

수원시 근현대 건축자산 보존방안 연구

A study on the preservation of modern and contemporary architectural assets in Suwon

안국진

연구진

연구책임자 안국진 (수원시정연구원 연구위원)

참여연구원 황원실 (수원시정연구원 위촉연구원)

연구 자문

이규철 (건축공간연구원 부연구위원)

남지현 (경기연구원 연구위원)

© 2021 수원시정연구원

발행인 김선희

발행처 수원시정연구원

경기도 수원시 권선구 수인로 126

(우편번호) 16429

전화 031-220-8001 팩스 031-220-8000

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

인쇄 2021년 12월 31일

발행 2021년 12월 31일

ISBN 979-11-6819-031-3(93910)

이 보고서를 인용 및 활용 시 아래와 같이 출처 표시해 주십시오.

000. 2021. 「수원시 근현대 건축자산 보존방안 연구」. 수원시정연구원.

비매품

주요 내용 및 정책제안

■ 주요 내용

- 수원시 근현대 건축자산 보존을 위하여 매입을 통한 보존방안, 매입 외 보존을 위한 지원방안, 제도적 기반 조성 등 체계적인 보존방안을 마련
- 수원시 근현대 건축자산의 현황 파악과 정책수요, 국내·외 사례 등을 바탕으로 보존방안을 도출

■ 정책제안

- ① (근현대 건축자산의 매입을 통한 보존) 관련 조례 제정 등 제도적 여건을 고려하여 단계적 방안을 제시하고, 철거 등 멸실의 긴급 상황, 소유자 요구, 근현대 건축자산 관련 민간단체와의 협업 등 다각적인 매입방안을 제시
 - 관련 조례 제정 등 제도적 기반 조성에 앞서 시범사업 형태로 매입을 추진, 이를 위해 추진방식, 추진내용, 우선 매입대상 등을 제시
 - 보존가치가 높은 건축자산으로 식별된 자산을 대상으로, 소유자가 매입요청을 할 수 있는 ‘매수청구권’ 제도를 도입
 - 재건축이나 재개발 등으로 사라질 건축자산을 인지할 수 있도록 ‘멸실 시 사전심의제’를 도입
 - 근현대 건축자산 보존에 관심 있는 민간단체와 협업을 통해 보다 효과적인 매입을 유도·지원
- ② (보존을 위한 지원) 수원시 근현대 건축자산 보존을 위한 조사·선정·관리체계 구축하고, 매입 외 비용지원이나 시민인식제고 등 추진
 - 조사는 대상 및 범위, 방법 등을 구체화하여 수원시 근현대 건축자산 조사체계 마련
 - 선정은 예비건축자산과 수원 우수건축자산으로 나누고, 구체적 평가기준과 방식을 제시
 - 수원 우수건축자산을 대상으로 매입 외 보존을 위한 비용지원 방안을 구체화

③ (제도적 기반조성) 지속가능한 수원시 근현대 건축자산 보존정책의 추진을 위한 자체 조례의 마련

- 「수원시 근현대 건축자산에 관한 조례」(안)는 전체 13조로 구성
- 동 조례(안)는 목적, 용어정의, 기본계획, 수원 우수건축자산의 선정, (가칭)건축자산 심의위원회, 매수 및 매수청구권, 지원, 점검 등을 주요 내용으로 구성

국문요약



■ 연구개요

○ 연구의 배경

- 우리나라는 고도경제 성장기를 지나면서 각종 개발행위와 경제적 논리에 의해 보존가치가 있는 근현대 건축물을 포함한 건축자산이 철거·훼손의 위기
- 수원시 역시 다양한 건축자산을 보유하고 있어 등록문화재 추진 노력 등을 기울이고 있으나, 근현대 건축자산 보존을 위한 체계적인 정책추진체계 및 제도는 미흡한 상황
- 국가단위의 근현대 건축자산 보존제도를 뒷받침하는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따른 건축자산 관련 업무의 법적 의무주체는 광역지자체로, 실효성 있는 목적달성을 위해서는 지자체 차원의 선제대응이 중요

○ 연구의 목적

- 본 연구를 통해 도시개발로 멸실 위기에 있는 근현대 건축자산을 보존하여 수원의 지역 정체성 및 도시브랜드 제고
- 보존방안을 다각적으로 검토하고 우선순위를 식별하여 효과적으로 정책을 추진

○ 연구의 범위

- 본 연구에서는 공간적 범위는 수원시 전역을 대상으로 함
- 내용적 범위는 효과적이고 타당한 수원시 근현대 건축자산 보존 방안의 제안에 한정함

○ 연구의 방법

- 사례조사·분석 : 건축자산 보존방안 및 제도 관련 다양한 국내외 사례를 검토
- 정책수요 조사·분석 : 수원시민을 대상으로 구조화된 설문을 통해 정책수요를 파악하고 분석
- 전문가 자문 : 근현대 건축자산 보존방안 마련에 필요한 주요 이슈를 검토

■ 국내외 건축자산 보존방안 및 제도 관련 사례조사

○ 해외 사례

- 해외사례로는 스페인 바로셀로나 「역사유산법」, 영국의 히스토리 잉글랜드, 호주 헤리티지 니어 미, 시드니 리빙 뮤지엄 등을 심층적으로 검토
- 역사유산에 대한 민간의 자율성을 기대하는 것 보다 공공에 적극적인 참여와 지원이 필요함을 확인
- 지자체는 적극적으로 역사유산을 발굴하고, 특성에 따른 지원을 가시화 하여 시민사회가 함께 역사유산을 보호해 나가는 환경을 조성하는 것이 중요

○ 국내 사례

- 국내 사례로는 중앙정부, 경기도, 타지자체의 건축자산 보존방안 및 제도를 검토
- 근현대 건축자산을 포괄적으로 지원하고 있는 중앙정부의 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」이 운영 중이나 권한을 광역지자체로 위임하고 있어, 기초지자체 차원에서의 실효성 있는 대응을 위해서는 개별 자치조례를 제정하여 대응
- 각 자치조례는 정의, 기본계획 수립, 선정, 위원회 등을 공통 내용으로 하며, 이외에도 각 지자체의가 추진하는 정책특성에 부합하는 지원내용을 담고 있음

■ 수원시 건축자산 현황 및 정책수요 조사

○ 수원시 근현대 건축자산(건축물) 현황

- 안국진(2018)에 근현대 건축물을 대상으로 45년 이상(1972년 이전 건축)된 건축물을 대상으로 건축성, 지역성, 역사성 등의 자체 평가기준에 따라 보존가치가 높은 건축물 147개를 식별

○ 수원시 근현대 건축자산 관련 정책수요 조사

- 정책수요조사의 경우, 수원시민 742명을 대상으로 구조화된 설문을 진행
- 근현대 건축자산에 대한 시민의 인식과 보존의 필요성, 근현대 건축자산 관련 보존 대상·범위·기준, 보존을 위한 지원정책 등에 대해 조사하고, 결과를 분석

■ 결론 및 향후과제

○ 결론

- 정책수요 조사 결과, 수원시민 대부분이(90%)가 보존에 대해 긍정적이며, 자산적 가치를 인정하고 있어 근현대 건축자산 보존정책 추진의 정당성을 확보
- 다양한 보존방안 중 우선적 추진사항에 대한 수요확인을 통해 수원시의 근현대 건축자산 보존정책의 우선순위와 전반적 틀을 제시
- 매입을 통한 보존방안으로는 단기적으로 보존모델 확립을 위한 시범사업을 추진하고, 중장기적으로 관련 조례와 기본계획을 기반으로 매수청구권과 멸실 시 사전심의제 도입을 통한 수원시 자체 매입, 민간과의 거버넌스 구축을 통해 매입을 지원 등을 추진
- 매입 외 보존을 위한 지원방안으로는 조사·선정·관리체계 구축, 개보수 등 비용지원 등을 추진
- 이러한 보존방안의 지속적이고 체계적 추진을 위해 관련 조례의 제정을 통한 제도적 기반 조성을 제안

○ 향후과제

- 수원시 근현대 건축자산 보존의 우선 방안의 식별과 다각적 보존 방안에 대한 내용을 바탕으로, 중장기적인 정책마련을 위해 관련 기본계획의 수립을 위한 연구가 추가적으로 필요
- 이와 함께 보존정책의 추진대상을 정확히 식별하기 위한 기초자료 구축도 향후 중요한 추진과제로, 보존가치가 높은 수원시 근현대 건축자산을 식별할 수 있는 자체 평가시스템 구축과 이를 통한 기초조사가 시급

차 례

제1장 서론	3
제1절 연구의 배경 및 목적	3
제2절 연구의 범위 및 방법	4
1. 연구의 범위	4
2. 연구의 방법	4
 제2장 건축자산 보존방안 및 제도 관련 사례조사	 7
제1절 해외 건축자산 보존방안 및 제도 사례	7
1. 스페인 바로셀로나 「역사유산법」	7
2. 영국의 히스토릭 잉글랜드	9
3. 호주 헤리티지 니어 미(Heritage Near Me)	10
4. 시드니 리빙 뮤지엄	11
5. 싱가포르 차이나타운 역사문화환경 보호와 활성화	12
6. 요약 및 시사점	13
제2절 국내 건축자산 보존방안 및 제도 사례	14
1. 중앙정부와 경기도 건축자산 관련 주요 제도	14
2. 타 지자체 건축자산 관련 제도	22
3. 요약 및 시사점	33
 제3장 수원시 근현대 건축자산 현황 및 정책수요	 37
제1절 수원시 근현대 건축자산 현황	37
제2절 수원시 근현대 건축자산 관련 정책수요	43
1. 설문조사 개요	43
2. 설문조사 주요 결과	45
3. 요약 및 주요 시사점	52

제4장 수원시 건축자산 보존방안	55
제1절 수원시 건축자산 보존방안 개요	55
제2절 매입을 통한 보존방안	57
1. 단기적 방안 : 시범사업 형태로 추진	57
2. 중장기적 방안 : 관련 조례 제정 및 기본계획 등을 기반으로 추진 ..	59
제3절 매입 외 보존을 위한 지원 방안	64
1. 근현대 건축자산 보존을 위한 조사/선정/관리 체계구축	64
2. 개보수 등 비용지원	73
제4절 제도적 기반조성	75
1. 조례 제정을 위한 주요 내용 검토	75
2. 「수원시 근현대 건축자산에 관한 조례」(안)	77
3. 추진체계 구축 : 추진조직 및 단계별 추진	80
제5장 결론	83
제1절 결론 및 정책적 제언	83
제2절 향후 연구과제	84

표 차례

〈표 2-1〉 법률적 위계 및 역할	8
〈표 2-2〉 건축자산 목록	9
〈표 2-3〉 위기의유산 등록기준	10
〈표 2-4〉 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 주요내용	14
〈표 2-5〉 「근현대문화유산의 보전관리 및 활용에 관한 법률(안)」 주요내용	15
〈표 2-6〉 「문화재보호기금법률」 등 주요내용	16
〈표 2-7〉 「문화유산과 자연환경자산에 관한 국민신탁법률」 주요내용	17
〈표 2-8〉 보존 방법	18
〈표 2-9〉 내셔널트러스트 문화유산기금 자산 현황	18
〈표 2-10〉 「경기도 한옥 등 건축자산 보전과 진흥에 관한 조례」 주요내용	19
〈표 2-11〉 서울시 미래유산 보존·관리 및 활용에 관한 조례 주요내용	21
〈표 2-12〉 「부산시 근대건조물 보호에 관한 조례」 주요내용	25
〈표 2-13〉 매입이 필요한 근대건조물	27
〈표 2-14〉 등급별 관리방안	28
〈표 2-15〉 멸실 예상 근대건조물	28
〈표 2-16〉 부산시 근대건조물 보조금 지원 범위(안)	29
〈표 2-17〉 「전주시 한옥보전 지원 조례」 주요내용	29
〈표 3-1〉 등급별 평가기준 및 보존·정비방향	37
〈표 3-2〉 세부 평가기준 및 정량화	38
〈표 3-3〉 설문조사 주요 내용	44
〈표 3-4〉 우선 보존 근현대 건축물*	49
〈표 4-1〉 건축자산의 가치기준	68
〈표 4-2〉 등급별 평가기준(안)	69
〈표 4-3〉 세부 평가기준 및 정량화(안)	70
〈표 4-4〉 수원시 근현대 건축자산 보존 방안의 단계별 추진	80

그림 차례

〈그림 1-1〉 연구의 목적	3
〈그림 2-1〉 내셔널트러스트 선정과정	18
〈그림 2-2〉 내셔널트러스트 보전자산 사례	19
〈그림 2-3〉 제1차 경기도 건축자산 진흥 시행계획(2018~2022) 등	20
〈그림 2-4〉 서울미래유산 선정절차	22
〈그림 2-5〉 『서울시 미래유산 보전 종합계획(2014)』 정책과제	23
〈그림 2-6〉 서울미래유산 홈페이지	23
〈그림 2-7〉 서울미래유산 시범사례	24
〈그림 2-8〉 『부산시 근대건축물 보호에 관한 기본계획』 비전, 목표, 전략	26
〈그림 2-9〉 『부산시 근대건축물 보호에 관한 기본계획』 등	27
〈그림 3-1〉 팔달구 보존가치 높은(A와 B등급) 건축물 현황도	38
〈그림 3-2〉 권선구 보존가치 높은(A와 B등급) 건축물 현황도	39
〈그림 3-3〉 장안구 보존가치 높은(A와 B등급) 건축물 현황도	40
〈그림 3-4〉 영통구 보존가치 높은(A와 B등급) 건축물 현황도	41
〈그림 3-5〉 설문대상의 성별 비중	42
〈그림 3-6〉 설문대상의 연령별 비중	42
〈그림 3-7〉 설문대상의 주거지(구) 비중	42
〈그림 3-8〉 수원시 주요 근대건축물의 시민 인지	44
〈그림 3-9〉 근현대 건축물 보존의 필요성	44
〈그림 3-10〉 보존이 필요한 주요 이유	45
〈그림 3-11〉 보존이 필요하지 않은 주요 이유	45
〈그림 3-12〉 근현대의 시간적 기준	46
〈그림 3-13〉 보존의 수용범위	46
〈그림 3-14〉 보존의 공간적 범위	47
〈그림 3-15〉 근현대 건축자산의 범위	47
〈그림 3-16〉 보존을 위한 효과적 지원 방안	48

〈그림 3-17〉 매수청구권 제도의 필요성 49

〈그림 3-18〉 근현대 건축자산의 철거/멸실을 사전에 인지할 수 있는 방안 49

〈그림 3-19〉 지원체계 구축을 위한 우선적 방안* 50

〈그림 3-20〉 주요 추진주체 50

〈그림 4-1〉 수원시 근현대 건축자산 보존방안 개요 55

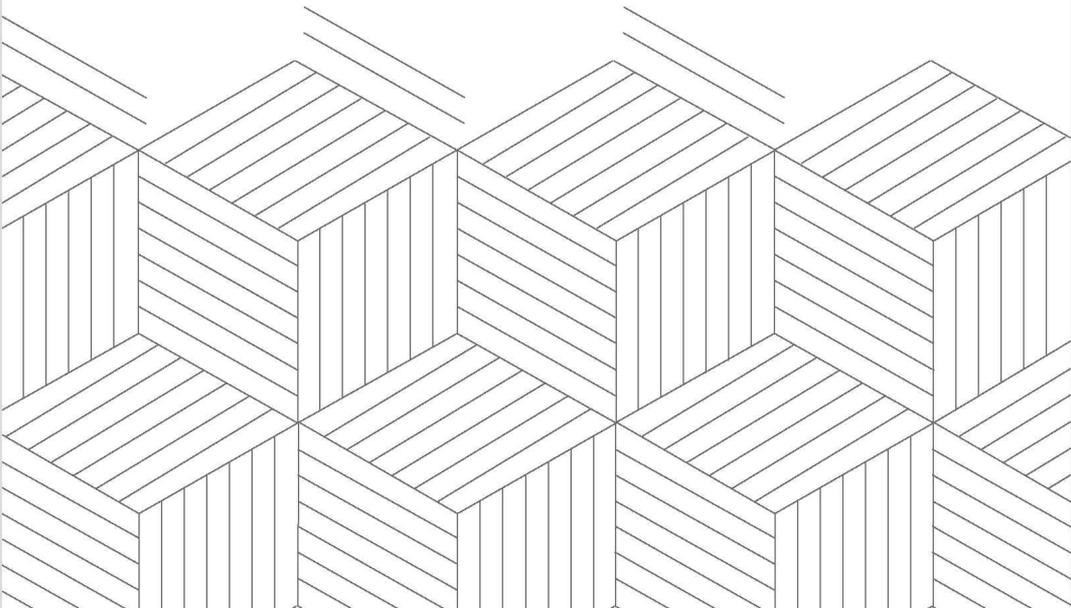
〈그림 4-2〉 매수청구 절차(안) 59

〈그림 4-3〉 ‘멸실 시 사전심의제’ 도입 60

〈그림 4-4〉 수원 우수건축자산의 선정 70

제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적
제2절 연구의 범위 및 방법



제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

고도경제 성장기를 지나면서 각종 개발행위와 경제적 논리에 의해 보존가치가 있는 근현대 건축물을 포함한 건축자산이 철거·훼손 위기에 놓이게 되었다. 수원시 역시 다양한 근현대 건축자산을 보유하고 있으나, 역사성과 지역사적 의미를 가진 근현대 건축자산으로의 가치를 인정받지 못하고 방치 및 훼손되거나 개발에 의해 없어지고 있는 상황이다.

수원시도 근대문화유산 가운데 보존 및 활용가치가 큰 자산을 지정·관리하는 등록문화재 제도를 활용하여 근현대 건축자산을 보존하는 노력을 제한적으로나마 추진하였다. 2014년부터 2021년까지 수원역 급수탑, 구 수원문화원, 구 수원시청사, 경기도청사 구관, 경기도지사 구관사, 수원 구 소화초등학교 등이 등록문화재로 지정되었다.

수원시 근현대 건축자산을 보호하기 위한 전방위에 걸친 노력을 위해서는 보다 체계적인 보존방안의 마련이 필요한 상황이다. 특히, 국가단위의 근현대 건축자산 보존제도를 뒷받침하는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따른 건축자산 관련 업무의 법적 의무주체는 광역지자체로, 실효성 있는 목적 달성을 위해서는 지자체 차원의 선제대응이 중요하다.

본 연구에서는 수원시에 보존 가치가 높은 건축자산 보존을 위한 제도적 방안 모색을 목적으로 한다. 실현가능하고 실효성 높은 제도적 방안 마련을 위하여 국내외 사례, 정책수요조사, 전문가 자문회의 등을 실시한다.

본 연구를 통해서 도시개발로 멸실 위기에 있는 관내 근현대 건축자산 보존방안을 마련하고, 보전된 건축자산을 통해 수원의 지역정체성 및 도시브랜드를 제고하고자 한다.

〈그림 1-1〉 연구의 목적



제2절 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 범위

본 연구에서의 공간적 범위는 수원시 전역을 대상으로 한다.

내용적 범위는 효과적이고 타당한 수원시 근현대 건축자산 보존 방안의 제안에 한정한다. 이를 위해 건축자산 보존 방안 관련 국내외 사례, 수원시민의 정책수요 등을 다각적으로 검토하고, 주요 이슈에 대해서는 전문가 자문도 병행한다.

2. 연구의 방법

■ 사례검토

2장에서는 건축자산 보존방안 및 제도 사례를 검토한다. 해외와 국내로 나누어 살펴보고, 해외사례로는 스페인 바로셀로나 「역사유산법」, 영국의 히스토리컬 잉글랜드, 호주 헤리티지 니어 미, 시드니 리빙 뮤지엄 등을 심층적으로 검토한다. 국내 사례로는 중앙정부, 경기도, 타지자체의 건축자산 보존방안 및 제도를 살펴본다.

■ 정책수요 조사

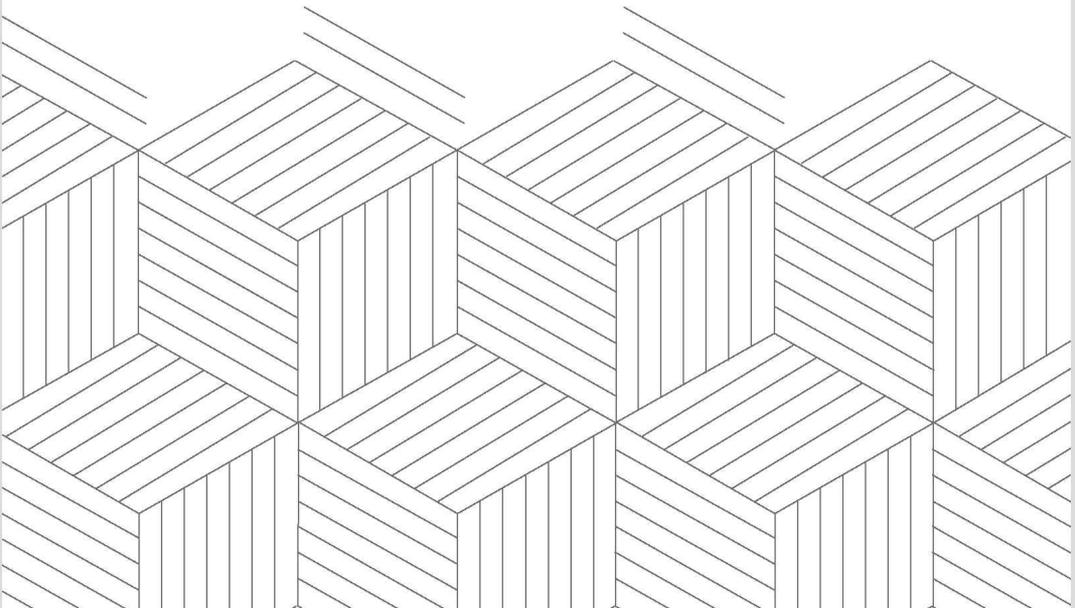
3장에서는 수원시민을 대상으로 수원시 근현대 건축자산에 대한 정책수요를 조사한다. 참여자 전체 규모는 743명이며, 주요 내용은 수원시 근현대 건축자산에 대한 시민의 인식과 보존의 필요성, 근현대 건축자산 관련 보존 대상·범위·기준, 보존을 위한 지원정책 등을 포함한다.

■ 전문가 자문

4장에서는 근현대 건축자산 보존방안의 마련에 필요한 주요 이슈를 검토한다. 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 등을 고려한 자체 법규 제정, 멸실시 사전심의제 도입 등에 대한 자문을 진행한다.

제2장 건축자산 보존방안 및 제도 관련 사례조사

제1절 해외 건축자산 보존방안 및 제도 사례
제2절 국내 건축자산 보존방안 및 제도 사례



제2장 건축자산 보존방안 및 제도 관련 사례조사

제1절 해외 건축자산 보존방안 및 제도 사례

1. 스페인 바로셀로나 「역사유산법」¹⁾

예술적, 고고학적, 민족적, 생물학적, 과학적, 기술적, 자연적인 가치를 지닌 물리적 자산 뿐 아니라 비물리적 자산을 포함한 포괄적인 자산 보호의 필요성에 의해 제정되었다. 지자체는 법적으로 건축자산을 보호해야 하는 책임 주체로(제6조) 지방의회로 하여금 역사유산의 보전과 보호를 위한 조치방안을 마련하도록(제7조)하였다.

부동산이 역사유산으로 결정되면, 자산 유형에 따라 지방자치단체가 행할 수 있는 권한이나 의무가 달라진다. 기본적으로 보호계획을 수립하고 사적 재산권 행사인 철거나 건축을 제한한다. 허가를 받지 않고 시행된 변경에 대해 재건이나 철거 등을 명령할 수 있고, 역사유산의 철거, 증대한 개조 등은 형법 제321조에 따라 벌을 받는다.

바로셀로나시의 경우 소유주 외에 시민단체, 주정부, 지방정부 등 행정주체, 전문가, 그 외 관련되지 않은 개인 등 모든 사람이 역사유산 지정을 신청할 수 있다. 기초지자체인 바로셀로나시의 도시계획 관련부서가 재생사업을 추진하는 과정에서 신청되는 경우가 일반적이다. 소유주가 직접 신청하는 경우는 거의 없다.

건축자산 후보로 신청되는 시점부터 관련 법의 효력이 발생하여 주정부와 시정부는 자치규정에 따라 건축자산에 대한 활동 제재가 가능하다. 보존가치가 있는 건축물을 공공시설물로 등록·사용하기 위해 소유자에게 판매를 요구할 수 있다. 건축물마다 관리번호를 부여하고 도시계획조례에 의해 건축 규제를 기재하고 제한한다. 보수공사 추진 시에도 이를 따른다. 소유주는 증축, 개축 시 보존책임과 의무가 있으며, 시는 건축물에 대한 공사, 변경 추진을 정지시킬 권한과 복구명령 권한이 있다. 2등급 이상 건축물 훼손, 파괴 시에는 벌금, 과태료, 복원 등의 조치가 필요하다.

1) 자료: 윤혜영, 기원환. (2020). 건축자산의 실질적 보전 및 활용을 위한 공공의 역할 연구-스페인 사례를 대상으로. 대한건축학회논문집

인센티브는 개발권 이양 등이 있다. 도시계획으로 4층 까지 건설 할 수 있는 지역에서 2층 의 건축자산이 있는 경우 건축물을 확장할 수는 없지만, 추가 건축은 허가한다. 건축자산의 보존과 유지보수에 사용할 수 있는 재원을 지원하고, 건축물의 역사적, 문화적 가치를 보존하 는 조건으로 상업적으로 활용하는 상가, 호텔의 허가가 가능하다. 또한 관련 업종에 필요한 시설의 경우 설치가 가능하다. 입장료 등 발생 수익금은 전액 소유주에 귀속하되, 공공재원으 로 유지보수 관리되는 건축자산은 모니터링, 팔로우업 등을 통해 지속적으로 사후관리 한다.

