

## 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위한 조사·계획 체계 구축 방안

Survey and Planning Framework for  
Sustainable Management of "Modern Historic-Cultural District"

임유경 Lim, Yookyung

심경미 Sim, Kyungmi

권영란 Kwon, Youngran

방보람 Bang, Boram

( a u r i



기본연구보고서 2020-09

## 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위한 조사·계획 체계 구축 방안

Survey and Planning Framework for Sustainable Management of “Modern Historic-Cultural District”

지은이 임유경, 심경미, 권영란, 방보람  
펴낸곳 건축도시공간연구소  
출판등록 제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)  
인쇄 2020년 10월 27일, 발행: 2020년 10월 31일  
주소 세종특별자치시 절재로 194, 701호  
전화 044-417-9600  
팩스 044-417-9608

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

가격: 33,000원, ISBN:979-11-5659-290-7

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

## 연구진

---

|       |                                                                                                         |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 연구책임  | 임유경 연구위원                                                                                                |
| 연구진   | 심경미 연구위원<br>권영란 연구원<br>방보람 연구원                                                                          |
| 외부연구진 | 한필원 한남대학교 교수<br>김정화 서울대학교 환경계획연구소 객원연구원<br>이연경 인천대학교 학술연구교수<br>최호진 (사)지음건축도시연구소 소장<br>이명섭 성균건축도시설계원 연구원 |
| 연구보조원 | 이현주, 이소정, 김용환                                                                                           |

---

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 연구심의위원 | 유광흠 선임연구위원<br>오성훈 선임연구위원<br>염철호 선임연구위원<br>송석기 군산대학교 교수<br>조성래 문화재청 서기관                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 연구자문위원 | 강동진 경성대학교 교수<br>강성원 건축사사무소강희재 대표<br>김기호 서울시립대학교 명예교수<br>김영신 군산시청 학예연구사<br>류지환 영주시청 학예연구사<br>박상성 영덕군청 주무관 문화재담당<br>박윤철 목포시청 학예연구사<br>신안준 충청대학교 교수<br>안국진 수원시정연구원 연구위원<br>우가은 통영시청 학예연구사<br>우동선 한국예술종합학교 교수<br>유나경 PMA도시환경연구소 소장<br>윤인석 성균관대학교 교수<br>이강민 한국예술종합학교 교수<br>이경아 한국전통문화대학교 교수<br>이규철 건축도시공간연구소 부연구위원<br>장옥연 온공간연구소 소장<br>조영귀 금성종합건축사사무소 소장<br>한필원 한남대학교 교수<br>황진하 별터건축사사무소 대표 |





---

## 제1장 서론

도시가 빠른 속도로 성장하고 도심부 개발 수요가 높아지면서 역사 도심과 건축물에 대한 보존 논의가 이어져 왔다. 학계에서는 1990년대부터 역사문화환경의 효과적 보존을 위한 면적(面的)관리 제도 연구가 발표되었으며, 2000년대 후반부터 제도 도입 논의가 본격적으로 이루어졌다. 2001년에 「문화재보호법」에 등록문화재 제도가 도입되었으며, 2010년에는 문화재 보호구역보다 포괄적으로 문화재 주변지역을 보호하고자 ‘역사문화환경’ 조문이 신설되었다. 2018년 8월 문화재청은 선(線)·면(面) 단위 문화재 등록 제도를 본격적으로 도입하여 ‘근대 시기에 형성된 거리, 마을, 경관 등 역사문화자원이 집적된 지역’을 문화재로 등록하고 재생 활성화 사업과 연계하는 ‘근대역사문화공간 재생 활성화 사업’을 추진하고 있다.

오랜 기간 동안 지속적인 논의와 문화재 범위의 확대 움직임 속에서 면(面) 단위 문화재 제도가 도입되었으나, 개별 대상물이 아닌 일단의 지역을 문화재로 등록하고 활성화 사업을 추진하는 과정에서 근대건축자산의 가치에 대한 찬반, 부동산 투기 논란 등 다양한 문제가 제기되고 있다. 제도 시행을 위한 구체적인 조사와 계획 체계 역시 미흡한 상황이다. 지역 특성에 대한 면밀한 조사가 이루어지지 않은 상태에서 관광 활성화, 보행환경개선 등의 사업이 추진되면서 본래 가치가 훼손된다는 우려도 높다. 근대역사문화공간 보행환경 개선, 가로경관 개선 등 공공공간과 경관 사업이 예정되어 있으나, 지역 특성을 보존할 수 있는 가이드라인은 부재한 상황이다.

역사적 가치를 지닌 장소임과 동시에 삶의 장소이기도 한 역사문화환경에 대한 접근은 개별 문화재와는 다른 방식으로 이루어져야 한다. 역사문화환경의 ‘지속적 관리’라는 개

념을 정립하고 주요 논점을 도출하는 것이 본 연구의 첫 번째 목적이다. 본 연구에서는 또한 근대역사문화공간의 사업 추진 특성과 한계를 밝히고 국내외 역사문화환경 관련 제도를 분석하여 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위한 조사·계획체계를 제안하고자 하였으며, 이를 실현하기 위한 제도 개선 방안을 제시하고자 하였다.

## 제2장 역사문화환경의 지속적 관리 : 개념과 주요 논점

2장에서는 국내외 문헌을 검토하여 역사문화환경의 개념을 정리하고 ‘역사문화환경의 지속적 관리’를 위한 주요 논점을 도출하였다. 도시유산, 역사도시경관, 역사도시, 역사지구, 근대역사환경, 역사문화도시 등의 용어에 대한 개념 정의를 살펴본 결과, 국외와 국내 모두 ‘역사문화환경’의 개념은 초기에 ‘문화재의 주변지역’을 의미하는 경우가 많았으나, 시간적·공간적 범위가 점차 확대되고, 자연적·인공적 환경 측면에서 고유한 정체성을 갖는 일단의 지역을 가리키는 방향으로 의미가 확대되었다. 본 연구에서는 ‘역사문화환경’의 개념을 베니스헌장이나 현행 「문화재보호법」의 법적 정의에서 내포하고 있는 ‘문화재의 주변지역’이 아니라, ‘역사적, 문화적 가치 등 보존 가치가 있는 도시 내 일단의 지역’으로 정리하였다.

역사문화환경은 문화재적 가치가 다른 건축물이 공존하고 있으며 사람이 생활하는 지역일 뿐 아니라 다양한 주체가 관계되므로 ‘보존’보다는 ‘관리(management)’의 대상이 된다. 국내외 문헌 분석을 통해 도출한 역사문화환경의 지속적 관리의 주요 논점은 ‘지역 특성’, ‘변화 관리’, ‘지속가능성’으로 요약된다. 첫째, 선·면 단위의 역사문화환경은 개별 건축물이 갖는 역사적·건축적 특성을 넘어선 지역 특성을 지니므로, 보존·활용은 지역 특성을 유지하고 강화하는 방향으로 이루어져야 한다. 대상지를 이해하고 가치를 평가하는 조사·평가 단계가 중요하며, 선·면 단위 역사문화환경의 특성을 이해하고 평가하는 새로운 방법론이 필요하다. 둘째, 역사문화환경의 보존·활용은 동결적 보존과 달리 사회적 요구에 따라 끊임없는 변화를 수반하므로 이를 효과적으로 관리하는 것이 중요하다. 신축, 증축, 개축, 리모델링 등 역사문화환경에 행해지는 모든 종류의 개입(intervention) 행위는 지역 특성을 보존하고 정체성을 강화하는 방향으로 이루어져야 한다. 셋째, 역사문화환경은 주민이 삶을 영위하는 장소이므로 사회적, 경제적, 환경적 측면에서 지속가능해야 한다. 역사문화환경의 가치를 보존함과 동시에 주민의 삶의 질

을 향상시키기 위해서는 사회적 합의를 도출하기 위해 의사결정 과정에서 주민 참여가 보장되어야 한다.

근대역사문화공간 사업의 목표 역시 역사문화환경을 체계적으로 보존·활용하는 데에 있으므로 지역 특성에 대한 평가를 기반으로 적절한 변화 관리를 위한 수단을 갖추어야 하고, 지역의 지속가능성을 고려해서 사업이 추진되어야 할 것이다.

### 제3장 근대역사문화공간 추진 현황과 특성

3장에서는 근대역사문화공간 추진 자료에 대한 내용 분석과 관계자 면담을 실시하여 사업 추진 현황과 특성을 살펴보고, 사업의 한계를 파악하였다. 근대역사문화공간 사업은 2018년 시범사업, 2019년 확산사업에 이어 2020년 8월부터 3차년도 공모가 시행되고 있다. 시범사업 대상지는 전북 군산, 전남 목포, 경북 영주, 확산사업 대상지는 전북 익산, 경북 영덕, 경남 통영이 선정되었으며, 2020년 9월 현재 통영을 제외한 5개소 근대역사문화공간의 종합정비계획이 수립 중에 있다. 시범·확산사업을 살펴본 결과 근대역사문화공간 사업은 다음과 같은 한계가 존재한다.

첫째, 지역특성 도출 및 가치평가 체계가 미흡하다. 공모 신청 및 종합정비계획 수립 시 지역의 특성과 가치를 조사하기 위한 구체적인 방법론과 항목이 체계화 되어있지 않아 지역별 조사내용의 편차가 큰 것으로 나타났다. 이에 사업 추진 각 단계에서 참고할 수 있는 조사체계와 구체적인 지침이 필요하다.

둘째, 제도 기반이 취약하다. 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위해서는 규제 중심의 문화재 보존 방식에서 벗어나, 지역의 역사문화자원을 보존·활용하고자 하는 주민에게 적절한 지원을 할 수 있는 제도 기반 마련이 필요하다. 주민의 기대심리가 상승함에 따라 부동산 가격이 높아지고 이후 등지내몰림 현상이 나타날 우려도 존재한다.

셋째, 선·면 단위 등록문화재라는 특성에 대한 고려가 미흡하다. 근대역사문화공간의 가장 큰 특징은 선·면 단위의 구역이라는 것이므로 점 단위의 개별 등록문화재와 달리 지역 특성을 기반으로 선·면 단위 문화재 보존·정비·활용 방법론이 고안될 필요가 있다. 또한, 근대역사문화공간은 등록문화재이자 도시 일단의 구역이므로 사업추진 시 문화재 보존·관리뿐만 아니라 지역주민의 일상 생활공간에 대한 고려가 필요하다.

마지막으로 사업진행에 있어 주민참여가 미흡하다는 점이다. 근대역사문화공간 재생 활성화 사업의 지속성 확보를 위해서는 주민들의 적극적인 참여가 필요하다. 지속적인 주민역량강화 교육을 통해 지역 주민들의 문화재 보존·활용에 대한 인식 변화를 도모하고, 지역 주민들의 참여의식을 고취할 수 있는 방법이 고안될 필요가 있다.

## 제4장 국내·외 역사문화환경 조사·계획체계 분석

4장에서는 국내·외 역사문화환경 보존·활용을 위한 제도의 조사·계획 체계를 분석하여 시사점을 도출하였다. 국내 제도는 건축·도시 분야, 문화재 분야, 관광 등 기타 분야에서의 역사문화환경 관련 제도를 대상으로, 국외 제도는 영국의 보존지구(Conservation Area) 제도, 미국의 역사지구(Historic District) 제도, 캐나다의 유산보존지구(Heritage Conservation Area) 제도를 대상으로 조사 및 평가체계, 보존 및 관리체계, 참여 및 협력체계에 대하여 비교 분석하였다.

조사 및 평가체계를 비교분석한 결과, 국내 역사문화환경 관련 제도는 대부분 개별 대상의 현황 파악을 중심으로 구역지정, 시행계획 수립을 위한 조사를 수행하고 있었으며, 조사 지침 및 양식이 부재한 경우가 많았다. 국외 제도의 경우, 지역 특성에 적합한 조사 방법, 평가도구 등을 개발하여 구체적인 가이드라인을 제공하고 있었으며, 조사가 이루어지는 기간 동안 임의적인 변경을 막기 위한 지자체 임시규제(캐나다 유산보존지구) 내용이 마련되어 있었다.

보존 및 관리체계 측면에서는 국내 문화재 분야 제도의 대부분이 관리계획을 수립하고 있지 않았으며, 분야별로 보존·관리를 위한 물리적 환경과 비물리적 요소 관리가 편중되어 있는 것으로 나타났다. 건축·도시 분야의 역사문화환경 관리계획은 물리적 환경에 대한 규제 및 특례 등에 특화된 반면, 문화재·관광 등 기타 분야는 인력양성, 협력체계 등의 비물리적 요소에 대한 지원이 적극적인 것으로 나타났다. 국외 제도는 대부분 문화재 보존계획과 별개로 역사지구에 대한 관리계획 수립을 의무화하고, 지역별 특성에 맞는 가이드라인을 제공하고 있으며, 보존·관리를 위한 협정체계, 재정 및 인센티브 등 다양한 제도적 장치를 마련하고 있다.

참여 및 협력체계 측면에서 국내는 중앙정부가 제도 운영을 주도하는 반면, 국외는 지방

정부가 주도하고 중앙정부 및 기타기관이 이를 지원하고 있었다. 국내 대부분의 제도가 지정 및 계획 수립 과정에서의 주민 의견 청취 절차를 규정하고 있었으며, 최근에는 주민 협의체 구성, 주민지원 사업등을 포함하는 등 점차 주민의 역할을 중요하게 인식하고 관련 제도를 정비하고 있다. 국외 제도의 경우, 지정 및 계획 수립 과정뿐만 아니라, 조사·평가 과정에서의 지역 주민 참여를 중요하게 인식하고 있음을 확인하였다. 또한 지역 커뮤니티 주도의 디자인 가이드라인 개발 등 제도 전반에서의 적극적인 지역주민 참여를 권장하고 있는 것으로 나타났다.

## 제5장 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위한 조사·계획체계 제안

5장에서는 근대역사문화공간에 대한 문제점 분석과 국내의 조사·계획체계 분석 결과를 바탕으로 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위한 조사·계획체계를 제안하고 제도 개선 방향을 제시하였다.

근대역사문화공간은 근대기에 형성된 다종(多種)·다양(多樣)·다량(多量)의 대상물이 집적된 공간이며, 도시의 구도심 또는 주변부에 위치하여 쇠퇴되고 있으며 재생 논의가 활발하게 일어나는 등 변화 수요가 존재한다. 이들 지역은 등록문화재, 예비 문화재 성격의 건축자산, 일반 건축물이 혼재하는, 도시생태계의 일부이다. 이와 같은 근대역사문화공간의 세 가지 속성을 고려하여 조사·계획체계 구축의 기본방향을 설정하였다. 첫째는 지역 특성 파악을 위해 조사 기능을 강화하고, 둘째, 지속적 관리를 위한 관리계획 체계를 구축하며, 셋째, 지속가능성 확보를 위한 실행 체계를 마련하는 것이다. 즉 조사·연구를 통해 지역의 가치를 평가하고, 이를 바탕으로 문화재를 등록하고 지구를 지정하며, 체계적으로 관리하는 것이다.

근대역사문화공간의 조사체계는 근대역사문화공간의 사업 추진 단계를 고려하여 예비조사, 기본조사, 심층조사의 3단계로 제안하였다. 예비조사는 도시에서 역사적 가치가 있는 지구를 찾아내는 단계로서 도시의 변천 과정과 지역의 현재 상황을 파악하여 잠재적인 역사지구를 도출하는 작업이다. 기본조사는 지구의 특성 고찰하고 문화재로서의 가치를 탐색하는 단계이며, 심층조사는 문화재에 대한 심층 조사, 예비 문화재로서 가치가

있는 건축자산 조사, 인문·사회·경제적 측면의 심층 조사를 통해 문화재의 보존·활용, 지구의 관리 방향을 도출하는 단계이다. 세부 조사항목은 조사 단계와 사업구역의 공간적 범위를 고려하여 ‘주변 맥락과 지역 개요’, ‘지구 역사와 현황’, ‘사업구역’, ‘세부현황’으로 구분하여 설정하였다. 근대역사문화공간의 조사는 문헌조사, 사료조사, 지도 및 항공사진 매핑, 공간정보 활용, 현장조사 등의 방법으로 수행하며, 연구에서는 조사항목별로 적절한 조사방법과 조사자료를 제안하였다.

조사 결과는 지역 특성을 도출하고 가치를 평가하는 근거가 된다. 지역 특성은 인문·사회·경제적 특성, 물리적 특성, 도시·시대적 특성으로 나누어 볼 수 있다. 문화재 등록을 위해서는 지역 가치에 대한 평가 작업이 수반되는데, 기존의 근대역사문화공간을 기존의 등록문화재 등록기준으로 평가하기에는 한계가 있으며, 공간적, 경관적, 장소적, 보존적 가치 기준을 추가하는 방안을 제시하였다.

근대역사문화공간을 지속적으로 관리하기 위해 본 연구에서는 사업구역을 대상으로 수립되는 종합정비계획과 별개로 지구 단위의 관리수단이 필요하다는 점을 제시하였다. 현재 대다수 근대역사문화공간의 경계는 개별 등록문화재를 연결하는 최소한의 구역으로 설정되어 있기 때문에 해당 지역의 특성과 가치를 유지하기 위해서는 보다 넓은 범위에 대한 관리가 필요하다. 이들 지역의 관리 방식으로는 용도지구, 지구단위계획, 건축자산진흥구역 관리계획, 문화지구 관리계획, 특별가로구역 등 기존의 지구 단위 관리 제도가 활용될 수 있다. 20대 국회에서 발의되었던 「근현대문화유산의 보전 및 활용에 관한 법률(안)」의 ‘근현대문화유산지구활용계획’ 역시 적용 가능성이 있으나, 현재 조문(안)은 개별 문화재의 활용 중심으로 이루어져 있으므로 향후 조정이 필요하다. 관리계획의 내용은 역사지구 지구단위계획과 건축자산 진흥구역 관리계획과 유사하게 규제사항, 특례 및 규제완화, 재정 및 기술지원 측면을 포함하되, 지역 특성을 반영하여 계획요소를 선별적으로 구성해야 할 것이다.

근대역사문화공간의 조사·계획체계 운영에 있어서 무엇보다 중요한 것은 실행체계를 갖추는 일이다. 근대역사문화공간에서 개별 등록문화재가 위치한 필지의 비율은 5% 미만으로, 일반건축물이 위치하는 민간 필지에서 이루어지는 개입 행위가 전체 근대역사문화공간의 성격을 결정짓는 요인이 된다. 근대역사문화공간의 가치를 보존하기 위해서는 개별 행위가 지역 특성을 보존하는 방향으로 이루어져야 하며, 이를 위해 개입 행위를 유도하는 재정 지원 방안, 주민의 공감대 형성과 참여를 유도하는 교육·홍보 프로그램과 거점 공간, 생활공간으로서 지속가능성 확보를 위한 모니터링 체계가 필요하다.

본 연구에서 제안한 근대역사문화공간의 조사·계획체계가 작동하기 위해서는 문화재

관련 법령에 근대역사문화공간의 개념을 정의하고 조사·계획체계를 제도화할 필요가 있다. 또한 지구 단위 관리를 위해 도시·건축 관련 법령과 연계 방안을 모색하고 조사와 계획 실행을 위한 세부 지침과 가이드라인을 마련할 필요가 있다.

| 제도 개선 방향                | 주요 내용                     | 관계 법령                                |
|-------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| 근대역사문화공간<br>조사·계획체계 제도화 | 등록문화재의 가치 추가 규정           | 문화재보호법 시행규칙 제34조 제1항                 |
|                         | 근대역사문화공간 유형을 고려한 등록신청     | 문화재보호법 시행규칙 별지 제69조, 제69조의2 서식       |
|                         | 근대역사문화공간 유형을 고려한 정기조사     | 국가지정문화재 및 국가등록문화재 정기조사 운영지침          |
|                         | 지속적 관리를 위한 역사지구 개념 도입     | 문화재보호법<br>근현대문화유산의 보전 및 활용에 관한 법률(안) |
| 지구 단위 관리를 위해<br>타법과 연계  | 근대역사문화지구 지구단위계획 추가        | 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제42조의3        |
|                         | 가로 단위 규제를 위한 특별가로구역 제도 적용 | 건축법 제77조의2                           |
| 조사·계획 관련                | 근대역사문화공간 종합정비계획 수립지침      | 문화재청훈령으로 지침 신설 필요                    |
| 지침 및 가이드라인 제시           | (가칭)근대역사문화지구 관리계획 수립지침    | 문화재청훈령으로 지침 신설 필요                    |

[그림] 근대역사문화공간 조사·계획체계 구축을 위한 제도 개선 방안 종합

출처: 연구진 작성

근대역사문화공간 조사·계획체계 제도화를 위해 등록문화재의 가치 재규정, 등록 신청과 정기조사 등의 과정에서 별도 유형으로 추가할 필요가 있으며, 장기적으로는 지속적 관리를 위한 역사지구 개념을 법제도에 도입할 필요가 있다. (가칭)근대역사문화지구를 효과적으로 관리하기 위해서는 도시·건축 관련 제도와 연계할 필요가 있으므로 근대역사문화공간을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 지구단위계획 또는 「건축법」의 특별가로구역과 연계하는 방안을 제안한다. 또한 사업구역에 대한 종합정비계획, (가칭) 근대역사문화지구 관리계획 수립을 위한 지침을 수립할 필요가 있다.

## 제6장 결론

본 연구에서는 역사문화환경의 ‘지속적 관리’의 주요 논점을 정립하였으며, 근대역사문화공간의 성격을 규정하고 지속적 관리를 위한 조사·계획체계를 제안하였다. 본 연구 결과가 시범, 확산사업으로 선정된 지역에 대한 조사를 수행하고 관련 계획을 수립하거나 또는 신규 사업 공모를 준비하는 지자체에서 근대역사문화공간 사업을 이해하고 사업계획을 수립하는데 데 참고자료로 활용될 수 있을 것으로 기대한다. 특히 수원시 팔달



구 향교로 일원을 대상으로 한 시범조사 결과는 향후 근대역사문화공간과 관련된 조사의 방향을 설정하는 데에 참고가 될 것이다.

본 연구에서는 시범조사를 1개소를 대상으로 제한적으로 시행하였다. 특히 수원시는 도시사를 다룬 선행연구와 사료가 많이 축적된 지역이다. 본 연구에서 자료 구득 용이성을 고려하여 전국 공통적으로 구득할 수 있는 자료를 명시하고 기본적인 조사체계와 방법을 제시하였으나, 지역에 따라 자료의 양과 질의 편차가 크므로 조사항목과 방법 설계가 달라질 수 있다. 근대 시기의 도시 형성 특성에 따른 유형 구분, 근대역사문화공간 사업의 가능성이 있는 다양한 지역을 대상으로 한 심층적인 조사·평가 연구가 뒤따라야 할 것이다. 본 연구에서 간략하게 제시한 근대역사문화공간의 가치평가 방법 역시 심층적인 후속 연구가 이어져야 할 주제이다.

근대역사문화공간의 조사·계획체계를 제안하였으나, 이를 실현하기 위한 제도 개선 사항에 대해 적용 가능한 구체적인 제도 개선 방안을 도출하지 못한 것 또한 연구의 한계이다. 법령 개정안을 마련하고 조사 및 계획 지침 수립하기 위한 후속 연구가 필요하다.

2020년 8월 6일, 문화재청은 2018년 시범사업과 2019년 확산사업에 이어 3차년도 “근대역사문화공간 재생 활성화 사업” 공모사업 시행을 발표하였다. ‘근대역사문화공간’은 여전히 ‘재생 활성화’를 위한 ‘사업’의 대상이다. 공모사업 신청 단계에서 등록을 제안하는 등록문화재는 역사적 가치보다는 활용 가능성에 초점을 둔, 재생의 촉매로서의 역할이 더욱 강조된다. ‘공간’은 ‘고유의 역사적 특성을 지닌 도시 내 일단의 구역(historic area)’이라기보다는 ‘재생 활성화를 위한 사업구역’으로 인식된다.

“‘보전 철학의 촉발 과정’과 ‘의식화 과정’이 결여된 채 공공부문 주도의 ‘제도화 과정’이 급작스럽게 진행되고 있다”는 1999년 강동진(1999:138)의 지적은 현재도 유효하다. 철학의 촉발과 의식화를 위해서는 현장에 대한 이해와 가치 평가가 선행되고 공론화 과정을 거쳐 사회적 공감대가 형성되어야 한다. 근대역사문화공간이 한정된 시간에 예산을 투입하는 ‘사업’이 아니라 지역 고유의 가치를 지키면서 현재와 미래가 공존하는 ‘삶의 장소’가 되기 위해서는 근대역사문화공간을 단순히 개별 등록문화재가 집적된 구역이 아니라 고유의 가치를 지닌 역사지구로 바라보는 관점의 전환이 필요하다.

#### 주제어

역사문화환경, 지속적 관리, 근대역사문화공간, 조사·계획체계, 관리계획



## 제1장 서론

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 1. 연구의 배경과 필요성        | 1  |
| 2. 연구 목적              | 4  |
| 3. 연구 범위와 방법          | 5  |
| 1) 연구 범위              | 5  |
| 2) 연구 방법              | 6  |
| 4. 선행연구 현황과 본 연구의 차별성 | 7  |
| 1) 선행연구 현황            | 7  |
| 2) 선행연구와의 차별성         | 10 |
| 5. 연구흐름도              | 12 |

## 제2장 역사문화환경의 지속적 관리 : 개념과 주요 논점

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 1. '역사문화환경'의 개념                | 13 |
| 1) 국외 연구와 제도상의 개념 정의           | 13 |
| 2) 국내 연구와 제도 상의 개념 정의          | 14 |
| 3) 본 연구에서 '역사문화환경'의 개념         | 16 |
| 2. 국내·외 역사문화환경 논의의 흐름          | 17 |
| 1) 국외의 역사문화환경 관련 논의 흐름         | 17 |
| 2) 국내의 역사문화환경 관련 논의 흐름         | 22 |
| 3. 역사문화환경의 '지속적 관리'의 개념과 주요 논점 | 26 |
| 1) 역사문화환경의 '지속적 관리'의 개념        | 26 |
| 2) 역사문화환경의 지속적 관리의 주요 논점       | 27 |

## 제3장 근대역사문화공간 사업 추진 현황과 특성

|                           |    |
|---------------------------|----|
| 1. 근대역사문화공간 사업 추진 개요      | 29 |
| 1) 사업 추진 배경               | 29 |
| 2) 사업 개요                  | 30 |
| 2. 근대역사문화공간 국가등록문화재 현황    | 33 |
| 1) 근대역사문화공간의 제도적 근거       | 33 |
| 2) 근대역사문화공간 국가등록문화재 등록 현황 | 38 |

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 3) 근대역사문화공간 등록문화재 특징                | 40 |
| 3. 근대역사문화공간 사업 추진 단계별 내용 분석         | 43 |
| 1) 내용 분석 개요                         | 43 |
| 2) 공모 신청 단계                         | 43 |
| 3) 문화재 등록 단계                        | 50 |
| 4) 종합정비계획 수립 단계                     | 55 |
| 4. 지자체 담당자 및 전문가 대상 자문              | 58 |
| 1) 자문 개요                            | 58 |
| 2) 근대역사문화공간 사업에 대한 지자체 담당자 및 전문가 의견 | 58 |
| 5. 소결                               | 62 |

## 제4장 국내·외 역사문화환경 조사·계획 체계 분석

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| 1. 국내 역사문화환경 조사·계획 체계                            | 65  |
| 1) 국내 역사문화환경 관련 제도 개요                            | 67  |
| 2) 조사 및 평가 체계                                    | 69  |
| 3) 보존 및 관리 체계                                    | 72  |
| 4) 주민 참여 체계                                      | 77  |
| 5) 분석 종합                                         | 78  |
| 2. 국외 역사문화환경 조사·계획 체계                            | 81  |
| 1) 영국 보존지구(Conservation Area) 제도                 | 82  |
| 2) 미국 역사지구(Historic District) 제도                 | 95  |
| 3) 캐나다 유산보존지구(Heritage Conservation District) 제도 | 105 |
| 4) 분석 종합                                         | 122 |
| 3. 소결                                            | 125 |

## 제5장 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위한 조사·계획 체계 제안

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| 1. 근대역사문화공간의 조사·계획체계 구축 기본방향        | 127 |
| 1) 기본 전제 : 지속적인 관리 대상으로서 ‘근대역사문화공간’ | 127 |
| 2) 조사·계획체계 구축 기본방향                  | 129 |
| 3) 조사·계획체계 기본 구상                    | 131 |
| 2. 근대역사문화공간 조사체계                    | 132 |
| 1) 조사체계                             | 132 |
| 2) 조사 항목과 조사 방법                     | 134 |

---

## 차례 CONTENTS

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| 3) 지역 특성 및 가치 평가                     | 145 |
| 4) 시범조사·평가 : 수원시 팔달구 향교로 일원          | 147 |
| 3. 근대역사문화공간 계획체계                     | 188 |
| 1) 계획체계                              | 188 |
| 2) 계획 내용                             | 193 |
| 3) 실행 체계                             | 196 |
| 4. 제도 개선 방향                          | 198 |
| 1) 근대역사문화공간의 조사·계획체계 구축을 위한 제도 개선 방향 | 198 |
| 2) 제도 개선 사항                          | 202 |
| 제6장 결 론                              |     |
| 1. 연구 성과                             | 207 |
| 2. 연구 한계 및 향후 과제                     | 213 |
| 참고문헌                                 | 215 |
| SUMMARY                              | 225 |
| 부록1. 근대역사문화공간의 경제적 지속가능성             | 232 |
| 부록2. 역사문화환경 보존·활용 제도 현황과 사례          | 242 |

## 표차례 LIST OF TABLES

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| [표 1-1] 주요 선행연구와 본 연구의 차별성                     | 11 |
| [표 2-1] 국외 연구 및 제도상의 역사문화환경 관련 개념 정의           | 14 |
| [표 2-2] 국내 연구의 역사문화환경 관련 개념 정의                 | 15 |
| [표 2-3] 국내 제도의 '역사문화환경' 용어 정의                  | 16 |
| [표 2-4] 문화유산관리 변화 경향                           | 21 |
| [표 2-5] 국내의 역사문화환경 제도 및 근대 시기 건축·도시공간 관련 주요 연구 | 22 |
| [표 2-6] 국내 문헌에서 다뤄진 역사문화환경 보존·보전·관리 방향         | 24 |
| [표 2-7] 역사문화환경 보존과 사회적·경제적·환경적 지속가능성의 관계       | 26 |
| [표 2-8] 지속가능한 개발과 역사문화환경 보존·활용                 | 28 |
| [표 3-1] 근대역사문화공간 재생 활성화 사업 지원내용                | 31 |
| [표 3-2] 근대역사문화공간 재생 활성화 사업 선정기준                | 31 |
| [표 3-3] 국가등록문화재 등록기준                           | 33 |
| [표 3-4] 국가등록문화재의 신고사항 및 현상변경                   | 35 |
| [표 3-5] 국가지정(등록) 문화재 현상변경 등 착수·완료 신고서 항목       | 35 |
| [표 3-6] 국가등록문화재 등록신청 시 제출서류 및 내용               | 36 |
| [표 3-7] 국가등록문화재 정기조사 건축물 보존사항 서식 및 작성 매뉴얼      | 37 |
| [표 3-8] 국가등록문화재 정기조사 근대한옥 보존사항 서식 및 작성 매뉴얼     | 37 |
| [표 3-9] 근대역사문화공간 등록문화재 현황                      | 39 |
| [표 3-10] 문화재 등록 신청서 항목                         | 44 |
| [표 3-11] 근대역사문화공간 문화재 등록 신청서 요약                | 45 |
| [표 3-12] 확산사업 신청 시 사업계획서 항목                    | 46 |
| [표 3-13] 근대역사문화공간 사업계획서 요약                     | 48 |
| [표 3-14] 국가등록문화재 신청구역과 등록구역에 큰 변화가 없는 경우       | 52 |
| [표 3-15] 국가등록문화재 신청구역과 등록구역에 변화가 있는 경우         | 52 |
| [표 3-16] 근대역사문화공간 종합정비계획 수립 과업지시서 요약           | 57 |
| [표 3-17] 지자체 담당자 및 전문가 대상 자문 개요                | 58 |
| [표 4-1] 국내 역사문화환경 관련 제도                        | 66 |
| [표 4-2] 국내 역사문화환경 법제도 개요                       | 67 |
| [표 4-3] 국내 역사문화환경 법제도 계획 및 구역지정 절차             | 68 |
| [표 4-4] 국내 역사문화환경 법제도 조사체계                     | 70 |
| [표 4-5] 주요 선·면 단위 역사문화환경 법제도 조사체계 비교 분석        | 71 |
| [표 4-6] 주요 선·면 단위 역사문화환경 법제도 구역(지구)관리계획 체계     | 72 |
| [표 4-7] 주요 선·면 단위 역사문화환경 법제도 구역(지구)관리계획 내용     | 73 |
| [표 4-8] 국내 역사문화환경 법제도 지원 및 규제                  | 74 |
| [표 4-9] 주요 선·면 단위 역사문화환경 법제도 구역(지구) 지원 및 규제    | 76 |

## 표차례 LIST OF TABLES

|                                                 |     |
|-------------------------------------------------|-----|
| [표 4-10] 국내 역사문화환경 법제도 주민주체 참여                  | 77  |
| [표 4-11] 건축·도시/문화재 분야 역사문화환경 관련 제도 조사체계         | 79  |
| [표 4-12] 국내 분야별 역사문화환경 관련 제도 관리계획 수립 및 내용 요약    | 79  |
| [표 4-13] 국외 역사문화환경 제도 분석 틀                      | 81  |
| [표 4-14] 영국의 보존지구 관련 제도 주요 내용                   | 83  |
| [표 4-15] 지도 분석을 위한 유효 질문                        | 86  |
| [표 4-16] 시나리오별 영국의 보존지구의 역사적 지역 평가 단계 및 결과      | 87  |
| [표 4-17] 파펠드 밀 보존지구 평가서의 핵심 평가 항목 및 내용          | 88  |
| [표 4-18] 미국 국립역사보존법의 주요 내용                      | 96  |
| [표 4-19] 미국 지방 역사지구 지정을 위한 신청 절차                | 98  |
| [표 4-20] 미국 역사지구의 유형별 주요 특성 비교                  | 99  |
| [표 4-21] 미국 지방 역사지구 지정을 위한 예비조사 보고서 구성 및 내용     | 100 |
| [표 4-22] 「온타리오 유산법」의 유산보존지구 관련 내용               | 108 |
| [표 4-23] 유산보존지구 경계 설정 기준                        | 111 |
| [표 4-24] 캐나다 유산보존지구 지정을 위한 주요 연구 방법             | 112 |
| [표 4-25] 콜링우드 다운타운 유산보존지구 디자인 가이드라인 구성 및 내용     | 117 |
| [표 4-26] 우드브릿지 유산보존지구계획 구성 및 내용                 | 118 |
| [표 3-27] 국외 선·면 단위 역사문화환경 제도 개념 및 목적            | 122 |
| [표 5-1] 문화재청 근대역사문화공간 사업공모신청서의 조사항목             | 134 |
| [표 5-2] 근대역사문화공간 종합정비계획 과업지시서의 조사항목             | 135 |
| [표 5-3] 근대역사문화공간의 조사항목 구성                       | 137 |
| [표 5-4] 근대역사문화공간 조사단계별 조사항목                     | 138 |
| [표 5-5] 조사단계별 조사 목적, 범위, 방법, 내용 및 연구진 구성        | 140 |
| [표 5-6] 일제강점기 지도 (전국 공통)                        | 143 |
| [표 5-7] 수원시 소장 근현대지도                            | 143 |
| [표 5-8] 지역특성 도출 방법과 내용                          | 145 |
| [표 5-9] 근대역사문화공간 가치평가 기준 제안                     | 146 |
| [표 5-10] 주변맥락과 지역개요 세부조사항목                      | 148 |
| [표 5-11] 시범조사 - 수원 향교로 근대역사문화공간의 역사적 배경         | 149 |
| [표 5-12] 시범조사 - 수원 향교로 근대역사문화공간의 입지현황           | 151 |
| [표 5-13] 지구 역사 및 현황 세부조사항목                      | 153 |
| [표 5-14] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 경계설정요소        | 154 |
| [표 5-15] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 지구 경계와 범위     | 155 |
| [표 5-16] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 시기별 변화과정      | 157 |
| [표 5-17] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 1910년대 토지이용현황 | 159 |

|                                                        |     |
|--------------------------------------------------------|-----|
| [표 5-18] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 도시계획 현황 및 가로구조       | 159 |
| [표 5-19] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 건축물 밀도 및 현황          | 160 |
| [표 5-20] 시범조사 - 수원시 향교로 도시경관                           | 161 |
| [표 5-21] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 지구 가로경관              | 161 |
| [표 5-22] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 랜드마크                 | 162 |
| [표 5-23] 근대역사문화공간 경관요소                                 | 163 |
| [표 5-24] 사업구역 세부조사항목                                   | 164 |
| [표 5-25] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 사업구역 경계와 범위          | 165 |
| [표 5-26] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 주요 가로와 주요 공간         | 166 |
| [표 5-27] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 역사문화자원(기존 문화재)       | 167 |
| [표 5-28] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 역사문화자원(등록신청 문화재)     | 168 |
| [표 5-29] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 역사문화자원(건축문화자산)       | 170 |
| [표 5-30] 세부현황 세부조사항목                                   | 172 |
| [표 5-31] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 세부구역                 | 173 |
| [표 5-32] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 가로경관                 | 174 |
| [표 5-33] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 주요 공간 1. 인쇄골목        | 176 |
| [표 5-34] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간 등록신청 문화재 1. 수원극장      | 178 |
| [표 5-35] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간 건축문화자산                | 181 |
| [표 5-36] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 경관요소                 | 184 |
| [표 5-37] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 역사적 경관요소             | 185 |
| [표 5-38] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 지역특성                 | 186 |
| [표 5-39] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 가치평가                 | 187 |
| [표 5-40] 근대역사문화공간 시범사업 3개소 현황                          | 192 |
| [표 5-41] 현행 법제도에 따른 역사문화환경 관리 수단                       | 192 |
| [표 5-42] 역사지구 지구단위계획의 주요 내용 분석                         | 194 |
| [표 5-43] 건축자산 진흥구역 관리계획의 주요 내용 분석                      | 195 |
| [표 5-44] 상업적 젠트리피케이션 최종 측정지표                           | 197 |
| [표 5-45] 「온타리오 유산법」 내용                                 | 199 |
| [표 5-46] 영국의 계획법(등록건물 및 보존지구) 1990                     | 200 |
| [표 5-47] 옥스퍼드 특성 평가 도구 내용                              | 201 |
| [표 5-48] 현행 국가등록문화재 등록신청서, 국가등록문화재 보존관리 및 활용계획서의 기재 사항 | 203 |
| [표 5-49] 2018년 등록문화재조사보고서에 삽입된 근대역사문화공간 현황도            | 203 |
| [표 5-50] 역사문화환경 보존지역 현황조사 항목 및 내용(제2조의2제1항제1호 관련)      | 204 |
| [표 5-51] 역사문화환경의 면적 보존·활용을 위한 문화재보호법 개정 논의             | 206 |

## 그림차례 LIST OF FIGURES

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| [그림 1-1] 근대역사문화공간의 조사·계획체계 마련을 위한 연구방법 요약                          | 6   |
| [그림 1-2] 연구흐름도                                                     | 12  |
| [그림 2-1] Preservation-Conservation-Heritage의 패러다임 변화               | 20  |
| [그림 2-2] 사회적·경제적·환경적 측면의 지속가능한 개발 개념에 문화적 측면을 추가한<br>지속가능한 커뮤니티 개념 | 28  |
| [그림 3-1] 근대역사문화공간 선정 추진 절차                                         | 32  |
| [그림 3-2] 등록문화재 등록 및 관리 절차(위)와 근대역사문화공간 사업 절차(아래) 비교                | 34  |
| [그림 3-3] 근대역사문화공간 재생 활성화 시범사업(2018)·확산사업(2019) 추진 절차               | 38  |
| [그림 3-4] 근대역사문화공간 면적 및 필지 비교                                       | 40  |
| [그림 3-5] 근대역사문화공간 필지 및 개별 등록문화재 비교                                 | 41  |
| [그림 3-6] 근대역사문화공간 내 개별 등록문화재 건립 연대 비교                              | 42  |
| [그림 3-7] 근대역사문화공간 사업 단계별 분석 틀                                      | 43  |
| [그림 3-8] 영덕군 문화재 등록 신청서의 문화재 개별 문화재 신청 건축물 현황 카드                   | 44  |
| [그림 3-9] 근대역사문화공간 신청구역(상) 및 최종 등록문화재 고시 현황(하)                      | 53  |
| [그림 4-1] 국내 분야별 역사문화환경 관련 제도 특성                                    | 78  |
| [그림 4-2] 국내 분야별 구역(지구)의 지원 및 규제사항                                  | 80  |
| [그림 4-3] 영국 보존지구 제도의 단계적 접근 방식                                     | 84  |
| [그림 4-4] 옥스퍼드 특성 평가 도구의 첫인상 기술을 통한 시각적 조사                          | 86  |
| [그림 4-5] 파펠드 밀 보존지구 평가서 예                                          | 88  |
| [그림 4-6] 딜 소사이어티 보존지구 평가 양식                                        | 89  |
| [그림 4-7] 딜 소사이어티 평가 도구를 활용한 넬슨거리 보존지구 평가서 사례                       | 89  |
| [그림 4-8] 허용된 개발 제한권 적용을 위한 설계 지침 예                                 | 92  |
| [그림 4-9] 미국 역사지구 제도 체계도                                            | 97  |
| [그림 4-10] 미국의 지방 역사지구 지정 절차                                        | 98  |
| [그림 4-11] 메리디언 힐 역사지구 디자인 가이드라인                                    | 102 |
| [그림 4-12] 센터빌 역사 오버레이 지구 디자인 가이드라인                                 | 102 |
| [그림 4-13] 캐나다 유산보존지구 제도 체계도                                        | 105 |
| [그림 4-14] 온타리오주의 유산보존지구 사례                                         | 106 |
| [그림 4-15] 메도우베일 빌리지 유산보존지구                                         | 107 |
| [그림 4-16] 노바스코샤주 트루로시 유산보존지구 I                                     | 109 |
| [그림 4-17] 요크 요새 유산보존지구                                             | 110 |
| [그림 4-18] 유산보존지구 지정 절차 모식도                                         | 111 |
| [그림 4-19] 유산보존지구 경계 설정 예                                           | 111 |
| [그림 4-20] 우드브릿지 유산보존지구 연구 및 분석 사례 1                                | 113 |
| [그림 4-21] 우드브릿지 유산보존지구 연구 및 분석 사례 2                                | 114 |

|                                                  |     |
|--------------------------------------------------|-----|
| [그림 4-22] 우드브릿지 유산보존지구 연구 결과                     | 115 |
| [그림 4-23] 유산보존지구 내 중요 건물에 대한 디자인 가이드라인 예         | 117 |
| [그림 4-24] 유산보존지구 내 공지 활용에 대한 허용 및 불허 디자인 가이드라인 예 | 117 |
| [그림 4-25] 우드브릿지 유산보존지구의 거리 전면부 디자인 가이드라인         | 119 |
| [그림 4-26] 국내외 역사문화환경 관련 제도 조사 대상 범위              | 125 |
| [그림 4-27] 국내외 역사문화환경 관련 제도 참여주체                  | 126 |
| [그림 5-1] 근대역사문화공간 조사·계획체계 구축 기본방향                | 129 |
| [그림 5-2] 근대역사문화공간의 조사·계획체계 기본 구상 개념도             | 131 |
| [그림 5-3] 근대역사문화공간의 조사체계                          | 133 |
| [그림 5-4] 근대역사문화공간 조사항목 검토 작업                     | 136 |
| [그림 5-5] 시범조사 대상지: 수원시 팔달구 향교로 일원                | 147 |
| [그림 5-6] 「문화재보호법」에 따른 문화재보호구역과 역사문화환경 개념 및 관련 계획 | 189 |
| [그림 5-7] 다양한 가치를 지닌 대상물의 집적 공간으로서 근대역사문화공간       | 189 |
| [그림 5-8] 근대역사문화공간 종합정비계획과 관리계획의 관계               | 191 |
| [그림 5-9] 근대역사문화공간 조사·계획체계 구축을 위한 제도 개선 방안 종합     | 202 |



---

# 제1장 서론

1. 연구의 배경과 필요성
  2. 연구 목적
  3. 연구 범위와 방법
  4. 선행연구 현황과 본 연구의 차별성
  5. 연구흐름도
- 

## 1. 연구의 배경과 필요성

### □ 역사문화환경 보존을 위한 면적(面的) 관리 필요성 논의 확대 및 사례 증가

우리나라에서는 1990년대부터 역사문화환경의 효과적 보존을 위한 면적(面的) 관리 제도의 필요성이 대두되었으며, 2000년대 후반부터 제도 도입 논의가 본격적으로 이루어졌다. 2007년 문화재청의 「근대 건축문화유산 보존 활성화를 위한 등록문화재 제도 개선 연구」외에도 정석(2009), 권영상·강성원(2010), 장민영·이명훈(2011) 등이 역사문화환경의 지구 단위 관리 방안을 연구하였으며, 면적(面的) 관리제도 필요성을 강조하였다.

2010년 「문화재보호법」에 ‘역사문화환경’ 개념이 도입되고, 2014년에는 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」이 제정되어 ‘건축자산진흥구역’ 제도가 신설되는 등 제도의 변화도 이어졌다. 서울도심부관리기본계획, 북촌과 인사동 등의 지구단위계획, 건축자산진흥구역 등 면 단위의 역사문화환경을 보전하기 위한 시도도 다양하게 나타났다. 북촌, 인사동, 서촌, 익선동 등 한옥밀집지구, 인사동, 명동 관광특구 등 지역 특성을 보전하기 위한 지구단위계획 수립 사례가 증가하고 군산시 월명동 일대, 대구시 향촌동 일대, 대전 이사동 민속마을이 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」에 따른 건축자산진흥구역으로 지정되는 등<sup>1)</sup> 면 단위 관리제도의 적용 사례도 증가하고 있다.

## □ 근대역사문화유산 범위의 지속적 확대와 면(面) 단위 문화재 등록제도 적용

2001년 3월 「문화재보호법」이 개정되면서 등록문화재 제도가 도입되어 우리나라에서 문화재의 개념과 범위가 대폭 확대되었다. 이후 2005년에 법 개정으로 등록대상이 건조물, 시설물뿐만 아니라 역사유적, 생활문화자산, 동산문화재 등으로 확대되었다<sup>2)3)</sup>.

등록문화재의 대상과 범위가 점차 확대되는 움직임이 이어져 2018년 6월 문화재청은 선(線)·면(面) 단위 문화재 등록 제도를 도입한다고 발표하였다. ‘근대역사문화공간’은 근대 시기에 형성된 거리, 마을, 경관 등 역사문화자산이 집적된 지역을 의미한다<sup>4)</sup>. 문화재청은 2018년 근대역사문화공간 시범사업을 추진하여 ‘목포 근대역사문화공간’, ‘군산 내항 역사문화공간’, ‘영주 근대역사문화거리’ 3개소를 국가등록문화재로 등록하였으며, 2019년에는 익산, 영덕, 통영 3개소를 등록하였다.

“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.”

출처: 문화재청. (2018). 「근대역사문화공간」 재생 활성화 지원체계 구축. 8월 8일 보도자료.

## □ 도시재생 뉴딜사업과 연계하여 근대역사문화공간 활성화 사업 추진

문화재청은 국정과제로 추진 중인 도시재생 뉴딜사업과 연계하여 ‘근대역사문화공간’ 재생 활성화 사업을 추진하고 있다. 2019년 말부터 시범사업 대상지인 목포, 군산, 영주, 확산사업 대상지인 익산과 영덕을 대상으로 종합정비계획을 수립하고 있으며, 이를 바탕으로 근대건축물 리모델링, 가로경관 조성, 편의시설 조성, 교육프로그램 운영 등의 사업을 추진할 예정이다.

## □ 문화재 등록 및 사업 추진의 합리적 근거 부재, 주민 소외로 비판 제기

한편, 근대역사문화공간 사업과 관련하여 근대건축자산의 가치에 대한 찬반, 부동산 투기 논란이 제기되고 있다.

1) 심경미, 장민영, 유제연. (2019). 건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책방안 연구. 세종: 건축도시공간연구소. p.39.의 [표2-22] 참조.

2) 근대문화유산이 각종 개발 등으로부터 급속히 멸실·훼손될 우려가 있어서 등록문화재의 범위를 확대해야 한다는 의견이 제기되었으며, 2005년 1월 27일에 「문화재보호법」이 개정되어 등록문화재 등록 대상을 건조물 또는 시설물 중심에서 법에 의한 지정문화재가 아닌 모든 문화재로 확대되었다. 국가법령정보센터 (<https://www.law.go.kr/>)의 제·개정문 참조.

3) 문화재청. (2005). 근대문화유산 보존을 위한 등록문화재 제도. 문화재청, p.4.

4) 문화재청. (2018). 「근대역사문화공간」 재생 활성화 추진계획. 문화재청 내부자료.

#### 탐골공원은 ‘슬럼가’인데, 적산가옥은 역사문화공간?

‘근대역사문화공간’은 문화재청이 지난해 8월 도입한 면(面) 단위 근대공간 관리정책이다. 일제강점기에 번성했거나 해방 후 경제개발기에 번성했다가 그 이후 산업구조 개편에서 소외되거나 낙후된 도시가 대상이라고 한다. 도시재생 사업의 일종인 셈인데, 왜 굳이 적산가옥을 첫 대상으로 선택한 것일까. (중략) 이 제도가 ‘좋은 의도’로 출발했음을 의심할 필요는 없을 것 같다. 그런데 결과는 다른 것 같다. 좋은 의도보다는 부동산값 상승 여부에 관심이 쏠린다.

출처: 중앙일보. (2019). [선데이 칼럼] 탐골공원은 ‘슬럼가’인데, 적산가옥은 역사문화공간?. 2월 9일 기사.  
<https://news.joins.com/article/23355843>(검색일: 2020.5.23.)

근대역사문화공간 시범사업(‘18)과 확산사업(‘19) 대상지 외에도 일제강점기에 형성된 다수의 지역에서 도시재생 뉴딜사업과 연계한 사업이 적극적으로 추진되고 있으나, 획일적 사업 추진, 관광 위주 사업, 보존과 개발 사이의 갈등 등 다양한 문제가 제기되었다. 특히 인천 등 근대 역사 지역의 경관 개선 사업에서도 획일적인 사업 추진에 대한 비판이 제기된 바 있다.

#### “개항 역사 품은 인천 배다리마을, 역사·문화적 가치 훼손”(한겨레, 2019.5.9.)

인천지역 22개 시민사회단체와 주민들이 모인 ‘배다리위원회’는 (중략) “배다리마을을 불거리 중심의 관광지로 꾸미려는 계획 속에 마을의 정체성이 왜곡·파괴되고 있다.”고 주장했다. 이어 “건축물의 시대적 가치와 특성을 고려한 개선이 아니라 건물 정면 외관만 철제 덮개나 타일 벽돌 등으로 감싸는 획일화된 방식으로 공사를 진행해 문화를 되려 훼손하고 있다.”고 덧붙였다.

출처: 한겨레. (2019). “개항 역사 품은 인천 배다리마을, 역사·문화적 가치 훼손”. 5월 9일 기사.  
[http://www.hani.co.kr/arti/area/area\\_general/893246.html](http://www.hani.co.kr/arti/area/area_general/893246.html)(검색일: 2020.5.23.)

#### “주민 빠진” 목포시 도시재생사업 졸속 추진 논란

근대 역사문화공간이 산재한 만호·유달동 일대에도 내년부터 2023까지 5년간 500억원을 들여 ‘역사문화공간 재생 활성화’를 추진한다. 하지만 1000억원대의 천문학적인 사업비가 투입되는 목포시의 도시재생 뉴딜사업이 졸속 추진될 우려를 낳고 있다. 우선 이번 사업을 총괄하는 코디네이터가 도시재생 사업의 주체인 주민 의견수렴을 제대로 하지 않는다는 불만이 나온다. 주민들은 그동안 뉴딜사업과 관련해 준비모임 등 12차례의 회의를 했지만 총괄코디와 면담은 주민들의 요구로 단 한차례만 이뤄졌을 뿐이다.

출처: 시사저널. (2018). [전남브리핑] ‘주민 빠진’ 목포시 도시재생 사업 졸속 추진 논란. 12월 12일 기사.  
<http://www.sisajournal.com/news/articleView.html?idxno=179096>(검색일: 2020.5.23.)

### □ 지역 특성을 고려한 선·면 단위 문화재 관리·활용 방법론 부재

2000년대 이후 지속적인 논의를 거쳐 선(線)·면(面) 단위 문화재 제도가 도입되고 사업이 추진되고 있으나, 제도 시행을 위한 구체적인 조사와 계획 체계는 미흡한 상황이다. 문화재 등록 고시(등록문화재 718, 719, 720, 762, 763호) 자료는 개별 문화재(목포 15개소, 군산 5개소, 영주 6개소, 영덕 10개소, 익산 10개소) 중심으로 기술되어 있으며, 해당 구역 경계 설정 사유, 가로와 지구의 고유한 특성 등에 상세한 대한 설명은 누락되어 있다. 해당 지역 특성에 대한 파악이 이루어지지 않은 상태에서 문화재 관광 활성화, 보행환경 개선 등의 사업이 추진될 경우, 본래 가치가 훼손될 우려가 있다. 근대역사문화공간 보행환경 개선, 가로경관 개선 등 공공공간과 경관 사업이 예정되어 있으나, 지역 특성을 보존할 수 있는 가이드라인은 부재한 상황이다.

□ 개별 건축물 활용을 넘어 선(線)·면(面) 단위 역사문화환경 관리 방법론 모색 필요

근대역사문화공간이라는 선(線)·면(面) 단위의 문화재의 효과적인 관리를 위해서는 개별 건축물의 가치를 평가하는 것을 넘어서 지역 형성 역사와 도시공간구조 특성에 대한 종합적인 조사와 연구가 필요하다. 특히 해당 지역이 고유 특성을 지키면서 삶의 장소로 지속성을 갖기 위해서는 문화재적 가치를 갖는 건물의 보존·활용뿐 아니라 새로운 개입 행위를 제어·유도하는 계획 체계를 마련할 필요가 있다.

**참고: 토론토시 유산보존지구(Heritage Conservation Districts:HCDs) 정책 기본원칙**

Policy5 : HCD 평가와 계획 수립 이전에 지역 전반의 역사, 변화 양상에 대한 깊이 있는 연구가 선행되어야 한다.

Policy6 : 조사·연구 단계에서 도시구조와 주요한 경관 특성을 자료화해서 지속적으로 모니터링할 수 있도록 해야 한다.

출처: Scott Barrett. (2012). *Heritage Conservation Districts in Toronto : Procedures, Policies and Terms of Reference*. City of Toronto. pp.22-23.

## 2. 연구 목적

본 연구는 아래와 같은 세 가지 목적 하에 기획되었다.

□ 역사문화환경 지속적 관리의 주요 논점 정립

- 문화재 관리 개념 변화 고찰을 통해 역사문화환경 관리 기본방향 도출
- 역사문화환경 지속적 관리의 주요 쟁점 파악

□ 근대역사문화공간 대상지 특성과 사업 추진 현황 분석을 통한 과제 도출

- 근대역사문화공간 등록문화재 등록 현황과 대상지 특성 분석
- 근대역사문화공간 사업 추진 특성 및 과제 도출

□ 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위한 조사·계획 체계 제안

- 근대역사문화공간 조사 체계 제시
- 근대역사문화공간의 효율적 보존·활용을 위한 계획 체계 제시
- 근대역사문화공간 조사·계획 체계 구축을 위한 제도 개선 방향 제시

### 3. 연구 범위와 방법

#### 1) 연구 범위

##### ① 내용적 범위

###### □ 근대역사문화공간 + 역사문화환경

본 연구는 문화재청에서 추진 중인 ‘근대역사문화공간’ 정책·사업을 주요 대상으로 하되, 이제까지 국내·외에서 논의된 선·면 단위의 역사문화환경 및 유사 개념을 포함하여 진행하고자 한다<sup>5)</sup>.

문화재청이 정의하는 ‘근대역사문화공간’은 ‘근대 시기에 형성된 거리, 마을 등 근대문화유산이 집적된 지역’을 의미한다<sup>6)</sup>. 관련 법령 상 유사한 개념으로 「문화재보호법」에서 정의하는 ‘역사문화환경’, 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」에 따른 ‘고도의 역사문화환경’이 있다. 「문화재보호법」의 ‘역사문화환경’은 문화재의 주변 공간에 초점이 맞춰져 있는 반면, 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」에서 정의하는 ‘고도의 역사문화환경’은 “고도의 생성·발전 과정의 배경이 되는 자연환경과 역사적 의미를 갖는 유형·무형의 문화유산 등 고도를 구성하고 있는 일체의 요소”를 의미하는, 포괄적인 개념이다.

학계에서는 ‘역사문화환경’(정석 2009; 채미옥 2019) 외에 ‘역사지구’(강동진, 최동식 2002), ‘역사환경’(장옥연, 김기호 2003; 김기호 2004), ‘역사도시경관’(김소라 2013; 김순기 2015) 등의 용어가 사용되었으나, 대체로 유사한 의미를 가진다.

##### ② 공간적 대상

본 연구의 공간적 대상은 문화재청이 2018년부터 추진 중인 근대역사문화공간 사업과 관련된 지역이다. 2018과 2019년에 걸쳐 국가등록문화재로 등록한 6개 지역(목포, 군산, 영주, 영덕, 익산, 통영)을 일차적인 대상으로 하되, 향후 근대역사문화공간 사업 추진 가능성이 있는 지역을 포함하여 연구를 진행한다.

---

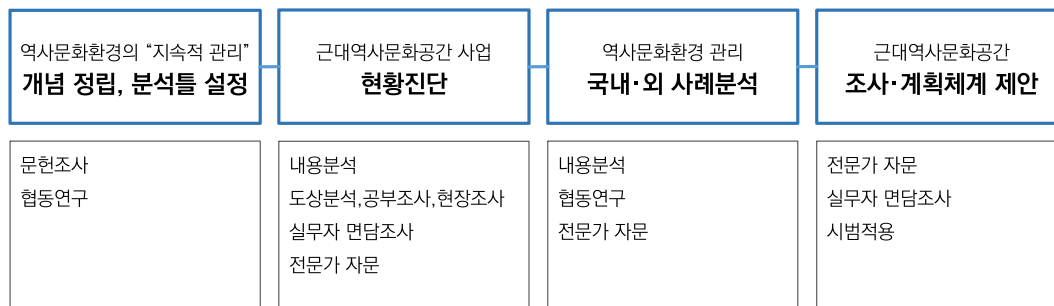
5) 본 연구에서 사용하는 “역사문화환경” 개념은 2장에서 제시하였다.

6) 문화재청. (2018). 「근대역사문화공간」 재생 활성화 지원체계 구축. 8월 8일 보도자료. 참조.

## 2) 연구 방법

### ① 근대역사문화공간의 조사·계획체계 구축을 위한 연구방법

연구는 2장에서 역사문화환경의 지속적 관리의 개념을 정립하고 분석틀을 설정한 후, 3장에서 근대역사문화공간 사업의 현황과 문제점을 밝히고, 4장에서 역사문화환경 관리를 위한 국내의 사례를 분석하여 시사점을 바탕으로 5장에서 근대역사문화공간의 조사·계획체계를 제안하는 순서로 진행한다. 각 단계별 연구방법은 아래 그림과 같다.



[그림 1-1] 근대역사문화공간의 조사·계획체계 마련을 위한 연구방법 요약

출처: 연구진 작성

### ② 연구방법별 세부 내용

#### □ 문헌조사 및 내용 분석

- 문화재 관리 개념 변화 고찰
- 선·면 단위 문화재 관리 주요 쟁점 파악 : 국내·외 논의, 언론보도 분석

#### □ 도상분석 및 공부조사, 현장조사

- 주요 근대역사문화공간 신청 구역 및 등록문화재 등록 현황 비교 분석
- 근대역사문화공간 구역 현장 조사

#### □ 전문가, 실무자 면담 조사

- 근대 역사문화공간 등록 및 사업 추진 관계 공무원 면담
- 근대 역사문화공간 사업 추진과 향후 방향에 대한 전문가 면담

#### □ 국내·외 사례 분석

- 지구단위계획, 건축자산진흥구역, 문화지구, 근현대문화유산지구 등 국내의 지구 단위 역사문화환경 관리 제도 현황과 문제 분석
- 영국의 보존지구(Conservation Area), 미국의 역사지구(Historic district), 캐나다 유산보존지구(Heritage Conservation District)의 제도 현황 조사 및 조사·계획체계 심층 분석
- 국외 선·면 단위 역사문화환경 보존·활용 제도에 대한 외부전문가 원고 위탁

#### □ 근대역사문화공간 시범 조사·평가

- 연구에서 제안하는 근대역사문화공간 조사 체계(조사 항목, 방법, 절차 등)의 적정성을 검증하고, 지역 특성을 도출하여 구역 경계를 제시하는 한편, 지역의 특성을 보존·활용하기 위한 관리 방향을 제시하기 위한 시범 조사 시행
- 대상 : 근대 시기의 흔적이 남아 있는 지구 - 수원시 팔달구 향교로 일원
- 근대 시기 연구자 및 사무소와 협업 : 이연경 인천대학교 지역인문정보융합연구소 학술연구교수, 최호진 (사)지음건축도시연구소 소장, 이명섭 성균건축도시설계원 연구원

## 4. 선행연구 현황과 본 연구의 차별성

### 1) 선행연구 현황

본 연구와 관련된 주요 선행 연구는 역사문화환경의 면(面)단위 보전 필요성에 관한 연구, 면 단위 보존·활용을 위한 제도 및 거버넌스 연구가 있다. 또한 근대 시기 건축과 도시의 특성을 규명하는 다양한 연구가 수행되었다.

#### □ 역사문화환경의 면(面)단위 보전 필요성 논의

1990년대부터 국내 역사문화환경 보전 경향 및 제도를 검토하고 면(面)적 보전관리의 필요성을 제안하는 연구가 이루어졌다. 이후 기존 제도적인 틀과 해외 면적보전 사례를 바탕으로 면단위 보전제도의 구체적인 개선방안을 제안하고 연구가 이어지고 있다.

이상해(1993)는 국내 건축문화재 및 역사문화환경의 사안들을 사례를 통해 논의하면

서, 문화재로 지정된 단일 건축물을 보호하는 것도 중요하지만 문화재의 주변공간도 상관되게 보전되어야하며, 문화재에서 역사문화환경으로 보호개념의 확대가 필요함을 언급하였다. 장옥연·김기호(2003)는 국내 면적보전 관련 제도와 연구동향이 점적보존에서 면적보존으로, 문화재관리에서 도시관리로 변화하고 있으나, 여전히 실제 변화가 이루어지지 않아, 역사문화환경 보전의 효과적인 운영과 지역민의 공감유도 방안의 모색이 필요하다는 점을 제시하였다. 김정신(2004)은 문화재청의 등록문화재 제도와 근대 문화유산 보존 현황을 살펴보고, 취약점을 보완하기 위해 건축연대를 초월한 문화재 지정과 지구 전체에 대한 보존으로 개념 전환이 필요함을 언급하였다.

문화재청(2007)은 등록문화재의 운영 및 관리 현황 분석을 통해 문제점을 고찰하고, 등록문화재의 점·선·면 단위별 건축문화유산 보존·활용 방안을 개선방안을 제안하였다. 정석(2009)은 국내 법제도의 문제점과 한계를 고찰하고 전문가 의견 수렴을 통해 역사문화환경의 면적보전제도 도입방안을 제안하였다. 세부내용으로는 관련법 제정 전까지, 면단위 등록문화재 등록관리 및 별도 관리규정 제정, 문화재보호법 외의 면적보전을 위한 별도법령 제정을 언급하였다. 채미옥·차미숙·문정호(2012)는 국내 법제도 고찰을 통해 국내 역사문화자산관리가 주변지역, 공간계획, 광역적인 공공시설 연계 부족 등의 문제점을 파악하고, 해외의 역사문화역량 증진 사례를 통해 시사점 및 개선방안을 도출하였다.

#### □ 면(面)단위 보전·활용을 위한 제도 논의

국내 면단위 보전 활용 제도에 대한 개선방안 및 운영·활용에 대한 연구가 다수 수행되었다. 주로 국내 법제도 현황을 파악하고 해외 사례를 분석하여 개선 및 운영·활용 방안을 제시하였다.

강동진·최동식(2002)은 역사지구의 개념적 가치와 범역을 재정립하고 미국, 일본의 관련 선진 사례를 비교 분석하여 법제도와 유지 관리적 차원에서의 실천적 방안을 제안하였다. 이승지·이상호·이성창(2010)은 뉴욕의 역사지구의 경관관리 체계 및 특성을 분석하여, 우리나라의 법제도 개편 및, 행정역량 강화, 역사적 자료 구축 및 지침 마련, 다양한 지원체계, 적용 후 규제와 연계 운영의 필요성을 시사하였다. 장민영·이명훈(2011)은 일본 가나자와시와 서울시 종로구의 역사문화환경 관리특성을 행정, 제도, 관리실태 측면에서 비교하고 이를 통해 문화재와 도시계획이 연계된 종합 역사문화마스터플랜 수립에 대한 법률이 필요함을 언급하였다.

심경미·차주영(2014)은 건축자산 진흥구역 지정기준과 구체적인 운영방안을 제시하기



위해 국내·외 유사제도를 분석하였으며, 서울시 사대문안의 적지분석 및 실태파악을 진행하였다. 이범훈·김기호(2015)는 인사동 지구 내 역사적 건축물의 보존을 둘러싸고 일어난 도시계획적 조치와 대응, 논란 등을 검토하고 향후 지구단위계획 구역내 역사적 건축물 보존을 위한 지구단위계획 지침의 개선방향으로 지구단위계획 지침의 사진, 도면 등의 자세한 정보 제공, 원형 유지를 원칙 설정, 보존 이후에도 유지관리 시 전문가 참여 및 정비계획 마련 등을 제안하였다. 이민경·이종민·유광흠(2017)는 건축자산 진흥구역을 지정할 때, 기존의 지역·지구·구역과의 중첩에 따른 쟁점과 구역 내 규제사항, 특례 및 지원사항 등 운영과정에서 발생 할 수 있는 쟁점사항을 검토하고 실효성을 제고하기 위한 방안을 제시하였다.

#### □ 근대 건축물·역사문화환경 활용 관련 연구

근대 건축물 및 역사문화환경과 관련 분야에서는 지역활성화·관광자원화, 도시재생 등에 ‘활용’을 제안하는 연구가 주로 수행되었다.

권영상·심경미(2009)는 국내 근대건축물 관리현황의 문제점을 고찰하고, 해외사례 분석을 통해 근대건축물 활용기반의 지역 활성화 방안을 제시하였다. 세부 방안으로 근대 건축물을 중심으로 한 도시문화 통합형 면단위 관리체계 수립, 주민참여 거버넌스 구축을 통한 지역 경제 활성화, 도시공간관련 법제도·지침 정비를 통한 근대건축물 멸실 방지 방안의 필요성을 언급하였다. 박철휘(2016)는 강경 근대역사문화공간 관광자원화 사업을 대상으로 사업추진 현황 및 문제점을 검토하였다. 연구에서 제안하는 ‘관광자원화’ 사업추진 방향은 첫째, 건물 전면공간을 활용하여 보행자·방문객을 위한 공공공간의 지속적인 확보, 둘째, 지역 활성화·교육 프로그램을 도입하여 근대건축물 정비 및 공공공간 조성 사업과 연계 추진, 마지막으로 근대공간 및 주변지역의 효율적인 관리·운영을 위해 「지역문화진흥법」 문화지구, 도시관리계획 미관지구 지정 필요성을 언급하였다.

최영석(2019)은 인천 개항장 근대역사문화탐방로를 ‘지역관광 활성화’ 관점으로 동선 체계를 연구하였다. 세부 활성화 방안으로는 근대역사자원·상업시설 위치를 고려한 탐방노선 재설정, 접근성 보완을 위한 안내체계 재정비, 탐방해설 프로그램 개발 및 방문객 소비유도를 위한 시설 다양성 강화 등을 제안하였다.

특히 강동진(1999; 2001) 및 강동진·이순자(2008)는 일련의 연구를 통해 근대역사환경 보전의 개념 변화를 추적하고 도시재생을 위한 근대역사환경 활용방법에 관한 연구를 수행하여 부산, 광주, 군산의 근대역사환경 활용 방안을 제안하였다.

## □ 근대 도시화 과정 및 근대 건축 특징에 관한 연구

근대 도시화 과정 및 근대 건축 특징에 대한 연구가 지속적으로 수행되었다. 특히 특정 지역의 근대화 과정 및 특징 등 선·면적 공간에 대한 연구는 90년대를 시작으로 현재까지 꾸준히 진행되고 있다.

김기호(1995)는 일제강점기 경성을 중심으로 1910년대 시구개정 시기, 1920년대 도시 계획운동 시기, 1930년대 시가지계획 시기로 나누어 각 시기별 도시계획 내용 및 도시 조직의 변화과정에 대해 연구하였다. 김주야·김영(2011)은 대구 도심부 공간구조의 변화요인으로 강제 읍성 철거, 십자도로 및 시내 일주도로 개설, 일인주거지 중심의 도로 개수 사업을 꼽았으며, 1937년 대구 시가지계획 및 1941년 대구 토지구획정리사업에 의한 도시구조의 변화를 추적하였다.

이연경(2014)은 종로라는 선적인 공간에 집중하여 1896년 도로개수사업을 시작으로 1912년 경성부 시구개정사업, 1925년 저층제한법규 도입 등 근대 도시계획 및 제도에 따른 종로 1, 2가의 변화를 살펴보았을 뿐만 아니라, 1899년 전차 개통, 1899년 파고다 공원 설립 등 도시 인프라 설치에 따른 가로 공간의 변화를 살펴보았다.

한편, 문화재청의 조사 연구는 개별 근대 건축물을 조사·연구하는 데 집중하는 경향을 보인다. 문화재청은 「근대문화유산 건축물 사진실측 조사보고서」(2001)를 시작으로 「명동성당」(2002), 「대한의원 본관」(2002), 「구 서울구치소」(2003), 「강경 중앙리 구 남 일당 한약방 근대 건축물 기록화 보고서」(2014) 등 약 30건의 개별 근대 건축물을 조사·기록하였다.

## 2) 선행연구와의 차별성

본 연구는 역사문화환경의 면적 관리 제도 연구, 특히 문화재 보존·활용의 패러다임이 변화하는 상황에서 도시재생과 연계한 근대역사환경 관리·활용 방안을 제시한 선행연구의 연속선 위에 있다.

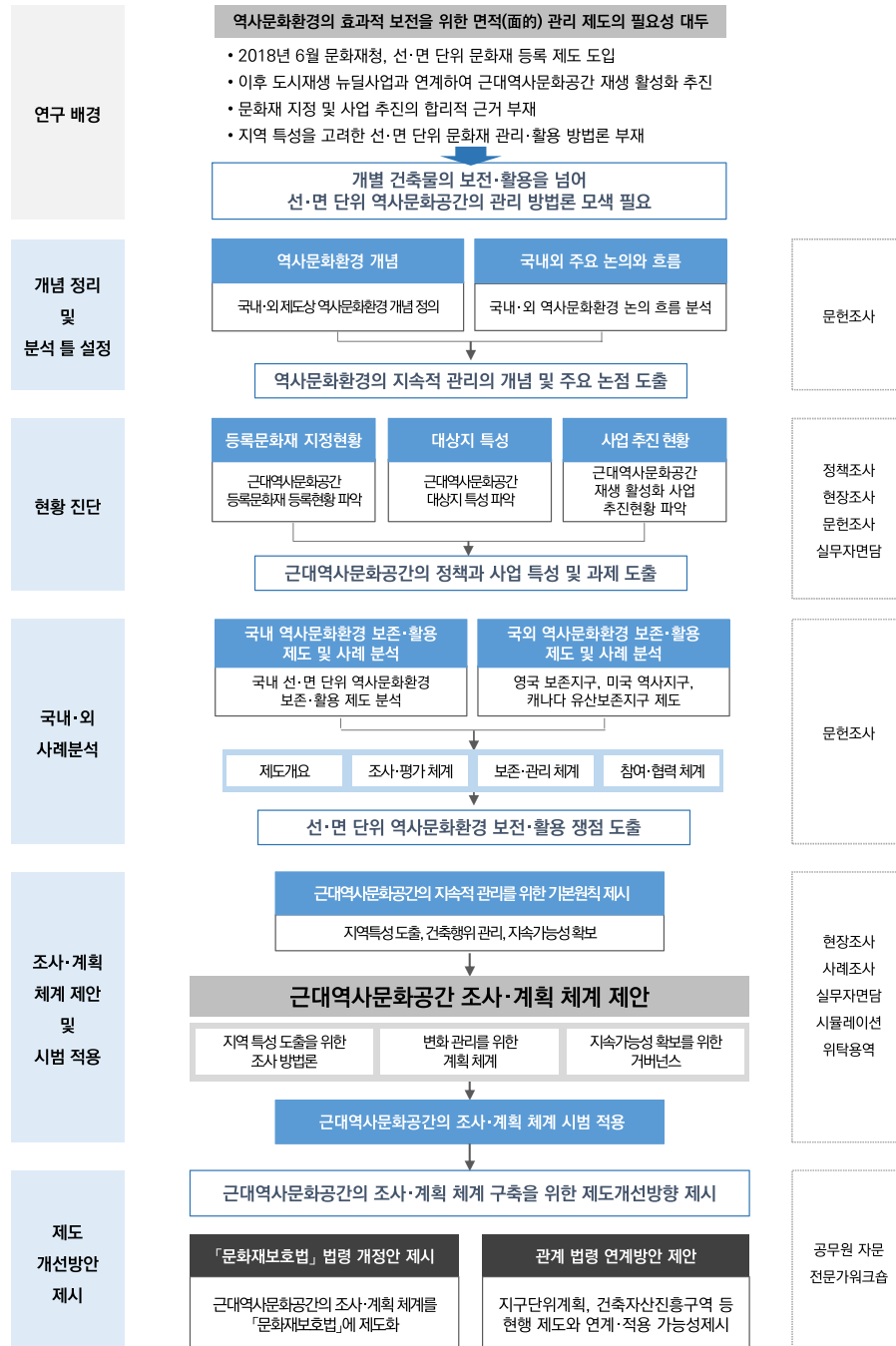
1990년대 이후 지속된 연구에도 불구하고 근대 역사문화환경의 효과적인 관리를 위한 제도적 수단이 마련되지 못한 상황에서 문화재청의 ‘근대역사문화공간’ 사업이 추진되고 있다. 이에 본 연구에서는 현재 추진 중인 근대역사문화공간 사업의 현황과 문제점을 분석하고 향후 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위한 조사 및 계획 체계를 제안하고자 한다.

[표 1-1] 주요 선행연구와 본 연구의 차별성

| 구분      | 선행연구와의 차별성                                                                                                                                                       |                                                                               |                                                                                                                                                    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         | 연구개요                                                                                                                                                             | 연구방법                                                                          | 주요 연구내용                                                                                                                                            |
| 주요 선행연구 | 1 -과제명: 근대 건축문화유산 보존 활성화를 위한 등록문화재 제도 개선 연구<br>-연구자(년도): 문화재청(2007)<br>-연구목적: 체계적인 문화재 유형별(점·선·면) 보존관리 개선방안 도출                                                   | -문헌조사<br>-현지조사를 통한 외국 사례 파악<br>-지방 행정관서의 문화재 담당자 설문조사<br>-세미나와 공청회를 통한 의견 수렴  | -등록문화재에 대한 분석 및 평가<br>-해외 제도 및 우수사례 연구<br>-문화재 단위별 보존·활용 방안 및 기법, 보존 활성화 방안 제시, 제도 개선방안 및 법령 개정(안) 제시                                              |
|         | 2 -과제명: 역사문화환경의 면적(面的)보전 제도 도입방안<br>-연구자(년도): 정석(2009)<br>-연구목적: 면적보전제도 도입을 위한 법제도 개선방안 제시                                                                       | -문헌조사: 관련 법령, 선행연구<br>-전문가 이메일 설문에 의한 델파이조사                                   | -우리나라 역사문화환경 보전제도 및 선행연구 검토<br>-현행 제도 한계 분석<br>-역사문화환경의 면적보전제도 도입방안                                                                                |
|         | 3 -과제명: 면(面)적인 역사문화환경에 대한 참여 거버넌스 비교<br>-연구자(년도): 권영상(2011)<br>-연구목적: 협력적 거버넌스 국내외 사례 비교고찰을 통해 개선방향 제안                                                           | -이론적 고찰<br>-선행연구 검토<br>-국내외 사례 비교분석: 문헌분석, 답사, 담당자 면담                         | -역사문화환경의 면적 관리개념과 참여거버넌스 관련 이론 고찰<br>-보스턴 메인스트리트와 북촌 한옥마을 사례별 참여주체, 주체별 역할분담, 역할수행의 협력체계 분석                                                        |
|         | 4 -과제명: 군산지역 근대건축물의 현황 및 변천에 관한 기초연구<br>-연구자(년도): 송석기(2004)<br>-연구목적: 군산지역 근대건축의 형성과정과 건축적 특성, 역사적 가치 파악                                                         | -자료 수집·정리                                                                     | -군산 개항과 근대도시의 형성<br>-군산지역 근대건축물 개관 및 현황: 공공업무시설, 민간 상업·업무시설, 교육시설, 종교·의료·농업 관련 시설, 주거 및 숙박시설<br>-군산지역 근대건축물의 변천 과정                                 |
|         | 5 -도시재생을 위한 근대역사환경 활용방법 분석-부산, 광주, 군산을 중심으로<br>-연구자(년도): 강동진·이순자(2008)<br>-연구목적: 근대역사환경과 활용 개념 정립, 근대역사문화환경의 보전적 활용의 이슈를 도출하고 문제점 도출, 근대역사환경의 활용을 통한 도시재생 가능성 타진 | -문헌연구<br>-국내사례 조사 및 분석: 현장조사연구(인터뷰조사 포함)                                      | -근대역사환경의 개념 정의<br>-국내 근대역사환경 보전관련 이슈 정리<br>-선진사례의 성공요인<br>-근대역사환경의 활용방법론 설정<br>-국내 적용가능성 타진                                                        |
| 본 연구    | -과제명: 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위한 조사·계획 체계 구축 방안 연구<br>-연구목적: 선(線)·면(面) 단위 문화재 관리의 주요 논점 정립, 주요 근대역사문화공간의 도시적·건축적·사회적 특성 파악, 근대역사문화공간의 체계적 관리를 위한 조사·계획 체계 제안           | -문헌조사<br>-내용분석<br>-도상분석 및 공부조사, 현장조사<br>-전문가, 실무자 면담 조사<br>-국내사례조사<br>-해외사례조사 | -선(線)·면(面) 단위 역사문화공간 보존의 기본원칙과 방향 정립<br>-근대역사문화공간 특성과 사업 추진 현황 분석<br>-선(線)·면(面) 단위 역사문화공간 관리 국내·외 사례 분석<br>-근대역사문화공간의 지속적 관리를 위한 조사·계획 체계 구축 방안 제시 |

출처: 선행 연구 결과를 바탕으로 연구진 작성

## 5. 연구흐름도



[그림 1-2] 연구흐름도

출처: 연구진 작성

---

## 제2장 역사문화환경의 지속적 관리 :

### 개념과 주요 논점

1. '역사문화환경'의 개념
  2. 국내·외 역사문화환경 논의의 흐름
  3. 역사문화환경의 '지속적 관리'의 개념과 주요 논점
- 

### 1. '역사문화환경'의 개념

#### 1) 국외 연구와 제도상의 개념 정의)

서구에서 도시의 일부 지역을 다양한 가치를 가진 역사문화환경으로 인식한 중요 인물은 이탈리아의 건축가이자 도시계획가, 건축역사가였던 지오바노니(Gustavo Giovannoni)이다. 그는 1931년에 발간한 저서 「역사도시와 새로운 건축(Vecchie città ed edilizia nuova)<sup>8)</sup>」에서 개별 문화재와 다른, 도시에서 역사적 의미를 가진 일단의 지역을 가리키는 '도시 유산(patrimoine urbain)' 개념을 제시하였다(Giovanonni, 1998, p.13).

베니스헌장(1964)은 역사적 기념건조물을 보전하기 위해서는 대상물 자체뿐 아니라 주변 환경을 종합적으로 고려해야 한다고 천명했다는 점에서 의미가 있으나, 이 때 '주변환경(urban or rural setting)'은 역사적 기념건조물을 중심으로 한 주변지역을 뜻하는 것이어서 고유의 역사적 가치를 지닌 도시의 지구를 뜻하는 개념은 아니었다.

---

7) 본 소절에서 다룬 국제원칙 관련 내용은 (사)이코모스 한국위원회에서 발간한 「이코모스 헌장 선언문집(이코모스 한국위원회, 2010)」을 참고하였다. 베니스헌장은 pp.23-28, 워싱턴헌장은 pp.36-40.

8) 이탈리아어로 발간된 저서의 원제(Vecchie città ed edilizia nuova)를 직역하면 「역사도시와 새로운 건축」이지만, '새로운 건축'은 역사도시에 대한 개입 행위를 총체적으로 다룬 것이다. 프랑스에서 1998년에 출판된 번역서는 「역사도시의 도시계획(L'Urbanisme face aux villes anciennes)」이라는 제목으로 발간되었다.

워싱턴 헌장(1987)에서는 도시의 지구(urban areas)를 전통적인 도시 문화의 가치를 대변하며 별도의 보존 및 관리의 대상으로 상정하고 보존 원칙과 방법을 제시하였다. 역사문화환경과 유사한 용어로 ‘역사도시경관(historic urban landscape)’, ‘역사도시(historic towns)’ 등이 있는데, 대체로 역사문화환경을 역사적, 문화적, 자연적 가치가 있으며 고유한 정체성을 지닌 일단의 지역으로 인식하고 있다.

**[표 2-1] 국외 연구 및 제도상의 역사문화환경 관련 개념 정의**

| 용어                                                               | 저자, 출처                                   | 정의                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Patrimoine Urbain<br>도시유산                                        | 지오바노니<br>(Giovanonni, 1998)<br>초판은 1931년 | 도시의 오래된 부분은 도시생태계의 중요한 일부분을 이룸. 도시의 오래된 구역은 “박물관”의 대상이 되어서는 안 되며 미학적이며 역사적인 가치 외에 오늘날 도시 속에서 수행하는 사회적 기능을 중요하게 생각해야 함(Giovanonni 1998, pp.12-15)                                                                                                                                |
| Historic Monument<br>역사적 기념건조물<br>urban or rural setting<br>주변환경 | 베니스헌장(1964)                              | 역사적 기념건조물의 개념은 단일 건축물 뿐 아니라 특정 문명, 중요한 발전 또는 역사적 사건의 증거가 발견된 도시나 농촌의 주변환경까지 포함(이코모스 한국위원회 2010, p.24)                                                                                                                                                                           |
| Urban Areas<br>도시 지구                                             | 워싱턴헌장(1987)                              | 도시 지구는 비단 역사적 기록의 역할을 넘어, 전통적인 도시 문화의 가치를 대변(이코모스 한국위원회 2010, p.36)                                                                                                                                                                                                             |
| Historic Urban Landscape<br>역사도시경관                               | 비엔나 컨퍼런스(2005)<br>채혜인, 박소현(2015)인용       | 문화적, 자연적 가치와 태도가 역사적으로 중첩된 결과로서 이해되는 도시지역으로서 다양한 시대의 소산을 간직한 역사도시 지역(채혜인, 박소현 2015, p.257)                                                                                                                                                                                      |
| Historic towns and urban areas<br>역사 도시 및 지구                     | 발레타 헌장(2011)                             | 역사 도시 및 지구는 사회와 문화 정체성의 변화를 보여주는 공간구조이며, 보다 넓은 범위의 인공·자연 환경의 일부<br>(ICOMOS 홈페이지,<br><a href="https://www.icomos.org/Paris2011/GA2011_CIVVIH_text_EN_FR_final_20120110.pdf">https://www.icomos.org/Paris2011/GA2011_CIVVIH_text_EN_FR_final_20120110.pdf</a> (접속일자: 2020.07.19.) |

출처: 각 자료 내용을 인용하여 연구진 작성

## 2) 국내 연구와 제도 상의 개념 정의

### □ 국내 연구의 ‘역사문화환경’ 개념과 특성

국내의 연구에서도 ‘역사환경’, ‘근대역사환경’, ‘도시역사환경’, ‘역사문화공간’, ‘역사문화도시’, ‘역사문화경관’ 등에 관한 연구가 다수 진행되었으며, 각 연구에서는 개념을 정의하고 특성을 밝히고 있다. 대부분의 연구자는 이들 용어를 대체로 자연적, 물리적 환경을 아우르는 개념으로 사용하며, 고유의 사회적 기능을 수행하는 생활공간으로 바라보았다. 또한 해당 지역이 과거의 한 시기에 고정된 것이 아니라, 지속적인 발전, 소멸, 대체의 과정을 거치는 유기체적인 특성을 지닌다는 점을 강조하고 있으며(강동진 1999; 김현숙 2015 등), 다양한 문화가 공존한다는 점에도 주목하였다(강동진 1999; 신민식 2016; 김현숙 2015 등).

[표 2-2] 국내 연구의 역사문화환경 관련 개념 정의

| 용어                                    | 출처             | 정의와 특성                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 역사환경                                  | 강동진(1997)      | (광의)역사의 결과로서 형성된 모든 환경(강동진 1997, p.163)<br>(협의)보전하여 후손에게 물려줄 가치가 있는 대상. 물리적 형태와 문화적인 형태가 분명하게 연관된 하나의 지역 또는 경관. 구성요소들은 형태와 기능 측면에서 긴밀하게 연결. 시간이라는 변화 요소에 의해 발전, 소멸, 대체의 과정을 밟는 유기체적인 특성(강동진 1997, p.163)                                    |
| 근대역사환경<br>Modern Historic Environment | 강동진(1999)      | 현대 도시의 고유한 지역정체성을 반영하고 있는 근대기의 도시 속성들 중, 시각적으로 관찰되거나 심상으로 그 고유성을 인지할 수 있는 물적·비물적 대상을 통칭(강동진 1999, p.128)<br>다양한 요소들이 복합적으로 구체적인 환경을 형성. 입지적으로는 구도심과 주변부에 형성(강동진 1999, pp.134-135)                                                           |
| 도시역사환경                                | 김정원, 김기호(2001) | 자연적·물리적인 형태와 문화적인 형태가 분명하게 연관되어진 하나의 지역 또는 경관(김정원, 김기호 2001, p.12)<br>역사환경의 구성요소들은 형태적인 면과 기능적인 면에서 서로 긴밀히 연관되어 지역의 동질성과 연속된 규칙성에 의해 전체로서 다른 환경과 구분될 수 있는 특성을 나타내며 시간이라는 변화요소에 의해서 발전, 소멸, 대체의 과정을 밟는 유기체적인 성질을 가지고 있음(김정원, 김기호 2001, p.12) |
| 역사지구                                  | 강동진, 최동식(2002) | 맥락성, 장소성, 경제성 등의 가치기준을 바탕으로 역사적 의미를 가지는 지역활동과 경관이 집합적으로 표출되는 공간(강동진, 최동식 2002, p.49)                                                                                                                                                        |
| 역사문화공간                                | 신민식(2016)      | 오랜시간에 걸쳐 시·공간적으로 다양한 활동들이 일어나며 이를 통해서 물리적으로 공간에 형상화되기도 하고 문화, 가치관 등의 비물리적인 형태로 나타나는 과정을 거치면서 물리적인 자원과 비물리적인 자원이 결합되어 역사문화공간이 구성됨(신민식 2016, p.163)                                                                                           |
| 역사문화도시                                | 김현숙(2015)      | 다양한 문화가 공존하는 도시에서 시민이 공감하고 함께 즐기는 그 도시만의 고유한 문화가 있으며 이를 바탕으로 한 새로운 사회현상 및 효과가 창출되어 발전과 성장을 지속하는 도시(김현숙 2015, p.84)                                                                                                                          |
| 역사문화경관                                | 최정윤(2018)      | 역사도시경관 개념이 기존의 보존 개념과 다른 점은 도시 유산을 정적인 대상으로 보지 않고 지속가능한 지역 사회를 위해 변화하는 생활공간으로 본다는 것이다. 이는 도시역사환경에 시간성을 반영한 개념으로 특정 시기의 유·무형적 유산을 원형 그대로 지속하기 힘든 현대 도시의 맥락을 반영한 결과로 볼 수 있음(최정윤 2018, p.52)                                                   |
| 역사문화환경                                | 김남희, 이희정(2019) | 도시 내 일정 면적을 점유하여 도시발전에 영향력을 행사하는 문화재 및 문화유산과 그 주변지역으로 형성된 물리적 도시공간(김남희, 이희정 2019, p.193)                                                                                                                                                    |

출처: 각 연구자료 내용을 인용하여 연구진 작성

## □ 국내 제도 상 ‘역사문화환경’ 관련 용어의 정의

국내 제도 상의 ‘역사문화환경’은 보다 협의의 의미로 사용되기 시작하였다. 2010년 「문화재보호법」 전부 개정과 함께 관련 조문이 신설되었는데, 법에서는 ‘역사문화환경’을 ‘문화재 주변의 자연경관이나 역사적·문화적인 가치가 뛰어난 공간으로서 문화재와 함께 보호할 필요성이 있는 주변 환경’으로 정의한다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서는 용도지구 중 하나로 ‘역사문화환경보호지구’를 규정하고 있으며, ‘문화재·전통사찰 등 역사·문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구’로 정의한다. 이들 법에서는 역사문화환경을 고유의 특성을 지닌 도시 지구 또는 환경으로 인식하기보다는, 문화재 ‘주변’의 환경으로 인식하고 있다.

반면, 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」에 따른 ‘고도의 역사문화환경’은 ‘고도의 생성·발전 과정의 배경이 되는 자연환경과 역사적 의미를 갖는 유형·무형의 문화유산 등 고도를 구성하고 있는 일체의 요소’로 정의되어 있어서 보다 포괄적 의미를 갖는다.

[표 2-3] 국내 제도의 ‘역사문화환경’ 용어 정의

| 용어          | 법률                                     | 정의                                                                     |
|-------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 역사문화환경      | 「문화재보호법」제2조(정의)                        | 문화재 주변의 자연경관이나 역사적·문화적인 가치가 뛰어난 공간으로서 문화재와 함께 보호할 필요성이 있는 주변 환경        |
| 고도의 역사문화환경  | 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」제2조(정의)            | 고도의 생성·발전 과정의 배경이 되는 자연환경과 역사적 의미를 갖는 유형·무형의 문화유산 등 고도를 구성하고 있는 일체의 요소 |
| 역사문화환경 보호지구 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」시행령 제31조(용도지구의 지정) | 문화재·전통사찰 등 역사·문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구                |

출처: 문화재보호법, 법률 제17409호, 제2조; 고도 보존 및 육성에 관한 특별법, 법률 제16596호 제2조; 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령, 대통령령 제30975호, 제31조.

### 3) 본 연구에서 ‘역사문화환경’의 개념

국외와 국내 모두 ‘역사문화환경’ 개념은 초기에 ‘문화재의 주변지역’을 의미하는 경우가 많았으나, 시간적·공간적 범위가 점차 확대되고, 자연적·인공적 환경 측면에서 고유한 정체성을 갖는 일단의 지역을 가리키는 방향으로 의미가 확대되었다.

본 연구에서는 사용하는 ‘역사문화환경’은 베니스헌장이나 현행 「문화재보호법」의 법적 정의에서 내포하고 있는 ‘문화재의 주변지역’이 아니라, ‘역사적, 문화적 가치 등 보존 가치가 있는 일단의 지역’을 의미한다.



## 2. 국내·외 역사문화환경 논의의 흐름

### 1) 국외의 역사문화환경 관련 논의 흐름

20세기 이후 두 차례 세계대전으로 유럽의 도시들이 폐허로 변하고, 도시 문제를 해결하기 위해 철거식 재개발이 대규모로 이루어지고 자동차 이용이 확대되어 도시구조가 재편되는 상황에서 1930년대부터 문화유산 보존의 중요성에 대한 인식이 확산되었다. 세계대전 이후 전후 복구와 도시 재건 과정에서 대규모 도시 재개발이 더욱 급속하게 이루어졌으며, 역사적 도심이 파괴되면서 도시적 맥락 유지 논의가 활발하게 전개되었다.

본 연구에서는 문화유산 보존 논의 중 역사문화환경에 초점을 둔 주요 논의의 흐름을 국제원칙(international charter)과 그 외 논의로 구분하여 분석하였다.

