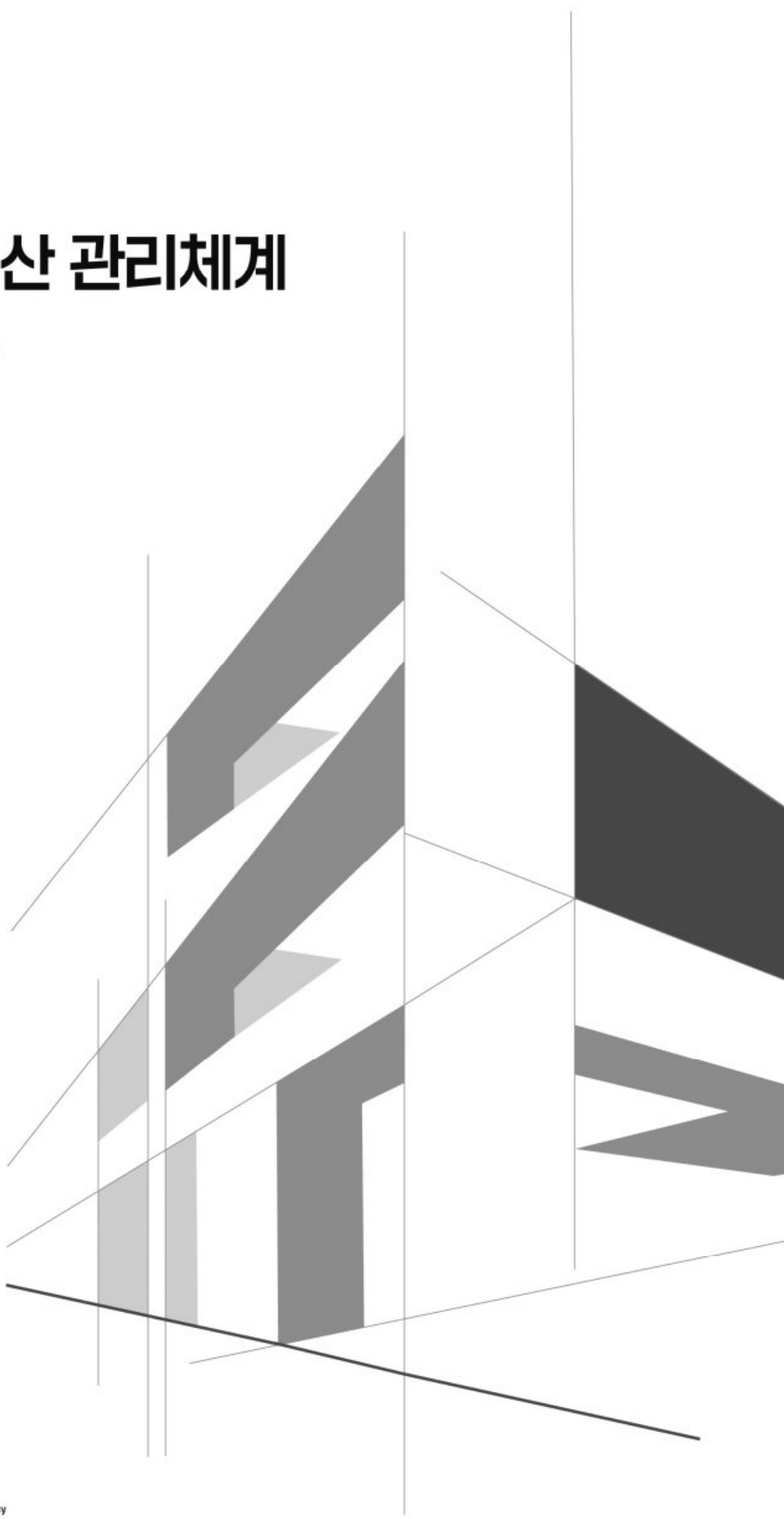


발간등록번호

12-B552524-000044-01

근현대 건축유산 관리체계 개선방안 연구



대통령소속

국가건축정책위원회

Presidential Commission on Architecture Policy

제 출 문

국가건축정책위원장 귀하

본 보고서를 「근현대 건축유산 관리체계 개선방안 연구」
연구용역의 최종성과품으로 제출합니다.

2022년 02월

건축공간연구원 원장 이 영 범

과제발주기관 국가건축정책위원회

엄정희 국가건축정책기획단 단장
정용연 건축혁신지원 팀장
한수경 건축혁신지원팀 전문위원
(前) 김상문 국가건축정책기획단 단장
(前) 김경은 건축혁신지원 팀장
(前) 이민경 건축혁신지원팀 전문위원

과제수행기관 건축공간연구원

┆ 연구책임 이규철 부연구위원

┆ 연구진 진태승 연구원
권영란 연구원

┆ 자문위원 강미선 국가건축정책위원회 위원
강성원 건축사사무소 강희재 대표
김기수 국가건축정책위원회 위원
김종천 한국법제연구원 연구위원
신안준 문화재위원회 위원
유나경 국가건축정책위원회 위원
윤인석 문화재위원회 위원
이경아 국가건축정책위원회 위원
이연경 문화재위원회 위원
이효원 국가건축정책위원회 위원
정상우 인하대학교 교수
황진하 별터 건축사사무소 소장

제1장 서론	1
1.1 과업의 배경과 목적	3
1.1.1 과업의 배경	3
1.1.2 과업의 목적	5
1.2 연구의 범위와 방법	6
1.2.1 선행연구의 검토	6
1.2.2 연구의 범위	9
1.2.3 연구의 방법	10
1.3 연구수행 체계와 일정	11
1.3.1 연구 수행 체계	11
1.3.2 연구 추진 일정	12
제2장 근현대 건축유산 관리제도의 현황과 문제점 도출	15
2.1 「한옥등건축자산법」 건축자산 제도 현황	17
2.1.1 건축자산 제도 개요	17
2.1.2 건축자산 제도 운영 현황	27
2.2 「문화재보호법」 등록문화재 제도 현황	43
2.2.1 등록문화재 제도 개요	43
2.2.2 등록문화재 제도 시행 현황	50
2.3 「근현대문화유산법(안)」 검토	61
2.3.1 개요	61
2.3.2 법률안 내용 검토	64

2.4 근현대 건축유산 관리제도의 쟁점	69
2.4.1 관리대상의 범위와 보존·활용의 접근방식	69
2.4.2 제도 운영 주체와 관리 기반	73
2.4.3 등록문화재와 우수건축자산의 관리체계	80
2.4.4 근대역사문화공간과 건축자산 진흥구역의 관리체계	84
제3장 근현대 건축유산 관리 사례 분석 및 시사점	89
3.1 근현대 건축유산 관리 사례 분석	91
3.1.1 등록문화재와 우수건축자산 관리 사례 분석	91
3.1.2 근대역사문화공간과 건축자산진흥구역 관리 사례 분석	101
3.2 국외 건축유산 관리제도 사례 검토	121
3.2.1 가치등급에 따른 일원화 된 건축유산 관리체계 : 영국의 등재건축물(Listed Building) 제도	121
3.2.2 제도 간 연계를 통한 장소 중심의 건축유산 관리체계 : 일본 근현대 건축유산 관리제도의 변화	125
3.3 근현대 건축유산 관리 사례의 시사점	130
제4장 근현대 건축유산의 보존·활용을 위한 제도적 개선 방안	135
4.1 근현대 건축유산 관리제도의 목표와 범위	137
4.1.1 근현대 건축유산 관리제도의 목표	137
4.1.2 근현대 건축유산의 범위	142
4.2 근현대 건축유산 관리제도의 협력적 운영 방안	153
4.2.1 근현대 건축유산 관리제도의 운영 체계 개편	153
4.2.2 근현대 건축유산 관리제도의 협력 방안	162
4.3 근현대 건축유산 관리제도의 개선을 위한 법령 개정안	169
4.3.1 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 개정안	169
4.3.2 「근현대문화유산의 보존·관리 및 활용에 관한 법률(안)」 수정안	177
참고문헌	183

표차례

LIST OF TABLES

[표 1-1] 건축자산 및 등록문화재 관련 주요 선행연구	7
[표 1-2] 연구 진행 일정	13
[표 2-1] 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(법률 제12739호, 2014.6.3. 제정) 제정이유	17
[표 2-2] 지자체 건축자산 관련 조례 개요(「한옥등건축자산법」 제정 이전, 2013년 기준)	18
[표 2-3] 「한옥등건축자산법」 조항별 실행 주체	19
[표 2-4] 근대건축물 보호 조례 및 문화유산 보호 조례 현황(2021년 10월 현재)	21
[표 2-5] 우수건축자산의 가치	23
[표 2-6] 우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례	24
[표 2-7] 시도 건축자산 진흥 조례 및 시행계획 수립 현황과 담당부서	30
[표 2-8] 시도 건축자산 기초조사 현황	31
[표 2-9] 강원도 건축자산 기초조사 대상 유형(특성별)	33
[표 2-10] 서울시 건축자산 기초조사 대상 유형(종류별)	33
[표 2-11] 우수건축자산 현황(2021.12.기준)	36
[표 2-12] 서울시 우수건축자산 특례 적용 현황	38
[표 2-13] 건축자산 진흥구역 현황(2021.12. 기준)	40
[표 2-14] 문화재보호법 법률 제6443호(2001.3.28. 일부개정) 개정이유	43
[표 2-15] 문화재 등록제도와 지정제도의 차이점	44
[표 2-16] 등록문화재 관련 주요 연혁	45
[표 2-17] 등록문화재 관련 주요 지침	45
[표 2-18] 등록문화재 제도 관련 주요 법령 개정 현황	46
[표 2-19] 등록문화재 제도 조항별 실행 주체	49
[표 2-20] 국가등록문화재 등록 현황(2020년 기준)	50
[표 2-21] 등록문화재 관련 주요 정책사업 현황	52
[표 2-22] 근대역사문화공간 문화재 등록 현황	55
[표 2-23] 영주 근대역사문화거리 현황 및 문화재 등록 현황	55
[표 2-24] 「문화재보호법」 내 역사문화환경 관련 조문	56
[표 2-25] 주요 선·면 단위 역사문화환경 법제도 구역(지구)관리계획 내용	58
[표 2-26] 근대역사문화공간 종합정비계획수립용역 내 지구단위계획 수립관련 내용	59
[표 2-27] 근대역사문화공간 조례관련 현황	60
[표 2-28] 등록문화재 관련 주요 연혁	61
[표 2-29] 「근현대문화유산법(안)」에 따른 등록문화재와 예비문화재 개념 비교	66
[표 2-30] 「문화재보호법」, 「근현대문화유산법(안)」, 「한옥등건축자산법」 특례 비교	68

[표 2-31] 지자체 문화재관리 인력 현황	74
[표 2-32] 시도 건축자산 제도 운영 담당부서 현황(2021년 기준)	74
[표 2-33] 문화재 관리재원	75
[표 2-34] 국가등록문화재 보수정비 현황	75
[표 2-35] 연도별 지자체 건축자산 정책 담당부서 및 관련 사업 예산	76
[표 2-36] 국가등록문화재 및 우수건축자산 특례 비교	82
[표 2-37] 근현대문화유산지구 및 건축자산 진흥구역 특례 비교	87
[표 3-1] 목포 근대역사문화공간의 등록문화재 신규 등록 현황	103
[표 3-2] 목포 근대역사문화공간 재정 투자 계획(안)	105
[표 3-3] 돈화문로 진흥구역 내 건축자산 공간환경(가로형 한옥군) 현황, 관리구상 및 특례계획 ...	108
[표 3-4] 익산 남부시장지역 근대역사문화공간 및 건축자산 관련 사업 추진현황	110
[표 3-5] 익산 솔리 근대역사문화공간 종합정비계획수립 용역 내용	114
[표 3-6] 영국 등재건축물 제도 등급 체계	122
[표 3-7] 영국 등재건축물의 가치 기준	122
[표 3-8] 영국 등재건축물 제도 일반적 원칙	123
[표 3-9] 일본 등록문화재 가치기준	126
[표 3-10] 역사적풍치형성건조물 대상(시라카와시)	128
[표 3-11] 일본의 근현대 건축유산 관련 시기별 주요 제도	129
[표 4-1] 건축자산과 등록문화재 제도의 목표지향 비교	140
[표 4-2] 건축유산의 보존 수준에 따른 관리 대상	150
[표 4-3] 우리나라 건축유산의 보존 수준에 따른 관리 대상	151
[표 4-4] 역사문화자원 전수조사 추진계획	154
[표 4-5] 건축자산과 근현대문화유산(등록문화재) 제도의 관계 검토	166
[표 4-6] 건축자산 제도와 근현대문화유산 제도의 협력 방안	167

그림차례

LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 과업수행 추진체계	11
[그림 2-1] 우수건축자산의 등록절차	24
[그림 2-2] 건축자산 진흥구역 제도의 일반적인 운영 절차	26
[그림 2-3] 제1차 건축자산 진흥 기본계획의 비전·목표 및 실천과제	28
[그림 2-4] 제2차 건축자산 진흥 기본계획('16~'20)의 비전·목표 및 실천과제	28
[그림 2-5] 서울시 연차별 건축자산 조사 계획	34
[그림 2-6] 건축자산 기초조사 실시 절차	35
[그림 2-7] 매향리 쿠니사격장 전경	37
[그림 2-8] 경북궁서측 건축자산 진흥구역 공공지원사업 계획	42
[그림 2-9] 등록문화재(건조물분야) 정기조사 보고서 내용 일부	48
[그림 2-10] 근대문화유산 기록화 보고서	51
[그림 2-11] 대구예술발전소	51
[그림 2-12] 근대역사문화공간 선정 추진 절차	54
[그림 2-13] 국가등록문화재 목포 근대역사문화공간	57
[그림 2-14] 전라남도 지정문화재의 역사문화환경 보존지역 내 건축행위 등에 관한 허용기준 변경(안) ..	57
[그림 2-15] 「근현대문화유산법」 제정안에 따른 문화재 분류체계의 변화	62
[그림 2-16] 「근현대문화유산법(안)」의 구성체계	63
[그림 2-17] 등록문화재 및 건축자산의 시대적 범위	70
[그림 2-18] 등록·예비문화재 및 건축자산의 위계	70
[그림 2-19] 근대역사문화공간 및 건축자산 진흥구역의 중첩지역 개념도	71
[그림 2-20] 국가등록문화재 및 우수건축자산 제도의 관리체계 비교	81
[그림 2-21] 근대역사문화공간 및 건축자산 진흥구역 제도의 관리체계 비교	85
[그림 3-1] 서울 앨버트 테일러 가옥(좌)과 체부동 성결교회(우) 전경	91
[그림 3-2] 딜쿠샤의 조적방식(공동벽쌓기)	93
[그림 3-3] 체부동 성결교회 조적방식과 지붕 구조	93
[그림 3-4] 고증자료(메리 테일러의 회고록(좌)과 브루스 테일러의 회고록(우))	96
[그림 3-5] 딜쿠샤의 옛 사진과 복원 모습	97
[그림 3-6] 딜쿠샤 내진성능보강 계획	97
[그림 3-7] 체부동 성결교회 건축선의 지정 배제 적용 설명자료	98
[그림 3-8] 체부동 성결교회 리모델링 후 체부홀의 모습	99
[그림 3-9] 딜쿠샤 활용 모습	100
[그림 3-10] 체부동 성결교회 활용 모습	100
[그림 3-11] 목포 근대역사문화공간 일대 문화재 현황	102

[그림 3-12] 돈화문로 일대 역사문화자원 현황	102
[그림 3-13] 목포 근대역사문화공간 사업 추진 조감도	106
[그림 3-14] 고증자료에 따른 근대건축유산의 개보수 지침(예시)	106
[그림 3-15] 돈화문로 일대 건축자산진흥구역 관리계획의 기본방향	107
[그림 3-16] 돈화문로 건축자산진흥구역 세부사업 자원조달 및 단계별 추진방안(계획)	109
[그림 3-17] 익산 남부시장지역 도시재생활성화 구역과 숨리 근대역사문화공간	111
[그림 3-18] 익산 숨리 근대역사문화공간 내 개별 국가등록문화재 10개소 현황	112
[그림 3-19] 익산 숨리 근대역사문화공간	115
[그림 3-20] 익산 남부시장지역 건축자산 기초조사	116
[그림 3-21] 익산 남부시장지역 건축자산 거점 조성 계획	117
[그림 3-22] 익산 남부시장지역 도시재생사업 구상도	118
[그림 3-23] 영국의 문화재 분류 체계	121
[그림 3-24] 등재건축물의 지정 절차	124
[그림 3-25] 일본 문화재의 분류와 등록문화재	125
[그림 3-26] 일본의 역사적 풍치향상계획에 대한 주요 지원제도	128
[그림 3-27] 목포 근대역사문화공간 확장 적정성 검토(안)	132
[그림 3-28] 군산 내항 역사문화공간 경계 정비(안)	133
[그림 3-29] 근대역사문화공간 주변 관리 다이어그램	133
[그림 4-1] 건축자산의 유형	143
[그림 4-2] 건축자산의 가치기준 도출	144
[그림 4-3] 건축자산 대상 예시 '건축물'	144
[그림 4-4] 건축자산 대상 예시 '공간환경'	145
[그림 4-5] 건축자산 대상 예시 '기반시설'	145
[그림 4-6] 문화재와 건축자산의 대상	146
[그림 4-7] 건축자산의 시대적 범위	146
[그림 4-8] 등록·예비문화재 및 건축자산의 시대적 범위	148
[그림 4-9] 근현대 건축유산 제도의 보존과 활용 대상 범위	152
[그림 4-10] 문화유산 법체계 개편(안)	155
[그림 4-11] 제1차 건축자산 진흥 기본계획의 비전, 목표, 실천과제	156
[그림 4-12] 도시재생 뉴딜 로드맵-건축자산 연계형	156
[그림 4-13] 제2차 건축자산 진흥 기본계획의 추진과제 및 추진전략	157
[그림 4-14] 건축자산 연계형 도시재생사업의 인정요건 및 가점 적용기준	158
[그림 4-15] 익산 도시재생활성화계획 개요	158
[그림 4-16] 건축자산 연계형 도시재생사업(대구 북성로)의 건축자산 진흥구역 예정 구역	159
[그림 4-17] 도시재생 뉴딜사업의 사업유형	160
[그림 4-18] 제주 동문밖 건축자산 진흥구역 예정구역	160
[그림 4-19] 남원 미도당의 우수건축자산 등록을 위한 조사 도면	161
[그림 4-20] 건축유산의 보존-활용 프로세스	168

제1장 서론

1.1 과업의 배경과 목적

1.2 연구의 범위와 방법

1.3 연구수행 체계와 일정

1.1 과업의 배경과 목적

1.1.1 과업의 배경

■ 근현대 건축유산을 효율적으로 보존·활용하기 위해 문화재청과 국토교통부에서 관리제도 운영

● **등록문화재 제도(문화재청)와 건축자산 제도(국토교통부)**

- 문화재청에서는 2001년부터 「문화재보호법」에 따라 등록문화재 제도를 시행하고 있으며, 국토교통부에서는 2015년부터 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따라 건축자산 제도 운영 중

- 등록문화재 제도와 건축자산 제도는 건축유산에 대한 보존 및 활용의 접근 방식에는 차이가 있으나, 동일한 대상에 대해 조사, 등록 및 지정, 관리에 이르는 내용이 유사함

● **건축자산과 등록문화재(예비문화재) 대상의 유사성**

- 건축자산의 정의(「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(이하 「한옥등건축자산법」 제2조): 현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 건축물, 공간환경, 기반시설

- 등록문화재의 등록 기준(「문화재보호법 시행규칙」 제34조): 건설·제작·형성된 후 50년 이상이 지난 것으로서, (1)역사, 문화, 예술, 사회, 경제, 종교, 생활 등 각 분야에서 기념이 되거나 상징적 가치가 있는 것, (2)지역의 역사문화적 배경이 되고 있으며, 그 가치가 일반에 널리 알려진 것, (3)기술 발전 또는 예술적 사조 등 그 시대를 반영하거나 이해하는 데에 중요한 가치를 지니고 있는 것

- 건축자산 제도와 등록문화재 제도는 다소간의 표현상 차이가 있기는 하지만 대체로 사회적·역사적·문화적·지역적 가치가 있는 근현대 시기의 (건축)문화유산을 대상으로 하고 있으며,¹⁾ 대상의 중복을 피하기 위해 건축자산의 대상에서 “「문

1) 등록문화재는 부동산인 건축문화유산 뿐만 아니라 동산도 포함하고 있기 때문에 건축물, 공간환경, 기반시설 등의 건축자산보다 넓은 범위를 포괄한다. 이 연구는 근현대 건축유산을 대상으로 하고 있으며, 특별한 언급이 없더라도 등록문화재

문화재보호법」에 따라 지정·등록된 문화재는 제외”라는 규정을 두고 있음

- 「근현대문화유산의 보전·관리 및 활용에 관한 법률안」의 예비문화재 대상

- 문화재청은 등록문화재를 「문화재보호법」에서 분리하여 「근현대문화유산의 보전·관리 및 활용에 관한 법률」(이하 「근현대문화유산법」)의 제정을 추진하고 있으며,²⁾ 여기에는 등록문화재의 후보로서 ‘예비문화재’를 규정
- 예비문화재의 정의(「근현대문화유산법」 제2조): 근현대문화유산 중 건설·제작·형성된 후 50년 이상이 지나지 않은 것으로 장래 등록문화재로 등록될 가치가 높아 보전 및 활용의 조치가 특별히 필요한 것
- 건축자산과 등록문화재의 대상이 ‘문화재 등록 여부’를 제외하면 근현대 건축유산으로 동일하였는데, 「근현대문화유산법」의 예비문화재는 등록문화재가 아닌 근현대 건축유산으로 건축자산과 완전하게 동일한 대상임

■ 건축자산과 등록문화재 제도의 효과적인 운영 필요

- 건축자산 제도와 등록문화재 제도의 역할 분담

- 건축자산 제도와 등록문화재 제도는 대상뿐 아니라 관리제도의 목표에서도 “한옥 등 건축자산을 보전·활용하거나 미래의 건축자산을 조성”(「한옥등건축자산법」 제1조)하고 “보존과 활용을 위한 조치가 특별히 필요한 것을 등록문화재로 지정”(「문화재보호법」 제53조)하는 것으로 ‘보존과 활용’을 동시에 지향
- 건축자산과 등록문화재가 모두 ‘보존과 활용’의 가치를 지향하지만, 국토교통부에서 운영하는 건축자산은 지역의 자산으로서 도시재생 등에 활용하는 정책이 강조되고, 문화재청에서 운영하는 등록문화재는 문화재로서 가치를 보존하는 정책이 강조됨
- 근현대 건축유산의 동일한 대상에 대하여 건축자산과 등록문화재 제도에서 보존과 활용을 모두 포함할 것이 아니라, 제도의 운영기관 특성에 따라 보존과 활용의 역할을 분담하는 대안 모색 필요

- 근현대 건축유산의 합리적인 관리 방법론 재검토

- 2001년 일본의 등록문화재 제도를 거의 그대로 도입하여 근현대 문화유산의 관리 제도를 처음 시행하였고, 2014년 근현대 건축유산을 활용하여 지역 활성화

등 문화재와 근현대 문화유산을 언급할 경우에도 동산을 제외한 부동산으로 한정된다.

2) 2018년 12월 안민석 의원이 대표 발의한 「근현대문화유산의 보전 및 활용에 관한 법률안」(의안번호 17904)은 2020년 5월 20대 국회의 임기만료로 폐기되었다. 이 법률안은 다소 수정되어 2020년 11월 이병훈 의원이 「근현대문화유산의 보전·관리 및 활용에 관한 법률안」(의안번호 2105696)을 대표 발의하였고, 2021년 2월 문화체육관광위원회에 상정되어 전 문위원회의 검토보고가 진행되었다. 2021년 6월 문화체육관광위원회 주관으로 간략한 공청회가 진행되었다.

를 도모하기 위해 등록문화재 제도를 참고하여 건축자산 제도 시행

- 「한옥등건축자산법」에서는 건축자산의 보전·활용을 위해 「건축법」, 「주차장법」 등 관계 법령의 특례 적용이 가능하지만, 「문화재보호법」의 등록문화재에서는 용적률과 건폐율 완화 이외의 특례 적용 불가
- 건축유산의 보전·활용 실행에서는 국토교통부의 건축자산 제도에 대한 지원 사업이 미흡한 반면, 문화재청에서는 역사문화공간(등록문화재) 조성사업과 역사문화자원 전수조사 등 건축유산의 보전·활용을 위한 대규모 사업 추진중
- 건축자산 제도와 등록문화재 제도의 문제점을 해결하기 위해서는 두 제도의 동일한 대상인 ‘근현대 건축유산’의 중장기적인 관리체계를 구상할 필요가 있으며, 이를 위해 근현대 건축유산의 범위, 제도 운영의 목표, 문화재와 근현대 건축유산의 관계 정립, 정부·지자체·시민 등 각 주체의 역할 등을 재검토

1.1.2 과업의 목적

- 근현대 건축유산의 대상과 관리 목표를 재검토하여 근현대 건축유산 제도의 합리적인 관리 방법론 구상
- 근현대 건축유산의 효과적인 보존과 활용을 위해 건축자산 제도와 등록문화재 제도의 상호보완적인 개선 방안 제안

1.2 연구의 범위와 방법

1.2.1 선행연구의 검토

■ 근현대 건축유산 관리제도 관련 주요 선행연구

- 근현대 건축유산 관리제도에 대한 선행연구는 건축자산 제도와 등록문화재 제도로 구분하여 각 제도의 제정 및 개정, 현황 확인 및 개선 방안 등을 다룸
- 건축자산 관련 연구는 건축자산 제도가 포함되어 있는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」의 제정과 시행 초기의 제도 운영 방안에 대한 연구가 수행되었음([표 1-1]의 1-1, 1-2)
- 이후 건축자산 제도의 시행 과정에서 나타나는 시행착오를 극복하기 위해 건축자산의 가치를 중심으로 관리 체계를 개선하는 연구([표 1-1]의 1-3, 1-4)와 건축자산 제도의 활성화를 위해 건축자산의 지원과 특례 조항을 확대하는 연구가 수행됨([표 1-1]의 1-5, 1-6)
- 2001년 등록문화재 제도가 「문화재보호법」 개정으로 시행된 이후 등록문화재 제도의 확대와 개선에 대한 요구를 반영하여 산·면 단위 등록문화재 도입, 중앙과 시도 등록문화재 구분 등의 연구가 꾸준히 진행됨([표 1-1]의 2-1, 2-3, 2-4)
- 근현대 문화유산을 예비문화재로서 문화재 체계에 편입하여 개편하거나 등록문화재를 「문화재보호법」에서 분리하여 「근현대문화유산의 보전·관리 및 활용에 관한 법률」로 확대하기 위한 연구가 수행됨([표 1-1]의 2-2, 2-5, 2-6)

■ 선행연구와의 차별성

- 선행연구에서는 건축자산과 등록문화재 제도 내에서 개선 방안을 모색하였고 상당한 개선의 성과를 도출하였으나, 여전히 건축자산과 등록문화재는 같은 대상을 두고 서로 다른 기관에서 중복하여 제도를 운영하는 상황임
- 이 연구는 건축자산 또는 등록문화재의 한가지 제도를 개선하는 것이 아니라 현재 시행되고 있는 두 제도의 문제점을 보완할 수 있는 근본적인 방안을 제시하고자 하며, 이를 위해 정책의 대상이 되는 ‘근현대 건축유산’에 집중하여 효과적인 관리체계를 구축할 수 있는 대안을 구상하고자 함

[표 1-1] 건축자산 및 등록문화재 관련 주요 선행연구

구 분	관련 선행연구의 내용		
	개요	연구방법	주요연구내용
1-1	-과제명: 지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구 -연구자(연도): 유광홍 외(2012) -연구목적: 지역건축자산의 보존 및 활용을 통한 지역의 활성화 및 도시 경쟁력 향상을 위한 관리 및 지원기반 마련	-선행연구 및 해외 제도와 사례 조사 -공무원 및 관련 전문가 의견 조사 -국내외 주요 DB 사례 수집 -지역건축자산 DB구축을 위한 프로그램 개발	-지역건축자산의 개념정립과 관리방안 제시 -지역건축자산의 DB 정보서비스 방안 제시 -우수건축자산 등록제도 및 운영방안 마련 -우수건축자산의 지원 및 관리를 위한 중장기 추진전략 마련
1-2	-과제명: 건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구 -연구자(연도): 심경마차주영(2013) -연구목적: 건축자산의 개념 정립 및 다양한 유형에 대한 인식 제고, 건축자산 조사 목록 구축 및 조사목록 활용방안 제시	-문헌연구 -국내외 관계자 면담조사 -전문가 자문 및 워크숍 -중앙정부 관계부처, 지자체 관계부서, 민간단체 등의 자료 협조를 통한 분석	-건축자산 제도의 현황 파악 -건축자산 조사사업 분석 -해외 사례 분석 -건축자산 시범조사 -건축자산 목록구축 및 활용방안 제시
1-3	-과제명: 근대건축물의 보존 및 활용을 위한 가치 평가 기준 연구 -연구자(연도): 이규철이민경(2017) -연구목적: 보존과 활용을 위한 근대건축물 가치 기준의 개념 정립, 근대건축물의 가치 기준과 세부 지표 제안	-국내외 문헌 및 제도 검토 -사례조사 -전문가 자문	-근대건축물의 가치 논의 검토 -근대건축물 관련 제도의 가치 기준 현황 -근대건축물 가치 기준의 제안
1-4	-과제명: 건축자산 조사 및 관리 체계 개선 연구 -연구자(연도): 이규철 외(2018) -연구목적: 건축자산 기초조사의 체계를 검토하여 개선 방안 도출, 주요한 가치를 보존할 수 있는 관리 체계 마련	-관련 문헌 및 제도 검토 -건축자산 기초조사 사례 조사 -전문가 자문	-건축자산 조사 및 관리의 문제점 도출 -건축자산 조사 체계 개선 방안 제시 -건축자산 관리 체계 개선 방안 제시 -건축자산 조사 및 관리의 제도 개선안 마련
1-5	-과제명: 커뮤니티 자산으로서의 건축자산 보존·활용방안 연구 -연구자(연도): 이민경이종민(2018) -연구목적: 공동체 주도의 커뮤니티 자산화를 통한 건축자산의 보존·활용 방안 모색	-건축자산 및 커뮤니티 자산에 관한 국내외 문헌조사 -커뮤니티 자산화 사례 조사 -전문가 자문	-건축자산의 커뮤니티 자산화 필요성 -국내외 커뮤니티 자산화 관련 법제도 분석 -국내외 커뮤니티 자산화 사례 분석 -건축자산의 커뮤니티 자산화를 위한 정책 제언
1-6	-과제명: 건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책방안 연구 -연구자(연도): 심경미 외(2019) -연구목적: 중장기적 차원에서 국가의 건축자산 지원정책 방향과 역할에 대해 정립하고, 실행력 있는 국가차원의 지원정책 방안 제시	-문헌연구 -국내외 현장답사 및 담당자 면담조사 -자문회의, 설문조사, 전문가협의회 -외부 전문가 협력연구	-국내 건축자산 지원정책 및 추진현황 -지자체 및 민간차원의 건축자산 관리 및 지원 운영 현황 -해외사례 분석 -건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책 방안
2-1	-논문명: 근대 건축문화유산 보존·활성화를 위한 등록문화재 제도개선 연구	-문헌조사 -국내외 사례조사 -지자체 문화재 담당자 설문조사	-등록문화재에 대한 분석 및 평가 -해외 건축문화유산 보호제도 및 우수사례 연구

구 분	관련 선행연구의 내용		
	개요	연구방법	주요연구내용
	-연구자(연도): 윤인석 외(2007) -연구목적: 근대건축유산의 보존성고에 대해 확인하고, 등록문화재 제도에 대한 평가를 통해 개선방향을 모색	-세미나와 공청회를 통한 의견 수렴	-등록문화재 제도개선 방안 및 문화재보호법 등 개정안 제시
2-2	-과제명: 예비문화재 제도 도입방안 연구 -연구자(연도): 정종섭 외(2012) -연구목적: 현대적 문화유산을 기존의 문화재보호 제도권내로 흡수/보호하여 미래세대가 향유할 수 있는 제도적 기초 마련, '예비문화재' 제도 도입을 위한 법령 개정안 제시	-선행연구 정리/분석 -일본/미국/프랑스 등의 근현대 문화유산에 대한 보호 노력과 관련 법령 조사 -관계 전문가의 워크숍/설문조사/공청회	-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
2-3	-논문명: 등록문화재 법령 개정 추진 현황으로부터 본 근현대문화재 정책 소고 -연구자(연도): 김성도(2016) -연구목적: 등록문화재 개정안을 통해 근현대 문화유산 정책의 방향 고찰	-선행연구 및 법령(안) 검토 -문화재청 내부 논의 정리	-등록문화재 법령 개정 추진 배경 -개정 진행중인 법령으로부터 본 근현대 문화재 정책
2-4	-논문명: 근현대문화유산의 보존관리와 등록문화재 제도 -연구자(연도): 김미란(2017) -연구목적: 근현대문화유산의 개념 정의, 근현대문화유산의 보호관리 강화를 위해 등록문화재 제도의 개선 방향 탐구	-선행연구 검토 -법령 및 제도 운영 현황 조사 및 분석	-근현대문화유산의 보존관리와 등록문화재 제도 -등록문화재 제도의 한계 -근현대문화유산의 보존관리를 위한 등록문화재 제도 개선방안
2-5	-과제명: 근현대문화유산 보전 및 활용 관련 법령 체계 개선 연구 -연구자(연도): 한국문화재정책연구원(2017) -연구목적: 근현대문화유산 보전 및 활용 관련 제도의 개선을 위한 기본 방향 도출, 「근현대문화유산 보전 및 활용에 관한 법률안」 마련	-근현대문화유산 보전 및 활용 관련 법령 체계 조사 및 평가 -근현대문화유산 보전 및 활용 관련 국내외 입법사례 조사 및 분석 -근현대문화유산 보전 및 활용 관련 법령 체계 개선방안 마련	-등록문화재 제도 분석 -근현대문화유산 관련 국내외 입법 사례 분석 -근현대문화유산 관련 제도 개선 방안 -근현대문화유산 보전 및 활용에 관한 법률안 체계 -근현대문화유산 보전 및 활용에 관한 법률안 해설 -근현대문화유산 보전 및 활용에 관한 법률안 시행
2-6	-과제명: 근대역사문화공간 조성 모델 개발 연구 -연구자(연도): 유광홍 외(2019) -연구목적: 역사문화자원의 보전·활용 활성화를 위한 근대역사문화공간 조성 사업체계 마련	-문헌조사 및 현장조사 -국내외 유사사례 조사분석 -역사문화자원 DB 구축 및 분포현황 분석 -지자체 공무원 협의 및 전문가 자문 -지자체 협력 네트워크 구축을 통한 실효성 제고	-근대역사문화공간 개념 정립 및 가치 발굴 -근대역사문화공간 조성사업 체계 마련 -근대역사문화공간 조성 확산을 위한 정책 제안

1.2.2 연구의 범위

■ 근현대 건축유산 관리제도의 현황 확인

● 건축자산 관련 제도·사업 추진 현황

- 「한옥등건축자산법」에 따른 중앙정부와 지자체의 건축자산 관리 제도·사업 추진 현황 파악
- 건축자산 제도 시행 이후 제도 운영 및 제도 개선 관련 선행 연구 검토

● 등록문화재 제도·사업 추진 현황

- 「문화재보호법」의 등록문화재 관련 규정의 개정 현황 및 등록문화재 제도·사업의 추진 현황 파악
- 문화재청에서 추진중인 「근현대문화유산의 보전·관리 및 활용에 관한 법률(안)」의 등록문화재 및 예비문화재 규정과 등록문화재 제도 개선 관련 연구 검토

● 근현대 건축유산 관리제도 및 사업 추진의 문제점 도출

- 건축자산과 등록문화재 등 관련 제도·사업의 유사한 관리 체계 및 운영의 혼란 등 구체적인 문제점 도출

■ 근현대 건축유산 관리 방법론 검토

● 해외의 근현대 건축유산 관리제도 사례 검토

- 유럽, 미국, 일본 등 선진적인 근현대 건축유산 관리제도의 검토를 통한 시사점 도출

● 근현대 건축유산의 범위 및 관리 목표 설정

- 근현대 건축유산의 효과적인 관리를 위한 대상의 범위와 궁극적인 관리의 목표 설정

● 근현대 건축유산 관리의 기본 방향 및 방법론 도출

- 근현대 건축유산 관리 체계의 기본방향 도출, 보전과 활용의 프로세스 등 관리 방법론 도출

■ 근현대 건축유산의 효과적 보전·활용을 위한 제도적 개선 방안 제시

● 근현대 건축유산 관리 제도 개선의 쟁점 검토

- 건축자산과 등록문화재 등 관련 제도의 통합 또는 협력을 위한 쟁점을 도출하고 해결 방안 검토

● 두 제도의 역할 정립 및 효율적 관리를 위한 개선 방안 제시

- 근현대 건축유산의 보전·활용을 위한 건축자산과 등록문화재 등 관련 제도의 역할 정립
- 국토부와 문화재청이 협력하여 건축자산과 등록문화재 등 관련 제도를 상호보완적으로 운영하는 법령 제정안 또는 개정안 제시

1.2.3 연구의 방법

■ 문헌조사

- 건축자산 및 등록문화재 관련 법령, 가이드라인, 지침 등 조사 검토
- 건축자산 및 등록문화재 관련 사업 계획 및 연구 검토

■ 현장조사

- 건축자산 및 등록문화재 관련 사업 시행 현장 조사
- 특히 건축자산과 등록문화재가 공존하는 지역의 사례 조사

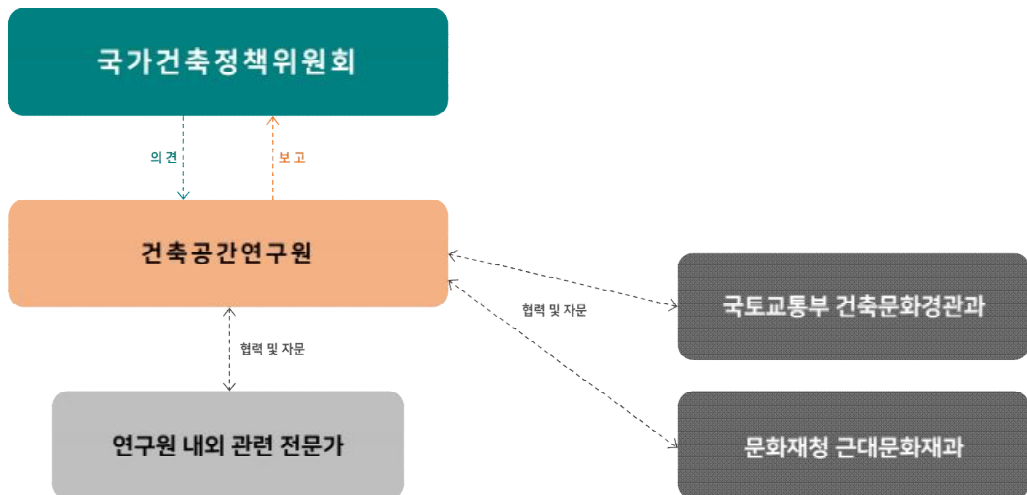
■ 전문가 및 관계자 의견 수렴

- 근현대 건축유산 관리의 기본 방향 및 쟁점에 대한 전문가 의견 수렴
- 건축자산과 등록문화재 정책 담당 부서, 지자체 담당부서의 담당자 의견 수렴

1.3 연구수행 체계와 일정

1.3.1 연구 수행 체계

- (국가건축정책위원회) 과업 총괄관리
- (건축공간연구원) 연구수행
- (관계기관) 국토교통부 건축문화경관과, 문화재청 근대문화재과
- 자문단 구성
 - 국가건축정책위원회 건축자산 및 문화재 소위원회
 - 근현대 건축유산 관련 학회(대한건축학회, 한국건축역사학회, 근대도시건축연구회 등) 전문가



[그림 1-2] 과업수행 추진체계

1.3.2 연구 추진 일정

■ 주요 일정

● 보고회/토론회

- 착수보고(5/12)
- 중간보고(10/27)
- 최종보고 및 토론회(2/15)

● 자문회의

- 윤인석 교수(7/22): 국회 공청회 논의사항, 등록문화재와 건축자산 제도의 협력 방안 등
- 정상우 교수(8/22): 국회 공청회 논의사항, 「근현대문화유산법(안)」의 내용 등
- 윤충열 교수/(주)인우(9/30): 익산시 도시재생뉴딜사업의 건축자산 진흥구역
- 강성원 소장(10/7): 목포와 군산의 근대역사문화공간 종합정비계획
- 강성원 소장(1/21): 등록문화재 활용의 문제점(딜쿠샤 사례)
- 김종천 박사(1/26): 「근현대문화유산법(안)」과 건축자산 제도의 개선방안

● 제도 운영/시행 사례조사

- 등록문화재 수리 사례(제일은행 본점, 6/29)
- 등록문화재 제도 운영(6/29)
- 익산시 역사문화재과·도시재생과(10/13): 근대역사문화공간과 건축자산 연계형 도시재생뉴딜사업의 중복지역 사례

● 심포지엄/세미나

- 건축자산 및 역사문화자원 관련 제도와 발전방향 심포지엄(4/22)
- 근현대 건축유산의 보존 및 활용의 현재, 그리고 미래 세미나(9/10)
- 근현대 건축유산 관리제도와 기록화 세미나(10/6)

■ 연구 진행 일정

[표 1-2] 연구 진행 일정

구 분	월 별 공 정										
	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	
1. 근현대 건축유산 관리제도의 현황 파악 및 문제점 도출	■										
건축자산 관련 제도·사업 추진 현황	■										
등록문화재 제도·사업 추진 현황	■										
근현대 건축유산 관리제도 및 사업 추진의 문제점 도출		■									
2. 근현대 건축유산 관리 방법론 검토				■							
해외의 근현대 건축유산 관리제도 사례 검토				■							
근현대 건축유산의 범위 및 관리 목표 설정					■						
근현대 건축유산 관리의 기본 방향 및 방법론 도출						■					
3. 근현대 건축유산의 효과적 보전·활용을 위한 제도적 개선 방안 제시							■				
근현대 건축유산 관리의 기본 방향에 대한 전문가 의견 수렴							■				
근현대 건축유산 관리 제도 개선의 쟁점 검토								■			
두 제도의 역할 정립 및 효율적 관리를 위한 개선 방안 제시									■		

제2장 근현대 건축유산 관리제도의 현황과 문제점 도출

- 2.1 「한옥등건축자산법」 건축자산 제도 현황
- 2.2 「문화재보호법」 등록문화재 제도 현황
- 2.3 「근현대문화유산법(안)」 검토
- 2.4 근현대 건축유산 관리제도의 쟁점

2.1 「한옥등건축자산법」 건축자산 제도 현황

2.1.1 건축자산 제도 개요

1) 건축자산 제도의 도입 배경과 특징

- 「한옥등건축자산법」 제정 배경 및 목적

- 「한옥등건축자산법」은 “한옥 등 건축자산을 보전·활용하거나 미래의 건축자산을 조성하기 위하여” 제정(2014.6.3.)
- 제정 이유에서와 같이 법률 제정의 목적은 일반적으로 근현대 건축유산(건축자산)이 훼손·방치되거나 멸실되는 문제를 개선하기 위한 것이나,
- 제도적으로는 법률 제정 이전부터 서울, 전주, 전남 등 여러 지방자치단체가 한옥(마을)의 보전이나 신규 조성을 위해 제정·운영한 자치조례를 체계적으로 뒷받침하기 위해 법적 근거를 마련하기 위한 측면이 큼
- 지방자치단체는 「한옥등건축자산법」 제정 이전부터 한옥지원조례 뿐 아니라 문화재로 지정되지 않은 근대건조물이나 문화유산의 보전·활용을 위한 자치조례도 만들어 운영
- 이 법률은 이와 같이 문화재로서 관리되지 못하는 (근현대) 건축유산을 포괄적으로 정책 대상에 포함하여 체계적으로 관리하고자 하는 취지에서 제정

[표 2-1] 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(법률 제12739호, 2014.6.3. 제정) 제정이유

구분	내용
제정이유	한옥 등 고유의 역사·문화적 가치를 지니거나, 국가의 건축문화 진흥에 기여할 수 있는 건축자산의 상당수가 훼손·방치되거나 멸실되고 있는 실정으로, 우리의 전통 건축양식인 한옥의 경우 일반 대중의 관심이 커지고 있고, 일부 지방자치단체는 한옥 건축을 확산하기 위하여 재정 지원 등을 실시하고 있으나, 이를 체계적으로 뒷받침할 제도적 장치가 미흡하고 관련 산업 기반도 충분하지 못한 문제점이 있는바, 이에 한옥 등 건축자산을 보전·활용하거나 미래의 건축자산을 조성하기 위하여 필요한 사항을 정함으로써 국가 및 지역의 건축문화 진흥과 경쟁력 강화에 이바지하려는 것임

출처: 국가법령정보센터. <https://www.law.go.kr>

[표 2-2] 지자체 건축자산 관련 조례 개요(「한옥등건축자산법」 제정 이전, 2013년 기준)

구분	조례명	주요 지원 내용	제정 지역
한옥	한옥지원조례	한옥밀집지역내 한옥 개보수 및 신축비 일부 지원	서울, 전주, 전남 등 43개 지자체
근대건조물 및 문화유산	근대건조물 보전 및 활용에 관한 조례	근대건조물 보전·활용 및 특화거리 조성·유지를 위한 매수 및 수리비용 일부 지원	대전, 부산, 창원
	문화유산 보호조례	지정된 문화유산의 보수비용 지원	안동, 의성, 청송, 양산, 이천, 여수, 문경, 목포
역사문화지구	원도심(구도심) 활성화 지원조례	원도심 기능 증진·상권 회복을 위한 수선비·임대료·사업비 등 지원	광양, 군산, 목포, 전주, 원주, 익산
	문화지구 관리 및 육성에 관한 조례	문화지구의 관리 및 육성에 관하여 수선·운영비 용자	경기도, 서울, 인천
	역사문화마을 육성지원 조례	역사문화마을 보존·육성을 위한 정비사업 보조금 지원	정읍
기타	도시브랜드' 등의 가치 제고 및 관리에 관한 조례	가치제고를 위하여 국내외홍보, 도시브랜드 통합마케팅 기본계획 실행 등 필요한 경비 지원	대구, 대전, 부산, 포천
	향토문화유산' 보호·관리 조례	유적보호를 위한 보호구역 설정 및 소요경비 보조	강릉, 강진, 고령, 고창, 광명, 광주, 구례, 군산, 김제, 나주, 남원, 담양, 대전, 무안, 밀양, 순창, 시흥, 아산, 영광, 영암, 예천, 울진, 임실, 장성, 장수, 장흥, 전주, 정읍, 진도, 진안, 화순
	전통사찰 보존구역 주변지역 보호를 위한 조례	지정된 전통사찰 주변지역 보호의 기본원칙 및 계획 수립	고성, 구미, 단양, 보은, 서울(강서, 금천, 노원, 도봉, 동대문, 서대문), 성남, 영주, 원주, 장수, 제천, 홍천

출처: 심경미외. (2013). 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구. 국토교통부. 27.

주1: '도시브랜드'란 경제, 교육, 문화, 역사, 예술, 건축, 관광, 환경, 시민, 인프라, 여가생활 등 시의 유·무형 자산을 말함
 주2: '향토문화유산'이라 함은 「문화재보호법」 제2조제1항에 열거도니 문화재의 유형 중 국가나 시·도의 문화재로 지정되지 아니하였음에도 향토의 역사·문화·예술적 가치 있는 것에 대하여 보호 및 관리할 가치가 있는 유형·무형·기념물·민속자료 등의 비지정문화재를 말한다.

● 건축자산 제도의 주요내용과 실행주체

- 「한옥등건축자산법」에 따른 건축자산 제도는 문화재와는 다르게 원형 유지를 원칙으로 하는 규제보다는 오히려 규제 완화와 지원을 통해 소유자가 자발적으로 건축자산을 보전·활용하도록 유도하는 성격을 가짐
- 이 법률에는 건축자산의 진흥 기반 마련을 위해 건축자산 진흥 기본계획 및 시행계획 수립, 건축자산 기초조사 및 정보체계 구축, 건축자산 전문인력 양성 및 관련 사업자 지원 등의 내용을 포함하고 있음
- 또한 건축자산을 체계적으로 관리하기 위한 구체적인 대상으로 우수건축자산과 건축자산 진흥구역을 도입하여 관련 사항을 규율
- 우수건축자산과 건축자산 진흥구역은 근현대 건축유산을 개보수할 때 현행법을 준수하면서 그 형태나 가치를 보전하는 것이 어려운 점을 개선하기 위해 「건축법」, 「주차장법」 등 관계 법령의 특례 적용(규제 완화)이 가능하게 하여 보다 적극적인 활용을 도모하도록 한 것이 큰 특징
- 이 외에도 한옥에 대해서는 건축유형 자체를 건축자산으로 보고, 신규 한옥 건축 및 한옥마을 조성을 지원하는 근거를 따로 마련하고 있음
- 건축자산 제도는 국토교통부장관이 5년마다 수립하는 건축자산 진흥 기본계획과 이에 따라 시·도지사가 수립하는 건축자산 진흥 시행계획을 기반으로 하여 실행됨
- 시·도지사는 건축자산 제도의 중심 주체로서 건축자산 기초조사를 시행하고, 정보체계를 구축하며, 우수건축자산의 등록·관리와 건축자산 진흥구역 지정 등의 권한을 갖고 건축자산 진흥을 위한 각종 지원을 시행할 수 있음
- 법률에는 국가나 기초자치단체도 건축자산 전문인력 양성, 사업자 지원, 지역 건축문화 진흥 사업 등 각종 지원을 시행할 수 있도록 규정되어 있으나, 재량사항으로 실행력을 담보하기는 어려움

[표 2-3] 「한옥등건축자산법」 조항별 시행 주체

조항	내용	시행 주체	비고
제4조	건축자산 진흥 기본계획 수립	국토교통부장관	국가건축정책위원회 심의
제5조	건축자산 진흥 시행계획 수립	시·도지사	광역건축위원회 심의
제6조	건축자산 기초조사	시·도지사	
제7조	건축자산 정보체계 구축	시·도지사	국토부장관 지원
제8조	건축자산 전문인력 양성	국가 및 지방자치단체	

조항	내용	시행 주체	비고
제9조	건축자산 유지 및 보수 관련 사업자 지원	국가 및 지방자치단체	
제10조, 제13조	우수건축자산의 등록, 지원 및 관리	시·도지사	건축위원회 심의
제14조	우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례 허가	특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(건축허가권자)	건축위원회 심의
제17조 ~ 제18조	건축자산 진흥구역 지정(변경 및 해제)	시·도지사	건축위원회, 지방도시계획위원회 공동 심의
제19조	건축자산 진흥구역 관리계획 수립	특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수(도시·군관리계획 입안권자)	건축위원회, 지방도시계획위원회 공동 심의
제22조	건축자산 진흥구역 지원	국가 또는 지방자치단체	
제23조	건축자산 진흥구역 협의체의 구성 및 지원	시·도지사	
제24조	한옥 건축 및 한옥마을 조성의 지원	지방자치단체의 장	국가는 한옥마을 기반시설 설치·정비 지원 가능 건축위원회 심의
제27조	한옥 건축 기준 등 고시	국토교통부장관	
제28조	국가한옥센터 설치	국토교통부장관	
제29조	한옥 설계 및 시공 전문인력 양성 지원	국가나 지방자치단체 (양성기관 지정) 국토교통부장관 및 시·도지사 (우수기관 인증) 국토교통부장관	
제30조	한옥 관련 산업 등의 지원·육성	국가 및 지방자치단체	
제31조	한옥건축양식의 보급 지원	국가 및 지방자치단체	
제32조	건축문화 진흥 시책 추진	지방자치단체의 장	국가 지원
제33조	교육 및 홍보	국가 및 지방자치단체	
제34조	민간단체 지원 및 육성	국가 및 지방자치단체	
제35조	우수사례 발굴·시상	국가 및 지방자치단체	
제36조	건축자산특별회계 설치	시·도지사 또는 시장·군수·구청장	

출처: 「한옥등건축자산법」(법률 제17344호); 이규철외. (2021). 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. 11-12.

