

건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책방안 연구

A Study on the National Policies for Management and Use of Architectural Assets

심경미 Sim, Kyungmi
장민영 Jang, Minyoung
유제연 Ryu, Jeyeon

(a u r i

기본연구보고서 2019-8

건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책방안 연구

A Study on the National Policies for Management and Use of Architectural Assets

지은이 심경미, 장민영, 유제연
펴낸곳 건축도시공간연구소
출판등록 제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄 2019년 10월 26일, 발행: 2019년 10월 31일
주소 세종특별자치시 절재로 194, 701호
전화 044-417-9600
팩스 044-417-9608

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

가격: 23,000원, ISBN:979-11-5659-237-2

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

연구진

연구책임	심경미 연구위원
연구진	장민영 부연구위원 유제연 연구원
외부연구진	김기호 서울시립대학교 명예교수 김 건 영국 웨스트민스턴대학교 박사과정 조현지 영국 런던대학교 박사

연구심의위원	유광흠 기획조정실장 서수정 지역재생 연구단 단장 이경석 국토교통부 건축문화경관과 과장 강동진 경성대학교 도시공학과 교수 이희정 서울시립대학교 도시공학과 교수
연구자문위원	김경도 알오에이건축사사무소 소장 김기은 군산시 도시재생지원센터 팀장 김민영 군산대학교 행정경제학부 교수 김혜란 우리도시기술사사무소 소장 박성신 군산대학교 건축공학과 교수 배수현 공공그라운드 대표 서해성 군산시 도시재생과 팀장 성훈식 COSMO40 디렉터 송교성 플랜비문화예술협동조합 지식공유실장 송석기 군산대학교 건축공학과 교수 심기보 COSMO40 대표 안인향 서울특별시 한옥건축자산과 주무관 양수인 삶것건축사사무소 대표 우신구 부산대학교 건축학과 교수 유나경 PMA엔지니어링 소장 윤인석 성균관대학교 건축학과 교수 이기배 서울특별시 한옥건축자산과 과장 이길영 군산시 도시재생지원센터 사무국장 이수정 문화재청 고도보존육성과 학예연구사 장옥연 온공간연구소 소장 정권우 군산시 도시재생과 주무관 정은숙 복천 대표 한승재 푸하하하건축사사무소 소장 한영숙 사이트플래닝 대표 황순권 문화체육관광부 저작권보호과 과장

제1장 서론

역사적 건물들이 지역과 도시의 재생에 기반을 제공하며, 이러한 건물들과 지구들을 재생하는 것이 커뮤니티를 증진하고 지역경제에 중요한 기여를 하고 있음이 국내외적으로 입증되었다. 국내에서도 건축자산의 ‘활용’을 강조하여 이를 지향할 수 있도록 하는 지원법 성격의 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」이 2014년 6월에 제정되었다. 이 법은 개념적으로 공공의 직접적 지원은 기반시설정비와 건축자산의 개보수 지원에 방점을 두고 있으나, 법률에서는 사업자 및 협의회 운영 지원, 세금감면, 기술지원 등 다양한 지원규정이 마련되어 있다. 기본적으로 막대한 양의 건축자산의 효율적 활용과 관리를 위해 공공의 직접적인 지원보다는 간접적 지원규정을, 관리 및 지원의 주체도 국가보다는 지자체에 두고 있다. 그럼에도 건축자산에 대한 인식이 부족하고, 지자체 시행계획과 기초조사가 시작단계에 있는 국내 실정을 감안할 때, 지자체 시책의 원활한 추진을 위해 국가 차원의 다양한 지원정책의 실행력 확보를 위한 방안을 모색할 필요가 있다.

특히 건축자산은 한번 철거되거나 훼손되면 돌이킬 수 없는 상황이 되어 신중한 접근이 요구되며, 소유자, 공무원, 지역주민들에 대한 꾸준한 관심과 참여가 절대적이다. 교육과 홍보, 전문가 인력양성과 기술 교육 등 지속성, 전문성, 다각적 접근성이 요구되는 이유로 지자체의 건축자산 관리와 지원체계가 안정화/체계화될 수 있도록 국가의 지원정책과 그 추진방안을 모색할 필요가 있다.

본 연구는 이러한 인식하에, ‘제2차 건축자산 진흥 기본계획’ 수립 이전에 중장기적 차원에서 국가의 지원정책 방향과 역할에 대해 정립하고, 실행력있는 국가차원의 지원정책 방안을 제시하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 국가 및 지자체 차원에서 건축자산 지

원정책 추진현황을 파악하고, 지자체 및 민간 차원의 건축자산 관리 및 활용 실태를 분석하여 국가의 역할과 지원정책에 대한 수요를 파악하였다. 이와 함께 해외(영국, 미국, 일본)의 건축자산 지원정책 분석을 통해 국내에의 시사점을 도출하였다. 국내외 사례분석을 토대로 건축자산 관리와 활용을 위한 국가 및 지자체의 역할을 정립하고, 국가가 중점적으로 추진해야할 지원정책 방안을 크게 4가지로 정리, 제시하였다.

제2장 국내 건축자산 지원정책 및 추진현황

2장에서는 국가 및 지자체 차원에서 건축자산 지원정책 추진현황을 파악하였다. 분석결과, 세 가지 측면에서 시사점을 정리하면 다음과 같다.

첫째 건축자산 진흥 시행계획 수립 및 기초조사 추진 측면이다. 2016년 1월 국토교통부가 '제1차 건축자산 진흥 기본계획'을 수립한 이후 현재까지 3개 지자체가 시행계획을 수립하였고, 8개 지자체가 수립중이다. 또한 '건축자산 기초조사 가이드라인'이 배포된 이후, 시행계획과 함께 건축자산 기초조사를 다수 시행한 것으로 파악되었다. 현재 우수 건축자산은 총 4개가 등록되었고, 건축자산 진흥구역은 총 4개가 지정되었다. 이 과정에서 아직까지 일반인들의 우수건축자산에 대한 개념이나 필요성에 대한 이해도와 인지가 부족한 것으로 나타났다. 건축자산 관련 정책을 활발히 추진하기 위해서는 무엇보다 건축자산을 소유한 시민 등 일반인들의 인식개선에 노력을 기울일 필요가 있다.

둘째 건축자산 관련 지원사업 추진 측면이다. 국가 차원에서 건축자산과 관련한 직접사업으로는 2018년부터 진행된 '건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업'과 문화재청의 '근대역사문화공간조성사업'이 있다. 후자는 아직까지 진행된 내용이 별로 없다. 도시재생 뉴딜사업은 도시재생에 맞춰진 예산편성 구조로 건축자산 맞춤형 사업으로 추진하는데 한계를 보이고 있는 것으로 파악되었다. 건축자산 연계형 도시재생특화사업의 효율적 운영을 위해서는 1) 건축자산에 대한 부처(국토교통부) 연계사업을 마련할 필요가 있으며, 그렇지 못할 경우 2) 건축자산 연계형 도시재생특화사업의 경우, 건축자산 맞춤형 사업으로 추진될 수 있도록 예산편성 구조를 개선할 필요가 있다. 한편 문체부 사업의 문화도시 사업이나 문화적 도시재생사업의 경우, '문화' 또는 '문화인력'과 같은 소프트웨어 중심의 사업이지만 이와 관련된 하드웨어 사업들이 대체로 건축자산과 연계되어 있는 것으로 파악되었다. 그러나 실제로는 '건축자산'에 대한 인지도나 연계가 부족한 것으로 나타났다. 문화재청에서 추진하고 있는 '근대역사문화공간조성사업'과 같이 문체부에

서 진행하고 있는 지원사업의 하드웨어 연관 사업에 ‘건축자산’이 연계되어 부처 협력사업으로 진행될 수 있는 방안을 모색하고, 관련 사업 추진 시 건축자산 전문가나 전문조직이 참여하여 건축자산 활용도를 높이는 방향으로 진행할 필요가 있다.

셋째 지자체 관련 업무 추진 측면에서는 먼저 지자체 차원에서 건축자산의 범주에 해당하는 역사유산, 미래유산, 관광자원 등을 여러 부서에서 각기 관리, 지원하고 있어 대상 관리 및 사업추진 시 연계성이 부족한 것으로 나타났다. 한편 서울시는 현장사무소 외에 최근 SH공사 내에 실무담당의 중간지원조직을 설치하여 그 필요성이 대두되고 있다. 단기적으로 건축자산 전담부서를 설치하여, 건축자산 기초조사 및 목록 관리, 지원 등의 업무를 전담하고, 장기적으로는 역사유산, 건축자산, 미래유산 등 건축자산에 관한 업무를 하나의 부서로 통합하여 개별적으로 사업이 추진되고 멸실되는 한계를 극복할 필요가 있다. 그 밖에 현재 건축자산 특별회계에 연관있는 기금이나 특별회계에서 관련 예산을 편성할 수 있는 근거가 마련되어 있지 않아, 지자체에 활용가능한 기금으로부터 재원 편성을 받는 데 한계가 있는 것으로 파악되어, 관련 규정 개선이 필요하다.

제3장 지자체 및 민간차원의 건축자산 관리 및 지원 운영 현황

3장에서는 국가 차원의 지원정책 마련에 대한 수요를 파악하고 시사점을 도출하기 위해 지자체와 민간의 건축자산 관리 및 활용 사례를 분석하였다. 먼저 건축자산 진흥구역으로 지정하여 여러 사업을 추진한 군산 월명동 일대와 대구 북성로 사례를 살펴보았으며, 그 외에는 건축자산과 직접적인 사례는 없어 건축자산이 다수 분포하여 이와 관련된 사례로 진행되고 있는 서울의 도시재생사례와 부산 영도구 깡깡이예술마을 사례를 분석하였다. 민간사례로는 코스모40, 영등포 대선제분, 성수연방, 공공일호 사례를 분석하였다.

분석 결과, 다음과 같은 현황과 문제점을 도출할 수 있었다. 먼저 지자체에서 진행하고 있는 건축자산 관련된 대다수의 사업이 도시재생이나 경제 활성화, 지속적인 지역발전 등을 취지로 하고 있어 건축자산 중심의 관리나 활용체계가 미흡한 것으로 나타났다. 또한 건축자산에 대한 심층조사나 지역차원의 종합적인 계획(마스터플랜)과의 연계성 없이 개별 건물단위의 사업이 진행되면서 효과적인 건축자산의 관리까지는 미치지 못하고 있었다. 이러한 건축자산 업무를 전담하는 별도의 부서가 마련되어 있지 않거나, 해

당 사업별로 다양한 부서가 담당하여 건축자산 담당부서와의 연계가 부족한 것으로 나타났다. 또한 건축자산 관계자(사업자, 전문가, 소유주 등)들의 건축자산에 대한 인식도 매우 부족한 것으로 나타났다. 마지막으로 건축연수가 오래된 건축자산은 낮은 용적률과 개발압력으로 부동산 시장에서의 경쟁력이 현저히 떨어지고 있는 것을 확인하였다.

이러한 현황과 문제점 도출에 따른 시사점을 도출하면 다음과 같다. 첫째 마중물 성격의 국가지원사업을 추진할 필요가 있다. 건축자산과 직접적인 사업이 아직 마련되어 있지 않은 상황에서, 국가가 마중물 성격의 지원사업 추진을 통해 지자체 건축자산 시책 활성화를 유도할 필요가 있다. 둘째, 건축자산과 유사한 역사유산, 미래유산, 관광자원 등의 부서들과 건축자산 담당부서와의 연계성을 확보할 수 있는 방안이 마련될 필요가 있다는 점에서 건축자산에 대한 전문성을 갖춘 전담조직이 설치될 필요가 있다. 셋째, 국가 및 지자체에서 건축자산에 대한 교육 및 홍보 관련 정책을 마련할 필요가 있다. 마지막으로, 민간기업이나 단체가 건축자산의 매입, 임대 등을 통해 건축자산의 관리 및 창조적 활용에 참여를 유도하기 위한 지원정책을 마련할 필요가 있다.

제4장 해외사례 분석

4장에서는 해외사례 분석을 통해 국내 건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책 방안 마련에 시사점을 도출하였다. 이를 위해 영국, 미국, 일본을 대상으로 건축자산 관련 개념 및 국가관리체계를 살펴보고, 관리 조직 및 전문기관 등의 운영 현황, 국가 차원의 지원 프로그램 및 세금감면 등의 지원 규정을 분석하였다. 분석결과, 각 국가별로 특성을 정리하면 다음과 같다.

영국은 중앙정부기관과 협력적 관계로 집행력을 가진 비정부 공공기관을 운영하고 있는 점과 보전지구를 대상으로 역사유산 기반의 재생을 위한 국가 지원사업을 적극 추진하고 있다. 무엇보다도 안정적인 재정이 가능하도록 ‘역사유산복권기금’을 운영함으로써 지원조직과 지원사업을 다양하게 펼치고 있는 것이 특징적이며, 상속세, 양도소득세, 부가가치세 세 가지에 대해 공공에 개방하는 것을 조건으로 한 세금감면이 이루어지고 있다. 미국도 메인스트리트 프로그램이라는 국가 지원프로그램을 운영하고 있으며, 이를 위한 전문기관(메인스트리트 센터)을 운영하고 있었으며, 연방 및 주정부차원에서 역사보존을 위한 기금을 운영함으로써 이를 통해 다양한 지원을 시행하고 있었으며, 세금포인트(Tax Credit) 제도, 지역권이전(Easement) 등 다양한 세금인센티브를 갖고 있는 것이 특징적이다. 한편 일본은 미지정 문화재인 역사적 건조물에 대한 관리수

단을 마련하여 운영하고 있는 것이 특징적이다. 「역사마치즈쿠리법」에 근거하여 지자체가 역사적 풍치를 형성하는 건조물이나 기반시설에 대하여 보존·관리할 수 있도록 지자체가 수립한 계획을 국가의 인정절차를 거쳐 각종 지원을 해주고 있다. 또한 기존 중앙 정부의 재정지원제도를 연동하여 사업을 추진할 수 있는 시스템을 구축하고 있는 점이 특징적이다.

국가별 특징을 토대로 국내에의 시사점을 정리하면 먼저, 조직운영 측면에서 국가 및 지자체가 인정한 협력적 관계의 건축자산 전문기관을 국가 차원에서 운영하고 있다는 점이다. 다음으로 안정적 재원운용을 위해 국가 또는 연방차원에서 건축자산 관련 기금을 마련하여 운용하고 있다는 점이다. 마지막으로 국가가 건축자산의 효과적 관리를 위해 매우 다양한 지원을 펼치고 있다는 점이다.

국가 차원의 다양한 지원을 좀 더 구체적으로 살펴보면, 첫째 건축자산의 전문적·효과적 관리를 수행하는 비영리단체를 지원하는 점, 둘째 건축자산 기반의 경제개발을 통한 지자체(공동체, 특성) 강화 지원사업을 추진하는 점, 셋째 지원사업을 통한 보조금 이외에 주민인식개선, 주민참여, 기술훈련, 다양한 계층을 대상으로 한 교육 프로그램 지원 등 매우 다양한 국가 지원프로그램을 운영하고 있는 점, 넷째 지역차원의 건축자산 관리 및 활용계획에 대해 사업비를 추가로 지원해주는 시스템을 운영하고 있는 점, 다섯째 역사유산과 관련한 다양한 세금감면(세금포인트)을 적용하고 있다는 점으로 요약된다.

영국에서 헤리티지 기금이 마련된 배경과 미국에서 오래 전부터 역사유산에 대한 기금이 마련되어 운영된 것은, 전문지원조직을 설립하여 운영하고, 기금을 통해 다양한 지원 사업을 펼치고 있는 것과 매우 긴밀한 관계 속에 있음을 확인하였다. 국내에는 현재 문화재기금이 운용되고 있으나, 재정이 여유롭지 않고 문화재와 구별되어 있는 건축자산의 위상을 감안할 때 국가차원의 실효성 있는 건축자산 정책추진을 위해서는 무엇보다 안정적 재원확보 마련에 총력을 기울여야 할 필요가 있다.

제5장 건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책 방안

5장에서는 국내외 사례분석을 통해 건축자산 관리와 활용을 위한 국가 지원정책 방안과 정책 제언을 제시하였다.

먼저 국가의 지원정책 추진을 위한 기본 방향을 네 가지로 정리하였다. 첫째 「한옥등건축자산법」이 갖고 있는 건축자산 활용과 지원 중심의 정책기조를 실천해야 한다는 측면

에서, 국가가 선도적인 역할을 실행할 수 있도록 건축자산 선도사업 발굴추진, 둘째 국가 차원에서 건축자산 업무의 총괄 관리·지원 및 부처협력사업 추진을 위한 전문지원조직 운영 및 지원, 셋째 안정적 재원확보 방안 마련, 넷째 민간의 건축자산 보전·활용 참여 유도 방안 마련 등이다. 국가 건축자산 선도사업 발굴추진을 위해 먼저 ‘(가칭)건축자산 진흥구역 지원사업’의 추진, ‘(가칭)공공소유 건축자산 활용 마스터플랜수립 지원사업’의 추진, ‘(가칭)우수건축자산의 창조적 활용 지원사업’의 추진과 도시재생 뉴딜사업의 사업시행 가이드라인의 예산집행방식을 개선할 것으로 제안하였다. 전문지원조직의 운용 및 지원을 위해 기존 관련조직을 활용하여 ‘건축자산센터 설립’의 근거를 마련할 것, 건축자산 진흥구역과 연계하여 ‘(가칭)건축자산 트러스트’ 출자 지원 및 특례조치 마련, ‘(가칭)건축자산 챔피언’ 운영 할 것 등을 제안하였다. 안정적 재원확보와 관련해서는 건축자산 기금 마련을 위한 재원확보방안을 검토·제시하고 건축자산 특별회계가 실효화 되는 방안으로 관련기금을 활용가능하도록 법규 개정(안)을 제시하였다. 민간 참여 유도 지원방안으로는 건축자산 매입시 공공기관 자금을 대한 접근을 높일 수 있도록 하는 지원방안과 건축자산 소유자의 다른 건물에 공중권 거래를 허용하는 제도도입, 공공의 건축자산 임대규정 개정방안 등을 제안하였다.

이와 함께, 건축자산 특별회계 및 세금감면, 건축자산 기금 및 지원조직 설치와 관련한 제도개선(안)을 제시하고, 건축자산 기금마련을 위한 재원확보 방안에 대한 연구 진행을 제안하였다.

건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책

국가 건축자산 선도사업 발굴 추진	전문지원조직의 운용 및 지원	안정적 재원확보 방안 마련	민간 참여 유도 지원방안 마련
1) 건축자산 진흥구역 지원 시범사업 추진 2) 건축자산 창조적 활용 공모사업 추진 3) 건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업 실효성 확보	1) 국가 차원 전문지원조직 신설, 운영 2) 지역 현장중심의 활동가 육성 및 지원	1) 건축자산 기금 마련 2) 건축자산 특별회계 실효화	1) 공공기관의 운용 자금 활용 추진 2) 건축자산 공중권 거래제도 도입 3) 공공 건축자산 민간 위탁운영 실효화

주제어
 건축자산, 역사유산, 역사자산, 근대건축물, 역사문화환경, 도시재생

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적	1
1) 연구의 배경 및 필요성	1
2) 연구의 목적	5
2. 연구의 범위 및 방법	6
1) 건축자산 개념 검토 및 연구의 범위	6
2) 연구의 방법	10
3) 연구의 흐름	11
3. 선행연구 검토 및 차별성	12
1) 선행연구 현황	12
2) 선행연구와의 차별성	14

제2장 국내 건축자산 지원정책 및 추진 현황

1. 국가 차원의 건축자산 지원정책 및 추진현황	16
1) 국토교통부 지원정책 및 지원사업	16
2) 문화재청 지원정책 및 지원사업	21
3) 문화체육관광부 지원정책 및 지원사업	24
2. 지자체 차원의 건축자산 지원정책 및 추진현황	30
1) 건축자산 진흥 조례의 제·개정 현황	30
2) 건축자산 진흥 시행계획 수립 및 기초조사 추진 현황	31
3) 우수건축자산 등록 및 건축자산 진흥구역 지정 현황	37
4) 건축자산 관련 부서 및 지원조직 운영 현황	40
5) 건축자산 특별회계 운영 현황	44
6) 건축자산 조세감면 운영 현황	47
3. 소결	49

제3장 지자체 및 민간차원의 건축자산 관리 및 지원 운영 현황

1. 지자체 차원의 건축자산 관리 및 활용 현황	54
1) 서울형 도시재생	54
2) 군산 원도심(월명동 일원)	60
3) 부산 영도구 강강이에술마을	71

4) 대구 북성로 일대	77
2. 민간차원의 건축자산 활용 현황	80
1) 인천 코스모40 (COSMO40)	80
2) 영등포 대선제분	81
3) 성수연방	83
4) 공공일호(구 샘터사옥)	84
3. 소결	87

제4장 해외사례 분석

1. 영국	92
1) 개요 : 관련 개념 및 국가관리체계	92
2) 역사유산 관리 조직 및 전문기관 등의 운영	95
3) 국가의 지원 프로그램	100
4) 세금 관련 지원규정(Heritage Relief)	107
2. 미국	110
1) 개요 : 관련 개념 및 역사자산 관리체계	110
2) 건축자산 관리 조직 및 전문기관 등의 운영	112
3) 연방정부 및 주정부, 지방정부의 지원 프로그램	115
4) 세금 관련 지원규정(Rehabilitation Investment Tax Credit, RITC)	119
3. 일본	124
1) 개요 : 관련 개념 및 역사자산 관리체계	124
2) 건축자산 관리 조직 및 전문기관 등의 운영	126
3) 국가차원의 지원 프로그램	128
4) 세금 관련 지원규정	136
4. 사례별 특성 및 국내에의 시사점 종합	138

제5장 건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책 방안

1. 기본 방향	145
1) 국가와 지자체 역할 정립	145
2) 국가의 지원정책 추진 기본방향	146
3) 국가의 지원정책 추진방향	149

차례 CONTENTS

2. 국가의 지원정책 방안 검토 및 제시	150
1) 국가 건축자산 선도사업 발굴 추진	150
2) 전문지원조직 구축 및 민간단체 육성, 지원	156
3) 안정적 재원확보	160
4) 민간기업단체의 건축자산 매입 및 임대 지원	166
3. 제도개선 방안 및 정책 제언	169
제6장 결론 및 향후 연구제안	
1. 연구의 요약 및 의의	173
2. 향후 연구제안	177
참고문헌	179

표차례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 「한옥등건축자산법」에 의한 지원 규정	3
[표 1-2] 문화재와 건축자산의 차이	6
[표 1-3] 건축자산 및 문화재 국내의 개념 비교1: 관련 근거법에 의한 구분	8
[표 1-4] 건축자산 및 문화재 국내의 개념 비교2: 국가 차원의 중요성에 따른 구분	9
[표 1-5] 건축자산 및 문화재 국내의 개념 비교3: 행위제한 적용에 따른 구분	9
[표 2-1] 국토부 건축문화경관과 한옥등건축자산법 관련 용역 및 사업추진 실적(2015-2019)	18
[표 2-2] 국토부 건축자산 연계사업 개요	19
[표 2-3] 건축자산 연계형 특화재생 사업내용 예시	20
[표 2-4] 근대역사문화공간 재생 활성화 사업내용	21
[표 2-5] 근대역사문화공간 조성 시범사업(1차 년도) 대상 개요	22
[표 2-6] 문화체육관광부 건축자산 관련 지원사업 개요	24
[표 2-7] 문화특화지역조성사업-문화도시형 연차별 추진내용	25
[표 2-8] 문화특화지역조성사업-문화도시형 사업추진주체 구성 및 역할	25
[표 2-9] 문화도시 사업 추진 및 지원 주요내용 기본(안)	28
[표 2-10] 문화도시 사업예산 지원방식(안)	28
[표 2-11] 문화도시 사업 주요내용	29
[표 2-12] 서울시 한옥 등 건축자산 진흥에 관한 조례 개정 주요내용	30
[표 2-13] 경기도 건축자산 진흥 시행계획 실천과제 및 세부실행계획	31
[표 2-14] 서울시 건축자산 진흥 시행계획 실천과제, 전략, 사업	32
[표 2-15] 서울시 건축자산 발굴 추진계획	33
[표 2-16] 지자체 건축자산 진흥 시행계획 및 기초조사 추진 현황	34
[표 2-17] 서울시 한옥등건축자산 관련 2018년 사업예산	35
[표 2-18] 자자체별 건축자산 정책 추진현황 종합	36
[표 2-19] 우수건축자산 등록 현황	37
[표 2-20] 서울시 건축자산 발굴 추진계획	38
[표 2-21] 체부동 성결교회 특례적용 검토결과 및 특례적용 현황	38
[표 2-22] 건축자산 진흥구역 지정 현황	39
[표 2-23] 서울시 한옥건축자산과의 구성 및 주요업무	41
[표 2-24] 군산시 건축자산 관련 부서의 주요 업무 및 담당 조례	43
[표 2-25] 건축자산특별회계 규정(한옥등건축자산진흥법 제36조)	44
[표 2-26] 서울시 건축자산특별회계 규정 및 연간 건축자산 예산규모	44
[표 2-27] 서울시 특별회계 운영현황	45
[표 2-28] 서울시 2018, 2019년도 도시재생실 한옥건축자산과 한옥건축자산보전진흥 정책 예산	45

표차례 LIST OF TABLES

[표 2-29] 서울시 주택사업특별회계 계정별 세입·세출	46
[표 2-30] 서울시 한옥등건축자산에 대한 조세감면 규정	48
[표 3-1] 서울형 도시재생 현황	54
[표 3-2] 군산시 원도심 일대 건축자산 관련 주요 계획 및 사업	61
[표 3-3] 군산시 건축자산 진흥구역 일대의 건축자산 집계표	64
[표 3-4] 군산 근대문화도시 조성사업(1단계 사업)	66
[표 3-5] 근대·일반건축물 리모델링 보조사업의 지원규모	68
[표 3-6] 짱짱이예술마을 일원 주요 사업	72
[표 3-7] 북성로 일원 도시재생활성화계획(안) 주요 내용	79
[표 4-1] 해외사례 분석 틀	91
[표 4-2] 영국의 역사유산 관리를 위한 관련 조직 체계	95
[표 4-3] 영국의 Heritage Lottery Fund가 지원하는 사업 종류	98
[표 4-4] 영국의 The Architectural Heritage Fund (AHF)의 지원 프로그램	99
[표 4-5] 영국의 Heritage 관련 국가 지원사업 종류	101
[표 4-6] 보존구역 내 파트너십 스킴의 역할 및 목적	102
[표 4-7] 타운스케이프 유산계획(Townscape Heritage)의 지원사항	103
[표 4-8] 타운스케이프 유산계획(Townscape Heritage) 지원사업 신청절차	104
[표 4-9] Heritage High Street 사업의 지원사항	106
[표 4-10] 미국의 건축자산 관리를 위한 관련 조직 체계	114
[표 4-11] 미국의 건축자산 관리를 위한 관련 조직 체계	115
[표 4-12] 메인스트리트 아메리카의 지원사항	117
[표 4-13] 미국 연방정부의 역사자산에 대한 세금 관련 지원규정	121
[표 4-14] 건축자산 유사개념 건조물의 대상 및 관리 특성	126
[표 4-15] 일본의 건축자산 관리를 위한 관련 조직 체계	127
[표 4-16] 국토교통성의 가로경관환경정비사업 지원 대상 및 항목	133
[표 4-17] 집약축진경관·역사적 풍치 추진사업 보조율	135
[표 4-18] 「역사마치즈쿠리법」에 의한 세제지원	137
[표 4-19] 「역사마치즈쿠리법」에 의한 법률상의 특례조치	137
[표 5-1] 서울시 공공 소유 건축자산 유형별 현황	153
[표 5-2] 국내 진흥원별 공통기능과 고유기능	158
[표 5-3] 건축자산 전문지원조직 설립 근거 마련(안)	158
[표 5-4] 건축자산 관련 기금의 재원 사례	162

표차례 LIST OF TABLES

[표 5-5] 건축자산기금 재원 및 용도 구상(안)	162
[표 5-6] 영국의 Heritage Lottery Fund의 지원 프로그램	163
[표 5-7] 건축자산특별회계 규정(한옥등건축자산진흥법 제36조)	169
[표 5-8] 우수건축자산 조세감면 사항 및 세부 조건(안)	170
[표 5-9] 건축자산 전문지원조직 설립 근거 마련(안)	171

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 등록문화재 및 건축자산 개념 비교	7
[그림 1-2] 본 연구에서 건축자산 지원정책의 범주	8
[그림 1-3] 연구의 흐름도	11
[그림 1-4] 건축도시공간연구소 건축자산 관련 연구 현황(2012~현재)	12
[그림 2-1] 제1차 건축자산 진흥 기본계획 비전, 목표 및 실천과제	17
[그림 2-2] 근대역사문화공간 조성 사업의 단계별 추진절차	23
[그림 2-3] 산업단지 및 폐산업시설 문화재생산업 사업추진체계	27
[그림 2-4] 문화도시 사업추진체계 구성도	29
[그림 2-5] 서울시 우수건축자산 2호 영등포구 문래동 대선제분 공장부지	37
[그림 2-6] 서울시 건축자산 관련 부서 조직구성 현황	40
[그림 2-7] 서울시 건축자산과 유사 관리대상과의 관계	51
[그림 3-1] 창덕궁 앞 도성한복판 도시재생활성화지역의 사업구상도	55
[그림 3-2] 정동 일대 도시재생활성화지역 사업구상도	56
[그림 3-3] 문화비축기지 모습	57
[그림 3-4] 역사문화공원 계획구상 초기안 및 변경안	58
[그림 3-5] 도시건축센터로 조성된 건물의 리모델링 전과 후	59
[그림 3-6] 건축물 형태요소 보존·정비계획 - 원형보존 건축물	62
[그림 3-7] 군산 도심권 근대역사문화경관 가꾸기 기본계획 - 지구별 토지이용 구상도	63
[그림 3-8] 군산시 건축자산 현황도	64
[그림 3-9] 근대역사문화 벨트화사업 마스터플랜: 공간전략 콘셉트	65
[그림 3-10] 군산 도시재생활성화계획 종합구상도	68
[그림 3-11] 리모델링 보조사업 추진단계	69
[그림 3-12] 리모델링 보조사업이 진행된 군산시 원도심 근대건축물	70
[그림 3-13] 짚강이예술마을의 역사문화자원 전경	72
[그림 3-14] 짚강이예술마을의 역사문화자원 분포현황도	73
[그림 3-15] 짚강이예술마을 조성사업 추진체계	74
[그림 3-16] 짚강이예술마을의 도서 및 기념품	74
[그림 3-17] 마을공장소 내·외부 모습	75
[그림 3-18] 영도 문화자원 현황	76
[그림 3-19] 북·서성로 근대건축물 리노베이션 사업 전·후 모습	78
[그림 3-20] 코스모40의 내·외부 모습	80
[그림 3-21] 대선제분의 리모델링 범위	82
[그림 3-22] 대선제분 내·외부 모습	83

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 3-23] 성수연방 외관(브릿지, 중정의 파빌리온, 발코니)	84
[그림 3-24] 공공일호 내·외부 모습	86
[그림 4-1] 영국 역사유산(Heritage Asset)의 구분	92
[그림 4-2] 영국의 부동산 개념의 역사유산 종류 및 근거법	93
[그림 4-3] The Strand, Derby before and after renovation	106
[그림 4-4] Sadler Gate의 상점 재생 전후 모습	106
[그림 4-5] 일본의 건축자산 및 유사개념 관련 법제도	125
[그림 4-6] 역사적 풍치향상계획에 대한 주요 지원제도	129
[그림 4-7] 사업의 활용 이미지	133
[그림 5-1] 건축자산을 위한 국가 및 지자체 역할 개념도	146
[그림 5-2] 건축자산 매입을 위한 경제성 검토 논의 사례 : 김중업 주택	149
[그림 5-3] 국가의 지원정책 추진방향	149
[그림 5-4] 국가균형발전특별회계의 3대 전략, 9대 핵심과제	165

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
 2. 연구의 범위 및 방법
 3. 선행연구 검토 및 차별성
-

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경 및 필요성

□ 건축자산 기반의 도시재생 효과 인식 증대

역사적 건물들이 지역과 도시의 재생에 기반을 제공하며, 이러한 건물들과 지구들을 재생하는 것이 커뮤니티를 증진하고 지역경제에 중요한 기여를 하고 있음이 국내외적으로 입증되었다.

영국의회에서 선정한 위원회가 2004년 도시재생(Urban Regeneration)에서 역사건물의 역할을 조사하여 내린 결론은 “역사적 건물들은 많은 우리 마을과 도시의 재생에 기반을 제공한다. 이러한 건물들을 재생하는 것은 커뮤니티 증진과 지역경제에 중요한 기여를 하고 보다 넓은 지역의 향상을 가져오는 역할을 한다. 역사적 건물은 지나간 시대의 유물로 남겨져서는 안 된다. 역사적 건물의 원래 용도가 더 이상 의의가 없거나 활력이 없을 때에는 신중하게 새로운 용도가 건물에 허용되어야 한다. 의회는 역사적 건물의 재생 전략에서 그들의 역사적 건물들이 분명한 역할을 할 수 있도록 협조할 필요가 있고, 그것을 수행할 수 있도록 종합적인 팀을 설립할 필요가 있다”는 것이었다¹⁾.

1) Dave Chetwyn & Jenny Carlisle (2011.7), *Heritage-Based Regeneration*, p.1.

영국에서는 여러 관련 기관들이 협력된 단체에 의해 진행된 조사에서 역사유산(Heritage)이 도시재생에서 주요한 역할을 함으로써 여러 해 동안 쇠퇴한 지역에 새로운 삶을 가져왔음을 입증되었으며, 영국의 English Heritage 역시 “역사적 환경의 특성과 가치가 갈등을 막고 역사적 자산을 최대화하는데 기여함을 초기에 이해하면 미래의 경제 성장과 커뮤니티를 잘 만들어 나갈 수 있다”고 하였다²⁾. 이러한 조사와 공감 속에서 영국정부는 2000년대부터 역사자산 기반의 재생(Heritage-led Regeneration)정책을 활발하게 추진해 오고 있다.

뉴욕의 High-Line Park

2009년 1단계 개장부터 지역의 명소로 거듭나 연간 500만 명이 방문하고 1만2천여 개의 일자리 창출, 향후 20년 동안 약 9억8천만 달러의 조세수입과 22억 달러 규모의 새로운 관광시장을 창출할 것으로 분석(THE GLOBAL AND MAIL, 2014.10.1.)

아일랜드 더블린의 Temple Bar

1996년까지 133세대 아파트 개발, 신규 소매점, 7개 호텔, 108개 1층 소매점 시설, 1,900개 장기적 일자리 창출, 1991년 이후 보행자 방문이 두 배로 증가하는 관광효과 달성(John MaCarthy, 1998)

출처 : 심경미 외(2016), 「제1차 건축자산 진흥 기본계획 수립 관련 연구」, 국토교통부. pp.16-17. 토대로 요약

□ 지원법 성격의 한옥 등 건축자산법 제정

2014년 6월에 제정된 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률(이하 「한옥등건축자산법」이라 함)」은 건축자산의 박물관식 보존을 지양하고, 현대생활에서 사용할 수 있는 ‘활용’을 강조하고 이를 지향할 수 있도록 하는 지원법 성격이다.

기본적으로 막대한 양의 건축자산의 효율적 활용과 관리를 위해 공공차원의 직접적인 재정지원보다는 건폐율 완화, 건축선 지정완화 등 규제 완화와 같은 간접적 지원규정을 중심으로 하고 있다. 당시 한옥의 보존과 관리를 위해 매입, 신축 및 수선에 대해 지원할 수 있는 지자체 조례에 대한 상위 근거법 성격으로 제정된 것으로, 한옥 신축 및 건축자산 개보수에 대한 직접적 지원은 지방자치단체 여건에 따라 운영하도록 하고 있다.

개념적으로 국가 또는 지방자치단체의 직접적인 지원은 기반시설 정비와 역사건축물의 개보수 지원에 방점을 두고 있으나, 법률에서는 사업자 및 협의회 운영 지원, 세금감면, 기술지원 등 다양한 지원규정이 마련되어 있는 상황이다.

2) Dave Chetwyn & Jenny Carlisle (2011.7), *Heritage-Based Regeneration*, p.1.

[표 1-1] 「한옥등건축자산법」에 의한 지원 규정

구분	지원 사항	세부 내용	지원주체	근거
우수 건축자산	조세감면	「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 따름	국가 또는 지자체	법 제12조
	기술지원 및 수선비 지원	우수건축자산의 관리에 필요한 기술이나 소요비용의 전부 또는 일부(지원범위는 조례로 정함)		
건축자산 진흥구역	기반시설 지원	도로, 교통시설, 상수도·하수도시설, 주차장 등 기반시설 정비	국가 또는 지자체	법 제22조
	수선비 지원	건축물의 신축 및 개보수		
	협의체 지원	지역주민, 시민단체, 전문가 등으로 구성된 협의체의 운영에 필요한 지원	사도지사*	법 제23조
한옥건축 및 한옥마을	기술지원	국토부장관 또는 지자체 장이 지정한 기관 등을 통한 기술자문 및 감독	지자체	법 제24조 시행령 제17조
	보조금 지원	사업비 보조 및 융자 지원(지원범위는 조례로 정함)		
	기반시설 지원	지역의 도로, 전기, 상수도·하수도 등 기반시설의 설치·정비를 지원	국가 또는 지자체	법 제24조
한옥건축 양식 보급	행정적/재정적 지원	-한옥건축양식을 적용하거나 적용한 공간환경 조성사업 -한옥건축양식을 적용한 설계기법 및 모델의 개발·보급 사업 -한옥건축양식의 확산을 위한 국내외 홍보 및 교육사업	국가 및 지자체	법 제31조
사업자	행정적·재정적 지원	건축자산 유지 및 보수 관련 사업자 지원	국가 또는 지자체	법 제9조
건축자산 진흥 시책추진	기술적/재정적 지원	지역의 고유한 건축문화의 진흥을 위한 지역주민의 사업 및 활동에 필요한 기술적·재정적 지원 가능	지자체	법 제32조
	재정적 지원	지자체 시책에 필요한 비용의 전부 또는 일부		
지역 건축문화 진흥	민간단체 지원	건축문화 진흥에 관한 사업을 활성화하기 위해 관련 활동을 수행하는 민간단체 지원 및 육성	국가 및 지자체	법 제34조
	우수사례 발굴 및 시상	우수 사례 발굴 및 포상 등의 지원		

출처 : 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」, 법률 제14869호(2017. 8. 9., 일부개정) 및 동법 시행령(대통령령 제28629호, 2018. 2. 9., 일부개정) 토대로 저자 작성

*사도지사 : 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사

□ 국내 국가 차원의 지원정책 한옥부분에 한정, 미미한 수준

국내에서는 2014년 제도마련에 따라 국가의 역할과 정책을 담은 기본계획이 수립되었다. 대외적으로는 건축자산 기반의 도시재생 효과에 대한 인식이 증대하였고, 대내적으로는 한옥에 대한 체계적인 지원정책을 지속적으로 추진하고, 근대건축자산의 무분별한 활용과 멸실 방지를 위한 정책기반마련의 필요성에 따라 '제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016년~2020년)'이 수립되었다(2015.12.13. 고시)³⁾.

1차 건축자산 진흥 기본계획은 '건축자산의 가치 공감'과 '생활 속에서 누리는 건축자산'이라는 2대 정책목표를 설정하고, 이를 위한 6대 실천과제, 16개 세부 시행계획을 마련하였다. 그러나 「한옥등건축자산법」에 의한 국가의 역할은 미미한 수준이며, 재정 및 홍보 등의 지원은 한옥공공건축물 지원과 한옥공모전 지원 정도로 한옥에 한정되어 있는 상황이다. 2020년에 수립될 2차 기본계획(2021~2025)에 중장기적 차원에서 국가가 추진할 실천과제를 마련하기 위해서는 국가의 지원정책 방향과 역할에 대해 사전에 진중한 논의가 진행될 필요가 있다.

□ 국내실정을 감안한 지속적이고 다양한 국가의 지원정책 마련 필요

건축자산은 국가가 지정·관리하는 문화재와 달리 지역 또는 일상생활공간에서 사회문화적, 경관적 가치까지 포함하는 역사문화환경에 의미를 두고 있어 기본적으로 관리 및 지원의 주체는 지자체로 두고 있다. 그럼에도 건축자산에 대한 인식이 부족하고, 지자체 시행계획과 기초조사가 시작단계에 있는 국내 실정을 감안할 때, 지자체 시책의 원활한 추진을 위해 국가 차원의 재정적 지원(법 제32조) 등 다양한 지원정책의 실행력 확보를 위한 방안을 모색할 필요가 있다.

특히 건축자산은 개보수를 위한 수선비 지원 외에 시민과 공무원 등의 인식개선과 자산 발굴, 기술 및 사업체 지원, 지역역사경관관리, 주민참여 등 다각도의 접근과 지원이 요구되는 분야인 점을 주지할 필요가 있다. 건축자산은 한번 철거되거나 잘못 활용/적용이 될 경우 돌이킬 수 없는 상태로 변질 혹은 훼손될 우려가 있어 신중한 접근이 요구되며, 문화재와 달리 지역 재생과 커뮤니티 증진을 위한 활용 측면에서 보다 다양한 접근방식이 요구된다. 이에 지역의 건축자산의 가치를 인식하고 발굴할 수 있도록 소유자, 공무원, 지역주민들에 대한 교육과 홍보, 체계적인 기초조사 및 관리활용을 위한 전문가 인력 양성 및 기술 교육, 기술개발 및 전문가 참여체계 마련 등 다양한 정책이 필요하다.

3) 「제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016년~2020년)」, 국토교통부공고 제2015-1583호(2015.12.13. 고시)

이처럼 지속성, 전문성, 다각적 접근성이 요구되는 이유로 지자체의 건축자산 관리와 지원체계가 안정화될 수 있도록 국가의 지원정책과 그 추진방안을 모색할 필요가 있다. 도시재생과 같은 타 분야와 달리 건축자산의 관리와 활용을 위한 국가차원의 지원정책은 성과가 나타나기까지 오랜 기간이 소요되기 때문에 한시적 지원이 아니라 오랜 기간 지속적으로 관리·운영 될 수 있는 지원정책 마련이 필요하다. 최근 경기도, 서울시 등 지자체에서 조사(등록)된 지역 건축자산 목록을 국가차원에서 관리하고, 이처럼 다양한 접근과 활동을 효율적으로 추진하기 위해서 어떠한 체계로 어떠한 지원프로그램을 운영할 수 있는지 심도 있는 연구가 필요하다.

2) 연구의 목적

본 연구는 '제2차 건축자산 진흥 기본계획' 수립 이전에 중장기적 차원에서 국가의 지원정책 방향과 역할에 대해 정립하고, 실행력 있는 국가차원의 지원정책 방안을 제시하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 국가 및 지자체 차원에서 건축자산 지원정책 추진현황을 파악하고, 지자체 및 민간 차원의 건축자산 관리 및 활용 실태를 분석하여 국가의 역할과 지원정책에 대한 수요를 파악하였다. 이와 함께 해외(영국, 미국, 일본)의 건축자산 지원정책 분석을 통해 국내에의 시사점을 도출하였다. 국내의 사례분석을 토대로 건축자산 관리와 활용을 위한 국가 및 지자체의 역할을 정립하고, 국가가 중점적으로 추진해야 할 지원정책 방안을 제시하였다.

2. 연구의 범위 및 방법

1) 건축자산 개념 검토 및 연구의 범위

□ 문화재 및 건축자산 개념 검토

「문화재보호법」에서 ‘문화재’는 인위적이거나 자연적으로 형성된 국가적·민족적 또는 세계적 유산으로서 역사적·예술적·학술적 또는 경관적 가치가 큰 유형문화재, 무형문화재, 기념물, 민속문화재를 말한다.

「한옥등건축자산법」에서 ‘건축자산’은 현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 건축물, 공간환경, 기반시설을 말한다.

「문화재보호법」에 따라 지정·등록된 문화재는 건축자산에서 제외(한옥등건축자산법 제2조)하고 있으며, 건축자산의 현황, 관리실태 등 기초조사 결과를 국토교통부장관과 문화재청장에게 제출하도록 함(한옥등건축자산법 제6조)으로서 기초현황 자료는 공유, 건축자산이 건설·제작·형성된 후 50년이 지난 경우 우수건축자산의 등록에 대하여 문화재청장의 의견을 듣도록 하고 있다(제10조).

[표 1-2] 문화재와 건축자산의 차이

구분	문화재	건축자산
평가기준	문화적 소산으로서 역사적·예술적 또는 학술적 가치가 큰 것(문화재보호법 제2조 제1항)	문화재적 가치의 실제적 운용을 통해 경제적 가치 창출을 기대할 수 있는 부동산 등
정부 및 공공의 역할	문화적 소산의 계승을 위한 관리를 정부가 책임지고 추진	건조 환경의 문화재적 가치를 활용해서 경제적 가치를 창출할 수 있도록 정부 및 공공이 투자하는 개념
건축주 및 지역의 역할	원상 유지 및 가치 보존을 위한 노력	용도 및 현상변경 등을 통한 활용가치 모색

출처: 심경미 외(2016), 「제1차 건축자산 진흥 기본계획 수립 관련 연구」, 국토교통부, p.5.

□ 분류체계 및 대상의 범주 : 문화재 ‘유산’의 개념이 강조

유네스코의 ‘문화유산’ 개념과 마찬가지로 「문화재보호법」에 의한 문화재 역시 그 개념과 범위가 확대되고 있다. 1999년 면단위 개념의 ‘보호구역’⁴⁾의 도입, 2001년 ‘등록문화재’ 제도 도입, 2010년 문화재와 함께 주변 환경까지 보호할 필요가 있는 지역을 의미

하는 '역사문화환경 보존지역'⁵⁾의 개념 도입 등이다.

문화재보호법상 유형문화재는 시대적으로 조선시대에 취득되어 있고, 등록문화재는 건설된 지 50년 이상의 것을 대상으로 하고 있어 근현대 건축물은 비중있게 다루고 있지 않다고 볼 수 있다. 「문화재보호법」상 유형문화재는 '건축물, 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)'로 정의하고 있다(문화재보호법 제2조). 건축자산은 건설된 기간에 상관없이, 근현대에 건설된 것이라도 지정 및 등록기준의 가치를 갖고 있는 것이면 해당된다. 건축자산은 '문화유산' 및 '문화재'에 비해 실용 가치를 중시하고, 경제성 증진을 고려하며, 적극적인 활용을 모색하는 능동적 개념이다⁶⁾.

	등록문화재	(우수)건축자산
<div style="text-align: center;"> <p>원형 보존</p> <p>문화재 (등록문화재)</p> <p>VS.</p> <p>건축자산</p> <p>변화와 활용</p> </div>	<p>목적</p> <ul style="list-style-type: none"> • 보전가치가 높은 문화재를 선별 • 소유자의 자발적인 신청에 의한 보호 유도 <p>정의 대상</p> <ul style="list-style-type: none"> • 근현대시기에 형성된 건조물 또는 기념이 될 만한 시설물 형태의 문화재중에서 보존가치가 있는 것 <p>지정 및 등록기준</p> <ul style="list-style-type: none"> • 건설·제작·형성된 후 50년 이상이 지난 것 • 역사, 문화, 예술, 사회, 경제, 종교, 생활 등 각 분야에서 기념이 되거나 상징적 가치가 있는 것 • 지역의 역사·문화적 배경이 되고 있으며, 그 가치가 일반에 널리 알려진 것 • 기술 발전 또는 예술적 사조 등 그 시대를 반영하거나 이해하는 데에 중요한 가치를 지니고 있는 것 <p>지정(주체)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 문화재청장(소유자의 동의를 득하여 지정) <p>신청자</p> <ul style="list-style-type: none"> • 소유자, 관리자, 관할 지자체장 <p>심의회</p> <ul style="list-style-type: none"> • 문화재위원회 심의 	<ul style="list-style-type: none"> • 규제보다 지원을 전제로 소유자의 자발적인 신청에 의한 체계적인 유지·관리·활용 유도 <p>건축자산 중에서 소유자에 의해 자발적으로 등록하여 관리를 받는 건축자산을 의미함</p> <ul style="list-style-type: none"> • 지역의 역사를 반영하는 역사적 가치 • 특색 있는 지역 경관을 형성하는 경관적 가치 • 형태적·양식적 미를 드러내는 예술적 가치 • 지역의 사회·문화적 정체성을 드러내는 사회·문화적 가치 <p>특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사</p> <ul style="list-style-type: none"> • 소유자 <p>건축위원회 심의</p>

[그림 1-1] 등록문화재 및 건축자산 개념 비교

출처: 심경미(2017), "지역 건축자산 활용을 위한 지원제도 및 도시재생사례", 발표자료, (2017.4)

4) '보호구역'이란 지상에 고정되어 있는 유형물이나 일정한 지역이 문화재로 지정된 경우에 해당 지정문화재의 점유 면적을 제외한 지역으로서 그 지정문화재를 보호하기 위하여 지정된 구역을 말함 (출처: 「문화재보호법」, 법률 제15827호(2018. 10. 16., 일부개정) 제2조, 제4항)

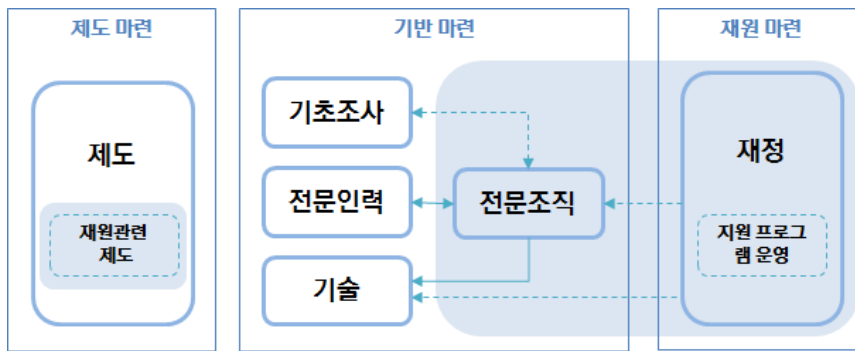
5) '역사문화환경'이란 문화재 주변의 자연경관이나 역사적·문화적인 가치가 뛰어난 공간으로서 문화재와 함께 보호할 필요성이 있는 주변 환경을 말함 (출처: 「문화재보호법」, 법률 제15827호(2018. 10. 16., 일부개정) 제2조, 제6항)

6) 심경미 외(2016), 「제1차 건축자산 진흥 기본계획 수립 관련 연구」, 국토교통부, p.5.

□ 본 연구에서 건축자산 범주 및 연구의 범위

본 연구에서는 선진국에서의 문화재 범주 포함, 문화재 속에서 근현대건축물의 보전/관리를 중심으로 살펴보고자 한다. 해외의 건축자산 또는 문화재 개념을 비교하여 볼 때 우리의 문화재개념이 매우 좁게 설정되어 있음을 알 수 있다. 우리나라 개념에 따른 건축자산 및 건축자산 진흥구역은 사실 많은 선진국에서는 문화재로 취급되거나, 이와 비슷한 대접을 받고 있다. 또한 해외사례에서도 당해 국가에 건축자산 개념이 없는 경우가 많으므로 문화재속에서 근현대건축물을 어떻게 지원 보전하는지 살펴보도록 한다.

- 건축자산 대상의 범위 : 문화재(근현대건축물 포함) / 건축자산(한옥 제외)
- 건축자산 지원정책의 범주



[그림 1-2] 본 연구에서 건축자산 지원정책의 범주
출처 : 저자 작성

[표 1-3] 건축자산 및 문화재 국내외 개념 비교1: 관련 근거법에 의한 구분

관련법	한국	영국	미국	일본
문화재	문화재 유형문화재 : 국보/보물 무형문화재 기념물 : 사적/명승/천연기념물 민속문화재	Cultural Property -Treasure Scheduled Monuments Registered Battlefields Registered Parks and Garden	National Register National Historic Landmarks National Register of Historic Places (National Register Historic District)	문화재 유형문화재 무형문화재 민속문화재 기념물 : 사적/명승/천연기념물 물/등록기념물 문화적 경관 전통적 건조물군 보존지구
역사도시	고도			고도
도시계획	건축자산 - 건축물/공간환경/기반시설 건축자산 진흥구역	Listed Building -Grade I /Grade II*/Grade II Conservation Area	Neighborhood Conservation District (Zoning)	경관중요건조물 역사적 풍치형성 건조물
기타		블루 플라크		근대화산업유산군

출처: 저자 작성

[표 1-4] 건축자산 및 문화재 국내의 개념 비교2: 국가 차원의 중요성에 따른 구분

구분	한국	영국	미국	일본
국가(연방) 차원의 중요성	문화재	Cultural Property		문화재
	유형문화재 : 국보/보물	-Treasure	National Register	유형문화재
	무형문화재	Scheduled Monuments	National Historic Landmarks	무형문화재
	기념물 : 사적/명승/천연기념물	Registered Battlefields	National Register of Historic Places	민속문화재
	물	Registered Parks and Garden		기념물 : 사적/명승/천연기념물
	민속문화재	Listed Building -Grade I /Grade II*/Grade II		물/등록기념물
	고도			문화적 경관
주 또는 지역차원의 중요성	시도 지정 문화재		State Register of Historic Places	시도 지정 문화재
	건축자산	Listed Building -Grade III	Historic District	경관중요건조물
	- 건축물/공간환경/기반시설	Conservation Area	Landmark District	역사적 풍치형성 건조물
	건축자산 진흥구역	Local Heritage Asset	Architectural Conservation District	근대화산업유산군
			Neighborhood Conservation District	

출처: 저자 작성 ※ 영국 Listed Building은 건축적 또는 역사적 가치의 정도에 따라 등급을 나누어 등록, 1944년에 보존 우선순위에 따라 Grade I, II, III 3가지 등급으로 구분, 1987년에는 Grade II* 등급을 생성하여 4가지 등급으로 구분, 1994년에 비법정 등급인 Grade III에 해당하는 역사유산이 시간의 흐름에 따라 그 가치가 달라지면서 이를 Grade I, II*, II의 3등급으로 구분하여 오늘에 이르고 있음. 현재는 사라진 개념인 영국 Grade III는 1944년과 1994년의 등급구분 기준으로 볼 때, 주 또는 지역차원의 중요성을 가진 대상으로 구분할 수 있음

[표 1-5] 건축자산 및 문화재 국내의 개념 비교3: 행위제한 적용에 따른 구분

구분	한국	영국	미국	일본
수선 철거 등 허가대상 (지정 /등록)	문화재	Cultural Property		문화재
	유형문화재 : 국보/보물	-Treasure	National Register	유형문화재
	무형문화재	Registered Battlefields	National Historic Landmarks	무형문화재
	기념물 : 사적/명승/천연기념물	Registered Parks and Garden		민속문화재
	사적/명승/천연기념물	Listed Building -Grade I /Grade II*/Grade II	National Register of Historic Places	기념물 : 사적/명승/천연기념물
	민속문화재	Conservation Area		물/등록기념물
	고도			문화적 경관
단순 목록 대상	건축자산	The National Record	Heritage Documentation Programs	전통적 건조물군 보존지구
	- 건축물/공간환경/기반시설	Local Heritage Asset	(HABS/HAER/HALS)	경관중요건조물

출처: 저자 작성

7) Grade III의 의미 : 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: 심경미·차주영(2013), 「건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구」, 건축도시공간연구소, p.120. 재인용)

2) 연구의 방법

□ 문헌연구

- 건축자산, 역사유산, 문화재 등 연관된 개념과 관련된 선행연구 및 이론을 검토하고, 국내 지원정책 추진현황 파악과 건축자산 관리를 위한 조직 및 전문기관, 재원확보 방안 등의 현황파악을 위해 선행 문헌연구
- 해외의 건축자산 정책과 관련된 법제도 및 지원규정, 관리 조직 및 전문기관, 지원프로그램 운영 현황 등을 파악하기 위해 해외 문헌연구

□ 국내외 현장답사 및 관계 담당자 면담조사

- 국가 및 지자체 차원의 건축자산 지원정책 및 추진현황 파악을 위한 관계담당자 면담조사 및 현지 방문 : 국토부, 서울시, 경기도, 인천시 등
- 국내 건축자산 관리, 활용 등을 위한 국가 및 지자체 차원의 지원정책 수요 파악을 위해 건축자산 보전, 매각, 철거 사례중심으로 대상지 현장답사 실시, 소유주 및 관계자 면담조사 실시
- 영국, 일본, 미국 등 해외 사례의 심층분석을 위해 해외출장을 통한 현장 답사 및 관계자 면담회의 : 건축자산 관리 관련 기관 또는 전문기관 방문 및 관계자 면담, 관련 사례지 답사

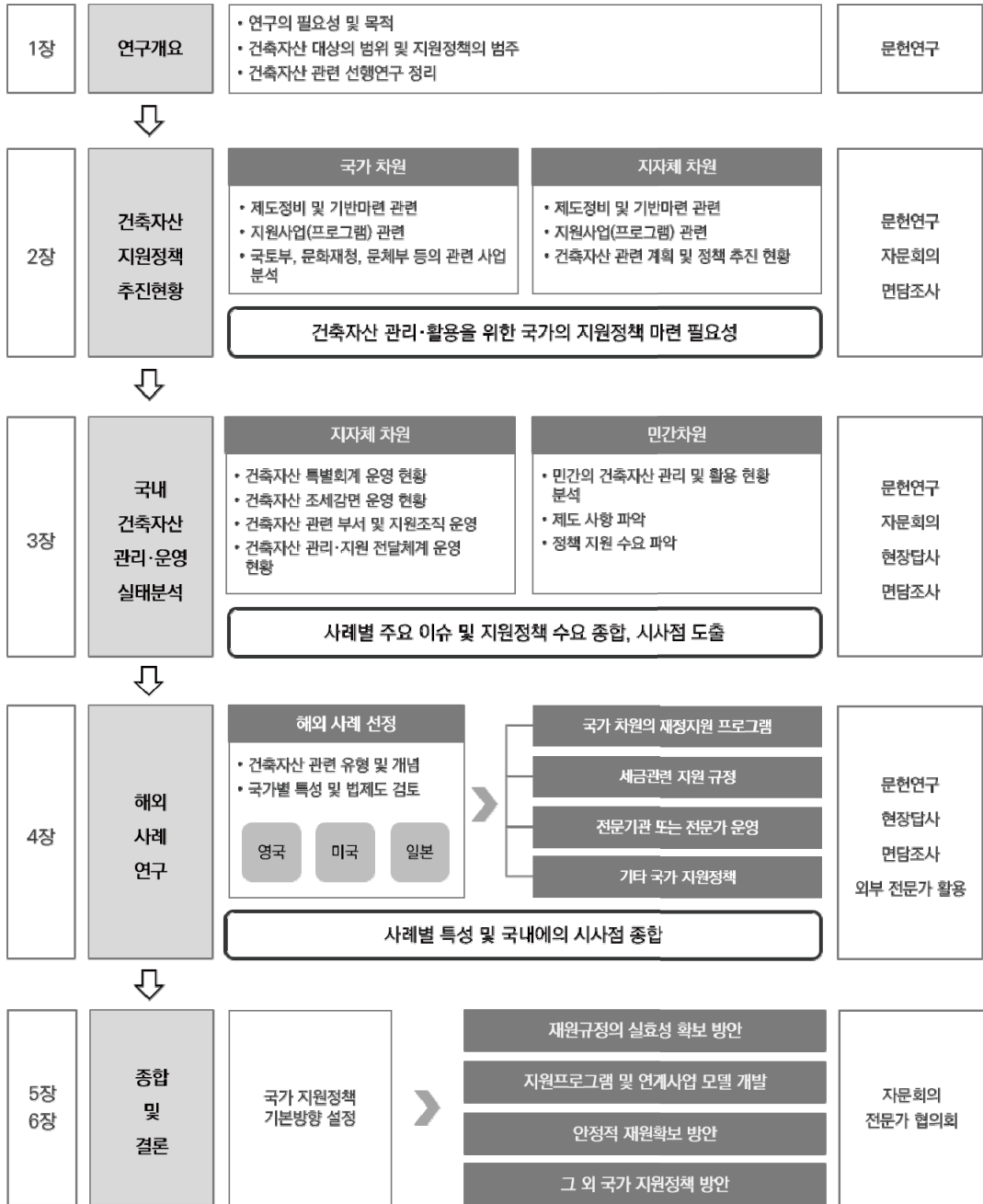
□ 자문회의, 설문조사, 전문가 협의회 개최

- 국내 건축자산 관리, 활용 등을 위한 국가 및 지자체 차원의 지원정책 수요 파악을 위해 건축자산 보전, 매각, 철거 사례 선정을 위한 전문가 및 관련공무원 자문
- 문화재 보전, 관리를 위한 관련 조직과 재원(문화재보호기금) 운용 현황파악을 위한 관계자 자문 : 문화재청 관계자 등
- 건축자산 관리 및 활용을 위한 국가지원정책 방안 마련을 위한 방향 설정, 구체적인 방안 및 운영체계 논의를 위한 전문가 협의회 개최

□ 외부 전문가 협력연구

- 건축자산에 대한 공공의 지원정책 필요성 관련 논의, 정리를 위해 외부 전문가 원고 의뢰 진행, 해외 사례의 심도 있는 분석 및 신뢰성 있는 결과도출을 위해 현지 전문가 또는 관련 전문가와 협력연구 진행

3) 연구의 흐름



[그림 1-3] 연구의 흐름도

3. 선행연구 검토 및 차별성

1) 선행연구 현황

□ 건축자산 진흥을 위한 기반마련 관련 연구

건축자산 진흥을 위한 기반 마련과 관련된 기존 연구들은 「한옥등건축자산법」의 제정과 기초조사, 건축자산진흥구역, 지자체 관련 계획 등 제도적 장치를 구축하기 위한 방향과 방법론을 제시하기 위해 진행되었다(유광흠 외, 2012; 심경미 외, 2015; 이민경 외, 2017; 이규철 외, 2018; 윤인석 외, 2018 등). 대체로 제도나 정책적 틀에 대한 내용을 집중적으로 살펴보고 국가나 지자체 차원의 매뉴얼이나 지침 방향을 제시하고 있었으나 실질적인 제도의 운영 측면, 건축자산의 관리 및 활용이 작동하기 위한 지원 측면의 접근까지는 논의되지 못하였다.

연도	건축자산 관련 연구 및 성과	법률 제정 관련 연구 및 성과	한옥 등 건축자산법
2012		<ul style="list-style-type: none"> 지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구 <ul style="list-style-type: none"> 지역건축자산의 개념정립, 건축자산관리기반구축방안제시 한옥 등 건축자산의 관리 및 조성을 위한 제도 마련 지원 연구 <ul style="list-style-type: none"> 건축자산 관련 법률 제정안제시(총9장 43개 조항) 	
2013	<ul style="list-style-type: none"> 건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구 <ul style="list-style-type: none"> 건축자산 목록구축에 필요한 표준안 및 매뉴얼 마련 	<ul style="list-style-type: none"> 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률하위 규정 마련 연구 <ul style="list-style-type: none"> 한옥 등 건축자산 진흥법 시행령 및 시행규칙안제시 	<ul style="list-style-type: none"> 2013.4.11 법률안 발의
2014	<ul style="list-style-type: none"> 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책연구 <ul style="list-style-type: none"> 건축자산진흥구역 지정 기준 및 운영방안제시 		<ul style="list-style-type: none"> 2014.6 한옥 등 건축자산법 제정 공포 2014.12.26 한옥 등 건축자산법 시행령, 시행규칙 제정안 입법예고
2015	<ul style="list-style-type: none"> 건축자산 진흥구역 운영 및 관리계획 수립에 관한 연구 <ul style="list-style-type: none"> 건축자산진흥구역 관리계획 수립지침 마련 		<ul style="list-style-type: none"> 2015.6 법시행
2016		<ul style="list-style-type: none"> 제1차 건축자산 진흥 기본계획 수립에 관한 연구 	
2017	<ul style="list-style-type: none"> 건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고를 위한 개선방안 연구 <ul style="list-style-type: none"> 건축자산진흥구역 정책수단의 실효성 제고 방안제시 		
2018	<ul style="list-style-type: none"> 건축자산 조사 및 관리 체계 개선 연구 <ul style="list-style-type: none"> 건축조사 기초조사 개선방안 도출 및 관리체계 마련 		
2019	<ul style="list-style-type: none"> 건축자산 관리와 활용을 위한 국가지원정책방안 설정 연구 <ul style="list-style-type: none"> 국가지원정책방안제시 		

[그림 1-4] 건축도시공간연구소 건축자산 관련 연구 현황(2012~현재)

출처: 심경미 외(2015), 「건축자산 진흥구역 운영을 위한 주요 쟁점 분석」, 건축도시공간연구소, p.6. 토대로 추가·보완

□ 건축자산의 관리 및 활용을 위한 참여주체(행정, 관련 조직 및 전문기관) 관련 연구

건축자산이나 이와 유사한 개념인 역사문화환경, 문화유산, 역사적 건축물 등의 관리 및 활용에 참여하고 있는 주체들의 특성을 살펴본 기존 연구에서는 행정, 비영리조직, 거버넌스 등 참여주체별 역할과 과제를 주로 살펴보고 있었다(김기호, 2006; 한동수·심은애, 2009; 권영상, 2011; 장민영·이명훈, 2011; 박철휘, 2012).

기존 연구들은 지방정부의 비효율적 시스템이나 건축자산을 둘러싼 복잡한 이해관계, 지역사회 갈등이라는 문제인식에서 출발하고 있으나, 이러한 문제에 대하여 다양한 주체 참여, 협력체계 구축, 전문성 확보 등과 같이 포괄적·개념적 차원의 해결책을 제시하는데 머무르고 있었다. 「한옥등건축자산법」의 제정으로 제도적 여건이나 지역상황들이 변화하였고, 이러한 상황을 반영하여 건축자산의 관리 및 활용을 위한 구체적 전략과 관련 주체들의 참여 수법을 살펴보는 연구가 요구되고 있다.

□ 문화재 및 건축자산을 대상으로 한 지원제도 관련 연구

문화재 및 건축자산에 대한 지원과 관련된 연구로는 해외사례를 통해 관련 제도를 소개한 연구, 한옥이나 문화재 측면의 지원과 관련된 연구, 그밖에 제도적·재정적 지원의 한계와 개선방향을 살펴본 연구 등을 살펴볼 수 있었다.

해외사례를 살펴본 연구에서는 중앙정부 및 지방정부에서 실시하고 있는 각종 제도, 정책, 계획 등을 전반적으로 검토하고 있었다(박혁서, 2009; 이승지·이상호, 2010). 한옥 및 문화재 측면에서의 지원과 관련된 연구에서는 한옥 관련법이나 지원조례, 문화재보호기금 등 현행 법제도 상의 문제점과 한계를 살펴보고, 국가차원의 안정적 지원기반을 갖추기 위한 시사점을 제시하고 있었다(심경미·최은숙, 2011; 손원익·윤성주, 2012). 제도나 재정적 지원과 관련된 연구에서는 개발권양도제(TDR)나 금융지원방식의 적용 가능성을 분석하였다(정지옥·김철영, 2016; 이지은, 2018).

기존 연구들은 한옥이나 문화재에 한정하여 살펴보거나 또는 역사문화환경이나 역사문화자원과 같은 포괄적 개념을 대상으로 하는 연구가 대부분으로 「한옥등건축자산법」에서 정의하는 ‘건축자산’에 적용 가능한 정책 방향 제시까지는 미치지 못하고 있었다.

현행 법령을 살펴보면 건축자산으로의 재정적 지원과 관련된 사항이 법 조항으로 포함되어 있으나 이를 제도적으로 운영하기 위한 시스템 구축은 미약한 상황이다. 문화재의 경우에도 효율적인 보존 및 관리를 위해 관련 법률의 제정과 기금 조성까지 이루어졌으나 아직까지 기금의 원활한 재원 확보와 적절한 사용에는 이르지 못하고 있다.

건축자산의 관리와 활용을 위한 국가의 재정적 지원책을 마련하기 위해서는 기존 연구에서 제시하고 있는 시사점이나 현행 법령상의 한계점을 참조하여 실현가능한 대응방안을 마련하는 연구 진행이 필요한 상황이다.

2) 선행연구와의 차별성

건축자산의 보전 및 활용을 위한 법률 제정과 계획 수립 등 제도적 기반을 마련하기 위한 연구들은 2012년 이후 꾸준히 진행되어 왔다. 건축자산 진흥 기본계획 수립에서부터 각 지자체별로 실시해야 하는 건축자산 기초조사에 대한 가이드라인 제공, 건축자산진흥구역의 운영 방향 등 국가차원에서 제시해야 할 제도 구축 및 개선방향을 제시하고 있었다. 각 지자체 단위에서도 건축자산 진흥 시행계획의 수립이나 건축자산 기초조사를 실시하기 위한 기초연구가 진행되고 있으며, 일부 지역에서는 연구가 완료된 상황이다.

제도적 기반을 마련하기 위해 진행되어 온 기존 연구들의 성과를 바탕으로 향후 실효성 있는 건축자산의 관리 및 활용을 위해서는 제도의 운영방안과 재원확보 등 지원정책방안을 모색하는 것이 필요하다. 건축자산 관리와 활용에 대한 지원은 재정적 측면뿐만 아니라 조직이나 전문기관 등의 설치를 통한 지원도 필요하며, 국가 및 지자체 차원에서 추진할 수 있는 지원정책을 전략적으로 마련하는 것도 중요한 과제이다. 또한 제2차 건축자산 진흥 기본계획의 수립에 앞서 국가차원의 정책방향을 종합적이 관점에서 논의하는 것이 필요하다.

이에 본 연구는 건축자산의 관리와 활용을 위한 선진 해외사례를 동시에 고찰하고, 국내 실정을 분석 및 파악하여 건축자산의 효과적인 관리와 활용을 위해 필요한 국가의 역할과 추진체계 마련 방안을 설정하고자 한다.

제2장 국내 건축자산 지원정책 및 추진 현황

1. 국가 차원의 건축자산 지원정책 및 추진현황
 2. 지자체 차원의 건축자산 지원정책 및 추진현황
 3. 소결
-

2장에서는 국내에서 추진 중인 건축자산 지원정책 및 추진현황을 분석한다. 국가 및 지자체 차원에서의 진행상황을 살펴보고 기초조사 및 계획수립, 지원사업, 조직 및 재원 등의 행정체계 측면에서 시사점을 제시하고자 한다.

국가차원에서는 국토교통부, 문화재청, 문화체육관광부에서 추진하고 있는 건축자산 지원정책과 사업을 살펴본다. 국토교통부의 「한옥등건축자산법」에 따른 각종 제도운영 현황을 비롯하여 국토환경디자인 지원사업 및 도시재생뉴딜사업의 추진현황, 문화재청의 근대역사문화공간 재생활성화 시범사업, 문화체육관광부의 문화특화지역 조성사업, 문화도시사업 등을 중점적으로 조사·분석한다.

지자체 차원에서는 건축자산 관련 조례, 기초조사 및 관련 계획, 우수건축자산 등록 및 건축자산 진흥구역 지정, 행정부서 및 지원조직 등 「한옥등건축자산법」에 따른 지역별 대응전략을 살펴본다.

이를 위해 관련 법제도 및 행정자료에 검토, 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역 방문 및 담당자 면담조사, 전문가 및 공무원 자문회의 개최를 실시하였다.