〈표 2-1〉 법률적 위계 및 역할

위 계	관련법	역 할
중앙정부	스페인 역사유산법 (형법)	- 역량강화 지원주체(국가적 방침마련정도) - 일반시민의 건축자산과 보전활용에 대한 의식 증진 책임 (사회적 공감대 형성)
주정부	카탈루냐문화유산법	- 건축자산 보호 관리의 주요 책임 주체(유산보호 책임주체)
시정부	바르셀로나 건축, 역사, 문화유산에 대한 보호	- 다양한 규제와 직접적 역할, 절차 등의 과정을 수행하는 주체 - 자산과 자산에 관련된 모든 위험상황 등을 즉각 주에 통보 - 건축자산 보호를 위한 위원회 구성과 자산목록 작성, 보고서를 작성하는주체 - 건축자산의 신고, 등록 과정에서 소유권 규제, 도시계획적 권한 행사 - 건축자산에 대한 증개축이나공사 등에 대한 도시계획적 규제 - 등재를 위한 절차와 기술적 문서에 필요한 기초조사와 자료수집 - 건축규제에 따른 인센티브 제공 - 보수나 공사에 대한 행위중단 명령 권한 - 건축자산으로 등록될 시 유지관리에 대한 재원을 카탈루냐주와 분담 지원(개인주택의 유지관리 보수에 필요한 비용은 주와 시가 컨소시엄을 구성해 50대 50구성/ 매입의 경우 바르셀로나 시가 100 부담)

자료 : 윤혜영, 기윤환. (2020). 건축자산의 실질적 보전 및 활용을 위한 공공의 역할 연구-스페인 사례를 대상으로. 대한건축 학회논문집. P95 ~ P98

건축자산 목록에는 카탈로그와 인벤토리오가 있다. 카탈로그는 법적 효력을 가지며, 5등급 으로 구분고, 등급별로 보존과 활용도를 결정한다. 인벤토리오는 법적 효력이 없는 자산목록 으로 건축학회, 건축관련 행정기관, 도코모모, 디자인, 미술 등에 관련된 다양한 공공주체들 이 연계하여 작성한 목록이다. 건축물뿐 아니라 지역구조, 사회구조, 마을의 정체성 등을 포 함하는 방안이 검토되고 있다.

또한, 익스프레스 등재 제도를 도입하여 공공의 규제에 대항한 사유재산의 권리 행사를 방 지하고, 신속한 등재를 유도하고 있다.

〈표 2-2〉 건축자산 목록

구분	특징	내용	
카타로그	법적 효력 있음 등급별 보존 활용도 차이	1, 2등급	내외부가 모두 중요한 것
		3등급	외부 보존은 필요하지만 내부는 변경 가능
		4, 5등급	역사적, 문서적으로만 보관하고 건축물의 변경행위 모두 가능
인벤토리	법적 효력 없음	<ul style="list-style-type: none"> - 건축학회, 건축관련 행정기관, 도코모모, 디자인, 미술 등에 관련 된 다양한 공공주체들이 연계하여 목록을 작성 - 건축물 뿐 아니라 지역구조, 사회구조, 마을의 정체성 등을 포함하는 방안 검토 	

자료 : 윤희영, 기윤환. (2020). 건축자산의 실질적 보존 및 활용을 위한 공공의 역할 연구-스페인 사례를 대상으로. 대한건축학회논문집. P95 ~ P98

2. 영국의 히스토리 잉글랜드²⁾

영국에는 문화유산 보존을 담당하는 공공기관인 히스토리 잉글랜드가 있다. 히스토리 잉글랜드는 철거, 훼손 등 위험에 처한 역사적 장소와 경관을 보호하기 위해 위기의 유산을 지정한다.

위험에 처한 역사적 장소를 발굴하고 조사·기록화하는 작업을 통해 위험정도를 파악한다. 또한 조사·기록화 작업을 바탕으로 각각의 역사적 장소가 가지고 있는 고유특성을 보존함으로써 새로운 문화자원을 탄생시킨다.

지정, 비지정 문화유산에 관계없이 유형유산은 모두 위기의 유산으로 등록 가능하다. 문화유산 분류기준에 따라 역사적 장소를 구분하고 그룹별로 위험도 평가 기준을 마련하여 대상 지역예를 평가한다. 평가를 바탕으로 위기의 유산을 등록·관리하고 있다. 수리 후 적절한 관리 방법을 확보하였거나 해당 지역의 개발계획이 취소 될 경우에는 위기의 유산 목록에서 제거한다.

히스토리 잉글랜드는 지역 사무소마다 위기의 유산팀을 만든다. 소유자, 계획 당국, 시민단체 등과 협력하여 위기의 유산 목록에 있는 문화유산의 수리, 관리방안 마련, 외부재원 조달 등 활동을 추진하고 있다.

2014년 한 해 동안 575곳의 문화유산이 위기의 유산 목록에서 삭제되었다.

2) 자료: 서울특별시. (2018). 「서울 미래유산 기본계획 2023」. P20 요약 및 재정리

〈표 2-3〉 위기의유산 등록기준

구분		내용
①	건물 및 구조물 (종교시설 제외)	- 1등급 문화유산(런던의 경우, 2등급도 포함) 대상 - 건물의 사용여부(사용/부분사용/사용불가)와 상태를 기준으로 평가 - 건물의 상태는 건물 부재의 상태도 평가(매우 나쁨/나쁨/보통/ 좋음)
②	종교 유적지 (종교시설 포함)	- 모든 등급의 문화유산 중에서 연간 6회 이상 예배를 위하여 사용하는 경우 평가 진행 - 건물의 상태가 매우 나쁨 또는 나쁨일 경우에만 위기의 유산으로 등록
③	공원·정원, 전장	- 대상지의 보존상태, 대상지 또는 주변지역의 개발로 인해 훼손될 가능성이 높은 경우
④	난파선	- 현재의 상태, 어업피해 등을 조사하여 그 위험도 평가
⑤	보호구역	- 현 상태와 향후 동향에 대한 지방자치단체 조사를 바탕으로, 매우 나쁨 또는 나쁨으로 평가받은 장소들 중에서 향후 3년간 큰 변화가 예상되지 않는 지역을 등록

자료 : 서울 미래유산 기본계획 2023, P20

3. 호주 헤리티지 니어 미³⁾

호주의 뉴사우스웨일스는 1788년 영국인이 처음으로 정착하여 개척한 지역으로 많은 근·현대 문화유산을 가지고 있다. 뉴사우스웨일스의 문화유산보호제도는 1960년대 슬럼화 된 더 록스(The Rocks) 지역을 전면 재개발하려는 주정부의 계획에 지역 환경단체, 역사학자, 주민들이 반발하면서부터 시작됐다.

1977년 「유산법령」 제정 후 문화유산을 효율적으로 관리하고, 문화유산에서 파생되는 경제·사회·환경적 이익을 미래세대에게 전달하기 위해 법령에 근거한 주정부 직속의 헤리티지 위원회를 조직했다.

헤리티지 위원회는 ①문화·역사적 중요성, ②중요인물과의 연관성, ③지역적 특성 반영, ④지역사회와의 연관성, ⑤문화·자연·역사적 잠재력, ⑥멸실 위기 및 희귀성, ⑦장소·환경의 주요 특성 반영 등 7가지 선정기준을 통해 지역의 문화유산을 문화유산 기록부에 등재하고 재정적 인센티브를 부여하고 있다.

지방의회는 지역 환경계획에 명시된 문화유산 소유자(관리자)에게 지원금과 문화유산의 보존·활용을 위한 기술·교육을 지원한다. 지역유산에 대한 자치권을 지역사회에 돌려줌으로써 지역에 문화유산을 지역 스스로 관리할 수 있도록 하였다. 지역 주민이 지역유산을 적극적으로 활용할 수 있도록 유도함으로써, 유산의 가치를 공유하도록 하였다.

3) 자료: 서울특별시. (2018). 「서울 미래유산 기본계획 2023」, P75~77 요약 및 재정리

4. 시드니 리빙 뮤지엄⁴⁾

1970년대까지 호주에는 문화유산을 보존·관리하기 위한 법·제도가 제대로 마련되지 않았다. 그래서 대부분의 문화유산은 개인과 지역사회단체에 의해 보존·관리될 수밖에 없었다. 그러나 1980년대에 문화유산에 대한 관심이 증가하였고, 도시개발로 인해 문화유산이 사라졌거나 사라질 위기에 있다는 사실을 인식하게 되었다. 시민들은 정부차원의 문화유산 보존, 관리를 요구하기 위해 대규모 시위를 벌였다. 결국 호주정부는 시민들의 요구에 따라 역사적으로 중요한 주택과 장소를 관리·보존·규제하는 내용의 「역사적 주택법령」을 제정하고, 역사적주택의 유지·관리·경영을 담당하는 역사적 주택신탁을 발족하였다.

1980년 역사적 주택신탁은 엘리자베스 베이 하우스 트러스트가 관리하고 있던 엘리자베스 베이 주택과 자연공원 및 야생동물 법령에 따라 관리되고 있던 보클루즈 주택을 인수하며 업무를 시작했다. 이후 역사적 주택신탁은 엘리자베스 농장, 메루갈, 로즈힐 주택 등을 지속적으로 매입하였다.

역사적 주택신탁은 문화유산을 보존·관리하기 위해 매입 외에도 기부나 대토의 방법으로 보존·관리가 필요한 문화유산을 확보했다. 로즈 시들러 주택은 소유주인 건축가 해리 시들러의 기부로 역사적 주택신탁에서 관리하게 되었으며, 시드니 박물관은 도시개발과정에서 최초 총독관저의 흔적이 발굴되어 해당부지를 주변의 공공부지와 대토하여 확보했다. 1990년대에는 하이드 파크 막사 박물관, 사법 및 경찰박물관, 수산나 플레이스 박물관, 조폐국 등 시드니 도심부에 위치한 문화유산을 역사적 주택신탁이 추가로 인수하여 박물관으로 개관하였다.

현재 역사적 주택신탁이 관리하고 있는 문화유산 관련 시설은 총 12개이다. 2013년 역사적 주택신탁은 현재와 미래세대의 역할을 규명하고 세대 간의 교류 협력을 강화하기 위해 ‘시드니 리빙 뮤지엄’으로 이름을 변경했다. 이후 리빙 히스토리의 개념을 바탕으로 관련 문화유산의 프로그램을 개편하는 한편 문화유산 간의 네트워크를 강화하고 있다.

4) 자료: 서울특별시. (2018). 「서울 미래유산 기본계획 2023」, P121~27 요약 및 재정리

5. 싱가포르 차이나타운 역사문화환경 보호와 활성화⁵⁾

싱가포르는 1980년대 초, 관광산업이 경제성장의 새로운 동력으로 주목을 받으며 차이나타운을 포함한 구도심의 역사문화환경에 대한 관심이 높아졌다.

이에 도시개발청에서는 도심에 위치한 역사자산의 가치를 인식하고 1983년부터 86년까지 4년간 역사적 건축물과 주변 도시조직을 상세히 조사했다. 이를 바탕으로 1986년 차이나타운, 리틀 인디아, 캄퐁 글램을 역사지구로 지정하는 보전계획안을 발표하고, 도시개발청에서는 차이나타운 역사지구에 위치한 탄종 파가를 중심으로 솽하우스의 보전사업을 실시했다.

먼저 총 220동의 공공 소유 솽하우스 가운데 닐로드에 면한 32동을 수리·복원하고 이를 민간에 다시 임대하였다. 이후 공공 소유의 솽하우스를 민간에 매각하고 소유주가 직접 건축물을 수리·복원하도록 유도함으로써 민간에 의한 자발적인 보전 참여를 유도했다.

공공은 선도사업과 민간의 참여 유도라는 단계적 접근방식으로 탄종 파가 솽하우스 보전사업을 시행함으로써 역사적 건축물에 대한 시민 인식을 변화시켰다. 또한 수리·복원으로 경제적 가치가 상승되자 민간의 자발적인 보전 활동이 유도 되었다. 탄종 파가의 성공에 힘입어 1990년 도시개발청은 솽하우스 보전사업을 크레타 에어 지역으로 확대하고, 수리·복원, 임대하는 방식으로 사업을 추진하였다.

싱가포르 도시개발청은 차이나타운을 포함한 리틀인디아, 캄퐁글램 등 독특한 문화환경과 도시경관을 형성하고 있는 지역을 도시계획이라는 틀 속에서 보호한다. 이 지역을 역사지구로 지정하고 보전지침에 따라 다양한 건축행위를 관리한다. 역사지구의 독특한 경관 보호를 위한 역사보존정책의 핵심 원칙은 ①최대한의 원형 유지, ②섬세한 복원, ③조심스러운 수리이다. 이를 바탕으로 보전 대상 건축물과 주변 일반 건축물의 관리 및 설계지침, 옥외광고물 설치지침 등 세부 보전지침을 제시한다.

차이나타운 역사지구도 역사지구의 보호범위, 역사지구 내 산재하여 있는 국가 기념물 등 보호가 요구되는 주요 건축물에 대한 기초정보 등을 도면에 표기하고 지침에 따라 보전·관리한다. 특히, 차이나타운 역사지구의 중심가로인 파고다 스트리트와 트렌가누 스트리트 주변은 핵심지역으로 지정하여 건축물의 형태는 물론 용도까지도 철저히 관리한다.

5) 자료: 서울특별시. (2018). 「서울 미래유산 기본계획 2023」, P58 요약 및 재정리

6. 요약 및 시사점

스페인 바로셀로나의 「역사유산법」이 역사유산 보호를 위한 명확한 근거로 작용하는 것과 같이 지방자치단체의 권한과 의무를 명확히 해야 한다. 역사유산의 적극적인 지정을 위해 소유자 개인뿐 아니라 지자체도 지정을 신청을 할 수 도록 해야 한다, 후보신청 후부터는 소유주의 재산권 활용 제한도 필요하다. 이처럼 지방자치단체의 권한을 강화해야, 효과적인 근현대 건축자산의 보호가 가능하다. 또한 사례에 나타난 것과 같이 개발권 이양 등 인센티브제도도 적극적으로 마련해야 한다. 시민의 사적 재산권 침해를 최소화해야 참여와 관심을 유도할 수 있다. 이를 통해 지방자치단체는 공신력 있는 역사유산 목록을 확보할 수 있다. 또한, 나아가 시민을 비롯한 전문가가 집단이 별도의 목록을 작성하고 역사유산을 보호하는 등 민간의 자발적인 활동을 유도할 수 있다.

역사유산을 지정한 후에는 보존·보전·관리를 철저히 해야 한다. 영국의 히스토릭 잉글랜드와 같이, 건축물의 현황을 구분·분류하여 파악하고 사용가능 여부 등을 판별한다. 사용가능 여부 등에 따라 역사유산의 보호 및 관리방안도 수립해야 한다. 유산목록 작성 후 관리방안을 수립하지 않는다면 역사유산 지정의 의미는 사라지기 마련이다.

역사유산의 보다 적극적인 관리와 보존을 위해서는 재정적 지원이 반드시 수반되어야 한다. 문화유산 소유자에게 지원금과 지원 프로그램을 운영하는 호주 헤리티지 니어 미 사례가 그 방법 중 하나이다. 지자체는 지원금 제공을 통해 역사유산을 관리하고 있다. 지자체도 이와 같은 방안의 도입이 가능한지를 검토하고, 개인의 재산권 침해를 최소화해야 한다. 그래야만 지역사회와 소유주가 적극적으로 참여하는 역사유산보호가 가능하다. 시드니는 재정적 지원을 위해 시드니 리빙 뮤지엄을 운영하고 있다. 재정지원을 통한 매입 외에도 기부, 대토 등 다양한 방법으로 역사유산을 확보해 나가는 것은 본받을 만한 사례다. 인센티브나 지원금 제도보다 적극적인 방법으로 역사유산의 소유권을 확보하는 것은 장기적으로 훼손 및 철거의 위험을 감소시킬 수 있다.

이밖에 개별 건축물의 관리가 아닌 역사지구의 결정을 통해, 통합관리하는 차이나타운 역사지구도 살펴봐야 한다. 공공소유 건축물을 수리·복원함으로써 지역의 활성화를 유도하고, 민간이 직접 수리·복원하도록 유도한다. 지역에 특성을 부여하고 상권이 조성될 수 있도록 역사지구로 관리한다면, 개별 역사유산이 상호 보완하며 자생적인 발전구조를 조성할 수 있다. 공공은 역사유산을 시민 스스로 보호 관리 할 수 있는 동력을 마련하도록 제도적으로 지원 할 뿐 아니라, 선제적인 시범사례를 제시함으로써 지역의 변화를 유도할 수 있다.

다양한 사례를 통해 살펴본 바, 역사유산에 대한 민간의 자율성을 기대하는 것 보다 공공에 적극적인 참여와 지원이 필요함을 확인 할 수 있다. 공공이 역사유산의 중요성을 먼저 인식하고, 시민과 지역사회가 관심을 가질 수 있도록 제도와 지원 방안을 마련해야만 역사적 자산을 후손들에게 물려줄 수 있다. 따라서 지자체는 적극적으로 역사유산을 발굴하고, 특성에 따른 지원을 가시화 하여 시민사회가 함께 역사유산을 보호해 나가는 환경을 만들어야 한다.

제2절 국내 건축자산 보존방안 및 제도 사례

1. 중앙정부와 경기도 건축자산 관련 주요 제도

1) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 : 중앙정부

「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」은 국가의 건축문화 진흥에 기여할 수 있는 건축자산이 훼손·방치되거나 멸실되고 있는 것을 방지하고, 한옥 등 건축자산을 보전·활용하거나 미래의 건축자산을 조성하기 위해 필요한 사항을 정하고 있다.

동 법률에서는 소유자의 신청을 받아 등록된 우수건축자산에 외관을 변경하거나 이전, 철거 할 경우 시·도지사에 신고토록 하여 건축물을 관리하고 있다. 시·도지사는 건축자산 특별회계로 건축자산 관리에 필요한 비용을 사용하고 있다.

〈표 2-4〉 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 주요내용

구 분	내 용
제2조 (정의)	“건축자산”이란 현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.
제4조 (건축자산 진흥 기본계획의 수립 등)	① 국토교통부장관은 건축자산의 진흥을 위하여 5년마다 건축자산 진흥 기본계획을 수립·시행하여야 한다.
제5조 (건축자산 진흥 시행계획의 수립 등)	① 시·도지사는 기본계획에 따라 5년마다 건축자산 진흥 시행계획을 수립·시행하여야 한다.
제10조 (우수건축자산의 등록)	① 시·도지사는 건축자산의 체계적인 조성과 관리를 위하여 소유자의 신청을 받아 해당 건축자산을 우수건축자산으로 등록할 수 있다. 이 경우 해당 건축자산이 건설·제작·형성된 후 50년이 지난 경우에는 우수건축자산의 등록에 대하여 문화재청장의 의견을 들어야 한다.
제13조 (우수건축자산의 증축·개축 및 철거 등)	① 우수건축자산에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 행위를 개시하기 30일 전까지 관할 시·도지사에게 신고하여야 한다. 1. 우수건축자산의 외관을 변경하는 행위(증축·개축·재축·대수선·리모델링) 2. 우수건축자산을 다른 곳으로 이전하거나 철거하려는 경우 등
제36조 (건축자산특별회계 설치)	① 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 관할 구역의 건축자산의 조성 및 관리를 위한 사업·활동을 지원하기 위하여 건축자산특별회계를 설치할 수 있다. ③ 특별회계는 다음 각 호의 용도로 사용한다. 1. 시행계획에 필요한 비용 2. 건축자산의 진흥을 위한 연구 개발·보급에 필요한 비용 3. 건축자산의 보전·건축에 대한 지원 4. 건축문화 진흥을 위한 강좌 개설 및 교육자료의 제작·배포에 필요한 비용 5. 그 밖에 건축문화 진흥을 목적으로 하는 사업이나 활동에 필요한 비용

2) 「근현대문화유산의 보전관리 및 활용에 관한 법률(안)」 : 중앙정부

우리나라는 사회변화·발전의 중요한 증거인 근현대문화유산의 보호를 위하여 「문화재보호법」의 등록문화재 제도를 도입하고 있다. 그러나 등록문화재 제도는 50년이 지나지 않은 현대문화유산 보호를 위한 제도가 부재하여, 법적 공백이 발생하고 있다. 또한 원형보존이 원칙인 지정문화재 중심의 「문화재보호법」에서 보호조치를 완화한 등록문화재 제도는 한계가 있을 수 밖에 없다. 긴급 보호조치 규정 미비 등도 등록문화재 제도를 운영함에 있어 미흡한 점이다. 따라서 근현대 문화유산 보전 및 활용을 위한 법적제도적 뒷받침 필요한 상황에 맞춰, 2020년 11월 「근현대문화유산의 보전관리 및 활용에 관한 법률(안)」이 발의(의안번호 제 5697호)되었다.

해당 법률(안)은 50년 미만인 현대문화유산의 보호를 위한 예비문화재 제도를 도입하여 현대문화유산 보호에 법적 공백을 보완하고자 한다. 근현대문화유산의 개념을 도입하고 지속가능한 보전·활용의 기본원칙을 정립함으로써 근현대문화유산을 보전·활용하고자 한다. 해당 법률(안)은 2021년 6월 공청회를 실시하였다.

법률(안)에 따르면 개항기 전후로부터 현재까지 이르는 문화유산에 대해 긴급한 예방조치가 필요하거나 위원회 심의를 거칠 여유가 없다고 판단되는 경우 임시 국가 등록 문화재로 임시 등록할 수 있다. 또한 50년이 지나지 않은 근현대문화유산 중 장래 등록문화재가 될 가능성이 높은 경우 예비문화재로 선정할 수 있도록 하고 있다. 국가 또는 지방자치단체가 근현대문화유산의 보전, 수리, 보수 및 활용을 위해 관련 단체 및 사업자에게 행정적·재정적 지원이 가능하도록 근거를 제시하고 있다.

〈표 2-5〉 「근현대문화유산의 보전관리 및 활용에 관한 법률(안)」 주요내용

구분	내용
안 제2조 (정의)	“근현대문화유산”이란개항기 전후로부터 현재에 이르는 문화유산 중 역사적·예술적·사회적 또는 학술적인 가치가 인정되어 미래세대를 위해 보전할 필요가 있는 것으로서, 근현대부동산유산과 근현대동산유산으로 구분한다
안 제10조 (임시국가등록문화재)	문화재청장은 근현대문화유산이 제6조에 따라 국가등록문화재로 등록하기 전에 그 가치가 훼손될 우려가 있어 긴급한 예방 조치가 필요하거나 위원회의 심의를 거칠 여유가 없다고 판단되는 경우 임시국가등록문화재로 임시등록할수 있다
안 제33조 (근현대문화유산지구의 지정)	문화재청장은 등록문화재가 개별적 또는 집합적으로 분포하여 주변지역과 함께 종합적으로 보전 및 활용할 필요가 있는 경우 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장의 신청에 따라 위원회의 심의를 거쳐 근현대문화유산지구를 지정할 수 있다.
안 제44조 (예비문화재의 선정)	문화재청장은 국가등록문화재 또는 시·도등록문화재가 아닌 근현대문화 유산 중 건설·제작·형성된지 50년이 지나지 않은 것에 대하여 장래 등록문화재가 될 가능성이 높다고 판단되는 경우 예비문화재로 선정할수 있도록 한다

〈표 2-5〉 「근현대문화유산의 보전관리 및 활용에 관한 법률(안)」 주요내용 (계속)

구분	내용
안 51조 (근현대문화유산의 활용 지원)	국가와 지방자치단체는 근현대문화유산을 활용하여 지역문화를 진흥시키기 위한 필요한 시책을 마련하고 이를 적극 추진하여야 한다.
안 제52조 (단체 및 사업자에 대한 지원)	국가 또는 지방자치단체는 근현대문화유산의 보전, 수리, 보수 및 활용 등을 촉진하기 위하여 관련 단체 및 사업자에 대하여 행정적·재정적지원을 할 수 있다

3) 이외 중앙정부 관련제도

(1) 「문화재보호기금법」 및 「국내외 소재 중요 문화재의 긴급매입에 관한 예규」

「문화재보호기금법」은 제작된 지 50년이 지나 문화재로 가치가 높거나, 50년이 지나지 않아도 긴급보호가 필요할 경우 중요 문화재 긴급 매입대상으로 보고 있다. 긴급 매입대상은 문화재 소유자뿐 아니라 사회여론 및 지방자치단체, 전문가 등도 매입을 건의 할 수 있다.

〈표 2-6〉 「문화재보호기금법」 및 「국내외 소재 중요 문화재의 긴급매입에 관한 예규」 주요내용

구분	내용
「문화재 보호기금법」 제4조(기금의 조성)	1. 정부로부터의 출연금 2. 정부 외의 자가 출연 또는 기부하는 현금, 물품, 그 밖의 재산 3. 「복권 및 복권기금법」에 따른 복권기금으로부터의 전입금 등
「문화재 보호기금법」 제5조(기금의 용도)	5. 민간의 문화재 보호활동 육성, 지원 6. 문화재 보존·관리 및 안전 정책을 연구하는 단체의 운영 경비 지원 7. 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제13조제1항제3호에 따른 폐사지 등 비지정문화재의 조사 및 연구 8. 국내외 소재 중요 문화재의 긴급 매입 9. 그 밖에 문화재보존관리를 목적으로 하는 문화유산의 보존 및 교육 지원, 문화유산의 학술조사 및 연구, 기금의 징수 및 관리·운용 등
「문화재의 긴급매입에 관한 예규」 제2조(용어의 정의)	① 국내외 소재 긴급매입 대상 중요 문화재라 함은 다음 각 호의 것을 말한다. 1. 『문화재보호법』에 따른 문화재로 다음 각 목에 해당하는 문화재 가. 국내에서 경매되는 문화재로 매입하지 않을 경우 국외로 유출·반출 가능성이 있는 문화재 나. 개인·법인 등 소유자가 국가에 매입을 청구한 것으로 매입을 하지 않을 경우 유실·분실·훼손·철거 위험에 있는 문화재 다. 국가가 매입이 필요하다고 언론보도 등 사회여론이 형성된 문화재 라. 국내외 경매에 나온 국내 또는 국외소재문화재 중 문화재적 가치가 높은 문화재 마. 지방자치단체, 주민 또는 관계 전문가 등이 문화재청에 매입을 건의한 문화재 등 2. 건설·제작·형성된 후 50년 이상이 지난 것으로 향후 문화재로 보호될 가치가 높은 동산 또는 부동산. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것으로서 건설·제작·형성된 후 50년 이상이 지나지 아니한 것이라도 긴급한 보호 조치가 필요한 것

(2) 「문화유산과 자연환경자산에 관한 국민신탁법률」

「문화유산과 자연환경자산에 관한 국민신탁법률」은 문화유산 및 자연환경자산에 대한 민간의 자발적인 보전과 관리를 위한 활동을 촉진하기 위해 제정되었다. 문화유산국민신탁 등의 설립 및 운영 등에 관한 사항과 이에 대한 국가 및 지방자치단체의 지원에 관한 사항을 규정하고 있다.