● 지방자치단체 건축자산 진흥 조례 제정 현황 및 특징

- 「한옥등건축자산법」이 2015년 6월 시행된 이후 지방자치단체는 기존의 한옥 지원 조례 등을 개편 또는 폐지하고 한옥 등 건축자산 진흥 조례를 제정
- 2021년 10월 현재 울산을 제외한 모든 광역지자체가 건축자산 진흥 조례를 제정하여 건축자산 진흥을 위한 제도적 기반 마련
- 일부 기초지자체는 「한옥등건축자산법」에 근거하여 기존의 한옥 지원 조례에 우수건축자산, 건축자산 진흥구역 등의 제도를 일부 반영하기도 하였으나 실질적인 지원 대상은 여전히 한옥에 한정
- 근대건조물 또는 문화유산 보호 조례는 적용 대상에 「문화재보호법」에 따른 지정·등록문화재는 제외하여 ‘건축자산’을 대상으로 하는 것으로 간주할 수 있으나 건축자산 제도를 반영하지는 않음
- 근현대 건축유산을 보전하기 위한 근대건조물 보호 조례는 현재 부산광역시, 공주시, 창원시, 통영시 등 4개 지자체가 제정·운영하고 있음
- 건축자산 제도는 주로 건축, 도시경관 관련 과에서 담당하는 데 비해 근대건조물 보호 제도는 문화재 담당부서가 맡고 있어 괴리가 있음
- 한편 「대전광역시 근대건조물 보호에 관한 조례」를 제정(2011)했던 대전광역시의 경우에는 건축자산 제도와 관계없이 「문화재보호법」 개정으로 시·도 등록문화재가 도입됨에 따라 이를 폐지³⁾
- 지자체가 지역의 향토문화유산을 보존·관리하기 위해 제정한 문화유산 또는 향토문화유산 보호 조례는 근대건조물 보호 조례와 마찬가지로 지정·등록문화재가 아닌 문화유산을 대상으로 하나 건축자산이 아닌 문화재 제도에 가까움

[표 2-4] 근대건조물 보호 조례 및 문화유산 보호 조례 현황(2021년 10월 현재)

구분	관련 조례가 있는 기초지자체	비고
근대건조물 보호 조례	- 부산광역시 근대건조물 보호에 관한 조례	‘10 제정
	- 공주시 근대건조물 보전 및 활용에 관한 조례	‘15 제정
	- 창원시 근대건조물 보전 및 활용에 관한 조례	‘13 제정
	- 통영시 근대건조물 보전 및 활용에 관한 조례	‘16 제정
	- 대전광역시 근대건조물 보호에 관한 조례(폐지)	‘19 폐지
(향토)문화유산 보호 조례	- (부산) 북구·수영구·중구 - (인천) 미추홀구·부평구·서구·중구 - (광주) 남구·북구·서구 - (대전) 광역시·대덕구·유성구·중구 - (세종) 특별자치시	

3) 「대전광역시 근대건조물 보호에 관한 조례」(대전광역시조례 제5398호, 2019.12.27. 폐지 이유)

구분	관련 조례가 있는 기초지자체	비고
	<ul style="list-style-type: none"> - (경기) 광명시·광주시·시흥시·파주시 - (강원) 강릉시·속초시·양구군·원주시·정선군·철원군·춘천시·홍천군 - (충북) 괴산군·옥천군 - (충남) 논산시·당진시·보령시·부여군·서산시·아산시·예산군·천안시·홍성군 - (전북) 고창군·군산시·김제시·남원시·무주군·순창군·완주군·임실군·장수군·전주시·정읍시·진안군 - (전남) 강진군·곡성군·광양시·구례군·나주시·담양군·목포시·무안군·보성군·여수시·영광군·영암군·완도군·장성군·장흥군·진도군·함평군·해남군·화순군 - (경북) 경산시·고령군·구미시·김천시·문경시·봉화군·성주군·안동시·울진군·의성군·경주시·청송군·포항시 - (경남) 밀양시·사천시·양산시·창원시·통영시·하동군 	

출처: 국가법령정보센터. <https://www.law.go.kr> 검색결과를 토대로 연구진 작성

2) 건축자산의 개념과 제도적 범위

● “건축자산” 용어의 개념

- “건축자산”이란 용어는 국토교통부가 근현대 건축유산(지역건축자산)의 보존·활용을 위한 제도 도입을 검토하면서 본격적으로 논의
- 2012년 지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구에서는 건축자산이란 용어를 ‘건축’과 ‘자산’의 개념을 조합하여 의미를 부여하여 ‘도시공간에 있어서 현재 및 미래에 유효한 경제성을 가지는 다양한 가치의 구체적 실체인 건축물 및 공간환경’으로 정의⁴⁾
- 이강민(2019)은 건축자산은 학술적으로 확정된 개념이 아니며, 기존 문화재 및 문화유산과는 달리 이미 가치가 증명된 것이 아니라, 운용을 전제로 한 잠재력을 가진 자산으로서 실용적 가치를 중시하는 개념으로 설명⁵⁾

● 건축자산의 법적 정의와 제도적 범위

- 「한옥등건축자산법」에 따른 건축자산의 정의는 “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 것”으로서 건축물, 공간환경, 기반시설을 모두 포함⁶⁾

4) “건축”은 「건축기본법」에 근거하여 건축물과 공간환경(공간구조·공공공간 및 경관)을 아울러 의미하고, ‘자산’은 경제적 가치가 있는 재산을 의미하거나 미래에 발전할 수 있는 바탕이 될 만한 것을 비유하는 것으로 건축자산은 문화재와 달리 경제적 가치와 가능성이 강조됨(유광희외, 2021, pp.13-15)

5) 이강민. (2019). 건축자산. 건축. 63(11).

6) 「한옥등건축자산법」 제2조(정의).

- 법률에서는 건축자산의 조성시기를 특정하고 있지는 않으나 국토교통부의 “건축 자산 기초조사 가이드라인”에는 최초 사용이후 30년(공공소유 건축물의 경우 20년)이 지난 것을 대상으로 하도록 안내하여 대부분의 지자체가 이를 준용
- 또한 건축시기와 관계없이 국내외 주요 공모전 수상작도 건축자산 기초조사에 포함하도록 하여 현대건축도 건축자산 목록에 포함
- 건축자산은 「문화재보호법」과의 충돌을 회피하기 위해 지정·등록문화재는 제외 하도록 규정하고, 50년이 지난 건축자산을 우수건축자산으로 등록하려는 경우에는 문화재청장의 의견을 듣도록 함
- 하지만 건축자산 기초조사 가이드라인에서 문헌조사 시 비지정 건조물문화재 일 제조사사업 등을 포함하도록 한 것이나 우수건축자산을 등록문화재로 등록 신청 할 수 있도록 규정(「한옥등건축자산법」 제16조)한 것은 건축자산과 등록문화재의 대상이 크게 다르지 않고, 두 제도의 연계 가능성을 내포

3) 건축자산의 체계적 관리를 위한 우수건축자산과 건축자산 진흥구역 제도

● 우수건축자산 등록·관리 체계

- 우수건축자산은 역사적·경관적·예술적·사회문화적 가치를 가지고 있는 것으로서, 사회문화적 가치 중에는 그 자체의 가치 뿐 아니라 ‘자산’으로서 보존·활용을 통해 지역에 경제적 효과를 증대시킬 수 있는 것 등도 포함

[표 2-5] 우수건축자산의 가치

구분	가치 내용
1. 역사적 가치	가. 역사적 사건·인물 등과 관련 있는 것 또는 역사발전의 증거가 되는 것 나. 용도와 외관이 우리나라의 시대적 변화를 보여주는 것
2. 경관적 가치	가. 개별 건축물의 심미적 가치뿐만 아니라 특정 범위 안에 모여 있는 건축물들이 교유의 아름다움을 간직한 것 나. 오래된 도시조직을 유지하여 독특한 경관을 이루는 것 다. 건축물과 공간환경 등이 주변과 어우러져 특색 있는 지역경관을 형성하는 것
3. 예술적 가치	가. 건축미 및 건축기술 등이 조성 당시의 건축적 특징을 대표하는 것 나. 건축적 디자인, 장식 또는 기능이 중요한 의미를 지닌 것 다. 저명한 설계자·기술자 등과 관련 되었거나 공인된 시상 제도 등을 통하여 우수성을 인정받은 것
4. 사회문화적 가치	가. 지역 주민의 자긍심을 높이고 주민 간 교류 활성화에 기여하는 것 나. 지역 특색을 반영하고 있어 해당 지역을 이해하는 데에 도움이 되는 것 다. 지역적 특수성을 갖추거나 집단의 기억을 되살려주어 지역문화 진흥에 도움이 되는 것 라. 가목부터 다목까지의 사항 외에 보존, 활용을 통하여 지역에 경제적 효과를 증대시킬 수 있는 것

출처: 「한옥등건축자산법」 시행령 [별표1]

- 우수건축자산의 등록 및 관리권한은 시·도지사에게 있으며, 시·도지사는 건축자산의 소유자가 등록 신청을 하면 관계 서류 검토 및 현장조사를 실시하고 시·도 건축위원회 심의를 거쳐 등록 결정(법 제10조)
- 건축자산 소유자는 우수건축자산 등록신청 시 신청서와 함께 해당 건축자산에 대한 문헌자료 및 시각자료, 건축자산의 가치와 유지·관리 필요성에 대한 설명 자료를 직접 구비하여 제출해야 함(시행령 제7조제2항)
- 이후 시·도지사는 우수건축자산 등록대장을 비치하고 관리하여야 하고, 우수건축자산의 소유자는 증개축, 철거 등 건축행위 등에 대해 시·도지사에게 신고하거나 지원을 받은 경우에는 이에 대한 허가를 받아야 함
- 국가 및 지방자치단체는 우수건축자산에 대해서는 조세감면⁷⁾, 기술 및 재정 지원, 관계 법령의 특례 등의 인센티브를 제공할 수 있음
- 우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례는 근대건축물을 개보수하여 활용하려 할 때 현행법을 충족시키기 어려우므로 필요한 경우 심의를 거쳐 이를 완화
- 특례 적용계획을 포함한 건축행위의 허가는 건축허가권자가 결정하므로 대체로 시·도지사보다는 시장·군수·구청장이 건축위원회 심의를 거쳐 결정



[그림 2-1] 우수건축자산의 등록절차

출처: 심경미외. (2013). 한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구. 국토교통부. 149.

[표 2-6] 우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례

구분	관련법규	특례 조항
1) 일부 또는 전부에 대해 완화하는 경우	건축법	제77조 용도지역의 건폐율
		제42조 대지의 조경
		제43조 공개 공지 등의 확보
		제44조 대지와 도로의 관계
		제46조 건축선의 지정
		제47조 건축선에 따른 건축제한
		제53조 지하층
		제58조 대지 안의 공지
		제59조 맞벽 건축과 연결복도
		제60조 건축물의 높이 제한
제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한		
제64조 승강기		

7) 법령에 조세감면의 근거가 마련되어 있으나 시행된 바는 없음.

구분	관련법규	특례 조항
2) 대체성능 또는 다른 방법으로 대신하는 경우	주차장법	제19조 부설주차장의 설치
		제19조의2 부설주차장의 설치계획서
	건축법	제49조 건축물의 피난시설 및 용도제한 등
		제50조 건축물의 내화구조와 방화벽
		제50조의2 고층건축물의 피난 및 안전관리
		제51조 방화지구 안의 건축물
		제52조 건축물의 마감재료
		제62조 건축설비기준 등
	녹색건축법	제14조 에너지 절약계획서 제출
		제15조 건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 조성의 활성화
	소방시설법	제9조 특정소방대상물에 설치하는 소방시설의 유지·관리 등
제11조 소방시설기준 적용의 특례		

출처: 「한옥등건축자산법」 제14조 내용 재구성

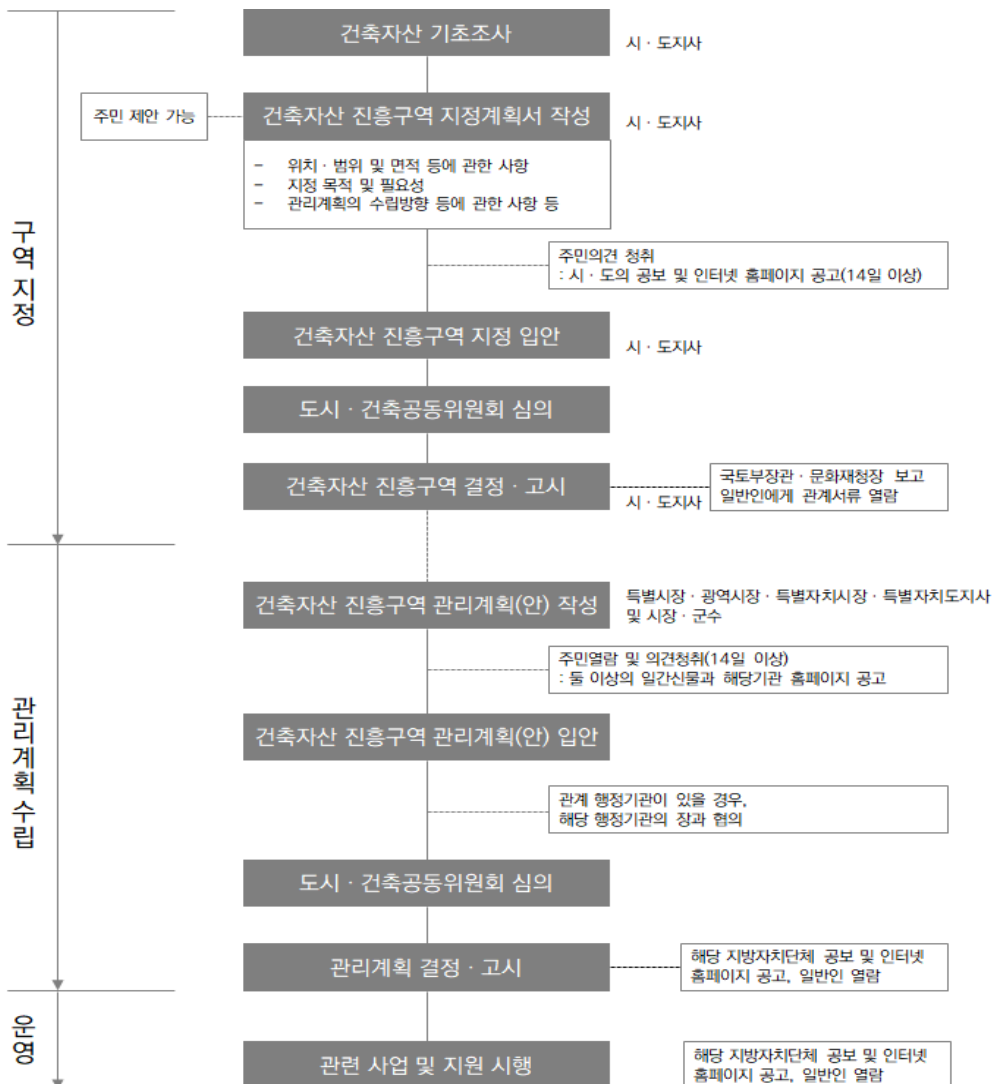
● 건축자산 진흥구역 지정·관리 체계

- 건축자산 진흥구역은 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하거나 건축자산이 밀집되어 종합적인 관리가 필요한 지역을 지정(법 제17조제1항)
- 국토교통부의 「건축자산 진흥구역 지정 및 운영 가이드라인」에는 “건축자산이 밀집되어 있지 않더라도 면적(面的) 형태의 공간환경 및 기반시설을 하나의 건축자산으로 간주”하거나 “지역의 특성과 상황에 따라 가로 중심, 블록 중심으로 지정”할 수 있으며 구역의 규모에 대해서는 별도의 제한을 두지 않음
- 건축자산 진흥구역 지정은 시·도지사가 하며 구역 내 건축자산에 대한 기초조사 결과를 토대로 건축위원회와 지방도시계획위원회 공동 심의⁸⁾를 거쳐 지정
- 건축자산 진흥구역으로 지정된 곳은 구역 내 건축물 및 공간환경을 체계적으로 관리하기 위한 수단으로 ‘건축자산 진흥구역 관리계획’을 수립하도록 함
- 건축자산 진흥구역 관리계획은 지구단위계획을 포함하여 수립할 수 있는데 이 경우 도시계획적인 수단으로서 구역 내 건축물이나 가로의 형태를 제도적으로 관리할 수 있는 구속력을 갖게 됨
- 지구단위계획을 포함한 관리계획에서는 해당 구역의 특수한 도시조직이나 가로의 연속성을 보전하거나 건축자산 및 주변 건축물의 형태가 조화를 이룰 수 있도록 구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례를 적용할 수 있는 것이 큰 특징
- 건축자산 진흥구역 관리계획의 수립은 「국토계획법」에 따른 도시·군관리계획 수립권자인 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수⁹⁾가 수립하며 해당 지자체 도시·건축 공동위원회 심의를 거쳐 결정

8) 제정 시 건축자산 진흥구역의 지정은 건축위원회 심의를 거치도록 하였으나 개별 건축자산 뿐 아니라 밀집된 집단경관에 대한 심의의 필요성이 제기되어 도시·건축공동위원회 심의를 거치도록 개정(2017.8.9., 개정이유)

9) 시·도지사 중 도지사는 제외되고 대신에 시장·군수가 관리계획을 수립.

- 관리계획의 내용에는 구역 전체에 대한 관리 기본방향 및 목표를 설정하고 건축물 및 공간환경 계획, 경관계획, 자원조달 및 단계별 추진방안 등을 포함
- 관리계획 수립이 완료되면 구역의 운영 단계에서는 국가 또는 지방자치단체가 구역 내 기반시설 정비와 건축물의 신축 및 개보수 지원 등을 시행할 수 있고,
- 시·도지사는 지역주민·시민단체·전문가 등으로 구성된 '건축자산 진흥구역 협의체'를 설치하고 운영에 필요한 지원을 할 수 있음
- 또한, 제도의 실효성 확보를 위해 「건축자산 진흥구역 지정 및 운영 가이드라인」에서는 법률에서 정하는 관리수단 외에도 건축자산의 철거 및 멸실 관리를 위한 '사전권고제' 도입이나 미등기건축물 등의 양성화 방안 마련 등 행정적 관리·지원과 도시재생 뉴딜사업 등 유관 사업과의 연계를 권장



[그림 2-2] 건축자산 진흥구역 제도의 일반적인 운영 절차
출처: 이규철외. (2021). 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. 64.

2.1.2 건축자산 제도 운영 현황

1) 건축자산 진흥 기본계획 및 시행계획 현황

● 건축자산 진흥 기본계획 현황

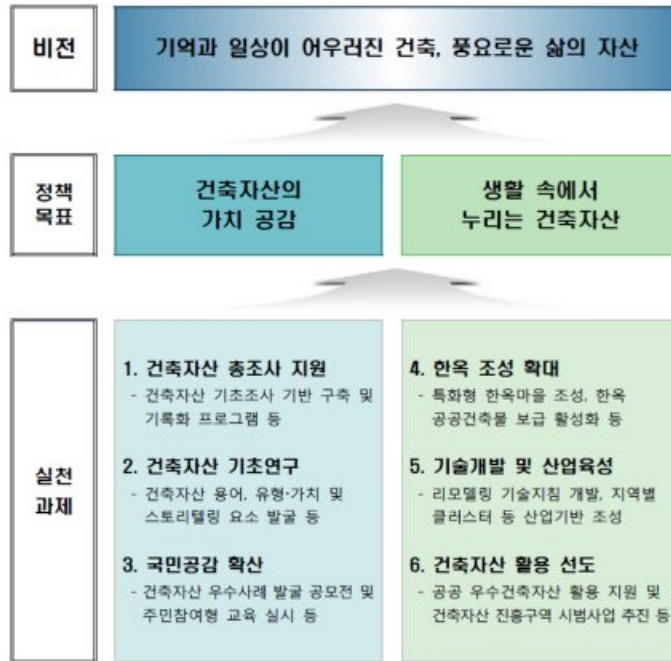
- 건축자산 진흥 기본계획은 「한옥등건축자산법」 제4조에 따라 5년마다 수립하는 국가 계획으로 국토교통부장관이 수립·시행
- 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016~2020)에 이어 제2차 건축자산 진흥 기본계획(2021~2025)이 수립되어 추진 중
- 건축자산 진흥 기본계획에는 건축자산 진흥정책의 목표 및 기본방향, 진흥 기반 구축, 조사·연구·기술개발, 전문인력 양성, 교육·홍보에 관한 사항과 재원확보에 관한 사항을 포함(법 제4조제3항)
- 기본계획은 국가 차원에서 추진할 사항과 함께 시·도가 수립·시행하는 건축자산 진흥 시행계획의 방향성을 제시
- 제1차 기본계획에서는 건축자산 진흥기반 구축을 위한 건축자산 기초조사(지원), 기초연구, 선도사업 추진 등의 과제가 포함
- 제2차 기본계획에는 제1차 기본계획의 실효성이 부족했던 한계를 보완하여 건축자산 관리체계 개선, 건축자산 진흥 주체 설립 및 확대, 특례 등의 제도 합리화 등 제도개선 과제가 포함

● 건축자산 진흥 기본계획에서 문화재 제도·사업과의 연계방안 검토

- 문화재 제도와 관련해서는 제1차 기본계획의 추진과제 중 역사문화환경 보존 지역 및 고도(古都)와 연계하여 건축자산 활용 활성화를 추진하는 계획¹⁰⁾이 포함되었으나 실제 추진된 바는 없음
- 제2차 기본계획에서도 범정부적 협력형 사업 발굴 및 추진 과제에서 근대역사 문화공간 재생 활성화 사업과의 연계¹¹⁾ 가능성이 언급되었으나 아직 구체적인 방안이나 계획은 마련되지 않음

10) 국토교통부. (2015). 제1차 건축자산 진흥 기본계획. 국토교통부. 31.

11) 국토교통부. (2020). 제2차 건축자산 진흥 기본계획. 국토교통부. 42.



[그림 2-3] 제1차 건축자산 진흥 기본계획의 비전·목표 및 실천과제
출처: 국토교통부. (2015). 제1차 건축자산 진흥 기본계획. 국토교통부. 10.



[그림 2-4] 제2차 건축자산 진흥 기본계획('16~'20)의 비전·목표 및 실천과제
출처: 국토교통부. (2020). 제2차 건축자산 진흥 기본계획. 국토교통부. 36.

● 시·도 건축자산 진흥 시행계획 현황

- 건축자산 진흥 시행계획은 국토교통부장관이 수립하는 건축자산 진흥 기본계획에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”)가 5년마다¹²⁾ 수립
- 우수건축자산, 건축자산 진흥구역 등 「한옥등건축자산법」에 따른 주요 제도의 시행 권한 및 역할이 시·도지사 있는 점을 감안하면 이는 건축자산 진흥 제도를 실질적으로 실행하기 위한 계획이라 할 수 있음
- 2021년 9월 현재, 전국 17개 중 11개 시·도가 건축자산 진흥 시행계획을 수립하였고, 이 중 9개 시행계획이 2018~2019년 사이에 수립되어 2년여가 경과한 상태로 아직 중간 단계에 있음
- 2021년 건축자산 진흥 시행계획 수립에 착수한 곳은 광주, 경남, 전북 등 3개 시·도로 2022년 수립 완료를 목표로 진행 중
- 아직 건축자산 진흥 시행계획을 수립 또는 착수하지 않은 지역은 부산, 대구, 울산 등 3개 시·도로 그간 시행계획 수립 용역 예산 확보에 어려움이 있었던 것으로 파악됨¹³⁾
- 시·도 시행계획의 추진과제는 지자체마다 다르나 건축자산 발굴을 위한 조사를 모두 포함하고 있으며, 우수건축자산 및 건축자산 진흥구역 선도 추진, 교육 및 홍보, 산업 진흥 등의 내용을 담고 있음

● 시·도 시행계획 추진을 위한 조직 및 재정 여건

- 시·도 시행계획 추진 및 제도 운영 담당부서는 전담과(한옥건축자산과)를 설치한 서울시를 제외하고는 따로 갖추지 않은 상태로 기존의 건축 또는 도시경관 관련부서의 1~2인 소수 인원이 담당하는 한계
- 서울시를 제외한 시·도의 관련 예산은 주로 건축자산 기초조사 및 시행계획 수립 등 연구용역비가 대부분이며,
- 전남, 경북, 세종의 경우 타 지자체에 비해 예산이 많은 편이나 한옥 건축 및 한옥마을 조성 지원 보조금 등에 한정해 책정되어 근현대 건축유산 보존·활용에 관한 재원은 거의 없음¹⁴⁾
- 「한옥등건축자산법」에는 안정적인 자원 확보를 위해 건축자산특별회계를 설치할 수 있는 근거를 마련하였으나 이를 설치한 지자체는 없는 실정

12) 법률 제정 시 건축자산 진흥 시행계획을 연도별로 수립·시행하도록 하였으나 지방자치단체 여건을 반영하여 안정적인 계획이 될 수 있도록 기본계획이 수립된 날부터 5년 이내에 수립되도록 개정(「한옥등건축자산법」 법률 제14869호, 2017.8.9. 일부개정).

13) 건축공간연구원 건축문화자산센터 주최 “제1차 지자체 건축자산 정책협의회”(21.3.31) 내용을 토대로 작성.

14) 전국 17개 시·도 건축자산 담당부서의 세출예산사업명세서 조사결과를 토대로 작성.

[표 2-7] 시도 건축자산 진흥 조례 및 시행계획 수립 현황과 담당부서

시·도	조례 제정	시행규칙 제정	시행계획 수립 (수립년도 또는 완료예정년도)	담당부서명(인원)
서울	16.03.24.	16.07.28.	● (‘19)	한옥건축자산과(17)
부산	16.07.13.	-	-	도시재생정책과(1)
인천	15.11.16.	-	● (‘19)	도시경관건축과(1)
대구	19.12.24.	20.12.10.	-	건축주택과(3)
광주	17.11.01.	-	○ (‘22)	도시경관과(1)
대전	16.04.12.	-	● (‘19)	도시경관과(2)
울산	-	-	-	건축주택과(1)
세종	16.10.31.	16.12.30	● (‘18)	건축과(2)
경기	16.01.04.	-	● (‘18)	건축디자인과(1)
강원	17.11.03.	21.04.30.	● (‘19)	건축과(경관디자인팀)(2)
충북	17.11.10.	-	● (‘20)	건축문화과(건축경관팀)(-)
충남	17.04.20.	17.11.10.	● (‘19)	건축도시과(1)
전북	16.12.30.	20.05.04.	○ (‘22)	주택건축과(2)
전남	16.12.22.	-	● (‘19)	건축개발과(2)
경북	15.12.31.	15.12.31.	● (‘21)	건축디자인과(총괄건축정책팀) (3)
경남	19.03.28.	-	○ (‘22)	건축주택과(2)
제주	17.03.08.	-	● (‘19)	건축지적과(1)

출처: 이규철외. (2021). 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. 24; 39 자료 발췌 재구성

● : 완료 ○ : 수립 중

2) 건축자산 기초조사 추진 현황

● 시·도 건축자산 기초조사 현황

- 2021년 10월 현재, 건축자산 기초조사를 시행한 지자체는 총 11개로 건축자산 진흥 시행계획을 수립한 시·도는 모두 건축자산 기초조사 시행
- 이 중 서울, 세종, 제주를 제외하고는 건축자산 진흥 시행계획 수립 용역 시 기초조사를 포함하여 시행하였고, 현재 시행계획 수립 중인 광주, 경북, 경남도 이와 같이 진행 중
- 서울과 제주는 건축자산 진흥 시행계획에 연차별 기초조사 계획을 담아 관할 지역 전역에 걸쳐 조사를 시행
- 한편 진흥구역에 해당하는 지역으로 해당 구역의 기초조사를 실시한 곳은 대구 중구 향촌동과 전북 군산시 월명동 지역이 있으며,
- 광주 총장로 일대, 울산 산업유산, 전북 남원시 구도심 일대와 제주도¹⁵⁾ 일부는 건축공간연구원이 지자체의 건축자산 기초조사 활성화를 위해 조사를 지원

[표 2-8] 시도 건축자산 기초조사 현황

시·도	기초조사 여부	건축자산 정보시스템 DB구축(건)	수행기간	비고
서울	●	1,083	4개년 (2016.09 ~ 2020.12)	
부산	-	-	-	
대구	○	-	-	중구 향촌동 진흥구역
인천	●	492	18개월 (2021.01 ~ 2022.07)	시행계획 수립 용역에 포함
대전	●	148	12개월 (2018.05 ~ 2019.05)	시행계획 수립 용역에 포함
광주	○/△	855	-	총장로 일대 auri 조사 지원('19)
울산	○	360	-	auri 조사 지원('19), 산업유산 중심
세종	●	93	3개월 + 9개월 (2018.02 ~ 2018.05) (2018.11 ~ 2019.02)	후보군 목록 구축과 현장조사 용역을 구분하여 발주

15) 제주의 경우 2017년 실시한 건축자산 기초조사를 보완하는 조사 과정에서 건축공간연구원이 일부를 지원함.

시·도	기초조사 여부	건축자산 정보시스템 DB구축(건)	수행기간	비고
경기	●	2,884	14개월 (2017.03 ~ 2018.05)	시행계획 수립 용역에 포함
강원	●	276	10개월 (2018.11 ~ 2019.09)	시행계획 수립 용역에 포함
충북	●	430	17개월 (2019.06 ~ 2020.11)	경관 및 건축자산 진흥 시행계획 수립 용역에 포함
충남	●	135	14개월 (2018.08 ~ 2019.10)	시행계획 수립 용역에 포함
전북	○/△	-	-	군산 월명동 진흥구역 남원 구도심 일대 auri 조사 지원('20)
전남	●	281	12개월 (2018.07 ~ 2019.08)	시행계획 수립 용역에 포함
경북	●	549	12개월 (2019.07 ~ 2020.07)	시행계획 수립 용역에 포함
경남	△	-	-	
제주	●	422	27개월 (2017.04.-2020.12.)	auri 지원('19-'20)

출처: auri 내부자료(2021)

주1: ● 완료, ○ 일부 완료, △ 현재진행 중

주2: 건축자산 개수는 각 시·도 기초조사 보고서 또는 해당 자료가 없는 경우 auri 건축자산 정보시스템 등록DB 건수 기재

● 기초조사의 대상 및 범위

- 기초조사의 대상은 건축자산의 정의에 따라 건축물, 공간환경, 기반시설(대분류)이며 각각은 기초조사 서식 및 가이드라인에 제시된 중분류에 따라 조사¹⁶⁾
- 건축자산의 조성 시기는 법률에는 규정하고 있지 않지만 대부분 기초조사 가이드라인에 따라 조사대상을 최초 사용이후 30년이 지난 것을 대상으로 함¹⁷⁾
- 제주는 당초 시간과 예산의 제약으로 조사대상을 1945년 이전의 것으로 한정하였으나 이후 30년 이상으로 변경하여 보완 조사를 실시하였고, 인천의 경우에는 시행계획의 실천과제 중 하나로 30년이 도래하는 건축물에 대한 정기 조사를 설정하기도 함¹⁸⁾
- 건축자산 기초조사 대상에는 건축자산 기초조사 실시 가이드라인에서 안내하는 대로 문화재청의 비지정문화재, 근대문화유산 목록 등도 포함

16) 지자체에 따라서는 조사 대상의 유형을 보다 세부적으로 나누어 설정하기도 함

17) 단, 주요 공모전 수상작이나 멸실 방지 등 특별한 관리가 필요하다고 판단되는 경우에는 조사대상에 포함

18) 이규철외. (2021). 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. 50.

[표 2-9] 강원도 건축자산 기초조사 대상 유형(특성별)

대상 구분	내용
일제강점기	조선시대의 건축물과 개항기 이후의 근대건축물이 함께 공존했을 일제강점기(1910년~1945년)에 지어진 건축물
근대문화유산	개항기인 1876년부터 1960년대 초까지의 근대문화유산이 조사된 「근대문화유산 목록화 및 조사보고서」를 참고하여 기초조사 대상으로 포함한 경우
수상작	국내 전국단위 주요 시상제도인 한국건축전, 한국건축문화대상, 한국건축가협회상, 김수근건축상, 대한민국 목조 건축대전, 대한민국 공간문화대상, 자연환경대상 등의 수상작 중 강원도에 해당하는 경우
도 경관우수	국내 전국단위 주요 시상제도 외에 강원도 자체에서 추진하는 경관우수건축물에 선정·시상된 수상작
비지정	「강원도 전통주거용 건축물 조사연구보고서」를 참고하여 현재 문화재로 지정되지 않은 전통주거용 건축물을 기초조사 대상으로 포함한 경우

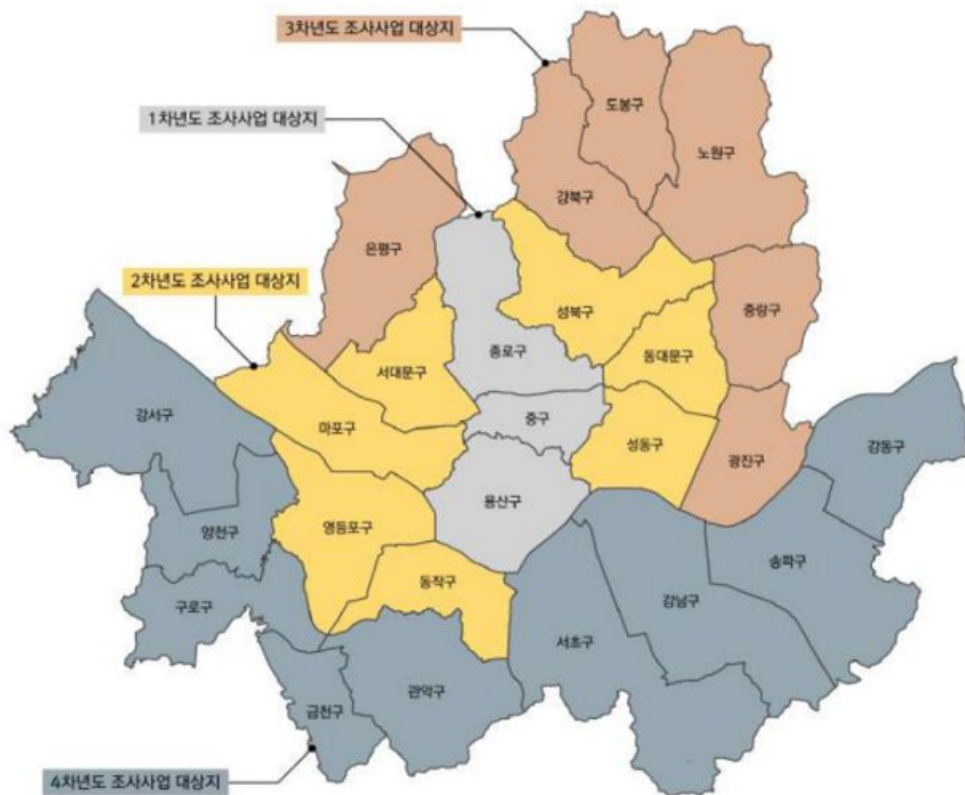
출처: 강원도(2019, pp.32-33); 이규철외(2021, p.50) 재인용

[표 2-10] 서울시 건축자산 기초조사 대상 유형(종류별)

대상 구분	중분류	소분류	비고
건축물	한옥	-	· 2층한옥/연립한옥 등
	근대건축	· 일식주택/문화주택	-
	현대건축	-	-
공간환경	주거지	· 주택군/한옥군/공동주택	-
	산업단지	· 단지형/군집형/공장건물군	-
	시장	· 건물형/골목형	-
	가로·골목길	· 옛길/옛물길/특화가로	-
	공간시설	· 광장/공원/녹지/기타	· 녹지/공간/공공공지 등
	기타	-	· 도시평면/유구/빨래터/채석장/우물/건물군/기타
기반시설	교통구조물	· 교량/도로/터널/철도/기타	· 지하도/로터리/역사/공항/기타
	하천구조물	· 댐/방조제/저류지/펌프장/갑문/기타	· 하수처리장/배수터널/하수터널/제방/기타
	기타	· 정수장/양수장/기타	· 발전소/지하병커/석축/기타

출처: 서울특별시(2019, p.66); 이규철외(2021, p.50) 재인용

- 시·도 건축자산 기초조사의 범위를 시·도 전역이나 현장조사까지 포함하여 단기간에 수행하기는 어려움
- 서울과 제주의 경우 시행계획에 연차별 기초조사를 포함하여 다년간에 걸쳐 관할 지역 전체의 기초조사를 수행
- 특히 도 지역의 경우에는 관할 지역의 범위가 매우 넓으므로 1년 내외의 시행계획 수립 용역기간 동안 기초조사를 모두 완료하기는 어려움이 있음
- 이에 따라 경기도의 경우 건축물대장 등 문헌조사를 통해 1차적으로 건축자산 후보군 목록을 구축한 후 3개의 기초지자체에 한정하여 현장조사 실시
- 다른 지역에서도 관할 지역 전체를 대상으로 하되 현장조사를 최소화하기 위해 건축자산 후보군 목록을 구축한 후 로드뷰나 항공사진 판독을 거치는 방식을 채택하기도 하였음¹⁹⁾



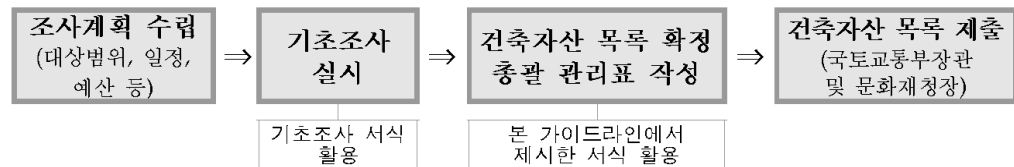
[그림 2-5] 서울시 연차별 건축자산 조사 계획

출처: 서울특별시. (2019). 서울특별시 한옥 건축자산 진흥 시행계획 본보고서. 서울특별시. p.170

19) 이규철외. (2021). 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. 51.

● 기초조사 절차 및 방법²⁰⁾

- 건축자산 기초조사 절차 및 방법에 대해서는 건축자산 기초조사 가이드라인에서 안내하고 있으며 대부분의 지자체가 이를 준용하여 조사 시행
- (1단계) 건축자산 후보군을 추출하는 단계로 건축물대장 및 건축행정시스템 AIS 자료 등을 활용하여 해당되는 조성시기의 건축물을 추출하고, 지적원도와 현재 지적도를 비교하여 옛길 및 물길을 찾아내 공간환경도 파악함. 또한 건축·도시·토목·조경 등 관련 분야 수상작도 후보군에 포함
- (2단계) 건축자산 후보군의 현황파악을 위한 현장조사로 「한옥등건축자산법」 시행규칙 별지 서식에 따른 기초조사표를 작성하는 단계
- (3단계) 1단계, 2단계 조사결과를 토대로 지역 내 건축자산 목록을 정리하는 단계로 가이드라인에서 제시한 건축자산 총괄 관리표 서식에 맞춰 건축자산 목록을 정리하고, 건축자산 분포도(지도)를 작성
- (기초조사 결과의 제출) 시·도지사는 기초조사 결과를 국토교통부장관 뿐 아니라 문화재청장에게도 제출(법 제6조 제1항)



[그림 2-6] 건축자산 기초조사 실시 절차

출처: 국토교통부. (2016). 건축자산 기초조사 실시 가이드라인. 국토교통부. 1.

3) 우수건축자산 등록·관리 현황

● 시·도 우수건축자산 등록 현황

- 2021년 12월 현재 전국의 우수건축자산은 총 12개로 이 중 11개가 서울시에 집중되어 있어 아직 전국적으로 확산되지 못하고 있으며,
- 대부분의 우수건축자산이 공공 소유로 법률 제정 취지와는 다르게 소유자의 자발적인 신청에 의한 등록은 미진²¹⁾

20) 국토교통부. (2016). 건축자산 기초조사 가이드라인. 국토교통부. 7-10 토대로 작성

21) 이규철외. (2021). 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. 57.

[표 2-11] 우수건축자산 현황(2021.12.기준)

구분		명칭	규모/층수	연면적(㎡)	소유자	등록일	보전·활용 현황	
경기	공간 환경	매항리 쿠니사격장	6개 동	949.09 (대지) 23,852	화성시	'16. 02.22	문체부 유희공간 문화재사업(20 21) 추진 중: 기록화 용역 완료, 현재 존치건축물 실시설계 중	
서울	건 축 물	(1호) 체부동 생활문화지원센터 (구 성결교회)	지상 1층	280.01(교회) (대지) 467	서울시	'17. 03.06	생활문화지원 센터('17.12 준공) * 특례 적용	
		(2호) 대선제분 영등포 공장	13개 동 (총 23개 동)/ 지상 3층, 지하 1층	5,760.89 (대지) 18,963	대선제분(주)	'19. 04.30	서울시 '민간주도형' 도시재생사업(2018): 현재 문화복합공간 으로 리모델링 중('19.12 착공) * 특례 적용	
		(3호) 캠벨 선교사 주택	2개 동/ 지상 2층, 지하 1층	564.74 (대지) 3,765.3	서울시	'19. 04.30	-	
		(4호) 북촌 한옥청	지상 1층	150.8	서울시	'20. 01.30	전시 등 시민공유공간 (등록 전 개보수 완료)	
		(5호) 서울공예박물관 직물관 (구 풍문여고 과학관)	지상 5층	2,954	서울시	'20. 01.30	서울공예박물 관 개관('21.7)	
		(6호) 선린인터넷 고등학교 강당	지상 1층	396	선린인터넷 고등학교 (공립)	'20. 01.30	-	
		(7호) 경북고등학교 체육관	지상 2층	1,689	경북고등학 교 (공립)	'20. 01.30	-	
		(11호) 공공일호 (구 샘터사옥)	지상 5층, 지하 3층	1,446.88	(주)공공그라 운드	'20. 01.30	문화복합공간 (등록 전 개보수 완료)	
		공간 환경 및 기반 시설	(8호) 돈화문로	-	-	서울시	'20. 01.30	-
		(9호) 사직터널	-	-	-	서울시	'20. 01.30	-
(10호) 명동지하상가	-	-	-	서울시	'20. 01.30	-		

출처: 이규철외. (2021). 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. 57-58.

● 경기도 우수건축자산 등록 현황·관리 현황(매향리 쿠니사격장)²²⁾

- 매향리 쿠니사격장은 화성시 소유의 건축자산으로 2016년 6월 22일 전국 최초이자 경기도 제1호 우수건축자산(공간환경)으로 등록
- 쿠니사격장은 미 공군이 한국전쟁 당시 폭격 및 기총훈련을 실시한 곳으로 1954년부터 2005년까지 미 공군이 주둔했던 군사기지로 당시 생활상과 군사기지 건축의 특성을 파악할 수 있어 역사적, 사회문화적 가치가 있다고 판단²³⁾
- 경기도는 우수건축자산 등록 시 화성시에 “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”, “변경시 신고·허가 외에도 별도 사전 협의” 이상 세 가지를 요구하여 통지²⁴⁾
- 화성시는 매향리 쿠니사격장 일대를 평화생태공원으로 조성하는 계획을 수립하고, 2017년부터 쿠니사격장을 전시, 공원 안내소, 전망대 등으로 활용하고자 경기도에 건축행위(현상변경) 신청하였으나 계획안이 미흡하여 한동안 추진 중단
- 2020년 9월 건축행위 신고 완료 후 2020년 12월 문화체육관광부가 추진하는 유희공간 문화재생사업에 선정²⁵⁾되어 추진 중



[그림 2-7] 매향리 쿠니사격장 전경

출처: 화성시 내부자료

22) 이규철외. (2021). 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. 57-58 내용 발췌

23) 경기도. (2016). 화성 쿠니사격장. 경기도 제1호 우수 건축자산 등록. 6월 22일 보도자료.

24) 매향리 쿠니사격장 우수건축자산 등록대장.

25) 매향리 쿠니사격장 유희공간 문화재생사업(2021.1~2021.12), 총사업비 22.7억 원(국비 11.1, 시비 11.6)

● 서울시 우수건축자산 등록·관리 현황²⁶⁾

- 서울시는 체부동 생활문화지원센터(구 성결교회)를 제1호 우수건축자산으로 등록한 이후 건축자산 기초조사를 통해 발굴한 건축자산 중 전문가 자문을 거쳐 등록 필요성이 높은 것을 선별하여 2차례에 걸쳐 10개소를 추가로 등록
- 공공소유의 우수건축자산 중 복촌 한옥청은 무료 전시를 볼 수 있는 개방한옥으로 이미 개보수하여 활용되고 있었고, 체부동 생활문화지원센터와 서울공예박물관 직물관은 새로 리모델링하여 공공이 이용하는 시설로 적극적으로 활용 중
- 민간소유인 대선제분 영등포공장의 경우 2017년 서울시가 제1호 민간주도형 도시재생사업으로 선정하여 민간 소유자가 공장 부지를 보전 및 정비하고, 서울시는 사업비 일부 지원과 민자역사, 주변 가로환경 등 인프라 정비 추진 중²⁷⁾
- 민간소유 우수건축자산인 공공일호(구 샘터사옥)는 등록 전에 이미 리모델링을 완료하여 업무시설, 문화공간 등으로 사용되고 있어 별도의 지원은 받지 않음
- 서울시 우수건축자산 중 체부동 생활문화지원센터와 대선제분 영등포공장 두 곳은 관계 법령의 특례를 적용받음
- 체부동 생활문화지원센터는 성결교회가 지어진 당시 건폐율이 84.72%로 현재 법적 건폐율 기준인 60%를 초과하여 이를 전부 완화하였고, 그 외에도 리모델링 시 반영해야 하는 대지의 조경, 건축선, 부설주차장 설치 기준, 건축설비 기준 등을 완화 적용함으로써 본래의 특성을 유지할 수 있게 됨
- 대선제분 영등포공장의 경우 우수건축자산으로 등록하기 전에 건축허가를 준비하는 과정에서 이미 「건축법」 제5조(적용의 완화)에 따라 별도 심의를 거쳐 '대지의 조경'과 '건축선의 지정'에 대해 적용 완화를 받은 상태였음
- 이후 「한옥등건축자산법」에 따라 부설주차장의 설치 기준을 완화 적용받음

[표 2-12] 서울시 우수건축자산 특례 적용 현황

특례 적용 가능 항목				특례 적용 여부	
				체부동 생활문화지원센터	대선제분 영등포공장
1) 일부 또는 전부에 대해 완화하는 경우	국토 계획법	제77조	용도지역의 건폐율	● 85% 이하로 완화 (현황 유지)	-
	건축법	제42조	대지의 조경	● 전부 완화 (현황 유지)	○ (「건축법」 '적용의 완화'로 별도 적용)

26) 이규철외. (2021). 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. 59-60 내용 발췌

27) 영등포 경인로 일대 도시재생활성화사업(2017.6~2022.12), 총 사업비 496억 원

특례 적용 가능 항목				특례 적용 여부	
				체부동 생활문화지원센터	대선제분 영등포공장
		제43조	공개 공지 등의 확보	-	-
		제44조	대지와 도로의 관계	-	-
		제46조	건축선의 지정	● 전부 완화 (현황 유지)	○ (「건축법」 '적용의 완화'로 별도 적용)
		제47조	건축선에 따른 건축제한	-	-
		제53조	지하층	-	-
		제58조	대지 안의 공지	-	-
		제59조	맞벽 건축과 연결복도	-	-
		제60조	건축물의 높이 제한	-	-
		제61조	일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한	-	-
		제64조	승강기	-	-
	주차장 법	제19조 및 제19조의2	부설주차장의 설치/ 설치계획서	● 전부 완화 (현황 유지)	● 일부 완화 (약 120대 → 50대)
2) 대체성능 또는 다른 방법으로 대신하는 경우	건축법	제49조	건축물의 피난시설 및 용도제한 등	-	-
		제50조	건축물의 내화구조와 방화벽	-	-
		제50조의2	고층건축물의 피난 및 안전관리	-	-
		제51조	방화지구 안의 건축물	-	-
		제52조	건축물의 마감재료	-	-
		제62조	건축설비기준 등	● 화장실용 급·배수관 설치 완화 (인접 공공필지에 화장실 대체 설치)	-
	녹색 건축물 구성법	제14조	에너지 절약계획서 제출	-	○ (「건축법」 '적용의 완화'로 별도 적용)
		제15조	건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 조성의 활성화	-	○ (「건축법」 '적용의 완화'로 별도 적용)
	소방 시설법	제9조	특정소방대상물에 설치하는 소방시설의 유지·관리 등	-	-
		제11조	소방시설기준 적용의 특례	-	-

출처: 이규철외. (2021). 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. 60-61.

4) 건축자산 진흥구역 지정·운영 현황²⁸⁾

● 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 현황

- 2021년 12월 현재 건축자산 진흥구역으로 지정된 곳은 13개 구역이며 이 중 군산시와 나주시를 제외한 모든 구역이 관리계획을 수립 완료
- 서울시는 기존에 북촌 등 한옥밀집지역이자 지구단위계획으로 지정·관리해 온 9개 구역을 건축자산 진흥구역으로 지정 및 관리계획을 수립하고, 해당 구역의 기존 지구단위계획 변경 절차를 일부 구역에서 완료한 상태
- 대전 이사동과 전남 나주 읍성권은 민속마을 또는 한옥마을로 해당 지자체가 기존에 지원 및 관리하던 것을 건축자산 진흥구역으로 지정함으로써 지원을 확대하고 체계적인 관리를 도모
- 근대건축물 밀집지역으로는 대구 중구 향촌동이 전국에서 가장 먼저 진흥구역으로 지정되었고, 두 번째로 군산시 월명동이 지정
- 군산시 월명동 진흥구역은 관리계획(안)을 일찍이 마련하였으나 각종 지원사업 추진을 위한 실행 예산을 확보하지 못해 관리계획 결정 절차 미완료
- 대구 중구 향촌동과 전북 익산시 인화동은 2018년부터 새로 도입된 건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업으로 선정되어 건축자산 보전·활용 관련 사업을 진행 중
- 이외에 인천은 중·동구 개항장 산업유산 지역과 중구 개항기 근대건축물 밀집 지역에 대한 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 용역을 진행 중
- 익산시 인화동을 제외한 모든 구역이 지구단위계획을 포함하는 관리계획을 수립 하였거나 수립 추진 중

[표 2-13] 건축자산 진흥구역 현황(2021.12. 기준)

지역	구역명	구역 지정	관리계획 수립	지구단위계획 수립(변경)	비고
서울 (9)	북촌	● (‘20.12.31)	● (‘20.12.31)	● (‘21.12.31)	
	돈화문로 익선 인사동 운현궁 주변 경복궁 서측	● (‘20.12.24)	● (‘20.12.24)	● (‘21.04.01)	
	조계사 주변	● (‘20.12.24)	● (‘20.12.24)	○	

28) 이규철외. (2021). 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. 67-79 내용 발췌 및 재작성

지역		구역명	구역 지정	관리계획 수립	지구단위계획 수립(변경)	비고
	성북구 (2)	선잠단지 앵두마을	● (‘20.12.24)	● (‘20.12.24)	○	
대구 (1)	중구 (1)	향촌동 (북성로 일원)	● (‘16.09.12)	● (‘18.01.10)	● (‘18.01.10)	건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업
대전 (1)	동구 (1)	이사동 (민속마을)	● (‘19.01.03)	● (‘21.03.15)	● (‘21.03.15)	
인천 (2)	중·동 구(1)	중·동구 개항장 산업유산 지역	○	○	○	지정 및 관리계획 수립 용역 진행 중
	중구 (1)	개항기 근대건축물 밀집지역	○	○	○	
전북 (2)	군산시 (1)	월명동 일대	● (‘17.07.13)	○	○	관리계획안은 마련하였으나 실행예산 미확보로 고시 보류
	익산시 (1)	인화동 (남부시장 주변지역)	○	○	- (지구단위계획 수립 미포함)	건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 용역 착수(‘20.5)
전남 (1)	나주시 (1)	나주 읍성권	● (‘20.11.30)	○	○	

출처: auri 내부자료(2021); 각 지자체 고시·공고를 바탕으로 재구성

주: ● : 완료 ○ : 수립(추진) 중

※ 음영진 부분은 건축자산 연계형 도시재생사업 구역

● 건축자산 진흥구역의 운영 계획 및 여건

- 건축자산 진흥구역 운영 단계에서는 각종 지원 시행을 위한 재원이 확보되어야 하나 법에 따른 건축자산특별회계를 설치한 지자체²⁹⁾는 아직 없어 안정적인 재원 확보에 어려움이 있을 것으로 예상
- 군산시 월명동 일대는 일찍이 근현대 건축유산 보존·활용을 위해 근대역사문화 벨트화 사업(2009), 도시재생선도사업(2014~2017) 등 국비 지원 사업을 기 실시하여 신규 재원 확보 어려움
- 대구 중구나 익산시의 경우 도시재생 뉴딜사업으로 한시적인 재원만을 확보한 상태임. 두 곳은 기초지자체가 도시재생사업을 시행하고 있는데 건축자산 지원 조례가 없어 건축자산에 특화된 지원을 시행하는 데에는 한계³⁰⁾

29) 조례에 건축자산특별회계 설치 근거가 명시되어 있는 지자체는 서울, 경기 두 곳임.

- 서울과 나주는 기존에 추진하던 한옥 건축 또는 한옥마을 지원사업의 기반이 이미 마련되어 있어 그 범위를 한옥 외 건축자산으로 확대
- 대전 이사동은 민속마을의 특성상 관광개발사업과 문화재 관련 지원이 있어 진흥구역 운영 기반이 일부 마련
- 또한 진흥구역 제도가 지속 운영되기 위해서는 지역주민, 전문가 등 이해관계자 참여가 필수적인데, 건축자산 진흥구역 협의체 구성 및 운영에 대한 지원 근거가 법률에 있음에도 현재까지 이를 구성·운영하는 사례는 없음
- 서울시는 관리계획 수립을 완료한 여러 구역에 대해 건축자산의 매입 및 임대 활용, 건축자산 개보수 지원, 명소화 사업과 건축자산 협의체 구성 및 운영 등 공공지원사업을 계획 추진 중

구분	전략	단위사업	계획내용	주관부서	사업비 (백만원)	추진 시기
건축 자산 보호 · 활용 지원	건축자산 안정화 지원	한옥 등 건축자산 119사업	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 구조 진단 및 컨설팅 지원 한옥 소규모 수선 직접 지원(한옥→우수건축자산 등으로 확대) 건축물대장상 기본정보 누락 건축자산 건축물에 대해 현황 조사를 통한 관리대장 작성 	한옥건축 자산과	50	2020-
		우수건축자산 개보수 지원사업	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 조례에 근거하여 우수건축자산에 대한 개보수 비용 지원 	한옥건축 자산과	600	2020-
		한옥 수선 등 비용지원사업	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 조례에 근거하여 한옥에 대한 수선 등 비용 지원 	한옥건축 자산과	2,400	2020-
		안전방재시설 설치사업	<ul style="list-style-type: none"> 한옥건축물 대상 방재처리 지원 및 골목길 방재계획 수립 	한옥건축 자산과	1,000	2022-
	건축자산 공공매입 및 임대 활용	한옥 등 우수건축자산 매입 조성사업	<ul style="list-style-type: none"> 한옥 등 우수건축자산 매입, 개보수를 통해 공공한옥 및 공공건축물로 활용 	한옥건축 자산과	3,000*	2020-
진흥 구역 가치 강화	건축자산 체험을 통한 시민공감대 확산	건축자산 표식설치사업	<ul style="list-style-type: none"> 건축자산으로 선정된 옛 길 또는 건축물 전면부에 역사적 가치 등을 기록한 표식 설치 	한옥건축 자산과	19	2022-
	건축자산 경관특화	건축자산 지원을 통한 명소화사업	<ul style="list-style-type: none"> 옛 길/골목길 주변, 한옥군 내 건축물을 대상으로 역사문화환경에 부합하는 경관협정 체결시 공공 개보수 비용 지원(옥외광고물, 입면 등) 	한옥건축 자산과	600	2022-
	주민/시민 협의체 운영 지원	건축자산 협의체 구성 및 운영 지원	<ul style="list-style-type: none"> 건축자산 진흥구역 마을공동체 지원 협의체 구성, 소유자 교육 프로그램, 보전·홍보 전문가(해설사 등) 양성 등 	한옥건축 자산과	100	2020-
합계				-	7,769	-

[그림 2-8] 경북공서측 건축자산 진흥구역 공공지원사업 계획

출처: 서울특별시, (2020). 건축자산 진흥구역 관리계획 결정 공고(복춘, 돈화문로).

30) 도시재생사업에서 민간소유 건축물에 대한 보수·정비(집수리 지원)는 최대 1천만 원까지 지원 가능.