1. 국가 차원의 건축자산 지원정책 및 추진현황

국가 차원의 건축자산 관련 정책을 추진하는 정부 부처로는 대표적으로 국토교통부, 문화재청, 문화체육관광부가 있으며, 각 부처는 관련법, 연관 사업 등이 가진 목적에 따라 건축자산을 직간접적으로 활용·지원하는 사업들을 추진하고 있다. 국토교통부는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」의 소관부처로, 건축자산과 관련하여 ‘도시재생 뉴딜사업’, ‘국토환경디자인 지원사업’ 등을 추진해오고 있다. 문화재청은 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 의한 건축자산 기초조사 결과를 국토부와 함께 제출받는 주체이며, 건축자산으로 등록된 지 50년이 경과하여 우수건축자산으로 등록 시 반드시 의견을 들어야 하는 주체이다. 건축자산이 장기적 측면에서 문화재와 연계될 수 있기 때문에 건축자산과 매우 밀접한 부처이다. 건축자산과 관련하여 ‘고도 이미지 찾기 사업’과 ‘근대역사문화공간 조성 시범사업’을 추진해오고 있으나, ‘고도 이미지 찾기 사업’은 고도지정지구 내 한옥 또는 한옥 건축양식의 건물을 대상으로 하는 지원사업으로 본 연구에서는 제외하였다. 한편 문화체육관광부는 지역건축자원의 문화공간화, 근현대산업유산의 문화재생 등을 추진하고 있어 건축자산과 간접적으로 연계되어 있다. 이와 관련되어 문화를 통한 지역브랜드화 사업인 ‘문화특화지역 조성사업’, 폐 산업시설을 문화공간으로 활용하는 ‘산업단지, 폐 산업시설 문화재생사업’, 근대산업유산을 문화공간으로 조성하는 ‘지역근대산업유산 활용 예술창작벨트 조성사업’, 문화도시를 지정하고 계획을 수립하여 지원하는 ‘문화도시 사업’ 등을 추진하고 있다.

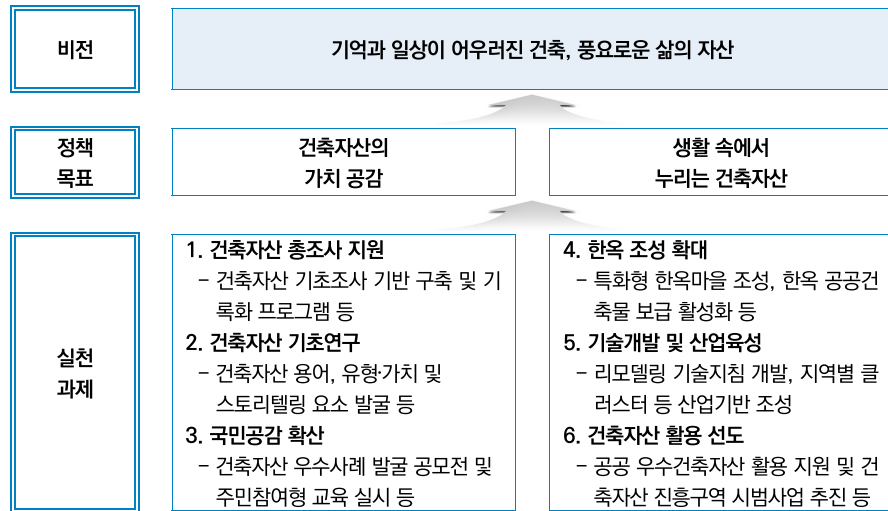
1) 국토교통부 지원정책 및 지원사업

□ 제도정비 및 기반마련 관련

2015년 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」이 시행됨에 따라, 국토교통부는 그 해 12월 31일에 법 제4조에 따른 「제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020)」을 수립하여 공고⁸⁾하였다. 제1차 기본계획은 건축자산 진흥기반 마련을 위해 건축자산에 대한 가치를 공감하고 생활 속에서 누리는 건축자산을 목표로 ‘건축자산 총조사 지원’, ‘건축자산 기초연구’, ‘국민공감확산’, ‘한옥 조성 확대’, ‘기술개발 및 산업육성’, ‘건축자산 활용 선도’ 라는 6대 실천과제를 도출하였다⁹⁾.

8) 「제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016년~2020년)」, 국토교통부공고 제2015 - 1583호(2015.12.13. 고시)

9) 국토교통부(2015), 「제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020)」, 국토교통부. p.10.



[그림 2-1] 제1차 건축자산 진흥 기본계획 비전, 목표 및 실천과제

출처: 국토교통부(2015), 「제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020)」, 국토교통부, p.10.

건축자산 총 조사 지원의 일환으로 국토교통부 건축문화경관과는 각 지방자치단체에서 실시하는 건축자산 기초조사의 원활한 이행을 돕기 위해 2016년 3월 ‘건축자산 기초조사 실시 가이드라인’을 제작하여 각 지방자치단체에 배포하였다. 건축도시공간연구소는 건축자산의 기초조사, 선정, 정보수집, DB구축, 보존·활용까지의 전 과정에 대한 주요내용을 입력하여 관리할 수 있는 ‘지자체 건축자산 정보시스템’을 개발하고, 같은 해 12월에 정보시스템을 활용한 정보업로드 및 관리를 돕기 위하여 ‘건축자산 정보체계 구축 매뉴얼’을 발간¹⁰⁾하였다. 건축자산 총 조사 지원의 기반을 마련한 국토교통부는, 2017년 4월 서울, 경기, 전남 목포·영암을 대상으로 ‘건축자산 정보체계 구축 시범사업’ 추진을 발표¹¹⁾하였다. 이어 국토교통부는 2018년 2월에 건축자산 기초조사의 조사항목에 대한 통계관리 효율성 제고를 위하여 조사항목을 세분화하는 등 현행 건축자산 기초조사의 서식의 일부 미비점을 개선·보완하기 위해 진흥법 시행규칙을 개정¹²⁾하고, 건축자산 조사 및 관리체계 개선 연구 용역을 발주하여 건축자산 관련 제도를 정비하고 건축자산의 진흥정책 기반마련에 노력하였다.

10) 건축·도시정책정보센터(2016), 「건축자산정보체계 구축 매뉴얼」, 건축도시공간연구소, p.13.

11) 국토교통부 건축문화경관과(2017), “서울·경기·전남 건축자산 정보 한 데 모은다”, 4월25일자 보도자료, http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95079121 (검색일: 2019.6.19.)

12) 국가법령정보센터, “「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행규칙」 제정·개정이유”, <http://www.law.go.kr/lsInfoP.do?lsiSeq=202135&efYd=20180209#0000> (검색일: 2019.6.19.)

□ 한옥등건축자산법 관련 용역 및 사업 추진 현황(2015~2018)

국토교통부 건축문화경관과는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」과 관련하여 한옥 지원, 한옥공모전, 관련 연구 등의 사업을 추진하고 있다. 진흥 기본계획 수립연구, 건축 자산 조사 및 관리체계 연구를 제외하면 대부분 한옥정책에 치중되어 있으며, 이마저도 지속적으로 추진되고 있는 사업은 한옥공모전 하나뿐이다. 많은 예산으로 지자체 한옥 사업을 지원해왔던 '한옥 공공건축 지원사업'은 2017년부터 중단되었다. 다만 '한옥 전문인력양성사업'이 2019년에 고용노동부에서 다시 국토교통부에서 추진하게 됨으로써 이에 대한 예산이 새롭게 편성된 상황이다.

[표 2-1] 국토부 건축문화경관과 한옥등건축자산법 관련 용역 및 사업추진 실적(2015-2019)

구분	사업명	사업비(백만원)				
		2015	2016	2017	2018	2019*
한옥지원	지자체 한옥 공공건축 지원사업	730.0	150.0	미집행	-	-
공모전	대한민국 한옥공모전 등 한옥홍보 기획 및 운영관리	-	174.0	174.0	174.0	180.0
연구 등	2015 우수 한옥발굴 및 확산방안 연구	117.4	-	-	-	-
	제1차 건축자산 진흥 기본계획 수립 관련 연구	88.0	-	-	-	-
	소규모 한옥의 건축구조기준 연구	-	-	-	39.6	-
	건축자산 조사 및 관리체계 개선연구	-	-	-	44.0	-
	소규모 건축구조기준 해설서 작성	-	-	-	-	20.0
	한옥 전문인력양성사업	-	-	-	-	425.0
년도별 사업비 총액		935.4	324	174	257.6	625

출처: 국토교통부 건축문화경관과 내부자료

□ 건축자산 관련 국토교통부 지원사업

한옥등건축자산법에 근거하지 않은 국토교통부 사업 중 건축자산과 연계한 사업으로는 '국토환경디자인 지원사업: 건축자산형'과 '도시재생 뉴딜사업: 건축자산 연계형'이 있다. 국토환경디자인 지원사업은 지방자치단체의 디자인 역량을 강화하고 통합적인 경관을 형성하기 위해 장소중심으로 지역의 비전을 설정하고 이를 추진하기 위한 중장기 전략적 사업계획을 담은 마스터플랜을 수립하도록 계획수립비를 지원하는 사업으로 2009년부터 시작되었다. 건축자산형 국토환경디자인 지원사업은 2016년 단 한차례 진행되었으며, 밀양시 내일동이 선정되어 계획수립비 1억 5천만 원이 지원되었다.¹³⁾

건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업은 지역특화재생사업 프로그램의 하나로 2018년부터 시작되었다. 2018년에 대구 중구 1곳, 2019년 하반기에 전북 익산 1곳이 선정되어 추진 중에 있다.

[표 2-2] 국토부 건축자산 연계사업 개요

사업명	지원내용 및 예산	대상지	선정년도
국토환경디자인 지원사업	- 통합마스터플랜수립비 지원 - 1억 5천만 원(국비)	밀양 내일동	2016
도시재생 뉴딜사업	- 5년간(2019년~2023년) 지원 - 총 300억(국비50%+시비25%+구비25%)	대구 중구	2018
		전북 익산	2019(하반기)

출처: 국토교통부 건축문화경관과 내부자료 참조

□ 건축자산 관련 지원사업 : 건축자산 연계형 도시재생뉴딜사업

신청주체 : 지자체가 사업계획서(도시재생 활성화 계획)를 수립하여 신청. 개인은 신청할 수 없음
 사업선정 주체 / 모니터링 주체 : 국토부 도시재생사업추진단 / 건축도시공간연구소(auri)
 재원 : 국비 + 지방비 매칭(50:50)
 지원 규모 : 5년간 국비 150억, 지방비 150억 총 300억

2017년 12월 68개소의 시범사업지역을 선정하면서 본격적으로 시작된 도시재생뉴딜 정책은 '지역 공동체가 주도하여 지속적으로 혁신하는 도시 조성, 살기 좋은 대한민국'이라는 비전을 실현하기 위해 3대 추진전략과 5대 추진과제를 설정하였다. 3대 추진전략의 하나인 '도시공간 혁신'에서는 '구도심을 혁신거점으로 조성'하는 것을 추진과제로 제시되고 있으며, 그 방안 중에는 '지역 특화재생 프로그램'이 포함되어 있다. 지역 특화재생은 지역별 특성에 맞추어 역사·문화·건축·경관·상업 등 여러 분야에 특화된 재생이 가능하도록 부처 협업 지원체계를 통해 다양한 사업모형을 제시하도록 하고 있다. 2018년 선정 사업부터 지역 특화재생 사업 모형을 발굴하기 시작하였고, 7개의 모델¹⁴⁾에는 '건축자산 연계형 도시재생'이 포함되어 있다.

'건축자산 연계형'은 구도심 지역의 정체성을 살리고 매력 있는 지역으로 재생시키기 위

13) 아우름, "국토환경디자인 지원사업", <http://www.aurum.re.kr/Policy/PolicyOffice.aspx?pcode=D07> (검색일 2019.6.20.)

14) ①대학타운형 도시재생, ②건축·경관 특화형 도시재생, ③건축자산 연계형 도시재생, ④역사·문화 도시재생, ⑤지역상권특화 도시재생, ⑥여성친화형 도시재생, ⑦농촌지역 특화발전 도시재생 (출처 : 국토교통부(2018), 「도시재생 뉴딜 사업 신청 가이드라인」, 국토교통부.)

해 건축자산이라는 지역의 특화자산을 발굴·활용하며, 한옥 및 근대건축물이 밀집된 건축자산 진흥구역 등을 주요 대상으로 한다. 건축자산 연계형으로 선정된 지역에서는 도시재생뉴딜의 마중물 사업비를 활용하여 건축기반 통합마스터플랜 수립, 건축자산 조사, 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 등을 위한 용역을 진행할 수 있다. 지역 거점 조성을 위한 건축자산을 매입할 수 있으며, 건축자산을 활용한 상가 리모델링이나 코워킹 커뮤니티 시설 조성자금 등에 대해서는 주택도시기금을 활용하거나 지자체 자체 사업으로 진행할 수 있다. 다른 유형의 지역 특화재생 사업은 부처 협업 사업으로 진행되고 있어 대부분 별도의 사업비를 통한 재정 보조가 이루어지고 있다. 그러나 건축자산 연계형의 경우 「한옥등건축자산법」에 근거한 부처협업사업(건축문화경관과) 추진을 위한 재정이 아직까지 마련되어 있지 않은 상황이다.

건축자산 연계형은 건축·경관 특화형 지역특화 재생사업과 함께 장소중심의 공간관리 방향과 전략을 설정하기 위한 공간계획으로서 건축기반 통합마스터플랜을 수립하도록 하고 있으며, 이러한 과정을 총괄·조정하는 민간전문가가 참여하는 디자인 관리체계를 운영하도록 하고 있다. 도시재생의 특화형 사업으로 안착시키기 위해서는 부처협업사업의 예산 확보와 함께 특화형에 맞는 사업관리가 이루어질 수 있도록 사업관리가 이루어질 필요가 있다. 2018년 특화형 도시재생뉴딜사업이 마련된 이후, 2019년 1월부터 전체 도시재생사업관리가 한국토지주택공사(LH)로 일원화된 변화를 고려하여 체계적인 사업관리가 이루어질 수 있는 방안이 마련될 필요가 있다.

[표 2-3] 건축자산 연계형 특화재생 사업내용 예시

구분	내용
H/W	<ul style="list-style-type: none"> ① 한옥, 근대건축물 등 건축자산 매입·장기임대 및 리모델링 ② 지역 건축자산(민간소유)의 외관 정비 ③ 지역특화산업 생산시설(양조장·방직공장·제과점 등) 보수정비 ④ 근현대 역사문화 교육 및 체험시설 조성(건축자산 리모델링 + 신축) ⑤ 건축자산 기반 창업공간 조성(건축자산 리모델링) ⑥ 건축자산 주변 정비 및 특화거리 조성
S/W	<ul style="list-style-type: none"> Ⓐ (건축자산 특화)터 새로이 사업자 육성지원 Ⓑ 건축자산 기반 지역특화산업 마을기업 육성지원 Ⓒ 건축자산 기반 관광벤처 창업 지원 Ⓓ 지역 역사문화 체험교육 프로그램 및 축제 Ⓔ 건축자산 관광안내지도 제작

출처 : 국토교통부(2018.5), 「건축·경관 특화, 건축자산 연계형 특화재생 사업설명자료」

2) 문화재청 지원정책 및 지원사업

□ 예비문화재 제도 도입 무산

문화재청 근대문화재과는 2012년부터 2014년까지, 건설·제작·형성된 지 50년이 경과하지 않았으나, 현대 우리의 역사와 문화를 대표함과 동시에 미래가치까지 지니고 있는 물건이나 건축물 등의 훼손·멸실을 방지하기 위하여 예비문화재제도 도입을 위한 문화재보호법 개정을 추진¹⁵⁾하였다. 그러나 예비문화재의 지정 범위의 모호함과, 지정 남발 시 무분별하게 지원되어 낭비될 예산에 대한 우려로 인해 제도의 도입은 무산¹⁶⁾되었다.

□ 건축자산 관련 지원사업 : 근대역사문화공간 재생활성화 시범사업

본 사업은 근현대 문화유산 등 역사문화자원의 입체적·맥락적 보존과 활용을 통해 지역 재생 활성화를 촉진하고, 기존의 개별 문화재 중심의 등록문화재 관리체계를 ‘선·면’ 공간 단위로 확장하여 가치 활용을 극대화하기 위해 마련되었다.¹⁷⁾ 이를 위해 문화재청은 ‘선(線)·면(面)’ 단위 문화재 등록제도를 새로 도입하였다.

본 사업의 목표는 문화재와 지역이 상생하는 지속가능한 특화된 명품 공간을 조성하는 것이며, 사업내용은 역사문화공간의 보존기반과 활용기반을 조성하는 것이다.

[표 2-4] 근대역사문화공간 재생 활성화 사업내용

사업 내용	세부 내용
문화재 보존기반 조성 (문화재 진정성 회복)	·종합정비계획수립, 기초학술조사(아카이브 구축 등), 설계비 등 ·문화재 보수정비, 건축문화자산 토지매입 ·역사경관 정비(고증을 통한 건축물 수복복원 등, 입면·간판·전신주 지중화 등) ·탐방로·안내판·화장실·주차장 등 관람 편의시설 정비
문화재 활용기반 조성	·교육·전시·체험 공간 조성 및 운영 콘텐츠 개발 등

출처 : 문화재청(2018), “「근대역사문화공간 재생 활성화」 사업 확산 공모계획(안)”, 11월. 내부자료.

구체적으로 보존기반 조성과 관련하여 기초 학술조사연구, 종합정비계획 수립, 문화재

15) 문화재청, “사업내역서, 2014-37, 예비문화재제도 도입을 위한 문화재보호법 개정(완료)”, http://www.cha.go.kr/cop/bbs/selectBoardArticle.do?nttd=17182&bbsId=BBSMSTR_1054&mn=NS_04_05_02 (검색일: 2019.6.20.)

16) 박희진(2017), “[다시보는 문화재] 시대를 앞서는 문화재, 예비 문화재의 비지정 등록”, 서울문화투데이. 1월23일자. <http://www.sctoday.co.kr/news/articleView.html?idxno=23941> (검색일: 2019.6.20.)

17) 문화재청(2018), “「근대역사문화공간 재생 활성화」 사업 확산 공모계획(안)”, 11월. 내부자료. 참고

보수정비, 역사경관 회복 등이며, 활용기반 조성과 관련하여 교육·전시·체험 공간 조성 및 운영 콘텐츠 개발, 편의시설 확충정비 등이다.

본 사업의 기간은 5개년(사업규모 및 내용 등에 따라 탄력적으로 조정)이며, 대상지는 근현대기에 형성(50년 이상 경과)된 거리, 마을, 지구 등 근현대 역사문화자원이 집적된 「선(線)·면(面)」 등 공간 단위의 보존·활용이 가능한 지역이다. 지원 규모는 선정 사업지역 별로 매년 국비 20~50억 원 지원하며, 사업유형과 성격 등을 고려하여 재정지원 방식을 이원화(국고 보조율 50% : 보존기반(문화재보수정비-총액사업), 활용기반(문화유산관광자원 개발-균특회계))하여 운영하고 있다¹⁸⁾.

본 사업은 준비단계에서 근대역사문화공간 내 개별 등록문화재 소유자의 동의가 필요하며 등록구역의 등재가 확정되는 것으로부터 시작한다. 등록구역의 등재가 확정되면 재생 활성화 사업계획서를 준비하여 문화재청장의 승인을 득해야 한다. 이후 1차 년도에서는 종합정비계획을 수립하고, 2차 년도부터 약 4년간 사업을 시행한다.

2018년 공모결과 11개 사업이 신청되었고, 이중 「목포 근대역사문화공간」, 「군산 내항 역사문화공간」, 「영주 근대역사문화거리」 3곳이 선정되어 처음으로 문화재로 등록을 고시하였다. 2019년에는 5곳이 추가로 선정되었다¹⁹⁾. 2019년 현재 2018년에 선정된 사업지역 3곳이 등록문화재 등록과 등록구역의 등재가 완료된 상황으로, 종합정비계획을 수립중이며, 구체적인 사업관리 체계는 준비 중이다.

[표 2-5] 근대역사문화공간 조성 시범사업(1차 년도) 대상 개요

지자체	대상지	등록문화재명	주요 유산	예산 (2018년도)
목포	만호동·유달동 일원 114,038㎡	목포 근대역사문화공간	목포진지, 구 목포 일본영사관, 구 동양척식주식회사 목포지점 등	66억 원
군산	장미동 일원 152,476㎡	군산 내항 역사문화공간	부잔교, 호안, 철도, 구 호남제분주식회사 창고 등	
영주	두서길·광복로 일원 26,377㎡	영주 근대역사문화거리	구 영주역 관사, 풍국정미소, 영주 제일교회 등	

출처: 문화재청(2018), “「근대역사문화공간」 재생 활성화 지원체계 구축”, 8월 8일자. 보도자료.; 문화재청(2019.4.), 문화재청 행정자료 “2019년 문화재청 성과관리시행계획”, p.55.

18) 문화재청(2018), “「근대역사문화공간 재생 활성화」 사업 확산 공모계획(안)”, 11월. 내부자료. 참고

19) 문화재청(2018), “「근대역사문화공간」 재생 활성화 지원체계 구축”, 8월 8일자. 보도자료. p.1.

* 근대역사문화공간: 근대 시기에 형성된 거리, 마을, 경관 등 역사문화자원이 집적된 지역

* 등록문화재 제도 특징: 원형보존, 진정성 유지 등을 근간으로 하는 지정문화재 제도보다, 역사문화환경보존 지역 설정 배제 등 규제는 최소화하고 활용의 자율성을 최대한 보장

단 계	추진 절차
준비 단계	<p>개별 등록문화재 소유자 동의, 등록구역 등재 추진 및 확정</p> <p>↓</p> <p>근대역사문화공간 재생 활성화 사업계획서 제출 및 승인</p> <p>↓</p> <ul style="list-style-type: none"> ·제출 : 해당지자체 ▶ 문화재청장 ·승인 : 문화재위원회 근대문화재분과 심의 후 문화재청장 승인
1단계 보존·활용 기반 조성	<p>1차년도 예산확정 및 교부</p> <p>↓</p> <p>종합정비계획 수립, 학술조사 수행, 토지·건물 등 매입사업 시행</p> <p>↓</p> <ul style="list-style-type: none"> ·사업주체 : 해당지자체 ·정비계획 수립 시 해당 지역의 주민의견 수렴, 자문기구 및 심의 위원회의 검토·심의를 거쳐야 함 <p>종합정비계획 제출 및 승인</p> <p>↓</p> <ul style="list-style-type: none"> ·제출 : 해당지자체 ▶ 문화재청장 ·승인 : 문화재위원회 근대문화재분과 심의 후 문화재청장 승인
2단계 역사문화 공간 정비	<p>2차년도 예산 확정 및 교부</p> <p>↓</p> <p>심층조사·정밀조사 수행, 거점 핵심문화재 보수정비, 중심가로 경관정비</p> <p>↓</p> <p>자체성과관리, 추진실적 평가</p> <p>↓</p> <ul style="list-style-type: none"> ·자체성과관리 보고서 제출 : 해당지자체 ▶ 문화재청장 ·추진실적평가 : 문화재청장이 자체성과관리보고서 및 현장실사를 통해 평가
3단계 역사문화공간 경관 회복	<p>3차년도 예산 확정 및 교부</p> <p>↓</p> <p>입체적 보존·활용시설 구축, 편의시설 정비, 기타 필요사업 추진</p>

[그림 2-2] 근대역사문화공간 조성 사업의 단계별 추진절차

출처 : 유광흠 외(2019), 「근대역사문화공간 조성 모델개발 연구」, 문화재청, p.218

3) 문화체육관광부 지원정책 및 지원사업

[표 2-6] 문화체육관광부 건축자산 관련 지원사업 개요 (2015년~)

사업명	사업기간	지원규모	예산	예산구성
문화특화지역 조성사업 (문화도시형·문화마을형)	2014년~	2018년 총 51개소 (도시 20, 마을 32)	8,966백만 원 (2018년도)	국고 40%, 지방비 60%
산업단지·폐산업시설 문화재생사업	2014년~	-	12,500백만 원 (2014년도)	국비 50%, 지방비 50%
지역근대산업유산 활용 예술창작벨트 조성사업	2008년	총 5개소	총 400억 원	국비 50%, 지방비 50%
문화도시사업	2018년(예비)~	-	(사업지당 5년간 최대 200억 원)	국비 50%, 지방비 50%

출처: 각 사업 자료 조사 내용을 바탕으로 저자 작성

□ 문화특화지역 조성사업²⁰⁾

신청주체 : 지방자치단체
 계획 및 진행 주체 : (계획)지역의 지방자치단체, (추진)지방자치단체 및 추진협의회
 모니터링 주체 : 시민리더 중심의 모니터링단
 관리 및 준비 도움주체 : (행정지원)중앙정부 및 지역의 지방자치단체, (컨설팅) 전문가 컨설팅단
 재원 : 국비 40%(국가균형발전특별회계 지역자율계정), 지방비 60%(매칭)
 지원규모 : 연간 7.5억 원(국비 3억 원, 지방비 4.5억 원), 문화마을 연간 2억원(국비 0.8억 원, 지방비 1.2억 원)

‘문화특화지역 조성사업’은 지역의 문화자원을 활용한 지역 브랜드화를 통해 지역문화 활성화에 기여하고 지역 간의 문화격차를 해소하기 위한 것을 목적으로²¹⁾ 2014년부터 추진해왔다. 사업내용은 문화전문 인력 및 조직을 발굴·양성하는 ‘휴먼웨어 사업’, 지역의 문화자산을 활용한 콘텐츠 및 프로그램을 기획하고 문화생태계 기반을 구축하는 ‘소프트웨어 사업’, 지역의 유휴공간을 활용하여 신축보다는 리모델링 방식을 통한 문화공간을 마련하는 ‘하드웨어 사업’이 있다.²²⁾

본 사업은 문화도시형과 문화마을형으로 나뉜다. 문화도시형의 경우 문화자원이 풍부한 시·군 중 중장기 문화기본계획을 수립하여 문화·창조도시 사업을 추진하고 있는 곳으로, 2018년 기준 20개 도시가 대상지역으로 선정되었다. 문화마을형은 주민협의체를

20) 문화체육관광부(2018), 분야별 정책-문화예술, “2018 문화도시 및 문화마을 선정, 지원”, https://www.mcst.go.kr/kor/s_policy/dept/deptView.jsp?pSeq=1117&pDataCD=0417000000&pType=02 (검색일: 2019.2.25).; 조광호 외(2016), 「문화도시 지정 및 지원방안 연구」, 문화체육관광부. 참조하여 작성

21) 문화체육관광부(2018), 분야별 정책-문화예술, “2018 문화도시 및 문화마을 선정, 지원”, https://www.mcst.go.kr/kor/s_policy/dept/deptView.jsp?pSeq=1117&pDataCD=0417000000&pType=02 (검색일: 2019.2.25.)

22) 조광호 외(2016), 「문화도시 지정 및 지원방안 연구」, 문화체육관광부. p.37

바탕으로 문화적 사회활동이 활발하거나 잠재적 문화역량이 높은 마을로서 2018년 기준 32개 마을이 지원받았다. 지원규모는 문화도시의 경우, 도시 당 7.5억 원/년(국비는 3억 원, 지방비는 4.5억 원)을 5년간 지원하며, 문화마을의 경우 마을당 2억 원/년(국비는 0.8억 원, 지방비는 1.2억 원)을 3년간 지원한다.²³⁾

본 사업을 준비하기 위한 예비단계에서는 사업 추진을 위한 추진계획 수립, 사업추진 조직 구성, 문화거버넌스 형성, 시민의견 수렴 등을 수행한다. 이 과정을 거쳐 선정된 지자체는 예비사업대상으로 선정되어 컨설팅을 지원받을 수 있다.²⁴⁾ 본 사업은 전문가로 구성된 컨설팅단이 모니터링 및 자문을 통해 사업을 지원하고 있다.

[표 2-7] 문화특화지역조성사업-문화도시형 연차별 추진내용

연차	핵심과제	사업추진내용
1년차	사업기반 구축	도시 안에서 시민과의 관계형성사업 전제·파일럿 사업 추진
2년차	본격적인 사업추진	도시의 문화특성 및 지역특색에 맞는 문화기획 프로그램 운용
3년차	사업의 집중	창의적 문화사업 발굴 및 육성 지원/ 도시 문화 네트워크 구축
4년차	도시문화 생태계 구축	문화도시 사업의 도시자체적 지속 전개 / 도시 문화허브 구축
5년차	사업종료 및 지속기반 마련	본사업 종료에 따른 사업 마감 / 도시문화 지속을 위한 기반마련

출처: 조광호 외(2016), 「문화도시 지정 및 지원방안 연구」, 문화체육관광부. p.38.

[표 2-8] 문화특화지역조성사업-문화도시형 사업추진주체 구성 및 역할

연차	핵심과제	사업추진내용
사업 추진주체	도시단위 추진협의체	· 도시단위 추진협의체 구성 / 도시 거버넌스 구축 및 유지 · 도시 문화자원·환경조사 및 사업계획 수립 · 각 프로젝트 기획·추진 / 사업예산 수령 및 결과정산
	사업 참여주체	· 사업참여 / 아이디어 제안 및 공모 프로젝트 실행자로서 참여
행정 지원주체	중앙정부	· 문화체육관광부 · 정책 및 사업 전반에 대한 종합 기획·조정 · 정책사업 성과관리 / 사업예산 지원(국비 / 인센티브 지원) · 사업추진 및 통합을 위한 협력체계 구축
	광역시·도 지자체	· 각 지역별 사업에 대한 총괄 기획·조정/ 통합 협력지원체계 참여 · 사업예산 지원(광역시비 및 도비 지원)
	해당도시 지자체	· 사업신청 및 예산지원, 관리 실시 / 도시행정적 지원 및 관리 · 사업추진협의체와 거버넌스 참여 및 유지
사업 지원주체	전문 컨설팅단	· 선정사업 컨설팅 및 사업추진 자문/ 정책사업 활성화 지원 · 사업선정 기준 및 체계 마련/ 정책사업 성과 모니터링 및 평가

출처: 조광호 외(2016), 「문화도시 지정 및 지원방안 연구」, 문화체육관광부. p.38.

23) 조광호 외(2016), 「문화도시 지정 및 지원방안 연구」, 문화체육관광부. p.36

24) 조광호 외(2016), 「문화도시 지정 및 지원방안 연구」, 문화체육관광부. pp.37-38.

□ 산업단지, 폐 산업시설 문화재생사업

신청주체 : 광역시·도/기초지자체

계획진행 및 모니터링 주체 : 사업추진주체(구성), 한국공예디자인문화진흥원(모니터링)

재원 : 국비(국가균형발전특별회계) 50% + 지방비 50%

지원 규모 : 미정. 국비 지원금액(50%) 기준 동일금액 이상의 지방비(50%) 확보를 조건으로 지원

본 사업은 산업시설과 같은 사회·경제적 구조 변화로 기존의 가치를 상실한 채 방치된 다양한 형태의 공간들을 문화공간으로 재생하여, 지역의 주민과 예술인들에게 문화창작공간으로 제공함으로써 이를 통한 지역활성화를 도모하기 위해 추진되었다.²⁵⁾ 해당 공간의 리모델링을 원칙으로 지자체가 소유한 활용 가능한 시설을 우선적으로 선정하여 지원하며, 지자체 소유가 아니더라도 이를 임대하여 리모델링 및 운영 가능한 시설도 신청 가능하다.

본 사업은 유휴시설의 리모델링을 통한 문화공간 조성과 관련한 하드웨어 사업(총 예산의 75~85%), 문화공간 내 운영될 콘텐츠를 마련하는 소프트웨어 사업(총 사업비의 10~15%, 최대 2.5억원), 하드웨어와 소프트웨어를 조성하고 운영하는 주체, 즉 인력과 관련한 휴먼웨어 사업(총 사업비의 5~10%, 최대 1억원)을 지원한다. 예산은 국비50%에 지방비 50% 매칭을 조건으로 지역의 여건에 따라 지원규모가 차등적이다. 국비와 지방비를 합한 총 예산은 2014년 약 121억 원, 2015년 약 119억 원, 2016년 약 215억 원 수준으로, 개별 사업 당 평균 23억 원 내외로 지원되었다.²⁶⁾

본 사업은 2014년부터 시행되어 2014년에 산업단지 6개소, 폐 산업시설 4개소, 콘텐츠 지원 2개소를 선정, 추진하였으며, 2015년과 2016년에 각각 폐 산업시설 6개소를 선정, 추진하였다. 국비는 사업대상지별 10~30억 원 내외로 지원되었으며, 사업기간은 연속 사업지인 전북 완주를 제외하고 대체로 1년 내외가 소요되었다. 프로그램은 사업의 본 취지에 따라 지역 내 유휴공간을 리노베이션하여 지역의 청년예술가, 주민들을 위한 예술문화 창작공간으로 조성하였다.²⁷⁾

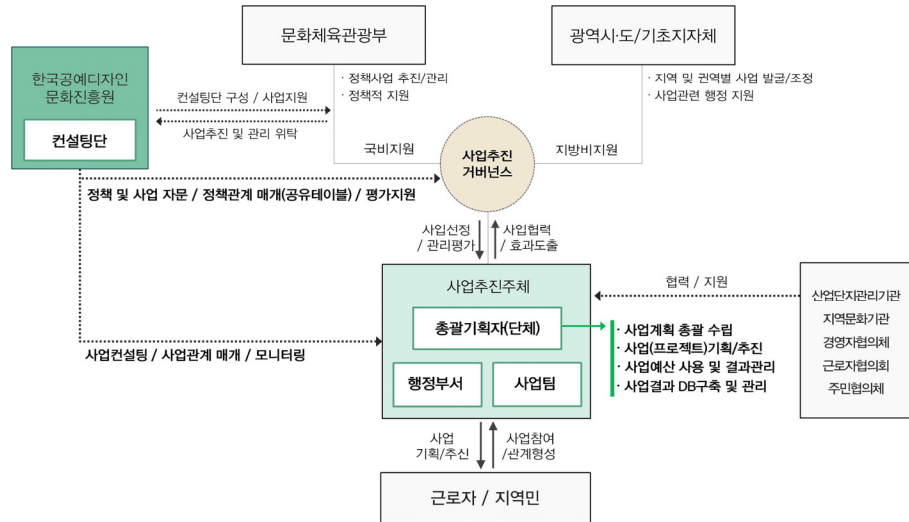
본 사업은 문화기획자나 문화전문인력으로 구성된 총괄기획자가 사업추진주체의 중심이 되어 행정부서, 사업팀과 함께 관련 계획을 수립하고 추진하며, 전문기관(한국공예디

25) 문화체육관광부(2014), 중점관리 대상사업, “산업단지 및 폐산업시설 문화재생”, https://www.mcst.go.kr/kor/s_open/realnmPolicy/realnmPolicyView.jsp?pSeq=45 (검색일: 2019.09.26.)

26) 문화체육관광부 사업담당자 면담내용 토대로 작성 (2019년도 기준 국가균형발전특별회계가 재원이며, 과거에는 일반회계를 재원으로 활용하였음)

27) 조광호 외(2017), 「산업단지 및 폐산업시설 문화재생사업 추진평가 및 효과제고 방안 연구」, 한국공예디자인문화진흥원. pp.33-66.

자인문화진흥원이 관리위탁을 받아 선정 및 평가, 컨설팅, 사업관리 등의 모니터링을 진행하는 체계로 진행되고 있다. 이 밖에 지역 관련 단체와 주민협의체들이 사업추진주체를 협력 지원하는 구조로 진행된다.²⁸⁾



[그림 2-3] 산업단지 및 폐산업시설 문화재생사업 사업추진체계

출처: 조광호 외(2017), 「산업단지 및 폐산업시설 문화재생사업 추진평가 및 효과제고 방안 연구」, 한국공예디자인문화진흥원, p.16.

□ 문화도시 사업

신청주체 : 지방자치단체
 계획·진행 및 모니터링 주체 : (계획/추진)도시문화경영 전문조직, (모니터링)문화도시 컨설팅단
 관리 및 준비 도움주체 : (행정지원) 중앙정부 및 지역의 지방자치단체, (컨설팅)문화도시 컨설팅단
 재원 : 국비 50%(국가균형발전특별회계), 지방비 50%(매칭)
 지원규모 : 5년간 최대 200억 원(기본사업비 최대 75억 원, 선별사업비 최대 125억 원)

문화체육관광부는 2014년에 「지역문화진흥법」을 제정하여 문화도시 지정의 근거를 마련하였다. 이에 따라 2018년도부터 문화를 통한 지속가능한 지역발전 및 지역주민의 문화적 삶을 확산하는 것을 목적으로 하는 ‘문화도시 사업’을 추진하고 있다.²⁹⁾ 이는 세계적으로 지역 고유의 문화적 자산을 활용하여 도시브랜드를 창출하고 지역사회·경제 활성화를 모색하는 ‘문화도시’에 대한 관심이 지속되면서 보다 장기적인 관점에서 문화적 기반과 역량을 갖춘 도시를 대상으로 문화를 통한 지역발전 계획을 수립하고 이를 중

28) 조광호 외(2017), 「산업단지 및 폐산업시설 문화재생사업 추진평가 및 효과제고 방안 연구」, 한국공예디자인문화진흥원, pp.16-17.; p.33.; p.53.; p.65.

29) 문화체육관광부(2019), “문화도시 추진 가이드라인”, 3월. 내부자료. pp.2-3.

합적·체계적으로 지원하기 위해 시작되었다.

‘문화도시 사업’은 도시 문화생태계 구축, 도시 문화브랜드 형성, 도시발전구조 및 지속 효과, 지역 정체성 획득이라는 4개의 목표에 따라 7개 사업 분야별로 세부사업이 추진되는데, 이 가운데 ‘문화적 장소재생사업’이 건축자산과 관련이 있다고 할 수 있다. 지원규모는 지방비 50% 매칭을 필수로 문화도시 조성계획에 따라 차등 지급된다. 모든 문화도시는 지정 후 휴먼웨어 및 소프트웨어 중심 사업에 5년간 총 75억 원이 지원되고, 각 문화도시의 사업 특성을 검토한 후 선별사업비로 최대 125억 원 이내에서 도시별로 차등 지원된다.

[표 2-9] 문화도시 사업 추진 및 지원 주요내용 기본(안)

목표	사업분야	세부지원사업(예시)
도시 문화생태계 구축 - 정책경영체계 구축 - 도시 문화리더 출현	문화도시 경영체계 구축사업	<ul style="list-style-type: none"> ■ 문화도시 운영·관리(조직 및 거버넌스) ■ 문화도시 R&D(연구개발/평가/모니터링/사업기록) ■ 도시문화총괄기획자 제도 도입지원
	문화인재 양성/지원사업	<ul style="list-style-type: none"> ■ 문화청년활동가 양성 및 지원사업 ■ 문화전문인력 양성사업(전문기획·매개)
도시 문화브랜드 형성 - 지역의 문화진흥 - 시민의 문화체감	도시가치 발굴·활용 사업	<ul style="list-style-type: none"> ■ 문화도시 포럼, 도시문화 아카이브 ■ 문화도시 브랜딩 사업(개발/홍보/마케팅) ■ 도시문화학교 운영사업(참여·시작)
	지역문화 활성화사업	<ul style="list-style-type: none"> ■ 시민 문화클럽 지원사업(문화공동체 육성) ■ 문화기획지원사업(창작/향유/교육/복지 등) ■ 문화도시 페스티벌(도시축제)
도시발전구조 및 지속효과 -문화일거리 생성/지속 -사회 경제적 효과 파급	도시혁신 및 경제활성화 사업	<ul style="list-style-type: none"> ■ 사회적 문화실험 사업(창의성 인큐베이팅) ■ 문화창업 성장·육성·지원사업(사회적기업 / 협동조합 / 소셜벤처 등) ■ 문화도시 테마벨트 구축사업(문화도시 여행 / 도시교류 프로그램 등)
	문화적 장소재생 사업	<ul style="list-style-type: none"> ■ 문화장소 플랫폼 조성사업(창의문화지구) ■ 원도심 문화재생사업(도시재생연계 가능)
지역 정체성 획득	지역제한형 도시문화사업	<ul style="list-style-type: none"> ■ 지정도시 특성화 제안사업(지역 스스로 문화사업 자율 제안)

출처 : 문화체육관광부(2019), “문화도시 추진 가이드라인”, 3월. 내부자료. p.26.

[표 2-10] 문화도시 사업예산 지원방식(안)

지원기준	기본사업비(공통지원)	선별사업비(차등지원)
예산규모	각 도시별 최대 75억 원	최대 125억 원
지원방식	<ul style="list-style-type: none"> 연간 15억 원 규모 5년 고정 지원 · 연 사업비의 최대 20% 수준(약 3억 원)을 전문인력 인건비 및 운영비로 사용가능 	<ul style="list-style-type: none"> 사업특성별 집중지원 · 장소 조성 및 구축비용 사용 가능 · 지역제한사업에 대한 투입/연계 가능
지원경향	휴먼웨어 및 소프트웨어 중심 지원	하드웨어 및 고유특성화사업 중심 지원
지원 주요내용	문화도시 경영체계, 문화인재 양성·지원, 도시가치 발굴·활용, 지역문화활성화 프로그램 등	도시가치 발굴·활용, 도시혁신 및 경제활성화, 문화적지역 재생사업, 지정특성화/지역제한형 사업 등

출처 : 문화체육관광부(2019), “문화도시 추진 가이드라인”, 3월. 내부자료. p.28.

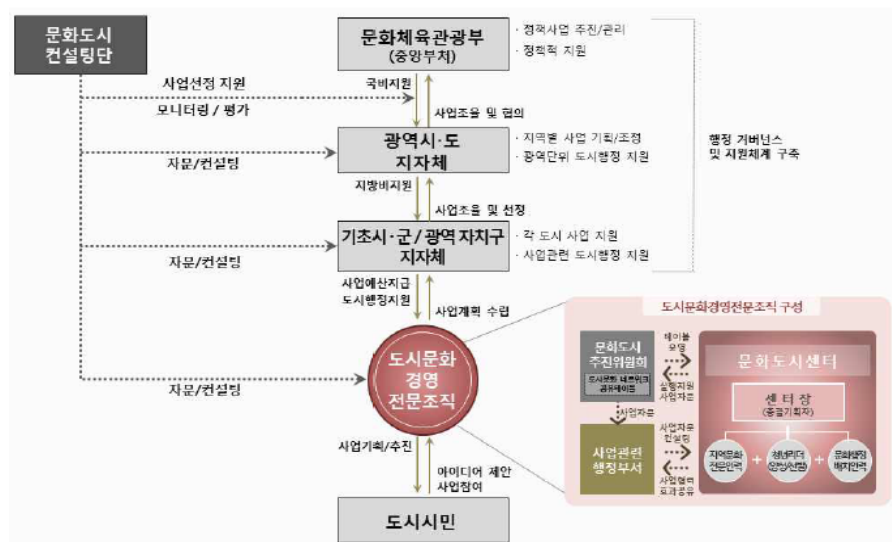
문화도시 지정 후 사업추진 시 다른 사업들과 달리 연차별 추진내용을 제시하기보다 각 문화도시 별 사업특성에 맞게 합리적으로 진행하도록 권장하고 있다. 문화도시 추진 가이드라인에서 구체적인 연차별 사업 추진내용을 제시하기보다 대략적인 연차별 목표만을 담고 있는 것처럼, 예산의 투입구조 또한 간략한 예시만을 제시하고 있다. 이는 각 문화도시 마다 여건 및 특성이 다르고, 사업 예산 또한 조성계획 및 사업추진 과정에 따라 선별 지급되기 때문에 획일적인 투입구조 가이드를 제시하지 않은 것으로 보인다.

[표 2-11] 문화도시 사업 주요내용

사업기간	사업내용
본 사업 총 5년 (종료 후 각 도시 자체지속)	문화도시를 활성화하는 모든 범위의 문화프로젝트
· 1년차: 사업도입 / 시범운영 · 2~3년차: 활성화 / 과정평가 · 4~5년차: 집중지원 / 안정화	· 문화도시경영체계 구축사업 · 도시고유의 문화력강화사업 · 문화적 사회효과 발현사업 · 지역제한형 특성화사업 등

출처: 문화체육관광부(2019), "문화도시 추진 가이드라인", 3월. 내부자료. p.23. 표 중 일부

‘문화도시 사업’은 문화도시별로 설치되는 문화도시센터를 중심으로 추진되며, ‘도시 문화네트워크 공유테이블’을 운영하는 문화도시추진위원회와 사업행정부서가 사업 추진을 지원한다.



[그림 2-4] 문화도시 사업추진체계 구성도

출처: 문화체육관광부(2019), "문화도시 추진 가이드라인", 3월. 내부자료. p.29.

2. 지자체 차원의 건축자산 지원정책 및 추진현황

1) 건축자산 진흥 조례의 제·개정 현황

2019년 4월 현재 특·광역시·도를 기준으로, 대구와 울산을 제외한 17개의 지자체가 한옥 등 건축자산 진흥에 관한 조례를 제정하였다.

경상남도도 최근 기존의 「경상남도 한옥 지원조례」를 폐지하고 그에 따라 지원하거나 신청한 한옥수선 등에 관한 내용을 「경상남도 한옥 등 건축자산 조례」에 의한 것으로 경과 조치 하였다. 서울특별시도 한옥 등 건축자산 조례 일부개정(2019.03.28.)을 통해 자체 시행중이던 ‘서울우수한옥인증제’의 법적 근거를 마련하고, 법에서 위임한 건폐율의 최대범위를 규정하여 조례를 보완하였다. 또한 한옥 부분수선에 대한 지원 보조금을 1천만 원에서 2천만 원으로 상향하고 기존에 없던 용자지원(1천만 원까지)의 근거를 마련하였으며, 건축자산 전문위원회의 심의사항을 추가하여 위원회의 기능을 강화하였다.

[표 2-12] 서울시 한옥 등 건축자산 진흥에 관한 조례 개정(서울특별시조례 제7092호, 2019. 3. 28., 일부개정) 주요내용

주요 내용	관련 조항
서울우수한옥인증제 근거 마련	제4조(건축자산 전문인력의 양성 등) ① 시장은 법 제8조제1항에 따라 전문인력 양성을 위해 서울한옥장인인증제를 시행할 수 있다. ② 시장은 우수한 한옥 건축 장려 및 전파 등을 위해 서울우수한옥인증제를 시행할 수 있다.
건폐율 최대범위 규정	제12조의2(건축자산 진흥구역 안에서의 건폐율) 법 제21조제2항에 따라 지구단위계획을 수립한 건축자산 진흥구역 안의 건축자산에 대한 건폐율은 90퍼센트 이하로 한다.
한옥 부분 수선 보조금 상향 및 용자지원 신설	제21조(한옥의 소요비용 지원) (중략) ② 보조 및 용자지원 한도액은 다음 각 호와 같다. 이 경우 한옥보전구역은 50퍼센트 이내에서 가산(한옥을 부분수선 하는 경우는 제외)할 수 있으며 , 용자지원조건은 규칙으로 정한다. (중략) 3. 한옥의 부분수선의 경우: 외관, 지붕, 창호, 담장, 단열 등을 수선할 경우 공사비용의 범위에서 최대 2천만 원까지 보조지원 및 1천만 원까지 용자지원 (이하생략)
서울시 건축자산 전문위원회 기능 강화	제27조(건축자산 전문위원회 설치·운영) ① 시장은 한옥 등 건축자산의 보전 및 진흥에 관한 다음 각 호의 사항을 심의 또는 자문하게 하기 위하여 「서울특별시 건축 조례」 제6조의2에 따라 서울특별시 건축자산 전문위원회를 둔다. 1. 위원회의 심의사항 가. 한옥밀집지역의 지정·변경지정 및 해제에 관한 사항 나. 우수건축자산·한옥 수선 등 및 한옥마을 조성의 비용지원 결정 등 다. 우수건축자산 및 한옥의 등록·취소에 관한 사항 라. 건축문화 진흥 시책 추진에 따른 지역주민의 사업 및 활동 등에 대한 지원여부 결정 마. 우수건축자산 및 한옥 수선 등의 소요비용 지원 심의기준 제·개정 바. 한옥밀집지역의 특별건축구역내 비한옥 건축물의 특례 적용에 관한 사항 (이하생략)

출처: 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」, 서울특별시조례 제6693호(2018. 1. 4., 전부개정); 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」, 서울특별시조례 제7092호(2019. 3. 28., 일부개정). 참조하여 작성

2) 건축자산 진흥 시행계획 수립 및 기초조사 추진 현황

□ 건축자산 진흥 시행계획 수립

2015년 12월 국가 차원의 '제1차 건축자산 진흥 기본계획'이 수립된 후, 2017년부터 서울시, 경기도 등을 필두로 건축자산 진흥 시행계획이 수립되기 시작하였다. 2019년 9월 현재 현재 서울시, 경기도, 세종특별자치시가 수립 완료되었으며, 인천광역시, 제주특별자치시, 대전광역시, 충청남도, 충청북도, 전라남도, 경상북도, 강원도 등이 현재 수립 중에 있다.

2018년 건축자산 진흥 시행계획을 수립·공고한 경기도는 '머무르고 싶은 경기, 자랑스러운 경기건축'을 비전으로 건축자산 진흥을 위한 3대 목표, 6대 실천과제, 14개의 세부 실행계획을 수립하였다. 실천과제로 건축자산 기초조사 및 관리체계를 기본으로 활용사업 및 공모사업 추진, 건축자산 지원센터 설립 등을 설정하였으며, 가치공감 확산을 위한 세부실천과제로 건축자산 스토리텔링 공모, 건축자산 오픈하우스 추진, 경기 건축문화제 연계사업 시행 등을 계획에 담았다.

[표 2-13] 경기도 건축자산 진흥 시행계획 실천과제 및 세부실행계획

목표	실천과제	세부실행계획
건축자산 발굴 및 관리	1)건축자산 기초조사	1-1.시군 기초조사 시행 및 관리
		1-2.철거(예정) 건축자산 조사
		1-3.경기도형 한옥 특성화 사업
건축자산 활용 및 참여	2)관리체계 구축·운영	2-1.조사 매뉴얼 관리 및 활용
		2-2.건축자산 기록화 및 활용계획 수립
		2-3.콘텐츠 플랫폼 및 아카이브 구축과 운영
건축자산 활용 및 참여	3)건축자산 활용사업	3-1.시군 협력 한옥건축 자산은행 설립
		3-2.건축자산 부동산 중개 서비스
		4-1.건축자산 공모사업 추진
가치공감 및 확산	4)공모사업 및 진흥구역 활성화	4-2.도시재생 연계 건축자산 진흥구역 활성화
		5-1.건축자산 스토리텔링 공모
		5-2.건축자산 오픈하우스 (지역별) 추진
가치공감 및 확산	5)공감마당 기획·운영	5-3.경기건축문화제 연계 사업
		6)건축자산 지원센터 설립
		6-1.광역건축기본계획과 건축자산 연계 사업

* 주: '후보'는 건축자산후보군, '자산'은 건축자산, '우수'는 우수건축자산, '구역'은 건축자산진흥구역을 의미
출처: 경기도 건축디자인과(2018), 「제1차 경기도 건축자산 진흥 시행계획」, 경기도. p.26.

서울시는 2019년 8월에 건축자산 진흥 시행계획을 수립·공고하였다. ‘도시공간의 다양성과 역사성을 높일 수 있는 건축자산 도시 서울’을 목표로 3대 실천과제, 11개 전략 및 30개 사업을 제시하였다. 세부 사업으로 건축자산의 활용방안으로서 민간단체의 매입 및 임대 지원, 건축자산으로 공유공간 조성하는 사업, 건축자산의 멸실 및 철거관리를 위해 철거 전담조직 및 자재은행을 운영하는 사업, 건축자산 관련 민간단체를 형성하고 이들의 활동을 지원하는 내용 등을 담고 있다.

[표 2-14] 서울시 건축자산 진흥 시행계획 실천과제, 전략, 사업

실천과제	전략	사업	
건축자산의 발굴 및 기록	1)건축자산 발굴	1-1.연차별 건축자산 조사	
		1-2.옛길, 옛물길 데이터베이스 구축	
	2)발굴체계 구축	2-1.전문가 자산발굴 지원	
		2-2.행정 자산등록 체계 구축	
		2-3.시민제안 체계 구축	
	3)건축자산 기록화	3-1.건축자산 기록화	
		3-2. 우수건축자산 기록화	
	4)정보제공 및 공유	3-3.주제별 심층조사 지원	
		4-1.건축자산 포털 구축 및 운영	
	건축자산의 창조적 활용 및 관리	5)유지 및 보전	4-2.서울시 건축자산 기초조사 매뉴얼 구축
			5-1.우수건축자산 개보수 지원 공모
6)창조적 활용		5-2.생활서비스 지원	
		5-3.관련 산업의 육성	
		6-1.민간단체 매입 및 임대 지원	
7)멸실 및 철거관리		6-2.건축자산 공공매입 활용	
		6-3.건축자산 공유공간 조성	
건축자산의 가치공감 확산		8)소유주 공감	7-1.건축자산 중개플랫폼 운영
			7-2.철거 전담조직 및 자재은행 운영
		9)시민 공감	8-1.건축자산 진흥정책 홍보브로셔 제작
			8-2.우수건축자산 등록
	8-3.소유주 교육 프로그램 운영		
	8-4.우수건축자산 문화시민카드 발급		
	10)공공선도	9-1.서울시 건축자산 브랜드 개발	
		9-2.건축자산 가이드북 제작	
		9-3.시민 체험·교육 프로그램 운영	
	11)참여주체 형성	9-4.‘서울시 건축자산 정책 전시’ 개최	
		10-1.(준)공공 소유 우수건축자산 선행 등록	
		10-2.건축자산진흥구역 선행 지정·관리	
		11-1.민간단체 형성 및 활동지원	
		11-2.특성화 활동주체 육성	

출처: 서울특별시 한옥건축자산과(2019), “「서울특별시 건축자산 진흥 시행계획」요약보고서”, 8월 1일, 내부자료. p.18., p.28.

□ 건축자산 기초조사 추진 현황

지자체들이 '건축자산 진흥 시행계획'을 수립하는 과정에서, 정책대상이 되는 건축자산에 대한 개괄적인 파악이 이루어져야 했기 때문에, 대부분의 지자체에서 시행계획 수립과 동시에 관할지역의 건축자산 기초조사가 함께 진행되었다. 그러나 현실적으로 관할지역 내 모든 건축자산에 대해 조사하는 것은 현실적으로 불가능하였기 때문에, 일반적으로 문헌자료 검토를 통한 전체 관할지역의 후보군 목록을 1차로 완료하고, 현장조사를 통한 실제 기초조사는 관할지역 일부를 대상으로 진행하고, 시행계획에 년차별 건축자산 기초조사 계획을 담았다.

서울시의 경우, 2017년 기본계획 수립 당시 문헌자료 검토를 통해 전체 관할지역의 후보군 목록을 완료하여 총 13,929건의 건축자산 후보군을 파악하였다. 이를 토대로 2017년에 1차로 종로구와 중구, 용산구 3개 구에 대해 현장조사까지 완료하였으며, 2차년도에는 중부권역 7개 구에 대한 현장조사를 진행하고 있는 중이며, 강북권, 강남권 순으로 진행할 예정이다.

[표 2-15] 서울시 건축자산 발굴 추진계획 (2019.01.28.기준)

구분	년도	대상 지역	조사대상 구(건축자산 후보군 위치)	용역수행기간	예산 (백만원)
기초조사	2017	도심권 3개구	종로구, 중구, 용산구	16.10. ~ 17.10. (약 12개월)	-
1차	2018	중부권 7개구	성북구, 동대문구, 성동구, 서대문구, 마포구, 동작구, 영등포구	18.06. ~ 19.05. (약 12개월)	271.7
2-3차	2019	강북권 6개구 강남권 9개구	은평구, 노원구, 도봉구, 강북구, 광진구, 중랑구 및 강서구, 양천구, 구로구, 금천구, 관악구, 강동구, 송파구, 강남구, 서초구	19.03. ~ 20.02. (약 12개월)	261.8

출처 : 서울특별시 한옥건축자산과(2019) 내부자료

경기도는 2017년 시행계획 수립 시 현장조사는 진행하지 않고 문헌자료 검토를 통한 후보군 목록까지만 완료하였으며, 제주특별자치시(2017)와 세종특별자치시(2018) 역시 1차 건축자산 기초조사를 완료하였다. 기초자치단체로는 전주시가 2017년에 노송동, 서학동 일대를 대상으로 한옥 등 건축자산 실태조사를 완료하였고, 현재 시행계획이 수립중인 대전광역시, 충청남도, 전라남도가 기초조사를 진행 중이다.

[표 2-16] 지자체 건축자산 진흥 시행계획 및 기초조사 추진 현황(2019.04.기준)

시도	과업명	과업기간	예산(천원)	비고
서울	한옥 등 건축자산 기본계획 수립	약 12개월 (‘16.10.17~ 17.10.27)	486,000	후보군 목록구축 (총 13,929건)
	건축자산 발굴 및 실태조사 추진 계획(2017~2020)	약 21개월 (‘18.6~’20.2)	533,500	‘17년 1차 조사 완료 ‘18. 2차 조사 진행 중 ‘19. 3차 조사 예정
경기	경기도 건축자산 기초조사 및 진 흥 시행계획 수립 연구	약 14개월 (‘17.03.13~ ‘18.05.25)	245,000	후보군 목록 구축(2,876건) 건축자산 목록화(430개)
세종	세종특별자치시 건축자산 진흥 시행계획 수립용역	약 9개월 (‘17.8.10~ ‘18.4.6)	44,160	-
	세종특별자치시 건축자산 기초 조사 용역	약 3개월 (‘18.2.12~’1 8.5.2)	35,200	후보군 목록 구축(628동) 건축자산 목록화(62동)
제주	제주특별자치도 건축자산진흥시 행계획 수립 용역	약 12개월 (‘18.3~’19.3)	100,000	후보군 목록 구축(8,656건) 우수건축자산 후보군 (422건) ³⁰⁾

출처: 서울특별시 내부자료; 홍수영(2019), “제주형 건축자산·한옥 진흥구역 지정되나”, 제주일보. 3월 27일자. <http://www.jejuilbo.net/news/articleView.html?idxno=117612> (검색일:2019.4.9.); 온-나라 정책연구, 완료된 과제 전체검색 “건축자산” http://www.prism.go.kr/homepage/entire/retrieveEntireList.do?leftMenuLevel=160&cond_research_name=%EA%B1%B4%EC%B6%95%EC%9E%90%EC%82%B0&x=0&y=0 (검색일: 2019.2.11.) 토대로 저자 작성

□ 건축자산 관리·활용 예산 및 지원 현황

건축자산 진흥 시행계획을 수립한 지자체들을 중심으로 건축자산에 대한 예산 편성 규모를 2018년 전후로 약 2~3년간 살펴보았다. 2018년 한 해를 기준으로 보았을 때, 제주특별자치도의 경우 기초조사 또는 시행계획 수립을 위한 연구용역비로 약 1억 원 규모가 편성되었고, 세종시의 경우 한옥건축지원사업이 포함되어 약 10억 원이 편성되었으며, 서울시가 공공한옥 매입·신축 등이 포함되어 총 약 101억 원으로 가장 규모가 컸다. 아직까지 건축자산 정책추진을 위한 예산규모는 지자체별로 편차가 매우 큰 상황이다.

- 서울특별시: 2018년 총 약 101억
 - 2016년부터 2019년까지 4년 배정 예산 약 609억, 2016년 약 132억에서 2019년 279억으로 약 2배(210.8%)로 증가³¹⁾, 2018년 기준 예산은 약 101억

30) 홍수영(2019), “제주형 건축자산·한옥 진흥구역 지정되나”, 제주일보. 3월 27일자. <http://www.jejuilbo.net/news/articleView.html?idxno=117612> (검색일:2019.4.9.)

31) 서울시 주택건축국 한옥조정과의 2016~2019년 각 연도별 예산 기준(출처: 서울특별시, “연도별 예산서”, http://news.seoul.go.kr/gov/archives/category/govdata_c1/budget_c1/data_budget_c1/data_document_budget-n2, 참고하여 저자 작성 (검색일: 2019.2.12.)

[표 2-17] 서울시 한옥등건축자산 관련 2018년 사업예산

구분	사업명	예산(백만 원)	총계
기초조사	건축자산 실태조사 및 관리체계 구축	272.2	약 101.28억
자산 수선비 지원	수선 및 신축지원 사업, 공공한옥 유지보수 한옥지원센터 운영 및 응급 119 보수 지원	4,538.3	
자산 매입	한옥 등 우수건축자산, 공공한옥 등 매입, 신축	3,200	
환경개선	북촌 계획구역 재정비 등	302	
	커뮤니티 지원	209	
기타 지원	민간위탁운영	1,230	
	인식개선 및 홍보(한옥포털 운영 및 콘텐츠 제작 등)	230.5	
	제도 운영(우수한옥인증, 한옥위원회 운영 등)	145.7	

출처: 서울특별시, "2018년 예산서", <http://news.seoul.go.kr/gov/archives/237239>, 참고하여 저자 작성 (검색일: 2019.2.12.)

- 세종특별자치시 : 2018년 총 약 10.3억³²⁾
 - 2017 : 한옥건축지원 6억 원
 - 2018 : 한옥건축지원 9억3천만 원, 건축자산 전수조사 용역 1천8백만 원, 건축자산 기초조사 용역 9천만 원
 - 2019 : 건축자산 가치 발굴사업 29,450,000
- 대전광역시 : 2018년 총 약 1.6억³³⁾
 - 2018 : 160,550,000원, 2019 : 80,275,000원 (18년도 잔액집행)
- 제주특별자치도 : 2018년 총 약 1억³⁴⁾
 - 2017 : 건축자산 기초 조사연구를 위한 전문가 간담회: 290,000, 제주특별자치도 건축자산 기초조사 용역: 30,730,000
 - 2018 : 제주특별자치도 건축자산진흥시행계획 수립 용역 1억 원
 - 2019 : 제2차 건축자산 기초조사 8천만 원

32) 세종특별자치시, "재정정보공개", <http://www.sejong.go.kr/finance/info/contents/ExpendInfo2.motion> (검색일: 2019.02.27.)

33) 대전광역시, "재정정보공개", <https://www.daejeon.go.kr/bud/financeinfo/businessBudgetAnnualExpenditure.do> (검색일: 2019.02.27.)

34) 제주특별자치도, "세부사업별 세출정보", <http://www.jeu.go.kr/finance/account/paymok/paybiz.htm> (검색일: 2019.02.27.)

[표 2-18] 지자체별 건축자산 정책 추진현황 종합(2019.07.기준)

시도	조례제정	시행계획	기초조사	우수건축자산	진흥구역지정	건축자산 예산
서울	16.03.24. (19. 3. 28. 일부개정)	2019.08.	'17. 1차 완료 '18. 2차 진행 중 '19. 3차 예정	체부동 상결교회 (2017.02) 대선재분 캠벨선교사주택 (2019.05)	10개 한옥 밀집지역 (관리계획 수립 중)	약 609억 (2016-19년 기준)
부산	16.07.13.	-	-	-	-	-
대구	-	-	-	-	중구 향촌동 일대 (2016.09)	-
인천	15.11.16.	2019.10. 용역완료예정	'18. 조사 진행 중	-	-	-
대전	16.04.12.	2019.05. 용역완료	'18. 조사 진행 중	-	이사동 민속마을 (2019.01)	약 1.6억 (2018-19년 기준)
광주	17.11.01.	-	-	-	-	-
울산	-	-	'19. 조사 진행 중 (12월 완료 예정)	-	-	-
경기	16.01.04.	2018.07.	'17. 1차조사완료	매향리 쿠니사격장 (2016.06)	-	178억* (2018-22년 기준)
강원	17.11.03.	-	-	-	-	-
충북	17.11.10.	2020.06. 용역완료예정	-	-	-	-
충남	17.04.20. (19. 2. 20 일부개정)	2019.08. 용역완료예정	'18. 조사 진행 중	-	-	-
전북	16.12.30. (2017.12. 전주)	-	-	-	군산 월명동 일원 (2017.07)	-
전남	16.12.31.	2019.11. 용역완료예정	'18. 조사 진행 중	-	(나주 읍성권 전통한옥지구 추진예정)	-
경북	15.12.31.	-	-	-	-	-
경남	19. 3. 28	-	-	-	-	-
제주	17.03.08.	2019.04. 용역완료	'17. 1차조사완료 '19. 2차조사예정	-	-	약 2.1억 (2017-19년 기준)
세종	16.10.31.	2018.05.	'18. 1차조사완료	-	-	약 16.7억 (2017-19년 기준)

*'제1차 경기도 건축자산 진흥 시행계획' 세부실행계획별 예산에 따름

출처: 신치후 외(2018), "한옥진흥정책의 추진 현황과 시사점", 「한옥정책브리프」, 53호, 건축도시공간연구소, p.13. 참고하여 재작성

3) 우수건축자산 등록 및 건축자산 진흥구역 지정 현황

□ 우수건축자산 등록 : 전국적으로 총 4건 등록

2019년 6월 현재 서울시에 3호(체부동 성결교회, 영등포구 문래동 대선제분 공장부지, 종로구 사직동 캠펠 선교사 주택 3동)과 경기도에 1호(화성시 매향리 쿠니사격장³⁵⁾) 총 4건이 우수건축자산으로 등록되었다. 서울시 체부동 성결교회(2017.2월 등록)와 대선제분 공장부지 등은 관계법령의 특례를 적용받기 위해 우수건축자산으로 등록하였다. 2017년 2월에 등록된 체부동 성결교회는 개보수를 거쳐 현재 체부동 생활문화지원센터로 활용 중이며, 2016.6월에 등록된 경기도 화성시 매향리 쿠니사격장은 화성시의 추진 하에 ‘매향리 평화생태공원(부지면적 570,645㎡, 시설면적 371,418㎡)’으로 조성 중이다.

[표 2-19] 우수건축자산 등록 현황 (2019.5 기준)

구분	명칭	등록일시	비고
경기도	1호 화성시 매향리 쿠니사격장	2016.06.22	-
서울시	1호 체부동 성결교회	2017.02.07	건폐율 등의 완화 적용 매입비: 약 33.5억 원 등록 관련 비용: 415천원
	2호 영등포구 문래동 대선제분 공장부지	2019.05	주차장 규정 완화 적용
	3호 종로구 사직동 캠펠 선교사 주택	2019.05	-

출처 : 서울 정보소통광장(2017), “체부동 성결교회 우수건축자산 등록”, <https://opengov.seoul.go.kr/sanction/11359478> (검색일자: 2019.01.21.); 「공원조성계획 결정 고시(매향리평화생태공원)」, 화성시 고시 제 2018 - 293호(2018.6.14. 고시)



[그림 2-5] 서울시 우수건축자산 2호 영등포구 문래동 대선제분 공장부지
출처 : 저자 촬영

35) 경기건축포털, “전국 최초 우수건축자산 등록(매향리 쿠니사격장)”, <https://ggarchimap.gg.go.kr/arcs/hives/859> (검색일: 2019.02.11.). 참고하여 작성

[표 2-20] 서울시 건축자산 발굴 추진계획 (2019.01.28.기준)

구분	추진 과정
추진경과	'16.03. 서울미래유산 지정(미래유산 보존관리 및 활용에 관한 조례) '16.05.11. 대상 건물 서울시 매입 '17.02.15. 우수건축자산 등록 심의 및 관계법령 특례 자문에 관한 건축위원회 상정 '17.02.23. 우수건축자산 등록안 건축위원회 심의(원안 의결) '17.02.07. 체부동 성결교회 서울시 우수건축자산 등록(제1호) '17.03. 건축허가(관계법령의 특례적용 포함, 종로구 '17.04.~12.공사(문화시설과) '18.03.08. '체부동 생활문화지원센터'로 활용
관리주체	건축물대장에 '우수건축자산' 등록사항 등 표시: 종로구(건축과, 토지정보과) 우수건축자산 등록대상 비치 및 관리: 한옥조성과, 문화시설과 우수건축자산 등록증 및 표시 제작: 한옥조성과 ³⁶⁾ 민간위탁운영: (주)기분좋은 QX(기간 '18.01.~20.12.), 사업비 400백만원(민간위탁금 300백만원, 민간위탁사업비 100백만원)
특례적용	'17.02.15. 우수건축자산 등록 심의 및 관계법령 특례 자문에 관한 건축위원회 상정 '17.03.06. 우수건축자산 등록 및 특례적용('17.02)

출처: 서울 정보소통광장(2017), "체부동 성결교회 우수건축자산 등록", <https://opengov.seoul.go.kr/sanction/11359478> (검색일자: 2019.01.21.). 참고하여 작성

[표 2-21] 체부동 성결교회 특례적용 검토결과 및 특례적용 현황(2017.02.)

법령	항목	법령기준	검토사항	특례적용
국계법 제77조	용도지역의 건폐율	60% 이하 (지구단위계획)	85% 이하로 완화 (현황 유지)	적용
건축법 제42조	대지의 조경	대지면적 200㎡ 이상 조경 의무	조경기준 배제 (현황 유지)	적용
건축법 제46조	건축선의 지정	인접도로 폭4M 이상 도로 확보	건축선 지정 배제 (현황 유지)	적용
건축법 제62조	건축설비 기준 등	건축설비는 위생·에너지·정보통신 등의 이용에 지장이 없어야 함	급·배수관(화장실용) 설치 배제 (인근 동일소유주 건물에 대체설비 설치)	적용
주차장법 제19조, 제19조의2	부설주차장의 설치, 부설주차장 설치계획서	근린생활시설의 경우 시설면적 134㎡당 1대의 주차면적 확보 의무	주차대수 확보의무 배제 (현황 유지)	적용

출처: 서울 정보소통광장(2017), "우수건축자산 등록 심의 및 관계법령 특례 자문에 관한 건축위원회 상정안(체부동 성결교회)", <https://opengov.seoul.go.kr/sanction/12507275> (검색일자: 2019.01.21.). 참고하여 작성

36) 우수건축자산 등록 시점(2017.03.07.) 기준

□ 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 : 총 3개 구역 지정 및 관리계획 수립

건축자산 진흥구역은 2019년 6월 현재 총 3개 지역이 지정되었다. 2016년 대구 향촌동 수제화거리 일대가 처음으로 건축자산 진흥구역으로 지정되었으며, 이후 2017년에 군산 원도심 지역인 월명동 일대가 지정되었고, 최근 2019년 상반기에 한옥밀집지역인 대전 이사동민속마을이 지정³⁷⁾되었다. 대구와 군산은 구역 지정 이후 지구단위계획으로 관리계획이 수립되었으며, 대전은 2019년 올해 수립예정이다.

한편 서울시는 기존의 한옥밀집지역을 우선적으로 건축자산 진흥구역으로 지정할 예정³⁸⁾이며, 전라남도는 나주 읍성권 전통한옥지구를 건축자산 진흥구역으로 지정 추진할 예정이다.

[표 2-22] 건축자산 진흥구역 지정 현황 (2019.5 기준)

구분	등록일시	면적	건축자산 현황	관리계획 수립
1 군산시 월명동 일대	2017년	327,456㎡ (총 1,730필지)	건축자산 175건(441동) 등록문화재 3개소 향토문화유산 1개소	○ (17.12~18.12)
2 대구시 향촌동 일대	2016년	80,300㎡ (총 636필지),	근대건축물 32개소	○
3 대전 이사동 민속마을	2019년	17만 5,085㎡ (총 274필지)	-	2019년 상반기 수립예정

출처 : 「군산 월명동일원 건축자산 진흥구역 지정(안) 열람공고」, 전라북도공고 제2017- 810호(2017.5.4. 공고); 「향촌동 건축자산진흥구역 지정 고시」, 대구광역시 고시 제2016 - 156호(2016.9.12.); 「이사동민속마을 건축자산진흥구역 지정」, 대전광역시 고시 제2019-1호(2019.1.3. 고시). 참고하여 작성

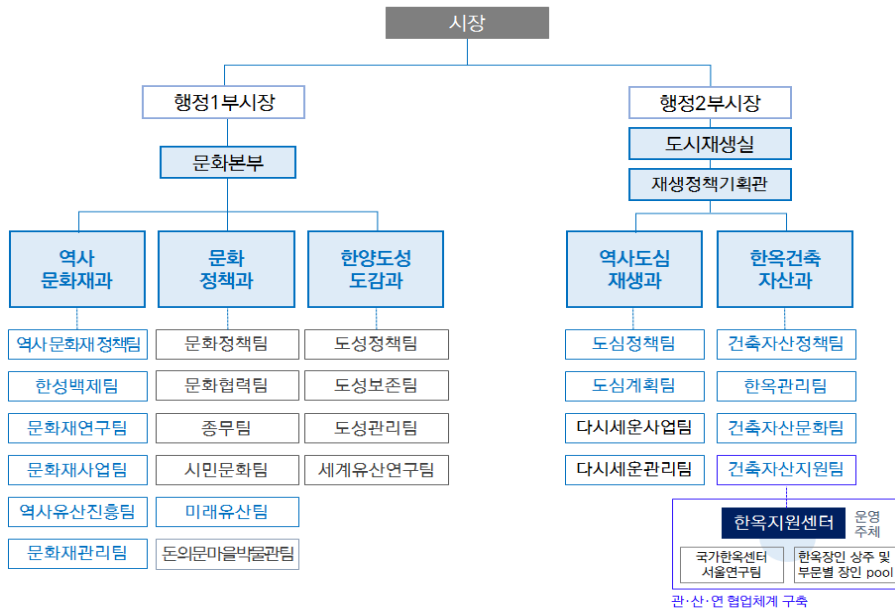
37) 「이사동민속마을 건축자산진흥구역 지정」, 대전광역시 고시 제2019-1호(2019.1.3. 고시)

38) 서울 정보소통광장(2017), “서울시 건축자산 발굴 및 실태조사 추진계획”, <https://opengov.seoul.go.kr/sanction/12843687> (검색일: 2019.01.21.)