#### ① 문화유산 보존 관련 국제원칙에 나타나는 역사문화환경 보존<sup>9)</sup>

1931년 국제박물관협회(ICOM<sup>10)</sup>)가 주관한 아테네회의에서 역사적 건물과 기념물의 복원에 대한 논의 후에 발표된 아테네헌장 이후, 문화유산 보존과 관련된 다양한 국제헌장과 원칙, 선언문이 발표되었다.

문화유산 보존을 위한 국제원칙의 변화를 살펴보면, 보존 대상은 점차 확대되고 세분화·다양화되며, 보존 쟁점은 직접 위해에서 간접 영향으로 인식이 변화하고, 보존 방식은 보호 중심에서 지속적 통합 관리 중심으로 변화하였다(이화연, 박소현 2018, pp.81-82).

본 연구에서는 역사문화환경 보존 문제를 다룬 국제헌장, 원칙, 선언문 중에서 선·면 단위 역사문화환경 보존·활용 논의와 밀접한 사안이 다루어졌던 베니스헌장(1964), 워싱턴헌장(1987), 소규모 역사 도시의 보존에 관한 국제 심포지엄 결의 사항(1975)을 분석하였다.

#### □ 기념건조물과 유적의 보존, 복원 국제 헌장(베니스헌장 1964)

##### • 개요

베니스헌장은 1964년에 이탈리아 베니스에서 개최된 제2차 ‘국제 역사적 기념물 건축가 및 전문가 총회(2nd International Congress of Architects and Technicians of

---

9) 본 소절에서 다룬 국제원칙 관련 내용은 (사)이코모스 한국위원회에서 발간한 「이코모스 헌장 선언문집 (이코모스 한국위원회, 2010)」을 참고하였다.

10) International Council of Museums

Historic Monuments)’에서 논의되고 1965년 이코모스(ICOMOS<sup>11)</sup>)가 채택하였으며, 아테네헌장의 원칙을 검토하고 범위를 확대하고자 한 헌장이다.

- 역사문화환경 관련 주요 내용

제1조에서는 역사적 기념건조물의 개념을 단일 건축물 뿐 아니라 도시나 농촌의 주변 환경까지 포함하여 보존의 범위를 확대하였다. 제6조에서는 기념건조물의 보존이 일정 범위의 주변 환경(sites)의 보존을 의미한다고 밝히며 면 단위의 역사문화환경 보존의 중요성을 강조하였다. 또한 ‘역사 유적(Historic Sites)’이라는 소제목 아래, 제14조에서 기념건조물 유적(the sites of monuments)의 완전성(integrity)을 지키고 유적이 체계적으로 정비되고 개방되도록 관심을 기울여야 한다는 점을 강조하였다. 한편, 제16조에서는 모든 복원과 발굴 작업은 반드시 도면과 사진이 포함된 보고서 형태로 정리되어야 한다는 점을 강조하였다.

## □ 역사도시 및 도시지구의 보존 헌장(워싱턴헌장 1987)

- 개요

‘역사도시 및 도시지구의 보존 헌장(Charter for the conservation of historic towns and urban areas, 이하 워싱턴 헌장)’은 다양한 크기의 역사 도시 지구의 자연적·인공적 환경의 보존 원칙과 목표, 방법과 수단을 제시한 헌장으로써, 1987년 미국 워싱턴 D.C.에서 열린 이코모스 총회에서 채택되었다. 역사도시와 여러 도시 지구가 산업화와 이에 의한 도시 개발로 인해 위협 받고 쇠퇴하며 철거되는 상황에서 기존 베니스 헌장을 보완하여 역사도시 및 도시지구를 위한 별도의 국제 헌장이 필요하다는 공감대 하에 발표되었으며, 역사도시와 도시지구 보존의 필수적인 원칙, 목표, 방법을 제시하였다.

- 역사문화환경 관련 주요 내용

워싱턴헌장에서는 역사도시와 도시지구의 보존이 도시의 경제, 사회개발 정책, 도시·지역 계획의 필수적인 부분이어야 한다는 점을 천명하였다. 이 때, 보존해야 할 대상은 역사도시와 도시지구의 역사적 특성과 그와 관계된 물질적, 정신적 요구를 모두 포함한다.

---

11) International Council on Monuments and Sites

#### 역사도시(historic town) 또는 도시지구(urban area)에서 보존되어야 할 특성

- a) 필지와 가로로 정의되는 도시 패턴
- b) 건물과 녹지, 오픈 스페이스와의 관계
- c) 규모, 크기, 양식, 구법, 재료, 색채와 장식으로 정의되는 건물 내·외부의 형태적 외관
- d) 역사도시 또는 도시지구와 자연적·인공적 주변 환경 간의 관계
- e) 역사도시 또는 도시지구에서 존재해 온 다양한 기능

이러한 특성들이 훼손될 경우 해당 역사도시 또는 도시지구의 진정성(authenticity)을 손상시킴

출처: 이코모스 한국위원회. 2010. 이코모스 헌장 선언문집. 서울: 이코모스 한국위원회, pp.37-38.의 번역 내용을 바탕으로 연구진 재구성

워싱턴 헌장은 역사도시와 도시지구 보존 시 지역 주민을 우선적으로 고려해야 하며, 모든 과정에서 지역 주민의 참여와 관여가 필수적이라는 점을 강조하였다. 또한 역사도시와 도시지구 보존 계획 수립에 앞서 여러 전문 분야 연구들이 선행되어야 한다고 선언하였다.

워싱턴 헌장에서는 보존계획 수립을 위한 원칙을 제시하였는데, 보존계획에는 목표를 달성하기 위한 법률적, 행정적, 재정적 수단이 명시되어야 하며, 역사도시와 도시 지구의 조화로운 관계 확립을 목표로 해야 한다는 것이다. 또한 개입 행위 이전에 해당 지역의 상태가 완전하게 기록되어야 한다는 점이 명시되었다.

#### □ 소규모 역사도시의 보존에 관한 국제 심포지엄 결의 사항(1975)

##### • 개요

‘소규모 역사도시의 보존에 관한 국제 심포지엄 결의 사항(Resolutions of the International Symposium on the Conservation of Smaller Historic Towns, 1975)’은 1975년에 개최된 제4차 이코모스 정기총회의 결의 사항이다. 소규모 역사도시 보존에 있어서 전 세계 각 지역의 사회적, 경제적, 정치적 문제가 고려되어야 한다는 전제 하에 소규모 역사도시를 위협하는 요인에 대항하기 위한 전략과 수단이 제시되었다.

##### • 역사문화환경 관련 주요 내용

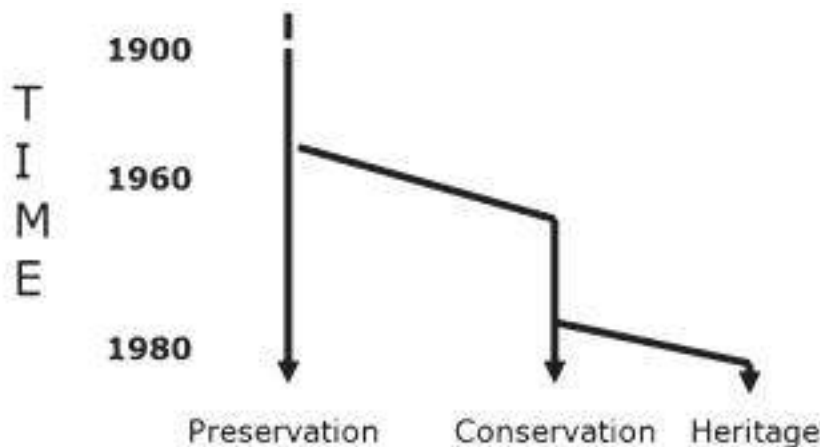
1975년의 결의사항에서는 주민과 공동체의 중요성을 강조하였다. 소규모 역사도시 재 활성화와 회복을 위해 수립되는 대책들은 주민의 권리, 풍습, 소망을 존중해야 하며, 공동체적 목표와 목적을 반영해야 한다는 것이다. 또한 정부와 지방정부의 역할을 제시하였는데, 정부는 과도한 도시 확장과 산업화에 맞서 역사도시를 보호할 책임과 권한을 계획 기관에게 부여할 필요성을 인식해야 하며, 지역 정책은 그 도시만의 특성과 수요를 고려하고 적절한 경제적 기능을 선택할 필요가 있다는 점을 강조하였다.

역사도시의 보존을 위해서는 도시의 기존 스케일 준수, 도시의 특성, 주요 건물, 경관과 관계를 존중해야 하며, 연속적 네트워크를 제공하기 위해 도시조직 전체에 걸친 도시공간, 길, 광장의 특유한 시각적 특성을 유지해야 한다고 명시하였다. 이를 위한 전제 조건으로 마을의 특성을 조사, 평가, 보호하는 방법이 마련되어야 한다고 명시하였다.

## ② 국외 역사문화환경 보존 관련 논의의 흐름

### □ 패러다임 변화

국제원칙의 변화 경향과 마찬가지로 국외 연구에서 나타나는 역사문화환경 보존 관련 논의를 살펴보면, 역사적 기념물에 대한 동결적인 보존에서 점차 주변 환경, 더 나아가 도시 전체 또는 도시지구로 보존 범위가 확대되는 경향을 확인할 수 있다. 문화유산에 대한 보존 개념은 애쉬워스(Ashworth 2011)가 정리한 바와 같이 시대에 따라 변화해 왔다.



[그림 2-1] Preservation-Conservation-Heritage의 패러다임 변화

출처: Ashworth Gregory. (2011). Preservation, Conservation and Heritage: Approaches to the Past in the Present through the Built Environment, *Asian Anthropology*, 10(1), 4.

역사적이고 아름다운 기념물(monument)을 그대로 보존하는 것에서(preservation), 1960년대 이후 보존 대상뿐 아니라 주변지역까지 함께 고려하여 재생이나 재활용을 확대하고 보호지역으로 지정해서 체계적으로 관리하던 시기를 지나, 최근에는 시장(market) 지향적인 보존 개념으로 변화(Ashworth 2011, pp.4-13)하였다. 보존 패러다임이 변화함에 따라 보존해야 할 대상을 바라보는 관점, 선정 기준, 실행 방법, 보존에 관여하는 결정권자의 목표와 구성에서도 차이가 존재한다.

룰란스키(Loulanski 2006) 또한 애쉬워스를 언급하면서 문화유산에 대한 접근 방법이 보다 인간적이고 동적이며 총체적인 접근으로 변화하였다고 분석하였다. 룰란스키에 따르면 문화유산 관리는 기념물 중심에서 사람 중심으로, 대상물 중심에서 기능 중심으로, 동결적 보존에서 목적성 보존과 지속가능한 개발로 변화하였다(Loulanski 2006, p.207).

문화유산의 정의, 역할, 의사결정 주체, 전문가 역할, 가치, 관리방식 등도 변화했는데, 룰란스키는 유산의 정의에 경관과 도시지구, 역사환경이 포함되는가 하면, 유산은 단지 해당 국가 또는 지역의 정체성을 확립하는데 기여할 뿐 아니라 지역의 사회적·경제적 이익 창출에 기여한다고 보고 있다(Loulanski 2006, p.218).

**[표 2-4] 문화유산관리 변화 경향**

| 구분                               | 이전                                          | 이후                                                             |
|----------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 유산의 정의<br>Definition of Heritage | 기념물<br>건물<br>유적                             | 경관<br>도시지구<br>역사환경, 문화유산                                       |
| 유산의 역할<br>Role of Heritage       | 국가 정체성<br>관광 소득 창출                          | 문화적 다양성 존중<br>보다 포괄적인 사회적·경제적 이익                               |
| 의사결정<br>Decisions                | 국가<br>권위적                                   | 광역지자체/기초지자체<br>민주적 참여                                          |
| 전문가 역할<br>Professionals          | 관련 분야 전문가<br>단일 분야(예. 건축, 고고학 등)            | 조정자(facilitators)<br>다분야 전문가                                   |
| 가치(중요도)<br>Significance          | 역사적<br>미적<br>국가적 중요성<br>단일-문화적<br>좁은 의미의 가치 | 산업유산, 전후 건물<br>공동기억의 가치<br>지역적 특수성<br>다양한 문화의 가치<br>포괄적 의미의 가치 |
| 해석<br>Interpretation             | 전문가 주도                                      | 공동체 주도                                                         |
| 책임<br>Responsibilities           | 국가 주도<br>문화유산 분야                            | 공동체, 시장, 민간부문<br>환경 분야                                         |
| 관리 방식<br>Management Practices    | 지정<br>개별적 보존<br>장소 기반<br>기술적 연구             | 특성화<br>종합적 보존<br>보다 전략적<br>철학적 연구                              |

출처: Clark Kate. 2000. From Regulation to Participation: Cultural Heritage, Sustainable Development and Citizenship. *In Forward Planning: The Functions of Cultural Heritage in a Changing Europe*, Council of Europe, 112;  
Loulanski Tolina. 2006. Revising the Concept for Cultural Heritage: The Argument for a Functional Approach. *International Journal of Cultural Property Society*, 13(2), 218.

## □ 지역 특성 파악 및 변화 관리의 중요성

보존의 대상이 역사적 기념물에서 도시지구(urban area), 더 나아가 역사도시 전체로 확대되면서, 대상 지역의 특성을 보호하고 유지하는 ‘보존’을 넘어서 해당 지역에서 일어나는 개입 행위를 ‘계획’하고 ‘관리’하는 방법에 대한 논의가 활발하게 진행되고 있다.

특히 역사문화환경을 효과적으로 관리하기 위한 관리 수단, 즉 지역 특성을 반영하기 위한 도시 및 건축 제도, 사회적 합의를 도출하기 위한 주민 참여 방법론 등에 대한 논의가 활발하게 전개되고 있다.

본드와 워딩(Bond et Worthing 2008)의 「건조유산의 관리(Managing Built Heritage)」, 칼만(Kalman 2014)의 「유산계획(Heritage Planning)」 등의 저서에서는 보존 대상과 지향점의 변화에 대응하기 위해 대상 지역의 가치를 평가하고 특성을 파악하는 과정과 변화를 관리하는 계획적 수단의 중요성을 강조하고 있다.

## 2) 국내의 역사문화환경 관련 논의 흐름

### □ 역사문화환경 보존 필요성과 제도 도입 논의

서구와 마찬가지로 국내에서도 도시개발에 따라 역사환경이 멸실·훼손될 위기에 처하면서 역사문화환경 관련 논의가 전개되었다. 특히 1990년대 이후부터 역사문화환경 보존 필요성과 제도 도입 논의가 활발하게 진행되었다.

건축·도시 분야에서 역사문화환경을 보전하기 위한 설계·계획 제도에 대한 연구가 다수 이루어졌으며, 문화재 분야에서도 면적(面的) 보존을 위한 제도 개선 논의가 꾸준히 이어졌다. 동시에 근대 시기 건축 및 도시공간에 대한 조사 연구가 서울 뿐 아니라 근대 시기에 발달되고 변화한 지방 도시를 대상으로 지속적으로 수행되어 왔다.

[표 2-5] 국내의 역사문화환경 제도 및 근대 시기 건축·도시공간 관련 주요 연구

| 연도   | 주요 연구                             |                                        |
|------|-----------------------------------|----------------------------------------|
|      | 역사문화환경 보존·활용 관련 연구                | 근대 시기 건축 및 도시공간 관련 연구 <sup>12)</sup>   |
| 1990 |                                   | 일제강점기 도시계획연구(손정목)                      |
| 1992 | 역사적 도시에 있어서의 경관 역사적 도시의 경관보존(박소현) |                                        |
| 1993 | 건축역사문화환경의 보전과 복원의 과제(이상해)         |                                        |
| 1995 |                                   | 일제시대 초기의 도시계획에 대한 연구 (김기호)             |
| 1997 |                                   | 철도건설에 따른 근대적 도시구조의 형성에 관한 연구(채기병, 김태영) |
| 1999 | 근대역사환경 보전의 패러다임 모색(강동진)           |                                        |

| 연도   | 주요 연구                                                                                                               |                                                                                                                                          |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | 역사문화환경 보존·활용 관련 연구                                                                                                  | 근대 시기 건축 및 도시공간 관련 연구 <sup>12)</sup>                                                                                                     |
| 2000 | 일본 전통마을의 유지·관리방법 분석 (강동진)<br>도시의 역사적 환경 보전행정에 관한 연구(김현숙)                                                            |                                                                                                                                          |
| 2001 | 지속가능한 전통마을의 유지와 관리방법론의 개발(강동진)                                                                                      |                                                                                                                                          |
| 2002 | 역사지구의 개념 확대와 정립을 위한 기준(강동진, 최동식)                                                                                    | 조선시가지계획령과 서울의 도시개발사업(이규환)<br>남대문로의 성격과 그 기능 변천에 관한 연구(김연옥)<br>근대기 마산의 도시변화과정 연구(허정도)                                                     |
| 2003 | 우리나라 역사환경보전의 경향과 특징(장옥연, 김기호)                                                                                       |                                                                                                                                          |
| 2004 | 근대문화유산의 보존현황과 법제도 개선방안(김정신)                                                                                         | 군산지역 근대건축물의 현황 및 변천에 관한 기초연구(송석기)                                                                                                        |
| 2005 |                                                                                                                     | 서울 용산 지역의 도시화 과정에 관한 연구(한동수, 황보영희)                                                                                                       |
| 2006 | 역사경관 관리에서 지방정부의 역할(김기호)                                                                                             | 20세기 초 철도부설에 따른 우리나라 도시 구조의 변화에 관한 연구(김종현)                                                                                               |
| 2007 | 근대 건축문화유산 보존 활성화를 위한 등록문화재 제도개선 연구 (문화재청)                                                                           | 일제강점기 도시계획에서 나타난 근대성: 조선시가지계획령을 중심으로(김흥순)<br>1930~40년대 인천지역의 행정구역 확장과 시가지계획의 전개(염복규)<br>일제강점기 근대 도시의 도시공간구조와 변화 특성에 관한 연구(김득수, 한동수, 김영재) |
| 2008 | 도시재생을 위한 근대역사환경 활용방법 분석(강동진, 이순자)                                                                                   | 일제강점기 울산읍의 도시변화 과정에 관한 연구(김성순, 한삼건)<br>일제강점기 경주 도심의 변화과정에 관한 연구(강지희, 한삼건)                                                                |
| 2009 | 근대건축물 활용을 통한 지역활성화 방안 연구(권영상, 심경미)<br>역사문화환경의 면적(面的)보전제도 도입방안(정석)                                                   | 1910년대 전반 경성 도심부 간선도로망의 형성 과정과 의미(염복규)<br>경성부 토지구획정리사업에 있어서 식민도시성에 관한 연구(김주야)                                                            |
| 2010 | 역사문화환경의 지구단위 관리정책과 도시공간분석(권영상, 강성원)<br>뉴욕 역사지구(Historic District)의 경관관리 체계 및 특성 연구 (이승지, 이상호, 이성창)                  | 20세기 종로의 도시계획과 도시조직 변화(심경미)<br>대한제국기 한성부 도시공간의 재편(이규철)<br>일제강점기 대구 북성로의 필지 변화 양상(김대중, 조재모)<br>근대기 대구 중앙로의 필지변화 연구(이미선, 조재모)              |
| 2011 | 면(面)적인 역사문화환경에 대한 참여 거버넌스 비교(권영상)<br>문화재 보전과 도시계획 연계를 통한 역사문화환경 관리방안 연구 (장민영, 이명훈)<br>역사문화환경 보존지역의 체계적 관리방안 연구(채미옥) | 대구시 도심부 공간구조의 변화과정에 관한 연구(김주야, 김영)                                                                                                       |
| 2012 | 역사적 건축물의 보존활용에 대한 민간비영리조직의 활동 분석 및 과제(박철희)<br>국토의 역사문화역량 제고와 문화권 조성사업의 개선방안 연구 (채미옥, 차미숙, 문정호)                      | 서울 종로2가 도시건축 형성과정의 도시설계적 의미(안정연, 손준서, 박상필, 김기호)<br>일제하 식민도시 수원시의 시기별 성격변화(김백영)<br>일제강점기 청주 도시공간구조 변화과정 연구(양승필)                           |
| 2013 | 건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구(심경미, 차주영)<br>지방분권화 이후 역사문화환경 보존지구 제도 변화 연구(최민아)                                           | 일제강점기 목포 도시계획의 내용과 특징(윤희철)<br>한성부 일본인 거류지의 공간과 사회(이연경)<br>근대 서울 공업지역 영등포의 도시 성격 변화와 공간구성 특징(김하나)                                         |
| 2014 | 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구(심경미, 차주영)<br>역사문화환경 보전계획에서의 거버넌스특성 규명과 주체간 인식 차이 연구(최성은, 이희정)                           | 근대적 도시가로환경의 형성(이연경)<br>일제식민지 시기 서울의 도시계획을 통한 아동공원 계획과 변천에 관한 고찰(안상민)                                                                     |
| 2015 | 건축자산 진흥구역 운영을 위한 주요 쟁점 분석(심경미, 임유경, 강경환)<br>역사적 건축물 보존에서 지구단위계획의 역할과 과제(이범훈, 김기호)                                   | 1894~1930년 '전통도시' 전주의 식민지적 도시개발과 사회경제 구조 변용(김경남)                                                                                         |

| 연도   | 주요 연구                                                                                                   |                                                                  |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
|      | 역사문화환경 보존·활용 관련 연구                                                                                      | 근대 시기 건축 및 도시공간 관련 연구 <sup>12)</sup>                             |
| 2016 | 역사문화도시 경관관리체계 개선방안 연구(이민경, 오성훈, 이종민)<br>한양도성 내부 한옥밀집지역의 용도관리 방안(민현석)<br>서울시 역사도심 특성관리지구 실현 방안(임희지, 이보경) | 일제강점기 시가지계획의 수립과정과 집행(윤희철)<br>서울 남대문동 상업 공간의 근대화 과정 연구(이길훈, 양승우) |
| 2017 | 건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고를 위한 개선방안 연구(이민경, 이종민, 유광흠)                                                         | 가야역사문화권 기초조사 연구(이순자, 차은혜)                                        |
| 2018 |                                                                                                         | 일제강점기 수원의 도시공간구조에 관한 연구(안국진)<br>인천지역 도로망 변천 연구(이찬우)              |

출처: 선행 연구 분석을 바탕으로 연구진 작성

## □ 삶의 공간으로서 역사문화환경 관리의 중요성 논의

강동진(1997; 1999 등)은 다수의 학술 논문과 보고서를 통해 역사적 가치를 지닌 문화재를 있는 그대로 지키는 것에 그치지 않고 고유한 특성을 가진 역사문화환경을 보전하는 새로운 패러다임이 필요하다는 주장을 지속적으로 제기하였다. 1990년대 이후 다수의 연구에서는 역사문화환경 또는 근대문화유산, 역사적 도시건축과 관련하여, 동결적 보존보다 관리의 중요성, 지구 전체에 대한 보존 필요성, 생활요소 포용의 중요성, 주민 참여 필요성을 강조하였다.

[표 2-6] 국내 문헌에서 다뤄진 역사문화환경 보존·보전·관리 방향

| 용어                      | 출처               | 방향                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (역사환경 또는 근대역사환경) 보존(保全) | 강동진 (1997, 1999) | 보전(保全)이란 반드시 서식지를 고착시키거나 다른 방식으로 토지를 이용 못하게 하는 것이 아니라, ‘회복 불가능한 자원 보호(the protection of irreversible resource)’와 ‘회복 가능한 자원 관리(the management of reversible resource)’의 통합 개념(강동진 1997, p.164). 지속가능성, 상호보완성, 통합성 중요(강동진 1999, p.139)                                                             |
| (근대문화유산) 보존             | 김정신 (2004)       | 시민들의 자발적 참여를 유도하는 세제혜택, 개발권 이양 등 제도 정비 등 인센티브 보상 방안 마련 필요. 문화재적 가치가 높은 것은 건축연대를 초월하여 과감히 지정문화재로 지정하고, 지구전체에 대한 보존으로 개념을 전환하여야 함(김정신 2004, p.187)                                                                                                                                                  |
| (역사적 도시건축) 보전           | 박소현 (2005)       | 면적보존에서 나아가 일상의 생활(잘 삶)의 요소를 포용해 나가야 함(박소현 2005, p.105)                                                                                                                                                                                                                                            |
| (역사문화환경) 재생             | 최강림, 이승환 (2009)  | 역사문화환경의 효율적인 보존, 관리를 위해서는 역사지구 또는 예술지구 등을 지정하고 주민들 스스로 자산을 보호하기 위한 지원방안이 필요하며, 이를 위한 입주여건 완화 및 세제혜택 등 제도적 지원대책이 필요. 기존 건축물을 적극적으로 보존하고 역사적 맥락, 특징을 고려한 조성계획 필요. 지역주민들이 체험하고 활동할 수 있는 다양하고 구체적인 활동 프로그램과 재활용계획이 주변지역으로 확대될 필요가 있음, 또한 민간 참여를 통한 파트너십 형성 및 각종 프로그램 개발이 필요(최강림 이승환 2009, pp.228-229) |

출처: 선행 연구 분석을 바탕으로 연구진 작성

12) [표 2-5]에서는 일반적인 근대건축물 특징, 도시공간구조, 가로에 대한 연구를 주로 살펴보았다. 건축·도시 분야에서 수행된 근대 시기 연구는 이 외에도 철도·전차, 주택(지), 관사·사택, 상업건축, 공공건축, 공원·광장, 교육건축, 그 외 건축용도에 대한 다양한 연구가 있다.



## □ 역사문화환경의 경제적 지속가능성 논의<sup>13)</sup>

최근 도시재생사업이 활발하게 추진되면서 역사문화자원을 재활용하는 사례가 증가하고 있으나, 대부분 활용 주체가 공공이며 용도는 전시 등에 국한되어 있다. 서구에서는 립케마(Rypkema 2008, pp.31-160) 등에 의해 역사보존이 경제적으로 긍정적인 파급 효과를 불러온다는 논의가 활발하게 전개된 반면, 국내에서 역사문화환경의 경제적 잠재 가치를 평가하고 다양한 경제적 활용 가능성을 검토하는 연구는 부족하였다.

한필원은 역사문화환경이 지속적으로 보존·관리되기 위해서는 경제 활동 공간으로서 역사문화환경의 잠재력에 주목할 필요가 있다고 지적한다. 근대건축물을 활용하고 특히 선이나 면 단위로 근대 역사문화환경을 활용하려면 공공만으로는 한계가 있으며 민간이 활용 주체가 되어야 하며, 민간이 가장 중시하는 것이 활용의 경제성이기 때문이다.

경제활동의 판매물(offering)은 원자재(commodity)에서 상품(good)으로, 그리고 서비스로 옮겨왔다. 파인2세(B. Joseph Pine II) 와 길모어(James H. Gilmore 2019, pp.39-48)에 따르면 서비스업은 체험을 제공하는 산업, 곧 체험경제(experience economy)로 이행해가며, 이 때 체험의 영역은 교육, 현실도피, 미학, 오락을 포함한다. 체험을 위해서는 특정한 체험을 뒷받침하는 특별한 성격을 갖춘 공간이 필요한데, 문화, 교육학술, 경제, 자원, 레크리에이션, 미학의 가치를 갖는 근대건축물<sup>14)</sup>은 오락성 체험, 교육적 체험, 미학적 체험의 대상이며 동시에 이 세 가지 성격의 체험이 일어나는 무대이므로 체험경제의 공간으로 활용할 수 있다.

역사적 가치가 있는 역사문화환경은 ‘보존’의 대상임과 동시에 주민들의 사회적·경제적 활동이 일어나는 삶의 공간이다. 역사문화환경이 경제적으로 지속가능하기 위해서는 근대건축물을 활용한 체험경제가 활성화되어야 한다. 근대건축물의 경제적 지속가능성을 높이기 위해서는 경제적 타당성이 있는 프로그램을 개발하고 규모의 경제를 확보할 수 있는 공간 단위를 고려할 필요가 있으며, 체험경제의 특성을 고려하여 공간을 우선시하는 영업 평가 기준을 마련할 필요가 있다.

---

13) 역사문화환경의 경제적 지속가능성에 대한 논의는 외부연구진 한필원 한남대학교 교수의 “근대 역사문화공간의 경제적 지속가능성” 원고 내용을 바탕으로 연구진이 재정리하였다. 원고 전문은 부록1에 수록하였다.

14) 영국의 역사적 환경을 총괄하는 정부기구인 ‘영국유산(English Heritage)’은 1997년에 발간한 “역사적 환경의 지속(Sustaining the Historic Environment)”이라는 문서에서 역사적 환경, 곧 유산은 문화 가치, 교육학술 가치, 경제 가치, 자원 가치, 레크리에이션 가치, 미학 가치를 갖는다고 규정하였다.

### 3. 역사문화환경의 ‘지속적 관리’의 개념과 주요 논점

#### 1) 역사문화환경의 ‘지속적 관리’의 개념

- 관리(management)

역사문화유산을 대상으로 한 개입(intervention) 유형은 ‘보존 또는 보전(conservation or preservation)’, ‘복원(restoration)’, ‘개수(renovation)’, ‘유지(maintenance)’, ‘재활용(rehabilitation)’, ‘보수(repair)’, ‘교체(replacement)’, ‘중건(reconstruction)’ 등으로 구분되며 대부분 개별 문화유산을 대상으로 이루어지는 행위를 나타낸다.

역사문화유산 보존<sup>15)</sup>의 대상이 개별 문화유산이 아닌 집합 형태의 역사문화환경까지 확대되면서, ‘관리(management)’의 중요성이 대두되었다. 대부분의 역사지구는 문화재적 가치가 다른 건축물이 공존하고 있으며 사람이 일상생활을 영위하고 경제적 활동을 하는 지역일 뿐 아니라 다양한 주체가 관계되므로 ‘역사지구 관리(conservation area management)’의 대상이 된다. 또한 역사문화환경은 도시 지역의 일부여서 이에 대한 행위는 개별 건축물의 ‘보존·활용’을 넘어 ‘관리’라고 볼 수 있다.

- 지속가능성(sustainability)

칼만(Kalman 2014, p.20)이 설명하는 바와 같이 역사문화환경 보존은 궁극적으로 ‘지속가능한 개발(sustainable development)’ 개념과 지향점을 공유하며, 바람직한 역사문화환경 보존은 해당 지역의 사회적, 경제적, 환경적 지속가능성을 확보하는데 기여한다.

[표 2-7] 역사문화환경 보존과 사회적·경제적·환경적 지속가능성의 관계

| 구분     | 내용                                                                                                                                           |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 사회적 요인 | 보존의 사회적 측면은 사회와 문화 뿐 아니라 오늘날 사회적 형평성에도 연관됨. 역사문화환경이 양호하게 보존될 경우, 주민과 일상생활에 긍정적인 영향을 미침. 역사문화환경 보존은 고용 기회를 확대하고 지불가능한 주택을 공급하는 기회가 될 뿐 아니라, 기 |

15) 학계 일부에서 ‘conservation’을 ‘활용을 염두에 둔 보존’이라는 의미의 ‘보전’, ‘preservation’을 ‘동결적 보존’을 의미하는 ‘보존’으로 구분하여 해석하는 경우가 있었으나, 영어권에서는 ‘conservation’과 ‘preservation’의 두 용어를 지역별(유럽, 북미, 호주 등)과 전문분야별(환경, 도시, 건축, 유적물, 회화, 보수과학)로 특성 있게 교차하여 사용하고 있음(박소현, 서울대학교 건축계획특론 2010년 강의자료 참조). 2000년대 이후 우리나라 학계에서도 ‘보존’과 ‘보전’을 혼용하여 사용하고 있는데, 본 연구에서는 유적과 유산에 관련하여 보다 일반적으로 사용되는 ‘보존’ 용어를 주로 사용하되, 제도 및 사업에서 ‘보전’ 용어를 사용한 경우에는 그대로 표기하였음.

| 구분     | 내용                                                                                                                                                                                                                       |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | 존의 지역사회를 유지하고 역사에 대한 이해력을 높이는데 기여함                                                                                                                                                                                       |
| 경제적 요인 | 1980년대부터 역사문화환경 보존이 경제에 긍정적인 영향을 미친다는 사실이 공감대를 얻고 있음. 건물을 신축하는 것보다 리모델링하는 것이 경제적인 경우가 많고, 역사문화 관광이 지역 경제 활성화에 기여하는 경우가 많음. 지역 경쟁력을 강화하는 수단으로서 정체성 확보 필요성이 증대되고 있으며, 최근에 ‘보존’ 행위는 역사적 가치를 보존하기 위한 일방적인 지원이라기보다는 ‘투자’로 인식됨 |
| 환경적 요인 | 1970년대 에너지 위기 이후 문화유산 보존이 환경 보호에 기여한다는 점에서 그 중요성이 강조되었음. 대체로 건물 리모델링은 신축보다 이산화탄소 배출이 적을 뿐 아니라 기존 건물의 친환경적 측면을 유지하는데 유리함. 기존 건축물의 유지·보존은 온실효과 감축에 기여                                                                      |

출처: Kalman, 2014. *Heritage Planning : Principles and Process*. Routledge. 20.의 내용을 토대로 작성

## □ 지속적 관리(sustainable management)

본 연구의 지향점으로 설정한 ‘지속적 관리’는 지속가능한 개발을 실현하기 위해 역사문화환경을 효과적으로 관리하는 것을 의미한다. 이 때 지속가능성은 사회적, 경제적, 환경적 측면을 포함한다. 즉 역사문화환경의 물리적 측면만을 보존하는 것이 아니라 해당 지역 주민의 일상생활, 지역사회, 경제 활동, 지역 환경의 지속가능성을 확보하는 것을 의미한다.

## 2) 역사문화환경의 지속적 관리의 주요 논점

### □ 지역 특성(area character)

선·면 단위의 역사문화환경은 개별 건축물이 갖는 역사적·건축적 특성을 넘어선 지역 특성을 지니므로, 보존·활용은 지역 특성을 유지하고 강화하는 방향으로 이루어져야 한다. 따라서 대상지를 이해하고 가치를 평가하는 조사·평가 단계가 중요하며, 선·면 단위 역사문화환경의 특성을 이해하고 평가하는 새로운 방법론이 필요하다.

### □ 변화 관리(managing change)

역사문화환경의 보존·활용은 동결적 보존과 달리 사회적 요구에 따라 끊임없는 변화를 수반하므로 이를 효과적으로 관리하는 것이 중요하다. 신축, 증축, 개축, 리모델링 등 역사문화환경에 행해지는 모든 종류의 개입(intervention) 행위는 지역 특성을 보존하고 정체성을 강화하는 방향으로 이루어져야 한다.

## □ 지속가능성(sustainability)

역사문화환경은 주민이 삶을 영위하는 장소이므로 사회적, 경제적, 환경적 측면에서 지속가능해야 한다. 역사문화환경의 가치를 보존함과 동시에 주민의 삶의 질을 향상시키기 위해서는 해당 지역의 경제적 활동을 지속가능하게 하는 적정 프로그램의 개발과 공간 이용 방식이 고려되어야 하며, 사회적 합의를 도출하기 위해 의사결정 과정에서 주민 참여가 보장되어야 한다.

[표 2-8] 지속가능한 개발과 역사문화환경 보존·활용

| 지속가능한 개발 | 역사문화환경 보존 패러다임 변화                                                            | 역사문화환경 보존 유형                |
|----------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 경제적 측면   | 지역 정체성 정립 중요시됨<br>지역경쟁력 강화 수단으로서의 역사문화환경보존                                   | 근린계획<br>커뮤니티 디자인            |
| 환경적 측면   | 기성시가지의 가치 제고<br>역사문화환경 보존의 대상 확대<br>도시정비, 개선, 재개발 등과 연계된 현재적 관점에서의 역사문화환경 보존 | 경제 개발<br>도시관광계획<br>지역·지구 재생 |
| 사회적 측면   | 커뮤니티의 지속가능성 제고<br>지속가능한 커뮤니티 실현을 위한 수단으로서의 역사문화환경 보존                         |                             |

출처: 연구진 작성



[그림 2-2] 사회적·경제적·환경적 측면의 지속가능한 개발 개념에 문화적 측면을 추가한 지속가능한 커뮤니티 개념

출처: Kalman, 2014, *Heritage Planning : Principles and Process*, Routledge, 74.의 Fig.2.12.

---

## 제3장 근대역사문화공간

### 사업 추진 현황과 특성

1. 근대역사문화공간 사업 추진 개요
  2. 근대역사문화공간 국가등록문화재 현황
  3. 근대역사문화공간 사업 추진 단계별 내용 분석
  4. 지자체 담당자 및 전문가 대상 자문
  5. 소결 : 근대역사문화공간 정책 및 사업 특성과 과제
- 

#### 1. 근대역사문화공간 사업 추진 개요

##### 1) 사업 추진 배경

###### □ 선(線)·면(面) 단위 문화재 기반 정책 틀 모색

2018년 8월 문화재청은 근대문화유산을 입체적·맥락적으로 보존·활용하기 위하여 선(線)·면(面) 단위의 등록문화재 개념을 기반으로 근대역사문화공간 재생 활성화 사업을 추진하였다.<sup>16)</sup> 근대역사문화공간 재생 활성화 사업에서 지향하는 선·면 단위 문화재 등록 제도는 기존 점(點) 단위 개별 문화재 중심의 단선적·평면적 보존관리에 따른 정책의 한계를 극복하고, 연계성·통합성 및 가치 활용을 확대한다는 취지로 도입되었다.<sup>17)</sup>

###### □ 문화재와 지역이 상생할 수 있는 기반 조성

근대문화유산 등 역사문화자원의 보존·활용을 통해 문화재가 도시재생의 핵심자원으로 자리매김하기 위해서는 문화재와 지역이 상생하는 지역특화 공간을 조성할 수 있는 기반 마련이 필요하다. 이에 따라 근대역사문화공간 재생 활성화 사업은 도시재생 뉴딜사업

---

16) 문화재청. (2018). 근대문화유산의 입체적 보존·활용 촉진을 위한 새로운 정책 틀 마련. 6월 25일 보도자료.

17) 문화재청. (2018). 「근대역사문화공간」 재생 활성화 지원체계 구축. 8월 8일 보도자료.

과 연계한 시범사업 등을 통해 지역경제 활성화의 모범사례로 만들고자 추진되었다.<sup>18)</sup>

## 2) 사업 개요

### □ 근대역사문화공간 개념과 유형

‘근대역사문화공간’이란 근현대 시기에 형성된 거리, 마을, 경관 등 역사문화자원이 집적된 지역<sup>19)</sup>으로 선·면 단위의 공간 보존·활용이 가능한 지역으로 정의된다.<sup>19)</sup> 근대역사문화공간의 시간적 범위는 근·현대기로 대상지 형성이 50년 이상 경과 되어야 한다.

근대역사문화공간 재생 활성화 사업 유형은 공간의 형태에 따라 ①구역형, ②거리형, ③복합형으로 나뉜다. 면 단위의 구역형은 역사문화자원이 집적되어 있는 공간을 의미하며, 지구·마을 등이 이에 포함된다. 선 단위의 거리형은 특정 거리를 따라 역사문화자원이 분포하고 있는 유형이다. 선·면의 공간을 모두 포함하는 복합형은 앞선 두 유형보다 비교적 넓은 범위에 역사문화자원이 분포하고 있어 통합·연계가 필요한 공간이다.

### □ 사업 주요내용 및 지원 방법<sup>20)</sup>

근대역사문화공간 재생 활성화 사업의 특징은 역사문화공간의 진정성을 회복하는 동시에 활용 콘텐츠를 개발하여 문화재의 보존·활용 기반을 함께 조성하여야 한다는 것이다. 따라서 사업의 주요 내용은 크게 ①문화재 보존기반 조성 사업(문화재보수정비), ②문화재 활용기반 조성 사업(문화유산관광자원개발) 두 가지 유형으로 나뉜다.

먼저 ‘문화재 보존기반 사업’은 기초 학술조사연구, 종합정비계획 수립, 문화재 보수·정비, 역사경관 회복 등의 내용을 포함한다. ‘문화재 보존기반 사업’의 세부 내용을 살펴보면, 근대역사문화공간 내 근대건축 유산 등의 중점 매입 및 정비를 통한 공적 활용을 강화하여, 젠트리피케이션 등 예상 문제점 해소를 위한 완충장치를 마련하는 것이다. 다음으로 ‘문화재 활용기반 사업’은 교육·전시·체험 공간 조성 및 운영 콘텐츠 개발, 시설 확충·정비 등을 포함한다. ‘문화재 활용기반 사업’의 세부 내용은 문화재 야행 등 다양한 활용 프로그램과 연계하여 문화재 중심의 특화 공간 창출하는 것에 초점을 두고 있다.

18) 문화재청. (2018). 근대문화유산의 입체적 보존·활용 촉진을 위한 새로운 정책 틀 마련. 6월 25일 보도자료.

19) 문화재청. (2018). 「근대역사문화공간」 재생 활성화 추진계획. 문화재청 내부자료.

20) 본 소절에서 다룬 근대역사문화공간 재생 활성화 사업 주요내용 및 지원 방법에 대한 내용은 문화재청. (2018). 「근대역사문화공간」 재생 활성화 추진계획. 문화재청 내부자료 및 문화재청. (2018). 「근대역사문화공간 재생 활성화」 사업 확산 공모계획(안). 문화재청 내부자료를 참고하였다.

근대역사문화공간 재생 활성화 사업은 국비와 지방비 1대1 매칭 방식으로 지원된다. 사업 대상지로 선정된 지역은 매년 국비 20~50억 원을 지원받을 수 있고, 사업유형과 성격 등을 고려하여 이원화된 재정지원 방식을 선택하여 지원할 수 있다. 사업 지원 방식은 ① 문화재보수정비(총액계상), ②문화유산관광자원개발(균특회계) 두 가지 방식으로 모두 국고 보조율 50%이다. 문화재보수정비-총액사업은 문화재 보존기반의 사업을 지원하며, 문화유산관광자원개발-균특회계는 문화재 활용기반의 활동을 지원한다.

사업 기간은 5년이지만, 사업의 규모, 사업 지원 구조 및 사업 유형 등에 따라 사업 기간을 탄력적으로 조정 가능하며, 특히 ‘도시재생 뉴딜사업’과의 연계성 측면을 고려하여 사업 기간을 정할 수 있는 것 또한 근대역사문화공간 재생 활성화 사업의 특징이다.

[표 3-1] 근대역사문화공간 재생 활성화 사업 지원내용

|             | 문화재보수정비 (총액계상)                             | 문화유산관광자원개발 (균특회계)              |
|-------------|--------------------------------------------|--------------------------------|
| 사업대상        | 역사거리, 역사마을, 역사문화지구 등 선·면 단위의 문화재 등록(지정) 전제 | 개별 지정·등록 문화재와 연계한 관광자원 기반 조성사업 |
| 사업기간        | 지속가능한 문화재의 보존·활용 등을 위하여 계속사업 지원 가능         | 단위사업 중심의 한시 지원                 |
| 지원규모 (국비기준) | 매년 20~50억 원                                | 지자체 신청규모에 따라 반영                |
| 보조율         | 국비50 : 지방비50                               | 국비50 : 지방비50                   |

출처: 문화재청. (2018). 「근대역사문화공간」 재생 활성화 추진계획. 문화재청 내부자료.

## □ 사업선정 기준

근대역사문화공간 재생 활성화 사업의 선정기준은 지정문화재, 등록문화재 등 개별 역사문화자원이 집적된 지역으로, 사업 선결 조건인 문화재등록 절차 이행이 사업 대상지 최종 선정단계에서 가능한 지역을 우선 선정하는 것으로 파악된다.

[표 3-2] 근대역사문화공간 재생 활성화 사업 선정기준

|      |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 시범사업 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 지정문화재, 등록문화재 등 역사문화자원이 집적된 지역의 핵심 상징공간으로서 관광자원화 등 활용가치가 높은 곳</li> <li>· 문화재 지정·등록 및 활용에 관한 지역공동체 합의 등 사업추진체계가 준비된 지역</li> <li>· 역사거리, 역사마을 등 선·면 단위 사업유형의 경우 선결조건인 문화재등록(지정) 절차가 2018년 8월까지 완료 가능한 곳</li> </ul> |
| 확산사업 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 근대문화유산 등 역사문화자원이 집적된 곳으로서, 사업 선결 조건인 문화재등록 절차 이행이 2019년 7월까지 가능한 지역</li> </ul>                                                                                                                                  |

출처: 문화재청. (2018). 「근대역사문화공간」 재생 활성화 추진계획. 문화재청 내부자료.

문화재청. (2018). 「근대역사문화공간 재생 활성화」 사업 확산 공모계획(안). 문화재청 내부자료.

## □ 사업추진 절차

근대역사문화공간 재생 활성화 사업은 ①사업 공모, ②서면 심사, ③현장 심사, ④문화재 등록 심의, ⑤등록문화재 등록, ⑥최종 선정 순으로 진행된다. 등록문화재 등록 절차를 마친 이후에 사업 최종 선정이 결정되는 것이 특징이다.



[그림 3-1] 근대역사문화공간 선정 추진 절차

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



## 2. 근대역사문화공간 국가등록문화재 현황

### 1) 근대역사문화공간의 제도적 근거

#### □ 국가등록문화재 정의 및 기준

근대역사문화공간은 기존 「문화재보호법」의 ‘국가등록문화재’ 제도를 근거로 한다. 등록문화재 제도는 철거·멸실 위기에 처한 근대문화유산의 보호하기 위해 기존의 문화재 지정제도만으로는 불충분하다는 판단 하에, 보다 완화된 보호조치를 취할 수 있도록 2001년 3월 도입된 제도다.<sup>21)</sup> 국가등록문화재란 지정문화재가 아닌 유형문화재, 기념물 및 민속문화재 중에서 보존과 활용을 위한 조치가 특별히 필요한 것을 문화재로 등록한 것이다.<sup>22)</sup> 이때 국가등록문화재의 등록기준은 문화체육관광부령으로 정한다.

[표 3-3] 국가등록문화재 등록기준

| 구분                    | 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「문화재보호법 시행규칙」 제34조제1항 | <p>① 법 제53조제2항에 따른 국가등록문화재의 등록기준은 지정문화재가 아닌 문화재 중 건설·제작·형성된 후 50년 이상이 지난 것으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 건설·제작·형성된 후 50년 이상이 지나지 아니한 것이라도 긴급한 보호 조치가 필요한 것은 국가등록문화재로 등록할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 역사, 문화, 예술, 사회, 경제, 종교, 생활 등 각 분야에서 기념이 되거나 상징적 가치가 있는 것</li> <li>2. 지역의 역사·문화적 배경이 되고 있으며, 그 가치가 일반에 널리 알려진 것</li> <li>3. 기술 발전 또는 예술적 사조 등 그 시대를 반영하거나 이해하는 데에 중요한 가치를 지니고 있는 것</li> </ol> |

출처: 문화재보호법 시행규칙. 문화체육관광부령 제391호. 제34조제1항.

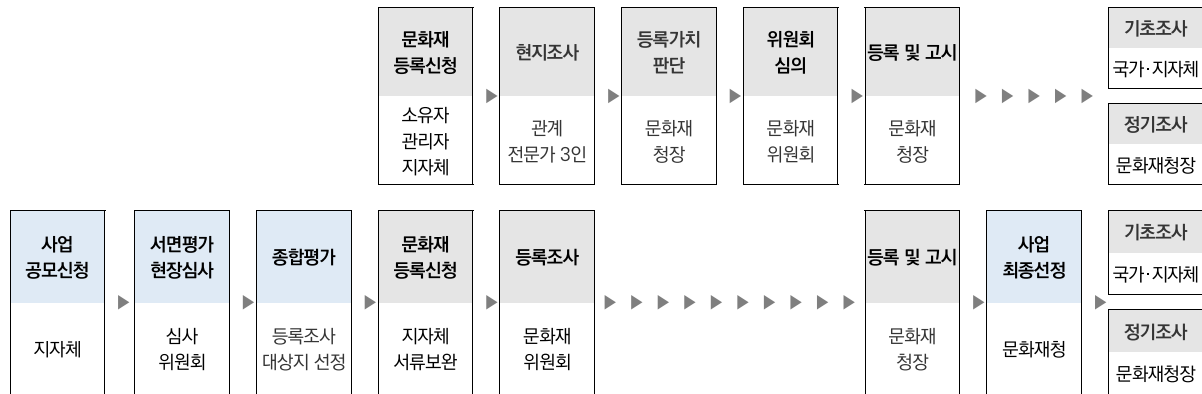
#### □ 국가등록문화재 등록절차

국가등록문화재는 문화재청장이 「문화재보호법 시행규칙」 제34조제1항에 따라 등록기준에 해당하는 국가 또는 지방자치단체가 소유한 문화재를 국가등록문화재로 등록하거나, 국가등록문화재의 등록 신청에 따라 문화재 전문위원 등 관계전문가 3인 이상에게 해당 문화재에 대한 조사가 요청되어야 한다.<sup>23)</sup> 이때 조사 요청을 받은 사람은 조사

21) 문화재청. (2018). 2018년 등록문화재(건조물분야) 정기조사 결과보고서. 대전: 문화재청. 9.

22) 문화재보호법. 법률 제17409호. 제53조제1항.

를 한 후 조사보고서를 작성하여 문화재청장에게 제출하여야 한다.<sup>24)</sup> 문화재청장은 조사보고서를 검토하여 해당 문화재가 등록문화재로서 가치가 있다고 판단되면 심의내용을 관보에 30일 이상 예고하여야 한다.<sup>25)</sup> 이후 문화재청장은 예고가 끝난 날부터 6개월 안에 문화재위원회의 심의를 거쳐 국가등록문화재 등록 여부를 결정한다.<sup>26)</sup>



[그림 3-2] 등록문화재 등록 및 관리 절차(위)와 근대역사문화공간 사업 절차(아래) 비교

출처: 연구진 작성

## □ 국가등록문화재의 관리

국가등록문화재로 등록이 되면 「문화재보호법」 제54조에 따라 문화재의 소유자 또는 관리자가 문화재의 원형 보존을 위해 노력하여야 한다.<sup>27)</sup> 다만, 소유자가 불분명하거나 소유자나 관리자가 국가등록문화재를 관리할 수 없으면 지자체나 문화재를 관리하기에 정당한 법인이나 단체 중에서 관리할 수 있도록 문화재청장이 지정할 수 있다.<sup>28)</sup>

또한, 국가등록문화재 제도는 해당 문화재의 변화를 관리하는 수단으로 ①「문화재보호법」 제55조(국가등록문화재의 신고 사항), ②동법 제 56조(국가등록문화재의 현상변경)를 두어 국가등록문화재의 변화를 관리하고 있다.

23) 문화재보호법 시행규칙. 문화체육관광부령 제391호. 제34조제2항.

24) 문화재보호법 시행규칙. 문화체육관광부령 제391호. 제34조제3항.

25) 문화재보호법 시행규칙. 문화체육관광부령 제391호. 제34조제4항.

26) 문화재보호법 시행규칙. 문화체육관광부령 제391호. 제34조제5항.

27) 문화재보호법. 법률 제17409호. 제54조제1항.

28) 문화재보호법. 법률 제17409호. 제54조제2항.

[표 3-4] 국가등록문화재의 신고사항 및 현상변경

| 구분                  | 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「문화재보호법」 제55조       | 국가등록문화재의 소유자나 관리자 또는 국가등록문화재관리단체는 해당 문화재에 관하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실과 경위를 문화재청장에게 신고하여야 한다.<br><ol style="list-style-type: none"> <li>1. 관리자를 선임하거나 해임한 경우</li> <li>2. 소유자가 변경된 경우</li> <li>3. 소유자 또는 관리자의 주소가 변경된 경우</li> <li>4. 소재지의 지명, 지번, 지목(地目), 면적 등이 변경된 경우</li> <li>5. 보관 장소가 변경된 경우</li> <li>6. 전부 또는 일부가 멸실, 유실, 도난 또는 훼손된 경우</li> <li>7. 제56조제2항에 따라 허가를 받고 그 문화재의 현상변경 행위에 착수하거나 완료한 경우</li> <li>8. 제59조제2항에서 준용하는 제39조제1항에 따라 허가된 문화재를 반출하였거나 반입한 경우</li> </ol>                                                                                                          |
| 「문화재보호법」 제56조       | ① 국가등록문화재에 관하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 변경하려는 날의 30일 전까지 관할 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다.<br><ol style="list-style-type: none"> <li>1. 해당 문화재(동산문화재 제외)의 외관을 변경하는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위</li> <li>2. 해당 문화재(동산문화재 제외)를 다른 곳으로 이전하거나 철거하는 행위</li> <li>3. 동산에 속하는 문화재를 수리하거나 보존처리하는 행위</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 「문화재보호법 시행령」 제33조의2 | 법 제56조제1항제1호에서 "대통령령으로 정하는 행위"란 <b>국가등록문화재(동산에 속하는 문화재는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)의 외관을 변경하는 행위</b> 로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다. 다만, 국가등록문화재의 파손을 예방하거나 파손의 확대를 방지하기 위한 임시 조치는 제외한다.<br><ol style="list-style-type: none"> <li>1. 해당 문화재가 건축물인 경우 외관(지붕부를 포함한다) 면적의 4분의 1 이상에 이르는 디자인, 색채, 재질 또는 재료 등을 변경하는 행위</li> <li>2. 해당 문화재가 건축물 외의 시설물인 경우에는 해당 시설물의 디자인, 색채, 재질 또는 재료 등을 다음 각 목에 따른 면적의 4분의 1 이상 변경하는 행위<br/> <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 교량·등대 등 구조물인 경우에는 그 외관 면적</li> <li>나. 터널·동굴 등 그 외관이 드러나지 아니하는 시설물인 경우에는 내부의 표면적</li> </ol> </li> </ol> 다. 그 밖의 경우에는 법 제53조제1항에 따라 국가등록문화재로 등록할 때 등록된 면적 |

출처: 문화재보호법, 법률 제17409호, 제55조; 제56조, 문화재보호법 시행령, 대통령령 제30704호, 제33조의2.

[표 3-5] 국가지정(등록) 문화재 현상변경 등 착수·완료 신고서 항목

| 구분            | 내용                                           |
|---------------|----------------------------------------------|
| 신고인           | - 성명, 생년월일, 주소                               |
| 대상문화재         | - 명칭, 종류, 지정(등록)번호, 소재지(보관장소)                |
| 보호구역·보호물      |                                              |
| 공사내용          | - 공사 명칭, 공사 내용                               |
| 착공·준공         | - 착공 연월일, 준공(예정) 연월일                         |
| 허가·명령         | - 허가·명령 연월일, 허가·명령 내용                        |
| 공사 담당자        | - 업체명, 감독자명, 공사금액                            |
| 그 밖의 사항       |                                              |
| 첨부서류(완료 신고 시) | - 공사실시 시방서(16절지), 공사감독관 실시 상황 보고서, 사진 및 준공도면 |

출처: 문화재보호법 시행규칙, 문화체육관광부령 제391호, 별지 제35호서식.

## □ 국가등록문화재의 조사

국가 등록문화재의 조사와 관련하여서는 ①문화재 등록조사, ②문화재 기초조사, ③문화재 정기조사가 있다. 첫째, ‘문화재 등록조사’는 문화재의 소유자, 관리자 또는 해당 문화재의 소재지를 관할하는 지자체장이 대상을 등록문화재로 신청하는 단계에서 조사하는 것으로 다음의 서류를 작성하여 문화재청장에게 제출하여야 한다.

**[표 3-6] 국가등록문화재 등록신청 시 제출서류 및 내용**

| 제출서류                                 | 항목                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 국가등록문화재 등록신청 <sup>29)</sup>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 신청인 정보</li> <li>- 대상물 기본사항: 명칭, 구분, 용도, 수량, 소재지, 구조 및 규모, 연혁, 소유자 정보</li> <li>- 등록신청사유</li> </ul>                                                                               |
| 대상 문화재 소유자의 동의서                      |                                                                                                                                                                                                                          |
| 대상 문화재의 사진, 도면 및 문헌 자료 사본            | - 도면: 배치도, 평면도, 단면도 등                                                                                                                                                                                                    |
| 국가등록문화재의 보존관리 및 활용계획서 <sup>30)</sup> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대상물 기본현황: 대상물명, 용도, 소재지, 용도지역, 소유자, 문화재적 특징</li> <li>- 보존관리 현황: 보존상태, 관리인력, 보수 관리 실적</li> <li>- 활용계획: 목적 및 필요성, 내용, 사업기간, 사업비</li> <li>- 지자체 검토의견: 계획정정성, 유사사례, 종합의견</li> </ul> |
| 대상 문화재의 변형 및 수리 이력                   |                                                                                                                                                                                                                          |

출처: 문화재보호법 시행규칙, 문화체육관광부령 제391호, 제35조제1항.

다음으로 ‘등록문화재 기초조사’는 문화재의 멸실 방지 등을 위해 문화재의 현황과 관리 실태 등에 조사하고 기록을 작성하는 것으로 이때, 등록문화재의 경우 대상 문화재의 소유자 또는 관리자의 사전 동의를 받은 이후에 진행이 가능하다.<sup>31)</sup>

마지막으로 ‘등록문화재(동산) 정기조사’는 5년마다 실시해야하지만, 등록문화재 중 건조물(건축물류)의 정기조사는 3년마다 실시하여야 한다.<sup>32)</sup> 등록문화재(건조물) 정기조사 서식 및 매뉴얼에 따르면 총괄사항, 보존사항, 관리사항, 도면, 현황사진으로 조사항목이 나뉜다.<sup>33)</sup> 이 중 보존사항의 경우 건축물, 근대한옥, 담장, 터널·동굴, 교량, 무덤, 그 외 기타로 건조물의 유형에 따라 작성하도록 서식과 항목이 나뉘어 있다.

29) 문화재보호법 시행규칙, 문화체육관광부령 제391호, 별지 제69호서식.

30) 문화재보호법 시행규칙, 문화체육관광부령 제391호, 별지 제69호의2서식.

31) 문화재보호법, 법률 제17409호, 제10조제1항; 제10조제3항.

32) 국가지정문화재 및 등록문화재 정기조사 운영 지침, 문화재청훈령 제453호, 제3조제1항; 제2항.

33) 국가지정문화재 및 등록문화재 정기조사 운영 지침, 문화재청훈령 제453호, 별지 제7호서식.

[표 3-7] 국가등록문화재 정기조사 건축물 보존사항 서식 및 작성 매뉴얼

| 구분        | 부재        | 조사내용                                                                                           | 사진/위치 |
|-----------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 기단/지붕/벽체부 | 기단        | - 기단의 조사내용을 기입                                                                                 |       |
|           | 기초        | - 조사내용에서는 부재/위치/현상 순으로 내용을 기입<br>- 해당 현상을 촬영한 사진을 첨부하고, 사진문에 사진번호 기입<br>- 사진번호는 부재명과 번호를 같이 기입 |       |
|           | 기둥        | - 기둥, 수직구조체 등의 조사내용을 기입                                                                        |       |
|           | 내력벽       | - 내력벽, 구조벽 등의 조사내용을 기입                                                                         |       |
|           | 비내력벽      | - 간벽, 장식벽 등의 조사내용을 기입                                                                          |       |
|           | 벽체마감      | - 목재, 벽돌, 석재, 인조석, 화강벽, 몰탈, 회피장, 도장 등 기입                                                       |       |
|           | 창호/개구부    | - 출입문, 창문, 개구부, 인방, 창대들 등의 조사내용을 기입한다.                                                         |       |
|           |           |                                                                                                |       |
| 바닥/천정/계단부 | 바닥        | - 슬래브, 보, 땅에-장선, 마루판, 인조석, 타일 등 기입                                                             |       |
|           | 천정        | - 인조석, 시멘트 몰탈, 천정 달대-반자틀, 천정마감재 등 기입                                                           |       |
|           | 계단        | - 계단 구조체, 마감, 난간 등의 조사내용 기입                                                                    |       |
| 지붕부       | 지붕구조체     | - 지붕 트러스, 슬래브, 보 등의 조사내용을 기입한다.                                                                |       |
|           | 지붕바탕      | - 개판, 방수층 등의 조사내용을 기입한다.                                                                       |       |
|           | 지붕마감      | - 기와, 함석, 동판, 슬레이트, 흙통 등의 조사내용을 기입한다.                                                          |       |
|           | 굴뚝/지붕장식 등 | - 굴뚝, 지붕장식 등의 조사내용을 기입한다.                                                                      |       |

기타사항

출처: 국가지정문화재 및 등록문화재 정기조사 운영 지침. 문화재청훈령 제453호, 별지 제7호서식.

[표 3-8] 국가등록문화재 정기조사 근대한옥 보존사항 서식 및 작성 매뉴얼

| 구분     | 부재       | 조사내용                                                       | 사진/위치 |
|--------|----------|------------------------------------------------------------|-------|
| 기단/기초부 | 기단       | - 부재/위치/현상 순으로 내용을 기입<br>- 해당 현상을 촬영한 사진을 첨부하고 사진문에 번호를 기입 |       |
|        | 초석       |                                                            |       |
| 기둥/벽체부 | 기둥 등 수직재 |                                                            |       |
|        | 인방/창방 등  |                                                            |       |
|        | 공포       |                                                            |       |
|        | 벽체/고마키   |                                                            |       |
|        | 구들/마루    |                                                            |       |
|        | 창호/난간    |                                                            |       |
| 지붕부    | 지붕가구재    | - 보 부재 등의 조사내용을 기입한다.                                      |       |
|        | 서까래/부연   |                                                            |       |
|        | 지붕/기와    |                                                            |       |
|        | 천장/달집    |                                                            |       |

기타사항

출처: 「국가지정문화재 및 등록문화재 정기조사 운영 지침」. 문화재청훈령 제453호, 별지 제7호서식.

## 2) 근대역사문화공간 국가등록문화재 등록 현황

### □ 사업 추진 현황<sup>34)</sup>

2018년 근대역사문화공간 재생 활성화 시범사업을 시작으로 2019년, 2020년 두 차례의 확산사업이 진행되었다. 시범사업은 2018년 1월 공모가 시작되어 같은 해 6월에 등록문화재 등록, 8월에 최종적으로 사업 대상지가 선정되었다. 근대건축유산 등이 집적된 지역 중에서 활용 가능성이 높다고 판단되는 전북 군산, 전남 목포, 경북 영주 3개소가 근대역사문화공간 등록문화재로 등록되었으며, 현재 종합정비계획 수립 중에 있다.

2018년 확산사업은 12월 공모가 시작되어 2019년 11월에 영덕·익산이 등록문화재로 등록되었으며, 이후 2020년 1월에 통영이 등록문화재로 등록되었다. 확산사업은 시범사업과 달리, 종합 평가 및 문화재 등록 검토 절차가 추가되었다. 2020년 8월 기준 전북 익산과 경북 영덕 2개소가 종합정비계획을 수립 중에 있다.

2020년 확산사업의 공모기간은 8월부터 10월까지이다. 10월부터 12월까지 현장조사 및 종합평가를 진행하고, 2021년 1월부터 11월까지 약 11개월의 문화재 등록기간을 거친 후에 사업 대상지를 선정하고자 한다. 2020년 사업의 경우 계획 단계이긴 하지만, 시범사업 및 2019년 확산사업과 비교하여 문화재 등록기간이 상당히 연장된 것이 특징이다.



[그림 3-3] 근대역사문화공간 재생 활성화 시범사업(2018)·확산사업(2019) 추진 절차

출처: 연구진 작성

34) 문화재청. (2018). 「근대역사문화공간 재생 활성화」 시범사업 발굴 공모 알림. 문화재청 내부자료.  
문화재청. (2018). 「근대역사문화공간 재생 활성화」 확산사업 발굴 공모 알림. 문화재청 내부자료.  
문화재청. (2020). 「근대역사문화공간 재생 활성화」 사업 발굴 공모 알림. 문화재청 내부자료.

## □ 등록문화재 등록 현황

현재 근대역사문화공간 등록문화재로 등록된 지역은 군산 내항 역사문화공간, 목포 근대역사문화공간, 영주 근대역사문화거리, 익산 송리 근대역사문화공간, 영덕 영해 장터거리 근대역사문화공간, 통영 근대역사문화공간 6개소다.

[표 3-9] 근대역사문화공간 등록문화재 현황

| 지역                  | 개요                                                                                                                                                                       | 가치                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 군산 내항 역사문화공간        | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 국가등록문화재 제719호</li> <li>· 면적: 152,476㎡ (59필지)</li> <li>· 육상: 96,476.3㎡</li> <li>· 해역: 56,000㎡</li> <li>· 개별 등록문화재 5개소</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 1899년 개항 이후 '구 군산세관 본관'을 중심으로 각국 거류지가 설정되면서 초기 군산항의 모습에서부터 일제강점기 경제 수탈향으로서 근대 항만의 역사와 근대 산업화 시기의 어업 및 산업생활사를 보여주는 보존과 활용가치가 우수한 지역으로 평가되었다.</li> </ul>                                                                                                                                                                                      |
| 목포 근대역사문화공간         | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 국가등록문화재 제718호</li> <li>· 면적: 114,038㎡ (602필지)</li> <li>· 개별 등록문화재 15개소</li> </ul>                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 개항기에 목포 해관 설치에 따른 근대기 통상 항만의 역사와 일제강점기를 거쳐 해방 이후까지의 생활사적 모습을 동시에 보여주는 장소로서 근현대를 관통하는 목포의 역사문화와 생활의 변천사를 알 수 있는 보존과 활용할 가치가 우수한 지역이다.</li> </ul>                                                                                                                                                                                             |
| 영주 근대역사문화거리         | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 국가등록문화재 제720호</li> <li>· 면적: 26,377㎡ (153필지)</li> <li>· 개별 등록문화재 6개소</li> </ul>                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 철도역사와 그 배후에 형성된 철도관사, 정미소, 이발관, 근대한옥, 교회 등 지역의 근대생활사 요소를 간직한 건축물이 집적되어 있는 관사골에서 광복로 일대의 거리로서, 영주의 근대생활사를 보여주는 보존과 활용가치가 높은 곳으로 평가되었다.</li> </ul>                                                                                                                                                                                            |
| 익산 송리 근대역사문화공간      | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 국가등록문화재 제763호</li> <li>· 면적: 21,168.2㎡ (120필지)</li> <li>· 개별 등록문화재 10개소</li> </ul>                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 송리는 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.</li> <li>· 1914년 동이리역(東裡驛)이 생기면서 송리 시장(현재의 남부시장 주변) 일대가 변화하였고, 1919년에는 송리 시장에서 4.4만세운동이 있었다.</li> <li>· 광복 이후 형성된 주단거리, 바느질거리 등 삶의 모습과 당시의 건축물이 집중 분포되어 있어 과거 이리 지역의 역사문화와 생활사를 엿볼 수 있어 보존 및 활용가치가 높다고 평가되고 있다.</li> </ul> |
| 영덕 영해 장터거리 근대역사문화공간 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 국가등록문화재 제762호</li> <li>· 면적: 17,933.3㎡ (80필지)</li> <li>· 개별 등록문화재 10개소</li> </ul>                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 영덕은 조선시대 읍성의 흔적이 남아있고, 근대기 장터거리라는 생활상을 잘 보여주는 측면에서 근대역사문화공간으로 조성하여 체계적으로 보존·관리할 필요성이 높은 곳으로 평가된다.</li> <li>· 1919년 3월 18일 3,000여 명이 만세운동에 참여하여 민족의 독립과 자유주의 사상을 고취하였던 곳이라는 점에서 더욱 의미가 있다.</li> </ul>                                                                                                                                        |
| 통영 근대역사문화공간         | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 국가등록문화재 제777호</li> <li>· 면적: 14,473㎡ (149필지)</li> <li>· 개별 등록문화재 9개소</li> </ul>                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 통영 중앙동 및 항남동 일대는 조선시대 성 밖 거리의 흔적들이 남아있을 뿐 아니라, 대한제국기부터 지속적으로 조성된 매립지와 일제강점기 및 해방 이후까지 변화하였던 구시가지의 근대 도시 경관 및 건축 유산이 집중적으로 보존되어있어 보존 및 활용가치가 높다고 평가되고 있다.</li> </ul>                                                                                                                                                                         |

출처: 문화재청 근대문화재과. (연도미상). 「근대역사문화공간」사업 추진현황 및 계획. 문화재청 내부자료.

문화재청. 군산 내항 역사문화공간. [http://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?pageNo=1\\_1\\_1\\_1&ocbaCpno=4413507190000](http://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?pageNo=1_1_1_1&ocbaCpno=4413507190000) (검색일: 2020년 2월 5일)

문화재청. 목포 근대역사문화공간. [http://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?pageNo=1\\_1\\_1\\_1&ocbaCpno=4413607180000](http://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?pageNo=1_1_1_1&ocbaCpno=4413607180000) (검색일: 2020년 2월 5일)

문화재청. 영주 근대역사문화거리. [http://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?pageNo=1\\_1\\_1\\_1&ocbaCpno=4413707200000](http://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?pageNo=1_1_1_1&ocbaCpno=4413707200000) (검색일: 2020년 2월 5일)

문화재청. 익산 송리 근대역사문화공간. [http://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?ocbaCpno=4413507630000&pageNo=1\\_1\\_1\\_1](http://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?ocbaCpno=4413507630000&pageNo=1_1_1_1) (검색일: 2020년 2월 5일)

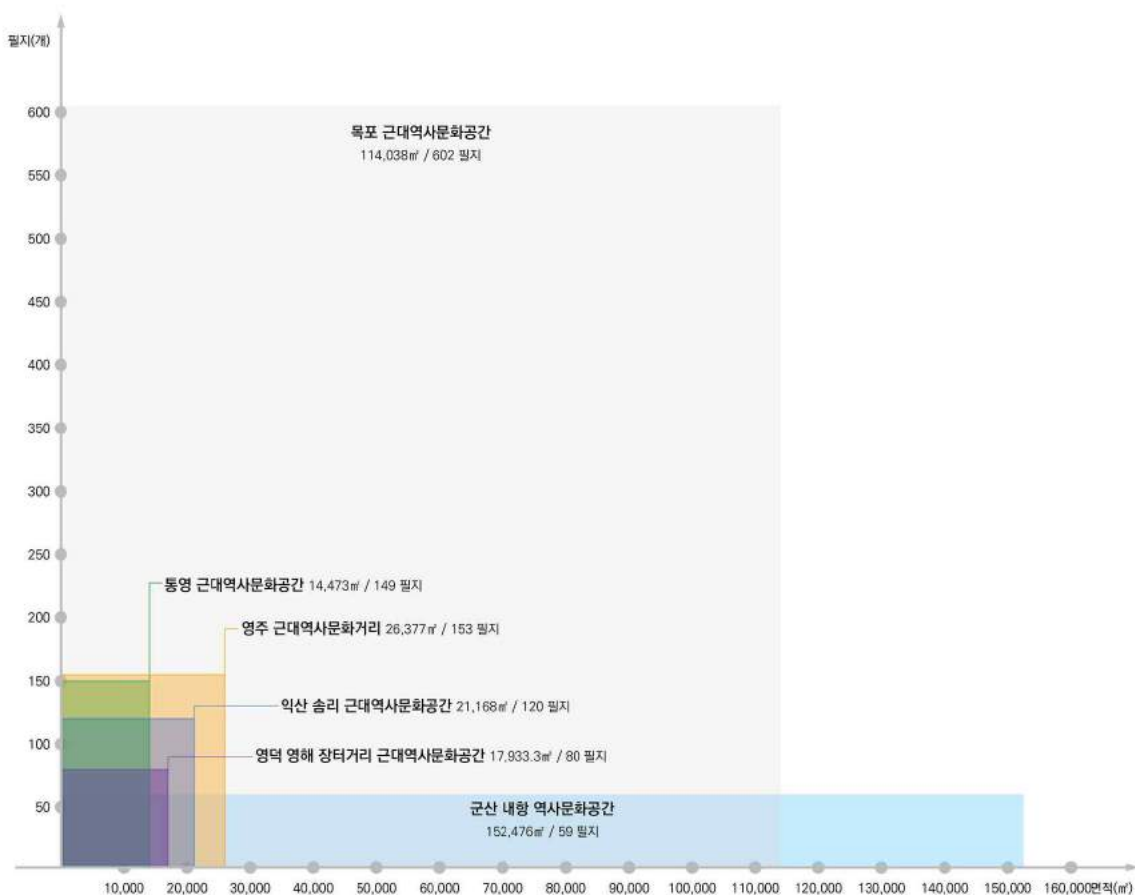
문화재청. 영덕 영해 장터거리 근대역사문화공간. [http://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?ocbaCpno=4413707620000&pageNo=1\\_1\\_1\\_1](http://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?ocbaCpno=4413707620000&pageNo=1_1_1_1) (검색일: 2020년 2월 5일)

문화재청. 통영 근대역사문화공간. [http://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?ocbaCpno=4413807700000&pageNo=1\\_1\\_1\\_1](http://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?ocbaCpno=4413807700000&pageNo=1_1_1_1) (검색일: 2020년 2월 5일)

### 3) 근대역사문화공간 등록문화재 특징

#### □ 도시 내 일단의 구역

근대역사문화공간은 근대 도시의 양상이 드러나는 일단의 '구역'이다. 따라서 근대역사문화공간은 도시 내 일정 면적을 차지하고, 다수의 필지를 포함한다. 근대역사문화공간 6개소 중 면적이 가장 큰 곳은 군산으로 152,476㎡이고, 통영이 14,473㎡로 가장 작다. 필지 수는 목포가 602필지로 가장 많고 군산이 59필지로 가장 적다.

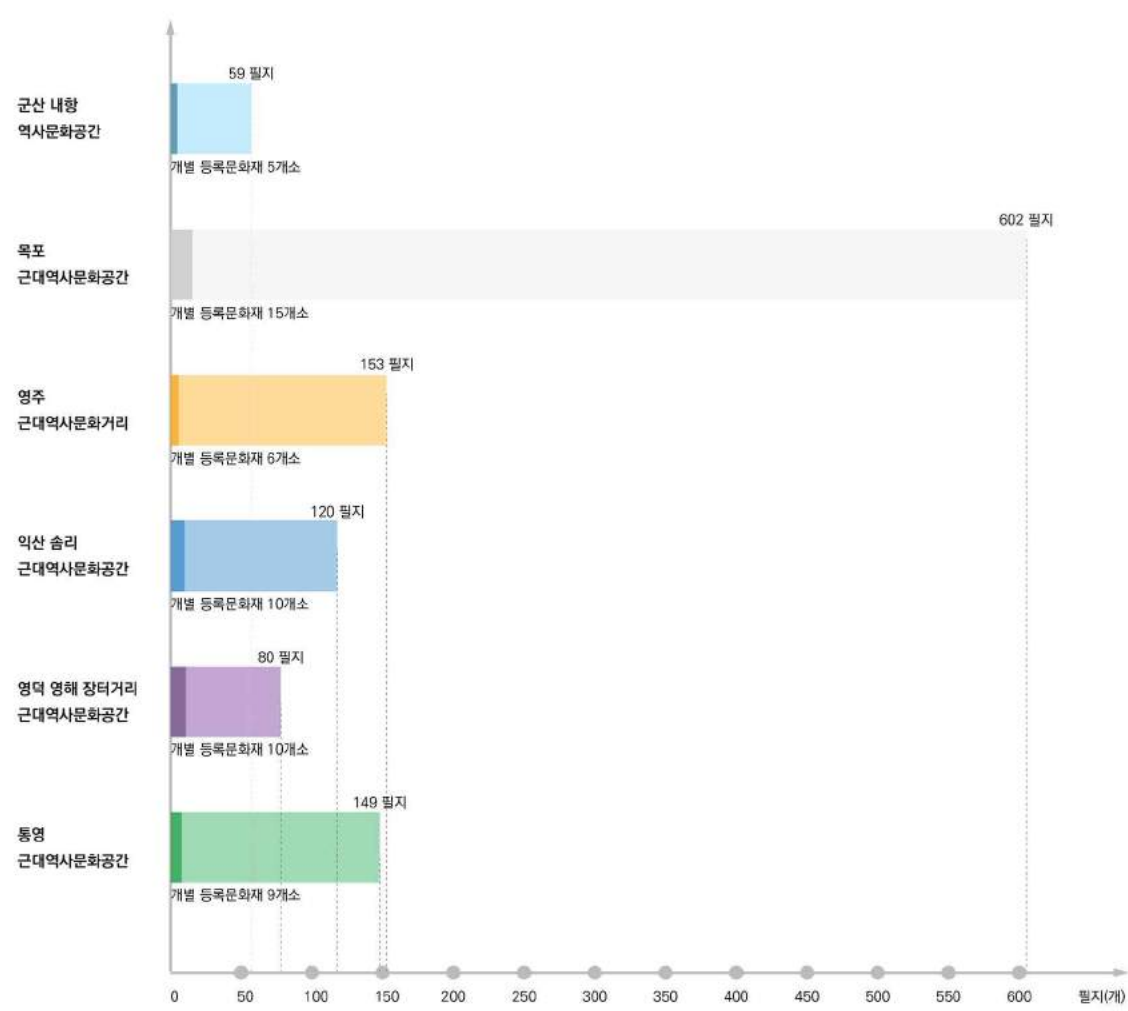


[그림 3-4] 근대역사문화공간 면적 및 필지 비교

출처: 연구진 작성



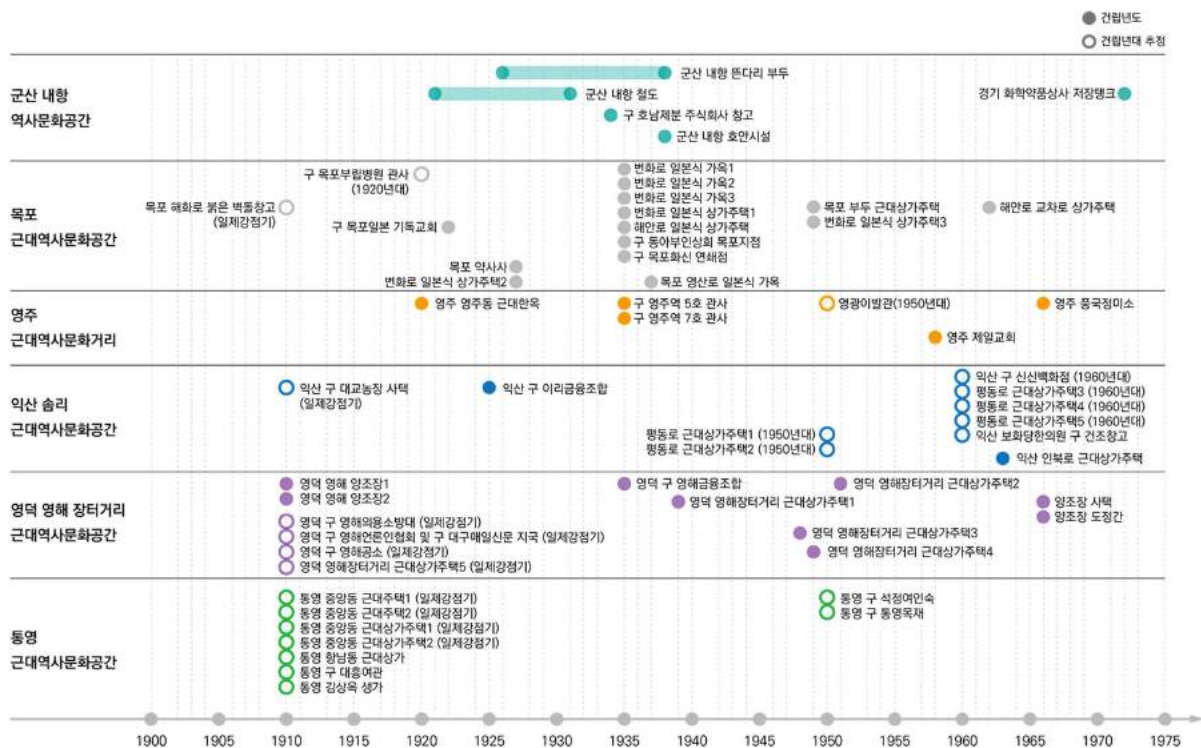
도시 일단의 구역으로서 근대역사문화공간은 면 단위의 등록문화재임과 동시에, 대상 지 내에 개별 등록문화재 및 지역 주민들의 생활공간을 모두 포함하는 것이 특징이다. 근대역사문화공간 재생 활성화 사업을 통해 6개소 중 가장 많은 개별 문화재가 등록된 목포는 602필지 내 15개소의 개별 등록문화재를 등록하였다.



[그림 3-5] 근대역사문화공간 필지 및 개별 등록문화재 비교  
출처: 연구진 작성

## □ 지역의 근·현대사(史)를 조감할 수 있는 구역

근대역사문화공간에는 다양한 시대의 켜가 공존한다. 선·면 단위의 근대역사문화공간이 등록문화재로 등록되는 동시에, 대상지 내 개별 등록문화재 등록 또한 함께 추진된다. 개별 등록문화재의 건립년도를 살펴보면, 일제강점기뿐만 아니라 해방 이후 산업화 시기에 건립된 건조물이 다수 포함되는 것을 살펴볼 수 있다. 특히, 익산의 경우 개별 등록문화재 10개소 중 8개소가 일제강점기 이후에 건립된 건축물이 개별 등록문화재로 등록된 것을 확인할 수 있다.



[그림 3-6] 근대역사문화공간 내 개별 등록문화재 건립 연대 비교

출처: 연구진 작성

### 3. 근대역사문화공간 사업 추진 단계별 내용 분석

#### 1) 내용 분석 개요

본 절에서는 근대역사문화공간 시범·확산사업을 통해 선정된 6개소의 근대역사문화공간을 대상으로 ①공모 신청 단계, ②문화재 등록 단계, ③종합정비계획 수립 단계에 초점을 맞추어 살펴보고자 한다. 2020년 9월 현재 종합정비계획을 수립하고 있는 전북 군산, 전남 목포, 경북 영주, 전북 익산, 경북 영덕 5개소는 세 단계에 대한 내용을 검토·분석할 수 있으며, 확산사업 선정 대상지인 경남 통영은 예산반영 단계에 머물러 있어 종합정비계획 수립 단계를 제외한 단계별 내용을 살펴볼 수 있다.

|              |                            |                                                                                                                                  |
|--------------|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 공모 신청 단계     | 문화재 등록 신청서 검토              | <ul style="list-style-type: none"><li>· 시범사업 및 확산사업 문화재 등록 신청서 양식 검토</li><li>· 역사문화자원 현황 및 집적도 검토</li></ul>                      |
|              | 사업계획서 검토                   | <ul style="list-style-type: none"><li>· 시범사업 및 확산사업 사업계획서 양식 검토</li><li>· 근대역사문화공간 대상지 조사 내용</li><li>· 지역별 사업의 필요성</li></ul>     |
| ▼            |                            |                                                                                                                                  |
| 문화재 등록 단계    | 문화재 등록 신청 및 문화재 최종 고시자료 검토 | <ul style="list-style-type: none"><li>· 근대역사문화공간 신청구역과 등록구역의 비교</li><li>· 문화재 등록 심의단계에서의 논의</li></ul>                            |
|              |                            |                                                                                                                                  |
| ▼            |                            |                                                                                                                                  |
| 종합정비계획 수립 단계 | 종합정비계획 과업지시서 검토            | <ul style="list-style-type: none"><li>· 종합정비계획 과업지시서 내용 검토</li><li>· 지역별 조사 단계의 한계와 시사점</li><li>· 지역별 계획수립 단계의 한계와 시사점</li></ul> |
|              |                            |                                                                                                                                  |

[그림 3-7] 근대역사문화공간 사업 단계별 분석 틀

출처: 연구진 작성

#### 2) 공모 신청 단계

근대역사문화공간 공모기간은 시범사업 약 3개월(2018.1.29.~2018.4.30.), 확산사업 약 4개월(2018.12.3.~2019.3.31.)로 비교적 짧은 기간 동안 공모 신청 자료를 작성하여야 한다.<sup>35)</sup> 공모 신청 단계에서는 근대역사문화공간 재생 활성화 사업 신청 시 제출해야 하는 두 가지 서류를 바탕으로 대상지 내 역사문화자원의 현황 및 집적도, 사업계획서 내 대상지 조사 내용, 지역별 사업의 필요성 등을 살펴보고자 한다.

35) 2020년 확산사업의 공모기간은 약 2개월(2020.8.10.~2020.10.8.)로 더욱 짧아진 경향을 보인다.

### ③ 문화재 등록 신청서 내용 검토

#### □ 문화재 등록 신청서 양식

문화재 등록 신청서는 ①근대역사문화공간 문화재 등록신청서, ②문화재 보존관리 및 활용계획서를 작성하여야 하고, 근대역사문화공간 내 개별 문화재로 등록할 가치가 있는 ③건축문화자산 목록을 함께 작성하여야 한다. 시범사업과 비교하여 확산사업에서 작성하여야 하는 항목이 구체화된 것이 특징이다. ‘역사문화자원 현황 항목’에서는 건축문화자산 목록뿐만 아니라 개별 문화재 등록 신청 목록·개별 문화재 등록 신청 건축물 현황카드를 함께 작성하여야 한다. 또한, 현황카드를 작성한 건축물에 대해서는 ‘문화재 등록구역 토지매입 동의서’를 함께 제출하여 개별 등록문화재 등록 가능성을 제시하여야 한다.

[표 3-10] 문화재 등록 신청서 항목

| 사업계획서 항목          | 세부 내용                        | 시범 | 확산 |
|-------------------|------------------------------|----|----|
| 문화재 등록신청서         | 문화재보호법 시행규칙 [별지 제69호서식]      | ●  | ●  |
| 문화재의 보존관리 및 활용계획서 | 문화재보호법 시행규칙 [별지 제69호의2서식]    | ●  | ●  |
| 역사문화자원 현황         | 등록구역 내 개별 문화재 등록 신청 목록       |    | ●  |
|                   | 등록구역 내 50년이상 경과한 건축문화자산 목록   | ●  | ●  |
|                   | 등록구역 내 기존 등록·지정문화재 목록        |    | ●  |
|                   | 등록구역 내 개별 문화재 등록 신청 건축물 현황카드 |    | ●  |
|                   | 문화재 등록구역 현황도                 | ●  | ●  |
| 문화재 등록구역 토지매입 동의서 |                              |    | ●  |

출처: 문화재청. (2018). 「근대역사문화공간」 재생 활성화 시범사업 발굴 공모 알림 [붙임1]. 문화재청 내부자료.  
문화재청. (2018). 「근대역사문화공간」 확산사업 발굴 공모 알림 [양식1]. 문화재청 내부자료.



[그림 3-8] 영덕군 문화재 등록 신청서의 문화재 개별 문화재 신청 건축물 현황 카드

출처: 영덕군. (2019). 「영덕 3·18만세운동 역사문화공간 재생」 사업계획서. 문화재청 내부자료.

## □ 공모 신청 범위 내 역사문화자원의 집적도

근대역사문화공간 사업 대상지로 선정되기 위해서는 사업 범위 내 역사문화자원의 집적도가 중요하다. 기 지정·등록된 문화재 현황을 살펴보면, 군산 8개소, 목포 4개소, 익산 3개소, 통영 5개소의 지정·등록문화재가 분포하고 있고, 영주와 영덕은 대상지 내 기 지정·등록된 문화재가 없다. 신청 구역의 면적대비 목포의 문화재 집적도가 가장 높은 것을 확인할 수 있다. 문화재가 아닌 역사문화자원 현황의 경우 시범사업은 건축문화자산 목록을 조사하여 제시하고, 그 중에서 개별 등록문화재를 등록하는 반면, 확산사업은 공모 신청 단계에서 건축문화자산과 근대역사문화공간 내 등록 가능한 개별 등록문화재 후보군을 따로 제시해야한다. 익산 8개소, 영덕 12개소, 통영 17개소를 개별 등록문화재 신청 목록으로 작성하였고, 이 중 건축물은 익산 2개소, 영덕 9개소, 통영 13개소가 소유자에게 개별 등록문화재 등록 동의를 받았다.

[표 3-11] 근대역사문화공간 문화재 등록 신청서 요약

| 구분                | 시범사업      |                                          |                                         | 확산사업                                                  |                                                         |                                                                                      |
|-------------------|-----------|------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 항목                | 군산        | 목포                                       | 영주                                      | 익산                                                    | 영덕                                                      | 통영                                                                                   |
| 근대역사문화공간 조성 범위    | 약 77,249㎡ | 약 76,693㎡                                | 관사골 약 600m, 광복로 약 600m, 관사골 마을 약 8,000㎡ | 61,402.57㎡                                            | 43,000㎡                                                 | 127,809㎡                                                                             |
| 총 역사문화자원 현황       | 총 57개소    | 총 75개소                                   | 총 28개소                                  | 총 35개소                                                | 총 32개소                                                  | 총 132개소                                                                              |
| 문화재 현황            | 8개소       | 4개소<br>국가지정 1개<br>도지정 2개<br>등록문화재 1개     |                                         | 3개소<br>등록문화재 3개                                       |                                                         | 5개소<br>등록문화재 5개                                                                      |
| 건축문화자산 목록         | 49개소      | 71개소<br>최우수등급 6개<br>우수등급 20개<br>보통등급 45개 | 28개소<br>4개소 문화재지정<br>신청대상               | 24개소                                                  | 20개소                                                    | 110개소                                                                                |
| 개별 등록문화재 등록 신청 목록 |           |                                          |                                         | 8개소<br>소유자 동의 2개소                                     | 12개소<br>소유자 동의 9개소                                      | 17개소<br>소유자 동의 13개소                                                                  |
| 시대별 현황            |           |                                          |                                         | 1930년대: 4개<br>1940년대: 8개<br>1950년대: 2개<br>1960년대: 11개 | 일제강점기: 5개<br>~1920년대: 3개<br>~1940년대: 4개<br>~1960년대: 20개 | 1910년대: 6개<br>1920년대: 5개<br>1930년대: 87개<br>1940년대: 14개<br>1950년대: 10개<br>1960년대: 10개 |

출처: 군산시. (2018). 「군산 근대역사문화지구 조성 사업계획서. 문화재청 내부자료; 목포시. (2018). 「목포근대역사문화공간」 공모사업 신청서. 문화재청 내부자료; 영주시. (2018). 「구 영주 역세권, 역사 공간」 조성 사업계획서. 문화재청 내부자료; 익산시. (2019). 「근대 이리, 기억과 재생의 공간」 사업계획서. 문화재청 내부자료; 영덕군. (2019). 「영덕 3.18만세운동 역사문화공간 재생」 사업계획서. 문화재청 내부자료; 통영시. (2019). 「통영 역사문화공간 재생」 사업계획서. 문화재청 내부자료.

#### ④ 사업계획서 내용 검토

##### □ 사업계획서 양식

문화재 등록 신청서와 마찬가지로 사업계획서 또한 시범사업과 비교하여 확산사업에서 작성해야하는 항목이 상당히 구체화 되었다. 특히 사업 필요성과 관련하여 시범사업의 경우 지역주민 동의 등 협의 사항과 협의체 구성 등의 사실에 대해 작성해야하는 반면, 확산사업은 ①대상 지역 선정배경, ②사업 필요성, ③지역주민 협의로 세분화된 것을 확인할 수 있다. 확산사업에서 사업 희망 대상지의 현황에 대해 보다 상세한 설명을 요구한다는 점 또한 주목할 만한데, 이는 ①일반 현황과 ②공간의 세부 현황을 추가하여 사업 대상지에 대한 조사의 중요성을 강조하였다고 볼 수 있다.

[표 3-12] 확산사업 신청 시 사업계획서 항목

| 사업계획서 항목  | 세부 내용                                                                 | 시범 | 확산 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------|----|----|
| 사업 개요     |                                                                       | ●  | ●  |
| 사업 필요성    | 대상 지역 선정배경                                                            |    | ●  |
|           | 사업 필요성                                                                |    | ●  |
|           | 지역주민 협의                                                               | ●  | ●  |
| 일반 현황     | 대상지의 역사문화 형성 배경·과정 등 현황                                               |    | ●  |
|           | 대상지역의 입지 현황                                                           |    | ●  |
| 공간의 세부 현황 | 공간의 구성 및 특징                                                           |    | ●  |
|           | 공간의 변천 현황                                                             |    | ●  |
|           | 사업구역도, 역사문화자원 현황                                                      | ●  | ●  |
| 사업 추진계획   | 사업 목표 및 추진전략, 세부사업 추진 내용, 예산집행 계획, 타 부처 도시재생 연계 현황, 사업 추진체계 구축, 제도 정비 | ●  | ●  |

출처: 문화재청. (2018). 「근대역사문화공간」 재생 활성화 시범사업 발굴 공모 알림 [붙임2]. 문화재청 내부자료.  
문화재청. (2018). 「근대역사문화공간」 확산사업 발굴 공모 알림 [양식2]. 문화재청 내부자료.

##### □ 근대역사문화공간 대상지 선정을 위한 조사 내용

시범사업과 달리 확산사업에서는 대상지의 일반현황, 공간의 구성 및 특징, 공간의 변천 현황에 대해 서술하여야 한다. 하지만 구체적인 조사 방법론과 항목들이 제시되지 않아 지자체별 조사 내용에 편차가 크다는 점을 확인할 수 있었다. 전북 익산과 경북 영덕은 공간의 세부 현황 항목에서 대상지의 근대사를 조감한 후 중심 시가지·신작로·시장 등 대상지 내 주요 선·면단위 공간에 대해 소개한 반면, 경남 통영은 대상지의 역사뿐만 아니라 근대역사문화공간 조성 방안, 공간 구성 및 특징 등 사업 추진계획의 근거가 되는 내용을 함께 서술하였다.

