 장소

#### □ NHL의 규제 및 지원

NHL로 지정되어도 소유자는 연방 정부의 행정적이나 재정적 혜택을 받지 않는 이상 자신이 원하는 대로 그 역사자산을 운용할 수 있다. 하지만 주나 지역 정부 차원에서 이러한 역사적 자산에 대한 규제가 있을 수 있다. 각 주나 지역 정부는 별도의 랜드마크 프로그램이나 역사 자산 등재 목록을 운영하여 그 지역의 역사 자산을 보호한다. NHL로 지정됨으로써 갖게 되는 혜택은 기금 지원이나 세제 혜택과 같은 재정적 지원을 받을 수 있는 자격을 얻는 것이다. 다양한 공공 민간 기관들이 역사 자산 보전을 위한 기금을 제공하고 있는데, 특히 많은 경우 주나 지역 정부에서 역사 보전을 위한 기금이나 대출 정책을 운영하고 있다. 또한, 이러한 역사 자산을 통해 소득을 올리는 경우에는 연방 정부 세금에 대한 혜택을 받을 수도 있다. NPS의 보전 기술 서비스(Technical Preservation Services)를

---

83) National Park Service 웹사이트([www.nps.gov/history/nhl/QA.htm#2](http://www.nps.gov/history/nhl/QA.htm#2))

통해 기술적 지원도 받을 수 있다. 이 서비스 프로그램을 통해 가장 앞선 역사적 건축물 보전 기술에 대한 정보와 안내를 받을 수 있다. 또한, 연방 정부 기관들이 관련된 개발 사업들로부터 NHLs로 등록된 자산이 훼손되지 않도록 보호받게 된다. 이러한 개발 사업들은 NHLs에 미칠 영향에 대하여 철저하게 심의를 거치게 되며, 만약 NHLs를 훼손할 가능성이 있는 경우 그 개발 계획을 수정해야 할 수도 있다. 마지막으로, NHLs로 지정된 역사 자산에는 이름과 지정 연도가 새겨진 동판이 무료로 제공된다.<sup>84)</sup>

### ③ NRHPs(The National Register of Historic Places)

#### □ 기초 조사(마을 보고서)

NRHPs에 등록되는 자산에는 지구(district), 부지(site), 건물(building), 구조물(structure), 그리고 사물(object)이 있다. NRHPs는 대체로 구체적인 장소에 고정되어 있는 물리적인 자산들을 위한 목록이며, 문화 행사, 특정한 기능이나 재능을 보유한 사람들과 같이 실제 사물이 아닌 경우는 NRHPs의 대상에 포함되지 않는다.

NRHP를 운영, 관리하는 기관은 NPS이나, 실질적인 조사와 관리 업무는 각 주의 기관이 맡게 된다. 각 주의 역사 보전 기구들에 더하여 원주민 역사 보전 기구들 및 여타의 연방 정부기관과의 협력을 통해 이러한 작업이 이루어진다. 매사추세츠 주의 경우, MHC가 NPS를 대신하여 목록 조사 및 관리 작업을 담당하고 있다.<sup>85)</sup> MHC는 매사추세츠 주 내의 역사적인 맥락을 파악하고 역사 자산 선정을 위해 주 규모의 개략적 조사(reconnaissance level survey)를 시행하였다. 1979년부터 1987년까지 진행된 ‘MHC 개략 조사(MHC Statewide Reconnaissance Survey)’를 통해 ‘마을 보고서(Town Report)’와 ‘권역별 요약 보고서(Summary Regional Report)’가 만들어졌다. 이 조사는 매사추세츠의 351개 도시와 마을을 8개 지역으로 나누어서 시행하였으며, 아래와 같은 7개의 시기에 대하여 5개 주제에 초점을 두고 진행되었다.<sup>86)</sup>

84) National Park Service 웹사이트([www.nps.gov/history/nhl/tutorial/Benefits/Benefits3.htm](http://www.nps.gov/history/nhl/tutorial/Benefits/Benefits3.htm))

85) Massachusetts Historical Commission, Know How #3. Information and Assistance from the Massachusetts Historical Commission

86) Massachusetts Historical Commission, Know How #5. Information and Assistance from the Massachusetts Historical Commission

[표 4-3] 미국 NRHP의 종류 구분

종류	정의	사례
지구 (District)	아래와 같은 중요성을 가진 부지나, 건물, 구조물, 혹은 사물 등이 집중, 연결되어 있는 경우	Business districts, Canal systems, Groups of habitation sites, College campuses
부지 (Site)	현재 건물/구조물의 존재 여부와 상관없이 그 장소 자체가 역사적, 문화적, 고고학적 가치를 가지는 것	Battlefield, Campsite, Designed landscape, Natural features with cultural significance, Rock carving, Village site
건물 (Building)	집, 창고, 교회, 호텔 등 모든 인간 정주(sheltering) 활동을 위해 만들어진 것	Administration building, Church, Courthouse, Dormitory, Fort, House, Library, School, Shed
구조물 (Structure)	구조물은 정주성(sheltering)을 가진 건물과 대비되어 그 외의 활동을 위해 만들어진 것을 의미	Aircraft, Automobile, Boats and Ships, Bridge, Canal, Fence, Highway, Lighthouse, Tunnel
사물 (Object)	건물이나 구조물에 비해 보다 예술적인 성격이 강하고 규모가 작거나 단순한 경우. 하지만, 이러한 이유로 옮길 수 있는 사물이라 할지라도, 특정한 주변 환경과의 관계가 있어야 함	Boundary marker, Fountain, Milepost, Monument, Sculpture

[표 4-4] MHC 마을보고서(Town Report)의 시기 구분 및 조사 주제

시기구분	조사주제	
최초 접촉기(1500~1620) 플랜테이션 시기 (1620~1675) 식민지 시기 (1675~1775) 연방제 시기 (1775~1830) 산업시기 전기 (1830~1870) 산업시기 후기 (1870~1915) 현대 전기 (1915~1940/55)	교통(Transportation)	마을의 중요한 연결망과 운송망
	정주형태(Settlement)	사람들이 정착해온 형태의 변화와 내부 인구 구조의 변화
	인구(Population)	인구 성장, 인종, 인구 이동
	생계와 경제 (Subsistence and economy)	자원의 획득과 가공, 고용, 노동, 자본의 구조
	건축(Architecture)	주거, 기관, 상업, 산업, 교통 분야의 주요 건물과 형태 변화

마을 보고서는 각 도시와 마을의 역사에 대하여 간략하게 기술하고, 커뮤니티가 어떻게 발전해 왔는지 설명하는 데 목적이 있다. 역사, 고고학, 건축, 지리학, 경제학과 같은 분야의 전문가 세 명에서 네 명 정도로 구성된 팀이 이 업무를 수행하였으며, 이렇게 각 도시, 마을별로 모아진 정보는 다시 8개의 지역 단위로 모여져 권역별 요약 보고서의

형태로 만들어졌다. 정주 형태(Settlement)와 건축(Architecture)장, 그리고 각 보고서의 마지막 부분인 관찰 사항(Survey Observations)에서는 그 도시와 마을의 역사 자산 목록을 평가하고 중요한 건물과 정주 형태를 정리하여 기술하였다.<sup>87)</sup> 보스턴 마을 보고서에 수록된 역사 자산 평가에 대한 예시는 아래와 같다.

※ 보스턴 마을보고서에 수록된 역사 자산 평가 예

이 시기에는 다른 어떤 건축 유형보다도 상업 건축물이 많이 지어졌다. 이 상업 건축물 중에서는, 몇몇 아주 훌륭한 호텔 건축물들이 남아 있으나 극장들이 건축적으로 가장 중요한 그룹으로 여겨진다. 몇 개의 수준 높은 보자르 양식(키스/사보이 극장, 1928년 램 설계, 메트로폴리탄 극장, 1925년 블래컬, 클럽, 위트모어 설계)의 사례와 적어도 하나의 모던(Modern) 양식 사례(파라마운트, 1932년 보디치 설계)가 남아 있다. 대부분의 호텔은 켄모어, 코플리, 파크 스퀘어에 집중된 절제된 보자르, 모던, 혹은 식민지풍 부흥 양식의 건물이다. 아주 적은 수의 오피스 건물들이 지어졌으나, 그 중 대부분이 보스턴에서는 드문 모던 양식을 구체적으로 보여주는 사례들이다. 여기에는 유나이티드 슈 머시너리 빌딩(1929년 파커, 토마스, 라이스 설계)과 보스턴 우체국(1929년-1931년 크램, 퍼거슨 설계) 등이 포함된다. 테라코타가 실용적인 구조에 호화로운 느낌을 더하기 위해 광범위하게 사용되었다.

(출처: Massachusetts Historical Commission(1981), MHC Reconnaissance Survey Town Report: Boston, Massachusetts Historical Commission, Boston. p.29)

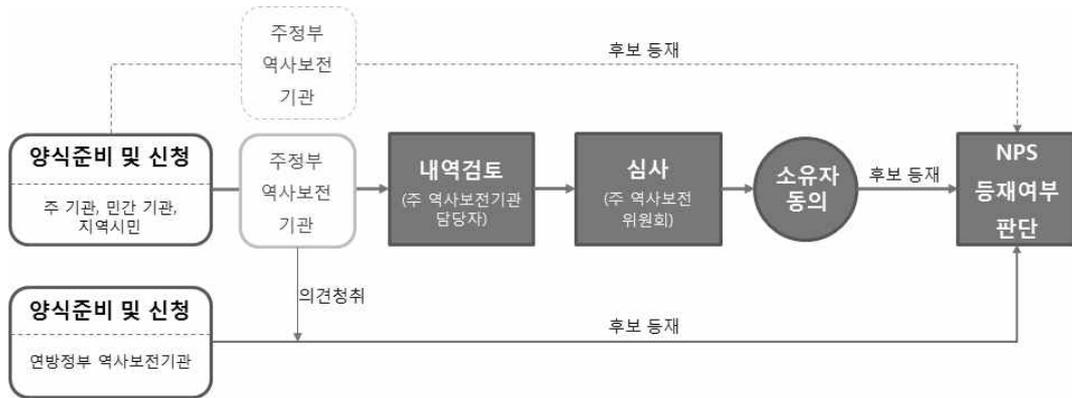
□ 등록절차 및 기준

등재 후보 신청은 NHLs와 동일하게 연방정부나 주정부 기관들 이외에, 민간 기관이나 개인 모두 가능하다. NRHPs의 등재 절차는 양식이 준비되어 신청되면 주 역사보전기관 또는 연방정부 역사보전 담당자가 신청서를 검토하고, 소유자가 찬성하면 NPS로 후보가 보내져 최종적으로 NPS에서 등재 여부를 심사하여 결정된다.

등재될 자산이 연방기관의 소유나 통제하에 있는 경우 연방 역사보전 담당자들에 의해 등재신청이 이루어지는데, 연방 역사보전 담당자들에 의해 등재신청이 진행될 경우 주 역사보전 담당자들로부터 의견을 들은 후 NPS로 등재후보를 보낸다. 한편 주 역사보전 담당자에 의해 등재신청이 진행될 경우, NPS로 등재후보를 보내기 위해서는 전문가들로 구성된 주 역사보전위원회(ex. MHC)의 심의를 통과하여야 한다. 심의는 공청회 형태로 진행되며, 신청된 자산이 민간 소유인 경우 심의기간 동안 그 소유자들에게 이를 알려 찬성 여부를 확인해야 한다. 소유자가 다수인 경우 다수의 의견을 따르며, 소유자가 거부할 경우 주 역사보전 담당자는 NPS에 그 자산이 NRHPs 등재 자격이 있다는 것만 알린다.

87) Massachusetts Historical Commission, Know How #5. Information and Assistance from the Massachusetts Historical Commission

NPS의 인증을 받은 주 역사보전기관이 없는 경우는 개인이나 지방정부가 직접 NPS에 NRHPs의 후보 등재를 할 수 있다. NRHPs 등재를 신청하기 위해서는 공식 양식인 National Register of Historic Places Registration Form(NPS 10-900)을 작성해야 하며 요구되는 첨부 자료들도 함께 제출해야 한다. 이 첨부 자료에는 지리지도, 스케치 지도, 사진 등이 있다. 지리 지도는 미국 지질 측량 지도(United States Geological Survey Map)를 이용해야 한다. 스케치 지도도 한 장 이상 첨부해야 하는데 역사 자산의 경계, 도로명, 중요한 지점의 이름 등을 포함하고 있어야 한다. 또한, 흑백사진도 한 장 이상 첨부해야 한다.



[그림 4-3] 미국의 NRHPs 등재 절차

NRHPs에 등재되기 위한 자산 선정 기준은 첫째 분명한 역사적인 중요성을 띠어야 하며, 둘째 현재 그 역사적인 중요성을 전달할 수 있는 온전성(integrity)을 갖추고 있어야 한다. 역사적 중요성이란 역사 자산이 역사적 맥락 속에서 가지는 위치를 통해 판단할 수 있다. 이러한 위치를 판단하기 위한 근거로 NRHPs는 아래 표와 같은 네 가지 기준을 제시하고 있다. 물론 이 판단에도 주관적이 부분이 존재하나, 많은 수의 역사 자산들이 최대한 객관적인 틀 속에서 그 중요성을 평가받을 수 있도록 하는 역할을 한다.<sup>88)</sup> NRHPs에 등재되기 위한 또 하나의 조건은 현재의 남아 있는 역사자산이 얼마나 그 역사적 중요성을 전달할 수 있는 상태인가를 판단하는 온전성(integrity)이다. 예를 들어 원래 만들어졌거나 중요한 역사적 사건이 있던 장소에서 분리되어 다른 곳으로 옮겨지게 되면 그 자산이 가지고 있던 역사적 맥락은 많은 부분이 손실된다. 이러한 온전성에 대하여 NRHPs는 아래와 같은 7가지 관점에서 평가하게 된다.<sup>89)</sup>

88) National Park Service(1997), National Register Bulletin: How to Apply the National Register Criteria for Evaluation, National Park Service, Washington D.C. p.2, pp.11~24.

[표 4-5] 미국의 NRHPs 선정을 위한 판단 기준

기준	구분	설명	사례
역사적 중요성	사건	미국 역사의 전반적인 흐름에 중요한 역할을 한 사건과 관련이 있는 역사 자산	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 전투가 있었던 장소</li> <li>- 중요한 발명이 이루어진 건물</li> <li>- 서부 이주와 관계된 경로</li> <li>- 지역 교통 및 상업의 중심이 되었던 기차역</li> </ul>
	인물	과거의 중요한 인물과 관련이 있는 역사 자산: 일반적인 경우, 단순히 기념적 의미가 있는 곳(태어난 장소 등)보다는 구체적인 업적이 이루어진 곳으로 한정함	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 중요한 예술가의 작업장</li> <li>- 중요한 산업가의 사업 본거지</li> </ul>
	디자인/건설	특정한 건설 유형, 시기, 혹은 방법의 뚜렷한 특징을 보여주는 자산, 대가의 작업을 대표하는 자산, 높은 예술적 가치를 지닌 자산 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 중요한 건축 양식을 대표하는 집이나 상업 건물</li> <li>- 건축물의 장식적 요소가 높은 예술적 가치를 지닌 영화관</li> <li>- 기술적 진보를 보여주는 교량이나 댐</li> </ul>
	정보	미국 역사나 선사시대에 대해 중요한 정보를 제공하거나 제공할 가능성이 있는 자산: 특정한 연구 주제에 대한 답을 제공할 수 있는 자산들로 주로 고고학적 유적들에 해당하나 건물이나 구조물에 적용되는 것도 가능	
온전성	위치	역사 자산이 건설되었거나 역사적 사건이 일어났던 장소	
	디자인	역사 자산의 형태, 계획, 공간, 구조, 양식을 결정짓는 요소들의 총합	
	주위환경	역사적 자산의 물리적 환경	
	재료	특정 시기에, 혹은 특정 양식으로 조합되거나 축적된 물질적인 요소	
	만들새	특정 문화 하에서, 혹은 특정 시기의 사람이 작업한 증거	
	느낌	특정 시기의 미적, 역사적 감각의 표현	
	연관성	역사적 사건이나 인물과의 직접적인 연결고리	

89) National Park Service(1997), National Register Bulletin: How to Apply the National Register Criteria for Evaluation, National Park Service, Washington D.C. p.2, pp.44~47

### 3) 연방정부 차원의 역사자산 기록화 프로그램과 기초조사 : HABS, HAER, HALS

#### ① HABS(Historic American Buildings Survey)

##### □ 추진배경 및 경위

HABS는 미국에서 가장 오래된 연방정부 보존프로그램으로서 60년 동안 도큐멘테이션을 통해 보존을 주도해왔다. 1918년 미국건축가협회(American Institute of Architects: AIA)에 의해 역사적 건축물에 대한 기록의 필요성이 처음 제기되었으나 정부의 정책으로 수용되지 못하였다. HABS 이후 1933년 내무부 내의 NPS가 대공항에 의해 일자리를 잃은 건축가와 제도공, 사진가들의 일자리를 창출하기 위한 방편으로 제안, 루즈벨트 대통령의 뉴딜정책의 하나로 받아들이면서 만들어졌다.

자산의 기록을 위한 프로그램의 필요성이 제기된 것은 건축적 자원이 빠르게 사라져감에 따라 역사적, 문화적 부정적인 영향을 완화하기 위한 것이었다. HABS가 형성되기 전, 에콜 데 보자르의 방법으로 훈련된 건축가들이 식민지 시대에 관심을 갖고 역사적 건축물을 도면과 사진들로 기록하기 시작했으나 제한된 지역에 기초하고 있었다는 한계를 지니고 있어 이에 대해 국가적 차원의 기록화뿐만 아니라 역사적 자원의 디자인과 해설에 도움이 필요하다는 인식을 하게 되었다. 이에 따라 미국건축가협회(American Institute of Architects: AIA)와 의회도서관(Library of Congress), 그리고 NPS간에 '종합적이고 지속적인 국가차원의 조사는 연방정부의 필연적인 역할' 이라는 합의를 통해 HABS 프로그램이 만들어졌다. HABS의 아카이브는 특정 시기의 건축적 디테일에 관한 풍부한 자료를 제공하여 역사적 자산에 대한 복원과 해석에 도움을 준다.

##### □ 조사대상

HABS는 17세기부터 20세기 사이의 모든 역사적 건축물(Historic architecture)을 대상으로 하며, 이는 미국적 가치와 야망, 생활양식과 풍속을 반영하는 모든 건축유형과 양식을 포함한다. 미국의 건축유산은 광대한 국토만큼 다양한 범위의 지역적이고 민족적인 형태를 나타내는데, 이는 흙벽돌로 된 미국 원주민의 푸에블로(pueblos)와 남서부 지역 스페인풍의 종교시설(spanish mission), 목조 프레임으로 된 케이프 코드 주택(Cape Cod House), 북동부 지역의 벽돌로 만들어진 건축물과 잔디로 덮인 주택(sod house), 그리고 중서부의 초기 초고층 빌딩(skyscrapers)과 첨단 디자인으로 건축가에 의해 디자인된 구조

물까지 다양한 유형을 포함한다. 즉 미국의 역사적인 자산(Historic Resource)은 특징적이고 기념비적인 것에서부터 비루하고 일상적인 것까지 모든 종류를 포함한다.

문서화는 1966년 제정된 「역사보존법」 제106조(Section 106)<sup>90)</sup>에 따라 연방기관이 역사적 자산으로서 보호가 필요하다고 판단한 건축물이나 NPS에 기증된 건축물을 대상으로 이루어지며, 곧 사라질 위기에 처해 기록하지 않으면 존재했었다는 흔적조차 남지 않을 건축물이나 구조물을 우선 대상으로 한다.

#### □ 조사방법 및 조사내용

HABS는 역사적 자산에 대한 기록을 조사하고 목록화하며 수집하는 것뿐만 아니라 종합적이고 전후 관계를 고려한 정보를 축적하고 체계적인 기록을 위한 국가차원의 기준을 마련하는 것까지 포함한다. HABS는 먼저 기준을 통일하기 위해 지역적 범위를 전 국가 차원으로 확대하여 역사적 건축물에 대한 포괄적인 조사를 시행하였고, 개별 조사대상(collection)은 ‘건설업자의 예술작품에 대한 완벽한 이력서(a complete resume of the builder's art)’<sup>91)</sup>로 표현될 만큼 매우 꼼꼼하고 치밀하게 기록한다.

HABS의 조사방법은 직접 손으로 실측하는 현장조사를 중심으로 하지만, 규모가 큰 구조물일 경우나 접근성이 떨어지는 경우는 예외로 하여 3차원의 레이저 스캐너를 사용하여 실측한다. 측량된 것은 모눈종이에 연필로 기록되며 후에 CAD를 활용하여 도면화하고, 디지털 사진을 추가한다. 현장조사는 보고서 작성을 위해 조사한 기초자료로 보완되며, 보고서는 그 구조물이 어디에 세워졌고 후에 그것의 의미를 드러내기 위해 추가된 것 등 건축적이고 역사적인 맥락에 대한 설명을 포함해야 한다. Large-format과 흑백 사진들은 질감과 디테일, 공간적 관계 등을 기록하는데, 이는 도면이나 글로 작성해서는 쉽게 표현할 수 없는 것들을 나타내며, 색상이 중요한 요소일 때는 컬러 사진이 추가된다.

HABS의 조사양식은 ‘간략한 포맷(short format)’ 과 이보다 긴 ‘아웃라인 포맷(outline format)’ 두 가지가 있으며, 어떤 양식을 쓸 것인가는 건물이나 부지의 복잡성, 유용한 정보의 양, 프로젝트에 할당된 작업 시간에 따라 결정되는데, 최소한 각 건물이나

90) NHPA Section 106에 따르면 역사적 자산으로 NRHP 등재 여부는 관련 심의기관(연방정부 차원의 역사보존심의회(Advisory Council on Historic Preservation: ACHP), 주정부 차원의 주 역사보호국(State Historic Preservation Office: SHPO), 종족의 역사보호국(Tribal Historic Preservation Officer: THPO))의 심의를 거쳐야 함을 명시하고 있음. 이를 통해 등재된 역사적 자산에 대해서는 HABS의 기준에 따른 문서화가 이루어짐

91) National Park Service 웹사이트(<http://www.nps.gov/history/hdp/habs/index.htm>)

부지는 그래픽 기록(도면이나 사진 등)을 포함하는 ‘간략한 포맷’ 이 작성되어야 한다.

[표 4-6] 미국 HABS의 조사양식

종류	주요 내용
간략한 포맷 (Short Format)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 길이는 몇 페이지 정도이며, 전체를 묘사해야 함</li> <li>- 조사시간이 제한되어 있거나 건축물에 대한 정보가 매우 제한적일 때 활용</li> <li>- 구성요소: 이름(Name), 위치(Site), 토속적·지역적·국가적 맥락에서의 의미 (Significance), 과거·현재·미래의 물리적 특징(Description), 건설시기 건축가 또는 건설자의 이름 소유자의 정보 시간에 따른 건물이나 부지의 다양한 사용 현황(History), Sources, Historian, 도면·사진·역사적 자료 등을 포함하는 기록을 위한 요약 및 스폰서와 협력기관의 이름(Project Information)</li> </ul>
아웃라인 포맷 (Outline Format)	<p>논의가 되고 있는 건축물이나 부지의 역사적인 정보, 물리적 특징, 건축물의 복잡성 등을 묘사해야 함</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 건축물의 물리적 역사: 이는 초기 계획과 건설뿐만 아니라 그 뒤의 개축되는 과정의 의미 있는 날짜와 관련 디자이너와 공급자의 이름을 포함하며, 건축물의 역사적 맥락도 포함</li> <li>2) 건축물 형태의 분석과 묘사를 통한 유형적 분류, 디자인된 요소와 평면, 외부공간뿐만 아니라 건축물 외부의 특징과 구조적인 특징 등 건축적인 정보를 포함</li> <li>3) 서지화: 모든 정보를 포함하고 확인되지는 않았으나 타당하다고 판단되는 잠재적인 특징(resources)들도 포함</li> </ol>

(출처: National Park Service(2007), Historic American Buildings Survey Guidelines for Historical Reports, National Park Service, Washington D.C.)

[표 4-7] 미국 HABS의 아웃라인 포맷(outline format)의 부분별 구성요소

등급	주요 내용
개관	이름, 위치, 현재의 소유자 및 점유자, 현재 용도, 토속적·지역적·국가적 맥락에서의 의미, Historian, 도면·사진·역사적 자료 등을 포함하는 기록을 위한 요약 및 스폰서와 협력기관의 이름(Project Information)
Part I Historical Information	<p><b>A. 물리적인 역사(Physical History)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 초기 건설 일자(Date of erection), 건축가(Architect), 초기의 소유자·점유자·용도와 그 뒤의 소유자·점유자·용도(Original and subsequent owners, occupants, uses), 건설자·계약자·공급자(Builders, Contractor, Suppliers), 초기 평면과 구조(Original plans and construction), 변경된 것과 추가된 것(Alterations and additions)</li> </ul> <p><b>B. 역사적인 맥락(Historical Context)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 국가적, 지역적, 토착적 역사의 맥락뿐만 아니라 건축사적 역사의 맥락을 포함. 건축물의 일반적인 역사뿐만 아니라 그것을 설립하고 발전시키는데 관련된 주변 환경, 사람, 사건 등을 고려해야 함</li> </ul>

<p>Part II Architectura I Information</p>	<p><b>A. 일반적인 서술(General statement):</b> 건축적 특징, 구조상태  <b>B. 외부 묘사(Description of Exterior)</b>  - 전체적인 치수: 숫자표현뿐만 아니라 베이, 층, 레이아웃과 형태, 주요 단면과 윙까지 포함  - 기초: 재료, 두께, 배수구 등을 포함  - 벽: 장식과 질감을 나타냄  - 구조시스템, 구성,  - 포치, 작은 현관, 발코니, 주랑현관, 칸막이: 질감, 지붕, 세부묘사와 위치 등  - 골뚝: 재료, 수, 형태, 위치 등을 포함  - 개구부: 문간과 문, 창과 셔터  - 지붕: 모양과 재료, 처마와 처마돌림띠, 지붕창, 둥근 천장, 탑  <b>C. 내부 묘사(Description of Interior)</b>  - 기본층 평면, 계단: 위치와 유형, 난간, 장식적인 특징을 묘사  - 마루바닥: 재료, 마감, 색상 등을 포함  - 벽과 천장의 마감: 마감 재료, 판넬, 색상, 벽지, 세부적인 장식, 특정한 특징을 나타내는 위치 등을 언급  - 개구부 : 문간과 문, 창과 셔터  - 장식적인 특징과 외장: 앞서 언급되지 않는 목공품, 수납장, 붙박이 장, 벽난로 등과 알아볼 수 있는 장식적인 특징을 포함. 재료와 논의가 될 만한 특색의 위치 등을 언급  - 철물: 초기의 또는 알아볼만한 힌지, 손잡이, 잠금장치, 걸쇠, 창의 철물, 벽난로의 철물 등을 포함하며, 논의가 될 만한 특색의 위치 등을 언급  - 설비 시설: 난방, 공기조화, 통풍, 조명, 수도관 등  - 초기 가구(Original furnishings)  <b>D. 부지(Site):</b> 역사적 경관 디자인, 별채</p>
<p>Part III Sources of Information</p>	<p>A. 건축적 도면(Architectural drawings) B. 초기의 경관(Early Views)  C. 인터뷰(Interviews) D. 선택된 자원들(Selected Sources)  E. 아직 조사되지는 않았지만 자원이 될 만한(Likely Sources Not Yet Investigated)  F. 추가적인 자료(Supplemental Material)</p>

(출처: National Park Service(2007), Historic American Buildings Survey Guidelines for Historical Reports, National Park Service, Washington D.C.)

## □ 결과물 및 그의 활용

HABS의 조사 결과물은 도면, 역사보고서, 그리고 사진 세 가지 문서로 구성되며, 도면은 평면, 입면, 단면, 세부 묘사와 그 외 건축적인 중요성과 이용 패턴을 가장 잘 드러내는 특징적인 요소들을 포함한다. 철저한 현장 실측과 자료 조사는 HABS의 기록화 과정의 중요한 부분이며, 이는 영구적인 기록으로 남겨질 뿐만 아니라 역사적인 구조물에 대한 연구나 이해를 위한 접근로로 활용된다. HABS 문서는 역사적 자산을 복원하고, 이해하고, 관리하고, 부흥시키기 위해 정부 기관, 주 역사 보존 기관, 지역 보존 기관 및 사립 교육 기관에 의해 사용된다. 또한, 정기적으로 전시회 및 브로셔, 잡지, 학술 저널 등을 통해 알려지며, 충분한 양이 되면 단행본으로도 출간된다.

## ② HAER(Historic American Engineering Record)

HAER는 HABS를 모델로 전국 도시와 교외지역에서 사라져 가고 있는 산업적, 기술적 자산을 기록하기 위한 것으로, 1969년 미국 토목공학학회(American Society of Civil Engineers)와 국회도서관(The Library of Congress), 그리고 NPS에 의해 설립되었다. HAER 역시 기록하는 방법은 ‘간략한 포맷(short format)’ 과 세 가지 ‘아웃라인 포맷(outline format)’ 으로 발전해왔는데, 전통적으로 HAER의 보고서는 ‘이야기 형태(narrative format)’ 로 기록되어왔으나 최근에는 ‘아웃라인 포맷’ 을 사용하도록 강력하게 권고하고 있다. 두 가지 포맷 가운데 어떤 양식을 쓸 것인가는 구조물이나 부지의 복잡성, 유용한 정보의 양, 프로젝트에 할당된 작업 시간에 따라 결정되는데, 최소한 각 구조물이나 부지는 그래픽 기록(도면이나 사진 등)을 포함하는 ‘간략한 포맷’ 의 내용이 작성되어야 한다.

[표 4-8] 미국 HAER의 조사양식

종류	주요 내용
간략한 포맷 (Short Format)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 길이는 몇 페이지 정도이며, 전체를 묘사해야 함</li> <li>- 조사시간이 제한되어 있거나 구조물이나 부지에 대한 정보가 매우 제한적일 때 활용</li> <li>- 구성요소: 위치(Location), 건설 일자(Dates of Construction), 계획가(Architect/Engineer/Builder), 초기 소유자/점유자와 용도(Original Owner/Occupant and Use), 현재 소유자/점유자와 용도(Present Owner/Occupant and Use), 토속적·지역적·국가적 맥락에서의 의미(Significance), 과거·현재·미래의 물리적 특징(Description), 건설시기 건축가 또는 건설자의 이름 소유자의 정보 시간에 따른 구조물이나 부지의 다양한 사용 현황(History), Sources, Historian, 도면·사진·역사적 자료 등을 포함하는 기록을 위한 요약 및 스폰서와 협력기관의 이름(Project Information)</li> </ul>
아웃라인 포맷 (Outline Format)	<p>유형에 따라 세 가지의 포맷 가운데 선택하여 기록</p> <p>1)기술 구조물 포맷(The Outline format: engineering structures): 교각, 캐널, 댐, 철도, 고속도로, 도로, 운송수단과 그 외의 구조물뿐만 아니라 기계장치와 전기공학, 기계공학 기술 등이 대상</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 아웃라인의 첫 번째 부분은 구조물의 물리적 역사와 맥락을 기록</li> <li>· 아웃라인의 두 번째 부분은 건설사와 기술을 포함하는 디자인과 구조정보를 기록</li> <li>· 아웃라인의 마지막 부분은 서지화하는 것으로 이는 모든 정보를 포함할 뿐만 아니라 확인되지 않는 타당하다고 판단되는 잠재적인 특징(sources)들도 포함</li> </ul> <p>2)공장 및 산업부지 포맷(The outline format: manufacturing and industrial sites): 물리적인 역사와 맥락, 구조적, 디자인적 정보와 작동방식, 그 부지에 설립된 과정과 그 부지의 발달 과정 등을 기록하는 포맷으로 이는 주로 채광산업, 공장, 물방앗간과 그 외 산업 활동과 관련된 복합건축물을 대상으로 함</p> <p>3)수상기술 포맷(The outline format: watercraft): 모든 종류의 수상기술 대상</p>

(출처: National Park Service(2011), Historic American Engineering Record Guidelines for Historical Reports(2008, updated 2010), National Park Service, Washington D.C.)

#### 4) 지방정부 차원의 역사자산 등록과 기초조사 : 보스턴 시

보스턴은 역사적 건축자산의 고장으로 1975년 ‘보스턴 랜드마크위원회(BLC)’가 구성된 이래로 도심의 개별 역사적인 건물과 장소에 대해 조사, 기록하고 분석하는 작업을 해왔다. 그 결과물로 보스턴의 ‘현재의 문화자산 목록(Comprehensive Cultural Resource Inventory)’을 구축하고 있으며, 역사적 건물과 장소에 대한 12,000점의 조사서를 축적하고 있다. 건축물 조사는 일반적으로 건축적 자료와 역사적 자료 두 가지로 나누어 이루어진다. 대부분 지역(neighborhoods)의 간략한 발달사가 포함될 뿐만 아니라 NRHPs에 등재되어 있거나 등록 또는 지정을 위해 추천된 지역 랜드마크인 자산과 지구에 대한 정보도 포함한다.

[표 4-9] 보스턴의 건축자산 목록 작성을 위한 조사내용

구분	내용
건축적 자료	준공날짜, 건축가, 시공자나 장인(housewright), 건축물 치수, 건설재료, 그리고 시간에 따른 물리적 변화
역사적 자료	시간의 흐름에 따라 변화하는 원 소유자와 거주자, 그 건축물이나 그 지역과 관련된 흥미로운 사건. 이는 공문서, (고)지도, 역사적 사진 등과 같은 초기 자료들을 활용하여 작성

랜드마크로 지정해달라는 청원(petition)이 접수되면 등록절차가 시작되는데, 위원회 개최, 랜드마크로 제안된 대상에 대한 연구보고서 준비, 공청회를 개최하기 전에 예비심사(preliminary hearing)를 진행한다. 자산으로 등록되기 위해서는 위원회 구성원의 2/3에 해당하는 찬성표를 획득해야 하며, 시장과 시의회에 의해 승인되어야 한다. 하나의 자산이 랜드마크로 등록되면, 이는 위원회에 의해 심의를 받는 대상이 되며, 따라서 물리적인 변경이 필요할 경우에는 이를 시행하기 전에 반드시 위원회의 승인을 받아야 한다.

## 2. 조사 매뉴얼을 활용하여 체계적인 조사를 시행한 영국

### 1) 법제도 현황 및 조사 개요

#### ① 법제도 현황

영국의 건축자산 관련 보호활동은 1877년 윌리엄 모리스(William Morris)가 주축이 된 ‘고대건축물보호협회(Society for the Protection of Ancient Building)’와 같은 민간단체에 의한 보존운동이 시작되면서 본격적으로 추진되었다. 영국은 이를 기점으로 정책적으로 역사유산을 보호하기 시작하였는데, 이와 관련된 법은 1882년에 제정된 「고대기념물보호법(Ancient Monument Protection Act)」, 1932년 제정된 「도시 및 농촌계획법(Town and Country Planning Act)」, 1967년 제정된 「도시어메니티법(Civic Amenity Act)」, 그리고 1983년 제정된 「국가유산법(National Heritage Act)」으로 요약될 수 있다. 이들 법에 근거하여 영국의 역사유산 전체를 조사·기록하는 사업을 추진, 등록·관리하는 제도가 마련되었고 이를 관리하기 위한 정부기관이 설립되었다.

「고대기념물보호법」이 본격적으로 추진되면서 국가 소유의 유적을 대상으로 당시 68개의 유적지를 등록·관리하기 시작하였는데, 이는 개인 소유의 건축물은 대상에서 제외하는 한계를 지니고 있었다. 1932년 「도시 및 농촌계획법」이 제정하여 등록된 유적지뿐만 아니라 등록되지 않은 유적지에 대해서도 ‘건물보존명령(Building Preservation Order)’ 제도를 도입, 보호가 필요한 모든 건축물에 대해 법적 개입이 가능하도록 하였으며, 1944년 이를 개정하여 ‘등재건축물(Listed Building)’ 제도를 시행하고 있다. 1967년에는 「도시어메니티법」을 제정하여 ‘보전지역(Conservation Area)’ 개념을 도입, 개별 건축물에 국한되던 보전 대상을 지구차원으로 확대하였다. 1968년에는 「도시 및 농촌계획법」을 개정하여 ‘건물보존명령’ 제도를 폐지하고 등록건축물의 현상변경을 심의할 수 있는 ‘등재건축 변경신청(Listed Building Consent/Coservation Area Consent)’ 제도를 도입하여 지정건물에 대한 종합적인 관리체계를 마련하였을 뿐만 아니라 1971년에는 「도시어메니티법」을 개정하여 보존지구 내 비지정 건축물의 철거에 대해서도 허가를 받도록 하는 등 보존지역에 대한 관리를 엄격하게 하고 있다. 또한, 1983년 「국가유산법」을 제정하여 역사보전과 관련된 법정자문기구인 ‘잉글리시 헤리티지(English Heritage)’를 설립하였다. 이는 문화정보체육부(DCMS, Department of Culture, Media and Sport)의 지원을 받아 모든 역사보전정책을 전담하며,

역사유산 및 보존지역의 유형, 규모 등의 자료를 축적하고 역사유산 및 보존지역에 관련된 각종 캠페인사업을 중점적으로 추진하고 있다.

## ② 조사·기록 프로그램 개요 및 역사유산의 분류

영국은 1940년대와 1980년대 2차례에 걸쳐 건축자산 관련 일제조사를 시행하였다. 1차로 추진된 일제조사는 1944년 제정된 「도시 및 농촌계획법」에 근거하여 시행되었는데, 이는 1차 세계대전 동안 피해와 영향을 파악하기 위해 1944년부터 1947년까지 3년여에 걸쳐 정부 부처인 Ministry of Work에 의해 시행되어 역사적 건축물에 대한 첫 번째 국가유산목록으로 작성하였다. 이후 40여년이 지난 1980년대에 2차 조사를 시행하여 기존 목록을 재정비하였다. 이는 조사의 시기나 주기가 법률로 따로 정해져 있지 않으나 시기적으로 필요하다고 판단될 때 잉글리시 헤리티지가 시행하게 되어 있으며, 조사를 진행할 때는 전문 조사매뉴얼을 작성하여 별도의 조사자 교육을 시행한 뒤 그에 맞춰 균질한 조사가 이루어질 수 있도록 운영한다는 특징을 갖고 있다. 1980년대 2차 조사 이후에는 매년 필요에 따른 조사를 시행하고 있으며, 2013년 현재 잉글리시 헤리티지는 2012년 4월부터 2013년 3월까지 총 455개의 유산을 국가유산목록<sup>92)</sup>(National Heritage List of England)에 등재하여 총 397,226개의 국가유산목록을 등재·관리하고 있다.

두 차례에 걸친 전수조사와 그 후 지속적인 보안을 통해 구축된 영국의 역사유산은 ‘선정기념비(Scheduled Monuments)’, ‘등재건축물(Listed Buildings)’, ‘보존지역(Conservation Areas)’, ‘등록 공원 및 정원(Registered Parks and Gardens)’, ‘등록 전쟁유적지(Registered Battlefields)’, ‘보호되는 폐허(Protected Wreck Sites)’ 등으로 구분된다.

‘선정 기념비(Scheduled Monuments)’는 1882년 제정된 「고대기념물보호법」에 근거하여 지정된 것으로 고고학적 유적지나 환경을 보호하기 위하여 시작하였으며, 미래를 위해 신중하게 관리되어야 하는 중요 장소들을 보존하는 것을 목적으로 한다.<sup>93)</sup>

92) 이는 잉글리시 헤리티지가 관리하는 등재된 국가유산으로 매년 수백 개가 넘는 건축물, 기념물, 유적지 등 등재되고 있는데, 2012~2013년 1년 동안 기념물(Scheduled Monuments) 44개, 등재 건축물(Listed Buildings) 403개, 공원 및 정원(Parks and Gardens) 7개 등 총 455개가 새롭게 등재되었으며, 기존에 등재된 건축물 중 6,347개를 다시 조사하여 기록내용을 보다 정확하게 정비하고, 이 중 건축유산으로서 가치를 상실한 198개를 목록에서 제외함(English Heritage(2013), Designation Yearbook 2012-13, English Heritage, p.8)

93) 선정 기념비의 관리 시스템은 1979년에 제정된 「The Ancient Monuments and Archaeological Areas Act」에 근거하여 운영되고 있으며, 현재 선사시대의 유적지부터 20세기 산업 유적지까지 총 19,759개의 유적지와 환경이 선정 기념비로 지정되어 있고, 대부분의 선정 기념비는 이용에 한계가 있기 때문에 등급을 나누지는 않음

‘등재 건축물(Listed Buildings)’<sup>94)</sup>은 1944년 제정된 「도시 및 농촌계획법」에 근거하여 지정·관리되고 있다. 이는 건축적·역사적으로 특별한 가치가 있어서 지정되는 것으로 일반적으로 건축물과 구조물을 대상으로 하며, 이는 디자인적 가치, 다양성, 역사적 중요성 등에 따라 Grade I, Grade II\*, Grade II로 분류하여 등재하고 이에 대한 관리는 해당 지방자치단체가 담당한다. ‘보존 지역(Conservation Areas)’<sup>95)</sup> 또한 「도시 및 농촌계획법」에 근거하여 지정·관리하고 있는데, 이는 특별한 건축적 가치나 역사적 가치를 지니고, 그 형태나 특성을 보존·개선할 필요가 있는 장소를 지정하는 것으로 지방정부에 의해 지정·관리되고 있다. 이는 1947년부터 등재되기 시작하여 현재 「도시 및 농촌계획법」을 전면 개정하여 1990년에 제정된 「Planning Act 1990(Listed Buildings and Conservation Areas)」을 통해 보호받고 있다.

‘보호되는 폐허(Protected Wreck Sites)’는 1945년 이전의 해안가 작은 폐허들로 배를 건조하기 위해 조성된 독특한 디자인과 과거의 이야기를 함축하고 있는 장소, 해안 지역에 생식하는 동식물, 그리고 지역별 커뮤니티의 특성을 보호하기 위해 총 46개가 지정되었으며, 이는 1973년 제정된 「폐허지 보호법(The Protection of Wrecks)」에 근거하여 보호되고 있다.<sup>96)</sup>

‘등록 공원 및 정원(Registered Parks and Gardens)’<sup>97)</sup>과 ‘등록 전쟁유적지(Registered Battlefields)’는 1983년 제정된 「National Heritage Act」에 근거하여 지정·보호되고 있다. ‘등록 공원 및 정원’은 개인이 소유하고 있는 정원부터, 공원, 녹지공간, 공동묘지 등을 포함하며, 등재 건축물과 마찬가지로 디자인적 가치, 다양성, 역사적 중요성 등에 따라 Grade I, Grade II, Grade II\*로 분류하여 관리하고 있다. ‘등록 전쟁유적지’는 역사적 사건과 선조들을 기념하고 시대별 전쟁을 연구하기 위해 보존하는 것으로 잉글리시 헤리티지는

(<http://www.english-heritage.org.uk/caring/listing/scheduled-monuments/>)

94) 대부분의 등재 건축물은 오래되었거나 그 희소성을 바탕으로 하기 때문에 완공된 지 30년 이내의 건축물은 그 가치가 매우 뛰어나거나 심각한 훼손이 있을 때만 등재 건축물로 지정될 수 있음. 그러나 예외적인 사례로 2011년 12월 영국의 대표적 현대 건축물인 로이드 빌딩(Lloyd's Building)이 Grade I으로 지정되었는데, 이는 혁신적인 아이디어와 미래지향적 디자인이 완공된 지 25년이 지난 지금도 그 가치가 인정되었기 때문임(<http://www.english-heritage.org.uk/caring/listing/listed-buildings/>)

95) 현재 도시의 중심지역에서부터 도시 외곽지역, 공업지역, 주거지역 등 총 9,700여개의 보존지역이 지정되어 있음(<http://www.english-heritage.org.uk/caring/listing/local/conservation-areas/>)

96) 폐허지역을 보존하기 위한 1973년 제정된 법률인 「The Protection of Wrecks Act」에 따라 장관은 해안지역의 폐허를 보호지역으로 지정하고 무분별한 훼손을 방지할 수 있으며, 지방 정부가 보호되는 폐허지역에 해안 기반시설 확충을 위한 개발을 진행한다면 중요한 유적들을 보존하는 계획과정을 거쳐도록 규정하고 있음(<http://www.english-heritage.org.uk/caring/listing/protected-wreck-sites/>)

97) 잉글리시 헤리티지가 관리하는 '등록 공원 및 정원(Registered Parks and Gardens)'으로 등록되었다 하더라도 법적 구속력은 없지만 일단 등록되면 보존하는 것으로 간주됨(<http://www.english-heritage.org.uk/caring/listing/registered-parks-and-gardens/>)

991년부터 1685년 사이에 발생했던 총 43개의 전쟁유적지를 등록하여 관리하고 있다.

<p><b>1882, 고대 기념물 보호법</b> (Act for the Better Protection of Ancient Monuments)</p>	<p>선정기념비(Scheduled Monuments) 지정 관리와 보호</p>
<p><b>1994, 도시 및 농촌계획법</b> (City and Country Planning Acts) →1990, 계획법(Planning Acts)로 개정</p>	<p>등재건축물(Listed Buildings) 지정 관리 및 보호 보존지역(Conservation Areas) 지정 관리 및 보호</p>
<p><b>1973, 폐허지 보호법</b> (The Protection of Wrecks)</p>	<p>보호되는 폐허지(Protected Wreck Sites) 지정 관리 및 보호</p>
<p><b>1983, 국가유산법</b> (National Heritage Act)</p>	<p>등록 공원 및 정원(Registered Parks and Gardens) 지정 관리 및 보호 등록전쟁유적지(Registered Battlefields) 지정 관리 및 보호</p>

[그림 4-4] 영국의 유산의 분류와 유산별 등록 근거법

### ③ 역사유산 관리조직의 구성 및 역할

역사유산의 관리를 위한 영국의 조직은 크게 중앙정부, 지방정부, 민간조직으로 구분되며 각각의 주체별로 역할이 구분되어 있다. 중앙정부 차원의 관리는 문화정보체육부(DCMS)와 1983년 「국가유산법」에 근거하여 설립된 정부자문기구인 잉글리시 헤리티지(English Heritage)가 담당한다. DCMS는 국가유산의 보존, 등록제도의 활용 등과 관련된 법령을 제정하고, 이와 관련된 사업이나 기구의 재정을 지원하며, 잉글리시 헤리티지가 제안하는 등록건축물의 지정 여부를 결정하는 역할을 담당한다. DCMS의 지원을 받는 잉글리시 헤리티지는 영국의 역사적인 환경유산과 자연환경을 보존하고 관리하는 책임을 지닌 공공기관으로서, 정부 내에 속하지 않는 독립적 기관으로 역사 유적 및 보존 건축물에 대한 정부의 법적 자문기관의 역할을 담당한다.

잉글리시 헤리티지의 역할은 크게 4가지로, 영국 전역의 역사적 장소, 유적 및 건축물을 등록하여 보호하고<sup>98)</sup>, 역사유산을 보존해야 하는 이유와 가치 등을 홍보하며, 국민들이 역사적 유산을 통해서 역사를 새롭게 인식하고 국토와 자신의 주변 환경에 대한 이

98) 2011~12년 동안 잉글리시 헤리티지는 총 20,358건의 자문을 통해 총 495개의 새로운 역사유산을 지정하였고, 기존의 역사유산 중 991개에 대한 새로운 자료를 추가하였으며, 역사유산에 대한 실태조사를 통해 5,657개의 유산이 위기상황에 있음을 밝혀냄(English Heritage(2012), English Heritage: Annual Report and Accounts 2011-12, English Heritage, p.3)

해를 높이기 위한 교육활동을 지원하고, 역사유산을 위한 아카이브를 조성, 일반인들에게 개방하여 기록 관리의 효율성을 높이는 역할을 담당한다.<sup>99)</sup> 또한, 잉글리시 헤리티지는 정부의 법적 자문기관으로 가치 있는 유산의 등록자산 지정을 위한 사전조사와 가치 여부를 판단하여 등록유산 지정을 DCMS에 요구하는 역할 등을 담당하며, 등재건축물의 변경이나 철거, 그 외 등재건축물에 영향을 줄 수 있는 개발행위의 허가 등에 필수적으로 참여하여 자문역할을 수행한다.

이처럼 개별 유산에 대한 지정과 관리는 잉글리시 헤리티지가 담당하는 반면, 1967년 제정된 「도시 및 농촌 어메니티법」에 근거한 보전지역의 지정, 관리계획의 수립, 보전지역 내 건축허가 등의 보전지역과 관련된 모든 업무는 지방정부의 계획부에서 담당한다.

[표 4-10] 영국의 건축자산 관리를 위한 관련 조직 체계

구분	담당조직	업무내용 및 기능
중앙 정부	문화정보체육부(DCMS)	- 법령 제정, 재정 지원 등
	잉글리시 헤리티지 (English Heritage)	- 역사유산의 목록 구축 및 조사, 데이터베이스화 - 홍보 및 교육활동 지원
지방 정부	계획부 (Planning Department)	- 보전지역지정, 보전계획수립, 보전지역 내 건축허가 등
민간 조직	정부의 공식인정을 받은 조직	- 지방정부의 보전업무 자문(필수) - Ancient Monuments Society, Council for British Archaeology, Society for the Protection of Ancient Building, Georgian Group, Victorian Society 등 5개임
	민간인의 자발적인 조직	- 주민/시민대표/이해관계 당사자로 구성되어 이해관계 해결
	제한된 전문가로 구성된 조직	- 각종 보전에 관한 자문 - Royal Fime Art Commission이 대표적임
	자선(Charity) 조직	- 어메니티 증진을 목적으로 한 각종 보전활동 수행 - Civic Trust가 대표적인 조직으로 전국에 지부를 두고 각 종 보존업무의 정책참여/교육/조사연구 참여/홍보 및 건 물보수참여 등의 업무를 담당

(출처: 강동진, 이순재(2008), 도시재생을 위한 근대역사환경 활용방법 분석, 국토연구원, p.65)

99) 잉글리시 헤리티지는 현재 약 994만개의 정보를 온라인으로 제공하고 있음(English Heritage(2012), English Heritage: Annual Report and Accounts2011-12, English Heritage, p.4)

런던 시(City of London)<sup>100</sup>의 경우, 보존지역 관리는 계획부(Planning Department) 내 역사환경 관리팀에서 담당하고 있는데, 이는 도시의 전체적인 역사환경을 관장하며, 특히 런던 시의 모든 지역이 역사유물의 발굴 가능성이 높으므로 건물개발의 기초를 위해서 땅을 파게 되는 경우 역사환경 관리팀이 참여하도록 하고 있다.

역사유산과 관련된 민간조직은 크게 정부의 공식인정을 받아 지방정부의 보존업무에 관한 자문을 담당하는 조직, 이해관계자들의 이해관계를 해결하기 위해 자발적으로 조직된 민간조직, 제한된 전문가로 구성된 자문 기구, 자선(Charity) 조직 등으로 나뉜다. 정부의 공식인정을 받은 조직은 고대기념비위원회(Ancient Monuments Society), 영국 고고학 위원회(Council for British Archaeology), 고대건축물 보호 위원회(Society for the Protection of Ancient Building), 조지안 양식 위원회(Georgian Group), 빅토리안 양식 위원회(Victorian Society) 등으로 명칭에서 알 수 있듯이 시대별, 대상별로 양식적 특징에 관한 전문적인 자문역할을 담당한다. 이해관계 당사자들로 구성된 민간 자발적 조직은 서로의 상충된 이해관계를 조정하여 역사유산의 효과적인 보존 및 활용을 지원한다. Civic Trust로 대표되는 자선조직은 도시 어메니티를 증진하기 위한 각종 보존활동을 수행하는데, 이는 전국에 지부를 두고 각종 보존업무의 정책에 참여하고, 일반 시민을 대상으로 한 홍보 및 교육을 담당할 뿐만 아니라 전문 조사연구 및 건물보수에 참여하는 등 역사유산의 보존 및 활용을 위해 다양한 측면에서 지원활동을 추진하고 있다.

## 2) 역사유산 전수조사 : 조사매뉴얼 활용

### ① 전수조사 시행 배경

앞서 살펴본 바와 같이 영국은 역사유산 목록 구축을 위해 1940년대와 1980년대 두 차례에 걸친 전수조사가 이루어졌다. 영국의 첫 번째 전수조사사업은 1943년부터 1947년까지 3년여에 걸쳐 추진되었는데, 이는 1944년 제정된 「도시 및 농촌계획법」에 따른 것이다. 당시 역사적 유산의 보존에 대한 관심이 높아지는 가운데 1차 세계대전을 겪으면서 많은 역사유산이 폐허로 전락함에 따라 이를 보존하고 관리하기 위하여 전국적인 조사를 시행하고 목록으로 작성, 가치기준에 따른 등급으로 구분하여 등재유산으로 관리하였다.

---

100) 런던 시(City of London)는 런던에 위치한 자치구로 영국에서 가장 많은 역사유산을 보유하고 있는 행정 구역의 한 곳임

두 번째 전수조사는 1980년대에 이루어졌는데, 1983년 「국가유산법」을 근거로 설립된 잉글리시 헤리티지가 1940년대 이루어진 목록을 일괄 정비하여 가치를 상실한 것은 등재 목록에서 삭제하고, 40년 사이 새롭게 가치를 갖게 된 역사유산에 대해서는 등록하기 위하여 전수조사를 시행하였다. 두 번째 전수조사에서는 첫 번째 조사 때보다 대상을 세분화하고 조사매뉴얼을 좀 더 상세하게 작성하여 목록을 구체화하였으며, 대상 건축물의 연한을 완공된 후 30년 이내에 해당하는 것까지 포함하도록 대폭 축소하여 현대적인 건축물도 목록에 포함될 수 있도록 하는 등 많은 자산이 등록될 수 있도록 하였다. 이는 필요 때문에 이루어진 조사사업으로, 조사의 시기나 주기는 법률로 정하고 있지 않으나 시기적으로 필요하다고 판단될 때 잉글리시 헤리티지가 시행하며, 1980년대 이후 별도의 전수 조사사업은 이루어지지 않았다.<sup>101)</sup>

조사는 대상 건물이 특별한 가치를 지니고 있어서 등재가 가능하거나, 적어도 등재를 위한 신청이 접수되면 조사원에 의해 조사가 이루어지도록 규정하고 있다.<sup>102)</sup> 사업을 진행하는 가운데 가장 특징적인 것은 조사매뉴얼을 작성하여 현장조사자들을 사전 교육함으로써 조사 자료의 질을 담보하고 있다는 점이다. 현재 조사 결과물은 잉글리시 헤리티지가 관리하고 있으며, 이를 바탕으로 등재건축물로 지정된 역사유산은 개별 지자체에 통보하여 관리하도록 하고 있다.

## ② 1940년대 조사매뉴얼의 구성

1940년대 조사매뉴얼은 역사유산의 가치기준을 제시하는 ‘특별한 가치의 다양성’과 조사방식을 설명하는 ‘등재를 위한 현장기술 방식’으로 구성되어 있다. ‘특별한 가치의 다양성’은 조사의 우선순위와 함께 가치기준을 건축물과 경관 두 가지 측면에서 각각 제시하고 있다. 이는 여러 층위로 작성되어 있어 다소 혼란스러우며, 이러한 혼란을 최소화하기 위하여 각각에 해당하는 사례를 들어 설명하고 있다.

‘등재를 위한 현장기술 방식’은 현장조사를 나가기 전에 검토해야 할 사항들을 제시하는 ‘사전조사’와 현장에서 다루어야 하는 내용을 제시하는 ‘현장조사’ 등 조사를 진행하는 방법에 대해 구체적으로 제시하고 있으며, 조사표의 작성방식 등을 제시하고

101) 이수정 박사 자문회의(2013.06.11.) 내용 참조

102) John Delafons(1997), Politics and preservation: A policy history of the built heritage 1883-1996, Spon Press, p.194

있다. 이를 바탕으로 등재가 이루어지면 장관은 가능한 한 빨리 등재가 이루어진 건물의 소유주와 거주자에게 건축물의 등재를 통보하도록 규정하고 있다.

[표 4-11] 영국의 1940년대 조사매뉴얼의 가치기준

구분	가치기준
조사의 우선순위	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 예술적으로 뛰어난 건축물</li> <li>2. 아주 뛰어나진 않지만 독특한 학풍의 개성 있는 디자인이 깃들여진 건물들</li> <li>3. 부분적으로 아름다운 구성미를 지니고 있어 미학적 관점에서 등재가 가능한 건축물</li> </ol>
건축물의 가치기준	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건축적 가치 : 건축역사에 대한 관심은 디자인뿐만 아니라 엔지니어, 기술을 포함한 구조적인 측면도 중요하게 다루어야 하며, 시대별 희소성을 고려함</li> <li>2. 역사적 가치 : 직접적 혹은 간접적 역사의 실제적 증거로서 개별 건축물뿐만 아니라 빈민가 혹은 역사적인 마을 전체를 보존하는 것을 고려</li> <li>3. 사회학적 가치 : 지역적 성격을 보여주며, 16~17세기 자작농의 생활을 반영하는 농장처럼 특별한 사례들은 반드시 포함하도록 하며, 조사원은 이들의 중요성을 충분히 인식하고 이에 대해 언급해 놓아야 함</li> <li>4. 역사적 인물이나 사건과 관련된 경우에는 반드시 증거를 통해 이러한 사실을 확인해야 하며, 관련이 있다 해도 원형 훼손이 심한 경우에는 관련성을 나타내는 증거를 확보해야 함</li> </ol>
집단을 이루는 경관의 가치기준	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 군집적 가치 : 계획에 의해 형성된 건축군은 우선 고려</li> <li>2. 감성적 가치 : 우연이나, 공통적인 느낌의 분위기, 건물의 장소와 시간에 다른 접근, 계획된 거리 등과 같이 우연적으로 군집을 이루었거나 멋진 회화적 모습을 형성하는 곳</li> </ol>

(출처: John Delafons(1997), Politics and Preservation: A policy history of the built heritage 1882-1996, Spon Press, pp.194~198)

[표 4-12] 영국의 1940년대 조사매뉴얼의 조사방식 규정

구분	가치기준
사전조사	조사자는 현장조사를 시작하기 전에 해당 지자체의 지역계획 담당부서나 그 지역의 고고학 또는 그 외 사회단체를 방문하여 대상지에 대한 가이드 북, 보고서, 고지도 등의 기본 자료를 취합하여 대상지 내 중요한 건축물에 대한 정보를 숙지한 뒤에 조사를 시작하도록 함
현장조사	조사자는 하나의 지도에 조사지역의 경계를 표시하고 개별 건축물에 대한 정보를 기재하여 하나의 리스트를 작성하며 이를 지방자치단체가 보유하고 있는 자료와 비교 검토하여 정확도를 높이도록 함
조사표 작성방식	리스트는 주관적인 설명이나 의견은 배제한 채 해당 건축물의 표면적인 특징이 무엇이고 왜 리스트에 포함하는가에 대해서만 작성하여야 함

(출처: John Delafons(1997), Politics and Preservation: A policy history of the built heritage 1882-1996, Spon Press, pp.198~199)

또한, 매뉴얼에서는 표면적인 특징에 대한 기술을 바탕으로 가치 평가를 통해 모든 건축물을 Grade I, Grade II, Grade III 3단계로 구분하는데, 법정 목록(Statutory List)에 포함하는 것은 Grade I, Grade II로 구분하고 추가 목록(Supplementary List)에 해당하는 것은 Grade III으로 구분하고 있다.<sup>103)</sup>

이 외에도 조사자가 혼란을 느끼는 부분에 대해 구체적인 처리방침도 함께 제시하고 있는데, 대표적으로 자신의 판단과 기존 조사자의 판단이 다를 경우 정부부처를 위해 서로 상충하는 내용을 기재하고 별도의 등급인 ‘Grade IV’를 줄 수 있도록 하였으며, 조사원은 해당 건축물을 등급에서 제외한 근거를 제시하여야 한다. 또한, 조사 대상에 대한 지역별 편차가 발생할 수밖에 없는데, 이러한 경우에는 그 지역을 중심으로 대상 건축물의 가치를 판단하도록 규정하여 다른 지역의 역사유산과 비교하여 가치가 떨어진다면 해당 지역 내에서 건축적·역사적 가치가 있다고 판단되면 높은 등급을 줄 수 있도록 하였다.

[표 4-13] 영국의 1940년대 역사유산 조사매뉴얼의 등급기준

등급	의미
Grade I	어떠한 경우에도 철거를 허가할 수 없는 건축물로 꼭 보존해야 하는 건축물을 의미
Grade II	우선적으로 보존의 대상이긴 하지만, 개발의 필요성과 향후의 상황에 따라서 철거하거나 변형할 수 있는 건축물을 의미
Grade III	1) 역사적·건축적 가치는 없지만, 어느 정도 특수성을 갖거나 2) 지역 당국이 지역개발을 추진하는 가운데 이를 보존함으로써 자산적 가치를 획득할 수 있는가를 검토해볼 만한 건축물을 의미하며, 개별 건축물로서의 가치보다는 집합 건축물로서의 가치가 높은 것이 이에 해당

(출처: John Delafons(1997), Politics and Preservation: A policy history of the built heritage 1882-1996, Spon Press, p.199)

### ③ 1980년대 조사매뉴얼의 주요 내용

1980년대 조사매뉴얼은 1940년대 조사매뉴얼보다 건축물을 ‘역사적 건축물’, ‘교회’ 등<sup>104)</sup>으로 구분하여 각각의 건축물에 해당하는 ‘일반적인 원칙: 기재 대상’, ‘등급을

103) 1940년대 역사유산에 대한 가치구분은 Grade I, Grade II, Grade III으로 오늘날의 Grade I, Grade II, Grade II\*과 차이가 있음

104) 1980년대 조사매뉴얼은 당시 조사에 참여했던 분에게 ‘역사적 건축물’과 ‘교회’에 해당하는 자료를 받아 검토하였으며, 이는 조사매뉴얼의 일부로 모든 대상의 내용 파악은 어려웠으나 해당 건축물에 대한 조사 대상과 가치기준에 대해서는 확인할 수 있었음

위한 기준’ , ‘기재를 위한 건물 대상의 선정을 위한 실질적인 조언’ 등을 제시하고 있다.

‘Section 2.3. 역사적 건축물들: 등재와 등급’ 을 살펴보면 역사적 건축물은 시대별, 특징별로 구분, 8가지의 기재 대상을 분류하고 있다. 선정된 건축물은 중요성에 따라 ‘등급을 위한 기준’ 에 맞춰 법적인 구속력을 갖는 Grade I, Grade II\*, Grade II의 3단계<sup>105)</sup>로 구분하여 등재하도록 하였으며, 8가지의 기재 대상에 대해서는 구체적인 선정 기준을 제시하고 있다.

[표 4-14] 영국의 1980년대 역사유산 조사매뉴얼의 등급기준

등급	의미
Grade I	국제적 중요도가 높거나 “Exceptional Interest” 대상이 되는 건축물 및 site 로 절대로 훼손할 수 없는 것을 의미함
Grade II*	부분적으로 Grade II보다 중요도가 높은 것을 의미함
Grade II	국가적 중요도가 높거나 “Special Interest” 대상이 되는 건축물 및 site

(출처: [Http://www.english-heritage.org.uk](http://www.english-heritage.org.uk))

이처럼 1980년대의 조사매뉴얼은 기재 가능한 건축물의 수준을 상세하게 제시하여 조사자의 혼란을 최소화하고 있음을 볼 수 있다. 당시 조사자는 관련 대학의 석·박사 과정의 학생들로 해당 건축유산의 건축적 가치를 판단할 수 있는 전문가들이었으며, 사전에 조사매뉴얼을 바탕으로 2주가량 조사교육을 시행하여 조사표의 작성방법 등을 충분히 숙지한 후에 조사에 임하도록 하였다.<sup>106)</sup> 또한, 작성내용은 가치판단보다는 동일한 작성기준과 서술방식으로 현재 상태를 사실적으로 기술하도록 하여 향후 해당 자산의 변경 요청이 들어왔을 때 등재 기록만 확인해도 중요한 것과 중요하지 않은 것을 판단할 수 있도록 하여 효율적인 관리가 이루어질 수 있도록 하였다.<sup>107)</sup>

105) 이는 1970년대 이후 정립된 구분 방법으로 1940년대 조사에서 적용되었던 Grade III는 1700년대 이전에 지정된 건축물이거나 집단적 가치가 있는 경우 특별한 가치를 인정받았던 것으로 1980년대 목록이 수정되면서 법적인 구속력을 갖는 목록에 포함되도록 하였음

106) 이수정 박사 자문회의(2013.06.11.) 내용 참조

107) 이수정 박사 자문회의(2013.06.11.) 내용 참조

[표 4-15] 영국의 1980년대 역사적 건축물의 기재 대상과 선정을 위한 실질적인 조언

기재 대상	선정을 위한 실질적인 조언
1700년 이전에 지어졌으며, 원래의 상태를 지니고 있는 건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>- '변형의 정도' 를 파악하여 건립 당시의 상태를 상당부분 포함하고 있는 건물만을 고려</li> <li>- 목구조가 온전하게 남아있거나 외벽의 재료, 문틀, 창문이 교체되었을 때, 내부의 모습이 초기형태를 충분히 잘 보존하고 있을 때 기재</li> <li>- 건물을 선정할 때는 건물이 전체적으로 온전하게 유지되고 있는가를 살피고 건립연도와 상대적 희소성에 따라 결정</li> <li>- 부분적으로나마 로마네스크 형태를 보이는 건물은 기재될 수 있는 반면, 자코뱅 목재를 부분적으로 포함하는 건물은 다른 시대의 특징을 지니고 있지 않는 한 기재되기 어려움</li> </ul>
1700년에서 1840년 사이에 지어진 대부분의 건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 해당 시기에는 특색 있는 건물들이 존재하지 않으므로 1770년대 이전 타운하우스의 인테리어 특성이 남아있거나 심한 변형이 있지 않은 경우 기재</li> <li>- 군집적인 가치, 건립 장소의 중요성, 역사적인 연결고리가 있으면 중요하게 평가</li> </ul>
1840년에서 1914년 사이 건축적 가치가 뛰어나거나 주요 건축가의 작품	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 해당 시기의 건축물이 많이 남아 있으므로 '명확한 질적 가치와 특성' 을 가질 경우 기재</li> <li>- 명확한 질적 가치는 건축가-디자인-장식-기술수준-계획-사회적 가치 등을 포함할 때 인정</li> </ul>
1914년부터 1939년 사이의 건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 전통적인 양식과 모던 양식으로 분류하여 매우 높은 기준을 적용, 국가적 배경과 함께 선정하며, 기재 시엔 조사감독관의 승인 필요</li> </ul>
특별한 가치를 지닌 건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축적, 계획적 이유 또는 사회적·경제적 역사를 나타내는 건축물들로 산업 시설, 기차역, 학교, 병원, 극장, 시청, 시장, 거래소, 구호소, 교도소, 구치소, 방앗간 등이 해당함</li> </ul>
특정한 유형	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 특정 유형의 특별한 가치를 지니는 것: 별도 기준 제시</li> </ul>
기술의 발전·기교를 보여주는 건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주철, 프리페브리케이션, 초기 콘크리트 등을 활용한 건축물</li> <li>- 기술적 혹은 기교적 발전: 정보의 정확성이 절대적으로 중요</li> </ul>
역사적 사건·인물과 연관된 건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 특정한 개성 혹은 사건들과의 연관성이 증명되어야 함</li> </ul>
집단적 가치를 지니는 건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 숫자가 적은 경우: 하나가 독립적으로 기재될 가치를 지닐 경우</li> <li>- 대단위 그룹: 도시계획(광장, 테라스, 시범마을 등)의 사례로 기재위원회에서 선정, 이 때 그룹 내 모든 건물은 grade II 기준에 근접해야 함</li> <li>- 임의적 혹은 무계획적 그룹은 제외</li> <li>- 건물의 규모에 따라서 멀리 떨어져 있는 건물과 그룹을 형성할 수 있음 (ex: 도시 지역 내 교회와 다른 건물들)</li> </ul>
공업건축물, 공공기념물, 거리환경, 벽, 유기된 건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 산업시설: 교통산업시설, 풍차와 물레방안, 방앗간과 공장</li> <li>- 공공기념물: 조각상, 전쟁기념물, 음수대 등</li> </ul>
지역적 가치를 지닌 건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 보호할 수준은 아니라 하더라도 마을이나 지역의 특징을 형성하는데 기여하고 있는 것</li> <li>- 보존지역 내 위치</li> <li>- 조사자의 관점에서 지역의 특이성을 보존하기에 충분한 숫자의 건물들이 존재해서 보존구역의 설정이 필요한 경우</li> <li>- 법적인 목록에 충분치 않은 경우 Grade III의 기준 동일 적용</li> </ul>

(출처: 1980년대 조사매뉴얼, Inspectorate of Ancient Monuments and Historic Buildings, Section 2.3)

#### ④ 조사 결과물의 활용 및 관리

추가적인 조사사업은 등재건축물이 포함되어 있거나 다른 역사유산이 있을 것으로 예상되는 지역 계획의 허가 요청 시 지방 정부의 담당자가 계획을 허가하기에 앞서 개별 자산의 고고학적 조사를 하도록 요구할 수 있으며, 이에 따라 조사사업이 이루어진다. 이 과정에 잉글리시 헤리티지가 법적 자문기관으로서의 역할을 수행하여 새로운 역사유산을 지정하고 기존의 역사유산에 대한 새로운 자료를 추가하는 방법으로 역사유산의 목록구축이 지속적으로 이루어지고 있다.

잉글리시 헤리티지에서는 이처럼 등재건축물의 지정과 목록을 만들고, 등재된 건축물의 관리는 그것이 위치한 개별 지자체에서 담당한다. 개별지자체에서는 별도 전문가 집단으로 이루어진 Amenity Society를 구성하여 등재건축물의 현상변경 요청 시 건축 인허가 과정에 참여하도록 하는데, 이들은 조사결과물을 활용하여 현장조사를 시행하고 해당 자산의 가치를 판단하여 승인 여부를 심의하는 등 등록건축물에 대한 보존, 수리, 지원 및 활용 시 해당 조사 결과물을 활용하고 있다.

### 3) 등재 건축물 지정기준 및 최근 법제도 변화

#### ① 등재 건축물 지정 및 등록기준의 정립

NPPF에 따르면 등재 건축물로 지정되는 것은 이를 무조건 보존하기 위한 것이 아니라 건축물의 역사적·건축적 가치를 저해하는 변화를 예방하기 위한 것으로, 이는 미래와 연관된 모든 계획단계에서 등재 건축물의 가치를 우선으로 고려해야 함을 의미한다. 따라서 등재 건축물도 정부의 계획에 따라 변형, 확장 심지어 철거될 수 있으며, 지방 정부는 지역 발전과 역사적 중요성을 고려하여 등재 건축물의 철거 여부를 결정할 수 있다.

잉글리시 헤리티지는 2007년 보전해야 할 자산을 조사, 발굴하기 위하여 ‘건축물과 구조물을 등록하기 위한 원칙(Principles of Selection for Listing Buildings)’을 규정하여 운영하고 있다. 이는 1944년 역사유산 1차 전수조사 시 사용했던 매뉴얼에 정리된 내용을 점차 발전시켜 현재의 규정으로 정립하여 관계부서의 행정지침으로 활용하는 것이다.<sup>108)</sup> 이에 따르면 개별건축물의 등록을 위한 ‘법령에 따른 기준(Statutory Criteria)’

108) 이는 환경부(Department of the Environment)의령으로 규정하여 활용하던 행정지침으로 1944년 당시의 매뉴얼을

과 등재건축물로 지정하기 위한 ‘일반원칙(General Principles)’ , 그리고 선정된 건축물의 가치에 따른 ‘등급(Grading)’ 을 제시하고 있다.

‘법령에 따른 기준’ 은 관련 법령기준에 따라 특수한 건축적·역사적 가치가 있을 때 등록하게 되어 있다. 그 외에 집단을 이룸으로써 가치를 지니는 경우, 개별요소가 건축적·역사적 가치를 지니는 경우에도 등재될 수 있도록 규정하고 있으며, 등록되기 위해서는 ‘특수성’ 이 분명하게 드러나야 함을 강조하고 있다.