2.2 「문화재보호법」 등록문화재 제도 현황

2.2.1 등록문화재 제도 개요

1) 근대문화유산의 보존·활용을 위한 등록문화재 제도 도입

- 등록문화재 제도의 도입 배경과 특징

- 2001년 3월 「문화재보호법」에 근거하여 도입된 등록문화재 제도는 철거·멸실 위기에 처한 근대문화유산을 보호하기 위해서는 지정문화재 제도로 불충분하다는 판단 하에, 기존 제도보다 완화된 보호조치를 취할 수 있도록 보완된 제도³¹⁾
- 문화재 등록제도는 기존 지정제도의 기초인 문화재 동결보존뿐만 아니라, 외관을 변형하지 않는 범위에서 내부를 일상생활의 필요에 따라 자유롭게 활용할 수 있도록 제한규정을 완화하였다는 특징이 있음. 등록문화재 제도는 개항 이후 ‘근대기에 형성’된 건조물과 기념물을 주요 대상으로 한다는 점 또한 특징임
- 등록문화재 제도 도입 당시 「문화재보호법」 제·개정문을 살펴보면, 지정문화재 범위에 포함되지 못했던 ‘근대문화유산’³²⁾의 보호를 목표로 함을 명시하고 있으며, 현행 「문화재보호법 시행규칙」 제34조제1항에서도 건설·제작·형성된 후 50년 이상이 지난 것을 등록대상으로 시간범위를 제한하고 있음

[표 2-14] 문화재보호법 법률 제6443호(2001.3.28. 일부개정) 개정이유

구분	내용
개정이유	- 전통문화의 전승사업이 활발히 이루어 질 수 있도록 하기 위하여 중요무형문화재 보유자 인정제도를 개선하고, 문화재 수리공사에 있어서의 기술수준의 향상과 품질확보를 위하여 문화재 수리공사의 평가제도를 도입하며, 근대문화유산 등의 보호를 위하여 보존할 가치가 있는 건조물 및 기념물은 등록하여 관리할 수 있도록 하는 등 현행 제도의 운영과정에서 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.
주요골자 (등록문화재 관련)	다. 문화재청장은 국가지정 문화재 등으로 지정되지 아니한 근대문화유산 등 건조물이나 기념물의 보존과 활용을 위하여 필요한 경우에는 이들을 등록하여 현상변경 등의 행위에 대하여 지도·조언·권고할 수 있도록 하고, 그 수리·관리 등에 필요한 경비를 지원할 수

31) 문화재청. (2018). 2018년 등록문화재(건조물분야) 정기조사 결과보고서. 문화재청. 9.

32) 근대문화유산의 개념과 범위: 개화기를 기점으로 하여 해방 전후까지의 기간에 축조된 건조물과 기념물 형태의 문화재가 중심이 되며, 그 이후 형성된 문화적 소산일지라도 멸실 훼손의 위험이 크고 보존할 가치가 있을 경우 포함될 수 있음. (문화재청. (2001). 근대문화유산 보존을 위한 등록문화재 제도 안내. 문화재청. 6.)

구분	내용
	있도록 함으로써 문화재로서의 가치가 있는 건조물이나 기념물의 보존과 활용의 증대를 도모함(법 제42조 내지 제42조의6 신설). 라. 시·도지정문화재로서 보존할 가치가 있는 문화재가 문화재로서 지정되기 전에 훼손되는 것을 방지하기 위하여 긴급한 필요가 있는 경우에는 이를 가지정하여 보호할 수 있도록 함(법 제58조제2항).

출처: 국가법령정보센터. <https://www.law.go.kr>

● 등록문화재와 지정문화재의 차이점

- (동결보존에서 보전·활용의 대상으로 규제 완화) 원형유지만을 강조하는 지정문화재 제도에 비해 현상변경 등에 완화된 규정을 적용함(류호철, 2021, pp.358-359). 또한, 등록문화재 현상변경에 대해 신고제도³³⁾를 채택함으로써 최소한의 규제에 머무르고 있음(신용주·이상선 2014, pp.121-122)
- (시간적 범위 확장) 조선시대를 포함한 이전 시기에 형성된 것들을 문화재로 지정하였던 기존 문화재 제도와 달리, 근대기에 형성된 근대문화유산을 포함하여 관리 대상을 확대함(류호철 2021, p.358)
- (문화재 보호 주체 확장³⁴⁾) 소유자 또는 관리자의 자발적인 보호 의지에 근거한다는 특징이 있음(신용주·이상선 2014, p.122)

[표 2-15] 문화재 등록제도와 지정제도의 차이점

구분	등록제도	지정제도
목적	- 지정문화재가 아닌 것을 대상으로 문화재로서 가치에 비추어 보존 및 활용을 위해 조치가 필요한 것을 폭넓게 등록, 완화된 보호조치를 취함으로써 소유자의 자주적인 보호에 기대하는 제도	- 문화재를 중점적으로 엄선해서 극히 가치가 높은 것을 강한 규제와 함께 강력한 보호에 의해 영구적으로 보존하고자 하는 제도
보호의 대상	- 지정문화재가 아닌 것(제2조제4항) - 건조물 또는 시설물 중 문화재로서의 가치에 비추어 보존 및 활용을 위한 조치가 특히 필요한 것	- 역사적, 학술적으로 보존 가치가 높은 것
등록·지정 기준	- 건조물, 시설물 중 원칙적으로 건설 후 50년을 경과하고 다음 각 호에 해당하는 것 · 우리나라 근대사에 기념이 되거나 상징적인 가치가 큰 것 · 지역의 역사 문화적 배경이 되고 있으며, 그 가치가 일반에게 널리 알려진 것 · 한 시대의 조형의 모범이 되는 것 등	- 유형의 문화적 소산으로서 역사적, 예술적 또는 학술적 가치가 큰 것 - 사적지와 특별히 기념이 될 만한 시설물로서 역사적, 학술적 가치가 큰 것

33) 「문화재보호법 시행규칙」 제39조

34) 소유자를 설득하여 등록문화재로 보존한 사례: 원서동 고희동 가옥, 홍지동 이광수 별장 터, 홍파동 흥난파 가옥, 광주 구 수피아여학교 수피아홀, 구 조선식산은행 원주지점, 원주 반곡역사, 제일은행 여수지점, 이상범 가옥 및 화실, 익산 구 익옥수리조합 사무소 및 창고, 장수경찰서 관사, 고흥 구 녹동우편소, 구 목포사범학교 본관, 대구학교협회, 청량리역 검수차고, 화순농협동부지점, 상주농업협동조합 구 창고, 제주 셋알오름 일제동굴진지, 제주 모슬포 알뜨르비행장 일제 고사포진지, 목포 중앙교회, 구의정수장 제1·2공장 등. (김성도, 2012, pp.54-55.)

구분	등록제도	지정제도
등록·지정 주체	- 문화재청장(국가등록문화재) - 시·도지사(시·도등록문화재)	- 문화재청장(국가지정문화재) - 시·도지사(시·도지정문화재)
심의회	- 문화재위원회(국가등록문화재) - 시도위원회(시·도등록문화재)	- 문화재위원회(국가지정문화재) - 시도위원회(시·도지정문화재)
등록·지정 시 소유자 동의	- 소유자 동의 필요	- 제도상은 필요 없음 - 운영상 의견수렴 참고
현상변경	- 신고 - 필요한 지도, 조연, 권고	- 허가 - 필요한 지시, 행위중지, 허가취소
보존에 영향을 미칠 행위	- 규정 없음	- 허가(경미한 것은 제외) - 필요한 지시, 행위중지, 허가취소
수리 등에 대한 국고보조	- 국고지원 근거 규정	- 국고지원 근거 규정
세제지원	- 지방세(종합토지세, 재산세) 50%범위 내 감면 - 국세(법인세 등) 협의중	- 종합토지세 비과세 - 상속세 등 비과세

출처: 문화재청. (2001). 근대문화유산 보존을 위한 등록문화재 제도 안내. 문화재청. 6.

● 등록문화재 관련 주요 연혁과 주요 지침

[표 2-16] 등록문화재 관련 주요 연혁

시기	내용	비고
1999.12.	- 근대문화유산의 보존과 활용 방안 조사연구	
2000.5.	- 근대문화유산의 보존과 활용을 위한 정책세미나 개최	
2001.3.	- 문화재보호법 개정(등록문화재 제도 도입)	- 16개 시·도 근대문화유산 조사 및 목록화 사업 실시
2003.8.	- 문화재청 근대문화재과 신설	
2003.12.	- 근대문화유산, 보존 및 활성화 방안 공청회 개최	
2005.4.	- 문화재위원회 근대문화재분과 신설	

출처: 김성도. (2012). 건축유산의 보존과 활용, 근현대 문화재. 도서출판 고려. 53.

[표 2-17] 등록문화재 관련 주요 지침

구분	제정일자 (최근개정)	명칭
훈령	2016.3.28. (2019.12.17.)	국가지정문화재 및 국가등록문화재 정기조사 운영지침
예규	2017.12.28. (2019.12.26.)	문화재 국가등록에 관한 지침
고시	2010.12.22. (2016.2.19.)	문화재수리 등에 관한 업무지침

출처: 연구진 작성

2) 등록문화재 관련 주요 법령 개정 현황

[표 2-18] 등록문화재 제도 관련 주요 법령 개정 현황

연도	개정 사항	세부 내용	비고
'01	등록문화재 제도 도입	- 문화재청장은 국가지정 문화재 등으로 지정되지 아니한 근대문화유산 등 건조물이나 기념물의 보존과 활용을 위하여 필요한 경우에는 이들을 등록하여 현상변경 등의 행위에 대하여 지도·조언·권고할 수 있도록 하고, 그 수리·관리 등에 필요한 경비를 지원할 수 있도록 함으로써 문화재로서의 가치가 있는 건조물이나 기념물의 보존과 활용의 증대를 도모함	「문화재보호법」 제42조 내지 제42조의6 신설 (2001.3.28.일부개정)
'05	등록문화재 등록대상 확대	- 등록문화재의 등록대상을 건조물 또는 시설물 중심에서 문화재보호법에 의한 지정문화재가 아닌 모든 문화재로 확대 - 지정문화재로 보호되기 어려운 동산문화재(動産文化財) 등 모든 문화재를 등록할 수 있도록 함으로써 다양한 형태의 문화유산을 효율적으로 보호	「문화재보호법」 제42조 제1항 (2005.1.27.일부개정)
'10	등록문화재 현상변경 허가 대상 확대	- 등록문화재의 훼손방지를 위하여 현상변경 허가대상을 확대 - 국가 및 지방자치단체가 소유한 등록문화재는 현상을 변경하는 경우 문화재청장의 허가를 받도록 함 - 국가 또는 지방자치단체의 등록문화재 훼손행위를 미연에 방지함으로써 등록문화재의 원형 보존에 기여	「문화재보호법」 제56조 (2010.2.4..일부개정)
'17	등록문화재 등록대상 축소	- 등록문화재로 등록할 수 있는 문화재를 모든 문화재에서 유형문화재, 기념물(명승 및 천연기념물 등 제외) 및 민속문화재로 한정함 - 등록문화재 정기조사 시행	「문화재보호법」 제53조 제1항 (2017.3.21.일부개정)
'18	등록문화재 구분 (국가, 지자체)	- 등록문화재를 '국가등록문화재'와 '시·도등록문화재'로 구분하고, 시·도지사는 그 관할구역에 있는 문화재로서 지정문화재로 지정되지 아니하거나 국가등록문화재로 등록되지 아니한 유형문화재, 기념물 및 민속문화재 중에서 보존과 활용을 위한 조치가 필요한 것을 시·도등록문화재로 등록할 수 있도록 함	「문화재보호법」 (2018.12.24.일부개정)
'20	개인소유 등록문화재 기증 가능	- 지정문화재 및 등록문화재의 소유자는 문화재청에 해당 문화재를 기증할 수 있도록 하고, 이러한 기증에 현저한 공로가 있는 자에 대하여 시상 및 예우를 할 수 있도록 함	「문화재보호법」 제22조의8 신설 제80조의3 신설 (2020.6.9.일부개정)
	등록문화재 보존을 위한 문화재 돌봄사업 실시 가능	- 국가와 지방자치단체는 지정문화재, 등록문화재 등의 보존을 위하여 상시적인 예방관리 사업인 문화재돌봄 사업을 실시할 수 있음	

출처 : 국가법령정보센터(www.law.go.kr) 「문화재보호법」 연혁을 토대로 재구성

● **등록문화재 정기조사 시행**

- 2017년 3월 21일 「문화재보호법」 일부개정(법률 제14640호)에 따라 기존의 국가지정문화재를 대상으로 시행되었던 ‘문화재 정기조사 제도’의 대상 범위를 등록문화재로 확대하여 등록문화재 현황을 지속적으로 모니터링 함

※ **등록문화재 정기조사 법적근거**

제44조(정기조사) ① 문화재청장은 국가지정문화재의 현상, 관리, 수리, 그 밖의 환경보전상황 등에 관하여 정기적으로 조사하여야 한다.

- ② 문화재청장은 제1항에 따른 정기조사 후 보다 깊이 있는 조사가 필요하다고 인정하면 그 소속 공무원에게 해당 국가지정문화재에 대하여 재조사하게 할 수 있다.
- ③ 제1항과 제2항에 따라 조사하는 경우에는 미리 그 문화재의 소유자, 관리자, 관리단체에 대하여 그 뜻을 알려야 한다. 다만, 긴급한 경우에는 사후에 그 취지를 알릴 수 있다.
- ④ 제1항과 제2항에 따라 조사를 하는 공무원은 소유자, 관리자, 관리단체에 문화재의 공개, 현황자료의 제출, 문화재 소재장소 출입 등 조사에 필요한 범위에서 협조를 요구할 수 있으며, 그 문화재의 현상을 훼손하지 아니하는 범위에서 측량, 발굴, 장애물의 제거, 그 밖에 조사에 필요한 행위를 할 수 있다. 다만, 해 뜨기 전이나 해 진 뒤에는 소유자, 관리자, 관리단체의 동의를 받아야 한다.
- ⑤ 제4항에 따라 조사를 하는 공무원은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.
- ⑥ 문화재청장은 제1항과 제2항에 따른 정기조사와 재조사의 전부 또는 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방자치단체에 위임하거나 전문기관 또는 단체에 위탁할 수 있다.
- ⑦ 문화재청장은 제1항 및 제2항에 따른 정기조사·재조사의 결과를 다음 각 호의 국가지정문화재의 관리에 반영하여야 한다.
 1. 문화재의 지정과 그 해제
 2. 보호물 또는 보호구역의 지정과 그 해제
 3. 삭제 <2015. 3. 27.>
 4. 문화재의 수리 및 복구
 5. 문화재 보존을 위한 행위의 제한·금지 또는 시설의 설치·제거 및 이전
 6. 그 밖에 관리에 필요한 사항

제59조(준용 규정) ① 국가등록문화재의 등록·등록말소의 고시 및 통지, 등록증의 교부, 등록·등록말소의 효력 발생 시기에 관하여는 제28조부터 제30조까지의 규정을 준용한다. 이 경우 “국가지정문화재”는 “국가등록문화재”로, “지정”은 “등록”으로, “문화재의 지정서”는 “등록증”으로 본다.

- ② 국가등록문화재 소유자관리의 원칙, 국가등록문화재관리단체에 의한 관리, 국가등록문화재의 허가취소 및 수출 등의 금지, 국가등록문화재에 관한 기록의 작성과 보존, **정기조사**, 직권에 의한 국가등록문화재 현상 등의 조사, 정기조사로 인한 손실의 보상, 국가등록문화재의 관람료 징수, 국가에 의한 보조금의 지원, 지방자치단체의 경비 부담, 소유자 변경 시 권리·의무의 승계에 관하여는 제33조, 제34조제2항부터 제7항까지, 제37조, 제39조, 제43조부터 제45조까지, 제46조제1항제3호, 같은 조 제2항, 제49조, 제51조제1항제1호·제3호 및 제2항·제3항, 제52조 및 제81조를 준용한다. 이 경우 “국가지정문화재”는 “국가등록문화재”로, “관리단체”는 “국가등록문화재관리단체”로 본다.

출처: 「문화재보호법」 법률 제17409호

● 시·도에서 등록문화재 보호에 대응할 수 있는 수단 마련

- 2018년 12월 24일 「문화재보호법」 일부개정(법률 제16057호)에 따라 기존 등록문화재 제도가 ‘국가등록문화재’와 ‘시·도등록문화재’로 구분됨
- 국가지정문화재로 지정되지 않은 것 중에서 의미가 있는 것은 국가지정문화재에 준하여 시·도지정문화재로 지정·보호할 수 있도록 되어 있으나, 등록문화재의 경우에는 국가 차원에서만 등록 등 보호를 위한 조치를 취할 수 있도록 되어 있어 시·도에서는 관련 유산의 보호에 대응하기 어려운 실정이었음. 이에 ‘등록문화재’를 ‘국가등록문화재’와 ‘시·도등록문화재’로 구분하고, 시·도지사는 그 관할구역에 있는 문화재로서 지정문화재로 지정되지 아니하거나 국가등록문화재로 등록되지 아니한 유형문화재, 기념물 및 민속문화재 중에서 보존과 활용을 위한 조치가 필요한 것을 시·도등록문화재로 등록할 수 있도록 이문화합³⁵⁾
- 시·도등록문화재 제도의 실행 주체는 시·도지사로서 건축자산 제도의 중심 주체와 동일함

[표 2-19] 등록문화재 제도 조항별 실행 주체

조항	내용	실행주체
제5장 국가등록문화재		
제53조	국가등록문화재의 등록	문화재청장
제54조	국가등록문화재의 관리	국가등록문화재의 소유자 또는 관리자, 문화재청장
제55조	국가등록문화재의 신고 사항	국가등록문화재의 소유자 또는 관리자, 국가등록문화재관리단체
제56조	국가등록문화재의 현상변경	
제57조	국가등록문화재의 건폐율과 용적률에 관한 특례	
제58조	등록의 말소	문화재청장
제9장 시·도지정문화재 및 시·도등록문화재		
제70조	시·도지정문화재의 지정 및 시·도등록문화재의 등록 등	시·도지사
제71조	시·도문화재위원회의 설치	시·도지사
제72조	경비부담	국가나 해당 지자체
제73조	보고 등	시·도지사(문화재청장에게 보고)

출처: 국가법령정보센터 (검색일: 2021.08.30.)

35) 문화재보호법 법률 제16057호(2018.12.24., 일부개정) 제정·개정이유

2.2.2 등록문화재 제도 시행 현황

1) 등록문화재 제도 운영 현황

■ 문화재 등록 현황

- 문화재 등록 현황을 살펴보면, 2021년 10월 기준 국가 등록문화재 914개소, 시·도 등록문화재 20개소가 등록되어 있다.³⁶⁾

[표 2-20] 국가등록문화재 등록 현황(2020년 기준)

[단위: 건]

	2016	2017	2018	2019	2020
계	681	724	784	843	896
종교시설	65	72	77	83	86
업무시설	75	75	77	83	84
교육시설	49	54	61	66	74
주거숙박시설	39	46	57	70	78
전쟁관련시설	28	29	29	29	29
문화집회시설	9	9	9	10	10
의료시설	14	14	14	15	15
산업시설	27	29	33	35	35
공공용시설	73	74	78	80	82
인물기념시설	33	42	42	42	42
상업시설	6	8	18	19	20
동산	246	253	268	284	312
기타시설물	17	19	21	27	29

출처: 문화재청 통계정보. (검색일: 2021.08.30.)

■ 등록문화재 관련 주요 정책과 사업 현황

● 근대문화유산 조사 및 목록화 사업

- 등록문화재 제도가 도입되면서 전국 16개 시·도의 근대문화유산 조사 및 목록

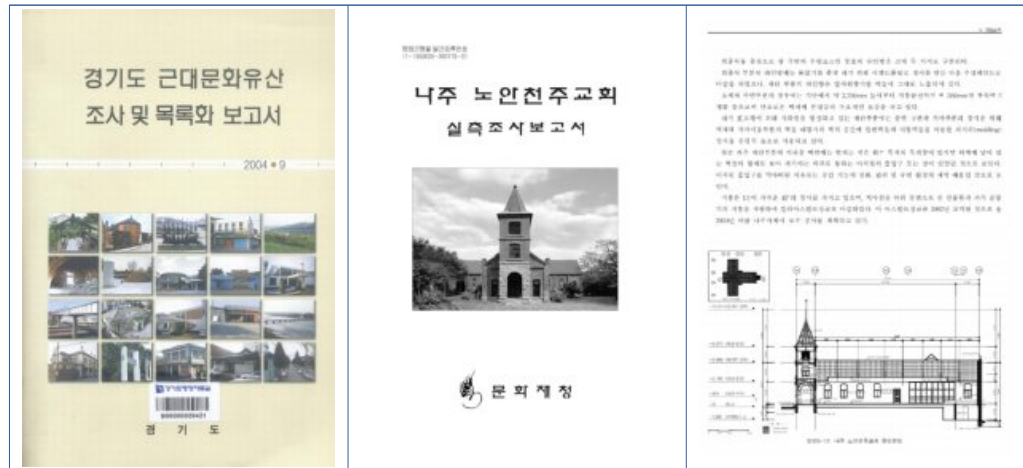
36) 문화재청 국가문화유산포털. (검색일: 2021.10.19.)

화 작업이 시작됨. 근대문화유산 조사 및 목록화 사업의 과업지침은 2002년 11월 문화재청의 ‘근대문화유산 조사 및 목록화사업 시도 관계관 회의 자료’에 기반하여 작성됨(우동선 2005, p.29.)

● 근대문화유산 기록화 조사

- 근대문화유산 기록화 조사는 2002년 대한의원본관(사적)을 시작으로 2013년까지 시행되었으며, 등록문화재는 2004년 나주 노안천주교회가 가장 처음 기록됨

[그림 2-10] 근대문화유산 기록화 보고서

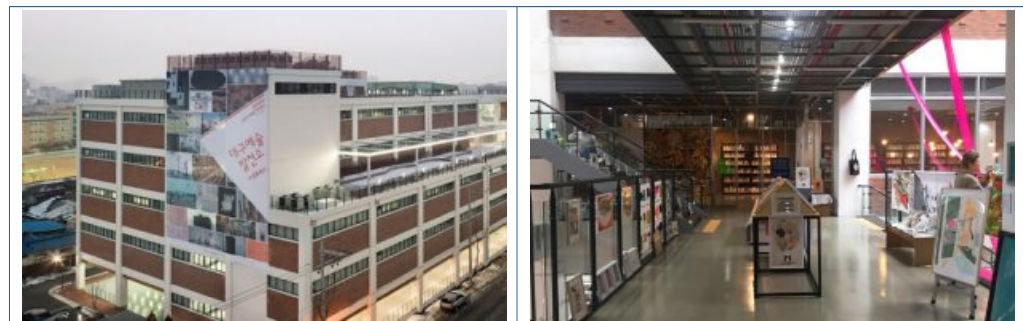


출처: 경기도청 홈페이지; 문화재청 홈페이지(검색일: 2021년 10월 20일)

● 문화예술창작벨트 조성사업

- 문화체육관광부에서 지역의 폐산업시설을 특화하여 지역문화를 대표하는 문화공간으로 조성하기 위해 2009년부터 추진한 사업
- 산업유산이 지니고 있는 가치를 보존하는 동시에 이에 대한 문화예술적 접근을 통해 산업생산공간을 문화생산공간으로 탈변화시키고자 지원

[그림 2-11] 대구예술발전소



출처: 대구문화재단 홈페이지 (검색일: 2021년 10월 20일)

● **생생문화재사업**

- 문화재청 활용정책과에서 추진하고 있는 생생문화재사업은 매년 사업 공모를 통해 선정된 지자체의 지정문화재 및 등록문화재 활용을 지원함
- 생생문화재사업은 ①문화재 활용이 최대의 보존이라는 새로운 가치 정립, ②문화재의 고유한 가치와 의미를 새롭게 발견하여 현대적으로 재창조, ③수요자 중심의 특성화로 문화재 가치 확산 및 지속가능한 문화재 향유권 신장, ④문화재의 융·복합적 활용을 통한 사회 문화 경제적 부가가치 창출을 목표로 함(문화재청 2020, p.3.)

● **문화재 돌봄사업**

- 문화재청 보존정책과에서 추진하고 있는 문화재 돌봄사업은 문화재 모니터링·일상관리를 통해 문화재 훼손을 사전 예방하기 위한 사업으로 지정문화재(무형문화재 제외)와 등록문화재를 우선 관리하도록 함(문화재청 2021, p.4.)

● **전국 역사문화자원 전수조사**

- 역사적·학술적·예술적 가치가 있음에도 불구하고 제도적 기반이 취약하여 도난·멸실 위험이 큰 ‘비지정문화재’ 관리 강화를 위해 전국의 역사문화자원 전수조사를 통해 목록을 구축하고, 관리·활용 방안 마련(문화재청 정책총괄과 2020)

[표 2-21] 등록문화재 관련 주요 정책사업 현황

정책사업명	추진주체	주요내용
근대문화유산 조사 및 목록화사업(2002~2005)	문화재청	- 전국 16개 시·도의 근대문화유산 조사 및 목록화
근대문화유산 기록화 조사(2002~2013)	문화재청	- 근대문화유산 기록화 조사 보고서 중 등록문화재가 기록된 것은 나주 노안천주교회(2004)
문화예술창작벨트 조성사업(2009~2011)	문화체육관광부	- 지역의 폐산업시설을 특화하여 지역문화를 대표하는 문화공간으로 조성
생생문화재사업(2008~)	문화재청	- 문화재에 내재된 역사적 의미와 가치를 지역의 인적·물적 자원과 결합하여 교육, 공연, 체험, 관광자원 등으로 창출한 문화재 향유프로그램 개발 및 운영
문화재 돌봄사업(2010~)	문화재청	- 문화재보호법 제10장의 2 문화재의 상시적 예방관리에 근거하여 문화재 훼손 사전 예방
근대역사문화공간 재생 활성화사업(2018~)	문화재청	- 새롭게 도입한 선·면 단위 문화재 기반 정책 틀 모색과 문화재와 지역이 상생하는 지역특화공간 조성
전국 역사문화자원 전수조사(2020~2024)	문화재청	- 역사문화자원(비지정문화재)의 총체적 보존·관리 및 활용을 위한 전수조사 - 등록문화재 제도 개편 등 역사문화자원 관련 제도개선 추진에 따른 기초자료 확보

출처: 연구진 작성

2) 「근대역사문화공간 재생 활성화 사업」과 등록문화재 제도

■ 근대역사문화공간 개요

● 선·면 단위의 등록문화재 개념 등장

- 2018년 8월 문화재청은 선·면 단위의 문화재 등록 제도를 도입하여 근대문화유산을 입체적으로 보존·활용할 것을 발표함
- ‘근대역사문화공간’은 「문화재보호법」의 ‘국가등록문화재’ 제도를 근거로 하는 동시에 ‘근대역사문화공간 재생 활성화 사업’을 추진하여 문화재와 지역이 상생할 수 있는 기반을 마련하고자 함
- 근대역사문화공간이란 근대 시기에 형성된 거리, 마을, 경관 등 역사문화자원이 집적된 지역을 의미하며,³⁷⁾ 건축물 단위의 개별 문화재가 아닌 도시 내 일단의 구역을 차지한다는 특징³⁸⁾이 있음
- 근대역사문화공간은 해당 사업을 신청한 지자체에 한정하여 심사과정을 거친 후 등록문화재 등록 절차가 진행된다. 문화재 등록이 완료되면 사업 대상지 최종 선정이 결정되고 사업예산이 반영되는 절차를 가짐

※ 「근대역사문화공간」 재생 활성화 지원체계 구축

문화재청(청장 김종진)은 근대문화유산의 입체적·맥락적 보존과 활용을 통한 도시 재생 활성화를 촉진하기 위하여 ‘선(線)·면(面)’ 단위 문화재 등록제도를 새로 도입하고, 처음으로 「목포 근대역사문화공간」, 「군산 내항 역사문화공간」, 「영주 근대역사문화거리」 3곳을 문화재로 등록 고시하였다.

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

새로 도입된 ‘선(線)·면(面)’ 단위 문화재 등록제도는 기존 ‘점(點)’ 단위 개별 문화재 중심의 단선적·평면적 보존관리에 따른 정책의 연계성·통합성 결여, 가치 활용도 제약 등의 한계를 극복하고, 근대문화유산이 도시재생의 핵심자원으로 자리매김할 수 있도록 그 제도적 장점과 효용성을 극대화하기 위한 것이다.

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

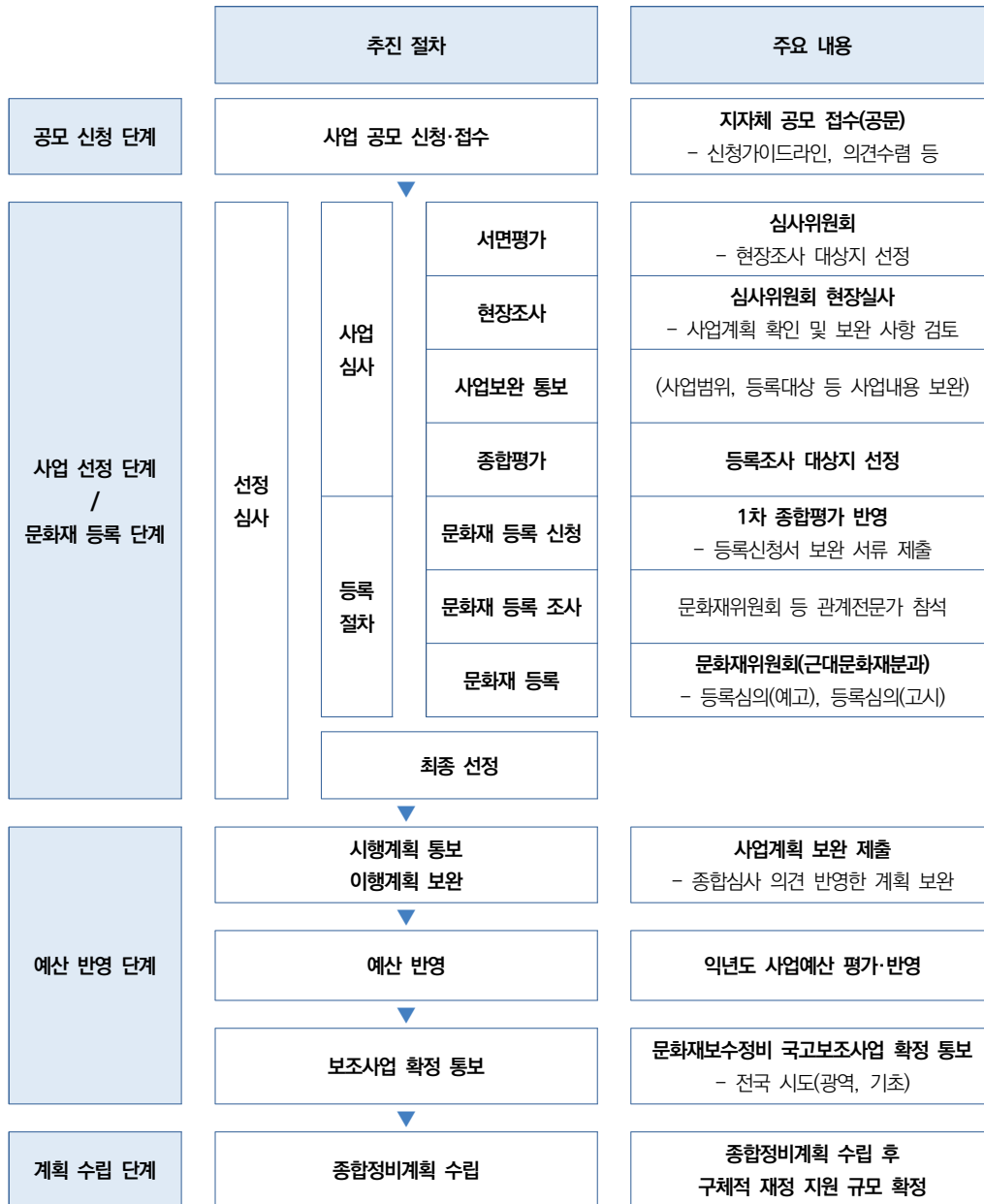
(중략) 문화재청은 시범 사업지로 선정된 이들 지역의 사업내용 등에 대한 최종 평가를 거쳐 2019년부터 구역 내 문화재 보수정비, 역사경관 회복 등 관련 사업을 적극적으로 지원할 계획이다. 앞으로 이들 지역이 과거와 현재, 문화재와 지역이 공존하는 특화된 명소로 재탄생할 수 있도록 정책 역량을 집중할 계획이다.

출처: 문화재청 보도자료, 2018년 8월 8일

37) 문화재청. (2019). 「근대역사문화공간」 재생 활성화 추진계획. 문화재청 내부자료.

38) 임유경외. (2019). 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위한 조사·계획 체계 구축 방안. 건축공간연구원. 40-41.

● 근대역사문화공간 재생 활성화 사업 추진 절차



[그림 2-12] 근대역사문화공간 선정 추진 절차

출처: 문화재청 근대문화재과. (연도미상). 「근대역사문화공간」 사업 추진현황 및 계획. 문화재청 내부자료. 6.을 바탕으로 연구진 작성.

● 근대역사문화공간 재생 활성화 사업 관련 문화재 등록 현황

- 근대역사문화공간 재생 활성화 시범사업(2018)을 통해 문화재로 등록된 지역은 목포, 군산, 영주 3개소. 군산의 경우 해역 56,000㎡를 포함한 면적 152,476㎡의 내항 일대를 문화재로 등록한 것이 주목할 만하며, 영주는 광복로·관사골

을 중심으로 선형의 공간을 문화재로 등록한 점이 특징임

- 2019년 확산사업의 경우 영덕, 익산, 통영 3개소를 근대역사문화공간 사업 대상지로 지정하고 문화재 등록을 추진하였으며, 2020년 사업의 경우 진해, 서천 판교 2개소가 국가등록문화재 등록 예고된 상태(2021년 8월 기준)

[표 2-22] 근대역사문화공간 문화재 등록 현황

구분	명칭	문화재등록 현황	면적
2018년	목포 근대역사문화공간	- 국가등록문화재 제718호 - 개별 등록문화재 15개소	- 114,038㎡ - 602필지
	군산 내항 역사문화공간	- 국가등록문화재 제719호 - 개별 등록문화재 5개소	- 152,476㎡ - 59필지
	영주 근대역사문화거리	- 국가등록문화재 제720호 - 개별 등록문화재 6개소	- 27,714㎡ - 154필지
2019년	영덕 영해 장터거리 근대역사문화공간	- 국가등록문화재 제762호 - 개별 등록문화재 10개소	- 17,933.3㎡ - 80필지
	익산 송리 근대역사문화공간	- 국가등록문화재 제763호 - 개별 등록문화재 10개소	- 21,168.2㎡ - 120필지
	통영 근대역사문화공간	- 국가등록문화재 제777호 - 개별 등록문화재 9개소	- 14,473㎡ - 149필지
2020년	진해 근대역사문화공간	- 등록예고(2021년 8월 기준)	- 71,690㎡
	서천 판교 근대역사문화공간	- 등록예고(2021년 8월 기준)	- 22,965㎡

출처: 문화재청 국가문화유산포털. (검색일: 2021.08.25.)

- 2018년에 국가등록문화재로 등록된 영주 근대역사문화거리를 사례로 살펴보면, 영주 광복로·관사골을 중심으로 선 단위의 문화재가 ‘제720호 영주 근대역사문화거리(근대역사문화공간)’로 등록되어있고, 근대역사문화공간 내부에 보존·활용 가치가 있는 건축물 6개소가 개별 문화재로 등록되어 있음

[표 2-23] 영주 근대역사문화거리 현황 및 문화재 등록 현황

구분	명칭
제720호	영주 근대역사문화거리
제720호-1	구 영주역 5호 관사
제720호-2	구 영주역 7호 관사
제720호-3	영주 영주동 근대한옥
제720호-4	영주 영광이발관
제720호-5	영주 풍국정미소
제720호-6	영주 제일교회

출처: 문화재청 국가문화유산포털. (검색일: 2021.08.25.)

■ 근대역사문화공간 관리 방법론 검토

● 역사문화환경 보존지역을 활용한 구역 관리

- 근대역사문화공간 내 지정문화재가 존재하는 경우 「문화재보호법」 역사문화환경 보존지역을 이용하여 구역관리를 할 수 있음

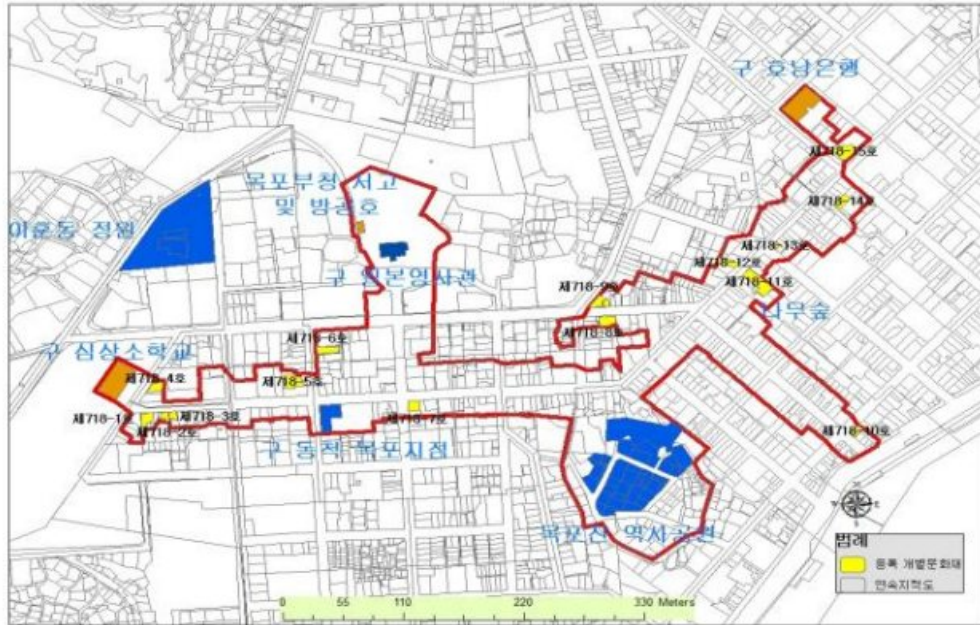
[표 2-24] 「문화재보호법」 내 역사문화환경 관련 조문

구분	내용
제2조(정의)	⑦ 이 법에서 “역사문화환경”이란 문화재 주변의 자연경관이나 역사적·문화적인 가치가 뛰어난 공간으로서 문화재와 함께 보호할 필요성이 있는 주변 환경을 말한다.
제13조(역사문화환경 보존지역의 보호)	<p>① 시·도지사는 지정문화재(동산에 속하는 문화재와 무형문화재를 제외한다. 이하 이 조에서 같다)의 역사문화환경 보호를 위하여 문화재청장과 협의하여 조례로 역사문화환경 보존지역을 정하여야 한다.</p> <p>② 건설공사의 인가·허가 등을 담당하는 행정기관은 지정문화재의 외곽경계(보호구역이 지정되어 있는 경우에는 보호구역의 경계를 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 외부 지역에서 시행하려는 건설공사로서 제1항에 따라 시·도지사가 정한 역사문화환경 보존지역에서 시행하는 건설공사에 관하여는 그 공사에 관한 인가·허가 등을 하기 전에 해당 건설공사의 시행이 지정문화재의 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위에 해당하는지 여부를 검토하여야 한다. 이 경우 해당 행정기관은 대통령령으로 정하는 바에 따라 관계 전문가의 의견을 들어야 한다.</p> <p>③ 역사문화환경 보존지역의 범위는 해당 지정문화재의 역사적·예술적·학문적·경관적 가치와 그 주변 환경 및 그 밖에 문화재 보호에 필요한 사항 등을 고려하여 그 외곽경계로부터 500미터 안으로 한다. 다만, 문화재의 특성 및 입지여건 등으로 인하여 지정문화재의 외곽경계로부터 500미터 밖에서 건설공사를 하게 되는 경우에 해당 공사가 문화재에 영향을 미칠 것이 확실하다고 인정되면 500미터를 초과하여 범위를 정할 수 있다.</p> <p>④ 제27조제2항에 따라 지정된 보호구역이 조정된 경우 시·도지사는 지정문화재의 보존에 영향을 미치지 않는다고 판단하면 문화재청장과 협의하여 제3항에 따라 정한 역사문화환경 보존지역의 범위를 기존의 범위대로 유지할 수 있다.</p> <p>⑤ 문화재청장 또는 시·도지사는 문화재를 지정하면 그 지정 고시가 있는 날부터 6개월 안에 역사문화환경 보존지역에서 지정문화재의 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위에 관한 구체적인 행위기준을 정하여 고시하여야 한다.</p> <p>⑥ ~ ⑧항 생략</p>

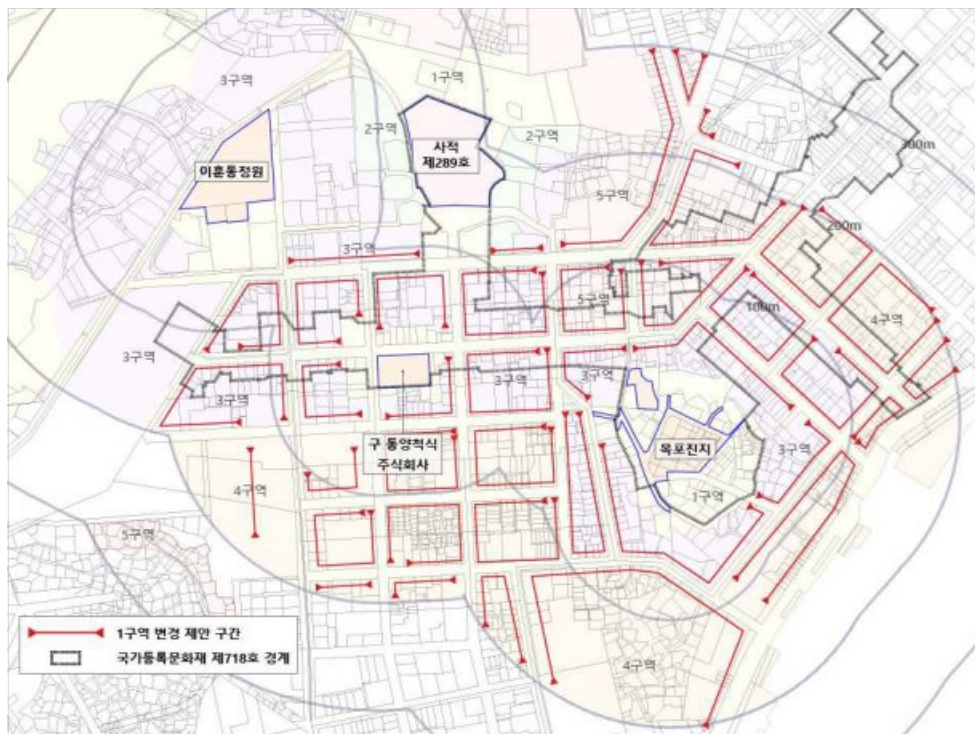
출처: 문화재보호법, 법률 제17409호.

- 근대역사문화공간(등록문화재) 구역 내 지정문화재를 포함하고 있는 곳은 목포 근대역사문화공간이 유일함
- 2018년 8월 6일 국가등록문화재로 등록된 ‘목포 근대역사문화공간’은 사적 제289호 구 목포 일본영사관과 전라남도 기념물 제174호 구 동양척식주식회사 목포지점, 전라남도 문화재자료 제137호 목포진지가 포함되어 있으며, 주변 지역에 전라남도 문화재자료 제165호 이훈동정원이 위치하고 있음

- 2021년 수립된 목포 근대역사문화공간 종합정비계획 내용을 살펴보면, 근대역사문화공간 대부분이 역사문화환경 보존지역에 포함되기 때문에 '역사문화환경 보존지역 내 건축행위 등에 관한 허용기준을 변경'하는 구역관리 방법을 제안함



[그림 2-13] 국가등록문화재 목포 근대역사문화공간
출처: 문화재청 국가문화유산포털. (검색일: 2021.08.25.)



[그림 2-14] 전라남도 지정문화재의 역사문화환경 보존지역 내 건축행위 등에 관한 허용기준 변경(안)
출처: 건축사사무소 강희재. (2021). 목포 근대역사문화공간 종합정비계획. 목포시. 297.

● 지구단위계획 수립

- 근대역사문화공간 본연의 가치를 보존하고 활용하기 위해서는 지구단위계획을 수립할 수 있음(문화재청 2019, p.221.)

[표 2-25] 주요 선·면 단위 역사문화환경 법제도 구역(지구)관리계획 내용

	건축자산 진흥구역	지구단위계획구역	근현대문화유산지구*
체계			
지정권자	시·도지사 및 시장 군수	국토부장관, 시·도지사 및 시장 군수	시·도지사, 시장, 군수, 구청장
조건	건축자산 진흥구역	도시·군 관리계획 결정·고시일로부터 3년 이내	근현대문화유산지구 지정
지침	건축자산 진흥구역 지정 가이드라인	지구단위계획수립지침	
절차	기초조사-계획(안)-협의(관련행정 기관)-공고 및 의견수렴(인터넷, 신문)-심의-결정·고시	기초조사-계획(안)-의견수렴(주민)-심의-결정·고시	계획(안)-의견수렴(인터넷, 신문)-심의-결정·고시
심의	공동심의위원회(건축위원회+지방 도시계획위원회)	공동심의위원회(건축위원회+도시 계획위원회) *국토부장관 결정 시 중앙도시계획 위원회	
주민참여	주민입안제안, 주민의견 수렴	주민입안제안, 주민의견 수렴	주민입안제안, 주민의견 수렴
조사	건축자산 기초조사	기초조사	
관리계획 내용			
개요	●		●
목적 및 필요성	●	●	●
현황 및 조사계획	●		●
기본방향 및 목표	●(관리)		●(활용)
계획 지침	건축물 높이, 건폐율, 용적률, 용도 등	●(용도지구 세분화 등 포함)	
	건축물 및 공간환경의 배치, 형태, 색채, 재료, 외부공간 조성 등	●	
	담장 및 대문, 외부로 돌출하는 건축설비, 옥외 광고물	●	
환경관리계획 및 경관계획	●(경관)	●	●(경관)
교통처리계획			●
자원조달 및 단계적 추진방안	●		●
자산, 문화재 활용 관련사항	●		●
기타	●	●(기반시설 배치·규모, 토지 규모)	●(대통령령 미정)

출처: 임유경외. (2020). 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위한 조사·계획 체계 구축 방안. 건축공간연구원. 72-73. 재정리

*근현대문화유산지구는 근현대문화유산 보전 및 활용에 관한 법률 의원 발의(안)(2018.12.28.)을 기반으로 작성함

- 종합정비계획 수립 용역 과업내용을 살펴보면, 목포시와 영주시의 경우 도시계획시설과 연계한 관리방안 검토 및 실행방안을 제시하여야 함. 군산 내항 역사문화공간의 경우 대부분이 국유지이기 때문에 관련 과업이 없는 것으로 추측
- 확산사업 대상지인 통영은 '역사문화공간의 체계적·지속적인 개발관리를 위한 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획 수립에 관한 사항'이 과업에 포함되어 있음

[표 2-26] 근대역사문화공간 종합정비계획수립용역 내 지구단위계획 수립관련 내용

	시범사업			확산사업		
	군산	목포	영주	익산	영덕	통영
지구단위계획 (과업지시서)	-	○	○	○ (수립방향제시)	○ (수립방향제시)	●

출처: 각 지자체의 관련 용역 과업지시서 내용을 바탕으로 연구진 작성

※ 「통영 근대역사문화공간」 종합정비계획수립 용역 과업내용서 일부

3. 지구단위계획구역 지정을 위한 계획 수립

가. 근대역사문화공간 지구단위계획 수립

1) 근대역사문화공간 중심의 지구단위계획 수립

- 근대역사문화공간을 중심으로 지구단위계획 구역과 필요시 근대역사문화공간 주변지역도 지구단위계획 구역에 포함
- 근대역사문화공간 종합정비계획과 상호 연계된 지구단위계획 수립

나. 지구단위계획수립에 따른 제영향성 검토

1) 지구단위계획수립을 위한 교통영향성 검토서 작성

2) 지구단위계획수립을 위한 경관성 검토서 작성

- 사업대상지를 포함한 주변 환경의 경관현황 조사 분석 및 상위관련계획(도시기본계획, 경관기본계획 등) 검토
- 경관관련 법규(경관법, 관련 지방자치단체 조례 등) 및 제도 검토
- 경관자원 및 특성 분석
- 경관 보전·관리·형성 측면에서의 기본방향 설정 및 경관기부구상 제시
- 주요 조망점 선정 및 조망점 별 시뮬레이션 분석을 통한 경관변화 예측
- 주변 경광과 조화로운 사업시행을 위한 위해경관 저감 및 개선방안 도출

다. 지구단위계획구역 지정 및 계획수립

1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 적합하게 지정 및 계획수립

- 지구단위계획구역 지정을 위한 계획수립 기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 도시 관리계획 수립지침 등을 검토하여 작성
- 시도 도시계획 조례, 지침 등을 검토하여 적합하게 계획 수립

2) 지구단위계획구역지정 및 계획수립에 따른 협의도서, 인허가도서 및 성과품 작성

- 행정절차 결과를 반영한 최종 시관리 계획 및 지형도면 고시도서를 작성
- 국토이용정보시스템 등재용 도면을 작성

출처: 통영시 문화예술과. (2021). 「통영 근대역사문화공간」 학술조사 및 종합정비계획수립 용역 과업내용서. 12-14.

● 조례 제정을 통한 면적 관리

- 조례 제정은 근대역사문화공간 재생 활성화 사업은 국고보조율이 최대 50%이기 때문에 지자체 예산 50%를 편성하기 위한 법적 근거가 될 수 있음(문화재청 2019, p.220.)
- 조례에서 역사문화공간이란 ‘역사문화유산의 개별적 가치와 함께 집합적 가치를 고려하여, 우리 삶과 연결되어 계속 변화 발전하고 있으며, 향후 미래세대에게 유산으로 인식될 가능성이 높은 지역으로 「문화재보호법」 제53조에 따라 국가 등록문화재로 등록된 지역’으로 정의됨³⁹⁾
- 특히, 「영덕군 근대역사문화공간 보존 및 활용에 관한 조례」 제3조제1항에서는 ‘영덕군수(이하 “군수”라 한다)는 근대역사문화공간의 조성을 위하여 지역 여건에 맞는 정책을 마련하고 실시하여야 할 책무를 지니며, 근대역사문화공간에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제49조에 따른 지구단위계획을 수립하여 관리하여야 한다.’고 명시하고 있는 것이 특징
- 「목포근대역사문화공간 보존 및 활용에 관한 조례」에서는 제5조(목포근대역사문화공간 관리지침)에서 ‘시장은 목포근대역사문화공간의 보존 및 활용을 위하여 목포근대역사문화공간 관리지침을 수립하고, 제12조의 목포근대역사문화공간위원회의 심의를 거쳐 공표하여야 한다.’고 명시하고 있으며, 관리지침을 지구단위 계획으로 수립할 수 있다고 밝히고 있음

[표 2-27] 근대역사문화공간 조례관련 현황

	시범사업			확산사업		
	군산	목포	영주	익산	영덕	통영
조례마련 (과업지시서)	●	●	●	●	●	●
조례제정		●			●	

출처: 각 지자체의 관련 용역 과업지시서 내용을 바탕으로 연구진 작성

39) 영덕군 근대역사문화공간 보존 및 활용에 관한 조례. 경상북도영덕군조례 제2179호. 제2조(정의).

2.3 「근현대문화유산법(안)」 검토

2.3.1 개요

1) 「근현대문화유산의 보전·관리 및 활용에 관한 법률(안)」 발의

- 「근현대문화유산의 보전·관리 및 활용에 관한 법률」(안)관련 주요 연혁

[표 2-28] 등록문화재 관련 주요 연혁

시기	내용	비고
2013.3.22.	- 예비문화재 제도 의원입법안 제안	- 2016.5. 임기만료 폐기
2018.12.28.	- 근현대문화유산의 보전 및 활용에 관한 법률안 발의	-안민석의원 대표발의
2020.11.24.	- 근현대문화유산의 보전·관리 및 활용에 관한 법률안 발의	-이병훈의원 대표발의
2021.6.22.	- 근현대문화유산의 보전·관리 및 활용에 관한 법률안 공청회	-국회 문화체육관광위원회

출처: 연구진 작성

● 「근현대문화유산법(안)」 제안 배경⁴⁰⁾

- 근현대문화유산은 사회변화·발전의 중요한 증거이자 문화유산 향유·활용의 중점대상으로 그 중요성에 대한 인식이 날로 높아지고 있으며, 최근 유네스코 세계유산위원회에서는 세계유산 보호와 관련 문화경관·산업경관·역사도시경관 등과 함께 근대시기 산업유산과 20세기 현대건축물 등을 새로운 보존대상 유산으로 제시하고 있어 세계유산의 보존대상이 공간적·시간적으로 근현대적 개념을 포괄하는 방향으로 확대되는 추세에 있음
- 한편 문화재적 가치를 인정받기 전에 훼손·멸실될 우려가 있는 근대문화유산의 보호를 위하여 2001년 소유자의 자발적 보존의지를 근간으로 유연한 보호조치를 하는 등록문화재 제도를 도입한 결과, 현재까지 878건의 문화재를 국가등록문화재로 등록하여 국가의 특색 있는 역사문화자원으로 보호하고 있음

40) 근현대문화유산의 보전·관리 및 활용에 관한 법률안(이병훈의원 대표발의). 1-2.

- 그러나 현행 등록문화재 제도는 50년이 지나지 않은 현대문화유산 보호를 위한 제도적 장치가 부재하여 현대문화유산 보호의 법적 공백이 발생하고 있으며, 원형보존 원칙의 지정문화재 중심 「문화재보호법」 체계 내 완화된 보호조치의 등록문화재 제도 확장의 한계, 긴급 보호조치 규정 미비 등 등록문화재 제도 운영상의 미흡한 점이 노정되고 있어 근현대문화유산 보전 및 활용을 위한 법적·제도적 뒷받침이 절실히 요구되는 상황임
- 이에 50년 미만인 현대문화유산의 보호를 위한 예비문화재 제도를 통하여 현대문화유산 보호의 법적 공백을 보완하는 한편, 근현대문화유산 개념 도입 및 지속가능한 보전·활용의 기본원칙 정립 등을 통해 근현대문화유산의 특성과 제도의 목적을 고려한 보전·활용을 도모하고자 함
- 아울러 임시국가등록문화재 제도 도입 등을 통해 미비된 등록문화재 제도를 보완하는 한편, 근현대문화유산 활용 지원 근거 등 근현대문화유산의 활용 촉진을 위한 법적 기반을 마련하려는 것임

현 행			
문화재보호법	문화재	〈유 형〉	〈관리체계〉
		1. 유형문화재	지정문화재 (국가지정/ 시·도지정/ 문화재자료)
		2. 무형문화재	
		3. 기 념 물	
		4. 민속문화재	
	등록문화재 (국가등록/ 시·도등록)		
↓			
제정 이후			
문화재보호법	문화재	1. 유형문화재	지정문화재 (국가지정/시·도지정/문화재자료)
		2. 무형문화재	
		3. 기 념 물	
		4. 민속문화재	
근현대문화유산의 보존·관리 및 활용에 관한 법률안	〈신 설〉		근현대문화유산 (※ 근현대문화유산지구, 예비문화재 포함)
	√분 리		등록문화재(국가등록/시·도등록)

[그림 2-15] 「근현대문화유산법」 제정안에 따른 문화재 분류체계의 변화

출처: 국회 문화체육관광위원회. (2021.2). 근현대문화유산의 보존·관리 및 활용에 관한 법률안 문화재보호법 일부개정법률안 검토보고. 6.

