

근대건축물의 보존 및 활용을 위한 가치 평가 기준 연구

Value Criteria of Modern Buildings for Preservation and Utilization

이규철 Lee, Geauchul
이민경 Lee, Min Kyung

(auri)

[기본연구보고서 2017-4](#)

근대건축물의 보존 및 활용을 위한 가치 평가 기준 연구

Value Criteria of Modern Buildings for Preservation and Utilization

지은이 이규철, 이민경

펴낸곳 건축도시공간연구소

출판등록 제385-3850000251002008000005호

인쇄 2017년 12월 26일, 발행: 2017년 12월 31일

주소 세종특별자치시 절제로 194, 701호

전화 044-417-9600

팩스 044-417-9608

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

가격: 20,000원, ISBN:979-11-5659-139-9

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

연구진

연구책임	이규철 부연구위원
연구진	이민경 부연구위원
외부연구진	김나래 프랑스 국립고등연구원(EPHE) 연구원
연구보조원	김우정 서울대학교 연구원 박일향 일본 동경대학 연구원 박혜정 경북대학교 연구원 정희원 프랑스 건축사, 도시계획가 홍시내 일본 리츠메이칸대학 연구원

연구심의위원	고관규 국토교통부 건축문화경관과 과장 김상호 건축도시공간연구소 선임연구위원 안창모 경기대학교 건축학과 교수 우동선 한국예술종합학교 건축과 교수 유광흠 건축도시공간연구소 선임연구위원
연구자문위원	김성도 문화재청 궁능문화재과 서기관 김정동 목원대학교 건축학과 명예교수 김주야 대구대학교 강사 김지홍 문화재청 세계유산팀 사무관 남지현 경기문화재단 연구위원 박경립 강원대학교 건축학과 교수 송석기 군산대학교 건축공학과 교수 안우성 온고당 건축사무소 대표 안창모 경기대학교 건축학과 교수 우동선 한국예술종합학교 건축과 교수 윤인석 성균관대학교 건축학과 교수 이수정 문화재청 고도보존육성과 학예연구사 이용준 문화재청 근대문화재과 전문위원 임초룡 한국문화재정책연구원 선임연구원 조재모 경북대학교 건축학과 교수 주상훈 한국문화재정책연구원 선임연구원 최영준 건축사사무소 아키텍톤 소장

연구요약

Summary

우리나라에서 2001년 등록문화재 제도가 시행되고 2015년 건축자산 제도가 시행되고 있는 것과 마찬가지로, 전세계적으로 최근 근현대의 건축유산에 대한 관심이 매우 높아지고 있다. 근현대 건축물은 ‘대량, 다양, 대규모’로 생산된 특징을 갖고 있고, 50년, 100년을 지속하면서 최근에 ‘유산’으로 인식되기 시작하였다. 따라서 이전보다 건축유산의 범위가 대폭 증가하게 되었으며, 이러한 건축유산을 우리가 일상생활을 하고 있는 주변에서 흔히 찾아볼 수 있는 상황을 맞이하게 되었다. 또한 건축유산의 형식이 주택, 업무시설, 산업시설, 교통시설 등으로 다양해졌을 뿐만 아니라 주택지, 산업단지, 항만시설, 철도시설, 탄광시설 등 면적으로 확대된 유형까지 포괄하게 되었다. 이처럼 ‘대량, 다양, 대규모’로 존재하는 근현대 건축 유산에 대해서는 보호나 관리의 대상을 선별하는 기준에서부터 관리의 목적과 방법, 다양한 활용의 이해관계 등이 이전의 건축유산과는 비교할 수 없을 정도로 복잡해졌고, 이에 대하여 수많은 논의와 실험이 진행중이다.

근현대 건축유산을 포함하여 문화유산의 가치 기준을 도출하는 과정은 오랜 시간에 걸쳐 많은 논의를 통해 이루어져 왔다. 세계문화유산의 OUV(outstanding universal value)는 1972년 이래 역사적, 예술적, 과학적, 인류학적 관점을 중심으로 논의되어 오면서 수차례 개정을 거쳤고, 진정성과 완전성에 기초하여 6가지 기준으로 이어지고 있다. 영국의 등재건축물 제도의 선별 기준은 1944년 이래 중요도에 따라 느슨한 등급의 구분으로 시작하여 점차 선정의 기준과 가치 판단의 기준을 구체화하였고, 현재는 법적 기준과 일반적 원칙으로 구분하여 세밀한 가치 기준을 운영하고 있다. 이러한 제도의 가치 기준 외에도 문화유산을 연구하거나 관리하는 다양한 분야에서 가치에 대한 논의를 이어오고 있다. 또한 다양한 가치에 대하

여 국제적인 논의를 지속해 오고 있고, 여러 연구자들이 각자 나름의 가치 기준을 제시하며 논의의 폭과 깊이를 더해 가고 있다.

이처럼 다양한 가치 기준을 논의되고 있는 것은 기본적으로 가치 기준이 갖는 속성 때문이다. 가치는 어떠한 객관적인 근거가 따라오더라도 판단하는 주체의 주관적 견해에 기초할 수밖에 없다. 그렇기 때문에 시대와 지역, 경험과 지적 성찰의 수준에 따라 다양한 가치의 기준을 제시될 수 있고, 논의의 과정을 통해 전문가 사이에서 또는 일반 대중의 여론과 합의를 이루면서 변화해 가는 것이다. 사회의 변화에 따라 새로운 의견과 상황에 맞추어 설득과 타협을 이루어가는 과정이며, 지역이나 대상, 사회의 구성원에 따라 가치 기준은 가변적일 수밖에 없다.

건축물의 가치 기준이 주관적이고 구분도 모호할 수밖에 없지만, 다양한 논의와 사회적 합의를 통해 여러 제도가 운영되고 있다. 이는 많은 시간을 들여 수많은 조사와 사례의 분석을 통해서 지속적으로 가치 기준을 도출하고 조정해 왔기 때문이다. 시간과 예산이 훨씬 많이 투입되고, 다소 엄밀하지 않거나 시행착오가 생길 수도 있지만, 조사를 통해 가치 기준을 도출하고 지속적으로 사례를 통해 가치 기준을 다듬어가는 경험적 방법론이 복잡하고 다양한 유형의 근현대 건축물의 가치 기준을 만드는 데에 합리적인 방법이 될 수 있다. 우리와는 달리 일본, 영국, 프랑스 등 의 국가에서는 제도를 시행하기에 앞서 오랜 시간 동안 건축물에 대한 조사를 시행하였고, 이러한 조사를 통해 보존 대상을 선별하기 위한 기준을 만들고 제도를 시행하였다. 또한 제도를 운영하면서 가치의 기준은 계속해서 보완되거나 수정되었다. 건축물의 가치 기준은 확정적인 것이 아니라 지속적인 조사를 통해 새로운 가치가 인정되거나 가치의 수준을 조정해 나가는 과정이라는 인식으로 볼 수 있다.

문화유산이 현재까지 존재하면서 사회적으로나 문화적으로 보유하게 된 가치가 보존가치이고, 문화유산을 이용하면서 얻게 되는 경제적 효용이 활용 가치이다. 활용 가치는 문화유산을 이용한 결과 또는 그러한 상황을 가정하여 가치를 판단하기 때문에, 대상을 선별하는 단계에서는 아직 확인할 수 없는 미래의 가치이다. 반면에 보존가치는 문화유산이 과거에서부터 지니고 있었고 현재 확인이 가능한 현재 완료의 가치이다. 따라서 보존하거나 활용할 대상을 선별하는 단계에서 우선 고려되어야 할 것은 현재 지니고 있는 보존가치이다. 물론 최종적으로 대상을 선별하기 위해서는 미래가치인 활용가치를 함께 고려해서 경제적 타당성을 검토해야 하지만, 선별 대상의 충분조건은 보존가치라 할 수 있다. 활용 가치는 선별된 문화유산

을 대상으로 구체적인 사업을 시행할 때에 어느 정도의 이익을 창출할 수 있는가를 확인할 수 있는 판단의 도구가 될 것이다. 경제적 가치로 대별되는 활용가치는 사업의 투자 비용, 규모, 방법 등을 검토하는 단계에서 유용한 가치라 할 수 있다.

본 연구에서는 현행 근대건축물 관련 제도인 등록문화재와 건축자산의 가치 기술을 통해 근대건축물의 가치 요소를 도출하였고, 등록문화재와 건축자산에서는 아직 고려하지 않고 있지만 포함될 수 있는 가치 요소를 추가하여 가치 기준으로 범주화를 시도하였다. 이러한 가치 기준의 제안은 본 연구에서 확인한 가치 기술의 검토를 통해 잠정적으로 제안하는 것이다. 향후 등록문화재의 재평가와 건축자산 기초조사의 확대 시행 등을 통해 근대건축물에 대한 가치의 기술이 축적된다면, 지금보다 다양한 가치 요소의 도출이 가능할 것이고 이를 통해 더욱 충실하고 보편적인 가치 기준을 제안할 수 있을 것이다.

제안하는 가치의 기준은 6가지로서, 역사적 가치, 예술적 가치, 기술적 가치, 경관적 가치, 사회적 가치, 문화적 가치이다. 각 가치 기준은 독립적으로 가치 요소를 포함하고 있지만, 제도의 운영이나 관련 사업을 추진하기 위해 가치의 기준을 설정할 경우에는 목적과 대상의 범위에 따라 취사선택하거나 통합하여 설정할 수 있을 것이다. 특히 예술적 가치와 기술적 가치를 건축적 가치로 통합하거나, 문화적 가치를 예술적 가치나 사회적 가치와 합하여 문화예술적 가치나 사회문화적 가치로 설정할 수 있다. 또한 개별 건축물의 가치에 대한 기술은 제안한 가치 기준과 일대일로 대응하지 않을 수 있다. 가치 기준은 건축물의 가치를 구체적으로 기술하는 과정에서 고려해야 할 범주이자 수단이며, 가치 기준으로 건축물을 설명하는 것은 특별한 의미가 없다. 개별 건축물에서 가치 기준에 해당하는 가치가 누락되지 않도록

〈본 연구에서 제안하는 근대건축물의 가치 기준과 가치 요소〉

구 분	내용					
가치기준	역사적 가치	예술적 가치	기술적 가치	경관적 가치	사회적 가치	문화적 가치
가치 요소	인물(조직) 사건	건축 양식 건축 의장	건축 구조 건축 구법 건축 재료	도시적 맥락 입지 (자연)환경	지역사 지역대표(상징) 용도	유 · 무형유산

고려하여 가치 요소와 가치 요소의 수준을 구체적으로 기록하는 작업이 가치를 판단하는 과정이 될 것이다.

주제어

가치기준, 가치요소, 가치평가, 근대건축물, 건축자산, 등록문화재, 건축유산

차례

CONTENTS

제1장 서론	1
1. 연구의 배경과 목적	1
1) 연구의 배경	1
2) 연구의 목적	4
2. 연구의 범위와 방법	6
1) 연구 범위	6
2) 연구 방법	7
제2장 근대건축물의 가치 논의 검토	9
1. 건축물의 가치에 대한 논의	9
1) 근대건축물의 가치 기준 관련 연구 검토	9
2) 세계문화유산의 가치 기준 논의 과정	12
3) 건축물의 다양한 가치 기준 연구	21
4) 건축물의 경제적 가치 연구	29
2. 해외 근대건축물 관련 제도의 가치 기준	34
1) 일본의 등록문화재와 역사경관 관련 제도	34
2) 프랑스의 근현대 건축유산 제도	47
3) 영국의 등재건축물 제도	55
3. 근대건축물 가치 기준 논의의 방향과 시사점	61
1) 근현대의 건축 유산에 대한 최근의 논의	61
2) 건축유산 가치 기준의 특성과 가치 판단의 방법론	63
3) 보존가치와 활용가치의 구분	65
제3장 근대건축물 관련 제도의 가치 기준 현황	67
1. 등록문화재 제도의 가치 기준	67
1) 「문화재보호법」의 등록문화재 제도	67
2) 등록문화재 제도의 개선 논의	70
2. 건축자산 제도의 가치 기준	76
1) 지자체의 근대건축물 관련 조례 및 사업 추진	76
2) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」의 우수건축자산 제도	82

차례

CONTENTS

3. 근대건축물 가치 기준의 문제점 도출	94
1) 건축물 조사와 가치 기준	94
2) 구체적인 가치 기준의 몇 가지 쟁점	95
3) 등록문화재와 건축자산	97
제4장 근대건축물 가치 기준의 제안	99
1. 근대건축물의 가치 기술 분석	99
1) 분석의 대상과 방법	99
2) 등록문화재의 가치 기술	100
3) 건축자산 기초조사의 가치 기술	114
2. 근대건축물의 가치 기준 제안	124
1) 등록문화재의 가치 기준 검토	124
2) 건축자산의 가치 기준 검토	126
3) 근대건축물 가치 기준의 제안	128
4) 근대건축물의 가치를 고려한 평가 및 관리 방법의 제안	129
제5장 결론	133
참고문헌	137
SUMMARY	143
부록	147

표차례

LIST OF TABLES

[표 2-1] 근대건축물의 가치 기준 관련 선행 연구	10
[표 2-2] ICOMOS의 OUV(Outstanding Universal Value) 변천-1	14
[표 2-3] ICOMOS의 OUV(Outstanding Universal Value) 변천-2	15
[표 2-4] ICOMOS의 OUV(Outstanding Universal Value) 변천-3	15
[표 2-5] ICOMOS의 OUV 변화 양상(1976-2017)	16
[표 2-6] 국제현장에 나타난 문화유산의 보존가치 및 특성	19
[표 2-7] 근대건축물의 보존가치에 대한 연구자들의 논의	22
[표 2-8] 문화유산 가치의 유형 구분	28
[표 2-9] 비이용(비시장) 가치의 평가 방법론	30
[표 2-10] 등재건축물 선정 기준 및 원칙	59
[표 3-1] 문화재의 종류	68
[표 3-2] 등록문화재의 유형별 등록 현황	70
[표 3-3] 지자체 근대건축물 관련 조례 제정 현황	76
[표 3-4] 대구 중구 근대건축물 리노베이션 사업 평가기준	79
[표 3-5] 군산시 리모델링 지원대상 판정기준	80
[표 3-6] 우수건축자산의 가치 기준	84
[표 3-7] 지자체 건축자산 관련 사업 시행 현황	86
[표 3-8] 군산시 건축자산 기초조사의 가치 평가 기준	88
[표 3-9] 제주 건축자산 기초조사 가치 기준표	89
[표 3-10] 우수건축자산 등록대장의 '보전 필요사항'	91
[표 4-1] 등록문화재의 가치기술과 가치요소	100
[표 4-2] 등록문화재의 가치요소 구분	108
[표 4-3] 건축자산의 가치기술과 가치요소	114
[표 4-4] 건축자산 가치요소의 구분	120
[표 4-5] 등록문화재 가치 기술의 요소를 통한 가치 기준 도출	124
[표 4-6] 건축자산 가치 기술의 요소를 통한 가치 기준 도출	128
[표 4-7] 근대건축물의 가치 기준과 가치 요소 제안	129
[표 5-1] 일본건축학회의 보존요망서 발송 전수	136

그림차례

LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 조선총독부 청사의 철거	2
[그림 1-2] 서울시청 태평홀 철거	2
[그림 2-1] 문화유산의 관리 프로세스	27
[그림 2-2] 문화유산의 가치 판단 프로세스	27
[그림 2-3] 산업유산적 가치평가분석을 위한 평가항목과 인자분석 결과	32
[그림 2-4] 토미오카 제사장의 가치평가 결과	32
[그림 2-5] 일본 문화재 체계에서 등록문화재의 위상	34
[그림 2-6] 오사카부 문화재등록의 흐름	36
[그림 2-7] 역사적풍치 유지향상계획 수립현황(2017년 3월 현재)	41
[그림 2-8] 나고야시의 역사적 건조물의 단계적 위상	42
[그림 2-9] 역사문화기본구상을 통한 지역 문화자산의 통합 관리 개념도	45
[그림 2-10] 역사문화기본구상의 문화자산	46
[그림 3-1] 등록문화재 등록 절차	69
[그림 3-2] 대구광역시 중구 부·서성로 근대건축물 리노베이션 사업현황도	78
[그림 3-3] 제1차 건축자산 진흥 기본계획의 비전 및 목표	82
[그림 3-4] 2012년의 우수건축자산 가치 기준안 도출 과정	85
[그림 3-5] 우수건축자산 등록 절차	85
[그림 4-1] 역사성과 관련한 가치 기술	109
[그림 4-2] 건축물의 양식 및 용도와 관련된 가치 기술	110
[그림 4-3] 건축물의 '양식'과 '용도'를 가치 요소로 기술한 등록문화재	110
[그림 4-4] 건축물의 의장과 관련된 가치 기술	111
[그림 4-5] 건축물의 '의장'을 가치 요소로 기술한 등록문화재	111
[그림 4-6] 건축물의 구조 및 재료와 관련된 가치 기술	112
[그림 4-7] 건축물의 '구조'와 '재료'를 가치 요소로 기술한 등록문화재	112
[그림 4-8] 지역성과 관련된 가치 기술	113
[그림 4-9] 경관과 관련된 가치 기술	121
[그림 4-10] 건축 구조 및 용도와 관련된 가치 기술	122
[그림 4-11] 건축 의장 및 재료와 관련된 가치 기술	122
[그림 4-12] 건축 양식과 관련된 가치 기술	123

제1장 서론

1. 연구의 배경과 목적

2. 연구의 범위와 방법

1. 연구의 배경과 목적

1) 연구의 배경

□ 근대건축물 존폐에 대한 논란 지속

우리나라에서 근대건축물의 보존과 활용에 대한 관심은 2001년 「문화재보호법」에 등록문화재 제도가 포함되어 시행되면서 크게 증가하였다.¹⁾ 등록문화재 제도를 기반으로 근대건축 보존운동이 본격적으로 시작되었으며, 시민단체와 건축학계의 관심 외에도 일반 국민의 근대건축물에 대한 관심도 차츰 증가하였다. 근대건축물에 대한 사회적 이슈는 1990년대 국립중앙박물관으로 사용되었던 구 조선총독부 청사의 철거 논란이 계기가 되었다. 식민지 시대의 역사를 청산하는 상징적인 의미로서 구 조선총독부 청사를 철거하자는 입장과 치욕의 역사를 기억하기 위해 보존하자는 입장이 팽팽하게 맞서 사회적 합의를 이루지 못하였고, 결국 1995년 여러 논란에도 불구하고 정치적 결단에 의해 구 조선총독부 청사는 철거되었다. 이후 등록문화재 제도가 시행되어 나름의 역사적 의미가 있는 근대건축물의 보존과 활용에 기여하였지만, 여전히 근대건축물의 존폐 논란

1) preservation과 conservation은 보존 또는 보전으로 혼동되어 번역되고 사용되어 왔지만, 주로 자연환경에는 '보전', 문화환경에는 '보존'을 사용하는 경향이 있다. 문화유산 분야에서는 '보존'으로 통일하여 사용하는 추세이나, 최근 시행된 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률에서는 '보전'의 용어를 사용하였다. 이 글에서는 두 단어를 구분하지 않고 '보존'으로 통일하여 사용하고, 선행연구에서 '보전'으로 표기한 경우에는 그대로 따랐다.

은 계속되고 있다. 2005년에는 등록문화재 등록이 예고된 한국 최초의 증권거래소인 ‘대한증권거래소’가 철거되었고, 2008년에는 사적으로 가지정된 서울시청 태평홀이 철거되기도 했다. 특히 근대건축물의 상당수를 차지하는 식민지 시대의 네거티브 문화재는 역사의 청산과 계승 문제와 결부되어 건축물의 존폐 논란을 더욱 복잡하게 만들고 있다.



[그림 1-1] 조선총독부 청사의 철거

출처: 국립중앙박물관(1997), 「구 조선총독부 건물 실측 및 철거 보고서 (상)」, p.19.



[그림 1-2] 서울시청 태평홀 철거

출처: 김진수(2008), “서울시 청사, 사적 지정 앞 ‘기습 철거’”, 한겨레, 8월 26일, http://www.hani.co.kr/arti/society/society_general/306860.html.(검색 일: 2017.9.15.)

1876년 개항 이후 근대적인 건축기술이 도입되기 시작하였고, 일제강점기인 1920-30년대에는 벽돌과 (철근)콘크리트를 주재료로 하여 근대건축물이 대량으로 공급되어 수적으로 절정을 이루었다. 현재 남아 있는 해방 이전의 근대건축물은 짧게는 70년에서 길게는 100년이 넘는 세월 동안에 수차례의 용도 전환과 구조적 보수 및 보강 등을 거쳐 사용되고 있다. 이중 상당수의 건축물은 노후화로 인한 구조적인 안전 문제와 철거 후 신축으로 경제적 이익이 증대되는 이유 때문에, 소유주가 건축물을 원형대로 보존하여 활용하기보다는 철거 후 신축을 희망하고 있다. 또한 현재 사용하지 않고 방치되어 있는 주택, 학교, 공장, 공공시설 등의 근대건축물을 모두 보존하여 활용하는 것은 현실적으로 불가능한 상황이다. 개별 근대건축물이 처해 있는 여건에 따라 철거가 합리적인 경우도 있지만, 오히려 철거 논란을 의식하여 방치되고 경관을 해치는 경우도 존재한다. 건축물의 효과적인 관리를 위한 선행 단계로서 근대건축물의 존폐를 논의할 수 있는 기준이 필요한 시점이다.

□ 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」의 시행에 따라 건축자산의 가치 판단 기준 필요

2014년 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」이 제정되어 건축자산의 기초조사가 전국적으로 시행되기 시작하였다. 건축자산은 현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건

축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하는 건축물, 공간환경, 기반시설을 말한다.²⁾ 이러한 건축자산에서 가장 많은 수를 차지하는 대표적인 유형이 근대건축물이다. 근대 건축물의 기초조사는 그동안 ‘건축문화자산’, ‘근대문화유산’, ‘비지정 건조물문화재’ 등 다양한 명칭으로 조사가 시행된 적이 있지만,³⁾ 법률적 근거에 의해 체계적인 조사가 이루어지는 일은 이번이 처음이다.

전국의 광역지자체에서는 건축자산 진흥 시행계획을 통해 건축자산 기초조사의 중장기 계획을 수립하여 의무적으로 건축자산을 조사하고 관리해야 한다. 건축자산 기초조사의 결과를 기록하는 조사표에는 ‘특징 및 주요 가치’, ‘건축자산적 가치’ 등 건축자산의 가치를 기록하도록 되어 있기 때문에,⁴⁾ 건축자산을 일관된 원칙에 따라 가치를 평가할 수 있는 판단의 기준이 필요하다. 이를 위해 국토교통부에서는 「건축자산 기초조사 실시 가이드라인」(2016.3.)에서 “건축자산의 가치 기준은 우수건축자산의 가치를 참고로 하되 지자체 별도의 구체적인 기준을 마련할 수 있음”이라고 건축자산의 가치 기준에 대한 지침을 만들어 배포하고 있다.⁵⁾ 제도를 직접 시행하는 지자체에서는 지자체의 여건에 맞는 나름의 가치 기준을 마련하는 것이 가장 바람직하다. 하지만 건축자산 제도가 이제 막 시행되었기 때문에 제도의 전반적인 상황을 이해하고 건축자산 진흥 시행계획 등 법적 의무사항을 시행하기에도 시간과 재정의 어려움이 예상되고 있다. 혹시라도 서둘러서 가치기준을 만들게 되면 각 지자체에 자문하는 소수 전문가의 주관적인 판단에 크게 의존하게 되어 건축자산의 보편적 가치에 부합하지 않을 가능성도 있고, 각 지자체 건축자산의 수준 사이에 큰 차이가 발생할 수도 있다. 지자체의 특성을 반영한 가치 기준을 만들더라도 건축자산의 보편적 가치를 인정할 수 있는 적정한 수준의 공통된 기준은 반드시 필요하다.

「건축자산 기초조사 실시 가이드라인」에서 건축자산의 가치기준으로 참고할 수 있다고 한 ‘우수건축자산의 가치’는 역사적 가치, 경관적 가치, 예술적 가치, 사회문화적 가치로 구분하여 각각의 범위를 규정하고 있다.⁶⁾ 이 네 가지 가치의 기준은 상당히 포괄적이어야

2) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 법률 제14869호(2017.8.9. 일부개정), 제2조 제1항.

3) 1999년 건축문화의 해를 기념하여 건축문화의 해 조직위원회가 주관하여 전국의 근현대 건축물을 조사하였고, 2002~2005년까지 문화재청에서 주관한 근대문화유산 조사 및 목록화 사업을 통해 전국의 근대건축물을 조사하였다. 또한 2005~2008년에는 문화재청에서 비지정 건조물문화재 일제조사사업을 통해 일부 근대건축물의 조사가 이루어지기도 하였다.

4) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행규칙」 국토교통부령 제208호(2015.6.4. 제정), 별지 제1~3호 서식.

5) 국토교통부 건축문화경관과(2016), 「건축자산 기초조사 실시 가이드라인」, p.3.

6) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령」 대통령령 제26299호(2015.6.1. 제정), 별표 1.

서 각 가치의 범위를 특정하기 어려울 뿐만 아니라 네 가지 기준간의 구분도 서로 배타적 이지 않고 중첩될 여지가 매우 많다. ‘우수건축자산의 가치’가 지자체마다 달리 규정될 수 있는 건축자산의 가치에 대한 참고가 되기에도 포괄적인 규정으로 생각되며, 우수건축자산의 가치 기준으로서도 건축자산의 가치 기준과 마찬가지로 지역마다 혼격한 수준 차이가 발생할 가능성이 매우 높다. ‘우수건축자산의 가치’가 기준으로 작동하기 위해서는 보다 세부적인 지표가 제시되거나 각 기준에 해당되는 사례가 풍부하게 제시되어야 할 필요가 있다. 건축자산 제도의 가장 근본이 되는 건축자산 또는 우수건축자산의 가치 기준을 보다 명확한 규정으로 개정해야 할 것이다.

□ 예비문화재와 건축자산으로서 근대건축물의 가치 평가에 대한 기준 필요

근대건축물은 가치있는 유물로서 인정받은 기간이 상대적으로 짧기 때문에 국보나 보물과 같이 가장 높은 수준의 보호를 받는 문화재로 지정되지는 못하였지만, 사적, 등록문화재, 지방 유형문화재 등 점차 문화재로서 보호를 받는 대상이 늘어나고 있다. 근대 시기에 대한 역사적 평가가 더해짐에 따라 국가의 중요한 문화재로 인정받을 수 있는 예비문화재의 성격을 갖는 근대건축물을 주변에서 찾아볼 수 있게 되었으며, 동시에 이러한 근대건축물은 현재에도 다양한 활용이 가능한 건축자산으로서의 가치도 지니고 있다.

근대건축물에 대하여 예비문화재로서의 ‘보존 가치’와 건축자산으로서는 ‘활용 가치’를 동시에 추구할 수도 있지만, 대부분의 경우에는 어느 한쪽의 가치를 추구하면 다른 한쪽의 가치는 감소하는 경향을 보인다. 또한 ‘보존 가치’는 현재의 시점에서 평가할 수 있지만, ‘활용 가치’는 미래 가치로서 현재의 시점에서 평가하기 어려울 뿐만 아니라 보존 가치와는 다른 평가 기준이 필요하다. 선행연구에서는 건축자산의 평가 기준을 문화유산의 보존 가치를 차용하여 규정하였기 때문에, 미래 가치로서의 활용 가치에 대해서는 새로운 평가의 방법론이 요구된다. 보존과 활용의 가치 기준은 분명하게 구분될 필요가 있고, 보존과 활용의 가치를 평가하기 위해서는 구체적인 기준도 필요하다.

2) 연구의 목적

□ 보존과 활용을 위한 근대건축물 가치 기준의 개념 정립

근대건축물에 대한 국민의 관심이 지속적으로 높아지고 있으며, 「문화재보호법」과 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에서는 근대건축물의 보존과 활용을 위한 법적 제도

를 시행하고 있다. 이들 제도에서는 공통적으로 근대건축물의 가치를 확인하고 이를 건축적 자산으로서 적극적인 활용을 장려하고 있지만, 가치 기준의 개념과 가치 판단의 방법이 구체적이지 않기 때문에 근대건축물의 가치를 공감하기에는 어려움이 있다. 현행 근대건축물 관련 제도에서는 가치의 기준을 매우 포괄적으로 설정하고 있으며, 가치 기준의 세부지표나 구체적인 사례도 확인하기 어렵다. 따라서 가치 판단이 소수 전문가의 주관적인 판단에 의존할 수밖에 없고, 이마저도 구체적인 가치에 대한 기술이 부족한 실정이다. 또한 보존과 활용을 동시에 강조한 나머지 서로 충돌되는 보존과 활용이라는 목표를 동일한 가치 기준으로 평가하는 혼동을 범하고 있다. 따라서 본 연구에서는 근대건축물의 보존 가치와 활용 가치의 개념을 검토하고, 두 가치의 관계를 확인하고자 한다. 이를 통해 가치 평가를 적용하는 의도에 따라 근대건축물의 가치 기준을 구체화할 수 있을 것이다.

□ 근대건축물의 가치 기준과 세부 지표 제안

현재 시행되고 있는 근대건축물 관련 제도에서는 「문화재보호법」의 등록문화재와 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」의 우수건축자산의 가치 기준을 명시하고 있다. 이들 가치 기준은 「문화재보호법」의 문화재 가치 기준을 근간으로 하고 있는데, 근대건축물의 보존과 활용이라는 관점에서 가치 기준으로서의 타당성을 검토할 필요가 있다. 2001년 등록문화재 제도 시행 이후 현재까지 가치 기준에 대한 몇 차례의 검토가 있었지만, 근본적인 가치 기준의 개념과 범위는 검토되지 못했다. 근대건축물 관련 제도가 17년째 시행되고 있는 시점에서 현행 제도의 가치 기준이 건축물의 가치를 판단하는 기준으로서 적합한 수준을 갖고 있는지, 그리고 가치 기준의 범주가 적절한가에 대한 점검이 필요하다고 판단된다. 이를 통해 근대건축물 가치 기준의 구체화 수준을 검토할 수 있을 것이며, 지금까지 근대건축물의 가치를 판단해 온 여러 사례를 통해 제도 시행의 문제점과 해결 방안도 확인할 수 있을 것이다. 본 연구에서는 학계, 정부부처, 지자체 등 관련 분야 전문가의 평가와 논의를 통해, 보존 또는 활용의 적용 범위와 그에 따른 가치 기준 및 세부 지표의 구체화 수준 등을 제안하고자 한다. 이는 보존 가치와 활용 가치를 고려한 근대건축물의 대안적 가치 기준이 될 수 있을 것이며, 제도 운영을 통해 지속적으로 보완해 나갈 수 있는 제도개선의 방법론이 될 수 있을 것이다.

2. 연구의 범위와 방법

1) 연구 범위

본 연구에서는 근대건축물의 가치 기준과 가치 판단을 위한 세부 지표를 주된 연구 내용의 범위로 한다. 근대건축물의 가치 기준에 대해서는 관련 제도에서 규정하고 있는 보존과 활용을 위한 다양한 가치 기준을 검토하여, 가치 기준의 개념과 수준을 정립하는 과정을 중심으로 살펴보고자 한다. 근대건축물의 가치 판단을 위한 세부 지표에 대해서는 개별 건축물의 구체적이고 다양한 가치 평가를 분석하여 근대건축물의 가치 기준을 충족할 수 있는 지표를 도출하고자 한다.

본 연구에서 대상으로 삼고 있는 근대건축물은 ‘근대시기’라는 시간적 구분에 의한 분류 대상으로서, 재료, 구법, 용도, 규모 등에 따라 매우 다양한 형식을 갖고 있다. 근대시기는 일반적으로 1876년 개항 이후 서양의 근대적 건축 기술, 재료, 양식 등이 도입되기 시작한 이후부터 1945년 해방 이전까지를 시간적 범위로 한다.⁷⁾ 근대건축물의 가치 기준을 면밀하게 검토하기 위해서는 한정된 조건의 대상으로 구체화하여 논점을 명확히 할 필요가 있기 때문에, 근대시기의 건축물로 한정하여 가치 기준을 확인하고자 하였다. 하지만 최근에는 등록문화재 제도와 건축자산 제도에서 “근현대 문화유산”, “근현대 건축 자산” 등의 용어를 사용하면서 점차 1950~1980년대까지 시대적 범위를 넓혀가고 있는 추세이다.⁸⁾ 본 연구에서는 일반적인 근대시기의 범위로 근대건축물의 범위를 한정하였지만, 등록문화재와 건축자산 제도를 다루는 경우에는 시기적 범위를 근현대로 확대하여 제도의 취지와 운영 현황을 확인하였다. 향후 본 연구의 성과를 바탕으로 다양한 시기와 형식의 근대건축물 전체로 확대하거나 더 나아가 등록문화재나 건축자산 전체의 범위까지 확대하여 해당 제도의 가치 기준 연구로 발전시켜야 할 것이다.

7) 이규철(2010), 「대한제국기 한성부 도시공간의 재편」, 서울대학교 박사학위논문, pp.16-20.

8) 등록문화재는 50년 이상 된 건축물을 대상으로 하고 있으며, 건축자산은 연한의 규정은 없지만 「건축자산 기초조사」 실시 가이드라인(국토교통부, 2016)에서 30년 이상의 건축물을 건축자산 기초조사의 우선 대상으로 보고 있다.

2) 연구 방법

□ 국내·외 문헌 및 제도 검토

근대건축물의 가치 기준에 대한 선행연구를 확인하기 위해, 문화유산의 보존과 활용으로 범위를 확대하여 살펴보았다. 문화유산에는 국가의 문화재로 지정된 건축물에서부터 역사가 오래되지는 않았지만 지역 사회에 의미있는 근현대 건축물에 이르기까지 다양한 수준의 건축물이 포함되어 있다. 개별 건축물 또는 특정 지역의 문화유산에 대한 다양한 가치를 탐구한 연구에서부터 문화재나 문화유산에 대한 전반적인 가치 기준과 활용 방안에 대한 연구를 중심으로 살펴보았다. 특히 문화유산의 가치 판단 프로세스에 대한 연구와 문화유산의 경제적 가치에 대한 연구는 본 연구에서 가치 기준을 검토하고 보존과 활용의 가치를 구분하기 위해 보다 면밀하게 검토하였다.

본 연구에서 다루고 있는 근대건축물의 가치는 국가 차원의 제도를 운영하기 위한 가치의 기준이다. 따라서 실제로 운영되고 있는 국내외의 관련 제도의 현황에 대해 가치 기준을 중심으로 살펴보았다. 국내의 등록문화재 제도와 건축자산 제도는 본 연구에서 궁극적으로 개선하고자 하는 제도로서, 제도화의 배경에서부터 현재 운영 현황과 문제점 등을 살펴 보았다. 일본의 제도로서는 우리나라의 제도에 가장 많은 영향을 미친 등록문화재 제도와 최근에 시행되어 역사문화환경의 통합관리의 사례로서 중요한 의미를 갖고 있는 역사경관 관련제도를 살펴보았다. 근현대 문화유산에 대해서는 가장 이른 시기에 제도를 운영하기 시작한 프랑스와 영국의 사례를 살펴보았다. 프랑스는 1999년부터 20세기 문화유산 라벨제도를 운영해 오다가 2016년부터는 LCAP법으로 전환을 추진하고 있다. 근현대 문화유산의 제도를 바꾸는 상황에서 가치 기준에 대한 제도 운영이 어떻게 바뀌고 있는지 조사하고 시사점을 도출하였다. 영국은 등재건축물(Listed Buildings) 제도를 통해 근현대 문화유산을 관리하는 최초의 사례로서 의미가 있다. 오랜 기간 제도를 운영해 오면서 가치 기준과 조사 방법 등이 변화해 온 과정을 중심으로 살피고 참고하였다.

□ 사례조사

근대건축물의 보존 및 활용 현황을 확인하기 위해 다양한 형태로 지정 또는 등록되어 관리되는 문화유산의 사례를 확인하였다. 현재의 제도에서 가장 높은 수준으로 관리되는 국가지정문화, 근현대 문화유산 중심으로 등록되고 있는 등록문화재, 지자체의 활용을 위해 도입된 건축자산(우수건축자산, 건축자산 진흥구역) 등이 각 제도의 특성에 따라

보존되는 수준과 활용의 방법 등을 살펴보았다. 특히 등록문화재와 건축자산의 경우에 가치를 판단한 기술 내용을 검토하여, 가치 판단의 프로세스, 가치의 기준, 가치의 관리 등에 대한 현황을 확인하였다.

또한 근대건축물의 보존 및 활용 현황을 보다 구체적으로 확인하기 위해 보존 및 활용의 다양한 주체들로부터 가치 기준에 대한 의견을 수렴하였다. 근대건축물의 소유자, 조사자, 관리자(지자체, 공공기관, 개인 등), 사용자, 설계자, 시공자 등 각 주체가 보존과 활용을 위한 가치의 기준을 어떻게 바라보고 있는가에 대해 확인하였다.

□ 전문가 자문

본 연구를 수행하기 위해 관련 전문가로 구성된 자문위원회를 구성하였다. 근대건축, 문화유산, 건축자산 등 근대건축물의 가치 기준과 관련하여 다양한 연구와 실무를 수행하고 있는 전문가로 구성된 자문위원회를 통해 근대건축물의 보존 및 활용에 대한 다양한 관점의 의견을 수렴하고자 하였다. 본 연구의 초기 진행에서부터 최종 결과물 도출에 이르기까지 각 단계별로 자문위원회의 의견을 수렴하여, 연구의 진행 과정에 따른 지속적인 피드백을 통해 연구의 내용을 검토하였다.

자문위원회 이외에도 국내의 근대건축물 제도와 관련된 국토교통부, 문화재청, 지자체의 담당 공무원을 통해 제도의 운영 현황에 대한 의견을 수렴하였고, 해외의 근대건축물 관련 전문가에게도 대면 및 서면 인터뷰를 통해 의견을 수렴하였다.

제2장 근대건축물의 가치 논의 검토

1. 건축물의 가치에 대한 논의
 2. 해외 근대건축물 관련 제도의 가치 기준
 3. 근대건축물 가치 기준 논의의 방향과 시사점
-

1. 건축물의 가치에 대한 논의

1) 근대건축물의 가치 기준 관련 연구 검토

근대건축물의 보존과 활용에 대한 선행연구는 대부분 개별 건축물의 보존 또는 활용의 방법론에 집중되어 있다. 이러한 연구를 통해 구체적인 사례의 보존과 활용을 검토할 수 있지만, 본 연구를 수행하는데 있어 직접 참고가 되는 선행연구는 근대건축물 관련 제도에 대한 정책연구이다. 여기에서는 건축물의 가치 기준을 검토하거나 근대건축물을 포함하는 문화유산의 범위에서 가치 기준을 다루고 있다.

근대건축물 관련 제도의 정책연구에서는 제도의 시행 현황을 검토하여 문제점과 개선점을 도출하거나(윤인석;2007), 제도를 법제화하고 운영방안을 제시하는 연구(유광흠;2012, 정종섭;2012, 심경미;2014)가 있으며, 각 제도에서는 근대건축물의 가치 기준에 대하여 간략히 소개하는 정도로 언급되어 있다.

문화유산의 가치 기준을 다룬 선행연구에서는 가치 기준을 대부분 보존 가치에 집중하여 다루었고(이수정;2011, 김성조;2012), 여러 선행연구의 다양한 가치 기준을 나열한 후 충분한 검토와 논의 없이 가치 기준을 종합하거나 간단한 설문을 통해 순위를 매겨 가치 기준을 결정하는 등 연구 방법론에 대한 한계가 나타나고 있다.(김성조;2012, 박재민;2013)

이 밖에도 가치 기준의 개념 및 유형화와 관련한 연구로는 문화재 활용의 체계성과 효율성을 높이기 위해 최근의 활용 사례와 경향을 분석하여, 현실을 수용할 수 있는 문화재 활용의 개념을 정의하고 활용 유형을 분류한 연구(류호철:2014)와 유네스코 세계유산 수준에서 문화 경관의 가치 평가를 둘러싼 쟁점을 고찰(전종한:2014)한 연구 등이 있다.

[표 2-1] 근대건축물의 가치 기준 관련 선행 연구

구분	연구목적	연구방법	주요연구내용
근대건축물의 보존과 활용에 대한 연구			
1	<ul style="list-style-type: none"> - 과제명: 근대 건축문화유산 보존 활성화를 위한 등록문화재 제도개선 연구 - 연구자(연도): 윤인석 외(2007) - 연구목적: 근대건축유산의 보존성과에 대해 확인하고, 등록문화재 제도에 대한 평가를 통해 개선방향을 모색 	<ul style="list-style-type: none"> - 문헌조사를 통한 등록문화재 제도의 시행에 대한 분석 및 평가 - 현지조사를 통한 국내 현황 확인과 외국의 선진 사례파악 - 지방 행정관서의 문화재 담당자 설문조사 - 세미나와 공청회를 통한 의견 수렴 	<ul style="list-style-type: none"> - 등록문화재에 대한 분석 및 평가 - 해외 건축문화유산 보호제도 및 우수사례 연구 - 등록문화재 제도개선 방안 및 문화재보호법 등 개정안 제시
2	<ul style="list-style-type: none"> - 과제명: 지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구 - 연구자(연도): 유광흠 외(2012) - 연구목적: 지역건축자산의 보존 및 활용을 통한 지역의 활성화 및 도시경쟁력 향상을 위한 관리 및 지원기반 마련 	<ul style="list-style-type: none"> - 선행연구 및 해외 제도와 사례 조사 - 공무원 및 관련 전문가 의견 조사 - 국내외 주요 DB 사례 수집 및 담당 공무원, 시민단체, 관련 전문가 인터뷰 - 지역건축자산 DB구축을 위한 프로그램 개발 	<ul style="list-style-type: none"> - 지역건축자산의 개념정립과 관리방안 제시 - 지역건축자산의 DB 정보서비스 방안 제시 - 우수건축자산 등록제도 및 운영방안 마련 - 우수건축자산의 지원 및 관리를 위한 중장기 추진전략 마련
3	<ul style="list-style-type: none"> - 과제명: 예비문화재 제도 도입방안 연구 - 연구자(연도): 정종섭 외(2012) - 연구목적: 현대적 문화유산을 기준의 문화재보호 제도권내로 흡수/보호하여 미래세대가 향유할 수 있는 제도적 기초 마련, '예비문화재' 제도 도입을 위한 법령 개정안 제시 	<ul style="list-style-type: none"> - 선행연구 정리/분석 - 일본/미국/프랑스 등의 근현대 문화유산에 대한 보호 노력과 관련 법령 조사 - 관계 전문가의 워크숍/설문조사/공청회 	<ul style="list-style-type: none"> - 예비문화재 제도 도입의 필요성 고찰과 기대효과 및 활용방안 제안 - 근대문화재의 개념 고찰, 예비문화재의 개념과 법적 지위 제시 - 현행 등록문화재 제도의 검토, 예비문화재 제도의 절차/관리/활용/규제방안 제시 - 해외 사례와 전문가 의견을 통해 문화재 보호법 및 동법 시행령/시행규칙 개정안 제시
4	<ul style="list-style-type: none"> - 과제명: 건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구 - 연구자(연도): 심경마·차주영(2013) - 연구목적: 건축자산의 개념 정립 및 다양 한 유형에 대한 인식 제고, 건축자산 조사 목록 구축 및 조사목록 활용방안 제시 	<ul style="list-style-type: none"> - 문헌연구 - 국내외 관계자 면담조사 - 전문가 자문 및 워크숍 - 중앙정부 관계부처, 지자체 관계부서, 민간단체 등의 자료 협조를 통한 분석 	<ul style="list-style-type: none"> - 건축자산 제도의 현황 파악 - 건축자산 조사사업 분석 - 해외 사례 분석 - 건축자산 시범조사 - 건축자산 목록구축 및 활용방안 제시
문화유산의 가치 기준에 대한 연구			
1	<ul style="list-style-type: none"> - 과제명: 문화유산 보존원칙 수립을 위한 가치의 정의 및 방법론에 대한 시론적 연구 - 연구자(연도): 이수정(2011) - 연구목적: 문화유산이 지니고 있는 구체적 	<ul style="list-style-type: none"> - 문화유산 가치에 대한 국외 선행연구 조사 - 보존원칙 수립에 대한 국외 방법론 조사 	<ul style="list-style-type: none"> - 문화유산의 가치에 대한 기준의 연구동향 검토 - 문화유산 가치의 다양한 개념 고찰 - 문화유산의 가치에 영향을 주는 요소 고찰

구분	연구목적	연구방법	주요연구내용
	인 가치와 보존원칙의 관계, 문화유산의 가치 중심 보존원칙 수립을 위한 방법론 제안		- 문화유산 보존원칙의 수립방안 제시
2	<ul style="list-style-type: none"> - 과제명: 근대건축 문화유산의 보전가치 기준에 관한 연구 - 연구자(연도): 김성조·김영태(2012) - 연구목적: 근대건축 문화유산의 가치평가를 위한 보전가치 기준을 설정 	<ul style="list-style-type: none"> - 건축문화 보전원칙에 대한 이론적 고찰 - 보전가치에 대한 선행연구 조사 - 학계, 공공기관, 민간기업 등을 통한 설문과 면접조사 	<ul style="list-style-type: none"> - 문화유산의 보전원칙과 가치 기준의 흐름 파악 - 선행연구를 통한 보전가치 기준 설정 및 설문조사 - 설문 결과를 바탕으로 보정한 근대건축 문화유산의 보전가치 기준 제시
3	<ul style="list-style-type: none"> - 과제명: 근대 문화유산의 평가 기준과 상대적 중요도에 관한 연구 - 연구자(연도): 박재민·성종상(2013) - 연구목적: 문화유산의 구체적인 평가기준의 선정과 각 평가기준 간의 상대적 중요도 측정 	<ul style="list-style-type: none"> - 국내외 문헌자료 고찰 - 관련 전문가 설문조사 - 쌍대비교 척도법을 사용한 상대적 중요도 측정 	<ul style="list-style-type: none"> - 선행연구를 통한 근대 문화유산 평가 기준 고찰 및 평가 기준 제안 - 근대 문화유산의 평가 기준에 대한 전문가 설문 조사 - 설문조사의 데이터를 분석하여 근대 문화유산의 상대적 중요도 측정
4	<ul style="list-style-type: none"> - 과제명: 문화재 활용의 개념 확장과 활용 유형 분류체계 구축 - 연구자(연도): 류호철(2014) - 연구목적: 문화재 활용의 체계성과 효율성을 높이기 위해 최근의 활용 사례와 경향을 분석하여, 현실을 수용할 수 있는 문화재 활용의 개념을 정의하고 활용 유형 분류 	<ul style="list-style-type: none"> - 선행연구 분석 - 문화재 제도 및 정책 검토 	<ul style="list-style-type: none"> - 문화재 활용의 개념 정의와 유형 분류 사례 - 문화재 활용의 개념 확장과 유형 분류 방안 제시 - 문화재 활용의 방향 제시
5	<ul style="list-style-type: none"> - 과제명: 국가 유산 '명승'의 조사 기록을 위한 가치 범주의 구상: '문화 경관으로서의 명승'의 관점에서 - 연구자(연도): 전종현(2014) - 연구목적: 국가 '명승'의 조사 기록을 위한 관점과 이에 상응하는 가치 범주화 방안 모색 	<ul style="list-style-type: none"> - 현행 법률에 언급된 용어와 학술적 정의를 검토 - 유네스코 세계유산 수준에서 문화 경관의 가치 평가를 둘러싼 최근의 쟁점 고찰 	<ul style="list-style-type: none"> - 법률적 '명승' 개념의 해석과 '문화경관' 용어로의 확장 - '문화경관으로서의 명승'에 대한 가치평가를 둘러싼 최근의 쟁점 - 조사 기록을 위한 가치 범주의 제안

근대건축물의 보존 및 활용에 대한 선행연구는 다수 수행된 바 있지만, 본 연구는 보존 및 활용을 위한 근대건축물의 가치 판단 기준을 연구의 대상으로 삼았다는 측면에서 선행연구와 크게 차별된다. 또한, 연구의 방법에서는 서로 상충되는 근대건축물의 보존 가치와 활용 가치를 구분하여 가치 기준의 개념 정립, 다양한 의견을 가진 여러 분야의 전문가와 협력하여 근대건축물의 다양한 가치 기준의 유형과 세부 지표 제안하는 체계적인 연구 프로세스에 의해 수행하는 차별성을 갖는다.

2) 세계문화유산의 가치 기준 논의 과정

□ 유네스코의 OUV(Outstanding Universal Value)

국제연합 산하의 교육·과학·문화 전문 기구인 유네스코(UNESCO)는 1972년 프랑스 파리에서 열린 제17차 유네스코 총회에서 ‘세계 문화 및 자연유산 보호 협약’을 채택하였고(UNESCO, 1972), 이 협약의 서문에서 “문화유산 및 자연유산의 일부는 현저한 가치를 지니고 있고, 따라서 인류 전체의 세계유산(World Heritage)의 일부로서 보존될 필요가 있다.”고 규정하였다.⁹⁾ 세계유산(World Heritage)은 ‘탁월한 보편적 가치(Outstanding Universal Value, OUV)’를 지닌 것으로, 이 중에서 ‘문화유산(Cultural Heritage)’은 다음과 같은 것들로 규정되었다.

- 기념물 : 건축물, 기념적 조각품 및 회화, 고고학적 성질을 가진 요소 또는 구조물, 비명, 동굴주거 및 조형물의 결합으로서 역사, 예술 또는 과학의 관점에서 현저한 보편적 가치를 가진 것
- 건물의 집단 : 분리 또는 연결된 건물의 집단으로서 그것의 건축술, 균질성 또는 풍경내의 위치로 인하여 역사, 예술 또는 과학의 관점에서 현저한 보편적 가치를 가진 것
- 유적 : 인조물 또는 자연과 인공의 결합물 및 고고학적 유적을 포함한 지역으로서 역사적, 미학적, 인종학적 또는 인류학적 관점에서 현저한 보편적 가치를 가진 것

세계문화유산의 범위와 정의에 대하여 유카 요킬레토는 문화유산에 대한 가치 규정으로서 중요한 의미를 갖는다고 평가하였다. 즉, “문화유산은 역사적 관점(역사적 가치, 오래된 것의 가치, 기념비적인 가치), 예술적 관점(예술적 가치, 미학적 가치), 과학적 관점(과학적 가치), 인종학적 또는 인류학적 관점(과학적 가치로 인정될 수 있음)에서 보호되어야만 한다.”고 하였다.¹⁰⁾ 이러한 1972년 유네스코 협약에서 포괄한 역사적, 예술적, 과학적, 인류학적 가치 기준은 1976년 유네스코 전문가 회의(UNESCO Expert Meeting)에서 탁월한 보편적 가치(OUV)의 개념에 대한 논의를 통해 보다 세밀하게 규정하였고, 이를 바탕으로 다음과 같은 6가지 가치 기준이 만들어졌다.¹¹⁾

9) Jokilehto, Jukka(2008) *The World Heritage List. What is OUV? Defining the Outstanding Universal Value of Cultural World Heritage Properties*hendrik Bäßler verlag, p.7; 전종한, “세계유산의 관점에서 본 국가 유산의 가치 평가와 범주화 연구-문화재청 지정 국가 ‘명승’을 중심으로”, 「대한지리학회」, v.48(6), p.932.

10) Jokilehto, Jukka(2008) *The World Heritage List. What is OUV? Defining the Outstanding Universal Value of Cultural World Heritage Properties*, hendrik Bäßler verlag, p.7.

11) Jokilehto, Jukka(2008) *The World Heritage List. What is OUV? Defining the Outstanding Universal Value of Cultural World Heritage Properties*, hendrik Bäßler verlag, p.59.

- 국제적으로 알려진 건축가와 건설자의 걸작을 포함하는, 독특한 예술적인 업적을 나타내는 자산
- 오랜 세월을 거치거나 지리적으로 한정된 지역에서 세계 건축 또는 인간 정 주의 발전에 영향을 준 것으로 매우 중요한 자산
- 고도로 지적이거나 사회적이거나 예술적인 업적을 보여주는 중요한 유형이 나 범주로서, 가장 훌륭하거나 가장 중요한 사례가 되는 자산
- 매우 오래된 유물의 자산
- 번복할 수 없는 사회문화적 또는 경제적 변화의 결과로서 멸실의 위협을 받는 전통적인 양식의 건축, 건설 방법, 인간 정주의 형태를 포함하는 독특하거나 매우 드문 자산
- 세계적으로 중요한 인물, 사건, 종교, 철학을 이해하는 데에 필수적이거나 관련된 자산

이 가치 기준은 이후 「세계유산 보전의 이행을 위한 운영 지침(Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Conservation)」에 포함되어 수차례의 개정을 통해 지속되었고, 추가 논의를 통해 현재까지 이어지고 있다. 2016년 현재의 OUV는 다음과 같다.¹²⁾

- 인간의 창의성으로 빚어진 걸작을 대표할 것
- 오랜 세월에 걸쳐 또는 세계의 일정 문화권 내에서 건축이나 기술 발전, 기념물 제작, 도시 계획이나 조경 디자인에 있어 인간 가치의 중요한 교환을 반영
- 현존하거나 이미 사라진 문화적 전통이나 문명의 독보적 또는 적어도 특출한 증거일 것
- 인류 역사에 있어 중요 단계를 예증하는 건물, 건축이나 기술의 총체, 경관 유형의 대표적 사례일 것
- 특히 번복할 수 없는 변화의 영향으로 취약해졌을 때 환경이나 인간의 상호 작용이나 문화를 대변하는 전통적 정주지나 육지 및 바다의 사용을 예증하는 대표 사례
- 보편적 중요성이 탁월한 사건이나 실존하는 전통, 사상이나 신조, 예술 및 문학작품과 직접 또는 가시적으로 연관될 것 (다른 기준과 함께 적용 권장)

12) World Heritage Center(2016), Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Conservation, p.17; 유네스코한국위원회, “세계유산 등재정책”, 유네스코와 유산, http://heritage.unesco.or.kr/wh/wh_reg/wh_reg_criterion/. (검색일: 2017.9.23.).

1976년의 OUV와 비교해 보면, 40여 년간 수차례의 개정을 거쳤지만 가치 기준 vi를 제외하면 대부분의 가치 기준은 비슷한 수준을 유지하고 있다. 특히 1972년 유네스코 협약의 역사적, 예술적, 과학적, 인류학적이라는 기본적인 가치에 대한 관점에는 큰 변화가 없어 보인다. 하지만 OUV에서 기술하고 있는 가치는 역사적, 예술적, 과학적, 인류학적 측면에 대하여 우수하거나, 대표적이거나, 희소한 가치를 나타내고 있어 보다 구체적인 변화를 살펴볼 필요가 있다. 이를 위해 1976년에서 현재까지의 OUV 기술이 변화한 양상을 정리하면 [표 2-2, 2-3, 2-4]와 같다.

[표 2-2] ICOMOS의 OUV(Outstanding Universal Value) 변천-1

구분	ICOMOS 1976	OG1977	OG 1978
기준 I	국제적으로 알려진 건축가와 건설자 의 걸작을 포함하는, 독특한 예술적인 업적을 나타내는 자산	독특한 예술적·미학적 업적이거나 인간의 창의성으로 빛어진 걸작을 대 표할 것	독특한 예술적·미학적 업적이거나 인간의 창의성으로 빛어진 걸작을 대 표할 것
기준 II	오랜 세월을 거치거나 지리적으로 한 정된 지역에서 세계 건축 또는 인간 정 주의 발전에 영향을 준 것으로 매우 중 요한 자산	오랜 세월에 걸쳐 또는 세계의 일정 문 화권 내에서 다음 세대를 위한 건축, 기념비적 조각, 정원과 조경 디자인, 관련 예술, 인간 정주지에 있어 큰 영 향을 준 것	오랜 세월에 걸쳐 또는 세계의 일정 문 화권 내에서 건축, 기념비적 조각, 정 원과 조경 디자인, 관련 예술, 도시 계 획이나 인간 정주지에 있어 큰 영향을 준 것
기준 III	고도로 지적이거나 사회적이거나 예 술적인 업적을 보여주는 중요한 유형 이나 범주로서, 가장 훌륭하거나 가장 중요한 사례가 되는 자산	독특하거나, 매우 드물거나 매우 오래 된 유물	독특하거나, 매우 드물거나 대단한 유 물
기준 IV	매우 오래된 유물의 자산	중요한 문화적, 사회적, 예술적, 과학 적, 기술적, 산업적 발전을 나타내는 구조 유형을 가장 특징적인 사례일 것	중요한 문화적, 사회적, 예술적, 과학 적, 기술적, 산업적 발전을 나타내는 구조 유형을 가장 특징적인 사례일 것
기준 V	번복할 수 없는 사회문화적 또는 경제 적 변화의 결과로서 멸실의 위협을 받 는 전통적인 양식의 건축, 건설 방법, 인간 정주의 형태를 포함하는 독특하 거나 매우 드문 자산	자연이나 번복할 수 없는 사회문화적 또는 경제적 변화의 영향으로 멸실 위 기애 놓인 중요하고 전통적인 양식의 건축, 건설 방법, 인간 정주의 형태로 서 특징적인 사례	자연이나 번복할 수 없는 사회문화적 또는 경제적 변화의 영향으로 멸실 위 기애 놓인 중요하고 전통적인 양식의 건축, 건설 방법, 도시계획이나 전통적 인 인간 정주의 형태로서 특징적인 사 례
기준 VI	세계적으로 중요한 인물, 사건, 종교, 철학을 이해하는 데에 필수적이거나 관련된 자산	탁월하게 역사적으로 중요한 사상이 나 신조, 사건, 인물과 밀접한 관련을 갖고 있는 것	탁월하게 역사적으로 중요한 사상이 나 신조, 사건, 인물과 밀접한 관련을 갖고 있는 것

출처 : Jokilehto, Jukka(2008) The World Heritage List. What is OUV? Defining the Outstanding Universal Value of Cultural World Heritage Properties Hendrik Bäbler Verlag, p.75.