문화유산국민신탁의 보전자산은 2020년 3월 기준 총 11건으로 보전재산 3건(소유자로부터 매입 또는 증여), 지정기탁재산 3건(보전재산의 매입·보전·관리로 용도를 지정하여 기탁된 현금 유가증권 또는 부동산 등의 재산), 문화유산 수탁재산 5건(문화재청으로부터 문화재 관리단체로 지정되거나 관리위탁을 받아 보전·관리)이다

동 법률은 건축자산을 보전·활용하고 민간의 자발적인 활동을 촉진하는 것을 목적으로 한다. 특정 문화유산이 대상이 아니며, 전국의 광범위한 문화유산을 보전·관리·활용하기 위해 기업 또는 국민으로부터 기금을 마련해 활용하는 제도이다. 대상이 특정되어 있지 않아 효과의 체감이 미비하다는 한계가 있다. 20년 5월 법률 개정으로 문화유산 관리 범위를 전국에서 지역으로 축소할 수 있도록 국민신탁법인이 지방사무소를 둘 수 있는 근거가 마련되었다.

〈표 2-7〉 「문화유산과 자연환경자산에 관한 국민신탁법률」 주요내용

구분	내용
제2조 (정의)	<ol style="list-style-type: none"> 1. “국민신탁”이라 함은 제3조에 따른 국민신탁법인 또는 국민신탁단체가 국민·기업·단체 등으로부터 기부·증여를 받거나 위탁받은 재산 및 회비 등을 활용하여 보전가치가 있는 문화유산과 자연환경자산을 취득하고 이를 보전·관리함으로써 현세대는 물론 미래세대의 삶의 질을 높이기 위하여 민간차원에서 자발적으로 추진하는 보전 및 관리 행위를 말한다. 2. “문화유산”이라 함은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다. <ol style="list-style-type: none"> 가. 「문화재보호법」에 따른 문화재 나. 가목의 규정에 따른 문화재를 보존·보호하기 위한 보호물 및 「문화재보호법」에 따른 보호구역 다. 가목의 규정에 따른 문화재와 나목의 규정에 따른 보호물 및 보호구역에 준하여 보전할 필요가 있는 것 4. “보전재산”이라 함은 국민신탁법인 또는 국민신탁단체의 재산 중 문화유산 또는 자연환경자산에 해당하는 것을 말한다. 5. “일반재산”이라 함은 국민신탁법인 또는 국민신탁단체의 재산 중 보전재산을 제외한 것을 말한다.

(3) 내셔널트러스트 문화유산기금

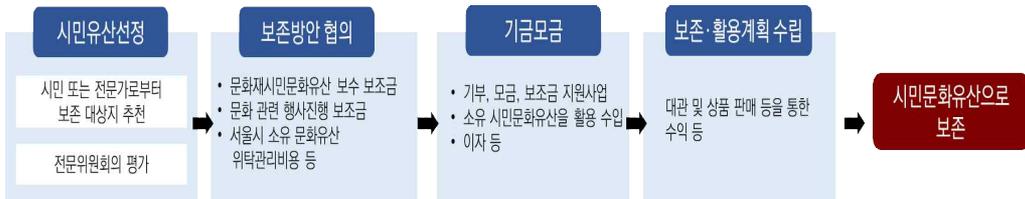
「민법」에 근거한 비영리사단법인으로, 내셔널트러스트 운동을 통해 시민기금으로 관리되는 시민문화유산을 말한다. 보전 방법은 매입, 기증신탁, 관리위탁이 있으며 2020년 5월 기준 시민문화유산 3건, 위탁사업 2건으로 서울시로부터 공공 한옥 2개소를 위임받아 민간 위

탁하고 있다. 기금, 모금, 보조금 등을 통해 운영되는 특성상 추가 매입 및 관리가 어렵다는 한계가 있으며 2006년 3건의 시민문화유산 매입 이후 추가 매입 사례가 없다.

〈표 2-8〉 보존 방법

구분	대상	절차
매입	보존이 절실히 필요한 대상지와 건축물	시민과 전문가 의견 청취→이사회에서 보존 결정→매입기금 마련(시민모금 캠페인, 독지가 발굴, 기업 후원 등)→매입
기증신탁	문화유산 보존사업에 활용 가능한 건축물이나 토지, 재단 기금 확충을 위해 수익이 창출될 수 있는 건축물	시민문화유산 활용을 위한 문헌과 유물, 작품 등의 자료를 기증→기증과 신탁이 이루어지면 대상지 또는 대상건축물을 효율적으로 운영·관리 가능한 방안을 마련
관리위탁	보존 가치가 높지만 관리가 어려운 대상지 및 건축물	영구적으로 또는 일정 기간 동안 협의를 통해 관리위탁을 진행

〈그림 2-1〉 내셔널트러스트 선정과정



자료 : 이민경 외. (2020). 「건축자산 보존 및 활용 활성화를 위한 신탁제도 도입 방안 연구」, p.38-40

〈표 2-9〉 내셔널트러스트 문화유산기금 자산 현황

구분	명칭	소재지	취득일	총면적(㎡)
시민 문화 유산	1 최순우 옛집 (국가등록문화재 제268호, 서울시 등록 사립박물관 제29호)	서울시 성북구 성북로15길 9	2002.12 시민성금매입	대지 395㎡ 건물 102㎡, 2동
	2 도래마을옛집	전라남도 나주시 다도면 동력길 16	2006.10 시민성금매입 복권기금 보수	대지 1,051㎡ 건물 149㎡, 3동
	3 권진규 아뜰리에 (등록문화재 제134호)	서울시 성북구 동소문로26마길 2-15	2006.12 기증 복권기금 보수	대지 43㎡ 건물 2동
위탁 사업	1 배렴 가옥	서울시 종로구 계동길 89		
	2 홍건익가옥 (서울시 민속문화재 제33호)	서울시 종로구 필운대로1길 14-4		

〈그림 2-2〉 내셔널트러스트 보전자산 사례



4) 「경기도 한옥 등 건축자산 진흥에 관한 조례」 등 : 경기도

「경기도 한옥등 건축자산 진흥에 관한 조례」는 2016년 1월 제정·시행되었다. 이 조례는 법률에서 위임된 사항을 정하고 있다. 한옥 등 건축자산의 아름다운 건축미와 경관을 보존·개선하여 건축자산의 문화적 가치를 높이고 지속적인 발전을 도모함이 목적이다. 이 조례는 건축자산을 「건축법」에 따른 건축물, 「건축기본법」에 따른 공간환경, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 기반시설로 정의하고, 5년마다 기본계획을 수립·시행하도록 하고 있다. 또한 건축자산의 보존 관리를 위하여 소유권의 취득이 가능토록 하고 있으며, 「경기도 지방보조금 관리조례」에 따라 소요비용 지원이 가능하도록 명시하고 있다.

2021년 현재, 경기도 내에 평택시, 광주시, 포천시, 파주시가 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 조례」를 제정·시행하였고, 고양시, 김포시, 남양주시, 수원시, 여주시는 「한옥지원 조례」를 제정·시행하고 있다.

〈표 2-10〉 「경기도 한옥 등 건축자산 보전과 진흥에 관한 조례」 주요내용

구 분	내 용
제2조 (정의)	“건축자산”이란 현재와 미래에 유효한 역사적·사회적·경제적·문화적·경관적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 「건축법」에 따른 건축물 「건축기본법」에 따른 공간환경 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 기반시설을 뜻한다
제4조 (건축자산 진흥 시행계획 수립)	도지사는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제4조의 기본계획에 따라 건축자산 진흥 시행계획을 5년마다 수립·시행하여야 한다.
제7조 (건축자산 정보체계 구축 및 운영)	① 도지사는 건축자산 진흥에 필요한 자료를 효율적으로 활용하고, 도민이 건축자산 정보가 쉽게 접근하고 이용할 수 있도록 건축자산 정보체계를 구축·운영하여야 한다.
제9조 (우수건축자산의 등록 및 지원 등)	① 도지사는 건축자산의 체계적인 조성과 관리를 위하여 소유자의 신청을 받아 해당 건축자산을 우수건축자산으로 등록할 수 있다. ② 도지사는 제1항의 신청을 받은 때에 건축위원회의 심의를 거쳐 등록 여부를 결정하며, 우수건축자산 등록을 한 경우에는 신청인에게 등록증을 발급하여야 한다.

〈표 2-10〉 「경기도 한옥 등 건축자산 보전과 진흥에 관한 조례」 주요내용 (계속)

구분	내용
제9조 (우수건축자산의 등록 및 지원 등)	④ 도지사는 법 제12조제2항에 따라 우수건축자산의 관리에 필요한 기술이나 소요비용의 일부를 「경기도 지방보조금 관리 조례」에 따라 지원할 수 있다.
제9조의3 (우수건축자산의 매입)	① 도지사는 우수건축자산을 보존하기 위하여 필요한 경우에는 예산의 범위에서 우수건축자산의 소유권 전부 또는 일부를 취득할 수 있다.
제11조 (건축자산 진흥구역 지정 등)	도지사는 「경기도 건축 조례」에 따른 건축위원회와 「경기도 도시계획 조례」에 따른 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐 건축자산 진흥구역으로 지정할 수 있다.
제19조 (건축자산특별회계의 설치)	도지사는 관할구역의 건축자산의 조성 및 관리를 위한 사업·활동을 지원하기 위하여 법 제36조에 따라 건축자산특별회계를 설치할 수 있다.

2018년 경기도는 조례의 시행에 따라 『제1차 경기도 건축자산 진흥 시행계획(2018 ~ 2020년)』을 수립했다. 비전은 머무르고 싶은 경기, 자랑스러운 경기건축이며, 목표는 건축자산 발굴 및 관리, 건축자산 활용 및 참여, 가치공감 및 확산이다.

이에 따른 6대 실천과제는 ①건축자산 기초조사 ②관리체계 구축·운영 ③건축자산 활용사업 ④공모사업/진흥구역 활성화 ⑤공감마당 기획 및 운영 ⑥건축자산 지원센터 설립으로, 화성시 매향리 ‘쿠니사격장’을 경기도 제1호 우수 건축자산으로 등록했다.

〈그림 2-3〉 제1차 경기도 건축자산 진흥 시행계획(2018~2022) 비전 및 목표, 실행계획

비전	머무르고 싶은 경기, 자랑스러운 경기건축		
	건축자산 발굴 및 관리	건축자산 활용 및 참여	가치공감 및 확산
목표			
실천과제	1. 건축자산 기초조사 (3개 실행계획) 2. 관리체계 구축·운영 (3개 실행계획)	3. 건축자산 활용사업 (2개 실행계획) 4. 공모사업/진흥구역 활성화 (2개 실행계획)	5. 공감마당 기획 및 운영 (3개 실행계획) 6. 건축자산 지원센터 설립 (1개 실행계획)
세부 실행 계획	1-1. 시·군 기초조사 시행 및 관리 1-2. 철거(예정) 건축자산 조사 1-3. 경기도형 한옥 특성화 사업 2-1. 조사 매뉴얼 관리 2-2. 건축자산 기록화 및 활용 계획 수립 2-3. 콘텐츠 플랫폼 및 아키아브 구축과 운영	3-1. 시·군 협력 한옥건축 자산 은행 설립 3-2. 건축자산 부동산 중개서비스 4-1. 건축자산 공모사업 추진 4-2. 도시재생 연계 건축자산 진흥구역 활성화	5-1. 건축자산 스토리텔링 공모 5-2. 건축자산 오픈하우스 추진 5-3. 경기건축문화제 연계 사업 6-1. 광역건축기본계획과 건축 자산 연계사업

자료 : 경기건축포털(<https://ggarchimap.gg.go.kr/architecture-startplan/>)

2. 타지자체 건축자산 관련 제도

1) 「서울시 미래유산 보존·관리 및 활용에 관한 조례」 및 『서울 미래유산 종합계획』

서울시는 2015년 지방자치법에 따라 「서울시 미래유산 보존·관리 및 활용에 관한 조례」를 제정·시행하였다. 서울시 내 근현대 문화유산을 체계적으로 보존·관리, 활용하여 시민의 문화적 향상을 도모하고 지역문화의 발전에 기여하기 위해 필요한 사항을 규정하고 있다.

조례는 서울을 배경으로 다수의 시민이 체험하거나 기억하는 사건, 인물, 이야기가 포함된 유·무형의 것을 미래유산으로 정의한다. 미래유산은 미래유산보존위원회 심의 또는 자문을 통해 결정토록 한다. 선정된 미래유산에 대해서는 법인, 단체, 자치구에 관리·운영을 위임 또는 위탁할 수 있다. 또한, 미래유산의 가치와 현황 등을 기록·홍보하며, 행정적·재정적 지원을 할 수 있도록 정하고 있다.

「서울시 미래유산 보존·관리 및 활용에 관한 조례」 제정 이후 17년 전주시, 18년 파주시, 19년 부산시, 20년 전라남도, 21년 원주시, 동해시, 대전시, 청주시, 공주시가 「미래유산 보존·관리 및 활용에 관한 조례」를 운영하고 있다.

〈표 2-11〉 서울시 미래유산 보존·관리 및 활용에 관한 조례 주요내용

구 분	내 용
제2조 (정의)	1. "미래유산"이란 근현대 서울을 배경으로 다수 시민이 체험하거나 기억하고 있는 <u>사건, 인물 또는 이야기가 담긴 유·무형의 것</u> 으로서 서울특별시 미래유산보존위원회가 미래세대에 남길 만한 가치가 있다고 인정한 것을 말한다.
제3조 (미래유산 보존·관리 및 활용의 원칙)	미래유산은 <u>소유자 등이 자발적으로 보존·관리하며</u> , 본래의 기능을 유지하고 활용한다
제5조 (기본계획의 수립)	① 시장은 미래유산의 보존·관리 및 활용을 위하여 다음 각 호의 사항이 포함된 서울특별시 <u>미래유산 보존·관리 및 활용에 관한 기본계획을 5년마다 수립</u> 하여야 한다. 1. 미래유산의 보존·관리 및 활용에 관한 기본방향 및 목표 2. 미래유산의 보존·관리 및 활용의 효율적 추진체계 및 단계별 추진방안 3. 미래유산의 지속적 발굴 및 기록에 관한 사항 등
제7조 (위원회의 설치)	① 미래유산의 보존·관리 및 활용에 관한 다음 각 호의 사항을 심의 또는 자문하기 위하여 서울특별시 <u>미래유산보존위원회를 둔다</u> . 1. 미래유산의 심의 및 선정·취소에 관한 사항 2. 기본계획 및 시행계획의 수립에 관한 사항 등
제14조 (서울 미래유산의 선정)	① <u>시민 및 단체 등 누구나 서울 미래유산의 선정 대상을 시장에게 제안</u> 할 수 있다. ② 시장은 제1항에 따라 제안된 대상을 위원회의 심의 및 소유자 등의 동의를 받아 <u>서울 미래유산으로 선정</u> 할 수 있다. 다만, 마을 등과 같이 소유자 등을 특정하기 어려운 경우에는 예외적으로 소유자 등의 동의 없이도 서울 미래유산으로 선정할 수 있다.

〈표 2-11〉 서울시 미래유산 보존·관리 및 활용에 관한 조례 주요내용 (계속)

구분	내용
제16조 (시 소유 서울 미래유산 운영의 위탁)	① 시장은 시 소유 서울 미래유산의 효율적 관리·운영을 위하여 법인, 단체 또는 자치구에 해당 미래유산의 관리·운영을 위임 또는 위탁할 수 있다. ② 시 소유 서울 미래유산 운영의 위탁절차 등에 관하여는 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」를 준용한다.
제17조 (기록 및 홍보)	시장은 시민이 미래유산에 대한 이해를 높일 수 있도록 서울 미래유산의 가치와 현황, 그 밖의 정보 등을 기록하고 시민에게 적극적으로 알려야 한다.
제18조 (행·재정적 지원)	시장은 미래유산의 발굴과 보존·관리 및 활용 등에 관하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

서울시 문화유산 선정기준은 중요한 인물이나 사건 등을 이해하는데 현저하게 도움이 되는 것, 서울을 소재 또는 배경으로 하는 작품, 서울 사람들에게 널리 알려진 기념물, 특색있는 장소 또는 경관으로 서울 사람들에게 널리 알려진 것, 서울의 생활문화를 이해하는데 현저하게 도움이 되는 것 등이다. 문화적 인공물뿐 아니라, 문화적 행위·이야기, 문화적 행위·이야기가 형성되는 물리적 배경을 포함한다.

미래유산은 시민 제안 등을 통한 미래유산 제안, 미래유산의 발굴, 신청을 통해 제안되고 기초현황 조사가 실시된다. 이후 보존위원회 심의를 통해 다양한 가치를 지닌 문화유산을 미래유산으로 선정한다.

〈그림 2-4〉 서울미래유산 선정절차



자료 : 서울미래유산 홈페이지(<http://futureheritage.seoul.go.kr/web/main/index.do>)

2014년 10월 『서울시 미래유산 보전 종합계획(2014)』을 수립하여 2021년 현재, 사업 근거로 활용 중이다.

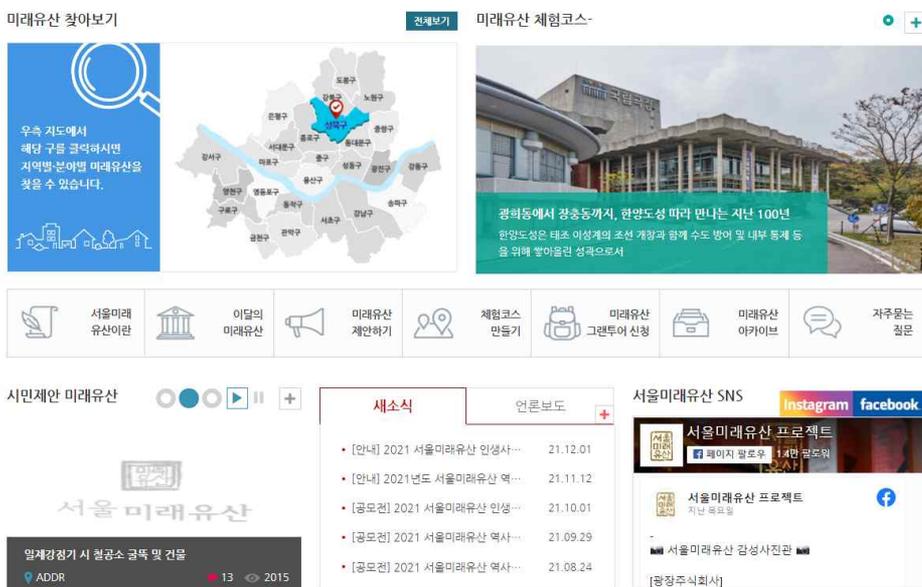
〈그림 2-5〉 『서울시 미래유산 보전 종합계획(2014)』 정책과제

민간주도'의 미래유산 보전활동 지원	미래유산 지속 발굴 및 관리체계 구축	미래유산 보전에 대한 시민 공감대 형성	지속적인 사업 추진을 위한 기반 조성
<ul style="list-style-type: none"> 민간단체 미래유산 매입 보전 지원 시민 주도 '미래유산 가치 재발견'을 위한 공모사업 확대 1社 1유산 캠페인 	<ul style="list-style-type: none"> 시민-전문연구기관을 통한 미래유산 발굴 미래유산 디지털 아카이브 운영 정교한 미래유산 관리체계 구축 미래유산 갈등관리 	<ul style="list-style-type: none"> 대시민 홍보를 통한 미래유산 가치 공유 <ul style="list-style-type: none"> 소셜미디어를 활용한 미래유산 보전 캠페인 대형포탈 활용, 미래유산 인지도 제고 언론매체 활용한 미래유산 보전 이슈 확산 등 관광코스 및 시민체험 프로그램 개발 운영 시범사업을 통한 미래유산 보전 모델 제시 	<ul style="list-style-type: none"> 미래유산 보전을 위한 주제별 역할 분담 미래유산 보전 조례 제정 유기적 지원체계 구축

자료 : 서울특별시. (2014). 「서울시 미래유산 보전 종합계획(안)」.

종합계획은 세부추진과제 중 하나인 민간주도의 미래유산 보전 활동을 위해 기부금 모집이 가능한 내셔널트러스트 관련 단체와 협약 체결토록 하고 있다. 해당 단체의 주관하에 미래유산을 매입할 수 있으며 예산이 부족할 경우 매입비의 50%내에서 지원이 가능하다. 또한 미래유산 지속적 발굴과 관리체계 구축을 위해 종합 포털사이트를 운영하여, 미래유산에 대한 상세정보를 조사·기록하고 있다.

〈그림 2-6〉 서울미래유산 홈페이지



〈그림 2-7〉 서울미래유산 시범사례



자료 : 서울미래유산 홈페이지(<http://futureheritage.seoul.go.kr/web/main/index.do>)

김중업 건축문화의 집⁶⁾

서울시 미래유산 사례인 김중업 건축문화의 집은 1970년 동방생명보험회사의 사택으로 건립되었다. 이후 1986년 국내 1세대 건축가인 김중업에 의하여 리모델링되었는데 스테인드글라스, 곡선 창틀, 한옥창호 등에서 김중업 후기작품의 특징을 발견할 수 있다. 김중업이 설계한 주택 가운데 비교적 보존이 잘 되어 있는 주택으로 지난 2017년 서울 미래유산으로 선정되었다.

김중업 건축문화의 집은 장위 도시재생 시범사업 계획에 따라 지난 2016년 성북구가 매입하고 이듬해 보수공사를 시작하여 2018년 주민들을 위한 문화예술시설로 개관되었다. 성북구는 소유주로부터 김중업 건축연구소가 1985년 작성한 리모델링 도면을 양도받아 관리·보존하는 한편, 김중업 건축연구소에 근무했던 제자들로 구성된 자문위원회를 통하여 김중업 건축문화의 집에 건축적 가치와 보수·활용방안 등을 논의하였다. 사업이 완료된 현재에는 김중업 건축문화의 집 운영에 지역주민들이 지속적으로 참여하고 있다.

6) 자료: 보고서 「서울 미래유산 기본계획 2023」, P72 ~ P73 요약 및 재정리

2) 「부산시 근대건조물 보호에 관한 조례」

조례 제정으로 부산시는 근대 도시형성기에 조성된 근대건조물의 보호, 체계적 관리와 지원의 근거를 마련하였다. 역사가 살아 숨쉬는 부산의 정체성을 확립하고 지속가능한 도시발전에 이바지하기 위해 2010년 7월 제정·시행되었다.

조례는 5년마다 『근대건조물 보호에 관한 기본계획』을 수립·시행하도록 하며, 부산광역시 근대건조물보호위원회를 심의를 통해 근대건조물을 지정하도록 한다. 또한 특화거리를 지정하여 단일 건축물이 아닌, 거리 차원의 지원이 가능하도록 하고 있다. 조례에 따라 근대건조물 수리에 소요되는 비용을 지원하고 매해 유지 및 보존상태를 점검해야 한다.

13년 창원시, 15년 공주시, 16년 통영시도 「근대건조물 보전 및 활용에 관한 조례」를 제정하여 운영하고 있다.

〈표 2-12〉 「부산시 근대건조물 보호에 관한 조례」 주요내용

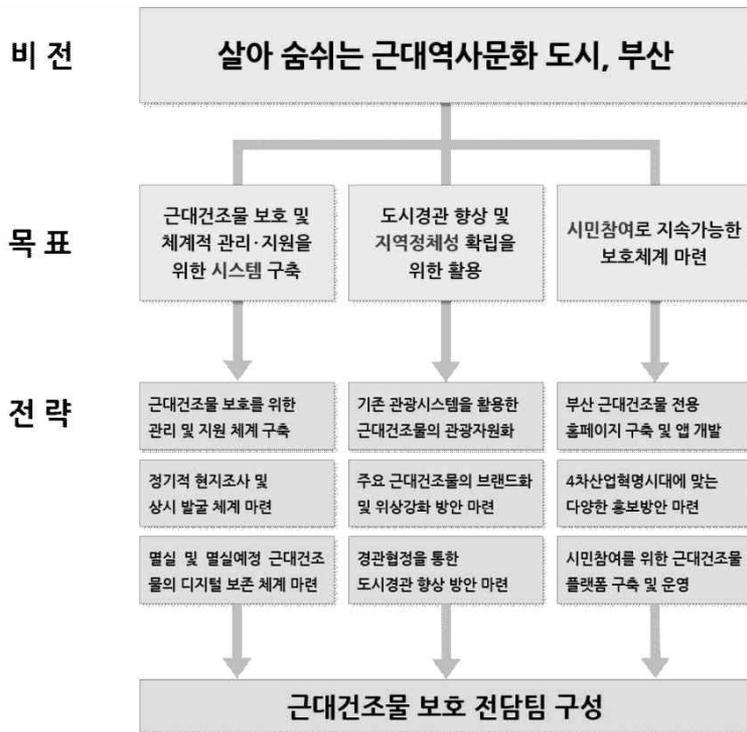
구 분	내 용
제2조 (정의)	<ol style="list-style-type: none"> 1. “근대건조물”이란 19세기 개항기부터 한국전쟁을 전후한 시기에 건립된 역사적·건축사적 또는 예술적으로 가치가 있는 건축물이나 시설물 중 제5조에 따라 지정된 것을 말한다. 다만, 「문화재보호법」에 따른 지정·등록문화재는 제외한다. 2. “개방형 근대건조물”이란 근대건조물 중 시민에게 공개되는 시설로서 주용도가 박물관·전시관·생활관·체험관·교육관·휴게공간과 이와 유사한 용도로 사용되는 것을 말한다.
제3조 (책무)	<ol style="list-style-type: none"> ① 부산광역시는 근대건조물의 가치유형별 보존·정비 방안과 범위를 마련하여 근대건조물이 보호될 수 있도록 노력하여야 한다. ② 소유자 또는 관리자는 해당 근대건조물의 관리에 있어 본질적인 부분이 훼손되지 않도록 노력하여야 한다.
제4조 (기본계획의 수립)	<p>부산광역시는 다음 각 호의 사항이 포함된 근대건조물 보호에 관한 기본계획을 5년마다 수립·시행하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 근대건조물의 보호에 관한 기본방향 2. 근대건조물의 현황과 보전·관리에 관한 사항 3. 근대건조물의 지정 및 보호에 따른 지원에 관한 사항 4. 근대건조물의 체계적 정비를 통한 문화·관광인프라 확충에 관한 사항
제5조 (근대건조물의 지정)	<ol style="list-style-type: none"> ① 시장은 근대건조물을 지정하려면 부산광역시근대건조물보호위원회의 심의를 거쳐야 한다.
제6조 (특화거리의 지정)	<ol style="list-style-type: none"> ① 시장은 근대건조물의 체계적인 보호 및 관광자원화를 위하여 부산광역시 근대건조물보호위원회의 심의를 거쳐 근대건조물 일대를 특화거리로 지정할 수 있다.
제7조 (근대건조물보호위원회)	<ol style="list-style-type: none"> ① 근대건조물 보호를 위한 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 부산광역시근대건조물보호위원회를 둔다.