[표 4-16] 영국의 관련 법령에 따른 기준

기준	주요 내용
건축적 가치 (Architectural Interest)	- 건축적 디자인, 장식 또는 장인적 기능에 있어서 중요해야 함 - 특정한 건축적 유형이나 건축기술, 의미 있는 평면 계획 등 당시의 건축 사조를 대표하는 국제적인 사례로서의 가치를 지녀야 함
역사적 가치 (Historic Interest)	- 국가의 사회적, 경제적, 문화적, 또는 군사적인 역사를 반영하거나 국가적으로 주요한 인물과 매우 밀접한 관계가 있어야 함
집단적 가치 (Group Value)	- 개별 건축물로서의 가치는 다소 떨어지더라도 집단을 이룸으로써 가치를 지니는 경우 - 이는 광장이나 테라스 등 건축물들이 집합을 이루어 건축적, 역사적 기능의 관계를 드러내어 등재될 경우 전체가 자산으로서 보호됨
개별 요소의 가치	- 건축물의 부분적 요소들이 건축적 또는 역사적 가치를 갖는 경우 등재할 수 있음

(출처: English Heritage(2010), Principles of Selection for Listing Buildings, p.3)

또한, 등록하려는 역사유산은 건축적 또는 역사적 가치의 정도에 따라 Grade I, Grade II\*, Grade II의 3가지 등급으로 나누어 등록된다. 이는 1944년 전수조사 당시 보존 우선순위에 따라 Grade I, Grade II, Grade III의 3가지 등급으로 구분하여 운영하다가 1987년 Grade II 등급보다는 중요하나, Grade I 등급으로 지정하기에는 부족한 유산들이 다수 나타나면서 Grade II\* 등급을 생성하여 Grade I, Grade II\*, Grade II, Grade III 등 4가지 등급으로 구분하여 운영하였다. 1994년에는 비법정 등급인 Grade III에 해당하는 역사유산이 시간의 흐름에 따라 그 가치가 달라지면서 이를 Grade I, Grade II\*, Grade II<sup>109)</sup>의 3등급으로 구분하여 오늘날까지 이를 준용하고 있다.

바탕으로 1974년 Departmental Circular-DOE 102/74를 발표하여 활용하였고, 1987년 이를 개정하여 Departmental Circular-DOE 8/87을 발표하였으며, 1994년 이를 정비하여 PPG15로 발표함. 이를 바탕으로 잉글리시 헤리티지가 2007년 건축물과 구조물을 등록하기 위한 원칙(Principles of Selection for Listing Buildings)을 발표하였고, 현재까지 이를 적용하고 있음

109) 현재 등재되어 있는 건축물은 약 500,000개로 그 가운데 가장 큰 가치를 갖는 Grade I에 건축물 8,800개가 해당

[표 4-17] 잉글리시 헤리티지의 목록 지정 등급 및 주요 내용

등급	주요 내용
Grade I	- 국제적 중요도가 높고 "Exceptional Interest" 대상이 되는 건축물로 약 2.5%가 이에 해당함
Grade II*	- 부분적으로 Grade II보다 중요도가 높은 건축물로 등재건축물의 약 5.5%가 이에 해당함
Grade II	- 국가적 중요도가 높고 "Special Interest" 대상이 되는 건축물로 약 92%가 이에 해당함

(출처: <http://www.english-heritage.org.uk/caring/listing/listed-buildings>)

등재건축물로 지정하기 위한 일반적인 원칙은 ‘년대 및 희귀성(Age and Rarity)’ , ‘미학적 가치(Aesthetic Merits)’ , ‘선별성>Selectivity)’ , ‘국가적 가치(National Interest)’ , ‘보수상태(State of Repair)’ 로 나누어 제시하고 있다.

- 년대 및 희귀성(Age and Rarity)은 건축물의 건축년대와 희귀한 정도

[표 4-18] 잉글리시 헤리티지의 건축년도 등록기준의 년대별 특징

구분	주요 내용
1700년대 이전	- 원형이 잘 보존된 상태로 남겨진 건축물은 모두 지정
1700년~1840년	- 당대의 모든 건축물
1840년 이후	- 건물의 수가 대폭 증가하고 살아남은 건축물의 숫자가 훨씬 많아져 점차적으로 더 많은 선택이 요구됨
1945년 이후	- 특별히 더 세심한 주의를 기울여 등록건축물 목록에 포함시킬 건축물을 선택할 필요성 증대됨
건축된 지 30년 미만	- 뛰어난 품질을 갖거나 건축물이 사라질 위협을 받고 있을 경우에만 등록건축물 목록에 포함됨

(출처: English Heritage(2010), Principles of Selection for Listing Buildings, p.5)

- 미학적 가치(Aesthetic Merits) : 건축물의 외관의 미적 가치(질)가 주된 고려사항으로 개별적인 건축물의 미적 가치뿐만 아니라 건축물이 모여 있는 집단의 미적인 측면도 중요하게 고려하며, 각 시대의 진보적 기술이나 경제·사회적 요소가 반영되어 있다면 더욱 높은 가치를 부여
- 선별성>Selectivity) : 보존해야 할 특별한 건축적 양식을 대표하거나 같은 시대의 특성을 지닌 다른 건축물보다 뛰어난 건축적 가치를 지니고 있는 건축물
- 국가적 가치(National Interest) : 국가적인 차원에서 역사적 다양성에 기여하는 건축물로 일례로 농촌 지역의 건축물들은 지역의 전통적인 건축적, 문화적 특성을 포함하고 있기 때문에 대부분 등재 건축물로 등록<sup>110)</sup>

- 보수상태(State of Repair): 건축자산 지정에 의미 있는 기준은 아니나 건축물의 보수가 특별한 가치를 지니고 있어 시급한 보수를 필요로 하는 경우 등재

## ② NPPF의 수립: 보존에서 활용으로, 역사유산 보존의 지속성 담보

1980년대 영국을 포함한 많은 국가는 역사적 건축자산에 대해 ‘문화자산 관리(Cultural Resource Management)’라는 명목으로 많은 관심을 가지고 관리체계를 만들었다. 그 결과 역사적 건축물을 선정하고 구별하기 위한 구체적인 체계는 형성되었지만, 중요한 역사적 유산들은 실제로 관리되지 않고 방치되는 경우도 많았다. 그리고 관리체계의 조직에만 힘을 쓰다 보니 역사적 유산이 급변하는 현재의 환경과 어떻게 조화로운 생활환경을 만들어 갈 수 있을 것인가에 대한 고민은 이루어지지 않았다. 이에 대한 반성으로 영국은 기존의 정책이었던 PPS5를 완전히 대체하는 2012년 NPPF(National Planning Polity Framework)를 수립하였다.

현재 영국의 역사유산은 1947년 제정된 도시계획의 가장 큰 뼈대인 「도시 및 농촌 계획법」 아래 공공 재산으로서 보호되고 있으며, 정책적으로는 NPPF를 적용하고 있다. NPPF는 영국 정부의 도시정책을 새롭게 정리한 것으로서 과거로부터 이어져 온 보존계획의 일반적인 원칙들은 따르면서 단순히 보존만 하는 것이 아니라 사회적 변화에 맞춰 활용할 수 있도록 함으로써 역사유산의 지속성을 담보하고자 하는 것이다. 이는 역사적 환경과 관련된 모든 종류의 보존을 포함하며, 법적 목록에 포함되지 않는 모든 유산도 NPPF의 영향을 받도록 규정하고 있다. 역사적 환경과 건축유산의 성공적인 보존은 지속적인 사용을 통해서만 이루어질 수 있고 현대적 삶의 기준과 방식에 적합하게 하는 부분적인 변형은 불가피하게 발생할 수밖에 없다. 이에 NPPF는 역사적 환경을 보호하고 강화하는 중요한 개념인 지속성을 강조, 이를 통해 경제적·사회적·환경적 발전과 역사적 환경의 질적 개선이 동시에 진행될 수 있도록 보존뿐만 아니라 적절한 활용을 통해 역사유산의 지속성을 담보하도록 유도하고 있다. 또한, NPPF는 PPS5에서 통합적으로 다루어지던 항목들을 세부적으로 구분하고 있는데, 이에 따라 등재건축물을 20가지 대상으로 나누어 정책 효율성을 높이고 있으며, 역사유산의 유형에 따른 변경신청 절차를 등재건축물의 변경신청(Listed Building

110) 일례로 노샘프턴셔(Northamptonshire) 지역의 전통산업인 신발제조와 관련이 깊은 건축물과 랭커셔(Lancashire) 지역의 전통산업인 면화제조와 연관이 깊은 건축물들은 국가적 차원에서 역사적 다양성을 풍부하게 하기 때문에 높은 등급으로 판정받았음

Consent)과 보존지역의 변경신청(Conservation Area Consent)으로 뚜렷이 구분하여 처리 방식을 차별화할 것을 명시하고 있다.

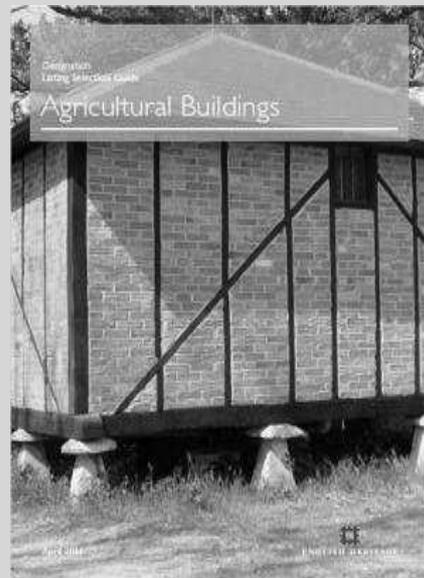
또한, 잉글리쉬 헤리티지는 2011년 건축물과 구조물의 종류를 세분화하여 각각에 대한 선택기준(Selection Guideline)을 제시하고 있는데, 이는 농가시설, 기념비적 구조물, 상업시설, 문화시설, 주택1: 토속적인 주택, 주택2: 도시주택, 주택3: 교외주택, 주택4: 근대적인 주택, 교육시설, 정원 및 공원 구조물, 의료 및 복지 시설, 산업 구조물, 법원 및 공공시설, 해상 및 해군 시설, 군사시설, 예배공간, 운동 및 레저 시설, 가로구조물, 교통 시설, 유틸리티와 통신구조물 등 총 20여 가지로 구분된다. 각각의 대상별 기준은 해당 자산을 역사유산으로 선택하기 위한 일반적인 원칙과 함께 이를 등재건축물로 지정하는데 고려해야 할 특징적인 기준에 관해 대상별로 별도의 책자를 만들어 소개하고 있다.

※ 주거1: 토속적인 주택(Vernacular Houses)의 Listing Selection Guide

- 토속적인 주택에 대한 정의와 소개
- 평면과 발전과정, 재료와 구조, 지붕, 단열, 장식 등 외형적이고 건축적인 특징과 그들의 소멸과정에 이르는 역사적인 특징 요약
- 건축자산으로 결정하기 위해 특별히 고려해야 하는 요소 제시

[표 4-19] 토속적인 주택을 건축자산으로 결정하기 위한 고려요소

기준
지역성(Regional and local characteristics)
건설시기(The dates of buildings, and rates of survival)
혁신성(Innovation)
변경정도(Alteration)
특정 기능(Specialist functions)
남아있는 정도(Proportion of survival)
평면형태(Plan-form, room use and circulation)
주거와 산업(Houses and industry)
외부 장식(Fixture, fittings and decoration)
재료와 마감(Materials, finish and grading)
역사적인 사건과의 연계성(Historical association)
관리 상태(Management consequences)



(출처: <http://www.english-heritage.org.uk>)

[표 4-20] 런던의 건축유형 별 분류기준과 등급평가 기준의 예

건축유형	분류기준	평가기준
<p><b>농업 건축물</b> (Agricultural Buildings)</p>	<p>1. 곡물관련 건물 (헛간, 건초헛간, 곡식저장고 등 9개 유형)</p> <p>2. 가축관련 건물 (낙농장, 양우리, 돼지우리 등 7개 유형)</p> <p>3. 마굿간과 차고</p>	<p>1) <b>건축적 질적수준, 생존, 군집적 가치</b> - 지역의 특수하고 전통적인 농촌생활 양식을 보여주는 건축일수록 높은 등급을 받을 수 있고, 일반적으로 오래된 건물일수록 그 가치가 높으며, 단일 건물 보다는 연결된 건물 혹은 여러 건물들이 모여 있을 때 등급이 높아진다.</p> <p>2) <b>건립 시기에 따라 다른 평가 기준</b> - 1830년대 이전에 건립된 건물들이 그 이후 시대의 건물보다 더 가치 있게 평가되고, 하나의 농장이 온전하게 보존되고 있을 경우 등급이 높아진다.</p> <p>3) <b>개발 이전의 농촌 지역의 건물</b> - 도시화 이전의 농촌 건축 특성을 강하게 지니고 있어서 지역 특수성을 보여준다면 등급이 높아진다.</p> <p>4) <b>지역적 다양성과 특성</b></p>
<p><b>상업 및 거래소 건축물</b> (Commerce and Exchange buildings)</p>	<p>1. 상점 및 쇼핑시설 ① 상점, 쇼핑아케이드, 백화점 ② 시장, 거래소 ③ 경매장</p> <p>2. 은행 및 업무시설 (은행, 업무시설)</p> <p>3. 식사, 음주, 숙박시설 (여인숙, 호텔, 레스토랑, 술집, 남성클럽, 집회소)</p>	<p>1) <b>선별성</b> - 이 시설들은 1840년 이후에 많이 지어졌고 많이 남아있기 때문에 신중하게 선택되어야 한다.</p> <p>2) <b>군집성</b> - 18~19세기 이들의 집단적 생성은 도시풍경의 중요한 변화요인이었기 때문에 군집여부에 따라 등급의 차이가 발생한다.</p> <p>3) <b>건립시기</b> - 중세시기 건축물은 매우 중요하게 평가하며, 1840년 이후의 건축물은 원래의 형태와 특성의 보존여부가 중요하다.</p> <p>4) <b>회귀성</b> - 초기 형태의 보존여부가 중요하며 장의사, 전당포 등 특이 상업시설은 더 높게 평가된다.</p> <p>5) <b>특이성의 보존</b> - 건축물의 개조가 이루어지면서도 주요 입면이나 장식등이 보존되었다면 높은 등급으로 책정된다.</p> <p>6) <b>인테리어</b> - 내부 공간의 디자인이 건축적 가치를 지니면 높은 등급으로 책정된다.</p> <p>7) <b>안내판</b> - 역사적 안내판이나 광고판, 특이한 그림들, 유명한 상품이나 회사가 포함된 광고물 등이 있다면 높은 등급으로 책정된다.</p> <p>8) <b>진위여부</b> - 오래된 것처럼 보이는 입면이나 안내판 등이 최근에 다시 제작된 것이 많아서 이에 대한 주의가 필요하다.</p> <p>9) <b>공동체적 가치</b> - 지역 공동체와 역사적·사회적으로 연결되었다면 더 높게 평가된다.</p>

\* 건축유형별 분류기준 및 평가기준 내용, 부록2 참고

### 3. 정부부처별로 건축자산 목록을 구축하고 있는 일본

#### 2) 법제도 현황 및 조사 개요

##### □ 일본의 건축자산 관련 제도의 변화

일본의 건축자산 관련 법제도는 1897년 「옛사찰보존법(古社寺保存法)」에 의해 건조물분야의 문화재 보호가 시작되어 1950년 「문화재보존법」이 제정되었다. 이후 1962년 사단법인 일본건축학회에서 시행한 ‘메이지시대 서양풍 건축의 조사’가 일본에서 진행된 건축자산 관련 최초의 조사사업이라 할 수 있으며, 이어 문화청 건조물과에 의해 1966년 ‘전국민가 긴급조사’, 1977년부터 1991년까지 ‘근세 신사 및 절 긴급조사’가 진행되었다.

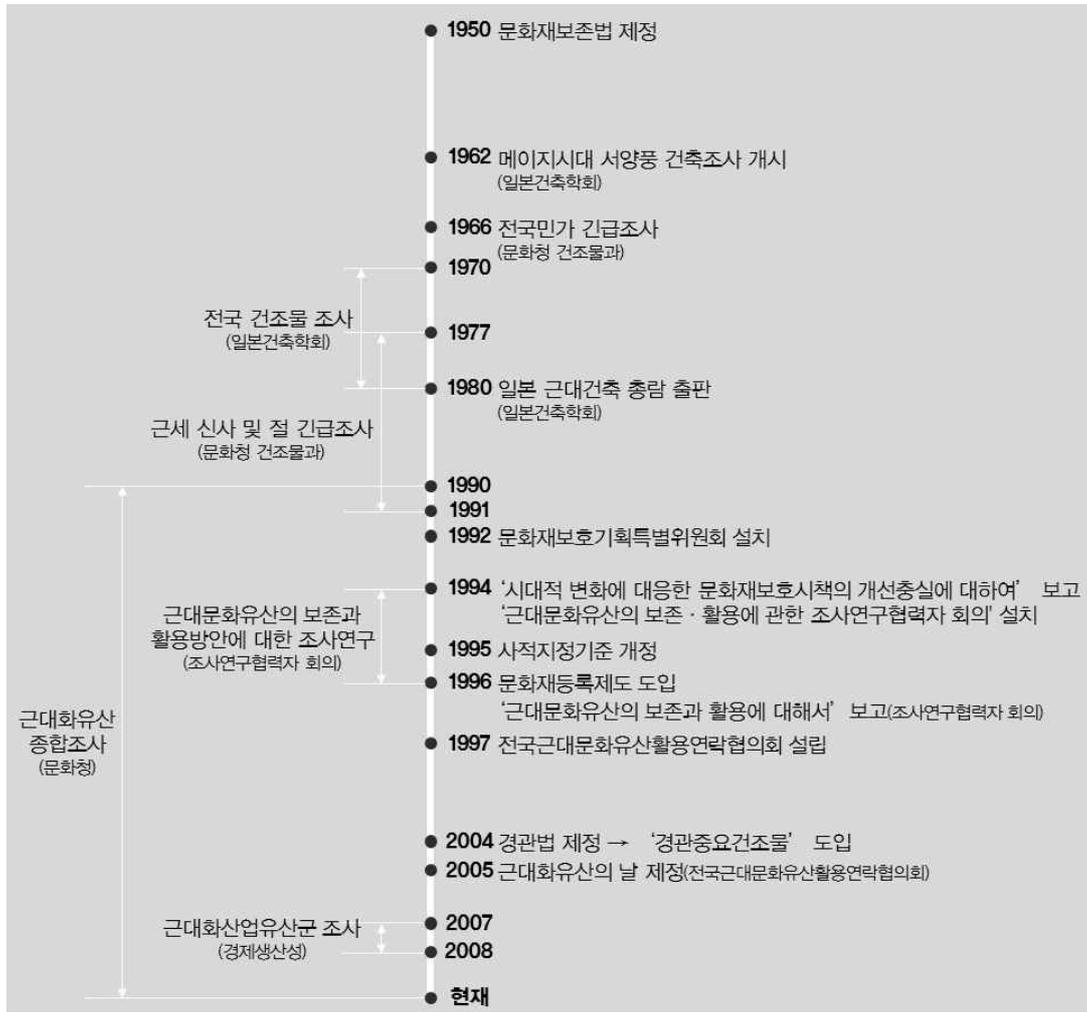
이렇듯 옛 사찰에서 시작하여 서양풍 건축, 민가, 근세 신사 및 절 등으로 점점 분야와 시대를 넓혀 그 범주의 확대를 도모하였으며, 각종 학회를 중심으로 1970년대 후반부터 근대 건축 자산에 대한 관심이 증대되면서 1980년에는 일본건축학회에서 ‘일본 근대건축 총람’을 출판하였다. 이후 1990년 문화청이 도도부현에 대한 보조사업으로 시행한 ‘근대화유산(건조물 등) 종합조사’를 시작으로 근대화유산의 보호를 위한 움직임이 일어났다. 1992년에 문화재 보호심의회를 바탕으로 문화재보호기획특별위원회가 설치되고, 상기 위원회에서 당시의 문화재보호행정이 지니고 있던 과제를 종합적으로 검토하여 1994년 ‘시대적 변화에 대응한 문화재보호시책의 개선 충실에 대하여’라는 보고가 나왔다. 이 보고에 새로운 관점으로 도입된 근대문화유산의 보호와 활용방식을 검토하기 위해 같은 해에 근대문화유산의 보존·활용에 관한 조사연구협력자회의<sup>111)</sup>를 발족하여 근대문화유산의 보존과 활용방안에 대한 조사연구를 진행하였으며, 이를 바탕으로 1996년 ‘근대문화유산의 보존과 활용에 대하여’<sup>112)</sup>라는 보고서가 완성되었다.

또한, 1995년 문화재를 포함하여 구체적·체계적인 문화진흥시책을 제안한 문화정책 추진회의 보고를 받아들여 1996년 「문화재보존법」개정을 통해 ‘문화재등록제도’를 도

111) ‘근대 문화유산의 보존·활용에 관한 조사연구협력자 회의’는 1994년 근대의 문화유산에 대한 과제를 겨냥하여 발족된 조직으로, 기념물, 건조물, 미술·역사자료, 생활문화·기술의 4분야에 관한 분과회를 계획하여 각각의 분야에서 전문가의 협력을 얻어 조사연구를 진행함

112) ‘근대문화유산의 보존과 활용에 대하여’라는 보고서는 상기 조사연구협력자 회의에 의해 완성되었는데, 기념물 분과회는 1995년 1월, 건조물 분과회는 1995년 10월, 미술·역사자료 분과회와 생활문화·기술 분과회는 1996년 7월에 보고내용을 취합하여 문화청에 제출함. 이 중 건조물 분과회의 보고내용을 살펴보면 근대 건조물 보호의 필요성, 보존과 활용의 나아갈 방향 등이 제시되어 있음

입하였고, 「국보 및 중요문화재지정기준」 내의 건조물 부분의 기준이 건축물만이 아니라 토목구조물 또한 문화재 등록이 가능하도록 개정됨에 따라 건축자산의 범주가 크게 확대되는 계기가 되었다. 이후 2004년에는 「경관법」에서 ‘경관중요건조물’이란 개념을 통해 경관 관점에서 중요한 건축자산의 외관 보호를 위한 장치를 도입하였으며, 2007년부터 2008년에 걸쳐 경제생산성에서 근대화산업유산군 조사를 통해 1,115건의 근대화산업유산을 인정하였다.



[그림 4-5] 일본의 건축자산 관련 제도의 변화

[표 4-21] 일본의 지정·선정·등록제도의 비교표

구분	지정	선정	등록
개념	문화재 가운데 전형적·대표적인 가치를 지니는 것을 대상으로 중요문화재 등으로 지정하여 가능한 완전한 형태로 보존·계승하는 것을 목적으로 함		현상변경 등의 신고제와 지도·권고를 기본으로 하는 완화된 보호조치로서 지정제도를 보완하는 제도임.
대상	① 중요문화재(미술공예품, 건조물) ② 사적명승천연기념물 ③ 중요유형민속문화재 ④ 중요무형민속문화재 ⑤ 중요무형문화재(예능, 공예기술) ⑥ 국보(미술공예품, 건조물) ⑦ 특별사적명승천연기념물	① 중요 전통적 건조물군 보존지구(조례로서 보존지구의 현상을 변경하는 행위의 규제목적) ② 선정보존기술	① 등록유형문화재(건조물)
세제혜택	- 양도소득세의 비과세 - 양도소득세의 특별공제 - 상속세의 경감 - 지가세의 비과세(지가세는 1998년 이후 과세정지) - 국정자산세, 특별토지보유세, 도시계획세의 비과세	- 대상①에 해당하는 전통적 건조물 가운데 문교장관이 고시하는 것의 국정자산세, 도시계획세 비과세 - 대상①에 해당하는 전통적 건조물인 가옥의 부지에 대해서는 해당 시정촌의 실정에 따라 고정 자산세의 1/2 이내에서 감액하고, 전통적 건조물 이외의 건조물의 부지에 대해서는 해당 시정촌의 실정에 따라 세액 적당 감액	- 대상①에 관계되는 토지 등에 대해서는 과세가격에 산입 되는 금액 감액 - 대상①에 해당되는 가옥과 관계된 국정자산세에 대해서는 해당 시정촌의 실정에 따라 세액의 1/2 이내에서 감액
비고	근대문화유산에 관련하여 「특별사적명승 천연기념물 및 사적 명승 천연기념물 지정 기준」 및 「국보 및 중요문화재 지정기준」 개정		

(출처: 청주대학교 산업과학연구소(1999), 근대문화유산의 보존과 활용방안 조사연구 보고서, 문화재청, p.103)

#### □ 일본의 건축자산 관련 제도 개요

일본의 건축자산 관련 제도는 크게 ①문화청의 「문화재보존법」에 근거한 ‘근대문화유산’, ②법적인 근거를 지니지 않는 경제생산성의 ‘근대화 산업유산’, ③국토교통성의 「경관법」에 근거한 ‘경관주요건조물’ 등 행정주체에 따라 대상을 달리하여 자산으로 지정·관리하고 있으며, 상호 연계 및 보완 등은 이루어지지 않고 있다.

문화청은 1990년부터 도도부현에 대한 보조사업으로 근대화유산(건조물 등) 종합조사를 시작하여 현재까지 추진하고 있는데, 이는 전국의 근대화유산에 대해 조사하여 우수한 근대문화유산을 문화재로서 보존하기 위한 기초조사에 목적을 두고 있다. 조사대상은 각종 구축물과 공작물을 포함하여 산업·교통·토목에 관한 것으로 근대적 수법으로 만들어진 건조물 및 이외 건조물과 하나가 되어 보존되어야 할 설비 및 기기 등을 포함하고

있으며, 에도시대 말기부터 제2차 세계대전 종료시까지 만들어진 것으로 그 범위를 규정하고 있다. 이 사업은 각 도도부현의 교육위원회가 주체가 되어 국가에서 사업비의 반액을 보조받아 진행되고 있으며, 1990년에 시작하여 2013년 현재까지 24년에 걸쳐 총 47개 도도부현 중 43개의 도도부현에 대한 조사가 완료되었고 2개의 도도부현이 조사 중이다. 조사가 완료된 도도부현에 있어서 각각 조사 성과를 수록한 조사보고서가 수집되고 있는데, 이 보고서에는 소재가 확인되어 있고 보존의 상황 등이 명확해진 산업·교통·토목에 관한 구조물이 목록화되어 있으며, 이들 중 약 10%에 대해서는 역사적 경위와 현상 사진, 배치도, 평면도가 작성되어 문화재로서의 평가가 이루어진다. 이러한 조사의 성과에 기초하여 순차적으로 중요문화재지정이 이루어지고 있으며, 2013년 4월 기준으로 그 수가 61건에 달하고 있다.

현재 근대화유산(건축물 등) 종합조사를 통해 약 4만건 이상의 근대화유산이 목록화되어 있고 이 목록을 데이터화하여 일반에 공개하고는 있으나, 이 이상의 목록 그 자체는 활용되고 있지 않다. 다만, 이러한 목록을 바탕으로 상기의 협의회 등에서 다양한 공개활동 및 심포지엄 등을 시행하고 있다.



[그림 4-6] 일본의 근대화유산(건축물 등) 종합조사 보고서  
(출처: 월간 문화재(2013), 「근대화유산보호의 성과-(月刊文化財-近代化遺産保護の成果-)」, 5월호, p.17)

경제생산성은 가치를 인정받지 못하고 파괴되어버리는 산업유산을 활용하여 지역 활성화를 도모하고자 2007년 산업유산활용위원회를 설치하고, 2007년부터 2008년까지 2년 여에 걸쳐 일본 각지에 존재하는 산업유산을 공모하였다. 공모대상은 에도막부 말기·메

이지 유신부터 전쟁 전까지의 공장유적과 탄광유적 등의 건조물, 획기적 건조물, 제조물의 제조에 사용되었던 기기와 교육매뉴얼 등 건조물뿐만 아니라 산업과 관련된 것으로 일본의 산업근대화에 크게 기여하였거나, 혁신적이라고 인정되는 것으로 그 범위를 규정하였다. 이 사업은 기본적으로 각 지자체 및 지역 주민 등에 의한 공모를 바탕으로 위원회를 구축하여 현지 시찰 및 심사를 통해 최종 선정하는 프로세스로 별도의 법률적 근거 없이<sup>113)</sup> 단기적으로 추진되었으며, 1년에 약 수천만 엔 정도의 비용이 예산으로 책정되었다. 공모는 각 시정촌뿐만 아니라 일반기업 및 개인 등 다양한 단체에서 참여할 수 있었고, 공모를 통해 약 190건, 400개소의 근대화 산업유산이 제시되었으며, 이에 대해서는 각 지역의 활성화를 위한 자산으로 그 가치를 인정하여 최대한 포함하였다. 그리고 선정하는 과정에서 여러 번의 회의와 현지시찰을 통해 의견 청취 및 조율을 하였으며, 각 지역의 산업유산의 실태와 보전·활용 대처방안에 대한 상황을 파악하였다. 또한, 공모에 제시된 근대화 산업유산 이외에도 조사를 통해 가치가 있다고 판단되는 대상을 추가하여 총 1,115건의 목록을 구축하였고, 조사 및 선정을 통해 현재까지 ‘근대화산업유산군 33’을 유지하고 있으며 이는 웹상으로 누구든지 다운로드가 가능하도록 시행하고 있다.

조사 이후 각 선정목록에 대한 스토리를 정리하여 보고서를 작성하였으나, 이를 특별한 용도로 활용한 적은 없다. 다만, 각 지역 또는 지자체 내에서 목록을 바탕으로 운용에 활용하는 사례는 종종 찾아볼 수 있다. 이후 새로운 조사는 시행되지 않았고 향후 새로운 조사에 대한 계획 또한 마련되어 있지 않다. 한편 2009년과 2010년에 걸쳐 지정한 근대화 산업유산의 활용 실태조사를 시행한 결과 49.8%가 활용되고 있으며, 이들은 대부분 전시시설, 관광·상업적 시설로 활용되고 있다.

국토교통성은 양호한 경관의 형성을 도모하는 지역(경관계획구역)에 있어 경관상 중요한 건조물의 외관을 보호하기 위한 장치로서 2004년에 제정된 「경관법」에 기초하여 경관중요건조물<sup>114)</sup> 지정제도를 시행하였다. 경관중요건조물 지정제도는 별도의 조사를 거쳐 목록을 작성하고 그 가운데 지정하는 것이 아니라 경관계획구역 내 지역의 자연, 역

113) 경제생산성의 ‘근대화 산업유산’은 별도의 법률적 근거 없이 단기적으로 진행되었는데, 이는 법률적으로 지정을 하게 되면 보존의무 등 규제문제가 제기되어 이를 피하기 위함이며, 이 때문에 특별 보조금 및 제도적·정책적 지원 등의 이점 또한 존재하지 않음

114) ‘경관중요건조물’ 지정제도에 대한 법적 내용은 「경관법」 제9조~제27조에 게재되어 있음. 간략히 살펴보면 지정을 받은 건조물에는 소유자 등의 적정한 관리의무 이외 증축과 개축, 외관 등의 변경에는 각 지자체 장의 허가가 필요하며, 상속세에 관한 적정 평가, 건축물 외관의 수리·수경에 관한 보조지원 등이 가능함. 또한, 조례에 의해 건축물 등의 외관 보전에 필요한 부분에 관해 「건축기준법」에 대한 규제완화가 가능함

사, 문화 등의 관점에서 봤을 때, 건조물(건축물 및 공작물)의 외관이 경관상의 특징을 가지고 지역의 경관형성에 중요하다고 판단되는 건조물에 대하여 소유자나 경관정비기구가 경관중요건조물로 지정해 달라고 요구하면 소유자의 동의하에 지자체장이 지정하는 방식으로 되어 있다. 다시 말해, 경관중요건조물을 지정하는 권한이 지자체에 있기 때문에 국토교통성에서는 경관중요건조물에 대한 조사 및 지정에 관련된 사항에 관여하고 있지 않으며, 앞의 두 사례와는 구별된다.

이에 본 연구에서는 일정기준에 따른 조사 또는 공모를 통해 자산목록을 구축하여 관리, 활용하는 문화청의 근대화유산(건조물 등) 종합조사사업과 경제생산성의 근대화 산업유산 조사사업을 중심으로 살펴보고자 한다.

### 3) 문화청의 ‘근대화유산(건조물 등) 종합조사’<sup>115)</sup>

#### ① 추진배경 및 추진주체

문화청은 이전부터 전국의 건조물을 종별(사사건축, 민가건축 등)로 모두 조사하는 사업을 추진했는데, 근대화유산을 긴급하게 보호해야 하는 대상으로 취급하면서 1990년부터 도도부현 단위로 근대문화유산 종합조사를 시행하였다. 조사 총괄은 도도부현의 문화재 주관과에 사무국을 두고서 건축사, 토목사, 산업사, 경제사 등 관계분야들로 이루어진 조사위원회를 조직하여 시행하였으며, 조사대상 후보에 대해서는 시정촌 교육위원회<sup>116)</sup> 등의 협력을 얻어 각 대상에 관한 조서를 작성한 후, 조사위원회에서 그것을 기초로 주요한 건조물을 선택하여 조사원으로 위촉한 각 분야의 전문가가 상세조사를 시행하였다. 최종적으로 각 분야의 대표적인 유구(遺構)<sup>117)</sup>를 중심으로 문화재의 평가를 시행하고 그 결과를 보고서로 작성하여 제출하였다.

115) 본 내용은 1999년 문화재청에서 발간한 ‘근대문화유산의 보존과 활용방안 조사연구 보고서’를 바탕으로 현재까지의 상황을 보완하여 재작성 하였으며, 연구보고서에서는 ‘근대문화유산’이라고 표기한 것이 확인한 결과 현재는 ‘근대화유산’이라고 사용하고 있어 혼동을 피하기 위해 모두 ‘근대화유산’이라고 명기하였음

116) ‘근대문화유산(건조물 등) 종합조사’는 각 도도부현의 교육위원회가 주체가 되어 시행하게 되는데, 이는 「지방교육행정의 조직 및 운영에 관한 법률」에서 각 도도부현의 교육위원회는 해당 지방공공단체가 처리하는 교육에 관한 업무로서, 여러 가지 집행 및 관리의 의무 중에 문화재의 보호에 관한 사항이 조항으로 법제화(제23조의 14)되어 있어 이에 근거하여 각종 근대화유산의 조사 등을 시행

117) 옛날 토목건축의 구조와 양식 등을 알 수 있는, 실마리가 되는 잔존물



[그림 4-7] 일본의 근대화유산(건조물 등) 종합조사 추진체계

하나의 현을 종합조사하는데 도도부현의 규모에 따라 2년~3년 정도가 걸리며, 사업 시행 초기에는 사업기간은 2년, 사업비는 각 년도 400만 엔으로 총 800만 엔(국고 보조율(50%))을 상한으로 지원하여 추진되었으나, 현재는 조사사업비가 축소되어 사업비를 포함하여 연간 약 300만 엔이 소요된다. 따라서 사업기간이 2년일 경우 600만 엔, 3년일 경우 900만 엔이 소요되며, 연간 비용의 50%인 약150만 엔은 국가 보조금으로 지원된다. 현재 45개 도도부현의 조사가 진행되는데 총 3억 6,000만엔 정도의 사업비가 들었다.

근대화유산과 관련하여 교육위원회 이외에 민간단체로 1997년 ‘전국근대화유산활용연락협의회’가 발족하였는데, 이는 시정촌이 중심이 되어 근대화유산의 효율적인 활용을 목적으로 만들어진 일본의 유일한 근대화유산의 전국 네트워크 조직이다. 본 협의회는 교육위원회 등과 연계하여 매년 1회의 총회를 열고 전국대회 및 각종 심포지엄을 기획·개최하여 근대화유산에 대한 가치를 평가하고, 회원들이 연계하여 계몽활동 및 조사연구를 전개하는 등 근대화유산의 보존 및 활용을 위한 일련의 활동들을 계속해서 진행하고 있다. 최근에는 이를 통한 지역 활성화, 문화적인 관광의 창출 등으로 그 활동 영역을 넓히고 있으며, 더 나아가 근대화유산의 존재와 가치를 사회에 주지하기 위해 10월 20일을 ‘근대화 유산의 날’로 정하고, 그날을 전후한 기간에 전국에 소재하는 근대화유산에서 소유자 등의 협력을 얻어 견학회 및 관련 이벤트 등을 시행하고 있다. 이러한 협의회는 회원제로 운영되며 각 지방공공단체(시정촌)뿐만 아니라 기업 및 개인 등이 가입할 수 있고, 연간 2만엔에서 몇 천엔까지 다양하게 회비를 책정하여 거의 100% 회비를 통해 재원을 충당하여 운영하고 있다.

## ② 조사 과정 및 주요 내용

### □ 조사대상 범위 및 선정기준

근대화유산은 근대의 특징을 갖는 건조물이 건설되기 시작했던 시기(건축·토목에 관한 서양의 기술이 도입을 시작했던 시기)로부터 건조물로서의 역사적 가치와 학술적 가치를 확정하기 위해 일정 시간의 경과가 필요하다. 따라서 장래의 지정을 고려할 때, 건설 후의 경과 연수를 기준으로 하는 것이 적절하며, 이들의 가치를 판단하기에는 적어도 반세기 정도의 시간 경과가 필요한 것으로 ‘건설 뒤 50년의 경과’ 한 것을 대상으로 하며, 건설된 지 50년에 미달하는 것이라 하더라도 긴급을 필요로 하는 건조물도 포함하였다.

문화재 지정제도인 「국보 및 중요문화재 지정기준」에 따르면 건조물의 범위는 ‘건축물 및 기타의 공작물’이라고 규정하고 있으며, 토목 구조물은 ‘기타의 공작물’이라고 취급하고 있으나 근대에는 다수의 토목 구조물이 건설되었고, 그중에는 문화재로서의 가치가 인정되는 것이 존재하기 때문에 적극적 보호를 위해서 기준을 보다 명확하게 할 필요가 있다. 이에 조사대상은 주로 근대적 기술(서양의 기술)이 이용된 건조물로 건축물, 토목구조물, 공작물 등을 중심으로 하되 이에 한정하지 않고 일본의 전통적 기술에 의한 것도 고려하며, 건축물 및 토목 구조물과 일체를 이루어 그 가치를 형성하고 있는 가구·집기·기계·설비·설계도서 등도 포함하고, 이는 산업, 교통, 토목 등의 분야별로 유형을 구분하였다.

[표 4-22] 일본의 근대화유산(건조물 등) 종합조사 조사대상 분류

분야	분류	종별	시설 예
A 일차 산업	1. 농업	토목	취수시설(언제, 수문, 통문), 배수시설(오수통문, 배수기), 간척시설(통문 외)
		건축	사무소, 조합시설, 시험소, 창고, 집산소, 가공소
	2. 목축·축산	건축	낙농시설, 목장
		공작물	사이로
	3. 양잠	건축	잠실, 잠종제조소
	4. 임업	토목	삼림궤도(교, 기타), 저목장
		건축	영립서사무소, 조합시설, 제재소, 집재소
	5. 어업	토목	어항, 어항호안, 어항 방파제, 양식지
		건축	조합시설, 수산가공시설, 제빙소
		공작물	급수탑
B광업	1. 채탄	토목	전용발전소, 전용궤도교, 갱도(갱구시설), 광재 댐, 경산
		건축	선광소, 창고, 사무소, 클럽, 병원, 주택, 산신사
	2. 채석	건축	선광소, 창고, 사무소, 클럽, 병원, 주택, 산신사
		토목	전용발전소, 전용궤도교, 갱도(갱구시설), 광산, 댐, 온천원, 폐석사장
	3. 채광	토목	전용발전소, 전용궤도교, 갱도(갱구시설), 광산, 댐, 온천원, 폐석사장
		건축	선광소, 창고, 사무소, 클럽, 병원, 주택, 산신사

분야	분류	종별	시설 예
D공업	1. 요업	건축	도자기요, 연와요, 시멘트제조요, 유산병요, 석회요, 유리용광로, 창고, 사무소
	2. 제사, 연사, 방적, 방직	건축	공장, 창고, 사무소, 클럽, 병원, 주택
	3. 금속	토목	굴뚝, 탱크
		건축	공장, 창고, 사무소, 클럽, 병원, 주택
	4. 주조	건축	양조장, 누룩 띄우는 방, 술 창고, 사무소, 주택
	5. 조선	토목	도크, 진수대
		건축	공장, 창고, 사무소, 클럽, 병원, 주택
	6. 정련	토목	전용저수지, 전용궤도, 고로, 굴뚝
건축		공장, 창고, 사무소, 클럽, 병원, 주택	
7. 기계	건축	공장, 창고, 사무소, 클럽, 병원, 주택	
8. 제지	건축	공장, 창고, 사무소, 클럽, 병원, 주택	
E교통	1. 도로	토목	도로교, 도로 수도, 도로에 접한 대규모 옹벽
		토목	철도교, 철도수도, 전차대, 철도 연변의 대규모 옹벽
		건축	철도역사, 차고, 전등 소옥, 철도 건널목 소옥
	2. 철도	공작물	급수탑
토목		항만, 부두, 호안, 방파제, 하역시설, 운하, 갑문	
3. 수운	건축	세간, 창고, 구난소, 검조소, 검역소	
	토목	등대, 등표	
F통신	1. 통신	건축	우편국, 무선국, 라디오국, 휴게소
		공작물	철탑
		토목	은행, 각종 점포, 창고업자자유통창고, 여관
G상업	1. 상업	건축	은행, 각종 점포, 창고업자자유통창고, 여관
H방재	1. 치수	토목	하천제방, 단차공, 상고, 수제, 사방언제
		토목	상수도시설(정수장, 배수탑, 취수언제, 댐), 하수도시설
I환경	1. 위생	건축	상수도시설(펌프실, 계량기실)
		토목	도시공원, 돌담
J문화	1. 교육	건축	교사, 강당, 체육관, 정문, 박물관, 도서관, 숙사
	2. 행정	건축	역장, 문화회관, 기념관, 경찰, 감옥, 축후소, 재판소, 소방서, 보건소
	3. 생활	건축	극장, 영화관, 사진관, 목욕탕, 의원, 신문사, 출판사, 인쇄소, 교회, 주택(양관)
K기타	1. 군사	토목	포대, 요새, 탄약고, 비행장, 잠수함기지, 청음호, 방공호, 감시초소
		건축	연료창, 공창, 병사, 병영, 요새 지령부, 창고, 클럽

(출처: 청주대학교 산업과학연구소(1999), 근대화유산의 보존과 활용방안 조사연구 보고서, 문화재청, p.35)

근대화유산 대상을 선정하기 위한 기준은 첫째 건축물의 외관이 일정한 비율로 보존되어 있어야 가치를 인정하는데, 이는 원칙적으로 3/4 정도를 기준으로 하며, 토목 구조물은 부분적으로 보존되어 있으면 가치를 인정하였다. 둘째 동종의 것이 다수 존재하는 경우 전형적인 것, 선구적인 것, 완성도가 높은 것은 평가하고, 지역적인 특성과 군(群)으로서의 가치에 대해서도 고려하였다.

만약 대상이 사적·미술공예품·역사자료 등과의 관련을 가지는 것에 대해서는 관계하는 각 분야와 연계하여 종합적인 보존을 고려하여야 하며, 지정 후 문화재로서의 보호·관리에 대해서 소유자·관리자·관계지방공공단체·문화청 등 사이에 합의를 형성해 두도록 하였다.

□ 조사 방법 및 내용

근대문화유산(건조물 등) 종합조사는 3차에 걸쳐 진행되었으며, 결과물은 단계별 조사내용을 추려 최종연도에 조사보고서로 간행되었다. 1차 조사는 시정촌 교육위원회에 의뢰하여 해당 건조물리스트 작성을 위한 기초조사로 약 1,000여 건이 이루어졌으며, 이때 대상의 명칭, 소재지, 소유자 및 관리자, 연대, 현재 상황, 형상 사진 등을 조사하였다. 2차 조사는 조사위원회 또는 조사위원회가 위촉한 각 분야의 전문가(조사위원회의 위원이 조사원을 겸할 수 있음)가 1차 조사에 기초하여 역사적으로 가치가 높다고 생각하는 대상(전체에서 약 50~100건)을 추려 1차 조사의 확인, 유구의 연혁, 가치평가, 개략도 작성, 보존상태 조사 및 사진 촬영 등의 상세조사를 시행하였다. 3차 조사는 2차 조사대상 가운데 중요 유구를 선정하고 2차 조사의 확인, 역사조사, 실측 및 사진촬영, 배치도 및 평면도의 작성, 가치평가 등의 조사표를 작성하였다.



[그림 4-8] 일본의 근대화유산(건조물 등) 종합조사 조사방법

문화청에서 근대화유산을 조사하는 데 있어 현에 따라 조금씩 내용이 다르나 전체적인 골격은 제일 먼저 시작한 아키타현과 군마현의 내용을 바탕으로 현재까지 진행되고 있다(부록2 참고).

[표 4-23] 일본의 근대화유산 종합조사 1차 조사표 기재요령

항목	기재요령
분야 및 분류	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (별지) 근대화유산(건조물 등) 종합조사 조사대상 물건분류를 참조</li> <li>• (분야) 알파벳 및 (분류) 숫자를 기재</li> </ul>
명칭	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현재의 명칭과 건설당시의 명칭 기재</li> </ul>
소재지의 도로명 및 하천명	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토목구조물은 빠지지 말고 기재</li> </ul>
구조 또는 형식, 규모 또는 자원	<p>[건조물]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 구조 또는 형식: 목조, 석조, 연와조, 철근콘크리트조(RC조), 철골조(S조), 철골철근콘크리트조(SRC조), 증수, 지붕형상, 지붕재료 기재</li> <li>• 규모 또는 자원: 건축면적 기재</li> </ul> <p>[토목구조물]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 구조 또는 형식: 대상구조물의 형식 명 기재</li> <li>• 규모 또는 자원: 대상구조물의 길이, 폭, 높이 등의 수치 기재</li> </ul> <p>[공작물]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건조물, 토목구조물에 준해서 기재</li> </ul>
보존상황	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현재의 상황을 눈으로 보고 기재</li> </ul>
현재의 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현재의 용도 기재</li> </ul>
용도변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당개소에 ○기재</li> </ul>
구조물의 연혁, 개수의 기록	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 알 수 있는 범위에서 상세하게 기재</li> </ul>
관계 자료의 잔존상황, 부속도구, 기계, 설비, 기타 참고사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당하는 장소 구체적으로 기재</li> </ul>
지정 등 상황	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 해당개소에 ○기재</li> </ul>
조사년월일, 조사자 성명, 소속, 연락처	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 반드시 기재</li> </ul>
기타	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토목구조물의 기재에 해당한 것은 (별지2)토목구조물조사의 대상구조물과 요점 참조</li> </ul>

(출처: 청주대학교 산업과학연구소(1999), 근대화유산의 보존과 활용방안 조사연구 보고서, 문화재청, p.152)

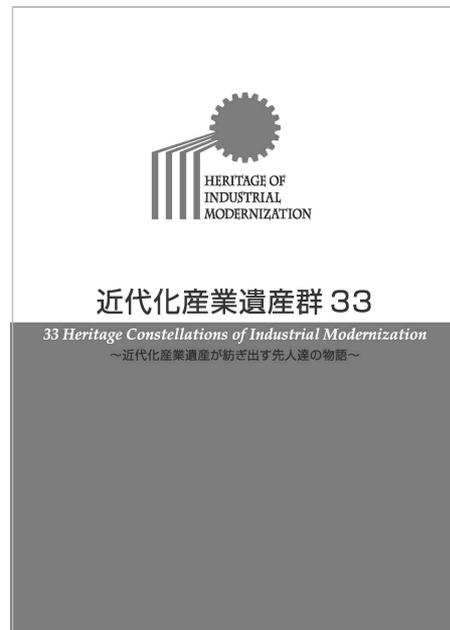
#### 4) 경제생산성의 ‘근대화 산업유산 조사’

##### ① 추진배경 및 추진주체

일본의 경제생산성은 산업유산을 지역활성화를 위한 자원으로 활용하기 위해 2007년과 2008년 2년여에 걸쳐 별도의 법률적 근거 없이 단기적 추진사업으로 일본 각지에 존재하는 산업유산을 공모하였다. 공모 된 대상을 선정 및 인정하기 위해 2007년 4월에 ‘산업유산활용위원회’를 설치하였으며, 이 위원회는 니시무라 유키오(西村 幸夫) 동경대학 교수를 중심으로 교수, 실무자, 작가, 편집장, 기념관 관장, 연구원, 역사가 등 다양한 분야의 전문가 약 12명의 위원으로 구성되었다. 본 위원회는 근대화산업유산을 선정할 때 해당 유산의 건축적인 특징뿐만 아니라 역사적, 문화적 특징까지 고려하도록 하였으며, 총 4회에 걸친 회의를 개최하여 진행방향과 활용계획 등을 책정하고, 연간 3회에 걸쳐 전국의 주요 지역을 방문하여 근대화산업유산으로서 가치가 있는지에 대한 타당성을 검토하는 역할을 수행하였다. 한편 이를 진행하기 위한 관련 예산은 1년에 약 수천만 엔 정도가 비용으로 책정되어 운용되었는데, 주로 인정을 하는데 운영되는 위원회 각 위원의 인건비와 조사를 위한 출장비로 사용되었다.

경제생산성은 이 공모에 제출된 근대화 산업유산을 각 지역의 활성화를 위한 자산으로 그 가치를 인정하여 전체 1,115건(2007년도 575건, 2008년도 540건)의 근대화 산업유산을 인정하였다. 산업유산에 대한 가치의 이해를 돕기 위해 앞에서 인정한 근대화 산업유산을 포함하여 33군(群)의 스토리로 설명하는 ‘근대화 산업유산 스토리’를 2007년 11월 30일에 정리·편집하여 발간하였다.

이후 2009년과 2010년 2년 동안에는 근대화산업유산이 어떻게 활용되고 있는지에 대한 실태조사를 시행하는 등 관리에 초점을 맞추고 있는데, 향후 추가 조사계획은 마련되어 있지 않다.



[그림 4-9] 일본 경제생산성에서 발간한 근대화 산업유산 스토리



## 4. 국내에의 시사점

### □ 건축자산 목록 구축을 위한 제도적 장치 마련

해외사례를 살펴보면, 국가 또는 지방정부 차원에서 관련 법규를 제정하고 별도의 운영 위원회 및 전담기구를 설치하는 등 제도적 기반을 마련하여 건축자산 목록을 구축하기 위한 근거를 확보하고 있음을 알 수 있다. 미국의 경우 1935년 「사적법(The Historic Sites Act)」을 제정하고 이에 근거하여 오늘날까지 유산기록화사업을 추진하고 있다. 초기에는 역사적 건축물에 대한 조사사업에 한정되어 있던 것이 1969년에는 기술부문, 2000년에는 경관부문으로 확대하여 운용하고 있다. 이러한 사항은 연방법뿐만 아니라 주법에도 명시하고 있는데, 보스턴의 경우 해당 주인 매사추세츠의 법에 근거하여 역사환경 및 자산에 대한 보존정책을 추진하고 있음을 알 수 있다. 일본은 정부부처별로 중요한 건축자산의 목록을 구축하고 있는데, 이는 각 부처별 별도의 운영 근거를 마련하여 추진하고 있음을 확인할 수 있었다. 일례로 문화청은 근대문화유산 보존을 위해 1994년 ‘근대문화유산의 보존·활용에 관한 조사연구협력자회의’를 설치하고 근대문화유산 조사사업을 시작하여 현재까지 전국단위의 근대문화유산 조사사업을 추진하고 있다. 국토교통성은 2004년 「경관법」을 제정하고 이에 근거하여 경관중요건조물 제도를 도입, 보존해야 할 중요 건조물의 목록을 구축하고 있음을 확인하였다. 영국은 1932년 「도시 및 농촌계획법(Town and Country Planning Act)」을 제정하여 역사적 유산에 대한 ‘건물보존명령(Building Preservation Order)’ 제도를 시행하면서 역사유산에 대한 보존 정책을 시작하였으며, 1944년에 이를 개정하여 ‘등재건축물(Listed Building)’ 제도를 시행하고 이에 근거하여 역사유산의 목록을 구축, 관리하고 있다. 또한, 1983년에는 「국가유산법(National Heritage Act)」을 제정하여 잉글리시 헤리티지라는 역사유산의 목록 구축 및 관리업무를 전담하는 전문기관을 설립하여 역사유산의 조사 및 목록 구축을 전담하도록 하고 있다.

### □ 조사 및 관리를 위한 전담기구의 운용

미국, 영국, 일본의 건축자산 목록의 구축 및 보존과 관련한 기관을 살펴본 결과, 중앙정부 및 지방정부 차원의 전문 공공기관을 운영하고 있으며, 이를 통해 건축자산에 대한 통합적인 관리와 활용을 지원하고 있음을 알 수 있었다. 미국은 1916년 내셔널 파크서비스를 설립하여 연방정부 차원의 자연·역사 환경유산의 보호·보존의 책임을 맡도록 하고 있

으며, HABS, HEAR, HALS 등의 건축자산과 산업기술 및 경관자원의 조사업무를 담당하고 있음을 볼 수 있었다. 또한, 지방정부인 보스턴은 Boston Landmark Commission을 두고 지역의 자산목록을 관리하며, 건축자산의 형태 변경 및 철거 등에 관한 심의 등의 업무를 담당하여 보스턴 내의 거의 모든 건축물에 대한 통합적인 관리를 담당하고 있음을 알 수 있었다. 영국은 1983년 「국가유산법(National Heritage Act)」을 제정하고 이 법에 근거하여 ‘잉글리시 헤리티지(English Heritage)’를 설립, 역사유산을 목록화하는 업무를 담당하도록 하였다. 이에 따라 1940년대, 1980년대 두 차례에 걸친 조사를 통해 별도의 자산 목록을 구축하고, 등록된 자산의 관리와 역사유산 및 보전지역에 관련된 각종 캠페인 사업을 중점적으로 추진하는 등 역사유산의 보전 및 활용과 관련한 업무를 전담하였다. 일본의 경우는 도도부현에서부터 기초지자체인 시정촌까지 교육위원회를 설립하여 해당 지자체 내 건축자산의 목록을 작성하여 관리하는 업무를 전담하도록 하고 있었다.

#### □ 기초조사 및 목록 구축 운영방식

미국, 영국, 일본은 건축자산을 보존·활용하기 위해 사전에 목록을 작성하였는데, 이 목록을 작성하기 위해 건축자산의 목록으로 등재할만한 대상이 되는 모든 대상을 전수 조사하여 전체목록을 작성하였다. 잉글리시 헤리티지는 영국 전역의 역사유산 목록을 작성하기 위해 1940년대와 1980년대 2차례에 걸쳐 전수조사를 통한 목록을 구축하고 그 후에는 등록건축물이나 등록건축물이 있을 것으로 보이는 지역의 계획 허가를 요구할 경우 이에 대한 별도의 조사를 시행하도록 요구, 이를 바탕으로 역사유산 목록을 확충하고 있다. 잉글리시 헤리티지는 이를 바탕으로 허가 과정에 자문단으로 참여하여 역사유산에 대한 변경 및 철거 등에 대한 심의, 허가 등을 통해 자산의 훼손을 방지하고 활용을 지원하고 있다. 일본은 1990년부터 전국적으로 근대문화유산 전수조사를 시행하고 있는데, 전 지역을 동시에 조사하기는 어려우므로 매년 2~3개의 도도부현을 대상으로 조사를 진행하고 있다. 하나의 도도부현을 조사하는데도 2~3년 정도가 소요되는데, 이는 조사를 3차에 걸쳐 진행하기 때문이다. 1차 조사는 사전조사로 문헌자료를 중심으로 해당지역의 근대문화유산 현황을 파악하고, 1차 조사결과물을 바탕으로 현장검증을 거치는 2차 조사를 하며, 현장 조사를 통해 실제로 중요하다고 판단되는 근대문화유산에 대하여 정밀한 3차 조사를 진행한다. 이렇게 23년에 걸쳐 조사가 진행되었으며, 2012년 현재 47개 도도부현 가운데 43개의 도도부현의 조사를 완료하고 그 외 현을 대상으로 지속적인 조사사업을 추진하고 있다.

#### □ 자산목록 구축을 위한 조사체계 확립: 조사 가이드라인 마련, 교육시행

미국, 일본, 영국의 사례를 살펴보면, 자산목록을 구축하기 위해 조사대상의 범위와 분류, 각각의 가치 및 선정 기준, 조사내용 및 방법 등 조사를 위한 구체적인 가이드라인을 마련하여 제공하고 있다. 미국은 연방정부 차원에 자산목록 구축을 위해 HABS를 운영하고 있는데, HABS는 간략한 포맷과 아웃라인 포맷이라는 구체적인 조사틀과 조사 대상, 조사 방법 등 조사체계를 확립하고 있으며, 이러한 틀은 기술자산의 기록(HEAR)과 경관자산의 기록(HALS)에도 확대하여 활용하는 등 전문적인 조사방법을 제시하고 있다. 일본 문화청은 1990년 근대문화유산 목록 구축을 위해 조사대상의 범위, 선정기준 등을 명시하고 조사표의 기재요령과 단계별 조사방법에 대해 명시하고 있다. 이는 국토교통성에서 추진하는 경관중요건조물 조사사업도 마찬가지인데, 대상과 기준을 명확히 하고 그에 따른 세부적인 지정절차를 제시하고 있다. 영국 또한 잉글리시 헤리티지가 역사유산의 종류를 세부적으로 나누고 그에 따른 가치기준과 선정기준을 제시하고 있다. 특히 1940년대와 1980년대 두 차례에 걸친 전수조사를 시행하면서 조사를 위한 매뉴얼을 작성, 조사를 시작하기 전 조사원을 교육하여 해당 지자체별 조사목록의 편차를 최소화하였다.

#### □ 활용 중심의 보존정책 추진

건축자산으로 지정된다는 것은 문화재처럼 무조건 보존하기 위한 것이 아니라 건축물의 역사적·건축적 가치를 저해하는 변화를 예방하기 위한 것으로 이는 향후 추진될 모든 계획단계에서 건축자산의 가치를 우선으로 고려해야 함을 의미한다. 일례로 영국은 이러한 건축자산 목록을 작성하고 관리하기 위한 근거법이 「도시 및 농촌 계획법」으로 지역의 물리적 개발계획에 따라 건축자산의 활용을 우선으로 고려하도록 하고 있다.

## 제5장 건축자산 시범조사

1. 건축자산 시범조사를 위한 조사 기준 및 방향
2. 건축자산 시범조사 : 군산시, 아산시
3. 소결 : 시사점 및 조사 기준 개선점

### 1. 건축자산 시범조사를 위한 조사 기준 및 방향

건축자산의 현황 파악 및 발굴을 위한 조사와 목록구축을 체계적으로 진행하기 위해 조사대상의 유형 및 분류체계, 가치판단 기준, 조사방법 등에 대한 기준안을 제시하고, 이를 토대로 시범조사를 진행하여 현장조사 및 자료정리 과정에서 나타난 문제점을 도출하여 그 개선방안을 제시하고자 한다.

#### 1) 조사 대상 유형 및 분류체계

기준에 선행된 건축자산 조사사업들과 해외사례 분석을 통해, 첫째 조사의 용이성 및 보편성을 고려하고, 둘째 가치판단이 완료된 분류체계는 지양하며, 마지막으로 건축물 중심의, 물리적 가치를 중심으로 분류하여 다음과 같이 건축자산의 대상을 유형화하고 분류한다.

[표 5-1] 건축자산 시범조사 대상 유형 및 분류체계

대분류		중분류
점	건축물	주거시설, 상업시설, 관청시설, 업무시설, 교육시설 종교시설, 문화·집회시설, 의료시설, 운수시설, 산업시설 교정 및 ·군사시설, 기타
	구조물	교통구조물, 하천구조물, 기타
선/면	공간환경	주거지(마을), 산업단지, 유통단지, 공간시설, (역사)가로, 기타

## 2) 가치 판단기준

조사대상인 건축물·구조물·공간환경을 건축사적 가치와 사회문화적 가치로 나누어 판단하되 서로 연관되어 있는 항목들이므로 종합적으로 판단하여 건축자산으로 평가한다. 건축사적 가치는 건립연대, 보존상태, 학술적 가치의 세 가지 항목을 중심으로 판단하는데, 건립연대는 그 건립시기가 상량이나 건축물대장에 명확하게 기록되어 있는 것을 우선시하며, 보존상태는 구조체와 전면부 같은 주요 부분이 원형에 가깝게 보존되어 있는 경우를 높게 평가하고, 구조체의 일부가 교체되거나 파손되었더라도 외형상 원형을 파악할 수 있는 경우를 그다음, 변형이나 파손이 심하여 원형을 파악하기 힘든 경우를 낮게 평가한다. 또한, 학술적 가치는 조사대상이 시대적 배경을 잘 표현하거나 당시의 구조방식 등 건축기술과 입면구성·창호내기방식 등 의장표현을 남기고 있는 경우를 높게 평가하고, 건축기술과 의장표현의 흔적을 읽을 수는 있지만 변형된 경우는 그다음, 시대적 배경과 당시의 기술을 잘 표현하지 못하는 경우는 낮게 평가한다. 사회문화적 가치는 도시사적 가치와 유형적 가치의 두 가지 항목을 중심으로 판단하는데, 도시사적 가치는 조사대상이 한국 근·현대 도시사의 맥락에서 중요한 가치를 지니는 경우, 특히 지역민들의 삶의 단면을 말해주는 경우를 평가하며, 유형적 가치는 대상이 건축사적인 가치가 높지 않더라도 당대의 건축공간 혹은 도시공간의 구성방식의 특징을 보여주면서 건축 유형으로서 가치를 지니는 경우를 평가한다.

[표 5-2] 건축자산 시범조사 대상 가치 판단기준

가치 판단기준		내용
건축사적 가치	건립연대	• 건립시기가 상량이나 건축물 대장에 명확하게 기록되어 있는 것을 우선시
	보존상태	• 주요부분이 원형에 가깝게 보존되어 있는 경우를 우선시
	학술적 가치	• 시대적 배경 및 당시의 건축기술과 의장표현을 담고 있는 경우를 우선시
사회문화 적 가치	도시사적 가치	• 한국 근·현대도시사의 맥락에 중요한 가치를 지니는 경우 • 지역민들의 삶의 단면을 말해주는 경우
	유형적 가치	• 당대의 특징을 보여주는 유형으로서 가치를 지니는 경우

### 3) 조사 방법 및 과정

건축자산 조사는 문헌조사를 통해 건축자산의 후보군을 추출하는 1단계, 현장조사를 통해 건축자산 후보군의 현황을 파악하는 2단계, 마지막으로 건축자산 선정원칙과 현황을 토대로 건축자산의 대상을 선정하고 목록을 구축하는 3단계로 진행한다.

#### □ 1단계 : 사전 문헌조사 및 해당시기 건축물 추출 → 건축자산 후보군 추출

시지·구지, 관련 서적, 관련 기관에서 발간하거나 소장한 문헌자료를 조사, 수집, 검토하여 가치 있는 건축자산 후보군을 발굴, 정리한다. 선행된 관련 조사사업을 조사하여 활용 가능한 조사사업의 결과를 후보군으로 정리하고, 문화재 지정 현황을 조사·정리한다.

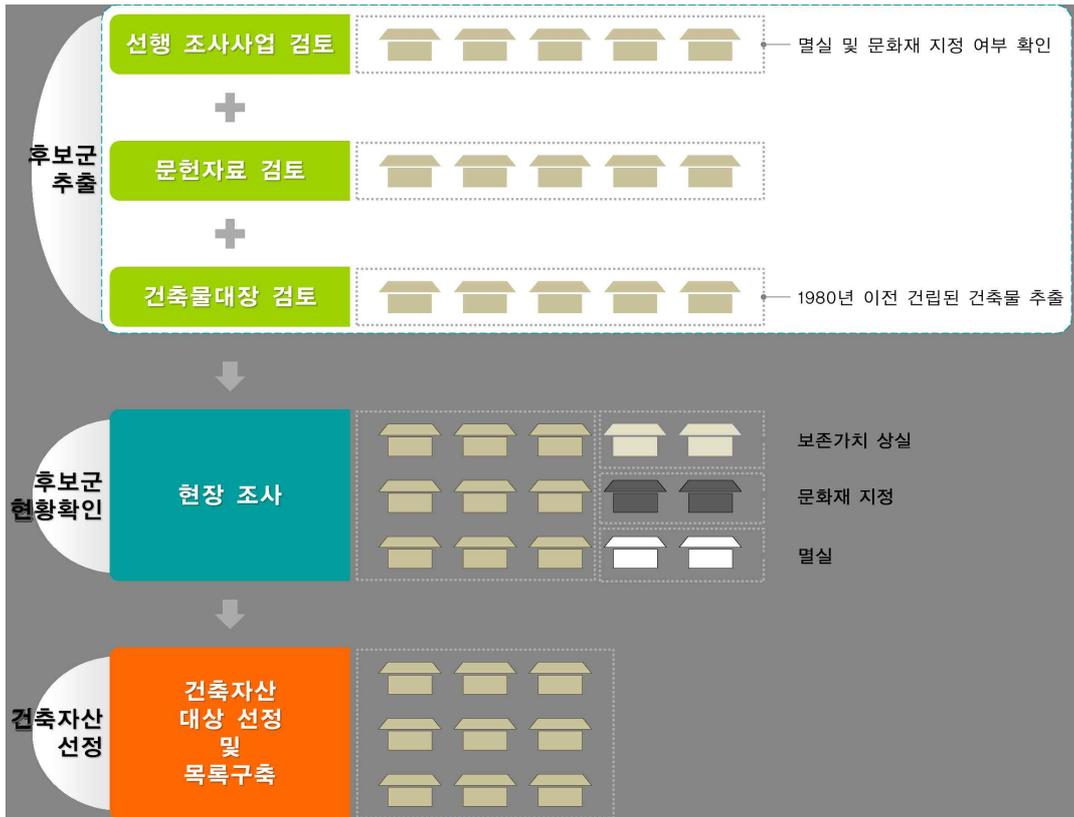
또한, 1980년 이후의 현대건축 가운데 각종 건축상 수상 건축물, 주요 설계경기 당선작을 조사하여 정리한다. 건축물관리대장 및 건축행정시스템 AIS자료(세움터)를 토대로 1980년 이전에 건립된 건축물을 추출하여 GIS를 활용하여 분포도를 작성하고, 오래된 옛 길을 찾아내고 도시구조의 변화를 실증적으로 확인하기 위해 국가기록원으로부터 1912년 지적원도를 입수하여 전산화(CAD)한다.

#### □ 2단계 : 후보군 현황파악을 위한 현장조사

우선 1차 대상지를 중심으로 1980년대 이전 대상물에 대해 전수조사를 시행하여 건축자산 후보군의 현황을 파악하는 동시에 문헌자료에서 미처 발견되지 못했던 후보군을 현장에서 새로이 발견하여 후보군 목록을 보완한다. 1차 대상지 이외 지역에서는 1단계에서 목록화된 가치가 있다고 판단된 후보군들만을 대상으로 현장조사를 시행하여 실태를 파악한다. 특히 선행 조사사업 결과대상들은 그 당시 이후 멸실 여부나 문화재로의 지정 여부, 그 밖에 개·보수 등의 주요 변화양상 여부에 대해 현장에서 확인한다. 필요시 주민 및 관계자 면담을 통해 현황자료를 수집, 보완한다.

#### □ 3단계 : 건축자산 대상 선정 및 2차 현장조사 → 건축자산 목록화

현장조사를 통해 건축자산으로 선정될 만한 대상을 선정하고, 이를 대상으로 2차 현장조사를 통해 연혁, 양식, 보존상태 등 조사항목 작성에 필요한 정보를 조사하고 사진촬영을 진행한다. 이를 토대로 조사표를 정리하여 건축자산 목록과 관련 정보를 구축하고, 분포도를 작성한다.



[그림 5-1] 건축자산 조사방법 및 과정

#### 4) 조사 항목 및 내용

기본사항	명칭, 주소, 설계자, 시공자
건축물 현황	건립연대, 용도, 규모, 구조·재료, 보존상태, 증축여부(정보출처 포함)
건축자산 연혁 및 특징	연혁, 특징 및 가치, 관리방안. 서술형식으로 작성
기타	참고사항, 소유자, 조사일, 조사기관, 조사자
사진	위치 관련 사진(항공사진 등), 전경사진, 상세사진, 과거사진 등

### 5) 조사표(양식서) 작성방법

기본 사항	정리번호	시, 군·구, 읍·동 순 배열
	명칭	통칭을 사용하되, 병기 필요한 옛 명칭이 현재와 다를 경우 옛 명칭 기재
	주소	소재지 기재(군·구, 읍·동 번지 기재)
건축물 현황	건립연대	건축물의 건축대장 및 건물 원적부를 참고하여 정확히 작성하되, 건립 연대, 용도, 층수는 건축물관리대장과 다를 경우, 현장에서 파악된 기록을 별도로 기재
	용도	현장에서 파악 시, 주 용도와 1층 용도가 다를 경우 모두 기재
	구조·재료	건축물 관리대장 사항과 별도로 현장에서 지붕과 벽체의 구조와 마감재료를 파악하여 기록
	보존상태 및 증축여부	증축을 했을 경우 증축된 부분에 대해 함께 기재하고, 정보출처를 명기 보존 상태는 전반적인 상황과 필요시 부분별로 상세하게 기록
건축자산 연혁, 특징 및 가치	<p>건립배경·역사성·건물의 특징·문화유산으로서의 가치 등 당해 건축자산에 대한 설명 자료가 될 수 있도록 서술형식으로 작성</p> <p>향후 보존·관리·활용 방안 및 각종 연구 자료에 활용되는 만큼 철저한 고증과 참고문헌, 주민증언 등을 통해 최대한 정밀하게 조사하여 작성하고, 이때 자료의 출처를 명확하게 명기하여 정보의 신뢰도 확인</p> <p>문헌의 경우 저자(년도), 서적명을 표기 (예: 홍길동(2000), 도서명)</p> <p>주민증언의 경우 직업 또는 실명 등 표기하여 자료의 신뢰성을 확인할 수 있도록 표기 (예: 주민증언(동네 옛 통장 000씨, 77세))</p> <p>관리방안은 보존 또는 수리의 시급성, 향후 문화재로의 지정 필요, 추후 변형 또는 활용시 반드시 보존이 되어야 할 중요한 부분 등을 언급하는 등 관리에 필요한 의견을 서술형식으로 작성</p>	
참고사항	문화재 지정 여부 및 참고사항 기재	
사진	리사이즈 파일로 첨부하여 제출, 해상도가 다를 경우 원본도 함께 제출	

				지역명	
				정리번호	
분야		종별		유형	
명칭	(현)		설계자		
	(원)		시공자		
주소	(현)				
	(원)				
건립연대	(대장)	년	월	일	(현장)   년   월   일
용도	(대장)			(현장)	
규모	대지면적		건축면적		
	연면적		층수		
구조·재료				지붕	
				벽체	
보존상태					
증축여부				정보출처	(관계서류, 참고자료)
연혁					
					정보출처
특징 및 가치					
관리방안					
참고사항					
소유자				조사기관	
조사일		년	월	일	조사자

[그림 5-2] 건축자산 조사항목(조사표) : 건축물1

위치	(항측도/지적도)	(항공사진)
전경	(사진_도로와 함께)	(사진_건물중심)
상세 사진	(사진_자산적 가치가 담긴 부분)	(사진_자산적 가치가 담긴 부분)
	(사진설명)	(사진설명)
과거 사진	(사진_원형을 보여줄 수 있는 사진)	(사진_원형을 보여줄 수 있는 사진)
	(사진설명)	(사진설명)

[그림 5-3] 건축자산 조사항목(조사표) : 건축물2

				지역명		
				정리번호		
분야		종별		유형		
명칭	(현)		설계자			
	(원)		시공자			
주소	(현)					
	(원)					
조성시기	년 월 일					
규모	가로/길이		단지/면적			
	가로/너비					
대표유형	건립연대	(대장)	년 월 일	(현장)	년 월 일	
	용도	(대장)		(현장)		
	규모	대지면적		건축면적		
		연면적		층수		
	구조재료				지붕	
					벽체	
	보존상태					
증축여부			정보출처	(관계서류, 참고자료)		
연혁						
				정보출처		
특징 및 가치						
관리방안						
참고사항						
소유자			조사기관			
조사일	년 월 일		조사자			

[그림 5-4] 건축자산 조사항목(조사표) : 공간환경1

위치	(항공도/지적도)	(항공사진)
전경 및 건물	(전경사진)	(사진_대표유형 건물중심)
상세 사진	(사진_자산적 가치가 담긴 부분)	(사진_자산적 가치가 담긴 부분)
	(사진설명)	(사진설명)
과거 사진	(사진_원형을 보여줄 수 있는 사진)	(사진_원형을 보여줄 수 있는 사진)
	(사진설명)	(사진설명)

[그림 5-5] 건축자산 조사항목(조사표) : 공간환경2

## 2. 건축자산 시범조사 : 군산시, 아산시

### 1) 시범조사 개요

#### □ 조사 목적

본 시범조사는 우리나라 건축자산의 다양한 유형 및 분포, 관련 자료 등 전반적인 현황을 파악하는데 일차적인 목적이 있다. 특히, 이제까지 서울시, 군산시, 인천시, 부산시 등 근대문화유산과 역사적 건축물, 그리고 전문가의 역량이 있는 지역들 이외에 일반적인 지방 중소도시의 실태를 살펴보고자 한다. 나아가 앞서 설정해 놓은 건축자산에 대한 분류체계, 가치기준, 조사방법 등의 기준안을 실증적으로 적용하여 봄으로써 향후 전국적 건축자산 조사사업을 위해 개선되어야 할 사항을 도출하는데 그 목적이 있다. 부가적으로는 다양한 건축자산의 실체를 발굴, 확인해봄으로써 건축자산의 개념과 유형에 대한 인식을 높이는데 기여하고자 한다.