#### □ 사업의 필요성: 지역별<sup>36)</sup>

군산시 사업 신청 대상지인 영화동·월명동 일원은 개항 이전, 개항, 일제강점기, 해방 이후에 이르기까지 시대별 다양한 역사가 공존하는 역사문화공간이다. 특히, 영화동 인근에 위치한 군산 내항, 철도, 상업·금융·행정 공간, 일본인 거류지, 미곡검사소 등이 유기체적 구조를 지니고 있어 보존·활용 가치가 높다. 영화동·월명동 일대는 도시재생 뉴딜사업구역 및 건축자산 진흥구역 내에 위치하고 있어 사업추진 시 시너지 효과를 기대할 수 있다.

목포시에서 근대역사문화공간으로 제안한 지역은 만호동·유달동 일대는 1439년 목포진이 설치되면서 마을이 형성된 곳으로 1897년 개항 이후 본격적으로 근대 도시화가 진행된 지역이다. 대상지는 일제강점기 목포에서 가장 변화했던 지역으로 현재 목포에서 근대문화유산이 가장 많이 밀집된 지역이며, 약 120년 전 격자형으로 형성된 근대 도로망이 상당 부분 그대로 남아있는 것이 특징이다.

영주의 근대화는 일제강점기 철도 개통과 관련된다. 영주는 영주역과 관사촌을 잇는 ‘관사골 가는 길’과 근대 건축물이 집적되어있는 ‘광복로’ 두 거리를 사업 대상지로 선정하였다. 군산·목포와 달리 선 단위의 사업 구역을 신청한 것이 특징이다. 또한 영주는 사업 지원조건으로 문화재보수정비와 문화유산관광자원개발 두 가지 방식 모두 계획했다.

익산은 군산 개항이후 왕래하는 사람들이 증가함에 따라 휴게소·숙박시설·시장 등의 공간이 형성되며 근대 도시를 형성했다. 특히, 이리는 일제강점기 일본인을 위해 조성된 신흥 도시로 현재까지 일제강점기 도시 양상을 그대로 간직하고 있어 근대역사문화공간 재생 활성화 사업을 통해 보존·활용이 필요하다. 이리는 일제강점기 일제 수탈의 역사뿐만 아니라, 해방 이후 이리역 폭발사고, 도시재건 사업 등 근현대 역사의 흔적이 밀집된 지역으로 보존 가치가 높다.

영덕군 영해면 성내리 일원은 1919년 3·18 만세운동이 펼쳐진 호국 독립운동의 주요 장소로 상징성을 가진다. 역사문화공간의 다수가 일제강점기 수탈 및 적산과 관련된 것과 달리, 영덕의 대상지역은 일제강점기 저항과 호국의 역사 중심의 문화재가 분포되었다는 점이 특징이다.

통영의 사업 신청 대상지인 중앙동·항남동 일원은 역사적·건축사적 가치가 높은 다양한 근대 건축물이 집적된 곳이다. 현재 대상지역은 각종 개발 등으로 근대 건축물이 훼손·멸실되고 있어 체계적인 보존·관리가 필요하다. 또한, 지속적인 경제 성장 악화와 조선업 침체 등으로 실업률이 증가하고 있어 지역의 근대 건축물을 보존·활용하여 역사교육 및 관광자원화를 통한 일자리 창출이 필요한 실정이다.

---

36) 군산시(2018); 목포시(2018); 영주시(2018); 익산시(2019); 영덕군(2019); 통영시(2019) 문화재청 내부자료.

[표 3-13] 근대역사문화공간 사업계획서 요약

| 구분        |              |    | 시범사업                                                                                                                                                                             |                                                                                                                             |
|-----------|--------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 항목        | 세부 항목        | 비고 | 군산                                                                                                                                                                               | 목포                                                                                                                          |
| 사업 개요     | 사업위치         |    | 군산시 영화동·월명동 일원                                                                                                                                                                   | 목포시 만호동·유달동 일원                                                                                                              |
|           | 사업면적         |    | 77,249㎡                                                                                                                                                                          | 약 76,693㎡                                                                                                                   |
|           | 총사업비         |    | 40,000백만원                                                                                                                                                                        | 20,000백만원                                                                                                                   |
|           | 지원조건         |    | 문화재보수정비 총액사업<br>(국비50%:지방비50%)                                                                                                                                                   | 문화재보수정비 총액사업<br>(국비50%:도비15%:시비35%)                                                                                         |
|           | 사업시행주체       |    | 지방자치단체 (군산시)                                                                                                                                                                     | 지방자치단체(목포시)                                                                                                                 |
|           | 도시재생 뉴딜사업 연계 |    | 국토교통부 도시재생 뉴딜사업                                                                                                                                                                  | 국토교통부 도시재생 뉴딜사업                                                                                                             |
|           |              |    |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                             |
| 일반 현황     | 시간적 범위(연혁)   |    | 개항(1899)부터 해방 이후까지                                                                                                                                                               | 1439년부터 개항(1897)까지                                                                                                          |
|           | 현황조사 항목      |    |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                             |
| 공간의 세부 현황 | 공간 구성 및 특징   |    |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                             |
|           | 공간의 변천 현황    |    |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                             |
| 사업 추진계획   | 보존 기반 조성     |    | <div>- 근대건축물 보존·정비 지원</div> <div>- 문화재 내부 활용을 위한 전시관 조성</div> <div>- 자원조사 및 아카이브 공간 기획</div> <div>- 문화재 활용사업 확대</div> <div>- 문화유산 교육프로그램 운영</div> <div>- 유무형 역사문화관광자원 활용사업</div> | <div>- 지정문화재 활용 핵심 문화 공간 조성</div> <div>- 비지정 근대문화유산 발굴 및 활용</div> <div>- 근대경관정비</div> <div>- 체험환경개선</div> <div>- 학술연구</div> |
|           | 활용 기반 조성     |    | <div>- 콘텐츠 개발, 편의시설 조성</div> <div>- 토지매입 등</div>                                                                                                                                 |                                                                                                                             |

출처: 군산시. (2018). 「군산 근대역사문화지구」 조성 사업계획서. 문화재청 내부자료; 목포시. (2018). 「목포근대역사문화공간」 공모사업 신청서. 문화재청 내부자료; 영주시. (2018). 「구 영주 역세권, 역사 공간」 조성 사업계획서. 문화재청 내부자료; 익산시. (2019). 「근대 이리, 기억과 재생의 공간」 사업계획서. 문화재청 내부자료; 영덕군. (2019). 「영덕 3.18만세운동 역사문화공간 재생」 사업계획서. 문화재청 내부자료; 통영시. (2019). 「통영 역사문화공간 재생」 사업계획서. 문화재청 내부자료.



| 시범사업                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                               | 확산사업                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 영주                                                                                                                                                                                  | 익산                                                                                                                                                                                            | 영덕                                                                                                                                                                                                                  | 통영                                                                                                                                                                            |
| 영주시 영주1동 일원                                                                                                                                                                         | 익산시 평동로·중앙로 일원                                                                                                                                                                                | 경상북도 영덕군 성내리 일원                                                                                                                                                                                                     | 통영시 중앙동·항남동 일원                                                                                                                                                                |
| 관사골·광복로 각 약 600m.<br>관사골 근대역사마을 약 8,000㎡                                                                                                                                            | 61,402.57㎡                                                                                                                                                                                    | 43,000㎡                                                                                                                                                                                                             | 127,809㎡                                                                                                                                                                      |
| 16,475백만원                                                                                                                                                                           | 50,010백만원                                                                                                                                                                                     | 19,000백만원                                                                                                                                                                                                           | 50,000백만원                                                                                                                                                                     |
| 문화재보수정비 총액사업<br>지특 생활기반계정                                                                                                                                                           | 문화재보수정비 총액사업<br>(국비50%:지방비50%)                                                                                                                                                                | (국비50%:도비25%:군비25%)                                                                                                                                                                                                 | (국비50%:지방비50%)                                                                                                                                                                |
| 지방자치단체(영주시)                                                                                                                                                                         | 사업시행: 지방자치단체(익산시)<br>사업추진: 익산시, 민관학 협의체                                                                                                                                                       | 3.18독립만세운동기념사업회,<br>영해호국문화재주민협의회                                                                                                                                                                                    | 지방자치단체(통영시)                                                                                                                                                                   |
| 국토교통부 관사골 새들마을사업<br>국토교통부 도시재생 선도사업<br>경상북도 낙후지역 발전지원 사업                                                                                                                            | 국토교통부 도시재생 뉴딜사업                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                     | 대상지 주변 도시재생 연계 5개 사업                                                                                                                                                          |
| 일제강점기부터 1980년까지                                                                                                                                                                     | 1899년부터 일제강점기까지                                                                                                                                                                               | 고려 초기부터 일제강점기까지                                                                                                                                                                                                     | 일제강점기부터 1980년대까지                                                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 이리의 연혁</li> <li>- 일본인 인구 수</li> <li>- 대상지역의 입지현황</li> </ul>                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 일반현황</li> <li>- 대상지역 현황               <ul style="list-style-type: none"> <li>① 입지·지리 현황</li> <li>② 역사·문화 현황</li> <li>③ 인문·사회 현황</li> </ul> </li> <li>- 문화재활용 현황</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 통영의 역사 연혁</li> <li>- 통영의 지리적 현황</li> <li>- 통영의 인문·사회적 현황</li> <li>- 도시계획 현황</li> </ul>                                               |
|                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 이리의 지역 특성</li> <li>- 시가지형성 과정</li> <li>- 이리의 주요 공간(이리역, 구 이리역, 남부시장, 먹자골목, 한복골목, 중앙로, 평동로일원의 의상실과 음식점 현황 등)</li> <li>- 일제강점기 교통거점 도시로서 역할</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 영해면 예주고을의 지역특성 (3.18 운동)</li> <li>- 근대역사자원의 현황 및 특성</li> <li>- 예수 3길 일원의 주요 공간 (장옥, 3.1독립 의거탑, 3.18기념탑, 만세시장, 영해부 관아 등)</li> </ul>                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대상지 역사(일제강점기 통영 독립운동의 중심지)</li> <li>- 통영 근대역사문화공간 조성 방향</li> <li>- 통영 근대역사문화공간 구성 기본방향</li> <li>- 통영 근대역사문화공간의 공간별 특징</li> </ul>     |
|                                                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 고지도, 지형도, 항공사진 분석</li> </ul>                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 고지도, 고문서, 지형도, 지적원도, 과거사진, 항공사진 분석</li> </ul>                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 고지도, 과거사진, 지형도, 항공사진 분석</li> </ul>                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업추진체계 구축 및 운영</li> <li>- 관사골 가는 길 조성 사업</li> <li>- 광복로 역세권 근대산업문화가로 경관 조성 사업</li> <li>- 관사골 근대역사마을 조성</li> <li>- 문화재 보수정비 총액사업</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 근대역사문화공간 조성 시행계획 수립</li> <li>- 가로경관정비 사업</li> <li>- 경관조명 사업</li> <li>- 근대건축물 원형회복 사업</li> <li>- 관람객 편의시설 조성</li> <li>- 근대건축물 활용 사업</li> </ul>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 문화재 보전 및 활용 사업</li> <li>- 핵심자원 발굴 사업</li> <li>- 만세거리 환경사업</li> <li>- 일제강점기·해방기 먹거리 발굴</li> <li>- 지역민 상생 프로그램</li> <li>- 축제 및 이벤트 개발 사업</li> <li>- 지역역량강화</li> </ul>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 학술연구 사업</li> <li>- 매입 및 복원사업</li> <li>- 리모델링 사업</li> <li>- 커뮤니티 조성 사업</li> <li>- 디지털 복원 콘텐츠 사업</li> <li>- 근대역사문화공간 활성화 사업</li> </ul> |

### 3) 문화재 등록 단계

문화재 등록 단계에서는 지역특성과 역사적 맥락을 바탕으로 신청구역이 제시되었는지 살펴보고 문화재 등록 심사 과정에서 어떤 논의들이 있었는지 등록문화재 신청구역과 최종 등록구역을 비교하며 살펴보고자 한다. 근대역사문화공간은 지자체에서 제시한 문화재 등록 신청 구역에 대한 서면심사, 현장심사, 문화재 등록 검토(확산사업) 및 문화재 등록 심의단계를 거쳐 국가 등록문화재로 등록된다.

#### □ 신청구역과 등록구역에 큰 변화가 없는 경우

문화재 등록 신청구역과 최종 등록구역에 변화가 없는 지자체는 전남 목포와 경북 영주 2개소다. 목포 만호동·유달동 일대의 근대역사문화공간은 근대 건축물이 집중적으로 분포되어 있고, 격자형 도로망이 현재까지 유지되고 있는 공간이다. 또한 만호동·유달동은 지자체 자체 추진 사업인 ‘목포 근대역사 건축문화자산 보존 활용사업’의 대상지이고, 만호동 일원은 국토교통부 주관의 도시재생 뉴딜사업 또한 추진되고 있어 사업의 연계 효과를 높일 수 있다. 근대역사문화공간 등록의 가장 중요한 기준은 개별 등록문화재로 등록할 수 있는 역사문화자산의 집적도인데, 목포 근대역사문화공간 신청 구역 내에 약 300개소의 건축문화자산이 분포하고 있어 심의과정에서 면 단위 등록문화재 대상으로 적합하다고 판단되었다. 다만, 등록문화재 제29호인 구 호남은행 목포지점(목포문화원)을 포함할 수 있도록 경계를 일부 수정된 것을 확인할 수 있다.

영주시는 구 영주역 터를 시작으로 광복로를 지나 구 영주역 관사로 이어지는 가로 공간과 다수의 근대건축물이 면해있는 광복로, 관사골 근대역사마을을 문화재 등록 대상으로 신청하였다. 하지만, 구 영주역은 현재 실체가 존재하지 않고 터만 남아있어 본 사업의 성격과 맞지 않다는 심의 의견에 따라 구 영주역 터에서부터 광복로까지 이어지는 가로는 최종 등록 구역에서 삭제되었다.

#### □ 심의과정에서 등록구역의 범위가 조정된 경우

심의과정에서 등록구역의 범위가 조정된 경우는 ①문화재 등록 범위가 축소된 경우, ②등록구역이 조정된 경우로 나뉜다. 근대역사문화공간 확산사업 대상지 3개소는 문화재 등록 신청구역에서 범위가 축소되어 최종 등록되었다. 익산시는 익산역 앞 중앙로, 평동로 일원, 익산대로 10길 일원을 문화재 등록구역으로 신청하였다. 하지만 중앙로 일원의 경우 기 진행된 도시재생 뉴딜사업으로 인해 근대 건축물의 등록문화재적 가치가 상

당 부분 소실된 것을 현장심사에서 확인할 수 있었으며, 익산대로 10길의 경우 역사문화 자원의 집적도가 낮아 등록 구역에서 제외되었다. 최종적으로 익산 근대역사문화공간은 근대 건축물이 집적되어 있어 개별 문화재 등록 추진이 가능하고, 추후 사업 대상지 확장 가능성이 있는 평동로 일원으로 축소되었다.

영덕군 근대역사문화공간 신청구역은 옛 영해읍성터의 내부 권역으로 1919년 3·18 만세운동이 이루어진 주요 거리를 중심에 두고, 12개의 개별 등록문화재를 잇는 형태다. 하지만 최종 등록구역은 기존 공간의 중심부인 만세운동 거리 일원으로 상당부분 축소된 것을 확인할 수 있다. 등록문화재 심의 결과 신청구역 좌측 영역에 위치한 개별 등록문화재 후보군은 비교적 보존·활용 가치가 없다고 판단되었고, 옛 영해읍성 터의 경우 본 사업과 큰 관련이 없으며, 일제강점기에 상당부분 소실되었기 때문이다. 그 결과 읍성 내부 공간 중에서 근대 건축물이 집적되어 있는 선형의 공간으로 축소되어 등록되었다.

통영 근대역사문화공간 신청 구역은 건립 50년 이상 경과된 건축물 위치와 일제강점기 통영의 도로망이 현재까지 보존되어있는 지역을 중첩하여 대상지를 선정하고, 개별 등록문화재 등록이 가능한 17개소의 건축물을 연결할 수 있는 최대의 면적을 근대역사문화공간 신청 구역으로 구체화 하였지만, 문화재 등록 검토 과정에서 보류되었다. 그 이유는 대상지에 대한 고증자료가 부족하고, 근대 건축자산의 집적도가 부족하여 개별 등록문화재 추가 발굴이 필요했기 때문이다. 최종 등록구역을 살펴보면 신청구역과 비교하여 개별 등록문화재가 추가로 발굴되었으며, 개별 등록문화재를 연결하되 그 사이 공간의 면적은 축소시킨 것을 확인할 수 있다. 특히, 통영목재의 경우 확산사업 공모 현장심사 시 역사적·건축적 가치가 있다는 문화재위원의 의견을 반영하여 개별 문화재 등록을 적극 추진하였다.

근대역사문화공간 6개소 중 문화재 등록 구역이 가장 많이 조정된 곳은 전북 군산이다. 군산에서 근대역사문화공간으로 계획한 영화동·월명동 일원은 개항 당시 조성된 조계 지역으로 현재까지 유지되어온 격자형 가로망이 특징이다. 군산시 제출 자료를 살펴보면 영화동·월명동 일원뿐만 아니라, 대상지 인근 군산 내항 지역의 산업유산으로서 가치를 강조하고 있다. 심사위원회 현장 심사 결과에서도 기존 근대역사자원 관련 사업들이 여러 차례 진행된 영화동·월명동 일원보다 내항을 중심으로 근대역사문화공간 사업을 추진해야 한다는 의견이 제시되었다. 그 결과 해역 56,000㎡를 포함한 면적 152,476㎡의 군산 내항 역사문화 공간이 등록문화재로 등록되었으며, 부잔교, 호안시설, 철도 등 내항 관련 시설물이 개별 등록문화재로 등록되었다.

[표 3-14] 국가등록문화재 신청구역과 등록구역에 큰 변화가 없는 경우

| 구분   | 지역 | 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 시범사업 | 목포 | <ul style="list-style-type: none"> <li>목포의 근대역사문화공간 신청구역인 만호동과 유달동 일원은 근대 건축물이 집중적으로 분포되어있고, 근대시기에 조성된 격자형 도로망이 현재까지 유지되고 있는 구역으로 근대역사문화공간 국가등록문화재 대상지로 적합하다고 판단됨</li> <li>또한, 만호동 일원은 국토교통부 주관의 도시재생 뉴딜사업이 추진되고 있어 근대역사문화공간 재생 활성화 사업과의 연계 효과를 높일 수 있음</li> <li>다만, 등록문화재 제29호 구 호남은행 목포지점(목포문화원)이 근대역사문화공간에 포함되어 있지 않아 이를 포함할 수 있도록 경계를 수정함</li> </ul> |
|      | 영주 | <ul style="list-style-type: none"> <li>강북 영주는 구 영주역 터를 시작으로 광복로를 지나 관사골로 이어지는 남-북 가로 공간과 다수의 근대건축물이 면해있는 동-서 가로공간인 광복로를 근대역사문화거리로 신청함</li> <li>구 영주역은 현재 실체가 존재하지 않아 개별 국가등록문화재로 등록할 수 없기 때문에 본 사업의 성격과 맞지 않는다는 심의 의견에 따라 구 영주역터에서 광복로까지 이어지는 가로 구역만 최종 등록문화재 구역에서 제외됨</li> </ul>                                                                        |

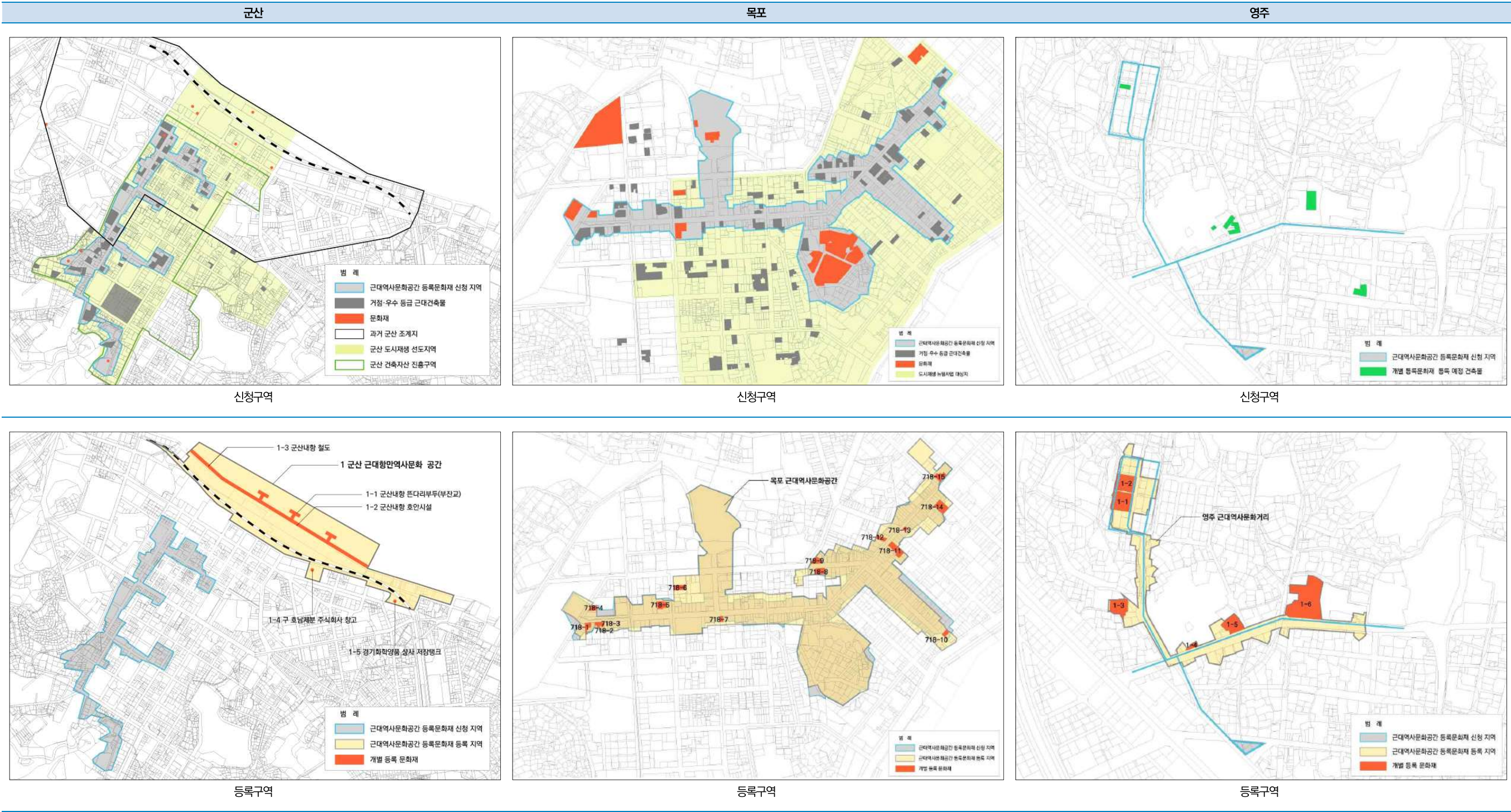
출처: 신안준교수와의 자문회의(2020년 5월 14일) 내용을 바탕으로 연구진 작성

[표 3-15] 국가등록문화재 신청구역과 등록구역에 변화가 있는 경우

| 구분   | 지역 | 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 시범사업 | 군산 | <ul style="list-style-type: none"> <li>전북 군산에서 근대역사문화공간으로 신청한 영화동·월명동 일원은 개항 당시 조성된 조계지역으로 근대 건축물이 다수 분포해 있으며, 당시 조성된 격자형 가로망이 현재까지 유지되고 있는 것이 특징</li> <li>하지만 이 지역의 경우 기존의 역사문화자원 관련 사업들이 여러 차례 진행되었기 때문에, 산업유산으로서 가치가 있는 대상지 인근의 군산 내항을 중심으로 근대역사문화공간 사업을 추진해야 한다는 의견이 제시됨</li> </ul> |
| 확산사업 | 익산 | <ul style="list-style-type: none"> <li>익산시 근대역사문화공간 신청구역 중 중앙로 일원의 경우 기 진행된 도시재생 뉴딜사업으로 인해 다수의 근대 건축물의 문화재적 가치가 소실된 것을 현장심사에서 확인하였고, 익산대로 10길의 경우 역사문화자원의 집적도가 매우 낮아 근대역사문화공간 대상지에서 제외됨</li> <li>최종적으로 보존가치가 있는 근대 건축물이 집적되어있는 평동로 일원으로 국가등록문화재 등록구역이 축소됨</li> </ul>                    |
|      | 영덕 | <ul style="list-style-type: none"> <li>영덕군 근대역사문화공간 신청구역은 옛 영해읍성터 내부 권역으로 설정되었지만, 심의 결과 영해읍성 터의 경우 일제강점기에 상당부분 본 사업과 큰 연관성이 없기 때문에, 읍성 내부권역 중에서도 근대 건축물이 집적되어있는 만세운동거리 일원으로 등록문화재 등록구역이 좁혀짐</li> </ul>                                                                                  |
|      | 통영 | <ul style="list-style-type: none"> <li>통영의 근대역사문화공간 신청구역은 면적에 비해 개별 등록문화재로 등록할 수 있는 근대 건축물의 집적도가 낮아 문화재 등록 검토 과정에서 보류됨</li> <li>공모사업 현장심사 단계에서 역사적·건축적 가치가 있다고 판단된 통영목재를 개별 등록문화재로 등록할 수 있도록 적극 추진하였고, 개별 등록문화재를 연결하되 사이 공간의 면적을 축소시켜 공간 내 근대건축물의 집적도를 높임</li> </ul>                    |

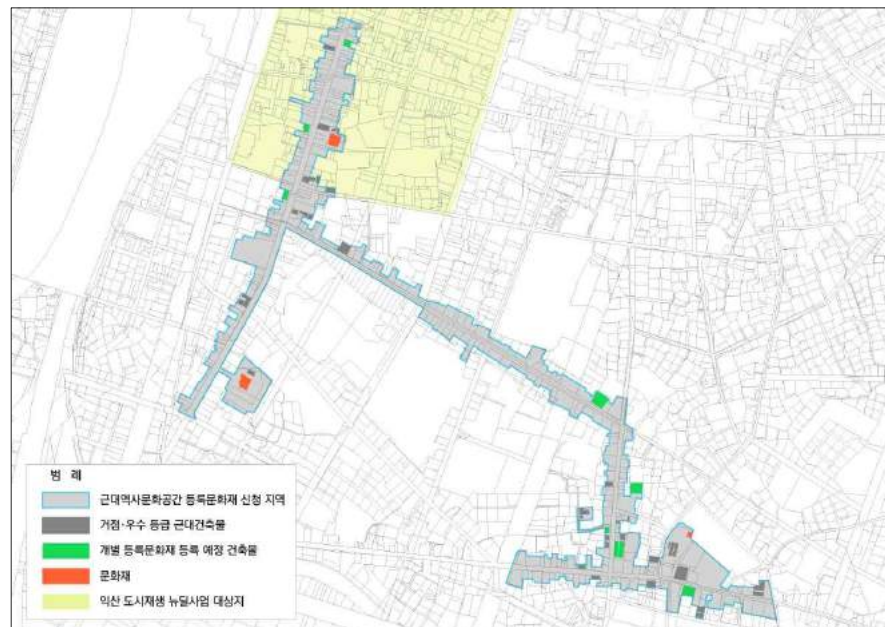
출처: 신안준교수와의 자문회의(2020년 5월 14일) 내용을 바탕으로 연구진 작성



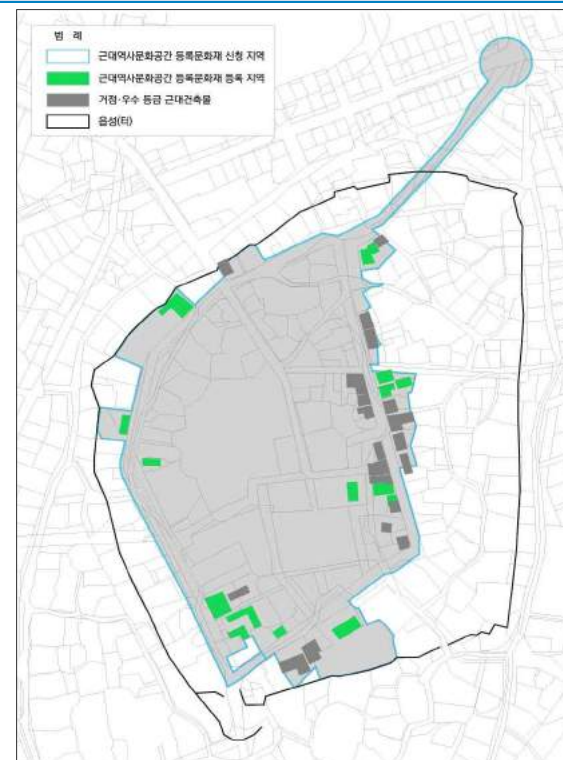


[그림 3-9] 근대역사문화공간 신청구역(상) 및 최종 등록문화재 고시 현황(하)  
출처: 연구진 작성





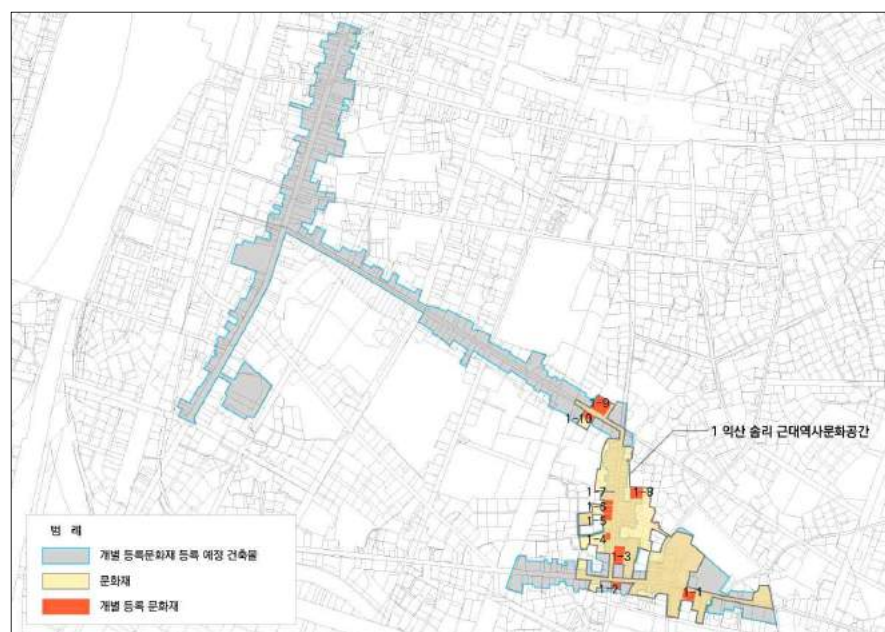
신청구역



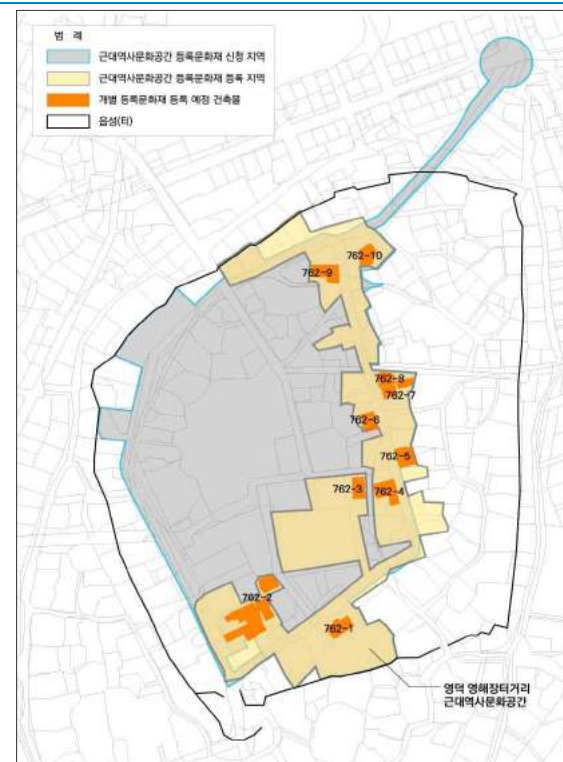
신청구역



신청구역



등록구역



등록구역



등록구역

#### 4) 종합정비계획 수립 단계

마지막으로 종합정비계획 수립단계에서는 근대역사문화공간 및 주변지역의 조사·관리 체계 마련 방안을 검토하기 위해 과업지시서를 바탕으로 대상지 조사관련 내용과 계획 수립 관련 내용으로 나누어 살펴보고자 한다.

##### □ 조사 단계

조사 단계는 크게 근대역사문화공간 대상지 조사, 대상지 내 개별 역사문화자원 조사, 마을조사, 그 외 연구 등으로 나뉜다. 가장 먼저 대상지 현황 조사 및 관련 사료 조사 과업은 공모 신청 단계에서 기 조사된 근대역사문화공간을 재조사·평가하는 단계다. 하지만 과업지시서의 내용을 살펴보면, 구체적인 치침이나 항목이 제시되고 있지 않아 대상지에 대한 체계적인 현황조사가 어려울 것으로 판단된다.

##### 군산 내향 역사문화공간의 일반현황 및 자료 조사<sup>37)</sup>

가. 자연환경 및 인문환경 조사(토지이용계획 및 개발계획 등 포함)

나. 군산 내향 역사문화공간(건축, 토목 등)에 대한 전수조사

다. 문헌조사, 현황실측, 생활사 채집 등을 통한 역사문화자원 파악하고 분석 자료를 확보하여 구체적인 활용방안 제시  
라. 향만의 역사를 이해할 수 있도록 현존·멸실된 시설물에 대한 자료조사를 실시하여 최대한 과거의 기록과 흔적 등을 발굴(DB구축)

영주, 익산, 영덕의 경우 마을 중심의 학술조사 및 아카이브를 구축하는 것이 특징이다. 마을 단위의 조사를 통해 지역의 변화상, 지역기반 산업의 변천과정, 주민 생활과 구도심 일원의 근·현대사를 입체적으로 조감할 수 있다. 동시에, 마을 사회공동체, 사회적 자산, 지역주민조직 등 지역의 인적자원에 대한 조사·DB구축하는 과정은 향후 근대역사문화공간 사업추진에 있어 입체적인 주민참여 연계방안을 도출할 수 있을 것으로 기대된다.

##### 근대마을 학술조사 및 아카이브 구축<sup>38)</sup>

가. 근대마을 학술조사

나. 영해면의 근·현대사 및 조사대상 마을의 변천사, 주민생활, 산업의 변천, 장터거리 주민들의 삶과 그 주변 지역의 근·현대사의 변천과 관련된 자료 발굴, 수집, 정리, 분석

다. 마을 사회공동체 사회적 관계, 사회적 자산, 상가 및 주민조직의 공동 및 연대활동, 경제공동체 및 생활공동체 활동, 지역사회 연계망 등 사회공동체 활동 조사연구

라. 근대문화유산 보존·활용 유사사례 조사연구

마. 근대마을이야기 지도 및 근대(마을, 건축물) 스토리북 제작

37) 군산시. (2019). 군산 내향 역사문화공간 학술조사 및 종합정비계획 수립. 군산: 군산시청. p.3.

38) 영덕군. (2020). 「영덕 영해장터거리 근대역사문화공간」 근대건축자산조사, 근대마을 학술조사, 종합정

## □ 계획수립 단계

종합정비계획 수립 단계에서는 문화재 종합정비계획 뿐만 아니라, 근대역사문화공간의 지속적인 관리를 위해 지역사회 참여 방안, 근대 콘텐츠 활용방안, 관광자원화 방안 등 역사문화자원의 활용에 초점을 맞춘 계획을 살펴볼 수 있다. 모든 지자체에서 근대역사문화공간의 체계적인 관리를 위해 조례(안) 마련을 과업 내용에 포함하였다는 특징이 있다.

### 근대역사문화거리의 체계적 관리를 위한 조례(안) 및 방안 연구<sup>39)</sup>

- 가. 근대역사문화거리의 체계적 보존 관리를 위한 조례(안)을 제시하여야 한다.
- 나. 지역사회의 참여 및 효과적인 활용방안을 위해 주민관리조직 육성 및 지역 거버넌스 구축방안 제시한다.

조사 단계와 달리, 계획수립 단계에서는 근대역사문화공간 외부의 주변 공간에 대한 고려가 포함된 것도 특징이다. 군산과 목포의 경우 근대역사문화공간 범위의 적정성을 검토하고, 조정이 필요한 경우 사업 대상지의 확대·축소 방안을 제시하는 것이 과업 내용에 포함되어 있다.

### 군산 내항 역사문화공간과 주변 문화재와의 연계 방안 마련, 사업 공간 확대 또는 축소 방안 제시<sup>40)</sup>

- 가. 군산 내항 역사문화공간 사업대상지와 주변 문화재 연계 계획 수립
- 나. 복원 정비 후 향후 활용 및 관리 운영, 연계체계 제시(주변 문화재 등과 연계)
- 다. 주변 문화재(공간)으로 미치는 영향력 등을 파악하여 파급효과, 연계하여 활용할 수 있는 자원, 해당 문화재의 활용 방안 등 미래 예측 조사 결과를 계획에 반영
- 라. 군산 내항 역사문화공간 및 주변 지역에 대한 가치 평가 결과를 바탕으로 등록구역 범위의 확대 또는 축소 방안 제시

영주와 영덕은 대상지 외부의 역사문화자원과 연계방안을 마련하는 것이 과업에 포함되어 있다. 영주의 경우 근대 건축자산뿐만 아니라 관내 전통 문화유산과의 연계를 계획하고 있다.

### 관내 전통 문화유산과 근대건축자산의 연계, 활용방안 연구<sup>41)</sup>

- 가. 지역사회의 다양한 참여를 유도하기 위해 관내 전통 문화유산 및 근대건축자산의 연계를 고려한 계획을 수립한다.
- 나. 주변 공간으로 미치는 영향력 범위를 상정하여 파급효과, 연계하여 활용할 수 있는 자원, 해당 근대문화유산의 활용 방안 등 미래 예측 조사 결과를 계획에 반영하여야 한다.
- 다. 인근 도시와의 연계성과 접근성, 영주시 종합발전계획과의 연계성 등을 고려하여 계획을 수립하여야 한다.

마지막으로 목포와 익산은 주거환경 개선 계획을 수립하여 지역주민들의 생활환경 개

---

비계획 수립용역. 영덕: 영덕군청, pp.8-10.

39) 영주시. (2019). 영주 근대역사문화거리 근대건축자산조사, 근대마을 학술조사, 종합정비계획 수립용역. 영주: 영주시청, p.9.

40) 군산시. (2019). 군산 내항 역사문화공간 학술조사 및 종합정비계획 수립. 군산: 군산시청, p.7.

41) 영주시. (2019). 영주 근대역사문화거리 근대건축자산조사, 근대마을 학술조사, 종합정비계획 수립용역. 영주: 영주시청, p.10.



선을 함께 도모할 수 있도록 과업 내용을 계획한 것이 특징이다.

**주변정비와 편의·부대시설 설치방안 제시<sup>42)</sup>**

가. 역사문화공간의 경관과 정체성이 훼손되지 않는 범위내에서 편의·부대시설(탐방로, 안내센터, 안내판, 화장실, 주차장, 휴게공간, 체험공간, 조경 등)의 설치방안 제시  
나. 역사문화공간과 직접적인 관계가 없거나 과도한 정비계획은 지양  
다. 경관회복을 위한 주변정비 및 전선지중화 방안 마련

[표 3-16] 근대역사문화공간 종합정비계획 수립 과업지시서 요약

| 구분      |           |                       | 시범사업 |    |    | 확산사업 |    |
|---------|-----------|-----------------------|------|----|----|------|----|
| 항목      | 과업 주요내용   |                       | 군산   | 목포 | 영주 | 익산   | 영덕 |
| 조사관련    | 대상지 조사    | 대상지 현황 조사             | ●    | ●  |    | ●    |    |
|         |           | 관련 사료 조사              | ●    | ●  |    | ●    | ●  |
|         |           | 대상지 변화조사              |      |    | ●  |      | ●  |
|         | 역사문화자원 조사 | 건축자산 전수조사, 실측         |      | ●  | ●  | ●    | ●  |
|         |           | 문화재 실측(기록화) 조사        | ●    | ●  |    | ●    | ●  |
|         | 마을조사      | 학술조사 및 관련 자료 수집       |      |    | ●  | ●    | ●  |
|         | 연구        | 학술 연구                 |      |    | ●  |      | ●  |
|         |           | 사례조사 연구               | ●    | ●  | ●  | ●    | ●  |
| 계획수립 관련 |           | 문화재 종합정비계획 수립         | ●    | ●  | ●  | ●    | ●  |
|         |           | 조례(안) 방안              | ●    | ●  | ●  | ●    | ●  |
|         |           | 문화재 보수·정비·활용 세부지침 마련  | ●    | ●  | ●  | ●    |    |
|         |           | 지역사회 참여방안 마련          |      | ●  | ●  | ●    | ●  |
|         |           | 콘텐츠 활용 및 관광자원화 방안 마련  |      | ●  | ●  | ●    | ●  |
|         |           | 대상지 외 역사문화자원과 연계방안 마련 |      |    | ●  |      | ●  |
|         |           | 예산(투자) 계획 마련          | ●    | ●  |    | ●    |    |
|         |           | 대상지 확장가능성 검토          | ●    | ●  |    |      |    |
|         |           | 도시재생사업 등 연계방안 마련      | ●    | ●  |    |      |    |
|         |           | 경관디자인 가이드라인 마련        |      | ●  |    | ●    |    |
|         |           | 주거환경개선 등 주변정비 계획 수립   |      | ●  |    | ●    |    |
|         |           | 홍보계획 수립               |      | ●  |    | ●    |    |
|         |           | 역사경관 보존·정비계획 수립       |      |    |    |      | ●  |

출처 : 연구진 작성

42) 익산시. (2020). 익산 숨리 근대역사문화공간 종합정비계획수립용역 과업지시서. 익산: 익산시청, p.8.

## 4. 지자체 담당자 및 전문가 대상 자문

### 1) 자문 개요

근대역사문화공간 재생 활성화 사업의 현안과 문제점, 개선방안에 대한 의견을 청취하고자 자문회의를 수행하였다. 자문 대상자는 근대역사문화공간 사업을 진행하고 있는 지자체 담당자 5인과 종합정비계획 수립 담당자 3인으로 구성하였다.

[표 3-17] 지자체 담당자 및 전문가 대상 자문 개요

| 일시          | 장소          | 참석자 | 소속                |
|-------------|-------------|-----|-------------------|
| 2020.07.13. | 군산시청        | 김영신 | 군산시청 문화예술과 학예연구사  |
| 2020.07.24. | 서울 스마트워크센터  | 조영귀 | 금성건축사사무소 소장       |
| 2020.09.02. | 개별 장소(서면자문) | 류지환 | 영주시청 문화예술과 학예연구사  |
|             |             | 박상성 | 영덕군청 문화관광과 주무관    |
|             |             | 박윤철 | 목포시청 도시문화재과 학예연구사 |
|             |             | 우가은 | 통영시청 문화예술과 학예연구사  |
|             |             | 강성원 | 강희재건축사사무소 대표      |
|             |             | 황진하 | (주)별터건축사사무소 대표    |

출처: 연구진 작성

### 2) 근대역사문화공간 사업에 대한 지자체 담당자 및 전문가 의견

#### ① 근대역사문화공간 사업 추진 시 현안 및 문제점

##### □ 전문 인력 부족으로 인한 조사의 어려움

지자체 담당자 자문결과 근대역사문화공간 공모신청 단계에서 지역의 특성과 맥락을 충분히 조사하고, 사전 행정절차를 이행할 수 있는 근대 역사문화환경 관련 전문 인력이 부족하다는 의견이 많았다. 특히, 지역에 문화재 관련 부서가 구성되지 않은 경우, 기존의 업무와 함께 근대역사문화공간 사업을 준비했기 때문에 전문적인 논의가 충분하지 못했다. 게다가 공모사업의 준비기간이 짧아 지역의 근대역사문화공간 신청구역 내 개별 등록문화재 및 건축문화자산 조사, 지역의 가치 평가 및 소유자 동의 등의 서류 작성에 어려움이 있었다는 의견이다.

“근대역사문화공간 재생 활성화 사업을 진행하기 위해 개인 업무를 수행하면서 남는 시간을 할애하여 공모를 준비하였습니다. 특히 우리 지자체는 내부 전문인력이나 지역 전문가가 없어 주로 외부 전문인력을 활용하여 사업을 준비하였습니다.”

“근현대 문화유산을 중심으로 문화재 업무를 수행하는 부서가 구성되어 있지 않아 기존의 업무를 수행하면서 공모사업을 준비하였습니다. 담당 부서가 없는 상황에서 지방재정영향평가나 문화영향평가 등 사전 절차를 이행하기에는 공모기간이 매우 촉박했습니다.”

일부 지자체에서는 내부 전문 인력이나 지역 전문가가 없어 외부 전문가를 활용하여 사업을 준비하였다. 목포시는 공모사업 추진 당시 문화예술과 내 문화재관리팀에서 공모사업 신청을 추진하였고, 지역 전문가 5인을 소규모 자문위원회로 위촉하여 도움을 받았다. 이후 근대역사문화공간 사업 대상지로 확정되어 2019년 도시문화재과를 신설, 사업전담팀인 역사공간조성팀이 구성되었다.

#### □ 관련 부서 간 소통 부족

근대역사문화공간은 선·면 단위의 등록문화재이자 지역주민들의 생활공간을 포함하고 있기 때문에, 여러 사업과 대상지가 중첩되는 경우가 많다. 특히, 근대역사문화공간은 도시재생 뉴딜 사업과 연계하여 문화재와 지역이 상생하는 공간을 조성하는 것이 목표이나, 종합정비계획 수립 과정에서 문화재 관련 부서와 도시재생 관련 부서의 사업 성격 및 지향점이 달라 진행에 어려움이 있다는 의견이 있었다.

“자자체 내 문화재관련 부서와 도시재생 관련 부서에서 담당하는 사업 대상지가 일치하는 지역이 많습니다. 두 부서에서 추구하는 지향점이 다른데서 오는 괴리가 있습니다.”

#### □ 체계적인 사업진행을 위한 구체적인 지침 필요

근대역사문화공간의 확장 가능성을 위해 대상지 내 개별 문화재, 건축문화자산, 일반 건축물뿐만 아니라, 대상지 외부의 근대 역사문화자원을 조사·평가할 수 있는 구체적인 지침이 마련되어야 한다는 의견이 있었다. 지역의 특성을 규명하기 위해서는 근대역사문화공간의 외곽지역과 인접지역 등 적절한 범위를 확대하여 조사할 필요가 있음에도 불구하고, 이에 대한 적절한 지침이 없기 때문에 종합정비계획 수립 시 구체적인 논의의 한계가 있는 것으로 파악되었다.

“근대역사문화공간의 체계적인 관리를 위해 대상지 내의 건축문화자산에 대한 기초 현황 조사표 양식과 관련 조사 지침이 마련되어 향후 관련 사업 추진 시 근거자료로 활용 될 수 있도록 하여야 합니다.”

마찬가지로 대상지 내 개별 등록문화재와 건축문화자산을 실측할 경우에도 구체적인 지침이 필요하다는 의견이 있었다. 현황 실측, 조사, 보고서 작성 단계에서 구체적인 사항을 표준화하여 본 사업을 진행하는 지자체별 자료의 편차가 없도록 해야 한다고 언급했다. 또한, 종합정비계획 구역 이외에 개별 등록문화재에 대한 정밀 실측조사 또는 아카이브 구축 등이 별도의 기관에서 진행되기 때문에 조사의 연속성과 공유에 어려움이 있다는 의견도 있었다. 근대역사문화공간 조사·계획 단계에서 참고할 수 있는 구체적인 지침이 제공되어야 향후 근대역사문화공간 구역의 확장, 지방 등록문화재 확대 시 기초 자료로 활용할 수 있을 것이라고 강조하였다.

#### □ 기대심리 상승으로 인한 개별 문화재 협의보상의 어려움

개별 등록문화재 등록 절차를 마쳤음에도 불구하고, 근대역사문화공간 사업에 대한 주민들의 기대심리가 상승하여 개별 등록문화재를 공공 공간으로 활용하기 위한 협의보상에 어려움이 있는 실정이다. 근대역사문화공간 내 거점공간으로 활용 가치가 높은 건축문화자산을 문화재 등록 이전에 매입할 수 있는 제도적 기반이 조성되어야 개별 등록문화재의 공적 활용 추진이 원활할 것이라는 의견이 있었다.

“근대역사문화공간 조성 사업 추진에 따라 지역 주민들의 기대심리가 상승하여 개별 등록문화재 협의보상에 어려움이 있어 사유재산을 공적으로 활용할 수 있는 방안을 모색하고 있습니다.”

### ② 근대역사문화공간 사업 성격에 대한 고찰

#### □ 선·면 단위 등록문화재 특성에 대한 고민 필요

근대역사문화공간은 선·면 단위의 등록문화재이기 때문에, 개별 문화재의 보존·활용 방법을 도출하는 과정과는 차별화 되어야 한다는 의견이 있었다. 근대역사문화공간 내에 개별 건축물, 개별 필지, 또는 특정 지목별로 보존해야 할 요소가 다르기 때문에 종합정비계획 수립 시 이에 대해 면밀하게 검토해야 한다고 강조했다.

“개별 건물별, 필지별, 영역별로 보존해야 할 요소들이 상이하기 때문에, 지구단위계획 등 도시계획적 방법으로 제어할 수 있는 부분이 아니라 생각합니다. 대상지를 장기적으로 관찰하면서 정비계획을 수정해가는 과정이 필요합니다.”

#### □ 주민 생활공간에 대한 고민 필요

근대역사문화공간은 등록문화재이자 도시 일단의 구역으로 문화재 보존·관리의 측면만 우선할 수 없다는 의견이 있었다. 따라서 실제 지역주민의 거주공간에 대한 고민이

함께 필요하다. 사업을 진행하면서 지속적으로 지역주민들의 의견을 수렴하여 정주환경 개선 등의 사업을 병행하여야 하고, 사업주체 또한 민·관·리 함께 되어야 한다는 의견이 많았다.

#### □ 도시재생 사업과의 차별화 필요

기존의 도시재생 사업과 차별화 전략이 필요하다는 의견이 있었다. 예컨대 경북 영주시의 경우 그동안 진행해온 도시재생 사업은 낙후지역에 대한 생활환경 개선이 주요 목적이었기 때문에, 근대건축물의 보존 가치 증진보다 지역주민들의 역량 강화를 통한 주민 일자리 창출에 주목하였다. 근대역사문화공간 재생 활성화 사업은 원도심 일원에 대한 학술연구를 기반으로 근대건축물의 보존·활용에 초점을 맞춰 사업을 진행하는 것이 기존 도시재생 사업과 분명히 차별화 되어야 하는 부분이다. 또한, 근대역사문화공간 조성 사업은 문화재를 거점공간으로 지역 활성화를 도모하는 재생사업이므로 문화재 보존과 더불어 활용적인 측면도 중요하게 다루어져야 할 것이다.

“근대역사문화공간 재생 활성화 사업의 성패는 기존 도시재생 사업과의 차별화에 있습니다. 이번 사업을 통해 ○○시가 얻게 되는 파급효과는 매우 클 것이라 기대됩니다.”

### ③ 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위한 제언

#### □ 근대건축자산 보존가치 유지를 위한 지원 방안 마련 필요

지자체 담당자 대부분이 규제를 통해 근대건축물의 개발을 막는 방식보다, 적절한 지원을 통해 건축문화자산을 보존할 수 있는 방안이 필요하다고 주장했다. 건축물 입면정비 지원 등이 그 예로 제시되었다.

건축물 외관의 보존뿐만 아니라 기존 생업을 유지하거나 과거 건축물의 용도로 활용하고자 하는 소유주에게는 별도의 지원 대책을 마련하여 지역주민들에게 근대역사문화공간의 중요성을 알고 스스로 보존·유지하도록 의식을 만들어주는 과정 또한 필요하다는 의견이 있었다. 이와 같은 지원 방안이 활성화되기 위해서는 지역주민들의 문화재 보존·활용에 대한 인식 변화가 전제되어야 할 것이다.

#### □ 주민역량강화를 통한 지속성 확보

근대역사문화공간은 지역주민들에게 생소한 개념이기 때문에 지속적인 주민역량 강화 교육이 필요하다는 의견이 있었다. 지속적인 설명회와 교육 등을 통해 지역주민과의 소

통과 합의를 이끌어 낼 수 있도록 하며, 민·관 협력 형태의 사업추진 주체를 구성하는 것이 중요하다.

#### □ 공적활용을 위한 거점 공간 확보 필요

근대역사문화공간 사업이 지속적으로 관리되기 위해서는 공적활용이 가능한 거점 공간 확보가 필요하다는 의견이 있었다. 공공 공간으로 활용할 수 있는 개별 등록문화재를 확보하여 대상지의 거점공간으로 활용하여야 하지만, 대부분의 개별 등록문화재가 사유 재산이기 때문에 공적 활용에 한계가 있는 실정이다. 이를 해결하기 위해서는 대상지 내 건축문화자산의 매입을 위한 적극적인 예산 지원이 필요할 것이다.

#### □ 지속적인 학술연구 필요

마지막으로 근대역사문화공간이 지닌 가치를 규명하기 위한 연구사업의 지속성이 필요하다는 의견이 있었다. 일회성으로 그치지 않고 지속적인 학술연구를 통해 대상지의 확장할 수 있도록 하여야 한다는 것이다.

“○○시는 근대마을 학술조사 연구비를 지원받았습니다. 타 지자체에 비해 지역의 기초 연구가 부족하였기 때문에, 문화재청의 배려가 있었다고 생각합니다. 근대역사문화공간에 대한 지속적인 학술연구를 통해 ○○시 근대역사문화공간이 지닌 특징을 구체화하고 활용을 위한 세부전략을 수립하여야 할 것이라고 생각합니다.”

## 5. 소결 : 근대역사문화공간 정책 및 사업 특성과 과제

### 1) 사업의 각 단계에서 구체적인 방법론 및 지침 제시

#### □ 지역특성 도출 및 가치평가를 위한 방법론 제시 필요

근대역사문화공간 시범사업과 확산사업의 가장 큰 차이점은 공모 신청 시 제출하여야 하는 자료의 항목이 구체화되었다는 점이다. 하지만, 각 항목별 구체적인 방법론과 조사 항목 등이 제시되지 않아 지역별 조사내용의 편차가 큰 것으로 나타났다. 특히, 문화재 관련 조직이 구성되어있지 않은 지자체의 경우에는 대상지 내 역사문화자원 조사 및 지역특성 도출에 어려움이 있었다. 이에 공모 신청 단계에서 참고할 수 있는 지역특성 도출 및 가치평가를 위한 구체적인 항목과 방법론 제시가 필요할 것이다.

## □ 체계적인 종합정비계획 수립을 위한 구체적인 지침 필요

공모 신청 단계뿐만 아니라 종합정비계획 수립 단계에서도 대상지 조사·평가를 위한 구체적인 지침이 필요하다. 현재 종합정비계획 수립은 각 지자체별 별도의 기관에서 수행하고 있기 때문에 내용의 편차가 있을 것으로 예상된다. 또한 근대역사문화공간의 지역의 특성을 규명하기 위해서는 근대역사문화공간의 외곽지역과 인접지역 등 적절한 범위를 확대하여 조사할 필요가 있음에도 불구하고, 이에 대한 적절한 지침이 없기 때문에 종합정비계획 수립 시 구체적인 논의에 한계가 있다. 근대역사문화공간 조사·계획 단계에서 참고할 수 있는 구체적인 지침이 제공되어야 향후 근대역사문화공간 구역의 확장, 지방 등록문화재 확대 시 기초자료로 활용할 수 있을 것이다.

## 2) 제도 기반 마련 필요

### □ 先 등록문화재 등록 - 後 종합정비계획 수립 체계 방식 개선 필요

근대역사문화공간 사업 추진 절차에서 근대역사문화공간이 문화재로 등록되기까지 대상지의 특성과 역사적 맥락을 조사할 수 있는 단계는 ‘공모사업 신청단계’가 유일하다. 하지만 공모사업 신청단계의 경우 준비 기간이 짧은 뿐만 아니라 지자체별 전문 인력이 부족하기 때문에 지역사(史)에 대한 면밀한 조사가 어려운 실정이다. 근대역사문화공간이 등록문화재로 등록되기 이전에 예비선정 개념 등을 도입하여 지역성 조사 및 역사적 고증을 수행할 수 있는 단계가 필요하지만, 기존 문화재 관련 사업은 문화재가 등록되어야 예산집행이 가능한 구조를 가지고 있어 현실적으로 불가능하다.

### □ 민간소유 개별 등록문화재 매입·활용을 위한 기반 조성 필요

근대역사문화공간 내 개별 등록문화재를 지역 거점공간으로 활용하기 위해서는 소유주와의 협력이 필요하다. 하지만, 근대역사문화공간 사업에 대한 주민들의 기대심리가 상승함에 따라 등록문화재의 매입이 어려워진 실정이다. 따라서 대상지 내 보존·활용 가치가 있는 건축자산은 문화재 등록 이전에 매입할 수 있는 제도 기반 마련이 필요하다.

### □ 근대 건축문화자산의 보존가치 유지를 위한 지원 방안 마련 필요

규제를 통해 지역의 근대 건축문화자산의 철거·개발을 금지하는 방식보다, 건축문화자산을 보존·활용하고자 하는 지역주민들에게 적절한 지원을 할 수 있는 제도 기반 마련이 필요하다. 건축물 입면정비 지원제도 등을 통해 소유주 스스로가 건축물의 가치를 인식



하고, 지속적으로 보존·유지할 수 있도록 하는 것이 중요하다. 이 외에도 과거 건축물의 용도를 그대로 전승하거나, 기존 생업을 유지하는 지역주민에게 별도의 지원 대책을 마련하여 물리적인 측면뿐만 아니라, 콘텐츠 기반의 지역 특성 보존에 기여할 수 있는 기반 마련이 필요하다.

### 3) 선·면 단위 등록문화재 특성에 대한 고민 필요

#### □ 개별 문화재가 아닌 선·면단위 문화재 등록·관리 방법론 필요성

현재 근대역사문화공간 사업의 선정기준이 지정문화재, 등록문화재 등 역사문화자원이 집적된 지역을 우선순위로 두고 있다는 점에서 지역 특성 보다, 개별 문화재에 무게중심을 두고 있는 것으로 판단된다. 하지만, 근대역사문화공간의 가장 큰 특징은 기존 점 단위의 개별 등록문화재가 아닌 선·면 단위의 구역이라는 것이다. 따라서 선·면 단위 문화재 보존·정비·활용 방법론에 대한 고민이 필요할 것이다. 지역 특성을 기반으로 선·면 단위 문화재 보존·정비·활용 방법론이 고안될 필요가 있다.

#### □ 주민 생활공간에 대한 고려 필요

근대역사문화공간은 등록문화재이자 도시 일단의 구역이다. 따라서 사업추진 시 문화재 보존·관리의 측면뿐만 아니라 지역주민의 일상 생활공간에 대한 고민이 필요하다. 현재 일부 지자체에서 종합정비계획 수립 시 주거환경 개선계획을 수립하고 있다. 사업 진행과정에서 지속적으로 주민의 의견을 수렴하는 기회를 마련하여야 할 것이다.

### 4) 적극적인 주민참여 방안 고려

#### □ 사업의 지속성 확보를 위한 주민역량강화 및 주민참여 필요

근대역사문화공간 재생 활성화 사업의 지속성 확보를 위해서는 주민들의 적극적인 참여가 필요하지만, 현재 주민참여가 저조한 실정이다. 우선 지속적인 주민역량강화 교육을 통해 지역 주민들의 문화재 보존·활용에 대한 인식 변화를 도모하는 것이 중요하다. 또한 기존 규제 중심의 문화재 관련 사업에서 벗어나 적절한 지원이 가능한 제도적 기반을 마련하여 지역 주민들의 적극적인 참여를 장려하여야 한다. 또한 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위해서는 관 주도의 사업진행 방식보다는 민·관 협력 형태의 사업추진 주체를 구성하는 것이 중요하다.

---

## 제4장 국내·외 역사문화환경 조사·계획 체계 분석

1. 국내 역사문화환경 조사·계획 체계
  2. 국외 역사문화환경 조사·계획 체계
  3. 소결
- 

### 1. 국내 역사문화환경 조사·계획 체계

국내 역사문화환경을 보존·활용하기 위한 제도는 건축·도시 분야, 문화재 분야, 관광 등 기타 분야의 법률에 근거하여 운영되고 있다. 본 고에서는 각 제도별 현황을 비교분석하여 조사·계획체계를 파악하고 시사점 및 개선사항을 도출하고자 한다.

#### □ 조사개요

- 목적
  - 국내 선·면 단위 역사문화환경 제도 검토를 통해 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위한 조사 및 계획 체계 마련에 시사점 및 개선사항 도출
- 조사대상
  - 건축·도시 분야 : 건축자산 진흥구역(「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률(이하 한옥등건축자산법)」), 특화경관지구·역사문화환경 보호지구·지구단위 계획구역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 국토계획법)」), 중점경관 관리구역(「경관법」)
  - 문화재 분야 : 역사문화환경 보존육성지구·역사문화환경 특별보존지구(「고도

보존 및 육성에 관한 특별법(이하 고도육성법)), 문화재보호구역·역사문화환경 보존지역(「문화재보호법」), 세계유산 구역·세계유산 완충구역(「세계유산의 보존·관리 및 활용에 관한 특별법(이하 세계유산법)」), 역사문화권(「역사문화권 정비 등에 관한 특별법(이하 역사문화권정비법)」), 근현대문화유산지구(「근현대문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률(안)」)

- 관광 등 기타 분야: 전통사찰 보존구역·전통사찰 역사문화보존구역(「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률(이하 전통사찰법)」), 문화지구·문화도시(「지역문화진흥법」)

[표 4-1] 국내 역사문화환경 관련 제도

| 구분         | 근거법률                     | 제도명                            | 비고                      |
|------------|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| 건축도시       | 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률     | 건축자산진흥구역                       |                         |
|            | 국토의 계획 및 이용에 관한 법률       | 특화경관지구                         |                         |
|            |                          | 역사문화환경 보호지구                    |                         |
|            |                          | 지구단위계획구역                       |                         |
|            | 경관법                      | 중점경관관리구역                       |                         |
| 문화재        | 고도 보존 및 육성에 관한 특별법       | 역사문화환경 보존육성지구                  |                         |
|            |                          | 역사문화환경 특별보존지구                  |                         |
|            | 세계유산의 보존·관리 및 활용에 관한 특별법 | 세계유산구역<br>세계유산 완충구역            | 2021년 시행                |
|            | 역사문화권 정비 등에 관한 특별법       | 역사문화권정비구역                      | 2021년 시행                |
|            | 근현대문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률  | 근현대문화유산지구                      | 의원 발의안<br>(2018.12.28.) |
|            | 문화재보호법                   | 문화재보호구역<br>역사문화환경, 역사문화환경 보존지역 |                         |
| 관광 등<br>기타 | 전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률     | 전통사찰보존구역<br>전통사찰 역사문화보존구역      |                         |
|            |                          |                                |                         |
|            | 지역문화진흥법                  | 문화지구<br>문화도시                   |                         |

출처: 연구진 작성

- 조사내용
  - 역사문화환경 관련 제도 법체계
  - 역사문화환경 계획 및 지정 체계
  - 역사문화환경 조사 및 평가 체계
  - 역사문화환경 보존 및 관리체계
  - 역사문화환경 주민 참여 체계

## 1) 국내 역사문화환경 관련 제도 개요

### □ 제도 개요

국내 역사문화환경 관련 법제도는 제도절차, 특례, 위원회 구성 등에서 타법과 연계되어 있다. 건축자산 진흥구역, 문화재보호구역, 역사문화환경 보존지역, 문화지구 등 대부분의 역사문화환경 관련 법제도는 「국토계획법」과 연계되어 있다. 또한, 역사문화환경 보호지구, 중점경관관리구역과 최근 제정된 세계유산구역, 역사문화권정비구역 등은 「문화재보호법」과 연계되어 있다.

[표 4-2] 국내 역사문화환경 법제도 개요

| 구분                       | 근거법률                       | 법체계                  | 타법연계                   |
|--------------------------|----------------------------|----------------------|------------------------|
| 건축자산 진흥구역                | 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률       | 법률-시행령-시행규칙-지침/가이드라인 | ● 국토계획법, 건축법           |
| 특화경관지구·<br>역사문화환경보호지구    | 국토의 계획 및 이용에 관한 법률         | 법률-시행령-시행규칙-지침/가이드라인 | ● 문화재보호법: 역사문화환경보호지구   |
| 지구단위계획구역                 |                            |                      | ● 문화재보호법, 개발제한구역법      |
| 중점경관관리구역                 | 경관법                        | 법률-시행령               | ● 문화재보호법               |
| 역사문화환경 보존육성<br>지구·특별보존지구 | 고도 보존 및 육성에 관한 특별법         | 법률-시행령               | ● 국토기본법, 문화재보호법, 국토계획법 |
| 세계유산구역·원충구역*             | 세계유산의 보존·관리 및 활용에 관한 특별법   | 법률                   | ● 문화재보호법               |
| 역사문화권정비구역*               | 역사문화권 정비 등에 관한 특별법         | 법률                   | ● 문화재보호법               |
| 근현대문화유산지구**              | 근현대문화유산의 보전 및 활용에 관한 법률(안) | 법률(안)                | ● 문화재보호법, 건축법, 국토계획법   |
| 문화재보호구역                  | 문화재보호법                     | 법률-시행령-시행규칙-지침/가이드라인 | ● 자연공원법, 국토계획법, 토지보상법  |
| 역사문화환경 보존지역              |                            |                      |                        |
| 전통사찰보존구역·역사<br>문화보존구역    | 전통사찰 보존 및 지원에 관한 법률        | 법률-시행령-시행규칙          | -                      |
| 문화지구                     | 지역문화진흥법                    | 법률-시행령-시행규칙          | ● 국토계획법                |
| 문화도시                     |                            |                      |                        |

출처: 연구진 작성

※ 표시법례: ● 해당 법률 명시, ▲ 해당 법률 간접 명시, ○ 타법을 명시, △ 타법을 간접 명시, ◆ 기타

\* 세계유산구역·세계유산 원충구역(세계유산의 보존·관리 및 활용에 관한 특별법), 역사문화권(역사문화권 정비 등에 관한 특별법)은 2020년 제정되어 2021년 시행 예정임

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

## □ 계획 및 구역지정 절차

전통사찰보존구역을 제외한 역사문화환경 관련 제도는 기본계획·시행계획 수립을 법률상에 규정하고 있다. 「한옥등건축자산법」, 「경관법」, 「세계유산법」, 「역사문화권정비법」, 「문화재보호법」, 「지역문화진흥법」을 근거로 하는 제도는 5년을 주기로 기본계획을 수립하도록 규정하고 있다. 「문화재보호법」은 연도별 시행계획을 수립하여, 매년 해당연도의 시행계획 및 전년도 추진실적을 제출하여야 하며, 「지역문화진흥법」을 근거로 하는 문화도시의 경우, 문화도시 지정 전에 ‘문화도시 조성계획’을 수립하여야 한다.

이 중 건축자산 진흥구역, 지구단위계획구역, 근현대문화유산지구, 문화지구는 ‘(조사)-계획(안)-의견수렴(주민)-입안-심의-결정·고시’의 절차로 지정되며, 주민입안 제안 및 주민의견수렴 등의 내용을 포함하고 있다. 한편, 건축·도시 분야인 건축자산 진흥구역, 지구단위계획구역은 구역(지구) 지정을 위한 지침 혹은 가이드라인이 존재한다.

【표 4-3】 국내 역사문화환경 법제도 계획 및 구역지정 절차

| 구분                       | 기본계획/시행계획                                                      | 구역지정절차                                       | 지침                      |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------|
| 건축자산 진흥구역                | ●<br>건축자산 진흥 기본계획(5년, 국토부장관)<br>건축자산 진흥 시행계획(5년, 시도지사)         | ●<br>기초조사-지정계획(안)-의견수렴-지정<br>입안-심의-결정·고시     | ●<br>건축자산 진흥구역 지정 가이드라인 |
| 특화경관지구·<br>역사문화환경보호지구    | ●<br>광역도시계획(국토부장관, 시·도지사, 시장·군수·구청장)<br>도시·군 기본계획(시도지사, 시장·군수) | ▲<br>(도시·군 관리계획으로 결정)                        | -                       |
| 지구단위계획구역                 | ●<br>위와 동일                                                     | ▲<br>기초조사-지정계획(안)-의견수렴(주민)-<br>지정입안-심의-결정·고시 | ●<br>지구단위계획 수립지침        |
| 중점경관관리구역                 | ●<br>경관정책기본계획(5년, 국토부 장관)<br>경관계획(시·도지사, 시장·군수·구청장)            | ▲<br>(경관계획수립지침)                              | ●<br>경관계획수립지침           |
| 역사문화환경 보존육성<br>지구·특별보존지구 | ●<br>고도보존 육성 기본계획(시·도지사·시장·군수·구청장)<br>고도보존육성시행계획(사업시행자)        | ●<br>문화재청장 지정                                | -                       |
| 세계유산구역·원충구역*             | ●<br>세계유산 종합계획(5년, 문화재청장)<br>세계유산별 시행계획(5년, 문화재청장, 시도지사)       | ●<br>문화재청장 지정                                | -                       |
| 역사문화권정비구역*               | ●<br>역사문화권 정비기본계획(5년, 문화재청장)<br>역사문화권 정비시행계획(시장·군수·구청장)        | ●<br>시장·군수·구청장 요청-심의-문화재<br>청장 지정            | -                       |
| 근현대문화유산지구**              | ○<br>문화재기본계획(5년, 문화재청장)<br>문화재 보존시행계획(연도별, 문화재청장 및 시·도지사)      | ●<br>지자체 신청-심의-지정                            | -                       |

| 구분                | 기본계획/시행계획                                                                   | 구역지정절차                      | 지침                      |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| 문화재보호구역           | ●<br>문화재기본계획(5년, 문화재청장)<br>문화재 보존시행계획(연도별, 문화재청장 및 시·도지사)                   | ●<br>문화재청장 지정               | ●<br>보호물 또는 보호구역의 지정 기준 |
| 역사문화환경 보존지역       | ●<br>문화재기본계획(5년, 문화재청장)<br>문화재 보존시행계획(연도별, 문화재청장 및 시·도지사)                   | ◆<br>(시·도지사가 문화재청장과 협의)     | ○<br>지자체 조례             |
| 전통사찰보존구역·역사문화보존구역 | -                                                                           | ●<br>전통사찰의 주지 요청-심의-시도지사 지정 | -                       |
| 문화지구              | ●<br>지역문화 진흥 기본계획(5년, 문체부장관)<br>시·도 시행계획(5년, 시·도지사)                         | ○<br>용도지구(국토계획법)            | -                       |
| 문화도시              | ◆<br>지역문화 진흥 기본계획(5년, 문체부장관)<br>시·도 시행계획(5년, 시·도지사)<br>문화도시 조성계획(문화도시 지정 전) | ●<br>지자체 신청/문화체육관광부 장관 지정   | -                       |

출처: 연구진 작성

※ 표시범례: ● 해당 법률 명시, ▲ 해당 법률 간접 명시, ○ 타법률 명시, △ 타법률 간접 명시, ◆ 기타

\* 세계유산구역·세계유산 완충구역(세계유산의 보존·관리 및 활용에 관한 특별법), 역사문화권(역사문화권 정비 등에 관한 특별법)은 2020년 제정되어 2021년 시행 예정임

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

## 2) 조사 및 평가 체계

국내 역사문화환경 관련 법제도의 조사는 목적에 따라서 기본계획 및 시행계획 수립을 위한 조사, 구역(지구) 지정을 위한 조사, 구역(지구) 관리계획 수립을 위한 조사로 구분할 수 있다. 모든 역사문화환경 관련 제도는 시행계획 혹은 기본계획 수립을 위하여 현황파악을 목적으로 하는 조사를 수행하고 있다.

건축·도시 관련 법제도는 주로 구역(지구) 지정 및 관리계획 수립을 위하여 조사를 수행하도록 규정하고 있다. 건축자산 진흥구역과 도시·군 관리계획을 통해 결정되는 특화경관지구·역사문화환경보호지구·지구단위계획구역은 구역(지구)지정과 관리계획 수립을 위해 기초조사를 수행하여야 한다. 경관계획을 통해 지정되는 중점경관관리구역은 경관계획 수립·변경을 위한 기초조사 수행이 필요하다.

문화재, 기타 관련 법제도는 대부분 구역(지구)지정을 위한 조사를 규정하고 있으나, 주로 개별 문화재를 대상으로 하는 조사이다. 「문화재보호법」을 근거 법률로 하는 문화재보호구역, 역사문화환경 보호구역은 해당 구역(지구) 지정을 위해서 문화재 현황 파악을 위한 정기조사, 긴급조사와 역사문화환경 보존지역 현황조사를 실시하여야 하며, 관련 조사 지침

이 마련되어 있다. 역사문화권, 세계유산 구역, 세계유산 완충구역 등은 기본계획 수립을 위한 기초조사를 수행하도록 규정하고 있다. 문화지구의 경우, 구역(지구)지정이 「국토계획법」의 도시·군 관리계획을 통해 이루어지므로, 기초조사를 수행하여야 한다.

[표 4-4] 국내 역사문화환경 법제도 조사체계

| 구분                       | 조사목적                             |                                   |                            |
|--------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
|                          | 시행계획수립                           | 구역(지구) 지정                         | 구역(지구) 관리계획 수립             |
| 건축자산 진흥구역                | ●<br>건축자산 기초조사                   | ●<br>건축자산 기초조사                    | ●<br>건축자산 기초조사             |
| 특화경관지구·<br>역사문화환경보호지구    | ●<br>도시·군 기본계획 입안을 위한 기초조사       | ▲<br>도시·군 관리계획 입안을 위한 기초조사        | ▲<br>도시·군 관리계획 입안을 위한 기초조사 |
| 지구단위계획구역                 | ●<br>도시·군 기본계획 입안을 위한 기초조사       | ●<br>도시·군 관리계획 입안을 위한 기초조사        | ●<br>도시·군 관리계획 입안을 위한 기초조사 |
| 중점경관관리구역                 | ▲<br>경관계획 수립·변경을 위한 기초조사         | ▲<br>경관계획 수립·변경을 위한 기초조사          | -                          |
| 역사문화환경 보존육성지<br>구·특별보존지구 | ▲<br>타당성 조사 및 기초조사               | -                                 | -                          |
| 세계유산구역·완충구역*             | ●<br>세계유산 등에 관한 기초조사             | ●<br>세계유산 등에 관한 기초조사              | -                          |
| 역사문화권정비구역*               | ●<br>역사문화권 정비기본계획 작성을 위한<br>기초조사 | -                                 | -                          |
| 근현대문화유산지구**              | ▲<br>정기조사(국가등록문화재, 매년)           | ▲<br>정기조사(국가등록문화재, 매년)            | ▲<br>정기조사(국가등록문화재, 매년)     |
| 문화재보호구역                  | ▲<br>문화재 기초조사(문화재, 적정성 검토)       | ●<br>정기조사, 긴급조사                   | -                          |
| 역사문화환경 보존지역              | ▲<br>문화재 기초조사(문화재, 적정성 검토)       | ●<br>역사문화환경 보존지역 현황조사(별표1)        | -                          |
| 전통사찰보존구역·역사문<br>화보존구역    | ▲<br>실태조사(사찰지정)                  | -                                 | -                          |
| 문화지구                     | ▲<br>지역문화실태조사                    | ○(도시계획법)<br>도시·군 관리계획 입안을 위한 기초조사 | -                          |
| 문화도시                     | ●<br>지역문화실태조사                    | ●<br>기초조사(필요시)                    | -                          |

출처: 연구진 작성

※ 표시법례: ● 해당 법률 명시, ▲ 해당 법률 간접 명시, ○ 타법을 명시, △ 타법을 간접 명시, ◆ 기타

\* 세계유산구역·세계유산 완충구역(세계유산의 보존·관리 및 활용에 관한 특별법), 역사문화권(역사문화권 정비 등에 관한 특별법)은 2020년 제정되어 2021년 시행 예정임

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



이 중 관리계획을 수립하고 있는 건축자산 진흥구역, 지구단위계획구역, 근현대문화유산지구, 문화지구를 세부적으로 살펴보면, 건축자산 진흥구역과 근현대문화유산지구는 조사에 대한 절차, 조사항목 등을 담은 조사양식과 지침이 있다.

조사내용을 살펴보면, 건축자산 진흥구역과 근현대문화유산지구는 기본현황과 함께 보존 사항, 사진자료를 포함하고 있으며, 건축자산 진흥구역은 가치판단사항도 조사한다. 조사 후, 건축자산 진흥구역은 국토교통부장관과 문화재청장에게, 근현대문화유산지구는 해당 지자체와 소유자에게 보고하도록 규정하고 있으며, 근현대문화유산지구는 문화재의 보존·관리 사항을 파악하는 정기조사, 긴급조사(「문화재보호법」)가 있으며, 매 3년마다 재조사하여 가치를 재평가하여야 한다.

한편, 지구단위계획구역과 문화지구는 도시·군 관리계획 입안을 위한 기초조사 항목을 조사하며, 건축자산 진흥구역, 지구단위계획구역, 문화지구는 조사관련 정보체계를 구축하고 있다.

[표 4-5] 주요 선·면 단위 역사문화환경 법제도 조사체계 비교 분석

| 구분         | 건축자산 진흥구역                | 지구단위계획구역                          | 근현대문화유산지구*                    | 문화지구                              |
|------------|--------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| 명칭         | ●건축자산 기초조사               | ●지구단위계획 기초조사                      | ▲정기조사, 긴급조사                   | ○도시·군 관리계획 입안을 위한 기초조사            |
| 수행권자       | 시·도지사                    | 국가 및 지자체                          | 문화재청장                         | 국가 및 지자체                          |
| 지침         | ●건축자산 진흥구역 지정 가이드라인      | ●지구단위계획수립지침                       | ○국가지정문화재 및 국가등록 문화재 정기조사 운영지침 | ○도시·군 관리계획 수립지침, 토지적성평가에 관한 지침    |
| 조사양식       | ●건축자산 기초조사 표(사항명 별 표1~3) | ▲ 기초조사 항목 (도시·군 기본계획 수립지침)        | ○국가등록문화재 정기조사서 (지침 별지3)       | △기초조사 항목 (도시·군 기본계획 수립지침)         |
| 조사 기본현황 내용 | ●                        | ●(인구, 경제, 주택, 자연여건, 주거 및 기반시설 현황) | ○(유형, 수량, 손상, 보관시설 등)         | △(인구, 경제, 주택, 자연여건, 주거 및 기반시설 현황) |
| 가치판단       | ●(상, 중, 하)               | -                                 | -                             | -                                 |
| 보존사항       | ●(상, 중, 하)               | -                                 | ○(보존&관리사항)                    | -                                 |
| 사진자료       | ●                        | -                                 | ○(현황사진, 도면)                   | -                                 |
| 기타         | -                        | ●(토지적성평가, 재해취약성)                  | -                             | ○(토지적성평가, 재해취약성)                  |
| 정기성        | -                        | -                                 | ○(3년)                         | -                                 |
| 보고         | ●(국토교통부장관, 문화재청장)        | -                                 | ○(지자체, 관리단체, 문화재 소유자)         | -                                 |
| 기타         | ●건축자산 정보체계 구축 운영         | ●기초조사정보체계 구축 운영 (5년)              | ●가치재평가<br>○조사 후 조사결과 등급분류     | ○기초조사 정보체계 구축 운영 (5년)             |
| ※ 타법연계     | -                        | -                                 | 문화재보호법                        | 국토계획법                             |

출처: 연구진 작성

※ 표시법례: ● 해당 법률 명시, ▲ 해당 법률 간접 명시, ○ 타법을 명시, △ 타법을 간접 명시, ◆ 기타

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

### 3) 보존 및 관리 체계

#### □ 구역(지구) 관리계획

건축자산 진흥구역, 지구단위계획구역, 근현대문화유산지구, 문화지구를 제외하고 대부분의 역사문화환경 관련 법제도는 별도로 구역(지구) 관리계획을 수립하지 않는다.

건축자산 진흥구역, 지구단위계획구역, 근현대문화유산지구, 문화지구의 구역(지구) 관리계획은 시·도지사가 지정권자로 구역(지구) 지정 후 주민의견 수렴 등의 절차를 통해 수립한다. 구역(지구)으로 지정된 후 관리계획을 수립하며, 지구단위계획은 지정 후 3년, 문화지구는 지정 후 1년 이내에 관리계획을 수립하여야 한다. 한편, 문화지구 관리계획은 공고 이후 2년마다 집행상황을 점검·확인하고 그 결과를 시·도지사에게 보고하여야 한다.

건축자산 진흥구역과 지구단위계획은 계획 수립 과정에서 위원회 심의와 기초조사를 수행하여야 한다. 문화지구를 제외하고 관리계획에 대한 주민입안제안이 가능하며, 모든 제도가 수립과정에서 주민의견 수렴을 규정하고 있다. 근현대문화유산지구는 ‘근현대문화유산지구 활용계획’으로 명명하여 활용이라는 개념을 도입한 것이 특징이다.

[표 4-6] 주요 선·면 단위 역사문화환경 법제도 구역(지구)관리계획 체계

| 구분   | 건축자산 진흥구역                                        | 지구단위계획구역                                         | 근현대문화유산지구*                   | 문화지구                          |
|------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 명칭   | ●건축자산 진흥구역 관리계획                                  | ●지구단위계획                                          | ●근현대문화유산지구 활용계획              | ●문화지구 관리계획(2년마다 점검)           |
| 지정권자 | 시·도지사 및 시장 군수                                    | 국토부장관, 시·도지사 및 시장 군수                             | 시도지사, 시장, 군수, 구청장            | 시도지사, 시장, 군수, 구청장             |
| 조건   | 건축자산진흥구역                                         | 도시·군 관리계획 결정·고시일로부터 3년 이내                        | 근현대문화유산지구 지정                 | 문화지구 지정 후 1년 이내               |
| 지침   | ●(건축자산 진흥구역 지정 가이드라인)                            | ●(지구단위계획수립지침)                                    | -                            | ●(지자체 조례: 서울, 경기, 인천)         |
| 절차   | 기초조사-계획(안)-협의(관련 행정기관)-공고및의견수렴(인터넷, 신문)-심의-결정·고시 | 기초조사-계획(안)-의견수렴(주민)-심의-결정·고시                     | 계획(안)-의견수렴(인터넷, 신문)-심의-결정·고시 | 계획(안)-주민의견수렴-(시·도지사 승인)-결정·고시 |
| 심의   | ●공동심의위원회(건축위원회+지방도시계획위원회)                        | ●공동심의위원회(건축위원회+도시계획위원회)<br>*국토부장관 결정 시 중앙도시계획위원회 | -                            | -                             |
| 보고   | -                                                | -                                                | -                            | ●(문화체육관광부장관)                  |
| 주민참여 | ●(주민입안제안, 주민의견 수렴)                               | ●(주민입안제안, 주민의견 수렴)                               | ●(주민입안제안, 주민의견 수렴)           | ●(주민의견 수렴)                    |
| (조사) | ●(건축자산 기초조사)                                     | ●(기초조사)                                          | -                            | -                             |

출처: 연구진 작성

※ 표시법례: ● 해당 법률 명시, ▲ 해당 법률 간접 명시, ○ 타법률 명시, △ 타법률 간접 명시, ◆ 기타

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

대부분의 제도가 건축물 높이, 용도 등의 지침과 환경관리계획, 기반시설, 건축물 활용 관리계획, 환경관리 및 경관계획 등을 관리계획의 내용으로 한다. 건축자산 진흥구역, 지구단위계획은 건축물 높이, 용도, 외부공간조성 등에 대한 지침을 내용으로 하며, 건축자산 진흥구역은 담장 및 대문, 옥외광고물에 대한 지침도 포함한다. 문화지구를 제외한 주요 역사문화환경 제도에서는 환경관리 및 경관계획을 계획 내용으로 포함하고 있다.

근현대문화유산지구는 건축물, 물리적 환경에 대한 계획지침이 부재하지만, 건축자산 진흥구역과 함께 재원조달 및 단계적 추진방안과 건축자산, 문화재 활용 기반 조성 등의 내용을 계획에 포함하고 있다. 문화지구는 제한영업시설, 권장시설 등 용도관련 사항만을 관리계획 내용으로 한다.

[표 4-기] 주요 선·면 단위 역사문화환경 법제도 구역(지구)관리계획 내용

| 구분                               | 건축자산 진흥구역                                | 지구단위계획구역                | 근현대문화유산지구* | 문화지구                        |
|----------------------------------|------------------------------------------|-------------------------|------------|-----------------------------|
| 개요                               | ●                                        | -                       | ●          | -                           |
| 목적 및 필요성                         | ●                                        | ●                       | ●          | -                           |
| 현황 및 조사계획                        | ●                                        | -                       | ●          | -                           |
| 기본방향 및 목표                        | ●(관리)                                    | -                       | ●(활용)      | -                           |
| 계획 지침                            | 건축물 높이, 간폐율, 용적률, 용도 등 ●                 | ●(용도지구 세분화 등 포함)        | -          | ▲(제한영업시설, 종류, 권장되는 시설 종류 등) |
|                                  | 건축물 및 공간 환경의 배치, 형태, 색채, 재료, 외부공간 조성 등 ● | ●                       | -          | -                           |
|                                  | 담장 및 대문, 외부로 돌출하는 건축설비, 옥외광고물 ●          | -                       | -          | -                           |
| 환경관리계획 및 경관계획                    | ●(경관)                                    | ●(경관, 환경관리)             | ●(경관)      | -                           |
| 교통처리계획                           | -                                        | -                       | ●          | -                           |
| 재원조달 및 단계적 추진방안                  | ●                                        | -                       | ●          | -                           |
| 자산, 문화재 활용 관련사항 (활용 관리, 기반조성)    | ●                                        | -                       | ●          | -                           |
| 기타(기반시설, 방재 등 시설 물, 건축물 활용 관리계획) | ●                                        | ●(기반시설의 배치와 규모, 토지의 규모) | ●(대통령령 미정) | -                           |

출처: 연구진 작성

※ 표시법례: ● 해당 법률 명시, ▲ 해당 법률 간접 명시, ○ 타법률 명시, △ 타법률 간접 명시, ◆ 기타

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

## □ 보존을 위한 지원 및 규제

역사문화환경 관련 제도에서 보존을 위한 지원 및 규제는 크게 재정 및 기술지원, 특례 및 규제완화, 규제로 나뉘어 살펴볼 수 있다.

재정 및 기술지원은 문화재 및 기타 관련 법제도에서, 재정 지원 및 시설 설치를 중심으로 주민고용, 인력양성 등을 지원하고 있다. 문화재 및 기타 관련 제도에서는 재정 지원을 중심으로 지원하고 있으며, 「고도육성법」의 역사문화환경 보존육성지구·특별보존지구와 「지역문화진흥법」의 문화도시에서는 주민 고용, 재산권보장, 인력양성 등을 지원하고 있다. 반면, 건축·도시 관련 법제도는 정비, 개보수 등의 재정지원과 협의체 구성을 지원하는 건축자산 진흥구역 외에는 관련 지원 규정이 없다.

특례 및 규제완화는 「국토계획법」, 「건축법」 관련 규제완화를 중심으로 대부분 건축·도시 관련 법제도에서 규정하고 있다. 건축자산 진흥구역과 근현대문화유산지구는 지구단위계획 수립 시 「국토계획법」, 「건축법」의 건폐율, 높이, 합벽건축, 용적률 등에 대하여 특례를 적용하고 있다. 중점경관관리구역은 건축물 경관심의를 완화하여 적용한다.

규제는 건축자산 진흥구역, 특화경관지구·역사문화환경 보호지구, 지구단위계획구역을 제외하고 업종 및 행위제한에 국한하고 있다. 건축자산 진흥구역, 특화경관지구·역사문화환경 보호지구, 지구단위계획구역은 지구단위계획에 따른 건축제한을 하고 있다. 그 외 대부분의 역사문화환경 법제도는 설치 및 영업 업종과 행위를 규제하고 있다.

[표 4-8] 국내 역사문화환경 법제도 지원 및 규제

| 구분                   | 재정 및 기술지원                                            | 특례 및 규제완화                           | 규제                             |
|----------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| 건축자산 진흥구역            | ●<br>정비, 개보수, 협의체                                    | ●<br>건폐율, 높이, 합벽건축 등 완화(지구단위계획 수립시) | ●<br>제한업종, 건축제한(지구단위계획에 따른 규제) |
| 특화경관지구·역사문화환경보호지구    | -                                                    | -                                   | ●<br>(건축제한)                    |
| 지구단위계획구역             | -                                                    | ●<br>건폐율, 높이, 합벽건축 등의 완화(건축법)       | ●<br>(건축, 용도변경, 공작물 설치시 유의)    |
| 중점경관관리구역             | ▲<br>(경관사업)자금보조, 용자, 기술                              | ▲<br>건축물 경관심의 완화(건축법)               | -                              |
| 역사문화환경 보존육성지구·특별보존지구 | ●<br>주민재산권 보장, 지역주민 우선 고용(보존육성사업), 협의·수용에 의한 취득 지원 등 | -                                   | ●<br>(행위제한)                    |

| 구분                    | 재정 및 기술지원                                               | 특례 및 규제완화                               | 규제                  |
|-----------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------|
| 세계유산 구역·세계유산<br>완충구역* | ●<br>국제협력, 보존관리, 정기점검, 잠재목록<br>등재, 기술개발 및 교류활동을 위한 재정지원 | -                                       | -                   |
| 역사문화권정비구역*            | ●<br>역사문화권정비사업 비용지원, 전문인력 양성                            | ●<br>개발이익 재투자 가능                        | ●<br>(행위제한, 건설사업심의) |
| 근현대문화유산지구**           | ●<br>수리, 보수, 정비, 교육, 활용사업에 대한<br>재정적 지원                 | ○<br>건폐율, 높이, 합벽건축 등 완화<br>(지구단위계획 수립시) | ●<br>(제한업종)         |
| 문화재보호구역               | ●<br>관리, 보호, 수리, 활용 경비 지원, 문화재<br>보호활동, 관련 교육 지원        | -                                       | ●<br>(행위제한, 건설사업심의) |
| 역사문화환경 보존지역           | -                                                       | -                                       | ●<br>(행위제한)         |
| 전통사찰보존구역·역사<br>문화보존구역 | ▲<br>전통사찰보존지                                            | -                                       | ●<br>(허용 및 제한행위)    |
| 문화지구                  | ●<br>문화시설 설치운영                                          | -                                       | ●<br>(제한업종)         |
| 문화도시                  | ●<br>문화도시 조성사업, 인력양성, 협력체계 등                            | -                                       | -                   |

출처: 연구진 작성

※ 표시법례: ● 해당 법률 명시, ▲ 해당 법률 간접 명시, ○ 타법률 명시, △ 타법률 간접 명시, ◆ 기타

\* 세계유산구역·세계유산 완충구역(세계유산의 보존·관리 및 활용에 관한 특별법), 역사문화권(역사문화권 정비 등에 관한 특별법)은 2020년 제정되어 2021년 시행 예정임

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

주요 역사문화환경 관련 법제도의 지원 및 규제를 세부적으로 살펴보면 다음과 같다.

재정 및 기술지원은 기반시설 정비, 신축 및 개보수, 협의체 구성 및 지원 등으로 건축자  
산 진흥구역, 근현대문화유산지구에서 지원하고 있다. 근현대문화유산지구는 등록문화  
재 수리, 주변 기반시설, 가로 정비, 주차장, 주민편의시설 개선 등 주민에 대한 지원, 교  
육 사업 등 다방면에서 지원한다. 건축자산 진흥구역은 구역 내 기반시설 정비 및 개보  
수 지원과 함께 협의체 구성을 지원하고 있으며, 문화지구는 권장 문화시설 설치를 지원  
하고 있다. 한편, 지구단위계획구역은 재정 및 기술지원에 대한 규정이 없다.

특례 및 규제완화 측면에서는 지구단위계획 수립 시 「국토계획법」, 「건축법」, 「주차장  
법」 등에서의 건축제한, 건폐율, 용적률, 높이, 건축선 등 물리적 규제를 완화할 수 있다.

규제는 지구단위계획을 제외하고 사행행위 등 업종제한과 지구단위계획을 통한 건축  
제한이 있다. 문화지구는 업종제한을 어길 시 과태료에 대한 사항을 규정하고 있으며,  
지자체 조례를 통해 건축제한을 규정하고 있다.

