

건축자산의 의미와 보존·관리 과제

심경미
건축도시공간연구소
부연구위원

2014년 6월 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」이 제정되었다.* 이 법에서 핵심이 되는 대상은 ‘한옥을 포함한 건축자산’이다. 그렇다면 ‘건축자산’은 무엇인가? 건물을 말하는 것인가? 한옥 외에는 어떠한 것들이 해당되는가? ‘자산’이란 무엇인가? 어떠한 가치를 가지고 있어야 자산의 범주에 드는가? 몇 가지 질문들이 당장 우리의 머릿속에 맴돌 것이다. 본고에서는 다소 생소한 용어인 ‘건축자산’의 의미를 심도 있게 살펴보고, 해외의 정책사례 등을 통해 건축자산의 보존과 가치증진을 위해 필요한 선결과제를 논하고자 한다. 이 글에서는 2015년 6월 본 법의 시행을 앞두고 있는 시점에서, 새로운 법의 이해를 돕고 제정 취지에 따라 본 법이 작동되도록 의미 있는 자료를 제공하고자 한다.

건축자산의 의미와 종류

건축자산 용어의 의미

‘건축자산’이라는 용어에서 흔히 나타날 수 있는 오해는 건축물만이 ‘건축자산’에 해당될 것이라는 점이다. 이는 ‘건축’을 ‘건물’ 혹은 ‘건축물’과 동일시하거나 혼동하기 때문이다. 건물이나 건축물이 집과 같은 사물의 대상을 지칭 또는 통칭하는 용어라면, 건축은 간단하게 보면 ‘건물 또는 구조물을 짓는 일’, 즉 행위를 일컫는 용어로 엄밀한 의미에서는 차이가 있다. 그러나 사전적 의미에서 건축을 협소하게 보자면 건물과 동일시할

* 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(법률 제12739호, 2014.6.3. 제정, 시행 2015.6.4.)

수 있고, 광의적으로 보면 건물보다 큰 의미를 가진다. ‘건축’이라는 행위의 대상이 협의적으로는 건물이 해당되고, 광의적으로는 건물 외에 인간 생활에 필요한 공간이나 예술·구조물까지 해당하기 때문이다. 우리가 흔히 두 용어를 혼동하는 이유도 여기에 있다.

이러한 의미는 법적인 측면에서도 마찬가지다. 「건축법」 제2조에서는 ‘건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것’으로 정의하고 있으며, 2007년에 제정된 「건축기본법」 제2조에서는 ‘건축’을 ‘건축물과 공간환경을 기획·설계·시공 및 유지·관리하는 것’으로 정의하고 있다.

‘건축’의 사전적 정의

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

법적 용어의 정의

유사 개념	정의	근거 법
건축	건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것	「건축법」
	건축물과 공간환경을 기획, 설계, 시공 및 유지·관리하는 것	「건축기본법」
건축물	토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부속되는 시설물	
공간환경 (空間環境)	건축물이 이루는 공간구조·공공공간 및 경관	
공공공간 (公共空間)	가로·공원·광장 등의 공간과 그 안에 부속되어 공중(公衆)이 이용하는 시설물	

이렇게 여러 측면에서 ‘건축’이라는 용어를 살펴본 것은, 결국 건축자산의 대상이 단순히 건물에 한정되지 않는다는 점을 강조하기 위함이다. 특히 2007년에 제정된 「건축기본법」에서 ‘건축’의 정의는 이러한 측면이 고려된 진일보된 개념이라 할 수 있다. 즉 건축이 단순히 건물을 짓는 것

만이 아닌 것에서 더 나아가 그 대상을 건축물에서 건축물이 이루는 공간 구조·공공공간 및 경관을 아우르는 공간환경까지 확대하고, 행위의 범위도 설계 또는 짓는 것에서 더 나아가 기획과 시공, 건축 후 유지·관리하는 것까지 포함하여 건축의 개념을 확대하였다. 이러한 점에서 본 법에 의한 ‘건축자산’의 대상은 기본적으로 「건축기본법」에서의 ‘건축’의 정의에 기초하고 있다고 볼 수 있다.