#### □ 시범조사 대상지 선정

건축자산 현황조사는 향후 법제정시 전국적으로 시행될 예정이므로, 특정한 기준에 따라 대상 지역을 선정할 필요는 없다고 판단된다. 다만, pilot project를 통해 조사 작업을 시행할 경우, 전공자와 향후 연구의 시금석이 될 수 있는 지역을 선정할 필요가 있다. 또한, 국내 상황이 건축자산과 관련된 참고자료가 대체로 부족한 가운데 지역별 편차가 큰 관계로 향토사학자 등과 같은 분야별 관계자 및 지역 관계기관과의 협조지원이 필수적이므로, 지역조사는 그 지역을 잘 알고 있는 지역전문가가 수행할 필요가 있다.

이러한 점을 고려하여 조사가 가능한 관계전문가가 있는 지역을 기본으로, 근대문화유산 목록화 사업에서 근대문화유산이 상당히 있는 지역과 이전에 주목받지 못했으나 새롭게 살펴볼 수 있는 새로운 대상지 각 1곳으로, 군산시와 아산시 2개 지역을 선정하였다.

#### □ 시범조사 조사범위

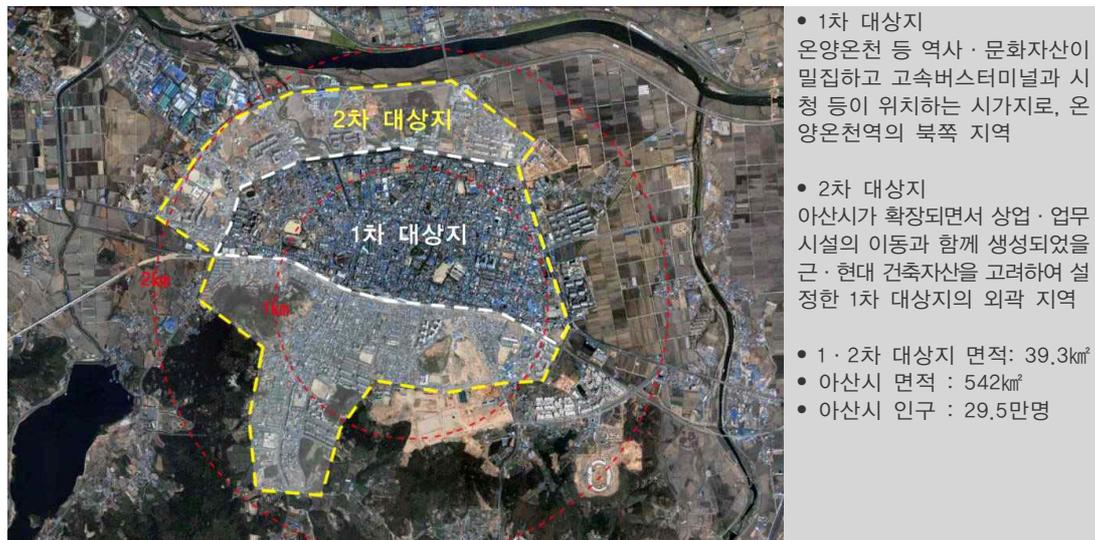
조사의 공간적 범위는 시범조사로써 조사기간 및 비용 등을 감안하고 전수조사가 가능한 범위로서 건축자산이 많이 남아있을 것으로 추정되는 구도심 일부 지역을 1차 대상지로 설정하였으며, 보다 다양한 유형의 건축자산을 발굴하기 위해 그 인근 범위를 2차 대상지로, 다시 시(市) 전체차원에서 우수하고 많이 알려진 건축자산을 포함하기 위해 시

(市) 전체를 3차 대상 지역으로 선정하였다. 이에 군산시는 월명동 일대의 조계지역을 1차 대상지로, 아산시는 아산역 부근의 구도심지역을 1차 대상지로 선정하였다.

□ 조사 기간 : 2013. 7월~10월 (약 3개월)



[그림 5-6] 군산시 건축자산 시범조사 공간적 범위



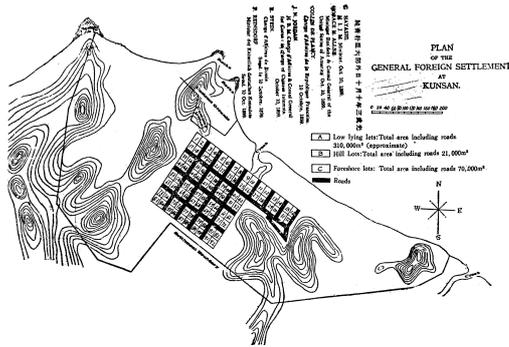
[그림 5-7] 아산시 건축자산 시범조사 공간적 범위

## 2) 군산시 일반현황 및 건축자산 조사 결과<sup>118)</sup>

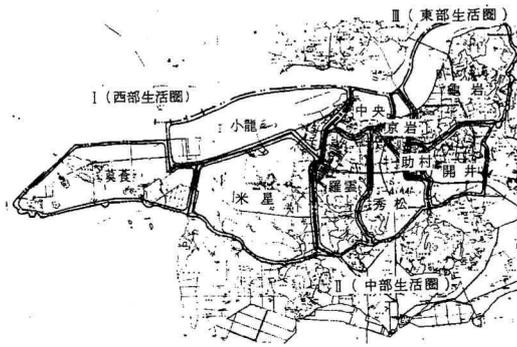
### ① 도시 변천과정 및 관련 제도

#### □ 도시 변천과정

군산시는 1899년 개항과 함께 급격한 도시화가 진행된 지역으로 일본인을 중심으로 한 외국인 거류지가 형성되기 시작하면서 항만시설, 철도, 도로, 상업·업무시설 및 주거시설 등이 지어졌으며, 당시 각국 공동조계지의 격자형 가로망체계를 근간으로 형성된 일제강점기 개항도시의 원형과 (구)조선은행, 대한통운창고, 군산세관, 부잔교 등의 시설 및 다양한 유형의 일식 주택을 잘 간직하고 있다.



群山各國租界圖(1899)



1980년대 군산시 도시 생활권 계획

그러나 이들 근대역사문화자원은 일제의 수탈역사라는 그늘에 가려 방치됨으로써 지역 쇠퇴의 직접적인 원인으로 작용하여 왔는데 특히, 주택의 경우는 해방 이후 적산(敵産)가옥으로 취급되어 그 가치가 폄하되었으며, 한국인과의 생활의 차이 및 주거생활의 현대화에 따른 공간변화가 건축물의 노후화를 촉진했다.<sup>119)</sup> 최근 일제강점기를 우리나라 근대의 역사로 받아들이기 시작하면서 근대건축물을 연구·복원하는 등 근대문화유산으로서 인식의 제고가 이루어지기 시작하였고, 이에 따라 군산시는 근대문화유산을 활용하여 근대역사경관의 회복을 통해 도시가치를 향상시키고 지역 주민의 삶의 질을 개선시키기 위해 다양한 사업들을 활발히 진행 중이다.

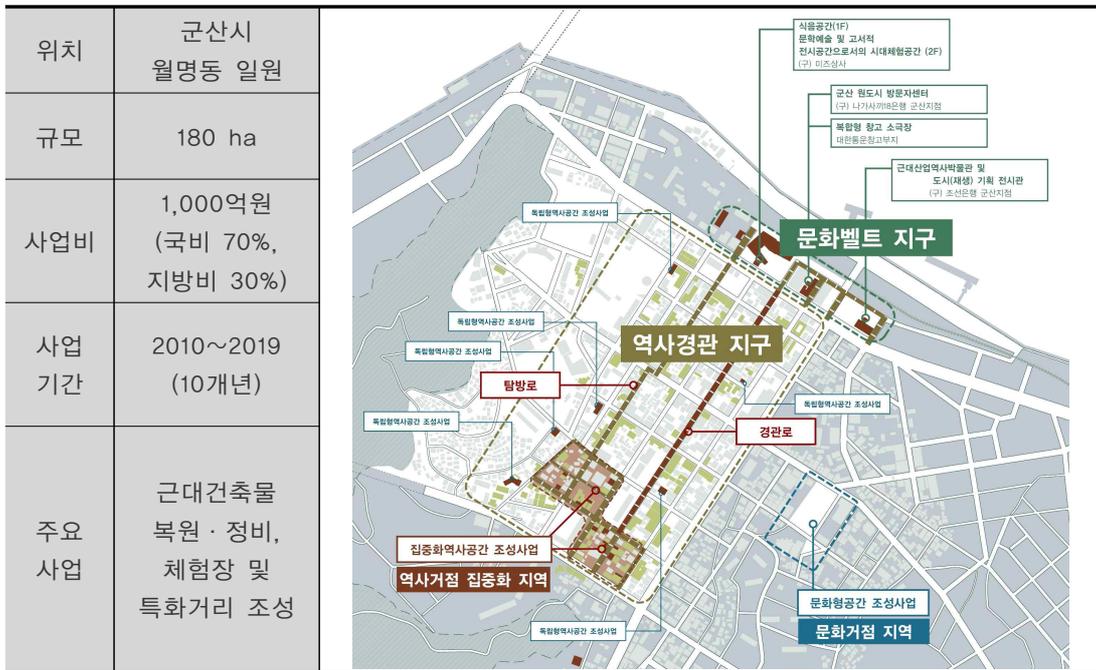
118) 군산시 일반현황 및 건축자산 조사 결과는 외부전문가(송석기 군산대학교 교수)에게 위탁영역에 의한 내용을 토대로 작성함

119) 김현숙(2011), 군산 근대역사경관지구의 활성화를 위한 우선정비 블록 설계연구, 한국도시설계학회지 제12권 제6호, p.30

□ 관련 제도 및 사업 현황

군산시는 원도심의 공동화 현상을 방지하고 활성화를 도모하며, 근대역사문화의 보존·활용을 위해 2007년 「원도심 활성화 지원 조례 및 시행규칙」을 제정하였다. 장미동, 월명동, 선양동, 중앙동, 해신동 등 ‘근대역사 문화경관가꾸기 기본계획’이 수립된 지역을 원도심 범위로 설정하고, 이들 지역 내 근대건축물의 수선 등에 비용지원 규모 및 대상 등을 주요 내용으로 하고 있다. 한편 2005년 ‘근대역사문화경관 가꾸기 기본구상’을 시작으로 지역의 현존하는 170여 채의 근대건축물 및 역사적 가치를 지니는 경관요소를 발굴·보존·정비하여 지역의 정체성을 확보하였으며, 2009년부터는 ‘근대문화중심도시 조성 사업’을 본격적으로 추진해오고 있다. 현재 ‘근대역사문화 벨트화 사업’<sup>120)</sup>과 ‘근대역사경관 사업’<sup>121)</sup>을 중심으로 추진된 1단계 사업이 마무리되고, 2014년부터 2019년까지 2단계 사업이 진행될 예정이다.

[표 5-3] 군산 근대문화중심도시 조성사업 개요 및 마스터플랜

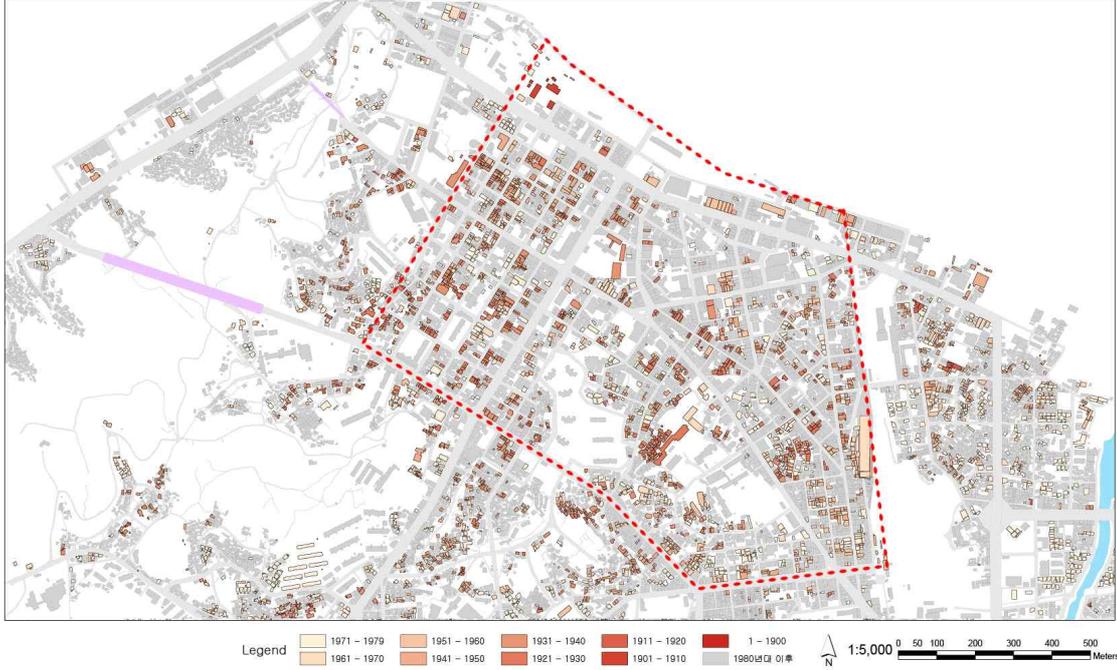


(출처: 문화체육관광부·군산시(2009), 근대문화중심도시 군산 WORKSHOP 자료, p.39)

120) 조선은행 군산지점, 나가사키 군산지점 등 4개를 대상으로 시설을 개선하여 문화공간으로 활용하는 사업  
 121) 군산시 원도심 ‘집중화 권역’ 2개 블록에 소공원과 근린생활시설, 숙박시설을 조성하고, 이곳에서 원도심을 관통하여 내항의 벨트화 사업영역으로 연결되는 ‘역사 탐방로’와 ‘역사 경관로’ 2개의 가로경관정비사업

② 건축자산 관련 일반현황 및 후보군 개요

□ 1차·2차 조사대상지 내 1980년대 이전 건축물 : 13,369건



[그림 5-8] 군산시 1차 대상지 내 1980년 이전 건축물 분포도

□ 건축 문화재 현황 : 총28건

2013년 현재 군산에 소재하는 문화재 가운데 건축물 및 산업시설물 등과 같은 구조물을 포함한 문화재는 총 28건이다.

[표 5-4] 군산시 문화재 현황 개요

구분		현황	대표 사례	비고
국가 지정	등록문화재	9건	군산 해망굴, 구 일본제18은행 군산지점 등	
도지정 (10)	유형문화재	4건	상주사 대웅전, 불주사 대웅전, 노성당, 이영춘 가옥	근대 주택인 이영춘 가옥이 포함
	기념물	2건	최호장군 유지, 구 군산세관 본관	
	민속자료	1건	채병원 가옥	
	문화재자료	3건	임피향교 대성전, 옥구향교 대성전, 옥구향교 자천대	
시지정	향토문화유산	9건	구 불이농원, 조선미곡신탁주식회사 사택 등	전통한옥건축물 7건 일제강점기 주택 2건
총 계		<b>28건</b>		

□ 선행 건축자산 관련 조사사업 결과 검토 : 건축자산 후보군 개요

군산의 건축자산과 관련된 선행조사로서는 다음과 같은 4건의 조사사업이 있었다. 이 가운데 ‘문화유적분포지도’는 군산시 전체의 포괄적인 문화유적에 대한 조사로서 패총과 무덤, 절터 등의 고고학적 유물에서부터 불상, 탑 등을 포함한 건축 유산까지의 유형유산을 망라하여 조사한 것으로, 총 653건 가운데 건축물 유적 관련은 총 35건에 해당한다. 이 가운데 문화재가 17건이고 1건이 멸실되었는데, 나머지 7건은 다른 조사사업에 포함되어 조사가 진행되었고 ‘문화유적분포지도’에만 수록된 10건은 모두 사찰 등 전통 건축물로 확인되었다. 2004년 군산시에서 군산시 문화·관광자원 종합조사의 일환으로 수행한 ‘군산의 전통건축물’ 조사는 군산시 소재의 전통건축물에 대한 조사로서 주택과 재실을 중심으로 조사가 진행되었다. 조사결과 총 35건 가운데 문화재가 12건, 이를 제외한 20건은 마찬가지로 이후 다른 조사사업에 포함되어 조사가 진행되었다. 이로써 위 2개 사업의 결과 중 문화재와 ‘근대문화유산 목록화 및 조사’ 및 ‘비지정 건조물문화재 조사’ 결과에 포함된 목록을 제외한 10건은 건축자산 후보군에 포함하였다.

‘근대문화유산 목록화 및 조사’ 결과는 총 46건이었는데, 조사 이후 등록문화재로의 지정이 활발하여 2013년 현재 문화재가 10개에 이르며, 그사이 4건이 멸실되어 총 32건 중 건축물은 31건으로 이를 후보군으로 추출하였으며, ‘비지정 건조물문화재 조사’ 결과 총 31건 가운데 향토문화유산 8건과 중복된 건축물을 제외한 23건을 추출하였다.

[표 5-5] 군산시 관련 선행 조사사업 결과 대상 중 건축자산 후보군

명칭	주요 내용	조사결과	검토내용	건축자산 후보군
문화유적 분포지도 (2001)	군산시 전체의 포괄적인 문화유적에 대한 조사	건축 관련 유적 총 35건 (전체는 653건)	문화재 17건 멸실1건 7건 중복	10건
군산의 전통건축물 (2004)	군산시 소재 주택과 재실을 중심으로 전통건축물 조사	총 35건	문화재 15건 <sup>122)</sup> 20건 중복	-
근대문화유산 목록화 및 조사 (2004)	19세기말부터 1960년대까지 근대문화유산을 조사	총 46건	문화재 10건 <sup>123)</sup> 멸실 4건 비건축물 1건	31건
비지정 건조물문화재 조사(2006)	군산시의 조선시대 및 그 이전에 조성된 석조 및 목조 건조물을 조사	총 31건	향토문화유산 8건	23건



동부교회



군산경찰서 상무관



정필모 가옥



군산시장

[그림 5-9] 근대화유산 조사사업(2004) 이후 멸실된 군산의 근대화유산 사례

### □ 수상작

군산시에 지어진 건축물 또는 유사한 시설 환경에 대한 시상은 전국단위 4건, 광역 자치단체 1건, 기초자치단체인 군산시 자체 5건으로 총 10건이다.



군산자유무역지역시설공사 청사동 및  
업무지원동(2005)

[2006 한국건축문화대상 우수상]

지하 1층, 지상 3층의 청사동과 업무지원동으로 구성되었으며, 간담종합건축사사무소에서 설계하고 국제종합토건에서 시공하였다.



동국사 가는길

[2012 대한민국공간문화대상 국무총리상]

동국사 가는길은 문화공간 군산여인숙에서 시작되었다. 여인숙으로 사용되었던 30여개의 방을 갤러리와 커뮤니티 공간, 작업실과 숙식공간으로 개조했으며 바깥쪽은 원형을 그대로 살려서 리모델링했다. 2011년 3월 오픈해서 창작문화공간으로 이용되고 있다.

122) 조사당시 문화재로 지정된 전통건조물은 12건이었으나, 조사이후 현재까지 3건이 문화재로 추가되어 현재 총 35건 중 15건이 문화재에 해당함

123) 2004년 조사당시 등록문화재로 등록되어 있던 것은 '군산 동국사 대응전' 1건에 불과하였으나, 본 사업 진행 결과 이후 조사된 대상들의 등록문화재 등록이 활발히 진행되어 2013년 현재 문화재가 10건에 이릅니다



### 군산근대역사박물관

[2011 군산시 건축문화상 은상]

군산 내항의 군산세관과 산업유산 벨트화사업 지역 사이에 위치한 건축물로 군산 근대문화도시사업의 출발점에 해당하는 건물이다. 길건축사사무소의 이길환 건축사가 설계하였다.



### 군산수송동주민센터

[2011 군산시 건축문화상 은상]

군산의 새로운 신도심이 형성되고 있는 수송동에 세워진 주민센터 건물로 3층 규모이다. 한건축가사무소의 이상호 건축사가 설계하였다.

#### □ 건축자산 후보군 목록화 : 총 185건(문화재 제외)

선행 관련 조사사업 검토결과 및 수상작 검토결과와 함께 이번 조사에서 선행 자료 및 문헌검토 등을 통한 1차 대상지 전수조사와 2차 대상지 조사를 통해 추가로 67건의 건축자산 후보군을 찾아내었다. 여기에 근대문화유산 목록화 조사결과 가운데 5개 먼단위 대상지에 자리하고 있는 건축물 44개 등을 추가로 건축자산 후보에 올렸다. 이로써, 군산시의 건축자산 후보군으로 문화유적분포지도에서 10건, 근대문화유산 목록화 조사 결과에서 31건과 공간환경 내 건축물 44동, 비지정 건조물문화재 조사 결과에서 23건, 각종 수상작 10건, 새롭게 발굴한 대상 67건으로 총 185건을 추출하였다. 후보 185건에 대해 명칭, 주소, 건축년도, 벽체 및 지붕 구조와 재료, 면적, 층수, 설계 또는 시공자 정보를 수집, 정리하여 목록을 구축하였다.

[표 5-6] 군산시 건축자산 후보군 개요

구분 (단위: 건)	총계	문화유적 분포지도	근대문화유산 목록화 및 조사		비지정 건조물 문화재 조사	신규발굴	수상작
			공간환경내 건축물				
후보군 목록	185	10	31	44	23	67	10

### ③ 건축자산 조사결과 및 특성

□ 군산시 건축자산 선정 결과 : 총 104건

총 185건의 건축자산 후보군 가운데, 본 시범사업에서 새롭게 발굴한 67개의 후보군 중에는 현장조사를 시행한 결과 총 30건을 건축자산으로 선정하였다. 기존에 조사한 문화유적분포지도, 근대문화유산, 비지정 건조물 문화재의 결과를 모두 건축자산으로 포함할 경우, 군산시의 건축자산은 문화유적 10건, 근대문화유산 31건, 비지정 건조물 문화재 23건, 신규 건축자산 30건, 수상작 10건으로 총 104건에 이른다.

[표 5-7] 군산시 건축자산 후보

구분 (단위: 건)	총계	문화유적 분포지도	근대문화유산 목록화 및 조사		비지정 건조물 문화재 조사	신규 발굴	수상작
			공간환경내 건축물				
후보군 목록	185	10	31	44	23	67	10
건축자산 선정	104	10	31	-	23	30	10
조사지 작성	45	-	15		-	30	-

□ 군산시 건축자산 세부 조사 : 총 45건(수상작 불포함)

총 104건의 군산시 건축자산 가운데 본 시범조사에서 상세한 조사를 시행한 대상은 새롭게 선정한 30건과 기존 조사사업결과 가운데 15건으로 총 45건이다. 신규대상은 기초사내용이 부재하여 조사를 시행하였고, 기존 조사사업결과 대상 중에는 그사이 외관 등이 크게 변화한 경우에 한하여 조사를 시행하였다.

[표 5-8] 군산시 건축자산 시범조사 결과 개요

대분류	건축물												공간환경				
	주거 시설	상업 시설	관청 시설	업무 시설	교육 시설	종교 시설	문화 집회 시설	의료 시설	운수 시설	산업 시설	교정 및 군사 시설	기타	주거 지 (마을)	산업 단지	유통 단지	공간 시설	골목길 및 가로
건	8	6	2	1	5	7	4	4	1	2	0	1	2	1	1	0	0
소계	41건												4건				

45개 군산시 건축자산 중에는 건축물이 41개, 공간환경이 4개로 조사되었다. 건축물 중에는 주거시설이 가장 많았으며, 다음으로 종교시설, 상업시설, 교육시설, 문화·집회시설, 의료시설 순으로 나타났다. 연대별로는 1970년대 건축자산이 총 15건(약 35%)으로 가장 많이 차지하고 있었는데, 이는 신축한 지 약 40년이 경과한 건축물로 개보수를 통해 충분히 사용 가능한 건축물로 아직 많이 남아있기 때문이다. 건축물 중 가장 많은 비중을 차지하고 있는 주거시설은 1930년대에 건립된 것이 절반 정도로 가장 많았는데, 이는 1930년대 승인된 것으로 기록되는 일식 주택에 집중되어 있기 때문이다.



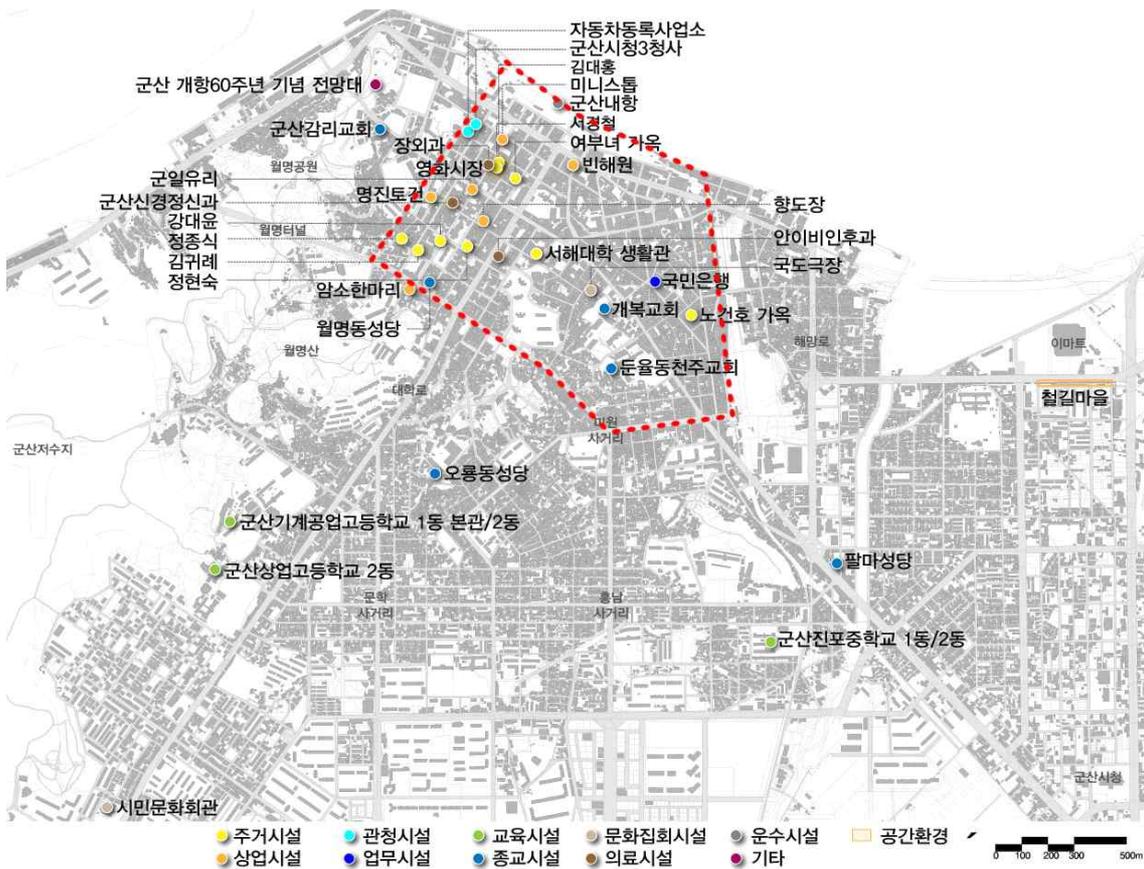
[그림 5-10] 군산시 건축자산 결과 1930년대 승인된 일식 주택 사례

군산시에 분포하고 있는 총 45건의 건축자산 조사대상 중 85% 이상이 보존상태가 양호하며, 건축자산의 가치를 역사적, 경관적, 사회·문화적, 건축적 가치로 나누어 판단해 보았을 때 전체 대상의 25%에 해당하는 상당히 많은 건축자산이 가치가 매우 높게 평가되었다. 그러나 보존 상태와 가치의 중요도가 비례하지 않는데, 이는 보존상태가 우수하다고 모두 보존할 가치가 있는 것은 아니기 때문이며, 또한 보존 상태가 많이 불량한 경우라도 역사, 경관, 사회·문화, 건축 등 대표적인 가치를 지니고 있는 경우 보존할 가치가 높기 때문이다.



[그림 5-11] 군산시 건축자산 조사대상 중 가치가 높게 판단된 사례

건축자산 조사대상 중 건축물에 대해 상세히 살펴보면 구조상 철근콘크리트조가 가장 많이 차지하는데 이는 1960년대와 1970년대 건축물이 차지하는 비중이 높기 때문이며 교육 및 의료시설 등은 모두 철근콘크리트조이고, 그다음으로는 목조가 많이 차지하는데 이는 주거시설 대부분이 일식 주택으로 목조로 지어졌기 때문이다. 철근콘크리트조로 지어진 건축물은 대부분 지하 1층, 지상 3층의 규모로 이루어졌으며, 목조의 경우에는 2층 규모로 이루어졌다. 또한, 조사대상 건축물의 약 62%가 창호를 개·보수하였고 약 31%가 지붕을 개·보수하였으며, 일부 건축물은 내부를 개·보수하여 용도를 변경하여 사용하거나 수평·수직 증축을 통해 확장하기도 하였다.



[그림 5-12] 군산시 건축자산 분포도

[표 5-9] 군산시 건축자산 유형별 조성 연대 현황

구분	계	1890 년대	1900 년대	1910 년대	1920 년대	1930 년대	1940 년대	1950 년대	1960 년대	1970 년대	1970 년대 이후	
건축물	주거시설	8	-	-	-	1	4	1	1	1	-	-
	상업시설	6	-	-	-	-	3	-	-	2	1	-
	관청시설	2	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
	업무시설	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-
	교육시설	5	-	-	-	-	-	-	-	-	5	-
	종교시설	7	-	-	-	-	1	-	2	1	3	-
	문화집회 시설	4	-	-	-	-	-	-	-	1	1	2
	의료시설	4	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-
	운수시설	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	산업시설	2	-	-	-	-	1	-	-	1	-	-
	교정 및 군사시설	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	기타	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
공간환경	주거지 (마을)	2	-	-	-	1	-	1	-	-	-	-
	산업단지	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
	유통단지	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
	공간시설	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(역사) 가로	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	기타	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
계	45	1	0	0	2	9	4	5	6	15	3	

□ 군산시 건축자산의 특성

군산시에서 조사된 건축물 중 가장 많은 비중을 차지하는 것은 주거시설이고 주거시설에서 1930년대 주거시설이 절반을 차지한다는 점은 여전히 군산의 건축자산이 일제강점기 주거시설에 집중되어 있다는 점을 보여주기도 한다.

이러한 주거시설을 제외하면 주목되는 것은 1950년대부터 1970년대까지 고르게 분포하는 종교시설이다. 많은 선행조사에서도 건축자산에서 종교시설이 차지하는 비중은 항상 높게 나타나는 경향이 있는데, 이는 상대적으로 건축자산의 보존에 적합한 조건을 갖

고 있기 때문이라고 할 수 있다. 1950년대 이후 군산의 종교시설에서는 천주교회의 건축 자산으로서의 가치가 상대적으로 높은 것으로 평가할 수 있으며, 종교시설 전체에서 절대적 숫자는 많지 않지만 개별 건축자산의 완성도와 가치는 높은 것으로 볼 수 있다.

교육시설의 경우 일정 기간이 지난 노후화된 건물을 철거하고 신축하는 과정이 반복되고 있기 때문에 70년대에 집중되어 나타나는데, 군산시의 경우 다른 지자체에 비하여 학교 시설에서의 건축자산이 거의 없으며, 건축자산 대상에 포함된 교육시설 역시 건축자산으로서의 가치가 높은 편이라고 보기 어렵다.

또 하나 주목되는 점은 의료시설로 조사된 대상 4건 중 1건을 제외하고는 모두 개인 병원으로 개업하면서 병원 건축물을 신축했고, 그러한 경향이 70년대에 집중되어 나타났는데, 이러한 현상은 오늘날에도 흔하지 않은 현상으로 이러한 현상이 나타났던 사회적 조건에 대한 연구는 향후 지속되어야 할 부분이다.

군산항은 선행조사에서도 조사되었지만, 근대도시로서 형성되어온 군산시의 역사에서 본다면 군산항이 갖는 건축자산으로서의 가치는 다시 기록될 필요가 있으며, 쌀로 대표되는 물류의 운송을 위해 해상교통과 육상 교통이 만나는 접점으로서 군산항의 확장 과정은 철도와 밀접하게 연관되어 있고 그러한 접점으로서 든다리는 중요한 의미가 있다.

군산시의 건축자산 조사대상 중 공간환경은 마을과 시장, 산업단지가 있으며, 1920년대 조성된 열대자 마을을 제외한 나머지는 1940년대 이후에 조성되었다. 이러한 공간환경은 개별 건축물의 건축적 가치보다는 당시의 역사적, 경관적, 사회·문화적 가치를 담고 있기 때문에 전면 철거를 통한 도시개발보다는 이를 보존하고 활성화할 수 있는 방안 마련이 시급하다.

일제강점기에 형성된 주거지로 불이농촌의 열대자마을과 페이퍼선 철길을 따라 형성된 철길마을은 도로와 필지, 농경지 등이 만들어내는 공간적 형식이 여전히 남아있기 때문에 군산의 건축자산으로서 충분한 가치가 있다. 또한, 원도심의 영화시장은 외국인 거류지 블록 내에 자생적으로 만들어진 사설 시장으로서 규모가 크지는 않지만, 군산 원도심의 소규모 재래시장으로서의 가치를 갖고 있고 원도심의 활성화와 연계될 필요가 있으며, 페이퍼코리아 공장 부지는 현재 공장의 이전과 동시에 부지에 대한 개발 계획이 추진 중에 있어 이 부지 역시 자산으로서의 의미를 가진다고 볼 수 있다.

[건축물\_주거시설] 노건호 가옥



연혁

- 1930년대 서양식 주택 개념이 부분적으로 차용된 주택으로 신축
- 해방 직후 특무대에서 사용했고, 십자병원으로 사용했다는 증언

특징 및 가치

노건호 가옥은 목조 2층 건물로 건물 본체의 벽체는 심벽에 목재 비늘판벽과 회벽으로 마감, 응접실 부분은 평지붕에 타일로 마감. 건물 본체의 지붕은 일식 기와를 얹은 함각지붕으로 처리하고 2층 창문 위쪽에 부설지붕 설치, 돌출된 1층 부분에도 기와를 얹은 지붕을 설치. 응접실로 들어가는 주출입구는 평지붕 캐노피를 설치. 1층의 내부는 T자형의 중복도를 중심으로 각 방을 연결시켰고 복도의 끝에 2층으로 연결되는 계단을 설치. 2층은 하나의 공간으로 처리하여 다다미를 깔았던 것으로 추정

관리방안

개인 소유의 건축물로 공공에서 관리방안을 세우기 어려우나 현 소유자가 주택으로 잘 관리하고 있어 현재의 상태를 유지하는 것이 바람직함. 문화재 지정이 가능한 정도의 건축물로 판단되기 때문에 문화재 지정을 추진할 필요가 있음

[건축물\_문화·집회시설] 국도극장



연혁

- 1971년 극장 신축
- 2005년 영업 중단

특징 및 가치

- 3층 규모의 극장 건축물로 1층 400석, 2층 200석, 3층 100석의 총 700석 규모
- 정면에서 노출콘크리트와 타일을 사용하여 조형성이 강한 외관을 형성

관리방안

일제강점기 이후 군산의 극장 역사를 오래도록 간직한 곳으로 향토문화유산 지정을 통해 활용 방안을 모색할 필요가 있음

[공간환경\_주거지] 열대자마을



- 연혁**
- 불이흥업주식회사에 의해 1920년부터 3년간 240만원의 공사비를 들여 군산시 옥서면과 미성동 일대의 간척사업을 전개하여 1923년 완공
  - 일본인 농업이민자들의 불이농촌과 한국인 소작농의 옥구농장으로 구분
  - 불이농촌은 열대자 마을을 포함하여 신창 마을, 옥성 마을, 문창 마을, 해칠 마을 등으로 구성
- 특징 및 가치**
- 간척사업을 통해 대규모로 조성된 농경지의 가운데에 조성된 마을
  - 전통적인 한국 농촌 마을과는 구별되는 가로 경관 및 필지의 구성
  - 근대적이며 동시에 식민지 수탈을 위한 대규모 농업 방식과 연관된 주거지의 구성
- 관리방안**
- 개인 소유의 주거건축물이 모인 주거지로서 공공에서 관리방안을 세우기 어려움, 우선 해당 지역 전체에서 보존 가치가 있는 건축물에 대한 조사가 필요함. 보존 가치가 있는 건축물이 없을 경우, 열대자 마을 또는 기존 시가지에서 가까운 문창 마을 등을 중심으로 불이농촌과 관련된 역사적, 건축적 특성을 보여줄 수 있는 부분적인 마을의 복원 등을 검토할 필요가 있음

[공간환경\_주거지] 철길 마을



- 연혁**
- 1944년 4월 4일 군산역에서 페이퍼코리아 공장을 연결하는 약 2.5km의 철도 개통
  - 2008년 6월 운행 중단
  - 철도의 양쪽으로 형성된 주거지가 현재까지 주거지역으로 활용
- 특징 및 가치**
- 철도를 가운데 두고 양편으로 약 100여 채의 무허가 불량 주거지역 형성
  - 열악한 주거 환경 속에서의 다양한 주거 생활 양상
- 관리방안**
- 현재 철길 마을을 구성하는 주택들은 건축물대장에 기재되지 않은 건축물로 체계적인 관리가 불가능한 상황임. 현재의 주거 환경을 부분적으로 개선하되 개발은 억제할 수 있도록 공공의 역할이 중요함

### 3) 아산시 일반현황 및 건축자산 조사 결과<sup>124)</sup>

#### ① 도시 변천과정 및 관련 제도

##### □ 도시 형성과정 및 변화

아산시는 개항 이후 철도역(온양온천역)이 생기면서 도시구조에 변화가 시작된 지역으로 온양행궁과 온양온천역을 중심으로 일본인들이 자리를 잡고 주요기관들이 들어서면서 시가지가 형성되었다. 당시 일본인 자본가와 유력자가 온양행궁을 점탈하여 온천관광을 중심으로 한 상업활동을 하면서 소비·유흥의 도시로 변모하였으며, 사실 철도 회사인 경남철도주식회사가 대유원지화 계획을 세우면서 현재의 모습을 띠게 된 것이다.

1970년대 이후 현충사 성역화 사업과 더불어 많은 아산시 내 온천지역인 구도심과 도고의 관광지화가 진행되었으며, 이를 계기로 1980년대 최고의 신혼여행지로 꼽히는 등 아산시는 관광유흥도시의 모습을 띠게 되었다. 그러나 관광 변화에 능동적 대응을 못함으로써 도심은 점점 낙후되었으나, 2000년 이후 대규모 산업단지가 형성되고 2008년에 수도권전철이 온양온천역까지 연장 운행하기 시작하면서 새로운 주요 소도심으로 부각되고 있다.



[그림 5-13] 온양온천역 주변(1932년 이전) [그림 5-14] 온천대로, 온양온천호텔(좌측 7차 건물)(1960~70년대)

##### □ 관련 제도 및 정책: 장항선 구철도 트레인 테마파크 조성(2009~2013)

아산시는 건축자산과 관련하여 지자체에서 별도로 제정 및 시행하고 있는 제도를 아직 마련하지 않았으나, 정부에서 올해 6월 제정된 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」<sup>125)</sup>에 맞춰 아산 지역특화형 도시 재생 시범사업 발굴과 자력재생사업 발굴 등을

124) 아산시 일반현황 및 건축자산 조사 결과는 외부전문가(김명선 선문대학교 교수)에게 위탁영역에 의한 내용을 토대로 작성함

125) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」은 2013년 6월 제정되었고 12월 시행예정이며, 이 조례는 도시의 경제적·사회적·문화적 활력 회복을 위하여 공공의 역할과 지원을 강화함으로써 도시의 자생적 성장기반을 확충하고 도시의 경쟁력을 높이며, 지역 공동체를 회복하는 등 국민의 삶의 질 향상에 이바지함을 목적으로 함

통해 정부가 추진하고 있는 공모 사업에 적극적으로 대응하기 위해 준비를 하고 있다.

또한, 아산시는 일찍이 동양 4대 유황 온천인 도고온천으로 인해 신혼여행지 및 휴양지로 광광 받던 지역으로 화려했던 과거를 재연하기 위해 2007년 폐선으로 발생한 장항선 폐철도와 폐역사 및 농협창고, 신정분교 등을 문화예술공간으로 조성하는 등 지역 근대산업 유산을 관광자원화하는 ‘장항선 구철도 트레인 테마파크 조성사업’을 계획하였다. 이는 방축동에서 도고면 봉농리까지 14.7km 구간의 장항선 구철도에 레일바이크를 운행하고 일원부지 27만 8,809㎡에 기존 자원을 활용하여 주변 볼거리를 조성함으로써, 이를 유기적으로 연결하여 시너지 효과를 통해 아산시 서북부 지역의 경기활성화를 모색하고 있다.

[표 5-10] 아산 근대산업유산 활용 사업 개요

사업명	규모	사업비	사업기간	주요사업
장항선 구철도 트레인 테마파크 조성	278,809㎡	500억원	2009~2013	공연 및 전시장 조성, 역사 리모델링, 주변 경관조성

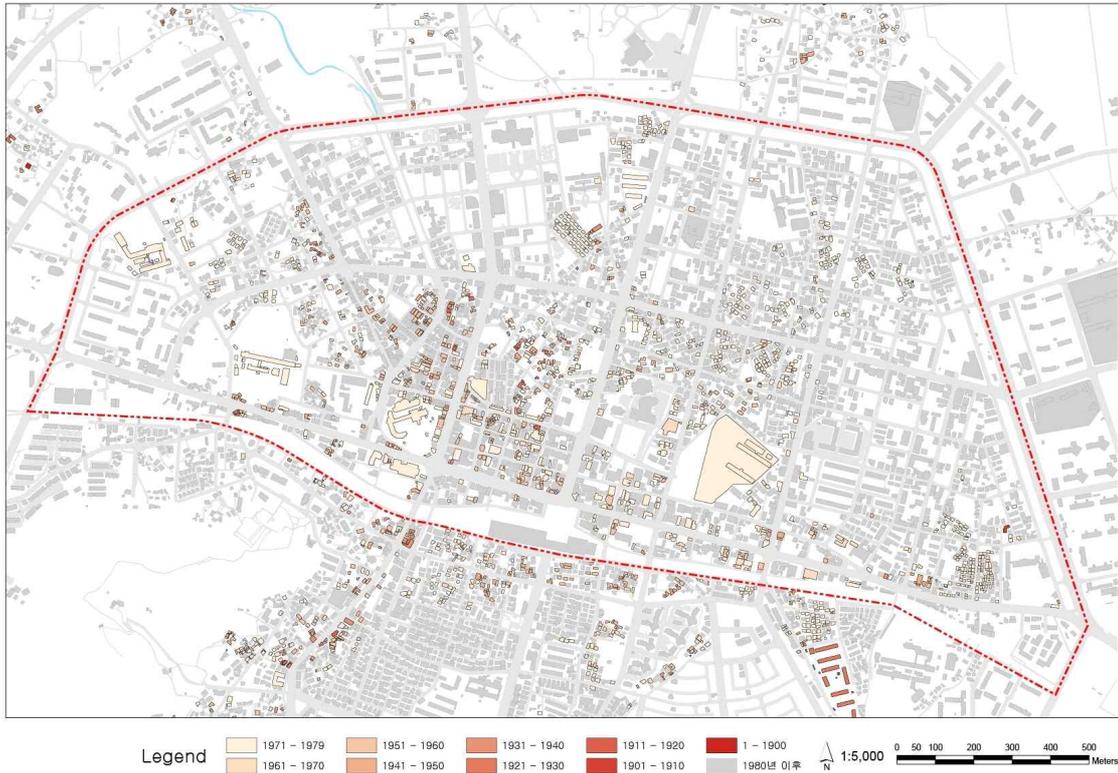


[그림 5-15] 장항선 구철도 트레인 테마파크 위치도  
(출처: 충청투데이, <http://www.cctoday.co.kr/news/articleView.html?idxno=675233>)

이는 도시재생 추진체계, 도시재생전략계획 및 이를 수집하기 위한 기초조사, 도시재생사업의 시행, 도시재생 활성화를 위한 지원 등에 대한 내용을 주요 내용으로 담고 있음

② 건축자산 관련 일반현황 및 후보군 개요

□ 1차·2차 대상지 내 1980년대 이전 건축물 : 13,528건



[그림 5-16] 아산시 1차 대상지 내 1980년 이전 건축물 분포도

□ 건축 문화재 현황 : 총 19개

유·무형을 포함한 아산시 소재 지정문화재는 2013년 현재 95개이고, 이 중 건축자산 관련 문화재는 19개이며, 등록문화재로 등록된 대상은 없다.

[표 5-11] 아산시 문화재 현황 개요

구분	국가지정				시·도지정				
	국보	보물	사적	중요민속 문화재	유형문화재	무형문화재	기념물	민속 문화재	문화재 자료
현황(건)	1	25	3	19	7	1	7	1	25
소계	54				41				
총 계	95 (건축 문화재 : 19)								

□ 선행 건축자산 관련 조사사업 결과 검토 : 건축자산 후보군 개요

아산의 건축자산과 관련된 선행조사로서는 다음과 같은 3건의 조사사업이 있었다. 군산시와 마찬가지로 이전 조사사업에서 조사된 결과 중에 현재 문화재로 지정된 것과 멸실된 것을 제외하고, 다른 조사사업과 중복되는 대상을 제외하였다. 그 결과 건축자산 후보군으로 총 33건을 추출하였다.

[표 5-12] 아산시 관련 선행 조사사업 결과 대상 중 건축자산 후보군

명칭	주요 내용	조사결과	검토내용	건축자산 후보군
문화유적 분포지도 (2001)	아산시 전체의 포괄적인 문화유적에 대한 조사	건축 관련 유적 총 47건 (전체는 461건)	문화재 16건 멸실 0건 30건 중복	1건
근대문화유산 목록화 및 조사 (2004)	19세기말부터 1960년대까지 근대문화유산을 조사	건축 관련 유산 총 8건 (전체는 19건)	문화재 5건 (멸실 0건) (1건 중복)	2건
비지정 건조물문화재 조사(2006)	군산시의 조선시대 및 그 이전에 조성된 석조 및 목조 건조물을 조사	총 32건	문화재 2건	30건

□ 수상작

한국건축문화대상, 아산시 건축상, 충청남도 건축상 등 전국단위 또는 지자체단위의 건축물 또는 유사한 시설 및 환경에 대한 시상제도에서 수상한 작품이 총 17건 조사되었다.



신도리코 기숙사(1991)  
[1993 한국건축문화대상 우수상]



도고온천역사(2006)  
[2008 아산시건축상 금상]

[그림 5-17] 아산시 수상작 예

□ 조사대상 후보군 목록화 및 건축자산 선정 : 총 61건(문화재 제외)

선행 관련 조사사업 검토결과 및 수상작 검토결과와 함께 이번 조사에서 선행 자료 및 문헌검토 등을 통한 1차 대상지 전수조사와 2차 대상지 조사를 통해 추가로 11건의 건축자산 후보군을 찾아내었다. 이로써 아산시의 건축자산 후보군으로 근대문화유산 목록화 조사 결과에서 2건, 비지정 건조물문화재 조사 결과에서 30건, 문화유적분포지도 결과에서 1건, 각종 수상작 17건, 새롭게 발굴한 대상 11건으로 총 61건을 추출하였다. 후보 61건에 대해 명칭, 주소, 건축년도, 벽체 및 지붕 구조와 재료, 면적, 층수, 설계 또는 시공자 정보를 수집, 정리하여 목록을 구축하였다. 군산시와 달리 신규 발굴한 11개를 모두 건축자산적 가치가 있어 아산시는 후보군 61개가 곧 건축자산이 되었다.

[표 5-13] 아산시 건축자산 후보군 목록 개요

구분 (단위: 건)	총계	관련 선행 조사사업 조사결과			신규 발굴	수상작
		근대문화유산 목록화 및 조사	비지정 건조물 문화재 조사	문화유적 분포지도		
후보군 목록= 건축자산 선정	61	2	30	1	11	17

③ 건축자산 조사결과 및 특성

□ 아산시 건축자산 세부 조사 : 총 11건(수상작 불포함)

총 61건의 건축자산 후보군 가운데 신규 발굴한 11건과 수상작 17개를 포함하여 총 28건에 대해 세부조사를 시행하였는데, 군산시와의 조사결과를 맞추기 위해 신규 발굴한 11개에 대해서만 분석을 진행하고자 한다.

[표 5-14] 아산시 건축자산 후보

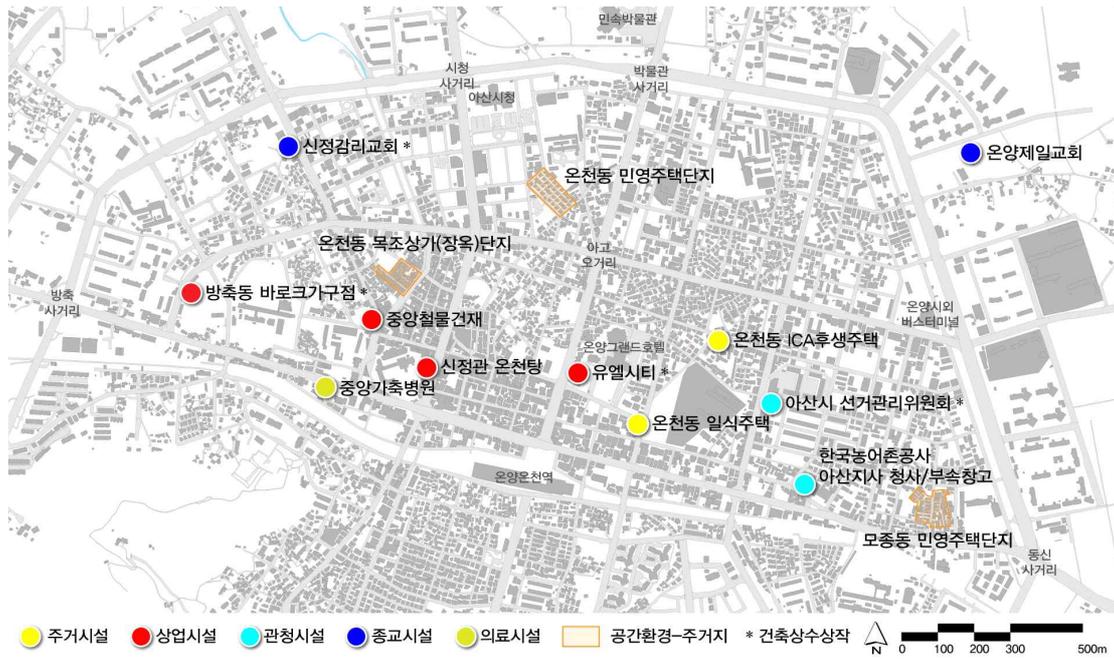
구분 (단위: 건)	총계	관련 선행 조사사업 조사결과			신규 발굴	수상작
		근대문화유산 목록화 및 조사	비지정 건조물 문화재 조사	문화유적 분포지도		
후보군 목록	61	2	30	1	11	17
세부조사대상	11	-	-	-	11	-

이들 11건의 아산시 건축자산 중에는 건축물이 7건, 구조물이 1건, 공간환경이 3건 조사되었다. 건축물에는 주거시설 2건, 상업시설 2건, 관청시설 2건, 의료시설 1건이 조사되었으며, 구조물에는 하천구조물이 1건 조사되었고, 공간환경은 주거지 2건, 유통단지가 1건 조사되었다. 이렇게 건축자산의 수가 적은 것은 1차, 2차 조사대상 범위 안에서만 조사가 진행된 이유도 있겠지만, 아산시의 경우 1960년대부터 1970년대까지 현충사 성역화 사업과 더불어 온천을 중심으로 한 관광지화가 진행되었으며, 2000년에 들어서면서 아산신도시 개발계획이 진행됨에 따라 구도심의 오래된 건축물들이 철거되었기 때문이다. 건축자산 조사대상을 연대별로 구분하면 건축물 7건 가운데 3건이 1950년대 건물이며, 건축물과 공간환경 모두 1940년대 이전의 건축자산을 찾아보기 어려운 실정이다.

[표 5-15] 아산시 건축자산 시범조사 결과 개요

대분류	건축물											구조물			공간환경				
	주거 시설	상업 시설	관청 시설	업무 시설	교육 시설	종교 시설	문화 집회 시설	의료 시설	운수 시설	산업 시설	교정 및 군사 시설	기타	교통 구 조 물	하천 구 조 물	기타	주 거 지 (마을)	산업 단지	유통 단지	공간 시설
건	2	2	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	2	0	1	0	0
소계	7건											1건			3건				

아산시에 분포하고 있는 총 11건의 건축자산 조사대상 중 40%가 보존상태가 양호하지 못하며, 건축자산의 가치를 역사적, 경관적, 사회·문화적, 건축적 가치로 나누어 판단해 보았을 때 전체 대상의 70%에 해당하는 상당히 많은 건축자산이 가치가 매우 낮게 평가되었다. 건축물의 구조는 철근콘크리트조, 조적조, 목조가 고르게 나타나고 있으며, 규모는 대체로 지상 1층(4건) 또는 2층(3건)이다. 개보수 현황은 창호 개·보수 사례가 가장 많았고, 그밖에 지붕 개·보수와 내부 개·보수 및 실 분할, 용도변경 사례가 나타났다. 또한, 60% 가량이 별동을 증축하거나 벽을 맞대어 수평 증축을 하였다.



[그림 5-18] 아산시 건축자산 분포도(수상작 포함)

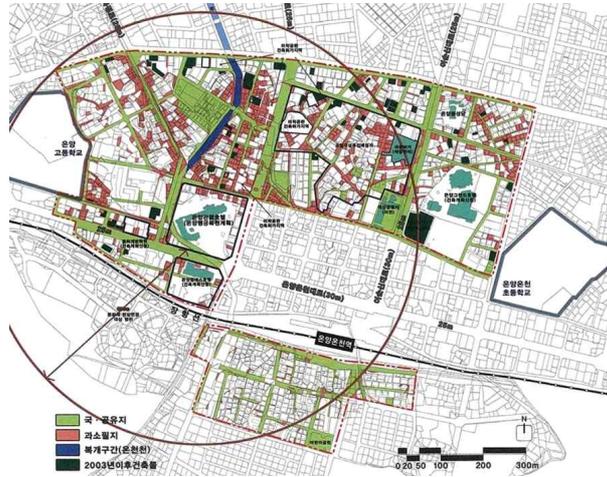
[표 5-16] 아산시 건축자산 유형별 조성 연대 현황

구분		계	1910년대 이전	1920년대	1930년대	1940년대	1950년대	1960년대	1970년대	1990년대 이후
건축물	주거시설	2	-	-	-	1	1	-	-	-
	상업시설	2	-	-	-	-	1	1	-	-
	관청시설	2	-	-	-	-	-	-	2	-
	업무시설	0	-	-	-	-	-	-	-	-
	교육시설	0	-	-	-	-	-	-	-	-
	종교시설	0	-	-	-	-	-	-	-	-
	문화집회시설	0	-	-	-	-	-	-	-	-
	의료시설	1	-	-	-	-	1	-	-	-
	운수시설	0	-	-	-	-	-	-	-	-
	산업시설	0	-	-	-	-	-	-	-	-
	교정 및 군사시설	0	-	-	-	-	-	-	-	-
기타	0	-	-	-	-	-	-	-	-	
구조물	교통구조물	0	-	-	-	-	-	-	-	-
	하천구조물	1	-	1	-	-	-	-	-	-
	기타	0	-	-	-	-	-	-	-	-
공간환경	주거지(마을)	2	-	-	-	-	-	1	1	-
	산업단지	0	-	-	-	-	-	-	-	-
	유통단지	1	-	-	-	-	-	-	1	-
	공간시설	0	-	-	-	-	-	-	-	-
	(역사)가로	0	-	-	-	-	-	-	-	-
	기타	0	-	-	-	-	-	-	-	-
소계	11	0	1	0	1	3	2	4	0	

## □ 아산시 건축자산의 특성

아산시의 건축자산을 전통건축자산과 근대건축자산으로 나누어 볼 때, 근대건축자산은 근대 이후 지속된 도심부에 위치하고 전통건축자산은 도심부 외곽에 많이 있으며, 현대건축자산이라 볼 수 있는 건축상 수상작들을 보면 도시의 확장과 더불어 형성된 여러 도심부에 있다. 이는 근대 이후 아산시의 도시발달을 그대로 반영한 결과로 보인다. 조사대상지를 중심으로 조사한 결과 아산시의 핵심부라고 할 수 있는 (구)온양행궁터와 온양온천역을 잇는 가로변에 자리하던 관청사, 숙박시설, 학교 등 주요시설이 대부분 철거되었고, 일부가 남은 경우라 하더라도 원형을 알아보기 힘들 만큼 변형되었거나 손상이 심했다. 해방 후 1950년대부터 1960년대에 신축된 상업건축물 역시 대부분 철거되었는데, 그 원인은 2000년대 이후 가속화된 아산신도시 개발의 여파로 해방 이전 지어진 건축자산의 가치를 지닌 대상은 없으며, 원형을 어느 정도 유지하고 있는 대상은 1950년대 이후의 것들이다. 따라서 이번 시범조사에서 조사된 건축자산들이 건축적 가치만을 보고 판단할 경우 그리 높은 가치를 지니지 못하겠지만, 온천을 매개로 한 관광도시이자 철도교통을 매개로 한 교통중심지로서 성장해온 아산시의 사회적·역사적 관점에서 충분한 가치를 지닌다고 판단된다.

아산시의 건축자산 조사대상 중 공간환경은 주택단지와 유통단지가 있으며, 1960년대 조성된 장옥단지를 제외한 나머지는 1970년대에 조성되는데 이러한 공간환경은 개별 건축물의 건축적 가치보다는 당시의 역사적, 경관적, 사회·문화적·건축적 가치를 담고 있다. 그러나 현재 아산시는 구도심의 상권 활성화를 위해 ‘온양 중심상권 재정비 촉진사업’을 2010년 고시하고 재개발을 추진할 예정이다. 이 사업의 대상범위에 이번 1차 대상지의 상당 부분이 포함되며 건축자산 조사대상 중 건축물 5건, 공간환경 2건이 철거될 가능성이 매우 높다.



[그림 5-19] 온양 중심상권 재정비 촉진 지구  
(출처: 아산시(2010), 아산시 온양중심상권 재정비촉진계획, 아산시, p.10)

[건축물\_주거시설] 온천동 ICA 후생주택



**연혁**

- 1957년 미국 원조물자와 정부제공자금을 융자받아 일시에 공급된 'ICA후생주택' 혹은 '후생주택' (정보출처: 황형연, 온천동 306-49번지 소유주). 당시 땅과 건물을 함께 분양했다고 하며, 몇 채를 동시 공급했는지는 알 수 없음
- 시기는 알 수 없으나, 부엌을 입식으로, 욕실을 창고로, 지붕재료를 흙기와에서 아연 도금철판 슬레이트로 교체

**특징 및 가치**

- 주변에 1957년부터 3차에 걸쳐 ICA후생주택이 지어졌다고 하나(정보출처: 소유주, 본 건물은 1차) 내부개조·증개축·철거후 증축 등으로 원형을 유지하는 주택은 거의 없다. 본 주택은 외형과 내부에 걸쳐 원형을 가장 잘 유지하여 역사적 가치가 높음
- 몇몇 변경을 제외하면 지붕재료와 부엌·욕실 개조를 제외하면 내·외부 구조·마감·창호가 신축 당시의 모습을 충실하게 유지하고 있다. 따라서 1950년대 말 아산 지역에 건립된 ICA후생주택의 모습을 전달해주는 사회적 가치도 있음
- 남측면에 안방, 마루(거실), 건너방을 배열하고 북측면에 부엌, 욕실, 화장실, 현관, 현관방을 배치한 2열 一자형 평면으로 1950년대 후반 대량공급된 주택 형식을 알 수 있어 건축적 가치도 높음

**관리방안**

ICA후생주택의 모습을 충실히 간직하고 있으므로 등록문화재로 지정하거나 아산시 민속문화재로 지정하여 더 이상의 파괴나 노후를 막고 현재 모습을 최대한 유지할 수 있도록 하면 좋을 것임  
(소유자 의견) 지붕·창호 등으로 비가 새고 낡았으니 건물가치가 있다면 유지보수를 위한 보조를 원함

**참고사항**

- 건축물대장에 따르면 주변에 1957년 ICA후생주택으로 사용승인된 6채{온천동306-45(사용승인된 건축면적 52.8㎡), 온천동306-48(49.5㎡), 온천동306-49(49.9㎡), 온천동305-17(59.7㎡), 온천동305-25(59.4㎡), 권곡동550-41(49.9㎡)}가 더 있으나 외부·내부 변경이 본 건물보다 심함
- 조금 떨어진 온천동299-12/15(72.7㎡) 역시 같은 형식의 조금 큰 규모이나 건축물대장에 1949년 사용승인으로 나와 있다. 이 집도 부엌을 개조한 외에는 비교적 잘 보존되어 있다. 근처에 온천동299-17(59.5㎡, 1959), 온천동299-18(59.5㎡, 1962), 온천동299-19(52.8㎡, 1959)도 같은 형식의 ICA후생주택이나 변형이 심함
- 온천동305-25(59.4㎡): 1957년경 홍수로 아산시 송악저수지 주변주택이 수몰되자 수몰민의 집단이주용 주택으로 지어졌다는 증언(김해강, 74세, 011-430-5395)이 있으나 빈 집이라 더 이상의 확인은 못함

[건축물\_상업시설] 신정관 온천탕



연혁

- 1953년 대중목욕탕으로 사용승인
- 이후 소유주 변화나 외형의 큰 변경 없이 사용 중
- 시기는 알 수 없으나, 중앙현관 좌우측으로 대로(시민로)변에 면해 가건물을 증축하여 임대
- 시기는 알 수 없으나, 중앙 휴게실·남/여 탈의실/목욕탕의 내부마감 변경 및 창호가 짙은 밤색 알루미늄틀 유리문·창으로 교체

특징 및 가치

- 아산시가 온천법에 의거 온천 이용을 허가한 제1호 대중목욕탕이자 옛 온양행궁 터 일부에 해당하는 위치. 일제강점기와 1970년대 온천관광지로 성장한 아산시를 대표하는 사회적 가치를 지님
- 출입구 바깥에 남·여 구분하여 양쪽으로 난 계단, 건물 전면중앙의 매표소, 여탕 현관의 신발장, 지붕형태 등이 원형 그대로 남아 있어 1950년대 초반 대중목욕탕 건물의 분위기를 잘 전달해 줌
- 남·여 목욕탕 내 환기·채광을 위해 지붕 중앙을 높이고 창을 낸 점이 독특
- 다만, 건물 전면 양측에 가건물을 증축하여 상가로 임대중인데, 이 때문에 건물 전면 양측이 가려지고 변경도 있으리라 짐작됨

관리방안

현재까지 별다른 변경 없이 잘 보존되고 있다. 아산의 변화한 대로(시민로)변에 위치하는 만큼 단층을 철거하고 증축할 여지도 없지 않다. 아산시가 온천관광도시로서 아산시의 역사적 특징을 간직한 건물로서 가치를 인정하여 등록문화재로 지정 원함 (소유자 의견) 건물이 문화재로 지정되거나 건물 촬영을 위해 사람들이 찾아오는 것을 기피

참고사항

- 목욕탕 내부 타일의 일부도 원형 그대로라고 하나 직접 확인하지는 못함

[공간환경\_주거지] 온천동 목조상가(장옥) 단지



연혁

- 싸전과 쇠전이 서던 시장터에 1960년 이만봉 씨가 목조상가 약 32채를 짓고 개인에게 분양하고 온양읍에 기부채납하면서 사유지를 온양읍에 명의신탁, 대지는 아산시 재산에 귀속
- 온양시장이 다른 곳으로 옮겨가면서 상권이 쇠퇴
- 상가 내부에 방을 구획하고 부엌·변소를 만들어 주택으로 개조하였으며, 현재 1채에 2~4세대가 기거
- 1987년 4월 시장변영회가 재산반환소송 제기했으나 기각
- 온양중심상권재정비 대상으로 지정

특징 및 가치

- 건립 당시에는 목조 상가 1채당 면적 26.4㎡, 전면(긴 면) 3칸 측면(짧은 면) 2칸의 장방형 평면에 박공지붕을 얹은 목조상가로 벽체 없이 목조 미닫이 문 3개를 달고 낮에는 전면 개방하여 장사하고 밤에는 닫아 잠금. 임시천막 등을 치고 장이 서던 곳에 영구적 상가로서 목조구조물을 대량 지은 것으로, 1960년대 전후 시장상가의 모습을 알 수 있는 사회적 가치가 있음
- 싸전(쌀 매매)·쇠전(소 등 가축 매매)이 쇠퇴하고 상권이 다른 곳으로 옮겨가면서 1980년대 이후 목조상가 내부를 구획하고 상수·하수를 들여 주택이나 식당 등 상업시설로 개조. 이때 전면 개방했던 긴면을 벽으로 막고 측면을 전면으로 사용하는 방식이 거의 대부분의 채에서 발생. 50여년에 걸쳐 환경변화와 필요에 따라 주민들 스스로 시설을 전용해가는 모습을 간직한 사회적 가치도 지님. 더불어 온양의 옛 시장터의 모습을 간직하고 있어 아산시의 역사적 가치도 있음

관리방안

온양중심상권재정비 구역에 포함되어 있어 조만간 철거될 가능성이 큼. 현재 지붕이나 목구조 등 외형을 유지하는 채들의 노후도 매우 심한 편. 시장터 전체 건물을 보존하기는 현실적으로 어렵다고 보며 가장 원형을 잘 유지하고 있는 대표적인 건물(번영로 86번길 20-1, 20-19 등)을 보수하여 보존하고, 나머지 땅에 새로운 상가를 짓는다면 옛 구조물의 흔적을 간직하는 방식 고려  
(관리주체 의견) 상가 소유주들은 철거하고 새로운 상가건축물을 지으면 다시 상권이 활성화되리라 기대

참고사항

- 건축물대장과 토지대장에 누락된 건물이 많고 1960년 건립 당시 사정을 기억하는 사람을 찾지 못해서 애초에 건립된 상가 개수나 범위를 정확히 파악하기는 힘들
- 애초에 약 32채 지어졌으나 14채는 외형을 유지하고 있지만, 18채는 변형·철거 후신축 등으로 외형이 상실

### 3. 소결 : 시사점 및 조사 기준 개선점

#### □ 조사표 보완 필요

- 건축물대장의 기재사항이 실제와 다른 경우(아산시는 층수 기재가 틀린 경우, 구조에 재료를 표기한 경우가 있고 철거 후 개축·증축 등을 신고·허가하지 않아서 건축물대장과 실재가 다른 경우도 있어, 건축물대장과 실재가 일치하지 않는 경우를 반영하는 항목을 추가할 필요가 있다.
- 재료항목의 보완 : 건축물 관련 기본정보를 초기 주관식에서 객관식으로 보완하였으나, 여전히 불충분하여 현장에서 혼돈스러운 부분들이 많이 발생하였다. 가령, 벽체의 재료에는 철근이 필요 없으며, 페인트나 회벽, 타일 등의 재료표기사항이 포함되어야 한다. 지붕재료도 시멘트보다는 콘크리트 슬라브, 돌기와, 함석, 슬레이트 등의 지붕재료 표기가 추가될 필요가 있다. 또한, 벽체 재료는 전면, 측면, 후면, 내부 등 다양하므로 전면을 기본으로 한다면 그 밖에 다른 중요한 벽체에 대해서도 표기할 수 있도록 조정이 필요하다.
- 구조항목의 보완 : 본 조사에서는 한옥을 제외하였으나, 추후 한옥이 포함될 경우를 고려하여 목조는 한식목조와 비한식목조로 세분화할 필요가 있다.
- 개보수 현황 보완 : 현재 증·개축과 수선으로 구분한 것은 비슷한 상황으로 혼동을 야기한다. 두 가지 사항을 증·개축으로 통일하고 여기에 부분철거가 포함되도록 체크항목을 조정하며, 형태나 재료가 변경되는 경우도 체크할 수 있도록 항목 보완이 필요하다.
- 분류체계의 조정 : ‘기타’에 해당하는 것은 복합시설 및 다른 기타 건물로 되어 있는데, 복합시설을 별도 항목으로 마련하는 방안을 검토해볼 필요가 있다.

#### □ 조사표 사진관련 항목 조정 필요

- 위치도에서 건물이 자리한 대지경계와 주진입부가 표시되어 가로와의 관계를 명확히 보여줄 필요가 있다. 항공도와 항공사진은 비슷할 수 있으므로 항공사진에 개략적으로 대지경계와 주출입구를 표시하고 항공사진도 포털 종류를 통일(구글, 네이버, 다음 중)하여 자료가 통일되게 구축되도록 조정할 필요가 있다.
- 모든 사진에 필요시 부연설명을 작성할 수 있도록 양식서를 조정하고, 개보수 및

특이사항과 관련된 사진을 추가할 수 있도록 조정, 보완할 필요가 있다.

□ 조사표 작성을 위한 매뉴얼(or 가이드라인) 마련 필요

- 각 항목에 대한 기재방식과 가이드를 개략적으로 작성해 주었으나, 보다 상세한 매뉴얼을 제공할 필요가 있다. 가령, 벽체 재료는 건물의 전면부를 대상으로 작성하라고 하는 식의 명확한 제시가 필요하다. 특히, 조사표에서 보존상태를 표기하게 되어 있는데 조사자 각자의 기준이 상이할 경우 상, 중, 하 표기의 의미가 희석되기 마련이므로 평가기준이 제시될 필요가 있다.

□ 조사절차의 표준화 필요

- 군산시와 아산시를 대상으로 시범조사를 위해 분류체계, 조사항목, 선정기준, 조사방법 및 절차에 대해 기준(안)을 마련하여 제시하였으나, 선행 조사 및 관련 자료의 차이가 크고, 그에 따라 조사결과에서도 큰 차이가 났다. 이는 결과적으로 조사결과 수에도 큰 차이를 가져왔는데, 그 결과 조사결과물에 반영될 사항에 차이가 나타났다. 가령, 조사결과 건축자산 수가 현저히 적은 아산시는 수상작까지 세부조사를 시행하여 건축자산 선정목록에 포함하였으나 군산시는 수상작을 후보군 목록에만 올리고 최종 건축자산 선정목록에서는 제외하였다. 따라서 조사결과 군산시 43개, 아산시 27개는 그 세부적인 내용을 들여다보면 대상범위가 다른 상태에서 정리된 것이다. 이러한 결과물의 차이는 조사결과의 활용도를 저하시킬 수 있으므로, 조사대상과 범위, 조사방법과 절차에 대해 일정부분 표준화할 필요가 있다. 이는 앞서 전술한 조사매뉴얼과도 관계가 있다.

□ 조사대상 공간영역의 설정

- 본 조사는 조사기준을 검증하기 위한 시범조사로 구도심 일부지역을 우선으로 조사대상지로 선정하였다. 대상 도시의 공간영역을 설정함에 일괄적으로 구도심을 중심으로 하기보다는 도시별 특성을 반영하여 공간영역을 설정하는 것이 더 효과적일 것이다. 구도심이 현재 도심으로 발전된 도시에서는 개발이 그만큼 진행되어 근대 건축자산이 많이 사라진 상태인 반면 도심에서 벗어난 변두리에 존재하는 경우가 있기 때문이다. 따라서 공간영역의 설정에 있어 각 도시 행정기관이 보유한 건축물 대장의 건축물 사용허가년도와 용도를 참고하면서 공간영역을 설정할 필요가 있다.

- 한편, 이번 조사에서 한옥은 조사대상에서 배제하였다. 그런데 아산시의 경우 1970년대까지도 전통 목구조에 기와·시멘트 슬레이트·함석지붕을 얹은 건축물이 상당히 많이 건립되었다. 본 조사사업이 크게 한옥과 별도로 진행될 경우, 한옥의 정의 내지는 범주에 따라 아산시의 전통 목구조 건물들이 제외될 우려가 있다. 따라서 외부·내부 마감재료는 전통적인 것과는 다르지만, 이 경우 한옥으로 분류하여 조사대상에서 제외하기보다는 근대한옥 등의 항목을 추가하여 조사대상에 포함하는 방안의 검토가 요구된다.