- 1976년의 기준 VI와 V는 다른 기준과의 비교를 위해 순서를 바꾸었다.
- 이전의 OUV에서 개정이 이루어진 부분은 밑줄 표시로 구분하였다.

[표 2-3] ICOMOS의 OUV(Outstanding Universal Value) 변천-2

구분	OG 1980	OG 1983	OG 1994
기준 I	독특한 예술적·미학적 업적이거나 인간의 창의성으로 빚어진 걸작을 대 표할 것	독특한 예술적 업적이거나 인간의 창의성으로 빚어진 걸작을 대표할 것	독특한 예술적 업적이거나 인간의 창의성으로 빚어진 걸작을 대표할 것
기준 II	오랜 세월에 걸쳐 또는 세계의 일정 문화권 내에서 건축, 기념비적 예술, 도시 계획이나 조경에 있어 큰 영향을 준 것	오랜 세월에 걸쳐 또는 세계의 일정 문화권 내에서 건축, 기념비적 예술, 도시 계획이나 조경에 있어 큰 영향을 준 것	오랜 세월에 걸쳐 또는 세계의 일정 문화권 내에서 건축, 기념비적 예술, 도시 계획이나 조경 디자인에 있어 큰 영향을 준 것
기준 III	이미 사라진 문명의 독보적 또는 적어도 특출한 증거일 것	이미 사라진 문명의 독보적 또는 적어도 특출한 증거일 것	이미 사라진 문화적 전통이나 문명의 독보적 또는 적어도 특출한 증거일 것
기준 IV	인류 역사에 있어 중요 단계를 예증하는 구조 유형의 대표적 사례일 것	인류 역사에 있어 중요 단계를 예증하는 건물 또는 건축의 총체의 대표적 사례일 것	인류 역사에 있어 중요 단계를 예증하는 건물, 건축의 총체, 경관 유형의 대표적 사례일 것
기준 V	번복할 수 없는 변화의 영향으로 취약해졌을 때 문화를 대변하는 전통적 정주지의 사용을 예증하는 대표 사례	번복할 수 없는 변화의 영향으로 취약해졌을 때 문화를 대변하는 전통적 정주지의 사용을 예증하는 대표 사례	특히 번복할 수 없는 변화의 영향으로 취약해졌을 때 문화를 대변하는 전통적 정주지나 토지의 사용을 예증하는 대표 사례
기준 VI	탁월하게 보편적으로 중요한 사건, 상이나 신조와 직접 또는 가시적으로 연관될 것 (예외적인 경우이거나 다른 기준과 함께 사용되어야 함)	탁월하게 보편적으로 중요한 사건, 상이나 신조와 직접 또는 가시적으로 연관될 것 (예외적인 경우이거나 다른 기준과 함께 사용되어야 함)	탁월하게 보편적으로 중요한 사건이나 실존하는 전통, 사상이나 신조, 예술 및 문학작품과 직접 또는 가시적으로 연관될 것 (예외적인 경우이거나 다른 기준과 함께 사용되어야 함)

출처 : Jokilehto, Jukka(2008) The World Heritage List. What is OUV? Defining the Outstanding Universal Value of Cultural World Heritage Properties, Hendrik Bâbler Verlag, pp.76-77.

- 의미상 큰 변화 없이 문구 수정만 이루어진 운영 지침(Operational Guidelines)은 제외하였다.
- 이전의 OUV에서 개정이 이루어진 부분은 밑줄 표시로 구분하였다.

[표 2-4] ICOMOS의 OUV(Outstanding Universal Value) 변천-3

구분	OG 1996	OG 1997	OG 2005(현재)
기준 I	인간의 창의성으로 빚어진 걸작을 대 표할 것	인간의 창의성으로 빚어진 걸작을 대 표할 것	인간의 창의성으로 빚어진 걸작을 대 표할 것
기준 II	오랜 세월에 걸쳐 또는 세계의 일정 문화권 내에서 건축이나 기술 발전, 기념 물 제작, 도시 계획이나 조경 디자인에 있어 인간 가치의 중요한 교환을 반영	오랜 세월에 걸쳐 또는 세계의 일정 문화권 내에서 건축이나 기술 발전, 기념 물 제작, 도시 계획이나 조경 디자인에 있어 인간 가치의 중요한 교환을 반영	오랜 세월에 걸쳐 또는 세계의 일정 문화권 내에서 건축이나 기술 발전, 기념 물 제작, 도시 계획이나 조경 디자인에 있어 인간 가치의 중요한 교환을 반영
기준 III	현존하거나 이미 사라진 문화적 전통이나 문명의 독보적 또는 적어도 특출한 증거일 것	현존하거나 이미 사라진 문화적 전통이나 문명의 독보적 또는 적어도 특출한 증거일 것	현존하거나 이미 사라진 문화적 전통이나 문명의 독보적 또는 적어도 특출한 증거일 것

구분	OG 1996	OG1997	OG2005(현재)
기준 IV	인류 역사에 있어 중요 단계를 예증하는 건물, 건축이나 기술의 총체, 경관 유형의 대표적 사례일 것	인류 역사에 있어 중요 단계를 예증하는 건물, 건축이나 기술의 총체, 경관 유형의 대표적 사례일 것	인류 역사에 있어 중요 단계를 예증하는 건물, 건축이나 기술의 총체, 경관 유형의 대표적 사례일 것
기준 V	특히 번복할 수 없는 변화의 영향으로 취약해졌을 때 문화를 대변하는 전통적 정주지나 토지의 사용을 예증하는 대표 사례	특히 번복할 수 없는 변화의 영향으로 취약해졌을 때 문화를 대변하는 전통적 정주지나 토지의 사용을 예증하는 대표 사례	특히 번복할 수 없는 변화의 영향으로 취약해졌을 때 <u>환경이나 인간의 상호작용이나 문화를 대변하는 전통적 정주지나 육지 또는 바다의 사용을 예증하는 대표 사례</u>
기준 VI	탁월하게 보편적으로 중요한 사건이나 실존하는 전통, 사상이나 신조, 예술 및 문학작품과 직접 또는 가시적으로 연관될 것 (예외적인 경우이거나 다른 기준과 함께 사용되어야 함)	탁월하게 보편적으로 중요한 사건이나 실존하는 전통, 사상이나 신조, 예술 및 문학작품과 직접 또는 가시적으로 연관될 것 (예외적인 경우로서 다른 기준과 함께 사용되어야 함)	탁월하게 보편적으로 중요한 사건이나 실존하는 전통, 사상이나 신조, 예술 및 문학작품과 직접 또는 가시적으로 연관될 것 (다른 기준과 함께 적용 권장)

출처 : Jokilehto, Jukka(2008) *The World Heritage List. What is OUV? Defining the Outstanding Universal Value of Cultural World Heritage Properties* Hendrik Bäbler verlag, pp.76–77.

- 의미상 큰 변화 없이 문구 수정만 이루어진 운영 지침(Operational Guidelines)은 제외하였다.

- 이전의 OUV에서 개정이 이루어진 부분은 밑줄 표시로 구분하였다.

1976년 이래 현재까지 주요한 내용의 변화가 반영된 OUV의 개정은 8차례 정도이고, 각각의 개정된 6가지의 OUV에서 분야와 특성을 확인해 보았다. 분야는 1972년 유네스코 협약에서부터 이어온 역사적, 예술적, 과학적, 인류학적 관점이며, 특성은 OUV에서 기술하고 있는 내용에서 확인한 것으로 다른 사례에 비하여 월등하게 뛰어난 우수성, 전형을 나타내는 대표성, 현존하는 사례가 극히 적은 희소성으로 구분할 수 있었다.¹³⁾ 분야에서는 인류학적인 관점이 점차 강조되는 방향으로 변화하였으며, 역사적인 관점과 인류학적인 관점은 경계가 모호하기도 하면서 모든 가치 기준에서 고려하는 분야이기도 했다. 기본적으로 세계문화유산이 인류가 역사적으로 이루어낸 업적을 선별한 것이기 때문이다. 이보다는 특수한 경우로서

[표 2-5] ICOMOS의 OUV 변화 양상(1976–2017)

구분	분야와 특성 변화
기준 I	예술적-우수성 → 예술적/인류학적-우수성
기준 II	역사적/인류학적-대표성 → 역사적/인류학적/과학적-대표성
기준 III	예술적/과학적-우수성 → 역사적/인류학적-우수성/희소성
기준 IV	역사적-희소성/대표성 → 역사적/인류학적-대표성
기준 V	인류학적-희소성 → 인류학적-희소성
기준 VI	역사적-대표성 → 역사적-대표성

예술적이거나 과학적인 관점에서 선별되는 대상이 있는데, 예술적인 경우는 우수한 것으로, 과학적인 경우는 대표적인 것으로 가치 기준이 조정되어 갔다. 따라서 유네스코의 OUV는 일반적으로는 역사적이고 인류학적인 분야에서 우수하거나 대표적이거나 희소한 것을 선별하고, 예술적인 분야에서는 우수한 것, 과학적인 분야에서는 대표적인 것을 선별하는 방식으로 변화하는 경향을 보인다.

세계문화유산의 OUV에서는 6개의 기준 외에, 각 기준에 대하여 진정성(authenticity)과 완전성(integrity)을 요구하고 있다. 진정성은 재질이나 기법 등에서 원래의 가치를 보유하고 있어야 한다는 것이고, 완전성은 문화유산의 가치를 확인할 수 있는 충분한 요소를 갖추고 있어야 한다는 것이다.¹⁴⁾

세계문화유산의 진정성은 「진정성에 대한 나라 문서(Nara Document on Authenticity, 1994)」를 기반으로 본격적인 논의가 진전되어 왔으며, 현재는 「세계유산 보전의 이행을 위한 운영 지침」에서도 세계문화유산의 가치는 반드시 진정성이 충족되어야 한다고 명시하고 있다. 유산의 가치가 믿을 수 있고 진실로 받아들여지기 위해서는 가치에 대한 정보의 수준을 확인해야 한다. 오랜 시간 동안 축적되어 온 문화유산의 원형과 계승된 특성에 관련된 모든 정보는 진정성을 판별하는 근간이 되며, 문화유산의 유형과 문화적 맥락에 따라 다음과 같은 측면에서 가치가 진실되고 믿을 수 있는 수준으로 표현되어야 한다고 유네스코는 권고하고 있다. 이러한 정보는 물리적인 것, 기록물, 구술, 회화 등이 포함되며, 이를 통해 문화유산의 특별한 예술적, 역사적, 사회적, 과학적 측면을 측정하여 문화유산의 본성, 특성, 의미, 역사를 확인할 수 있어야 한다.

- 형태와 디자인
- 재료와 실체
- 사용성과 용도
- 전통과 기술 및 관리 체계
- 위치와 환경
- 언어와 무형 유산의 형태

13) OUV의 내용을 다양한 요소로 분석할 수 있겠지만, 여기에서는 분야와 특성으로만 구분을 하였다. 건축, 조경 등 대상의 유형도 중요한 요소이지만, 이 연구는 근대건축물을 대상으로 하고 있기 때문에 대상을 구분하여 살피지는 않았다.

14) 이하의 세계문화유산의 진정성과 완전성에 대해서는 「세계유산 보전의 이행을 위한 운영 지침」을 참고하였다. World Heritage Center(2016), Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Conservation, pp.18-19.

○ 정신과 느낌 다른 내·외적 요소

완전성은 문화유산의 전체성과 온전성, 그리고 그것의 속성에 대한 측정이다. 완전성을 평가하기 위해서는 a) 문화유산이 '탁월한 보편적 가치(OUV)'를 나타내는 데에 필요한 모든 요소를 갖추고 있는지, b) 문화유산의 중요성을 파악하기 위한 과정과 문화유산의 모든 특성을 확인할 수 있는 적절한 규모인지, c) 문화유산이 개발의 부정적인 영향을 받고 있거나 방지되는지 등의 수준을 확인할 수 있어야 한다. 또한 문화유산의 물리적인 구조나 중요한 특성이 적절한 상태로 확인이 가능해야 하며, 훼손도 관리되어야 한다. 문화유산에 대한 가치의 총체를 확인하는 데에 필요한 요소의 중요 부분은 반드시 포함되어야 하며, 문화적 경관, 역사적 마을, 현존하는 문화유산의 뚜렷한 특징 등을 확인할 수 있는 주변의 다양한 관계도 잘 유지되고 있어야 한다.

□ 문화유산 관련 국제현장의 다양한 가치 기준¹⁵⁾

앞서 확인한 유네스코 세계유산의 가치는 1970년대에 시작되었지만, 이미 1877년 영국의 고건물 보호 협회(Society for the Protection of Ancient Building)의 선언문에서 'artistic, picturesque, historical, antique, substantial' 등을 가치 기준으로 제시한 바 있다.¹⁶⁾ 이후 1904년 마드리드 회의 권고, 1931년 아테네 협정, 1964년 베니스 협정 등을 거치며 역사적 가치, 예술적 가치, 과학적 가치, 경관적 가치 등이 제시되었으며, 세계유산(World Heritage)의 역사적, 예술적, 과학적, 인류학적 가치를 논의하는 기초가 되었다. ICOMOS를 중심으로 하는 문화유산 관련 기관에서는 세계유산의 OUV를 기반으로 하여 문화유산의 대상에 따라 구체적인 가치 기준의 범위와 수준에 대한 논의를 지속해 나가고 있으며, 그 주요 내용은 [표 2-6]과 같다.

15) 다음의 연구를 비롯하여 대부분의 선행연구에서 국제현장을 검토하고 있다. 홍순연(2008), 「근대 건축유산의 보전가치에 따른 활용방법에 관한 연구」, 동아대학교 박사학위논문; 심경미·이강민·설정임(2013), 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률 하위규정 마련연구」, 건축도시공간연구소; 심경미·차주영(2013), 「건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구」, 건축도시공간연구소; 전종한(2013), “세계유산의 관점에서 본 국가 유산의 가치 평가와 범주화 연구 - 문화재청 지정 국가 ‘명승’을 중심으로”, 「대한지리학회지」, v49(4); 최장락(2013), 「근대산업유산의 평가기준에 관한 연구: 보존가치 평가 지표를 중심으로」, 목원대학교 박사학위논문 등.

16) 이수정(2011), “문화유산 보존원칙 수립을 위한 가치의 정의 및 방법론에 대한 시론적 연구”, 「문화재」, v.44(4), p.156.

[표 2-6] 국제현장에 나타난 문화유산의 보존가치 및 특성

국제현장 명칭	보존가치 및 특성
마드리드회의 권고 (1904)	<ul style="list-style-type: none"> - 수리 시 최소한의 간섭과 양식의 통일 - 역사적·미적·기술적 가치
아테네현장 (1931)	<ul style="list-style-type: none"> - 역사적·예술적·과학적·경관적 가치 - 주변 경관요소 - 보강을 위한 현대적 기법과 재료의 신중한 사용 인정 - 피할 수 없는 보강 인정 - 원위치 보존
전시 문화재 보호 협약(헤이그 협약, 1954)	<ul style="list-style-type: none"> - 역사, 예술, 미학, 고고학, 진정성, 완전성
베니스현장 (1964)	<ul style="list-style-type: none"> - 특정 명명, 중요한 발전 또는 역사적 사건의 증거 - 항구적인 유지관리 가능성 - 주변 환경 보존 - 외형, 색채패턴을 변형시키는 신축, 철거, 변경 불허 - 원위치 보존 - 축정복원 불허 - 복원은 양식의 통일보다 유산에 배어있는 모든 시대의 요소 존중 - 보강 시 전통기법 원칙, 검증된 현대 기법 허용 - 역사적·예술적·미학적·고고학적 가치, 진정성, 완전성
문화재 불법 반출입 및 소유권 양도 금지와 예방 수단 에 관한 협약(1970)	<ul style="list-style-type: none"> - 고고학, 선사학, 역사학, 문학, 예술적, 과학적 가치
세계 문화유산 및 자연유산의 보호에 관한 협약 (1972)	<ul style="list-style-type: none"> - 역사, 예술, 과학, 미학, 민속학, 인류학적 가치
고대 건물군으로의 현대건축물 도입에 대한 심포지엄 결의사항 (1972)	<ul style="list-style-type: none"> - 주변 환경의 구조적 미학적 질 - 진정성 (기본) - 역사적·예술적 가치
소규모의 역사도시의 보존에 관한 국제 심포지엄 결의 사항(1975)	<ul style="list-style-type: none"> - 문화유산의 보존을 위해서는 사전 조사 및 평가가 전제되어야 한다. - 정주구조, 주택의 형태, 건축기법, 토착적 건축 환경
플로렌스 현장 (1981)	<ul style="list-style-type: none"> - 문화적, 장식적, 양식적, 진정성, 독창성, 상징성
ドレス덴 선언문 (1982)	<ul style="list-style-type: none"> - 유산의 정신적 가치를 학문적, 정치적으로 확산 - 진정성, 정신적 가치
트락스칼라 선언문 (1982)	<ul style="list-style-type: none"> - 문화적 가치 - 기술적 가치, 지역성(토속적)
워싱턴현장 (1987)	<ul style="list-style-type: none"> - 역사적 특성과 이 특성을 표현하는 물질적 정신적 요소 - 도시패턴, 도시공간구성, 건물 내외부의 형태적 외관, 주변 환경 - 지역주민의 참여의식 - 문화적·역사적·건축적·기술적·경관적 가치
고고 유산의 보호와 관리현장 (1990)	<ul style="list-style-type: none"> - 역사적·고고학적 가치
진정성에 관한 나라문서 (1994)	<ul style="list-style-type: none"> - 사회적·문화적 가치와 시대성

국제현장 명칭	보존가치 및 특성
	<ul style="list-style-type: none"> - 진정성은 유산의 가치평가의 본질적 요소 - 진정성 판단 요소 문화유산의 성격, 문화적 맥락, 시간의 경과로 인한 변화로써, 형태와 디자인, 재료와 재질, 용도와 기능, 전통과 기술, 입지와 환경, 정신과 감성, 기타 내·외적 요인 - 진정성 평가방법 - 예술적·역사적·사회적·과학적·문화적 가치, 맥락, 진정성
역사적 목구조물의 보존 원칙(1994)	<ul style="list-style-type: none"> - 역사적 목구조물의 보호와 보존을 위해, 문화적 중요성을 충분히 존중하면서 기본적이고 보편적으로 적용할 수 있는 원칙과 실천사항 정의 - 문화유산의 역사적 진정성과 완정성을 유지
헬싱키, 멕시코 세미나(1995-1996)	<ul style="list-style-type: none"> - 창조적, 복합적, 공공성, 사회현상, 행동양식, 삶의 방식, 사회적 맥락, 유용성
샌안토니오 선언문 (1996)	<ul style="list-style-type: none"> - 유적의 물질적 구조는 진정성의 주요 요소 - 유적의 패턴, 양식, 정신적 가치 등은 우선 보존해야 할 보존가치 - 문화의 정체성은 문화유산 보존의 기초 - 진정성 증거 지표 - 진정성을 정의하기 위한 가치 평가 권유 - 역사적·사회적·정신적·학술적·미학적·경관·맥락·고고학적·문화적 가치와 진정성, 독창성, 정체성, 전통성
기념건조물, 건물군 및 유적의 기록에 관한 원칙 (1996)	<ul style="list-style-type: none"> - 유산의 물리적 형태, 재료, 건축 기법 및 역사적·문화적 가치 - 기원과 역사 - 유형과 형태, 치수 - 내부 및 외부 특성 - 구성요소의 본질, 문화적, 예술적 및 과학적 의미 그리고 다음의 건들이 갖는 문화적·예술적·과학적 중요성: 재료, 구성부품 및 구축, 장식, 장신구, 비문/서비스, 비품과 기계류/부속 구조물, 정원, 경관, 그리고 유적의 문화적, 지형학적, 자연적 특성 - 건축 및 유시 보수에 사용된 전통적 현대적 기술 및 기법 - 역사적·예술적·기술적·문화적·경관적 가치
수중 문화유산의 보호와 관리 헌장(1996)	<ul style="list-style-type: none"> - 고고학적, 정체성
토속 건축 유산 헌장 (1999)	<ul style="list-style-type: none"> - 공동체가 공유하는 건축방식 여부 - 구조물의 형태와 구조, 입지와 경관, 건물군 - 전통건설시스템 - 토속성, 문화적 가치
역사적 구조물의 보존 원칙 (1999)	<ul style="list-style-type: none"> - 문화유산의 진정성, 완전성 - 역사적·미학적 가치, 진정성, 완전성
국제 문화 관광 헌장(1999)	<ul style="list-style-type: none"> - 미적, 사회적, 문화적, 지역적, 경관적, 역사적, 환경적, 진정성, 정체성, 완전성
수중문화유산 보호협약(2001)	<ul style="list-style-type: none"> - 문화, 역사, 고고학, 선사학적 가치
헬싱키 세미나(2001)	<ul style="list-style-type: none"> - 도시적 맥락
이코모스 헌장-건축유산의 분석, 보존, 구조복원 원칙 (2003)	<ul style="list-style-type: none"> - 문화적 맥락, 진정성 - 완전성 - 최초에 가지고 있던 특성적인 성격의 유지
유산 건조물, 유적 및 유적지구 주변 환경에 관한 시안 선언문 (2005)	<ul style="list-style-type: none"> - 사회적·정신적·역사적·예술적·미학적·자연적·과학적, 기타 문화적 가치 - 주변 환경(유산평가 필수요소)

국제현장 명칭	보존가치 및 특성
이코모스 문화루트 현장 (2008)	- 기술적·과학적·사회적 가치, 문화적 맥락, 상징성, 진정성, 완전성, 정체성
문화 유적지의 해석과 해설에 관한 이코모스 현장 (2008)	- 역사적·문화적 가치, 진정성
출처 : 홍순연(2008), 「근대 건축유산의 보전가치에 따른 활용방법에 관한 연구」, 동아대학교 박사학위논문, pp. 23~32; 이코모스 한국위원회(2010), 「이코모스 현장 선언문집」; 심경마·이강민·설정임(2013), 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률을 하위규정 마련 연구」, 건축도시공간연구소, pp. 42~44; 최장락(2013), 「근대산업유산의 평가 기준에 관한 연구」, 목원대학교 박사학위논문, pp.67~75 등.	

3) 건축물의 다양한 가치 기준 연구

□ 문화유산의 가치 기준 연구: 보존 가치와 활용 가치

유네스코의 OUV를 비롯한 문화유산에 대한 보호와 보전에 대한 노력을 위해 다양한 가치 기준이 논의되고 있으며, 각 국가 단위에서는 자신들의 문화유산에 적용하기 위한 명시적 또는 묵시적인 가치 기준을 규정하고 있다. 이러한 가치 기준에 대하여 보존과 활용의 측면에서 다양한 연구가 수행되어 왔으며, 선행연구를 통해 주요한 내용을 정리하면 아래의 표와 같다. 대부분의 가치 기준은 유네스코 OUV의 역사적, 예술적, 과학적, 인류학적 가치와 같이 문화유산의 보존을 위한 가치 기준들이다. 역사적 가치, 상징적 가치, 심미적 가치, 문화적 가치, 건축적 가치, 기술적 가치, 경관적 가치, 사회적 가치 등 가치의 범주, 구분, 표현은 조금씩 다르지만, 문화유산을 보존하고 유지·관리하기 위한 가치 기준을 설정하고 있다. 후속 연구로 진행되면서 대상으로 삼고 있는 문화유산의 유형과 특성에 따라 선행 연구의 가치 기준을 재분류하고 종합하는 경향을 보이고 있다.

이러한 보존을 위한 가치 기준과 함께 실용적 가치 또는 경제적 가치 등으로 표현하는 기준을 포함하는 연구도 존재한다.¹⁷⁾ 문화유산에 대하여 보존의 관점보다는 현재적 시점에서 경제적 이익을 창출할 수 있는 활용 대상으로 간주하는 가치 기준이다. 보존 가치에 대비하여 통상 활용 가치로 간주하는 이러한 가치는 건축물의 사용 가능 상태, 유지관리의 용이성, 투자의 효용성, 부동산 가치의 장래성 등 현재 시점에서 미래를 예측하여 건축물이 경제적 이익에 도움이 될 수 있는지를 판단하는 가치이다. 보존 가치는 건축물이 만들어지고 현재까지 유지되어 오는 과정에서 발생한 가치를 판단하는 건축물의 과거에 관심을 갖는다는 점에서 활용 가치와 크게 대별된다.

17) Ann Falkner(1977)의 실용적 가치, Wayne O. Attoe(1979)의 인접지역의 향상, 김희진(1994); Steven Tiesdell, Taner Oc & Tim Heath(1996); 조인성(2012)의 경제적 가치, 이근규(1996)의 경제적 측면, 建築保存センター(2002)의 경제적 평가 등이다.

[표 2-7] 근대건축물의 보존가치에 대한 연구자들의 논의

연구자	가치 구분	가치 기준의 내용
Ann Falkner ¹⁸⁾ (1977)	역사적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 지역발전의 중요한 시기를 대표하는 건축물 - 지역적으로나 국가적으로 중요한 사건의 전환점이 되는 것 - 지역의 특수한 문화나 사회적 배경이 되는 것
	건축적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 당시의 풍부한 디테일을 나타내는 건축물 - 중요한 건축가의 작품 - 대중에게 미적 즐거움을 주는 건축물 - 독특한 스타일 또는 기술의 건축물
	실용적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 아직까지 구조적으로 튼튼한 것 - 미래에 사용하는데 기능적인 잠재력이 있는 건축물 - 적절한 기본적 설비와 완벽성을 유지하고 있는 건축물 - 현재의 토지이용에 앙립할 수 있는 건축물
Wayne O. Attoe (1979) ¹⁹⁾	심미성	<ul style="list-style-type: none"> - 역사적 양식을 지닌 것 - 유사한 건물과 상이한 것 - 다른 지역의 걸작과 비교되는 것
	전형성	<ul style="list-style-type: none"> - 건물의 특수한 계층이나 유형을 반영한 것 - 유사한 건물들을 대표하는 것
	희소성	<ul style="list-style-type: none"> - 한 종류에서 유일한 것 - 건축양식에 있어서 마지막으로 남아 있는 것
	역사성	<ul style="list-style-type: none"> - 중요한 역사적 사건이 일어났던 것 - 유명 인사와 관련된 것 - 유명 건축가의 작품
	인접지역의 향상	<ul style="list-style-type: none"> - 건물이나 건물군에 대한 투자가 그의 인접 지역에 영향을 주는 것 - 인근건물 노후화 방지, 개량 유도 - 자본투자와 연관있는 공공사업 병행
김희진 ²⁰⁾ (1994)	최상의 것	<ul style="list-style-type: none"> - 가장 좋은 것, 가장 먼저 지어진 것, 가장 높은 것, 가장 큰 것
	기록적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 순수한 학술적 기록을 위한 보존으로써, 그 역사적 가치가 있는 건축 또는 환경에서 사회적 인 인지의 기능을 이미 잃어가고 있는 경우
	상징적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 그 지역의 구조와 환경에 있어서 상징적으로 역사적 연속성의 역할을 하는 경우 - 역사적 사건을 가진 건축물이나 지역적인 랜드마크가 되고 있는 역사적 건축물
	창조적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 재개발지역 등에서 파괴의 위협을 받고 있는 건축물
	문화재적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 한 나라의 문화유산
	역사적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 환경 속에서 시공간적 문화적 연속성 추구
	경제적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 경제적 상황의 변화에 의해서 재사용에 대한 타당성이 있는 경우
이근규 (1996) ²¹⁾	역사적 측면	<ul style="list-style-type: none"> - 역사적인 가치가 있는 것 - 건축적인 가치가 있는 것 - 상징적인 가치가 있는 것
	사회적 측면	<ul style="list-style-type: none"> - 지역적인 가치가 있는 것 - 효용성에 의한 가치가 있는 것 - 환경요소로서의 가치가 있는 것

연구자	가치 구분	가치 기준의 내용
	경제적 측면	<ul style="list-style-type: none"> - 투자대상에 의한 가치가 있는 것 - 실용적인 가치가 있는 것 - 시공비용에 의한 가치가 있는 것
Steven Tiesdell, Taner Oc & Tim Heath (1996) ²²⁾	미적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 오래되었고 희귀한 것 - 특정한 양식을 지니고 있는 것
	다양적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 건축적 다양성 - 환경적 다양성 - 기능적 다양성
	자원적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 자원의 에너지 소모율적 측면
	문화적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 문화적 정체성과 과거의 기억에 대한 교육적 측면
	경제적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 희소가치, 구매력, 욕구, 유용성이 있는 것 - 역사적 건물의 이용비용이 경쟁공급보다 낮은 것
建築保全センター (2002) ²³⁾	역사적 평가	<ul style="list-style-type: none"> - 건물의 시대적 특징에서 보이는 선진성, 성숙성, 희소성(학술적인 위치 부가) - 기념성
	문화적 평가	<ul style="list-style-type: none"> - 예술성, 감상성, 설계자의 의도 - 지역 문화에의 공헌
	마을만들기 상의 평가	<ul style="list-style-type: none"> - 상징성(랜드마크) - 아이덴티티의 형성, 지역진흥 - 유발성
	기능적 평가	<ul style="list-style-type: none"> - 건물위치, 편리성 - 안전성(내진 · 방재 · 방범등) - 쾌적성, 환경부하 등
	경제적평가	<ul style="list-style-type: none"> - 토지이용, 시설이용상황 - 유지관리비, 부동산가격 등 (장래의 비용대 효과의 가능성)
이혜민 ²⁴⁾ (2003)	역사적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 역사적 사건의 무대가 된 건축물 - 역사발전의 증거가 되는 건축물 - 역사적 인물과 관계가 있는 건축물
	건축적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 유일한 스타일이거나 기술을 나타내는 건축물 - 어느 정도 완벽한 양식을 이루고 있는 건축물 - 중요한 건축적 기술을 나타내주는 디테일이 풍부한 건축물 - 당시의 기술을 나타내주는 디테일이 풍부한 건축물 - 후기 그룹에 영향을 미칠 수 있는 한 시대의 일정한 구조를 지닌 것 - 아직도 대중에게 미적인 즐거움과 기억의 대상이 되는 건축물
	실용적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 아직도 구조가 튼튼한 건축물 - 미래에 사용하는데 기능적인 잠재적이 있는 건축물 - 적절한 기본적 설비와 완벽성을 유지하고 있는 건축물 - 현재의 토지이용에 양립할 수 있는 건축물
	문화적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 건축자체가 상태가 좋지 않더라도 지역성이나 사회성을 가지고 지역문화 진흥에 도움이 되는 건축물
	역사적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 건설 연대가 오래됨에 따라 생기는 가치를 기본으로 하고, 현재까지의 시간적 경과에 따라 더해지는 여러 가치를 포함함. 전통·역사적 양식이 계승되어 있고, 사회적 사건의 흔적이나 개인의 기억이 남아 있음. 거대한 기억장치로서의 건조물의 가치

연구자	가치 구분	가치 기준의 내용
홍순연 (2008) ²⁶⁾	문화·예술적 가치	- 건조물은 사람들의 구상력과 상상력의 소산이며, 건조물에는 사회와 사람들의 생활이 표현됨. 문화적 가치는 건조물에 담긴 생활이나 사회의 모습. 우리 사회 전체의 도달점을 보여줌. 예술적 가치는 그 시대의 새로운 미나 표현, 무르익은 공간 등
	기술적 가치	- 건조물에는 구조·재료, 구법·시공, 환경·설비에 관한 기술이 사용됨. 기술의 발전은 과거 기술의 축적과 기술개발에 의해 만들어짐. 각 건조물에 사용된 기술의 총체에 의해 지금의 기술이 존재함. 각 건조물이 가진 기술적 특징을 평가하는 것으로 기술의 변천과 발전에 대한 건조물의 위치와 가치를 파악하는 것이 가능함. 고대부터 발전해온 목조기술, 근대 이후 벽돌조, 석조, 철골조, 철근콘크리트조 기술의 도입, 건조물의 내진·내풍, 내화, 고층화, 장스판에 동반한 기술 등
	경관·환경적 가치	- 주변 경관이나 주거환경과의 관계에서 발견되는 건조물의 가치. 건조물이 주위 경관을 배려하고 양호한 주거환경형성에 기여한 점을 평가. 예를 들어 건조물이 가로와 조화를 이루고 랜드마크 역할을 하는 것은 지역 경관형성에 기여한 것. 일조(日照) 등 물리적인 주거환경의 확보나 어메니티의 창조 등. 이러한 건조물이 계속 보존, 활용된다는 것은 경관·환경에 대해 극도로 중요함
	사회적 가치	- 건조물은 지역사회 활성화나 커뮤니티 성립을 위한 중요한 사회자산임. 모든 건조물에는 공공성이 있고 생활 기반시설로서의 가치를 가짐. 건조물의 용도·기능이 사회에 준 영향이나 사회에 대해 달성한 역할에 대한 평가. 지역사회의 변화나 지역 근대화의 흐름 속에서 건조물이 달성한 역할도 같은 시점에서 평가. 이러한 가치를 가진 건조물을 보존, 활용하는 것은 지구환경 문제의 해결에 대한 중요한 공헌이 됨
조인성 ²⁷⁾ (2012)	예술적 가치	- 형태와 의장: 외형, 양식, 디테일 - 재료와 재질: 구조 및 재료, 재질
	역사적 가치	- 전통과 기술: 건축기술, 기법 - 정신과 감성: 향토사적, 사건, 인물
	사회적 가치	- 용도와 기능: 공간, 기능 - 입지와 환경: 장소성
	맥락적 가치	- 어메니티, 커뮤니티 - 도시경관
건축적 가치	역사적 가치	- 역사적 사건의 무대가 된 건축물 - 역사발전의 증거가 되는 건축물 - 역사적 인물과 관계가 있는 건축물 - 통신, 우편, 전기, 철도, 교육, 금융, 종교 등 서구문화 도입과의 관련성 - 지역적으로나 국가적으로 중요한 사건의 전환점이 되는 것 - 지역의 특수한 문화나 사회의 배경이 되는 것
	문화재적 가치	- 유일한 스타일이거나 기술을 나타내는 건축물 - 어느 정도 완벽한 양식을 유지하고 있는 건축물 - 중요한 건축가의 작품 - 당시의 기술을 나타내주는 디테일이 풍부한 건축물 - 후기 건축에 영향을 미친 한 시대의 일정한 구조를 지닌 건축물 - 현재까지 대중에게 미적 즐거움을 주고 기억의 대상이 되는 건축물 - 주변 환경의 성격에 중요한 영향을 주는 건축물
	문화재적 가치	- 한 나라의 문화유산 - 순수한 학술적 기록을 위한 보존가치가 있는 건축물 - 건축 자체가 1급이 아니더라도 지역성이나 사회성을 가지고 지역문화 진흥에 도움이 되는

연구자	가치 구분	가치 기준의 내용
건축물		
	경제적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 경제적, 물리적 원인에 의해 보존이 잘 된 건축물 - 신축보다 공사비가 덜 드는 건축물 - 아직까지 구조적으로 튼튼한 것 - 미래에 사용하는데 기능적으로 잠재력이 있는 건축물 - 적절한 기본적 설비와 완벽성을 유지하고 있는 건축물 - 현재의 토지이용에 양립할 수 있는 건축물
	기능적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 과거의 기능이 현재까지 이어져 오는 건축물 - 과거의 기능이 그 건축물의 역사를 나타내는 경우 - 건축물의 기능이 역사적으로 의미가 있는 경우
	상징적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 그 지역의 구조와 환경에 있어서 상징적으로 역사적 연속성의 역할을 하는 경우 - 역사적 상징성을 가진 건축물이나, 지역적인 랜드마크가 되고 있는 역사적 건축물
	창조적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 재개발지역 등에서 파괴의 위협을 받고 있는 건축물의 경우 - 과거 중요한 시설이었다가 현재는 불필요한 용도의 건축물
최장락 (2013) ²⁸⁾	정보적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 역사적 가치: 역사시간, 역사적 장소, 역사 인물 - 학술적 가치: 학문적, 기술적
	정서적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 예술적 가치: 미학적, 의장적 - 경관적 가치: 산업경관, 조화경관
	활용적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 기능활용 - 구조 공간 활용
	특성	<ul style="list-style-type: none"> - 상징성 - 희소성 - 지역성 - 독창성 - 맥락
박종혜 ²⁹⁾ (2014)	역사적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 역사적 사건의 무대가 된 건축물 - 역사적 인물과 관계가 있는 건축물 - 역사적 발전의 증거가 되는 건축물
	건축적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 독특한 스타일, 기술을 지닌 건축물 - 일정한 건축양식을 나타내는 건축물 - 한 시대의 건축기술, 특징을 나타내는 건축물 - 한 시대의 전형적인 구조를 지닌 건축물 - 중요한 건축가의 작품
	상징적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 오랜 시간 현존하여 지역과의 연속성을 가진 건축물 - 지역의 랜드마크인 건축물 - 주변 환경과 조화를 이루는 건축물 - 지역 문화를 보여주는 건축물

출처 : 각 연구 문헌과 다음의 연구 문헌에서 인용. 박종혜(2014), 「근대건축물의 활용을 위한 공간콘텐츠 연구」, 한양대학교 박사학위논문, pp.12-15; 전승재(1999), 「근대건축물 보존에 관한 연구」, 충남대학교 석사학위논문, pp. 17-25.

18) Ann Falkner(1977), *Without our past?: A Handbook for the Preservation of Canada's Architectural Heritage*, University of Toronto Press, p. 71.

□ 문화유산의 가치 판단 프로세스와 가치 기준의 구분

보존가치와 활용가치에 대하여 Randall Mason(2002)은 사회문화적 가치와 경제적 가치로 구분하여 가치 기준을 기술하였다.³⁰⁾ 그는 문화유산의 관리계획의 프로세스를 ‘확인과 기술(Identification and Description)’,³¹⁾ ‘가치 판단과 분석(Assessments and Analysis)’, ‘대응(Response)’의 세 단계로 구분하였고, 문화유산의 가치를 판단하는 두 번째 단계를 핵심적인 과정으로 인식하였다.

문화유산의 가치판단은 다시 세 단계로 구분하여, ‘가치 확인(Identification)’, ‘가치 도출과 검토(Elicitation/elaboration)’, ‘가치 기술(Statements of Significance)’의 과정을 거치게 된다. 가치를 확인하는 과정에서 가치의 기준이 필요하고, 확인된 가치는 여러 방법론에 따라 가치를 도출하고 검토하게 되며, 보존과 활용의 유지 및 관리를 위해 가치를 상세하게 기술하는 과정을 거치는 것이다. 이러한 가치 판단의 프로세스에서 가장 우선적이고 기본적인 척도가 가치 기준이다. 가치의 기준은 앞서 살펴본 선행연구와 같이 다양한 관점에 의해 규정될 수 있지만, 이러한 구분은 “같은 파이를 미묘하게 다른

19) Wayne O. Attoe(1979), “Historic Preservation”, *An Introduction to Urban Planning*, McGraw-Hill Book Company, pp. 309-311.

20) 김희진(1994), 「건축의 보존-재활용에 관한 연구」, 서울대학교 석사학위논문, pp. 13-15.

21) 이근규(1996), 「기존 건축물의 보존여부 판별기준에 관한 연구」, 건국대학교 석사학위논문, pp. 9-14.

22) Steven Tiedsell, Taner Oc & Tim Heath(1996), *Revitalizing Historic Urban Quarters*, Architectural Press, pp. 11-18.

23) 建築保全センター(2002), 「公共建築物の保存・活用ガイドライン」, 大成出版社, p. 39.

24) 이해민(2003), 「근대건축물의 보전과 활용을 위한 현황에 관한 연구」, 흥의대학교 석사학위논문, p. 18.

25) 社団法人日本建築学会(2007), 「建造物の評価と保存活用ガイドライン」, 社団法人日本建築学会, p.1.

26) 홍순연(2008), 「근대 건축유산의 보전가치에 따른 활용방법에 관한 연구」, 동아대학교 박사학위논문, p. 36.

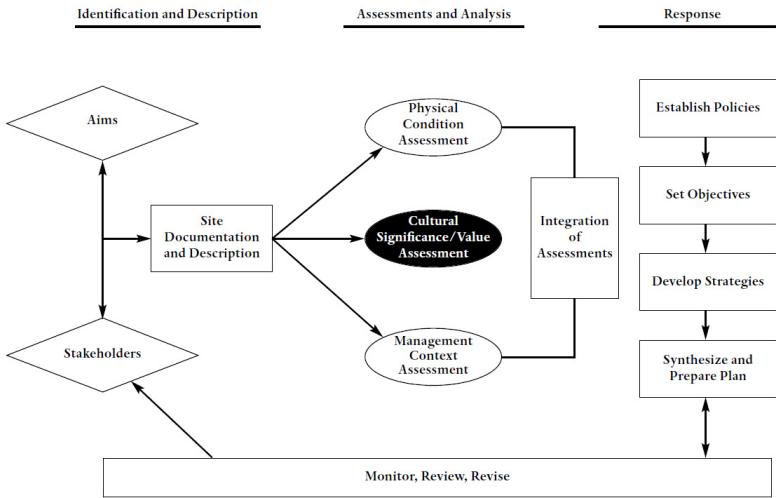
27) 조인성(2012), 「역사적 건축물의 재생을 통한 공공성 증진에 관한 연구」, 전남대학교 석사학위논문, p.6.

28) 최장락(2013), 「근대 산업유산의 평가 기준에 관한 연구-보존가치 평가 지표를 중심으로」, 목원대학교 박사학위논문.

29) 박종혜(2014), 「근대건축물의 활용을 위한 공간콘텐츠 연구」, 한양대학교 박사학위논문, p.15.

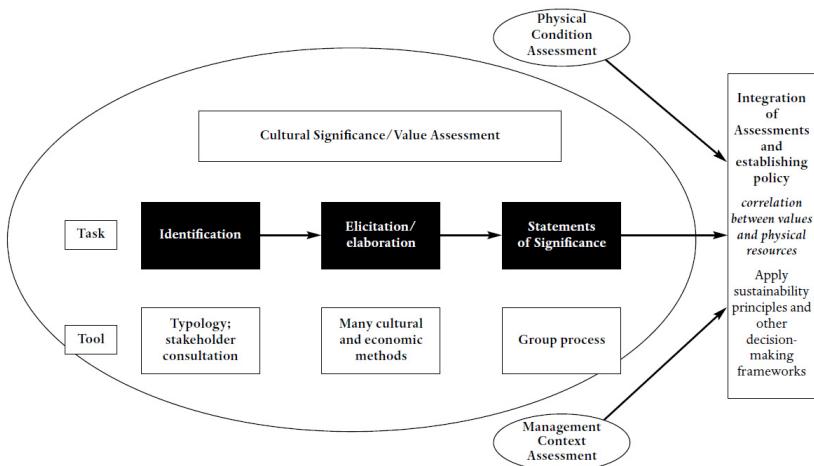
30) Randall Mason(2002), “Assessing Values in Conservation Planning: Methodological Issues and Choices”, *Assessing the Values of Cultural Heritage*, The Getty Conservaion Institute. 이하 가치 판단의 프로세스, 사회문화적 가치와 경제적 가치로 구분하는 방법론은 Randall Mason(2002)을 참고하였다.

31) 이 단계에서의 기술(description)은 [그림2-1]의 다이어그램에서 확인되듯이, 문화유산의 전반적인 현황에 대한 기술이다. 문화유산의 가치에 대한 기술은 다음 단계인 ‘가치 판단과 분석(Assessments and Analysis)’에서 이루어진다.



[그림 2-1] 문화유산의 관리 프로세스

출처: Randall Mason(2002), “Assessing Values in Conservation Planning: Methodological Issues and Choices”, *Assessing the Values of Cultural Heritage*, The Getty Conservaion Institute, p.6.



[그림 2-2] 문화유산의 가치 판단 프로세스

출처: Randall Mason(2002), “Assessing Values in Conservation Planning: Methodological Issues and Choices”, *Assessing the Values of Cultural Heritage*, The Getty Conservaion Institute, p.7.

방법으로 자르는” 것으로 경제적이거나 예술적인 가치조차도 서로 중첩될 수 있는 다소 모호한 성격을 갖는다. 그럼에도 불구하고 문화유산의 보존과 활용이라는 측면에서 ‘(사회)문화적 가치’와 ‘경제적 가치’는 서로 다른 태도와 방법론을 갖고 있기 때문에,

개념적으로 구분이 가능하다. 이러한 구분은 Getty Conservation Center에서 보존을 위한 가치를 연구하면서 제시되었고, 현재 가장 폭넓게 사용되고 받아들여지고 있다.³²⁾

[표 2-8] 문화유산 가치의 유형 구분

사회문화적 가치(Sociocultural Values)	경제적 가치(Economic Values)
역사적(Historical)	이용 가치(Use(market) value) <ul style="list-style-type: none"> - 직접 이용가치(Direct use value) - 간접 이용가치(Indirect use value)
문화적/상징적(Cultural/symbolic)	
사회적(Social)	비이용 가치(Nonuse(nonmarket) values) <ul style="list-style-type: none"> - 존재(Existence) - 선택(Option) - 유증(Bequest)
정신적/종교적(Spiritual/religious)	
심미적(Aesthetic)	

출처 : Randall Mason(2002)의 구분에 堀内 恵美子 외(2011)의 경제적 가치에 대한 설명을 추가하여 정리. Randall Mason(2002), "Assessing Values in Conservation Planning: Methodological Issues and Choices", *Assessing the Values of Cultural Heritage*, The Getty Conservaion Institute, p.10; 堀内 恵美子 외(2011), 「文化財の価値を評価する：景観・觀光・まちづくり」, 水曜社, pp.34~38.

Randall Mason은 사람들이나 사회적 집단을 위한 의미를 갖고 있는 가치를 사회문화적 가치로 간주하였다. 사회문화적 가치는 개별 대상에 대하여 가치의 경계를 구분하기가 매우 어렵고 대부분 여러 가치 기준이 중첩되는 특성을 갖고 있으며, 잠정적으로는 역사적, 문화적/상징적, 사회적, 정신적/종교적, 심미적 가치로 구분하였다. 역사적 가치는 교육적 효용과 예술적 효용을 갖는 문화유산의 본성으로서, 물리적 실체, 인물, 사건 등 의 시간적 흐름이나 희소하거나 독특한 것, 기술적 수준, 기록으로서의 잠재력 등이 누적된 것이다. 문화적/상징적 가치는 역사적 가치와 마찬가지로 모든 문화유산의 본성이며, 역사적 흐름보다는 당대를 대표하는 정치적, 기술적 가치를 의미한다. 사회적 가치는 역사의 중심되는 흐름과는 다소 거리가 있는 사회적 관계에 대한 가치로서, 장소성 또는 지역성에 의미를 두는 가치이다. 정신적/종교적 가치는 종교나 성스러운 의미와 관련된 가치이고, 심미적 가치는 시각적 우수성에 대한 것으로서 가장 개인적인 가치 기준이다.

이러한 사회문화적 가치와 달리, Randall Mason은 가격으로 대표되는 소비 또는 이용

32) Randall Mason(2002), "Assessing Values in Conservation Planning: Methodological Issues and Choices", *Assessing the Values of Cultural Heritage*, The Getty Conservaion Institute, p.10. 다만, 최근에는 (사회)문화적 가치와 경제적 가치 외에, 생태적 가치(Ecological value)가 세 번째 가치 구분으로 논의되고 있다. Randall Mason(2002), "Assessing Values in Conservation Planning: Methodological Issues and Choices", *Assessing the Values of Cultural Heritage*, The Getty Conservaion Institute, p.28의 미주 7 참조.

의 가치를 경제적 가치로 간주하여 구분하였다. 경제적 가치는 이용 가치(시장 가치)와 비이용 가치(비시장 가치)로 구분되고, 이러한 구분은 경제적 가치에서 개인적 측면과 공공적 측면으로 문화유산의 가치를 다루는 주요한 논점이 된다.³³⁾

4) 건축물의 경제적 가치 연구

경제적 가치는 활용가치로서, 현재의 가치를 판단하거나 미래의 가치를 예측하여 향후 건축물의 관리계획에 반영하려는 미래 가치의 속성을 갖는다. 이러한 활용 가치의 특성을 확인하기 위해 경제적 가치를 판단하기 위한 방법론을 살펴보자 한다.

□ 경제적 가치의 편익분석³⁴⁾

이용가치는 개인이 직접 해당 문화유산을 이용함으로써 편익을 받는 경우에 그 개인에게 발생하는 가치로서, 직접 이용가치(direct use value)와 간접 이용가치(indirect use value)로 나뉜다.([표 2-8] 참조) 직접 이용가치는 역사적 전조물에 거주하거나 문화·예술활동을 감상하면서 직접적으로 편익이 있는 경우이고, 이것은 시장에서 거래의 대상이 되며 시장가치로 계측이 가능하다. 하지만 간접 이용가치는 역사적 거리를 지나가며 경관을 즐기거나 아름답다고 느끼는 경우로, 이러한 가치는 직접이용가치와는 달리 시장 거래가 어렵고 시장에서 계측할 수 없다. 비이용가치는 문화유산을 직접 이용하지 않지만 얻게 되는 편익으로서 존재 가치, 유증 가치, 옵션 가치 등으로 나뉜다. 존재 가치는 실제로 현지에 방문하지 않아도 그 자체가 존재하는 것만으로 만족감을 얻는 경우이고, 유증(遺贈) 가치는 다음 세대에 물려주게 되는 가치이고, 옵션 가치는 지금 당장 소비하는 것은 아니지만 장래 어떤 시기에 공급되거나 혹은 장래 그 문화자본에 이르기 위한 권리나 가능성을 어떤 시기까지 보유해두고 싶다고 생각하는 경우이다.

비이용 가치는 문화에 관한 중요한 시점의 하나로서 역사적 가치 등에 대하여 사람들이 “대가를 지불하지 않으면 갖고 싶은 것을 손에 넣을 수 없다”고 생각할 때, 누구나 지불하고 하는 액수(WTP : willingness to pay)에 주목하여 가치를 평가하는 방법론을 사용한다. 이러한 공공재에 대한 가치의 평가는 현시선고법(顯示選考法)과 표명선호법(表明選好法)으로 구분된다.

33) 경제적 가치에 대해서는 堀内 恵美子 외(2011)를 참고하였다. 堀内 恵美子 외(2011), 「文化財の価値を評価する：景観・観光・まちづくり」, 水曜社, pp.34~38.

34) 堀内 恵美子 외(2011), 「文化財の価値を評価する：景観・観光・まちづくり」, 水曜社, pp.34~38.

[표 2-9] 비이용(비시장) 가치의 평가 방법론

현시선호(Revealed Preferences)	표명선호(Stated Preferences)
대체법(Replacement Cost Method)	가상평가법(Contingent valuation method)
트래블코스트법(Travel-cost method)	콘조인트 분석(Conjoint analysis)
해도닉법(Hedonic price method)	-

출처 : Susana Mourato & Massimiliano Mazzanti(2002)와 堀内 恵美子 외(2011)의 구분으로 정리. Susana Mourato & Massimiliano Mazzanti(2002), "Economic Valuation of Cultural Heritage: Evidence and Prospects", *Assessing the Values of Cultural Heritage*, The Getty Conservaion Institute, p.54; 堀内 恵美子 외(2011), 「文化財の価値を評価する：景観・観光・まちづくり」, 水曜社, pp.34~38.

현시선고법은 사람들의 경제행위에서 얻어지는 데이터를 바탕으로 간접적으로 공공재의 가치를 평가하는 방법이며, 대체법(Replacement cost method), 트래블코스트법(Travel cost method), 해도닉법(Hedonic price method) 등으로 구별된다. 대체법은 다른 상품으로 치환시켰을 때의 비용에 근거하여 그 가치를 추측하는 방법으로 매우 직감적으로 알기 쉽기 때문에 실제로 많이 사용되고 있지만, 평가하고자 하는 공공재에 상당하는 사적 재화가 존재해야 해서 적용 가능한 사례는 한정되어 있다. 또한 수량의 결정이 필요하나 자연환경 조건은 지역이나 시간에 따라 크게 변하기 때문에 오차가 커질 수 있다. 트래블코스트법은 사람들의 행동에서 나타나는 선택(만족)을 추정하는 방법이다. 예를 들어 하천에서의 레크리에이션을 평가할 때, 여행에 필요한 시간과 지출의 데이터로부터 '이용가치'를 계측하는 것인데, 이해하기 쉬운 수법이지만 이용만 평가할 수 있는 방법론이다. 해도닉법은 토지나 주택 등의 가격을 대리시장으로서 파악하는 방법이다. 예를 들어 자연공원의 유무와 택지의 가격에 주목하여, 지가방정식을 사용해 근린 자연공원의 편익을 지역에의 기여분으로 추정한다. 지역적인 환경 어메니티에 한정되어 있고, 완전시장의 존재가 필요하다는 점 등이 한계이다.

표명선호법은 앙케이트 등을 이용해 직접평가를 묻는 방법으로, 가상평가법(Contingent valuation method), 콘조인트 분석(Conjoint analysis) 등으로 구별된다. 가상평가법은 앙케이트를 이용해서 여러 재화나 서비스의 개선 혹은 파괴의 상황을 답변자에게 설명하고, 이것에 대해 최대 지불해도 상관없는 금액이나 필요한 보상액을 직접 묻는 것으로, 단순명쾌하고 기존의 대리시장 데이터도 필요하지 않기 때문에 범용성이 높고 이용가치뿐만 아니라 비이용가치의 평가도 가능하다. 그러나 조사비용이 매우 높고, 앙케이트라는 사람들의 의식에 기초하기 때문에 각종 편견이 생기는 등의 한계가 있다. 콘조인트 분석은 1960년대 계량심리학 분야에서 개발된 방법론으로, 상품의 선호 등 감각적인

정보를 앙케이트 등을 이용해 파악하고 그 상품을 구성하는 각 요인(기능, 디자인, 가격 등)의 조합에 따라 대체안의 선택 결과로부터 속성마다의 개별 효과를 추정하는 방법이다. 가상평가법이 단일 속성의 평가에 한정된 것에 반해, 콘조인트 분석은 속성마다의 지불의지액을 밝히는 것이 가능하다.

□ 편익 분석의 사례³⁵⁾

일본의 토미오카 제사장(製糸場)의 산업유산적 가치 평가 사례를 통해,³⁶⁾ 경제적 가치 평가의 효용을 확인해 보고자 한다. 이 평가에서는 1872년 관영 제사공장으로 세워진 토미오카 제사장을 대상으로 공분산구조분석(共分散構造分析)과 PSM(Price Sensitivity Measurement, 가격감도측정법)을 조합하여 정량화하였다.

우선 [그림 2-3]과 같이 13가지의 가치 항목에 대하여 관광객과 지역 주민에 의한 설문 조사를 실시하였다.(1. 중요하지 않음, 2. 그다지 중요하지 않음, 3. 말할 수 없음, 4. 다소 중요함, 5. 중요함) 이를 통해 가장 중요한 잠재변수로서 4개의 인자가 추출되었고, 공분산구조분석을 시행하여 [그림 2-4]와 같이 공장제도적 가치, 생산시스템적 가치, 건조물적 가치, 역사적 가치의 순으로 가치가 높게 평가되었다. 토미오카 제사장의 산업유산적 가치는 지역주민과 비교해서 전체적으로 관광객의 평가가 낮게 나타났으며, 특히 공장제도적 가치와 생산시스템적 가치에는 명확한 차이를 보인다. 이는 건축물과 같이 직접적으로 관찰할 수 없는 요소에 대하여 관광객이 가치를 인식할 수 있는 정보가 부족했기 때문에 생각된다. 역사적 가치에 대해서는 관광객과 지역주민이 모두 높이 평가했기 때문에 토미오카 제사장의 산업유산적 가치는 매우 높다고 판단하였다.

PSM법에 따른 산업유산적 가치의 편익평가에서도 관광객보다 지역주민의 평가액이 높게 나타나서, [그림 2-4]의 가치평가 결과와 일치하였다. 토미오카 제사장을 일반에게 공개하고 시설의 유지관리를 계속 실시하기 위해서 시설정비나 유지관리비용이 필요하고, 그 비용에 상응하는 편익이 발생할 필요가 있다. 이 사례연구에서는 계산한 관광객과 지역주민에 따른 편익을 가산하면 연간 유지관리비용을 충분히 상회한다고 판단되었기 때문에, 토미오카 제사장의 산업유산적 가치는 비용 대 효과 면에서도 충분히 인정된다고 밝혔다.

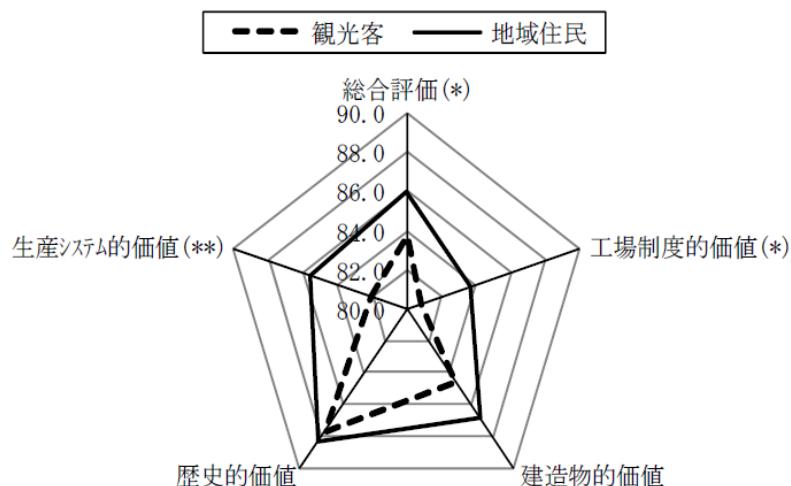
35) 국내의 편익분석 연구는 2004년 이후 진행된 바 있다. CVM 기법 사용의 연구는 2006년 이후 20여건에 이르고, TCM 기법은 2004년과 2006년 두 건이다. 김지현(2017), 「근대건축물 보존의 가치 추정: 소공로 일대 건축물을 대상으로」, 서울대학교 석사학위논문, pp. 23-25.