4) 건축자산 관련 부서 및 지원조직 운영 현황

건축자산 정책을 활발히 펼치고 있는 서울시와 군산시를 중심으로 건축자산 관련 부서 및 지원조직 운영 현황을 살펴보았다. 서울시는 문화재 및 건축자산과 관련된 다수의 부서가 운영 중인 가운데, 현장지원조직인 ‘한옥지원센터’가 운영되고 있는 점이 특징적이다. 특히, 서울시 건축자산 진흥조례를 관할하고 있는 ‘한옥건축자산과’와 별도로 실행력을 가진 업무를 추진하기 위해 국내 최초로 ‘전담조직’을 설치하였다. 서울시가 다른 지자체와 차별화된 선도적인 조직체계를 운영하고 있다면, 군산시는 건축자산 전담부서가 별도로 마련되어 있지 않은 상태로 다른 일반적인 지자체들의 양상을 대변해주는 조직체계를 보이고 있다고 할 수 있다.

① 서울시



[그림 2-6] 서울시 건축자산 관련 부서 조직구성 현황(2019.6. 기준)

출처 : 서울특별시, “조직도”, <http://org.seoul.go.kr/org/orgChart.do> (검색일:2019.6.18.), 참고하여 저자 작성

□ 문화재, 미래유산, 건축자산 관련 다수의 부서 운용 중

서울시는 문화재와 관련된 과들로 ‘역사문화재과, 문화정책과, 한양도성도감과’가 행정 1부시장 산하 ‘문화본부’에 구성되어 있으며, 건축자산과 관련된 과는 ‘한옥건축자산과’가 행정2부시장 산하 ‘도시재생실’ 산하에 구성되어 있다. 서울시 문화본부는 주로 문화

재와 관련한 업무를 수행하고 있다. 문화재의 보존·관리 및 활용에 관한 사항, 한양도성 보존·복원·관리 및 세계유산 등재에 관한 사항에 대한 업무를 수행하고 있다. 한편 서울시는 건축자산과 별도로 '서울시미래유산'을 선정하여 목록화하고 있는데, 이와 관련된 '미래유산팀'은 문화정책과에 속해있다.

서울시 역사도심재생과는 도심정책팀, 도심계획팀, 다시세운사업팀, 다시세운관리팀, 총 4개의 팀으로 구성되어 있다. 주요업무는 역사문화도시 관리 및 도심 활성화에 관한 사항으로 주로 낙원상가, 세운상가, 창덕궁 인근, 정동일대와 같은 역사도심이나 주요 시설의 활성화계획 수립 및 관련 사업 추진, 시설관리, 거버넌스 구축 및 홍보 등이다. 서울시 한옥건축자산과는 2018년까지는 '한옥조성과'라는 명칭으로 주택건축국에 소속되어 있었다가 2018년 12월 31일 「서울특별시 행정기구 설치조례 일부개정조례」(서울특별시조례 제6940호)를 통해 조직개편이 이루어져 현재의 상태가 되었다. 조직개편으로 이전보다 역사도심 및 도시재생 업무와 보다 긴밀하게 업무를 추진할 수 있을 것으로 보인다.

[표 2-23] 서울시 한옥건축자산과의 구성 및 주요업무

구분	주요업무
건축자산정책팀	한옥 등 건축자산 정책 개발 및 수립 업무, 건축자산 진흥 시행계획 수립 업무, 건축자산진흥구역 지정 및 관리계획 수립, 건축자산 발굴 및 실태조사, 한옥밀집지역 지정 업무, 북촌·익선동 등의 지구단위계획 관리 등
건축자산지원팀	한옥지원센터 운영, 한옥 등 건축자산 119 출동 점검 및 상담, 서울우수한옥관련 업무, 공공한옥 실태점검 및 유지관리, 공공한옥 유지보수 공사 발주 및 감독관리, 한옥기술개발(장인 협업), 소규모 수선 및 지붕보수 점검 지원 사업 등
한옥관리팀	건축자산위원회 운영, 한옥 등 우수건축자산 수선 등 비용지원 업무(북촌, 서촌), 경복궁서측 도시재생활성화계획 수립, 경복궁서측 거버넌스 구축 및 운영, 지구단위계획 관리·운영(경복궁서측, 돈화문로, 운현궁·조계사, 인사동, 익선동) 등
건축자산문화팀	서울 공공한옥 및 건축자산 활용방안 수립, 공공한옥 위탁 운영자 선정 및 평가관리, 공공한옥 자문위원회 운영, 서울한옥포털 운영, 한옥 등 건축자산 콘텐츠 개발 및 활용 등

출처: 서울특별시, "조직도", <http://org.seoul.go.kr/org/orgChart.do> (검색일:2019.6.18.), 참고하여 작성

□ 건축자산위원회 별도 운영 및 서울시 한옥지원센터 운영(현장사무실)

서울시는 건축자산 목록구축과 우수건축자산 등록과 지원, 건축자산 진흥구역 지정 및 지원 등을 위해 건축위원회 내에 '건축자산위원회'를 별도로 구성하여, 등록 및 지원 등을 위한 심의 등을 하고 있다. 이와 함께, 한옥의 일상화를 통해 한옥건축의 보존 및 진흥에 기여하고자, 한옥의 소유주 및 거주자의 한옥 관리를 지원하려는 목적으로 2015년 9

월에 현장사무소 성격의 '서울한옥지원센터'를 개관해 현재 운영 중이다³⁹⁾.

□ 전담조직 설치 : 서울주택도시공사(SH공사) 내 건축자산처 설치('19.4.1)

서울시는 건축자산과 관련하여 지속가능한 사업 추진을 위해 서울주택도시공사 내 전담조직인 '건축자산처'를 설치했다. 건축자산처의 운영과 함께, 2022년까지 건축자산 시행계획 추진, 관련 법령 개정 등을 통해 사업 실행력을 담보할 계획이다. 건축자산처는 건축자산형 재생사업, 매입활용사업, 한옥산업육성과 건축자재센터 설립운영, 기술 연구 등을 전담하여 추진할 예정이다. 서울시와 서울주택도시공사 간 협약을 체결하여 협업시스템을 만들고, 건축자산 전문인력도 보강할 예정이다⁴⁰⁾.

② 군산시

□ 건축자산 전담 부서 미설치, 유사조례(원도심 활성화 지원 조례) 도시재생과 담당

안전건설국 내에 있는 도시재생과는 「군산시 원도심 활성화 지원 조례」와 「군산시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」를 담당하면서, 주로 도시재생사업, 새뜰마을사업, 건축자산진흥구역 관리 등의 업무를 담당하고 있다. 군산시는 도시재생선도지역을 포함하여 2017년 선정된 우리동네살리기 1개소, 2018년 선정된 중심시가지형 1개소의 도시재생사업이 추진 중에 있다. 월명동 일원을 대상으로 한 선도지역, 산북동, 중앙동 등 원도심 내에서 도시재생사업이 증점적으로 추진되고 있으며, 특히 건축자산진흥구역은 선도지역과 거의 유사한 구역계를 갖추고 있어 동일 부서 내에서 관련 업무가 집중적으로 추진될 수 있는 조직 구성을 갖추고 있다.

□ 연관부서로 복지관광국의 문화예술과 및 관광진흥과

건축자산이 지역의 정체성 확보와 함께 지역재생 및 관광활성화에 기여한다는 점에서 문화 및 관광과 관련된 과들과 매우 밀접한 관계에 있다. 군산시는 복지관광국에 문화예술과와 관광진흥과가 있다. 문화예술과는 문화정책계, 문화재활용계, 예술진흥계, 문화재시설계로 구분되어 있으며, 각종 문화산업 지원 및 육성, 근대역사문화공간 재생활성

39) 주요 업무는 목수, 와공 등 한옥장인 POOL을 활용한 한옥119 긴급 현장출동 지원, 한옥유지보수 관리 주민역량 프로그램 운영, 한옥살이 관련 상담 및 컨설팅 지원, 한옥의 산업화 및 한옥기술개발 R&D 수행, 지붕 부분보수 응급지원, 한옥의 방충(방제) 추진, 주기적 점검 수행 및 유지보수관리 주민교육을 통한 주민역량강화, 한옥정책 및 한옥살이 정보교류, 한옥관련 주민교육자료 제작 및 배포 등을 수행하고 있다.

40) 서울특별시(2019), "서울시, 한옥 등 '근현대 건축자산' 전면 발굴지원재생... 첫 종합계획", 7월 30일자. 보도자료. http://www.seoul.go.kr/news/news_report.do?selmenu=M00000110#view/294378 (검색일: 2019.10.01.). p.6.

화 사업이나 문화재 활용 프로그램, 생생문화재 사업, 문화재 보수 정비 등의 업무를 담당하고 있다. 관광진흥과는 원도심 일대에서 진행되는 축제나 관광개발사업 등을 진행하고 있다. 특히 '1930 근대군산 시간여행 조성사업'은 월명동 일대의 가로 및 간판 정비, 스토리텔링 구축 등을 실시한 사업으로 도시재생과나 문화예술과에서 시설사업으로 조성한 공간들과 연관성을 지니고 있다.

군산시는 '근대문화도시 조성사업'을 계기로 본격적으로 근대 건축물 대상 사업을 추진하기 시작하였고, 선(線)·면(面)단위 등록문화재 지정이나 근대역사문화공간의 재활성화사업은 모두 월명동 일원을 대상으로 하고 있다. 그리고 이러한 사업 추진 및 관련 계획 수립 업무를 문화예술과가 담당해오고 있다. 이상의 사업들은 도시재생사업 내 부처 협업사업으로서 사업간 연계를 통한 시너지 효과 창출을 지향하고 있으나 실질적으로는 개별 부서 단위로 사업이 추진되는 경향을 보이고 있다.

【표 2-24】 군산시 건축자산 관련 부서의 주요 업무 및 담당 조례

구분	주요 업무	주요 담당 조례
안전 건설국	도시 재생과	
	(도시재생기획계) 도시재생전략계획·활성화계획 수립 및 변경, 뉴딜사업 공모 및 관리, 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립, 생활SOC사업 발굴 및 공모대응 등 (도시재생사업계) 주민제안사업, 근대·일반건축물 리모델링 보조사업 지원, 소규모 도시재생사업 추진 등 (주거환경개선계) 새들마을사업·주거환경개선사업 추진 등 (도시재생경제계) 도시재생사업 시설물 운영방안 수립, 시설물 유지 및 운영관리, 예비사회적 경제조직 구성 지원, 주민역량강화 사업 등	군산시 원도심 활성화 지원 조례 군산시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례
	문화 예술과	
	(문화정책계) 문화산업지원 및 육성, 군산야행 등 (문화재활동계) 근대역사문화공간 재활성화사업, 문화재활용 정책개발 및 계획수립, 문화재활용 공모사업 및 컨설팅 업무, 생생문화재사업 프로그램 기획·관리·운영 등 (예술진흥계) 예술단체 지원 및 지도, 지방보조금 지원 및 관련 행사 추진, 문화예술진흥기금, 시민예술총관리 등	군산시 거리예술 활성화 및 지원에 관한 조례 군산시 문화예술진흥기금 조성 운용 조례 군산시 문화재 시설관리 및 운영에 관한 조례
복지 관광국	관광 진흥과	
	(문화재시설계) 문화재정비, 문화재 재난·재해 예방, 근대마을 조성사업 추진, 근대역사 체험공간 시설물 유지관리 등 (관광마케팅계) 관광종합계획 수립, 관광협력체계 육성 운영, 문화관광해설사 관리 등 (축제계) 시간여행축제 기획·운영, 각종 행사 및 관광 홍보 관련 업무 등 (관광개발계) 권역별 관광개발계획 수립 및 개발사업 추진, 은파관광지·금강호관광지 개발사업 추진 등 (은파공원관리계) 은파호수공원 시설관리 등	군산시민예술촌 설치 및 운영조례 군산시 문화관광해설사 운영 및 지원에 관한 조례

출처: 군산시, "직원/업무", <http://www.gunsan.go.kr/> (검색일 : 2019.6.19.), 참고하여 작성

5) 건축자산 특별회계 운영 현황

□ 법률에서의 건축자산특별회계 규정

「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에서는 건축자산의 조성 및 관리를 위한 사업과 활동을 지원하기 위하여 ‘건축자산특별회계’를 설치할 수 있도록 규정(제36조)하고 있으며, 동조 제2항에서는 특별회계 사용 용도를 아래 표와 같이 5가지로 규정하고 있다.

[표 2-25] 건축자산특별회계 규정(한옥등건축자산진흥법 제36조)

재원	특별회계 사용 용도
1. 일반회계로부터의 전입금	1. 시행계획에 필요한 비용
2. 정부의 보조금	2. 건축자산의 진흥을 위한 연구 개발·보급에 필요한 비용
3. 「건축법」 제80조의 이행강제금	3. 건축자산의 보전·건축에 대한 지원
4. 개인 또는 법인으로부터의 기부금품	4. 건축문화 진흥을 위한 강좌 개설 및 교육자료의 제작·배포에 필요한 비용
5. 그 밖의 수입금	5. 그 밖에 건축문화 진흥을 목적으로 하는 사업이나 활동에 필요한 비용

출처: 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」, 법률 제14869호(2017. 8. 9., 일부개정). 제36조

□ 서울시와 경기도만이 조례에 건축자산 특별회계 설치 및 운영 규정 담아

건축자산특별회계의 설치와 운영의 주체는 시·도지사 또는 지역자치단체의 장으로서 관할구역의 건축자산 조성 및 관리를 목적으로 하는 활동과 사업을 지원할 목적으로 설치하도록 되어있다. 현재 지방자치단체의 건축자산 진흥 조례상에 건축자산특별회계의 설치 및 운영에 대해 규정한 곳은 서울특별시와 경기도 2곳뿐이다⁴¹⁾.

[표 2-26] 서울시 건축자산특별회계 규정 및 연간 건축자산 예산규모

구분	재원규정	비고
서울시	[서울특별시 건축자산 조례] 제29조(건축자산특별회계의 설치) 시장은 법 제36조에 따른 건축자산특별회계를 설치·운영할 수 있다.	[한옥 등 건축자산 공공사업] - '16년(약 40억원), '17년(약 53억원), '18년(약 14억원)
경기도	[경기도 건축자산 조례] 제19조(건축자산특별회계의 설치) 도지사는 관할구역의 건축자산의 조성 및 관리를 위한 사업·활동을 지원하기 위하여 법 제36조에 따라 건축자산특별회계를 설치할 수 있다.	본조신설 2018. 4. 11.

출처: 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」, 서울특별시조례 제6693호(2018. 1. 4., 전부개정); 「경기도 한옥 등 건축자산 보존과 진흥에 관한 조례」, 경기도조례 제5987호(2018. 11. 13., 일부개정); 서울 정보소통광장, “사업별 지출 정보”, <https://opengov.seoul.go.kr/spending> (검색일: 2019.2.18.), 참고하여 작성

41) 경기도는 ‘경기도 한옥 등 건축자산 보존과 진흥에 관한 조례’ 제19조에 건축자산특별회계의 설치 규정을 신설(2018.4.11.)하였다.

□ 서울시 주택기금특별회계에서 건축자산 관련 사업 예산의 약 25% 지원

2019년 예산 기준 서울시는 공기업특별회계 2개, 기타 특별회계 8개 총 10개의 특별회계를 운영하고 있다. 서울시는 건축자산 진흥 조례에 건축자산특별회계의 설치와 관련한 규정을 마련하고 있으나, 실제로는 운영되지 않고 있다. 대신 '서울시 주택사업 특별회계'의 일부가 건축자산 관련 사업의 예산으로 투입되고 있다. 2018년, 2019년 서울시 예산서를 살펴보면, 2018년에는 '한옥건축자산보전진흥' 관련 예산의 24.5%인 27억 원이, 2019년에는 관련 예산의 22.0%인 61.4억이 주택사업 특별회계 예산이다. 서울시의 건축자산 관련 사업예산 중 약 20~25% 정도의 규모가 주택사업특별회계를 통해 지원되고 있는 상황이다. 2019년도 예산서에서는 주택사업 특별회계의 예산으로 건축자산 관련 사업 중 '공공한옥 매입 신축사업', '경복궁 서측 주거환경 개선사업', '한옥등 건축자산 공공사업'이 추진될 것으로 계획되어 있다⁴²⁾.

[표 2-27] 서울시 특별회계 운영현황

공기업 특별회계	기타 특별회계	
수도사업특별회계	도시철도건설사업비 특별회계	도시개발 특별회계
공기업하수도사업특별회계	교통사업 특별회계	의료급여기금 특별회계
	광역교통시설 특별회계	한강수질개선 특별회계
	주택사업 특별회계	소방안전 특별회계

출처: 서울특별시, "2019년 예산서", <http://news.seoul.go.kr/gov/archives/501962> (검색일: 2019.2.18.) 참고하여 작성

[표 2-28] 서울시 2018, 2019년도 도시재생실 한옥건축자산과 한옥건축자산보전진흥 정책 예산

	2018년		2019년	
	금액	구성비(%)	금액	구성비(%)
한옥건축자산보전진흥	110.4억	100.0	278.6억	100.0
일반회계	83.4억	75.5	217.2억	78.0
주택사업특별회계	27.0억	24.5	61.4억	22.0

*주 : 서울시 조직개편 이전 조직을 기준으로 예산서가 작성되었으므로 '주택건축국 한옥조성과'의 예산을 참고하여 작성함
출처: 서울특별시, "2018년 예산서", <http://news.seoul.go.kr/gov/archives/237239>; 서울특별시, "2019년 예산서", <http://news.seoul.go.kr/gov/archives/501962> (검색일: 2019.2.18.) 참고하여 작성

42) 서울특별시, "2019년 예산서", <http://news.seoul.go.kr/gov/archives/501962> (검색일: 2019.2.18.) 참고하여 작성

[표 2-29] 서울시 주택사업특별회계 계정별 세입·세출

계정	세입	세출
국민주택사업	- 국가의 보조금 및 용자금 - 주택도시기금으로부터의 차입금 - 상환 받은 할부금 및 입주금 - 일반회계 전입금 - 용자금의 상환원리금 - 재건축부담금의 100분의 50 - 임대주택 임대보증금 - 국민주택사업 관련 수입금 - 소속재산의 매각대금·기타 수익금	- 국민주택의 건설 및 관리 경비 - 사회주택의 건설 및 보급 경비 - 임대주택의 매입 및 관리 경비 - 국민주택단지 건설에 따른 용자금·차입금 상환 - 민간임대주택 관련 보조금·용자금 - 서울주택도시공사에 대한 출자·용자·보조금 - 주택에 관한 조사·연구 - 특별회계의 운영 경비
	- 소형주택 임대보증금·임대료 - 청산징수금 - 국고보조금·용자금 - 용자금의 상환원리금 - 토지 사용·처분에 따른 수입금 - 재산세 전입금 - 부담금 및 개발부담금 - 국·공유지 매각대금 - 다른 회계로부터의 전입금 - 주택도시기금 등의 차입금 - 서울특별시 재정투융자기금 예탁금 상환금 및 이자수입 - 재건축부담금의 100분의 50	- 임대주택건설·매입 경비 - 정비사업 관련 보조금·용자금 - 관련 시설설치 경비 - 청산금의 지급 - 임대주택건설·매입에 따른 용자금·차입금 상환 - 임대보증금 반환금 - 서울주택도시공사에 대한 출자 - 정비사업 관련 연구·조사·측량·설계·감정 및 행정관리·도시계획·수탁사업 경비 - 정비사업조합 관련 경비 지원
도시·주거환경 정비사업	- 일반회계로부터의 전입금 - 정부의 보조금 - 재건축부담금 중 귀속분 - 과밀부담금 중 일부 - 재산세의 10퍼센트 - 차입금 - 특별회계의 용자 회수금, 이자 수익금 및 그 밖의 수익금 - 임대주택 임대보증금·임대료	- 기반시설 설치비용의 보조·용자 - 주거환경개선·재개발·재건축사업 공사비 용자 - 임차인 및 세입자 대상 용자 - 총괄사업관리자의 업무수행비용 - 차입금의 원리금 상환 - 토지 매입비 - 학생복지주택 건립비용 - 재정비촉진사업계정의 조성·운영·관리 경비 - 재건축부담금 부과·징수 경비 - 정비 관련 사업비 지원·보조 - 재정비촉진지구 조사·설계·연구·안전진단 경비 및 용역비 - 조합 운영경비 및 조합원 이주비 - 조합설립추진위원회의 운영자금 용자, 조합 사무비용보조
재정비촉진사업		

출처 : 「서울특별시 주택사업특별회계 조례」, 서울특별시조례 제6917호(2018. 10. 4., 일부개정). 참고하여 작성

서울시 주택사업특별회계는 「주택법」에 따른 국민주택건설공급사업·주택건설사업, 「공공주택 특별법」 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 주택임대사업과 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경개선사업·재개발사업·재건축사업, 「도시재정비 촉

진을 위한 특별법⁴³⁾에 따른 재정비촉진사업의 원활한 추진⁴³⁾을 위해 설치되었으며, 각각의 연관법과 그 목적에 따라 국민주택사업 계정, 도시·주거환경정비사업 계정, 재정비촉진사업 계정으로 나누어 운영하고 있다.

주택사업특별회계의 재원은, 2019년 예산서 기준 '세외수입', '보조금', '지방채', '보전수입등 및 내부거래'가 있으며, 이 중 보조금은 국고보조금으로 '국가균형발전특별회계', '기금'으로 구성되어 운영 중이다.

□ 도시재생기금 및 주택기금특별회계에서 건축자산 예산 편성할 수 있는 근거 부재

2019년 현재 서울시에서 한옥 등 건축자산 관련 업무를 주관하는 한옥건축자산과는 도시재생실에 속해있지만, 2019년 예산을 배정하던 2018년에는 서울시의 부서개편이 이루어지기 전이므로 주택건축국에 속해있었다. 서울시 주택사업특별회계는 주택사업특별회계 조례에 따라 서울시장이 관리·운영하도록 되어있으나, 그 사무는 계정별로 각각 해당 사업을 주관하는 부서의 장이 담당하고 있으므로 한옥 등 건축자산과 관련한 사업 중 주택사업특별회계의 세출 목적에 해당하는 부분은 주택사업특별회계를 활용하는 것이 가능하였다.

한편 서울시 도시재생특별회계는 2017년 조례 개정을 통해 '서울특별시 도시재생기금'으로 통합하여 운용하고 있다. 도시재생기금은 도시재생활성화 지역 내 공폐가의 매입 및 활용 비용과 공공임대주택 또는 사회주택의 건설 및 관리비용, 기금의 운영과 주민협의체 추진사업비 등에 사용이 가능하다. 2019년 현재 한옥건축자산과는 도시재생실로 개편되었으며, 도시재생기금의 운용목적상 건축자산의 매입과 활용 등을 위해 사용할 수 있는 여지가 있다. 다만, 보다 확실하게 예산 편성이 가능할 수 있도록 상위법에 근거마련이 필요한 상황이다⁴⁴⁾.

6) 건축자산 조세감면 운영 현황

□ 종로구와 성북구 2곳에서만 실제적으로 건축자산(등록한옥)의 재산세 50% 감면

「한옥등건축자산진흥법」에서 건축자산에 대한 조세감면 규정이 마련되어 있고, 이에 근거하여 서울시에서 관련 조례를 제정하여 제6조에 조세감면 규정이 마련되어 있으나, 실제적으로 건축자산에 대한 조세감면은 전국적으로 종로구와 성북구 2곳에서 등록한옥

43) 「서울특별시 주택사업특별회계 조례」, 서울특별시조례 제6917호(2018. 10. 4., 일부개정), 제1조.

44) 서울시 한옥건축자산과 담당자 면담(2019.1.29) 토대로 작성

에 대해 재산세 50% 감면만 이루어지고 있다. 서울시 건축자산 조세감면은, 「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」 제6조에 따라 「서울특별시 시세감면조례」에 따르도록 규정되어 있다. 재산세 감면의 경우, 다시 재산세 과세대상 물건이 소재하는 자치구의 구세 감면조례에서 정하도록 규정하고 있는데, 각 자치구의 구세 감면조례에서 이를 반영하고 있는 곳은 종로구와 성북구 2곳뿐이다. 그 대상은 등록한옥의 주택, 토지, 건축물의 재산세에 해당하며, 아직까지 ‘우수건축자산’은 그 대상에 해당되어 있지 않다.

[표 2-30] 서울시 한옥등건축자산에 대한 조세감면 규정(2019.03 기준)

조례명	조항	내용
한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	제6조 (우수건축자산의 시세 감면 및 기술 지원)	우수건축자산에 대한 시세 감면은 법 제12조제1항 및 「서울특별시 시세감면조례」에 따른다.
	제26조 (세제 등의 감면 및 생활환경개선 노력)	시장은 관계 법령에서 정하는 바에 따라 등록한옥(부속토지를 포함한다. 이하 같다)의 거주자에 대하여는 「지방세특례제한법」 및 「서울특별시 시세감면조례」에 따라 취득세 등 시세를 감면할 수 있도록 노력하여야 한다.
서울특별시 시세감면조례	제15조 (서울특별시분 재산세에 대한 감면)	「지방세기본법」 제9조제1항 및 제2항에 따른 특별시분 재산세의 감면은 해당 재산세 과세대상 물건이 소재하는 자치구의 구세 감면조례가 정하는 바에 따른다.
종로구 구세 감면 조례	제4조 (한옥에 대한 감면)	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조제2항제2호나목에 따른 역사문화미관지구내 또는 「서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례」 제4조에 따라 등록된 한옥으로서 과세기준일 현재 기와·처마 및 문양 등이 한국 고유의 건축양식으로 건축된 단독주택·근린생활시설·노유자시설 및 관광휴게시설(그 부속건축물을 포함한다)과 그 부속토지에 대한 재산세는 다음의 각 호에 따른다. 1. 주택 : 1,000분의 0.75를 적용 2. 토지 : 산출한 세액의 100분의 65를 경감(초과면적 부속 토지는 경감 제외 또는 별도 산정) 3. 건축물 : 1,000분의 1.25를 적용
성북구 구세 감면 조례	제8조 (등록한옥에 대한 감면)	「서울특별시 한옥 보전 및 진흥에 관한 조례」 및 「서울특별시 성북구 한옥보전 및 지원에 관한 조례」에 따라 등록된 한옥(그 부속토지를 포함한다)에 대한 재산세(「지방세법」 제112조제1항제2호에 따른 재산세를 제외한다. 이하 같다)는 2021년 12월 31일까지 다음의 각 호에 따른다. 1. 주택 : 재산세의 100분의 50을 경감 2. 토지 : 재산세의 100분의 50을 경감(초과면적 부속 토지는 경감 제외 또는 별도 산정) 3. 건축물 : 재산세의 100분의 50을 경감

출처: 서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례, 서울특별시조례 제6693호(2018. 1. 4., 전부개정); 「서울특별시 시세 감면 조례」, 서울특별시조례 제7338호(2019. 9. 26., 일부개정); 「서울특별시 종로구 구세 감면 조례」, 서울특별시종로구조례 제1322호(2019. 7. 12., 일부개정); 「서울특별시 성북구 구세 감면 조례」, 서울특별시성북구조례 제1245호(2019. 5. 16., 일부개정). 참고하여 작성

3. 소결

1) 건축자산 진흥 시행계획 수립 및 기초조사 추진 측면

□ 국토교통부 건축자산 진흥 기본계획 수립으로 지자체 시행계획 수립 진행(중)

2016년 1월 국토교통부가 '제1차 건축자산 진흥 기본계획'을 수립한 이후, 이를 바탕으로 서울시 및 경기도 등을 필두로 지자체의 '건축자산 진흥 시행계획'이 수립되었거나 수립 중에 있다. 국가 차원의 기본계획 수립 당시 가장 크게 초점을 두었던 '건축자산 총조사'와 관련해서도 '건축자산 기초조사 가이드라인'이 배포된 이후, 시행계획을 수립하면서 동시에 후보군 조사나 일부 지역을 대상으로 실제 건축자산 기초조사가 시행된 것으로 파악되었다. 건축자산 기초조사는 건축자산의 관련 정책 추진에 가장 기본이 되는 자료로서, 기초조사를 위한 예산편성이 지속적으로 운영될 필요가 있다.

□ 우수건축자산 등록 및 건축자산 진흥구역 지정 현황 미진, 개념 및 인식 떨어져

2019년 9월 현재 우수건축자산은 총 4개가 등록되었고, 건축자산 진흥구역은 총 4개 지정되었다. 현재까지 3개 지자체가 시행계획을 수립하여 공포하였고, 8개 지자체가 수립 중에 있다. 시행계획을 수립한 지자체도 건축자산 기초조사를 일부 진행하거나 후보군 목록만 정리한 지역도 있다. 이러한 상황을 감안하면 우수건축자산 등록과 진흥구역 지정은 현재 진행 중이라 할 수 있다. 그럼에도 아직까지 일반인들의 우수건축자산에 대한 개념이나 필요성에 대한 이해도와 인지가 부족하다는 것이 시행계획 및 기초조사를 진행한 업체나 전문가가 현장에서 느낀 의견이자 애로사항으로 나타났다.⁴⁵⁾

건축자산 관련 정책을 활발히 추진하기 위해서는 무엇보다 건축자산을 소유한 시민을 포함한 일반인들의 인식개선에 노력을 기울일 필요가 있다.

2) 건축자산 관련 지원사업 추진 측면

□ 건축자산 관련 지원사업 전무한 실정, 건축자산 연계형 도시재생뉴딜사업은 건축자산 맞춤형 사업으로 추진하기에 예산구조의 한계

국토교통부에서 건축자산과 관련한 지원 사업으로는 2018년부터 진행된 '도시재생 뉴

45) 경기도 및 서울특별시 건축자산 진흥 시행계획 수립 관련 전문가들의 자문(2019.2.22.) 토대로 작성

딜사업: 건축자산 연계형'과 '국토환경디자인 지원사업: 건축자산형'이 있다. 후자는 국토경관 향상을 위해 지역의 통합마스터플랜 수립비용을 지원해주는 사업으로 2009년부터 시작된 사업이다. 건축자산 유형으로 진행된 것은 2016년 단 한 차례뿐이었으며, 이마저도 선정된 밀양시 내일동에 자리한 한옥밀집지구를 주요 대상으로 하고 있어, 근현대 자산 대상의 건축자산 지원사업은 전무하다고 할 수 있다.

한편, 도시재생사업에서 건축자산 연계형으로 선정된 지역에서는 도시재생뉴딜의 마중물 사업비를 활용하여 건축기반 통합마스터플랜 수립, 건축자산 조사, 건축자산 진흥구역 관리계획 수립 등을 위한 용역을 진행할 수 있다. 지역 거점 조성을 위한 건축자산을 매입할 수 있으며, 건축자산을 활용한 상가 리모델링이나 코워킹 커뮤니티 시설 조성자금 등에 대해서는 주택도시기금을 활용하거나 지자체 자체 사업으로 진행할 수 있다. 그러나 도시재생뉴딜 사업비 내에서는 리모델링 사업에 천만 원 이하로 사용하도록 한정하고 있으며, 주택과 같은 비공공적 성격은 대상에서 제외된다. 특화형 사업은 대체로 부처 협업 사업으로 진행되고 있어, 각 유형에 특화되어 사용되는 사업비는 대부분 별도의 자체 사업비를 통한 재정 보조가 이루어지는 구조를 갖고 있다. 그러나 건축자산과 관련된 국토부 내에 매칭할 수 있는 자체사업비는 마련되어 있지 않은 상황으로, '건축자산 연계형'으로 선정된 지자체들이 건축자산 맞춤형으로 사업을 추진하는 데 한계를 갖고 있는 상황이다.

건축자산 연계형 도시재생특화사업의 효율적 운영을 위해서는 1) 건축자산에 대한 부처(국토교통부) 연계사업을 마련할 필요가 있으며, 그렇지 못할 경우 2) 건축자산 연계형 도시재생특화사업의 경우, 건축자산 맞춤형 사업으로 추진될 수 있도록 예산편성 구조를 개선할 필요가 있다.

□ 문화체육관광부 관련 사업에 '건축자산'에 대한 인지 및 연계 부족

문화부 관련 사업들은 대부분 사업의 중심이 '문화' 내지는 '문화인력'과 같은 소프트웨어에 있다. 여기서 하드웨어는 이를 지원하는 부수적인 역할에 해당하지만, 전체 사업비 규모로 볼 때 하드웨어에 소요되는 비용이 큰 것이 사실이다.

문화도시 사업이나 문화적 도시재생사업에서는 '대규모 시설 조성'과 일회성 행사를 지양하고 하드웨어가 문화적 소프트파워와 유기적으로 연계될 것을 사업방향으로 설정하고 있다⁴⁶⁾. 이러한 점에서 실제로 진행된 하드웨어 사업들은 그 공간의 대상이 '건축자

46) 문화체육관광부(2019.3), "문화도시 추진 가이드라인", 내부자료 참고로 작성

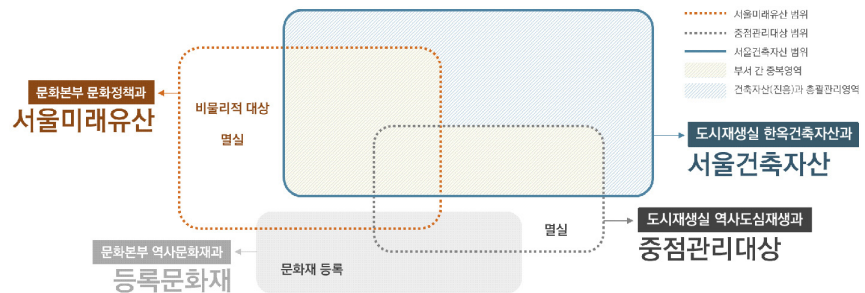
산'에 해당한다. 지역의 문화를 이끄는 소프트웨어와 인적자원은 공간과 연계할 때 건축 자산과 맥락이 닿아있기 때문이다.

문화재청에서 추진하고 있는 '근대역사문화공간조성사업'과 같이 문체부에서 진행하고 있는 지원사업의 하드웨어 연관 사업에 '건축자산'이 연계되어 부처 협력사업으로 진행될 수 있는 방안을 모색하고, 관련 사업 추진 시 건축자산 전문가나 전문조직이 참여하여 건축자산 활용도를 높이는 방향으로 진행할 필요가 있다.

3) 지자체 관련 업무 추진 측면

□ 유사 관리업무의 통합관리 역할 필요

서울시의 경우 문화재, 한옥 및 건축자산 외에 '역사도심 기본계획'에 의한 '중점관리대상'을 목록화하여 관리, 보호하고 있으며, 건축자산과 개념적으로 유사한 '미래유산'도 선정하여 관리하고 있다. 이들은 각 대상별로 관리방법과 수단이 상이하고 관리부서도 독립적으로 운영되고 있다. 한옥 및 건축자산은 도시재생실의 한옥건축자산과가, 중점관리대상은 도시재생실의 역사도심재생과가, 미래유산은 문화본부의 문화정책과 내 미래유산팀이 각각 관리한다. 이들은 향후 문화재가 될 수 있는 대상이라는 점에서 문화재를 관리하는 역사문화재과와도 긴밀한 관계를 가져야 한다.



[그림 2-7] 서울시 건축자산과 유사 관리대상과의 관계

출처 : 서울특별시(2019), 「서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획 : 본보고서」, p.225. 토대로 보완 작성

현재는 한옥 및 건축자산을 담당하는 전담부서로 한옥건축자산과가 운영되고 있으나, 이처럼 건축자산의 범주에 해당하는 대상을 여러 부서에서 각기 관리, 지원하고 있다는 점을 감안하면 전담부서로서 통합관리의 역할이 필요하다. 서울시 이외 지역의 경우, 아직까지 건축자산 전담부서가 없는 경우가 많고, 문화재 관련 부서 외에도 관광과 관련된 부서가 건축자산 보호, 관리 업무와 매우 밀접하다는 점에서, 마찬가지로 건축자산의 통합관리 역할을 하는 부서가 필요하다. 단기적으로 건축자산 전담부서를 설치하여, 건

축자산 기초조사 및 목록 관리, 지원 등의 업무를 전담하고, 장기적으로는 역사유산, 건축자산, 미래유산 등 건축자산에 관한 업무를 하나의 부서로 통합하여 개별적으로 사업이 추진되고 멸실되는 한계를 극복할 필요가 있다.

□ (조직) 현장사무소 설치, 실무담당의 중간지원조직 설치 필요성 대두

서울시의 경우, 전담부서 외에도 건축자산과 관련하여 별도의 현장사무소(한옥지원센터)를 운영하고 최근에 실무 지원조직을 별도로 설치한 것을 주목할 필요가 있다. 서울시의 한옥지원센터는 현장사무실로서 한옥거주자들의 위급상황 등에 민첩하게 대처하고 관련 공사 등을 서비스하기 위해 개설하였다. 아직까지는 한옥 중심으로 운영되고 있으나, 오래된 건물이 많은 건축자산에 대해서도 관련 서비스가 필요할 수 있다. 이와는 별도로 최근 건축자산의 매입과 활용 시 필요한 부동산 감정, 구조 진단 등의 실제적인 업무 등을 추진하기 위해 SH공사 내에 별도로 지원조직을 설치하였다. 현재 해당부서의 역할과 업무범위 설정을 위한 연구용역이 진행되고 있는 상황이나, 일반시민 및 건축자산 소유자 인식개선, 건축자산에 대한 홍보 및 전시 행사, 건축자산 발굴 및 매입, 활용, 기술지원 등 전문기관의 역할이 매우 필요한 상황을 인지한 정책 추진 결과라 볼 수 있다. 지원조직에 대한 운영계획은 경기도 건축자산 진흥 시행계획의 실천과제에서도 찾아볼 수 있다.

□ (재원) 도시재생기금 및 주택기금특별회계에서 건축자산 예산 편성할 수 있는 근거 마련 필요

주택기금이나 도시재생기금의 세출목적지를 볼 때, 건축자산의 매입과 활용에 관련 예산을 활용하는 것이 어느 정도 가능한 상황이다. 실제로 서울시는 주택기금특별회계에서 건축자산에 대한 예산을 편성 받고 있으며, 도시재생기금도 예산편성을 받기 위한 움직임을 보이고 있다. 현재까지는 상위 근거법 없이 운영해 왔거나 운영 할 예정이나, 보다 원활히 관련 기금에서 예산편성을 받기 위해서는 건축자산 특별회계 규정에 활용 가능한 기금의 편성규정을 개정하여 근거를 마련해 줄 필요가 있다.

□ (세금감면) 조세감면 규정 있으나, 한옥에만 적용

제3장 지자체 및 민간차원의 건축자산 관리 및 지원 운영 현황

1. 지자체 차원의 건축자산 관리 및 활용 현황
 2. 민간차원의 건축자산 활용 현황
 3. 소결
-

□ 조사 목적

- 지자체의 건축자산 관리 및 활용 현황분석을 통해 국가 차원의 지원정책 방향 마련에 시점을 도출하고, 국가의 지원정책에 대한 수요를 파악하기 위함. 또한 민간의 건축자산 활용 현황분석을 통해, 국가 및 지자체 차원의 지원정책에 대한 수요를 파악하기 위함

□ 조사 내용

- 지자체의 건축자산 관리 및 활용 현황 분석 (건축자산 진흥구역, 도시재생, 문화도시 등 건축자산을 대상으로 하는 사업 사례)
- 민간의 건축자산 활용 현황 및 지원수요 파악

□ 조사 대상

- 지자체 : 서울형 도시재생 사례, 군산 원도심 건축자산 진흥구역 사례, 부산 영도구 강감이에솔마을 사례, 대구 북성로 건축자산 진흥구역 사례
- 민간 사례 : 코스모40, 대선제분, 성수연방, 공공일호

1. 지자체 차원의 건축자산 관리 및 활용 현황

1) 서울형 도시재생

현재까지 서울시의 건축자산 관련 사업은 주로 한옥을 대상으로 진행되어 왔으며, 근현대 건축물에 대해서는 주로 도시재생 차원에서 접근하고 있다. 서울시는 지역여건에 따라 다양한 맞춤형 재생사업을 추진하기 위해 ‘서울형 도시재생’이라 하여 사업유형을 세분화하고 구체적인 전략을 마련하여 왔다⁴⁷⁾. 역사문화자원이나 건축자산의 관리 및 활용과 관련된 사업유형으로는 ‘생활중심지 특화형⁴⁸⁾’ 중 ‘역사문화지역 특화형’과 ‘거점확산형’으로 진행된 사업 중 역사·문화자원을 대상으로 하는 경우를 볼 수 있다.

[표 3-1] 서울형 도시재생 현황 (2019.6 현재)

서울형 유형	법적유형	관련법	개소수	대상지
일자리거점 육성형	경제기반형		4	(15) 서울역, 창동·상계, 장안평 (17) 영등포·경인로
생활중심지 특화형	중심시가지형	도시재생법	9	(15) 세운상가, 창덕궁 앞 도성한복판, 정동 (17) 용산전자상가, 마장동, 청량리, 안암동, 4.19사거리, 독산우시장
주거지 재생형	근린재생활형		18	(15) 창신·송인, 가리봉, 해방촌, 성수, 신촌, 암사, 장위, 상도4동 (17) 창3동, 천연·충현동, 목2동 (18) 송정동, 인수동, 도봉2동, 사당4동, 성내2동 (19) 응암3동, 중화2동
	주거지지원형		6	(17) 수유1동, 불광2동, 난곡동 (19) 사근동, 신월3동, 구로2동
	주거환경개선사업		도시 및 주거환경정비법	84
	도시활력증진사업		11	필동 서애길 활성화계획 등 11개소
	새마을사업	국가균형발전특별법	2	금천구 암달우는 마을, 돈의동 쪽방
	우리동네살리기		2	제기동, 독산1동
거점 확산형	서울형 도시재생사업	개별법에 따라 추진	12	광운대역, 상암·수색, 동남권 국제교류복합지구, 서남권 G밸리, 세종대로, 석유비축기지, 노들섬, 여의도일대 한강협력사업, 서촌, 돈의문 박물관마을, 예장자락, 백사마을, 현대차미래연구소, 동부제강 부지, 선교사주택
	골목길 재생사업	서울시 골목길 지원조례	2	성북구 성북동, 용산구 후암동 등 13개소
4개 유형	10대 사업		164	

출처: 서울도시재생포털, “서울형 도시재생 현황”, <https://uri.seoul.go.kr/surc/seoullInfo/businessTypeAndStatus.do> (검색일 : 2019.9.28.)

47) 서울형 도시재생의 사업유형으로는 「도시재생법」 상의 도시경제기반형에 해당하는 ‘일자리거점 육성형’, 근린재생형에 해당하는 ‘생활중심지 특화형’과 ‘주거지 재생형’이 있으며, 2018년 3월에는 역사·문화자원이나 유희·공·공유지 등을 대상으로 혁신거점공간을 조성하는 ‘거점확산형’ 유형을 새롭게 도입하였다.

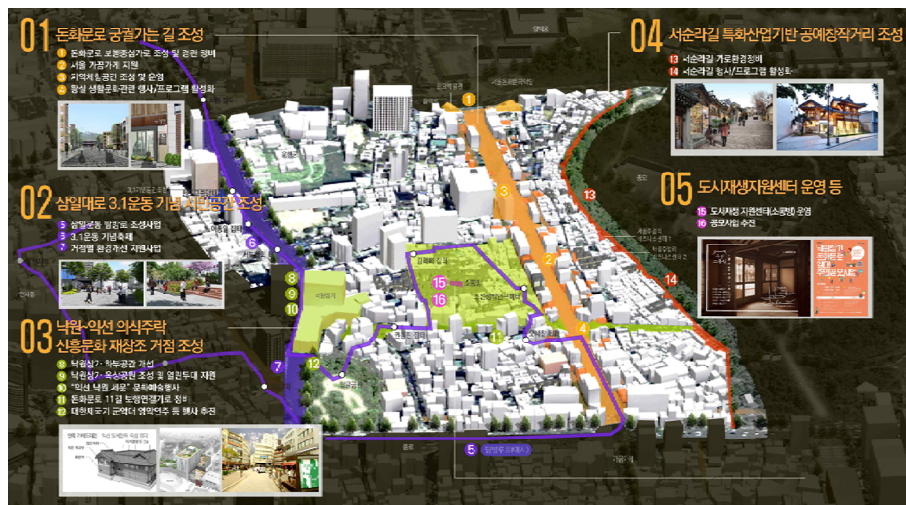
48) 생활중심지 특화형에서는 서울시만의 특성을 고려하여 도심산업 활성화형, 역사문화지역 특화형, 대학가 혁신형, 전통시장 연계형으로 세부 유형을 구분하고 접근방법을 차등화하고 있다.
출처 : 서울특별시(2018), 「2025 서울시 도시재생 전략계획」, p.86.

전자에 해당하는 지역으로는 2015년 도시재생활성화지역으로 지정된 창덕궁 앞 도성한복판, 2017년 지정된 정동 일대 및 4.19 사거리 일대가 있으며, 후자의 경우 마포 문화비축기지, 돈의문 역사문화공원 등이 있다. 본 장에서는 각 유형별 사례를 검토하여 건축자산 관리 및 활용을 위한 지자체 차원의 대응전략의 특징과 한계를 살펴보고자 한다.

□ 역사문화지역 특화형 사례1: 창덕궁 앞 도성한복판 도시재생활성화지역

이 지역은 세계문화유산인 창덕궁과 종묘, 운현궁, 탑골공원이 위치한 역사문화의 중심지이다. 당초 ‘낙원상가 일대’라는 이름으로 도시재생활성화지역이 지정되었으나 경관 녹지 조성사업의 원활한 추진을 위한 구역계 재조정, 조선시대에서부터 근·현대까지 지역의 다양한 역사문화적 특성을 반영하기 위해 2018년 서울시 도시재생위원회 심의를 거쳐 본 사업명으로 명칭이 변경되었다⁴⁹⁾.

이 사업은 총 사업비 167억 원, 사업기간 2015-2019년으로 진행되며, 추진전략으로는 지역의 유·무형 역사자산의 강화, 주변 지역과 단절된 공간 연결, 이해와 소통을 통한 지역공동체 육성을 제시하고 있다. 주요 마중물사업으로는 돈화문로 보행중심가로 조성 및 경관 정비, 역사문화축제 활성화, 삼일대로 가치공유 사업, 삼일대로 일대 주요거점 개선사업, 낙원상가 활성화 거점 조성 지원, 기존 산업자원과 창의적 성장동력 융복합 지원 등이 있다.



[그림 3-1] 창덕궁 앞 도성한복판 도시재생활성화지역의 사업구상도
출처 : 서울특별시(2018), 「창덕궁 앞 도성한복판 도시재생활성화계획」, p.165.

49) 서울특별시(2018), 「2025 서울시 도시재생 전략계획」, p.154.

서울시 역사도심재생과가 주관부서로 문화정책과, 문화예술과, 역사문화재과, 한옥건축자산과, 관광정책과 등과 협력사업을 추진하고 있다.

활성화계획에 따르면 마중물 사업은 골목환경이나 거점별 환경개선, 체험공간 및 프로그램 운영사업 위주로 구성이 되어 있었고, 협력사업으로는 익선동 지구단위계획 수립이나 도시형한옥 수선비용 지원, 도시 민박업 및 한옥체험업 활성화 지원, 한옥공방 조성 유도 등이 추진 중에 있었다. 지역의 새로운 활력을 창출하거나 역사적 흔적과 장소성을 살리기 위한 단위사업들이 계획되어 있었으나 한옥 이외의 근현대 건축자산의 활용이나 관리, 이와 관련된 지원사항 등은 별도로 마련되어 있지 않다.

□ 역사문화지역 특화형 사례2 : 정동 일대 도시재생활성화지역

정동 일대는 증명전, 선원전, 러시아공사관 등 외교중심지, 선교 및 근대교육문화의 발상지라는 근현대 역사문화자원을 보유하고 있는 지역이다. 옛 지적선이나 역사가로가 상당수 남아있고 건축자산이 다수 입지하고 있으나 건물의 노후화와 함께 지역이 가진 역사장소적 가치인식 부족, 역사문화자원 간 연계성 및 보행접근성 미흡 등의 문제로 인해 지역쇠퇴가 진행되고 있다. 이에 정동 일대의 도시재생은 정동외교문화공원과 역사보행탐방을 위한 대한제국의 길을 조성하여 지역의 역사적·장소적 가치를 회복하는 것을 목표로 하고 있다. 서울시 역사도심재생과와 중구청을 중심으로 총 18개의 재생사업이 추진될 예정이며, 총 사업비는 215억 원, 사업기간은 2017-2022년이다.



[그림 3-2] 정동 일대 도시재생활성화지역 사업구상도
출처: 서울특별시 역사도심재생과(2019), 「정동 일대 도시재생 활성화계획(안) 공청회 자료」, p.54

건축자산과 관련된 사업으로는 세실극장의 문화재생사업, 구세군 중앙회관을 복합문화 공간으로 재생하는 사업, 정동 아파트 리모델링 컨설팅 지원사업 등을 볼 수 있었다. 세실극장의 경우, 서울시의 임차료 지원을 바탕으로 서울연극협회가 장기임대 및 위탁운영을 맡아 극장의 보전과 문화기능을 유지해 나가는 것을 목표로 하고 있다. 구세군 중앙회관의 경우 본관 및 별관의 리모델링과 함께 외부경관을 개선하여 복합문화거점을 조성할 예정이다. 정동아파트에 대해서는 건물이력에 대한 조사에서부터 노후화된 건축물의 보전적 정비를 유도해 나갈 예정이다. 이러한 물리적 사업과 더불어 정동 일대에서는 지역의 역사에 대한 DB구축이나 인식확대를 위한 교육프로그램, 포럼 개최 등을 함께 진행해 나갈 예정이다.

□ 역사·문화자원을 대상으로 한 거점확산형 도시재생 사례 : 마포 문화비축기지

마포구 월드컵경기장 인근에 위치한 문화비축기지는 1970년대 축조된 석유비축기지를 2017년 문화공간으로 리모델링하여 새롭게 문을 연 거점공간이다. 6개의 탱크가 있던 석유비축기지는 2000년 안전상의 문제로 폐쇄되었고 13년 간 1급 보안시설로 접근이 통제되어 왔다. 2013년 석유비축기지의 재활용 방안을 마련하고자 시민아이디어 공모를 실시하였고, 그 결과 산업시대의 유산이 가진 역사성을 보존하면서 친환경생태공원으로 조성하는 것으로 방향이 결정되었다. 2014년에는 국제현상설계 공모를 진행하여 당선작 ‘땅으로부터 읽어낸 시간’을 바탕으로 기본 및 실시설계를 실시하였고, 2015년 12월 공사가 시작되어 2017년 4월 준공, 9월에 시민 문화공간으로 돌아오게 되었다.



[그림 3-3] 문화비축기지 모습(좌: 2000년, 우: 2017년)

출처 : 서울특별시 서울사랑(2017), “40년 비밀의 문이 열리다, 문화비축기지”, <http://love.seoul.go.kr/asp/viewCardNews.asp?intSeq=4821> (검색일 : 2019.9.28.)

비축기지 내 5개의 석유탱크와 옹벽 등 기존 시설물을 보존 및 활용하여 전시·체험 공간, 정보교류 공간, 공연·강연 공간을 조성하였다. 4번 탱크에서는 「건축물의 에너지절약설계기준」의 완화기준이 적용되어 단열조치가 제외되면서 석유탱크의 본래 모습을

보존할 수 있었다. 그밖에도 다중이용업소의 소방시설 설치나 구조적인 측면에서도 특례 적용을 받아 건축자산으로서의 특색을 살린 설계가 가능하였다. 외부공간에는 산책로, 정원, 공연장 등을 조성하여 다양한 커뮤니티 활동이 가능하도록 하였다. 본 사업은 총 14만㎡ 부지에서 진행된 대규모 도시재생 프로젝트로서 서울시 푸른도시국에서 주관하였다. 단순히 문화시설을 조성하였다는 것을 넘어서 산업화시대의 유산을 친환경과 재생이라는 상징적인 이미지를 갖는 공간으로 변화시켰다는 점에서 주목을 받고 있는 사례이다.

□ 돈의문 박물관마을

돈의문 박물관마을은 한양도성의 서쪽 성문인 돈의문 안의 첫 동네(새문안 동네)가 있던 지역이다. 새문안 동네는 1960-70년대 가정집을 개조한 과외방이 성했하였던 곳이었으나 70년대 이후 도심의 명문고들이 강남지역으로 이전하고 주변에 고층빌딩들이 들어서기 시작하면서 과외방은 점차 없어지고 직장인들을 대상으로 하는 식당이 들어서기 시작하였다. 1990년대에는 마을을 떠나는 주민들이 늘어나면서 주택을 개조한 식당들은 더욱 증가하였다.

새문안 동네는 2003년 종로구 교남동 일대와 함께 돈의문 뉴타운 지역으로 선정되었고, 전면 철거 후 근린공원으로 조성될 계획이었다. 2012년 교남동 일대 돈의문 1구역은 관리처분 계획인가를 받으면서 주민들의 이주와 건물 철거가 진행되기 시작하였다. 새문안 동네도 역사적 흔적이 사라질 위기에 처했으나 전면철거 개발방식에 반하는 도시재생의 필요성이 제기되었고, 지역이 가진 역사적 가치와 근현대 시기의 생활유산을 보존하고자 2014년 정비계획이 변경되었다.



[그림 3-4] 역사문화공원 계획구상 초기안 및 변경안
출처 : 서울특별시(2017), 「돈의문 박물관마을 이야기」, pp.91-92.

새문안 동네 역사공원 조성권과 공원 내 도시재생박물관 건립이 제안되었고, 2015년 5월

‘돈의문 역사문화마을 조성 시행계획’의 수립, 같은 해 11월에는 ‘서울도시건축센터’ 설립에 대한 시장방침이 수립되었다. 도시재생본부 주거사업과에서 진행하던 사업은 도시공간개선단으로 이관되었고 2016년 재정비촉진계획 변경결정을 통해 근린공원에서 문화시설로 용도가 변경되었다.

돈의문 박물관마을은 골목, 필지, 지형 등의 옛 도시조직과 한옥이나 근현대 건축물을 가능한 보존·활용하여 동네 전체를 박물관의 형태로 조성하고자 하였고, 한양도성이나 돈의문 복원, 주변 역사자원과의 연계 방안을 고려하였다⁵⁰⁾. 주민의견 청취, 디자인 지침 마련, 구조 안전진단과 일부 건물의 철거, 문화재 발굴 등의 과정을 거쳐 사업이 추진되었다. 그럼에도 추진과정에서 건축자산의 관리 및 활용 측면에서 아쉬움이 있다. 1932년부터 약 30년간 유한양행 본사로 사용되었던 건물 가운데 남아있던 한 동의 건물을 리모델링하여 도시건축센터로 이용되고 있는데, 개보수 진행과정에서 유한양행의 사택이었던 살림집으로서의 공간적 특성은 없어지고 외벽만 남게 되었다. 또한 교남동 철거 전에 그 일대에서 조사된 한옥 10채를 이곳으로 이전하려던 계획이 무산되고 대신 해당 부지에는 근거모를 신축 한옥이 들어서게 되었다. 이축하려던 교남동 한옥들은 강원도에 보관중이며 현재 돈의문전시관(서울역사박물관 별관, 아지오)에 일부 자재와 관련 내용이 전시되고 있는 상황이다.

2018년 개관한 돈의문 박물관마을은 마을전시관, 체험교육관, 기타시설로 구성되어 있고, 마을 가운데에 공유공간을 조성하여 문화 체험공간으로 활용하고 있으며, 매일 2번 도슨트 투어를 진행하고 있다. 전면철거 방식의 재개발이 아닌 도시재생차원에서 지역을 변화시켰다는 것에 의미가 있는 프로젝트라 할 수 있으나 진행과정 상에서 건축자산의 보전과 활용을 위한 세밀한 절차와 방식을 마련하지 못하였다는 한계를 가지고 있다.



[그림 3-5] 도시건축센터로 조성된 건물의 리모델링 전과 후
출처 : 서울특별시(2017), 「돈의문 박물관마을 이야기」, pp.154-155.

50) 서울특별시(2017), 「돈의문 박물관마을 이야기」, p.10, p.92

2) 군산 원도심(월명동 일원)

□ 원도심의 주요 계획 및 사업 추진 개요

군산시 원도심에 위치한 월명동 일원은 2000년대 초반부터 근대 건축물의 보존과 활용에 대한 움직임이 본격적으로 나타나기 시작하였다. 계획 수립 및 조례 제정 등 지자체 차원의 대응전략 마련과 함께 문체부나 국토부의 국가지원사업을 꾸준히 운영하여 왔으며, 2017년 7월에는 건축자산 진흥구역을 지정하면서 건축자산 대상의 관리 및 지원을 위한 정책 추진을 지속적으로 실시해 나가고 있다.

군산시 원도심 일대를 역사문화적 관점에서 접근한 첫 번째 계획은 2002년에 수립된 '군산 차이나타운 개발 계획'이다. 이후 2005년에 기성시가지 활성화를 위한 시가지 정비방향 제시와 근대역사문화경관의 보존·활용방안을 모색하기 위하여 '군산 도심권 근대역사문화경관 가꾸기 계획'이 수립되었다. 이를 기반으로 2007년에 「군산 원도심 활성화 조례」가 제정되었다. 이 조례는 원도심의 공동화 현상 방지, 상권 활성화, 근대역사문화 보존·활용방안 모색을 목적으로 원도심 내의 근대건축물의 개보수 비용에 대한 보조금 지원 규정이 처음 마련되었다.

군산시 원도심의 근대건축물에 대한 실질적 활용은 2009년부터 진행된 '군산 근대문화도시 조성사업'으로부터 출발한다. 이후 2012년에는 문체부 도시관광활성화 공모사업으로 선정되어 '1930 근대군산 시간여행 조성사업'이, 2014년에는 도시재생선도지역으로 선정되면서 총 840억 원 규모의 도시재생사업이 진행되었다. 도시재생사업을 포함하여 근대마을 조성사업, 대표관광지 육성사업 등이 근대문화도시 조성사업의 2단계 사업으로서 추진되고 있다. 2018년에는 군산내항 지역이 문화재청의 역사문화자원 기반 도시재생 활성화를 위한 공모사업 시범 사업지로 선정되면서, 2019년도부터 5년간 400억 원의 국비가 지원될 예정이다.

2014년에 도시재생선도지역으로 선정되면서 도시재생사업 추진을 위한 활성화계획이 수립되었으며, 도시재생사업이 추진되는 과정에서 급변하는 원도심의 근대역사경관을 보존하고 특성화하기 위한 방안으로 건축자산 진흥구역을 지정하여 관리계획을 수립하는 용역이 추진되었다. 도시재생사업의 일환으로 실시한 건축자산 DB 구축 및 콘텐츠 개발 연구용역과 근대건축물 리모델링 사업을 기반으로 2017년 7월에 월명동 일원이 건축자산 진흥구역으로 지정되었으며, 2018년에 건축자산 진흥구역 관리계획이 수립되었다.

군산시 원도심 일원에 건축자산과 관련한 계획과 사업들은 부처로는 문화부, 국토부, 문화재청이 관련되어 있으며, 군산시 관련 부서로는 도시계획과, 문화예술과(구 문화관광과), 도시재생과가 관련되어 있다. 2005년 도시계획과에서 수립한 ‘군산 도심권 근대역사문화경관 가꾸기 계획’과 2018년 도시재생과에서 수립한 ‘월명동일대 건축자산 진흥구역 관리계획’이 군산시 원도심의 근대역사경관 및 건축자산을 위한 관리 성격의 계획이라 할 수 있으며, ‘군산 차이나타운 개발 계획’과 ‘도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획’은 사업계획의 성격을 가진다.

[표 3-2] 군산시 원도심 일대 건축자산 관련 주요 계획 및 사업

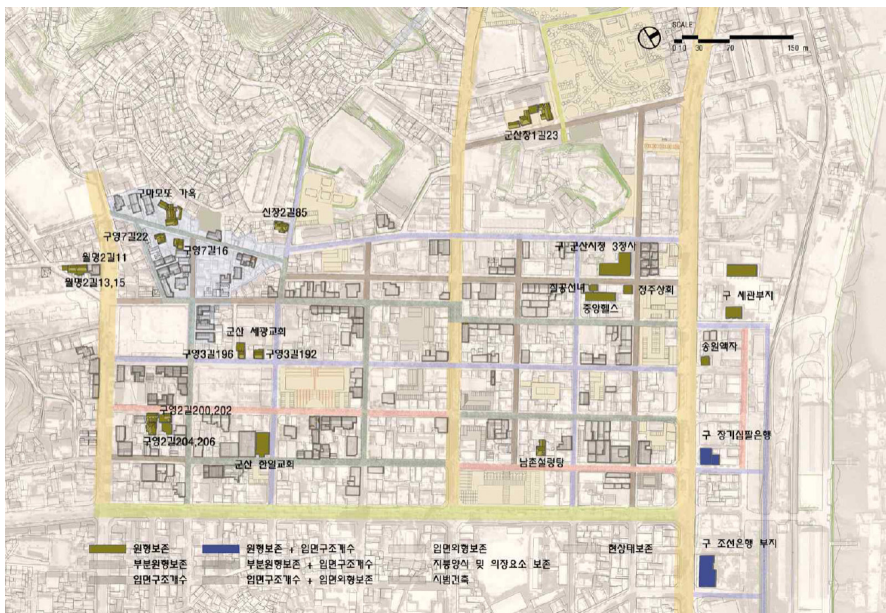
구분	대상지역	연도	주요 내용	담당부서
군산 차이나타운 개발 계획	영화동, 장미동, 내항주변 133,805㎡	2002	차이나타운 및 국제문화도시 건설을 통해 지역 활성화 추진(중심성 강화, 용도 변경, 지역 및 수변공간 특성 고려)	(구)문화관광과
군산 도심권 근대역사문화경관 가꾸기 계획	월명동, 선양동, 중앙동, 해신동 등 도심권 일원 약 2.6km ²	2005	근대역사문화경관지구 지정 및 보존 활용방안 모색, 관리지침 마련과 지구 활성화 도모 ※본 계획에 근거하여 2007년 「군산 원도심 활성화 조례」가 제정	도시계획과
군산 근대문화도시 조성사업	월명동, 장미동 일원 466,000㎡	2009-2015	내항 일대의 근대역사문화 벨트화사업(근대역사문화 벨트화사업 마스터플랜), 원도심 일대의 근대역사경관조성사업(근대역사경관 조성사업 기본 및 실시설계)으로 진행	문화예술과 *문체부사업
1930 근대군산시 간여행 사업	원도심 일대	2012	스토리텔링, 탐방로 구간 경관 개선, 맛의 거 간판 정비 및 건물 입면 개선	관광진흥과 *문체부사업
도시재생선도지역 근린재생형 활성화 계획	월명동, 해신동, 중앙동 일원 466,000㎡	2014-2017	근대역사경관 조성을 통한 원도심 정체성 구축, 지역 정비를 통한 지역경제 활성화 발판 마련, 도시재생사업의 지속가능한 추진 기틀 마련	도시재생과 *국토부사업
군산 근대마을 조성사업(신흥동 말랭이 마을)	신흥동 일원 1만㎡	2016-2019	고지대 불량주거지 정비사업의 일환으로 주거시설물 매입하여 전시 및 체험공간, 예술인레지던스 등 조성 예정	문화예술과 *문체부사업
건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획	월명동 일원 327,456㎡	2017	근대건축물 등 건축자산 밀집지역의 종합적 관리를 위해 지정 ※건축자산 진흥구역 관리계획 고시 예정	도시재생과
군산 내항 역사문화공간 재생사업	장미동 일원 152,476㎡	2019-2023	역사문화자원 기반의 도시재생 활성화를 위해 문화재 보수정비, 역사경관 회복 등과 관련된 사업 추진 예정	문화예술과 *문화재청사업

출처 : 김민영 외(2009), 「군산 근대역사문화벨트화사업 마스터플랜 수립 연구보고서」, 군산시;
 송석기(2013), 「군산시 근대 건축물 활용 정책의 성과와 과제」, 「건축과 도시공간」, v.16, 건축도시공간연구소;
 양은정(2012), 「군산시 원도심 보존계획의 변천에 관한 연구」, 서울대학교 박사학위논문;
 이경찬 외(2005), 「군산 도심권 근대역사문화경관 가꾸기 기본계획」, 군산시; 이상의 자료를 참고로 재작성

□ 관리계획 주요내용 및 건축자산 조사 현황

군산시는 일제강점기 목조 심벽구조를 채용하여 축조된 일식 건축물이 가장 많이 분포되어 있으며, 벽돌 조적도나 콘크리트조를 채용한 건축자산도 곳곳에 산재하고 있다. 건축자산은 주로 주거, 주상복합, 상업·업무, 종교 및 기타용으로 이용되고 왔으며, 기존 건축물 위에 증축하거나 수평방향으로 첨가·확장, 기존 건축물과 별개의 건축물을 축조하는 방식으로 형태나 구조가 변화되어 왔다⁵¹⁾.

군산시에서는 ‘군산 도심권 근대역사문화경관 가꾸기 계획’ 수립을 위해 근대역사문화지구 내 근대건축물 조사 및 목록화를 진행하면서 본격적인 건축자산 조사를 실시하였다. 주변 건축물과의 맥락적 관계, 건축물의 규모나 구조, 지붕형태, 외벽 마감, 용도 등의 특성 등을 분석하고, 근대건축물이나 도시공간 구성 요소별 보존·정비지침과 건축물 형태에 따라서 원형 보존, 부분 원형 보존, 입면 구조개수 보존, 입면 외형보존, 지붕 및 의장요소 보존 등의 유형별로 보존·정비지침을 제시하고 있다. 건물명, 용도, 분포특성, 보존상태, 보존방침을 정리한 유형별 근대건축물 목록은 「군산시 원도심 활성화 지원 조례」의 보조금 지원 대상에 해당한다.



[그림 3-6] 건축물 형태요소 보존·정비계획 - 원형보존 건축물
출처: 이경찬 외(2005), 「군산 도심권 근대역사문화경관 가꾸기 기본계획」, 군산시, p.90.

51) 군산시(2019), 「군산시 건축자산 진흥구역 경관성 검토 보고서」, pp.39-41.



[그림 3-기] 군산 도심권 근대역사문화경관 가꾸기 기본계획 - 지구별 토지이용 구상도

출처: 이경찬 외(2005), 「군산 도심권 근대역사문화경관 가꾸기 기본계획」, 군산시, p.74.

군산시는 2014년 도시재생 선도지역으로 선정되면서 근대·일반건축물 리모델링 사업을 실시하기 위해 근대건축자산 DB구축 및 콘텐츠개발 사업을 실시하였다. 도시재생선도지역 활성화계획 수립 시, 신축으로 멸실되었거나 기 시행 사업에 의해 개축·재축·이축된 경우, 별도 사업에 의한 정비가 필요한 건축물들이 기존 목록에서 제외되었다. 또한 기존 조례에 포함되지 않았으나 원도심 건축유산의 특징적 가치를 가지고 있는 경우, 기존 조례에 포함된 건축물과 연계하여 정비가 가능한 경우는 목록에 추가되었다. 근대 건축물 목록에 선정된 건축물은 리모델링 사업 지원을 위해 거점 등급, 우수 등급, 양호 등급, 일반 등급의 4가지 등급으로 구분하고 있다⁵²⁾.

2017년에는 건축자산 진흥구역을 지정하기 위해 조례상에 고시된 172개소 건축자산의 유지관리 상태 확인 및 추가조사를 실시하여 신규 건축자산의 발굴과 등록 여건을 마련

52) 근대·일반건축물 리모델링 보조사업 가이드라인에 따르면 근대건축물 목록을 거점 등급 12건, 우수 등급 39건, 양호 등급 60건, 일반 등급 58건으로 정리하고 있다.

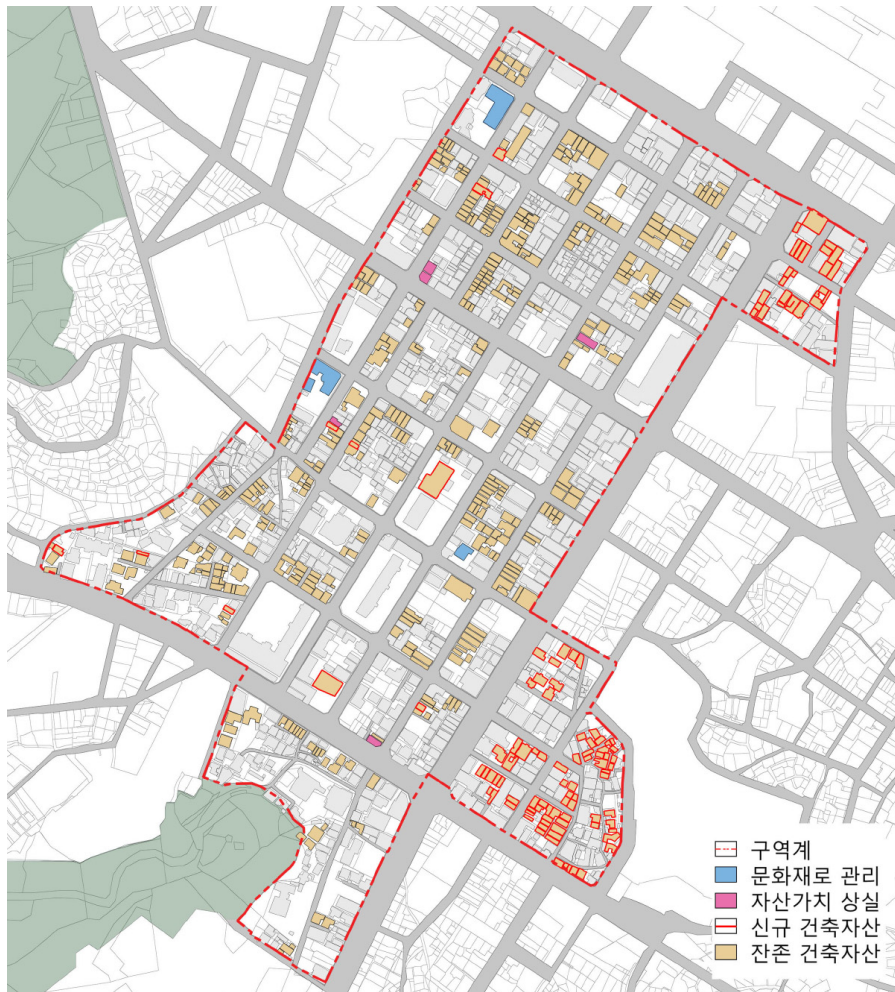
- ① 거점 등급: 개별 건축물이 독립적인 가치를 갖고 있는 경우
- ② 우수 등급: 상대적으로 원형의 확인이 용이하고 위치가 상대적으로 중요한 경우
- ③ 양호 등급: 주변 건축물과 연계하여 특징적인 가로 경관이 가능한 경우
- ④ 일반 등급: 리모델링이 이미 수행되었거나 주변 건축물과 연계가 어려운 경우 등

하였다. 멸실 및 자산 가치 상실, 신규 발굴 및 목록 재편성을 통해 총 175건(441동)의 건축자산으로 집계되었다.