〈표 2-12〉 「부산시 근대건조물 보호에 관한 조례」 주요내용 (계속)

구분	내용
제8조 (보호에 따른 지원)	① 시장은 근대건조물의 보존·관리를 위하여 제7조에 따른 위원회의 심의를 거쳐 매수하거나 수리에 소요되는 비용의 일부를 지원할 수 있다. ② 제1항에 따라 수리에 소요되는 비용의 일부를 지원하는 경우 그 절차 등에 관해서는 「부산광역시 보조금 관리 조례」에 따른다.
제9조 (근대건조물의 점검 및 자료수집 등)	① 시장은 해마다 관계공무원에게 근대건조물의 유지 및 보존상태를 점검하게 하여야 한다. ② 시장은 정책의 기초 자료로 활용할 수 있도록 근대건조물에 대한 자료를 수집·정리하고, 근대건조물의 역사적 가치를 시민에게 널리 알려야 한다.

부산시가 「부산시 근대건조물 보전 및 활용에 관한 조례」에 따라 수립한 『부산시 근대건조물 보호에 관한 기본계획(재정비, 2019)』의 비전은 살아숨쉬는 근대역사문화 도시, 부산이다.

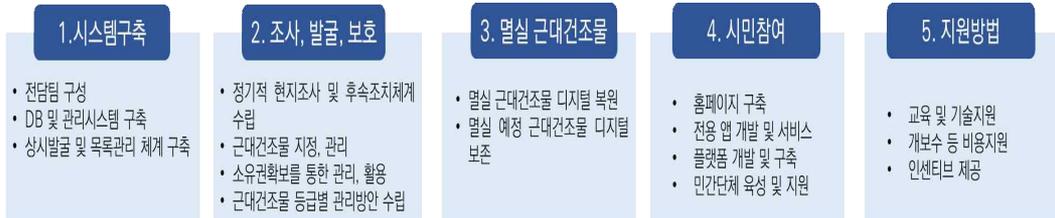
〈그림 2-8〉 『부산시 근대건조물 보호에 관한 기본계획』 비전, 목표, 전략



자료 : 부산광역시. (2019). 「부산광역시 근대건조물 보호에 관한 기본계획 재정비」. P102

기본계획은 근대건조물의 관리·지원을 위한 기본구상과 세부계획을 포함하고 있다.

〈그림 2-9〉 『부산시 근대건조물 보호에 관한 기본계획』 관리 및 지원방안 구상도



자료 : 부산광역시. (2019). 「부산광역시 근대건조물 보호에 관한 기본계획 재정비」. P105 수정

세부계획 중 소유권 확보계획은 근대건조물의 조사·발굴 및 보호를 위한 계획이다. 국가 소유의 근대건조물을 부산시로 이관하여 관리·활용하고, 보호가치가 있는 민간 소유의 근대건조물을 매입하여 실질적으로 보호, 활용하고자 한다. 부산 근대건조물 중 매입이 필요한 대상 목록은 아래와 같다.

〈표 2-13〉 매입이 필요한 근대건조물

구 분	명 칭	비 고
상업시설	낙동강칠벽리	지정근대건조물
주거시설	양덕운 가옥	지정근대건조물
주거시설	김영수 가옥	지정근대건조물
주거시설	이일태 가옥	지정근대건조물
주거시설	송정역 구 관사	-
의료시설	부산 구 백제병원	지정근대건조물

자료 : 부산광역시. (2019). 「부산광역시 근대건조물 보호에 관한 기본계획 재정비」. P121

근대건조물은 등급을 부여하여, 등급별 관리방안을 수립하고 특성에 적합한 관리체계를 구축하고자 한다. 개화기부터 한국전쟁 직후까지 근대기에 지어진 문화유산 건축물 219개 목록을 작성하고, 역사적 보존가치를 기준으로 A부터 D까지 총 4개 등급으로 분류해 보존대책과 문화관광 자원화 방안 등을 시행하고 있다.

〈표 2-14〉 등급별 관리방안

등급	특성	관리방안
A등급	역사문화적 가치를 보유하고 있으며 문화재 등록이 필요	- 근대건조물을 지정하여 시 차원에서 관리하고, 문화재 등록 추진 - 연 2회이상 소유주와 협의 및 기록하고 개방이 가능한 근대건조물을 활용
B등급	역사문화적 가치를 보유하고 있으며 수리 후 문화재 등록을 고려	- 수리를 독려하고 근대건조물로 지정하여 시 차원에서 관리 - 연1회 이상 소유주와 협의 및 기록하고 개방이 가능한 근대건조물을 활용
C등급	지속적인 관리가 시급히 필요	- 연2회 소유주에게 홍보 및 교육 안내 - 개보수시 교육 및 기술지원

자료 : 부산광역시. (2019). 「부산광역시 근대건조물 보호에 관한 기본계획 재정비」. P123 수정

또한 멸실 예정인 근대건조물의 디지털자료 기록화를 통한 보존, 공개를 통한 추후 학술연구·복원의 기초자료로 활용하고자 한다. 이를 위해 멸실 예상 근대건조물의 목록을 작성하고 관리한다.

〈표 2-15〉 멸실 예상 근대건조물

구분	명칭	비고
상업시설	김종식화백기념관	공실로 방치
주거시설	장안읍 덕소리 한옥3	공실로 폐가
주거시설	상가(해바라기 뒷집)	관리가 안됨
주거시설	연산동 일본식 가옥6	공실로 방치
주거시설	장안읍 좌동리 주택	도로계획에 수용 예정

자료 : 부산광역시. (2019). 「부산광역시 근대건조물 보호에 관한 기본계획 재정비」. P131

지정근대건조물의 지속적 보전을 위한 개·보수를 진행하는 경우, 유형에 따라 수리비를 일부 지원하기 위한 개보수 등 비용지원 계획을 수립하고, 근대건조물 수리에 대한 보조금 지원 범위를 규정하고 있다. 지원 근거는 「부산광역시 근대건조물 보호에 관한 조례」 제8조 보호에 따른 지원에 의거한다.

〈표 2-16〉 부산시 근대건조물 보조금 지원 범위(안)

사업명		대상사업	보조율	한도액
구분	종류			
일반 건조물	건축물	외관정비	70%	5천만원
		방화구조의 정비	70%	5천만원
		방화시설 정비	70%	-
관리	건축물 및 공작물	병충해방재처리	80%	5백만원
환경	특정물건	병충해방재처리	80%	-
	기타물건	담, 울타리 등 정비	80%	-
		담, 울타리 등 철거	100%	-
주차장 확보 등		지구내 주민개인주차장확보(1대한정)	50%	1인당 5만원
보존 단체의 활동		보존 목적의 각종주민단체 활동 등	50%	일백만원

자료 : 부산광역시. (2019). 「부산광역시 근대건조물 보호에 관한 기본계획 재정비」. P144

이밖에도 근대건조물 수리비 지원신청서, 근대건조물 수리공사 착공 신고서, 근대건조물 수리공사 완료 신고서, 보조금 지급 절차 등을 마련하여 체계적 관리가 가능하도록 계획을 제시하고 있다.

3) 전주시 한옥보전 지원조례

「전주시 한옥보전 지원조례」는 2004년 3월 제정·시행되었으며, 전통도시 한옥을 보전·정비·육성하는데 필요한 사항을 규정하여 한국의 대표적인 전주 한옥마을을 발전시키는데 목적이 있다. 조례에 따라 전주 한옥마을은 지구단위계획을 수립해야 하고, 보조금을 지급할 수 있다. 보조금 지급 현황 및 용도변경 등의 사항은 기록·관리해야 한다.

전주시 한옥마을은 전주 풍남동 일대에 700여 채의 한옥이 균락을 이루고 있는 국내 최대 규모의 전통 한옥촌이며, 전국 유일의 도심 한옥군이다. 1910년 조성되기 시작한 우리나라 근대 주거문화 발달과정의 중요한 공간이다.

전주한옥마을의 한옥보전·정비·육성을 위하여 수립한 지구단위계획에 의하여 전통한옥지구의 경우 건축물을 1층 목조한옥으로 규제함에 따라 토지와 건축물 소유자는 「전주시 한옥보전 지원조례」에 의하여 매수청구를 할 수 있으며 예산의 범위 내에서 이를 매입하도록 규정하고 있다.

〈표 2-17〉 「전주시 한옥보전 지원 조례」 주요내용

구 분	내 용
제2조 (정의)	1. "전주한옥마을"이란 전주전통문화구역 지구단위계획구역으로 지정된 전주시 완산구 풍남동·교동·전동 일원을 말한다.
제3조(지구 설정)	전주시장은 전주한옥마을을 전통한옥지구, 향교지구, 태조로·은행로지구, 전통문화지구로 구분하여 설정하고 지구단위계획을 수립하여 이를 고시한다.
제4조 (보전·정비·육성)	① 시장은 제3조에 따라 전주한옥마을에 대하여 지구단위계획의 주요내용을 작성하고, 시민에게 공지하여야 한다.
제7조 (한옥등록 관리)	전주시장은 보조금을 지원받은 한옥 등의 유지 상태를 확인하거나 정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 한옥등록대장을 작성하고, 보조금 지급현황 및 용도변경 등의 사항을 기록·관리하여야 한다.
제8조 (한옥 등의 보전 및 정비사업에 대한 지원)	전주시장은 전통도시한옥 및 경관조성 시설물을 보전 및 정비하는 한옥의 소유자 등에게 예산의 범위에서 보조금 지급 등의 재정적 지원을 할 수 있다.
제9조 (범위 및 비용 지원)	<p>보조금을 지급할 수 있는 범위 및 기간은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 전통한옥지구 등에서 단독주용도의 전통도시한옥을 수선·대수선을 하는 경우 공사비의 3분의 2 범위에서 최고 2천만원까지 보조금을 지급 할 수 있다. 2. 전통한옥지구 등에서 단독주택 용도의 전통도시한옥을 신축·증축·개축을 하는 경우 공사비의 3분의 2 범위에서 최고 5천만원까지 보조금을 지급할 수 있다. 5. 전주한옥마을에서 경관조성 시설물을 지구단위계획에 맞고 전통도시한옥과 어울리도록 신설·수선할 경우 보조금을 지급할 수 있다.
제16조 (매수청구권)	<ol style="list-style-type: none"> ① 전통한옥지구에 한정하여 시장은 매년 매수계획을 수립하고 예산을 확보하며, 토지와 건축물 소유자가 매수청구를 하면 예산의 범위에서 위원회의 심의를 거쳐 해당 토지 및 건축물을 매입하여야 한다. ② 전주한옥마을에서 전통한옥지구 외의 지구에서는 토지와 건축물 소유자의 매수청구가 있고 시장이 필요하면 위원회의 심의를 거쳐 선택적으로 해당 토지 및 건축물을 매입할 수 있다.

전주시는 2020년 5월 「한옥등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 및 「시행령」에 따른 「조례」를 제정·시행하였다. 이에 따라 시장은 한옥의 소유자 등에게 예산 범위에서 보조금을 지급하는 등 재정적으로 지원 할 수 있게 되었다. 이 조례는 「전주시 한옥보전 지원 조례」로 지원하는 전주한옥마을 외 지역의 한옥 건축물의 지원을 명시하고 있다

「전주시 한옥건축 지원 및 진흥에 관한 조례」 주요 내용

구 분	내 용
제2조 (정의)	1. “한옥마을”이란 일단(一團)의 범위 안에 한옥이 10호 이상 유기적으로 연계되어 있는 마을을 말한다. 2. “한옥 건축 등”이란 건축물을 한옥으로 건축하는 것으로서 「건축법」에 따른 건축물의 신축·증축·개축·재축하거나 이전하는 것을 말한다. 3. “한옥 수선 등”이란 건축물을 한옥으로 수선하는 것으로서 「건축법」에 따른 건축물을 대수선하거나 리모델링하는 것을 말한다.
제3조 (한옥 건축 및 한옥마을 조성의 지원)	① 시장은 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 및 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령」 규정에 따라 한옥 건축 및 한옥마을 조성을 촉진하기 위하여 한옥의 소유자 등에게 예산의 범위에서 보조금 지급 등의 재정지원을 할 수 있다. ② 한옥 및 한옥마을의 지원대상은 다음 각 호와 같다. 다만, 「전주시 한옥보전 지원 조례」 제2조제1호에 따른 전주한옥마을의 한옥은 제외한다. 1. 법 제2조제2호에 따른 한옥 2. 법 제2조제3호에 따른 한옥건축양식 3. 한옥마을
제4조 (범위 및 비용 지원)	1. 단독주택 용도의 한옥을 수선·대수선을 하는 경우 공사비의 3분의2 범위에서 최대 2천만원까지 보조금을 지급 할 수 있다. 2. 단독주택 용도의 한옥을 신축·증축·개축을 하는 경우 공사비의 3분의2 범위에서 최대 5천만원까지 보조금을 지급할 수 있다. 3. 제3조에 따른 지원 대상에서 경관조성 시설물(담장, 대문, 조경 등)을 한옥과 어울리도록 신설·수선할 경우(주요가로 및 골목길에 면한 부분만 한다) 시설비의 3분의2 범위에서 최대 800만원까지 보조금을 지급할 수 있다.
제7조 (한옥등록 관리)	전주시장은 보조금을 지원받은 한옥 등의 유지 상태를 확인하거나 정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 한옥등록대장을 작성하고, 보조금 지급현황 및 용도변경 등의 사항을 기록·관리하여야 한다.
제9조 (한옥 등의 보존기간)	① 한옥의 소유자 등은 한옥수선 등의 보조금을 지원받은 한옥 등을 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 보존기간 동안 임의로 철거·멸실·용도변경을 하여서는 아니 된다. 다만, 자연재해 등으로 인한 불가항력적인 멸실의 경우는 제외한다. 1. 제4조제1호 및 제2호에 따른 한옥수선 등의 보조금을 지원받은 경우 : 보조금을 받은 날부터 10년간 2. 제4조제3호에 따른 한옥수선 등의 보조금을 지원받은 경우 : 보조금을 받은 날부터 5년간

3. 요약 및 시사점

근현대 건축자산의 포괄적 지원과 체계적 보존을 위해 중앙정부는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」을 제정하여 건축자산이 훼손·방치되거나 멸실되고 있는 것을 방지하고자 한다. 동 법률에서는 보존가치가 높은 건축자산을 우수건축자산을 식별하여 지원을 구체화하고 있으며, 진흥계획의 수립, 건축자산특별회계 설치 등을 통해 제도적 지원을 체계화하고 있다. 구체적 법률의 시행은 광역자치단체로 위임하고 있다. 에 따라 경기도는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」의 위임을 받아 「경기도 한옥 등 건축자산 진흥에 관한 조례」를 제정하여, 우수건축자산의 식별, 지원방안, 건축자산 진흥 시행계획을 수립·시행하도록 하고 있다.

한편 중앙정부는 문화재 측면에서도 건축자산의 보존을 추진하고 있으며, 이의 일환으로 「근현대문화유산의 보전관리 및 활용에 관한 법률(안)」이 발의되었다. 해당 법률(안)은 장래 등록문화재가 될 가능성이 높다고 판단되는 경우 예비문화재로 선정하고, 관련 단체 및 사업자에 대하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있음 명시하고 있어 건축자산을 관리하기 위해 중요한 것이 무엇인지를 나타내고 있다.

기초자치단체 차원에서는 각 지역특성과 정책역량에 부합하는 자치조례를 제정하여 건축자산 보존 정책을 추진하고 있다. 서울시는 「서울시 미래유산 보존·관리 및 활용에 관한 조례」를 별도로 제정하여 건축자산뿐 아니라, 서울시를 알릴 수 있는 광범위한 문화유산을 미래유산으로 지정하고 있다. 또한, 미래유산에 대한 시민 관심 증가를 위해 서울 미래유산 홈페이지를 운영하고 있으며, 『서울시 미래유산 보존 종합계획』을 수립하여, 체계적 관리를 유도하고 있다. 『서울시 미래유산 보존 종합계획』은 관련 시민단체와 협약을 통해 미래유산의 매입을 지원하는 방안 등을 포함하고 있어 미래유산의 시민 관리방안도 모색하고 있다.

부산시는 「부산시 근대건조물 보호에 관한 조례」를 시행하고 있다. 조례는 근대건조물 일대를 특화거리로 지정하여 근대건조물을 체계적으로 관리하고 관광자원 활성화를 유도하는 내용을 담고 있다. 부산시는 조례에 따라 『부산시 근대건조물 보호에 관한 기본계획』을 수립하고 있다. 기본계획은 관리 및 지원방안을 구체화하고 있다. 근대건조물에 등급을 부여하고 등급에 따른 관리방안을 수립하여 특성에 맞는 관리체계를 갖추하고자 한다. 매입이 필요한 근대건조물과 멸실이 예상되는 근대건조물의 목록을 작성하고, 각각에 관리방안을 제시한다. 근대건조물의 수리를 지원하기 위한 행정절차 및 필요서류 등을 안내하여, 종합적 관리가 가능하도록 하고 있다.

전주시는 「전주시 한옥보전 지원조례」에 따라 한옥보전을 위해 전주전통문화구역 지구단위계획구역을 지정하고 있다. 해당 구역의 원활한 관리를 위해 구역 내 소유자가 매수청구를

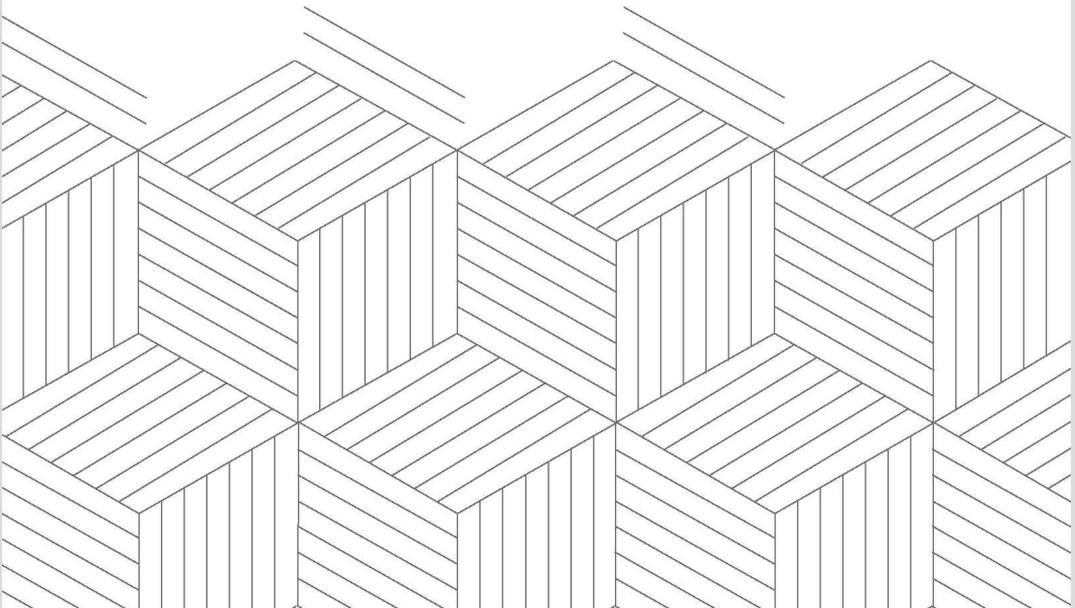
하면 예산의 범위에서 위원회의 심의를 거쳐 해당 토지 및 건축물을 매입하도록 규정하고 있다.

사례를 통해 살펴본 법률 및 조례의 주요 내용에는 정의, 책무, 기본계획, 건축자산 선정, 위원회 등을 공통 사항으로 담고 있다. 건축자산의 범위나 구체적인 지원 내용 등은 각 추진 주체의 역량과 의지, 지역적 특성에 부합하도록 차별화하고 있다. 서울시의 경우 미래유산의 범위가 물리적 자산 외에도 이야기 등과 같은 무형의 자산도 포함하고 있으며, 시민의 자발적 참여에 초점을 두고 방안과 제도를 설계하고 있다. 부산시의 경우 근대건조물 보존을 중심으로 보존방안을 구체화하고 있다. 전주시의 경우 한옥자산 보존에 있어서 매수청구권 제도를 두어 소유자의 매수의지를 정책적으로 반영할 수 있도록 하고 있다.

중앙정부 차원의 건축자산 보존제도와 타 지자체의 보존제도 등을 참고하여 수원시도 지역적 특성과 지자체 역량에 부합하는 근현대 건축자산의 마련이 필요할 것이다..

제3장 수원시 근현대 건축자산 현황 및 정책수요

제1절 수원시 근현대 건축자산 현황
제2절 수원시 근현대 건축자산 관련 정책수요 조사



제3장 수원시 근현대 건축자산 현황 및 정책수요

제1절 수원시 근현대 건축자산 현황

안국진(2018)에 따르면 수원시 근현대 건축물에 한정해 전수조사를 실시하여 보존해야할 건축물을 식별하였다. 시기적으로는 건축물대장에서 건축한지 45년 이상(1972년 이전 건축)된 건축물을 대상으로, 한옥과 건축물의 위치가 불명확한 것 등 건축물 대상 상으로 대상을 한정하였다. 자체 평가기준에 따라 평가한 결과, 보존상태가 우수하다고 판단된 건축물에 대해서는 실측조사와 도면작업 등 심화조사를 진행하였다.

건축물의 가치를 판단하는 가치요소로 건축성, 지역성, 역사성으로 나누었다. 여러 현실적 요건을 고려하여 각 요소에 대한 가중치도 설정하였다. 우수한 건축성을 기본으로 부수적으로 얼마나 지역성을 잘 표출하였는지, 어떠한 역사적 배경이 있는 지 등에 따라 A~D등급을 부여하였다.

〈표 3-1〉 등급별 평가기준 및 보존·정비방향

등급	평가기준			보존·정비방향
	건축성	지역성	역사성	
평가가중치	70%	20%	10%	
A	우수	우수	우수	- 적극 보존 - 사용·활용 시 외관, 주변경관 유지 - 향후 문화재 지정·등록 추진
B	우수	보통 or 그이하	보통 or 그이하	- 가급적 건물 변형, 철거를 지양하고 활용방안 모색
	보통	우수	우수	
C	보통 이하	우수	우수	- 거주자의 편의를 최우선으로 한 정비
	보통	보통	보통	
D	보통이하	보통이하	보통이하	- 노후 시 철거

자료 : 수원시정연구원. (2018). 「수원시 근현대 건축물 전수조사」. P25

건축성, 지역성, 역사성 각각의 세부 평가기준과 정량화는 다음 표와 같다.

〈표 3-2〉 세부 평가기준 및 정량화

주요 요소	세부요소		기록사항	평가	평가 정량화(점수)			등급
					배수	요소별 점수	총점	
건축성	건축 계획	외관(입면·의장)	건축 양식 또는 건축 재료 등에 대한 디테일과 마감상태 등	상(5)	4	70		
		경관	건축물 주변의 경관 등	상(5)	2			
		용도	건축물의 용도에 관한 특수성 등	상(5)	1			
		공간구성	건축물의 평면구성 등	상(5)	1			
	건축 기술	재료	특징적인 구조·구법 사용 여부	상(5)	2			
		규모	재료의 사용상의 특징	상(5)	1			
		구조·구법	시대 상황을 고려한 건축 규모의 특이성	상(5)	3			
지역성	지역사	지역의 생활상, 사회상 등	상(5)	2	20			
	상징성	지역의 상징적인 역할을 하거나 대표적인 의미를 담는 것	상(5)	1				
	입지(지역 내 공간적 특징)	지역 내 위치, 주변과의 관계	상(5)	1				
역사성	인물	건축과정에 참여한 인물, 조직기술, 역사적 인물과의 관련성	상(5)	1	10			
	사건	역사적 사건	상(5)	1				

자료 : 수원시정연구원. (2018). 「수원시 근현대 건축물 전수조사」. P26-28. 재정리

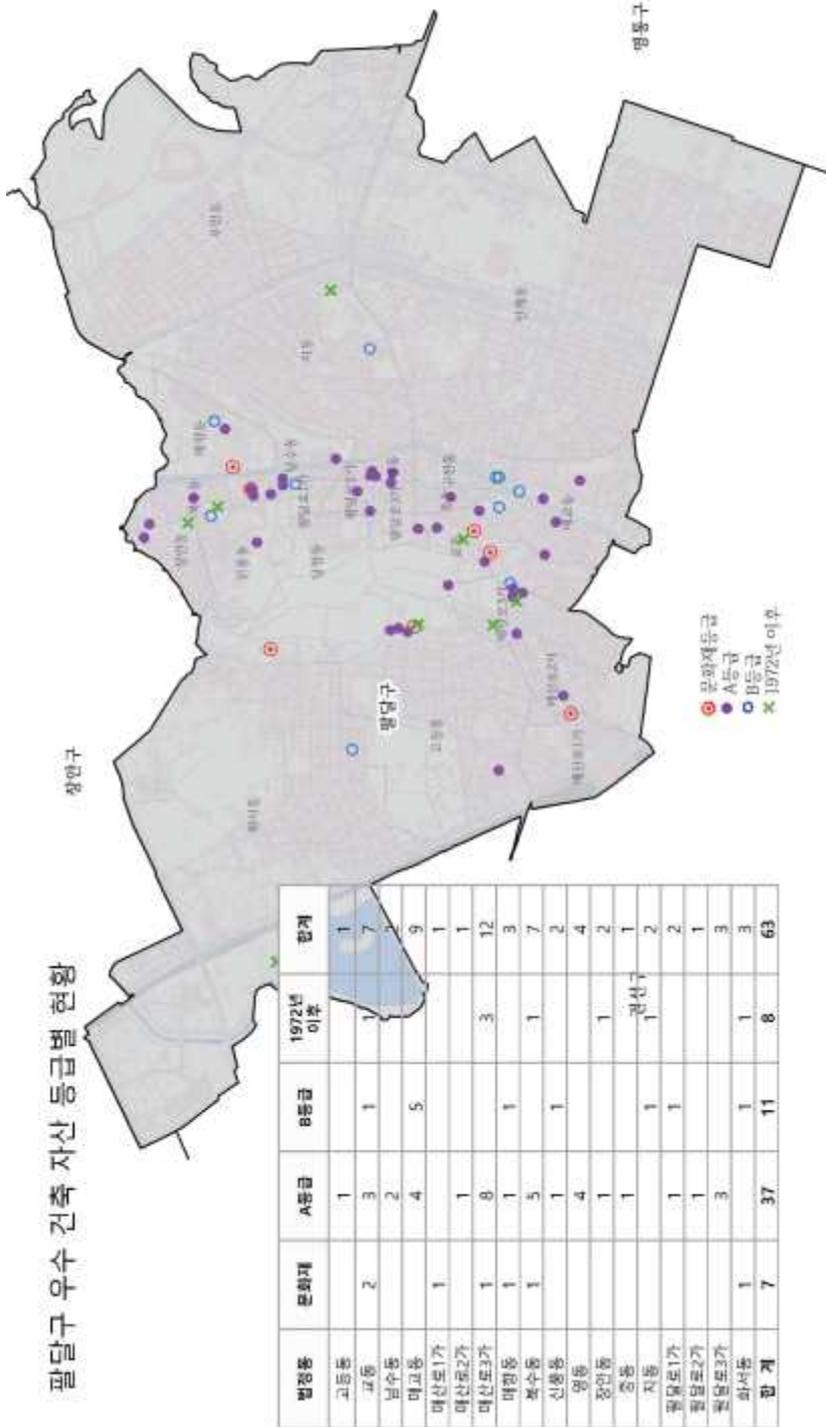
수원시 내 3,281개소의 근현대 건축물을 조사한 결과, 자체 평가기준에 따라 보존가치가 높은 건축물은(A등급과 B등급) 총 147개소로 선정되었다.