36) 西尾 敏和 외(2014), “富岡製糸場の産業遺産的価値評価と観光まちづくりに関する検討”, 「日本建築学会計画系論文集」, v.79(705).

評価項目	因子1	因子2	因子3	因子4
工女のための女子教育の先駆け	0.861	0.249	0.259	0.205
工女のための労働規約の先進性	0.791	0.237	0.272	0.235
工女のための全寮生の導入	0.758	0.302	0.212	0.313
下水道の整備による環境面からの評価	0.522	0.292	0.219	0.498
明治初期の木骨煉瓦づくりの建築	0.251	0.810	0.349	0.176
ヨーロッパ建築技術を現在に伝える施設	0.300	0.668	0.216	0.362
創業時の建築物が残る貴重な施設	0.276	0.651	0.450	0.162
洋式と日本の技術を融合させた施設	0.316	0.587	0.277	0.411
日本の製糸業の技術普及の原点	0.224	0.296	0.810	0.249
明治初期の産業育成の拠点	0.233	0.290	0.764	0.189
工女は修得技術を全国展開の役割	0.413	0.326	0.564	0.215
器械製糸業の発展に寄与	0.425	0.343	0.304	0.636
当時の最先端の西洋技術の導入	0.385	0.322	0.375	0.602
固有値	3.146	2.664	2.474	1.712
累積寄与率	24.2%	44.7%	63.7%	76.9%
因子名称	工場制度的価値	建造物的価値	歴史的価値	生産システム的価値

[그림 2-3] 산업유산적 가치평가분석을 위한 평가항목과 인자분석 결과

출처: 西尾 敏和 외(2014), “富岡製糸場の産業遺産の価値評価と観光まちづくりに関する検討”, 「日本建築学会
計画系論文集」, v.79(705), p. 2511.



[그림 2-4] 토미오카 제사장의 가치평가 결과

출처: 西尾 敏和 외(2014), “富岡製糸場の産業遺産の価値評価と観光まちづくりに関する検討”, 「日本建築学会
計画系論文集」, v.79(705), p. 2511.

이와 같은 경제적 가치의 평가 방법론에서 이용 가치는 문화자본을 직접 이용하는 사람
이 수혜를 받지만, 간접 이용 가치는 엄밀하게 수혜자를 특정하기는 어렵다. 다만, 문화

자본이 지역주민에게 중요한 것인 경우(등록문화재와 같은 해당 지역에서의 랜드마크적 문화자본 등)와 지역 어메니티 재산인 경우에는 해당 지역으로서 수혜자가 비교적 한정될 수 있다. 지역을 초월한 편익이 존재하는 경우에는 해당 문화자본이 가지는 여러 가치에 대해 수혜자는 누구인가, 그 편익은 무엇인가를 어느 정도 명확하게 하고, 그것들의 편익과 부담을 어떻게 정리하는가가 경제적 가치를 판단하는 데에 중요한 요소이다. 경제적 가치로서의 비용편익은 정량적인 평가를 통해 정책결정의 과정에서 설득력을 얻을 수 있다는 장점을 갖고 있다. 하지만 정부관계자, 전문가, 지역의 참가자, 교육관계자 등 다양한 시점에서 편익을 검토해야 하고, 특히 해당 지역의 가치평가가 중요하게 다루어져야 한다.

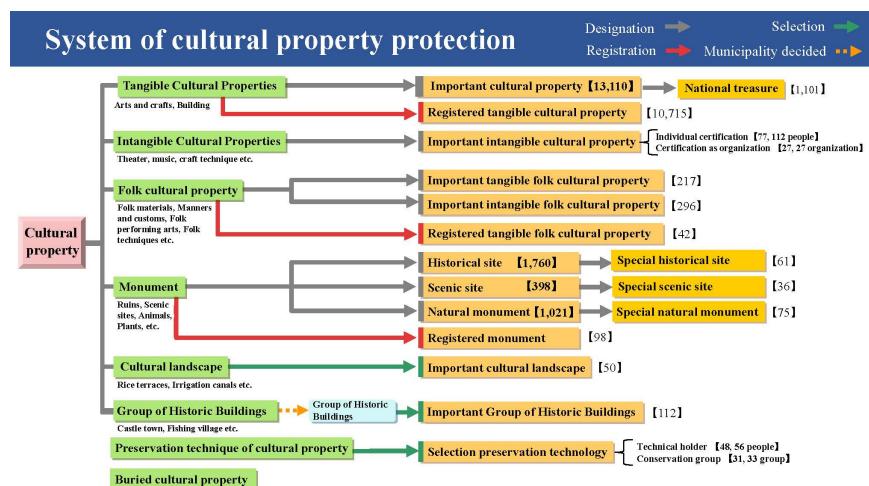
2. 해외 근대건축물 관련 제도의 가치 기준

1) 일본의 등록문화재와 역사경관 관련 제도

① 등록문화재 제도³⁷⁾

□ 「문화재보호법(文化財保護法)」의 등록유형문화재(건조물) 제도

1950년 「문화재보호법」이 제정된 이후 몇 차례 개정되어 건조물에 대한 새로운 보호제도인 전통적건조물보존지구와 등록문화재 제도가 도입되었다.³⁸⁾ 등록문화재 제도는 유형문화재 뿐만 아니라 민속문화재와 기념물에도 포함되어 있으며, 지정문화재의 하위 단계에 위치하고 있다.



[그림 2-5] 일본 문화재 체계에서 등록문화재의 위상(붉은색 화살표)

출처: Kayo Murakami(2017), "A New Heritage Conservation Policy and Issues in Japan", 「동아시아 전통마을의 지속가능성을 위한 보전 정책과 과제」, 건축도시공간연구소 & 한국건축역사학회, p. 57.

37) 長谷川直司(2005), “都市景観形成としての歴史的建造物の保存と再生”, 「国総研アニュアルレポート(4)」, p.7; 건축도시공간연구소(2014), 「선진국 문화재 보존·관리 규범현황 및 내용에 관한 연구」, 문화재청, pp. 75-76 일부 수정.

38) 地村邦夫(2011), 「登録文化財の現状と今後の展開」.

등록유형문화재는 1996년 10월 1일 「문화재보호법」을 일부 개정하여 보존 및 활용에 대한 조치가 특히 필요한 문화재건조물을 문부과학대신이 문화재등록원부에 등록하는 것으로, 유형문화재 가운데 건조물에 한정하여 실시하고 있다. 이는 신고제와 지도·조언 등을 기본으로 완만한 보호조치를 강구하는 것으로, 기존의 지정제도(중요한 것을 엄선하고 허가제 등 강한 규제와 극진한 보호를 시행하는 것)를 보완하는 제도이다.³⁹⁾

「문화재보호법(文化財保護法)」의 건조물 지정 기준

중요문화재 : 건축물, 토목구조물 및 그 밖의 공작품 중 다음 각 호의 하나에 해당되며, 각 시대 또는 유형의 전형적인 것

- (1) 디자인적으로 우수한 것
- (2) 기술적으로 우수한 것
- (3) 역사적 가치가 높은 것
- (4) 학술적 가치가 높은 것
- (5) 유파적 또는 지방적 특색에 있어서 현저한 것

※ 건축도시공간연구소(2014), 「선진국 문화재 보존 · 관리 규범현황 및 내용에 관한 연구」, 문화재청, p.55.

□ 등록유형문화재(건조물)의 가치 기준

1995년 한신·아와지 대지진에 따라 많은 문화재건조물이 피해를 입은 것이 등록문화재 제도 창설의 직접적인 계기가 되었다. 보존의 가치가 있지만 미지정된 건조물에 대한 보호조치의 필요성이 강조되었으며, 이에 효고현이 중심이 되어 국가에 요구하게 되었다.⁴⁰⁾

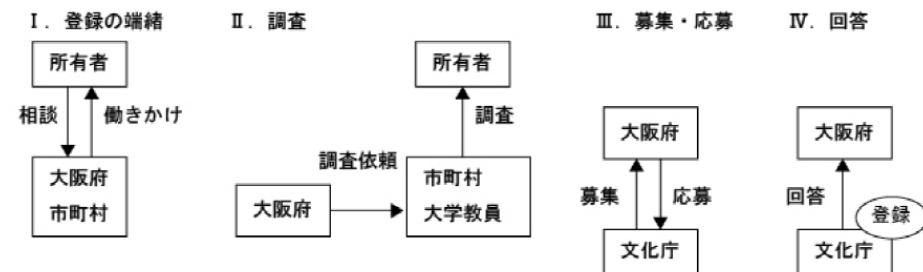
등록유형문화재의 등록기준은 건축물, 토목구조물 및 기타 공작물(중요문화재 및 문화재보호법 제98조 제2항에 근거하여 지방공공단체가 지정한 것을 제외) 중 원칙적으로 건설 후 50년을 경과하고 다음 중 하나에 해당하는 것으로 명시되어 있다.

- 국토의 역사적 경관에 기여하는 것: 특별한 애칭 등으로 널리 익숙해져 있는 경우, 그 토지를 이해하는 데에 도움이 되는 경우, 그림 등의 예술작품에 등장하는 경우
- 조형의 규범이 되는 것: 디자인이 우수한 경우, 저명한 설계자나 시공자가 관계된 경우, 이후 많이 지어진 것의 초기 작품, 시대나 건조물 종류의 특징을 보여주는 경우
- 재현하기 어려운 것: 우수한 기술이나 기능이 사용되고 있는 경우, 현재는 드문 기술이나 기능이 사용되고 있는 경우, 특색있는 형태나 디자인으로 다른 곳에 같은 예가 적은 경우

39) 일본 문화청 홈페이지, <http://www.bunka.go.jp>. (검색일: 2017.6.23.).

40) 辻 雅之(2014), “登録文化財を活用した地域拠点形成と歴史まちづくり：登録プロセス、メリット、まちづくりネットワークの視点から”, 「創造都市研究e」, vol.9(1), p.48.

등록유형문화재의 등록절차는 문부과학대신이 지방공공단체의 의견을 듣고 국가의 문화재보호심의회의 자문과 담신 수속을 거쳐 문화재등록원부에 등록하며, 「문화재보호법」상 등록유형문화재 제도에서 등록의 주체(등록자)는 문부과학대신이지만 실제로는 지방공공단체나 소유자의 의지로 등록신청이 가능하다.



[그림 2-6] 오사카부 문화재등록의 흐름

출처: 辻 雅之(2014), “登録文化財を活用した地域拠点形成と歴史まちづくり：登録プロセス、メリット、まちづくりネットワークの観点から”, 「創造都市研究e」, v.9(1), p.57.

등록유형문화재는 활용을 중시하는 문화재로 완만한 규제를 통해 보존을 도모함으로써 마을 만들기와 관광 등의 분야에서 활용하도록 하였으며, 외관을 크게 바꾸는 경우에는 신고가 필요하지만 규제를 받지 않고 내부를 개조하거나 용도를 변경하는 것은 가능하도록 하였다. 또한 강한 규제를 받는 지정문화재와 달리, 수리 시 보조금은 없으나 설계 감리비의 50%를 보조해주며 고정자산세, 상속재산평가액 등에 대한 경감 조치를 두고 있다.

등록문화재로서 개별 근대건축물의 역사적·문화적 가치를 구체적으로 평가하는 데에는 여러 어려움이 있으며, 일반적으로 환경경제학에서 말하는 이용가치와 비이용가치의 판정도 어렵다. 이용가치와 비교해서 명시적이지 않은 비이용가치나 이용가치 중에서 직접적 이용가치와 비교해서 알기 어려운 간접적 이용가치에도 역사적·문화적 가치가 포함되어 있다. 이에 대해서는 전문적인 지식에 의거한 판단이 필요한데, 문제 해결을 위해서 개별 안건에 대해 위원회 등을 설치하고 건축역사 학자 등의 의견을 듣는 형식을 취하는 경우가 많다. 하지만 전문가들의 의견 청취 역시도 주관적인 판단에 의해 이루어지기 때문에, 보편타당한 평가가 이루어지는 것은 한계가 있다.

□ 근대건축물 보존 및 활용에 대한 문제의식

근대건축물의 보존은 동결보전이 아니라 용도에 맞춰 개수하고 계속 사용하는 동태보

존이 주류이다. 그러나 행정적 지원이 적고 수선이나 유지관리 비용은 소유자가 부담해야하기 때문에, 학술적 가치가 아니라 경제성이 큰 문제로 대두되었다. 개수나 유지관리에 막대한 비용이 들기 때문에 민간뿐만 아니라 공공건축물의 보존도 어려운 상황이었으며, 건물의 매력이 상품판매와 연결된다면 많은 개수비용을 부담해도 활용하고자 하는 사업자도 나타나지만 소수에 불과하였다. 동경대학 스즈키 히로유키(鈴木博之) 교수는 “수지에 맞으면 남기고 맞지 않으면 남기지 않는 것이 아니라, 수지에 맞도록 하는 시스템을 행정이 준비하지 않으면 안 된다.”라고 주장하였다. 일본 사회의 ‘scrap and build’ 시스템이나 높은 상속세 등은 건축물을 보존하는데 걸림돌이 되었다. 예를 들어 2007년 등록문화재로 등록된 토요사토 초등학교(豊郷小学校)의 경우 재건축하면 보조금이 나오지만 보존하는 경우에는 보조금을 기대할 수 없으며, 상속세를 지불하지 않고 물남(物納)하는 경우 공지가 높은 가격으로 팔리기 때문에 건물을 철거하는 경우가 많다.⁴¹⁾

1990년대까지 보존운동은 소유자에게 건축물의 가치를 어필하는 ‘계몽형’이나, 집회나 서명운동에 의해 미디어로 발신하는 ‘선동형’이 대부분이었으나, 이후 ‘활용제안형’이라는 새로운 흐름이 나타났다. 선구적인 사례는 도쿄 롯폰기에 위치한 국제문화회관 본관(1955년 준공)으로 재단법인 국제문화회관은 2004년 6월 일단 전면재개발을 결정했으나 일본건축학회가 제출한 보존활용제안을 받아들여 보존으로 방침을 전환하게 되었다. 원형 그대로의 것을 고집하는 경향이 강했던 건축단체가 ‘신관 지상부분과 강당동의 해체’ 등 개변을 전제로 한 재생의 틀을 제시한 획기적인 사례로, 활용을 위하여 고치면서 남기는 것을 제안하였다. 건물을 바꾸면서 남긴다는 움직임의 배경에는 보존의 대상이 되는 건축물이 장식적인 양식건축에서 기능주의의 모더니즘 건축으로 바뀐 점도 있다. 등록문화재 제도는 건설 후 50년을 대상으로 하기 때문에 1950~60년대 건설된 모더니즘 건축물이 그 대상이 된다. 과거 보존이 전제되었을 당시 의장이나 기술면을 고민하는 것이 설계자의 주된 역할이었으나, 모더니즘 건축물의 재생을 위해서는 설계자가 고도의 사업제안 능력과 역사적 가치를 확인하는 능력이 요구되었다.⁴²⁾

□ 해리티지 매니저 도입

2004년 건조물 이외의 유형문화재(미술공예품), 유형민속문화재, 기념물(사적, 명승, 천연기념물)로 대상이 확대되었으나 현재 실제로 등록된 건수는 적은 실정이다. 등록해서 보존해야 할 많은 문화재가 있지만, 대상의 파악(조사)이나 제도에 대한 이해가 충분

41) (2003), “一般と専門家の価値の共有が重要”, 「日経アーキテクチャ」, v.737, pp.75~76.

42) (2009), “21世紀型建築保存を考える”, 「日経アーキテクチャ」, v.907, pp.71~73.

하지 않은 것이 현실이다.⁴³⁾

문화청은 1996년 등록 제도를 만들고 처음 10년간은 등록 수를 늘리는 방침을 세웠기 때문에 심사도 간단하게 진행되었다. 오사카부의 경우 2006년경까지는 ‘오사카부의 근대화풍건축(大阪府の近代和風建築)’을 요약하고 신청 건물에 대한 소견을 적어도 등록이 가능했었다. 그러나 2007년경부터 등록유형문화재 신청에 조사가 필요하게 되었으며, 문화청에 신청을 통해 보류되는 안건이 나오게 되었다. 재조사가 요구되면 그 비용은 소유자 부담이 되는 동시에 소유자와의 신뢰관계를 해칠 우려도 발생되었으며, 이 때문에 2008년부터 오사카부의 신규 등록문화재 건수가 감소하게 되었다. 이에 따라 해리티지 매니저 양성의 중요성이 부각되었고, 효고현의 경우 문화청의 방침이 변경되기 전부터 해리티지 매니저를 육성하여 문화재 등록 신청에도 관여해왔다. 해리티지 매니저가 시간을 들여 등록 신청서를 쓰고 이것을 현의 담당자가 점검 및 수정하여 효고현이 낸 등록신청은 재조사의 요구가 없었다.⁴⁴⁾

② 경관 관련 법률에 의한 근대건축물 보존 제도

등록문화재 제도가 창설된 이후 20년이 지나면서 제도에 관한 다양한 문제점들이 제기되었으나, 문화재보호법 개정을 통한 등록문화재 제도 자체의 보완보다는 지역의 거리나 마을의 경관을 보존하는 것을 유도하는 법률과 이에 근거한 각종 제도가 만들어져 시행되고 있다.

□ 경관법(景觀法)

2004년 제정된 이 법률에 따라 경관형성을 위한 지방공공단체의 활동을 뒷받침하는 각종 제도가 만들어졌고, 대표적으로 「경관법」에 근거하여 ‘경관중요건조물(景觀重要建物)’ 제도가 시행되고 있다. 경관중요건조물은 지역 경관 상 중요한 건조물(건축물 및 공작물)에 대해 경관행정단체의 장이 지정하고, 지역의 개성 있는 경관을 만들기 위한 핵심 요소로서 유지, 보전 및 계승을 꾀하는 제도이다. 경관중요건조물로 지정된 건조물에 대해 소유자 등의 적정한 관리의무, 현상변경에 관한 경관행정단체장의 허가, 경관행정단체 및 경관정비기구와 소유자가 체결한 관리협정 등 법에 기반한 조치 외에, 건축물 외관에 대한 건축기준법의 특례조치가 시행되고 있다. 해당 건조물의 경관 상 특단의 유

43) 地村邦夫(2011), 「登録文化財の現状と今後の展開」。

44) 辻 雅之(2014), 위의 글, p.58.

지, 보전 및 계승, 나아가 해당 건조물을 둘러싼 지역의 양호한 경관 형성에 유효한 것에 대해 적극적인 지정을 하고 있다. 2017년 3월 현재 경관중요건조물은 일본 전국에 총 492건이 지정되어 있다.

경관중요건조물 492건의 지정 현황 (2017년 3월 31일 기준)

· 北海道札幌市 : 2件	· 北海道黒松内町 : 6件	· 北海道東川町 : 2件	· 北海道美瑛町 : 3件	· 青森県弘前市 : 14件
· 青森県八戸市 : 1件	· 岩手県盛岡市 : 1件	· 岩手県釜石市 : 1件	· 山形県 : 2件	· 山形県米沢市 : 2件
· 山形県大江町 : 2件	· 福島県白河市 : 2件	· 福島県南会津町 : 2件	· 茨城県土浦市 : 3件	· 茨城県古河市 : 9件
· 栃木県栃木市 : 1件	· 栃木県鹿沼市 : 1件	· 群馬県高崎市 : 6件	· 群馬県伊勢崎市 : 4件	· 群馬県富岡市 : 2件
· 群馬県下仁田町 : 3件	· 埼玉県 : 7件	· 埼玉県さいたま市 : 6件	· 埼玉県川越市 : 40件	· 埼玉県和光市 : 1件
· 千葉県船橋市 : 3件	· 千葉県柏市 : 1件	· 東京都江東区 : 4件	· 東京都杉並区 : 1件	· 東京都豊島区 : 1件
· 東京都板橋区 : 2件	· 東京都江戸川区 : 3件	· 神奈川県相模原市 : 1件	· 神奈川県鎌倉市 : 1件	· 神奈川県逗子市 : 1件
· 神奈川県大磯町 : 3件	· 長野県長野市 : 7件	· 長野県佐久市 : 1件	· 新潟県新潟市 : 3件	· 富山県砺波市 : 1件
· 石川県金沢市 : 1件	· 石川県小松市 : 1件	· 岐阜県岐阜市 : 19件	· 岐阜県高山市 : 14件	· 岐阜県中津川市 : 3件
· 岐阜県恵那市 : 3件	· 岐阜県各務原市 : 15件	· 静岡県静岡市 : 6件	· 静岡県富士宮市 : 1件	· 静岡県御殿場市 : 1件
· 愛知県名古屋市 : 5件	· 愛知県岡崎市 : 8件	· 愛知県瀬戸市 : 10件	· 愛知県半田市 : 7件	· 三重県松阪市 : 1件
· 三重県鈴鹿市 : 1件	· 三重県亀山市 : 1件	· 三重県伊賀市 : 1件	· 滋賀県大津市 : 7件	· 滋賀県彦根市 : 18件
· 滋賀県長浜市 : 16件	· 滋賀県近江八幡市 : 3件	· 京都府京都市 : 96件	· 大阪府箕面市 : 2件	· 兵庫県伊丹市 : 2件
· 兵庫県篠山市 : 4件	· 和歌山県高野町 : 1件	· 岡山県岡山市 : 1件	· 山口県下関市 : 1件	· 山口県宇部市 : 1件
· 山口県萩市 : 6件	· 山口県岩国市 : 2件	· 愛媛県松野町 : 5件	· 高知県梼原町 : 4件	· 高知県四万十町 : 9件
· 福岡県北九州市 : 6件	· 福岡県大牟田市 : 6件	· 福岡県中間市 : 1件	· 福岡県太宰府市 : 8件	· 佐賀県佐賀市 : 3件
· 佐賀県唐津市 : 3件	· 長崎県長崎市 : 18件	· 熊本県熊本市 : 5件	· 熊本県荒尾市 : 1件	· 宮崎県宮崎市 : 5件
· 鹿児島県鹿児島市 : 4件				

※ 출처: 일본 국토교통성 홈페이지, <http://www.mlit.go.jp/common/001139943.pdf>. (검색일: 2017.3.31.).

• 타카사키시(高崎市)의 경관중요건조물45)

타카사키시에서는 현재 경관주요건조물 6건이 지정되어 있으며, 세 가지 필수기준에 의해 지정할 수 있도록 되어 있다.

i) 지역의 자연, 역사, 문화 등으로 보아, 건축물의 외관이 경관 상의 특징을 가지고, 경관계획구역 내 양호한 경관 형성에 중요한 것.

- 지역의 활성화에 도움이 되는 것
- 역사적 가치가 있는 것
- 건축적 가치가 있는 것
- 경관적 가치가 있는 것

ii) '타카사키 다음이 나타나는 경관'의 특징을 가지고, 지역에서 사랑받고, 양호한 경관의 형성에 필요한 것.

iii) 도로, 기타 공공장소에서 대중이 쉽게 바라볼 수 있는 것.

45) 타카사키시 홈페이지, <http://www.city.takasaki.gunma.jp/docs/2014011400863/>. (검색일: 2017.3.31.).

- 도쿄도 선정 역사적 건조물 (東京都選定歴史的建造物)⁴⁶⁾

도쿄에서는 「도쿄도경관조례」에 의해 2006년부터 '도선정 역사적 건조물' 제도를 운영하고 있으며, 2017년 5월 현재 90건이 선정되어 있다. 도쿄에서의 양호한 경관 형성을 추진함에 있어 중요한 역사적인 가치를 갖고 있는 다음의 요건 중 한 가지에 해당하는 건조물을 '도쿄도선정 역사적건조물'로 관리하고 있다.

- i) 도쿄의 역사 및 문화를 특징짓는 것
- ii) 지역의 상징이 되는 것
- iii) 많은 도민에게 친근하고 지역의 개성을 형성하는 핵이 되는 것

□ 역사마을만들기법(歴史まちづくり法)

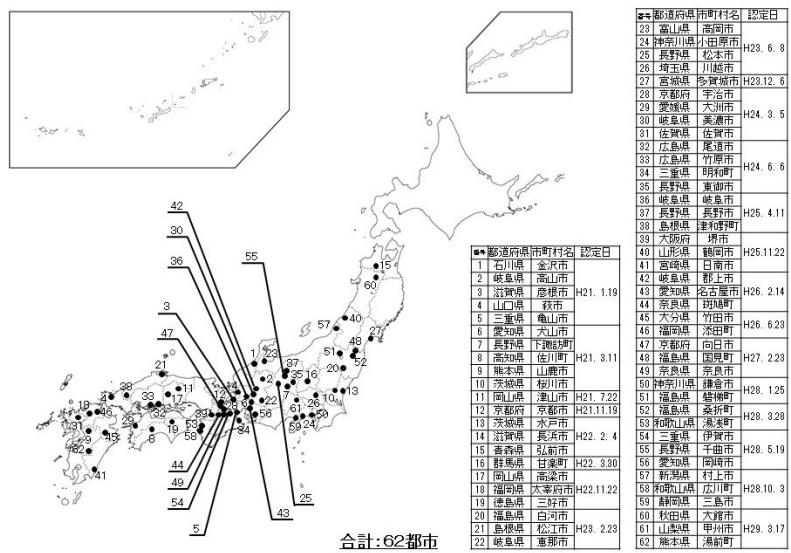
2008년 지역의 역사와 전통을 유지하면서 형성된 환경의 유지 및 향상을 도모하기 위해 「지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상에 관한 법률(地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律, 역사마을만들기법)」을 제정하였고,⁴⁷⁾ 이 법에 근거하여 '역사적 풍치 형성 건조물(歴史的風致形成建造物)' 제도가 시행되고 있다. 「역사마을만들기법」은 지역 고유의 역사 및 전통을 반영한 사람들의 활동과 그 활동이 이루어지는 역사적 가치가 높은 건조물 및 그 주변 시가지가 일체가 되어 형성해온 양호한 시가지의 환경(역사적 풍치)을 유지하고 향상시키기 위해 제정되었다. 문부과학성, 농림수산성, 국토교통성에서 함께 역사적 풍치 유지와 향상을 위한 기본방침을 정하고, 지자체가 작성하는 역사적 풍치의 유지 및 향상 계획을 수립한다. 이 계획에 따른 역사적 풍치유지향상 지구계획에 관한 도시계획을 결정하는 등의 조치를 통해 개성있는 지역사회의 실현을 도모하고 있다. '역사적 풍치형성 건조물'은 역사적 풍치 유지향상계획의 중점구역 내에서 역사상 가치가 높은 중요무형문화재 또는 중요무형민속문화재와 함께 사용되어 이들의 가치 형성에 기여하고 있는 건조물, 그리고 중요문화재나 전통적건조물군에 해당되지 않는 지역의 역사적인 건조물을 대상으로 하고 있다. 이 건조물들은 현재 해당 중점구역에서 역사적 풍치를 형성하고 있으며, 그 역사적 풍치의 유지 및 향상을 위해 보존이 필요하다고 인정되는 것을 역사적 풍치형성 건조물로 지정할 수 있다.⁴⁸⁾ 2017년 3월 현재 62

46) 도쿄도 도시정비국 홈페이지, <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp>. (검색일: 2017.5.25.).

47) 辻 雅之(2014), “登録文化財を活用した地域拠点形成と歴史まちづくり：登録プロセス、メリット、まちづくりネットワークの視点から”, 「創造都市研究e」, vol.9(1), pp.46-47.

48) 「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律」제12조.

개 지자체에서 역사적 풍치 유지 향상 계획을 수립하고 있으며, 이 계획에 따라 역사적 풍치형성 건조물을 관리하고 있다.



[그림 2-7] 역사적 풍치 유지 향상 계획 수립 현황(2017년 3월 현재)

출처: 국토교통省, 「歴史的風致維持向上計画認定状況について」, http://www.mlit.go.jp/toshi/rekimachi/toshi_history_tk_000010.html, (검색일: 2017.9.15.)

- 나라시 역사적 풍치형성 건조물(歷史的風致形成建造物)⁴⁹⁾

나라시에서는 역사적 풍치를 유지 향상하기 위해 다음의 조건 중 하나에 해당하는 건조물을 역사적 풍치형성 건조물로 선정하고 있다.

- 의장성, 기술성이 우수한 것
- 역사성, 지방성, 희소성의 관점에서 가치가 높은 것,
- 외관이 경관 상 특색을 가지는 것.

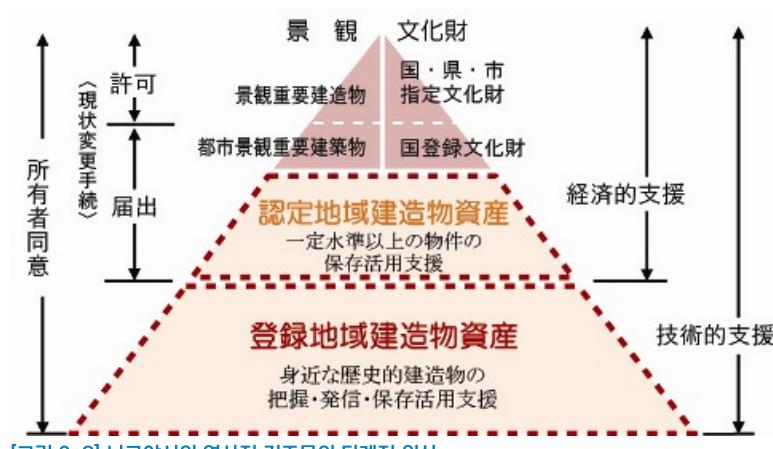
지정 대상은 ① 문화재보호법 제57조 제1항의 규정에 따른 등록유형문화재 및 동법 제132조 제1항의 규정에 따른 등록기념물, ② 나라현 문화재보호조례 제4조 제1항에 규정한 현지정유형문화재 및 동조례 제38조 제1항에 규정한 현지정 사적 또는 현지정 명승, ③ 나라시 문화재보호조례 제4조 제1항에 규정한 지정문화재, ④ 경관법 제19조에 규정한 경관중요건조물, ⑤ 나라시 좋은 경관만들기 조례(なら・まほろば景観まちづく

49) 奈良市役所, 「奈良市」, <http://www.city.nara.lg.jp>, (검색일: 2017.6.17.).

り条例) 제14조 제1항에 규정한 도시경관형성건축물, ⑥ 기타 역사적 풍치의 유지 및 향상에 도움이 된다고 인정되는 것으로 대체로 쇼와(昭和) 중기 이전에 건설된 것으로 하고 있다.

- 나고야시 역사적 건조물(등록지역건조물자산(登録地域建造物資産), 인정 지역건조물자산(認定地域建造物資産))⁵⁰⁾

나고야시 도시경관조례 개정(2011.6.1.)으로 마을에서 중요하게 사용되어 온 친근한 역사적 건조물을 지역자산으로서 ‘등록’ 혹은 ‘인정’하는 새로운 제도를 시행하고 있다.



[그림 2-8] 나고야시의 역사적 건조물의 단계적 위상

출처: 名古屋市, 「身近な歴史的建造物の「登録」「認定」制度」, <http://www.city.nagoya.jp/kurashi/category/11-2-12-2-0-0-0-0-0.html>, (검색일: 2017.9.15.)

‘등록지역건조물자산’은 건축한 지 50년 이상 경과한 경관적·문화적 가치가 있는 건조물로서 다음의 요건을 만족해야 한다. 2017년 3월 현재 161건이 등록되어 있으며, 나고야 마을만들기 공사((公財)名古屋まちづくり公社)가 파견하는 “나고야 역사마을사람(なごや歴まちびと)”이 기술적 지원을 하고 있다.

- i)노후화가 현저하지 않고 수복·활용이 가능한 것
- ii) 소유자에게 존속의 동의가 있는 것

‘인정지역건조물자산’은 ‘등록지역건조물자산’의 등록 요건을 만족하고, 다음의 하나에 해당하는 건조물이다. 나고야시의 광고·경관심의회의 심의를 통해 선정되며 개수공사 등에 대한 공사비 지원을 하고 있다. 2014년 12월까지 61건이 선정되어 관리되고 있다.

50) 나고야시 홈페이지, <http://www.city.nagoya.jp>. (검색일: 2017.9.15.).

- i) 역사적 건조물의 일정한 집적이 보이는 지역에서 경관형성의 한 부분을 담당한 것.
- ii) 거리·일대(町並み・界隈)의 중요한 요소, 랜드마크가 되는 것.
- iii) 역사성, 이야기(物語性)가 있는 것.
- iv) 의장, 재료, 기술, 입지 등에서 지역의 특징을 가지는 것.

③ 「역사문화기본구상」 제도⁵¹⁾

□ 제도의 시행 경위

1950년 「문화재보호법」의 제정 이래 문화재보호 제도는 나름대로 충실한 역할을 해 왔으나, 지역이나 사람들의 삶 속에 묻혀 있는 미지정 문화재에 대해서는 관리가 되고 있지 않으며, 문화재나 전통적 문화의 가치의 재발견, 역사문화를 살린 지역 만들기에 대한 요구가 일본 사회에서 높아지고 있다. 이러한 상황 속에서 2007년 10월에 문화심의회 문화재분과회 기획조사회(2006년 7월 21일 설치, 조사회장: 이시모리 슈조(石森 秀三, 히카이도대 교수))에서는 지역 문화재를 그 주변 환경까지 포함하여 사회 전체에서 종합적으로 보존·활용해 가기 위해 지방자치단체가 「역사문화기본구상」을 만들 필요가 있다는 제안을 하였다. 이 제안에 따라 일본 문화청에서는 각 지방자치단체에서 「역사문화기본구상」을 시행하기 위한 지침을 만들기 위해, 2008년부터 2010년까지 3개년에 걸쳐서 전국 20개 지역(23개 시정촌)에서 「역사문화기본구상」을 위한 「문화재 종합적 파악 모델사업」을 시행하였다. 2010년 6월에는 「역사문화기본구상(가칭)」 책정기술지침에 관한 검토회를 설치해 전문가 검토를 실시하였다.

또한 2001년에 제정된 「문화예술진흥기본법」 제7조 제1항의 규정에 의거해 정해진 「문화예술의 진흥에 관한 기본적 방침(제3차 기본방침)」에서 「역사문화기본구상에 의한 주변 환경을 포함한 지역 문화재의 종합적인 보존·활용 추진」이 중점적인 추진 시책으로 자리매김하였다. 이에 따라 연차적으로 역사문화기본구상 정책을 지원하는 관련 사업을 추진하여 「역사문화기본구상」 제도를 시행해 오고 있다. 2017년 3월 현재까지 60개 지자체에서 57개의 기본구상을 운영하고 있다.

51) 文化庁、「歴史文化基本構想」について、<http://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/rekishibunka/>、(검색일: 2017.9.18.); 文化庁文化財部(2012), 「「歴史文化基本構想」策定技術指針」; 文化庁 文化財部 伝統文化課 文化財保護調整室, 「「歴史文化基本構想」策定ハンドブック」 등의 내용을 발췌·정리하여 작성하였다.

- 2011~2013년 문화유산을 활용한 관광진흥 · 지역활성화사업
- 2015~2016년 문화유산을 활용한 지역활성화 사업
(역사문화기본구상 책정지원사업)
- 2017년 문화유산종합활용추진사업
(역사문화기본구상 책정지원사업)

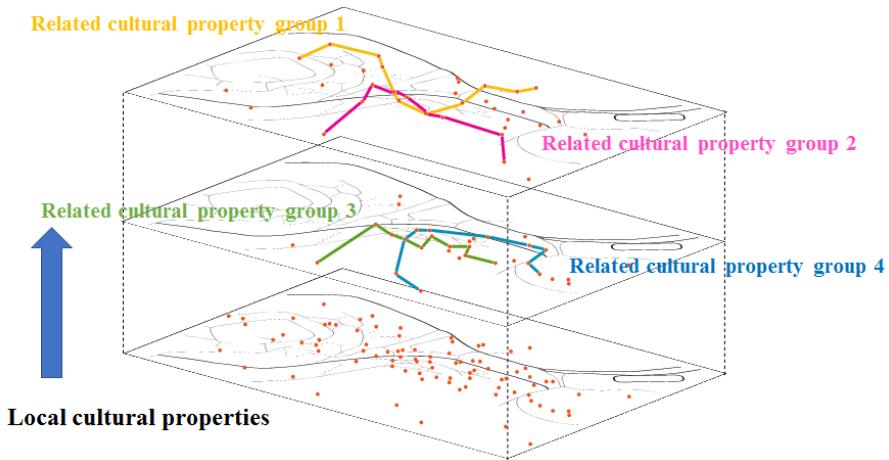
□ 「역사문화기본구상」의 기본개념과 방침

「역사문화기본구상」이란 지역에 존재하는 문화재를 지정·미지정에 관계없이 폭넓게 인식하고 정확히 파악하여, 문화재의 주변 환경까지 포함해서 종합적으로 보존·활용하기 위한 구상이다. 이 계획은 지방자치단체가 문화재 보호 행정을 추진하기 위한 기본적 구상으로 기능할 수 있다. 이를 위해 「역사문화기본구상」에서는 정책의 목적이나 행정상의 지원, 해당 지방자치단체의 역사 문화적 특징, 문화재 파악 방침, 문화재 보존·활용 기본 방침, 문화재 보존·활용 추진체제 및 정비 방침 등을 기본 사항으로 정하도록 한다. 또한 필요에 따라 상호 관련성이 있는 문화재를 일정 군으로 설정한 ‘관련문화재군’의 개념, 문화재(군)을 주축으로 문화적 공간을 창출하기 위한 계획구역인 ‘역사문화보존 활용구역’의 개념, 문화재(군)을 적절히 보존활용(관리)하기 위한 ‘보존활용(관리)계획’ 등을 시행할 수도 있다.

각 지방자치단체가 문화재 보호의 기본적 방침을 정하고, 문화재의 주변 환경까지 포함하여 종합적으로 보존·활용하기 위한 방침 등을 정함으로써 「역사문화기본구상」이 문화재 보호에 관한 마스터플랜으로서의 역할을 할 수 있을 것으로 예상된다. 더불어 문화재를 살린 지역 만들기에 도움이 되는 자료로도 활용할 수 있을 것으로 기대할 수 있다.

이를 위해 「역사문화기본구상」의 기본방침은 다음과 같이 설정되었다.

- 문화재 보호 시책을 일관성있게 진행하기 위한 구상이어야 한다.
- 미지정문화재를 포함하여 문화재보호시책의 충실한 이행을 위한 구상이어야 한다.
- 문화재와 문화재를 둘러싼 환경의 일체적인 보호를 도모하기 위한 구상이어야 한다.
- 개별 문화재의 가치나 성질을 충분히 고려한 구상이어야 한다.
- 문화재보호에 관한 정보를 많은 관계자와 공유하기 위한 구상이어야 한다.



[그림 2-9] 역사문화기본구상을 통한 지역 문화자산의 통합 관리 개념도

출처: Kayo Murakami(2017), "A New Heritage Conservation Policy and Issues in Japan", 「동아시아 전통마을의 지속가능성을 위한 보전 정책과 과제」, 건축도시공간연구소 & 한국건축역사학회, p. 70.

□ 대상의 범위

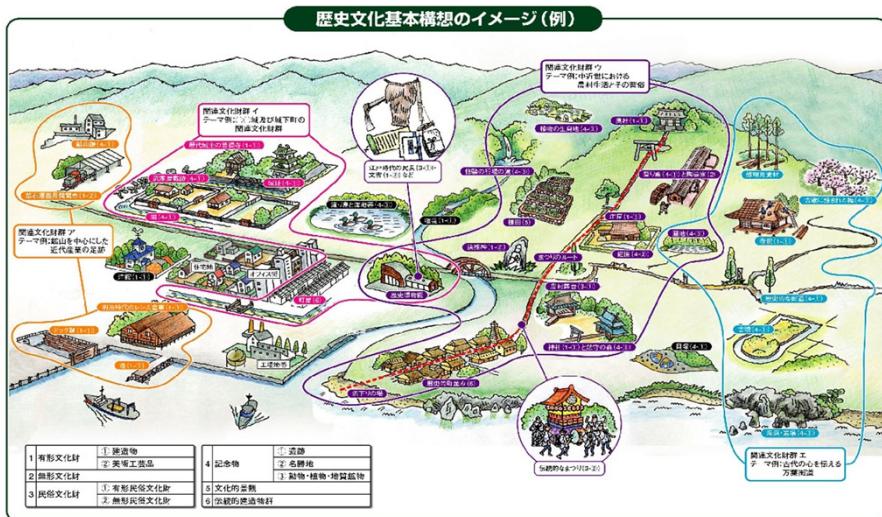
「역사문화기본구상」의 ‘역사문화’란 문화재와 관련된 다양한 요소들이 합쳐진 것을 의미한다. 이 문화재에 관련된 다양한 요소는 문화재가 놓여있는 자연환경과 주변 경관, 문화재를 지탱하는 사람들의 활동, 문화재를 유지 계승하기 위한 기술, 문화재에 관한 역사자료나 전승 등이며 문화재의 주변 환경이라고 정의하고 있다.

역사문화기본구상에 포함해야 할 범위에 대해서는 일정한 공간적 범위 안에 문화재 본연의 성질을 이해하여 보호해야 할 밀접한 요소가 포함되어야 하고, 동시에 지역의 역사문화를 종합적으로 이해할 수 있도록 설정하는 것을 중요하게 다루고 있다. 역사문화기본구상이 문화재 보호 마스터플랜의 성격을 지녔기 때문에, 이들을 일체적으로 보호해 나가기 위해서는 기본적으로 지자체(시정촌) 단위로 계획하는 것이 바람직하다고 판단하였다. 하지만 관련된 문화재가 광역적으로 소재하는 경우에는 개별 지자체를 넘어 광역적인 범위를 대상으로 할 수도 있고, 이때에는 관련된 지자체로 구성된 협의회 등을 설정하도록 했다. 또한 더욱 상세한 기본구상을 계획할 때에는 행정구 단위로 분할해서 계획하는 등 상황에 맞게 대응할 수 있다.

□ 기대효과

「역사문화기본구상」을 계획함으로써 계획 과정부터 시행까지, 다음과 같은 여러 효과를 기대하고 있고, 결과적으로 문화재를 충실히 보호할 수 있다고 판단하였다.

- 문화재를 종합적으로 파악하는 것은 유형별 문화재 보호의 틀로는 고려하기 어려운 관점을 인식하는 것이며, 문화재가 지닌 다양한 가치를 현재화(顯在化)할 수 있다. 이를 통해 다른 문화재나 주변 환경과 일체적으로 보존·활용하는 것이 가능하고, 사회 전체적으로 문화재를 보호하고자 하는 분위기 조성으로 이어진다.
- 문화재를 주변 환경과 일체적으로 받아들임으로써 문화재를 중심으로 한 지역의 매력 증진과 지역 활성화에도 기여한다.
- 문화재가 사람들의 삶 속에서 자연이나 풍토, 사회나 생활을 반영하면서 오늘 날까지 전승되고 발전되어 왔다는 관점에서 보면, 문화재는 지역에 있어 대체 할 수 없는 자원이므로 지역과의 연대협력 추진을 도모할 수 있다.
- 「역사문화기본구상」 계획에 있어서 유관기관과의 연대가 불가결하므로 다른 행정 분야와의 연대 도모를 위한 기회가 된다.



[그림 2-10] 역사문화기본구상의 문화자산: 유형문화재, 무형문화재, 민속문화재, 기념물, 문화적경관, 전통적건조물군
출처: Kayo Murakami(2017), "A New Heritage Conservation Policy and Issues in Japan", 「동아시아 전통마을의 지속가능성을 위한 보전 정책과 과제」, 건축도시공간연구소 & 한국건축역사학회, p. 66.

2) 프랑스의 근현대 건축유산 제도⁵²⁾

□ 근현대 건축 문화유산 관련 제도의 도입 배경

프랑스 근현대시대의 문화유산에 대한 관심은 1920년대 전쟁관련 유산으로부터 시작되었다. 그러나 1913년 법에 의해 고고학 관련 건축물 외에 최근의 문화유산은 지정문화재가 될 수 없기 때문에, 근현대 문화유산은 대중의 관심에도 불구하고 법으로 보호되기 어려웠다. 결국 근현대 건축물들이 주목을 받게 되는 것은 1961년 앙드레 말로에 의해 해서였는데, 1970년대부터 1990년대 후반에는 이를 제도화하자는 움직임이 활발히 시작되었다. 근현대 건축 문화유산은 각 문화재의 지정건수와 실제 보호대상 건축물의 수가 일치할 수 없는데, 이는 등록문화재가 수정되거나 지정문화재로 바뀌는 경우가 많기 때문이다.⁵³⁾ 예를 들어 마르세이유에 있는 르 코르뷔지에(Le Corbusier)의 ‘빛나는 주택단지(La Cité radieuse)’는 그가 생존해 있던 1964년 10월 26일에 등록문화재로 등록되었다. 생존한 건축가의 작품이 문화재로 등록되는 아주 예외적인 예로, 이 아파트 단지는 시대를 반영하는 공공 아파트라는 가치를 인정받아 1986년 6월 20일에 다시 지정문화재가 되었다. 1993년에는 아파트 단지 중 한 아파트의 부엌과 그 내부시설물을 등록문화재로 등록하고 다시 95년도에 이를 지정문화재로 변경하였다. 한편, 여러 건의 근대건축물을 문화재로 지정하는 경우가 있는데, 1984년에는 헥토르 기마르의 아르누보 건축양식인 86개의 지하철역 입구들이나 파리의 상점들, 철도유적 등의 여러 시설물 혹은 건축물들이 통합되어 지정되기도 한다.

- 전쟁관련 유적보호부터 앙드레 말로, 미쉘 기 리스트까지

1차 세계대전 관련 유적은 국가와 애국심에 대한 개념을 역사적 기념물과 문화유적의 보호와 맞물리도록 하는 매개체가 되었다. 1920년 7월 31일의 재정법은 전쟁 기념물을 역사적 기념물로서의 보호할 수 있다고 규정하였다. 이로써 20세기에 지어진 구조물로는 첫 번째로 폴 란도스키(Paul Landowski)의 조각이 있는 마른느의 전쟁 기념물이 문

52) 프랑스에서는 2016년부터 시행되고 있는 「예술 창작의 자유, 건축과 문화유산법(projet de loi relatif à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, LCAP)」을 중심으로 근현대 건축 유산에 대한 제도가 재편되고 있으며, 이러한 상황을 확인하기 위해 연구진은 프랑스의 문화부(Ministère de la Culture), 지역 문화유산위원회(DRAC), 자자체의 문화유산 담당자와 인터뷰 조사를 시행하였다. 현지 인터뷰 조사의 내용을 포함하여 프랑스의 근현대 건축 문화유산 관련 제도에 대해서는, 본 연구의 외부연구진으로 참여한 김나래 연구원의 원고를 중심으로 정리하였다.

53) Bernard Toulier(1997), 「Mille monuments du XXe siècle en France, Paris : éditions du patrimoine」, p.61.

화재로 지정되었다. 1937년에는 전 세계의 폭력에 반대하는 증거로써 폐허상태의 전쟁터를 유적지로 보호하는 법안도 마련되었다. 1950년대에 이르러야 체계적인 보호체계와 원리가 마련되었는데 1959년 문화담당부가 설립되고 나서 크게 발전하게 되었다.

오귀스트 페레의 샹젤리제 극장(Théâtre des Champs-Elysées)은 건축가의 유명세와 그의 건축적 특징을 보여주는 건축물로 1957년에 역사적 기념물 고등위원회에 의해 문화재로 지정되었다. 이는 근대건축물로는 첫 번째로 지정된 사례였는데, 이 위원회는 페레의 다른 작품들도 연이어 문화재로서 보호되기를 바랐으나 1913년 법의 제약으로 쉽게 실현될 수는 없었다. 이에 앙드레 말로의 문화부는 1961년 역사적 기념물의 예비 목록의 등재 범위를 ‘주목할 만한 현대 건축물’까지로 크게 넓혔다. 이후 1963년에 1850년 이후의 근대건축물을 위해 문화부 내의 건축부서에서 제안한 건축물들을 중심으로 두 번째 리스트를 만들었다. 당시의 대상 건축물 선정과정에서 ‘시대의 증거로서의 건축물’이라는 문화재적인 가치를 밝혔는데, 시대를 대표하는 건축가들의 작품,⁵⁴⁾ 시대적 경향을 나타내는 팔복할 만한 작품, 그리고 진보된 기술을 실현한 작품들을 대상으로 한다는 세부사항을 덧붙였다. 여기에 개별 건축물뿐만 아니라 도시전체가 보호대상이 되는 경우도 포함되었다. 모리스 베셋(Maurice Basset)의 세 번째 리스트는 주제별로 건축물을 나눈 것으로 1900년대의 근대 건축운동과 1925부터 1940년 사이의 국제건축 양식의 건축들을 주로 대상으로 삼았다. 특히 오귀스트 페레, 토니 가르니에, 앙리 소바쥬, 샤를르 르페르, 장 푸르베, 르 꼬르뷔지에 등이 시대의 유명 건축가들의 작품들이 대부분 포함되었으며, 철근콘크리트 건축물이나 철골 건축물과 같은 특별한 건축기술이 구현된 건축물을 주목하였다. 여기에 파리의 5개 도시 지역도 이 리스트에 포함되었으며, 지방에서는 유일하게 페레에 의해 재건된 르 아브르 도시와 낭시의 몇몇 가옥들도 함께 등재되었다.⁵⁵⁾ 특히 1966년에는 헥토르 기마르의 아르누보 건축이 주목받기 시작했으며, 페레와 르 꼬르뷔지에의 작품과 관련해서는 1957년 법에 의해 예술작품에 대한 지적 소유권이 강화되었다.

1974년 미쉘 기(Michel Guy)가 이끄는 문화부는 1830년부터 1970년대까지의 건축물에 대한 조사를 바탕으로 역사적 기념물 고등 위원회의 검토 후에 예비 등록 문화재 목록을 발표했다. 이 시기에는 제도가 잘 구비되어, 각 지역의 건축 전문 연구원들이 지역마

54) 대부분 이미 사망한 건축가들의 작품이 선정대상이 되었으며, 아직 생존한 건축가의 작품들은 르 꼬르뷔지에의 예처법 등록된 후 몇 년지나 지정 문화재로 바꾸는 과정을 거치게 되었다. (르 꼬르뷔지에의 La Cité radieuse, 유텐느 보두앵과 마르셀 로의 école de plein air 등)

55) Bernard Toulier(1997), 「Mille monuments du XXe siècle en France, Paris : éditions du patrimoine」, p.17.

다 약 20여 개의 문화재 지정 대상 후보 건물을 선정해 사진과 함께 지역 위원회에 보냈다. 한편, 100여 개 정도의 역사지역과 이만 여명 이상의 주민들이 사는 마을을 보존지역으로 보호하려는 논의가 시작되었다. 문화부 장관 미쉘 기는 ‘오랜 시간 건축가들의 유명 작품들만이 보호되었는데, 건축물은 하나씩 개별적으로 존재하는 것이 아니기 때문에 유기적으로 관련 있는 거리나 지역으로 묶어서 보존하는 것이 필요하다’고 언급하였다. 이와 같은 새로운 문화유산에 대한 개념 덕분에 탄광지역이었던 생테티엔이나 스탑, 라 후즈 등의 도시들도 일찌감치 보호지역으로서의 혜택을 누리게 되었다.

- 새로운 문화재에 대한 관심과 지방분권 시대

1980년대 들어서는 산업 문화재, 철도 문화재 그리고 일상생활 속의 상점과 카페, 작은 식당, 레스토랑과 공연장 등으로 문화유산의 범위가 더욱 넓어졌다. 상업 시설에 대한 조사는 유형학에 근거해 체계적인 과정을 거쳐 진행되었는데, 시대(18세기 말부터 1954년까지), 용도(빵집, 크림과 아이스크림 가게, 정육점, 카페 등), 위치 그리고 의장 양식이나 재료(철물로 된 그릴, 나무외장, 도기질, 유리장식 등)에 따라 분류되었다. 그래서 어떤 건축물의 의장이 미학적인 가치가 있거나, 장식이 검소하더라도 역사적, 사회적, 기술적인 의도에 의해 지어진 의미 있는 건축물이냐에 따라 대상 건축물이 선정되었다. 1982년부터 시작된 산업 문화재에 대한 조사 및 연구를 통해, 그 다음 해인 1983년 산업 문화유산과 관련한 ‘과학적이고 기술적인’ 가치 기준 목록이 발표되었다. 이 기준들은 꾸준히 새로운 개념의 문화유산 혹은 이와 관련된 지역에 적용되었는데, 세부사항은 다음과 같다.

- 그 대상 문화재 혹은 지역은 대표성 있는 역사적 가치(critères historiques de représentativité)가 있으며,
- 독창적(originalité)이어야 하며,
- 본보기가 될 좋은 예(exemplarité)이어야 하고,
- 논리적으로 일관성(cohérence)이 있어야 하며,
- 명성(notoriété)이 있어야 한다.⁵⁶⁾

여기에 유럽 의회에서 권고한 위의 산업 문화재의 가치 기준에 해당 장소가 관광지 등으로 위치가 적절한지, 보수와 수리가 가능한지, 사용 및 활용가치가 높은가 등의 문화유산의 활용에 대한 측면이 크게 부각되었다.

56) Activité n° 18.6.1 relative à la protection du patrimoine industriel, suite à la Recommandation 872 sur l'archéologie industrielle de septembre 1980.

1984년의 법령은 문화유산 정책의 지방분권화를 촉진시켰는데, 이후 근현대 문화유산과 관련된 예비 등록 문화재는 각 지방별 역사, 고고학, 민속학 지역 위원회(CPREPHAE)를 통해 결정되었다. 이와 같은 행정체계의 변화는 근현대 문화유산의 급격한 발전을 가져왔는데, 1986년경에는 보호 문화유산의 수가 연평균의 세 배 이상 늘어났다.⁵⁷⁾ 1983년에 발의된 산업 문화유산 캠페인은 꾸준한 성과를 내고 있는데, 기준의 가치 기준에 건축수준이나 건축가 혹은 시공자의 명성에 대한 가치평가가 덧붙여졌다. 또한, 인터네셔널한 작업이나 기술로 지어진 건축물들은 건축시공자의 명성에 의해서도 지정되는 경우가 있었는데, 파리에 있는 세계적인 공기역학 연구실인 구스타브 에펠의 laboratoire가 이러한 예로 건물 외부가 문화재로 보호받게 되었다. 이 밖에도 스트拉斯부르그의 메종 드 라디오(Maison de Radio)에 장 뤼씨(Jean Luçat)의 세라믹 데코레이션처럼 유명한 예술가의 작품이 모티브가 되어 해당 건물도 함께 문화재로 지정되기도 하였다.

이 시기에 보호 대상 건축물의 범위는 더욱 확대되는데, 프랑소와 하몽(Françoise Hamon)은 현대에 와서 특별한 프로그램으로 지어진 건축물 혹은 시설물, 예를 들어 공동 도시주택 단지, 여가 시설물, 기술과 산업 시설까지 문화유산의 범위를 넓혀갔다.⁵⁸⁾ 1987년의 ‘20세기 건축 문화재의 역할’을 주제로 한 라 푸렛뜨 수도원(couvent de la Tourette)에서 열린 유럽 학술회의를 계기로 체계적인 문화재 목록 작업에 대한 논의가 활발하게 진행되었다. 이후 20세기 건축 아카이브를 미리 선별하여 보관하기 위해 프랑스 건축 연구소(Institut français d'architecture, IFA)가 설립되었다.

□ 「예술 창작의 자유, 건축과 문화유산법(projet de loi relatif à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine)」⁵⁹⁾

2016년 7월 발표된 「예술 창작의 자유, 건축과 문화유산법」(이하 LCAP법)은 1913년 역사적 기념물 관련법 이후 문화재 보호를 목적으로 시대에 맞게 개선된 제도이다. 우선 이 법은 창작의 자유를 보장하고, 문화재 보호방식을 현대화하며, 건축 활동을 장려하는 세 가지 방향으로 구성되었다. 새로운 법 가운데 건축문화유산 관련 부분만을 이전의 법들과 비교해 살펴보면, 다음과 같은 특징이 있다.

57) Bernard Toulier(1997), 「Mille monuments du XXe siècle en France, Paris : éditions du patrimoine」, p.29.

58) Bernard Toulier(1997), 「Mille monuments du XXe siècle en France, Paris : éditions du patrimoine」, p.32.

59) LCAP법의 제정 배경 및 개요는 임유경의 글을 참고하였다. 임유경(2017), “프랑스의 LCAP법 제정과 국가건축전략 수립”, 「건축과 도시공간」, v.25, pp. 40-45.

- 지정문화재로 보호받지 못해 관련기관과의 협의 없이 멸실되거나 개축되었던 20, 21세기 건축물들이 라벨제도를 통해 도시정비계획 안에서 보호 관리되며,
- 건축물의 질적 향상을 위해, 실험적인 건축적 시도를 하는 건축가 혹은 건설 관계자에게 현행법에 어긋나는 사항도 일정 부분 허용하도록 하며,
- 기준에는 연면적 170제곱미터 이상의 건축에만 건축가가 의무적으로 필요했으나, 건축 비용절감과 환경적인 이유로 이 기준이 연면적 150제곱미터로 낮춰졌으며,
- 복잡하고 지역 주민들의 이해가 부족했던 도시 및 경관 문화유산의 보호 및 활용정책에서 새롭게 역사적 도시로 선정되어 도시계획 안에서 문화재 활용정책이 시행되도록 하며,
- 기존의 지정 문화재 주변의 반경 500미터이하 지역의 공사규제가 ‘상호가시성(covisibilité)’에 많이 좌우되었는데 반해, 이번에는 이 상호가시성 문제에서 벗어나 지정 문화재 보호지역의 경계가 보다 분명해지며,
- 역사적 기념물에 인접한 건물에 대한 건설허가통지 기간이 6개월에서 4개월로 바뀌며,
- 세계문화유산과 관련해 프랑스 정부는 무력충돌이나 자연재해로 위협받는 외국의 문화재들을 맡아 관리할 수 있으며, 프랑스로 들여오는 세관감독을 통해 작품들의 불법유통에 맞설 계획이다.