[표 3-3] 군산시 건축자산 진흥구역 일대의 건축자산 집계표

구분	기정	문화재	멸실	신규 발굴 및 재편성	잔존 건축자산
원도심 활성화 조례	-	-	-	-	172
활성화 계획	172	-5	-39	41	169(355동)
진흥구역(안)	169	-4	-6	14	173(439동)

출처: 군산시(2019), 「군산시 건축자산 진흥구역 경관성 검토 보고서」, p.43.



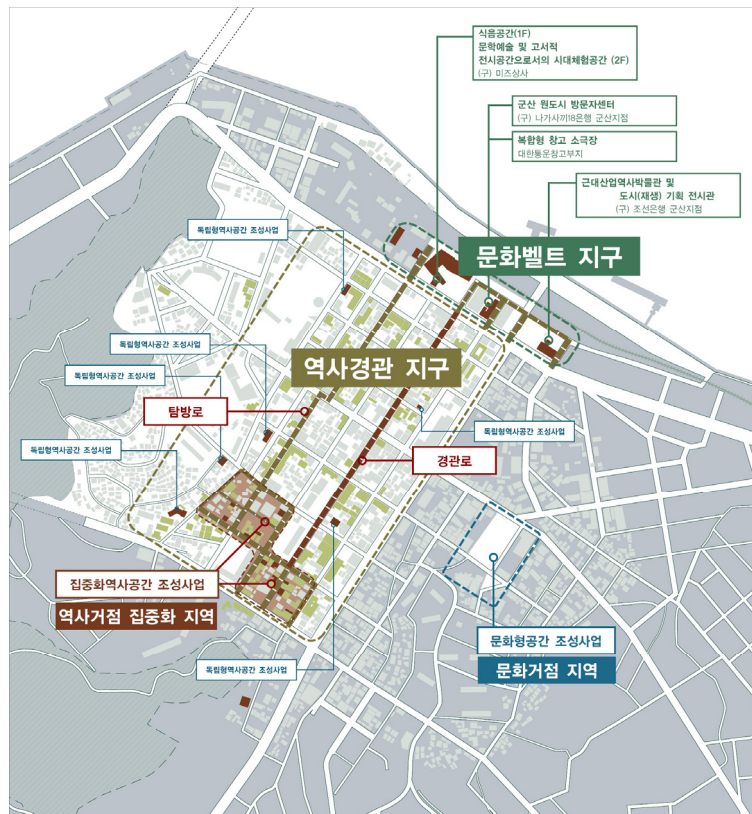
[그림 3-8] 군산시 건축자산 현황도

출처: 군산시(2019), 「군산시 건축자산 진흥구역 경관성 검토 보고서」, p.43.

□ 건축자산 관리 및 활용을 위한 사업 추진 현황

• 군산 근대문화도시 조성사업

근대문화도시 조성사업은 근대유물을 활용한 원도심 재생과 새만금 연계 관광로드화를 위해 근대역사문화 벨트화사업과 근대 역사경관 조성사업의 두 가지 사업이 묶여져서 함께 진행되었다. 근대역사문화 벨트화사업은 조계지의 역사를 가진 군산항 배후 지역을 중심으로 지역에 남겨진 근대산업유산을 도시적 차원에서 보존·활용하여 문화공간으로 재탄생시키고 원도심재생의 기반마련에 기여하는 것을 목적으로 추진되었다⁵³⁾. 2018년 문화체육관광부 공모사업으로 선정된 후, 2009년 주요 권역 및 가로별 공간전략 콘셉트를 제시하는 마스터플랜을 수립하고, 근대건축물의 리모델링 및 복원, 공원조성 및 도로정비 등의 사업이 진행되었다.



[그림 3-9] 근대역사문화 벨트화사업 마스터플랜: 공간전략 콘셉트

출처: 김민영 외(2009), 「군산 근대역사문화벨트화사업 마스터플랜 수립 연구보고서」, 군산시, p.186.

53) 문화체육관광부·한국문화관광연구원(2011), 「지역 근대산업유산 예술 창작벨트화 시범사업평가」, p.9.

[표 3-4] 군산 근대문화도시 조성사업(1단계 사업)

근대역사문화벨트화 사업		
사업명	사업개요	주요내용
진포해양 테마공원조성 (2010.8 개원)	규모: 22,231㎡ 사업비: 49억원(국비5, 시비44)	세계 최초 함포해전인 진포대첩의 역사적 현장에 조성한 테마공원
근대역사박물관 (2011.9 개원)	규모: 지상3층, 연면적 4,248㎡ 사업비: 182억원(국비18, 시비164)	해양물류관(1F), 기획전시관(2F), 근대생활관(3F)
근대문화재 매입 정비 및 근대산업유산 예술 창작벨트		
사업명	사업개요	주요내용
근대건축관(등록문화재) (舊조선은행 군산지점)	규모: 지상2층, 연면적: 997,19㎡ 연수: 1922년 건립	일제강점기 대표적 금융기관 보수·복원 후 근대건축관으로 조성
근대미술관(등록문화재) (舊일본제18은행군산지점)	규모: 지상2층, 연면적: 400.09㎡ 연수: 1907년 건립	쌀 반출 및 토지 강매를 위해 개설 보수·복원 후 미술관으로 활용
장미갤러리 (舊적산가옥)	규모: 지상2층, 연면적 288㎡ 연수: 1920년대 건립	해방 후 위탁시설로 사용 1층 문화체험장, 2층 갤러리
장미공연장 (舊대한통운창고)	규모: 지상1층, 연면적 288.39㎡ 연수: 1930년대 건립	조선미곡창고주식회사 쌀 보관창고 다목적 소극장으로 조성(77석)
미즈카페* (舊미즈상사)	규모: 지상2층, 연면적: 184㎡ 연수: 1930년대 건립	무역회사와 상업시설로 활용 1층 카페테리아, 2층 북카페
근대역사경관 조성사업	규모: 집중화권역 5,920㎡, 경관로 등 사업비: 225억원 사업기간: 2009~2016	일본식 숙박체험공간 6개동 판매시설: 근린생활시설 10동 역사체험공간: 역사교육관, 군산항 쟁관, 종합안내센터 1동
근대숙박 체험관*	규모: 지상2층, 6개동, 연면적: 761㎡ 사업기간: 2009~2015	시대형 숙박체험관: 고우당 6동
판매시설 등*	규모: 지상2층, 10개동, 연면적: 656.55㎡ 사업기간: 2009~2015	10개동(공예품점, 음식점, 체험관, 시대형 판매시설 등)
군산 항쟁관	규모: 지상2층, 3개동, 면적: 501㎡ 사업기간: 2009~2015	관광안내소, 역사관, 교육관 등



근대역사박물관



근대숙박 체험관(고우당) 사업전(좌) 후(우)

출처: 군산시(2018.8), 「2025 군산시 도시재생전략계획」, 군산근대역사박물관 웹사이트, <http://museum.gunsan.go.kr> / (검색일: 2019.5.24.) 참고하여 재작성 : *공유재산 및 물품관리법에 따라 공개입찰하여 사용수익허가 운영 중

근대역사문화 벨트화사업 마스터플랜의 핵심 내용은 내항일대의 문화벨트 지구와 원도심 지역의 역사경관 지구에 대한 세부계획, 각 지구를 연결하기 위한 가로(경관로 및 탐방로) 조성사업이다. 문화벨트 지구는 구 조선은행 및 구 일본 제18은행과 같은 과거 건물을 보수·복원하고 근대역사박물관을 신축하여 새로운 기능을 부여하는 방향으로 진행되었으며, 역사경관지구는 도시재생을 목적으로 원도심의 경제적 기반을 재구축하고 물리적 환경 개선을 목표로 진행되었다⁵⁴⁾. 근대역사경관 조성사업에서는 역사경관지구 내 사업의 효과를 높이기 위해 우선적으로 정비를 실시할 2개 블록을 역사거점 집중화지역으로 선정하고, 기본설계 및 실시설계 용역을 통해 테마형 문화시설과 증정형 소공원 및 쉼터 공간으로 조성하였다. 한편 일본식 숙박체험공간(구 고우당)이 조성되는 과정에서 근대건축물이 밀집되어 있는 블록 전체가 철거되는 결과를 초래하기도 했다.

• 도시재생선도지역(근린재생형 활성화계획) 사업

2014년 도시재생선도지역으로 선정된 월명동 일원은 근대역사문화경관 조성과 군산시 원도심 활성화를 위한 도시재생활성화계획을 수립하고, 200억 원의 마중물 사업비를 포함하여 총 840억 원 규모의 사업이 진행되었다.

도시재생사업에서 건축자산을 주요 대상으로 실시한 단위사업으로는 근대건축물 보전·정비 지원사업이 있다. 본 사업에서는 근대건축자산의 문헌조사와 생활사 채집 및 기록, 건축자산 DB 구축, 콘텐츠 발굴 등을 실시하였고, 이 내용을 바탕으로 근대·일반 건축물 리모델링 사업을 추진하였다. 이 사업은 ‘근대·일반건축물 리모델링 보조사업 가이드라인’에 따라 근대건축물의 수선, 대수선, 증축, 개축에 대하여 보조금을 지원하는 방식으로 진행되었고, 1차 사업에서 5건, 2차 사업에서 9건, 3차 사업에서 1건의 건축물이 리모델링되었다. 전문적이고 체계적인 사업 운영을 위해 컨설팅 및 협의를 위한 실무위원회, 이해당사자간 협의기구로서 사업추진회를 운영하였고, 사전에 건축사 풀을 구성하였다.

리모델링 보조사업 추진 시, 방화지구⁵⁵⁾로 인해 발생하는 문제나 상하수도·통신·도시가스·도로 등 기반시설 설치 및 개선과 관련해서는 군산시 조례 및 정책방향에 따르며, 건축물 등급에 따라 보조금 규모를 달리 적용하고 있다. 리모델링 비용 지원은 대응자금

54) 김현숙(2014), “탁류의 도시, 군산 근대문화유산의 중심에서”, 『건축과 도시공간』, v.14, 건축도시공간연구소, pp.132-133.

55) 군산시 시가지 중심부 및 초촌, 경암, 미장, 경암동 상업지역 일원(2,343,506㎡)은 1987년 10월 방화지구로 지정되었으며, 지구 내 건축물 신·증축 시 주요구조를 내화구조로 해야 한다. 이로 인해 건축자산의 정비 시 고비용이 소요되고 있어 민간주체들의 참여가 저조하고 리모델링의 활성화를 저해하고 있다.

형태로 운영되고, 리모델링 주체인 건축물 소유자나 장기임대계약자의 자부담과 군산시 지원금으로 진행된다.



[그림 3-10] 군산 도시재생활성화계획 종합구상도
출처: 군산시(2016.8), 「군산시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획」

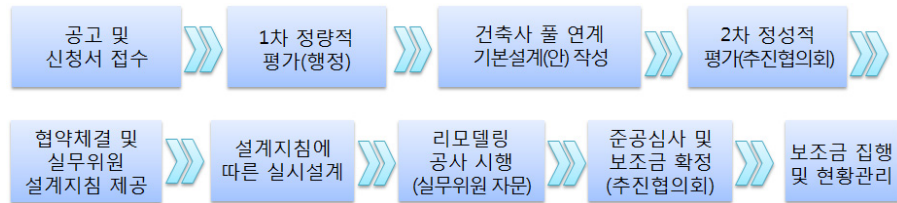
[표 3-5] 근대·일반건축물 리모델링 보조사업의 지원규모

구분	판정기준 합계점수	보조금 규모 (공사비, 설계비, 감리비 포함)	비고
근대 건축물	1등급 80점 이상	- 최대 5,000만원 - 총사업비의 50%	도시재생선도지역내 근대건축물 목록 169건
일반 건축물	2등급 60점 이상	- 최대 3,000만원 - 총사업비의 50%	도시재생선도지역내 근대건축물 목록 169건과 일반건축물

* 군산시는 리모델링 지원대상 판정기준에 따라 100점 만점 중 60점 이상에 대하여 각 등급별 보조금의 최대한도 범위 내에서 지원대상 리모델링 총공사비의 50%를 지원

출처: 군산시(2016.8), 「군산시 도시재생선도지역 - 근대·일반건축물 리모델링 보조사업 가이드라인」

본 사업은 사업자 모집, 대상자 선정 및 지방보조금 심의, 교부 결정, 실무위원회 개최를 거쳐 추진되었다. 이때 실무위원은 건축고증, 설계지침 작성, 설계 및 공사 컨설팅을 위한 전문가 5인으로 구성되었고, 건축사 풀(pool)을 사전에 구성함으로써 전문적이고 체계적인 사업 운영이 가능하도록 하였다. 리모델링 주체인 지역주민들은 리모델링 설계비에 대한 부담과 복잡한 보조금 지급 방식 및 절차로 인해 사업을 중도에 포기하는 경우도 다수 발생하였다.



[그림 3-11] 리모델링 보조사업 추진단계

출처: 군산시(2016.8), 「군산시 도시재생선도지역 - 근대·일반건축물 리모델링 보조사업 가이드라인」

□ 계획수립 및 사업추진에 따른 군산시 원도심 건축자산 관리·활용 실태

군산시는 문체부, 국토부의 국비지원사업을 추진하면서 원도심 일대, 특히 월명동 일원의 근대건축물 밀집지역에 대한 공간구상 및 전략을 담은 기본계획이나 마스터플랜, 활성화계획 등을 수립하여 왔다. 각각의 계획은 역사·문화경관의 보전과 근대건축물의 활용이라는 목표와 취지를 가지고 있었으며, 동일한 지역을 대상으로 사업을 지속적으로 실행할 수 있었다는 점에서 지역특성을 살리는데 기여하였다고 볼 수 있다. 다만, 계획별 담당부서가 도시계획과, 문화예술과, 도시재생과 등으로 다르게 진행되었고, 부서 간 업무협력의 긴밀성이 떨어지면서 기존 계획에서 제시한 근대 건축물의 보전 및 활용 전략, 공간 구성 콘셉트 등이 일관되게 유지되지 못하였다는 한계를 드러내고 있다.

‘군산 도심권 근대역사문화경관 가꾸기 기본계획’에서 제시하였던 중점사업이나 근대 건축물의 보존·정비계획 등은 본격적으로 공간단위에서 사업이 진행된 ‘군산 근대문화 도시 조성사업’의 내용에 충분히 연결되지 못하였다. 이후 도시재생선도지역에서 진행된 근대·일반건축물 리모델링 보조사업에서는 ‘군산 도심권 근대역사문화경관 가꾸기 기본계획’이나 「군산시 원도심 활성화 지원 시행규칙」에서 제시하고 있는 근대건축물 목록을 기반으로 사업대상이 선정되었으나 건축물의 개·보수 방향과 역사적 경관의 조성 방향 간 연계성을 충분히 갖추지 못했다는 지적들도 제시되고 있다.

유애림(2015)은 근대역사경관으로 조성된 고우당 일대 블록에 대하여 계획과정에서 역

사적 고증과 원형분석 등의 노력이 있었음에도 불구하고 원형에 대한 조사기간이 짧아 원형훼손이 많이 일어났으며, 도시재생사업 시작 후 가장 많은 변화가 나타난 경관로와 탐방로에서는 상업화 현상이 빠르게 진행되면서 근대 근집경관을 저해하면서 군산 원도심의 정체성 형성에 부정적 영향력을 미치고 있다고 지적하였다⁵⁶⁾. 2015년 개최되었던 군산시의회 본회의에서도 고증이 안 된 건축물들이 근대 건물로 신축되거나 리모델링되어 상업적으로 퇴색되었고 오히려 역사적 건물들은 군산시의 무관심 속에 철거되고 있다는 것을 문제로 제시한 바 있다⁵⁷⁾. 이희진·유재우(2016)는 군산의 주요 근대 시설물이 장소성이나 역사성의 활성화 의지보다 관광자원 중심으로 소비될 수 있는 제한성이 있어 체계적인 활용방안이나 보존을 위한 심층적 연구가 필요하다고 하였다.⁵⁸⁾

배진아 외 연구(2018)에서는 원도심 일원의 대표적인 근대건축물 30동의 특징을 분석한 후 본 사업을 통해 리모델링을 실시한 건물 8개소에 대한 문제를 살펴보았다. 한 건의 사례를 제외한 7건의 사례가 건물의 용도가 주거에서 상업으로 전환되었고, 일본의 전통 목조건축 양식인 마치야(町家) 형태를 지니고 있는 건물은 진입특색이 훼손되거나 나가야(長屋) 양식과 외관 특색이 혼재되는 경우도 발생하였다. 단독주택의 경우도 담장과 대문이 모두 철거되면서 단독주택으로서의 특색을 보여주는 요소들이 제거되었고, 나가야의 리모델링 사례는 이미지 복원 차원으로만 진행되어 적극적인 경관 회복까지 미치지 못하였다고 지적하고 있다⁵⁹⁾.



[그림 3-12] 리모델링 보조사업이 진행된 군산시 원도심 근대건축물
출처: 저자 촬영

현재 군산시 원도심에서는 도시재생사업을 비롯하여 문화재청 지원의 역사문화공간 재

56) 유애림(2015), 「중소도시 도시재생 프로젝트의 공간디자인마케팅과 공간변화: 군산원도심 가구와 가로를 중심으로」, 군산대학교 석사학위논문, p.74. 참고하여 재작성.

57) 군산시의회(2015.2), “제184회 군산시의회 본회의 회의록”, http://council.gunsan.go.kr/main/minutes/html/MinutesView.do?MINTS_SN=3397&assembly_id=05007 (검색일 : 2019.9.14.)

58) 이희진·유재우(2016), “개항지 군산의 역사자원의 활용과 도시재생 현황의 특성”, 『한국도시설계학회지』, v.36(2), p.404

59) 배진아 외(2018), “군산 근대 주거 건축물의 특징과 근대일반 건축물 리모델링 보조사업에 의한 변화 연구”, 『한국도시설계학회지』, v.19(6), p.18.

생사업 등이 함께 진행되고 있다. 관련 부서들은 모두 근대역사경관이나 건축자산을 이 지역의 특성으로 보고 이를 염두에 두고 사업을 추진하고 있으나, 재생 및 관광, 문화재 등 각 부서들은 건축자산 자체보다는 건축자산을 토대로 이를 활용하여 재생, 관광, 문화재 보호에 주 목적을 두고 사업을 진행하고 있다. 이러한 과정에서 건축자산의 특성이 훼손되거나 멸실되기도 하였다. 군산시 원도심과 같은 지역에 건축자산 전담부서가 필요한 이유가 여기에 있다.

3) 부산 영도구 강강이에술마을

□ 주요 사업 추진과정 개요

대평동 일원은 2015년 기준 총 2,771명 인구 중 65세 이상 노인인구가 694명으로 마을 전체 인구의 1/4을 차지하고 있으며, 고령화로 인해 공·폐가가 증가하고 조선업 경기 불황으로 마을이 점차 쇠퇴하고 있었다. 이러한 문제에 대응하기 위한 본격적인 움직임이 시작된 것은 2015년 부산시 예술상마을 공모사업에서 '강강이에술마을 조성사업'이 선정되면서부터이다. 이 사업은 문화예술형 도시재생사업의 성격을 지니고 있으며, 지역의 산업유산과 생활문화를 활용하고 문화예술인들의 창의적인 아이디어가 더해져 지역 커뮤니티에 새로운 활력을 불어넣는 것을 취지로 하고 있다. 지자체와 지역 커뮤니티, 민간 전문가 등의 협력을 기반으로 하여 문화 거점공간 조성, 공공예술 및 디자인 개선, 도시의 기록과 재현, 지역주민들의 참여와 소통이라는 사업성과를 낳았다.

대평동은 부산시 공모사업 선정 이후 같은 해 문화체육관광부의 생활문화센터조성사업 공모에서도 선정이 되면서 강강이에술마을 조성사업과 연계하여 마을주민들의 커뮤니티 활동을 위한 공간을 조성하기 시작하였다. 2018년 대평마을다방, 공동체 부엌, 마을 박물관, 주민들을 위한 체력단련실과 회의공간으로 구성된 생활문화센터가 문을 열었고, 마을공동체 조직인 대평동 마을회에서 운영하고 있다. 2017년에는 문화체육관광부의 산업관광 육성사업 공모에서 선정되어 대평동 일대의 수리조선 산업과 강강이에술마을의 볼거리를 관광자원으로 개발하기 위한 사업이 추진되었다. 수리조선 마을을 바다 쪽에서 둘러볼 수 있는 선상 투어프로그램 등을 조성하여 지역이 하나의 야외 박물관과 같은 독특한 경관을 형성할 수 있도록 하였다⁶⁰⁾.

2년여의 기간 동안 여러 사업이 진행되면서 강강이에술마을은 지역의 역사자원과 생활문화를 통한 도시재생이 어느 정도 가시적인 효과를 나타내기 시작하였다. 이러한 변화

60) 문화체육관광부(2017), “2017년 산업관광 육성 사업” 지원 대상 3곳 선정”, 3월 30일자. 보도자료.

와 함께 2018년에는 문화체육관광부의 문화적 도시재생사업으로 선정되었고, 2019년 연속지원을 받게 되면서 깡깡이예술마을 일대는 문화도시로서의 지속가능성 확보와 인적역량 발굴 및 네트워크 형성을 위한 사업들이 현재까지 지속되어 오고 있다. 2019년에는 영도구가 문화체육관광부의 문화도시 예비도시로 선정되어 마스터플랜 수립 및 아카이브 잡지 제작 등의 사업이 진행되고 있다. 1년간 진행한 예비사업 성과를 평가하여 법정 문화도시로 선정이 되면 5년간 200억 규모의 국비가 지원될 예정이다.

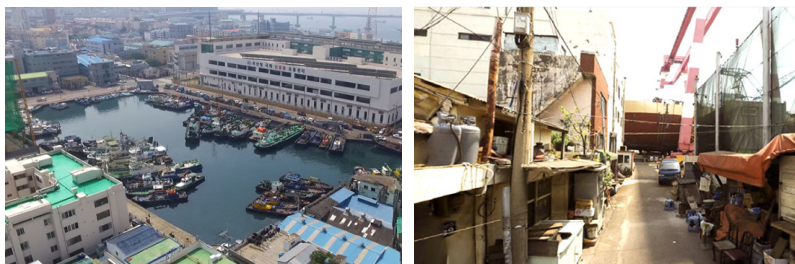
[표 3-6] 깡깡이예술마을 일원 주요 사업

구분	연도	주요 내용	담당부서	비고
깡깡이 예술마을사업	2015-2018	영도도선 복원 프로젝트, 공공예술 프로젝트, 마을박물관 프로젝트, 문화사랑방 및 마을커뮤니티 공간 조성	영도구 건축과 (현재 도시재생추진단 담당)	부산시 예술상상마을 공모사업
생활문화센터 조성사업	2015-2018	주민공동체 활성화 및 거점 공간 활용 (구 대평동사 및 마을회관 리모델링)	영도구 건축과	문화체육관광부 지원사업
산업관광 육성사업	2017-2018	깡깡이 수리조선 활성화 사업(선상투어 프로그램, 선박체험관 기획전시 등)	영도구 문화관광과	문화체육관광부 지원사업
문화적 도시재생사업(연속)	2018-2020	깡깡이 문화사랑방 운영, 메이커스 스페이스 운영, 공공예술프로젝트 등	영도구 도시재생추진단	문화체육관광부 지원사업
문화도시 예비사업	2019	문화도시 마스터플랜 수립 및 잡지제작	영도구 문화관광과	문화체육관광부 지원사업

출처: 영도구(2015), 「2015년 구정백서」; 영도구(2016), 「2016년 구정백서」; 영도구(2017), 「2017년 구정백서」; 영도구(2018), 「2018년 구정백서」; 영도구(2019), 「2019년 구정백서」; 깡깡이예술마을 웹사이트, <http://kangkangee.com/> (검색일: 2019.9.27.)
 영도문화원 웹사이트, <http://www.ydculture.com/> (검색일: 2019.9.27.) 참조하여 재작성

□ 깡깡이예술마을의 역사문화자원 현황

부산 영도구 대평로 1·2가 일대에 위치한 깡깡이예술마을은 19세기 말 우리나라 최초의 근대식 조선소인 '다나카 조선소'가 세워지면서 조선업이 번성했던 지역이다. 8개의 수리조선소, 260여 개의 공장과 부품상 등이 주거지역과 혼재되어 있는 마을로서 조선업의 역사와 흔적을 보여주는 근대산업유산과 생활문화자원들이 남아있다.



[그림 3-13] 깡깡이예술마을의 역사문화자원 전경 (좌: 이까선창, 우: 이북동네)

출처: 깡깡이예술마을 웹사이트, 「깡깡이예술마을 브로셔」, <http://kangkangee.com/> (검색일: 2019.9.27.)

역사문화

- | | |
|-------------------------|-------------------|
| 1 대동포 애속지 기념비 | 8 양다방 |
| 2 대동대교맨션 | 9 이복동네 |
| 3 대명하나빌라파트 자리 | 10 18동 재주골목 |
| 4 동명기술(주)창고
(구 조절창고) | 11 간이선역장 |
| 5 옛 영도도선장 자리 | 12 이까선창(이까뭉디) |
| 6 우리조선(주) | 13 토트물림장, 티림맨션 일원 |
| 7 동아조선소 | 14 국제선용품유통센터 |
| | 15 대명주차장 목조건물 |



[그림 3-14] 강강이예술마을의 역사문화자원 분포현황도

출처 : 강강이예술마을 브로셔, 강강이예술마을 웹사이트, <http://kangkangee.com/> (검색일 : 2019.9.27.)

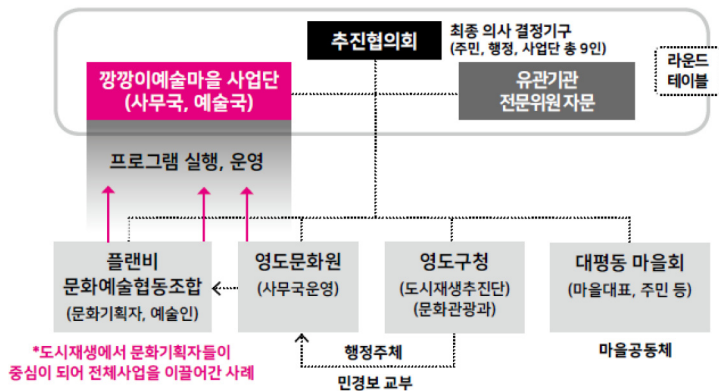
□ 건축자산 관리 및 활용을 위한 사업추진 현황

• 강강이예술마을 조성사업

2015년 감천문화마을에 이어 새로운 도시재생 모델을 발굴하기 위한 부산시의 공모사업에서 영도구의 강강이예술마을 조성사업이 선정되면서 2년여의 기간 동안 지자체, 마을공동체인 대평동 마을회, 영도문화원, 문화기획자인 플랜비문화예술협동조합이 협업하여 도시재생 프로젝트를 추진하였다. 본 사업은 총감독과 사무국 및 예술국의 실행체계를 바탕으로 영도도선복원, 퍼블릭아트, 마을박물관, 문화사랑방, 공공예술 페스티벌, 강강이 크리에이티브라는 6가지 핵심 프로젝트가 진행되었다. 사무국은 지역 리서치와 아카이브 작업, 커뮤니티 프로그램 등을 운영하였고, 예술국에서는 예술가 및 주민들과의 협의, 예술·건축 프로젝트를 실행하였다.

예술마을 조성사업은 마을의 역사를 가지고 있는 장소들을 주민과 방문객들을 위한 공간으로 재조성하고, 마을에 산재되어 있는 산업시설에 장소특정적 예술과 디자인을 입혀 지역환경을 개선하고자 하였다. 특히 마을의 오래된 역사와 문화를 발굴하고 이를 아카이빙하는 작업이 진행되면서 역사, 산업, 생활과 관련된 단행본의 출판과 영상자료 제작이 진행되었고, 이를 전시하기 위한 마을박물관을 조성하였다. 현재 마을에서는 근대

산업유산과 수리조선소 및 공업사의 풍경, 마을 곳곳의 예술작품을 경험할 수 있도록 해 상투어, 마을투어, 패키지투어를 운영하고 있다.



[그림 3-15] 강강이예술마을 조성사업 추진체계

출처: 송교성(2019), 『문화도시, 문화를 통한 도시재생: 부산 영도 강강이마을 사례를 중심으로』, 건축도시공간연구소 회의자료

이 사업은 강강이예술마을이라는 브랜드를 형성하고 지역의 역사를 기록하였다는 점에서 큰 의미를 가진다. 문화기반의 도시재생사업으로 진행이 되었기 때문에 물리적 환경 정비보다 지역의 역사적 콘텐츠를 발굴하고 전문가, 예술가, 주민들이 서로 소통하고 사업에 참여할 수 있는 토대를 마련하는 점을 주요 성과로 꼽을 수 있다.



[그림 3-16] 강강이예술마을의 도서 및 기념품

출처: 강강이예술마을 웹사이트, <http://kangkangee.com/> (검색일: 2019.9.27.)

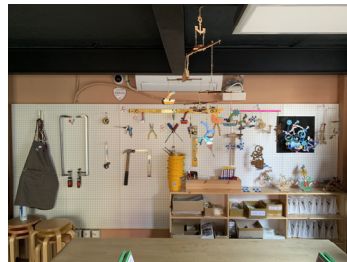
- 문화적 도시재생사업

문화적 도시재생은 장소기반의 문화를 통한 지역재생 및 활성화를 위해 2018년부터 문화체육관광부가 진행하고 있는 사업이다. 공공장소의 문화적 재구성을 위해 사업을 기획하고 추진과정 전반을 운영 및 관리하는 전문인력에 대한 인건비, 장소기반 문화기획

및 프로그램 시범운영 사업비, 문화활동을 지원하는 공간디자인 사업비를 지원함으로써 휴먼웨어, 소프트웨어, 하드웨어까지 통합적 지원을 실시하고 있다.

부산 영도구는 2018년 3월 진행한 공모에서 천안시, 군산시, 포항시와 함께 최종 사업지로 선정되었다. 지자체 자체 예산 50% 매칭을 필수 조건으로 1곳당 1년간 국비 8천만 원이 지원되었고, 영도구는 본 사업을 통해 깡깡이예술마을 일대를 대상으로 A&C(아트 앤 커뮤니티) 프로젝트를 추진하였다. 지역 내 깡깡이 생활문화센터, 마을공작소를 중심으로 주민역량 및 유대감 강화, 공간운영 자립기반 마련하기 위한 프로그램을 운영하였고, 지역이 보유한 기술적 지원과 예술가, 주민들의 소통을 통한 생활문화예술 향유, 문화콘텐츠 제작 등을 진행하였다.

영도구는 2018년 선정된 다른 3개 지역과 함께 2019년 연속지원 대상으로 선정되었고 1년간 국비 2억 5천만 원으로 지원이 확대되었다. 2020년 2월까지 사업이 진행 중이며 네트워크 및 커뮤니티 구축을 위해 영도 도시문화 기획자 아카데미, 영도 문화사랑방 프로그램이 운영되고 있다. 문화관광 차원에서는 '가고 싶은 섬, 머물고 싶은 섬'이라는 문화콘텐츠형 투어프로그램 기반을 마련하고 있으며, 콘텐츠로서는 지역의 다양한 자원을 소개하는 교양서 '영도이야기' 출간을 목표로 하고 있다. 공공예술 프로그램으로는 지역의 상징인 '절영마'를 이용하여 예술작품 설치와 지역 이미지 구축을 실현해 나갈 예정이다⁶¹⁾.



[그림 3-17] 마을공작소 내·외부 모습
출처 : 저자촬영

- 문화도시 예비사업

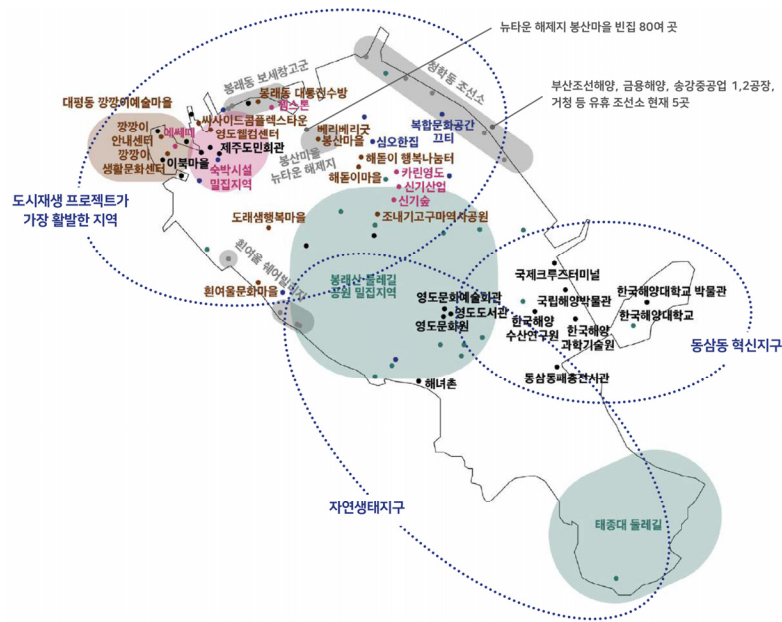
영도구는 2018년 10월 문화체육관광부로부터 '예술과 도시의 섬, 영도'라는 문화도시 조성계획을 승인 받아 2019년 4월부터 12월까지 예비사업을 진행하고 있다. 깡깡이예술마을 중심으로 진행되었던 기존 사업과 달리 문화도시 예비사업은 영도구 지역 전체를 대상으로 하고 있다. 4개의 핵심전략지구(관문지구, 근린생활지구, 자연생태지구, 창

61) 영도문화원 웹사이트, <http://www.ydculture.com/> (검색일 : 2019.9.27.)

의지구)를 설정하고 핵심자산, 자연생태자산, 도시산업유산, 생활문화자산, 해양교육자원을 활용한 통합적인 예술과 도시의 섬, 영도 문화도시 프로젝트를 추진하는 것이 사업의 주요 방향이다.

현재 영도에는 유희공간, 도시재생사업 및 시설, 역사·생활문화자원 및 공공문화공간, 생태문화자원, 작은도서관이나 복합문화공간 등의 문화자원이 다수 분포해있다. 갯강이예술마을, 흰여울 문화마을, 대동전수방, 베리베리 굿 봉산마을 등 부산시 또는 국토부의 도시활력증진사업이나 도시재생사업지역이 인접해 있으며, 복합문화공간 꼬티, 신기산업, 켄스톤 등 민간차원에서 조성한 다양한 문화공간들도 다수 입지하고 있어 각 지역 간 연계성을 통해 역사적·문화적 재생 및 지역 활력 창출에 시너지 효과를 창출할 수 있을 것으로 기대되고 있다.

문화도시 예비사업 추진을 위해 기존의 갯강이예술마을사업단이나 도시재생사업 경험을 바탕으로 영도문화도시사업단을 구성하여 운영하고 있으며, 영도구청의 문화관광과와 도시재생추진단, 지역주민, 플랜비 문화예술협동조합 및 영도문화원 등 지역의 민간단체와 전문가 등과의 협의체계를 구축해 가고 있다. 향후 문화적 환경의 지속적 구축과 장기적 사업추진을 위한 수행기관으로서 영도문화재단을 설립하고 지역문화 지표조사나 주민활성화사업 등 기관의 역할과 활동을 정립해 나갈 예정이다.



[그림 3-18] 영도 문화자원 현황
출처 : 영도구(2019), 「2019년 영도구 문화도시(지역자율형) 조성 사업계획서」, p.12.

4) 대구 북성로 일대

□ 북성로 일대의 건축자산 관련 계획 및 사업 추진과정

- 지역의 역사적 가치에 대한 인식과 조사·연구사업의 진행

대구 중구에 위치한 북성로 일대는 조선시대 경상감영이 설립된 곳이자 서문시장이나 약령시가 인근에 위치하고 있어 이른 시기부터 생활의 중심지로서의 기능을 하였던 곳이다. 일제강점기에는 일본인들의 주요 상권이자 변화가였던 곳이었으며 해방 이후에는 공구골목이 형성된 지역으로 일본식 상업건축물에서부터 근현대 건축물까지 오랜 기간 동안 쌓여온 역사적 층위와 함께 다양한 건축자산이 남아있다.

북성로의 건축자산에 대한 가치 발견과 조사활동은 시민들에 의해 시작되었다. YMCA 대학생들에 의한 대구문화지도(2001), 대구골목문화가이드라인북의 발간(2002), 대구 新택리지 발간(2007) 등 지역의 역사·문화에 대한 조사와 기록에 대한 활동들이 먼저 나타났다. 이후 2000년대 후반 대구읍성이 가진 역사적 가치를 기반으로 공간환경이나 경관을 개선하기 위한 사업⁶²⁾들이 계속해서 진행되었고, 2010년에는 대구 구도심 역사·문화자원 조사 및 발굴을 위한 사업⁶³⁾이 진행되었다.

- 근대건축물 리노베이션 사업의 추진

건축자산에 대한 본격적인 물리적 개·보수가 진행된 것은 2011년 근대건축물인 철물점 삼덕상회를 대상으로 리노베이션 사업을 진행한 '북성로의 재발견 프로젝트'이다. 북성로의 근대건축물 4동을 대상으로 리노베이션 설계안을 가상으로 구현하고 이를 전시함으로써 주민이나 소유주의 이해를 도모하고자 하였고, 그중 한 사례였던 삼덕상회가 가장 먼저 공사가 진행되면서 카페로 탈바꿈하게 되었다. 이 프로젝트는 대구 중구청이 설계를 지원하고 민간자본으로 공사가 진행되었으며, (사)시간과공간연구소와 건축분

62) 2007년 문화관광부(현 문화체육관광부)의 일상장소 문화공간화 사업으로 진행된 '근대골목 디자인 개선 사업' 2009년 공공디자인 사업으로 진행된 '대구 근대문화골목 역사경관조성사업', 대구 중구청의 '대구읍성 이미지 디자인 연구용역', 2009년 국토해양부(현 국토교통부)의 살고 싶은 도시만들기 시범사업으로 선정된 '대구읍성의 부활, 주민주도의 근대역사문화벨트 만들기 사업' 등 경관이나 도시재생차원의 다양한 사업들이 추진되기 시작하였다. 사업의 효과적 추진과 주민 의견 반영을 위해 중간지원조직의 성격을 갖는 '중구 도시만들기 지원센터'도 운영되기 시작하였다. (출처 : 장민영(2018), 「근현대 건축자산의 보전 및 재생에 있어서 지역주체 참여 특성에 관한 연구」, 한양대학교 박사학위논문, pp.74-76. 참고하여 작성)

63) '도심공간 문화자료 및 근대 역사문화벨트 네트워크 구축사업'을 통해 대구읍성 내 1,878개 건축물을 대상으로 건축·도시경관·역사적 가치가 있는 건축물 403개소를 추출하여 데이터베이스를 구축하였고, 이와 함께 주민의식조사 및 주민간담회를 함께 실시하였다. (출처 : 장민영(2018), 「근현대 건축자산의 보전 및 재생에 있어서 지역주체 참여 특성에 관한 연구」, 한양대학교 박사학위논문, p.76. 참고하여 작성)

야 전문가가 참여한 사업이었다⁶⁴⁾.

2012년에는 오피스, 게스트하우스 리노베이션이 민간차원에서 진행되었고, 2013년에는 '북성로 공구박물관'과 '북성로 허브' 프로젝트가 대구광역시장 특별교부금 보조를 받아 진행되었다. 이러한 경험을 바탕으로 2014년부터는 본격적으로 북성로 일대의 근대건축물 리노베이션 사업이 시작되었다. 이 사업은 국토해양부(현 국토교통부) 도시활력증진개발사업의 일환으로 진행되었고, 2014년부터 2017년까지 총 31개동의 건물이 재생되었다. 설계비나 공사비 일부를 지원하던 한정적 지원방식에서 벗어나 건축물의 역사성, 학술적 가치, 스토리 등이 반영된 리노베이션이 가능하도록 하기 위해 '협약-설계-시공-지원'의 프로세스에 따라 진행하고 행정 및 관계 분야 전문가로 구성된 리노베이션 위원회를 운영하였다. 리노베이션 위원회는 심의위원 외 별도로 실무위원을 두고 건축고증, 설계지침 작성 및 디자인 방향 제시, 주민협약·홍보·커뮤니티 운영 등을 위한 민관협력 분야를 지원할 수 있도록 하였다⁶⁵⁾.

대구광역시와 중구청은 이러한 경험을 바탕으로 2016년 전국 최초로 건축자산진흥구역을 지정하였고, 2018년에는 도시재생뉴딜사업에 공모하여 '건축자산 연계형'이라는 지역특화 재생사업에 선정되어 도시재생활성화계획 수립 및 승인을 진행 중에 있다.



[그림 3-19] 북·서성로 근대건축물 리노베이션 사업 전·후 모습
출처: 대구광역시(2015), "근대건축물 리노베이션사업 설명자료", 내부자료

• 건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업

건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업은 구도심 지역의 정체성을 살리고 매력 있는 지역으로 재생시키기 위해 건축자산을 활용하며, 건축자산 진흥구역 등을 주요 대상으로 한다. 해당 활성화지역은 향촌동 건축자산 진흥구역을 포함한 곳으로서 지역 일대 건축자

64) 김주야(2015), "대구 중구 근대건축물 리노베이션 사업 추진 현황과 과제", 「건축과도시공간」, v.20, 건축도시공간연구소, p.54.
65) 김주야(2015), "대구 중구 근대건축물 리노베이션 사업 추진 현황과 과제", 「건축과도시공간」, v.20, 건축도시공간연구소, pp.57-58.; 장민영(2018), 「근현대 건축자산의 보전 및 재생에 있어서 지역주체 참여 특성에 관한 연구」, 한양대학교 박사학위논문, p.78.

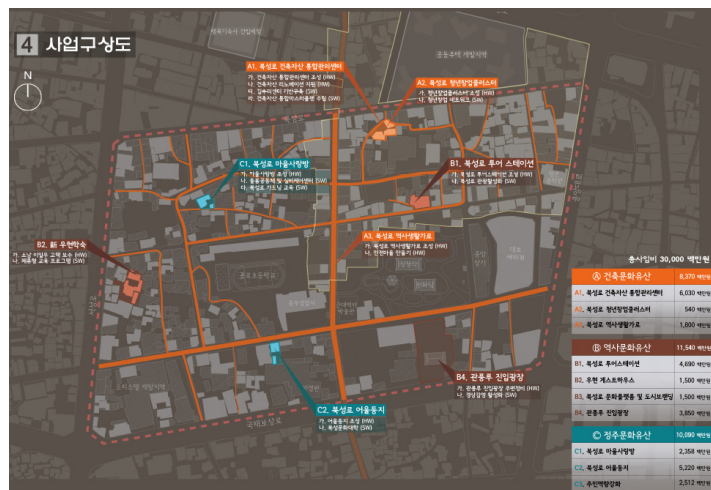
산을 아카이빙하고 활용하기 위한 건축자산 통합관리 센터 조성, 건축자산 리노베이션 지원, 집수리센터 기반 구축 및 건축자산 통합마스터플랜 수립 등을 주요 사업으로 계획하고 있다. 또한 건축자산을 활용하는 창업 컨설팅 지원이나 건축자산을 활용한 관광정보센터, 게스트하우스, 커뮤니티 공간, 공유공간 조성사업을 추진하여 지역고유의 경관을 유지하면서 건축자산의 지속적 관리·활용해 나갈 예정이다.

북성로 일대 도시재생활성화계획(안)은 실현가능성 및 타당성 평가를 받는 과정에서 공모 당시의 사업취지와 내용이 많이 변경이 되었다. 뉴딜사업은 사업의 유형이나 지역 특색에 관계없이 예산집행 방식이 일률적으로 적용이 되고 있고, 사업의 빠른 집행을 위해 건물이나 부지 매입여부, 주민동의 등에 초점이 맞추어져 있다. 국비지원 확정 절차나 예산집행 범위 등 뉴딜사업이 가진 시스템 상의 한계는 결국 북성로 일대가 '건축자산 연계형'으로서 차별화된 계획을 작성하고 실효성 있는 근대건축물의 관리와 활용을 이끌어 가는데 제약사항으로 작용하였다.

[표 3-7] 북성로 일원 도시재생활성화계획(안) 주요 내용

사업계획	다시 뛰는 대구의 심장! 성내
사업유형	중심시가지형
대상지	대구 중구 북성로 일원
면적	약 224,572㎡ (중심상업지역)
전략	건축자산의 보존과 활용, 역사문화 향유와 교육 거점 회복, 공동체 회복과 정주 환경 개선
주요 단위사업 (특화형)	건축자산 통합관리센터 조성, 건축자산 리노베이션 지원, 집수리센터 기반 구축, 건축자산 통합마스터플랜 수립
특징	(인접한 공공시설 및 공공공간) 향촌문화관(대구문화관), 대구근대역사관, 경상감영공원, 중부경찰서, 종로초등학교

사업구상도



출처 : 대구광역시 중구(2019), 「북성로 일원 도시재생활성화계획(안)」, 참고하여 작성

2. 민간차원의 건축자산 활용 현황

1) 인천 코스모40 (COSMO40)

□ 화학공장에서 복합문화공간으로 재탄생

코스모40은 인천 서구 가좌동에 위치한 복합문화공간이다. 1989년 준공된 코스모화학 공장단지의 정제시설 40동은 2016년 코스모 화학공장이 울산으로 이전하면서 건물이 철거되기 시작하였다. 현재의 코스모40 건물만이 남아있는 상황에서 지역주민과 가좌동에서 사업을 영위하던 지역 회사가 건물을 매입하면서 재생 프로젝트가 시작되었다. 철거가 아닌 오래된 산업 건물이 가진 특이성과 매력을 보존 및 활용하여 지역사회에 새로운 공간을 조성하자는 취지에서 프로젝트가 진행되었고 이벤트 공간, F&B, 상점 등이 도입된 복합문화공간으로 재탄생되었다.

□ 건축자산으로서 공장건물의 관리 및 활용 전략

건축자산과 같은 옛 건물을 개·보수하여 새로운 용도를 도입하기 위해서는 현행법에 따라 새로운 단열재와 내화페인트로 보강을 하는 것이 요구된다. 법률상의 저촉되는 여러 가지 문제들로 인하여 건축자산은 개·보수 과정에서 건축물이 가지는 역사적 가치와 흔적들이 사라질 수 있다는 한계를 가지고 있다. 코스모40에서는 기존 공장건물에 신축 건물이 삽입되는 형태로 설계를 하면서 이러한 문제를 지혜롭게 풀어나간 사례이다. 공장 건물에는 안전 문제를 해결하기 위해 기존 기둥을 보강하는 공사를 실시하였고, 공장 신축 건물 간 동선이 연결될 수 있도록 신관 내부 입면에 접이식 문을 설치하였다. 공장은 각종 전시 및 프로그램을 운영하기 위한 공간으로 사용하고, 신축 건물은 음식점, 카페, 베이커리, 서점 등이 조성되었다. 2019년 6월 현재 단열공사가 진행 중으로 지속적인 공간 조성을 실시해 나갈 예정이다.



[그림 3-20] 코스모40의 내·외부 모습
출처: 저자 촬영

2) 영등포 대선제분

□ 서울시의 첫 번째 민간주도형 재생사업

2019년 5월 서울시 우수건축자산 제2호로 등록된 대선제분은 이보다 앞선 2016년부터 공장 이전 이후 빈 건물이 된 공간을 재생하기 위해 서울시와 토지주인 대선제분(주), 부동산 개발회사인 ㈜아르고스 간 협의가 진행되어 왔다. 1936년 영등포에 문을 연 제분 공장은 2013년 아산시로 공장기능을 이전하였고 이후 5년 간 방치되어 왔다. 80년 넘게 본래의 모습을 유지해 온 공장을 철거하는 것이 아닌 기존 건물을 활용하고 제분공장이 가진 역사와 이야기가 있는 건물의 가치를 지키기 위해 2단계에 걸쳐 점진적으로 프로젝트를 추진해 나갈 예정이다. 1단계에서는 공장의 원형을 유지하면서 14개동에 기획 전시장, 박물관, 식당, 카페, 창업지원 공간, 공유오피스 등이 먼저 조성된다.

㈜아르고스는 공장의 재생계획 수립에서부터 리모델링, 마케팅 및 MD 구성, 건물 운영까지 전문적으로 담당하고 있다. 서울시는 공장 주변의 보행로와 가로환경 정비, 공공성 확보를 위한 최소한의 가이드라인 제시, 공장 내 운영프로그램에 대한 지원 등의 역할만 담당하여 민간에서 주도적으로 사업을 이끌어갈 수 있도록 할 계획이다.

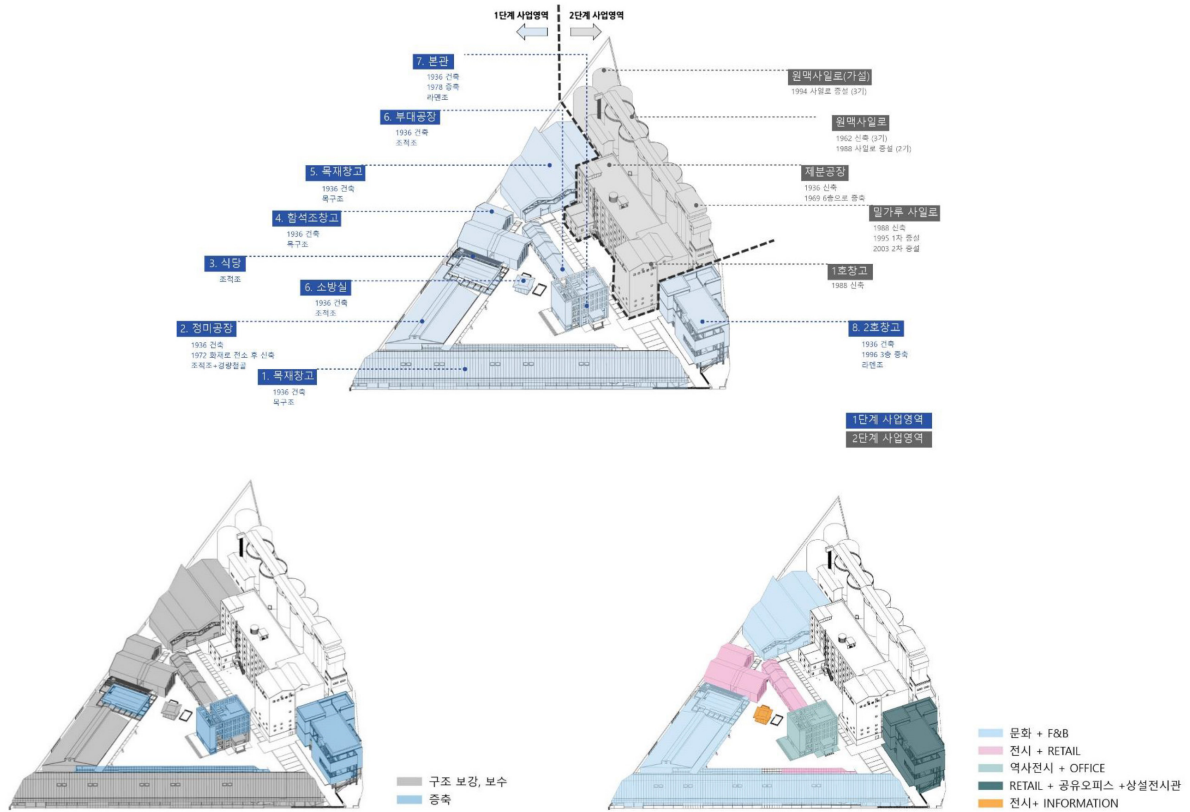
□ 건축자산의 보전 및 활용을 위한 관계 법령의 특례 적용

대선제분의 총 23개의 건물 중 대형창고, 정미공장, 대식당, 목재창고, 2호창고 등 13개동이 우수건축자산으로 등록되었고, 「한옥등건축자산법」 제14조(우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례)에 근거하여 「주차장법」의 특례를 적용받았다. 대선제분의 설계자는 옛 모습을 유지하면서도 공간의 활용도를 높이는 것을 외부공간의 설계 방향으로 고려하였고, 현행 법령에 따라 주차공간을 확보할 경우 이러한 취지에 많은 제약이 가해질 수 있었다. 주차장 이외에도 철조탱크의 경우 「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 제11조에 따라 「건축물의 에너지절약설계기준」의 완화기준이 적용되어 단열조치를 제외할 수 있었고, 대지의 조경 및 대지안의 공지 등에 대한 완화조치를 받았다. 단, 공장 내 목조건물에 해당하는 모든 건물에 대해서는 스프링클러를 설치하도록 설계하여 소방기능을 강화하였다.

결과적으로 대선제분은 주차장, 단열, 건축선에 대한 완화조치를 받을 수 있었으나 각각의 조치를 받기까지 설계자의 많은 노력이 요구되었다. 「한옥등건축자산법」의 취지와 관계 법령 특례 적용에 대한 홍보가 미진한 상황으로 제도적 지원을 효과적으로 사용하

는데 한계가 발생하고 있다.

설계자는 대선제분을 구성하고 있는 여러 동의 건물에 대하여 각 건물 특성을 고려하여 외벽 디자인을 살리거나 내부 공간을 보전하는 방향으로 전략을 세워 다양한 공간이 조성될 수 있도록 계획을 진행하고 있다. 또한 건물을 원형 그대로 사용하는 것이 아닌 앞으로도 오랜 기간 사용될 수 있도록 하는 것을 이 프로젝트의 목표로 설정하고 있다.



[그림 3-21] 대선제분의 리모델링 범위

출처: 영등포구(2019.5.30.), 영등포구 문래동3가 9번지 대선제분 영등포 공장 건축위원회 심의자료, 내부자료

□ 도시재생과 연계한 건축자산의 활용과 지원

대선제분은 2019년 7월 서울시에서 진행한 ‘근대 산업문화유산 재생 공모사업’에 선정되었다. 2018년 7월 서울형 도시재생의 경제기반형 도시재생활성화지역으로 지정된 영등포 경인로 일대의 근대 산업문화유산의 발굴, 보존 및 활성화를 위해 추진된 공모사업으로서 30억 원의 지원을 받게 되었다.

무상제공 공간에 대한 서울시의 운영계획과 사용용도를 반영하고, 증축되는 8개 동에 대해서는 보존건축물과 어울리는 외장재를 쓰도록 하였다. 중앙광장이나 옥상 등은 공공성이 확보될 수 있도록 하며 지역의 스토리텔링과 어울리게 건축물을 조성하도록 하였다. 민간주도로 프로젝트가 추진되고 있는 대선제분은 우수건축자산 등록이나 관계 법령 특례 적용뿐만 아니라 행정의 재정적 지원까지 받게 된 사례로서 향후 민간의 건축 자산 활용 시 참고 사례가 될 수 있을 것이다.



[그림 3-22] 대선제분 내·외부 모습
출처: 저자 촬영

3) 성수연방

□ 건물의 기능과 정체성을 살리기 위한 리노베이션

성수연방은 성수동의 대명케미칼 화학공장의 건물 두 개 동을 복합문화공간으로 재생시킨 사례이다. 20년간 건물을 임대해 준 소유주(대명케미칼)와 공간설계에 투자를 아끼지 않은 기획자(OTD코퍼레이션), 오래된 건물이 가진 분위기와 건축물의 고유성을 지켜내기 위한 건축가(푸하하하 프렌즈)의 조합으로 진행된 프로젝트이다.

민간소유의 건물이자 임대 수익형 상업시설의 경우에는 건축자산으로서의 가치를 지닌 건물이라고 하더라도 역사적 가치와 건물의 형태를 지켜가는 것이 쉽지 않다. 성수연방은 이러한 문제를 고려하여 건물이 가지는 구조적 특징을 살리고 공간에 통일감을 줄 수 있도록 습식 구조물을 설치하여 건물의 파사드를 지속적으로 유지할 수 있도록 하였다. 또한 오래된 건물이 가지는 외형적인 부분만 남기고자 한 것이 아닌 공장이라는 공간이 가진 제조와 생산 기능이 살아남을 수 있도록 프로그램을 기획하고 물류를 위한 동선까지 별도로 계획하였다.

□ 기존 건물을 새로운 공간으로 재생시키기 위해 필요한 절차

오래된 건물을 재활용하기 위해서는 구조적인 안전성 확보와 현행 법령에 맞춘 단열, 방

수 등에 대한 보완조치가 필요하다. 성수연방의 경우도 내단열, 마이크로파일을 통한 구조보강, 방풍실과 새시, 공장운영을 위한 기계 및 정비설비까지 새롭게 설치하였다.

다양한 용도로 사용되는 건물의 경우에는 건축 인허가 절차에서 고려해야 하는 요소가 더욱 많아지게 된다. 성수연방은 장애인 엘리베이터 설치, 장애인 동선을 위한 복도 확폭이 필요하였고, 준공업지역에 위치하고 있어 조경면적이 대지면적의 10% 이상이 되어야 했다. 주차장에 대해서는 기존 시설물의 용도변경에 따라 증축된 부분에 한하여 규정이 적용되어 주차대수를 13대까지 확보하여야 했다.

성수연방은 건축자산 제도에 대한 인지가 없어 우수건축자산으로의 등록이나 관계 법령의 적용 가능성에 대한 검토 없이 진행되었다. 별도의 특례 적용 없이 건물구조나 단열, 조경 등의 법적 조건을 만족시키기 위해 기존 건축물의 디자인이나 형태를 일부 건드릴 수밖에 없었으나 건물의 기능적·장소적 가치를 살리면서 오랜 기간 건물의 구조적 특징을 유지·관리할 수 있도록 공간이 조성되었다는 점에서 시사점을 제시해주는 사례라고 할 수 있다.



[그림 3-23] 성수연방 외관(브릿지, 중정의 파빌리온, 발코니)
출처: 저자 촬영

4) 공공일호(구 샘터사옥)

□ 건축자산이 가진 역사적·사회적 가치를 실현하기 위한 공간으로의 재생

1979년 김수근 건축가가 설계한 샘터사옥은 1985년 혜화역이 개통하면서 대학로의 상징적인 건물로서 자리매김 하였고, 경제적 개발이익이 높은 역세권 부지에 위치해 있음에도 불구하고 공공을 위한 건물의 기능이 현재까지 유지되어 왔다. 건물이 가진 역사성과 장소성을 지키면서도 현 시대에 적합한 활동을 담을 수 있는 공간으로 보존·활용되고 있는 사례이다.

구 샵터사옥은 오피스 건물임에도 불구하고 1층 공간에 필로티를 조성하여 시민들이 통로로 이용할 수 있도록 하였고, 저층부의 다양한 용도를 도입하여 오랜 기간 예술인들의 만남의 장소이자 대학로의 랜드마크로 여겨져 왔다. 2012년에는 승효상 건축가에 의해 상층부 증축과 건물 내부에 엘리베이터 설치가 이루어졌다. 이때 옥탑 공간은 벽돌 건물이 가진 정체성을 지키기 위해 벽돌이 아닌 유리 와 철을 사용하여 차별화하였다. 이후 샵터사옥은 2017년 상속세 부담 문제로 인하여 매각을 추진하게 되었고 서울시 미래유산 등재도 철회하였다. 2018년 새로운 주인인 공공그라운드에 의해 2018년 2월 '공공일호'라는 교육과 미디어, 콘텐츠가 중심이 된 혁신공간으로 재조성되었다.

[대학로 샵터사옥 매각 사례 관련 기사]

- 1979년 지어진 '붉은 랜드마크' 40~50대들엔 추억어린 명소
- 서울 문리대 도서관 자리 시민아파트 세우려던 걸 문화 공간으로 탈바꿈
- 상속세 부담에 매각 추진. 지난해 말 매물 나왔지만 다들 수익률만 보여 접근. 아직 거래는 성사 안돼
- 김성구 대표 "샵터 재출발". 건물 주인 바뀌어도 역사 공간으로 남았으면

서울 대학로의 랜드마크로 꼽히는 샵터사옥이 매물로 나왔다. 1979년 지어진 지하 2층~지상 5층의 붉은 벽돌 건물로 지하철 4호선 혜화역 2번 출구 앞에 자리 잡고 있다. 건축가 고(故) 김수근(1931~1986)이 설계했고 1980년 제2회 한국건축가협회상을 받았다. 40~50대에게는 추억이 서려 있는 공간이고 건축사적으로도 보존 가치가 높다는 평이다. (중략)

샵터사옥이 시장에 나온 시점은 지난해 말. 하지만 거래는 아직 성사되지 않고 있다. 김성구 샵터 대표는 "지난해 아버님(김재순 전 국회의장)이 돌아가신 뒤 상속세 부담이 컸다. 가업(家業)인 출판을 지키려면 사옥을 처분하는 길밖에 없었다"며 "역사적 의미와 문화적 가치를 무시하고 수익률만 따지는 사람에게는 팔 뜻이 없다"고 말했다. (중략)

상속세와 건물을 팔 경우 발생하는 양도소득세를 합치면 200억원이 넘는 규모다. 샵터사옥은 평당 1억4000만원(총액 약 300억원)에 시장에 나왔다. 주변 시세는 평당 1억5000만원 정도다. 그런데 이런저런 트집을 잡으며 가격을 후려치려는 사람들만 접근해왔다.

출처: 박돈규(2017), "대학로 상징 샵터사옥, 매물로 나왔는데...", 조선일보, 6월 26일자, http://news.chosun.com/site/data/html_dir/2017/06/16/2017061601990.html

지하 2층, 지상 5층의 붉은 벽돌 건물인 샵터 사옥은 1979년 지어진 이래 대학로의 대표적인 건물로 사랑받아 왔다. 건축가 김수근(1931~1986)이 설계한 건물은 1층 면적의 상당 부분을 시민들이 이용할 수 있는 통로로 내준 열린 구조와 담쟁이덩굴로 덮인 외벽 등으로도 유명하다. 1979년 한국건축가협회상을 받기도 했다. 샵터 사옥은 지난해 김 대표의 아버지이자 샵터사를 창립한 김재순 전 국회의장이 별세한 뒤 상속세 부담이 커지면서 매물로 나왔다. 건물의 역사적 의미와 문화적 가치를 인정해주는 사람에게 팔겠다는 김 대표의 의지에 따라 사옥 매각은 난항을 겪기도 했으나 최근 '적당한' 주인을 찾았다.

출처: 중앙일보(2017), "대학로 빨간벽돌 샵터사옥 팔렸다...미래세대 실험공간으로 조성", 중앙일보, 9월 14일자, <https://news.joins.com/article/21936709>

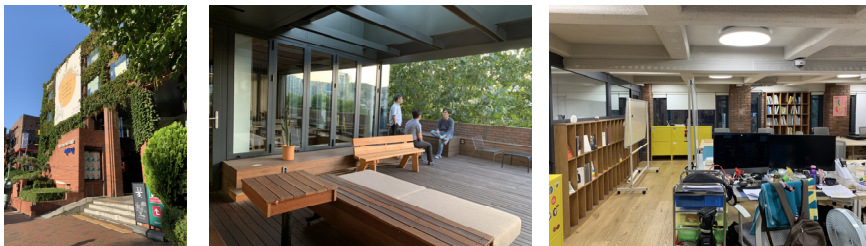
공공일호의 설계과정에서 중요하게 고려된 사항은 건물이 가지고 있는 공공적인 개방성을 유지하면서 건물을 사용하는 많은 주체들이 다양한 경험을 할 수 있고 그들의 요구 사항이 반영될 수 있도록 접근하였다는 것이다. 지하1층의 미디어소극장이나 5층의 오

플라운지, 6층의 팟캐스트 스튜디오 등의 시설을 도입하여 공유공간으로 사용되는 건물의 특징뿐만 아니라 미디어를 통해서도 도시와 공유를 해나가고자 하였다.

□ 건축자산의 매입과 리모델링, 운영을 위한 자금 확보의 어려움

공공일호를 기획·운영하고 있는 공공그라운드에는 역사·사회·문화적으로 의미 있는 건물의 보존을 위해 투자자를 모집하고 부동산 자산 및 임대수익을 기반으로 수익률을 제공하는 부동산을 통한 임팩트 투자 방식을 추진하고 있다. 공공일호 프로젝트의 경우 매입 비용의 절반은 다음커뮤니케이션의 창업자 등으로부터 투자를 유치하였으나 나머지 절반은 은행대출로 마련하였고, 현재 공공일호의 공간 임대 수익률은 대출이자보다 낮은 상황이다. 공공그라운드는 P2P 및 개인 펀딩형 자금 등의 투자대상 확장을 위한 다양한 방안을 모색하고 있으며, 공공일호의 뒤를 이을 두 번째 프로젝트의 경우 대상 건물의 탐색과 함께 파트너를 먼저 확보하여 사업계획을 실행해 나갈 계획이다.

แซม터사옥을 비롯한 대다수의 건축자산은 층고가 높지 않고 해당 부지의 용적률을 채우지 못하는 경우가 많으며, 이로 인해 건물의 임대수익도 제한적이다. 민간차원에서 건축자산 활용을 확대시키기 위해서는 부동산시장에서 건축자산이 경제적 가치를 확보할 수 있도록 해주어야 한다. 예를 들어, 건축자산을 통한 원활한 수익 창출을 위해 공중권 거래와 같은 방식을 도입할 필요가 있으며, 이를 위해 인정제도나 심사방식 등 제도적 시스템 마련 방안을 검토해보아야 할 것이다.



[그림 3-24] 공공일호 내·외부 모습
출처: 저자 촬영

3. 소결

1) 건축자산 관리·지원 전달체계 측면

□ 도시재생 및 지역 활성화 관련 사업에서의 건축자산 활용 한계

도시재생뉴딜을 비롯하여 지역별 특성과 지역 고유의 자산을 활용하여 도시 활력을 회복하고 지속가능한 지역발전을 추진하기 위한 중앙부처의 지원사업들이 점차 확대되고 있다. 이러한 흐름 속에서 지자체별 진행사업을 검토한 결과 상당수의 사업에서 건축자산이나 역사문화자원을 사업의 주요 콘텐츠나 테마로 다루고 있었다.

서울형 도시재생에서는 지역 내 역사·문화적 가치를 활용하여 지역재생을 도모하거나 건축자산을 리모델링하여 주요 거점공간으로 조성하는 사업을 추진하고 있었다. 군산 시에서는 원도심 월명동 일원의 근대 건축물을 보전 및 활용하기 위해 문화체육관광부 지원사업에서부터 도시재생사업, 건축자산 진흥구역 지정까지 지속적으로 대응하여 온 것을 볼 수 있었다. 부산 영도구에서는 대평동 일원에 집중되어 있는 조선업의 산업유산과 생활문화유산을 기반으로 지역 활성화를 위한 사업들을 꾸준히 진행하고 있었다. 대구 북성로 일대에서는 근대건축물 조사 및 기록, 리노베이션 사업 등의 사업 경험이 축적되어 오면서 건축자산 진흥구역의 지정이나 도시재생뉴딜의 '건축자산 연계형' 지역 특화 재생사업 선정까지 움직임이 이어지고 있었다.

각 지역에서 진행되고 있는 사업들을 살펴보면 기존 건축물에 새로운 용도를 도입하고 지역의 거점공간으로 활용하는 경우가 많았으며, 이러한 과정에서 건축물의 복원, 수리, 대수선 등을 실시하고 있었다. 다만 대다수의 사업이 도새재생이나 경제 활성화, 지속적 인 지역발전 등을 취지로 하고 있어 건축자산의 역사적 가치를 지키기 위한 전문적인 보전·관리체계를 마련하는 것에 있어서는 다소 미흡한 상황이었다. 또한 건축자산에 대한 심층조사나 지역차원의 종합적인 계획(마스터플랜)과의 연계성 없이 개별 건물단위의 사업이 진행되면서 효과적인 건축자산의 관리까지는 미치지 못하고 있었다. 대구 북성로 사례에서는 근대건축물 리노베이션 사업 추진 당시 건축고증, 설계, 민관협력이라는 전문가 지원체계를 통해 건축자산의 개·보수를 효과적으로 진행하였으나 사업이 종료되면서 리노베이션 위원회도 지속적으로 운영되지 못하였다. 뉴딜사업에서 근대건축물의 활용이나 재생사업을 추진할 예정이지만 이러한 사업운영체계는 마련하지 못한 상황이다.

건축자산을 직접적으로 지원하는 사업이 아직 마련되지 않은 상황에서 각 중앙부처의 지원사업들을 연계·활용하는 방안을 모색하는 것은 매우 중요한 과제라고 할 수 있다. 단, 건축자산의 효과적 관리를 위해서는 지자체에서 진행하고 있는 건축자산 기초조사나 건축자산 진흥 시행계획 수립과 연동될 수 있는 체계를 마련해야 할 것이다.

- 건축자산 관리 및 활용을 위한 시범사업 추진 필요 (마중물 성격의 국가지원사업 추진 필요)
- 건축자산 기초조사 및 건축자산 진흥 시행계획과 지원사업 간 연동체계 마련 필요

□ 해당 사업별 다양한 부서가 담당, 건축자산 담당부서와의 연계 부족

건축자산과 관련된 각종 사업을 추진하고 있는 지자체 담당부서는 해당 사업의 주관부처에 따라서 다양하게 나타나고 있다. 서울시에서는 도시재생이라 하더라도 각 사업의 유형이나 테마에 따라서 담당부서가 달랐으며, 타 부서와의 협력사업을 추진하고 있더라도 건축자산을 담당하고 있는 부서와의 연계성은 미흡한 상황인 것을 볼 수 있었다. 군산시에서도 문체부 지원사업 담당부서와 도시재생이나 건축자산 진흥구역 담당부서가 달라 동일한 공간에서 진행되고 있는 사업이라 할지라도 이전 사업과 현행 사업 간 계획체계나 운영체계 등의 연계성이 떨어지고 있었다.

한편 부산 영도구에서는 깡깡이예술마을 조성사업 추진체계와 거버넌스를 지속적으로 발전시켜 나가는 양상을 볼 수 있었다. 특히, 문화도시 예비사업을 추진하면서 사업추진과 운영을 위한 전문조직으로서 영도문화재단 설립을 추진 중에 있어⁶⁶⁾ 국비지원이 종료되더라도 지역기반의 지속적인 관리가 가능하다는 점에서 참고사례가 될 수 있다. 다만, 문화도시 조성계획을 위해 형성된 거버넌스와 사업추진체계가 도시재생뉴딜이나 건축자산 등 지역에서 진행되는 다른 계획의 수립이나 사업 진행 시 상호 연계 작동될 수 있도록 해야 할 것이다.

- 건축자산 담당부서와의 연계성 확보방안 필요
- 건축자산에 대한 전문성을 갖춘 조직 필요 (관련 사업 진행 시 중간지원조직으로서의 역할 수행)

66) 문화도시 사업에서는 도시별로 문화도시센터를 설치하고 문화거버넌스를 유지하면서 사업을 추진하도록 하고 있다. 사업추진주체로서 문화적 도시경영을 담당할 전문 조직(문화도시센터), 행정-시민-전문가가 참여하는 추진위원회가 있으며, 시민들의 사업 참여와 중앙정부 및 지자체의 행정 지원, 사업지원주체로서 전문지원조직을 두도록 하고 있다.