세부적으로 팔달구는1972년 이전건물 중 문화재 7개소, A등급 37개소, B등급 11개소 건물로 선정되었다. 이와 함께 1972년 이후 건립된 건물 중에서도 보존가치가 높다고 판단된 8개소도 함께 선정되었다. 권선구에서는 1972년 이전 건물을 비롯하여 1972년 이후 건립된 건물 중에서 A등급 건물이 62개소, B등급 건물은 4개가 선정되었다. 장안구에서도 1972년 이전 건물을 비롯하여 1972년 이후 건립된 건물 중에서 A등급은 10개소, B등급은 3개소가 선정되었다. 영통구에서도 1972년 이전 건물을 비롯하여 1972년 이후 건립된 건물 중에서 A등급 건물이 5개소 선정되었다.

각각의 현황도와 현황은 그림과 같다.

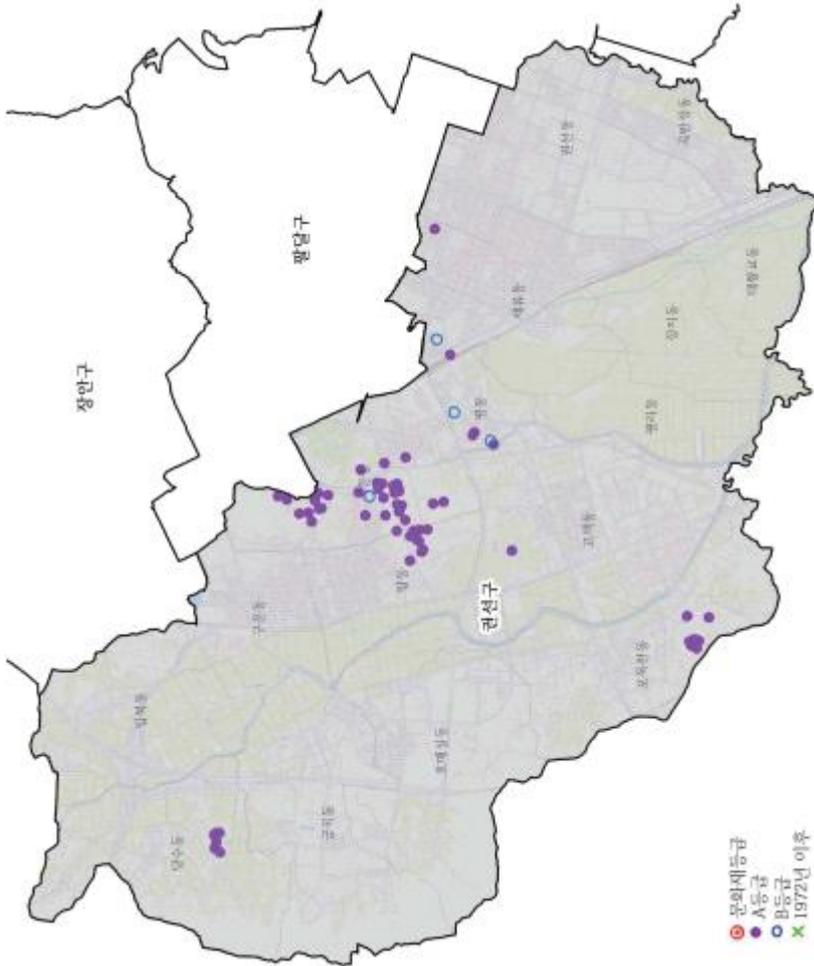
안국진(2018) 연구결과에서 보여주는 보존가치가 높은 건축물에 대한 현황은 본 연구의 예비건축자산이나 수원 우수건축자산 지정을 위한 기초자료로 의미가 크다. 다만 동 연구는 수원시 건축자산을 식별하는데 있어서 건축물만을 대상으로 한정하고 있어 향후 건축자산을 대상으로 한 추가적인 조사가 고려되어야 할 것이다. 이에 더해 평가기준과 관련해서도 동 연구 이후에 진행된 보존가치가 높은 건축자산 선정의 여러 기준들에 대해 다각적으로 고려하는 별도의 연구가 필요할 것이다.

〈그림 3-1〉 팔달구 보존가치 높은(A와 B등급) 건축물 현황도



자료 : 수원시정연구원. (2018). 「수원시 근현대 건축물 전수조사」. P41. 저작권

〈그림 3-2〉 권선구 보존가치 높은(A와 B등급) 건축물 현황도

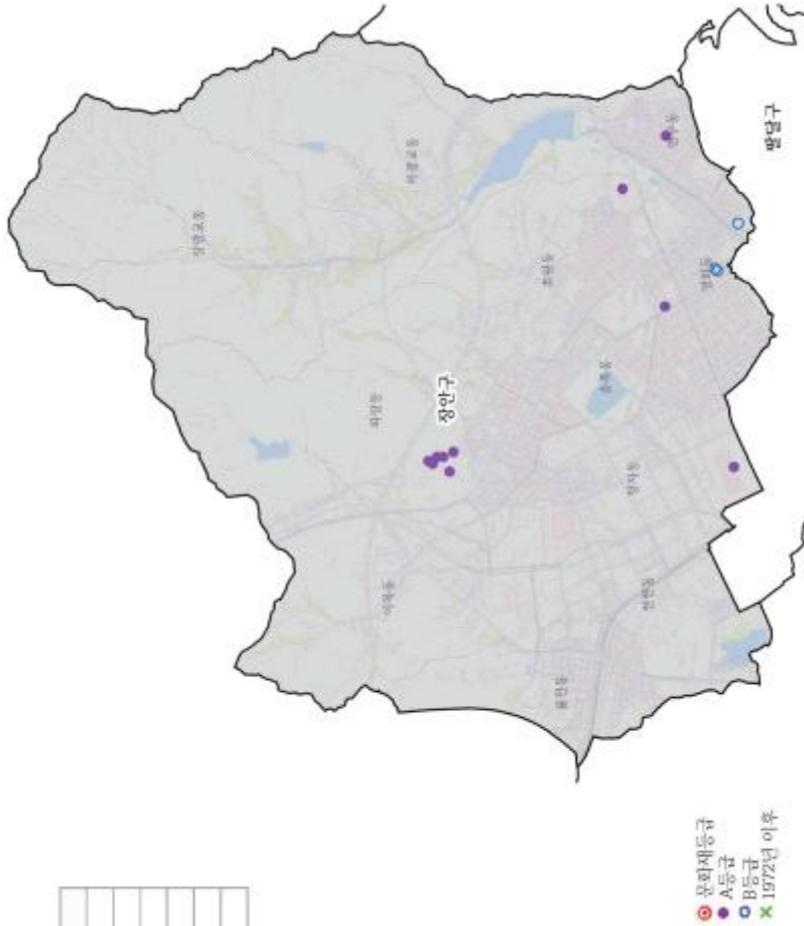


권선구 우수 건축 자산 등급별 현황

권선구	A등급	B등급	합계
고색동	1		1
당수동	6		6
서도동	33	1	34
세곡동	2	1	3
오목전동	7		7
담동	10		10
평동	3	2	5
합계	62	4	66

자료 : 수원시정연구원. (2018). 「수원시 근현대 건축물 전수조사」. P49. 재작성

〈그림 3-3〉 장안구 보존가치 높은(A와 B등급) 건축물 현황도



장안구 우수 건축 자산 등급별 분포 현황

장안구 법정동	A등급	B등급	합계
전마동	1	1	2
영화동		2	2
정자동	1		1
조원동	2		2
파장동	6		6
합 계	10	3	13

자료 : 수원시정연구원. (2018). 「수원시 근현대 건축물 전수조사」. P53. 재작성

〈그림 3-4〉 영통구 보존가치 높은(A와 B등급) 건축물 현황도



영통구 우수 건축 자산 등급별 현황

영통구 구역명	A등급
영포동	4
매탄동	1
합계	5

- 문화재 등급
- A등급
- B등급
- × 1972년 이후

자료 : 수원시정연구원. (2018). 「수원시 근현대 건축물 전수조사」. P56. 재작성

제2절 수원시 근현대 건축자산 관련 정책수요

1. 설문조사 개요

수원시민을 대상으로 수원시 근현대 건축자산에 대한 설문조사를 실시하였다.

설문에 참여한 수원시민은 전체 742명으로, 성별로는 여성이 63.61%이고 남성이 36.39%를 차지하였다. 연령별로는 40대가 30.32%로 가장 많았고, 다음으로 30대 26.68%, 50대 21.70%, 20대 이하 14.6% 등의 순서를 보였다. 구별로는 권선구(32.88%)와 영통구(31.54%), 장안구(22.64%), 팔달구(12.94%) 등으로 비교적 고른 분포를 보였다.

〈그림 3-5〉 설문대상의 성별 비중

성별	통계	
남성	270	36.39%
여성	472	63.61%
합계	742	

〈그림 3-6〉 설문대상의 연령별 비중

연령대	통계	
20대 이하	109	14.69%
30대	198	26.68%
40대	225	30.32%
50대	161	21.70%
60대 이상	49	6.60%
합계	742	

〈그림 3-7〉 설문대상의 주거지(구) 비중

주거시/구	통계	
권선구	244	32.88%
영통구	234	31.54%
장안구	168	22.64%
팔달구	96	12.94%
합계	742	

설문조사는 2021년 11월 25일부터 12월 2일까지 온라인 설문을 통해 진행되었다. 주요 설문 내용은 수원시 근현대 건축자산에 대한 시민의 인식과 보존의 필요성, 근현대 건축자산 관련 보존 대상·범위·기준, 보존을 위한 지원정책 등 크게 세 부문으로 구성되었다.

수원시 근현대 건축자산 관련 시민 인식과 보존의 필요성의 세부 내용으로는 시민 인지, 보존의 필요성, 보존 이유, 보존이 필요하지 않은 이유 등을 살펴보았다. 보존 대상·범위·기준과 관련해서는 시간적 기준, 보존의 수용범위, 보존의 공간적 범위, 건축자산의 범위 등을 살펴보았다. 마지막으로 보존을 위한 지원정책과 관련해서는 효과적인 지원방안, 매수청구권 제도의 필요성, 멸실을 인식하기 위한 효과적 방안, 지원체계의 우선순위, 주요 추진주체 등을 살펴보았다.

〈표 3-3〉 설문조사 주요 내용

구분	세부 내용
수원시 근현대 건축자산 관련 시민 인식과 보존의 필요성	수원시 주요 근현대 건축물의 시민 인지
	근현대 건축물 보존의 필요성
	보존이 필요한 주요 이유
	보존이 필요하지 않은 주요 이유
수원시 근현대 건축자산 관련 보존 대상, 범위, 기준	근현대의 시간적 기준
	근현대 건축물 보존의 수용범위
	근현대 건축물 보존의 공간적 범위
	근현대 건축자산의 범위
	우선 보존 건축물
수원시 근현대 건축자산 보존을 위한 지원정책	보존을 위한 효과적인 지원방안
	매수청구권 제도의 필요성
	멸실을 인식하기 위한 효과적 방안
	지원체계의 우선순위 식별
	주요 추진주체

2. 설문조사 주요 결과

1) 수원시 근현대 건축자산 관련 시민 인식과 보존의 필요성

수원시의 대표적 근현대 건축물에 대해 수원시민은 과반 이상(59.3%)이 알고 있으며, 이를 포함하여 역사적 의미와 건축적 가치가 높은 근현대 건축물에 대해 응답자 대부분인 90% 정도가 보존해야 한다고 응답하였다. 이는 근현대 건축자산 보존 정책의 추진에 대한 시민적 공감을 나타내는 것으로, 전반적 정책추진의 타당성을 확보한 것으로 해석 할 수 있다.

〈그림 3-8〉 수원시 주요 근대건축물의 시민 인지

① 전혀 모른다.	69	9.30%
② 거의 모른다.	136	18.33%
③ 보통	97	13.07%
④ 조금 알고 있다.	324	43.67%
⑤ 잘 알고 있다.	116	15.63%
합계	742	

〈그림 3-9〉 근현대 건축물 보존의 필요성

① 전혀 필요없다.	5	0.67%
② 거의 필요없다.	11	1.48%
③ 보통	65	8.76%
④ 보존해야 한다.	372	50.13%
⑤ 적극적으로 보존해야 한다.	289	38.95%
합계	742	

보존해야 한다고 응답한 주요 이유로는 ‘수원의 미래 문화유산으로 자산적 가치가 높기에 보존’이 41.11%로 가장 비중이 높았고, 다음으로 ‘수원에서 당시의 생활사를 보여주는 도시의 흔적이기에 보존’이 38.44%를 나타냈다.

〈그림 3-10〉 보존이 필요한 주요 이유

① 수원의 미래 문화유산으로 자산적 가치가 높기에 보존	184	42.11%
② 수원에서 당시의 생활사를 보여주는 도시의 흔적이기에 보존	168	38.44%
③ 미관상 옛 건물이지만 아름다워 보이기엔 보존	40	9.15%
④ 개발이 이루어지면 보통 고밀로 건립되기에 저층의 현재 상태로 보존	41	9.38%
⑤	4	0.92%
합계	437	

보존이 필요하지 않다고 판단한 주요 이유로는 ‘거주민 혹은 이용자의 편의를 위해 신축’에 대한 응답 비중이 50%로 가장 높았고, 다음으로 ‘재개발 등과 같이 전면 개발을 통해 활용도 제고’가 25%를 나타냈다.

〈그림 3-11〉 보존이 필요하지 않은 주요 이유

① 일제강점기 등과 같은 어두운 과거는 보존할 필요가 없다	1	6.25%
② 재개발 등과 같이 전면 개발을 통해 활용도를 높여야 한다	4	25%
③ 도시미관 개선을 위해 전면적인 개선이 필요하다.	1	6.25%
④ 거주민 혹은 이용자의 편의를 위해 신축이 필요하다.	8	50%
⑤ 오래된 건물이기에 안전(구조)상 불안하여 신축이 필요하다.	2	12.5%
⑥	0	0%
합계	16	

2) 수원시 근현대 건축자산 관련 보존 대상, 범위, 기준

수원시 근현대 건축자산의 보존을 위한 대상의 시간적 기준에 대해 ‘근현대로 설정하고 별도의 시간적 범위를 두지 않아도 괜찮다’라는 응답 비중이 34.82%로 기정 높았다. 다음으로 ‘50년 이상’ 32.12%, ‘40년 이상’ 16.46%, ‘30년 이상’ 11.74% 등의 순서로 나타났다. 보존해야 할 근현대 건축물의 시간적 기준에 대해 ‘별도로 물리적 범위를 두지 않거나 50년 이상으로 설정해야 한다’는 것이 수원시민 다수의 의견이었다.

〈그림 3-12〉 근현대의 시간적 기준

① 근현대로 설정하고 별도의 시간적 범위를 두지 않아도 괜찮다.	258	34.82%
② 50년 이상(1968년 이전) 근현대 건축물	238	32.12%
③ 40년 이상(1977년 이전) 근현대 건축물	122	16.46%
④ 30년 이상(1987년 이전) 근현대 건축물	87	11.74%
⑤ 20년 이상(1997년 이전) 근현대 건축물	28	3.78%
⑥ 10년 이상(2007년 이전) 근현대 건축물	5	0.67%
⑦	3	0.40%
합계	741	

본인 소유의 건축물이 근현대적 가치가 높아 보존하려할 때 어느 정도까지 보존이 수용가능하지를 물어보았다. 이에 ‘외형은 100% 보존하되, 내부 공간은 자유롭게 변경할 수 있도록 한다’는 응답이 36.25% 이상으로 가장 비중이 높았다. 다음으로 ‘외형과 내부 그대로 보존’이 29.11%, ‘외형의 60%까지 보존하되 내부공간을 자유롭게 변경’이 26.28% 등의 순서를 나타냈다. 즉, 외형을 있는 그대로 100% 보존한다는 응답이 65% 이상으로 나타난 것으로, 수원시민 과반 이상이 건축자산의 가치가 있는 경우 외형 보존에 있어서 긍정적 입장을 확인할 수 있었다.

〈그림 3-13〉 보존의 수용범위

① 외형과 내부 그대로 보존해야 한다.	216	29.11%
② 외형은 100% 보존하되, 내부 공간은 자유롭게 변경할 수 있도록 한다.	269	36.25%
③ 외형의 60%까지 보존하되, 내부공간은 자유롭게 변경할 수 있도록 한다.	195	26.28%
④ 외형의 40%까지 보존하되, 내부공간은 자유롭게 변경 할 수 있도록 한다.	45	6.06%
⑤	17	2.29%
합계	742	

근대건축물 보존의 공간적 범위의 우선순위에 대해서는 ‘개별 건축물에 대한 보존’(37.74%)이 가장 우선시 되었으며, 다음으로 ‘구역이나 지구단위 보존’(32.21%), ‘거리나 골목단위 보존’(30.05%) 등의 순서로 나타났다. 이는 개별 건축물에 대한 보존을 우선 하되,

응답 비중의 차이가 크지 않음을 고려하여 중장기적으로 구역이나 지구단위, 거리나 골목단위도 함께 고려할 필요가 있다고 볼 수 있다.

〈그림 3-14〉 보존의 공간적 범위

① 개별건축물에 대한 보존(예. 구 수원문화원/구 부국원/구 수원시청 등)	280	37.74%
② 거리나 골목단위의 보존(예. 통닭골목/인쇄소골목/향교로 근대거리 등)	223	30.05%
③ 구역이나 지구단위의 보존(예. 수원화성 내 한옥축진지역/농촌진흥청/서울농대 등)	239	32.21%
합계	742	

근현대 건축물 외에도 다양한 유·무형의 건축자산이 존재할 때, 건축물에 더해 우선적 지원대상의 범주로 추가되었으면 하는 것으로 산업단지, 시장, 골목 지하상가 등과 같은 ‘근현대 공간 환경’의 응답 비중이 41.11%로 가장 높았다. 다음으로 이야기, 생활양식, 음악 등과 같은 근현대 생활문화가 33.15%, 근현대 기반시설이 25.20%를 차지했다.

〈그림 3-15〉 근현대 건축자산의 범위

① 근현대 공간 환경(예. 산업단지/시장/골목/지하상가 등)	305	41.11%
② 근현대 기반시설(예. 다리/도로/터널/선로/육교/댐 등)	187	25.20%
③ 근현대 생활문화(예. 이야기/생활양식/음악 등)	246	33.15%
④	4	0.54%
합계	742	

수원시 대표적 근현대 건축물 중 국가나 경기도의 등록문화재를 제외하고 우선적으로 보존 되었으면 하는 것으로, 복수동성당(12.47%), 고색동 영신연와(10.47%), 수원극장(8.56%), 영화정(8.51%), 수원시민회관(8.34%) 등의 순서를 나타냈다. 이러한 시민의 보존우선순위 인식에 기반하여 정책지원을 통한 보존의 우선대상으로 고려 가능할 것이다.

〈표 3-4〉 우선 보존 근현대 건축물*

구분		응답수	응답비중	구분		응답수	응답비중
1	북수동성당	293	12.47%	11	종로교회	94	4.00%
2	고색동 영신연와 (동보산업 벽돌공장)	246	10.47%	12	신평초등학교강당	83	3.53%
3	수원극장	201	8.56%	13	아담스기념관	82	3.49%
4	영화정	200	8.51%	14	최종건가옥	79	3.36%
5	수원시민회관	196	8.34%	15	수원고등농림학교 (서울농대 본관)	74	3.15%
6	농진청본관	111	4.73%	16	수원불교포교당(현 수원사)	70	2.98%
7	구서울농대실습장	108	4.60%	17	삼일여학교(현매향중학교)	67	2.85%
8	국립농업과학원본관	105	4.47%	18	농민회관	59	2.51%
9	수원연초제조창	99	4.21%	19	성공회 수원교회	46	1.96%
10	구국립농업과학원	97	4.13%	20	동신교회	39	1.66%

주 : 보기 중 세 가지 응답

3) 수원시 근현대 건축자산 보존을 위한 지원정책

수원시 근현대 건축자산을 보존하기 위한 가장 효과적인 방안으로는 ‘공공이 직접 매입 및 활용’에 대한 응답 비중이 과반을(50.27%) 넘어 가장 높게 나타났다. 다음으로 소유자에 대한 개·보수 비용지원(18.60%), 민간단체 매입 지원(18.33%) 등의 순서를 나타냈다.

〈그림 3-16〉 보존을 위한 효과적 지원 방안

㉑ 공공에서 해당 건축물 매입하여 활용	373	50.27%
㉒ 민간단체(예. 내셔널트러스트 등)에서 매입하여 활용할 수 있도록 공공이 부분지원	136	18.33%
㉓ 소유자가 보존하여 활용할 수 있도록 공공이 개보수 비용지원	138	18.60%
㉔ 소유자가 보존하여 활용할 수 있도록 인센티브 제공(기반시설 정비, 건폐율·주차장 완화 등)	93	12.53%
㉕	2	0.27%
합계	742	

보존가치가 높은 근현대 건축자산으로 선정된 경우, 소유자가 매입을 요청하였을 때 공공이 매입할 수 있도록 비용을 마련해 두는 “매수청구권” 제도의 필요성에 대해, 수원시민의 73.32%가 필요하다고 응답하였다. 세부적으로 조금 필요하다는 응답 비중이 46.42%, 매우 필요하다는 응답 비중이 26.99%로 나타났다.

〈그림 3-17〉 매수청구권 제도의 필요성

① 전혀 필요하지 않다.	12	1.62%
② 거의 필요하지 않다.	36	4.86%
③ 보통	149	20.11%
④ 조금 필요하다.	344	46.42%
⑤ 매우 필요하다.	200	26.99%
합계	741	

재건축이나 재개발 등으로 근현대 건축자산이 철거·멸실되는 상황에서 이를 알아차리고 긴급한 대응을 할 수 있는 수단이 필요하다. 이에 대한 효과적 방안으로 ‘건물의 철거신고 시 근현대 건축자산 보존을 검토할 수 있는 절차의 마련’이 효과적이라고 응답자의 과반이상 이(64.68%) 답하였다.

〈그림 3-18〉 근현대 건축자산의 철거/멸실을 사전에 인지할 수 있는 방안

① 도시관리계획 혹은 지구단위계획 등 수립 시, ‘근현대 건축자산 활용계획’ 수립	0	0%
② 건물의 철거신고 시, 근현대 건축자산 보존을 검토할 수 있는 절차(심의절차 등) 마련	304	64.68%
③ 시민을 포함한 다양한 주체(공공/민간단체/소유주 등)가 신고할 수 있는 채널 마련	163	34.68%
④	3	0.64%
합계	470	

매입, 비용지원, 인센티브 제공 등 직접적 지원이외에 체계적인 지원체계를 구축하고자 할 때, 상대적으로 중요한 방안으로 ‘근현대 건축에 대한 기록화’(19.71%)와 ‘근현대 건축자산 발굴을 위한 실태조사 실시’(16.00%)가 응답 비중이 높게 나타났다. 다음으로 관련 기본계획 수립 12.23%, 관련 조례 제정 11.81%, 교육과 홍보 11.13% 등 순서를 보였다.

〈그림 3-19〉 지원체계 구축을 위한 우선적 방안*

① 근현대 건축자산 발굴을 위한 실태조사 실시	306	16.00%
② 근현대 건축에 대한 기록화 (건축도면, 사진, 자료 등)	377	19.71%
③ 다양한 주체가 근현대자산을 추천할 수 있는 채널 마련	253	13.23%
④ 건축자산위원회를 구성하여 기획, 자문 등의 운영	170	8.89%
⑤ 근현대 건축자산에 대한 교육과 홍보	213	11.13%
⑥ 체계적인 추진을 위한 관련 기본계획 수립	234	12.23%
⑦ 지속적인 추진을 뒷받침하기 위한 관련 조례 제정	226	11.81%
⑧ 수원시 내 건축자산을 관리하는 전담조직설치	132	6.90%
⑨	2	0.10%
합계	1,913	

*주: 보기 중 세 가지 응답

근현대 건축자산 보존의 주요 주체에 대해 수원시청(45.09%)이 되어야 한다고 가장 응답 비중이 높게 나타났다. 다음으로 큰 차이로 수원시 산하기관 19.52%, 경기도청 15.34% 등의 순서를 나타냈다. 이는 수원시 근대화자산에 대해서는 수원시가 중심이 되어 정책을 추진해야 한다는 것으로, 현재 정부의 근현대 우수건축자산 관련 정책이 경기도 중심으로 진행되는데 있어서 시사점을 제공한다.

〈그림 3-20〉 주요 추진주체

① 국토교통부	65	8.75%
② 경기도청	114	15.34%
③ 수원시청	335	45.09%
④ 각 구청 (영통구청/장안구청/팔달구청/권선구청)	69	9.29%
⑤ 수원시 산하기관 (수원도시공사/수원문화재단/지속가능도시재단/수원문화원 등)	145	19.52%
⑥ 전문 민간단체	13	1.75%
⑦	2	0.27%
합계	743	

3. 요약 및 주요 시사점

설문조사를 통해 근현대 건축자산 보존 정책의 추진에 대한 시민적 공감, 즉 전반적 정책 추진의 타당성을 확인할 수 있었다. 수원시의 대표적 근현대 건축물에 대해 수원시민은 과반 이상(59.3%)이 알고 있으며, 이를 포함하여 역사적 의미와 건축적 가치가 높은 근현대 건축물에 대해 응답자 대부분인 90% 정도가 보존해야 한다고 응답하였다.