#### □ 조사 운영상 고려사항

- 예산과 비용에서의 고려사항 : 조사과정에서 아산시 건축물대장에 기록된 사용허가년도나 구조·재료 등과 일치하지 않는 건물들이 다수 존재하여 신고나 허가 없이 신축·증축·개축한 건축물임을 추정할 수 있었다. 도로명주소로 변경되는 시점에 조사가 진행되는 과정에서 현장에서는 도로명주소만 표기되어 있고 건축물대장에는 동주소만 있기에 이 두 자료를 대조하는 데 많은 시간이 소요되었다. 따라서 과업의 세부내용에 도로명주소-동주소의 대조에 드는 시간적 여유를 할애할 필요가 있다.
- 지역별 편차를 고려한 운영 : 군산시와 아산시를 시범조사한 결과, 조사결과물에서도 큰 차이가 있었으나, 기존 선행된 기록자료에서도 큰 차이가 있는 것으로 나타났다. 조사결과 수가 훨씬 적은 아산시의 경우, 관련 선행 문헌자료가 현저히 적고, 이전에 상세히 조사한 경우도 적어 초기 단계에 새로운 자산을 발굴해내는데 상당한 어려움을 겪었다. 단순히 조사결과 수를 고려한 예산편성방식에서 벗어나 기록 자료의 유무 등을 고려한 종합적인 운영방안을 고려할 필요가 있다.<sup>126)</sup>
- 조사의 효율성을 위한 자료 확보 방안 고려 : 조사대상 도시의 지자체가 보유하는 디지털 파일의 폐쇄지적도 및 도로명주소 전환에 따른 구주소/도로명주소의 대조화 인본의 확보가 우선되면 조사의 효율성을 높일 수 있겠다. 전자의 경우 연구자 개인이 취득하기는 매우 복잡하고 시간이 소요되므로 발주자 측에서 일제히 확보해 제공하는 방법을 고려할 필요가 있다.

126) 기록자료의 미비, 조사과정에서 건축물대장을 비롯한 기록자료가 상당히 미비한 점을 발견할 수 있었음. 이를 보완하는 인터뷰의 부정확성도 있음. 조사대상의 정확한 연혁·가치를 확인하기 위해 필요한 문헌자료 검토나 관련자 다수의 인터뷰 등 다양한 추가조사를 위한 별도의 시간적 여유가 과업에서 고려되었으면 함(아산시 조사 책임자 의견을 토대로 작성)

## 제6장 건축자산 목록구축 및 활용 방안

1. 건축자산 조사 표준안 마련
2. 건축자산 조사 매뉴얼 마련
3. 건축자산 조사 및 목록화 사업 추진방안 마련
4. 건축자산 목록 활용을 위한 연계체계 마련

1 조사 표준안 마련	2 조사 매뉴얼 마련	3 조사사업 추진방안 마련	4 건축자산 목록 연계체계 마련
유형 및 분류체계	선정원칙 및 고려사항	10년 단위	건축물관리대장과 연계
선정기준 및 원칙	조사대상 및 분류체계	매년 일정지역 조사	토지정보시스템과 연계
조사항목 및 내용 (조사표)	조사방법 및 절차  조사표 작성방법  조사결과 정리방식	중앙정부 전국에 평등 지원	대규모개발사업 및 도시관리계획과 연계
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 관련법 시행령, 시행규칙에 반영</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조사자 전문교육 시행</li> <li>• 조사시 행정지침으로 활용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지자체 시범사업 시행</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법 개정</li> <li>• 도정법 등 개정</li> </ul>

## 1. 건축자산 조사 표준안 마련

전국단위의 건축자산 조사사업이 지자체별로 다르게 조사됨으로써 야기되는 문제점을 최소화하고 조사결과의 신뢰도와 활용도를 높이기 위해 크게 기초조사 및 목록 구축과 관련된 가이드라인을 마련한다.

표준안은 전국적으로 통일성을 갖도록 하는 동시에 지역적 특성과 상황이 반영될 수 있도록 최소한의 규정과 기준으로 구성하도록 하고, 내용적으로는 첫째 건축자산의 유형과 분류체계를 제시하고, 둘째 선정을 위한 원칙을 제시하며, 셋째 조사방법 및 절차를 담고, 마지막으로 조사 내용으로서 조사항목을 정리한 조사표 등이 포함되도록 한다. 이러한 기초조사 표준안은 지방자치단체에서 건축자산 기초조사를 진행할 때 사용하도록 행정지침으로 활용하거나 현재 신설 추진 중인 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」에서 ‘기초조사’와 관련된 시행령 또는 시행규칙에 조사표 등을 반영하여 제도화한다.

### 1) 건축자산 유형 및 분류체계

#### □ 기본 원칙

첫째, 조사의 용이성 및 보편성을 고려할 필요가 있다. 조사대상을 분류할 때 조사자가 어느 유형으로 구분할 것인지 혼동되지 않도록 분류되어야 하며, 동일한 유형의 대상을 조사자에 따라 다르게 분류하지 않도록 구분되어야 한다. 둘째, 가치판단이 완료(부여)된 분류체계는 지양할 필요가 있다. 본 조사사업은 중장기적으로 주기적으로 진행될 수도 있고 한 번에 대대적으로 전수조사가 진행될 경우 장기간이 소요된다는 점을 고려할 때, 판단기준 및 가치기준이 변하는 분류체계는 지양할 필요가 있다. 가령, 근대건축물이나 한옥과 같은 분류는 시대에 따라 기준이 변할 수 있다. 기본적으로 가치판단이나 가치평가가 완료되지 않은 상태를 대상으로 한다는 점에서 이미 가치를 부여하는 분류체계는 지양해야 할 것이다. 셋째, 건축물 중심의, 물리적 가치를 중심으로 할 필요가 있다. 문화재와의 차별화를 위해 건축물 중심의, 그리고 그 물리적 가치를 중심으로 진행되어야 한다. 인물유적 내지는 역사유적과 같은 것들은 지역에 매우 특징적이고 중요한 것 위주로 조사자의 판단에 따라 일부 포함할 수 있겠다.

## □ 건축자산 분류체계

건축자산의 유형 및 분류체계를 검토해 볼 때 크게 시기별로 구분할 것인지, 대상의 형태별로 구분할 것인지, 그리고 건축물의 경우 용도별 구분이 유용한지, 주요 유형별 구분이 유용한지 고려해 볼 필요가 있다.

먼저 전통, 근대, 현대 등 시기적인 구분방식은 조사구분에는 매우 효과적이며 시대적인 가치를 반영할 수 있다는 점에서 유용하다. 하지만 시대적 가치보다는 정치적·특정사건적인 측면이 부각되는 분류방식이라 할 수 있다. 가령 일제강점기, 근대라고 할 때 1945년 전후로 건축적인 변화나 특징은 거의 없으며, 오히려 1950년 전후가 더 크게 변화했다. 또한, 본 조사의 취지가 건축자산을 관리하고 그 가치를 증진하는 것에 있다면 근대시기에 건축된 대상에 대해 인식을 분명히 하는 구분방식은 오히려 역효과가 있을 수 있다. 아직까지 일식가옥과 같은 건축물에 대해 보전하고 가치를 부여하는 것에 부정적인 인식이 팽배하기 때문이다.

다음으로 점-선-면과 같은 형태별 분류방식을 살펴볼 때, 건축자산의 개념에 따른 대상에서 건축물 및 공간환경을 고려해 보면 근대문화유산에서 부각되지 않았던 선·면단위를 명확히 드러낼 필요가 있다. 다만 여기서 선, 면단위는 개체의 형태가 아님을 분명히 할 필요가 있다. 즉, 교량 또는 터널, 공장 등 개체 자체의 형태가 선·면의 형태라 하더라도 이는 점적인 형태에 해당하는 것이다. 개체 자체는 보잘것없더라도 이러한 개체가 군집되어 있거나 단지를 형성할 때 독특한 경관적 특성이 있을 경우 선·면단위 건축자산에 해당할 수 있다.

마지막으로 건축물의 분류방식에서 용도별 분류 혹은 주요 유형별 분류를 고려해 볼 수 있다. 한옥은 본 연구에서 제외되어 있으나, 한옥 또는 문화주택, 근대건축물과 같이 특별한 건축유형을 별도로 분류하여 파악하는 것을 고려해 볼 수 있다. 시기적 구분 및 특정 유형은 시대에 따라 가치기준이 변할 수 있으며, 전술한 바와 같이 근대건축에 대한 부정적인 인식으로 이를 분명히 드러내지 않는 분류방식이 현 상황에서 유효한 방식이라 할 수 있다.

이러한 점을 고려하여 크게 형태적으로 점단위 건축자산과 선·면단위 건축자산으로 구분하여, 역사건축물이 군집되어 있는 마을이나 특정유형이 밀집되어 조성된 일단의 주택단지, 오래된 골목길 등이 구별되도록 구분하고, 점단위 건축자산은 다시 건축물과 구

조물로 크게 구분한다. 다만 건축물은 기존 근대문화유산의 건축물 용도분류체계를 토대로 「건축법」의 건축물 용도구분을 참고하여 타 유형과 중복되지 않도록 조정·보완하고, 구조물은 건축물 형태 이외의 것으로서, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서의 ‘기반시설’ 종류를 토대로 건축물 및 선적·면적인 건축자산과 중복되거나 혼동되지 않도록 재조정한다.

[표 6-1] 「건축법」에 의한 건축물의 용도

1 단독주택	8 운수시설	15 숙박시설	22 분뇨 및 쓰레기 처리시설
2 공동주택	9 의료시설	16 위락시설	23 교정 및 군사 시설
3 제1종 근린생활시설	10 교육연구시설	17 공장	24 방송통신시설
4 제2종 근린생활시설	11 노유자시설	18 창고시설	25 발전시설
5 문화 및 집회시설	12 수련시설	19 위험물 저장 및 처리시설	26 묘지 관련 시설
6 종교시설	13 운동시설	20 자동차 관련 시설	27 관광 휴게시설
7 판매시설	14 업무시설	21 동물 및 식물 관련 시설	28 장례식장

[표 6-2] 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 기반시설

구 분	종 류
교통시설	도로·철도·항만·공항·주차장 등
공간시설	광장·공원·녹지 등
유통·공급시설	유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등
공공·문화체육시설	학교·운동장·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등
방재시설	하천·유수지·방화설비 등
보건위생시설	화장시설·공동묘지·봉안시설 등
환경기초시설	하수도·폐기물처리시설 등

근대문화유산 조사 및  
목록화사업의 분류체계

대분류	중분류
건축물	교육시설
	종교시설
	업무시설
	집회시설
	의료시설
	산업시설
	숙박시설
	주거시설
	기타
	산업 구조물
교량	
터널	
댐	
기타	
생활문화 유산	건축물
	염전 기타
역사유적	전체
인물유적	생가
	거주지
	활동근거지
	기타

건축자산 분류체계  
중간검토안

대분류	중분류
건축물	전통건축물
	한옥
	일식주택
	문화주택
	근대건축물
	현대건축물
토목 및 교통 구조물	성곽
	교량
	터널
	댐, 제방
	기타
	선적·면적 생활문화 유산
역사유적	
시장	
가로	
염전	
기타	
인물유적	생가/구택
	역사적 장소
	명소/전설지
	유적지
	기타

건축자산 분류체계  
최종안

대분류		중분류
점	건축물	주거시설
		상업시설
		관청시설
		업무시설
		교육시설
		종교시설
		문화·집회시설
		의료시설
		운수시설
		산업시설
	교정 및 군사시설	
	기타	
구조물	교통구조물	
	하천구조물 기타	
선면	공간 환경	주거지(마을)
		산업단지
		유통단지
		공간시설
		(역사)가로 기타

[표 6-3] 건축자산 유형 및 분류체계(최종안)

대분류	중분류	소분류 예시	법적 해당 유형 (〈 〉 : 기반시설)	
점	건축물	주거시설	한옥/일식주택/문화주택/단독주택/다가구/다세대/·연립/아파트(개별동)/기숙사 등	단독주택, 공동주택
		상업시설	상점/호텔/여관/여인숙 등	1,2층 근생 판매시설, 숙박시설
		관청시설	동(면)사무소/청사 등	업무시설
		업무시설	금융기관/사무소/신문사/방송국/촬영소 등	업무시설, 방송통신시설 (유통공급시설)
		교육시설	초·중·고·대학교/교육원(연수원)/학원/도서관/연구소/복지시설 등	교육연구시설 수련시설, 노유자시설
		종교시설	교회/성당/사찰/기도원/수도원/수녀원/사당	종교시설
		문화·집회 시설	공연장, 집회장, 관람장, 전시장, 운동시설, 체육관, 운동장 등 마을회관, 마을구판장, 마을공동작업소 등	문화 및 집회시설 운동시설, 관광 휴게시설 (공공문화체육시설)
		의료시설	병원/장례식장/화장시설 등	의료시설, 장례식장 (보건위생시설)
		운수시설	버스터미널/철도시설/공항시설/항만시설	운수시설
		산업시설	공장/창고/주유소/철도급수탑/세차장/축사/도축장/분뇨처리시설 등(주차장 제외)	공장, 창고시설, 발전시설 위험물 저장 및 처리시설 자동차관련시설 동물 및 식물 관련 시설 분뇨 및 쓰레기 처리시설 (환경기초시설)
		교정 및 ·군사시설	구치소/교도소/국방·군사시설 등	교정 및 군사시설
		기타	복합시설/등대/망루/관망탑/휴게소/공동묘지 등	묘지 관련 시설
	구조물	교통구조물	도로/철도/주차장/철교/교량(인도교, 가도교)/터널/선착장 등	〈교통시설〉
		하천구조물	댐/방조제/저류지/펌프장/갑문 등	
		기타	담장/정수장/양수장 등	〈방재시설〉
선 면	공간 환경	주거지(마을)	한옥밀집지역/아파트단지/영단주택단지/부흥주택단지(예: 장수마을, 군산 장미동 일식가옥군, 전주한옥마을)	
		산업단지	공단/산단 등	〈유통공급시설〉
		유통단지	시장	〈유통공급시설〉
		공간시설	광장/공원/녹지 등	〈공간시설〉
		(역사)가로	골목길/옛길/전통상가 가로/근대상가 가로	
기타	저수지/간척지/염전/우물(터)/유적지/군부대 등			

## 2) 건축자산 선정 기준 및 원칙

건축자산 조사사업시 조사대상 선정기준과 법제도에 의해 우수건축자산으로 등록시 등록기준은 기본적으로 같아야 한다. 다만, 선정 또는 등록/지정된 건축자산에 대한 재정적 지원 및 건축규제 완화 기준은 별도로 마련하여 운영할 필요가 있다. 일반적으로 등록 문화재 또는 한옥 등의 등록기준을 법규에서 명시할 경우 등록기준은 구체적인 대상을 제시하기보다는 포괄적인 가치기준으로 작성하여 가능한 한 많은 대상을 포함할 수 있도록 하고 있다. 그러나 건축자산을 조사하여 선별하고 목록화하기 위해서는 포괄적인 가치기준보다는 조사자들이 쉽게 이해하고 판단할 수 있도록 보다 구체적인 대상 기준을 제시하는 것이 바람직하다. 이 기준은 조사사업시 건축자산 선정기준인 동시에 법제도에 의한 우수건축자산의 등록 여부를 심의하기 위한 기준으로 운영되며, 지역별 편차를 최소화할 수 있도록 구체적인 기준을 제시하되 지역별 특성이 반영될 수 있도록 최소한의 기준으로 작성될 필요가 있다.

[표 6-4] 건축자산 선정 및 지원 기준 방향

단계	조사사업 단계 건축자산 선정기준	등록단계 건축자산 선정기준	지원단계 지원기준
기본방향	구체적인 기준이되 지역별 특성이 반영되도록 최소한의 기준으로 작성		사안별로 일관성을 가질 수 있도록 작성

4장에서 검토한 해외의 선정 기준을 살펴보면 영국의 경우 Listed Buildings 선정을 위해 법에 의한 건축적 가치와 역사적 가치 기준을 토대로, 일반적인 원칙으로 년대 및 희귀성, 미학적 가치, 선별성, 국가적 가치, 보수의 시급성을 제시하고 있으며, 등재 등급판정을 위해 건축유형별로 분류기준과 평가기준을 다르게 마련하여 운영하고 있다. 미국의 경우 국가 등록사적 선정을 위한 기준으로 크게 역사적 중요성과 온전성을 제시하고 있으며, 일본의 경우, 근대화유산 조사사업에서 근대화유산 선정기준을 개별 건축물 및 토목구조물, 동종의 것이 다수 존재하는 경우에 대한 가치인정 기준, 군으로서의 가치 고려, 관계자들의 합의 등으로 제시하고 있다. 세계유산 등재 기준의 경우, 탁월한 보편적 가치를 입증할 수 있는 구체적인 요건으로 진정성, 완전성, 대표성, 보호 및 관리계획 수립 여부, 등재기준에의 부합 여부를 제시하고, 등재기준으로 6가지 내용을 제시하고 있다.

이들을 종합해 볼 때, 건축적 가치와 역사적 가치는 대부분 공통적인 기준으로 제시하고 있다. 건축적 가치를 세부적으로 살펴볼 때 미학적 우수성, 시대의 양식, 유형, 기술 등의 대표성, 온전성 등의 사항이 포함되어 있으며, 그 밖에 개별 단위가 아닌 군으로서의 가치 고려에 대한 것도 중요하게 언급되고 있음을 알 수 있다. 이러한 점과 국내에서의 건축자산에 대한 현황을 고려한 건축자산의 선정원칙은 다음과 같다.

[표 6-5] 시범조사 대상 건축자산 선정 기준 및 원칙

기준		주요 내용
법적 기준 (안)	역사적 가치	○ 지역의 역사를 반영하는 역사적 가치
	경관적 가치	○ 특색 있는 지역 경관을 형성하는 경관적 가치
	예술적 가치	○ 형태적·양식적 미를 드러내는 예술적 가치
	사회·문화적 가치	○ 지역의 사회·문화적 정체성을 드러내는 사회·문화적 가치
일반적 원칙	년대 및 희귀성	○ 건축물의 건축년대(1980년 이전까지)와 희귀한 정도
	미학적/예술적 가치	○ 특정한 건축적 유형이나 기술, 의미 있는 평면 계획 등 당시의 사조를 대표하는 사례로서의 가치를 지니는 것 ○ 특정한 건축 및 건설 유형, 시기, 재료 혹은 방법(기술이나 공법)의 뚜렷한 특징이나 의장표현을 보여주는 것 ○ 대가의 작업을 대표하는 자산으로서 높은 예술적 가치를 지닌 것
	선별성/우수성 (Selectivity)	○ 보존해야 할 특별한 건축적·토목적 양식을 대표하거나 같은 시대의 특성을 지닌 다른 건축물·구조물보다 뛰어난 가치를 지니고 있는 것
	역사적 가치	○ 역사의 전반적인 흐름에 중요한 역할을 한 사건 및 인물과 밀접한 관련이 있는 자산 ○ 과거의 중요한 인물과 관련이 있는 경우 단순히 기념적 의미가 있는 곳(태어난 장소 등)보다는 구체적인 업적이 이루어진 곳으로 한정
	경관적 가치	○ 개별적인 건축물의 미적 가치뿐만 아니라 건축물이 모여 있는 집단의 미적인 측면도 중요하게 고려 ○ 오래된 골목길이나 필지 및 건축물이 군집되어 형성된 공간이 지역의 독특한 경관형성에 기여하는 경우 ○ 동종의 것이 다수 존재하는 경우 전형적인 것, 선구적인 것, 완성도가 높은 것을 우선으로 함
	사회문화적 가치	○ 한국 근·현대도시사의 맥락에 중요한 가치를 지니는 경우 ○ 지역민들의 삶의 단면을 말해주는 경우 ○ 당대의 사회·문화적 특징을 보여주는 경우
	온전성 (훼손정도)	○ 전체적으로 원형이 잘 보존되어 있는 경우 높은 가치를 부여 ○ 건축물 및 토목구조물 등은 가치 있는 부분이 일부 보존되어 있으면 가치를 인정하되, 현재 훼손 또는 변형이 심하더라도 원형회복이 가능한 것은 포함함

[표 6-6] 영국의 Listed Buildings 선정 기준 및 원칙

기준		주요 내용
법적 기준	건축적 가치 (Architectural Interest)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축적 디자인, 장식 또는 장인적 기능에 있어서 중요해야 함</li> <li>○ 특정한 건축적 유형이나 건축기술, 의미 있는 평면 계획 등 당시의 건축 사조를 대표하는 국제적인 사례로서의 가치를 지녀야 함</li> </ul>
	역사적 가치 (Historic Interest)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 국가의 사회적, 경제적, 문화적, 또는 군사적인 역사를 반영하거나 국가적으로 주요한 인물과 매우 밀접한 관계가 있어야 함</li> </ul>
일반적 원칙	년대 및 희귀성 (Age and Rarity)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축물의 건축년대와 희귀한 정도</li> </ul>
	미학적 가치 (Aesthetic Merits)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축물의 외관의 미적 가치(질)가 주된 고려사항으로 개별적인 건축물의 미적 가치뿐만 아니라 건축물이 모여 있는 집단의 미적인 측면도 중요하게 고려하며, 각 시대의 진보적 기술이나 경제·사회적 요소가 반영되어 있다면 더욱 높은 가치를 부여</li> </ul>
	선별성 (Selectivity)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 보존해야 할 특별한 건축적 양식을 대표하거나 같은 시대의 특성을 지닌 다른 건축물보다 뛰어난 건축적 가치를 지니고 있는 건축물</li> </ul>
	국가적 가치 (National Interest)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 국가적인 차원에서 역사적 다양성에 기여하는 건축물로 일례로 농촌 지역의 건축물들은 지역의 전통적인 건축적, 문화적 특성을 포함하고 있기 때문에 대부분 등재 건축물로 등록<sup>127)</sup></li> </ul>
	보수상태 (State of Repair)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축자산 지정에 의미 있는 기준은 아니나 건축물의 보수가 특별한 가치를 지니고 있어 시급한 보수를 필요로 하는 경우 등재</li> </ul>

(출처: English Heritage(2010), Principles of Selection for Listing Buildings, p.3)

127) 일례로 노샘프턴셔(Northamptonshire) 지역의 전통산업인 신발제조와 관련이 깊은 건축물과 랭커셔(Lancashire) 지역의 전통산업인 면화제조와 연관이 깊은 건축물들은 국가적 차원에서 역사적 다양성을 풍부하게 하기 때문에 높은 등급으로 판정받았음

[표 6-7] 미국의 국가 등록사적(NRHPs) 선정을 위한 판단 기준

기준	설명	사례	
역사적 중요성	사건	미국 역사의 전반적인 흐름에 중요한 역할을 한 사건과 관련이 있는 역사 자산	전투가 있었던 장소 중요한 발명이 이루어진 건물 서부 이주와 관계된 경로 지역 교통 및 상업의 중심이 되었던 기차역
	인물	과거의 중요한 인물과 관련이 있는 역사 자산: 일반적인 경우, 단순히 기념적 의미가 있는 곳(태어난 장소 등)보다는 구체적인 업적이 이루어진 곳으로 한정함	중요한 예술가의 작업장 중요한 산업가의 사업 본거지
	디자인 /건설	특정한 건설 유형, 시기, 혹은 방법의 뚜렷한 특징을 보여주는 자산, 대가의 작업을 대표하는 자산, 높은 예술적 가치를 지닌 자산 등	중요한 건축 양식을 대표하는 집이나 상업 건물 건축물의 장식적 요소가 높은 예술적 가치를 지닌 영화관 기술적 진보를 보여주는 교량이나 댐
	정보	미국 역사나 선사시대에 대해 중요한 정보를 제공하거나 제공할 가능성이 있는 자산: 특정한 연구 주제에 대한 답을 제공할 수 있는 자산들로 주로 고고학적 유적들에 해당하나 건물이나 구조물에 적용되는 것도 가능	
온전성	위치	역사 자산이 건설되었거나 역사적 사건이 일어났던 장소	
	디자인	역사 자산의 형태, 계획, 공간, 구조, 양식을 결정짓는 요소들의 총합	
	주위환경	역사적 자산의 물리적 환경	
	재료	특정 시기에, 혹은 특정 양식으로 조합되거나 축적된 물질적인 요소	
	만들새	특정 문화 하에서, 혹은 특정 시기의 사람이 작업한 증거	
	느낌	특정 시기의 미적, 역사적 감각의 표현	
	연관성	역사적 사건이나 인물과의 직접적인 연결고리	

(출처: National Park Service(1997), National Register Bulletin: How to Apply the National Register Criteria for Evaluation, National Park Service, Washington D.C. p.2, pp.11~24, pp.44~47)

[표 6-8] 일본의 근대화유산 선정 기준

구분	기준 및 주요 내용
등재 기준	○ 건축물은 일정한 비율(원칙적으로 3/4 정도)로 외관이 보존되어 있어야 가치를 인정함
	○ 토목 구조물은 부분적으로 보존되어 있으면 가치를 인정함
	○ 동종의 것이 다수 존재하는 경우 전형적인 것, 선구적인 것, 완성도가 높은 것은 평가하고, 지역적인 특성과 군(群)으로서의 가치에 대해서도 고려함
	○ 지정 후 문화재로서의 보호·관리에 대해서 소유자·관리자·관계지방공공단체·문화청 등의 사이에서 합의해 둠
	○ 사적·미술공예품·역사자료 등과의 관련을 가지는 것에 대해서는 관계하는 각 분야와 밀접한 연계하여 종합적인 보존을 고려함

(출처: 청주대학교 산업과학연구소(1999), 근대화유산의 보존과 활용방안 연구, 문화재청, p.33)

[표 6-9] 세계유산 등재 기준

구분	기준	주요 내용
개념	탁월한 보편적 가치를 가진 것	‘탁월한 보편적 가치’란 “국경을 초월할 만큼 독보적이며 현재 및 미래 세대의 전 인류에게 공통적으로 중요한 문화 및/또는 자연적 중요성을 의미한다.”고 규정
	탁월한 보편적 가치 구비 요건	기념물, 건조물군, 유적 중 어느 하나(또는 여럿)에 속하는 것으로서, 등재기준 + 진정성 + 완전성 + 대표성을 가질 것
등재 기준		○ 인류의 창조적인 천재성이 만들어낸 걸작임을 보여주는 대표적인 것
		○ 인류의 중요한 가치가 교류된 것을 보여주는 건축이나 기술, 기념비적 예술, 도시계획이나 조경설계의 발전과 관계가 있는 것으로서, 오랜 시간에 걸쳐 일어났거나 세계의 특정 문화권에서 일어난 것이거나
		○ 문화적 전통, 또는 현존하거나 소멸된 문명과 관계되면서 독보적이거나 적어도 특출한 증거를 지니고 있는 것이거나
		○ 인류 역사의 중요한 단계(들)를 보여주는 탁월한 사례가 될 수 있는 특정 유형의 건조물, 건축적 또는 기술적 총체, 또는 경관이거나
		○ 문화(또는 여러 문화들) 또는 돌이킬 수 없는 영향으로 인하여 변화할 가능성이 큰 환경과 인간과의 상호작용을 대표적으로 보여주는 전통적인 인간 정주지, 토지의 이용 또는 해양의 이용과 관계되는 탁월한 사례에 속하는 것이거나
		○ 탁월한 보편적 중요성을 지닌 사건 또는 살아 있는 전통, 사상, 신앙, 예술·문학 작품과 직접적으로 또는 형태적으로 연계된 것이어야 한다.

(출처: 이상해(2013), 한양도성의 보존·관리 및 활용(유네스코 세계유산 등재를 위한 토론회), 서울특별시, p.11)

### 3) 조사 항목 및 내용(조사표)

#### □ 조사표의 종류 및 구성

조사표는 시범조사 결과 제시된 문제점과 의견들을 종합하고 선행 조사사업의 기존 조사표를 보완하여 작성하였다. 앞서 분류체계에서 조사 대상은 크게 점 단위 건축자산과 선·면 단위의 건축자산으로 구분하고, 점 단위 건축자산은 건축물과 구조물로, 선·면 단위의 건축자산은 공간환경으로 구분하였다. 선행 조사사업에서는 점 단위 건축자산과 선·면 단위 건축자산을 구분하여 건축물 조사표와 공간환경 조사표 2가지에 맞춰 조사를 진행하였고 구조물도 건축물 조사표에 맞춰 조사하도록 하였다.

시범조사 과정에서는 구조물이 포함되지 않았으나 실제로 조사를 진행하는 과정에서 구조물을 건축물과 같이 조사하기에는 어려움이 있을 수 있음을 확인하였다. 이는 구조물이 건축물과 달리 건축적 개요보다 다른 요소들-기술적 성과, 역사적·사회적 사건 등이 중요하므로 개별 대상의 건축적 특징들을 기록하도록 작성된 건축물 조사표에 맞춰 작성하기 어렵기 때문이다. 또한, 공간환경은 선행 조사사업에서 확인한 바에 따라 개별 건축물과는 달리 구역의 경계를 표시하고 공간환경 내 여러 자산이 밀집되어 있어 각각의 자산을 포함할 수 있도록 조사표를 작성하여 조사를 진행하는 것이 바람직하다. 이에 따라 조사표는 건축물, 구조물, 공간환경을 구분하여 3가지의 조사표를 작성하였다.



[그림 6-1] 건축자산 조사표의 종류 및 구성

특히 공간환경에는 개별 건축물로서 가치를 갖는 건축물도 포함될 수 있고, 개별적으로는 가치가 없지만 밀집되어 있어 가치를 갖는 건축물도 포함되어 있다. 따라서 공간환경을 조사할 때는 공간환경 내에 포함되는 모든 건축물의 목록을 작성하고, 개별 건축물로서 가치를 갖는 건축물과 밀집된 건축물 중 대표 유형은 건축물 조사표를 활용하여 별도의 조사를 진행하도록 한다. 이때 조사된 개별 건축물로서 가치를 갖는 건축물은 건축물 목록에 포함하도록 하고, 대표유형으로 작성된 건축물은 건축물 목록에는 포함하지 않고 공간환경의 조사표와 함께 하나의 묶음으로 관리한다. 따라서 공간환경 조사는 공간환경의 종류-주거지, 산업단지, 시장 등-에 따라 공간환경 조사표와 건축물 조사표를 하나의 묶음으로 구성한다.

#### □ 건축자산 유형별 조사항목

먼저 건축물 조사표는 ‘기본사항’, ‘건축물 기본정보’, ‘가치판단 참고사항’, ‘기본정보 사진’ 등으로 구성되며, 이는 조사가 이루어지는 단계에 맞추어 기재할 수 있도록 건축물 기본정보는 사전 문헌조사 시 기재할 수 있는 ‘건축물관리대장 기재사항’ 과 ‘현장조사 시 기재사항’ 으로 구분하여 구성하였다.

‘기본사항’ 에 기재하는 항목은 정리번호, 명칭, 주소, 조사자 및 조사기관, 조사일로 구성된다. 정리번호는 건축자산을 구분하기 위한 해당 자산의 고유번호이며, 해당자산의 명칭과 주소는 가장 기본적인 사항으로 기재하도록 하였다. 또한, 조사의 책임감을 부여하고 조사를 명확히 하기 위하여 조사자 및 조사기관, 조사일을 명시하도록 하였다.

‘건축물 기본정보’ 는 앞서 설명한 데로 사전 문헌조사시 건축물관리대장 등을 활용하여 확인할 수 있는 기본정보를 기재하는 부분과 현장조사시 확인된 사항을 기재하는 부분으로 구분되어 있다. 건축물관리대장을 통해 확인 가능한 사항은 건축년도, 소유자, 면적, 용도지역지구, 규모, 주용도, 주구조, 지붕(재료), 설계 및 시공자, 그 밖의 변동사항 및 인증정보 등으로 이는 해당 건축물에 대한 가장 기본적인 건축적 특징을 확인하기 위하여 기재하도록 하였다. 현장에서 확인하는 사항은 건축년도, 소유자, 층수, 층별용도, 구조, 재료 등의 건축적인 기본사항과 개·보수 현황 및 보존상태 등 현장에서만 확인할 수 있는 사항들을 기재하도록 하였다. 건축적인 기본사항은 건축물 관리대장 기재사항과 중복이 되더라도 별도 표기하도록 하였는데 이는 관리대장의 표기 내용이 틀릴 수 있으며, 관리대장 표기 당시의 상황과 현재 상황이 달라 세부정보가 다를 수 있기 때문이다. 일례로 건축

자산에 해당하는 건축물은 건축물관리대장이 생성되기 이전에 건축된 경우가 많아 건축년도가 잘못 기재되기도 하므로 현장에서 별도로 확인할 필요가 있다. 또한, 소유자도 대장상 소유자와 다를 수 있으며, 현장에서 해당 자산의 거주자 혹은 지역주민과의 인터뷰를 통해 과거 소유자 중 역사적으로 중요한 인물이 있을 수 있으므로 재차 확인이 필요하다. 건축물 규모를 확인하기 위하여 층수 항목을 포함하였으며, 건축자산의 실질적인 이용현황을 확인하기 위해 용도를 확인하도록 하였는데, 건축물관리대장에는 주용도만을 기재하고 있으므로 현장에서는 층별 용도를 확인하여 기재하도록 하였다. 건축물의 구조는 그 자체로 건축적 가치를 지니는 이유가 될 수 있으므로 반드시 조사하여 기재하도록 항목에 포함하였다. 건축물관리대장에는 주구조만 기재하게 되어 있어 건축물의 특성을 모두 파악하기 어려우므로 현장에서 재차 확인이 필요하며, 이는 벽체와 지붕의 구조방식이 상이할 수 있으므로 이를 구분하여 세부적으로 기재할 필요가 있다. 건축물의 재료 또한 건축적 가치를 확인할 수 있는 요소이다. 따라서 현장에서 확인할 필요가 있으며, 부분별로 다른 재료를 사용하므로 벽체와 지붕을 구분하여 기재하도록 항목을 구분하였다. 또한, 원형의 유지 여부를 확인하기 위하여 개·보수 현황과 보존상태를 항목에 포함하였다. 이는 반드시 현장에서 확인하고, 목측으로 확인이 어려운 사항에 대해서는 문헌조사 및 소유자의 인터뷰 등을 통해 확인하고 서술하도록 하였다. 기재된 정보는 개인적 추측이 아닌 객관적 사실로 이루어지도록 정보의 출처를 명시하도록 하였으며, 해당 사실을 보여주는 현장사진을 첨부하도록 하였다. 또한, 현장조사 시간을 단축하고 조사의 객관성을 높이기 위하여 현장에서 확인 가능한 사항은 항목별로 객관식으로 작성하도록 하였다.

[표 6-10] 건축자산 조사항목 : 건축물

구 분		조사 내용
기본사항		정리번호, 명칭, 주소, 조사자 및 조사기관, 조사일
건축물 기본정보	건축물대장 기재사항	건축년도, 소유자, 면적(대지면적, 건축면적, 연면적, 건폐율, 용적률 등), 용도지역지구(지역, 지구, 및 구역), 규모(층수, 높이, 주차대수), 주용도, 주구조, 지붕(재료), 설계·시공자, 그 밖의 인증정보
	현장조사	건축년도, 소유자, 면적(대지면적, 건축면적), 규모(층수, 주차대수), 용도, 구조, 재료, 개·보수 현황(정보출처 포함), 설계·시공자, 보존상태
가치판단 참고사항		연혁, 특징 및 가치, 주요 보존 부분, 보존·활용·관리 조사자 제언, 참고사항, 서술형식으로 작성
사진		위치 관련 사진(항공사진 등), 과거사진, 전경사진, 상세사진, 개·보수 및 특이사항 사진 등

대상 건축물의 건축자산으로서의 가치 여부를 판단하기 위하여 연혁, 특징 및 가치, 7가지 가치규정, 주요 보존부분, 보존·활용 및 관리를 위한 조사자의 제언, 그리고 참고사항 등을 항목으로 포함하였다. 이는 현장에서 확인한 사항들과 촬영한 사진을 바탕으로 구체적으로 서술하도록 하였으며, 이에 대한 근거자료로 위치 관련 사진, 과거사진, 전경사진, 상세사진, 개·보수 및 특이사항을 보여주는 사진 등을 포함하도록 하였다. 이는 향후 법률 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」에 따라 해당 건축물을 우수건축자산으로 등록하고자 할 경우 별도의 현장 조사 없이 이를 근거자료로 활용하여 심의할 수 있도록 하기 위함이다.

구조물 조사표는 건축물 조사표와 마찬가지로 크게 ‘기본사항’, ‘구조물 기본정보’, ‘가치 판단 참고사항’, ‘기본정보 사진’으로 구성된다. ‘기본사항’과 ‘가치 판단 참고사항’, ‘기본정보 사진’은 해당 구조물의 건축자산으로서의 가치를 확인하기 위한 것으로 세부 항목은 건축물 조사표와 동일하게 구성하였다. 다만, ‘구조물의 기본정보’는 건축물과 달리 문헌조사시 확인되는 사항과 현장에서 확인하는 사항의 차이가 없으므로 하나의 틀에 기재하도록 하였으며, 건축적 특징을 세부적으로 기재할 필요가 없으므로 가장 기본적인 건축적 특징-준공년도, 관리주체, 용도, 규모, 재료, 설계·시공자 및 보존상태 등-만을 기재하는 항목으로 조사표를 작성하였다. 준공년도와 관리주체 및 설계·시공자는 해당 구조물의 기본적인 정보를 나타내기 위하여 항목에 포함하였으며, 구조물의 용도는 교통구조물, 하천구조물, 기타 등 세 개의 군으로 구분하고 그 군 안에서 세부적인 항목으로 구분하여 표기할 수 있도록 하였다. 세부 항목은 앞서 작성한 분류체계에 따라 교통구조물은 도로, 철도, 교량, 터널 등의 항목으로 구분하였고, 하천구조물은 댐, 방조제, 저류지, 펌프장, 갑문 등으로 구분하였으며, 기타 사항은 정수장, 양수장, 기타 등으로 구분하였다.

[표 6-11] 건축자산 조사항목 : 구조물

구분	조사 내용
기본사항	정리번호, 명칭, 주소, 조사자 및 조사기관, 조사일
구조물 기본정보	준공년도, 관리주체, 용도, 규모, 재료, 설계·시공자, 보존상태 등
가치판단 참고사항	연혁, 특징 및 가치, 주요 보존 부분, 보존·활용·관리 조사자 제언, 참고사항, 서술형식으로 작성
사진	위치 관련(항공사진 등), 과거사진, 전경사진, 상세사진, 보수·보강 및 특이사항 사진 등

이 외 구조물의 건축적 특징을 확인하기 위하여 규모와 재료를 항목에 포함하였다. 구조물의 자산으로서의 가치를 판단하기 위해 현장조사에서 확인해야 하는 사항으로 보존 상태를 항목에 추가하였다. 이처럼 구조물 조사표는 전체 구조물을 아우를 수 있도록 가장 기본적인 정보만을 기재하도록 하였고, 해당 구조물이 건축자산으로 목록화할 가치가 있다고 판단되는 사항은 기본정보와 현장사진을 바탕으로 가치판단 참고사항을 서술할 때 개별 구조물의 특징을 상세하게 기술하는 방식으로 작성하도록 하였다.

공간환경 조사표는 크게 '기본사항', '공간환경 기본정보', '대상건물 개요', '가치판단 참고사항', '기본정보 사진' 등으로 구성되는데, 구조물 조사표와 마찬가지로 기본사항, 가치판단 참고사항, 기본정보 사진 등은 개별 건축물 조사표와 동일한 항목으로 구성된다. 다만 '공간환경 기본정보'는 개별 건축물이 아니라 건축물군을 조사하는 것이기 때문에 공간환경의 특징을 보여줄 수 있는 항목-조성년도, 면적, 종류, 보존상태 및 대상건축 개요 등-으로 구성된다. 조성년도와 면적은 공간환경의 건축적 특징을 보여주기 위한 항목으로 포함하였으며, 종류는 공간환경의 성격을 드러내기 위한 항목으로 포함하였다. 공간환경의 종류는 앞서 분류체계에 따라 주거지, 산업단지, 시장, 공간시설, 가로 등으로 구분하였다. 공간환경은 구조물과 마찬가지로 종류 별로 세분화될 수 있으므로 종류별 세부 항목은 포함하지 않았으나 해당 공간환경의 건축자산으로서의 가치를 확인하기 위해서는 세부적인 사항을 가치판단 참고사항에 구체적으로 서술하도록 세부항목을 구성하였고, 이에 대한 판단을 위해 현장조사를 통한 보존상태를 확인하도록 항목에 추가하였다. 또한, 공간환경에 포함되는 대상 건축물의 목록을 조사표에 모두 기재하도록 대상건물 개요 항목을 추가하였으며, 대표적인 유형에 해당하는 건축물은 건축물 조사표를 활용하여 조사를 진행하고, 공간환경 조사표와 하나의 묶음으로 구성하도록 하였다.

[표 6-12] 건축자산 조사항목 : 공간환경

구 분	조사 내용
기본사항	정리번호, 명칭, 주소, 조사자 및 조사기관, 조사일
공간환경 기본정보	조성년도, 면적(해당 공간환경 내 필지면적의 합), 종류, 보존상태
가치판단 참고사항	연혁, 특징 및 가치, 주요 보존 부분, 보존·활용·관리 조사자 제언, 참고사항, 서술형식으로 작성
사진	위치 관련(항공사진 등), 과거사진, 전경사진, 상세사진, 보수·보강 및 특이사항 사진 등

• 건축물 조사표

① 정리번호	(시·도-시·군·구-동·읍·면 -대분류-중분류)	② 주 소	(지번 주소)		
			(도로명 주소)		
③ 명 칭	(현명칭 기준)	④ 조사자 및 조사기관	ooo	⑤ 조사일	20__년 __월 __일

가. 건축물관리대장 등재 사항 기재

건축물 기본정보	⑥ 건축년도 (사용승인일자)			⑦ 소유자	(기록상 중요인물)		
	⑧ 면적	대지면적	m <sup>2</sup> ( 평)	용 적 륜	%		
		건축면적	m <sup>2</sup> ( 평)		건 폐 율	%	
		연면적	m <sup>2</sup> ( 평)				
	⑨ 용도지역지구	※지역	※지구	※구역			
	⑩ 규모	※층수 지하: 층/지상: 층	※높이 m	※주차대수			
	⑪ 주 용 도	(건축물 대장에 표기된 대로 법적으로 구분된 용도로 기재)					
	⑫ 주 구 조	(건축물 대장에 표기된 대로 법적으로 구분된 구조로 기재)					
	⑬ 지 붕	(건축물 대장에 표기된 대로 기재)					
	⑭ 설계·시공자	(설계자)		(시공자)			
	⑮ 주요 변동사항 및 그 밖의 인증정보						

나. 현장조사 시 확인 사항 기재

건축물 기본정보 (복수선택 및 기재 가능)	⑯ 건축년도			⑰ 소유자	현재소유자		
	⑱ 층 수	지하: 층/지상: 층					
	⑲ 층 별 용 도	(층별 용도와 상호 및 업종으로 기재)					
	⑳ 구조	벽 체	□한식목조 □비한식목조 □석조 □조적조 □철근콘크리트 □철골조 □기타( )				
		지 붕	□한식목조 □비한식목조 □석조 □철근콘크리트 □철골조 □기타( )				
	㉑ 재료	벽 체	전 면	□나무 □흙 □돌 □벽돌 □시멘트벽돌 □콘크리트 블록 □시멘트 몰탈 □노출 콘크리트 □타일 □회벽 □페인트 □기타( )			
			전면외	□나무 □흙 □돌 □벽돌 □시멘트 벽돌 □콘크리트 블록 □시멘트 몰탈 □노출 콘크리트 □타일 □회벽 □페인트 □기타( )			
		지 붕	□기와(한식기와, 시멘트기와, 일식기와 포함 기타기와) □자연천연재료(짚, 나무) □슬레이트 □콘크리트 슬라브 □기타( )				
	㉒ 개·보수 현황	중 축	□수직중축 □수평중축 □별동 중축 □외부공간 실내화 □부분 철거 □기타( )				
		개 축	□지붕 □벽체 □내부 □기타( )				
		재료변경	□지붕 □벽체 □창호 □기타( )				
㉓ 보존 상태	(부연 설명이 필요한 경우 내용 기술) (정보출처)						
	□상 □중 □하						



㉓ 기본조사 사진		
위치/원형	항공사진+구역경계	원형 또는 옛 모습을 볼 수 있는 사진
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)
전경	주변경관과 함께 보여줄 수 있는 사진	건물 중심의 사진
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)
상세사진	자산적 가치가 담긴 부분	자산적 가치가 담긴 부분
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)
개·보수 및 특이사항	개·보수 사항 또는 특이사항을 보여줄 수 있는 사진	개·보수 사항 또는 특이사항을 보여줄 수 있는 사진
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)

• 구조물 조사표

① 정리번호	(시·도-시·군·구-동·읍·면 -대분류-중분류)	② 주 소	(지번 주소)		
			(도로명 주소)		
③ 명 칭	(현명칭 기준)	④ 조사자 및 조사 기관	000	⑤ 조사 일	20__년 __월 __일

구조물 기본정보	⑥ 준 공 년 도 (사용승인일자)	(준공표 및 담당자 인터뷰)		⑦ 관 리 주 체	
	⑧ 용 도	교통구조물	<input type="checkbox"/> 도로 <input type="checkbox"/> 철도 <input type="checkbox"/> 교량 <input type="checkbox"/> 터널 <input type="checkbox"/> 기타( )		
		하천구조물	<input type="checkbox"/> 댐 <input type="checkbox"/> 방조제 <input type="checkbox"/> 저류지 <input type="checkbox"/> 펌프장 <input type="checkbox"/> 감문 <input type="checkbox"/> 기타( )		
		기 타	<input type="checkbox"/> 정수장 <input type="checkbox"/> 양수장 <input type="checkbox"/> 기타( )		
	⑨ 규 모	길이(m)		높이(m)	
		폭(m)		면적(m <sup>2</sup> )	
	⑩ 재 료	<input type="checkbox"/> 콘크리트 <input type="checkbox"/> 철근 <input type="checkbox"/> 시멘트 <input type="checkbox"/> 벽돌 <input type="checkbox"/> 돌 <input type="checkbox"/> 나무 <input type="checkbox"/> 흙 <input type="checkbox"/> 기타( )			
	⑪ 설계·시공자	(설계자)		(시공자)	
⑫ 보 존 상 태	<input type="checkbox"/> 상 <input type="checkbox"/> 중 <input type="checkbox"/> 하				

가치판단 참고사항	⑬ 연 혁	칸이 부족할 경우 별첨	(정보출처)	
	⑭ 7가지 가치규정	<input type="checkbox"/> 년대 및 희귀성 <input type="checkbox"/> 예술적 가치 <input type="checkbox"/> 우수성 <input type="checkbox"/> 역사적 가치 <input type="checkbox"/> 경관적 가치 <input type="checkbox"/> 사회문화적 가치 <input type="checkbox"/> 온정성		
	⑮ 특징 및 가치	칸이 부족할 경우 별첨		
	⑯ 주요 보존 부분			
	⑰ 보존·활용 및 관리에 대 한 조사자 제 언	칸이 부족할 경우 별첨	(관리주체 의견)	
⑱ 참 고 사 항				

㉑ 기본조사 사진		
위치/원형	항공사진+구역경계	원형 또는 옛 모습을 볼 수 있는 사진
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)
전경	주변경관과 함께 보여줄 수 있는 사진	구조물 중심의 사진
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)
상세사진	자산적 가치가 담긴 부분	자산적 가치가 담긴 부분
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)
개·보수 및 특이사항	개·보수 사항 또는 특이사항을 보여줄 수 있는 사진	개·보수 사항 또는 특이사항을 보여줄 수 있는 사진
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)

• 공간환경 조사표

① 정리번호	(시·도-시·군·구-동·읍·면 -대분류-중분류)	② 주 소	(지번 주소)		
			(도로명 주소)		
③ 명 칭	(현명칭 기준)	④ 조 사 자	ooo	⑤ 조 사 일	2013년 ( )월 ( )일

공간환경 기본정보	⑥ 조 성 년 도	(인터뷰 및 참고자료)	⑦ 면 적 ( m <sup>2</sup> )	(건축물 대장 참고)	
	⑧ 종 류	□주거지 □산업단지 □시장 □공간시설(광장, 공원, 녹지) □가로/골목길 □기타( )			
	⑨ 보 존 상 태	□상 □중 □하			

	정리번호	명칭	주소	현 용도	비고
⑩ 대상건물 개요 (복수기재)	(개별적 가치가 높은 건축물)				건축물 목록 정리번호 표기
	(공간환경 내 대표유형)				건축물 조사표 활용하여 정리 -정리번호는 별도 표기

가치판단 참고사항	⑪ 연 령	칸이 부족할 경우 별첨	(정보출처)
	⑫ 7가지 가치규정	□년대 및 회귀성 □예술적 가치 □우수성 □역사적 가치 □경관적 가치 □사회문화적 가치 □온정성	
	⑬ 특징 및 가치	칸이 부족할 경우 별첨	
	⑭ 주요 보존 부분		
	⑮ 보존·활용 및 관 리 에 대 한 조 사 자 제 언	칸이 부족할 경우 별첨	(관리주체 의견)
	⑯ 참 고 사 항		

㉞ 기본조사 사진		
위치/원형	항공사진+구역경계	원형 또는 옛 모습을 볼 수 있는 사진
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)
전경	주변경관과 함께 보여줄 수 있는 사진	공간환경 중심의 사진
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)
상세사진	자산적 가치가 담긴 부분	자산적 가치가 담긴 부분
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)
개·보수 및 특이사항	개·보수 사항 또는 특이사항을 보여줄 수 있는 사진	개·보수 사항 또는 특이사항을 보여줄 수 있는 사진
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)

## 2. 건축자산 조사 매뉴얼 마련

전국단위 건축자산 기초조사를 위해 분류체계 및 조사표 등 표준안을 제시하였음에도 불구하고, 조사 진행과정과 조사표 작성시, 그리고 결과물 정리(목록 구축)시에 조사자마다 편차가 있음을 확인하였다. 앞서 해외사례에서도 살펴봤듯이, 이처럼 참여하는 조사자의 개인적 편차를 줄이고, 조사내용과 방식, 작성방식에 대해 정확한 이해를 돕기 위해 조사자를 위한 조사매뉴얼을 마련할 필요가 있다. 조사매뉴얼에는 표준안의 내용과 함께 조사표 작성방법, 조사 내용에서의 판단기준, 조사시 주의사항 등의 내용이 담겨야 할 것이다(여기서는 앞 절에 제시한 조사 항목을 토대로 조사표 작성방법에 대한 설명을 예시해보았다.). 조사매뉴얼은 표준안과 함께 건축자산 기초조사시 행동지침으로 사용될 수 있으며, 관련 조사자들을 위한 교육자료로 활용하도록 한다.

### 1) 조사 매뉴얼 구성(안)

#### [조사 매뉴얼]

##### 1. 건축자산 선정원칙 및 고려사항

- 건축자산으로 선정하기 위한 기준은 법률에서 규정하고 있는 기준과 그에 따른 구체적인 원칙 제시
- 개별 원칙에 따른 혼란을 최소화하기 위해 원칙별로 구체적인 설명과 함께 선정사례 제시
- 일반적인 선정원칙 외에 지역적 특색을 드러내기 위한 별도의 선정원칙을 포함할 수 있음

##### 2. 건축자산 조사대상 및 분류체계

- 조사자에 따라 동일한 유형의 대상이 다르게 분류되지 않도록 명확한 분류체계 제시
- 조사의 시간적 범위와 공간적 범위 제시
- 건축물, 구조물, 공간환경 별로 건축자산에 포함될 수 있는 구체적인 조사대상 제시
- 인물유적 내지는 역사유적과 같이 해당 지역의 매우 특징적이고 중요한 것은 조사자의 판단에 따라 포함될 수 있도록 함

##### 3. 조사방법 및 절차

- 전체 조사가 이루어지는 과정에 대한 구체적인 설명과 함께 단계별로 조사해야 할 사항과 조사방법에 대해 제시: 일례로 1차 단계에서는 문헌자료를 중심으로 조사를 진행하여 전체 조사목록을 작성하는 방법, 2차 단계에서는 현장조사 시 확인해야 할 사항과 인터뷰 방법, 3차 단계에서는 사전조사와 현장조사를 통합하여 세부적인 가치사항을 기술하는 방법 등을 제시(예시 참조)
- 사전 문헌조사 시 참고해야 할 자료와 과거에 이루어진 조사사업 목록 제시

##### 4. 조사표 작성방법

- 건축자산의 종류별 조사 항목을 제시하고 각각의 항목을 작성하는 방법을 구체적으로 설명(예시 참조)

##### 5. 조사보고서 정리방식

- 조사보고서에 포함되어야 할 사항-조사의 개요, 총괄목록표, 통계결과, 조사표 등-에 대해 구체적으로 제시
- 세부항목별 구체적으로 포함되어야 할 내용-총괄목록표의 구성, 통계처리 시 유의사항, 조사표 작성 시 고려사항 등-을 상세하게 제시(예시 참조)

## 2) 조사 방법 및 절차(예시)

건축자산 조사는 문헌조사를 통해 건축자산의 후보군을 추출하는 1단계, 현장조사를 통해 건축자산 후보군의 현황 및 상태를 파악하는 2단계, 마지막으로 건축자산 선정원칙과 현황을 토대로 건축자산의 대상을 선정하고 목록을 구축하는 3단계로 진행된다.

### □ 1단계 : 사전 문헌조사 및 해당시기 건축물 추출 → 건축자산 후보군 추출

- 시지·구지, 관련 서적, 관련 기관에서 발간하거나 소장한 문헌자료를 조사·수집·검토하여 가치 있는 건축자산 후보군을 발굴, 정리한다. 선행된 관련 조사사업을 조사하여 활용 가능한 조사사업의 결과를 후보군으로 정리하고, 문화재 지정 현황을 조사·정리한다. 또한, 건축·도시·토목·조경 등 관련 분야의 각종 시사제를 통해 수상한 건축물, 주요 설계경기 당선작 등을 조사하여 정리한다.
- 건축물관리대장 및 건축행정시스템 AIS자료(세움터)를 토대로 1980년 이전에 건립된 건축물을 추출하여 GIS를 활용하여 분포도를 작성하고, 국가기록원으로부터 1912년 지적원도를 입수하여 전산화(CAD)한다.

### □ 2단계 : 후보군 현황 및 상태 파악을 위한 현장조사 → 건축자산 후보군 목록정리

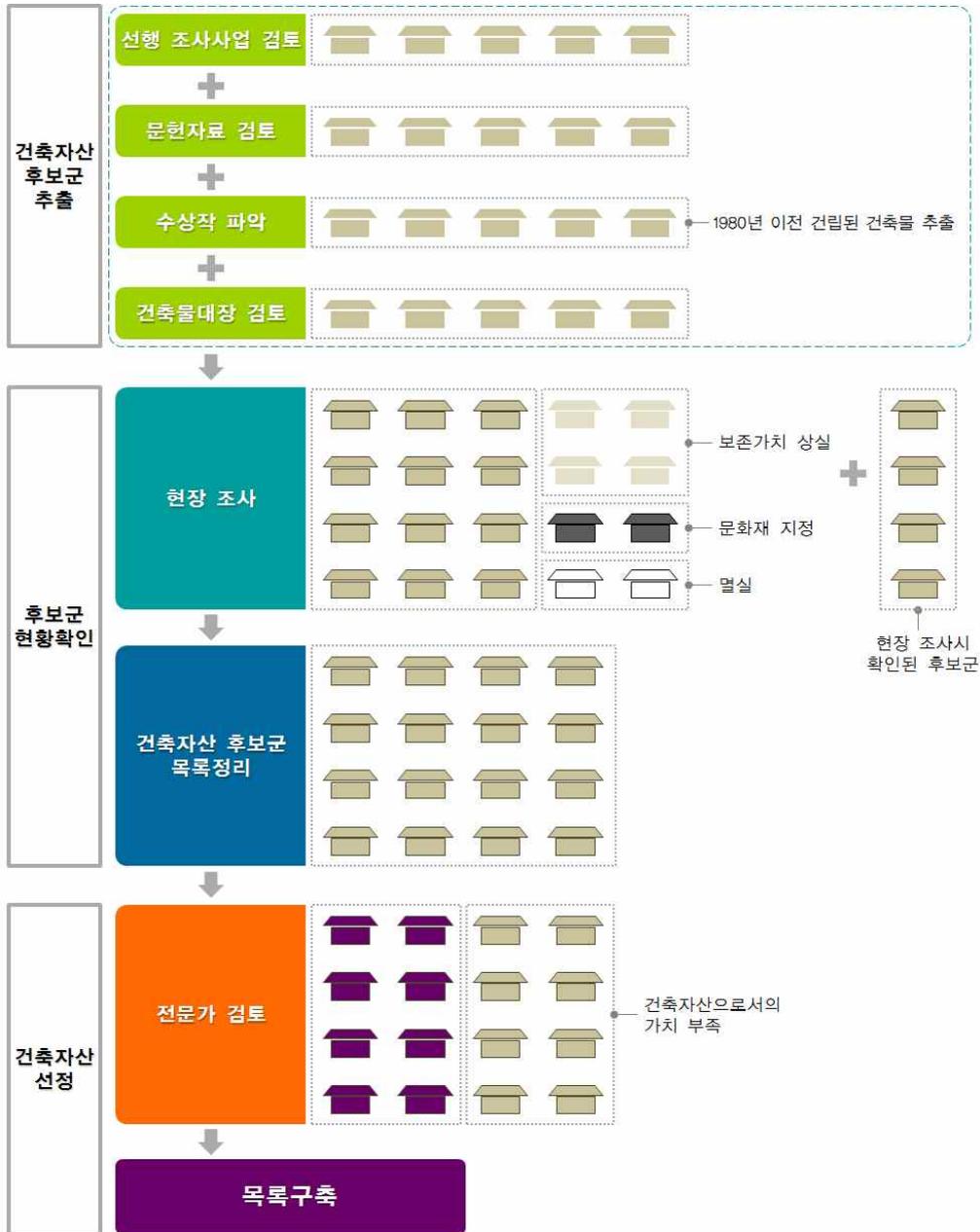
- 1단계 조사된 후보군을 중심으로 대상지 현장조사를 통해 건축자산의 현 상태와 실정을 파악한다. 필요시 거주자 혹은 지역주민, 관계자 등과의 면담을 통해 현황자료를 확인·수집·보완한다. 필요한 경우 사진촬영을 한다.
- 특히 이전에 진행된 유사한 조사사업의 결과물인 경우에는, 멸실 여부 및 그동안 크게 변화한 사항이 있는지 확인하여, 건축자산으로서의 가치를 재확인한다.
- 현장조사시 1단계에서 정리된 후보군 이외에 새롭게 가치가 있다고 판단되는 건축자산을 발굴하여 목록에 추가할 수 있다.
- 현장조사를 통해 보존가치를 상실한 것, 문화재로 지정된 것, 멸실된 것 등을 제외하고 새롭게 발굴된 것을 추가하는 등 건축자산 후보군에 대해 목록을 정리한다.

### □ 3단계 : 전문가 검토를 통한 건축자산 대상 선정 → 건축자산 목록화

- 건축자산 선정원칙 및 현황을 토대로 2단계 정리된 건축자산 후보군을 검토하여 건축자산 대상을 최종 선정한다.
- 건축자산 후보군을 검토하는 데 있어, 건축자산으로 최종 선정한 대상의 공신력 및 객관성 확보를 위해 기존의 건축위원회를 활용하거나 관련 분야의 전문가로

구성된 (가칭)건축자산 조사위원회를 구성하여 이들의 검토단계를 거친다.

- 최종 선정된 건축자산을 대상으로 현장조사가 보완될 필요가 있을시 추가 현장조사를 시행한다. 이를 토대로 조사표를 정리하여 건축자산 목록과 관련 정보를 구축하고, 분포도를 작성한다.



[그림 6-2] 건축자산 조사 방법 및 절차

### 3) 건축물 조사표 작성방법(예시)

#### □ 기본사항

① 정리번호: 보고서에 수록된 정리번호는 ‘시·도명-시·군·구 명-동·읍·면-해당 대분류 번호-해당 중분류 번호-일련번호’ 로 정리한다.

- 분류체계에 따른 번호는 대분류를 1.건축물, 2.구조물, 3.공간환경으로 한다.

- 건축물의 중분류는 1.주거시설, 2.상업시설, 3.관청시설, 4.업무시설, 5.교육시설, 6.종교시설, 7.문화집회시설, 8.의료시설, 9.운수시설, 10.산업시설, 11.교정 및 군사시설, 12.기타로 한다.

- 각 분류체계에서 임의로 일련번호를 부여한다.

예) 충남\_아산시\_온천동\_1\_1\_1 : 충청남도 아산시 온천동 건축물 중 주거시설에서 1번째

② 주소 : 주소의 경우 지번 주소와 도로명 주소를 모두 기재한다.

③ 명칭 : 보고서에 수록된 명칭은 현재 명칭을 기준으로 작성하고, 옛 명칭이 있는 경우도 괄호를 하고 기재한다. 단, 주택의 경우 소유자의 변화에 따라 명칭에 변화가 생길 수 있으므로 번지를 이용하되 유명한 인물의 주택일 경우 괄호를 하고 이름을 적도록 한다.

예) 홍길동 가옥 → 금동 42-2번지 주택(홍길동 가옥)

④ 조사자 및 조사기관 : 실제 대상을 조사하고 양식서를 작성한 사람의 성명 및 소속기관을 기재한다.

⑤ 조사일 : 현장조사를 진행한 년, 월, 일을 기재한다.

#### □ 기본정보: 건축물관리대장 등재사항 기재

⑥ 건축년도(사용승인일자): 건축물관리대장에 명시되어 있는 사용승인 일자를 기재한다.

⑦ 소유자: 건축물관리대장에 표기된 현재 소유자를 기재하며, 소유자 연혁 가운데 중요 인물이 있을 경우 함께 기재하고 소유 기간을 적시한다.

⑧ 면적: 건축물관리대장에 기록되어 있는 대지면적, 건축면적, 연면적, 용적률, 건폐율 등을 기재한다.

⑨ 용도지역지구: 건축물관리대장에 표기되어 있는 지역, 지구, 구역 등을 기재한다.

⑩ 규모: 건축물관리대장에 표기되어 있는 층수, 높이, 주차대수 등을 기재한다.

- ⑪ 주용도: 건축물관리대장에 표기되어 있는 주용도를 확인하여 해당 사항에 표기한다. 여러 가지가 표기되어 있을 경우 복수 기재한다.
- ⑫ 구조: 건축물관리대장에 표기되어 있는 사항을 기재한다.
- ⑬ 지붕: 건축물관리대장에는 재료와 구조가 혼용되어 표기되어 있으나 재료를 중심으로 구분하여 기재한다.
- ⑭ 설계·시공자: 건축물관리대장에 표기되어 있는 설계자와 시공자를 구분하여 기재한다.
- ⑮ 주요 변동사항 및 그 밖의 인증정보: 건축물관리대장에는 건물의 변동 이력이 기록되어 있다. 이를 바탕으로 중요하게 보이는 사항을 기재한다. 또한, 최근 건축물의 에너지 효율, 녹색건축인증, 지능형건축물 인증 등에 해당하는 사항을 표기하도록 하고 있으므로 이에 대한 사항이 있을 경우 함께 기재한다.

□ 기본정보: 현장조사 시 확인 사항 기재

- ⑯ 건축년도: 건축물관리대장에 명시되어 있지 않거나 현장조사 시 건축물관리대장에 명시된 내용이 다르다고 판단될 경우 우선으로 상량문을 기준으로 기재한다.
  - 위와 같은 자료가 없는 경우 거주자 인터뷰, 기법 및 재료 등을 토대로 조사자가 판단한 것을 기준으로 하여 기재한다.
  - 위와 같은 자료조차 없으며, 연대를 알 수 없는 경우 미상으로 처리한다.
- ⑰ 소유자: 현장에서 확인된 소유자를 기재한다.
- ⑱ 층수: 현장에서 확인되는 대로 층수를 기재한다.
- ⑲ 층별 용도: 현장에서 확인되는 층별 용도를 모두 기재한다. 상업시설의 경우 해당 상호와 업종을 함께 기재한다.
  - 예) 1층: 약국(00약국), 2층: 주점(000), 3층: 사무실(00기업), 4층: 주거
  - 현장에서 확인되는 용도의 변화에 관한 사항은 ㉔번의 연혁에 포함하여 작성하도록 한다.
- ⑳ 구조: 구조는 벽체와 지붕으로 구분하여 확인 후 해당 항목에 표기한다. 해당하는 사항이 없을 경우에는 기타에 서술한다.
- ㉑ 재료: 재료는 벽체와 지붕으로 구분하여 확인하며, 벽체의 경우에는 전면과 전면 외의 경우 최종 마감이 다른 경우가 많으므로 이도 구분하여 기재한다.
  - 재료는 최종 마감재료를 기준으로 하며, 여러 재료가 혼합되어 있을 경우 중복하여 표기한다.
  - 해당하는 사항이 없을 경우에는 기타에 서술한다.

㉔ 개·보수 현황: 개·보수는 공간을 변경하는 증축과 개축이 있으며, 재료만 변경하는 경우가 있다. 이를 각각 구분하여 해당 사항에 표기한다.

- 증축, 개축, 마감재료의 변경 등은 동시에 이루어질 수 있으므로 해당 사항은 모두 표기한다.
- 특히 개축과 마감재료가 변경된 경우 해당 변경 부분을 표기할 수 있도록 하였으므로 구체적인 변경사항에 대해서는 별도의 내용을 기술한다.

예) 지붕재료가 변경된 경우 부연설명: 기존의 한식기와에서 시멘트기와로 변경

㉕ 보존상태 : 조사자의 목적을 통해 기술하고, 조사자가 판단한 것을 기준하여 상·중·하로 체크한다.

- 현재 보존 상태는 조사자의 전문성에 기대어 서술할 수밖에 없으나 장기적으로는 이를 판단할 수 있는 객관적인 기준이 필요하다. 이는 조사자의 전문성에도 불구하고 분야별로 판단의 기준이 다를 수 있으며, 지역별로 희소성이나 훼손의 정도에 따라 서도 가치의 경중이 다르기 때문이다. 이에 대해서는 조사를 진행하기 전 사전교육을 통해 조사자들 간의 충분한 합의와 교감이 이루어져야 하며, 장기적으로는 최소한의 객관적 기준을 마련할 필요가 있다.

#### □ 가치판단 참고사항

㉖ 연혁: 명칭, 건축주, 용도, 구조, 재료 등의 변경사항 등에 관한 내용을 기술하며, 앞의 개·보수 현황 외에 특징적인 개·보수 등의 이력에 관한 내용을 기술한다.

- 정보출처를 반드시 기재하며, 칸이 부족할 경우 별도로 첨부한다.

㉗ 7가지 가치규정: 건축자산 선정기준 가운데 일반적 원칙인 ‘년대 및 희귀성’, ‘미학적/예술적 가치’, ‘선별성/우수성’, ‘역사적 가치’, ‘경관적 가치’, ‘사회문화적 가치’, ‘온전성(훼손정도)’을 표기한다.

- 이는 해당하는 모든 사항을 중복하여 표기한다.

㉘ 특징 및 가치: ㉗번의 7가지 가치 규정 가운데 표기한 것으로 중심으로 기술한다.

- 역사적, 경관적, 건축적, 사회·문화적으로 가치의 정도를 조사자가 판단하여 5점 척도로 표시하고, 이를 판단한 근거에 대해 상세히 기술한다.
- 조사자가 여러 항목을 종합 판단하여 가치의 정도를 상·중·하로 체크한다.
- 칸이 부족할 경우 별도로 첨부한다.

㉙ 주요 보존 부분: 조사대상 중 중점적으로 보존해야 할 부분에 대해 기술한다.

- 이는 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」에 따라 우수건축자산으로 등록된 경우, 형태변경 시 심의의 근거가 되는 사항이므로 구체적이고 상세하게 기술하여야 한다.

예) 00부분은 000적 의미에서 가치가 높으므로 향후 리모델링시에도 보존되어야 한다.

- ㉘ 보존·활용 및 관리에 대한 조사자 제언: 조사대상을 향후 보존·활용·관리하는데 있어 조사자의 의견을 기술한다.

예) 향후 0년 내에 0부분이 00될 것으로 판단되므로 00하는 것이 좋을 것으로 사료된다.

예) 00은 000이므로 향후 000을 통해 00으로 활용할 수 있을 것으로 사료된다.

예) 이 대상은 000적으로 의미가 있으므로 등록문화재로 등록을 추진하는 것이 좋다.

예) 도시계획차원에서 이 지역은 000지구로 도로에서 3m 들어가야 하지만 이 대상의 경우 현 상태를 유지해야 한다.

- 소유자와 인터뷰를 통해 의견을 들을 수 있는 경우 소유자가 생각하는 향후 보존·활용·관리 방안에 대해 기술한다.

예) 향후 등록문화재로 등록하여 원형을 유지하여 보존하고 싶다.

예) 5년 후 철거한 뒤 신축하고 싶다.

예) 시에서 구입하여 구조 변경을 통해 문화시설이 되었으면 좋겠다.

- 칸이 부족할 경우 별도로 첨부한다.

- ㉙ 참고사항: 주변 여건 등 참고가 될 만한 사항을 기술한다.

예) 마을 사람들은 000으로 통칭하고 있다.

## □ 사진

- ㉚ 기본조사 사진: 리사이즈 파일로 첨부하며, 해상도에 차이가 있을 경우 원본도 함께 제출한다.

- 조사대상의 위치를 파악할 수 있도록 항공사진에 구역경계를 표시하여 첨부하며, 건축물의 경우 건물을 정확히 표현하고 주 출입구를 표시한다.
- 조사대상의 원형 또는 옛 모습을 보여줄 수 있는 사진을 첨부한다.
- 조사대상을 중심으로 촬영한 사진과 주변경관을 함께 볼 수 있는 사진을 첨부한다.
- 보존해야 할 자산적 가치가 담긴 부분의 상세사진과 개·보수 사항 또는 특이사항을 보여줄 수 있는 사진을 첨부하며, 이 부분에 첨부하는 사진자료의 수는 조사자의 판단으로 융통성 있게 조절할 수 있다.
- 자산적 가치가 담긴 부분 사진을 더 많이 보여 줘야 할 것으로 판단되면 개·보수 사항 또는 특이사항을 보여줄 수 있는 사진을 첨부하는 부분에 더 넣을 수 있다.
- 문헌자료 등의 조사를 통해 첨부된 사진자료의 경우 자료출처를 명확히 하며, 조사 표에는 대표적인 사진을 수록하되, 자료의 양은 한정하지 않는다.

- 사진에 대한 설명이 필요한 경우 사진 밑에 내용을 기술하고, 칸이 부족할 경우 별도로 첨부한다.

#### 4) 조사결과 정리방식(예시)

통계처리는 건축물, 구조물, 공간환경으로 나누어 해당 지역별, 유형별, 건립연대별 통계자료를 작성한다. 앞서 시범 조사사업에서는 근대문화유산으로 목록화된 자료를 포함하여 훼손·멸실 현황을 파악하고, 이 외에 가치가 있다고 판단되는 대상을 추가 조사하여 포함하였는데, 통계자료를 작성할 때에는 지역별로 기존 목록자료를 포함하여 통계자료를 작성한 곳도 있고, 이를 제외하고 통계자료를 작성한 곳도 있어 지역별 비교에 어려움이 있었다.<sup>128)</sup> 따라서 통계분석을 할 경우에는 전체 지역에 동일하게 적용해야 할 정리방식을 마련할 필요가 있다. 이에 따라 기존에 조사된 근대문화유산과 새롭게 가치가 있다고 판단하여 목록으로 작성한 모든 대상을 포함하여 통계자료를 작성하도록 한다. 시상을 통해 우수건축물로 지정된 경우는 시상별 공신력이 다르므로 총괄목록표에는 포함되지 통계 분석 시에는 제외한다. 공간환경은 공간환경 조사표와 함께 건축적 가치가 높은 건축물과 건축적 가치는 많지 않지만, 해당 공간환경의 대표유형인 건축물 모두 별도의 건축물 조사표를 작성하도록 하고, 건축적 가치가 높은 건축물은 건축물 자산목록에 포함하여 통계 분석을 진행하도록 한다. 이때 작성한 대표유형인 건축물은 건축자산 목록에는 포함하지 않는다.

대상별 설명자료는 현장조사 시 활용한 조사표를 정리하여 포함하도록 한다. 다만 건축물 설명자료는 건축물관리대장에 기재된 사항과 현장조사 시 확인한 사항을 종합한 별도의 조사표에 맞춰 재작성하여 포함한다.