2) 건축자산 활용 증진을 위한 홍보 및 제도개선의 필요

□ 건축자산 관계자(사업자, 전문가, 소유주 등) 인식 부족

「한옥등건축자산법」에서 우수건축자산으로 등록된 건물이나 건축자산 진흥구역에 대하여 지구단위계획을 수립한 경우 해당 구역에서 관계 법령의 일부 규정에 대하여 전부 또는 일부를 완화하여 적용 받을 수 있도록 하고 있다. 그러나 「한옥등건축자산법」이나 해당 건축물이 건축자산에 해당하는지 여부에 대한 인지가 낮거나 우수건축자산이나 건축자산 진흥구역에 대한 주민들의 인식이 부정적인 경우도 있어 제도의 활용도가 떨어지고 있는 상황이다. 실례로 코스모40이나 성수연방 등 민간에서 진행한 프로젝트의 경우 이 법의 특례 적용 가능성 검토 자체를 진행하지 못한 경우가 있었다. 또한 특례를 적용받고자 하더라도 심의위원이 전문성과 역량, 건축자산에 대한 이해도에 따라서 심의과정이 원활하게 진행되지 못하는 문제도 나타나고 있었다.

주민을 비롯하여 공무원이나 건축 관련 전문가들에게 있어서도 아직까지 건축자산의 개념이나 관련 제도 및 정책에 대한 인지도가 굉장히 낮은 편이다. 각 지역에서 조례 제정이나 기초조사 용역 실시, 건축자산 진흥 시행계획 수립 등이 점차 진행되고 있으나 우수건축자산 등록사례나 건축자산 진흥구역에서의 실질적인 지원 사례가 미흡한 상황이다. 또한 건축자산에 대한 공감대 형성을 위한 교육이나 이벤트, 지원사업, 우수 사례 발굴 등의 시도가 부족했던 점도 문제로 들 수 있다.

서울시에서는 2019년 서울도시건축비엔날레에서 서울시의 우수건축자산 등록사례 3건에 대한 소개와 시민포럼을 개최하면서 건축자산에 대한 홍보를 실시하고 있다. 서울문화재단 후원을 받아 2014년부터 매년 진행하고 있는 오픈하우스서울에서는 체부동 성결교회와 대선제분 영등포공장을 포함시켜 건축자산에 대한 경험을 통해 이해를 증진시키고자 하고 있다. 이러한 프로그램들의 확대·운영함으로써 건축자산에 대한 인식 개선을 해나가는 것이 중요한 과제라 할 수 있다.

- 건축자산에 대한 인식 개선 방안 모색 필요
- 국가, 지자체 중심의 교육·홍보·정책 마련 필요

□ 건축자산의 활용가치 증대를 위한 제도적 개선

사례 분석 결과, 건축자산으로서의 특이성을 살리고 적절하게 활용할 수 있도록 건축심의과정에서 관계 법령의 특례를 적용 받은 경우를 살펴볼 수 있었다. 제도에 대한 인식

부족으로 「한옥등건축자산법」에 근거하여 여러 가지 특례 조치를 효율적으로 진행하지는 못하였으나 민간에서 건축자산을 활용해 나가고자 하는 데 제도적인 지원이 중요하게 작용하고 있는 것을 알 수 있었다. 다양한 건축자산 프로젝트 사례분석을 통해 현행 법률상의 특례 적용과 관련된 내용을 지속적으로 보완할 필요가 있다.

- 소유주 및 사업자 등의 건축자산 활용 확대 및 유도를 위한 제도 개선
- 관계 법령 특례 적용 범위에 대한 지속적인 피드백

□ 실효성 있는 재원 확보 방안 마련 필요

현재 건축자산을 대상으로 하는 지원사업은 부재하다. 「한옥등건축자산법」에서 건축자산 유지 및 보수 관련 사업자에 대한 지원(제9조), 우수건축자산의 지원 및 관리(제12조), 건축자산 진흥구역에 대한 국가 등의 지원(제22조), 건축자산 진흥구역 협의체 구성 및 지원(제23조) 등이 마련되어 있으나 아직까지 재정적인 지원이나 조세 감면을 받은 사례는 없다. 또한 건축자산특별회계의 설치를 할 수 있도록 하였으나 실질적인 운용 사례는 없는 상황이다. 특히 조세감면의 경우에는 관계 법령의 개정이 이루어지지 않아 실질적으로 감면 조치를 받지 못하고 있는 상황이다.

지자체에서 진행하고 있는 사업의 경우에는 국토부 도시재생사업이나 문체부의 지원사업 등을 통해서 건축자산 대상 사업들을 진행하는 경우가 대부분이었으며, 민간에서는 투자를 확보하지 못하는 경우 건축자산을 매입하여 보전 및 활용하고자 하여도 활용할 수 있는 기금이나 제도가 없다는 문제를 확인할 수 있었다. 주택도시기금의 경우 상가 리모델링이나 코워킹 커뮤니티 시설 조성자금 등에 활용할 수 있으나 도시재생활성화 지역 안에 있는 건물의 경우에만 적용할 수 있다는 한계점을 보여주고 있었다.

- 조세감면의 현실화를 위한 제도 개선 필요
- 특별회계 또는 기금을 활용할 수 있는 구체적인 방안 모색 필요

□ 부동산 자산으로서 건축자산의 경쟁력 강화 방안 마련 필요

건축연수가 오래된 건축자산은 낮은 용적률과 개발의 한계로 인해 부동산 시장에서의 경쟁력이 떨어지고 있다. 민간차원의 건축자산 활용을 유도 및 확대해 나가기 위해서는 건축자산의 개·보수 경비 마련뿐만 아니라 지속적인 건물 운영·관리를 위한 수익원 확보 등이 과제로 제시되고 있다.

- 부동산 자산으로서의 수익 창출을 위한 제도적 시스템 마련 필요

제4장 해외사례 분석

1. 영국
2. 미국
3. 일본
4. 사례별 특성 및 국내에의 시사점 종합

□ 조사개요

- 목적 : 해외사례 분석을 통해 국내 건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책 방안 마련에 시사점 도출
- 조사대상 : 영국, 미국, 일본
- 조사내용
 - 건축자산 관련 유형 및 개념 파악, 관련 법규 등 검토
 - 지원 규정(세금감면 등) : 현황, 추진 배경, 종류 및 내용
 - 국가 차원의 지원 프로그램(사업) : 종류 및 내용, 추진 배경 및 운영체계 등
 - 중간지원 전문조직 운영 : 중간지원 전문기관, 전문가 운영 등
 - 국가별 특징 및 시사점 도출

[표 4-1] 해외사례 분석 틀

대상	조사 내용	분석 내용
영국 미국 일본	개요	건축자산 관련 유형 및 개념, 관련 법규
	지원 규정 (세금감면 등)	현황 및 추진 배경 종류 및 내용
	지원 프로그램	종류 및 추진 배경 운영체계 : 운영주체, 신청주체, 예산 지원체계 : 대상, 내용, 규모, 절차
	전문기관 등의 운영	현황 및 추진 배경 성격 및 관계 : 국가/지자체와의 관계 운영체계 : 인력 및 예산, 주요 업무 및 역할
		국가별 특징 한계점 및 시사점 도출 국가(연방, 주)와 지자체와의 역할/관계 파악

출처: 저자 작성

1. 영국

1) 개요 : 관련 개념 및 국가관리체계

□ 역사유산(Heritage Asset)의 개념과 건축자산

우리나라에서 법적으로 정의하고 있는 ‘건축자산’은 영국의 역사유산(Heritage Asset)의 한 부분이라고 할 수 있다. 영국의 역사유산은 법률적 측면에서 크게 국가 역사유산법(National Heritage Act, 1980) 등에 근거하여 지정된 ‘국가 지정 역사유산(Designated Heritage Asset)’과 ‘비지정 역사유산(Non-designated Heritage Asset)’으로 나누어 볼 수 있다. 비지정 역사유산은 지자체(구 단위)가 자체적으로 조사하여 목록화한 것으로 ‘지역역사유산(Local Heritage Asset)’으로 통칭된다.

또한 형태적 측면에서 동산 개념의 역사유산(Treasure)과 부동산 개념의 역사환경(Historical Environment)으로 구분할 수 있다. 동산개념의 역사유산은 오래된 동전과 같은 금은보화, 예술품 등을 가리키며, 부동산 개념의 역사환경은 등재건축물 등의 역사유산을 말한다.⁶⁷⁾ 우리나라와 달리 각 유형별로 각기 다른 법에 근거하고 있으며, 무형문화재는 포함되어 있지 않다.

‘Heritage/ Heritage Asset’라는 명칭은 주로 정부 또는 지방정부(런던 등)의 정책서나 관련 업무 등에서 사용되고 있는데, 대체로 ‘문화재(cultural object)’와 ‘역사환경(Historic Environment)’을 통칭하는 용어로 사용하고 있다는 점에서 우리나라의 문화재와 건축자산을 포괄하는 매우 포괄적인 용어로 이해할 수 있다.



[그림 4-1] 영국 역사유산(Heritage Asset)의 구분

출처: 저자 작성

67) 영국의 문헌에서는 우리가 흔히 문화재라고 일컫는 것들을 ‘Scheduled’ 또는 ‘Listed’ 또는 ‘Registered’라는 표현을 사용하고 있는데, 이들 용어는 모두 국가가 ‘지정’한 문화재를 의미한다. 우리나라의 등록문화재와 달리 ‘지정’문화재임을 주지할 필요가 있다.

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

[그림 4-2] 영국의 부동산 개념의 역사유산 종류 및 근거법

출처 : 심경미·차주영(2013), 「건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구」, 건축도시공간연구소, p.115 참고로 재구성

□ 영국 중앙정부와 지방정부(시와 군)의 역사유산 보호에서의 역할

영국의 헤리티지 관련 보호활동은 민간단체(NT)에 의한 보존운동이 시작되면서 본격적으로 추진되었다. 이후 영국정부는 역사유산을 위한 위와 같은 일련의 법률을 제정하고 관리해왔다. 이후 1990년대 도시계획의 권한이 지방자치단체로 분산되면서 그 역할에 변화를 맞이하게 된다.

영국은 1992년에 도시계획의 권한이 지방자치단체로 이양되면서, 중앙정부는 큰 틀에서 도시의 미래를 위한 정책을 제시하고, 지방정부는 실제적인 방법을 수립하여 이를 시행하는 주체가 된다. 즉 실행적인 관점에서 중앙정부는 원칙과 방향을 세우고, 실제적인 권한은 지방정부에 이양함으로써 지역적 특성을 고려한 합리적인 개발이 이루어지도록 유도한다.⁶⁸⁾ 영국 중앙정부에서는 기본적으로는 역사유산과 관련된 일련의 법률 제정과 정책을 직접 수립하여 지방자치단체와 민간개발주체들에게 제시하는 역할을 하며, 지방자치단체로부터 지역의 역사유산 지정과 관련한 일련의 승인권한을 가진다. 특히 역사유산의 보존과 관리를 위한 자금을 마련하여 지원프로그램을 운영하는 역할을 한다. 이와 관련하여 비정부 공공기관과 적극적으로 협력해 일련의 정책을 진행하고 있다.

영국의 역사유산을 담당하고 있는 문화미디어체육부(DCMS)는 총 45개의 비정부 공공기관(NDPBs)과⁶⁹⁾ 협력적으로 업무를 추진하고 있다. 우리가 익히 잘 알고 있는 영국헤

68) 심경미 외(2014), 「선진국 문화재 보존관리 규범현황 및 내용에 관한 연구」, 문화재청, p.211.

69) Government of the UK 웹사이트, <https://www.gov.uk/government/organisations#department-f>

리티지재단(English Heritage) 역시 2015년 민간자선단체로 전환되기 전까지 영국 역사유산의 체계적인 보호와 정책수립을 대표해 온 비정부 공공기관이다. 영국헤리티지재단(English Heritage)은 역사유산의 조사와 기록, 지정 기준 마련, 지정 적합성 여부 평가 등 역사유산의 지정 과정에 참여해 왔으며⁷⁰⁾, 역사환경에 대한 홍보와 교육활동 지원, 아카이브 조성, 지원프로그램의 관리 및 운영 등의 역할을 해왔다. 현재는 Historic England (HE), National Lottery Heritage Fund (NHLF) 등의 집행기관들인 복권기금의 배분을 통한 지원프로그램을 운영하면서 기술훈련, 주민참여 및 인식개선 등 헤리티지 기반의 재생과 활용을 위한 다양한 활동과 노력을 기울이고 있다.

□ 관련법규

영국의 헤리티지 관련 보호활동은 1877년 윌리엄 모리스가 주축이 된 '고대건축물보호협회(Society for the Protection of Ancient Building)'과 같은 민간단체에 의한 보존운동이 시작되면서 본격적으로 추진되었다. 영국의 역사유산 보존관리와 관련하여 중요한 법은 1967년의 「도시 어메니티법(The Civic Amenities Act)」이라 할 수 있다. 이 법에 근거하여 '보존구역(Conservation Area)'이 시행되었고, 1968년 법에서는 보존구역 내에 자리한 건축물을 철거할 경우 별도의 허가를 받는 '등재건축물 승인제도'가 도입되었다. 「도시 및 농촌계획법」에 근거한 등재건축물(Listed Buildings)의 지정과 관리가 국가(Historic England)에 권한을 두고 있었다면, 「도시 어메니티법(The Civic Amenities Act)」에 근거한 보존지역(Conservation Areas)의 지정 관리 및 보호는 지자체에 일임되어 있다.⁷¹⁾

무엇보다 1967년 법이 중요한 것은, 1993년에 「국립 복권법(National Lottery etc. Act)」을 제정하게 되는 계기를 제공하였다는데 있다. 1967년 도시 어메니티법(The Civic Amenities Act)에 근거하여 마련된 보존구역은 이후 해마다 그 지정 수가 증가했으나 보존구역을 관리하는데 필요한 예산을 국가가 증액하는 데는 한계가 발생하였다. 이에 지역에 산재한 상당수의 보존구역이 효과적으로 관리되지 못하는 상황이 벌어졌고, 일부 보존구역 지정 취소를 요청하는 경우가 발생하였다. 이러한 가운데 '복권기금'

or-culture-media-sport(검색일 : 2019.6.15.)

70) Listed Buildings에 대한 지정 기준 지침서(총 20개 유형) 마련, 선정기념물에 대한 지정 기준 지침서(총 18개 유형), 등록 공원 및 정원에 대한 지정 기준 지침서(4개 유형), 등록 전쟁유적지에 대한 지정 기준 지침서(1개 유형), 난파선 보호지역에 대한 지정 기준 지침서 등 마련(출처: English Heritage 웹사이트, <https://www.english-heritage.org.uk/> (검색일 : 2019. 6. 15). 참고하여 작성)

71) 심경미·차주영(2013), 「건축자산 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구」, 건축도시공간연구소, p.112 참고로 요약.

을 조성하여 별도의 정부예산 편성 없이 국민들이 간접적으로 유산보호에 참여하는 방식이 가장 효과적인 것으로 논의가 되었고, 이렇게 복권기금을 토대로 안정적 재원을 확보하여 지원하면서 보존구역과 구역 내의 유산을 활용하여 이익을 창출하는 방식이 지속가능한 운영방식이라는데 의견이 모아지게 되었다.⁷²⁾ 이에 따라, 1993년에 「국립 복권법(National Lottery etc. Act)」이 제정되었고, 이 법에서는 특히 복권기금을 국가유산을 관리하는데 사용하도록 하는 ‘유산복권기금(The Heritage Lottery Fund: HLF)’을 입법화 하였다. 이에 영국정부는 영국헤리티지재단과 함께 유산복권기금의 입법화에 따라 조성된 기금을 합리적으로 집행하기 위한 방안으로 ‘보존구역 파트너십 계획(Conservation Area Partnership Schemes: CAPS)’와 같은 지원프로그램을 1993년부터 운영할 수 있게 되었다. 영국의 유산복권기금은 역사유산의 보존관리를 위한 영국정부의 역할을 확장시키는 동시에, 집행력을 가진 다양한 비정부기관의 운영과 한층 다양한 지원프로그램을 개발, 운영하게 되는 계기를 마련해 주게 된다.

2) 역사유산 관리 조직 및 전문기관 등의 운영

[표 4-2] 영국의 역사유산 관리를 위한 관련 조직 체계

구분	담당조직	주요 업무
정부조직	문화미디어스포츠부(DCMS)	- 역사유산 지정과 관련한 승인권한, 비정부 공공기관과 협력하여 법률 및 NPPF와 같은 정책 마련, 유산복권기금을 통한 지원프로그램 운영
	중앙정부 건조환경교육연합자문위원회(JACBEE)	- 민간 및 학생들을 대상으로 한 교육프로그램 운영, DCMS의 건축 및 역사환경과 가담
행정부 내 비정부 공공기관 (NDPBs)	Historic England(2015)	- Listing buildings, 이슈에 대한 계획을 다루고 보조금을 주는 것을 포함한 헤리티지를 보호하는 국가적 시스템을 운영
	The National Lottery Heritage Fund(구 Heritage Lottery Fund: HLF, 1994)	- 헤리티지에 대한 로터리 펀드를 배분 및 실행 - 100만 여명이 관여, - 헤리티지 기술에 기반하여 교육을 받는 사람 3천명 이상 - 19,500개 이상의 역사적 건물과 기념비 복원, - 850개 이상의 공공 공원 활성화
민간조직	English Heritage Trust(1984)	- National Heritage Collection을 돌보는 일 *정부의 법적 자문기관이었으나, 2015.4.1 자선단체로 변경됨
	The Architectural Heritage Fund(1976)	- 헤리티지 펀드를 통해 많은 프로젝트를 지원, 특히 도시와 교외 지역 재생을 실행하는데 주요한 역할, 자선단체, 민간 섹터 그리고 국가 및 지역 정부 에이전시와 함께 파트너십으로 일함
	The Institute of Historic Building Conservation(IHBC)	- 역사적 건물과 장소에 대한 출판, 조사, 컨퍼런스 등을 통해 이들의 사회경제적 가치(이익)를 입증, 규명하며, 보존 및 활용의 필요성을 강조

출처: Government of the UK 웹사이트, <https://www.gov.uk/government/news/change-of-name-for-dcms>, (검색일: 2019.10.4.); Historic England 웹사이트, <https://historicengland.org.uk/>, (검색일: 2019.10.4.); Heritage Fund 웹사이트, <https://www.heritagefund.org.uk/>, (검색일: 2019.10.4.); English Heritage 웹사이트, <https://www.english-heritage.org.uk/>, (검색일: 2019.10.4.); The Architectural Heritage Fund 웹사이트, <http://ahfund.org.uk/>, (검색일: 2019.10.4.); The Institute of Historic Building Conservation 웹사이트, <https://www.ihbc.org.uk/>, (검색일: 2019.10.4.). 참고하여 저자 작성

72) Historic England (2017), Partnership Schemes in Conservation Areas: Guidance Notes, Historic England의 Henry Owen-John 면담내용 바탕으로 정리 (2019.9.3. 면담 실시)

① 정부조직

□ 문화미디어스포츠 부(DCMS)

영국의 문화미디어스포츠부(Department of Culture, Media and Sport, DCMS, 이하 문화부)는 영국의 역사유산을 관리 담당하는 중앙정부조직으로서 기본적으로 지역의 역사유산 지정과 관련한 일련의 승인권한을 가진다. 집행력을 가진 비정부 공공기관과 협력하여, 법률 및 NPPF와 같은 정책 등을 마련하고, 유산복권기금을 통한 지원프로그램을 운영하는 역할을 한다. 1992년 도시계획의 권한이 중앙정부에서 지방정부로 이양되는 변화를 반영해, 중앙정부는 개별적으로 존재했던 도시관련 정책을 25개 분야로 세분화해 '계획정책 가이드라인(Planning Policy Guidance Notes, PPGs)'의 형식으로 단계적으로 발표했는데, 여기에 '계획과 역사환경(Planning and the Historic Environment)' 부분에 역사적 건축물의 보호와 보존구역 설정에 관한 정책을 제시하였다. 이는 이후 NPPF로 전환되었다. 영국정부는 역사환경에 대한 국가의 입장과 철학을 발표⁷³⁾함으로써, 일관된 역사환경 보호 및 지원정책을 펼치고 있다. 영국의 문화부는 지방자치단체는 물론이고 다양한 공공기관과의 연계를 기초로 하여 이를 위한 투자를 유치하는 역할을 담당한다. 오늘날 영국이 추구하는 역사유산 보호 정책은 단순한 물리적 보호를 넘어 적절한 차원에서 사용성을 확대하는 것에 있다. 역사유산을 도시재생의 측면에서 지역 경제를 활성화시키는 수단으로 이용하는 것인데, 이를 위해 필연적인 것이 역사유산에 대한 투자라 할 수 있다.⁷⁴⁾ 문화미디어스포츠부가 유산복권기금 운영에 관여하는 것도 이러한 연장선에 있다고 할 수 있다.

□ 중앙정부 건조환경교육 연합자문위원회(JACBEE)

영국의 문화미디어스포츠부의 건축 및 역사환경과는 '건조환경교육 연합자문위원회(Joint Advisory Committee on Built Environment Education, JACBEE)'을 운영하면서 민간 및 학생들을 대상으로 한 교육프로그램을 운영하는 역할을 한다. 역사환경의 가치와 소중함을 일깨우는 것은 역사유산을 보호하는 밑거름이 된다는 점에서, 영국정부는 역사유산에 대한 이해를 높이기 위한 프로그램의 운영을 역사유산 보호를 위한 방법론의 하나로 설정해 운영하고 있다.

73) Department of the Environment, Transport and the Regions (2000), Department for Culture, Media and Sport (2011), HM Government (2010) 참고로 작성

74) 심경미 외(2014), 「선진국 문화재 보존관리 규범현황 및 내용에 관한 연구」, 문화재청, p.221.

② 행정부(DCMD) 내 비정부 공공기관(NDPBs)

□ Historic England

중앙정부 차원의 헤리티지의 관련 대표적인 조직이었던 English Heritage(EH)는 2015년 재정긴축정책으로 정부조직이 대폭 축소되는 과정에서 민간자선단체로 분리되었다. Historic England는 이 과정에서 기존에 English Heritage가 수행했던 헤리티지 대상의 국가지원 프로그램의 운영을 위해 새로이 설립되었다.

Historic England의 주요 역할은 등재건축물(listing buildings) 이슈에 대한 계획을 다루고 보조금을 주는 것을 포함한 헤리티지를 보호하는 국가적 시스템을 운영하는 것이다. 현재 English Heritage가 운영해왔던 지원프로그램인 '보존구역내의 파트너십 계획(Partnership Schemes in Conservation Areas; PSICA)을 관리, 운영하고 있으며, 매년 등록된 Heritage at Risk⁷⁵⁾를 출간하고 있다.

□ The National Lottery Heritage Fund(구 HLF, 1994)

The National Lottery Heritage Fund⁷⁶⁾는 「국립복권법(National Lottery Fund)」에 의한 '역사유산복권기금'을 배분하는 12개 주체 가운데 하나로, 영국 전역의 헤리티지와 관련된 광범위하고 다양한 프로젝트들에 국가복권기금을 공유할 수 있게 배분(지원)하는 역할을 수행하는 비정부 공공기관(NDPBs)이다.

The National Lottery Heritage Fund는 Heritage와 관련된 다양한 지원 프로그램을 운영하고 있다. 낙후되거나 비어져있는 역사건물의 수선비용을 지원하는 'Heritage Enterprise' 외에도 주민인식개선, 주민참여, 기술훈련 등을 통해 지역과 주민들 스스로 지속적으로 지역의 헤리티지를 발굴하고 관리, 활용할 수 있도록 다양한 프로그램을 운영하고 있는 것이 특징적이다. 가령, 헤리티지를 더 잘 관리할 수 있도록 역량을 강화하기 위한 지원

75) Heritage at Risk는 방치, 쇠퇴 또는 부적절한 개발로 위험에 처해있는 혹은 그렇게 되기 쉬운 등재건축물(listed Building) 또는 선정기념물(scheduled monument)과 같은 역사유산(heritage asset)을 말한다. Heritage at Risk 대상: (1999년 기준) Grade I, II*; Grade II는 오직 런던에서만, (1999년 기준) Structural scheduled monuments, (2009년 기준) scheduled monuments, (2009년 기준) Registered parks and gardens, (2008년 기준) Registered historic battlefields, Protected wreck sites, (2010년 기준) Conservation Area (출처: Wikipedia, "Heritage at Risk", https://en.wikipedia.org/wiki/Heritage_at_risk (검색일: 2019.1.16.))

76) 2019년 The National Lottery Heritage Fund로 명칭을 변경하였다. (출처: The National Lottery Heritage Fund - HLF's new name and five-year funding framework, Museums+Heritage 웹사이트, <http://advisor.museumsandheritage.com/news/qa-the-national-lottery-heritage-fund-hlfs-new-name-and-five-year-funding-framework/> (검색일: 2019.8.19))

프로그램(Resilient Heritage)이나, 젊은이를 대상으로 헤리티지를 개발할 수 있도록 지원하는 프로그램(Young Roots) 등이다.⁷⁷⁾ 2019년에는 지원금 규모에 따라 다르게 지원 프로그램을 운영하고 있으며, 500만 파운드 이상을 지원하는 Heritage Horizon Award와 같은 프로그램이 2020년부터 새롭게 시작될 예정이다.⁷⁸⁾

[표 4-3] 영국의 Heritage Lottery Fund가 지원하는 사업 종류

- 유산의 수리, 보존, 유산의 디지털 이미지화: 유산을 디지털로 보존
- 유산 관리를 위한 인력 보강: 사업에 일정 수준의 인력이 필요할 경우
- 유산 관리를 위한 교육: 현재 상주하는 인력이나 새로운 인력이 사업을 위해 새 기술을 습득해야 할 경우
- 유산 관리를 위한 전문가 고용 비용 지원: 고고학이나 유산 관리 전문가의 도움이 필요할 경우
- *반면 현재 고용되어 있는 인력의 월급을 대체할 수는 없으며 정치적 종교적 갈등을 일으킬 수 있는 행위는 지원하지 않음

출처: Heritage Fund(현 The National Lottery Heritage Fund) 웹사이트, "Check what we fund", <https://www.heritagefund.org.uk/funding/check-what-we-fund> (검색일: 2019.6.15.)

③ 민간조직

□ English Heritage Trust⁷⁹⁾

영국의 Heritage를 조사, 관리, 활용 및 지원을 하는 대표적인 기관으로 1984년에 처음 설립된 English Heritage는 2015년 재정긴축정책으로 정부조직이 대폭 축소되는 과정에서 민간자선단체로 전환되었다. EH가 수집한 National Heritage Collection이 많은 건물을 수집, 소유하고 방문객도 증가하면서 수익이 생기자, 자선단체로서 변경하여 서포터들의 수요에 부응하고 장기계획에 집중할 수 있는 권한(자유)을 준다는 명목아래, 영국 정부는 NATIONAL COLLECTION에 8천만 파운드를 투자하여 이를 공공기관에서 트러스트로 분리, 변경하였다.⁸⁰⁾ 기존 English Heritage의 주요 업무는 첫째, the National Heritage Collection을 돌보는 것(지정 및 관리, 홍보 및 교육 등)과 둘째, listing buildings과 그 이슈에 대한 계획을 다루고 보조금을 주는 것을 포함한 헤리티지를 보호하는 국가적 시스템을 운영하는 것이었다. 2015년 민간자선단체로 전환되면서, English Heritage는 전자의 역할만을 수행하게 되었다. 현재 English Heritage의 역할

77) Heritage Fund(현 The National Lottery Heritage Fund) 웹사이트, <https://www.heritagefund.org.uk/> (검색일: 2017.08.25.; 2017.12.10.; 2019.1.15.)

78) The National Lottery Heritage Fund 웹사이트, <https://www.heritagefund.org.uk/funding/heritage-horizon-awards> (검색일: 2019.8.19.)

79) English Heritage Trust 웹사이트 참고로 작성 (<https://www.english-heritage.org.uk/about-us/> (검색일: 2019.1.15.))

80) 다만, National Collection은 여전히 공공의 소유로 남아있다.

은 영국 전역의 영국 전역의 400개 이상의 사적(historic places)을 갖고 있는 National Collection을 돌보고, 2023년까지 운영되는 Historic England의 자격증아래 공공을 위해 돌보거나 공공에게 오픈하는 업무를 수행하는 것이다. 민간자선단체로 전환되기 전, 비정부 공공기관으로서 English Heritage는 영국 Heritage의 조사 및 목록구축, 선정 및 보존관리, 홍보 및 교육, 활용 및 지원을 위한 다각적인 활동을 해왔다.

□ The Architectural Heritage Fund (AHF, 1976)

AHF는 영국 전역에 걸쳐 커뮤니티를 위한 역사적 건물의 지속가능한 재사용과 보존을 진흥하기 위해 1976년에 설립된 자선단체이다. 민간 섹터 그리고 국가 및 지역 정부에 이전시와 함께 파트너십으로 일하는 기관으로 펀드를 통해 많은 프로젝트를 지원해 왔는데, 특히 경제적으로 불리한 지역을 대상으로 도시와 교외 지역 재생을 실행하는데 주요한 역할을 해왔다.⁸¹⁾ AHF는 초기에 영국정부로부터 50만 파운드를 출자 받아 설립되었으며, 현재는 약 1,300만 파운드 가량의 정부 지원금과 기부금을 축적하고 있다. AHF는 특히 공동체 기업을 강조하고 있는데, 지역 공동체를 기반으로 설립된 기업이 유산을 관리하였을 때 가장 효과적인 결과가 나온다고 생각하여, 지역 사회 주도의 해결책을 지원하는 것을 강조하고 있다. 이를 위해 AHF는 지역 공동체가 프로젝트를 시작하여 개발하는 전 과정을 지원한다. 종종 지역 공동체에 중요한 건축물이 철거 위기 등에 놓여 있을 때 지원을 시작하는 경우가 많다. 각 영국 지역에 기반을 둔 지역 담당관들과 연계하고 있으며, 이들은 각 지역 공동체에 자문 역할을 하고 있다.⁸²⁾ AHF는 ‘Project viability grant (PVG)’와 ‘Project development grant (PDG)’ 두 개의 보조금 프로그램을 제공하고 있다.⁸³⁾

[표 4-4] 영국의 The Architectural Heritage Fund (AHF)의 지원 프로그램

종류	개요	지원규모
Project viability grant (PVG)	역사적 건물이 지속가능한 재사용을 할만한 자격이 있는지, 작업의 결과가 사회경제적으로 영향력이 있을지 실행가능성을 평가하는 비용을 지원	최대 7,500 파운드
Project development grant (PDG)	이는 프로젝트가 이미 실행가능하다는 것을 검증한 프로젝트를 대상으로, 건물을 수선하거나 보존하는 것을 발전시키고 코디하는데 소요되는 비용을 지원	최대 3만 파운드

출처 : The Architectural Heritage Fund 웹사이트, <http://ahfund.org.uk/> (검색일 : 2019.6.15.)참고로 작성

81) Dave Chetwyn & Jenny Carlisle(2011.7), *Heritage-based regeneration*. 참고하여 재정리

82) AHF(2016), Building a better future from our past Annual Report 2015-16, p.2

83) The Architectural heritage Fund (2018), GRANTS FROM THE ARCHITECTURAL HERITAGE FUND

지원 실적 및 성과를 살펴보면, 1976년 이래 124 백만 파운드로 900개의 프로젝트를 추진했으며, 1,200개의 개별적 프로젝트로 10 백만 파운드 이상의 보조금을 지원하였다. 2000년 이후 AHF의 3.7백만 파운드 보조금과 46.5백만 파운드의 loans(대출금), 그리고 다른 자원으로부터 402.5백만 파운드로 293개의 프로젝트가 완료되었다. 2015~16년 실적을 살펴보면, 총 97개가 신청되었고(974,167파운드 요청), 이 중 64개에 375,033파운드를 지원하였다. 이 중 23개는 Grade I, II*에, 26개는 'at risk'에 지원했으며, 64개 중 40개(63%)는 이전에 AHF가 지원한 적 없는 기관에 지원하였다.⁸⁴⁾

□ The Institute of Historic Building Conservation (IHBC)⁸⁵⁾

IHBC는 역사적 건물과 지역과 관계한 주요 전문기관 중 하나로, 역사적 건물과 장소에 대한 출판, 조사, 컨퍼런스 등을 통해 이들의 사회경제적 가치(이익)를 입증, 규명하며, 보존 및 활용의 필요성을 강조하고 있다. 2011년 IHBC&HTF는 커뮤니티와 로컬 거버너트 위원회와 함께 재생 조사에 합류, 2009년 IHBC의 보존에 관한 컨퍼런스 개최, 2009년 11월 24일 Dundee Masterclass의 시리즈 강연 등의 활동을 하였다. 시장에서 실패하고 박탈된 지역에서 헤리티지 자산을 향상시키고 강화하는 계획들은 커뮤니티에 자신감을 부여하고, 지역이미지를 향상시키며, 투자를 이끌고, 사회적 기업들을 위한 새로운 시설들을 창조하는데 많은 도움을 준다. 또한 경제적 침체와 반대로 촉매제 역할을 하며, 어떤 측면에서는 경제적 그리고 물리적 변화를 가져오는데 도움을 준다. 역사적 건물과 지역들이 현대사회에서 인프라스트럭처의 일부이며, 헤리티지 주도의 재생은 경제, 커뮤니티, 그리고 환경의 요구를 받아들이는 일이며, 낮은 탄소 경제의 일부로 개발되는 역사적 지역들이 지속가능한 특성을 갖고 있으며, 그 건물들을 리사이클링하는 것이 지속가능한 행동임을 강조하고 있다.

3) 국가의 지원 프로그램

영국의 Heritage관련 국가의 지원사업으로는 Historic England에 의해 운영되는 보존구역 파트너쉽 계획(PSICA), 헤리티지 액션존(HAZ)과 하이스트리트 헤리티지 액션존(HSHAZ)이 있으며, Heritage Lottery Fund에 의해 운영되는 타운스케이프 유산계획이 있다.

84) AHF(2016), *Building a better future from our past Annual Report 2015-16*, p.14

85) Dave Chetwyn & Jenny Carlisle(2011.7), *Heritage-based regeneration*. 참고하여 재정리

[표 4-5] 영국의 Heritage 관련 국가 지원사업 종류

구분	기간	운영 주체	신청주체	지원규모
보존구역 파트너십 계획(PSICA)	2005~	Historic England	지방정부(개인은 안됨)	£10만 ~ £200만
타운스케이프 유산계획(TH)	2014~	Heritage Lottery Fund(HLF)	비영리 기관 or 비영리 기관에 의한 파트너십	£10만 ~ £200만
헤리티지 액션존 (HAZ) & 하이스트리트 헤리티지 액션존 (HSHAZ)	2019~	Historic England	비영리 기관 or 비영리 기관에 의한 파트너십	£25만 ~ £200만

출처 : 각 사업별 가이드라인을 토대로 요약하여 작성

① 보존구역내의 파트너십 계획(Partnership Schemes in Conservation Areas)⁸⁶⁾

신청주체 : 지방정부(local Authority)가 scheme을 수립하여 신청. 개인은 신청할 수 없음
 계획진행 및 모니터링 주체 : Historic England
 관리 및 준비 도움 주체 : Historic England local offices
 지원(펀드) : Historic England + 지방정부 + 그리고 다른 자원에서 나눔
 지원(펀드) 규모 : £100,000 ~ £2,000,000 까지 제공(Historic England)

이 지원 프로그램은⁸⁷⁾ 파트너십 스킴(Partnership Scheme)을 통해 역사적 관심 혹은 건물 또는 지역이 그 특성을 유지하거나 강화하면서도 쇠퇴하지 않도록 도움을 주고자 하는데 주목적이 있다. 특히 유산에 기반을 둔 재생(heritage-based regeneration)이 진행될 수 있도록 지원함으로써 보존지역(conservation area)이 장기적으로 미래에도 지속가능하도록 돕고자 추진되었다. 본 계획은 지역에 대한 경제적 개발 정책들과 재생에 대해 개괄하여야 하고, 장기적으로 이 계획의 영향력을 유지하기 위한 제안도 함께 제시해야 하는데, 특히 이 지역이 갖고 있는 문제뿐만 아니라 공익(public benefits)을 위한 포괄적이고 균형있는 접근을 제공하는 계획을 지원하는데 목적이 있다.⁸⁸⁾

86) Historic England(2017), *Partnership Schemes in Conservation Areas: Guidance Notes* 참고하여 요약 정리

87) 1993년에 ‘유산복권기금(The Heritage Lottery Fund: HLF)’을 합리적으로 집행하기 위한 방안으로 ‘보존구역 파트너십 계획(Conservation Area Partnership Schemes : CAPS)’이 시작되었고, 이후 1999년에 ‘유산경제재생 계획(Heritage Economic Regeneration Scheme: HERS)’으로 변경되었다가, 2005년에 다시 ‘보존구역내의 파트너십 계획(PSiCA)’으로 다시 개편되어 현재에 이르고 있다.

88) 여기서 공익(public benefits)이라 함은, 1) 방문객의 접근성과 이해 : 지역이나 건물 내에 공공의 물리적, 지적 접근, 2) 사회적 포함 : 이전에 헤리티지에 관여하지 않았던 사람들에게 대한 경험, 지식, 이해도와 인지도 를 높이고 교육 및 훈련의 기회를 제공하는 것, 3) 재생 : 유산의 재사용을 위한 용도 변경, 고용기회 제공 또는 투자유치 등으로 재생에 기여하는 것, 4) 교육과 기술 : 전문가 및 공예 수준으로 보존을 위한 기술을 교육

Partnership Scheme은 지방정부와 다른 펀딩 주체간의 파트너십에 기초하여 이루어 지는데 기본적으로 해당 보전지역(conservation area)의 보전과 강화를 위해 보조금을 받기위한 목적으로 지방당국에 의해 수립된다. 대상지는 한 개 이상의 보전지역을 포함 해야 하며, 신청하는 지방정부는 가능한 다른 펀딩 파트너를 모집할 수 있어야 한다. 또한 건물의 수선에 중점을 두어야 하며, 그에 따라 정해진 지역 내에 작업이 필요한 건물, 구조와 공간의 수가 계획에 담겨야 한다. 본 지원프로그램은 단일 건물과 관련되거나 기본적으로 grade 1 or 2* listed buildings과 관련되는 것을 대상으로 한다⁸⁹⁾.

[표 4-6] 보존구역 내 파트너십 스킴의 역할 및 목적

역할	<ol style="list-style-type: none"> 1. 문제와 기회를 규명하는 프레임워크를 제공 2. 문제를 개선하기 위한 작업을 수행하는데 필요한 자원을 연계 3. 적합한 관리와 개발 규제를 제공
목적	<ol style="list-style-type: none"> 1. 당국의 도시와 시골(rural) 커뮤니티의 사회적 경제적 부활(resurgence)을 촉발시키고, 안전하고 지속가능한 커뮤니티를 만들어나가도록 돕기 위함 2. 지역의 특성과 역사적 중요성을 강화하기 위함 3. 역사적 건물을 사용할 수 있도록 수선 4. 적절한 기준을 제공하고 그에 따른 일반적 관리가 이루어지도록 하기 위함 5. 그 지역을 위한 지방당국의 정책과 실행(액션)이 지속되도록 하기 위함

출처: Historic England(2017), *Partnership Schemes in Conservation Areas: Guidance Notes*, pp.5-6. 토대로 요약

이 프로그램은 보전지구 내에서 그 지역의 역사적 특성을 강화하는 건물의 수선이나 다른 작업을 원하는 개인 소유자들에게 보조금 지원, 그 외에도 전문인력 활용비, 컨설팅 서비스 비용 등을 지원한다. 지원을 받기 위해서는 해당지역에 Historic England 펀딩의 재정적 요구사항, 수선에 대한 요구사항, 계획을 관리하고 높은 질의 작업을 수행하는데 필요한 자원, 기술, 그리고 적합한 직원을 해당당국이 가지고 있는지(이러한 비용 지원도 고려 가능), 장소에 중점을 둔 보전지구의 특성에 대한 평가 등을 계획안에 포함하여야 한다.⁹⁰⁾

② 타운스케이프 유산계획(Townscape Heritage; TH)

하고 개발하는 것, 5) 지속가능성: 상당히 오랫동안, 규칙적인 관리로 최소한 재생된 건물이 지속적으로 사용될 수 있도록 하는 것이다. (출처: Historic England(2017), *Partnership Schemes in Conservation Areas: Guidance Notes*, pp.15-16.)

89) 전쟁기념물의 수선과 관련된 사항에 대해서는 지원하지 않는다.

90) Historic England(2017), *Partnership Schemes in Conservation Areas: Guidance Notes*, pp.7~8

신청주체 : 비영리 기관 또는 비영리 기관에 의한 파트너십
 계획진행 및 모니터링 주체 : Heritage Lottery Fund (HLF)
 지원(펀드) 규모 : £100,000 ~ £2,000,000 까지 제공

타운스케이프 유산계획(TH)은 1998년부터 운영되어 왔던 헤리티지 주도의 재생프로젝트인 Townscape Heritage Initiative(THI)에서 2014년에 명칭이 변경된 것으로서, 헤리티지 주도의 재생프로젝트를 지원하는 프로그램이다. Townscape Heritage scheme을 수립하게 하여 커뮤니티가 특별한 사회경제적 (투자)수요가 있는 보전지역의 역사적 건조환경을 향상시킴으로써 쇠퇴한 마을과 도시가 재생되도록 돕고 있다.

본 프로그램은 보전지역의 특성과 모습을 보존강화하며, 역사적 건물이 지속가능한 용도로 사용하도록 하고, 헤리티지 기술교육에 대한 기회와 커뮤니티 참여를 증진시키는 것을 목적으로 한다. 이에 역사적 건물의 수선비 지원뿐만 아니라 커뮤니티가 그들의 타운스케이프 헤리티지에 대해 보다 많은 것을 발견할 수 있도록 해주며, 지역 사람들에게 새로운 기술을 배울 수 있는 교육의 기회를 지원한다.

[표 4-7] 타운스케이프 유산계획(Townscape Heritage)의 지원사항

구분	설명
지원대상 작업들	건물의 구조적 그리고 외관의 수선 작업, 상가 전면부와 같이 건축적 디테일 요소의 수선(repairing) 또는 원상복구(reinstating), 빈 건물을 다시 사용하게 하는 작업
펀딩이 제공할 수 있는 추가적인 작업들	공공 영역의 향상(개선)과 특성들의 진정한 복원(authentic restoration), gap sites에서 scheme의 핵심사항에 해당하지는 않지만, 좋은 질과 공감이 가는 개발
사람들의 활동을 돕기 위한 지원사항	계약자들과 훈련자들을 위한 전통적 보전 기술을 훈련시키는 것을 제공, 오픈 데이 나 전시와 투어와 같은 커뮤니티가 함께 그들의 헤리티지를 개발하도록 하는 것, 소유자들에게 좋은 관리 기술을 시연하는 것(demonstrations)
프로젝트 개발 및 운영을 돕는 지원	평가, 전문가 지원, 또는 법적 허가와 관련된 비용, 보존을 위한 장기적 접근을 안전하게 수행하기 위한 리서치와 전략적 계획 작업, Conservation Area Management Plan의 준비
지원받기 어려운 사항들	UK 외부의 scheme, 주요 핵심이 법적인 책임을 갖고 있는 schemes(ex. 2010 Equality Act와 같이), 정치적/종교적 기관들의 목적과 신념을 홍보하는 것, 도시 공원, 송배를 위한 활동장소, 단일 건물에 포커스를 둔 schemes

출처: HLF(2015.8), *Townscape Heritage: Application guidance*, p.7. 참조

지원규모는 10만 파운드에서 2백만 파운드까지로, 보조금의 책정은 어떠한 개인의 민간 이익은 최소화하고, 스킴에 의한 혜택이 대체로 공공을 위한 것에 중점을 두고 있다.⁹¹⁾ 커뮤니티의 관여와 참여의 중요성에 대한 인식이 커지면서, 교육업무와 훈련을 지원하기 위한 활동지원이 점차 확대되고 있다.⁹²⁾ 본 지원사업은 최대 5년 동안 진행되

며, 제3파트와 파트너십이 이루어져야 하고, 계획을 관리하기 위해 적절한 자격을 가진 스태프와 컨설턴트를 확보해야 한다. 본 프로그램은 크게 두 단계(제안 신청 단계 및 제출단계)로 진행된다. Heritage Lottery Fund(이하 HLF)가 local, regional and national 차원의 파트너십을 지원하고 있으며, 신청 및 운영을 위해 가이드라인을 제공하고 있다.

[표 4-8] 타운스케이프 유산계획(Townscape Heritage) 지원사업 신청절차

First-round application (첫번째 제안 단계)	원하는 보조금(delivery-grant) 요청에 대한 지원서를 제출 필요한 경우, 개발-보조금(a development-grant) 요청도 제출
Development phase (발전 단계)	첫단계 보조금이 결정되었다면, 개발 단계로 들어가서 요청할수도 있는 개발 보조금을 사용하기 위한 보다 자세한 두 번째 단계를 제출,
Second-round submission (두번째 제출 단계)	원하는 보조금(delivery-grant) 요청이 담긴 second-round 제안서를 제출
Delivery phase (추진 단계)	보조금을 인지했다면, delivery 단계로 들어가서 delivery 보조금을 사용하는 scheme을 시작하라

출처: HLF(2015.8), *Townscape Heritage: Application guidance*, p.97. 토대로 요약 및 재구성

③ 헤리티지 액션 존(Heritage Action Zone; HAZ)

헤리티지 액션 존(HAZ)은 마을이나 도시의 삶의 질을 개선하고 경제적 성장을 이끌어냄으로써 역사적 환경에 활력을 불어넣기 위한 제도이다. 이 제도는 2016년 문화백서(2016 Culture White Paper)에서 발표된 이후 신청절차를 거쳐 2017년 3월 10개의 지역이 처음으로 선정되었고, 2019년 9월 현재 Appleby, Bishop Auckland, Coventry 지역을 포함한 총 20개의 지역이 HAZ로 지정되어있다⁹³⁾.

HAZ는 수십 년 간 파괴되어 온 역사적 건물들을 다시 활용할 수 있도록 재건하고, 보존 지역(conservation areas) 재생과 방치된 장소들의 재인식을 통해 지역의 자긍심을 불어넣을 수 있도록 하는 것을 주요 목표로 하고 있다. 이를 위해 Historic England (HE)와 지방정부, 그밖에 지역의 다양한 이해관계자들 간 파트너십을 구축해야 한다. 또한

91) Oxford Brookes University(2013), *THE EVALUATION: FINAL REPORT*, p.4.

92) Oxford Brookes University(2013), *THE EVALUATION: FINAL REPORT*, pp.4-5. 참고하여 요약 정리 (교육업무와 훈련에 대한 활동지원이 common fund의 최대 5%까지 허용하고 있으며, 2004년 이후 보조금 100만 파운드 이상을 받는 계획에서는 교육에 대한 계획을 의무적으로 수립하여야 한다.)

93) Historic England 웹사이트, "Breathe New Life Into an Old Place - Make It a Heritage Action Zone", <https://historicengland.org.uk/services-skills/heritage-action-zones/breathe-new-life-into-old-places-through-heritage-action-zones/> (검색일 : 2019.9.11.)

지속가능하고 장기적 관점에서 역사적 장소에 기회를 제공해야 하며, 지역의 건축자산(지정 또는 미지정 문화유산 모두 대상으로 함)을 기반으로 3~5년간의 계획을 수립한다.

HAZ는 문화부(DCMS)의 보조금으로 운영을 하되 필요에 따라 별도의 기금을 조성하거나 민간의 지원을 통해 운영할 수 있다. 보전지역(conservation area)를 비롯하여 기존 지역의 여러 가지 계획에 따라 형성된 파트너십을 적극적으로 활용하고자 하는 지역을 중점적으로 선정하고 있으며, 지방정부를 중심으로 주민, 사업체, 건물소유주, 협의체 등이 HAZ의 운영의 핵심적인 역할을 담당하고 있다. 국가적 차원에서는 HE가 역사적 장소나 건물에 대한 연구 진행, 보조금 지급, 건물의 수리나 활용방안에 대한 조언, 계획 방향에 대한 조언, 현황 조사, 역사적 장소 평가, 지역 커뮤니티 활성화 협력, 타 지역과의 네트워크 구축, 가이드라인 제공 등의 역할을 수행하고 있다. 일부 지역에서는 헤리티지 챔피언(Heritage Champion)⁹⁴을 지명하여 HAZ의 성공적 추진을 도모하고 있기도 하다.

2018년 10월 HAZ의 운영 2년차에 접어들면서 Ramsgate나 Sunderland 지역 등에서는 지역재생의 효과가 나타나고 있다는 평가를 받기 시작하면서 영국 정부에서는 역사적 중심가로인 High Street를 재생시키기 위한 기금 조성을 확대하였다. High Street는 일자리 창출이나 소규모 사업의 활성화 등 지역경제와 커뮤니티에 있어서 중심적인 역할을 하는 공간이었으나 온라인 쇼핑이나 소규모 쇼핑 증가 등의 소비패턴의 변화로 High Street가 점차 쇠퇴되어 왔다. 영국 정부는 이러한 문제를 극복하기 위해 Future High Streets Fund를 조성하여 5,500만 파운드를 High Street의 재건, 건축자산 기반의 재생에 지원하겠다고 공표하였다⁹⁵. 구체적인 계획으로 HE에서 High Street를 기반으로 하는 HAZ에 4,000만 파운드가 투입하여 2020년부터 2023년까지 High Street 일대의 물리적 공간 개선과 커뮤니티 참여, 문화적 프로그램을 지원하는 High Street Heritage Action Zone(HSHAZ)을 추진하기로 하였다.

94) 헤리티지 챔피언(Heritage Champion)은 일반적으로 지역 의회 의원으로서 해당 지역의 역사적 환경을 홍보하기 위해 권한이 부여되며, 각 지자체가 지명하고 있다. 전국 헤리티지 챔피언 네트워크는 지역 차원의 역사적 환경 보호를 지원하고, 각 지역의 헤리티지 챔피언이 지명되는 것을 권장하고 있다.

헤리티지 챔피언은 본인의 관심과 위상, 지역 조건 등에 맞추어 전략적인 차원에서 지역의 역사적 환경이 지역의 성공을 이끌어낼 수 있도록 지역 계획과 전략을 마련할 수 있다. 지자체의 역사적 환경 관리에 협조하고 지역의 유산을 홍보하여 역사적 환경의 중요성과 인식을 높일 수 있도록 한다. 또한 지자체의 모든 관련 활동과 계획을 지원하고 고고학 및 역사적 건물 보전 담당자와 같은 역사적 환경 서비스를 지원한다.

출처: Historic England 웹사이트, "What is a Heritage Champion?", <https://historicengland.org.uk/advice/planning/local-heritage/heritage-champions/what-is-a-heritage-champion/> (검색일: 2019.9.11.)

95) Government of the UK 웹사이트, "Future High Street Fund", <https://www.gov.uk/government/publications/future-high-streets-fund/future-high-street-fund> (검색일: 2019.9.11.)

SHHAZ로 선정되어 국가의 지원을 받기 위해서는 첫째 보존구역이어야 하고, 둘째 지방 정부를 포함한 파트너십 구성 및 지역 커뮤니티의 참여나 지원을 규명해야 하며, 4년(2020.4~2024.3) 안에 계획이 완료될 수 있어야 한다.⁹⁶⁾ SHHAZ의 운영절차나 방식은 HAZ와 동일하게 진행되나 SHHAZ의 경우 주택자치부(Ministry of Housing, Communities & Local Government)에서 보조금이 지급되면서 지원규모가 더욱 확대되었고 국가차원의 관심이 높은 상황이다.

[표 4-9] Heritage High Street 사업의 지원사항

구분	설명
물리적 작업	건물 수리, 건축적 특징의 복원, 공공영역의 작업 빈건물이나 건물의 일부분을 사용하기 위한 작업 지역의 수요에 따른 건물의 용도전환 나대지의 질 좋은 호감가는 개발
헤리티지와 관련된 사람들의 활동	커뮤니티 관련 활동, 협력기관의 건물 사용 전통적 보존기술 교육 제공 소유자를 위한 유지관리 기술의 시연
계획의 발전과 운영을 돕는 작업	계획의 요약과 평가에 대한 준비 보존구역 관리계획 수립에 대한 준비 계획을 총괄할 수 있는 프로젝트 담당자의 지정 법적 허가와 관련된 가치평가, 전문가 비용 상점 전문부 디자인 가이드에 대한 준비 지역 연구 프로젝트 개발

출처: Historic England(2019), *High Street Heritage Action Zones : Expression of Interest Guidance Notes*, p.4. 토대로 재구성



[그림 4-3] The Strand, Derby before and after renovation
출처 : Historic England 웹사이트 (<https://historicengland.org.uk> (2019.6.15. 접속))



[그림 4-4] Sadler Gate의 상점 재생 전후 모습(HE 파트너십 계획에 따라 진행된 Business Improvement District)
출처 : Historic England 웹사이트, <https://historicengland.org.uk> (검색일 : 2019.9.11)

4) 세금 관련 지원규정(Heritage Relief)

96) Historic England(2019), *High Street Heritage Action Zones : Expression of Interest Guidance Notes*, p.4.

□ 개요 : 세금감면 제도 근거⁹⁷⁾ 및 대상 범위

영국은 1980년 제정한 「국가 역사유산법(National Heritage Act 1980)」에 근거하여 Heritage Management Plan의 수립을 통해 「The Finance Act(1998)」에 따라 개인소유(private ownership) 역사유산의 경우 유지관리에 필요한 비용지원 뿐만 아니라 자산의 처분 또는 양도 시 부과되는 각종 세금에 대해서 혜택을 주고 있다. 면제가 되는 세금은 상속세(40%), 양도소득세(10%-28%), 부가가치세(20%) 세 가지이다. 세금감면 혜택의 대상이 되는 영국 Heritage의 범위는 법률적으로는 국가 지정 역사유산에 속하면서 동시에 형태적으로는 부동산 개념의 역사유산에 해당된다.

□ 상속세 (Inheritance Tax) 감면

영국에서는 325,000파운드 이상의 건축, 토지 등의 재산을 상속받을 경우 40%의 상속세가 발생한다.⁹⁸⁾ 국세청(HM Revenue and Customs; HMRC)에 상속세 면제 신청을 하면 소정의 심사를 통해 면세를 받을 수 있다. 상속세 면제는 조건부 형식(Conditional Exemption)으로 이루어진다. 따라서 해당 Heritage를 유지관리하는 과정에서 조건 위반 사항이 확인되면 국세청은 기존 조건부 면세를 철회하고 상속세를 부과할 수 있다. 상속세 등은 상황에 따라서 달라질 수 있지만, 소유자가 살아있는 동안 개인이나 적법한 신탁회사에 역사유산을 넘길 경우 향후 7년간 상속세가 면제된다. 소유자가 사망할 경우 이는 상속세의 대상이 된다. 상속세는 역사유산의 가치에 따라 결정된다.

• 상속세 면제 기본조건⁹⁹⁾

상속세를 면제 받기 위해서는 다음의 조건 중 한가지 이상을 만족시켜야 한다.

- A. 과학, 역사 또는 풍치적(scientific, historic or scenic)으로 우수한 부지
- B. 역사, 건축적으로 의미가 있고 보존이 필요한 건물
- C. 역사, 건축적으로 의미있는 건물군 (B에 해당하는 건물의 군집)이 모여있어 보호가 필요한 지구

97) HM Revenue&Customs (2013), "Capital taxation and the national heritage", https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/728893/Capital_taxation_and_the_national_heritage.pdf (검색일 : 2019.9.11.)

98) HM Revenue&Customs (2019), "Inheritance Tax", <https://www.gov.uk/inheritance-tax> (검색일 : 2019.9.11.)

99) HM Revenue&Customs (2013), "Capital taxation and the national heritage", https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/728893/Capital_taxation_and_the_national_heritage.pdf (검색일 : 2019.9.11.)

- D. 역사, 건축적으로 의미있는 건물에 부착되어 있는 물품 (보통 50년 이상의 부착품. 예. 가구 및 소품)

해당 Heritage의 수리, 관리 및 보존(repair, maintenance and preservation)과 관련된 의무를 수행하겠다는 상속자(새로운 소유주)의 동의가 필요하며, 상속자가 수행해야 하는 의무 중에는 해당 유산을 대중에게 공개하여 공익적 목적에 부합되는 방향으로 유산이 활용될 수 있도록 협조한다는 내용이 포함되어야 한다.

상속제 면제는 조건부 형식으로 이루어지기 때문에 추후에 해당 유산이 재양도 되어 소유권에 변동이 발생할 시 새 소유권자는 기존 보존 계획서의 내용에 근거하여 의무를 이행하겠다는 합의서를 별도로 제출하여 갱신하여야 한다.

□ 양도소득세 (Capital Gain Tax)

영국에서는 토지, 건축 등의 재산을 유상으로 양도하여 얻은 양도 차익에 대하여 그 규모에 따라 10%~28%의 양도소득세를 부과한다.¹⁰⁰⁾ 앞의 상속세가 특정 역사유산을 상속받는 새로운 소유주에게 부과되는 세금이라고 한다면 양도소득세는 특정 역사유산을 매각하면서 얻게 되는 수익에 대해 기존 소유자가 납부해야 하는 세금이라고 할 수 있다. 상속제 면제를 승인받는 유산의 경우 대부분 양도소득세도 면제받는다.¹⁰¹⁾

양도소득세도 상속세와 마찬가지로 국세청 산하의 조세 위원회(Commissioners for HM Revenue and Customs)의 심사를 통해 조건부 방식으로 면제된다. 따라서 상속세와 마찬가지로 양도소득세 면제도 합의한 의무사항 불이행이 추후에 확인되면 조건부 면제는 취소되고 양도소득세는 다시 부과된다. 영국 국세청(HMRC)은 정부의 공식 역사유산 자문기관(heritage advisors)¹⁰²⁾으로부터 자문을 받아 당 건축물 등이 유산으로서 가치가 있는지 결정한다.¹⁰³⁾ 또한 의무사항의 이행여부를 모니터링하기 위해 이들의 정기적 자문이나 보고를 통해 해당 유산의 유지·관리 관련 내용을 확인한다.

양도소득세의 면제 조건과 세부사항은 기본적으로 앞서 설명한 상속세 면제의 내용과

100) HM Revenue&Customs (2018), "Capital gains tax rates and allowances", <https://www.gov.uk/guidance/capital-gains-tax-rates-and-allowances> (검색일 : 2019.9.9.)

101) 양도소득세 면제를 상속세 면제에 대해 corresponding relief라고 칭하는 이유도 여기에 있다.

102) 잉글랜드 : Natural England, Historic England, 북아일랜드 : Northern Ireland Environment Agency, 스코틀랜드 : Scottish Natural Heritage, Historic Environment Scotland, 웨일즈 : Natural Resources Wales, Cadw

103) HM Revenue & Customs (2019), "Guidance Tax relief for national heritage assets", <https://www.gov.uk/guidance/tax-relief-for-national-heritage-assets> (검색일: 2019.6.15.)

대체적으로 동일하다. 소유주는 대상 건축물을 관리해야 하고, 공공이 방문하여 볼 수 있도록 해야 하며, 대상물을 영국 내에 존치해야 한다. 만약 소유주가 조건에 동의하지 않거나 동의 없이 다른 주체에게 소유권을 이전하게 되면 세금 감면 혜택은 해제된다.¹⁰⁴⁾

□ 부가가치세 (Value Added Tax)

영국에서는 역사유산의 수리 및 유지관리에 필요한 용역에서 발생하는 부가가치에 대해 20%의 부가가치세가 발생하는데¹⁰⁵⁾, 종교관련 시설물인 역사유산인 경우 이를 공제 받을 수 있다. 영국 정부에서는 등록 종교 시설물 보조금(The Listed Places of Worship Grant Scheme; 이하 LPW보조금)을 통해 용역에 부과된 부가가치세 만큼의 금액을 지원해 준다.

LPW 보조금은 역사, 문화적으로 중요한 종교관련 시설물의 유지관리 장려 차원에서 부가가치세 면제를 지원하고자 영국 문화미디어스포츠부(Department for Culture, Media and Sport, 이하 문화부)의 예산으로 2001년부터 시행한 역사유산 지원금이다. 국제청으로부터 직접 면제를 받는 상속세, 양도소득세와 달리 부가가치세 면제는 문화부의 지원금으로 세금을 납부하여 실제로 면세의 효과를 얻는 구조를 띄게 된다.

LPW 보조금은 세금 계산서가 발행된 시점으로부터 12개월 이내에 신청하여야 하며 부가가치세를 제외하고 1,000파운드 이상의 금액에 해당하는 용역에 대해서만 신청가능하다. LPW 보조금의 경우 매년 4,000건이 넘는 신청서가 접수되며 제한된 예산 때문에 심의를 통해 통과되어야 면제 혜택을 받을 수 있다. LPW 보조금의 1년 예산은 약 42백만 파운드 정도이며 지금까지 약 13,000개의 역사유산이 혜택을 받았다. 2012-13년 규칙개정을 통해 문체부는 2020년까지 LPW보조금 운영예산을 확보한 상태이며 운영효과를 지속적으로 모니터링 하면서 2020년 이후의 예산확보 계획을 수립할 예정이다.

104) Natural England(2008), *Conditional exemption and Heritage Management Plans*, p.5.

105) HM Revenue&Customs (2018), "Capital gains tax rates and allowances", <https://www.gov.uk/guidance/capital-gains-tax-rates-and-allowances> (검색일: 2019.9.12.)

2. 미국¹⁰⁶⁾

1) 개요 : 관련 개념 및 역사자산 관리체계

□ 역사자산(Historic Property)의 개념과 건축자산

미국의 역사자산(historic property)¹⁰⁷⁾은 지정 또는 목록화 된 역사자산(designated 또는 registered historic property)¹⁰⁸⁾으로 관리되거나 그 외의 경우에는 공적인 개입 없이 각 소유주별 사정과 인식에 따라 관리되고 있다. 법제도를 통해 보호하고 있는 역사 자산은 대체로 건축물, 시설물, 장소, 고고발굴지 등 물리적 공간환경을 대상으로 하며 무형문화재는 포함되어 있지 않다. 대다수의 역사자산들은 100-150년 이하의 근현대 건축자산에 해당하며, 지정 또는 목록화된 역사자산이 아니더라도 정부나 민간차원의 프로그램을 통해 유지·보호되고 있다.

□ 연방과 주 그리고 지방정부¹⁰⁹⁾의 역사자산보호에서의 역할

미국의 역사보존은 1800년대 중반부터 민간주체들이 중심적인 역할을 담당하여 왔으며, 이들과 함께 지방정부는 자치권을 이용하여 역사보존 행정을 이끌어 왔다. 이에 비해 연방정부는 1966년 「국가역사보존법(National Historic Preservation Act, NHPA)」 제정까지 대체로 역사보존에 소극적이었다¹¹⁰⁾. 미국의 역사보존에서 연방정부와 주정부, 그리고 지방정부의 역할은 다른 양상을 보이며 다음과 같이 정리할 수 있다¹¹¹⁾.

106) 미국사례는 외부 전문가 원고(김기호, 서울시립대 명예교수)를 토대로 작성하였다.

107) 미국에서는 우리나라의 문화재에 해당하는 대상들을 historic property(역사재산, 역사자산)라 부르고 있다. 이는 개인의 소유권과 재산권이 매우 존중되는 나라다운 용어의 사용이라고 짐작할 수 있으며, 법적 용어이자 일상적 용어로도 흔히 사용되고 있다 본문에서는 이를 역사자산이라 칭하고자 한다.

108) 본고에서는 'designated'를 '지정된'으로 기술하였으며 이는 지방정부가 규제의 권한을 가지고 지정된 역사자산을 지칭한다. 'registered'는 '목록에 등재된'으로 기술하였으며 이는 연방이나 주정부에서 '역사자산 목록'(National Register, State Register)을 운영하는 것과 관련된다. 'listed'라는 용어는 '지정된'이나 '목록에 등재된'의 두 가지 의미로 모두 사용되나 '목록에 등재된'의 빈도가 더 높다. 'registered'를 '등록한'이라 하지 않는 것은 우리나라의 등록문화재와 구별하기 위함이며, 규제보다는 목록화에 방점이 더 놓여 있기 때문이다. 두 가지 모두 공공이 개입하고 있는 역사자산이라고 할 수 있다.

109) 미국은 연방국가로서 전체적으로 3단계의 행정시스템을 운영하고 있다. 연방정부, 주정부, 그리고 지방정부(local government)이다. 지방정부는 대체로 시(cities)나 군(counties)등으로 불리는 것이다.

110) 1966년 제정된 「국가역사보존법」은 미국 역사보전에서 하나의 획을 긋는 중요한 연방차원의 조치로 이해되고 있다. 이전의 법률로서는 역사보전의 내용을 최초로 담은 「골동품법(antiquities act, 1906)」과 「역사유적지법(Historic Sites Act, 1935)」이 있다(출처: Tyler, N. (2000), *Historic Preservation: ch. 2*, Norton & Company Inc., NY, pp.33-59; 西村幸夫(1997), 「環境保全と景観創造 : これからの都市風景へ向けて」, 東京: 鹿島出版会, pp.82-98.).

- 연방정부의 역할

연방정부는 보존행위에 대한 재정적 지원이나 법제도 및 지원프로그램 등 역사보존의 큰 구조를 만들고 있다. 또한 각 주(州)의 보존방식에 일관성을 확보하기 위해 보존/수복 가이드라인 만들어 확산시키고 있으며, 그밖에도 연방정부에서 관리하는 역사자산과 보존행위의 점검, 역사적 건물에 대한 인센티브 마련 등의 역할을 수행하고 있다. 그러나 연방정부는 역사자산의 소유자에 대해 규제력이나 결정적 권한은 가지고 있지 않다.

- 주정부의 역할 : 주 역사보존국(SHPO)의 역사보존프로그램 관할 등

「국가역사보존법」에 의해 연방의 지원을 받아 각 주별로 설치된 역사보존국(State Historic Preservation Office, SHPO)¹¹²⁾은 연방과의 파트너십 속에서 역사보존 프로그램을 관할하고 있다. 주 역사보존국은 연방의 보존정책이 지방정부차원에서 작동할 수 있도록 양 측을 연결하는 역할과 함께 지방정부의 프로그램 승인을 위한 주 차원의 법률을 마련하고 있다. 미국의 역사보존 행정은 발의 및 권한 행사 등 지방정부가 중점적으로 추진하고 있기 때문에 주 역사보존국은 주로 자문이나 지원역할만 담당하고 있다.

- 지방정부의 역할 : 역사자산들의 실질적인 규제 및 보호 주체

지방정부에서는 조례¹¹³⁾ 제정을 통해 역사자산의 규제와 보호조치를 실시하고 있다. 역사보존의 직접적 권한을 갖는 지방정부는 지역의 역사적 가치 발견과 이를 보호하기 위한 단계·과정을 마련하고 있으며, 역사보존조례의 운용을 위해 역사보존지구위원회를 설치하고 있다. 역사보존인증 지방정부(Certified Local Government, CLG)가 되면 국가 및 주 역사자산 목록 등재과정을 검토·신청할 수 있으며, 연방이나 주의 세금포인트 제도, 주 역사보존기금 등도 신청할 수 있다.

□ 국가역사보존법(NHPA, 1966, 2016.12. 개정)

「국가역사보존법」은 연방차원의 주요 법규로서 역사보존에서 연방정부의 역할을 중요하게 취급하며 강력한 국가적 역사보존 정책선언을 제시하고 있다¹¹⁴⁾. 이 법은 국가역

111) Tyler, N. (2000). *Historic Preservation: An Introduction to Its History, Principles and Practice*, New York: W.W.Norton, pp.52-55.

112) SHPO는 주 역사보존국(State Historic Preservation Office)의 기관을 지칭하기도 하고, 주 역사보존관(State Historic Preservation Officer)이라는 당해 업무를 맡은 사람을 지칭하기도 한다.

113) 미국에서 지방정부(시/군)들은 주의 자치헌장에(home rule charter) 의하여 아주 높은 자치권한을 부여 받을 수 있으며, 그에 따라 각 시/군의 조례(ordinance)는 바로 그 시/군의 법이 된다. 예를 들어 한 도시의 역사보존조례는(historic preservation ordinance)는 바로 그 시/군의 문화재 보호법의(우리나라와 비교할 때) 의미를 가진다.

사자산 목록(National Register of Historic Places)의 작성, 지방정부의 역사지구 지정 장려, 역사보존행위를 위한 기금 조성 등에 대한 내용을 포함하고 있다. 또한 주 역사보존국의 설치 장려, 연방차원의 독립적 행정기구인 역사보존자문위원회(Advisory Council on Historic Preservation, ACHP) 설치 등 연방의 역사보존 프로그램이 소유권을 간섭하지 않으면서 역사자산 소유자들과 협력할 수 있도록 체계를 만들고 있다.

2) 건축자산 관리 조직 및 전문기관 등의 운영

① 연방정부조직

□ 국립공원관리국(NPS)

국립공원관리국(National Park Service, NPS)은 연방 내무부(Department of Interior) 산하의 기관으로서 “자연과 문화자원을 손상되지 않게 보존”하는 것을 주요 사명으로 하고 있다¹¹⁵⁾. 4가지 주요 업무로는 계획과 보존(역사건물 수복보존 등 가이드라인, 국가 역사자산목록(National Register)등재 심의), 보조금 및 연방 역사보존 세금포인트(Rehabilitation (investment) tax credit, RITC)의 승인·관리¹¹⁶⁾, GIS 시스템 관리, 교육 및 연수가 있다.

□ 연방 역사보존자문위원회(ACHP)

연방 역사보존자문위원회(The Advisory Council on Historic Preservation, ACHP)는 「국가역사보존법」에 따라 운영되는 위원회로서 역사보존과 고양, 연방 역사자원의 생산적 이용 추진, 대통령과 연방의회로의 자문 등¹¹⁷⁾을 담당한다. 위원회는 연방기관이 수행하는 사업이나 연방기관의 지원 또는 승인을 받는 사업들이 역사자원에 미치는 영향력을 검토하고 있으며, 사업에 대한 심의 및 의견을 개진하도록 하고 있다. 이는 공공정책 및 사업이 역사자산에 미치는 피해를 사전에 검토하고 조정함으로써 역사보존에 있어서 공공이 모범을 보이도록 하는 의미도 가지고 있다.

114) National Historic Preservation Act: NHPA, §300101. Policy(1966, 2016.12. 수정)

115) National Park Service 웹사이트, “우리의 사명 (our mission)”, <https://www.nps.gov/aboutus/index.htm> (검색일: 2019.10.4.). 참고(국장은 대통령이 임명하고 상원의 인준을 받는다.)

116) Tyler, N. (2000), *Historic Preservation: An Introduction to Its History, Principles and Practice*, New York: W.W.Norton, p.236.

117) Advisory Council on Historic Preservation 웹사이트, <https://www.achp.gov/> (검색일 : 2019.10.4.)

□ 국가 메인스트리트 센터(National Main Street Center)

메인스트리트 프로그램은 1977년 내셔널 트러스트의 보존운동으로 시작되어 1980년 국가 메인스트리트 센터(National Main Street Center, NMSC)를 설립되면서 본격적으로 운영되기 시작하였다. 메인스트리트 센터는 지난 30년이 넘는 기간 동안 전국의 2천개가 넘는 지자체의 역사 도심부와 지역사회를 되살리는 역할을 수행하여 왔다. 2013년 7월 국가 메인스트리트센터는 내셔널 트러스트의 독립적인 부속기관으로 출발하게 되었고, 2015년에는 새로운 프로그램으로서 '메인스트리트 아메리카'를 시작하였다. 이를 통하여 메인스트리트는 지방도시에서 지역으로, 그리고 국가차원에서 선도적 역할을 하는 곳으로 자리매김해가고 있다.

② 주정부조직

□ 주 역사보존국(SHPO)

「국가역사보존법」 제정으로 각 주에서 운영하던 역사보존 프로그램이 확대되었고 전국적으로 통일된 역할을 수행하게 되었다. 각 주마다 역사보존국 설치가 장려되면서 현재 미국 전역에 59개소가 운영 중에 있다(51개주, D.C., Puerto Rico, Virgin Islands, 기타 지역). 주 역사보존국은 국가차원의 프로그램을 관리하고 있으며 국가역사자산 목록의 등재 심의 및 추천을 담당하고 있다. 역사보존국의 국장은 주지사가 임명한다.