[표 4-9] 주요 선·면 단위 역사문화환경 법제도 구역(지구) 자원 및 규제

| 구분                                                        | 건축자산 진흥구역        | 지구단위계획구역         | 근현대문화유산지구          | 문화지구      |
|-----------------------------------------------------------|------------------|------------------|--------------------|-----------|
| <b>재정 및 기술지원</b>                                          |                  |                  |                    |           |
| 기반시설 정비 지원                                                | ●                | -                | ●(등록문화재 주변)        | -         |
| 건축물(문화재) 신축 및 개보수 지원                                      | ●                | -                | ●(등록문화재 수리 및 보수지원) | -         |
| 설치, 운영 권장 문화시설 지원                                         | -                | -                | -                  | ●         |
| 지구 내 건조물 외관 정비 및 가로 보전                                    | -                | -                | ●                  | -         |
| 주차장 및 지역주민 편의시설 개선사업                                      | -                | -                | ●                  | -         |
| 관련 교육 및 활용사업                                              | -                | -                | ●                  | -         |
| 협업체, 협력체계 구성 및 지원                                         | ●                | -                | -                  | -         |
| <b>특례·규제완화</b>                                            |                  |                  |                    |           |
| 국토계획법(제76조, 제77조, 제78조)                                   |                  |                  |                    |           |
| 용도지역 및 용도지구 내 건축물<br>의 건축제한(제76조)                         | ●(지구단위계획 수립시)    | ●                | ●(지구단위계획 수립시)      | -         |
| 용도지역의 건폐율(제77조)                                           | ●(지구단위계획 수립시)    | ●                | ●(지구단위계획 수립시)      | -         |
| 용도지역의 용적률(제78조)                                           | ●(지구단위계획 수립시)    | ●                | ●(지구단위계획 수립시)      | -         |
| 건축법(제42조, 제43조, 제44조, 제60조, 제61조,                         |                  |                  |                    |           |
| 대지의 조경(제42조)                                              | ●(지구단위계획 수립시)    | ●                | ●(지구단위계획 수립시)      | -         |
| 공개공지 등의 확보(제43조)                                          | ●(지구단위계획 수립시)    | ●                | ●(지구단위계획 수립시)      | -         |
| 대지와 도로의 관계(제44조)                                          | ●(지구단위계획 수립시)    | ●                | ●(지구단위계획 수립시)      | -         |
| 건축물의 높이 제한(제60~61조)                                       | ●(지구단위계획 수립시)    | ●                | ●(지구단위계획 수립시)      | -         |
| 건축선의 지정(제46조)                                             | ●(지구단위계획 수립시)    | ●                | ●(지구단위계획 수립시)      | -         |
| 건축선에 따른 건축제한(제47조)                                        | ●(지구단위계획 수립시)    | ●                | ●(지구단위계획 수립시)      | -         |
| 대지 안의 공지 (제58조)                                           | ●(지구단위계획 수립시)    | ●                | ●(지구단위계획 수립시)      | -         |
| 맞벽건축과 연결 복도(제59조)                                         | ●(지구단위계획 수립시)    | ●                | ●(지구단위계획 수립시)      | -         |
| <b>주차장법</b>                                               |                  |                  |                    |           |
| 부설주차장의 설치, 설치계획서<br>(제19~19조의2)                           | ●(지구단위계획 수립시)    | ●                | ●(지구단위계획 수립시)      | -         |
| 건폐율 최대한도(조례설정)                                            | ●(지구단위계획 수립시)    | ●                | ●(지구단위계획 수립시)      | -         |
| 건폐율, 용적률, 높이 제한 완화(대지 일부를<br>공공시설 부지제공, 반환금반환, 공개공지조각설치등) | -                | ●                | -                  | -         |
| 주차장 설치기준 완화(한쪽미늘 차없는 거리등)                                 | -                | ●                | -                  | -         |
| <b>규제</b>                                                 |                  |                  |                    |           |
| 업종제한(사행행위, 단란·유흥주점 영업)                                    | ●                | -                | ●                  | ●(과태료)    |
| 건축제한                                                      | ○(지구단위계획에 따른 규제) | ●(지구단위계획에 따른 규제) | ○(지구단위계획에 따른 규제)   | ●(자치체 조례) |
| ※ 타법연계                                                    | 국토계획법            | -                | 국토계획법              | -         |

출처: 연구진 작성

※ 표시법례: ● 해당 법률 명시, ▲ 해당 법률 간접 명시, ○ 타법을 명시, △ 타법을 간접 명시, ◆ 기타

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

#### 4) 주민 참여 체계

국내 역사문화환경 관련 제도에서는 절차별로 주민참여에 대한 내용을 법률상 규정하고 있다. 건축·도시 관련 제도는 계획 수립·구역(지구) 지정 절차에서 주민의견 청취 절차를 포함하고 있으며, 관련하여 주민이 입안할 수 있도록 규정하고 있다. 반면, 문화재, 전통사찰 관련 제도는 주민참여 관련 사항이 상대적으로 미흡하다. 하지만 최근 제정된 문화재 관련 제도와 기타 제도에서도 계획 수립 과정에서 공청회 등 주민의견을 수렴하여야 하며, 특히 세계유산구역·완충구역은 기초조사 수행 시 주민의견 수렴하도록 규정하고 있다.

[표 4-10] 국내 역사문화환경 법제도 주민주체 참여

| 구분                   | 기본·시행계획 수립 |              | 구역지정·변경         |              | 관리계획         |              | 기타               |                    |
|----------------------|------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|------------------|--------------------|
|                      | 입안제안       | 의견청취         | 입안제안            | 의견청취         | 입안제안         | 의견청취         | 협의체              | 기술·재정지원            |
| 건축자산 진흥구역            | -          |              |                 | ●            | ●            | ●            | ●(건축자산진흥 구역 협의체) | ●(지역주민사업)          |
| 특화경관지구·역사문화환경 보호지구   | -          | ▲(도시·군 기본계획) | ▲(도시·군 관리계획)    | ▲(도시·군 관리계획) | ▲(도시·군 관리계획) | ▲(도시·군 관리계획) | -                | -                  |
| 지구단위계획구역             | -          | ▲(도시·군 기본계획) | ●               | ●            | ●            | ●            | -                | -                  |
| 중점경관관리구역             | ●          | ●            | △(도시·군 관리계획)    | △(도시·군 관리계획) | -            | -            | ●(경관사업추진 협의체)    | -                  |
| 역사문화환경 보존육성지구·특별보존지구 |            | ●            | ▲(주민의견 수렴결과 제출) | ●            | -            | -            |                  | ●(주민지원사업, 우선 고용 등) |
| 세계유산구역·완충구역          |            | ●            | -               | ●            |              |              | ▲(세계유산보존 협의회)    | ●(주민의 삶의 질 향상 지원)  |
| 역사문화권                |            |              | -               | ●            |              |              |                  |                    |
| 근현대문화유산지구            |            |              | -               | -            | ●            | ●            |                  |                    |
| 문화재보호구역              | -          | -            | -               | -            | -            | -            | -                | -                  |
| 역사문화환경 보존지역          | -          | -            | -               | -            | -            | ▲(행위기준 안 수립) | -                | -                  |
| 전통사찰보존구역·역사문화보존 구역   |            |              | -               | ●            | -            | -            |                  |                    |
| 문화지구                 |            |              |                 |              |              | ●            |                  |                    |
| 문화도시                 |            | ●            |                 |              |              | -            |                  |                    |

출처: 연구진 작성

※ 표시법례: ● 해당 법률 명시, ▲ 해당 법률 간접 명시, ○ 타법률 명시, △ 타법률 간접 명시, ◆ 기타

\* 세계유산구역·세계유산 완충구역(세계유산의 보존·관리 및 활용에 관한 특별법), 역사문화권(역사문화권 정비 등에 관한 특별법)은 2020년 제정되어 2021년 시행 예정임

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

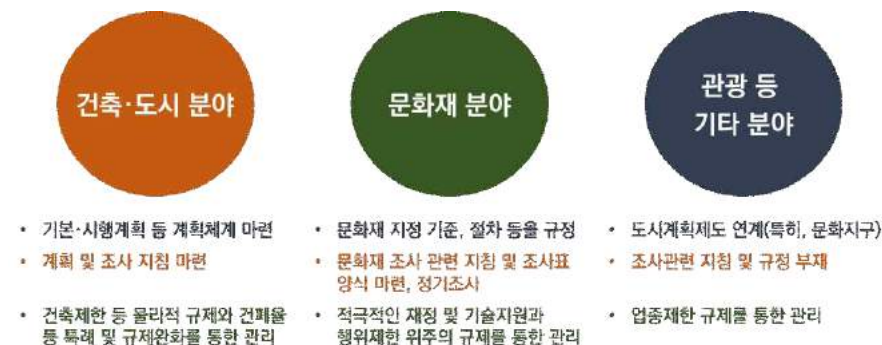
## 5) 분석 종합

### □ 건축·도시, 문화재, 관광 등 기타 분야별로 역사문화환경 제도의 특성 상이

건축·도시 관련 분야는 기본계획, 시행계획 등 체계적인 계획체계와 조사지침을 마련하고 있다. 하지만 대부분의 제도가 「국토계획법」의 도시·군 관리계획 입안을 위한 기초 조사와 지구단위계획에 의존하고 있다. 관리 측면에서는 건축제한 등 물리적 요소에 대한 보전과 규제를 중시하고 있으며, 재정 및 기술적 지원에는 소극적인 측면이 있다.

문화재 관련 분야는 기존 개별문화재 중심에서 면적 보전으로 확대되고 있으며, 입법(안)인 ‘근현대문화유산지구 활용계획’은 지구단위계획 등 다른 계획체계와 연계되고 있다. 법적으로 문화재 지정 기준 및 절차, 조사를 규정하고 있지만 여전히 개별 문화재 중심으로 조사하고 행위제한 위주의 규제로 관리하는 한계점을 갖고 있다.

관광 등 기타 분야는 문화적 특성 보존을 위하여 도시계획제도와 연계하고 있으며, 인력 양성 등의 지원 사항이 포함되어 있다. 특히 문화지구는 「국토계획법」상의 용도지구 중 문화지구와 연계하여 지구단위계획 체계를 갖추고 있다. 하지만 다른 분야에 비해 조사에 대한 규정이 마련되어 있지 않고, 업종제한 규제만으로 관리하는 한계가 존재한다.



[그림 4-1] 국내 분야별 역사문화환경 관련 제도 특성

출처: 연구진 작성

### □ 개별 대상에 대한 기본현황 파악 중심의 역사문화환경 관련 법제도의 조사체계

국내 역사문화환경 제도의 조사는 대부분 계획수립, 구역(지구) 지정 등을 위해 문화재 등 개별 대상의 현황파악을 목적으로 한다. 건축·도시, 문화재 분야 제도에서는 조사 지침과 조사표 양식을 마련하고, 조사내용에 보존·관리사항, 가치평가 등을 포함하고 있다.



[표 4-11] 건축·도시/문화재 분야 역사문화환경 관련 제도 조사체계

| 구분                  | 건축·도시    |               | 문화재         |                   |                            |         |
|---------------------|----------|---------------|-------------|-------------------|----------------------------|---------|
|                     | 건축자산진흥구역 | 지구단위계획구역      | 문화재보호구역     | 근현대문화유산지구         | 역사문화환경 보존지역                | 고도지구    |
| 목적                  | 구역지정     | 구역 지정 및 계획 수립 | 문화재 관리기반 구축 | 예방적 등록문화재 안전 등 관리 | 등 록문화재 보존 및 건축행위 등 허용기준 마련 | 기본계획 수립 |
| 조사대상                | 건축자산     | 대상구역          | 지정·등록문화재    | 등록문화재             | 문화재                        | 고도      |
| 조사 대상 기본현황<br>내용 정보 | ●        | ●             | ●           | ○                 | ●                          | ●       |
|                     | 보존·관리    | -             | ●           | ○                 | -                          | -       |
|                     | 가치       | ●             | -           | -                 | -                          | -       |
|                     | 주변현황     | -             | ●           | -                 | ●                          | ●       |
| 지침                  | ●        | ●             | ●           | ○                 | ●                          | -       |

출처: 연구진 작성 ※ 표시법례: ● 해당 법률 명시, ▲ 해당 법률 간접 명시, ○ 타법률 명시, △ 타법률 간접 명시, ◆ 기타

#### □ 역사문화환경 관련 법제도의 구역(지구) 관리계획 체계 미흡

대부분의 역사문화환경 관련 제도가 기본계획·시행계획과 함께 구역(지구) 지정절차는 있으나 관리계획을 수립하고 있지 않았다. 구역(지구) 관리계획이 있는 제도는 건축자산 진흥구역(「한옥 등 건축자산법」), 지구단위계획구역(「국토계획법」), 문화지구(「지역문화 진흥법」), 근현대문화유산지구(「근현대문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률(안)」)이다. 지구단위계획구역은 건축물 높이, 외부 공간 등 물리적 환경 계획지침을 포함하고 있으나, 재원조달, 활용관리 방안 등을 법률상에 규정하고 있지 않다. 반면, 근현대문화유산 지구는 계획내용에 물리적 지침을 포함하지 않고, 재원조달, 문화재 활용 등을 포함하고 있다. 문화지구는 권장 혹은 제한되는 영업시설을 관리계획 내용으로 포함한다. 건축자산 진흥구역은 물리적 환경과 재원조달, 활용 등의 내용을 모두 포함하도록 규정하고 있다.

[표 4-12] 국내 분야별 역사문화환경 관련 제도 관리계획 수립 및 내용 요약

| 구분          | 건축·도시     |          |                  | 문화재       |                    | 관광 등 기타 |               |
|-------------|-----------|----------|------------------|-----------|--------------------|---------|---------------|
|             | 건축자산 진흥구역 | 지구단위계획구역 | 그 외              | 근현대문화유산지구 | 그 외                | 문화지구    | 그외            |
| 관리계획 수립 여부  | ●         | ●        | -                | ●         | -                  | ●       | -             |
| 물리적 환경 계획지침 | ●         | ●        | 중점경관관리 구역, 특화경관  | ▲         | 고도지구, 세계유산지구, 역사문화 | -       | 전통사찰보존구역 문화도시 |
| 재원조달 및 추진방안 | ●         | -        | 지구, 역사문화 환경 보호지구 | ●         | 권, 문화재보호구역, 역사문화환경 | -       | -             |
| 활용 관련사항     | ●         | -        | -                | ●         | 보존지역               | -       | -             |

출처: 연구진 작성 ※ 표시법례: ● 해당 법률 명시, ▲ 해당 법률 간접 명시

## □ 구역(지구)에 대한 지원 및 규제사항이 각 분야별로 편중

건축·도시 관련 법제도는 지구단위계획 수립을 기반으로 특례 및 규제완화, 규제 사항이 구체적인 반면, 재정 및 기술지원에 대해서는 취약하다. 지구단위계획 수립을 바탕으로 「국토계획법」, 「건축법」 등 건축제한 및 물리적 규제를 완화는 특례사항이 많으며, 제한업종, 행위제한 외에 건축제한도 규제하고 있다. 반면, 건축자산 진흥구역을 제외하고 구역(지구)에 대한 직접적인 재정 및 기술지원 사항을 규정하고 있지 않다.

문화재 및 기타 관련 법제도는 재정 및 기술지원이 다양하고 적극적인 반면, 규제내용은 한정적이다. 문화지구, 전통사찰보존구역, 고도지정지구 등은 보존·관리·점검에 대한 재정 지원과 협력체계, 교육, 주민지원, 인력양성 등 다양한 사항을 지원한다. 반면, 근현대문화유산지구를 제외하고 특례 사항이 없으며, 행위제한 및 업종제한만을 규정하고 있다.



[그림 4-2] 국내 분야별 구역(지구)의 지원 및 규제사항

출처: 연구진 작성

## □ 문화지구 등 문화재 및 기타 관련 법제도는 정기적인 점검을 규정

문화재 관련 법제도는 정기적인 조사 수행과 이를 위한 지원 사항을 규정하고 있다. 「문화재보호법」을 기반으로 하는 정기조사, 긴급조사는 3~5년마다 재조사하여 가치를 재평가하고, 등급을 재분류하고 있다. 세계유산구역의 경우, 점검 관련 재정적 지원도 제시하고 있으며, 문화지구는 관리계획에 대해서 2년마다 집행사항을 점검해야한다.

## □ 전 분야 제도에서 주민의견 청취 등 주민합의 내용과 정보체계 관련 사항을 규정

대부분의 제도에서 주민참여 및 주민지원 내용을 포함하고 있다. 구역(지구) 지정 및 계획 수립 절차에서 주민 의견 청취 절차가 존재하며, 건축·도시 관련 제도에서는 주민 입안 제안도 가능하다. 특히 최근 제정된 제도를 중심으로 구역(지구) 내 지역주민을 위한 협의체 및 지원시설, 고용에 대한 지원 내용을 법률상에 규정하고 있다. 또한, 전 분야에 걸쳐서 정보체계 구축 및 지원 내용 존재하며, 조사결과 및 관련 정보를 구축하고 이를 활용하려는 움직임을 보였다. 「국토계획법」의 기초조사 정보체계는 5년마다 갱신하도록 규정하고 있다.

## 2. 국외 역사문화환경 조사·계획 체계

본 절에서는 국외 역사문화환경을 보존·활용하기 위한 제도에 대해 살펴보고자 한다. 국외 관련 제도 중에서 영국 보존지구(Conservation Area), 미국 역사지구(Historic District), 캐나다 유산보존지구(Heritage Conservation District)를 중심으로 조사 및 계획 체계를 살펴보았다.

### □ 조사개요

- 조사목적
  - 국외 선·면 단위 역사문화환경 제도 검토를 통해 국내 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위한 조사 및 계획 체계 마련에 시사점 도출
- 조사대상
  - 영국, 보존지구(Conservation Area) 제도
  - 미국, 역사지구(Historic District) 제도
  - 캐나다, 유산보존지구(Heritage Conservation District) 제도
- 조사내용
  - 역사문화환경 관련 제도 개념 및 도입배경
  - 역사문화환경 지정 기준 및 절차
  - 역사문화환경 조사 및 평가 체계
  - 역사문화환경 보존 및 관리체계
  - 역사문화환경 참여 및 협력체계

[표 4-13] 국외 역사문화환경 제도 분석 틀

| 대상         | 조사내용       | 비고                     |
|------------|------------|------------------------|
|            | 개요         | 제도 개념, 도입배경 및 목적, 관련법률 |
| 영국 보존지구    | 조사 및 평가체계  | 조사방법, 조사 및 평가항목, 가이드라인 |
| 미국 역사지구    | 보존 및 관리체계  | 관라계획, 조례, 기준, 지원사항     |
| 캐나다 유산보존지구 | 참여 및 협력 체계 | 중앙정부, 지방정부, 공공기관, 주민 등 |

출처: 연구진 작성

## 1) 영국 보존지구(Conservation Area) 제도

### ① 제도 개요

#### □ 영국 보존지구 개념

보존지구는 “보존하거나 향상시키는 것이 바람직한 특성이나 경관을 보유한 특별한 건축적 또는 역사적 관심 지역”<sup>43)</sup>을 가리킨다. 보존지구의 주요 유형으로는 역사적 마을과 도시 중심지, 어촌과 광산 마을, 18·19·20세기 교외 지역, 20세기 후반 건축 프로젝트를 포함한 모델 주택 단지, 역사적 공원 내 컨트리 하우스, 운하·철도·비행장과 같은 역사적 교통망과 주변 환경, 산업 유산 등을 포함한 다양한 유형이 있다.<sup>44)</sup>

1967년 이래 현재까지 영국 내 10,000개소 이상이 보존 지구로 지정되었으며, 지정된 총 규모는 2,938km<sup>2</sup>로, 영국 국토 면적의 약 2.2%에 해당한다. 보존지구가 가장 많이 분포하는 지역은 윌트셔(Wiltshire)로 246개소를 보유하고 있으며, 가장 큰 보존지구는 약 71km<sup>2</sup> 규모에 달하는, 요크셔 데일스 국립공원의 Swaledale과 Arkengarthdale 일대이다.<sup>45)</sup>

#### □ 도입 배경 및 목적

영국의 역사적 환경 보존을 위한 제도는 지정기념물(Scheduled Monuments), 등록건조물(Listed Building), 보존지구(Conservation Area) 제도 등 세 가지로 구성되어 있다. 이 중 보존지구 제도는 1967년에 제정된 「도시환경법」에 의해 도입되었으며, 지정 기념물이나 등록건조물에 해당하지 않는 건물에 대한 관리와 지역의 특별한 중요성을 정의하는 특징이나 외관, 가로수 등 모든 측면을 보존하는 것을 목적으로 한다.<sup>46)</sup>

보존지구는 과거와의 연결 고리로서 연속성과 안정성을 제공하며, 빠르게 변화하는 세상에서 친숙함을 통해 기준점을 제공한다. 건축과 거주 양식을 반영한 도시의 고유한 풍경은 지역의 재생 계획에 기초가 되어 지방계획당국과 지역사회 모두에게 경제적·사회적 이익을 가져옴으로써, 새로운 개발에 영감을 주고, 지속가능한 개발에 기여하고 있다<sup>47)</sup>.

---

43) Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) Act 1990, 제69항  
(<https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1990/9/contents>, 접속일자: 2020.05.17.)

44) Historic England. Conservation Areas. <https://historicengland.org.uk/advice/planning/conservation-areas/> (접속일자: 2020.05.17.)를 참고하여 연구진 작성

45) Historic England. 50 Years of Conservation Areas. <https://historicengland.org.uk/whats-new/features/conservation-areas-50-years/> (접속일자: 2020.05.18.)를 참고하여 연구진 작성

46) 최유나·전병권 (2018, p.119.)을 참고하여 연구진 작성

## □ 보존지구 관련 법률 및 제도

보존지구 관련 법률 및 제도로는 보존 및 향상이 필요한 건축적·역사적 대상을 관리하기 위해 마련된 「1990년 계획(등록된 건물과 보존지구)법(Planning (Listed Buildings and Conservation Areas) Act 1990)」과 토지이용에 대한 「1990년 도시농촌계획법(Town and Country Planning Act 1990)」, 13가지 도시계획 목표를 담고 있는 「국가계획정책체계(National Planning Policy Framework; NPPF)」, 「계획실행지침(Planning Practice Guidance; PPG)」이 있다. 「계획법」은 보존지구 지정 취지와 지방계획당국의 의무와 권한, 지정절차, 지정조건, 보조금 지급, 건물 수리 등의 세부내용을 규정하고 있다.<sup>48)</sup> 「도시농촌계획법」은 보존지구 내 건물 철거 허가권 관련 위법 행위 내용을 다루고 있다(section 196D).<sup>49)</sup> 「국가계획정책체계(NPPF)」에서는 보존지구 지정, 지구 내 개발에 대한 지방계획당국의 역할, 보존지구 내 중요 요소의 가치 판단 등의 내용을 다루고 있으며,<sup>50)</sup> 「계획실행지침(PPG)」에서는 보존지구 관련 피해, 보존지구 내 미등록 건물 작업에 대한 계획 허가 신청 등의 내용을 다루고 있다.<sup>51)</sup>

[표 4-14] 영국의 보존지구 관련 제도 주요 내용

| 관련법                    | 항목                   | 주요 내용                                                                                                        |
|------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 계획법                    | 제69조(보존지구 지정)        | 지방계획당국은 보존과 강화가 바람직한 지역을 결정하고 이를 보존지구로 지정하는 의무를 지님. 지방계획당국은 기존의 보존지구를 포함해 지역 내 과거 활동을 검토하고 더 많은 보존지구를 추가해야 함 |
|                        | 제71조(보존지구제안서작성과출판)   | 지방계획당국은 보존지구의 보존과 개선을 위한 제안을 공식화하고 발표하며 해당 지역사회와 협의해야 함                                                      |
|                        | 제72조(계획 시 유의사항)      | 지방계획당국은 보존지구 내 계획 가능 행사 시 해당 지구의 특성이나 외관의 보존과 향상에 특별한 관심을 기울여야 함                                             |
| 도시농촌<br>계획법            | 제196조D(보존지구 내 건물 철거) | 보존지구 내 미등록 건물 철거 등에 대한 허가 획득 실패에 대한 불법 행위                                                                    |
| 국가계획<br>정책체계<br>(NPPF) | 제186조                | 보존지구를 지정함에 있어 지방계획당국은 지역이 충분한 건축적 혹은 역사적 관심을 가진 것을 보장하여 보존 개념을 평가 절하하지 않도록 함                                 |
|                        | 제200조                | 지방계획당국은 보존지구의 중요성을 강화하기 위한 신규 개발을 찾을 수 있음                                                                    |
|                        | 제201조                | 보존지구의 중요성에 기여하는 요소의 손실에 대한 영향과 보존지구에 대한 기여도를 고려하여 상대적인 판단 필요                                                 |
| 계획실행<br>지침<br>(PPG)    | 제18조                 | 보존지구 관련 피해                                                                                                   |
|                        | 제25조                 | 지방계획당국의 보존지구 검토 의무 여부                                                                                        |
|                        | 제47조                 | 보존지구 내 미등록 건물 작업 시 계획 허가 신청 필요 여부                                                                            |

출처 : Historic England(2019, pp.2-3.)를 참고하여 연구진 작성

47) Gabriel M. A, Nancy H & Nicolai W. (2012, pp.10-14.)를 참고하여 연구진 작성

48) UK legislation. Town and Country Planning Act 1990. <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1990/9/part/II> (접속일자: 2020.05.08.)를 참고하여 연구진 작성

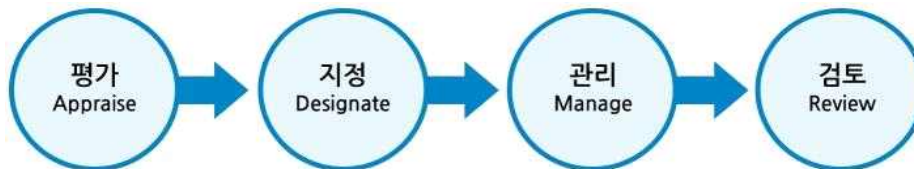
49) UK legislation. Town and Country Planning Act 1990. <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1990/8/section/196D>(접속일자: 2020.07.14.)를 참고하여 연구진 작성

50) Government of the United Kingdom. National Planning Policy Framework. <https://www.gov.uk/government/publications/national-planning-policy-framework-2>(접속일자 2020.07.14.)를 참고하여 연구진 작성

51) Government of the United Kingdom. Planning practice guidance. <https://www.gov.uk/government/collections/planning-practice-guidance>(접속일자: 2020.07.14.)를 참고하여 연구진 작성

## □ 보존지구 제도 구조<sup>52)</sup>

영국 보존지구 제도는 역사적 특징의 인식이나, 특별한 건축·역사적 중요성을 지닌 지역에서 일어나는 개발·방치·기타 위협에 대한 대응과 자산의 중요성에 대한 이해에서 출발한다. 보존지구 관리에 적합한 순서를 고려해 평가-지정-관리-검토의 단계적 접근방식을 가지고 있다.



[그림 4-3] 영국 보존지구 제도의 단계적 접근 방식

출처: Historic England(2019, p.5.)

1단계 평가(appraise)는 지역의 중요성과 개발·방치·기타 위협이 지역의 중요성에 미치는 영향의 효과를 이해하기 위한 수단으로써, 지방계획당국의 역사적 환경 기록(Historic Environment Record)의 일부를 형성하며, 지역 계획의 기초자료이자 계획 결정 시 중요한 고려사항이 된다.

2단계 지정(designate)에서는 i) 해당 지역이 특별하다고 여겨질 정도로 건축적·역사적으로 흥미로운가, ii) 특성이나 외형이 그 흥미로움을 반영하고 있는가, iii) 특성이나 외형이 보존되거나 향상되는 것이 바람직한가, iv) 보존지구 지정이 지역의 문제를 해결하는 데 도움이 되는가를 고려하여 보존지구로 지정하게 된다.

3단계 관리(manage)에서는 보존지구의 긍정적 특성을 강화하고 해당 지역에 대한 부정적 영향의 최소화해 목적을 두고, 관리계획을 통해 새로운 개발을 통해 지역의 가치를 더욱 잘 드러내거나 향상시킬 수 있는 기회를 제시할 수 있다.

4단계 검토(review)는 지방계획당국의 의무 사항으로, 평가와 관리계획을 참조하여 지속적으로 재평가를 시행해야 한다.

## □ 보존지구 지정 체계<sup>53)</sup>

보존지구는 지역개발계획(local development plan)과 마을계획(neighbourhood plans) 수립 과정에서 현황조사 수행, 지방계획당국의 지역 확인 등을 통해 파악되어 지

52) Historic England(2019, pp.5-6.)를 참고하여 연구진 작성

53) Historic England(2019, p.7.)를 참고하여 연구진 작성

정된다. 또는 지역 변화에 의한 개발 압력과 지역의 중요성을 인식에 대응하는 과정에서 이루어지는 독립적 지역 연구를 통해 보존지구 지정이 필요한 지역을 확인하기도 한다.

지정기준<sup>54)</sup>에 따라 보존지구 경계 확정 전 지구 경계 설정으로 인한 추가적 규제가 필요한지, 국가 정책 및 지역 계획 정책이 충분한지 검토한 후, 「1990년 계획(등록된 건물과 보존지구)법」의 제 70(8)조에 따라 지방계획당국은 장관, 히스토리컬 잉글랜드 장에게 통보하는 것과 함께 「런던 가제트(London Gazette)」와 지역 신문을 통해 보존지구 지정을 알려야 한다.

## ② 조사 및 평가 체계

### □ 조사 및 연구 방법<sup>55)</sup>

조사방법은 시각적 조사(visual survey), 현장방문, 연구자료 활용, 지도 분석 등이 있다. 시각적 조사는 보존지구 평가의 기본으로, 평가자는 지역에 대한 인상을 기록하는 방법과 지역의 특성과 외형에 대한 기여·방해·기회 요소를 결정하는 방식에 주의를 기울여야 한다. 현장방문은 장소성에 영향을 미치는 다양한 시간대, 날씨 조건, 계절 등을 경험하기 위해 수차례 방문할 것이 권장되며, 조건 기록 및 향후 관리와 정책 결정을 위해 조사 시 사진 기록을 유지해야 한다. 연구 자료는 지역사 연구(『Victoria County History』 등), 건축리뷰(『Buildings of England』 등), 역사지구 평가와 특성 연구(『Historic Environment Record』 등), 역사적 사진 및 지도, 지침 등이 있다. 지도 분석은 영국 지리원 자료(Ordnance Survey) 등을 활용한 연대별 지도 비교 등의 지도 분석과 고고학적 도시지리학적 방법을 통한 지역 경관에 영향을 미치는 역사를 검토한다.

### □ 평가 체계

평가는 지역 특성에 대한 이해를 바탕으로 개발 계획이 지역의 역사적 특성에 미치는 영향을 고려하도록 하며, 지역에 필요한 조치를 확인하는데 목적이 있다. 평가를 통해 ‘지역의 고고학적 가치’, ‘커뮤니티 가치의 잠재적 자산(Potential Assets of Community)

---

54) 보존지구 지정 기준(출처: Historic England(2019, p.27.))

- 국가 차원 또는 지역 차원에서 지정된 유산이 상당량 분포하거나 건축 양식과 역사적 연관성이 풍부한 지역
- 독특한 지역 관심사를 지닌 특정 개인, 산업, 관습 또는 여가와 관련된 것
- 현대 거리 양식 속 역사적으로 중요한 이전 시기의 레이아웃이 드러나는 곳
- 특정 건축 양식 또는 전통적인 건축 자재가 우세한 곳
- 디자인 형태, 정착 패턴, 녹지 공간, 역사적 공원 및 정원 등의 디자인된 경관과 같은 공공 영역이나 공간 요소의 수준에 의해 지정된 곳

55) Historic England(2019, pp.8-16.)를 참고하여 연구진 작성



| SURVEY DETAILS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |          |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|
| STREET/BUILDING/ AREA NAME                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |                   |
| DATE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |                   |
| TIME                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |                   |
| WEATHER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |          |                   |
| 1: INITIAL REACTION: What do you first see as making the most important contribution to the character of the area? Is the area's character defined by the public or private spaces, groups of buildings or particular views, the presence of particular materials or its trees and greenery? Do these reflect particular aspects of the area's history? Are less tangible features, such as the activity, noises and smells of the area significant? Please provide a few brief reasons for your choices. |          |                   |
| FEATURE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | COMMENTS | VALUE<br>-5 TO +5 |
| SPACES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |          |                   |
| BUILDINGS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |          |                   |
| VIEWS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |          |                   |
| LIGHT/DARK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |                   |
| SURFACES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          |                   |
| GREENERY & LANDSCAPE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |          |                   |
| USES AND ACTIVITY                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          |                   |
| NOISES AND SMELLS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |          |                   |
| GENERAL COMMENTS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |          |                   |

[그림 4-4] 옥스포드 특성평가 도구의 첫인상 기술을 통한 사전 조사  
출처 : Oxford Council(2015). Character Assessment Toolkit.  
[https://www.oxford.gov.uk/info/20193/character\\_assessment\\_toolkit/878/character\\_assessment\\_toolkit](https://www.oxford.gov.uk/info/20193/character_assessment_toolkit/878/character_assessment_toolkit)(접속일자:2020.07.14.)

[표 4-15] 지도 분석을 위한 유효 질문

| 구분            | 내용                                                                   |
|---------------|----------------------------------------------------------------------|
| 역사적 연관성       | 특히 두드러지거나 독특한, 잘 알려져 있으며 특성이나 외형에 영향을 미친 역사적 연관성이나 연결성을 갖고 있는가       |
| 연혁            | 현 도시경관의 주요 특성의 기원이나 수명은 어떠한가<br>이것이 지역에 걸쳐 어떻게 달라지며 특정 토지 이용을 반영하는가  |
| 이용 모습의 증거     | 단편적이라도 이전 시대 이용 모습의 단서를 제공하는가                                        |
| 개발 영향         | 통신 경로, 산업 개발, 군사 기능에 대한 전략적 고려와 같은 경관 전반의 개발이 지역 개발에 어떠한 영향을 미쳤는가    |
| 주제            | 고용, 토지 소유, 무역, 행정, 종교, 시민 생활의 발전과 같은 사회·경제사 속 국가 혹은 지역 차원의 주제를 나타내는가 |
| 개발과 특성에 대한 기여 | 건축 전통과 경제 등, 개발과 특성에 대한 지역의 측면, 지질, 물리적 구조의 기여(relief)는 무엇인가         |
| 계획의 영향        | 계획에 의해 영향을 받았는가, 계획이 건물, 정원, 녹지, 거리의 밀도, 유형, 형태에 어떠한 영향을 미쳤는가        |
| 건축 영향 요소      | 건물의 건축적 관심사와 특성에 영향을 미친 다른 요소는 무엇인가                                  |
| 건축 활동 영향      | 지역 특성에 기여하는 요소를 추가하거나 제거하는 활동이 지역의 역사적, 건축적 관심사에 어떠한 영향을 미쳤는가        |

출처 : Historic England(2019, p.12.)를 참고하여 연구진 작성

Value)', '잠재적 지역 녹지(Potential Local Green Spaces)'를 파악할 수 있다. 평가 재원은 커뮤니티 보조금과 구 커뮤니티 활동 자금, 커뮤니티 인프라 부담금(Community Infrastructure Levy), 히스토리 잉글랜드(Historic England) 보조금, 헤리티지 로터리 펀드(Heritage Lottery Fund) 등을 활용한다.<sup>56)</sup>

평가는 보존지구 지정 전 단계에서 지방계획당국이 자격과 경험을 갖춘 사람과 조연자와 함께 평가와 검토를 진행하며, 지속적인 관리를 위해 지정 이후에도 정기적인 평가 수행을 통해 관리계획을 마련할 수 있다. 조사지역이 결정되면, 가용시간 및 자원, 규모·범위·중요성 등에 대한 초기 견해, 잠재적 개발 등을 포함한 계획 여부를 고려하여, 단계별 접근방식을 선택하여 평가를 진행한다. 각 단계별 평가는 이전 단계 평가보다 더 많은 시간과 자원을 통해 보다 더 집중적이고 자세한 이해를 제공한다. 1단계(Outline assessments)는 예비지정 전에 넓은 지역을 대상으로 신속하고 결정적으로 조사하도록 되어 있고, 2단계(Rapid assessments)는 평가 1단계보다 훨씬 더 세부적인 결과를 제공하며, 3단계(Detailed assessments)는 보다 작고 역사적 환경이 밀집된 지역에 대하여 집중적인 조사를 실시한다.<sup>57)</sup>

56) Historic England(2019, pp.8-10)를 참고하여 연구진 작성



[표 4-16] 시나리오별 영국의 보존지구의 역사적 지역 평가 단계 및 결과

| 시나리오                                        | 평가의 단계                        | 주요 결과                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 유산 가치가 결정되지 않은 넓은 지역의 재생 계획              | Outline assessments<br>(1단계)  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지역개발에 대한 간략한 설명</li> <li>- 유산 가치 수준(높음, 중간, 낮음)에 따른 차별화</li> <li>- 특징적이고 독특한 경관 개요</li> <li>- 주요 건축물 및 기능 식별</li> <li>- 변화에 대한한 기존 제안의 영향을 평가하는 능력</li> <li>- 특성 및 중요성 유지에 영향을 미치는 새로운 제안을 조정하거나 권고하는 능력</li> <li>- 보다 자세한 평가가 요구되는 하위영역에 대한 식별</li> </ul> |
| 2. 중소도시에 대한 기본계획 수립                         |                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 위의 모든 항목에 다음 사항 추가</li> <li>- 도시 발전의 개요</li> <li>- 주요 특징적인 지역의 표기</li> </ul>                                                                                                                                                                               |
| 3. 역사 마을의 환경 개선방안 제안                        | Rapid assessments<br>(2단계)    | <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 위의 모든 항목에 다음 사항 추가</li> <li>- 지역개발에 대한 체계적인 설명</li> <li>- 일련의 특징적인 지역들에 대한 설명</li> </ul>                                                                                                                                                                   |
| 4. 역사적인 교외지역에서 발생하는 피해와 멸실 증가에 대한 근거        |                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 보존 및 증진을 위한 세부정책 수립의 근거</li> <li>- 효과적인 보조금 지원을 위한 근거</li> <li>- 신규 또는 수정된 지정의 근거</li> </ul>                                                                                                                                                               |
| 5. 도시의 역사적 중심지 일부를 재개발하기 위한 구체적인 제안         | Detailed assessments<br>(3단계) | <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 위의 모든 항목에 다음 사항 추가</li> <li>- 지역개발에 대한 종합적인 설명</li> </ul>                                                                                                                                                                                                  |
| 6. 보존 관리 계획 준비<br>(예: 교외 전원 주택단지, 대학 캠퍼스 등) |                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 개별 건축물과 경관의 특징과 중요성에 대한 세부적인 이해</li> <li>- 관리정책의 근거</li> <li>- 헤리티지 파트너십 합의의 잠재력 및 기회 식별</li> </ul>                                                                                                                                                        |

출처 : Historic England(2017, p.21.)를 참고하여 연구진 작성

연합적 평가<sup>58)</sup>와 지역 커뮤니티와 보존지구 내 소유자가 협의 참여, 주민의견 청취 등의 커뮤니티 참여를 평가원칙으로 하며, 평가(서) 내용<sup>59)</sup>은 「Historic England Advice Note 1」을 통해 16가지 항목을 안내하고 있다. 특별 관심사(special interest)에 대한 평가<sup>60)</sup>는 지역의 주요 관심사를 설정하여 중요성을 표현할 수 있다.

57) Historic England(2017, pp.18-21)를 참고하여 연구진 작성

58) 연합적 평가는 제한적 자원을 고려하여 단일하며 구체적인 평가 수형보다 다수의 평가가 연합된 유연한 방식을 지향함(예: Craven DC 보존지구 평가). 복합적 이슈를 지닌 대규모 복합 도시 지역의 경우 이슈를 나누고 소규모 구역과 개별 거리에 대한 다량의 소형 평가를 수행할 수 있음(예: Cambridge Historic Core 보존지구 평가, York Central Historic Core 보존지구 평가)(출처: Historic England(2019, p.9.))

59) 평가(서) 내용은 지역여건과 상황에 따라 세부항목이 달라질 수 있으며, 16가지 항목은 다음과 같다. 진술 및 요약(The statement or summary of special interest), 서문(Introduction), 정책 배경(Planning policy context), 일반적 특성, 위치, 용도(General character, location and uses), 역사적 관심사(Historic interest), 건축적 관심사와 형태(Architectural interest and built form), 지역의 중요 건물(Locally important buildings), 공간 분석(Spatial analysis), 거리, 오픈스페이스, 공원, 정원, 수목(Streets and openspace, parks and gardens, and trees), 환경과 조망(Setting and views), 특징 지역 및 구역(Character areas and zones), 유산 추적 검사(An audit of heritage assets), 조건 평가(Assessment of condition), 경계 확인(Identifying the boundary), 실천과 포괄적 지침 계획(A plan for further action and generic guidance), 참고문헌, 부록, 연락처(References, appendices and contact details)

## 보존지구 평가 도구 사례 1 (Farfield Mill Conservation Area Appraisal)

단기간 내 수행된 평가 사례

[개요]

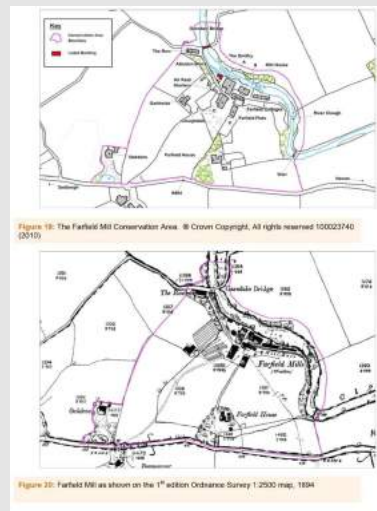
요크셔 데일스 국립공원(Yorkshire Dales National Park) 계획 당국은 해당 구역 내 47개소에 이르는 많은 보존지구 에 대하여 상세한 평가서 작성을 지양하고, 각 보존지구별 간략한 평가서를 작성하였음. 그 중 1993년에 보존지구로 지 정된 파필드 밀 보존지구(Farfield Mill Conservation Area)는 19세기 초 제분소 단지였음

[방법과 내용]

- 평가 목적 : 보존지구의 발전 양상, 핵심 특성 요소, 기여·방해·기회 요소 확인
- 개요 : 지역민을 대상으로 보존지구 제도의 개념과 혜택, 관련 정책 배경, 특별 관심사의 정의 등을 설명함
- 커뮤니티 참여 : 평가서에 대한 주민과 관련 조직의 의견 수렴 시행
- 지구 경계 재설정 제안
- 이슈 요약

[표 4-17] 파필드 밀 보존지구 평가서의 핵심 평가 항목 및 내용

| 주제              | 내용                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 특별<br>관심사<br>평가 | <p>위치와 환경      보존지구의 입지 특성, 일반적 특징과 계획 형태, 경관 조건</p> <p>역사적 발전과 고고학      역사적 원형 및 발전, 고고학적 특징</p> <p>공간 분석      특징과 공간 간 상호 관계, 핵심 조망 및 경관축</p> <p>특성 분석      활동 및 이전 용도와 계획 및 건축에 대한 영향, 건축 수준과 기여도, 미등록 건물, 지역 건축 재료, 녹지 및 생물다양성과 기여도, 손상 범위, 변화 압력 및 문제 등</p> |



[그림 4-5] 파필드 밀 보존지구 평가서 예

출처 : Yorkshire Dales National Park Authority(2010, pp.15-17).

출처: Yorkshire Dales National Park Authority(2010), Conservation Area Appraisals in the Yorkshire Dales National Park: Farfield Mill. <https://www.yorkshiredales.org.uk/park-authority/looking-after/cultural-heritage/conservation-areas/> (접속일자: 2020.07.19.) 연구진 재정리

- 60) 특별관심사 평가의 주요 요소는 역사발전의 영향, 건축 품질과 형태, 특별관심사에 대한 기여, 지역 고유성 및 장소성, 장소경험, 오픈스페이스 및 녹지, 유산과 가치가 있음 (출처: Historic England(2019, p.15.)

## 커뮤니티 주도 평가 사례

옥스퍼드 시에서 개발한 보존지구 평가 도구의 단순화 버전 개발

- 가이드 : 평가 수형 절차, 조사 단계와 방법, 제출 등 안내
- 용어집 : 조도에 사용된 용어 설명서로, 건물(buildings), 경관(landscape), 공간과 조망(spaces and views), 거리와 길(streets and paths), 분위기(ambience)로 나누어 설명
- 조사 양식 : 조사를 위한 양식으로, 5가지 항목(건물, 경관, 공간과 조망, 거리와 길, 분위기)의 초기 인상과 세부 내용을 서술하고 각 항목에 대한 중요도를 0~5점으로 작성하도록 되어 있음
- 보고서 양식 : 계획 기관에 제출하기 위한 작성 양식

| Detailed survey             |          |                       |
|-----------------------------|----------|-----------------------|
| Area Name                   |          |                       |
| Date & Time                 |          |                       |
| Observer                    |          |                       |
| Buildings                   |          |                       |
| Features                    | Comments | Significance (1 to 5) |
| Size / Scale / Density      |          |                       |
| Location                    |          |                       |
| Age                         |          |                       |
| Materials                   |          |                       |
| Windows                     |          |                       |
| Doors                       |          |                       |
| Roofs / Overhangs / Columns |          |                       |
| Uses                        |          |                       |
| Historical development      |          |                       |
| Condition                   |          |                       |

| Overview            |                           |                  |        |
|---------------------|---------------------------|------------------|--------|
| Area Name           |                           |                  |        |
| Date & Time         |                           |                  |        |
| Location            |                           |                  |        |
| Theme               | Initial Reaction Comments | Initial reaction | Review |
| Buildings           |                           |                  |        |
| Landscapes          |                           |                  |        |
| Openness and Views  |                           |                  |        |
| Obstacles and Paths |                           |                  |        |
| Ambience            |                           |                  |        |
| Further Comments    |                           |                  |        |
|                     |                           |                  |        |

| Streets and Paths |          |                       |
|-------------------|----------|-----------------------|
| Feature           | Comments | Significance (1 to 5) |
| Road surface      |          |                       |
| Paving materials  |          |                       |
| Street furniture  |          |                       |
| Parking           |          |                       |

| Ambience          |          |                       |
|-------------------|----------|-----------------------|
| Feature           | Comments | Significance (1 to 5) |
| Types of activity |          |                       |
| Level of activity |          |                       |
| Traffic           |          |                       |
| Light and dark    |          |                       |
| Day and night     |          |                       |
| Noises            |          |                       |
| Scents            |          |                       |

출처 : The Deal Society. Conservation Area Appraisal Toolkit. <https://www.thedealsociety.org.uk/conservation-area-appraisal-toolkit/> (접속일자: 2020.07.14.)

| <p>House Street, Deep Conservation Area Appraisal</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>House Street, Deep Conservation Area Appraisal</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>House Street, Deep Conservation Area Appraisal</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>The garden around St. Andrew's Church creates a refreshing sense of space in what is otherwise fairly narrow grid of streets and houses.</p>  <p>St. Andrew's Church</p>   | <p><b>Building</b></p> <p>St. Andrew's was largely constructed between 1850 and 1910. This concentration of years is reflected in a consistency and continuity in the style of the buildings. The houses are built in a traditional, predominantly Victorian style from brick. Older brick has been painted and is less visible in the exterior. The houses are built in a traditional, predominantly Victorian style from brick. Older brick has been painted and is less visible in the exterior. The houses are built in a traditional, predominantly Victorian style from brick. Older brick has been painted and is less visible in the exterior.</p>  <p>House Street, Deep Conservation Area Appraisal</p>  <p>House Street, Deep Conservation Area Appraisal</p> <p>The roads are largely built in the 19th and 20th centuries and are built in a traditional, predominantly Victorian style from brick. Older brick has been painted and is less visible in the exterior. The houses are built in a traditional, predominantly Victorian style from brick. Older brick has been painted and is less visible in the exterior.</p>  <p>House Street, Deep Conservation Area Appraisal</p> | <p>As such, parked cars on both sides of the road do little to enhance the character of the street. The trees and shrubs on the sides of the road do little to enhance the character of the street. The trees and shrubs on the sides of the road do little to enhance the character of the street.</p>  <p>House Street, Deep Conservation Area Appraisal</p>  <p>House Street, Deep Conservation Area Appraisal</p> <p>The character of the street is defined by groups of 4" and 10" terraced houses all of which are made of brick. The character of the street is defined by groups of 4" and 10" terraced houses all of which are made of brick. The character of the street is defined by groups of 4" and 10" terraced houses all of which are made of brick.</p>  <p>House Street, Deep Conservation Area Appraisal</p> |

## 출처 : The Deal Society(2017, pp.7-8, p.16.)

출처: The Deal Society(2017), Nelson Street Conservation Area Appraisal;  
<https://www.thedealsociety.org.uk/conservation-area-appraisal-toolkit/> (접속일자: 2020.07.14.)

### ③ 보존 및 관리 체계

#### □ 관리계획 수립<sup>61)</sup>

지방계획당국은 「계획법(Planning Act) 71조에 의거하여 보존지구의 보존과 향상을 위해 관리계획(Management proposal)을 수립할 의무를 갖는다.

관리계획 수립 시 “업무적으로 공인된 전문가 활용”이 권장되며<sup>62)</sup>, 보존지구의 특징과 가치를 이해하고 역사적 맥락을 존중하는 개발 결정을 내리도록 관리계획 수립 시 관련된 지방 정부의 모든 부서<sup>63)</sup>가 참여하도록 하고 있다. 이러한 합의 구축 프로세스를 통해 수립된 관리계획은 소유자, 주민 그룹, 편의시설 그룹, 비즈니스 및 지역 사회 단체가 보존지구가 당면한 이슈와 해결 방안을 논의하도록 장려하는 의의를 지닌다. 또한, 비슷한 특징 또는 유사한 이슈나 위협에 놓인 보존지구가 지역 내 여럿 존재할 수 있으므로 포괄적인 관리계획을 수립하여 범용적인 계획을 권장하며, 이후 각 보존지구별 세부 실행 전략을 추가로 개발하여 적용하도록 하고 있다.

#### □ 관리계획 내용<sup>64)</sup>

관리계획 내용은 지역 계획 정책(Local planning policies), 설계지침, 장소 특정적(site specific) 설계지침, 고고학과 보존지구, 지역개발명령을 통한 계획 부담 축소, 건축물 규정, 중재 및 투자, 환경개선 계획, 조정 계획(coordinating proposals), 시행 및 복원 전략, 허용된 개발철회 등이 있다.

‘지역 계획 정책’은 위치 배정, 설계 정책과 같은 개별 보존지구에 대한 적극적 전략을 고려한 상세한 정책을 수립해야 하며, 지도를 활용하여 보존지구 영역을 표시하고 보존 목표가 우선순위로 적용되는 지역과 그 이유, 보존 목표가 사회·경제·환경 목표와 통합될 수 있어야 한다. 또한 관리계획의 이행 사항과 계획 정책이 지역사회의 충족여부를 평가하고, 이를 바탕으로 정책과 프로그램을 개선하여야 한다.

‘설계 지침’은 보존지구의 특성에 대한 이해와 평가에 근거하여, 해당 지역의 보존지구 지정 이유, 지정에 따른 제한 사항 및 기회, 지역 정책을 설명함으로써 주택 소유자, 사업체, 개발자가 지역사회의 발전 방향을 이해하는데 목적이 있다. 지방계획당국은 「국가

---

61) Historic England(2019, pp.29-30.)를 참고하여 연구진 작성

62) Historic England(2015, p.3.)

63) 보존지구가 도로, 포장, 도로시설물, 공공공간, 교통 관리 처리와 관련 있으므로 공익기업, 법정 당사자, 고속도로 당국도 보존지구 지정 단계에서부터 관리계획 작성과 실행 단계까지 참여하도록 권장하고 있음

64) Historic England(2019, pp. 30-41)를 참고하여 연구진 작성

계획정책체계(NPPF)』에 따라 보존지구와 관련하여 새로운 개발 시 설계 안내 정책을 개발하도록 권장되고 있다. 지침에는 보존지구의 통제·제한·기회, 방문·가구 등의 수리 및 점검 등에서의 문제점, 옥외 광고물, 쓰레기통, 수중 등의 내용을 포함한다.

‘장소 특정적 설계 지침’은 보존지구의 가치에 기여하면서 동시에 도시의 밀도, 정착 패턴, 특성 등을 보완하고 개선하는 새로운 개발을 장려하는 효과를 지닌다. 지역의 양식을 규정하기 어려운 경우, 정면의 규칙적인 폭, 고형물에서 빈 공간까지, 거리와 건물의 관계, 비율의 혼합, 독특한 재료의 전반적인 종합적인 팔레트, 접근 방식, 광역 조건 및 조망 등, 지역의 조건과 맥락을 검토하여 설계 지침을 마련한다.

‘고고학과 보존지구’에서는 고고학적 흥미를 지닌 유산이 중요도가 높은 지역, 특정 활동, 지하층 구조와 유적과 역사 사이의 관계 등을 보여주므로 기념물 보존 활동, 커뮤니티의 고고학 연구 프로젝트, 주요 고고학 지역 규정 등을 관리계획에 포함한다.

‘지역개발명령<sup>65)</sup>을 통한 계획 부담 축소’는 보존지구의 재생과 유희 건물 및 토지의 재활용을 위해 건축물 사용 변경에 대해 포괄적인 허가를 통해 유연한 계획 여건을 제공한다.

#### 브래드포드시의 지역개발명령 적용 사례

[개요]

브래드포드시(Bradford Metropolitan)는 작은 독일(Little Germany) 보존지구의 도시 재생을 위해 2015년 지역개발명령을 채택함

[방법과 내용]

- 지구 내 건축물에 대하여 외부 작업을 제외하고 주거, 호텔, 사무실, 식당, 카페로 사용 변경을 허용함
- 지역개발명령의 유효 기간을 5년으로 제한하여 향후 성과 분석 후 수정, 갱신, 만료 여부를 결정함
- 등록 건축물(listed buildings)에 영향을 미치는 개발 계획에 대한 허가는 불포함

출처: Historic England(2019, p.35)

‘건축물 규정’은 역사적 건물에 대한 유연한 접근 방식을 전제로, 보존지구의 의미를 유지하기 위해 건축물 규정 필요 지역에 대한 인식 고취가 중요시 한다.

‘중재 및 투자’는 경제적 변화가 있는 지역 재생을 위해 보존지구 도시조직의 쇠퇴 원인과 경제여건을 평가하고, 계획 정책뿐만 아니라 직접적인 조치나 투자 내용을 포함한다.

‘환경개선 계획’은 보존지구의 환경개선을 도모하는 계획이며, ‘조정 계획’은 개발과 변화가 보존지구 특성과 형태를 저해하지 않으면서 개선할 수 있도록 하는 실행방안이다.

65) 지역개발명령(Local Development Orders: LDOs) 제도는 「계획 및 필수 구매법(Planning and Compulsory Purchase Act in 2004)」에 의해 도입된 것으로, 특정 유형 및 규모의 개발에 대한 계획 권한을 부여함 (출처: <https://www.bradford.gov.uk/planning-and-building-control/planning-policy/little-germany-local-development-order/> (접속일자: 2020.07.08.))

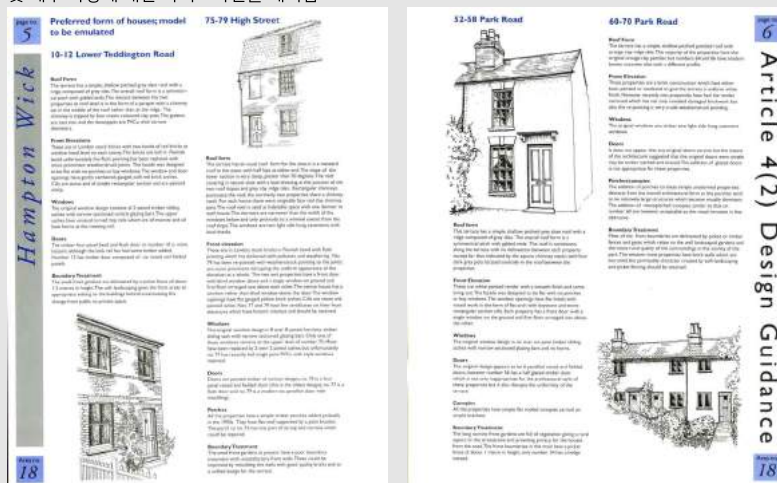
‘시행 및 복원 전략’에서는 보존지구의 변화에 대한 정기적인 모니터링과 평가 과정에서 작성된 날짜별 사진 기록을 바탕으로 문제 발생 시 즉각적인 조치를 시행하고 있다.

‘허용된 개발철회(66)’는 보존지구 관리계획을 통해 허용된 개발 권한을 철회가 필요한 지역을 파악하고, 역사지구 평가를 통해 근거를 마련할 수 있다. 이후 지방계획당국은 소유주에게 수리 및 변경에 대한 지침 제공, 정기적인 모니터링 등을 시행하여야 한다.

#### 허용된 개발 권한 제한권(Article 4) 적용을 위한 설계 지침 사례(Hampton Wick Conservation Area)

[개요]

리치먼드 템즈 런던 자치구(London Borough of Richmond on Thames)는 63개 보존지구를 발표하며 건축 특성을 보호하기 위해 Article 4조 2항 지침을 발효함. 보존지구 특성에 기여하는 건축 특징을 설명하고 적절한 수리 방법, 재료 및 세부 사항에 대한 가이드라인을 제시함



[그림 4-8] 허용된 개발 제한권 적용을 위한 설계 지침 예

출처 : [https://www.richmond.gov.uk/media/13476/hampton\\_wick\\_article\\_4\\_guidance.pdf](https://www.richmond.gov.uk/media/13476/hampton_wick_article_4_guidance.pdf) (접속일자: 2020.07.14.)

출처: English Heritage(2006, p.17.)

## □ 보존지구 검토 체계(67)

지방계획당국은 매 5년마다 해당지역의 변화 내용, 보존지구의 재정의, 지역의 의미와 특징에 기여하는 추가 항목, 새로운 권장 사항 설정, 관리 전략 수정, 적절하지 않은 보존지구 영역 등을 검토하여야 한다. 검토결과는 이후 지역 당국에 의해 최신 평가와 관리계획이 다시 적용되도록 하며, 필요시 보존지구의 기존 경계를 수정하거나 기존 누락되었거나 새롭게 간주되는 영역을 포함하도록 보존지구의 기존 경계를 확장할 수 있다.

66) 「2015년 도시 및 교외 계획법」의 제4조(Article 4)에 의거하여 지방계획당국은 지역의 편의시설이나 복지 여건을 보호가 위하여 허용된 개발 권리를 제한할 수 있다.

67) Historic England(2019, p.39.)를 참고하여 연구진 작성

#### ④ 참여 및 협력 체계

##### □ 중앙정부 및 지자체<sup>68)</sup>

중앙정부는 디지털·문화·미디어 및 스포츠부 장관은 영국 전역을 대상으로 지역 차원 이상의 중요성을 지니는 지역을 예외적인 경우에 한하여 보존지구로 지정할 수 있다.

지방계획당국은 지역기준에 따라 보존지구를 지정할 권한이 있으며, 지정 이전에 해당 지역에 대한 ‘보존지구 평가(Conservation Area Appraisal)’를 수행하여야 한다. 보존지구 지정 이후에는 「1990년 계획법」에 의거하여 보존지구 지정 후 보존지구와 그 경계 부를 검토하고 보존과 개선을 위한 관리계획서를 공표해야 한다. 또한, 지방계획당국은 보존지구 내 모든 건물의 지가 기록 및 건물 철거에 대한 허가 권한을 지니며, 지역사회에 관련 사항을 안내하고 참여를 유도해야 한다.

##### □ 히스토리릭 잉글랜드(Historic England)<sup>69)</sup>

히스토리릭 잉글랜드는 런던 자치구 및 디지털·문화·미디어 및 스포츠부 장관과 상의 후 런던 내 보존지구를 지정할 수 있다. 「Conservation Area Appraisal, Designation and Management: Historic England Advice Note 1(2016)」과 같이 보존지구 평가, 지정, 관리 방법에 대한 지침을 마련하고, 평가 도구 개발을 지원하는 등의 역할을 한다.

#### ⑤ 시사점

##### □ 단계적 접근방식으로 특별한 건축·역사적 지역의 통합 관리하는 보존지구 제도

영국의 보존지구는 특별한 건축적·역사적 특성을 보존하고 향상시키는 것이 바람직한 지역에서의 지속가능한 개발과 변화 관리 방안을 모색하여 사회·경제적 이익 추구하고 삶의 질 향상을 목표로 하는 제도이다. 1967년 「도시환경법」 제정과 함께, 지정기념물이나 등록건조물로 지정되지 않은 자산에 대한 관리의 필요성, 개별기념물과 같은 점적 요소 관리의 한계, 건물 외 환경요소 보존의 필요성 등을 고려한 통합적 관리체제로 도입되었다. 보존지구 체계를 뒷받침하는 제도는 「1990년 계획(등록된 건물과 보존지구)법」, 「1990년 도시농촌계획법」, 「국가계획정책체계」, 「계획실행지침」 등이 있다. 보존지구 제도는

68) Historic England. Conservation Areas. <https://historicengland.org.uk/advice/planning/conservation-areas/> (접속일자: 2020.05.17.)를 참고하여 연구진 작성

69) 히스토리릭 잉글랜드는 디지털문화미디어및스포츠부의 후원을 받는 영국 정부의 비정부 공공기관으로, 문화재 관리를 통해 잉글랜드의 역사 환경을 보전하고 정부에 자문하는 임무를 맡고 있음.



지정 이전에 평가를 수행하고 지정 후 관리계획을 수립하여, 지속적으로 재평가를 시행하는 단계적 접근방식을 취하고 있다.

#### □ 구체적인 조사 및 평가 방법 안내와 다수의 평가가 연합된 유연한 평가 방식 지향

보존지구 조사 및 연구 방법으로 시각적(인상) 조사, 현장 방문, (문헌) 연구, 지도 분석 등이 권장되며, 각 방법의 수행 방식과 활용 자료, 연구 질문 사례가 구체적으로 안내되어 있다. 조사 및 연구는 지역에 대한 인상을 기록하고 기여·방해·기회 요소를 결정하는 시각적 조사를 기본으로, 이때 수행자의 판단에 영향을 미치는 다양한 조건을 제어하기 위하여 수차례의 현장 방문을 권장한다.

보존지구 평가는 지역에 대한 이해를 바탕으로 개발 계획이 지역의 역사적 특성에 미치는 영향을 고려한 조치사항을 마련하는데 목적이 있다. 한정적인 자원과 복합적 이슈를 지닌 도시 지역을 고려하여 단계별로 넓은 지역의 개략적인 조사부터 좁은 범위의 집중적인 조사까지의 여러 평가결과가 연합된 방식을 지향한다. 또한, 적극적인 조사와 대중의 인식 고취를 위해 지역 커뮤니티와 자산 소유자의 평가과정 참여와 전문가 및 관련 단체와의 파트너십 구축을 통한 평가를 원칙으로 한다. 건축 및 역사적 관심사 등 일반적인 16가지 평가항목과 보존지구 평가 시 활용할 수 있는 다양한 보조프로그램을 안내하고 있으며, 평가 세부항목은 각 지역 여건에 따라 적합한 평가도구를 개발하여 사용하고 있다.

#### □ 협력적이고 포괄적인 관리계획 수립 및 검토 체계

보존지구 관리계획은 지방계획당국의 의무사항으로 전문가, 지방 정부의 모든 부서, 교통 등 계획 관계자 등이 참여하여 수립하는 합의 구축 프로세스를 기반으로 한다. 유사한 이슈를 지닌 보존지구에도 적용할 수 있도록 포괄적인 관리계획을 수립하며, 지역 계획 정책과 설계 지침 등을 통해 실행된다. 지방계획당국은 최소 5년 주기로 보존지구의 변화 내용과 특성과 요소 재확인, 관리 전략 수정, 경계 재확인 등의 검토 의무를 갖는다.

기타 관리 방안으로 지방계획당국이 건물 사용 변경에 대해 포괄적인 허가를 적용함으로써 지역 재생과 유휴 부지를 활용하는 ‘지역개발명령(LDOs)’을 발효하거나, ‘허용된 개발 권리’를 제한하고 철회할 수 있다.

#### □ 지방계획당국의 주체적 역할

영국 보존지구 체계의 주체는 지방계획당국으로 보존지구 지정과 지구 내 행위에 대한 허가 권한과 보존지구 평가와 재평가 수행, 관리계획 수립 의무를 지니며, 지역사회 안내와 참여 유도 등의 소통도 담당하고 있다. 중앙정부는 특정 지역의 보존지구 지정과



같은 예외적 조건에 한하여 권한을 지니며, 비정부 공공기관인 히스토리컬 잉글랜드는 런던의 보존지구를 지정하거나 보존지구 제도에 대한 자문과 도구 개발 지원을 담당하고 있다. 한편, 보존지구제도는 지역 주민 및 관련 단체가 보존지구 평가과정에 참여하는 것을 권장하고 있으며, 관리계획 수립 시, 합의 구축 프로세스를 통해 지역 커뮤니티가 당면한 이슈와 해결방안을 논의하도록 장려하고 있다.

## 2) 미국 역사지구(Historic District) 제도

### ① 제도개요

#### □ 역사지구 개념 및 유형

역사지구는 “위치나 테마에 의해 연결된 역사 자원의 집합”<sup>70)</sup>으로, 여러 역사적 장소 유형 중 ‘지구’를 “과거 사건으로 연합된 부지, 건물, 구조물, 물체가 의미 있는 집중·연결·연속성을 갖고 있어 지리적으로 정의할 수 있거나, 또는 계획이나 물리적 개발에 의해 미적으로 정의할 수 있는 도시나 농촌 지역”<sup>71)</sup>을 말한다. 관리 주체에 따라 연방법에 따라 지정되어 ‘국립사적지등록부(National Register of Historic Places)’에 속하는 ‘국가등록 역사지구(National Register Districts)’와 지방정부의 법률과 절차에 따라 지정되어 강력한 보호를 받는 지방 역사지구(Local historic districts) 등으로 나뉜다<sup>72)</sup>.

#### □ 도입배경 및 목적<sup>73)</sup>

역사지구는 1930년대 지방정부의 역사지구 지정 운동<sup>74)</sup>에 의해 도입되었다. 여러 지방 정부는 역사지구 지정을 통해 역사지구위원회의 검토와 승인 없이 유산의 건축 외부 형태

---

70) City of Philadelphia. Philadelphia historic districts. <https://www.phila.gov/departments/philadelphia-historical-commission/philadelphia-historic-districts/>(접속일자: 2020.07.12.)

71) Electronic Code of Federal Regulations. Section 60.3 Definitions, 「국립사적지등록부규정(36 Code of Federal Regulations 60)」. [https://www.ecfr.gov/cgi-bin/text-idx?SID=c5a07c14e9b695af2ef0cae29b4b4f23&mc=true&node=pt36.1.60&rgn=div5#se36.1.60\\_13](https://www.ecfr.gov/cgi-bin/text-idx?SID=c5a07c14e9b695af2ef0cae29b4b4f23&mc=true&node=pt36.1.60&rgn=div5#se36.1.60_13)(접속일자: 2020.07.12.)

72) National Park Service U.S. Department of the Interior. <https://www.nps.gov/tps/education/workingonthepast/toolbox1.htm>(접속일자: 2020.07.12.)

73) The Massachusetts Historical Commission(2007, p.4.)을 참고하여 연구진 작성

74) 1931년 사우스 캐롤라이나(South Carolina)의 찰스턴(Charleston)시에서 ‘구시대 지구(Old and Historic District)’를 미국 내 최초의 역사지구로 지정하는 조례를 제정하며 공공 도로에 면한 건축 외부 특징에 대한 변경을 불허하고 이를 감독하기 위한 건축검토위원회(Board of Architectural Review)를 설립함. 1937년 루이지애나(Louisiana) 주 뉴 올리언즈(New Orleans) 정부는 ‘역사권역위원회(Vieux Carré Commission)’를 설립하고 도시 내 프랑스 구역(French Quarter)을 역사지구로 지정함 (출처: The Massachusetts Historical Commission(2007, p.4.))

에 대한 변경을 불허하는 유산 보호 기반을 마련하였다. 이후 1960년 매사추세츠 주에서 지자체의 역사지구 지정 및 보호 권한을 보장하는 주법령 제40호(Massachusetts General Law, Chapter 40C), 「역사지구법(Historic Districts Act)」이 제정되었으며, 1966년 미국인들의 ‘뿌리 없음’에 대한 문제 인식을 담은 시장회의보고서 발간 후, 내무부가 「국립역사보존법(National Historic Preservation Act)」에 의거하여 ‘국립사적지 등록부(National Register of Historic Places)’ 체계를 마련하였다.<sup>75)</sup>

## □ 역사지구 관련 법률 및 제도

역사지구 관련 법률 및 제도는 「1966년 국립역사보존법(National Historic Preservation Act of 1966)」, 국립사적지등록부(National Register of Historic Places) 제도, 「국립사적지등록부규정(36 Code of Federal Regulations 60)」 등이 있다.

「1966년 국립역사보존법」은 미국 전역의 역사적 자산에 대한 보존과 기타 활동 프로그램을 수립을 목적으로 하며, 주 정부의 역사 자산에 대한 책임 강화 및 역사보존 담당관 설치와 자산 목록 작성, 역사보존자문위원회 설립과 운영, 국립사적지등록부 체계, 연방 차원 역사 자산에 대한 섹션 106(Section 106) 검토 체계 등의 조항을 담고 있다.<sup>76)</sup> 국립사적지등록부 제도<sup>77)</sup>는

[표 4-18] 미국 국립역사보존법의 주요 내용

| 조항              | 키워드                   | 주요 내용                                                                         |
|-----------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Section 2       | 연방정부 정책 방향 설정         | 역사 보존에 대한 연방정부 정책 방향 설정, 주정부, 지방정부, 각 단체 등과 파트너십 구축 설정                        |
| Section 101     | 국립사적지등록부 프로그램 설립 및 운영 | 국립사적지등록부 프로그램의 운영, 기준 설정, 지명, 검토 등                                            |
|                 | 내무부 장관 표준             | 여가 자산의 보존을 위한 전문적인 표준(standards) 마련                                           |
|                 | 주립 역사보존 담당관           | 역사 보존 프로그램 관리를 위한 주립 역사보존 담당관 역할                                              |
| Section 106     | 검토 절차                 | 연방 기관의 역사 보존 프로그램에 의해 영향을 받는 자산 식별, 부작용 평가 및 해결. 주립 역사보존 담당관 협업, 이해 관계자 의견 종합 |
| Section 108     | 역사 보존 기금              | 역사보존법 관련 활동 수행을 위한 기금(Historic Preservation Fund) 마련과 활용                      |
| Section 110     | 연방 기관(장)의 역할          | 국립사적지등록부 등록을 위한 식별, 평가, 지명 프로그램과 역사 자산 보호 프로그램 마련, 역사 보존 담당관 지정               |
| Section 201~214 | 역사보존자문위원회 설립          | 역사보존자문위원회의 구성 및 임명<br>역할(대통령과 의회에 조언, 정책과 지침 개발, 교육, 주·지방정부 자문, 연간 보고서 제출)    |

출처 : <https://www.nps.gov/history/local-law/nhpa1966.htm>; <https://ncshpo.org/resources/section-106/>(접속일자: 2020.07.12.)를 참고하여 연구진 작성

75) Dattel, Robin Elisabeth(1985, pp.125-141)를 참고하여 연구진 작성

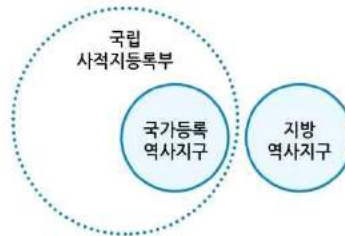
76) <https://www.nps.gov/history/local-law/nhpa1966.htm> (접속일자: 2020.07.12.)

77) <https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/faqs.htm> (접속일자: 2020.07.12.)

「1966년 국립역사보존법」에 의해 승인된 미국의 역사, 건축, 고고학, 공학 및 문화에서 중요한 지구(districts), 부지(sites), 건물, 구조물 및 사물(objects)의 공식 목록이며, 「국립사적지등록부 규정」은 국립사적지등록부에 자산을 등재하기 위한 절차와 요구 사항을 명시하고 있다.<sup>78)</sup>

## □ 역사지구 지정체계

역사지구 지정은 국가등록 역사지구와 지방 역사지구로 나뉘 살펴볼 수 있다.



[그림 4-9] 미국 역사지구 제도 체계도

출처: 연구진 작성

국가등록 역사지구(National register districts)는 연방법에 따라 인정되는 것으로, 절차는 국립사적지등록부 등재 신청을 따른다. 자금 등 연방정부의 지원과 관련된 자산에 한 해 법적 보호가 이루어지며, 일반적으로 자산의 변경 등에 대해 규제가 없다. 국립사적지등록부에 등록될 경우 지구의 역사적 중요성에 대해 공식적인 인정과 보조금 및 세금 인센티브 등의 연방정부 차원의 다양한 혜택이 제공된다.<sup>79)</sup>

국립사적지등록부 신청은 역사지구 등록에 앞서, 주립 역사보존 담당관(State Historic Preservation Officer; SHPO)을 통해 필수 양식, 정보, 절차 안내, 조사 자료 등을 준비<sup>80)</sup>하고 대상지의 역사, 의미, 온전함 등을 포함한 ‘국가등록평가기준<sup>81)</sup>’에 충족하는지 검토하여, 특성평가 및 추천서를 작성한다. 재산 소유주, 역사 협회, 보존 기관, 정부

78) <https://www.ecfr.gov/cgi-bin/text-idx?SID=480aa19172541ca759094e7853bccf86&mc=true&node=pt36.1.60&rgn=div5> (접속일자: 2020.07.12.)를 참고하여 연구진 작성

79) <https://www.nps.gov/tps/education/workingonthepast/toolbox1.htm> (접속일자: 2020.07.13.), <https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/how-to-list-a-property.htm>(접속일자: 2020.07.12.)를 참고하여 연구진 작성

80) 후보지의 속성 및 물리적 위치에 따라 연방 보존사무소(Federal Preservation Office; FPO)나 부족민 보존사무소(Tribal Preservation Office; TPO)를 통해 준비를 시작할 수 있다.

81) 국가등록평가기준(National Register Criteria for Evaluation)은 다음과 같다.

i) 역사 및 온전성: 후보지가 충분히 오래되었으며(일반적으로 50년 이상) 과거의 형태를 유지하고 있는가  
ii) 의의: 과거의 중요 사건, 활동, 개발, 인물 등과 관련이 있는가. 건축·조경·엔지니어링 측면에서 중요한 역사적 성과를 반영하고 있는가. 고고학적 조사를 통해 과거의 정보를 제공하고 있는가

(출처: <https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/how-to-list-a-property.htm> (접속일자: 2020.07.12.))

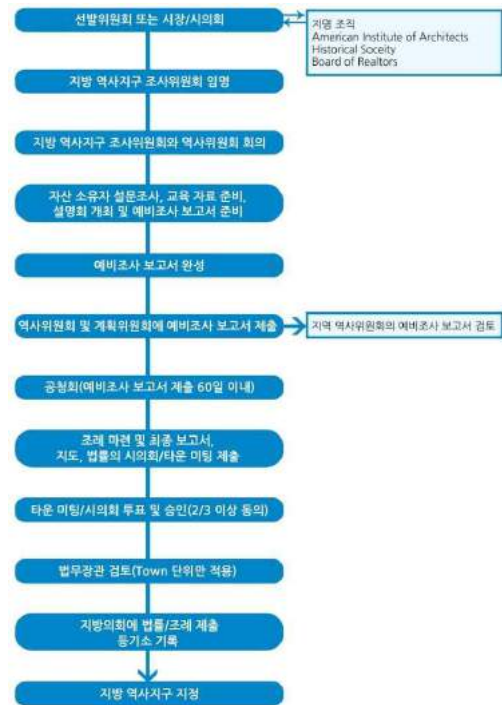
기관, 또는 개인 및 조직이 추천서를 주립 역사보존 담당관에게 제출하고, 주립 역사보존 담당관은 지명에 따라 영향을 받을 것으로 예상되는 부동산 소유자 및 지방정부에 통보하고 공개 의견을 요청한다. 제안된 지명은 해당 주립 역사보존 담당관과 주정부의 국립 등록검토위원회(National Register Review Board)의 검토 후(최소 90일 소요) 추천 인증을 받아 주정부에서 국립공원관리청(National Park Service)으로 제출한 후 국립사적 지등록담당자(Keeper of the National Register of Historic Places)의 최종 검토 후 등록이 결정된다(45일 이내).<sup>82)</sup>

지방 역사지구(Local historic districts)는 주 헌법 및 법 제정에 따라 지정이 이루어지는데, 토지 이용 계획이 주로 지역 법률에 따라 결정되므로 국가등록 역사지구보다 높은 수준의 보호 혜택이 부여됨과 동시에 역사지구 내 자산의 변경 사항에 대해 검토 및 승인이 필요하다.<sup>83)</sup>

[표 4-19] 미국 지방 역사지구 지정을 위한 신청 절차

| 단계                 | 내용                                                                                                  |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1단계 체계 확인          | 지방 정부가 지방 역사지구 체계를 마련하고 있는지 확인(체계 있을 시 3단계, 체계 없을 시 2단계)                                            |
| 2단계 주립 역사보존 담당관 문의 | 주립 역사보존 담당관에 문의하여 지방 역사보존 프로그램 및 역사지구 수립에 관한 주정부 법령 확인                                              |
| 3단계 지방 역사지구 이해     | 지방 역사지구의 자격 기준과 혜택 및 결과 확인                                                                          |
| 4단계 커뮤니티 동의        | 지역 커뮤니티의 지방 역사지구 신청 의사와 동의 확인                                                                       |
| 5단계 전문가 찾기         | 해당 지역이 지방 역사지구 자격 기준을 충족하는지 확인할 수 있는 전문 지식을 갖춘 사람 찾기                                                |
| 6단계 회의 개최          | 지방 역사지구 지정 신청에 대한 공식적인 지원을 얻기 위한 주민 대상 설문조사 및 회의 개최                                                 |
| 7단계 지방정부 접촉        | 지방의 역사 보존 책임 조직 또는, 지방 차원의 역사 보존 프로그램이 없을 시 주 법률에 따라 지방 차원의 역사 보존 프로그램을 수립해야 하는 조직을 접촉함             |
| 8단계 지방정부 지원 및 장려   | 지방정부를 도와 지방 역사지구 지정을 위한 인증 절차를 따르거나, 지방 차원의 역사 보존 프로그램 수립을 위한 필요 단계를 수행한 후 해당 체계를 활용하여 지방 역사지구를 지정함 |

출처 : <https://www.nps.gov/tps/education/workingonthepast/toolbox7.htm>  
(접속일자: 2020.07.13.)



[그림 4-10] 미국의 지방 역사지구 지정 절차

출처 : The Massachusetts Historical Commission(2007, p. 59)

82) <https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/how-to-list-a-property.htm> (접속일자: 2020.07.13.)

83) <https://www.nps.gov/tps/education/workingonthepast/toolbox1.htm> (접속일자: 2020.07.13.)

[표 4-20] 미국 역사지구의 유형별 주요 특성 비교

| 구분        | 국가등록 역사지구(National Register Districts)          | 지방 역사지구(Local Historic Districts)                     |
|-----------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 기준        | 국가 기준 및 절차 기반 등록 및 지정                           | 지역의 기준과 절차 기반 지정                                      |
| 경계 설정 기반  | 손상되지 않은 역사 자산의 실제 분포 패턴                         | 역사 자산의 분포 패턴 및 커뮤니티 고려사항                              |
| 혜택        | 연방정부의 공식적인 가치 인정<br>보조금 지원 및 세금 인센티브            | 조례에서 정하는 경우 세금 인센티브                                   |
| 규제        | 제한 없음 (지구 내 건물 등 철거 가능)                         | 건물 철거에 대한 검토 필요<br>건물 외형 변경에 대한 검토와 승인 필요<br>사용 제한 없음 |
| 관리계획 및 지침 | 특정 인센티브와 관련되지 않은 경우, 자산 재건 시 준수해야 할 표준 설계 지침 없음 | 디자인 검토 체계(design review process)                      |
| 보호 도구     | 역사보존자문위원회의 검토 의견, 보조금 프로그램, 세금 인센티브 등           | 지역 보존 조례, 마스터플랜, 토지 이용 체계, 역사지구 커미션, 기부, 재정 지원 등      |

출처 : <https://www.nps.gov/tps/education/workingonthevast/index.htm>; <https://www.sec.state.ma.us/mhc/mhcpdf/difference.pdf>;  
<https://georgiashpo.org/sites/default/files/hpd/pdf/CLG/HistoricDistrictComparison.pdf> (접속일자: 2020.07.13.)를 참고하여 연구진 작성

지방정부별 법적 체계에 따라 상이하나, 일반적인 신청 절차는 [표 4-19]와 같이 8단계로 이루어지며, 지정절차는 조사위원회(Local Historic District Study Committee) 임명, 조사 수행, 조사 보고서 제출, 공청회, 투표 및 결정, 관계기관 통보 순으로 이루어진다.

## ② 조사 및 평가 체계

### □ 국립사적지등록부의 조사 및 평가체계<sup>84)</sup>

국가등록 역사지구는 국립사적지등록부 등재체제로 조사 및 평가가 이루어지며, 국립공원관리청에서 역사 자산의 국립사적지등록부 등재를 위한 조사 및 연구 방법과 주요 자료를 안내하는 지침(「National Register Bulletin: Researching a Historic Property」)을 제공한다. 재산권자는 조사 및 연구 착수 전 해당 자산이 속한 지역의 주립 역사보존 담당관을 통해 양식과 안내사항과 함께 기 조사 목록과 주요 정보를 제공받을 수 있으며, 지방정부로부터 기타 정보를 얻을 수 있으며, 해당 자산이 연방 정부 소유물일 경우 연방 역사보존연구소로부터 관련 정보를 구할 수 있다.

국가사적지 지명 과정에서 자산의 역사적 중요성과 온전함을 입증하기 위해, 국립공원관리청에서 제공하는 조사지침서에 따라 건축잡지, 도면, 족보, 지도 등 26가지 자료를 조사한다. 국가사적지는 위치가 고정된 물리적 대상으로, 형태에 따라 건축물(building), 구조물(structure), 물체(object), 부지(site), 지구(district) 등 5가지로 구분되며, 국립공원관리청에서 유형별로 평가 지침서를 마련하여 제공하고 있으며 평가 항목은 다음과 같다.

84) U.S. Department of the Interior(1998, pp. 1-15.)를 참고하여 연구진 작성

#### 미국의 국립사적지 평가 항목

역사적 맥락 속 자산 평가 : 지역의 역사, 지역의 중요성 여부, 자산과 역사적 맥락의 관련성, 자산이 역사를 보여주는 방식, 자산이 역사적 측면을 전달하는 데 필요한 물리적 특징을 보유하고 있는지 여부 등 5가지 사항을 다른 자산과 비교 검토하여 자산을 평가함

역사적 의미 평가 : 역사적 사건, 역사적 인물, 디자인 및 건축, 잠재적 정보 등 4가지 중 하나 이상의 속성이 표시되는지 평가함

역사적 온전성 평가 : 핵심적인 물리적 특성을 정의하고 물리적 특성이 충분히 드러나는지 확인하며, 7가지 평가요소(위치, 디자인, 환경, 재료, 기술, 느낌, 연관성)를 통해 온전성 요소를 결정함

출처 : U.S. Department of the Interior(1997, pp.7-49)를 참고하여 연구진 작성

### □ 지방 역사지구의 조사 및 평가체계<sup>85)</sup>

지방역사지구의 조사는 예비조사<sup>86)</sup>와 공청회 의견을 반영하여 수정한 최종보고서 작성 절차로 이루어지며, 예비조사 보고서는 [표 4-21]의 내용으로 구성된다.

최종보고서는 해당 지역의 역사지구 지도 및 주 법령 및 조례 내용을 포함한다. 역사지구 평가는 타운 미팅(Town meeting) 및 시의회 투표를 통해 이루어지며, 지방 역사지구 지정에 대한 주 조례 및 주 법령이 3분의 2이상의 동의를 얻어 통과되어야 한다.

[표 4-21] 미국 지방 역사지구 지정을 위한 예비조사 보고서 구성 및 내용

| 구분                                                                    | 내용                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 요약문(Summary sheet)                                                    | 제안된 지방 역사지구의 중요 정보 요약                                                                   |
| 서론(Introduction)                                                      | 지방 역사지구의 개념, 배경, 현황, 지정 의의와 가치 등 개괄                                                     |
| 방법론(Methodology)                                                      | 지방 역사지구 제안의 배경과 기초조사 방법                                                                 |
| 중요성(Significance)                                                     | 지역 특성 개괄, 건축 및 자연 환경, 주요 자산, 경관 특성, 환경 등을 포함한 현 시점에서 대상지의 중요성과 보존 당위성 설명                |
| 경계 정당성(Justification of the boundaries)                               | 역사적 중요성, 관련성, 주거 및 개발 패턴, 과거 및 현재의 토지 사용, 건축 양식, 중요성, 온전성, 지형, 대지 경계 등을 포함한 경계 설정 근거 제시 |
| 지도(Map of the proposed district)                                      | 지구 경계, 거리 명칭, 방위표, 축척, 제목, 날짜와 범례 표시, 국가 역사지구 표시, 기존 역사지구 경계 표시                         |
| 자산 주소 색인(Property street address index)                               | 모든 자산에 대한 거리 주소와 총 자산 수, 각 자산의 목록 작성 여부, 조성 시기, 역사적 명칭 포함                               |
| 조례 및 법령 세부 사항(Options and recommendations for the ordinance or bylaw) | 역사지구위원회 구성원 수, 위원회 선정 방법, 위원회 활동 방법에 대한 세부 항목 결정, 조례 적용 예외사항 제시                         |
| 법령 및 조례(The bylaw or ordinance)                                       | 「역사지구법」을 기반으로, 역사 자원의 지정과 보호, 역사지구위원회 설립, 관리를 위한 기본 절차 등을 포함한 주 법령과 조례 명시               |
| 목록 양식과 사진(Inventory forms and photographs)                            | 역사지구 내 모든 자산에 대한 목록 양식 작성에 권장되며, 양식 작성이 어려운 경우 흑백 사진 포함                                 |
| 슬라이드(Slides)                                                          | 거리와 건물에 대한 최소 6장의 슬라이드 포함                                                               |

출처 : The Massachusetts Historical Commission(2007, pp. 23-30.)을 참고하여 연구진 작성

85) The Massachusetts Historical Commission(2007, pp.21-37.)을 참고하여 연구진 작성

86) 예비조사는 메사추세츠주 역사위원회의 「역사 자산 조사 매뉴얼: 메사추세츠 주 역사 및 고고학적 자원 식별을 위한 가이드라인」을 참고하여 목록작성, 주소색인 검토, 정보수집, 커뮤니티 설문조사 방법으로 시행하고 보고서를 작성함(출처: The Massachusetts Historical Commission(2007, pp.21-30.))

### ③ 보존 및 관리 체계

역사지구위원회와 검토 위원회는 역사지구 관리를 위해 주로 「재생을 위한 내무부 장관 기준(The Secretary's Standards for Rehabilitation)」을 적용<sup>87)</sup>하고 있으며, 지역성을 고려한 별도의 지역별 디자인 가이드라인(Local design guidelines) 개발을 통한 관리를 권장하고 있다.

#### □ 재생을 위한 내무부 장관 기준 및 가이드라인<sup>88)</sup>

‘재생을 위한 내무부 장관기준’은 역사적 재료와 특징을 보존함으로써 자산의 중요성을 장기적으로 보존하는 것을 목적으로 한다. 내·외부의 모든 재료, 건축 유형, 크기와 용도를 다룸. 관련된 경관 특징, 건축물 부지, 환경, 인접한 신규 조성을 포함한다.

‘재생을 위한 내무부 장관 기준의 가이드라인’은 기준과 달리 필수 사항이 아니며, 자산 소유주와 개발업자 및 정부 담당자에게 시범 프로세스를 제공하는 데 목적이 있다. 세부 결정 사항에 대해서는 건축가, 건축사학자, 역사가, 고고학자 등의 전문가로부터 조언이 필요하다 내·외부를 모두 포함하여, 모든 재료, 건축 유형, 크기와 용도를 대상으로 각 항목별 ‘권장사항’과 ‘비권장사항’이 역사 보존의 우선순위에 따라 정리되어 있으며, 각 항목 끝에 수리(repair)와 교체(replace) 방향이 기술되어 있다.

#### □ 역사 자산 관리를 위한 내무부 장관 기준 및 역사적 건물의 보존·재생·복원·재건 가이드라인<sup>89)</sup>

역사 자산 관리를 위한 내무부 장관 기준은 역사적 건물 소유주, 건물 관리자, 보존 컨설턴트, 건축가, 계약자, 프로젝트 검토자에게 지침을 제공하는 데 목적이 있다. 모든 유형의 역사적 건물의 내·외부에 대한 표준을 제시하고 있으며, 역사적 건축물의 중요도, 물리적 상태, 제안된 용도, 기타 규정 등을 고려하여 보존, 재생, 복원, 재건 중 적절한 처리 방안을 선택하도록 제시하고 있다. 기준과 가이드라인은 자산에 대한 4가지 접근방식(보존·재생·복원·재건)에 따라 4가지 부문의 건축재료, 건축 특징 및 시스템, 코드 요구 작업, 건축 부지, 환경 등 10가지 항목으로 구성되어 있다.

87) 역사지구 내 자산의 보존 목적이 ‘재생’만이 아닌 경우, 보존, 재생, 복원, 재건에 대한 지침이 모두 포함된 「역사 자산 관리를 위한 내무부 장관 기준 및 역사적 건물의 보존·재생·복원·재건 가이드라인(The Secretary of the Interior's Standards for the Treatment of Historic Properties with Guidelines for Preserving, Rehabilitating, Restoring, and Reconstructing Historic Buildings)」을 참고하여 연구진 작성

88) <https://www.nps.gov/tps/standards/rehabilitation.htm>(접속일자: 2020.07.19.); National Park Service(1997)를 참고하여 연구진 작성

89) National Park Service(2017, pp.1-2.)를 참고하여 연구진 작성



**워싱턴 D.C. 메리디언 힐 역사지구 디자인 가이드라인 사례**

**[개요]**  
 워싱턴 D.C.의 메리디언 힐 역사지구(Meridian Hill Historic District)는 네오 클래식 양식의 메리디언 힐 공원과 공원을 둘러싼 보자르 양식의 맨션들, 외국 공사관들, 대규모 아파트 건물로 이루어져 있는 곳으로, 역사지구 내에는 건축물 62개소와 메리디언 힐 공원, 헨더슨 성벽(Henderson Castle Wall) 등의 자산이 위치해 있음

**[목적]**  
 자산 소실 방지 메리디언 힐 역사지구 내 건물 보존, 변경, 추가의 원칙과 실천을 이하하는 데 도움을 제공하며, 도시의 보존법 및 규정에 근거한 정책을 보충하고자 함

**[핵심기준]**

- 재료와 물리적 특징에 대한 건축의 역사상 유지
- 잘못된 역사성을 형성하지 않는 적절한 신규 구조를 디자인
- 비화학적 비연성적 보존 처리
- 기존 특성에 적합한 신규 건축 디자인
- 고고학적 자원의 보호와 보존
- 역사적 온전성을 파괴하지 않는 추가 조성
- 역사적 구조물과 부지 보안을 위한 부지와 경관 개선

**출처:** District of Columbia Office of Planning – Historic Preservation Office(2013)를 참고하여 연구진 작성

[illegible]



#### ④ 참여 및 협력 체계

##### □ 연방정부 및 지방정부<sup>90)</sup>

연방정부는 국가등록 역사지구를 지정하고 관리하며, 보조금과 세금 혜택 등의 지원을 하며, 역사지구 관리에 대한 범용 표준 가이드라인을 개발하고 제공한다. 지방정부는 지방 역사지구를 지정하고, 지구 내 변경사항 등에 대한 제한과 검토, 승인 등을 하며, 지방 역사지구 관리를 위한 역사지구별 가이드라인을 개발하여 적용한다.

##### □ 주립 역사보존 담당관(State Historic Preservation Officer; SHPO)

주립 역사보존 담당관은 역사보존법에 의거하여 미국의 모든 주와 영토에는 역사 보존 프로그램을 수행하거나 지원하며, 역사지구 등의 조사, 평가, 지명 등의 역할을 수행한다.<sup>91)</sup> 또한, 지역 커뮤니티의 보존계획 수립, 역사지구 관련 조례 제정과 개정, 보존지구 관리를 위한 디자인 가이드라인 개발에 대해 재정을 지원하며, 지방정부 및 비영리 단체의 역사지구 내 자원 조사와 평가에 대해 재정을 지원한다.<sup>92)</sup>

##### □ 역사보존자문위원회(Advisory Council on Historic Preservation)<sup>93)</sup>

역사보존자문위원회(Advisory Council on Historic Preservation)는 역사 보존 관련 전반적인 문제에 대해 대통령과 의회에 조언하고, 역사 보존 관련 연방·주·지방·기타 기관의 활동을 조율하는 조치를 권고함. 주정부와 지방정부의 역사 보존 관련 규정에 대한 가이드라인을 조언한다.