---

128) 군산시의 경우에는 기존의 근대문화유산 목록과 건축상 수상 건축물에 대해서 별도의 멸실·훼손 등의 현황을 확인하긴 하였으나 통계분석 시 건축물자산 현황에 포함하지 않았으며, 아산시의 경우에는 통계분석 시 모두 포함하여 두 도시의 건축자산 현황을 비교하기 어려웠음

[조사결과 정리방식]

1. 조사개요

- 해당 조사사업의 추진 배경 및 목적
- 조사원의 구성 및 조사추진 체계
- 조사의 시간적, 공간적 범위
- 건축물, 구조물, 공간환경 별 조사의 대상 및 조사원칙 등
- 기존 조사를 통해 확보한 조사목록과 해당 조사사업명 기재

2. 조사결과 분석(통계처리)

- 조사결과 분석은 해당 조사사업을 통해 확인한 사항만을 포함
- 건축물, 구조물, 공간환경으로 나누어 해당 지역별, 유형별 건립연대별 통계표 작성
- 기존에 조사된 근대화유산과 새롭게 가치가 있다고 판단하여 목록으로 작성한 모든 대상을 포함하여 통계처리
- 공간환경 내 건축적 가치가 높은 건축물과 대표유형 모두를 포함하여 하나의 공간환경으로 통계처리
- 공간환경 내 건축적 가치가 높은 건축물은 건축물 통계처리 시 포함하도록 함

3. 건축자산 유형별 조사현황

- 유형별 조사현황은 건축물, 구조물, 공간환경으로 구분하여 작성
- 건축물 조사표는 조사가 용이하도록 건축물관리대장 기재사항과 현장조사 시 확인사항을 구분하였는데, 건축물 조사결과표는 이를 종합하여 하나의 표로 작성한 결과표를 재작성하여 포함(조사결과표 참조)
- 건축물 조사결과표의 용도와 구조는 통계처리가 가능하도록 동일한 항목으로 구분하여 표기하도록 하며, 해당하는 모든 사항을 중복 기재하도록 함
- 구조물과 공간환경은 현장조사 시 조사표를 그대로 결과조사표로 활용

4. 총괄목록표

- 총괄목록표는 건축물, 구조물, 공간환경으로 구분하여 작성
- 한옥의 경우 건축자산 조사에는 포함되지 않지만, 별도의 조사가 이루어진 경우, 별도 항목으로 총괄목록 표를 작성하여 포함하도록 함

[총괄목록표 예시]

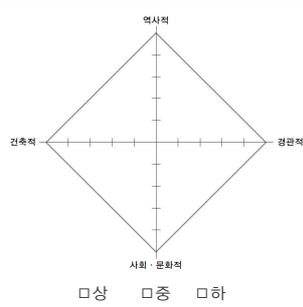
연번	정리번호	명칭	소재지	건립년도	구조	규모	설계·시공자	비고

- 연번: 해당 목록의 수를 한눈에 확인할 수 있도록 포함
- 정리번호: 목록대상의 개별번호와 동일
- 명칭: 통칭을 사용, 병기 필요한 옛 명칭은 ( )를 사용
- 소재지: 현재 주소가 지번 주소에서 도로명주소로 변경되고 있으므로 병기
- 건립년도: 최초 건립년도 기재
- 구조: 벽체·지붕구조 및 지붕재료
- 규모: 층수와 면적 기재, 산업구조물은 형태 기재
- 설계자/시공자: 성명 또는 기관, 단체명 기재
- 비고: 연혁, 양식 등 특이사항, 수리기록, 지정사항, 실측여부 등 약식 기재

□ 조사보고서 내 건축물 조사표(예시)

① 정리번호	(시·도·시·군·구·동·읍·면 -대분류-중분류)	② 주 소	(지번 주소)		
			(도로명 주소)		
③ 명 칭	(현명칭 기준)	④ 조사자 및 조사기관	ooo	⑤ 조사일	2013년 ( )월 ( )일

건축물 기본정보 (복수선택 및 기재 가능)	⑥ 건축년도 (사용승인일자)		(건축물대장)		⑦ 건축면적	m <sup>2</sup> ( ) (평)	⑨ 층 수	현재소유자 (기록상 중요인물)		
			(현장조사)		⑧ 대지면적	(건축물대장 참고)	⑩ 소유자			
	⑪ 용도	현재	□주거 □문화·집회 □의료 □주거+비주거용도( ) □운수 □상업 □관청 □업무 □교육 □종교							
		대장	□주거 □문화·집회 □의료 □주거+비주거용도( ) □운수 □상업 □관청 □업무 □교육 □종교							
	⑫ 구조	주구조	□한식목조 □비한식목조 □철근콘크리트 □철골조 □조적조 □석조 □기타( )							
		벽체	□한식목조 □비한식목조 □철근콘크리트 □철골조 □조적조 □석조 □기타( )							
		지붕	□한식목조 □비한식목조 □철근콘크리트 □철골조 □조적조 □기타( )							
	⑬ 재료	벽체	전면	□나무 □흙 □돌 □타일 □회벽 □페인트 □콘크리트 몰탈 □시멘트 몰탈 □노출 콘크리트 □기타( )						
			전면 외	□나무 □흙 □돌 □타일 □회벽 □페인트 □콘크리트 몰탈 □시멘트 몰탈 □노출 콘크리트 □기타( )						
		지붕	□기와(한식기와, 시멘트기와, 일식기와 포함 기타기와) □자연천연재료(짚, 나무) □슬레이트 □콘크리트 슬라브 □기타( )							
	⑭ 개·보수 현황 객관적 서술지침 필요 (이수정 박사)	증·개축		□수직증축 □수평증축 □별동 증축 □부분 철거 □외부공간 실내화 □기타( )						
형 태		□지붕 □벽체 □내부 □기타( )								
재 료		□지붕 □벽체 □내부 □기타( )								
		(부연 설명이 필요한 경우 내용 기술)				(정보출처)				
⑮ 설계·시공자	(설계자)				(시공자)					
⑯ 보존상태								□상 □중 □하		

가치판단 참고사항	⑰ 연혁	칸이 부족할 경우 별첨  (정보출처)
	⑱ 7가지 가치규정	□년대 및 획귀성 □예술적 가치 □우수성 □역사적 가치 □경관적 가치 □사회문화적 가치 □온정성
	⑲ 특징 및 가치	칸이 부족할 경우 별첨  
	⑳ 주요 보존 부분	
	㉑ 보존·활용·관리 조사자 제언	칸이 부족할 경우 별첨  (소유자 의견)
㉒ 참고사항		

㉔ 기본조사 사진		
위치/원형	항공사진+구역경계	원형 또는 옛 모습을 볼 수 있는 사진
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)
전경	주변경관과 함께 보여줄 수 있는 사진	건물 중심의 사진
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)
상세사진	자산적 가치가 담긴 부분	자산적 가치가 담긴 부분
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)
개·보수 및 특이사항	개·보수 사항 또는 특이사항을 보여줄 수 있는 사진	개·보수 사항 또는 특이사항을 보여줄 수 있는 사진
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)

### 3. 건축자산 조사 및 목록화 사업 추진방안 마련

#### □ 운영방식의 검토

지방자치단체 주체로 행정 관할구역 전체를 대상으로 전수(全數)조사를 하는 건축자산 조사사업의 운영방식은 대대적으로 일괄 전수조사를 하는 방식과 일정구역을 대상으로 년차별로 지속해서 진행하는 방식을 생각해볼 수 있다. 전자는 ‘근대문화유산 조사 및 목록화 사업’에서 진행했던 방식이고, 후자는 현재 일본 문화청의 ‘근대문화유산 조사 사업’에서 진행했던 방식이다.

대대적 일괄 전수조사는 지방자치단체 관할구역 전체를 대상으로 대략 짧게는 1년, 길게는 2년 사이에 일괄조사를 하는 것으로, 이 경우 짧은 시일 내에 자산의 파악이 가능하고 특히 시급하게 보호조치를 마련해야 하는 경우에 유용한 방식이다. 그러나 상당한 범위의 지역을 일정기간 내에, 그것도 대략 10개월~12개월 사이에 조사를 진행해야 하는 현실을 감안할 때 모든 지역의 자산을 상세하게 파악하기에는 한계가 있으며, 대규모 조사인원이 한시적으로 필요하게 되어 전문인력이 부족한 국내 상황을 감안할 때 조사결과를 담보하는데도 한계가 있다. 또한, 국내외 현황을 볼 때 한번 대대적인 전수조사를 시행했을 경우 이후 단시일 내에 다시 조사를 주기적으로 하는 것은 매우 어려우므로 이 경우, 충분한 예산확보와 철저한 전수조사가 전제되어야 한다.

년차별 지역별 전수조사는 지방자치단체 관할구역을 권역별 또는 지역별로 몇 개로 나누어 연도별로 일정액의 예산을 편성하여 1개 또는 몇 개의 지역을 대상으로 매년 꾸준히 전수조사를 시행하는 방식이다. 한 개 지방자치단체 전체의 건축자산을 파악하는데 상당한 시일이 소요된다는 단점이 있으며 특히 그사이 가치 있는 자산이 멸실될 우려가 있다. 그러나 지역 구석구석 건축자산을 발굴할 가능성이 높다는 점에서 전수조사의 진정한 의미를 가질 수 있으며, 특히 건축자산 조사와 관련된 예산을 연도별로 큰 편차 없이 일정하게 확보하기가 보다 용이하다는 점에서 유용하다.

일본의 경우 전국 47개 도도부현 가운데 43개의 조사가 완료되기까지 약 23년이 소요되었는데, 우리의 경우 지자체별로 시행하게 되므로 이처럼 장기간이 걸리지는 않을 것이다. 또한, 중요한 지역 또는 조사가 시급한 지역을 우선 시행하고, 중요하고 자산이 많은 지역은 5년마다, 그 밖의 지역은 10년마다 주기적으로 조사하는 식으로 운영한다면 년

차별 지역별 전수조사의 단점을 해결할 수 있다.

[표 6-13] 건축자산 기초조사 및 목록화사업 운영방식 비교

구분	1안 대대적 일괄 전수조사	2안 년차별 지역별 전수조사
방식	지자체 관할지역 전체를 대상으로 한 번에 일괄조사	지자체 관할지역을 권역별로 나누어 연도별 일정액 예산을 편성하여 매년 꾸준히 전수조사 하는 방식
장점	빠른 시일 내에 자산파악이 가능	지역 구석구석 자산발굴이 가능 일정 예산 확보로 지속적 조사운영 담보
단점	모든 지역의 상세한 자산파악에 한계 대규모 조사인원이 한시적으로 필요해 전문인력 부족, 조사결과의 질 담보 한계	조사기간이 오래 걸려 그동안 자산이 멸실될 우려
조사주기	단시일 내에 재조사 어려움	10년 기본 주기로 완료 중요한 지역은 5년 주기로 완료 또는 필요시 재조사
종합	-	중요한 지역 또는 시급한 지역 우선시행하여 단점 해결

#### □ 조사사업 추진방안

건축자산은 등록문화재와 달리 조성시기를 한정하지는 않으나, 조사의 대상범위를 최근 1~2년 이내에 지어진 대상까지 할 필요는 없으므로, 현시점으로부터 몇 년 이전까지로 한정하는 것이 예산 및 조사규모를 고려할 때 합리적이다. 이때 조사주기는 건축자산 전수조사를 몇 년 만에 정기적으로 할 것인지에 따라 달라질 수 있으며, 재개발과 철거로 인한 변화가 빠르게 진행되는 국내 상황을 고려하여 설정할 필요가 있다. 또한, 조성시기 시점도 문화재청에서 1900년 이전에 지어진 목조, 석조 건조물을 조사한 바(비지정 건조물문화재 조사사업)가 있으므로 선행 조사결과를 활용하는 것이 효율적이다. 따라서 처음 건축자산 조사사업을 시작한 경우 시간적 범위는 1900년부터 1980년까지(조사 시점으로부터 약 30년 전)로 제안한다.

이러한 전제하에 서울시를 사례로 건축자산 조사사업의 추진방안을 제시하면, 1단계에서는 1900년부터 1980년까지 조성된 건축물 및 공간환경을 대상으로 매년 2~3개 구를

대상으로 기초조사를 시행하여 10년간 서울시 전체의 건축자산 전수조사를 완료한다. 이때 중요한 지역, 자산조사가 시급한 지역, 자산발굴이 필요한 지역 순으로 지자체에서 조사계획을 수립하여 년차별로 진행한다. 전수조사가 완료되기 전에 선행 조사된 지역의 긴급한 변경으로 재조사가 진행될 필요가 있는 경우, 재조사를 우선 시행한다. 본 조사사업의 목표가 가치 있고 우수한 건축자산의 발굴 및 보존에 있으므로 멸실 또는 훼손에서 이를 보호하기 위해 조사사업을 융통성 있게 운영할 필요가 있기 때문이다. 1단계 조사 후, 다음 10년간 2단계에서는 1단계에서 조사된 건축자산의 멸실 여부 및 변화사항 등을 확인하여 자료를 업데이트하고, 1981년부터 1990년까지 약 10년간 조성된 건축물 및 공간환경을 대상으로 건축자산을 조사, 목록을 구축한다. 다음으로 10년간 3단계에서는 1단계와 2단계 목록화된 건축자산을 대상으로 멸실 여부 또는 변화사항 등을 확인, 자료를 업데이트하고, 1991년부터 2000년까지 조성된 건축물 및 공간환경을 대상으로 건축자산을 조사, 목록을 구축한다. 이와 함께 3단계에서부터는 중요하거나 우수한 건축자산을 대상으로 전수조사보다 세밀한 세부실측조사 및 관련 자료 수집 등 건축자산 아카이브를 시행한다.

건축자산 조사사업의 예산은 중앙정부와 지방자치단체가 50:50으로 하여 지방자치단체가 자발적으로 건축자산 조사사업을 추진할 수 있도록 유도한다. 연간 예산은 16개 지방자치단체에 따라, 그리고 한 개의 관할구역 내에서도 지역에 따라 건축자산의 수와 발굴의 용이성에 차이가 있을 수 있다. 선행 조사사업의 예산규모를 살펴보면, 서울시 중구의 경우 약 6개월간 6천만원의 예산으로 조사 및 기본계획수립을 시행하고 4개 지역에 대해 심화조사를 하고 있다. 문화재청에서 현재 시행 중인 ‘군 주둔지 내 근대건축·시설 일제조사’ 사업은 기존 목록화 사업('01~'04)에서 제외되었던 군부대 내 근대건축물(시설물)을 조사하는데 예산규모는 약 5천만원 정도이며, 2002년부터 2005년에 시행된 ‘근대문화유산 조사 및 목록화 사업’은 1개 지자체당 5천만원에서 9천만원 사이에서 진행되었다. 한편 비지정 건조물문화재 조사사업의 경우, 상대적으로 조사대상이 많았던 경상도지역은 5억원, 2차년도(광주광역시 등 6개 지역)에는 5억원, 3차년도(서울시 등 5개 지역)에는 3억 8천만원 규모로 운영되었다.

본 건축자산 조사사업은 선행 조사사업들보다 그 대상에 있어 유형과 시간적 범위가 훨씬 포괄적이며, 선행된 조사사업의 결과를 활용하고자 하나 이를 위해서는 이후 멸실 또는 변화사항을 확인하고, 포함되지 않은 대상들은 보완하는 등의 조사를 해야 하며, 이

전에 선행된 조사사업보다 철저한 전수조사를 전제로 한다. 한편, 본 연구에서는 한옥을 제외한 건축자산의 조사만을 연구범위로 한정하였는데, 실제로 한옥의 조사는 한옥인지 여부를 판단하는 판정 작업부터 진행되어야 하는 관계로 한옥 관련 전문인력이 필요하고, 현재 국가한옥센터에서 년차별로 전수조사를 시행하고 있으므로 본 조사사업에서는 제외하였다.<sup>129)</sup>

이러한 점을 고려하여 조사기간은 약 10개월에서 1년으로 하고, 예산규모는 2~3개 지역을 대상으로 연간 총 3억원(중앙정부 1.5억원 : 지방자치단체 1.5억원) 정도가 필요할 것으로 추정된다. 따라서 중앙정부가 전국 16개 지자체에 연간 1.5억원씩 예산을 지원한다고 했을 때, 연간 중앙정부의 예산은 약 24억이 요구된다.

[표 6-14] 건축자산 기초조사 및 목록화사업 추진방안

		1단계 (10년)	2단계 (10년)	3단계 (10년)
<b>중앙정부</b>  전국 16개 지자체에 1.5억/년 씩 지원	<b>서울시</b>	건축자산 조사 (~1980)	1단계 조사대상 보완 (멸실여부/변화사항 등)	1단계, 2단계 조사대상 보완 (멸실여부/변화사항 등)
		신규대상 조사 및 목록구축 (1981~1990)	신규대상 조사 및 목록구축 (1991~2000)	
				아카이브 등 세부실측조사 시작
연간 예산 : 24억	<b>16개            지자체</b>	3억/년, 2~3개 구 (정부:지자체 = 50:50)		00억/년, 2~3개 구 (정부:지자체 = 50:50)
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시간범위 : 현재로부터 20~30년 이전까지 건립된 건축물 및 공간환경</li> <li>• 공간범위 : 매년 2~3개구를 대상으로 기초조사 시행(10년 이내 전체지역 완료)</li> <li>• 중요한 지역, 자산조사가 시급한 지역, 자산발굴이 필요한 지역순으로 지자체에서 조사계획 수립</li> </ul>		

129) 건축물의 유형에서 한옥에 대한 조사표는 또 다른 사항이 기재되어야 하기 때문에 본 연구에서 제시하고 있는 조사표 외에 별도의 조사표가 마련되어야 할 것임

[표 6-15] 건축자산 관련 조사사업 예산규모

사업명	조사 기간	주요 내용	예산(만원)
예천군 건축문화유산 조사	2011.12 ~2013.01	• 비지정 목조문화재 일제조사	5,000
부산시 근대건축물의 보존과 활용방안	2011 ~2012	• 기본계획 수립, 근대건축물 현황조사	1억1,750
대구시 도심건축자산의 실태조사 및 기록화 연구	2012.10 ~2013.02	• 중구 일원의 근대건축물 및 한옥 현황조사 • 실측조사, 활용방안 제시	8,900
대구시 달성군 건축아카이브 구축을 위한 연구 용역	2012.04 ~2012.09	• 6·25전후 근대까지의 건축자원 기초조사 • 정책수립, 아카이빙, 활용방안 연구 • 건축 아카이브 샘플링 구축	1,790
서울시 중구 역사문화자원 조사	2013.08 ~2014.02	• 조선시대~근·현대 역사문화자원 기초조사 • 조사 및 활용 기본계획수립 • 회현동, 필동, 장충동에 대한 심화조사	6,000
군 주둔지 내 근대건축·시설 일제조사 용역	2012.04 ~	• 기존 목록화 사업('01~'04)에서 제외되었던 군부대 내 근대건축물(시설물) 조사	4,950
근현대문화유산 주생활(住生活)분야 목록화 조사 연구용역	2013.02 ~2013.09	• 갑오경장(1894년)까지의 건축생산도구, 건축장식물, 건축설비물, 건축 내외장재, 주택 설계도면 및 관련 서류, 주거생활용품 현황조사 및 목록화	6,682

[표 6-16] 근대문화유산 조사 및 목록화 사업 예산규모

지역	조사 기간 (개월)		면적(km <sup>2</sup> )	예산(만원)	조사결과물	
광주	2002.06~2003.01	(7)	501	5,000	144	
울산	2002.08~2003.06	(10)	1,060	5,340	166	
대전	2002.11~2003.04	(6)	540	2,500	176	
제주	2002.06~2003.04	(11)	1,849	-	101	
경북	2002.11~2003.11/2004.09(연장)		(21)	19,030	-	658
전남	2002.12~2003.12	(12)	12,257	5,000	478	
경남	2003.02~2004.02	(12)	10,533	9,000	417	
강원	2003.02~2004.02	(12)	20,569	8,600	147	
전북	2003.04~2004.04	(12)	8,067	9,000	237	
서울	2003.06~2004.06	(12)	605	9,000	710	
경기	2003.10~2004.09	(11)	10,170	8,000	547	
대구	2003.11~2004.09	(10)	884	6,000	134	
충북	2003.12~2004.10	(10)	7,406	9,000	238	
충남	2004.02~2004.11	(9)	8,204	9,000	397	
인천	2004.04~2004.11	(7)	1,041	5,399	148	
부산	2004.04~2005.02	(10)	766	4,500	211	
평균				5,960		

#### 4. 건축자산 목록 활용을 위한 연계체계 마련

□ 우수건축자산 건축물 관리대장과 연계 : 건축법 등 관련법 개정

기초조사를 통해 선정된 건축자산은 소유자의 동의를 전제로 한 것이 아니기 때문에 건축물관리대장상에 명기하는 것은 불가능하다. 건축자산과 관련되어 추진하고 있는 새로운 법률에서는 개보수 지원 및 관계법령의 특례 적용의 대상으로서 ‘우수건축자산’ 제도를 마련하고 있는데, 이는 소유자 신청을 전제로 하고 있다. 따라서 소유자 동의하에 가치 있다고 인정된 ‘우수건축자산’은 건축법 관련 규정 개정을 통해 건축물관리대장에 ‘우수건축자산’을 표기하도록 한다. 이를 통해 향후 건축자산의 철거 및 관련 정보시스템과 연계될 수 있는 기반을 마련한다.

[표 6-17] 건축물관리대장 관련 규정

관련 법조항	내용
건축법 제38조(건축물대장)	① 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물의 소유·이용 및 유지·관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축물대장에 건축물과 그 대지의 현황을 적어서 보관하여야 한다. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제22조제2항에 따라 사용승인서를 내준 경우</li> <li>2. 제11조에 따른 건축허가 대상 건축물(제14조에 따른 신고 대상 건축물을 포함한다.) 외의 건축물의 공사를 끝낸 후 기재를 요청한 경우</li> <li>3. 제35조에 따른 건축물의 유지·관리에 관한 사항</li> <li>4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우</li> </ol>
건축법 시행령 제25조(건축물대장)	법 제38조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「집합건축물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제56조 및 제57조에 따른 건축물대장의 신규등록 및 변경등록의 신청이 있는 경우</li> <li>2. 법 시행일 전에 법령등에 적합하게 건축되고 유지·관리된 건축물의 소유자가 그 건축물의 건축물관리대장이나 그 밖에 이와 비슷한 공부(公簿)를 법 제38조에 따른 건축물대장에 옮겨 적을 것을 신청한 경우</li> <li>3. 그 밖에 기재내용의 변경 등이 필요한 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우</li> </ol>
건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 제3조(건축물대장의 기재)	「건축법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제25조제3호에서 "국토교통부령으로 정하는 경우"라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건축물의 증축·개축·재축·이전·대수선 및 용도변경에 의하여 건축물의 표시에 관한 사항이 변경된 경우</li> <li>2. 건축물의 소유권에 관한 사항이 변경된 경우</li> </ol>

이를 위한 관련 규정 개정 방안은 첫째, 건축법 제38조 건축물 관리대장 명기사항에 우수건축자산으로 등록된 사항을 표기하도록 관련 조항을 추가하는 방안이 있다. 둘째, 건축법 제38조제1항제3호에 따르면 건축물대장에 별도로 기재해야 하는 사항으로 건축법 제35조에 따른 건축물의 유지·관리에 대한 사항을 명시하고 있는데, 우수건축자산의 관

리도 이에 해당하므로 건축법 제35조1항에 우수건축자산이 명기되도록 규정을 개정하는 방안이 있다. 현재 ‘건축물 에너지 소비정보 및 그 밖의 인증 정보’ 를 이 규정에 명기함으로써 건축물 에너지와 관련된 사항이 관리되고 있다. 셋째, 건축법 제38조제1항4호에 따른 ‘대통령령으로 정하는 경우’ 의 규정에 의해, 건축법 시행령 제25조 건축물대장 관련규정에 우수건축자산으로 등록된 경우를 포함하도록 개정하는 방안이 있다. 마지막으로, 건축법 시행령 제25조제4호에 따라 기재내용의 변경 등이 필요한 경우 국토교통부령으로 정하여 기재할 수 있도록 규정하고 있으므로, 이에 따라 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제3조(건축물대장의 기재) 사항에 ‘우수건축자산으로 등록된 경우’ 를 포함하도록 관련 규정을 개정하는 방안이 있다. 첫 번째와 두 번째 방안은 법규 개정을, 세 번째 방안은 시행령 개정을, 네 번째 방안은 규칙을 개정해야 한다. 법규보다는 시행령과 규칙 개정이 보다 용이할 수 있으므로, 세 번째 내지는 마지막 방안을 추진하는 것이 보다 실행력이 높을 것으로 판단된다.

#### □ 건축물 및 토지정보시스템과 연계한 건축자산 DB구축

최근 국내에서 건축물 및 토지정보를 전산화하여 체계적으로 관리하는 시스템 구축이 활발하게 진행 중이다. 토지적성평가와 관련한 법제도가 의무화 되면서 필지단위를 중심으로 한 토지특성자료인 KLLIS(Korea Land Information System; 한국토지정보시스템) 및 건축행정시스템인 AIS(Architectural Information System; 건축행정정보시스템), 토지이용규제를 목적으로 운영되는 LURIS(Land Use Regulations Information System; 토지이용규제정보시스템), 도시계획의 의사결정을 지원하기 위한 목적으로 운영되는 KOPSS(Korea Planning Support System; 국토공간계획지원체계) 등 다양한 정보시스템들이 이에 해당한다. 건축자산으로 조사, 목록화된 대상이 각종 개발사업 또는 기본계획 등을 통한 관리가 이루어지기 위해서는 이러한 정보시스템들과의 연계될 필요가 있다.<sup>130)</sup>

KLLIS나 AIS는 그 구축 목적상 DB의 성격이 강하여 필요 시 현황정보를 파악할 수 있도록 시각적 정보를 제시하기에는 다소의 한계가 있으며, KLLIS 및 AIS는 개별 자료를 수시로 추가하거나 갱신할 필요가 있을 경우 일정 수준의 행정 절차적 과정이 필요하기 때문에 현황파악 및 분석의 유연성에 있어서도 제한이 있다. 따라서 장기적인 측면에서는

130) 이 가운데 앞서 건축물관리대장에 우수건축자산이 명기될 수 있도록 법개정이 이루어지게 되면 AIS에는 자동적으로 우수건축자산이 연계될 수 있음

KLIS 및 AIS의 틀 속에서 건축자산 자료를 통합할 수 있도록 제도적 법제화를 추진하는 동시에 현 상황에서는 실시간으로 발생할 수 있는 자료수집 및 현황분석 수요에 유연하게 대처할 수 있는 정보시스템과의 연계가 필요할 것으로 보인다.

[표 6-18] 국내 건축물 및 토지 정보 시스템

구분	목적	근거법
<b>KLIS</b> (한국토지정보시스템)	국토교통부의 토지관련업무 및 행정안전부의 지적관련업무와 관련된 각종 정보를 전산화하고 통합하여 자료의 일관성 확보와 사용자 편의성 제고	「토지이용규제기본법」 제12조
<b>e-AIS</b> (건축행정종합정보시스템)	건축행정업무의 효율성과 대민서비스를 제고하고 건축관련 자료를 국가정책 수립시 적기에 활용할 수 있는 체계 구축	「건축법 시행령」, 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」
<b>LURIS</b> (토지이용규제정보시스템)	토지이용 관련 규제내용과 절차를 체계적으로 유형화하여 데이터베이스로 구축하고 이를 통해 대민서비스 개선 및 행정업무 효율화 제고	「토지이용규제정보시스템 운영관리지침」 제2조
<b>KOPSS</b> (국토공간계획지원체계)	국토공간계획 수립을 지원할 수 있는 한국형 계획지원체계를 구축 및 보급하여 공간계획관련 갈등을 최소화	「국가공간정보에 관한 법률」 제25조, 같은법 시행령 제21조

이 가운데 특히 현재 지역지표 등과 관련하여 시스템 구축을 전국적으로 점차 확대하고 있는 KOPSS(국토공간계획지원체계)와 연계하여 지역현황분석모형에 건축자산의 DB를 연계할 필요가 있다.

KOPSS(국토공간계획지원체계)는 「국가공간정보에 관한 법률」에 근거하여 국토교통부에서 2006년부터 추진해온 사업으로, 국토공간계획 및 정책의 수립-시행-평가와 관련한 과정에서 의사결정에 필요한 정보를 제공하기 위하여 운영해오고 있는 공간계획의 사결정지원시스템이다. 모두 10개의 분석모형으로 구성되며 각 모형의 특성을 고려하여 지역계획지원모형(지역이), 토지이용계획지원모형(터잡이), 도시재정비계획지원모형(재생이), 도시기반시설계획지원모형(시설이), 경관계획지원모형(경관이)의 5가지 세부 부문모형으로 구성되어있다. 각각의 지원모형의 운영목적은 고려해 볼 때, 건축자산 DB는 5개 부문 모두와 매우 밀접하게 연관되어 있음을 알 수 있다. 따라서 이들 모형의 데이터 출처에 건축자산 DB가 연계되도록 한다. 가령, 지역계획을 수립할 때 필요한 지역현황정보를 파악하고 지역개발사업을 효과적으로 관리하기 위한 ‘지역이’의 경우 현재 문화재 DB

는 연계되어 있으므로 이러한 데이터 출처자료에 건축자산 DB도 포함하여 지역현황분석에 건축자산이 고려되도록 한다.

[표 6-19] KOPSS(국토공간계획지원체계) 지원모형(5개) 개요

<p style="text-align: center;"><b>[지역이]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-지역계획을 수립할 때 필요한 <b>지역현황정보 파악</b>하고 지역개발사업을 효과적으로 관리하기 위한 기능으로 구성</li> <li>-국토 및 지역 지표를 모니터링하고, <b>지역(권역)간 특성을 비교</b>하며, <b>산업의 공간분포 및 잠재력 분석</b>에 활용</li> <li>-활용대상: 도시정책과, 국토정책과, 수도권 정책과 등 <b>국토계획수립관련 부서</b></li> </ul>	
<p style="text-align: center;"><b>[터잡이]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-개발가능지 탐색부터 토지이용도별 입지배분까지 <b>토지이용계획을 지역여건에 맞게 수립할 수 있도록 지원</b>, 입지여건을 <b>종합적으로 분석</b>하고, 이해관계자들의 <b>다양한 의견을 반영하여 합의를 이끌어 내는 도구</b>로 활용</li> <li>-각종 개발사업에 대한 규제가 완화되면서 토지이용이 난개발로 이어지지 않도록 <b>종합 검토</b>하는 업무에 활용</li> <li>-활용대상: 지역계획과, 도시개발과, 도시계획과 등 <b>각종 개발사업을 구상하고 도시계획을 수립하는 부서</b></li> </ul>	
<p style="text-align: center;"><b>[재생이]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- '도시내부공간관리지원모형' 과 '도시재정비촉진지구선정지원모형' 을 결합한 모형</li> <li>-노후된 도시환경을 개선하기 위해 <b>재정비가 필요한 지구 선정</b>을 지원</li> <li>-활용대상: 주거환경과, 주택정비과, 도시재생과, 도시환경정비과 등 <b>재정비계획 관련부서</b></li> </ul>	
<p style="text-align: center;"><b>[시설이]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- '기반시설 입지분석모형' 과 '기반시설 공급적정성 평가모형' 을 결합한 모형</li> <li>-도시민들이 필요한 기반시설을 적시·적소에서 편리하게 이용할 수 있도록 <b>수요와 공급에 근거한 기반시설계획 수립 지원</b></li> <li>-활용대상: 도시계획과, 공원녹지과, 주택정비과 등 <b>시설계획 업무부서</b></li> </ul>	
<p style="text-align: center;"><b>[경관이]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-경관계획을 합리적이고 체계적으로 수립할 수 있도록 지원</li> <li>-다른 모형과 달리 <b>3D 엔진</b>을 기반으로 구축</li> </ul>	

(출처: 국토연구원(2011), KOPSS 준공보고서(5차) 사용설명서 제4권~제8권 알아보기를 토대로 작성)

이를 위해서는 별도의 제도개정은 필요하지 않으며, KOPSS의 운영시스템을 조정할 필요가 있다. KOPSS의 운영시스템이 지자체 스스로 사용 및 활용이 가능하도록 구상하였으나, 아직까지 시스템 제공주체에서 운영하고 있는 Help Desk에 의존하고 있으므로, 시스템 가공주체에서 자료출처의 범위를 조정하여 건축자산 DB가 연계되도록 한다. 장기적 측면에서 기존의 KLIS 및 AIS와의 연계통합이 가능하도록 법제도적 근거 마련이 필요한 동시에 단기적으로는 KOPSS와의 연계·활용을 통하여 건축자산 정보에 대한 효과적 구축·운영과 더불어 분포현황에 대한 기본적인 공간분석을 수행할 수 있는 유연한 수단을 마련할 필요가 있다.

#### □ 도시계획 및 개발사업 차원에서의 건축자산 목록 관리활용

조사된 지역별 건축자산의 체계적인 유지관리, 지원, 통합적 활용을 통한 지역활성화 도모를 위해 도시계획 차원에서 건축자산의 목록을 연계할 수 있도록 도시기본계획 부문별 계획에 ‘(가칭)역사문화 관련계획’ 부문을 신설하거나 전략계획에 건축자산과 관련된 계획을 수립하고, 이러한 상위계획에 따라 기본계획 차원이 아닌 지역 마스터플랜 등에 건축자산 관련 계획이 반영되도록 한다. 최근 서울시에서는 ‘도심부 관리계획’에서 한발 나아가 역사문화자원이 다수 남아있는 사대문안을 중심으로 보존과 개발이 조화되는 도시관리체계를 마련하기 위해 ‘서울 사대문안 역사문화도시 관리 기본계획’을 수립하고 있다. 역사문화자원 중 무엇을 남기고 어떻게 관리할 것인지 관리방향과 원칙을 제시하고 있는데, 이러한 기본계획은 좋은 모델이 된다.

#### □ 대규모 도시개발 관련 사업에서 구역지정 및 계획수립시 건축자산 목록과 연계

대규모 도시개발 사업 진행에서 구축된 건축자산 목록을 활용하여 가치 있는 건축자산의 멸실을 최소화하고, 이를 보존하고 활용할 수 있도록 관련 법규를 개선할 필요가 있다. 물론 이를 위해서는 전술한 바와 같이 건축자산 목록이 건축물 및 토지정보시스템과 연계되어 있는 것이 전제되어야 효과적이다.

먼저 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 기본계획 수립 지침에는 ‘역사적 유물 및 전통건축물의 보존 및 활용계획’에 대해 기술되어 있어, 역사적 건축물에 대한 보존 및 활용에 대한 현황조사 및 보존계획을 수립하도록 하고 있다. 그러나 그 대상을 ‘유물’ 혹은 ‘전통건축물’로 한정하고 있어 근대건축물 또는 한옥, 가치 있는 현대건축물 등의 건축자산은 배제되어 있다고 할 수 있다. 또한 실제 이 지침에 따른 기본계획 내용을 살

펴보면, 서울시의 경우 정비구역 내 문화재에 대해서만 구체적인 관리방향을 제시하고 있다. 따라서 ‘도시 및 주거환경정비기본계획 수립’ 시 건축자산에 대해서도 보존 및 활용방안을 수립하도록 수립지침 제17절에 건축자산이 포함되도록 개선한다. 이와 함께 ‘도시·주거환경 정비계획 수립 지침’ 에서도 제6절 ‘기존 건축물의 정비 개량에 관한 계획’ 에 역사적 유물과 전통적 건축물 뿐만 아니라 건축자산도 포함할 수 있도록 지침내용을 수정하도록 한다.

대규모 도시개발 사업구역 지정과 관련해서는 기본적으로 지정요건에서 규정하고 있는 ‘노후·불량건축물’ 에 대한 기준, 즉 ‘준공된 후 20년 이상의 범위에서 조례로 정하는 기간이 지난 건축물’ 에 한옥 등 건축자산은 배제되도록 단서조항을 추가할 필요가 있다. 노후·불량건축물의 범위를 규정하고 있는 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제2조의 개정을 전제로, 건축자산이 대규모 정비사업 구역에 포함되지 않도록 구역 설정시 조사된 건축자산 목록을 파악할 수 있도록 앞서 제시한 토지정보체계 및 건축물관리대장 등과 연계되어야 할 것이다.

[표 6-20] 대규모 개발사업 계획 수립시 건축자산 보존 및 활용계획 관련 지침

관련 규정	내용
<p><b>도시·주거환경정비 기본계획 수립 지침</b> (국토해양부 훈령 제2012-853호)</p>	<p><b>제17절 역사적 유물 및 전통건축물의 보존 및 활용계획</b> 4-17-1. 정비예정구역 및 인근의 역사적 유물 및 전통적 건축물에 대하여 보존 및 정비사업과 관련한 활용계획을 세워야 하며, 이를 위해서는 정비예정구역 및 인근의 역사적 유물 및 전통적 건축물에 대한 충실한 조사가 선행되어야 한다. 4-17-2. 예정지구 및 인근의 역사적 유물 및 전통적 건축물에 대한 활용계획은 가능하면 당해 도시의 주요 문화재와 주변의 역사적 유물 및 전통적 건축물을 종합적으로 고려하여 수립한다.</p>
<p><b>도시·주거환경 정비계획 수립 지침</b> (국토교통부 훈령 제2013-224호)</p>	<p><b>제4절 토지이용에 관한 계획</b> 4-4-3. 정비구역내에 문화재 등 역사적 유물 또는 주요 시설물로 보존가치가 큰 지역이 있을 경우 우선적으로 보존되도록 하고, 문화적·전통적 가치가 높은 한옥 등과 생태적 가치가 높은 지역에 대하여는 보존 또는 활용될 수 있도록 계획한다. <b>제6절 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획</b> 4-6-2. 정비구역 및 인근의 한옥 등 역사적 유물과 전통적 건축물에 대해서는 보존 및 정비사업과 관련한 문화재보호법 등 관련법에 적합하게 계획하여야 한다.</p>

□ 건축자산의 무차별한 멸실 방지를 위해 건축자산 목록 철거협의 대상으로 연계

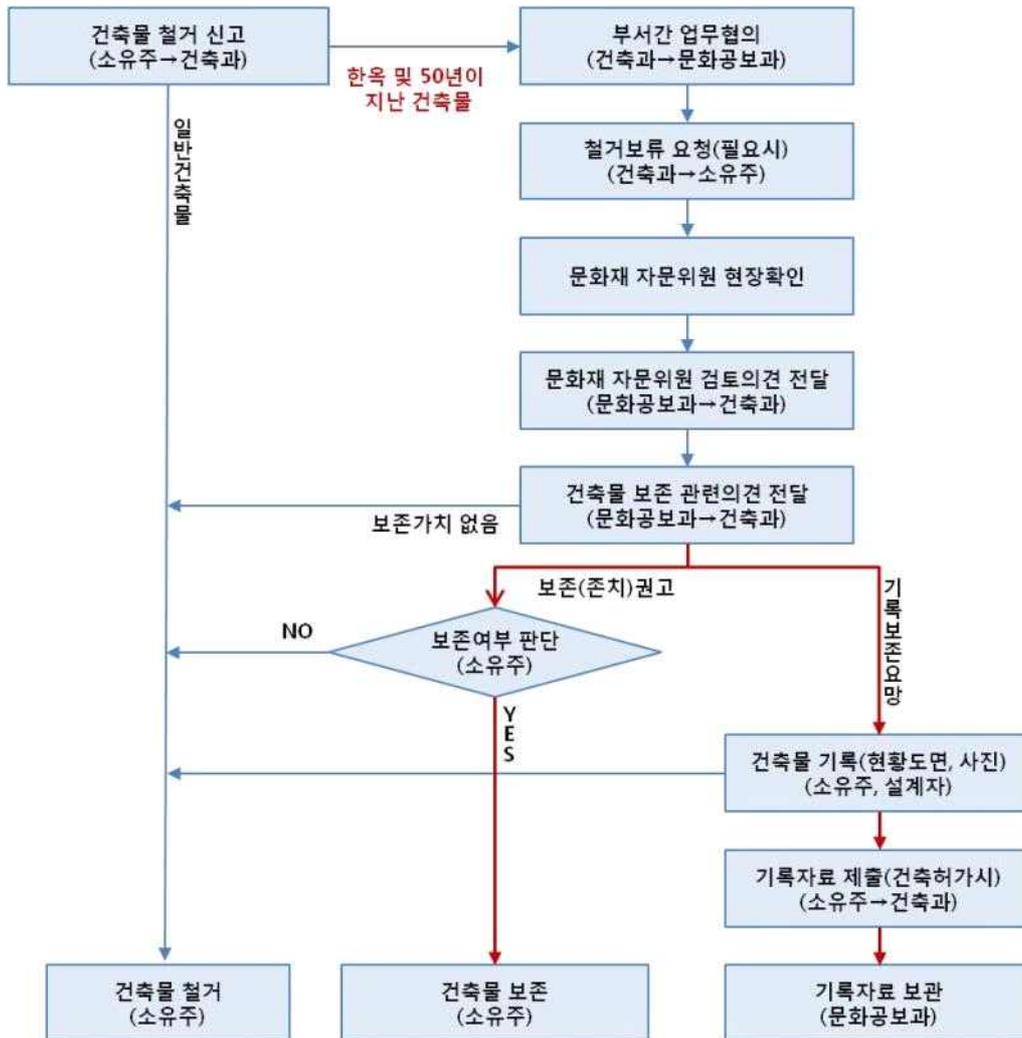
서울시 종로구는 2011년부터 보존가치가 있는 건축물에 대한 철거 및 멸실 방지를 위해 철거신고 접수 후 건축자산 철거에 대한 검토 절차를 거치게 하고 있다. 철거협의 대상은 ‘한옥 및 50년이 지난 건축물’로 철거신고가 접수된 건축물 중 협의 대상에 해당되는 경우 문화재 자문위원의 현장검토를 시행하고 이의 의견을 소유주에게 전달하여 보존가치가 있는 건축물에 대해서는 보존·존치를 권고하는데 소유주가 동의하지 않아 철거를 하게 될 경우에는 기록·보존을 요청하고 있다. 종로구에서 시행중인 이러한 운영은 보존가치가 있는 건축자산의 무분별한 철거를 미연에 막는데 일정부분 역할을 하고 있는 것으로 확인되었다. 하지만 이와 같은 절차는 행정기관장의 의지에 따른 행정방침으로 법적 구속력은 없다는 한계가 있다.<sup>131)</sup>

따라서 현재 종로구 건축과에서 오래된 건축물의 철거 신고시 운영 중인 행정시스템을 건축자산과 연계하여 운영하도록 제도화한다. 즉 소유자가 건축법 철거규정에 따라 철거 7일전에 신고를 하면 담당 건축과에서는 철거대상 건축물의 현장조사가 필요한 대상(건축자산으로 선정되어 목록화 된 대상)인지를 판단하여 한옥 또는 근대건축물 또는 문화재 등 관련 전담부서에 연락을 한다. 관련 전담부서는 검토위원을 선정하여 해당 건축자산의 조사표의 내용을 검토하고 필요시 추가적으로 현장조사를 시행하여 의견을 취합한 후, 건축자산 철거에 대한 의견을 소유자에게 전달한다. 이때 보전의 가치가 있다고 판단될 경우 공공기관은 소유자와 협의하여 보전·활용 또는 이축방안, 특례 적용 등에 대해 상담 등의 지원<sup>132)</sup>을 한다.<sup>133)</sup>

131) 심경미 외(2012), 기존 한옥의 보전·관리를 위한 제도개선 및 정책방안 연구, 건축도시공간연구소, p.40, p.228 참고로 재정리

132) 상담, 전문가 연계, 세금감면 및 소요비용 지원 등 검토

133) 심경미 외(2012), 기존 한옥의 보전·관리를 위한 제도개선 및 정책방안 연구, 건축도시공간연구소, p.228 참고로 재정리



[그림 6-3] 종로구 한옥 철거 방지 대책 절차

(출처: 심경미 외(2012), 기존 한옥의 보존·관리를 위한 제도개선 및 정책방안 연구, 건축도시공간연구소, p.41)



## 제7장 결론 및 정책제안

1. 연구의 요약 및 의의
2. 정책제안 및 향후 연구제안

### 1. 연구의 요약 및 의의

본 연구에서는 건축자산 목록 구축 및 활용 방안을 제시하기 위해 건축자산의 개념을 정립하고 국내 유사한 선행 조사사업의 분석을 통해 문제점과 개선방향을 도출하고, 해외의 법제도 및 조사사업 프로그램을 분석하여 국내에의 시사점을 도출하였다. 이를 토대로 건축자산 조사기준(안)을 마련하여 군산시와 아산시를 대상으로 시범 적용 후 개선사항을 파악, 피드백(feed-back) 과정을 거쳐 건축자산 목록구축 및 구축된 목록을 활용할 수 있는 네 가지 방안을 제시했다.

그 결과 첫째 건축자산 조사를 위한 조사 표준안을 마련할 것을 제안하였다. 구체적으로는 건축자산의 유형 및 분류체계를 제시하였고, 건축자산 선정기준 및 원칙을 7가지로 제시하였으며, 조사해야 할 항목과 내용을 도출하여 조사표 형식으로 제시하였다. 조사표는 건축물, 구조물, 공간환경 세 가지 유형으로 제시하고 건축물의 경우 문헌 및 관리대장 자료와 현장에서 조사할 사항을 구분하여 조사의 용이성을 높였다. 건축자산 조사 표준안은 각 지자체에서 지역별 특성과 현황을 고려하여 필요한 사항에 대해서는 추가, 보완할 수 있도록 최소한의 기준으로 제시하였으며, 이는 전국의 지자체 건축자산 기초조사의 기본 틀로서 작동함으로써 건축자산 기초조사 결과 자료의 신뢰도와 활용도를 높이는 데 큰 역할을 할 수 있을 것으로 본다.

둘째로 조사 표준안 외에 실제로 조사사업 및 목록구축 시 조사자의 혼동을 최소화

하고 지역별 조사자들이 공통된 기준으로 조사가 진행되고 결과가 작성될 수 있도록 조사 매뉴얼을 마련하고 사전에 교육을 시행할 것을 제안하였다. 이를 위해 매뉴얼에 포함되어야 할 사항들을 구성하였고, 이 가운데 조사방법 및 절차, 조사표 작성방법, 조사결과 정리방법 등에 대해서는 구체적으로 예시안을 제시하였다. 이는 조사사업 및 목록구축 시 지역별 조사자를 대상으로 사전에 시행할 교육자료로서 매우 유용할 것으로 본다. 실제로 영국의 경우, 1940년과 1980년 두 차례에 걸친 전국단위 조사사업에서 이러한 매뉴얼을 작성하여 교육자료로 활용하였다. 첫 번째 보다는 두 번째 진행시 훨씬 많은 분량의 매뉴얼이 작성되었음은 건축자산 조사사업에서 상세한 조사 매뉴얼이 매우 중요하고 필요함을 증명하고 있다.

셋째로 이러한 조사사업이 운영될 수 있도록 실효성 확보를 위한 추진방안을 제시하였다. 국내 전문 인력 참여 가능성과 그에 따른 조사결과의 질 담보, 그리고 예산 확보의 지속성 등을 고려하여 지자체 관할지역 전체를 한 번에 일시적으로 조사하지 않고, 시·군·구 단위의 2~3개 지역을 매년 조사지역으로 선정하여 지속해서 조사하는 방안으로 제시하였다. 지자체의 조사사업 추진을 유도하기 위해 정부차원의 예산지원의 필요성과 규모를 제시하였고, 년차별 일정한 예산추산을 위해 10년을 기본단위로 1단계, 2단계, 3단계 단계별로 조사해야 할 내용과 범위를 제시하였다. 이 부분은 단기간의 성과주의 정책에서 벗어나 실태조사를 통한 현황파악과 기초 목록구축이 지자체 주도로 지속해서 진행되도록 하는 데 무엇보다도 중요한 사안이다.

마지막으로, 조사결과를 정리한 건축자산 목록의 활용도를 높일 수 있도록 도시관리체계 및 건축물 관련 정보체계와 연계하는 방안을 제안하였다. 새로운 법률에 소유자 신청에 의한 '우수건축자산' 제도 도입을 전제로, 건축물관리대장에 '우수건축자산' 이 기재될 수 있도록 건축법 개정을 제안하였다. 이는 문화재가 아닌 건축자산을 제도권 하에서 보존하고 활용할 수 있는 최소한의 기반을 마련한다는 점에서 매우 중요하다. 또한, KOPSS(국토공간계획지원체계)에 건축자산 DB가 연계되도록 운영시스템의 조정을 제안하였다. 이 역시 대규모 도시개발과 지역 도시계획체계 내에서 건축자산의 현황을 파악하고 보전, 활용하는데 기초적인 공간정보를 제공할 수 있다는 점에서 매우 유용하다.

본 연구에서 제안한 네 가지 방안은 지자체 단위의 건축자산 조사사업과 목록구축, 구축된 목록의 활용을 위한 실행력을 확보하고 있다는 측면에서 향후 관련 사업을 추진하

는 데 있어서 중요한 기본방향과 기준이 될 수 있을 것이다.

## 2. 정책제안 및 연구제안

### 1) 정책제안

본 연구에서는 건축자산의 기초조사를 통해 국내에 가치 있는 건축자산의 현 상태 및 분포 등 현황을 파악하여 기본정보는 물론 특징과 가치, 관리방안에 대한 조사자의 의견과 같은 자료가 체계적으로 구축되도록 기본방향과 정책방안을 제시하는 것을 목표로 진행되었다. 세계적으로 국가 또는 지방정부의 문화재로 지정되는 대상의 범주가 지역 또는 일상생활에서 의미가 있는 것까지 확대되어야 한다는 목소리가 높아지고 있고, 또 실제로 그러한 방향으로 제도가 변화하고 있다. 이러한 상황에서 문화재로 지정되지 않았으나 역사적, 경관적, 예술적, 사회·문화적으로 가치 있는 건축자산이 무방비 상태로 멸실 또는 훼손되지 않도록 정책을 마련할 필요가 있다.

국가자산으로서 건축자산에 대해 총체적인 관리와 가치를 증진하기 위해서는 현황을 파악할 수 있는 기반 구축이 무엇보다도 선행되어야 한다. 이러한 관점에서 건축자산의 기초조사와 목록구축은 공공에서 예산을 확보하여 투입하여야 하며, 건축자산의 기초조사 및 목록구축, 그리고 목록이 구축된 건축자산을 보존, 관리, 활용하기 위해서는 별도의 관리체계가 마련되어야 한다. 즉 건축자산은 문화재보다 상당히 방대한 양이 될 것으로 예상되는데, 조사결과를 토대로 한 건축자산의 선정, 소유자 신청에 의한 우수건축자산의 선정 및 지원, 우수건축자산의 등록대장 관리, 지역활성화를 위한 건축자산 활용정책 마련, 건축자산 주변 지역과 건축자산이 밀집된 지역의 관리 등을 위해서는 현재의 문화재 관련과나 도시관련과에서 분리하여 별도의 전담부서를 신설할 필요가 있다.

그러나 무엇보다도 이 모든 것들이 가능하게 실행력을 확보하기 위해서는 상위 근거법 마련이 시급하다. 상위법에는 국가 차원의 기본계획, 지자체 차원의 구체적인 시행계획, 기초조사에 대한 책무, 우수건축자산 등록제도 도입, 우수건축자산의 지원 및 관리체계 마련, 건축자산 밀집지역에 대한 관리 및 지원, 관련 사업체 및 산업 활성화 정책, 그리고 전문인력 육성 및 지원에 대한 사항들이 담겨야 한다.

가장 단기적으로는 건축자산의 기초조사 및 목록구축을 위한 시범사업이 시행되어야

할 것이다. 기초조사는 지자체 차원에서 시행하되, 국가는 조사사업의 시행을 유도하고 체계적인 조사진행을 위해 조사사업 지원방안을 마련하고 조사 표준안과 조사 매뉴얼과 같은 지침을 마련할 필요가 있다. 한옥과 같이 현재 일부 지자체에서 시행하고 있는 건축자산 개보수에 대한 재정적 지원의 지속성 확보를 위해 단기적으로는 시·도 차원의 우수 건축자산 등록제도를 운영하고, 장기적으로는 국가차원의 지원과 관리를 위해 국가 우수 건축자산 등록제도도 운용하도록 한다. 이와 관련하여 장기적으로 국가 차원에서도 건축자산을 통합 관리하여 그 가치와 활용을 도모할 수 있도록 건축자산 관련 전담부서 내지는 전문센터를 설치할 필요가 있다.

[표 7-1] 정책제안

구분	정책제안	추진방향
운영체계 부문	지자체 차원 전담부서 및 관리위원회 신설	<ul style="list-style-type: none"> <li>문화재 관련과, 도시관련과에서 분리하여 전담부서 신설할 필요</li> <li>관리, 지원, 선정 등을 위한 별도위원회 지자체 조례에 의해 운영</li> </ul>
	국가차원의 건축자산 관리 전문기관(센터) 설립	<ul style="list-style-type: none"> <li>중·장기적으로 국가 우수건축자산 제도 마련시 별도의 전담부서 또는 전문센터 신설</li> </ul>
제도정비 부문	관련 법률 제정	<ul style="list-style-type: none"> <li>상위 근거법 신설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 한옥을 포함한 건축자산 진흥법률 신설</li> <li>- 국가 및 시·도 우수건축자산 등록제도 마련</li> <li>- 건축자산 직간접 지원 규정 마련</li> </ul> </li> </ul>
	기존 관련제도 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법 개정: 건축물관리대장에 우수건축자산 표기</li> <li>도정법 개정: 사업시행계획에 건축자산 보전계획 사항 추가, 사업시행시 건축자산 활용 소요비용 지원 근거 추가 등</li> </ul>
	자격제도 도입 및 건축자산 개보수 기준 마련	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축자산 산업 및 전문인력 육성을 위한 자격제도 도입, 기존 자격제도 개정</li> <li>기술지원 및 재정적 지원 등을 위해 개보수 기준 마련</li> </ul>
관리체계 부문	건축자산 조사사업 시범사업 추진	<ul style="list-style-type: none"> <li>지자체와 협력관계 속에서 시범조사 시행</li> <li>조사 표준안 및 조사 매뉴얼 마련</li> <li>사전교육 시행, 개선방안 도출</li> </ul>
	건축자산 활용정책 수립	<ul style="list-style-type: none"> <li>활용기준 및 활용을 위한 지원방안 마련</li> </ul>

## 2) 향후 연구제안

본 연구는 건축자산의 보존과 활용을 위해 가장 선행되어야 할 기초단계인 조사사업 및 목록 구축, 구축된 목록의 활용 및 연계방안 제시를 목표로 진행되었다. 따라서 건축자산에 대한 보존과 관리, 활용을 위한 운영방안 및 지원체계, 제도개선 등에 대한 구체

적인 후속연구가 진행되어야 한다. 향후 진행되어야 할 연구는 크게 건축자산 관리를 위한 연구, 건축자산 밀집구역 관리체계 마련을 위한 연구, 건축자산 활용정책 마련을 위한 연구로 구분할 수 있다. 본 연구에서 건축자산 기초조사 운영에 대한 구체적인 정책을 제시하였으나, 실제로 건축자산의 보존과 관리를 위해서는 기초조사 내용을 토대로 보다 심층적인 지역 차원의 실태파악을 위한 연구가 진행되어야 한다. 이는 개별 건축자산과 함께 건축자산이 밀집된 지역 모두에 해당한다. 이를 토대로 제도권 하에서 건축자산을 지원, 관리할 수 있는 우수건축자산의 운영방안과 지원방안에 대한 연구, 유지관리 실태파악을 통한 개보수 기준 마련 연구, 건축자산 밀집구역 운영방안 연구 등이 향후 추진될 필요가 있다. 또한, 건축자산을 보존하고 재활용할 수 있는 기술과 전문인력이 열악한 현실을 감안하여 이를 활성화할 수 있도록 관련 연구가 진행되어야 할 것이다. 무엇보다도 조사된 건축자산을 총체적으로 관리하고 활용정책을 마련할 관리체계 마련과 활용정책 수립을 위한 관련 연구도 어느 정도 건축자산 목록이 구축되면 반드시 진행되어야 할 것으로 생각된다.

[표 7-2] 향후 연구과제 로드맵

목표	연구과제	1차년도	2차년도	3차년도	
건축자산 관리제도 운영	건축자산의 현황 및 실태 조사·연구	건축자산 시범조사 조사 매뉴얼 마련	건축자산 기초조사 관리체계 마련	기초조사 지속	
	우수 건축자산의 유지·관리 방안		우수 건축자산의 유지관리 현황조사	개보수 기준마련	■ 시범 적용
	건축자산 관리를 위한 산업 및 전문인력 육성방안	국내외 현황파악	시스템 체계구축	제도개선 지원시행방안 마련	■
건축자산 밀집구역 관리체계 마련	건축자산 밀집지역 현황 및 실태 조사·연구	지역 현황조사1 지정기준 및 건축규제 완화 검토, 주민수요 파악	지역 현황조사2		
	건축자산 진흥구역 운영방안		시범구역 운영 구역설정 기준 및 관리계획 지침 마련	확대적용	■ 지속
건축자산 활용정책	건축자산 활용 사례분석 및 정책방안	우수사례발굴 국내외 사례연구	시스템 체계구축	시범운영	■



## 참고문헌

### 〈보고서 및 단행본〉

- 강동진·이순자(2008), 「도시재생을 위한 근대역사환경 활용 방법 분석: 부산, 광주, 군산을 사례로」, 국토연구원
- 건축도시공간연구소(2012), 「지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구」, 국토교통부
- 권영상·심경미(2009), 「근대건축물 활용을 통한 지역활성화 방안 연구」, 건축도시공간연구소
- 국토연구원(2011), 「KOPSS 준공보고서(5차) 사용설명서」, 국토교통부
- 기윤환(2011), 「인천시 지역고유의 문화자산을 활용한 지역밀착형 도시재생방안 연구」, 인천발전연구원
- (사)대한국토도시계획학회(2008), 「역사문화자원을 활용한 도시재생 연구」, 문화재청
- (사)도쿄모모코리아(2007), 「근대 건축문화유산 보존 활성화를 위한 등록문화재 제도개선 연구」, 문화재청
- 문화체육관광부·군산시(2009), 근대문화중심도시 군산 WORKSHOP 자료
- 박진희, 장림중(2009), 「대한민국 아파트 발굴사」, 효형출판
- 심경미·진태승(2012), 「기존 한옥의 보전·관리를 위한 제도개선 및 정책방안 연구」, 건축도시공간연구소
- 아산시(2010), 「아산시 온양중심상권 재정비촉진계획」, 아산시
- 안동시, 「안동시청 내부자료」, 안동시
- 오동욱(2011), 「대구 근대자원 아카이브 구축전략」, 대구경북연구원
- 오재환 외(2009), 「부산지역 문화자원 특성분석과 활용방안 연구」, 부산발전연구원
- 이동현(2003), 「부산의 근대역사건조물 실태와 활용방안에 관한 연구」, 부산발전연구원
- 이왕건 외(2011), 「지역자산 활용형 도시재생 전략에 관한 연구」, 국토연구원
- 이왕기 외(2002), 「구도심 역사문화자원 및 활성화 관련 사업 조사·연구」, 인천발전연구원

인하대학교 산학협력단(2012), 「예비문화재제도 도입방안 연구」, 문화재청  
 청주대학교 산업과학연구소(1999), 「근대문화유산의 보존과 활용방안 연구」, 문화재청  
 추용욱(2009), 「강원도 근대산업유산의 보존 및 활용을 위한 기초연구」, 강원발전연구원  
 (사)한국건축역사학회(2006), 「근대문화유산 보존 및 활용사례」, 문화재청  
 (사)한국도시설계학회·(주)동해종합기술공사(2012), 「서울사대문안 역사문화도시 관리 기본계획」, 서울특별시  
 한국지역개발학회(2011), 「근대역사문화벨트 네트워크 구축사업」, 대구중구청  
 한상욱·이호정(2009), 「충청남도 역사도시의 역사문화자원 실태 분석 및 활용방안」, 충남발전연구원  
 황규홍 외(2007), 「도시정비지역 역사문화자원의 특성 및 활용에 관한 연구」, 주택도시연구원  
 국토연구원(2011), 「KOPSS 준공보고서(5차) 제1권~제9권」, 국토교통부

### 〈논문 및 학술지〉

김기호, 미국의 역사보전1: 미국 역사보전의 제도적 열개(미발표원고)  
 김동욱(2004), 「20세기 전반기 경기도 전통민가의 가치와 경기문화재단 조사의 의의」, 한국건축역사학회  
 2004 추계학술발표대회 논문집  
 김동식(2002), 「근대건축문화유산의 보존과 활용에 관한연구: 문화재 지정 근대건축물을 중심으로」,  
 청주대학교 박사학위논문  
 김찬영(2004), 「경상북도 근대문화유산」, 한국건축역사학회 2004 추계학술발표대회 논문집  
 김창규(2006), 「근대유산 보호를 위한 등록제도의 법제 개선방안」, 토지공법학회지 제34호  
 김태중(2004), 「경남의 근대문화유산 목록화 사업성과」, 한국건축역사학회 2004 추계학술발표대회 논문집  
 김현숙(2011), 「군산 근대역사경관지구의 활성화를 위한 우선정비 블록 설계연구」, 한국도시설계학회지  
 제12권 제6호  
 박경립(2004), 「강원도의 근대문화유산」, 한국건축역사학회 2004 추계학술발표대회 논문집  
 방한영(2004), 「농촌마을의 지역유산활용에 대한 연구」, 한국농촌건축학회논문집 v.6 n.2  
 우동선(2005), 「건축문화재의 보존과 복원, 활용\_등록문화재제도와 근대문화유산 목록화 조사보고서」,  
 건축(대한건축학회지), v.49 n.12  
 윤인석 외(2004), 「경기도 근대문화유산 조사 및 목록화」, 한국건축역사학회 2004 추계학술발표대회 논문집  
 윤재웅(2004), 「대구의 근대문화유산」, 한국건축역사학회 2004 추계학술발표대회 논문집  
 이상해(2013), 「한양도성의 보존·관리 및 활용(유네스코 세계유산 등재를 위한 토론회)」, 서울특별시  
 이수정(2011), 「문화유산 보존원칙 수립을 위한 가치의 정의 및 방법론에 대한 시론적 연구」, 한국문화재문화  
 유산학회, v.44, no.4

홍승재 외(2004), 「전북지역 근대건축의 현황과 특성」, 한국건축역사학회 2004 추계학술발표대회 논문집

### 〈조사사업 관련 보고서〉

- 강원대학교 조형예술연구소(2003), 「근대 문화유산 목록화 및 조사보고서」, 강원도
- 경기문화재단(2004), 「경기도 근대문화유산조사 및 목록화 보고서」, 경기도
- 경남대학교 박물관(2004), 「경상남도 근대문화유산조사 및 목록화 사업 보고서」, 경상남도
- 경상북도문화재연구원(2004), 「근대문화유산 목록화 및 조사보고서」, 경상북도
- 대구가톨릭대학교 박물관(2004), 「근대문화유산 목록화 및 조사보고서」, 대구광역시
- 대전발전연구원(2003), 「근대문화유산 목록화 및 조사보고서」, 대전광역시
- 동아대학교 건설기술연구소(2005), 「부산 근대문화유산 조사 및 목록화 사업」, 부산광역시
- 목원대학교 건축도시연구센터(2005), 「근대문화유산 목록화 사업」, 충청남도
- 서울시립대학교 부설 서울학연구소(2004), 「근대문화유산 자료 및 목록화사업 보고서」, 서울특별시
- 울산대학교 도시·건축연구소(2003), 「울산 근대문화유산 조사 및 목록화 사업 학술조사 용역」, 울산광역시
- 인천대학교(2004), 「근대문화유산 조사 및 목록화 사업 보고서」, 인천광역시
- 전남대학교 호남문화연구소(2003), 「근대문화유산 조사 및 목록화 사업」, 광주광역시
- 전남문화재연구원(2003), 「전남 근대문화유산 조사 및 목록화 사업」, 전라남도
- 전북발전연구원(2004), 「근대문화유산 목록화 및 조사보고서」, 전라북도
- 청주대학교 산업과학연구소(2004), 「근대문화유산 목록화 조사보고서」, 충청북도
- 탐라대학교 부설 산업기술연구소(2003), 「제주도 근대문화유산 조사 및 목록화 사업 보고서」, 제주특별자치도
- 문화재청(2005), 「2005년도 비지정 건조물문화재 일제조사사업 I~III : 일반조사보고서」, 문화재청
- 문화재청(2005), 「2005년도 비지정 건조물문화재 일제조사사업 IV~V : 정밀조사보고서」, 문화재청
- 문화재청(2006), 「2006년도 비지정 건조물문화재 조사보고서 I~VI」, 문화재청
- 문화재청(2008), 「2008년도 비지정 건조물문화재 조사보고서 I~III」, 문화재청
- 경기문화재단(2003), 「경기도 건축문화유산 제1권~제3권 : 전통민가편」, 경기문화재단
- 경기문화재단(2003), 「경기도 건축문화유산 제4권 : 중요전통민가편」, 경기문화재단
- 경기문화재단(2003), 「경기도 건축문화유산 제5권 : 지정문화재·전통사찰편」, 경기문화재단
- '99건축문화의 해 조직위원회(1999), 「전국건축문화자산 1-서울」, '99건축문화의 해 조직위원회
- '99건축문화의 해 조직위원회(1999), 「전국건축문화자산 2-인천·경기」, '99건축문화의 해 조직위원회
- '99건축문화의 해 조직위원회(1999), 「전국건축문화자산 3-강원」, '99건축문화의 해 조직위원회

'99건축문화의 해 조직위원회(1999), 「전국건축문화자산 4-충북」, '99건축문화의 해 조직위원회  
 '99건축문화의 해 조직위원회(1999), 「전국건축문화자산 5-충남·대전」, '99건축문화의 해 조직위원회  
 '99건축문화의 해 조직위원회(1999), 「전국건축문화자산 6-전북」, '99건축문화의 해 조직위원회  
 '99건축문화의 해 조직위원회(1999), 「전국건축문화자산 7-광주·전남」, '99건축문화의 해 조직위원회  
 '99건축문화의 해 조직위원회(1999), 「전국건축문화자산 8-대구·경북」, '99건축문화의 해 조직위원회  
 '99건축문화의 해 조직위원회(1999), 「전국건축문화자산 9-부산, 울산·경남」, '99건축문화의 해 조직위원회  
 '99건축문화의 해 조직위원회(1999), 「전국건축문화자산 10-제주」, '99건축문화의 해 조직위원회  
 '99건축문화의 해 조직위원회(1999), 「전국건축문화자산 11-북한」, '99건축문화의 해 조직위원회

## 〈국의 문헌〉

Boston Landmarks Commission(1985), *Review and Approval Process for Changes to Designated Landmarks*

Boston Landmarks Commission(2013), *What is the Boston Landmarks Commission*

English Heritage(2010), *Principles of Selection for Listing Buildings*

English Heritage(2012), *English Heritage: Annual Report and Accounts 2011-12*, English Heritage

English Heritage(2012), *English Heritage Commentary on the National Planning Policy Framework*

English Heritage(2013), *Designation Yearbook 2012-13*, English Heritage

John Delafons(1997), *Politics and preservation: A policy history of the built heritage 1882~1996*

Mackintosh, Barry(1985), *The Historic Sites Survey and National Historic Landmarks Program: A History*, National Park Service, Washington D.C.

Massachusetts Historical Commission(1981), *MHC Reconnaissance Survey Town Report: Boston*, Massachusetts Historical Commission, Boston

Massachusetts Historical Commission, *Know How #3, Information and Assistance from the Massachusetts Historical Commission*, Boston

Massachusetts Historical Commission, *Know How #5, Information and Assistance from the Massachusetts Historical Commission*, Boston

National Park Service(1972), *The National Register of Historic Places*, National Park Service, Washington D.C.

National Park Service(1997), *National Register Bulletin: How to Apply the National Register Criteria for Evaluation*, National Park Service, Washington D.C.

National Park Service(2007), *Historic American Buildings Survey Guidelines for Historical Reports*,

National Park Service, Washington D.C.

National Park Service(2011), *Historic American Engineering Record Guidelines for Historical Reports*(2008, updated 2010), National Park Service, Washington D.C.

*Inspectorate of Ancient Monuments and Historic Buildings*(1980년대 조사매뉴얼)

군마현(1992), 「군마현 근대화유산 종합보고서」

아키타현(1992), 「아키타현 근대화유산 종합보고서」

월간 문화재(2013), 「근대화유산보호의 성과-(月刊文化財-近代化遺産保護の成果-)」, 5월호

카나가와현(2012), 「카나가와현 근대화유산 종합보고서」

經濟産業省(2008), 「近代化産業遺産群 続33」

### 〈Website〉

경남도민일보 홈페이지, <http://www.idomin.com>

국립국어원 홈페이지, <http://stdweb2.korean.go.kr>

네이버 지식백과, <http://terms.naver.com>

네이버 블로그, <http://blog.naver.com>

다음 블로그, <http://blog.daum.net>

데본 카운티위원회 홈페이지, <http://www.devon.gov.uk>

부산일보 홈페이지, <http://www.busan.com>

서울시 미래유산 홈페이지, <http://futureheritage.seoul.go.kr/HeritageTeaser>

잉글리쉬 헤리티지 홈페이지, <http://www.english-heritage.org.uk>

위키백과, <http://en.wikipedia.org>

충청투데이 홈페이지, <http://www.cctoday.co.kr>

테이트 홈페이지, <http://www.tate.org.uk>

코벤트가든 메모리 홈페이지, <http://www.coventgardenmemories.org.uk>

한겨레 신문 홈페이지, <http://www.hani.co.kr>

한국 브리태니커 홈페이지, <http://preview.britannica.co.kr>

보스턴 랜드마크 위원회 홈페이지, <http://www.cityofboston.gov/landmarks>

매사추세츠 역사위원회 홈페이지, <http://www.sec.state.ma.us/mhc>

국립공원 관리청 홈페이지, <http://www.nps.gov>



## A Study on Systems for Compile the List of Architectural Asset and Use of the Inventory

Sim, Kyung Mi  
Tchah, Chu Young

The importance of architectural assets is on the rise as primary means for regional characterization and urban regeneration in the society. However, with the awareness on the value of architectural assets lacking and the conservation policy limited, the loss of domestic architectural assets continues to occur. Around the world, more and more people agree that the scope of cultural assets should be expanded to include those having importance at the local level, and those that mean something in citizens' everyday lives. Furthermore, institutions and systems are actually shifting towards that direction.

In line with the global trends, the nation has put in place the 「Act on the Promotion of Architectural Assets Including Hanok」. Here, what is most needed to support such policy is to identify the current status of existing architectural assets. From this point of view, the study aims to present measures to systematically conduct basic research and compile the list of existing architectural assets, for it is crucial to prepare a basic management system, especially considering our reality that the knowledge on the current status of domestic architectural assets is significantly lacking. This is because such research has been carried out only for specific purposes so far.

To achieve the goal, the research carried out analyses on previous investigation projects implemented domestically, reviewing the problems and issues. Also, the study analyzed overseas cases and drew implications. Based on the analyses, the study has prepared and applied a proposed set of investigation criteria on a pilot basis, presenting measures to compile the list of existing architectural assets and to use the list. The study is based on the literature review on related laws and regulations, and on the operation of investigation projects; on the advice and interviews with those involved in previous investigation projects; on the on-site examination through outside experts; and on the expert consultations and field trips.

In the second chapter, the study reviews the legal systems promoted so far for the conservation of architectural assets, along with the recent policy trends and the current status of the investigation projects involving architectural assets. The chapter then presents the value of architectural assets, and argues for the need to conserve and manage these architectures.

In the third chapter, the study conducts an in-depth analysis on the following four projects, looking into the characteristics and limitations of the project operation: the Nationwide Architectural and Cultural Assets Investigation Project(1999), which was intended to establish the basic investigation system on the architectural assets across the nation; the Project to Study and List Up Modern Cultural Assets(2002~2005); the Simultaneous Investigation Project on Non-designated Architectures(2002~2008); and the Investigation Project on the Architectural and Cultural Heritages in Gyeonggi Province.

The results of the analysis on the characteristics of the investigation projects show that, first, in terms of operation, all the projects successfully improved the operation efficiency through the preparation of investigation criteria and guidelines, which were aimed to promote systematic and consistent investigation; and in terms of content, close investigation was conducted for most of the projects, with regular investigation constituting the basic.

For the Investigation Project on the Architectural and Cultural Heritages in Gyeonggi Province, a village-based investigation form was prepared to investigate the overall contents of the village concerned as well. In terms of process, in order to systematically and uniformly establish the data, pre-training was given to the investigators for the on-site investigation; they were trained to compile the investigation form in the same way as to the same items if possible.

With all this, problems were identified with the operation of the investigation projects as follows; first, the scope of the investigation targets was unclear, which consequently decreased the data reliability and caused difficulty in comparing the current status of different regions. Second, the criteria for the categorization system were unclear, which caused confusion among the investigators. Third, the investigation items were unclear, which again caused confusion among the investigators.

Fourth, when compiling the architectural assets investigation form, the

investigators were expected to focus on simple facts and current status. As a result, the data could not be fully used as reference materials for the preparation of the management measures to identify the parts that are worthy of conservation or to utilize them. Consequently, the data were too limited to be used as policy data.

Fifth, the methods to arrange the investigation data were different depending on region, which caused difficulty in comparing the data by region. It is feared that this will decrease the reliability of the regional data. Lastly, because of the imperfect listing-up in the early stage of the investigation, some of the investigation targets were left out contrary to the claims that the projects included the entire targets in their investigation.

In the fourth chapter, the study examines the case of the US which is currently operating a program for architectural assets-related investigation and recording; of Japan which have put in place the list of the architectural assets by government ministry and agency; and of the UK which has systematically conducted the investigation using investigation manuals. Based on the case studies, the research has drawn implications as follows;

First, in order to build the list of architectural assets, institutional tools should be put in place first of all. Second, in all the three countries, specialized public institutions for the listing-up and conservation of architectural assets are in operation, through which they support for a comprehensive management and utilization of architectural assets.