한 사례로서 콜로라도 주에서는 고고학 및 역사보존국(Office of Archaeology and Historic Preservation, OAHP)이 이 역할을 담당하고 있다. 주 역사자산 목록 등재, 지방정부의 역사보존 프로그램 인증, 역사보존 세금포인트 심의·승인, 연방 프로젝트가 역사자원에 미치는 영향 검토, 고고학 및 역사자원 자료 보관 업무를 수행하고 있다¹¹⁸⁾.

□ 기타 위원회

주 역사보존심의위원회(State Historic Preservation Review Board)는 역사·건축·문화·지리분야 전문가로 구성되며, 역사보존에 관심과 식견이 있는 시민들도 위원으로 위촉될 수 있다. 위원회는 국가역사자산 목록의 지원대상 심의를 비롯하여 주 역사보존관의 협력 업무를 담당하고 있다. 주 역사자산목록신청 심의 위원회(State Register Review Board)는 주 역사자산 목록 등재 지원대상의 심의를 담당하고 있다.

118) 주 역사보존국(또는 주 역사보존관, State Historic Preservation Officer)의 역할과 업무범위는 주에 따라 약간씩 다를 수 있다. 여기서 소개한 것은 콜로라도(Colorado)주의 경우이다.

[표 4-10] 미국의 건축자산 관리를 위한 관련 조직 체계

구분	담당조직	업무내용 및 기능
연방정부	국립공원관리국((NPS)	- 연방정부 차원에서 역사보존관리의 중심역할 - 주 정부 및 지역 차원의 역사보존기관들과 협력관계 유지
	연방 역사보존자문위원회 (ACHP)	- 전문가(4명)와 민간인(4명)으로 구성 - 대통령과 의회에 역사보존 관련 행정 및 입법문제 조언 - 역사보존 관련 연방, 주, 지방기구, 민간단체, 개인들의 활동에 대한 조정 방안 제시 - 주 및 지방정부의 역사보존 관련 입법 및 행정상황, 조례, 조세 정책 영향 등의 연구 후원
	국가 메인스트리트 센터 (NMSC)	- 메인스트리트 프로그램과 관련된 정보제공 - 지역여건에 맞는 재정지원방안 구축 - 타 도시와의 정보네트워크 구축 등
주정부	주 역사보존국(SHPO)	- 국가사적등록제 후보에 대한 승인 검토, 역사 자산에 대한 조사
	역사보존위원회 (Commission on Historic Preservation)	- 역사지구보존에 경험이 있는 지원자 중 3~10명 선정 - 건물과 연관된 보존행위에 대한 결정이 주 임무
	역사건축물검토위원회 (Historical Architectural Review Board)	- 역사지구 내 건물의 신축, 재건축, 개조, 철거 등을 규제 - 국가 지정 역사지구가 아닌 지역의 역사지구해 해당하며, 공개 회의를 통해 시민들과 검토내용을 공유

출처 : 강동진 외(2008), 「도시재생을 위한 근대역사환경 활용방법 분석」, 국토연구원. p.73.; 박광범(2017), “건축유산의 보존 및 활용방안에 관한 사례 연구: 호주 The Rocks와 미국 St. Augustine 지역을 중심으로”, 「한국산학기술학회논문지」, v. 18, p. 790.; Advisory Council on Historic Preservation 웹사이트, “역사보존자문위원회 멤버”, Advisory Council on Historic Preservation, <https://www.achp.gov/about/council-members> (검색일: 2019.2.24.). 참고하여 재작성

③ 지방정부조직

역사보존의 실질적 업무는 지방정부에서 추진하고 있으며, 연방정부와 주정부에서는 제도적 장치나 지원기금을 마련하여 이를 지원하고 있다. 지방정부에서는 역사보존조례(Landmark Preservation Ordinance)를 제정하고 각종 규제와 보호조치를 시행하고 있다¹¹⁹⁾. 지방정부는 국가 및 주 역사자산 목록 등재를 신청하게 되며 역사보존위원회(Landmark Preservation Commission)에서 심의 및 자문을 담당하고 있다. 해당 업무는 주로 건축물이나 도시환경 업무를 담당하는 도시계획국에서 담당하고 있다.

④ 민간조직 : 내셔널 트러스트(NT)를 비롯한 민간조직의 활발한 활동

전국차원의 민간조직인 내셔널 트러스트를 비롯하여 환경자문위원회, 지자체 및 전문가로 구성된 네트워크 조직 등 민간이 자발적으로 형성한 조직들이 활발하게 활동하고 있다. 콜로라도 역사보존 법인(Colorado Preservation Inc.)이나 역사덴버(Historic

119) 김기호(2006), “역사경관 관리에서 지방정부의 역할: 덴버(Denver)시와 서울시의 비교”, 「국토계획」, v. 41(5), pp.101-116.

Denver), 메릴랜드 근현대 과거보존 네트워크(The Recent Past Preservation Network) 등과 같이 주나 지방정부차원에서도 시민·민간단체가 활동하고 있다¹²⁰⁾.

[표 4-11] 미국의 건축자산 관리를 위한 관련 조직 체계

구분	민간단체	특징 및 주요 업무
연방 차원	내셔널 트러스트 (National Trust For Historic Preservation USA)	<ul style="list-style-type: none"> - 국립공원국(NPS)과 연방정부의 역사 보존과 민간의 보존활동을 연계하고자 설립(1949) - 초기 연방자금 지원을 받았으나 1996년 이후 전적으로 민간기여에 의지 - 75만 명의 회원 보유, 전국적인 지역사무소망 운영, 1억 5백만 달러의 통합운영수입(2018년 기준) - 활동 목적: 역사보존 이슈 발굴, 역사보존 지원 및 확장, 역사자원의 미래에 영향을 미치는 사람들과의 소통, 역사보존을 위한 재정적 자원 확충 - 주요 활동: 집지(Preservation) 발행, 역사보존 전국회의(National Preservation Conference) 주최, 역사자산 보호협약 추진, 11개의 위험에 처한 역사자산(11 Endangered Historic Places) 선정 및 발표
주 차원	콜로라도 역사보존 법인 (Colorado Preservation Inc.)	<ul style="list-style-type: none"> - 1984년에 설립된 비영리단체로 콜로라도주 역사보존을 위해 지역커뮤니티나 개인들을 위한 보전 서비스, 교육, 지원활동 등을 실시 - 15명의 이사회와 4명의 정규직원으로 구성, 자원봉사자와 파트너 단체들과의 지속적인 협력을 기반으로 프로그램 운영 - 주요 활동: 역사적 장소 보존회의(Saving Places Conference) 개최, 가장 위험에 처한 역사자산 프로그램(Most Endangered Places Program) 운영, 대너 크로포드 및 주 역사보존 명예상 시상식(Dana Crawford and State Honor Awards) 개최, 역사보존 서비스 프로그램 운영, 주 의회 및 기타 단체와 역사보존 대변 및 옹호 - 그밖에 역사보존과 관련된 각종 요금 서비스 제공(개인, 단체, 지역사회를 위해 보조금 작성 및 관리 등), 각종 조사사업(문화적 경관 해석, 역사적 건조물의 재건, 역사적 구조물 평가 및 시장분석 등) 추진중
지방 정부 차원	역사덴버 (Historic Denver Inc.)	<ul style="list-style-type: none"> - 철거 위기에 처한 건축자산(브라운 하우스, Molly Brown House)를 구입 및 보존하여 하우스 박물관으로 조성한 것을 계기로 결성(1970) - 민간과 공공행정이 함께 역사적 장소 및 건물의 조사와 보존운동, 건물 보존을 위한 기술적 지원, 이즈먼트(지역권, easement)를 통한 역사적 건물 관리, 시민참여 프로그램 운영 등

출처 : Tyler, N. (2000), *Historic Preservation: An Introduction to Its History, Principles and Practice*, New York: W.W.Norton, pp.42-44; National Trust(2018), *Annual Report*; Colorado Preservation, Inc. 웹사이트, <http://coloradopreservation.org> (검색일 : 2019.8.15.) 참고로 작성

3) 연방정부 및 주정부, 지방정부의 지원 프로그램

① 연방정부 차원

□ 역사보존 펀드의 설치(Chapter 3031—Historic Preservation Fund)

「국가역사보존법」에 따라 역사보존을 수행하기 위한 역사보존펀드가 연방 재무부

120) 노먼 타일러·테드 리기벨, 일레인(2014), 「문화유산이 보존: 기본원칙에서 실제적용까지」, 서울: 민속원

(Treasury)에 설치되었고 국립공원관리국(NPS)에서 관리하고 있다. 본 펀드는 세금수입이 아니라 자연자원국에서의 사용료, 입장료, 임대료, 벌금 등의 수입으로 조성된다. 2015 회계연도에는 98.7억 달러가 7개의 펀드로 분해되었고 역사보존펀드에는 1.5억 달러가 배정되었다. 「국가역사보존법(§ 303102. Funding)」에 따르면 2012-2023년까지 매 회계연도마다 1억 5천만 달러가 역사보존펀드에 적립되도록 하고 있다.

□ 연방정부 차원의 역사자산 보조금(Grants) 마련, 주 및 NT에 지원

내무부(NPS포함)는 주정부와 내셔널 트러스트를 위한 보조금(Grants)¹²¹⁾, 국가역사자산 목록 등재장소에 대한 직접 보조금(연례 역사보존기금의 10% 이내)을 마련하도록 하고 있다. 또한 개인이 소유하고 있는 국가역사장소를 보존하기 위해 대출하는 경우 대출에 대한 보증을 지원할 수 있다¹²²⁾.

주정부에 배분된 연방 보조금은 전체 금액의 10% 이상을 역사보존인증 지방정부(CLG)에 배정해야 한다. 배분된 보조금이 6,500만 달러를 넘는 경우, 초과 금액의 50%를 CLG에 배정해야 한다. 주정부는 연방 보조금에 대응하여 자금을 마련해야 하며, 프로젝트나 프로그램 실행 시 보조금 내에서 사용할 수 있는 관리 및 행정비용은 프로젝트 총 비용의 25%를 넘을 수 없다.

내무부와 주택 및 도시개발부(Secretary of Housing and Urban Development)는 내셔널트러스트를 위한 보조금을 마련할 수 있다¹²³⁾. 내셔널 트러스트는 역사적·건축적 가치가 있는 구조물을 보존하고 이를 유지·관리하기 위한 비용을 지원받을 수 있는데 한 구조물 당 9만 달러의 비용을 넘을 수 없다. 인디안이나 하와이 원주민 등의 미대륙 원주민역사유산이나 마이크로네시아, 마셜군도, 팔라우공화국 등의 미 연방내 특수지위지역에 대한 보조금은 별도로 지원된다. 그밖에 내무부에서는 역사보존의 정보나 기술을 홍보하는 책자 등을 발행하고 있으며 교육 및 실습 프로그램도 운영하고 있다.

□ 연방정부 차원의 지원사업 : 메인스트리트 아메리카(Main street America)

역사적 상업지역을 재활성화하기 위해 시작된 메인 스트리트 프로그램(Main Street Program)은 현재 메인스트리트 아메리카(Main street America)라는 프로그램으로 확

121) National Historic Preservation Act (NHPA) § 302901. Awarding of grants and availability of grant funds.

122) § 303901. Loan insurance program for preservation of property included on National Register

123) § 302903. Grants to National Trust, 앞에서 이미 설명한대로 내셔널 트러스트에 대한 연방의 직접적 보조는 1996년 이후 종료되었다.

장되어 내셔널 트러스트의 부속기관인 국가 메인스트리트 센터(National Main Street Center)에서 관장하고 있다.

메인스트리트 아메리카에서는 ①경제적 활력(Economic Vitality, 사업가와 혁신가를 지원하는 재정적 수단동원), ②디자인(Design, 높은 품질의 디자인 추구), ③홍보선전(Promotion, 이미지 고양), ④조직화(Organization, 파트너십, 주민참여 등 지속적 재생을 위한 기초 마련)이라는 4가지 중점 포인트를 통해 변화전략(Transformation Strategy)을 추진하고 있다. 이 프로그램은 조정(Coordinating Programs), 승인(Accredited Programs), 연계(Affiliate Programs)를 통해 지역 커뮤니티를 변화시키고 역사적 특성을 살려 지역경제 활성화를 도모하게 된다. 또한 보존 기금 조성, 용자 프로그램, 클라우드 펀딩, 민관 금융 프로그램 등을 마련하고 있으며, 장소 만들기, 건물 입면 개선 등을 위해 다양한 기관 또는 회사들과 파트너십을 구축하고 있다.

그밖에도 메인스트리트 아메리카 연구소(The Main Street America Institute, MSAI)의 교육과정 및 인증프로그램, 리소스 센터(Recorce Center)의 핸드북과 가이드라인, 활성화 도구(Revitalization Toolkits), 기술 서비스, 어반 메인(Urban Main) 프로그램을 통한 커뮤니티 주도형 경제 개발 서비스, 메인스트리트 역사보전을 위한 맞춤형 보험 패키지 등이 제공되고 있다.

[표 4-12] 메인스트리트 아메리카의 지원사항

구분	주요내용
메인스트리트 아메리카 연구소 (Main Street America Institute, MSAI)	온라인 및 현장교육, 네트워크 구축, 수업 Main Street America Revitalization Professional 자격증 프로그램
리소스 센터 (Recource Center)	핸드북 & 가이드, 활성화 도구, 웹 세미나 서비스, 저널 아카이브, 연간 리포트, 산업 저널 등
기술 서비스 (Technical Services)	지역경제 활성화를 위한 전략, 리더십 개발 트레이닝, 펀드·계획·조직 평가, 기업 에코시스템 개발, 종합적인 메인스트리트 접근 계획과 시행, 도시 재생 지원 등
어반 메인 (Urban Main)	커뮤니티 주도형 경제 개발을 위한 국가 메인스트리트 센터(NMSC)의 새로운 프로그램으로서 도시 상업지구의 참여자들을 위한 전문 서비스, 개발, 네트워킹, 지원 등을 제공
내셔널 트러스트 보험 (National Trust Insurance Service, NTIS)	보전 조직, 극장, 역사지구, 박물관, 역사적 건물, 메인스트리트 조직, 역사적 구조물 등에 대한 보험 솔루션을 제공 (법적 책임, 전시, 콘서트, 이벤트, 축제, 퍼레이드, 근로자 보상, 건물 및 부동산 등을 포함하는 보험 서비스 제공)
기타	컨설팅 서비스, 비즈니스 조언, 마케팅 및 홍보, 펀드, 전략적 계획, 커뮤니티 참여, 조직 개발 등과 관련된 업체들과 연합하여 서비스 제공

출처: Main Street America 웹사이트, <https://www.mainstreet.org/home> (검색일 : 2019.8.15.) 참고로 작성

② 주정부 차원

□ 콜로라도주 역사보존기금 : 도박으로 인한 세금수입의 28% 주 역사보존에 사용

콜로라도주 역사보존기금(Colorado State Historic Fund)의 규모는 미국 내 역사보존을 위한 기금 중 가장 큰 것으로 나타나고 있다. 주 역사보존기금은 1990년 주 헌법을 개정하여 만들어진 기금으로, 주 내의 3개의 작은 도시에서 도박을 허용하고 여기에서 발생한 세금수입의 28%를 주의 역사보존에 사용하도록 하였다. 기금은 경쟁지원을 통해 배분되며 특히 공공의 이익이 높고 자치단체 지원이 높은 곳에 우선적으로 배분한다. 보조금의 크기는 수백 달러에서부터 20만 달러까지 다양하다. 주 역사보존기금은 역사건물의 수복, 복원, 건축물의 평가, 고고학적 발굴, 역사장소의 지정과 해석, 역사보존계획 연구, 그리고 교육과 연수프로그램 등 다양한 역사보존활동을 지원한다.

2002 회계연도에 주 역사보존기금을 지원한 액수는 약 1,560만 달러(약150억 원)이며 187개의 프로젝트를 지원했다. 기금은 공공의 이익을 위해 사용해야 하므로 공공기관이나 비영리 단체의 경우에만 보조금(grant) 지원 신청 자격을 갖는다. 개인이나 영리단체는 관련 프로젝트가 공공의 이익에 기여할 경우 공공기관이나 비영리단체에 위탁하여 보조금을 신청할 수 있다. 2002년의 경우 보조금은 3가지로 구분되어 수여되었다. 첫째, 일반보조금(General Grants), 둘째, 역사적구조물 평가지원금(Historic Structure Assessment Grants)과 고고학적 평가 지원금(Archaeological Assessment Grants) 셋째, 긴급지원금(Emergency Grants)으로 홍수, 화재 또는 다른 긴급한 사태로 훼손당한 문화재를 보호한다¹²⁴⁾.

③ 지방정부 차원

연방이나 주의 지원제도를 이용하여 역사보존을 실행하는 것 외에 지방정부가 스스로 역사보존 프로그램을 만들어서 역사보존을 장려하기도 한다. 미국 전역에서 운영되고 있는 프로그램은 매우 많으며 다양한 방식으로 운영되고 있다. 한 사례로서 클리블랜드 시에서는 도심부의 50년 이상 된 상업건물의 파사드 리노베이션을 지원하고 있다.

지방정부에서는 특별한 우선사업 프로그램을 장려하기 위해 인센티브를 구상하여 운영하고 있다. 이런 인센티브들은 연방 세금포인트 제도를 보완하여 세금포인트 신청자격이 없는 프로젝트들을 지원하게 된다. 전형적인 지방정부의 인센티브로는 대응 보조금

124) History Colorado(2002), *Annual Report 2001-2002*, Colorado State Historical Fund, pp. 6-7.

이 있다. 예를 들어 건물의 파사드나 외관 수선, 새로운 간판이나 인테리어 등에 대하여 보조금을 지급하는 경우 대부분 20~50% 정도의 개인 대응자금을 요구하고 있다. 또 다른 지방정부의 인센티브인 저리 용자는 대체로 표준금리보다 2~5포인트 낮게 책정된다. 저리 용자의 경우에도 대응자금을 요구하거나 한도액이 정해져 있어 해당 금액만큼만 제공되고 있다.

지방정부는 보조금이나 저리용자, 공공투자 프로그램 등을 위한 재원을 가지고 있으며, 이는 특별 세수나 경제개발지구 등에서 조달된다. 그밖의 세수조달 자원으로는 세수증대자금조달(Tax Increment Financing, TIF)과 특별서비스지구(Special Service Area, SSA), 세금부과지구 등이 있다. 세수증대자금조달(TIF) 지구는 특정기간 동안 특별히 정해진 지구에서 증액된 재산세를 징수한다. 특별서비스지구는 당해지구 내의 자산들에 대하여 특별세를 징수한다. 이렇게 징수된 자금은 해당 지구의 개선을 위해서 사용되어야 한다.

일부 지역에서는 주나 지방정부가 경제개발존 또는 권한위임존(Empowerment zone)을 지정하고 해당 지구의 개선을 위한 재정적 인센티브를 마련하고 있다. 어떤 도시들은 공공사업을 인센티브로 제공하기도 한다. 예를 들어 건물주가 자금을 투자하여 건물 파사드를 수선하면 시는 보행환경을 향상시키기 위해 보도나 골목을 개선하기도 한다. 그밖에 수선 건물에 대한 재산세를 특정기간 동안 동결하는 인센티브도 있다.

4) 세금 관련 지원규정(Rehabilitation Investment Tax Credit, RITC)

① 연방정부 차원

□ 세금인센티브제도 도입(세제개혁법, 1976)

「국가역사보존법」 제정 이후 이를 실현하기 위한 프로그램으로서 1976년 「세제개혁법(Tax Reform Act)」을 통해 세금인센티브제도가 최초로 도입되었고¹²⁵⁾, 이는 공공중심으로 진행되던 역사보존이 민간주도로 변화하는데 영향을 미쳤다고 평가받고 있다¹²⁶⁾.

세금인센티브제도는 역사적 건물을 헐지 않고 고쳐서 지속적으로 사용하는 경우(Rehabilitation, 수복)¹²⁷⁾, 고치는 비용의 일정 비율을 세금포인트(Tax Credit)¹²⁸⁾로

125) 이 세금인센티브제도는 미국 내무부(국립공원관리국을 NPS 통하여)와 재무부(국세청을 통하여, IRS, Internal Revenue Service)가 공동으로 관리한다.

126) Tyler, N. (2000), *Historic Preservation: An Introduction to Its History, Principles and Practice*, New York: W.W.Norton, p.51.

건물주에게 주어 이를 소득세 납부 시 사용할 수 있도록 하는 제도이다. 20% 포인트와 10% 포인트 두 가지가 있으며¹²⁹⁾, 상업·산업·농업 등 소득을 창출하는 역사건물(임대료를 창출하는 주거건물포함)에만 적용된다. 역사건물을 보존하여 수입을 창출하면 그 수입에 대한 소득세를 낼 때 사용할 수 있는 세금포인트를 주도록 하고 있어 일반 주거건물에는 적용되지 않는다.

도심부의 많은 역사적 건물들은 대체로 상업용으로 사용되고 있어 이러한 건물들이 노후화되어 철거 위협에 놓이게 되면 도시의 역사적 차원에서의 손실뿐만 아니라 역사도심이나 가로외곽의 쇠퇴문제로 이어질 수 있다. 따라서 연방이 세금포인트를 도입하여 상업용도의 역사적 건물을 되살리는 것은 역사성 보존뿐만 아니라 도심재활성화를 의도하고 있는 것이다. 20% 세금포인트는 역사자산의 수복에 사용한 비용의 20%를 건축주에게 세금포인트로 주는 것으로 국가역사자산 목록에 등재된 자산이나 역사지구 내 지구특성을 형성하는데 기여한 건축물(contributing building)등이 대상이 된다¹³⁰⁾. 매년 국립공원관리국(NPS)은 약 1,200개 정도의 프로젝트를 승인하고 있으며, 이를 통해 전국적으로 매년 약 60억 달러의 민간투자를 불러오고 있다. 수복사업은 국립공원관리국이 제정한 수복 가이드라인을 통해 진행되어야 한다.

우리나라 건축자산과 관련하여 주목할 것은 10% 세금포인트로서 이는 1936년 이전부터 사용되기 시작한 건물이라면 역사자산 지정이나 목록 등재 여부와 관계없이 신청할 수 있다¹³¹⁾. 즉, 예비 역사자산을 위해 미리 지원하는 제도로서 역시 비주거용 건물이 대상이 된다. 세금포인트를 받으려면 3가지 조건을 만족시켜야 한다. 기존 외벽의 최소

127) 미국 내무부의(NPS가 실제 작업) 역사자산의 취급에 관한 기준(Standards for the Treatment of Historic Properties)에 의하면 4가지의 취급방식을 구분하고 기준과 가이드라인을 제시하고 있다. 보존(Preservation), 수복(Rehabilitation), 복원(Restoration), 그리고 재건축(Reconstruction)의 4가지이다. 이 중 수복이란 해당건물의 역사적 문화적, 건축적 가치를 드러내는 부분을 보존하면서 수선, 변경, 그리고 증축 등을 통하여 그 건물을 조화롭게 사용하도록 하는 행위나 과정을 말한다.

128) 'Tax Credit'은 '세금포인트'라고 기술하였다. 세금포인트는 세금을 직접 감면해 주는 것이 아니라 역사 보존에 지출한 비용의 일부를 세금포인트로 주어 후에 소득세를 낼 때 이 포인트를 사용할 수 있게 하는 것이다. 세금포인트는 포인트를 받은 시점의 1년 전 세금부터 향후 20년까지의 세금납부에 사용할 수 있다. 건물주는 세금포인트를 받은 후 5년간 건물을 보유해야 하고, 그렇지 않을 경우 보유한 비율로 포인트를 반납해야 한다.

129) 현재 적용하고 있는 것은 1986년 세계개혁법(Tax Reform Act)에 근거한 것이다. 최근 10% 세금포인트는 2017.12. 폐지되었다. (출처: Technical Preservation Services 웹사이트, "Tax Incentives for Preserving Historic Properties", <https://www.nps.gov/tps/tax-incentives.htm> (검색일: 2019.10.4.))

130) 역사지구는 대체로 한 지구가 특정한 시기나 특정한 건축양식 등을 대표하거나 전형적인 경우 등 지구특성이 있는 경우 지정하게 된다. 그에 따라 역사지구내의 건물들은 지정역사건물, 지구특성에 기여하는 건물, 그리고 일반건물로 구분된다.

131) 아쉽게도 10% 세금포인트는 2017.12. 폐지되었다.

50%가 외벽으로 제자리에 유지되어야 한다. 둘째, 기존 외벽의 최소 75%가 외벽 또는 내부벽으로 유지되어야 한다. 셋째, 내부 구조체의 최소 75%가 제 자리에 유지되어야 한다. 이런 건물의 수복에는 공식적 심의과정은 없다.

□ 지역권 이전(Easements)

역사자산의 부분적 권리를 기증하는 경우 자선적인 기여로 인정하여 소득세 및 상속세 (easements)를 감면받을 수 있다. 역사지구에서 파사드 권리를 이양하는 경우 전후좌우와 높이 전체를 보존해야 한다. 지역권을 받을 수 있는 단체는 비영리 역사보존단체 또는 자체단체 등이 있다.

□ 저소득주거건설을 위한 세금포인트(Tax Credit for Low-Income Housing)

저소득주거건설을 위한 세금포인트는 1986년 세제개혁으로 도입되었으며 저소득주거의 구입, 수복 또는 신축에 적용된다. 이 제도는 연방보조금을 받지 않는 프로젝트의 경우 연간 9포인트씩 10년을 받을 수 있다. 세금감면 된 채권 또는 시장 이자 이하의 연방대출금의 경우는 연간 4포인트를 받을 수 있다. 각 주거들은 임대료가 규제되고 지역의 평균 총소득 이하의 사람들에게 임대되어야 하며, 이는 15년간 지켜져야 하는 규정이다. 이 세금포인트는 앞의 역사보존 포인트와 함께 조합하여 사용할 수 있다. 그러나 국세청 정책의 잦은 변화로 이 세금포인트는 역사보존에서 활용도가 떨어지고 있다.

[표 4-13] 미국 연방정부의 역사자산에 대한 세금 관련 지원규정

구분	개념	세금혜택	조건
세금 인센티브 제도	건물 수복비용의 일정비율(10%/20%)을 포인트로 부여, 소득세 납부 시 사용	- 10% : 1936년 이전에 사용되기 시작한 건물 -20% : 국가역사자산 목록 등재, 역사지구의 특성 형성에 기여한 건축물 등	소득을 창출하는 역사적 건물, 비주거용 건물(임대료를 창출하는 주거건물 포함)
지역권이전	역사자산의 부분적 권리를 기증한 경우 소득세·상속세 감면		비영리 역사보존단체 또는 자치단체만 가능
저소득주거 건설을 위한 세금포인트	저소득주거의 구입, 수복 또는 신축 시	- 연방보조금을 받지 않는 프로젝트 : 9%/년 포인트 10년간 제공 - 세금감면된 채권 또는 시장이자 이하의 연방대출금을 받은 프로젝트 : 4%/년 포인트 10년간 제공	임대료가 규제됨 지역의 평균총소득 이하 사람들에게 임대해야 함

출처: Technical Preservation Services 웹사이트, "Tax Incentives for Preserving Historic Properties", <https://www.nps.gov/tps/tax-incentives.htm> (검색일 : 2019.6.21.) 참고로 연구진 작성

② 주정부 차원

주정부에서는 연방 세금포인트제도(RITC)와 별도로 주 세금포인트제도(State Income Tax Credit)를 운영하고 있다.

□ 콜로라도주 역사보존 세금포인트제도

콜로라도주는 1991년에 이미 다른 주보다 5년 이상 일찍 주 세금포인트제도를 도입하였다. 미국에서 주차원의 세금포인트 제도를 운영하는 20개 주의 하나이며, 연방 세금포인트제도(RITC)를 사용하는 주 중에 상위 20개 주에 드는 곳에 해당한다.

콜로라도주는 2014년 제도의 확장 운영을 위해 주 역사보존 세금포인트제도를 개정하였으며¹³²⁾ 이를 뒷받침하기 위해 「콜로라도 일자리창출과 메인스트리트 재생 법(Colorado Job Creation and Main Street Revitalization Act)」을 제정하였다. 이 제도는 2015년 6월 시행된 이후 높은 성과를 거두고 있다. 2018년 5월 주지사는 이 법이 2029년까지 연장되도록 사인하였다.

2014년 도입된 역사보존 세금포인트제도는 매년 천만 달러 포인트를 한도로 설정하고 그중 5백만 달러는 작은 프로젝트에, 5백만 달러는 큰 프로젝트에 할당하고 있다. 이 제도는 주 전체의 역사보존 투자를 진작시켜 2015년 이후 52개의 상업적 프로젝트가 시작되었다. 이를 통하여 800개 이상의 전일제 일자리가 창출되었고, 역사자산 소유자에게는 1,790만 달러의 소득, 지자체에게는 1,320만 달러의 판매세수입(Sales tax revenue)이라는 성과를 낳았다¹³³⁾.

주 세금포인트제도는 수복비용이 5천 달러 이상되는 승인사업의 비용을 20%까지 세금포인트를 받을 수 있다. 최고 5만 달러까지 세금포인트를 받을 수 있다. 지원자격은 주 역사자산목록에 등재되어 있거나 지방정부에 의해 역사문화재로(landmark) 지정된 것으로서 연방차원의 RITC를 받는 경우에는 주 세금포인트는 10%로 줄어든다¹³⁴⁾.

콜로라도주 역사보존 세금포인트제도는 해당 주택의 건물주이거나 5년 이상 임대하고 있는 임차인이 신청할 수 있다. 내무부의 수복기준을 준수하며 수복비용이 5,000달러

132) 이 제도는 2014년의 제도를 확장한 것이다.(출처: Clarion Associates of Colorado(2002), *The Economic Benefits of Historical Preservation in Colorado*, Denver. p.4, p.9, p.10.)

133) History Colorado 웹사이트, <https://www.historycolorado.org/> (검색일: 2019.10.4.)

134) 미국 51개주중 약 반수정도에서 주 세금포인트 제도를 운영하고 있다.(출처: Clarion Associates of Colorado(2002), *The Economic Benefits of Historical Preservation in Colorado*, Denver.p.10.)

이상이어야 한다. 이미 수복된 건물은 지난 2년 이내에 완성된 것으로서 요구 서류를 제출하는 경우 세금포인트를 신청할 수 있다. 이 경우 인증 수복비용의 20%까지 포인트를 받을 수 있다. 역사자산이 지난 6년 이내에 재난지역으로 지정된 지역에 있는 경우에는 5%의 추가 세금포인트를 받을 수 있다. 매 프로젝트마다 5만 달러의 세금포인트를 최고치로 설정하고 있으나 주인이 바뀌거나 10년 후 다시 프로젝트를 추진하게 되면 세금포인트를 받을 수 있다. 세금포인트는 받은 후 10년까지 사용할 수 있으며 양도할 수 없다. 소득창출이 가능한 상업용 건물의 경우, 지원자격은 주거건물과 동일하다. 지원자는 건물주이거나 도시지역은 최소 39년, 농촌지역은 최소 5년을 임대한 임차인이 신청할 수 있다. 내무부의 수복기준을 준수하며 지원결정 받은 후 12개월 내에 공사를 시작해야 하며, 18개월 내에 20%가 완성되어야 한다. 이미 수복사업이 완료된 건물은 사업완료 후 60일 이내에 요구 서류를 제출해야 한다. 사업비 200만 달러 이하의 프로젝트는 인증 수복비용의 25%까지, 200만 달러 이상의 프로젝트는 인증 수복비용의 20%까지 세금포인트가 제공되며, 재난지역의 경우 5%의 추가 포인트가 제공된다. 각 프로젝트는 수복사업비가 (역사자산전체의 시세-현재의 토지가) \times 25% 이상이어야 한다¹³⁵⁾. 역사자산 건물가의 25% 이상의 비용으로 수복한 경우 (건물의 1/4 이상을 고친 경우) 세금포인트 신청 자격이 있다고 보면 된다.

하나의 프로젝트에 제공되는 세금포인트 최대치는 1년에 100만 달러이다. 주정부는 1년에 사업비 200만 달러 이하의 프로젝트를 위해 500만 달러의 세금포인트를, 그리고 사업비 200만 달러 이상의 프로젝트에 역시 500만 달러의 세금포인트를 배당해 놓고 있다. 주어진 세금포인트는 환수하지 않으며 건물주나 위탁받은 비영리단체는 세금포인트를 직접 사용하거나 다른 납세자에게 양도 또는 매매할 수 있다.

③ 지방정부 차원 : 리볼빙 loan fund

지방정부에서는 도시계획 조닝 인센티브나 건축법 적용예외, 나아가 역사지구에 대한 인프라 우선투자 등의 지원을 하고 있다. 또한 개발권이양(TDR)이나 역사적 건물의 부분관리권 이양(preservation easement) 등을 세제지원과 연계하여 사용하고 있다.

135) 2020년 11월부터 2만 달러 이상으로 변경될 예정이다.

3. 일본

1) 개요 : 관련 개념 및 역사자산 관리체계

□ 일본의 문화재 및 건축자산 관리의 흐름

일본은 메이지유신 이후 서구화로 인한 전통문화의 경시 풍조, 제2차 세계대전으로 인한 경제적 기반과 문화재의 파괴, 고도경제성장기 국토 및 도시개발 등의 몇 차례 위기를 겪으며 문화재 보호와 경관 정비를 위한 각종 제도들을 마련하기 시작하였다.

새로운 문화재 보호행정의 추진과 제도 개정 검토를 통해 「문화재보호법(1950)」이 제정되었고, 경관·미관 논쟁이 잇따르는 가운데 지자체 수준의 시가지 경관을 지키기 위해 도입된 「고도(古都)의 역사적 풍토의 보존에 관한 특별법(1966)」, 지자체 경관조례의 제정 증가와 아름다운 마을만들기를 위한 정책이 고려되면서 「경관법(2004)」이 제정되는 등 점차 지역고유의 문화와 개성, 경관을 지키기 위한 관리체계가 형성되어 왔다.

이처럼 일본은 국가 또는 지역에서 발생한 이슈 및 논쟁들에 대응하기 위해 문화재나 고도(古都)¹³⁶⁾, 경관자원과 같은 우수한 역사·문화 자산을 보존·보호하기 위한 기반을 꾸준히 정비하여 왔다. 그러나 문화재로 지정받지 않은 역사적 건조물에 대해서는 적절한 관리수단이 마련되지 않았고, 건조물의 유지관리 비용 문제나 소유자의 고령화로 인한 멸실 문제가 꾸준히 발생하여 왔다.

이러한 문제 제기가 계속되는 가운데, 국토교통성과 농림수산성은 고도보존(古都保存) 행정 이념¹³⁷⁾을 전국적으로 전개하려는 시도를 시작하였고, 문화청에서는 문화재와 주변 환경을 일체적으로 보존·활용하고자 하는 정책¹³⁸⁾을 추진하면서 마을만들기 행정과 문화재 보호 행정의 추진방향이 일치하게 되었다. 이를 기반으로 2008년 「지역의 역사

136) 일본의 고도(古都)는 「고도의 역사적 풍토의 보존에 관한 특별법」 제2조에 근거하여 교토시(京都市), 나라시(奈良市), 가마쿠라시(鎌倉市)·이즈시(逗子市), 이카구라초(斑鳩町), 덴리시(天理市), 카시하라시(橿原市), 사쿠라이시(桜井市), 아스카무라(明日香村), 오쓰시(大津市)가 지정되어 있다.

137) 고도보존행정 이념의 전국 전개(2006)는 다음의 세 가지를 주요 방향으로 하고 있다: ① 역사적 풍토의 보존·활용을 축으로 한 마을만들기의 전개, ② 역사적 풍토의 보존·활용과 생활의 공존, ③ 다양한 주체에 의한 역사적 풍토의 보존·활용의 조건 정비(国土交通省, 2006, 「古都保存行政の理念の全国展開小委員会報告」)

138) 문화심의회 문화재분과회 기획조사회(2006-2007)에서 사회적 변화에 대응하는 문화재 보존·활용에 관한 시책에 대한 논의를 진행하였고, 문화재 보존관리를 문화재를 단독이 아닌 총체적으로 파악할 필요성이 제기되면서 지역의 문화재를 주변 환경을 포함하여 종합적으로 보존·활용해 가기 위한 기본구상으로서 '역사문화기본구상'을 제언(2007)(출처: 歴史まちづくり法研究会編集(2009), 「歴史まちづくり方ハンドブック」, ぎょうせい)

적 풍치의 유지 및 향상에 관한 법률(통칭 「역사마치즈쿠리법」이라 함)이 제정되었고, 이 법은 역사적 풍치(歴史的風致)¹³⁹⁾의 유지 및 향상을 위해 마을만들기를 추진하는 지역의 정책을 국가가 지원하는 것을 취지로 하고 있다.

□ 역사자산의 개념과 건축자산

국가나 지자체의 지정문화재, 근대 건축물을 대상으로 하는 등록유형문화재 등 일본과 우리나라의 문화재 관리 제도는 유사한 구조를 가지고 있다. 문화재 보호체계에서 제외된 역사적 자산 중 근현대 시기 지어진 건조물을 대상으로 하는 「경관법」상의 경관중요 건조물, 「역사마치즈쿠리법」의 역사적 풍치형성 건조물 등이 「한옥등건축자산법」상의 건축자산과 유사한 개념으로 볼 수 있다.

법정 관리 대상 이외의 개념으로는 경제산업성(經濟産業省)이 인정한 ‘근대화산업유산’을 볼 수 있다. 근대화산업유산은 산업근대화 과정의 스토리를 가진 건축물이나 기계, 문서 등 역사적 가치를 현재화하고 지역 활성화에 유리한 자원이 될 수 있는 자산들을 대상으로 하며, 2017년, 2018년 ‘근대화산업유산군33’, ‘근대화산업유산군 속편 33’이 공표되었다. 지자체 차원에서도 마치야(町家)나 고민가(古民家) 등의 전통적 건조물의 관리와 활용을 위해 독자조례를 제정하거나 정책을 마련해 오고 있다.

1950, 문화재보호법 (文化財保護法)	문화재의 보존·활용 (문화재 주변 환경 정비를 직접적인 목적으로 하지 않음)
1966, 고도보존법 (古都保存法)	역사적 풍토 보존구역 지정 및 관리(신고제) 역사적 풍토 특별보존지구의 지정 및 관리(허가제)
2004, 경관법(景観法)	경관중요건조물의 지정 및 관리
2008, 역사마치즈쿠리법 (歴史まちづくり法)	역사적 풍치형성 건조물 지정 및 관리
2017~2018, 근대화산업유산군	근대화산업유산군의 목록화 및 활용방안 제시

[그림 4-5] 일본의 건축자산 및 유사개념 관련 법제도

출처: 저자 작성

본 연구에서는 문화재가 아닌 역사적 가치가 있는 건조물로서 국가지원사업의 대상이 되는 경관중요건조물과 역사적 풍치형성 건조물, 목록화를 통해 활용방향을 제시해주

139) 역사적 풍치(歴史的風致): 지역 고유의 역사와 전통이 반영된 사람들의 활동과 그 활동이 일어나고 있는 역사상 가치가 높은 건조물 및 주변 시가지가 일체적으로 형성하고 있는 양호한 시가지 환경(출처: 「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」, (2018년 제정), 제1조)

고 있는 근대화 산업유산군을 중점적으로 살펴보고자 한다.

[표 4-14] 건축자산 유사개념 건조물의 대상 및 관리 특성

구분	경관중요건조물	역사적 풍치형성 건조물	근대화 산업유산군
대상	-경관계획구역 내 양호한 경관 형성에 중요한 건조물(이와 일체가 되어 양호한 경관을 형성하는 토지, 기타 물건 포함) 지정	-국가등록문화재, 도도부현 및 시정촌이 지정한 문화재, 「경관법」 상의 경관중요건조물 지정(복원 건조물 지정 가능)	-막부 말기~제2차 세계대전 시기 산업유산 -산업근대화 관련 건조물, 제조품, 설비기구, 문서(복원물, 모형 포함) -산업발전과정에서 혁신적 역할
지정 목적	-지역의 개성있는 경관만들기를 위해 건조물의 유지·보전·계승 도모	-지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상을 위해 보전 필요	-역사적 가치의 현재화 -지역 활성화에 기여
규제/지원	-소유자의 관리의무 -현상변경에 대한 허가제(증개축, 외관변경 등)	-소유자 관리의무·신고의무(중축 등) -기술지도(문화청 장관) -조언(시정촌장, 역사적 풍치유지향상 지원법인)	-활용 가이드북, 핸드북 등 제공
지정권자	경관행정단체* (소유자 의견청취)	시정촌장 (소유자 및교육위원회 의견청취)	산업유산 활용위원회
관련법	경관법	역사마치즈쿠리법	-

*경관행정단체는 「지방자치법」 상의 지정도시(제252조 191항), 중핵시(제252조 22항), 그 밖의 도도부현을 말함. 단, 지정도시 및 중핵시 이외의 시정촌에 대해서는 제98조 제1항의 규정에 따라 제2장 제1절부터 제4절까지, 제4장 및 제5장 규정에 따른 사무(경관행정사무)를 처리하는 시정촌 구역에서는 해당 시정촌을 말함
출처: 저자 작성

2) 건축자산 관리 조직 및 전문기관 등의 운영

일본은 주로 문화청이나 국토교통성의 중앙정부 차원에서 역사·문화적 자산이나 환경을 보전·관리하기 위한 역할을 수행하여 왔으며, 각 지자체 차원에서도 교육위원회나 심의회 등을 통해 관련 정책이나 사업을 추진하고 있다.

민간조직의 경우, 관련 법률에 근거하여 국가의 인정을 받아 활동을 지원받는 단체나 정부와 연계·협력하여 활동을 실시하는 사례도 있었으나, 대부분 자발적으로 형성한 조직이거나 정보교환 및 네트워크 구축을 위한 조직 사례가 대다수였다.

전자의 대표적 사례로서 「역사마치즈쿠리법」에 따라 지자체가 지정하는 ‘역사적 풍치유지향상 지원법인(이하 ‘지원법인’이라 함)’이 있다. 이 제도는 민간단체나 시민을 포함하여 지역이 함께 역사적 풍치의 유지 및 향상의 추진을 도모하는 관점에서 일정한 능력을 갖춘 일반사단법인, 일반재단법인, 특정비영리활동법인을 관련 시책을 실시하는 주체인 지원법인으로 지정하고 업무를 부여하거나 특례조치 등의 지원을 하게 된다. 지원

법인은 역사적 풍치유지향상 시설의 정비 및 관리¹⁴⁰⁾, 역사적 풍치형성 건조물의 소유자에 대한 조언 등의 원조, 역사적 풍치유지향상 협의회 참가 등이 가능하다. 지원법인은 지자체와 역할 분담, 조정 및 협력할 수 있어야 하며, 민간 활력을 활용하여 역사적 풍치유지 향상을 도모할 수 있다.

그 외의 사례로서, 주식회사 지역경제활성화지원기구(REVIC)는 2009년 「주식회사 사회기업재생지원기구법」에 근거하여 설립된 회사로서 2018년 문화청과 포괄적 연계협정을 체결하고 문화재를 활용한 지역 활성화 모델을 구축하고 있다.

특정비영리활동법인 전국마치나미보존연맹(全国町並み保存連盟)은 역사적 취락(集落)과 가로경관(町並み) 등을 활용하여 마을만들기를 추진하고 있는 전국의 단체들과 이러한 단체들을 지원하는 개인으로 구성된 민간법인이다.

[표 4-15] 일본의 건축자산 관리를 위한 관련 조직 체계

구분	담당조직	주요 업무 및 사례
중앙정부	문부과학성 (전담: 문화청)	- 문화재 관련 모든 업무 처리(문화재 조사연구 등)
	국토교통성	- 역사마치즈쿠리법, 고도보존법 등 역사적 환경과 관련된 업무 처리
지방정부	도도부현 문화청, 교육위원회	- 지방문화재의 보호관리, 보호지구의 설정 등 - 문화유적이 많은 곳은 문화청(문화자원활용과, 문화재제1과, 문화재제2과 등 분야별 업무 분장), 일반적인 곳은 교육위원회에서 담당
	교육위원회	- 지방문화재의 보호관리, 보호지구의 설정 등
	시정촌 지방공공단체 문화재보호심의회	- 문화재보호심의회 구성 - 지방문화재 관련 상담, 보호운동 지원, 자문활동 및 현지도 등
	정부의 공식인정을 받은 조직	- 역사적 풍치유지향상 지원법인(역사마치즈쿠리법), 문화재 보존활용 지원단체(문화재보호법) 등 국가의 지원을 받아 활동 추진
민간조직	정부와 연계·협력하는 조직	- (주)지역경제활성화지원기구(REVIC, 문화청과 연계협정 체결)
	민간인의 자발적인 조직	- 특정비영리활동법인 전국마치나미보존연맹(全国町並み保存連盟), 사쿠지구미 전국협의회(作事組全国協議会) 등이 있음
	지자체 및 전문가로 구성된 네트워크 조직	- 역사적 건축물 활용 네트워크(HARNET), 전국 전통적 건조물군 보존지구 협의회, 역사적 경관도시 협의회 등이 있음
	자선(Charity) 조직	- 공익재단법인 일본 내셔널 트러스트가 대표적임

출처: 강동진 외(2008), 「도시재생을 위한 근대역사환경 활용방법 분석」, 국토연구원, p.79. 참조하여 재작성

140) 국가의 인정을 받은 역사적 풍치유지향상 계획의 중점구역 내 위치한 공공·공용시설에 대하여, 정비사업을 위해 개인 또는 법인이 지원법인 또는 지자체에게 토지 등을 양도하는 경우 1,500만 엔의 특별공제 특례를 받을 수 있다.

역사적 풍치유지향상 지원법인 사례 : 특정비영리활동법인 카와고에 川越蔵の会

- 지정 연월일 : 2018년 5월 11일
- 지자체 : 사이타마현 카와고에시
- 법인 설립 목적 : 지역에 기반을 둔 시민이라는 인식을 가지고 마을만들기를 몸소 실천하고, 이와 동시에 주민이 주체적으로 추진하는 마을만들기를 지원함으로써 지역사회 발전에 기여하는 것을 목적으로 함
- 특정비영리활동의 유형
 - 마을만들기의 추진을 도모하는 활동
 - 문화, 예술, 스포츠의 진흥을 도모하는 활동
 - 사회교육의 추진을 도모하는 활동
 - 환경의 보전을 도모하는 활동
- 사업 : 마을만들기 지원사업, 마을만들기 활성화사업, 마을만들기 계몽사업
- 지원법인의 업무 실적
 - 마츠에초 1초메(松江町一丁目) 축제용가마 수리
 - NPO가 중심이 된 설계·시공·전문가 등과의 네트워크 구축의 검증
 - 설계·시공·전문가 등과의 정보 및 기술 등의 공유 검증

출처: 歴まち情報 웹사이트, “本ウェブサイトについて”, <http://www.nilim.go.jp/lab/ddg/rekimachidb/> (검색일: 2019.6.16.)

3) 국가차원의 지원 프로그램

일본 국토교통성은 각종 마을만들기 사업을 지원하기 위해 사회자본종합교부금교부(社会資本整備総合交付金交付)을 운영하고 있다. 이는 국토교통성 소관 사업의 개별 보조금을 지자체에 일괄적으로 지급하는 통합 교부금의 성격을 지니고 있으며, 예산 활용에 있어서 지자체의 자유도가 높은 편이다. 지역의 성장력 강화 및 지역 활성화와 관련된 기간사업, 방재·안전교부금사업, 기타 관련사업 등을 주요 대상으로 한다. 건축자산을 대상으로 실시하는 가로경관환경정비사업, 도시공원등사업, 도시재생정비계획사업 등에서 이를 활용할 수 있다.

그밖에도 「역사마치즈くり법」에 근거한 각종 지원제도, 집약축진경관·역사적 풍치 추진사업 등의 국가차원의 지원 프로그램을 운영하고 있다.

① 역사마치즈くり법(歴史まちづくり法)에 의한 지원

2008년 제정된 「역사마치즈くり법」은 시정촌(市町村)이 역사적 풍치유지 향상 방침, 중점구역, 문화재 보존·활용, 공공시설 등의 정비·관리 등을 기재한 ‘역사적 풍치유지향상 계획’을 작성하고, 이에 대한 국가의 인정이 이루어지면 각종 국가지원사업의 보조 대상의 확대 및 국비율 인상 등의 중점적인 지원이 이루어지게 된다.

□ ‘역사적 풍치 유지향상 계획’에 근거한 사업 지원

국가의 인정을 받은 ‘역사적 풍치 유지향상 계획’에 기재된 사업을 추진할 경우, 국가의

지원을 받을 수 있다. 관련 사업으로는 가로경관환경정비사업, 도시공원사업, 도시재생 정비계획사업 등이 있으며, 이 사업들은 사회자본정비종합교부금에 의해 지원받는다.



[그림 4-6] 역사적 풍치향상계획에 대한 주요 지원제도
출처: 国土交通省 웹사이트, <http://www.mlit.go.jp/> (검색일 : 2019.6.16.)

사회자본정비종합교부금(가로경관환경정비사업)

- 주거환경의 정비 개선을 필요로 하는 지역을 대상으로 지역시설, 주거 및 생활환경 시설의 정비 등 주거환경의 정비 개선을 실시하는 지방공공단체 등을 지원
- 역사적 풍치유지향상 계획의 인정도시시는 역사적 풍치형성 건조물의 수리, 매입, 이전, 복원이 지원 대상으로 추가(국비 비율 : 시정촌 등은 1/2, 민간사업자 등은 1/3(간접 보조))
※간접 보조의 경우는 10년 이상 일반 공개하는 것이 조건.
- 사례 : 히로시마현 다케하라시에서는 예도 말기에 지어진 양조장을 역사적 풍치형성 건조물로 지정, 보존 수리 실시



사회자본정비종합교부금(도시공원등 사업)

- 지역의 역사·문화유산을 보전·활용한 마을만들기의 추진을 위해 지역 활성화에 기여하는 도시공원 정비를 지원
- 역사적 풍치유지향상 계획의 인정도시에서는 고분, 성터, 고택, 기타 유적 및 이들을 복원 한 것으로 역사상 또는 학술상 가치가 높은 것을 지원 대상에 추가 (국비 비율 : 1/2)
- 사례 : 이시카와현 가나자와시에서는 이시카와문(石川門)의 보존 수리, 카호쿠문(河北門), 하시츠메문(橋爪門)의 복원을 통해서 메이지시대 소실 이후 134년 만에 가나자와성의 모습을 되찾게 됨



사회자본정비종합교부금(도시재생정비계획사업)

- 지역의 역사·문화 특성을 살린 개성 넘치는 마을만들기를 지원
- 역사적 풍치유지향상계획의 인증도시에서는 일정한 요건을 충족하는 경우에 토지·해자의 정비 등을 지원 대상에 추가함과 동시에 국비 비율 상한을 40%에서 45%로 인상
- 사례 : 아키타현 오다테시에서는 천연기념물 '아키타타켄'이라는 테마를 바탕으로 역전의 '아키타타켄의 마을', '하치공 광장'을 거점으로 한 역사자원 가로 산책 등을 추진



사회자본정비종합교부금(역사적 풍치활용 국제관광지원사업)

- 역사적 풍치유지 향상계획의 인증도시를 방문하는 외국인의 수용환경을 정비하기 위해 H/W, S/W의 양 측을 모두 고려하여 종합적으로 지원하고, 역사적 풍치를 활용한 도시의 매력 향상, 활력 창출, 지역 활성화를 실현하는 것을 목적으로 함(국비 비율 : 시정촌 등 1/2, 민간사업자 등 1/3 (간접 보조))
- 사례 : 기후현 다카야마시에서는 지역의 역사·문화를 소개하는 히다·타카야마 마을박물관의 팸플릿을 다양한 언어로 작하고, 전시회의 외국어 해설을 위해 볼란티어 가이드를 대상으로 한 외국어 강좌 실시



역사적 관광자원 고질화 지원사업

- 역사적 거리를 저해하는 건축물의 보수 및 제거, 가로의 연속성을 저해하는 담 제거, 토담 복원·정비 등을 통해 관광의 핵심이 되는 역사적 건조물을 포함한 마을 전체의 질을 향상시킴
- 보조사업자 : 지방공공단체, 민간사업자 등
- 보조율 : 1/3 (※관광청이 지정하는 지역에서 실시되는 것이 대상)



출처: 国土交通省 웹사이트, https://www.mlit.go.jp/toshi/rekimachi/toshi_history_tk_000003.html (검색일 : 2019.6.16.)

□ '역사적 풍치형성 건조물'에 대한 기술적 지도와 관리협정제도에 의한 관리대행 「역사마치즈쿠리법」에서는 지역의 역사적 풍치를 형성하는 중요한 구성 요소이나 기존

법률상에서 관리방안이 마련되지 않은 채 손실 위기에 놓여온 건조물을 '역사적 풍치형성 건조물(歴史的風致形成建造物)'로 지정하고, 수리·복원·매수 등을 실시할 수 있도록 하고 있다. 지자체가 역사적 풍치형성 건조물을 지정하게 되면 해당 건축물의 소유자에게는 관리 의무(법 제 16조), 증축 등의 신고 의무(법 제 15조 제 1항)가 부과되며, 소유자는 건축물의 관리·수리에 관하여 문화청의 기술적 지도를 요구할 수 있다. 건축물 소유자에게 관리 의무가 부과되는 만큼 사전에 해당 건축물 소유자의 의견을 확인하도록 하고 있다(법 제 12조 제2항).

역사적 풍치형성 건조물은 국가가 등록한 문화재, 도도부현 및 시정촌이 지정한 문화재, 「경관법」상의 경관중요건조물에 대해서는 지정할 수 있으나, 국가가 지정한 중요 문화재 건조물 및 중요 전통적 건조물군 보존지구에서 전통적 건조물군을 구성하는 건조물에 대해서는 지정할 수 없다. 역사적 풍치형성 건조물은 역사적 풍치를 형성하고 있다면 건축당시의 특성들을 반드시 갖추지 않아도 지정할 수 있으며, 복원된 건조물도 대상이 될 수 있다. 2018년 3월 현재 총 474건의 건조물이 지정되어 있다.

역사적 풍치형성 건조물은 유지·관리를 위해 많은 노력과 전문적 지식, 기술을 필요로 하며, 소유자의 경제적 사정으로 인한 관리의 한계도 발생하게 된다. 이에 지자체나 역사적 풍치유지향상 지원법인이 소유자와 계약을 체결하고 소유자 대신 건물 관리를 대행하는 제도로서 관리협정제도(법 제27조)를 마련하고 있다.

역사적 풍치형성 건조물 사례 : 나라시 喜多家주택

- (1) 지정시기 : 2018년 2월 21일 / 소재지 : 奈良市芝辻町543番地1
- (2) 건축연대/용도 : 1925년/주택
- (3) 위치 및 역사
 - 동대사의 서쪽에 위치한 주택은 다이쇼(大正)에서 쇼와(昭和) 말기까지 長壽會세균연구소로 운영됨
 - 연구개발 및 제조판매를 위한 장소로서 주 건물인 양조장과 연구실을 구비한 옛 공장, 제품 창고 등이 남아 있음
- (4) 건물특징
 - 주 건물은 부지의 중앙에 위치한 목조 2층의 건물, 동대사의 대불전이 전망되는 곳이자 나라공원과 인접해 있음
 - 고도 나라의 역사적 풍토를 즐기면서 생활할 수 있는 건물로서 지붕은 맞배지붕과 반 박공을 조합하였고, 프랑스 기와, 슬레이트, 동판 등으로 변화를 주었음
- (5) 가치 : 문화재건조물 수리의 실무를 담당한 나라 출신의 건축가 오오키 키치타로(大木吉太郎)의 최초의 주택 작품으로 현대의 나라를 엿볼 수 있는 귀중한 건조물임



출처: 歴史的風致形成建造物について, 奈良市 웹사이트, <http://www.city.nara.lg.jp/> (검색일 : 2019.6.16.)

② 가로경관환경정비사업(街なみ環境整備事業)

가로경관환경정비사업은 주택이 밀집되어 있고 생활도로 등의 시설이 부족한 지역을 대상으로 주거환경 정비·개선을 추진하는 사업이다. 지역주민들에 의한 '마치즈쿠리 협정' 체결과 지자체의 '가로경관환경정비방침' 및 '가로경관환경정비사업계획'의 수립을 바탕으로 지역의 주거, 생활환경시설을 정비하고, 국가는 이러한 사업 체계를 지원하게 된다. 2015년 4월 1일 현재 전국 159곳(95,775ha)에서 사업이 실시되고 있다.

이 사업은 '가로경관환경정비방침' 상의 '가로경관환경정비촉진구역'과 구역 내 '가로경관환경정비사업지구'에서 진행된다. 사업구역은 경관계획구역 또는 경관지구를 포함한 구역, 역사적 풍치유지향상 계획의 중점구역을 포함한 구역, 조례에 의해 경관 형성을 도모해야 하는 구역을 주요 요건으로 하고 있다. 지역고유의 경관 보전 및 육성이 필요한 지구, 가로에 새로운 매력을 창출하려는 지구, 노후화된 주택이 많고 생활도로가 정비되지 않은 지구, 양호한 경관형성이 필요한 지구 등에서 이 사업을 활용할 수 있다.

가로경관환경정비촉진구역

- 면적 1ha 이상 또는 다음의 요건에 해당하는 지역
 - ① 점도 불량주택비율이 70% 이상이고, 주택밀도 30호/ha 이상
 - ② 폭원 6m 이상의 도로 연장이 도로 총연장의 1/4 미만이고, 공원 등의 면적의 합계가 면적의 3% 미만
 - ③ 경관계획구역 또는 경관지구를 포함한 지역, 역사적 풍치유지향상 계획의 중점구역을 포함한 지역 및 조례 등에 의한 경관 형성을 도모해야 할 지역

가로경관환경정비사업지구

- 가로경관환경정비촉진구역 안에서 지구 면적이 0.2ha 이상이고, 토지소유자 등에 의한 '마치즈쿠리 협정'이 체결된 지역(단, 경관계획구역 또는 경관지구, 역사적 풍치유지향상 계획의 중점구역에서는 '마치즈쿠리 협정'은 필요 없음)

출처: 国土交通省(2009), 「街なみ環境整備事業パンフレット」 p.1

국가(국토교통성)에 의한 지원은 협의회 활동, 정비방침 수립, 가로경관 정비 등에 대하여 간접 또는 직접적으로 보조금을 지급하는 방식으로 진행된다. 또한 광역지방자치단체인 도도부현(都道府県)은 사업을 실시하는 지자체 또는 협의회에 보조금을 교부할 수 있으며, 마치즈쿠리 협정에 따라 주택을 정비하려는 자에게 필요한 지원을 할 수 있다. 지자체는 도로, 통로, 소공원, 광장, 녹지 등의 지구시설을 관리하는 지역주민을 지원할 수 있다. 그밖에 주택금융지원기구 또는 오키나와진흥개발금융공고는 법령 및 사업계획의 범위 내에서 적절한 주택정비가 촉진될 수 있도록 마치즈쿠리 협정에 따라 주택정비를 실시하는 자에게 자금을 대부할 수 있다.

[표 4-16] 국토교통성의 가로경관환경정비사업 지원 대상 및 항목

지원 대상	국비율	세부내용
협의회 활동조성사업	간접 1/2	연구회, 견학, 자료 수집, 컨설턴트 파견 등
정비방침 수립사업	직접 1/2	현황조사, 부동산 등 조사, 정비방침 수립(정비방침 수립, 설명회 개최)
가로경관 정비사업	직접 1/2 (※) 직접 1/3	사업계획 수립, 지구시설 정비(도로, 소공원, 하·배수 시설 등), 지구방재시설(옥외 소화전, 방화수조 등), 생활환경시설(집회소 등), 빈집 등 처분, 역사적 풍치 형성건조물 정비, 기타 국토교통대신이 필요하다고 인정하는 사업(도로 미화, 도로 식재, 가로등, 전주, 교통표지, 교량, 수로, 용수 시설, 스트리트 퍼니처, 안내판, 전선류 지중화, 제설 파이프 정비 등), 경관 중요 건조물 정비(※)
가로경관 정비조성사업	간접 1/2, 1/3 ~ 사업주체의 보조에 필요한 비용의 1/2 또는 시행자가 사업에 필요 한 비용의 1/3 중 적은 금	분담·식수 등의 이전, 분필 등기, 수경시설 정비(건축설계, 주택 등 수경(修景), 건축설비 등 수경(修景), 외부시설 수경(修景) 등), 공동 재건축 등의 공동시설 정비(조사 설계 계획, 토지 정비, 공동시설 정비) 등

출처: 국토교통부(2009), 「街なみ環境整備事業パンフレット」, p.1.



[그림 4-7] 사업의 활용 이미지

출처: 국토교통부(2009), 「街なみ環境整備事業パンフレット」, p.1.

치바현 카토리시 사와라지구(千葉県香取市佐原地区)의 가로경관환경정비사업(2005~2014)

(1) 지역특성

- 사와라지구는 관동(関東) 지역 최초로 지정된 '중요 전통적 건조물군 보존지구'가 있는 지역으로 에도시대의 역사적 흔적이 다수 남아있음
- '오노가와와 사와라의 시가지를 생각하는 모임(현 NPO 법인, 이하 '생각하는 모임'이라 함)을 중심으로 지자체, 주민, 대학이 함께 사와라의 가로보전활동을 진행하였고, 시장에게 보존계획을 제출(1992)하였고, 이를 계기로 민관 협동으로 「사와라지구 시가지 형성기본계획」을 작성
- 1994년에는 「역사적 경관 조례」 제정, 1996년에는 '중요 전통적 건조물군 보존지구' 지정과 수경 정비 시작

(2) 주요 사업내용

- 역사적 가로경관 및 주거환경의 정비를 위해 2005년부터 사업을 추진
- 대학, NPO 참여를 유도하고 다양한 서비스와 지원 실시
- 협의회 활동 조성을 통해 역사적 건조물의 특별 공개 이벤트와 마을 안내 가이드 등 추진
- 문화재로 지정된 중요 전통적 건조물군 보존지구 이외의 사업구역에서 건물의 수경 조성 실시



역사적 건조물 특별 공개 이벤트



가로등 정비



역사적 건조물 수경

출처: 国土交通省(2009), 「街なみ環境整備事業パンフレット」

③ 집약축진경관·역사적 풍치 추진사업(集約促進景観・歴史的風致形成推進事業)

집약축진경관·역사적 풍치 추진사업은 경관이나 역사, 문화라는 지역자원을 기반으로 하는 지역 만들기 활동과 연계하여 집약형 도시구조를 형성하는 것을 취지로 하고 있다. 지역 내 인구 교류를 촉진하여 활력을 창출하거나 거주인구를 집약하여 지역 활성화를 도모하기 위한 사업으로서, 입지적정화계획 상의 거주유도구역 및 도시기능유도구역, 또는 이와 유사한 특성을 가지는 지역들을 대상으로 한다. 그밖에 「역사마치즈 kuri 법」에 따른 중점구역이거나 경관마치즈 kuri 쇄신모델지구 등에서 사업을 실시할 수 있다.

집약축진경관·역사적 풍치 추진사업은 다음과 같은 사업들을 실시하도록 되어 있다: ① 경관을 저해하는 건조물 제거, ② 경관을 저해하는 옥외광고물 제거, ③ 조각이 용이한 소화전, 방수층 등 방화시설 정비, ④ 경관·역사적 풍치 형성을 위한 디자인 규칙 또는 가이드라인 검토, ⑤ 주민의 계발 또는 합의형성을 위한 활동 혹은 전문기술자 등의 인재육성을 위한 활동, ⑥ 경관중요건조물, 역사적 풍치형성 건조물의 이용 및 이를 위한 코디네이터 활동, ⑦ 전통공법과 현대공법의 조합한 역사적 풍치형성 건조물 모델 시공, ⑧ 차량 진입금지, 세어 사이클 도입 등 경관과 가로경관을 즐기기 위한 사회실험, ⑨ 경관마치즈 kuri의 PR·홍보활동.

이 사업으로 채택되면 3년 이내 조사사업을 실시해야 하며, 국가는 지자체가 실시하는

사업에 대해서는 직접 보조, 민간사업자가 실시하는 사업은 간접보조 형태로 지원한다.

[표 4-17] 집약축진경관·역사적 풍치 추진사업 보조율

구분	보조율
지방공공단체가 실시하는 사업(직접보조)	방화시설 정비 사업에 대해서는 해당 사업에 소요되는 비용의 1/2 이내 기타 사업에 대해서는 해당 사업에 소요되는 비용의 1/3 이내
민간사업자 등이 실시하는 사업(간접보조)	해당 사업에 필요한 비용의 1/3 이내 또는 지방자치단체가 보조하는 금액의 1/2 이내

출처: 国土交通省 웹사이트, “집약축진경관·역사적 풍치 추진사업개요”, <http://www.mlit.go.jp/> (검색일: 2019.2.24.)

집약축진경관·역사적 풍치 추진사업 사례 : 시즈오카현 이즈노쿠시(静岡県伊豆の国市)

○ 이즈노쿠시시는 5가지 방침에 따라 역사적 풍치유지향상시설의 정비 또는 관리에 관한 각종 사업을 실시하고 있음

- ① 역사적 건축물의 보존·활용의 추진에 관한 방침
 - 에가와문고수장시설 건설사업
 - 에가와저택 주변 역사적 풍치형성 건조물 보전사업
 - 사적 나라야마반사로 보존수리사업
 - 사적 나라야마반사로 정비사업
- ② 역사와 전통을 반영한 활동의 계승과 활성화에 관한 방침
 - 무형민속문화재 기록작성사업
- ③ 역사문화자원의 보존·활용의 추진에 관한 방침
 - (중요문화재) 나라야마대관 에가와저택 관련자료 미술공예품 보존수리사업
 - 사적 나라야마시청터 보존활용계획책정사업
 - 사적 호조저택터 정비사업
 - 사적공원 정비사업(PFI사업)
 - 나라야마성터 종합조사사업
- ④ 역사문화를 살린 관광 진흥 등에 의한 지역 활성화에 관한 방침
 - 에가와저택과 나라야마 반사로를 연결하는 도로 미장화사업
 - 중점구역의 경관을 저해하는 전주 제거시설사업
 - 나가오카온천가의 중심부를 통과하는 보차도 미장화사업
 - 민유지의 이즈 나가온천 활성화를 위한 마을만들기 활력창출사업
 - 공공표지판정비사업
 - 관광이벤트실시사업
- ⑤ 주민 등의 이해와 참가·협동에 의한 관한 방침
 - 지역에 밀착한 축제에 대한 운영지원사업

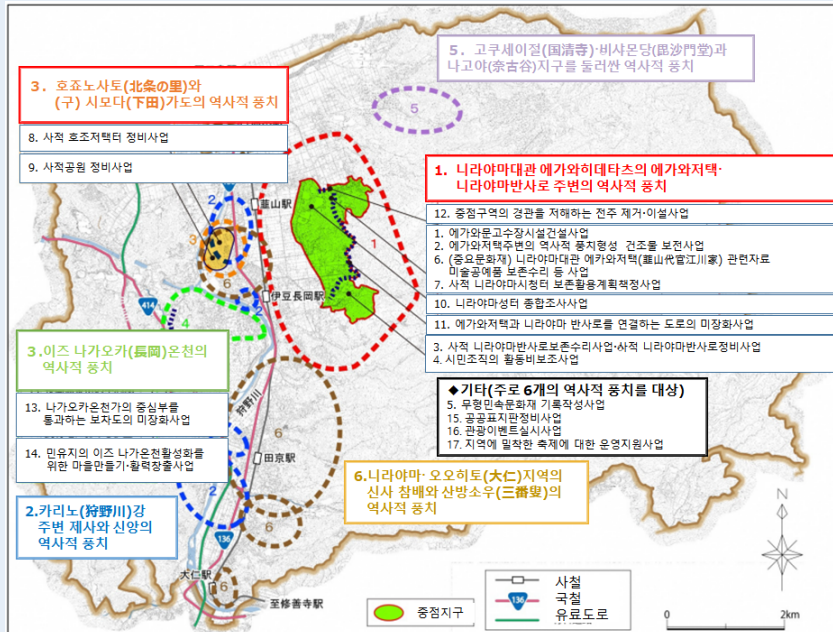


에가와문고수장시설 건설사업

수장고



중점구역의 경관을 저해하는 전봇대의 제거 및 이설사업



이즈노쿠니시의 관련 사업위치도

출처: 伊豆の国市(2018), 「伊豆の国市 歴史的風致維持向上計画(案)」, p.169.

4) 세금 관련 지원규정

□ 세제지원

「역사마치즈쿠리법」에서는 역사적 풍치를 유지 및 개선하고 역사·문화를 살린 마을만들기를 추진하기 위해 소득세 및 법인세, 상속세에 대하여 지원하고 있다. 소득세 및 법인세의 경우 중점구역 내 쌈지공원, 수로 등의 공공·공용시설 정비사업을 위해 제공하는 토지를 개인·법인이 지자체 또는 역사적 풍치유지향상 지원법인에게 양도하는 경우, 양도소득세 1,500만엔을 공제하고 있다.¹⁴¹⁾

[표 4-18] 「역사마치즈쿠리법」에 의한 세제지원

구분	주요 내용
소득세·법인세	중점구역 내 삼지공원, 수로 등의 공공·공용시설 정비사업을 위해 제공하는 토지를 개인·법인이 지자체 또는 역사적 풍치유지향상 지원법인에게 양도하는 경우, 양도소득세 1,500만엔 공제
상속세	역사적 풍치형성 건조물에 해당하는 가옥 및 해당 부지에 대하여 30% 평가 절하

출처: 歴史まちづくり法の概要と取組状況及びその効果, 国土交通省 웹사이트, <http://www.mlit.go.jp> (검색일: 2019.6.16.); 歴史まちづくり法研究会編集(2009), 「歴史まちづくり方ハンドブック」, ぎょうせい

□ 법률상의 특례조치

「역사마치즈쿠리법」에서는 역사적 풍치형성 건조물로 지정할 경우 기술적인 지도를 실시하는 것뿐만 아니라 각종 법률에 근거한 사무 및 권한 등을 지자체나 역사적 풍치유지향상 지원법인에 위임하고 있다. 「문화재보호법」, 「도시공원법」, 「옥외광고물법」 등의 관련 법률 및 농업용배수로나 전선공동구, 특별녹지보전지구 등과 관련하여 국가의 인정을 받은 지자체가 사무를 수행함으로써 역사적 풍치유지향상 계획에 따른 관련 활동을 원활하게 추진해 나갈 수 있도록 하고 있다.

[표 4-19] 「역사마치즈쿠리법」에 의한 법률상의 특례조치

구분	주요 내용
역사적 풍치형성 건조물 제도	기술적 지도
농용지구 구역 내 개발행위 특례	농업용 배수로 증개축 시, 시설이 역사적 풍치의 유지 및 향상에 지장이 있는 경우 허가하지 않음
「문화재보호법」의 규정에 의한 사무 특례	현상변경의 허가에 관한 전부 또는 일부에 대하여 지자체 교육위원회가 실시 가능
「도시공원법」의 특례	도도부현이 공원관리자인 도시공원에서 공원관리자의 권한을 대행하여 공원시설의 유지 또는 신설, 증설 혹은 개축 가능
「옥외광고물법」의 특례	도도부현의 조례제정 사무에 대하여 지자체로의 권한 이양
전선공동구 특례	도로교통량에 관계없이 지역고유의 역사 및 전통을 반영한 사람들의 원활한 활동을 위해 전선공동구 정비도로로서 지정 가능
특별녹지보전지구의 행위 제한에 관한 사무의 지자체장에 의한 실시	도도부현지사의 권한인 특별녹지보전지구의 허가 등의 사무에 대하여 지자체장이 실시할 수 있음

출처: 国土交通省 웹사이트, 「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律(歴史まちづくり法)」, https://www.mlit.go.jp/toshi/rekimachi/toshi_history_tk_000003.html (검색일: 2019.6.16.); 歴史まちづくり法研究会編集(2009), 「歴史まちづくり方ハンドブック」, ぎょうせい, p.30.