#### ⑤ 시사점

##### □ 지방정부의 역사지구 지정 운동으로 도입되어 도시 재개발에 대응하는 역사지구

역사지구는 특정 주제로 연결된 역사 자원이 집합적으로 구성된 지역으로, 1930년대 여러 지방정부의 역사지구 지정운동으로 도입되었다. 이후 1960년대 미국 사회의 역사의

---

90) The Massachusetts Historical Commission(2007, pp. 1-3); Massachusetts Historical Commission, There's a Difference. <https://www.sec.state.ma.us/mhc/mhcpdf/difference.pdf>(접속일자: 2020.07.19.); The National Historic Preservation Act. <https://www.achp.gov/sites/default/files/2018-06/nhpa.pdf>(접속일자: 2020.07.19.)를 참고하여 연구진 작성

91) <https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/state-historic-preservation-offices.htm>(접속일자: 2020.07.12.)

92) <https://www.nps.gov/tps/education/workingonthepast/toolbox5.htm>(접속일자: 2020.07.19.)를 참고하여 연구진 작성

93) <https://www.nps.gov/history/local-law/nhpa1966.htm>(접속일자: 2020.07.19.)를 참고하여 연구진 작성

중요성 인식과 급격한 도시 재개발에 대응하는 보호체계의 필요로 제도가 마련되었다.

역사지구 체계를 지원하는 관련 제도는 미국 전역의 역사 자산 보존 프로그램을 규정하는 「1966년 국립역사보존법」과 이에 따라 승인된 연방 프로그램인 「국립사적지등록부」 제도, 그리고 이를 지원하는 「국립사적지등록부규정」 등이 있다. 역사지구는 주체별로 연방정부 차원의 국가등록 역사지구와 지방정부 법률에 따른 지방역사지구가 있으며, 각기 관할 구역 내 절차 및 기준에 따라 역사지구를 지정한다.

#### □ 자산 유형별 조사·평가 지침서 제공 및 투표를 통한 평가

국가등록 역사지구는 국립사적지등록부 등재를 위한 조사 및 연구로 자산의 역사적 중요성과 온전성을 입증하는 데 목적이 있다. 조사 과정에서 주립 역사보존 담당관의 도움을 받거나 국립공원관리청에서 유형별로 제공하는 조사지침서를 활용하여, 필요한 자료의 유형과 출처, 주요 정보 등을 안내받을 수 있다. 평가는 주 산하 국가등록검토위원회와 국립공원관리청에서 주요 사건, 인물, 디자인 등의 평가 기준으로 역사적 의미에 대한 평가와 역사적 온전성 평가로 이루어진다. 지방 역사지구의 조사 및 연구는 모든 건축 자산 정보 목록(inventory) 작성, 커뮤니티 설문조사 등의 방법으로 예비조사와 공청회를 거쳐 지도, 필요한 조례 및 법령 개정 내용 등을 포함한 최종보고서를 작성하게 된다. 평가는 해당 역사지구의 지정에 관한 조례 또는 주 법령이 타운 미팅 및 시의회 투표에서 2/3 이상 동의를 얻어 통과될 때 완료된다.

#### □ 연방정부의 일반적인 지침과 지방정부의 사례별 세부 지침 공존

역사지구 관리 체계는 기본적으로 연방정부 차원에서 개발된 내무부 장관 기준을 따르는데, 내무부 장관 기준은 역사 자산에 대한 보존·재생·복원·재건 등의 접근 방식에 따라 광범위하고 일반적인 철학 원칙을 제시하며, 건축물 내·외부를 모두 포함한 재료, 건축 유형, 크기와 용도 등의 내용을 다루고 있다. 연방정부의 범용적인 기준 및 가이드라인 이외에, 각 지방정부는 조례를 제정하거나 역사지구 사례별 디자인 가이드라인을 개발하고 있으며, 또한 지역 커뮤니티가 직접 디자인 가이드라인을 개발하기도 한다.

#### □ 지방정부와 주립 역사보존 담당관의 주체적 역할

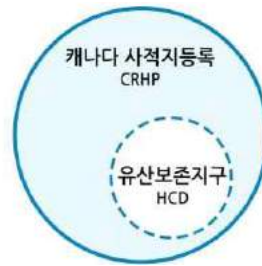
역사지구는 연방, 주, 지방정부가 관할 구역에서 지정, 조사, 관리 등을 수행한다. 미국 모든 주와 영토에 임명되는 역사보존 담당관 중 주립 역사보존 담당관이 역사지구를 담당하는 핵심 담당자로 주 및 지방 역사지구의 조사, 평가, 검토를 수행하고, 관련 지침, 주요 정보와 자료를 제공하며, 국립사적지등록부 등재 절차를 안내하는 역할을 한다.

### 3) 캐나다 유산보존지구(Heritage Conservation District) 제도

#### ① 제도개요

##### □ 유산보존지구 개념 및 유형

‘캐나다 사적지등록(Canadian Register of Historic Places; CRHP)’ 제도는 ‘역사지역(historic area),’ ‘역사지구(historic district),’ ‘유산구역(heritage precinct),’ ‘문화경관(cultural landscape),’ ‘유산보존지역(heritage conservation area)’ 등 역사 유산을 가리키는 여러 용어를 포괄하는 개념으로 ‘유산지구(heritage district)<sup>94)</sup>’를 채택하고 있다.<sup>95)</sup>



[그림 4-13] 캐나다 유산보존지구 제도 체계도

출처: 연구진 작성

‘유산보존지구(Heritage Conservation District; HCD)’는 “건물군 혹은 단지, 많은 건물과 자산으로 이루어진 대규모 지역,” 또는 “주변과 구별되는 역사적 관련성이나 특별한 특징을 지닌 유산 자원이 집중된 시 전역”으로, 지역사회나 국가의 문화적 정체성을 이해하는 데 핵심적인 기능을 한다. 유산보존 지구는 건축 유산, 구조물, 거리, 경관, 물리적·공간적 요소뿐 아니라 건물이나 공간 사이 주요 조망, 시각축 등도 포함하며, 지구 내 생활양식의 다양성과 전통 역시 중요한 요소이며, 유산이 집중되어 있고, 구조화된 요소체계, 시각적 통일성, 주변과 구별되는 특성을 가지고 있다.<sup>96)</sup>

유산보존 지구는 지정과정에서 마련되는 유산보존지구계획(HCD plan)을 통해 공동체의 역사와 고유계획 체계를 수립하고, 공동체가 지역가치를 인식하여 장소성과 삶의 질 향상과 문화적·경제적 활력, 관광 활동 및 관리의 원천으로 작용하는 효과가 있다.

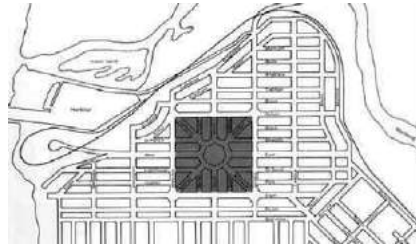
94) 유산지구는 건물, 구조물, 경관 또는 고고학적 유적지 그룹으로 이루어진 장소, 또는 특징적 건축 형태와 지역의 유산 가치와 연결된 집단 정체성이 발현되는 공간적 관계를 말한다.

95) Parks Canada(2011, p.36.)

96) The Ministry of Culture(2006, p.5.)



a. 19세기 후반 상업지, 골트(Galt) 다운타운



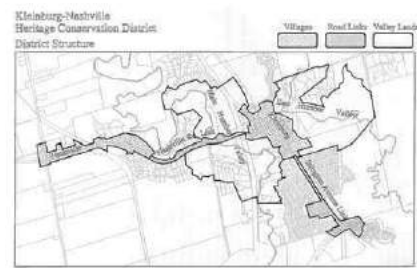
b. 고전적인 디자인 위에 독특한 배치 구조를 보이는 고드리치(Goderich)의 19세기 광장



c. 토론토 시내 캐비지타운과 로즈데일 남쪽 지역(Cabbagetown and North and South Rosedale)의 대규모 주거지



d. 주거, 기관, 공원이 복합적으로 구성된 웨벌리 공원(Waverley Park)



e. 본(Vaughan) 시 클라인부르크 내슈빌(Kleinburg-Nashville)에 위치한, 두 개의 제분소 마을(mill villages)을 연결하는 불연속적 지구



#### [그림 4-14] 온타리오주의 유산보존지구 사례

출처 : The Ministry of Culture(2006, pp.6-7.)

### □ 도입배경 및 목적<sup>97)</sup>

유산보존지구는 온타리오 주의 유산과 고고학적 유적지를 보호하기 위해 1975년 제정된 「온타리오 유산법」과 함께 도입되었다. 「온타리오 유산법」 제정을 통해 지방자치단체 및 광역자치단체의 권한과 온타리오 헤리티지 트러스트(Ontario Heritage Trust)와 보존검토위원회(Conservation Review Board)의 활동 체계가 마련되었고, 2005년 「온타리오 유산법」이 포괄적으로 개정되면서 유산보존지구 제도를 포함해 온타리오 주의 유산 보호 체계가 강화 및 개선<sup>98)</sup>되었다.

97) [http://www.mtc.gov.on.ca/en/heritage/heritage\\_act.shtml](http://www.mtc.gov.on.ca/en/heritage/heritage_act.shtml) (접속일자: 2020.07.11.)

온타리오 주 최초의 유산보존지구, 메도우베일 마을  
(Meadowvale Village Heritage Conservation District, Mississauga, Ontario)



[그림 4-15] 메도우베일 빌리지 유산보존지구

출처 : <https://www.historicplaces.ca/en/rep-reg/place-lieu.aspx?id=15170>(접속일자: 2020.07.11.)

[개요]

1980년에 지정된 온타리오 주 미시소가 시에 위치해 있는 유산보존지구로, 63개의 구조물로 구성된 주거지역이며 이중 23개는 역사 및 건축적으로 중요한 자산임

[유산 가치]

19세기 중반에서 후반까지의 물리적 매력을 반영하고 있는 커뮤니티로, 지역은 이민 정착민의 흰 소나무 목재 및 무역 산업과 함께 발전함. 주변과 조화를 이루며 2층 이내의 높이를 지닌 건축이 만들어 내는 물리적 환경과 재료와 색채의 제한적인 사용을 보이는 건물은 이 마을이 주변 지역과 차별화된 동일한 커뮤니티를 형성하고 있음

[특징 정의 요소]

- 2층 이내의 건축 높이와 박공지붕
- 중간 크기의 구조물
- 수평 및 수직의 나무와 알루미늄 구조 재료
- 단정한 판자 주택(plank-on-plank construction)
- 지역 스케일의 도로와 연석이 없는 불규칙한 형태의 좁은 거리
- 성목, 강으로 구분된 경계

출처 : <https://www.historicplaces.ca/en/rep-reg/place-lieu.aspx?id=15170> (접속일자: 2020.07.11.)

## □ 관련 법률 및 제도<sup>99)</sup>

유산보존지구는 「온타리오 유산법(Ontario Heritage Act)」, 「2005년 지방정책성명(Provincial Policy Statement, 2005)」, 캐나다 사적지등록(Canadian Register of Historic Places; CRHP) 등에서 관련 내용을 규정하고 있다.

98) 2005년 「온타리오 유산법」개정을 통해 개선된 사항은 다음과 같다.

i) 광역 및 지방자치단체에게 유산 철거의 지연과 중지 권한이 부여됨, ii) 자치단체의 지방 유산을 식별하고 지정하는 권한이 강화됨, iii) 지방 유산의 보존을 위해 명료한 표준과 지침 마련 내용이 명시됨, iv) 유산보존지구 보호를 향상시키고 유산 지역과 고고학적 자원을 연관시킴

99) The Ministry of Culture(2006, pp.12-15.)를 참고하여 연구진 재정리

[표 4-22] 「온타리오 유산법」의 유산보존지구 관련 내용

| 조항                    | 내용                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제 39조 39조의 1 정의       | 본 법률에서 재산(property)는 부동산과 그에 속한 모든 건물과 구조물을 가리킴(1항), 지자체의 유산보존지구에 대한 소식 공지 의무사항을 명시함(2항 및 3항)                                                                                                                                                                 |
| 39조의 2 등록             | 지자체의 유산보존지구 등록 유지와 각 지구에 대한 지도와 설명을 등록부에 포함할 의무 명시(1항), 지자체의 유산보존지구 등록에 대한 재산권자의 요금 지불 징수 권한 명시(2항)                                                                                                                                                           |
| 제 40조 40조 지역 연구       | 유산보존지구 지정을 위한 지자체의 연구 수행 권한 명시(1항), 연구 범위 네 가지를 명시함(2항), 연구에 대한 지자체와 지자체 유산위원회와 협의 의무 명시(3항)                                                                                                                                                                  |
| 40조의 1 연구 지역 지정       | 지자체의 연구 지역 지정 권한(1항), 행위 제한 권한(2항), 공표 의무(3항)와, 재산권자의 이익의 제기 권한(4항 및 5항), 연구 지역 지정에 대한 지자체의 권한 제한(6항) 내용을 포함함                                                                                                                                                 |
| 제 41조 41조 유산보존지구 지정   | 지자체의 유산보존지구 지정 권한 명시(1항), 법률 4장에 의거해 지정된 재산이 유산보존지구로 지정될 수 있음을 명시(2항), 지자체의 유산보존지구 지정 공표 의무(3항), 재산권자의 유산보존지구 지정에 대한 이익의 제기 권한(4항), 이익의 제기 없을 시 시행 일정과 절차(5항), 이익의 제기 있을 시 공개 청문회 개최 내용(6항), 공개 청문회 개최 이후 절차(7항), 청문회 개최 예외사항(8항, 9항), 유산보존지구 지정 발효(10항, 11항) |
| 41조의 1 유산보존지구 계획      | 지자체의 유산보존지구 관리계획 수립 의무(1항), 지자체의 관리계획 채택 권한(2항), 지자체의 유산보존지구 관리계획 공표 의무(3항), 적용(4항), 관리계획 내용(5항), 지자체의 관리계획 대중 공개 및 협의 의무와 관련 사항(6항, 7항, 8항, 9항, 10항), 관리계획 서면제출(11항), 사본 공개 의무(12항) 등의 내용을 포함함                                                               |
| 41조의 2 유산보존지구 계획의 일관성 | 유산보존지구 관리계획에 반하는 공공사업 수행과 법령 통과 불가 등의 계획의 일관성에 관한 사항                                                                                                                                                                                                          |
| 제 42조 설치, 철거 등        | 유산보존지구 내 재산권자의 행위 제한 내용(1항), 예외 사항과 필요 절차 등(2항, 3항, 4항, 5항, 6항, 7항, 8항, 9항), 법률 시행 전 신청되었으나 미결정된 재산에 대한 조치(10항, 11항, 12항, 13항, 14항), 법률 적용(15항), 권한 위임(16항, 17항) 등의 내용을 포함함                                                                                   |
| 제 45조 45조 적용          | 법률 제 36, 37, 38, 39조의 유산보존지구로 지정된 지역 내 건물과 구조물에 대한 적용                                                                                                                                                                                                         |
| 45조의 1 법률에 의거한 건축 기준  | 법령이 통과된 경우, 지자체의 재산 유지를 위한 건축 기준 규정과 적용 내용                                                                                                                                                                                                                    |
| 제 46조 대표단             | 상위 지방정부 기관에 권한을 위임할 수 있는 지자체의 권한                                                                                                                                                                                                                              |

출처 : <https://www.ontario.ca/laws/statute/90o18> (접속일자: 2020.05.23.)와 The Ministry of Culture(2006, pp.12-13.)를 참고하여 연구진 작성

「온타리오 유산법」은 1975년에 처음 제정된 후 2005년 포괄적으로 개정되면서 유산보존지구 관련 내용을 포함되었으며, 유산보존지구와 관련하여, 지구계획과 가이드라인, 조사가 진행 중인 대상지에 대한 임시 조치, 공공 협의, 도시 규정 준수, 유산보존지구 내 자산 변경 및 철거 등의 내용을 포함하고 있다.

「2005년 지방정책성명」은 「계획법(Planning Act)」 섹션 3(3 section)에 따라 수립된 지방차원의 계획 사안과 지자체 토지 사용에 관한 정책 성명으로, 문화 유산 자원의 현명한 활용과 관리를 진흥하고 있다. 2005년 지방정책성명 중 유산보존지구 관련 핵심 내용은 정책 2.6.1과 정책 2.6.3 두 가지이며, 특히 유산 인접 부지가 유산 속성의 보호를 보장하는 경우에 한해 개발될 수 있다는 내용의 정책 2.6.3은 유산보존지구의 보호를 강화한다.



## 2005년 지방정책성명의 주요 내용

[정책 2.6.1] 중요 건축유산 자원과 중요 문화유산 경관은 보호되어야 한다.

[정책 2.6.3] 개발과 부지 변경은 제안된 개발과 부지 변경의 평가와 보호받는 유산 자산의 유산 속성에 대한 보호가 입증될 때 보호된 유산 자산의 인접 토지에서 허용될 수 있다. 인접 개발 및 부지 변경에 영향을 받는 보호받는 유산 자산의 유산 속성을 보호하기 위해 완화 조치 및 대안적 개발 접근법이 필요할 수 있다.

출처: The Ministry of Culture(2006, pp. 13-14)

캐나다 사적지등록(Canadian Register of Historic Places; CRHP)은 캐나다 사적지등록은 유산 가치를 인정받은 캐나다 전역의 사적지 온라인 검색 등록부로, 「온타리오 유산법」에 따라 지정된 유산보존지구는 캐나다 사적지 등록 자격이 있다. 2001년 국가의 유적지 보호 체계 개선과 문화유산 보존 문화 장려를 위해 자치단체 간 협력 속에서 ‘사적지 이니셔티브(Historic Places Initiative)’가 출발하였으며, 2004년 그 성과로 캐나다 사적지등록 체계가 마련되었다.<sup>100)</sup> 재산 및 지정 지역에 대한 규제나 법적 의무 사항이 적용되지 않으며, 사적지등록의 목적은 정보 접근성을 높여 사적지에 대한 인식, 이해, 지원을 구축하는 데 있다.

### 유산보존지구의 캐나다 사적지등록 사례 1 (Heritage Conservation District I, Truro, Nova Scotia)



[그림 4-16] 노바스코샤주 트루로시 유산보존지구 I

출처 : Canada's Historic Place. Heritage Conservation District I. <https://www.historicplaces.ca/en/rep-reg/image-image.aspx?id=2726#1> (접속일자: 2020.05.23.)

#### [개요]

노바스코샤주 트루로 도시 중심부에 위치해 있으며, 1871년에서 1938년 사이에 건축된 34개의 후기 빅토리아양식 거주지로 구성됨

#### [유산 가치]

유산보존지구 I 은 19세기 후반에서 20세기 초까지 트루로시를 대표하는 철도 및 산업 중심지로서 급속한 성장 기간을 보여주는 가치를 인정받음. 철도 노동자, 상인, 무역업 종사자를 위한 주거용 건물로 구성되어 있는데, 주택을 수용하기 위해 작은 필지로 나뉘어 개발되는 계획 내용을 보여주며 도시의 경제와 발전을 반영함. 지구는 노바스코샤주에서 가장 잘 보존된 19세기 주거지로서, 규모, 배치, 재료, 사용 측면에서 다양한 후기 빅토리아 건축 양식을 일관되게 보여주고 있음

#### [특징 정의 요소]

- 역사적인 거리 계획
- Muir와 Faulkner 거리 및 이들과 교차하는 Arlington로의 좁은 거리 폭
- 유사한 재료·규모·배치·건축 양식을 지닌 1과 1/2 및 2층의 후기 빅토리아 시대 주거용 건물
- 독특한 거리 안내판
- 유산보존지구 관리계획을 준수하는 모든 건물

출처: Parks Canada(2011, p.50)를 참고하여 연구진 작성

100) <https://www.historicplaces.ca/en/pages/about-apropos.aspx> (접속일자: 2020.07.11.); Parks Canada(2011, p.2.)를 참고하여 연구진 작성



## 유산보존지구의 캐나다 사적지등록 사례 2 (Fort York Heritage Conservation District, Toronto, Ontario)



[그림 4-17] 요크 요새 유산보존지구

출처 : Canada's Historic Place. Fort York Heritage Conservation District. <https://www.historicplaces.ca/en/rep-reg/place-lieu.aspx?id=3567&pid=0> (접속일자: 2020.05.23.)

### [개요]

1793년 요크(토론토) 지역의 설립과 함께 만들어진 요크 요새는 대규모 문화 경관임. 19세기 초 다수의 역사적인 군사 구조물과 건물, 요새 밖 오픈 스페이스, 군사 방어 시스템으로 구성된 곳임. 1973년 토론토시 최초의 유산 목록에 등재되었으며, 1985년 요새 전체가 유산보존지구로 지정되었고, 2004년 유산보존지구 범위가 확장되어 요새 바깥의 주변 경관과 무기고를 포함하게 됨. 인근의 빅토리아 기념 공원과 함께 캐나다 국가사적으로 인정되었으며, 토론토시에 의해 박물관으로 운영되고 있음

### [유산 가치]

다수의 지역, 국가, 국제 차원의 사건과 관계되어 유산 가치를 지님. 90년 이상 토론토에서 가장 중요한 군사 및 해상 방어 시설로, Old Northwest Frontier Crisis(1787-96)와 Mississauga Crisis(1796-8) 전쟁과 관련된 곳이자 여러 역사적 인물 및 조직과 관련된 곳이었으며, 이후 시기에는 위기 시마다 강화된 시설이었음. 군사적 가치 이외에도 요새는 도시의 경제적·문화적 역할을 수행하고 철도의 출현에 중요한 영향을 미치는 등 토론토시 개발과 밀접한 장소임. 또한 요새는 토론토시 보존 운동을 비롯해 온타리오주와 캐나다의 보존과 박물관사에 있어 상징적인 의미를 지님

### [특징 정의 요소]

- Garrison Creek과 온타리오 호수의 해안에 인접한 환경 특성
- 변화하는 도시 경관과의 지속적인 관계
- 홀로 구축한 방어 시설을 포함한 요새 내외부의 오픈스페이스와 경관 요소
- Garrison Creek 계곡 체계의 잔존 요소를 포함한 지형
- 요새 내외부의 관련된 고고학적 자원들
- 18세기 초 요새 벽을 지닌 군사용 건축물 (예: Block House No. 1 (1813), Block House No. 2 (1813) 등 9가지)
- 요새 재건기에 구축된 석벽
- Garrison 도로
- Strachan Avenue 군사 묘지
- 포트 요새 무기고

출처: Parks Canada(2011, pp.55-57.)를 참고하여 연구진 작성

## □ 유산보존지구 지정체계

유산보존지구 지정은 지구의 경계 설정과 지구 지정의 근거, 지정 과정에 대한 적극적인 대중 참여, 명확한 지정 법령, 명료한 유산보존지구계획 및 정책을 핵심요소로 한다.<sup>101)</sup> 유산보존지구 과정은 크게 조사와 시행의 두 단계로 진행되며, 조사 단계는 지정요청에서 공개협약에 이르는 7단계로, 시행 단계는 유산보존계획 마련에서 실행에 이르는 6단계로 나눌 수 있다.

유산보존지구 지정을 위해서는 유산보존지구 지정요청(1단계)은 누구나 할 수 있으며, 지정 요청사항에 대해 지자체 유산위원회가 협의(2단계)를 하고 지역계획(Official Plan)에 유산보존지구 관련 조항을 마련(3단계)해야 한다. 또한 지역 조사 및 연구와 임

101) The Ministry of Culture(2006, p.16.)을 참고하여 연구진 작성

```

graph TD
    A[진행 요청 및 신청] --> B{자치의회 결정: 연구 지역 지정?}
    B -- NO --> C[연구 미추진]
    B -- YES --> D[지자체 유산위원회 협의]
    D --> E[연구 시작]
    E --> F[연구 결과  
자치의회 결정: 지정 추진?]
    F -- NO --> G[미지정]
    F -- YES --> H[유산보존지구계획 및 가이드라인 수립  
지역계획 내 유산보존지구계획 조항이 있는가?]
    H -- NO --> I[지역계획 조항 개발 및 채택]
    I --> J[지정 조례와 유산보존지구계획 논의를 위한  
공지 및 협의]
    J --> K{자치의회 결정: 지구 지정?}
    K -- NO --> L[유산보존지구계획 및 조례 보류]
    K -- YES --> M[조례 통과 공지  
재산 소유주와 은타리오 해리리지 트러스트 대상  
통지 및 일반 공개]
    M --> N{의의?}
    N -- YES --> O[은타리오  
지감 위원회 참여]
    O --> P[항소 부분  
또는 전체 승인]
    O --> Q[항소 기각]
    N -- NO --> R[지구 지정  
조치 발효  
유산보존지구계획 및 가이드라인 채택]
  
```

The flowchart outlines the process for designating a Heritage Conservation District (HCD). It begins with a request and application, followed by a decision by the local council. If approved, the process moves to consultation with the local heritage committee and then to the start of the research. The research results lead to a decision on whether to proceed with the designation. If not, the process ends. If yes, the next step is to develop and adopt a local plan that includes the HCD. This is followed by a public notice and consultation period. The local council then decides on the designation. If not, the plan and ordinance are withheld. If yes, the ordinance is passed and public notice is given to property owners and the public. The process then moves to the Ontario Heritage Committee for review. If approved, the designation is finalized. If not, an appeal can be made, which can be partially or fully approved or rejected. Finally, the HCD plan and guidelines are adopted.

출처 : The Ministry of Culture(2006, p.17.)

| 고려 항목     | 내용                                             |
|-----------|------------------------------------------------|
| 역사적 요소    | 정착지, 초기 계획 커뮤니티, 초기 건물 및 부지의 집중                |
| 시각적 요소    | 지형이나 시각 특징의 변화와 건축적 조사에 의해 결정                  |
| 물리적 특징    | 교통 시설, 주요 오픈스페이스, 자연 요소, 현존 경계 구조물, 출입구, 시각축 등 |
| 법적·계획적 요소 | 용도 법령 내 이용과 밀도를 위한 경계나 지역계획 상 토지 이용 등          |

**VISUAL PERCEPTIONS**

- Distinctive architecture, design, scale, style, layout, setting, materials, workmanship, association.
- Marked changes in building character (massing, height, setback, etc.).
- Distinct changes in topography or landform.
- Gateways and vistas to and from an area.

**PHYSICAL SITUATION**

- Railroads and major highways.
- Streets, public utilities and rights-of-way.
- Rivers, shorelines, marshes and other natural features.
- Major open spaces.
- Limits of a settled area.
- Major changes in land or building use.
- Walls, embankments, fences.

**HISTORICAL EVOLUTION**

- Boundaries of an original settlement, or early planned settlement.
- Concentration of early buildings and sites.
- Defined areas affected by specific historic events.

**"PAPER" LINES AND OTHER FACTORS**

- Property lines.
- Setbacks of other zoning lines regulating building forms.
- Land use zones or official plan boundaries.
- Boundaries of legal jurisdiction.

출처 : The Ministry of Culture(2006, p.25.)

## 제 4 장 · 국내·외 역사문화환경 조사·계획 체계 분석 111

「온타리오 유산법」 제40.1조 2항에 근거하여 연구 지역 내 재산의 변경과 건물 및 구조물의 신축과 철거에 대한 통제 권한을 갖는다.<sup>103)</sup>

유산보존지구는 지역 규모와 유형에 따라 여러 단계로 이루어진 복합적 연구가 권장되며, ‘현장 연구’와 함께 ‘역사 및 문헌 연구’는 지역에 대한 종합적인 견해를 제시하며, 공공의 참여는 다양한 요소에 가치와 의미를 부여하는 역할을 한다. 또한, 지역 연구는 자발적인 연구와 논의를 통해 비공식적으로 지역의 대학생, 대학의 유산 프로그램, 지역 문화유산 단체에 의해 시작될 수 있다.

[표 4-24] 캐나다 유산보존지구 지정을 위한 주요 연구 방법

| 연구 방법                                               | 내용                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 역사 및 문헌 연구<br>(historical and documentary research) | (목적) 시간에 걸쳐 지역을 형성한 인간의 활동과 환경 조건을 살피는 연구임<br>(내용) 디자인 결과 뿐 아니라 디자인의 의도와 지역 특성에 영향을 미친 기술적·경제적·문화적 조건에 주목함                        |
| 현장 연구<br>(field studies)                            | (목적) 광역 환경을 평가하고 문서화하며 핵심적인 시각 및 기능적 요소를 확인함<br>(효과) 현장 연구를 통해 현존하는 물리적 환경과 사회 활동의 관련 양상을 기록할 수 있으며, 관찰 결과를 문헌 연구 결과와 비교 검토할 수 있음 |
| 공공의 참여<br>(public participation)                    | (목적) 연구 지역 거주민의 지역 가치 표현과 전달 내용 확인<br>(효과) 거주민들은 중요한 현존하는 특성을 규정하는 랜드마크, 결정점, 경계와 기타 요소들을 가장 잘 식별할 수 있음                           |

출처 : The Ministry of Culture(2006, pp. 20-21.)를 참고하여 연구진 작성

#### 유산보존지구 연구 사례 (Woodbridge Heritage Conservation District)

##### [유산보존지구 개요]

토론토 북쪽에 위치한 본 시(City of Vaughan)의 독특하고 다양한 건물과 험버(Humber) 강을 따라 펼쳐진 광활한 경관으로 구성된 유산보존지구로, 박람회장(Fairgrounds)과 건축 다양성, 마을 규모의 우드브릿지 상업 지구(Woodbridge Commercial Core)로 잘 알려져 있음

##### [연구 개요]

- 연구 수행 주체 : 도시계획설계 사무소와 건축사무소로 구성된 연구 팀과 본 시가 수행
- 연구 목적 : 유산보존지구 영역 결정, 유산 속성 식별, 유산보존지구 내 개발에 대한 계획과 지침 개발

##### [연구 지역 설정]

연구 지역 설정은 연구를 위한 공간 범위로, 최종 유산보존지구 공간 범위와 일치하지 않음

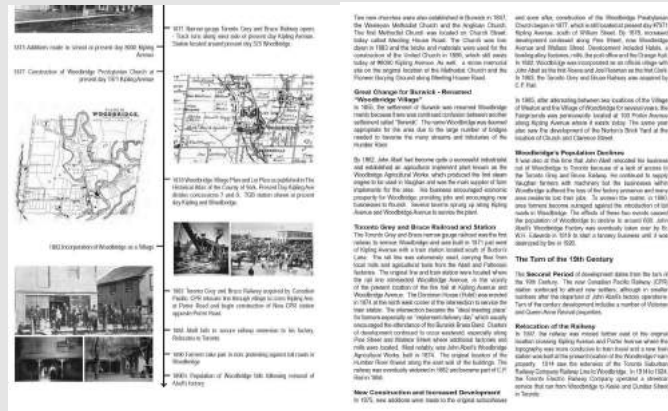
##### [연구 과정]

- 연구 착수 : 타 프로젝트 조사 과정에서 우드브릿지 지역의 독특한 유산 보존의 필요성에 제기되면서 연구가 시작됨
- 이해 관계자 인터뷰 : 유산 특성 파악과 가이드라인 기반 마련을 위한 주민, 사업체, 자산 소유자 등의 개별 인터뷰
- 공청회(Public open houses) : 유산보존지구 이해, 유산 속성 정리, 유산보존지구계획 검토 등 3회 진행
- 유산 특성 설명 개발 : 지역의 자원봉사자가 주최한 도보 여행(walking tours)을 통한 유·무형의 역사적 특성 파악. 장식 요소, 포장 재료, 건축 양식, 부지 배치, 조경, 도시 설계 요소 등 유산 특성에 기여하는 요소 확인. 지구 특성에 대한 기여 요소(beneficial assets) 및 유해 요소(detrimental problems) 확인
- 지구 경계 규정 : 조사와 분석, 공공의 참여를 통한 지구 경계 규정
- 유산 특성 설명 규정 : 유산보존지구 지정 근거를 위한 설명 마련
- 유산보존지구 가이드라인 수립 : 건축 형태 및 경관 변화 관리를 위한 한도(parameters)와 기준 설정
- 실행 도구 개발
- 통지

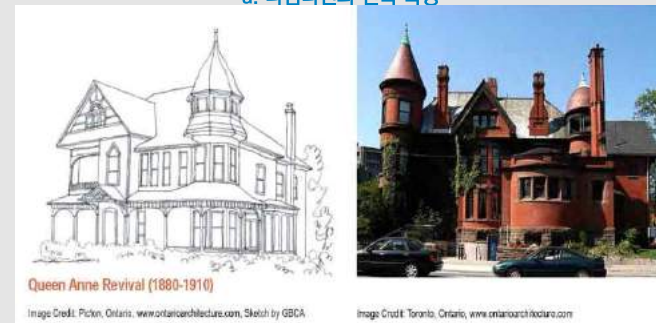
103) 단, 재산권자의 이의 제기예 의해 연구 지역 지정이 효력을 상실하는 경우, 지방정부는 이후 3년 동안 해당 지역을 포함해 다른 지역을 연구 지역으로 지정할 수 없음

#### [연구 및 분석 내용]

- 대상지 역사 : 지역의 발전 과정과 시대별 건축 형태를 정리하고, 타임라인을 작성하며, 지도 자료를 조사함
- 유산 건물 양식 분석 : 유산보존지구의 대표 건축 양식 12가지를 분석하고 정리함
- 건축 목록(Building inventory) 작성 : 건축물 개요, 속성, 조성 시기, 기어도, 예외적 특성 등의 정보 기입
- 건축 목록 분석 : 건축 연대, 건축 양식, 건축 높이, 주요 구역 및 경관, 특징 구역을 중심으로 유산보존지구 분석



#### a. 타임라인과 건축 특성



#### b. 시대별 건축 양식

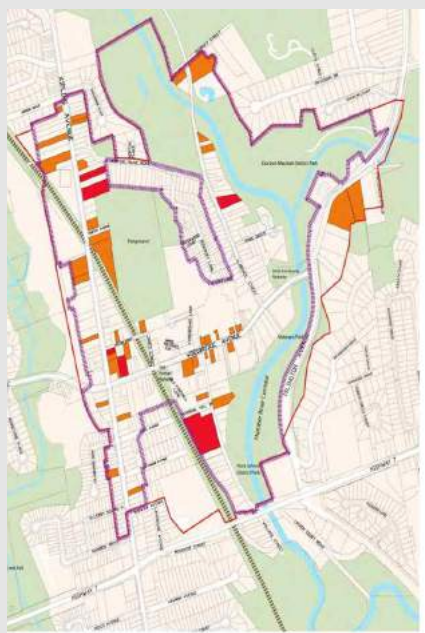
|                     |             |                   |                                                                                                   |
|---------------------|-------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Street Name</b>  | William St. | <b>Street No.</b> | 69                                                                                                |
| <b>Built Year</b>   | 1860        | <b>Style</b>      | Georgian                                                                                          |
| <b>Contributing</b> | Yes         | <b>Comments</b>   | Verandah detail<br>Brick masonry<br>Original form<br>Sills, lintels painted,<br>railings replaced |
| <b>VHI</b>          | ✓           |                   |                                                                                                   |
| <b>LSHS</b>         | ✓           |                   |                                                                                                   |
| <b>Part IV</b>      |             |                   |                                                                                                   |

#### c. 건축 목록

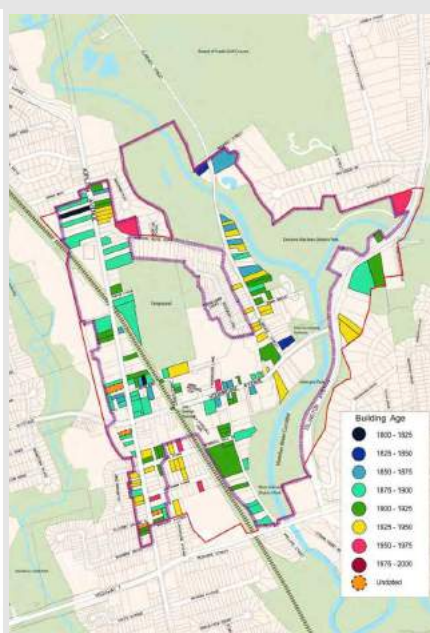
#### [그림 4-20] 우드브릿지 유산보존지구 연구 및 분석 사례 1

출처 : Office for Urbanism(2009, pp.30-31, p42, p48.)를 참고하여 연구진 작성

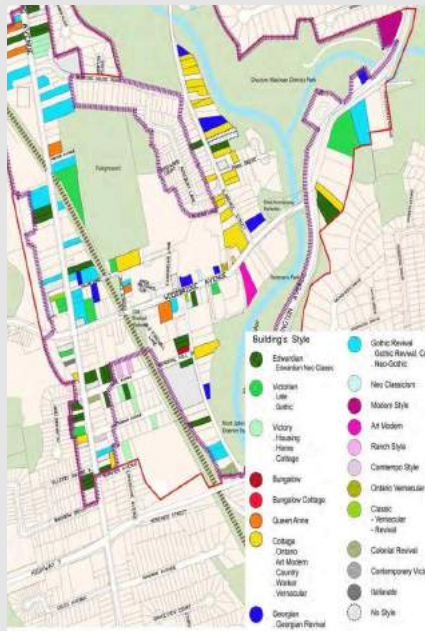




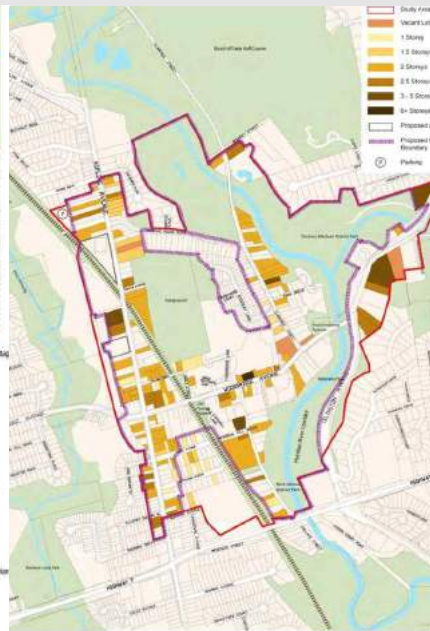
a. 지정 및 등록 자산 현황도



b. 건축 조성 시기 분석도



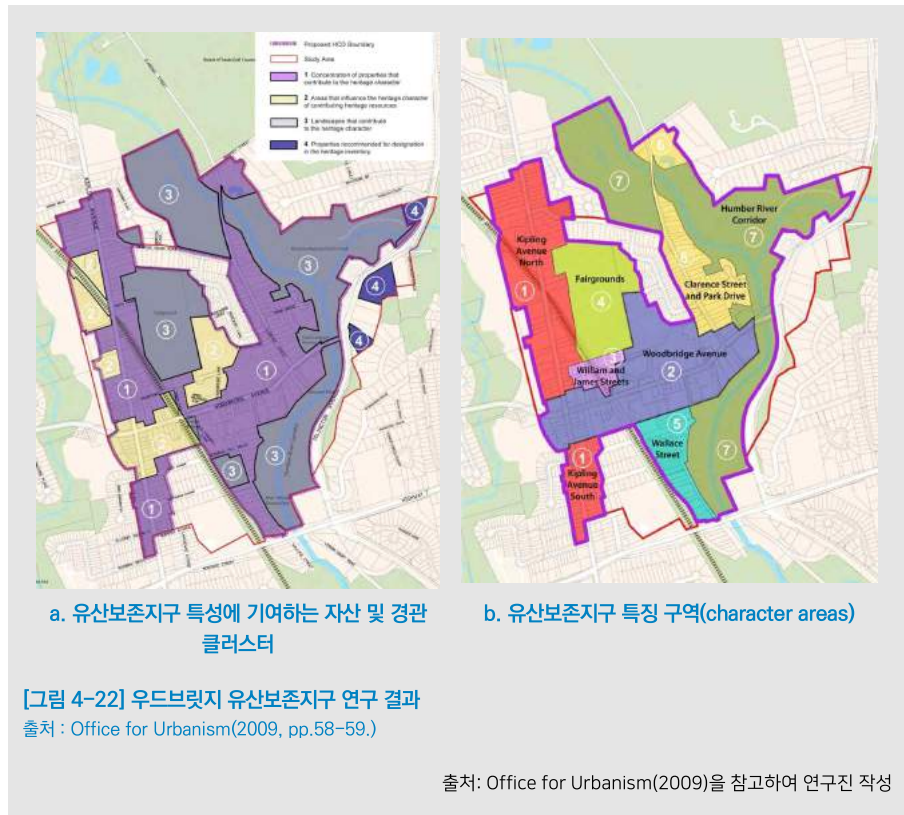
c. 건축 양식 분석도



d. 건축 높이 분석도

[그림 4-21] 우드브릿지 유산보존지구 연구 및 분석 사례 2

출처 : Office for Urbanism(2009, pp.54-57.)



#### □ 유산보존지구 평가 방법 및 내용<sup>104)</sup>

유산보존지구는 역사적 연관성(Historical association), 건축(Architecture), 지역 디자인(Vernacular design), 온전함(Integrity), 건축 상세(Architectural details), 랜드마크 위상과 단체 가치(Landmark status and group value), 경관과 공공 오픈스페이스(Landscapes and public open spaces), 전체 공간 패턴(Overall spatial pattern), 토지 이용(Land-use), 순환 네트워크와 패턴(Circulation network and pattern), 경계와 기타 선형 특징(Boundary and other linear features), 부지 배치(Site arrangements), 식생 패턴(Vegetation patterns), 역사적 조망(Historical views) 등의 내용을 평가한다. 또한, 도시 유산보존지구는 건물군, 거리, 오픈스페이스를 포함하고 농촌 유산보존지구는 경관 요소의 집중 또는 연속성과 이러한 특성이 인간의 이용과 과거 사건에 의해 어떻게 결합 및 변경되었는지 검토하여 평가한다.

104) The Ministry of Culture(2006, pp.21-23.)를 참고하여 연구진 작성

### ③ 보존 및 관리 체계

#### □ 유산보존지구 관리체계<sup>105)</sup>

유산 담당자를 보유한 지자체는 관리 정책과 절차 실행하는 동시에, 산하 유산위원회와 협의하여 경미한 변경에 대한 승인 권한을 유산 담당자에게 위임할 수 있다. 유산 담당자를 보유하고 있지 않은 지자체에서는 유산위원회가 변경 승인 검토 과정에 직접적으로 관여하게 되고 최종 허가 권한은 지자체가 지니게 된다.

#### □ 유산보존지구계획 수립<sup>106)</sup>

유산보존지구계획 수립은 6단계에 걸쳐 이루어진다. 유산보존지구계획 및 가이드라인 작성(1단계)하고 지정 법령 및 유산보존지구 계획에 대한 공개 공람 및 1회 이상의 주민 설명회를 개최하고 이를 반영하여 지방정부 심의를 통해 법령이 지정·발효(2단계)된다. 이후 유산보존지구의 모든 부동산 소유권 문서에 유산보존지구 지정 사실을 등록(3단계)하고 온타리오 헤리티지 트러스트에 제공하여 해당 법령 및 세부내용을 법령 등록하도록 한다(4단계). 법령 및 지역계획 관련 변경 예상 목록을 작성(5단계)하고, 지자체는 명확한 정책과 가이드라인이 포함된 유산보존지구계획의 실행(6단계)을 통해 개발 등의 위협을 통제하고 유산보존지구를 보호해 나가면 된다.

#### □ 유산보존지구계획 내용<sup>107)</sup>

유산보존지구계획은 지구의 문화유산가치를 보호하고 증진하기 위한 정책과 가이드라인을 제공하는 데 목적이 있으며, 채택된 유산보존지구계획은 현행 지방 법령 및 지구 지정 이전에 시행된 법령보다 우선하여 적용된다.

유산보존지구계획은 문화적 유산가치, 유산 속성, 정책, 디자인 가이드라인, 경미한 변경, 유산보존지구 내 국가 자산, 「온타리오 유산법」 5장에 의거한 자산 등 변경사항 등의 내용을 포함하고 있다. 특히 경미한 변경과 「온타리오 유산법」 5장에 의거한 자산에서는 허가가 불필요한 경미한 변경 기준과 지구 내 모든 외부작업 변경, 철거, 제거에 대한 적용사항을 제시하고 있다.

---

105) The Ministry of Culture(2006, pp.35-38.)를 참고하여 연구진 작성

106) The Ministry of Culture(2006, pp.28-34.)를 참고하여 연구진 작성

107) The Ministry of Culture(2006, pp.28-33.)를 참고하여 연구진 작성



## PORCHES

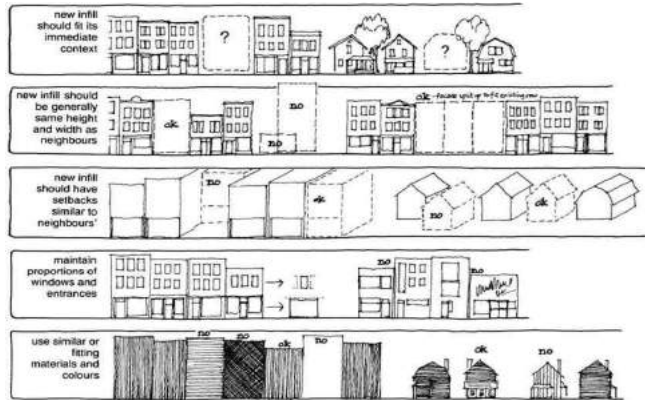
BUILDING CONSERVATION GUIDELINE

Nicholas Hill Architects - Planner



### CONSERVATION PRINCIPLES

- Conserve original porches. They are an integral part of the overall architectural appearance of the building.
- When repairing, duplicate the original sizes of columns, handrail, skirting and decorative features.
- Avoid closing-in porches. They lose their social value as outside rooms on the street.



[그림 4-23] 유산보존지구 내 중요 건물에 대한 디자인 가이드라인 예

출처 : The Ministry of Culture(2006, p.30.)

[그림 4-24] 유산보존지구 내 공지 활용에 대한 허용 및 불허 디자인 가이드라인 예

출처 : The Ministry of Culture(2006, p.31.)

### 유산보존지구 디자인 가이드라인 사례

#### (Collingwood Downtown Heritage Conservation District Plan)

[유산보존지구 개요]

콜링우드 다운타운은 풍부하고 다양한 건축 유산, 오픈스페이스, 인프라스트럭처, 거리, 소로, 길, 조망, 건축 및 자연 경관으로 구성된 복합 지역으로, 2002년 유산보존지구로 지정됨

[디자인 가이드라인 내용 및 특징]

- 배경 : 2002년 유산보존지구 지정 후 2005년 「온타리오 유산법」이 개정되며 유산보존지구계획 수립이 필수 항목으로 포함됨에 따라 2008년 디자인 가이드라인을 포함한 콜링우드 다운타운 유산보존지구계획이 수립됨
- 특징 : 유산보존지구의 일반 원칙이 제시되어 있으며, 보존과 보호 가이드라인이 구별되어 있고, 건축 유형별 가이드라인이 정리되어 있음

[표 4-25] 콜링우드 다운타운 유산보존지구 디자인 가이드라인 구성 및 내용

| 구분               | 항목                                                     |
|------------------|--------------------------------------------------------|
| 서론               | 디자인 가이드라인의 목적, 디자인 가이드라인의 중요성                          |
| 유산 보존의 원칙과 기준    | 배경, 가이드라인 적용, 유산보존 용어, 조사와 검토, 일반적인 가이드라인              |
| 보존(Conservation) | 일상적인 보존(Routine conservation), 변경이 필요한 보존              |
| 보호(Preservation) | 보호 절차, 재료 보호(외부 석조, 비석조 벽체 외장재, 페인트 색, 창, 지붕)          |
| 건축물 유형           | 상업 건물, 주거용 건물, 장식 및 별채, 비유산 주거용 건물, 기관 및 공공 건물, 산업용 건물 |
| 신규 건축 디자인 가이드라인  | 신규 건축에 대한 일반 원칙, 상업 신규 건축, 주거 신규 건축, 장식 및 별채           |
| 거리경관, 길, 소로      | 거리경관 디자인, 길과 소로                                        |
| 도시경관 디자인 가이드라인   | 도로 허용 작업, 지구 아이덴티티 표시물, 조명, 도로 시설물, 식재, 주차             |

출처 : Town of Collingwood(2008, pp.37-88.)를 참고하여 연구진 작성

출처 : Town of Collingwood(2008)를 참고하여 연구진 작성

## 유산보존지구계획 수립 사례 (Woodbridge Heritage Conservation District Plan)

### [유산보존지구 개요]

우드브릿지 유산보존지구는 토론토 북쪽에 위치한 본 시(City of Vaughan)의 독특하고 다양한 건물과 험버(Humber) 강을 따라 펼쳐진 광활한 경관으로 구성된 곳으로, 박람회장(Fairgrounds)과 건축 다양성, 마을 규모의 우드브릿지 상업 지구(Woodbridge Commercial Core)로 잘 알려져 있음

### [유산보존지구계획 내용 및 특징]

- 내용 : 유산보존지구계획, 유산 속성과 지구 가이드라인, 유산 건축물의 3가지 내용으로 구성되어 있음
- 특징 : 유산 특성을 지닌 건축물은 보호와 복원을 통해 특성을 유지하도록 하며, 특성을 띄지 않는 건축물은 철거나 디자인을 통해 변화시키며, 중요하지 않거나 수리가 불가능한 건축물은 복제(replicate) 또는 회복(rehabilitate)을 통해 보존함

[표 4-26] 우드브릿지 유산보존지구계획 구성 및 내용

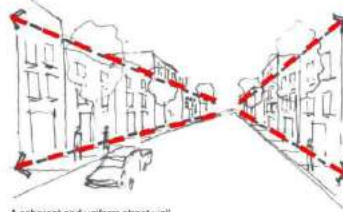
| 구분                                                               | 소분류                            | 세부 항목                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 유산보존지구계획<br>(Heritage conservation district plan)                | 목표                             | 유산보존지구계획의 8가지 목표 기술                                                                                                                                                                    |
|                                                                  | 지구 경계                          | 유산보존지구 포함 구역과 비포함 구역 설명                                                                                                                                                                |
|                                                                  | 유산 특성                          | 우드브릿지 지역의 역사와 기능<br>마을 특성과 고고학적 요소, 건축, 규모와 높이, 교통 및 순환 체계 등 특성<br>특징 지역, 특별한 장소와 기념비, 구조물, 오픈스페이스, 강 등 특징 요소                                                                          |
|                                                                  | 지정 당위성                         | 6가지 지정 당위성을 기술하며 우드브릿지를 '마을(village)'로 규정함                                                                                                                                             |
| 유산 속성과 지구 가이드라인<br>(Heritage attributes and district guidelines) | 특징 지역                          | 우드브릿지 유산보존지구 내 7개 특징 지역                                                                                                                                                                |
|                                                                  | 접근법: 기여 건축물 보존                 | 보존 기준과 가이드라인, 보존 가이드라인, 기여 건축물의 재위치와 철거, 비 기여 건축물, 검토 관련 활동, 검토 예외 활동, 적합 재료, 비적합 재료 등 9가지 항목                                                                                          |
|                                                                  | 신규 건축물, 증축, 대체 등 건축 가이드라인      | 복제 및 재건축 건물, 현대 디자인, 건축 가이드라인 등 3가지 항목                                                                                                                                                 |
|                                                                  | 건축 형태 체계(built form framework) | 거리 전면부(street wall) 이격, 높이와 규모 등 2가지 항목                                                                                                                                                |
|                                                                  | 유산 자원과 신규 건축물의 간격              | 유산 옆 신규 건축물의 높이, 사이 공간에 대한 가이드라인                                                                                                                                                       |
|                                                                  | 오픈스페이스 체계                      | 공공 오픈스페이스, 공원, 공공 거리, 보행로 순환체계, 수목 터널과 식생, 조망과 랜드마크 등 4가지 항목                                                                                                                           |
| 유산 건축물<br>(Heritage building)                                    | 보존 계획                          | 도로, 보도 등의 거리경관, 도로시설물과 보행 편의시설, 가로수, 안내판, 가로등, 주차, 다리 등 7가지 항목                                                                                                                         |
|                                                                  |                                | 벽돌 쌓기, 돌 쌓기, 기초, 스투코 벽(Stucco siding), 목재 벽(Wood siding), 지붕, Gable ends and dormer windows, 창문과 셔터, 문, 현관, Projections, 페인트, 흙통과 빗물 배수, 울타리, 상업 안내판, 상점 전면부 등 16가지 항목에 대한 유산 건축 특징 기술 |

출처 : Office for Urbanism(2009, pp. 61-126.)을 참고하여 연구진 작성

## 6.4 Built Form Framework

### 6.4.1 Street Wall Setbacks

The "street wall", is the condition where buildings line or front onto the edge of a street in a consistent manner, collectively achieving the effect of a "wall" along the street. This effect is best achieved where buildings have consistent setbacks and built form characteristics. A coherent and uniform street wall shapes the character of the street, and provides pedestrians a clear streetscape. In Woodbridge the character and composition of street walls vary from street to street and should be considered accordingly to maintain the varying street character.



A coherent and uniform street wall

#### 6.4.1.1 Woodbridge HCD (General)

##### Heritage Attributes

1. Except for portions of Woodbridge Avenue, buildings are often setback from the street.
2. Contributing buildings display a variety of setbacks and side yard conditions, reflecting the different construction period and original use.
3. Contributing buildings include doors and windows facing directly onto the street, creating an animated environment for pedestrians.

##### Guidelines

(See Section 6.5: Transitions of New Buildings in Relation to Heritage Resources)

1. The historic setbacks of contributing buildings should be maintained and contributing buildings should not be relocated to a new setback line. New buildings must be sympathetic to the setbacks of adjacent contributing buildings.



2. When new buildings are located adjacent to existing contributing buildings that are set back from the property or street line, new buildings should transition back to the setback line of existing contributing buildings in order to maintain open views and vantage points from the street to the contributing buildings.
3. Existing contributing buildings should retain their historic setbacks, and create front landscaped courtyards built on the "green" character of Woodbridge's streetscapes.
4. Except where noted, new buildings must follow the City of Vaughan Zoning Bylaw in regard to side yards, back yards, interior yards and exterior yards.
5. All buildings must have active uses facing the street. No building shall have a blank wall facing a street or public space.
6. Retail is recommended as the predominant use at grade along Woodbridge Avenue, especially between Wallace Street and Clarence Avenue, to encourage an animated street character.

#### 6.4.1.2 Woodbridge Avenue (Character Area - CA)

##### Heritage Attributes

1. Follow a Main Street character, buildings with retail at grade are often built with zero (or minimum) setback.
2. Contributing buildings display a variety of setbacks and side yard conditions.
3. Contributing buildings are most often built with zero or limited side yards. This creates a continuous street wall and contributes to the main street character.

##### Guidelines

(See Section 6.5: Transitions of New Buildings in Relation to Heritage Resources)

1. New buildings should be built directly to the front property or street line to establish a continuous street wall.



2. The historic setbacks of contributing buildings should be maintained and contributing buildings should not be relocated to a new setback line. New buildings must be sympathetic to the setbacks of adjacent contributing buildings.
3. When located adjacent to existing contributing buildings that are set back from the property or street line, new

[그림 4-25] 우드브릿지 유산보존지구의 거리 전면부 디자인 가이드라인

출처 : Office for Urbanism(2009, p.83.)

출처: Office for Urbanism(2009)를 참고하여 연구진 작성

## □ 유산보존지구 관리 방법

유산보존지구 관리방법은 변경, 신규 조성, 철거 검토(Ontario Heritage Act: s.42(1)-(5), s.42(16) - (17)), 자산 유지관리 기준(Ontario Heritage Act: S.38.1, S.45.1(1)), 지역권 및 협정(Ontario Heritage Act: s.22, 37 and 45) 취득 및 수용(Ontario Heritage Act: s.45 and 36), 인센티브와 기타 지원 사항이 있다.

#### ④ 참여 및 협력 체계

##### □ 지방정부<sup>108)</sup>

지방정부는 유산보존지구를 지정과 지정을 위한 연구 및 조사를 수행하며, 유산보존 지구계획을 수립하고 채택하여야 한다(온타리오 유산법 41(1)). 또한 유산보존지구계획 수립 전 최소 1회 이상의 주민설명회(공청회) 개최 등 지역 사회 안내와 참여유도의 역할을 한다(온타리오 유산법 41.1(6)).

##### □ 온타리오 헤리티지 트러스트<sup>109)</sup>

온타리오 헤리티지 트러스트 유산보존지구 내에서 유산의 속성을 보호하기 위해 자산 소유자와 지역권을 설정하거나 약정을 체결할 수 있으며,(온타리오 유산법 37, 45) 유산보존지구 관련 법령 통과 여부, 유산보존지구 지정 통과 여부, 유산보존지구계획 수립 등에 관한 정보를 지자체로부터 통보받고 등록한다.(온타리오 유산법 40.1(3), 41(3), 41.1(3)(a))

##### □ 지자체 유산위원회<sup>110)</sup>

지자체 유산위원회는 지역 내 유산 계획이나 직원 부재 시, 역사 연구를 수행하거나 연구 수행을 위한 전문가 고용 지원 등의 역할을 담당할 수 있다. 또한 지역 사회의 풀뿌리 조직의 지역 연구를 지원하는 역할을 한다.

#### ⑤ 시사점

##### □ 온타리오 주 유산 보호를 위해 도입된 후 법적 개정을 통해 체계화된 유산보존지구

캐나다의 유산보존지구는 역사적 관련성을 지닌 유산 자원이 집중된 지역으로, 건물이나 구조물 뿐 아니라 조망과 생활양식 등 비물리적 요소도 포함하는 개념이며 지역의 정체성을 이해하는 핵심적 역할을 한다. 온타리오 주의 유산과 고고학적 유적지를 보호하기 위해 제정된 「온타리오 유산법」을 통해 도입되었으며, 2005년 법 개정을 통해 유산보존지구제도가 체계화되었다.

---

108) Government of Ontario. Ontario Heritage Act, R.S.O. 1990, c. O.18. <https://www.ontario.ca/laws/statute/90o18#BK75>(접속일자: 2020.07.19.)를 참고하여 연구진 작성

109) Government of Ontario. Ontario Heritage Act, R.S.O. 1990, c. O.18. <https://www.ontario.ca/laws/statute/90o18#BK75>(접속일자: 2020.07.19.)를 참고하여 연구진 작성

110) The Ministry of Culture(2006, p.19)를 참고하여 연구진 작성

유산보존지구 제도를 뒷받침하는 제도 체계는 「온타리오 유산법」과 「2005년 지방정책 성명」, 캐나다 사적지등록 제도 등이며, 이 중 「온타리오 유산법」은 유산보존지구의 지정과 연구, 관리계획 수립, 변경 규제 등의 전반적인 내용을 규정하고 있다.

유산보존지구 지정은 크게 조사(지정요청~경계설정, 7단계)와 시행(지구계획수립~시행, 6단계)으로 나뉘어 진행되며, 지정 과정에서 지역계획 내 유산보존지구 관련 조항 마련과 유산보존지구계획 수립 및 가이드라인 작성, 관련 법령의 개정 내용을 마련하여야 한다.

#### □ 조사 및 연구체계에 대한 법적 근거와 구체적인 평가 가이드라인 마련

유산보존지구 지정을 위한 조사 및 연구체계는 연구 지역 범위, 연구지역 지정 등을 포함하여 「온타리오 유산법」에 규정되어 있다. 연구내용은 지역 특성과 외형, 지리적 경계 조사 및 제안, 유산보존지구 지정 목적과 유산보존지구계획 내용에 대한 고려사항 등이며, 연구 지역으로 지정될 경우 지자체가 지정된 연구지역에 대해 1년 간 지역 내 신축 및 철거 등에 대한 규제 권한을 갖는다. 연구 방법은 현장 연구, 문헌 연구, 공공의 참여 등을 바탕으로 현장 연구와 문헌 연구를 통한 종합적 분석과 주민 대상의 공공 참여를 통해 지역 내 가치인식을 제고하는 역할을 한다.

유산보존지구 평가는 도시와 농촌 지역에 따라 평가 핵심이 다르게 적용되며, 건축과 토지 이용 등 도시 공간의 물리적 형태를 비롯해 역사적 연관성과 온전함 등의 의미, 조망과 식생 등의 경관 요소 등 구체적인 평가 내용을 가이드라인에 제시하고 있다.

#### □ 유산보존지구계획과 가이드라인 마련 필수

지자체는 「온타리오 유산법」에 의거하여 유산보존지구 지정 과정에서 유산보존지구계획을 수립하고 가이드라인을 작성해야하며, 기 지정된 유산보존지구에 대한 계획 수립도 권장하고 있다. 유산보존지구계획 수립은 주민설명회 및 지방정부 심의, 지정 사실 등록 등의 절차로 진행되며, 수립된 계획은 현행 지방 법령과 지구 지정 전 법령에 우선하여 적용된다. 유산보존지구 내용은 계획의 목표, 유산 가치, 유산 속성, 정책, 디자인 가이드라인, 규제 사항 등이 있으며, 이 중 디자인 가이드라인은 시각 자료를 활용하여 명확하고 간결하게 작성되어야 하며, 개발 허용 및 불허 내용과 기준을 예시와 함께 제시해야 한다.

유산보존지구 내 변경 등의 작업에 대한 허가 권한은 지자체가 지니며, 효과적인 관리를 위해 지자체는 지역권 설정이나 협정 체결, 자산 취득 및 수용, 재정 지원 및 인센티브제 활용 등의 제도적 장치를 활용할 수 있다.

## □ 지방정부의 주체적 역할과 조사과정에서의 공공참여

지방정부는 「온타리오 유산법」에 의거하여 유산보존지구 지정에서 관리에 이르는 전 단계의 핵심 주체로, 고유 법령과 체계를 마련함으로써 유산보존지구를 지정할 수 있으며, 유산보존지구계획과 가이드라인 수립 의무를 지니고, 규제 권한을 지니고 있다.

온타리오 헤리티지 트러스트는 지자체와 유산보존지구계획에 대해 협의하고, 지자체 산하 유산위원회는 유산보존지구 지정 시 조사 및 연구에 대해 지자체와 협의하여야 한다.

유산보존지구 내 주민 및 관련 단체는 유산보존지구 지정 과정에서 1회 이상의 주민설명회 개최를 통해 참여할 수 있으며, 조사 및 연구과정에서도 공공참여를 통해 거주민들이 인식하는 랜드마크, 결절점 등 지역가치를 반영할 수 있다.

## 4) 분석 종합

### □ 건축·역사적 자원이 집중적으로 분포한 구역의 보호를 위하여 제도 도입

영국 보존지구, 미국 역사지구, 캐나다 유산보존지구는 공통적으로 건축·역사적 가치를 가진 자원이 분포한 구역을 보호하고 지속가능한 개발 및 관리를 통해 지역정체성과 지역 내 삶의 질 향상을 목표로 한다.

영국 보존지구는 지정되지 않은 자산과 대상 외 외부환경 요소의 보존도 필요하다는 인식을 고려하여 단계적으로 접근하는 통합관리 제도로 도입되었다. 미국 역사지구는 급격한 도시재개발에 따른 역사자산의 보존과 관리가 필요하다는 인식 증가와 지방정부의 역사지구 지정 운동으로, 캐나다 유산보존지구는 온타리오 주의 유산과 고고학적 유적지 보호를 위하여 도입되었다. 모든 나라의 제도가 지방정부에서 최초로 지정되고 주체적으로 운영되는 공통점을 가지고 있다.

[표 3-27] 국외 선·면 단위 역사문화환경 제도 개념 및 목적

| 구분 | 영국 보존지구                                                                               | 미국 역사지구                                                         | 캐나다, 유산보존지구                                                                                |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 개념 | 보존하거나 향상시키는 것이 바람직한 특성<br>이나 경관을 보유한 특별한 건축적 또는 역사<br>적 관심 지역                         | 위치나 테마에 의해 연결된 역사 자원의 집합                                        | 건물, 구조물, 경관 또는 고고학적 유적지 그룹으로<br>이루어진 장소, 또는 특징적 건축 형태와 지역의 유<br>산 가치와 연결되어 집단 정체성이 발현되는 공간 |
| 목적 | 지정 기념물이나 등록건조물에 해당하지 않는 건<br>물에 대한 관리와 지역의 특별한 중요성을 정의<br>하는 특징이나 외관, 가로수 등 모든 측면을 보존 | 역사지구위원회의 검토와 승인 없이 유산의<br>건축 외부 형태에 대한 변경을 불허하는 유산<br>보호 기반을 마련 | 온타리오 주의 유산과 고고학적 유적지를 보호                                                                   |

출처: 연구진 작성

#### □ 지역(지구)을 대상으로 조사 및 평가 방법에 대한 구체적인 지침을 제시

영국 보존지구는 해당 지역의 중요성을 먼저 이해하기 위하여 지구 지정 전에 조사·평가를 수행하고 있으며, 지정 이후에도 정기적인 평가를 수행하고 있다. 구체적인 지침을 통해 조사 및 평가 방법을 안내하고 있으며, 헤리티지 로터리 펀드, 히스토리 잉글랜드 보조금 등의 재원을 조사·평가에서 활용하고 있다. 평가는 단계별로 넓은 지역을 대상으로 간략하게 조사하거나 보다 좁은 지역을 세부적으로 조사하여, 다수의 소형평가와 지역 커뮤니티 참여 및 전문가·관련 단체 협력을 통한 연합적 평가방식을 통해 지속적인 관리 및 검토의 기반을 마련하고 있다.

미국 역사지구는 주체별로 조사 및 평가 체계가 다르다. 국가등록역사지구는 국립공원 관리청에서 제공하는 세부적인 조사 및 평가 지침서에 따라서 역사적 맥락, 역사적 의미, 역사적 온전성에 대하여 평가한다. 지방역사지구는 메사추세츠주 역사위원회의 가이드라인을 참고하여 예비조사를 실시하고, 이후 공청회, 최종보고서 작성, 타운 미팅 및 시의회 투표 절차를 통해 조사 및 평가가 이루어진다.

캐나다 유산보존지구는 법률상에 조사범위, 조사내용 등을 조사체계를 규정하고, 평가에 대한 구체적인 가이드라인을 마련하고 있다. 또한, 연구지역 지정에 대하여 재산권자에게 알리는 연구 절차 공식화와 지자체가 1년간 연구지역 내 재산 변경, 신축·철거 등의 통제권한을 갖는 임시 규제를 통해 조사지역의 급격한 개발, 멸실 등을 방지할 수 있다. 조사는 현장연구, 역사 및 문헌연구, 지역 거주민의 참여 등을 통한 복합적 연구를 권장하고 있으며, 역사적 연관성, 역사적 조사망의 연속성 등을 검토하여 평가한다.

#### □ 보존지구 관리계획 수립을 의무화하거나 권장

영국 보존지구는 관리계획을 의무사항으로 하고 있으며, 다양한 참여자가 참여하는 프로세스를 통해 수립하고, 5년 주기로 지방계획당국이 검토하는 의무를 가지고 있다. 또한, 지구 내 포괄적인 건물 사용 변경 허가를 통해 지방계획당국의 유연한 보존지구 관리 및 개발이 가능하게 하는 관리방법도 있다.

미국 역사지구는 연방정부 차원에서 개발된 내무부 장관기준을 따르되 각 지방정부의 조례와 역사지구 사례별 디자인 가이드라인 개발을 통해 관리하고 있다. 내무부 장관 기준은 자산의 중요성을 보존을 목적으로, 자산에 대한 보존, 재생, 복원, 재건 등 4가지 접근방식에 따라 건축재료, 건축특징 및 시스템, 환경 등의 기본방향과 권장사항을 구체적으로 제시한다.



캐나다 유산보존지구는 「온타리오 유산법」에서 지정과정에서의 유사보존지구계획을 의무화하고 있으며, 현행 지방 법령과 지구 지정 전 법령에 우선 적용된다. 계획 내용에는 유산가치, 속성 외에 시각자료를 활용한 디자인 가이드라인을 포함하고 있으며, 관리를 위하여 지역권 설정, 협정체계, 재정 및 인센티브 제도, 자산 취득 및 수용 등의 제도적 장치를 활용할 수 있다.

□ 지방정부를 주체로 관련 기관 혹은 위원회가 존재하며, 지역 커뮤니티 참여 활발

영국 보존지구는 지방계획당국이 지역사회 안내 등을 포함한 주체적 역할을 수행하고 있으며, 특정 지역에 대해서만 중앙정부와 히스토리 잉글랜드에서 관련 권한과 지원을 담당한다. 해당 보존지구 평가과정에서 지역 주민과 관련단체의 참여를 권장하고 있다.

미국 역사지구는 연방정부를 포함하여 지방정부가 관할 구역 내 지정, 조사, 관리 등을 수행하며, 주립 역사보존 담당관이 조사, 평가, 검토, 지침, 자료 제공 등의 핵심담당자 역할을 한다. 한편, 해당 지역 타운미팅 혹은 시의회 투표를 통해 최종 평가를 하며, 지방정부 역사지구 관리를 위한 디자인 가이드라인을 지역 커뮤니티가 직접 개발하기도 한다.

캐나다 유산보존지구는 지방정부가 전 단계 핵심주체로, 지구지정, 지구계획 수립 시 온타리오 헤리티지 트러스트와 지자체 산하 유산위원회가 협의하도록 규정하고 있다. 또한, 유산보존지구 과정에서 1회 이상의 주민설명회 개최와 공공참여를 통한 조사·연구를 통해 해당 지역 주민이 참여하도록 하고 있다.

### 3. 소결

#### □ 조사 및 평가 체계

국내 역사문화환경 관련 제도는 구역(지구)지정, 기본계획, 시행계획 수립 등 시행을 위해 현황파악을 주목적으로 조사한다. 건축자산, 문화재 관련 조사는 관련 지침과 양식을 바탕으로 대상의 보존·관리 사항 등을 조사내용으로 하고 있다. 한편, 지구단위계획구역, 역사문화환경 보존지역 등은 주변현황에 대한 조사항목을 규정하고 있으나, 대부분 문화재, 건축자산 등 개별 대상을 조사범위로 하고 있다.

국의 역사문화환경 관련 제도로 구역지정, 시행계획 수립을 위한 조사를 수행하고 있다. 조사 및 평가방법에 대하여 구체적인 가이드라인을 마련하고 있으며, 각 지역특성에 적합한 지침과 평가도구를 개발·활용하기도 한다. 조사·평가과정에서 지역주민 의견청취(영국 보존지구), 투표 및 설문조사(미국 역사지구), 공공참여(캐나다유산보존지구) 등 지역 커뮤니티가 참여하는 것을 지향하면서, 조사·평가 범위를 지역사회로 설정하고 있다. 한편, 캐나다 유산보존지구는 법적으로 1년간 조사지역을 지정하여, 조사지역 내 건축과 멸실에 대하여 1년간 지자체가 통제권한을 갖는 제도가 있다.



[그림 4-26] 국내외 역사문화환경 관련 제도 조사 대상 범위

출처: 연구진 작성

#### □ 보존 및 관리 체계

건축자산 진흥구역, 지구단위계획구역, 문화지구 등을 제외하고 대부분의 국내 제도에서는 별도의 관리계획을 수립하고 있지 않으며, 구역(지구)에 대한 지원 및 규제사항이 분야별로 일부 편중되어 있다. 특히 건축·도시 관련 분야는 물리적 환경에 대한 특례 및 규제가 구체적인 반면, 문화재 및 관광 등 기타분야는 협력체계, 주민지원, 교육과 같은

비물리적인 재정 및 기술지원에 적극적이다.

국의 역사문화환경 관련 제도는 모두 관리계획을 수립하도록 규정하고 있으며, 특히 캐나다 유산보존지구는 지정과정에서의 관리계획수립을 법적으로 의무화하고 타 지방 법령에 우선 적용하도록 하고 있다. 미국 역사지구, 캐나다 유산보존지구는 관리계획 수립을 위한 지침 및 지역별 가이드라인을 마련하고 있으며, 보존·관리를 위한 협정체계, 재정 및 인센티브 제도 등 다양한 제도적 장치를 마련하고 있다.

## □ 참여 및 협력 체계

국내 대부분의 역사문화환경 관련 제도는 중앙정부 주도로 운영되며, 지방정부는 해당 지역의 조사, 관리 등의 권한을 갖는다. 구역(지구)지정, 시행계획 수립과정에서 공청회 등 주민의견 수렴 절차가 있으며, 건축·도시 관련 제도에서는 조건에 따라 주민 입안 제안도 가능하다. 최근 도입된 제도의 경우, 협의체 구성(건축자산 진흥구역, 중점경관관리구역), 주민 지원사업(건축자산 진흥구역, 고도지구, 세계유산지구 등) 등을 법률내용에 포함하고 있어, 지역 주민의 참여와 협력을 권장하려는 제도 변화를 엿볼 수 있다.

영국 보존지구, 미국 역사지구, 캐나다 유산보존지구 모두 지방정부가 핵심주체로, 중앙정부에서는 공통적인 지침 및 기준을 제공하고 관련 기관 및 위원회가 필요시 지원하는 체계로 운영하고 있다. 해당 지구 조사 및 평가과정에서 주민 및 관련 단체가 참여하고 공청회 등 1회 이상의 의견 수렴을 규정하고 있으며, 미국 역사지구의 경우 지역 커뮤니티에서 디자인 가이드라인을 직접 개발하기도 한다.



[그림 4-27] 국내외 역사문화환경 관련 제도 참여주체

출처: 연구진 작성

---

## 제5장 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위한 조사·계획 체계 제안

1. 근대역사문화공간의 조사·계획체계 구축 기본방향
  2. 근대역사문화공간 조사체계
  3. 근대역사문화공간 계획체계
  4. 제도 개선 방향
- 

### 1. 근대역사문화공간의 조사·계획체계 구축 기본방향

#### 1) 기본 전제 : 지속적인 관리 대상으로서 ‘근대역사문화공간’

2018년 이후 6개소의 ‘근대역사문화공간’이 국가등록문화재로 등록되었으나, 「문화재 보호법」 등 현행 문화재 관련 법령에서 ‘근대역사문화공간’ 용어는 규정된 바 없다. 다만, 사업 공고문에서 공모 대상을 “근현대기에 형성(50년 이상 경과)된 거리, 마을, 지구 등 선·면 등 공간 단위의 보존·활용이 가능한 지역”이라고 명시한 바 있다. 조사·계획 체계를 구축하기 위해서는 먼저 조사 및 계획 수립의 대상인 근대역사문화공간의 속성을 규정할 필요가 있다.

‘근대역사환경’ 연구에 천착한 강동진(1999;2001;2008)은 근대역사환경의 특성으로 첫째, 건축물 등 개별적으로만 존재하는 것이 아니라 타 유형들과 상호관계 속에서 병존하며, 근대기의 기능뿐 아니라 현대의 기능이 유지되고 있다는 점, 둘째, 주민의 생활과 생산을 기초로 환경 및 사회조건에 따라 지속성을 가지고 적응해 온, 면(面)으로 형성된 지역이라는 점을 꼽는다(강동진 2008, p.20). 2018년과 2019년에 걸쳐 등록된 6개소의 근대역사문화공간은 강동진(2008, p.20)이 언급한 시간적, 기능적, 공간적 측면의 연속성을 잘 보여준다. 선행 연구와 3장에서 도출한 근대역사문화공간 등록문화재의 특성을 고려하여 조사와 계획 대상으로서 근대역사문화공간의 속성을 정리하면 다음과 같다.

## □ 근대기에 형성된 다종(多種)·다양(多樣)·다량(多量)<sup>111)</sup>의 대상물이 집적된 공간

6개소의 근대역사문화공간은 최소 59필지(군산)에서 최대 602필지(목포)를 포함한다. 등록문화재로 등록된 대상물의 건립 시기는 1920년대부터 1970년대까지 다양하며, 건축물뿐 아니라 부잔교, 호안시설과 철도 등의 기반시설도 포함한다. 건축물 역시 그 용도와 규모가 다양해서 종교, 상업, 주거, 창고 등을 포함한다.

근대역사문화공간에 포함된 등록문화재들은 밀집도의 차이는 있으나 대체로 가로 또는 향만에 면해 집적되어 있다. 근대역사문화공간의 면적은 최소 14,473㎡(통영), 최대 152,476㎡(군산)이며, 면적의 평균은 57,744㎡이다.

## □ 도시의 구도심 또는 주변부에 위치하며<sup>112)</sup> 쇠퇴지역임과 동시에 재생 움직임

근대역사문화공간 사업 선정 지역 중 군산과 목포는 개항과 함께 근대 도시화가 진행된 지역이고, 영주는 일제강점기 철도 개통과 관련된다. 익산은 1899년 군산 개항과 함께 군산을 왕래하는 사람들이 거쳐 가는 장소이자 일제강점기에 일본인을 위해 조성된 도시로 발달하였으며, 통영은 조선시대 군사·병영 도시에서 일제강점기 수탈 도시로 변모하였다. 대부분의 근대역사문화공간이 일제의 수탈과 적산 현장을 증명하는 반면, 영덕의 영해읍성 내부 지역은 일제강점기 시대 저항 운동의 중심지였다.

오늘날 이들 지역은 각 도시의 구도심 또는 구도심의 주변부에 위치하며, 쇠퇴지역 중 하나로 인식되어 도시재생 논의가 활발하게 이루어지고 있다. 재생 움직임 속에서 해당 지역에 새로운 가치를 부여하려는 노력이 이어지고 ‘지역 정체성’을 확립하는 것이 주요한 과제로 떠오르고 있다.

## □ 등록문화재, 건축자산, 일반건축물이 혼재하는 도시생태계의 일부분

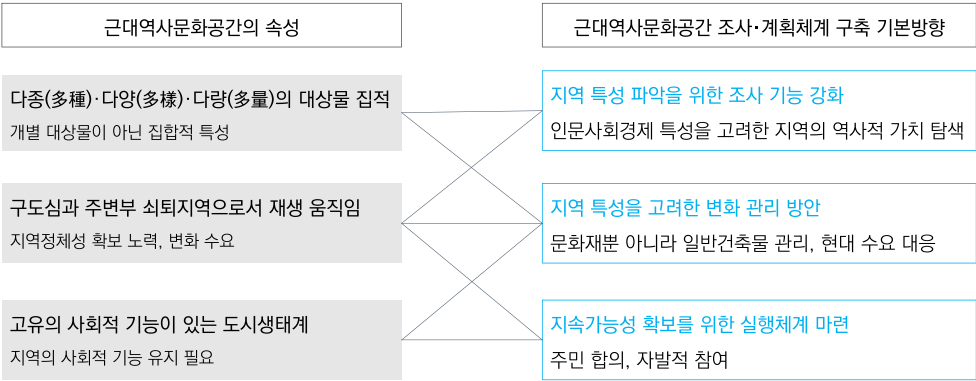
근대역사문화공간 6개소에는 각각 5~15개소의 등록문화재가 분포하고 있는데, 전체 필지 수 대비 등록문화재 개소수의 비율은 영덕 영해장터거리 근대역사문화공간의 역우 13.75%에 이르지만 목포 근대역사문화공간은 2.49%에 그치며, 평균은 4.79%이다. 대상지마다 규모와 필지구조가 다르기 때문에 평균값은 큰 의미가 없으나, 문화재뿐 아니라 일반건축물이 혼재하는 근대역사문화공간의 특징을 보여준다.

111) 등록문화재의 특징을 “다종(多種)·다양(多樣)·다량(多量)”으로 규정한 것은 우동선의 자문회의(2020.10.16.) 발언 및 의견서 내용을 인용하였다. 우동선(2005, p.119)은 “등록문화재제도와 근대문화유산 목록화 조사 보고서”에서도 근대의 건축유산의 특징을 “대량, 다양, 대규모”로 규정한 바 있다.

112) 강동진(1999, p.135) 참조

근대역사문화공간은 문화재와 주변지역이라는 이분법적 구조로 이루어지는 것이 아니라, 다양한 가치를 지닌 대상물이 혼재되어 있으면서 상호 보완적인 관계로 공존한다. 즉 문화 재적 가치를 지닌 대상물, 예비문화재 성격의 대상물, 일반건축물 등 다양한 가치를 지닌 대상물이 유기적으로 어우러져 있는 생태계<sup>113)</sup>라고 볼 수 있다. 다양한 요소가 공존하며 살아가는 생태계이기 때문에 과거의 한 시기로 박제할 수 없고 현재와 미래 수요를 반영 해서 끊임없이 변화한다는 점은 근대역사문화공간의 중요한 속성 중 하나이다.

## 2) 조사·계획체계 구축 기본방향



[그림 5-1] 근대역사문화공간 조사·계획체계 구축 기본방향  
출처: 연구진 작성

### ① 근대역사문화공간의 정체성 확립을 위해 지역 특성 파악을 위한 조사 기능 강화

현재 등록된 근대역사문화공간은 대부분 개별 등록문화재가 군집된 지역을 대상으로 하며, 조사 역시 개별 건축물 중심으로 이루어졌다. 사업신청서 및 종합정비계획 과업 내용에 따르면 가로경관 개선 사업, 공공공간 조성 사업 등이 예정되어 있으나, 해당 지역 고유의 특성이 정리되지 않은 상태에서 사업을 추진할 경우 역사성을 훼손하는 결과를 낳을 우려가 있다. 선·면 단위의 역사문화환경은 개별 문화재의 가치의 단순한 총합이 아니라, 지역 고유의 특성을 보존하는 것을 목표로 해야 한다.

역사문화환경 보존과 관련된 최근의 국내·외 논의에서는 선·면 단위의 역사문화환경을

113) ‘생태계’의 개념은 역사지구를 도시생태계(organisme urbains)의 일부로 인식한 지오바노니(Giovannoni 1998, p.12)의 관점을 따랐다.

보존할 때 해당 지역의 특성을 제대로 이해하고 가치를 평가하는 과정이 매우 중요하게 인식되고 있다. 지역 특성에 대한 이해와 가치 평가는 이후 해당 지역에서의 건축물 리모델링, 신축, 도시공간 조성 방향을 설정하는 근거가 되며, 해당 지역에 거주하는 주민들의 삶이 단절되지 않고 일상생활을 유지할 수 있도록 한다.

지역 특성에 대한 이해와 평가를 위해서는 조사 기능이 강화되어야 하며, 이 때 조사는 물리적 측면뿐 아니라 인문·사회·경제적 측면을 포괄해야 한다.

## ② 지속적 관리를 위한 관리계획 체계 구축

근대역사문화공간은 등록문화재와 일반 건축물이 혼재되어 있으며 주민이 거주하면서 일상생활을 영위하는 장소이므로 지속적으로 다양한 건축 행위가 일어난다. 역사문화 환경에서 일어나는 건축 행위는 집합적인 환경에 변화를 일으키는 ‘개입(intervention)<sup>114)</sup> 행위라고 볼 수 있는데, 지역 특성을 지키면서 동시에 현대적인 수요를 만족시켜야 한다. 근대역사문화공간은 종합정비계획을 수립한 후 계획에 따라 사업 예산을 지원하는 5년 기간의 단기 사업이지만, 일회성 사업에 그치지 않고 해당 지역이 고유한 특성을 유지하면서 삶의 장소로 작동하기 위해서는 도시계획 및 건축 제도와 연계하여 개입 행위를 관리하는 것이 중요하다. 개입 행위를 효율적으로 관리하기 위해서는 해당 지역 특성에 대한 평가를 바탕으로 지역을 관리하는 기본 방향이 설정되어야 한다.

## ③ 지속가능성 확보를 위한 실행체계 마련

보존의 범위가 개별 문화재에서 역사문화환경으로 확대되면서 해당 지역에는 필연적으로 주민이 거주하며, 다양한 경제적 활동이 일어난다. 역사문화환경에 대한 개입 행위는 지역 경제와 주민의 삶에 영향을 미치므로, 지역의 사회적, 경제적, 환경적 지속가능성을 확보하기 위해서는 해당 지역의 관리 방향에 대한 사회적 합의가 형성되어야 한다.

특히 근대역사문화공간 시범사업 추진 시 제기되었던 부동산 가격 상승, 동지내몰림 현상(gentrification), 주민 갈등 등의 문제를 미연에 방지하기 위해서는 근대역사문화공간 사업을 추진하는 전 과정에 걸쳐 주민과 이해관계자의 의견을 수렴하고 공감대를 형성하는 것이 중요하다.

---

114) 본 연구의 ‘개입(intervention)’이라는 용어는 「도시의 건축(2003)」에서 알도 로시가 사용한 의미를 고려한 것이다. “이탈리아에서는 흔히 계획이나 설계라는 용어를 대신해 이 말을 사용한다. 도시 전체의 구성과 개별 요소 간의 관계를 중요하게 생각하는 데에서 비롯한다. 개입 작업은 도시계획과 도시 건축의 변형을 허용하는 작업이며, 계획의 목적과 범위를 도시 속에서 파악하려는 총체적 성격의 작업이다.” (출처: 알도 로시, 2003, p.46.)



### 3) 조사·계획체계 기본 구상

위의 기본방향에 따라 조사·계획체계의 기본 개념을 설정하면 아래 그림과 같다.



[그림 5-2] 근대역사문화공간의 조사·계획체계 기본 구상 개념도

출처: Historic England(2019, p.5)의 다이어그램을 참고하여 연구진 작성

조사와 연구는 문화재 현황과 지역 특성을 파악하기 위한 작업으로서 문화재 등록뿐 아니라 향후 해당 지역의 관리 방향을 설정하는 중요한 단계이다. 조사와 연구 결과는 해당 지역에 존재하는 문화재 또는 지역의 가치를 평가하는 근거 자료가 되며, 동시에 주민과 함께 지역의 가치를 이해하고 향후 변화 방향을 모색하는 과정에 활용할 수 있다.

근대역사문화공간이 생활공간이며 현대의 수요에 대응하여 끊임없이 변화해야 한다는 점을 고려하면 평가 단계에서는 과거에 형성된 지역의 역사적 가치를 평가할 뿐 아니라, 해당 지역의 발전 잠재력을 확인하는 일 또한 함께 진행되어야 한다.

해당 지역의 가치 평가와 잠재력 확인 과정을 거치면 그 가치에 따라 문화재의 지정·등록이 이루어지며, 지역 특성을 고려하여 도시 내 일단의 구역을 ‘(역사)지구’로 지정할 수 있다. 지정·등록 이후에는 지정·등록 문화재의 보존·활용 방향과 지구의 관리 방향을 설정하는 작업이 뒤따라야 하며, 이 때 조사와 연구 결과에 따라 규정한 해당 지역의 가치를 보존하고 잠재력을 최대화하는 방향을 최우선적으로 반영해야 할 것이다.

해당 지역의 지속가능성을 확보하기 위해서는 조사·연구, 평가, 지정·등록, 관리 단계에서 다양한 주체의 참여가 중요하며, 주체별 역할을 고려하여 조사·계획체계를 제안하고자 한다.

## 2. 근대역사문화공간 조사체계<sup>115)</sup>

### 1) 조사체계

#### ① 조사체계 기본원칙

##### □ 조사 목적과 난이도 등을 고려한 단계적 접근

역사문화환경의 관리에 관한 문헌이나 정책자료 등에서는 관리 방향을 설정하기 위한 가장 기초적인 단계로 조사의 중요성을 언급하는데, 지역 조사는 예산과 인력, 전문적 역량을 요구하므로 조사 목적에 따라 적정 업무 범위를 설정할 필요가 있다<sup>116)</sup>.

근대역사문화공간 사업은 사업 타당성을 판단하는 단계, 사업공모 단계, 사업 선정과 등록문화재 등록 이후 종합정비계획을 수립하는 단계로 나누어진다. 각 단계의 성격에 따라 조사 단계 역시 근대역사문화공간 사업에 대한 예비 타당성 평가를 위한 예비 조사, 근대역사문화공간 사업 공모를 위한 기본조사, 근대역사문화공간 종합정비계획 수립을 위한 심층조사의 3단계로 나누는 조사 체계를 제안하고자 한다.

##### □ 조사 수행의 용이성을 고려한 기본 틀 제안

근대역사문화공간에 대한 조사는 현재 상황에 대한 조사와 더불어 지역의 역사를 추적하는 일로, 축적된 선행연구와 사료에 기대는 바가 크다. 자료의 양과 질은 근대 시기 도시의 중요도, 지역 대학 또는 연구자의 유무, 지자체 또는 학술기관의 사료 작성 및 축적 노력 등에 따라 큰 차이를 보인다. 시범사업으로 추진 중인 근대역사문화공간 3개소에 대한 선행연구 조사 결과, 군산과 목포에 대해서는 지자체, 대학, 지역학 연구원 등에서 수행한 다수의 연구가 축적된 반면, 영주시의 경우에는 선행연구가 전무하다<sup>117)</sup>. 본 연구에서는 선행연구 및 사료 등의 지역별 격차를 고려하여 공통적으로 적용가능한 조사체계를 제안함으로써 근대역사문화공간 조사의 기본 틀로 적용할 수 있도록 하고자 한다.

115) 본 절에서 제시한 근대역사문화공간 조사체계, 조사항목 및 조사방법은 외부연구진 이연경 인천대학교 지역인문정보융합연구소 학술연구교수, 최호진 (사)지음건축도시연구소 소장, 이명섭 성균건축도시설계원 연구원과 「근대 역사문화환경 시범조사·평가 용역」을 진행하면서 도출한 결과이다.

116) 히스토리 잉글랜드(Historic England 2010, p.21)에서 발간한 “장소를 이해하기(Understanding Places)”에서도 조사·평가(Historic Area Assessments)의 단계를 개략평가(Outline assessments), 기본평가(Rapid Assessments), 상세평가(Detailed assessments)로 구분하여 주요 결과물을 제시한다.

117) 1990년대 이후 현재까지 축적된 연구 및 조사보고서 검색 결과, 군산은 29건, 목포 22건에 비해 영주의 근대시기 관련 연구는 전무했다.

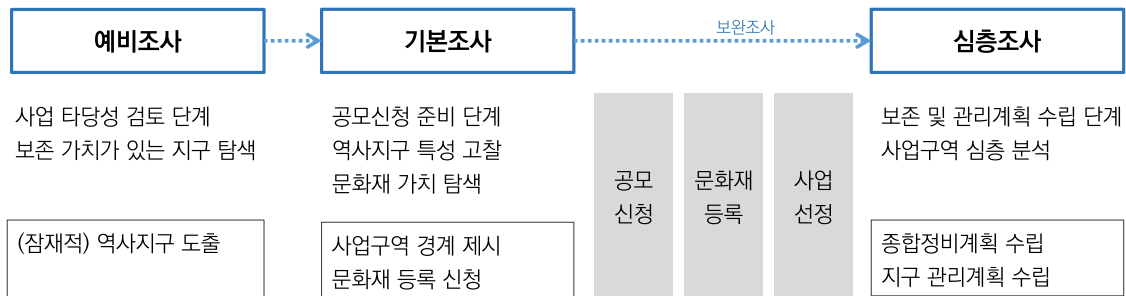
## □ 도시·지구·사업구역을 포괄하는 공간 범위 설정

근대역사문화공간의 실제 사업구역은 필지단위를 기준으로 구체적인 영역이 설정되지만, 조사는 이보다 포괄적으로 전체 지역을 다루어야 한다. 따라서 조사의 공간적 범위는 근대역사문화공간을 포함하는 지역(기초자치단체 혹은 그 하위구역), 같은 역사문화적 배경을 공유하는 지구, 그리고 실제 사업의 시행범위인 사업구역의 3단계로 설정하여, 거시적 관점에서 미시적 관점으로 조사의 영역을 좁혀 나가면서 집중도를 높이고자 한다.

## □ 20세기 전반에 걸친 공간의 변화 포함

조사의 시간적 범위는 근대역사문화공간이 형성된 시기부터 현재까지를 대상으로 하되 특별히 개항 이후의 변화, 일제강점기의 변화, 해방 이후 경제성장기의 변화, 도심 쇠락 및 재개발 시기의 변화로 크게 시기를 나누어 살펴봄으로써 과거 뿐 아니라 20세기 전반에 걸친 공간의 변화를 살펴보고자 한다.

### ② 조사체계



**[그림 5-3] 근대역사문화공간의 조사체계**

출처: 연구진 작성

예비조사, 기본조사, 심층조사의 3단계 조사체계를 구축하여 각 단계별 요구사항 및 조사에 필요한 내용을 중심으로 조사항목을 설정하고, 이에 적합한 조사방법을 제안한다. 예비조사는 도시에서 역사적 가치가 있는 지구를 찾아내는 단계로서 도시의 변천 과정과 지역의 현재 상황을 파악하여 잠재적인 역사지구를 도출하는 작업이다. 기본조사는 지구의 특성 고찰하고 문화재로서의 가치를 탐색하는 단계이며, 심층조사는 문화재에 대한 심층 조사, 예비 문화재로서 가치가 있는 건축자산 조사, 인문·사회·경제적 측면의 심층 조사를 통해 문화재의 보존·활용, 지구의 관리 방향을 도출하는 단계이다.