Third, the three countries have conducted a basic investigation, and built and managed a separate list in order to conserve and utilize architectural assets. They have investigated the entire architectural assets which fall under the category of potential architectural assets when conducting the basic investigation. The UK conducted the investigation twice in the 1940's and in the 1980's. Japan began to investigate the entire modern cultural heritages across the nation in the 1990's, and the investigation continues until today.

Forth, the countries prepare and provide detailed guidelines for investigation including the scope and categories of the investigation targets, the value of each of them, the selection criteria, investigation contents and methods, etc. In addition, they give training to the investigators beforehand based on the guidelines, so as to minimize the difference in the investigation list among the local authorities examined.

Lastly, the UK designates buildings as architectural assets in order to prevent change that hinders the historical and architectural value of the building, not to unconditionally preserve them as in the case of cultural properties. This is intended to give first priority to the value of the architectural assets through the entire planning stage to be promoted in the future.

In the fifth chapter, the study sets forth the investigation criteria and directions for the pilot investigation of architectural assets based on the analysis of both the domestic and overseas cases. On this foundation, a pilot investigation was implemented on the architectural assets in Gunsan City and Asan City. The primary target areas were part of the old towns where it was presumed remain a large stock of architectural assets.

Next, the neighboring areas were designated as secondary target so as to explore different types of architectural assets. Then, the entire city was designated as tertiary target in order to include the architectural assets that are outstanding and widely known across the city. The investigation criteria included type and categorization system, investigation method, criteria for value judgement, investigation item, investigation table, and method to compile the investigation table.

Accordingly, a total of 45 items in Gunsan City, and a total of 11 items in Asan City were selected as architectural assets, followed by detailed investigation. At the end of the investigation, a request was raised to complement the investigation table and photos that had been presented before. In addition, implications were drawn for architectural assets investigation and list-compiling, along with several issues that need to be dealt with to improve the investigation criteria, which include the need to standardize the investigation procedures and prepare investigation manuals.

Based on this, the following four suggestions are presented in chapter six as measures to compile the list of and utilize architectural assets; preparation of proposed investigation criteria, investigation manuals, investigation project promotion methods, and the linkage system for the architectural assets list. To be specific, first, the study presents a system for the categorization of architectural assets as a proposed architectural assets investigation criteria. In addition, it presents the criteria and principles to select architectural assets, which are divided into 7 categories. Lastly, the items and contents that need to be investigated have been deducted and presented in the form of an investigation table.

Second, the study suggests that investigation manuals be prepared, in addition to the proposed investigation criteria, and training be given to the investigators beforehand, so as to minimize confusion among the investigators upon implementing investigation projects and compiling the list, and to proceed with the investigation and compile the results using the same criteria regardless of the region. The study created the items to be included in the manuals, which is necessary to achieve this goal. Specific examples have been presented for some of these items including investigation methods and procedures, methods to compile the investigation table, and methods to arrange the investigation outcome.

Third, the study presents methods to secure the effectiveness so that the investigation projects can be actually operated. To be specific, considering the possibility of the participation by domestic professionals, the consequent quality of the investigation outcome, and the consistency in the financing, it is suggested that instead of examining the entire area under the jurisdiction of a certain local authority all at once, the investigation be consistently conducted on two to three areas of a city, county or district, after selecting the investigation targets on a yearly basis.

The study presents the need and scope of the financial support by the central government which are needed to encourage local governments to promote the investigation project. In order to help estimate the yearly budget, the study presents the contents and scope of the investigation for each of the first, second and third phase of the project on the basis of ten years.

Lastly, in order to enhance the utilization of the list of the architectural assets, or the investigation outcome, the study presents methods to link the list to the urban management system and the architecture-related information system. It suggests that the Enforcement Decree of the Building Act be revised so that the system of owner-requested 'outstanding architectural assets' can be introduced, and 'outstanding architectural assets' can be put into the building management ledger. In addition, the study presents the methods to link the list to a large scale urban development, the demolition of architectural assets, a system of architectural and land information, and the architectural assets DB.

In the concluding chapter seven, the study explains the potential policy impact of the four measures presented in previous chapters, and provides the roadmap to future

policy and research. The proposed investigation criteria are expected to function as a framework for the basic research on the architectural assets in local governments across the country. As a result, it will play a significant role in improving the reliability and utilization of the outcomes of the architectural assets basic research. In addition, the investigation manuals will be very useful as pre-training materials for regional investigators upon implementing investigation projects and compiling the list.

The methods to promote investigation projects are the key in promoting such project towards identifying the current status through the research on the actual conditions and compiling the basic list, under the initiative of the local government concerned. This way, the project is expected to go beyond a short-term performance-based policy. In this sense, the study has successfully presented suggestions that will ensure such investigation project can be actually implemented. In addition, through the methods to use and link the list to other systems, the minimum foundation will be laid which is necessary to conserve and utilize architectural assets that are not categorized as cultural assets under established institutions.

The study presents policies to be followed in the future by dividing them into three categories as follows: operation system, institutions improvement, and management system. First, in order to prepare the operation system, it is suggested that an exclusive department and a management council be installed at the local level. Once an outstanding architectural assets system is prepared at the national level in the mid- to long-term, it is suggested that an exclusive or a specialized center be established for a comprehensive management and for a promotion policy at the national level.

In order to improve existing systems, it is suggested to prepare an institutional foundation for the outstanding architectural assets registration system, and for the support and management by introducing a new law that gives the legal ground, first of all. In addition, it is suggested that the Building Act and the Law of Urban and Residential Environment Arrangement be revised. A license system should be introduced for the development of architectural assets-related industries and the nurturing of human resources. In terms of the management system, the study suggests that pilot projects for architectural assets investigation be promoted and the architectural assets utilization policy be established.

The study has been carried out with the intent to present methods to promote investigation projects, compile the list, and use the list accordingly. All this constitutes the basic stage and therefore should take the first priority in preparing policies for the conservation and management of architectural assets. Considering this, the follow-up studies should be conducted in detail on the measures to operate the investigation projects, the support system, and the institutional improvement so as to successfully conserve, manage and utilize architectural assets.

Accordingly, the study suggests research on the following items be conducted in the future, which has to be carried out over some phases: actual conditions examination on architectural assets, measures to maintain and manage outstanding architectural assets, measures to promote architectural assets industries and professionals, measures to conduct research on the current status of architectural assets-dense areas and the operation, and lastly, case studies on the utilization of architectural assets and research on the preparation of policy measures.

What makes the research significant is that first, it has specifically presented the framework of a national level which will allow local governments to systematically implement architectural assets investigation projects and build the list. Second, the research has successfully suggested that a system be comprehensively established in order to conserve and manage architectural assets, which should start from the basic research.

**Key words : Architectural Asset, Modern Architecture, Hanok, Historical and Cultural Environment, Investigation Criteria, Architectural DB, Inventory**



## 부록1. 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률안」 개요

1. 법률안 주요 내용
2. 건축자산 기초조사 관련 규정

### 1. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률안」<sup>134)</sup> 주요 내용

#### 1) 입법배경

- 근대 건축물은 문화재로 보호·관리되는 경우도 있지만 상당수는 훼손되거나 방치되고 있으며, 전통 건축양식인 한옥의 경우 아직까지 일반적 건축양식으로는 자리 잡지 못하고 있는 상황
- ⇒ 가치가 있는 “비문화재급 건축자산”의 경우에도 적극적으로 이를 보존하거나 활용할 수 있는 제도적 기반을 구축
- ⇒ “한옥”의 보급·확산을 위해 한옥 건축의 진흥과 관련 산업육성에 대한 종합적인 법적 지원 근거 마련

#### 2) 입법방향

- 「문화재보호법」과 충돌 방지를 위해 건축자산에서 문화재는 제외
- 민간의 신청을 전제로 각종 지원을 추진하는 한편, 자율적 활용 촉진을 위해 관련 법령 기준을 합리적 범위에서 완화 적용
- 특정 건축자산의 점적 관리뿐만 아니라 지역 단위의 경관 개선을 위해 면적 관리를 유도
- 신규 한옥 조성 활성화, 관련 산업 육성 등 한옥 진흥을 위한 포괄적인 법적 기반 구축

134) 2013년 4월 국회에 의원발의 된 법안내용임

### 3) 주요 내용 : 총 9장 44개 조문으로 구성

- 「우수건축자산」의 등록 및 지원제도 도입
  - 소유자 신청을 받아 시도지사가 우수건축자산으로 등록할 수 있으며 관리 비용을 지원하거나 조세 감면 가능
  - 외관 등 본질을 훼손하지 않는 범위 내에서 활용을 촉진하기 위해 증개축 또는 용도 변경시 건축법, 주차장법 등의 특례 적용
  
- 「건축자산 진흥구역」의 지정을 통한 면적 관리 강화
  - 시도지사가 기본방향 설정 등을 위한 “관리계획”을 수립하도록 하고, 주차장·도로 등에 대한 기반시설 정비 등 지원 가능
  - “지구단위계획”을 수립할 경우 일반건축물에 대해서도 지구단위계획이 정하는 바에 따라 건축법, 주차장법 규정의 완화 가능

\* 지구단위계획이 정하는 바에 따라 의무(형태, 재료, 색채 등)를 부과하는 한편, 인센티브(건폐율, 조경면적, 건축선 등)도 부여하는 취지
  
- 한옥 건축의 진흥과 관련산업의 육성
  - 신규 한옥 및 한옥마을 조성을 위해 지자체의 재정 지원 가능
  - 설계·시공인력의 체계적 양성을 위한 국가·지자체 책무를 규정
  - 기술 개발 등 관련산업 육성을 위해 국가·지자체 책무를 규정
  - 한옥 진흥정책 연구 등을 위해 국가한옥센터 설치 근거 규정 마련
  
- 건축자산 및 지역 건축문화의 진흥을 위한 기반 마련
  - 5년 단위 기본계획(국가) 및 연도별 관리시책(지자체) 수립, 건축자산의 기초조사 및 정보체계의 구축 등을 위한 근거 마련
  - 지역 건축문화의 진흥을 위하여 국민의 인식 제고를 위한 교육·홍보, 관련 민간단체 지원, 우수사례 발굴·포상 등의 시책 추진
  - 그 밖에 건축자산 박물관의 설치, 지자체 특별회계의 설치 등 규정

## 2. 건축자산 기초조사 관련 규정

**한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법 제6조(건축자산 기초조사)** ① 시·도지사는 제5조에 따른 건축자산 진흥 시행계획을 수립하거나 변경하려는 경우와 제17조에 따른 건축자산 진흥구역을 지정하고자 하는 경우에는 미리 건축자산의 현황, 관리실태 등 필요한 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 조사하여야 하고, 조사결과는 국토교통부장관과 문화재청장에게 제출하여야 한다. 다만, 관계 행정기관 또는 전문기관이 이미 조사를 시행한 경우에는 그 결과를 활용할 수 있다.

② 시·도지사는 제1항에 따른 조사를 위하여 필요한 경우 직접 조사하거나 건축자산의 소유자, 관리자 또는 관련 단체 등에 대하여 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다.

**한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법 제7조(건축자산 정보체계의 구축)** ① 시·도지사는 건축자산 진흥에 필요한 자료를 효율적으로 활용하고, 국민이 건축자산 정보에 쉽게 접근하고 이용할 수 있도록 건축자산 정보체계(이하 “정보체계”라 한다)를 구축·운영해야 한다.

② 시·도지사는 정보체계를 구축·운영하는 경우 「국가정보화 기본법」 제6조 및 제7조에 따른 국가정보화 기본계획 및 국가정보화 시행계획과 연계되도록 하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 정보체계의 구축 및 관리 사업에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.

④ 그 밖에 정보체계의 구축·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

### [건축기본법]

**법 제16조 (건축 기본조사)** ① 국토교통부장관은 제14조 각 호의 사항에 대한 심의 및 제15조제1항에 따른 보고서의 작성 등을 위하여 필요한 때에는 건축에 관한 각종 통계, 건축물 현황, 건축에 관한 인식도 및 기대수준, 그 밖에 제15조제2항 각 호와 관련되어 필요한 자료 등 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 조사할 수 있다.

② 국토교통부장관은 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장에게 조사에 필요한 자료의 제출을 요청하거나 제1항의 조사사항 중 일부에 대하여 이를 직접 조사하도록 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 중앙행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장은 특별한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.

**시행령 제15조(건축 기본조사)** 법 제16조제1항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

4. 건축물 및 공간환경에 관한 기록 자료를 구축하기 위하여 필요한 사항
5. 건축문화유산의 유지·관리 및 보존 현황

## 부록2. 해외 건축자산 관련 조사양식 및 기준

1. 영국의 등재건축물 유형 및 분류·등급 평가
2. 일본의 근대문화유산 조사양식 및 조사과정
3. 미국의 역사자산 등재 신청서 양식

### 1. 영국의 등재건축물 유형 및 분류·등급 평가

□ 선정 안내서(Selection Guide)에 따른 등재건축물의 유형 분류

농업시설 (Agriculture Buildings)  
 기념비적 구조물 (Commemorative Structures)  
 상업 및 거래소 시설 (Commerce and Exchange buildings)  
 문화 및 오락시설 (Culture and Entertainment)  
 지역적 주택 (Domestic 1: Vernacular Houses)  
 도시형 주택 및 집합주택 (Domestic 2: Town House, The Modern House & Housing)  
 교외주택 및 별장 (Domestic 3 : Suburban and Country Houses)  
 현대 주택 및 집합주택 (Domestic 4: The Modern House & Housing)  
 교육시설 (Education Buildings)  
 공업시설 (Industrial Structures)  
 사법 및 정부시설 (Law and Government Buildings)  
 해양 및 해안시설 (Maritime and Naval Buildings)  
 군사시설 (Military Structures)  
 종교시설 (Places of Worship)  
 스포츠 및 위락시설 (Sports and Recreation Buildings)  
 거리환경 (Street Furniture)  
 교통시설 (Transport Buildings)  
 공공시설 및 통신시설 (Utilities and Communication Structures)

(출처: <http://www.english-heritage.org.uk/caring/listing/criteria-for-protection/selection-guidelines/>)

### 1) 농업시설 (Agricultural Buildings)

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 곡물관련 건물 (헛간, 건조헛간, 곡식저장고 등 9개 유형) 2. 가축관련 건물 (낙농장, 양우리, 돼지우리 등 7개 유형) 3. 마구간과 차고	1) 건축적 질적 수준, 생존, 군집적 가치 -지역의 특수하고 전통적인 농촌생활 양식을 보여주는 건축일수록 높은 등급을 맞을 수 있고, 일반적으로 오래된 건물일수록 그 가치가 높으며, 단일 건물 보다는 연결된 건물 혹은 여러 건물들이 모여 있을 때 등급이 높아진다. 2) 건립 시기에 따라 다른 평가 기준 -1830년대 이전에 건립된 건물들이 그 이후 시대의 건물보다 더 가치 있게 평가되고, 하나의 농장이 온전하게 보존되고 있을 경우 등급이 높아진다. 3) 개발 이전의 농촌 지역의 건물 -도시화 이전의 농촌 건축 특성을 강하게 지니고 있어서 지역 특수성을 보여준다면 등급이 높아진다. 4) 지역적 다양성과 특성

### 2) 기념비적 구조물 (Commemorative Structures)

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 조지안 이전시대의 장례 기념비 2. 스튜어트와 조지안 시대의 공공 기념비 3. 조지안 시대 장례 기념비 4. 기념물 5. 빅토리아 시대 공공 기념비 6. 빅토리아 시대 묘지 기념비 7. 20세기 장례 기념비 8. 전쟁 기념비 9. 20세기 공공 기념비	1) 일반적 고려사항 -유명 인물이나 가족에 대한 기념비, 영국의 역사적 사건과 사회 복잡성의 표현, 교회 내 기념물 중 특별한 가치 내포, 일정 규모 이상의 묘지, 공공 기념비 중 높은 미학적 가치 및 역사적 가치를 내포, 구조적인 형태를 갖춘 유적 2) 디자인적 가치, 보존상태, 상징성, 역사적 가치, 레터링(lettering), 위치, 군집여부, 울타리 존재여부, 건축적 요소 포함여부(기둥, 피라미드 등), 역사적 사건과 연계성, 묘비에 포함된 조각-그림의 가치, 재료의 다양성, 주변 환경과의 연관성 등에 따라서 등급이 달라진다.

### 3) 도로 시설물 (Street Furniture)

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 고속도로 관련 시설물 2. 공공시설 3. 연락시설	도로 시설물들은 시설물의 존재에 영향을 주는 세 가지 부분: 재생(renewal), 위치의 재조정 (relocation), 제거(removal)를 중요하게 생각한다. 특히, 위치의 재조정은 특정 장소의 특성이나 도로상황에 맞추어져 제작된 것이 대부분이기 때문에 중요하게 간주된다. 1840년 이전의 도로시설물들은 희귀성, 원본 유지 여부, 디자인의 질적 가치가 선정의 기준이 됨. 1840년 이후는 대량생산되었기 때문에 지정여부를 보장하기 힘들다.

#### 4) 상업 및 거래소 건축물 (Commerce and Exchange buildings)

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 상점 및 쇼핑시설 ①상점, 쇼핑아케이드, 백화점 ②시장, 거래소 ③경매장 2. 은행 및 업무시설 (은행, 업무시설) 3. 식사, 음주, 숙박시설 (여인숙, 호텔, 레스토랑, 술집, 남성클럽, 집회소)	1) 선별성 -이 시설들은 1840년 이후에 많이 지어졌고 많이 남아있기 때문에 신중하게 선택되어야 한다. 2) 군집성 -18~19세기 이들의 집단적 생성은 도시풍경의 중요한 변화요인이었기 때문에 군집여부에 따라 등급의 차이가 발생한다. 3) 건립시기 -중세시기 건축물은 매우 중요하게 평가. 1840년 이후의 건축물은 원래의 형태와 특성의 보존여부가 중요하다. 4) 희귀성 -초기 형태의 보존여부가 중요. 장의사, 전당포 등 특이 상업시설은 더 높게 평가된다. 5) 특이성의 보존 -건축물의 개조가 이루어지면서도 주요 입면이나 장식등이 보존되었다면 높은 등급으로 책정된다. 6) 인테리어 -내부 공간의 디자인이 건축적 가치를 지니면 높은 등급으로 책정된다. 7) 안내판 -역사적 안내판이나 광고판, 특이한 그림들, 유명한 상품이나 회사가 포함된 광고물 등이 있다면 높은 등급으로 책정된다. 8) 진위여부 -오래된 것처럼 보이는 입면이나 안내판 등이 최근에 다시 제작된 것이 많아서 이에 대한 주의가 필요하다. 9) 공동체적 가치 -지역 공동체와 역사적·사회적으로 연결되었다면 더 높게 평가된다.

#### 5) 문화 및 오락시설 (Culture and Entertainment)

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 책과 시각예술을 위한 건물 (열람실, 도서관, 미술관, 아트 갤러리, 전시장) 2. 오락시설 (회의실, 음악실, 콘서트홀, 연극극장, 영화관, 댄스홀, 마을회관) 3. 외부시설 및 해안 오락시설 (동물원, 해안 건축물, 부두)	1) 일반적 고려사항 -오래된 건축물이 중요하게 여겨지나 1차 세계대전과 2차 세계대전 사이에 건립된 건축물은 특히 중요하게 고려된다. 건축적 가치, 창조성, 사회적 영향력 등이 중요한 요소로 평가된다. 2) 역사와의 연계성 -역사적 사건과 연계되어 있거나 시대의 사회적 현상과 연결되어 있다면 등급이 높아진다. 3) 열람실 -학교 및 다른 시설과의 연계성이 중요하게 고려되고, 특정 사회집단이 이용한 열람실은 더 높게 평가된다. 4) 도서관 -독특한 평면 형태, 장식여부, 책장 및 책상의 보존여부, 디테일, 군집성 등이 중요하게 고려된다. 5) 미술관과 갤러리 -건축적 가치와 더불어 장식성, 기존 건축의 변형 정도, 특정 예술인 및 단체와의 연계성이 평가된다.

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 책과 시각예술을 위한 건물 (열람실, 도서관, 미술관, 아트 갤러리, 전시장) 2. 오락시설 (회의실, 음악실, 콘서트홀, 연극극장, 영화관, 댄스홀, 마을회관) 3. 외부시설 및 해안 오락시설 (동물원, 해안 건축물, 부두)	6) 전시장 -역사적 가치가 가장 중요하게 평가되며, 가변형으로 지어진 것들이 많기 때문에 진위여부도 주요 고려사항이다. 7) 회의실, 음악실, 콘서트홀 -회의실은 건축적 가치와 장식, 기능적인 계획여부, 훼손여부와 건립시기가 중요하다. 음악실은 19세기 중반에 건립된 것이 희귀해서 높은 등급으로 평가되며 좁은 발코니와 사각형의 방 형태 등 전통적인 형태를 갖추었는가 고려된다. 콘서트홀은 매우 소수만 남아있으며, 도서관 및 갤러리의 고려요소가 적용된다. 8) 연극극장 -연극을 위한 디자인이 완벽하게 구성되었는가가 중요하게 조사된다. 1890~1914년에 활동했던 극장 전문 건축가 Frank Matcham, W. G. R. Sprague, Bertie Crewe 의 작업은 높은 등급으로 지정된다. 1914년부터 전쟁기간에 건립된 극장이 중요하게 고려되며, 장식은 주 고려사항이 아니다. 9) 영화관 -영화관이 건립된 당시의 요소들이 보존되는가가 중요하며, 외부장식과 캐노피도 주요 평가기준이다. 1914년 이전의 영화관은 대부분 높은 등급으로 지정된다. 10) 외부시설 및 해안 오락시설 -1914이전에 완공된 시설은 희귀하기 때문에 지정이 쉽게 되며, 구조적 특성과 건축적-장식적 가치가 중요하게 고려된다. 다른 해안시설의 경우, 1890~20세기 초반까지의 시설은 대부분 지정되며, 휴양시설, 비취시설들은 역사적인 기록들과 연계되었는가가 중요하다. 물과 바람에 의한 훼손이 심한만큼 기존의 재료와 구성이 유지되고 있는가가 중요하다.

## 6) 토속주거 (Domestic 1 : Vernacular Houses)

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 재료와 시공기법 ①목구조 ②복도형 구조 ③휨 목재구조 ④박스형 구조 ⑤석재구조 ⑥벽돌구조 ⑦흙구조 2. 지붕 3. 난방 4. 세간 살림 및 장식 5. 기타 토속주거 형태	1) 지역적 특성 -지역의 지리적 특성, 사회적 질서, 농업을 비롯한 산업, 전통적인 지역적 건축의 특성이 어떻게 반영하고 있는가와 지역재료의 사용 등이 주 고려요소가 된다. 2) 건립 시기와 희귀성 -1700년 이전까지의 건물 중 온전한 형태를 지니고 있는 것은 높게 평가받지만, 건물의 희귀성에 따라서 오래되었다고 모두 더 중요도가 높지는 않다. 3) 혁신성 -토속주거에서 재료 및 기술 등에 새로운 방식이 도입된 것은 다른 건물유형에 비해 낮은 평가를 받는다. 그러나, 지붕구조에 수입목재를 처음 적용한 예 등은 높은 중요도를 지닐 수 있다. 4) 변형 -초기 건립상태에서 변형이 이루어졌더라도 변형의 증거가 남아있으면 특별한 의미를 가진다. 좋은 디자인, 지역적 특성 등이 반영된 변형은 높은 중요도를 지니지만, 근대적 방식의 변형은 낮게 평가된다. 5) 특별 기능 -낙농업, 밀주 산업 등 지역의 산업과 연관된 기능을 지녔던 건축은 높은 등급이 가능하다.

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 재료와 시공기법 ①목구조 ②복도형 구조 ③흰 목재구조 ④박스형 구조 ⑤석재구조 ⑥벽돌구조 ⑦흙구조 2. 지붕 3. 난방 4. 세간 살림 및 장식 5. 기타 토속주거 형태	6) 초기 건립상태의 보존상태 -기존의 재료적, 구조적 특성이 얼마나 유지되고 있는지도 중요한 평가 요소로서, 상당부분이 손실된 경우는 등급지정에 저해요소가 된다. 7) 평면형태, 방의 사용, 동선 -초기의 평면형태가 유지되고 있는지는 중요한 평가요소이다. 주택 내에서의 동선의 특이성, 평면구성의 특이성 등 건축적 특이성 이외에도 사회적 계층에 따른 방의 구분 등 사회적 요소도 등급평가에 반영된다. 8) 세간 살림 및 장식 -내벽의 장식, 목재패널, 내부 장식 등이 잘 보존되어 있는 경우 좋은 평가를 받을 수 있다. 이 외에 특별한 장식이 같이 사용되어 있거나 흡연 구역 등 특별한 기능이 더해진 곳은 높은 등급으로 책정될 수 있다. 9) 주택과 산업 -공장 주인의 주택, 광산 주인의 주택 등 지역 산업특성을 통합적으로 보여줄 수 있는 주택은 높은 등급을 받을 수 있다. 10) 재료와 마감 -15세기에서 18세기의 건축물 중 중세의 흰 목재구조, 지붕형식, 토속주거의 내부장식, 창문유형, 벽체 마감 등이 반영된 건축물은 높은 등급을 받을 수 있으며, 벽돌이 초기 도입되었던 시기에 건립된 주택도 특별한 가치를 지닌다. 11) 역사와의 연계성 -아이작 뉴턴 등 유명인의 출생지 등 역사적 인물과 연결된 건축물은 다른 주택들과 차별성을 지닐 수 있다. 12) 관리특성 -과거에 지니고 있었던 주택건물이 현재도 주택으로 이용되는지의 여부도 등급평가에 반영된다.

## 7) 타운 하우스 (Domestic 2 : Town Houses)

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 타운 하우스의 특징 2. 첫 번째 테라스 3. 평면 형태 4. 18세기 타운하우스 5. 주택들의 계획적 조화 6. 조지안 시대 이후 테라스 7. 1840년 이후의 주택들 8. Mew(밀도 높은 도시주택) 9. 산업과 연관된 주택들	1) 시대적 구분 ① 1700년 이전 ② 1700년~1840년 ③1840년~1900년 2) 건축적 중요성 -장식적 요소, 재료의 질, 건축양식 등은 건축적, 역사적 중요성을 지니고 있기 때문에 중요한 평가요인이다. 3) 신분과 보존상태 -19세기 초 노동계급의 주거지는 희귀성과 중요성을 가지고 있으므로 평가에 신중히 고려되며, 외관, 내부 그리고 평면형태의 보존상태도 평가 요소가 된다. 4) 인테리어 -현관, 계단, 거실 등의 중요한 장소는 특별한 가치를 지닌다. 채광창, 현관문과 현관의 가구, 원래의 창문과 창틀 그리고 색유리, 벽돌 아치, 모듈화 된 석재, 치장 벽토, 코드 스톤(Code Stone)의 디테일, 철재로 된 창문과 난간 그리고 대문, 테라코타(Terracotta), 타일, 벽돌을 이용한 장식과 스테인드글라스(Stained Glass), 계단, 벽난로, 회반죽 장식, 독특한 기존의 벽지, 스텐실 또는 벽화 등과 같은 장식과 부속품들은 높은 등급에 기여한다.

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 타운 하우스의 특징 2. 첫 번째 테라스 3. 평면 형태 4. 18세기 타운하우스 5. 주택들의 계획적 조화 6. 조지안 시대 이후 테라스 7. 1840년 이후의 주택들 8. Mew(밀도 높은 도시주택) 9. 산업과 연관된 주택들	5) 변형 -때때로 변형은 훼손과 반대로 더 특별한 가치를 만들기도 하므로 상황에 맞는 판단을 해야 한다. 6) 군집적 가치 -테라스들이 모여 있다면 높은 등급을 받을 수 있다. 7) 지역에 따른 변화 -설계, 계획, 재료에 지역적 접근을 반영시킨 주택들은 중요한 가치를 지닌다. 8) 1840년대를 전후로 한 평가 -1840년 이전의 타운하우스는 높은 평가를 받지 못하며, 1840년 이후의 교외주택들은 상대적으로 가치가 높다. 9) 빅토리안 양식의 주택 -계획 및 설계에 대한 새로운 접근방식을 보여주거나 테라스와 광장을 주제로 한 흥미로운 변화를 보여주는 빅토리안 양식의 주택은 신중히 고려되어야 한다. 10) 등급 -18세기에서 19세기에 이르는 타운하우스 중에서 시대적 장식을 보유하면서 보존이 잘되어 있는 경우는 중요하게 판단된다. 11) 역사적 중요성 -국가적 중요성과 연관되어 기록된 주택의 경우 더 높게 평가된다. 하지만 건물 자체로서 역사와의 연계성을 가지고 있어야 한다.

### 8) 교외 전원주택 (Domestic 3 : Suburban and Country Houses)

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 컨트리하우스 2. 별장 3. 교외지역 4. 성직자를 위한 주택	1) 시대적 구분 ① 1700년 이전 ② 1700년~1840년 ③ 1840년~1939년 2) 선별성 -교외 및 전원주택 그리고 빌라는 많이 남아 있으므로 건립연도, 희귀성, 설계품질, 재료, 장인정신, 역사와의 연계성 등을 토대로 신중히 평가되어야 한다. 3) 미적평가 -입면형태, 평면계획, 장식의 보존상태 등은 중요한 고려사항이다. 특히 1900년 전 후로 몇몇 훌륭한 작업들이 간과되어 있는데 이를 놓치지 말고 클라이언트와 설계자의 의도를 파악할 수 있도록 노력해야 한다. 4) 기술 -19세기 후반 전기의 사용이 보급되고 자동차가 마차를 대신하였으며 전화기가 보급되었다. 이러한 기술들은 집안 곳곳 기술적 발전을 가져왔으며 이러한 초기 기술발전의 예를 보여주는 주택은 높은 등급에 기여한다. 5) 변형 -본래의 것에 부정적 효과를 불러오는 변형도 있지만 긍정적 효과를 불러온 변형의 경우 중요한 평가요인이 된다. 6) 부수적 특징 -기준에 존재하던 벽이나 돌계단, 철재 난간 및 대문 등은 특별한 가치를 지닌다. 7) 울타리 -벽돌의 품질이나 특징은 평가에 고려된다. 현지 재료의 사용은 특별한 가치를 지니므로 등급 평가에 기여한다.

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 컨트리하우스 2. 별장 3. 교외지역 4. 성직자를 위한 주택	8) 종합적 평가 -규모가 큰 컨트리하우스의 경우 집, 정원, 마구간 등 기타 부수적인 건물들과 함께 종합적인 평가를 해야 한다. 9) 지역에 따른 변화 -지역의 특수성은 집의 특성과 가치에 기여한다. 10) 계획된 개척지와 단지 -전원, 교외 주거의 개발에서 공터와의 관계, 길, 주변 건물들의 특성, 대지와의 관계성 등을 고려한 계획은 큰 가치를 지닌다. 11) 목록에서 과소평가된 유형들 -1970년과 80년대의 교외주택은 평가에서 제외되기 쉽다. 이 중 어떤 주택들은 높은 건축적 가치를 가질 수 있지만 아직 발견되지 않고 있다. 12) 개발 압력 -주변 환경의 변화에 따라서 개발압력이 높은 지역에 있는 건축물은 보존에 대한 관심이 더 커지므로 등재가능성이 높아진다. 13) 등급 -초기에 완공되고 내부가 잘 유지되어 있고, 장식이 잘 보존되어있으면 높은 등급을 받을 수 있다. 14) 역사와 연계성 -국가적 중요성과 연관되어 기록된 주택의 경우 더 높게 평가된다. 하지만 건물 자체로서 역사와의 연계성을 가지고 있어야 한다.

### 9) 근대 주택 및 주거 (Domestic 4 : Modern Houses and Housing)

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 건축양식 ①수공예 운동 ②네오-조지안 양식 과 역사주의 건축 ③근대미술운동 ④전쟁 후 근대 주택 2. 공공 및 개인 주택 ①1939년 까지 ②숙박시설 및 호텔 ③개인 공동주택 ④전쟁시기의 주거 ⑤전쟁 후의 주거	1) 수공예 운동 주택 -유명한 건축가의 작업들은 높게 평가받는다. 후기 조지안 양식의 주택을 설계한 M.H. Baillie Scott의 건축은 높은 가치를 지닌다. 도시별로 건립된 시기가 차이가 있으므로 이에 따른 구분이 필요하다. 주택의 비례가 미적으로 합당하지, 주택과 가든이 잘 어울리는지도 등재여부를 좌우한다. Sir Edwin Lutyens 와 Gertrude Jekyll 의 주택도 중요하게 여겨진다. 2) 네오-조지안 양식과 역사주의 주택 -장식여부, 창조성 등과 같은 일반적인 건축적 가치가 중요하고, 대지와의 관계가 고려요소가 된다. 3) 모더니스트와 전쟁 후 주택 -건축가들이 자신을 위해서나 친척-지인을 위해 설계한 건물들은 더 가치가 있다. 보존여부, 재료의 단순성, 원활한 동선, 정원의 구성 등이 주요 평가대상이다. 4) 1939년 이전의 공공주택 -1875년 이후의 주택들은 희귀성이 떨어지는 편이다. 1914년 이전부터 1920년대 사이에 건립되어서 보존되고 있는 주택들은 신중하게 결정되어야 한다. 5) 1939년 이전의 개인 공동주택 -수평창이 강조되어 있거나, 수직성의 강조 그리고 전체적인 조화가 잘 되어있는 경우는 높게 평가된다. 또한, 블록의 매스구성, 계단디자인을 비롯한 모던 형식의 디자인 여부, 그리고 이 외에 수영장, 정원 등이 같이 구성되어 있으면 가치가 높아진다. 6) 전쟁 후의 주거 -전쟁 이후의 공공주택들은 많이 남아있기 때문에, 건립 목적이 평가의 중요 요소가 된다. 인테리어도 중요요소가 될 수 있으며, 건축적으로 수평성과 수직성을 표현하는 방식, 단지규모 등도 등재 여부에 영향을 준다.

## 10) 교육시설 (Education Buildings)

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
<p>1. 학교</p> <p>① 1800년대 이전</p> <p>② 공공 교육</p> <p>③ 국가 교육</p> <p>④ 국립 중학교</p> <p>⑤ 1914~45년대의 국가 교육</p> <p>⑥ 전쟁 후 학교</p> <p>2. 대학교 혹은 고등 교육기관의 설립</p> <p>① 1800년 이전</p> <p>② 1800~1945년대의 대학건물</p> <p>③ 그 외 고등 교육기관</p> <p>④ 전쟁 후 대학교</p>	<p>1) 학교</p> <p>① 1870년 이전</p> <p>- 기존 형태를 잘 보존한 1870년 이전의 학교 건물들은 높은 등급으로 책정되며, 유명한 건축가에 의해 설계되거나 건축적으로 세련된 경우 높은 등급에 기여한다. 또한, 빈곤층 및 공장학교 같은 경우도 중요한 유형으로 고려되어야 한다.</p> <p>② 1870년~1914년</p> <p>- 지역적 고려와 학교상황에 적합한 인테리어 및 설계여부가 평가요인이 된다. 섬세하게 설계된 벽, 난간, 교무실, 옥상 운동장 혹은 부수시설 등 특별한 요소들은 등급평가에 기여한다.</p> <p>③ 1914년~1945년</p> <p>- 이 시기의 학교는 후기 조지안 양식으로 지어진 경우가 많기 때문에 모던형식으로 설계된 학교는 특별한 가치를 지니게 된다. 또한, 디테일이 뛰어난 건축물, 환기시스템의 적용여부도 평가 기준이 되며, 일반적인 건축적 가치의 포함여부가 중요 평가요소가 된다.</p> <p>④ 전쟁 후의 학교</p> <p>- 이 시기에는 수많은 학교가 지어졌기 때문에 엄격한 평가가 필요하다. 기존에 등재된 건물과 비교하였을 때 잘 지어졌는지, 전통적 구축방식을 독창적으로 사용하였는지 등이 평가 기준이 된다.</p> <p>2) 대학시설</p> <p>- 20세기 초의 대학시설은 건축적 가치, 역사적 중요성 등이 주요 평가요인이 된다.</p>

## 11) 정원 및 공원 구조물 (Garden and Park Structures)

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
<p>1. 18세기 이전</p> <p>2. 18세기 초</p> <p>3. 18세기 중반에서 19세기 초</p> <p>4. 19세기</p> <p>5. 조지안 시대에서 빅토리안 시대</p> <p>6. 20세기</p>	<p>정원 및 공원의 디자인과 부수적인 시설들과의 조화는 중요한 가치를 판가름할 수 있는 요소이다. 정원 및 공원과 관련된 항목은 크게 유희를 위한 시설(Building of Pleasure)과 기능적 활용을 위한 시설(Building of Utility) 두 가지로 나뉜다. 일반적으로 건축적 가치가 있는 공원에 위치한 시설들이 더 높게 평가 받으며, 전체 풍경과의 조화와 기능적인 적합도 여부가 중요시 된다.</p> <p>유희를 위한 시설들은 건축디자인, 시각적 효과 등이 우선시 되었으며, 전체적인 풍경과의 관계가 중요하게 여겨졌다. 기둥, 오벨리스크, 패허, 사원, 동상, 연못, 분수, 연회장 등이 이 항목에 속한다.</p> <p>기능적 활용을 위한 시설들은 낙농장, 와인저장소, 다리, 동물 축사 등이다. 이들은 실질적인 기능을 위해서 만들어 졌지만, 주변의 풍경에 어울리도록 일반적인 농촌시설들 보다 장식적인 요소가 많이 있었다.</p>

## 12) 보건 복지 시설 (Health and Welfare Buildings)

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 병원 2. 복지시설	<p>보건 복지시설은 당시의 가장 선도적인 건축경향으로 설계되고, 뚜렷한 성격을 가진 하부유형들로 구분된다. 동시대에 건립된 시설 중에서는 가장 늦게 건립된 시설들이 더 가치 있게 평가되며, 건축디자인의 질적 가치가 가장 중요한 평가요소이다.</p> <p>[병원시설]</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 1840년 이전의 병원             <ul style="list-style-type: none"> <li>-1840년대 이전의 병원은 가장 중요한 입면이 보존되어 있고, 건립 당시 건축물의 외형이 이후 변경된 부분보다 더 큰 비중을 차지하고 있으면 등재된다. 건립 당시의 인테리어가 보존되고 있으면 높은 등급을 받을 수 있다.</li> </ul> </li> <li>2) 1840년 이후의 병원             <ul style="list-style-type: none"> <li>-건축적 가치를 지니고 있는 건축물과 X-ray 실과 같은 새로운 기능을 보여주는 병원, 1880년대에 등장한 캠퍼스 형식의 병원, 군집적 가치를 지니고 있는 건축 등이 높은 등급을 받는다.</li> </ul> </li> <li>3) 1920년 이후의 병원             <ul style="list-style-type: none"> <li>-박테리아 연구 및 의학이 발전하면서 병원계획의 비약적인 발전이 있었다. 병원의 기능적 측면과 사용 환경이 발전한 모습을 보여줄 수 있는 병원이 높게 평가 받는다.</li> </ul> </li> <li>4) 시골병원             <ul style="list-style-type: none"> <li>-1860년대부터 등장한 작은 크기의 병원들은 건립 이후 많은 부분의 변경이 있었다면 등재될 수 없다.</li> </ul> </li> <li>5) 군사병원             <ul style="list-style-type: none"> <li>-군사병원은 1682년 최초로 건립된 이후 병원 건축을 발전시키는 중요한 역할을 해왔다. 건축적 가치와 기능적 특성을 보존하면서, 시대적 상황을 보여줄 수 있는 군사병원들은 높은 등급을 받는다.</li> </ul> </li> <li>6) 스페셜 리스트 병원             <ul style="list-style-type: none"> <li>-19세기 무렵부터 유행하기 시작한 유형으로 일반 병원에서 다루지 않았던 특수부분에 대한 진료를 담당했다. 런던에 집중되어서 존재했고, 현재 많이 남아있지 않고 있다.</li> </ul> </li> <li>7) 산부인과             <ul style="list-style-type: none"> <li>-역사적 가치와 건축적 특성을 바탕으로 평가된다.</li> </ul> </li> <li>8) 여성병원             <ul style="list-style-type: none"> <li>-1840년대 등장했다가 1930년대 이후에는 별도의 여성병원에 대한 요구가 줄어들었다. 역사적 가치와 건축적 특성을 바탕으로 평가된다.</li> </ul> </li> <li>9) 어린이 병원             <ul style="list-style-type: none"> <li>-1852년 처음 등장했으며, 어린이를 위한 시설과, 장식, 기능적 특성을 잘 보존하고 있는 병원이 높게 평가 받는다.</li> </ul> </li> <li>10) 정형외과 병원             <ul style="list-style-type: none"> <li>-12세기 초부터 건립되었으나 현재 등재될만한 가치를 지닌 시설은 남아있지 않다.</li> </ul> </li> <li>11) 안과 병원             <ul style="list-style-type: none"> <li>-19세기 건립된 안과병원들은 파빌리온 형식을 따르며, 시각장애인-색맹환자들을 위한 편의환경 등을 갖춘 시설들이 등재된다.</li> </ul> </li> <li>12) 광천수와 해수욕 병원             <ul style="list-style-type: none"> <li>-질병치료를 위한 이 시설들은 온천지역과 해변지역에 18세기부터 세워졌다. 빈곤층의 치료를 위해 사용된 역사 등 사회적 특성이 고려된다.</li> </ul> </li> <li>13) 암병원             <ul style="list-style-type: none"> <li>-넓은 병실, 소규모의 교회시설, 가든이 중요한 디자인 요소로 고려된다.</li> </ul> </li> <li>14) 독립병원             <ul style="list-style-type: none"> <li>-대부분의 시설이 철거되었거나 새로운 시설로 전환되었다.</li> </ul> </li> </ol>

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 병원 2. 복지시설	15) 요양원 -가장 독특한 병원 양식 중 하나이며, 뚜렷한 건축적 가치를 지니고 있다. 남쪽입면에 배란다가 있으며, 모더니즘의 미니멀 성격을 가지고 있으며, 단층으로 이루어져 있다. 16) 양로원 -뚜렷한 캐릭터를 지니고, 후기 조지안 형식의 시설들은 건축적 가치뿐 아니라 주변 환경과의 조화가 더 중요하게 고려될 때가 있다. 17) 헬스센터 -19세기 후반에 건립된 대부분의 시설들은 교외지역이나 해변가에 위치해 있으면서, 교외주택이나 호텔과 유사한 형태를 지니고 있다. 빛과 공기, 휴식과 음식이 회복을 위한 환경으로 더 중요하게 고려된다. [복지시설] 1) 빈민구호소 -좋은 디자인, 복고주의적 성격, 많은 변형이 없는 시설들은 등재될 수 있다. 2) 구빈소 -18세기 이후에 지어진 시설들은 대부분 등재되며, 1870년대 이후에 완공된 시설들은 건축적 가치가 집중적으로 고려되어 신중하게 고려된다. 앰블런스 정류장 등 독특한 기능의 시설들은 가치를 더 높게 평가 받는다. 3) 진료소 -건축적 가치와 외부적 완성도가 중요하게 고려되며, 건립시기와 보존 정도 역시 고려대상이다. 4) 고아원 -현재 과거의 산업적, 교외적 특징을 지니면서 인테리어 특성을 보존하고 있는 고아원은 많이 남아있지 않다.

### 13) 산업 구조물 (Industrial Structures)

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 1700년 까지 2. 1700년~1815년 3. 1815년~1914년 4. 1914년부터 현재까지	1) 다양한 산업적 배경 -산업 구조물에는 다양한 유형의 건물이 있으며 모두가 각기 다른 역할을 하므로 넓은 맥락에서 전체적으로 평가 된다. 2) 지역 공장 -Northampton의 신발 산업, Sheffield의 철강 산업처럼 지역공장은 지역 특유의 산업을 반영하고 있어야 한다. 3) 통합적 모습 -여러 단위의 건물들이 모여서 전체 단지가 조성되어있으면, 전체적인 조합도 중요하게 고려된다. 훌륭한 건물이 있어도 전체와 어울리지 못하면 등재가 되기 힘들다. 특별한 주변상황을 가지고 있는 경우, 중요한 건물이 아닌 이상 등재되기 힘들다. 4) 건축과 과정 -산업 시설은 그 디자인에 기능적 특성을 반영하여야 한다. 그렇지 않을 경우 특별한 건축적 특징을 가지고 있어야 한다. 5) 기계장치 -West Cornwall에 엔진 하우스처럼 몇몇 시설들은 기계장치가 특별한 가치를 가진다. 이런 건물에서 기계장치가 훼손된 경우 등급지정에 저해요소가 된다. 6) 기술적 혁명 -방화재료, 금속 프레임, 참신한 재료의 사용 혹은 주목할 만한 기술자에 의해 설계된 경우 높은 등급평가에 기여한다.

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 1700년 까지 2. 1700년-1815년 3. 1815년-1914년 4. 1914년부터 현재까지	7) 재건축 및 보수 -기술 변화로 인한 보수는 좋은 평가 요인이 될 수 있지만, 재건축 및 건물 변경이 심한 경우는 평가에서 제외될 수 있다. 8) 역사적 중요성 -산업 역사에서 중요한 요소를 물리적 형태로 잘 보존하고 있는 경우 높은 평가를 받을 수 있다. 하지만 보존수준이 낮을 경우 판단이 필요하다. 9) 채굴 ① 탄광 ② 금속광산 ③ 채석장 10) 가공 및 생산 ① 제분소 ② 제지 공장 ③ 직물 공장 ④ 표백 공장과 인쇄소 ⑤ 직물 작업실 ⑥ 금속 작업실 ⑦ 음료 및 식품 제조 ⑧ 흡 건조소 ⑨ 맥아 제조 ⑩ 양조장 ⑪ 식품 제조 시설 ⑫ 기술 작업 및 공장 ⑬ 철도 및 농업기술 작업 ⑭ 자동차 및 항공기 제조 공장 ⑮ 용광로 11) 저장 및 분배 ① 창고 ② 운반 창고 및 보급소

#### 14) 법률 및 정부기관 (Law and Government Buildings)

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 타운 홀 2. 정부기관 3. 법정 4. 경찰서 5. 감옥 6. 법원 및 공공안전시설 7. 소방서	1) 일반적 고려사항 ① 건축적 중요성 -이 종류의 건축물들은 강한 사회적 메시지를 지니고 있기 때문에 다른 건축물보다 많은 주목을 받게 된다. 중요한 장소에 위치한 건축, 특히 공공장소에 위치해 있는 경우는 더 높은 평가를 받게 된다. 장식적-상징적 요소가 특별히 고려되는 경우도 있으며, 디테일이나 잘 보존되는 준수한 건물들도 등재된다. 20세기 전반에 많은 시설들이 공공건축가에 의해서 건립되었는데 대부분이 등재되었다. ② 변형 -초기의 인테리어 특성을 보유하고 있는 시설들은 굉장히 드물다. 건축물의 변경이 있었던 시설들은 신중히 고려되고, 낮은 등급의 원인이 된다. ③ 역사적 중요성 -중앙 정부의 건물들은 건축적 가치 뿐 아니라 중요한 역사적 가치를 지니는 경우가 많다. 국가적인 역사적 사건과 연관되어 있는 시설들은 등재될 수 있다. 일반적인 경우는 건축물의 건축적 디자인이 뛰어나야 하며, 건립 시기나, 희귀성 등이 고려된다.

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 타운 홀 2. 정부기관 3. 법정 4. 경찰서 5. 감옥 6. 법원 및 공공안전시설 7. 소방서	2) 타운 홀 -건립 시기, 건축적 질과 장식마감, 평면 계획, 전쟁 후 시대, 배경과 도시 군집, 도시적 특성 등이 등급평가의 요인이 된다. 3) 정부 기관 -주요 정부 기관은 건축적 중요성, 완성도, 군집가치 등을 기준으로 평가한다. 4) 법정 -건립 시기, 건축적 질, 기능과 평면계획, 불박이 가구 등이 등급평가의 요인이 된다. 5) 경찰서 -경찰서는 강한 도시상을 나타내는 유형의 건축물이며 선별성, 건립시기, 건축적 가치, 경찰서의 유형, 평면 계획 등이 평가 요인이 된다. 6) 감옥 -감옥은 외적으로 법률과 형벌의 엄격함의 표현, 내적으로는 죄수의 교화를 고려한 계획이 중요하며 건립시기, 평면 계획, 변형, 기능이 중점적인 평가 요인이 된다. 7) 소방서 -건립시기와 건축적 질, 변형, 군집성이 주된 등급 평가 요인이 된다.

### 15) 해안 및 해군 시설 (Maritime and Naval Buildings)

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 무역과 운송수단 2. 통제와 구조시설 3. 방향 지표시설 4. 조선 및 유지 5. 어업과 포경업	1) 무역과 운송수단 ① 부둣가 및 방파제 -건립 시기가 오래 되었거나 기술적 참신함 혹은 조선 및 무역에 비약적 발전과 연관성이 있을 경우 높게 평가된다. ② 조선대 -19세기 후반까지 대부분의 조선대는 나무로 제작되었다. 그러나 현재 보존되고 있는 19세기 조선대는 없어서 남아있는 경우는 없고, 이 시기 이후에 건립된 레일이 설치된 조선대도 드물어서 등재건축물로 고려될 수 있다. ③ 부두 회사 창고 -Liverpool의 Abert dock처럼 많은 투자를 한 건축물이 있는 반면 좀 더 실용적이고 저 비용 설계의 창고들도 있다. 이러한 실용성, 기술적 참신함은 특별한 가치를 지닌다. ④ 크레인 -크레인은 상대적으로 짧은 수명을 가지고 설계 되었으므로 1840년대 이전의 것들은 희귀성을 가진다. 2) 통제와 구조시설 ① 세관 -1849년 이전의 시설들 중 건축적-역사적 가치가 높은 시설들은 높은 등급으로 등재된다. 테라스가 보존되고 있는 경우도 특별한 성격을 지닌 것으로 파악되고, 부수적인 시설들이 동반되었을 때도 가치를 인정해준다. ② 구명정 선박장 -현재 남아있는 19세기 구명정 선박장은 역사적 의미와 기능적 디자인 때문에 진지하게 고려된다. 1951년 이후에 건립된 시설들의 경우 등재건축물로 지정된 항구나 해변시설들과 연관되어 있을 경우 더 높은 평가를 받는다. 3) 방향 지표시설 -방향지표시설들은 산업혁명 시기의 급속한 무역팽창을 상징한다. 따라서 국가적인 중요성이 고려되며, 건축적-기술적 가치, 건축적 명성, 재료의 질, 역사적 연관성이 중요한 평가요인이 된다.

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 무역과 운송수단 2. 통제와 구조시설 3. 방향 지표시설 4. 조선 및 유지 5. 어업과 포경업	4) 조선과 유지 시설 -명확한 선정 가이드라인을 제시하는 것이 어렵다. 오랜 역사시설들은 선정기념비에 등록된 것도 있다. 항구지역의 상업화에 의해서 대부분이 사라졌고, 설령 존재하더라도 부분적으로만 존재해서 그 가치가 등재대상이 되기에는 부족하다. 5) 어업과 포경업 시설 -18세기 이전의 어업과 관련된 시설물들은 굉장히 드물게 남아있다. 19세기 초반까지는 지역적 상황이 시설물의 형태나 규모를 좌우하고 있다. 잘 보존되고 있는 어업시설물들은 지정될 수 있다. 포경시설은 영국 내에서 굉장히 희귀하고 지역산업과 연관되어 있기 때문에, 모든 시설들이 등재대상이 된다. 6) 다양한 해안시설 -해양 유물을 보유하고 있는 시설물은 등재 고려대상이 된다. 선박은 등재건축물이 아닌 역사유적으로 등재가 되며, 선박을 건물용도로 바꿔서 사용한 특수한 경우들은 강한 특성으로 높은 관심을 받게 된다. 7) 역사와 연계성 -국가적, 공동체적 중요성은 중요한 의미를 가지게 된다. 8) 변경 -대부분의 항구시설들은 시간이 지나면서 자연스럽게 시설물의 교체와 변경이 이루어진다. 따라서 많은 변경과정이 이루어 졌더라도 초기의 형태적, 재료적 특성들을 얼마나 보유하고 있는냐는 중요평가 요소이다.

## 16) 군사 시설 (Military Structures)

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 1700년 까지 2. 1700년~1856년 3. 1840년~1914년 4. 1914년~1945년 5. 작전 시설 6. 후방 군사시설 7. 후방 민간시설 8. 1945년 이후 냉전시대 그리고 그 후	1) 역사와 연계성 -모든 군사시설은 역사와 밀접한 관계가 있으므로 역사와 직접적인 연관성을 나타내는 형태의 보존은 높은 등급평가에 기여한다. 2) 등재 및 선정 -어느 지역에 군사시설이 존재하고 있는지는 필수적인 고려대상이다. 군사시설 중 등재건축물은 당시에 사용되고 있는 시설을, 선정기념물은 유적으로 남아있거나, 변경이 불가피한 경우에 이루어진다. 3) 지역과 국가적 중요성 -모든 군사시설들은 국가적인 이벤트, 지역공동체와 연결되어 있다. 지역적으로 중요한 군사시설 지역은 보존지역으로 선정될 수 있다. 4) 기간 -변화 양상 혹은 활동의 사례가 되거나 기술적 발전을 보여주는 시설은 특별한 가치를 지닌다. 5) 희귀성 -많이 남아있지 않은 시설들은 강한 등재후보가 된다. 희귀하고 독특한 시설물들이 잘 보존되고 있으면서, 국가적 중요성을 보여주고 있다면 등재대상이 될 수 있다. 6) 선별성 -같은 종류의 많은 시설물이 남아있을 경우는 그 유형을 대표할 수 있는 시설물만을 선정한다. 7) 대지의 중요성과 군집적 가치 -일반적으로 군사시설은 개별적으로 존재하지 않기 때문에, 여러 시설들이 양상불을 이루면서 군집적인 가치를 형성하고 있을 때 중요하게 고려된다. 비행장 등이 대표적인 예가 될 수 있다.

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
	8) 생존 -건축물의 구조적 통합성, 명확한 내부 질서, 기계시설 등의 유지, 다른 건축물과의 연계성 등은 높은 등급으로 이어질 수 있다. 9) 지속성 -군사시설은 빠르게 교체되는 특징이 있기 때문에 오랫동안 남아있는 경우는 드물다.

## 17) 종교 시설 (Place for Worship)

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 영국의 교회 2. 1800년 이전 교회 3. 카톨릭 교회 4. nonconformity : the architecture of dissent 5. 감리교 6. 침례교 7. 유니테리언교 8. 합동 개혁 교회 9. 웨이커교 10. 20세기의 교회 및 예배당 11. 유대교 건축 12. 이슬람 건축 13. 시크교 건축 14. 힌두교 건축 15. 불교 건축	1) 이해 -종교시설은 역사적 의미가 매우 중요한 건물이므로 역사적 이해가 잘 된 건물은 높은 평가에 기여한다. 2) 특징 -종교는 각자 다른 신앙을 가지고 있고 이는 시간을 거듭할수록 변형되고 발전해간다. 이러한 종교의 특성은 종교시설의 평면계획 및 디자인에 반영된다. 따라서 서로 다른 종교의 건물을 비교 평가하는 것은 바람직하지 않으며 종교적 특성에 따른 적합한 평가를 해야 한다. 3) 보존성 -1840년 이후 보존된 종교시설의 인테리어 및 가구 등의 보존 상태는 중요한 평가요소가 된다. 4) 변경 -종교시설의 변경은 종교적 발전, 예배방법의 변화 등 종교적 변화에 대한 많은 정보를 포함하고 있으므로 높은 평가 요소가 된다. 5) 불박이 가구, 부속품 및 장식 -내부 소품들은 종교시설의 특성을 좌우하는 매우 중요한 요소이다. 따라서 이러한 내부 소품들의 상태는 평가에 매우 중요한 요소가 된다. 6) 역사적 중요성 -주요 성직자, 건축가, 후원자 또는 예배 형식의 발전 등이 반영된 건물은 높은 등급 대상으로 고려된다. 7) 등급 -많은 교회건축이 높은 등급에 속한다. 매우 이른 시기 혹은 중세 이후 교회 및 예배당 또는 매우 중요한 건축가에 의해 지어진 종교시설이 Grade I에 속하며, Grade II* 종교시설은 중세의 특성이 잘 반영되었다거나 기면비, 벽화, 스테인드글라스 등 보다 세부적인 가치에 중점을 준다. 8) 외부 구조물 -외부의 기념비적 구조물, 특히 저명한 건축가에 의해 지어지거나, 높은 수준의 디자인을 보유했거나, 역사적으로 특별한 가치를 지닌 경우 높은 등급을 받을 수 있다. 9) 지역적 고려 -지역의 시대, 양식, 지역적으로 독특한 건축적, 장식적 요소를 잘 반영하였거나 유명한 지역 건축가에 의해 지어진 시설은 높은 등급을 받을 수 있다. 10) 군집적 가치 -묘지, 병원, 작업장, 군대, 학교 등 많은 시설이 그 안에 종교시설을 가지고 있다. 종교시설을 평가할 때 속해 있는 기관과의 관계에 대해 신중히 고려해야 한다. 11) 고고학 및 종교시설 -고고학적 고증과 설득력 있는 가설은 특별한 가치를 지닌다. 예로 몇몇 버려진 교회 사이트는 무덤의 고고학적 잠재성으로 유산목록에 등재되어 있다. 12) 비기독교 시설의 평가 -종교시설의 등재는 건축적 역사적 가치에 중점을 두고 있다. 영국에서 설립된 비기독교 시설은 특별한 가치를 지닌다.

## 18) 수송 시설 (Transport Buildings)

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 1714년 까지 2. 조르지안 시대 3. 빅토리아 그리고 에드워드 시대 4. 20세기	1) 다리 -1840년 이후 급속한 수송시설의 발전으로 표준화 된 다리가 필요했고 특징 있는 다리들은 사라졌다. 때문에 기념적 이거나 기술적인 특징을 보여주는 다리는 높은 등급에 기여한다. 그 외에도 설립연도, 보존성, 설계 가치 등이 평가 요소가 된다. 2) 특수 운하 시설 -운하시설은 고정된 것인가 이동이 가능한 것 인가로서 구분된다. 영국에 현존하는 모든 운하시설들은 이미 등재되어 보호되고 있으며, 등재되지 못한 것은 향후 건립연도, 보존상태, 디자인, 군집적 가치 등을 바탕으로 평가가 이루어질 것이다. 3) 특수 철도 시설 -철도관련 시설들은 세 가지 카테고리로 분류될 수 있다. 첫 번째는 철로를 위해서 발명된 건축유형이다. 두 번째는 기술적인 부분이 중요시된다. 세 번째는 철로를 사용하기 위해서 만들어 진 건축유형이다. 1840년 이전의 철도 시설들은 세계에서 매우 드물다. 19세기 후반 이후의 시설들은 큰 수리변경이 있었는지, 철도회사의 특성이 반영된 시설인지, 지역적 특성이 반영여부, 군집적 가치가 중요한 고려요소이다. 희귀성은 중요한 요소이고, 철도시설 중 빅토리아 시대의 철도 시설들이 가장 높게 평가 받고 있다. 4) 특수 도로 시설 -통행로 징수소: 1840년 이전의 시설들이 부분적 변경을 거쳐서 남아있다면 등재될 확률이 높으며, 심각한 변경이 이루어졌다면 등재대상에서 제외된다. 5) 자동차 관련 시설 -자동차의 증가는 도시풍경을 변화시켰고 시대적 특성을 만들어 냈다. 역사적으로 중요한 건축물들은 등재될 수 있으며, 희귀성을 갖춘 구조물들도 높은 평가를 받을 수 있다. 6) 비행 시설 -역사적, 건축적, 구조적 기술의 가치가 출중한 시설들은 등재된다. 2차 세계대전 이후에 건립된 비행시설은 아직 등재되지 않고 있다. 7) 역사적 중요성 -역사적 사건과 연관된 시설들은 등재될 수도 있다.

## 19) 공익 설비 및 통신시설 (Utilities and Communications Structure)

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 상수도 시설 2. 하수 처리 시설 3. 전력 공급 시설 4. 통신 시설	1) 상수도 시설 -우물: 미학적, 기술적, 종교적인 특성들이 평가에 반영된다. 독특한 기술적 성취를 이룬 우물들은 이미 등재되었으며, 시각적 가치를 지니고 있거나 많은 변경이 이루어지지 않은 우물은 지정되기가 쉽다. -급수시설: 급수시설은 넓은 지역에 위치해 있는 경우가 많기 때문에 주변과의 조화가 중요하게 고려된다. 특히, 지정 공원이나 정원과 연계되어 있으면 등재의 주요 원인이 된다. 가장 최근에 등재된 급수시설이 1900년에 건립된 것일 정도로 근-현대에 건립된 급수시설들은 지정되기가 어렵다. -급수탑: 1850년 이전에 건립된 탑들은 좋은 등재 후보가 될 수 있다. 20세기 이후의 탑들은 건축적 가치, 기술적 특징, 다른 급수시설과의 군집적 가치 등이 중요한 평가요소이다. -정수장: 19세기 중반의 정수장은 기술적으로 중요한 사례로서 등재될 수 있다.

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 상수도 시설 2. 하수 처리 시설 3. 전력 공급 시설 4. 통신 시설	2) 하수 처리 시설 -공공건강 시설로서 굉장히 중요함에도 불구하고 지속적인 교체와 철거로 인해서 남아있는 시설물들이 굉장히 제한적으로만 존재하고, 등재된 개수도 적다. 3) 수력발전 -수압에 의한 전력공급은 19세기 후반에서 20세기 기념비적 잔해로 남아있으며 Wapping의 The London Hydraulic Company's station은 런던의 마지막으로 보존된 수력발전 시설로 2등급에 지정되어 있다. 4) 가스 공급 시설 -구조적인 특징, 건축적 특징 및 군집적 가치가 평가에 고려되며, 때때로 고고학적 증거도 평가에 영향을 미친다. 5) 전력 공급 시설 -오랜 시간 보존 되었거나 주요한 발전의 예를 보여주는 등 몇몇 매우 중요한 전력 공급 시설만이 등재 대상에 오를 수 있다. 평가는 건물 외부, 내부와 기계시설의 보존상태 등을 반영한다. 6) 통신 시설 -우체국: 외부의 건축적 수준이 중요한 평가요소. 중앙우체국은 지방의 우체국들보다 규모면에서 훨씬 크기 때문에 평가에 반영이 된다. -전화교환국: 오래된 시설 중에는 현재까지 이용되고 있는 것들도 있다. 건축가 Leonard Stokes 이 설계한 건축물들이 높게 평가되고 있다. 건축적 수준과 재료의 사용이 중요하며, 기술적 변화에 따른 특성이 반영되고 있는지도 평가요소이다. -라디오와 텔레비전: 건축적 가치 뿐 아니라 역사적인 중요성이 중요하게 고려된다. 방송시설은 특별히 두 가지 유형으로 구분할 수 있다. 첫 번째로 다양한 시설들을 하나의 업무빌딩에 포함시킨 유형이다. 건립 당시의 기술 환경을 지니고 있기가 힘들기 때문에 주요 평가요소가 된다. 두 번째로는 방송을 전파하는 시설이 있는데 기술적 측면이 우선시 된다. -녹음시설: 음악 산업의 발전과 함께 성장, 대부분이 건축적인 가치를 지니고 있지 못하기 때문에 신중하게 고려해야 한다. 2차 세계대전 이후의 시설들은 구성, 공간적 가치를 지닌 것들 많기 때문에 높게 평가 받는다. 형태와 기능을 그대로 유지하고 있는 지는 중요한 요소이다.

## 20) 스포츠 및 레크레이션 시설 (Sports & Recreation Buildings)

역사적인 특징 요인	등급 평가기준
1. 실내 스포츠 및 레크레이션 시설 2. 수영장 3. 실외 스포츠 및 레크레이션 시설	1) 역사와 연계성 -경기장은 경기장의 실질적인 구조 및 평면계획과 상관없이 경기 우승 등의 이벤트에 의해 신성시 되곤 한다. 때문에 역사와 연계성은 스포츠시설을 평가할 수 있는 중요한 요소가 된다.

## 2. 일본의 근대문화유산 조사양식 및 조사과정

### 1) 아키타현(秋田県) 근대화유산 종합조사보고서 (1992. 3)

#### ① 조사 목적 및 대상

##### □ 조사의 목적

아키타현내에는 아키타, 더 나아가서는 일본의 근대화의 흔적으로서 문화유산이 다수 존재하고 있으나, 그 실태에 대해서는 거의 파악되고 있지 않는 실정이다. 그 중에 산업·교통·토목에 관한 문화재는 기술혁신과 산업구조의 혁신, 경제효율 상의 문제 등에 의해 문화재로서의 보존과 활용의 장치가 강구되지 않은 상태로, 급속한 속도로 철거되고나 개조되고 있는 실정이다. 본 조사는 이들 근대화유산이 문화재의 중요한 한 분야를 이루는 것으로 인식을 하고, 현내 전역에 걸친 분포현황과 실정을 파악하는 것과 함께, 개개의 근대유산이 근대사상에 차지하는 위치를 명확히 하고 문화재로서의 보존과 활용에 도움을 주기 위한 기초자료의 수집·분석을 행하는 것으로 한다. 조사대상은 근대화 유산 내에서는 가장 긴급도가 높다고 고려되는 산업·교통·토목유산으로 한다.

##### □ 조사의 대상

- 근대화 수법에 의해서 만들어진 건조물(각종 구조물, 공작물 포함)로서, 산업·교통·토목에 관한 것
- 에도시대 말기에서 제2차 세계대전 종결(1945년)까지에 만들어진 것
  - 산업관계 : 농업, 임업, 광산업, 공업, 상업 등 각종산업시설
  - 교통관계 : 철도시설(역사·철도다리·터널·공장·창고 등), 도로시설(도로교량·터널 등), 등대, 선박 등
  - 토목관계 : 항만시설, 관개시설, 운하, 댐, 발전시설, 상하수도시설 등
  - 기타 : 이들의 문화재와 하나가 되어 보존되어야 할 각종 공장의 설비·기계류, 비품류, 기관차, 차량, 자동차 등을 포함

#### ② 조사방법 및 내용

##### □ 조사 방법

조사는 아키타현 교육위원회를 조사주체로 하고, 조사위원 및 조사원을 위촉하여 시행한다. 1990년도는 조사위원회의 지도를 기초로 제1차 조사, 제2차 조사를 시행하고, 소재 리스트를 작성한다.

제1차 조사는 유산의 소재확인을 위한 분포조사, 제2차 조사는 제1차조사의 보충분포조사 및 상세분포조사를 시행한다. 1991년도에는 소재리스트를 바탕으로 현 내에 중요 근대화유산을 선정하고, 이들에 대해서 제3차 조사를 시행하여 보고서를 작성한다. 제3차 조사는 나라국립문화재연구소원(奈良国立文化財研究所員)과 젊은 현내의 조사위원 및 조사원이 시행하였다.

##### □ 조사 내용

근대의 산업·교통·토목문화재에 대해서 다음의 사항(①~⑩)을 소정의 조사표에 의해 조사하고, 이에 근거하여 소재 리스트 및 보고서를 작성한다.

- ①유구(遺構)의 명칭, ②종류(분류), ③소재의 장소, ④소유자, ⑤연대(年代), ⑥개요, ⑦보존의 현황, ⑧

사진, ⑨개략도, ⑩유구의 연혁, ⑪가치평가, ⑫역사조사, ⑬실측도(배치도·평면도 등)의 작성, ⑭보존의 가능성 및 문제점, ⑮보존·활용계획의 유무, ⑯시정촌 지정의 유무

제1차조사표(B5)

(앞)

(뒤)

일본근대화유산종합조사표 (1차조사표)		아키타현	시정촌	번호
1 명칭	2 종류			
3 소재지	4 소유자			
6 구축물명(예전 명칭)	5 주요건물의 부지내 배치도			
7 구축·수리연대				
8 자료(상량·설계도·문서 등)				
9 설계자				
10 시공자				
11 대공 등				
12 구조·형식 나무·흙·돌·철·RC·벽돌조 [규모]	13 개요·용도			
형 양배·유진각·발작집·식 [지붕] 4각불구조 재 본기와·장상기와·삼목결집·넙판 료·띠·강판·월판·죽다캐널판	14 문화재지정의 유무 현·시·정·촌·미지정			
[기타]	평가 조사년월일 1990년 월 일 조사원명			

사진 붙임란  
\*구축물외관  
\*구축물내부  
\*특징있는 세부( )

제2차 조사표(B4)

일본근대화유산종합조사표(2차조사표)

일본근대화유산종합조사표(2차조사표)		아키타현	번호(1차)	번호(2차)
1 명칭	2 분류	6 구조물명	7 구축·수리연대(상세는 별지)	
3 소재지	4 소유자	8 설계자		
5 유서·연혁(상세는 별지)		9 시공자	10 대공 등	
		11 구조물의 유서·연혁 및 개요·용도(상세는 별지)		
(청취)		(청취)		
		12 보존의 가능성 및 문제점	13 보존·활용계획의 유무	
			14 소견·상세 등	
조사년월일 1990년 월 일		조사자 성명		



### ③ 조사자 및 조사경과

#### □ 조사위원회

학식경험자에 의해 구성되고, 주임조사위원 1명, 몇몇의 조사위원으로 조직한다. 조사위원회는 현 내에 있어서 산업·교통·토목문화재의 종류, 개요 및 변천의 파악, 조사원의 선정, 조사계획의 입안 작성, 조사지도 및 보고서의 작성을 시행한다.

#### □ 조사원

시정촌 문화재 보호심의위원, 공립학교교원, 향토사 연구가, 기타 등이 조사사항에 대해서 전문적 지식을 가지고 있는 자로 위촉한다. 조사원은 조사시행요항에 따라 소정의 조사를 시행한다.

#### □ 조사의 경과

본 조사는 제1차 조사, 제2차 조사, 제3차 조사의 3회에 걸쳐 시행하였다.

##### ○ 제1차 조사(1990년 7월~동년 9월)

현 내에 소재하는 근대유산·교통·토목문화재에 대해서, 명칭, 소재지, 연혁, 구조, 형식 등을 조사했다. 조사는 연구원이 시행했는데 조사대상의 선정에 있어서는 적절히 시정촌 교육위원회의 협력을 구했다. 조사위원(6명) 및 제1차 조사원(30명)의 위촉은 사전에 내부 승인을 얻은 후에 6월 13일(수)에 이루어졌다. 이어서 6월 20일(수)관계자 각 기관에 조사에의 협력과 조사표의 제출방식에 대해서 문서로 의뢰했다. 의뢰처는 ❶오가타무라(大瀧村)를 제외한 68시정촌 교육위원회, ❷국가기관(아키타영림국(營林局), 동북지방건설국(현 국토성) 아키타공사사무소, 국토성 노시로(能代)공사사무소, 국토성 유자와(湯沢)공사사무소, 아키타해상보안부, 운수성 제1항만건설국 아키타만 공사사무서, 동북농정국(農政局)오가와(雄川)수계농업수리조사사무소, 니카타(新潟)운수국 아키타해운지국, 동북농업시험장), ❸현기관(토목부 관리과, 동도로과, 동하천과, 동사방(砂防)과, 동항만과, 동영선(營繕)과, 산무부 산림토목과, 농정부농업수리과, 동수산어항과, 상공노동부 자원에너지과), ❹일반기업(JR동일본 아키타지부 등 다수), 모든 기관에서 정성껏 회신을 문서로 얻을 수 있어, 이를 조사에 활용하였다. 6월 27일(목)조사원과의 회의를 시행하여 조사의 취지의 주지를 철저히 하기 위해 사무국으로부터 1차 조사표의 기재요령, 근대화유산사례 등을 설명하고, 旧湊御藏(옛미나토창고), 旧藤倉水源地堰堤(옛 후지쿠라 수원지 댐), 旧秋田銀行本店(옛아키타은행본점)에 방문하여 현지 강연을 시행했다. 7월 9일(월) 1회 조사위원회를 개최하고 조사계획에 대해서 전반적인 협의를 시행하고 제3차 조사의 후보로 고려되는 상기의 旧湊御藏, 旧藤倉水源地堰堤, 旧秋田銀行本店의 현지 조사를 시행했다. 단, 사사키 주임조사위원과 와타나베 조사위원은 동일황천의 광산유적의 조사에 대해서 지도를 행하다.

##### ○ 제2차 조사(1990년 12월~1991년 2월)

제1차 조사의 결과에 기초하여 9월 27일(목)에 위원회를 열고, 이어서 10월 8일(월)에 제2회조사위원회를 개최했다. 10월 11일(목), 문화청건조물과에 있어서 근대화유산종합조사에 관한 검토회가 열렸고 문화청 문화재보호부 건조물과의 각종 조사관 담당자로부터 조사에 대한 지도조언을 받았다. 11월, 제1차 조사의 결과를 정리하고 제2차 조사원(7명)을 11월 26일에 위촉하였다. 12월 4일(화), 제2차 조사원의 회의를 열고, 제1차 조사에서 누락되었던 근대화유산의 보충분포조사, 제1차 조사에서 목록화 되었던 물건에 대해 상세분포조사에 들어갔다. 근대화유산의 소재리스트는, 제1차 조사·제2차 조사의 결과를 간결하게 수록하고, '아키타현 근대화유산 일람'이라는 명칭으로 3월말에 간행하였다. 제3차 조사의 조사대상물건에 대해서는 조사위원회 및 제1차·제2차조사원의 지도조언을 얻어 사무국이 선정했다.