건축가에게 건축규제를 완화해주는 사항은 법규에서 벗어나 건축을 하나의 ‘문화 대상’으로 간주한다는 의미를 지닌다. 예술창작의 자유와 이에 대한 저작권 보호를 강화하는 이번 새 법의 의도와 뜻을 같이하는데, 건축 또한 하나의 창작 예술장르로 인정하고 건축가의 활동범위를 넓히는 의의를 갖게 된다.

한편, LCAP법은 역사도시 보존을 목적으로 ‘주목할 만한 문화유산 지역(Sites patrimoniaux remarquables)’이란 제도를 신설했는데 이는 이전의 건축, 도시 및 경관 문화유산 보호지역(ZPPAUP), 건축과 문화유산의 가치 활용 지역(AVAP), 보호구역 (secteur sauvegardé)의 세 가지 제도를 계승하고 있다. 역사도시는 관련 지자체들의 제안과 합의 후에 중앙 정부의 문화부에서 결정한다. 2015년에는 기존의 보호지역들을 수정하여, 815개의 지역이 이 주목할 만한 문화유산 지역으로 선정되었다. 보호와 활용 계획지구(Plan de sauvegarde et de mise en valeur, PSMV)가 이 문화유산 지역의 일부나 전체가 될 수도 있으며, 아니면 건축과 문화재 활용 계획지구(Plan de valorisation

de l'architecture et du patrimoine, PVAP)에 포함될 수도 있는데 결국 모두 지역도시계획에서 문화유산 보호를 더 강화하고 안정적으로 유지하려는 의도라 할 수 있다. 또한 이 법을 통해 건축 문화재 보호에 있어서 지자체장의 책임을 강화하여, 질 높은 건축에 대한 요구와 함께 도시 정비계획들을 서로 조정할 수 있게 되었다는 점은 건축가들에게 높은 평가를 받고 있다.⁶⁰⁾ 2015년 자료에 의하면 역사적 기념물로 지정된 문화재의 수는 약 43,000개이며, 약 3,400개의 공원과 정원이 보호 및 활용 지구로 선정되었다.

□ 20세기 문화유산 라벨(Label patrimoine du XXème siècle) 제도(1999)

문화부는 1990년대 중반부터 20세기 건축 및 도시 문화유산에 대한 지식, 보존, 활용에 대해 중점을 두고 몇 가지 시스템을 준비해왔다.⁶¹⁾ 현대 사회에 가장 밀접하고 다양한 형태인 20세기 문화유산은 그 동안 일부만 선택적으로 보호를 해왔기 때문에, 그 정의부터 활용까지 재정립이 시급했다. 이에 문화통신부는 1999년 6월 18일 '20세기 문화유산 라벨(Label 'Patrimoine du XXe siècle')' 제도를 신설하였다. 이 제도의 목적은 대중들에게 로고형식으로 건축물과 도시를 알리고 인식하게 하는데 있으며, 이 시기의 기술, 경제, 사회, 정치, 문화의 진화를 보여주는 건축물에 라벨이 부여된다. 특히 20세기의 건축적으로 주목할 만한 작품 혹은 기술들에 대해 사용자나 일반 대중들의 주의를 환기시키는 데에 목적이 있다.

기준에 지정문화재로 보호되는 역사적 기념물(MH)은 물론 건축, 도시, 경관 문화유산 보호지역(ZPPAUP)과 지역 문화유산 위원회(Les commissions régionales du patrimoine et des sites, CRPS)에 의해 새롭게 건의된 건축물들은 모두 자동적으로 20세기 문화유산 라벨을 받게 되었다. 역사를 살피고 각 방면으로 다양한 분석과정을 거쳐 심사서류를 작성하면, 지역 문화유산 위원회가 검토 및 심사 후 지자체장의 이름으로 20세기 문화유산을 지정·발표한다. 1999년 10월에는 가치평가에 관한 상세조항이 덧붙여졌으며 2001년에는 라벨 부여 방식에 대한 사항이 구체화되었다. 아직 보호지역으로 지정되지 않은 곳이나 건축물은 DRAC에서 소유주의 동의를 받아 라벨을 요청할 수 있다. 지정 문화재의 경우는 소유주의 동의를 받지 않는데, 20세기 문화유산에 이미 지정 문화재나 ZPPAUP 그리고 AVAP의 보호구역의 건축물이 포함되기 때문에 소유주 동의가 필수사항은 아니다.

60) AMF, http://www.amf.asso.fr/document/index.asp?DOC_N_ID=24129&TYPE_ACTU=0. (검색일: 2017.5.23.).

61) 문화유산 정책상 20세기 문화유산의 해당년도는 1900년 1일 1일부터 1995년 12월 31일까지로, 그 이후에는 메리메 데이터 베이스로 따로 구분되어 관리되고 있다.

이 20세기 문화유산 선정기준은 20세기 건축문화유산 보호에 관한 대표 위원회의 회원국 권고사항(R 91-13)을 참고해 적용하는데, 그 내용은 다음과 같다.⁶²⁾

- 20세기 건축양식, 유형, 건설방식에 있어서 괄목할 만한 창작품으로서의 가치를 지닌 것으로 인정받을 수 있어야 하며,
- 어떤 시기 혹은 건축형태로 유명한 작품뿐만 아니라 덜 알려졌더라도 건축 적으로나 한 시대의 역사 속에서 주목할 만한 작품을 보호대상으로 선정할 필요가 있으며,
- 창작물의 선별과정에 있어서, 미학적인 부분뿐만 아니라 역사적 관점, 정치, 문화, 경제, 사회적 진화의 관점에서도 (해당 문화유산이) 기여를 하는 지의 여부를 고려하는 것이 중요하며,
- 개별 건축물뿐만 아니라 연속 구조물, 주택 단지, 신도시들, 대규모 단지, 공공 공간 및 설비 등 건축군의 구성요소를 전체로 통합해 보호하는 것이 필수적이며,
- 내외부 장식과 건축적 창작물로 의미가 있거나 동시에 건축적 착상에 의한 설비들과 가구들까지 보호대상의 확장이 필요하다.

이와 같은 가치 기준 선정에 있어서의 고려사항은 2017년에 다시 발전한 ‘주목할 만한 현대 건축(Architecture contemporaine remarquable)’이라는 새 라벨제도에도 적용된다.

□ 주목할 만한 현대 건축(Architecture contemporaine remarquable) 제도 (2017)

우선 이 새로운 ‘주목할 만한 현대 건축’ 제도(이하 ACR 제도)는 이전의 20세기 문화유산 라벨 제도와 달리 건축년도가 100년 이하의 건축물에만 적용한다는 원칙을 세웠다. 또한, 역사적 기념물 지정 문화재는 이 라벨제도에서 제외된다. 해당 건축물이 100년 이상이 되면, 라벨은 저절로 해지되고 DRAC은 역사적 기념물 지역 위원회(CRMH)를 통해 지정 문화재의 지정심사 여부를 결정한다. 만약 지정 문화재로서의 보호가 필요하면, 문화부에서 관련 자료를 검토해 문화재(MH)로 지정을 고려할 수 있다.

라벨의 부여는 지역 건축 문화재 위원회(Les commissions régionales du patrimoine et de l'architecture, CRPA)의 심사를 통해 이루어진다. 선정기준은 이전 제도의 사항들을

62) Council of Europe Committee of Ministers, https://www.culturanorte.pt/fotos/editor2/1991_recomendacao_n%C2%BA_r_91_13_sobre_a_protecao_do_patrimonio_arquitetonico_do_seculo_xx-conselho_da_europa.pdf. (검색일: 2017.9.15.).

대부분 그대로 유지한다. 20세기 문화유산에서는 구체화되지 않았던 선정기준이 이번에는 ‘건축적 의의(‘intérêt architectural)’와 관련해 비교적 자세히 문화재법령 안 6개의 시행령으로 가시화되었다.⁶³⁾

- 작품의 유일성
- 건축, 도시, 경관의 계획, 기술적 성과의 창의적이거나 실험적 성격 혹은 기술사적인 가치
- 특히 작품을 대상으로 하거나 언급하는 출판물에 따른 작품의 명성
- 공공 정책에 참여하는 모범사례가 되는 작품
- 건축운동 및 저명한 이론과 관련한 작품의 선언적 가치
- 해당 작품의 작가가 국가적 혹은 지역적으로 인정받는 대상

라벨의 요청은 작품의 소유주에 의해 혹은 소유주의 의견에 따라 관심 있는 모든 일반인이 할 수 있다. 신청 자료가 완벽히 구비되면, 지역 단체장은 지역 건축문화재 위원회의 심사 후 지정여부를 소유주에게 알린다. 이 자료에는 작품관련 내용뿐만 아니라 작가에 대한 소개와 분석에 대한 내용도 포함된다.⁶⁴⁾ 라벨지정이 확정되면 소유주는 해당 건물의 현상변경 공사 시 지역 관청(DRAC)에 이 사실을 알려야 하는데, 이 때 공사 목적과 이유, 그 이후의 예상되는 변화에 대해서 상세히 밝혀야 한다. 사전 신고 혹은 허가의 의미로 도시계획상의 공사허가 신청 두 달 이전에 알려야 하며, 해당 관청은 이 두 달 동안 공사사항을 검토하고 권고사항을 소유주에게 통보한다. 또한 라벨로 지정된 작품의 소유권이 변경되었을 때에도 역시 신고해야 한다. 현재 라벨부여에 소유주의 동의가 필수 인지의 여부는 결정되지 않았으며, 라벨표지판의 디자인 또한 아직 확정되지 않은 상황이다. 세부 시행사항 등이 활발히 논의되고 있으며, 100년이 지난 시점의 심사절차와 지정 문화재 제도와의 연계에 대한 보다 확실한 규정은 앞으로 계속 첨가될 예정이다. 이 ACR제도는 이전의 20세기 건축유산 라벨제도와 같이 법적인 규제나 재정적인 지원은 없지만, 오히려 지정 문화재제도와 분리함으로써 예비등록 문화재 제도의 성격을 띠고 있다고 할 수 있다. 역시 20세기 문화유산 라벨제도와 같이 현대 건축물에 조금 더 초점을 맞추고 대중들의 관심과 주의를 기울이게 하는데 목적이 있다.

63) Le décret n°2017-433, 28 mars 2017, Articles R650-1 et suivants.

64) Un nouveau label pour le patrimoine architectural contemporain, <https://www.architectes.org/actualites/un-nouveau-label-pour-le-patrimoine-architectural-contemporain>. (검색일: 2017.9.15.).

3) 영국의 등재건축물 제도

□ 등재건축물(Listed Buildings) 제도의 가치 기준 도출 과정⁶⁵⁾

1944년 「도시 및 농촌 계획법(Town and Country Planning Act)」에 근거하여 등재건축물(listed buildings)이 지정되고 관리되기 시작하였다. 이 법에 따라 특별한 건축적 역사적 가치를 갖는 건축물의 목록을 선별하기 위해 에릭 맥라간 경(Sir Eric Maclagan)을 위원장으로 하는 자문 위원회를 설치하였다. 이 맥라간 위원회(Maclagan Committee)에서는 현재까지도 유지되고 있는 기본적인 3단계의 등재건축물의 등급을 만들었다. 첫 번째와 두 번째 분류는 법적 리스트에 포함되고, 세 번째 분류는 보충 리스트로 설정되었다.

- Grade 1: 어떠한 경우에도 파괴가 허락되지 않는 매우 중요한 건물
- Grade 2: 국가적 차원에서 보존되며, 중대한 이유 없이 파괴나 변형이 이루어 질 수 없는 건물
- Grade 3: 법적 목록에 합당할 정도로 ‘특별한’ 수준에 이르지 못할지라도, 건축적 또는 역사적으로 중요한 건물로서 정부가 유지·관리할 만한 가치가 있는 자산으로 인정될 수 있는 것

이러한 기준은 1951년의 *Ministry of Town and Country Planning 1943-51* 보고서에서 다소 다른 기준으로 수정되었고, 1974년까지 이 기준이 유지되었다. 이전의 기준과 마찬가지로 세 번째 분류는 법적 리스트에는 해당되지 않는다.

- Class 1 매우 예외적인 경우에만 멸실이 정당화될 수 있는 대단히 중요한 건물
- Class 2 건축적, 역사적, 사회적 등 남겨져야 할 몇 가지 이유를 가진 건물
- Class 3 모든 시기의 단단하게 지어진 오두막, 18세기 후반의 소박한 광장이나 섭정시대의 주거, 주목할 만한 특징은 없지만 위엄있는 일군의 주택 등

1970년 3월에는 세 번째 등급이 폐지되고, 세 번째 등급에 해당되는 대부분을 두 번째 등급으로 등재하였다. 이어서 1974년에는 *Department of the Environment Circular 102/74*에서 현재 시행되고 있는 기준과 유사한 연대와 희소성의 선정기준이 만들어졌다. 또한 특별히 고려해야 할 가치 기준도 만들어졌다.

65) John Delafons(1997), *Politics and Preservation: A policy history of the built heritage 1882-1996*, Spon Press, pp.65-66; 78-79; 201-203.

- 선정 기준: 연대와 희소성
 - 어느 한 부분이라도 본래의 상태를 유지하고 있는 1700년 이전에 건축된 모든 건축물은 등재
 - 1700년에서 1840년의 건물은 선별이 필요할지라도 대부분은 등재
 - 1840년에서 1914년의 건물은 확실하게 우수하거나 수준 높은 특징을 갖고 있는 것. 다만, 그룹의 일부를 형성하고 있는 것은 제외하고, 주요한 건축가의 주요 작품은 포함.
 - 1914년에서 1939년의 건물은 극히 예외적으로 등재를 시작
- 가치 기준
 - 건축적이거나 계획적 이유 또는 사회적이거나 경제적인 역사를 나타내는 특정 유형에 포함된 특별한 가치(예를 들면 산업시설, 철도역, 학교, 병원, 극장, 시청, 시장, 거래소, 빈민구호소, 감옥, 유치장, 제분소)
 - 기술적 진보나 기교(예를 들면, 주철, 프리퍄브, 또는 콘크리트의 조기 사용)
 - 잘 알려진 인물이나 사건과의 관련
 - 집단의 가치, 특히 도시 계획의 사례(예를 들면 광장, 테라스, 또는 시범 마을)

1987년 *Department of the Environment Circular 8/87*에서는 1974년의 선정 기준이 다소 수정되었고, 가치 기준은 그대로 유지되었다. 특히 1914년 이후의 건축물에 대한 선정 기준을 이전보다 구체화했으며, 1939년 이후의 건물까지도 포함하였다. 또한 현재까지 같은 기준으로 지속되고 있는 Grade I, Grade II*, Grade III의 등재건축물 등급이 이때에 확정되었다.

- 등급
 - Grade I 예외적인 가치(exceptional interest)를 갖는 건물 (등재건축물의 약 2%에 해당)
 - Grade II* 특별한 관심(special interest)을 넘어서는 중요한 건물 (등재건축물의 약 4%에 해당)
 - Grade II 보존하기 위한 노력을 들일만한 특별한 가치를 갖는 건물
- 선정 기준⁶⁶⁾
 - 어느 한 부분이라도 본래의 상태를 유지하고 있는 1700년 이전에 건축된 모든 건축물은 등재

66) 밑줄 부분이 1974년의 선정 기준과 달라진 사항이다.

- 1700년에서 1840년의 건물은 선별이 필요할지라도 대부분은 등재
- 1840년에서 1914년의 건물은 확실하게 우수하거나 수준 높은 특징을 갖고 있으며, 주요한 건축가의 주요 작품은 포함.
- 1914년에서 1939년의 건물은 매우 높은 수준의 건물만 등재(가치 기준 참조)
- 1939년 이후는 소수의 뛰어난 걸작이 등재
- 가치 기준
 - 건축적이거나 계획적 이유 또는 사회적이거나 경제적인 역사를 나타내는 특정 유형에 포함된 특별한 가치(예를 들면 산업시설, 철도역, 학교, 병원, 극장, 시청, 시장, 거래소, 빈민구호소, 감옥, 유치장, 제분소)
 - 기술적 진보나 기교(예를 들면, 주철, 프리퍄브, 또는 콘크리트의 조기 사용)
 - 잘 알려진 인물이나 사건과의 관련
 - 집단의 가치, 특히 도시 계획의 사례(예를 들면 광장, 테라스, 또는 시범 마을)

□ 현재 시행되고 있는 등재건축물 제도의 기준⁶⁷⁾

등재건축물(listed buildings) 제도의 모법으로서 1944년부터 이어져 오던 「도시 및 농촌 계획법(Town and Country Planning Act)」이 1990년에 「등재건축물 및 보존구역 계획법(Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) Act)」으로 대체되었다. 등재건축물 제도의 시행에서는 이전과 크게 달라진 점은 없지만, 1994년 Department of the Environment and Department of National Heritage Planning Policy Guidance 15에서 1987년의 *Department of the Environment Circular 8/8*⁶⁸⁾에서 규정된 여러 기준이 수정되었다. 각 등급의 비율은 이전과 같지만, I과 II*, II로 구분하여 가치와 함께 관리의 방법에 대한 서술이 추가되었다. 가치 기준에서는 건축적 가치, 역사적 가치, 밀접한 역사적 관련성, 집단적 가치 등 4가지 주요 가치에 대해 1987년의 기준보다 상세하고 명확하게 구분하여 기술하였다. 또한 선정 기준으로서 연대와 희소성에서는 최소 10년 이상의 건물만을 선정 대상으로 정하였고, 일반적으로는 30년 이상의 연한을 두는 것으로 조정되었다. 이밖에도 선별성, 미학적 가치, 역사적 관련성, 국가적 지역적 가치 등을 추가로 규정하고 있다.

67) John Delafons(1997), *Politics and Preservation: A policy history of the built heritage 1882-1996*, Spon Press, pp.204-205; Department for Culture, Media and Sport(2010), *Principles of Selection for Listing Buildings*, Department for Culture, Media and Sport; 건축도시공간연구소(2014), 「선진국 문화재 보존·관리 규범현황 및 내용에 관한 연구」, 문화재청, pp.160-266 일부 수정.

- 등급
 - Grade I & II* 뛰어난 건축적 역사적 가치가 확인되는 건물로서, 등재 건축물의 적은 비율(6%)을 차지함. 이 건물들은 별다른 이견 없이 국가의 건축 유산으로 특별히 매우 중요한 것으로 인정됨. 등급에 관계없이 모든 등재 건축물은 같은 법적 관리가 적용됨
 - Grade II 등재건축물의 94%를 차지함. 도시, 마을, 교외의 역사적으로 우수한 주요 요소를 나타내는 건물로서, 역사적 환경에 광범위한 손실을 줄 수 있는 변형이나 파괴는 면밀한 조사를 통해 방지해야 함
- 주요 가치 기준
 - 건축적 가치: 건축디자인, 장식, 장인정신의 가치가 국가적으로 중요한 건물로서, 특별한 유형이나 기술(기술적 혁신이나 기교를 나타내는 건물), 중요한 평면 형태의 사례로서 중요한 것도 포함
 - 역사적 가치: 국가의 사회적, 경제적, 문화적, 군사적 역사의 측면에서 중요한 면모를 나타내는 건물
 - 밀접한 역사적 관련성: 국가적으로 중요한 인물이나 사건
 - 집단적 가치: 중요한 건축적 또는 역사적 집단이나 계획(광장, 테라스, 시변마을)의 좋은 사례를 구성하는 건물
- 연대와 희소성⁶⁸⁾
 - 어느 한 부분이라도 본래의 상태를 유지하고 있는 1700년 이전에 건축된 모든 건축물은 등재
 - 1700년에서 1840년의 건물은 선별이 필요할지라도 대부분은 등재
 - 1840년에서 1914년의 건물은 건축된 건물이 많고 현존하는 건물도 많기 때문에, 특별한 건물 유형의 가장 좋은 사례이거나 매우 훌륭한 품질과 특징을 가진 유일한 건물이 등재
 - 같은 이유로 1914년 이후의 건물은 극소수의 건물만 등재. 30년 미만의 건물은 매우 높은 수준과 멸실 위험에 처한 건물만 등재되고 10년 미만의 건물은 등재되지 않음
- 선별성(Selectivity)
 - 미학적 가치(Aesthetic Merits)

68) 맨줄 부분이 1987년의 선정 기준과 달라진 사항이다.

- 역사적 연관성(Historical Associations)
- 국가적 지역적 가치(National and Local Interest)

1994년의 등재건축물 등급과 가치 기준은 기본적으로 지속되고 있지만, 2010년의 *Principles of Selection for Listing Buildings*에서 보다 체계적으로 기준을 정리하여 현재까지 이어지고 있다. 등재건축물의 등급 규정은 1994년의 규정이 아닌 1987년의 보다 구체화된 기준으로 규정하였으며, 상위 두 등급을 각각 등재건축물의 2%와 4%로 설정하였던 비율을 등급 기준에서는 제시하지 않았다. 현재 약 40만 건의 등재건축물을 관리하면서 상위 두 등급은 2.5%와 5.8%로 다소 증가된 비율로 관리되고 있다.⁶⁹⁾

- 등재건축물 제도의 등급
 - Grade I 예외적인 가치(exceptional interest)를 갖는 건물
 - Grade II* 특별한 관심(special interest)을 넘어서는 중요한 건물
 - Grade II 보존하기 위한 노력을 들일만한 특별한 가치를 갖는 건물

가치 기준은 법적 기준(Statutory Criteria)과 일반적 원칙(General Principles)으로 구분하여 정리하였다. 법적 기준에서는 1994년의 기준에서 역사적 관련성이 역사적 가치에 포함되었고, 개별 요소의 가치가 추가되었다. 건축적 가치(Architectural Interest)와 역사적 가치(Historical Interest)를 가장 우선하는 가치로 명시하였고, 이 외에 집단적 가치(Group value)와 개별 요소의 가치(any feature of the building)를 추가하여 명시하였다. 일반적 원칙에서는 1994년의 기준에서 역사적 관련성이 제외되고 보수 상태에 대한 규정이 추가되었고, 국가적 지역적 가치가 국가적 가치로 변경되었다. 일반적 원칙의 연대 및 희소성에서는 1700년대 이전의 건축물에 대하여 원형의 어떠한 부분이라도 남은 건물을 원형의 주요한 부분으로 수정하였고, 1914년의 연한을 1945년으로 변경하였으며 10년 미만은 등재하지 않는다는 규정도 제외하였다.

[표 2-10] 등재건축물 선정 기준 및 원칙

구 분	기 준	주요 내용
법적 기준	건축적 가치 (Architectural Interest)	<ul style="list-style-type: none"> - 건축적 디자인, 장식 또는 장인적 기능에 있어서 중요해야 함 - 특정한 건축적 유형이나 건축기술, 의미있는 평면 계획 등 당시의 건축 사조를 대표하는 국가적인 사례로서의 가치를 지녀야 함
	역사적 가치	<ul style="list-style-type: none"> - 국가의 사회적, 경제적, 문화적, 또는 군사적인 역사를 반영하거나 국가적으로 주요한 인물과 매우 밀

69) Historic England, Listed Buildings, <https://historicengland.org.uk/listing/the-list/minor-amendments/>, (검색일: 2017.7.5.)

구 분	기 준	주요 내용
	(Historic Interest)	접한 관계가 있어야 함
	집단적 가치 (Group Value)	- 개별 건축물로서의 가치는 다소 떨어지더라도 집단을 이룸으로써 가치를 지니는 경우 - 이는 광장이나 테라스 등 건축물들이 집합을 이루어 건축적, 역사적 기능의 관계를 드러내어 등재될 경우 전체가 자산으로서 보호됨
	개별 요소의 가치	- 건축물의 부분적 요소들이 건축적 또는 역사적 가치를 갖는 경우 등재할 수 있음
일반적 원칙	연대 및 희소성 (Age and Rarity)	- 건축물의 건축연대와 희소 정도
	심미적 가치 (Aesthetic Merits)	- 건축물의 외관의 미적 가치(질)가 주된 고려사항으로 개별 건축물의 미적 가치뿐만 아니라 집단적 건축물의 미적인 측면도 중요하게 고려하며, 각 시대의 진보적 기술이나 사회·경제적 요소가 반영되어 있다면 더욱 높은 가치를 부여
	선택성 (Selectivity)	- 보존해야 할 특별한 건축적 양식을 대표하거나 같은 시대의 특성을 지닌 다른 건축물보다 뛰어난 건축적 가치를 지니고 있는 건축물
	국가적 가치 (National Interest)	- 국가적인 차원에서 역사적 다양성에 기여하는 건축물을 이례로 농촌 지역의 건축물들은 지역의 전통적인 건축적, 문화적 특성을 포함하고 있기 때문에 대부분 등재 건축물로 등록
	보수상태 (State of Repair)	- 보수상태는 특별한 가치 기준으로서 고려되지는 않으며, 보수상태와 관계없이 법적 기준의 부합여부로 평가하여 등재

출처 : 건축도시공간연구소(2014), p.263 수정⁷⁰⁾ Department for Culture, Media and Sport(2010), Principles of Selection for Listing Buildings, Department for Culture, Media and Sport, pp.4-6.

- 건축연도와 희소성(Age and Rarity)⁷¹⁾
 - 원형의 주요한 부분을 포함하고 있는 1700년 이전에 건축된 모든 건축물을 등재
 - 1700년에서 1840년의 건물 대부분은 등재
 - 1840년 이후에는 많은 건물이 신축되었고 상당수가 남아 있기 때문에, 매우 높은 수준의 선정 기준이 필요
 - 1945년 이후는 특별히 주의 깊은 선정 필요
 - 30년 미만의 건물은 매우 높은 수준과 멸실 위험에 처한 건물만 등재

70) 건축도시공간연구소(2014)에서는 '보수상태'에 대하여 "시급한 보수를 필요로 하는 경우 등재"로 번역하였으나, Department for Culture, Media and Sport(2010)의 원문은 이와는 반대로 "보수상태와 관계없이 법적 기준의 부합여부로 평가하여 등재"한다고 되어 있어 바로잡았다.

71) 밑줄 부분이 1994년의 선정 기준과 달라진 사항이다.

3. 근대건축물 가치 기준 논의의 방향과 시사점

1) 근현대의 건축 유산에 대한 최근의 논의

□ 근현대 건축유산에 대한 관심 증가

우리나라에서 2001년 등록문화재 제도가 시행되고 2015년 건축자산 제도가 시행되고 있는 것과 마찬가지로, 전세계적으로 최근 근현대의 건축유산에 대한 관심이 매우 높아지고 있다. 2015년에는 국내외에서 많은 논란이 되었던 ‘일본 메이지 산업혁명: 철강, 조선, 그리고 탄광산업’이라는 일본의 근대 산업시설 23곳이 세계문화유산에 등재되었으며, 2016년에는 ‘르꼬르뷔지에의 건축 작품들: 근대운동에 대한 탁월한 기여’라는 명칭으로 7개국 17개의 근현대 건축물이 세계문화유산에 등재되기도 했다. 1990년 ‘DOCOMOMO(DOCUMENTATION and CONSERVATION of buildings, sites and neighborhoods of the MODERN MOVEMENT)’를 중심으로 유럽에서 근대건축물의 기록과 보존에 대한 관심이 생겨나기 시작했으며, 개별 국가 단위에서의 근현대 건축 유산이 제도적으로 관리되기 시작하였다. 영국의 ‘등재건축물(listed buildings)’ 제도는 1987년 이후 지속적으로 근현대 건축 유산을 확대해 오고 있으며, 프랑스는 1982년부터 산업 문화재에 대한 조사와 연구를 시작하였고 ‘20세기 문화유산 라벨(Label patrimoine du XXème siècle)’ 제도(1999-2016)에 이어 2017년부터는 보다 적극적인 ‘주목할 만한 현대 건축(Architecture contemporaine remarquable)’ 제도를 시행하여 근현대 건축유산에 대한 체계적인 제도적 관리를 시도하고 있다. 가까운 일본에서도 우리보다 먼저 DOCOMOMO Japan의 활동과 함께 ‘등록문화재’ 제도를 시행하였고, 최근에는 각 지자체에서 「경관법(景觀法)」에 따른 ‘역사적 건조물’ 제도, 「역사마을 만들기법(歴史まちづくり法)」에 따른 ‘역사적 풍치형성 건조물’ 제도 등을 운영하며 근대건축물을 꼭넓게 관리하고 있다.

근현대 건축물은 ‘대량, 다양, 대규모’로 생산된 특징을 갖고 있고,⁷²⁾ 50년, 100년을 지속하면서 최근에 ‘유산’으로 인식되기 시작하였다. 따라서 이전보다 건축유산의 범위가

72) 鈴木博之(2001), 「現代の建築保存論」, 王國祉, p.18; 우동선(2005), “등록문화재제도와 근대문화유산 목록화 조사보고서”, 「건축」, v.49(12), p.119 재인용.

대폭 증가하게 되었으며, 이러한 건축유산을 우리가 일상 생활을 하고 있는 주변에서 흔히 찾아볼 수 있는 상황을 맞이하게 되었다. 또한 건축유산의 형식이 주택, 업무시설, 산업시설, 교통시설 등으로 다양해졌을 뿐만 아니라 주택지, 산업단지, 항만시설, 철도시설, 탄광시설 등 면적으로 확대된 유형까지 포괄하게 되었다. 이처럼 ‘대량, 다양, 대규모’로 존재하는 근현대 건축 유산에 대해서는 보호나 관리의 대상을 선별하는 기준에서부터 관리의 목적과 방법, 다양한 활용의 이해관계 등이 이전의 건축유산과는 비교할 수 없을 정도로 복잡해졌고, 이에 대하여 수많은 논의와 실험이 진행중이다.

□ 지역 단위의 통합 관리

근현대 건축유산에 대한 규모, 범위, 유형, 방법론 등이 증가하였기 때문에 점차 국가 단위의 통합 관리는 어려워지고 있는 상황이다. 행정적으로도 지방 분권화가 확대되면서 교육, 문화, 복지 등 사회적 공감이 필요한 분야에서 중앙 정부보다는 지역 중심의 정책과 사업이 보다 효과적으로 시행되고 있다. 또한 지역에서는 근현대 건축유산과 함께 유형과 무형의 문화재, 경관과 환경, 지역주민의 생활 등을 통합하고 연계하여 관리할 필요도 있다.

프랑스에서는 지방분권화가 시행된 이후 중앙 정부의 문화재 정책은 주로 각 해지옹(광역 지자체)마다 설치된 문화부 산하 기관인 DRAC(Directions régionales des affaires culturelles)이라는 기관을 통해서 실현되고 있다. 이 기관은 보호대상 문화재들을 관리하고 기존의 문화재 목록을 재검토하는 업무를 담당하며, 중앙 정부의 문화부와 지자체의 문화유산 담당 부처를 연결해 주고 있다. 특히 DRAC의 역사적 기념물 보존 관리부 (Conservation régionale des Monuments historiques, CRMH)에서는 문화재 보존을 목적으로 문화유산의 조사와 복원공사를 관리하며, 역사적 기념물을 전공으로 하는 문화유산 연구원(conservateur)이나 국가 도시설계 건축가(architecte urbaniste de l'Etat)를 중심으로 다른 문화유산 연구원들과 협력 작업을 하고 있다. 한 마디로 ‘건축문화유산을 만드는 곳’으로 건축, 공원 및 정원, 고고학 사이트의 문화재 지정 및 등록을 시행하며, 지자체의 문화 관리나 지역 문화재 목록 관리 부서, 민간의 문화 관련 기관으로부터 의뢰를 받아 대상 문화유산을 조사하고 심사한다. DRAC은 프랑스의 문화유산과 관련된 핵심 실무 기관으로서, 지역의 문화 유산을 조사 및 연구하여 관리하는 한편, 중앙 정부와의 협력을 통해 문화유산의 지정 및 등록, 재정 지원, 제도 개선 등 행정적 지원을 총괄하고 있다.

일본에서는 1996년 ‘등록문화재’ 제도 시행 이후 근현대 건축유산을 문화재로서 다루기

시작하였고, 2004년 「경관법」에 의한 ‘경관중요건조물’ 제도, 2008년 「마을만들기법」에 의한 ‘역사적 풍치형성 건조물’ 제도 등을 시행하고 있다. 경관중요건조물과 역사적 풍치형성 건조물은 모두 지자체 단위에서 지정문화재는 아니지만 경관이나 사회문화적으로 중요한 의미를 지니는 것으로서, 근대 건축유산 중심의 지역 건축물을 관리하는 노력으로 평가받고 있다. 이와 더불어 2008년부터 시행하고 있는 ‘역사문화기본구상’은 지정문화재 외에 미지정문화재와 주변 환경, 사람들의 활동과 기술까지 포함하여 장소 중심으로 지역의 문화유산을 종합적으로 보존하고 활용하는 제도로 운영되고 있다. 중앙 정부의 여러 부처에서 개별적인 법과 제도로 시행해 온 지역 재생 및 활성화, 문화재 보전 및 활용, 경관 관리 등을 모두 포괄하여 지자체가 종합적인 계획을 수립하고 하나의 제도로 운영을 한다는 점에서 ‘대량, 다양, 대규모’의 근현대 건축유산을 효과적으로 포괄할 수 있는 시스템의 사례라 할 수 있다.

2) 건축유산 가치 기준의 특성과 가치 판단의 방법론

□ 건축물 가치 기준의 특성

근현대 건축유산을 포함하여 문화유산의 가치 기준을 도출하는 과정은 오랜 시간에 걸쳐 많은 논의를 통해 이루어져 왔다. 세계문화유산의 OUV(outstanding universal value)는 1972년 이래 역사적, 예술적, 과학적, 인류학적 관점을 중심으로 논의되어 오면서 수차례 개정을 거쳤고, 진정성과 완전성에 기초하여 6가지 기준으로 이어지고 있다. 영국의 등재건축물 제도의 선별 기준은 1944년 이래 중요도에 따라 느슨한 등급의 구분으로 시작하여 점차 선정의 기준과 가치 판단의 기준을 구체화하였고, 현재는 법적 기준과 일반적 원칙으로 구분하여 세밀한 가치 기준을 운영하고 있다. 이러한 제도의 가치 기준 외에도 문화유산을 연구하거나 관리하는 다양한 분야에서 가치에 대한 논의를 이어오고 있다. [표 2-6]에서 확인할 수 있는 것처럼 다양한 가치에 대하여 국제적인 논의를 지속해 오고 있고, [표 2-7]에서 확인할 수 있는 것처럼 여러 연구자들이 각자 나름의 가치 기준을 제시하며 논의의 폭과 깊이를 더해 가고 있다.

이처럼 다양한 가치 기준을 논의되고 있는 것은 기본적으로 가치 기준이 갖는 속성 때문이다. 가치는 어떠한 객관적인 근거가 따라오더라도 판단하는 주체의 주관적 견해에 기초할 수밖에 없다. 그렇기 때문에 시대와 지역, 경험과 지적 성찰의 수준에 따라 다양한 가치의 기준을 제시될 수 있고, 논의의 과정을 통해 전문가 사이에서 또는 일반 대중의

여론과 합의를 이루면 변화해 가는 것이다. 사회의 변화에 따라 새로운 의견과 상황에 맞추어 설득과 타협을 이루어가는 과정이며, 지역이나 대상, 사회의 구성원에 따라 가치 기준은 가변적일 수밖에 없다.

Randall Mason이 건축물의 가치 기준에 대하여 “같은 파이를 미묘하게 다른 방법으로 자르는” 것이라고 비유한 것처럼,⁷³⁾ 가치 기준의 분류 방법 역시 상황에 따라 달라질 수 있으며 사회적 합의를 이루며 변화가능하다. 이는 건축물의 가치에 대한 기술(記述)을 특정 가치 기준으로만 설명할 수 없기 때문이기도 하다. 벽돌조의 외벽을 갖고 있는 한옥 성당의 예를 들어보면, 벽돌이라는 요소만으로도 의미 부여에 따라 역사적 가치와 사회문화적 가치로 기술할 수 있을 것이며, 예술적 가치, 기술적 가치, 경관적 가치 등으로도 설명할 수 있을 것이다. ‘한옥 성당’이라는 양식과 용도는 각각으로 분리해서 가치를 기술할 수도 있지만, 두 가지가 함께 공존하기 때문에 특별한 가치를 갖고 있기도 하다. 이처럼 특정 분류 방법론의 가치 기준을 개별 대상에 적용할 때에는 각각의 가치 기준이 서로 배타적이지 않고 중첩될 수밖에 없으며, 다양하고 모호한 유형을 갖고 있는 근현대 건축유산의 경우에는 더욱 가치 기준을 분류하여 적용하는 것이 어려울 수밖에 없다.

□ 조사와 사례를 통한 가치 기준 도출

건축물의 가치 기준이 주관적이고 구분도 모호할 수밖에 없지만, 다양한 논의와 사회적 합의를 통해 여러 제도가 운영되고 있다. 이는 많은 시간을 들여 수많은 조사와 사례의 분석을 통해서 지속적으로 가치 기준을 도출하고 조정해 왔기 때문이다.

세계문화유산의 OUV는 유럽의 수많은 문화유산의 사례를 통해 가치 기준을 구체화하여 세밀한 기준으로 다듬어 왔다. 영국은 1944년 「도시 및 농촌 계획법」에 의해 의 등재 건축물 제도가 시행되면서 1950년대 말까지 대대적인 전수조사를 시행하여 등급과 가치 기준을 정비하였으며,⁷⁴⁾ 1980년대에 다시 등재건축물에 대한 재검토를 통해 현재의 가치 기준으로 구체화하는 토대를 만들었다.⁷⁵⁾

프랑스에서는 앙드레 말로 문화부 장관 시절(1958~1968)부터 앙병떼르(inventaire)라

73) Randall Mason(2002), “Assessing Values in Conservation Planning: Methodological Issues and Choices”, *Assessing the Values of Cultural Heritage*, The Getty Conservaion Institute, p.10. Mason의 비유가 가치 기준의 분류에 꼭 들어맞는다고 볼 수는 없다. 가치 기준의 경계는 파이를 자르는 것처럼 정확하게 구분할 수 없고 서로 중첩되거나 경계가 매우 느슨하기 때문이다. 가치 기준을 다양한 분류로 구분할 수 있다는 정도의 의미로 받아들일 수 있다.

74) John Delafons(1997), *Politics and Preservation: A policy history of the built heritage 1882-1996*, Spon Press, pp.62-70.

75) DAMHB, *Inspectorate of Ancient Monuments and Historic Buildings*(이수정 박사 제공 자료).

는 자료수집 및 조사와 목록화 작업이 중요하게 시행되었으며,⁷⁶⁾ 1982년부터 시작된 산업 문화 유산에 대한 조사를 통해 산업유산의 목록과 가치 기준을 도출하거나,⁷⁷⁾ 지금까지의 근현대 건축유산의 조사 성과 등을 통해 2017년부터 시행된 ‘주목할 만한 현대 건축(Architecture contemporaine remarquable)’ 제도의 가치 기준을 도출하기도 했다.⁷⁸⁾ ‘주목할 만한 현대 건축’ 제도의 가치 기준은 작품의 유일성, 기술사적 가치, 작품의 명성, 공공 정책으로서의 모범성, 선언적 가치, 작가의 명성 등 각 가치 기준의 위계가 맞지 않기도 하고 가치 기준의 엄밀함이 다소 떨어지기도 하지만, 조사와 사례를 통해 가치 기준을 도출했다는 점에서 의미 있게 생각된다.

일본에서도 대부분의 다른 제도의 시행과 마찬가지로 건축 관련 제도를 시행하기에 앞서 기초조사와 시범사업을 실시한다. 1996년 등록문화재 제도를 시행하기에 앞서 1990년부터 1996년까지 ‘근대화 유산(건조물) 종합조사’와 ‘근대화 풍건축 종합조사’를 시행하였고, 이를 통해 가치 기준을 도출하고 제도화하였다.⁷⁹⁾

시간과 예산이 훨씬 많이 투입되고, 다소 엄밀하지 않거나 시행착오가 생길 수도 있지만, 조사를 통해 가치 기준을 도출하고 지속적으로 사례를 통해 가치 기준을 다듬어가는 경험적 방법론이 복잡하고 다양한 유형의 근현대 건축물의 가치 기준을 만드는 데에 합리적인 방법이 될 수 있다.

3) 보존가치와 활용가치의 구분

□ 보존가치와 활용가치의 역할

보존가치와 활용가치는 Randal Mason이 문화유산의 가치를 사회문화적 가치(Sociocultural Values)와 경제적 가치(Economic Values)로 구분한 것과 일대일로 대응이 된다. 해당 문화유산이 현재까지 존재하면서 사회적으로나 문화적으로 보유하게 된 가치가 보존가치이고, 문화유산을 이용하면서 얻게 되는 경제적 효용이 활용 가치이

76) 프랑스 세느센생드니(Seine-Saint-Denis) 지자체의 문화유산 담당자 Estelle Lusseau, Antonio Furio, Benoit Pouvreau와의 인터뷰(2017.7.11.)에서 확인하였다.

77) Activité n° 18.6.1 relative à la protection du patrimoine industriel, suite à la Recommandation 872 sur l'archéologie industrielle de septembre 1980.

78) 프랑스 문화부(Ministère de la Culture) 건축 프로모션/네트워킹과(Bureau de la promotion de l'architecture et des réseaux) 과장 파스칼 코레(Pascale Corré)와의 인터뷰(2017.7.13.)에서 확인하였다.

79) 우동선(2005), “등록문화재제도와 근대문화유산 목록화 조사보고서”, 「건축」, v.49(12), p.119.

다. 활용가치는 문화유산을 이용한 결과 또는 그러한 상황을 가정하여 가치를 판단하기 때문에, 대상을 선별하는 단계에서는 아직 확인할 수 없는 미래의 가치이다. 반면에 보존가치는 문화유산이 과거에서부터 지니고 있었고 현재 확인이 가능한 현재완료의 가치이다.

따라서 보존하거나 활용할 대상을 선별하는 단계에서 우선 고려되어야 할 것은 현재 지니고 있는 보존가치이다. 물론 최종적으로 대상을 선별하기 위해서는 미래가치인 활용가치를 함께 고려해서 경제적 타당성을 검토해야 하지만, 선별 대상의 충분조건은 보존가치라 할 수 있다. 활용가치는 선별된 문화유산을 대상으로 구체적인 사업을 시행할 때에 어느 정도의 이익을 창출할 수 있는지를 확인할 수 있는 판단의 도구가 될 것이다. 경제적 가치로 대별되는 활용가치는 사업의 투자 비용, 규모, 방법 등을 검토하는 단계에서 유용한 가치라 할 수 있다.

□ 경제적 가치 평가의 효용과 문제점

경제적 가치는 시장 가치 또는 잠재적 가치로서 문화유산의 효용성을 계량하는 다양한 방법론으로 측정할 수 있다. 이러한 경제적 가치를 산출함으로써 사업의 경제적 타당성을 검토하고 관리의 방법을 모색하는 데에 자주 이용되고 있다. 무엇보다도 사회적, 문화적인 미래 가치를 수치화하여 정책을 추진하거나 사업의 우선순위를 결정하는 근거를 제공한다는 점에서 매우 효과적인 방법론이다.

하지만 비이용가치와 간접적 이용가치의 편의평가 방법론에는 근본적인 한계가 있다. 누구나 지불하고자 하는 금액(WTP)에 대해 설문조사를 통해 확인하는 방법과 같이, 미래의 이용 상황을 가정하여 취득한 개인의 주관적인 의견이 얼마나 유의미한 정보인가에 대한 의문이 존재한다. 설문조사의 표본수, 장소, 시간, 연령, 성향 등 표본의 대표성에 대한 문제에서부터 계획과 실행의 차이와 이에 대한 응답자의 이해도 등 전반적인 추론의 과정에서 객관성을 담보하기 어려운 방법론이다. 따라서 이러한 경제적 가치는 문화유산의 이용을 짐작해 볼 수 있는 하나의 예시로서 의미가 있을 것이고, 문화유산의 대상을 선별하는 과정에서는 보존가치와 비교해서 큰 의미를 두기 어렵다. 유네스코의 권고에서도 알 수 있듯이, 문화는 사회적·문화적인 발전정책 안에서 고려되어야 하며, 정책결정, 우선순위의 결정에 대한 동기, 정책결정 메카니즘 등을 이해한 뒤에 경제적인 비용편익분석을 초월한 보다 넓은 차원의 이익으로 평가하는 것이 바람직하다.⁸⁰⁾

80) 垣内 恵美子 외(2011), 「文化財の価値を評価する：景観・観光・まちづくり」, 水曜社, pp.35~36.

제3장 근대건축물 관련 제도의 가치 기준 현황

-
1. 등록문화재 제도의 가치 기준
 2. 건축자산 제도의 가치 기준
 3. 근대건축물 가치 기준의 문제점 도출
-

1. 등록문화재 제도의 가치 기준

1) 「문화재보호법」의 등록문화재 제도

□ 문화재의 개념 및 종류

「문화재보호법」은 인위적이거나 자연적으로 형성된 국가적·민족적 또는 세계적 유산으로서 역사적·학술적 또는 경관적 가치가 큰 문화재를 보존하여 활용할 수 있도록 1962년에 제정된 법이다. 문화재는 조상들이 남긴 유산으로서 삶의 지혜가 담겨 있고 우리가 살아온 역사를 보여주는 귀중한 유산으로, 건조물, 전적, 서적, 고문서, 회화, 공예품 등 의 유형문화재, 판소리, 탈춤 등 형체는 없지만 사람들의 행위를 통해 나타나는 무형문화재, 성곽, 옛무덤, 궁궐, 도자기가마터 등의 기념물, 의식주, 생업, 신앙 등 풍속이나 관습, 의복, 가구 등 생활사를 보여주는 민속문화재가 있다.

문화재의 종류에는 지정 주체에 따라 국가지정문화재와 시·도지정문화재로 구분되며, 시·도지사가 지정하는 문화재자료, 문화재청장이 등록하는 등록문화재, 문화재는 아니지만 보존 가치가 있는 비지정문화재가 있다.⁸¹⁾

[표 3-1] 문화재의 종류

구 분	내 용
국가지정문화재	문화재청장이 문화재보호법에 의해 문화재위원회의 심의를 거쳐 지정한 중요문화재로서, 국보·보문·국가무형문화재·사적·명승·천연기념물 및 중요민속문화재 등 7개 유형으로 구분됨
사도지정문화재	특별시장·광역시장·도지사가 국가지정문화재로 지정되지 아니한 문화재 중 보존가치가 있다고 인정되는 것을 지방자치단체의 조례에 의하여 지정한 문화재로서 유형문화재·무형문화재·기념물 및 민속문화재 등 4개 유형으로 구분됨
문화재자료	사도지사가 시도지정문화재로 지정되지 아니한 문화재 중 향토문화보존상 필요하다고 인정하여 사도 조례에 의하여 지정한 문화재
등록문화재	문화재청장이 문화재위원회의 심의를 거쳐 지정문화재가 아닌 문화재 중 건설·제작·형성된 후 50년 이상이 지난 것으로서 보존과 활용을 위한 조치가 특별히 필요하여 등록한 문화재
비지정문화재	문화재보호법 또는 사도 조례에 의하여 지정되지 아니한 문화재 중 보존할 만한 가치가 있는 문화재

출처 : 문화재청 홈페이지(www.cha.go.kr) 문화유산정보 내용 정리

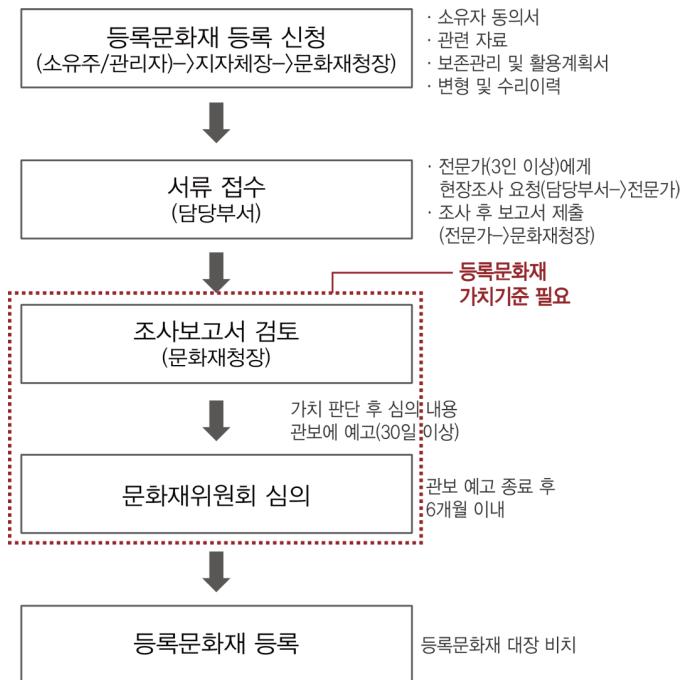
□ 2011년 「문화재보호법」 개정으로 등록문화재 제도 시행

2001년 등록문화재 제도가 도입되기 이전까지 문화재는 「문화재보호법」에 의해 엄격한 규제 속에서 보존을 위하여 관리가 되어 왔다. 등록문화재 제도는 우리나라 근대기에 형성된 건축물을 비롯한 문화유산에 대한 보호조치를 강구하기 위하여 도입된 제도로, 보존 중심의 기준 문화재 제도를 보완하여 적극적인 활용을 유도하기 위한 제도이다. 등록문화재는 “지정문화재가 아닌 유형문화재, 기념물(제2조 제1항 제3호 나목 및 다목은 제외한다) 및 민속문화재 중에서 보존과 활용을 위한 조치가 특별히 필요한 것”으로 정의되어 있다.(「문화재보호법」 제53조) 지정문화재와 달리 ‘활용을 위한 조치가 필요한 것’이 포함된 것이다. 「문화재보호법」의 지정문화재는 “유형문화재 중 중요한 것”으로 기준을 정하고 있으며, 구체적인 기준은 “역사적, 학술적, 예술적, 기술적 가치가 큰 것”으로 규정하고 있다.⁸²⁾

「문화재보호법」의 제53조부터 제59조, 시행령 제33조부터 제35조, 시행규칙 제34조부터 제41조의2에 등록문화재 등록·관리 및 등록기준·절차, 등록문화재의 신고 사항, 현상변경 허가 기준 및 절차, 관계 법령의 특례, 등록의 말소 등이 규정되어 있다. “등록문화재의 등록 기준은 지정문화재가 아닌 문화재 중에서 건설·제작·형성된 후 50년 이상이

81) 문화재청 홈페이지(www.cha.go.kr) 문화유산정보에 게시된 내용을 참조하여 정리하였다.

82) 「문화재보호법」 제23조~제26조; 「문화재보호법 시행령」 [별표 1].



[그림 3-1] 등록문화재 등록 절차

지난 것으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 건설·제작·형성된 후 50년 이상이 지나지 아니한 것이라도 긴급한 보호 조치가 필요한 것은 등록문화재로 등록할 수 있다.”고 규정되어 있다.⁸³⁾

- 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

지정문화재의 기준인 역사적, 학술적, 예술적, 기술적 가치가 포함되어 있으며, 지역의 역사·문화적 가치가 추가된 것으로 볼 수 있다. 간략화해 보면, ‘상징적 가치, 지역적 가치, 기술 및 예술적 가치’로 볼 수 있는데, 지정문화재의 가치 기준이나 국내외의 다른 가치 기준과 비교해 볼 때, 각 기준간의 경계가 다소 모호한 측면이 없지 않다. 2016년 현재 681건의 등록문화재가 등록되어 있으며, 이중 건축물 등의 부동산이 435건이다.

83) 「문화재보호법 시행규칙」 제34조.

[표 3-2] 등록문화재의 유형별 등록 현황

구 분	2011	2012	2013	2014	2015	2016
종교시설	56	59	59	61	64	65
업무시설	67	67	69	75	75	75
교육시설	41	40	42	49	49	49
주거숙박시설	35	36	39	38	38	39
전쟁관련시설	25	25	26	28	28	28
문화집회시설	7	7	8	9	9	9
의료시설	12	12	13	14	14	14
산업시설	25	25	25	26	26	27
공공용시설	65	65	68	73	73	73
인물기념시설	23	31	33	33	33	33
상업시설	5	5	5	5	5	6
동산	106	146	190	229	234	246
기타시설물	17	17	17	17	17	17
계	485	535	594	657	665	681

출처 : e-나라지표(http://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1667)

2) 등록문화재 제도의 개선 논의

등록문화재 제도가 도입된 이후 원활한 제도의 시행을 위해 지속적으로 제도를 개선하며 운영해 왔다. 최근에는 등록 건수가 증가하여 보다 실효적인 운영을 위해 대상의 범위, 등록 및 관리의 절차, 운영 주체의 변화, 가치 기준의 구체화 등을 개선하는 노력을 기울이고 있다.

□ 등록문화재 제도 개정 추진⁸⁴⁾

- 「문화재보호법」의 개정안
 - 시·도등록문화재 제도 신설: 법률 제2조 제3항에서 국가등록문화재와 시·도등록문화재를 구분 정의하고, 법률 제53조부터 제59조까지 개정

84) 등록문화재 제도 개정안은 김성도 서기관의 학술발표 논문에서 확인하였으며, 「문화재보호법」의 개정안은 2016년 3월 8일, 동법 시행령 및 시행규칙의 개정안은 6월 22일 각각 법무감사담당관실에 제출되었다. 2017년 6월 현재까지 입법예고되거나 개정되지는 않았지만, 문화재청의 등록문화재 제도 개선의 방향을 알 수 있다. 김성도(2016), “등록문화재 법령 개정 추진 현황으로부터 본 근·현대문화재 정책 소고”, 「한국건축역사학회 2016 추계학술발표대회 자료집」, pp. 207-209.

- 등록문화재의 정기조사 근거 규정 신설: 법률 제59조 제2항 개정, 일정 주기로 등록문화재의 가치 재검토 실시
- 사적 등 면단위 문화재 내에 있는 지정되지 않은 건축문화유산에 대한 등록 근거 마련: 법률 제53조 제1항 개정, 사적 내 근·현대문화재에 대한 등록 근거
- 「문화재보호법 시행령」 및 「문화재보호법 시행규칙」의 등록문화재 제도 개정안
 - 면 단위 등록문화재 분야에 대한 현상변경 해위 기준 구체화: 시행령 제33조 제2항 개정, 면 단위 등록문화재 등록 가능 근거
 - 문화재보존관리 및 활용계획서에 대한 서식 마련: 시행규칙 제35조의 서식 신설, 보존 및 활용 계획을 등록 검토 시 활용
 - 등록 기준과 등록 절차의 조항 분리: 시행규칙 제35조의2 신설
 - 등록 신청시 배치도, 평면도, 단면도 등 기초 자료 포함: 별지 제69호 서식의 필수 서류에 포함

□ 근대문화유산 등록문화재 등록기준안 마련⁸⁵⁾

- 사업기간: 2016.9. ~ 2017.12.
- 추진계획
 - 등록문화재 제도 도입 후 15년 경과한 시점에서, 제도의 특성 및 사회적 변화에 순응할 수 있는 <근대문화유산 등록기준> 방안 마련
 - 근대문화유산으로서 등록대상 문화재의 기본성격 및 대상 범위(시간, 공간, 내용) 등을 명확히 규정
 - 분야별 근대요소의 개념을 도출하고, 보호대상 근대문화유산의 변별을 위한 가치평가 요소 등 세부 고려사항 구체화
- 건조물 분야의 등록기준(안)
 - 기본요건: 개항기 이후 시대상과 생활상을 보여주는 건조물로 재료, 구조, 양식, 공간, 기능 등에서 근대적 요소를 포함하고 있는 것
 - 근대요소
 - (1) 벽돌, 시멘트, 목재, 석재, 금속, 유리 등에 의해 구성된 근대적 구조체와 마감부

85) 문화재청 내부자료 「정책실명제 중점관리 대상사업 사업내역서(근대문화유산 등록문화재 등록기준안 마련)」와 「근대문화유산 등록문화재 분야별 세부 등록기준(안)」을 참고하여 작성하였다.

- (2) 벽돌조, 콘크리트조, 목조, 석조 등에 의해 구성된 근대적 구조, 공간, 형태
- (3) 서양식, 일본식, 절충식, 모더니즘식 등에 의해 구성된 근대적 양식과 기법
- (4) 근대기 시대상과 생활상을 반영하는 근대적 기능, 공간, 설비 등
- (5) 근대기 시대상과 생활상을 수용하기 위해 변형되거나 진화되어 적용된 전통적 기법

- 가치평가요소

- (1) 근대적 재료, 구조, 기법, 설비 등이 적용되고 기술적으로 독창성이 있거나 완성도가 높은 것
 - (2) 근대적 양식, 형태, 공간, 장식 등이 적용되고 예술적으로 독창성이 있거나 완성도가 높은 것
 - (3) 근대 건조물 역사 및 변천과정에서 대표성 또는 희소성을 가진 것
 - (4) 근대기 중요한 역사적 사건, 인물과 깊은 연관성을 가진 것
 - (5) 건조물의 연혁확인이 가능하고 보존상태 및 활용여건이 양호한 것
- 유형 및 범위: 건조물 및 관련 설계도서 등의 주요 기록물과 건설 도구, 장비 등
 - 다수 존재하는 유산의 고려사항
 - (1) 기준 등록문화재의 유사사례를 능가하는 대표성 또는 희소성을 갖춘 경우에 등록 가능
 - (2) 동일한 건축가의 작품은 대표성을 갖춘 작품으로 제한

□ 등록문화재 등록기준 연구위원회⁸⁶⁾

- 연구위원회 목적: 등록문화재 시행 15년간의 문제점을 파악하고 등록기준 확립
- 연구위원회 구성: 문화재청 근대분과 위원 및 전문위원
- 활동기간: 2016년 하반기
- 건조물 분야의 등록기준(안)
 - 역사적 가치
 - (1) 근대기 중요한 역사적 사건 또는 장소와 깊은 연관성을 가진 것
 - (2) 근대기 중요한 역사적, 문화적 인물의 삶 또는 활동과 깊은 연관성을 가진 것

86) 윤인석(2016), “등록문화재 제도 도입이 근대 유구 보존에 미친 영향에 관한 연구”, 「한국건축역사학회 2016 추계학술발표대회 자료집」, p. 173.