● 「근현대문화유산법(안)」의 구성

근현대문화유산의 보전·관리 및 활용에 관한 법률안

제1장 총칙	제2장 국가등록문화재의 등록 및 관리 등	제3장 근현대문화유산지구의 지정 및 지원	제4장 시·도등록문화재의 등록 및 관리	제5장 예비문화재의 선정 및 관리	제6장 근현대문화유산의 활용 및 지원	제7·8장 보칙 및 벌칙
목적 (제1조)	제1절 국가등록문화재의 등록 국가등록문화재의 등록(제6조), 등록의 고시 및 통지 등(제7조), 필수보존요소의 지정·고시(제8조), 등록증의 교부(제9조), 임시국가등록문화재(제10조), 임시국가등록문화재에 관한 허가사항 등의 준용(제11조)	근현대문화유산지구의 지정 (제33조)	시·도등록문화재의 등록 (제39조)	예비문화재의 선정 (제44조)	근현대문화유산 기록의 작성·보존 (제50조)	권리·의무의 승계 (제55조)
정의 (제2조)	제2절 국가등록문화재의 관리 국가등록문화재의 관리(제12조), 관리단체에 의한 관리(제13조), 국가에 의한 특별관리(제14조), 국가등록문화재의 기록(제15조), 국가등록문화재의 신고사항(제16조), 현상변경의 신고(제17조), 현상변경 허가(제18조), 현상변경 허가사항의 취소(제19조), 행정명령(제20조), 정기조사(제21조), 긴급조사(제22조), 가치재평가(제23조), 수리기준의 결정·보급(제24조), 등록의 말소(제25조), 등록 말소의 고시 및 통지(제26조), 수출 및 반출 등의 금지(제27조)	근현대문화유산지구 활용계획의 수립 (제35조)	시·도등록문화재 등록의 말소 (제40조)	예비문화재의 관리 (제45조)	근현대문화유산의 활용 지원 (제51조)	권한의 위임·위탁 (제56조)
기본 원칙 (제3조)	국가등록문화재의 관리(제12조), 관리단체에 의한 관리(제13조), 국가에 의한 특별관리(제14조), 국가등록문화재의 기록(제15조), 국가등록문화재의 신고사항(제16조), 현상변경의 신고(제17조), 현상변경 허가(제18조), 현상변경 허가사항의 취소(제19조), 행정명령(제20조), 정기조사(제21조), 긴급조사(제22조), 가치재평가(제23조), 수리기준의 결정·보급(제24조), 등록의 말소(제25조), 등록 말소의 고시 및 통지(제26조), 수출 및 반출 등의 금지(제27조)	근현대문화유산지구 활용계획 수립의 제안 (제36조)	경비부담 (제41조)	예비문화재에 대한 지원 (제46조)	단체 및 사업자에 대한 지원 (제52조)	벌칙 (제57조 ~ 제 60조)
국가 및 지방자치단체 등의 책무 (제4조)	국가등록문화재의 관리(제12조), 관리단체에 의한 관리(제13조), 국가에 의한 특별관리(제14조), 국가등록문화재의 기록(제15조), 국가등록문화재의 신고사항(제16조), 현상변경의 신고(제17조), 현상변경 허가(제18조), 현상변경 허가사항의 취소(제19조), 행정명령(제20조), 정기조사(제21조), 긴급조사(제22조), 가치재평가(제23조), 수리기준의 결정·보급(제24조), 등록의 말소(제25조), 등록 말소의 고시 및 통지(제26조), 수출 및 반출 등의 금지(제27조)	근현대문화유산지구의 지정 및 활용계획 수립의 제안 (제36조)	보고 등 (제42조)	예비문화재의 선정 취소 등 (제47조)	전문인력 양성 (제53조)	과태료 (제61조)
다른 법률과의 관계 (제5조)	제3절 국가등록문화재에 대한 지원 국가등록문화재의 보전 비용 지원 등(제28조) 국가등록문화재의 공개(제29조), 관람료의 징수 및 감면(제30조), 국가등록문화재의 건폐율과 용적률에 관한 특례(제31조), 국가등록문화재에 대한 관계 법령의 특례(제32조)	건축물에 대한 관계 법령의 특례 (제37조)	준용 규정 (제43조)	예비문화재의 관리자 선정 요청 등 (제48조)	정보 교류 등의 지원 (제54조)	
		근현대문화유산지구에 대한 지원 및 관리 (제38조)		준용 규정 (제49조)		

주: 음영(연두색) 표시된 부분(제3장, 제5장, 제6장)은 제정안에서 새로 도입되는 내용임.

[그림 2-16] 「근현대문화유산법(안)」의 구성체계

출처: 국회 문화체육관광위원회. (2021.2). 근현대문화유산의 보존·관리 및 활용에 관한 법률안 문화재보호법 일부개정법률안 검토보고. 10.

2.3.2 법률안 내용 검토

1) 주요 용어⁴¹⁾ 및 주안점

■ 근현대문화유산

- “근현대문화유산”이란 개항기 전후부터 현재에 이르는 동안 형성된 문화유산 중 역사적·예술적·사회적 또는 학술적인 가치가 인정되어 특별히 보전할 필요가 있는 것으로서 다음 각 목의 것을 말한다. 다만, 「문화재보호법」에 따라 지정된 문화재는 제외한다.

가. 근현대부동산유산: 시설물·건축물, 무덤·터·유적지, 가로·경관 등

나. 근현대동산유산: 미술·예술·공예품, 문서·서적·기록류, 의복·기념품·생활용품, 기계·기구·도구 등

- 근현대문화유산은 기존 지정문화재 중심의 원형 유지·동결 보존 패러다임에서 벗어나, 지속 가능한 보존과 활용에 초점을 맞추고자 함⁴²⁾
- 다만, 근현대문화유산의 역사적·예술적·사회적·학술적 가치에 대해 구체적인 가치평가 기준과 세부 사항이 필요하다는 의견이 제시됨⁴³⁾

■ 등록문화재

- “등록문화재”란 근현대문화유산 중 다음 각 목의 구분에 따라 등록한 것을 말한다.

가. 국가등록문화재: 문화재청장이 제6조제1항에 따라 등록한 근현대문화유산

나. 시·도등록문화재: 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)가 제39조제1항에 따라 등록한 근현대문화유산

- 등록문화재는 건설·제작·형성된 후 50년 이상이 지난 것으로 보전 및 활용의 조치

41) 근현대문화유산의 보전·관리 및 활용에 관한 법률안(이병훈의원 대표발의). 7-8.

42) 근현대문화유산의 보전·관리 및 활용에 관한 법률안(이병훈의원 대표발의)에 대한 공청회. 정상우 진술인 발언.

43) 근현대문화유산의 보전·관리 및 활용에 관한 법률안(이병훈의원 대표발의)에 대한 공청회. 유광흠 진술인 발언.

가 특별히 필요한 것에 대해 문화재위원회 심의를 거쳐 등록한 것을 의미한다.

- 다만, 50년 이상이 지나지 아니한 것이라도 긴급한 보호조치가 필요한 것은 국가등록문화재로 등록할 수 있다.

※ 「문화재보호법」 내 등록문화재 개념

제2조(정의) 이 법에서 “등록문화재”란 지정문화재가 아닌 문화재 중에서 다음 각 호의 것을 말한다.

1. 국가등록문화재: 문화재청장이 제53조에 따라 등록한 문화재
2. 시·도등록문화재: 시·도지사가 제70조제3항에 따라 등록한 문화재

제53조(국가등록문화재의 등록) ① 문화재청장은 문화재위원회의 심의를 거쳐 지정문화재가 아닌 유형문화재, 기념물(제2조제1항제3호나목 및 다목은 제외한다) 및 민속문화재 중에서 보존과 활용을 위한 조치가 특별히 필요한 것을 국가등록문화재로 등록할 수 있다.

출처: 문화재보호법. 법률 제17409호.

■ 근현대문화유산지구

- “근현대문화유산지구”란 등록문화재(근현대부동산유산에 한정한다)가 있는 지역으로 주변지역과 함께 보존 및 활용할 필요가 있는 지역을 말한다.
- 근현대문화유산지구 또한, 지정요건을 명확하게 제시할 필요가 있다는 의견과 「한옥등건축자산법」의 건축자산진흥구역 제도와의 관계를 면밀하게 검토할 필요가 있음⁴⁴⁾

■ 예비문화재

- “예비문화재”란 근현대문화유산 중 장래 등록문화재로 등록될 가능성이 높아 특별히 보존 및 활용할 필요가 있는 근현대문화유산을 말한다.
- 근현대문화유산 중 건설·제작·형성된 지 50년이 지나지 않은 것에 대해 장래 등록문화재가 될 가능성이 높다고 판단되는 경우 예비문화재로 선정할 수 있음
- 예비문화재 제도는 기존 등록문화재의 시대적 범위에 들지 못한 근현대문화유산에 대해 국가 및 지자체에서 보호할 수 있도록 마련된 제도적 근거⁴⁵⁾
- 「한옥등건축자산법」에서 「문화재보호법」에 따라 지정·등록된 문화재는 제외하고 있으므로 등록문화재 제도와는 충돌할 가능성이 없지만, 「근현대문화유산법(안)」

44) 근현대문화유산의 보존·관리 및 활용에 관한 법률안(이병훈의원 대표발의)에 대한 공청회. 유광흠 진술인 발언.

45) 근현대문화유산의 보존·관리 및 활용에 관한 법률안(이병훈의원 대표발의)에 대한 공청회. 윤인석 진술인 발언.

에서 새롭게 제안된 예비문화재 제도는 기존 건축자산 제도와 관계 정립 필요⁴⁶⁾

- 예비문화재 제도의 실효성의 측면에서 현상 변경과 관련한 신고·허가 절차가 마련되어 있지 않아 소유자가 임의로 예비문화재를 철거 또는 변경하는 것에 대한 통제 방법이 마련될 필요가 있다는 의견 또한 제시됨⁴⁷⁾

[표 2-29] 「근현대문화유산법(안)」에 따른 등록문화재와 예비문화재 개념 비교

구분	근현대문화유산 (근현대부동산유산/근현대동산유산)	
	등록문화재	예비문화재
대상	건설·제작형성된 지 50년 이상이 지난 것으로서 문화재청장 또는 시도지사가 등록한 문화재 (국가등록문화재, 임시국가등록문화재(긴급예방), 시도등록문화재, 근현대문화유산지구)	건설·제작형성된 지 50년이 지나지 않은 것으로서 장래 등록문화재로 등록될 가능성이 높은 것
관리 사항	필수보존요소의 지정·고시 관리단체 지정, 보전 및 관리 기록 작성 정기조사, 가치재평가 실시 등	필요한 경우 관리단체 지정 실태조사 실시 (※ 등록문화재로 등록 가능한 시점부터 등록 없이 10년이 지나면 효력 상실)
지원 사항	비용 지원(보전·수리·활용 및 기록 작성 등) 기술적·행정적 지원 및 지도 관계 법령의 특례(용적률, 건폐율 등)	행정적·재정적 지원 보전·관리 및 활용 관련 기술과 교육 지원
현상 변경	신고 또는 허가 (보조금 지원 또는 특례를 적용받은 경우 등)	별도 규정 없음 (선량한 관리자의 주의 의무)

출처 : 「근현대문화유산의 보전·관리 및 활용에 관한 법률안」(이병훈의원 대표발의 2020.11.24.) 내용을 토대로 작성

46) 근현대문화유산의 보전·관리 및 활용에 관한 법률안(이병훈의원 대표발의)에 대한 공청회. 유광흠 진술인 발언.

47) 근현대문화유산의 보전·관리 및 활용에 관한 법률안(이병훈의원 대표발의)에 대한 공청회. 유광흠 진술인 발언.

2) 「근현대문화유산의 보전·관리 및 활용에 관한 법률(안)」의 지원제도

■ 각 제도별 특례사항

● 「근현대문화유산법(안)」 국가등록문화재 제도

- 기존 「문화재보호법」에서 규정하고 있는 국가등록문화재의 건폐율과 용적율에 관한 특례 외에도 「근현대문화유산법(안)」에서는 국가등록문화재에 대한 관계 법령의 특례를 [표 2-30]과 같이 두고 있음
- 특례 조항은 「한옥등건축자산법」의 우수건축자산과 한옥에 대한 관계법령의 특례와 일치함

※ 「문화재보호법」 내 특례 사항

제57조(국가등록문화재의 건폐율과 용적률에 관한 특례) 국가등록문화재인 건축물이 있는 대지 안에서의 건폐율과 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조부터 제79조까지의 규정에도 불구하고 해당 용도지역 등에 적용되는 건폐율 및 용적률의 150퍼센트 이내에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

출처: 문화재보호법, 법률 제17409호.

● 근현대문화유산지구 및 예비문화재 제도

- 근현대문화유산지구의 경우 「국토계획법」 제49조에 따른 지구단위계획을 수립하는 경우 해당 근현대문화유산지구에 위치한 등록문화재가 아닌 건축물에 대하여 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화 적용할 수 있음⁴⁸⁾
- [표 2-30]과 같이 근현대문화유산지구 내 개별 건축물에 대한 특례 조항은 「한옥등건축자산법」의 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례와 일치함
- 예비문화재는 국가와 지방자치단체로부터 행정적·재정적 지원을 받을 수 있으나⁴⁹⁾ 특례조항은 없음

48) 법안 제37조 건축물에 대한 관계 법령의 특례

49) 법안 제46조 예비문화재에 대한 지원

[표 2-30] 「문화재보호법」, 「근현대문화유산법(안)」, 「한옥등건축자산법」 특례 비교

특례 규정	문화재보호법	근현대문화유산법(안)		한옥등건축자산법	
	국가등록문화재	국가등록문화재	근현대문화유산지구	우수건축자산	진흥구역
건축법					
제2조제1항제9호		●			
제42조		●	●	●	●
제43조		●	●	●	●
제44조		●	●	●	●
제46조		●	●	●	●
제47조		●	●	●	●
제48조제2항		●			
제49조		●		●	
제50조		●		●	
제50조의2		●		●	
제51조		●		●	
제52조		●		●	
제53조		●		●	
제58조		●	●	●	●
제59조		●	●	●	●
제60조		●	●	●	●
제61조		●	●	●	●
제62조		●		●	
제64조		●		●	
제84조		●			
국토의 계획 및 이용에 관한 법률					
제76조			●		●
제77조	●	●	●	●	●
제78조	●	●	●		●
녹색건축물 조성 지원법					
제14조		●		●	
제15조				●	
제15조제1항		●			
민법					
제242조제1항		●			
주차장법					
제19조		●	●	●	●
제19조의2		●	●	●	●
화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률					
제9조		●		●	
제11조		●		●	

출처: 문화재보호법. 법률 제17409호; 근현대문화유산의 보전·관리 및 활용에 관한 법률안; 한옥등건축자산법. 법률 제17344호.

2.4 근현대 건축유산 관리제도의 쟁점

2.4.1 관리대상의 범위와 보존·활용의 접근방식

1) 관리대상의 유사성

- 등록문화재 및 건축자산의 모호한 시대적 범위

- 등록문화재는 건축연한을 50년 이상으로 규정(「문화재보호법 시행규칙」 제34조)하고 있으며, 50년 이상이 지나지 아니한 것이라도 긴급 보호가 필요한 경우 등록할 수 있다고 규정하고 있음
- 건축자산은 법률에서 건축연한에 대한 규정은 두지 않지만 「건축자산 기초조사 가이드라인」에 따라 대개 30년 이상의 것을 대상으로 하고 있어 등록문화재에 비해 비교적 현대의 건축유산까지도 포괄한다는 특징이 있음

※ 건축자산 기초조사의 대상

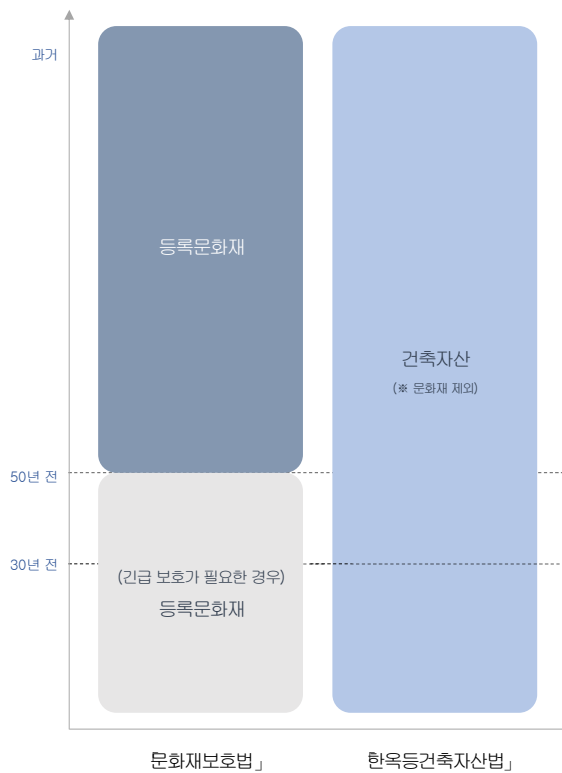
- 건축물대장 등을 참고하여 최초 사용이후 30년(공공소유 건축물의 경우 20년)이 지난 건축물, 공간환경, 기반시설 중 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것
 - ※ 건축자산은 조성시기의 제한은 없으나, 전국의 건축자산 조사결과를 일관되게 구축하여 관련 정책에 활용도를 높이기 위해 기준을 제시
- 건축·도시·토목·조경 등 관련 분야별 국내외 주요 공모전 수상작은 건축자산에 포함
 - ※ 수상작은 최초 사용이후 30년이 지나지 않은 최근의 것도 모두 포함
- 그 밖에 지자체가 그 가치를 관리할 필요가 있다고 판단한 것

출처: 국토교통부. (2016). 건축자산 기초조사 가이드라인. 국토교통부. 5.

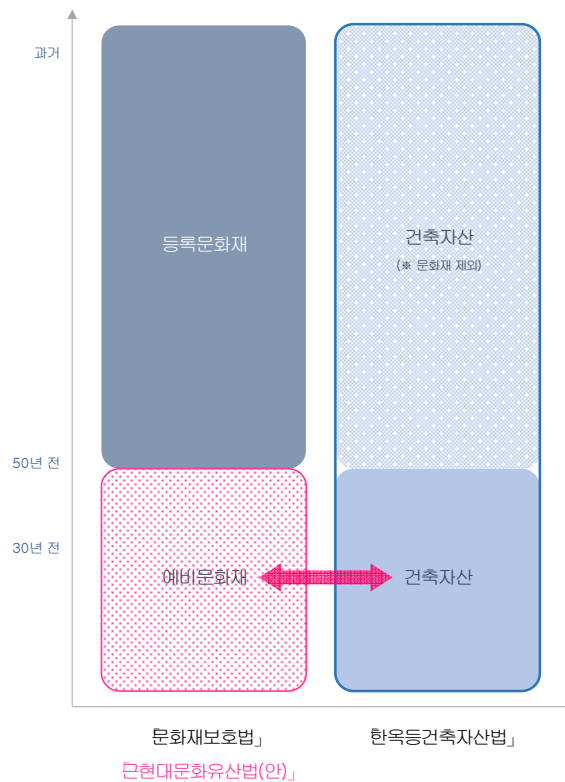
- [그림 2-17]과 같이 시기적 범위로 구분하면 등록문화재와 (우수)건축자산의 대상이 상호배타적이지 않으며, 근현대 건축유산은 두 제도 모두에서 관리 대상이 될 수 있음
- 따라서, 각 제도의 시기적 구분이 명확하지 않기 때문에 근현대 건축유산의 가치 기준과 보존·활용 수준에서 등록문화재와 우수건축자산의 위상이 명확하게 정립될 필요가 있음

● 예비문화재 제도와 (우수)건축자산 대상의 유사성

- 「한옥등건축자산법」에서 건축자산의 대상은 지정·등록된 문화재는 제외하고 있으나, 건축자산 후보군 목록에는 근대문화유산(19세기말~1960년) 조사 등 잠재적인 문화재가 포함되어 있음
- 2021년 발의된 「근현대문화유산법(안)」의 ‘예비문화재 제도’ 또한 “건설·제작·형성된 지 50년이 지나지 않은 것으로서 장래 등록문화재로 등록될 가능성이 높은 것”으로 범위를 설정하면서, [그림 2-18]과 같이 (우수)건축자산과 대상이 유사하여 중복행정의 문제점이 있음



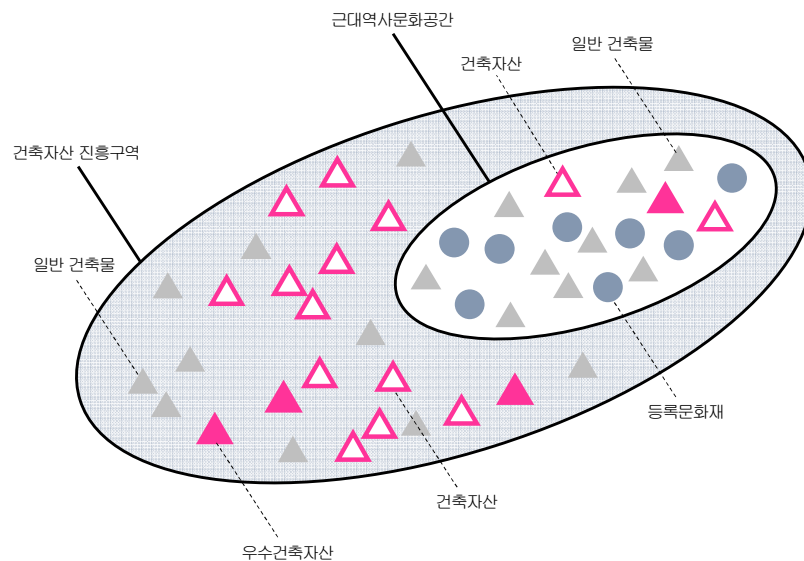
[그림 2-17] 등록문화재 및 건축자산의 시대적 범위



[그림 2-18] 등록·예비문화재 및 건축자산의 위계

2) 관리지역의 유사성

- 근대역사문화공간(등록문화재)과 건축자산 진흥구역 대상지 특성의 유사성
 - 구역 단위의 근현대 건축유산에 있어서도 선·면 단위의 등록문화재인 근대역사문화공간과 건축자산 진흥구역의 대상지 특성이 유사하다는 특징이 있음
 - 「문화재보호법」 등록문화재 제도를 근거로 하고 있는 근대역사문화공간은 근현대 역사문화자원이 집적된 지역으로 개별 등록문화재를 거점으로 주변의 역사문화자원을 연계할 수 있는 곳⁵⁰⁾을 대상지로 함
 - 건축자산 진흥구역은 건축자산이 밀집되어 있거나 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성할 필요가 있는 지역이 대상이 됨
 - 선 또는 면 단위의 근현대 건축유산 밀집지역의 경우 개항지·원도심·관사촌 등 등록문화재 및 (우수)건축자산이 동시에 밀집된 지역이 대부분이며, 실제로 익산의 경우 솔리 근대역사문화공간(등록문화재)과 건축자산 건축자산형 도시재생 뉴딜사업 대상지(건축자산 진흥구역 포함)가 중첩되어 있음
 - 특히 두 구역이 중첩되어 있는 경우 근대역사문화공간은 개별 등록문화재 중심의 보존·정비 사업이, 건축자산 진흥구역은 건축자산 중심의 보존·활용 사업으로 나뉘어져 효율적인 근현대 건축유산의 관리가 어려움



[그림 2-19] 근대역사문화공간 및 건축자산 진흥구역의 중첩지역 개념도

50) 김용희. (2018). 선·면단위 등록문화재제도의 도입과 기대효과. 건축과 도시공간. 제31호, 85 참고

- 예컨대 [그림 2-19]와 같이 근대역사문화공간의 경우 문화재청에서 전체 사업을 주관하고 있어 구역 내 우수건축자산으로 등록 가능한 수준의 건축유산이 있더라도, 개별 등록문화재가 아니면 일반 건축물로 분류될 가능성이 큼
- 근현대 건축유산의 조사나 정보체계 구축에 있어 등록문화재와 건축자산은 별도 체계에 따르므로 기초조사의 양식이나 방법론이 다르고, 같은 대상지에 대한 기초조사를 중복하여 실시하며 조사 결과는 서로 다른 정보체계에 구축하는 비효율을 발생

3) 근현대 건축유산의 가치 기준과 보전·활용에 대한 접근방식의 차이

● 가치 기준에 대한 차이

- 등록문화재는 그 자체가 상징적·교육적·역사적·문화적·기술적·예술적 가치를 지닌 것이라면 우수건축자산은 이와 유사하나 지역의 자산으로서 지역의 사회, 문화, 경제에 기여할 수 있는 것까지 폭넓게 포함

● 보전·활용 수준에 대한 유사성

- 등록문화재는 지정문화재에 비해 현상변경이 용이하기는 하나 그 가치가 훼손되지 않도록 ‘원형 유지의 원칙’을 지키도록 법률에 명시
- 등록문화재 제도는 지정문화재와 비교하여 완화된 조건에도 재산권 침해라는 부정적인 인식으로 인해 등록예고 기간 중 소유자에 의한 철거가 빈번하였음⁵¹⁾
- 우수건축자산의 경우 이와 같은 문제점을 개선하기 위해 등록대장에 보전 필요사항(주요 가치)을 기재하여 건축행위(현상변경) 시 이를 보전하도록 하는 한편, 보존보다는 ‘자산으로서의 활용 측면’을 강조하고 현상변경에 대한 구체적인 제약은 규정하지 않음
- 「근현대문화유산법(안)」에서 제안되고 있는 ‘근현대문화유산’ 및 ‘등록문화재’는 기존 「문화재보호법」의 등록문화재보다 활용에 초점⁵²⁾을 두어 보다 유연한 제도 운영을 시도함
- 특히, 「근현대문화유산법(안)」 제31조(국가등록문화재의 건폐율과 용적률에 관한 특례) 및 제32조(국가등록문화재에 대한 관계 법령의 특례)는 현행 「한옥등건축자산법」의 제14조(우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례)와 거의 일치함

51) (구)대한증권거래소, 소래염전 소금창고, 구 일본은행 진해지점, 스카라 극장 등이 해당(강민제, (2019). 등록문화재 제도와 사유재산 조화에 관한 고찰, 55-56 참고)

52) 근현대문화유산의 보전·관리 및 활용에 관한 법률안(이병훈의원 대표발의)에 대한 공청회. 정상우 진술인 발언.

2.4.2 제도 운영 주체와 관리 기반

1) 제도 운영 주체

- **동일한 제도 운영 주체로 인한 각 제도의 차별성 희석**
 - 등록문화재는 국가등록문화재와 시·도 등록문화재로 나뉘며, 국가등록문화재는 문화재청장이, 시·도 등록문화재는 시·도지사가 지정권한을 갖고 있음
 - 근대역사문화공간의 경우 국가등록문화재로 등록되고 있어 문화재청이 전체를 주관하나 구역 내 사업의 운영 및 관리는 지방자치단체가 시행
 - 시·도 등록문화재가 새로 도입(2019.12.시행)되면서 시·도지사가 등록문화재 제도와 우수건축자산 제도를 함께 운영할 수 있게 되면서 두 제도의 차별성이 희석된 측면이 있음
 - 건축자산 진흥구역의 경우 근대역사문화공간과 다르게 시·도지사가 중심이 되어 제도 운영

2) 제도 운영을 위한 관리 기반의 차이

- **건축자산 제도의 관리 인력 및 자원 부족**
 - 제도 운영을 위한 조례, 인력 및 재정 기반은 전반적으로 (등록)문화재가 (우수)건축자산에 비해 잘 갖춰져 있음
 - 문화재 제도는 광역 뿐 아니라 대부분의 기초지자체가 향토문화재(문화유산) 보호 조례를 제정하고 있으나, 건축자산 제도는 시·도지사의 의무 및 권한이 대부분으로 기초지자체에는 조례가 따로 마련되어 있지 않음
 - 인력의 측면에서도 문화재관리 인력은 광역지자체 뿐 아니라 기초지자체에까지 배치되어 있으나, 건축자산의 경우에는 전담부서가 따로 있는 서울시를 제외한 시·도는 담당인력이 1~2명에 불과

[표 2-31] 지자체 문화재관리 인력 현황

구분	2016	2017	2018	2019	2020
광역단체(17개)	312	330	370	364	382
기초단체(226개)	1,270	1,246	1,323	1,343	1,405
합계	1,582	1,576	1,693	1,707	1,787

출처: 문화재청. (2021). 통계로 보는 문화유산. p.161

주: 단위 (명)

[표 2-32] 시도 건축자산 제도 운영 담당부서 현황(2021년 기준)

시·도	담당부서	인력(명)	비고
서울특별시	한옥건축자산과 (한옥정책과로 변경) - 건축자산정책팀(6) - 건축자산지원팀(3) - 한옥관리팀(4) - 건축자산문화팀(4)	(17)	전담부서
부산광역시	도시재생정책과 (창조도시과로 변경)	1	
인천광역시	도시경관건축과	(1)	
대구광역시	건축주택과	3	
광주광역시	도시경관과	1	
대전광역시	도시경관과	2	
울산광역시	건축주택과	1	
세종특별자치시	건축과	2	
경기도	건축디자인과 - 녹색건축문화팀	1	
강원도	건축과(경관디자인팀)	2	
충청북도	건축문화과(건축경관팀)	-	홈페이지 내 해당 업무 확인 불가
충청남도	건축도시과	(1)	
전라북도	주택건축과	2	
전라남도	건축개발과	2	
경상북도	건축디자인과(총괄건축정책팀)	3	
경상남도	건축주택과	2	
제주특별자치도	건축지적과	1	

출처: 이규철외. (2021). 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. 39.

주: 담당인원은 설문 응답결과를 토대로 하였고, 미응답한 경우 해당 시·도 홈페이지 내 건축자산 담당 업무자를 검색하여 ()에 기입(2021.10.6. 기준)

● 건축자산 제도 운영을 위한 자원 부족

- 또한 재정 측면에서도 문화재 제도 운영을 위해 문화재청의 세입예산과 문화재 보호기금이 안정적인 재원으로 확보되는 반면 건축자산 제도는 중앙정부의 별도 예산이 없고, 지방자치단체 특별회계가 설치·운영되고 있지 않은 실정⁵³⁾
- 2020년을 기준으로 구체적인 예산내역을 살펴보면, 국가등록문화재의 경우 보수정비 예산만 약 205억인 반면, 건축자산의 경우 248억 중 서울시의 한옥 매입 및 수선 지원 비용을 제외하면 순수 건축자산 예산은 10-20억 수준에 불과함

[표 2-33] 문화재 관리재원

구분	2017	2018	2019	2020	2021
일반회계	40,459	40,459	41,859	52,952	44,786
문화재보호기금	133,463	126,993	130,770	151,076	141,879
계	173,922	167,452	172,629	204,028	186,665

출처: 문화재청. (2021). 통계로 보는 문화유산. 문화재청. p.157 통계표 재구성

주: 단위 (백만원)

[표 2-34] 국가등록문화재 보수정비 현황

구분	보수정비 건수(건)	투입 금액(천원)		
		국비	지방비	계
2016	86	5,078,129	5,078,129	10,156,258
2017	97	9,401,300	7,680,500	15,081,800
2018	134	9,525,500	9,525,500	19,051,000
2019	134	14,902,350	14,902,350	29,804,700
2020	147	10,297,041	10,297,041	20,594,082
평균	120	9,440,864	9,496,704	18,937,568

출처: 문화재청. (2021). 통계로 보는 문화유산. 문화재청. p.48.

주: 단위(천원)

53) 시·도별 담당부서 예산서 조사결과, 시·도의 4개년(2018년~2021년)간 건축자산 관련 총 예산의 평균은 21,550,867천원이며 이중 서울시가 19,467,454천원으로 대부분을 차지([표 2-35] 참고)

[표 2-35] 연도별 지자체 건축자산 정책 담당부서 및 관련 사업 예산

구분	담당부서(예산상) 및 관련 사업	연도별 예산(단위: 천원)			
		2018년	2019년	2020년	2021년
서울	한옥건축자산과	10,127,717	27,902,262	23,551,511	16,288,325
	한옥 등 건축자산 관련 종합	10,127,717	27,902,262	23,551,511	16,288,325
	·전통문화계승발전(일반)	7,385,026	21,724,291	18,526,720	12,343,688
	서울시 한옥포털 운영	50,526	51,981	55,104	57,104
	북촌 주거환경 개선사업	302,000	250,000	-	-
	한옥 등 건축자산 콘텐츠 발굴 및 홍보물 제작	180,000	160,000	160,000	160,000
	건축자산 실태조사 및 관리체계 구축	272,200	418,110	291,816	288,884
	한옥마을 가꾸기 마을공동체 지원사업	110,000	200,000	250,000	250,000
	한옥지원센터 운영 및 한옥 유지보수 지원	298,000	298,000	668,000	468,000
	서울 우수 한옥 인증	43,000	47,200	47,200	47,200
	역사가옥 사무민간위탁 지원	480,000	500,000	503,000	618,000
	한옥 등 우수건축자산 매입 조성	500,000	14,038,000	10,375,000	6,673,500
	서울공공한옥 사무민간위탁지원	750,000	780,000	800,000	800,000
	건축자산전문위원회 운영	60,000	55,000	60,000	60,000
	한옥 등 건축자산 수선 및 신축지원 사업	3,500,000	4,450,000	5,000,000	2,730,000
	서촌 주민사랑방 운영	19,000	16,000	16,000	16,000
	은평한옥마을 마을회관 운영	80,000	70,000	25,000	70,000
	서울 공공한옥 유지보수 및 활용사업	740,300	390,000	90,000	105,000
	청년한옥기술자 양성 지원사업	-	-	185,600	-
	·전통문화계승발전(주택사업)	2,700,000	6,137,200	4,984,020	3,904,820
	공공한옥 매입 신축사업	2,700,000	2,100,000	2,000,000	-
	경복궁 서측 주거환경개선사업	-	2,337,200	805,020	1,223,820
	한옥 등 건축자산 공공사업	-	1,700,000	1,079,000	541,000
북촌 도시재생활성화사업	-	-	1,100,000	2,140,000	
·행정운영경비	42,691	40,771	40,771	39,817	
부산	도시재생정책과	73,441,520	20,909,210	88,477,296	76,674,424
	한옥 등 건축자산 관련 종합	-	-	-	-
인천	건축계획과	82,923,442	132,539,175	138,700,798	170,406,001
	한옥 등 건축자산 관련 종합	300,000	-	-	700,000

구분	담당부서(예산상) 및 관련 사업	연도별 예산(단위: 천원)			
		2018년	2019년	2020년	2021년
	·건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 수립 연구용역	300,000	-	-	-
	·건축자산 보전방안과 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 용역	-	-	-	700,000
대구	건축주택과	90,092,162	132,744,696	133,366,761	162,990,118
	한옥 등 건축자산 관련 종합	200,000	200,000	200,000	-
	·한옥진흥지원	200,000	200,000	200,000	-
광주	건축주택과	58,066,223	78,255,218	74,357,818	96,232,852
	한옥 등 건축자산 관련 종합	4,400	-	-	-
	·한옥위원회 참석수당	4,400	-	-	-
대전	도시경관과	4,002,313	3,012,473	3,631,649	4,437,139
	한옥 등 건축자산 관련 종합	182,000	-	-	-
	·대전광역시 건축자산 기초조사 및 진흥 시행계획 수립 용역	182,000	-	-	-
울산	건축주택과	17,416,223	25,761,062	26,591,177	40,467,167
	한옥 등 건축자산 관련 종합	-	-	-	-
세종	건축과	7,425,696	3,018,840	1,055,935	1,012,098
	한옥 등 건축자산 관련 종합	490,000	260,000	-	-
	·한옥건축지원	450,000	240,000	-	-
	·건축자산 기초조사 용역	40,000	-	-	-
	·건축자산 가치 발굴사업	-	20,000	-	-
경기	건축디자인과	3,286,105	4,339,425	3,315,284	3,008,920
	한옥 등 건축자산 관련 종합	-	-	100,000	21,000
	·경기한옥건축지원사업	-	-	100,000	21,000
강원	건축과	60,723,231	79,410,516	65,639,492	74,567,797
	한옥 등 건축자산 관련 종합	-	-	-	-
충북	건축문화과	54,437,338	80,833,097	96,807,417	89,193,304
	한옥 등 건축자산 관련 종합	-	400,000	-	-
	·충청북도 경관 및 건축자산 시행계획 수립	-	400,000	-	-
충남	건축도시과	53,586,482	112,629,500	157,732,772	174,078,749
	한옥 등 건축자산 관련 종합	-	-	-	-
전북	주택건축과	85,781,123	178,553,204	151,639,981	174,755,495
	한옥 등 건축자산 관련 종합	-	150,000	320,000	300,000
	·건축자산 진흥구역 지원사업	-	150,000	-	-

구분	담당부서(예산상) 및 관련 사업	연도별 예산(단위: 천원)			
		2018년	2019년	2020년	2021년
	·한옥건축지원 시범사업	-	-	320,000	200,000
	·전라북도 건축자산 진흥 시행계획 수립용역	-	-	-	100,000
전남	건축개발과	71,864,733	92,034,047	83,863,258	93,552,041
	한옥 등 건축자산 관련 종합	838,560	644,650	142,650	34,000
	·한옥마을 조성 지원	47,060	41,150	30,150	14,000
	일반운영비(사무관리/행사운영)	24,500	28,500	17,500	7,000
	일반보상금(한옥마을 현장조사)	2,160	2,250	2,250	2,000
	여비(한옥마을 지정 및 공공기반사업 추진)	4,500	4,500	4,500	2,500
	여비(건축자산 지정 및 한옥시공실태 점검)	5,900	5,900	5,900	2,500
	한옥마을 직거래장터 시범 운영	10,000	-	-	-
	·한옥보급 및 보존 지원	791,500	603,500	112,500	20,000
	일반운영비(한옥위원회)	9,000	11,000	10,000	9,000
	일반보상금 (한옥위원회/한옥관리지원단)	12,500	12,500	12,500	11,000
	한옥 전문인력 양성사업	20,000	25,000	-	-
	한옥보존 및 건립사업	450,000	255,000	90,000	-
	한옥마을 공공기반시설비 지원	300,000	300,000	-	-
경북	건축디자인과	72,585,674	105,440,660	109,859,875	156,705,459
	한옥 등 건축자산 관련 종합	1,029,800	557,800	444,791	291,000
	인건비(경북형한옥지원센터)	36,000	25,000	19,791	-
	일반운영비	103,800	111,800	51,000	42,000
	수용비(경북형한옥홍보)	85,000	85,000	40,000	40,000
	수용비(경북형한옥 표준설계도서안내책자)	-	5,000	3,000	-
	수용비(우수건축자산표지판)	-	-	2,000	-
	수용비(한옥지원센터사무용품)	3,000	-	-	-
	임차료(한옥지원센터차량임차)	10,800	10,800	-	-
	운영수당(한옥위원회)	2,000	2,000	2,000	2,000
	업무차량유류비등	3,000	5,000	-	-
	행사운영비(경북형한옥포럼)	-	4,000	4,000	-
	여비(한옥진흥업무추진)	5,000	7,000	9,000	9,000
	일반보상금(경북형한옥포럼)	5,000	4,000	-	-

구분	담당부서(예산상) 및 관련 사업	연도별 예산(단위: 천원)			
		2018년	2019년	2020년	2021년
	· 한옥전수조사용역	180,000	-	-	-
	· 경상북도한옥등건축자산 시행계획수립용역	-	150,000	-	-
	· 경북누정건축정체성수립용역	-	-	200,000	-
	· 한옥박람회개최	-	60,000	45,000	-
	· 한옥건립지원사업	700,000	200,000	120,000	240,000
경남	건축주택과	84,047,473	81,999,062	118,603,601	125,457,870
	한옥 등 건축자산 관련 종합	-	-	-	200,000
	· 경상남도 건축자산 진흥 시행계획 수립용역	-	-	-	200,000
제주	건축지적과	45,287,247	42,116,776	40,286,050	22,915,450
	한옥 등 건축자산 관련 종합	100,000	80,000	135,000	8,000
	· 건축자산 진흥계획 수립	100,000	-	-	-
	· 제2차 건축자산 기초조사	-	80,000	-	-
	· 제3차 건축자산 기초조사	-	-	90,000	-
	· 제주형 한옥 등 밀집지역 조사 및 구역 지정	-	-	45,000	-
	· 일반운영비(제3차 건축자산 기초조사 결과 보고서 유인)	-	-	-	8,000
합계	담당부서 예산 총합	875,094,702	1,201,499,223	1,317,480,675	1,482,743,209
	한옥 등 건축자산 관련 예산 총합	13,272,477	30,194,712	24,893,952	17,842,325

출처: 이규철외. (2021). 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. 40-44.

주: 예산액은 건축자산 담당부서 예산서를 기준으로 하였으므로 실 집행금액과 차이가 있을 수 있음

2.4.3 등록문화재와 우수건축자산의 관리체계

1) 등록체계 및 건축행위 관리

● 등록 신청

- 등록문화재는 해당 문화재의 소유자, 관리자 또는 해당 문화재의 소재지를 관할하는 지방자치단체의 장이 신청할 수 있음⁵⁴⁾. 소유자나 관리자가 등록을 신청하려면 해당 문화재의 소재지 관할 시장·군수·구청장 및 시·도지사를 거쳐 신청(「문화재보호법」 시행규칙 제35조)
- 우수건축자산은 시·도지사가 소유자의 신청을 받아 등록하도록 명시. 다만 시·도 소유의 건축자산은 별도의 신청을 받지 않아도 됨

● 가치조사

- 등록문화재의 경우 등록을 위한 가치조사 방법이 구체화되어 있는 반면 우수건축자산의 경우에는 구체화되어 있지 않음
- 등록문화재는 문화재위원회의 해당 분야 위원이나 전문위원 등 관계 전문가 3명 이상에게 해당 문화재에 대한 조사를 요청하고, 조사자는 조사보고서를 작성
- 우수건축자산의 등록신청을 받은 시·도지사는 관계 서류의 검토와 현장조사를 하도록 되어 있으나 조사자나 조사절차에 대한 구체적인 사항은 규정되지 않음

● 등록 심의

- 등록문화재는 조사보고서를 검토한 후 등록예고(「문화재보호법」 시행규칙 제34조제4항)를 하여 의견을 수렴하고 문화재위원회의 심의(「문화재보호법」 시행규칙 제34조제5항)를 거쳐 최종 결정
- 우수건축자산의 경우 등록에 대해 문화재청장의 의견을 듣도록 하며(「한옥등건축자산법」 제10조제1항), 「건축법」에 따른 건축위원회 심의를 거쳐 결정. 이 때 심의위원의 1/4 이상을 한옥 등 문화재분야의 전문가로 구성(동법 제10조2항)

54) 이는 반드시 소유자 신청에 의해 등록해야하는 것은 아니므로 소유자의 동의를 첨부하여 문화재청장이나 시·도지사가 직권으로도 등록이 가능(출처: 법제처. (2013). 법령해석 사례: 문화재청 - 등록문화재의 등록을 해당 문화재의 소유자 등으로부터 등록 신청 없이도 문화재청장이 직권으로 할 수 있는지 여부(안건번호 13-0395, 회신일자: 2013.11.13.); 강민제. (2019). 등록문화재 제도와 사유재산 조화에 관한 고찰, 45-46 참고)

● 사후관리

- 현상변경(건축행위)에 있어서는 등록문화재와 우수건축자산 모두 신고 또는 지원을 받은 경우 허가 심의를 받도록 규정
- 등록 이후 등록문화재는 정기조사를 실시하도록 규정한 반면 우수건축자산은 등록대상 관리 외에 정기조사 등의 모니터링 체계가 미흡



[그림 2-20] 국가등록문화재 및 우수건축자산 제도의 관리체계 비교

2) 지원 수단

● 비용 지원

- 등록문화재는 보존 및 관리에 소요되는 경비를 국가나 지방자치단체가 부담하거나 보조하며, 우수건축자산의 경우 시·도지사가 이를 지원 가능

● 조세 감면

- 우수건축자산은 법률에 조세감면의 근거가 있으나 시행되고 있지 않음
- 반면 등록문화재는 1세대 1주택의 양도소득세 비과세(「소득세법」), 상속세 징수 유예(「상속세 및 증여세법」), 재산세 경감(「지방세특례제한법」) 등 시행

● 관계법령의 특례

- 우수건축자산이 보전 및 활용을 위한 건축행위가 용이하도록 「건축법」 등 여러 관계 법령의 특례를 적용하는 데 비해 등록문화재는 용적률과 건폐율 완화만이 적용되며 지정문화재와 달리 「건축법」을 준수해야 하는 한계가 있음
- 「근현대문화유산법(안)」에는 우수건축자산과 같이 국가등록문화재에 대하여 관계 법령의 특례조항이 추가되었음

[표 2-36] 국가등록문화재 및 우수건축자산 특례 비교

	문화재보호법	근현대문화유산법(안)	한옥등건축자산법
특례 규정	국가등록문화재	국가등록문화재	우수건축자산
건축법			
제2조제1항제9호		●	
제42조		●	●
제43조		●	●
제44조		●	●
제46조		●	●
제47조		●	●
제48조제2항		●	
제49조		●	●
제50조		●	●
제50조의2		●	●
제51조		●	●
제52조		●	●
제53조		●	●

	문화재보호법	근현대문화유산법(안)	한옥등건축자산법
특례 규정	국가등록문화재	국가등록문화재	우수건축자산
제58조		●	●
제59조		●	●
제60조		●	●
제61조		●	●
제62조		●	●
제64조		●	●
제84조		●	
국토의 계획 및 이용에 관한 법률			
제77조	●	●	●
제78조	●	●	
녹색건축물 조성 지원법			
제14조		●	●
제15조			●
제15조제1항		●	
민법			
제242조제1항		●	
주차장법			
제19조		●	●
제19조의2		●	●
화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률			
제9조		●	●
제11조		●	●

출처: 문화재보호법. 법률 제17409호; 근현대문화유산의 보전·관리 및 활용에 관한 법률안; 한옥등건축자산법. 법률 제 17344호.

2.4.4 근대역사문화공간과 건축자산 진흥구역의 관리체계

1) 등록 및 지정체계

● 등록·지정 신청

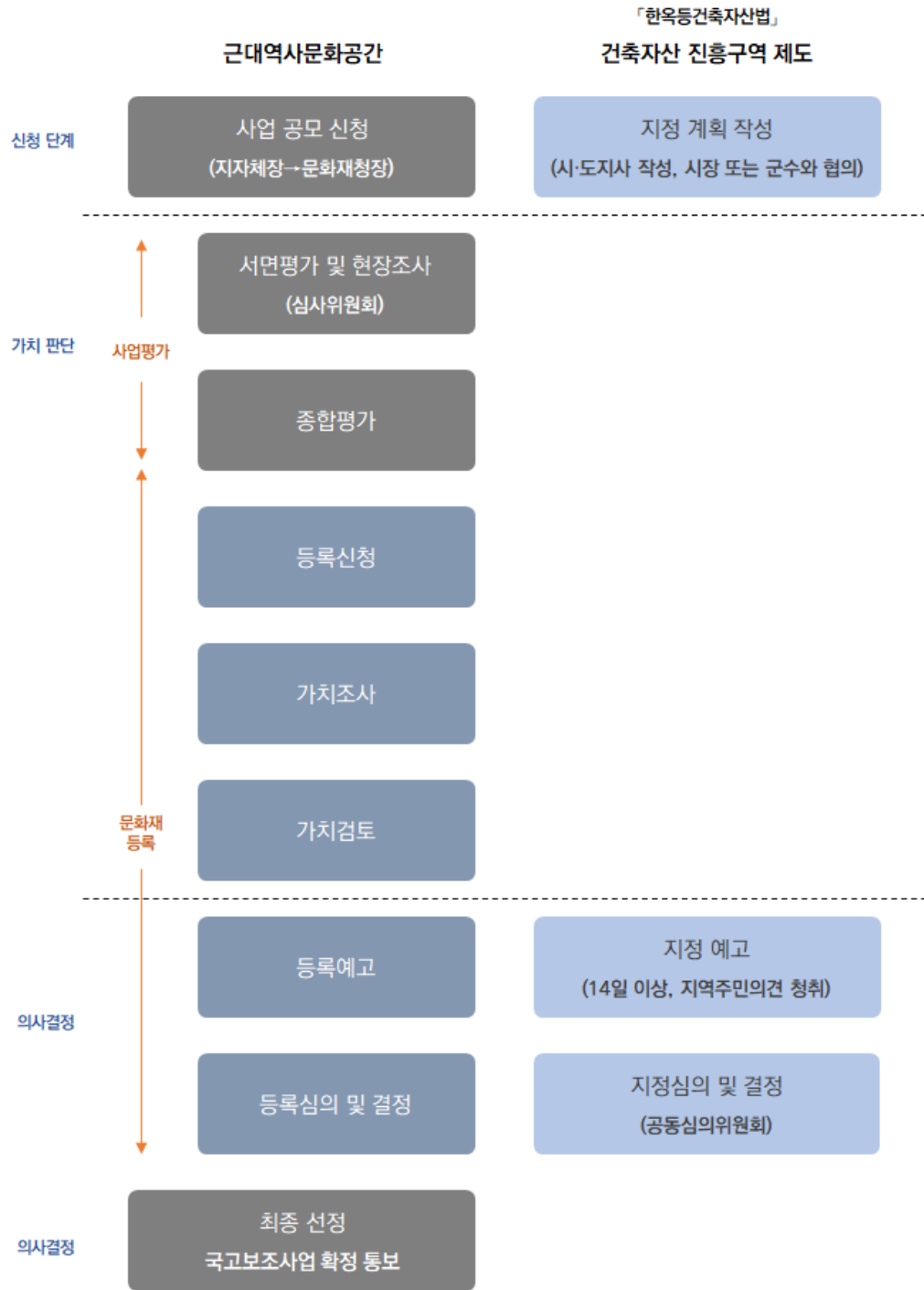
- 근대역사문화공간은 면 단위 ‘국가등록문화재’이자 ‘근대역사문화공간 재생 활성화 사업’ 대상지이므로, 일정 기간 사업 공모가 진행되면 사업 선정 절차에 따른 평가 과정을 거친 다음 문화재 등록 단계를 거친 후 최종 사업 대상지로 선정됨
- 근대역사문화공간 및 구역 내 개별 등록문화재 등록은 국가등록문화재 등록 절차와 동일함
- 건축자산 진흥구역은 시·도지사에게 의해 지정하려는 경우 건축자산 진흥구역 지정계획을 작성하여 해당 지역 시장 또는 군수와 협의가 필요하며, 지정계획 내용을 14일 이상 시·도의 공보 및 홈페이지에 공고하여 지역 주민의 의견을 들어야 함

● 가치조사

- 근대역사문화공간에 대한 가치조사는 총 두 차례 진행. 우선 사업 신청서를 바탕으로 대상지에 대한 서면 평가와 현장조사가 이루어지며, 다음으로 개별 등록문화재 등록은 국가등록문화재 등록 절차와 동일하게 가치조사가 수행됨
- 건축자산 진흥구역 지정은 「한옥등건축자산법」 제6조(건축자산 기초조사)에 따른 조사결과를 바탕으로 함

● 등록·지정 심의

- 근대역사문화공간 내 개별 문화재를 등록하는 경우 각각의 대상별로 국가등록문화재 등록 절차에 따라 문화재위원회(근대문화재분과)의 등록 심의를 받게 됨
- 건축자산 진흥구역의 경우 ‘건축위원회’와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제133조에 따른 ‘지방도시계획위원회’가 공동으로 하는 심의를 거쳐야함



[그림 2-21] 근대역사문화공간 및 건축자산 진흥구역 제도의 관리체계 비교

(■: 사업 절차, ■: 제도적 절차)

2) 관리 수단

● 종합정비계획 및 관리계획의 수립

- 건축자산 진흥구역은 지정 이후 「한옥등건축자산법」에 따라 체계적인 공간관리를 위해 건축자산 진흥구역 관리계획을 수립하며, 지구단위계획을 포함하여 수립할 수 있도록 하여 구속력 있는 공간관리 지침을 마련
- 건축자산 진흥구역 관리계획을 지구단위계획을 포함하여 수립하는 경우 지구단위계획구역에서의 완화 규정 외에도 구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례를 추가로 적용할 수 있는 장점이 있음
- 근대역사문화공간은 등록 이후 종합정비계획을 수립하는데, 「문화재보호법」에는 종합정비계획의 근거가 없으며 자치조례에 근거를 두는 경우가 있음(목포시, 영덕군). 종합정비계획은 심층조사와 사업계획의 성격으로 구역 내 일반건축물에 대한 관리 등에 있어 구속력을 갖지 못하는 한계가 있음
- 이에 따라 근대역사문화공간에서도 지구단위계획을 별도로 수립하거나 종합정비계획에 이를 포함하도록 유도하고 있음
- 또한 제정 추진 중인 「근현대문화유산법(안)」에서는 근대역사문화공간을 법제화하여 ‘근현대문화유산지구’를 도입하고, 건축자산 진흥구역에서와 같이 지구단위계획 수립 및 관계법령 특례의 근거를 마련
- 이와 같이 두 제도의 계획 및 관리수단은 법적 근거 여부와 관계없이 유사한 형태로 수렴되고 있음

3) 지원 수단

● 관계법령의 특례

- 근대역사문화공간 내 개별 등록문화재는 용적률과 건폐율 완화에 대한 특례가 적용되지만, 건축자산 진흥구역의 경우 구역 내 건축물의 보전 및 활용이 용이하도록 「건축법」 등 여러 관계 법령의 특례를 적용함
- 「근현대건축유산법(안)」의 근현대문화유산지구 제도의 경우 지구 내 개별 건축물에 대해 여러 특례 조항을 두고 있지만, [표 2-37]과 같이 특례 조항이 「한옥등건축자산법」의 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례와 일치한다는 점에 주목할 필요가 있음

[표 2-37] 근현대문화유산지구 및 건축자산 진흥구역 특례 비교

	문화재보호법	근현대문화유산법(안)	한옥등건축자산법
특례 규정	국가등록문화재	근현대문화유산지구	건축자산 진흥구역
건축법			
제42조		●	●
제43조		●	●
제44조		●	●
제46조		●	●
제47조		●	●
제58조		●	●
제59조		●	●
제60조		●	●
제61조		●	●
국토의 계획 및 이용에 관한 법률			
제76조		●	●
제77조	●	●	●
제78조	●	●	●
주차장법			
제19조		●	●
제19조의2		●	●

출처: 문화재보호법, 법률 제17409호; 근현대문화유산의 보존·관리 및 활용에 관한 법률안; 한옥등건축자산법, 법률 제 17344호.