## 2) 조사 항목과 조사 방법

### ① 조사항목 도출 방법

조사항목을 도출하기 위해서 우선 현행 근대역사문화공간 사업의 공모 및 문화재 등록 신청 단계, 종합정비계획 수립 단계에서 요구되는 항목을 검토하였으며, 국외의 역사지구 조사항목과 비교, 분석하는 과정을 거쳤다.

#### □ 현행 근대역사문화공간 신청서 및 종합정비계획 항목 검토

근대역사문화공간 공모사업신청서 및 종합정비계획 과업지시서의 조사항목은 아래 표와 같다. 근대역사문화공간 사업 공모 신청 당시에는 사업구역 일반현황 및 세부현황, 역사문화자원의 현황들을 중심으로 조사가 이루어지는 반면, 종합정비계획 수립 단계에서는 학술조사 뿐 아니라 실측조사, DB화, 보존 및 활용 사례 분석 등의 내용이 포함되어 좀 더 폭넓고 구체적인 조사가 이루어지는 것을 알 수 있다. 이는 사업공모와 종합정비계획 시행이라는 각각의 목적을 고려한 것으로 볼 수 있다.

[표 5-1] 문화재청 근대역사문화공간 사업공모신청서의 조사항목

| 구분       | 내용          | 세부내용                           |
|----------|-------------|--------------------------------|
| 일반현황     | 일반현황        | 대상지역 역사                        |
|          |             | 대상지역 문화                        |
|          |             | 연혁                             |
|          |             | 인문,사회,지리적 배경                   |
|          | 입지현황        | 도시계획현황                         |
|          |             | 토지이용현황                         |
| 공간의 세부현황 | 공간의 구성 및 특징 | 주요 공간별 역사, 문화, 생활사 등 특징 및 핵심가치 |
|          | 공간의 변천 현황   | 지도, 항공사진 등 활용                  |
|          | 사업구역도       |                                |
|          | 역사문화자원 현황   | 유형별 현황                         |
|          |             | 문화재 현황                         |
|          |             | 시대별 현황                         |
|          |             | 등록신청대상 건축물 현황                  |
|          |             | 건축문화자산(50년 경과) 현황              |

| 구분   | 내용            | 세부내용                              |
|------|---------------|-----------------------------------|
| [별지] | 역사문화자원 현황 조사표 | 기문화재, 등록신청문화재, 건축자산               |
|      |               | 개별 문화재 등록 신청 건축물 명칭, 용도, 소유자, 소재지 |
|      |               | 현황                                |
|      |               | 건축물현황                             |
|      |               | 건물연혁 및 특징                         |
|      |               | 건축물 사진                            |
|      |               | 보존상태 및 활용계획, 주변환경 등               |

출처: 문화재청. (2020). 근대역사문화공간 사업공모계획서. 문화재청 8월 내부자료.

[표 5-2] 근대역사문화공간 종합정비계획 과업지시서의 조사항목

| 구분                  | 내용                       | 세부내용                                                   |
|---------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------|
| 근대역사문화공간 기<br>초학술조사 | 현황 조사                    | 자연환경, 인문사회환경, 역사문화환경 등                                 |
|                     |                          | 등록세대 및 실거주자, 건축물 소유주 및 세입자 등 현황                        |
|                     |                          | 근대역사문화공간 내 문화재 등록(지정) 및 활용 현황                          |
|                     | 고증 자료 수집 및 조사            | 역사문화공간 관련 문헌자료 및 지도, 이미지 등 수집                          |
|                     |                          | 등록문화재 및 건축문화자산 관련 고증 자료 (사진, 신문 기사, 영상물, 필름, 문서, 도면 등) |
|                     |                          | 구술채록 자료 수집 및 분석                                        |
|                     | DB구축 및 목록화               | 기존 자료 및 신규 자료의 통합 및 체계적 관리                             |
|                     |                          | 보존·관리방안                                                |
|                     |                          | 공간정보프로그램으로 관리(공간정보GIS프로그램 등)                           |
| 근대건축자산<br>현황 및 실측조사 | 근대역사문화공간                 | 지적측량                                                   |
|                     |                          | 구역 내 건축자산 전수조사                                         |
|                     |                          | 가로 경관                                                  |
|                     | 등록문화재                    | 현황조사                                                   |
|                     |                          | 정밀실측조사                                                 |
|                     | 건축문화자산                   | 현황조사                                                   |
|                     |                          | 실측조사                                                   |
|                     |                          | 건축자산                                                   |
| 보존 및 활용             | 근대문화유산 보존·활용 유<br>사사례 조사 | 타지역 보존 및 활용 사례 분석                                      |
|                     |                          | 젠트리피케이션 방지 및 최소화 방안 도출                                 |
|                     | 근대역사문화공간의<br>보존·관리의 방향   |                                                        |

출처: 목포, 익산, 영덕 종합정비계획 수립 용역 과업지시서(2019,2020)를 바탕으로 연구진 작성

## □ 국외 제도 및 문헌의 조사항목 분석

4장에서 분석한 바와 같이 영국, 미국, 캐나다 등의 국가에서는 역사지구의 가치를 평가하고 관리 방향을 설정하기 위한 단계로써 조사·평가를 중요하게 인식하고, 제도화하여 체계적으로 시행하며 다양한 위계의 지침과 가이드라인을 운영하고 있다. 역사지구의 조사·평가 항목은 해당 지구의 성격에 따라 달라진다. 경우에 따라 자연·지리적 환경 또는 사회·경제적 측면이 더욱 중요하게 다루어질 수 있다.

국의 사례에서 특히 주목한 것은 개별 대상물이 아닌, 지역 특성의 조사·평가를 위한 항목이다. 토지이용패턴과 변천, 초기 계획 형태, 가로패턴, 가로경관 등의 사항이 포함되어 있다. 또한 물리적 환경뿐 아니라 인문·사회·경제적 측면을 중요하게 다루는 점도 눈에 띄는데, 경제적 동인이나 공동체의 변화 요구 등을 다루었다.

## □ 근대역사문화공간 특성을 고려한 항목 조정

근대역사문화공간 사업 추진 시 요구되는 조사 항목과 국외 사례 분석을 종합하고 앞서 제시한 조사 단계를 고려하여 근대역사문화공간의 조사 항목을 조정하였다.

| 문화재청 근대역사문화공간 사업 공모 사업계획서 |             |          | 근대역사문화공간 시범조사 조사항목             |             | 3단계 조사 계획별 항목 (제안안) |      |      |      |
|---------------------------|-------------|----------|--------------------------------|-------------|---------------------|------|------|------|
|                           |             |          | 조사항목 (과업지시서 내용)                | 조사항목        | 제안항목                | 제안항목 | 제안항목 | 제안항목 |
| 사업설계도                     | 대상지역의 설정 배경 | 도입부 및 배경 | 조사·평가의 배경 → 근대역사문화공간의 사업의 중요성을 | 조사·평가를      |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        | 1. 조사 필요 | 근대 건축과 변화 → 근대역사문화공간의 사업의 필요   | 변화          |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        |          | 문화유산 → 근대역사문화공간의 사업의 필요        | 문화유산        |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        |          | 기타유산 → 근대역사문화공간의 사업의 필요        | 기타유산        |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        |          | 지역 특성 파악, 문화, 역사적 배경           | 지역          |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        |          | 지역 역사와 대상 지구 위치 → 입지환경         | 구분제와 지역적 특성 |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        |          | 지역 역사와 대상 지구 위치 → 입지환경         | 구분제와 지역적 특성 |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        |          | 지역 역사와 대상 지구 위치 → 입지환경         | 구분제와 지역적 특성 |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        |          | 지역 역사와 대상 지구 위치 → 입지환경         | 구분제와 지역적 특성 |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        |          | 지역 역사와 대상 지구 위치 → 입지환경         | 구분제와 지역적 특성 |                     |      |      |      |
| 사업설계도                     | 대상지역의 설정 배경 | 도입부 및 배경 | 조사·평가의 배경 → 근대역사문화공간의 사업의 중요성을 | 조사·평가를      |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        | 1. 조사 필요 | 근대 건축과 변화 → 근대역사문화공간의 사업의 필요   | 변화          |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        |          | 문화유산 → 근대역사문화공간의 사업의 필요        | 문화유산        |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        |          | 기타유산 → 근대역사문화공간의 사업의 필요        | 기타유산        |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        |          | 지역 특성 파악, 문화, 역사적 배경           | 지역          |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        |          | 지역 역사와 대상 지구 위치 → 입지환경         | 구분제와 지역적 특성 |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        |          | 지역 역사와 대상 지구 위치 → 입지환경         | 구분제와 지역적 특성 |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        |          | 지역 역사와 대상 지구 위치 → 입지환경         | 구분제와 지역적 특성 |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        |          | 지역 역사와 대상 지구 위치 → 입지환경         | 구분제와 지역적 특성 |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        |          | 지역 역사와 대상 지구 위치 → 입지환경         | 구분제와 지역적 특성 |                     |      |      |      |
| 사업설계도                     | 대상지역의 설정 배경 | 도입부 및 배경 | 조사·평가의 배경 → 근대역사문화공간의 사업의 중요성을 | 조사·평가를      |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        | 1. 조사 필요 | 근대 건축과 변화 → 근대역사문화공간의 사업의 필요   | 변화          |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        |          | 문화유산 → 근대역사문화공간의 사업의 필요        | 문화유산        |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        |          | 기타유산 → 근대역사문화공간의 사업의 필요        | 기타유산        |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        |          | 지역 특성 파악, 문화, 역사적 배경           | 지역          |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        |          | 지역 역사와 대상 지구 위치 → 입지환경         | 구분제와 지역적 특성 |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        |          | 지역 역사와 대상 지구 위치 → 입지환경         | 구분제와 지역적 특성 |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        |          | 지역 역사와 대상 지구 위치 → 입지환경         | 구분제와 지역적 특성 |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        |          | 지역 역사와 대상 지구 위치 → 입지환경         | 구분제와 지역적 특성 |                     |      |      |      |
|                           | 지역특성        |          | 지역 역사와 대상 지구 위치 → 입지환경         | 구분제와 지역적 특성 |                     |      |      |      |

[그림 5-4] 근대역사문화공간 조사항목 검토 작업 : [사업계획서 - 근대역사문화공간 시범조사 항목(안) - 조정 조사항목(안)]

출처: 연구진 작성. 이연경,최호진,이명섭이 수행한 「근대 역사문화환경 시범 조사·평가 용역」의 일부

## ② 근대역사문화공간 조사항목 제안

### □ 조사항목 구성

조사항목의 설정은 조사의 공간적 범위를 점차 좁혀 나가는 방식으로, 지역 > 지구 > 사업구역 > 사업구역의 세부현황으로 크게 구분하고, 각 공간적 범위에 대해 조사해야 할 내용을 구체적으로 설정하였다. [표 5-3]의 조사항목은 기본조사와 심층조사에서 포괄적으로 다루는 내용으로, 각 항목의 세부 내용은 조사단계에 따라 조정될 수 있다.

[표 5-3] 근대역사문화공간의 조사항목 구성

| 구분              | 내용                                    |
|-----------------|---------------------------------------|
| 주변 맥락과 지역 개요    | 지역 형성의 역사적 배경                         |
|                 | 주변 맥락과 지리적 특성                         |
|                 | 자연환경                                  |
|                 | 인문사회환경                                |
|                 | 입지현황                                  |
|                 | 관련계획 및 제도                             |
| 지구 역사와 현황       | 지구의 범위                                |
|                 | 지구의 변화                                |
|                 | 지구 현황                                 |
|                 | 지구 경관                                 |
| 사업구역            | 사업구역의 범위                              |
|                 | 역사문화자원 현황                             |
| 세부현황            | 세부구역                                  |
|                 | 역사문화자원 1 - 보호대상건축물(기존 문화재)            |
|                 | 역사문화자원 2 - 보호대상건축물(등록신청 문화재)          |
|                 | 역사문화자원 3 - 보호대상은 아니지만 중요한 건축물(건축문화자산) |
|                 | 경관요소                                  |
| 지역 특성 도출 및 가치평가 | 지역 특성 도출                              |
|                 | 가치평가                                  |

출처: 연구진 작성

### □ 단계별 조사항목

#### • 예비조사

근대역사문화공간 사업에 대한 예비 타당성 평가를 위한 조사로서, 개략적인 공간의 연혁,



시기별 지도 매핑 및 공간정보(GIS 데이터) 등을 기반으로 한 현황 분석을 위주로 빠른 시간 안에 집중적인 조사를 시행하도록 한다.

- 기본조사

문헌자료 분석 뿐 아니라 근대역사문화공간 사업구역을 포함한 지역을 대상으로 한 현장 조사를 기반으로 한다. 구체적인 내용으로는 근대역사문화공간의 형성 연원 및 역사적 배경에 관한 조사를 비롯하여 시기별 지도 매핑, 관련 문헌자료 및 도시계획 자료 분석, 현장조사에 근거한 사업구역 설정 및 구역 내 주요 가로와 역사문화자원 선정 등을 포함한다. 각 역사문화자원에 대하여서는 건축물대장, 토지대장, 등기 등에 근거한 세부 정보가 조사되어야 한다.

- 심층조사

근대역사문화공간 사업구역에 집중하여 사업구역의 형성연원, 시기별 도시계획의 시행 양상 및 도시구조(지적현황 등), 도시경관 및 가로경관의 변화, 토지유형 및 건물유형 등의 변화 등을 면밀하게 살펴본다. 도시사 및 생활사적 관점에서 지역주민의 구술 등을 통한 생활조사 역시 수행할 필요 있으며, 아울러 역사문화자원의 자세한 연혁 및 역사적 변천과정을 살피고 실측조사를 시행하여, 원형 추적 및 향후 활용 방안을 강구해야 한다. 구역 내 주요 공간 및 경관요소 등에 대해서도 구체적인 현황 파악 및 향후 디자인 가이드라인 수립을 위한 검토가 필요하며, 조례 개정 및 지구단위계획 수립을 위한 가이드 라인을 제시할 필요도 있다.

각 단계별 구체적인 조사항목 및 조사내용은 다음 표[5-4]와 같다.

[표 5-4] 근대역사문화공간 조사단계별 조사항목

| 구분    | 내용            | 세부내용          | 예비<br>조사 | 기본<br>조사 | 심층<br>조사 |
|-------|---------------|---------------|----------|----------|----------|
| 지역 개요 | 역사적 배경        | 연혁            | ●        | ●        | ●        |
|       |               | 지역의 공간적 변화    |          | ●        | ●        |
|       | 주변 맥락과 지리적 특성 | 위치            | ●        | ●        | ●        |
|       |               | 입지적 특성(주변 맥락) | ●        | ●        | ●        |
|       |               | 지형과 지세        |          | ●        | ●        |
|       | 자연환경          | 개요            |          | ●        | ●        |
|       |               | 표고와 경사도       |          |          | ●        |
|       |               | 하천과 수계        |          |          | ●        |
|       | 인문사회경제환경      | 개요            |          | ●        | ●        |

| 구분                    | 내용                | 세부내용          | 예비<br>조사 | 기본<br>조사 | 심층<br>조사 |
|-----------------------|-------------------|---------------|----------|----------|----------|
|                       | 입지현황              | 행정구역          |          | ●        | ●        |
|                       |                   | 인구분포          |          |          | ●        |
|                       |                   | 산업·경제         |          |          | ●        |
|                       |                   | 문화            |          |          | ●        |
|                       |                   | 도시계획현황        |          | ●        | ●        |
|                       |                   | 토지이용현황        |          | ●        | ●        |
|                       |                   | 주변 도시재생사업     | ●        | ●        | ●        |
|                       |                   | 관련계획 및 제도     |          |          |          |
|                       |                   | 지구의 범위        | ●        | ●        | ●        |
|                       |                   | 지구의 경계와 범위    | ●        | ●        | ●        |
| 지구 역사 및 현황            | 지구의 변화            | 개요            | ●        | ●        | ●        |
|                       |                   | 지구형성연원과 초기 형태 | ●        | ●        | ●        |
|                       |                   | 시기별 변화양상      | ●        | ●        | ●        |
|                       |                   | 토지 이용 현황과 변천  |          |          | ●        |
|                       | 지구 현황             | 개요            |          | ●        | ●        |
|                       |                   | 도시계획과 가로구조    |          |          | ●        |
|                       |                   | 교통 및 접근성      |          |          | ●        |
|                       |                   | 건축물 밀도 및 현황   |          |          | ●        |
|                       | 지구 경관             | 개요            |          | ●        | ●        |
|                       |                   | 가로경관          |          |          | ●        |
|                       |                   | 랜드마크          |          |          | ●        |
|                       |                   | 경관요소          |          |          | ●        |
| 근대역사문화공간<br>사업구역 기초조사 | 사업구역의 범위          | 개요            | ●        | ●        | ●        |
|                       |                   | 경계            |          | ●        | ●        |
|                       |                   | 주요 가로 현황      |          | ●        | ●        |
|                       |                   | 주요 공간 현황      |          | ●        | ●        |
|                       | 역사문화자원 현황         | 개요 (시대별, 유형별) | ●        | ●        | ●        |
|                       |                   | 문화재 현황        |          | ●        | ●        |
|                       |                   | 등록신청 문화재 현황   |          | ●        | ●        |
|                       |                   | 건축문화자산 현황     |          | ●        | ●        |
| 근대역사문화공간<br>사업구역 세부현황 | 세부구역              | 세부 구역의 특성     | ●        | ●        | ●        |
|                       |                   | 주요 도로와 가로 경관  |          |          | ●        |
|                       |                   | 주요 공간 현황      |          |          | ●        |
|                       | 역사문화자원 1 - 기존 문화재 | 현황            |          | ●        | ●        |
|                       |                   |               |          |          |          |

| 구분 | 내용                  | 세부내용       | 예비<br>조사 | 기본<br>조사 | 심층<br>조사 |
|----|---------------------|------------|----------|----------|----------|
|    | 역사문화자원 2 - 등록신청 문화재 | 현황         |          | ●        | ●        |
|    |                     | 기초학술조사     |          | ●        | ●        |
|    |                     | 정밀실측조사     |          |          | ●        |
|    |                     | 보존 및 활용 방안 |          |          | ●        |
|    | 역사문화자원 3 - 건축문화자산   | 현황         |          | ●        | ●        |
|    |                     | 기초조사       |          |          | ●        |
|    |                     | 실측조사       |          |          | ●        |
|    | 건축자산 전수조사           |            |          |          | ●        |
|    | 경관요소                |            |          |          | ●        |
|    | 지역 특성 도출 및 가치평가     | 지역 특성 도출   | ●        | ●        | ●        |
|    |                     | 가치평가       |          | ●        | ●        |

출처: 연구진 작성

## □ 단계별 조사인력 구성

근대역사문화공간사업 공모의 준비와 실제 사업 수행을 위해서는 각 단계별 적절한 연구인력 구성이 필요하다. 근대역사문화공간의 경우 개별등록문화재 뿐 아니라 가로와 도시공간, 경관, 생활사 등이 통합적으로 조사·연구되어야 하기 때문에 각 분야의 전문가로 구성된 연구팀이 요구된다.

예비조사 단계에서는 담당 공무원(학예사)을 중심으로 조사를 시행하되, 도시사(지역사), 건축문화재, 도시재생 전문가 등의 자문을 받을 필요가 있다. 기본조사 단계에서는 최소한 도시사(지역사), 건축문화재, 도시재생 전문가 등을 포함한 연구팀의 구성이 필요하다. 심층조사 단계에서는 도시사(지역사), 건축문화재, 도시재생, 도시계획(지구단위계획), 문화재설계 및 실측, 문화유산활용컨설팅 분야의 전문가, 구술 전문가 등으로 이루어진 연구팀의 구성이 필요하다.

[표 5-5] 조사단계별 조사 목적, 범위, 방법, 내용 및 연구진 구성

| 조사단계 | 조사목적     | 조사범위                      | 연구진구성           | 조사방법  | 조사내용                     |
|------|----------|---------------------------|-----------------|-------|--------------------------|
| 예비조사 | 지역 특성 평가 | • 역사문화공간으로서의 특징을<br>지닌 지역 | 담당자<br>(전문가 자문) | 문헌 조사 | • 지도 매핑<br>• 현황 분석 (GIS) |

| 조사단계                                                                          | 조사목적                         | 조사범위                                                                              | 연구진구성                                                                 | 조사방법                         | 조사내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>가로, 구역을 중심으로, 같은 성격을 공유한 지구</li> </ul> |                              |                                                                                   |                                                                       |                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 기본조사                                                                          | 근대역사문화공간으로서의 성격을 가지는 사업구역 설정 | <ul style="list-style-type: none"> <li>위의 내용 포함</li> <li>근대역사문화공간 사업구역</li> </ul> | 위의 내용 포함<br>도시사(지역사)<br>건축문화재<br>도시재생 전문가                             | 문헌조사<br>현장조사                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>위의 내용 포함</li> <li>문헌조사: 시기별 지도 매핑, 관련 문헌자료 및 도시계획 자료 분석</li> <li>현장조사에 근거한 사업구역 설정 및 구역 내 주요 가로와 역사문화자원 선정</li> <li>각 역사문화자원의 개별 정보 파악</li> </ul>                                                                                                                          |
| 심층조사                                                                          | 역사문화자원의 활용 및 사업구역 활성화 계획 수립  | <ul style="list-style-type: none"> <li>위의 내용 포함</li> <li>근대역사문화공간 사업구역</li> </ul> | 위의 내용 포함<br>도시계획(지구단위계획)<br>도시경관<br>문화재실측 및 설계<br>문화유산활용컨설팅<br>구술 전문가 | 문헌조사<br>현장조사<br>구술조사<br>주민협의 | <ul style="list-style-type: none"> <li>위의 내용 포함</li> <li>사업구역의 형성연원,</li> <li>시기별 도시계획의 시행양상</li> <li>도시구조 (지적현황 등), 도시경관 및 가로경관의 변화,</li> <li>토지유형 및 건물유형 등의 변화</li> <li>지역주민의 구술 등을 통한 생활조사</li> <li>역사문화자원의 자세한 연혁 및 역사적 변천과정</li> <li>구역내 주요 공간 및 경관요소 현황 파악.</li> <li>조례 개정 및 지구단위계획 수립을 위한 기초 조사</li> </ul> |

출처: 연구진 작성

### ③ 조사 방법

조사방법은 문헌조사, 사료조사, 지도 및 항공사진 매핑, 공간정보활용, 현장 조사 등으로 나눌 수 있으며, 심층조사 단계에서는 구술조사, 실측조사 등이 포함된다.

#### □ 문헌조사

가장 기본이 되는 조사자료로, 편년사, 통사 자료 뿐 아니라 선행 연구자료를 폭넓게 확보하여, 이 중에서 근대역사문화공간과 관련된 내용을 추출하여 활용하도록 한다.

- 각 지자체의 통사 자료: 시사(市史), 군지(郡誌), 구지(區誌) 등
- 각 지자체 산하 시정연구원, 문화원 등 기관 편찬 연구자료
- 관련 단행본, 학위논문, 연구논문, 학술기사 등

## □ 자료조사

다음의 디지털아카이브 등에서 해당 지역 해당 지역 및 건축물, 생활사, 인물 등 관련 내용을 폭넓게 검색하여, 근대역사문화공간의 구체적인 성격을 규명하고 역사적 변천과정 및 현황을 파악하도록 한다.

- 국가기록원 [archives.go.kr](http://archives.go.kr)
- 한국사데이터베이스 [db.history.go.kr](http://db.history.go.kr)
- 대한민국신문아카이브 [nl.go.kr>newspaper](http://nl.go.kr/newspaper)
- 네이버뉴스라이브러리 [newslibrary.naver.com](http://newslibrary.naver.com)
- 조선뉴스라이브러리 [newlibrary.chosun.com](http://newlibrary.chosun.com)

## □ 지도 및 항공사진 매핑

지도 및 항공사진을 통한 역사적 매핑은 대상지의 변천과정을 파악하는 데 가장 기본적인 조사 방법으로 예비조사 단계부터 심층조사 단계에 이르기까지 필수적인 조사방법이다. 지역 상황에 따라 과거의 지도 및 항공사진 등의 확보 가능 정도가 다르기 때문에, 시범조사에서는 최대한 전국 공통적으로 사용할 수 있는 지도 및 항공사진 등을 소개하고, 시범조사 대상지역인 수원시가 확보하고 있는 대표적인 지도 등을 활용하도록 한다.

- 현재 지도 및 근대지도: 국토정보플랫폼([map.ngii.go.kr](http://map.ngii.go.kr))에서 제공하는 일반지도, 백지도, 영상지도, 수치지형도, 고지도(1910-30년대, 60, 70, 80, 90년대) 등을 활용한다.
- 근대이전 고지도: 규장각 원문검색서비스(<http://kyudb.snu.ac.kr/>) >고지도> 지역별 검색을 활용하여 조선시대까지 제작된 고지도들을 수집, 활용한다. 고지도는 지역 형성 연원 및 입지적 특징을 밝히는 데 중요한 자료로 활용 가능하다.
- 일제강점기 지적원도: 국가기록원 지적아카이브 (<http://theme.archives.go.kr/next/acreage/viewMain.do>)에서 1910년대 제작한 지적원도 등을 확보할 수 있으며, 각 지자체별로 보관하고 있는 폐쇄지적도(1910년대 지적원도 이후 이를 저본으로 수기로 제작한 지도)가 2000년대에 들어 전산화되기 이전까지 제작되었으므로 이를 최대한 수집하여 활용한다.
- 항공사진: 국토정보플랫폼([map.ngii.go.kr](http://map.ngii.go.kr))에서는 해방 이후 항공사진을 고화질로 제공하고 있으며, 그 외 각 지자체 운영하는 별도의 아카이브에서도 추가적으로 항공사진을 확보할 수 있다.

[표 5-6] 일제강점기 지도 (전국 공통)

1910년대 지적원도



1920년대 지형도



출처: 국가기록원 지적아카이브(<http://theme.archives.go.kr/next/acreage/viewMain.do>) 및 국토정보플랫폼(<http://map.ngii.go.kr>)

[표 5-7] 수원시 소장 근현대지도

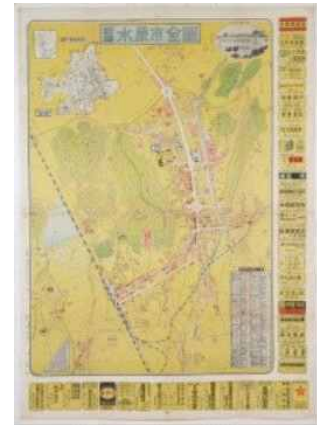
지적도(1918 지적도)



일제강점기(1943 수원읍지도)



해방 이후 (1950년대 신편 수원시 전도)



관광지도 (일제강점기\_관광의 고도 수원)



출처: 국가기록원 지적아카이브(<http://theme.archives.go.kr/next/acreage/viewMain.do>) 및 국토정보플랫폼(<http://map.ngii.go.kr>), 수원박물관

## □ 공간정보 활용

근대역사문화공간에 대한 기초적인 현황 파악을 위해서는 공간정보를 활용하는 것이 유용하다. 특히 근대역사문화공간 내 건축자산에 대한 전수 조사 및 파악을 위해 건축물 대장의 정보를 기본으로 활용하는 것이 효율적이다. 단, 건축물 대장의 정보에는 오류가 다수 있으므로, 기초자료로는 활용하되 향후 현장조사 등을 통해 정확한 내용을 반드시 파악할 필요가 있다.

- 국가정보포털 제공 지도서비스(<http://www.nsdi.go.kr/lxmap/index.do>) 및 오픈마켓(<http://data.nsdi.go.kr/dataset>)의 GIS 데이터셋 활용
- 공간정보오픈플랫폼(<http://vworld.kr>)의 데이터정보
- 도시계획정보서비스(<http://upis.go.kr>)의 도시계획도, 개발행위허가 필지도, 지구단위계획 규제도 확인 및 각종 고시정보 확보
- 통계지리정보서비스(<http://sgis.kostat.go.kr>)의 통계주제도
- 문화재공간정보서비스(<http://gis-heritage.go.kr>)를 활용한 문화재 분포현황 및 규제 지역 검색

## □ 현장조사

현장조사는 문헌조사에서 찾아낸 내용을 실제 현장에서 확인하며 평가하며, 문헌 및 선행연구 등에서 지금까지 발견해내지 못한 내용을 새로 발견하는 것을 목적으로 한다. 구체적인 내용과 방법은 다음과 같다.

- 문헌조사를 통해 찾아낸 경계요소를 현장에서 직접 확인하고 지구 및 사업구역에 적합한 경계요소를 선정한다.
- 기존 연구자료 등을 바탕으로 등록신청문화재 및 건축문화자산 후보군 목록을 만들고 현장에서 그 실체를 확인한다.
- 공간정보(GIS)를 기반으로 등록신청문화재의 시간적 범위(1970년 이전)와 건축문화자산의 시간적 범위(1990년 이전)에 속하는 건축물을 현장에서 전수조사하며 등록신청문화재 및 건축문화자산 후보를 신규 발굴한다.
- 주요 가로 및 주요 가로와 연결되는 골목길 등을 포함한 가로의 특징을 현장에서 확인하고, 가로경관을 촬영한다. 특히 과거의 가로경관을 촬영한 사진이 있다면, 같은 구도로 촬영하며 과거와 현재를 비교한다.
- 구역 내 오픈스페이스, 가로시설물, 수목, 가로입면패턴, 경계요소 등 경관요소들을 관찰하고, 각 공간별 경관요소의 특징을 살펴보고 기록한다.



### 3) 지역 특성 및 가치 평가

#### ① 지역 특성 도출

근대역사문화공간의 조사는 지역 특성을 도출하고 가치를 평가하는 근거가 된다. 조사를 통해 도출할 수 있는 근대역사문화공간의 지역적 특성은 1. 인문·사회·경제적 특성, 2. 물리적 특성, 3. 도시적·시대적 맥락에서의 특성으로 크게 나누어 볼 수 있다.

먼저, 인문·사회적 특성은 해당 근대역사문화공간이 형성되고 변화하며 현재에 이르기까지 만들어진 역사성과 장소성에 기인한 것으로, 도시사·지역사적 특성 및 이 공간에 누적된 지역 주민의 집합 기억, 해당 공간의 산업, 종교, 문화, 생활 등과 연결된 경제적·사회적 특성 등으로 구성된다. 두 번째로 물리적 특성은 해당 공간의 물적 구성 요소라고 할 수 있는 도시기반시설, 도로, 필지, 건축물 등의 개별 도시환경 요소와 도시, 가로, 건축, 자연 등을 통합하는 경관의 특성을 통해 살펴볼 수 있다. 또한 역사문화자원 및 역사성·장소성을 가지는 건축자산 등의 집적도 역시 물리적 특성에 속한다. 마지막으로, 도시적·시대적 특성은 이 지역을 타 지역과 구별해줄 수 있는 차별성 및 현재 상황에서 해당 공간이 처해 있는 개발의 위험이나 개별 역사문화자원의 멸실 우려 등의 내용이 포함된다.

[표 5-8] 지역특성 도출 방법과 내용

| 지역 특성      | 내용             | 방법                                                              |
|------------|----------------|-----------------------------------------------------------------|
| 인문·사회적 특성  | 도시사·지역사적 특성    |                                                                 |
|            | 지역 주민들의 집합 기억  |                                                                 |
|            | 경제적·사회적 특성     | 조사에서 살펴본 지역의 산업, 종교, 문화, 주민생활 등의 내용을 바탕으로 지역의 경제적·사회적 특성을 도출한다. |
| 물리적 특성     | 개별 요소별 특성      | 도시기반시설, 도로, 필지, 건축, 경관요소 등 개별 요소의 특성을 도출한다.                     |
|            | 경관적 특성         | 도시, 가로, 건축, 자연 경관 등 경관적 특성을 도출한다.                               |
| 도시적·시대적 특성 | 역사문화자원의 집적도    |                                                                 |
|            | 주변 지역과의 차별성    |                                                                 |
|            | 멸실 우려 및 개발의 위험 |                                                                 |

출처: 연구진 작성

## ② 가치 평가

근대역사문화공간은 기본적으로 국가등록문화재로 관리되는 대상이므로, 우선적으로 국가문화재의 가치평가 기준을 적용할 필요가 있다. 국가 등록문화재의 등록기준은 문화재보호법 시행규칙 제 34조에 명기되어 있는데, 다음의 세 가지 기준이다.

### 「문화재보호법」 시행규칙 제34조(국가등록문화재의 등록기준 및 절차)

① 법 제53조제2항에 따른 국가등록문화재의 등록기준은 지정문화재가 아닌 문화재 중 건설·제작·형성된 후 50년 이상이 지난 것으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로 한다.

1. 역사, 문화, 예술, 사회, 경제, 종교, 생활 등 각 분야에서 기념이 되거나 상징적 가치가 있는 것
2. 지역의 역사·문화적 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

그러나 등록문화재는 대부분 개별 건축물이나 토목시설물로, 등록문화재의 가치평가 기준만으로 근대역사문화공간의 가치를 평가하기에는 부족한 점이 많다. 강동진(1999, p.138)의 연구에서도 근대역사환경에 적용되는 별도의 가치 평가 방식이 필요하다는 전제 하에 일반적인 문화재에 적용되는 ‘역사적 가치’ 외에 ‘입지적 가치’, ‘기능적 가치’, ‘경관적 가치’를 추가할 필요가 있다는 점을 강조하였다.

본 연구에서는 등록문화재 평가기준에 더해 근대역사문화공간의 공간적·경관적·장소적·보존적 가치를 더하고자 한다.

[표 5-9] 근대역사문화공간 가치평가 기준 제안

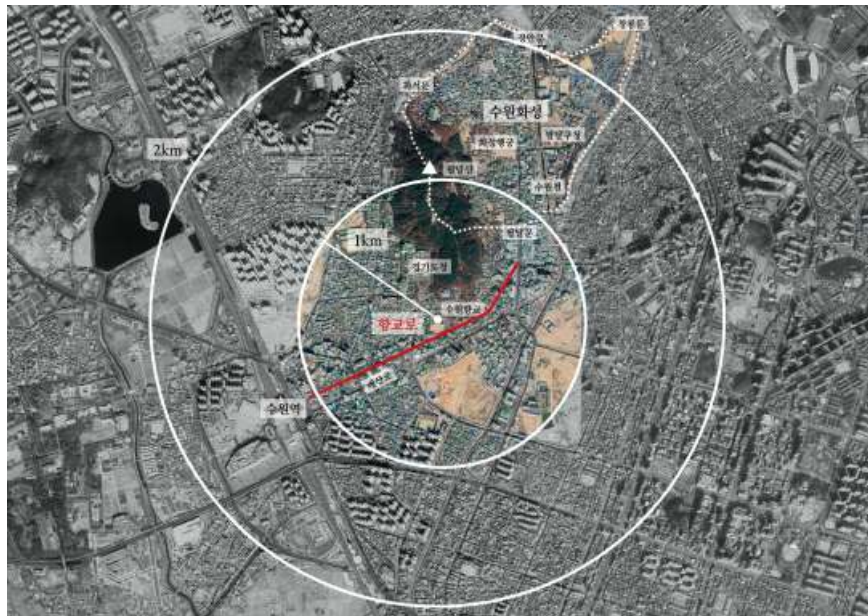
| 구분            | 가치     | 평가기준                                                    |
|---------------|--------|---------------------------------------------------------|
| 등록문화재<br>평가기준 | 상징적 가치 | 역사, 문화, 예술, 사회, 경제, 종교, 생활 등 각 분야에서 기념이 되거나 상징적 가치가 있는가 |
|               | 지역적 가치 | 지역의 역사, 문화적 배경이 되고 있으며, 그 가치가 일반에 널리 알려져 있는가            |
|               | 시대적 가치 | 기술 발전 또는 예술적 사조 등 그 시대를 반영하거나 이해하는 데에 중요한 가치를 지니고 있는가   |
| 추가 기준         | 공간적 가치 | 역사적·문화적 가치가 높은 역사문화자산들의 집적도가 높은 편인가                     |
|               | 경관적 가치 | 역사경관으로서의 특성이 뚜렷하며, 잘 보존되고 있는가                           |
|               | 장소적 가치 | 타지역과 구별되는 차별성을 가지고 있으며, 해당 지역의 장소성은 지속가능한가              |
|               | 보존적 가치 | 개발 위험이라 멸실 우려 등 해당 근대역사문화공간에 위협이 될만한 요소들이 많은가           |

출처: 연구진 작성

#### 4) 시범조사·평가 : 수원시 팔달구 향교로 일원

본 연구에서는 앞서 제시한 조사항목별로 세부적인 조사 방법을 제시하고 향후 조사자들이 참고할 수 있는 조사 사례를 구축하기 위해 시범조사·평가를 실시하였다<sup>118)</sup>.

18세기 수원 화성의 팔달문 밖 남서측에 향교가 이전하며 취락이 형성된 지역으로, 1905년 경부선 철도가 부설되며 근대도시로 성장하였다. 일제강점기에는 일본인 거주지였으며, 수원향교와 수원역을 잇는 향교로 주변으로는 상업시설이 다수 분포하였다. 한국전쟁 이후 1956년 수원시청사가 현재의 수원문화원 자리로 이전해오고, 1967년 경기도청이 현재의 자리로 이전해오면서 수원시의 행정 중심지로서의 성격을 가지게 되었다. 그러나 20세기 후반 이후 점차 쇠락하고 있으며, 경기도청의 이전계획, 도시재생사업의 시행 등에 따라 향후 큰 변화가 예상되는 지역이다. 향교로를 중심으로 중요 문화재와 건축자산 등이 집중적으로 분포하고 있으며, 향교로와 행궁로 등 주요 도로 및 그 배후의 이면도로들이 잘 남아 있어 근대역사문화자원의 개별 유산적 가치 및 집합적인 역사문화경관의 가치가 큰 지역이다.



[그림 5-5] 시범조사 대상지: 수원시 팔달구 향교로 일원

출처: 수원시 항공사진 서비스(<https://www.suwon.go.kr:38083/citizenIntranetMain.do>)를 활용하여 연구진 작성

118) 시범조사·평가는 이연경 인천대학교 지역인문정보융합연구소 학술연구교수, 최호진 (사)지음건축도시연구소 소장, 이명섭 성균관건축도시설계원 연구원으로 이루어진 연구팀이 2020년 6월부터 9월까지 진행하였다.

### ① 주변 맥락과 지역 개요

근대역사문화공간이 속한 기초자치단체 혹은 그 하위구역을 '지역'으로 규정하고, 근대역사문화공간의 광역 범위로 설정한다. 지역은 특정한 경계설정이 필요하지 않으며, 비슷한 역사·사회·문화적 성격을 공유하는 지역조사는 지역 자체의 역사·지리·자연·인문·사회 환경에 대한 조사와 함께 근대역사문화공간사업구역이 지역 내에서 차지하고 있는 위상 및 의미, 가치 등을 평가하기 위한 맥락적 조사로, 주변맥락에 대한 파악이 중요하다.

[표 5-10] 주변맥락과 지역개요 세부조사항목

| 구분    | 내용            | 세부내용          | 예비<br>조사 | 기본<br>조사 | 심층<br>조사 |
|-------|---------------|---------------|----------|----------|----------|
| 지역 개요 | 역사적 배경        | 연혁            | ●        | ●        | ●        |
|       |               | 지역의 공간적 변화    |          | ●        | ●        |
|       | 주변 맥락과 지리적 특성 | 위치            | ●        | ●        | ●        |
|       |               | 입지적 특성(주변 맥락) | ●        | ●        | ●        |
|       |               | 지형과 지세        |          | ●        | ●        |
|       | 자연환경          | 개요            |          | ●        | ●        |
|       |               | 표고와 경사도       |          |          | ●        |
|       |               | 하천과 수계        |          |          | ●        |
|       | 인문사회경제환경      | 개요            |          | ●        | ●        |
|       |               | 행정구역          |          | ●        | ●        |
|       |               | 인구분포          |          |          | ●        |
|       |               | 산업·경제         |          |          | ●        |
|       |               | 문화            |          |          | ●        |
|       | 입지현황          | 도시계획현황        |          | ●        | ●        |
|       |               | 토지이용현황        |          | ●        | ●        |
|       | 관련계획 및 제도     | 주변 도시재생사업     | ●        | ●        | ●        |

출처: 연구진 작성

모든 조사 단계에서 조사 내용 전반에 대한 검토, 즉 지역 형성 연원 및 이후의 역사적 배경, 위치 및 입지적 특성, 입지 현황(도시계획 및 토지이용현황), 대상지 및 주변지역의 관련 도시재생사업 등 관련 계획 현황을 살펴볼 필요가 있으며, 기본조사단계부터는 지역의 역사적·인문사회적·지리적 배경을 구체적으로, 심층조사에서는 기본조사에서 살펴본 내용을 구체화한 세부 항목별 조사를 시행한다.

## □ 역사적 배경

### • 연혁

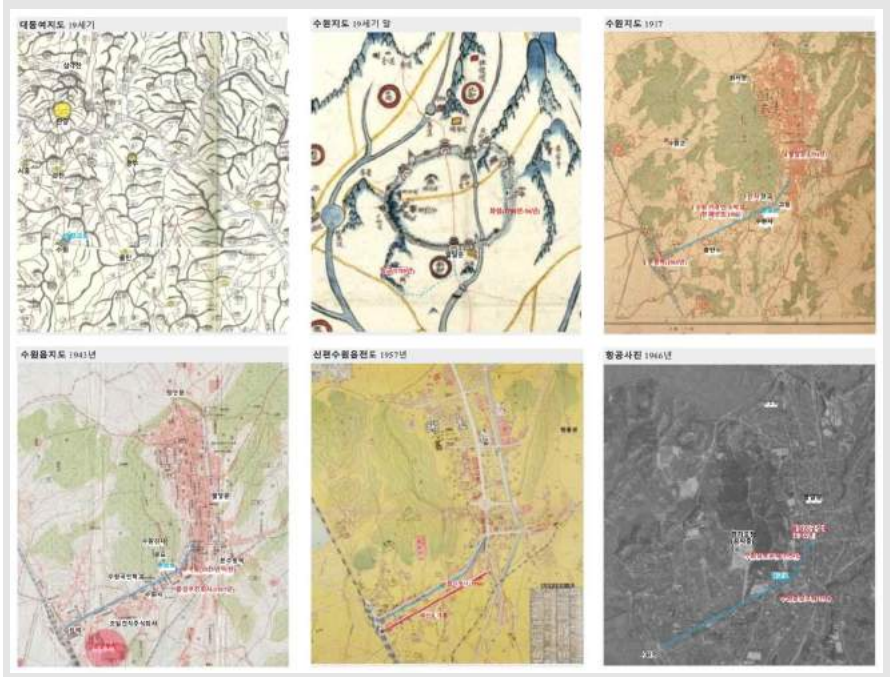
해당 지역의 형성 연원 및 이후의 변화에 대해 간략하게 서술한다. 특히 행정구역의 변화, 지역의 성격 형성에 영향을 주는 주요 도시기반시설(철도, 도로, 항만 등)의 설치, 지역 내 주요 기관들의 설치와 이전 등의 내용들을 중점적으로 다루도록 한다.

[표 5-11] 시범조사 - 수원 향교로 근대역사문화공간의 역사적 배경

#### 연혁

|                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| 1789년 수원 치소 이전과 함께 향교 이전 | 1949년 수원시 승격, 북수동에 시청 설치 |
| 1794~96년 수원 화성 축조        | 1956년 수원시청 교동으로 이전       |
| 1905년 경부선 개통 및 수원역 부설    | 1967년 경기도청 수원 이전         |
| 1931년 수원읍 승격             | 1987년 수원시청 인계동으로 이전      |

#### 지역의 공간적 변화



출처: 국토정보플랫폼, 규장각한국학연구원, 수원읍지도, 수원박물관, 수원시항공사진서비스 자료를 사용하여 연구진 작성

### • 지역의 공간적 변화

지도 및 항공사진 등을 사용하여 지역의 변화를 공간적으로 살펴보도록 한다. 특히 주요 가로와 공간, 시설 등의 변화 과정을 지도에 매핑하여 시각화함으로써 한 번에 공간적 변화를 살펴볼 수 있도록 한다.

## □ 주변 맥락과 지리적 특성

- 위치 및 입지 특성

행정구역, 경위도 등 객관적 정보를 기입하고 광역시군지도 위에 위치를 표시한다, 지도 위에 주변 도로망 및 주요 시설, 행정구역 등을 표시한다.

- 지형과 지세

항공사진, 수치지형도 등을 이용하여 조사지역의 지형과 지세를 표시한다. 특히 심층조사 단계에서는 역사경관의 회복을 위해 원래의 지형과 지세 등에 대한 조사가 필요하다.

## □ 자연환경

- 표고와 경사도

표고와 경사도 등 사업구역의 자연 지형적 특징을 살펴보도록 한다.

- 하천과 수계

대상 지역 내 자연 하천과 수계, 현재는 복개되어 없는 옛 물길 등도 함께 조사한다.

## □ 인문사회환경

- 행정구역

대상 지역의 현재 행정구역 및 과거 행정구역과 경계, 행정의 중심지 등에 대해 조사한다.

- 인구분포

대상 지역의 현재 인구 분포(성별, 연령, 민족, 가구형태 등)을 조사하여 지역적 특성을 파악할 뿐 아니라, 과거 인구분포 현황(예. 일제강점기 민족별 인구분포)등을 살펴봄으로써 과거 대상 지역의 성격을 파악하도록 한다. 인구분포 특성을 살펴봄으로써, 향후 근대역사문화공간의 특성을 정립하고, 역사문화자원의 보존 및 활용 방안에 반영하도록 한다.

- 산업·경제

대상 지역의 현재 주요 산업 현황 및 경제 규모를 살펴볼 뿐 아니라, 과거 대상 지역에 주도적이었던 산업이 무엇이었는지를 살펴봄으로써, 해당 지역이 전체 도시에서 가지고 있는 사회적 의미와 위상에 대해 살펴보고자 한다. 또한 주요산업시설 종사자 및 관련자 인터뷰를 통해 근대역사문화공간에 내재되어 있는 산업과 관련된 집합기억을 찾아낸다.



- 문화

공동체문화, 생활문화, 종교, 교육 등 다양한 측면의 문화 양상을 조사하고자 한다. 현재와 과거에 걸친 각종 공동체 시설, 교육시설, 종교시설, 문화시설 등의 물리적 분포 현황을 조사하고, 지역 주민, 종교와 교육시설 관련자 인터뷰를 통해 대상 지역의 집합 기억을 찾아내고, 근대역사문화공간의 성격형성에 미친 영향에 대해 고찰하도록 한다.

## □ 입지현황

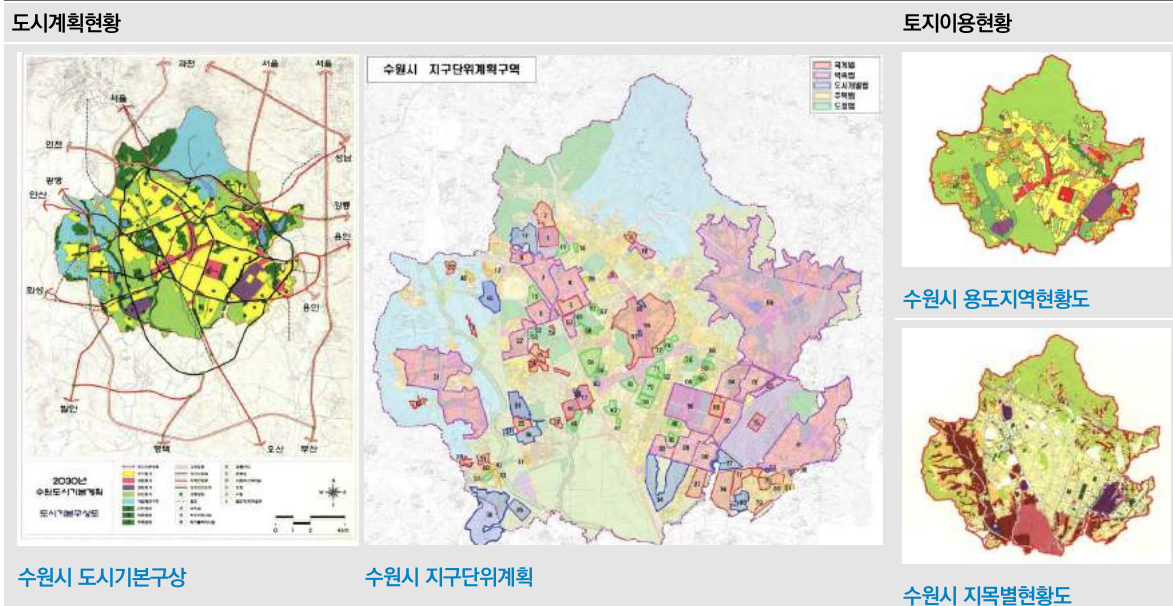
- 도시계획현황

도시계획 전반에 관한 일반 현황 및 토지이용현황, 지구단위계획, 문화재 분포 및 규제, 재개발 및 재생사업 등 대상지 및 주변 지역 관련 계획 및 제도 중 해당 지역에 해당하는 내용을 조사한다.

- 토지이용현황

해당 지역의 토지이용현황도를 발급받아 첨부한다.

[표 5-12] 시범조사 - 수원 향교로 근대역사문화공간의 입지현황



출처: 수원시(2018), 2030년 수원 도시기본계획(변경).



## □ 관련계획 및 제도

현재 해당 지역에서 시행되고 있거나 시행될 예정인 재개발·재생 사업을 비롯한, 관련 계획 및 제도를 지도에 표시하여, 근대역사문화공간의 사업구역과 연계 및 중복 현황을 살펴본다.

## ② 지구 역사 및 현황

‘지구’는 근대역사문화공간의 사업구역을 포괄적으로 포함하는 공간적 범위로서, ‘역사적 가치가 있는 일단의 지역’, 또는 ‘문화재 보존을 위해 함께 관리해야 하는 주변지역’의 성격을 가진다. 지구의 역사 및 현황 조사는 근대역사문화공간의 특성과 가치를 밝혀내는 데 필수적인 조사로, 역사·문화적으로 같은 성격을 공유하는 영역의 경계를 기준으로 공간적 범위를 결정하는 것이 우선되어야 한다. 따라서 지구 역사 및 현황 조사는 지구의 경계에 영향을 미칠 수 있는 요소를 추출한 후 지구의 공간적 범위를 정하는 것이 첫 번째 내용으로, 예비조사, 기본조사, 심층조사 모든 단계에서 수행되어야 한다. 조사 단계별로 경계 요소 및 지구 영역에 대해 조사가 심화될 필요가 있으며, 특히 사업공모를 위한 기본조사 단계에서 지구의 범위는 확정되어야 한다. 심화조사 단계에서는 기존 경계요소에 대한 면밀한 검토와 그에 따라 기본조사 단계에서 확정된 지구 영역을 수정·보완한다.

지구의 형성연원과 변화 양상은 지구의 역사·문화적 성격을 규명하는 데 필수적인 조사로, 한정된 공간 범위(지구 영역)에 대해 시기별로 면밀한 조사를 시행하는 데에 목적이 있다. 지구 현황과 지구경관은 현재 근대역사문화공간의 상황을 밝혀내는 것으로 지구 역사 및 현황 조사 단계에서는 도시적 스케일에서의 접근을 기본으로 한다. 기본조사 단계에서는 각 조사항목의 내용을 전체적으로 살펴보고, 심층조사 단계에서는 세부항목의 내용까지 면밀하게 조사하는 것을 목적으로 한다.

[표 5-13] 지구 역사 및 현황 세부조사항목

| 구분         | 내용     | 세부내용            | 예비<br>조사 | 기본<br>조사 | 심층<br>조사 |
|------------|--------|-----------------|----------|----------|----------|
| 지구 역사 및 현황 | 지구의 범위 | 경계설정요소          | ●        | ●        | ●        |
|            |        | 지구의 경계와 범위      | ●        | ●        | ●        |
|            | 지구의 변화 | 개요              | ●        | ●        | ●        |
|            |        | 지구 형성 연원과 초기 형태 | ●        | ●        | ●        |
|            |        | 시기별 변화양상        | ●        | ●        | ●        |
|            |        | 토지 이용 현황과 변천    |          |          | ●        |
|            | 지구 현황  | 개요              |          | ●        | ●        |
|            |        | 도시계획과 가로구조      |          |          | ●        |
|            |        | 교통 및 접근성        |          |          | ●        |
|            |        | 건축물 밀도 및 현황     |          |          | ●        |
|            | 지구 경관  | 개요              |          | ●        | ●        |
|            |        | 가로경관            |          |          | ●        |
|            |        | 랜드마크            |          |          | ●        |
|            |        | 경관요소            |          |          | ●        |

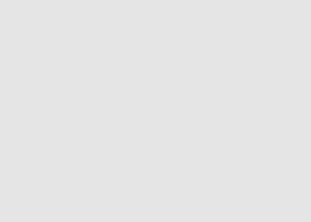
출처: 연구진 작성

## □ 지구의 범위

### • 경계설정요소

지구의 경계에 영향을 줄 수 있는 요소는 도시계획 물리적 경계, 사회·문화적 배경 등으로 나누어 볼 수 있으며, 구체적인 요소의 예시는 다음 표와 같다. 경계설정요소 사이에는 절대적인 우선 순위는 없으나, 지구는 동일한 역사·문화적 성격을 가지는 영역이기 때문에 사회·문화적 배경을 우선적으로 고려할 필요가 있다. 또한 가로, 하천과 같은 물리적 경계의 경우 그 자체가 경계를 만드는 요소이기도 하지만 가로나 하천 등을 중심으로 고유한 성격의 영역이 형성될 수도 있기 때문에 해당 가로 혹은 하천이 ‘경계(edge)’의 성격인지 ‘지구의 중심축’의 성격인지 검토할 필요가 있다.

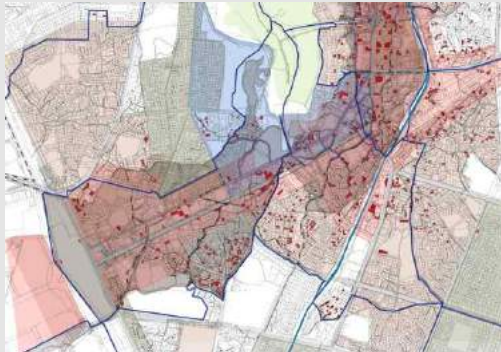
[표 5-14] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 경계설정요소

|          | 도시계획                                                                                          | 물리적 경계요소                                                                                       | 사회·문화적 배경                                                                                                |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 포함<br>내용 | 행정구역,<br>용도지역 및 지구,<br>지구단위계획<br>재개발, 도시재생계획 등                                                | 자연적 경계: 강, 향만, 하천, 구릉지 등<br>인위적 경계: 철길, 고속도로, 고가도로, 축대,<br>구거, 담장, 계단 등                        | 지구형성 초기의 영역,<br>역사적 건축물의 집적도,<br>특정 역사적 사실과 관련된 사회적 경계,<br>확연하게 구분되는 경관적 특성,<br>지구의 주요 기능 등              |
| 적용<br>예시 |              |               |                       |
|          | 행정구역<br>    | 주변 도로 체계<br> | 지구초기영역<br>           |
|          | 용도지역<br>   | 공원 및 녹지<br> | 옛 길과 옛 물길<br>       |
|          | 지구단위계획<br> |                                                                                                | 50년 이상 된 건축물 분포<br> |
|          | 도시재생사업구역<br>출처: 연구진 작성                                                                        |                                                                                                | 지구의 과거 개발과정                                                                                              |

• 지구의 경계와 범위

추출한 경계요소들을 지적도에 중첩시켜 근대역사문화공간의 지구에 적합한 범위를 결정한다. 경계요소 간에는 절대적인 우선순위는 없으나, 근대역사문화공간 지구는 동일한 역사·문화적 특성을 가지는 지역인 만큼, 사회·문화적 배경에 의해 형성된 경계 요소를 중점적으로 살펴볼 필요가 있다. 특히 지구의 초기 형태나 옛 길, 공간요소 등이나 지구의 성격이 결정되는 계기가 되는 시설, 사건 등과 관련 있는 경계 요소를 지구 영역 설정에 있어 우선할 필요가 있다. 또한 용도지역 등의 도시계획 사항은 건축물의 건폐율과 용적률, 층수 등에 영향을 미쳐, 도시경관과 직접 연계되는 요소이므로 도시경관의 측면에서 지구 영역 설정 시 고려할 필요가 있다. 또한 공간의 중심축이 아닌 경계로 역할을 하는 도로나 축대 등의 물리적 경계 요소들 역시 다음으로 고려해야 하는 사항이다.

[표 5-15] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 지구 경계와 범위

| 경계설정      | 지구 경계와 범위                                                                           |                                                                                      |                                                                                       |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 경계 설정의 원칙 | 3. 지구 내 주요 가로인 향교로와 매산로 주변 일대를 포함하는 포괄적 영역을 설정한다.                                   |   |                                                                                       |
|           | 4. 지구 초기 형태라 할 수 있는 1911년 당시의 도시조직(옛 길, 물길, 필지 등)을 존중한다.                            |                                                                                      |                                                                                       |
|           | 5. 기존 도시계획에 의해 만들어진 조닝을 고려한다.                                                       |                                                                                      |                                                                                       |
|           | 6. 석축, 팔달공원 등 물리적 경계 요소를 반영한다.                                                      |                                                                                      |                                                                                       |
|           | 7. 되도록 블록 단위로 경계를 설정하되, 수원시민회관, 수원도서관 등 주요 시설이 있는 부분은 필지 단위로 포함한다.                  |                                                                                      |                                                                                       |
|           |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |
|           | 경계 설정 기준                                                                            |                                                                                      | 지구의 중심축                                                                               |
|           | 도시계획                                                                                | 용도지역(상업지역)                                                                           |                                                                                       |
|           | 물리적 경계                                                                              | 경기도청 축대, 팔달공원 순환도로, 수원천                                                              |                                                                                       |
|           | 사회·문화적 배경                                                                           | 옛 길과 물길, 1970년대 토지구획정리사업, 매산로 변 연속 가로경관 등                                            |                                                                                       |
| 경계요소들의 중첩 |                                                                                     |                                                                                      |                                                                                       |
| 적용 예시     |  |  |  |
|           | 지구 경계 및 범위(읍선 1)                                                                    | 지구 경계 및 범위(읍선 2)                                                                     | 지구 경계 및 범위(읍선 3)                                                                      |

출처: 연구진 작성

지구 경계 설정 시에는 개별 건축물보다 도시 공간의 특징에 주목하며, 따라서 필지 단위가 아닌 블록 단위가 기본 단위가 되는 것이 바람직하나, 지역별 상황에 따라 이 역시 유연하게 대응할 필요가 있다.

## □ 지구의 변화

지구의 형성연원, 초기형태, 이후의 변화에 대해 지도 및 항공사진 분석을 통한 물리적 환경 분석, 문헌자료 조사 및 GIS 데이터 분석을 통한 인문사회적 환경 분석, 현장조사를 통한 도시 및 가로 경관 분석 등이 필요하다. 근대역사문화공간의 특성 파악에 가장 중요한 조사로, 예비조사, 기본조사, 심화조사에서 모두 조사되어야 하는 내용이다. 조사 단계별로 내용을 점차 심화해 나가는 것이 필요하다.

### • 지구형성연원과 지구초기형태

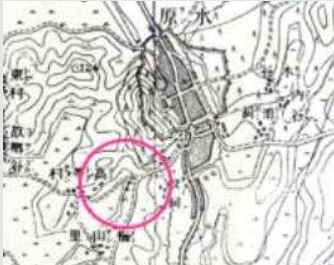
지구가 처음 생기게 된 연원을 문헌 사료 및 지도 등의 분석을 통해 설명한다. 특히 근대 도시화과정에서 해당 지구가 생겨난 이유에 대해 구체적으로 기술할 필요가 있다. 즉, 지구 형성에 결정적인 요인이 된 도시기반시설(도로, 철도, 항만 등)의 구축이나 특정한 성격을 가지는 거주지의 설정(조계지나 주택단지, 산업단지 등), 혹은 특정 시설이나 산업의 등장 등 근대역사문화공간의 역사·문화적 특성을 형성하게 된 이유를 찾고자 한다. 지구초기형태는 지도 분석을 통해 밝혀낸다. 고지도나 지형도 등을 통해서는 지구 내 주요 도로 체계와 주요 시설, 거주지의 분포 등을 찾아낼 수 있으며, 1910년대에 작성된 지적도 분석을 통해 지구의 초기 형태를 찾아낼 수 있다.

### • 시기별 변화양상

지구가 형성된 이후의 변화상을 시기별로 구분하여, 지도, 항공사진, 사진 등과 함께 기술함. 행정구역의 변화와 주요 도로의 부설, 중요 시설의 설치 등의 시기와 그에 따른 도시 변화상을 구체적으로 살펴볼 필요 있다. 지역의 역사적 배경 조사와 비교했을 때, 지구의 시기별 변화양상을 살펴보는 것은 한정된 공간 범위 내에서 도시공간 및 도시경관의 형성과정을 면밀하게 살펴보는 작업이다.



[표 5-16] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 시기별 변화과정

| 시기구분                            | 주요 사건                                                            | 지도                                                                                   | 주요 시설                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1789~1904<br>문밖 향교 마을           | 1789 수원향교 이전<br>1794~1796 수원화성 축조                                |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1880년대 구한말지형도                   |                                                                  |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1905~1930<br>경부선 부설 이후<br>근대도시화 | 1904 향교로 건설<br>1905 수원역 신설<br>1906 수원 거류민 소학교 개교<br>1917 수원신사 준공 |    |  <br>출처: (우)사카이마사노스케, 『수원』, 1923, 수원박물관(역)<br><br>출처: 국립민속박물관 아카이브                                                                                                  |
| 1917년 수원지도                      |                                                                  |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1931~1945<br>수원읍승격과<br>매산로 건설   | 1931 수원읍 승격<br>(구 수원읍사무소 터)<br>1932~36 매산로 건설                    |  |  <br>수원 문화원, 등록문화재 597호(1927년)<br>- 1927 ~ 1945년 : 조선중앙무관주식회사<br>광복무관주식회사<br>- 1956년 : 수원시청 임시청사<br>- 1958년 : 수원시청 별관<br>주국원, 등록문화재 688호 (1923년 이전)<br>- 1916년 설립된 최익호 주로 농작물 종자와<br>종료, 농기구, 벼도 등을 판매<br>- 1923년 사원이 있는 것으로 보아 그 이전에<br>신축된 것으로 추정 |
| 1943년 수원읍지도                     |                                                                  |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1945~1967<br>전후복구와<br>수원시청의 이전  | 1949 역전시장 개설<br>1956 수원시청 이전                                     |  | <br>출처: 수원박물관, 수원시 마을지 9 문밖마을, 2014, pp.364~365                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1950년대 수원지도 (수원박물관)             |                                                                  |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| 시기구분                          | 주요 사건                                                                                            | 지도 | 주요 시설                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1967~1987<br>경기도청이전과<br>행정중심지 | 1967 경기도청 이전<br>1968~72 고화지구 토지구획정리사업<br>1971 수원시민회관 신축<br>1980 수원중앙도서관 신축<br>1987 수원시청 인계동으로 이전 |    | <div> <p>대한성공회 수원교좌(1982년)<br/>- 성스메라노 수원교좌는 1904년 영국<br/>의 존 코프(코프)로 대주교가 1904<br/>년에 세운 교회<br/>- 지금의 건물은 1982년 새롭게 지어진</p> </div> <div> <p>수원중앙도서관(1980년)<br/>- 중앙일보와 중앙방송에서 전월액 수<br/>원시에 기증</p> </div> |
| 1987~현재<br>도심지 낙후화와<br>도시재개발  | 1999 대한대우 푸르지오 신축<br>2002 수원인구 백만<br>2003 수원민자역사 신축<br>2015 LH수원 센트럴타운1단지 신축<br>2022 경기도청 이전 예정  |    | <div> <p>교동 광명주차장(1999년)<br/>- 한교도 면에 위치하고 있는 광<br/>명주차장<br/>- 252대의 차량을 주차면<br/>- 1999년 11월 준공</p> </div> <div> <p>발달구 보건소(2009년)<br/>- 2009년 7월 20일에 교동 56-1번<br/>지 자리에 보건소건축</p> </div>                 |

출처: 연구진 작성

## • 토지 이용 현황의 변천

1910년대 작성된 지적도의 지목 정보 및 토지조사부의 소유주 목록 등을 연계하여 파악함으로써, 지적 측량이 시작된 이후(1910년대) 최초의 토지 이용 현황(田, 畚, 垸, 雜, 構, 川 등의 지목별 현황)을 밝혀내어 현재의 지목과 비교하면, 지적의 변화 뿐 아니라 토지 이용 현황의 변화를 살펴볼 수 있다. 또한 토지조사부의 소유주 목록을 통해 토지의 公·私 현황 및 민족별 분포(한국인, 일본인, 중국인 외 기타 외국인 등)를 살펴봄으로써 20세기 초반 해당 지구의 성격을 밝혀낼 수 있다. 소유자 민족별 분포가 중요한 이유 중 하나는 일제강점기 해당 지구의 성격을 밝혀낼 수 있을 뿐 아니라, 조선총독부와 일본인 소유의 토지들이 해방 이후 어떻게 적산 처리되면서 도시공간을 변화시켰는지 알 수 있는 기본 자료가 되기 때문이다.



[표 5-17] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 1910년대 토지이용현황

토지유형별 현황

면적별 현황

민족별 소유 현황



출처: 최성환(2017, p.72, p.73, p.69)

## □ 지구현황

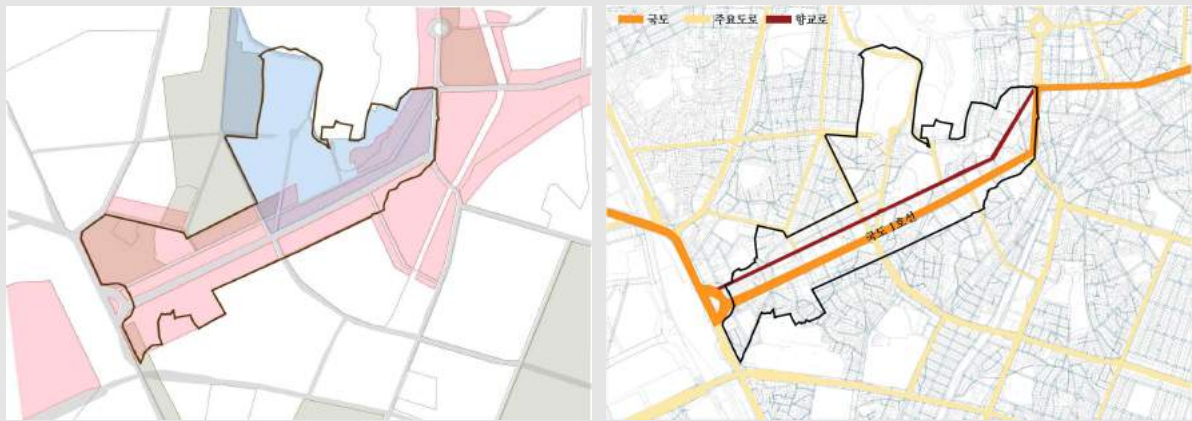
### • 도시계획과 가로구조

지구에 해당되는 도시계획 관련 내용들 및 가로 구조를 파악한다. 가로 구조의 파악에 있어서는 가로의 규모와 성격 뿐 아니라 역사적 층위를 분석함으로써 근대역사문화공간 내 가로의 가치와 중요도를 판단한다.

[표 5-18] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 도시계획 현황 및 가로구조

도시계획 현황

가로구조



출처: 연구진 작성

- 교통 및 접근성

지구 내 및 지구 외부와 연계되는 교통의 전체적인 현황을 살펴보고, 주요 접근 방식을 살펴본다. 차량과 보행 교통 등 주요 교통의 결절점 및 사람 및 차량의 유동량이 많은 지역과 시간대 등을 확인하여 지구 내 가로 공간의 성격을 면밀하게 파악하도록 한다. 각 가로별로 우선시되어야 하는 교통을 분석하며, 주차장 현황 등을 파악하여 향후 근대역 사문화공간 조성 시 이를 반영하도록 한다.

- 건축물 밀도 및 현황

건축물대장의 정보를 바탕으로, 지구 내 건축물의 준공년대, 층수, 높이, 용적률, 건폐율 등을 확인하여 지구 내 건축물 밀도 및 건축물의 역사성 분포 현황을 살펴본다. 지리정보시스템(GIS)을 활용하여 전체적인 현황을 파악하는 데에 중점을 두도록 하며, 주요 가로 혹은 주요 공간의 건축물 밀도 및 현황에 대해서는 현장 조사를 통해 건축물대장 상의 오류 등을 확인하여 수정·보완하도록 한다.

[표 5-19] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 건축물 밀도 및 현황

건축물 준공년대별 분포현황

건축물 층수별 분포현황

건축물 용적률 분포현황



출처: 국가공간정보포털([www.nsdi.go.kr](http://www.nsdi.go.kr))의 오픈데이터를 활용하여 연구진 작성

## □ 지구경관

항공사진 및 드론 촬영 사진 등을 통해 전체적인 지구 경관을 파악하고, 주요 가로의 가로 경관 및 주요 랜드마크와 경관요소를 확인한다. 특히 역사적 경관을 파악하기 위해 과거의 사진 등을 비교하며 살펴보도록 한다.

[표 5-20] 시범조사 - 수원시 향교로 도시경관

1950년대 향교로, 매산로 일대 도시경관



2010년대 향교로, 매산로 일대 도시경관



출처: 수원시정연구원 수원학연구센터(2019, (좌)pp.224-225, (우)pp.16-17)

#### • 가로경관

지구 내 주요 가로의 가로 입면 패턴을 분석하고, 가로와 가로변 건축물이 맺고 있는 관계와 가로변 필지 내 건축물 배치 방식을 파악하는 것을 목적으로 한다. 또한 가로 경관에 있어 중요한 역할을 하는 건축물, 가로시설물, 다양한 경관 요소를 유형별로 분류하고 분석한다.

[표 5-21] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 지구 가로경관

가로경관 분석



## 가로변 건축물의 용도현황



출처: 연구진 작성

### • 랜드마크

지구 내 주요 결절점에 위치한 랜드마크를 파악하고, 랜드마크가 되는 건축물 등의 변천 과정을 조사한다.

[표 5-22] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 랜드마크

### 향교로의 랜드마크





향교로의 랜드마크 예시: 부국원



출처: (좌측부터) 수원박물관(2014, p.102), 연구진 촬영, 수원박물관(2014, p.357), 연구진 촬영

#### • 경관요소

근대역사문화공간에 적합한 경관요소를 유형화하고 분류하여, 각 경관요소별 현황을 파악한다. 경관요소는 일반적인 유형 분류에 따라 건축물, 공공시설물, 옥외광고물, 색채, 야경, 오픈스페이스 등으로 분류하되, 근대역사문화공간의 지구경관은 역사성이 중요함을 고려하여 역사적 층위에 따라 분석한다. 역사적 층위는 조선시대, 일제강점기, 해방 이후-50년 이전, 그 이후로 나누어 각 경관요소의 성격을 분석하는 틀로 사용하고자 한다. 이 장에서는 지구 내 경관요소의 전반적인 상황에 대해 다루며, 구체적인 개별 경관요소에 관한 내용은 ④세부현황에서 다루도록 한다.

[표 5-23] 근대역사문화공간 경관요소

| 구분      | 내용                      |
|---------|-------------------------|
| 건축물     | 배치, 입면형태, 색채 및 재질, 패턴 등 |
|         | 도시계획, 경계                |
|         | 연속 경관(입면 패턴)            |
|         | 역사적 건축물                 |
| 오픈 스페이스 | 공원 및 녹지                 |
|         | 광장, 공공공지, 유희부지 등        |
|         | 도로                      |
|         | 수목(조경)                  |
|         | 역사적 장소성을 가지는 오픈스페이스     |
| 공공시설물   | 가로시설물, 가로등 등            |
|         | 안내표지판                   |
|         | 포장패턴                    |
|         | 역사성을 가지는 공공시설물          |

| 구분    | 내용              |
|-------|-----------------|
| 옥외광고물 |                 |
| 색채    |                 |
| 야경    |                 |
| 자연풍경  | 산, 구릉, 수면, 하천 등 |

출처: 금윤전(2020), 박근동, 홍선표, 노희철, 황재훈(2012) 및 강동진, 이순자(2008)를 참고하여 연구진 작성

### ③ 사업구역

사업구역은 실제 역사문화자원(등록문화재, 건축자산(건축물과 공간환경 등) 포함) 보존·활용, 공공공간 정비 등 예산 투입이 이루어지는 구역으로 근대역사문화공간 지구의 핵심 구역이라 할 수 있다. 사업구역은 역사문화자원의 분포와 밀접한 연관이 있으므로, 건조 환경의 차원에서 고려되어야 하며, 기본 조사 단계부터 주요 가로 및 주요 공간, 역사문화자원의 현황에 대해 자세하게 다루어져야 한다.

[표 5-24] 사업구역 세부조사항목

| 구분                    | 내용        | 세부내용          | 예비<br>조사 | 기본<br>조사 | 심층<br>조사 |
|-----------------------|-----------|---------------|----------|----------|----------|
| 근대역사문화공간<br>사업구역 기초조사 | 사업구역의 범위  | 개요            | ●        | ●        | ●        |
|                       |           | 경계            |          | ●        | ●        |
|                       |           | 주요 가로 현황      |          | ●        | ●        |
|                       |           | 주요 공간 현황      |          | ●        | ●        |
|                       | 역사문화자원 현황 | 개요 (시대별, 유형별) | ●        | ●        | ●        |
|                       |           | 문화재 현황        |          | ●        | ●        |
|                       |           | 등록신청 문화재 현황   |          | ●        | ●        |
|                       |           | 건축문화자산 현황     |          | ●        | ●        |
|                       |           |               |          |          |          |
|                       |           |               |          |          |          |
|                       |           |               |          |          |          |

출처: 연구진 작성

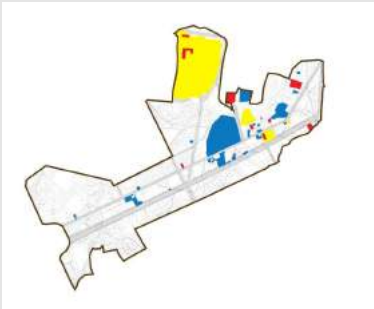
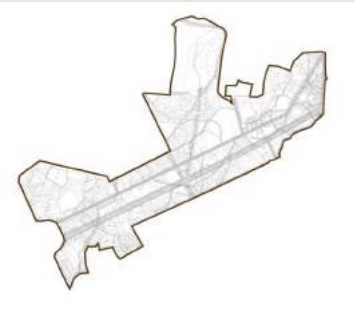
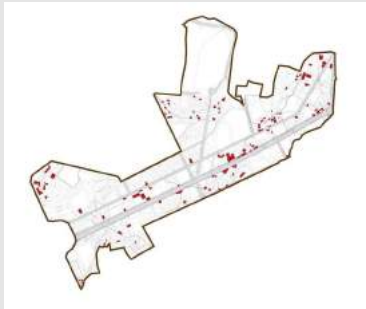
### □ 사업구역의 범위

사업구역은 가로형, 구역형, 혼합형의 세 가지 유형으로 분류된다. 가로형은 역사적 가치와 의미를 가지는 가로를 중심으로 역사문화자원이 집중적으로 분포하는 유형이며, 구역형은 조계지나 주택단지, 산업단지 등 역사적 가치와 의미를 가지는 특정 구역을 중

심으로 역사문화자원이 집중적으로 분포하는 유형이다. 혼합형은 가로형과 구역형이 공존하는 경우이다.

• **경계**

사업구역의 경계는 우선, 지구경계설정 시 고려할 점을 모두 포함하되, 개별 건물의 건축승인연도 및 건축물 유형, 역사문화자원, 조닝 및 토지이용, 지적상의 경계, 지형 변화, 경관요소 등의 구체적인 내용들을 고려하여 설정되어야 한다. 지구의 경계가 도시적 차원에서 블록 단위로 이루어졌다면, 사업구역의 경계는 건조환경의 차원에서 필지 단위로 이루어진다. 단, 여기에서도 사업구역 내 주요 가로 및 주요 공간은 사업구역의 범위를 설정하는 데에 있어 중심적인 역할을 한다.

| [표 5-25] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 사업구역 경계와 범위                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 경계설정                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 지구 경계와 범위                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>경계 설정의 원칙</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 지구 영역 내 기존문화재 및 역사문화자산의 분포현황을 중심으로 사업구역의 경계를 결정한다.</li> <li>2. 역사문화자원과 주요 가로, 주요 공간이 맺고 있는 관계를 반영한다.</li> <li>3. 주요 가로의 경우 가로변 경관이 포함될 수 있도록 주변을 포함하여 경계를 설정한다.</li> <li>4. 옛 길과 물길, 기존 취락의 경계 등 역사·문화적 배경을 존중하여 경계를 설정한다.</li> <li>5. 근대역사문화공간의 성격에 부합하지 않는 건축물(대규모의 신축 건물 등)이 있을 경우 해당 필지는 제외한다. .</li> </ol> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>경계 요소 예시</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <div>    </div> <div> <div>지구 내 역사문화자원</div> <div>지구 내 옛 길과 물길</div> <div>지구 내 건축된 지 50년 이상 건축물</div> </div> |



사업  
구역  
설정  
예시

도로, 공원

팔달문

축대

주요 시설 포함

기존 취락 경계

옛 길

가로변 필지 포함

가로변

대규모 신축 건물 제외

수원역

대규모 신축 건물 제외

기존 문화재

등록신청 문화재

건축문화자산

출처: 연구진 작성

- 주요 가로 현황

사업구역 내 주요 가로 현황 및 주요 가로 간의 연계성을 파악한다. 각 가로별 특성에 대해서는 다음 장의 세부 현황에서 다루도록 한다.

[표 5-26] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 주요 가로와 주요 공간

주요 가로 현황



주요 공간 현황



출처: 연구진 작성

- 주요 공간 현황

사업구역 내 배후주거지, 상점가, 특정 용도 밀집 지역, 광장이나 공원과 같은 오픈스페이스 등 고유의 성격을 가지는 주요 공간의 현황을 파악한다. 각 주요공간별 특성에 대하여서는 다음 장의 세부 현황에서 다루도록 한다.

### □ 사업구역 내 역사문화자원 현황: 시대별, 유형별 현황 파악

역사문화자원은 기존에 작성되어 있는 향토유산, 미래유산, 비지정문화재, 건축자산 등의 목록을 참고하고, 전체 건축물 현황파악 및 현장조사를 통해 새로운 지역문화유산을 발굴하도록 한다. 역사문화자원의 선정은 개별 건축물의 건축적, 역사적 가치가 높을 뿐 아니라 근대역사문화공간의 성격을 잘 보여주는 대상을 선정하되 등록신청문화재와 건축문화자산으로 나누어 선정한다. 역사문화유산의 명칭은 등록문화재 명칭 지침을 준용한다.

- 문화재현황 : 사업구역 내 기존 문화재 현황

[표 5-27] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 역사문화자원(기존 문화재)

| 현황 표      |             |          |                       | 사업구역 내 분포 현황 |
|-----------|-------------|----------|-----------------------|--------------|
| 문화재명      | 종별          | 지정<br>번호 | 위치(주소)                |              |
| 경기도 청사 구관 | 국가등록 문화재    | 제688호    | 경기도 팔달구 효원로1          |              |
| 수원 향교     | 시도지정 문화재 자료 | 제1호      | 경기도 수원시 팔달구 교동 43     |              |
| 구 수원 문화원  | 국가등록 문화재    | 제597호    | 경기도 수원시 팔달구 교동 74-1   |              |
| 구 수원 시청사  | 국가등록 문화재    | 제598호    | 경기도 수원시 팔달구 매산로 119   |              |
| 수원 구 부국원  | 국가등록 문화재    | 제698호    | 경기도 수원시 팔달구 향교로 130   |              |
| 수원 팔달문    | 국가지정 보물     | 제402호    | 경기도 수원시 팔달구 팔달로2가 138 |              |

출처: 연구진 작성

- 등록신청문화재현황

등록신청문화재는 형성된 지 50년 이상이 된 건축물로서, 등록문화재의 기준에 부합할 뿐 아니라 개별 건축물의 가치가 높은 곳으로, 근대역사문화공간의 특성 및 시기별 변화 과정을 대표할 수 있는 대상을 선정한다.

[표 5-28] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 역사문화자원(등록신청 문화재)

현황 표

| 번호 | 등록신청<br>문화재명        | 건립<br>년도               | 용도(현,원)          | 보존<br>상태         | 수량/규모                                                  | 소재지                                     | 소유자<br>동의<br>여부 |
|----|---------------------|------------------------|------------------|------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|
| 1  | 구 수원극장              | 1933 /<br>1974<br>(대장) | 현)한복점<br>원)극장    | 양호<br>(일부<br>변형) | 1동 / 지하1층, 지상2층 / 대지면적 621㎡/연면적 1,028.09㎡/건물면적 608.92㎡ | 경기도 수원시 팔달구 교동 128-2 (매산로 140)          |                 |
| 2  | 한국기독교장로회 수원교회 교회당   | 1955                   | 현)종교시설<br>원)종교시설 | 양호<br>(일부<br>변형) | 1동 / 지상3층 / 대지면적 2,218㎡/연면적 661.16㎡/건물면적 323.97㎡       | 경기도 수원시 팔달구 교동 2-7 (향교로 145)            |                 |
| 3  | 교동 36번지 한옥          | 1936                   | 현)주택<br>원)주택     | 양호<br>(일부<br>변형) | 2동 / 지상1층 / 대지면적 316㎡/연면적 102.48㎡/건물면적 102.48㎡         | 경기도 수원시 팔달구 교동 36 (향교로 107-15)          |                 |
| 4  | 수원중화기독교교회           | 1965                   | 현)종교시설<br>원)주택   | 양호<br>(일부<br>변형) | 2동 / 지상1층 / 대지면적 255㎡/연면적 69.52㎡/건물면적 69.52㎡           | 경기도 수원시 팔달구 교동 16-2 (향교로 121-7)         |                 |
| 5  | 수원시 가족여성회관 별관 1동    | 1959                   | 현)문화시설<br>원)공공청사 | 양호<br>(일부<br>변형) | 1동 / 지하1층, 지상4층 / 연면적 1,232㎡, 건물면적 374.23㎡             | 경기도 수원시 팔달구 교동 74-1 (매산로 119)           |                 |
| 6  | 만민원                 | 1961                   | 현)근린생활시설         | 양호<br>(일부<br>변형) | 1동 / 지하1층, 지상3층 / 대지면적 287.6㎡/연면적 484.88㎡/건물면적 187.76㎡ | 경기도 수원시 팔달구 매산로3가 128-9 (향교로 71)        |                 |
| 7  | 수원시민회관              | 1971                   | 현)문화시설<br>원)문화시설 | 양호<br>(일부<br>변형) | 1동 / 지하1층, 지상3층 / 연면적 3,187.27㎡, 건물면적 1,253.61㎡        | 경기도 수원시 팔달구 매산로3가 산 2-1 외 1필지 (팔달산로 28) |                 |
| 8  | 경기도청사 제1별관          | 1967                   | 공공청사             | 양호<br>(일부<br>변형) | 1동 / 지상3층 / 연면적 1,111㎡, 건물면적 362㎡                      | 경기도 수원시 팔달구 매산로3가 1-1 (효원로1)            |                 |
| 9  | 경기도청사 행정도서관 (구 생활관) | 1967-<br>1974          | 공공청사             | 양호<br>(일부<br>변형) | 1동 / 지하1층, 지상3층 / 연면적 1,300㎡                           | 경기도 수원시 팔달구 매산로3가 1-1 (효원로1)            |                 |
| 10 | 경기도청사 인재채용동         | 1967-<br>1974          | 공공청사             | 양호               | 1동 / 지하1층, 지상3층 / 연면적                                  | 경기도 수원시 팔달구 매산로3가 1-1 (효원로1)            |                 |



출처: 연구진 작성

#### • 건축문화자산 현황

현재 문화재청 공모사업에서 건축문화자산은 형성된 지 50년 이상이 되었으나, 등록문화재의 등록기준에는 미치지 못하는 건축물로 근대역사문화공간의 특성을 가지고 있는 대상으로 정의되고 있으나, 본 연구에서는 건축문화자산의 폭을 확장하여 형성된 지 50년 이상이 되지는 않았으나, 향후 등록문화재로 등록될 수 있는 가치가 충분한 예비 문화재의 성격을 가진 대상 및 개별 건축물은 아니지만, 중요한 경관요소로서 의미가 있어 보존할 가치가 있는 대상을 포함하고자 한다. 이는 예비 문화재로서의 성격을 가지는 대상들을 선제적으로 보호하기 위한 것이며, 또한 건축물 중심으로 이루어지는 현재의 근대역사문화공간 사업에 경관요소를 더함으로서 공간환경의 성격을 포함시키고자 함이다.

[표 5-29] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 역사문화자원(건축문화자산)

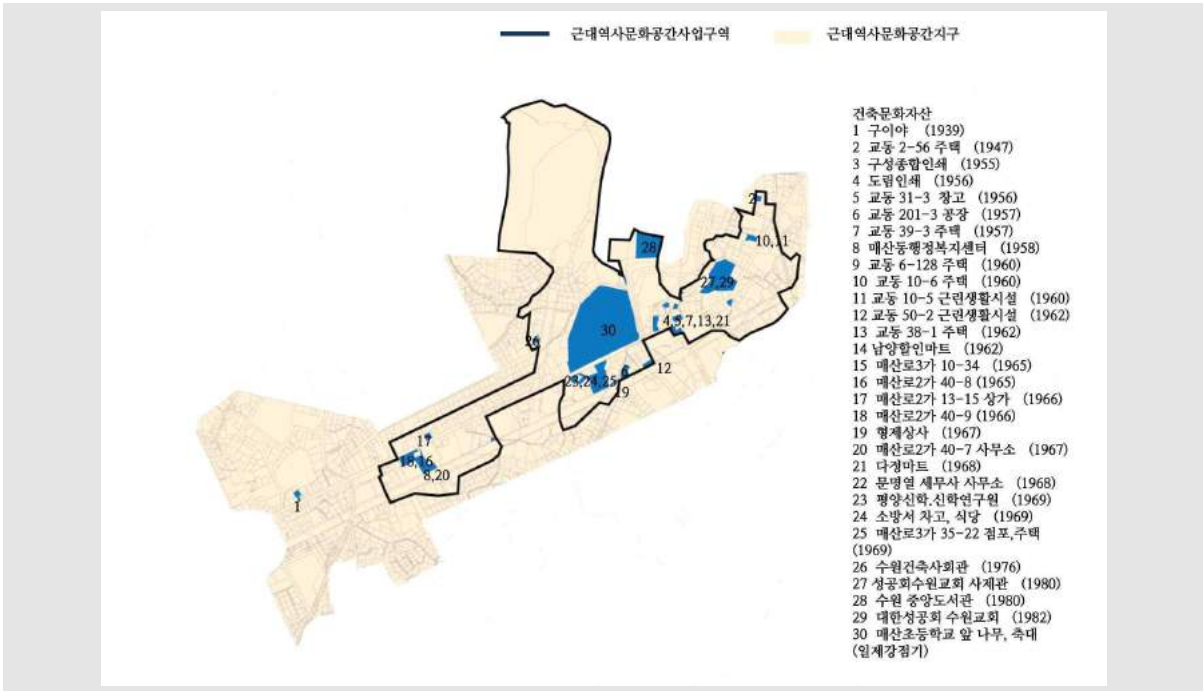
현황 표

| 건축문화<br>자산명          | 건립<br>년도 | 용도(현,원)           | 보존<br>상태         | 수량/규모                                                             | 소재지                                   | 소유자<br>동의여부 |
|----------------------|----------|-------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|
| 1 구이아                | 1939     | 대중음식점,유<br>기장     | 변형               | 1동 / 지상1층 / 대지면적 264㎡ /<br>연면적 150.25㎡ / 건물면적<br>150.25㎡          | 경기도 수원시 팔달구 매산로1<br>가 31-2 (향교로 9-2)  |             |
| 2 교동 2-56<br>주택      | 1947     | 주택                | 양호<br>(일부<br>변형) | 1동 / 지상1층 / 대지면적 185㎡ /<br>연면적 113.59㎡ / 건물면적<br>113.59㎡          | 경기도 수원시 팔달구 교동<br>2-56 (행궁로 94-10)    |             |
| 3 구성종합인쇄             | 1955     | 점포,소매점,<br>사무소,주택 | 변형               | 4동 / 지상1층 / 대지면적 489㎡ /<br>연면적 304.39㎡ / 건물면적<br>30.41㎡           | 경기도 수원시 팔달구 매산로3<br>가 44-1 (향교로 92)   |             |
| 4 도림인쇄               | 1956     | 주택 점포             | 변형               | 1동 / 지상1층 / 대지면적 393㎡ /<br>연면적 59.5㎡ / 건물면적 59.5㎡                 | 경기도 수원시 팔달구 교동<br>67-1 (매산로115-7)     |             |
| 5 교동 31-3<br>창고      | 1956     | 영업소 창고            | 변형               | 2동 / 지상1층 / 대지면적 411㎡ /<br>연면적 269.75㎡ / 건물면적<br>177.19㎡          | 경기도 수원시 팔달구 교동<br>31-3 (향교로 107)      |             |
| 6 교동 201-3<br>공장     | 1957     | 공장                | 변형               | 1동 / 지상1층 / 대지면적 411㎡ / 연<br>면적 9.19㎡ / 건물면적 221.82㎡              | 경기도 수원시 팔달구 교동<br>201-3 (매산로 93-8)    |             |
| 7 교동 39-3<br>주택      | 1957     | 주택                | 양호<br>(일부<br>변형) | 1동 / 지상1층 / 대지면적 93㎡ / 연<br>면적 38.88㎡ / 건물면적 38.88㎡               | 경기도 수원시 팔달구 교동<br>39-3 (향교로 111-15)   |             |
| 8 매산동<br>행정복지센터      | 1958     | 업무시설              | 변형               | 1동 / 지하1층,지상3층 / 대지면적<br>1,169㎡ / 연면적 1,859.65㎡ /<br>건물면적 677.73㎡ | 경기도 수원시 팔달구 매산로2<br>가 40-30 (매산로 41)  |             |
| 9 교동 6-128<br>주택     | 1960     | 주택                | 양호<br>(일부<br>변형) | 1동 / 지상1층 / 대지면적 53㎡ / 연<br>면적 14.12㎡ / 건물면적 14.12㎡               | 경기도 수원시 팔달구 교동<br>6-128 (향교로 115-24)  |             |
| 10 교동 10-6<br>주택     | 1960     | 주택                | 변형               | 1동 / 지상1층 / 대지면적 129㎡ / 연<br>면적 46.61㎡ / 건물면적 46.61㎡              | 경기도 수원시 팔달구 교동<br>10-6 (향교로 145-3)    |             |
| 11 교동 10-5<br>근린생활시설 | 1960     | 근린생활시설            | 변형               | 1동 / 지상1층 / 대지면적 192㎡ /<br>연면적 121.91㎡ / 건물면적<br>121.91㎡          | 경기도 수원시 팔달구 교동<br>10-5 (향교로 145-7)    |             |
| 12 교동 50-2<br>근린생활시설 | 1962     | 근린생활시설            | 양호<br>(일부<br>변형) | 1동 / 지상3층 / 대지면적 234㎡ /<br>연면적 552.21㎡ / 건물면적<br>184.07㎡          | 경기도 수원시 팔달구 교동<br>50-2 (매산로 103)      |             |
| 13 교동 38-1<br>주택     | 1962     | 주택                | 변형               | 1동 / 지상1층 / 대지면적 145㎡ / 연<br>면적 55.21㎡ / 건물면적 55.21㎡              | 경기도 수원시 팔달구 교동<br>38-1 (향교로 111-9)    |             |
| 14 남양할인마트            | 1962     | 주택 영업소,<br>근린생활시설 | 변형               | 1동 / 지하1층,지상3층 / 대지면적<br>126㎡ / 연면적 258.44㎡ / 건물<br>면적 82.64㎡     | 경기도 수원시 팔달구 교동<br>88-1 (매산로 129-7)    |             |
| 15 매산로3가<br>10-34    | 1965     | 사무실,숙직실           | 변형               | 1동 / 지상1층 / 대지면적 0㎡ / 연<br>면적 65.95㎡ / 건물면적 65.95㎡                | 경기도 수원시 팔달구 매산로3<br>가 10-34 (팔달산로 23) |             |

| 건축문화<br>자산명                | 건립<br>년도  | 용도(현,원)       | 보존<br>상태         | 수량/규모                                                             | 소재지                                   | 소유자<br>동의여부 |
|----------------------------|-----------|---------------|------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------|
| 16 매산로2가<br>40-8<br>근린생활시설 | 1965      | 현)근린생활시설      | 변형               | 1동 / 지상1층 / 대지면적 320㎡ /<br>연면적 90.97㎡ / 건물면적 90.97㎡               | 경기도 수원시 팔달구 매산로2<br>가 40-8 (향교로 42)   |             |
| 17 매산로2가<br>13-15 상가       | 1966      | 주택 소매점<br>사무실 | 양호<br>(일부<br>변형) | 1동 / 지상2층 / 대지면적 239.7<br>㎡ / 연면적 268.37㎡ / 건물면적<br>143.97㎡       | 경기도 수원시 팔달구 매산로2<br>가 13-15 (향교로 45)  |             |
| 18 매산로2가<br>40-9<br>근린생활시설 | 1966      | 근린생활시설        | 변형               | 1동 / 지상3층 / 대지면적 902㎡ /<br>연면적 1,493.91㎡ / 건물면적<br>524㎡           | 경기도 수원시 팔달구 매산로2<br>가 40-9 (향교로 40)   |             |
| 19 형제상사                    | 1967      | 영업소,주택        | 변형               | 1동 / 지상3층 / 대지면적 102㎡ /<br>연면적 244.27㎡ / 건물면적<br>106.51㎡          | 경기도 수원시 팔달구 매산로3<br>가 48-1 (매산로 93)   |             |
| 20 매산로2가<br>40-7 사무소       | 1967      | 사무실           | 양호<br>(일부<br>변형) | 1동 / 지하1층,지상4층 / 대지면적<br>268㎡ / 연면적 976.3㎡ / 건물면<br>적 197.29㎡     | 경기도 수원시 팔달구 매산로2<br>가 40-7 (매산로 43)   |             |
| 21 다정마트                    | 1968      | 근린생활시설        | 변형               | 1동 / 지상1층 / 대지면적 276㎡ /<br>연면적 52.89㎡ / 건물면적 52.89㎡               | 경기도 수원시 팔달구 교동<br>23-1 (향교로 115)      |             |
| 22 문명열<br>세무사 사무소          | 1968      | 주택 및 영업소      | 변형               | 1동 / 지상3층 / 대지면적 43㎡ / 연<br>면적 138.48㎡ / 건물면적 48.03㎡              | 경기도 수원시 팔달구 매산로2<br>가 56-25 (매산로 59)  |             |
| 23 평양신학.<br>신학연구원          | 1969      | 교회            | 양호<br>(일부<br>변형) | 1동 / 지상2층 / 대지면적 162㎡ /<br>연면적 219.64㎡ / 건물면적<br>115.11㎡          | 경기도 수원시 팔달구 매산로3<br>가 35-8 (향교로 88-4) |             |
| 24 소방서 차고,<br>식당           | 1969      | 소방서 차고,<br>식당 | 변형               | 동 / 지상3층 / 대지면적 1,949㎡<br>/ 연면적 1,274.38㎡ / 건물면적<br>649.92㎡       | 경기도 수원시 팔달구 매산로3<br>가 43-1 (매산로 89)   |             |
| 25 매산로3가<br>35-22<br>점포주택  | 1969      | 점포,주택         | 변형               | 1동 / 지상2층 / 대지면적 251㎡ /<br>연면적 246.94㎡ / 건물면적<br>155.7㎡           | 경기도 수원시 팔달구 매산로3<br>가 35-22 (향교로 86)  |             |
| 26 수원건축사회관                 | 1976      | 사무실           | 원형               | 1동 / 지상3층 / 대지면적 152.4<br>㎡ / 연면적 337.45㎡ / 건물면적<br>117.55㎡       | 경기도 수원시 팔달구 매산로3<br>가 124-5 (효원로 24)  |             |
| 27 성공회 사제관                 | 1980      | 사제관,수녀관       | 양호<br>(일부<br>변형) | 1동 / 지상1층 / 대지면적 4,437<br>㎡ / 연면적 1,558.66㎡/건물면적<br>89.19㎡        | 경기도 수원시 팔달구 교동<br>11-15 (향교로 131)     |             |
| 28 중앙도서관                   | 1980      | 도서관           | 양호<br>(일부<br>변형) | 1동 / 지하1층,지상2층 / 대지면적<br>㎡ / 연면적 2,712.52㎡ / 건물면<br>적 1,368.99㎡   | 경기도 수원시 팔달구 교동 산<br>3-3 (팔달산로 318)    |             |
| 29 대한성공회<br>수원교회           | 1982      | 종교시설          | 양호<br>(일부<br>변형) | 1동 / 지하1층,지상2층 / 대지면적<br>4,437㎡ / 연면적 1,701.88㎡ /<br>건물면적 708.89㎡ | 경기도 수원시 팔달구 교동<br>11-15 (향교로 131)     |             |
| 30 매산초등학교<br>석축            | 일제<br>강점기 | 기반시설          | 양호<br>(일부<br>변형) |                                                                   | 경기도 수원시 팔달구 매산로3<br>가 13              |             |

지구 내 분포 현황





출처: 연구진 작성

#### ④ 세부현황

세부현황은 근대역사문화공간 사업구역의 세부 현황을 다루는 것으로, 사업구역에서 기술된 각 항목에 대하여 상세한 조사로 이루어진다. 사업구역에서 살펴본 주요 도로와 가로 경관 및 주요 공간의 현황, 특성 등을 각 가로 및 공간별로 살펴보고, 개별 역사문화 자원에 대한 상세 내용을 조사한다.