(3) 근대기 시대성과 생활상을 반영하고 보여 주는 것

- 예술적 가치

(1) 근대기 외래양식을 완성도 높게 또는 특이하게 표현한 것

(2) 전통양식과 근대기 외래양식이 절충되어 독특한 양식을 표현한 것

(3) 배치, 평면, 형태, 공간, 장식 등의 구성과 기법이 근대적이고 특이한 것

- 학술적 가치

(1) 동일한 유형 또는 양식의 근대 건조물 중에서 대표성 또는 희소성을 가진 것

(2) 근대 건조물 역사 및 변천과정에서 귀중한 사료 역할을 하거나 중요한 의의를 가진 것

- 기술적 가치

(1) 벽돌, 시멘트, 금속, 유리 등의 근대적 재료가 사용되고 보존상태가 양호한 것

(2) 벽돌조, 콘크리트조, 트러스 등의 근대적 구조기법이 사용되고 보존상태가 양호한 것

(3) 지붕, 벽체, 바닥 등에서 근대적 시공법이 사용되고 보존상태가 양호한 것

(4) 급배수, 난방, 위생 등의 시대적 설비시스템이 적용되고 잘 남아 있는 것

- 기타

(1) 건조물 원형의 보존상태가 양호하거나 가능한 것

(2) 활용 여건이 양호한 것

□ 근·현대문화유산 보전 및 활용 관련 법령 체계 개선 연구

• 과업목적

- 근대문화유산 보호를 위해 등록문화재 제도를 2001년 도입하였으나 일부제도 운영상 한계를 드러내고 있고, 멸실·훼손 우려 현대문화유산 보전을 위한 제도 도입 등에 대한 사회적 요구 등이 비등

- 이에 등록문화재 제도 보완 및 보호대상 확장 등을 위한 분법 포함 근·현대문화유산 보전 및 활용 관련 법령 체계 개선 방안 도출

• 과업내용

- 문화재보호법 내 근·현대문화유산 보전 및 활용 관련 법령 체계 조사 및 평가

- 근·현대문화유산 보전 및 활용 관련 국·내외 입법사례 조사 및 분석

- 법령 체계 개선 관련 이해관계자 의견수렴 및 공청회 등 개최

- 근·현대문화유산 보전 및 활용 관련 법령 체계 개선방안 마련

- 진행상황
 - 용역수행기관: 한국문화재정책연구원
 - 용역기간: 2017년 5월~2017년 12월
- 예상되는 법령 체계 및 내용
 - 기존의 등록문화재 제도와 개정 추진중인 시·도 등록문화재 제도, 그리고 2012~2013년에 추진했던 예비문화재 제도 등을 포함하는 「(가칭)근·현대 문화유산 보전 및 활용에 관한 법률(안)」 마련 계획
 - 예비문화재 제도 포섭 필요 등 감안하여 근현대 문화유산 개념 도입
 - 완화된 보호조치 적용한 등록문화재의 원형보존 기본원칙 재정립
 - 미지정 및 국가에 등록되지 않은 문화재 중 보전과 활용을 위하여 필요한 경우 시·도 등록문화재로 등록·보호할 수 있는 근거 마련
 - 가치평가 전 멸실·훼손을 방지하고 현대문화유산의 보호·관리를 위한 「예비문화재」 제도 도입
 - 「국가등록문화재-시·도등록문화재-예비문화재」의 총체적 보호체계 구축
 - 미입·복원 또는 기록보존을 위해 일정기간 철거를 유예하는 「임시등록」 제도 도입하여 건조물의 최소한 보존 수단인 기록보존 또는 복원의 근거 마련
 - 개별 등록문화재 관리에서 선·면 단위의 일정 범위에 대한 관리(활용) 근거 마련
 - 10년 주기 재평가 근거 마련하고, 원형보존 필요 시 지정 승격 권고 및 가치 훼손 시 말소 추진
 - 현상 변경 신고를 외관의 1/4 이상 및 핵심가치요소 변경 등으로 개선 검토

□ 등록문화재(건축·시설물) 재평가 기본계획

- 추진배경
 - 제도도입 초기단계에서 근대건축·시설물의 훼손·멸실 방지를 위한 긴급 보호조치에 주안점을 둔 결과, 객관적·심층적 가치평가 미흡
 - 현 등록문화재(건축·시설물)의 역사적·문화재적 가치 및 보존·활용 현황 등을 토대로 재평가를 통한 효율적인 관리체계 정비
 - 관리 소홀, 미활용 방치로 문화재 가치 소실 및 상대적 가치가 높은 근대유산 을 등록문화재로 보호함에 따라 유연한 규제(현상변경) 등으로 원형 훼손 우려

- 추진방향
 - 등급 조정: 건축 및 시설물 분야 등록문화재(445건, 2017년 6월 기준)에 대한 가치 재평가를 통해 지정문화재, 시·도등록문화재로 등급 조정 및 권고
 - 등록 말소: 보존·관리·활용상 심각한 문제점이 노출된 등록문화재에 한해 지자체 및 소유자(공공기관, 개인) 의견수렴을 통해 등록 말소 추진
 - 등록문화재 제도의 유연한 규제(현상변경 및 리모델링)로 등록문화재의 가치 훼손을 방지하기 위해 각 분야별 핵심가치 요소 발굴 및 기준 마련 병행
- 추진방안
 - 평가 대상: 근대건축 및 시설물 분야 등록문화재 445건
 - 평가 기간: 2017년 7월 ~ 12월
 - 평가 방법: 객관적 평가기준에 따라 등급화, 등급 조정
 - 재평가 내용: 보존가치와 활용 가치를 기술하고 평가 등급(A/B/C/D) 및 등급 조정(안) 부여

2. 건축자산 제도의 가치 기준

1) 지자체의 근대건축물 관련 조례 및 사업 추진

□ 근대건축물 관련 조례 제정

우리나라에서 근대건축에 대한 관심은 2001년 등록문화재 제도가 도입되면서 본격적으로 증가하기 시작하였다. 지자체에서는 도심 재생 또는 원도심 활성화 등을 위해 근대 건축물에 관심을 갖게 되었고, 목포, 군산, 인천, 부산 등 일제강점기에 주요 개항장으로서 관련 근대건축물이 남아 있는 지자체에서 꾸준히 근대건축물을 활용하려는 시도를 해 왔다. 2007년 군산시에서 원도심 활성화를 위해 근대건축물을 보존 및 활용하는 조례를 제정한 이래 부산, 대전, 인천, 창원 등의 지자체에서도 관련 조례를 제정하여 독자적인 지원을 해 왔다. 2017년 현재 7개의 지자체에서 근대건축 관련 조례를 제정하여 운영하고 있다. 이러한 상황에서 2015년 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」이 시행되고, 이 법령에 따라 근대건축을 포함하는 건축자산을 지원하는 조례로서 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」가 제정되기 시작하였다. 2017년 9월 현재 11개의 광역 지자체에서 건축자산 관련 조례를 제정하여 운영하고 있다.

[표 3-3] 지자체 근대건축물 관련 조례 제정 현황

구분	자치단체	조례명	제정일자	소관부서
근대건축물 조례	군산시	군산시 원도심 활성화 지원 조례 군산근대역사문화지구 근대건축물 보존 및 활용	2007.03.27.	건설교통부 도시계획과
	부산광역시	부산광역시 근대건조물 보호에 관한 조례	2010.07.07.	창조도시국
	대전광역시	대전광역시 근대건조물 보호에 관한 조례	2011.04.08.	-
	인천광역시 중구	인천광역시 중구 인천개항장 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례	2011.12.28.	문화예술과
	창원시	창원시 근대건조물 보전 및 활용에 관한 조례	2013.01.09.	문화예술과
	공주시	공주시 근대건조물 보전 및 활용에 관한 조례	2015.02.16.	전략사업과
	통영시	통영시 근대건조물 보전 및 활용에 관한 조례	2016.09.28	문화예술과
	인천광역시	인천광역시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	2015.11.16.	-
	경상북도	경상북도 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	2015.12.31.	-
	경기도	경기도 한옥 등 건축자산 보존과 진흥에 관한 조례	2016.01.04.	건축디자인과

구분	자치단체	조례명	제정일자	소관부서
산 조 례	서울특별시	서울특별시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	2016.03.24.	한옥조성과
	대전광역시	대전광역시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	2016.04.12.	-
	부산광역시	부산광역시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	2016.07.13.	-
	세종특별자치시	세종특별자치시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	2016.10.31.	건축과
	전라남도	전라남도 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례안	2016.12.22.	건축개발과
	전라북도	전라북도 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	2016.12.30.	-
	제주특별자치도	제주특별자치도 전통가옥 등 건축자산 보존과 진흥에 관한 조례	2017.03.08.	디자인건축지적과
	충청남도	충청남도 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례	2017.04.20.	건축도시과

출처 : 자치법규정보시스템, <http://www.elis.go.kr> (검색일자 : 2017.05.10.)

근대건축물의 가치 기준에 대해서는 공통적으로 역사적·예술적 가치를 명시하고 있으며, 그 외에 건축사적·산업적·학술적·기술적 가치 기준 등을 명시하고 있다. 이러한 기준에 부합하여 보전 및 활용을 위한 가치가 있다고 판단되는 근대건축물에 대하여 심의위원회를 통해 대상을 선정하고 비용 지원 등을 하고 있다.

□ 대구광역시 중구 근대건축물 리노베이션 사업(2011~현재)

지자체에서는 근대건축 관련 조례뿐만 아니라 다양한 국가 지원을 통해 근대건축물을 활용하는 사업을 시행하고 있다. 이러한 사업에서는 대상 근대건축물을 선별하고, 지원의 규모를 결정하는 데에 여러 가지 가치의 기준을 적용하고 있다. 그 대표적인 사례로서 대구광역시 중구의 근대건축물 리노베이션 사업을 들 수 있다.

대구광역시 중구에서는 2011년부터 현재까지 북성로와 서성로 일대의 근대건축물의 리노베이션 사업을 지원하고 있다. “대구읍성 상징거리 조성사업”의 일환으로 ‘북·서성로 입면개선사업’에 대해 매년 10여 건内外를 대상으로 하고 있다. 주민·전문가 협의형 입면디자인 사업 추진을 위해 ‘근대건축물 리노베이션 추진위원회’를 구성하여 사업 전반을 관리하고 있으며, 공공과 민간의 동반주도를 통한 통합적 접근으로 사업 대상지의 우선순위를 확정하여 건전하고 지속 가능한 사업 추진을 목적으로 한다. 선정된 대상지의 소유자는 자부담 20% 이상으로 5천만원까지 지원을 받고 있으며, 총사업비는 국비 60%, 시비 20%, 구비 20%로 구성된다.⁸⁷⁾

이러한 지원을 위해 사업계획서를 첨부한 리노베이션 사업 참여 신청을 받고 이를 평가

87) 대구광역시 중구(2015), 「2014년 북·서성로 근대건축물 리노베이션 사업백서」, pp.12-66.



[그림 3-2] 대구광역시 중구 북·서성로 근대건축물 리노베이션 사업현황도(2011~2015)

출처: 대구광역시 중구(2015), 「2014년 북·서성로 근대건축물 리노베이션 사업백서」, p.469.

하여 지원 대상을 선정하고 있다. 건축과 역사 분야 등의 지역 전문가로 구성된 근대건축물 리노베이션 추진위에서는 장소성, 역사성, 활용성, 기술성 및 기능성의 네 가지 지표로 구분하여 정량적인 평가를 실시하고 있다(2014년 기준).

- 장소성(30점)
 - 북·서성로 가로에 위치한 근대건축물
 - 읍성옛길 트레일 코스 주변의 근대건축물
 - 대구읍성이 지니는 역사성·장소성을 표현하고 사업의 파급효과가 큰 건축물
 - 역사성(30점)
 - 역사적인 스토리가 있고 비교적 보존 상태가 양호한 건축물(대구도심 건축자산의 보전적 재생을 위한 기록화 연구용역 참고)
 - 활용성(30점)
 - 주민이용 편의성
 - 소유자 등이 일정기간 동안 근대건축물 등 지원받은 건축물의 가로입면을 임의로 철거·멸실하지 않으며 유지 및 입주하여 상업 및 관광용으로 활용할 수 있는 건축물
 - 기술성 및 기능성(10점)
 - 건축물의 안정성
 - 유지관리의 용이성·경제성
 - 주변 환경, 가로시설과의 조화성

2011년에는 건축적, 역사적, 경관적, 사업적 가치로 구분하여 평가 지표를 만들어 평가를 실시하기도 했다. 2014년의 기준이 포괄적이고 종합적인 평가를 하도록 개정한 것이고, 2011년에는 지원대상이 갖추어야 할 세부 기준을 나열하여 각각을 평가하는 지표로 구성되어 있다. 2011년의 평가 기준에서 선별하는 대상이 갖추어야 할 가치의 기준을 명확하게 확인할 수 있다. 사업 대상을 선별하는 가치 기준이기 때문에 사업성을 우선적으로 고려하고 있지만, 근대건축물의 건축적, 역사적, 경관적 가치를 비교적 중요하게 다루는 것을 확인할 수 있다. 건축·물리적 가치에 경관에 대한 내용이 포함되기도 하고, 역사·인문적 가치는 조사의 깊이에 따라 큰 편차가 생길 수도 있으며, 경관·관광적 가치는 사업성에 치중되는 등 가치 기준 사이의 관계나 구분이 명료하지 않은 면이 없지 않지만, 근대건축물의 가치를 세분하는 기준으로서 높이 평가할 만하다. 또한 지원

[표 3-4] 대구 중구 근대건축물 리노베이션 사업 평가기준(2011년)

구 분	기준	배점	설명
건축 · 물리	건축사적 의미	5	건축사적 측면에서의 고유성
	원형보존성	5	건립당시의 외형과 내부를 보존하고 있는 정도
	시대적 상징성	5	시대적 조건, 현상, 특징을 반영한 정도
	장식 · 구조미	5	건축물의 외장, 내장, 구조의 고유함과 특별함
	위치 · 접근성	5	도시적 접근성, 가로에서 위치적 가치 정도
	공간 활용성	5	다양한 공간 맥락 및 활용 가치 보유 정도
	공간 중첩성	5	동일한 필지에 다양한 건축 활동이 겹쳐온 정도
역사 · 인문	군집성	5	주변에 비슷한 유형의 건축물이 모여 있는 정도
	장소적 가치	5	공간, 인물, 활동 등의 복합적 궤적 가치 정도
	스토리 잠재력	5	스토리 조사량 및 활용 가치 정도
경관 · 관광	활동 중첩성	5	동일 건물에 다양한 인간 활동이 겹쳐온 정도
	보전활용도	5	지속가능성, 정책연계성 등 종합적 보전 가치
	정책모델 적합성	5	현안 사업에 적용될 경우 파급력이 높은 정도
	지주 · 세입자 개방성	5	지주 · 세입자 친화력, 개방성 정도
	지주 · 세입자 애착성	5	건물에 대한 지주 · 세입자의 애착 정도
사업계획서	시민 인지도	5	이슈, 게재, 방문 등 시민들에게 알려진 정도
	관광 및 방문가치	5	관광명소 및 공공장소 개발 가치
	가로경관기여도	5	가로 및 골목에서 특정한 풍경을 형성하는 정도
	설립목적	5	설립목적의 타당성
	운영계획	5	운영자, 건축계획, 운영개요

출처 : 중구 근대건축물 리노베이션사업 참여자 실무 위원별 평가표(2011, 최영준 오피스아키텍톤 소장 제공 자료)

규모에 맞추어 대상을 선별해야 하기 때문에 정량적인 평가를 할 수 밖에 없고, 그러한 평가가 온전히 공정할 수는 없지만 개별 사업을 수행하기 위한 평가 방법론으로서 불가피한 측면이 있다. 각각의 가치 기준과 배점, 평가 위원의 전문성과 공정성 등 방법론에 대한 여러 논의가 가능할 것이다.

□ 군산시 근대·일반건축물 리모델링 보조사업(2016)

대구광역시 중구의 리노베이션 사업을 성공 모델로 군산시에서도 도시재생선도지역에서 근대건축물 리노베이션 보조사업을 2016년부터 시행하고 있다.⁸⁸⁾

대구광역시 중구의 리노베이션 사업을 모델로 했지만, 군산시의 평가 기준은 가능한 주관적인 판단을 배제하고 객관적으로 확인할 수 있는 지표를 중심으로 구성되어 있다. 정량적 평가와 정성적 평가로 구분하긴 했지만, 정량적 평가가 70점으로 대부분을 차지할 뿐만 아니라 정성적 평가도 비교적 정량화하기 용이한 기준으로 구성되어 있다. 특히 건축물의 가치 기준의 측면에서 보면, 정량적 평가의 근대건축물 가치 평가는 선행의 평가에 의존하는 점수가 10점이고, 나머지는 건축물대장에서 확인할 수 있는 사실을 건축물의 가치로 판단하였다. 정성적 평가에서는 4-2의 원형 보존 항목을 비롯하여 건축물의 가치 기준보다는 계획의 적절성에 초점이 맞추어져 있다. 따라서 이 평가 기준은 전체의 10% 정도를 선행의 가치 기준에 의존하고, 나머지는 모두 객관적 지표이거나 활용 계획의 적절성을 판정하는 기준으로 구성되어 있다. 지자체의 근대건축물 관련 사업에서 최대한 객관적인 지표로 대상을 선별하려는 노력을 기울인 사례에 해당될 것이며, 대구의 사례와 비교하여 개별 사업의 특성에 따라 근대건축물의 가치 기준을 적용하는 수준을 고려하는 데에 참고가 될 것이다.

[표 3-5] 군산시 리모델링 지원대상 판정기준

구 분		내 용
정량적 평가	1차 평가 근대건축물 가치평가 (20점)	1-1. 근대건축물 목록에 속하는가? ① 예/5점 ② 아니오/0점
		1-2. 근대건축물의 가치평가 등급은 무엇인가? ① 거점/5점 ② 우수/4점 ③ 양호/3점 ④ 일반/2점
1-3. 대상 건축물의 준공년도는?		

88) 군산시 도시재생선도지역의 일부가 2017년 6월에 건축자산 진흥구역으로 지정되었다.

구 분 내용

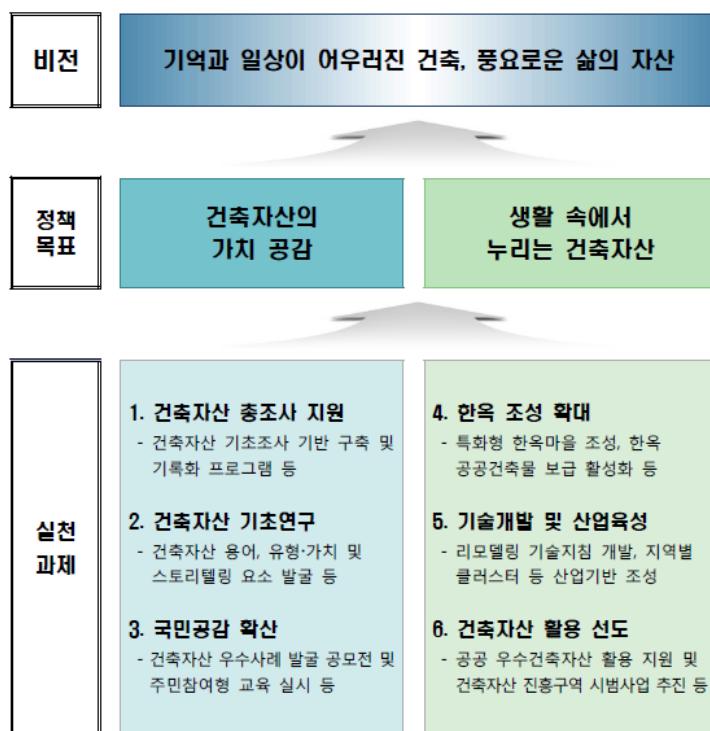
		① ~1945년/5점 ② 1946~61년/4점 ③ 1962~70년/3점 ④ 1971~82년/2점 ⑤ 1981~90년/1점
	1-4. 대상 건축물의 연면적은?	① 100m ² 미만/5점 ② 100~200m ² /4점 ③ 200m ² 이상/3점
II 근대경관 가치평가 (10점)	2-1. 주요 격자형 가로변에 면한 건축물인가? ① 지구내 주요 격자형 가로변 접도/5점 ② 골목길 접도/3점	
	2-2. 주변 근대건축물과 인접하여 군집경관을 연출하는가? ① 3면 인접/5점 ② 2면 인접/4점 ③ 1면 인접/3점	
III 사업실행 가치평가 (30점)	3-1. 보조사업 신청공고일 기준 리모델링 주체(건축물의 소유자 또는 향후 5년 이상 장기임대계약자)가 도시재생선도지역에 거주하고 있는가? ① 도시재생선도지역 거주/10점 ② 군산시내 도시재생선도지역 외 거주/8점 ③ 전북도내 타시군 거주/6점 ④ 전북도외 거주/4점 (공동명의 소유일 경우, 각 배점항목 그룹별 소유 지분율의 합계가 최대인 배점에 따르며, 각 배점항목 그룹별 소유 지분율의 합계가 최대인 배점이 2개 이상일 경우에는 그 중에서 가장 큰 배점을 적용)	
	3-2. 리모델링 주체가 건축물의 소유자일 경우, 보조사업 신청공고일 기준 대상 건축물의 소유 기간은? ① 30년 이상/10점 ② 20년 이상/8점 ③ 10년 이상/6점 ④ 5년 이상/4점	
	3-3. 리모델링 공간을 활용하여 개방화장실, 오픈하우스 등 도시재생 프로그램에 참여 할 계획인가? ① 참여/10점 (참여 협약서 첨부) ② 불참/0점	
IV 계획안 평가 (10점)	4-1. 대상 건축물의 용도 및 프로그램이 적절한가? ① 주택/10점 ② 문화 · 전시 · 체험 등 프로그램 운영시설/8점 ③ 균린생활시설/6점 ④ 기타/4점 (복합용도의 경우에는 사용면적 합계가 최대인 용도의 배점을 따르며, 사용면적 합계가 최대인 용도가 2개 이상일 경우에는 그 중에서 가장 큰 배점을 적용)	
2차 정성적 평가 (30점)	4-2. 리모델링 계획인이 주요구조부나 의장적 요소 등 원형 보존을 원칙으로 하는가? 6점이하	
	4-3. 리모델링 범위 설정은 적절한가? 6점이하	
	4-4. 계획안은 건축물 주변과 선도지역의 근대경관과 조화를 이루는가? 6점이하	
	4-5. 리모델링 후 공간가치의 증대로 주거환경개선 및 관광 등 지역발전에 기여하는 효과가 기대되는가? 6점이하	
	4-6. 제시한 공사비의 구성은 적절한가? 6점이하	

출처 : 군산시(2016), 「도시재생선도지역 근대 · 일반건축물 리모델링 보조사업 가이드라인」, p.26.

2) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」의 우수건축자산 제도

□ 「한옥등건축자산법」의 시행

「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」은 한옥 등 건축자산을 보전 · 활용하거나 미래의 건축자산을 조성하기 위하여 필요한 사항을 정함으로써 국가의 건축문화 진흥 및 경쟁력 강화에 기여함을 목적(제1조)으로, 2014년 6월에 제정되어 2015년 6월부터 시행되었다. 2015년 12월에는 건축자산에 대한 국가차원의 계획으로 〈제1차 건축자산 기본계획(2016~2020)〉이 수립되었으며, 이를 통해 광역지자체에서 시행계획을 수립하도록 하고 있다. 〈제1차 건축자산 진흥 기본계획〉에서는 ‘건축자산의 가치 공감’과 ‘생활 속에서 누리는 건축자산’이라는 정책 목표에 따라 건축자산 총조사 지원, 건축자산 기초연구, 국민공감 확산, 한옥 조성 확대, 기술개발 및 산업육성, 건축자산 활용 선도 등을 실천과제로 제시하였다. 이러한 목표와 실천과제는 건축자산 제도를 처음 시행하는 5년 동안에 건축자산의 제도적 기반을 구축하고 건축자산의 의의와 효과를 홍보하기 위한 기본 전략으로 볼 수 있다. 특히 ‘건축자산의 가치 공감’의 정책 목표와 이를 위한 기



[그림 3-3] 제1차 건축자산 진흥 기본계획의 비전 및 목표

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

초조사, 기초연구, 흥보 등의 실천과제는 건축자산 제도의 정착을 위해 가치 기준을 명확히 하고, 이에 따라 전국적인 기초조사를 수행하여 건축자산을 확보하고, 건축자산의 효용을 높이려는 의도이다. 이를 위해서 제1차 건축자산 진흥 기본계획의 시행계획에는 건축자산 용어 정리, 건축자산 유형 및 가치 특성 연구, 건축자산 인문학 기반 모색 등의 ‘건축자산의 가치 발굴 연구’가 포함되어 있다.

□ 건축자산 및 우수건축자산의 가치 기준

「한옥등건축자산법」에서는 “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.”라고 건축자산을 정의하고 있다.⁸⁹⁾

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

사회적, 경제적, 경관적, 역사적, 문화적 가치를 지니는 「건축법」의 건축물, 「건축기본법」의 공간환경, 「국토계획법」의 기반시설을 포함하는 매우 폭넓은 물리적 환경을 건축자산으로 정의한 것이다. 건축자산 중에서도 특별히 “예술적 가치, 역사적 가치, 경관적 가치 또는 사회문화적 가치를 지니고 있”으며, 이러한 “가치를 체계적으로 유지·관리할 필요가 있거나 방지될 경우 그 가치가 멸실 또는 훼손될 위험이 있”는 것을 우수건축자산으로 등록할 수 있도록 규정하고 있다.⁹⁰⁾ ‘사회적, 경제적, 경관적, 역사적, 문화적 가치’를 갖고 있는 건축자산 중에서 ‘역사적, 경관적, 예술적, 사회문화적 가치’를 유지·관리할 필요가 있거나 그 가치가 멸실이나 훼손의 우려가 있는 것을 우수건축자산으로 지정할 수 있도록 한 것이다. 결국 우수건축자산은 ‘건축자산으로서의 가치를 보전할 필요가 있는 것’이거나 ‘멸실 또는 훼손의 위험이 있는 건축자산’으로 규정할 수 있을 것이다.⁹¹⁾

89) 「한옥등건축자산법」 제2조.

90) 「한옥등건축자산법 시행령」 제7조.

91) 여기에는 몇 가지 문제 제기의 가능성성이 있다. 첫 번째로는 건축자산과 우수건축자산의 가치 기준이 같은 것인가?라는 문제제기이다. 우수건축자산에는 건축자산에 언급되어 있는 경제적 가치가 언급되어 있지 않기 때문이다. 사회문화적 가치에 ‘경제적 효과’가 언급되어 있지만, 사회문화적 가치에 포함될 수 있는지, 가치기준으로서 경제적 가치와 같은 의미인지 확실치 않다. 두 번째로는 우수건축자산으로 등록하는 취지가 가치를 보전하기 위한 것인가?라는 문제제기도 할 수 있다. 「한옥등건축자산법」의 우수건축자산 제도가 「문화재보호법」의 등록문화재 제도보다도 활용을 장려하는 제도로 소개되고 알려져 있기 때문이다.

[표 3-6] 우수건축자산의 가치 기준

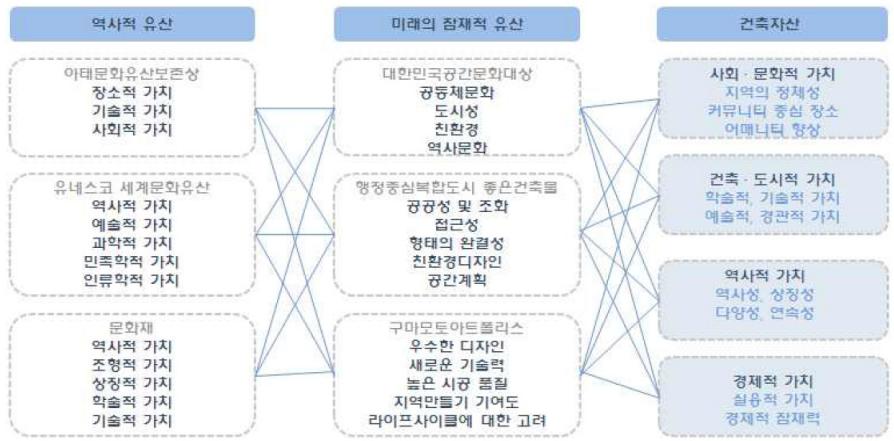
구 분	가치 내용
역사적 가치	<ul style="list-style-type: none">- 역사적 사건·인물 등과 관련 있는 것 또는 역사발전의 증거가 되는 것- 용도와 외관이 우리나라의 시대적 변화를 보여주는 것
경관적 가치	<ul style="list-style-type: none">- 개별 건축물의 심미적 가치뿐만 아니라 특정 범위 안에 모여 있는 건축물들이 고유의 아름다움을 간직한 것- 오래된 도시조직을 유지하여 독특한 경관을 이루는 것- 건축물과 공간환경 등이 주변과 어우러져 특색 있는 지역경관을 형성하는 것
예술적 가치	<ul style="list-style-type: none">- 건축미 및 건축기술 등이 조성 당시의 건축적 특징을 대표하는 것- 건축적 디자인, 장식 또는 기능이 중요한 의미를 지닌 것- 저명한 설계자·기술자 등과 관련 되었거나 공인된 시상 제도 등을 통하여 우수성을 인정받은 것
사회문화적 가치	<ul style="list-style-type: none">- 지역 주민의 자긍심을 높이고 주민 간 교류 활성화에 기여하는 것- 지역 특색을 반영하고 있어 해당 지역을 이해하는 데에 도움이 되는 것- 지역적 특수성을 갖추거나 집단의 기억을 되살려주어 지역문화 진흥에 도움이 되는 것- 가목부터 다목까지의 사항 외에 보전, 활용을 통하여 지역에 경제적 효과를 증대시킬 수 있는 것

출처 : 「한국등건축자산법 시행령」[별표1] 우수건축자산의 가치.

우수건축자산의 가치 기준을 도출하는 과정에서는 다양한 선행연구가 검토되었고, 보편성, 공정성, 지속가능성의 세 가지 기본원칙에 따라 운영될 수 있는 제도를 구상하였다. 2012년의 연구에서는 역사적 유산과 미래의 잠재적 유산을 고려하여 우수건축자산의 가치를 사회·문화적 가치, 도시·건축적 가치, 경제적 가치, 역사적 가치로 제시하였다. 사회·문화적 가치는 지역의 정체성, 커뮤니티 중심 장소, 어매니티 향상을 고려한 가치로서, 지역성에 기반을 둔 기준이다. 건축·도시적 가치는 학술적, 기술적, 예술적, 경관적 가치로서 문화재의 가치 기준을 차용한 것이다. 역사적 가치는 역사성, 상징성, 다양성, 연속성을 고려한 가치로서, 우수건축자산이 기본적으로 유산을 대상으로 하는 기준임을 보여준다. 경제적 가치는 실용적 가치와 경제적 잠재력을 고려한 가치로서, 활용을 염두에 둔 미래가치를 지향한다는 것을 나타낸다.⁹²⁾

이러한 우수건축자산의 가치 기준은 최종적으로 법제화되는 과정에서 역사적, 경관적, 예술적, 사회·문화적 가치로 다소 조정되었다. 경제적 가치는 사회·문화적 가치의 마지막 항목으로 하향 조정되었고, 건축·도시적 가치는 경관적 가치와 예술적 가치로 나누게 된 셈이다. 경제적 가치를 상위에 드러내지 않으면서, 건축적인 가치와 도시적인 가치를 구분하여 사회(문화), 역사, 건축(예술), 도시(경관) 등 문화유산의 보존과 관련된 분야에 따라 가치 기준을 설정하게 되었다.

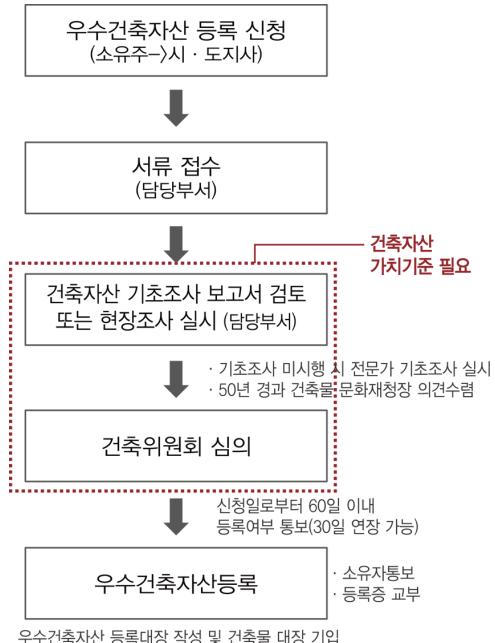
92) 유광흠 외(2012), 「지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구」, 국토교통부, pp.37-45; 257-259.



[그림 3-4] 2012년의 우수건축자산 가치 기준안 도출 과정

출처: 유광흠 외(2012), 「지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구」, 국토교통부, p.38.

이와 같은 우수건축자산은 행정절차를 거쳐 해당 광역 지자체에서 관리하도록 규정하고 있다. 「한옥등건축자산법 시행령」 제7조 제2항에서는 다음의 그림과 같이 우수건축자산의 등록 절차가 규정되어 있으며, 해당 광역 지자체의 기초조사와 건축위원회 심의를 통해 등록하도록 되어 있다. 가치의 기준은 이러한 기초조사와 건축위원회의 심의에서 우수건축자산으로 판별하는 기준이 된다.



[그림 3-5] 우수건축자산 등록 절차

□ 지자체의 건축자산 제도 시행 현황

2015년부터 시행된 「한옥등건축자산법」에 따라 17개 광역 지자체에서는 ‘제1차 건축자산 진흥 기본계획’을 기초로 하는 ‘건축자산 진흥 시행계획’을 수립해야 하고, 이를 위해서는 건축자산 기초조사를 실시해야 한다. 또한 우수건축자산이나 건축자산 진흥구역을 지정하여 각 지자체의 상황에 맞게 지원하고 활용할 수 있다. 지자체에서는 우선 기준에 시행하고 있던 한옥이나 근대건축물 조례를 개정하거나 새로운 법의 시행에 맞춰 지원 제도를 운영하기 위해 ‘한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례’를 제정하였다. 인천과 경상북도를 비롯하여 11개의 지자체에서 이러한 조례를 운영하고 있으며, 기준에 운영하고 있던 한옥이나 근대건축물 관련 조례와 통합하는 행정 절차도 진행중이다. 조례가 지자체에서 관련 사업을 추진하며 지원의 근거로서 자율적으로 제정하는 것이라면, 「한옥등건축자산법」의 의해 지자체에서는 의무적으로 ‘건축자산 진흥 시행계획’을 수립해야 한다. 이를 위해서는 우선적으로 건축자산 기초조사가 선행되어야 하는데,

[표 3-7] 지자체 건축자산 관련 사업 시행 현황 (17.09. 현재)

시도	조례제정	시행계획 수립현황	기초조사	건축자산진흥구역
서울특별시	2016.3.24.	수립중(2017.12.예정)	시행중	11개 구역의 지정검토 및 관리계획 수립중
부산광역시	2016.7.13.	계획없음	-	-
대구광역시	-	2018년예산확보예정	-	1개 구역 지정(2016.9.), 관리계획 미수립
인천광역시	2015.11.16.	2018년예산확보예정	-	-
대전광역시	2016.4.12.	2018년예산확보예정	-	-
광주광역시	-	미수립	-	-
울산광역시	-	미수립	시행중	-
경기도	2016.1.4.	수립중(2018.6.예정)	시행중	-
강원도	-	2018년예산확보예정	-	-
충청북도	-	2019년 수립계획	-	-
충청남도	2017.4.20.	2018년 예산확보예정	-	-
전라북도	2016.12.30.	2018년 예산확보예정	군산시 시행, 전주시 시행중	군산시 1개 구역 지정(2017.6.), 관리계획 수립중
전라남도	2016.12.22.	미수립	-	-
경상북도	2015.12.31.	미수립	-	-
경상남도	-	미수립	-	-
제주특별자치도	2017.3.8.	2018년 수립계획	시행중	-
세종특별자치시	2016.10.31.	수립중(2018.1.예정)	-	-

출처: 국토교통부 건축문화경관과 내부 자료

2017년 9월 현재 서울, 경기, 울산, 전북, 제주, 세종 등이 기초조사를 시행하거나 건축자산 진흥 시행계획을 수립하고 있다. 전라북도의 군산은 건축자산 진흥구역을 지정하기 위한 부분적인 기초조사를 시행하였으며, 세종은 별도의 기초조사 없이 건축자산 진흥 시행계획을 수립하면서 기존의 문현자료를 통해 기초조사를 대신하고 있다. 울산, 전주, 제주는 기초조사만을 시행하고 있고, 서울과 경기는 기초조사의 시행과 건축자산 진흥 시행계획 수립을 함께 진행하고 있다. 2015년의 제1차 건축자산 진흥 기본계획에 따라 2016년부터 본격적으로 건축자산 제도가 시행되었고, 제도 운영 2년차에 접어들면서 여러 지자체에서 기초조사와 시행계획 수립을 계기로 건축자산 제도에 동참하게 되었다. 주관 중앙 부서인 국토교통부에서는 「건축자산 기초조사」실시 가이드라인(2016.3.)과 지방 공무원 교육 등을 통해 건축자산 제도를 지원하고 있으며, 서울과 경기 등 선도적인 지자체에서 기초조사, 건축자산 진흥 시행계획, 우수건축자산, 건축자산 진흥구역 등의 선례를 만들며 제도를 이끌어가고 있다.

□ 지자체 건축자산 기초조사의 가치기준

서울과 경기를 비롯한 여러 지자체가 기초조사를 시행하고 있고, 이를 지자체에서는 국토교통부의 「건축자산 기초조사」실시 가이드라인을 참고하고 있다. 가이드라인에서는 우수건축자산의 가치 기준을 참고로 하되, 필요시 지자체에서 자체적으로 별도의 구체적인 기준을 마련할 수 있도록 하고 있다.⁹³⁾ 이에 따라 지자체마다 가치판단의 세부기준을 마련하거나 기초조사를 수행하면서 가치 기준의 방안을 모색을 하고 있다. 서울특별시의 경우에는 「한옥 등 건축자산 기본계획 수립 과업내용서」과업의 세부지침에서 「건축자산의 개념 정의 및 유형분류」, 「우수건축자산 지정의 심의 기준」, 「서울한옥의 유형별 심의기준」 등을 명시하고 있으며,⁹⁴⁾ 경기도의 경우에는 「경기도 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 수립연구 과업내용서」과업의 내용에서 「경기도 건축자산 가치판단 세부기준 마련(지역적 특색 반영)」을 명시하고 있다.⁹⁵⁾ 기초조사가 완료된 군산시의 경우에는 「한옥등건축자산법 시행령」의 [별표 1]에서 명시한 역사적 가치, 경관적 가치, 예술적 가치, 사회문화적 가치를 구체화하여 개별 건축물의 점검표를 작성하고, 점검의 결과에 따라 등급을 부여하여 최종 건축자산 목록을 구축하였다.⁹⁶⁾

93) 국토교통부(2016), 「「건축자산 기초조사」 실시 가이드라인」, p.3.

94) 서울특별시 한옥조성과(2016), 「한옥 등 건축자산 기본계획 수립 과업내용서」, pp. 5-6.

95) 경기도(2017), 「경기도 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 수립연구 과업내용서」, p. 3.

96) 군산시(2017), 「군산시 건축자산 진흥구역 지정계획(안)」, pp. 65-68.

[표 3-8] 군산시 건축자산 기초조사의 가치 평가 기준

구분	점검항목	점검결과			비고 (양호) (보통) (불량)
		A	B	C	
1 단 계 점 검 표	역사적 예술적 건축 양식 가치	지붕의 형태 및 재료	- 지붕가구 및 처마 형태 보존, 유지(노출) 여부 - 슬레이트, 칼라강판, 방수천막, 광택도료 등의 사용으로 조성 당시의 특성이 훼손되었는지 여부		
		기둥/외벽 및 담장	- 기둥, 보등 조성 당시의 구조재 보존, 유지(노출) 여부		
		의형태및재료	- 외벽에 시멘트나 조적 등을 덧대어 조성 당시의 특성이 훼손되었는지 여부		
	1 단 계 점 검 표	창호/출입구의 형태 및 재료	- 조성 당시의 출입구 및 창살디테일 보존 여부		
		구조적 안전 성능	벽 또는 기둥	- 벽 또는 기둥 부재의 물리적 손상, 기울어짐, 결구부의 이상여부, 부재의 이탈 여부	
		지붕/기와		- 지붕재의 손상, 처마의 손상, 기와의 누수 여부	
	종합결과				
	안전 성능	구조적 안전 성능			
	종합결과				
구분	내용	점검결과	비고		
경관적 가치	- 특정 범위 안에서의 군집으로 독특한 지역경관을 형성하는 경우	○	x		
사회문화적 가치	- 공공의 공간 또는 공중의 이용 가능성이 높아 지역문화 진흥에 도움이 되는 경우				
※ 건축양식의 종합결과는 가장 많은 개수를 차지한 등급을 종합결과로 결정하고, 구조적 안전성능의 종합결과는 AA, AB, BA는 A(양호)로, AC, BB, CA는 B(보통)로, BC, CB, CC는 C(불량)로 결정한다.					
※ 경관적 가치와 사회문화적 가치의 점검결과가 “O”일 경우는 각각 1단계씩 상향함.					
구분	내용				
1 단 계 점 검 표	건축 양식 가치	A(양호)	- 조성 당시의 특성이 잘 보전되고 있는 상태		
		B(보통)	- 부분적인 결함이 있으나 조성 당시의 특성을 확인할 수 있는 상태		
		C(불량)	- 겨우 조성 당시의 건축물임을 알아볼 수 있는 상태		
	구조적 안전 성능	A(양호)	- 문제점이 없는 최상의 상태		
		B(보통)	- 주요부재에 경미한 결함 또는 보조부태에 광범위한 결함이 발생하였으나 전체적인 시설물의 안전에는 지장이 없으며, 주요부재에 내구성, 기능성 저하방지를 위한 보수가 필요하거나 보조부재에 간단한 보강이 필요한 상태		
		C(불량)	- 주요 부재에 결함이 발생하여 긴급한 보수·보강이 필요하며 사용제한 여부를 결정하여야 하는 상태		
	경관적 가치	A(양호)	- 군집된 건축자산의 동수가 10동 초과하는 경우		
		B(보통)	- 군집된 건축자산의 동수가 5~10동 이하인 경우		
		C(불량)	- 군집된 건축자산의 동수가 5동 미만인 경우		
	문화적 가치	A(양호)	- 대지의 소유주가 국가 또는 시인 경우		
		B(보통)	- 대지의 소유주가 민관공동의 소유인 경우		
		C(불량)	- 대지의 소유주가 개인으로 공중의 이용이 불가능한 용도의 건축물인 경우		
건축자산적 가치 보존수준	분류기준				
종 합 검 토 기 준	상	- 건축양식 종합결과 A등급, 구조적 안전성능 종합결과 A등급인 경우			
	중상	- 건축양식 종합결과 A등급, 구조적 안전성능 종합결과 B, C등급인 경우			
	중	- 건축양식 종합결과 B등급, 구조적 안전성능 종합결과 A등급인 경우			
	중하	- 건축양식 종합결과 B등급, 구조적 안전성능 종합결과 C등급인 경우			
	하	- 건축양식 종합결과 C등급, 구조적 안전성능 종합결과 C등급인 경우			
※ 경관적 가치와 사회문화적 가치의 결과가 우수할 경우, 1단계를 상향한다.					

출처: 군산시(2017), 「군산시 건축자산 진흥구역 지정계획(안)」, pp. 66-67.

군산의 가치 기준은 「한옥등건축자산법 시행령」의 우수건축자산의 가치 기준인 역사적, 경관적, 예술적, 사회문화적 가치 중에서 역사적 가치와 예술적 가치를 건축양식으로 통합하였고, 안전성능을 또 하나의 가치 기준으로 포함시켰다. 즉, 건축양식, 안전성능, 경관, 사회문화적 가치로 건축물의 가치를 판단한 것이다. 그런데, 경관적 가치는 군집된 건축자산의 동수를 기준으로 판단하였고, 사회문화적 가치는 소유주와 공중의 이용으로 판단하였다. 이는 본래의 건축물의 가치 기준의 취지와는 맞지 않는 지표이다. 군산시에서 사업을 추진하면서 사업의 목적, 범위, 지원규모 등에 맞는 대상을 선별할 수는 있지만, 사업 추진에 유리한 대상의 조건을 건축물의 가치로 치환하여 판단한 것은 가치 기준을 과도하게 자의적으로 해석한 것으로 보인다. 또한 안전성능을 가치 기준의 하나로 볼 수 있는가에 대해서는 논의해 볼 필요가 있다. 개별 건축물의 지원 규모를 결정하기 위해 안전성능을 판단한다면, 이는 건축물의 가치 기준이 아닌 사업성의 항목으로 분리하여 다를 필요가 있다. 전체적으로 군산시의 가치 기준은 사업성에 초점을 맞추어 정량적으로 판단하려다 보니, 건축물의 가치 기준이라기보다는 지원의 용이성을 평가하는 지표로 기능하고 있다.

군산의 기초조사 사례와 마찬가지로 서울, 경기, 제주 등 다른 지자체에서도 대부분 건축자산을 선별하기 위해 가치 기준을 정량화하려는 시도를 하고 있다. 단시간의 기초조사를 통해 건축자산을 선별하기 위해서는 가치 기준을 어느 정도 정량화할 필요는 있어 보인다. 제주의 가치 기준에 대한 정량화는 군산의 사례와는 달리 정성적인 가치 판단에 대한 수준을 정량화하는 시도로서 참고할 만하다. 역사적 가치, 사회문화적 가치, 예술적 가치, 경관적 가치에 대하여 각각 4가지의 세부 지표를 설정하고, 이들 지표에 대하여 ‘매우 그렇다’에서부터 ‘매우 그렇지 않다’의 5단계로 수준을 평가하는 방법론을 사용하고 있다. 각각의 지표는 「한옥등건축자산법 시행령」[별표 1]의 가치의 내용에 해당되는 것으로, 건축자산의 의의와 취지에 부합되는 지표들이다. 다만 이러한 경우에는 군산의 경우와는 달리 평가자의 주관이 매우 강하게 작용하기 때문에, 선정 기준의 지표에 대하여 충분히 공감하고 논의가 이루어진 후에 평가가 이루어지는 것이 바람직할 것이다.

[표 3-9] 제주 건축자산 기초조사 가치 기준표

구 분	선정기준
역사적 가치	1. 건축물은 역사적 사건, 인물, 풍습 등과 관련이 있는가? ② 매우 그렇다 ④ 그렇다 ⑥ 보통이다 ⑧ 그렇지 않다 ⑩ 매우 그렇지 않다
	2. 건축물의 용도와 공간구성 등이 당대의 생활문화와 시대상을 보여주고 있는가? ② 매우 그렇다 ④ 그렇다 ⑥ 보통이다 ⑧ 그렇지 않다 ⑩ 매우 그렇지 않다

구 분	선정기준
	3. 건축물의 건립당시 원형이 잘 보존되어 있는가? ⑦ 매우 그렇다 ⑧ 그렇다 ⑨ 보통이다 ⑩ 그렇지 않다 ⑪ 매우 그렇지 않다
	4. 용도나 양식에 있어 동시대의 건축물 중 희소성이 있는가? ⑦ 매우 그렇다 ⑧ 그렇다 ⑨ 보통이다 ⑩ 그렇지 않다 ⑪ 매우 그렇지 않다
사회 · 문화적 가치	1. 지역 주민의 자긍심을 높이고 주민 간 교류 활성화와 지역문화 진흥에 기여하는가? ⑦ 매우 그렇다 ⑧ 그렇다 ⑨ 보통이다 ⑩ 그렇지 않다 ⑪ 매우 그렇지 않다
	2. 지역 특색을 반영하여 해당 지역을 이해하는 데에 도움이 되는가? ⑦ 매우 그렇다 ⑧ 그렇다 ⑨ 보통이다 ⑩ 그렇지 않다 ⑪ 매우 그렇지 않다
	3. 건축물의 보전 및 활용을 통하여 지역에 사회·문화적 가치를 증대시킬 수 있는가? ⑦ 매우 그렇다 ⑧ 그렇다 ⑨ 보통이다 ⑩ 그렇지 않다 ⑪ 매우 그렇지 않다
	4. 건축물은 현재도 활용되어 생활 문화적 가치를 유지하고 있는가? ⑦ 매우 그렇다 ⑧ 그렇다 ⑨ 보통이다 ⑩ 그렇지 않다 ⑪ 매우 그렇지 않다
예술적 가치	1. 건축물은 건축미 및 건축기술 등에 있어 당시 건축적·구조적 특징을 대표하는가? ⑦ 매우 그렇다 ⑧ 그렇다 ⑨ 보통이다 ⑩ 그렇지 않다 ⑪ 매우 그렇지 않다
	2. 건축물은 동시대의 건물 중 공간 구성 및 외형 등이 독창성을 가지고 있는가? ⑦ 매우 그렇다 ⑧ 그렇다 ⑨ 보통이다 ⑩ 그렇지 않다 ⑪ 매우 그렇지 않다
	3. 기존 건축물과 보수되어진 부분은 잘 어우러져 미적 가치를 가지고 있는가? ⑦ 매우 그렇다 ⑧ 그렇다 ⑨ 보통이다 ⑩ 그렇지 않다 ⑪ 매우 그렇지 않다
	4. 저명한 설계자·기술자 등과 관련 되었거나 공인된 시상제도 등을 통해 우수성을 인정받았는가? ⑦ 매우 그렇다 ⑧ 그렇다 ⑨ 보통이다 ⑩ 그렇지 않다 ⑪ 매우 그렇지 않다
경관적 가치	1. 대지내 건축물은 서로 어우러져 유기적 공간감을 만들어 내고 있는가? ⑦ 매우 그렇다 ⑧ 그렇다 ⑨ 보통이다 ⑩ 그렇지 않다 ⑪ 매우 그렇지 않다
	2. 건축물과 공간 환경 등이 주변과 어우러져 특색 있는 자연경관을 형성하고 있는가? ⑦ 매우 그렇다 ⑧ 그렇다 ⑨ 보통이다 ⑩ 그렇지 않다 ⑪ 매우 그렇지 않다
	3. 건축물과 공간 환경 등이 주변과 어우러져 특색 있는 인문경관을 형성하고 있는가? ⑦ 매우 그렇다 ⑧ 그렇다 ⑨ 보통이다 ⑩ 그렇지 않다 ⑪ 매우 그렇지 않다
	4. 건립당시 오래된 마을 또는 도시 조직의 모습을 엿볼 수 있는가? ⑦ 매우 그렇다 ⑧ 그렇다 ⑨ 보통이다 ⑩ 그렇지 않다 ⑪ 매우 그렇지 않다

출처 : 제주도청 내부자료

□ 우수건축자산 등록대장의 가치 기준

2017년 9월 현재 우수건축자산은 경기도의 ‘매향리 쿠니사격장’과 서울특별시의 ‘체부동 성결교회’가 등록되어 있다. 우수건축자산은 국가와 지자체의 지원 및 특례의 혜택을 받을 수 있고,⁹⁷⁾ 관할 지자체에서 ‘우수건축자산 등록대장’으로 현황 및 이력이 관리된다.⁹⁸⁾ 우수건축자산 등록대장에는 해당 우수건축자산의 ‘보전 필요사항(주요 가치)’이

97) 「한옥등건축자산법」 제11조, 제12조, 제14조.

98) 「한옥등건축자산법 시행령」 제8조; 「한옥등건축자산법 시행규칙」 제6조, [별지 제6호 서식].

기록되며, 이 보전 필요사항은 우수건축자산으로 지정될 수 있었던 근거이자 향후 우수 건축자산의 현상변경이나 특례 적용 시에 보전여부를 확인해야 할 지표가 된다. 현재 우수건축자산으로 등록되어 있는 서울시의 체부동 성결교회와 경기도의 매향리 쿠니사격장의 등록대장에 기재된 ‘보전 필요사항(주요 가치)’은 아래의 [표 3-10]과 같다.

[표 3-10] 우수건축자산 등록대장의 ‘보전 필요사항’(서울시와 경기도의 사례)

우수건축자산 명칭	보전 필요사항(주요 가치)
체부동 성결교회 (서울시)	외관 원형보전(벽돌쌓기 방식에 대한 건축사적 보전가치가 높고, 주변 붉은 벽돌 한옥군과 어우러진 경관적·사회문화적 가치를 지니고 있음)
매향리 쿠니사격장 (경기도)	<p>〈주요 가치〉</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1950년대 주둔 미군부대 내부의 모습이 보존되어 있어 당시 주둔 미군의 생활상을 알 수 있으며, 60년대 군사기지의 건축방법, 건축재료 및 구조를 알 수 있는 귀중한 자료 - 국내 유일 공군을 위한 사격훈련장으로 해방 후 분단의 현실, 국방·역사 측면에서 사회·역사적, 지역적으로 상징적 가치 지님 - 건축물의 유형상(군사시설) 사격장 통제소 및 기타 구성 건물들의 건축적 특성 보전 필요(타 유례를 찾아보기 힘든 특별한 사례임) - 향후 등록문화재 등재 검토가 필요함(등록일 현재 소유자 및 지역주민 부동의) <p>〈등록통지사항〉</p> <ul style="list-style-type: none"> - 활용계획 수립 전 우수건축자산의 현황(역사적·건축적 등) 기록화 사업 실시/ 향후 활용 시 안전점검 실시/ 등록일 현재의 우수건축자산 상태·특징을 최대한 보전하기 위해 노력, 변경 시 신고·허가 외에도 별도 사전 협의

출처 : 서울시와 경기도의 우수건축자산 등록대장

체부동 성결교회는 외관의 원형을 보존해야 한다고 되어 있으며, 벽돌쌓기 방식의 건축 사적 보전가치와 벽돌 한옥군과 어우러진 경관적 · 사회문화적 가치를 높이 평가하고 있다. 개별 가치 기술에 대한 검증과는 별개로 가치 기술의 방법에 대해 확인해 보면, 벽돌 쌓기 방식의 건축사적 보전가치는 우수건축자산의 가치에서는 예술적 가치에 해당될 것이므로, 예술적 가치를 언급해야 할 것이다. 또한 벽돌 한옥군과 어우러진 모습은 경관적 가치에는 해당이 되지만, 우수건축자산의 가치 기준에 언급된 사회문화적 가치에 대한 구체적인 기술은 나타나 있지 않다. 사회문화적 가치가 있다면 그 구체적인 내용이 기술되어야 이를 바탕으로 우수건축자산의 가치를 보전하는 데에 활용할 수 있을 것이다.

매향리 쿠니사격장은 미군의 생활상과 60년대 군사기지의 건축을 알 수 있는 자료이고, 국내 유일의 공군 사격훈련장으로서 사회 · 역사적 · 지역적 가치를 지닌다고 되어 있다. 또한 건축적 특성에 대한 보전이 필요하다는 언급도 포함되어 있다. 이러한 가치의 기술은 우수건축자산의 가치 기준에서 본다면, 역사적 가치, 예술적 가치, 사회문화적 가치로 나누어 각각에 대해 구체적인 사항을 서술할 수 있을 것이다. 또한 건축적 특성을 보전할 필요가 있다는 언급은 보다 구체적으로 어떠한 특성을 어떻게 보전해야 하는

지에 대해 기술할 필요가 있다. 이러한 기술을 통해서 보전 여부를 관리할 수 있기 때문이다. 이밖에도 보전이나 가치와 관계없는 내용의 기술은 등록대장의 다른 항목인 ‘내용’ 부분에 기술되는 것이 바람직할 것이다.

□ 건축자산 관련 제도의 개정 노력

2014년에 제정되어 2015년부터 시행된 「한옥등건축자산법」은 법제화 과정에서 미처 생각하지 못했던 행정 절차나 특례의 세부 규정 등에 대한 개정의 필요가 꾸준히 제기되어 왔고, 2017년 8월 「한옥등건축자산법」의 일부개정이 이루어졌다.

- 건축자산 진흥구역 시행계획 수립 기한 변경
- 건축자산 기초조사 의무 시행 경우 구체화
- 건축자산 진흥구역 지정 시 건축위원회와 도시계획위원회의 공동심의 의무화
- 지구단위계획으로 관리계획이 수립된 건축자산 진흥구역 내 특정 시설, 업소의 설치 금지 · 제한 근거 마련
- 지구단위계획이 수립된 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례항목 명확화 및 실효성 확보
- 한옥 건축물에 대한 특례보완
- 건축자산특별회계 설치 주체를 확대하여 건축자산의 조성 및 관리 지원 활성화

지자체의 건축자산 진흥 시행계획을 기본계획에 맞추어 5년 단위로 수립하게 하고, 기초조사를 기존의 문헌을 통한 목록화로 대신할 수 있게 하였다. 또한 한옥과 건축자산 진흥구역의 특례 조항을 구체화하거나 현실화하는 한편, 심의와 지원을 효과적으로 할 수 있도록 개정하였다. 전체적으로 지자체에서 제도 운영을 효과적으로 할 수 있는 방향으로 개정이 이루어졌고, 이러한 법률 개정의 후속 조치로서 시행령과 시행규칙의 개정을 2017년 말까지 추진할 예정이다.