● 그 외 지원수단

- 건축자산 진흥구역에서는 법률에 따라 국가 또는 지방자치단체가 기반시설 정비와 구역 내 건축물의 신축 및 개보수를 지원할 수 있음
- 또한 시·도지사는 건축자산 진흥구역 협의체의 구성 및 운영을 지원하여 지역 주민·시민단체·전문가 등의 참여를 유도할 수 있음
- 근대역사문화공간에서는 해당 사업비로 등록문화재의 보수·정비, 가로경관 개선 사업 등을 시행하도록 하나 지원대상은 등록문화재나 지자체 조례로 정하는 근대건축문화유산에 한정
- 또한 진흥구역에서와 같이 주민협의체나 주민단체 육성 등에 대한 지원도 시행할 수 있음

제3장 근현대 건축유산 관리 사례 분석 및 시사점

- 3.1 근현대 건축유산 관리 사례 분석
- 3.2 국외 건축유산 관리제도 사례 검토
- 3.3 근현대 건축유산 관리 사례의 시사점

3.1 근현대 건축유산 관리 사례 분석

3.1.1 등록문화재와 우수건축자산 관리 사례 분석

1) 사례 개요

■ 비교사례 선정 배경

● 유사한 건립시기와 구조 및 양식

- 등록문화재와 우수건축자산 관리를 비교하기 위해 서울특별시 내에서 유사한 건립시기와 구조 및 양식을 가진 서울 앨버트 테일러 가옥(국가등록문화재 제687호)과 체부동 성결교회(서울특별시 제1호 우수건축자산)를 선정
- 국가등록문화재인 서울 앨버트 테일러 가옥(달쿠샤)은 1923년 건립(1924년 준공)되었고, 서울특별시 우수건축자산인 체부동 성결교회는 1931년 건립(추정)
- 서울 앨버트 테일러 가옥과 체부동 성결교회는 조적(벽돌)조와 목조트러스로 된 일제강점기 서양 건축양식이 반영된 근대건축유산이라는 점에서 유사성이 있음



[그림 3-1] 서울 앨버트 테일러 가옥(좌)과 체부동 성결교회(우) 전경

출처: (좌)서울역사박물관 홈페이지.

https://museum.seoul.go.kr/www/intro/annexIntro/annex_dilkusha/annex_dilkusha_02.jsp?sso=ok
(검색일: 2021.11.20.), (우)박영채 작가; 건축문화자산센터(2019, p.6)

● 비슷한 등록 및 개보수 시기

- 서울 앨버트 테일러 가옥은 2017년 8월 8일 국가등록문화재로 등록되었고, 2020년 12월 복원 공사가 완료되어 역사전시장으로 시민에게 개방
- 체부동 성결교회는 2017년 3월 6일 서울특별시 우수건축자산으로 등록되었고, 2017년 12월 리모델링 공사가 완료되어 현재 시민 생활예술동아리 및 커뮤니티 공간으로 활용 중

■ 서울 앨버트 테일러 가옥(딜쿠샤⁵⁵)와 체부동 성결교회 개요

● 국가등록문화재 서울 앨버트 테일러 가옥(이하 딜쿠샤) 개요

- (역사적 가치) 딜쿠샤는 3.1 운동 당시 제암리 학살사건을 전 세계로 타전한 앨버트 테일러(Albert Wilder Taylor) 가족이 건립하고 거처했던 주택으로 역사적 인물의 삶과 시대상을 보여주는 공간으로 가치가 있음⁵⁶
- (건축적 가치) 1923년 착공(1924년 준공)한 이 가옥은 지하1층 지상2층의 건축물로 H자형 평면의 서양식 공간 구성과 프랑식 쌓기를 바탕으로 한 ‘공동벽 세워쌓기(rat-trap bond)’, 오르내리기 창호 등이 특징임. 이는 서양의 근대건축 기술이 우리나라에 도입되어 발달하는 양상을 보여주는 자료로서 건축적인 측면에서도 가치가 있음⁵⁷

● 서울특별시 우수건축자산 체부동 성결교회(생활문화지원센터) 개요

- (역사적 가치) 체부동 성결교회는 일제강점기 교회 공동체의 역사와 일제로부터 탄압을 받았던 민족의 아픔을 간직하고 있는 공간으로 가치가 있음⁵⁸
- (건축적·경관적 가치) 신축 당시 한옥이 밀집한 서촌 지역에서 유일한 서양식 붉은 벽돌 건물로 낮은 풍경임과 동시에 지역의 상징적인 건축물로 추측되며 현재도 이러한 골목길 풍경이 유지되고 있음.⁵⁹ 외관에 있어서는 프랑식과 영국식 벽돌쌓기 방식이 혼합되어 건축적으로도 보전가치가 높음⁶⁰

55) “딜쿠샤(DILKUSHA)”는 인도의 딜쿠샤 궁전에서 따온 것으로 ‘이상향기쁨’의 뜻을 담고 있으며 저택 초석에 새겨져 있는 이 건물의 별칭(문화재청, (2017). 「서울 앨버트 테일러 가옥(딜쿠샤)」 등 4건 문화재 등록, 8월 8일 보도자료)

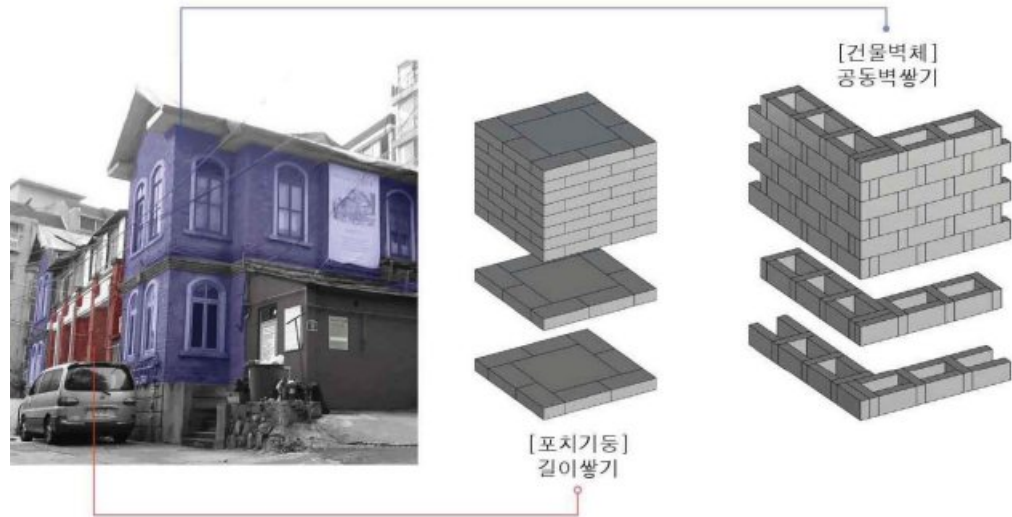
56) 문화재청, (2017). 등록문화재 등록(서울 앨버트 테일러 가옥(딜쿠샤) 등 4건). 문화재청 고시 제2017-90호(2017.8.8.) 참고하여 작성.

57) 문화재청 국가문화유산포털. 서울 앨버트 테일러 가옥(딜쿠샤) 문화재 설명.
[https://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?culPageNo=1®ion=1&searchCondition=%EB%94%9C%EC%BF%A0%EC%83%A4&searchCondition2=&ccbakdcd=79&ccbakAsno=06870000&ccbakCtcd=11&ccbakCpno=4411106870000&ccbakCndt=&ccbakLcto=&stCbaAsdt=&endCbaAsdt=&header=view&returnUrl=%2Fheri%2Fcul%2FculSelectViewList.do&pageNo=1_1_2_0&p=multiSch&sortType=CCBA_ASdT&sortOrd=DESC&s_kdcdArr=79\(검색일: 2021.10.19.\)](https://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?culPageNo=1®ion=1&searchCondition=%EB%94%9C%EC%BF%A0%EC%83%A4&searchCondition2=&ccbakdcd=79&ccbakAsno=06870000&ccbakCtcd=11&ccbakCpno=4411106870000&ccbakCndt=&ccbakLcto=&stCbaAsdt=&endCbaAsdt=&header=view&returnUrl=%2Fheri%2Fcul%2FculSelectViewList.do&pageNo=1_1_2_0&p=multiSch&sortType=CCBA_ASdT&sortOrd=DESC&s_kdcdArr=79(검색일: 2021.10.19.))

58) 건축문화자산센터, (2019). 건축자산 활용이야기. 건축도시공간연구소, 10 참고하여 작성.

59) 건축문화자산센터, (2019). 건축자산 활용이야기. 건축도시공간연구소, 10 참고하여 작성.

60) 서울특별시, 우수건축자산 등록대상 - 체부동 성결교회. 보전 필요사항(주요 가치) 참고하여 작성.



[그림 3-2] 달쿠사의 조적방식(공동벽쌓기)

출처: 건축사사무소 강희재. (2017). 달쿠사 복원 및 정비 방안 마련 학술연구 용역. 서울특별시. 131.



[그림 3-3] 체부동 성결교회 조적방식과 지붕 구조

출처: 서울특별시. (2019). 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획 본보고서. 서울특별시. 200.

2) 등록 경위와 특징

■ 서울 앨버트 테일러 가옥의 등록문화재 등록 과정

● 시도지정문화재와 등록문화재 사이의 혼선⁶¹⁾

- 딜쿠샤는 한동안 대한미일신보 사옥으로 추정되어 2001년 8월 등록문화재 등록이 추진되었으나 문화재위원회에서 가치가 미흡하다는 판단으로 부결되었음
- 2006년 앨버트 테일러의 아들이 방한하여 딜쿠샤의 연혁과 가치가 밝혀지면서⁶²⁾ 2006년 1월 등록문화재로 재신청하여 등록예고 되었으나 종로구의 관리단체 지정 반대로 등록이 유보
- 2013년 4월 서울시가 다시 문화재 등록 신청하였으나 문화재위원회 심의에서 서울시 지정문화재로 지정을 권고⁶³⁾하면서 문화재 결정이 표류⁶⁴⁾
- 2013년 딜쿠샤 조사보고서에는 전문가 3인이 공통적으로 문화재로서 가치는 인정하고 있으나 서울시 미래유산 1호라는 상징성이나 문화재 주변 경관관리 측면⁶⁵⁾을 고려하여 시도지정문화재로 지정하는 것이 적절하다는 의견을 제시
- 이후 국정감사에서 딜쿠샤의 보존 문제가 지적되자 2016년 2월 관계기관(기획재정부, 문화재청, 서울특별시, 종로구청)이 협약을 체결하여 딜쿠샤의 무단점유 해소 후 등록문화재로 등록 관리하기로 결정⁶⁶⁾
- 이에 따라 서울시는 2017년 다시 문화재청에 등록문화재 등록 신청을 하였고 문화재위원회 심의에서 등록문화재 등록이 가결되어 동년 8월 등록문화재 등록

● 관계전문가 현지조사 및 학술용역을 통해 심도 있는 가치조사 시행

- 딜쿠샤는 수차례 등록문화재 등록이 추진되는 과정에서 관계전문가에 의한 현지 조사를 통해 건축유산으로서의 가치를 검토하였음

61) 문화재청. (2017). 2017년도 문화재위원회 제4차 근대문화재분과 회의록(2017.5.23.)의 신청경과와 관련 문헌자료를 참고하여 작성.

62) 건축사사무소 강희재. (2017). 딜쿠샤 복원 및 정비 방안 마련 학술연구 용역. 서울특별시. 9.

63) 2013년 5월 등록조사보고서에는 딜쿠샤의 서울시 미래유산 1호라는 상징성이나 건축적·역사적 가치와 주변 경관관리 차원에서 시도 지정문화재로 지정하는 것이 적절하다는 의견(문화재청. (2017). 2017년도 문화재위원회 제4차 근대문화재분과 회의록(2017.5.23.)의 등록조사보고서 종합의견(요약))

64) 이영미(2017)에 따르면 문화재청은 등록문화재로 등록할 경우 무단점유자 문제로 인해 문화재 복원비와 점유자들 이주 비용 등을 부담해야 하는 상황 때문에 2006년 딜쿠샤의 등록을 유보하였고 2016년에도 이와 같은 문제로 서울시 지정 문화재로 지정할 것을 권고하였음(이영미. (2017). 문화재 정책 사례연구: 딜쿠샤(Dilkusha) 문화재 등록과정을 중심으로. 한국행정연구원. 12.)

65) 지정문화재의 경우 역사문화환경 보존지역(반경 500m 이내)을 정하여 주변 지역의 건축행위 관리가 가능

66) 문화재청. (2016). 3.1 독립운동을 전 세계에 알린 AP통신 특파원 앨버트 테일러의 저택 딜쿠샤(Dilkusha) 보존을 위해 관계기관 협약 체결. 2월 26일 보도자료.

- 딜쿠샤의 문화재로서 가치는 전문가들로부터 인정되었으나 서울시는 2017년 “딜쿠샤 복원 및 정비 방안 마련 학술연구 용역”(2017.3~2017.8)을 시행하여 고증을 통해 보다 심도 있게 가치를 규명

■ 체부동 성결교회 우수건축자산 등록 과정

● 지역 주민과 교회의 보전 의지⁶⁷⁾

- 2014년 서촌 지역 주민들로 만들어진 ‘서촌주거공간연구회’가 체부동 성결교회의 역사적 가치를 밝혀 보전의 계기를 마련
- 체부동 성결교회는 서촌 일대 상업화와 교인 감소로 인해 건물을 매각해야 하는 위기에 처하였으나 큰 이익을 남기기 위해 민간에게 교회를 매각하는 대신 서울시에 매입 및 보전을 요청하여 서울시가 2016년 이를 매입

● 특례 적용의 필요성과 활용을 위해 등록문화재가 아닌 우수건축자산 등록 선택

- 체부동 성결교회는 2014년 서울시 미래유산으로 지정되었고 역사적 가치뿐만 아니라 벽돌쌓기 방식에 있어 건축사적 가치도 높은 데다 건립된 지 50년 이상이 경과되어 등록문화재 등록의 가능성도 있었음
- 체부동 성결교회를 다른 용도로 활용하기 위해 개보수하기 위해서는 현행 건축기준을 충족하여야 하나 원형을 유지하면서 이를 진행하기 위해서는 건폐율, 대지의 조정, 건축선의 지정, 주차장 설치 등 관계법령의 특례 적용이 필요하였음
- 「한옥등건축자산법」에 따라 건설된 후 50년이 지난 경우 우수건축자산으로 등록하기 위해서는 문화재청장의 의견을 들어야 하므로 이 과정을 거침
- 문화재청은 문화재위원의 의견을 들어 등록문화재 등록이 필요하다고 판단되는 경우에는 등록문화재로 등록하고, 그 외 경우는 우수건축자산으로 등록할 수 있다는 의견을 제시⁶⁸⁾
- 문화재위원 의견 청취 결과 체부동 교회는 우수건축자산 또는 등록문화재 등록이 모두 가능하나 사업계획을 고려할 때 우수건축자산 등록이 보다 적합하다는 의견을 제시. 다만 문화유산으로서의 가치가 훼손되지 않도록 개보수가 필요하며 건축 100년 시점에 지정문화재로 지정이 필요하다는 의견도 제시⁶⁹⁾
- 이에 따라 체부동 성결교회는 등록문화재가 아닌 우수건축자산으로 등록

67) 건축문화자산센터. (2019). 건축자산 활용이야기. 건축도시공간연구소. 26-27 참고하여 작성.

68) 서울특별시. (2019). 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획 본보고서. 서울특별시. 200.

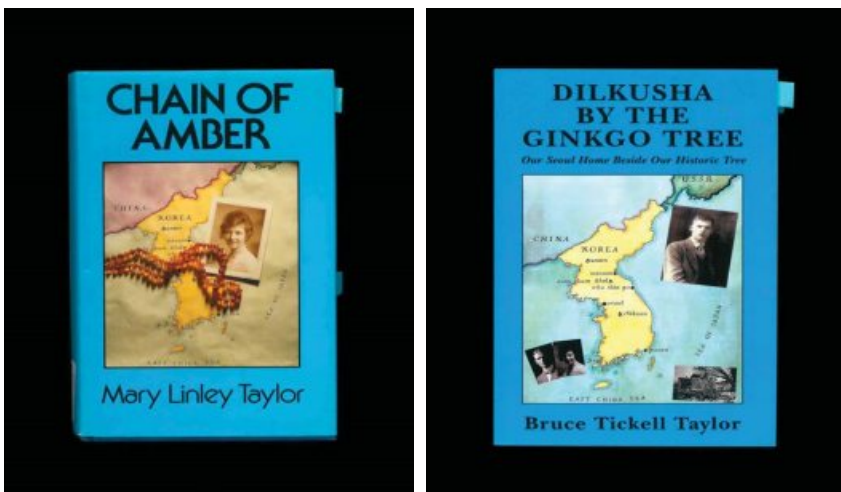
69) 서울특별시. (2019). 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획 본보고서. 서울특별시. 200.

3) 보존의 수준과 개보수 현황

■ 원형 복원과 내진성능 확보에 중점을 둔 앨버트 테일러 가옥

● 복원 시점의 지정과 고증을 통한 복원 계획 수립

- 딜쿠샤는 완공된 지 2년 후인 1926년 화재가 일어나 이를 보수하는 과정에서 일부 변형이 이루어졌음. 한국전쟁 이후에는 무단 거주자들에 의한 불법 증축 및 개조로 원형이 훼손되어 복원의 시점을 정하는 것이 중요한 사항이었음⁷⁰⁾
- “딜쿠샤 복원 및 정비 방안 마련 학술연구 용역” 진행과정에서 자문회의 등의 논의 과정을 통해 복원의 시점을 1924년 최초 완공 시기로 설정⁷¹⁾
- 딜쿠샤의 복원 시점을 정함에 따라 건립 당시 내·외부의 원형을 확인하거나 유추할 수 있는 각종 자료를 수집·분석하여 건축물의 변천과정과 역사를 파악
- 앨버트 테일러의 아내 메리 테일러와 그의 아들 브루스 테일러의 회고록, 관련 신문기사, 고지도, 과거 사진, (구)토지대장, (구)건축물대장, 지적도 등의 고증자료를 토대로 보수 및 복원 계획을 수립



[그림 3-4] 고증자료(메리 테일러의 회고록(좌)과 브루스 테일러의 회고록(우))

출처: 건축사사무소 강희재. (2017). 딜쿠샤 복원 및 정비 방안 마련 학술연구 용역. 서울특별시. 51.

- 준공 당시의 원형이 보존되어 있는 전체적인 입면 형태 등은 보존하되, 현 상태와 비교하여 증축 등으로 변형된 부분이나 특징적인 포치, 굴뚝, 창호 등은 최대한 원형에 가깝게 철거 및 복원

70) 건축사사무소 강희재. (2017). 딜쿠샤 복원 및 정비 방안 마련 학술연구 용역. 서울특별시. 87; 110-113 참고

71) 건축사사무소 강희재. (2017). 딜쿠샤 복원 및 정비 방안 마련 학술연구 용역. 서울특별시. 12-13; 113 참고

- 특히 달쿠샤는 당시의 생활상을 나타내는 중요한 자료이므로 준공 당시와 비교하여 심각하게 훼손 및 변형된 내부공간 복원에도 큰 노력을 기울임
- 하지만 복원 결과에 대해서는 새 부재 위주로 매끈하게 이루어져 과거 원형과 거리감이 일부 있고, 한국전쟁 이후 서민들의 생활 가옥이었던 역사는 사라졌다는 점에서 아쉽다는 의견도 있음⁷²⁾

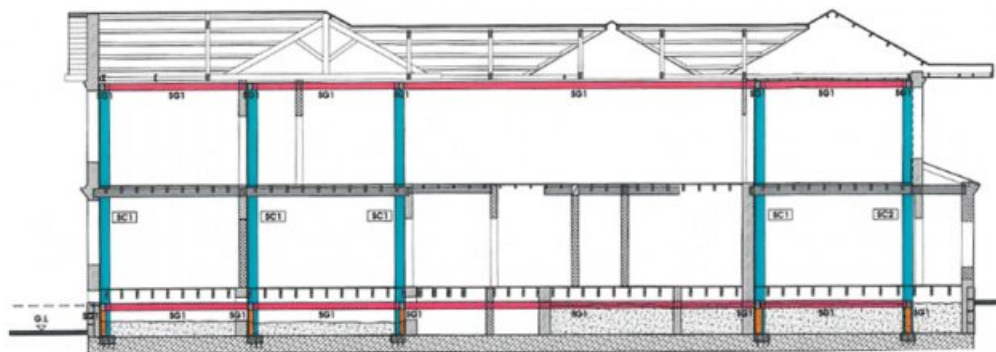


[그림 3-5] 달쿠샤의 옛 사진과 복원 모습

출처: 노형석. (2021). 복원된 서양주택 '달쿠샤'...그 말쑥함에 100년 역사 무색. 한겨레. 4월 16일 기사.
https://www.hani.co.kr/arti/culture/culture_general/991261.html(검색일: 2021.11.25.)

● 활용을 위한 내진성능 확보 등 구조보강

- 달쿠샤는 2015년 구조안전진단에서 D등급을 받아 사용제한 판정을 받았으므로 전시장 등 새로운 용도로 활용하기 위해서는 구조안전의 확보가 필수적이었음
- 또한 등록문화재는 지정문화재와 달리 건축허가 사항인 대수선 이상의 건축행위 시 현행 건축법의 기준을 충족해야하므로 내진성능 보강도 실시



[그림 3-6] 달쿠샤 내진성능보강 계획

출처: 주)은구조 기술사사무소 자료; 이규철외. (2021). 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구. 건축공간연구원. 117.

72) 노형석. (2021). 복원된 서양주택 '달쿠샤'...그 말쑥함에 100년 역사 무색. 한겨레. 4월 16일 기사.
https://www.hani.co.kr/arti/culture/culture_general/991261.html(검색일: 2021.11.25.)

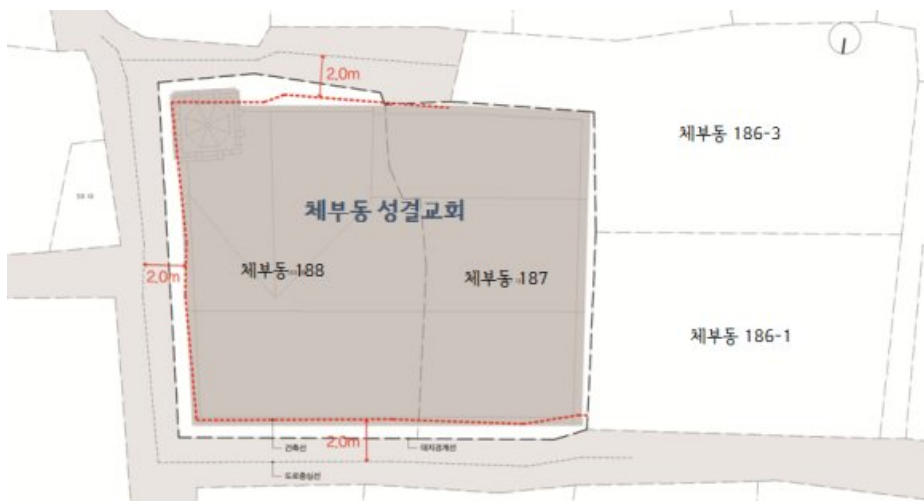
- 국가등록문화재로 문화재청과 서울시가 복원 공사비용 부담

- 딜쿠사는 국가등록문화재이므로 복원 공사비용(총 33억원)은 문화재청과 서울시가 절반씩을 부담⁷³⁾

■ 관계법령의 특례 적용과 활용에 중점을 둔 체부동 성결교회

- 외관 보존을 위한 관계법령의 특례 적용⁷⁴⁾

- 체부동 성결교회는 용도변경 및 대수선에 따라 현재의 건축 기준을 충족할 경우 원형이 훼손이 불가피한 상황으로 「한옥등건축자산법」에 따라 우수건축자산에 대한 관계법령의 특례 적용
- (「국토계획법」 제77조: 용도지역의 건폐율 완화) 현행 건폐율 규정이 60% 이하이나 현행 건폐율이 84.72%로 건폐율을 85% 이하로 완화하여 현황 유지
- (「건축법」 제42조: 대지의 조경 배제) 현행 기준에 따르면 대지면적의 5% 이상의 조경면적을 확보해야 하나 면적 확보가 불가능하여 적용 배제(현황 유지)
- (「건축법」 제46조: 건축선의 지정 배제) 인접한 3면 도로의 너비가 모두 4m 미만으로 각 도로 중심선으로부터 2m를 이격하여 건축선이 설정되어야 하나, 2m 이격 시 외벽을 철거해야 하는 상황으로 적용 배제(현황 유지)



[그림 3-7] 체부동 성결교회 건축선의 지정 배제 적용 설명자료
출처: 서울특별시 내부자료

- (「건축법」 제62조: 건축설비기준 설치 배제) 건축물의 위생을 위해 화장실용 급배수관을 설치해야 하나 현황상 건축물 내부에 설치되어 있지 않으며 별도 시

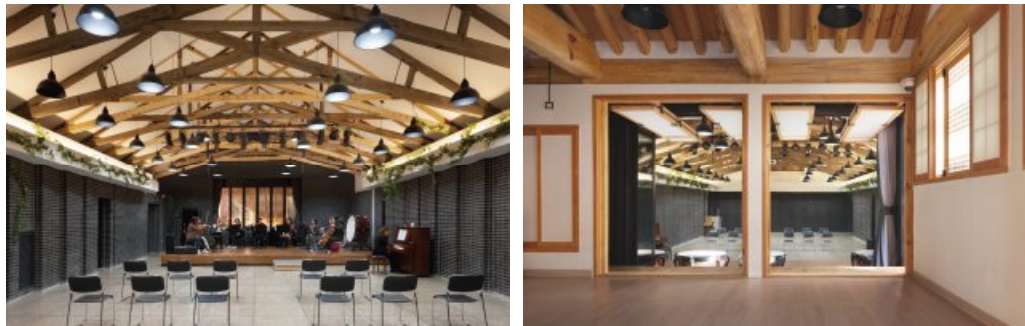
73) 서울특별시 홈페이지. 딜쿠사 복원 및 활용(2018).
<https://yesan.seoul.go.kr/upload/93759/d5cbdcdb-1a83-4527-b9f1-89023d85d64e.pdf>(검색일: 2021.12.19.) 내용 참고
74) 서울특별시. (2017). 우수건축자산 등록 및 관계법령 특례적용 신청 개요. 서울특별시 내부자료를 토대로 작성.

설 설치 시 내부구조의 훼손이 우려되어 적용 배제하되 인접대지에 화장실을 대체 설치함

- (「주차장법」 제19조 및 제19조의2: 부설주차장 설치규정 배제) 현황 상 부설주차장 확보 가능면적이 없어 적용 배제(현황 유지)

- **활용 목적에 맞게 적극적으로 리모델링한 내부공간**

- 체부동 성결교회의 경우 외관과 건축적·경관적 특성은 보전하되 내부공간은 시민 오케스트라 활동을 지원하기 위한 목적에 충실하게 적극적으로 리모델링함
- 붉은 외벽과 내부 목조트러스는 보존 및 보강하였고, 공간 구성은 새로운 기능에 맞게 교회공간은 오케스트라 공연 및 연습 공간으로, 한옥이 있던 영역은 주민 공유공간과 오픈스페이스로 변경
- 특히 기존의 교회 영역이었던 오케스트라 공연장 중심의 다목적홀은 주거지역의 특성 상 차음성능을 고려하여 흡음벽체를 세우고 유연한 공간 활용을 위해 예배당과 한옥이 연결되도록 변경



[그림 3-8] 체부동 성결교회 리모델링 후 체부홀의 모습

출처: 박영채 작가; 건축문화자산센터(2019, p.41)

- **생활문화지원센터 조성에 대한 국비 일부 지원받아 대수선 공사 진행**

- 체부동 성결교회는 생활문화지원센터로 활용하게 되어 대수선 공사비 일부(총 공사비 약 11억원(100%) 중 약 3.3억원(30%)⁷⁵⁾)를 문화체육관광부로부터 지원받아 진행

75) 서울특별시. (2016). 2016년 생활문화센터 조성 지원 사업계획서. 서울특별시 내부자료 기준으로 실제 집행비용과는 차이가 있을 수 있음

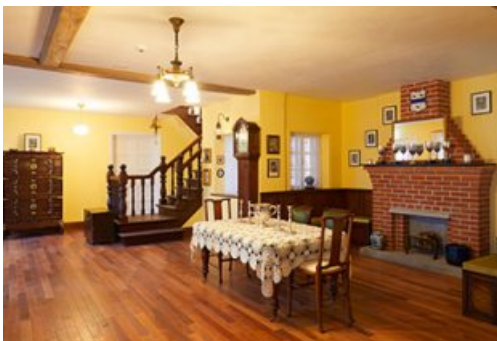
4) 활용 및 운영

■ 딜쿠샤: 공공기관 중심의 활용 및 운영

- 딜쿠샤는 1962년부터 국가 소유로 기획재정부가 관리청⁷⁶⁾이며 국가등록문화재로 등록되었으나 서울시가 실질적인 관리 및 운영 주체로서 역할을 하고 있음
- 2021년 문화재청으로부터 딜쿠샤의 서울시 관리 운영 위임 승인을 받았으며, 운영관리를 서울시 본청 역사문화재과에서 서울역사박물관으로 이관⁷⁷⁾
- 현재 딜쿠샤는 서울역사박물관이 분관으로 편입하여 운영하고 있으며, 테일러 부부의 생활상과 테일러의 언론 활동과 관련된 전시장으로 시민에게 무상 개방하고 있음
- 딜쿠샤 운영은 전액 시비로 총당(2022년 기준 205,835천원)⁷⁸⁾

■ 체부동 성결교회: 민간위탁 운영방식으로 지역주민 중심 활용

- 체부동 성결교회(서울생활문화센터 체부)는 서울시가 매입하여 소유하고 있으나 보다 전문적이고 체계적인 운영 및 관리를 위해 민간 전문기관에 위탁 운영
- 서울생활문화센터 체부는 일반 시민에게도 개방되어 있으나 지역 주민을 위한 생활문화지원센터 역할에 충실하게 활용 중
- 운영비는 전액 시비로 총당(2022년 기준 321,126천원)⁷⁹⁾



[그림 3-9] 딜쿠샤 활용 모습

출처: 서울역사박물관 홈페이지



[그림 3-10] 체부동 성결교회 활용 모습

출처: 체부동 생활문화지원센터; 건축문화자산센터(2019, p.63)

76) 등기부등본에서 확인

77) 서울특별시 홈페이지. 딜쿠샤 운영(2022).

https://yesan.seoul.go.kr/wk/wkSelect.do?itemId=106492&tr_code=sweb(검색일: 2022.2.3.) 내용 참고

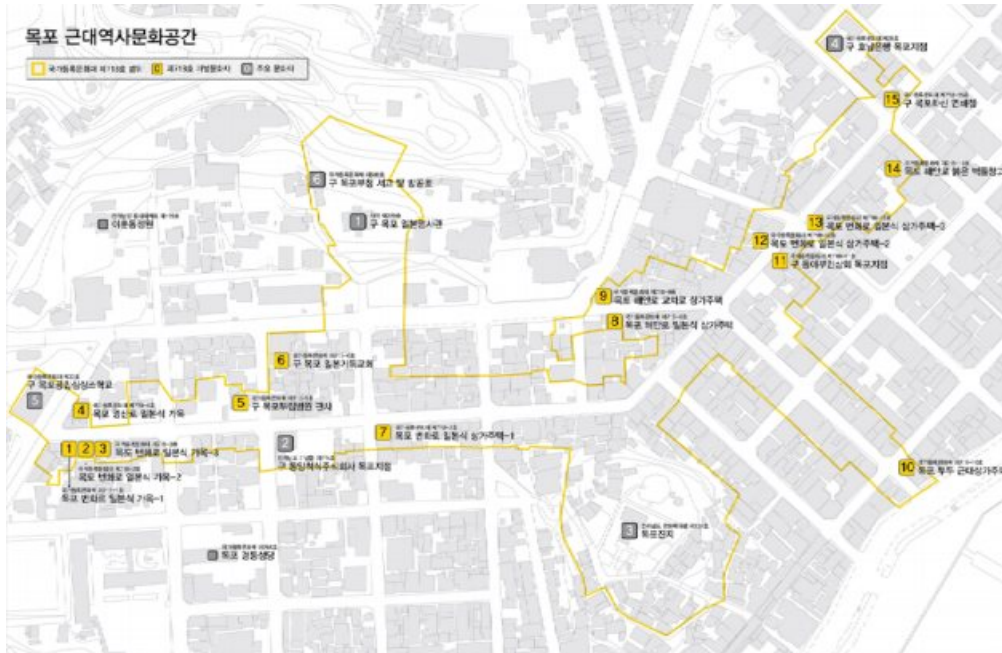
78) 서울특별시 홈페이지. 딜쿠샤 운영(2022).

https://yesan.seoul.go.kr/wk/wkSelect.do?itemId=106492&tr_code=sweb(검색일: 2022.2.3.)

79) 서울특별시 홈페이지. 서울생활문화센터 체부 운영.

https://yesan.seoul.go.kr/wk/wkSelect.do?itemId=108224&tr_code=sweb(검색일: 2022.2.3.)

- 서울시는 2020년 12월 돈화문로 일대를 건축자산 진흥구역으로 지정하고 관리 계획을 수립



[그림 3-11] 목포 근대역사문화공간 일대 문화재 현황
출처: 건축사사무소 강희재, (2021). 목포 근대역사문화공간 종합정비계획수립. 목포시, 186.



[그림 3-12] 돈화문로 일대 역사문화자원 현황
출처: 서울특별시 고시 제2020-586호(2020.12.24.), p.7.

■ 등록 및 지정 과정과 특징

● 목포 근대역사문화공간: 국비 지원사업을 전제로 하여 등록문화재 등록

- 목포시는 2018년 문화재청이 실시한 “근대역사문화공간 재생 활성화” 사업공모에 사업계획안을 제출하여 여러 지자체 중 최종 사업대상지로 선정
- 이에 따라 목포 근대역사문화공간은 국비 지원의 문화재 보수정비 사업을 전제로 하여 등록문화재 등록을 추진
- 목포 근대역사문화공간 등록문화재 등록 시 구역 내 총 15개의 개별 건축유산이 등록문화재로 신규 등록되었으며, 개별 등록문화재는 근대역사문화공간의 등록번호에 이어 가지번호를 사용
- 위 사업 대상지 선정과정에서 등록문화재 등록 조사 및 사업계획 검토가 함께 진행되었고, 최종적으로 문화재심의위원회 심의를 거쳐 사업 선정 및 등록문화재 등록이 결정

[표 3-1] 목포 근대역사문화공간의 등록문화재 신규 등록 현황

등록문화재 번호	등록문화재 명칭	비고
제718호	목포 근대역사문화공간	114,038㎡(602필지)
제718-1호	목포 변화로 일본식가옥-1	
제718-2호	목포 변화로 일본식가옥-2	
제718-3호	목포 변화로 일본식가옥-3	
제718-4호	목포 영산로 일본식 가옥	
제718-5호	구 목포부립병원 관사	
제718-6호	구 목포 일본기독교교회	
제718-7호	목포 변화로 일본식 상가주택-1	
제718-8호	목포 해안로 일본식 상가주택	
제718-9호	목포 해안로 교차로 상가주택	
제718-10호	목포 부두 근대상가주택	
제718-11호	구 동아부인상회 목포지점	
제718-12호	목포 변화로 일본식 상가주택-2	
제718-13호	목포 변화로 일본식 상가주택-3	
제718-14호	목포 해안로 붉은 벽돌창고	
제718-15호	구 목포화신 연쇄점	

출처: 건축사사무소 강희재. (2021). 목포 근대역사문화공간 종합정비계획수립. 목포시. 187 일부 발췌 정리

- **돈화문로 일대 건축자산진흥구역: 기존 한옥밀집지역 및 도시관리계획의 변경 지정**
 - 돈화문로 일대 지역은 서울시가 기존에 한옥밀집지역으로 지정하여 한옥지원사업을 추진해왔고 지구단위계획을 통해 관리하고 있던 지역
 - 「한옥등건축자산법」이 시행됨에 따라 서울시는 돈화문로 일대 등 기존의 조례에 따라 관리 및 지원해 온 한옥밀집지역을 법률에 따른 건축자산진흥구역으로 변경하여 지정하고 건축자산진흥구역 관리계획을 수립
 - 돈화문로 구역과 인접한 북촌, 운현궁 주변, 익선, 인사동, 조계사 주변 등도 돈화문로 일대와 함께 건축자산진흥구역으로 지정·관리
 - 서울시는 돈화문로 일대 등 한옥밀집지역의 건축자산진흥구역 지정 및 관리계획 수립을 위해 계획 수립 용역을 실시하고, 이를 토대로 구역 지정과 관리계획 수립 과정을 동시에 진행
 - 돈화문로 일대 건축자산진흥구역 지정 및 관리계획 수립은 「한옥등건축자산법」에 따라 일반적인 도시관리계획 수립절차와 같이 주민에게 열람 공고하고, 서울특별시 도시·건축공동위원회 자문 및 심의를 거쳐 결정

■ 관리계획의 내용과 차이점

- **학술조사와 사업계획 수립 중심의 목포 근대역사문화공간 종합정비계획**
 - 목포 근대역사문화공간은 선정 이듬해인 2019년부터 사업계획에 해당하는 근대역사문화공간 종합정비계획 수립에 착수
 - 목포 근대역사문화공간 종합정비계획 수립 용역(2019.12~2020.12)은 근대역사문화공간의 역사 고증 등 현황조사, 단위건물유산 현황 및 실측 조사와 구체적인 사업계획(종합정비계획) 내용을 포함
 - 해당 구역의 역사에 대한 조사는 등록문화재 등록 준비 시 어느 정도 진행되었으나 종합정비계획 수립 과정에서 보다 심도 있고 종합적인 고증 등 학술조사를 진행하고 이를 바탕으로 정비계획을 수립
 - 종합정비계획에는 문화재 및 단위건물유산의 정비, 공간환경 및 경관 개선, 관광자원화 계획, 주민참여 활성화 계획 등이 포함
 - 목포 근대역사문화공간 재생 활성화 사업비는 총 500억원(2020~2025)으로 종합정비계획에는 세부사업들에 대한 추진일정 계획 및 재정 투자계획을 수립
 - 사업유형별 재정 투자계획([표 3-2])을 살펴보면 문화재 보수정비가 가장 큰 비중이 차지하고 있기는 하나 문화재가 아닌 건축유산(목포에서는 단위건물유산으

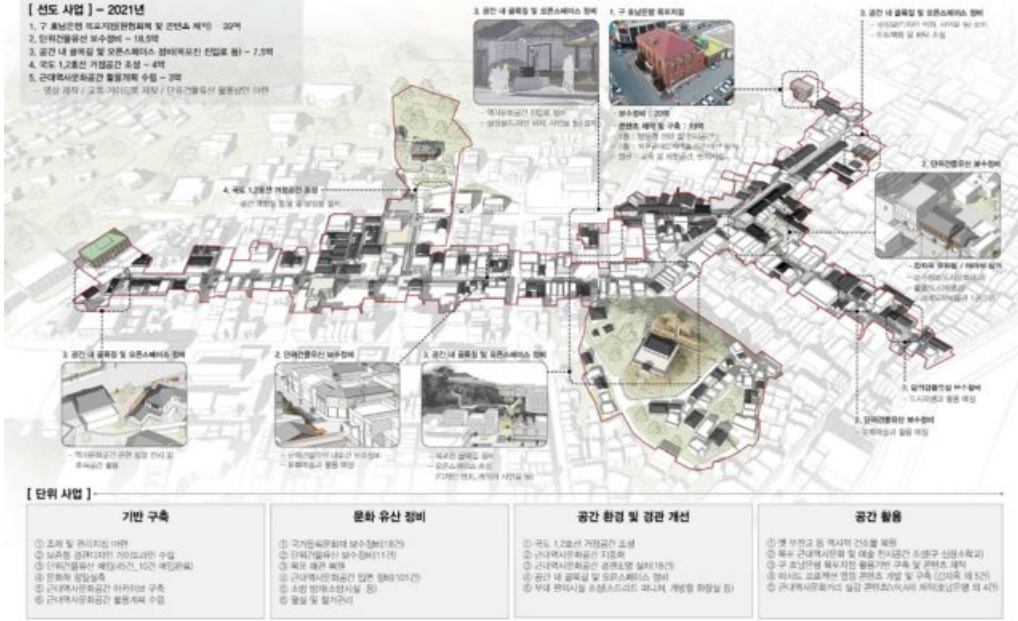
로 표기)의 보수정비나 골목길 및 오픈스페이스 정비 등에도 중점을 두어 면적인 역사환경정비를 계획하고 있으며, 관광자원화 콘텐츠 개발도 중요하게 다루고 있음

- 종합정비계획은 사업계획의 성격으로 문화재가 아닌 건축유산의 건축행위 또는 철거 등에 관리지침을 마련하고 있으나 이는 권장사항으로 법적 구속력은 없음
- 단, 「목포 근대역사문화공간 보전 및 활용에 관한 조례」에서는 시장이 목포근대역사문화공간 관리지침을 지구단위계획으로 수립할 수 있다고 명시하여 도시관리 차원의 한계를 보완할 수 있는 가능성을 두고 있음

[표 3-2] 목포 근대역사문화공간 재정 투자 계획(안)

사업 유형	사업규모	세부사업
문화재 보수정비 사업	232.1억원 국비 116.05 지방비 116.05	<ul style="list-style-type: none"> • 목포 근대역사문화공간 종합정비계획 : 5억원(2019년 교부) • 문화재 정밀실측 : 6억원(2019년 교부) • 근대역사문화공간 활용계획 수립 : ※ 3억원 • 역사문화환경 보존지역 내 건축행위 등에 관한 허용기준(안) 수립 : ※ 2억원 • 국가등록문화재 보수정비 : 100.9억원(2019년 24억원 교부) • 단위건물유산 매입 : 85.2억원(2019년 45.2억원 교부) • 근대역사문화공간 아카이브 구축 : 11억원(2019년 6억원 교부) • 구 호남은행 목포지점 활용기반시설 구축 : ※ 19억원
근대 및 국가민속 문화재관리	158.2억원 국비 79.1 지방비 79.1	<ul style="list-style-type: none"> • 단위건물유산 보수정비 : 42.8억원 • 목포 해관 복원 : 10억원 • 근대역사문화공간 입면 정비 : 60.8억원 • 근대역사문화공간 지중화 : 4억원 • 근대역사문화공간 경관조명 설치 : 10억원 • 공간 내 골목길 및 오픈스페이스 정비 : 20억원 • 부대·편의시설 조성 : 6.6억원 • 국도 1,2호선 거점공간 조성 : 4억원
문화유산 관광자원화	96.5억원 국비 48.25 지방비 48.25	<ul style="list-style-type: none"> • 옛 부잔교 등 역사적 건조물 복원 : 20억원 • 목포 근대역사문화 및 예술 전시공간 조성 : 20억원 • 파사드 프로젝션 맵핑 콘텐츠 개발 및 구축 : 21억원 • 근대역사문화거리 실감 콘텐츠(VR, AR) 제작 : 33.5억원 • 국내 근대역사문화공간 컨퍼런스 개최 : 2억원
소방방재 시스템구축 사업	12억원	<ul style="list-style-type: none"> • 소방 방재 시설 점검 및 구축 : 10.6억원 • 소방 방재 시설 유지관리 : 1.4억원
지역문화유산 교육 사업	1.2억원	<ul style="list-style-type: none"> • 지역문화유산교육 프로그램 : 1.2억원
총 사업비	500억원	

출처: 건축사사무소 강희재. (2021). 목포 근대역사문화공간 종합정비계획수립. 목포시. 456.



[그림 3-13] 목포 근대역사문화공간 사업 추진 조감도

출처: 건축사사무소 강희재. (2021). 목포 근대역사문화공간 종합정비계획수립. 목포시. 453.

사진을 통한 고증 예시	현황
<ul style="list-style-type: none"> • 해당 건축물의 원 마감 재료 확인 : 인조석 씻어내기 • 인조석 씻어내기 마감에 약300mm 간격의 가로 줄눈 • 1층 우측면 모서리에 고정창 • 2층 창호 상하단에는 치장 처리 • 1층 상점 진입부 상부에는 눈썹지붕 설치 • 눈썹 지붕 위로 간판 설치 	<ul style="list-style-type: none"> • 2층 외벽은 알루미늄 판넬로 마감되어 있으며 PVC창호 • 우측면의 노출된 외벽 전체 목재 비늘판벽으로 마감 <p>▶ 가로 줄눈을 넣은 인조석 씻어내기로 외벽 마감</p> <p>▶ 1층 우측면 모서리에 고정창 복원</p> <p>▶ 2층 목재 오르내리창 복원</p>

[그림 3-14] 고증자료에 따른 근대건축유산의 개보수 지침(예시)

출처: 건축사사무소 강희재. (2021). 목포 근대역사문화공간 종합정비계획수립. 목포시. 315.

● 도시관리계획 중심의 돈화문로 일대 건축자산진흥구역 관리계획

- 돈화문로 일대 건축자산진흥구역은 지정 돈화문로 지구단위계획구역과 동일한 범위로 건축자산 조사, 한옥 및 공간환경 관리지침 마련, 공공지원사업 등 계획
- 건축자산의 조사는 구역의 역사적 형성과정과 변화를 파악하는 것에서부터 건축자산 기초조사를 통해 관리하고자 하는 건축자산의 현황과 주요가치를 파악
- 한옥 및 공간환경 관리지침은 우선 건축자산진흥구역 관리계획에서 마련하고 이를 지정 지구단위계획에 반영(변경)하는 절차로 진행
- 한옥 및 공간환경 관리지침은 지구단위계획으로 작동하는 만큼 법적인 구속력이 있으며 「한옥등건축자산법」에 따라 관계법령의 특례 적용. 단, 법률에 따라 구역 내 건축물에 대해 특례 적용이 가능하나 돈화문로에서는 건축자산으로 인정하는 건축물에 대해서만 특례 적용
- 관리계획에는 건축자산 진흥구역의 활성화를 위한 공공지원사업이 포함되었고, 법률에 따라 재원조달 및 단계적 추진방안 계획을 마련하고 있으나 진흥구역 사업의 원활한 추진을 위한 별도의 사업비가 확보되지 않는 한계가 있음
- 돈화문로 관리계획에서는 구역 내 건축자산(건축물, 공간환경)별로 세밀하게 구분하여 관리지침, 관계법령의 특례계획, 공공지원 사업계획을 제시

구역경계	돈화문로 지구단위계획구역과 동일한 경계로 관리범위 설정
자산조사	건축자산 가치 발굴 + 공간환경 중심 심층조사
관리계획	한옥 및 공간환경 관리지침 마련 1) 건축자산별로 건축자산적 가치가 드러나는 요소 명시 2) 건축자산적 가치 보호를 위해 필요한 건축특례 및 지원사업 발굴 기타 지역 관리에 관한 사항은 기 결정된 서울특별시고시 제2010-65호(2010.2.25.) 돈화문로 지구단위계획에 따름.
지원특례	해당 구역 내 건축기준 확인(지구단위계획) 보전수준 및 강도에 따른 차등지원 및 특례 적용대상 선정 1) 건축자산으로서 특성을 유지하면서 개보수 및 신축을 유도할 수 있는 특례 지원 2) 한옥군 등 공간환경의 가치를 강화할 수 있도록 지구단위계획과 연계한 한옥군 내 건축물의 건축특례기준 마련
공공지원사업	도시재생활성화계획 등 기존에 마련된 사업과의 연계 검토 「한옥등건축자산법」 및 조례에 따라 재정 투입이 가능한 사업 신규발굴 1) 노후건축물의 유지·보수를 위해 지침·특례에 기반한 건축물 개보수 지원사업 제안 2) 골목길을 중심으로 종합적으로 추진하는 한옥골목길 재생 사업 제안

[그림 3-15] 돈화문로 일대 건축자산진흥구역 관리계획의 기본방향

출처: 서울특별시 고시 제2020-586호(2020.12.24.), p.31.

[표 3-3] 돈화문로 진흥구역 내 건축자산 공간환경(가로형 한옥군) 현황, 관리구상 및 특례계획

구분	종로구 을곡로 110 일대 : 가로형 한옥군				
공간환경 현황					
관리구상	구분	관리 전략	관리 방향		
	건축자산 보호·활용	옛 골목길·필지 보전	관리지침 • 현황 골목 특성을 보호하기 위한 건축선 계획 특례 • 현황 골목 특성 보호를 위한 특례계획		
		한옥 주거지 경관관리	관리지침 • 한옥 건축 유도를 위한 건축물 형태계획(한옥지정구역 지정) • 조례에 따른 한옥보전구역 기지정 • 한옥군과 조화로운 비한옥의 유도를 위한 건축물 형태계획 특례 • 한옥 유도를 위한 한옥건축 특례계획 • 한옥군과 조화로운 비한옥의 유도를 위한 특례계획		
	한옥의 안전 및 성능개선, 컨설팅 지원	사업	• 한옥 수선 등 비용지원사업 • 한옥 등 건축자산 119사업 • 안전방재시설 설치사업		
진흥구역 가치강화	건축자산 체험을 통한 시민공감대 확산	사업	• 건축자산 표식설치사업 • 건축자산 지원을 통한 명소화사업		
특례계획	특례 항목	필요성	기정 지구단위계획 완화계획	건축자산진흥구역 관리계획	
				완화범위	완화조건
	용도지역의 건폐율 (국토법 제77조)	한옥 건폐율 기준 초과, 한옥과 조화로운 일반건축물 유도	• 한옥 건축 시 80% • 공공용지 제공 시 80% • 지정/권장용도, 형태지침 등 해당 구역 내 건폐율 완화조 건 준수 시 80~90%까지 구 역별 차등 적용	• 한옥 : 90%까지 완화 • 비한옥 : 80%까지 완화	• 한옥 : 한옥 건축 기준 준수 시 • 비한옥 : 비한옥 건축요소 가이드 라인 준수 시
	건축선의 지정 (건축법 제46조)	필지, 골목길, 한옥 보전	• 한옥 건축 시 건축선 후퇴 의 무 완화 (적용의 완화 심의)	• 건축선 후퇴 의무 완화	• 건축지정선 준수 시
	대지 안의 공지 (건축법 제58조)	필지, 골목길, 한옥 보전	-	• 건축선 및 인접 대지경계 선으로부터 건축물 까지 떨어져야 하는 거리 완화	• 건축지정선 준수 시
	맞벽건축과 연결복도 (건축법 제59조)	필지, 골목길, 한옥 보전	-	• 기존에 맞벽건축으로 건축되었거나 연결통로 가 조성된 건축물의 건 속행위 시 「건축법 시행 령」 제81조의 세부기준 을 적용하지 않음.(단, 피난, 방화, 안전 등에 이상이 없도록 조치)	• 한옥 : 한옥 건축 기준 준수 시 • 비한옥 : 비한옥 건축요소 가이드 라인 준수 시
부설주차장의 설치 (주차장법 제19조)	역사적 가로경관 및 가로 연속성 유지	• 한옥건축시 100% 완화 • 주차장설치기준 완화구역 내 공공에게 공간제공 시 또는 가로지장물 수용 시 80- 100%까지 구역별 차등 적용	• 부설주차장 설치기준 100% 완화	• 한옥 : 한옥 건축 기준 준수 시 • 비한옥 : 비한옥 건축요소 가이드 라인 준수 시	

출처: 서울특별시 고시 제2020-586호(2020.12.24.), pp.60-61, p.65 자료 재구성

구분	사업명	지속	단기	중기	장기	소요사업비 추정(백만원)			산출근거
						단가	수량	사업비	
건축자산보호·활용지원	[연계사업] 돈화문로 가로환경정비사업		●			8,469	-	8,469	창덕궁 앞 도성한복판 도시재생활성화계획
	[연계사업] 순라길 가로환경정비사업		●			2,000	-	2,000	
	한옥 등 건축자산 119사업	●		●		10	5년	50	구조진단, 소규모 직접지원 등 유사 사업 참조
	우수건축자산 개보수 지원사업	●	●			100	2개소/년 3년	600	「서울시 한옥 등 건축자산 조례」 제7조~제10조
	한옥 수선 등 비용지원사업	●		●		120	4개소/년 5년	2,400	「서울시 한옥 등 건축자산 조례」 제21조
	안전방재시설 설치사업			●		10	20개소/년 5년	1,000	목조건축물 방재처리, 노후시설 개선 등 유사 사업 참조
	한옥 등 우수건축자산 매입 조성사업	●			●	-	-	3,000	건축자산 매입 등 (총괄 예산)
	북영천 흔적 조성사업			●		1.5 (/m)	300m	450	보행환경 개선 관련 유사사업 참조
진흥구역가치강화	[연계사업] 서울 가꿈가게 지원사업	●	●			620		620	창덕궁 앞 도성한복판 도시재생활성화계획
	건축자산 표식설치사업		●			1	14개소	14	표식 제작 및 설치 유사사업 참조
	건축자산 지원을 통한 명소화사업			●		120	5년	600	경관협정 비용 보조/용자, 주민공모사업 등 유사사업 참조
	건축자산 협의체 구성 및 운영 지원	●		●		20	5년	100	부서 지속추진사업 : 한옥마을 가꾸기 공동체 지원사업
합계		5	4	6	1	-	-	19,303	-

[그림 3-16] 돈화문로 건축자산진흥구역 세부사업 자원조달 및 단계별 추진방안(계획)

출처: 서울특별시 고시 제2020-586호(2020.12.24.), p.111.