수원시 근현대 건축자산과 관련된 기본적인 근현대의 시간적 기준, 근현대 건축물 보존범위, 보존의 공간적 범위, 보존의 대상, 우선적 보존 건축물 등에 대한 수원시민의 정책수요를 구체화하였다. 수원시 근현대 건축자산의 시간적 기준에 대해서는 ‘별도의 물리적 범위를 두지 않는다’는 응답이 다수(34.82%)로 나타났고, 건축물의 보존범위는 ‘외형은 100% 보존하되, 내부 공간은 자유롭게 변경할 수 있도록 한다’는 응답이(36.25%) 가장 많은 지지를 받았다. 근대건축물 보존의 공간적 범위에 대해서도 개별 건축물 보존(37.74%) >> 구역이나 지구 단위 보존(32.21%) >> 거리나 골목단위 보존(30.05%) 등의 순서로, 우선순위가 나타났다. 보존대상으로는 건축물 외에 산업단지, 시장, 골목, 지하상가 등 근현대 공간 환경에 대한 선호도가(41.11%) 높게 나타났다. 우선적으로 보존되었으면 하는 것으로, 복수동성당(12.47%), 수원극장(8.56%), 영화정(8.51%), 수원시민회관(8.34%), 농진청 본관(7.07%) 등의 순서를 나타냈다.

구체적 보존 방안에 있어서는 ‘공공이 직접 매입·활용’(50.26%)에 대한 정책수요가 가장 높게 나타났다. 매입을 뒷받침하는 제도로는 ‘소유자 매입요청 시 공공이 매입할 수 있는 비용 마련(매청구)’과 ‘건물의 철고 신고 시 보존을 검토할 수 있는 절차(멸실심의회)’가 필요성이 높은 것으로 나타났다.

매입 외 체계적 지원체계 구축과 관련해서는 우선적으로 정책마련이 필요한 부문을 확인할 수 있었다. ‘근현대 건축에 대한 기록화’(19.71%)와 ‘근현대 건축자산 발굴을 위한 실태조사 실시’(16.00%), ‘관련 기본계획 수립’(12.23%), ‘관련 조례 제정(11.81%)’, ‘교육과 홍보(11.13%)’ 등의 순서로 우선순위가 높은 것으로 나타났다.

마지막으로 수원시 근대문화자산에 대해서는 수원시가 중심이 되어 정책을 추진(45.09%)해야 한다는데 수원시민이 공감하고 있어, 현재 정부의 근현대 우수건축자산 관련 정책이 경기도 중심으로 진행되는데 있어서 시사점을 제공하였다.

제4장

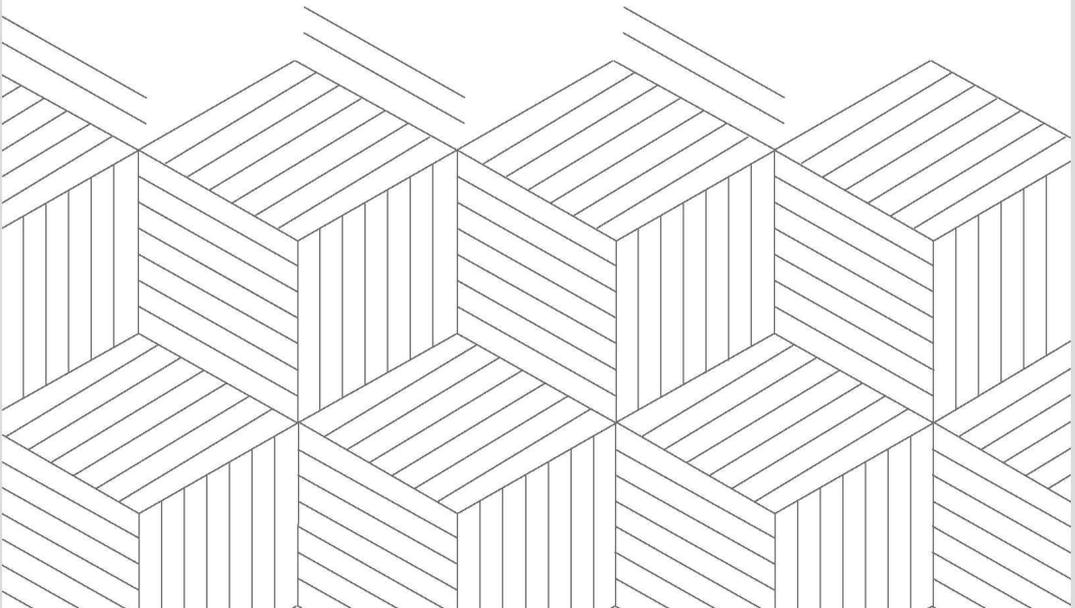
수원시 건축자산 보존방안

제1절 수원시 건축자산 보존방안 개요

제2절 매입을 통한 보존방안

제3절 매입 외 보존을 위한 지원방안

제4절 제도적 기반 조성



제4장 수원시 건축자산 보존방안

제1절 수원시 건축자산 보존방안 개요

앞선 설문조사 결과, 수원시민은 근현대 건축자산 보존 정책의 추진에 대해 높은 공감으로 나타내고 있어, 전반적 정책추진의 정당성을 확인할 수 있었다. 수원시 내 역사적 의미와 건축적 가치가 높은 근현대 건축물에 대해 수원시민 대부분이(90%정도) 보존해야 한다고 응답하였다. 보존의 주요 이유로는 미래 문화유산으로 자산적 가치를 높게 평가하고 있으며, 당시의 생활사를 보여주는 역사적 의미도 담고 있기 때문으로 보고 있다.

수원시 근현대 건축물 보존의 필요성 및 보존 이유 : 설문조사 결과
역사적 의미와 건축적 가치가 높은 근현대 건축물에 대해 응답자 대부분인 90% 정도가 보존해야 한다고 응답함

① 전혀 필요없다.	5	0.67%
② 거의 필요없다.	11	1.48%
③ 보통	65	8.76%
④ 보존해야 한다.	372	50.13%
⑤ 적극적으로 보존해야 한다.	289	38.95%
합계	742	

보존해야 한다고 응답한 주요 이유로는 '수원의 미래 문화유산으로 자산적 가치가 높기에 보존'이 41.11%로 가장 비중이 높았고, 다음으로 '수원에서 당시의 생활사를 보여주는 도시의 흔적이기에 보존'이 38.44%를 나타냄

① 수원의 미래 문화유산으로 자산적 가치가 높기에 보존	184	42.11%
② 수원에서 당시의 생활사를 보여주는 도시의 흔적이기에 보존	168	38.44%
③ 미관상 옛 건물이지만 아름다워 보기에 보존	40	9.15%
④ 개발이 이루어지면 보통 고밀로 건립되기에 저층의 현재 상태로 보존	41	9.38%
⑤	4	0.92%
합계	437	

이러한 보존 정책의 주요 추진주체로 '수원시청'이 주도해야 한다는 정책수요가 높게 나타났다. 현재 정부의 근현대 우수건축자산 관련 정책이 경기도 중심으로 진행되는데 있어서 시사점을 제공하며, 수원시 자체적인 근현대 건축자산 보존정책 추진의 정당성 확보의 근거가 될 수 있다.

수원시 근현대 건축물 보존의 주요 추진주체 : 설문조사 결과

근현대 건축자산 보존의 주요 주체에 대해 수원시청(45.09%)이 되어야 한다는 가장 응답 비중이 높게 타나남. 다음으로 큰 차이로 수원시 산하기관 19.52%, 경기도청 15.34% 등의 순서를 나타냄

① 국토교통부	65	8.75%
② 경기도청	114	15.34%
③ 수원시청	335	45.09%
④ 각 구청 (영통구청/장안구청/팔달구청/권선구청)	69	9.29%
⑤ 수원시 산하기관 (수원도시공사/수원문화재단/지속가능도시재단/수원문화원 등)	145	19.52%
⑥ 전문 민간단체	13	1.75%
⑦	2	0.27%
합계	743	

앞선 정책수요조사, 사례조사, 자문 등의 통해 수원시 근현대 건축자산 보존방안으로 크게 매입을 통한 보존방안, 매입 이외 보존을 위한 지원방안, 제도적 기반 조성 등 세 가지 부문을 도출하였다. 부문별 주요 내용은 그림과 같다.

〈그림 4-1〉 수원시 근현대 건축자산 보존방안 개요



제2절 매입을 통한 보존방안

1. 단기적 방안 : 시범사업 형태로 추진

근현대 건축물이 대부분 사유재산인 상황에서 지정·등록된 문화재가 아닌 이상, 철거 후 신축 등 개발행위(재건축)를 제한하기는 힘들다.

고유한 역사적, 문화적 가치를 지니고 있는 건축자산에 대해 공공의 적극적 개입이 절실한 상황이다. 개입의 방식으로 실질적이고 가장 단순한 방안이 소유권을 공공이 가져오는 '매입을 통한 보존'이 있다. 이는 앞선 설문조사에서도 효과적인 보존방안으로 '공공의 직접 매입·활용'이 응답 비중의 50.27% 차지하여 수원시민의 높은 지지를 받았다.

보존을 위한 효과적 방안 식별 : 수원시민대상 설문조사 결과

수원시 근현대 건축자산을 보존하기 위한 가장 효과적인 방안으로는 '공공이 직접 매입 및 활용'에 대한 응답 비중이 과반(50.27%) 넘어 가장 높게 나타남
다음으로 소유자에 대한 개·보수 비용지원(18.60%), 민간단체 매입 지원(18.33%) 등의 순서를 나타냄

① 공공에서 해당 건축물 매입하여 활용	373	50.27%
② 민간단체(예. 내셔널트러스트 등)에서 매입하여 활용할 수 있도록 공공이 부분지원	136	18.33%
③ 소유자가 보존하여 활용할 수 있도록 공공이 개보수 비용지원	138	18.60%
④ 소유자가 보존하여 활용할 수 있도록 인센티브 제공(기반시설 정비, 건폐율 주차장 완화 등)	93	12.53%
⑤	2	0.27%
합계	742	

이러한 매입을 통한 보존 역시 일회성이나 편의에 따른 정책 추진이 아닌, 공공이 근현대 건축자산을 체계적이고 지속적으로 보존하기 위한 방안이 되기 위해서는 관련 조례 제정 등 제도화가 전제되어야 한다. 조례제정에는 일정 기간이 필요하므로 긴급하게 매입이 필요한 경우가 발생하는 것을 고려하여, 시범사업의 형태로 우선 추진도 가능하다. 이러한 시범사업을 통해 공공이 매입하여 활용까지 진행할 때의 전 과정을 사례화 하여 이후 보존모델로 활용도 가능할 것이다.

서울시 매입을 통한 보존모델(시범사업) 사례	
1. 윤극영 가옥 조성	- 창작 동요의 선구자인 (고)윤극영 선생 가옥을 동요를 활요한 전시·교육의 장으로 활용, 가옥 변경 없이 최소한의 리모델링 후 활용
	- 위치 : 서울특별시 강북구 수유동 566-26호
	- 규모 : 대지면적 205㎡, 연면적 99.8㎡
2. 서울거리 예술창작센터	- 광진구 구의취수장을 거리예술가 창작·연습공간제공을 통한 새로운 문화 창출의 베이스캠프로 조성
	- 위치 : 서울특별시 광진구 구의취수장
	- 규모 : 건물 5개동, 연면적 5,002㎡
	- 세부시설 : 창작·연습 공간(제1취수장), 교육·세미나실(제2취수장), 레지던시(사택)
3. 함석헌 기념관 건립	- 한국의 간디라 불리는 인권항상에 힘쓴 함석헌 선생 가옥에 기념관 및 역사교육의 장으로 활용
	- 위치 : 서울특별시 도봉구 쌍문동 81-78
	- 규모 : 대지 331㎡, 연면적 157.16㎡

개별 대상에 대해 ‘매입 및 활용계획’을 수립하여 사업을 추진한다. 동 계획의 주요 내용으로는 매입 대상, 매입 필요성, 활용방안, 매입 추진절차, 매입 예산, 매매대금 지급 방법 등이 포함된다.

우선 매입대상으로는 수원시민이 우선적으로 보존되기는 바라는 근현대 건축물을 고려할 수 있다. 앞선 수원시민 대상 설문조사 결과 북수동성당, 고색동 영신연와, 수원극장, 영화정, 수원시민회관 등이 우선 매입 대상으로 식별된 점으로 고려하여, 우선 매입대상을 설정한다.

우선 보존 근현대 건축물* : 수원시민대상 설문조사 결과							
수원시 대표적 근현대 건축물 중 국가나 경기도의 등록문화재를 제외하고 우선적으로 보존되었으면 하는 것으로, 북수동성당(12.47%), 고색동 영신연와(10.47%), 수원극장(8.56%), 영화정(8.51%), 수원시민회관(8.34%) 등의 순서를 나타냄							
구분	응답수	응답비중	구분	응답수	응답비중	구분	응답수
1	북수동성당	293	12.47%	11	종로교회	94	4.00%
2	고색동 영신연와 (동보산업 벽돌공장)	246	10.47%	12	신봉초등학교강당	83	3.53%
3	수원극장	201	8.56%	13	아담스기념관	82	3.49%
4	영화정	200	8.51%	14	최종건가옥	79	3.36%
5	수원시민회관	196	8.34%	15	수원고등농림학교 (서울농대 본관)	74	3.15%
6	농진청본관	111	4.73%	16	수원불교포교당(현 수원사)	70	2.98%
7	구서울농대실습장	108	4.60%	17	삼일여학교(현매향중학교)	67	2.85%
8	국립농업과학원본관	105	4.47%	18	농민회관	59	2.51%
9	수원연초제조창	99	4.21%	19	성공회 수원교회	46	1.96%
10	구국립농업과학원	97	4.13%	20	동신교회	39	1.66%

주 : 보기 중 세 가지 응답

2. 중장기적 방안 : 관련 조례 제정 및 기본계획 등을 기반으로 추진

1) '매수청구권' 도입을 통한 수원시 자체 매입

앞선 단기적 방안에서 언급한 것처럼 공공의 직접 매입이 근현대 건축자산 보존의 방안으로 정책수요가 높은 가운데, 보존가치가 높은 근현대 건축자산으로 선정된 경우 소유자가 매입을 요청하여 매입할 수 있도록 하는 것도 필요성이 높게 나타났다.

보존 가치 높은 건축자산의 매수청구권 도입 필요성 : 설문조사 결과
 소유자가 매입을 요청하였을 때 공공이 매입할 수 있도록 비용을 마련해 두는 매수청구권의 필요성에 대해, 수원시민의 73.32%가 필요하다고 응답함
 세부적으로 조금 필요하다는 응답 비중이 46.42%, 매우 필요하다는 응답 비중이 26.99%로 나타남

① 전혀 필요하지 않다.	12	1.62%
② 거의 필요하지 않다.	36	4.86%
③ 보통	149	20.11%
④ 조금 필요하다.	344	46.42%
⑤ 매우 필요하다.	200	26.99%
합계	741	

신청대상은 수원 우수건축자산에 속하는 건축물 및 정착물 중에서, 소유자·보유자 또는 관리자(이하 소유자 등)가 신청한 건축자산을 대상으로 한다.

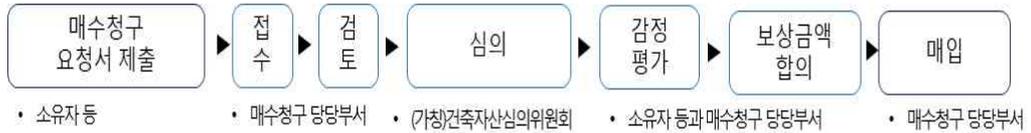
수원 우수건축자산

기초조사를 실시한 수원시 건축자산을 대상으로 보존가치가 있는 자산에 대해 선정 기준에 따라 (가칭)건축자산심의 위원회가 평가하여 '예비건축자산'으로 선정
 '예비건축자산' 중 시민투표, 소유자의 동의를 받고 (가칭)건축자산심의위원회의 심의를 거쳐 '수원 우수건축자산'으로 선정
 수원 우수건축자산에 대해서는 매수청구권 적용, 개보수 비용지원 등을 통해 보존을 정책적으로 지원

주요 절차는 다음과 같다. 소유자·보유자 또는 관리자(이하 소유자 등)가 매수청구를 담당 부서(예, 수원시청 도시관리과)에 신청한다. 이 안전에 대해 가칭 건축자산심의위원회에 상정하고 별도의 기준에 따라 매입 여부를 결정한다. 매입이 결정된 경우, 수원시와 소유자 등은 각각 다른 감정평가법인을 추천하여 감정평가 받는다. 2개 이상의 평가 금액을 평균하여 보

상금액을 산정한다. 수원시는 보상금액을 소유자 등에게 알리고, 보상금액에 대한 합의를 기반으로 매입한다.

〈그림 4-2〉 매수청구 절차(안)



한편 매수청구권의 안정적이고 지속적인 추진을 위해 관련 조례와 종합계획의 내용으로 반영한다. 소유주 등의 매수청구와 이를 위한 시장의 매수계획 수립과 예산확보를 명시하고, 기본계획의 ‘근현대 건축자산 보존에 따른 매입 및 지원에 관한 사항’ 내용으로 구체화한다.

「수원시 근현대 건축자산에 관한 조례」(안)의 내용적 반영

제0조(매수 및 매수청구) ① 시장은 매년 매수계획을 수립하고 예산을 확보한다.
 ② 매수 대상은 **소유주 등의 매수청구**, 제11조에 따른 사전 심의대상, 수원 우수건축자산 등에 대해 위원회의 심의를 거쳐 예산의 범위 내에서 매수한다.
 ③ **수원 우수건축자산의 소유주 등은 매수청구를 할 수 있다.**

제0조(기본계획의 수립) ① 시장은 다음 각 호의 사항이 포함된 근현대 건축자산 보존·관리 및 활용에 관한 기본계획을 5년마다 수립하여야 한다.

1. 근현대 건축자산 보존·관리 및 활용에 관한 기본방향
2. 근현대 건축자산의 지속적 발굴 및 조사·연구에 관한 사항
3. **근현대 건축자산 보존에 따른 매입 및 지원에 관한 사항**
4. 근현대 건축자산 지정 및 보존에 따른 시민인식제고에 관한 사항
5. 근현대 건축자산 보존·관리 및 활용의 효율적 추진체계 및 단계별 추진방안
6. 그 밖에 건축자산의 보존·관리 및 활용에 필요한 사항

② 시장은 기본계획을 수립하는 경우 관련 전문가와 소유자 등의 의견을 들어야 한다.

2) ‘멸실 시 사전심의제’ 도입을 통한 수원시 자체 매입

앞선 사업을 통한 매입이나 매수청구권 마련과 더불어, 보존 가치가 높은 근현대 건축자산 중에서도 재건축이나 재개발 등으로 사라질 위협에 처한 근현대 건축자산을 인지하여 매입하는 것도 필요한 것으로 나타났다.

근현대 건축자산의 철거/멸실을 사전에 인지할 수 있는 방안 : 설문조사 결과

재건축이나 재개발 등으로 근현대 건축자산이 철거·멸실되는 상황에서 이를 알아차리고 긴급한 대응을 할 수 있는 수단이 필요하다. 이에 대한 효과적 방안으로 '건물의 철거신고 시 근현대 건축자산 보존을 검토할 수 있는 절차의 마련'이 효과적이라고 응답자의 과반이상(64.68%) 답하였다.

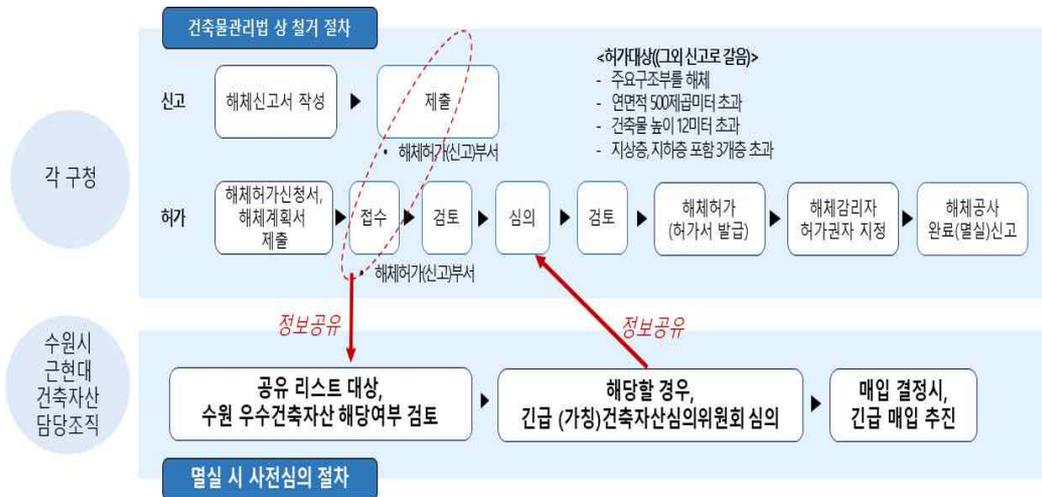
① 도시관리계획 혹은 지구단위계획 등 수립 시, '근현대 건축자산 활용계획' 수립	0	0%
② 건물의 철거신고 시, 근현대 건축자산 보존을 검토할 수 있는 절차(심의절차 등) 마련	304	64.68%
③ 시민을 포함한 다양한 주체(공공/민간단체/소유주 등)가 신고할 수 있는 채널 마련	163	34.68%
④	3	0.64%
합계	470	

구체적으로 건물의 철거신고 시, 근현대 건축자산 보존을 검토할 수 있는 절차의 마련을 통해서 이의 추진이 가능하다.

현재 「건축물관리법」에 따라 모든 건축물을 철거·해체할 때 허가를 받거나 신고절차를 진행한다. 이에 해체신고서와 해체허가신청서 및 해체계획서가 각 구청에 제출되었을 때, 수원시 근현대 건축물 담당부서로 정보가 공유될 수 있도록 협조체제를 구축한다.

공유 받은 정보의 철거대상 건축물이 예비건축자산이나 수원 우수건축자산에 해당할 경우, 긴급히 (가칭)건축자산심의위원회의 심의를 거쳐 매입 여부를 결정하여 추진한다.

〈그림 4-3〉 ‘멸실 시 사전심의제’ 도입



한편 멸실 시 사전심의제의 안정적이고 지속적인 추진을 위해 관련 조례와 기본계획의 내용으로 반영한다. 관련조례에 멸실신고 시 사전심의제 내용을 명시하고, 기본계획의 ‘근현대 건축자산 보존에 따른 매입 및 지원에 관한 사항’ 내용으로 구체화한다.

「수원시 근현대 건축자산에 관한 조례」(안)의 내용적 반영

제0조(멸실신고 시 사전심의제) ① 시장은 「건축물관리법」상 건축물 해체 신고 및 허가가 접수된 대상에 대해 해체허가(신고)부서로부터 근현대건축 보존 담당부서로 정보를 공유하는 체계를 구축한다.

② 제1항에 따라 공유된 정보가 예비건축자산이나 수원 우수건축자산에 해당할 경우 제8조의 건축자산 심의위원회의 심의를 거쳐 매수여부를 긴급히 심의한다.

제0조(기본계획의 수립) ① 시장은 다음 각 호의 사항이 포함된 근현대 건축자산 보존·관리 및 활용에 관한 기본계획을 5년마다 수립하여야 한다.

1. 근현대 건축자산 보존·관리 및 활용에 관한 기본방향
2. 근현대 건축자산의 지속적 발굴 및 조사·연구에 관한 사항
3. 근현대 건축자산 보존에 따른 매입 및 지원에 관한 사항
4. 근현대 건축자산 지정 및 보존에 따른 시민인식제고에 관한 사항
5. 근현대 건축자산 보존·관리 및 활용의 효율적 추진체계 및 단계별 추진방안
6. 그 밖에 건축자산의 보존·관리 및 활용에 필요한 사항

② 시장은 기본계획을 수립하는 경우 관련 전문가와 소유자 등의 의견을 들어야 한다.

3) 민간단체 근현대 건축자산 매입·보존 지원

매입을 통한 근현대 건축자산 보존의 실효성을 높이기 위해, 앞서 언급한 ‘매수청구권’, ‘멸실 시 사전심의제’ 이외에도 관련단체의 지원을 통한 매입도 고려한다. 근현대 건축자산의 보존을 추진하고 있는 민간조직과의 거버넌스 구축을 통해 한정된 예산 내에 가능한 많은 자원을 보존·활용하기 위함이다.

한국내셔널트러스트의 000 담당자 인터뷰(2021년 9월 14일 전화인터뷰)

한국내셔널트러스트 관련 담당자 000은 “.....서울시의 지원을 받아 근현대 건축자산 매입·보존 사업을 진행한 경험이 있으며, 서울시의 경우 지가나 개발압력 등으로 실제적인 매입이 이뤄지지는 못했습니다.....그러나 매입과 관련해서는 서울수도 조례에 반영될 수 있도록 조례개정도 추진 중인 상황입니다....수원시도 근현대 건축자산이 풍부하고, 상대적으로 지가도 낮으므로 서울시의 추진한계에 비해서는 추진이 용이할 것으로 판단됩니다....수원시에 사업이 진행될 경우 한국내셔널트러스트도 적극적으로 참여의사가 있습니다.....”

*참고 : 한국내셔널트러스트는 시민들의 자발적인 자산기증과 기부 등을 통해 보존가치가 높은 자연환경과 무화유산을 확보하여, 시민들의 소유로 영구히 보전·관리하는 비영리민간단체임. 동 조직은 90년대 그린벨트 보전운동에서 시작하여 2000년 한국내셔널트러스트를 출범하고 미래세대를 위해 영구 보전할 수 있는 시민유산 확보를 위한 활동을 추진 중임. 건축자산 관련해서는 ‘최순우 옛집’, ‘나주 도래마을 옛집’, ‘권진규 아틀리에’ 등을 시민유산을 확보하여 보전·관리 중임

기부금 모집이 가능한 근현대 건축자산 보존 관련 단체와 협약을 체결하여, 단체 주관 하에 보존가치가 높은 근현대 건축자산을 매입한다. 보존가치가 높은 근현대 건축자산은 예비 건축자산과 수원 우수건축자산으로 한정한다.