건축자산의 가치 기준과 관련된 내용으로는 향후 추진될 시행규칙의 조사표를 개정하는 내용이 될 것이다. 서울과 경기도 등 기초조사를 시행하고 있는 지자체에서 조사표의 개정 요구가 있었고, 건축자산 정보체계 구축 사업을 시행하면서 건축물대장이나 관련 정보 체계와의 정합성 문제가 제기되었다. 특히 기초 조사표에서 건축자산적 가치를 체크하고, 주요 가치를 기술하는 항목이 실제로 기초조사의 과정에서 어느 정도로 충실히 이루어질 수 있을지에 대한 논의가 필요하다. 대부분의 지자체에서 시행하고 있는 기

초조사에서는 개별 건물의 조사자가 대학원생이나 학부생 중심으로 구성되고 있기 때문에, 조사자의 역량에 해당 건축물의 가치 판단을 일임하는 방법이 타당한지, 또는 조사자의 교육이나 조사 내용의 검증에 대한 방법론을 검토할 필요도 있어 보인다. 이러한 건축자산의 가치 기준과 가치의 판별에 대해서는 조사표의 개정 이후에도 지속적인 논의가 필요하고, 기존의 가이드라인을 개정하거나 가치 기준에 대한 별도의 가이드라인 또는 지침서 등을 통해 건축자산의 가치 기준에 대한 참고 자료를 배포할 필요도 있다.

3. 근대건축물 가치 기준의 문제점 도출

1) 건축물 조사와 가치 기준

□ 건축물 조사를 통한 가치 기준 확인 필요

건축물의 가치 기준을 확인하기 위해서는 해당 건축물 전반에 걸친 기초조사가 선행되어야 한다. 조사를 통해 건축물들이 갖고 있는 건축적, 사회적, 문화적, 역사적 특징을 확인할 수 있으며, 이를 통해 특별히 보존할 필요가 있는 가치를 선별할 수 있을 것이다. 일반적인 건축물과 비교하여 뛰어나거나 희소한 가치의 수준을 확인할 필요가 있기 때문이다. 하지만 우리의 근대건축물 관련 제도는 조사보다 제도의 시행이 먼저 이루어졌다. 등록문화재 제도가 시행된 이후에 근대건축물의 현황을 파악하기 위해 전국적인 조사가 시작되었고, 건축자산 제도 역시 법률이 먼저 만들어지고 법률에 따라 지자체에서 기초조사를 시행하도록 규정되어 있다. 조사보다 가치의 기준이 먼저 수립된 것이고, 가치 기준에 따라 조사를 시행하는 것이다. 가치의 기준을 도출하기 위한 선행의 조사가 생략된 셈이다.

우리와는 달리 앞서 살펴 본 일본, 영국, 프랑스 등의 국가에서는 제도를 시행하기에 앞서 오랜 시간 동안 건축물에 대한 조사를 시행하였고, 이러한 조사를 통해 보존 대상을 선별하기 위한 기준을 만들고 제도를 시행하였다.⁹⁹⁾ 또한 제도를 운영하면서 가치의 기준은 계속해서 보완되거나 수정되었다. 건축물의 가치 기준은 확정적인 것이 아니라 지속적인 조사를 통해 새로운 가치가 인정되거나 가치의 수준을 조정해 나가는 과정이라는 인식으로 볼 수 있다.

□ 건축물 조사에 의한 구체적인 가치 기술이 필요

등록문화재 제도와 건축자산 제도에서 가치 기준을 규정한 목적은 일정 수준 이상의 대상을 선별하기 위함이다. 따라서 개별 건축물의 조사를 통해 해당 건축물이 일정 수준 이상의 가치를 갖고 있는지를 확인해서 선별 대상의 여부를 판단해야 한다. 건축물 조사

99) 우동선의 글에서도 한국과 일본의 근대건축물 제도에서 조사와 제도 시행이 서로 반대인 것을 지적하고 있다. 우동선(2005), “등록문화재제도와 근대문화유산 목록화 조사보고서”, 「건축」, v.49(12), p.122.

는 가치를 판단할 수 있을 정도로 심도있는 조사가 이루어져야 할 것이며, 해당 건축물의 가치가 구체적으로 기술되어야 할 것이다.

건축물의 가치를 기술하기 위해서는 다른 건축물과 비교하여 가치의 수준을 규명해야 한다. 하지만 건축적, 사회적, 문화적, 역사적, 기술적 가치 등과 같은 가치 기준의 분야의 차원에서는 그 수준을 가늠하는 것이 추상적일 뿐만 아니라 각각의 대상들 간에 차이를 확인하기도 어렵다. 가치 기준의 분야보다 구체적인 가치를 갖고 있는 요소의 수준을 확인할 필요가 있다. 가치 요소의 나열이나 감상이 아니라 그러한 요소의 수준이 다른 건축물에 비해 얼마나 우수한가 또는 얼마나 희소한가를 확인해야만 구체적으로 가치를 판단할 수 있을 것이다.¹⁰⁰⁾

2) 구체적인 가치 기준의 몇 가지 쟁점

□ 연한 기준

문화유산의 가치에 대한 기준으로 얼마나 오래되었는가를 확인하는 연한(年限)은 현재 시행되고 있는 여러 제도마다 차이가 있다. 우리나라의 국가지정문화재는 연한의 기준을 갖고 있지 않지만, 등록문화재는 50년 이상의 기준을 갖고 있다. 건축자산은 원칙적으로 제한이 없지만, 「건축자산 기초조사 가이드라인」에서는 기초조사의 원활한 수행을 위해 30년(공공 소유는 20년)의 기준을 두고 있다. 한편, 영국의 등재건축물(listed buildings)은 시대별로 희소성의 기준을 다르게 규정하여 매우 구체적인 연대별 기준을 두고 있다.¹⁰¹⁾

연한의 기준은 문화유산의 희소성을 판별하는 효과적인 방법 중 하나이다. 문화유산의 유형이나 지역에 따라 희소한 수준을 확인할 수 있다면, 연한의 기준을 하나의 가치 지표로 삼을 수 있을 것이다. 이 경우에 영국의 사례처럼 계속해서 시대별 희소성에 대한 기준을 검토하고 수정해야 할 것이다. 하지만 ‘오래된’ 것이 가치인

100) 전종한은 ‘명승’에 대한 가치 기준 연구에서 “경관은 명사가 아니라 동사로 이해되어야 한다”는 미술사학자 미첼의 말을 인용하면서 가치의 수준에 대한 기술을 강조하였다. 전종한(2014), “국가 유산 ‘명승’의 조사기록을 위한 가치 범주의 구상-‘문화 경관으로서의 명승’의 관점에서”, 「대한지리학회지」, v.49(4), p.579 재인용.

101) 1700년 이전: 원형의 주요한 부분을 포함하면 모두, 1700-1840: 대부분, 1840년 이후: 높은 수준의 선정 기준, 1945년 이후: 특별히 주의깊은 선정 필요, 30년 미만은 매우 높은 수준의 선정 기준과 멀실 위험시에만. (Department for Culture, Media and Sport(2010), *Principles of Selection for Listing Buildings*, p.5).

가’라는 반론이 제기될 수도 있다. 오래 되지 않았지만 멸실이나 변형되지 않고 원형의 상태를 유지할 필요가 있을 정도로 가치 있는 문화유산도 있기 때문이다.

□ 보존상태

국내외의 문화유산 관련 제도에서 현재의 보존 상태를 가치 기준으로 규정하고 있지는 않다. 보존 상태는 가치의 기준이기 보다는 활용을 위한 여건으로서 사업성 또는 관리의 차원에서 검토되는 요소이기 때문이다. 특히 영국의 등재문화재에서는 보존 상태와는 관계없이 선정한다고 규정하고 있기도 하다.¹⁰²⁾

그러나 문화유산의 제도를 운영할 때에는 종종 보존상태를 가치의 기준으로 판단하는 경우도 있다. 군산시의 건축자산 기초조사에서는 안전성능을 가치의 기준으로 추가하여 대상 선별의 기준으로 삼았고, 다른 지자체에서도 건축자산을 선별하는 과정에서 보존상태가 양호한 것에 높은 가치를 부여하기도 했다. 이는 지자체에서 다른 가치보다도 사업성에 우선을 두고 보존상태를 중요시하는 경향이 있기 때문이고, 건축자산 기초조사 표의 항목으로 보존상태가 있는데 이를 하나의 가치기준으로 오인하는 경우도 있기 때문이다. 만일 제도의 운영상 보존상태를 고려하지 않을 수 없다면, 보존상태를 하나의 가치기준으로 인정하는 것을 논의해 볼 필요도 있다.

□ 가치 판단을 위한 정량화

문화유산 제도에서 가치의 기준을 규정하는 목적은 일관된 원칙을 두고 공정하게 대상을 선별하기 위해서이다. 세계문화유산이나 국가지정문화재와 같이 국내외에서 권위를 인정받고 있는 제도에서는 전문가로 구성된 위원회에서 개별 대상에 대한 조사 내용을 바탕으로 심의를 하고 선별을 결정한다. 이 경우 대상물이 갖고 있다고 제안된 가치의 수준을 검토할 뿐, 그 외의 가치 기준은 논의의 대상이 되지 않는다. 즉 가치의 기준을 여러 개 충족하는 것보다는 어느 하나라도 가치를 인정 받을 수 있는가가 논의의 대상이 되는 것이다.

문화유산의 가치를 확인할 수 있는 전문가의 역량이 대상을 선별하는 데에 결정적인 영향을 준다고 할 수 있지만, 많은 경우 그러한 전문가를 충분히 확보하기는 어렵다. 건축자산의 가치를 확인하고 대상을 선별할 때에도 각 광역 지자체마다 매년 수천 개의 대상을 조사하고 선별하기 때문에, 소수의 전문가가 이를 모두를 감당하

102) Department for Culture, Media and Sport(2010), *Principles of Selection for Listing Buildings*, p.6.

는 것은 불가능하다. 심층조사와 전문가들의 책임있는 논의가 불가능한 경우에는 가치 기준을 정량화하고 이를 개별 대상에 적용하여 평가하는 방법을 주로 사용한다. 이러한 정량화는 여러 대상과 비교하여 선별의 객관적인 근거로 사용되지만, 정량화하는 구체적인 지표에 따라 ‘객관성’의 신뢰도가 달라지게 된다. 앞에서 살펴본 군산과 제주의 건축자산 기초조사에서 알 수 있는 것처럼, 정량화의 지표가 가치 기준에 부합되는지, 어느 정도의 객관성을 담보할 정도로 합리적인지, 심의에 참여하는 전문가의 역량을 고려한 효율적인 지표인지 등이 적절하게 고려되어야 할 것이다.

3) 등록문화재와 건축자산

□ 보존과 활용을 동시에 지향

등록문화재와 건축자산은 보존과 활용을 동시에 지향하고 있다. 「문화재보호법」 제53조에서는 “보존과 활용을 위한 조치가 특별히 필요한 것”을 등록문화재로 등록할 수 있도록 하였으며, 「한옥등건축자산법」 제1조에서는 “한옥 등 건축자산을 보전·활용하거나 미래의 건축자산을 조성”하기 위한 법의 취지를 설명하고 있다. 두 법령에서 모두 보존과 활용을 강조하고 있지만, 실제로 제도를 운영하는 측면에서는 다소 차이가 존재한다.

등록문화재 제도는 제도 도입의 취지가 기존의 지정문화재와는 달리 건축물의 다양한 활용을 장려하고자 했고, 이를 위해서 등록문화재 외관의 1/4 미만의 현상변경에 대해서는 신고하지 않고 자유롭게 변경이 가능하도록 했다.¹⁰³⁾ 또한 등록문화재를 「문화재보호법」에서 분리하여 ‘(가칭)근현대 문화유산 보전 및 활용에 관한 법률(안)’의 새로운 법률 체계로 이관하려는 움직임 역시 지정문화재와는 달리 등록문화재가 활용을 장려하는 문화유산 제도라는 점을 잘 보여준다. 하지만 현재의 등록문화재 제도에서는 “등록문화재의 원형 보존에 노력”해야 한다는 기본적인 관리의 입장은 견지하고 있다.¹⁰⁴⁾ 등록문화재 제도의 취지에서 본다면 지정문화재에 비해 활용을 강조하고 있기는 하지만, ‘문화재’로서 관리하기 위한 실무에서는 근본적으로 보존을 우선하는 것으로 볼 수 있다.

103) 「문화재보호법 시행령」 제33조의 2(등록문화재의 현상변경 신고대상 행위).

104) 「문화재보호법」 제54조(등록문화재의 관리) 제1항.

건축자산은 “현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여”하는 것으로,¹⁰⁵⁾ 지정문화재, 등록문화재와 유사한 보존 가치를 요구하면서도 ‘경제적 가치’를 언급하며 활용의 측면을 강조하고 있다. 특히 우수 건축자산의 가치는 역사적, 경관적, 예술적, 사회문화적 가치로서 보존적 가치에 기반을 두고 있는 것을 확인할 수 있다.¹⁰⁶⁾ 하지만 건축자산 제도는 지자체에서 지역의 건축자산을 다양하게 활용하는 것을 장려하기 위한 취지로 제정되었으며, 법령에서도 우수건축자산이나 건축자산 진흥구역에 대해 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」, 「주차장법」, 「녹색건축물 조성 지원법」, 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 등을 완화하는 특례를 규정하고 있다.¹⁰⁷⁾ 건축자산이 보존 가치를 요구하기는 하지만, 지자체의 제도 운영에서는 문화재와는 달리 적극적인 활용을 강조하는 제도라 할 수 있다.

□ 제도의 운영과 개선 방향

근대건축물은 등록문화재와 건축자산 제도의 대표적인 대상이며, 근대건축물의 멀실을 방지하고 보전하기 위한 선별의 가치 기준도 매우 유사하다. 등록문화재와 건축자산을 보존하고 활용하는 실무에서는 다소간의 차이가 있지만, 이는 문화재를 대상으로 정책을 추진하는 문화재청과 지역의 개발에 대한 정책을 추진하는 국토교통부의 주관 중앙정부 기관의 소관 업무의 성격에서 기인한다.

건축자산 제도는 국토교통부에서 등록문화재 제도를 벤치마킹해서 문화유산을 지역 자산으로서 활용하기 위해 도입한 제도이고, 문화재청에서는 건축자산 제도의 시행을 다시 벤치마킹하여 지방 등록문화재 신설, 면적(面的) 대상 등록 등 제도의 확대·개선을 추진하고 있다. 등록문화재와 건축자산은 근대건축물을 비롯한 거의 동일한 대상에 대하여 매우 유사한 방식으로 보존과 활용을 장려하는 제도로 변화하고 있다. 이처럼 유사한 제도가 동시에 존재함에 따라, 지자체나 소유주는 어느 한 제도를 선택하면서 유불리가 달라지는 상황에 처할 수도 있다. 중장기적으로 두 제도의 보존과 활용에 대한 성격을 분명히 하거나, 큰 틀에서 제도를 통합 운영하여 효과적으로 보존과 활용의 방안을 마련하는 논의가 필요해 보인다.

105) 「한옥등건축자산법」 제2조(정의).

106) 「한옥등건축자산법 시행령」 [별표 1].

107) 「한옥등건축자산법」 제14조, 제21조.

제4장 근대건축물 가치 기준의 제안

1. 근대건축물의 가치 기술 분석

2. 근대건축물의 가치 기준 제안

1. 근대건축물의 가치 기술 분석

1) 분석의 대상과 방법

현재 시행되고 있는 근대건축물 관련 제도에서 가치 기준이 적용되는 상황을 확인하기 위해 등록문화재와 건축자산 제도의 가치 기술 사례를 살펴보았다.

등록문화재에 대해서는 최근 문화재청 근대문화재과에서 시행하고 있는 ‘등록문화재 재평가’ 자료의 대전/충남/충북 지역 등록문화재 중에서, 건축물로 한정하여 51건을 대상으로 삼았다. 「문화재보호법」에 따라 등록문화재로 등록하기 위해서는 관계 전문가(문화재위원, 전문위원 등) 3인 이상에게 현장조사를 요청해야 하고, 이를 바탕으로 등록문화재로서의 가치를 판단하게 된다. ‘등록문화재 재평가’ 자료에는 이러한 현장조사의 내용과 조사자 의견, 등록문화재대장에 기록된 등록사유 등이 포함되어 있으며, 이를 통해 등록문화재의 가치 판단 근거를 확인할 수 있다.

건축자산에 대해서는 최근 군산시에서 시행한 건축자산 기초조사의 결과를 대상으로 삼았다. 「한옥등건축자산법」에 의해 ‘건축자산 진흥 시행계획’ 및 ‘건축자산 진흥구역’ 지정을 위해서는 건축자산 기초조사를 수행해야 한다. 이에 따라 군산시는 건축자산 진흥구역을 지정하기 위해 건축자산 기초조사를 시행하였으며, 57개 블록 441건의 건축물에 대하여 기초조사표를 작성하였다. 본 연구에서는 이 중 13개 블록 52건의 건축물

을 대상으로 삼았으며, 기초조사표에 기술된 가치의 기술을 확인하였다.

등록문화재와 건축자산의 가치는 다양한 가치 요소에 대하여 여러 가지 방법으로 가치의 수준이 기술되어 있다. 이번 분석에서는 가치의 수준은 판단하지 않고 가치 요소에 대해서만 분류를 하였다. 대상에 따라 가치 수준의 편차가 클 뿐만 아니라, 조사자의 특성에 따라 가치의 수준을 판별하는 기준도 다르기 때문이다. 우선, 개별 분석 대상에서 가치를 기술하는 다양한 요소를 최대한 작은 단위로 분해하여 추출하였다. 개별 가치 기술이 일정한 원칙에 따라 이루어진 것이 아니기 때문에 여러 가지 요소를 함께 기술하기도 하고, 두세 가지 요소로 구분될 수 있는 의미의 단어나 몇 가지 요소의 합성어로 기술된 경우도 있었다. 따라서 최대한 가치 요소에 대한 본래 의미를 나타내는 수준까지 분해하여 추출하였다. 그리고 나서 이러한 가치 요소들을 등록문화재와 건축자산으로 구분하여 범주화를 시도하였다. 범주화된 요소의 내용과 수에 따라 한 가지 또는 두 가지 범주를 묶어 분류하였다. 마지막으로 범주화된 요소를 상위요소로 다시 범주화하여 가치 기준의 항목들을 도출하였다. 이러한 일련의 과정을 통해 등록문화재와 건축자산의 가치 기술에서 가치를 나타내는 요소와 상위요소를 확인하고 이를 가치 기준의 도출에 활용하고자 한다.

2) 등록문화재의 가치 기술

등록문화재 가치 기술의 분석 대상 51건에 대하여 각각의 구체적인 가치 기술을 정리하면 [표 4-1]과 같다. 재평가 자료의 현장조사 내용과 등록문화재 등록대장의 등록사유의 가치 기술을 요약하였으며, 가치 기술에 포함되어 있는 가치 요소를 정리하였다.

[표 4-1] 등록문화재의 가치기술과 가치요소

구분	건립시기	구조	종류	가치기술	가치 기술	가치 요소
1	대전 충청남도청 구본관	1930년	조적조	업무시설	- 일제강점기 청사의 전형적인 형태인 E자 형태의 평면구성 - 대전의 동서축이 형성하게 된 계기, 대전 기준도심의 중심축	양식 용도 평면구성 입지 지역사
					- 외부마감은 당시 유행했던 밝은 갈색의 스크래치 타일 사용	의장
					- 밝은 갈색의 스크래치 타일	재료

구분	건립시기	구조	종류	가치기술	가치 기술	가치 요소
2	구 산업은행 대전지점	일제 강점기	RC조	업무시설	<ul style="list-style-type: none"> - 대전의 기존 도심권에서 가장 중요한 곳에 위치 - 일제강점기 관청의 분위기와 비슷한 르네상스풍의 견고하고 근엄한 분위기를 나타냄 - 디테일, 창문의 배열 등은 우리나라 근대건축을 대표하는 건축물 중 하나임 의장 - 일제강점기 수탈의 현장 - 지역 상공인의 주역어린 장소 	입지 양식 의장 사건 지역사
3	구 조흥은행 대전지점	1897년	RC조	업무시설	- 순수민족자본에 의해 한성은행으로 출발한 우리나라 최초의 상업은행	지역의 상징
4	구 동양척식회사 사 대전지점	1921년	적벽돌+ RC조	업무시설	<ul style="list-style-type: none"> - 2층 부분과 지붕부의 양식 및 천장의 석고플라스터를 사용한 몰딩 등에 의장 - 서 근대건축적 특성을 읽을 수 있음 - 일제강점기 대표적 수탈기관이라는 역사적인 상징성을 가짐 	재료 사건
5	대전 국립농산 물품질관리원 구 충청지원	1958년	시멘트 벽돌조	업무시설	<ul style="list-style-type: none"> - 해방직후 한국인 건축설계사에 의해 지어진 근대건축으로, 자립적인 건축활동의 초기 모습을 보여주는 귀중한 자원 - 자립적인 건축활동의 초기 모습을 보여주는 귀중한 자원 - 도로 인접한 도심 한가운데 위치하여 대전의 역사성을 나타냄 - 1999년 대전시 좋은 건축물 40선으로 선정 	인물(조직) 지역사 입지 지역의 상징
6	구 철도청 대전 지역사무소 보금창고 3호	1956년	목조	업무시설	<ul style="list-style-type: none"> - 해방 후 창고건축물의 구조적 특징과 역사적 변천을 파악할 수 있는 건축 용도 - 물로 보존가치 있음 - 현존하는 근대기 목조건축물이 거의 없어 희소가치 높음 	용도 구조 양식 재료
7	대전 수운교 봉령각	1947년	목조	종교시설	- 근대기 민족종교 중 하나인 수운교의 변천과정과 종교사회상을 잘 보여 용도	용도
8	대전 수운교 용호당	1948년	목조	종교시설	<ul style="list-style-type: none"> - 우물은 땅위의 부분은 원형콘크리트로, 밑부분은 전통석축기법으로 구축됨 - 근대기 보호각이 대부분 2주각형식인데 반해 4주각 형식으로 되어 있는 평면구성이 특징적임 	구법 재료
9	대전 수운교 본부법회당	일제 강점기	목조	종교시설	<ul style="list-style-type: none"> - 좌측 2칸, 지하에 마련된 온돌구조는 원형 그대로 잘 보존 - 좌측 3칸 각 실의 바닥을 다다미로 조성, 일식건축 양식이 도입되는 일면을 보여줌 - 근대기 신종종교와 관련된 건축물로 종교사적·건축사적 가치 - 일제시기 건조된 대형 목조 건조물 	구법 양식 용도 재료 규모 구조
10	대전 수운교 본부사무실	1929년	목조	종교시설	<ul style="list-style-type: none"> - 일제 말기에는 공립학교 교실로, 광복에는 태극지하종교연합회 사무실로, 6·25 당시에는 인민군 여단사령부로, 1956년 이후에는 수운교 본부사무실로 사용된 역사성을 간직한 동향 건물 - 중앙 1칸의 한옥지붕을 가진 현관과 상·중·하인방이 뚜렷이 구분되는 양식 	지역사 용도

구분	건립시기	구조	종류	가치기술	가치 기술	가치 요소
				벽면이 특징적임		구조
				- 일제강점 중기 서양식 기법과 전통건조물의 결합을 보여줌		입면(외관)
11	대전 수운교 종각과 범종	1930년	목조	종교시설	- 종각은 육모정자각 형태로, 겹처마에 다포양식이며 화려한 단청은 목조 건축의 장식성을 잘 보여줌	양식 구조 구법 의장 재료 평면구성 입면(외관)
12	대전 대흥동 성당	1960년대	RC조	종교시설	- 1960년대 한국 모더니즘 성당건축으로 기술적 가치를 지님 - 중세 고딕양식을 철근콘크리트구조와 기하학적 형태로 변안	양식 용도 구조 재료 입면(외관)
13	한국전력공사 대전보급소	1930년	적벽돌조	산업시설	- 2층 규모의 발전소와 3층 규모의 업무시설이 하나로 연접된 건축물로 기능성을 살린 것이 특징 - 구조적 안전성과 단순한 조형미를 갖춘 대전 지역 최초의 근대적 산업시설이라는 역사성을 갖고 있음	용도 평면구성 지역사 입면(외관)
14	대전충청남도청 구관사 1·2·5·6호와 부속창고	1930 ~40년대	목조+ 조적조	일식가옥	- 1930~40년대 국장급 고위 관료들을 위해 형성된 대전지역 유일의 관사 촌으로, 근대시기 관사건축의 전향을 찾아볼 수 있음 - 저층 주택군으로 조성되어왔던 도심 주택지 경관의 유지	용도 양식 지역사 경관 입면(외관)
15	대전 대흥동 일·양 절충식 가옥	1920년대	목조	일식가옥	- 1920년대 일본식 가옥의 공간구성에 서양의 근대적 특성을 받아들여 절충형 특징을 보여주고 있음 - 평면상 원형으로 돌출된 거실의 원뿔형 지붕으로 인해 독특한 분위기를 자아내어 대전의 대표적인 근대주택으로 평가	양식 평면구성 입면(외관)

구분	건립시기	구조	종류	가치기술	가치 기술	가치 요소
					- 근대의 이국적인 건축풍경을 지니고 있어 지역의 상징적 건축물	지역의 상징 임면(외관)
16	구 강경노동조합	1925년	목조	업무시설	- 강경지역 근대 상권의 흥망성쇠를 엿볼 수 있는 상징적 건물 - 한식목구조와 일식목구조가 절충되어 사용된 모습	지역사 양식 구조 재료
17	구 한일은행 강경지점	1913년	벽돌조	업무시설	- 목재의 연결부위에는 철띠로 보강하고 있는 것이 건축적 특징	구법 지역사
18	부여 구 흥산저포조합 본점	일제 강점기	벽돌조	업무시설	- 일제강점기 흥산지역 최초의 2층 벽돌조 건물로, 저포산업이 유명했던 충남지역에서 관련 시설물로 유일하게 알려진 것 - 처마 아래 1층과 2층 사이 장식적 코니스와 버트레스 등 외벽의 다양한 적벽돌 쌓기법이 특징적	지역의 상징 용도 재료 규모 의장 구조 재료
19	구 공주읍사무소	일제시대	적벽돌조	업무시설	- 공주지역에서 근대기 대표적 관공서 건물로서 역사성은 물론이고 당시 조선금융조합 관련 은행건축으로서 건축적 가치 높음	지역의 상징 양식 용도 입지 구조 재료
20	서천 구 장항 미곡창고	1930년	RC조	업무시설	- 충남지역 쌀수탈 역사를 간직하고 있는 증거물로 역사적 가치 - 일제강점기 창고건물로서는 매우 독특한 건축기법을 구사함 - 철근콘크리트 구조의 미곡창고이며 원형이 비교적 잘 유지	사건 지역사 구법 용도 구조

구분	건립시기	구조	종류	가치기술	가치 기술	가치 요소
						재료 용도
					- 장항지역에서 일제강점기 당시 장항항의 역할과 역사를 보여주는 유일 지역의 상징 한 현존 건물로서 지역적·역사적 가치가 높은 건물	지역사
21	강경 중앙초등학교 강당	1937년	적벽돌조	교육시설	- 강경에서 가장 오래된 학교 - 대규모의 강당은 강경이 상당한 위세를 가진 도시였음을 잘 보여주는 증거라 할 수 있음	지역의 상징 용도 규모 용도
22	홍성고등학교 강당	1943년	조적조	교육시설	- 일제강점기 전형적인 학교 강당건물이 남아있는 사례가 적다는 점에서 양식 보존 가치가 큼 - 가운데 단상 위는 무궁화와 태극으로 꾸며져 있는 벽감이 있는데, 본래 의장 일제의 상징으로 꾸며져 있었던 것으로 보임	지역사 양식 용도 입면(외관)
23	구 강경공립상업학교 관사	1931년	벽돌조	교육시설	- 1920년대 및 30년대 근대적 기술을 주택에서 어떻게 받아들이고 있는 구법 지 알려주는 건물 - 당시 학교 관사의 성격을 파악할 수 있는 중요한 자료 - 매스 돌출과 지붕의 곡선이 일본 신사의 처짐과 유사함	용도 용도 입면(외관)
24	강경 화교학교 교사와 사택	1925년	목조	교육시설	- 강경의 근대기 화교활동 살펴볼 수 있는 좋은 자료 - 대만의 건축적 수법으로 축조되어 있음	지역사 구법
25	구 강경성결교 회 예배당	일제시대	목조	종교시설	- 전통기법에서 근대화를 따른 기술적 변화과정을 잘 보여줌 - 강경을 포함한 금강 연안지역 기독교 선교역사의 상징적 건축물 - 개신교에서 현존 유일의 한옥교회로서 희소적 가치가 큼	구법 지역의 상징 용도 양식 용도
26	서산 동문동성당	1930년대	RC조	종교시설	- 건축당시 규모와 분위기를 살펴볼 수 있는 건축사적 가치	-
27	서산 동문동성당 상홍리공소	일제시대	목조	종교시설	- 서양의 종교공간에 한옥의 구법을 활용한 귀중한 자료 - 서산지역의 최초 본당	용도 구법 지역의 상징 용도
28	공주 제일교회	1931년	조적조	종교시설	- 공주 선교부의 중심 역할을 함 - 유관순의사와 조병옥 박사가 연관된 교회이기도 함	지역사 용도 인물(조직) 용도

구분	건립시기	구조	종류	가치기술	가치 기술	가치 요소
					- 우리나라 스테인드글라스 개척자인 이남규 초기작품 표현됨	인물(조직) 의장
29	강경성당	1950년대	RC조	종교시설	- 성당건축의 근대화 과정의 기념비적 건물로 원형을 잘 보존하고 있을뿐 만 아니라 보존·활용여건이 양호함 - 독일 로마네스크 교회건축양식을 근대적 RC조로 단순화함	양식 용도 양식 용도 구조 재료 인물(조직) 지역사
30	천주교 진산 성지성당	1927년	목조	종교시설	- 절충식 한옥성당의 건축적 특성과 가치를 보여줌 - 천주교 역사에 최초 박해인 신해박해의 진원지가 된 곳이며, 이를 기억하기 위해 건립된 성당으로 지역적·종교적 역사성을 지님	양식 용도 사건 용도
31	강경 중앙리 구 남일당 한약방	일제시대	목조	의료시설	- 1920년대 활영된 강경시장 전경사진 속 건축물 중 현존하는 유일한 건물로 역사적인 가치가 높음 - 근대시기 한옥의 다양한 변화를 연구할 수 있는 중요한 자료 - 건물 곳곳에서 한식과 일식이 혼합된 모습을 보여주고 있음	지역의 상징 양식 양식
32	보령 청소역	1961년	벽돌조	간이역	- 장항선에 남아있는 역사 중 가장 오래된 역사를 희소적 가치	지역의 상징 용도
33	공주 중학동 구 선교사 가옥	1921년	조적조	양식가옥	- 공주지방 최초의 서양식 주거용 건물로 추정됨 - 선교사 가옥, 교육기관의 생활관 및 선교단체의 선교센터 등으로 사용된 건물로, 건축적·종교사적 가치가 있음	지역의 상징 양식 용도 용도
34	구 조선식산은행 충주지점	1933년	목조	업무시설	- 일제강점기 관공서 및 은행의 특징적 건축기법과 양식을 보여줌 - 현재 충주 시가지에서 근대의 흔적을 보여주는 유일한 건물 - 수직 창호와 코니스 등이 특징적임	용도 양식 구법 지역의 상징 의장
35	청주 충청북도 청본관	일제 강점기	RC조	업무시설	- 관주도가 아닌 도민의 협력과 한국인 유지의 적극적인 후원으로 세워진 역사성을 갖고 있는 공용청사 - 중앙 현관포치를 중심으로 좌우대칭적 장방형 평면 특징적임	지역사 용도 평면구성

구분	건립시기	구조	종류	가치기술	가치 기술	가치 요소
36	대한통운 제천 일제시대 영업소		석조	업무시설	- 우리나라 독특한 습식방식인 완자형쌓기의 조적조 형식 - 일제 강점기 운송관련 건축물을 연구하는데 중요한 자료	구법 재료 용도
37	제천 엽연초생 산조합 구 사옥		목조	업무시설	- 아치형상을 지닌 현관 출입구 등이 근대적 분위기 모습 - 일제 강점기 업무시설을 연구하는데 중요한 자료로 가치 있음	입면(외관) 의장 용도
38	청주 구 충북 산업장려관	1936년	벽돌조	업무시설	- 충북도청 현존 최고(最古) 건물이자 상징적인 건물 - 기하학적 입면이며, 근대 초기 모더니즘 건축기법을 보여줌 - 계단실의 핸드레일, 2층 징두리벽 및 벽체의 미장마감 원형	지역의 상징 입면(외관) 양식 의장
39	청주 대성고등 학교 본관	1930년대	적벽돌조	교육시설	- 청주지역 지방사학의 대표적인 고등교육기관 - 청주지역 적벽돌 생산 및 축조기술을 본격적으로 보급시킨 계기	지역사 용도 재료 구법
40	옥천 죽향초등 학교 구 교사	1930년	목조	교육시설	- 시인 정지용, 육영수여사 등 저명인사들을 배출 - 옛 교사의 흔적이 비교적 잘 남아 있음	인물(조직) 용도
41	구 청주공립보 통학교 강당	일제시대	목조	교육시설	- 청주지역 최초의 근대식 교육기관으로, 현존 충북 최고 학교건물	지역의 상징 용도
42	청주 대성여자 중학교 강당	1954년	벽돌조	교육시설	- 광복 후 독자적인 근대화 모색과정에서 나타난 학교건축 초기사례 - 근대기 학교 강당 건축의 기술적 특성을 보여줌 - 정면 주출입구의 포치가 특징적 요소임	용도 양식 구법 입면(외관)
43	괴산중학교 구 해방 직후 본관		석조	교육시설	- 광복 직후 우리나라 기술진에 의해 건축된 도내 유일 석조교사 - 석조공사에 정통한 서울중앙산업에서 시공한 근대식 교사건축으로 주변 옥현리와 주봉이 경계에 위치한 석재 사용 - 표면의 거친돌 바른층 쌓기의 화강석의 육중한 느낌 - 창문은 평아치의 기본적 구조원리를 구현, 구조적 대담함	인물(조직) 용도 재료 양식 재료 용도 구법 재료 입면(외관) 의장 구법

구분	건립시기	구조	종류	가치기술	가치 기술	가치 요소
44	옥천성당	1940년대	적벽돌조	종교시설	- 해방이후 지방성당건축의 전형적인 형태를 보여줌 - 옥천 시가지가 한눈에 내려다보이는 곳에 위치하여 장소적 가치	양식 용도 입지
45	대한성공회 진 천성당	일제시대	목조	종교시설	- 충북지역 최초의 성공회 건축물, 한옥성당 - 20세기 초 진천지역의 교육, 의료, 문화의 중심지 역할 - 목재는 백두산 목재, 건립당시 목수는 경운궁 중건한 목수	지역의 상징 양식 용도 지역사 재료 인물(조직)
46	진천 덕산 양조장	1930년	목조	산업시설	- 전통명주 산실로의 장소성과 상량문이 남아있음 - 일제 강점기 공장건물의 전형을 연구할 수 있는 좋은 자료 - 70년째 근대적 양조장으로서 3대가 가업을 잇고 있음	지역사 양식 용도 지역사 용도
47	제천 염연초 수납취급소	1943년	목조	산업시설	- 건립당시 목조트러스 및 볼트가 원형대로 보존 - 우리나라 근대기 염연초산업의 대표적인 시설물 - 지역의 농업생산사 측면에서 매우 중요한 의미가 있는 건물	구조 구법 재료 용도 지역사
48	영동 심천역	1934년	목조	간이역	- 현재 경부선에서 원형이 잘 보존되어 있는 역사로 손꼽힐만함 - 본체의 박공부분의 입구, 창호 등의 원형 유지	지역의 상징 용도 입면(외관) 의장
49	괴산군수 관사	일제시대	목조	근대한옥	- 구한말 전통한옥 건물이 현재까지 관사로 사용되었다는 가치	양식 용도
50	청주 충청북도 지사 구 관사	일제시대	목조	양식가옥	- 양식과 일식이 결합되어 건축된 절충식 건물로 희소성이 있음 - 일본식 상류층 주택양식으로 건축 보존상태 양호함	양식 양식 용도
51	청주 문화동 일제 일·양 절충식 강점기 가옥		목조	일식가옥	- 평면형식에 있어서 훌륭과 종복도형이 병용된 당시로서는 보기 힘든 독 특한 형식의 주택 - 방갈로풍의 이국적 외관을 갖고 있는 주거사 연구의 중요한 자료 - 뾰족양철 지붕, 충북에 남아있는 대표적인 일본식 목조주택	평면구성 용도 양식 입면(외관) 용도 입면(외관) 재료

구분	건립시기	구조	종류	가치기술	가치 기술	가치 요소
						지역의 상징
						구조
						양식

출처 : 문화재청(2017), 「등록문화재 재평가 자료-제2편: 대전·충남·충북」(문화재청 내부자료) 요약·정리

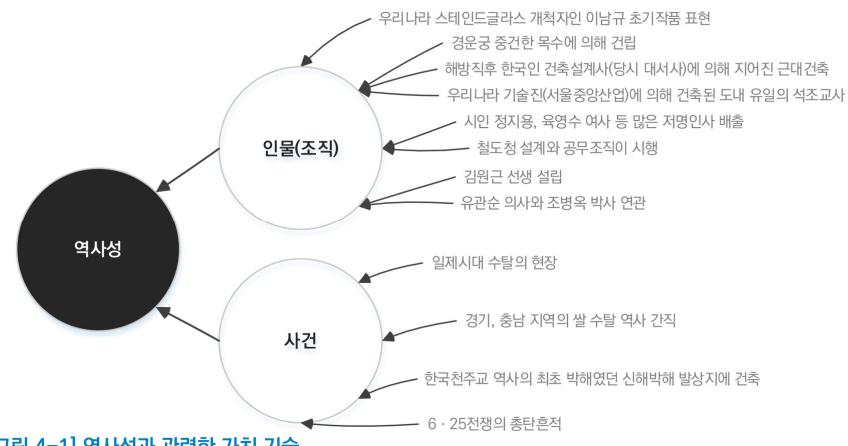
등록문화재의 가치 기술은 건축물의 다양한 가치 요소를 포함하고 있다. 문화재로서의 건축물에 대한 가치 기술이기 때문에, 대부분의 가치 기술은 건축 계획적 측면과 건축 기술적 측면에 중점을 두고 있다. 건축 양식, 입면이나 외관, 의장, 용도, 평면구성 등은 건축 계획적 요소가 가장 많은 비중을 차지하고 있으며, 건축 구조, 구법, 재료, 규모 등 건축 기술적 요소도 많은 비중을 차지한다. 이 외에도 지역의 상징, 지역사, 입지 등 지역 성 등을 중심으로 가치가 기술되고 있으며, 인물 또는 조직, 사건 등 역사성으로 범주화 할 수 있는 가치 요소도 포함되어 있다.

[표 4-2] 등록문화재의 가치요소 구분(표 4-1의 내용 정리)

구분	가치요소	언급된 횟수
1. 역사성	인물(조직)	7
	사건	4
2. 건축 계획	양식	33
	입면(외관)	16
	의장	15
	용도	54
	평면구성	7
3. 건축 기술	구조	15
	구법	19
	재료	22
	규모	4
4. 지역성	지역사	21
	지역의 상징	20
	입지	5
5. 기타	경관	1
합계		243

□ 역사성

등록문화재의 가치 기술 중 일제강점기 당시 우리나라의 사회적 상황을 엿볼 수 있는 역사적 사건과 연관되는 내용으로, “일제시대 수탈의 현장”, “경기, 충남 지역의 쌀 수탈 역사 간직”, “한국천주교 역사의 최초 박해였던 신해박해 발상지에 건축”, “6·25전쟁의 총탄 흔적” 등이 기술되어 있다. 인물 또는 조직과 관련된 내용으로는 “해방직후 한국인 건축설계사에 의해 지어진 근대건축”, “우리나라 기술진(서울중앙산업단지)에 의해 건축된 도내 유일의 석조교사” 등 건축 과정에 참여한 인물이나 조직을 기술하거나, “시인 정지용, 육영수 여사 등 많은 저명인사 배출”, “유관순 의사와 조병옥 박사와 연관” 등 역사적 인물과의 관련성을 기술하고 있다.



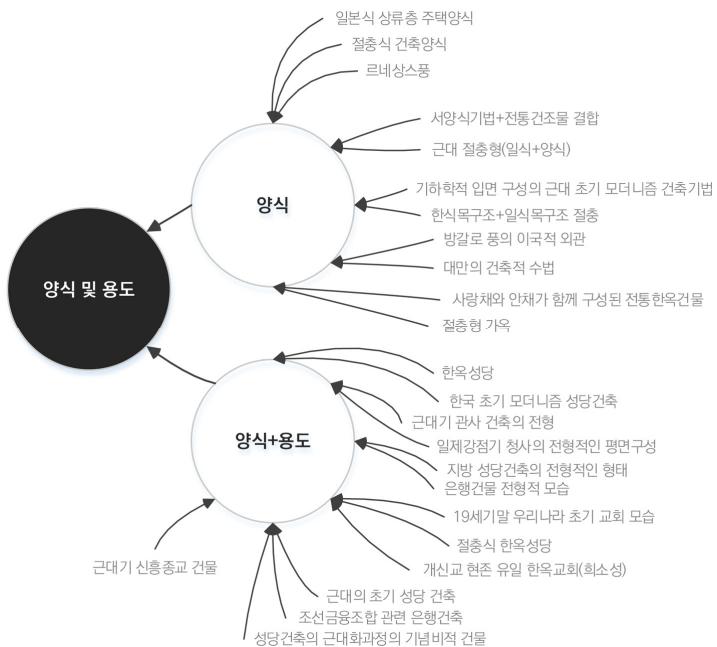
[그림 4-1] 역사성과 관련한 가치 기술

□ 건축 계획

등록문화재의 가치 기술 중 건축 계획적 특성에 대한 사항이 많았는데, 건축 양식, 입면(외관), 의장, 용도, 평면구성 등으로 구분해 볼 수 있다.

건축양식은 독립적으로 기술한 경우도 있었고, 건축 용도의 전형적인 사례를 하나의 양식으로 간주하는 기술도 있었다. 건축양식과 관련한 기술로는 “일본식 상류 총 주택양식”, “절충식 건축양식”, “르네상스풍”, “서양식기법과 전통건축물이 결합”, “일식과 양식이 결합된 근대 절충형”, “한식목구조와 일식목구조의 절충” 등의 내용이 있었으며, 건축물의 용도에 따른 양식에 대한 기술로는 “한옥성당”, “한국 초기 모더니즘 성당건축”, “근대기 관사 건축의 전형”, “일제강점기 청사의 전형적인 평면구성”, “은행건물의 전형적 모습”, “19세기말 우리나라 초기 교회 모습”, “절

총식 한옥성당”, “개신교 현존 유일 한옥교회”, “성당건축의 근대화과정의 기념비적 건물” 등이 있다. 이러한 가치의 기술은 건축적 특성뿐만 아니라 근대시기라는 특정 시대의 건축 양식과 당시 한국 사회에 새롭게 등장한 건축 용도로서의 역사적, 사회적, 문화적 특성을 보여주기도 한다.



[그림 4-2] 건축물의 양식 및 용도와 관련된 가치 기술

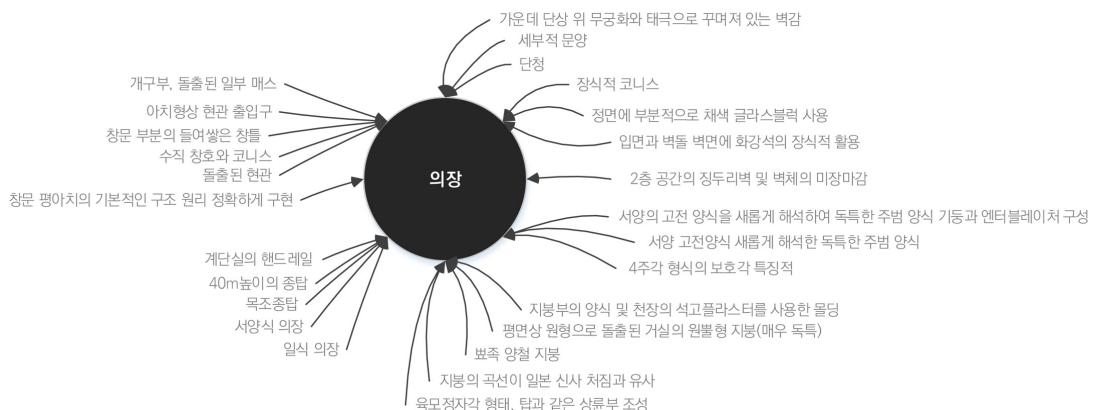


[그림 4-3] 건축물의 ‘양식’과 ‘용도’를 가치 요소로 기술한 등록문화재

사진출처 : 문화재청 홈페이지 (www.cha.go.kr)

건축물의 의장과 입면에 관련된 가치의 기술은 건축 양식 또는 건축 재료 등에 대하여 디테일과 마감 상태를 구체적으로 서술하여 표현하였다. “장식적 코니스”, “입면과 벽돌 벽면에 화강석의 장식적 활용”, “징두리벽 및 벽체의 미장마감”, “서양

의 고전양식을 새롭게 해석하여 독특한 주법양식 기둥과 엔터블레이처 구성”, “천장의 석고플라스터를 사용한 몰딩”, “원형으로 돌출된 거실의 원뿔형 지붕”, “뾰족 양철 지붕”, “서양식 의장”, “일식 의장”, “창문 부분의 들여쌓은 창틀”, “수직 창호와 코니스”, “돌출된 현관” 등 근대기 이전에 없었던 재료의 사용이나 창호 등의 형태, 지붕의 형태, 벽돌 및 석재의 쌓기 방식 등이 근대시기의 건축적 특징을 나타내주는 요소로 다양하게 기술되었다.



[그림 4-4] 건축물의 의장과 관련된 가치 기술



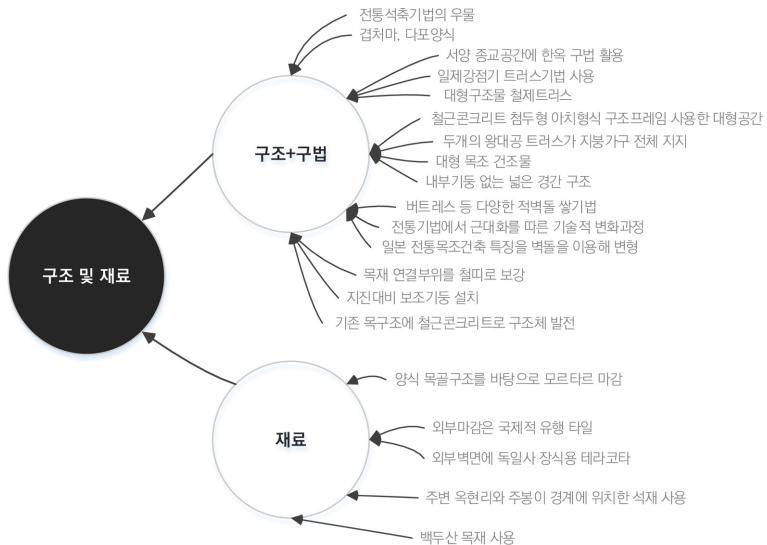
[그림 4-5] 건축물의 ‘의장’을 가치 요소로 기술한 등록문화재

사진출처 : 문화재청 홈페이지 (www.cha.go.kr)

□ 건축 기술

등록문화재의 가치 기술 중 건축 기술에 대한 요소는 구조, 구법, 재료, 규모 등이다. 이들 요소는 건축 양식과 밀접하게 연관된 것으로 근대기 개항과 함께 도입된 건축 기술 및 재료가 사용되면서 특징적으로 나타난 것이다. “일제강점기 트러스 기법 사용”, “대형구조물 철제트러스”, “철근콘크리트 첨두형 아치형식 구조프레임

사용한 대형공간”, “두개의 왕대공 트러스가 지붕가구 전체지지”, “대형 목조 건조물”, “내부기둥 없는 넓은 경간 구조”, “베트레스 등 다양한 적벽돌 쌓기법”, “기존 목구조에 철근콘크리트로 구조체 발전” 등 목구조를 포함하여 벽돌 및 석재, 콘크리트가 건축 재료로 사용되면서 가능해진 대규모 건축물의 구조 형식을 주로 기술하고 있다.



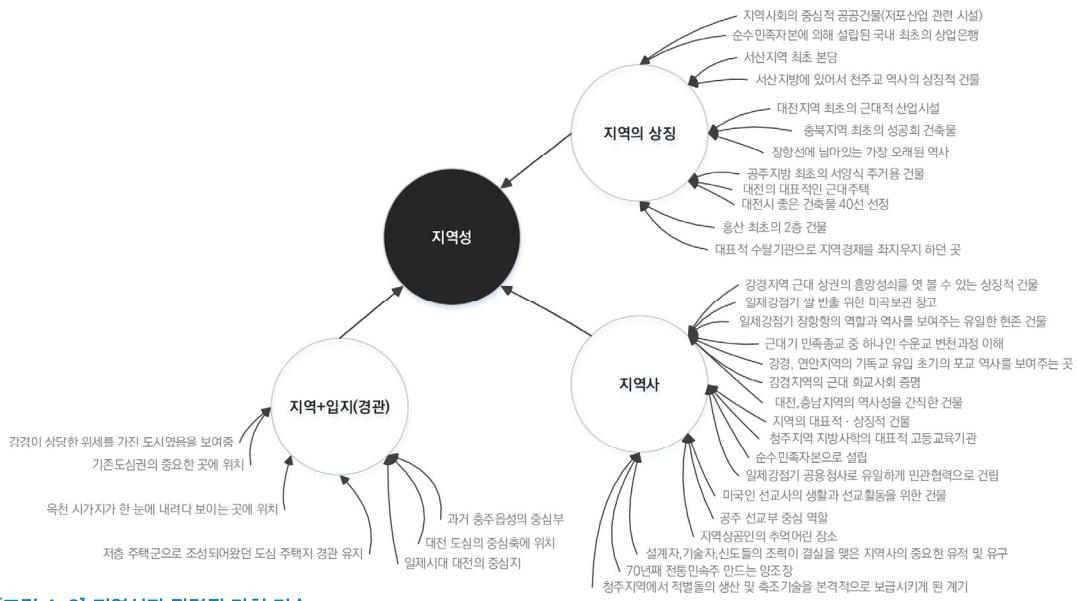
[그림 4-7] 건축물의 ‘구조’와 ‘재료’를 가치 요소로 기술한 등록문화재

사진출처 : 문화재청 홈페이지 (www.cha.go.kr)

□ 지역성

등록문화재의 가치 기술 중에서 건축적 특성과 함께 지역적 특성에 대한 내용이 많은 비중을 차지하고 있다. 지역성은 지역의 상징적인 역할을 하거나 대표적인 의미를 담고 있는 것, 지역의 생활상이나 사회상을 보여줄 수 있는 것, 그리고 지역에서 중심적인 위치에 입지하거나 경관 등 주변과의 관계 등을 주된 요소로 다루고 있다. 지역의 상징을 기

술한 것으로는 “지역사회의 중심적 공공건물”, “서시지역 최초 본당”, “대전지역 최초의 근대적 산업시설”, “충북지역 최초의 성공회 건축물”, “장항선에 남아있는 가장 오래된 역사”, “공주지방 최초의 서양식 주거용 건물”, “대전의 대표적인 근대주택”, “대표적 수탈기관으로 지역경제를 좌지우지 하던 곳” 등 지역의 최초 시설이거나 가장 오래된 역사를 가지고 있는 것을 중요한 요소로 다루고 있다. 지역사를 담고 있는 기술로는 “강경지역 근대 상권의 흥망성쇠를 엿볼 수 있는 상징적 건물”, “강경, 연안지역의 기독교 유입 초기의 포교 역사를 보여주는 곳”, “강경지역의 근대 화교사회 증명”, “대전, 충남지역의 역사성을 간직한 건물”, “지역상공인의 추억어린 장소”, “설계자, 기술자, 신도들의 조력이 결실을 맺은 지역사의 중요한 유적 및 유구”, “청주지역에서 적벽돌의 생산 및 축조기술을 본격적으로 보급시키게 된 계기” 등 지역의 생활상과 사회상을 담고 있는 내용을 꼭넓게 다루고 있다. 지역성은 역사적 특성을 기반으로 하고 있지만, 해당 지역에 초점을 맞추어 생활사적인 측면이 부각되기도 하고 사회적, 문화적으로 지역적 특성이 반영된 가치 요소라 할 수 있다.



3) 건축자산 기초조사의 가치 기술

건축자산 가치 기술의 분석 대상 52건에 대하여 각각의 구체적인 가치 기술을 정리하면 [표 4-3]과 같다. 건축자산 기초조사표에 명시된 가치 기술을 요약하였으며, 가치를 나타내는 요소를 중심으로 정리하였다. 다만, 2017년 9월 현재 「한옥등건축자산법」에 의해 기초조사가 완료된 것은 군산시의 사례뿐이어서 이를 본 연구의 분석 대상으로 삼았지만, 군산시의 건축자산 기초조사는 건축자산 진흥구역 예정지를 대상으로 수행하였기 때문에 건축자산 기초조사에 의한 다양한 가치 기술을 확인하기에는 한계가 있다. 향후 서울과 경기 등 여러 지자체의 기초조사가 완료된 후에는 보다 폭넓은 사례를 확인할 수 있을 것이다.