## 2) 군마현(群馬県) 근대화유산 종합조사보고서(1992. 3)

### ① 조사 목적 및 대상

#### □ 조사의 목적

근대의 산업·교통·토목에 관한 건조물에 대해서는, 현재까지 문화적보존의 장치가 완벽히 이루어지지 않았고, 현 전체로도 소재조사도 충분히 행해지지 않았다. 그러나 이들 문화재도 기술혁신과 산업구조의 변혁, 경제효과율의 추구 등에 의해, 철거와 변형이 진행되고 있다. 이를 배경으로 급히 이 분야의 문화재에 대해서도 실정을 파악하고 중요한 것에 대해서는 보존의 장치를 검토하기 위해 총괄적인 조사를 시행하고 기초조사를 수집하는 것을 본 조사의 목적으로 한다.

□ 기간 : 1990년 4월 1일~1992년 3월 31일

□ 사업주체 : 국고보조를 받아 군마현 교육위원회가 시행

#### □ 조사대상

- ㉠ : 근대적 수법으로 만들어진 건조물(각종 건축물, 공작물을 포함)로 산업·교통·토목에 관한 것
- ㉠에서 에도시대 말기에서 제2차 세계대전 종결시(1945년)까지로 만들어진 것
  - 구체적인 예
    - 산업관계: 조선, 광업, 제철, 제계, 양조 등 각종산업시설
    - 교통관계: 철도시설(역사·철도교량·터널), 도로다리, 등대, 선박
    - 토목관계: 항만시설, 관계시설, 운하, 댐, 발전시설, 상하수도시설
    - 상기 이외, 이들의 문화재와 하나가 되어 보존되어야 할 각종 공장의 설비, 기기, 가구, 설비, 기관차, 차량, 자동차 등

### ② 조사 방법 및 내용

#### □ 조사 방법

- 1차 조사
  - 각 시정촌의 교육위원회, 각 시정촌 문화재조사원, 향토사가 등에 의뢰하고 시행한다. 조사내용은 소재지 조사로 한다. 조사건수는 1,000건 정도로 한다.
- 1차 선정
  - 조사위원회에 있어서 다음의 주요유구(遺構)를 선정하고 소재리스트를 작성한다.

구분	1차 선정 기준
A	-건조물(각종 건축물 및 공작물 포함)유구로 문화재적 가치가 높은 것 -300건 정도
B	-A이외의 유구로 사적으로서 중요한 것 -100건 정도
C	-A, B 이외의 유구로 설비, 기기류, 가구, 설비류, 운송기기 등을 가지고, 이들이 문화재적 가치를 가지는 것 -100건 정도

- 2차 조사
  - 1차 선정 유구에 대해서 조사원이 시행한다. 조사내용은 1차 조사의 확인과 수정유구의 연력, 가치평가, 개략도, 보존형태조사, 사진촬영 등으로 한다.
- 2차 선정
  - 2차 조사의 결과에 의해 조사위원회에 있어서 중요유구 100건 정도를 선정한다,
- 3차 조사
  - 2차 선정 유구에 대해서 조사위원, 조사원이 시행한다. 조사내용은 2차 조사내용의 확인과 수정, 역사조사, 실측 및 사진촬영, 배치도·평면도 등의 작성, 보존형태의 조사, 가치평가 등을 한다.

〈근대화 유산 종합조사 분류·종류집계 일람표〉

분류		종류
1. 의료	건	의원·사무소
	구	굴
	기	의료기기
2. 교육	건	학교·집회소사무소·창고
	구	돌문·돌기둥
3. 금융	건	사무소·점포·창고
		벽돌 굴
4. 군사	건	공장·사무소·연구소·클럽·관사·창고(화)
	구	고사포진지·화약공장터·용수로
5. 교통	건	역사·사무소·창소·차고·항공기공장
	구	궤도·교량보·교량보 터·굴터널·도로·급수탱크
	기	차량(증기, 전기, 객차)·철도레인·공작기기
6. 행정	건	관공청(현청, 군사사무소, 읍면사무소)·사무소·집회소·차량소재소
	구	-사법 : 형무소외벽·사무소 -방화 : 소방시설·사무소·차고·소방탱크
7. 광업	건	공장·작업장·창고·기념물(신사)
	구	탄광·도로·굴터널·채굴장·갱구·토롯크 도·유송관
8. 양잠	건	창고·작업소·학교·건조실·주거 겸 창고·사무소·주거
	구	양잠농가·사육
	기	바람구멍 작업도구·잠구(최청기)
9. 제계	건	사무소·공장·작업소·창고·합숙소·주택·간견장
	구	우물·굴뚝·수문
10. 섬유	건	사무소·주거·공장·집회소·창고
	구	굴뚝·문기둥·굴
	기	직기
11. 유통	건	창고·작업소
	구	굴뚝
12. 양조	건	사무소·창고·작업소·양조장·점포 겸 창고·작업소 겸 창고
	구	굴뚝·점포·흙창고·벽돌
13. 상업	건	점포·점포 겸 주거·요정·창고·사무소·공장·여관
14. 종교	건	교회·절·봉안전·주거·탑
15. 생활 (수도시설 포함)	건	양관·공중욕장·창고·도매상·점포·여관·사무소·종각
	구	민가·전당포 상하도·공동수도·등대·수차·연못·펌프장·배수탑

분류		종류
16. 전력	건 구 기	변전소·발전소·공장 굴·수로·수문·도로·저수지 수차·발전소
17. 토목	구	취수구·댐·언제·수로·상하수도·제방·굴터널·수문 지하시설·방파제
18. 농림 (양잠이외의 것)	건 구 기	긴 주택문·주거·창고·수차소옥·작업소·합숙 수문·수로·굴터널·관계시설·탑 -원예 : 농원 -임업 : 사업소·시험림 -어업 : 양식장 제재기
19. 문화	건 구	집회소·도서관·회관 라디오관
20. 공업		-산업 : 창고·공장 -식품 : 사무소·작업소·청매소·제분공장·창고 -화학 : 굴뚝·공장·항아리 -기기 : 사무소·주거·공장 -자동차제조 : 사무소 -야금 : 작업소 -철공 : 작업소 -요업 : 사무소·공장 -건설 : 학교·문기동·탱크·공장·사무소
21. 통신	건	특정 우체국·사무소
22. 기타		도구·기기·기념비·출판물·사진·의복·신발·약보 설계도·기타(소프트적인 것, 노하우까지 포함)

\* 건=건축, 구=구조물, 기=기기류의 약칭

### 군마현 근대화유산 종합조사 조사표

No.	시정촌	No.	분류	종류
명 칭	(旧 )	소재지	(旧 )	TEL
소유(관리)자		주 소		TEL
준공·제작년	1 年/明治·大正·昭和( )· 年	설계		시공·제작
구조·형식·재질	형상·척법			
연혁·근대화와의 관계				자료 등의 상황
소견(현상·보존상태)				평가 :
				조사자 :

### ③ 조사자 및 조사경과

#### □ 조사위원회

조사는 군마현 근대화유산종합조사위원회를 만들어 시행하였다. 조사위원회는 조사계획 등을 만들어 시행하였다. 또한, 시행에 있어서는 조사원에의 지도와 조언을 행하고 조사종료 후에 조사보고서를 간행하였다. 위원회는 조임조사위원 1명, 조사위원 5명 및 현 교육위원회 관리부 문화재보호과장, 담당직원으로 구성된다. 주임조사위원은 산업·교통·토목문화재에 조형에 식견이 깊은 학식경험자로부터 선임하고 위촉한다. 조사위원에 대해서는 현 내의 학식경험자 및 일본 건축사를 전공하는 학식경험자로부터 선임하여 위촉한다.

#### □ 조사원

조사위원회의 계획과 지도에 기초하여 조사의 시행을 행한다. 조사원은 군마현 내의 학식경험자, 향토사가 등에서 선임하여 임명한다. 그 임기는 1년 이내로 한다.

#### □ 지도 기관 : 문화청 문화재보호부 건조물과

#### □ 조사의 경과

##### ○ 1990년도

1990년 4월 4일의 사업이 개시되어, 문화청 건조물과 및 동경대학 명예교수 무라마츠(村松)씨 등과의 협의를 거쳐 조사위원의 인선 등을 추진하고 1990년 5월 19일에 군마현 근대화 유산종합시행유간을 정하는 것과 동시에 조사위원을 위촉했다.

##### • 제1차 조사(소재조사)

이후, 건조물과와 조사위원과 개별로 협의하고, 제1차 조사(소재조사)에 대해서는 조사표를 제시하여 현 내의 각 시정촌의 교육위원회에 의뢰하여 행하는 것으로 하였다. 여기서, 예년 5월말(1990년도는 30, 31일)에 열린, 현 내 전시정촌의 문화재보호기관 직원의 연수회에서, 그 조사의 취지와 방법의 설명을 시행하고, 조사의 시행에 만전을 기하는 것과 함께 시정촌에 있어서 이 종류의 근대화 유산의 보호보존에의 계몽의 기회를 가졌다. 이 연수회를 받아들여, 5월 29일 현 내의 70시정촌 교육위원회에 대해 조사표를 송부하고 제1차 조사를 의뢰했다. 사무국에 있어서는 이들 조사표가 시정촌에 의해 제출되었을 때, 자료조사를 시행하여 과거의 현 내에서의 유사한 조사에 대한 자료 수집을 시행했다. 그리고 이쯤에 조사 대상으로서 매우 유력한 旧碓氷社本館(安中市)에 대해서 소유자의 해체철거의 계획이 나왔기 때문에, 조사위원의 시미즈씨가 긴급히 조사를 권하여, 다음연도 시행하는 3차 조사의 방법의 검토를 시행하는 것과 함께 지정과 보전을 위한 기초조사를 하였다. 시정촌 부터의 조사표는 9월 초순부터 하순에 걸쳐 제출이 이루어져, 10월까지 거의 대부분이 완성되었다. 그 결과 10월말, 시정촌의 43시정촌에서 약 600건의 조사표의 제출이 있었고, 10월말까지로서 시정촌에 의한 제1차 조사를 종료 하였다. 이 제출된 조사표를 기초로 자료조사로 얻은 조사 대상을 데이터베이스화하고 조사 자료의 정비가 신속 동시에 정확히 이루어지도록 준비했다.

##### • 제2차 조사(현지 확인조사)

이상과 같은 일정으로 1차 조사가 거의 종료하고 소재지 리스트가 완성되었기 때문에 제2차 조사의 방향과 조사원의 인선을 진행하여 11월 26일에 제2회 조사위원회를 시행하였다. 이 위원회에 있어서는 제1차 조사결과의 평가가 이루어져, 조사표제출 건수가 당초 예정보다 적었던 것과, 시정촌의 조사가 비교적 열정적이고 조사내용이 당초 예정한 2차 조사의 레벨에 가까운 것이 많았던 것이 지적되었다. 이 때문에 당초의 예정을 변경하여 1차 선고는 시행하지 않는 대신에 조사대상이 되었던 문건전수에 대해서 조사원에 의한 현지 확

인조사를 행하는 것으로 하고 조사원을 결정했다. 이를 받아, 12월 11일에는 제1회 조사위원회의를 개최하고 조사원을 위촉하는 것과 함께 조사위원 2명에 의해 조사시행에 대해서 지도를 시행했다. 그 결과 12월에 의해 조사원에 의한 현지 확인조사가 개시되었다. 조사의 결과는 임시사무국에 보고하는 것으로 하고 제1차 리스트의 추가수정을 진행했다. 또한, 사무국에서는 근대화유산을 소유하고 있다고 고려되는 시업과 각종기관에도 조사에의 협력요청을 시행하여, 요강과 조사표를 송부했다. 그리고 현의 토목부 도로유지과에서 소유하는 도로대장의 이용승인을 언더, 교량보, 터널에 관한 전산화자료의 작성을 군마전자계산센터에 업무 위탁하였다. 이상의 경과를 통해 수집한 조사대상 약 1,300건 내, 조사목적에 적합한 약 1,000건에 대해서 일람표를 작성하고, 1991년 3월말에는 '군마현 근대화유산 총람' 으로서 간행했다. 또한, 조사의 과정에서 보존문제가 해결된 旧 碓氷社本館(安中市)에 대해서는 소유자의 이해를 얻어 1992년 2월 25일로 현의 지정중요문화재로 지정, 보전 이전공사에 대한 예정이 결정되었다.

○ 1991년도

1991년도 4월 15일에 사업을 개시하고 1990년도의 사업에 의해 작성한 '군마현근대화유산총람' 을 기초로 문화청 건조물과의 지도를 받아, 조사위원회에서 본년의 조사방법에 대해 검토를 시행했다.

• 제3차 조사(상세조사)

이 결과를 바탕으로 7월 29일에 제1회 조사위원회를 개최하고 제3차 조사의 대상물건 약 120건을 결정했다. 이후, 시미즈 위원이 3차 조사의 조사방법과 조사레벨을 결정했다. 이 방침의 결정을 받아, 9월 9일에 시미즈와 훈마 양 위원과 사무국에 의한 협의를 가지고 조사레벨과 보고서의 개요를 결정했다. 이후 10월 18일의 문화청 회의의 지도를 받아, 조사원을 위촉하고 3차 조사를 개시했다. 3차 조사는 본년도 위촉한 조사원이 각자의 전문분야에 대해서 자료 수집을 포함하여 시행했다. 이후 2월 17일에는 조사의 과정에서 발생한 문제를 협의하는 것과 함께 최종적으로 보고서의 원고 양식을 확인하기 위해 제2회 조사위원회의를 개최하고 협의를 시행했다. 이후, 각 조사원의 조사 종료 후, 보고서 원고의 제출을 받아 보고서를 작성했다.

④ 조사 관리 내용에 관한 사항

보고서 내에는 현 내에서 이루어진 1차 및 2차 조사의 대상건수를 시정촌별로 목록화 하고 있고, 3차 조사 대상에 대해서는 소재지, 연도, 형식, 설계, 소유자와 각 대상의 특징을 기록하고 있다(아래의 표 및 예시참고).

- 군마현 현 내 시정촌 1차·2차 조사건수(연 표)

《県内市町村 1次・2次調査件数》

市 町 村	1次調査数	2次調査数	市 町 村	1次調査数	2次調査数
前橋市	47	73	碓氷郡 松井田町	10	25
高崎市	54	88	中之条町	13	26
桐生市	75	97	吾妻郡 香妻村	3	3
伊勢崎市	44	52	長野原町	12	14
太田市	22	34	妻沼町	17	23
沼田町	33	34	碓氷郡 碓氷村	-	5
館林市	-	18	碓氷郡 碓氷町	2	2
渋川市	11	20	碓氷郡 碓氷町	1	2
藤岡市	18	25	碓氷郡 碓氷町	0	4
富岡市	21	28	利根郡 白根村	7	7
安中市	16	25	利根郡 白根村	-	4
			利根郡 片品村	4	5
北碓氷郡 碓氷村	5	6	利根郡 川場村	-	3
碓氷郡 碓氷町	25	26	利根郡 月夜野町	16	21
碓氷郡 碓氷町	-	1	利根郡 水上町	-	13
碓氷郡 碓氷町	-	8	碓氷郡 新治町	17	16
多野郡 大宮町	-	0	碓氷郡 昭和町	7	7
多野郡 船川町	-	3			
多野郡 新里村	-	0	佐波郡 赤堀町	-	1
多野郡 新黒保根村	0	12	佐波郡 赤堀町	0	2
多野郡 東	0	7	佐波郡 玉村町	14	16
			佐波郡 玉村町	-	4
群馬郡 名郷町	18	20	新田郡 尾島町	46	46
群馬郡 名郷町	-	1	新田郡 新田町	3	3
群馬郡 名郷町	7	14	新田郡 碓氷町	-	3
群馬郡 名郷町	5	7	新田郡 碓氷町	-	3
北群馬郡 千代田町	5	5	山田郡 天間々町	5	15
北群馬郡 千代田町	-	2			
北群馬郡 伊香保町	-	1	邑根郡 倉倉村	0	1
北群馬郡 伊香保町	-	3	邑根郡 昭和村	2	3
北群馬郡 榛吉町	7	9	邑根郡 千代田町	1	3
			邑根郡 千代田町	-	1
新田郡 新田町	-	15	邑根郡 千代田町	1	5
多野郡 石井町	1	4			
多野郡 石井町	-	4	合 計	610	982
多野郡 万場町	0	0			
多野郡 万場町	0	0			
多野郡 中上野	0	1			
甘楽郡 妙義町	5	6			
甘楽郡 下仁田町	5	18			
甘楽郡 南甘楽町	2	7			
甘楽郡 南甘楽町	2	4			

(注)  
1次調査については、市町村の調査報告数を表し、提出しなかった市町村については、-印で表している。(平成3年3月31日現在)

— 근마한 제3차조사대상별 상세설명(예: a 건축물)

a. 建造物

(1) 駅舎

駅内には無人駅もいれらると100ヶ所以上の駅舎があり、駅前建築も少なくない。しかし、現在使用中のものも多く、建築物も改築や改造が多い。旧国鉄関係では昭和20年以前の建築のものが25の駅舎(本屋のみ)で現存するが、規模も大きく建築的にも有名な高崎駅、前橋駅や柳井駅等がここ10年来立て建替に建て替えられてしまった。また、私鉄関係は元来中小規模な駅舎が多いが、開業時そのままのものも多く、ターミナル駅のいくつも開業当初のものである。

本稿ではこれらのなかから、旧国鉄関係から概内一番古いと考えられる安中駅、さらに私鉄関係では開通当時の雰囲気をよく残すものを3つあげてみたい。

2263 信越線安中駅駅舎(本屋1号)

所在地: 安中市宿 950  
年代: 明治33年(1900)  
形式: 木造平屋  
設計: 不詳  
施工: 不詳  
所有者: JR東日本高崎支社

当初の中心部に計画されていたが、町民の反対運動で野外に設置された。



木造平屋建て、面積196.2m<sup>2</sup>。厚スレート葺き屋根、外壁は下見板張りで大正8年と昭和33年の2回に渡って内外壁とも増改築されてきた。信越線の開業後早い時期に建設された駅舎の一つで、改装されていない正面入口の軒廻りなどに洋風の装飾が多少見られるなど、当時の特徴を随所に残している。

県内で現存する最古の駅舎で、日本の駅にある和洋折衷のシルエットを持っている。

1154 上毛電鉄西側生駅

所在地: 桐生市永楽町 1-33  
年代: 昭和3年(1928)  
形式: 木造モルタル平屋  
設計: 不詳  
施工: 不詳  
所有者: 上毛電鉄(株)

マンサード屋根をもつ木造モルタル平屋建て、開通時に建設されて以来ほとんど手が加えられていない。周囲には同時期に造られた洋館や和洋折衷住宅も多く、この地域が持っている当時のモダンな雰囲気を伝えている。



写真-48

5096 東武電鉄館林駅舎

所在地: 館林市本町 2-1  
年代: 昭和12年(1937)  
形式: 木造モルタル2階建  
設計: 不詳  
施工: 不詳  
所有者: 東武鉄道(株)

開業当時の駅舎が老朽化と手狭となったため、増改築されたもので、木造2階建モルタル・瓦葺である。正面玄関に時計をはめ込んだ丸いマンサードが付きアンティークな当時の姿を留めている。窓などはすべてアルミサッシに代えられてが比較的よく残っている。

県内の東武鉄道の駅舎は木造平屋瓦葺き寄棟で下屋を付けた形が標準的で、館林駅のようなものは珍しい。



写真-50

木造平屋建て、屋根は人形葺のトタン・修葺済。正面玄関は、和洋折衷形式の美しいデザインである。一般には骨光亨をモデルにしたといわれ、建設費は当時の金で500円であったという。

1984年の鉄道廃止後は、草軽交通のバス事務所・倉庫として、長らく使用されてきたが、現在は、個人経営の喫茶店「館林」として使用されている。内部は用途にあわせて何度も改築されたが、外観は当時の姿で残っている。特に台地状になったホーム跡はよく当時の面影を残している。



(2) 変電所

鉄道関係の駅舎以外の建築物もいくつもの種類があるが、中でも規模の大きいものは変電所である。鉄道で電気機関車を使用したのは明治時代の終わりからであり、国鉄で最初に電化された旧津水線が一番古く明治45年である。変電所は電気を扱うので、構造はレンガや鉄筋コンクリートによるものが多く、特にRCの使用は戦内でも戦前期の部類のものがある。そこでここでは高方タイプからレンガ造の旧国鉄の丸山変電所とRC建造物の上信電鉄福島変電所を取り上げた。

1361 旧津水線丸山変電所

所在地: 松井町丸山  
年代: 大正元年(1912)・昭和3年(1928)  
形式: レンガ積平屋  
設計: 不詳  
施工: 不明  
所有者: JR東日本鉄道

草軽交通の開通に際して、近くにある法政大学村(当初は大学職員向け別荘地)が地蔵川停留所に当駅舎を建設して電鉄に寄附した。これを契機に駅名も北條井沢駅と改称され、その後の周辺の開発拠点駅となった。

明治26年に開通した信越線は、当時の日本の太平洋側と日本海側を結ぶ唯一近代交通機関であった。日本の近代化の進展に伴い輸送力増強の要求が年々つよくなってきたが、26の線路を抱えた津水線ではばい煙と熱気のため蒸気機関車の増強が難しかった。このため明治42年には電化が計画され、44年から試運転が行われ翌年が当初の電気機関車による営業運転が行われた。

この電化のために、横川駅の隣に電力供給所となった火力発電所が建設され、近くには冷却用の貯水池が築かれた。この発電所は鉄道省初の自営発電所で石炭火力ボイラーで3基の発電機を稼働させ、3,000Kwの出力であった。また、この発電所からの電力を機関車に供給するための変電所が急勾配の両端の矢ヶ峰(柳井沢駅)と丸山(横川駅)の2カ所に設けられた。また、丸山変電所までは交流6,600V3相3線式で国鉄の地下送電方式で電力が供給され、そこからは一般的な架線ではなく、第3軌条と呼ばれるサイドレールで機関車に電力を供給した。これは騒音が狭く安眠ができたためであった。

現在これらの設備で本線に送るは横川の貯水池(現在はゲートボール場)と丸山の変電所2棟のみである。

丸山変電所はレンガ構造、鉄骨トラス小屋組スレート葺きの平屋で、ほぼ同一デザインの2棟(変電機室、蓄電池室)からなる。変電機室には450kwの回転整流機2基と変圧器2基及び配電盤が並び、鉄筋コンクリートの床にはこれを支えるための構造が盛りつけられている。蓄電池室には312コの蓄電池が6列におかれ、停電事故等に備えるとともに、自動的に列車の高負荷時には放電し、路線内に列車の無いときに充電するように設定されていた。蓄電池室は蓄電池の発生する有毒ガスを考えて通風を良くするとともに防塵構造になっており、床も耐酸塗料を塗ったタイル貼りになっていた。

丸山変電所は昭和37年の新線開通に伴い廃止され、その後放棄された。現在は同様ととも屋根の野地板が腐り屋根の一部が落下している。また、窓ガラスもすべて割られ、ステールサッシの一部も壊れている。このように限られているものの壁や小屋組等の基本構造はしっかりしている。



写真-51

2081 上信電鉄福島変電所

所在地: 甘楽町福島 1010  
年代: 大正12年(1924)  
形式: 鉄筋コンクリート平屋  
設計: 不詳  
施工: 不詳  
所有者: 上信電鉄(株)

鉄筋コンクリート造りで、鉄道電化の際に建設された同社で最古の変電所である。県内のRC建造物でもかなり古い部類になる。現用されているものの、窓の一部が改造されている他ほとんど建設当時のままの姿を保っている。ただ外部の塗装については第2次大戦中の防空塗料が施されたままになっている。近日常に外部の吹きつけ塗装や窓枠・内部の改修が予定されている。整流機は、水銀からシリコンに代わり、他3台の回転整流機を有する。

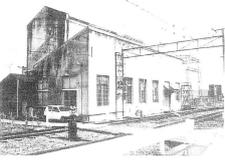


写真-52

### 3) 카나가와현(神奈川県) 근대화유산 종합조사보고서 (2012. 3)

#### ① 조사 목적 및 대상

##### □ 조사의 목적

카나가와현 내에 존재하는 근대화 유산의 실태를 파악하고 특히, 중요하다고 인정되는 근대화유산에 대해서는 상세한 조사를 시행하는 것에 의해, 근대화유산의 보존 및 활용에 도움을 주는 것을 목적으로 카나가와현 근대화유산(건축물 등) 종합조사를 시행했다.

##### □ 조사의 대상

카나가와현 내에 존재하는 근대화유산(건축물 등)을 대상으로 한다. 단, 근대화유산(건축물 등)이란, 에도시대 말기부터 제2차 세계대전까지 사이에 근대적인 수법으로 만들어진 산업, 교통, 토목 등에 관한 건조물, 토목구조물을 말하며 구체적으로는 아래의 표에서의 분류를 말한다.

##### □ 조사기간 : 2009년부터 2011년 3년간

#### ② 조사방법 및 내용

##### □ 조사방법

##### • 제1차 조사(2009년도)

- 카나가와현청의 각 부국 및 현내의 각 시정촌 교육위원회의 협력을 얻어, 아래의 제1차 조사표에 의해 현 내의 전 대상물건의 추출을 시행했다.

##### • 제2차 조사(2009년도~2011년도)

- 제1차 조사에 있어서 목록화된 물건을 기초로 중요한 물건에 대해서 아래의 제2차 조사표에 의해 조사위원 및 조사원에 의해 현지조사를 시행했다.

##### • 제3차 조사(2010년도~2011년도)

- 제2차 조사의 결과에 근거하여 특히 중요하다고 인정되는 물건에 대해서 조사위원 및 조사원에 의해 상세한 조사를 시행하고 필요에 따라 실측조사에 의한 도면을 작성했다.

##### □ 조사전반에 대한 내용

조사물건의 선정에 있어서는, 시정촌 교육위원회 및 조사원의 의견에 근거하여 조사위원회에서 결정했다. 국가 지정 중요문화재에 대해서는 개략적 내용에서 멈추고 극히 일부를 제외하여 기본적인 조사대상을 하고 있지만, 국가등록유형문화재 및 시정촌 지정문화재에 대해서는 적절히 제2차 및 제3차 조사를 대상으로 하여 선정하였다. 또한, 기기, 선박과 근대풍의 건축 등, 기본적으로 이번에 조사대상외의 물건에도 지정문화재가 되어 있는 등, 특히 중요한 것은 게재했다. 단, 제2차 또는 제3차 조사의 후보가 된 것이지만 제반의 사정에 의해 조사와 게재가 안되고 제1차 조사물건 일람의 기재만이 되고 있는 물건이 일정 수 존재한다. 조사의 시행에 있어서는 소유자·관리자의 이해를 얻어, 시정촌 교육위원회의 담당자가 소유자와 조사위원회 등의 협력을 얻었다.

(양식1) 제1차조사표

카나가와현 근대화유산(건축물 등) 종합조사 조사표			
시정촌명		정리No.	
조사자		조사년월일	
명칭			
명칭 후리가나			
소재지			
소유자명		소유자연락처	
관리자명		관리자연락처	
건축물등의 종별	건축물등의 내역		
구조		층개수	
건설연대		개수 이력	
설계자		시공자 · 대공	
기존조사기록 · 등록등		지정 · 등록회 망의 유무	
소건(특징 등)			
보존상황	양호 일부파손 대부분파손 복원 개조		
기존조사기록 · 참고자료			
사진			
주변지도			

(양식2) 제2차조사표

카나가와현 근대화유산(건축물 등) 종합조사 제2차 조사일지

조사일시		기후	
(2차보고서개요)			
번호/분류	명칭	구명칭	종류년/구조 · 형식 · 규모
	소재지 · 관리자	설계지/시공자	사진1
	특징 · 개요 등		
(2차조사보고)			
사진	사진2	사진3	사진4
3차 조사	3차조사필수	3차조사요검토	3차조사불요
소건			
조사원			
조사 보조원			

<카나가와현 근대화유산(건축물 등) 종합조사 조사대상분류표>

분류	No.	종별	내용
산업	01	농업	시험장, 생산소, 가공소, 창고, 조합시설, 급수·양수·배수시설, 용수, 언제, 우물, 과수관계시설, 수해방제시설 외
	02	임업	사무소, 제재소, 집재소, 대기소, 창고, 저목소, 산림궤도, 다리, 터널 등
	03	어업	선박정착소, 여항, 부두, 창고, 시험장, 수산가공시설, 제염소 외
	04	목축업	목장, 목책, 사이로, 낙농시설 외
	05	광산	사무소, 제품창고, 분석소, 선광소, 용광소, 주물소, 자재보관장, 전용발전시설, 전용궤도, 갱구, 갱도 외
	06	에너지	발전소, 변전소, 송전시설, 문물타리, 가스시설, 댐, 언제, 취수구, 굴, 도수로, 방수로 외
	07	제철·주물업	사무소, 공장, 창고, 주택, 문물타리, 반사로, 저수지, 굴뚝 외
	08	섬유업	사무소, 공장(방직, 제계, 양잠, 염색), 창고, 주택, 굴뚝 외
	09	양조업	양조장, 술창고, 주택, 문물타리, 굴뚝 외
	10	요업	벽돌요, 시멘트제조요, 제품제작소, 창고, 굴뚝 외
	11	상업·금융	은행, 금고, 증권, 상점, 문물타리 외
	12	산업 기타	-
교통·통신	13	도로	교량보, 굴터널, 터널, 절단로 외
	14	철도	역사, 창고, 사무소, 기관공장, 재차장, 관사, 철교량, 터널 외
	15	항만	부두, 교량, 교량돛, 방차제, 방조제, 운하, 선강, 산박도랑, 선박창고 외
	16	통신	우체국, 전화국, 통신시설, 첩탑, 무선소 외
토목	17	하천	사방언제, 부두, 제방, 방수로, 갑문, 수문, 다리 외
	18	상하수도	침수장, 저수지, 침전지, 하수도, 배수구, 펌프실, 계측실 등
	19	토목 기타	동담 외
기타	20	군사시설	포대, 방공호, 비행장, 병기고, 자재창고, 청관사 등
	21	종교시설	절, 교회, 탑 외
	22	교육·문화시설	교사, 교당, 체육관, 창고, 기념관, 박물관, 도서관, 문화회관 외
	23	행정시설	관공청사, 경찰서, 소방서, 감옥, 재판소 외
	24	생활	극장, 영화관, 사진관, 별장, 서풍주택, 병원, 주택단지, 공중욕장 외
	25	기타	도시개발, 구획정리, 가로, 공원, 유원지 외

### ③ 조사자 및 조사경과

#### □ 조사주체

조사는 카나가와현 교육위원회가 카나가와현 근대화 유산종합조사 위원회의 지도 및 조연과 각 시정촌의 협력을 얻어 시행했다. 단, 3년에 걸쳐 「근대화유산(건축물 등)종합조사비 국고보조요항」(1990년 6월 8일 문화청장고판정)에 기초하여 국고보조사업으로서 시행하고, 문화정 문화재부참사관(건축물 담당)의 지도 및 조연을 받았다.

#### □ 카나가와현 근대화 유산 종합조사 위원회

조사위원회는 건축, 토목 및 근대사에 관한 학식경험을 지닌 다음의 위원 6명으로 구성되고, 제2차 조사 및 제3차 조사의 대상물건의 선정을 행하는 것과 함께, 교육위원회 및 조사원에 대해 지도·조연을 행하고 보고서를 작성했다.

#### □ 조사원

조사원은, 제2차 조사 및 제3차 조사에 있어서 현지조사를 시행하는 것과 함께, 교육위원회 및 조사위원회의 지도·조연 아래, 보고서를 작성했다.

#### □ 조사보조자

조사원과 함께, 제2차 조사의 보조와 제3차 조사의 실측조사에 협조하였다.

#### □ 조사의 경과

2009년도	•6월 22일 제1회 조사위원회	-위원장 및 부위원장의 선출에 대해서 -조사 스케줄에 대해서 -제1차 조사에 대해서 -제2차 조사 이후의 진행방식에 대해서
	•6월 30일 제1차 조사에 관한 시정촌 설명회	-근대화유산종합조사란 (문화청에 의한 설명) -제1차 조사에 대해서
	•9월 28일 제2회조사위원회	-제1차 조사의 결과에 대해서 -제2차 및 제3차 조사의 진행방식에 대해서 -제2차 조사대상물건의 선정에 대해서
2010년도	•6월 21일 제3회 조사위원회	-제2차 조사의 결과에 대해서 -제2차 보충조사 및 제3차 조사의 진행방식에 대해서 -제3차 조사대상물건의 선정에 대해서
	•7월 26일 제4회 조사위원회	-제2차 보충조사대상물건의 선정에 대해서 -제3차 조사대상물건의 선정에 대해서 -등록유형문화재(건축물)의 취급에 대해서
2011년도	•7월 12일 제5회 조사위원회	-작년도의 조사결과에 대해서 -본년도의 보충조사에 대해서 -개론의 집필에 대해서 -기존 지정·등록문화재의 취급에 대해서
	•1월 19일 제6회 조사위원회	-본년도의 보충조사결과에 대해서 -항만·수도분야의 취급에 대해서 -보고서의 사양에 대해서

#### ④ 조사 관리 내용에 관한 사항

카나가와현 근대화유산 종합조사 보고서에는 제1차 조사의 목록화 내용, 그리고 제2차 조사 목록화내용이 정해진 양식에 따라 기재되어 있고, 최종 3차 조사의 내용 또는 분류, 소재지, 년도, 구조, 설계자 및 각종 특징을 자세히 게재하고 있다.

#### - 카나가와현 제1차 조사물건의 일람(예시)

번호	명칭	소재지	연도(년)	구조	소재지	연도(년)	구조
1	005호 1번 06호 1번 07호 1번	横浜共同電燈会社高島高島電所 京浜急行 金沢支店(旧横浜電 所)	横浜市中区高島 昭和初期	煉瓦コンクリート造	横浜市中央区水邊田名	昭和6年(1899)	煉瓦・塙壁
2	005호 2번	横浜市中区日本 大通	昭和3年2月	煉瓦コンクリート造・2階 築・地下1階	相模原市南区磯部	昭和19年	煉瓦・塙壁
3	005호 3번	横浜市中区日本 大通	明治44年度	煉瓦・塙壁	相模原市南区磯部	昭和19年	煉瓦・塙壁
4	005호 4번	横浜市中区伊勢 谷	昭和6年4月	RC造・7階建・地下1階	相模原市南区磯部	昭和19年	RC造・塙壁
5	005호 5번	横浜市中区伊勢 谷	昭和11年	煉瓦コンクリート造・5階 築・地下2階	相模原市南区磯部	昭和19年	煉瓦・塙壁
6	005호 6번	横浜市中区伊勢 谷	昭和5年	RC造・3階建・地下1階	相模原市南区磯部	昭和19年	RC造・塙壁
7	005호 7번	横浜市中区伊勢 谷	昭和11年	煉瓦コンクリート造・5階 築・地下1階	相模原市南区磯部	昭和19年	煉瓦・塙壁
8	005호 8번	横浜市中区伊勢 谷	昭和4年	RC造・3階建・地下1階	相模原市南区磯部	昭和19年	RC造・塙壁
9	005호 9번	横浜市中区伊勢 谷	昭和4年5月	RC造・3階建・地下1階	相模原市南区磯部	昭和19年	RC造・塙壁
10	005호 10번	横浜市中区伊勢 谷	昭和11年	煉瓦コンクリート造・3階 築	相模原市南区磯部	昭和19年	煉瓦・塙壁
11	005호 11번	横浜市中区山下 町	大正11年	煉瓦コンクリート造・2階 築	相模原市南区磯部	昭和19年	煉瓦・塙壁
12	005호 12번	横浜市中区山下 町	明治16年	煉瓦・塙壁	相模原市南区磯部	昭和19年	煉瓦・塙壁
13	005호 13번	横浜市中区山下 町	大正10年	RC造(一部煉瓦)造・3階 築・塙壁	相模原市南区磯部	昭和19年	RC造・塙壁
14	005호 14번	横浜市中区山下 町	昭和6年	煉瓦・塙壁	相模原市南区磯部	昭和19年	煉瓦・塙壁
15	005호 15번	横浜市中区山下 町	昭和37年	石造・3階建・地下1階・正堂 中央丸窓付	相模原市南区磯部	昭和19年	石造・塙壁
16	005호 16번	横浜市中区山下 町	昭和11年	RC造・4階建・地下1階	相模原市南区磯部	昭和19年	RC造・塙壁
17	005호 17번	横浜市中区伊勢 谷	昭和4年	煉瓦コンクリート造・4階 築・地下1階	相模原市南区磯部	昭和19年	煉瓦・塙壁
18	005호 18번	横浜市中区伊勢 谷	大正	RC造・4階建・地下1階	相模原市南区磯部	昭和19年	RC造・塙壁
19	005호 19번	横浜市中区伊勢 谷	明治44年	煉瓦・地下1階	相模原市南区磯部	昭和19年	煉瓦・塙壁
20	005호 20번	横浜市中区伊勢 谷	明治43年	煉瓦・地下1階	相模原市南区磯部	昭和19年	煉瓦・塙壁
21	005호 21번	横浜市中区伊勢 谷	昭和11年	煉瓦・地下1階	相模原市南区磯部	昭和19年	煉瓦・塙壁
22	005호 22번	横浜市中区伊勢 谷	昭和4年	RC造・3階建・地下1階	相模原市南区磯部	昭和19年	RC造・塙壁
23	005호 23번	横浜市中区伊勢 谷	昭和4年	煉瓦コンクリート造・3階 築・地下1階	相模原市南区磯部	昭和19年	煉瓦・塙壁
24	005호 24번	横浜市中区伊勢 谷	昭和6年3月	RC造・3階建・地下2 階築	相模原市南区磯部	昭和19年	RC造・塙壁
25	005호 25번	横浜市中区伊勢 谷	昭和5年	RC造・3階建・地下2 階築	相模原市南区磯部	昭和19年	RC造・塙壁
26	005호 26번	横浜市中区伊勢 谷	昭和5年	RC造・3階建	相模原市南区磯部	昭和19年	RC造・塙壁
27	005호 27번	横浜市中区伊勢 谷	大正14年	RC造	相模原市南区磯部	昭和19年	RC造
28	005호 28번	横浜市中区伊勢 谷	昭和9年	煉瓦コンクリート造(一部塙 壁)・3階築	相模原市南区磯部	昭和19年	煉瓦・塙壁
29	005호 29번	横浜市中区伊勢 谷	昭和3年1月	煉瓦コンクリート造・2階 築	相模原市南区磯部	昭和19年	煉瓦・塙壁
30	005호 30번	横浜市中区伊勢 谷	大正7年	煉瓦・地下1階	相模原市南区磯部	昭和19年	煉瓦・塙壁
31	005호 31번	横浜市中区伊勢 谷	昭和6年	煉瓦コンクリート 造	相模原市南区磯部	昭和19年	煉瓦・塙壁
32	005호 32번	横浜市中区伊勢 谷	昭和16年	RC造	相模原市南区磯部	昭和19年	RC造
33	005호 33번	横浜市中区伊勢 谷	昭和3年8月	煉瓦・塙壁	相模原市南区磯部	昭和19年	煉瓦・塙壁
34	005호 34번	横浜市中区伊勢 谷	4月	コンクリート造	相模原市南区磯部	昭和19年	コンクリート
35	005호 35번	横浜市中区伊勢 谷	昭和3年1月	煉瓦・塙壁	相模原市南区磯部	昭和19年	煉瓦・塙壁
36	005호 36번	横浜市中区伊勢 谷	昭和4年	煉瓦・塙壁	相模原市南区磯部	昭和19年	煉瓦・塙壁
37	005호 37번	横浜市中区伊勢 谷	昭和3年	煉瓦・塙壁	相模原市南区磯部	昭和19年	煉瓦・塙壁

#### - 카나가와현 제2차 조사물건의 보고(예시)

番号/分類	名称	旧名称	所在地
..... Ⅱ-1 01農業	高山用水(新築用水)		相模原市中央区水邊田名
昭和6年(1899)	竣工年/構造・形式・規模	設計者/施工者	
	特産・特異等		
江戸時代末期に作られた新築用水を、昭和6年度から水路と下水を分離する工事をを行い、平成3年に完成の遊歩道を設置し、景観軸として再整備したものである。水邊田名のシンボルの存在となっている。			
番号/分類	名称	旧名称	所在地
..... Ⅱ-2 01農業	緑地かんがい用水		相模原市南区の広範囲
昭和23年(1948)	竣工年/構造・形式・規模	設計者/施工者	
	特産・特異等		
相模原市下流の久保沢分水層を水源とし、緑野市に至るかんがい用水。昭和23年から昭和28年にかけて、相模原、磯沢、磯部の各地の農業用水路として造られたが、都市化や工業化が進み、完成後もほとんど利用されなかった。一部が相模原市登録景観文化財。			
番号/分類	名称	旧名称	所在地
..... Ⅱ-3 01農業	磯部灌漑工		相模原市南区磯部
昭和19年	竣工年/構造・形式・規模	設計者/施工者	
	特産・特異等		
東京方面川原川用水を水源とし、磯部市に至るかんがい用水。昭和19年から昭和28年にかけて、相模原、磯沢、磯部の各地の農業用水路として造られたが、都市化や工業化が進み、完成後もほとんど利用されなかった。			
番号/分類	名称	旧名称	所在地
..... Ⅱ-4 01農業	相模原市南区長野路用水路		相模原市南区
昭和30年代後半 コンクリート造	竣工年/構造・形式・規模	設計者/施工者	
	特産・特異等		
相模原市下流の久保沢分水層を水源とし、磯部市に至るかんがい用水。昭和23年から昭和28年にかけて、相模原、磯沢、磯部の各地の農業用水路として造られたが、都市化や工業化が進み、完成後もほとんど利用されなかった。			

#### - 카나가와현 제3차 조사 보고내용(예시)

##### Ⅱ-4 領用水久地円筒分水

01農業 / 川崎市高津区久地 / 昭和16年(1941) / 鉄筋コンクリート造 /  
設計 / 平賀宗治 /  
調査者 緑野文化財

久地円筒分水は、水を一定の割合で分配するための円筒分水と呼ばれる農業用水施設で、昭和16年に建設された。趣意書の開水で、円筒の円筒の内径は2m、外側の円筒の内径は1.6mである。多摩川から取水された二重用水水、内径1.5mの2本のコンクリート管による円筒によって平野川と交差したため、1.32mの開口の正方形断面の開口を設けて、円筒分水の中心、水深20cmのところで水を流す。円筒分水の円筒が壁水層になって全面吸水を押し、内径1.6mの円筒の外側の開口で流出することで分水される。分水される水の量は内径1.6mの開口の面積を掛けて水深16年(0.16)に完成させたもので、多摩川に最も近い農業用水路である。分層という形で流出する水を水層の開口より分水する施設が設置されていたが、正確な分水は難しく、水に関する争いも絶えなかった。

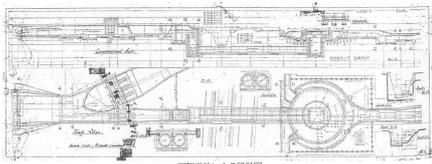
近年になってからも水道事業の拡大や多摩川の砂利採取などによって、水層に関する種々の争争が生じ、それらの解決のため、昭和11年、神奈川県は多摩川右岸農業水利改良事務所を設置して、分水施設をコンクリート造の施設にして趣意書の円筒分水施設とするため、分層から下の用水路をコンクリート造



跡にすることなどが決められた。昭和16年、神奈川県は多摩川右岸農業水利改良事務所を命じられた「平賀宗治」は、まず上流の取水施設の改修に取り組み、二重用水に接続して分水を引き起こして、分水施設として円筒分水を設計した。

全面でつくられた円筒分水の初期のものとして貴重であるとして有形文化財に登録された。現在、円筒分水下流では農業用水としてはほとんど利用されており、環境用水として利用されている。(中略)

<参考文献>  
『水郷の人 多摩川治水と平賀宗治』小林孝雄、出版文化社、2009年  
『第1回全国円筒分水サミット 開催報告ブックレット』川崎市高津区役所、2011年



平賀宗治による設計図

##### たばこ乾燥室(在来種野菜用)

01農業 /  
高津農業たばこ乾燥室 / 奥野市西大竹175番地 / 昭和3年(1928) / 木造平屋建 /  
北村紀明家たばこ乾燥室 / 奥野市堤上966番地 / 竣工年：不明 / 木造平屋建 /  
三島賢治家たばこ乾燥室 / 奥野市羽根589番地 / 竣工年：不明 / 木造平屋建 /  
施工はいずれも地元大工

##### <奥野地方のたばこ>

神奈川県は鹿児島県、茨城県とともに日本を代表するたばこ産地であった。神奈川県のたばこ産地は奥野(昭和49年(1974)に廃村決定)を視認した奥野地方(奥野市とその周辺部)と三浦業(昭和7年(1932)廃村決定)を視認した三浦地方があったが、産出量の90%を奥野地方が占めた。奥野たばこは安政6年(1850)の横浜開港を契機に急速に拡大し、明治初年には産地を確立し、大正後半から昭和初年(1929)にかけて最盛期を達した。しかしながら、昭和6年(1931)をもって廃村となった。

奥野たばこは暖地産地の特性であるため一言に成熟すること、産地が偏在化して視察・乾燥の指導が困難であったことから、連年干害が発生した。これをさらに改良したのが奥野市と三浦業のもので、全国的なたばこ産地の発展となった。奥野地方の産地は乾燥した奥野産を円筒の開口と組み込み、黄葉第一区内での円筒開口、絶地期一外格での天日乾燥(干干し)、中夜乾燥期一干し(昼間)と管内の吊り乾燥(夜間)をする方法である。この中で最も効果的、簡便、林干、雨天時の乾燥のための専用施設としてたばこ乾燥室が建設・使用された。

<奥野市の在来たばこ(奥野産)乾燥室>  
近代化運動によって奥野市域内に200棟以上の奥野産乾燥室が建設された。これら乾燥室は1.5mないし2mほどの板敷なしの開口を有するタイプ(板敷開口型)と開口が乾燥室からなるタイプ(専用型)に分かれる。

奥野地方で連年干害の被害が深刻化されたのは、明治64年(1901)新築集の嵐山改良の報告が最初のようである。この報告には「母米改良スルべき点、従来ノ乾燥法ヲ農産物貯蔵地ノ火力乾燥法及新築集下ニ於テ大規模屋下ノ乾燥法ニ農産物法ニ折衷

法ヲ用ルニアリ」とあるから、奥野地方では既に火力乾燥用のたばこ乾燥室の調査調査を行っていたことは明らかである。

明治45年(1912)に専売局は奥野地方の生産者に対して「奥野産乾燥室の建設奨励金」の支給を開始し、大正11年(1922)までの期間に101棟の規範的な乾燥室がつくられたという(『奥野市史別冊たばこ編』)。「福島県産草」(昭和18年)の奥野技術史の項には「奥野産乾燥室の建設奨励金」が示されている。「購入時期は不明であるが」その内容は「(連年干害乾燥室は、幹干にも共用できるもので、奥野産の乾燥、肥料の調整等にも使用できる)その構造は「開口4間半(8.1m)、奥行3間半(4.5m)柱太10尺(3.3m)で、正面の中央に開口尺(4.7m)高さ尺(4.8m)の出入口を設け、出入口は開口を容易にするため開口戸とする。開口は方形で、日光の射込みを少なくするため裏面を漆する。床は土間で、所用期間内の火煙を焚く。また、室内湿度を調節するため、地盤、中夜、天窓を付ける。地盤は、室の4隅の土の上に各1間あって、高さ4寸(12cm)横1尺5寸(45cm)内外程度とし、中夜は、地上約8尺(2.4m)の位置に1尺5寸(45cm)角のものを、1間(1.8m)ごとに設け、地盤、中夜は引き戸で閉鎖する。天窓は開口の1間を閉鎖しとし、中夜の斜上の位置に設ける。こうして室内各部の気流を平均させると、乾燥経過は良好で、吊るを生じることは少ない。又室内には丸太を立てて、方2間(3.6m)の乾燥室を出入口を設けて、左右2個設けておくとし、連の出入れが便利で、乾燥室を備つておくことが少ない」と記載されている。これに該当する建築物は、『黄色色たばこ乾燥法』(野村英次・昭和11年・朝倉書店)、『在来種

### 3. 미국의 역사자산 등재 신청서 양식

#### 1) NRHPs(National Register of Historic Places) 신청 양식

NPS Form 10-900  
(Oct. 1990) OMB No. 10024-0018

**United States Department of the Interior  
National Park Service**

**National Register of Historic Places  
Registration Form**

This form is for use in nominating or requesting determinations for individual properties and districts. See instructions in *How to Complete the National Register of Historic Places Registration Form* (National Register Bulletin 16A). Complete each item by marking "x" in the appropriate box or by entering the information requested. If an item does not apply to the property being documented, enter "N/A" for "not applicable." For functions, architectural classification, materials, and areas of significance, enter only categories and subcategories from the instructions. Place additional entries and narrative items on continuation sheets (NPS Form 10-900a). Use a typewriter, word processor, or computer, to complete all items.

**1. Name of Property**

historic name Hartstene Island Community Hall

other names/site number N/A

**2. Location**

street & number North Island Drive and Hartstene Island Drive  not for publication

city or town Hartstene Island  vicinity

state Washington code WA county Mason code 045 zip code 98584

**3. State/Federal Agency Certification**

As the designated authority under the National Historic Preservation Act, as amended, I hereby certify that this  nomination  request for determination of eligibility meets the documentation standards for registering properties in the National Register of Historic Places and meets the procedural and professional requirements set forth in 36 CFR Part 60. In my opinion, the property  meets  does not meet the National Register criteria. I recommend that this property be considered significant  nationally  statewide  locally. ( See continuation sheet for additional comments.)

Signature of certifying official/Title \_\_\_\_\_ Date \_\_\_\_\_

State or Federal agency and bureau \_\_\_\_\_

In my opinion, the property  meets  does not meet the National Register criteria. ( See continuation sheet for additional comments.)

Signature of certifying official/Title \_\_\_\_\_ Date \_\_\_\_\_

State or Federal agency and bureau \_\_\_\_\_

**4. National Park Service Certification**

I hereby certify that the property is:

<input type="checkbox"/> entered in the National Register. <input type="checkbox"/> See continuation sheet.	Signature of the Keeper _____	Date of Action _____
<input type="checkbox"/> determined eligible for the National Register <input type="checkbox"/> See continuation sheet.	_____	_____
<input type="checkbox"/> determined not eligible for the National Register.	_____	_____
<input type="checkbox"/> removed from the National Register.	_____	_____
<input type="checkbox"/> other, (explain): _____	_____	_____

73

Hartstene Island Community Hall  
Name of Property

Mason County, WA  
County and State

**5. Classification**

**Ownership of Property**  
(Check as many boxes as apply)

- private
- public-local
- public-State
- public-Federal

**Category of Property**  
(Check only one box)

- building(s)
- district
- site
- structure
- object

**Number of Resources within Property**  
(Do not include previously listed resources in the count.)

Contributing	Noncontributing	
1	0	buildings
0	0	sites
0	0	structures
0	0	objects
1	0	Total

**Name of related multiple property listing**  
(Enter "N/A" if property is not part of a multiple property listing.)

N/A

**Number of contributing resources previously listed in the National Register**

0

**6. Function or Use**

**Historic Functions**  
(Enter categories from instructions)

SOCIAL: meeting hall

**Current Functions**  
(Enter categories from instructions)

SOCIAL: meeting hall

**7. Description**

**Architectural Classification**  
(Enter categories from instructions)

Bungalow/Craftsman

**Materials**  
(Enter categories from instructions)

foundation STONE

walls WOOD: Weatherboard

roof METAL

other WOOD

**Narrative Description**

(Describe the historic and current condition of the property on one or more continuation sheets.)

Hartstene Island Community Hall  
Name of Property

Mason County, WA  
County and State

### 8. Statement of Significance

#### Applicable National Register Criteria

(Mark "x" in one or more boxes for the criteria qualifying the property for National Register listing.)

- A** Property is associated with events that have made a significant contribution to the broad patterns of our history.
- B** Property is associated with the lives of persons significant in our past.
- C** Property embodies the distinctive characteristics of a type, period, or method of construction or represents the work of a master, or possesses high artistic values, or represents a significant and distinguishable entity whose components lack individual distinction.
- D** Property has yielded, or is likely to yield, information important in prehistory or history.

#### Criteria Considerations

(Mark "x" in all the boxes that apply.)

Property is:

- A** owned by a religious institution or used for religious purposes.
- B** removed from its original location.
- C** a birthplace or grave.
- D** a cemetery.
- E** a reconstructed building, object, or structure.
- F** a commemorative property.
- G** less than 50 years of age or achieved significance within the past 50 years.

#### Narrative Statement of Significance

(Explain the significance of the property on one or more continuation sheets.)

### 9. Major Bibliographical References

#### Bibliography

(Cite the books, articles, and other sources used in preparing this form on one or more continuation sheets.)

#### Previous documentation on file (NPS):

- preliminary determination of individual listing (36 CFR 67) has been requested
- previously listed in the National Register
- previously determined eligible by the National Register
- designated a National Historic Landmark
- recorded by Historic American Buildings Survey # \_\_\_\_\_
- recorded by Historic American Engineering Record # \_\_\_\_\_

#### Areas of Significance

(Enter categories from instructions)

SOCIAL HISTORY

#### Period of Significance

1914-1939

#### Significant Dates

N/A

#### Significant Person

(Complete if Criterion B is marked above)

N/A

#### Cultural Affiliation

N/A

#### Architect/Builder

Sund, Bill

Hartstene Island Community Hall  
Name of Property

Mason County, WA  
County and State

**10. Geographical Data**

**Acreege of Property** less than one

**UTM References**

(Place additional UTM references on a continuation sheet.)

1 1|0 | 5|0|8|6|2|0 | 5|2|3|5|6|6|0  
Zone Easting Northing  
2 | | | | | | | | | | | | | | | |

3 | | | | | | | | | | | | | | | |  
Zone Easting Northing  
4 | | | | | | | | | | | | | | | |

See continuation sheet

**Verbal Boundary Description**

(Describe the boundaries of the property on a continuation sheet.)

**Boundary Justification**

(Explain why the boundaries were selected on a continuation sheet.)

**11. Form Prepared By**

name/title John Lea and Shirley Courtois

organization Hartstene Island Community Hall date February 6, 1988

street & number East 467 Chesapeake telephone (206)545-1535

city or town Shelton state WA zip code 98584

**Additional Documentation**

Submit the following items with the completed form:

**Continuation Sheets**

**Maps**

A **USGS map** (7.5 or 15 minute series) indicating the property's location.

A **Sketch map** for historic districts and properties having large acreage or numerous resources.

**Photographs**

Representative **black and white photographs** of the property.

**Additional items**

(Check with the SHPO or FPO for any additional items)

**Property Owner**

(Complete this item at the request of SHPO or FPO.)

name \_\_\_\_\_

street & number \_\_\_\_\_ telephone \_\_\_\_\_

city or town \_\_\_\_\_ state \_\_\_\_\_ zip code \_\_\_\_\_

**Paperwork Reduction Act Statement:** This information is being collected for applications to the National Register of Historic Places to nominate properties for listing or determine eligibility for listing, to list properties, and to amend existing listings. Response to this request is required to obtain a benefit in accordance with the National Historic Preservation Act, as amended (16 U.S.C. 470 et seq.).

**Estimated Burden Statement:** Public reporting burden for this form is estimated to average 18.1 hours per response including time for reviewing instructions, gathering and maintaining data, and completing and reviewing the form. Direct comments regarding this burden estimate or any aspect of this form to the Chief, Administrative Services Division, National Park Service, P.O. Box 37127, Washington, DC 20013-7127; and the Office of Management and Budget, Paperwork Reductions Projects (1024-0018), Washington, DC 20503.

2) 보스턴 BLC(Boston Landmarks Commission) 신청 양식

	<p><b>APPLICATION</b>                  CERTIFICATE of APPROPRIATENESS-or-                  DESIGN APPROVAL -or-EXEMPTION</p> <p>Deliver or mail to:                  Environment Dep't.                  Boston City Hall, Rm 805                  Boston, MA 02201</p>	<p><b>For Office Use Only</b></p> <p>APPLICATION # _____</p> <p>RECEIVED _____</p> <p>FEE _____</p> <p>HEARING DATE _____</p>
DO NOT RETURN THIS FORM BY FAX OR EMAIL		DO NOT STAMP THIS BOX
<p>I. PROPERTY ADDRESS _____</p> <p style="padding-left: 40px;">NAME of BUSINESS/PROPERTY _____</p> <p>The names, telephone numbers, postal and e-mail addresses requested below will be used for all subsequent communications relating to this application. Environment Department personnel cannot be responsible for illegible, incomplete or inaccurate contact information provided by applicants.</p>		
<p>II. APPLICANT _____</p> <p style="padding-left: 40px;">CONTACT NAME _____ RELATIONSHIP TO PROPERTY _____</p> <p style="padding-left: 40px;">MAILING ADDRESS _____</p> <p style="padding-left: 40px;">PHONE _____ EMAIL _____</p> <p>PROPERTY OWNER _____ CONTACT NAME _____</p> <p style="padding-left: 40px;">MAILING ADDRESS _____</p> <p style="padding-left: 40px;">PHONE _____ EMAIL _____</p> <p>ARCHITECT _____ CONTACT NAME _____</p> <p style="padding-left: 40px;">MAILING ADDRESS _____</p> <p style="padding-left: 40px;">PHONE _____ EMAIL _____</p> <p>CONTRACTOR _____ CONTACT NAME _____</p> <p style="padding-left: 40px;">MAILING ADDRESS _____</p> <p style="padding-left: 40px;">PHONE _____ EMAIL _____</p>		
<p>III. DESCRIPTION OF PROPOSED WORK</p> <p>A BRIEF OUTLINE OF THE PROPOSED WORK <b>MUST</b> BE GIVEN IN THE SPACE PROVIDED BELOW, OR THE APPLICATION WILL <b>NOT</b> BE ACCEPTED. This description provides the basis for the official notice and subsequent decision, and it must clearly represent the entirety of the project. Additional pages may be attached, if necessary, to provide more detailed information.</p>		
<p>Page ONE of two: Application for Certificate of Appropriateness-or-Design Approval-or-Exemption</p>		<p>REVISED OCT 09</p>

REQUIRED DOCUMENTATION: Please include all required documentation with this application; review instructions carefully for details.

ESTIMATED COST OF PROPOSED WORK: \_\_\_\_\_

IV. DULY AUTHORIZED SIGNATURES (both required)

The facts set forth above in this application and accompanying documents are a true statement made under penalty of perjury.

APPLICANT \_\_\_\_\_ OWNER\* \_\_\_\_\_

\*(If building is a condominium or cooperative, the chairman must sign.)

PRINT \_\_\_\_\_ PRINT \_\_\_\_\_

Environment Department personnel cannot be responsible for verifying the authority of the above individuals to sign this application. Misrepresentation of signatory authority may result in the invalidation of the application.

**UNSIGNED OR PARTIALLY SIGNED FORMS WILL BE REJECTED**

**THIS APPLICATION IS NOT COMPLETE WITHOUT SIGNATURES, FEES AND REQUIRED DOCUMENTATION.**

The checklist below is for reference only: Please refer to the detailed application instructions for deadlines, fee schedule and required documentation specific to your proposal.

- COMPLETED APPLICATION FORM
- APPLICATION FEE (Check or money order made payable to City of Boston; see fee schedule in Instructions)
- DESCRIPTION OF WORK (A brief description must be included on the front page; additional pages of detailed information may be attached. **Applications that only note "see attached" will not be accepted.**)
- PHOTOS OF EXISTING CONDITIONS
- DRAWINGS AND SPECIFICATIONS AS REQUIRED (See "documentation requirements" in instructions)

For more information, visit the website at: [www.cityofboston.gov/landmarks](http://www.cityofboston.gov/landmarks)

Or contact the Environment Department at (617-635-3850) or at Boston City Hall, Room 805, Boston, MA 02201

(출처: Boston Landmarks Commission 웹 사이트)

## 부록3. 건축자산 시범조사 결과

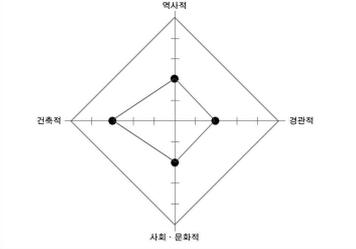
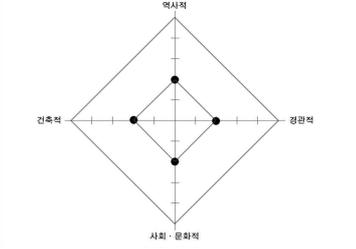
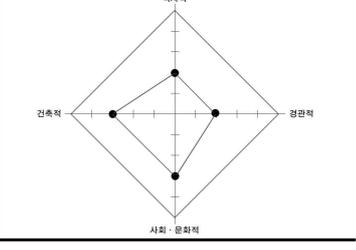
1. 군산시
2. 아산시

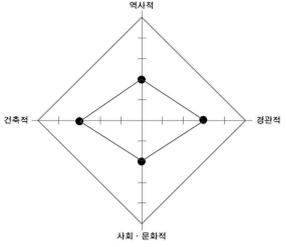
### 1. 군산시

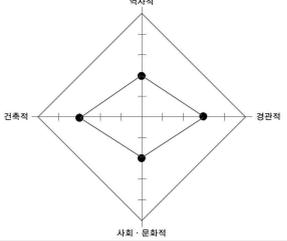
#### □ 군산시 건축자산 시범조사 결과표

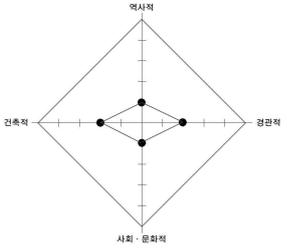
대분류	중분류	건	조사대상
건축물 (39건)	주거시설	8	김귀례 가옥, 강대운 가옥, 여부녀 가옥, 이석희 가옥, 노건호 가옥, 경암학원 가옥, 장현숙 가옥, 김영민 가옥
	상업시설	6	빈해원, 군일유리, 암소한마리, 향도장, 미니스톱, 명진토건
	관청시설	2	군산시청3청사, 자동차등록사업소
	업무시설	1	국민은행
	교육시설	5	모세스영어원, 군산상업고등학교 2동, 군산기계공업고등학교 1동 본관, 군산기계공업고등학교 2동, 군산진포중학교 1동
	종교시설	7	대야천주교회, 군산감리교회, 개복교회, 둔율동천주교회, 팔마성당, 월명동성당, 오룡동성당
	문화·집회시설	4	군산3·1운동기념관, 국도극장, 시민문화회관, 월명체육관
	의료시설	4	봉정요양병원, 군산신경정신과, 안이비인후과, 장외과
	운수시설	1	군산내항
	산업시설	2	대야합동주조장, 군산양조장
	교정 및 군사시설	0	-
기타	1	해망대	
구조물 (0건)	교통구조물	0	-
	하천구조물	0	-
	기타	0	-
공간환경 (4건)	주거지(마을)	2	열대자 마을, 철길마을
	산업단지	1	페이퍼코리아
	유통단지	1	영화시장
	공간시설	0	-
	(역사)가로	0	-
	기타	0	-
소계		45	

## ① 건축물

01 김귀례 가옥		건축물 > 주거시설			
건축년도 (현장조사)	1930	건축면적	155.03㎡	층수	지상2
		대지면적	-	구조	목조
주소	지번	전라북도 군산시 월명동 8-19			
	도로명	전라북도 군산시 구영3길 22-1			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 김귀례 가옥은 목조 2층 건물로 벽체는 심벽에 목재 비늘판벽과 회벽, 슬레이트로 마감하였고 지붕은 박공지붕과 모임지붕에 기와와 강판을 얹어 마감</li> <li>- 중규모 정도의 목조주택으로 ‘ㄱ’ 자형 평면의 건물이 모서리 대지에 위치하여 가로변에 면해 있으며, ‘ㄱ’ 자형으로 건물의 본체가 결합되는 부분은 2층으로 처리</li> </ul>					
					
					
02 강대윤 가옥		건축물 > 주거시설			
건축년도 (현장조사)	1930	건축면적	65.78㎡	층수	지상2
		대지면적	-	구조	목조
주소	지번	전라북도 군산시 월명동 9-7			
	도로명	전라북도 군산시 구영5길 39			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 강대윤 가옥은 목조 2층 건물로 벽체는 심벽에 회벽과 함석판으로 마감하였고 지붕은 합각지붕에 기와를 얹어 마감</li> <li>- 건물 전면의 1층과 2층에는 기와를 얹은 차양 설치</li> <li>- 1층과 2층 모두 주거로 사용되는 장방형 평면의 건물로 출입구는 정면의 좌측과 우측에 나누어져 서로 다른 세대가 입주</li> </ul>					
					
					
03 여부녀 가옥		건축물 > 주거시설			
건축년도 (현장조사)	1930	건축면적	126.94㎡	층수	지상2
		대지면적	-	구조	목조
주소	지번	전라북도 군산시 영화동 19-32			
	도로명	전라북도 군산시 구영7길 109			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 여부녀 가옥은 목조 1층 건물로 벽체는 심벽에 목재 비늘판벽과 회벽으로 마감하였고 지붕은 모임지붕과 박공지붕에 기와를 얹어 마감, 건물의 전면과 측면에 기와를 얹은 부설지붕</li> <li>- 중규모 정도의 목조주택으로 건물 전후에 일본식 정원을 두었고 ‘ㄱ’ 자형으로 건물의 본체가 결합되는 부분에 2층의 금고 건물을 설치하여 결합</li> <li>- 외부에 면한 편복도를 통해 객실과 방, 부엌 등이 연결, 건물 내부에서 금고 건물이 연결되어 있으며 철판이 덧대진 출입문 설치</li> </ul>					
					
					

04 이석희 가옥		건축물 > 주거시설			
건축년도 (현장조사)	1935	건축면적	110.9㎡	층수	지상2
		대지면적	-	구조	목조
주소	지번	전라북도 군산시 옥산면 당북리 947			
	도로명	전라북도 군산시 외당원길 99			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 이석희 가옥은 목조 2층 건물로 벽체는 심벽에 목재 비늘판벽과 회벽으로 마감</li> <li>- 지붕은 모임지붕과 박공지붕에 기와를 얹어 마감</li> <li>- 주택의 전면 좌측에 사무실이 돌출되어 결합된 형태의 건물로 사무실의 뒤쪽으로는 온돌방과 부엌이 결합되고 사무실의 우측면으로는 방2개가 앞뒤로 연이어 결합되어 있는 평면 형태</li> <li>- 우측 방은 원래 다다미가 깔려 있었으나 현재는 개조된 상태, 온돌방과 우측 방 사이에 복도가 있고 복도의 끝에 2층으로 연결되는 계단</li> <li>- 2층은 부엌의 위쪽에 소규모의 방</li> </ul>					
					
					

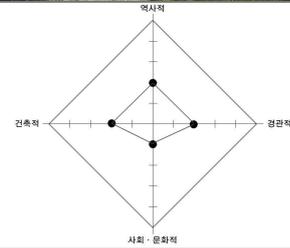
05 노건호 가옥		건축물 > 주거시설			
건축년도 (현장조사)	1930	건축면적	163.76㎡	층수	지상2
		대지면적	-	구조	목조
주소	지번	전라북도 군산시 평화동 119-1			
	도로명	전라북도 군산시 신영1길 13			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 노건호 가옥은 목조 2층 건물로 건물 본체의 벽체는 심벽에 목재 비늘판벽과 회벽으로 마감, 응접실 부분은 평지붕에 타일로 마감</li> <li>- 건물 본체의 지붕은 일식 기와를 얹은 함각지붕으로 처리하고 2층 창문 위쪽에 부설지붕 설치, 돌출된 1층 부분에도 기와를 얹은 지붕을 설치</li> <li>- 응접실로 들어가는 주출입구는 평지붕 캐노피를 설치</li> <li>- 1층의 내부는 T자형의 중복도를 중심으로 각 방을 연결시켰고 복도의 끝에 2층으로 연결되는 계단을 설치</li> <li>- 2층은 하나의 공간으로 처리하여 다다미를 깔았던 것으로 추정</li> </ul>					
					
					

06 경암학원 가옥		건축물 > 주거시설			
건축년도 (현장조사)	1954	건축면적	130.57㎡	층수	지상2
		대지면적	-	구조	목조
주소	지번	전라북도 군산시 월명동 12-12			
	도로명	전라북도 군산시 구영3길 21-6			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 경암학원 가옥은 목조 2층 건물로 벽체 하단부는 자연석과 인조석 등을 붙여 마감, 벽체는 목재 비늘판벽과 모르타르 뽕칠로 마감</li> <li>- 지붕은 경사가 급한 박공지붕으로 처리하고 마름모 모양으로 가공한 슬레이트로 마감</li> <li>- 평면은 'ㄱ' 자 형태로 구성하여 정면 우측에 주출입구를 두고, 캐노피를 두었는데 목재로 평지붕을 만들고 배흘림이 있는 목재 기둥으로 지지</li> <li>- 주출입구에 인접하여 응접실, 응접실 부분은 2층으로 구성하고 뒤쪽에 복도로 연결되어 'ㄱ' 자 형태로 뻗어나간 부분은 방으로 1층으로 처리, 외부 정원에 면한 복도 쪽 외벽은 대부분 창문으로 마감</li> </ul>					
					
					

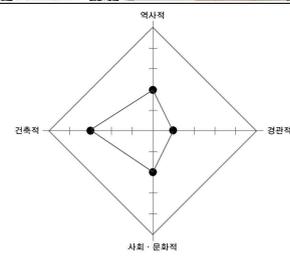
07 장현숙 가옥		건축물 > 주거시설			
건축년도 (현장조사)	1940	건축면적	138.8㎡	층수	지상2
		대지면적	-	구조	목조
주소	지번	전라북도 군산시 월명동 3-14			
	도로명	전라북도 군산시 구영신창길 22			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 장현숙 가옥은 목조 2층 건물로 벽체는 모르타르 뽀칠로 마감</li> <li>- 지붕은 경사가 급한 박공지붕으로 처리, 지붕은 슬레이트 지붕이었으나 현재 싱글로 변형</li> <li>- 평면은 'ㄱ' 자 형태로 구성되어 있으나 부분적이 요철이 많은 편, 정면 우측에 주출입구 설치</li> <li>- 주출입구 앞에는 캐노피를 두었는데 콘크리트 슬래브로 평지붕을 만들고 석재 기둥으로 지지</li> <li>- 주출입구 좌측으로 부출입구는 목재 기둥을 이용한 캐노피 설치</li> <li>- 2층 부분 역시 'ㄱ' 자 형태로 구성, 2층 부분에는 돌출된 창호 사용</li> </ul>					

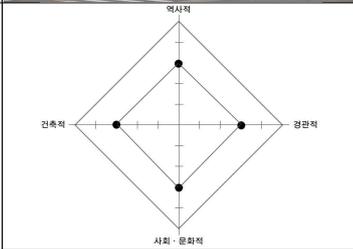


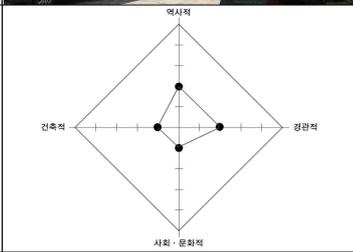
08 김영민 가옥		건축물 > 주거시설			
건축년도 (현장조사)	1925	건축면적	151.14㎡	층수	지상1
		대지면적	-	구조	목조
주소	지번	전라북도 군산시 대야면 죽산리 331-1			
	도로명	전라북도 군산시 탐천로 13			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 김영민 가옥은 목조 1층 건물로 벽체는 심벽에 목재 비늘판벽과 회벽으로 마감</li> <li>- 지붕은 모임지붕에 기와를 얹어 마감하였으나 현재는 칼라 강판으로 변형</li> <li>- 사각형의 평면을 약간 엇나간 형태로 결합시킨 평면으로 중앙에 출입구 현관이 위치</li> <li>- 우측은 앞뒤로 유리창을 두고 복도 형식으로 처리</li> </ul>					

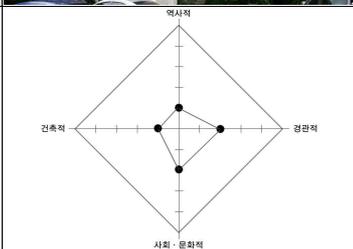


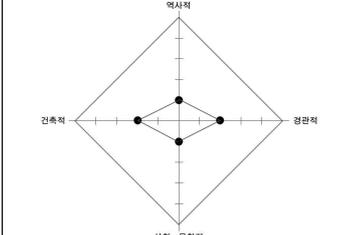
09 빈해원		건축물 > 상업시설			
건축년도 (현장조사)	1970.1.8 (1965.9.16)	건축면적	521.39㎡	층수	지상2
		대지면적	-	구조	철근콘크리트조
주소	지번	전라북도 군산시 장미동 21-5			
	도로명	전라북도 군산시 동령길 57			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 빈해원은 외벽은 조적으로 구성하고 내부는 철근콘크리트 기둥으로 구성된 2층 건물로 중앙홀 상부는 철제 골조에 반투명 볼트 지붕으로 처리하고 다른 부분은 콘크리트 슬래브로 처리</li> <li>- 장방형으로 긴 평면으로 주출입구가 있는 정면 쪽 매장과 뒤쪽 매장이 서로 다른 구성</li> <li>- 정면 매장은 하나의 공간으로 구성된 홀 형식이고 뒤쪽 매장은 중앙홀을 사이에 두고 좌우로 목재 칸막이로 구분된 방들이 연속된 구성</li> <li>- 1, 2층이 개방되어 있는 중앙홀을 둘러싼 방들의 공간 구성이 독특한 내부 공간을 형성</li> </ul>					