[표 5- 30] 세부현황 세부조사항목

| 구분                    | 내용                  | 세부내용         | 예비<br>조사 | 기본<br>조사 | 심층<br>조사 |
|-----------------------|---------------------|--------------|----------|----------|----------|
| 근대역사문화공간<br>사업구역 세부현황 | 세부구역                | 세부 구역의 특성    | ●        | ●        | ●        |
|                       |                     | 주요 도로와 가로 경관 |          |          | ●        |
|                       |                     | 주요 공간 현황     |          |          | ●        |
|                       | 역사문화자원 1 _ 기존 문화재   | 현황           |          | ●        | ●        |
|                       | 역사문화자원 2 _ 등록신청 문화재 | 현황           |          | ●        | ●        |
|                       |                     | 기초학술조사       |          | ●        | ●        |
|                       |                     | 정밀실측조사       |          |          | ●        |



| 구분 | 내용                | 세부내용       | 예비<br>조사 | 기본<br>조사 | 심층<br>조사 |
|----|-------------------|------------|----------|----------|----------|
|    |                   | 보존 및 활용 방안 |          |          | ●        |
|    | 역사문화자원 3 _ 건축문화자산 | 현황         |          | ●        | ●        |
|    |                   | 기초조사       |          |          | ●        |
|    |                   | 실측조사       |          |          | ●        |
|    | 건축자산 전수조사         |            |          |          | ●        |
|    | 경관요소              |            |          |          | ●        |

출처: 연구진 작성

## □ 세부구역

### • 세부 구역의 특성

근대역사문화공간의 사업구역을 주요 가로 및 공간을 기준으로 나누어 각 세부구역의 특성을 밝힌다. 세부구역의 특성은 주요 도로와 가로경관, 주요 공간 현황 등과 함께 다루어져야 한다.

[표 5-31] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 세부구역

| 세부구역                                                                                | 세부구역의 특징 및 주요시설 |      |        |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------|--------|----------------------------------|
|  | 번호              | 중심가로 | 성격     | 주요시설                             |
|                                                                                     | 1               | 향교로  | 인쇄, 상업 | 부국원<br>구 수원시청사<br>수원 만빈원<br>도림인쇄 |
|                                                                                     | 2               | 효원로  | 행정     | 경기도청<br>수원건축사회관                  |
|                                                                                     | 3               | 팔달산로 | 교육, 문화 | 수원향교<br>수원시민회관<br>수원도서관          |
|                                                                                     | 4               | 골목길  | 생활, 종교 | 수원교회<br>수원중앙교회<br>수원교동36번지한옥     |

출처: 연구진 작성

- 주요 도로와 가로 경관

주요 가로의 연혁 및 성격을 밝히고, 시기별 공간 변화를 지도 및 항공사진 등을 통해 확인한다. 또한 주요 가로변 필지와 건축물이 맺고 있는 관계를 유형화하고, 가로 입면을 살펴본다. 해당 가로의 과거 사진이 있는 경우 같은 구도에서 현재 사진을 촬영함으로써 주요 가로경관의 역사적 변화를 분석함과 동시에 역사적 경관요소를 찾아낸다.

[표 5-32] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 가로경관

향교로의 연혁 및 성격 (사진출처 : 수원박물관(2014, p.102))

1795년 정조대왕이 수원향교에 들러 배향한 역사성이 담긴 길  
 1904년 현 중동네거리에서 수원역(1905 개통) 앞까지 향교로 확장 개통  
 1906년 수원거류민소학교(현 매산초등학교) 개교, 일본인 거류지 확대  
 1917년 수원신사 건립, 1921년 향교로 남쪽 매산로 일부 구간 개통  
 1931년 수원을 승격, 1949년 수원시 승격(현 구 수원시청사 터에 청사 자리 잡음)  
 1956년 구 수원시청사 완공, 1967년 경기도청사 완공 이전  
 수원시청 이전, 향교로 정비, 경기도청 이전 예정, 일부 구역 재생사업 진행



향교로의 시기별 공간 변화 (사진출처 : 수원박물관(2014))

〈 1917 수원지도 〉



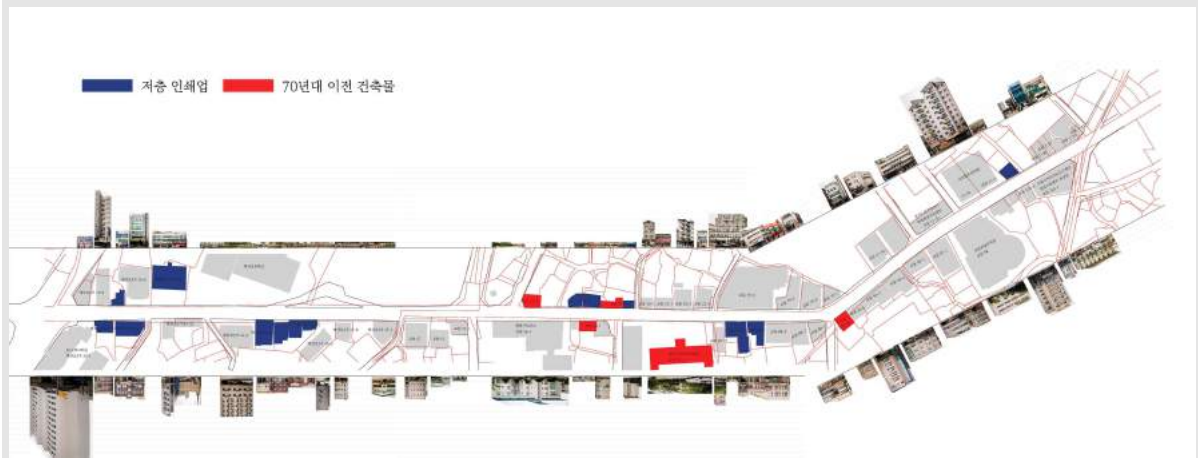
〈 1943 수원읍지도 〉



〈 1950년대 신편 수원시전도 〉



## 향교로 주변 건축물 배치와 가로 입면



향교로 가로경관의 과거와 현재 (출처 : (좌상)수원박물관(2014, pp.474~475) (좌하)수원상공회의소 소장자료, 수원시정연구원 수원학연구센터 (2018,p.529)



1982년 교동 향교로



2020년 교동 향교로



1971년 교동 향교로



2020년 매산로2가 향교로(매산동 행정복지센터 뒤)

출처: 수원박물관, 수원상공회의소 소장자료 사용하여 연구진 작성

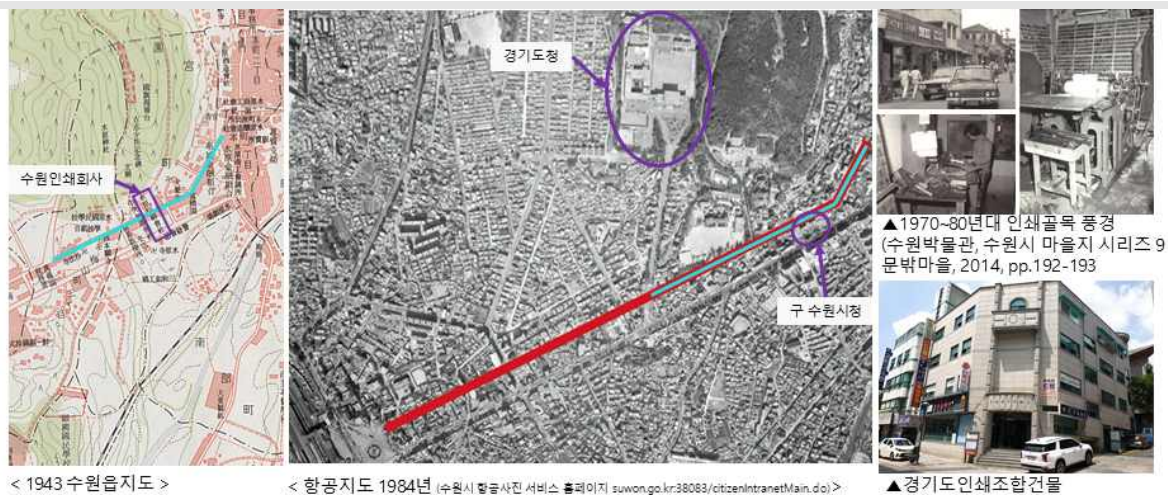


• 주요 공간현황

사업구역 내 배후 주거지, 상점가, 특정 용도 밀집 지역, 광장 및 공원 등 오픈스페이스 등 개별 주요 공간의 현황 및 역사적 변천과정 등을 살펴본다.

[표 5-33] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 주요 공간 1. 인쇄골목

일제강점기 산루리에 설립된 수원인쇄주식회사에서 시작하여 일본인, 한국인이 운영하는 인쇄소들 형성  
해방 이후 수원시청 건립, 경기도청 이전 등 관공서가 밀집하며 1980년대까지 인쇄업이 호황을 누림  
도시개발과 IMF금융위기 등을 거치며 인쇄소들이 쇠락하기 시작  
인쇄방식과 시각자료가 디지털로 급격히 전환하면서, 기존 인쇄업체들이 사양길에 접어들기 시작  
인쇄협동조합이 남아있고, 건물 전체가 인쇄업체로 가득했던 흔적들이 남아있음



| 구분 | 업체명     | 구분 | 업체명       | 구분       | 업체명      |
|----|---------|----|-----------|----------|----------|
| 인쇄 | 태양문화    | 인쇄 | 포스터프로모션   | 카드/명함/제본 | 와우커뮤니케이션 |
|    | 청호인쇄    |    | 으뜸인쇄      |          | 디자인하루    |
|    | 태일인쇄    |    | 홍진문화사     |          | 워드프린팅    |
|    | 도림인쇄    |    | 다재        |          | 경일기획     |
|    | 남문디지털인쇄 |    | 문장사       |          | 광명스티커인쇄  |
|    | 강남기독교동점 |    | 매점사인쇄소    | 카드/로그    | 한일스티커인쇄  |
|    | 칼라뱅크    |    | 다원인쇄기획    |          | 픽달프로모션   |
|    | 조은문화사   |    | 동광문화사     |          | 새빛광고기획   |
|    | 수원특수인쇄  |    | 대동문화사     |          | 진디자인     |
|    | 진영인쇄    |    | 메가커뮤니케이션  | 출판/디자인   | 태일인쇄     |
|    | 인성사     |    | 덕유문화사     |          | 은성사      |
|    | 매산종합인쇄  |    | 경기북사      |          | 모아이디자인   |
|    | 구성종합인쇄  |    | 한라커뮤니케이션즈 |          | 현대종합기획   |
|    | 한림기획인쇄  |    | 청제인쇄사     |          | 디자인리더    |
| 인쇄 | 우리시     | 제본 | 칼라모션      | 간판/인테리어  | 삼성실크재료   |
|    | 송원종합문화사 |    | 거미출력      |          | 수원인테리어   |
|    | 신흥인쇄사   |    | 송원종합문화사   |          | 대산건축인테리어 |
|    | 유신인쇄사   |    | 한신기획      |          | 아주디자인그룹  |
|    | 인영문화사   |    | 정성그래픽     |          | 백산설비     |
|    | 부림문화사   |    |           |          |          |

출처: 수원시(2019.5 내부자료)를 참고하여 연구진 작성

#### □ 역사문화자원 1 기존 문화재

기존의 연구·조사 자료에 근거하여 개별 기존 문화재 현황에 대해 조사하되, 현장 조사를 통해 현 상황을 모니터링한다. 또한 근대역사문화공간에서 기존 문화재의 의미와 가치를 밝혀내고 근대역사문화공간 사업과 연계하여 향후 보존 및 활용방안을 모색한다.

#### □ 역사문화자원 2 등록신청 문화재

기본 조사 단계에서는 개별 등록신청 문화재 각각의 현황을 사진, 도면, 건축물 대장의 정보 등을 통해 파악하고 현장 조사를 통해 실체를 확인한다. 등록신청문화재의 경우 문화재로 등록되기 위하여 역사적·지역적 가치를 밝혀내는 것이 중요하므로, 폐쇄토지 대장, 폐쇄건축물대장, 폐쇄등기, 폐쇄지적도 등 역사적 자료들을 확보하고 각종 사료 및 신문기사 등의 검색을 통해 개별 등록문화재와 관련된 인물, 사건 등을 밝혀내어 건축물의 장소성을 밝혀내도록 한다. 기본적인 도면 자료의 확보 역시 필요하며, 전체 근대역사문화공간 내에서 해당 건축물이 가지는 도시적, 경관적 특징을 살펴보기 위해 전면 도로와의 관계, 필지 내 배치적 특성, 전체 경관과의 연관관계 등을 살펴보는 것도 필요하다. 심층조사 단계에서는 각 개별등록문화재의 정밀 실측을 진행하여야 하며, 개별 건축물에 대한 구체적인 보존 및 활용방안을 마련하여야 한다.

## 한글

## 현황사진

[illegible]

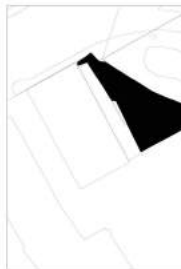
|   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 4 | 5 |   |

1~3 연구진촬영  
4~5 안국진·수원시  
팔달구 근현대건축물

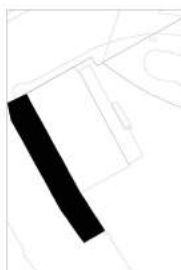
▲수원국장 단면도  
▲수원국장 1층 평면도

※출처 : 김재국, 『수원의 문화요람  
‘수원국장’』, 『한국근대건축사연구』, 1999  
- 수원시사 9권, p.425 에서 재인용,  
자료제공 수원시정연구원 수원학연구센터

## A photograph of a modern shopping mall complex with multiple stories and large glass windows. The building features various colorful advertisements and signs, including one for 'Korea's No. 1' and another for 'Korea's No. 1'. The mall is situated in an urban area with trees and a paved walkway in the foreground.



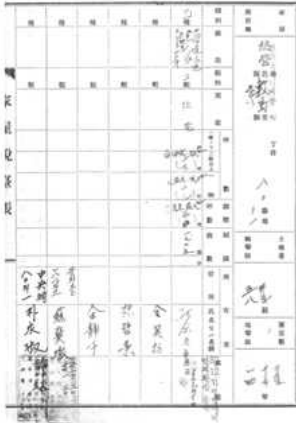
극장의 원형 위 다른재료를 붙였을 것으로 추측되며, 건축물 입면부는 증축됨



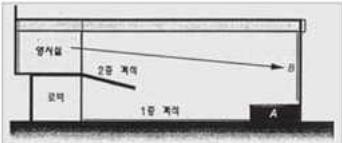
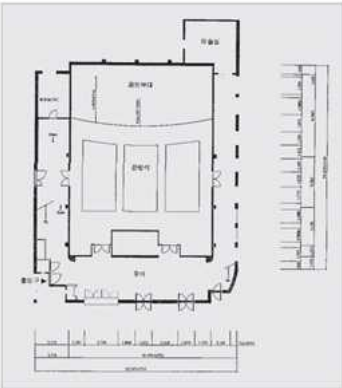
증측 부 뒤 극장의 원형을  
확인할 수 있는 상황



각종 대장

| 토지대장 (현, 구)                                                                       | 건축물대장 (현, 구)                                                                       | 폐쇄등기(현, 구)                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |
| <통영 중앙동 근대주택 1>                                                                   |                                                                                    | ▲ 문화재청 내부자료                                                                         |

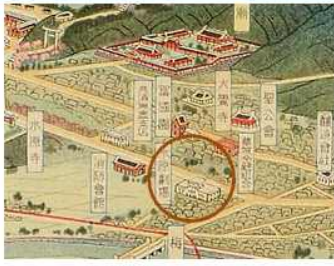
학술조사 (문헌자료)

| 국가기록원 자료 (경기지방경찰청 시설관리 자료)                                                                                                                                                                                                                | 신문기사                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 도면자료                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>1950년대 수원국창 내부(경기지방경찰청 소장)</p>  <p>『중종실록 제19권 1949년 11월 11일』</p> |  <p>수원 권투구락부 후원회 주최로 수원국창에서 열린 서장관 선수 환영 권투전 ('동아일보', 1959년 11월 19일)</p>  <p>수원국창에서 개최된 전조선남녀기수용쿠르 ('동아일보', 1959년 10월 19일)</p> |  <p>수원국창 내부도(김재국, 『수원의 문화유산 수원국창』, 『한국근대건축사연구』, 1999)</p>  <p>수원국창 1층 평면도(김재국, 『수원의 문화유산 수원국창』, 『한국근대건축사연구』, 1999)</p> |
| <구 수원국창>                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>◀자료출처: 수원시사 9권 pp.424-430 에서 재인용, 자료제공 수원시정연구원 수원학연구센터</p>                                                                                                                                                                                                                                   |



## 구지도 및 과거 사진

구지도



관광이고도 수원, 1936년, 수원화성박물관소장



수원읍지도, 1943년



신편수원시 전도, 1957년, 수원박물관소장

과거 사진



수원극장, 1950년대 수원시마을지 9 문밖마을 p354 에서 재인용



수원극장, 1957년 수원시사 9권 p430 에서 재인용, 자료제공 수원시정연구원 수원학연구센터



수원극장, 1975년, 국가기록원

## 항공사진

항공사진



1947년 항공사진



1954년 항공사진



1966년 항공사진



1974년 항공사진

▲수원시 항공사진 서비스 홈페이지 ([www.suwon.go.kr:38083/citizenIntranetMain.do](http://www.suwon.go.kr:38083/citizenIntranetMain.do))에서 확인 가능한 항공사진 중 가장 이른시기인 1947년 항공사진과 10년 주기의 변화를 보면, 구 수원극장은 교통사거리 현재 위치에 이미 들어서 있고 큰 변화없이 현재에 이르고 있음을 명확하게 확인됨

< 구 수원극장 >

출처: 연구진 작성

### □ 역사문화자원 3 건축문화자산

기본조사단계에서는 앞에서 기술한 세 유형의 건축문화자산을 목록화하고, 개략적인 특성과 가치를 밝혀내도록 한다. 심층조사단계에서는 건축문화자산에 대한 기본적인 학술조사와 함께 실측조사를 시행한다.

### □ 건축자산 전수조사

심층조사단계에서는 전체 사업 구역 내 모든 건축자산에 대한 전수조사를 수행하여 지구 내 건축자산의 전체적인 현황을 확인하고, 역사문화자원을 추가 발굴한다.

[표 5-35] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간 건축문화자산

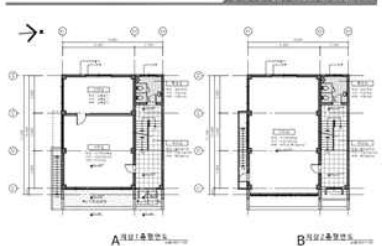
사업구역 내 건축문화자산의 특성과 가치

|                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>① 구이야<br/>(1939)</p>  <p>▶주요가치<br/>수원역 근거리 철도시설 부지에 면한 상업시설로 활용중임 (내부 확인 필요)</p>      | <p>② 교동 256 주택<br/>(1947)</p>  <p>▶주요가치<br/>수원교회 동측에 위치하며 서측 주 출입구와 비닐판벽 마감이 일식 주택 특징을 가짐</p> | <p>③ 구성종합인쇄<br/>(1955)</p>  <p>▶주요가치<br/>향교로 인쇄거리에 위치하며 증축부가 많아, 점포 확장의 지역특성을 보여주는 건물임</p>   | <p>④ 도림인쇄<br/>(1956)</p>  <p>▶주요가치<br/>향교로 인쇄골목에 전면에는 인쇄 점포가 위치하고 뒷면에는 주거기능과 이어짐</p>               | <p>⑤ 교동 31-3 창고<br/>(1956)</p>  <p>▶주요가치<br/>향교 진입로 동측에 형성된 창고와 공장군은, 산업화 초기의 시설임을 보여줌</p> |
| <p>⑥ 교동 201-3 공장<br/>(1957)</p>  <p>▶주요가치<br/>매산로변 사무소 건물의 뒷면에 같은 부지에 묶여 남아있는 공장 건물</p> | <p>⑦ 교동 39-3 주택<br/>(1957)</p>  <p>▶주요가치<br/>한옥이 다수 분포한 구역에 변화하는 주택의 마당을 가진 초기 모습으로 보임</p>   | <p>⑧ 매산동행정복지센터<br/>(1958)</p>  <p>▶주요가치<br/>매산로에 인접하여 공지를 확보하고 있는 옛 관공서 건물로 공공정시기발계획 있음</p> | <p>⑨ 교동 6-128 주택<br/>(1960)</p>  <p>▶주요가치<br/>주택지 내에 작은 목조 건물이 남아있으며, 주택 개보수와 변천 과정을 확인할 수 있음</p> | <p>⑩ 교동 10-6 주택<br/>(1960)</p>  <p>▶주요가치<br/>수원교회 서측 경사지에 측면으로 배치된 간소화된 목조 주택 형식</p>      |

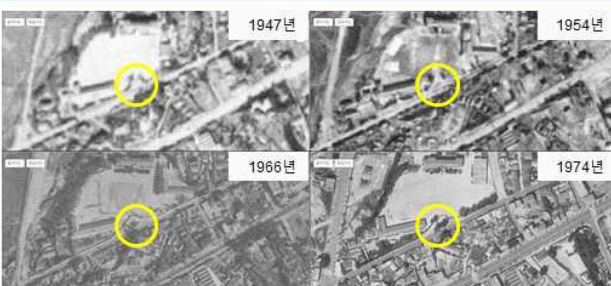


|                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>⑪ 교동 10-5 근린생활시설<br/>(1960)</p>  <p>▶주요가치<br/>항교로 서측 경사지에 있어<br/>한식, 일식의 영향을 받은<br/>것으로 보이는 주택</p>       | <p>⑫ 교동 50-2 근린생활시설<br/>(1962)</p>  <p>▶주요가치<br/>매산로에 면한 2~4층의<br/>근린생활시설 중 측면부의<br/>입면 계획이 돋보임</p>      | <p>⑬ 교동 38-1 주택<br/>(1962)</p>  <p>▶주요가치<br/>수원 항교 부지의 바로 전면에<br/>위치하며 항교 주변 주거형식<br/>변화를 보여주는 주택</p>      | <p>⑭ 남양할인마트<br/>(1962)</p>  <p>▶주요가치<br/>항교로 수원 구 부국원의 서측<br/>맞은편에 위치한 건물, 각각과<br/>평면계획이 필지 형태에 따른</p>   | <p>⑮ 매산로3가 10-34<br/>(1965)</p>  <p>▶주요가치<br/>옛 수원신사로 올라가는<br/>경사지에 도로가 정비되면서도<br/>남아있는 소규모 건축물</p>             |
| <p>⑯ 매산로2가 408 근린생활시설<br/>(1965)</p>  <p>▶주요가치<br/>수원역 로데오거리의 단층<br/>에서 2층 점포와 주택의 용도로<br/>변화하는 과정의 건축물</p> | <p>⑰ 매산로2가 13-15 상가<br/>(1966)</p>  <p>▶주요가치<br/>수원역 로데오거리에 위치한<br/>1960년대 상업시설 건축물로<br/>2층 수평창이 돋보임</p> | <p>⑱ 매산로2가 409 근린생활시설<br/>(1966)</p>  <p>▶주요가치<br/>1971년 사진에도 등장하는<br/>규모와 장식을 갖춘 2층<br/>근린생활시설의 변화 자료</p> | <p>⑲ 형제상사<br/>(1967)</p>  <p>▶주요가치<br/>매산로변 건물로 2층 수평창이<br/>골목으로 꺾이는 부분까지도<br/>연결되는 디자인수법 우수</p>         | <p>⑳ 매산로2가 40-7 사무소<br/>(1967)</p>  <p>▶주요가치<br/>매산로변 수원역에서<br/>팔달문방향의 가로에서 보이는<br/>부분의 입면 구성이 우수함</p>          |
| <p>㉑ 다정마트<br/>(1968)</p>  <p>▶주요가치<br/>항교로에 면한 1960년대 말<br/>단층 점포, 주택군이 변용되는<br/>사향을 확인할 수 있는 건물임</p>     | <p>㉒ 문명열 세무사 사무소<br/>(1968)</p>  <p>▶주요가치<br/>세무서 옆 사다리꼴형 필지에<br/>지어져 사용되고 있는 작은<br/>사무소 건물</p>        | <p>㉓ 평양신학신학연구원<br/>(1969)</p>  <p>▶주요가치<br/>연구기능을 갖춘 종교시설로<br/>종탑부와 측면창 등 교회<br/>형식을 갖춘 건축물</p>          | <p>㉔ 소방서 차고, 식당<br/>(1969)</p>  <p>▶주요가치<br/>매산로변 소방서를 비롯한<br/>다양한 행정지원기능 시설 중<br/>소방서 차고의 기능을 유지함</p> | <p>㉕ 매산로3가 35-22 점포주택<br/>(1969)</p>  <p>▶주요가치<br/>항교로 인쇄업체가 사용하는<br/>사무소 건물 남쪽 필지에 붙어<br/>있는 점포주택</p>        |
| <p>㉖ 수원건축사회관<br/>(1976)</p>  <p>▶주요가치<br/>경기도청으로 올라가는 길에<br/>위치하며 입면의 디자인이<br/>우수하고 경관적 가치가 높음</p>        | <p>㉗ 성공회수원교회 사제관<br/>(1980)</p>  <p>▶주요가치<br/>성공회 수원교회 부지 안에<br/>있는 주거 기능의 건축물로<br/>현관 진입부 장식이 독특함</p> | <p>㉘ 수원 중앙도서관<br/>(1980)</p>  <p>▶주요가치<br/>수원신사 자리에 지어진<br/>공공건물로 경사지 진입계단과<br/>지붕 하부 열주가 돋보임</p>        | <p>㉙ 대한성공회 수원교회<br/>(1982)</p>  <p>▶주요가치<br/>항교로가 꺾이는 곳에<br/>위치하며, 날카롭지만 경쾌한<br/>지붕, 종탑의 조형성이 뛰어나</p>  | <p>㉚ 매산초등학교 앞 나무, 축대<br/>(일제강점기)</p>  <p>▶주요가치<br/>학교 조성시에 쌓은 것으로<br/>보이는 축대와 교문앞 나무가<br/>항교로의 주요 경관을 형성함</p> |

건축된 지 50년이 되지는 않았지만 예비문화재의 성격을 갖는 건축문화자산 1. 수원건축사회관

| 기본정보                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 현황사진                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 명칭: 수원건축사회관</li> <li>• 건립년도: 1976년</li> <li>• 용도: (현) 업무시설 (원) 업무시설</li> <li>• 보존상태: 원형</li> <li>• 수량/규모: 1동 / 지하1층, 지상2층<br/>대지면적 621㎡/연면적 1,028.09㎡/건물면적 608.92㎡</li> <li>• 소재지: 경기도 수원시 팔달구 매산로3가 124-5 (효원로 24)</li> <li>• 가치: 경기도청으로 올라가는 길에 위치하며 입면의 디자인이 우수하고 경관적 가치가 높음</li> </ul> |                                                     |
| 상세정보                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 현황도면                                                                                                                                  |
|  <p>▲ 1966년 경기도청사 구관이 지어지고, 약 20년의 변화 모습 노란색 동그라미가 수원건축사회관(1976년 준공) (수원시 항공사진 서비스 홈페이지 (www.suwon.go.kr:38083/citizenIntranetMain.do))</p> <p>&lt; 수원 건축사회관 &gt;</p>                                                                              |  <p>▲ 안국진, 수원시 팔달구 근현대건축물 전수조사, 수원시정연구원, 2018.3</p> |

경관요소로서의 건축문화자산 2. 수원 매산초등학교 앞 석축 및 나무

| 기본정보                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 현황사진                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 명칭: 수원 매산초등학교 앞 석축 및 나무</li> <li>• 건립년도: 일제강점기</li> <li>• 용도: (현) 교육시설 (원) 교육시설</li> <li>• 보존상태: 양호(일부 변형)</li> <li>• 수량/규모: 축대 길이 약 120m / 나무 1그루</li> <li>• 소재지: 경기도 수원시 팔달구 매산로3가 13, 15</li> <li>• 가치: 학교 조성시에 쌓은 것으로 보이는 축대와 교문 앞 나무가 향교로의 주요 경관을 형성함</li> </ul> |                                                                           |
| 상세정보                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 과거사진                                                                                                                                                          |
|  <p>▲ 수원시 항공사진 서비스 홈페이지 (www.suwon.go.kr:38083/citizenIntranetMain.do)</p> <p>&lt; 매산초등학교 앞 석축 및 나무 &gt;</p>                                                                                                                |  <p>▲ 안국진, 수원시 팔달구 근현대건축물 전수조사, 수원시정연구원, 2018.3, 자료제공 수원시정연구원 수원학연구센터</p> |

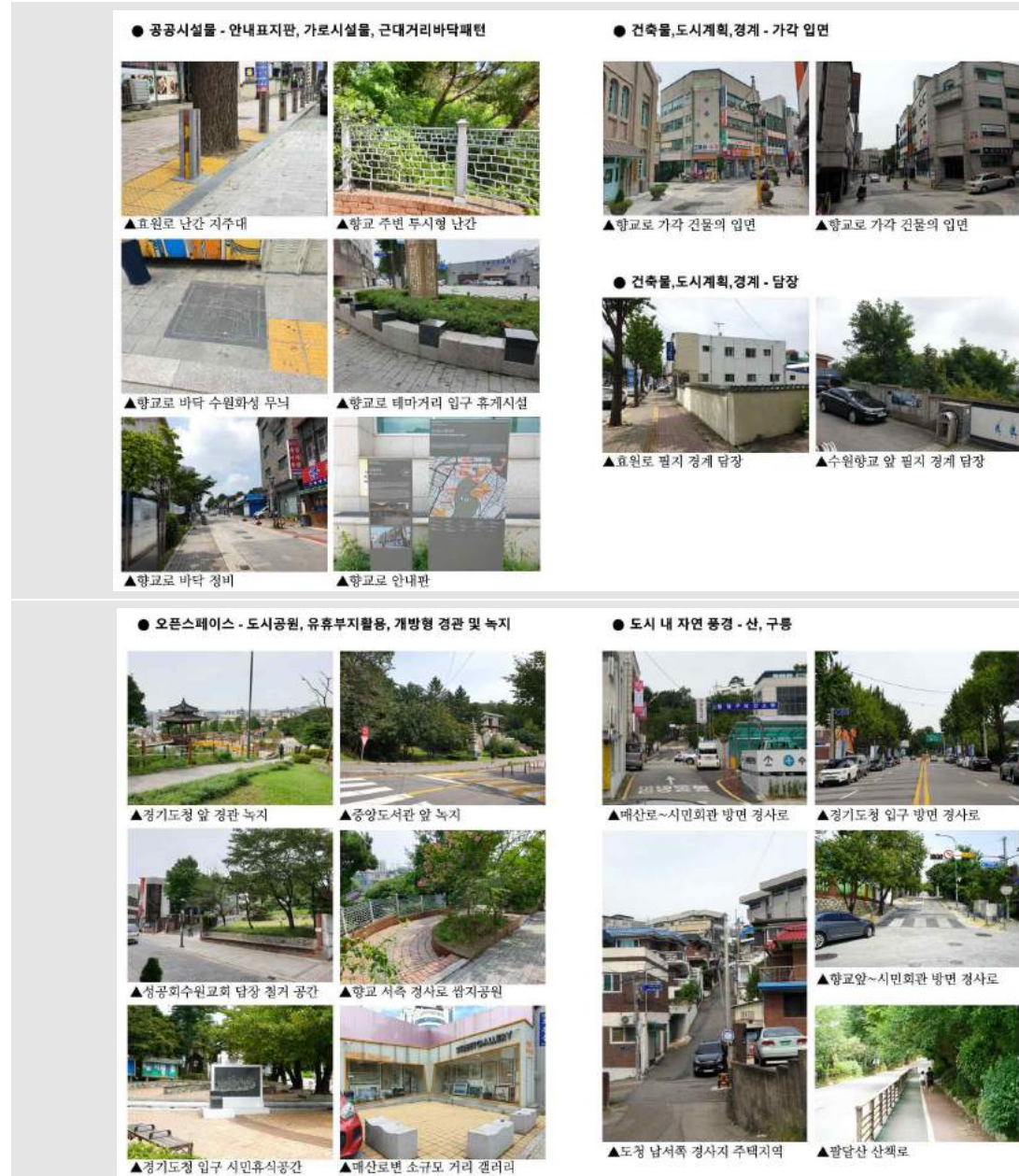
출처: 연구진 작성



## □ 경관요소

사업구역 내 주요 경관요소의 개별 현황을 조사하고 기록한다. 역사적 경관요소가 있을 경우, 과거 사진 분석 등을 통해 역사적 변천과정을 확인한다.

[표 5-36] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 경관요소

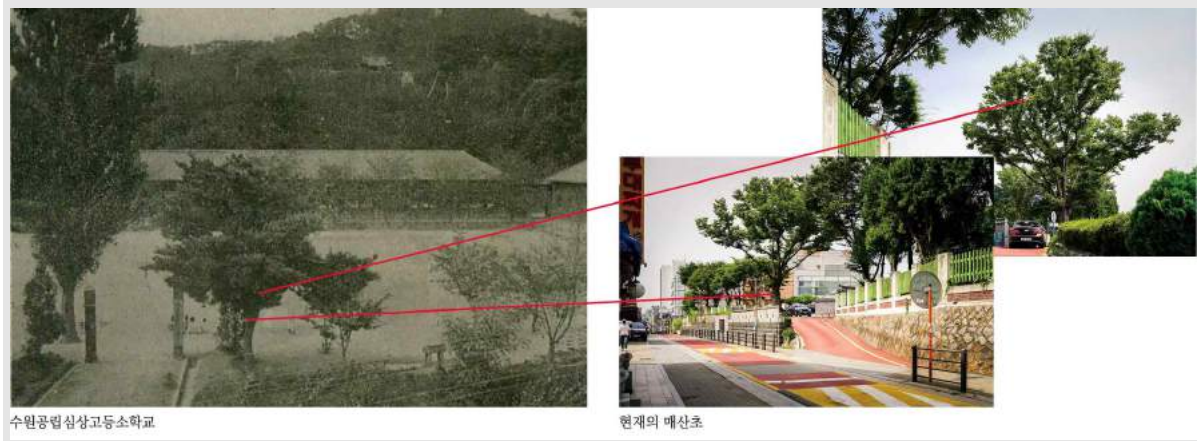




출처: 연구진 작성

#### [표 5-37] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 역사적 경관요소

매산초등학교 앞 수목과 석축 (출처 : (좌)사카야마사노스케, 『수원』, 1923, 수원박물관(역))



출처: (좌) 사카야마사노스케(1923), (우) 연구진 촬영

## ⑤ 지역 특성 및 가치 평가

### □ 지역특성 도출

시범조사를 통해 수원시 향교로 일대의 인문·사회·경제적 특성, 물리적 특성, 도시적·시대적 특성을 다음 표와 같이 도출하였다. 이는 건축물과 같은 개별 요소의 특성을 넘어선, 수원시 향교로 일대의 지역 특성이라고 볼 수 있다.

| [표5- 38] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 지역특성 |                |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 지역 특성                                  | 내용             |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 인문·사회·경제적 특성                           | 도시사·지역사적 특성    | <ul style="list-style-type: none"> <li>조선시대 수원향교의 이전, 수원화성의 축조와 함께 도시조직 형성</li> <li>경부선 부설과 함께 기존 수원향교까지의 취락과 새로 생긴 기차역을 잇기 위해 만들어진 신작로인 향교로를 중심으로 형성</li> <li>일본인 농장 및 금융기관 등이 주변에 들어서면서 향교로의 서측에는 수원역 앞 상점가 형성, 향교로 동측에는 인쇄업 등이 발전</li> <li>해방 이후 수원시청과 경기도청의 이전으로 관청가로서의 성격 형성됨</li> </ul> |
|                                        | 지역 주민의 집합 기억   | <ul style="list-style-type: none"> <li>다양한 종교의 유입과 전파가 이루어지며 각 종교시설을 중심으로 한 집합기억 및 장소성 형성</li> <li>해방 이전 시작된 인쇄업이 해방 이후에도 이어지며 현재까지 지역의 주요한 특성으로 자리 잡으며 인쇄업과 관련 있는 사람들의 기억이 있는 장소</li> <li>수원극장 및 수원의 변화가로서 오랜 시간 수원시민들에게 의미 있는 장소임</li> </ul>                                                |
|                                        | 경제적·사회적 특성     | <ul style="list-style-type: none"> <li>수원향교 및 매산초등학교를 중심으로 교육 기능의 집산</li> <li>수원시청, 경기도청 이전 이후 관련 업종(인쇄, 세무, 건축 등)의 활성화</li> <li>도심의 거점 분할과 행정기능 이전으로 쇠락화가 진행 중임</li> </ul>                                                                                                                   |
| 물리적 특성                                 | 개별 요소별 특성      | <ul style="list-style-type: none"> <li>조선시대 건축된 수원 향교의 역사성</li> <li>일제강점기 건축된 부국원, 구 수원문화원, 수원극장 등 1920~30년대 건축문화자산의 집적도 높음</li> <li>해방 이후 건축된 구 수원시청사 및 경기도청사, 수원시민회관 등 1950~70년대 건축문화자산 다수 분포</li> </ul>                                                                                    |
|                                        | 경관적 특성         | <ul style="list-style-type: none"> <li>향교로를 중심으로 한 역사적 가로경관</li> <li>수원향교 주변 일제강점기 이전부터 있었던 원 취락의 주거지 경관</li> <li>팔달산 언덕 위 행정기관군이 만들어내는 도시 경관</li> <li>다양한 종교시설의 군집이 만들어내는 사회적 경관</li> </ul>                                                                                                  |
| 도시적·시대적 특성                             | 역사문화자산의 집적도    | <ul style="list-style-type: none"> <li>향교로 주변 및 팔달산 아래 향교로 주변으로 일제강점기~1970년까지 건축된 건축문화자산의 집적도 높음</li> <li>1905년 건설된 향교로 및 조선시대부터 있었던 옛 길 등 도로들의 역사성 높음</li> </ul>                                                                                                                             |
|                                        | 주변 지역과의 차별성    | <ul style="list-style-type: none"> <li>조선시대부터 형성된 향교로 주변으로 도시조직, 가로환경, 분위기 등이 비교적 진정성 있게 보존되어 있음</li> <li>공간 단위의 문화자산들을 중심으로 완충지대가 형성된 지역</li> </ul>                                                                                                                                          |
|                                        | 멸실 우려 및 개발의 위험 | <ul style="list-style-type: none"> <li>문화자산을 중심으로 거리 활성화, 공간 정체성의 고민을 현안으로 안고 있는 지역</li> <li>저층 건축물군이 만들어내는 가로 경관이 점진적으로 훼손될 위기에 놓인 지역</li> </ul>                                                                                                                                             |

출처: 연구진 작성



## □ 가치 평가

지역 특성을 바탕으로 수원시 향교로 일대의 가치는 다음 표와 같다. 수원시 향교로 일대는 일제강점기 시대의 건물, 1970년 이전에 건축된 건축문화자산의 집적도가 높다는 가치 외에도 수원화성과 수원역의 연결공간으로서의 상징적 가치, 관공서 배후에 형성된 인쇄업 집적지라는 지역적 가치, 저층 가로형 건축물과 고유의 도시조직이 이루는 경관적 가치가 있는 지역임에도 불구하고 멸실 우려가 있어서 보존이 필요한 지역이다.

[표 5-39] 시범조사 - 수원시 향교로 근대역사문화공간의 가치평가

| 구분         | 가치     | 평가내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 등록문화재 평가기준 | 상징적 가치 | <ul style="list-style-type: none"> <li>경부선 부설에 따른 수원역 신축과 함께 건설된 신작로를 중심으로 형성된 근대역사문화공간으로서의 가치가 높음</li> <li>수원의 원도심으로서, 조선시대의 중심 공간인 수원화성과 근대화시기의 중심인 수원역을 잇는 '연결공간'으로서의 상징성 있음</li> <li>20세기 후반에는 경기도청사 이전 이후 경기도의 행정중심지로서 역할을 함</li> </ul>                                                                    |
|            | 지역적 가치 | <ul style="list-style-type: none"> <li>일제강점기 형성된 인쇄업이 해방 이후 관공서 배후지라는 지역적 배경에서 활성화되며 '인쇄업 거리'라는 특수성을 가짐</li> <li>수원향교, 매산초등학교 등 교육기능과 기독교, 성공회, 화교교회 등 다양한 종교기능이 집산된 지역적 성격을 보여줌</li> </ul>                                                                                                                     |
|            | 시대적 가치 | <ul style="list-style-type: none"> <li>1905년 건설된 신작로인 향교로, 1920~30년대 건축양식을 보여주는 부국원과 구 수원문화원, 수원극장 및 1950~70년대 관공서 건축을 보여주는 구 수원시청사, 경기도청사, 시민회관 등 각 시대를 대표하는 건축적·도시적 특성을 잘 보여줌</li> </ul>                                                                                                                      |
| 추가 기준      | 공간적 가치 | <ul style="list-style-type: none"> <li>향교로를 주변으로 1970년 이전 건축된 건축문화자산의 집적도가 높을 뿐 아니라, 일제강점기와 해방 이후 형성된 시설들이 골고루 분포함으로써 시대적 다양성을 보여줌</li> <li>조선시대 건축된 향교, 일제강점기 이전에 건설된 향교로, 일제강점기에 만들어진 부국원과 구 수원문화원, 수원극장, 일제강점 이후의 수원교회, 수원시민회관, 경기도청사 등 개별 건축물의 건축적 가치가 높은 건축물들의 집적도 높음</li> </ul>                           |
|            | 경관적 가치 | <ul style="list-style-type: none"> <li>향교로 주변으로 저층 가로형 건축물이 연속적으로 형성되어 있어 역사적 가로 경관을 잘 보여줌</li> <li>수원향교와 수원교회 사이, 향교로 북쪽으로 형성된 거주지는 일제강점기 이전 형성된 도시조직의 형태를 보여주며, 이 곳에는 근대한옥 등 다양한 주거형태가 남아 있어 주거지 경관으로서 의미가 있음</li> <li>경기도청사 및 팔달산 주변의 수원시민회관, 수원도서관은 군집을 이루고 있어 1960~70년대 관공서 건축이 만들어내는 경관을 잘 보여줌</li> </ul> |
|            | 장소적 가치 | <ul style="list-style-type: none"> <li>조선시대 - 일제강점기 - 1960~70년대에 이르는 근현대기 도시공간이 변화하는 시간의 켜가 잘 보여주는 공간으로서 차별성을 가짐</li> <li>각 시대를 대표하는 건축문화자산의 건축적·도시적·사회적 가치가 높으며 지역주민들의 집합 기억과 밀접한 연관이 있음</li> </ul>                                                                                                            |
|            | 보존적 가치 | <ul style="list-style-type: none"> <li>도심의 거점 분할과 행정 기능 이전으로 도심 쇠퇴가 진행되고 있으며, 건축물의 노후화로 인해 개별 건축물의 멸실 및 전체적인 경관 변화가 우려되는 상황임</li> <li>도시재생사업 대상 지역으로 공간정체성의 변화 및 건축문화자산의 멸실이 우려되는 상황임</li> </ul>                                                                                                                |

출처: 연구진 작성

### 3. 근대역사문화공간 계획체계

#### 1) 계획체계

##### ① 계획체계 기본원칙

□ 문화재 법제의 취지 고려 : 다종(多種)·다양(多樣)·다량(多量)의 근대문화재 보호

‘근대역사문화공간’은 「문화재보호법」 제5장의 국가등록문화재에 해당하여 등록과 관리, 현상변경 등이 동법 제53조~제59조에 규정되어 있다. 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위한 계획체계는 우선적으로 「문화재보호법」의 원칙과 체계를 따라야 한다.

「문화재보호법」 제3조에서는 “문화재의 보존·관리 및 활용은 원형유지를 기본원칙으로 한다”고 규정한다. 「문화재보호법」에도 문화재의 ‘관리’가 중요하게 다루어지고 있는데, 법 제4장 제33~47조에서는 국가지정문화재의 ‘관리 및 보호’를, 법 제5장 제54조는 국가등록문화재의 관리의 원칙과 주체 등에 관한 사항을 규정한다. 국가등록문화재의 관리 역시 원형 보존을 원칙으로 한다.

##### 「문화재보호법」 제54조(국가등록문화재의 관리)

① 국가등록문화재의 소유자 또는 관리자 등 국가등록문화재를 관리하는 자는 국가등록문화재의 원형 보존에 노력하여야 한다.  
출처: 문화재보호법 [시행 2020. 6. 9.] [법률 제17409호, 2020. 6. 9., 일부개정]

한편, 「문화재보호법」에서는 국가지정문화재를 관리하기 위해 국가지정문화재를 관리하도록 지정된 관리단체<sup>119)</sup>로 하여금령 제20조에 따라 “종합정비계획”을 수립할 수 있도록 하였다. 정비계획 역시 문화재의 원형을 보존하는데 중점을 두고 수립된다.

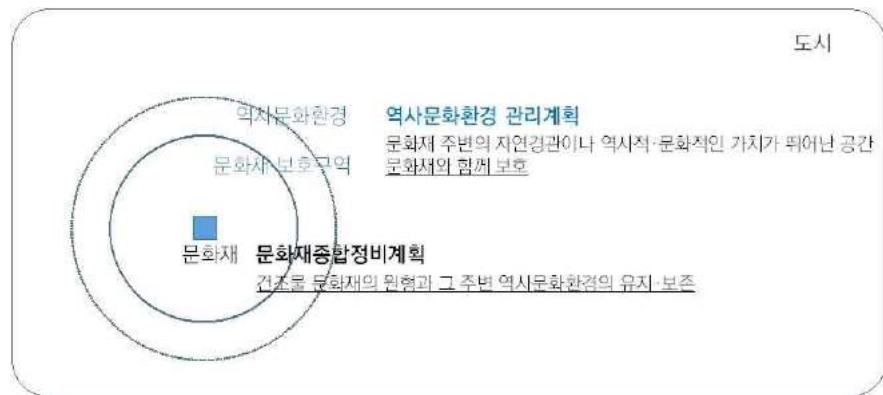
##### 「국보·보물 건조물 문화재의 보존·관리 규정」

제23조(종합정비계획 수립 원칙) 법 시행령 20조에 따라 시행되는 종합정비계획의 수립은 다음 각 호의 기본원칙이 고려되어야 한다.

1. 건조물 문화재의 원형과 그 주변 역사문화환경이 최대한 유지·보존될 수 있도록 한다.
2. 종합정비계획은 각종 단발성 사업으로 인해 문화재 보존환경이 변형 및 훼손되지 않도록 하고 중장기적인 관점에서 개선될 수 있다고 판단되는 경우에 수립한다.

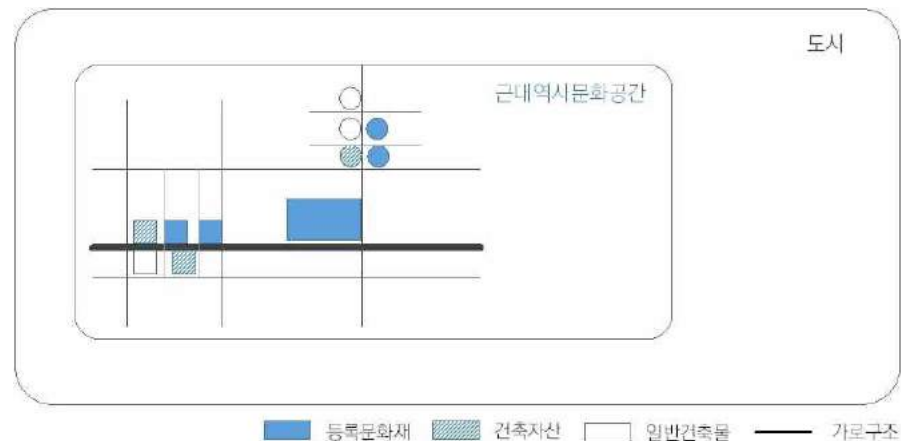
출처: 국보·보물 건조물 문화재의 보존·관리 규정[시행 2019. 1. 1.] [문화재청훈령 제478호, 2019. 1. 1., 제정]

119) 지방자치단체나 그 문화재를 관리하기에 적당한 법인 또는 단체



[그림 5-7] 「문화재보호법」에 따른 문화재보호구역과 역사문화환경 개념 및 관련 계획  
출처: 연구진 작성

근대역사문화공간의 지속적 관리를 위한 계획체계 역시 문화재의 가치를 보존하는 것을 우선적인 목표로 설정해야 할 것이다. 다만, 근대 문화재는 앞서 언급한 것처럼 다종(多種)·다양(多樣)·다량(多量)의 성격을 지니며, 근대역사문화공간에는 등록문화재뿐 아니라 미래의 문화재로서 잠재력이 있는 건축자산, 이들과 함께 집합적 환경을 이루는 일반건축물이 혼재하고 있으므로 계획체계 역시 “개별 문화재의 보호”보다는 다양한 종류와 가치의 대상물을 종합적으로 관리하는 것을 목표로 설정할 필요가 있다. 여기서 ‘종합적 관리’란 등록문화재, 건축자산 등 가치가 있는 대상물의 보존과 활용, 공공공간 정비, 주변에 혼재하는 일반건축물의 변화 관리를 모두 포함한다.



[그림 5-8] 다양한 가치를 지닌 대상물의 집적 공간으로서 근대역사문화공간  
출처: 강동진, 이순자(2008,p.156)의 <그림 6-7>을 참고하여 연구진 작성

## □ 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위한 지구 단위 관리 수단 도입

현재 6개소의 근대역사문화공간 중 통영을 제외한 5개소에 대해 보존 기반 조성, 활용 기반 조성 차원에서 종합정비계획이 수립되고 있다. 종합정비계획에는 문화재 종합정비계획 외에도 단계별 사업추진계획을 포함하도록 하고 있으며, 차별화된 세부지침과 경관디자인 가이드라인 등 관리 방안을 포함한다.

시범사업 선정 지자체의 종합정비계획 과업지시서에서 주목할 점은, 대상지 확장 가능성을 검토하도록 해서 해당 지역의 가치를 보존하기 위한 적정 공간 범위를 제안하도록 하고 있다는 점이다. 현재 대다수 근대역사문화공간의 경계는 개별 등록문화재를 연결하는 최소한의 구역으로 설정되어 있기 때문에 해당 지역의 경관적 특성, 사회적 기능 등 지역 특성을 유지하기 위해서는 보다 넓은 범위에 대한 관리가 필요하다.

### ② 계획체계

근대역사문화공간 사업이 2018년부터 시행된 시범, 확산 사업과 큰 변화 없이 추진된다는 전제 하에 이들 근대역사문화공간을 지속적으로 관리하는 수단으로서 ‘(가칭)근대역사문화지구’의 관리 수단을 제안하고자 한다.

## □ 재생 활성화 ‘사업구역’과 관리 대상 ‘지구’ 계획 이원화

본 연구에서는 근대역사문화공간을 대상으로 수립되는 종합정비계획과 별개로 지구 차원의 관리 수단을 제안한다. 이 때, ‘지구’는 현행 「문화재보호법」에 따른 ‘역사문화환경’처럼 근대역사문화공간의 주변 지역을 의미하는 게 아니라, 근대역사문화공간을 포함하는 보다 광범위한 지역을 의미한다. 이는 2018년 12월에 안민석 의원 대표로 발의되었던 「근현대문화유산의 보전 및 활용에 관한 법률안」에 따른 ‘근현대문화유산지구’ 개념과 유사하며, 향후 해당 법률이 제정된다면 연계할 필요가 있다<sup>120)</sup>.

#### 「근현대문화유산의 보전 및 활용에 관한 법률(안)」

제2조(정의) ③ 이 법에서 “근현대문화유산지구”란 등록문화재가 여럿이 남아 있어 지역적으로 보전할 필요가 있거나 주변 지역과 함께 보전 및 활용될 필요가 있어 문화재청장이 제34조제1항에 따라 지정한 지역을 말한다.

제34조(근현대문화유산지구의 지정) ① 문화재청장은 다음 각 호의 하나에 해당하는 경우 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장의 신청에 따라 위원회의 심의를 거쳐 근현대문화유산지구로 지정할 수 있다.

1. 등록문화재가 집합적으로 분포하여 주변 지역과 함께 종합적으로 보전 및 활용할 필요가 있는 지역
2. 등록문화재가 주변 지역과 함께 역사적, 문화적, 사회적 또는 자연적 의미를 가져 함께 보전할 필요가 있는 지역

출처: 대한민국 국회 의안정보시스템

([http://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC\\_D1I8Q1B2Z2I8G1A8F1J2L1W4L3J7Y6](http://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_D1I8Q1B2Z2I8G1A8F1J2L1W4L3J7Y6), 2020.9.13. 검색)

120) 2020년 「근대역사문화공간 재생 활성화」 공고문에는 사업 대상을 “근현대기에 형성(50년 이상 경과)된 거리, 마을, 지구 등 「근현대문화유산지구」등 공간 단위의 보존·활용이 가능한 지역”으로 명시하여 ‘지구’ 개념이 도입되었다. (출처: 문화재청(2020, 8월 6일 보도자료)를 참조하여 연구진 작성)

현재 국가등록문화재인 ‘근대역사문화공간’으로 등록된 구역은 일단의 도시 구역을 등록한 목포를 제외하면 모두 개별 등록문화재를 연결하는 개념으로 설정되어 있으며, 이는 ‘재생 활성화 사업’을 추진하기 위한 ‘사업구역’의 성격을 염두에 두었기 때문이다. 즉 사업 대상에 포함되지 않는 도시지역은 최대한 배제한 결과이며, 해당 지역의 가치를 지키기 위해서는 지구 차원의 관리 수단이 요구된다. 본 연구에서는 이 지구를 ‘(가칭)근대역사문화지구’로 칭한다.



[그림 5-9] 근대역사문화공간 종합정비계획과 관리계획의 관계

출처: 연구진 작성

## □ 지역 특성을 고려하여 적정 도시 관리 수단 연계

현행 「문화재보호법」에서는 문화재 관리에 관한 사항을 규정하고 있으며, 동법 시행령에 따라 문화재의 효율적인 보존·활용을 위하여 문화재별 종합정비계획을 수립하도록 하고 있다. 종합정비계획의 수립 원칙은 ‘문화재의 원형 보존’이며, 계획 내용에 ‘문화재의 역사문화환경에 관한 사항’이 포함되어 있으나, 일반 건축물에 대한 개입 행위를 효과적으로 관리할 수 있는 수단은 부재하다.

### 「문화재보호법」 시행령 제20조(문화재별 종합정비계획의 수립)

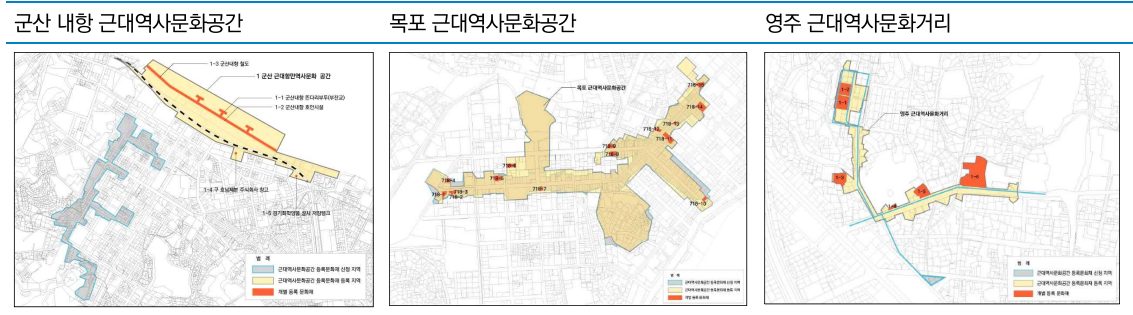
- ① 법 제34조에 따라 국가지정문화재를 관리하도록 지정된 관리단체는 해당 국가지정문화재의 효율적인 보존·관리 및 활용을 위하여 문화재청장과 협의하여 문화재별 종합정비계획(이하 이 조에서 “정비계획”이라 한다)을 수립할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 수립하는 정비계획은 문화재의 원형을 보존하는데 중점을 두어야 하며, 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.
  1. 정비계획의 목적과 범위에 관한 사항
  2. 문화재의 역사문화환경에 관한 사항
  3. 문화재에 관한 고증 및 학술조사에 관한 사항
  4. 문화재의 보수·복원 등 보존·관리 및 활용에 관한 사항
  5. 문화재의 관리·운영 인력 및 투자 자원(財源)의 확보에 관한 사항
  6. 그 밖에 문화재의 정비에 필요한 사항

(가칭)근대역사문화지구의 가치를 지키면서 개입 행위를 효율적으로 관리하기 위해서는 도시 관리 수단이 요구된다. 역사문화환경을 관리할 수 있는 현행 제도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 ‘지구단위계획’, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따른 ‘건축자산진흥구역 관리계획’, 「지역문화진흥법」에 따른 ‘문화지구 관리계획’이 있다. 4장에서 살펴본 바와 같이 각 제도는 규제, 특례 및 규제완화, 재정 및 기술지원 부문에서 차이가 있으므로 적정 관리수단을 적용할 필요가 있다.

- 현행 법제도에 따른 관리 수단

(가칭)근대역사문화지구의 관리를 위해 반드시 법정계획을 수립해야 하는 것은 아니다. 근대역사문화공간 6개소는 등록문화재 분포, 도시구조, 주변상황 등 지역 특성이 모두 상이하다. 군산 내향 근대역사문화공간은 내향의 시설물을 중심으로 등록되었으며, 대부분 대규모 국공유지 필지를 포함한다. 목포 근대역사문화공간은 등록문화재가 일단의 도시 지역에 산재되어 있는 반면, 영주근대역사문화거리는 가로에 집중된 형태를 보인다. 공간 범위(블록 또는 가로 단위), 용도 및 형태 규제 필요성(전반적인 지역 또는 일부 세부구역) 등을 고려하여 적정 관리 수단을 모색해야 할 것이다.

[표 5-40] 근대역사문화공간 시범사업 3개소 현황



출처: 연구진 작성

[표 5-41] 현행 법제도에 따른 역사문화환경 관리 수단

| 구분            | 명칭            | 근거 법률                | 비고     |
|---------------|---------------|----------------------|--------|
| 법정 관리계획       | 지구단위계획        | 국토의 계획 및 이용에 관한 법률   | 도시관리계획 |
|               | 건축자산진흥구역 관리계획 | 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 |        |
|               | 문화지구 관리계획     | 지역문화진흥법              |        |
| 가로 단위 규제완화·배제 | 특별가로구역        | 건축법                  |        |

출처: 연구진 작성



- 제도 신설 방안 : 「근현대문화유산의 보전 및 활용에 관한 법률(안)」

20대 국회에서 발의되었던 「근현대문화유산의 보전 및 활용에 관한 법률(안)」 제34조에서는 문화재청장이 ‘근현대문화유산지구’를 지정할 수 있으며, 지구를 관할하는 지자체장은 “활용계획”을 수립하도록 규정하고 있다. 입법 발의(안)에 따르면 “활용계획”에는 지구 내 소재하는 등록문화재의 활용 관련 사항에 초점이 맞춰져 있고 지구 차원에서는 경관 조성 등 일부의 내용만 담고 있다. 향후 입법 추진 시 지구의 지속적 관리 차원에서 조문을 재검토할 필요가 있다.

**「근현대문화유산의 보전 및 활용에 관한 법률안(의원발의안)」 제36조(근현대문화유산지구 활용계획의 수립) 제1항, 제3항**

- ① 제34조에 따라 지정된 근현대문화유산지구를 관할하는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지역 주민의 의견을 들어 근현대문화유산지구에 대한 다음 각 호의 내용이 포함된 활용계획(이하 “활용계획”이라 한다)을 수립하여야 한다.
1. 근현대문화유산지구의 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항
  2. 근현대문화유산지구의 지정 목적 및 필요성
  3. 등록문화재 현황 및 기초조사 계획
  4. 활용 기본방향 및 목표
  5. 근현대문화유산지구 내 소재하는 등록문화재의 활용에 관한 사항
  6. 근현대문화유산지구 내 소재하는 등록문화재의 활용에 필요한 기반조성
  7. 제40조에 따른 지원사업에 관한 사항
  8. 그 밖의 경관의 조성
  9. 재원조달 및 단계적 추진방안
  10. 그 밖에 근현대문화유산지구의 활용에 필요한 대통령령으로 정하는 사항
- ③ 그 밖에 활용계획의 수립·시행 및 변경 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

## 2) 계획 내용

지구 차원의 관리계획에는 규제사항, 특례 및 규제완화, 재정 및 기술지원 측면의 세부 내용이 포함된다. 규제사항은 해당 지역의 특성을 보호하기 위해 건축물의 형태나 용도 등을 제한하는 것이며, 특례 및 완화 조항은 지역 특성에 맞는 개입행위가 일어날 수 있도록 일반규제의 일부 조항을 배제 또는 완화할 수 있도록 하는 조치이다. 재정 및 기술 지원은 지역 특성을 고려한 개입 행위를 진작하기 위한 수단이다. (가칭)근대역사문화지구의 관리계획 내용을 도출하기 위해 역사지구에 수립된 지구단위계획과 건축자산진흥구역 관리계획의 주요 내용을 분석하였다.

### □ 역사지구 지구단위계획 및 건축자산진흥구역 관리계획 내용 분석

서울 인사동, 전주 전통문화구역, 인천 개항기 근대건축물 밀집지역, 경복궁 서측의 지구단위계획은 지역의 역사적 경관, 장소적 특성 등을 고려하여 보전·관리하기 위해 수립되었다. 전반적으로 지역 경관 보전을 위해 색채, 재료, 형태 등을 규정하였으며, 인사

동, 인천 개항기 근대건축물 밀집지역은 기존의 획지 형상을 보존하기 위해 획지선을 지정하였다.

[표 5-42] 역사지구 지구단위계획의 주요 내용 분석

| 구분          | 인사동 지구단위계획<br>(최초수립 2002)                                  | 전주전통문화구역<br>지구단위계획<br>(최초수립 2003)               | 개항기 근대건축물 밀집지역<br>지구단위계획<br>(최초수립 2003)                    | 경복궁 서측 지구단위계획<br>(최초수립 2010)                  |
|-------------|------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 위치          | 서울시 종로구 인사동, 관훈동, 경운동, 견지동 일대                              | 전북 전주시 완산구 풍남동3가, 교동, 전동 일원                     | 인천시 중구 항동6가 1번지 일원                                         | 서울시 종로구 체부동 외 14개동                            |
| 결정취지        | 난개발 및 이질용도의 잠식으로부터 보존                                      | 지역 전통문화의 계승, 발전 도모                              | 조화로운 도심경관 유도<br>독특한 역사적 경관 보호                              | 체계적 계획적 보전 및 역사적 장소적 특성을 고려한 보전·관리            |
| 용도지역 및 용도지구 | 일반상업지역                                                     | 제1종, 제2종일반주거지역, 일반상업지역, 자연녹지지역                  | 제1종일반주거지역, 일반상업지역, 자연녹지지역                                  | 제1종, 제2종, 제2종(7층), 제3종일반주거지역, 일반상업지역          |
|             | 미관지구, 방화지구, 문화지구                                           | 미관지구, 고도지구                                      | 미관지구, 방화지구, 고도지구                                           | 미관지구, 방화지구, 고도지구, 경관지구                        |
| 가구 및 획지계획   | 현재 대지상태 유지를 위해 획지선 지정<br>획지간 공동개발 불가                       | 획지 및 합필규모 규정<br>(한옥형 단독주택 건축 및 대수선 시 면적규정 적용제외) | 근대최초 도시계획을 시행한 곳으로 가구와 도로망 보존 원칙<br>획지 형상 보존을 위해 보존 획지선 지정 | 옛 도시조직 유지를 위해 과도한 획지규모 지양<br>자율적 공동개발 권장      |
| 용도          | 전층 지정용도<br>지정용도 외 불허                                       | 한옥보전위원회 심의를 통해 일부업종 집중화 제한<br>프랜차이즈, 해외음식 불허    | 1층 권장용도<br>철물점, 정육점, 장의사, 수리점 등 불허<br>허용용도 이외 용도 불허        | 한옥지정구역은 용도를 단독주택 지정<br>한옥권장구역은 공공용도시설은 한옥을 권장 |
| 높이          | 한옥, 비한옥 최고높이 규정                                            | 8m 이하 1층이하<br>지하층 불가                            | 문화재보호구역에서 50—이내 건축물의 높이제한                                  | 한옥지정구역, 권장구역 최고높이 규정                          |
| 건폐율 및 용적률   | 한옥 건축시 건폐율 완화 80%                                          | -                                               | 층수에 따른 건폐율 차등 적용                                           | 한옥지정구역, 권장구역별 규정                              |
| 형태          | 건축물 외부형태, 진입구 처리 등                                         | 공공문화시설, 도시한옥, 한옥상가, 기존한옥정비 등에 따른 규제 및 권고        | 외관지침, 개발행위허가기준 규정<br>근대건축물의 시대양식 특성 반영                     | 한옥지정구역은 반드시 한옥 (한옥형태 관련 규정)                   |
| 재료          | 목재나 석재 등 천연재료 권장<br>반사성 재료 사용금지                            | 지붕, 한옥마당 등의 구체적 인 재료 규정                         | 일본풍 목조건물, 양풍의 석조건물, 조적조 창고건물과 조화를 이루는 재료 권장                | 목구조, 전통재료 사용                                  |
| 색채          | 서울시 역사문화경관 권장 색채범위 사용 권장                                   | 색 채도 명도 규정                                      | 보전대상건축물 색채 유지 및 인근 동일계통 재료 색 채도 명도 규정                      | 원색계열 사용 금지<br>무채색 브라운계열 색상 권장                 |
| 옥외광고물       | ●                                                          |                                                 | ●                                                          |                                               |
| 경관계획        | ●                                                          |                                                 | ●                                                          |                                               |
| 교통처리계획      | 구역내 주차장 설치금지, 한옥신축, 근대건축물 일부 또는 전체 보전시 부설주차장 설치 기준 100% 완화 | 주차장 설치기준 100% 완화                                | 차량출입불허가구간, 부설주차장 설치 권장 등                                   | 한옥건축시 부설주차장 기준 100%완화                         |

출처: 각 사례 분석을 바탕으로 연구진 작성

## □ 건축자산 진흥구역 관리계획 내용 분석

대구 향촌동과 군산 월명동은 근대건축물 및 근대건축 가로경관의 체계적 보전·관리를 위해, 서울 북촌은 북촌 일대의 고유한 건축문화 보호·진흥 및 체계적인 관리를 위해 건축자산 진흥구역으로 지정, 관리계획을 수립하였다. 향촌동은 인천, 인사동의 지구단위 계획과 같이 보존 획지를 지정하였으며, 군산시는 대규모 개발을 방지하기 위해 공동개발을 지양한다는 내용을 담았다. 용도 측면에서는 지역의 분위기를 해치는 용도를 제한하거나 향촌동의 서점, 사진관, 표구점, 북촌의 전통공방 등 지역 특성 보호에 기여하는 용도는 권장하였다. 군산의 경우, 2층 이하인 근대건축자산과의 조화와 가로경관 제고를 위해 저층계획을 원칙으로 제시하였다.

[표 5-43] 건축자산 진흥구역 관리계획의 주요 내용 분석

| 구분          | 향촌동 건축자산 진흥구역 관리계획<br>(2018)                                                            | 군산시 건축자산 진흥구역 관리계획(안)                                                       | 북촌 건축자산진흥구역 관리계획(안)<br>*기존 지구단위계획 내용 변경예정                                                   |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 위치          | 대구광역시 중구 향촌동 22-1번지 일대                                                                  | 전라북도 군산시 월명동 일원                                                             | 서울특별시 종로구 북촌                                                                                |
| 결정취지        | 근대건축물 및 근대건축 가로경관의 체계적 보존과 관리                                                           | 근대건축물의 보전·정비와 연계하여 관광 및 지역상권 활성화                                            | 북촌일대의 고유한 건축문화 보호·진흥 및 체계적인 보전·관리<br>※ 지구단위계획 취지: 북촌의 한옥 및 고유한 경관 특성과 정주환경 유지, 북촌의 역사적 가치제고 |
| 용도지역 및 용도지구 | 중심상업지역                                                                                  | 준주거지역, 제2종일반주거지역, 일반상업지역                                                    | 제1종, 제2종일반, 준주거지역, 일반상업지역, 자연녹지지역                                                           |
|             | 미관지구, 방화지구                                                                              | 일반미관지구, 최고고도지구, 방화지구                                                        | 경관지구, 미관지구, 고도지구, 방화지구                                                                      |
| 가구 및 획지계획   | 주요가로변 보존획지 지정                                                                           | 건축자산 조화를 위해 대규모 개발, 고유의 도시특성 유지를 위해 공동개발 지양                                 | 한옥 건축시 최대개발규모 적용제외                                                                          |
| 용도          | 문화 및 집회시설, 휴게음식점, 서점, 사진관, 표구점 등 용도 권장<br>소매점, 장의사, 단란주점 불허                             | 게스트하우스, 휴게음식점, 공연장 및 전시장, 일반음식점 권장<br>프랜차이즈, 공동주택, 위락시설 등 불허                | 전시장 권장<br>단독주택, 노인정, 서당, 어린이집, 전통 공방 등 허용<br>연립주택, 소매점, 비디오감상실, 자동차영업소, 노래연습장 등 불허          |
| 높이          | -                                                                                       | 2층 이하인 근대건축자산과의 조화와 가로경관 제고를 위해 저층계획                                        | -                                                                                           |
| 건폐율 및 용적률   | 공공시설 제공시 인센티브 적용                                                                        | -                                                                           | 한옥등 건축자산일 경우 건폐율 90% 완화                                                                     |
| 배치 및 건축선    | 건축물의 방향은 접한 전면가로의 방향과 일치 권장<br>(북성로, 종로, 수제화골목, 향촌동문화예술길 순으로 방향성 결정)<br>벽면지정선, 건축한계선 규정 | 건축자산은 합벽건축 권장 및 가로변의 연속성 추구<br>대규모 건축물은 요철건축 등 지양<br>가로경관 특화지역은 1층 벽면지정선 규정 | 부지내 기존 한옥 등 건축자산이 있는 경우 기존 배치 및 형상, 규모 유지 권장<br>건축지정선, 건축한계선, 고층부 벽면한계선 규정                  |

| 구분            | 향촌동 건축자산 진흥구역 관리계획<br>(2018)                          | 군산시 건축자산 진흥구역 관리계획(안)                                      | 북촌 건축자산진흥구역 관리계획(안)<br>*기존 지구단위계획 내용 변경예정   |
|---------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 형태, 재료,<br>색채 | 근대건축물의 시대양식의 특성 반영 권장<br>주변과 조화롭지 못한 색채 및 질감 사용<br>금지 | 목구조, 휴먼스케일 고려 등<br>주변과 조화롭지 못한 색채, 원색에 가까<br>운 색 및 질감 사용금지 | 한옥요소의 왜곡 또는 모사 지양<br>자연재료 및 전통적 패턴, 권장색채 사용 |
| 옥외광고물         | -                                                     | ●                                                          | ●                                           |
| 경관계획          | -                                                     | ●                                                          | ●                                           |
| 교통처리계획        | -                                                     | 차없는 거리 조성시 부설주차장 기준<br>100% 완화                             | 한옥 등 건축자산일 경우 부설주차장<br>100% 완화              |
| 기타            | -                                                     | 방재계획, 무허가 건축물 관리방향, 공<br>공사업, 자원조달계획 등 수립                  | 환경친화적 건축물, 주민협정, 특별계획<br>구역 관련 계획 수립        |

출처: 각 사례 분석을 바탕으로 연구진 작성

## □ 지역 특성을 반영한 계획 요소 선별 적용 필요

역사지구 지구단위계획 및 건축자산 진흥구역 관리계획 내용 분석 결과에서 확인한 바와 같이 지구 차원의 관리계획은 건축물의 형태에 대한 규제요소 외에 가구와 도로망을 보존할 것을 원칙으로 제시하거나 획지 관련 사항을 규제하는 등 도시구조에 관한 사항을 담고 있다. 건축선을 지정하는 것은 연속된 가로경관을 형성하기 위한 수단이다. 또한 권장 또는 제한 용도를 규정함으로써 해당 지역이 가진 사회적 기능을 보호하거나 특정 기능으로 유도하고 있다. 이들 규제 사항은 민간 필지에서 일어나는 개발 행위를 제어하고 개발로 인해 얻을 수 있는 이익을 제한하기 때문에 지역 특성에 대한 면밀한 조사와 가치 평가 결과를 바탕으로 면밀하게 설정할 필요가 있다.

한편, 건폐율 등 일부 조항은 일반적인 한도보다 완화하여 적용하는 경우도 있는데, 이는 해당 지역의 건축 유형의 특성을 보호하는 조치이다. 해당 지역의 건축 유형에 대한 조사를 바탕으로 일반적인 규제 사항에 대한 배제 또는 완화 방향을 설정할 수 있으며, 이는 해당 지구 특성을 형성하는데 기여하는 건축 행위를 유도하는 요인이 된다.

## 3) 실행 체계

근대역사문화공간 사업구역에 포함되는 등록문화재의 보존 및 활용, 공공공간 정비 등의 사업에는 공공예산이 투입되지만, 민간 필지에서 이루어지는 개입 행위는 개인 의사에 따라 이루어진다. 근대역사공간의 가치를 보존하기 위해서는 개별 행위가 지역 특성을 보존하는 방향으로 이루어져야 하며, 이를 위한 실행 체계가 갖추어져야 한다.

### □ 지역 특성 보존에 기여하는 개입 행위 유도 방안

건축물의 용도, 형태 등 지역 특성 보존에 기여하는 개입 행위의 방향을 가이드라인으로 제시하고, 이를 준수할 경우 예산을 지원하여 자발적인 변화를 유도할 필요가 있다.

### □ 주민 교육·홍보 프로그램 운영 및 공간 확보

지역의 특성과 가치에 대해 주민과 공유하고 지역의 변화 방향을 함께 모색할 수 있는 협의 체계를 갖추 필요가 있다. 주민의 교육·홍보 프로그램을 운영하고, 이를 위한 거점 공간을 지역 내에 마련할 필요가 있다.

### □ 생활공간으로서 지속가능성 확보를 위한 모니터링 체계 구축

근대역사문화공간 고유의 사회·경제적 기능을 유지하고 동지내몰림 현상(gentrification)을 예측, 방지하기 위한 진단체계 구축·운영할 것을 제안한다.

**참고: 상업적 젠트리피케이션 최종 측정지표(출처: 심경미, 이상민, 차주영, 2018, p152)**

젠트리피케이션 현상을 사전에 감지하거나 진행이 되고 있다면 어느 정도 단계에 와 있는지 상태를 판단하여 젠트리피케이션에 따른 사회적 문제를 늦추거나 사전에 방지할 수 있는 대책을 마련할 수 있도록 신호를 주기 위해 진단지표 설정. 심층조사 및 정비조사 시 일부 지표를 추가.

**[표 5-44] 상업적 젠트리피케이션 최종 측정지표**

| 측정 지표        | 측정 지표     | 분석 자료                                    | 현장자료 추가                      |
|--------------|-----------|------------------------------------------|------------------------------|
| 핵심지표<br>(7개) | 임대료       | 임대료 변화                                   |                              |
|              | 매출액       | 식음업종 매출액 변화                              |                              |
|              | 부동산 가격    | 부동산 가격 변화                                |                              |
|              | 유동인구      | 유동인구 변화                                  |                              |
|              | 외부유입 인구   | 주요관광지점 입장객수 변화                           |                              |
|              | 업종 변화     | 식음업종 수 변화(전체/한식/카페)<br>근린상점 수, 특정업종 수 변화 | • 편의점, 프랜차이즈<br>카페, 기념품샵 + α |
|              | 식음상권 창폐업률 | 창업지수, 폐업지수, 창폐업지수                        |                              |
| 보조지표<br>(9개) | 공시 지가     | 개별지공시지가 변화                               |                              |
|              | 부동산 거래량   | 부동산 거래량 변화                               |                              |
|              | SNS 노출 빈도 | 대상지 명칭 노출빈도                              |                              |
|              | 거주인구      | 통계청 주민등록인구 수                             |                              |
|              | 부재지주      | 소유권 이전                                   |                              |
|              | 신축        | 신축 건수 변화                                 |                              |
|              | 증개축, 대수선  | 증개축/대수선 건수 변화                            |                              |
|              | 리모델링      |                                          | 리모델링                         |
|              | 합필        | 합필 건수 변화                                 |                              |

출처: 심경미, 이상민, 차주영(2018, p.152)의 [표 5-1]

## 4. 제도 개선 방향

### 1) 근대역사문화공간의 조사·계획체계 구축을 위한 제도 개선 방향

#### ① 문화재 관련 법령에 근대역사문화공간 개념 정의 및 조사·계획체계 제도화

##### □ 현황과 문제

선·면 단위 역사문화환경 보존 제도인 ‘근대역사문화공간’ 제도가 시행되고 관련 사업이 추진 중이지만, 현행 「문화재보호법」에는 ‘근대역사문화공간’ 용어가 정의되어 있지 않다. 근대역사문화공간의 성격을 고려하여 개념을 재정립하고 법에서도 용어를 정의할 필요가 있다. 또한 근대역사문화공간 사업 추진 절차에 관한 사항, 조사와 종합정비 계획 수립 등을 위한 세부 지침이 마련되어 있지 않다. 법 제13조에서 ‘역사문화환경 보존지역의 보호’ 관련 사항이 명시되어 있으나, 이는 지정문화재 주변 지역만 다룬다.

##### □ 제도 개선 방향

선·면 단위 역사문화환경의 효율적인 보존·활용, 지속적 관리를 위해서는 근대역사문화공간의 정의, 조사·계획체계, 사업 추진 절차, 규제 및 지원 사항 등을 법에 명시할 필요가 있다. 캐나다 등 주요 국가에서는 역사적으로 가치가 있는 도시 지구(urban area)를 문화재의 한 유형으로 추가하여 문화재 관련 법률에 명시하고 있다.

##### □ 참고 사례 : 캐나다 「온타리오 유산법(Ontario Heritage Act)」

###### • 개요

「온타리오 유산법(Ontario Heritage Act)」은 1975년 온타리오 주의 유산을 보존하기 위해 제정된 법률로, 유산과 고고학적 유적지를 주요 대상으로 한다. 이 법률에 의거하여 온타리오 헤리티지 트러스트(Ontario Heritage Trust)와 보존검토위원회(Conservation Review Board)의 활동 체계가 마련되었으며, 법률은 7장, 71조항으로 이루어져 있다.

###### • “유산보존지구(Heritage Conservation District)” 제도화

법률의 5장은 유산보존지구에 관한 내용으로, 이에 따라 지방정부는 유산보존지구를 지정할 수 있으며 2005년 이후에 지정된 모든 유산보존지구는 관리 계획을 수립해야 한다. 법률 5장에는 유산보존지구의 정의, 원칙과 적용, 등록, 지역 조사, 연구 지역 지정, 지구 지정, 계획, 건축기준에 관한 사항이 포함되어 있다.



[표 5-45] 「온타리오 유산법」 내용

| 장 구분                     | 주요 내용                                                                  |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 1. 유산보존, 보호, 보전          | 행정 체계, 관계자                                                             |
| 2. 온타리오 헤리티지 트러스트        | 개념 정의, 관련법, 단체의 목적·규정·권한, 자금, 이사회, 세금 면제, 보조금, 연례보고서 등 트러스트의 체계와 활동 내용 |
| 3. 보존검토위원회               | 활동 내용, 보호 방안, 지출 등 위원회의 활동 목적과 기반 체계<br>유산 기준과 지침 및 적용 방안              |
| 4. 문화유산가치와 흥미를 지닌 자산의 보존 | 자산의 정의와 원칙, 등록과 시 유산 위원회 체계, 지방 자치 당국에 의한 자산 지정 체계, 장관에 의한 지정 체계       |
| 5. 유산보존지구                | 개념 정의, 원칙과 적용, 등록, 지역 조사, 연구 지역 지정, 유산보존지구 지정, 유산보존지구 계획, 건축 기준 등      |
| 6. 고고학적 자원의 보존           | 개념 정의, 자격과 활동 사항, 시간 연장, 조사원 임명, 보고서, 지정 과정, 적용 방안, 허가 체계 등            |
| 7. 일반 사항                 | 의견 청취회, 적용 예외 사항, 거부 방안, 복원 비용, 기타 규정 등                                |

출처 : <https://www.ontario.ca/laws/statute/90o18> (접속일자: 2020.05.18.) 재정리

#### • 조사·계획 체계 제도화

특히 「온타리오 유산법」에서는 4장에서 분석한 바와 같이 유산보존지구의 지정에 앞서 필요한 ‘지역 연구(제40조)’, ‘연구 지역 지정(제40조의1)’ 등 조사에 필요한 사항을 구체적으로 명시하였다. 또한 ‘유산보존지구 계획(제41조의1)’에서 관리계획 수립 의무, 지자체의 권한, 관리계획의 내용, 관리계획 대중 공개 및 협의 의무 관련 사항, 서면 제출 및 사본 공개 의무에 관한 사항 등을 명시하고 있다.

#### ② 지구 단위 관리를 위해 도시·건축 관련 법령과 연계 적용

##### □ 현황과 문제

근대역사문화공간의 종합정비계획 수립 및 사업 추진 기간으로 명시된 5년 이후 관리 방안은 부재하다. 지역 특성을 반영하여 지구를 효과적으로 관리할 수 있도록 도시·건축 관련 법제도와 연계할 필요가 있다.

##### □ 제도 개선 방향

근대역사문화공간으로 등록된 지역 또는 근대역사문화공간을 포괄하는 ‘(가칭)근대역사문화지구’에 대한 관리계획을 법정 계획으로 수립할 수 있도록 제도적 근거를 마련할 필요가 있다.

## □ 참고 사례 : 영국 「계획법(등록건물 및 보존지구) 1990」

영국의 보존지구(Conservation Area) 제도는 「계획법(등록건물 및 보존지구) 1990」에 명시되어 있다. 해당 법률은 보존·개선이 필요한 건축적·역사적 대상을 관리하기 위해 1990년에 제정되었다. 총 4부 중 제2부가 보존지구에 대한 내용이며, 보존지구 지정, 계획 당국의 의무 사항, 철거 통제, 보조금, 도시계획 등 5개 항목 12개조로 이루어져 있다.

[표 5-46] 영국의 계획법(등록건물 및 보존지구) 1990

| 관련법 | 항목                    | 주요 내용                                                                                                              |
|-----|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 계획법 | 제69조(보존지구 지정)         | 지역 계획 당국은 보존과 강화가 바람직한 지역을 결정하고 이를 보존지구로 지정하는 의무를 지님<br>지역 계획 당국은 기존의 보존지구를 포함해 지역 내 과거 활동을 검토하고 더 많은 보존지구를 추가해야 함 |
|     | 제71조(보존지구 제안서 작성과 출판) | 지역 계획 당국은 보존지구의 보존과 개선을 위한 제안을 공식화하고 발표하며 해당 지역사와 협의해야 함                                                           |
|     | 제72조(계획 시 유의사항)       | 지역 계획 당국은 보존지구 내에서 계획 기능 행사 시 해당 지구의 특성이나 외관의 보존과 향상에 특별한 관심을 기울여야 함                                               |

출처 : Historic England(2019, pp. 2-3)를 참고하여 연구진 작성

## ③ 조사·계획 제도의 효과적 운영을 위한 지침 및 가이드라인 제시

### □ 현황과 문제

근대역사문화공간의 경우 사전 조사는 공모 신청 시에 ①문화재 등록 신청서와 ②사업 계획서를 작성하는 단계에서 이루어진다.

문화재 등록 신청서는 「문화재보호법」 시행규칙 [별지 제69호의 서식(문화재 등록신청서)]과 [별지 제69호의2 서식(문화재의 보존관리 및 활용계획서)], 건축문화자산 목록과 근대역사문화공간 사업계획서로 이루어지는데, 사전 조사 내용 등을 요구하지는 않는다. 사업계획서는 사업 필요성과 추진내용, 투자계획, 추진체계, 운영·관리계획, 건축문화자산 목록 등을 기재하도록 되어 있다.

해당 지역에 대한 조사가 시행되지 않은 상태에서 공모 신청 및 문화재 등록이 이루어지기 때문에 종합정비계획 수립 단계에서 조사가 본격적으로 이루어지고 있다. 종합정비계획 수립 시 지역의 역사적 변천에 대한 고증 조사, 지역의 사회적·경제적·인문적 특성을 파악하는 마을 조사를 수행하도록 과업지시서에 명시하고 있으나 세부적인 지침이 부재하여 일부 지역의 경우 조사 진행이 미흡한 상황이다.

## □ 제도 개선 방향

공모 신청 단계, 종합정비계획 수립 단계에서 해당 지역의 특성을 도출할 수 있는 조사가 충실하게 이루어지고 실효성 있는 관리계획을 수립할 수 있도록 지침 또는 가이드라인을 마련할 필요가 있다.

## □ 참고 사례 : 영국 보존지구의 지역 특성 조사 및 연구 방법 도구(Toolkit)

영국에서는 보존지구의 평가 이전에 해당 지역의 특성 조사 및 연구를 수행하도록 제도화하였으며, 이를 수행하기 위한 방법론을 제시하였다. 공간, 건물, 전망, 경관, 분위기 등 역사문화환경의 집합적 특성을 효과적으로 분석하기 위한 분야(category)를 제시하고 분야별로 세부 조사 항목을 제시하고 있다.

### 참고사례 : 옥스퍼드 지역 특성 조사 및 연구 방법 도구(The Oxford Character Assessment Toolkit)

#### [개요]

옥스퍼드시에서 히스토리 잉글랜드로부터 자금을 지원받아 커뮤니티 기관, 계획가, 개발자 등이 역사지구의 특성을 이해하는 데 사용할 도구로 개발함

#### [방법과 내용]

- 공간, 건물, 전망, 경관, 분위기 등 5가지 주제와 기타 내용으로 나누어 평가함
- 각 주제별 하위 속성에 대하여 각 자산이 지역 특성에 기여하는 바를 -5점에서 +5점까지의 점수 체계와 의견 기술을 통해 검토함
- 상세 도구 이외에 '속성 평가 양식(rapid assessment form)'을 사용할 수 있음

#### [표 5-47] 옥스퍼드 특성 평가 도구 내용

| 주제                        | 세부 항목                                                                                                                                |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 첫인상<br>(Initial reaction) | 공간, 건물, 전망, 밝기 및 어두움, 표면, 녹지와 경관, 활용과 활동, 소리와 냄새, 기타 내용                                                                              |
| 공간(Spaces)                | 공식적·비공식적 공간, 건물 간격, 위요 수단, 건물 부지, 넓고 개방된 공간, 좁고 위요된 공간, 곡선 및 직선 공간, 건물 및 구조물과 공간의 관계, 활용과 활동, 포장 재료, 거리 시설물, 차량과 교통의 영향, 공간 편리성과 접근성 |
| 건물(Buildings)             | 공간에 대한 건물의 기여, 규모, 연령, 재료, 창, 문, 지붕, 용도, 변경 내용, 상태                                                                                   |
| 전망(Views)                 | 역사적이거나 유명한 전망, 전망 형태, 초점, 거리 전관, 옥상 전망, 도시 및 농촌 풍경, 해당 공간에서 바깥으로의 전망                                                                 |
| 경관(Landscape)             | 이미지, 도시 경관, 공공 및 사유 녹지, 수경관 요소, 지형                                                                                                   |
| 분위기(Ambience)             | 활동, 활동 수준, 교통, 어둡고 그늘지고 밝은 분위기, 낮과 밤, 냄새, 소리                                                                                         |
| 결론(Final reaction)        | 건물, 공간, 전망, 밝기와 어두움, 표면, 경관 특징, 소리, 냄새, 교통                                                                                           |
| 장소성(Spirit of Place)      | 기술                                                                                                                                   |

출처 : Oxford City Council(2015, pp.12-17)를 참고하여 연구진 작성

※ 출처: Historic England(2019, p.10); Oxford City Council(2015)를 참고하여 연구진 작성

## 2) 제도 개선 사항

앞서 제안한 제도 개선 방향에 따른 제도 개선 사항은 아래 그림과 같다.