[표 4-3] 건축자산의 가치기술과 가치요소

구분	건립시기	구조	종류	가치 기술	가치 요소
1	1970년대	벽돌조	단독주택	- 지붕구조 부분은 경관적 의미에서 가치가 높으므로 향후 리모델링시에도 보존될 수 있도록 함 - 소규모 벽돌조 단독주택 형식의 희소성 확인	입면(외관) 경관 규모 재료 구조 용도 경관
2	1970년대	벽돌조	단독주택	-	-
3	1970년대	벽돌조	단독주택	- 지붕구조 부분은 경관적 의미에서 가치가 높으므로 향후 리모델링시에도 보존될 수 있도록 함 - 소규모 벽돌조 단독주택 형식의 희소성 확인 - 인접 필지와 연계된 군집형성의 가치 우수	입면(외관) 경관 규모 재료 구조 용도 경관
4	1970년대	벽돌조	단독주택	- 지붕구조 부분은 경관적 의미에서 가치가 높으므로 향후 리모델링시에도 보존될 수 있도록 함 - 소규모 벽돌조 단독주택 형식의 희소성 확인 - 인접 필지와 연계된 군집형성의 가치 우수	입면(외관) 경관 규모 재료 구조 용도 경관

구분	건립시기	구조	종류	가치 기술	가치 요소
5	1970년대	벽돌조	복합용도 단독주택	<ul style="list-style-type: none"> - 지붕구조 부분이 일부 보존되어 있는 건축물로 인접 필지와의 연계를 위해 지붕구조는 입면(외관) 보존될 수 있도록 함 - 소규모 벽돌조 단독주택 형식의 희소성 확인 	규모 재료 구조 용도 경관
6	1970년대	벽돌조	단독주택	<ul style="list-style-type: none"> - 지붕구조와 기와의 보존상태가 양호하여 조성당시의 건축양식을 잘 보여주고, 인접 건축물과 연계된 경관적 가치가 높으므로 이는 보존되어야 함 - 소규모 벽돌조 단독주택 형식의 희소성 확인 	입면(외관) 경관 규모 재료 구조 용도 경관
7	1970년대	벽돌조	단독주택	<ul style="list-style-type: none"> - 지붕형태는 경관적 의미에서 가치가 높아 보존되어야 함 - 소규모 벽돌조 단독주택 형식의 희소성 확인 	입면(외관) 경관 규모 재료 구조 용도 경관
8	1970년대	벽돌조	단독주택	<ul style="list-style-type: none"> - 지붕형태는 경관적 의미에서 가치가 높아 보존되어야 함 - 소규모 벽돌조 단독주택 형식의 희소성 확인 	의장 경관 규모 재료 구조 용도 경관
9	1930년대	목조	복합용도 상업건축	<ul style="list-style-type: none"> - 지붕구조는 건축당시의 건축양식을 보여주고 있으며, 경관적 의미에서 가치가 높으므로 이는 보존되어야 함 - 인접 필지와 연계된 군집형성의 가치 양호 	입면(외관) 경관 경관
10	1930년대	목조	복합용도 상업건축	<ul style="list-style-type: none"> - 지붕구조는 건축당시의 건축양식을 보여주고 있으며, 경관적 의미에서 가치가 높으므로 이는 보존되어야 함 - 인접 필지와 연계된 군집형성의 가치 양호 	입면(외관) 경관 경관
11	1930년대	목조	복합용도 상업건축	<ul style="list-style-type: none"> - 지붕구조는 건축당시의 건축양식을 보여주고 있으며, 경관적 의미에서 가치가 높으므로 이는 보존되어야 함 	입면(외관)

구분	건립시기	구조	종류	가치 기술	가치 요소
				- 인접 필지와 연계된 군집형성의 가치 양호	경관
12	1930년대	목조	복합용도 상업건축	-	경관
13	1930년대	목조	복합용도 상업건축	- 지붕구조는 건축당시의 건축양식을 보여주고 있으며, 경관적 의미에서 가치가 높으므로 이는 보존되어야 함 - 인접 필지와 연계된 군집형성의 가치 양호	입면(외관) 경관
14	1940년대	목조	복합용도 상업건축	- 지붕구조는 건축당시의 건축양식을 보여주고 있으며, 경관적 의미에서 가치가 높으므로 이는 보존되어야 함 - 인접 필지와 연계된 군집형성의 가치 양호	입면(외관) 경관
15	1950년대	목조	주택	- 지붕의 형태나 벽체의 목구조, 출입문과 창호 디테일 등이 조성당시의 건축양식을 잘 보여주고 있어 보존될 필요가 있음	입면(외관) 재료 구조 경관
16	1940년대	조적조	창고	- 근대기 창고 건축형식을 확인 할 수 있는 건축물로 그 가치가 높아 건축물 전체가 보존되어야 함 - 벽돌조 창고 건축의 희소성 우수	양식 용도 재료 구조 용도
17	1930년대	목조	단독주택	- 지붕구조, 출입문의 형태, 출입문 상부의 창살은 조성당시의 건축양식을 보여주며, 인접 건축물과 어우러져 특색있는 경관을 형성하므로 보존되어야 함 - 소규모 목조 단독주택 형식의 보존 가치 우수	입면(외관) 의장 경관 규모 재료 구조 용도
18	근대기	목조	단독주택	- 부설지붕의 형태, 창호디테일, 지붕구조가 건축당시의 건축양식을 보여주고 있으며, 주변 건축물과 특색있는 지역경관을 형성하고 있으므로 이는 추후에도 보존되어야 함 - 소규모 목조 단독주택 형식의 보존 가치 우수	의장 경관 규모 재료 구조 용도
19	1930년대	목조	복합용도 상업건축	- 경사형태의 지붕구조는 인접 건축물들과 어우러져 특색있는 지역경관을 형성하기에 가치가 높아 보존되어야 함 - 목조 2층 상업건축 형식 보존 가치 양호	입면(외관) 경관 재료

구분	건립시기	구조	종류	가치 기술	가치 요소
				- 인접 필지와 연계된 군집 형성의 가치 양호	구조 규모 용도 경관
20	1930년대	목조	복합용도 상업건축	- 지붕의 형태는 경관적 의미에서 가치가 높아 보존되어야 함 - 목조 2층 상업건축 형식 확인	입면(외관) 경관 재료 구조 규모 용도
21	1930년대	목조	복합용도	- 지붕형태는 인접 건축물들과 함께 특색 있는 지역경관을 형성하므로 보존되어야 함	의장 경관
22	1930년대	목조	복합용도	- 지붕구조는 경관적 의미에서 가치가 높아 보존되어야 함 - 인접 필지와 연계된 군집 형성의 가치 양호	입면(외관) 경관 경관
23	1930년대	목조	복합용도	- 지붕구조는 경관적 의미에서 가치가 높아 보존되어야 함 - 인접 필지와 연계된 군집 형성의 가치 양호	입면(외관) 경관 경관
24	1930년대	목조	복합용도	- 경사형태의 지붕구조는 인접 건축물과 함께 특색있는 지역경관을 형성하므로 보존될 필요가 있음 - 인접 필지와 연계된 군집 형성의 가치 양호	입면(외관) 경관 경관
25	1930년대	목조	복합용도 상업건축	- 지붕의 구조나 2층의 벽체, 일부 창호 디테일 등은 조성당시의 건축양식을 잘 나타내고 있으며, 우수한 보존 상태로 경관적인 가치 또한 커 향후에도 보존되어야 함 - 목조 2층 상업건축 형식 보존 가치 우수 - 인접 필지와 연계된 군집 형성의 가치 우수	입면(외관) 의장 경관 재료 구조 규모 용도 경관
26	근대기	목조	복합용도 상업건축	- 측벽의 목재널 마감과 지붕의 목구조는 조성당시의 건축양식을 보여주며, 이는 인접 필지와 함께 특색있는 지역경관을 형성하므로 보존되어야 함 - 목조 2층 상업건축 형식 보존 가치 우수	재료 구조 구법 경관 재료 구조 규모

구분	건립시기	구조	종류	가치 기술	가치 요소
				- 인접 필지와 연계된 군집 형성의 가치 우수	용도 경관
27	1930년대	목조	복합용도 상업건축	- 남아있는 지붕형태는 경관적 의미에서 보존되어야 함	입면(외관) 경관
28	20세기 전반	벽돌조	창고	- 벽돌조 창고 건축을 잘 복원해 보여주고 있는 건축물로서 그 가치가 높아 보존되어야 함 - 벽돌조 창고 건축 형식의 희귀성, 활용 가능성 우수	재료 구조 용도 재료 구조 용도
29	1930년대	목조	복합용도 상업건축	- 지붕형태와 창문의 부설지붕 등은 조성당시의 건축양식을 보여주고 있으며, 전반적인 리모델링을 통해 출입문과 창문의 디테일, 부설지붕 등을 재현하여 경관적 가치가 높으므로 향후 이들은 보존되어야 함 - 2층 벽체 구조 및 창호 등 보존 가치 우수 - 인접 필지와 연계된 군집 형성의 가치 양호	입면(외관) 의장 경관 구조 의장 경관
30	20세기 전반	목조	복합용도 상업건축	- 지붕구조는 경관적 의미에서 가치가 높아 보존되어야 함 - 인접 필지와 연계된 군집 형성의 가치 양호	입면(외관) 경관 경관
31	1930년대	목조	복합용도 상업건축	- 경사형태의 지붕은 경관적 의미에서 가치가 높아 보존되어야 함 - 인접 필지와 연계된 군집 형성의 가치 양호	입면(외관) 경관 경관
32	1930년대	목조	복합용도 상업건축	- 지붕구조는 경관적 의미에서 가치가 높아 보존되어야 함 - 인접 필지와 연계된 군집 형성의 가치 양호	입면(외관) 경관 경관
33	1940년대	목조	복합용도 상업건축	- 지붕구조는 경관적 의미에서 가치가 높아 보존되어야 함 - 인접 필지와 연계된 군집 형성의 가치 양호	입면(외관) 경관 경관
34	1950년대	목조	상업건축	- 경사형태의 지붕은 경관적 의미에서 가치가 높아 보존되어야 함 - 인접 필지와 연계된 군집 형성의 가치 확인	입면(외관) 경관 경관
35	1950년대	목조	상업건축	- 지붕구조는 경관적 의미에서 가치가 높아 보존되어야 함 - 인접 필지와 연계된 군집 형성의 가치 확인	입면(외관) 경관 경관
36	1960년대	벽돌조	상업건축	- 지붕구조는 경관적 의미에서 가치가 높아 보존되어야 함	입면(외관) 경관

구분	건립시기	구조	종류	가치 기술	가치 요소
				- 인접 필지와 연계된 군집 형성의 가치 확인	경관
37	1940년대	목조	상업건축	- 간판가벽 뒤로 보이는 지붕구조는 경관적 의미에서 가치가 높아 보존되어야 함 - 인접 필지와 연계된 군집 형성의 가치 확인	입면(외관) 경관
38	1980년대	벽돌조	상업건축	- 인접 필지와 연계된 군집 형성의 가치 확인	경관
39	1980년대	벽돌조	상업건축	- 인접 필지와 연계된 군집 형성의 가치 확인	경관
40	1940년대	RC조	복합용도	- 전면에 덧붙인 마감 뒤로 보이는 타일마감이나 입면형태는 조성당시의 건축양식을 잘 보여주어 가치가 높아 보존되어야 함 - 인접 건축물과 연계된 군집 형성의 가치 우수	재료 의장 입면(외관)
41	1950년대	목조	복합용도	- 지붕구조는 조성당시의 건축양식을 잘 보여주고 있어 가치가 높으므로 보존되어야 함 - 인접 건축물과 연계된 군집 형성의 가치 우수	입면(외관) 경관
42	1950년대	벽돌조	주거건축	- 지붕구조는 조성당시의 건축양식을 잘 보여주고 있으며 경관적 의미에서 가치가 높으므로 보존되어야 함 - 인접 건축물과 연계된 군집 형성의 가치 우수	입면(외관) 경관
43	1930년대	목조	주택	- 지붕구조는 경관적 의미에서 가치가 높아 보존되어야 함 - 인접 필지와 연계된 군집 형성의 가치 양호	입면(외관) 경관
44	1930년대	목조	주택	- 지붕구조는 경관적 의미에서 가치가 높아 보존되어야 함 - 인접 필지와 연계된 군집 형성의 가치 양호	입면(외관) 경관
45	1930년대	목조	주택	- 지붕구조는 경관적 의미에서 가치가 높아 보존되어야 함 - 인접 필지와 연계된 군집 형성의 가치 양호	입면(외관) 경관
46	1930년대	목조	주택	- 지붕구조는 경관적 의미에서 가치가 높아 보존되어야 함 - 인접 필지와 연계된 군집 형성의 가치 양호	입면(외관) 경관
47	1930년대	목조	주택	- 지붕구조는 경관적 의미에서 가치가 높아 보존되어야 함 - 인접 필지와 연계된 군집 형성의 가능성 양호	입면(외관) 경관
48	1930년대	목조	주택	- 지붕구조는 경관적 의미에서 가치가 높아 보존되어야 함 - 인접 필지와 연계된 군집 형성의 가능성 양호	입면(외관) 경관
49	1930년대	목조	주택	- 지붕구조와 박공의 목재널 마감이 조성당시의 건축양식을 잘 보존하고 있어 이후에도 보존되어야 함	입면(외관) 재료 구법

구분	건립시기	구조	종류	가치 기술	가치 요소
50	1930년대	목조	주택	- 지붕구조는 경관적 의미에서 가치가 높아 보존되어야 함	입면(외관)
				- 인접 필지와 연계된 군집 형성의 가능성 양호	경관
51	1930년대	목조	주택	- 지붕구조는 경관적 의미에서 가치가 높아 보존되어야 함	입면(외관)
				- 인접 필지와 연계된 군집 형성의 가능성 양호	경관
52	1960년대	목조	단독주택	- 지붕구조나 형태, 축면 창호디테일 등은 건축당시의 건축양식을 잘 보여주며, 인접 건축물과 연계되어 특색있는 경관을 형성하므로 가치가 높아 보존	입면(외관) 의장
				- 인접 필지와 연계된 군집 형성의 가능성 우수	경관

출처 : 군산시(2016), 「군산시 건축자산 진흥구역(예정) 기초조사」(군산시 내부자료)의 1~13블록 자료 요약 · 정리

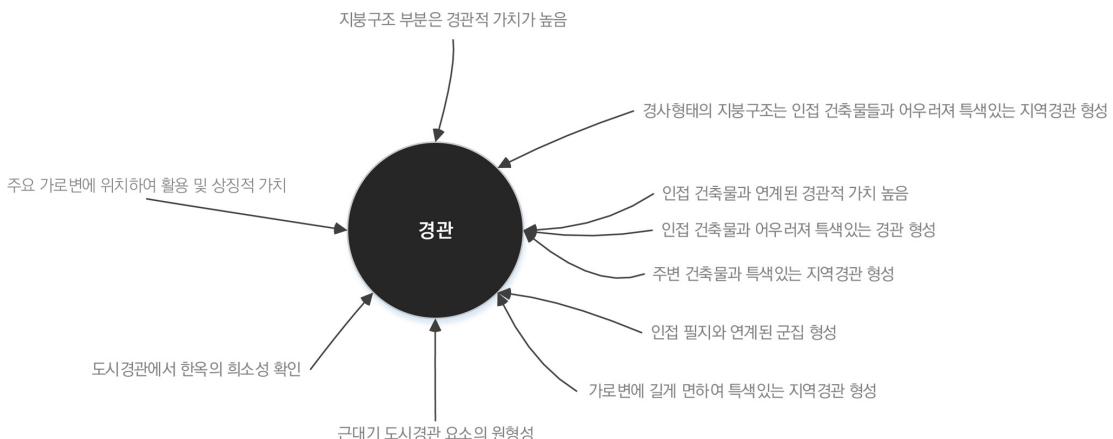
건축자산의 가치 기술은 경관, 입면(외관), 건축 구조와 구법, 건축 구조와 용도, 건축 의장 및 재료, 건축 양식 등에 대한 요소를 중심으로 서술되고 있었다. 가치 기술의 대상으로 삼은 군산시의 건축자산진흥구역 기초조사는 등록문화재의 조사와 같이 건축물의 내부까지 조사한 정밀조사로는 진행되지 못하였고, 주로 건축물대장과 외관을 중심으로 조사하였다. 건축자산의 기초조사가 갖는 한계 때문에 등록문화재와는 달리 건축물의 외형에 집중될 수 밖에 없는 한계가 있다.

[표 4-4] 건축자산 가치요소의 구분(표 4-3)

구분	가치요소	언급된 횟수
1. 건축 계획	양식	1
	입면(외관)	43
	의장	9
	용도	17
2. 건축 기술	구조	19
	구법	2
	재료	20
	규모	13
3. 경관	경관	83
	합계	207

□ 경관과 입면(외관)

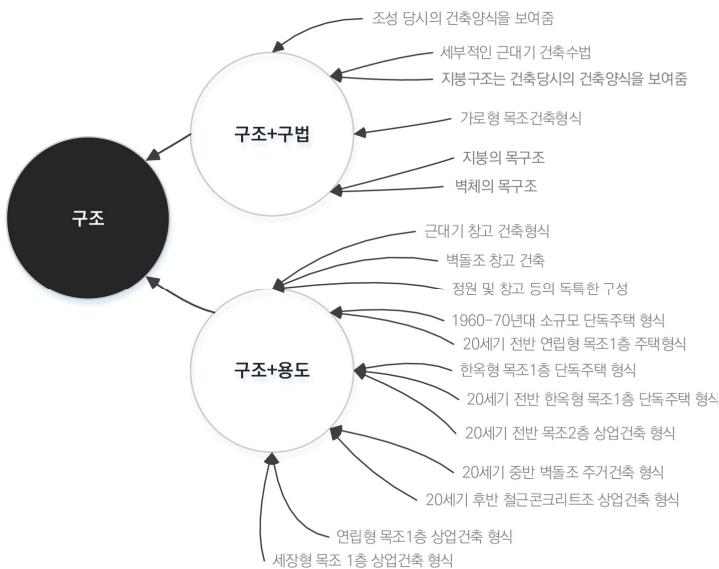
군산시 건축자산 기초조사는 ‘건축자산 진흥구역’ 지정을 위해 수행된 것으로, 경사지붕으로 된 지붕이라는 입면 또는 외관의 모습이 군집되어 있는 것을 주된 가치로 판단되었다. 이러한 경사지붕의 군집이 지역의 경관적인 특성을 이루고 있어 보존 가치가 있다고 기술하고 있다. “지붕구조 부분은 경관적 가치가 높음”, “경사형태의 지붕구조는 인접 건축물들과 어우러져 특색있는 지역경관”, “인접 건축물과 연계된 경관적 가치 높음”, “주변 건축물과 어우러져 특색있는 경관 형성”, “가로변에 길게 면하여 특색있는 지역경관 형성”, “근대기 도시경관 요소의 원형성”, “도시 경관에서 한옥의 희소성 확인”, “주요 가로변에 위치하여 활용 및 상징적 가치” 등 연속된 지붕의 형태와 연계된 특성들이 언급되고 있다.



[그림 4-9] 경관과 관련된 가치 기술

□ 건축 구조 및 용도

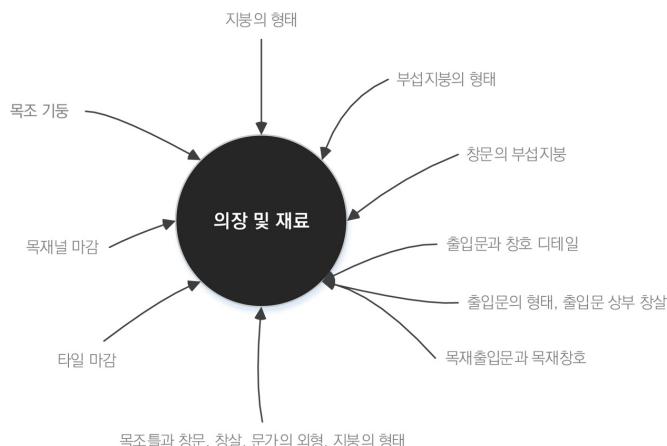
건축 구조는 기술적인 구법이나 사용되는 용도와 함께 가치 요소를 기술하고 있었다. 건축 구조나 구법을 기술한 사례는 “지붕 구조는 건축 당시의 건축양식을 보여줌”, “지붕의 목구조”, “조성 당시의 건축양식을 보여줌”, “세부적인 근대기 건축수법” 등이고, 건축 구조나 용도를 기술한 사례는 “근대기 창고 건축형식”, “벽돌조 창고 건축”, “소규모 단독주택 형식”, “한옥형 목조1층 단독주택형식” 등이다. 건축물대장에 기록된 가장 기본적인 정보로 건축물의 구조와 용도 등을 가치 요소로서 언급하였다.



[그림 4-10] 건축 구조 및 용도와 관련된 가치 기술

□ 건축 의장 및 재료

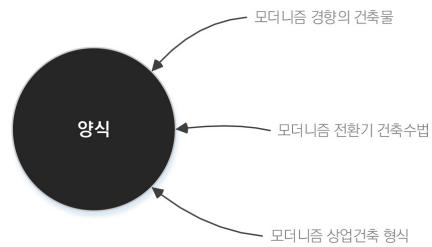
건축 의장 및 재료와 관련된 가치 기술은 건축물의 외형적 특성을 확인해 주는 요소로서, “부설지붕의 형태”, “창문의 부설지붕”, “출입문화 창호 디테일”, “출입문 상부 창살”, “목재출입문과 목재창호”, “목조틀과 창문, 창살, 문가의 외형, 지붕의 형태”, “타일마감”, “목재널 마감” 등을 특징적으로 나타내고 있다.



[그림 4-11] 건축 의장 및 재료와 관련된 가치 기술

□ 건축 양식

건축자산에서는 사례가 적기는 하지만 건축 양식과 관련된 가치 요소도 기술하고 있다. “모더니즘 경향의 건축물”, “모더니즘 전환기 건축수법”, “모더니즘 상업건축 형식” 등 주변의 다른 건축물과 다른 외형적 특성을 나타내기 특성이다.



[그림 4-12] 건축 양식과 관련된 가치 기술

2. 근대건축물의 가치 기준 제안

1) 등록문화재의 가치 기준 검토

현재 시행되고 있는 「문화재보호법」의 등록문화재 제도의 가치 기준은 다음과 같은 세 가지로 규정되어 있다.

- 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 이해하는데에 중요한 가치를 지니고 있는 것

이들 기준 중에서 첫 번째 가치는 '기념이 되거나 상징적 가치'인데, '상징적으로 보일 만큼 중요하다'는 것으로 가치의 수준이나 특성을 나타내는 서술이다. 가치를 나타내는 적절한 기준으로 보기 어렵기 때문에 가치의 분야를 나타내는 기준으로 구체화되어야 할 필요가 있다. 두 번째로 '지역의 역사·문화적 배경'이 된다는 것은 지역에서 중요하게 여겨지는 것으로 본다면 넓은 의미의 사회적 가치로 볼 수 있을 것이다. 마지막으로 '기술 발전 또는 예술적 사조 등'에 대한 가치는 기술적 가치와 예술적 가치로서 간단히 정리할 수 있다. 이렇게 보면 등록문화재의 가치 기준은 사회적 가치와 기술적/예술적 가치의 두 가지 요약할 수 있다.

[표 4-5] 등록문화재 가치 기술의 요소를 통한 가치 기준 도출

구 분		내용			
가치분류	역사적 가치	건축적 가치(예술적 가치, 기술적 가치)			사회적 가치 (경관적 가치)
상위요소	역사성	양식 및 용도	의장	구조 및 재료	지역성
가치 요소	인물(조직) 사건	양식 양식+용도	의장	구조+구법 재료	지역의 상징 지역사 지역+입지(경관)

출처: [표 4-1]과 [그림 4-1,2,4,6,8]의 다이어그램을 정리하여 작성

이러한 기준에 의해 실제로 등록된 문화재의 가치에 대한 기술을 확인해 보면, 앞에서 살펴 본 [표 4-1]과 같이 확인이 되었고, 이러한 가치 기술을 가치 요소로 정리하면 [표 4-5]와 같다. 인물(조직)이나 사건의 역사적 가치, 양식, 용도, 의장, 구조, 재료 등의 건축적 가치, 지역의 상징이나 입지의 사회적 가치 등으로 등록문화재의 가치를 기술하고 있는 것이다. 등록문화재의 가치 기준으로 정리한 사회적 가치, 기술적/예술적 가치와 비교해 보면, 기술적/예술적 가치가 건축적 가치에 대응되는 것으로 볼 수 있기 때문에 역사적 가치에 대해 추가로 기술을 하고 있는 셈이다.

최근에 등록문화재 제도의 개선을 위해 논의되고 있는 ‘등록문화재 등록기준 연구위원회’의 등록기준(안)을 확인해 보면, 역사적 가치, 예술적 가치, 학술적 가치, 기술적 가치, 기타 등으로 구분하고 있다.¹⁰⁸⁾ 역사적, 예술적, 학술적, 기술적 가치는 현재의 「문화재보호법」에서 규정하고 있는 지정문화재의 가치 기준으로,¹⁰⁹⁾ 등록문화재에도 동일한 기준을 적용하고자 하는 것이다. 그런데 이 지정문화재의 가치 기준에서도 ‘학술적 가치’와 다른 가치의 관계가 매우 모호하다. ‘학술적’이라는 기준은 본 연구에서 검토한 해외의 어느 가치 기준에서도 확인할 수 없는 가치의 기준이다. 실무보다는 이론 또는 학문의 영역에 해당된다는 의미로 생각되지만, 가치의 분야와는 관계없는 이론적 기여의 수준에 해당되며 가치의 분야를 나타내는 역사적, 예술적, 기술적 가치와 동일한 구분의 위계에 있지 않는 것으로 보인다.

이렇게 보면, 현재의 등록문화재의 가치 기술을 통해 추출한 역사적 가치, 건축적 가치(또는 예술적 가치와 기술적 가치), 사회적 가치의 기준은 현재의 등록문화재 가치 기준보다 구체적이며, 개선안으로 논의되는 ‘등록문화재 등록기준 연구위원회’의 대안보다 가치 기준의 위계에 적합한 것으로 볼 수 있다. 물론 본 연구에서 가치 기준을 추출하기 위해 대상으로 삼은 등록문화재의 표본이 많지 않기 때문에, 표본을 늘려 보다 많은 사례를 통해 가치 기준을 추출한다면 더욱 합리적인 등록문화재의 가치 기준을 추출할 수 있을 것이다.

108) 윤인석(2016), “등록문화재 제도 도입이 근대 유구 보존에 미친 영향에 관한 연구”, 「한국건축역사학회 2016 추계학술발표대회 자료집」, p. 173.

109) 「문화재보호법 시행령」[별표 1].

2) 건축자산의 가치 기준 검토

현재 시행되고 있는 「한옥등건축자산법」의 우수건축자산의 가치 기준은 다음과 같은 네 가지로 규정되어 있다.¹¹⁰⁾

○ 역사적 가치

- 역사적 사건·인물 등과 관련 있는 것 또는 역사발전의 증거가 되는 것
- 용도와 외관이 우리나라의 시대적 변화를 보여주는 것

○ 경관적 가치

- 개별 건축물의 심미적 가치뿐만 아니라 특정 범위 안에 모여 있는 건축물들이 고유의 아름다움을 간직한 것
- 오래된 도시조직을 유지하여 독특한 경관을 이루는 것
- 건축물과 공간환경 등이 주변과 어우러져 특색 있는 지역경관을 형성하는 것

○ 예술적 가치

- 건축미 및 건축기술 등이 조성 당시의 건축적 특징을 대표하는 것
- 건축적 디자인, 장식 또는 기능이 중요한 의미를 지닌 것
- 저명한 설계자기술자 등과 관련 되었거나 공인된 시상 제도 등을 통하여 우수성을 인정받은 것

○ 사회문화적 가치

- 지역 주민의 자긍심을 높이고 주민 간 교류 활성화에 기여하는 것
- 지역 특색을 반영하고 있어 해당 지역을 이해하는 데에 도움이 되는 것
- 지역적 특수성을 갖추거나 집단의 기억을 되살려주어 지역문화 진흥에 도움이 되는 것
- 가목부터 다목까지의 사항 외에 보전, 활용을 통하여 지역에 경제적 효과를 증대시킬 수 있는 것

가치 기준의 구분은 가치의 분야에 따라 적정한 위계를 갖고 있지만, 각 기준의 세부 내용에서는 가치 기준간의 구분이 불분명한 부분이 있다. 역사적 가치의 세부 내용 중 하나로서, ‘용도와 외관이 우리나라의 시대적 변화를 보여주는 것’이 기술되어 있다. 건축 유산 또는 문화유산의 거의 모든 요소는 역사적 의미를 지니고 있기 때문에, 역사적 가치는 세부 내용을 특별한 범위로 한정할 필요가 있다. 역사적 가치와 사회적 가치의 경계

110) 「한옥등건축자산법 시행령」[별표1] 우수건축자산의 가치.

는 매우 모호하여 분명하게 구분해 내기가 쉽지 않지만, Randall Mason의 구분과 같이 특정 시대로 한정하여 특정한 사회적 집단을 위한 의미를 갖는 것을 사회적 가치로 규정하는 것이 하나의 구분법이 될 수 있다.¹¹¹⁾ 이렇게 보면 ‘용도’는 역사적 의미를 지니고는 있지만, 특정 시대의 사회적 의미에 더 가깝다고 볼 수 있다. 또한 ‘외관’은 시대에 따라 변화한다 할지라도 건축적 디자인을 포함하는 예술적 가치에 해당되거나, 보다 집합적이거나 넓은 면적에 대해서는 경관적 가치에 해당되는 것으로 볼 수 있다. 따라서 역사적 가치는 건축자산의 가치 기준에서 규정하고 있는 것처럼, 역사적 사건이나 인물(또는 조직)에 관계되는 것으로 한정하는 것이 다른 가치와의 혼란을 피할 수 있는 방법으로 생각된다.

예술적 가치의 세부 내용에 ‘건축기술’과 ‘저명한 기술자’ 등이 포함되어 예술과 기술을 합하여 예술적 가치로 간주하였다. 이 가치 기준은 주로 건축물을 대상으로 하기 때문에 대부분은 건축적 가치를 갖고 있다고 볼 수 있고, 그렇게 되면 상대적으로 다른 역사적, 경관적, 사회문화적 가치에 비하여 건축적 가치에 해당되는 부분이 절대적으로 많을 것이다. 그렇기 때문에 건축적 가치를 어느 정도 구분할 필요가 있고, 건축자산의 가치 기준과 같이 예술적 의미와 기술적 의미로 구분을 해서 서로 다른 가치로 분리하는 것이 합리적일 수 있다. 따라서 예술적 가치로 통칭되고 있는 가치는 예술적 가치와 기술적 가치로 분리하는 대안을 생각해 볼 수 있다.

건축자산의 마지막 가치 기준인 사회문화적 가치에서 ‘문화’는 사회적 가치와는 다른 문화적 가치로 독립할 수도 있을 것이고, 경우에 따라서는 사회적 가치보다는 예술적 가치를 확대하여 문화예술적 가치로 둑을 수도 있을 것이다. 현재의 사회문화적 가치의 세부 내용에서는 문화에 대한 부분이 소략하여 예술적 가치로 문화를 옮기는 대안도 생각해 볼 수 있다. 또한 사회문화적 가치의 마지막 세부 내용에 ‘경제적 효과’가 언급되어 있다. 본 연구의 2장에서도 검토한 바와 같이, 경제적 가치는 활용의 가치로서 대상을 선별하는 단계에서는 가치의 기준으로 삼는 것이 부적절해 보인다. 특정 사업을 통해 건축물을 활용하고자 할 때 활용의 방법과 효과 등 사업성을 검토하는 단계에서 필요한 요소이다.

이러한 건축자산의 가치 기준에 의해 실제로 건축자산 기초조사를 통해 확인한 건축자산의 가치에 대한 기술을 확인해 보면, 앞에서 살펴 본 [표 4-3]과 같고, 이러한 가치 기술을 가치 요소로 정리하면 [표 4-6]과 같다. 경관적 가치, 구조, 의장, 재료, 양식 등의 건축적 가치로 대부분의 가치를 기술하고 있었다. 우수건축자산의

111) Randall Mason(2002), “Assessing Values in Conservation Planning: Methodological Issues and Choices”, *Assessing the Values of Cultural Heritage*, The Getty Conservaion Institute, p.10.

[표 4-6] 건축자산 가치 기술의 요소를 통한 가치 기준 도출

구 분	내용	건축적 가치		
가치분류	경관적 가치	건축적 가치		
상위요소	경관	구조 및 용도	의장 및 재료	양식
요소	경관	구조+구법 구조+용도	의장 재료	양식(+용도)

출처: [표 4-3]과 [그림 4-9, 10, 11, 12]의 다이어그램을 정리하여 작성

가치 기준인 역사적 가치, 경관적 가치, 예술적 가치(건축적 가치), 사회문화적 가치와 비교해 보면, 경관적 가치와 예술적 가치(건축적 가치)만이 확인된 셈이다. 이는 가치 기준을 도출한 대상인 군산시 건축자산 기초조사의 한계로 볼 수 있다. 현재까지 건축자산 기초조사는 군산시에서만 진흥구역 예정지역에 대하여 수행되었다. 따라서 대단히 제한적인 지역의 유사한 형식의 건축물을 대상으로 기초조사가 이루어졌기 때문에, 다양한 건축물에 대한 기초조사의 표본이 축적되지 못했다. 향후 서울과 경기를 비롯한 전국의 기초조사가 진행되면서 표본이 늘어날 것이고 현재보다 다양하고 풍부한 가치 기준의 도출에도 기여할 수 있을 것이다. 경관적 가치와 건축적 가치는 최소한의 건축자산 가치 기준으로 볼 수 있다.

3) 근대건축물 가치 기준의 제안

현행 근대건축물 관련 제도인 등록문화재와 건축자산의 가치 기술을 통해 근대건축물의 가치 요소를 도출하였고, 등록문화재와 건축자산에서는 아직 고려하지 않고 있지만 포함될 수 있는 가치 요소를 추가하여 가치 기준으로 범주화를 시도하였다. 이러한 가치 기준의 제안은 본 연구에서 확인한 가치 기술의 검토를 통해 잠정적으로 제안하는 것이다. 향후 등록문화재의 재평가와 건축자산 기초조사의 확대 시행 등을 통해 근대건축물에 대한 가치의 기술이 축적된다면, 지금보다 다양한 가치 요소의 도출이 가능할 것이고 이를 통해 더욱 충실하고 보편적인 가치 기준을 제안할 수 있을 것이다.

제안하는 가치의 기준은 6가지로서, 역사적 가치, 예술적 가치, 기술적 가치, 경관적 가치, 사회적 가치, 문화적 가치이다. 각 가치 기준은 독립적으로 가치 요소를 포함하고 있지만, 제도의 운영이나 관련 사업을 추진하기 위해 가치의 기준을 설정할 경우에는 목적

[표 4-7] 근대건축물의 가치 기준과 가치 요소 제안

구 분		내용				
가치기준	역사적 가치	예술적 가치	기술적 가치	경관적 가치	사회적 가치	문화적 가치
가치 요소	인물(조직) 사건	건축 양식 건축 의장	건축 구조 건축 구법 건축 재료	도시적 맥락 입지 (자연)환경	지역사 지역대표(상징)	유 · 무형유산 용도

과 대상의 범위에 따라 취사선택하거나 통합하여 설정할 수 있을 것이다. 특히 예술적 가치와 기술적 가치를 건축적 가치로 통합하거나, 문화적 가치를 예술적 가치나 사회적 가치와 합하여 문화예술적 가치나 사회문화적 가치로 설정할 수 있다. 또한 개별 건축물의 가치에 대한 기술은 제안한 가치 기준과 일대일로 대응하지 않을 수 있다. 벽돌조의 건축물이 특정 시기의 특정 구법과 관련되어 가치가 있다고 판단된다면, 건축 구조/구법/재료에 의해 기술적 가치를 갖고 있는 동시에 외벽의 건축 의장에 의해 예술적 가치를 갖을 수도 있고, 이러한 건축이 집단적으로 존재하여 가치를 인정받는다면 경관적 가치를 갖을 수도 있다. 가치 기준은 건축물의 가치를 구체적으로 기술하는 과정에서 고려해야 할 범주이자 수단이며, 가치 기준으로 건축물을 설명하는 것은 특별한 의미가 없다.¹¹²⁾ 개별 건축물에서 가치 기준에 해당하는 가치가 누락되지 않도록 고려하여 가치 요소와 가치 요소의 수준을 구체적으로 기록하는 작업이 가치를 판단하는 과정이 될 것이다.

4) 근대건축물의 가치를 고려한 평가 및 관리 방법의 제안

□ 가치 기술의 방법

건축물의 가치는 구체적인 가치 요소의 수준으로 기술해야 한다. 건축물이 어느 가치 기준에 해당하는가를 표기하는 것을 통해서는 가치를 판단할 수 없다. 현재 건축자산 기초조사의 기록 양식에는 역사적 가치, 경관적 가치, 예술적 가치, 사회문화적 가치를 표기하도록 되어 있는데, 이를 통해서는 건축자산의 가치를 확인할 수 없다. 군산시의 건축자산 기초조사에서는 거의 모든 건축물에 대하여 역사적 가치,

112) 본 연구진이 프랑스 문화부 관계자를 인터뷰했을 때, “가치 기준은 건축물에 대해 논의하기 위한 공통의 어휘”라는 말을 들었다. 건축물의 가치는 가치 기준으로 표현하는 것이 아니라 가치 요소와 가치 요소의 수준으로 표현해야 한다는 본 연구진의 의견과 일치하는 말이다.

경관적 가치, 예술적 가치를 표기하였지만 해당 건축물이 그러한 가치를 갖고 있다고 판단할 만한 근거는 제시되지 않고 있다. 가치의 기준은 체크되어 있지만, 구체적인 가치의 기술은 이루어지지 못하였다.

건축자산 기초조사 기록 양식에서 가치 기준의 체크 항목을 제외하고, 가치를 기술하는 항목에는 가치 기준에 따라 구체적인 가치를 기술하도록 해야 한다. 또한 가치의 기술은 구체적인 가치 요소와 그 수준을 기록하는 형식을 갖추도록 하고, 가치에 대하여 완벽하지는 않을지라도 세계유산의 OUV에 명시되어 있는 진정성과 완전성을 고려하여 기술하도록 지침서나 매뉴얼을 통해 권고할 것을 제안한다.

근대건축물에 대한 가치를 엄밀하게 판단하기 위해서는 다른 유사한 형식의 건축물과 비교하여 각 가치 요소의 수준을 판단해야 하는데, 이를 위한 연구와 자료의 축적이 부족한 상황이다. 다소 부정확하고 오랜 시간이 걸리더라도 건축자산이나 등록문화재의 가치 기술을 구체적으로 시행해 나가면, 다양한 가치 요소를 비교할 수 있는 데이터의 축적이 이루어지고 보다 엄밀한 가치 판단도 가능해질 것이다.

□ 기초 조사와 정밀 조사의 목적 및 기록의 방법 구분

건축유산의 가치를 파악하고 이를 보존하거나 활용하는 프로세스에 대하여, Randall Mason은 ‘확인과 기술(Identification and Description)’, ‘가치 판단과 분석(Assessments and Analysis)’, ‘대응(Response)’의 세 단계로 구분하였다([그림 2-1]).¹¹³⁾ ‘확인과 기술’은 개략적인 건축물의 현황을 확인하는 단계로서, 외관이나 간단한 조사 등에 의해 중요할 것으로 생각되는 건축물을 선별하는 과정으로 볼 수 있다. 다음의 ‘가치 판단과 분석’의 단계는 해당 건축물의 가치를 세밀하게 조사하여 가치의 수준을 가늠하는 단계이다. 정밀조사에 해당하며 가치를 검토하고 구체적인 가치를 기술하여 기록으로 남기게 된다. 그리고 나서 마지막으로 ‘대응’의 단계에서는 가치의 기술을 바탕으로 보존이나 활용을 시행하게 된다.

이와 같은 가치 판단의 과정에서 ‘확인과 기술’에서는 건축물을 선별하기 위한 기초조사가 필요하고, ‘가치 판단과 분석’ 단계에서는 건축물의 가치를 구체화하기 위한 정밀조사가 필요하다. 기초조사는 가치를 판단하기 위한 대상을 선별하는 단계로서, 크게 드러나지는 않지만 중요한 가치를 지닌 건축물이 누락되지 않도록 다소 폭넓게 선별해야 한다. 시간적, 경제적으로 많은 노력을 투입하기 어려운 여건이므로, 건축물대장이나 선행

113) Randall Mason(2002), “Assessing Values in Conservation Planning: Methodological Issues and Choices”, *Assessing the Values of Cultural Heritage*, The Getty Conservaion Institute, p.6.

의 조사 성과를 검토한 후에 건축물의 외관을 살피는 정도의 조사를 수행할 수 있다. 이러한 수준의 조사 단계에서는 가치의 기술을 구체적으로 할 수 없기 때문에, 건축물대장의 연대, 구조, 재료, 용도 등의 기본적인 가치 요소와 외관에서 확인할 수 있는 의장적, 경관적 가치 요소가 기록될 수 있을 것이다. 가치를 확인할 필요가 있는 가치 요소를 기록하는 단계로서 가치를 판단하는 단계가 아니며, 건축자산 제도의 기초조사가 여기에 해당한다고 볼 수 있다.

정밀 조사에서는 건축물의 가치를 구체적으로 기술하여, 향후 건축물의 보존 및 활용의 단계에서 가치를 유지·관리할 수 있는 기준이나 근거를 만드는 단계이다. 조사를 시행하는 여건에 따라 조사의 수준이 달라지겠지만, 기초조사에서 기술한 가치 요소 외에 건축물의 이력, 관련 문헌, 도면 등을 확인하고, 건축물의 내·외부의 의장, 구조, 구법, 재료 등에 대하여 현장조사를 시행해야 한다. 또한 소유주나 관계자의 인터뷰, 주변 지역의 현황에 대한 조사를 통해 역사적, 경관적 가치 요소를 확인할 필요도 있다. 이러한 가치 요소를 확인한 후에는 유사한 형식이나 지역의 건축물과 비교하여 가치 요소의 수준을 판단해야 한다. 앞서 언급한 세계유산의 OUV에 명시된 진정성과 완전성의 원칙에 따라 가치의 수준을 확인하여 가치를 판단하고,¹¹⁴⁾ 이를 구체적으로 기술해야 한다. 정밀 조사에서 기록된 가치의 기술은 건축물의 보존과 활용 방법을 결정하는 근거가 될 것이다. 보존과 활용의 방법을 도출하기 위해서는 경제성 등 여러 여건을 고려하겠지만, 반드시 원형을 보존해야 하는 지정문화재의 수준에서부터 흔적이나 복제품, 또는 기록만으로도 충분한 수준까지 다양한 가치의 스펙트럼에 따라 보존이나 활용의 기본적인 방향이 결정될 수 있을 것이다.

이와 같이 기초조사와 정밀조사를 구분하여 각각의 지침이나 매뉴얼을 통해 등록문화재 또는 건축자산 제도에 이용할 필요가 있다. 건축자산 기초조사, 우수건축자산 조사(정밀조사), 등록문화재의 등록심사(정밀조사) 등에서 시행하는 개별 건축물의 조사는 각 사례마다 조사자의 역량이나 조사 여건에 따라 조사 방법과 수준의 편차가 심할 뿐만 아니라 전혀 기본적인 조사의 방법을 따르지 못하는 경우도 비일비재하다. 근대건축물의 가치를 판단하고 이를 활용하여 유지·관리하기 위해서는 기초조사와 정밀조사의 체계를 구축하고, 교육을 통해 일정 수준 이상의 조사가 이루어질 수 있도록 정책적 지원이 필요하다.

114) 진정성과 완전성의 엄밀함이 세계유산의 수준이어야 한다는 의미는 아니다. 조사의 여건에 따라 수준을 조정해야 할 것이며, 진정성과 완전성의 원칙을 고려하여 가치를 확인해야 한다는 의미이다.

□ 가치의 유지 및 관리 모니터링

정밀조사를 통해 가치의 수준이 구체적으로 기술이 되고, 해당 건축물의 가치 요소가 부분적으로라도 보존이 결정된다면, 정밀조사의 가치 기술은 해당 가치 요소의 보존 상태를 관리하고 모니터링하는 데에 기준으로서 역할을 해야 할 것이다. 결국 가치를 판단하고 기술하는 것은 가치를 유지하고 관리하는 것을 목적으로 하기 때문이다.

현행 등록문화재 제도에서는 건축물의 현상변경에 대한 신고의 조건에 대하여 “외관 면적의 4분의 1 이상”으로 규정하고 있다.¹¹⁵⁾ 등록문화재가 갖고 있는 가치와는 관계없이 외벽의 1/4 이상만 관리의 대상을 삼겠다는 규정이다. 이에 따라 건축물 내부의 평면 구성이나 구조체, 의장, 벽난로나 시계탑 등의 부속물 등 문화재로 등록한 핵심적인 가치에 대한 변경이나 심한 경우는 멸실에 대해서 법적 규정으로 관리할 수 있는 방법이 없는 것이다. 등록문화재의 가치를 구체적으로 기술하고, 반드시 보존해야 할 가치를 명시하여 이를 지속적으로 모니터링할 수 있는 시스템이 갖추어져야 할 것이다. 가치가 훼손될 경우에는 재평가와 등록 취소, 지원금 회수 등의 제재 수단도 함께 마련되어야 할 필요가 있다.

우수건축자산 제도에서도 등록대장에 “보전 필요사항(주요 가치)”을 기술하도록 되어 있지만, 이 내용을 관리하는 수준과 방법에 대한 규정이 마련되어 있지 않다. 등록 대장의 보전 필요사항에 기록된 것은 반드시 그대로 보존되어야 하는지, 보전 필요사항에 반드시 보존할 요소는 구분하여 명시를 해야 하는지, 등록대장을 참고로 보존할 사항을 건축위원회 등에서 결정할 것인지 등이 명확하게 규정되어 있지 않다. 또한 우수건축자산의 현상변경 시에 가치의 관리에 대한 고려가 되어 있지 않다. 증축, 개축, 철거 등을 위해 신고하거나 허가하는 단계에서 건축물의 가치를 관리하는 규정은 확인되지 않으며, 실제로 건축위원회에서 현상변경에 대한 설명만으로 우수건축자산의 현상변경 심의와 자문이 이루어지기도 했다. 「한옥등건축자산법」 제15조 제2항에서는 가치를 상실하면 우수건축자산을 취소할 수 있도록 하였지만, 가치를 명확히 규정하고 관리하는 규정은 현재 마련되어 있지 않은 상황이다.

115) 「문화재보호법 시행령」 제33조의 2.

제5장 결 론

□ 근대건축물의 보존과 활용에 대한 관점 논의 필요

스즈키 히로유키는 문화유산의 보존과 활용에 대해 보존적 활용, 활용적 보존, 활용적 개발의 세 가지 유형이 존재한다고 했다.¹¹⁶⁾ 보존적 활용은 정통적인 보존책으로 문화재의 원형 보존에 해당되는 것이고, 활용적 보존은 적극적인 활용을 위해 이전하거나 개조하는 것으로 일본의 메이지무라 등이 해당된다. 마지막으로 활용적 개발은 새로운 것을 만들면서 과거의 이미지를 차용하는 테마파크나 신축 전통상점가 등이 해당된다. 이러한 보존과 활용의 유형은 문화유산의 수준에 따른 관리의 방법론으로서, 선별 대상의 범위와 특성에 따라 제도적으로 보존과 활용의 수준을 규정하고 관리해야 한다.

근대건축물을 제도적으로 관리하기 위해서는 기본적으로는 보존이이 우선되어야 하며, 보존가치가 있는 건축물은 진정성을 갖는 핵심시설로서 우선적인 선별의 대상이 된다. 보존가치는 구체적으로 확인가능한 수준으로 기술되어야 한다. 활용의 수준에 따라 ‘활용적 보존’과 ‘보존적 활용’으로 구분할 수 있을 것이다. 보존을 더 고려한다면 보존적 활용을 선택할 것이고, 보존가치가 그리 중요하지 않거나, 보다 다양한 활용(경제적 이익, 공익)을 위해서라면 활용적 보존을 선택할 수도 있다. ‘보존적 활용’과 ‘활용적 보존’에서는 보존 가치를 관리하는 수준을 명확히 하여 보존 및 활용 계획을 마련해야 할 것이다. 또한, 지역의 경관, 핵심시설의 주변 시설 조성, 특별한 목적(테마파크 등)을 위해서는 활용적 개발을 할 수도 있다. 예를 들

116) 鈴木博之(2001), 「現代の建築保存論」, 王國社, pp.11-17; 우동선(2005), “등록문화재제도와 근대문화유산 목록화 조사보고서”, 「건축」, v.49(12), p.120.

면 건축자산 진흥구역의 건축자산이 아닌 건물에 대해서도 지원을 통해 유사한 경관을 유지할 수 있도록 할 수 있다. 이러한 경우에는 건축물의 보존 가치에 대해서는 논할 필요가 없다.

건축물의 가치는 보존 가치와 활용 가치를 모두 고려할 수 있다. 보존 가치와 활용 가치(부동산 가치 포함)를 통합하여 경제적 가치로 환산하려는 시도도 할 수 있다. 그러나 현존하는 건축물 중에서 지역 또는 공동체에 유의미한 건축물을 선별하는 단계에서는 어떻게 활용할 것인가에 초점을 두는 것이 아니라, 어떤 것을 남기고 보존할 것인가를 결정하는 과정이다. 해당 건축물이 지금까지 지역 또는 공동체에 어떻게 얼마나 유의미한가를 판단해야 하며, 이를 위해 가치의 기준이 필요한 것이다. 이 가치는 활용 가치가 배제된 보존 가치이며, 해당 건축물의 과거를 살펴 보존 여부를 선별하는 것이다. 그런데 모든 건축물은 가치를 갖고 있으며, 절대적인 가치가 아니라 비교 우위의 가치이다. 가치의 유무가 아니라 가치의 수준이 다른 것이다. 가치의 수준은 여러 대상간의 비교를 통한 경험이 축적되어야 확인할 수 있으며, 이러한 가치의 수준은 매우 주관적이고 경험적이며, 상황에 따라 가변적이고 완전하게 공정할 수는 없다. 이 수준은 선별의 목적, 대상의 범위 등 각각의 제도 또는 프로젝트의 여건에 따라 결정될 것이다.

이 연구는 보존 가치의 기준을 중심으로 살폈고, 가치의 수준에 대해서는 다루지 않았다. 가치의 수준은 등록문화재나 건축자산 등 시행 제도의 목적과 대상의 범위를 한정하여 별도로 연구해야 할 것이다. 가치의 수준은 유사한 가치를 갖고 있는 건축물과의 비교를 통해 경험적으로 결정되어야 할 것이다. 영국의 등재건축물(listed buildings)에서 등급에 따라 비율을 정하고 있는 것은 이러한 비교에 의한 선정 대상의 범위를 고려하고 있기 때문이다. 1987년의 기준에서는 전체 등재건축물의 2%와 4%를 상위 등급으로 설정하였으며, 현재는 약 40만 건의 등재건축물을 관리하면서 2.5%와 5.8%로 다소 조정하여 관리하고 있다.¹¹⁷⁾

□ 정책 및 제도 개선 제안

- 등록문화재 및 건축자산 제도의 가치 기준 재검토

본 연구에서는 등록문화재와 건축자산 제도의 가치 기준을 재검토하였다. 등록문화재의 일부 자료를 대상으로 하였고, 건축자산의 경우에는 아직 제도 시행 초기라서 충분한 조사 대상을 확보하지 못하였지만, 가치의 기술 요소에 대한 검토를 통

117) Historic England, Listed Buildings, <https://historicengland.org.uk/listing/the-list/minor-amen-dments/>, (검색일: 2017.7.5.)

해 가치 기준을 도출하고 제안하였다는 점에서 의미가 있다. 본 연구에서 제안한 역사적 가치, 예술적 가치, 기술적 가치, 경관적 가치, 사회적 가치, 문화적 가치로 구분한 가치 기준과 각각의 가치 기준에 해당되는 가치 요소는 등록문화재 재검토 사업이나 건축자산 기초조사를 시행하면서 축적되는 가치 기술에 의해 지속적으로 재검토되고 수정·보완되어야 할 것이다.

- 건축물 가치 조사 매뉴얼 및 지침 제작

근대건축물의 가치 기준과 가치 요소는 다양한 조사를 통해서만 확인되고 범주화 될 수 있으며, 이를 기반으로 개별 근대건축물의 가치가 정당하게 평가되고 유지·관리될 수 있다. 근대건축물의 조사 활동이 보존과 활용을 위해 가장 기본적이고 중요한 단계이지만, 등록문화재나 건축자산 제도에서는 조사 단계의 전문성이 부족하거나 체계적으로 이루어지지 않는 경우가 많다. 특히 본 연구에서 중요하게 다루었던 가치의 기술이 명확하게 이루어지지 못하여, 보존과 활용에서 해당 근대건축물의 가치가 충분히 반영되거나 고려되지 못하는 경우도 많았다.

이러한 문제점을 해결하기 위해서는 등록문화재와 건축자산 제도에서 보존 가치를 유지하고 관리하기 위한 수단으로서 구체적인 가치 기술을 의무화할 필요가 있다. 또한 건축물의 가치를 조사하고 그 성과를 기술하는 방법에 대하여, 지침과 매뉴얼을 제작하여 공유할 필요도 있다. 개략적인 현황을 파악하기 위한 기초조사와 해당 건축물의 가치를 확인하기 위한 정밀조사로 구분하여, 조사의 목적, 순서, 활용 자료, 방법론, 결과 작성 항목, 가치 기술의 수준, 가치 기술 예시 등에 대한 최소한의 기준을 공유해야 할 것이다.

- 보존 가치의 관리 및 모니터링 제도화

근대건축물의 주요한 가치를 확인하고, 등록문화재나 우수건축자산으로 등록하는 것도 중요하지만, 등록 이후 건축물의 가치가 유지되도록 관리하는 시스템이 구축되어야 한다. 등록문화재의 경우에는 해당 건축물의 가치와는 관계없이 외벽의 1/4 이상을 현상 변경하는 경우에만 신고하도록 규정하고 있다. 모든 건축물의 가치가 외관에 있는 것은 아닌 데에도 외관만을 관리하는 규정은 건축물의 가치를 관리하는 올바른 방법이 아니다. 관리대장에 보존할 가치 요소의 수준을 명기하고, 이에 대한 현상변경은 모두 허가사항으로 개정할 필요가 있다. 우수건축자산의 경우에는 가치를 관리하는 규정이 아직 만들어지지 않은 상태이다. 우수건축자산의 등록대장에 반드시 보존해야 할 가치를 명기하고, 이를 관리 또는 모니터링 하는

규정이 신설될 필요가 있다.

- 상시적인 가치 기술과 권고

매년 대학, 연구소, 전문 업체 등에서 시행하고 있는 건축물의 조사, 수리, 연구 용역에 건축물의 가치를 기술하도록 하거나, 학회 차원에서 용역의 성과를 종합하여 건축물의 가치를 명확히 기술하고, 이를 통해 가치가 보존되고 활용될 수 있는 체계를 마련할 필요도 있다. 일본건축학회에서는 1967년 제국호텔의 보존요망서를 시작으로, 2017년 9월 현재까지 193건의 보존요망서를 소유주 및 관리 기관에 보내 건축물의 가치를 보존 및 관리할 것을 권유하고 있다.¹¹⁸⁾ 대부분이 근대건축물에 대한 요망서로서, 소유주는 요망서에 대한 회신을 보내기도 하면서 가치에 공감하고 보존에 긍정적인 호응을 보이고 있다. 이에 따라 매년 요망서의 작성건수가 증가하고 있으며, 최근에는 한 해에 10여 건 이상의 요망서가 작성되어 근대건축물의 가치를 소유자에게 알리는 데에 크게 기여하고 있다. 보존에 힘쓴 소유자에게는 일본건축학회상(업적)을 주기도 한다. 같은 취지로 1982년에는 일본건축학회에서 역사적 근대건축물 소유자에게 건물의 평가와 이해를 호소하는 문서를 보내는 일명 “러브레터 작전”을 시행하여, 다수의 근대건축물을 보존하기도 하였다.¹¹⁹⁾

[표 5-1] 일본건축학회의 보존요망서 발송 건수

연도	발송 건수	연도	발송건수	연도	발송건수
2017(9월 현재)	6	2013	5	2001~2010	57
2016	15	2012	6	1991~2000	31
2015	13	2011	8	1981~1990	28
2014	13	-	-	1967~1980	11

출처: 일본건축학회 홈페이지의 요망서 내용을 확인하여 재작성(<https://www.aij.or.jp/request-form.html>)

문화재청, 국토교통부 등과 대한건축학회 또는 한국건축역사학회 등이 업무협약을 통해 근대건축물의 가치를 다양한 방법으로 조사하여 확인하고, 이를 정부기관이나 소유주와 함께 공유하며 가치에 대한 공감대를 형성한다면 근대건축물의 보존과 활용을 더욱 효과적으로 추진할 수 있을 것이다.

118) 일본건축학회 홈페이지에는 1910년부터 현재까지 작성된 ‘요망서’의 목록이 정리되어 있으며, 이 중 1980년대 이후의 문서는 대부분이 ‘보존요망서’이다. 日本建築学会, “要望書”, 一般社団法人日本建築学会, <https://www.aij.or.jp/request-form.html>, (검색일: 2017.9.15.)

119) 우동선(2005), “등록문화재제도와 근대문화유산 목록화 조사보고서”, 「건축」, v.49(12), pp.120-121; 長谷川直司(2005), “都市景観形成としての歴史的建造物の保存と再生”, 「国総研アニュアルレポート」, (4), p.7.

- 건축도시공간연구소(2014), 「선진국 문화재 보존·관리 규범현황 및 내용에 관한 연구」, 문화재청.
- 경기도(2017), 「경기도 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 수립연구 과업내용서」.
- 국가법령정보센터, www.law.go.kr.
- 국립중앙박물관(1997), 「구 조선총독부 건물 실측 및 철거 보고서 (상)」.
- 국토교통부(2015), 「제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020)」.
- 국토교통부(2016), 「건축자산 기초조사」 실시 가이드라인」.
- 군산시(2016), 「군산시 건축자산 진흥구역(예정) 기초조사」.
- 군산시(2016), 「도시재생선도지역 근대·일반건축물 리모델링 보조사업 가이드라인」.
- 군산시(2017), 「군산시 건축자산 진흥구역 지정계획(안)」.
- 김성도(2016), “등록문화재 법령 개정 추진 현황으로부터 본 근·현대문화재 정책 소고”, 「한국건축역사학회 추계학술발표대회 논문집」.
- 김성조·김영태(2012), “근대건축 문화유산의 보전가치 기준에 관한 연구”, 「대한건축학회연합논문집」, v.14(1).
- 김지현(2017), 「근대건축물 보존의 가치 추정: 소공로일대 건축물들을 대상으로」, 서울대학교 석사학위논문.
- 김진수(2008), “서울시 청사, 사적 지정 앞 ‘기습 철거’”, 한겨레, 8월 26일, http://www.hani.co.kr/arti/society/society_general/306860.html. (검색일: 2017.9.15.).
- 김희진(1994), 「건축의 보존-재활용에 관한 연구」, 서울대학교 석사학위논문.
- 대구광역시 중구(2015), 「2014년 북·서성로 근대건축물 리노베이션 사업백서」.
- 대구광역시 중구(2011), 중구 근대건축물 리노베이션사업 참여자 실무 위원별 평가표.
- 류호철(2014), “문화재 활용의 개념 확장과 활용 유형 분류체계 구축”, 「문화재」, v.47(1).
- 문화재청 홈페이지, www.cha.go.kr.

- 문화재청, 「근대문화유산 등록문화재 분야별 세부 등록기준(안)」.
- 문화재청, 「정책실명제 중점관리 대상사업 사업내역서(근대문화유산 등록문화재 등록기준안 마련)」.
- 문화재청(2017), 「등록문화재 재평가 자료-제2편: 대전 · 충남 · 충북」.
- 박근수(2003), 「한국 근대건축물의 보전관리지침 구성방안 연구: 개화기~1950년까지 건립된 지정 · 등록문화재를 중심으로」, 명지대학교 박사학위논문.
- 박재민 · 성종상(2013), “근대 문화유산의 평가 기준과 상대적 중요도에 관한 연구”, 「한국조경학회지」, v.41(1).
- 박종해(2014), 「근대건축물의 활용을 위한 공간콘텐츠 연구」, 한양대학교 박사학위논문.
- 서울특별시 한옥조성과(2016), 「한옥 등 건축자산 기본계획 수립 과업내용서」.
- 심경미 · 이강민 · 설정임(2013), 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구」, 건축도시공간연구소.
- 심경미 · 임유경 · 강경환(2015), 「건축자산 진흥구역 운영을 위한 주요 쟁점 분석」, 건축도시공간연구소.
- 심경미 · 차주영(2014), 「건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구」, 건축도시공간연구소.
- 심경미 외(2016), 「제1차 건축자산 진흥 기본계획 수립 관련 연구」, 국토교통부.
- 우동선(2005), “등록문화재제도와 근대문화유산 목록화 조사보고서”, 「건축」, v.49(12).
- 유광흠 외(2012), 「지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구」, 건축도시공간연구소.
- 유네스코한국위원회, http://heritage.unesco.or.kr/wh/wh_reg/wh_reg_criterion. (검색일: 2017.9.23.).
- 윤인석(2016), “등록문화재 제도 도입이 근대 유구 보존에 미친 영향에 관한 연구”, 「한국건축역사학회 2016 추계학술발표대회 자료집」.
- 윤인석 외(2007), 「근대 건축문화유산 보존 활성화를 위한 등록문화재 제도개선 연구」, 문화재청.
- 이규철(2010), 「대한제국기 한성부 도시공간의 재편」, 서울대학교 박사학위논문.
- 이근규(1996), 「기존 건축물의 보존여부 판별기준에 관한 연구」, 전국대학교 석사학위논문.
- 이수정(2011), “문화유산 보존원칙 수립을 위한 가치의 정의 및 방법론에 대한 시론적 연구”, 「문화재」, v.44(4).
- 이승진(2000), 「한국 근대건축의 보존과 활용 현황에 관한 연구: 국가지정 사적을 중심으로」, 청주대학교 석사학위논문.
- 이코모스 한국위원회(2010), 「이코모스 현장 선언문집」.