2) 근대역사문화공간과 건축자산진흥구역 중첩사례 분석: 익산 남부시장지역

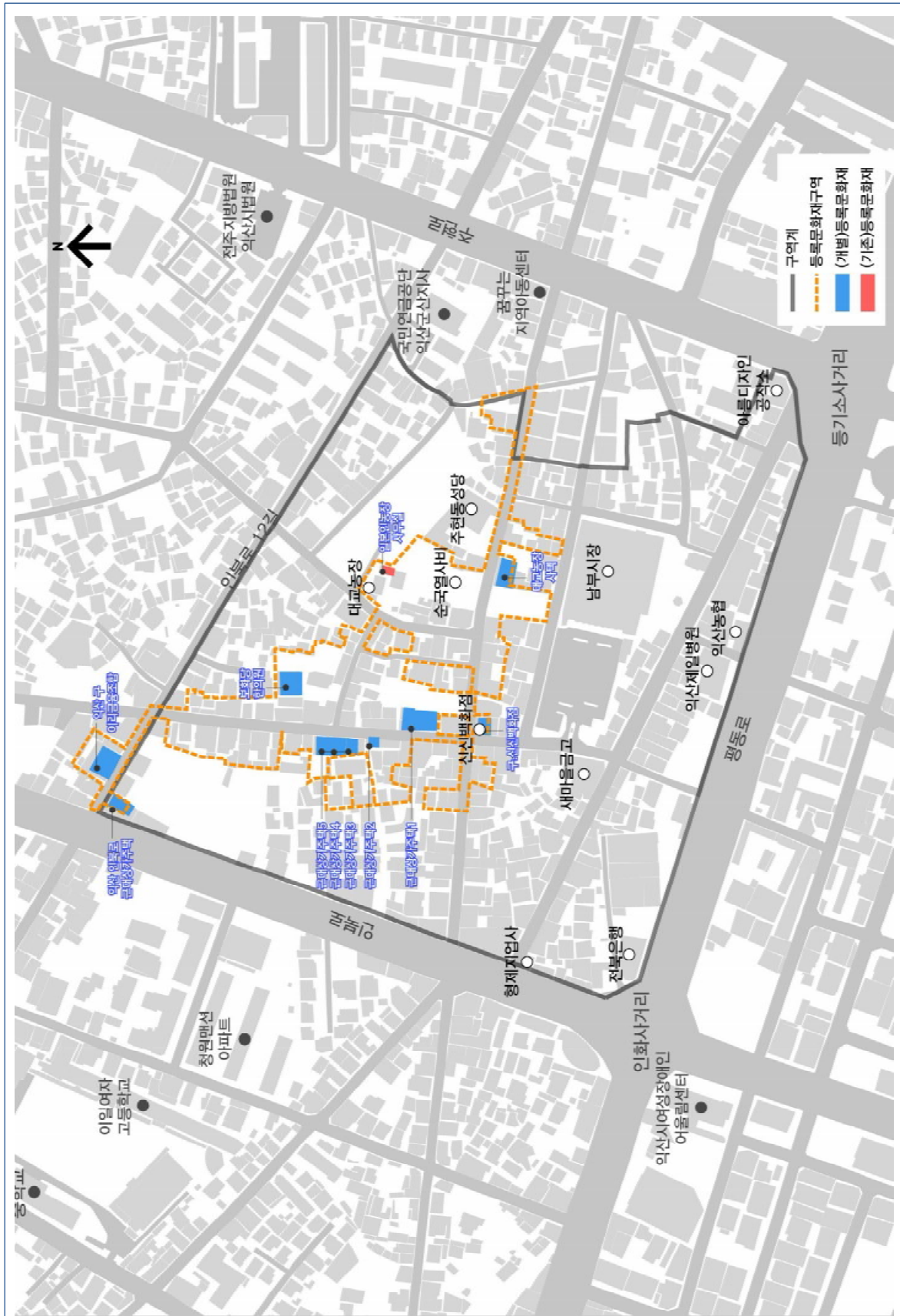
■ 익산 남부시장지역 개요

- **익산 남부시장지역의 역사적 배경**
 - 익산 남부시장지역은 군산항 개항과 철도 개통 이후 근대 도시로 성장한 이리의 형성 과정에서 남겨진 근현대 건축유산이 밀집되어 있는 지역
- **익산 남부시장지역의 근현대 건축유산 관련 사업 추진경위**
 - 익산시는 2019년 근대역사문화공간 재생 활성화 사업에 신청하여 문화재로서의 가치를 인정받아 영덕·통영과 함께 선정되었고, 같은 해 면적 21,176㎡의 근대역사문화공간과 10개의 개별 국가등록문화재가 등록됨
 - 근대역사문화공간 사업과 함께 도시재생뉴딜사업 공모를 준비하여 같은 해 건축자산 연계형 사업으로 선정되었고, 2020년에는 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립에 착수하여 추진 중

[표 3-4] 익산 남부시장지역 근대역사문화공간 및 건축자산 관련 사업 추진현황

시기	근대역사문화공간 재생 활성화 사업	건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업
2019.3.	- 근대역사문화공간 재생 활성화 확산사업(2019) 공모 신청	
2019.8.	- 근대역사문화공간 사업 선정	- 도시재생뉴딜사업 공모 신청
2019.10.		- 도시재생뉴딜사업 선정(건축자산 연계형)
2019.11.	- 등록문화재 등록 고시(근대역사문화공간 및 개별 국가등록문화재 10개소)	
2020.2		- 도시재생활성화계획 승인
2020.4.		- 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 용역 착수
2020.6.	- 종합정비계획 수립 착수	

출처: 익산시 내부자료를 토대로 연구진 작성



[그림 3-17] 익산 남부시장지역 도시재생활성화 구역과 소리 근대역사문화공간
출처: 익산시 내부자료

■ 익산 송리 근대역사문화공간 사업의 주요내용

● 국가등록문화재 등록

- 익산 송리 근대역사문화공간 등록문화재는 면적 21,176㎡의 119필지가 포함됨

‘송리’는 과거 전라북도 이리(裡里)의 옛 이름으로 약 10여 호 정도가 거주하는 한적한 마을이었으나, 1899년 군산항 개항 이후 군산과 전주를 왕래하는 사람들이 모여들어 작은 시장과 마을이 형성되었다. 1914년 동이리역(東裡驛)이 생기면서 송리시장(현재의 남부시장 주변) 일대가 변화하였고 1919년에는 송리시장에서 4.4.만세운동이 있었다. 「익산 송리 근대역사문화공간」에는 광복 이후 형성된 주단거리, 바느질거리 등 삶의 모습과 당시의 건축물이 집중 분포되어 있어 과거 이리 지역의 역사문화와 생활사를 엿볼 수 있어 보존 및 활용 가치가 높다고 평가되고 있다.

출처: 문화재청 국가문화유산포털 (검색일: 2021.10.22.)

- 익산 송리 근대역사문화공간 내부에는 10개소의 개별 등록문화재가 등록됨
- 익산 근대역사문화공간 내 개별 등록문화재의 건립연도를 살펴보면, 10개소 중 8개소가 일제강점기 이후에 건립된 건축물이라는 점이 특징이 있음

※ 익산 구 대교농장 사택(일제강점기 추정), 익산 구 이리금융조합(1925), 평동로 근대상가주택1, 평동로 근대상가주택2(1950년대), 익산 구 신신백화점, 평동로 근대상가주택3, 평동로 근대상가주택4, 평동로 근대상가주택5, 익산 보화당한의원 구 건조창고(1960년대), 익산 인북로 근대상가주택(1936)





[그림 3-18] 익산 송리 근대역사문화공간 내 개별 국가등록문화재 10개소 현황

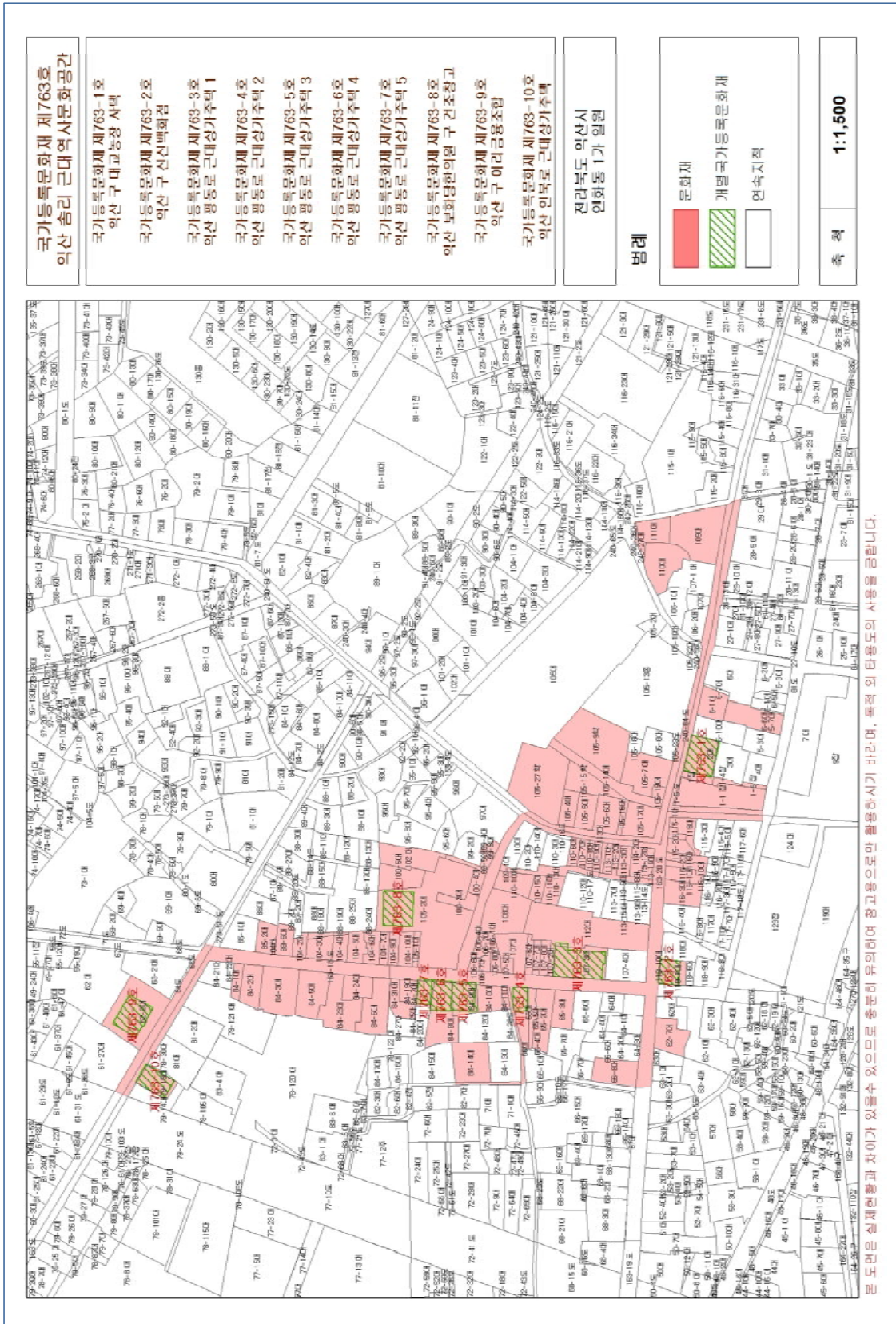
출처: 문화재청 국가문화유산포털 (검색일: 2021.10.22.)

- **익산 송리 근대역사문화공간 재생 활성화 사업**
- 사업기간은 2020~2024년(5개년) 계획
- 익산 송리 근대역사문화공간 재생 활성화 사업은 근대역사문화공간 구역에 대한 현황조사와 사업계획으로서 종합정비계획을 수립
- 현황조사는 구역 내 근대문화유산에 대한 심층조사로서 기존 조사 자료를 고증을 거쳐 확인·보완하고 개별 국가등록문화재에 대한 정밀실측조사, 건축자산 현황 조사, 마을 학술조사를 포함
- 종합정비계획은 기본방향과 원칙을 세우고, 보존 및 정비 대상의 범위를 설정하며 근대역사문화공간에 대한 각종 지침과 운영계획을 수립하며, 연차별 사업비 투자계획을 마련

[표 3-5] 익산 송리 근대역사문화공간 종합정비계획수립 용역 내용

구분	과업 내용
근대역사문화공간 현황조사	
근대역사문화공간 기초조사	<ul style="list-style-type: none"> - 근대시기 연혁 등 지역의 자연환경, 인문사회환경, 역사문화환경 조사 - 근대역사문화공간내 건축자산과 관련된 학술자료와 근현대 기록물 수집 등 고증자료 정리 및 목록화 - 근대역사문화공간내 기초 및 실측조사(DB건축 자료)를 통해 수집된 자료의 확인, 보완, 정리 - 근대문화유산 보존·활용 유사사례 조사
개별 국가등록문화재 정밀실측조사	<ul style="list-style-type: none"> - 근대역사문화공간 범위내 개별 국가등록문화재에 대한 지적측량 - 근대역사문화공간 범위내 개별 국가등록문화재에 대한 정밀실측조사
건축자산 현황 및 실측조사	- 근대역사문화공간 범위내 건축자산에 대한 현황 및 실측 조사
마을 학술조사	<ul style="list-style-type: none"> - 송리마을 관련 연혁 등 역사 및 자연·인문환경 조사 - 근대역사문화공간 내 상업활동의 변천 및 흔적에 관한 조사 - 학술자료와 근현대 기록물 수집 조사
종합정비계획 수립	
기본구상	- 기본개념 및 정비방향 구상
종합정비방안	<ul style="list-style-type: none"> - 정비의 원칙, 보존정비대상의 범위 - 관련법령의 검토, 조례 및 관리지침 마련 <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px;"> <ul style="list-style-type: none"> ① 근대역사문화공간 자원 및 보존·활용, 관리운영을 위한 관련 조례 및 세부지침 마련 <ul style="list-style-type: none"> - 근대건축자산 특성에 따른 보수·정비 방향과 활용을 위한 기본사항 - 역사문화공간의 체계적, 지속적인 개발관리를 위한 지구단위계획구역의 지정 및 지구단위계획의 수립에 관한 사항 - 근대건축자산 보수·정비 및 활용에 따른 지원대상 및 구체적 지원 조건, 지원기준, 지원범위, 지원절차 등에 관한 제반 사항 - 건축자산의 외관과 규모 및 용도 등 경관관리 기준 및 행위제한에 관한 사항 - 근대건축 및 가로경관 개선사업의 시행에 필요한 사항 - 근대역사문화공간 지원센터 운영 방침, 인력선발 기준 등 - 그 밖에 근대역사문화공간의 관리를 위해 필요한 세부사항 ② 해당조례의 자원 및 제한 사항 등 조례 시행에 있어 관련 상위법에 위배여부 검토 </div> <ul style="list-style-type: none"> - 근대역사문화공간 경관 가이드라인 검토 - 건축자산별 세부정비방안 제시 - 주변정비와 편의·부대시설의 설치방안 제시 - 근대역사문화공간 운영 및 관리, 활용방안 계획 - 근대역사문화공간 활용(관광·스토리텔링·컨텐츠구축·전시공간 등) 방안 제시 - 근대역사문화공간 홍보방안 계획 수립 - 지역주민 참여활성화 방안 연구
사업추진 및 관리운영계획	<ul style="list-style-type: none"> - 사업추진방향 및 전략 제시 - 세부사업별 사업내용, 사업비 산출 및 사업성 검토 - 연차별 투자계획 및 재원조달방안 제시 - 기대효과 및 종합의견 제시

출처: 익산시. (2020). 익산 송리 근대역사문화공간 종합정비계획수립용역 과업지시서. 익산시. 2-3.



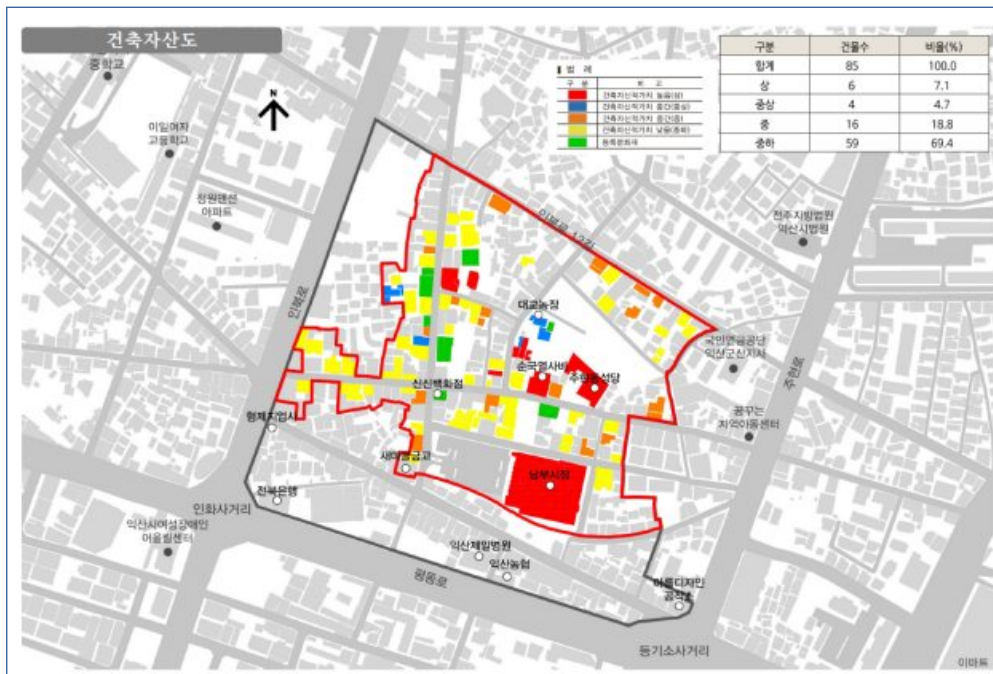
[그림 3-19] 익산 삼리 근대역사문화공간

출처: 문화재청 국가문화유산포털 (검색일: 2021.10.22.)

■ 익산 남부시장지역 건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업 주요내용

● 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 추진

- 익산 남부시장지역은 건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업으로 가점을 받아 선정되어 사업의 전제인 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 추진
- 진흥구역 지정을 위해 등록문화재 조사와는 별도로 도시재생활성화 구역 전체 건축물을 대상으로 건축자산 기초조사를 시행하고, 건축자산적 가치를 평가하여 우선적인 보존·활용 대상 선별 완료
- 건축자산의 밀집도에 따라 진흥구역은 도시재생활성화구역 내 일부 구역으로 조정 중에 있음



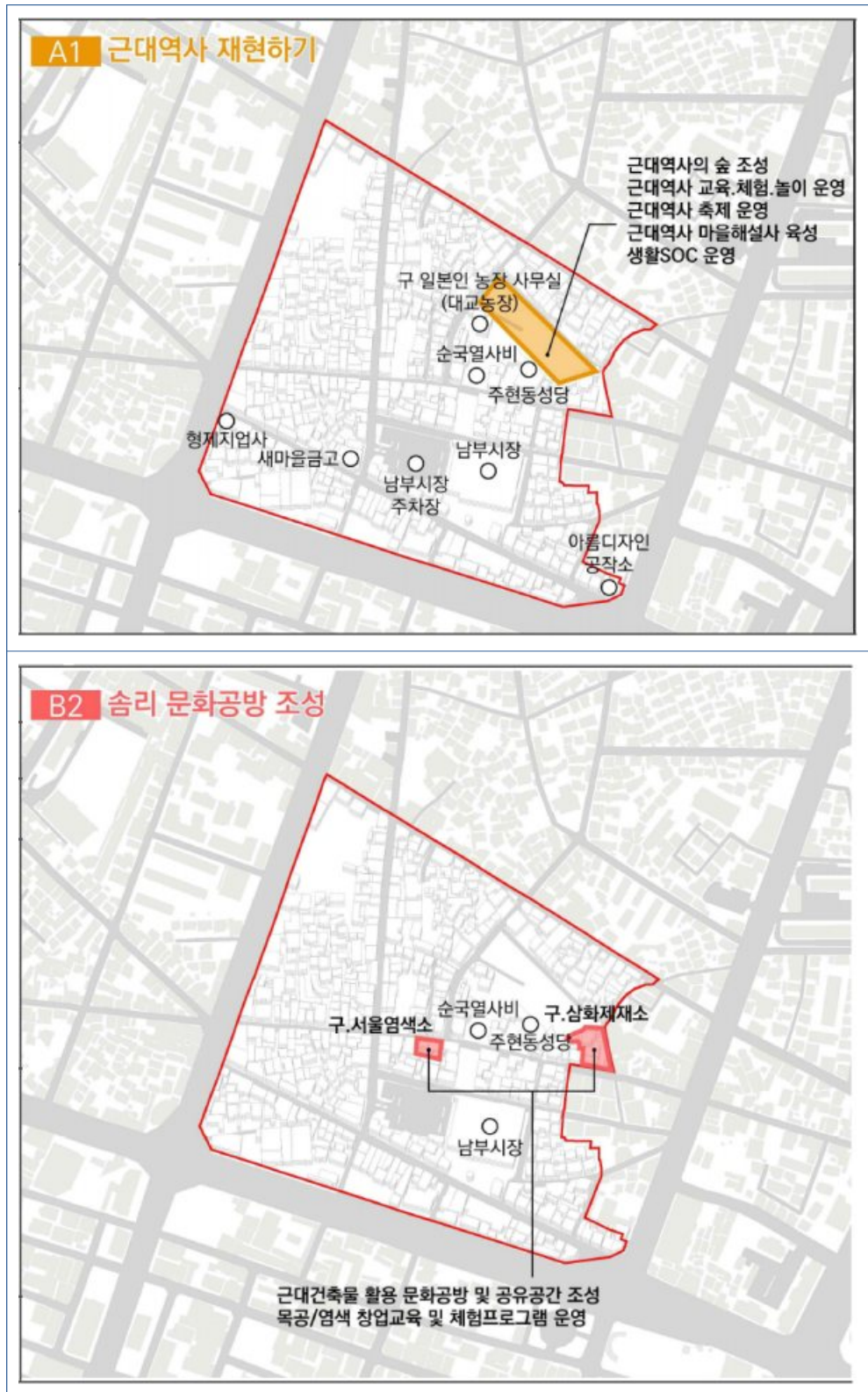
[그림 3-20] 익산 남부시장지역 건축자산 기초조사

출처: 익산시 내부자료

● 건축자산 거점 조성

- 역사문화재생을 위한 방안으로 일부 건축자산을 매입하여 근대문화체험, 주민복지공간, 문화공방 등으로 건축자산을 활용할 계획
- 이외에도 근대역사 경관 형성을 위한 4.4만세운동 기념길 조성 및 광장 정비 등의 하드웨어 사업과 근대역사 축제 운영, 마을해설사 육성 등 소프트웨어 사업을 함께 진행

- 도시재생 사업 중 근대역사문화자원의 활용에 관한 사업은 도시재생과와 역사문화재과가 함께 주관하여 추진 계획



[그림 3-21] 익산 남부시장지역 건축자산 거점 조성 계획

출처: 익산시. (2020). 익산 남부시장지역 도시재생활성화계획(일반근린형). 익산시. 152; 167.



[그림 3-22] 익산 남부시장지역 도시재생사업 구상도
 출처: 익산시. (2020). 익산 남부시장지역 도시재생활성화계획(일반근린형). 익산시. 149.

■ 근대역사문화공간과 건축자산 제도의 중첩 적용에 따른 문제점과 쟁점⁸³⁾

● 근현대 건축유산의 개념과 대상에 대한 혼선

- 건축자산 진흥구역과 근대역사문화공간에서 이해하는 건축자산의 개념이 서로 상이하여 구역 내 우선 보전·활용하여야 하는 건축물 선정에 이견이 있음
- 또한, 각 사업에서 건축자산에 대한 서로 다른 기준을 가지고 각각의 기초조사를 수행하였기 때문에 조사항목과 건축자산의 등급(상·중·하) 차이가 발생
- 근대역사문화공간에서는 구역 내 등록문화재 외에도 보존·활용하고자 하는 건축자산 조사를 시행하였으나, 건축자산 제도에 따른 관리대상으로서가 아니라 일반적인 용어와 개념으로 접근

● 개별적인 제도 운영으로 인해 시너지 효과 미흡

- 중첩되는 유사한 구역 내 근현대 건축유산에 대한 기초조사를 각각 따로 수행함으로써 비효율 발생
- 근대역사문화공간 재생 활성화 사업은 개별 건축물 단위의 국가등록문화재나 특정한 근대건축유산에 한정하여 관리·지원할 수 있음. 따라서 구역 내 다른 민간 소유 건축물에 대한 관리·지원체계는 갖추기 어렵고 경관 정비사업 수준에 그칠 우려가 있음
- 근대역사문화공간 내에서 우수건축자산 제도를 통해 등록문화재 외 건축유산에 대해서도 보전·활용을 도모할 수 있으나 개별적인 제도 운영으로 인해 시너지를 내지 못하고 있음
- 구역의 범위에서는 익산 송리 근대역사문화공간의 경우 연속적인 면에서 일부 개별 필지가 빠져 있어 종합적인 면적 관리에 한계가 있음. 건축자산 진흥구역의 범위(안)는 근대역사문화공간을 포함하고 있어 이를 보완할 여지가 있으나 진흥구역 관리계획(안)에서 근대역사문화공간의 범위에 대한 계획은 미수립
- 한편 익산 건축자산 진흥구역 관리계획은 지구단위계획이 포함되지 않아 건축물 및 공간환경에 대한 구속력이 없는 관리지침 수준에 머무를 것으로 우려됨

83) 익산시 인화동 건축자산 진흥구역 및 익산 송리 근대역사문화공간 재생 활성화 사업 담당자와의 면담 내용을 포함

- 주관 부처 및 담당부서 차이에 따른 근현대 건축유산의 통합적 관리의 한계
 - 익산시는 근현대 건축유산을 지역 자원으로 지역의 활성화를 추진하고자 하는 방향성을 갖고 도시재생사업을 담당하는 도시재생과와 문화재를 담당하는 역사문화재과가 상시 협의를 진행
 - 하지만 사업추진 시기의 차이로 세부사업을 진행하는 데 문제가 발생. 도시재생 사업은 활성화계획 수립을 완료하고 2020년 5월부터 세부사업을 추진 중이나 근대역사문화공간 재생 활성화 사업은 동년 6월 종합정비계획 수립에 착수
 - 따라서 종합정비계획을 바탕으로 세부사업을 추진하는 데에는 시간이 걸릴 것으로 예상되어 시기적으로 사업간 연계가 원활하지 못할 우려가 있음
 - 또한 근대역사문화공간 등록만으로는 개별 등록문화재 이외의 건축문화자원에 대한 관리수단이 없어 익산 송리 근대역사문화공간 내에서 일부 건축문화자원의 철거 행위를 방지하지 못한 한계도 발생
 - 역사문화재과에서는 근대역사문화공간 운영을 위한 조례 제정을 계획하고 있으나 문화재 관리제도에 우수건축자산이나 건축자산 진흥구역 제도를 포함할 수 없어 근현대 건축유산에 대한 통합적인 관리기반 마련은 어려울 것으로 예상됨

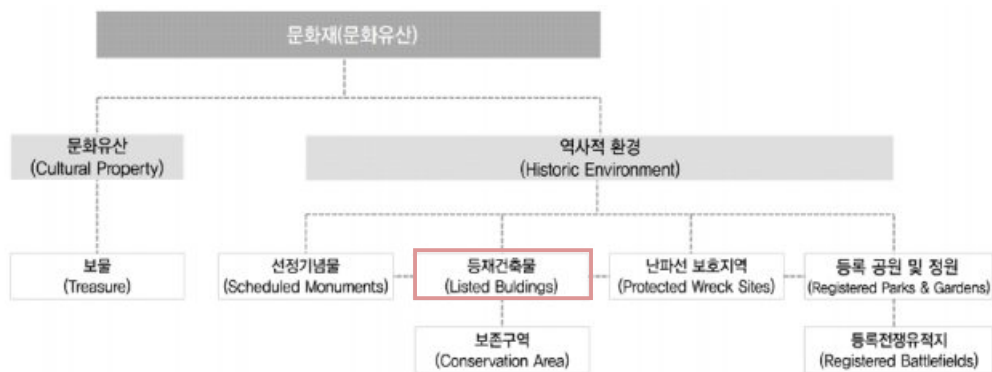
3.2 국외 건축유산 관리제도 사례 검토

3.2.1 가치등급에 따른 일원화 된 건축유산 관리체계 : 영국의 등재건축물(Listed Building) 제도

■ 등재건축물 제도 개요

● 등재건축물 제도의 근거법과 목표

- 1994년 「도시 및 농촌 계획법(Town and Country Planning Act)」에 근거하여 등재건축물 제도가 도입 되었으며, 1990년 「등재건축물 및 보존구역 계획법(Planning (Listed Building and Conservation Area) Act)」로 개정됨
- 등재(Listed)란 보존 명령이 아닌 해당 건축물의 뛰어난 가치를 보전하기 위한 인증(Identification) 절차임(문화재청 2017, p.97)



[그림 3-23] 영국의 문화재 분류 체계

출처: 문화재청. (2017). 근현대문화유산 보전 및 활용 관련 법령 체계 개선 연구. 문화재청. 97.

● 등재건축물의 대상과 등급체계

- 등재건축물은 건축적·역사적으로 뛰어난 가치가 있는 건축물을 대상으로 하며 일반적으로 완공 30년 이상으로 한정하지만, 특별한 경우 10년 이상 경과된 것을 등재할 수 있도록 하였음(문화재청 2017, p.97)

- 등재건축물은 가치기준에 따라 3단계(Grade I, Grade II*, Grade II)로 등급을 나누어 관리함

[표 3-6] 영국 등재건축물 제도 등급 체계

등급	내용
Grade I	- Grade I : 예외적인 가치를 갖는 건물 - Grade II* : 특별한 관심을 넘어서는 중요한 건물
Grade II*	- 뛰어난 건축적·역사적 가치가 확인되는 건물로서, 등재건축물의 6% 비율을 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	- Grade II : 보존하기 위한 노력을 들일만한 특별한 가치를 갖는 건물 - 등재건축물의 약 94%를 차지함 - 도시, 마을, 교외의 역사적으로 우수한 요소를 나타내는 건물 - 역사적 환경에 광범위한 손실을 줄 수 있는 변형이나 파괴는 면밀한 조사를 통해 방지해야 함

출처: 이규철외(2017).

● 등재건축물 가치기준

- 등재건축물의 가치 기준은 법적 기준과 일반기준 및 원칙 두 가지로 구분됨⁸⁴⁾
 - 법적 기준: 건축적 가치, 역사적 가치, 개별 요소의 가치(개별적 가치), 집단적 가치
 - 일반기준 및 원칙: 연대 및 희귀성, 미학적 가치, 선별성, 국가적 중요성, 보수상태
- 법적 기준은 「등재건축물 및 보존구역계획법(1990)」에 명시되어 있음

[표 3-7] 영국 등재건축물의 가치 기준

가치 기준	내용
건축적 가치	- 건축디자인, 장식, 장인정신의 가치가 국가적으로 중요한 건물 - 특별한 유형이나 기술(기술적 혁신이나 기교를 나타내는 건물), 중요한 평면 형태의 사례로서 중요한 것을 포함
역사적 가치	- 국가의 사회적, 경제적, 문화적, 군사적 역사의 측면에서 중요한 면모를 나타내는 건물
개별적 가치	- 건물의 외관 및 고정장치, 택지내 구조물, 보존지역 내 건축입면 등의 부분적인 개별 구성요소들의 가치
집단적 가치	- 중요한 건축적·역사적 집단이나 계획의 좋은 사례를 구성하는 건물

출처: 이규철외(2017).

- 일반기준 및 원칙은 법적기준을 바탕으로 문화미디어체육부(DCMS)에서 규정한 하위규범으로, 연대 및 희귀성(Age and Rarity), 미학적 가치(Aesthetic Merits), 선별성>Selectivity), 국가적 중요성(National Interest), 보수상태(State of Repair)로 구분됨(김명선 외 2021, p.140.)

84) 문화재청. (2017). 근현대문화유산 보전 및 활용 관련 법령 체계 개선 연구. 문화재청. 98.

[표 3-8] 영국 등재건축물 제도 일반적 원칙

원칙	내용
희소성	- 어느 한 부분이라도 본래의 상태를 유지하고 있는 1700년 이전에 건축된 모든 건축물 등재 - 1700년에서 1840년 건물은 선별 후 등재 - 1840년에서 1914년 건물은 특별한 건축 유형의 가장 좋은 사례이거나 매우 훌륭한 품질과 특징을 가진 유일한 건물 등재 - 1914년 이후 건물은 극소수의 건물만 등재 - 그 외 30년 미만의 건물은 매우 높은 수준과 멸실 위험에 처한 건물만 등재되고, 10년 미만의 건물은 등재되지 않음
선별성	- 건축양식의 대표작 또는 동시대의 뛰어난 가치를 갖는 건축물
미학적 가치	- 건축물을 이루는 각 구성요소의 개별 및 집단의 가치 및 시대적 상황을 반영하는 미적 가치
국가적중요성	- 지역성·국가적 다양성을 갖는 건축물
보수상태	- 보수자체가 특별한 가치를 지니거나, 시급한 보수가 필요한 건축물

출처: 이규철외(2017); 김명선외(2021) 재구성

■ 등재건축물 보존·활용 체계

● 등재건축물 지정 프로세스⁸⁵⁾

- 신청: 단체 또는 개인 누구나 신청할 수 있음. 다만 등재건축물의 목록여부를 우선 확인한 후 건축물의 적합성을 판단하여야 함. 별도의 신청서를 작성하여 히스토리컬 잉글랜드(Historic England)에 제출
 - 건축물의 적합성: 철거 또는 중대한 변경의 위험이 있을 경우, 히스토리컬 잉글랜드의 전략적 목록에 포함될 경우, 영국국립유산목록(NHLE)에 등재될 가능성이 높은 경우
- 가치 조사: 신청서를 바탕으로 건축물의 가치를 판단
- 본 조사: 현장방문 및 초기 보고서를 작성하여 소유주, 신청자, 지방자치단체장, 기록관 및 기타 관련자에게 자문 요청
- 최종 보고서 작성 및 전달: 본 조사 결과를 바탕으로 보고서를 작성하고 이후 미디어체육부(DCMS) 장관에게 최종보고서를 전달함. 장관은 등재건축물의 지정을 승인함

● 등재건축물의 현상변경⁸⁶⁾

- 등재건축물로 승인된 건축물을 변경·확장·해제하는 경우 해당 행위에 대해서 반드시 등재건축물 승인(Listed Building Consent)를 받아야 함

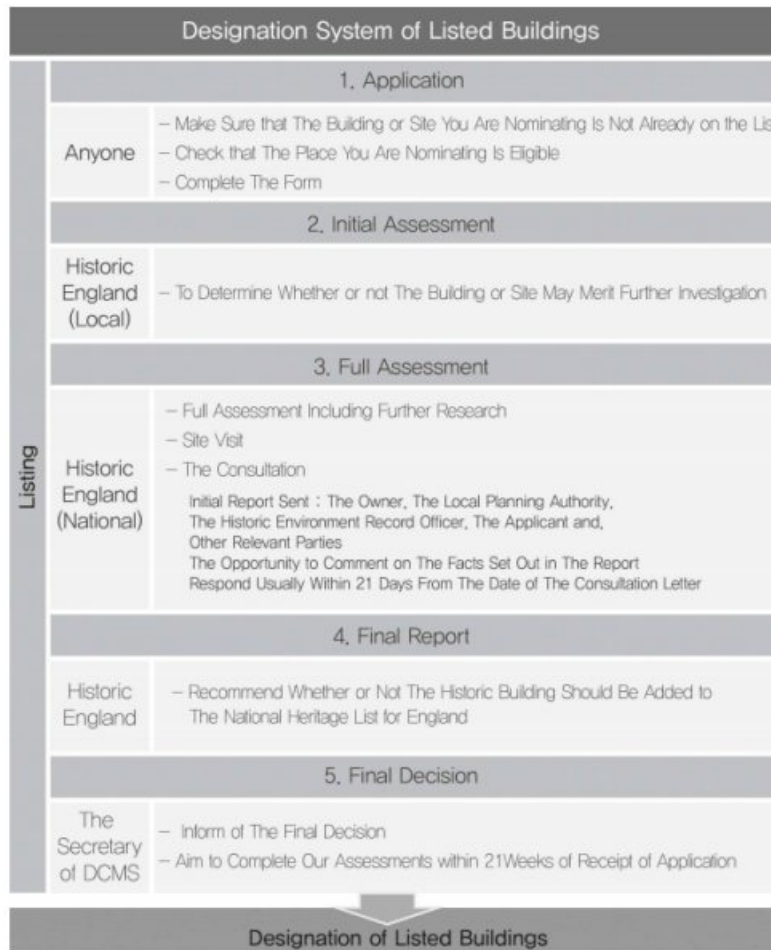
85) 김명선외. (2021). 영국의 건축문화유산의 등재를 위한 지정체계의 특성 연구. 대한건축학회연합논문집. 23(1). 139.

86) 김명선외. (2021). 영국의 건축문화유산의 등재를 위한 지정체계의 특성 연구. 대한건축학회연합논문집. 23(1). 139.

- 등재건축물의 현상변경에 대한 승인은 지방자치단체장과 관련 지역계획부서의 승인을 받아야 하며 이를 위반할 경우 형사 기소가 가능함

● 등재건축물의 임시보존(Building Preservation Notice)과 면제⁸⁷⁾

- 지역 내 특별한 건축적·역사적 가치가 있음에도 불구하고, 건축물의 철거 또는 변경에 의해 건축유산의 가치가 영향을 받을 수 있는 위험이 있다고 판단될 때, 해당 지방정부는 소유자와 점유자에게 ‘임시보존건축물 고시’를 진행할 수 있음
- 임시보존건축물로 고시가 되는 경우, 등재건축물 등재에 대한 승인이 결정되는 최대 6개월간 등재건축물과 동일한 법적 보호를 받음
- 등재 승인이 거절되는 경우 임시보존건축물 고시의 효력이 정지됨. 이 경우 임시보존건축물 고시 기간에 발생한 금전적 손실에 대해 지방정부로부터 보상받을 수 있음



[그림 3-24] 등재건축물의 지정 절차

출처: 김명선외(2021, p.139)

87) 김명선외. (2021). 영국의 건축문화유산의 등재를 위한 지정체계의 특성 연구. 대한건축학회연합논문집. 23(1). 139-140.

3.2.2 제도 간 연계를 통한 장소 중심의 건축유산 관리체계 : 일본 근현대 건축유산 관리제도의 변화

■ 등록문화재 제도(1996)

● 등록문화재 제도의 도입 취지와 위상

- 1950년 「문화재보호법」 제정 이후 보존 가치가 있으나 미지정된 건조물을 보호하기 위해 1996년 등록유형문화재 제도를 도입하였고, 우리나라 등록문화재 제도를 도입하는 데 참고가 됨
- 등록문화재는 지정문화재의 하위 단계에 위치⁸⁸⁾하며, 종류별로는 유형문화재, 민속문화재 및 기념물에도 포함
- 등록유형문화재의 등록 주체는 문부과학대신(국가)이나 지방자치단체, 소유자가 신청할 수 있음. 하지만 자체적으로 등록문화재 제도를 마련한 지자체도 있음



[그림 3-25] 일본 문화재의 분류와 등록문화재

출처: 이승규외. (2017). 근현대문화유산 보존 및 활용 관련 법령 체계 개선 연구. 문화재청. 87.

● 등록문화재의 대상과 관리방식

- 등록유형문화재(건조물)는 원칙적으로 50년이 경과한 건조물 중 국토의 역사적 경관에 기여하거나 조형의 규범이 되는 것 또는 재현하기 어려운 것을 등록

88) 이규철외. (2017). 근대건축물의 보존 및 활용을 위한 가치 평가 기준 연구. 건축도시공간연구소, 34.

- 일본의 등록문화재 제도는 사용자의 보건의사를 존중하여 가능한 규제를 하지 않도록 하여 멸실, 훼손, 현상변경 등에 대해 국고 보조를 받는 경우에도 우리나라의 등록문화재 제도와 달리 허가를 받지 않음⁸⁹⁾
- 등록문화재의 수리는 해당 문화재의 소유자 또는 관리단체가 하며, 국가는 기술적 지도와 수리 등의 설계감리비의 1/2를 보조할 수 있음. 또한 상속세, 재산세, 지가세 등의 조세감면 혜택과 활용·정비를 위한 저리 용자를 시행

[표 3-9] 일본 등록문화재 가치기준

가치 기준	내용
국토의 역사적 경관에 기여하는 것	- 특별한 애칭 등으로 널리 익숙해져 있는 경우 - 그 토지를 이해하는 데 도움이 되는 경우 - 그림 등 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 - 특색 있는 형태나 디자인으로 다른 곳에 같은 사례가 적은 경우

출처: 이규철외(2017, p.35) 표로 재구성

■ 「경관법」 경관중요건조물(2004) 제도

- **경관중요건조물 제도의 도입 취지**
 - 등록문화재 제도 도입에도 여전히 지방자치단체에서는 문화재로 지정되지 않은 건축물 등에 대해서는 보호 수단이 마련되지 않았음
 - 지방자치단체의 경관형성을 뒷받침하기 위해 2004년 「경관법」이 제정되었고, 이에 근거하여 경관중요건조물 제도가 도입
 - 경관중요건조물은 “경관행정단체의 장이 지정하고, 지역의 개성 있는 경관을 만들기 위한 핵심요소로서 유지, 보전 및 계승을 꾀하는 제도”⁹⁰⁾
- **경관중요건조물의 대상과 관리방식**
 - 경관중요건조물은 경관계획구역 내 양호한 경관형성을 위한 중요한 건조물을 대상으로 지정하며, 지역에 따라 지정 대상의 기준을 달리할 수 있음

89) 이승규외. (2017). 근현대문화유산 보전 및 활용 관련 법령 체계 개선 연구. 문화재청, 89.

90) 이규철외. (2017). 근대건축물의 보존 및 활용을 위한 가치 평가 기준 연구. 건축도시공간연구소, 38.

- 대개는 역사적·건축적·경관적 가치가 있어 지역의 상징이 되거나 지역 활성화에 기여할 수 있는 것을 대상으로 함
- 경관중요건조물로 지정된 것에 대해서는 소유자에게 관리의무를 부여하고, 현상 변경에 관한 경관행정단체장의 허가, 경관행정단체 및 경관정비기구와 소유자가 체결한 관리협정 등의 조치, 건축물 외관에 대한 건축기준법의 특례조치 시행⁹¹⁾

■ 「역사마치즈库里법」과 역사적 풍치형성 건조물 제도(2008)

● 「역사마치즈库里법」의 도입 취지

- 지역 문화재를 주변 환경을 포함해 종합적으로 보존·활용하기 위한 구상으로서 ‘역사문화기본구상’의 필요성이 제기되고, 지역 역사문화 보존·활용에 마을만들기(마치즈库里)의 중요성이 커지는 가운데 2008년 「역사마치즈库里법」이 제정
- ‘역사적 풍치’는 ‘지역 고유의 역사 및 전통을 반영한 사람들의 활동과 그 활동이 이루어지는 역사적 가치가 높은 건조물 및 그 주변의 시가지가 일체되어 형성되어 온 매력적인 양호한 시가지의 환경’(「역사마치즈库里법」 제1조)을 말함
- 이 법에 따라 문무과학성, 농림수산성, 국토교통성이 공동으로 역사적 풍치 유지와 향상을 위한 기본방침을 정하고, 지자체는 역사적풍치유지향상계획을 수립하여 국가의 인정을 받아 국가의 지원과 특례를 제공받음

● 역사마치즈库里 중점구역에 대한 지원

- 국가의 인정을 받은 역사적풍치유지향상 계획의 중점구역은 역사적 가치가 높은 국가지정 중요문화재를 중심으로 양호한 역사적 풍치를 형성하기 위해 설정
- 중점구역에서는 가로환경정비사업, 도시공원사업, 도시재생정비계획사업 등에 대해 국가의 지원을 받을 수 있음

● 역사적 풍치형성 건조물의 대상과 관리방식

- 역사적 풍치형성 건조물은 중점구역 내에서 역사적 풍치를 형성하는 데 중요한 역할을 하여 보존할 필요가 있는 것을 지정
- 「문화재보호법」에 의한 국가등록문화재, 도도부현 및 시정촌의 「문화재보호조례」에 의한 지정문화재, 「경관법」에 의한 경관중요건조물에 대해 지정할 수 있으며, 기타 역사적 풍치의 유지 및 향상에 도움이 된다고 인정되는 것을 지정

91) 이규철외. (2017). 근대건축물의 보존 및 활용을 위한 가치 평가 기준 연구. 건축도시공간연구소. 38.

- 역사적 풍치형성 건조물에 대해서는 소유자에게 관리의 의무와 현상변경에 대한 신고 의무가 주어짐
- 문화청은 소유자 요구에 따라 건조물의 관리 및 수리에 대한 기술적 지도를 하고, 지자체나 역사적 풍치유지향상 지원법인에 의한 건물 관리 대행도 가능⁹²⁾

[표 3-10] 역사적풍치형성건조물 대상(시라카와시)

구분	내용
지정 방침	1. 문화재보호법에 근거한 등록유형문화재 2. 후쿠시마현 문화재보호조례에 근거한 지정유형문화재 3. 시라카와시 문화재보호조례에 근거한 지정유형문화재 4. 경관법에 따른 경관중요건조물 및 경관중요공공시설 5. 기타, 역사적 풍치의 유지 및 향상을 도모하기 위해 필요하고 중요한 것
지정 기준	1. 역사적 풍치를 형성하는 건조물 2. 의장성, 기술성이 뛰어난 건조물 3. 역사성, 지방성, 희소성 등의 관점에서 가치가 높은 건조물 4. 경관상의 특징을 소유하는 건조물 5. 가치가 높은 토목구조물 등

출처: 시라카와시 홈페이지(<http://www.city.shirakawa.fukushima.jp/page/page004815.html>, 검색일: 2021.9.4.)



[그림 3-26] 일본의 역사적 풍치향상계획에 대한 주요 지원제도

출처: 심경미외(2019, p.129)

92) 심경미외. (2019). 건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원방안 연구. 건축도시공간연구소, 131.

[표 3-11] 일본의 근현대 건축유산 관련 시기별 주요 제도

구분	등록문화재 (1996~)	경관중요건조물 (2004~)	역사적 풍치형성 건조물 (2008~)
대상	50년이 경과한 건조물 중 국토의 역사적 경관에 기여하거나 조형의 규범이 되는 것 또는 재현하기 어려운 것	경관계획구역 내 양호한 경관 형성에 중요한 건조물(이와 일체가 되어 양호한 경관을 형성하는 토지, 기타 물건 포함)	국가등록문화재, 도도부현 및 시정촌이 지정한 문화재, 「경관법」상의 경관중요건조물, 그밖에 지정(복원 건조물 지정 가능)
(관련 구역)	-	(경관계획구역)	(역사마치즈쿠리 중점구역)
지정 목적	보존 가치가 있으나 미지정된 건조물의 보호	지역의 개성있는 경관만들기를 위해 건조물의 유지·보전·계승 도모	지역의 역사적 풍치의 유지 및 향상을 위해 보전 필요
규제/지원	-현상변경 등에 대한 신고제 -기술지도, 설계감리비 보조 -조세감면(상속세, 재산세, 지가세 등) -저리융자	-소유자의 관리의무 -현상변경에 대한 허가제(증·개축, 외관변경 등)	- 소유자 관리의무·신고의무(증축 등) - 기술지도(문화청 장관) - 조언(시정촌장, 역사적 풍치 유지향상 지원법인)
지정권자	문부과학대신	경관행정단체*	시정촌장(소유자 및 교육위원회 의견청취)
관련법	문화재보호법	경관법	역사마치즈쿠리법

*경관행정단체는 「지방자치법」상의 지정도시(제252조 191항), 중핵시(제252조 22항), 그 밖의 도도부현을 말함
출처: 심경미외(2019, p.126) [표 4-14] 자료를 토대로 등록문화재를 추가하여 재구성

3.3 근현대 건축유산 관리 사례의 시사점

1) 건축유산의 보존 및 활용 수준에 따른 관리방식의 차별적 접근 필요

■ 보존과 활용의 수준이 다른 등록문화재와 건축자산

- 근현대 건축유산을 다룬다는 점에서 등록문화재와 건축자산 제도는 그 대상이 유사하며 그것이 지닌 가치의 수준으로 경계를 분명하게 나누기는 어려운 측면이 있어 제도 운영에서 혼선이 발생할 수 있음
- 하지만 두 제도에 따른 건축유산 관리 사례에서 확인할 수 있듯이 유사한 시기의 대상을 두고 보존과 활용의 수준을 판단하는 관점에 있어서는 등록문화재와 건축자산은 분명하게 차별성이 존재
- 등록문화재의 경우 지정문화재에 비해 보존과 활용이 모두 고려되기는 하나 역시 가치가 뛰어난 문화재로서 보존에 무게를 두고 원형을 유지하거나 고증을 통한 복원에 중점을 두게 됨
- 우수건축자산도 보존과 활용이 모두 고려되기는 하나 주로 새로운 용도로 활용하기 위한 목적이 큰 만큼 필수 보전요소 외에는 등록문화재에 비해 비교적 자유롭게 그 형태를 변경할 여지가 있음
- 대체 불가능한 건축유산으로서 보존의 필요성이 높은 건축유산은 등록문화재로, 이에 비해 보존 가치는 다소 낮으나 지역 공동의 자산으로 활용할 가치가 높거나 경관적으로 유지할 필요가 있는 건축유산은 우수건축자산으로 등록하여 관리하는 방식으로 보존과 활용 수준에 따른 차별적인 접근이 필요
- 면적 관리에 있어서도 근대역사문화공간이 보다 심도 있는 학술조사를 통해 해당 구역의 가치를 밝히고 근대 경관을 복원하는 데 중점을 둔다면, 건축자산진흥구역은 해당 구역의 특성을 살려 앞으로의 건축물 및 공간환경의 변화를 관리하는 데 중점을 두고 있음
- 따라서 해당 구역의 역사와 현재 여건을 파악할 때 역사적 보존 및 복원이 중요한 지역은 근대역사문화공간 등으로, 향후 변화 관리가 중요한 구역은 건축자산진흥구역으로 지정하여 관리하는 방식으로 차별적인 접근이 필요

■ 필요로 하는 보존 및 활용 수준, 소유 및 관리 주체에 따라 선택적 제도 활용

- 등록문화재 제도와 건축자산 제도가 근현대 건축유산을 관리하는 방식에서 차이가 있다는 점을 인식하고, 해당 건축유산이 필요로 하는 보존 및 활용 수준에 따라 적합한 제도를 선택적으로 활용하는 것이 바람직
- 유사한 대상을 다루나 관리방식의 차이가 있는 두 제도를 하나로 통합하기보다는 양립한 상태에서 해당 건축유산의 보존 및 활용 가치를 세밀하게 판단하여 선택적으로 적용하는 것이 근현대 건축유산의 관리를 위해 효과적일 수 있음
- 문화재청, 시도지사, 기초자치단체, 민간소유자 등 해당 건축유산의 소유 또는 관리 주체에 따라 관리와 운영에 효과적인 제도를 선택할 필요도 있음

2) 등록문화재 제도와 건축자산 제도의 한계와 연계 가능성

■ 등록문화재와 우수건축자산의 연계 가능성

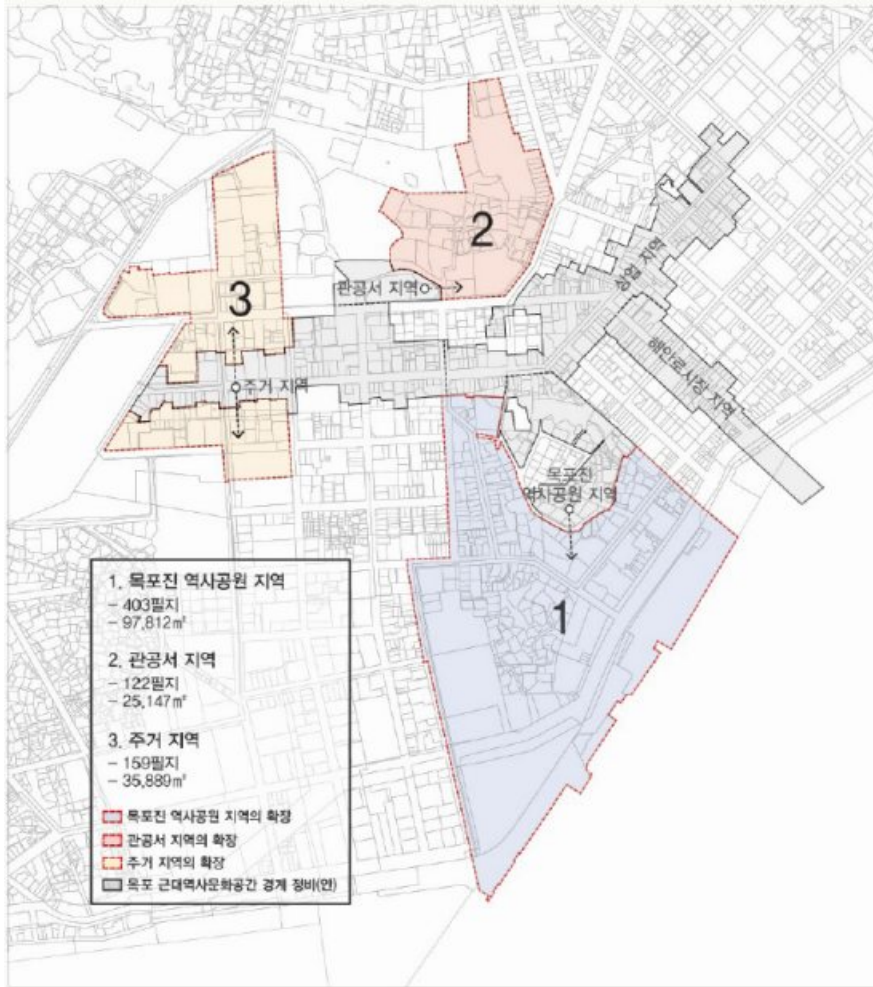
- 체부동 성결교회 사례에서 볼 수 있는 바와 같이 우수건축자산에 대한 관계 법령의 특례는 건축유산의 원형을 유지하는 효과가 있음
- 달쿠샤의 사례는 해당되지 않으나 등록문화재의 경우에도 대수선 공사 시 현행 건축법을 만족시키기 어려운 상황이 발생할 수 있으므로 때에 따라서는 우수건축자산과 같이 관계 법령의 특례를 적용할 수 있는 수단이 필요⁹³⁾
- 현재로서는 등록문화재와 우수건축자산을 중복하여 등록할 수 없으므로 등록문화재 규정에 우수건축자산에 대한 관계법령의 특례를 준용하여 적용하거나 지정문화재와 같이 「건축법」의 적용을 받지 않는 방안 마련 검토 필요

■ 근대역사문화공간과 건축자산진흥구역의 연계 가능성

- 근대역사문화공간 종합정비계획은 재원이 이미 마련되어 있어 사업계획으로서 추진력을 가지나 구역 내 개별 문화재 외의 건축물 등을 구속력 있게 관리하기 위해서는 별도의 지구단위계획을 수립해야 하는 한계가 있음
- 현재 목포를 비롯한 근대역사문화공간의 영역은 가로 중심의 선형에 가까운 사례가 많아 주변부 관리를 위한 영역 확장의 필요성이 제기되고 있음⁹⁴⁾

93) 등록문화재의 경우 건폐율 및 용적률의 150퍼센트 이내에서 완화하여 적용할 수 있음(「문화재보호법」 제57조)

94) 건축사사무소 강희재. (2021). 목포 근대역사문화공간 종합정비계획수립. 목포시, 354-360 및 익산 송리 근대역사문화공간 종합정비계획 수립 실무자 자문회의(2021.12.22.) 내용을 토대로 작성



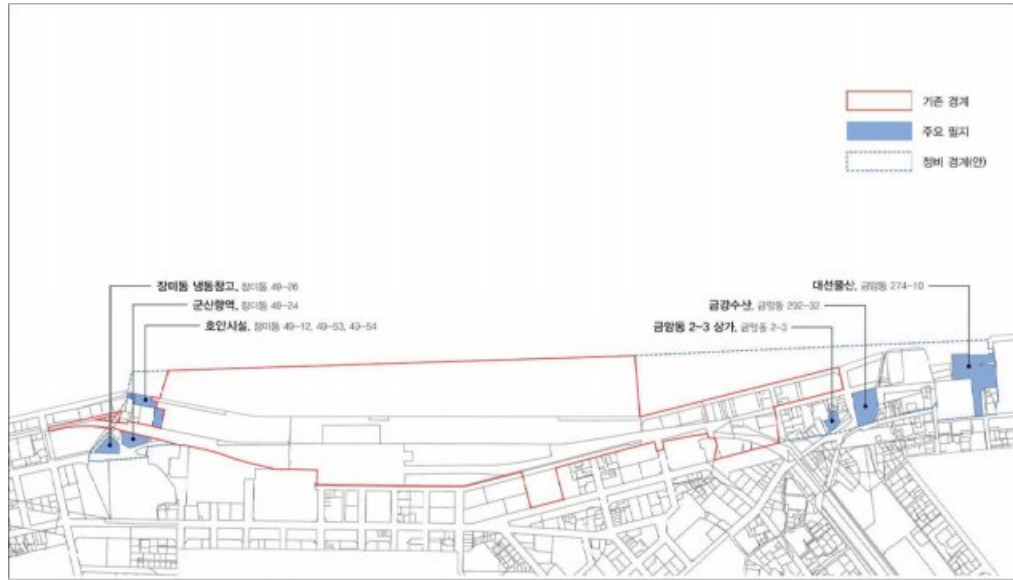
[그림 3-27] 목포 근대역사문화공간 확장 적정성 검토(안)

출처: 건축사사무소 강희재. (2021). 목포 근대역사문화공간 종합정비계획수립. 목포시. 354

- 또한, 사업 선정 및 등록문화재 등록 이후 현황조사 및 학술조사를 통해 영역의 조정 또는 확장의 필요성이 나타나는 경우⁹⁵⁾도 있을 수 있으므로 주변부에 대한 관리가 필요
- 유광흠 외(2019)에서는 근대역사문화공간 주변부(경계부)의 관리수단으로서 건축자산 진흥구역 제도와 연계 가능성을 제시하고 있음⁹⁶⁾
- 익산 솔리 사례에서는 근대역사문화공간 영역 주변으로 건축자산진흥구역 지정을 검토하고 있으나, 건축자산과 문화재의 회피 규정, 부처 및 지자체 소관부서가 다른 점 등으로 인해 두 제도의 연계는 원활하지 않은 실정
- 하지만 근대역사문화공간과 건축자산진흥구역 제도가 상호연계의 필요성과 가능성이 있는 만큼 현실적인 한계를 개선하기 위한 방안을 마련할 필요

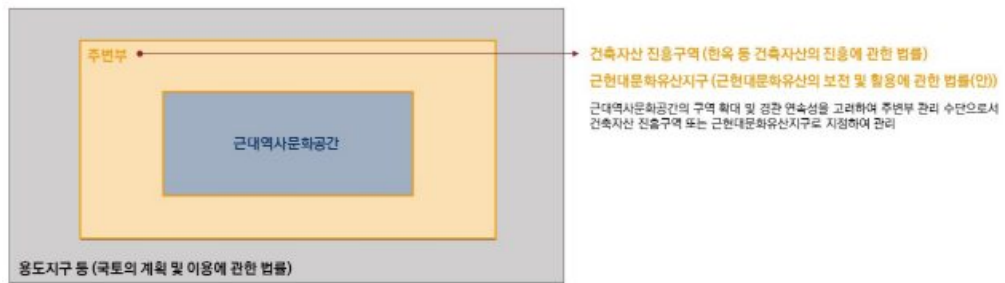
95) 건축사사무소 강희재. (2021). 군산 내항 역사문화공간 종합정비계획. 군산시. 75-66 참고

96) 유광흠외. (2019). 「근대역사문화공간 조성」 모델 개발 연구. 문화재청. 223.