지원대상은 수원시 근현대 건축자산 보존을 추진하는 시민단체이다. 여기에는 「기부금품의 모집 및 사용에 관한 법률」제4조에 의거 기부금품 모집이 가능한 비영리 법인 및 민간단체, 「문화유산과 자연환경자산에 관한 국민신탁법」에 의한 법인이 포함된다.

지원내용으로는 단체의 매입비 부족 시, 예산의 범위 내에서 매입비의 최대 50%까지 지원을 고려한다.

제3절 매입 외 보존을 위한 지원 방안

1. 근현대 건축자산 보존을 위한 조사/선정/관리 체계구축

1) 수원시 근현대 건축자산 조사체계 : 기초조사 대상 및 범위, 방법⁷⁾

기초조사의 세부 내용은 여타 지자체 및 광역 등 전국적 조사와 일관성을 유지하기 위해 국토부(2016)의 「건축자산 기초조사 실시 가이드라인」을 가능한 준용하되, 수원시 상황에 맞추어 세부 내용을 구성한다.

기초조사 대상은 수원시 내 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 건축물, 공간 환경, 기반시설을 대상으로 한다. 근현대건축자산의 시간적 범위를 별도로 두지 않으나, 기초조사를 위해서는 일정 기준이 필요하여 국토부(2016)에서 제시한 ‘건축자산 기초조사’ 가이드라인에 따라 민간 30년, 공공 20년 이상을 기준으로 설정한다. 건축·도시·토목·조경 등 관련 분야별 국내외 주요 공모전 수상작은 건축자산에 포함한다. 그 밖에 지자체가 그 가치를 관리할 필요가 있다고 판단한 것도 포함한다.

기초조사의 범위는 매년 해당 지역 여건을 반영하여 조사 대상과 범위 등 조사 계획을 수립하여 기초조사를 실시한다. 예산과 인력을 고려하여 지역별(예. 구별)로 시행할 수 있다. 일례로 1차 년도 팔달구, 2차 년도 권선구, 3차 년도 장안구, 4차 년도 영통구로 단계적으로 시행하되, 건축물뿐 아니라 공간 환경, 기반시설까지 포괄하여 기초조사를 실시한다. 이후 4년을 주기로 각 구별 근현대 건축자산 기초조사를 주기적으로 실시한다. 기초조사의 중장기적 추진 계획은 관련 조례인 (가칭)「수원시 근현대 건축자산에 관한 조례」에 포함된 기본계획의 내용으로 담아 체계적이고 지속적인 추진을 담보할 수 있도록 한다.

기초조사 방법은 문헌조사, 현장조사, 건축자산 기초조사표 작성 등의 순서로 진행한다. 문헌조사는 건축물대장 및 건축행정시스템 등을 활용하고, 시지·구지, 통계연보, 발간사 등 관련 기간에서 발간하거나 소장한 문헌자료를 조사, 수집, 검토하여, 이를 토대로 기초조사 대상을 정리한다. 여기에 건축·도시·토목·조경 등 관련 분야별 주요 시상제도에서 수상한 대상을 정리하여 추가한다. 멸실된 대상과 문화재로 지정·등록된 대상은 제외한다. 최종자료 리스트를 대상으로 건축물 대장 등을 활용하여 기본현황을 작성한다.

7) 건축자산의 정의와 관련해서는 다음에 나오는 제4절의 제도적 기반 조성 중 “조례 제정을 위한 주요 내용 검토 : 수원시 근현대 건축자산 정의·범위·기준 등” 부분에서 세부 내용은 확인 가능하다.

문헌조사 결과 도출된 건축자산 목록을 대상으로 현장조사를 실시한다. 현장조사를 통해 연혁, 양식, 보존상태 등 조사항목 작성에 필요한 정보를 조사하고 사진촬영을 진행한다. 필요시 주민 및 관계자 면담을 통해 조사내용을 보완하고 정보출처를 명확히 표기한다. 현장조사 내용을 토대로 기초조사표를 작성하여 기록하고 체계화한다.

건축자산 기초조사표 주요 내용(국토부(2016))

건축자산 기초조사표는 공통사항, 건축물·공간환경·기반시설 기본정보, 가치판단 참고자료 등으로 구성
건축물의 경우를 예시로 주요 내용은 다음과 같음

공통사항

정리번호 : 대분류는 건축물, 공간환경, 기반시설 중 표기, 각각의 중분류는 아래를 참조

건축물의 중분류 : ①한옥, ②비한옥

공간환경의 중분류 : ①주거지(마을), ②산업단지, ③시장, ④공간시설(광장, 공원, 녹지 등), ⑤가로(옛 길), ⑥기타(옛 물길 등)

기반시설의 중분류 : ①교통구조물(도로/철도/교량/터널 등), ②하천구조물(댐/방조제/저류지/땀프장/갑문 등), ③기타(정수장/압수장 등)

명칭 : 현재 명칭을 기준으로 작성하되 옛 명칭이 있는 경우 괄호를 하고 기재, 단, 주택의 경우 소유자의 변화에 따라 명칭에 변화가 생길 수 있으므로 번지를 이요하되 유명한 인물의 주택일 경우 함께 명기
위치/원형사진 : 건물 또는공간환경 및 기반시설이 자리한 대지경계와 주진입부를 표시하여 가로와의 관계를 명확히 보여주도록 작성하고, 원형 또는 옛 모습의 사진 자료는 구할 수 있는 경우에 한하여 기재

전경사진 : 해당 건축자산과 가로 혹은 주변과의 관계를 보여줄 수 있는 사진을 포함

사진 기타 : 모든 사진자료에는 필요시 부연설명을 작성할 수 있으며, 조사표에 서 제시한 사진 외에 필요한 사진자료 추가 가능

건축물 기본정보

건축물 현황 : 건축물대장 및 건물 원적부를 참고하여 정확히 작성하되 건립연대, 용도, 층수가 건축대장과 다를 경우 현장에서 파악된 결과를 별도로 기재

건축년도 : 현장 조사 시 건축물대장에 명시된 년도와 다르다고 판단될 경우 상량문을 기준으로 기재하고 자료가 없는 경우 거주자 인터뷰, 기법 및 재료 등을 토대로 조사자가 판단하여 기재하되 이 경우 정보출처를 표기하고, 연대를 알 수 없는 경우 '미상'으로 표기

소유자 : 현재 소유자 표기 외에 과거 소유자 가운데 중요 인물이 있을 경우 함께 표기

용도 : 대장상의 용도 및 현장에서 파악하는 현재 용도는 주 용도를 기준으로 작성하되, 현장조사 시 주 용도와 1층 용도가 다를 경우 기타 란에 1층 용도를 기재(주 용도가 다수일 경우 복수 기재)

개보수 현황 : 개보수에 따라 형태 및 재료가 변경된 경우 해당 변경 부분을 표기할 수 있도록 하였으므로 구체적인 변경사항에 대해서는 부연설명으로 내용을 기술

보존상태 : 수원시 자체적으로 별도의 평가기준을 마련하여, 조사자에게 전달하여 보존상태를 표기

건축물 가치판단 참고사항

주요연혁 : 명칭, 건축주, 용도, 구조, 재료 등의 변경사항 등에 관한 내용을 기술하며, 앞의 개보수 현황 외에 특징적인 개보수 등의 이력에 관한 내용을 기술

특징 및 주요가치 : 가치 구분에 체크한 사항을 중심으로 작성

주요 보존 부분 : 건축자산의 가치를 유지 또는 제고하기 위해 변경되거나 훼손되지 않고 보존하여야 할 부분에 대하여 기술

보존·활용·관리·조사자 제언 : 반드시 기재할 사항은 아니며 해당 건축자산을 향후 보존·관리·활용하는데 있어 필요하다고 판단되는 조사자의 의견이 있을 경우 기술

건축자산(건축물) 기초조사표 서식(국토부(2016))

정리번호	[]년 []월 []일 (대부분을 음으로)		주소				
명칭	[]년 []월 []일 (현행명 기준)		조사자 및 조사기관		조사일 []년 []월 []일		
건축물 기본정보 (복수 선택 및 기재 가능)	건축연도 (사용승인일지)	[건축물대장]		건축면적(㎡)		층 수	
		(현장조사)		대지면적		소유자 (그 외 과거 주요 소유자)	
	용도	현재	[주거] [주거+비주거(중도)] [상업] [관청] [업무] [교육] [종교]	[문화·집회] [의료] [운수] [산업] [교양·군사] [기타()]			
		대칭	[주거] [주거+비주거(중도)] [상업] [관청] [업무] [교육] [종교]	[문화·집회] [의료] [운수] [산업] [교양·군사] [기타()]			
	구조	주구조	[한식목조] [미한식목조] [철근콘크리트] [철골조] [조적조] [석조] [기타()]				
		벽체	[한식목조] [미한식목조] [철근콘크리트] [철골조] [조적조] [석조] [기타()]				
		지붕	[한식목조] [미한식목조] [철근콘크리트] [철골조] [조적조] [기타()]				
	벽체 재질 및 기재 가능	천 면 전 면 외	[나무] [흙] [돌] [타일] [회벽] [베안드]				
			[콘크리트 율장] [시멘트 율장] [노출 콘크리트] [기타()]				
		지붕	[나무] [흙] [돌] [타일] [회벽] [베안드]				
개·보수 현황	[기와(한식기와, 시멘트기와, 말식기와 포함 기타기와)] [자연천연재료(흙, 나무)]						
	[슬레이트] [콘크리트 슬라브] [기타()]						
	중·계축	[수직중축] [수평중축] [별동 중축] [계축] [계축] [기타()]					
	형 태	[차분] [벽체] [내부] [기타()]					
재 료		[차분] [벽체] [내부] [기타()]					
(부안 설명이 필요한 경우 내용 기술)		(참보문지)					
설계·시공자	[설계자]		[시공자]				
보존상태						[]양 []중 []하	
가치 판단 참고 사항	주요연혁	[]년 []월 []일 (참보문지)					
	특징 및 주요가치	[]년 []월 []일					
	주요 보전 부분						
	건축자산적 가치	가치 구분	[역사적 가치] [감관적 가치] [예술적 가치] [사회문화적 가치]				
		가치 보존 수준	[]상 []중상 []중 []중하 []하				
	보존·활용 ·관리	[]년 []월 []일					
조사자 확인	[소유자 피견]						
참고사항							

건축자산(건축물) 기초조사표 서식(국토부(2016)) (계속)

(필독)

기본조사 사진

위치 /원형	항공사진(구역경계)	현황 또는 옛 모습할 수 있는 사진
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)
전경	주변경관과 함께 보여줄 수 있는 사진	건물 주요부 사진
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)
상세	건축자산적 가치가 담긴 부분	건축자산적 가치가 담긴 부분
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)
개·보수 및 특이사항	개·보수 사항 또는 특이사항을 보여줄 수 있는 사진	개·보수 사항 또는 특이사항을 보여줄 수 있는 사진
	(설명이 필요한 경우 내용 기술)	(설명이 필요한 경우 내용 기술)

2) 수원시 근현대 건축자산 선정체계

기초조사를 실시한 수원시 건축자산을 대상으로 보존가치가 있는 자산에 대해 선정 기준에 따라 (가칭)건축자산심의위원회가 평가하여 '예비건축자산'으로 선정한다. '예비건축자산' 중 시민투표, 소유자의 동의를 받고 (가칭)건축자산심의위원회의 심의를 거쳐 '수원 우수건축자산'으로 선정한다.

(1) 예비건축자산 선정(평가) 기준

「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령」의 별표에서는 우수건축자산의 가치로 역사적 가치, 경관적 가치, 예술적 가치, 사회문화적 가치 등 4가지를 제시하고 있다.

〈표 4-1〉 건축자산의 가치기준

	가치 내용
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 거울·물들이 고유의 아름다움을 간직한 것 - 오래된 도시조직을 유지하여 독특한 경관을 이루는 것 - 건축물과 공간환경 등이 주변과 어우러져 특색 있는 지역 경관을 형성하는 것
예술적 가치	- 건축미 및 건축기술 등이 조성 당시의 건축적 특징을 대표하는 것 - 건축적 디자인, 장식 또는 기능이 중요한 의미를 지닌 것 - 저명한 설계자·기술자 등과 관련 되었거나 공인된 시상제도 등을 통하여 우수성을 인정받은 것
사회문화적 가치	- 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 지역 문화 진흥에 도움이 되는 것 - 이외 보존, 활용을 통하여 지역에 경제적 효과를 증대시킬 수 있는 것

이러한 개념적 기준을 바탕으로 체계적인 연구와 논의를 통해 수원시 지역특성에 부합하는 가치평가를 위한 구체적 평가기준을 마련해야 한다. 건축자산은 건축물, 공간환경, 기반시설로 구성되며, 건축물에 대해서는 안국진(2018)연구를 통해 평가(안)을 마련하여 실제 평가가 진행되었다.

동 연구에 따르면 건축물의 가치를 판단하는 가치요소로 건축성, 지역성, 역사성으로 살펴 보았다. 여러 현실적 요건을 고려하여 각 요소에 대한 가중치도 설정하였다. 우수한 건축성을 기본으로 부수적으로 얼마나 지역성을 잘 표출하였는지, 어떠한 역사적 배경이 있는 지 등에 따라 A~D등급을 부여하였다.

〈표 4-2〉 등급별 평가기준(안)

등급	평가기준			선정
	건축성	지역성	역사성	
평가기준치	70%	20%	10%	
A	우수	우수	우수	- 예비건축자산으로 선정
B	우수	보통 or 그이하	보통 or 그이하	
	보통	우수	우수	
C	보통 이하	우수	우수	
	보통	보통	보통	
D	보통이하	보통이하	보통이하	

자료 : 수원시정연구원. (2018). 「수원시 근현대 건축물 전수조사」, P25

가치평가 기준 설정을 위한 현실적 요건 고려(안국진(2018))

건물을 평가하는데 건축특성을 가치평가의 가장 기본적인 요소로 보고, 여기에 해당하는 하부 요소들을 설정하여 각 요소에 해당하는 항목의 우수성, 특수성 등을 하나하나 검토하는 방식으로 평가하였음

경관적인 부분은 한편으로는 부수적인 요소라고 볼 수도 있지만, '건축자산'의 개념이 해당 건축물을 적극적으로 활용한다는 지향점을 갖고 선정한다는 관점에서 바라보면, 주변 환경이 어떠한가는 무시할 수 없는 중요한 요소가 될 수 있음. 특히 건축자산 진흥구역의 경우에는 개별 건축물의 특성보다 집합 자산으로서의 경관적 우수성이 구역 선정의 핵심 요소로 취급됨

역사성과 지역성의 고려에 대해서는 상당한 고심을 했으나, 평가 시 누락시킬 수 없는 중요한 요소라고 결론 내렸음. 기존 조사에서는 역사성과 지역성은 앞서 언급한 바와 같이 고려하지 못한 경우가 대다수이다. 도청, 군청, 학교 등의 공공시설의 경우에는 어느 정도 추적이 가능하나, 그 이외의 주택이나 상가 등에 대해서는 파악이 매우 어려운 현실적인 문제가 조사결과에 반영된 것임. 기록이나 서류로써 무언가를 알 수 있다기보다는 주민·주변 거주자 등의 구술에 의존해야 하며, 이로부터 확보된 내용도 기억의 오류 등으로 인해 신빙성에 문제가 있을 가능성도 있기 때문에 검증이 필요함. 그럼에도 불구하고 면담을 통한 구술조사는 상당히 중요한데, 건축이 단순한 건축물의 형태, 구조, 의장 등의 건축적 특징을 통해서만 가치를 보유할 수 있는 것이 아니고 그것을 둘러싼 인문적 상황이 뒷받침되어야 진정한 가치를 도출할 수 있기 때문임

건축성, 지역성, 역사성 각각의 세부 평가기준과 정량화는 다음 표와 같다.

〈표 4-3〉 세부 평가기준 및 정량화(안)

주요 요소	세부요소		기록사항	평가	평가 정량화(점수)			등급
					배수	요소별 점수	총점	
건축성	건축 계획	외관(입면·의장)	건축 양식 또는 건축 재료 등에 대한 디테일과 마감상태 등	상(5)	4	70		
		경관	건축물 주변의 경관 등	상(5)	2			
		용도	건축물의 용도에 관한 특수성 등	상(5)	1			
		공간구성	건축물의 평면구성 등	상(5)	1			
	건축 기술	재료	특징적인 구조·구법 사용 여부	상(5)	2			
		규모	재료의 사용상의 특징	상(5)	1			
		구조·구법	시대 상황을 고려한 건축 규모의 특이성	상(5)	3			
지역성	지역사	지역의 생활상, 사회상 등	상(5)	2	20			
	상징성	지역의 상징적인 역할을 하거나 대표적인 의미를 담는 것	상(5)	1				
	입지(지역 내 공간적 특징)	지역 내 위치, 주변과의 관계	상(5)	1				
역사성	인물	건축과정에 참여한 인물, 조직기술, 역사적 인물과의 관련성	상(5)	1	10			
	사건	역사적 사건	상(5)	1				

자료 : 수원시정연구원. (2018). 「수원시 근현대 건축물 전수조사」. P26-28. 재정리

이와 같은 연구결과를 바탕으로 추가적인 별도의 연구와 논의를 거쳐 체계적인 평가기준의 마련이 필요하다. 건축물의 경우 2018년 이후 근현대 건축자산을 둘러싼 정책환경 및 연구를 고려하여 평가기준을 재검토하고, 이외 공간환경과 기반시설에 대해서는 새로운 평가기준을 구축한다.

(2) 수원 우수건축자산의 선정

‘예비건축자산’ 중 시민투표, 소유자의 동의를 받고 (가칭)건축자산심의위원회의 심의를 거쳐 ‘수원 우수건축자산’으로 선정한다. 관련 조례에 근거한 기본계획의 내용으로 반영하여 정책의 지속성을 확보하도록 한다.

구체적으로 시민투표는 수원시민을 대상으로 일반 명 정도의 규모로 5년 주기로 실시한다. 시민투표를 통해서 예비건축자산의 10% 정도를 선별하여, 소유자의 동의를 구한다. 소유자가 수원 우수자산으로 지정을 동의한 경우에 한해, (가칭)건축자산심의위원회의 심의를 거쳐 최종적으로 수원 우수건축자산으로 선정한다. 수원 우수건축자산에 대해서는 매수청구권 적용, 개보수 비용지원 등을 통해 보존을 정책적으로 지원한다.

〈그림 4-4〉 수원 우수건축자산의 선정



(3) 선정·심의 관련 조직 구성·운영 : (가칭)건축자산심의위원회

수원시 근현대 건축자산의 보존을 위해 지원 대상을 선별하는데 있어서, 예비건축자산과 수원 우수건축자산의 선정·심을 담당하는 (가칭)건축자산심의위원회를 구성·운영한다. 동 위원회는 이외에도 수원시 근현대 건축자산 보존에 관련된 주요사항에 대한 자문 및 심의 역할을 수행한다.

동 위원회의 구성은 전문성, 대표성, 다양성 등을 두루 확보할 수 있도록 위원을 구성한다. 문화예술계, 언론계, 시민단체 등 다양한 의견을 수렴할 수 있도록 30명 내외의 인적 구성한다. 필요시 건축자산 부문별 분과위원회를 구성할 수 있다. 인적 구성에 있어서 성별, 연령별 대표성도 고려한다.

동 위원회의 운영⁸⁾은 위원장은 회의 개최 7일전까지 회의 일정과 안건을 위원에게 통보한다. 회의는 공개를 원칙으로 한다. 회의록은 회의명칭, 개최기관, 일시 및 장소, 참석 및 배석자 병단, 진행순서, 상정 안건, 발언 내용, 결정 및 표결 내용 등을 포함한다. 회의 출석 위원에게 수당 및 여비를 지급하고, 존속기한은 5년 범위 내에서 위원회의 목적을 달성하는데 필요한 최소한의 기간으로 한다.

관련 조례에 이상의 내용이 반영될 수 있도록 하여 법정위원회로 위상을 제고한다.

「수원시 근현대 건축자산에 관한 조례」(안)의 내용적 반영
<p>제10조(건축자산심의위원회) ① 근현대 건축자산 보존을 위한 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 건축자산심의위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 근현대 건축자산 보존에 관한 주요사항 2. 근현대 건축자산 매수에 관한 사항 3. 예비건축자산 및 우수건축자산 선정에 관한 사항 4. 지원범위·지원대상·지원규모 등에 관한 사항 5. 그 밖에 위원장이 회의에 부치는 사항 <p>② 위원회는 위원장과 부위원장 각 1명을 포함한 30명 이내의 위원으로 구성한다.</p> <p>③ 위원회의 위원장은 도시정책실장이 되고, 부위원장은 위원 중에서 호선한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 수원시 소속 4급 이상 공무원 2. 수원시의회에서 추천하는 자

8) 운영과 관련해서는 「수원시 각종 위원회 설치 및 운영 조례」 제10조를 근거로 참조하였다.

- 3. 그 밖에 근현대 건축자산에 대한 학식과 경험이 풍부한 자와 시민
 - ④ 위촉위원의 임기는 2년으로 한다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.
 - ⑤ 위원장은 위원회를 대표하고, 위원회의 업무를 총괄하며, 부위원장은 위원장을 보좌하고 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 때에는 그 직무를 대행한다.
 - ⑥ 위원장은 위원회의 회의를 소집하고, 그 의장이 되며, 위원장이 회의를 소집하고자 하는 때에는 회의의 일시장소 및 심의안건 등을 회의개최 7일 전까지 각 위원에게 통지하여야 한다. 다만, 긴급을 요하는 경우에는 그러하지 아니하다.

3) 수원시 근현대 건축자산 관리 : 멸실 건축자산 디지털 보존

매입이나 비용지원 외 지원체계 구축과 관련해서는 건축자산에 대한 기록화에 대한 정책수요가 높게 나타났다.

수원시 근현대 건축물 지원체계 구축의 우선적 방안 : 설문조사 결과

매입, 비용지원, 인센티브 제공 등 직접적 지원이외에 체계적인 지원체계를 구축하고자 할 때, 상대적으로 중요한 방안으로 '근현대 건축에 대한 기록화'(19.71%)에 대한 응답 비중이 가장 높음(보기는 세 가지 중복응답)

① 근현대 건축자산 발굴을 위한 실태조사 실시	306	16.00%
② 근현대 건축에 대한 기록화 (건축도면, 사진, 자료 등)	377	19.71%
③ 다양한 주체가 근현대자산을 추천할 수 있는 채널 마련	253	13.23%
④ 건축자산위원회를 구성하여 기획, 자문 등의 운영	170	8.89%
⑤ 근현대 건축자산에 대한 교육과 홍보	213	11.13%
⑥ 체계적인 추진을 위한 관련 기본계획 수립	234	12.23%
⑦ 지속적인 추진을 뒷받침하기 위한 관련 조례 제정	226	11.81%
⑧ 수원시 내 건축자산을 관리하는 전담조직설치	132	6.90%
⑨	2	0.10%
합계	1,913	

구체적으로 앞선 '멸실 시 사전심의제'에서 상술한 바와 같이 철거·해체 관련 공유된 정보를 바탕으로 심의를 거쳐 매입을 추진하였으나 매입되지 못한 건축자산에 대해서는 디지털 보존을 추진한다. 멸실 예정인 건축자산을 디지털자료로 기록화하여 보존 및 공개함으로써 학술연구의 기초자료는 물론 복원을 위한 자료로도 활용가능하다.

멸실 이전의 위치추정이 가능하도록 사진을 촬영하고, 3D스캐닝 작업을 통해 기록화 한다. 3D 스캐닝 후 입체 모델을 구성하고, 소실된 부분은 사료와 도면을 기초로 제작한다. 개별 건축자산의 역사·문화적 가치 및 건축적 특징과 관계자 인터뷰 등도 체계적으로 기록한다. 철거과정에서 부자재 확보 등을 통해 타 건축자산 보수·복원 시 활용할 수 있도록 소유주와 협의한다.

2. 개·보수 등 비용지원

수원 우수건축자산을 대상으로 지속적 보존을 위해 개·보수를 진행하는 경우 개·보수 비용의 전부 혹은 일부를 지원한다.

비용지원은 여타 지자체 사례를 고려하여, 증·개축의 경우 최대 4천만 원을 지원하고 보수의 경우 최대 2천만 원을 지원할 수 있도록 한다. 구체적 지원의 규모는 사안별로 (가칭)건축자산심의위원회의 심의에 따라 결정한다. 서울시의 경우, 우수건축자산에 대해 보조 6천만 원, 용자 4천만 원을 지원하고 있다. 용자조건은 3년 거치 10년 분할상환이며, 업무수수료 연 0.8%를 용자대상자가 부담하고 있다. 인천광역시의 경우, 비용지원을 늘려 현실화하는 조례 개정안을 발의중이다. 증개축의 경우 공사비 최대 2천만 원 지원에서 4천만 원 지원으로 상향조정하였다. 보수의 경우도 최대 1천만 원 지원에서 2천만 원으로 조정하였다.

개·보수에 있어서 보존의 범위는 외형은 100% 보존하되 내부 공간은 자유롭게 변경할 수 있도록 한다.

수원시 근현대 건축물 보존의 수용범위 : 설문조사 결과

본인 소유의 건축물이 근현대적 가치가 높아 보존하려는 데 어느 정도까지 보존이 수용가능하지를 물어본 결과, 외형은 100% 보존하되, 내부 공간은 자유롭게 변경할 수 있도록 한다'는 응답이 36.25% 이상으로 가장 비중이 높음. 다음으로 '외형과 내부 그대로 보존'이 29.11%, '외형의 60%까지 보존하되 내부공간을 자유롭게 변경'이 26.28% 등의 순서를 나타냄

① 외형과 내부 그대로 보존해야 한다.	216	29.11%
② 외형은 100% 보존하되, 내부 공간은 자유롭게 변경할 수 있도록 한다.	269	36.25%
③ 외형의 60%까지 보존하되, 내부공간을 자유롭게 변경할 수 있도록 한다.	195	26.28%
④ 외형의 40%까지 보존하되, 내부공간은 자유롭게 변경 할 수 있도록 한다.	45	6.06%
⑤	17	2.29%
합계	742	

지원 사항은 관련 조례의 내용으로 명시하여 지원근거를 마련하도록 한다.

「수원시 근현대 건축자산에 관한 조례」(안)의 내용적 반영

제0조(보존에 따른 지원) ① 시장은 근현대 건축자산의 유지 및 보수를 촉진하기 위하여 소유자 등에게 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

② 제8조에 따른 위원회의 심의를 거쳐 수리에 소요되는 비용의 전부 혹은 일부를 예산의 범위 내에서 지원할 수 있다.