141) 그밖의 문화재 보호 또는 건축자산과 관련된 법률상의 지원 규정으로는 「고도보존법」에 따라 진행되는 고도보존사업으로의 사회자본정비종합교부금 지원과 세제조치(양도소득세, 상속세 등)를 볼 수 있다.

4. 사례별 특성 및 국내에의 시사점 종합

1) 사례별 특성

□ 영국

- 중앙정부-지방정부의 역할 측면
 - 국가 : 법률 제정, 역사유산 지정 관련 승인권한, 지원사업 추진
 - 1990년대 이후 중앙정부는 역사유산의 보호·관리를 위한 원칙과 방향 제시, 실제적인 권한(허가, 규제 등)은 지방정부에 이양
 - 보존지역(Conservation Area) : 지방정부가 지정과 관리의 운영권한, 중앙정부는 보존지역의 보호와 관리를 위한 자금지원
- 중앙정부기관과 협력적 관계로 집행력을 가진 비정부 공공기관 운영 및 역사유산 기반 재생을 위한 국가 지원사업 추진
 - Historic England (HE), National Lottery Heritage Fund (NHLF) 등
 - 비정부 공공기관을 중심으로 지원프로그램 운영 및 다양한 지원사업 추진 : 보존구역 파트너십 계획(PSICA)와 '타운스케이프 유산계획(TH)', 헤리티지 액션 존(HSHAZ) 등, 수선비 지원 및 새로운 기술 교육, 커뮤니티 인식 향상 관련 다양한 활동 지원
- 안정적 재정운용을 위한 기금 운용: 역사유산복권기금(Heritage Lottery Fund) 운영
- 역사유산에 대한 세금감면 운용 : 상속세, 양도소득세, 부가가치세 감면

□ 미국

- 연방정부-주정부-지방정부의 역할 측면
 - 미국 연방정부 : 법률 제정 및 지원프로그램 마련, 인센티브 규정 마련 등
 - 주 정부(주 역사보존국(SHPO)) : 국가차원의 역사보존 프로그램을 주차원에서 관리, 국가역사자산목록의 등재 심의 및 추천, 주 역사보존기금 및 세금포인트 제도의 실제적인 운영, 관련 조례 제정 등
- 국가 지원프로그램 운영과 이를 위한 전문기관(메인스트리트 센터) 운용
 - '메인스트리트(Main street) 프로그램' 운영(2015년 부터는 '메인스트리트 아메리카'를 운영)

- 국가 메인스트리트 센터(National Main Street Center, NMSC)를 설립하여 본 프로그램을 운영
- 연방 및 주정부차원 역사보존을 위한 기금 운영, 이를 통한 다양한 지원
 - 1976년 「국가역사보존법」에 근거한 ‘역사보존펀드’ 운영, 콜로라도 주 ‘역사보존기금’을 운용
 - 기금을 통해 역사건물의 수복, 복원, 건축물의 평가, 고고학적 발굴, 역사장소의 지정과 해석, 역사보존계획연구, 그리고 교육과 연수프로그램 등 다양한 역사보존활동 지원
- 연방 및 주정부차원에서 다양한 세금인센티브 제도 시행
 - 세금포인트(Tax Credit) 제도, 지역권이전(Easements: 역사자산의 부분적인 권리를 기증하여 소득세 및 상속세를 감면), 저소득주거건설을 위한 세금포인트 제도 등

□ 일본

- 중앙정부-지방정부의 역할 측면
 - 국가 : 법률 제정 및 지원 프로그램 마련
 - 지자체 : 「역사마치즈쿠리법」에 근거한 계획 수립 및 사업 추진 주체
- 미지정 문화재인 역사적 건조물에 대한 관리수단 마련
 - 지역의 역사적 풍치를 형성하는 건조물이나 기반시설에 대하여 보전·관리할 수 있도록 지자체가 수립한 계획을 국가의 인정절차를 거치게 되면 각종 지원을 받을 수 있음
 - 지원사업이나 세금감면 등의 재정적 지원과 함께 기술적 지도, 시민·민간단체 활동에 대한 지원, 관리협정제도 등 다양한 지원방안 마련
- 기존 중앙정부의 재정지원제도를 연계·활용한 사업 추진 가능
 - 새로운 법률을 제정하거나 사업을 마련하였을 때, 효과적 운용을 위하여 기존 중앙부처에서 운영하고 있는 재정지원제도(사회자본정비종합교부금)와 연동될 수 있도록 시스템 구축

2) 국내에의 시사점

□ 국가 및 지자체가 인정/공인한 협력적 관계의 건축자산 전문기관 운영

영국의 역사유산의 보호·관리 운영의 측면에서 특징적인 것은, 영국의 역사유산을 관리 담당하는 정부기관인 문화미디어체육부(Department of Culture, Media and Sport, DCMS)가 집행력을 가진 다양한 '비정부 공공기관(Non-Department Public Bodies; NDPBs)'과 협력하여 이를 추진한다는 데에 있다. 역사유산 지원을 위한 선정, 관리, 운영이나 역사유산 지정을 위한 조사 및 기준 마련, 그리고 정책추진을 위한 원칙과 방향 제시 등을 위해 중앙정부는 비정부 공공기관과 협력하여 역할들을 수행한다. 2015년 민간자선단체로 전환되기 전까지 영국헤리티지재단(English Heritage)은 역사유산의 지정과 관련한 조사, 기록, 지정기준 마련에서부터 아카이브, 지원프로그램의 관리·운영, 홍보 및 교육에 이르기까지 역사환경의 보존관리를 위한 종합적인 역할을 수행해왔다.

미국은 연방정부조직으로서 1980년에 국가 메인스트리트 센터(National Main Street Center)를 설립하여 메인스트리트 프로그램을 운영하고 있다. 메인스트리트 센터는 지난 30년이 넘는 기간 동안 조정역할을 하는 프로그램과 지역공동체와 네트워킹을 통해 작업하면서, 전국에서 2천개가 넘는 자치단체에서 역사도심부를 되살리고, 동시에 그들의 역사적 특성과 지역사회를 되살리는 역할을 해왔다. 또한 현재 민간자선단체로 전환된 미국의 NT는 설립 초기 공공의 지원을 받았던 준공공적 단체로, 순수 민간단체로 전환되기 전까지 영국헤리티지재단(English Heritage)과 같은 역할을 수행하였다.

이처럼 해외에서 운영해 왔거나 운영 중인 공공, 비정부공공 형태의 전문기관들의 다양한 활동내용을 주목할 필요가 있다. 건축자산에 대한 사회적 관심과 일반들의 인식 고취를 위한 다양한 활동, 실제 건축자산 개보수 및 활용 사업 시 전문적 기술 및 다양한 정보 제공, 공동체 소통 및 건축자산 발굴 등을 위해 정부 및 지자체의 활동을 보조, 지원하고, 무엇보다 이러한 활동들을 지속적으로 이어가기 위해서는 전문기관의 역할이 국내에 매우 필요한 실정이라 할 수 있다.

□ 건축자산의 전문적·효과적 관리를 수행하는 비영리단체에 대한 국가지원

지역 공동체를 기반으로 하는 다양한 활동이 건축자산의 관리와 활용에 매우 효과적이다. 이러한 점에서 지역 사회 주도의 해결책을 지원하기 위한 비영리단체들의 활동은 매우 중요하다. 특히, 지역의 건축자산이 철거의 위기에 놓여있을 때 더욱 그러하다.

영국의 대표적인 역사유산 관련 민간자선단체인 English Heritage와 AHF의 설립 당시 정부의 지원금이 출자되었으며, 미국의 National Trust 설립 당시에도 연방자금의 지원이 있었다. 물론, 영국의 English Heritage와 미국의 National Trust는 설립 당시에는 공공기관의 성격으로 만들어진 것으로 공공의 출자가 이루어진 경우이다.

일본의 경우, 「역사마치즈쿠리법」에서는 역사적 풍치 유지향상 협의회 참여, 역사적 풍치형성 건조물 지정 제안, 소유자와의 계약에 의한 건조물 정비 및 관리 등의 업무를 수행할 수 있는 공익법인이나 NPO법인을 ‘역사적 풍치유지향상 지원법인’으로 지정하고 있다. 지원법인은 지자체와 적절한 역할을 분담할 수 있으며 공공·공용시설의 정비에 관한 사업 추진을 위해 토지를 양도받을 시 과세 특별조치를 받을 수 있다. 지원법인은 지자체가 지정하고 있으나 지원법인이 국가의 인정절차를 거친 계획 및 사업 추진 업무에 참여할 수 있도록 함으로써 지역기반의 건축자산 관리체계를 형성하는데 국가의 지원역할이 작용하고 있다는 것을 볼 수 있다.

위에 언급한 국가 및 지자체가 인정/공인한 협력적 관계의 건축자산 전문기관의 설립을 위한 국가 지원과 함께 지역 차원에서 공동체 활동과 밀접한 관계 속에서 활동할 수 있는 비영리단체를 육성하기 위한 국가의 지원방안을 모색할 필요가 있다.

□ 건축자산 기반의 경제개발을 통한 공동체(지자체) 강화 지원사업 국가가 추진

영국은 역사유산의 진정한 가치가 단순히 옛것이기 때문이 아니라 현재와 미래를 밝혀주는 중요한 도구이기 때문임을 강조하고 있다.¹⁴²⁾ 영국정부가 추진해 오고 있는 보존구역(Conservation Area)에 대한 지원사업들은 2000년 후반 정부의 정책문서에서 역사환경에 의해 만들어지는 장소성과 문화적 정체성을 강조하면서 추진되었다. 정책문서에서는 과거의 유산들이 강력한 지역재생의 촉매제로 쓰일 수 있고, 새로운 디자인과 개발을 위한 자극을 주며, 그로 인해 성공적인 재생과 커뮤니티를 증진시키는 건물을 가져올 수 있다는 것이었다.

이로써 영국은 정부차원에서 ‘보존구역 파트너십 계획(PSICA)’와 ‘타운스케이프 유산 계획(TH)’에 이어 헤리티지 액션 존(HAZ, HSHAZ)이라는 지원사업을 펼치고 있으며, 실제로 역사유산의 보존과 활용을 통해 지역재생을 이끌어오고 있다. 이들 프로그램 모두 국가의 재정과 함께 지자체 또는 다른 재정적 지원이 함께 이루어지는 파트너십 관계

142) English Heritage(2007), *Changing London : An historic city for a modern London*, London English Heritage, p.1.

로 진행되며, 커뮤니티가 보존구역의 역사적 환경을 향상시킴으로써 지역의 재생을 돕도록 지원하는 사업들이다. 이를 위해 단순히 역사적 건물의 수선작업 뿐만 아니라 빈 건물을 다시 사용하게 하는 작업과 함께 새로운 기술 교육과 커뮤니티가 지역의 헤리티지에 관심을 가질 수 있도록 다양한 활동까지 지원한다. 특히 공공영역의 개선과 특성들의 '진정한 복원'에 대해서도 펀딩을 지원한다. 이들 지원사업은 영국 '보존구역(Conservation Area)'의 지정·관리의 주체가 지자체에 있음에도 국가차원에서 수선비 등을 지원하는 프로그램을 운영하고 있다는 점에서 주목할 필요가 있다.

미국 역시 연방정부의 역사자산 지원사업으로 30년 넘게 '메인스트리트(Main street) 프로그램'을 운영해 왔으며 2015년부터는 새로운 프로그램으로 '메인스트리트 아메리카'를 운영하고 있다. 이 프로그램 역시 역사도심을 재활성화하기 위한 것으로, 경제적 활력, 디자인, 홍보, 조직화에 중점을 두고 추진되고 있다.

국내에서 건축자산의 조사와 관리, 등록 모두 지자체 역할로 일임되어 있고, 국가는 직접적 지원보다는 법제도 마련과 특례 지원에 방점을 두고 있다. 그러나 건축자산을 기반으로 한 지역재생의 역할과 효과에 대한 사례나 성과 부족, 홍보 및 인식이 부족한 국내 실정을 감안할 때, 국가 차원에서 추진되고 있는 영국과 미국의 정책과 지원사업은 국내에 시사하는 바가 크다. 건축자산이 다수 분포되어 있는 구도심이나 건축자산 진흥구역을 대상으로 지역을 재활성화 할 수 있는 국가 차원의 선도사업 추진을 모색할 필요가 있다.

□ 보조금 이외의 다양한 국가의 지원프로그램 운영

건축자산과 같은 역사적 가치를 인정받은 건물들은 개·보수나 관리에 있어서 전문적인 지식과 기술이 필요하다. 일본은 역사적 풍치형성 건조물로 지정되면 건물 소유자가 문화청의 기술적 지도를 요구할 수 있으며, 집약축진경관·역사적 풍치 추진사업에서도 인재육성이나 코디네이터 활동 등을 통해서 인적 지원이 이루어질 수 있도록 하고 있다.

영국은 Heritage Lottery Fund에서 주민인식개선, 주민참여, 기술훈련 등을 통해 지역과 주민들 스스로 지속적으로 지역의 역사유산을 발굴하고 관리, 활용할 수 있도록 다양한 프로그램을 만들어 지원하고 있다.

국가는 건축자산에 대한 재정적인 지원뿐만 아니라 다양한 측면에서의 프로그램을 운영할 수 있다. 전국 도처에서 진행되고 있는 근대건축물 리모델링 사업들을 보면 전문적 지식이나 가이드라인 없이 공사가 실시되는 경우 많아 건축물의 구조나 파사드의 개·보수 수법, 자재 활용 방안 등이 적절하게 작용되지 않는 사례들이 나타나고 있다. 건축물의 고증이나 역사, 설계, 도시설계 등 건축자산과 관련된 다양한 전문가를 활용하는 인

적·기술적 지원 방안 도입을 검토할 필요가 있다.

□ 지역차원의 건축자산 관리·활용 계획에 대한 사업비 추가 지원

일본은 지역에 산재되어 있는 건축자산을 종합적·일체적으로 관리하기 위해 「역사마치즈쿠리법」에 근거하여 ‘역사적 풍치유지향상 계획’을 수립하도록 하고 있다. 이 계획은 국가의 인정절차를 거치게 되면 계획 수립 구역에 해당하는 중점구역에서의 지원사업 실시, 세제지원, 법률상의 특례조치 등의 지원이 이루어지게 된다. 특히 개별 국가지원 사업이 하나의 종합적 계획 틀 안에 담길 수 있도록 하고 있어 지역사회 측면에서 역사적 경관을 보전하고 가치가 있는 건물들을 효과적으로 관리할 수 있는 시스템이 구축되어 있다고 볼 수 있다.

우리나라에서도 국토부의 도시재생 뉴딜사업이나 문화재청의 역사문화공간 재생사업, 문체부의 문화도시 조성사업 등 건축자산이나 이와 유사한 개념에 해당하는 근대건축물 대상의 사업들이 다양하게 진행되고 있다. 현재는 개별 사업 단위로 진행되고 있으나 지역차원의 종합적 계획 및 사업실행체계 도입을 통하여 건축자산의 관리 및 활용에 기존 국가지원사업의 활용도를 높일 수 있는 방안을 모색해볼 수 있다.

□ 안정적 재정운용을 위한 건축자산 관련 기금 마련

영국은 1993년에 제정된 「국가유산법(National Lottery etc. Act)」에 의해 복권기금을 국가유산을 관리하는데 사용하도록 규정화하였다. 정부의 예산편성 없이 국민들이 간접적으로 역사유산 보호에 참여하는 방식이 가장 효과적이라는 논의로부터 출발하였고, 복권기금이라는 안정적인 재원을 확보하여 보존구역과 구역 내의 역사유산을 활용하여 이익을 창출하는 것이 가장 지속가능한 운영방식이라는 합의를 통해 추진되었다.

영국이 집행력을 가진 전문적인 비정부 공공기관을 운영하는 것과 정부 차원의 지원프로그램 및 다양한 지원활동이 가능한 것은 모두 유산복권기금의 입법화와 무관하지 않다. 유산복권기금의 배분과 실행을 위해 현재 총 12개의 주체가 활동하고 있다.

미국 역시 연방정부 차원에서는 1976년 「국가역사보존법」에 근거하여 ‘역사보존펀드’를 운영하고 있으며, 콜로라도 주에서는 1990년 주법을 개정하여 ‘역사보존기금’을 운영하고 있다. 이러한 기금을 통해 주 차원에서는 역사건물의 수복, 복원, 건축물의 평가, 고고학적 발굴, 역사장소의 지정과 해석, 역사보존계획연구, 그리고 교육과 연수프로그램 등 다양한 역사보존활동을 지원하고 있다.

역사유산의 활용을 통한 이익창출이라는 가장 지속가능한 운영방식은 「한옥등건축자

산법」의 제정취지와 맞닿아 있다. 국내에서도 이러한 선순환구조의 운영을 위해서는 무엇보다 안정적이 재원마련이 절실하다. 문화재에 한정되어 운영되고 있는 국내 ‘문화재 기금’의 확대운영 또는 ‘(가칭)건축자산복권기금’이 마련될 필요가 있다.

□ 보조금 이외의 다양한 국가의 지원정책 마련 : 세금감면 도입

건축자산은 철거에 대한 사전허가 규정을 받지 않고 있다. 훼손하지 않고 현상태 그대로 보존하거나 활용할 경우 상속이나 양도 시 세금에 대한 혜택을 주어 건축자산이 보존 관리되도록 유도할 필요가 있다. 현재 대부분의 건축자산은 신축 등의 개발이 진행될 경우 이전보다 많은 용적률을 받을 수 있어 경제적으로 부동산 가치가 높아진다. 건축자산이 자본주의 시장의 부동산 경제에 놓이게 되면 경제적으로 불리하다. 또한 실제로 세금부과 비율이 증가되고 있는 현실을 감안할 때, 건축자산의 수리 및 유지관리에 소요되는 비용에 대한 부가가치세 공제도 체감할 수 있는 정책효과가 있으므로 도입을 검토할 필요가 있다.

미국의 경우 연방정부 차원에서는 역사건물을 헐지 않고 고쳐서 사용하는 수복(Rehabilitation)의 경우, 건물주에게 고치는 비용의 일정 비율을 세금포인트(Tax Credit)로 주어 소득세 납부 시 이를 사용하도록 함으로써, 상업 역사건물을 되살려 역사보존뿐만 아니라 도심재활성화를 유도하고 있다. 이 경우 일반 주거건물에는 적용되지 않고, 소득을 창출하는 역사건물에만 적용하고 있으며, 10% 세금포인트의 경우에는 역사자산지정이나 목록등재와 관계없이 신청이 가능하다는 점이 특징적이다. 이외에도 역사자산의 부분적인 권리를 기증하여 소득세 및 상속세를 감면(지역권이전, Easements)해주거나 저소득주거건설을 위한 세금포인트 제도 등 다양한 세금감면 정책을 시행하고 있다. 50개 주 중에서 절반정도에 해당하는 지역에서 주차원의 세금 포인트 제도를 운영하고 있다.

영국은 역사유산에 대해 상속세(40%), 양도소득세(10%-28%), 부가가치세(20%) 세 가지에 대해 세금을 감면해주고 있다. 부가가치세 면제는 역사유산 중 지역 공동체의 중심이 되는 주요 종교관련 시설물을 대상으로 건축자산의 수리 및 유지관리를 위한 용역에 부과되는 부가가치세를 공제해주고 있다. 상속세와 양도소득세 면제는 소유주에게 의무사항에 대한 이행계획, 관리계획, 단계적 보존 방안, 대중공개 방안 등을 담은 보존 계획서를 제출하도록 하여 조건부 형식으로 승인한다.

제5장 건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책 방안

- 1. 기본 방향
 - 2. 국가의 지원정책 방안 검토 및 제시
 - 3. 제도개선 방안 및 정책 제안
-

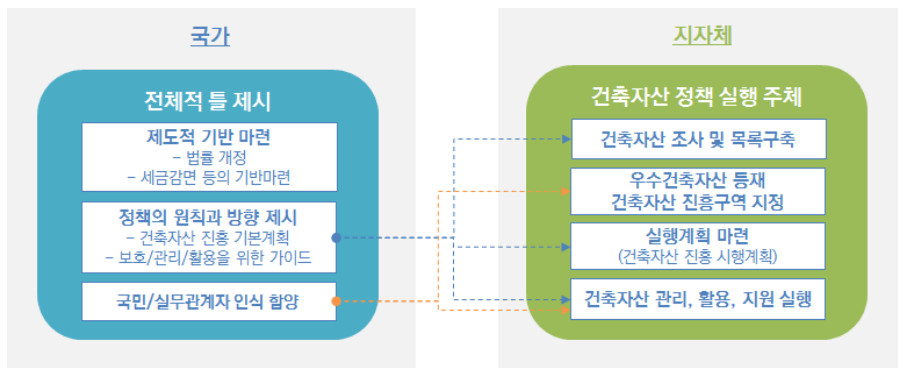
1. 기본 방향

1) 국가와 지자체 역할 정립

□ 국가의 역할은 전체적인 틀 제시, 지자체는 실행의 주체 역할

국내외 분석을 토대로 볼 때, 국가는 전체적인 틀(법률 및 정책, 원칙 및 방향)을 제시하고, 지자체는 실행의 주체 역할이 되는 것이 바람직하다. 건축자산은 기본적으로 지역의 역사와 특성을 바탕으로 발굴, 관리, 활용될 필요가 있기 때문이다.

먼저 국가가 지방자치단체 및 민간 차원에서 건축자산을 효과적으로 관리하고 활용할 수 있도록 법률 개정 등 제도적 틀을 정비하고 세금감면이나 재원확보와 관련한 제도적 기반을 마련해주는 역할이 필요하다. 더불어 지자체나 민간에서 건축자산 조사, 지정, 관리, 활용 등을 실행할 수 있도록 필요한 원칙과 방향을 제시해 주는 것이다. 기 배포된 '건축자산 조사 가이드라인'과 같이 건축자산 유형 구분, 건축자산 유형별 개보수 가이드라인 등이 해당된다. 마지막으로 아직까지 '건축자산'과 '한옥등건축자산법'에 대한 인지도가 낮아, 일반인과 실무관계자들의 건축자산 이해도 증진과 인식 함양을 위한 교육, 홍보, 선도사업 추진 등 일련의 역할도 국가가 추진하여야 한다.



[그림 5-1] 건축자산을 위한 국가 및 지자체 역할 개념도

출처: 저자 작성

2) 국가의 지원정책 추진 기본방향

□ 활용·지원 중심의 정책기조 실천 : 선도사업 발굴·추진 (국가의 선도적 역할 실행)

「한옥등건축자산법」은 기본적으로 국가차원에서 건축자산의 보호 및 관리, 활용을 위해 필요한 개보수 비용과 같은 직접 지원은 지양하고 있다. 정책대상이 되는 건축자산의 조사, 선정, 관리의 주체가 지자체에 있다는 점과 그 대상이 매우 방대해질 수 있다는 점 등에서 국가차원에서 건축자산에 예산을 계속해서 투입한다는 것은 가능하지도 않고 바람직하지도 않기 때문이다. 문제는 지자체나 민간 스스로 건축자산의 보호와 활용에 적극적으로 참여할 수 있도록 유도할 필요가 있는데, 이를 위해서는 국가가 정책 시행의 초기단계에서 건축자산의 성공적 활용 선례를 선도적으로 개발, 추진할 필요가 있다.

그간 많은 경우 노후건축물로 취급되어 온 대부분의 건축자산의 경우, 다양한 형태와 위치에 따른 창조적 활용선례가 극소수에 불과. 창조적 활용을 통한 개인적·지역적 효용성이 사회적으로 충분히 증명되지 못하여, 이론적인 당위성 주장만으로는 개발압력을 이겨내기 어려운 상황이다.¹⁴³⁾ 따라서 국가가 선도적으로 건축자산의 활용에 따른 지역 재생 등의 효과나 창조적 활용 사례를 시범적으로 만들어내야 한다. 모범적인 성공 사례는 건축자산 보호와 활용에 대한 시장수요를 높이고, 과도한 활용에 따른 건축자산의 훼손을 막는데 기여할 수 있으며, 결과적으로 경제적 이익이나 지역활성화에 기여할 수 있어 국민들의 인식개선과 홍보에도 큰 도움이 된다.

143) 심경미 외(2016), 제1차 건축자산 진흥 기본계획 수립 관련 연구, p.84

특히 건축자산 진흥구역으로 지정될만한 지역들은 더 쇠퇴하거나 훼손되기 이전에 반드시 필요한 지역을 선정해서 장기계획에 따라 지원계획을 수립하고 국가의 여러 부처와 지자체의 지원을 통합하여 진행하는 것이 필요하다. 건축자산과 지역적 특성의 규명을 통해 적합한 관리계획과 건축자산 활용계획이 마련되어야 하며, 지역경제 파급효과 등을 고려한 사업추진계획이 체계적으로 진행되어야 하기 때문에 국가 차원에서 선도적 모델구축과 사례 발굴이 중요하다. 또한 공공이 소유한 건축자산은 창조적 활용가치를 선도하는데 보다 용이하므로 국가 우선 지원사업으로 추진할 필요가 있다.

건축자산의 선도적 활용 사례 : 덴마크 국립해상박물관(M/S Maritime Museum of Denmark)

- 덴마크의 가장 대표적인 조선소가 있던 자리에 박물관을 조성하기 위해 현상설계 공모를 진행하였고, 기존 도크의 흔적을 살린 건축그룹 BIG의 설계안이 당선(2013)
- BIG의 아이디어는 설계공모지침을 정확하게 따른 것이라 볼 수 없으나 지역의 특성을 반영하고 건축자산을 창의적으로 활용하였다는 측면에서 당선됨
 - 공모지침에서는 빈 공간에 무언가를 짓고 채우는 것이 주요 내용이었으나, BIG는 도크 공간을 비우고 도크를 사방에서 둘러볼 수 있는 형태로 박물관을 조성(지하 8m, 길이 150m의 선착장 내부와 선박모양의 도크가 전시공간의 중심축 형성)
- 공모심사과정에서는 설계공모지침의 준수여부 보다는 설계안의 창의성을 중요하게 평가하였고, 실제 공사를 진행하는 과정에서는 계획의 각 단계 진행이나 심의를 까다롭게 진행함으로써 매우 특색있고 창조적인 공간이 조성됨
 - 공모 진행에서부터 완공까지 약 10년여의 시간이 소요된 프로젝트로서 장소성과 경관을 살리면서 지역주민들에게도 프로젝트에 대한 충분한 이해와 동의를 얻으며 진행



국립해상박물관 설계도면(좌), 박물관 전경(우)

출처 : “Danish National Maritime Museum / BIG”, arch daily 웹사이트, <https://www.archdaily.com/440541/danish-national-maritime-museum-big> (검색일 : 2019.9.9.), 저자 촬영

□ 국가 차원의 전문지원조직 마련 및 안정적 재원확보 방안 검토

국가가 직접 예산을 지원하는 것은 지속성을 확보할 수 없기 때문에, 건축자산 지원정책을 지속적으로 추진하기 위해서는 국가예산외에 기금이나 재단을 설치하는 방안을 검토해볼 필요가 있다. 건축자산은 다각적인 활동과 노력이 꾸준히 진행될 필요가 있는 분야이기 때문에 안정적인 재원확보가 무엇보다도 절실하다고 할 수 있다.

문화재와 달리 건축자산은 해마다 그 대상이 증가할 것으로 이를 관리·활용하는데 필요한 예산을 국가나 지자체가 증액하는 데는 한계가 있다. 현재도 건축자산과 직접 관련된 국가 지원은 매우 미미한 실정으로, 건축자산의 효과적인 관리를 위해 정부예산 편성 없이 안정적인 재원을 확보하는 것은 무엇보다 중요하다. 또한 지원금 집행 외에도 건축자산 교육 및 홍보, 커뮤니티 주도를 위한 활동지원과 컨설팅, 기술지원, 건축자산을 활용한 지역경제 활성화 컨설팅 서비스 및 비즈니스 조연 등 다양한 사항들을 지원하기 위해서는 국가 차원의 전문지원조직이 마련될 필요가 있다.

영국의 유산복권기금은 별도의 정부예산 편성 없이 국민들이 간접적으로 유산보호에 참여하는 방식이 가장 효과적인 것으로 논의되어, 안정적 재원을 확보하여 역사유산을 보존하면서 보존구역과 구역 내의 유산을 활용하여 이익을 창출하는 방식이 지속가능한 운영방식이라는데 의견이 모아진 결과로 만들어진 것이다. 영국은 유산복권기금을 통해 보존구역을 대상으로 하는 지원사업을 다양하게 진행하고 있으며 이를 위해 집행력을 가진 다양한 비정부기관 12개가 운영되고 있음을 확인했다. 미국도 연방정부 차원의 펀드와 주정부 차원의 역사보존기금을 조성하여 역사적 상업지역을 활성화하는 메인스트리트 프로그램이나 메인스트리트 아메리카와 같은 지원사업을 시행하고 이를 위해 국가 메인스트리트 센터가 주체가 되어 다양한 지원활동을 펼치고 있다. 영국과 미국의 역사유산 관련 전문기관들은 민간부분과 협력하는데에도 큰 역할을 하고 있음을 확인했다.

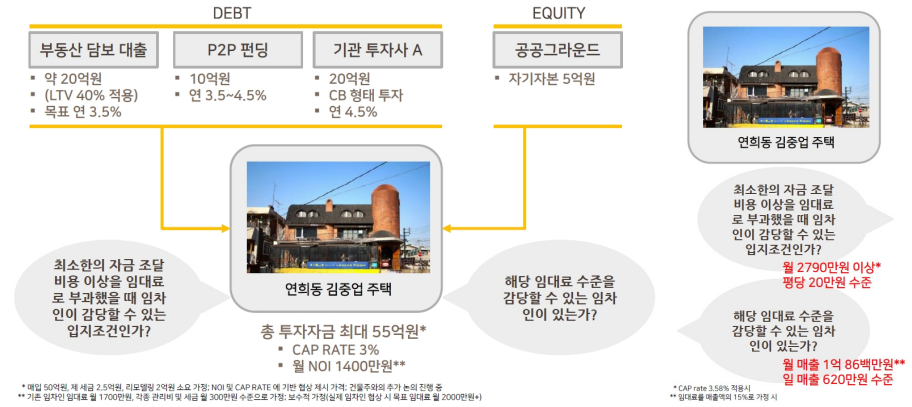
□ 민간기업 또는 민간단체 참여 유도를 위한 지원방안 마련

전술한바와 같이 국가가 건축자산에 직접적인 지원은 지양하되, 지자체나 민간 스스로 건축자산의 보호와 활용에 적극적으로 참여할 수 있도록 간접적인 지원책을 적극 추진할 필요가 있다.

영국이나 미국, 네덜란드 등에서는 건축자산을 오래 보유하는 것, 관리를 위해 수선비용을 소요하는 것, 활용을 통해 수익을 창출하는 것 등등과 관련하여 이를 통해 공공에 기여한 바가 있는 경우, 보유세나 소득세 등의 세금에 대한 인센티브를 적용하고 있다. 또한 미국과 영국에서는 NT나 역사덴버(Historic Denver Inc.)와 같은 보존관련 민간단체들이 다양한 활동을 하는데 보조금을 지원하는 정책을 추진하고 있다.

최근 영등포 대선제분이나 공공일호와 같이 민간이 주체가 되어 스스로 건축자산을 보전 또는 매입하여 활용하는 사례가 나타나고 있다. 국내 건축자산은 대부분 저층으로 용적률이 낮기 때문에 기존 건물을 철거하지 않고 보전하면서 활용하게 되면 실제로 많은

경제적 손실을 감수해야 한다. 영등포 대선제분은 모두 1~2층이며, 공공일호는 8층으로 신축이 가능한 부지이나 현재 4.5층 규모를 유지하고 있다. 많은 건축자산이 이러한 개발압력에 놓여있다는 현실을 생각해 볼 때, 국가차원에서 민간의 참여와 활동을 유도할 수 있도록 세금인센티브, 용적보상제 등 다양한 지원 정책을 시급히 마련할 필요가 있다.



[그림 5-2] 건축자산 매입을 위한 경제성 검토 논의 사례 : 김중업 주택
출처 : 공공그라운드, auri 건축자산 세미나(2019.8.00) 발표자료, “공공그라운드 사례”

3) 국가의 지원정책 추진방향

건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책			
<p>국가 건축자산 선도사업 발굴·추진</p> <p>1) 건축자산 진흥구역 지원 시범사업 추진</p> <p>2) 건축자산 창조적 활용 공모사업 추진</p> <p>3) 건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업 실효성 확보</p>	<p>전문지원조직의 운용 및 지원</p> <p>1) 국가 차원 전문지원조직 신설, 운영</p> <p>2) 지역 현장중심의 활동가 육성 및 지원</p>	<p>안정적 재원확보 방안 마련</p> <p>1) 건축자산 기금 마련</p> <p>2) 건축자산 특별회계 실효화</p>	<p>민간 참여 유도 지원방안 마련</p> <p>1) 공공기관의 운용 자금 활용 추진</p> <p>2) 건축자산 공중권 거래제도 도입</p> <p>3) 공공 건축자산 민간 위탁운영 실효화</p>

[그림 5-3] 국가의 지원정책 추진방향
출처 : 저자 작성

2. 국가의 지원정책 방안 검토 및 제시

1) 국가 건축자산 선도사업 발굴 추진

□ 건축자산 진흥구역 지원 시범사업 개발 및 추진

건축자산 진흥구역으로 지정되기 위해서는 대상지역 일대의 건축자산 기초조사가 진행되어야 하며, 지정이 된 이후에는 관리계획을 수립하도록 하고 있다. 관리계획은 지구단위계획으로 수립할 수 있으며, 이 경우에 한해 진흥구역 내 건축자산 및 일반건축물에 대한 특례적용과 재정적 지원이 가능하다. 건축자산 진흥구역은 건축자산과 도시공간을 체계적으로 관리함으로써 건축자산의 보호는 물론 지역의 특성화, 관광화를 통해 지역활성화를 견지할 수 있으며 더불어 체계적인 경관관리도 가능하다. 대표적으로 서울의 북촌, 인천 개항지구, 군산 원도심 일대 지역들이 이러한 상황을 여실히 보여주고 있다. 이러한 점에서 국가가 건축자산 진흥구역을 대상으로 선도적인 지원사업을 추진하는 것은 주민들의 자발적 참여와 지자체의 적극적인 사업추진을 유도하기에 매우 효과적이다.

• ‘(가칭) 건축자산 진흥구역 지원사업’ 추진

본 지원사업은 건축자산이 밀집되어 있는 주요한 지역들이 건축자산 진흥구역으로 지정되고, 관리계획이 수립될 수 있도록 유도하는데 목적을 두고, 해당 구역이 그 특성을 유지하거나 강화하면서도 쇠퇴하지 않도록 도움을 주기 위해 실시한다.

건축자산으로서의 가치와 특성을 갖고 있으나 훼손되거나 쇠퇴하여 복원 또는 재생이 필요하거나, 향후 훼손 또는 쇠퇴할 우려가 있어 지원이 필요한 지역을 대상으로 한다. 구체적으로 1) 건축자산이 밀집되어 있는 마을형 2) 오래된 골목이나 가로를 대상으로 하는 옛길형 3) 기능이 다한 산업시설이 있는 산업유산형 4) 기차역, 학교, 종교시설 등과 같이 단일개체이나 면적 형태를 이루고 있는 공공시설형 등으로 구분할 수 있다.

지원은 건축자산 진흥구역 지정을 위한 기초조사 단계(1단계)와 구역 지정 이후 관리계획 수립 내용을 토대로 건축자산 리모델링 사업비 등을 지원하는 단계(2단계)로 진행된다. 1단계에서는 기초조사비용 일부를 국가가 지원하고 지자체 매칭을 필수로 하여 건축자산 기초조사가 추진되고, 건축자산 진흥구역을 발굴하도록 한다. 2단계에서는 관리계획 내용의 타당성과 합리성, 리모델링 대상 및 수리범위의 타당성 검토를 통해 지원함으로써, 건축자산의 보호와 창조적 활용을 통한 지역활성화에 기여하도록 한다. 2단

계 지원에서는 주민협의체 운영과 민간 활동 참여를 유도하기 위해 리모델링 사업비 외에 교육프로그램 운영, 기초적인 기술교육, 오픈하우스 등 행사운영 등의 지원을 함께 한다.

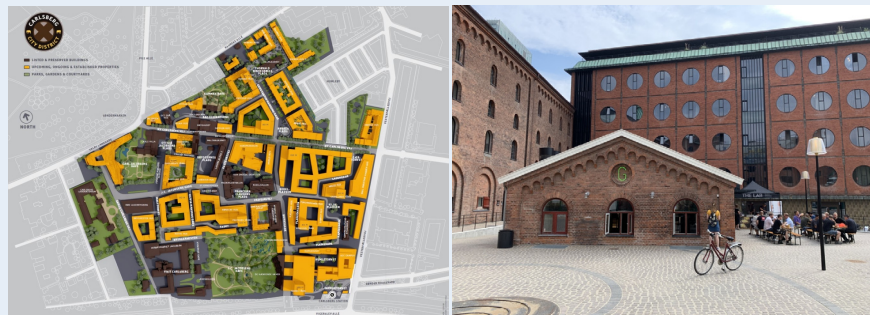
프랑스, 중앙정부에서 ZPPAUP지구 지정을 위한 조사비용 지원

- ZPPAUP(건축·도시·경관적 문화유산 보호지구)는 문화재가 없더라도 사회적·역사적으로 가치가 있는 지역의 경관적 요소를 고려하여 역사문화유산 및 주변 환경을 면적으로 보호·관리하기 위해 도입
- 시차원인 코뮌(commune)이 지구신청을 하면 중앙정부의 승인을 거쳐 시장이 최종 결정함. 지정을 위해 시에서 1단계로 해당 지구 전체에 대한 기초조사를 실시하고, 2단계로 지구 내 중요 건축물을 조사하여 3개의 등급으로 구분, 이들 중요 건축물에 대해서만 관리계획을 수립
- 지원 : 중앙정부의 DRAC에서는 기초조사에 소요되는 연구비용의 50%를 시에 지원함. 이를 통해 중앙정부인 DRAC에서 지원을 전제로 하는 조사보고서 작성 업체선정 입찰, 계획내용 조인 등에 관여

출처: 심경미·차주영(2014), 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책연구, 건축도시공간연구소, pp.84~85

마스터플랜 수립을 통한 건축자산 밀집지역의 효과적 관리 : 덴마크 칼스버그 시티

- 코펜하겐 도심부에 위치한 170년 이상 된 역사적인 양조장 부지를 활용하여 도심부 활력을 창출하기 위해 지역에 남아있는 건축자산과 새롭게 조성할 현대적 건물간의 조화로운 개발을 위해 마스터플랜을 수립
- 건축회사 Entasis의 계획인 'Carlsberg City'는 정사각형 형태의 역사적 도시구조의 특성을 반영하고 있으며, 오래된 건축물을 새로운 용도로 사용할 수 있도록 계획 (주거 45%, 상업 45%, 업무 및 교육 10%)
- 지구 내 건물조성 시, 건축가와 시공팀은 칼스버그 시티 지구 마스터플랜과 관련 법제도에 근거하여 사업을 진행해야 함
 - 마스터플랜에는 신축 건물 입지, 개수, 면적, 재료, 텍스처, 컬러 등과 관련된 내용 포함
 - 신축 건물 용도 제시 : 지상층은 상점거나 레스토랑, 1~2층은 사무실, 4~5층은 개인 아파트로 조성
- 개발회사인 칼스버그 바이엔 P/S가 해당 부지를 소유하고 있으며 프로젝트를 추진 중인 주체로서, 본 회사는 칼스버그 브루어리 25%, PFA 연금 30%, PenSam 22.5%, Top Danmark 22.5% 주주로 구성



칼스버그 시티 마스터플랜(좌), 지구 내 건축자산을 활용한 레스토랑(우)

출처 : Carlsberg Byen(2015), Carlsberg City District Tom Nedergaard
Entasis 웹사이트, <https://entasis.dk/projects/carlsberg/> (검색일 : 2019.9.9.), 저자 촬영

공공예산의 효율적 집행을 위한 부처간 거버넌스 구축 : 등록문화재 또는 우수건축자산은 이제까지 전술한바와 같이 건축자산에 대해 국가치등록문화

마스터플랜 수립을 통한 지역산업 보전과 건축자산의 재활용 : 덴마크 미트패킹 지구

- 코펜하겐 중앙역 인근에 위치한 미트패킹지구는 시의 육류산업 본거지로 오랜기간 사용되어 온 공간으로서 시는 지역의 육류산업을 유지하면서 문화, 디자인, 요식업이 같이 공존할 수 있는 혼합 용도지역으로 조성하고자 마스터플랜을 수립
 - 부동산 회사인 뮤토피아(Mutopia)와 건축가 세르반 코네아(Serban Cornea)가 시의 위탁을 받아 계획 수립을 진행(2007)
- 미트패킹 지구는 Brown, Grey, White Meat City로 구성되어 있으며, 그 중 White Meat City는 가장 마지막에 조성된 지역으로 00년 이상 접근이 제한되었던 산업지역이었으나 2007년부터 지역이 변화하기 시작하여 현재는 가장 활기찬 공간으로 자리매김
 - White 지역 : 시가 소유한 부지로서 육류회사, 창조산업, 슈퍼마켓, 갤러리, 레스토랑 등이 입지
 - Brown 지역 : 밤 문화를 느낄 수 있는 레스토랑, 갤러리, 아트카페, 창조클러스터 입지
 - Grey 지역 : 보호지역으로서 육류산업, 문화활동, 레스토랑, 오피스가 모여 있는 지역



미트패킹 지구 전경(좌), Øksnehallen (전시공간, 우)

출처 : Made In Space 웹사이트, <https://www.madeinspace.io/venues/> (검색일 : 2019.9.9.), 저자 촬영

□ 건축자산 창조적 활용 공모사업 추진

- ‘(가칭) 공공소유 건축자산 활용 마스터플랜수립 지원사업’ 추진

근대 건축자산의 상당부분은 중앙정부를 비롯한 공공이 소유하고 있으며, 이 경우 공공적 성격이 강하기 때문에 도시공간과 연계될 가능성이 높으며 개발이익에 의해 훼손될 우려가 상대적으로 적다고 할 수 있다.¹⁴⁴⁾ 「한옥등건축자산진흥법」 제11조는 공공소유 건축자산의 경우 건축위원회 심의 생략 등 우수건축자산 등록 절차 간소화 특례를 적용하고 있음에도 불구하고 아직 공공소유 건축자산의 우수건축자산 등록은 전무한 실정이다. 또한 등록문화재나 근대 건축자산의 경우 대부분 박물관, 근대문화전시관, 미술관 등 대부분 문화시설로 사용하는 경우가 대부분이다. 건축자산을 문화시설 이외의 다양한 용도로 활용하기 위한 다양한 방안이 도출될 필요가 있으며, 상업공간으로의 활용 측면이나 공익적 성격의 용도로도 다양하게 활용될 수 있는 방안이 마련될 필요가 있다.

144) 권영삼·심경미(2009), 근대건축물 활용을 통한 지역활성화 방안 연구, p.136

[표 5-1] 서울시 공공 소유 건축자산 유형별 현황

구분		건축물	공간환경	기발시설	합계
국유지		26	12	19	57
시도유지		30	14	9	57
구군유지		2	10	1	13
종교단체		10	-	-	10
외국	종교	-	1	-	1
기타	종교	1	-	-	1
법인	종교	39	1	-	40
	교육	30	3	-	33
합계		138	41	29	208

출처 : 서울특별시(2019), 「서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획 : 본보고서」, p.219

본 지원사업은 공공소유 건축자산의 우수건축자산 등록을 유도하고, 문화시설 외에 창조적 활용의 선도사례를 만드는 것에 목적을 두고, 공공이 소유한 건축자산 활용 마스터플랜 내용을 검토하여 활용을 위한 컨설팅 비용과 리모델링 비용의 일부(지자체 매칭)를 지원한다. 대상은 국유지, 시도유지, 구군유지 등 공공이 소유한 부지 내 건축자산을 우선대상으로 하되, 법인 중 교육법인, 종교법인과 종교단체 등 준공공이 소유한 부지 내 건축자산까지 포함한다. 마스터플랜에는 해당 건축자산의 기초조사, 가치 및 활용계획, 관리 및 운영방안, 소요예산을 포함하며, 기초조사의 충실성, 가치와 활용계획의 연계성, 공익성, 관리 및 운영방안의 합리성 등을 평가하여 지원한다.

• ‘(가칭) 우수건축자산의 창조적 활용 지원사업’ 추진

공공소유 외에 민간이 소유한 건축자산의 우수건축자산의 창조적 활용을 지원함으로써 우수건축자산의 등록을 유도할 필요가 있다. 국가지원사업으로 개인이 소유한 사적인 공간에 대한 지원은 바람직하지 않으므로, 본 지원사업은 건축자산이 일반인에게 공개 또는 이용되거나 공익적 성격의 용도로 사용되는 것을 전제로 추진한다. 지원내용은 국가가 건축자산의 창조적 활용을 위한 심층조사 비용(가치 고증, 구조진단, 보존할 부분에 대한 가이드 제공)과 전문가 컨설팅 비용(기획 지원, 설계안 검토, 운영방안 지원)을 지원하고, 지자체는 건축자산 활용에 소요되는 리모델링 비용의 일부를 지원한다. 지원 대상은 건축자산 활용에 따른 지역의 경제적·경관적·특성화 파급효과, 건축자산 복원 또는 개보수 시급성 등을 기준으로 선정한다.

대구 북서성로 근대건축물 리노베이션 사업

- 개요 : 대구 북·서성로 인근의 공폐가를 중심으로 민관협력에 의해 입면개선 사업을 진행. 2011년 국토부 도시활력사업의 일환으로 근대건축물 입면환경개선에 소요되는 비용의 일부를 지원
- 2011년 : 대구시 중구 도시재생지원센터의 근대건축물 가상설계 과정에서 민간단체와 개인이 리노베이션 비용을 투자할 의향을 선보여 실제 건축으로 구현
- 2012~13년 : 중구청과 지원센터, 민간에서 협력하여 '북성로공구박물관'을 모델사업으로 추진
- 2014~15년 : 중구청에서 리노베이션위원회를 설립 및 가이드라인 제정, 이 후 시민의 자발적 참여로 리노베이션 사업의 진행과 지원체계 마련
- 운영체계 : 리노베이션 및 지원과정에서 전문가로 구성된 '실무위원회'를 구성하여 근대건축물의 특성과 가치를 고충하고 이를 토대로 설계지침서를 제시. 근대건축물이 무차별적으로 변형·훼손되지 않고 유용하게 활용될 수 있도록 지원체계 마련, 운영

<대구 근대건축물 리노베이션 사업 민간전문가 참여 체계 및 역할>

실무위원 직책	역할
Master Architect(1명)	포괄 자문 및 상담 등 총괄, 신청자 섭외, 설계 및 시공 자문
건축고증 코디네이터(1명)	건물의 역사적 고증 및 사업 가이드라인 자문
가이드라인 코디네이터(1명)	설계, 시공과정에 리노베이션 가이드라인 제시 및 협의, 감리
민관협력 코디네이터(1명)	해당자 섭외, 준공 후 커뮤니티 운영 방안 마련

출처 : 심경미 외(2016), 제1차 건축자산 진흥 기본계획 수립 관련 연구, p.87

□ 건축자산 연계형 도시재생뉴딜사업 실효성 확보

현재 국토부가 추진 중인 도시재생뉴딜사업에 특화형의 하나로 '건축자산 연계형'이 마련되어 부처협력 사업으로 진행되고 있으나, 현재 도시재생뉴딜 사업지침은 특화형별로 필요한 예산집행 구조가 마련되어 있지 않아, 건축자산의 보전과 활용을 위한 사업비 집행에 제약이 많다. 가령 공공에서 건축자산을 매입하려는 경우 매입예산 범위가 한정되어 지역에 따라 다르겠으나 1~2채도 매입이 어려운 상황이다.¹⁴⁵⁾ 개인소유자산에 대해서는 리모델링 비용 지원이 제한되어 개인이 건축자산을 공공에 기부하는 경우에도 이를 활용하기 어렵다. 뿐만 아니라 사업시행에 제시되어 있는 사업 외에 건축자산 개보수 지원과 같은 필요한 사업을 추가적으로 제안하는 것이 매우 어려워 건축자산 맞춤형 사업 추진의 제약이 많다.

145) 상생협력상가의 경우 전체 도시재생 재정보조 사업비의 5% 범위로, 250억 규모 지원시 약 12.5억원이 최대비용이다. 건축자산은 주로 구도심에 위치하고 있어 매입에 상당한 비용이 소요된다. (국토교통부(2019.6), 도시재생 뉴딜사업(중심지가지형·일반근린형) 도시재생활성화계획 수립 및 사업시행 가이드라인, p.35~37 참조)

- 도시재생 뉴딜사업의 사업시행 가이드라인 상 예산집행 방식 개선

특화형 사업은 대체로 부처 협업 사업으로 진행되고 있어, 각 유형에 특화되어 사용되는 사업비는 대부분 별도의 자체 사업비를 통한 재정 보조가 이루어지는 구조를 갖고 있다. 그러나 건축자산과 관련된 국토부 내에 매칭할 수 있는 자체사업비는 마련되어 있지 않은 상황으로, '건축자산 연계형'으로 선정된 지자체들이 건축자산 맞춤형으로 사업을 추진하는데에 한계를 갖고 있는 상황이다. 따라서 도시재생뉴딜사업 내에서 건축자산 개보수 사업 등 '건축자산'에 맞춰 사업이 추진될 수 있도록 사업내용과 예산집행 가이드라인을 별도로 마련하여 건축자산 진흥구역의 특성을 강화할 수 있는 방향으로 지원 사업이 추진되도록 한다.

- 도시재생사업에서의 주택도시기금 사용처 확대방안 모색

도시재생활성화지역에서 진행되고 있는 도시재생사업에 대해서만 주택도시기금을 활용할 수 있도록 되어 있어 활성화지역 외에 위치한 건축자산을 대상으로 사업을 진행할 경우 기금 활용에 제약이 있다. 2019년 8월 개정된 도시재생특별법에서는 '도시재생 인정사업'이 마련되어, 도시재생전략계획에 부합하고 도시재생활성화지역과 연계하여 시행할 필요할 경우 도시재생사업으로 인정, 주택도시기금이나 정부 재정적 지원을 받을 수 있다. 따라서 도시재생 인정사업의 대상에 건축자산 진흥구역에서 진행되는 사업을 포함하여 건축자산의 보전과 활용을 위한 재원을 확보하도록 한다.

도시재생 인정사업 (도시재생법, 제26조의 2)

① 전략계획수립권자는 도시재생전략계획이 수립된 지역으로서 제4조제3항제6호에 따른 기초생활인프라의 국가적 최저기준에 미달하는 지역 또는 제13조제4항 각 호의 요건 중 2개 이상을 갖춘 지역에서 시행하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업이 도시재생전략계획에 부합하고 도시재생활성화지역과 연계하여 시행할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 지방위원회의 심의를 거쳐 해당 사업을 도시재생사업으로 인정할 수 있다.

1. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업
2. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업. 이 경우 같은 법 제2조제3호가목의 사업은 같은 법 제7조제1항에 따라 소규모 주택지구로 지정된 경우에 한정한다.
3. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택 공급에 관한 사업. 이 경우 같은 법 제33조 제1항에 따라 촉진지구로 지정한 경우에 한정한다.
4. 도시재생기반시설 설치·정비 사업
5. 도시의 기능을 향상시키고 고용기반을 창출하기 위하여 필요한 건축물의 건축, 리모델링, 대수선
6. 도시재생전략계획의 효과를 제고하기 위하여 대통령령으로 정하는 사업

② 전략계획수립권자는 제1항에 따라 인정하려는 도시재생사업에 국가지원 사항이 포함되어 있는 경우 국토교통부장관에게 국가지원 사항에 대하여 미리 결정을 받아야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 특별위원회의 심의를 거쳐야 한다.

③ 제1항에 따른 도시재생사업의 인정 절차 및 기준은 대통령령으로 정한다.

출처 : 「도시재생법」, 법률 제16562호(2019.8.27. 일부개정), 제26조의 2

2) 전문지원조직 구축 및 민간단체 육성, 지원

우리나라와 유사한 일본사례를 살펴볼 때, 일차적으로는 국가에서 시범적으로 추진하는 지원사업을 운용하는 것이 효과적이고 실현가능한 일이지만, 시범사업의 성공적 추진은 물론 대국민 인식개선에 대한 업무나 제도적 틀과 정책 추진 등의 업무들을 전문적으로 수행하기 위해서는 영국과 같이 집행력을 가진 전문적 지원조직이 운영될 필요가 있다. 이와 함께 미국이나 일본과 같이 민간차원에서 전문적인 활동을 하는 조직이 활발히 운영될 수 있도록 유도하는 방안을 마련하는 것도 국가 차원에서 추진해야 할 것이다.

□ 공공(국가 및 지자체)과 협력적 관계의 실행력있는 전문지원조직 설치, 운영

국가차원에서 전문지원조직은 국토교통부 담당자와 협력하여 다음과 같은 업무 및 역할을 하여야 한다. 건축자산 보전 및 진흥정책 연구조사, 건축자산 관련 전문산업의 육성, 건축자산 목록 종합관리, 건축자산 진흥을 위한 선도사업 관리·운영, 건축자산에 대한 대국민 인식제고를 위한 교육 및 홍보 등이다. 그밖에 건축자산의 보전 및 진흥을 위해 시상제도 운영, 관계자 네트워크 형성 등 필요한 사항들이 있다. 실제로 건축자산에 해당하는 대상을 소유한 일반인들이나 리모델링 등의 작업을 한 실무자들은 ‘건축자산’에 대한 인지도가 없었으며, 관련 법률과 특례 등의 규정을 받을 수 있다는 사실조차 모르고 있는 경우가 많았다. 국가차원에서 지자체가 시행할 수 있는 기반을 마련해주는 일과 함께 민간에서 건축자산을 보호하고 활용하는 데에 관련된 교육과 홍보, 네트워크 마련 등 다양한 활동을 하여야 한다. 또한 국가 차원에서 마중물 성격의 선도사업을 추진할 경우, 사업 운영 및 성과관리 등의 업무가 있다. 선도사업 추진을 위해 선도사업 운영계획 마련, 공모 및 선정 기준 마련, 공모 시행 및 선정심사 진행, 선정 지자체 사업관리 및 성과관리 방안 마련, 사업 모니터링 및 성과관리 등 선도사업의 효율적 운영과 성과를 위해 전문적인 업무가 진행되어야 한다. 무엇보다도 국토교통부의 건축자산 전문지원조직은 문체부 및 문화재청과 긴밀한 관계속에서 협력적으로 관련 업무들을 수행할 필요가 있다. 건축자산 진흥구역의 관리계획이나 문화재, 역사유산, 건축자산을 대상으로 한 지역의 마스터플랜을 토대로 부처협력 사업 발굴과 추진이 용이할 것이다.

- 기존 관련 조직을 활용하여 ‘건축자산 센터’ 설립 근거 마련

이러한 업무와 역할을 할 국가차원의 건축자산 전문지원조직은 먼저 기존에 있는 공공기관을 활용하여 위탁운영하는 방안과 새롭게 전문기관을 설치하는 방안이 있다. 전자의 경우, 현재 법률에 명시되어 있는 ‘국가한옥센터’가 있는 건축도시공간연구소를 검토

해볼 수 있으며, 국토교통부 산하 기관인 ‘한국토지주택공사’를 검토해볼 수 있다. 한국토지주택공사는 그 설립목적이 ‘토지의 취득·개발·비축·공급, 도시의 개발·정비, 주택의 건설·공급·관리 업무를 수행하게 함으로써 국민주거생활의 향상 및 국토의 효율적인 이용을 도모’하는데 있다.¹⁴⁶⁾ 한편 건축도시공간연구소에는 현재 ‘국가한옥센터’와 함께 별도로 ‘건축자산 센터’가 설치되어 있다. ‘건축자산 센터’는 ‘국가 건축문화 진흥, 지역의 정체성 형성과 건축문화자산의 가치를 드높이기 위한 방안을 연구하고, 이를 위해 건축문화 자산 DB구축 및 정보체계 운영, 건축문화자산 정책 지원 및 교육·홍보 관련 사업을 추진’하는 것을 주요 업무로 설정하고 있다. 토지주택공사가 토지와 주택에 중점을 두고 있는 반면, 건축도시공간연구소는 한옥 및 건축자산 자체에 중점을 두고 있다. 토지주택공사의 경우 본사 외에 지역별로 설치가 가능하다는 점에서 장점이 있으며, 조직의 업무와 역할 측면에서는 건축도시공간연구소가 보다 적합하다고 할 수 있다. 다만, 건축자산의 시행은 지자체가 중심이 되어야 한다는 점에서, 지역별 지원조직은 지자체 자체적으로 설치하여 운영하는 것이 보다 적합할 것으로 판단된다.

새롭게 전문기관을 설치하는 방안으로는 ‘건축자산 진흥원’을 설립하는 방안이 있다. 현재 국내에는 건축재단이나 건축박물관, 건축센터 등 해외에서 건축문화 진흥을 위해 주도적인 역할을 수행하는 기구들이 부재한 실정이다.^(9쪽) 건축문화 진흥을 위한 기구가 부재한 상황에서 「한옥등건축자산법」에 설립근거를 마련하여 별도의 ‘건축자산 진흥원’을 설립하여 건축자산 보존 및 활용 등 진흥을 하는 업무를 총괄하는 역할을 수행하도록 한다.

일반적으로 진흥원의 기능에는 법률에서 정하는 기본 업무를 중심으로 수행되고 있으며, 공통된 기능으로는 관련 제도, 정책에 대한 연구, 조사, 실태조사, 통계 작성, 관련 분야의 문화 증진을 위한 활동, 산업 활성화를 위한 지원시설 설치, 교육을 통한 전문 인력 양성, 출판사업 등이 있다.¹⁴⁷⁾ 현재 운영 중인 국내 진흥원들을 살펴보면, 규모는 27명에서 234명까지 다양하며, 디자인진흥원과 한국콘텐츠 진흥원은 약 75~80%가 정부의 지원을 받고 있으며, 한국 문화예술교육 진흥원과 한국 출판문화산업진흥원, 국가 평생교육진흥원은 90% 이상이 정부의 지원으로 운영되고 있다.¹⁴⁸⁾ 진흥원 설립을 위해서는 국가의 예산지원이 필수적인 사항으로 설립에 어려움이 예상된다.

146) 법률 제9706호 한국토지주택공사법

147) 대한건축학회(2015.11), 건축진흥원 설립 및 운영방안 연구, 국가건축정책위원회, p.54

148) 대한건축학회(2015.11), 건축진흥원 설립 및 운영방안 연구, 국가건축정책위원회, p.53

[표 5-2] 국내 진흥원별 공통기능과 고유기능

구분	주요기능	
공통기능	정책 및 제도 연구, 조사 문화 진흥을 위한 활동 정부위탁 사업 관련 인력 양성, 교육 정보시스템 구축 관련 산업 활성화를 위한 지원	
고유 기능	한국디자인진흥원	한국디자인(K-DESIGN) 해외진출 지원 우수 디자인 선정 및 디자인 문화 확산
	한국콘텐츠진흥원	건전한 게임문화 조성을 위한 캠페인 콘텐츠 이용자 권익보호
	한국문화예술포육진흥원	교육시설, 교육 단체의 평가 및 지원 한국문화예술포육과 사회문화예술포육과의 연계
	한국출판문화산업진흥원	전자출판관리 및 센터 구축 양서발굴 및 독서문화 증진, 심의사업

출처 : 대한건축학회(2015.11), 「건축진흥원 설립 및 운영방안 연구」, 국가건축정책위원회, p.54 토대로 부분 발췌

종합하면, 새로운 지원조직을 설립하는 것이 매우 어려운 실정에서 기존 조직을 활용하는 것이 바람직하다. 이 경우 건축도시공간연구소의 '건축자산 센터'를 건축자산 전문 지원조직으로서 하는 것이 타당할 것이다. 이와 관련하여 「한옥등건축자산진흥법」 제2장 '건축자산 진흥 기반 마련' 제10조에 '건축자산센터 설치' 규정을 신설하여 관련된 법정업무를 수행할 수 있도록 개정할 것을 제안한다.

[표 5-3] 건축자산 전문지원조직 설립 근거 마련(안)

한옥등건축자산법 현 규정	한옥등건축자산법 개정(안)
제28조(국가한옥센터 설치) ① 국토교통부장관은 한옥의 보전 및 진흥정책을 효과적으로 추진하기 위하여 한옥 관련 업무를 하는 공공기관을 국가한옥센터로 지정할 수 있다. ② 국가한옥센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다. 1. 한옥의 보전 및 진흥정책 연구·조사 2. 한옥과 관련한 전문산업의 육성 3. 한옥과 관련한 정보의 체계적 관리 및 제공 4. 한옥에 대한 국내외 홍보 5. 그 밖에 한옥의 보전 및 진흥에 관하여 대통령령으로 정하는 사항	제10조(건축자산센터 설치) : 조항 신설 ① 국토교통부장관은 건축자산의 보전 및 진흥정책을 효과적으로 추진하기 위하여 건축자산 관련 업무를 하는 공공기관을 건축자산센터로 지정할 수 있다. ② 건축자산센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다. 1. 건축자산의 보전 및 진흥정책 연구·조사 2. 건축자산과 관련한 전문산업의 육성 3. 건축자산과 관련한 정보의 체계적 관리 및 제공 4. 건축자산에 대한 국내외 홍보 5. 건축자산 선도사업 관리 및 운영 6. 그 밖에 한옥의 보전 및 진흥에 관하여 대통령령으로 정하는 사항 제28조(국가한옥센터 설치)

출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/>(검색일: 2019.2.22.)

□ 지역 현장중심의 전문가(전문조직) 활동 육성 및 지원

건축자산의 실행은 실제적으로 기초지자체 차원에서 진행되므로, 지역의 건축자산을 발굴하거나 건축자산의 소유자나 일반인들이 건축자산에 대한 중요성과 인식을 높일 수 있는데 기여하고 건축자산의 발굴과 가치향상에 기여할 수 있는 비영리단체나 활동가를 육성하는 일이 매우 중요하다. 미국과 영국, 일본에서는 모두 민간단체가 이러한 활동들을 활발히 할 수 있도록 지원을 하고 있음을 확인하였다.

- ‘(가칭)건축자산 트러스트’ 출자 지원, 업무와 관련된 특례조치 마련

미국 내셔널 트러스트 또는 일본의 지정법인 인정제도와 같이 국내에서는 건축자산 진흥구역과 연계하여 건축자산의 보호 및 활용 업무를 수행할 수 있는 민간단체(가칭, 건축자산 트러스트)를 지원하는 방안을 검토한다. 지정된 민간단체는 해당 구역에 건축자산 관련 업무를 수행할 수 있도록 업무를 부여받고, 건축자산의 매입이나 공공시설 정비를 위한 토지를 양도 받을 시 과세 특별조치 등을 받으며, 공공은 이들의 활동비와 운영비를 지원한다.

- ‘(가칭)건축자산 챔피언’ 운영

영국에서 지역별로 해당 지역의 역사적 환경을 홍보하기 위한 권한을 부여한 ‘헤리티지 챔피언’과 같은 제도를 국내에 도입한다. 영국에서는 보통 공무원들을 챔피언으로 지정하여 운영하고 있는데, 국내에서는 건축자산과 관련된 민간 활동가들을 대상으로 유사한 제도를 도입해 볼 수 있다. 이들이 지역차원에서 지역의 건축자산을 시민들과 함께 발굴하고, 홍보하여 주민을 포함한 일반인들이 건축자산의 중요성과 인식을 높일 수 있도록 활동하는 것을 지원한다. 또한 이들이 지역의 건축자산 보존과 활용 방안을 담은 건축자산 마스터플랜을 수립하고, 실행전략을 마련하도록 지원한다.

영국의 헤리티지 챔피언(Heritage Champion)

헤리티지 챔피언은 일반적으로 지역 의회 의원으로서 해당 지역의 역사적 환경을 홍보하기 위해 권한이 부여되며, 각 지자체가 지명하고 있다. 전국 헤리티지 챔피언 네트워크는 지역 차원의 역사적 환경 보호를 지원하고, 각 지역의 헤리티지 챔피언이 지명되는 것을 권장하고 있다.

헤리티지 챔피언은 본인의 관심과 위상, 지역 조건 등에 맞추어 전략적인 차원에서 지역의 역사적 환경이 지역의 성공을 이끌어낼 수 있도록 지역 계획과 전략을 마련할 수 있다. 지자체의 역사적 환경 관리에 협조하고 지역의 유산을 홍보하여 역사적 환경의 중요성과 인식을 높일 수 있도록 한다. 또한 지자체의 모든 관련 활동과 계획을 지원하고 고고학 및 역사적 건물 보존 담당자와 같은 역사적 환경 서비스를 지원한다.

출처 : Historic England 웹사이트, "What is a Heritage Champion?", <https://historicengland.org.uk/advice/planning/local-heritage/heritage-champions/what-is-a-heritage-champion/> (검색일 : 2019.9.11.)

3) 안정적 재원확보

건축자산의 안정적 재원확보 방안으로 먼저 국가 차원의 ‘(가칭)건축자산 기금’ 마련 방안을 검토한다. 지자체는 행정 목적의 달성을 위한 경우나 공익상 필요한 경우 특정한 자금의 운용을 위해 기금을 설치할 수 있으나, 이 경우 일반회계 또는 특별회계로 사업을 하는 것이 곤란한 경우에만 설치할 수 있도록 하고 있으며, 조례로 기금을 설치하는 경우 5년의 범위에서 존속기간을 정하도록 하고 있다.¹⁴⁹⁾ 이에 지자체가 특별회계로 건축자산 사업을 추진할 수 있도록 현재 「한옥 등 건축자산 진흥법」에 규정되어 있는 ‘건축자산특별회계’ 실효화 방안을 함께 검토한다.

□ 건축자산 기금 마련 방안 검토

- 기금의 의의와 근거법

기금은 국가와 지방자치단체가 연구·개발 사업이나 그 밖의 특정 정책사업 등 특정 부문의 육성과 개발을 촉진하기 위해 원활한 자금 지원을 하려고 하거나 국가와 지방자치단체가 직접 수행하는 사업에 수반되는 자금의 효율적인 운용과 관리를 위해 설치하고 있다. 기금 설치·운용의 근거법으로 「국가재정법」과 「지방자치단체 기금관리기본법」에서는 기금 제도 전반에 관한 기본 원칙과 기준을 제시하고 있다. 기금은 국가가 특정한 목적을 위해 특정한 자금을 신속적으로 운용할 필요가 있을 때에만 법률로서 설치하도록 제한하고 있으며(「국가재정법」 제5조제1항), 정부의 출연금 또는 법률에 따른 민간 부담금을 재원으로 하는 기금은 「국가재정법」 별표 2에 근거법을 열거하지 않고는 설치할 수 없도록 하고 있다. 즉, 기금을 설치하려면 우선 기금법안과 「국가재정법」 별표 2를 개정하는 ‘국가재정법 일부개정법률안’을 동시에 추진해야 한다.¹⁵⁰⁾

- 기금의 재원 검토

통상적인 기금의 재원은 정부 또는 지방자치단체의 출연금·용자금, 개인·단체의 임의·강제 출연금, 부담금, 기금의 차입금, 채권 발행에 의한 자금, 각 회계로부터의 전입금·예탁금, 다른 기금에서 온 예수금·출연금·차입금, 기금운용수익금, 기금 관리 주체의 적립금·결산상 잉여금, 복권 발행으로 조성된 자금, 수입금 등이다.¹⁵¹⁾

149) 법제처(2019), 법령입안·심사기준, p.305

150) 법제처(2019), 법령입안·심사기준, p.304 참고로 정리

151) 법제처(2019), 법령입안·심사기준, p.309

건축자산기금의 재원으로는 복권기금과 관광진흥개발기금을 활용하는 방안, 공사가림막을 이용한 광고에 따른 광고수익을 사용하는 방안, 민간의 기부금을 유치하여 조달하는 방안 등을 검토해 볼 수 있다.

건축자산은 지역 관광활성화와 밀접한 관계가 있으므로 관광진흥개발기금으로부터의 전입금을 생각해 볼 수 있다. 관광진흥개발기금의 자체수입에 있는 출국납부금은 관광사업의 효율적 발전과 관광외화수입 증대사업에 필요한 재정을 충당하기 위해 출국시 징수하는 공과금이다.¹⁵²⁾ 출국납부금의 목적이 우리나라 관광사업 발전 및 관광외화수입 증대이고, 관광사업 발전 및 관광수입증대에 있어 건축자산이 중요한 역할을 한다¹⁵³⁾는 것을 고려해 보면, 출국납부금 중 일부를 건축자산기금으로 전입하는 방안을 검토해 볼 수 있다.

공사가림막을 이용한 광고에 따른 광고수익을 사용하는 방법은 해외에서 실제 활용하고 있는 방법이다. 해외에서는 역사유산을 보수하거나 복원할 때 공사 가림막을 포함한 여러 광고수단을 허용하여 수입을 창출하고 있다.

기부금을 유치하여 건축자산 보호 및 매입을 위한 재원으로 조달하는 방법은 정부(국토부)가 직접 수령할 수 없으므로 건축자산과 관련한 공익적 성격의 단체를 활용하여야 한다. 현재 건축자산과 관련된 기부금 수혜가 가능한 직접적인 단체가 없으므로, 국토부 산하에 건축자산 관련 재단을 설립하거나 문화유산과 관련있는 문화유산국민신탁을 생각해 볼 수 있다. 문화유산국민신탁은 공공기관으로 법정기부금 단체로는 지정되어 있으나, 기부금의 용도가 신탁으로 한정되어 있어 건축자산에 대한 사업의 재원으로 활용하는데 한계가 있다. 기금마련과 함께 재단 또는 전문기관 설립을 함께 추진하는 것이 바람직하다.

문화재의 경우, 문화재입장료 수익을 재원으로 활용하고 있다. 건축자산의 경우, 아직까지 우수건축자산의 등록과 활용이 적고, 입장료를 받을 만한 용도와 성격의 대상이 거의 없다. 그러나 최근 추세를 보면 향후 건축자산을 활용하여 다중이 이용하는 시설로 활용하면서 경제적 수익이 발생하는 경우가 많아지고 있다. 다중이 이용하는 상업용도 우수 건축자산의 수익 일부를 재원으로 활용하는 방안을 검토해볼 수 있을 것이다.

152) 한국조세연구원(2012), 문화재보호기금 재원 확충방안 연구, p.114

153) 관광진흥개발기금 출국납부금을 포함하고 있는 관광진흥개발기금 중 일부가 문화재청 산하 기타공공기관인 한국문화재보호재단으로 전입되고 있는 실정(2012년 83억, 4,500만원 전입). 출처 : 한국조세연구원(2012), 문화재보호기금 재원 확충방안 연구, p.117

[표 5-4] 건축자산 관련 기금의 재원 사례

관광진흥개발기금 재원	문화재보호기금 재원
② 기금은 다음 각 호의 재원(財源)으로 조성한다 1. 정부로부터 받은 출연금 2. 「관광진흥법」 제30조에 따른 납부금 3. 제3항에 따른 출국납부금 4. 「관세법」 제176조의2제4항에 따른 보세판매장 특허수수료의 100분의 50 5. 기금의 운용에 따라 생기는 수익금과 그 밖의 재원 ③ 국내 공항과 항만을 통하여 출국하는 자로서 대통령령으로 정하는 자는 1만원의 범위에서 대통령령으로 정하는 금액을 기금에 납부하여야 한다.	① 기금은 다음 각 호의 재원(財源)으로 조성한다 1. 정부로부터의 출연금 2. 정부 외의 자가 출연 또는 기부하는 현금, 물품, 그 밖의 재산 3. 「복권 및 복권기금법」에 따른 복권기금으로부터의 전입금 4. 제2항에 따른 납부금 5. 기금의 운용수익금 6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 수입금 ② 「문화재보호법」 제49조 및 제74조에 따라 지정문화재 관람료를 징수하는 국가와 지방자치단체는 징수 금액의 100분의 10을 기금에 납부하여야 한다.