[그림 3-28] 군산 내항 역사문화공간 경계 정비(안)

출처: 건축사사무소 강희재. (2021). 군산 내항 역사문화공간 종합정비계획. 군산시. 75.



[그림 3-29] 근대역사문화공간 주변 관리 다이어그램

출처: 유광흠 외. (2019). 근대역사문화공간 조성 모델 개발 연구. 문화재청. 223.

제4장 근현대 건축유산의 보전·활용을 위한 제도적 개선 방안

4.1 근현대 건축유산 관리제도의 목표와 범위

4.2 근현대 건축유산 관리제도의 협력적 운영 방안

4.3 근현대 건축유산 관리제도 개선을 위한 법령 개정안

4.1 근현대 건축유산 관리제도의 목표와 범위

4.1.1 근현대 건축유산 관리제도의 목표

1) 건축자산 제도

- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」의 목적
 - “건축자산을 보전·활용하거나 미래의 건축자산을 조성하기 위하여 필요한 사항을 정함으로써 국가의 건축문화 진흥 및 경쟁력 강화에 기여”(제1조)
 - 건축자산이 “국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여”하는 것으로 정의(제2조)
- 건축자산 관리의 필요성⁹⁷⁾
 - 지역 이미지 제고와 커뮤니티 활성화: 건축자산은 지역 정체성 형성의 근간으로서 지역 커뮤니티의 중심 ‘장소’ 역할을 하고, 지역경제 활성화에 기여하는 물리적 자산
 - 도시관리 및 재생 정책수립의 토대: 건축자산은 도시재생의 거점 자원으로서 재생계획의 효과를 극대화할 수 있으며, 건축자산 정보를 기반으로 지역의 도시공간계획 관련 행정을 지원하여 지속가능한 도시환경의 보전에 기여
 - 건축자산의 효과적인 활용을 통해 국토환경의 품격 향상: 지역의 건축자산을 통해 지역의 이미지를 향상시키고, 독특하고 창의적인 아이디어가 반영된 디자인과 활용 방법을 통해 품격 높은 도시공간의 경관을 창출하고 관광자원으로도 이용 가능
- 건축자산 제도의 목표 지향

97) 유광희외. (2012). 지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 연구. 건축공간연구소. 46-58 참고하여 보완 작성

- 건축자산은 “국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여”하는 매우 적극적인 활용을 목표로 하고 있으며, “미래의 건축자산 조성”을 통해 새로운 도시경관을 창출하는 것도 가능
- 건축자산 제도는 「건축기본법」의 목표인 “건축문화를 진흥”하고 「건축법」과 「국토계획법」의 목표인 공간환경의 보존과 활용을 통해 “공공복리의 증진에 이바지”하기 위한 목적으로 운영
- 법령에서 명시적으로 건축자산의 ‘보전’과 ‘활용’을 모두 언급하고 있지만, 지역 정체성에 기반한다는 측면에서 ‘보전’을 강조하는 것이고, 궁극적으로는 건축자산의 ‘활용’을 통해 지역 활성화에 기여하는 목표를 지향

2) 등록문화재 제도

● 「문화재보호법」의 등록문화재 제도

- 「문화재보호법」의 목적: “문화재를 보존하여 민족문화를 계승하고, 이를 활용할 수 있도록 함으로써 국민의 문화적 향상을 도모함과 아울러 인류문화의 발전에 기여”(「문화재보호법」제1조)
- 「문화재보호법」의 기본원칙: “문화재의 보존·관리 및 활용은 원형유지를 기본원칙”(「문화재보호법」제3조)
- 등록문화재의 등록 기준: “보존과 활용을 위한 조치가 특별히 필요한 것”(「문화재보호법」제53조)으로서, “대상 문화재가 전체적으로 원형을 유지하고 있고, 희소”하며 “시대성이나 독창성 없이 전통 양식이나 외래 양식을 그대로 모방하였거나 진위여부가 불명확한 경우”, “보수·복원·정비 등으로 본래의 문화재적 가치가 크게 떨어지는 경우”, “객관적인 자료를 통해 해당 문화재의 출처와 소장 경위 등이 명확하게 확인되지 않은 경우, 또는 제작자와 제작시기 등을 확인할 수 없는 경우”, “그 밖에 문화재적 가치가 있더라도 문화재 등록에 대한 사회적 합의 도출이 어려운 경우 등”은 제외(「문화재 국가등록에 관한 지침」제4조)

● 「근현대문화유산법」의 등록문화재 제도

- 「근현대문화유산법」의 목적: “근현대문화유산을 체계적으로 보전 및 활용함으로써 국민의 문화적 삶의 질 향상을 도모하고 미래세대의 문화 창달 및 인류문화의 발전에 이바지”(제1조)
- 「근현대문화유산법」의 기본원칙: “근현대문화유산을 지속가능하게 보전·관리 및 활용하기 위하여,” “1. 근현대문화유산의 역사적·예술적·사회적·학술적 가치를 유

지·계승”하고 “2. 국민이 근현대문화유산의 보전·관리에 주체적으로 참여하고 그 가치를 향유할 수 있도록” 하고, “3. 근현대문화유산이 해당 지역 주민의 생활 개선에 기여하도록 하는 등 지속가능한 보전과 활용이 가능하도록 할 것”(제3조)

● **등록문화재 제도의 목표 지향**

- 「근현대문화유산법(안)」의 목표는 「문화재보호법」의 목표를 계승하여 “국민의 문화적 (삶의 질) 향상”과 “인류문화의 발전에 기여”하는 것을 목적으로 함
- 등록문화재는 「문화재보호법」을 따라 “원형유지를 기본원칙”으로 삼고 있으며, 「근현대문화유산법(안)」에서는 명시적으로 ‘원형유지’의 용어는 포함되지 않았지만 원형유지의 원칙이 동일하게 적용됨⁹⁸⁾
- 현재의 「문화재보호법」 체계에서 등록문화재는 “전체적으로 원형을 유지”하면서 희소성, 진정성, 독창성 등 문화재로서의 가치를 보존할 수 있는 것을 등록대상으로 삼고 있으며, 「근현대문화유산법(안)」에서는 “역사적·예술적·사회적·학술적 가치를 유지·계승”하는 것을 등록문화재 대상으로 함
- 등록문화재는 법령에서 명시적으로 ‘보존(보전)’과 ‘활용’을 모두 언급하고 있지만, 「근현대문화유산법(안)」에서도 ‘원형유지’의 원칙이 일관되게 유지되면서 문화재로서의 가치를 ‘보존(보전)’하고 향유하는 것을 목표로 지향⁹⁹⁾

3) 근현대 건축유산 관리의 목표와 역할

● **건축자산 제도와 등록문화재 제도의 목표 지향**

- 건축자산 제도와 등록문화재 제도는 모두 근현대 건축유산의 보존(보전)과 활용을 지향하고 있지만, 근거법령의 목적과 입법의 취지에서 차이가 존재
- 건축자산 제도는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 근거하고 있으며, 이 법령은 국토교통부 소관으로 「건축기본법」, 「건축법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등에서 다루고 있는 공간환경, 건축물, 기반시설 등에 대해 “국가의 건축문화 진흥 및 경쟁력 강화에 기여”하기 위해 시행되고 있음

98) 「근현대문화유산법(안)」의 초안을 작성하면서 “근현대문화유산의 경우 원형유지 원칙의 정신이 강조되면서도 지속가능한 보전 및 활용 원칙을 보충적 원칙으로 원용하여 보호원칙을 구체화할 필요성”이 있다는 것을 강조하였다. 이러한 기준은 2021년 발의된 법안에도 그대로 유지되고 있다. 한국문화재정책연구원. (2017). 근현대문화유산 보전 및 활용 관련 법령 체계 개선 연구. 문화재청. 140-141.

99) 「근현대문화유산법(안)」에서는 「문화재보호법」의 ‘보존’ 용어 대신에 ‘보전’을 사용하였다. 보존과 보전은 최근에 크게 구분하지 않고 사용하기도 하지만, 각각 영어의 conservation과 preservation의 번역어로 구분하여 문화재로서 동결 보존을 강조하는 ‘보존’과 자연유산 등 전체적인 맥락이 보전되는 ‘보전’으로 다소 경직되게 사용되기도 한다. 「문화재보호법」에서는 동결보존을 강조하여 ‘보존’이 사용되었고, 「한옥등건축자산법」과 「근현대문화유산법(안)」에서는 다소 느슨한 보존의 의미로 ‘보전’이 사용되었다.

- 건축자산 제도는 지역의 정체성에 기반하여 건축자산의 ‘보존’을 지향하지만, 궁극적으로는 건축자산을 ‘활용’한 지역의 활성화를 목표로 삼고 있음
- 등록문화재 제도는 「문화재보호법」에 근거를 두고 있고, 2021년 발의된 「근현대문화유산의 보존·관리 및 활용에 관한 법률(안)」을 통해 「문화재보호법」의 기본법에서 개별법으로 분법을 추진중
- 「문화재보호법」과 「근현대문화유산의 보존·관리 및 활용에 관한 법률(안)」 모두 문화재청 소관으로 “국민의 문화적 향상을 도모함과 아울러 인류문화의 발전에 기여”하는 것을 목적으로 함
- 등록문화재 제도는 근현대 시기의 문화재로서 지정문화재보다 ‘활용’을 강조하기는 하지만, 문화재로서 원형을 유지하여 고유한 가치를 ‘보존’하고 향유하는 것을 목표로 삼고 있음

[표 4-1] 건축자산과 등록문화재 제도의 목표지향 비교

구분	건축자산 제도	등록문화재 제도
근거법의 목적	국가의 건축문화 진흥 및 경쟁력 강화에 기여	국민의 문화적 향상을 도모함과 아울러 인류문화의 발전에 기여
제도운영 방법	건축자산의 보존과 활용	등록문화재의 보존과 활용
제도의 목표지향	건축자산의 ‘활용’을 통해 지역 활성화에 기여	문화재로서 가치를 ‘보존’하고 향유
근거법령	「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」	「문화재보호법」 「근현대문화유산의 보존·관리 및 활용에 관한 법률(안)」
관련법령	「건축기본법」, 「건축법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	「문화재보호법」
주무부처	국토교통부 건축문화경관과	문화재청 근대문화재과

● 건축자산 제도와 등록문화재 제도의 역할

- 근현대 건축유산은 역사적, 사회문화적, 지역적, 경관적, 예술적, 학술적 가치를 간직하고 있으면서도 현재의 필요에 따라 사용되고 있거나 다른 용도로 전용하여 보다 활발하게 사용될 수 있기 때문에, 보존과 활용이 동시에 요구되는 특성을 지님
- 건축자산과 등록문화재는 제도 운영의 방법에서는 근현대 건축유산을 보존하고 활용하는 유사한 수단을 사용하지만, 제도의 시행을 통해 성취하고자 하는 목표에서 근본적인 차이가 있음

- 등록문화재 제도는 문화재로서 원형 유지의 원칙에 따라 가치의 보존을 최우선의 목표로 삼고 있으며, 건축자산 제도는 건축자산의 활용을 통해 지역을 활성화하는 것을 목표로 삼고 있음
- 이러한 목표의 차이 때문에 현행 제도에서는 건축자산과 등록문화재의 보존 수준의 차이를 인정하여, 등록문화재로 등록이 되면 건축자산에서 제외하는 회피 규정을 마련하여 운영중¹⁰⁰⁾
- 결국 등록문화재는 근현대의 건축유산 중에서 특별히 보존할 가치가 있는 것을 선별하여 문화재의 원형을 유지·관리하는 역할을 하고 있으며,
- 건축자산은 근현대의 건축유산 중에서 지역의 정체성을 유지하면서 활용할 수 있는 것을 선별하여 지역을 지속가능하게 활성화하는 역할을 수행

100) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조에서 「문화재보호법」에 따라 지정·등록된 문화재는 건축자산에서 제외한다는 규정을 두고 있다.

4.1.2 근현대 건축유산의 범위

1) 건축자산의 범위

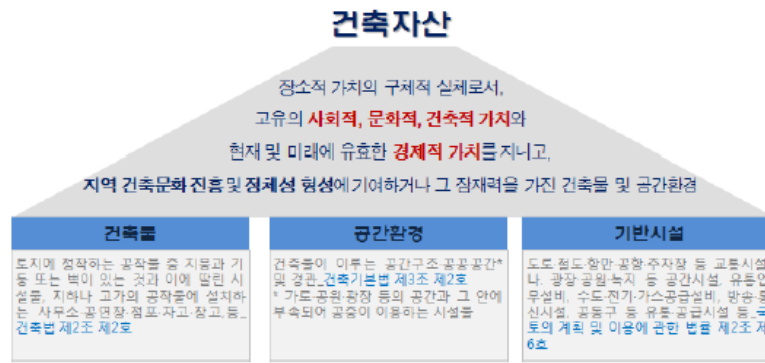
- **건축자산의 정의¹⁰¹⁾**

- 건축자산은 ‘건축’과 ‘자산’의 합성어로서, 2014년 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」을 제정하면서 처음으로 만들어낸 법적 개념
- 건축자산의 ‘건축’: 건축물뿐만 아니라 건축물로 이루어진 공간구조·공공공간 및 경관을 아우르는 공간환경을 포함하는 포괄적인 의미
- 건축자산의 ‘자산’: 경제적 가치가 있는 유무형의 유가치물로서 물품, 재화, 권리와 같은 가치의 구체적인 실체를 말하며, 현재의 가치뿐 아니라 미래의 성공, 또는 발전의 바탕이 되는 잠재적 가치를 가진 것
- 건축자산의 정의: ‘장소 가치의 구체적 실체’로서, 고유의 사회적·문화적·건축적 가치와 현재 및 미래에 유효한 경제적 가치를 지니고, 지역 건축문화 진흥과 정체성 형성에 기여하거나 그 잠재력을 가진 건축물 및 공간환경
- 「한옥등건축자산법」의 건축자산 정의(「한옥등건축자산법」제2조): 현재와 미래에 유효한 사회적·경제적·경관적 가치를 지닌 것으로서 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 건축물, 공간환경, 기반시설 어느 하나에 해당하는 것

- **건축자산의 유형**

- 건축자산의 정의에서 건축자산의 대상을 「건축법」에 따른 건축물, 「건축기본법」에 따른 공간환경, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 기반시설 등으로 규정

101) 유광흠 외. (2012). 지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 연구. 건축공간연구소. 13-20의 내용을 참조하여 정리.



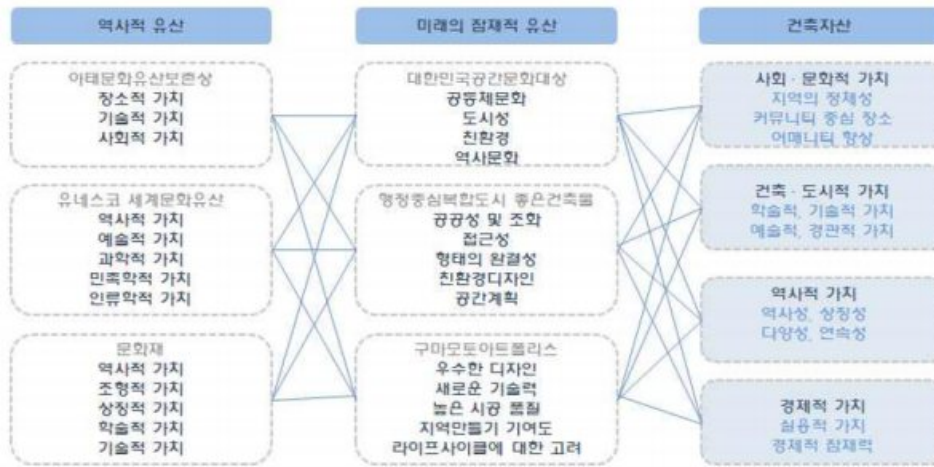
[그림 4-1] 건축자산의 유형

출처: 유광희외(2012, p.21)

- 「건축법」의 건축물(제2조): 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것
- 「건축기본법」의 공간환경(제3조): 건축물이 이루는 공간구조·공공공간 및 경관
- 「국토계획법」의 기반시설(제2조): 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설, 광장·공원·녹지 등 공간시설, 유통업·무선비·수도·전기·가스·방송·통신·공동구 등 유통·공급시설, 학교·운동장·공공청사·문화체육 등 공공·문화체육시설, 화장시설·공동묘지·방안시설 등 방재시설, 보건위생시설, 하수도·폐기물처리시설 등 환경기초시설

● **건축자산의 가치기준**

- 건축자산은 그 자체로 가치가 있어 보존하고 관리해야 하는 대상인 동시에 건축물 및 공간환경이 가지고 있는 고유의 기억 및 특성을 적절하게 활용함으로써 건축자산으로서의 가치를 확보 가능
- 역사적·학술적·예술적·기술적 가치 등 대상 자체에 한정되는 가치기준과 더불어 도시공간에서 담당하는 역할 및 사회·문화적 영향력뿐만 아니라 도시민이 대상에 대하여 가지는 애착 및 특별한 기억을 고려
- 건축자산의 가치기준: 사회문화적 가치, 건축도시적 가치, 역사적 가치, 경제적 가치 등으로 도출하고, 건축자산의 정의에 반영
- 우수건축자산의 가치: 역사적 가치, 경관적 가치, 예술적 가치, 사회문화적 가치



[그림 4-2] 건축자산의 가치기준 도출
출처: 유광희외(2012, p.38)

● 건축자산의 범위

- 대상의 유형적 범위: 건축자산은 법률적 근거로서 건축물, 공간환경, 기반시설의 세 유형으로 구분하였고, 이는 개별 시설과 집합적 시설, 내부 공간과 외부 공간을 모두 포괄하는 도시공간의 물리적 환경 전반을 대상



[그림 4-3] 건축자산 대상 예시 '건축물'
출처: 국토교통부(2016, p.5)



[그림 4-4] 건축자산 대상 예시 '공간환경'

출처: 국토교통부(2016, p.6)



[그림 4-5] 건축자산 대상 예시 '기반시설'

출처: 국토교통부(2016, p.6)

- 건축자산의 제작 시기에 제한을 두지는 않지만, 지정문화재 및 등록문화재와의 관계를 고려하여 근현대 시기를 상정

※ 「건축자산 기초조사 실시 가이드라인」(국토교통부, 2016)에서 기초조사의 대상으로서 “최초 사용 이후 30년(공공소유 건축물의 경우 20년)이 지난 건축물, 공간환경, 기반시설 중 사회적경제적·경관적 가치를 지닌 것”으로 명시하여 건축자산의 시대적 연한이 있는 것으로 오해하는 경우도 있음. 그러나 「건축자산 기초조사 실시 가이드라인」에는 “건축자산은 조성시기의 제한은 없으나, 전국의 건축자산 조사결과를 일관되게 구축하여 관련정책에 활용도를 높이기 위해 기준을 제시” 한다는 단서조항이 명기되어 있음

- 근대 이전의 시기의 대상은 국가지정 또는 시도지정의 문화재로 대부분 지정되었고, 근대 이후의 등록문화재를 제외한 비문화재를 대상으로 설정

시기	관리구분		관리주체
근대 이전	문화재	국가지정문화재	문화재청
		시·도지정문화재	지방자치단체
근대	비문화재	등록문화재	문화재청
현대		비문화재이나 유가치한 건축	-
		유가치한 건축	-

[그림 4-6] 문화재와 건축자산의 대상

출처: 유광흠외(2012, p.27)

- 2014년 법령 제정 추진을 위해 만들어진 초기 법령안에서는 건축자산의 정의에 “근대건축물 등의 건축자산”이라는 문구가 포함되어 있었지만, 국회 국토교통위원회의 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률안」 심의 과정에서 “개념이 불명확한 ‘근대건축물’이란 용어를 삭제”한다는 이유로 대상의 제작 시기를 나타내는 ‘근대건축물’ 용어가 제외됨¹⁰²⁾
- 건축자산은 ‘근현대’의 기존 건축자산 뿐만 아니라, 도시경쟁력 강화 및 건축문화 향상을 위해 전략적으로 우수한 건축자산으로 조성할 필요가 있는 ‘미래 건축자산’을 포함

※ 미래 건축자산의 대표적인 것으로 공모전 수상작품이 해당됨. 「건축자산 기초조사 실시 가이드라인」(국토교통부, 2016)에서는 “건축도시토목조경 등 관련 분야별 국내외 주요 공모전 수상작은 건축자산에 포함”하도록 하고 있으며, “수상작은 최초 사용이후 30년이 지나지 않은 최근의 것도 모두 포함”한다고 규정



[그림 4-7] 건축자산의 시대적 범위

출처: 유광흠외(2012, p.27)

102) 국토교통위원회. (2014.4.). 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률안 심사보고서. 26.

2) 등록문화재와 근현대문화유산의 범위

● (국가)등록문화재의 범위

- 등록문화재의 정의: “지정문화재가 아닌 문화재 중에서 보존가치가 있다고 인정되는 것”(「문화재보호법」제2조, 2018.12. 개정 이전)으로, “보존과 활용을 위한 조치가 특별히 필요한 것을 국가등록문화재로 등록”할 수 있으며(「문화재보호법」제53조), “보존과 활용을 위한 조치가 필요한 것을 시도등록문화재로 등록”(「문화재보호법」제7조)
- 국가등록문화재의 등록기준(「문화재보호법 시행규칙」제34조): “지정문화재가 아닌 문화재 중 건설·제작·형성된 후 50년 이상이 지난 것으로서”, “건설·제작·형성된 후 50년 이상이 지나지 아니한 것이라도 긴급한 보호 조치가 필요한 것은 국가등록문화재로 등록”
- 국가등록문화재의 제작시기: 국가등록문화재는 “개항기부터 건설·제작·형성되어, 등록 신청일 현재 50년 이상이 지난 근현대 시기의 문화재를 말한다. 다만, 50년이 지나지 아니한 것이라도 급격한 환경변화나 개발 등으로 멸실·훼손 우려가 있거나, 효과적인 보존과 활용을 위해 국가등록문화재 등록이 필요한 경우에는 대상으로 할 수 있다”(「문화재 국가등록에 관한 지침」제2조)
- 국가등록문화재 등록 공통기준(「문화재 국가등록에 관한 지침」제4조): “국가등록문화재로 등록하기 위해서는 대상 문화유산이 역사·문화·예술·사회·정치·경제·종교·생활 등 각 분야에서 다음 제1호에서 제3호(역사적 가치, 학술적 가치, 예술적 가치)까지 어느 하나 이상의 등록가치를 가지고 있으며, 제4호(원형유지 및 희소성)에 따른 가치를 충족”

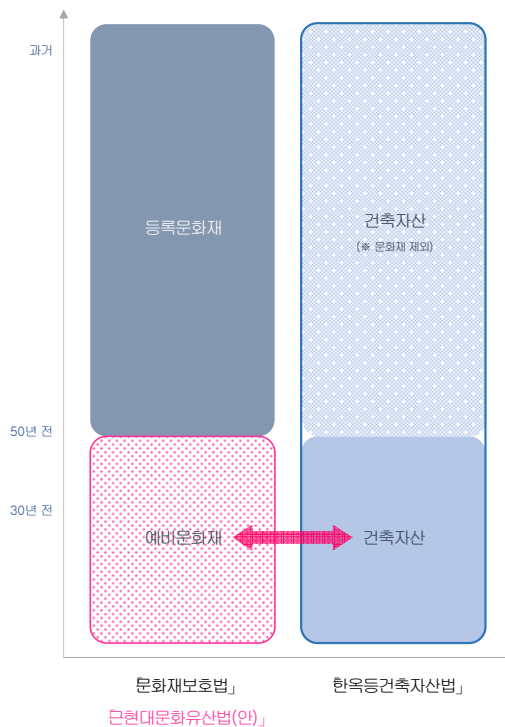
● 근현대문화유산(「근현대문화유산의 보전관리 및 활용에 관한 법률안」)의 범위

- 근현대문화유산의 정의(「근현대문화유산법안」제2조): “근현대문화유산이란 개항기 전후부터 현재에 이르는 동안 형성된 문화유산 중 역사적·예술적·사회적 또는 학술적 가치가 인정되어 특별히 보전할 필요가 있는 것”
- 등록문화재의 범위: “근현대문화유산 중 다음 각 목의 구분(국가등록문화재, 시도등록문화재)에 따라 등록한 것”(「근현대문화유산법안」제2조)으로서, “건설·제작·형성된 후 50년 이상이 지난 것으로서 보전 및 활용의 조치가 특별히 필요한 것.” “다만, 건설·제작·형성된 후 50년 이상이 지나지 아니한 것이라도 긴급한 보호조치가 필요한 것은 국가등록문화재로 등록”(「근현대문화유산법안」제6조)

- 임시국가등록문화재(「근현대문화유산법안」제10조): “근현대문화유산이 제6조에 따라 국가등록문화재로 등록하기 전에 그 가치가 훼손될 우려가 있어 긴급한 예방 조치가 필요하거나 위원회의 심의를 거칠 여유가 없다고 판단되는 경우에는 임시국가등록문화재로 등록” 가능
- 예비문화재의 범위: “예비문화재단 근현대문화유산 중 장래 등록문화재로 등록될 가능성이 높아 특별히 보전 및 활용할 필요가 있어 문화재청장이 제44조제1항에 따라 선정한 근현대문화유산”(「근현대문화유산법안」제2조)으로서, “건설·제작·형성된 지 50년이 지나지 않은 것에 대하여 장래 등록문화재가 될 가능성이 높다고 판단되는 경우 예비문화재로 선정”(「근현대문화유산법안」제44조) 가능

3) 근현대 건축유산 관리제도의 대상과 상호관계

- 건축자산과 등록문화재 대상의 시대적 범위



[그림 4-8] 등록·예비문화재 및 건축자산의 시대적 범위

- 건축자산 제도: 제작시기에 대한 특별한 규정없이 근현대 시기로 상정하고 제도 시행중. 건축자산 기초조사에서는 제도 시행 초기 단계를 감안하여 우선적으로 30년 이상의 대상을 조사하는 것으로 설정
- 등록문화재 제도: 일본의 등록문화재 제도와 마찬가지로 건축연한을 건설·제작

형성된 지 50년 이상으로 규정하고 있으며, 근현대의 상한으로는 1876년 개항 이후로 설정¹⁰³⁾

- 근현대문화유산: 현재 법안이 발의된 「근현대문화유산법안」에서는 근현대문화유산의 상한을 등록문화재와 같이 1876년 개항 이후로 설정하고 있으며 하한없이 현재까지를 대상으로 규정. 근현대문화유산은 건축연한 50년 이상의 등록문화재와 50년 미만의 예비문화재로 구분

● 근현대 건축유산의 전수조사와 대상의 범위 검토

- 일본의 등록문화재 제도: 일본에서는 1960년대부터 메이지 시대의 건축물을 조사하기 시작하였고, 이후 다이쇼 시기, 쇼와 시기 등 개항 이후부터 1945년 이전까지의 근대시기에 대한 조사가 1990년대까지 꾸준히 진행. 1990년대에 조사의 성과를 바탕으로 근대시기의 건축 및 토목 시설이 중요문화재로 지정되기 시작하였고, 히로시마 원폭돔이 사적으로 지정되어 문화재의 범위가 1945년까지 확장됨. 1996년부터 시행된 일본의 등록문화재 제도는 이러한 당시의 문화재에 대한 시대적 범위를 반영하여 50년 이상으로 범위를 설정¹⁰⁴⁾
- 영국의 등재건축물(listed buildings) 제도: 1944년 「도시 및 농촌 계획법(Town and Country Planning Act)」에 근거하여 등재건축물(listed buildings) 제도 시행. 1950년대에 대대적인 전수조사를 통해 1914년 이전 건물 중심으로 등재를 시작하였고, 1980년대의 재조사를 통해 1945년까지 대상을 확대. 현재는 1945년 이후의 건축물은 신중하게 등재하며, 30년 미만의 건물은 매우 높은 수준이고 멸실 위험에 처한 건물만 등재하도록 규정¹⁰⁵⁾
- 일본과 영국 등 근현대 건축유산을 체계적으로 관리하는 국가에서는 근현대 건축유산에 대한 대규모 조사를 통해 보존 가치가 높은 대상의 범위를 규정하고, 점진적으로 시대를 확장
- 한국에서는 등록문화재와 건축자산과 같은 제도를 먼저 시행하고, 제도를 통해 조사를 확대하며 보존 대상을 규정하는 방식 선택
- 등록문화재 시행에 따라 2002년부터 2005년까지 50년 이상의 근대문화유산에 대한 전국 목록화 사업을 시행하였고, 건축자산 제도를 시행한 2015년 이후 광역지자체에서 건축자산 기초조사 가이드라인에 따라 30년 이상의 건축자산 현황 조사 시행

103) 역사학계와 건축학계에서는 일반적으로 1876년 개항 이후 서양의 근대적 기술, 재료, 양식 등이 도입되기 시작한 이후부터 1945년 해방 이전까지를 근대시기로 간주한다. 이규철. (2010). 대한제국기 한성부 도시공간의 재편. 서울대학교 박사학위논문. 16-20; 이정수 외. (2013). 근대문화유산 분류방안 연구. 충남대학교 산학협력단. 27-29 등.

104) 우동선. (2005). 등록문화재제도와 근대문화유산 목록화 조사보고서. 건축. 118-120 참고하여 작성.

105) 이규철, 이민경. (2017). 근대건축물의 보존 및 활용을 위한 가치 평가 기준 연구. 건축도시공간연구소. 55-60:64.

● 근현대 건축유산의 보존 수준에 따른 양적 관리의 범위

- 근현대 건축유산의 특성: 근현대의 건축유산은 대량(大量), 다양(多様), 대규모(大規模)로 존재하기 때문에 근현대 이전의 시기와 비교하여 건축유산의 수량이 크게 증가하였고,¹⁰⁶⁾ 이에 따라 시기별 특성을 확인하고 보존할 가치가 있는 대상을 선별하는 일이 중요함
- 영국에서는 약 40만 건의 등재건축물을 관리하고 있으며, 2.5%인 1만여 건을 매우 중요한 예외적인 가치를 갖는 건물(Grade I), 5.8%인 2만 3천여 건을 특별한 관심을 넘어서는 중요한 건물(Grade II*), 나머지 37만여 건을 보존할 만한 건물(Grade II)로 구분하여 관리
- 일본은 건축물 또는 시설물로서 2020년 현재 국보 291동, 중요문화재 5,253동, 사적 1,922건, 등록유형문화재 12,443건을 관리
- 한국은 건조물 문화재로서 2020년 현재 국보 98건, 보물 694건, 사적 519건, 국가등록문화재(건축물, 시설물) 584건을 관리
- 우리의 등록문화재 등급이 일본의 등록유형문화재와 영국의 GradeII*로서, 영국과 일본에서는 최상위 보존등급의 2배 내외의 수량인 것과 비교하면 0.4배로 매우 적은 수준

[표 4-2] 건축유산의 보존 수준에 따른 관리 대상

구분	명칭	수량	비율
영국	Grade I	약 10,000	1.0
	Grade II*	약 23,000	2.3
	Grade II	약 370,000	37.0
일본	지정문화재(국보, 중요문화재, 사적)	7,466	1.0
	등록유형문화재	12,443	1.7
한국	지정문화재(국보, 보물, 사적)	1,311	1.0
	국가등록문화재	584	0.4

* 영국은 2017년 통계이고, 일본과 한국은 2020년 기준임

* 비율은 국가별 최상위 보존등급에 대한 비율임

106) 鈴木博之. (2001). 現代の建築保存論. 王国社. 18; 우동선. (2005). 등록문화재제도와 근대문화유산 목록화 조사보고서. 건축. 119; 이규철, 이민경. (2017). 근대건축물의 보존 및 활용을 위한 가치 평가 기준 연구. 건축도시공간연구소. 61 재인용.

- 건축유산의 보존 수준에 따라 [지정문화재]-[등록문화재]-[건축자산]으로 구분되는 현재의 체계에서, 지정문화재는 수십년의 충분한 조사와 연구를 통해 국보, 보물, 사적, 시도유형문화재 등으로 보존 수준에 따라 적절한 양적 관리가 이루어지고 있음
- 반면에 근현대의 건축유산을 대상으로 하는 등록문화재와 건축자산은 현존하는 사례의 수가 이전시기보다 월등히 많을 뿐만 아니라 요구되는 보존의 수준도 지정문화재보다 낮은 것을 고려하면, 아직은 충분히 관리대상이 수집되지 않은 상황임
- 영국과 일본의 사례를 통해 유추해 보면, 등록문화재와 건축자산은 최소한 각각 수천건 이상으로 관리될 필요가 있음

[표 4-3] 우리나라 건축유산의 보존 수준에 따른 관리 대상

구분	명칭	수량	관리주체	근거법 소관부처
지정문화재	국보	98	문화재청	문화재청
	보물	694		
	사적	519		
	시도유형문화재	약 1,300		
등록문화재	국가등록문화재	584	문화재청	문화재청
	시도등록문화재	5		
건축자산	우수건축자산	12	지방자치단체	국토교통부
	건축자산 진흥구역	13		

* 2020년 말 기준의 통계이고, 시도유형문화재는 전체 3,849건의 통계는 확인되지만 건조물의 통계가 구분되지 않아 국보와 보물의 건조물 비율로 계산한 추정치로 기재함.

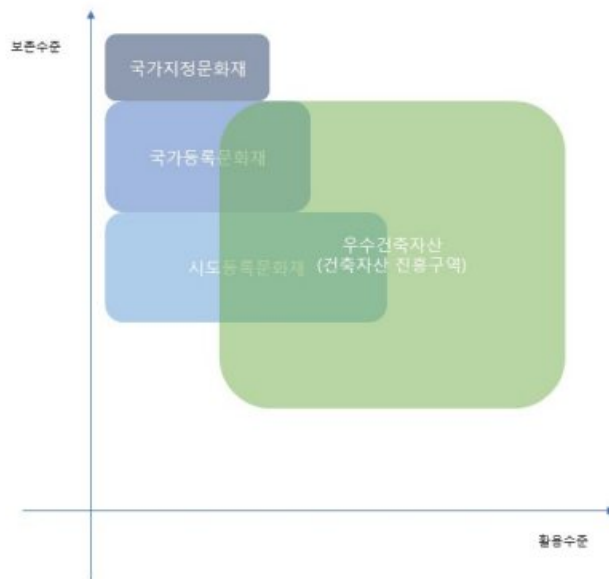
● 근현대 건축유산의 관리제도의 협력적 운영

- 등록문화재가 50년 이상의 제한을 두고 있고 건축자산은 30년 이상을 우선 대상으로 삼고 있어, 두 제도는 대체로 1876년 개항 이후부터 1990년 전후에 이르는 시기에 만들어진 근현대의 건축유산을 대상으로 하고 있음
- 지정문화재가 문화재를 국가에서 지정하여 소유자의 재산권에 일정한 공법적 제한을 가하는 제도인 것과 달리,¹⁰⁷⁾ 근현대 건축유산을 대상으로 하는 등록문화재와 건축자산은 소유자의 신청에 의해 등록을 하는 선택적 신고제도
- 등록문화재와 건축자산 제도가 시행되고 있지만 근현대의 건축유산에 대한 충분

107) 김창규. (2003). 등록문화재제도의 운영활성화를 위한 법적개선방안. 근대문화유산, 보존 및 활성화 방안 공청회. 문화재청. 13.

한 조사가 이루어지지 않았기 때문에, 여전히 등록문화재와 건축자산은 관리의 대상을 양적으로 꾸준히 확대해야 하는 상황

- 보존과 활용의 수준에 따라 등록문화재와 건축자산을 선택하여 등록을 유도해야 하고, 보존과 활용의 인센티브를 통해 대상을 확대하고 활성화 필요
- 등록문화재는 보존을 통한 유지관리의 지원 체계가 잘 갖추어져 있고, 건축자산은 지역과 연계한 개발의 특례 체계가 잘 갖추어져 있음
- 개별 근현대 건축유산, 근현대 건축유산이 밀집된 지역, 근현대 건축유산이 위치한 지자체의 입장에서 등록문화재와 건축자산을 이용하여 효과적으로 근현대 건축유산을 보존하고 활용하는 방안 마련 필요



[그림 4-9] 근현대 건축유산 제도의 보존과 활용 대상 범위

4.2 근현대 건축유산 관리제도의 협력적 운영 방안

4.2.1 근현대 건축유산 관리제도의 운영 체계 개편

1) 문화재청의 근현대문화유산과 역사문화자원 체계

● 등록문화재 제도의 개선

- 2001년 「문화재보호법」 개정으로 근현대 시기의 건축유산을 보존하고 활용하는 등록문화재 제도 시행
- 2017년 등록문화재 정기조사 시행, 2018년 국가등록문화재와 시도등록문화재 구분 시행
- 등록문화재 제도를 「문화재보호법」에서 분법하기 위해 2018년 「근현대문화유산의 보전 및 활용에 관한 법률안」 발의하였으나, 2020년 20대 국회 임기만료 폐기
- 2020년 법안을 다소 수정하여 「근현대문화유산의 보전·관리 및 활용에 관한 법률안」 발의하였고, 2021년 현재 문화체육관광위원회 심사중

● 「근현대문화유산법안」의 근현대문화유산

- 「문화재보호법」의 근대문화재(50년 이상) 관리제도인 등록문화재 제도를 분법하고, 현대문화재(50년 미만)인 예비문화재를 추가하여 제정 추진
- 예비문화재는 비지정문화재로서, 건설·제작·형성된 지 50년이 지나지 않은 “근현대문화유산 중 장래 등록문화재로 등록될 가능성이 높아 특별히 보전 및 활용할 필요”가 있는 근현대문화유산
- 면적 단위로서 근대역사문화공간을 등록문화재로 등록하여 구역을 관리하는 ‘근대역사문화공간 재생 활성화 사업’의 법적 근거가 될 수 있는 근현대문화유산지구 규정 포함

● **역사문화자원 전수조사¹⁰⁸⁾**

- 역사문화자원은 “「문화재보호법」제2조(정의)에 해당하는 문화재 및 문화재로서의 가치가 있어 관리될 필요가 있는 자원”으로, 지정문화재와 비지정문화재를 포괄하는 의미
- 사업목적: 역사문화자원(비지정문화재)의 총체적 보존·관리 및 활용을 위한 정책 기반 마련
- 사업기간: 2020-2024년
- 사업내용: 지상에 노출되어 훼손·멸실 우려가 큰 건조물, 역사유적 등 비지정문화재 전수조사, 역사문화자원의 보존·관리 및 활용을 위한 통합 DB 등 정책기반 구축

[표 4-4] 역사문화자원 전수조사 추진계획

연도별	전수조사		기반구축	
	조사지역	사업비	내 용	사업비
2020년	대구·경북·강원 (49개 지자체)	49억원	관리·활용 가이드 라인 마련	2억원
2021년	서울·인천·경기 (66개 지자체)	66억원	-	-
2022년	부산·울산·경남·충북·충남 (65개 지자체)	65억원	-	-
2023년	광주·전북·전남·제주 (42개 지자체)	42억원	-	-
2024년	대전·세종 (6개 지자체)	6억원	조사결과 통합 DB 구축	3억원

● **문화재청의 문화재 법체계 개편 추진¹⁰⁹⁾**

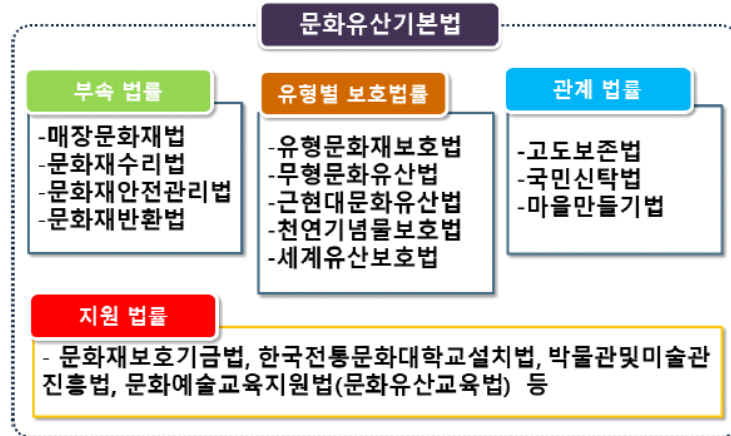
- 우리나라의 문화재 법령 체계는 해방 이후 출공 「문화재보호법」 단일법 체계를 지속해왔으나, 이를 개선하여 <기본법>+<개별법>의 체제로 개편 추진
- 2010년 「매장문화재법」과 「문화재수리법」이 문화재 부속업무의 개별법으로 분법되었고, 2015년 「무형문화재법」이 문화재 유형으로서 처음으로 분법됨
- 2018년부터 분법이 추진된 「근현대문화유산법」 역시 문화재 유형으로서 분법이

108) 문화재청. (2020). 역사문화자원 발굴·보호 및 활용 기본계획(안) 참고하여 작성.

109) 한국문화재정책연구원. (2017). 근현대문화유산 보전 및 활용 관련 법령 체계 개선 연구. 문화재청. 133-138 참고하여 작성

추진되는 사례임

- 「문화재보호법」은 아직 기본법으로 개편되지는 않았고, 문화재 보호·활용 기본이념 재정립과 문화재 정책영역의 확대 등이 반영된 (가칭)「문화유산기본법」의 제정이 추진 예정



[그림 4-10] 문화유산 법체계 개편(안)

출처: 한국문화재정책연구원(2017, p.138)

● 문화재청의 문화재 보호체계 개편 추진¹¹⁰⁾

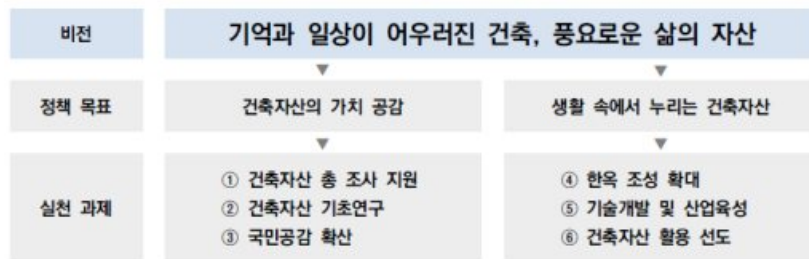
- 우리나라의 문화재 보호체계는 일본, 대만, 독일, 미국 등과 마찬가지로 한정된 재원과 인력으로 문화재를 효율적으로 보존하기 위해 문화재 중 특히 중요하다고 인정되는 보호 대상 문화재를 선정하고, 지정제도 또는 등록제도를 통하여 중점적으로 관리하는 ‘중점보호주의’ 시행
- 영국 등이 채택하는 ‘대장주의’ 문화재 보호체계는 보호 대상 문화재 전부를 대장에 등재하고 특히 훼손과 멸실 등의 위험이 큰 문화재를 중심으로 강력한 보호조치를 취하는 방식
- 최근 비지정문화재에 대한 보호와 훼손 예방 요구가 지속되면서 문화재청에서는 <중점보호주의> 체계에서 <중점보호주의>+<대장주의> 체계로 개편 추진
- 역사문화자원 전수조사 및 역사문화자원 보호제도의 법제화 추진과 「근현대문화유산법안」의 예비문화재 제도 도입은 비지정문화재를 포함하는 ‘대장주의’ 문화재 보호 체계로의 개편으로 이해됨

110) 정상우 외. (2020). 역사문화자원 보호 및 활용을 위한 제도화법제화 방안 연구. 인하대학교 산학협력단. 145-147 참고하여 작성.

2) 국토교통부의 건축자산과 도시재생 연계

● 건축자산 제도 활성화 정책 추진

- 제1차 건축자산 진흥 기본계획(2016-2020)에서는 ‘생활 속에서 누리는 건축자산’의 정책목표에 따라 ‘실천과제6. 건축자산 활용 선도’를 추진하였고, 공공 우수건축자산 지원, 건축자산 진흥구역 지원, 관련 사업과 연계한 건축자산 진흥 등의 세부사업 계획



[그림 4-11] 제1차 건축자산 진흥 기본계획의 비전, 목표, 실천과제

출처 : 염철호외(2020, p.22)

- 건축자산 제도가 처음 도입된 초기 단계인 만큼 제도 운영의 기반이 마련되지 않아 우수건축자산과 건축자산 진흥구역 등의 건축자산 활용의 실행 수단이 제대로 운영되지 못했지만, 도시재생사업과 연계하여 “건축자산 연계형 도시재생 뉴딜사업” 추진

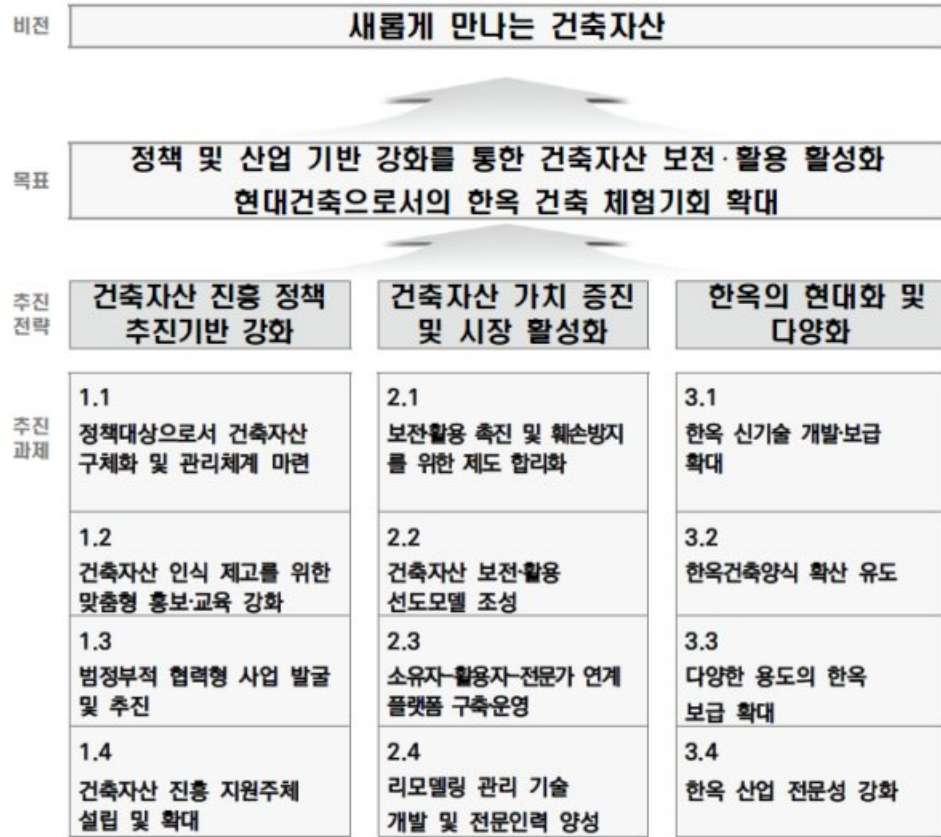
3. 경관이 살아나는 뉴딜 프로그램 추진

- 역사·문화적 가치가 높은 건축자산, 도시재생형 도시숲 등 경관을 활용해 구도심을 매력있는 지역으로 재생
 - 사업 전반에 건축·경관 측면이 고려되도록 주민, 전문가 등이 참여하여 ‘건축·경관 재생 마스터플랜’을 마련, 활성화계획에 반영(19년)
 - 지역의 정체성 및 통합적 이미지 형성을 위해 공간관리의 방향과 전략을 설정
 - 건축·경관 전문가가 재생사업에 참여하여 매력적인 건축물·경관을 조성하는 ‘건축·경관 특화형 도시재생 뉴딜사업’ 선정(18.8, 2곳 내외)
 - 한옥·근대건축물 등이 밀집된 건축자산진흥구역* 등은 ‘건축자산 연계형 뉴딜사업’으로 선정(18.8-, 1곳 내외)하여 경관 중심으로 재생
 - 17개 시·도 중 1개(제주)는 기초조사 완료, 7개(서울·경기·인천 등)는 조사 중
 - ‘도시재생형 도시숲 모델’을 개발하고 뉴딜사업 지역에 우선적으로 도시숲을 조성(19년)하여 쾌적한 도시환경을 조성
 - 국·공유지, 나대지 등에 녹색쌈지숲, 생활환경숲, 산림공원 등 조성방안 마련

[그림 4-12] 도시재생 뉴딜 로드맵-건축자산 연계형

출처 : 염철호외(2020, p.44)

- 제2차 건축자산 진흥 기본계획(2021-2025)에서도 ‘건축자산 진흥 정책 추진기반 강화’의 추진전략에 따라 “1.3 범정부적 협력형 사업 발굴 및 추진” 과제를 계획



[그림 4-13] 제2차 건축자산 진흥 기본계획의 추진과제 및 추진전략

출처 : 엄철호외(2020, p.108)

- “범정부적 협력형 사업 발굴 및 추진” 과제의 핵심 사업으로 2018년부터 진행된 건축자산 연계형 도시재생사업을 확대 선정(1개소에서 3개소)하고, 건축자산 보전·활용을 위한 사업비 집행기준 등 제도 개선 추진¹¹¹⁾

● 건축자산 연계형 도시재생사업

- 건축자산 연계형 도시재생사업은 건축자산진흥구역을 재생의 핵심요소로 활용하는 “건축자산 연계 특화모델” 유형
- 건축자산 기초조사 완료(예정)와 건축자산 진흥구역 지정(예정)의 조건 충족시 가점 혜택 부여

111) 엄철호외. (2020). 제2차 건축자산 진흥 기본계획 수립 연구. 국토교통부. 122.