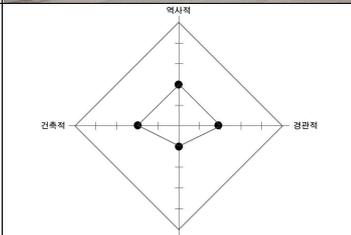


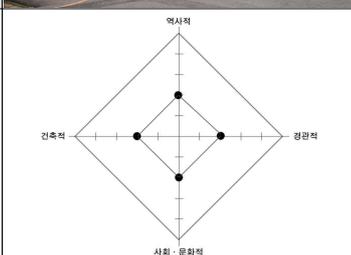
10 균일유리		건축물 > 상업시설			
건축년도 (현장조사)	1936	건축면적	128.43㎡	층수	지상2
		대지면적	-	구조	목조, 조적조
주소	지번	전라북도 군산시 중앙로1가 6-11			
	도로명	전라북도 군산시 중앙로 193			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 균일유리는 벽돌조 2층 건물로 지붕은 콘크리트 슬래브로 처리하였는데, 2층 일부의 목조 일식가옥은 함석지붕으로 처리</li> <li>- 모서리 대지에 위치해 있는 장방형 평면으로 모서리 부분을 곡면으로 처리</li> <li>- 대로변의 정면에서 모서리에 가까운 쪽에 출입문을 두었고 1층 정면 부분과 모서리 부분은 상품 전시를 위해 유리로 처리</li> <li>- 일제시기 후반 상업 건물을 중심으로 나타난 장식미 없는 모더니즘 경향의 건축물로 전체적으로 매우 단순하게 처리된 건물</li> <li>- 1층 출입구와 개구부를 부분적으로 후퇴시키고 조형적 처리를 통하여 강조</li> </ul>					
					
					

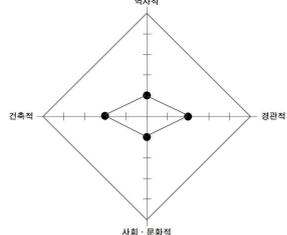
11 암소한마리		건축물 > 상업시설			
건축년도 (현장조사)	1962	건축면적	224.93㎡	층수	지상2
		대지면적	1,023㎡	구조	목조
주소	지번	전라북도 군산시 월명동 22-2			
	도로명	전라북도 군산시 월명로 493			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구 군산부윤관사로 알려진 목조 2층 건물로 벽체는 시멘트 모르타르로 마감하였고 지붕은 박공지붕에 아스팔트 성글과 기와를 얹어 마감</li> <li>- 중규모 정도의 목조주택으로 요철이 많은 평면의 건물 뒤편에 넓은 정원을 배치</li> <li>- 건물 내부의 중복도를 통하여 방과 부엌 등이 연결되고 목조 계단을 통하여 2층의 방들과 연결, 각 방에는 오시이레와 도코노마 등 설치</li> <li>- 개보수된 부분이 많아, 일부 목조 부재의 상세 등을 제외하고는 원형 상실</li> </ul>					
					
					

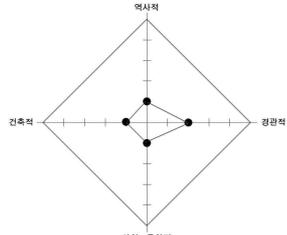
12 향도장		건축물 > 상업시설			
건축년도 (현장조사)	1930	건축면적	550.4㎡	층수	지상3
		대지면적	1,338.4㎡	구조	철근콘크리트조
주소	지번	전라북도 군산시 신창동 46-1			
	도로명	전라북도 군산시 구영7길 69			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3층 규모의 여관 건축물로 1층에는 목욕탕을 두고 위층에 객실을 배치</li> <li>- 정면과 측면으로 캔틸레버의 발코니를 돌출시켜 전체적인 입면을 구성, 정면 쪽은 곡면으로 처리하고 측면은 평면으로 처리</li> <li>- 2층 외벽의 하단을 아치로 처리하고 1층 창문에 수직 차양을 두어 시각적인 요소로 부각</li> </ul>					
					
					

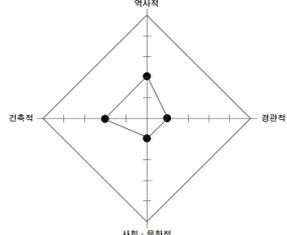
13 미니스톱		건축물 > 상업시설			
건축년도 (현장조사)	1930	건축면적	206.64㎡	층수	지상2
		대지면적	327.3㎡	구조	목조
주소	지번	전라북도 군산시 영화동 12-6			
	도로명	전라북도 군산시 구영5길 129			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 미니스톱 매장인 이 건물은 목조 2층 건물로 본래 벽체는 심벽에 목재 비늘판벽과 회벽으로 마감하고, 지붕은 합각지붕에 기와를 얹어 마감</li> <li>- 기와 지붕이 슬레이트로 바뀌었다가 현재는 칼라 강판으로 변형</li> <li>- 1층에는 전면과 측면에 차양을 설치하고 2층에는 건물의 4면에 부설지붕을 설치</li> <li>- 1층은 점포로 사용되고 2층은 주택으로 사용되는 장방형 평면의 건물로 정면과 측면이 도로에 면한 마차야(町屋) 형식의 건축물</li> </ul>					
					
					

14 명진토건		건축물 > 상업시설			
건축년도 (현장조사)	1985.9.15 (1930:추정)	건축면적	551.53㎡	층수	지상2
		대지면적	-	구조	조적조
주소	지번	전라북도 군산시 신창동 6-3			
	도로명	전라북도 군산시 구영2길 9			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 명진토건 건물은 벽돌조 2층 건물로 지붕은 콘크리트 슬래브 평지붕으로 마감, 슬레이트 지붕으로 마감된 부분은 해방 이후 증축 부분</li> <li>- 모서리 부분을 곡면으로 처리하면서 주출입구를 두었고, 반대쪽 배면 쪽도 곡면으로 처리하는 조형적 특징 표현</li> <li>- 일제강점기 후반 모더니즘으로의 전환기에 신축된 건축물로 추정</li> <li>- 입면 구성을 중심으로 한 전반적인 보존 및 관리가 필요</li> </ul>					
					
					

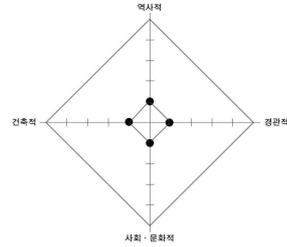
15 군산시청3청사		건축물 > 관청시설			
건축년도 (현장조사)	1945	건축면적	712.7㎡	층수	지하1, 지상2
		대지면적	-	구조	철근콘크리트조
주소	지번	전라북도 군산시 영화동 14-3			
	도로명	전라북도 군산시 구영2길 43			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 군산시청3청사는 철근콘크리트조 2층 건물로 지붕은 콘크리트 슬래브 평지붕으로 마감</li> <li>- 모서리 부분을 곡면으로 처리하였고, 대로변 중앙의 주 출입구를 두고 반대 쪽 측면에 부 출입구</li> <li>- 주출입구 현관에서 중앙 계단을 통하여 2층으로 연결되며 1층과 2층은 중 복도를 사이에 두고 사무공간을 배열</li> <li>- 주출입구에는 캐노피를 설치하였고 사각형의 기하학적 형태를 돌출시켜 장식적인 변화</li> <li>- 옥상 난간 상부와 각 층 천정 부분에 돌출된 돌림띠를 두어 수평성을 강조</li> </ul>					
					
					

16 자동차등록사업소		건축물 > 관청시설			
건축년도 (현장조사)	1945	건축면적	-	층수	지상3
		대지면적	-	구조	철근콘크리트조
주소	지번	전라북도 군산시 영화동 14-2			
	도로명	전라북도 군산시 구영2길 39			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1980년대 후반 군산여성회관으로 신축</li> <li>- 2012년 자동차등록사업소로 변경</li> <li>- 3층 규모의 사무실 및 회의장 건축물로 기하학적 형태의 볼륨이 결합된 전체적인 외관을 구성</li> </ul>					
					
					

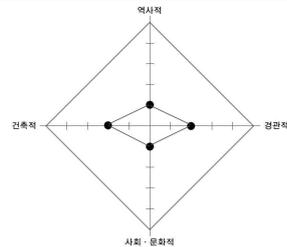
17 국민은행		건축물 > 업무시설			
건축년도 (현장조사)	1978.4.10	건축면적	415,96㎡	층수	지하1, 지상2
		대지면적	-	구조	철근콘크리트조
주소	지번	전라북도 군산시 평화동 38			
	도로명	전라북도 군산시 평화길 70			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2층 규모의 은행 건축물로 1층에는 영업장을 두고 위층에 사무실을 배치</li> <li>- 1층에서는 정면과 측면으로 기둥을 돌출시키고 창문을 기둥 안쪽에 배치하였고, 2층에서는 기둥을 외벽이 감싸도록 하여 1층과 2층의 입면을 대비하여 처리</li> </ul>					
					
					

18 모세스영아원		건축물 > 교육시설			
건축년도 (현장조사)	(1970.3.12)	건축면적	-	층수	지상1
		대지면적	-	구조	철근콘크리트조
주소	지번	전라북도 군산시 개정동 379			
	도로명	전라북도 군산시 동개정길 7			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1970년 3월 12일 미국인 루시 모세스 여사의 후원으로 한미재단에서 영아원 건립</li> <li>- 1층 규모의 영아원 건축물로 사무실과 보육실 등을 복도를 따라 배열한 기능적인 구성을 하고 있으나 봉정요양병원과 유사하게 외관에서 철근 콘크리트 보와 슬래브를 돌출시켜 시각적인 요소로 부각</li> </ul>					
					
					

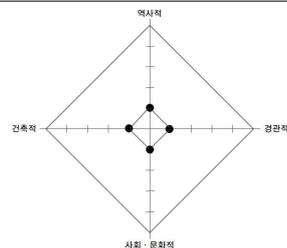
19 군산상업고등학교 2동		건축물 > 교육시설			
건축년도 (현장조사)	1976.9.21	건축면적	513.9㎡	층수	지상3
		대지면적	-	구조	철근콘크리트조
주소	지번	전라북도 군산시 문화동 737-1			
	도로명	전라북도 군산시 석치길 17			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3층 규모의 학교 건축물로 편복도 형식의 교실 배치를 이루는 전형적인 평면 형식으로 처리</li> <li>- 층과 층 사이에는 슬래브를 부분적으로 돌출시켰고 중앙 주출입구 쪽에는 2층에서 3층까지 연속되는 수직창을 두고 창 사이의 콘크리트 수직창틀을 차양형식으로 돌출하여 처리</li> </ul>					



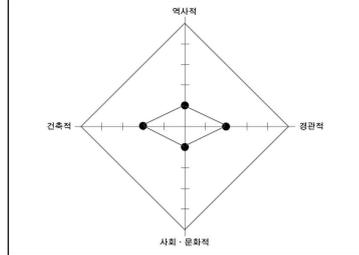
20 군산기계공업고등학교 1동 본관		건축물 > 교육시설			
건축년도 (현장조사)	1974.12.31	건축면적	1,025.5㎡	층수	지상5
		대지면적	-	구조	철근콘크리트조
주소	지번	전라북도 군산시 송풍동 762			
	도로명	전라북도 군산시 군중길 28			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5층 규모의 학교 건축물로 편복도 형식의 교실 배치를 이루는 전형적인 평면 형식으로 처리</li> <li>- 최초 4층으로 신축되어 1층-4층의 입면은 창문 사이의 벽면이 돌출된 형식으로 처리하여 수직성 표현</li> <li>- 증축된 5층의 경우 창문을 기둥에 맞추어 처리</li> <li>- 4층 신축 당시 좌우 양측 계단실은 폭이 좁은 수직 창을 설치하고 두터운 수직 차양 형식으로 돌출 처리</li> <li>- 정면 중앙에 큰 캐노피를 설치하고 그 상부에 별도 공간 형성</li> </ul>					



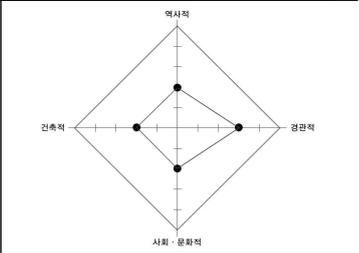
21 군산기계공업고등학교 2동		건축물 > 교육시설			
건축년도 (현장조사)	1974.12.31	건축면적	712㎡	층수	지상3
		대지면적	-	구조	철근콘크리트조
주소	지번	전라북도 군산시 송풍동 762			
	도로명	전라북도 군산시 군중길 28			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3층 규모의 학교 건축물로 전형적인 교실 배치와 달리 부분적으로 넓은 실습실로 구성</li> <li>- 2층과 3층 사이와 3층 옥상의 슬래브를 캔틸레버로 돌출시켜 수평성을 강조</li> <li>- 부분적으로 기둥을 돌출시켜 수직성의 2차적인 질서 부여</li> <li>- 중앙의 2층과 3층에 수직형 콘크리트 차양 설치</li> </ul>					



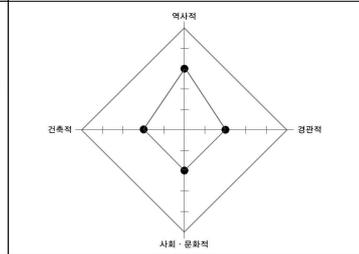
22 군산진포중학교 1동		건축물 > 교육시설			
건축년도 (현장조사)	1976.2.9	건축면적	810㎡	층수	지상3
		대지면적	-	구조	철근콘크리트조
주소	지번	전라북도 군산시 수송동 61-10			
	도로명	전라북도 군산시 진포3길 66			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3층 규모의 학교 건축물로 중복도를 중심으로 교실을 병렬하여 배치</li> <li>- 창문 사이의 벽체를 돌출시키고 3층 입면에서 아치 형상으로 처리</li> <li>- 중앙부분 출입구에는 사각형의 육중한 캐노피 처리</li> <li>- 본관으로서 다른 교실에 비해 보존 가치가 상대적으로 높은 편임</li> </ul>					

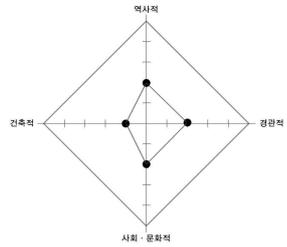


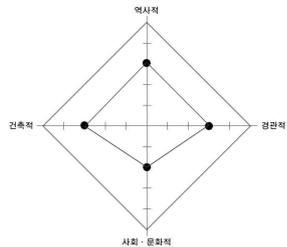
23 대야천주교회		건축물 > 종교시설			
건축년도 (현장조사)	1951 (1958)	건축면적	314.15㎡	층수	지상1
		대지면적	3,298㎡	구조	조적조
주소	지번	전라북도 군산시 대야면 산월리 377-1			
	도로명	전라북도 군산시 만경로 1940			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대야 천주교회는 조적조 1층 건물로 지붕은 박공지붕에 함석판을 얹어 마감</li> <li>- 장방형의 평면에 정면 중앙에 주출입구를 두고 돌출시켜 포치로 처리, 전면 쪽을 2개 층으로 처리하여 2층에 성가대석 설치</li> <li>- 주출입구 우측으로 종탑을 두었고 정면 박공부에 십자가 설치</li> <li>- 지붕 아래 처마 부분에 벽돌을 처형으로 쌓아 2단으로 돌출시켜 건물의 4면에 두르고 긴 수직창을 연속적으로 배열하여 창호를 구성</li> <li>- 단순하고 경제적인 형식의 건축물이나 종탑과 수평돌림띠 등으로 최소한의 조형성을 주었고, 모서리 대지에서 시각적인 강조점을 줌</li> </ul>					

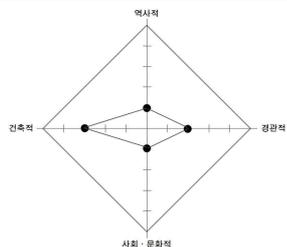


24 군산감리교회		건축물 > 종교시설			
건축년도 (현장조사)	1935 (1968:증축)	건축면적	178.51㎡	층수	지상2
		대지면적	-	구조	철근콘크리트조
주소	지번	전라북도 군산시 금동 14-16			
	도로명	전라북도 군산시 중앙로 235			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 군산감리교회는 벽돌 조적조 2층 건물로 정면 출입구 부분은 슬래브로 마감하고 예배당 쪽은 박공지붕에 슬레이트를 얹어 마감</li> <li>- 일제강점기 건축물에 1960년대의 일반적인 평지붕 주택 형식이 부가된 독특한 구성</li> <li>- 정면 중앙에 주출입구를 두고 2층은 측면 전후의 외부 계단을 통하여 진입할 수 있도록 구성</li> <li>- 정면 우측에는 벽돌로 탑을 쌓아 십자가를 설치</li> <li>- 창호는 하인방을 외부로 돌출시켜 조형요소로서 사용</li> </ul>					



25 개복교회		건축물 > 종교시설			
건축년도 (현장조사)	1968.7.1 (1968.12.10)	건축면적	661.16㎡	층수	지상3
		대지면적	-	구조	조적조
주소	지번	전라북도 군산시 개복동 13-1			
	도로명	전라북도 군산시 중앙로 235			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 개복 교회는 벽돌 조적조 3층 건물로 벽체는 붉은 벽돌로 마감하였고 지붕은 박공지붕에 슬레이트를 얹어 마감</li> <li>- 장방형의 평면으로 정면 중앙에 주출입구를 두고 좌우에 높이가 서로 다른 사각탑을 세우고 내부에 계단실을 설치</li> <li>- 중앙의 박공면에는 원형창을 두고 첨두 아치창으로 입면을 구성하여 고딕 양식을 표방</li> <li>- 전체적인 외관은 붉은 벽돌로 단순하고 간결하게 처리</li> <li>- 대규모의 신자를 수용하기 위한 단순하며 경제적인 형식의 건축물</li> </ul>					
					
					

26 둔율동천주교회		건축물 > 종교시설			
건축년도 (현장조사)	1955 (1955.8)	건축면적	516.36㎡	층수	지상1
		대지면적	-	구조	조적조
주소	지번	전라북도 군산시 개복동 13-1			
	도로명	전라북도 군산시 중앙로 235			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 벽체는 인조석으로 마감하고 지붕은 박공지붕에 함석을 얹어 마감</li> <li>- 장방형의 축방향을 갖는 평면으로 정면 출입구와 제단 부분을 돌출시켰고 신랑과 측랑의 구분이 없는 전체적으로 하나의 공간을 형성</li> <li>- 볼트구조로 처리하여 돌출시킨 정면 중앙의 출입구 위쪽으로 사각탑을 세우고 그 위에 8각형의 첨형 종탑 설치</li> <li>- 종탑은 볼트구조로 처리된 출입구와 원형창, 아치형 환기창, 첨형 종탑의 4단으로 구성</li> <li>- 정면과 측면에는 첨두형 아치창을 연속적으로 설치하여 고딕양식을 표방</li> <li>- 단순하지만 육중한 외관 처리</li> </ul>					
					
					

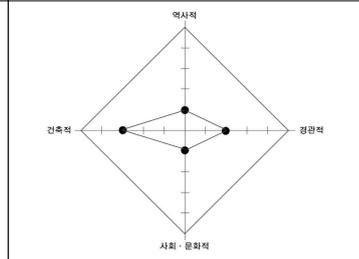
27 팔마성당		건축물 > 종교시설			
건축년도 (현장조사)	1977.2.10	건축면적	527.95㎡	층수	지하1, 지상1
		대지면적	-	구조	철근콘크리트조
주소	지번	전라북도 군산시 경장동 463-9			
	도로명	전라북도 군산시 서래내길 9			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대로변에 면하여 소매점이 성당에 연결된 독특한 형식의 건축물로 주출입구는 대로의 반대편 안쪽 골목길에서 주차장으로 연결</li> <li>- 높은 종탑이 대로변에 잘 드러나 주변 경관의 지배적인 요소로 확립</li> <li>- 정면 중앙 출입구 위쪽에 한국의 순교성인을 동판으로 조각하여 입면을 구성</li> </ul>					
					
					

28 월명동성당		건축물 > 종교시설			
건축년도 (현장조사)	1978.3.22	건축면적	367.59㎡	층수	지하1, 지상2
		대지면적	-	구조	철근콘크리트조
주소	지번	전라북도 군산시 월명동 16-11			
	도로명	전라북도 군산시 구영6길 5			



**특징 및 가치**

- 주택가에 자리 잡은 성당으로 1층은 사무실과 유치원 등으로 구성하고, 2층의 예배실로 외부 계단을 통해 진입하는 전형적인 형식의 구성
- 계단실 위쪽 정면에 소규모로 예수와 어린양을 조각하였고 그 위쪽으로 십자가 설치

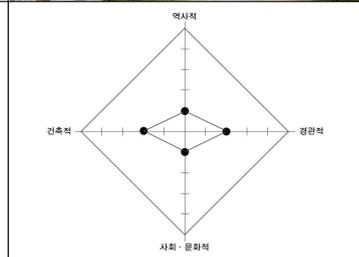


29 오룡동성당		건축물 > 종교시설			
건축년도 (현장조사)	1979.4.2	건축면적	477.93㎡	층수	지상3
		대지면적	-	구조	철근콘크리트조
주소	지번	전라북도 군산시 오룡동 856-1			
	도로명	전라북도 군산시 오룡안1길 19			



**특징 및 가치**

- 주택가의 경사지에 자리 잡은 성당으로 1층은 사무실 등으로 구성하고, 2층의 예배실로 외부 계단을 통해 진입하는 전형적인 형식의 구성
- 단순한 형태의 높은 종탑과 기하학적으로 단순화시킨 첨두형의 창호 배열이 두드러진 특징적인 입면 구성
- 부분적인 증축 공사가 있었으나 전체적인 보존 상태 양호

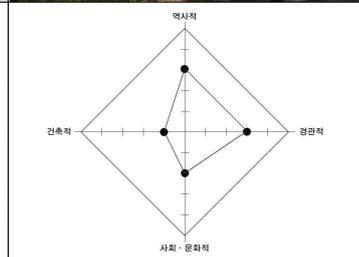


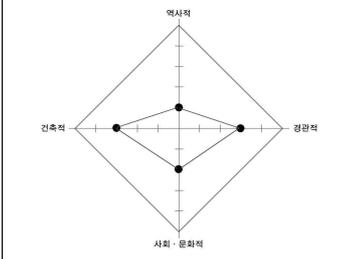
30 군산3·1운동기념관		건축물 > 문화·집회시설			
건축년도 (현장조사)	1959 (1963.11.19)	건축면적	238.57㎡	층수	지상2
		대지면적	2,013㎡	구조	조적조
주소	지번	전라북도 군산시 구암동 334			
	도로명	전라북도 군산시 영명길 15			

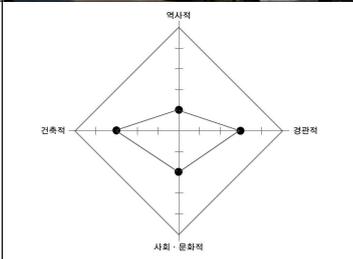


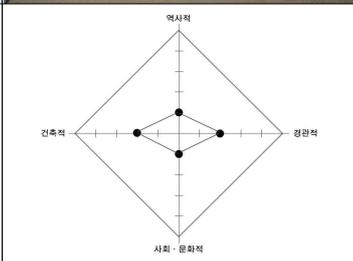
**특징 및 가치**

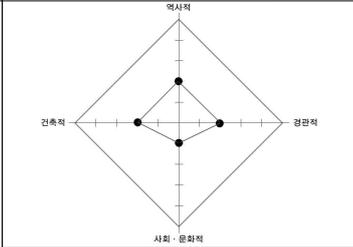
- 군산3.1운동기념관은 벽돌 조적조 2층 건물로 벽체는 회색 및 흑색 벽돌로 마감하였고 지붕은 내화패널로 마감
- 구암교회 본당으로 사용시 정면 중앙의 계단을 통해 2층 주 출입구로 진입, 현재는 1층 좌측면 출입구를 통해 진입
- 주출입구를 기준으로 좌우에 동일한 높이의 사각탑을 두고 중앙의 박공면에는 첨두 아치창을 두고 붉은 벽돌로 처리
- 측면에는 붉은 벽돌 상인방의 사각창과 2층의 첨두 아치창을 연속하여 구성
- 회색 및 흑색 벽돌로 구성된 입면에 붉은 벽돌을 이용하여 변화를 주고 균형 잡힌 외관으로 처리

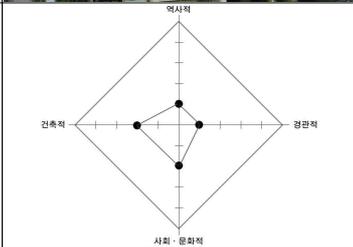


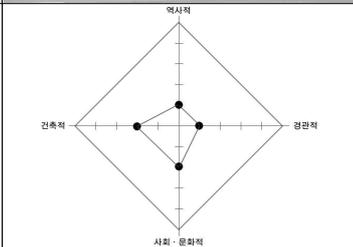
31 국도극장		건축물 > 문화·집회시설			
건축년도 (현장조사)	1971.12.18	건축면적	771.67㎡	층수	지상3
		대지면적	-	구조	철근콘크리트조
주소	지번	전라북도 군산시 개복동 12-1			
	도로명	전라북도 군산시 아리랑로 9			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1971년 극장 신축</li> <li>- 2005년 영업 중단</li> <li>- 3층 규모의 극장 건축물로 1층 400석, 2층 200석, 3층 100석의 총 700석 규모</li> <li>- 정면에서 노출콘크리트와 타일을 사용하여 조형성이 강한 외관을 형성</li> <li>- 일제강점기 이후 군산의 극장 역사를 오래도록 간직한 곳</li> </ul>					
					
					

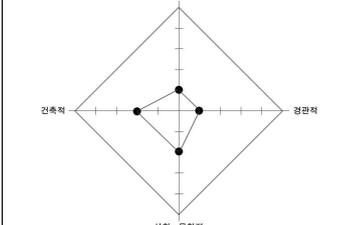
32 시민문화회관		건축물 > 문화·집회시설			
건축년도 (현장조사)	1988.11.30	건축면적	2,033.78㎡	층수	지하1, 지상3
		대지면적	-	구조	철근콘크리트조
주소	지번	전라북도 군산시 나운동 790-3			
	도로명	전라북도 군산시 대학로 308			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3층 규모의 공연장 건축물로 조형성이 강한 지붕형태와 분절된 볼륨이 전체적인 외관을 구성</li> <li>- 1988년 시민문화회관 신축</li> <li>- 2012년 매각 추진(군산시 소유의 건축물이나 현재 민간 매각이 추진 중에 있어 관리방안 수립이 어려움)</li> </ul>					
					
					

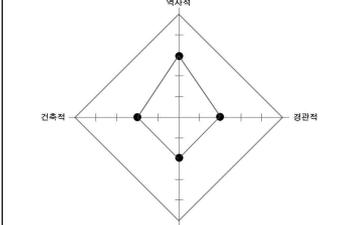
33 월명체육관		건축물 > 문화·집회시설			
건축년도 (현장조사)	1991.10.2	건축면적	4,469.13㎡	층수	지하2, 지상3
		대지면적	-	구조	철근콘크리트조
주소	지번	전라북도 군산시 사정동 131			
	도로명	전라북도 군산시 변영로 281			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3층 규모의 사무실 및 회의장 건축물로 기하학적 형태의 볼륨이 결합된 전체적인 외관을 구성</li> <li>- 좌석수 4,334석, 수용인원 10,000명, 배구, 농구, 핸드볼 경기장으로 활용, 지하 수영장</li> <li>- 주출입구의 조형적 처리</li> </ul>					
					
					

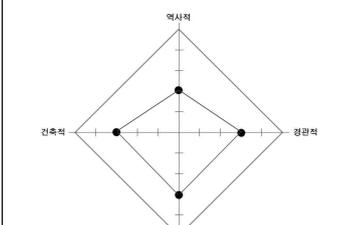
34 봉정요양병원		건축물 > 의료시설			
건축년도 (현장조사)	1970	건축면적	1,154.39㎡	층수	지하1, 지상4
		대지면적	-	구조	철근콘크리트조
주소	지번	전라북도 군산시 개정동 413-10			
	도로명	전라북도 군산시 쌍천로 82-3			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4층 규모의 병원 건축물로 장방형 평면의 기능적인 구성을 하고 있으나 외관에서 철근콘크리트 보와 슬래브를 돌출시켜 시각적인 요소로 부각</li> </ul>					
					
					

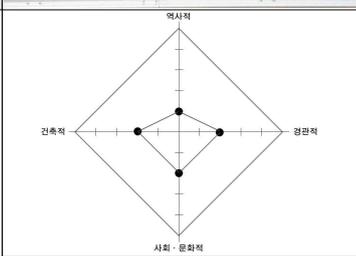
35 군산신경정신과		건축물 > 의료시설			
건축년도 (현장조사)	1974.8.13	건축면적	130.47㎡	층수	지상2
		대지면적	-	구조	철근콘크리트조
주소	지번	전라북도 군산시 신창동 49-8			
	도로명	전라북도 군산시 구영3길 66-7			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2층 규모의 병원 건축물로 1층에는 진찰실, 검사실 등을 두고 위층에 병실을 배치</li> <li>- 장방형 평면의 기능적인 구성을 하고 있으나 정면 상부의 노출콘크리트 처리와 저층부의 석재를 이용한 마감으로 처리</li> <li>- 측면에는 벽돌벽을 노출시키면서 모서리를 둥글게 처리한 콘크리트 창틀을 설치하여 변화 시도</li> </ul>					
					
					

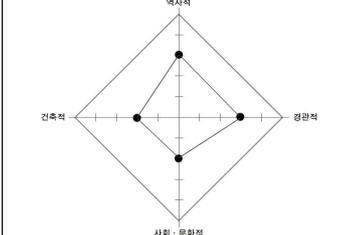
36 안이비인후과		건축물 > 의료시설			
건축년도 (현장조사)	1974.11.2	건축면적	113.85㎡	층수	지하1, 지상3
		대지면적	-	구조	철근콘크리트조
주소	지번	전라북도 군산시 명산동 2-1			
	도로명	전라북도 군산시 대학로 47			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3층 규모의 병원 건축물로 1층에는 진찰실, 검사실 등을 두고 위층에 입원실을 배치</li> <li>- 장방형 평면의 기능적인 구성을 하고 있으나 정면 상부에서는 사각형 창틀을 노출시키고 저층부에는 석재를 이용하여 처리</li> <li>- 2층 외벽의 하단을 아치로 처리하고 1층 창문에 수직 차양을 두어 시각적인 요소로 부각</li> </ul>					
					
					

37 장외과		건축물 > 주거시설			
건축년도 (현장조사)	1973.8.9	건축면적	168.59㎡	층수	지상3
		대지면적	-	구조	철근콘크리트조
주소	지번	전라북도 군산시 영화동 17-12			
	도로명	전라북도 군산시 구영5길 109			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3층 규모의 병원 건축물로 1층에는 진찰실, 검사실 등을 두고 위층에 입원실을 배치</li> <li>- 장방형 평면의 기능적인 구성을 하고 있으나 정면 상부의 노출콘크리트 처리와 저층부의 석재를 이용한 기하학적 처리로 시각적인 요소로 부각</li> </ul>					
					
					

38 군산내항		건축물 > 운수시설			
건축년도 (현장조사)	1899	건축면적	-	층수	-
		대지면적	-	구조	철근콘크리트조, 석조
주소	지번				
	도로명				
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 군산항은 근대도시 군산의 도시 확장 및 변천 과정과 긴밀하게 연관되어 있음</li> <li>- 1933년의 제3차 축항공사를 통해 현재의 호안과 뜰다리가 조성되었음.</li> <li>- 뜰다리는 군산역에서 이어지는 육상 교통과 군산항의 해상 교통을 연결하는 접점으로서의 역할</li> </ul>					
					
					

39 대야합동주조장		건축물 > 산업시설			
건축년도 (현장조사)	1937	건축면적	186.77㎡	층수	지상2
		대지면적	-	구조	철근콘크리트조
주소	지번	전라북도 군산시 대야면 지경리 699-43			
	도로명	전라북도 군산시 번영로 934			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대야 합동 주조장은 철근콘크리트조 2층 건물로 벽체는 시멘트 뽕칠로 마감하였고 지붕은 목조 트러스 솟을 박공지붕에 슬레이트를 얹어 마감</li> <li>- 장방형 평면의 건물로 1층은 주조 공장이고 2층은 공장 및 창고와 사무실로 구성</li> <li>- 모서리에는 붉은 벽돌로 쌓은 굴뚝이 설치되어 있으며, 지붕에는 환기용 솟을지붕을 만들고 박공면에는 2개의 원형창을 부설</li> <li>- 1층에는 목재 수직창을 사용하고 2층에는 정사각형에 가까운 수평창을 사용하여 채광</li> <li>- 기단부에는 톱니 모양의 장식을 하는 등 단조로울 수 있는 기능 중심의 건물 외관을 불륨의 변화를 통하여 조형적으로 처리</li> </ul>					
					
					

40 군산양조장		건축물 > 산업시설			
건축년도 (현장조사)	1967	건축면적	132.23m <sup>2</sup>	층수	지상2
		대지면적	-	구조	철근콘크리트조
주소	지번	전라북도 군산시 대야면 죽산리 336-1			
	도로명	전라북도 군산시 번영로 1237			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대야 합동 주조장과 유사한 형식의 철근콘크리트조 2층 건물로 벽체는 시멘트 뿔칠로 마감하였고 지붕은 목조 트러스 솟을 박공지붕에 시멘트 기와를 얹어 마감</li> <li>- 장방형 평면의 건물로 1층은 주조 공장이고 2층은 공장 및 창고와 사무실로 구성</li> <li>- 지붕에는 환기용 솟을지붕을 만들고 박공면에는 2개의 원형창을 부설</li> </ul>					
					
					

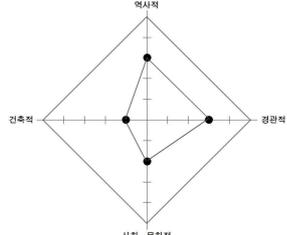
41 해망대		건축물 > 기타(관망탑)			
건축년도 (현장조사)	1959.5.1	건축면적	-	층수	지상2
		대지면적	-	구조	철근콘크리트조
주소	지번	전라북도 군산시 금동 9-4			
	도로명	전라북도 군산시 군산창2길			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 해망대는 군산개항 60주년을 기념하여 김용길 시장이 1959년 5월 1일 준공</li> <li>- 해망대는 기단 위에 4개의 원기둥으로 타원형의 2층 바닥을 지지하도록 하였고 나선형 계단을 중앙에 설치</li> <li>- 2층 바깥쪽은 철제 난간을 설치하고 4개의 원기둥으로 원형 지붕을 지지</li> </ul>					
					
					

## ② 공간환경

01 열대자 마을		공간환경 > 주거지(마을)	
조성년도	1923	면적	2,500ha(농경지 포함)
주소	지번	전라북도 군산시 산북동 2412~2422, 2532~2541, 2645~2655, 2760~2770, 2871~2881	
	도로명	전라북도 군산시 금성길 72~141, 미성로 141~149, 신창안길 2~4	
보존상태	원형을 찾아 볼 수 있는 건축물은 거의 없고, 가로와 필지가 현존		
연혁, 특징 및 가치			

- 불이흥업주식회사에 의해 1920년부터 3년간 240만원의 공사비를 들여 군산시 옥서면과 미성동 일대의 간척사업을 전개하여 1923년 완공
- 일본인 농업이민자들의 불이농촌과 한국인 소작농의 옥구농장으로 구분
- 불이농촌은 열대자 마을을 포함하여 신창 마을, 옥성 마을, 문창 마을, 해칠 마을 등으로 구성
- 마을의 전체적인 공간 구조는 남아있으나 대부분의 건축물들이 증개축 및 개보수로 변형
- 간척사업을 통해 대규모로 조성된 농경지의 가운데에 조성된 마을
- 전통적인 한국 농촌 마을과는 구별되는 가로 경관 및 필지의 구성
- 근대적이며 동시에 식민지 수탈을 위한 대규모 농업 방식과 연관된 주거지의 구성

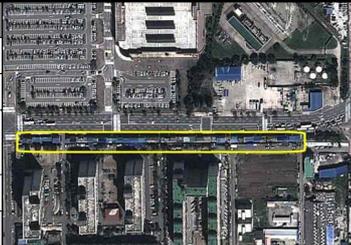
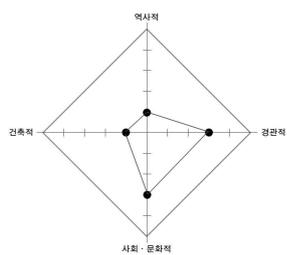




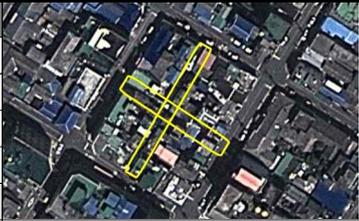
02 철길 마을		공간환경 > 주거지(마을)	
조성년도	1944	면적	-
주소	지번	전라북도 군산시 경암동 529, 537, 539, 582, 584	
	도로명	전라북도 군산시 구암3.1로 132~160, 경춘4길 10~28	
보존상태	2008년 철도 운행 중단 이후 증개축 진행으로 변형		
연혁, 특징 및 가치			

- 1944년 4월 4일 군산역에서 페이퍼코리아 공장을 연결하는 약 2.5km의 철도 개통
- 2008년 6월 운행 중단
- 철도의 양쪽으로 형성된 주거지가 현재까지 주거지역으로 활용
- 철도를 가운데 두고 양편으로 약 100여 채의 무허가 불량 주거지역 형성
- 열악한 주거 환경 속에서의 다양한 주거 생활 양상



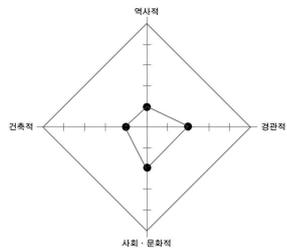




03 영화시장		공간환경 > 유통단지(시장)	
조성년도	1955~1978	면적	-
주소	지번	전라북도 군산시 영화동 18번지 일원	
	도로명	전라북도 군산시 구영5길 104, 118 등, 구영6길 111	
보존상태	2008년 정비 사업으로 인한 변형		



연혁, 특징 및 가치

- 영화시장은 사실시장으로서 그 역사가 불명확
- 1970년대 이후 조성된 것으로 추정
- 2008년 군산시에서 정비 사업 시행
- 개항기 외국인 거류지 형성 과정에서 조성된 약 65m×51m 규모의 블록을 4등분하는 블록 안쪽의 골목길을 따라 재래시장 형성
- 골목길에 면하여 1950년대 이후 지어진 건축물의 일부를 사용하여 재래시장 형성

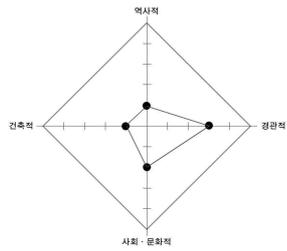


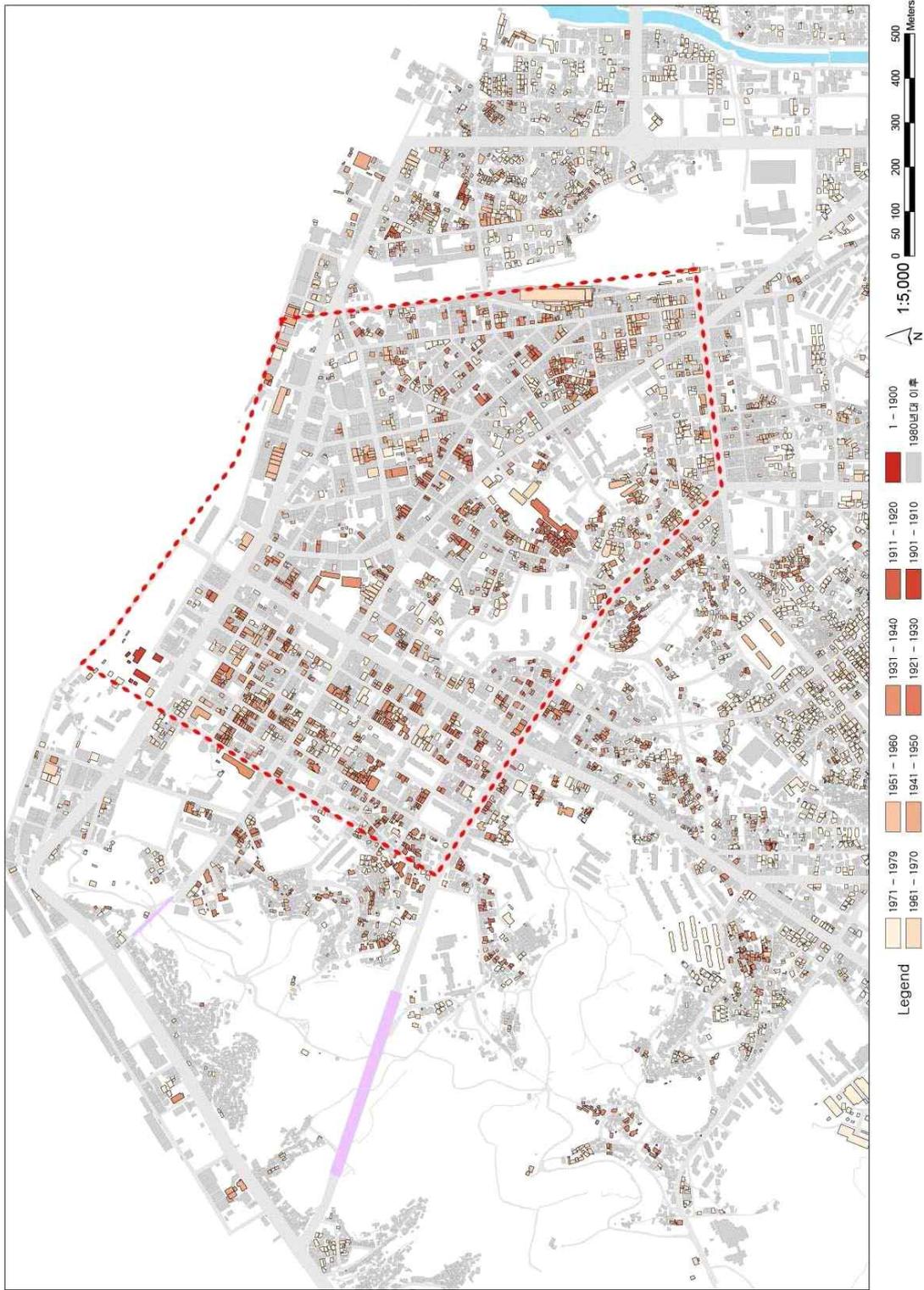
04 페이퍼코리아		공간환경 > 산업단지	
조성년도	1944~현재	면적	528,925㎡
주소	지번	전라북도 군산시 조촌동 2번지 일원	
	도로명	전라북도 군산시 구암로 50	
보존상태	1944년 이후 제지 공장으로 사용 중		



연혁, 특징 및 가치

- 1944년 북선제지로 공장 건립
- 회사명을 고려제지, 세대제지, 세풍으로 바꾸었다가 2003년부터 페이퍼코리아로 변경
- 2011년 이후 페이퍼코리아 이전에 대한 논의 진행 중
- 페이퍼코리아 이전 비용 마련을 위해 페이퍼코리아 내의 유휴 부지에 대한 우선적인 개발이 추진되고 있는 상황에서 페이퍼코리아 부지는 군산 도심에 인접한 대규모 유휴 부지로서의 가치
- 1944년 이후 70년 동안 이어져온 대표적인 지역 기업으로서 부지 내에 위치한 철도 및 각종 산업시설이 갖는 지역의 역사적 유산으로서의 성격에 대한 재조명 필요





[1차 조사대상지의 1980년대 이전 건축물 현황 군산시]



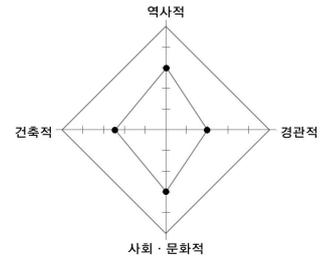
## 2. 아산시

### □ 아산시 건축자산 시범조사 결과표

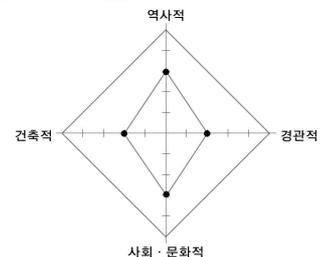
대분류	중분류	건	조사대상
건축물 (7건)	주거시설	2	온천동 일식주택, 온천동 ICA 후생주택
	상업시설	2	신정관 온천탕, 중앙철물건재
	관청시설	2	한국농어촌공사 아산지사청사, 한국농어촌공사 아산지사 부속창고
	업무시설	0	-
	교육시설	0	-
	종교시설	0	-
	문화·집회시설	0	-
	의료시설	1	중앙가축병원
	운수시설	0	-
	산업시설	0	-
	교정 및 군사시설	0	-
	기타	0	-
구조물 (1건)	교통구조물	0	-
	하천구조물	1	마산저수지(신정호)
	기타	0	-
공간환경 (3건)	주거지(마을)	2	모종동 민영주택단지, 온천동 민영주택단지
	산업단지	0	-
	유통단지	1	온천동 목조상가(장옥) 단지
	공간시설	0	-
	(역사)가로	0	-
	기타	0	-
소계		11	

## ① 건축물

01 온천동 일식주택		건축물 > 주거시설			
건축년도 (현장조사)	1948.7.29	건축면적	119m <sup>2</sup>	층수	지상1
		대지면적	472m <sup>2</sup>	구조	목조
주소	지번	충청남도 아산시 온천동 82-1			
	도로명	충청남도 아산시 청운로 87			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 일제강점기 신정관(옛 온양행궁)부터 온양보통학교(현 초등학교)까지 이어지는 아산 구도심에 자리한 건물들 중에서 유일하게 원형을 유지하는 건축물임</li> <li>- 북측가로변을 향해 났던 현관을 폐쇄하고 가로변에 상가2채를 지어 입대하여 현관바깥쪽과 북측 외벽에 변형과 손상이 가 있으리라 추측됨</li> <li>- 현재 건물 남쪽 안마당 쪽으로 난 목재를 미닫이 유리만 한쪽을 목재 여닫이 문으로 교체해서 현관문으로 사용하고, 남동쪽으로 화장실 및 창고를 증축한 외에, 내부 공간구획과 목구조는 그대로 유지되고 있으며 방 한 칸에는 다다미도 그대로 깔려 있을 만큼 원형을 잘 유지하고 있음</li> </ul>					



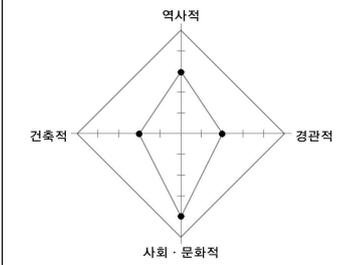
02 온천동 ICA후생주택		건축물 > 주거시설			
건축년도 (현장조사)	1957	건축면적	49.5m <sup>2</sup>	층수	지상1
		대지면적	-	구조	조적조
주소	지번	충청남도 아산시 온천동 306-1			
	도로명	충청남도 아산시 청운로 116번길 16			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주변에 1957년부터 3차에 걸쳐 ICA후생주택이 지어졌다고 하지만 내부 개조·증개축·철거 후 증축 등으로 원형을 유지하는 주택은 거의 없음. 본 주택은 외형과 내부에 걸쳐 원형을 가장 잘 유지하여 역사적 가치가 높음</li> <li>- 몇몇 변경을 제외하면 지붕재료와 부엌·욕실 개조를 제외하면 내·외부 구조·마감·창호가 신축 당시의 모습을 충실하게 유지하고 있음. 따라서 1950년대 말 아산 지역에 건립된 ICA후생주택의 모습을 전달해주는 사회적 가치도 있음</li> <li>- 남측면에 안방, 마루(거실), 건너방을 배열하고 북측면에 부엌, 욕실, 화장실, 현관, 현관방을 배치한 2열 一자형 평면으로 1950년대 후반 대량 공급된 주택 형식을 알 수 있어 건축적 가치도 높음</li> </ul>					



03 신정관 온천탕		건축물 > 상업시설			
건축년도 (현장조사)	1953	건축면적	340.4㎡	층수	지상1
		대지면적	-	구조	철근콘크리트조
주소	지번	충청남도 아산시 온천동 242-18			
	도로명	충청남도 아산시 시민로 385			

특징 및 가치

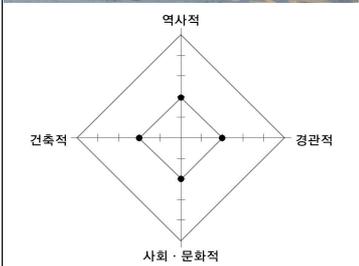
- 아산시가 온천법에 의거 온천 이용을 허가한 제1호 대중목욕탕이자 옛 온양행궁 터 일부에 해당하는 위치. 일제강점기와 1970년대 온천관광지로 성장한 아산시를 대표하는 사회적 가치를 지님
- 출입구 바깥에 남·여 구분하여 양쪽으로 난 계단, 건물 전면중앙의 매표소, 여탕 현관의 신발장, 지붕형태 등이 원형 그대로 남아 있어 1950년대 초반 대중목욕탕 건물의 분위기를 잘 전달해 줌
- 남·여 목욕탕 내 환기·채광을 위해 지붕 중앙을 높이고 창을 낸 점이 독특함
- 다만, 건물 전면 양측에 가건물을 증축하여 상가로 임대중인데, 이 때문에 건물 전면 양측이 가려지고 변경도 있으리라 짐작됨



04 중앙철물건재		건축물 > 상업시설			
건축년도 (현장조사)	1953	건축면적	109㎡	층수	지상2
		대지면적	-	구조	조적조(시멘트벽돌)
주소	지번	충청남도 아산시 온천동 260-50 외 1필지(온천동 260-82)			
	도로명	충청남도 아산시 아산로 19			

특징 및 가치

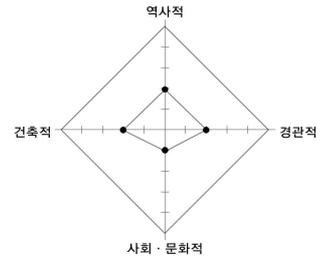
- 1층 내부 우측벽을 따라 철근콘크리트 직선계단이 2층 창고로 나 있어, 2층 상가건축에서 1층 가게·2층 창고 및 사무소로 사용하는 형태를 보여줌
- 전면부 2층에 3개 창이 나 있고 그 사이와 창 위에 가늘고 길게 돌출시켜 면을 분할한 점, 전면 외벽 최상단을 계단모양으로 조금씩 돌출시켜 일종의 코니스를 형성한 점, 전면 실루엣에 밝은 푸른색 타일을 돌려 단정한 외관을 형성한 점, 2층 목재창호의 창나누기 등이 1960년대 소규모 상업건축의 특징을 전달해줌
- 시장골목에 위치하는 소규모 상업건축들의 전면부부와 내부공간구성이 많이 개조되어 원래 모습을 잘 볼 수 없는 경우가 많은데, 이 건물은 상업가로에 면하는 소규모 상업건축의 전면부와 공간구성을 그대로 볼 수 있는 드문 예로 가치가 있음



05 한국농어촌공사 아산지사 청사		건축물 > 관청시설			
건축년도 (현장조사)	1970	건축면적	345.92㎡	층수	지상2
		대지면적	2,981.7㎡	구조	철근콘크리트조
주소	지번	충청남도 아산시 모종동 594-7			
	도로명	충청남도 아산시 삼동로 8번길 17			
특징 및 가치					



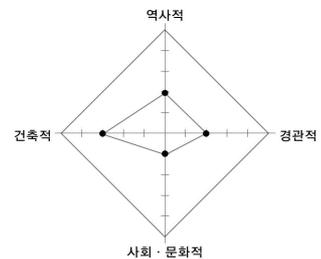
- 1970년 사용승인 된 철근콘크리트조 2층 관청사로 전면 벽체에 세로로 길고 가늘게 두 층을 가로지르는 장식이 1970년대 관청사 건물의 특징적인 외관처리법을 보여줌
- ㄱ자 평면으로 편복도형식이고, 후면과 측면에서 1·2층을 가로지르는 기둥·굴뚝과 2층·지붕층 바닥보를 외벽보다 튀어나오게 해서 격자형으로 외벽을 구획하는 기법이 1970년대 특유의 벽구성 방식을 보여줌
- 현관 캐노피 슬라브를 받치는 보의 역보처리 역시 1970년대 초반 구조 방식을 잘 보여주는 건축적 가치를 지님
- 후면 외벽 일부의 페인트칠 탈락을 제외하면 잘 유지관리되고 있음



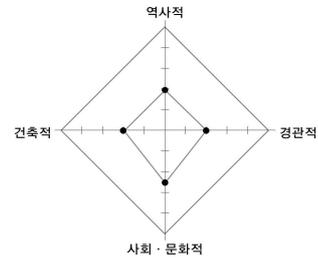
06 한국농어촌공사 아산지사 부속창고		건축물 > 관청시설			
건축년도 (현장조사)	1970	건축면적	215.2㎡	층수	지상1
		대지면적	2,981.7㎡	구조	조적조(시멘트벽돌)
주소	지번	충청남도 아산시 모종동 594-7			
	도로명	충청남도 아산시 삼동로 8번길 17			
특징 및 가치					



- 한국농어촌 공사 아산지사 우측에 단층으로 같은 해 건립된 부속창고는 시멘트벽돌조에 지붕은 목조 트러스 박공지붕인데, 목조트러스가 크고 상태가 양호
- 창고는 방화벽을 기준으로 세 칸으로 나뉘어 있는데, 가장 좁은 왼쪽 칸은 서류창고로 사용하면서 개구부를 변경했고 나머지 두 칸 중 중간 칸의 지붕널재를 목재에서 플라스틱재로 변경
- 그 외에는 되어 있을 뿐 원래 모습을 유지

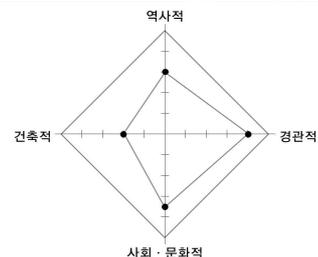


07 중앙가축병원		건축물 > 의료시설			
건축년도 (현장조사)	1952	건축면적	46.8㎡	층수	지상2
		대지면적	-	구조	목조
주소	지번	충청남도 아산시 온천동 233-1			
	도로명	충청남도 아산시 온천대로 1436			
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 아산시의 구도심을 동서로 가로지르는 온천대로(21번 국도)변에 위치하는 2층 가축병원(2층은 창고)과 그 뒤쪽 부속주택으로, 온천대로 확장으로 대로변 건물 대부분이 철거된 와중에 유일하게 외관·내부를 유지하는 1950년대 상업건축물</li> <li>- 가축병원 원장 노부부가 기거하는 뒤편 단층 목조 주택 내부로부터 병원 2층 창고로 오르는 목조계단이 나 있으며 1층 가축병원으로 계단부분이 삼각형으로 튀어나와 있어, 당시 2층상가+단층주택의 단면적 결합형식도 알 수 있음</li> <li>- 병원 내부에 자리한 목조로 짠 약품진열장·약품제작도구를 역시 1950년대 가축병원의 모습을 잘 보여줌</li> <li>- 대로변에 면하는 2층 전면부는 실제 높이보다 높게 처리하는 1930-60년대 전형적인 상가전면부 처리방식을 보여줌</li> </ul>					



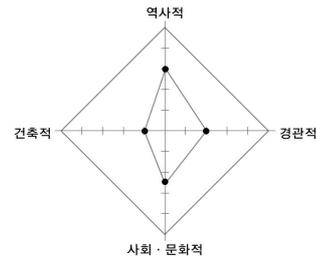
## ② 구조물

01 아산저수지(신정호)		구조물 > 하천구조물(저류지)			
건축년도 (현장조사)	1928.3.31	주소	지번	충청남도 아산시 방축동 393	
			도로명	충청남도 아산시 신정호길 13-20	
길이/높이	연체길이 63.6m / 연체높이 2.5m(일류수심 1.06m)				
면적	저수지 1,115,665㎡, 용배수로 215,53㎡				
저수량	총저수량 2,930,000㎡, 유효저수량 2,783㎡				
보존상태	제방, 취수탑, 수문, 수로조절기, 수로, 여수토 등은 양호하게 보존되어 있으나 수상각은 개인소유로 노후하고 폐쇄된 상태, 수위조절장치·수상각의 구조안전진단 필요				
특징 및 가치					
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 이 저수지는 일제강점기 경남철도주식회사가 온양온천과 연계하여 아산 지역을 온천관광지로 개발하기 위해 유원지로 개발한 곳으로, 일제강점기 온천을 매개로 한 아산의 관광지화 성격을 잘 보여주는 곳임</li> <li>- 1926년 혹은 1927년 완공된 것으로 보이는 60평 정도의 수상각(준공 당시 '환벽루', '수중누각', 현재 재정비를 위해 폐쇄)이 남아있는데, 해방 후 수상각까지 이어지는 다리 밑을 공간으로 만들고 수상각에 벽체를 설치하고 철재로 지붕을 가설하고 내부를 변경함(정확한 변경시기는 알 수 없음)</li> <li>- 취수탑(직경 1.9m, 높이 9.54m, 규격 0.6, 문수 3련, 취수능력 0.89㎡/sec, 조작실 넓이 20㎡, 취수공수 3공, 취수공지름 0.6m, 사통연장 9.54m), 방수로(수문조절기(3개: 1개는 원형을 잘 유지하고 있음))</li> <li>- 준공기념비에에는 사업개요를 알려주는 남쪽면 대리석만 남아있고 세면의 대리석은 탈락되어 있음</li> </ul>					

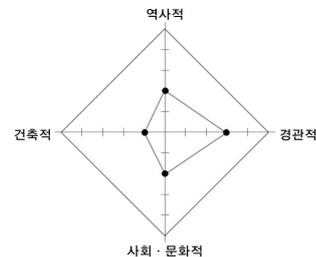


### ③ 공간환경

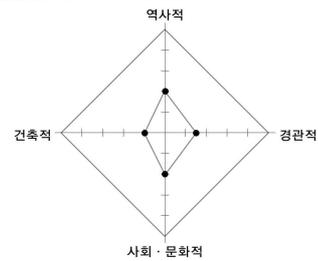
01 모종동 민영주택단지		공간환경 > 주거지(마을)	
조성년도	1973, 1974	면적	(대표건물 건축면적: 41.3㎡)
주소	지번	충청남도 아산시 모종동 588-25 등 78필지	
	도로명	충청남도 아산시 온천대로 1595번길 6-28 등 78필지	
보존상태	변형이 심하여 원형을 유지하는 주택은 없으며 단지 전체가 재개발 지역으로 지정되어 수리를 하지 않은 채이고 저소득층의 주거지이기도 해서 상당히 노후하여 있다.		
연혁, 특징 및 가치			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1973년 이전 필지분할, 1973년 주거지 일부에 먼저 20채 가량 일시에 건립된 후 1974년 같은 형식의 주택이 옆 블록에 건립됨</li> <li>- 정부의 보조금을 받고 입주민들이 흙벽돌을 직접 만들어서 집을 짓고 입주한 후 집값은 10-15년 상환으로 값음</li> <li>- 이후 내부와 외부에 걸쳐 대부분 변경되고, 모서리 집 일부는 철거되고 양옥상가로 개조되기도 함, 특히 처음에는 화장실을 만들지 않았기에 이후 개별적으로 대문간 혹은 실내에 화장실 설치</li> <li>- 1973년 1974년 2차에 걸쳐 조성된 주택지로, 목조 一자형 박공지붕 단층주택으로 한 채 중간에 벽체를 치고 2세대가 기거하는 형식을 취함</li> <li>- 1세대당 쪽마루와 방2칸, 부엌1칸</li> <li>- 원래는 채와 채 사이 외부공간에서 집의 긴 면으로 바로 출입하는 방식이었으나 박공부 측면 사이를 막아 대문으로 하고 그 사이 내부공간을 앞마당으로 사용하거나 내부공간을 확장해서 사용</li> <li>- 1970년대 초반 필지 분할하여 주거지를 조성하고 정부보조금을 받아 주민들이 직접 주택을 조성한 사례로서, 이후 주민들의 필요에 따라 다양한 방식으로 주택을 변형 사용한 사례로서 사회적 가치가 있음</li> </ul>			

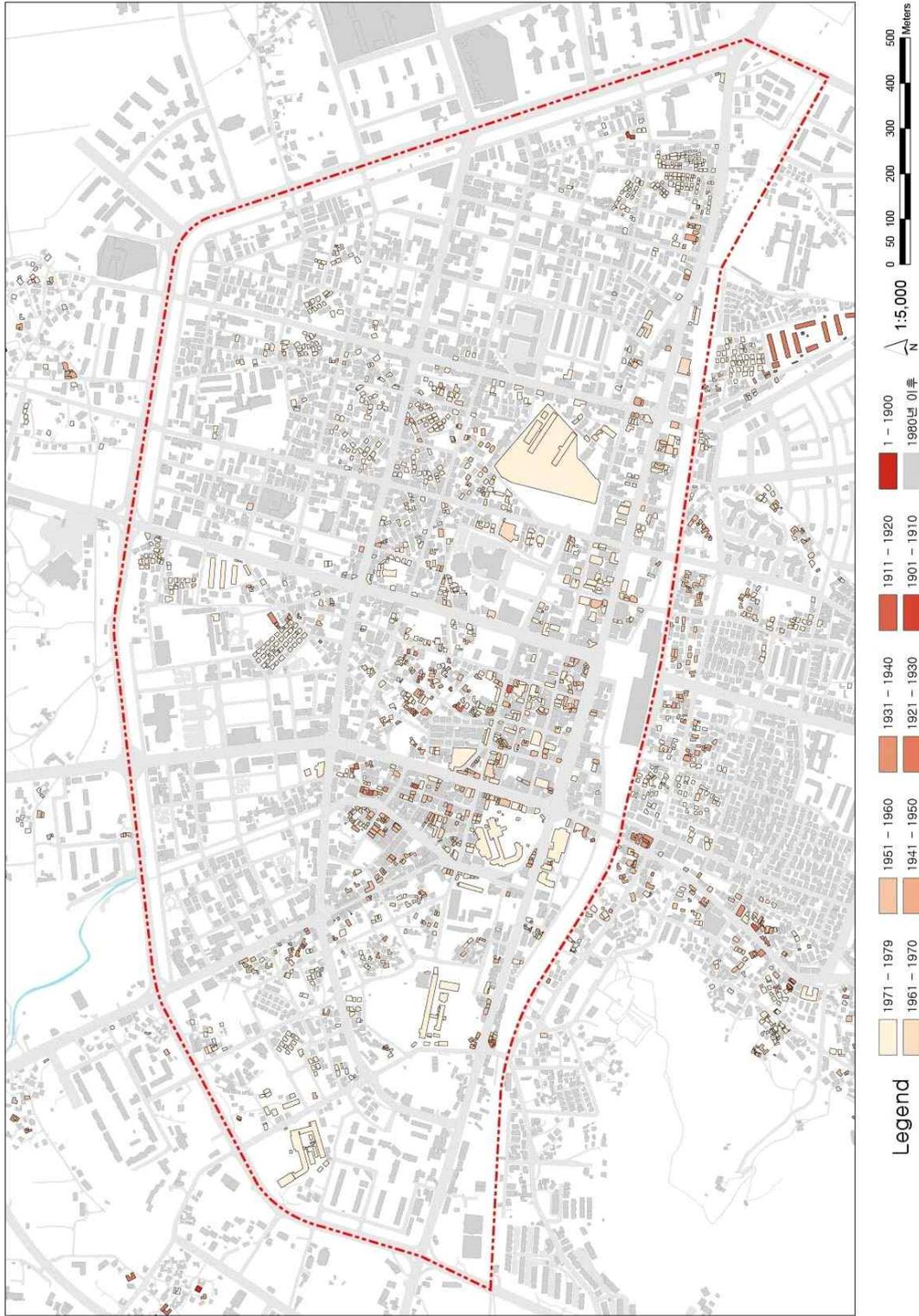


02 온천동 민영주택단지		공간환경 > 주거지(마을)	
조성년도	1972	면적	(대표건물 건축면적: 59.7㎡)
주소	지번	충청남도 아산시 온천동 30-92 등 36필지	
	도로명	충청남도 아산시 변영로 115번길 15-14 등 36필지	
보존상태	대부분 지붕재료를 변경하고 현관을 실내화 및 단영을 위해 비닐이나 플라스틱 등을 덧댄 상태로 보존 상태는 좋지 않다.		
연혁, 특징 및 가치			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1973년 이전에 필지분할</li> <li>- 필지분할 된 주거지에 대량 건립된 주택을 개인에게 분양(정부보조금 없음)</li> <li>- 이후 주택 내·외부의 변경이 심하고 모서리 주택 혹은 대로가변 주택은 철거되고 상가가 지어지기도 함</li> <li>- 1973년 일시에 조성된 주택으로 전체형상은 一자형, 평면은 ㅂ자형(전면 방 2칸, 가운데 마루, 배면 부엌과, 안방), 대문 옆에 화장실 겸 창고 설치, 1960년대 전국에 지어진 ㅂ자형 평면형식과 유사</li> <li>- 원래 부엌은 흙바닥에 아궁이가 설치되어 있었으나 입식으로 개조되고 화장실을 실내에 설치하는 변경이 대부분, 신축 당시 마당에서 마루로 바로 올라서도록 되어 있었으나 현관칸을 달아냄</li> <li>- 1970년대 초반 집단주거지 형성과 주택 형식, 이후 주민의 필요에 따른 변형 등을 보여주는 사회적 가치가 있음</li> <li>- 지붕재는 대부분 변경되었으나 같은 형식을 취하고 있어 경관적 가치가 있음</li> <li>- 남북방향으로 도로를 내서 모든 주택이 서향을 하고 있는 점이 독특함</li> </ul>			

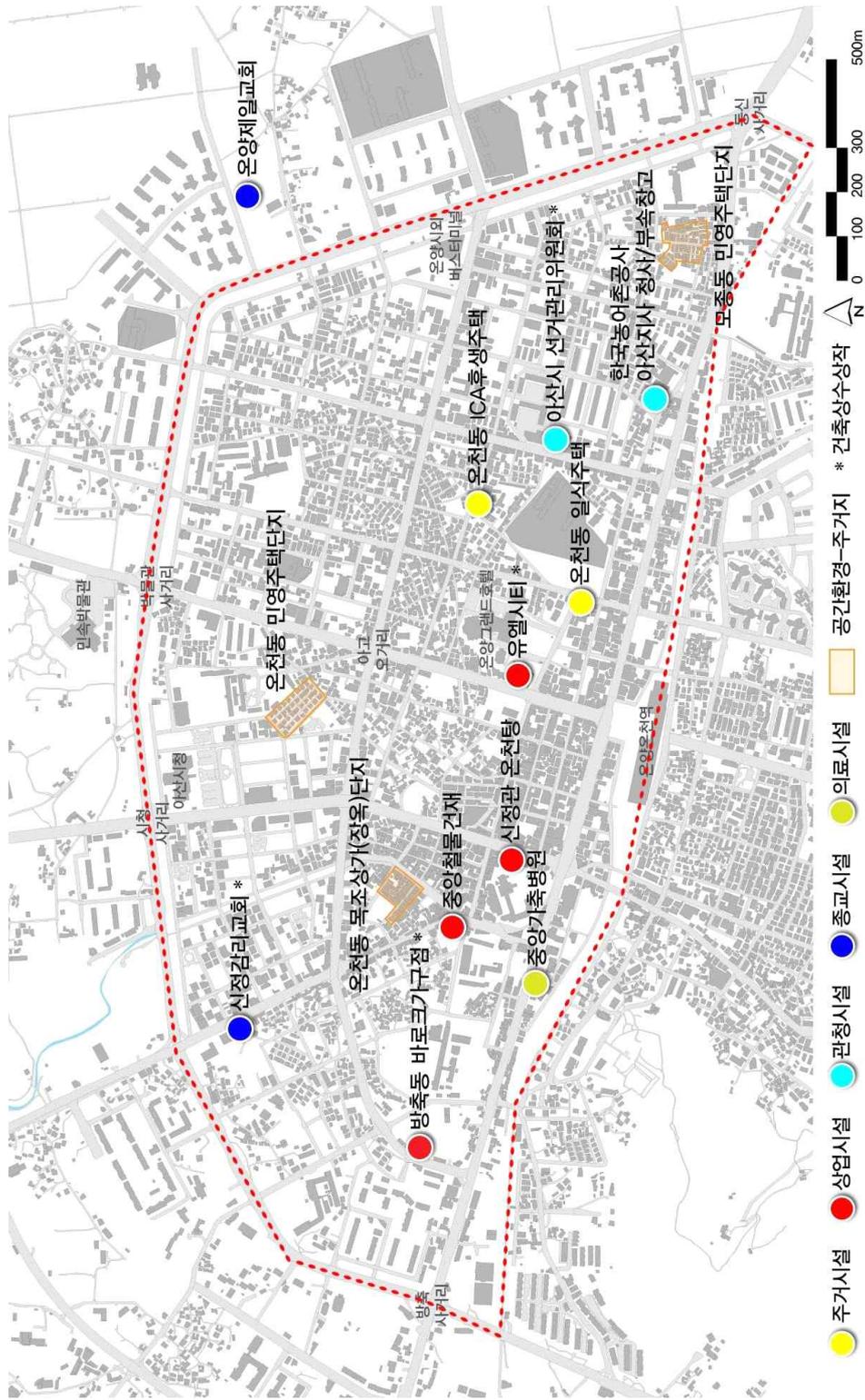


03 온천동 목조상가(장옥) 단지		공간환경 > 유통단지(시장)	
조성년도	1960	면적	(대표건물 건축면적: 26.3㎡)
주소	지번	충청남도 아산시 온천동 464 등 32필지	
	도로명	충청남도 아산시 번영로 86번길 20-1 등 32필지	
보존상태	시장 다른 곳으로 옮겨진 후 상권이 쇠락해지자 주택으로 개조하여 사용하면서 단열·방수에 취약해 개조하면서 변형이 심하고 보존상태가 열악하다.		
연혁, 특징 및 가치			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 싸전과 쇠전이 서던 시장터에 1960년 이만봉 씨가 목조상가 약 32채를 짓고 개인에게 분양하고 온양읍에 기부채납하면서 사유지를 온양읍에 명의신탁, 대지는 아산시 재산에 귀속</li> <li>- 온양시장이 다른 곳으로 옮겨가면서 상권 쇠퇴</li> <li>- 상가 내부에 방을 구획하고 부엌·변소를 만들어 주택으로 개조, 현재 1채에 2~4세대 기거</li> <li>- 1987년 4월 시장번영회가 재산반환소송 제기했으나 기각</li> <li>- 현재 온양중심상권재정비 대상으로 지정</li> <li>- 건립 당시에는 목조 상가 1채당 면적 26.4㎡, 전면(긴 면) 3칸 측면(짧은 면) 2칸의 장방형 평면에 박공지붕을 얹은 목조상가로 벽체 없이 목조 미달이 문 3개를 달고 낮에는 전면 개방하여 장사하고 밤에는 닫아 잠가 사용</li> <li>- 임시천막 등을 치고 장이 서던 곳에 영구적 상가로서 목조구조물을 대량 지은 것으로, 1960년대 전후 시장상가의 모습을 알 수 있는 사회적 가치가 있음</li> <li>- 싸전(쌀 매매)·쇠전(소 등 가축 매매)이 쇠퇴하고 상권이 다른 곳으로 옮겨가면서 1980년대 이후 목조상가 내부를 구획하고 상수·하수를 들여 주택이나 식당 등 상업시설로 개조함. 이때 전면 개방했던 긴면을 벽으로 막고 측면을 전면으로 사용하는 방식이 거의 대부분의 채에서 발생한다. 50여년에 걸쳐 환경변화와 필요에 따라 주민들 스스로 시설을 전용해가는 모습을 간직한 사회적 가치도 지닌다. 더불어 온양의 옛 시장터의 모습을 간직하고 있어 아산시의 역사적 가치도 있음</li> </ul>			





[1차 조사대상지의 1980년대 이전 건축물 현황\_아산시]



[조사 결과물 분포도\_아산시]