한편 ‘자산’이라는 용어는 ‘유산’ 또는 ‘자원’이라는 개념과 비슷하게 많이 사용되고 있다. ‘유산’이 문화재와 같이 가치가 높은 대상의 원형보존에 중점을 두고 있는 개념이라면* ‘자산’은 장래의 잠재력을 고려하여 보존과 개선을 통해 부가가치를 창출할 수 있는 대상을 의미한다. ‘자원’은 인간 생활 및 경제 생산에 이용되는 대상을 통틀어 이르는 개념이다.

건축자산의 정의

새롭게 제정된 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에서는 ‘건축자산’을 “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, 기반시설”로 정의하고 있다(법 제2조).

대상으로서 ‘건축’의 범주는 건축물뿐만 아니라 건축물로 이루어지는 공간구조·공공공간 및 경관을 아우르는 공간환경을 포함하고 있으며, ‘유산’이 아닌 ‘자산’이라는 용어에서 알 수 있듯이 대대로 이어져 오는 것을 그대로 전승 또는 계승하는 의미보다는 현재와 미래에 유효한 다양한 가치에 초점을 두고 있다. 특히 「문화재보호법」에 근거한 등록문화재는 기본적으로 50년이 지난 것을 대상으로 하는 반면 건축자산은 조성시기의 제한이 없어 현대건축물까지 포함하는 개념이다.**

* 유네스코에서 유산이란 “과거로부터 물려받은 것을 현재 우리가 공유하고, 미래 세대 전승해 주는 것”으로 정의하고 있다.(이상해, 한양도성의 보존·관리 및 활용(유네스코 세계유산 등재를 위한 토론회), 서울특별시, 2013, p.7.)

** 이러한 의미에서 볼 때, 건축자산은 문화재보다 포괄적인 개념으로서 문화재를 포함하는 개념으로 이해할 수 있다. 그러나 제도의 운영 측면에서 관련 법과의 중복성을 피하고 상충되지 않도록 법적인 측면에서 문화재는 건축자산에서 제외하고 있다.

“건축자산”이란 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 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다. 다만, 「문화재보호법」에 따라 지정·등록된 문화재는 제외한다.

- 가. 「건축법」 제2조 제1항 제2호에 따른 건축물
- 나. 「건축기본법」 제3조 제2호에 따른 공간환경
- 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6호의 기반시설

건축자산의 가치

본 법에서는 지방자치단체가 지역의 기초조사를 통해 건축자산을 선정하고 목록을 작성하도록 하고 있다. 일정한 양식에 따라 전문가가 현장조사를 실시하고, 이를 토대로 다수의 전문가가 검증하는 과정을 통해 건축자산으로 선정하여 목록을 구축한다. 이때 현장조사와 전문가들이 건축자산으로 선정하기 위해서는 가치판단을 위한 일정한 기준이 필요하다.

국제협약 및 해외 국가들은 별도의 가치판단 기준을 마련하고 있다. 국가별로 다소 차이는 있으나, 역사적 가치와 건축적 가치가 대체로 공통적이다. 건축적 가치를 세부적으로 살펴보면 미학적 우수성, 시대의 양식·유형·기술 등의 대표성, 온전성(진정성), 희귀성(선별성) 등을 기준으로 삼고 있으며, 개별 단위가 아닌 군으로서의 가치도 중요하게 다루고 있다.