- 이혜민(2003), 「근대건축물의 보전과 활용을 위한 현황에 관한 연구」, 흥의대학교 석사학위 논문.
- 임유경(2017), “프랑스의 LCAP법 제정과 국가건축전략 수립”, 「건축과 도시공간」, v.25.
- 자치법규정보시스템, <http://www.elis.go.kr>.
- 전승재(1999), 「근대건축물 보존에 관한 연구」, 충남대학교 석사학위논문.
- 전종한(2013), “세계유산의 관점에서 본 국가 유산의 가치 평가와 범주화 연구-문화재청 지정 국가 ‘명승’을 중심으로”, 「대한지리학회지」, v.48(6).
- 전종한(2014), “국가 유산 ‘명승’의 조사기록을 위한 가치 범주의 구상-‘문화 경관으로서의 명승’의 관점에서”, 「대한지리학회지」, v.49(4).
- 정이순(2005), 「근대건축물의 보전을 위한 선정기준에 관한 연구-부산의 현존건축물사례를 중심으로-」, 동의대학교 석사학위논문.
- 정종섭 외(2012), 「예비문화재 제도 도입방안 연구」, 문화재청.
- 조인성(2012), 「역사적 건축물의 재생을 통한 공공성 증진에 관한 연구」, 전남대학교 석사학위논문.
- 최장락(2013), 「근대산업유산의 평가 기준에 관한 연구-보존가치 평가 지표를 중심으로-」, 목원대학교 박사학위논문.
- 홍순연(2008), 「근대 건축유산의 보전가치에 따른 활용방법에 관한 연구」, 동아대학교 박사학위논문.
- e-나라지표, http://www.index.go.kr/potal/main/EachDtlPageDetail.do?idx_cd=1667.
- 建築保全センター(2002), 「公共建築物の保存・活用ガイドライン」, 大成出版社.
- 高崎市, <http://www.city.takasaki.gunma.jp/docs/2014011400863/>. (검색일: 2017.6.15.).
- 国土交通省, <http://www.mlit.go.jp/common/001139943.pdf>. (검색일: 2017.6.15.).
- 国土交通省, 「歴史的風致維持向上計画認定状況について」, http://www.mlit.go.jp/toshi/rekimachi/toshi_history_tk_000010.html. (검색일: 2017.6.15.).
- 奈良市役所, 「奈良市」, <http://www.city.nara.lg.jp>. (검색일: 2017.6.17.).
- 東京都都市整備局, 「歴史的景観の形成」, http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchi/ku/keikan/machinami_09.html. (검색일: 2017.6.15.).
- 鈴木博之(2001), 「現代の建築保存論」, 王国社.
- 名古屋市, <http://www.city.nagoya.jp>.
- 名古屋市, 「身近な歴史的建造物の「登録」「認定」制度」, <http://www.city.nagoya.jp/kurashi/category/11-2-12-2-0-0-0-0-0-0.html>. (검색일: 2017.6.15.).
- 文化庁, <http://www.bunka.go.jp>.
- 文化庁, 「歴史文化基本構想」について, <http://www.bunka.go.jp/seisaku/bunkazai/rekishibunka/>. (검색일: 2017.9.15.).

- 文化庁文化財部(2012),「歴史文化基本構想」策定技術指針」。
- 文化庁 文化財部 伝統文化課 文化財保護調整室,「歴史文化基本構想」策定ハンドブック」。
- 社団法人日本建築学会(2007),「建造物の評価と保存活用ガイドライン」, 社団法人日本建築学会。
- 西尾 敏和 외(2014), “富岡製糸場の産業遺産の価値評価と観光まちづくりに関する検討”, 「日本建築学会計画系論文集」, v.79(705).
- 辻雅之(2014), “登録文化財を活用した地域拠点形成と歴史まちづくり : 登録プロセス、メリット、まちづくりネットワークの視点から”, 「創造都市研究e」, vol.9(1).
- 垣内 恵美子 외(2011),「文化財の価値を評価する：景観・観光・まちづくり」, 水曜社。
- 日本建築学会, “要望書”, 一般社団法人日本建築学会, <https://www.aij.or.jp/request-form.htm>. (검색일: 2017.9.15.).
- 地村邦夫(2011),「登録文化財の現状と今後の展開」。
- 長谷川直司(2005), “都市景観形成としての歴史的建造物の保存と再生”, 「国総研アニュアルレポート(4)」。
- (2003), “一般と専門家の価値の共有が重要”, 「日経ア-キテクチュア」, v.737.
- (2009), “21世紀型建築保存を考える”, 「日経ア-キテクチュア」, v.907.
- AMF, http://www.amf.asso.fr/document/index.asp?DOC_N_ID=24129&TYPE_ACTU=0. (검색일: 2017.5.23.).
- Ann Falkner(1977), 「Without our past?: A Handbook for the Preservation of Canada's Architectural Heritage」, University of Toronto Press.
- Bernard Toulier(1997), 「Mille monuments du XXe siècle en France, Paris : éditions du patrimoine」。
- Council of Europe Committee of Ministers, https://www.culturanorte.pt/fotos/editor2/1991_recomendacao_n%C2%BA_r_91_13_sobre_a_protecao_do_patrimonio_arquitetônico_do_seculo_xx-conselho_da_europa.pdf. (검색일: 2017.9.15.).
- DAMHB, Inspectorate of Ancient Monuments and Historic Buildings.
- Department for Culture · Media and Sport(2010), Principles of Selection for Listing Buildings, Department for Culture, Media and Sport.
- DOCOMOMO US, How to evaluate modern, <http://docomomo-us.org/explore-modern/explore-the-register/how-to-evaluate-modern>. (검색일: 2017.6.17.).
- Historic England, Listed Buildings, <https://historicengland.org.uk/listing/the-list/minor-amendments/>. (검색일: 2017.5.15.).
- John Delafons(1997), 「Politics and Preservation: A policy history of the built heritage 1882-1996」, Spon Press.
- Jokilehto · Jukka(2008), The World Heritage List. What is OUV? Defining the Outstanding Universal Value of Cultural World Heritage Propertieshendrik

Bäßler verlag.

Kayo Murakami(2017), “A New Heritage Conservation Policy and Issues in Japan”, 「동아시아 전통마을의 지속가능성을 위한 보전 정책과 과제」, 건축도시공간연구소 & 한국건축역사학회.

National Park Service, National Historic Landmarks Program, <https://www.nps.gov/nhl/index.htm>. (검색일: 2017.6.17.).

National Park Service, National Register of Historic Places, <https://www.nps.gov/nr/>. (검색일: 2017.6.17.).

Randall Mason(2002), “Assessing Values in Conservation Planning: Methodological Issues and Choices”, Assessing the Values of Cultural Heritage, The Getty Conservaion Institute.

Steven Tiesdell, Taner Oc & Tim Heath(1996), Revitalizing Historic Urban Quarters, Architectural Press.

Susana Mourato & Massimiliano Mazzanti(2002), “Economic Valuation of Cultural Heritage: Evidence and Prospects”, Assessing the Values of Cultural Heritage, The Getty Conservaion Institute.

Un nouveau label pour le patri patrimoine architectural contemporain, 4 avril 2017, <https://www.architectes.org>.

Wayne O. Attoe(1979), “Historic Preservation”, An Introduction to Urban Planning, McGraw-Hill Book Company.

World Heritage Center(2016), Operational Guidelines fir the Implementation of the World Heritage Conservation.

Value Criteria of Modern Buildings for Preservation and Utilization

SUMMARY

Lee, Geauchul
Lee, Min Kyoung

The process of deriving the value criteria of cultural heritage including modern architectural heritage has been done through many discussions over a long period of time. The OUV (outstanding universal value) of World Cultural Heritage has been revised several times since 1972, focusing on the historical, artistic, scientific and anthropological viewpoints and has been based on authenticity and integrity. Since 1944, the selection criteria for the UK's listed buildings have been classified into loose grades according to their importance. The standards of selection and value judgment have been gradually specified, and currently detailed criteria are divided into legal standards and general principles. In addition to the value standards of these systems, we have also been discussing values in various fields of studying and managing cultural heritage.

The reason why these various value standards are discussed is basically because of the attributes of the value standards. The value is based on the subject's subjective opinion, even if some objective reasoning follows. Therefore, various criteria of value can be suggested according to the level of the age, area, experience and intellectual reflection, and the consensus is changed through the

process of discussion. It is the process of persuasion and compromise according to new opinions and situations according to the change of society. The value criteria is variable depending on the region, object, and members of society.

Although the value criteria of buildings are subjective and the division is ambiguous, various systems are operated through various discussions and social agreements. This is because we have spent a lot of time evaluating and adjusting the value of the case through investigation and analysis. Although time and budget can be much more intensive, less rigorous, or trial and error may occur, empirical methodologies that derive value criteria through research can be a reasonable way to create value criteria for complex and diverse modern buildings. In countries such as Japan, England, and France, a survey was conducted for a long time before implementing the system. Through these surveys, criteria for selecting preservation objects were established and the system was implemented. In addition, the value criteria were continually supplemented or revised while operating the system. The value standards of buildings are not definite but can be seen as the process of recognizing new values or adjusting the level of values through continuous investigation.

The value that cultural heritage holds socially and culturally is the preservation value, and the economic utility obtained by using cultural heritage is the utilization value. Utilization value is the future value that can not be confirmed at the stage of selecting the object because it judges the value using cultural heritage or assuming such situation. Conservation value, on the other hand, is the value of the present completion that the cultural heritage has had from the past and is now identifiable. Therefore, at the stage of selecting the objects to be preserved or utilized, the first thing to be considered is the preservation value that is currently held. Of course, in order to ultimately select the object, the economic feasibility should be considered together with the utilization value as the future value, but the sufficient condition of the selection object is the preservation value. Utilization value will be a tool for judging how much profit can be generated when conducting a specific project for selected cultural heritage. Utilization value divided into economic value is useful value at the stage of reviewing investment cost, scale and method of business.

In this study, value elements of modern architecture were derived from the value description of registered cultural properties and architectural assets, which are related to modern architecture, and categorization was done by value criteria. The suggestion of this value criteria is a provisional proposal through a review of the value statement confirmed in this study. If the value description of modern architecture is accumulated through the re-evaluation of the registered cultural property and the basic survey of the architectural assets, it will be possible to derive more diverse value elements and to propose a more faithful and universal value criteria.

〈The value criteria and value elements of modern architecture proposed in this study〉

Classification		Contents				
value criteria	historical value	aesthetic value	technological value	landscape value	social value	cultural value
value element	person(group) event	style design	structure mechanics material	urban context location environment (natural)	local history local symbol use	intangible and tangible cultural heritage

There are six criteria of proposed value, historical value, aesthetic value, technical value, landscape value, social value, cultural value. Each value criterion independently includes value elements, but when setting the value criteria for the operation of the system or the related business, it may be selected or integrated according to the purpose and scope of the object. Descriptions of the value of individual buildings may not correspond one-to-one with the proposed value criteria. The value criteria is a category and a means to be considered in the process of describing the value of a building, and it is not meaningful to describe the building by value criteria. In order not to exclude valuable buildings, the process of judging the value will be the task of recording the level of the value element and the level of the value element in detail.

Keywords :

Value Criteria, Value Element, Value Assessment, Modern Building, Architectural Asset, Registered Cultural Property, Architectural Heritage

부록. 근대건축물 가치 기준 관련 논의

Appendix

1. 근대건축물의 가치 기준에 대한 전문가 인터뷰
 2. 근대건축물의 가치 기준에 대한 제도 관계자 인터뷰
 3. 「한옥등건축자산법」의 우수건축자산 가치 기준에 대한 전문가 의견
-

1. 근대건축물의 가치 기준에 대한 전문가 인터뷰

- 대상 : 근대건축 관련 학계 전문가 8인
- 조사방법 : 면담 인터뷰

□ 조재모 (경북대학교 교수, 2017년 1월 10일)

- 근대건축물의 가치 기준 연구에 대한 의의 및 지향점
 - 연구에서 주요하게 살펴보고자 하는 가치 '기준'의 목적점을 분명히 할 필요가 있음
 - 멸실방지인지? 지원대상선정에 대한 가치인지?
 - 현재 「문화재보호법」 및 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에서 명시하고 있는 등록문화재 및 우수건축자산의 가치 기준이 모호하기는 하지만, 구체적이면 획일화될 우려가 있으므로 이에 대한 고민이 필요함
 - 또한, 근대건축물의 경우 다양한 구조와 유형으로 인해 가치에 대한 구체적인 판단기준 설정이 어려움
 - 현재 「문화재보호법」 및 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 등 '보존'과

‘활용’ 양단의 가치를 지향하는 법 체계가 존재하는 상황에서, 가장 필요한 것은 이 두 법체계가 충돌, 타협하면서 현실에서 작동하는 구체적인 양상을 모니터링하면서 구체화해나가는 것임

- 근대건축물의 활용 가치 및 사례

- ‘활용가치’는 활용방안, 도시적 맥락 등 다양한 요인에 의해 유동적인 상태로 존재
- 가치를 정의하기 보다는 활용에 있어서 ‘가치’가 어떻게 반영되는지 살펴본 후 포괄적 가이드라인으로 정리하는 것이 적합할 것으로 판단됨
- 대구광역시는 2014년부터 중구청에서 국토부 도시활력증진지역개발사업의 일환으로 ‘북서성로 근대건축물 리노베이션 사업’을 진행하고 있음
- 건축물 소유자 또는 임대인(5년 이상) 신청 → 심사(신청 시 제출한 도면 심사)를 통해 지원 승인 → 준공 후 현장심사를 통해 지원금 확정
- 2014년 7개 건축물 리노베이션, 하지만 2014년에는 건축물 대수선 이전까지 의 범위를 행할 때에는 전문 건축사를 통해 진행되지 않아 기존 건축물에 대한 이해가 없는 상태로 계획된 부분이 있음
- 2015년에는 2014년의 문제점을 개선하기 위해 심의위원회와 별도로 실무위원회(5인)를 조직 및 운영하여 건축주와 건축사의 협의를 통해 건축물별로 가이드라인을 작성하여 리모델링을 진행하였음
- 2016년에는 예산의 문제와 사업부서의 변경 등으로 인해 실무위원회 없이 심의위원회만 조직 및 운영되고 있음
- 연구 사례 검토 시 본 사업의 진행방식에 대한 내용을 검토해 볼 필요가 있음
- 근대건축물 보존 및 활용과 관련하여 조극래 교수(대구 가톨릭대학), 권상구(대구 신택리지, 시민운동), 김주야 박사 등을 통해 실무적인 내용에 대한 자문이 가능할 것임

□ 윤인석 (성균관대학교 교수, 2017년 1월 11일)

- 현행 근대건축물 관련 제도의 가치 기준에 대한 적정성
 - 가치 기준에 대한 규정은 대체로 적정함
 - 등록문화재의 경우 십수년간 운영해 오면서 현행의 기준에 따른 선정과 관리의 틀이 확립됨
- 근대건축물의 보존가치와 활용가치에 대한 의견

- 보존 가치는 “기념해야 할 것”으로서의 가치와 “기억하며 교훈으로 삼아야 할 것”으로서의 가치라는 두 가지 분류가 가능
- 가치 기준에 대한 논의보다는 근대건축의 활용사례에 대한 논의가 더욱 시급
- 등록문화재의 활용 사례를 유형별로 분류하여 평가하고, 향후 활용 방안을 연구하는 방향이 바람직하다고 판단됨
- 국내외 참고사례
 - 삼례역 예술촌, 인천 조계지역(팟알, 빙고, 관동 갤러리, 상춘재 등), 수원 행궁동(갤러리 눈, 마을 르네상스 사업지), 부산 동아대학교 박물관 등
 - 손장원 교수, 인천 중구청 서유진, 대전광역시 이희준 박사, 경성대 강동진 교수, 동아대 김기수 교수 등이 활용 사례에 대한 조언 가능

□ 송석기 (군산대학교 교수, 2017년 1월 11일)

- 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률의 가치 평가 기준
 - 「한옥등건축자산법」에서 가치 구분의 목적이 명확하지 않음
 - 물리적 건축 환경 뿐만 아니라, 역사적 사건, 인물 등 사회문화적 가치 등이 포함되어 매우 다양한 가치를 기준으로 삼고 있음
 - 가치 구분의 목적을 명확히 규정한 후에, 그에 따른 가치의 기준을 검토해야 할 필요가 있음
- 근대건축물의 활용 가치 기준
 - 가치 기준을 보존 가치와 활용 가치로 구분할 필요가 있음
 - 활용 가치는 건축자산의 위치, 주변과의 관계, 용도 및 규모 등 부동산적 가치가 주요한 기준이 될 수 있음
 - 근대건축물의 활용에서 소유자 또는 지자체가 대상 건축물을 활용하고자하는 의지, 정책, 기본 방향 등이 성패를 좌우할 가능성성이 높음
 - 따라서 활용 가치를 판단하는 데에 있어, 활용 계획을 평가하는 방안을 적극 고려해 볼 필요가 있음

□ 안창모 (경기대학교 교수, 2017년 1월 11일)

- 근대건축물의 가치 기준
 - 문화재의 가치는 기본적으로 희소성에 근거함
 - 근대는 대량생산의 시대로서 근대건축물 역시 다양한 형식으로 대량생산되

어 전해지고 있음

- 현존하는 근대건축물은 일부이긴 하지만, 문화재로서의 희소성을 선별해야 하는 과정이 필요
- 현존하는 근대건축물의 집합적 가치를 중요하게 볼 필요가 있음
- 근대건축물 관련 제도와 건축자산 제도
 - 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에서 규정하고 있는 건축자산 진흥구역은 근대건축물의 집합적 가치를 보존할 수 있는 제도
 - 집합적 가치에 대한 평가와 함께 이 제도의 시행이 적극적으로 추진될 필요가 있음
 - “서울미래유산” 제도는 특별한 지원혜택이나 제약사항이 없는 제도
 - 예비 문화재로서의 등록문화재 제도와 인증과 홍보를 위한 “서울미래유산” 제도 사이에서 건축자산 제도가 어떠한 역할을 해야 할지 고민해야 함
 - 장기적으로는 등록문화재 제도가 건축자산 제도로 합쳐질 필요가 있음
 - 따라서 활용 가치를 판단하는 데에 있어, 활용 계획을 평가하는 방안을 적극 고려해 볼 필요가 있음
- 근대건축물 관련 제도와 건축자산 제도
 - 지역별 근대건축 전문가와의 인터뷰가 본 연구에서는 반드시 필요함
 - 제주국제대학 양상호 교수, 전남대 천득염 교수, 목포대 김지민 교수, 조선대학교 신웅주 교수, 한국역사문화정책연구원 김란기 연구원, 한라대학교 최재석 교수, 충남대학교 이정수 교수, 배재대학교 김종현 교수 등

□ 김정동 (목원대학교 명예교수, 2017년 1월 13일)

- 등록문화재 제도의 가치 기준
 - 처음 등록문화재 제도의 기획에서는 준공 30년 이상의 건물을 대상으로 추진 했으나, 대상 건축물이 너무 많다는 기재부의 반대로 50년을 기준으로 삼았음
 - 등록문화재 제도의 제정 과정과 현재까지의 변천은 『문화재청 50년사』의 내용이 참조가 됨
 - 근대건축물의 멸실을 막기 위해 수년간의 노력을 통해 문화재청과 기재부를 설득하여 등록문화재 제도를 시행하였으나, 현재까지도 주민 또는 전문가와의 논의없이 개발을 위해 근대건축물을 철거하는 사례가 발생하고 있음

- 근대건축물의 가치 기준도 중요하지만, 멸실 방지에 노력이 필요
- 근대건축물의 활용 사례
 - 백인제 가옥, 상암동 일제강점기 균대 관사(안창모 교수) 등은 현재의 시점에서 근대건축물을 보존하고 활용하는 훌륭한 방법론을 갖고 있음에도 불구하고, 주민 또는 관할 관청과 수많은 갈등을 겪을 수 있으며 대부분의 경우 좋은 결말을 맺기 어려운 상황을 잘 보여줌
 - 상공회의소(등록문화재) 등 대전의 근대건축물의 보존과 활용에 대해서는 고윤수, 안준환(이상 대전시립박물관), 이희준 박사, 이상희, 이기욱(이상 대전발전연구원) 등의 인터뷰를 통해 확인할 필요가 있음

□ 우동선 (한국예술종합학교 교수, 2017년 1월 13일)

- 현행 근대건축물 관련 제도의 가치 기준에 대한 적정성
 - 현행 제도에서는 가치에 대해 다소 애매모호한 표현으로 규정되어 있음
 - 가치의 정의가 무엇이고, 가치의 수준에 대한 해석이 근대건축물의 가치를 판단하는 관계자마다 다를 수 있음
- 근대건축물의 보존가치와 활용가치에 대한 의견
 - 근대건축물은 전통건축물과 달리 다종, 다양, 다량을 특징으로 하고 있어, 가치에 대한 연구가 더욱 어려울 것으로 예상됨
 - 근대건축물의 가치는 절대적 가치가 아니라 상대적이고 개별적인 가치로 생각되기 때문에, 이 연구의 결론으로 구체적인 가치 기준을 도출하기는 어렵다고 판단됨
 - 근대건축물의 가치가 얼마나 다양할 수 있을 것인지를 논의하고, 다양한 가치의 공통적 특징 등의 의미를 확인할 수 있을 것으로 기대됨
 - 근대를 바라보는 다양한 시선과 근대건축물의 가치를 효과적으로 정리하여, 근대건축물 가치 기준의 개념 정립을 위한 밑바탕이 될 수 있기를 기대함

□ 주상훈 (한국문화재정책연구원 선임연구원, 2017년 1월 17일)

- 근대건축물의 가치 기준
 - 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 규정되어 있는 건축자산, 우수건축자산, 건축자산 진흥구역에 대해 각각 가치 기준의 설정이 필요
 - 건축자산과 우수건축자산은 「문화재보호법」과 관련된 문화재적 가치보다는 건축 형태 및 공간에 대하여 판단할 수 있는 기준을 주된 가치로 한 후에, 그

일부로서 문화재적 가치가 연계되는 방향으로 구별될 필요가 있음

- 건축자산 진흥구역 관련 제도의 사례
 - 건축자산 진흥구역은 일본의 “문화적 경관”이나 “전통적인 건물군 보존지구”, 중국의 “풍경명승구” 제도를 참고할 필요가 있음
 - 일본과 중국의 제도와 같이 보존 · 관리 · 활용 계획의 수립을 전제로 하고 그 계획에 대하여 가치를 판단하는 방법이 적절할 것으로 판단됨
 - 건축자산 진흥구역의 가치 기준은 이러한 프로세스에서 보존 · 관리 · 활용을 위한 구체적인 계획의 효과를 판단할 수 있어야 함
 - 영국의 English Heritage에서 구분하는 Historic Environment를 참고할 필요가 있음: Scheduled Monuments, Listed Buildings, Conservation Areas, Protected Wreck Sites, Registered Parks and Gardens, Registered Battlefields
 - 특히 Scheduled, Listed, Registered 등의 구분 명칭에 주목하여, 대상의 유형과 가치의 수준에 대한 논의를 참고할 수 있음

□ 박경립 (강원대학교 교수, 2017년 4월 24일)

- 근대건축물의 보존 가치와 활용 가치
 - 미네apolis의 벽돌 건축물 사례(1983): 내부 완전히 철거하고 벽돌조 외벽은 그대로 유지, regeneration 사례의 매우 이른 사례이고 “space in space”的 보존과 활용 사례 참고
 - 물리적 수명과 사회적 수명 중 어느 한 가지가 한계에 이를 경우에는 sustainability를 고려해야 하고, 보존을 하기 위한 활용의 측면도 고려할 필요가 있음
 - 춘천문화원(전 강원도지사 공관)과 춘천시청의 계획 사례: 보존의 대립과 갈등
 - 미네소타 교회+시청사의 좋은 사례 참고 필요
 - 태능+선수촌: 고대와 근현대의 중첩-->결정보류
 - “근대문화유산 30선”(2004): 유명 big architecture 외의 지역 자산 포함 사례
- 보존 및 활용의 범위: 시기, 공간
 - 건축물을 포괄하는 장소성(경관) 고려 필요
 - 1950-70년대가 보존의 사각지대, 시대적 연속성을 보존할 필요가 있음
 - 강원도 춘천의 어린이 회관(김수근): 30년이 되지 않았지만 등록문화재로 관리

- 인물, 사건 등을 기억 또는 기념하는 공간을 보존할 필요
- vernacular architecture(영국, 출판예정)에 소개된 너와집의 사례 참고 필요
- 시기별 검토+건축물의 장소성 고려

2. 근대건축물의 가치 기준에 대한 제도 관계자 인터뷰

- 대상 : 국토교통부 건축문화경관과, 문화재청 근대문화재과, 한국문화재정책연구원
- 조사방법 : 면담 인터뷰

□ 국토교통부 건축문화경관과 (복상규 사무관/주현철 주무관, 2017년 5월 15일)

- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 명시된 건축자산 조사대상 선정 기준의 명확화 필요
 - 현재 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 의한 시행계획 수립을 위해 서울특별시, 경기도 등의 광역지자체에서 건축자산 기초조사를 시행하고 있으나, 건축자산에 대한 개념 및 범주 설정 방법론이 명확하지 않아 조사대상 선정하는데 있어 어려움을 겪고 있음
 - '16.03에 배포되었던 '건축자산 기초조사 실시 가이드라인'의 기초조사 대상은 포괄적으로 정의되어 있어, 현재 건축자산 기초조사를 시행하고 있는 지자체 담당자의 의견청취를 통한 가이드라인의 수정 필요
- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」의 개정에 대한 계획
 - '17.03에 건축자산 진흥 시행계획 수립 시기와 관련하여 개정(안)을 발의하였고, 현재 계류 중에 있음
 - 문화재청에서 「문화재보호법」에 의한 '등록문화재 제도'의 확산을 위해 '지방 등록문화재 제도'에 대한 신설 등 근대건축물을 보전 및 활용하기 위한 법제 도적인 움직임이 있는데, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」과 충돌되지 않는 원활한 운영을 위해 상호 협의를 통한 방안 마련이 필요
 - 본 연구 성과를 통해 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에서의 건축자산에 대한 명확한 범주 설정을 위한 기초 자료가 마련되었으면 함

□ 문화재청 근대문화재과 (안형순 과장/신동렬 사무관/김용희 사무관/이용준 전문위원, 2017년 5월 26일)

- 등록문화재 제도의 개정안: 「문화재보호법」개정안
 - 현재 개정안이 국회 심의 대기중임
 - 크게 세 가지의 개정안: 시·도 등록문화재 제도 도입, 사적 지정 범위 내 성격이 다른 건축물에 대해 별도의 등록문화재 등록 가능, 등록문화재의 정기조사(5년마다)
 - 중장기적으로는 등록문화재 관련 법령을 「문화재보호법」에서 분법하는 방안을 고려하고 있음
 - 현재 <근현대 문화유산 보전 및 활용 관련 법령 체계개선 연구>를 한국문화재정책연구원에서 수행중
- 등록문화재와 건축자산의 가치 기준
 - 등록문화재는 보전을 중심으로 관리하는 제도이나, 건축자산은 활용을 위한 제도로 이해됨
 - 건축자산의 가치 기준은 문화재와는 다른 기준이어야 할 것
 - 건축자산 제도는 등록문화재와 대상, 선정 기준(가치 기준) 등이 매우 유사함
 - 단기적으로는 두 제도의 명확한 경계가 필요함
 - 중장기적으로는 중복되는 대상에 대하여 제도의 통합을 고민할 필요도 있음

□ 한국문화재정책연구원 (주상훈 선임연구원/임초롱 선임연구원, 2017년 6월 13일)

- <근현대 문화유산 보전 및 활용 관련 법령 체계개선 연구> 용역의 방향
 - 등록문화재와 예비문화재 제도를 <문화재보호법>에서 분법하여 독립법화에 초점
 - 현재 시·도등록문화재 제도를 신설하는 <문화재보호법> 개정안이 국회에 계류중
 - 등록문화재의 유효성을 높이고, 예비문화재 제도를 법제화: 예비문화재 제도는 2012-2013년에 <문화재보호법> 개정으로 시도했으나 좌절됨
 - 가칭 <근현대 문화유산의 보전 및 활용에 관한 법률>
 - <문화재보호법>에서 분법된 법률은 <매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률>(2010), <문화재 수리 등에 관한 법률>(2010), <무형문화재 보전 및 진흥에 관한 법률>(2015) 뿐임
 - 등록문화재는 50년 연한을 유지하고자 하고, 예비문화재도 아직 미정이나 연한을 두려고 함

- <문화재 분류체계 구체화 연구> 용역의 방향
 - 국가지정 문화재의 가치 요소를 확인하여, 분류 위계상 정합성 검토: 가치 기준을 중심으로
 - 2016년의 <문화재 분류체계 연구>의 하위 구분의 세분화에 중점
 - 예비문화재 성격의 제도는 ‘일반동산문화재’, ‘매장문화재’, ‘국외소재문화재’ 등이 비지정문화재로 관리되고 있음
- 등록문화재 제도의 건축물 가치 기준
 - 등록문화재와 건축자산의 구분이 필요함
 - 현재는 두 제도가 서로의 영역을 확장하여 유사한 방향으로 개정을 진행
 - 어느 정도 시간이 지난 후에는 차별화 전략이 필요: 등록문화재는 보존을 강하고, 건축자산은 활용을 강화하는 방향이 바람직
 - 경제적 가치는 개별 대상의 심의과정에서 활용계획을 심사로 판단 가능: 가치 판단보다는 지원의 기준에 대한 기준
 - <근대문화유산의 분류방안>(2013, 국립문화재연구소)의 분류와 기준이 참고 가 될 수 있음

3. 「한옥등건축자산법」의 우수건축자산 가치 기준에 대한 전문가 의견

- 기간 : 2017년 5월 23일(화) – 2017년 5월 31일(수)
- 대상 : 한옥 및 근대건축 관련 학계 전문가 32인
- 조사방법 : 서면 자문

□ 강동진 (경성대학교 도시공학과 교수)

- 기술적 가치와 심미적 가치에 대한 고려가 가능하며, 기준 정의에 포함될 수도 있을 것으로 판단됨.
- 기술적 가치
 - 순수한 건축기술과 관련된 내용.. 구조적, 설비적, 재료적..
 - 또한 지역주민에 의한 특별한 기술적 의미가 부가된 것이라든지...
 - 구조물도 포함할 수 있음(댐, 교량 등)
- 장소적 가치
 - 이미 사라진(해체된) 건축물의 터 등의 장소성이 강하게 부각되는 건축물 터
 - 또한 건축 자체는 뛰어나지 않지만 총체적인 지역적 장소성이 강한 경우

□ 강영환 (울산대학교 건축학부 교수)

- 건축자산으로서 한옥의 가치 중에 중요한 것은 건축계획, 재료 및 구법 등 건축적 가치라고 볼 수 있음.
- 하지만, 이를 역사적, 경관적, 예술적, 사회문화적 가치로 규정한다면 건축적 가치는 포함되기 어려운 측면이 있음.
- 예를 들어 독특한 배치나 공간구성 등을 한옥의 가치를 평가하는 중요한 요소이나 어느 항목에도 포함되지 않음. 현재는 예술적 가치 안에 건축기술이라는 용어로 설명하고 있으나 이를 '예술'로 대표하기에는 무리가 있음. 따라서 이에 '예술적 가치'를 '기술, 예술적 가치' 또는 '예술적, 건축계획적 가치'로 바

꾸는 것이 적절할 것임.

□ 고영훈 (경상대학교 건축학과 교수)

- 법률에 명시된 건축자산의 가치에 대한 내용은 충분히 잘 언급되어 보완할 여지는 없으나, 최근 한옥의 사회문화적인 측면에서 보존과 활용에 대해서는 좀 더 신중할 필요가 있음.
- 예를 들어 전통고택을 체험형 민가로 이용하게 하는 경우, 숙박 체류하는 이용자의 편의를 위해 샤워시설, 냉난방과 보온을 위한 설비시설, 창호설치 등 문화재의 원형에서 다소 멀어지는 경우와 또 당초에 없던 주변 건축물 신축, 주차장 설치 등은 허용과 제한을 신중히 검토해야 할 것으로 보임.
- 별도로 한옥 재현단지 조성은 필요하나 가능한 부지의 자연경관을 훼손하지 않는 범위 내에서 개발할 필요가 있고, 전통건축의 특성이 가능한 주변의 자연 재료를 건축 재료로 사용하는 점에 있으므로 친환경 특히 생태건축의 관점에서 접근하는 것이 필요하고, 높고 넓은 기와지붕과 굵고 보기 좋게 치목된 고급 사대부 주택만이 전통 건축이라는 것에서 벗어나야 한다고 생각함.

□ 김기주 (한국과학기술대학교 건축학과 교수)

- 당대에 가장 일반적인 건축에 대한 재조명이 필요할 것으로 생각됨.
- 우수한 것에 초점을 맞추다보면 일반적이고 보편적인 것은 사라지게 될 우려가 있음.
- 1950년대~1970년대 서울에서 가장 일반적인 주거형식은 집장사들이 지은 1층 혹은 2층의 단독주택이었는데, 이러한 단독주택을 찾아보기 어려움. 경제적 논리에 의하여 80~90년대 2~3층의 연립주택이나 다세대/다가구 주택들로 대치되었기 때문이며, 또한 이들 연립주택이나 다세대/다가구 주택은 이후 재건축을 통하여 빠르게 아파트로 대치되어 가고 있음.
- 이러한 과정에서 주의해야 할 것은 가장 일반적이고 보편적인 건물, 즉 당대의 특징을 가장 잘 보여주고 있는 건축자산이 사라지고 있다는 점으로, 오히려 오랜 시간이 지난후에는 특정적인 일부 건물만 남아 마치 그 시대를 대표하게 될지도 모름.
- 따라서 당대를 대표하는 가장 보편적인 건물, 즉 집장사들에 의한 건물도 건축자산으로 중요하게 다룰 필요가 있을 것이라 생각됨.

□ 김명선 (선문대학교 건축사회환경학부 교수)

- 대부분류된 건축자산 세 유형의 중분류 기준의 성격이 각각 다르므로 조정이 필요하고, 특히 건축물 유형의 중분류는 좀 더 세분화되어야 할 것으로 생각함.

□ 김주야 박사

- 우수건축자산의 가치(제7조제1항 관련)를 규정하였음에도 불구하고 여전히 우수건축자산으로서 가치를 판단하는 방식이나 필요성이 인식되지 못하고 있음. 즉 가치판단을 하고 발굴하고, 보전할 수 있는 주체(주민, 지자체, 혹은 특정 무엇)가 필요함.
- 기존의 위원회와 같은 방식(건축자산의 가치를 잘 알지 못하는 위원들이 심사하고 지원금액을 결정, 이것은 위원의 역량이 아니라 시스템의 문제이다)으로는 가치를 판단 할 수 도 없고 보전 활용의 방향성을 제시할 수 도 없음. 우수건축자산은 각각의 고유성이 있으므로 우수한 것이므로 각각의 고유성(가치)을 판단하는 것이 시급함.
- 한옥 등 건축 자산의 진흥을 위해서는 현행건축법을 적용하는데 있어 지역의 자체적인 적용이 가능한 가이드라인 수립이 필요함. 현재 건축허가 담당자에 따라 각기 다른 방식으로 적용하여 보전, 활용 공사가 끝난 후 준공이 되지 못하고 지연되는 경우가 많이 발생하고 있음.

□ 김지민 (목포대학교 건축학과 교수)

- [별표1] 우수건축자산의 가치 구분 4가지 중 예술적 가치와 사회문화적 가치는 너무 포괄적이고 학술적임.
- 예술적 가치는 그 내용이 모두 건축에 직접적으로 관련 된 것이므로 건축적 가치로 하는 것이 좋을 것으로 판단되며, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」의 취지에 걸맞도록 '저명한 설계자·기술자 등과 관련 되었거나'의 내용은 삭제가 바람직함. 저명하다는 객관적 평가가 어렵고, 그들의 작품 모두가 우수한 것은 아니기 때문임.

□ 김태영 (청주대학교 건축학과 교수)

- 청주 구도심에는 2010년 현재(2015년도 이에 준함) 5층 이하 98.5%, 3층 이하 86.5%로 저층 건축물이 도심 경관의 대부분을 차지하면서, 타 도시에 비하여 낮고 두터운 군집 형태를 이루고 있음. 다른 어떠한 역사도심에서 볼 수 없

는 중요한 도심경관자원이라 할 수 있는데, 이러한 도심의 광범위한 특징에 대해서는 어떠한 법에서 관리가 가능하며, 본 법률의 '경관적 가치'에 적용할 수 있는지 구체적인 판단 기준이 필요함.

- 도심공동화 현상 속에서도 꾸준히 지속되고 있는 옛 업종은 쇠퇴하여 가고 있는 도심 상권을 그나마 활성화시키는데 기여하고 있음. 지속되고 있는 업종의 장소 및 건축물, 혹은 과거의 업종이 부활된 장소 및 건축물에 대하여, '사회문화적 가치'의 경제적 효과를 증대시킬 수 있는 항목에 적용 가능할 것이라 생각함. 상권 활성화를 위해 지속되고 있는 업종에 대한 구체적인 언급이 법률 조항에 추가되는 것에 대해 검토 필요함.
- 최근에 자주 이야기에 오르내리고 있는 신한옥과 하이브리드형 한옥이라든가, 한옥의 재료와 공법 및 시스템에 의한 한옥 등의 건축 미래자산에 대해서는 본 법안에서 어떻게 다루고 있는지 구체적인 내용이 마련되었으면 좋겠음.

□ 김현숙 (전북대학교 도시공학과 교수)

- 건축자산에 대한 관련 공무원의 인식부족에 따른 정비 및 지원방안 부재
- 행정에서 매입중심의 정비사업계획으로 활용방안 부재
- 주민들의 개인 건축자산에 대한 정비방안 모색시 행정지원 의존적 사고

□ 남해경 (전북대학교 건축학과 교수)

- 문화재와의 구분(지정문화재는 제외하더라도)이 필요.
- 보전방향을 정부가 어떻게 지원할 것인가에 대한 항목 필요.
 - 문화재와 마찬가지로 지정했으면 이에 따른 지원 필요
 - 재원 마련에 대해서는 의문이 듬
- 활용에 대한 동시적인 연구와 함께 정책 모색 필요함.

□ 도현학 (영남대학교 건축학부 교수)

- 우수건축자산에서 역사적, 인문학적 가치를 좀 더 조명할 필요.
- 이는 도시사에서 스토리텔링에 좋은 자산이 될 것이며, 근대건축물로서 건축적 자산가치 또한 고려되어야 할 것임.
- 예를 들면, 같은 시대에 건축된 건축물이라 할지라도 전통한식, 절충식 한식, 전통일식, 절충식, 양식 등 다양한 사례가 있음. 따라서 1965년 이전의 모든 건축물을 대상으로 건축자산의 범위를 확대함이 적절할 것임.

□ 류성룡 (고려대학교 건축학과 교수)

- 자산 지정 후에 일정 수준의 인센티브를 부여함으로써 신청에 적극적인 분위기를 조성하는 것도 고려할 수 있다고 봄. 인센티브의 대상은 소유주가 될 수도 있고 자산을 관리하는 지자체가 될 수도 있다고 판단됨.
- 자산의 대상을 개별 건축으로 할 수 있지만 건축의 규모가 작은 경우나 경관이 중요한 경우에는 군집 건축으로 지정하는 것도 적극적으로 고려할 필요가 있다고 판단됨.
- 자산을 등록하는 경우에 자산과 관련된 기록 또는 유사 자료를 적극적으로 수용하는 것도 필요함. 또한 자산의 가치보다 자산 관련 내용을 증빙할 수 있는 기록 등 유사자료가 더 풍부한 경우에도 자산 등록을 전향적으로 검토하는 것을 고려할 필요가 있음. 건축적 가치보다 자산과 관련된 역사적 사건 또는 인물이 중요한 경우에도 자산 등록을 추진하는 것은 바람직.
- 그럼에도 불구하고 우수자산가지의 조건으로 경제적 효과 증대를 고려하는 것은 위험할 수 있다고 판단됨.

□ 박경립 (강원대학교 건축학과 교수)

- 삶을 담는 그릇으로서의 가치를 살피지 않고 건물로서의 가치만을 살피는 것은 부족하다고 판단됨. 예술가, 작가, 독립운동가 등 강원도의 얼을 함양한 분들과 관계된 장소와 주거 등에 대한 조명이 필요하며, 시기를 한정하는 것도 검토해야만 한다고 생각함.
- 각 시기의 모습을 보여주는 건축이라면 건축적 완성도가 못 미치더라도 목록화하여 가치에 대한 재조명이 필요하다고 생각함.
- 아울러 근대건축과 현대건축 사이 시기의 건축도 목록화하여 가치에 대한 재조명 작업을 해야할 필요가 있음.

□ 송석기 (군산대학교 건축학과 교수)

- 우수건축자산에서 우수라는 표현에서 충분한 오해가 있을 수 있어 이에 대한 검토가 필요함. 두 번째 우리나라 전체에서 동질적인 가치를 추구할 것인지 지역에서의 가치를 추구할 것인지 명확히 할 필요가 있음. 지역에 따라 건축 유산의 질적 차이가 있을 수 있어 이에 대해 동일 기준을 적용할 것인지 지역 특성에 따른 기준을 적용할 것인지 검토할 필요가 있음.
- 역사적 가치에 있어서 우리나라 역사 전체에서의 가치도 중요하지만 지역사

에서의 가치에 대한 중요성 역시 명확히 언급될 필요가 있음.

- 경관적 가치에서 다수의 건축유산이 나타내는 경관적 가치를 판단하는데 있어서 다수 건축유산의 경관에서의 동질성 정도에 대한 정의가 필요한 것으로 판단됨. 어느 정도의 밀도로 동질성이 유지되는 것을 기준으로 할 것인지에 대한 고려가 필요함.
- 예술적 가치의 경우 해당 가치가 있는 부분이 건축물 전체가 아닌 건축물 일부 와 연관될 수 있음. 예술적, 기술적 원형이 보존된 일부분을 중심으로 해당 가치를 확인할 수 있다는 점에 대한 보완이 필요할 것으로 판단됨.
- 사회문화적 가치에 지역 지자체의 활용 계획과의 연계성 및 정책적 의지, 해당 건축자산의 소유 관계, 규모, 위치 등 활용 가능성에서의 가치를 포함할 필요성이 있음.

□ 신웅주 (조선대학교 건축학부 교수)

- 전라남도 지역은 아직도 발굴되지 않은 많은 한옥자원이 있음. 2007년 문화재청과 건축역사학회가 주관이 된 비자정문화재 발굴이 큰 도움이 되었으나, 한옥자원 발굴을 위한 전수조사에는 미치지 못했음.
- 전라남도는 한옥보급을 위해 지난 10여년간 많은 노력을 기울였으며, 많은 시도에서 한옥지원정책을 만들었음. 새로 짓는 한옥에 대한 지원은 현금지원, 저금리융자, 기반시설 지원 등 매우 많이 있으나, 지금 지어지는 한옥이 빛을 발하기 위해서는 앞으로 70~100년 기다려야 함.
- 우수 건축자산의 가치를 규정하는 것도 좋지만 한옥자원의 주기적인 발굴을 통해 이를 지속적으로 보호 또는 보전할 수 있는 법제의 강화 또한 필요함.

□ 안대환 (충북대학교 건축학과 교수)

- 해당하는 군에서 목록화하고 관리하고 있는 향토유적 이라던가 비자정문화재, 서울시에서 운영하는 미래유산과 '건축자산'과의 관계가 명확해야 할 것으로 보임.
- 근래 지어진 건축물(예: 남산골한옥마을, 은평한옥마을, 서울 돈화문국악당, 일제 강점기이후 근현대 양식 건물)을 건축자산으로 봄아할 지에 대한 의문이 있음. 시기, 건축주체, 규모 등의 범위가 지정될 필요가 있다고 생각함. 왜냐하면 한옥 등 건축자산의 범위가 너무 넓기 때문임.
- 발굴, 보전, 활용의 측면에서 건축자산의 범위가 보다 명확하게 확정되고 그 자료가 수집된 후에야 보전 및 활용의 기준이 마련될 것으로 생각됨. 어떤 종

류가 어떻게 산재하는지 알기 어려운 상황에서 어떻게 보전하고 활용할지에 대한 기준을 정하기는 어렵기 때문임.

- 우수 건축자산으로 선정하는 방법과 이에 대한 법률적 조치가 정해진 것은 최근에 이루어진 것으로, 각종 보존 및 활용 사례를 수집하는 단계와 이를 정리하여 설득력있게 체계화하는 과정이 진행되어야 할 것으로 보임. 수집만 하고 체계화하는 과정이 없다면 설득력이 떨어지는 사문화가 진행될 것이기 때문임. 어느 것이 '건축자산'이고 어느것이 '우수건축자산'인지 그리고 그 가치의 차이가 무엇인지 등 다양한 방향의 체계화가 필요할 것으로 판단됨.

□ 안창모 (경기대학교 건축학과 교수)

- 건축자산의 가치에 대해서는 기본적으로 이의가 없음. 다만 현재의 가치 기준이 등록문화재 등의 기준과 구별되지 않음. 법에서 규정하고 있는 건축자산의 정의가 등록문화재와 구별되는 내용이 포함되어야 할 것으로 판단됨.
- 건축자산 관련 법률이 각 지역에서 효과적으로 역할을 하기 위해서는 각 지역에 전문가 그룹이 있어야 하는데, 현실적으로 서울을 비롯한 몇몇 광역시도 외에는 전문가를 확보하는 것이 어려움. 이는 가치 기준이나 건축자산 선정에서 다소 기계적일지라도 약간의 교육을 받은 담당공무원이나 업무를 진행하는데 어려움이 없도록 건축자산의 가치 기준 판단에 어려움이 없도록 세부 지침을 마련할 필요가 있을 것으로 생각됨.
- 건축자산 현장조사를 실시하면서, 예시된 표의 경우 건축자산의 상황과 맞지 않는 경우가 많았음. 이에 대한 보완이 필요할 것으로 판단됨.

□ 우동선 (한국예술종합학교 건축과 교수)

- 건축자산을 규정하면서 "국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여"함을 요건으로 삼고 있음. "지역"의 범위가 무엇인지가 문제이며, "지역의 정체성"은 무엇이 될 수 있을 것인지도 토론의 여지가 있음.
- 우수건축자산의 가치를 역사적 가치, 경관적 가치, 예술적 가치, 사회문화적 가치로 나누고 있고, 그에 따라 가치내용을 기술하고 있음. 이러한 가치 규정과 가치내용의 서술은 자원 발굴과 보전활용을 위한 근거를 마련하고 있다는 점에서 의미가 있음. 그런데 사회문화적 가치는 지역적 가치의 다른 명칭이 아닐까 하는 의구심이 있음. 왜냐하면 가치 내용에서 말하는 것들이 "지역"을 강조하고 있기 때문임. 사회문화 이외의 표현이 필요
- 가치 내용에 대한 서술은 포괄적일수록 좋다고 생각하며, 가치 내용의 근거는

아무래도 현재의 상식에 준하는 것이라고 생각함. 전반적으로 우수건축자산의 가치는 외관, 형태에 치중하고 있는 것으로 보이는데, 여기에 건축의 내용이나 기능에 대한 언급도 더해도 좋을 것으로 생각함.

□ 윤인석 (성균관대학교 건축학과 교수)

- 법의 명칭에 “한옥”을 포함하고 있어 원래의 이 법이 추구하였던 “우수건축자산”에 대한 범위설정에 근본적인 혼란이 있음.
- “한옥”에 대하여 법에서 규정하고 목적하는 바는 현존건물을 파악, 보존하는 것에서 더 나아가 한옥건물 건축촉진에 가까운 내용도 어느 정도 다루고 있어서 “한옥”만을 따로 다루는 법이 분리 제정되어야 할 것으로 생각함.
- 아울러 우수자산을 발굴, 보존해야 하는 당위성에 대하여 시민들이 공감할 수 있도록 후속, 보조적인 조치가 지속적으로 이루어져야 할 것임.

□ 이강민 (한국예술종합학교 건축과 교수)

- 법에서 정의하고 있는 우수건축자산의 가치는 보편적인 속성을 선언적으로 지시하고 있으나 가치판단에 있어서 융통성을 충분히 보장하고 있기 때문에 더 이상 문구의 조절이나 보완에 역량을 투여할 필요는 없다고 판단됨.
- 오히려 시급한 것은 다양한 건축자산이 우수건축자산으로 등록됨으로써 판단의 근거가 되는 사례들을 최대한 확보하는 것임.
- 특히 예술적·미학적 가치가 상대적으로 부족하지만 사회적·문화적으로 중요한 기억을 품고 있는 근현대 건축물에 대한 등록사례를 확보하는 것이 관건으로 여겨짐.
- 이를 위해서는 기존 보존 제도가 집중해 온 구도심 지역을 넘어서서 광역 차원의 도시사를 조망하는 지혜가 필요하며, 전략적으로 국가나 지자체 소유의 부동산을 우선 지정하여 제도를 테스트해볼 필요가 있음.

□ 이경아 (한국전통문화대학교 전통건축학과 교수)

- 아직 2년 밖에 되지 않은 기준에 별도의 보완이 필요해 보이지는 않으나, 현재 ‘한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률’이 충분히 활용되고 있지 못하고 있는 현상에 대한 정확한 진단을 해 볼 필요는 있다고 생각됨.

□ 이영한 (서울과학기술대학교 건축학부 교수)

- 대지내 외부공간의 요소들, 지형 경사, 물, 나무 등과 대지에서 보이는 외부 자

연 경관(차경)을 넣었으면 함.

□ 이왕기 (목원대학교 건축학과 교수)

- 건축자산의 가치에 대해서는 별표에서 정한 것 외 더 이상 첨부할 것이 없음.
- 다만, 그 대상을 발굴하고 가치에 대한 연구활동을 적극적으로 추진하는 방안이 필요한 것으로 보임.
- 지역의 건축자산을 등록하는 것은 지역의 문화자산이 늘어나고, 나아가 국가의 문화자산이 확대되는 일이라는 사실을 인식하도록 해야 함.

□ 이우종 (영남대학교 건축학부 교수)

- 현재 첨부된 내용만으로는 이 법률 및 시행령이 대상이 되는 건축자산의 보전과 활용 중 어느 쪽에 좀 더 무게를 싣고 있는지 불분명하다고 생각됨.
- 법률의 정의나 시행령 별표의 사회문화적 가치 중 라 항목에서 모두 경제적 가치와 효과를 강조하고 있는데, 경제적 효과를 염두에 둔 활용에서는 건물의 용도 전환, 설비의 개수, 증개축 등 일련의 변경을 수반해야 하는 경우가 많음. 물론 건축자산은 “문화재”가 아니므로 보전을 내세워 박제화하는 것은 바람직하지 않지만, 우수건축자산 등록의 목적이 보전에도 있으므로 보호의 정도에 대한 설정이 필요할 것임. 변경의 허용 범위에 대해서도, 전국에서 공통적으로 지켜져야 할 세목을 규정, 반포하는 데에 방점을 둘지, 또는 각 지자체 등에서 각각의 경우를 융통성 있게 논의할 수 있는 틀을 구성하는 데에 집중할지 궁리할 필요가 있음.

□ 이호열 (부산대학교 건축학과 교수)

- 건축자산의 정의가 매우 포괄적이고, 구체성이 부족함.
 - 현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것
 - 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것
 - 예술적 가치, 역사적 가치, 경관적 가치 또는 사회문화적 가치를 지니고 있을 것
- 위의 가치를 체계적으로 유지·관리할 필요가 있거나 방치될 경우 그 가치가 멸실 또는 훼손될 위험이 있을 것이며, 이는 문화재 지정기준과 유사하여 구분이 되지 않음
- 제안
 - 각 지역 여건과 전통적인 생활양식을 보여주거나 유추할 수 있는 한옥도 포함

시켜야 공간구성 또는 사용재료 및 세부(창호, 벽, 상부가구, 지붕, 결구), 조경(정원)에서 지역 한옥의 특징을 잘 보여주는 한옥에 관심을 가질 필요 있음.

- 도시한옥과 농촌한옥의 특성 구분 적용
- 근대한옥에 대한 긍정적 평가와 활용

□ 정연상 (안동대학교 건축공학과 교수)

- 중점적으로 고려해야 할 사항
 - 도시의 경관을 만들어 군집을 이루는 건축자산 또는 거점이 되는 자산에 대하여 관심을 가질 필요가 있음.
 - 전통적인 농촌의 경관을 유지할 수 있는 건축자산에 관심 필요.
 - 사회문화적 가치에서 공공의 활용 가치가 높은 건축자산에 대한 관심을 가질 필요가 있음.

□ 조재모 (경북대학교 건축학과 교수)

- 소위 자산법은 한옥 등 건축자산에 대해 건축과 도시계획 관련법의 일률적 적용을 넘어 지역의 특수성과 여건에 맞는 건조물경관을 효과적으로 관리하기 위한 규정이라 생각함. 이러한 관점에서 볼 때, 첨부된 자산 정의와 가치는 포괄적으로 적절한 편임. 세세한 규정으로 정의되면 오히려 왜곡된 법해석과 적용으로 인해 부작용이 나타날 수 있음.
- 다만, 이러한 모호성을 보완하기 위한 조치, 즉 해당 지자체의 위원회 운영 등을 통해 법 해석이 남용, 과용되지 않도록 유도할 필요가 있음. 또한, 각 지역별 특수성을 반영할 수 있도록 기반 연구가 진흥되기를 희망함. (법률적 정의 와는 무관함)
- 대구의 경우, 시 당국의 한옥지원책, 중구 등 하위 지자체의 각종 도시관련 프로그램, 지원센터의 시민강좌, 도시학교 등 프로그램을 통해 이러한 부분이 잘 진행되고 있음. 아쉬운 점은 건축자산에 대한 전문가집단과 시민단체, 해당 관청의 지속적인 노력과 달리 일부 지역에서 대규모 개발사업을 원하는 시민들과 충돌하는 사례가 있는 상황임.

□ 천득염 (전남대학교 건축학과 교수)

- 우선 조사와 연구가 원론적인 부분에 대하여 이루어지지 않고 있음. 과거 결과를 재인용하다보니 현실적 현재적 감각이 어울리지 않음.
- 인문학적 조사, 인물과 그의 행적, 그리고 건축공간에 어울리는 해석 등이 되

지 않고 있음.

- 활용이라는 측면이 중요하지만 너무 강조되면 원천자료가 망실될 우려
- 전통건축에 사람이 살 수 있는 대책이 무엇보다 절실하며, 종손이나 거주자를 흡인하는 대책이 요구됨.

□ 최영철 (경동대학교 건축디자인학과 교수)

- 도심 문화재의 경우 재산권 행사와 관련하여 해당 가옥만을 보존하는 점의 보존이 주류를 이룰 수밖에 없지만 주변 일정 지역에 한해 보존가치에 따라 인센티브제도를 활용해 한옥으로 개축 또는 신축을 유도하는 것이 바람직함.
- 민속마을로 지정된 마을이나 보존이 잘 되어 있는 마을의 경우, 전통적인 경관을 유지할 수 있도록 마을 주민에 대한 무형의 지원이 지속적으로 이루어져야 할 것임. 지역의 역사성과 정체성을 갖고 있는 한옥이 주민들 스스로 마을의 자랑거리로 여길 수 있도록 주민 중심의 다양하고 효율적인 콘텐츠 지원책을 만드는 것이 필요함.

□ 한동수 (한양대학교 건축학과 교수)

- 재료, 설비, 건축공법 등의 측면에서 그 가치나 시대적인 특징 등이 두드러지게 나타나는 것
- 건축목적이나 건축과정에서 특별한 의미를 가지고 있거나 시대적인 양상이 반영된 것

□ 한필원 (한남대학교 건축학과 교수)

- 다음과 같은 가치를 추가할 수 있음.
 - 문화 가치: 장소성을 정의하는 데 도움을 주고 일상생활의 맥락을 제공해주며, 그것은 지역사회의 뿌리를 반영하며 사회의 진화를 증명함.
 - 교육·학술 가치: 지역의 조상, 지역사회의 진화, 과거 환경의 특성에 관한 정보의 중요한 원천임. 그것은 새로운 세대에게 과거와 자신의 문화를 이해하는 수단을 제공하며, 지역의 미래를 계획할 때 이런 지식을 사용할 수 있음.
 - 경제 가치: 한옥 등 건축자산은 관광을 장려함으로써 경제 발전에 중요한 기여를 할 수 있음. 그러나 좀 더 일반적으로 그것은 사람들이 살고 일하고 싶은 좋은 환경을 창출함으로써 생명력 있는 지역사회를 지탱함.
 - 자원 가치: 오래된 건물은 일반적으로 그것이 건축되는 과정에 에너지와 자원을 선용함. 그리고 재사용은 철거와 재개발보다 일반적으로 더 경제적이며,

보전은 생태적으로 지속적임.

- 레크리에이션 가치: 한옥 등 건축자산은 사람들의 레크리에이션과 향유를 제공하는 데 중요한 역할을 함.