③ 건축자산 연계 특화모델 (중심·일반·주거·우리동네)

- (주요내용) 한옥·근대건축물 등이 밀집된 건축자산진흥구역* 등을 재생의 핵심요소로 활용
 - * 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따라 지정된 지역
- (인정요건) 건축자산진흥구역 지정권자 및 국토부(건축문화경관과)에서 신청조건*이 모두 충족되었음을 확인하고 건축자산 연계형으로 추진하는 것이 적합하다고 추천한 경우(중빙 문서 제출)
 - * ① 건축자산 기초조사 완료(예정) 지역, ② 건축자산진흥구역 지정(예정) 지역

[그림 4-14] 건축자산 연계형 도시재생사업의 인정요건 및 가점 적용기준

출처: 국토교통부. (2021.2.). '21년 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인.국토교통부. 27.

- 건축자산 연계형 뉴딜사업으로 2018년 대구 향촌동(북성로 일원), 2019년 전라북도 익산시 인화동(남부시장 주변지역)이 선정됨

전역 익산	독립의 역사를 품은 솔리마을 재도약의 꿈	광역 일반근린형
----------	------------------------	-------------

사업개요

- 위치 : 전라북도 익산시 인화동1가 119번지 일원 (114,500m)
- 사업비 : 899.3억 원(20~23) * 마을총142 부처협업 509.1, 지자체15.5, 민간 209.2, 주택기금 8.5
- 내용 : 익산 역사문화자원 보존·활용 (근대문화자원의 활용, 구도심의 정체성 확립, 도시관광 활성화로 구도심 재생, 근대역사문화 공간확장, 근대역사문화 관광자원 확보)
- 총괄코드 : 위촉예정

단위사업

- "역사문화재생" : 근대역사 재현하기, 연결하기, 기억하기
- "상권회복" : 솔리 상생상회 조성, 솔리 문화공방 조성, 남부시장 및 주변골목 살리기
- "주거재생" : 노후주거지 환경개선 및 지속관리, 빈공간 활용 커뮤니티 활성화방안 마련
- "공동체회복" : 솔리마을 거버넌스 구축, 성과관리 및 상생방안 마련

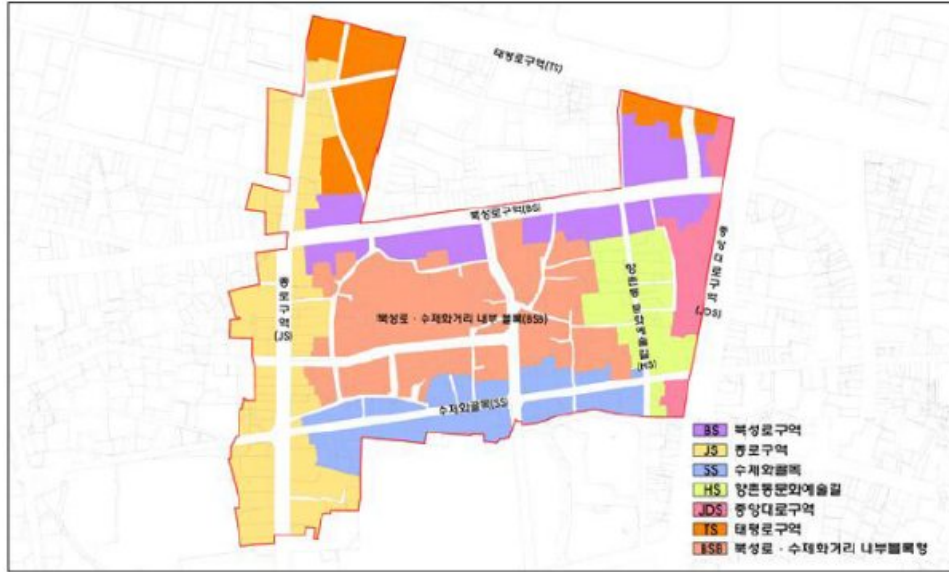
기대효과

- 다양한 주민계층의 화합과 나눔을 통한 새로운 정주문화 형성 및 삶의 질 개선
- 지역주민 역량강화를 통한 사람중심의 도시재생 실현
- 마을 일자리 창출을 통한 마을활력 증진 도모 → 총185명 고용창출 예상

사업계획도

[그림 4-15] 익산 도시재생활성화계획 개요

출처: 심경미 외. (2020). 민간전문가 참여 및 통합디자인 관리체계의 지속적 운용방안 연구-제2권. 지역특화 재생사업. 국토교통부. 73.



[그림 4-16] 건축자산 연계형 도시재생사업(대구 북성로)의 건축자산 진흥구역 예정 구역
출처 : 대구광역시 중구. (2020.11.). 북성로 일원(다시 뛰는 대구의 심장! 성내) 도시재생활성화계획(안). 62.

● 건축자산과 도시재생의 연계 모델 구축

- 건축자산 제도의 시행 주체인 지자체는 우수건축자산 등록과 건축자산 진흥구역 지정을 통해 건축자산의 가치를 보존하고 다양한 활용의 사업 추진 가능
- 건축자산 제도가 시행된 지 6년이 경과했지만 우수건축자산 12건(서울 11, 경기 1)이 등록되었고, 건축자산 진흥구역 13지역(서울 9, 전북 1, 대구/대전/전남 각 1)이 지정
- 건축자산에 대한 홍보와 지자체 담당자의 인식 부족으로 건축자산 제도가 활성화되지 않기도 하겠지만, 건축자산에 대한 중앙정부의 지원이 거의 이루어지지 않는 상황에서 서울 등 일부 지역을 제외하면 건축자산 제도 시행의 동력을 얻기가 어려운 여건
- 도시재생 뉴딜사업은 주거재생형, 일반근린형, 중심시가지형, 경제기반형 등의 유형으로 구성되어 오래된 주거지, 구도심, 산업단지, 역사지구 등 건축자산이 주로 분포하는 지역을 포함하고 있으며, 이에 따라 대부분의 도시재생사업에서는 보전·활용의 가능성이 높은 건축자산의 물리적 개선사업이 포함
- 도시재생사업이 지역의 특성과 고유한 가치와는 관계없이 획일화된 활성화 계획으로 추진되는 경우도 있지만, 건축자산과 연계하여 도시재생사업을 추진할 경우에는 건축자산의 조사와 가치 확인을 통해 자연스럽게 지역의 특성을 보존하고 활용



[그림 4-17] 도시재생 뉴딜사업의 사업유형

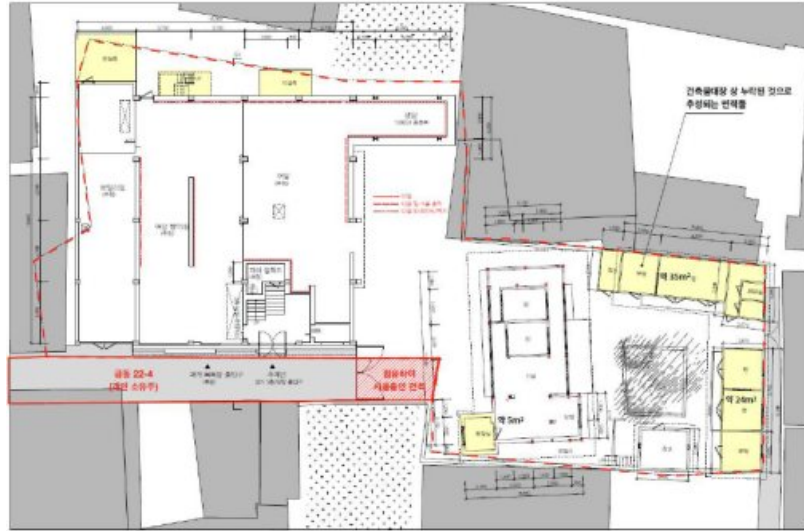
출처 : 국토교통부. (2021.10.20.). 도시재생 뉴딜사업. 도시재생종합정보체계. <https://www.city.go.kr/portal/policyInfo/urban/contents04/link.do>

- “건축자산 연계형 도시재생뉴딜사업”은 건축자산 제도와 도시재생사업의 협력 모델로서, 지자체의 건축자산 제도의 추진 여건을 제공할 뿐만 아니라 지역 정체성 형성을 통해 효과적인 도시재생사업 추진에도 기여
- “건축자산 연계형 도시재생뉴딜사업”을 통해 도시재생사업에서 건축자산 진흥구역을 지정하여 활용하는 대구와 익산의 추진 사례 이외에도 제주의 건축자산 진흥구역과 도시재생사업의 연계, 남원의 우수건축자산과 도시재생 인정사업의 연계 등은 건축자산과 도시재생사업의 연계 효과가 확산되는 사례



[그림 4-18] 제주 동문밖 건축자산 진흥구역 예정구역

출처 : 건축공간연구원 건축문화자산센터 내부자료



[그림 4-19] 남원 미도당의 우수건축자산 등록을 위한 조사 도면
출처 : 건축공간연구원 건축문화자산센터 내부자료

4.2.2 근현대 건축유산 관리제도의 협력 방안

1) 건축자산과 근현대문화유산(등록문화재) 제도의 관계 검토

- 「근현대문화유산의 보전관리 및 활용에 관한 법률(안)」의 근현대문화유산 제도와 건축자산 제도의 쟁점
 - 비지정문화재까지 보호의 대상을 확대하는 ‘대장주의’ 체계로 재편 추진하는 문화재청의 기초에서 예비문화재를 도입하여 국토교통부의 건축자산과 중복 지점 발생
 - 면 단위의 국가등록문화재로 지정하여 추진하고 있는 ‘근대역사문화공간 재생활성화 사업’의 구역을 ‘근현대문화유산지구’로 규정화하여 국토교통부의 건축자산 진흥구역과 중복 지점 발생
 - 등록문화재와 근현대문화유산지구의 특례규정을 건축자산 제도의 우수건축자산과 건축자산 진흥구역의 특례와 같은 수준으로 규정
- 건축자산과 근현대문화유산(등록문화재) 제도의 관계 설정 재검토 필요
 - 현재의 건축자산과 등록문화재 제도는 서로 중복 등록을 금지하는 회피규정을 두고 있으며,¹¹²⁾ 이를 통해 등록문화재와 건축자산의 위계를 분명하게 규정
 - 이러한 등록문화재와 건축자산의 분명한 경계는 건축자산 제도가 도입될 당시에 문화재청과 국토교통부에서 정책 대상을 명확하게 구분하여 각각의 제도를 운영하는 데에 혼란을 방지하는 역할
 - 문화재청의 「근현대문화유산법(안)」에서는 예비문화재와 근현대문화유산지구를 신설하여 각각 건축자산과 건축자산 진흥구역과의 구분에 혼란 초래
 - 또한 등록문화재와 근현대문화유산지구의 특례규정을 우수건축자산과 건축자산 진흥구역의 특례와 같은 수준으로 규정하여 두 제도의 역할에 혼란 초래
 - 「근현대문화유산법(안)」의 초안을 작성하기 위한 연구에서는 건축자산과 등록문화재의 회피규정으로 충돌이 발생하지 않을 것이라고 했지만,¹¹³⁾ 예비문화재와

112) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조 “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.

근현대문화유산지구 등이 정면으로 충돌하고 있으며 익산 사례에서 볼 수 있듯이 이미 근대역사문화공간과 건축자산 진흥구역도 충돌하고 있음

- 「근현대문화유산법(안)」을 계기로 등록문화재와 건축자산의 협력적 운영을 위해 상호 관계 설정에 대한 재논의 필요

● 예비문화재와 건축자산의 관계

- 「근현대문화유산법(안)」 제44조에 “건설·제작·형성된 지 50년이 지나지 않은 것에 대하여 장래 등록문화재가 될 가능성이 높다고 판단되는 경우 예비문화재로 선정할 수 있다”는 규정 포함
- 건축자산과 등록문화재가 회피규정을 통해 경계를 분명히 하고 있었으나, 예비문화재는 지정 또는 등록 문화재가 아닌 상태로서 건축자산과 중복됨
- 특히 우수건축자산이 보존할 가치를 확인하고 이를 지자체가 등록하여 관리함으로써 ‘예비문화재’의 기능을 수행하고 있기 때문에, 우수건축자산과 예비문화재는 정면으로 충돌됨
- 예비문화재는 건축연한이 50년이 되지 않은 현대문화유산의 문화재적 가치를 인정하고 소멸과 훼손을 방지하고자 문화재청에서 지원하고 관리하기 위한 취지로 제안됨¹¹⁴⁾
- 대안 1: 건축자산이 이미 예비문화재의 기능을 하고 있으므로, 근현대부동산유산에 대해서는 건축자산 제도의 우수건축자산을 예비문화재로 간주하고 근현대문화유산 제도에서 지원 가능하도록 규정 마련¹¹⁵⁾
- 대안 2: 근현대문화유산 제도의 예비문화재는 문화재적 가치를 보존해야 하는 현대문화유산이므로, 우수건축자산과 관계없이 예비문화재로 선정가능하도록 하고 소유자의 선택에 따라 우수건축자산과 중복 등록도 가능

● 근현대문화유산지구와 건축자산 진흥구역의 관계

- 「근현대문화유산법(안)」 제33조에 “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”는 규정 포함
- 문화재청에서 2018년부터 추진하고 있는 ‘근대역사문화공간 재생 활성화 사업’의 법적 근거를 만들기 위한 것으로, 근대역사문화공간은 면단위의 국가등록문

113) 한국문화재정책연구원. (2017). 근현대문화유산 보전 및 활용 관련 법령 체계 개선 연구. 문화재청. 306.

114) 한국문화재정책연구원. (2017). 근현대문화유산 보전 및 활용 관련 법령 체계 개선 연구. 문화재청. 145-146.

115) 「근현대문화유산법(안)」 초안에서는 예비문화재 보호 방안으로 멸실신고제가 포함되어 있었으나, 입법 과정에서 제외되었다. 또한 건조물 뿐만 아니라 동산에서 효과가 클 것으로 기대하였다. (한국문화재정책연구원. (2017). 근현대문화유산 보전 및 활용 관련 법령 체계 개선 연구. 문화재청. 146)

화재로 등록하여 시행중

- 지정문화재는 문화재 주변에 보호구역과 역사문화환경을 지정하여 면단위 보호를 시행하고 있지만, 등록문화재는 구도심 지역에 집합적으로 남아 있는 경우가 많은 데에도 등록문화재 주변을 면단위로 보호할 수 있는 규정의 부재를 보완하는 취지¹¹⁶⁾
- 현재 시행중인 근대역사문화공간은 면단위의 국가등록문화재이지만, 근현대문화유산지구는 문화재와 함께 주변 지역을 보호하는 역사문화환경의 성격을 지님
- 건축자산 진흥구역은 “우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위한 관리가 필요한 지역”이거나 “건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역”¹¹⁷⁾
- 등록문화재 주변에는 일반건축물과 건축자산이 혼재되어 존재하여 근현대문화유산지구에는 일반건축물과 건축자산이 포함되고, 따라서 근현대문화유산지구와 건축자산 진흥구역이 중첩될 수 있고, 현재 익산시의 근대역사문화공간과 건축자산 진흥구역이 같은 지역을 대상으로 계획 수립중
- 근현대문화유산지구와 건축자산 진흥구역은 보존의 수준이 다르기 때문에, 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」에서 고도를 ‘역사문화환경 특별보존지구’와 ‘역사문화환경 보존육성지구’로 구분하여 함께 관리하듯이 위계를 명확히 구분하여 협력적으로 운영도 가능함¹¹⁸⁾
- 근현대문화유산지구와 건축자산 진흥구역 모두 지자체에서 신청·관리하도록 규정하고 있고, 지자체에서 수립하는 지구단위계획을 통해 관련 법령의 특례를 적용할 수 있도록 규정되어 지자체에서 통합 관리도 가능
- 「근현대문화유산법(안)」 제37조 근현대문화유산지구의 특례 규정이 건축자산 진흥구역의 특례와 동일하게 설정되어 관리 목적에 따른 차별성 부족
- 대안 1: 근현대문화유산지구는 건축자산 진흥구역과 중복되지 않는 면단위의 등록문화재에 준하는 높은 수준의 보존이 필요한 지역으로 관리하고, 지구 내의 등록문화재 뿐만 아니라 일반건축물도 지원과 관리상 규제가 가능하도록 규정 마련. 근현대문화유산지구 주변을 건축자산 진흥구역으로 지정하여 지자체에서 함께 연계하여 관리도 가능. 근현대문화유산지구 활용계획은 보전계획 또는 보전활용계획으로 보전을 강조하는 계획으로 수정
- 대안 2: 건축자산 진흥구역과 근현대문화유산지구를 지자체에서 통합관리하기

116) 한국문화재정책연구원. (2017). 근현대문화유산 보전 및 활용 관련 법령 체계 개선 연구. 문화재청. 144-145:231-232.

117) 「한옥등건축자산법」 제17조.

118) 「고도 보존 및 육성에 관한 법률」 제10조 “역사문화환경 보존육성지구(이하 “보존육성지구”라 한다): 고도의 원형을 보존하기 위하여 추가적인 조사가 필요한 지역이나 역사문화환경 특별보존지구 주변의 지역 등 고도의 역사문화환경을 보존·육성할 필요가 있는 지역”, “역사문화환경 특별보존지구(이하 “특별보존지구”라 한다): 고도의 역사문화환경 보존에 핵심이 되는 지역으로 그 원형을 보존하거나 원상이 회복되어야 하는 지역”

위해, 건축자산 진흥구역을 근현대문화유산지구로 간주하여 근현대문화유산 제도에서 보다 높은 수준의 보존이 필요한 지역에 대해 건축자산 진흥구역의 특례를 적용받으며 지원하고 관리할 수 있도록 규정 마련. 건축자산과 등록문화재의 회피규정 삭제 필요

● 등록문화재와 우수건축자산의 특례

- 「근현대문화유산법(안)」 제32조와 제43조에 따른 국가등록문화재와 시도등록문화재의 특례 규정이 우수건축자산의 특례와 동일하게 설정되어 관리 목적에 따른 차별성이 부족
- 우수건축자산의 특례는 건축자산의 개보수를 통한 적극적인 활용을 활성화하기 위해서이고,¹¹⁹⁾ 지정문화재는 원형 보존을 위해 「건축법」을 적용하지 않는 규정이 마련되어 있음¹²⁰⁾
- 등록문화재의 특례 적용 목적이 원형 보존을 위해 대수선 등의 공사를 시행하거나 용도 변경 및 현상 변경 시 가치의 보존을 위해서라면 지정문화재와 같이 「건축법」 적용 제외가 타당함
- 「근현대문화유산법(안)」의 등록문화재 특례는 시도지사 또는 시장·군수·구청장 등 건축허가권자에게 신청하고 해당 지자체의 건축위원회 심의를 거쳐야 하기 때문에, 우수건축자산을 관리하고 특례를 적용하는 권한을 갖는 지자체에서 통합 관리 가능
- 대안 1: 등록문화재의 보존에 영향을 주지 않는 범위에서 적극적인 활용이 필요한 경우에는 우수건축자산의 중복 지정을 통해 특례 적용. 건축자산과 등록문화재의 회피규정 삭제 필요
- 대안 2: 등록문화재의 원형 보존을 위해 「건축법」 적용 제외. 「건축법」 개정 필요¹²¹⁾

119) 유광홍외. (2012). 지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구. 건축도시공간연구소. 210.
 120) 「건축법」 제3조 “다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에는 이 법을 적용하지 아니한다. 1. 「문화재보호법」에 따른 지정문화재나 임시지정문화재”
 121) 「근현대문화유산법(안)」 초안 마련을 위한 연구에서도 「건축법」 개정을 통해 대수선, 용도 변경 및 현상 변경시 「건축법」의 적용을 제외하는 방안을 검토 (한국문화재정책연구원. (2017). 근현대문화유산 보전 및 활용 관련 법령 체계 개선 연구. 문화재청. 129)

[표 4-5] 건축자산과 근현대문화유산(등록문화재) 제도의 관계 검토

대상	논점	대안
예비문화재와 건축자산	<ul style="list-style-type: none"> - 우수건축자산의 예비문화재 성격 - 현대문화유산으로서 예비문화재의 가치 	<p>① 우수건축자산을 예비문화재로 간주</p> <ul style="list-style-type: none"> - 근현대부동산유산에서 우수건축자산을 예비문화재로 간주 - 근현대문화유산 제도에서 우수건축자산 지원 가능 규정 마련 <p>② 우수건축자산과 예비문화재 중복 가능</p> <ul style="list-style-type: none"> - 우수건축자산과 관계없이 예비문화재 선정가능 - 소유자의 선택에 따라 우수건축자산과 중복 등록 가능
근현대문화유산지구와 건축자산 진흥구역	<ul style="list-style-type: none"> - 등록문화재와 건축자산의 혼재 - 지자체가 근현대문화유산지구와 건축자산 진흥구역의 관리 및 특례 적용 권한 소유 - 근현대문화유산지구와 건축자산 진흥구역의 위계 	<p>① 근현대문화유산지구와 건축자산 진흥구역 위계 설정</p> <ul style="list-style-type: none"> - 근현대문화유산지구는 건축자산 진흥구역과 중복되지 않는 면단위의 등록문화재에 준하는 높은 수준의 보존이 필요한 지역으로 관리 - 근현대문화유산지구 내의 등록문화재 뿐만 아니라 일반건축물도 지원과 관리상 규제가 가능하도록 규정 마련 - 근현대문화유산지구 주변을 건축자산 진흥구역으로 지정하여 지자체에서 함께 연계하여 관리도 가능 - 근현대문화유산지구 활용계획은 보전계획 또는 보전활용계획으로 보전을 강조하는 계획으로 수정 <p>② 건축자산 진흥구역과 근현대문화유산지구 통합 관리</p> <ul style="list-style-type: none"> - 건축자산 진흥구역을 근현대문화유산지구로 간주하여 근현대문화유산 제도에서 보다 높은 수준의 보존이 필요한 지역에 대해 건축자산 진흥구역의 특례를 적용받으며 지원하고 관리할 수 있도록 규정 마련 - 건축자산과 등록문화재의 회피규정 삭제 필요
등록문화재와 우수건축자산	<ul style="list-style-type: none"> - 등록문화재 특례 적용의 목적 - 지자체가 등록문화재와 우수건축자산의 특례 적용 권한 소유 	<p>① 특례가 필요한 등록문화재의 우수건축자산 등록</p> <ul style="list-style-type: none"> - 등록문화재의 보존에 영향을 주지 않는 범위에서 적극적인 활용이 필요한 경우, 우수건축자산의 중복 지정을 통해 특례 적용 - 건축자산과 등록문화재의 회피규정 삭제 필요 <p>② 등록문화재의 「건축법」 적용 제외</p> <ul style="list-style-type: none"> - 등록문화재의 원형 보존을 위해 「건축법」 적용 제외 - 「건축법」 개정 필요

2) 근현대 건축유산 관리제도의 협력 방안 제안

● 건축자산과 근현대문화유산(등록문화재)의 협력 방안

- 건축자산과 근현대문화유산(등록문화재) 제도에서 예비문화재와 건축자산, 근현대문화유산지구와 건축자산 진흥구역, 등록문화재와 우수건축자산의 관계를 검토하고, 효과적인 근현대 건축유산의 보존과 활용을 위해 두 제도를 협력적으로 운영하는 대안 마련([표 4-6])
- 「근현대문화유산법(안)」의 심사 과정에서 건축자산 제도와 등록문화재 제도의 주관부서인 국토교통부와 문화재청의 협의회가 진행되고 관련 전문가의 다양한 의견을 수렴하는 과정이 필요하겠지만, 구체적인 논의를 진행하기 위해 이 연구에서는 잠정적인 연구진의 대안을 선택하여 제안

[표 4-6] 건축자산 제도와 근현대문화유산 제도의 협력 방안

건축자산 제도	〈협력방안〉	근현대문화유산 제도
건축자산 진흥구역	근현대문화유산지구와 건축자산 진흥구역의 위계 설정	근현대문화유산지구
우수건축자산	등록문화재와 우수건축자산 중복 지정 가능 (우수건축자산 지정을 통해 등록문화재 특례 적용)	등록문화재
	우수건축자산을 예비문화재로 인정	예비문화재

- 예비문화재와 건축자산: 우수건축자산이 이미 예비문화재의 기능을 하고 있고, 현대문화유산의 가치가 있는 것은 긴급한 필요에 의해 등록문화재로 등록할 수 있기 때문에 우수건축자산을 예비문화재로 간주하는 대안 선택
- 근현대문화유산지구와 건축자산 진흥구역: 등록문화재와 건축자산의 보존 수준의 차이에 따라 근현대문화유산지구와 건축자산 진흥구역은 분명한 위계가 존재하고, 근현대 건축유산이 밀집된 지역을 효과적으로 보존하고 활용하기 위해서는 보존 중심의 지구와 활용 중심의 지구로 구분하여 관리가 필요하기 때문에 근현대문화유산지구와 건축자산 진흥구역의 위계를 설정하는 대안 선택
- 등록문화재와 우수건축자산: 등록문화재와 우수건축자산의 특례 적용이 동일하게 규정되는 것은 두 제도의 관리의 목적에 부합되지 않고, 지자체가 등록문화재와 우수건축자산의 특례 적용 권한을 갖게 되는 상황에서 같은 기관에서 동

일한 특례를 서로 다른 제도에 적용하는 것은 비효율적인 행정이므로 특례가 필요한 등록문화재는 우수건축자산으로 중복하여 등록하는 대안 선택

● 근현대 건축유산의 보존과 활용 체계의 연계

- 건축유산의 보존과 활용의 프로세스는 [조사를 통한 가치의 평가-->]가치의 보존에 적합한 방법론 모색-->[보존 및 활용의 방식의 결정과 실행-->][보존과 활용의 모니터링과 개선] 등으로 진행



[그림 4-20] 건축유산의 보존-활용 프로세스

출처 : Leblanc. (2006). The Built Heritage Conservation Process. http://ip51.icomos.org/~fleblanc/publications/pub_2007_conservation_process.html. 2022.1.15.

- 건축자산이나 등록문화재는 보존과 활용의 기본적인 프로세스에 따라 ‘조사-관리-모니터링’의 체계가 필요
- 조사의 결과가 등록의 근거가 되어야 하고, 선별된 대상은 활용 단계에서 지속적으로 모니터링되어 조사나 등록의 사항이 유지·관리되어야 함¹²²⁾
- 특히 건축자산의 경우에는 심층조사를 통한 가치의 확인 단계가 구체화될 필요가 있으며, 우수건축자산의 등록과 건축자산 진흥구역의 지정 이후에 모니터링의 체계 마련 필요
- 건축자산과 등록문화재(근현대문화유산)의 ‘조사-관리-모니터링’을 연계하기 위해서는 두 제도의 정보체계 및 통합 데이터베이스를 공동으로 구축하고 운영하는 방안 마련 필요
- 건축자산과 등록문화재(근현대문화유산)의 조사 방법과 형식을 통일하고 통합적으로 관리하여, 보존과 활용을 위한 대상의 정보를 함께 구축하고 공유

122) 이규철외. (2018). 건축자산 조사 및 관리 체계개선 연구. 국토교통부. 40.

4.3 근현대 건축유산 관리제도의 개선을 위한 법령 개정안

4.3.1 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 개정안

1) 건축자산 보존 및 활용 체계 개선을 위한 법령 개정

- 건축자산 기초조사 체계 개선
 - 법률 제6조(건축자산 기초조사)
- 건축자산 정보체계 구축 주체 변경
 - 법률 제7조(건축자산 정보체계의 구축)
- 우수건축자산의 심층조사 추가
 - 법률 제10조 (우수건축자산의 등록)
- 건축자산 진흥구역의 심층조사 추가
 - 법률 제17조 (건축자산 진흥구역의 지정 등)
- 우수건축자산의 등록 대장 개정 및 모니터링 추가
 - 법률 제12조 (우수건축자산의 지원 및 관리)
- 건축자산 진흥구역의 등록 대장 및 모니터링 추가
 - 법률 제18조 (건축자산 진흥구역의 변경 및 해제)
 - 법률 제19조 (건축자산 진흥구역 관리계획의 수립)
 - 법률 제22조 (건축자산 진흥구역에 대한 국가 등의 지원 및 관리)

2) 근현대문화유산 제도와의 협력을 위한 법령 개정

- 건축자산과 등록문화재의 중복 허용
 - 법률 제2조 (정의)
- 건축자산 정보체계와 근현대문화유산 통합 데이터베이스의 협력
 - 법률 제7조(건축자산 정보체계의 구축)
- 근현대문화유산지구 보호를 위해 건축자산 진흥구역 지정 가능
 - 법률 제17조 (건축자산 진흥구역의 지정 등)

3) 산·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>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.</p> <p>가. ~ 다. (생략)</p> <p>2. 3. (생략)</p> <p>제6조(건축자산 기초조사) ① 시·도지사는 다음 각 호의 경우에는 건축자</p>	<p>제2조(정의) ----- -----.</p> <p>1. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 지정된 ----- -----.</p> <p>가. ~ 다. (현행과 같음)</p> <p>2. 3. (현행과 같음)</p> <p>제6조(건축자산 조사) ① ----- ---- <u>건축자산을 선별하거나 건축</u></p>

산의 현황, 관리실태 등 필요한 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 조사하여야 하고, 조사결과를 국토교통부장관과 문화재청장에게 제출하여야 한다. 다만, 관계 행정기관 또는 전문기관이 이미 조사를 실시한 경우에는 그 결과(전문기관의 조사 결과는 관계 행정기관이 인정하는 경우에 한정한다)를 활용할 수 있다.

1. 2. (생략)

3. 제17조에 따른 건축자산 진흥구역을 지정하고자 하는 경우

<신설>

<신설>

<신설>

<신설>

자산을 모니터링하기 위해 다음 현황

기초조사를 시행해야

1. 2. (현행과 같음)

① <삭제>

4. 제5조에 따른 시행계획에 포함되어 있지 않지만 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수가 필요하다고 판단하는 경우(이 경우에는 해당 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수가 기초조사를 시행한다)

② 건축자산의 모니터링 주기는 지자체의 여건에 따라 정하되, 최대 10년을 넘지 않도록 한다.

③ 시·도지사는 「건축기본법」 제18조에 따른 광역건축위원회의 심의를 거쳐 건축자산 목록 등 기초조사의 결과를 승인하고, 조사결과를 국토교통부장관과 문화재청장에게 제출하여야 한다.

④ 시·도지사는 우수건축자산과 건축자산진흥구역의 가치를 확인하기 위해 다음 각 호의 경우에는 건축자산의 가치, 관리실태 등 필요한 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 심층조사를 시행해야 하고, 조사결과

② 시·도지사는 제1항에 따른 조사를 위하여 필요한 경우 건축자산의 소유자, 관리자 또는 관련 단체 등에 대하여 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다.

제7조(건축자산 정보체계의 구축) ① 시·도지사는 건축자산 진흥에 필요한 자료를 효율적으로 활용하고, 국민이 건축자산 정보에 쉽게 접근하고 이용할 수 있도록 건축자산 정보체계(이하 “정보체계”라 한다)를 구축·운영하여야 한다.

② 시·도지사는 정보체계를 구축·운영하는 경우 「국가정보화 기본법」 제6조 및 제7조에 따른 국가정보화 기본계획 및 국가정보화 시행계획과 연계되도록 하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 정보체계의 구축 및 관리 사업에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있다.

<신 설>

④ (생략)

를 국토교통부장관과 문화재청장에게 제출하여야 한다.

1. 제10조에 따른 우수건축자산을 등록하고자 하는 경우

2. 제17조에 따른 건축자산 진흥구역을 지정하고자 하는 경우

⑤ ----- 제1항과 제3항-----

-----.

제7조(건축자산 정보체계의 구축) ① 국토교통부장관은 -----

-----.

② 국토교통부장관은 -----

-----.

③ 국토교통부장관은 정보체계를 효과적으로 구축·운영하기 위해 「근현대문화유산의 보전·관리 및 활용에 관한 법률」 제54조의 근현대문화유산 통합 데이터베이스와 연계할 수 있다.

④ 시·도지사는 제1항에도 불구하고 건축자산 진흥에 필요하다고 인정하는 경우에는 정보체계를 구축·운영할 수 있다. 이 경우 제1항에 따른 정보체계와 연계되도록 하여야 한다.

⑤ (현행 제4항과 같음)

제10조(우수건축자산의 등록) ① (생략)

② 제1항에 따른 신청을 받은 시·도지사는 관계 서류의 검토와 현장조사 등을 한 후 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회(이하 “건축위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 등록 여부를 결정하고, 그 결과를 해당 신청자에게 통지하여야 한다. 이 경우 참석하는 심의위원 수의 4분의 1 이상이 한옥 등 문화재 분야의 전문가로 구성되어야 한다.

③ (생략)

④ 우수건축자산의 등록을 받지 아니한 건축자산에는 등록의 표시 또는 이와 유사한 표시를 하여서는 아니된다.

⑤ (생략)

제12조(우수건축자산의 지원 및 관리)

①·② (생략)

③ 시·도지사는 우수건축자산의 유지 상태를 확인하거나 정책의 기초자료로 활용하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록대장을 비치하고 관리하여야 한다.

제17조(건축자산 진흥구역의 지정 등)

① 시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 건축위원회와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐 건축자산 진흥구역으로 지정할 수 있다.

1. 2. (생략)

<신설>

제10조(우수건축자산의 등록) ① (현행과 같음)

② -----
----- 제6조제3항의 심층조사
의 성과물인 보고서와 의견서를 심
의 자료로 하는 -----

③ (현행과 같음)

④ ----- 않은

----- 안
된다.

⑤ (현행과 같음)

제12조(우수건축자산의 지원 및 관리)

①·② (현행과 같음)

③ -----
----- 확인하는 모니터링을
정기적으로 시행하고 -----

제17조(건축자산 진흥구역의 지정 등)

① -----
----- 대하
여 제6조제3항의 심층조사
의 성과물인 보고서와 의견서를 심의
자료로 하는 -----

1. 2. (현행과 같음)

3. 「근현대문화유산의 보전·관리

②·③ (생략)

제18조(건축자산 진흥구역의 변경 및 해제) ① 시·도지사는 제17조에 따라 지정된 건축자산 진흥구역이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축위원회와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐 구역을 변경하거나 해제할 수 있다.

1. (생략)

<신설>

2·3. (생략)

②·③ (생략)

제19조(건축자산 진흥구역 관리계획의 수립) ① 제17조에 따라 지정된 건축자산 진흥구역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민의 의견을 들어 건축자산 진흥구역에 대한 다음 각 호의 내용이 포함된 관리계획(이하 “관리계획”이라 한다)을 수립하여야 한다.

1·2. (생략)

3. 건축자산 현황 및 기초조사 계획

<신설>

및 활용에 관한 법률」 제33조에 따른 근현대문화유산지구 주변의 역사문화환경을 보호할 필요가 있는 지역

②·③ (현행과 같음)

제18조(건축자산 진흥구역의 변경 및 해제) ① -----

-----.

1. (현행과 같음)

2. 제19조의 관리계획에 포함된 주요 가치를 훼손하거나 상실한 경우

3·4. (현행 제2호 및 제3호와 같음)

②·③ (현행과 같음)

제19조(건축자산 진흥구역 관리계획의 수립) ① -----

-----.

1·2. (현행과 같음)

3. ----- 가치 보전 모니터링 -----

4. 건축자산 진흥구역의 주요 가치와

<p>4. ~ 11. (생략)</p>	<p>가치의 보전 계획</p> <p>5. ~ 12. (현행 제4호부터 제11호까지와 같음)</p>
<p>② ~ ⑤ (생략)</p>	<p>② ~ ⑤ (현행과 같음)</p>
<p>제22조(건축자산 진흥구역에 대한 국가 등의 지원) (생략)</p>	<p>제22조(건축자산 진흥구역에 대한 국가 등의 지원 및 관리) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)</p>
<p><신설></p>	<p>② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수는 제19조제1항의 관리계획에 포함된 건축자산 진흥구역 가치 보전을 정기적으로 모니터링하고, 보전 대상 건축자산의 철거 등으로 가치가 훼손되거나 상실된 경우에는 관리계획을 심의한 공동심의위원회의 심의를 통해 복구를 명령하거나 건축자산 진흥구역의 지정을 취소할 수 있다.</p>
<p>제39조(비밀 엄수의 의무) 국가한옥센터의 임직원 또는 그 직에 있었던 사람은 직무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 <u>아니</u> 된다.</p>	<p>제39조(비밀 엄수의 의무) ----- ----- ----- ----- <u>안</u> -----.</p>
<p>제41조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.</p>	<p>제41조(벌칙) ----- ----- ----- -----.</p>
<p>1. 제13조제3항을 위반하여 허가를 받지 <u>아니한</u> 우수건축자산의 소유자</p> <p>2. (생략)</p>	<p>1. ----- ----- <u>않은</u> ----- -----</p> <p>2. (현행과 같음)</p>
<p>제42조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.</p>	<p>제42조(과태료) ① ----- ----- -----.</p>
<p>1. 제10조제4항을 위반하여 등록을 받지 <u>아니한</u> 건축자산에 등록의</p>	<p>1. ----- ----- <u>않은</u> -----</p>

<p>표시 또는 이와 유사한 표시를 한 건축물의 소유자 또는 관리자</p>	<p>----- ----- -----</p>
<p>2. (생 략)</p>	<p>2. (현행과 같음)</p>
<p>② (생 략)</p>	<p>② (현행과 같음)</p>

4.3.2 「근현대문화유산의 보전·관리 및 활용에 관한 법률 (안)」 수정안

1) 근현대문화유산 제도와의 협력을 위한 법령 수정

- 우수건축자산의 특례를 국가등록문화재에 적용 가능
 - 법률 제32조 (국가등록문화재에 대한 관계 법령의 특례)
- 근현대문화유산지구 보호를 위해 건축자산 진흥구역 지정 가능
 - 법률 제33조 (근현대문화유산지구의 지정)
- 근현대문화유산지구 활용계획을 보전·활용계획으로 변경
 - 법률 제35조 (근현대문화유산지구 보전·활용 계획의 수립)
 - 법률 제36조 (근현대문화유산지구의 지정 및 보전·활용 계획 수립의 제안)
- 근현대문화유산지구 보전·활용계획과 건축자산 진흥구역 관리계획의 연계
 - 법률 제35조 (근현대문화유산지구 보전·활용 계획의 수립)
- 우수건축자산을 예비문화재로 간주
 - 법률 제44조 (예비문화재의 선정)
- 근현대문화유산 통합 데이터베이스와 건축자산 정보체계의 협력
 - 법률 제54조 (정보 교류 등의 지원)

2) 산구조문대비표

현행	수정안
<p>제15조(국가등록문화재의 기록) (생략)</p> <p>② (생략)</p>	<p>제15조(국가등록문화재의 기록) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p>
<p>제29조(국가등록문화재의 공개) ① 문화재청장은 국가등록문화재의 소유자, 관리자 또는 국가등록문화재 관리단체가 국가등록문화재의 활용을 위하여 해당 국가등록문화재를 공개하는 경우 공개에 필요한 행정적·재정적 지원을 할 수 있다</p> <p>②·③ (생략)</p>	<p>제29조(국가등록문화재의 공개) ① ----- ----- ----- ----- ----- 있다.</p> <p>②·③ (현행과 같음)</p>
<p>제32조(국가등록문화재에 대한 관계 법령의 특례) ① 국가등록문화재(근현대부동산유산에 한정한다)에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호에 해당하는 규정의 전부 또는 일부를 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 제2호, 제3호 및 제6호는 해당 규정에서 요구하는 기준 또는 성능 등을 다른 방법으로 대신할 수 있는 경우로 한정한다.</p> <p>1. 「건축법」 제2조제1항제9호, 제42조부터 제44조까지, 제46조, 제47조, 제48조제2항, 제53조, 제58조부터 제61조까지, 제64조, 제84조</p> <p>2. 「건축법」 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제62조</p> <p>3. 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조 및 제15조제1항</p> <p>4. 「민법」 제242조제1항</p>	<p>제32조(국가등록문화재에 대한 관계 법령의 특례) ① 국가등록문화재(근현대부동산유산에 한정한다)에 대하여는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제10조에 따라 우수건축자산으로 등록하여 동법 제14조의 관계 법령의 특례를 적용할 수 있다.</p>

5. 「주차장법」 제19조 및 제19조의 2

6. 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조 및 제11조

② 제1항에 따른 특례를 적용하여 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 신청하려는 자는 다음 각 호의 사항이 포함된 특례적용계획서를 첨부하여 건축허가를 신청하여야 한다.

1. 국가등록문화재 해당 여부
2. 제1항에 따라 기준을 완화하여 적용할 것을 요청하는 사항
3. 특례 적용을 요청하는 사유 및 예상효과
4. 완화 적용 특례의 동등 이상의 성능에 대한 증빙 내용(제1항제3호 및 제6호의 특례 적용을 요청하는 경우에 한정한다)
5. 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 건축허가 신청을 받아 해당 건축물의 건축을 허가하려면 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 거쳐야 하며, 제2항제4호에 따라 제1항제6호의 사항을 완화하여 적용하는 경우에는 관할 소방본부장이나 소방서장과 협의하여야 한다.

제33조(근현대문화유산지구의 지정) ① (생략)
<신설>

① <삭제>

① <삭제>

제33조(근현대문화유산지구의 지정) ① (현행과 같음)

② 제1항의 근현대문화유산지구 주변의 역사문화환경을 보호할 필요가 있는 경우에는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제17조에 따

②·③ (생략)

제35조(근현대문화유산지구 활용계획의 수립) ① 제33조에 따라 지정된 근현대문화유산지구를 관할하는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 해당 지역 주민의 의견을 들어 다음 각 호의 내용이 포함된 근현대문화유산지구 활용계획(이하 “활용계획”이라 한다)을 수립하여야 한다.

1. ~ 7. (생략)

8. 그 밖에 근현대문화유산지구의 활용을 위하여 대통령령으로 정하는 사항

② (생략)

<신설>

③ 그 밖에 활용계획의 수립·시행 및 변경 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

제36조(근현대문화유산지구의 지정 및 활용계획 수립의 제안) ① 주민(이해관계자를 포함한다. 이하 같다)은 해당 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 근현대문화유산지구의 지정 및 활용계획의 수립을 제안할 수 있다. 이 경우 제안서에는 다음 각 호의 사항이 포함되

라 건축자산 진흥구역을 지정할 수 있다.

③·④ (현행 제2항 및 제3항과 같음)

제35조(근현대문화유산지구 보존·활용계획의 수립) ① -----

- 보존·활용계획(이하 “보존·활용계획”-----.

1. ~ 7. (현행과 같음)

8. -----
보존·활용-----

② (현행과 같음)

③ 제33조제2항에 따라 근현대문화유산지구와 건축자산 진흥구역이 함께 지정된 경우에는 근현대문화유산지구 보존·활용계획과 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제19조에 따른 건축자산 진흥구역 관리계획을 연계하여 수립하여야 한다.

④ ----- 보존·활용계획-----

-----.

제36조(근현대문화유산지구의 지정 및 보존·활용계획 수립의 제안) ① -----

----- 보
존·활용계획-----.

어야 한다.

1. 2. (생략)

3. 활용계획의 수립방향 등에 관한 사항

② (생략)

③ 그 밖에 근현대문화유산지구의 지정 및 활용계획의 제안, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제44조(예비문화재의 선정) ① 문화재청장은 국가등록문화재 또는 시·도등록문화재가 아닌 근현대문화유산 중 건설·제작·형성된 지 50년이 지나지 않은 것에 대하여 장래 등록문화재가 될 가능성이 높다고 판단되는 경우 예비문화재로 선정할 수 있다.

② ~ ④ (생략)

제54조(정보 교류 등의 지원) (생략)

<신설>

제57조(무허가수출 등의 죄) (생략)

② (생략)

-----.

1. 2. (현행과 같음)

3. 보전·활용계획-----

② (현행과 같음)

③ -----

----- 보전·활용계획-----

-----.

제44조(예비문화재의 선정) ① -----

----- 있고, 근현대부동산유산

의 경우에는 「한옥 등 건축자산의

진흥에 관한 법률」 제10조에 따른

우수건축자산을 예비문화재로 간주

한다.

② ~ ④ (현행과 같음)

제54조(정보 교류 등의 지원) ① (현행

제목 외의 부분과 같음)

② 문화재청장 및 지방자치단체의 장

은 제1항제2호의 근현대문화유산에

관한 통합 데이터베이스를 효과적으

로 구축·운영하기 위해 「한옥 등

건축자산의 진흥에 관한 법률」 제7

조의 건축자산 정보체계와 연계할

수 있다.

제57조(무허가수출 등의 죄) ① (현행

제목 외의 부분과 같음)

② (현행과 같음)

참고문헌

참고문헌

REFERENCE

- 강민제. (2019). 등록문화재 제도와 사유재선 조화에 관한 고찰. 고려법학. 94.
- 건축사사무소 강희재. (2017). 달쿠샤 복원 및 정비 방안 마련 학술연구 용역. 서울특별시.
- 건축사사무소 강희재. (2021). 군산 내항 역사문화공간 종합정비계획. 군산시.
- 건축사사무소 강희재. (2021). 목포 근대역사문화공간 종합정비계획수립. 목포시.
- 건축문화자산센터. (2019). 건축자산 활용이야기. 건축도시공간연구소.
- 경기도. (2016). 화성 쿠니사격장, 경기도 제1호 우수 건축자산 등록. 6월 22일 보도자료.
- 경기도청. <https://www.gg.go.kr/>
- 국가법령정보센터. <https://www.law.go.kr>
- 국토교통부. (2015). 제1차 건축자산 진흥 기본계획. 국토교통부.
- 국토교통부. (2016). 건축자산 기초조사 가이드라인. 국토교통부.
- 국토교통부. (2017). 건축자산 진흥구역 지정 및 운영 가이드라인. 국토교통부.
- 국토교통부. (2020). 제2차 건축자산 진흥 기본계획. 국토교통부.
- 국토교통부. (2021.2.). 21년 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인. 국토교통부.
- 국회 문화체육관광위원회. (2021.2.) 근현대문화유산의 보존·관리 및 활용에 관한 법률안 문화재보호법 일부개정 법률안 검토보고.
- 근현대문화유산의 보존·관리 및 활용에 관한 법률안(의안번호 2105696)에 대한 공청회. 제388회국회 문화체육관광위원회회의록 제2호. 국회사무처.
- 김명선 외. (2021). 영국의 건축문화유산의 등재를 위한 지정체계의 특성 연구. 대한건축학회연합논문집. 23(1).
- 김미란. (2017). 근·현대문화유산의 보존·관리와 등록문화재 제도. 경희법학, 52(3).
- 김성도. (2012). 건축유산의 보존과 활용, 근현대 문화재. 도서출판 고려.
- 김성도. (2016). 등록문화재 법령 개정 추진 현황으로부터 본 근·현대문화재 정책 소고. 한국건축역사학회 추계학술발표대회 논문집.
- 김용희. (2018). 선·면단위 등록문화재 제도의 도입과 기대효과. 건축과 도시공간. 31.
- 김창규. (2003). 등록문화재제도의 운영활성화를 위한 법적개선방안. 근대문화유산, 보존 및 활성화 방안 공청회, 문화재청.
- 노형석. (2021). 복원된 서양주택 '달쿠샤'...그 말쑥함에 100년 역사 무색. 한겨레. 4월 16일 기사.
- 대구광역시 중구. (2020.11.). 북성로 일원(다시 뛰는 대구의 심장! 성내) 도시재생활성화계획(안). 대구광역시.
- 대구문화재단. <http://www.dgfc.or.kr/main>
- 도시재생종합정보체계. 도시재생 뉴딜사업.
<https://www.city.go.kr/portal/policyInfo/urban/contents04/link.do>

- 류호철. (2021). 보존 대상 문화재의 범위 확장과 등록문화재 제도 개선. 동아시아고대학. 61.
- 문화재청. (2001). 근대문화유산 보존을 위한 등록문화재 제도 안내. 문화재청.
- 문화재청. <https://www.cha.go.kr/main.html>
- 문화재청 국가문화유산포털. <https://www.heritage.go.kr/main/>
- 문화재청. (2000). 역사문화자원 발굴보고 및 활용 기본계획(안). 문화재청.
- 문화재청. (2016). 3.1 독립운동을 전 세계에 알린 AP통신 특파원 앨버트 테일러의 저택 「딜쿠샤(Dilkusha) 보존을 위해 관계기관 협약 체결. 2월 26일 보도자료.
- 문화재청. (2017). 2017년도 문화재위원회 제4차 근대문화재분과 회의록. 문화재청.
- 문화재청. (2017). 「서울 앨버트 테일러 가옥(딜쿠샤)」 등 4건 문화재 등록. 8월 8일 보도자료.
- 문화재청. (2017). 등록문화재 등록(서울 앨버트 테일러 가옥(딜쿠샤) 등 4건). 문화재청 고시 제2017-90호.
- 문화재청. (2017). 근현대문화유산 보전 및 활용 관련 법령 체계 개선 연구. 문화재청.
- 문화재청. (2018). 2018년 등록문화재(건조물분야) 정기조사 결과보고서. 문화재청.
- 문화재청. (2018). 「근대역사문화공간」 재생 활성화 지원체계 구축. 8월 8일자 보도자료.
- 문화재청. (2018). 「근대역사문화공간」 재생 활성화 추진계획. 문화재청 내부자료.
- 문화재청. (2019). 등록문화재(건조물분야) 정기조사 결과보고서. 문화재청.
- 문화재청. (2019). 등록문화재(건조물분야) 정기조사 결과보고서: 별책 1권. 문화재청.
- 문화재청. (2021). 통계로 보는 문화유산. 문화재청.
- 문화재청 근대문화재과. (연도미상). 「근대역사문화공간」 사업 추진현황 및 계획. 문화재청 내부자료.
- 문화재청 정책총괄과. (2020). 「역사문화재원 전수조사 및 관리방안 연구」 과업내용서. 문화재청.
- 서울역사박물관.
https://museum.seoul.go.kr/www/intro/annexIntro/annex_dilkusha/annex_dilkusha_02.jsp?sso=ok
- 서울특별시. 우수건축자산 등록대상-체부동 성결교회. 서울특별시.
- 서울특별시. (2016). 2016년 생활문화센터 조성 지원 사업계획서. 서울특별시 내부자료
- 서울특별시. (2017). 우수건축자산 등록 및 관계법령 특례적용 신청 개요. 서울특별시 내부자료.
- 서울특별시. (2019). 서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획 본보고서. 서울특별시.
- 서울특별시. (2020). 건축자산 진흥구역 관리계획 결정 공고(북촌·돈화문로). 서울특별시.
- 서울특별시. (2020). 돈화문로 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 결정. 서울특별시 고시 제2020-586호
- 서울특별시 홈페이지. 딜쿠샤 복원 및 활용(2018).
<https://yesan.seoul.go.kr/upload/93759/d5cbdcdb-1a83-4527-b9f1-89023d85d64e.pdf>
- 서울특별시 홈페이지. 딜쿠샤 운영(2022).
https://yesan.seoul.go.kr/wk/wkSelect.do?itemId=106492&tr_code=sweb
- 시라카와시 홈페이지. <http://www.city.shirakawa.fukushima.jp/page/page004815.html>
- 신우중 외. (2014). 근대건축 등록문화재의 보존 방안에 관한 연구. 농촌건축. 16(1).
- 심경미 외. (2013). 건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구. 건축도시공간연구소.
- 심경미 외. (2013). 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 하위규정 마련 연구. 국토교통부.
- 심경미 외. (2019). 건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책방안 연구. 건축도시공간연구소.

- 심경미 외. (2020). 민간전문가 참여 및 통합디자인 관리체계의 지속적 운용방안 연구-제2권 지역특화 재생사업. 국토교통부.
- 법제처. (2013). 법령해석 사례: 문화재청 - 등록문화재의 등록을 해당 문화재의 소유자 등으로부터 등록 신청 없이도 문화재청장이 직권으로 할 수 있는지 여부(안건번호 13-0395, 회신일자: 2013.11.13.).
- 염철호 외. (2020). 제2차 건축자산 진흥 기본계획 수립 연구. 국토교통부.
- 우동신. (2005). 등록문화재제도와 근대문화유산 목록화 조사보고서. 건축, 49(12).
- 유광흠 외. (2012). 지역건축자산의 보존 및 활용을 위한 관리기반 마련 연구. 건축도시공간연구소.
- 유광흠 외. (2019). 근대역사문화공간 조성 모델개발 연구, 문화재청.
- 윤인석 외. (2007). 근대 건축문화유산 보존 활성화를 위한 등록문화재 제도개선 연구. 문화재청.
- 이강민. (2019). [용어와 건축] 건축자산. 건축, 63(11).
- 이규철. (2010). 대한제국기 한성부 도시공간의 재편. 서울대학교 박사학위논문
- 이규철 외. (2017). 근대건축물의 보존 및 활용을 위한 가치 평가 기준 연구. 건축도시공간연구소.
- 이규철 외. (2018). 건축자산 조시 및 관리 체계 개선 연구, 국토교통부.
- 이규철 외. (2021). 건축자산 진흥 제도 개선방안 연구. 건축공간연구원.
- 이민경 외. (2018). 커뮤니티 자산으로서의 건축자산 보전·활용방안 연구. 건축도시공간연구소.
- 이영미. (2017). 문화재 정책 사례연구: 딜쿠샤(Dilkusha) 문화재 등록과정을 중심으로. 한국행정연구원.
- 이정수 외. (2013). 근대문화유산 분류방안 연구. 충남대학교 산학협력단.
- 익산시. (2020). 익산 남부시장지역 도시재생활성화계획(일반근린형).
- 익산시. (2020). 익산 송리 근대역사문화공간 종합정비계획수립용역 과업지시서. 익산시청.
- 임유경 외. (2020). 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위한 조사·계획 체계 구축 방안. 건축공간연구원.
- 정상우 외. (2020). 역사문화자원 보호 및 활용을 위한 제도화·법제화 방안 연구. 인하대학교 산학협력단.
- 정종섭 외. (2012). 예비문화재 제도 도입방안 연구. 문화재청.
- 통영시 문화예술과. (2021). 「통영 근대역사문화공간」 학술조사 및 종합정비계획수립 용역 과업내용서. 통영시청.
- 한국문화재정책연구원. (2017). 근현대문화유산 보존 및 활용 관련 법령 체계 개선 연구. 문화재청.
- 鈴木博之. (2001). 現代の建築保存論, 王国社.
- Leblanc. (2006). The Built Heritage Conservation Process,
http://ip51.icomos.org/~fleblanc/publications/pub_2007_conservation_process.html
- 「건축법」 법률 제18825호.
- 「고도 보존 및 육성에 관한 법률」 법률 제17171호.
- 「근현대문화유산 보존 및 활용에 관한 법률안(안민석의원 대표발의)」
- 「근현대문화유산의 보존·관리 및 활용에 관한 법률안(이병훈의원 대표발의)」
- 「대전광역시 근대건축물 보호에 관한 조례」 대전광역시조례 제5398호. 폐지 이유.
- 「문화재보호법」 법률 제18157호.
- 「영덕군 근대역사문화공간 보존 및 활용에 관한 조례」 경상북도영덕군조례 제2179호.
- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 법률 제17344호.