본 법에서 건축자산은 역사·문화적 가치, 사회·경제·경관적 가치를 지닌 것이어야 한다. 역사적 가치는 사회·문화·정치 전반에 대한 시대적 상황이나 역사적 사실을 알 수 있는 가치를 의미하는 것으로, 과거의 중요한 사건이나 인물, 특정한 건축유형 등에 대한 정보와 관련 있는 것을 말한다. 이러한 점에서 건축적·예술적 가치도 포함하는 의미로 해석할 수 있다. 사회·문화적 가치는 당대의 사회·문화적 특징을 보여주거나, 지역



역사적·경관적·사회적·경제적 가치
한옥이 밀집되어 역사적 경관을 이루고 있는 전주한옥마을



역사적·경관적·사회적 가치
도시의 길을 따라 형성된 서울 서소문아파트

민들의 삶의 단면을 말해주는 것으로서 건축자산을 통해 지니게 되는 물질적·정서적 연대감이나 공통체적 정서 혹은 지역적 감정을 느낄 수 있는 경우를 말한다. 사회·경제적 가치는 단순히 금전적인 가치뿐만 아니라 존재 자체로 파생되는 간접적 가치, 활용으로 인한 교육적·오락적 가치 등 금전적으로 환산할 수 없는 긍정적 효과와 혜택 모두를 포함한다. 경관적 가치는 주로 역사경관을 일컫는 것으로 개별적인 건축자산의 미적·예술적 가치뿐만 아니라 군으로서의 가치까지 포함한다.

건축자산의 종류

건축자산의 종류에는 기본적으로 개별 건축물이 있으며, 그 밖에 구조물과 공간환경이 있다.

개별 건축물은 문화재로 지정되지 않은 전통한옥과 도시형한옥을 아우르는 ‘한옥’을 필두로, 특정 시기에 지어진 것들로 일식주택과 문화주택 등이 있다. 그밖에 개인병원, 관공서, 교회, 성당과 같은 다양한 용도의 근·현대건축물들이 해당된다. 구조물은 교량이나 철교와 같은 교통구조물, 댐·갑문·방조제 같은 하천구조물, 그 밖에 정수장·담장·양수장 같은 것들이 해당된다.

공간환경은 「건축기본법」에 의한 법적인 용어로, 이해하기가 쉽지 않다. 법적으로는 건축물이 이루는 공간구조와 공공공간, 경관을 일컫는다. 구체적으로는 오래된 골목길 등의 옛 길, 중학천이나 청계천과 같은 옛 물길, 가치 있는 산업단지, 시장, 광장, 공원 등이 해당된다. 또한 오래된 가로와 필지, 그 위에 자리한 건축물이 이루는 역사도시조직을 간직한 곳으로서 북촌한옥마을, 장수마을, 명동지역, 영단주택단지 등도 해당된다. 이들은 개별 건축물 하나하나의 가치보다는 군집하여 자리함으로써 만들어내는 역사적 경관으로서 가치에 의미를 두고 있는 대상들이다. 동질한 성격의 면단위 집합체를 건축자산이라는 하나의 단위로 설정한 것으로 이해하면 된다.

건축자산의 종류 1: 건축물



한옥
서촌한옥



일식주택
군산 노건호가옥



©연립포토

현대건축
명동예술극장



문화시설
군산시 월명체육관

건축자산의 종류 2: 구조물



©연립포토

교통구조물
섬진강 패철도



하천구조물
강경갑문



©국기보통저

터널
남산1호터널

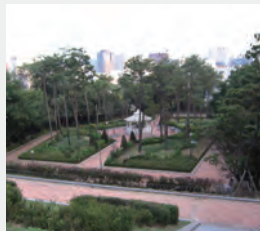


기타
신정호 치수탑

건축자산의 종류 3: 공간환경



옛길
도화서길



공원
정동공원



유통시설
영화시장



자료: 시흥시

역사도시조직
장수마을

보존관리 대상의 확대

세계적으로 보존·관리의 대상은 개별 건조물에서 역사지구나 마을 또는 역사도시로, 지나치게 높은 국가 수준의 문화재급에서 지역 또는 생활수준의 유산까지 포함하는 것으로 범위가 확대되었다. 이미 1964년에 채택된 베니스헌장에서는 역사적 기념물에 대한 개념을 확대하였다. 즉 단일 건축물뿐만 아니라 특정시대의 문화와 역사적 사건을 담고 있는 공간과 장소까지 보전해야 함을 명시하고 있다(제1조).