③ 제2항에 따라 수리에 소요되는 비용의 전부 혹은 일부를 지원하는 경우 그 절차 등에 관해서는 「수원시 지방보조금 관리 조례」에 따른다.

제4절 제도적 기반 조성

1. 조례 제정을 위한 주요 내용 검토 : 수원시 근현대 건축자산 정의·범위·기준 등

‘수원시 근현대 건축자산’은 공간적으로 수원시라는 공간적 범위 내 근현대 건축자산으로 한정한다. 구체적 정의, 대상, 시간적 기준 등은 수원시민의 정책수요조사 결과를 반영하여 설정하되, 국가의 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」도 고려한다. 이는 수원시가 수원시민의 정책수요를 반영한 자체적인 근현대 보존 정책을 추진함과 동시에, 2022년 ‘특례시’ 자격에 따른 불확실성도 고려하기 위함이다. 2021년 현재 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」은 광역지역 중심의 근현대 건축자산 지원을 담고 있으며, 수원시가 향후 특례시로 지정되어 근현대 건축자산 보존에 있어서도 광역지역 자격이 주어질 가능성도 있는 상황임을 고려한다.

전문가 자문의견

“.....건축자산을 관리하는 근거법으로 한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률을 따른 조례가 아니더라도, 서울의 미래유산 조례와 같이 별도의 조례를 만들어 관리할 수 있다고 판단되며 충분히 타당하다고 생각합니다.....경기도에서는 전통적 역사자산 및 근현대자산이 가장 많은 도시가 수원이기 때문에 그에 걸맞는 별도의 관리가 필요하다고 생각되며, 경기도나 정부의 획일적 관리가 아닌 수원 자체의 지역 자원 특성에 맞는 별도의 자원관리체계를 수립하는 것이 적절하다고 생각합니다....”(경기연구원 000연구위원, 2021년 11월 30일)

“.....상위법이 있는 상태에서 하위 조례를 제정하는 것이 효과적이나, 자치조례가 효력이 있다면 건축자산의 보존을 지원하거나 유도하는 차원에서 조례를 근거로 지자체가 노력할 수 있다고 생각합니다.....”(건축공간연구원 000 부연구위원, 2021년 11월 17일)

수원시 근현대 건축자산은 ‘현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 지역의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 수원시 내 건축물, 공간환경, 기반시설’로 정의한다. ‘근현대’라는 시간적 기준은 등록문화재가 50년 이상을 두는 반면 건축자산은 조성시기에 제한 없이 현대 건축물까지 포함하도록 한다.

대상으로서 ‘건축’의 범주는 건축물뿐만 아니라 건축물로 이루어지는 공간구조·공공 공간 및 경관을 아우르는 공간 환경을 포함하고 있으며, ‘자산’은 대대로 이어져 오는 것을 그대로 전승 또는 계승하는 의미보다는 현재와 미래에 유효한 다양한 가치에 초점을 둔다.

「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 중 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “건축자산”이란 현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다. 다만, 「문화재보호법」에 따라 지정·등록된 문화재는 제외한다.
 - 가. 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물
 - 나. 「건축기본법」 제3조제2호에 따른 공간환경
 - 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호의 기반시설
2. “한옥”이란 주요 구조가 기둥·보 및 한식지붕틀로 된 목구조로서 우리나라 전통양식이 반영된 건축물 및 그 부속건축물을 말한다.
3. “한옥건축양식”이란 한옥의 형태와 구조를 갖추거나 또는 이를 현대적인 재료와 기술을 사용하여 건축한 것을 말한다.

근현대의 시간적 기준 : 수원시민대상 설문조사 결과

수원시 근현대 건축자산의 보존을 위한 대상의 시간적 기준에 대해 ‘근현대로 설정하고 별도의 시간적 범위를 두지 않아도 괜찮다’라는 응답 비중이 34.82%로 가장 높음. 다음으로 ‘50년 이상’ 32.12%, ‘40년 이상’ 16.46%, ‘30년 이상’ 11.74% 등의 순서로 나타남

① 근현대로 설정하고 별도의 시간적 범위를 두지 않아도 괜찮다.	258	34.82%
② 50년 이상(1968년 이전) 근현대 건축물	238	32.12%
③ 40년 이상(1977년 이전) 근현대 건축물	122	16.46%
④ 30년 이상(1987년 이전) 근현대 건축물	87	11.74%
⑤ 20년 이상(1997년 이전) 근현대 건축물	28	3.78%
⑥ 10년 이상(2007년 이전) 근현대 건축물	5	0.67%
⑦	3	0.40%
합계	741	

구체적인 정책적 지원의 대상이 되는 근현대 건축자산과 보다 넓은 범주의 관리대상으로의 건축자산을 구별하기 위하여, 수원시 근현대 건축자산을 ‘수원 우수건축자산’과 ‘예비건축자산’으로 구별한다. ‘수원 우수건축자산’은 그 가치를 체계적으로 유지·관리할 필요가 있거나 방치될 경우 가치가 훼손되거나 멸실 될 위험이 있어 매입이나 수선비용 지원 등을 통해 보존 및 활용할 필요가 있는 자산이다. ‘예비건축자산’은 일정기준에 따라 보존의 가치가 있다고 판단되는 것으로, 예비건축자산 중 가치 건축심의위원회의 심의 등을 통해 ‘수원 우수건축자산’으로 선정된다.

이러한 수원시 근현대 건축자산 정의, 대상, 기준 등의 내용이 관련 조례의 내용으로 충분히 반영될 수 있도록 한다.

한편, 보존방안과 관련해서는 앞서 언급한 매입을 통한 보존방안, 매입 외 지원방안 등이 충분히 조례의 내용으로 반영될 수 있도록 한다.

2. 「수원시 근현대 건축자산에 관한 조례」(안)

「수원시 근현대 건축자산에 관한 조례」(안)는 전체 13조로 구성된다. 주요 항목으로 먼저 전반적 운영에 대해 목적(제1조), 정의(제2조) 등을 포함한다. 다음으로 추진기반과 관련하여 기본계획의 수립(제4조), 수원 우수건축자산의 선정(제6조), 건축자산심의위원회(제8조), 매수 및 매수청구권(제9조) 등을 포함한다. 마지막으로 지원 및 관리와 관련하여 보존에 따른 지원(제12조), 점검(제13조) 등을 포함한다.

「수원시 근현대 건축자산에 관한 조례」(안)

제1조(목적) 이 조례는 근현대에 조성된 역사적 자산의 보존을 위한 체계적 관리 및 지원에 관한 근거를 마련함으로써 역사가 살아 숨쉬는 수원시의 정체성을 확립하고 지속가능한 도시발전에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “건축자산”이란 현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로서 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다. 다만, 「문화재보호법」에 따라 지정·등록된 문화재는 제외한다.

- 가. 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물
- 나. 「건축기본법」 제3조제2호에 따른 공간환경
- 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호의 기반시설

2. 건축자산 중 “예비건축자산”이란 체계적 기준에 따라 수원시가 조사·발굴한 건축자산을 말한다.

3. 건축자산 중 “수원 우수건축자산”이란 수원시 건축자산심의위원회의 심의를 거친 건축자산 중 소유자·보유자 또는 관리자의 동의를 받은 건축자산을 말한다.

4. “소유자 등”이란 건축자산의 소유자·보유자 또는 관리자를 말한다.

제3조(시장 및 소유자 등의 책무) ① 시장은 근현대 건축자산의 보존을 위한 시책을 수립하고, 건축자산의 역사적·문화적 가치를 높이기 위한 행정적·재정적 지원 방안을 마련하여야 한다.

② 건축자산의 소유자 등은 해당 근현대 건축자산의 본질적인 부분이 훼손되지 않도록 노력하여야 한다.

제4조(기본계획의 수립) ① 시장은 다음 각 호의 사항이 포함된 근현대 건축자산 보존·관리 및 활용에 관한 기본계획을 5년마다 수립하여야 한다.

- 1. 근현대 건축자산 보존·관리 및 활용에 관한 기본방향
- 2. 근현대 건축자산의 지속적 발굴 및 조사·연구에 관한 사항
- 3. 근현대 건축자산 보존에 따른 매입 및 지원에 관한 사항
- 4. 근현대 건축자산 지정 및 보존에 따른 시민인식제고에 관한 사항

「수원시 근현대 건축자산에 관한 조례」(안)(계속)

5. 근현대 건축자산 보존·관리 및 활용의 효율적 추진체계 및 단계별 추진방안
6. 그 밖에 건축자산의 보존·관리 및 활용에 필요한 사항
- ② 시장은 기본계획을 수립하는 경우 관련 전문가와 소유자 등의 의견을 들어야 한다

제5조(시행계획의 수립) 시장은 제4조제1항의 기본계획에 따라 연도별 시행계획(이하 "시행계획"이라 한다)을 수립·시행하여야 한다.

제6조(수원 우수건축자산의 선정) 시장은 예비건축자산 중에서 수원 우수건축자산을 선정하려면 제7조에 따른 건축자산심의위원회의 심의와 소유자 등의 동의를 거쳐야 한다. 이 경우 해당 건축자산이 건설·제작·형성된 후 50년이 지난 경우에는 우수건축자산의 등록에 대하여 문화재청장의 의견을 들어야 한다.

제7조(수원 우수건축자산의 취소) 시장은 제6조에 따라 선정된 수원 우수건축자산이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 선정을 취소할 수 있다.

1. 소유자 등이 취소를 요청한 경우
2. 「문화재보호법」에 따라 문화재로 지정·등록된 경우
3. 멸실 등으로 보존가치가 소멸한 경우
4. 그 밖에 위원회에서 보존가치가 없다고 인정한 경우

제8조(건축자산심의위원회) ① 근현대 건축자산 보존을 위한 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 건축자산심의위원회(이하 "위원회"라 한다)를 둔다.

1. 근현대 건축자산 보존에 관한 주요사항
2. 근현대 건축자산 매수에 관한 사항
3. 예비건축자산 및 우수건축자산 선정에 관한 사항
4. 지원범위·지원대상·지원규모 등에 관한 사항
5. 그 밖에 위원장이 회의에 부치는 사항
- ② 위원회는 위원장과 부위원장 각 1명을 포함한 30명 이내의 위원으로 구성한다.
- ③ 위원회의 위원장은 도시정책실장이 되고, 부위원장은 위원 중에서 호선한다.

1. 수원시 소속 4급 이상 공무원
2. 수원시의회에서 추천하는 자

3. 그 밖에 근현대 건축자산에 대한 학식과 경험이 풍부한 자와 시민

④ 위촉위원의 임기는 2년으로 한다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.

⑤ 위원장은 위원회를 대표하고, 위원회의 업무를 총괄하며, 부위원장은 위원장을 보좌하고 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 때에는 그 직무를 대행한다.

⑥ 위원장은 위원회의 회의를 소집하고, 그 의장이 되며, 위원장이 회의를 소집하고자 하는 때에는 회의의 일시·장소 및 심의안건 등을 회의개최 7일 전까지 각 위원에게 통지하여야 한다. 다만, 긴급을 요하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑦ 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑧ 위원회는 심의를 위하여 필요하면 현장조사를 하거나 관계공무원 또는 관계전문가를 회의에 참석하게 하여 그 의견을 듣거나 관계 기관·단체 등에 대하여 자료 및 의견의 제출 등 필요한 협조를 요청할 수 있다.

⑨ 위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 1명을 두되, 간사는 도시관리과에 둔다.

⑩ 위촉위원 및 관계전문가에 대하여는 예산의 범위에서 수당과 여비를 지급할 수 있다.

⑪ 이 조례에서 규정한 것 외에 위원회의 운영에 필요한 사항은 위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

「수원시 근현대 건축자산에 관한 조례」(안)(계속)

제9조(매수 및 매수청구) ① 시장은 매년 매수계획을 수립하고 매수 대상에 대한 수요조사를 거쳐 예산을 확보한다.

② 매수 대상은 소유주 등의 매수청구, 제11조에 따른 사전 심의대상, 수원 우수건축자산 등에 대해 위원회의 심의를 거쳐 예산의 범위 내에서 매수한다.

③ 수원 우수건축자산의 소유주 등은 매수청구를 할 수 있다.

제10조(시 소유 근현대 건축자산 운영의 위탁) ① 시장은 시 소유 수원 우수건축자산의 효율적 관리·운영을 위하여 법인, 단체 또는 자치구에 해당 건축자산의 관리·운영을 위임 또는 위탁할 수 있다.

② 시 소유 운영의 위탁절차 등에 관하여는 「수원시 사무 민간위탁 조례」를 준용한다.

제11조(멸실신고 시 사전심의제) ① 시장은 「건축물관리법」상 건축물 해체 신고 및 허가가 접수된 대상에 대해 해체허가(신고)부서로부터 근현대건축 보존 담당부서로 정보를 공유하는 체계를 구축한다.

② 제1항에 따라 공유된 정보가 예비건축자산이나 수원 우수건축자산에 해당할 경우 제8조의 건축심의위원회의 심의를 거쳐 매수여부를 긴급히 심의한다.

제12조(보존에 따른 지원) ① 시장은 근현대 건축자산의 유지 및 보수를 촉진하기 위하여 소유자 등에게 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

② 제8조에 따른 위원회의 심의를 거쳐 수리에 소요되는 비용의 전부 혹은 일부를 예산의 범위 내에서 지원할 수 있다.

③ 제2항에 따라 수리에 소요되는 비용의 전부 혹은 일부를 지원하는 경우 그 절차 등에 관해서는 「수원시 지방보조금 관리 조례」에 따른다.

제13조(기록 및 홍보) 시장은 시민이 근현대 건축자산에 대한 이해를 높일 수 가치와 현황, 기타 정보 등을 기록하고 시민에게 적극적으로 알려야 한다.

제14조(근현대 건축자산의 점검) ① 시장은 해마다 관계공무원에게 수원 우수건축자산의 유지 및 보존 상태를 점검하게 하여야 한다.

② 시장은 정책의 기초 자료로 활용할 수 있도록 예비건축자산 및 수원 우수건축자산을 구축 및 주기적 갱신하고, 근대건축물의 역사적 가치를 시민에게 널리 알려야 한다.

3. 추진체계 구축 : 추진조직 및 단계별 추진

수원시 근현대 건축자산 보존의 추진조직에 대해서는 수원시청이 중심이 되어 추진해야 한다는 정책수요가 높았다. 앞선 설문조사 결과, 근현대 건축자산 보존의 주요 주체에 대해 수원시청이 되어야 한다는 응답 비중이 45.09%로 가장 높았다. 다음으로 수원시 산하기관(19.52%) 경기도청(15.34%) 등의 순서를 나타냈다.

수원시청이 근현대 건축자산 보존을 추진하는 가운데, 매입, 지원체계, 제도적 기반 조성 등의 방안 추진을 위해서는 최소 팀 단위 이상의 인력구성이 필요할 것이다. 건축자산이 수원시 전역을 공간단위로 건축물을 포함하여 공간환경, 기반시설까지로 포괄하는 바, 도시관리 측면에서 조직의 신설을 고려할 수 있다.

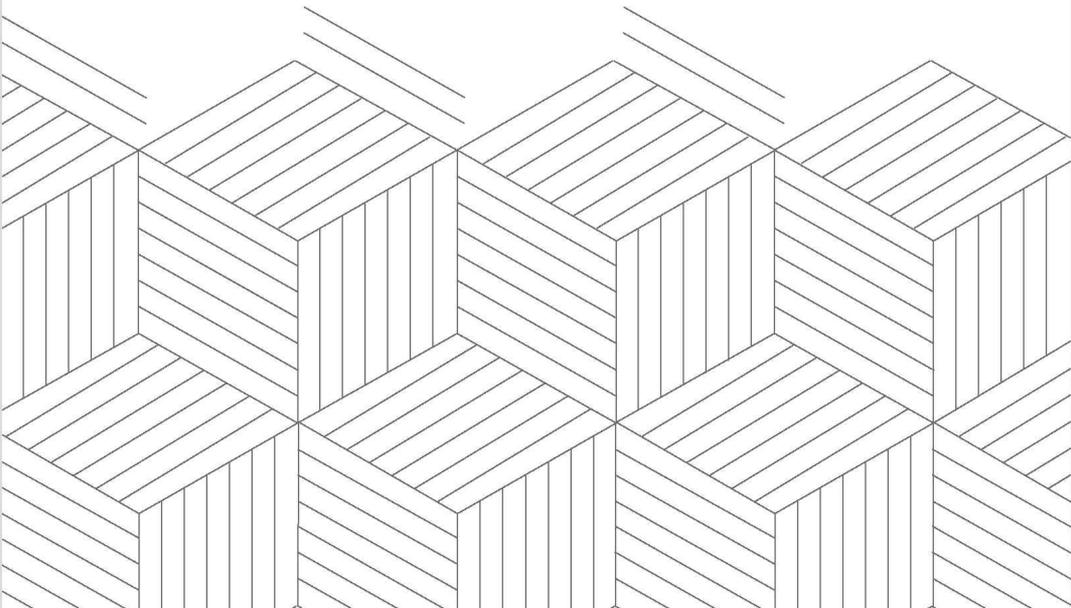
앞서 논의한 수원시 근현대 건축자산 보존방안의 추진은 단기와 중·장기로 구분할 수 있다. 보존모델 구축을 위한 (매입)시범사업, 건축자산 조사체계 구축 등은 사업의 형태로 단기적으로 추진이 가능하다. 조례의 제정을 근거로 추진해야 하는 매수청구권 도입을 통한 매입, 멸실 시 사전심의제 도입을 통한 매입, 선정체계 구축, 개·보수 비용지원 등은 중·장기적 관점에서 추진이 필요하다.

〈표 4-4〉 수원시 근현대 건축자산 보존 방안의 단계별 추진

		단기	중·장기
매입을 통한 보존 방안	보존모델 구축을 위한 (매입)시범사업 추진		
	매수청구권 도입을 통한 수원시 자체 매입 추진		
	멸실 시 사전심의제 도입을 통한 자체 매입 추진		
	민간단체 근현대 건축자산 매입지원		
매입 외 보존을 위한 지원 방안	수원시 근현대 건축자산 조사체계 구축		
	수원시 근현대 건축자산 선정체계 구축		
	개·보수 비용지원		
제도적 기반 조성	조례 제정		

제5장 결론

제1절 결론 및 정책 제안
제2절 향후 연구과제



제5장 결론

제1절 결론 및 정책적 제언

근현대 건축자산의 매입을 통한 보존과 관련하여 관련 조례 제정 등 제도적 여건을 고려하여 단계적 방안을 제시하였다. 관련 조례 제정 등 제도적 기반 조성에 앞서 시범사업 형태로 매입을 추진, 이를 위해 추진방식, 추진내용, 우선 매입대상 등을 제시하였다.

관련 조례 마련 등을 바탕으로 철거 등 건축자산 멸실의 긴급 상황, 소유자 요구, 근현대 건축자산 관련 민간단체와의 협업 등 다각적인 매입방안을 도출하였다. 보존가치가 높은 건축자산으로 식별된 자산을 대상으로, 소유자가 매입요청을 할 수 있는 ‘매수청구권’ 제도의 도입을 제안하였다. 재건축이나 재개발 등으로 사라질 건축자산을 인지할 수 있도록 ‘멸실시 사전심의제’를 도입을 제안하였다. 근현대 건축자산 보존에 관심 있는 민간단체와 협업을 통해 보다 효과적인 매입을 유도·지원 방안을 마련하였다.

이외에도 근현대 건축자산 보존을 위해 조사·선정·관리체계 구축하고, 비용지원 방안을 마련하였다 조사는 대상 및 범위, 방법 등을 구체화하여 수원시 근현대 건축자산 조사체계를 제안하였다. 선정과 관련해서는 예비건축자산과 수원 우수건축자산으로 나누고, 구체적 평가 기준과 방식을 제시하였다. 수원 우수건축자산을 대상으로 매입 외 보존을 위한 비용지원 방안을 구체화하였다.

제도적 기반조성과 관련하여 지속가능한 수원시 근현대 건축자산 보존정책의 추진을 위한 자체 조례(안)를 제시하였다. 「수원시 근현대 건축자산에 관한 조례」(안)는 전체 13조로 구성되며, 주요 내용으로는 목적, 용어정의, 기본계획, 수원 우수건축자산의 선정, (가칭)건축자산 심의위원회, 매수 및 매수청구권, 비용지원 등이 포함되었다.

제2절 향후과제

본 연구를 통해 수원시 근현대 건축자산의 보존에 대한 시민적 공감과 지지를 바탕으로 수원시 자체적인 보존 노력이 체계적이며 지속적으로 진행되어야 할 필요성을 확인하였다. 단기적인 사업 추진도 필요하나, 관련 조례의 마련, 보존가치 높은 건축자산 식별을 위한 시스템 구축 등 중장기적 접근이 필요한 시점이다. 수원시 근현대 건축자산 보존의 우선 방안의 식별과 다각적 보존 방안에 대한 내용을 바탕으로, 중장기적인 정책마련을 위해 관련 기본계획의 수립을 위한 연구가 추가적으로 진행되어야 할 것이다.

이와 함께 보존정책의 추진대상을 정확히 식별하기 위한 기초자료 구축도 향후 중요한 추진과제이다. 보존가치가 높은 수원시 근현대 건축자산을 식별할 수 있는 자체 평가시스템 구축과 이를 통한 기초조사가 시급하다.

근현대 건축자산에 대한 시민인식의 경우, 설문조사를 통해 근현대 건축자산 보존의 필요성에 대부분 동감하는 것으로 나타나 시민적 공감대를 확인할 수 있었다. 설문대상의 제한성과 정책의 실질적 추진에 있어서 이해당사자인 시민사회를 고려할 때, 시민사회의 공감대 확보는 여전히 중요한 과제이다. 시민사회의 공감대 확보에 대한 대안의 마련 역시 추가적인 연구가 필요할 것이다.

| 참고문헌 |

〈국문 자료〉

- 건축문화자산센터. (2018). 「건축자산 기반 창업 지원 플랫폼 기획 연구」. 건축공간연구원.
- 경기도. (2018). 「제1차 경기도 건축자산 진흥 시행계획(2018~2022)」. 경기도.
- 국토교통부. (2016). 「건축자산 기초조사 실시 가이드라인」. 국토교통부.
- 국토교통부. (2017). 「건축자산 진흥구역 지정 및 운영 가이드라인」. 국토교통부.
- 남지현, 강식, 민선영, 조희은. (2016). 「경기도 한옥 등 건축자산 진흥을 위한 기초연구」. 경기연구원.
- 남지현, 조희은. (2015). 「경기도 근대건축물의 조사 및 관리방안」. 경기개발연구원.
- 부산광역시. (2019). 「부산광역시 근대건축물 보호에 관한 기본계획 재정비」. 부산광역시.
- 서울특별시. (2014). 「서울시 미래유산 보전 종합계획(안)」. 서울특별시.
- 서울특별시. (2018). 「서울 미래유산 기본계획 2023」. 서울특별시.
- 수원시. (2018). 「수원시 행궁동 도시재생 활성화계획」. 수원시.
- 수원시. (2019). 「2030수원시 도시·주거환경정비 기본계획」. 수원시.
- 심경미, 장민영, 유제연. (2019). 「건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책방안 연구」. 건축공간연구원.
- 안국진. (2018). 「수원시 근현대 건축물 전수조사」. 수원시정연구원
- 염철호, 김가람, 유예슬. (2021). 「제2차 건축자산 진흥 기본계획의 주요 내용과 추진 방안」. 건축공간연구원.
- 이규철, 이민경. (2017). 「근대건축물의 보존 및 활용을 위한 가치 평가 기준 연구」. 건축공간연구원.
- 이민경, 이종민. (2018). 「커뮤니티 자산으로서의 건축자산 보전·활용방안 연구」. 건축공간연구원.
- 조지현. (2007). 「대구지역 근대문화자원의 테마별 활용방안」. 대구경북연구원
- 충남연구원. (2019). 「충청남도 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 수립 연구」. 충남연구원.

〈홈페이지〉

법제처. www.moleg.go.kr

서울미래유산. <http://futureheritage.seoul.go.kr>

Abstract



A study on the preservation of modern and contemporary architectural assets in Suwon

Suwon City has various architectural assets, and Suwon City Government is making efforts to promote registered cultural properties. Nevertheless, the systematic policy implementation system and system for the preservation of modern and contemporary architectural assets are insufficient. Through this study, we examine various ways to preserve modern and contemporary architectural assets that are in danger of being destroyed due to urban development. The policy priorities are identified and conservation measures are specified.

As a result of the policy demand survey, most of Suwon citizens (90%) are positive about preservation and acknowledge the value of assets, so it can be judged that the justification for the preservation of modern and contemporary architectural assets has been secured.

Through the results of this study, in order to preserve modern and contemporary architectural assets in Suwon, priority tasks such as securing architectural assets through purchase, establishment of a survey, selection and management system, and institutional basis were identified.

As a conservation measure through purchase, it was proposed to promote a pilot project to establish a conservation model in the short term. In the mid- to long-term, based on relevant ordinances and basic plans, the right to claim purchases and the introduction of a prior deliberation system in case of loss were proposed. In addition to purchasing, support measures for preservation included research, selection, and management system establishment, and cost support such as renovation and repair. Lastly, for the continuous and systematic promotion of

these conservation measures, it was proposed to establish an institutional basis through the enactment of related ordinances.

Keyword : Suwon City, Modern and Contemporary Assets, Modern and Contemporary Buildings, Conservation Plan for Building Assets

| 저자 약력 |

안국진

동경대 건축학 박사, 건축사

수원시정연구원 도시공간연구실 연구위원(현)

금성종합건축사사무소 근무

나이토히로시건축설계사무소 근무

E-mail : ahn@suwon.re.kr

주요 논문 및 보고서

「일제강점기 수원관립건축 훼손과정에 관한 연구」 (2019, 수원시정연구원)

「일제강점기 수원의 도시공간구조에 관한 연구」 (2018, 수원시정연구원)

「우화관 복원에 따른 근대건축자산 존치여부에 관한연구」 (2018, 수원시정연구원)

「일제강점기 수원 권업모범장 건축술에 관한 연구」 (2017, 수원시정연구원)

「수원농림학교 공간 변화에 관한 연구」 (2016, 수원시정연구원)

「수원화성 옛 물길 수변시설 복원계획」 (2015, 수원시정연구원)

「수원 권업모범장 공간변화에 관한 연구」 (2015, 수원시정연구원)