출처 : 국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/>(검색일: 2019.2.22.)

[표 5-5] 건축자산기금 재원 및 용도 구성(안)

건축자산기금 재원(안)	건축자산기금 용도
①기금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다. 1. 정부로부터의 출연금 2. 정부 외의 자가 출연 또는 기부하는 현금, 물품, 그 밖의 재산 3. 「복권 및 복권기금법」에 따른 복권기금으로부터의 전입금 4. 「관광진흥개발기금법」에 따른 관광진흥개발기금으로부터의 전입금 5. 우수건축자산 활용 사업에 따른 수익금 6. 기금의 운용수익금과 그 밖의 재원	①기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용한다. 1. 건축자산 조사 및 관리를 위한 지원 2. 건축자산 진흥구역 지정을 위한 조사, 관리계획 수립의 지원 3. 건축자산 진흥구역의 주민협의체 운영 및 기반시설 지원 4. 민간의 건축자산 보호 및 활용 활동 육성, 지원 5. 건축자산 조사·관리 및 활용 정책을 연구하는 단체의 운영 경비 지원 6. 그 밖에 건축자산 보호 및 활용을 목적으로 하는 것으로서 대통령령으로 정하는 사업이나 활동의 지원

출처 : 저자 작성

• 기금의 용도

건축자산기금이 마련될 경우, 기본적으로 건축자산 조사와 관리, 창조적 활용을 위한 활동에 지원한다. 건축자산 진흥구역의 경우에는 건축자산 조사와 함께 관리계획 수립에 필요한 다양한 지원을 한다. 국가가 추진해야 할 민간의 건축자산 보호 및 활용과 관련된 활동을 육성하기 위한 지원을 실시하며, 건축자산 조사관리 및 활용 정책을 연구하는 단체의 운영 경비를 지원한다. 그밖에 영국의 Heritage Lottery Fund가 지원하는 다양한 프로그램과 같은 활동들을 추진하는데 기금을 사용할 수 있다.

[표 5-6] 영국의 Heritage Lottery Fund의 지원 프로그램 (2019.1 기준)

종류	개요	지원규모	운영
Sharing Heritage	개인적 기억의 기록에서부터 야생동물의 보존에 이르는 Heritage를 발견하고 공유하는 것을 지원	£3,000~ £10,000	-수시로 접수, 8주 이내 지원서 검토 - HLF 사무실에서 매달 개최되는 advisory meeting에서 논의 결정 -2019년 초에 새로운 펀딩 프레임워크가 착수될 예정에 따라 2019.1.18.까지만 운영
Our Heritage	UK의 Heritage 보호 및 공유를 지원 -개인적 기억과 문화적 전통부터 고고학적 장소, 종교적 장소, 미술관 컬렉션 희귀 야생동물까지 포함	£10,000 ~ £100,000	-Sharing Heritage와 동일 -지원자격 : 비영리기관, 헤리티지 민간 소유자, 그리고 파트너십
Heritage Grants	역사적 건물의 복원, 수집품에 새로운 생명을 불어넣는 것 또는 사람들의 이야기를 기록하는 것을 지원	£100,000 이상	two round process -첫 단계 지원은 3개월 이내에 평가됨, 두 번째 단계 제출은 첫 단계 결정 이후 24개월 이내에 제출해야 함
Heritage Enterprise	낙후되거나 비어져있는 역사건물의 수선비용을 지원해서 이들 건물을 상업적으로 활력 있게 하는 것을 지원 커뮤니티가 버려진 역사건물을 수선하게 하고, 그들을 생산적인 새로운 용도를 부여하도록 도움을 줌	£100,000~ £5,000,000	-two round process
Resilient Heritage	기관 강화 및 직원과 자원봉사자가 장기적으로 헤리티지를 더 잘 관리할 수 있도록 역량을 강화하는 것을 지원	£3,000~ £250,000	-8주 이내에 지원서 검토 -두 단계의 펀딩지원 : 만파운드 이하 보조금 신청은 지원, 평가, 모니터링 과정이 보다 간단함 -기관을 설립할 때 이 보조금을 활용하길 권장. Sharing Heritage와 동일
Young Roots	11~25세 젊은이들에게 그린스페이스, 뮤지엄 그리고 사적에서부터 언어, 지역의 기억 그리고 젊음의 문화에 이르기까지 그들의 헤리티지를 개발하는 것을 지원함	£10,000 ~ £50,000	
First World War: then and now	1차 세계대전의 헤리티지를 개발, 발굴하는 것을 지원	£3,000~ £10,000	-간단한 지원서 -모든 사람들 신청 가능

주: *Townscape Initiative는 전면개편을 위해 2019년 선정지원이 잠시 중단됨

출처 : Heirtage Fund(현 The National Lottery Heritage Fund) 웹사이트, <https://www.heritagefund.org.uk/> (검색일 : 2017.08.25.; 2017.12.10.; 2019.1.15.)

□ 건축자산특별회계 실효화 방안 검토

현재 「한옥 등 건축자산 진흥법」 제36조의 ‘건축자산특별회계’의 재원에는 다른 기금이나 회계로부터 전입금을 사용할 수 있는 규정이 마련되어 있지 않아, 건축자산 관련 예산 확보에 어려움이 있다. 이에 그 세출목적의 유사성에 따라 건축자산 관련 사업에 활용할 수 있는 유사 기금 및 특별회계를 조사·분석하여 건축자산특별회계로의 활용가능성을 검토할 필요가 있다.

먼저 도시재생뉴딜사업에서는 지역자원조사를 토대로 지역의 재생과 활성화를 위한 거점시설로 건축자산을 활용하는 경우가 많다. 지역에 도시재생기금이 마련되어 있는 경우 이 기금을 활용하여 건축자산의 보호와 활용을 위한 사업에 활용이 가능하다. 현재, 서울시, 부산시 동구, 인천시 동구가 ‘도시재생기금’ 조례를 제정하여 운영하고 있다.

「관광진흥개발기금법」의 ‘관광진흥개발기금’은 정부가 관광사업을 효율적으로 발전시키고, 관광을 통한 외화 수입의 증대에 이바지하기 위하여¹⁵⁴⁾ 설치하여 운영하고 있으며, 기금은 주로 관광정책에 대한 조사연구 사업 및 운영비 보조, 관광지·관광단지 및 관광특구에서의 공공 편익시설 설치사업, 관광자원 개발 및 지원사업 등에 대여, 보조, 출자, 출연 등의 방식으로 사용되고 있다. 전술한바와 같이, 건축자산의 활용은 지역의 관광활성화와 연계되는 경우가 많다는 점에서 건축자산 진흥 정책을 위해 관광진흥개발기금으로부터의 전입금 활용이 가능할 수 있다.

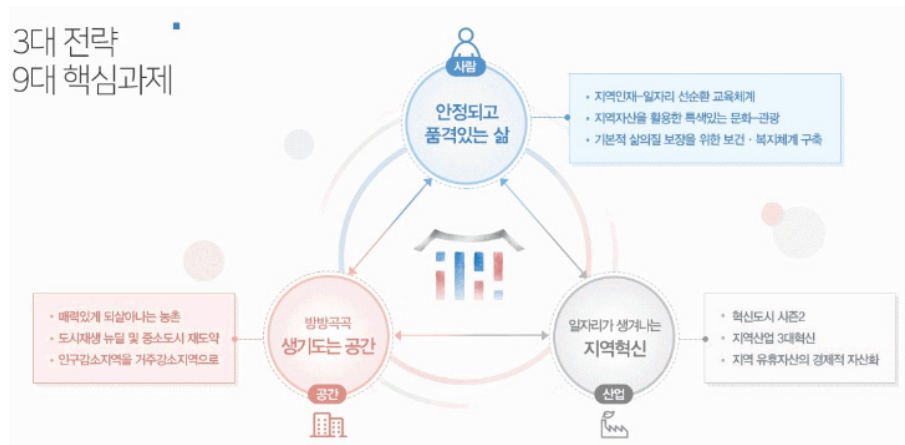
2004년에 제정된 「복권 및 복권기금법」에 의한 ‘복권기금’¹⁵⁵⁾은 복권위원회에서 관리·운용하고 있으며, 복권기금의 재원은 복권의 발행, 복권기금의 운용, 소멸시효가 지난 당첨금 등을 통해 조성된다. 조성된 복권수익금은 법 제22조에 따라 그 중 35%를 과학기술진흥기금, 국민체육진흥기금, 근로복지진흥기금, 문화재보호기금, 산림환경기능증진자금 등 공익을 위한 기금 조성이나 제주특별자치도 개발사업 특별회계나 지방자치단체에도 사용할 수 있도록 되어있다. 기금의 용도나 지원대상 중 문화재보호기금, 지방자치단체, 문화·예술사업 등에 사용할 수 있도록 되어있고, 또한 대통령령에 의해 기금의 일부를 공익사업에 사용할 수 있도록 되어있어 건축자산 보존·활용 사업에 사용이 가능할 것으로 보인다. 다만, 문화재보호기금의 경우 법에 복권기금이 재원으로 명시되어 있음에도 불구하고 실제로는 복권기금으로부터의 세입이 전혀 없는 것으로 나타나,

154) 「관광진흥개발기금법」, 법률 제16050호(2018. 12. 24., 일부개정) 제1조

155) 「복권 및 복권기금법」, 법률 제16172호(2018. 12. 31., 타법개정), 제21조, 제22조, 제23조

복권기금을 건축자산 특별회계의 재원으로 활용하는 것은 사실상 어려울 것으로 판단된다.

한편 「국가균형발전특별법」에 의한 ‘국가균형발전특별회계’¹⁵⁶⁾는 국가균형발전특별회계는 부처 및 지자체가 개별적으로 추진하고 있는 다양한 지역사업을 하나의 특별회계로 통합하여 효율적으로 지원함으로써 지역 간의 불균형을 해소하고, 지역의 특성에 맞는 자립적 발전을 도모하기 위하여 편성되어 기획재정부장관에 의해 관리·운영되고 있다.¹⁵⁷⁾ 국가균형발전특별회계는 3대 전략, 9대 핵심과제를 중심으로 편성되고 있다. 그 중 도시재생 뉴딜 및 중소도시 재도약, 지역자산을 활용한 특색 있는 문화·관광, 지역 유희자산의 경제적 자산화 등의 핵심 과제가 건축자산과 연관성을 가지고 있으며, 실제 국토부와 문체부는 이 핵심과제들과 연계한 사업 예산의 재원이 국가균형발전특별회계에 해당한다. 국가균형발전특별회계의 근거법인 「국가균형발전특별법」의 세출항목과, 9대 핵심과제 중 연관성이 있는 과제들을 중심으로, 건축자산을 활용한 중소도시 도시재생, 특색 있는 문화·관광, 지역 유희자산 경제적 자산화 등에 사용할 수 있을 것으로 보인다.



[그림 5-4] 국가균형발전특별회계의 3대 전략, 9대 핵심과제

출처: 국가균형발전포털, “국가균형발전특별회계 사업개요”, <http://www.redis.go.kr/route/home/support!getSupport.do> (검색일 : 2019.10.01.)

156) 「국가균형발전 특별법」, 법률 제16202호(2019. 1. 8., 일부개정) , 제30조-제35조

157) 2004년 제정된 「국가균형발전특별법」에 근거를 두고 있으며, 2018년 3월 법 개정을 통해 지역발전특별회계를 ‘국가균형발전특별회계’로 개편하였다. 출처 : 국가균형발전포털, “국가균형발전특별회계 사업개요”, <http://www.redis.go.kr/route/home/support!getSupport.do> (검색일 : 2019.10.01.)

4) 민간기업·단체의 건축자산 매입 및 임대 지원

□ 공공기관의 운용자금에 대한 접근을 높이는 방안 추진

구 샐터사옥을 매입하여 공공일호로 리모델링하여 운영하고 있는 (주)공공그라운드¹⁾의 경우, 현재 은행대출이자²⁾가 3%대인 것에 비해 임대수익이 2%도 안 되는 상황에 있어 자금 운용에 어려움이 있다. 이 경우 대출이자율이 1~2% 정도만 낮춰져도 건축자산의 활용이 더욱 활발해질 수 있다. 민간이 건축자산을 매입하여 철거하지 않고 보존·활용할 경우, 건축자산 매입에 필요한 비용을 저리로 운용할 수 있는 지원방안 마련이 필요하다.

- 공공기관·공익법인의 운용자금을 건축자산에 투자할 수 있도록 지원책 마련

건축자산의 이용과 공익을 위한 활동이라는 전제 조건을 두고 공공기관이나 공익법인, 비영리법인 등 공적 성격을 가지는 단체의 운용자금을 건축자산의 매입·보존·활용 등에 투자할 수 있도록 국가차원에서 지원방안을 모색한다. 일반적으로 공공기관의 경우 운용자금을 금융기관에 예치하고 일정한 이율을 받고 있다. 공공기관들의 운용자금을 건축자산의 매입에 사용하도록 하여, 민간기업이 건축자산을 매입하여 보존, 활용할 경우에 이 자금을 운용하게 하여 시중은행 이율보다 저리로 이용하게 하고, 해당 민간기업은 은행을 통해 공공기관이 일정수익의 이율을 받도록 운용하는 방안이다.

공공기관이나 공익법인, 비영리법인 등 공적 성격을 가지는 단체의 운용자금을 건축자산의 매입·보존·활용 등에 투자를 유도할 수 있도록, 이들 기관이 건축자산에 투자 시 2% 대의 임대수익을 보장하고, 이 경우 해당 기관의 출연금을 높여주거나 세제혜택 등의 지원책을 마련해 준다. ‘사단법인 한국건설안전기술원’은 국토부 산하 비영리법인 중 하나로 “문화재의 안전한 보존과 유지보수에 관한 안전진단”이 사업목적 가운데 하나로, 본 기관의 운용자금을 건축자산에 투자할 수 있도록 유도하고, 국가는 이에 대한 간접 지원책을 강구한다.

□ 건축자산 부지의 공중권에 대한 인정 및 거래 제도 마련

대다수의 건축자산은 저층으로 해당 부지의 현재 가용가능한 용적률을 채우지 못하는 경우가 많기 때문에 건물 임대 수익에서도 현실적으로 손해를 감수해야 한다. 건축자산을 철거하고 신축하는 경우가 아니면 지가상승분에 대한 수익 이외 건축자산의 운영·관리를 통한 수익 확보는 어려운 상황이다. 실제로 제3종 일반주거지역에 위치한 구 샐터사옥은 지하 3층, 지상 5층, 용적률은 206.7%의 건물 규모를 가지고 있다. 신축이 아닌

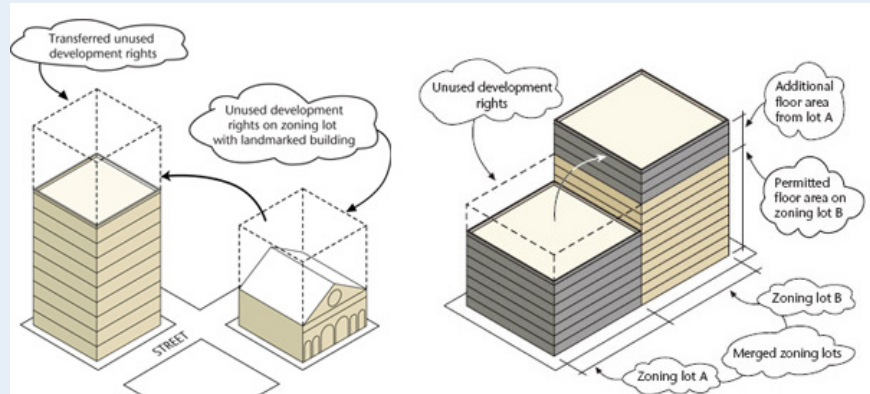
건물의 존치 및 보전을 통해 공간을 재생시키면서 용적률 손실이 발생하였고, 이는 건물 임대수익의 확보 문제로 연결되었다. 대부분 저층인 건축자산의 보전과 활용을 위해 용적률 손실에 따른 부동산의 경제적 손실보상 차원의 지원방안을 국가차원에서 마련하여 민간 스스로 건축자산을 훼손하지 않고, 보존·활용 하도록 유도할 필요가 있다.

- 건축자산 소유자의 다른 건물에 공중권 거래 허용하는 인증제도 도입

공중권(Air Rights)은 도시 내 공지를 포함한 기존 건축물, 도로 등 현존하는 구조물의 상부 공간에 대한 개발권리로, 건축자산 보전을 위해 해당 부지의 공중권(남는 용적률)을 다른 토지나 건축물로 이양하는 제도를 도입한다. 그러나 건축자산의 남는 용적률을 받는 토지와 건물 소유주가 다른 사람 소유의 용적률을 받아서 건물을 관리 운영하는 것은 현실적으로 작동되기 어렵다. 따라서, 건축자산의 경우, 동일 소유자의 건물에 한하여 공중권을 허용하는 인증제도를 도입하여, 건축자산을 보전·활용하는 소유자에게 실제적으로 경제적 손실을 보상받을 수 있도록 한다.

공중권의 거래 및 활용 방향(용적이양제 도입)

- 공중권(Air Rights) : 도시내 공지를 포함한 기존 건축물, 도로 등 현존하는 구조물의 상부 공간에 대한 개발권리
- 건축자산 보전을 위해 해당 부지의 공중권(남는 용적률)을 다른 토지나 건축물로 이양
- 미국은 개발권양도제(TDR)를 이용하여 개발가능한 면적을 다른 건물이나 지역으로 이전하여 사용
 - 뉴욕시 미드타운에서는 역사적 건물의 보존, 랜드마크의 의미를 강화하기 위한 방법으로 TDR 활용



[그림] 미국 뉴욕시의 Landmark Transfer & Zoning lot merger

출처 : NYC Department of Planning 홈페이지, <https://www1.nyc.gov/> (검색일 : 2019.10.1.); KB금융지주경영연구소(2019), 「KB자산비타민 : 초고층개발과 건물보존이 동시에 가능한 공중권」; 서울특별시(2019), 「서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획 : 본보고서」, p.251

이 경우 건축자산의 활용에 대한 일정 기준(개방, 공공성 확보 등)과 절차 등의 심사기준을 마련하고, 공중권(용적률)을 이양받는 건물에 대해서도 최대 용적기준 등 세부적인 기준을 마련할 필요가 있다. 한편 공중권 거래는 개발용량과 부동산 수익원과 연결되는

사안으로서 엄정한 심사와 인증절차가 필요하나 건물의 활용 방향에는 자율성을 부여함으로써 다양성을 확보하도록 운영할 필요가 있다. 건축자산을 철거하는 것보다 보전 및 활용하는 방안이 유리하다는 실례를 보여주어 부동산 시장에서의 건축자산 거래가 활성화 되도록 할 필요가 있기 때문이다.

□ 건축자산의 효과적인 보전 및 활용을 위한 민간 위탁운영 방식 개선

공공 소유의 건축자산을 직접 운영·관리하는 것은 사실상 어려우며, 민간으로의 위탁운영은 불가피하다. 현재 공공 소유의 건물을 민간에 위탁하는 경우, 1년마다 재계약이 필요하며, 같은 업체가 계속해서 위탁받을 수 없다. 1년마다의 재계약 방식은 공간 활용의 일관성 확보, 적절한 보전 및 활용에 한계가 있다. 건축자산의 개·보수 및 안정적 운영을 통해 경제적 수익을 창출하기 위해서는 최소한 2년가량의 운영 시간이 필요하다. 따라서 공공소유의 건축자산을 민간에 위탁하여 운영할 경우, 일반적인 공공소유 건물의 민간 위탁운영 기간과 달리 2년 이상 운영이 가능하도록 지자체 조례 등의 규정을 개선하여 건축자산의 관리 및 활용에 우수 사례를 만들어 나갈 수 있도록 한다.

□ 기업의 사회공헌활동(CSR)과 건축자산을 연계하기 위한 방안 마련

- 건축자산이 가지는 공공적 가치를 고려하여 기업의 사회공헌활동이 진행될 수 있는 분위기 조성 필요
 - 민간기업이 건축자산 관리 및 활용을 위한 활동, 사업 등에 참여할 수 있도록 공공에서는 건축자산이 가지는 가치와 의미를 증명해줄 수 있는 작업 필요

민간기업의 사회공헌활동 사례 : 민간협력형 노후주택 개선사업

민관협력형 노후주택 개선사업은 공공과 민간의 협약을 통해 국토부가 추진하는 사업에 민간기업과 공기업, NPO 등이 기부하는 현물, 기부금, 인력 등을 투입하여 개별 지역의 집수리를 지원하는 사업이다. 2018년도를 기준으로, 사업 선정 지역 내 취약계층 밀집지역(새들마을) 거주자의 주거환경개선을 위해 창호, 도배, 장판, 화장실, 보일러 등의 개선사업이 시행되었다.

사업의 기본 구조는 중앙부처(국토부+균형위), 공공기관(LH+HUG+AURI), 민간기업(KCC등), 비영리단체(한국해비타트)로 구성된 민관협력체의 지원·관리·감독 하에 지자체, 지역전문가(총괄코디), 지역단체(지역 내 집수리단체), 주민(주민협의체)으로 구성된 지역거버넌스를 중심으로 사업이 추진되었다.

이러한 민간의 사회공헌활동에 대한 특례로는 「법인세법」 제24조와 「소득세법」 제34조를 통한 세금감면 혜택이 대표적이며, 특정 분야에 한해 「사회적기업 육성법」 제16조와 「저탄소 녹색성장 기본법」 제31조를 근거로 세금감면을 받을 수 있다.

출처 : 이여경 외(2018), 「도시 낙후지역 내 공유가치 창출을 위한 민간 사회공헌 참여방안 연구」, 국토교통부, pp.17-27.

3. 제도개선 방안 및 정책 제안

□ 건축자산특별회계 설치의 실효성 확보를 위한 개정(안)

「한옥 등 건축자산 진흥법」 제36조에 따라 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축자산의 조성 및 관리를 위한 사업·활동을 지원하기 위하여 건축자산특별회계를 설치할 수 있으며, 특별회계의 재원을 확보하기 위한 세입항목을 설정하고 있다.

건축자산특별회계의 재원확보 방안을 검토한 결과, 도시재생기금이나 관광진흥개발기금, 복권기금, 국가균형발전특별회계가 건축자산특별회계의 세입항목으로 활용 가능성이 있다. 실제로 서울시는 서울시 주택사업특별회계와 도시재생기금, 재건축초과이익환수금 전입금과 연계하여 건축자산특별회계를 운영할 계획에 있다.

타 특별회계의 세입을 살펴보면, 타법에 따른 세금 중 대통령령으로 정하는 일정비율 이상의 금액 또는 지방자치단체 귀속분, 시도 조례로 정하는 비율의 금액 등으로 특정 세입을 확보하고 있다.¹⁵⁸⁾ 앞서 검토한 특정 세입 항목을 명시하거나 위임조항을 추가하여 지자체 특성에 맞게 세입항목을 구성할 수 있도록 개정하여 건축자산특별회계 운영의 실효성을 확보할 필요가 있다.

[표 5-7] 건축자산특별회계 규정(한옥등건축자산진흥법 제36조)

기존 법률	개정(안)
제36조(건축자산특별회계의 설치) ① 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 관할 구역의 건축자산의 조성 및 관리를 위한 사업·활동을 지원하기 위하여 건축자산특별회계(이하 "특별회계"라 한다)를 설치할 수 있다. <개정 2017. 8. 9.> ② 특별회계는 다음 각 호의 재원으로 조성된다. 1. 일반회계로부터의 전입금 2. 정부의 보조금 3. 「건축법」 제80조의 이행강제금 4. 개인 또는 법인으로부터의 기부금품 5. 그 밖의 수입금	제36조(건축자산특별회계의 설치) ① 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 관할 구역의 건축자산의 조성 및 관리를 위한 사업·활동을 지원하기 위하여 건축자산특별회계(이하 "특별회계"라 한다)를 설치할 수 있다. <개정 2017. 8. 9.> ② 특별회계는 다음 각 호의 재원으로 조성된다. 1. 일반회계로부터의 전입금 2. 다른 기금이나 회계로부터의 전입금 3. 지방세법 제 112조(같은 조 제1항제1호는 제외한다)에 따라 부과·징수되는 재산세 중 대통령령으로 정하는 일정비율 이상의 금액 4. 정부의 보조금 3. 「건축법」 제80조의 이행강제금 4. 개인 또는 법인으로부터의 기부금품 5. 그 밖의 수입금

출처 : 서울특별시(2019), 「서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획 : 본보고서」, p.246

158) 서울특별시(2019), 「서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획 : 본보고서」, p.246.

□ 우수건축자산 조세감면 실효화를 위한 관련법률 개정 추진

「한옥 등 건축자산 진흥법」 제12조에는 우수건축자산에 대한 조세감면 규정이 마련되어 있으며, 감면 내용은 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」에 따르도록 되어있다. 그러나 「조세특례제한법」 및 「지방세특례제한법」 등 세법 관련법 상 우수건축자산의 조세감면에 대한 세부 규정이 마련되어 있지 않아, 실제로 건축자산에 대한 세금감면은 유명무실한 상황이다. 문화재의 경우, 상속세 및 양도소득세, 재산세에 대해 세제혜택을 받을 수 있도록 구체적으로 규정되어 있다.

국세와 관련하여 우수건축자산에 대해서는 상속세 및 법인세에 대해 감면을 추진할 필요가 있다. 건축자산의 증여 및 상속 과정에서 증여세와 상속세에 대한 부담 때문에 매각이나 철거가 진행되는 사례들이 실제로 발생하고 있기 때문에, 이들에 대한 감면을 통해 우수건축자산이 보전될 수 있도록 유도할 필요가 있다. 나아가 우수건축자산의 개보수 및 리모델링에 소요되는 비용에 대해 소득세에서 소득공제를 해주는 방안도 추진될 필요가 있다. 우수건축자산을 보존하면서 사용하게 될 경우 부동산 가치측면에서 경제적인 손실이 뒤따를 수밖에 없는 부분에 대해 공공에서 최소한의 금전적 보상을 추진하고 우수건축자산 등재를 유도할 필요가 있다. 이 경우 해외에서의 세금감면 정책처럼 우수건축자산을 많은 사람들이 공유할 수 있도록 개방하는 경우에 한정한다.

[표 5-8] 우수건축자산 조세감면 사항 및 세부 조건(안)

세목	조건	감면 내용	비고
재산세	우수건축자산 등록시	재산세 일부 또는 전부 감면	
증여세	우수건축자산 등록시, 일정기간 이상 보전을 조건으로 타인에게 증여시	증여세 일부 또는 전부 감면	
상속세	우수건축자산 등록시, 일정기간 이상 보전을 조건으로 상속시	상속세 일부 또는 전부 감면	
취득세	우수건축자산 보전을 목적으로, 공간의 일부 또는 전부를 공익적 성격의 용도로 운영할 경우	우수건축자산 취득 시 취득세 일부 또는 전부 감면	
법인세	우수건축자산을 주소지로 두고, 건축자산 관련 활동을 주요 업무로 하는 법인	법인세 일부 또는 전부 감면	
	일정기간 이상 우수건축자산의 사용권을 공공(또는 공익형 기업)에게 위탁하는 경우	법인세 일부 또는 전부 감면	*공익형 기업 기준 및 등록후
소득세	우수건축자산 등록시, 공공에 개방	개보수 및 리모델링 소요비용의 일정 비율을 소득에서 차감	

출처: 저자 작성

□ 건축자산 보존에 따른 개발이익을 보상하는 용적이양제 추진

현재 국토계획법에서 공익 목적에 한해 극히 제한적으로 허용하고 있는 ‘용적이양제’ 관련 규정에 건축자산도 해당될 수 있도록, 관련 규정을 개정할 필요가 있다. 국토계획법 제46조에서는 지구단위계획구역에서 공공시설 등의 부지를 제공하는 자가 해당 지구단위계획 구역 내 다른 대지에서 건축물을 건축하는 경우 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. 기존 국토계획법에서 지구단위계획구역 내에 공공시설 등의 부지를 제공하는 경우로 한정하는 것에서 확대하여 건축자산을 우수건축자산으로 등록하고 보전할 경우에도 다른 대지에서 건축할 때 일부 용적률을 완화하여 적용할 수 있는 방안을 검토할 필요가 있다.

□ 건축자산센터 설립 근거 및 건축자산 기금 마련을 위한 법률 조항 추가

[표 5-9] 건축자산 전문지원조직 설립 근거 마련(안)

구분	기존	개정(안)
건축자산센터	제2장 건축자산의 진흥 기반 마련 제4조 건축자산 진흥 기본계획의 수립 등 제5조 건축자산 진흥 시행계획의 수립 등 제6조 건축자산 기초조사 제7조 건축자산 정보체계의 구축 제8조 건축자산 전문인력의 양성 제9조 건축자산 유지 및 보수 관련 사업자에 대한 지원	제2장 건축자산의 진흥 기반 마련 제4조 건축자산 진흥 기본계획의 수립 등 제5조 건축자산 진흥 시행계획의 수립 등 제6조 건축자산 기초조사 제7조 건축자산 정보체계의 구축 제8조 건축자산 전문인력의 양성 제9조 건축자산 유지 및 보수 관련 사업자에 대한 지원 제10조 건축자산센터 설립(신설)
건축자산 기금	제7장 보칙 제36조 건축자산특별회계의 설치 제37조 권한의 위임·위탁 제38조 보고 및 검사 제39조 비밀 엄수의 의무 제40조 벌칙 적용에서의 공무원 의제	제7장 보칙 제36조 건축자산특별회계의 설치 제37조 건축자산 기금의 설치(신설) 제38조 권한의 위임·위탁 제39조 보고 및 검사 제40조 비밀 엄수의 의무 제41조 벌칙 적용에서의 공무원 의제

출처 : 저자 작성

제6장 결론 및 향후 연구제안

- 1. 연구의 요약 및 의의
 - 2. 향후 연구제안
-

1. 연구의 요약 및 의의

1) 연구의 요약

역사적 건물들이 지역과 도시의 재생에 기반을 제공하며, 이러한 건물들과 지구들을 재생하는 것이 커뮤니티를 증진하고 지역경제에 중요한 기여를 하고 있음이 국내외적으로 입증되었다. 국내에서도 건축자산의 '활용'을 강조하여 이를 지향할 수 있도록 하는 지원법 성격의 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」이 2014년 6월에 제정되었다. 이 법은 개념적으로 공공의 직접적 지원은 기반시설정비와 건축자산의 개보수 지원에 방점을 두고 있으나, 법률에서는 사업자 및 협의체 운영 지원, 세금감면, 기술지원 등 다양한 지원규정이 마련되어 있다. 기본적으로 막대한 양의 건축자산의 효율적 활용과 관리를 위해 공공의 직접적인 지원보다는 간접적 지원규정을, 관리 및 지원의 주체도 국가보다는 지자체에 두고 있다. 그럼에도 건축자산에 대한 인식이 부족하고, 지자체 시행계획과 기초조사가 시작단계에 있는 국내 실정을 감안할 때, 지자체 시책의 원활한 추진을 위해 국가 차원의 다양한 지원정책의 실행력 확보를 위한 방안을 모색할 필요가 있다.

특히 건축자산은 한번 철거되거나 훼손되면 돌이킬 수 없는 상황이 되어 신중한 접근이 요구되며, 소유자, 공무원, 지역주민들에 대한 꾸준한 관심과 참여가 절대적이다. 교육과 홍보, 전문가 인력양성과 기술 교육 등 지속성, 전문성, 다각적 접근성이 요구되는 이유로 지자체의 건축자산 관리와 지원체계가 안정화/체계화될 수 있도록 국가의 지원정

책과 그 추진방안을 모색할 필요가 있다.

본 연구는 이러한 인식하에, '제2차 건축자산 진흥 기본계획' 수립 이전에 중장기적 차원에서 국가의 지원정책 방향과 역할에 대해 정립하고, 실행력있는 국가차원의 지원정책 방안을 제시하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 국가 및 지자체 차원에서 건축자산 지원정책 추진현황을 파악하고, 지자체 및 민간 차원의 건축자산 관리 및 활용 실태를 분석하여 국가의 역할과 지원정책에 대한 수요를 파악하였다. 이와 함께 해외(영국, 미국, 일본)의 건축자산 지원정책 분석을 통해 국내에의 시사점을 도출하였다.

국내 현황분석과 문제점 도출에 따른 시사점을 요약하면 다음과 같다. 첫째 마중물 성격의 국가지원사업을 추진할 필요가 있다. 건축자산과 직접적인 사업이 아직 마련되어 있지 않은 상황에서, 국가가 마중물 성격의 지원사업 추진을 통해 지자체 건축자산 시책 활성화를 유도할 필요가 있다. 둘째, 최근 국내에서는 도시재생이나 지역특화 또는 관광 활성화를 위한 수단으로 건축자산을 활용하는 경향이 높아지고 있다. 이들 부서는 건축자산 자체보다는 재생이나 관광, 경제활성화 등에 중점을 두고 있다. 사업추진과정에서 건축자산이 훼손되거나 올바른 방향으로의 활용이 되지 않는 경우가 발생하는 근본적인 이유이다. 이에 역사유산, 미래유산, 문화도시, 관광자원 등의 부서들과 건축자산 담당부서와의 연계성을 확보할 수 있는 방안이 마련될 필요가 있다. 보다 근본적으로는 이들을 건축자산 중심으로 연계하고 관리할 수 있는 건축자산에 대한 전문성을 갖춘 전담 조직이 설치될 필요가 있다. 셋째, 국가 및 지자체에서 건축자산에 대한 교육 및 홍보 관련 정책을 마련할 필요가 있다. 일반인들뿐만 아니라 건축자산 관련 실무자들조차도 아직까지 건축자산에 대한 인식이 매우 부족한 것으로 나타났기 때문이다. 마지막으로, 민간기업이나 단체가 건축자산의 매입, 임대 등을 통해 건축자산의 관리 및 창조적 활용에 참여를 유도하기 위한 지원정책을 마련할 필요가 있다.

한편, 영국과 미국, 일본을 대상으로 건축자산 관련 국가관리체계 및 정책현황을 분석한 결과 국가별 특성을 토대로 국내에의 시사점을 도출하면 다음과 같다. 먼저, 조직운영 측면에서 국가 및 지자체가 인정한 협력적 관계의 건축자산 전문기관을 국가 차원에서 운영하고 있다는 점이다. 다음으로 안정적 재원운용을 위해 국가 또는 연방차원에서 건축자산 관련 기금을 마련하여 운용하고 있다는 점이다. 마지막으로 국가가 건축자산의 효과적 관리를 위해 매우 다양한 지원을 펼치고 있다는 점이다.

국가 차원의 다양한 지원을 좀 더 구체적으로 살펴보면, 첫째 건축자산의 전문적·효과적 관리를 수행하는 비영리단체를 지원하는 점, 둘째 건축자산 기반의 경제개발을 통한 지자체(공동체, 특성) 강화 지원사업을 추진하는 점, 셋째 지원사업을 통한 보조금 이외에

주민인식개선, 주민참여, 기술훈련, 다양한 계층을 대상으로 한 교육 프로그램 지원 등 매우 다양한 국가 지원프로그램을 운영하고 있는 점, 넷째 지역차원의 건축자산 관리 및 활용계획에 대해 사업비를 추가로 지원해주는 시스템을 운영하고 있는 점, 다섯째 역사 유산과 관련한 다양한 세금감면(세금포인트)을 적용하고 있다는 점으로 요약된다.

영국에서 헤리티지 기금이 마련된 배경과 미국에서 오래 전부터 역사유산에 대한 기금이 마련되어 운영된 것은, 전문지원조직을 설립하여 운영하고, 기금을 통해 다양한 지원 사업을 펼치고 있는 것과 매우 긴밀한 관계 속에 있음을 확인하였다. 국내에는 현재 문화재기금이 운용되고 있으나, 재정이 여유롭지 않고 건축자산이 문화재와는 법적으로 완전히 구별되어 있는 국내의 상황을 감안할 때 국가차원의 실효성 있는 건축자산 정책 추진을 위해서는 무엇보다 안정적 재원확보 마련에 총력을 기울여야 할 필요가 있다.

국내의 사례분석을 토대로, 건축자산 관리와 활용을 위한 국가 및 지자체의 역할을 정립하고, 국가가 중점적으로 추진해야 할 지원정책 방안을 크게 4가지로 구분하여, 총 10개의 구체적인 지원정책을 제안하였다. 국가의 지원정책 추진을 위한 기본 방향으로, 첫째 「한옥등건축자산법」이 갖고 있는 건축자산 활용과 지원 중심의 정책기조를 실천해야 한다는 측면에서, 국가가 선도적인 역할을 실행할 수 있도록 건축자산 선도사업을 발굴하여 추진하여야 한다. 둘째 국가 차원에서 건축자산 업무를 총괄 관리·지원하고, 부처별 협력과 협력사업 추진을 위해 전문지원조직을 운영하여야 한다. 셋째 중장기적인 측면에서 건축자산 정책추진을 위해 안정적 재원확보 방안을 마련해야 하며, 넷째 점차 확대되어 운영될 민간의 건축자산 보전·활용 참여를 유도할 수 있는 방안을 마련해야 한다.

국가 건축자산 선도사업 발굴추진을 위해 먼저 ‘(가칭)건축자산 진흥구역 지원사업’의 추진, ‘(가칭)공공소유 건축자산 활용 마스터플랜수립 지원사업’의 추진, ‘(가칭)우수건축자산의 창조적 활용 지원사업’의 추진과 도시재생 뉴딜사업의 사업시행 가이드라인의 예산집행방식을 개선할 것으로 제안하였다. 전문지원조직의 운용 및 지원을 위해 기존 관련조직을 활용하여 ‘건축자산센터 설립’의 근거를 마련할 것, 건축자산 진흥구역과 연계하여 ‘(가칭)건축자산 트러스트’ 출자 지원 및 특례조치 마련, ‘(가칭)건축자산 챔피언’ 운영 할 것 등을 제안하였다. 안정적 재원확보와 관련해서는 건축자산 기금 마련을 위한 재원확보방안을 검토·제시하고 건축자산 특별회계가 실효화되는 방안으로 관련기금을 활용가능하도록 법규 개정(안)을 제시하였다. 민간 참여 유도 지원방안으로는 건축자산 매입시 공공기관 자급에 대한 접근을 높일 수 있도록 하는 지원방안과 건축자산 소유자의 다른 건물에 공중권 거래를 허용하는 제도도입, 공공의 건축자산 임대규정 개정 방안 등을 제안하였다.

이와 함께, 건축자산 특별회계 및 세금감면, 건축자산 기금 및 지원조직 설치와 관련한 제도개선(안)을 제시하고, 건축자산 기금마련을 위한 재원확보 방안에 대한 연구 진행을 제안하였다.

건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책	
국가 건축자산 선도사업 발굴 추진	1) 건축자산 진흥구역 지원 시범사업 추진 2) 건축자산 창조적 활용 공모사업 추진 3) 건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업 실효성 확보
전문지원조직의 운용 및 지원	4) 국가 차원 전문지원조직 신설, 운영 5) 지역 현장중심의 활동가 육성 및 지원
안정적 재원확보 방안 마련	6) 건축자산 기금 마련 7) 건축자산 특별회계 실효화
민간 참여 유도 지원방안 마련	8) 공공기관의 운용자금 활용 추진 9) 건축자산 공공권 거래제도 도입 10) 공공 건축자산 민간 위탁운영 실효화

2) 연구의 의의 및 기대효과

2014년 6월 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」이 제정되어 2015년 6월 법률이 시행되었으며, 2015년 12월 31일에 「제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020)」이 수립, 공고되었다. 본 연구는 국가가 시행할 전략계획을 담은 기본계획이 수립된 지 4년차를 맞이하는 시점에서 시작되었다. 국가의 기본계획에 따라 지자체들의 건축자산에 대한 시책이 수립되거나 건축자산 기초조사가 한참 진행되는 시점이었다. 본 연구는 국가의 기본적인 역할인 제도적 기반이 어느 정도 마련된 시점에서, 향후 국내 건축자산 정책 추진을 위해 국가가 하여야 하는 역할과 업무는 무엇인지 고민하고 논의하여 그 방향과 구체적인 정책들을 제시하였다. 현 시점에서 국내 양상은 어떠한 상황에 놓여있으며, 앞서간 해외 도시들에서는 어떠한 정책적 변화와 전략을 꾀했었는지를 면밀히 살펴보고 국내에의 시점을 도출하였다. 본 연구는 아직까지 건축자산이 다른 주제의 수단으로만 활용되는 상황에서, 건축자산이 역사유산으로서 보존되고 생활유산으로서 보다 올바르게 활용될 수 있도록 하는데 기여할 것이다. 아울러 2020년에 수립될 '제2차 건축자산 진흥 기본계획' 마련에 기초자료를 제공한다는 점에서도 의의가 있다.

2. 향후 연구제안

□ 건축자산 부지의 공중권에 대한 인정 및 거래 제도 마련 관련 연구 추진

본 연구에서는 건축자산 부지의 공중권에 대한 인정 및 거래를 건축자산을 소유한 동일 소유자의 건물에 한하여 공중권을 허용하는 인증제도 도입을 제안하였다. 경제적인 손실을 감수하고 기존 건축자산을 보존하여 활용하는 소유자에게 일정부분 경제적 손실에 대한 보상을 해주기 위함이다. 일반적으로 공중권 거래제도가 활성화되기 어려운 국내 현실을 감안하여, 한정적으로나마 공중권 거래가 실제로 가능할 수 있도록 한 제안이다. 제안한 제도가 실제적으로 운영되기 위해서는 건축자산 활용에 대한 기준(개방, 공공성 확보 등)과 절차 등의 심사기준이 마련되어야 하며, 공중권(용적률)을 이양받는 건물에 대해서도 최대 용적기준 등의 세부기준이 마련되어야 한다. 이에 건축자산 부지의 공중권 인정제도 도입을 위한 심도있는 연구가 진행될 필요가 있다.

□ '공공소유 건축자산 실태분석 및 활용방안 연구' 용역 추진

건축자산의 보존과 활용을 위해서는 공공이 건축자산을 올바르게 보존하고, 지역 주민들이 사용할 수 있는 용도나 기능으로 알맞게 올바르게 활용하는 것을 선도적으로 보여줄 필요가 있다. 건축자산의 상당부분이 공공이 소유하고 있는 것으로 알려져 있으나, 그 실태파악이 전무한 실정이다. 어떠한 종류의 건축자산을 어떠한 기관이 소유하고 있는지, 전국적으로 몇 동이 되는지, 어디에 위치해 있는지, 규모는 어떠한지, 그 이용실태는 어떠한지, 우수건축자산으로서의 등록 가능성과 잠재력은 어떠한지 등 실태분석이 선행될 필요가 있다. 공공의 건축자산의 창조적 활용을 위한 선도모델 마련에 앞서, 공공소유 건축자산 실태분석에 대한 연구용역이 선행될 필요가 있다.

□ 건축자산기금 마련을 위한 '재원확보방안 연구' 용역 추진

기금 설치가 현실적으로 매우 어렵고, 관련 부처 및 기관의 협조가 필요한 만큼, 관련 재원확보 마련의 타당성과 합리성을 확보할 필요가 있다. 이에 건축자산과 관련된 기금 검토, 재원확보를 위한 구체적 방안 마련, 재원확보를 위한 관련 협의 등을 위해 심도있는 연구용역이 진행될 필요가 있다.

문화재보호기금의 경우, 2009년에 「문화재보호기금법」이 제정되고 2010년에 최초로 설치되어 운영되었다. 2012년에 문화재보호기금의 재원을 다양화하여 문화재보존보호·관리 수요예산에 대응하기 위하여 문화재보호기금의 재원확충방안을 검토하기 위

한¹⁵⁹⁾ '문화재보호기금 재원 확충방안 연구'를 한국조세연구원에서 진행한 바 있다. 해당 연구에서는 국내 문화담당기관 및 예산현황, 문화재보호기금 현황분석, 해외 문화재 보호 관련 재원확충 방안, 문화재보호기금 재원확충 방안을 주요 내용으로 진행하였다. 건축자산의 경우, 문화재에 비해 관련 재원을 확보하는 것이 훨씬 어려울 것으로 예상된다. 중장기적으로 건축자산 정책 추진을 위해서는 안정적인 재원을 확보하는 것이 무엇보다 중요한 만큼, 현실 가능하게 재원을 확보할 수 있는 방안을 관련 전문가가 참여하여 심도 있는 연구를 통해 선제적으로 준비할 필요가 있다.

159) 손원익·윤성주(2012), 「문화재보호기금 재원 확충방안 연구」, 한국조세연구원, p.2

- 강동진·이순자(2008), 「도시재생을 위한 근대역사환경 활용방법 분석」, 국토연구원
- 건축·도시정책정보센터(2016), 「건축자산정보체계 구축 매뉴얼」, 건축도시공간연구소
- 경기도 건축디자인과(2018), 「제1차 경기도 건축자산 진흥 시행계획」, 경기도
- 공공그라운드(2019.8.19), “공공그라운드 사례”, auri 건축자산 세미나 발표자료
- 국토교통부 건축문화경관과(2017), “서울·경기·전남 건축자산 정보 한 데 모은다”, 2017년4월25일 보도자료
- 국토교통부(2015), 「제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020)」, 국토교통부
- 국토교통부(2018.5), 「건축·경관 특화, 건축자산 연계형 특화재생 사업설명자료」
- 국토교통부(2018), 「도시재생 뉴딜 사업 신청 가이드라인」, 국토교통부
- 군산시(2016.8), 「군산시 도시재생선도지역 - 근대·일반건축물 리모델링 보조사업 가이드라인」
- 군산시(2016.8), 「군산시 도시재생선도지역 근린재생형 활성화계획」
- 군산시(2017.5), “군산시 건축자산 진흥구역 지정계획(안)”
- 군산시(2018.8), 「2025 군산시 도시재생전략계획」
- 군산시(2019), 「군산시 건축자산 진흥구역 경관성 검토 보고서」
- 군산시(2019), “근대·일반건축물 리모델링 보조사업 현황”, 내부자료
- 권영상(2011), “면(面)적인 역사문화환경에 대한 참여 거버넌스 비교”, 「대한건축학회논문집 계획계」, v.27(4), 대한건축학회, pp.239-248
- 권영상·심경미(2009), 「근대건축물 활용을 통한 지역활성화 방안 연구」, 건축도시공간연구소
- 김기호(2006), “역사경관 관리에서 지방정부의 역할: 덴버(Denver)시와 서울시의 비교”, 「국토계획」, v.41(5), pp.131-146
- 김민영외(2009), 「군산 근대역사문화벨트화사업 마스터플랜 수립 연구보고서」, 군산시
- 김정후(2014), 「영국 역사유산 면단위 관리 제도 연구(미발간)」

- 김주야(2015), “대구 중구 근대건축물 리노베이션 사업 추진 현황과 과제”, 『건축과 도시공간』, v.20, 건축도시공간연구소
- 김현목(2018), “대구 중구 북성로 도시재생 뉴딜사업 어떻게 추진되나”, 경북일보 2018년9월 14일자
- 김현숙(2014), “탁류의 도시, 군산 근대문화유산의 중심에서”, 『건축과 도시공간』, v.14, 건축도시공간연구소
- 노먼 타일러·테드 리기벨, 일레인(2014), 『문화유산이 보존: 기본원칙에서 실제적용까지』, 서울: 민속원
- 대구광역시(2015), “근대건축물 리노베이션사업 설명자료”, 내부자료
- 대구광역시 고시 제2018-3호, “향촌동 건축자산진흥구역 관리계획 수립 및 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정·지형도면 고시”
- 대구광역시 중구(2019), 「북성로 일원 도시재생활성화계획(안)」
- 대전광역시(2019.1.), “이사동민속마을 건축자산진흥구역 지정”, 2019년 1월 4일 행정정보. 대전광역시 고시 제2019-1호. 2019.1.3
- 대한건축학회(2015.11), 「건축진흥원 설립 및 운영방안 연구」, 국가건축정책위원회
- 문화재청(2018), “「근대역사문화공간」 재생 활성화 지원체계 구축”, 8월 8일자. 보도자료
- 문화재청(2018.11), “「근대역사문화공간 재생 활성화」 사업 확산 공모계획(안)”, 내부자료
- 문화재청(2019.4.), “2019년 문화재청 성과관리시행계획”, 문화재청, 행정자료
- 문화체육관광부(2017), “2017년 산업관광 육성 사업' 지원 대상 3곳 선정”, 3월 30일자 보도자료
- 문화체육관광부(2019.3), “문화도시 추진 가이드라인”, 내부자료
- 문화체육관광부·한국문화관광연구원(2011), 「지역 근대산업유산 예술 창작벨트화 시범사업평가」
- 박광범(2017), “건축유산의 보존 및 활용방안에 관한 사례 연구: 호주 The Rocks와 미국 St. Augustine 지역을 중심으로”, 『한국산학기술학회논문지』, v.18, pp.785-793
- 박돈규(2017), “대학로 상징 샵터사육, 매물로 나왔다는데...”, 조선일보, 6월 26일자
- 박철휘(2012), “역사적 건축물의 보존·활용에 대한 민간비영리조직(NPO)의 활동 분석 및 과제: 미국의 히스토릭 보스틴사(HBI)의 활동 사례를 중심으로”, 『한국도시설계학회지』, v.13(6), pp.137-157
- 박혁서(2009), “일본의 전통가옥지구 보존정책과 정부 간 협력에 관한 연구: 전통적 건조물군 보존지구 제도를 중심으로”, 『서울도시연구』, v.10(3), pp.147-163
- 박희진(2017), “[다시보는 문화재] 시대를 앞서는 문화재, 예비 문화재의 비지정 등록” 서울 문화투데이, 1월23일자
- 법제처(2019), 법령입안심사기준
- 배진아·김종성·김현숙(2018), “군산 근대 주거 건축물의 특징과 근대일반 건축물 리모델링 보조사업에 의한 변화 연구”, 『한국도시설계학회지』, v.19(6), pp.5-18
- 서울특별시(2017), 「돈의문 박물관마을 이야기」

서울특별시(2018), 「2025 서울시 도시재생 전략계획」

서울특별시(2018), 「창덕궁 앞 도성한복판 도시재생활성화계획」

서울특별시(2019), 「서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획 : 본보고서」

서울특별시(2019), 「4.19 사거리 일대 도시재생활성화계획 고시」, 서울특별시고시 제 2019-201호

서울특별시(2019), “서울시, 한옥 등 ‘근·현대 건축자산’ 전면 발굴지원·재생… 첫 종합계획”, 7월 30일자. 보도자료

서울특별시 역사도심재생과(2019), 「정동 일대 도시재생 활성화계획(안) 공청회 자료」, 내부자료

서울특별시 한옥건축자산과(2019.8), “「서울특별시 건축자산 진흥 시행계획」요약보고서”, 내부자료

손원익·윤성주(2012), 「문화재보호기금 재원 확충방안 연구」, 한국조세연구원

송석기(2013), “군산시 근대 건축물 활용 정책의 성과와 과제”, 「건축과 도시공간」, v.16, 건축도시공간연구소

송교성(2019), 「문화도시, 문화를 통한 도시재생 : 부산 영도 강감마을 사례를 중심으로」, 건축도시공간연구소 회의자료

신치후 외(2018), “한옥진흥정책의 추진 현황과 시사점”, 「한옥정책브리프」, 53호, 건축도시공간연구소

심경미(2017.4), “지역 건축자산 활용을 위한 지원제도 및 도시재생사례”, 발표자료

심경미 외(2014), 「선진국 문화재 보존관리 규범현황 및 내용에 관한 연구」, 문화재청

심경미 외(2016), 「제1차 건축자산 진흥 기본계획 수립 관련 연구」, 국토교통부

심경미·차주영(2013), 「건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구」, 건축도시공간연구소

심경미·차주영(2014), 「건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구」, 건축도시공간연구소

심경미·최은숙(2011), 「한옥활성화를 위한 지원방안 및 법제도 개선 연구」, 건축도시공간연구소

심경미·임유경·강경환(2015), 「건축자산 진흥구역 운영을 위한 주요 쟁점 분석」, 건축도시공간연구소

양은정(2012), 「군산시 원도심 보존계획의 변천에 관한 연구」, 서울대학교 박사학위논문

영도구(2015), 「2015 규정백서」

영도구(2016), 「2016 규정백서」

영도구(2017), 「2017 규정백서」

영도구(2018), 「2018 규정백서」

영도구(2019), 「2019 규정백서」

영도구(2019), 「2019년 영도구 문화도시(지역자율형) 조성 사업계획서」

- 영등포구(2019.5.30.), 영등포구 문래동3가 9번지 대선제분 영등포 공장 건축위원회 심의자료, 내부자료
- 유광흠 외(2012), 「지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구」, 국토해양부
- 유광흠 외(2019), 「근대역사문화공간 조성 모델개발 연구」, 문화재청
- 유애립(2015), “중소도시 도시재생 프로젝트의 공간디자인마케팅과 공간변화: 군산원도심 가구와 가로를 중심으로”, 군산대학교 석사학위논문
- 윤인석 외(2018), 「경기도 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 수립 연구」, 경기도
- 이경찬 외(2005), 「군산 도심권 근대역사문화경관 가꾸기 기본계획」, 군산시
- 이규철·신치후·이세진(2018), 「건축자산 조사 및 관리 체계 개선 연구」, 국토교통부
- 이민경·이종민·유광흠(2017), 「건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고를 위한 개선방안 연구」, 건축도시공간연구소
- 이승지·이상호, “뉴욕 극장지구(Theater District)의 역사문화특성 보존을 위한 계획수법 연구”, 「대한건축학회논문집 계획계」, v.26(1), pp.269-277
- 이여경 외(2018), 「도시 낙후지역 내 공유가치 창출을 위한 민간 사회공헌 참여방안 연구」, 국토교통부
- 이지은(2018), 「금융지원 관점에서 분석한 근대시기 역사문화자원의 활용과 보존: 최소아과 의원과 행화탕 중심으로」, 서울대학교 박사학위논문
- 이희진·유재우(2016), “개항지 군산의 역사자원의 활용과 도시재생 현황의 특성”, 「한국도시설계학회지」, v.36(2), pp.403-404
- 장민영(2018), “근현대 건축자산의 보존 및 재생에 있어서 지역주체 참여 특성에 관한 연구”, 한양대학교 박사학위논문
- 장민영·이명훈(2011), “문화재 보존과 도시계획 연계를 통한 역사문화환경 관리방안 연구”, 「국토계획」, v.46(1), pp.171-187
- 정지옥·김철영(2016), “역사문화환경 보존을 위한 개발권 양도제(TDR)의 적용방안에 관한 연구: 대구광역시 중구를 사례로”, 「한국도시설계학회지」, v.17(5), pp.5-21
- 조광호 외(2016), 「문화도시 지정 및 지원방안 연구」, 문화체육관광부.
- 조광호 외(2017), 「산업단지 및 폐산업시설 문화재생사업 추진평가 및 효과제고 방안 연구」, 한국공예디자인문화진흥원
- 중앙일보(2017), “대학로 빨간벽돌 샵터사옥 팔렸다…미래세대 실험공간으로 조성”, 중앙일보, 9월 14일자
- 한국조세연구원(2012), 「문화재보호기금 재원 확충방안 연구」, 문화재청
- 한동수·심은애(2009), “문화유산의 보호와비영리시민단체의 역할”, 「건축역사연구」, v.17(2), pp.47-64
- 홍수영(2019.3), “제주형 건축자산·한옥 진흥구역 지정되나”, 제주일보 2019년 3월 27일자
- KB금융지주경영연구소(2019), 「KB지식비타민 : 초고층개발과 건물보존이 동시에 가능한 공중권」

国土交通省(2006),「古都保存行政の理念の全国展開小委員会報告」

国土交通省(2009),「街なみ環境整備事業パンフレット」

伊豆の国市(2018),「伊豆の国市 歴史的風致維持向上計画(案)」

西村幸夫(1997),「環境保全と景観創造：これからの都市風景へ向けて」,東京: 鹿島出版会

歴史まちづくり法研究会編集(2009),「歴史まちづくり方ハンドブック」,ぎょうせい

株式会社地域経済活性化支援機構(2018.10),「地域経済活性化支援機構(REVIC)の取組み事例について」

歴史まちづくり法研究会編集(2009),「『歴史まちづくり方ハンドブック』,ぎょうせい」,

AHF (2016), Building a better future from our past Annual Report

Clarion Associates of Colorado (2002), The Economic Benefits of Historical Preservation in Colorado, Denver

Dave Chetwyn & Jenny Carlisle (2011.7), Heritage-based regeneration

Department for Culture, Media and Sport (2011), The Historic Environment: A Force for Our Future

Department for Culture, Media and Sport (2014), Guidance to the listed places of worship grant scheme

Department of the Environment, Transport and the Regions (2000), By Design-Urban Design in the planning system: towards better practice, London: Commission for Architecture and the Built Environment

English Heritage (2007), Changing London: An historic city for a modern London, London English Heritage

Historic England (2017), Partnership Schemes in Conservation Areas: Guidance Notes

Historic England (2019), High Street Heritage Action Zones : Expression of Interest Guidance Notes

History Colorado (2002), Annual Report 2001-2002, Colorado State Historical Fund

HLF (2015.8), Townscape Heritage: Application guidance

HM Government (2010), The Government's Statement on the Historic Environment for England

HM Revenue&Customs (2013), Capital taxation and the national heritage

HM Revenue & Customs (2018), Guidance Tax relief for national heritage assets

John MaCarthy (1998), Dublin's temple bar : a case study of culture-led regeneration, European Planning Studies, v.6(3), pp.271-281

National Trust(2018), Annual Report

Natural England (2008), Conditional exemption and heritage management plans

Natural England (2008), Preparing a heritage management plan

Oxford Brookes University (2013), THI EVALUATION; FINAL REPORT

The Architectural heritage Fund (2018), 1 GRANTS FROM THE ARCHITECTURAL HERITAGE FUND

Tyler, N. (2000), Historic Preservation: An Introduction to Its History, Principles and Practice, New York: W.W.Norton

「경기도 한옥 등 건축자산 보존과 진흥에 관한 조례」, 경기도조례 제5987호(2018. 11. 13., 일부개정)

「관광진흥개발기금법」, 법률 제16050호(2018. 12. 24., 일부개정)

「공원조성계획 결정 고시(매향리평화생태공원)」, 화성시 고시 제 2018 - 293호(2018.6.14. 고시)

「국가균형발전 특별법」, 법률 제16202호(2019. 1. 8., 일부개정)

「군산 월명동일원 건축자산 진흥구역 지정(안) 열람공고」, 전라북도공고 제2017- 810호 (2017.5.4. 공고)

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」, 법률 제16562호(2019.8.27. 일부개정)

「문화재보호법」, 법률 제15827호(2018. 10. 16., 일부개정)

「복권 및 복권기금법」, 법률 제16172호(2018. 12. 31., 타법개정)

「서울특별시 성북구 구세 감면 조례」, 서울특별시성북구조례 제1245호(2019. 5. 16., 일부개정)

「서울특별시 시세 감면 조례」, 서울특별시조례 제7338호(2019. 9. 26., 일부개정)

「서울특별시 종로구 구세 감면 조례」, 서울특별시종로구조례 제1322호(2019. 7. 12., 일부개정)

「서울특별시 주택사업특별회계 조례」, 서울특별시조례 제6917호(2018. 10. 4., 일부개정)

「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」, 서울특별시조례 제6693호(2018. 1. 4., 전부개정)

「서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」, 서울특별시조례 제7092호(2019. 3. 28., 일부개정)

「이사동민속마을 건축자산진흥구역 지정」, 대전광역시 고시 제2019-1호(2019.1.3. 고시)

「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령」, 대통령령 제28629호(2018. 2. 9., 일부개정)

「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」, 법률 제12739호(2014. 6. 3., 제정)

「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」, 법률 제14869호(2017. 8. 9., 일부개정)

「향촌동 건축자산진흥구역 지정 고시」, 대구광역시 고시 제2016 - 156호(2016.9.12.).

「제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016년~2020년)」, 국토교통부공고 제2015 - 1583호 (2015.12.13. 고시)

「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」, (2018년 제정)

National Historic Preservation Act (NHPA) § 302901. Awarding of grants and availability of grant funds

깡깡이예술마을, <http://kangkangee.com/>
경기건축포털, <https://ggarchimap.gg.go.kr/>
국가균형발전포털, <http://www.redis.go.kr/>
국가법령정보센터, <http://www.law.go.kr/>
군산근대역사박물관, <http://museum.gunsan.go.kr/>
군산시, <http://www.gunsan.go.kr/>
군산시의회, <http://council.gunsan.go.kr/>
대전광역시, <https://www.daejeon.go.kr/>
문화체육관광부, <https://www.mcst.go.kr/>
문화재청, <http://www.cha.go.kr/>
서울도시재생포털, <https://uri.seoul.go.kr/>
서울 정보소통광장, <https://opengov.seoul.go.kr/>
서울특별시, <http://seoul.go.kr/>
서울특별시 서울사랑, <http://love.seoul.go.kr/>
세종특별자치시, <http://www.sejong.go.kr/>
아우름, <http://www.aurum.re.kr/>
영도문화원, <http://www.ydculture.com/>
제주특별자치도, <http://www.jeju.go.kr/>
国土交通省, <http://www.mlit.go.jp/>
奈良市, <http://www.city.nara.lg.jp/>
歴まち情報サイト, <http://www.nilim.go.jp/lab/ddg/rekimachidb/>
Advisory Council on Historic Preservation, <https://www.achp.gov/>
Arch Daily, <https://www.archdaily.com/>
Carlsberg City District Tom Nedergaard Entasis, <https://entasis.dk/projects/carlsberg/>
Colorado Preservation, Inc., <http://coloradopreservation.org/>
Entasis, <https://entasis.dk/>
English Heritage, <https://www.english-heritage.org.uk>

Government of the UK, <https://www.gov.uk/>
Heritage Fund(현 The National Lottery Heritage Fund), <https://www.heritagefund.org.uk/>
History Colorado, <https://www.historycolorado.org/>
Historic England, <https://historicengland.org.uk/>
Historic Building Conservation, <https://www.ihbc.org.uk/>
Listed places of worship grant scheme, <http://www.lpwscheme.org.uk/>
Main Street America, <https://www.mainstreet.org/>
Made In Space, <https://www.madeinspace.io/venues/>
National Park Service, <https://www.nps.gov/>
Museums+Heritage, <https://advisor.museumsandheritage.com/>
NYC Department of Planning, <https://www1.nyc.gov/>
The Architectural Heritage Fund, <http://ahfund.org.uk/>
The Institute of Historic Building Conservation, <https://www.ihbc.org.uk/>
Wikipedia, <https://www.wikipedia.org/>

A Study on the National Policies for Management and Use of Architectural Assets

SUMMARY

Sim, Kyungmi
Jang, Minyoung
Ryu, Jeyeon

Chapter 1. Introduction

Historical building is considered as an important element for urban regeneration because preservation contributes to enhance the local economy and community. The Act on Value Enhancement of Hanok and Other Architectural Assets was enacted in June 2014, emphasizing the use of architectural assets in Korea. The law focuses on the government direct support regarding the renovation of architectural assets and urban infrastructure. Basically, for the efficient management and use of the architectural assets, indirect rather than direct support is provided, and the role of the local government rather than the central government is emphasized. Still, there is a lack of awareness of the importance of architectural assets, and the municipal level of groundwork such as basic survey and planning is just getting started. For this reason, an implementable nation-wide support policy is needed.

The damage on the architectural assets is irretrievable, hence the continuing interests and participation of buildings' owners, local government officials, and the local community is necessary. The management of architectural assets requires multi-faceted

approach including education, promotion, expert training, and technical support. For this reason, a national support policy and its implementation need to be sought.

Thus, this study aimed to suggest the national support policy direction and the government's role in the medium and long term. This study examined the current policies of the central and local governments regarding architectural assets. Also it analyzed the cases of management and use of assets by the local governments and private sector in order to figure out the demand and role of national support system. In addition, the study suggested various policy implications by studying the architectural asset management systems of the UK, US, and Japan. Finally, this study proposed four main areas of support for architectural assets.

Chapter 2. Architectural Assets Support Policies in Korea

In chapter 2, it examined the central and local government's support policies regarding architectural assets and discovered the following three findings.

The first is in regard to the basic surveys and the implementation plans for value enhancement of architectural assets. Upon the establishment of 'The 1st Master Plans for the Value Enhancement of Architectural Assets' by the Ministry of Land, Infrastructure, and Transport (MLIT) in January 2016, three local governments have set up an implementation plan with eight more local governments in the process of planning. In addition, since the 'Guideline for architectural assets basic survey' was distributed, many local governments have conducted a basic survey. In 2019, four assets are registered as the exceptional architectural assets and four areas designated as Architectural Asset Enhancement Zones. In the process of registration, it has been found the awareness and understanding of exceptional architectural assets are still lacking among the citizens. In order to actively promote policies regarding architectural assets, it is important to place an effort on increasing awareness among asset owners and the citizens.

The second is about the architectural assets support projects. At the national level, there are the 'Urban regeneration New Deal project in relation to architectural assets' by MLIT and the 'Modern historical cultural area project' administered by the Cultural Heritage Administration (CHA). For the efficient implement of the former program, two ways are considered to improve institutional improvement : 1) to connect the cooperation project with the ministry (e.g. MLIT), 2) to improve the budget structure of

the Urban regeneration New Deal project to meet the demand related to the renovation of architectural assets. Meanwhile, the culture city projects or cultural urban regeneration projects administered by the Ministry of Culture, Sports, and Tourism (MCST), largely focus on 'culture' or 'cultural manpower.' Although the hardware program of these projects are connected to architectural assets, the recognition or linkages to the notion of architectural assets are missing. The projects implemented by the CHA and the MCST are necessary to lead the participation of architectural asset experts or professional organizations for enhancing the utility of architectural assets.

Third, in terms of local government response, the administrative departments, which manage to historical heritage, future heritage and tourism resources, operate separately and the projects are not connected with one another. However these all are considered as the architectural assets, and they are need to be managed in the regional dimension. Recently, in Seoul, an intermediary support organization was set up within Seoul Housing & Communities Corporation, and it handles practical services for architectural assets. In the short term, a department dedicated to architectural assets could be found to carry out basic surveys, manage inventories, and provide support. In the long term, all departments which are in charge of architectural assets should be integrated to manage the difficulties of projects which are operated individually. Furthermore, the regulation improvement is necessary to allow the budget compilation for the funds or special accounts related to architectural assets.

Chapter 3. Management and Support for Architectural Assets by Local Government and Private Sectors

The third chapter revised the cases to manage and use architectural assets by local government and private sectors, in order to figure out the demand of national support policies. First, this study examined Wolmyeong-dong in Gunsan and Bukseong-ro in Daegu which were designated Architectural Asset Enhancement Zones. Furthermore, the urban regeneration cases in Seoul where many architectural assets are distributed and the 'Kangkangee artist village' in Yeongdo-gu, Busan were considered. For private sector cases, the 'Cosmo 40', 'Daesun milling company' in Yeongdeungpo-gu, 'Seongsoo Yunbang', and '00 ground' were analyzed.

The findings were as follows. Most of projects were not focused on the management of

architectural assets because they were carried out for urban regeneration, economic vitality and sustainable development. These projects, without the comprehensive plans (e.g. master plan), were proceeded by a building unit and there were limits to the integrated managements in the local level. In the administrative system, there was no responsible department for architectural assets, or many departments were involved in a single project without sufficient cooperation. Furthermore, stakeholders, such as business operators, experts and owners, do not have efficient awareness towards architectural assets. Lastly, old architectural assets are not competitive in the real estate market due to their low floor area ratio and development pressures.

The results of analysis implicates as follows. First, it is necessary to carry out the national-level projects that bring out other projects. In the absence of projects that would aim to manage architectural assets directly, the state needs to implement projects that could widely promote the participation of local governments. Second, a professional organization which manages architectural assets need to be established, and cooperate with related departments in charge of historical heritage, future heritage, and tourism resources. Third, the central and local government need to make education and promotion policies. Lastly, the support policies to lead the participation of private sector are necessary. They could involve in the management and creative use of architectural assets through the real estate transaction.

Chapter 4. Case Studies of UK, US, and Japan

In Chapter 4, implications for the preparation of national support policies were drawn through the analysis of overseas case studies. This study analyzed the concept of architectural assets and the national management system of UK, US and Japan, especially on the management system and professional organizations.

The UK runs a non-governmental organization and promotes national supports for urban regeneration projects targeting preservation areas. The National Heritage Lottery Fund is operated to ensure stable financial management, and it supports for diverse organizations and projects. There are also tax benefits as long as information regarding the inheritance tax, transfer tax, and value-added tax are released to the public.

The US operates the Main Street Program and runs a specialized agency, the Main Street Center. The federal and state government operates funds for historical preservation and

supports various projects with tax incentives such as tax credits and easement.

On the other hand, in Japan, the management means for the non-designated historical buildings are operated. Based on the 'Law on the Maintenance and Improvement of Historic Landscape in a Community', local governments prepare plans to conserve and manage buildings or infrastructure which form the historical character of an area, and the central government support the local government via a national accreditation process. In addition, it is possible to implement projects in relation to existing financial support channels of the central government.

The results of analysis implicates as follows. First, in terms of the organizational aspect, a specialized agency for architectural assets is run in cooperative relationship with both the central and local government. Second, national and federal level funds are set up to provide stable financial management. Finally, the state government wide variety of support for the effective management of architectural assets.

The central government offers various support programs as follows : 1) supports for non-profit organizations to professionally and effectively manage architectural assets; 2) implementation of projects to strengthen local communities and regional characteristics through economic development based on architectural assets; 3) various programs increasing resident consciousness, participation, technical training and educational opportunities; 4) additional budget for the management and use project with the local-level plan; 5) tax benefits apply to architectural assets.

The study identified the importance of a specialized organization and various support programs based on the funds from the case studies of UK and US. In Korea, the cultural assets fund is currently operated. However, considering its limited budget and the distinction between cultural assets and architectural assets, other means of stable financial resources should be secured to properly promote the management of architectural assets.

Chapter 5. National Support Policy Direction

In Chapter 5, the directions and suggestions of the national support policies for the management and use of architectural assets were suggested.

This study suggested four main directions of the national support policies : 1)

Promotion of model projects in order to implement the policy direction articulated in the Act on Value Enhancement of Hanok and Other Architectural Assets; 2) Management and support of professional organization which could oversee the management of architectural assets and foster cooperation among related governmental bodies; 3) Establishment of stable financial resources; 4) Participation of private sector to preservation and use of architectural assets.

For the national initiative, this study suggested the promotion ‘(tentatively named) Architectural Asset Enhancement Zones support program,’ ‘(tentatively named) Public architectural assets utilization masterplan support program,’ ‘(tentatively named) Support for the creative use of exceptional architectural assets program,’ as well as improving the budget execution in the project guidelines of the Urban Regeneration New Deal Projects. In relation to setting up a professional organization, this study suggested preparing the basis for establishing an architectural asset center, investing in an ‘(tentatively named) Architectural asset trust’ and preparing special exceptions to relevant statutes in connection to the Architectural Asset Enhancement Zones, and running a ‘(tentatively named) Architectural asset champion’ program. In order to ensure stable financial resources, this study revised ways of securing funds for architectural assets and proposed regulation improvement so that special accounting of architectural assets could be used. Measures to encourage private sector participation included allowing easier access to public funds when architectural assets are purchased, allowing the owner to transact air rights of other buildings that he/she may already own, and amendments to the regulations regarding the lease of public architectural assets.

In addition, the study further suggested special accounting and tax reduction for architectural assets, improvement to the existing system for establishing funding resources and a professional support group, and ways of securing financial resources.

Keywords :

Architectural Assets, Heritage Assets, Historic Property, Modern Architecture, Historic and Cultural Environment, Urban Regeneration