미국의 ‘랜드마크’는 주로 역사적 건축물과 구조물 등을 지칭하기는 하나 지구까지 포함하는 등 실제로는 그보다 넓은 의미로 사용되고 있다. 국가 역사적 랜드마크(National Historic Landmarks, NHLs)가 1935년에 도입된 이후 1966년 역사보전법(The National Historic Preservation Act, NHPA)에 국가 사적 등록제(National Register Historic Places, NRHPs)가 등장한 것은 주나 지역 수준의 가치와 의미를 가지는 대상을 포함하기 위한 것이었다.* 영국은 1944년에 등재건축물(Listed Building) 제도가 마련된 이후 1967년 보존지역(Conservation Area)이 도입되면서 보전 대상을 개별 건축물에서 지구 차원으로 확대하였다.

관련 법제도 제정 및 전담기구 설치·운영

미국·영국·일본 등 해외에서는 국가 또는 지방정부 차원에서 관련 법규를 제정하여 국가 또는 지방정부 차원의 전문기관을 설치하고, 이를 통해 건축자산을 통합적으로 관리·지원하고 있다. 1916년에 설립된 미국의 내셔널 파크서비스(National Park Service, NPS), 영국의 잉글리시 헤리티지(English Heritage)가 대표적 사례다. NPS는 미국의 역사적 건물 조사(Historic American Building Survey, HABS)와 미국의 역사적 산업유산기록(Historic American Engineering Record, HEAR), 미국의 역사적 경관조사(Historic American Landscape Survey, HALS) 등 건축자산과 산업기술 및 경관자원의 조사나 아카이빙을 담당하는 등 연방정부 차원의 자연·역사·환경 유산의 보호와 보존을 책임지고 있다. 잉글리시 헤리티지 역시 영국의

* 이는 NHLs가 주류 역사만을 다루는 지나치게 좁은 의미로 접근함으로써 시민들이 생활 속에서 일상적으로 접할 수 있는 역사와는 괴리감이 있다는 한계에 부딪치고 비판을 받으면서 기존의 국가등록제의 범위가 확대·변화한 결과다(Barry Mackintosh, The Historic Sites Survey and National Historic Landmarks Program: A History. National Park Service, Washington D.C., 1985, pp.60~61, pp.71~72.).

등재건축물과 보존지역의 심사 및 지정, 지원 및 홍보 등의 전반적인 업무를 담당하고 있다. 이들은 각각 역사적 유물법(Antique Act, 1906)과 국가유산법(National Heritage Act, 1983)에 근거하고 있다.

기초조사 및 DB 구축

이들 국가들은 오래전부터 보존·관리 대상에 대한 기초조사를 진행하고 DB를 구축하여 다양한 정책과 홍보를 펼치고 있다. 미국은 1935년 사적법(The Historic Sites Act)을 제정하여 이를 근거로 현재까지 유산기록화 사업을 추진하고 있다. 초기에는 역사적 건축물에 한정하였으나 점차 기술 부문(1969)과 경관 부문(2000)까지 확대하였다. 일본은 정부부처별로 중요한 건축자산의 목록을 구축하고 있다. 문화청에서는 1994년에 ‘근대 문화유산의 보존·활용에 관한 조사연구협력자 모임’을 통해 전국의 근대 문화유산을 조사하였고, 국토교통성은 2004년에 경관법을 제정하여 ‘경관중요건조물’을 조사, 목록을 구축하였다. 영국의 잉글리시 헤리티지 역시 1940년대와 1980년대 두 차례에 걸쳐 전수조사를 시행하여 이를 토대로 관리, 지원을 하고 있다.

기초 현황에 대한 조사와 기록의 중요성은 국제협약에서도 규정하고 있다. 워싱턴헌장(1987)은 역사마을과 역사도시에 대한 원칙을 담고 있는데, 보존 계획을 수립하기 위해 사전에 지역 현황에 대한 조사와 기록, 지속적인 유지·관리의 중요성을 언급하였다(제5조, 제7조).

변화를 수용하는 정책 추진

워싱턴헌장은 주거환경의 개선이 보존의 기본적인 목적 중 하나가 되어야 한다고 명시하면서(제9조), 도시의 변화를 수용하는 원칙을 제시하고 있다. 건물의 신축과 변용 시에 기존의 공간 배치, 규모, 필지 크기를 고려해야 하며, 주위와 조화를 이루는 현대적인 요소의 도입이 역사지역을 더 풍요롭게 할 수도 있기 때문에 피할 필요가 없다는 것이다(제10조).

최근 영국은 역사적 유산이 급변하는 변화와 어떻게 조화로운 생활 환경을 만들 것인가에 대한 고민은 이루어지지 않았다는 반성으로 계획 정책 성명서(Planning Policy Statement, PPS5)를 대체하는 국가계획정책체계(National Planning Polity Framework, NPPF)를 2012년에 수립하였다. NPPF는 경제적·사회적·환경적 발전과 역사적 환경의 질적 개

건축자산의 보존과 가치 증진을 위한 선결 과제

선이 동시에 진행될 수 있도록 보존뿐만 아니라 적절한 활용을 통해 역사 유산의 지속성을 담보하도록 유도하고 있다. 이는 역사적 환경의 성공적 보존이 지속적인 사용을 통해서만 이루어질 수 있고 현대적 삶의 기준과 방식에 적합하게 하는 부분적인 변형은 불가피하게 발생할 수밖에 없다는 것에 기초하고 있다.

최근 건축 및 도시계획의 패러다임이 성장, 개발, 공급에서 유지, 보존, 관리로 변하고 있다. 이러한 변화 속에서 문화재 수준이 아닌 지역 수준과 생활유산의 의미와 가치까지 포함하고 있는 건축자산을 보존·활용할 수 있는 제도적 기반이 마련된 것은 반가운 일임에 틀림없다. 건축자산을 보존하고 가치를 증진시키는 일은 우리의 건축문화를 질적으로 향상시키고 풍요롭게 할 것이며, 이러한 과정 속에서 만들어진 우리만의 건축문화는 지역에 독특한 정체성을 부여하고 경쟁력을 갖게 할 것이다.

그러나 이를 위해서는 국제협약과 해외의 사례에서와 같이 건축자산에 대한 기초조사와 DB 구축이 충실히 진행되어야 한다. 건축자산을 보존·관리하는 데 있어 가장 근본적인 고민은 ‘왜’ ‘어떻게’ 보존하고, ‘무엇을’ 보존해야 하는가에 있다. 이러한 점에서 건축자산의 가치가 무엇인지를 정립하고, 본래의 모습은 어떠했고 얼마나 어떻게 변형되었는지 역사적 진정성을 파악하는 데 시간과 비용을 아끼지 말아야 한다. 원칙과 진정성 없이 받아들이는 변화는 건축자산의 가치를 높이는 것이 아니라 또 다른 훼손과 변형만을 초래하기 때문이다. 지속적인 조사, 관리, 보존 및 활용 계획, 그리고 홍보와 교육을 위한 전문기관이나 전담부서를 신설하는 방안도 신중히 검토되어야 할 것이다.

한편 건축자산이 단순히 건축물만이 아님을 강조하였으나, 본 법에서 건축자산의 보존과 활용을 위한 지원과 특례규정은 다소 건축물에 초점이 맞춰져 있다. 확대된 개념의 건축자산을 보존하고 관리하기 위해서는 구조물이나 공간환경에 대한 연구와 지원방안이 보완되어야 할 것이다.

참고문헌

- 1 유광홍 외, 「지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구」, 국토교통부, 2012.
- 2 심경미·차주영, 「건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구」, 건축도시공간연구소, 2013.
- 3 이상해, 한양도성의 보존·관리 및 활용(유네스코 세계유산 등재를 위한 토론회), 서울특별시, 2013.
- 4 이수정, 「문화유산 보존원칙 수립을 위한 가치의 정의 및 방법론에 대한 시론적 연구」, 한옥문화재문화유산학회, 2011, vol.44, no.4.