근대역사문화공간 조사·계획체계 제도화를 위해 등록문화재의 가치 재규정, 등록 신청과 정기조사 등의 과정에서 별도 유형으로 추가할 필요가 있으며, 장기적으로는 지속적 관리를 위한 역사지구 개념을 법제도에 도입할 필요가 있다. (가칭)근대역사문화지구를 효과적으로 관리하기 위해서는 도시·건축 관련 제도와 연계할 필요가 있으므로 근대역사문화공간을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 지구단위계획 또는 「건축법」의 특별가로구역과 연계하는 방안을 제안한다. 또한 사업구역에 대한 종합정비계획, (가칭) 근대역사문화지구 관리계획 수립을 위한 지침을 수립할 필요가 있다.

| 제도 개선 방향                  | 주요 내용                     | 관계 법령                                |
|---------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| 근대역사문화공간<br>조사·계획체계 제도화   | 등록문화재의 가치 추가 규정           | 문화재보호법 시행규칙 제34조 제1항                 |
|                           | 근대역사문화공간 유형을 고려한 등록신청     | 문화재보호법 시행규칙 별지 제69조, 제69조의2 서식       |
|                           | 근대역사문화공간 유형을 고려한 정기조사     | 국가지정문화재 및 국가등록문화재 정기조사 운영지침          |
|                           | 지속적 관리를 위한 역사지구 개념 도입     | 문화재보호법<br>근현대문화유산의 보전 및 활용에 관한 법률(안) |
| 지구 단위 관리를 위해<br>타법과 연계    | 근대역사문화지구 지구단위계획 추가        | 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제42조의3        |
|                           | 가로 단위 규제를 위한 특별가로구역 제도 적용 | 건축법 제77조의2                           |
| 조사·계획 관련<br>지침 및 가이드라인 제시 | 근대역사문화공간 종합정비계획 수립지침      | 문화재청훈령으로 지침 신설 필요                    |
|                           | (가칭)근대역사문화지구 관리계획 수립지침    | 문화재청훈령으로 지침 신설 필요                    |

[그림 5-10] 근대역사문화공간 조사·계획체계 구축을 위한 제도 개선 방안 종합

출처: 연구진 작성

### ① 근대역사문화공간 조사·계획체계 관련 「문화재보호법」 및 하위규정 개정

#### □ 국가등록문화재 등록신청, 정기조사 시 근대역사문화공간 특성 반영

- 현행 「문화재보호법」에 따른 국가등록문화재의 조사·관리
  - [등록단계] 국가등록문화재 등록신청서(「문화재보호법」시행규칙 별지 제69호서식) 및 국가등록문화재의 보존관리 및 활용계획서(「문화재보호법」시행규칙 별지 제69호의2서식)는 개별 대상을 전제로 한 양식이다.

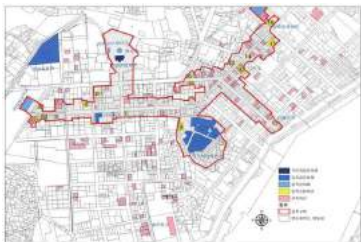
[표 5-48] 현행 국가등록문화재 등록신청서, 국가등록문화재 보존관리 및 활용계획서의 기재 사항

| 구분                   | 대상물 관련 기재 사항 및 제출서류                                                                                                                                                    |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 국가등록문화재 등록신청서        | <p>[기재 사항]</p> <p>신청인 정보</p> <p>대상물 명칭, 대상물 구분, 용도, 소재지, 구조 및 규모, 연혁, 소유자</p> <p>등록신청 사유</p> <p>[제출서류]</p> <p>대상 문화재의 소유자 동의서, 사진·도면, 문화재 보존관리 및 활용계획서, 변형 및 수리 이력</p> |
| 국가등록문화재 보존관리 및 활용계획서 | <p>대상물명, 사용용도, 소재지, 용도지역, 소유자</p> <p>문화재적 특징</p> <p>보존관리 현황 : 보존상태, 관리인력, 보수관리 실적, 기타</p> <p>활용계획 : 목적·필요성, 내용, 사업기간, 사업비</p> <p>지자체 검토의견 : 계획적정성, 유사사례, 종합의견</p>      |

출처 : 문화재보호법 시행규칙, 문화체육관광부령 제391호, 별지 제69호 및 제69호의2 서식을 참고하여 연구진 작성

- [등록조사보고서] 근대역사문화공간 특성을 고려한 내용 구성과 양식이 부재하다. 개별 등록문화재의 경우 ‘개별 조사자 의견’에 각 위원이 기술한 건축양식 및 주요 특징, 원형보존·변형 및 노후화 상태, 등록가치 의견이 기술되어 있으나, 근대역사문화공간에 대해서는 위원별 종합의견만 기재되어 있다. 각 역사문화공간에 대한 현황도 역시 상이한 양식으로 기재되어 있다.

[표 5-49] 2018년 등록문화재조사보고서에 삽입된 근대역사문화공간 현황도

| 목포 근대역사문화공간                                                                         | 군산 내항 근대역사문화공간                                                                       | 영주 근대역사문화거리                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |

출처 : 문화재청. (2018). 2018 등록문화재조사보고서, 대전: 문화재청. p.108, p.156, p.178.

- [정기조사] 「국가지정문화재 및 국가등록문화재 정기조사 운영 지침」의 [별지] 국가등록문화재(건조물) 정기조사서에서는 국가등록문화재(건조물)의 유형별 조사서식을 담고 있는데, 근대역사문화공간 유형은 부재하다.<sup>121)</sup>

121) ‘국가등록문화재(건조물) 정기조사 서식 및 매뉴얼’에서는 국가등록문화재(건조물)의 유형을 건축물, 근대한옥, 담장, 터널·동굴, 교량, 무덤, 기타의 7가지 유형으로 구분한다.

- [종합정비계획 수립] 근대역사문화공간 종합정비계획 수립지침이 부재하다.
- 근대역사문화공간의 조사·계획체계 구축을 위한 제도 개선 사항
  - [등록단계] ‘근대역사문화공간’ 유형을 고려한 등록신청서, 국가등록문화재의 보존관리 및 활용계획서 양식을 마련할 필요가 있다.
  - [등록조사보고서] 근대역사문화공간 유형을 위한 항목 구성, 양식을 마련할 필요가 있다.
  - [조사지침 마련] ‘역사문화환경 보존지역 현황조사 항목 및 내용’(「문화재보호법」 시행규칙 별표1)과 같이 근대역사문화공간의 조사 항목 및 내용을 제시할 필요가 있다.

**참고사례 : 역사문화환경 보존지역 현황조사 항목 및 내용(「문화재보호법」 시행규칙 [별표 1][시행 2015. 1. 29.] [문화체육관광부령 제200호, 2015. 1. 29., 일부개정])**

역사문화환경 보존지역에서 지정문화재의 보존에 영향을 미칠 우려가 있는 행위에 관한 구체적인 행위기준을 정하려는 경우 문화체육관광부령으로 정하는 바에 따라 문화재청장이 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 자료 또는 의견을 제출하도록 요구할 수 있도록 하는 등의 내용으로 「문화재보호법」(법률 제12352호, 2014. 1. 28. 공포, 2015. 1. 29. 시행) 및 같은 법 시행령(대통령령 제25873호, 2014. 12. 23. 공포, 2015. 1. 29. 시행)이 개정됨에 따라, 역사문화환경 보존지역의 현황조사 결과 등 문화재청이 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 요청할 수 있는 자료의 범위를 정하였음

**[표 5-50] 역사문화환경 보존지역 현황조사 항목 및 내용(제2조의2제1항제1호 관련)**

| 항목     |        | 내용                                                                                                        |
|--------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 문화재 정보 | 기본사항   | 종별, 명칭, 지정문화재의 점유면적, 보호구역, 역사문화환경 보존지역의 범위, 사진, 도면, 고문헌, 고지도, 소재지, 소유자, 관리자, 연혁, 구조, 형식, 규모, 식생(植生), 현상 등 |
|        | 개요     | 인문환경, 지역과 문화재와의 관계 등                                                                                      |
| 주변 현황  | 입지환경   | 지형의 고도 및 경사도 분석, 식생, 도로, 시설물 현황, 수계(水系) 현황, 수변여건, 입지환경의 변천 등                                              |
|        | 정비계획   | 문제점, 도시계획의 변경 가능성 및 변경 내용, 정비사업 추진을 위한 정비계획 등                                                             |
|        | 동식물 생태 | 이동경로, 수림대, 서식지 등                                                                                          |
|        | 토지이용   | 용도지역·용도지구·용도구역 지정에 관한 사항, 토지이용 및 건축물 GIS자료 등                                                              |
|        | 장애요소   | 문화재 보존관리 장애요소                                                                                             |
| 관련 법규  | 법령     | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」, 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」 등                                                       |
|        | 자치법규   | 관련 자치법규                                                                                                   |
|        | 관련사례   | 유사한 관련 사례 및 계획                                                                                            |
|        | 문제점    | 법규 간 충돌문제 및 해결방안                                                                                          |
| 기타 사항  | 현상변경사항 | 기존 현상변경허가 및 불허사항                                                                                          |
|        | 주민의견 등 | 문화재와 관련한 주민 또는 관람객 여론조사 내용 등                                                                              |
|        | 기타     | 행위기준안 작성과 관련한 참고사항                                                                                        |

출처: 문화재보호법 시행규칙. 문화체육관광부령 제200호. [별표 1] 역사문화환경 보존지역 현황조사 항목 및 내용

- [종합정비계획 및 (가칭)근대역사문화지구 관리계획] 수립 지침 마련 : 「문화재보호법」 시행령 제20조제3항에 따라 문화재청장은 문화재 종류별 또는 유형별로 종합정비계획에 필요한 사항을 정할 수 있도록 하고 있다. 명승 및 사



적 종합정비계획 수립 및 시행에 관한 지침과 같이 근대역사문화공간 종합정비계획 수립지침을 마련할 필요가 있다.

## ② ‘(가칭)근대역사문화지구’ 관리 체계화를 위한 제도 기반 마련

### □ 「문화재보호법」 시행규칙 제34조에 따른 등록문화재의 등록기준 개정

「문화재보호법」 시행규칙 제34조에 명시된 상징적, 지역적, 시대적 가치에 더해 근대역사문화공간의 특성을 반영한 가치 기준-공간적, 경관적, 장소적, 보존적 가치-을 추가할 필요가 있다.

### □ 「근현대문화유산의 보전 및 활용에 관한 법률(안)」의 근현대역사문화유산지구 체계화

- 「근현대문화유산의 보전 및 활용에 관한 법률(안)」의 관련 조문 현황

20대 국회에서 발의되었던 「근현대문화유산의 보전 및 활용에 관한 법률」에는 ‘근현대문화유산지구’ 관련 사항이 규정되어 있어서 법률 제정 시 현재 사업 추진 중인 근대역사문화공간을 포괄할 수 있을 것으로 예상된다. 다만, 해당 지구에 대한 계획은 “활용계획”으로써 개별 문화유산의 활용에 관한 사항을 중점적으로 다루고 있어서 지구 차원의 관리계획에 관한 사항은 누락되어 있다.

#### 「근현대문화유산의 보전 및 활용에 관한 법률(의원발의안)」

##### 제34조(근현대문화유산지구의 지정)

① 문화재청장은 다음 각 호의 하나에 해당하는 경우 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장의 신청에 따라 위원회의 심의를 거쳐 근현대문화유산지구로 지정할 수 있다.

1. 등록문화재가 집합적으로 분포하여 주변 지역과 함께 종합적으로 보전 및 활용할 필요가 있는 지역
  2. 등록문화재가 주변 지역과 함께 역사적, 문화적, 사회적 또는 자연적 의미를 가져 함께 보전할 필요가 있는 지역
- ② 문화재청장은 제1항에 따라 근현대문화유산지구를 지정하는 경우에는 지정 내용을 관보 및 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고, 문화체육관광부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- ③ 근현대문화유산지구의 지정 기준, 절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

##### 제36조(근현대문화유산지구 활용계획의 수립) 제1항, 제3항

① 제34조에 따라 지정된 근현대문화유산지구를 관할하는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지역 주민의 의견을 들어 근현대문화유산지구에 대한 다음 각 호의 내용이 포함된 활용계획(이하 “활용계획”이라 한다)을 수립하여야 한다.

1. 근현대문화유산지구의 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항
2. 근현대문화유산지구의 지정 목적 및 필요성
3. 등록문화재 현황 및 기초조사 계획
4. 활용 기본방향 및 목표
5. 근현대문화유산지구 내 소재하는 등록문화재의 활용에 관한 사항
6. 근현대문화유산지구 내 소재하는 등록문화재의 활용에 필요한 기반조성
7. 제40조에 따른 지원사업에 관한 사항
8. 그 밖의 경관의 조성
9. 재원조달 및 단계적 추진방안

10. 그 밖에 근현대문화유산지구의 활용에 필요한 대통령령으로 정하는 사항  
 ③ 그 밖에 활용계획의 수립·시행 및 변경 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

- 근현대문화유산지구의 체계적 관리를 위한 “활용계획” 관련 조문 조정

근현대문화유산지구의 지속적인 관리를 위하여 발의안의 “근현대문화유산지구 활용계획”을 “근현대문화유산지구 관리계획”으로 조정하고, 본 연구에서 제안한 계획 내용을 반영할 것을 제안한다.

#### □ 「문화재보호법」 내 역사지구 개념을 다루는 조항 신설

장기적으로는 앞서 언급한 캐나다의 「온타리오 유산법」과 같이 「문화재보호법」에 역사 지구에 관한 사항을 명시할 필요가 있다. 이러한 개정방향은 다수의 선행연구에서 이미 제안된 바 있다. 문화재 보존·활용 패러다임이 변화하고 있으므로, (가칭)근대역사문화 지구 등과 같은 ‘역사지구’ 개념을 「문화재보호법」에 도입하고 관련 장을 신설할 것을 제안한다.

[표 5-51] 역사문화환경의 면적 보존·활용을 위한 문화재보호법 개정 논의

| 연구명                                                         | 개선방안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 강동진·최동식<br>(2002)<br>역사지구의 개념<br>확대와 정립을 위한<br>기준           | <p>[법제도적 차원_통합적 체계화]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「문화재보호법」 내 특별법 형식의 역사지구 개념을 다루는 조항 신설(역사중심지구)</li> <li>◦ 「문화재보호법」의 역사중심지구(가칭)를 「도시계획법」의 지구로 규정하여 두 법이 상호보완적으로 운영</li> <li>◦ 「문화예술진흥법」에 적용받고 있는 문화지구를 역사중심지구(가칭)에 중복 지정하여 지원 프로그램으로 전환</li> <li>◦ 역사중심지구(가칭)를 중앙정부, 지방정부의 지정대상을 이원화하는 틀 필요</li> <li>◦ 조례를 통해 지역 조건에 따라 역사중심지구(가칭)를 보호할 수 있는 장치 필요</li> </ul> <p>[법제도적 차원_합리적 단계화]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 주민인식과 여론형성-조사-지구지정과 조례제정-보존계획 수립 등의 과정을 기준으로 복합·단계적으로 역사지구 지정 필요</li> </ul> <p>[법제도적 차원_구체적 실천화]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 지역별로 역사중심지구조례(가칭) 제정과 단기적으로는 표준화된 조례와 보존계획의 개발을 통해 관리 시도</li> </ul> |
| 윤인석 외(2007),<br>근대 건축문화유산<br>보존 활성화를 위한<br>등록문화재<br>제도개선 연구 | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 등록문화재 제도개선 제안</li> <li>- 근대건축문화재 분포 특성을 감안한 문화재 지표조사 규정 개정</li> <li>- 근대건축문화재 전문기술자 양성프로그램 제도화</li> <li>- 연구지원 및 지속적인 관리, 이력관리, 등록문화재 오류 검증 시스템 확립</li> <li>◦ 선·면단위 보전을 위한 제도의 법제화</li> <li>- (문화재보호법 개정) ①선·면단위 보호대상을 등록문화재의 범주에 포함, ②등록문화재와 별도로 구분</li> <li>- (신규 법률 제정)문화재보호법과 별도로 근대건축문화유산의 보전과 활용에 관한 법률을 새롭게 제정</li> <li>- (관련법령 활용) ①국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 근거하여 지구단위 계획 지정, 용도지구 활용, ②경관법에 근거한 경관협정구역제도 활용</li> </ul>                                                                                                                                                                                               |

출처: 각 연구 내용 분석을 바탕으로 연구진 재작성

---

## 제6장 결 론

- 1. 연구 성과
  - 2. 연구 한계 및 향후 과제
- 

### 1. 연구 성과

도시가 빠른 속도로 성장하고 도심부 개발 수요가 높아지면서 역사 도심과 건축물에 대한 보존 논의가 이어져 왔다. 학계에서는 1990년대부터 역사문화환경의 효과적 보존을 위한 면적(面的)관리 제도 연구가 발표되었으며, 2000년대 후반부터 제도 도입 논의가 본격적으로 이루어졌다. 2001년에 「문화재보호법」에 등록문화재 제도가 도입되었으며, 2010년에는 문화재 보호구역보다 포괄적으로 문화재 주변지역을 보호하고자 ‘역사문화환경’ 조문이 신설되었다. 2018년 8월 문화재청은 선(線)·면(面) 단위 문화재 등록 제도를 본격적으로 도입하여 ‘근대 시기에 형성된 거리, 마을, 경관 등 역사문화자원이 집적된 지역’을 문화재로 등록하고 재생 활성화 사업과 연계하는 ‘근대역사문화공간 재생 활성화 사업’을 추진하고 있다.

오랜 기간 동안 지속적인 논의와 문화재 범위의 확대 움직임 속에서 면(面) 단위 문화재 제도가 도입되었으나, 개별 대상물이 아닌 일단의 지역을 문화재로 지정하고 활성화 사업을 추진하는 과정에서 근대건축자산의 가치에 대한 찬반, 부동산 투기 논란 등 다양한 문제가 제기되고 있다. 제도 시행을 위한 구체적인 조사와 계획 체계 역시 미흡한 상황이다. 지역 특성에 대한 면밀한 조사가 이루어지지 않은 상태에서 관광 활성화, 보행환경개선 등의 사업이 추진되면서 본래 가치가 훼손된다는 우려도 높다. 근대역사문화공간 보행환경 개선, 가로경관 개선 등 공공공간과 경관 사업이 예정되어 있으나, 지역 특성을 보존할 수 있는 가이드라인은 부재한 상황이다.

역사적 가치를 지닌 장소임과 동시에 삶의 장소이기도 한 역사문화환경에 대한 접근은

개별 문화재와는 다른 방식으로 이루어져야 한다. 역사문화환경의 '지속적 관리'라는 개념을 정립하고 주요 논점을 도출하는 것이 본 연구의 첫 번째 목적이다. 본 연구에서는 또한 근대역사문화공간의 사업 추진 특성과 한계를 밝히고 국내외 역사문화환경 관련 제도를 분석하여 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위한 조사·계획체계를 제안하고자 하였으며, 이를 실현하기 위한 제도 개선 방안을 제시하고자 하였다. 본 연구의 성과는 다음과 같다.

## □ 역사문화환경 지속적 관리의 주요 논점 정립

2장에서는 국내외 문헌을 검토하여 역사문화환경의 개념을 정리하고 '역사문화환경의 지속적 관리'를 위한 주요 논점을 도출하였다. 도시유산, 역사도시경관, 역사도시, 역사지구, 근대역사환경, 역사문화도시 등의 용어에 대한 개념 정의를 살펴본 결과, 국외와 국내 모두 '역사문화환경'의 개념은 초기에 '문화재의 주변지역'을 의미하는 경우가 많았으나, 시간적·공간적 범위가 점차 확대되고, 자연적·인공적 환경 측면에서 고유한 정체성을 갖는 일단의 지역을 가리키는 방향으로 의미가 확대되었다. 본 연구에서는 '역사문화환경'의 개념을 베니스헌장이나 현행 「문화재보호법」의 법적 정의에서 내포하고 있는 '문화재의 주변지역'이 아니라, '역사적, 문화적 가치 등 보존 가치가 있는 도시 내 일단의 지역'으로 정리하였다.

역사문화환경은 문화재적 가치가 다른 건축물이 공존하고 있으며 사람이 생활하는 지역일 뿐 아니라 다양한 주체가 관계되므로 '보존'보다는 '관리(management)'의 대상이 된다. 국내외 문헌 분석을 통해 도출한 역사문화환경의 지속적 관리의 주요 논점은 '지역 특성', '변화 관리', '지속가능성'으로 요약된다. 첫째, 선·면 단위의 역사문화환경은 개별 건축물이 갖는 역사적·건축적 특성을 넘어선 지역 특성을 지니므로, 보존·활용은 지역 특성을 유지하고 강화하는 방향으로 이루어져야 한다. 대상지를 이해하고 가치를 평가하는 조사·평가 단계가 중요하며, 선·면 단위 역사문화환경의 특성을 이해하고 평가하는 새로운 방법론이 필요하다. 둘째, 역사문화환경의 보존·활용은 동결적 보존과 달리 사회적 요구에 따라 끊임없는 변화를 수반하므로 이를 효과적으로 관리하는 것이 중요하다. 신축, 증축, 개축, 리모델링 등 역사문화환경에 행해지는 모든 종류의 개입(intervention) 행위는 지역 특성을 보존하고 정체성을 강화하는 방향으로 이루어져야 한다. 셋째, 역사문화환경은 주민이 삶을 영위하는 장소이므로 사회적, 경제적, 환경적 측면에서 지속가능해야 한다. 역사문화환경의 가치를 보존함과 동시에 주민의 삶의 질을 향상시키기 위해서는 사회적 합의를 도출하기 위해 의사결정 과정에서 주민 참여가 보장되어야 한다.

근대역사문화공간 사업의 목표 역시 역사문화환경을 체계적으로 보존·활용하는 데에 있으므로 지역 특성에 대한 평가를 기반으로 적절한 변화 관리를 위한 수단을 갖추어야 하고, 지역의 지속가능성을 고려해서 사업이 추진되어야 할 것이다.

#### □ 근대역사문화공간 사업 추진의 현황과 한계 파악

3장에서는 근대역사문화공간 추진 자료에 대한 내용 분석과 관계자 면담을 실시하여 사업 추진 현황과 특성을 살펴보고, 사업의 한계를 파악하였다. 근대역사문화공간 사업은 2018년 시범사업, 2019년 확산사업에 이어 2020년 8월부터 3차 년도 공모가 시행되고 있다. 시범사업 대상지는 전북 군산, 전남 목포, 경북 영주, 확산사업 대상지는 전북 익산, 경북 영덕, 경남 통영이 선정되었으며, 2020년 9월 현재 통영을 제외한 5개소 근대역사문화공간의 종합정비계획이 수립 중에 있다. 시범·확산사업을 살펴본 결과 근대역사문화공간 사업은 다음과 같은 한계가 존재한다.

첫째, 지역특성 도출 및 가치평가 체계가 미흡하다. 공모 신청 및 종합정비계획 수립 시 지역의 특성과 가치를 조사하기 위한 구체적인 방법론과 항목이 체계화 되어있지 않아 지역별 조사내용의 편차가 큰 것으로 나타났다. 이에 사업 추진 각 단계에서 참고할 수 있는 조사체계와 구체적인 지침이 필요하다.

둘째, 제도 기반이 취약하다. 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위해서는 규제 중심의 문화재 보존 방식에서 벗어나, 지역의 역사문화자원을 보존·활용하고자 하는 주민에게 적절한 지원을 할 수 있는 제도 기반 마련이 필요하다. 주민의 기대심리가 상승함에 따라 부동산 가격이 높아지고 이후 등지내몰림 현상이 나타날 우려도 존재한다.

셋째, 선·면 단위 등록문화재라는 특성에 대한 고려가 미흡하다. 근대역사문화공간의 가장 큰 특징은 선·면 단위의 구역이라는 것이므로 점 단위의 개별 등록문화재와 달리 지역 특성을 기반으로 선·면 단위 문화재 보존·정비·활용 방법론이 고안될 필요가 있다. 또한, 근대역사문화공간은 등록문화재이자 도시 일단의 구역이므로 사업추진 시 문화재 보존·관리뿐만 아니라 지역주민의 일상 생활공간에 대한 고려가 필요하다.

마지막으로 사업진행에 있어 주민참여가 미흡하다는 점이다. 근대역사문화공간 재생 활성화 사업의 지속성 확보를 위해서는 주민들의 적극적인 참여가 필요하다. 지속적인 주민역량강화 교육을 통해 지역 주민들의 문화재 보존·활용에 대한 인식 변화를 도모하고, 지역 주민들의 참여의식을 고취할 수 있는 방법이 고안될 필요가 있다.

## □ 국내·외 역사문화환경 조사·계획체계 분석 및 시사점 도출

4장에서는 국내·외 역사문화환경 보존·활용을 위한 제도의 조사·계획 체계를 분석하여 시사점을 도출하였다. 국내 제도는 건축·도시 분야, 문화재 분야, 관광 등 기타 분야에서 역사문화환경 관련 제도를 대상으로, 국외 제도는 영국의 보존지구(Conservation Area) 제도, 미국의 역사지구(Historic District) 제도, 캐나다의 유산보존지구(Heritage Conservation Area) 제도를 대상으로 조사 및 평가체계, 보존 및 관리체계, 참여 및 협력체계에 대하여 비교 분석하였다.

조사 및 평가체계를 비교분석한 결과, 국내 역사문화환경 관련 제도는 대부분 개별 대상의 현황 파악을 중심으로 구역지정, 시행계획 수립을 위한 조사를 수행하고 있었으며, 조사 지침 및 양식이 부재한 경우가 많았다. 국외 제도의 경우, 지역 특성에 적합한 조사 방법, 평가도구 등을 개발하여 구체적인 가이드라인을 제공하고 있었으며, 조사가 이루어지는 기간 동안 임의적 변경을 막기 위한 지자체 임시규제(캐나다 유산보존지구) 내용이 마련되어 있었다.

보존 및 관리체계 측면에서는 국내 문화재 분야 제도의 대부분이 관리계획을 수립하고 있지 않았으며, 분야별로 보존·관리를 위한 물리적 환경과 비물리적 요소 관리가 편중되어 있는 것으로 나타났다. 건축·도시 분야의 역사문화환경 관리계획은 물리적 환경에 대한 규제 및 특례 등에 특화된 반면, 문화재·관광 등 기타 분야는 인력양성, 협력체계 등의 비물리적 요소에 대한 지원이 적극적인 것으로 나타났다. 국외 제도는 대부분 문화재 보존계획과 별개로 역사지구에 대한 관리계획 수립을 의무화하고, 지역별 특성에 맞는 가이드라인을 제공하고 있으며, 보존·관리를 위한 협정체계, 재정 및 인센티브 등 다양한 제도적 장치를 마련하고 있다.

참여 및 협력체계 측면에서 국내는 중앙정부가 제도 운영을 주도하는 반면, 국외는 지방정부가 주도하고 중앙정부 및 기타기관이 이를 지원하고 있었다. 국내 대부분의 제도가 지정 및 계획 수립 과정에서의 주민 의견 청취 절차를 규정하고 있었으며, 최근에는 주민 협의체 구성, 주민지원 사업등을 포함하는 등 점차 주민의 역할을 중요하게 인식하고 관련 제도를 정비하고 있다. 국외 제도의 경우, 지정 및 계획 수립 과정뿐만 아니라, 조사·평가 과정에서의 지역 주민 참여를 중요하게 인식하고 있음을 확인하였다. 또한 지역 커뮤니티 주도의 디자인 가이드라인 개발 등 제도 전반에서의 적극적인 지역주민 참여를 권장하고 있는 것으로 나타났다.



## □ 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위한 조사·계획체계 제시

5장에서는 근대역사문화공간에 대한 문제점 분석과 국내외 조사·계획체계 분석 결과를 바탕으로 근대역사문화공간의 지속적 관리를 위한 조사·계획체계를 제안하고 제도 개선 방안을 제시하였다.

근대역사문화공간은 근대기에 형성된 다종(多種)·다양(多樣)·다량(多量)의 대상물이 집적된 공간이며, 도시의 구도심 또는 주변부에 위치하여 쇠퇴되고 있으며 재생 논의가 활발하게 일어나는 등 변화 수요가 존재한다. 이들 지역은 등록문화재, 예비 문화재 성격의 건축자산, 일반 건축물이 혼재하는, 도시생태계의 일부이다. 이와 같은 근대역사문화공간의 세 가지 속성을 고려하여 조사·계획체계 구축의 기본방향을 설정하였다. 첫째는 지역 특성 파악을 위해 조사 기능을 강화하고, 둘째, 지속적 관리를 위한 관리계획 체계를 구축하며, 셋째, 지속가능성 확보를 위한 실행 체계를 마련하는 것이다. 즉 조사·연구를 통해 지역의 가치를 평가하고, 이를 바탕으로 문화재를 등록하고 지구를 지정하며, 체계적으로 관리하는 것이다.

근대역사문화공간의 조사체계는 근대역사문화공간의 사업 추진 단계를 고려하여 예비조사, 기본조사, 심층조사의 3단계로 제안하였다. 예비조사는 도시에서 역사적 가치가 있는 지구를 찾아내는 단계로서 도시의 변천 과정과 지역의 현재 상황을 파악하여 잠재적인 역사지구를 도출하는 작업이다. 기본조사는 지구의 특성 고찰하고 문화재로서의 가치를 탐색하는 단계이며, 심층조사는 문화재에 대한 심층 조사, 예비 문화재로서 가치가 있는 건축자산 조사, 인문·사회·경제적 측면의 심층 조사를 통해 문화재의 보존·활용, 지구의 관리 방향을 도출하는 단계이다. 세부 조사항목은 조사 단계와 사업구역의 공간적 범위를 고려하여 ‘주변 맥락과 지역 개요’, ‘지구 역사와 현황’, ‘사업구역’, ‘세부현황’으로 구분하여 설정하였다. 근대역사문화공간의 조사는 문헌조사, 사료조사, 지도 및 항공사진 매핑, 공간정보 활용, 현장조사 등의 방법으로 수행하며, 연구에서는 조사항목별로 적절한 조사방법과 조사자료를 제안하였다.

조사 결과는 지역 특성을 도출하고 가치를 평가하는 근거가 된다. 지역 특성은 인문·사회·경제적 특성, 물리적 특성, 도시·시대적 특성으로 나누어 볼 수 있다. 문화재 등록을 위해서는 지역 가치에 대한 평가 작업이 수반되는데, 기존의 근대역사문화공간을 기존의 등록문화재 등록기준으로 평가하기에는 한계가 있으며, 공간적, 경관적, 장소적, 보존적 가치 기준을 추가하는 방안을 제시하였다.

근대역사문화공간을 지속적으로 관리하기 위해 본 연구에서는 사업구역을 대상으로 수

립되는 종합정비계획과 별개로 지구 단위의 관리수단이 필요하다는 점을 제시하였다. 현재 대다수 근대역사문화공간의 경계는 개별 등록문화재를 연결하는 최소한의 구역으로 설정되어 있기 때문에 해당 지역의 특성과 가치를 유지하기 위해서는 보다 넓은 범위에 대한 관리가 필요하다. 이들 지역의 관리 방식으로는 용도지구, 지구단위계획, 건축자산진흥구역 관리계획, 문화지구 관리계획, 특별가로구역 등 기존의 지구 단위 관리 제도가 활용될 수 있다. 20대 국회에서 발의되었던 「근현대문화유산의 보전 및 활용에 관한 법률(안)」의 ‘근현대문화유산지구활용계획’ 역시 적용 가능성이 있으나, 현재 조문(안)은 개별 문화재의 활용 중심으로 이루어져 있으므로 향후 조정이 필요하다. 관리계획의 내용은 역사지구 지구단위계획과 건축자산 진흥구역 관리계획과 유사하게 규제사항, 특례 및 규제완화, 재정 및 기술지원 측면을 포함하되, 지역 특성을 반영하여 계획요소를 선별적으로 구성해야 할 것이다.

근대역사문화공간의 조사·계획체계 운영에 있어서 무엇보다 중요한 것은 실행체계를 갖추는 일이다. 근대역사문화공간에서 개별 등록문화재가 위치한 필지의 비율은 5% 미만으로, 일반건축물이 위치하는 민간 필지에서 이루어지는 개입 행위가 전체 근대역사문화공간의 성격을 결정짓는 요인이 된다. 근대역사문화공간의 가치를 보존하기 위해서는 개별 행위가 지역 특성을 보존하는 방향으로 이루어져야 하며, 이를 위해 개입 행위를 유도하는 재정 지원 방안, 주민의 공감대 형성과 참여를 유도하는 교육·홍보 프로그램과 거점 공간, 생활공간으로서 지속가능성 확보를 위한 모니터링 체계가 필요하다.

#### □ 근대역사문화공간의 조사·계획체계 구축을 위한 제도 개선 방향 제시

본 연구에서 제안한 근대역사문화공간의 조사·계획체계가 작동하기 위해서는 문화재 관련 법령에 근대역사문화공간의 개념을 정의하고 조사·계획체계를 제도화할 필요가 있다. 또한 지구 단위 관리를 위해 도시·건축 관련 법령과 연계 방안을 모색하고 조사와 계획 실행을 위한 세부 지침과 가이드라인을 마련할 필요가 있다.

근대역사문화공간 조사·계획체계 제도화를 위해 등록문화재의 가치 재규정, 등록 신청과 정기조사 등의 과정에서 별도 유형으로 추가할 필요가 있으며, 장기적으로는 지속적 관리를 위한 역사지구 개념을 법제도에 도입할 필요가 있다. (가칭)근대역사문화지구를 효과적으로 관리하기 위해서는 도시·건축 관련 제도와 연계할 필요가 있으므로 근대역사문화공간을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 지구단위계획 또는 「건축법」의 특별가로구역과 연계하는 방안을 제안한다. 또한 사업구역에 대한 종합정비계획, (가칭)근대역사문화지구 관리계획 수립을 위한 지침을 수립할 필요가 있다.

## 2. 연구 한계 및 향후 과제

본 연구에서는 역사문화환경의 ‘지속적 관리’의 주요 논점을 정립하였으며, 근대역사문화공간의 성격을 규정하고 지속적 관리를 위한 조사·계획체계를 제안하였다. 본 연구 결과가 시범, 확산사업으로 선정된 지역에 대한 조사를 수행하고 관련 계획을 수립하거나 또는 신규 사업 공모를 준비하는 지자체에서 근대역사문화공간 사업을 이해하고 사업계획을 수립하는데 데 참고자료로 활용될 수 있을 것으로 기대한다. 특히 수원시 팔달구 향교로 일원을 대상으로 한 시범조사 결과는 향후 근대역사문화공간과 관련된 조사의 방향을 설정하는 데에 참고가 될 것이다.

본 연구에서는 시범조사 대상을 1개소로 제한하여 시행하였다. 특히 수원시는 도시사를 다룬 선행연구와 사료가 많이 축적된 지역이다. 본 연구에서 자료 구득 용이성을 고려하여 전국 공통적으로 구득할 수 있는 자료를 명시하고 기본적인 조사체계와 방법을 제시하였으나, 지역에 따라 자료의 양과 질의 편차가 크므로 조사항목과 방법 설계가 달라질 수 있다. 근대 시기의 도시 형성 특성에 따른 유형 구분, 근대역사문화공간 사업의 가능성이 있는 다양한 지역을 대상으로 한 심층적인 조사·평가 연구가 뒤따라야 할 것이다. 본 연구에서 간략하게 제시한 근대역사문화공간의 가치평가 방법 역시 심층적인 후속 연구가 이어져야 할 주제이다.

근대역사문화공간의 조사·계획체계를 제안하였으나, 이를 실현하기 위한 제도 개선 사항에 대해 적용 가능한 구체적인 제도 개선 방안을 도출하지 못한 것 또한 연구의 한계이다. 법령 개정안을 마련하고 조사 및 계획 지침 수립하기 위한 후속 연구가 필요하다.

2020년 8월 6일, 문화재청은 2018년 시범사업과 2019년 확산사업에 이어 3차년도 “근대역사문화공간 재생 활성화 사업” 공모사업 시행을 발표하였다. ‘근대역사문화공간’은 여전히 ‘재생 활성화’를 위한 ‘사업’의 대상이다. 공모사업 신청 단계에서 등록을 제안하는 등록문화재는 역사적 가치보다는 활용 가능성에 초점을 둔, 재생의 촉매로서의 역할이 더욱 강조된다. ‘공간’은 ‘고유의 역사적 특성을 지닌 도시 내 일단의 구역(historic area)’이라기보다는 ‘재생 활성화를 위한 사업구역’으로 인식된다.

“‘보존 철학의 촉발 과정’과 ‘의식화 과정’이 결여된 채 공공부문 주도의 ‘제도화 과정’이 급작스럽게 진행되고 있다”는 1999년 강동진(1999, p.138)의 지적은 현재도 유효하다.

철학의 촉발과 의식화를 위해서는 현장에 대한 이해와 가치 평가가 선행되고 공론화 과정을 거쳐 사회적 공감대가 형성되어야 한다. 근대역사문화공간이 한정된 시간에 예산을 투입하는 ‘사업’이 아니라 지역 고유의 가치를 지키면서 현재와 미래가 공존하는 ‘삶의 장소’가 되기 위해서는 근대역사문화공간을 단순히 개별 등록문화재가 집적된 구역이 아니라 고유의 가치를 지닌 역사지구로 바라보는 관점의 전환이 필요하다.

- 
- 강동진. (1997). 정주형 역사환경 보전방법론 설정. 국토계획, 32(4), 161-194.
- 강동진. (1999). 근대역사환경 보전의 패러다임 모색. 국토계획, 34(1), 127-143.
- 강동진. (2000). 일본 전통마을의 유지·관리방법 분석. 한국조경학회지, 28(4), 91-104.
- 강동진. (2001). 대구 구도심의 근대역사환경 분석. 국토계획, 36(3), 1-17.
- 강동진. (2001). 지속가능한 전통마을의 유지와 관리방법론의 개발 -한국과 일본의 비교연구. 한국조경학회지, 29(5), 1-19.
- 강동진, 이순자. (2008). 도시재생을 위한 근대역사문화환경 활용방법 분석: 부산, 광주, 군산을 사례로. 안양: 국토연구원
- 강동진, 최동식. (2002). 역사지구의 개념 확대와 정립을 위한 기준. 국토계획, 37(4), 41-58.
- 강지희, 한삼진. (2008). 일제강점기 경주 도심의 변화과정에 관한 연구. 대한건축학회 학술 발표대회 논문집-계획계, 28(1), 517-520.
- 국토교통부. (2016). 「건축자산 기초조사」 실시 가이드라인. 국토부 내부자료.
- 군산시. (2018). 「군산 근대역사문화지구」 조성 사업계획서. 문화재청 내부자료.
- 군산시. (2019). 군산 내향 역사문화공간 학술조사 및 종합정비계획 수립. 군산: 군산시청.
- 권영상. (2011). 면적인 역사문화환경에 대한 참여 거버넌스 비교. 대한건축학회 논문집-계획계, 27(4), 239-248.
- 권영상, 강성원. (2010). 역사문화환경의 지구단위 관리정책과 도시공간분석 - 호주 멜버른 도심 지역 헤리티지오버레이 제도를 중심으로. 한국도시설계학회지 도시설계, 11(5), 5-20.
- 권영상, 심경미. (2009). 근대건축물 활용을 통한 지역활성화 방안 연구. 안양: 건축도시공간연구소
- 금윤전. (2020). 도시재생사업의 경관 계획요소 도출 및 중요도 분석에 관한 연구. 부산대학교 대학원 석사학위논문.
- 김경남. (2015). 1894-1930년 전통도시 전주의 식민지적 도시개발과 사회 경제구조 변동. 한일관계사연구, 51, 225-279.
- 김기호. (1995). 일제시대 초기의 도시계획에 대한 연구 -경성부 시구개정을 중심으로. 서울학연구, 6, 41-66.

- 김기호. (2004). 도시 역사환경 보존-면적(面的) 보존을 중심으로. 건축역사연구, 13(4), 156-162.
- 김기호. (2006). 역사경관 관리에서 지방정부의 역할 -덴버시와 서울시의 비교. 국토계획, 41(5), 131-146.
- 김남희, 이희정. (2019). 문화유산 보존과 도시재생을 통합한 역사문화환경 관리 방안 연구 -스페인 톨레도와 알칼라 데 에나레스의 특별보호 계획을 대상으로-. 국토계획, 54(3), 191-214.
- 김대중, 조재모. (2010). 일제강점기 대구 북성로의 필지 변화 양상. 대한건축학회 논문집-계획계, 26(4), 211-220.
- 김득수, 한동수, 김영재. (2007). 일제강점기 근대도시의 도시공간구조와 변화특성에 관한 연구-1910~30년대의 도시공간변화를 중심으로. 한국도시설계학회지, 8(3), 21-38.
- 김백영. (2012). 일제하 식민지도시 수원의 시기별 성격 변화. 도시연구, 8, 7-48.
- 김성순, 한삼진. (2008). 일제강점기 울산읍의 도시변화 과정에 관한 연구. 대한건축학회 논문집-계획계, 24(6), 211-220.
- 김소라. (2013). 현대적 역사도시경관 형성에 영향을 미친 근린지구계획 및 상세계획 특성에 관한 연구 - 미국 덴버시 로도역사지구의 2000년대 이후 신축건물을 중심으로. 대한건축학회 논문집 : 계획계, 29(12), 219-229.
- 김순기. (2015). 관학협력을 통한 역사도시경관의 보존, 관리 및 활용 사례연구 - 미국 플로리다 세인트오거스틴 역사지구-. 한국환경과학회지, 24(8), 1,055-1,064.
- 김연옥. (2002). 남대문로의 성격과 그 기능 변천에 관한 연구, 1876-1945 물리적 변화 과정을 중심으로. 서울학연구, 19, 101-160.
- 김정신. (2004). 근대문화유산의 보존현황과 법제도 개선방안. 건축역사연구, 13(4), 181-188.
- 김정원, 김기호. (2001). 도시역사환경의 면적보전을 위한 도시계획제도 운영특성 연구. 한국도시설계학회 추계학술발표대회 논문집, 2001(11), 11-12.
- 김종현. (2006). 20세기 초 철도부설에 따른 우리나라 도시 구조의 변화에 관한 연구. 한국철도학회 논문집, 9(4), 379-387.
- 김주야. (2009). 경성부 토지구획정리사업에 있어서 식민도시성에 관한 연구. 대한건축학회 논문집-계획계, 25(4), 169-178.
- 김주야, 김영. (2011). 대구시 도심부 공간구조의 변화과정에 관한 연구. 주거환경, 9(2), 59-71.
- 김태환. (2019). 커피전문점 현황 및 시장여건 분석. KB금융지주경영연구소.
- 김하나. (2013). 근대 서울 공업지역 영등포의 도시 성격 변화와 공간 구성 특징. 서울대학교 대학원 박사학위논문.
- 김현숙. (2000). 도시의 역사적 환경 보전행정에 관한 연구. 국토계획, 35(2), 141-154.
- 김현숙. (2015). 익산 역사문화도시 및 창조도시 조성 기본계획. 익산: 익산시.
- 김홍순. (2007). 일제강점기 도시계획에서 나타난 근대성-조선시가지계획령을 중심으로-. 서울도시연구, 8(4), 155-173.
- 대구광역시. (2016). 향촌동 건축자산 진흥구역 지정 고시. 대구광역시 고시 제2016-156호(2016.9.12.)



목포시. (2018). 「목포근대역사문화공간」 공모사업 신청서. 문화재청 내부자료.

문화재청 근대문화재과. (연도미상). 「근대역사문화공간」 사업 추진현황 및 계획. 문화재청 내부자료.

문화재청. (2001). 근대문화유산 건축물 사진실측 조사보고서. 대전: 문화재청.

문화재청. (2002). 대한의원 본관. 대전: 문화재청.

문화재청. (2002). 명동성당. 대전: 문화재청.

문화재청. (2003). 구 서울구치소. 대전: 문화재청.

문화재청. (2005). 근대문화유산 보존을 위한 등록문화재 제도. 대전: 문화재청.

문화재청. (2007). 근대 건축문화유산 보존 활성화를 위한 등록문화재 제도개선 연구용역. 대전: 문화재청.

문화재청. (2012). 4개 고도(경주·공주·부여·익산) 지구 지정. 문화재청 고시 제2012-24호 (2012.3.5.)

문화재청. (2014). 강경 중앙리 구 남일당 한약방 근대 건축물 기록화 보고서. 대전: 문화재청.

문화재청. (2018). 「근대역사문화공간 재생 활성화」 사업 확산 공모계획(안). 문화재청 내부자료.

문화재청. (2018). 「근대역사문화공간 재생 활성화」 시범사업 발굴 공모 알림. 문화재청 내부자료.

문화재청. (2018). 「근대역사문화공간」 재생 활성화 지원체계 구축. 8월 8일 보도자료.

문화재청. (2018). 「근대역사문화공간」 재생 활성화 추진계획. 문화재청 내부자료.

문화재청. (2018). 「근대역사문화공간」 확산사업 발굴 공모 알림. 문화재청 내부자료.

문화재청. (2018). 2018년 등록문화재(건조물분야) 정기조사 결과보고서. 대전: 문화재청.

문화재청. (2018). 2018 등록문화재조사보고서. 대전: 문화재청.

문화재청. (2018). 근대문화유산의 입체적 보존·활용 촉진을 위한 새로운 정책 틀 마련. 6월 25일 보도자료.

문화재청. (2020). 「근대역사문화공간 재생 활성화」 사업 발굴 공모 알림. 문화재청 내부자료.

문화재청. (2020). 「근대역사문화공간 재생 활성화」사업 공모 알림. 8월 6일 보도자료.

문화재청. (2020). 근대역사문화공간 사업공모계획서. 문화재청 8월 내부자료.

문화체육관광부. (2019). 지역과 주민이 앞장서 이끄는 문화도시로의 여정, 2020년 새해부터 본격적으로 시작합니다. 문체부 12월 30일자 보도자료.

민현석. (2016). 한양도성 내부 한옥밀집지역의 용도관리 방안. 서울: 서울연구원.

박근동, 홍선표, 노희철, 황재훈. (2012). 경관유형별 경관요소 중요도 및 상관성 연구. 국토계획, 47(7), 129-139

박소현. (1992). 역사적 도시에 있어서의 경관: 역사적 도시의 경관보존 - 미국의 경우를 중심으로. 건축, 36(1), 46-49.

박소현. (2005). [특집] 도시설계 경향과 역사적 도시건축의 보전. 건축, 49(7), 101-105.

박철희. (2012). 역사적 건축물의 보존·활용에 대한 민간비영리조직의 활동 분석 및 과제-미국의 히스토리릭 보스턴사의 활동 사례를 중심으로. 한국도시설계학회지, 13(6), 137-157.

- 박철희. (2016). 강경 근대역사문화공간 관광자원화 사업 추진방향 검토. 공주: 충남연구원.
- 부산광역시 영도구. (2019). 부산 영도구 문화도시 조성 사업계획(안)
- 사카이마사노스케. (1923). 수원. 수원박물관 역. 수원: 수원박물관
- 손정목. (1990). 일제강점기 도시계획연구. 일지사.
- 송석기. (2004). 군산지역 근대건축물의 현황 및 변천에 관한 기초연구. 대한건축학회 논문집-계획계, 20(10), 237-246.
- 수원박물관. (2014). 마을지 시리즈 9 문밖 마을 門 :수원시 팔달로3가·중동·영동·구천동·교동. 수원: 수원박물관
- 수원시. (2018). 2030년 수원 도시기본계획(변경)
- 수원시. (2019). 경기도청 주변 활성화계획서(일반근린형). 수원시청 5월 내부자료
- 수원시정연구원 수원학연구센터. (2018). 마을지 시리즈 14 매산동 수원의 관문. 수원: 수원시정연구원
- 신민식. (2016). 도시재생을 위한 구도심의 역사문화공간 활용에 관한 연구. 한국지적학회지, 32(3), 161-177.
- 심경미, 이상민, 차주영. (2018). 상업적 젠트리피케이션 진단체계 연구 : 근린재생형 도시재생사업을 중심으로. 세종: 건축도시공간연구소.
- 심경미, 임유경, 강경환. (2015). 건축자산 진흥구역 운영을 위한 주요 쟁점 분석. 세종: 건축도시공간연구소.
- 심경미, 장민영, 유제연. (2019). 건축자산 관리와 활용을 위한 국가의 지원정책방안 연구. 세종: 건축도시공간연구소.
- 심경미, 차주영. (2013). 건축자산의 목록구축 및 활용을 위한 제도 연구. 안양: 건축도시공간연구소
- 심경미, 차주영. (2014). 건축자산 진흥구역 지정 및 운영을 위한 정책 연구. 안양: 건축도시공간연구소.
- 심경미. (2010). 20세기 종로의 도시계획과 도시조직 변화. 서울시립대학교 대학원 석사학위논문.
- 안국진. (2018). 일제강점기 수원의 도시공간구조에 관한 연구. 수원: 수원시정연구원.
- 안상민. (2014). 일제 식민지기 서울의 도시계획을 통한 아동공원(소공원) 계획과 변천에 관한 고찰, 서울학연구, 54, 131-173.
- 안정연, 손준서, 박상필, 김기호. (2012). 서울 종로2가 도시건축 형성과정의 도시설계적 의미. 한국도시설계학회지, 13(6), 159-175.
- 알도 로시. (2003). 도시의 건축(The Architecture of the City). 오경근 역. 서울: 동녘
- 양승필. (2012). 일제강점기 청주 도시공간구조 변화과정 연구. 한양대학교 대학원 석사학위논문.
- 염복규. (2007). 1930-40년대 인천지역의 행정구역 확장과 사가지체획의 전개. 인천학연구, 6, 83-105.
- 염복규. (2009). 1910년대 전반 경성 도심부 간선도로망의 형성 과정과 의미. 사학연구, 96, 267-303.
- 영덕군. (2019). 「영덕 3.18만세운동 역사문화공간 재생」 사업계획서. 문화재청 내부자료.
- 영덕군. (2020). 「영덕 영해장터거리 근대역사문화공간」 근대건축자산조사, 근대마을 학술조사, 종합정비계획 수립용역. 영덕: 영덕군청.

- 영주시. (2018). 「구 영주 역세권, 역사 공간」 조성 사업계획서. 문화재청 내부자료.
- 영주시. (2019). 영주 근대역사문화거리 근대건축자산조사, 근대마을 학술조사, 종합정비계획 수립용역. 영주: 영주시청.
- 우동선. (2005). 등록문화재제도와 근대문화유산 목록화 조사보고서. 건축, 49(12), 115-122.
- 윤인석 외. (2007). 근대 건축문화유산 보존 활성화를 위한 등록문화재 제도개선 연구용역. 대전: 문화재청.
- 윤희철. (2013). 일제강점기 목포 도시계획의 내용과 특징. 한국지역개발학회지, 25(2), 1-22.
- 윤희철. (2016). 일제강점기 시가지계획의 수립과정과 집행. 도시연구, 16, 71-104.
- 이규철. (2010). 대한제국기 한성부 도시공간의 재편. 서울대학교 대학원 박사학위논문.
- 이규환. (2002). 조선시가지 계획령과 서울의 도시개발사업. 한국공공관리학보, 16(2), 181-207.
- 이길훈, 양승우. (2016). 서울 남대문통 상업 공간의 근대화 과정 연구. 서울학연구, 65, 101-133.
- 이미선, 조재모. (2010). 근대기 대구 중앙로의 필지변화 연구. 대한건축학회 논문집-계획계, 26(2), 165-174.
- 이민경, 오성훈, 이종민. (2016). 역사문화도시 경관관리체계 개선방안 연구. 세종: 건축도시공간연구소.
- 이민경, 이종민, 유광흠. (2017). 건축자산 진흥구역 제도의 실효성 제고를 위한 개선방안 연구 -기존 지역·지구·구역과의 관계정립 및 개선을 중심으로-. 세종: 건축도시공간연구소.
- 이범훈, 김기호. (2015). 역사적 건축물 보존에서 지구단위계획의 역할과 과제 -인사동 지구 단위계획 구역의 근대건축물을 대상으로-. 국토계획, 50(7), 25-37.
- 이상해. (1993). 건축역사문화환경의 보전과 복원의 과제. 문화재, 26, 382-350.
- 이순자, 차은혜. (2017). 가야역사문화권 기초조사 연구. 세종: 국토연구원.
- 이승지, 이상호, 이성창. (2010). 뉴욕의 역사지구의 경관관리 체계 및 특성 연구. 한국도시설계학회지 도시설계, 11(5), 129-142.
- 이연경. (2013). 한성부 일본인 거류지의 공간과 사회: 1885~1910년까지 도시환경변화의 성격과 의미. 연세대학교 대학원 박사학위논문.
- 이연경. (2014). 근대적 도시가로환경의 형성 -1896년~1939년 종로 1,2가의 변화를 중심으로. 도시연구, 11, 7-36.
- 이찬우. (2018). 인천지역 도로망 변천 연구. 인천학연구, 29, 79-109.
- 이코모스 한국위원회. (2010). 이코모스 현장 선언문집. 서울: 이코모스 한국위원회.
- 이화연, 박소현. (2018). 문화유산 보존을 위한 국제원칙의 경향과 특성 -보존대상, 보존쟁점, 보존방식의 변화를 중심으로-. 대한건축학회 논문집-계획계, 34(3), 73-84.
- 익산시. (2017). 2027 익산시 경관계획
- 익산시. (2019). 「근대 이리, 기억과 재생의 공간」 사업계획서. 문화재청 내부자료.
- 익산시. (2020). 익산 솔리 근대역사문화공간 종합정비계획수립용역 과업지시서. 익산: 익산시청.
- 인천광역시 중구. (2010). 인천 개항장 문화지구 관리계획(안). 인천: 인천발전연구원

- 임희지, 이보경. (2016). 서울시 역사도심 특성관리지구 실현 방안. 서울: 서울연구원.
- 장민영, 이명훈. (2011). 문화재 보전과 도시계획 연계를 통한 역사문화환경 관리방안 연구. 국토계획, 46(1), 171-187.
- 장옥연, 김기호. (2003). 우리나라 역사환경 보존의 경향과 특성 -제도와 연구경향 변화를 중심으로. 한국도시설계학회지 도시설계, 10(1), 21-37.
- 전라북도. (2017). 군산 월명동 건축자산 진흥구역 지정 고시. 전라북도 고시 제2017-135호 (2017.7.21.)
- 정석. (2009). 역사문화환경의 면적 보전제도 도입방안. 한국도시설계학회지 도시설계, 10(3), 233-248.
- 채기병, 김태영. (1997). 철도건설에 따른 근대적 도시구조의 형성에 관한 연구. 대한건축학회 학술발표대회 논문집-계획계, 17(2), 607-613.
- 채미옥. (2011). 역사문화환경보존지역의 체계적 관리방안 연구. 대전: 문화재청.
- 채미옥. (2019). 역사문화환경 보존 및 회복을 위한 문화적 도시계획 수립 방안 연구. 국토계획, 54(3), 172-190.
- 채미옥, 차미숙, 문정호. (2012). 국토의 역사문화역량 제고와 문화권 조성사업의 개선방안 연구. 안양: 국토연구원.
- 채혜인, 박소현. (2015). 문화유산 국제보존원칙에서 나타난 역사도시경관의 보존개념. 대한건축학회 논문집-계획계, 31(2), 253-260.
- 최강림, 이승환. (2009). 역사문화환경을 활용한 도시재생계획 사례연구 - 인천시 구도심 인천아트플랫폼 사업을 중심으로. 국토계획, 44(2), 219-230.
- 최민아. (2013). 지방분권화 이후 역사문화환경 보존지구 제도 변화 연구. 국토계획, 48(3), 217-234.
- 최성은, 이희정. (2014). 역사문화환경 보전계획에서의 거버넌스특성 규명과 주체간 인식차이 연구 -경복궁 서측 서촌지역을 중심으로. 한국도시설계학회지, 15(1), 201-220.
- 최성환. (2017). 한말 일제초 '수원면' 토지와 인물. 수원: 수원시정연구원
- 최영석. (2019). 인천 개항장 근대역사문화탐방로의 동선체계 연구 -지역관광 활성화 관점과 공간구문론을 중심으로. 한국사지리학회지, 29(1), 1-11.
- 최유나, 전병권. (2018). 영국의 역사적 환경 보존제도에 관한 연구. 대한건축학회 학술발표대회 논문집, 38(2), 118-119.
- 최정윤. (2018). 도시 역사문화환경에서 현대건축물 '적합성'의 개념과 작동 구조에 관한 탐색적 연구. 디자인융복합연구, 17(5), 49-61.
- 통영시. (2019). 「통영 역사문화공간 재생」 사업계획서. 문화재청 내부자료.
- 한동수, 황보영희. (2005). 서울 용산 지역의 도시화 과정에 관한 연구. 한국도시설계학회지, 6(4), 21-36.
- 허정도. (2002). 근대기 마산의 도시변화과정 연구. 울산대학교 박사학위논문.
- 행정안전부. (2018). 지방행정 인허가데이터. <https://www.localdata.go.kr/devcenter/dataDown.do?menuNo=20001>(검색일: 2020.9.12.)
- C. M. Deasy. (2006). 사람·장소·건축디자인. 한필원 역. 기문당.
- Donovan D. Rypkema. (2008). 역사보존의 경제학. 임종현 역. 문운당.

- Ashworth Gregory. (2011). Preservation, Conservation and Heritage: Approaches to the Past in the Present through the Built Environment. *Asian Anthropology*, 10(1), 1-18.
- Bond Stephen & Worthing Derek. (2008). *Managing Built Heritage : The role of cultural values and significance*. Wiley Blackwell.
- Clark Kate. (2000). From Regulation to Participation: Cultural Heritage, Sustainable Development and Citizenship. *In Forward Planning: The Functions of Cultural Heritage in a Changing Europe*, Council of Europe, 103-113.
- County of Fairfax. (2010). Centreville Historic Overlay District: Design Guidelines.
- Datel, Robin Elisabeth. (1985). Preservation and a Sense of Orientation for American Cities. *Geographical Review*, 75(2), 125-141.
- District of Columbia Office of Planning-Historic Preservation Office. (2013). Meridian Hill Historic District Design Guidelines.
- English Heritage. (1997). Sustaining the historic environment: new perspectives on the future: an English Heritage discussion document. English Heritage.
- English Heritage. (2006). Guidance on the management of conservation areas.
- Gabriel M. Ahlfeldt, Nancy Holman & Nicolai Wendland. (2012). An assessment of the effects of conservation areas on value. London School of Economics and Political Science.
- Giovannoni Gustavo. (1998). *L'urbanisme face aux villes anciennes*, Mandosio et al.(Ed.). Edition du Seuil.
- Historic England. (2015). Managing Significance in Decision-Taking in the Historic Environment, Historic Environment Good Practice in Planning 2.
- Historic England. (2017). Understanding Place: Historic Area Assessments.
- Historic England. (2019). Conservation Area Appraisal, Designation and Management, Historic England Advice Note 1 (2nd edition).
- Kalman Harold. (2014). *Heritage Planning : Principles and Process*. Routledge.
- Loulanski Tolina. (2006). Revising the Concept for Cultural Heritage: The Argument for a Functional Approach. *International Journal of Cultural Property Society*, 13(2), 207-233.
- National Park Service. (1997). The Secretary of the Interior's Standards for Rehabilitation & Illustrated Guidelines for Rehabilitating Historic Buildings.
- National Park Service. (2017). The Secretary of the Interior's Standards for the Treatment of Historic Properties with Guidelines for Preserving, Rehabilitating, Restoring & Reconstructing Historic Buildings.
- Office for Urbanism. (2009). Woodbridge Heritage Conservation District Study and Plan.
- Oxford City Council. (2015). Character Assessment Toolkit: Detailed Character Assessment. [https://www.oxford.gov.uk/info/20193/character\\_assessment\\_toolkit/878/character\\_assessment\\_toolkit](https://www.oxford.gov.uk/info/20193/character_assessment_toolkit/878/character_assessment_toolkit)(접속일자: 2020.5.23.)
- Parks Canada. (2011). Canadian Register of Historic Places: Writing Statements of Significance(electronic edition).

- Pine II, B. J. & Gilmore, J. H. (2019). *The Experience Economy, With a New Preface by the Authors: Competing for Customer Time, Attention, and Money.* Harvard Business Press.
- Scott Barrett. (2012). *Heritage Conservation Districts in Toronto : Procedures, Policies and Terms of Reference.* City of Toronto.
- The Deal Society. (2017). *Nelson Street Conservation Area Appraisal.*
- The Massachusetts Historical Commission (2007), *Establishing Local Historic Districts.*
- The Ministry of Culture. (2006). *Heritage Conservation Districts: A Guide to District Designation Under the Ontario Heritage Act.*
- Town of Collingwood. (2008). *Collingwood Downtown Heritage Conservation District Plan.*
- U.S. Department of the Interior. (1997). *National Register Bulletin: How to Apply the National Register Criteria for Evaluation.*
- U.S. Department of the Interior. (1998). *National Register Bulletin: Researching a Historic Property.*
- Yorkshire Dales National Park Authority. (2010). *Conservation Area Appraisals in the Yorkshire Dales National Park.*

- 경관법. 법률 제15460호(2018. 3. 13., 타법개정)
- 경관법 시행령. 대통령령 제28686호(2018. 2. 27., 타법개정)
- 고도 보존 및 육성에 관한 특별법. 법률 제14569호(2017. 2. 8., 타법개정)
- 고도 보존 및 육성에 관한 특별법. 법률 제16596호(2019. 11. 26., 타법개정)
- 고도 보존 및 육성에 관한 특별법 시행령. 대통령령 제29950호(2019. 7. 2., 타법개정)
- 국가지정문화재 및 국가등록문화재 정기조사 운영지침. 문화재청훈령 제516호(2019. 12.17., 일부개정)
- 국가지정문화재 및 등록문화재 정기조사 운영 지침. 문화재청훈령 제453호(2018. 3. 28., 일부개정)
- 국보·보물 건조물 문화재의 보존·관리 규정. 문화재청훈령 제478호(2019. 1. 1. 제정)
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률. 법률 제16057호(2018. 12. 24., 타법개정)
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령. 대통령령 제28629호(2018. 2. 9., 일부개정)
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령. 대통령령 제30975호(2020. 8. 26., 타법개정)
- 근현대문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률안. 의안번호 제17904호(2018.12.28., 발의)
- 도시·군 관리계획수립지침. 국토교통부훈령 제1132호(2018. 12. 21., 일부개정)
- 도시·군 기본계획수립지침. 국토교통부훈령 제1133호(2018. 12. 21., 일부개정)
- 문화재보호법. 법률 제16057호(2018. 12. 24., 일부개정)
- 문화재보호법. 법률 제17409호(2020. 6. 9., 일부개정)
- 문화재보호법 시행령. 대통령령 제30285호(2019. 12. 31., 일부개정)

문화재보호법 시행령. 대통령령 제30704호(2020. 5. 26., 일부개정)

문화재보호법 시행규칙. 문화체육관광부령 제200호(2015. 1. 29., 일부개정)

문화재보호법 시행규칙. 문화체육관광부령 제378호(2019. 12. 24., 일부개정)

문화재보호법 시행규칙. 문화체육관광부령 제391호(2020. 5. 27., 일부개정)

세계유산의 보존·관리 및 활용에 관한 특별법. 법률 제16932호(2020. 2. 4., 제정)

역사문화권 정비 등에 관한 특별법. 법률 제17412호(2020. 6. 9., 제정)

전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률. 법률 제16057호(2018. 12. 24., 타법개정)

전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률 시행령. 대통령령 제29950호(2019. 7. 2., 타법개정)

전통사찰의 지정 및 지정해제에 관한 세부 규정. 문화체육관광부고시 제2019-71호(2019. 4. 18. 일부개정)

지구단위계획수립지침. 국토교통부훈령 제1131호(2018. 12. 21., 일부개정)

지역문화진흥법. 법률 제12354호(2014. 1. 28., 제정)

지역문화진흥법 시행규칙. 대통령령 제27129호(2016. 5. 10., 타법개정)

한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률. 법률 제16057호(2018. 12. 24., 타법개정)

한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령. 대통령령 제28629호(2018. 2. 9., 일부개정)

배영대. (2019). [선데이 칼럼] 탑골공원은 ‘슬럼가’인데, 적산가옥은 역사문화공간?. 중앙일보. 2월 9일 기사. <https://news.joins.com/article/23355843>(검색일: 2020.5.23.)

이경재, 박칠석. (2018). [전남브라썬] ‘주민빠진 목포시 도시재생사업’ 줄속 추진 논란 시사저널 12월 12일 기사 <http://www.sisajournal.com/news/articleView.html?idxno=179096>(검색일: 2020.5.23.)

이정하. (2019). “개항 역사 품은 인천 배다리마을, 역사·문화적 가치 훼손”. 한겨레. 5월 9일 기사. [http://www.hani.co.kr/arti/area/area\\_general/893246.html](http://www.hani.co.kr/arti/area/area_general/893246.html)(검색일: 2020.5.23.)

한필원. (2019). [한필원의 골목길 통신] 좋은 자영업 공간 만들기. 서울신문. 10월 6일 기사. [https://www.seoul.co.kr/news/newsView.php?id=20191007030004&wlog\\_tag3=naver](https://www.seoul.co.kr/news/newsView.php?id=20191007030004&wlog_tag3=naver)(검색일: 2020.9.13.)

한필원. (2020). [한필원의 골목길 통신] 코로나19 사태 이후 자영업의 새로운 영업전략. 서울신문. 4월 19일 기사. [https://www.seoul.co.kr/news/newsView.php?id=20200420030004&wlog\\_tag3=naver](https://www.seoul.co.kr/news/newsView.php?id=20200420030004&wlog_tag3=naver)(검색일: 2020.9.13.)

국가기록원 지적아카이브. <http://theme.archives.go.kr/next/acreage/viewMain.do>

국가법령정보센터. <http://www.law.go.kr/>

국토정보플랫폼. <http://map.ngii.go.kr/mn/mainPage.do>

문화재공간정보서비스. <http://gis-heritage.go.kr/main.do>

문화재청. 군산 내항 역사문화공간.  
[http://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?pageNo=1\\_1\\_1\\_1&ccb](http://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?pageNo=1_1_1_1&ccb)  
aCpno=4413507190000

문화재청. 목포 근대역사문화공간.



[http://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?pageNo=1\\_1\\_1\\_1&ccb  
aCpno=4413607180000](http://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?pageNo=1_1_1_1&ccb<br/>aCpno=4413607180000)

문화재청. 영덕 영해 장터거리 근대역사문화공간.

[http://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?ccbaCpno=4413707620  
000&pageNo=1\\_1\\_1\\_1](http://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?ccbaCpno=4413707620<br/>000&pageNo=1_1_1_1)

문화재청. 영주 근대역사문화거리.

[http://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?pageNo=1\\_1\\_1\\_1&ccb  
aCpno=4413707200000](http://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?pageNo=1_1_1_1&ccb<br/>aCpno=4413707200000)

문화재청. 익산 숨리 근대역사문화공간.

[http://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?ccbaCpno=4413507630  
000&pageNo=1\\_1\\_1\\_1](http://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?ccbaCpno=4413507630<br/>000&pageNo=1_1_1_1)

문화재청. 통영 근대역사문화공간.

[http://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?ccbaCpno=4413807770  
000&pageNo=1\\_1\\_1\\_1](http://www.heritage.go.kr/heri/cul/culSelectDetail.do?ccbaCpno=4413807770<br/>000&pageNo=1_1_1_1)

수원시 항공사진서비스. <https://www.suwon.go.kr:38083/citizenIntranetMain.do>

Advisory Council on Historic Preservation. <https://www.achp.gov>

Canada's Historic Place. <https://www.historicplaces.ca>

County of Fairfax. <https://www.fairfaxcounty.gov/>

City of Bradford Metropolitan District Council. <https://www.bradford.gov.uk/>

City of Philadelphia. <https://www.phila.gov/>

Electronic Code of Federal Regulations. <https://www.ecfr.gov/>

Georgia Historic Preservation Division. <https://georgiashpo.org/>

Government of Ontario. <https://www.ontario.ca>

Government of the United Kingdom. <https://www.gov.uk/>

Historic England. <https://historicengland.org.uk>

ICOMOS, <https://www.icomos.org/>

London Borough of Richmond upon Thames. <https://www.richmond.gov.uk/>

Massachusetts Historical Commission. <https://www.sec.state.ma.us/mhc/>

National Conference of State Historic Preservation Officers. <https://ncshpo.org/>

National Park Service U.S. Department of the Interior. <https://www.nps.gov>

Oxford City Council. <https://www.oxford.gov.uk>

The Deal Society. <https://www.thedealsociety.org.uk/>

UK legislation. <http://www.legislation.gov.uk>

Yorkshire Dales National Park Authority. <https://www.yorkshiredales.org.uk/park-authority/>

---

# Survey and Planning Framework for Sustainable Management of “Modern Historic-Cultural District”

SUMMARY

Lim, Yookyong

Sim, Kyungmi

Kwon, Youngran

Bang, Boram

---

Discussions on conserving historical towns and architecture have continued with rapid urban growth and higher demand for urban center development. In academia, research on the area management system for effective conservation of the historical environment has been published since the 1990s, which have culminated in earnest discussions from the late 2000s. In August 2018, the Cultural Heritage Administration introduced a system for registering cultural assets by streets or areas and had pursued the “Modern Historic-Cultural District” in connection with urban revitalization and registering areas where historical and cultural assets of the modern era are agglomerated in streets, towns, and landscapes. Access to historic environments that are both a place of historical value and a place for living needs to be approached individually according to the presence of different cultural properties. This study aims to understand the characteristics and limitations of the “Modern Historic-Cultural District,” analyze domestic and overseas systems regarding historic environments, and propose a survey and planning framework for the sustainable management of “Modern Historic-Cultural Districts.”

In Chapter 2, the study reviewed the concept of historic environments through literature review and extracted the main issues of sustainable management of the historic environment. Reviewing the definitions of urban heritage, historic urban landscape, historic town, historic district, modern historic environment, historic urban area, it was

found that these terms initially referred to the surrounding area of cultural properties both in Korea and abroad. This definition broadened to include temporal and spatial boundaries and became expanded in the direction of areas with unique natural and built environment characteristics. This study defines the historic environment not as the surrounding area of cultural property as outlined in The Venice Charter or the Cultural Heritage Protection Act, but as the broader sense of an area where historic and cultural conservation value is high.

Rather than being preserved as it is, the historic environment should be considered an area to be managed where buildings of different cultural values coexist as well as where people carry out their daily lives. Based on the literature review, the main issues of sustainable management of historic districts were found to be area character, managing change, and sustainability. First, the historic environment has area character that extends beyond the historic and architectural characteristics of individual buildings and so the conservation and utilization of these areas should be in the direction of maintaining and strengthening area character. The survey and evaluation phase which helps understand and evaluate the value of the site is important, and new methodologies that reflect the characteristics of the historic environment should be devised. Second, the conservation and utilization of historic environments need to be managed effectively as it differs from preservation, entailing constant changes depending on social needs. All interventions including new construction, extension, renovation and remodeling, need to be done in conserving and strengthening the area character. Third, in order to conserve the value of the historic environment as well as improve the quality of living of residents, the participation of the local community in the decision-making process must be guaranteed to reach social consensus.

As the purpose of the “Modern Historic-Cultural District” lies in systematically conserving and utilizing the historic environment, it is necessary to have a means to appropriately manage change based on the evaluation of area character in view of sustainability.

In Chapter 3, analysis and interviews were conducted on the “Modern Historic-Cultural District” projects of the Cultural Heritage Administration to examine project status, characteristics, and limitations. The “Modern Historic-Cultural District” project was implemented as a pilot project in 2018 which expanded in 2019, followed by a third year competition-based project in August 2020. The pilot project areas were Jeollabuk-do Gunsan, Jeollanam-do Mokpo, Gyeongsangbuk-do Yeongju while the

expanded areas included Jeollabuk-do Iksan, Gyeongsangbuk-do Yeongdeok, and Gyeongsangnam-do Tongyeong. As of September 2020, five areas excluding Tongyeong are in the process of establishing a comprehensive plan for the “Modern Historic-Cultural District.” Reviewing these projects, the study found the following limitations.

First, area character identification and the system of valuation is insufficient. In the bidding for the competition and establishing a comprehensive plan, the study found that the specific survey methodologies and items for investigation to understand the area character and its value were not systemized. This resulted in a large variation in survey results by region. Hence, a survey system and specific guidelines that can be referred to at each stage of the project are needed.

Second, the institutional base is weak. To achieve sustainable management of the “Modern Historic-Cultural District,” a system that provides adequate support for residents who want to conserve and utilize local historic cultural assets, as opposed to regulation-based preservation management, is needed. Property prices may rise due to growing expectations of residents and gentrification may entail.

Third, the consideration for street and area-level registered cultural property characteristics are insufficient. The most prominent feature of the “Modern Historic-Cultural District” is the designation of a district in terms of street and areas, and therefore, its conservation, maintenance, and utilization need to differ from a property-based approach. In addition, the “Modern Historic-Cultural District” is a registered area as well as a part of the existing urban environment, and therefore, requires consideration toward the living areas of local residents as well as the conservation and management of cultural properties.

Last, resident participation is lacking. Active participation of residents is required to ensure the longevity of the “Modern Historic-Cultural District” project and urban regeneration. Through continued education to strengthen residents’ competency, ways of promoting change in resident perception regarding the conservation and utilization of cultural properties, as well as encouraging higher participation should be pursued.

Chapter 4 drew implications from analyzing the system of survey and planning to conserve and utilize historic environments in Korea and overseas. With regards to the domestic system the architecture and urban, cultural properties, and tourism aspects were studied separately, and for overseas systems, the Conservation Area of the UK, the

Historic District of the U.S., and the Heritage Conservation Area of Canada were examined. The evaluation system, conservation and management system, participation and cooperation system were compared and analyzed.

Based on the comparative analysis, the study found that the majority of domestic systems designated areas based on the survey of individual properties and conducted surveys to establish implementation plans in the absence of survey guidelines and forms. In overseas cases, specific guidelines were provided based on the development of area-specific survey methods and evaluation tools, and local provisions were made to prevent changes during the survey period (Canada's Heritage Conservation Area).

In terms of conservation and management, the majority of systems in Korea did not establish a management plan and were concentrated in either preserving and managing the physical environment or managing the non-physical aspects. For architecture and urban projects, the management plan specialized in regulations and special provisions with regards to the physical environment, while others such as cultural properties or tourism-related systems showed an emphasis on non-physical aspects such as manpower training and cooperation systems. In overseas cases, establishing a management plan for historic districts separate from the conservation plan of cultural properties were mandated. Guidelines tailored to the local area were provided, and various institutional mechanisms, such as an agreement system for conservation and management, and finances and incentives, were in place.

In regards to the participation and cooperation system, the central government leads operation in Korea, while local governments take a leading role in overseas cases with the central government supporting the local government. Most domestic systems stipulate the procedure for listening to local residents' opinions during the area designation and planning process. Recently, the role of residents has gained more importance and systems have come to include the formation of resident councils and resident support projects. In overseas cases, it was found that resident participation was recognized to be important not only in the area designation and planning process but also in the survey and evaluation phase. In addition, it was found that the active participation of local residents was promoted throughout the different phases, including the development of design guidelines.

In Chapter 5, based on the analysis of the limitations of the "Modern Historic-Cultural District" and the domestic and overseas case studies, the survey and planning framework

for the sustainable management of these projects was proposed as well as the direction for system improvement.

The “Modern Historic–Cultural District” is where diverse types and styles of modern architecture are agglomerated in large quantities. It is located in the old city center or in the periphery, which is often in decline. There is a demand for change and much discussion of urban regeneration around the area. These areas are part of the urban ecosystem where registered cultural properties, architectural assets that are potential cultural properties, and individual buildings are mixed. Considering these attributes, the basic direction of the survey and management system has been set as follows: first, strengthen the survey to identify area characters; second, establish a management planning system for sustainable management; and third, create an implementation system. In short, the value of the district needs to be properly surveyed through research, and based on this, the cultural properties and districts need to be registered which should be systematically managed.

The survey system for the “Modern Historic–Cultural District” was proposed in three stages: the preliminary survey, basic survey, and an in–depth survey. The preliminary survey is the stage where districts of historical value are identified based on an understanding of the historic urban changes and its current status. The basic survey is where district characteristics and the value of cultural properties are examined. The in–depth survey is the stage of conducting in–depth investigations, surveying architectural assets that could potentially be registered as cultural properties, drawing cultural property conservation and management plan, and district management plan based on the humanities, social and economic considerations of the site. Survey items, in view of the survey stages and the spatial boundary of the project area, have been categorized as ‘surrounding context and area outline,’ ‘district history and current status,’ ‘project area,’ and ‘detailed status.’ The method of survey included literature review, historical material review, maps and aerial photo mapping, spatial information, and site investigations. The research suggested appropriate research methods and data for each survey item.

The survey results serve as the basis for drawing area character and evaluating the value of the site. Area character can be divided into the humanities, social and economic aspects, physical aspects, and urban and periodic aspects. In order to register cultural properties, the value of the local area is evaluated. However, as the existing cultural

property registering criteria has limitations to properly assessing the “Modern Historic–Cultural District,” the research presented additional spatial, landscape, place–making, and conservation standards.

In order to continuously manage “Modern Historic–Cultural Districts,” the study suggested that district–level management is needed separate from the comprehensive maintenance plan established for the project area. Currently, in the majority of cases, the boundary of the “Modern Historic–Cultural District” is drawn as the minimum area connecting individual registered cultural properties, and thus a broader area needs to be managed to maintain the characteristics and values of the area. Means for management include existing district–level plans such as land–use plan, district unit plan, architectural asset value enhancement management plan, cultural district management plan, and special streetside district. The “Modern cultural heritage district utilization plan’ outlined in the draft of the “Modern Cultural Heritage Conservation and Utilization Act” initiated in the 20th National Assembly, is also applicable, but the current provisions (draft) mainly consist of the use of individual properties, and hence, future adjustments are needed. The contents of the management plan should include regulatory matters, special cases, and deregulation, financial and technical support, similar to the historic district unit plan and architectural asset value enhancement district management plan, but also include selective planning elements that consider area character.

It is of utmost importance that an implementation system is set for the survey and planning framework of “Modern Historic–Cultural Districts.” The proportion of parcels where individual registered cultural properties are located in the “Modern Historic–Cultural District” are less than 5%, and therefore, construction activities on private parcels are a prime factor that determines the character of the district. In order to conserve the value of the districts, individual projects must conform to the direction of conserving the area character. For this purpose, financial support for individual construction activities, education and promotion programs to induce the participation of residents, and a monitoring system that ensures the sustainability of place as a key area and lived space is required.

In order to implement the suggested survey and planning framework, it is necessary to define the modern historic cultural district conceptually and institutionalize the survey and planning framework in laws related to cultural properties. Also, for district–level management, ways to connect with urban and architectural laws need to be sought, and



detailed guidelines for survey and planning need to be in place.

This study established the main issues of sustainable management of historic environments, defined the characteristics of the “Modern Historic–Cultural District” and proposed the survey and planning framework for sustained management. The results of the study can be used as a reference for understanding the “Modern historic cultural district” projects and establishing project plans by local governments that are conducting a survey or establishing management plans in the selected project areas or are preparing for a new bid. In particular, the pilot survey conducted in the area of Hyanggyo-ro in Paldal-gu, Suwon City may be used in setting the direction of the survey for future modern historic cultural areas.

This study conducted a pilot survey limited to a single site. In particular, Suwon City is an area where much historical research of the urban area has accumulated. While this study suggested the basic survey framework and method considering data availability, and have specified data that can be obtained nationally, the design of survey items and methods may vary depending on the large discrepancies in the amount of data and data quality by region. Research on modern urban formation classification and in-depth investigations of various areas with potential for “Modern Historic–Cultural Districts” designation should follow. The value evaluating method of “Modern Historic–Cultural District” briefly mentioned in the study should also be followed up through further research.

Although the survey and planning framework for the “Modern Historic–Cultural District” has been suggested, the study has limitations in that specific system improvement plan that applies to the current system was not derived. Hence, follow-up studies that tackle the amendments to the law and establishing a survey and planning framework guidelines are needed.

**Keywords :**

historic environment, sustainable management, Modern Historic–Cultural District, survey and planning framework, management plan

# 부록1. 근대역사문화공간의 경제적 지속가능성<sup>122)</sup>

1. 근대 역사문화공간의 활용에서 경제적 접근의 필요성과 중요성
2. 근대 건물의 경제적 지속가능성에 영향을 주는 요소
3. 근대 건물을 체험경제의 공간으로 활용하는 방안
4. 근대 건물의 경제적 지속가능성을 높이는 방법

## 1. 근대역사문화공간의 활용에서 경제적 접근의 필요성과 중요성

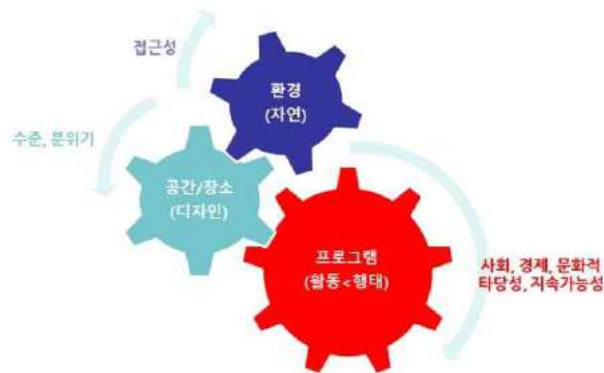
한국의 역사도시는 장구한 역사를 가지고 있지만 몇몇 문화재를 제외하면 그곳에 남아 있는 전근대기의 건축공간은 드물다. 이런 역사도시에서 오래된 건물로서 도시의 시간성을 보여주는 것은 대부분 20세기 조성된, 근대 건물로 대표되는 근대 역사문화공간이다. 20세기 후반부터 한국 도시를 휩쓴 재개발로 많이 사라졌지만 근대 공간은 많은 도시에 아직도 적지 않게 남아있다. 그러나 그런 공간들이 오늘날 효과적으로 적절하게 활용되지 못하거나 방치된 경우가 많다. 가장 큰 이유는 그것들을 경제활동에 활용하는 효과적인 방법을 찾지 못하기 때문이다. 실제로 현재 활용되는 근대 건물은 대개 활용 주체가 공공이며 용도는 전시 등에 국한된다. 이런 경우 활용의 공공성은 중시되지만 경제성은 중요하게 고려되지 않는다. 그러나 경제적 타당성을 확보하지 않으면 공공기관에서도 시설을 장기적으로, 지속적으로 사용하기 어렵다. 또한 더 많은 근대 건물을 활용하고 특히 선이나 면 단위로 근대 역사문화공간을 활용하려면 공공만으로는 한계가 있으며 민간이 활용의 주체가 되어야 한다. 이때 민간이 가장 중시하는 것은 활용의 경제성이다. 다시 말해 근대 건물을 활용하면 다른 현대 건축물을 사용할 때 못지않게 또는

122) 외부연구진 한필원 한남대학교 교수의 원고

그 이상의 수익을 낼 수 있어야 민간에게 근대 건물 활용의 동기를 부여할 수 있다.

현재 근대 역사문화공간의 경제적 잠재 가치를 평가하고, 다양한 경제적 활용 가능성을 검토하는 일이 현실적으로 요구되고 있으나 그에 대한 연구는 거의 없다. 따라서 실물경제에 바탕을 둔 명확한 판단 기준에 따라 근대 역사문화공간의 경제성을 평가하고 활용하는 경우는 거의 없는 실정이다. 이런 배경에서 이 글은 도시에 입지한 근대 건물을 민간이 임차해서 경제활동, 곧 사업을 하는 것을 전제로 근대 역사문화공간의 경제적 지속가능성을 모색하는 데 필요한 내용들을 다룬다. 먼저 근대 건물의 경제적 지속가능성에 영향을 주는 요소들을 검토하고, 근대 건물을 체험경제의 공간으로 활용하는 방안을 제시한다. 그리고 근대 건물의 경제적 지속가능성을 높이는 구체적인 방법들을 제시한다. 이러한 내용을 바탕으로 근대 건물의 용도 혹은 프로그램을 결정하고 필요한 리모델링을 거쳐 활용한다면 해당 건물은 경제적으로 유용한 자산으로 가치를 유지하고 지속가능성을 확보할 수 있을 것으로 생각한다.

## 2. 근대 건물의 경제적 지속가능성에 영향을 주는 요소



[그림 부록-1] 도시의 지속가능성에 영향을 주는 요소들

출처: 연구진 작성

자연환경, 공간·장소와 디자인 그리고 그곳에서 일어나는 인간의 활동, 곧 프로그램은 도시의 활력을 유지하는 데 필요한 요소들이라고 할 수 있다. 특히 공간·장소와 프로그램·활동(행태)이 사회적·경제적·문화적 타당성을 가지고 결합될 때 그러한 공간과

장소, 그리고 그 도시는 지속가능성을 갖게 된다고 본다(그림 부록 1). 그러면 근대 건물을 대상으로 경제적 측면에서 그것의 지속가능성, 곧 지속적 활용에 영향을 주는 요소를 살펴보기로 한다.

## 1) 입지와 주변 환경

근대 건물이 자리한 입지와 주변 환경은 그것의 활용 가능성에 영향을 주는 중요한 요소의 하나다. 전통적으로 입지는 주로 교통 접근성의 측면에서 분석되는데 모든 용도에 접근성이 중요한 것은 아니다. 예를 들어 세상에서 물러나서 휴식을 취하고자 하는 사람들이 찾는 휴양시설은 접근성이 좋지 않은 곳이 입지로서 더 적합할 것이다. 접근성과 함께 주변 지역의 인구구조, 주변 시설의 용도 분석 등을 통해 해당 근대 건물을 이용할 잠재적 이용자 혹은 고객의 분포를 파악하고 경쟁시설을 분석해 해당 사업의 시장조건을 파악해야 한다. 경쟁시설이 적고 잠재 고객이 많이 거주하는 입지가 좋다고 할 수 있지만 경쟁시설은 얼마든지 추가될 수 있으며 인구는 변동 가능성이 있으므로 장기적으로 경쟁시설보다 우위를 확보할 수 있는 입지인지 면밀히 살필 필요가 있다.

입지 분석에서는 목적에 맞게 분석의 범위를 설정하는 것이 중요하다. 입지 분석의 공간적 범위는 용도 혹은 사업의 성격과 규모에 따라 가로, 지구(동네), 도시, 지역, 전국, 동아시아, 심지어 전 세계로 설정할 수 있다. 예를 들어 해당 도시의 거주자를 고객층으로 삼을 경우 지구 혹은 도시 단위의 입지 분석을 하면 되지만, 관광 관련 사업 등 전 국민을 대상으로 하는 사업을 계획할 때는 전국을 대상으로 입지 분석을 할 필요가 있을 것이다.

주변 환경 분석에서는 가로 조건과 쾌적요소의 분석이 중요하다. ‘도시계획시설기준에 관한 규칙’ 제8조에는 가로의 위계가 폭 25~40m의 대로, 폭 12~25m의 중로, 폭 4~12m의 소로로 나뉘어 있다. 이에 더해 필자는 폭 4m 미만인 길을 골목이라고 정의한다. 가로의 위계와 그것에 면한 건물의 용도 그리고 활용방식에는 상당한 관련이 있다. 용도에 따라 적합한 전면 도로의 종류가 다르며, 용도에 관계없이 큰길에 면할수록 유리한 것은 아니다. 가로의 방향 또한 고려해야 한다. 남북방향 길에 면한 건물은 동향이나 서향을 하게 되는데, 서향의 경우 일사 차단 조치가 필요할 경우가 많다. 동서방향의 길에 면한 건물은 남향이나 북향을 하게 되는데 용도에 따라 선호되는 향이 다를 수 있다.

건물에 인접해서 공원, 하천 등 공공 개방공간(public open space)이나 녹지 등 쾌적요소가 있으면 일반적으로 입지조건이 좋다고 볼 수 있다. 이런 입지는 통풍이 잘 되고 여름철 온도가 다소 낮아서 건물을 개방해서 그런 요소들과 시각적·공간적으로 연계해 활용하는 데 유리하다.

## 2) 공간-용도 정합성

일반적으로 도시에서 사업용 공간을 마련할 때는 다음 항목을 검토해야 한다.

- ① 수준: 공간의 개념과 이미지가 활용하고자 하는 용도 혹은 프로그램에 부합하는지 검토한다.
- ② 분위기: 공간에 개성과 품격<sup>123)</sup>이 있는지 검토한다. 근대 건물의 경우 시간성, 곧 근대의 역사·문화와 관련되는 특성이 느껴지는 것이 바람직하다.
- ③ 도시성: 가로 등 도시공간과 연결·소통하는 방식을 검토한다. 건물 내외공간이 원활하게 소통되어 건물의 활용이 도시(가로)의 풍경을 이루고 도시에 활기, 품격, 재미를 더하는 것이 바람직하다. 이는 해당 건물과 사업의 홍보와 마케팅에도 도움이 된다<sup>124)</sup>.
- ④ 운영, 유지관리: 운영이나 유지관리의 용이성, 소요 비용 등을 검토한다.

근대 건물은 당시의 새로운 구법과 기술로 만든 공간이다. 또한 관공서, 은행, 병원 등과 같이 당시로서는 새로운 특정 용도에 맞게 조성한 공간이 많다. 합목적으로 혹은 특정 기능에 맞춰 지어진 근대 건물에 다른 새로운 용도를 수용하기 어려울 때가 많다. 근대 건물이 위치한 도시 혹은 지구의 공간적·경제적 맥락이 바뀌면 기존의 용도를 유지하기 어려워지고 또한 건물을 그대로 유지하며 다른 용도로 활용하기도 어려운 상황이 된다. 근대기에 조성된 도심지의 공업용도 건물이나 학교시설에서 당초의 용도가 새롭게 조성된 신도심 등 다른 새로운 입지를 찾아 떠남에 따라 기존 공간이 마땅한 다른 용도나 프로그램을 찾지 못해 비어있는 것은 이런 이유 때문이다.

근대 건물에 수용되었던 용도의 성격이 변화하거나 공간 요건이 달라져 기존 공간이 대응하지 못하는 경우도 있다. 완결적인 공간구성으로 인해 확장이나 재구성이 용이하지 않은 근대 건물에서 이런 문제가 발생하곤 한다. 규모의 경제 논리를 따라 슈퍼가 마트가 되고, 다방이 대형 커피숍이 되면서 기존의 근대 건물을 떠나는 현상이 그런 사례다.

---

123) 근대 건물을 민간이 활용할 때 그 사업은 대체로 자영업의 범주에 속할 것이다. 자영업은 개인 자영업과 프랜차이즈로 나누어볼 수 있는데, 여러 측면에서 개인 자영업이 프랜차이즈를 능가하기는 어렵지만 하나 예외가 있다면 바로 공간의 개성과 품격 측면이다. 일정한 디자인코드를 사용해 틀에 박힌 공간을 운영하는 프랜차이즈가 곳곳의 영업장 공간에 개성과 품격을 갖추기는 어렵다. 이에 비해 개인이 운영하는 자영업에서는 뜻만 있으면 개성 넘치는 공간을 만들기도, 품격 있는 분위기를 연출하기도 비교적 쉽다. 이런 측면에서 근대 건물은 개인 자영업자에게 적합할 가능성이 크다고 볼 수 있다.(출처: 한필원 2019, 10월 6일 기사)

124) 이것은 스타벅스의 중요한 홍보 전략이다. 스타벅스는 광고를 제한하는 대신 커피를 마시는 체함을 하는 장소를 제공함으로써 고객의 관심을 끈다. 스타벅스의 장소에는 외부에 조명을 하지 않으므로 빛은 내부로부터만 나오고 무대와도 같은 매장에 있는 고객들은 행인들의 관심을 모은다.(출처: Pine II, B. J. & Gilmore, J. H. (2019, p.xi))

따라서 근대 건물을 활용할 때는 그것의 공간 특성과 수용하려는 용도의 공간 요건이 정합성을 갖는지 따져봐야 한다. 먼저, 설정한 용도의 공간 요건을 전체 규모, 적정한 순면적/총면적(net/gross) 비율<sup>125)</sup>, 소요 단위 공간의 크기와 수, 각 단위공간의 요건으로 나누어 파악하고 활용 대상 근대 건물이 현재 상태로 혹은 적절한 리모델링을 통해, 아니면 인접 건물과 연계하거나 통합해 사용하는 방법으로 그러한 요건들을 충족할 수 있는지 분석, 판단해야 한다.

공간-용도의 적합성 문제에서 다음의 두 가지 사항을 중요하게 고려할 것을 제안한다. 하나는 활용 대상의 범위, 곧 '활용 단위'를 단일 건물로 한정할 필요가 없다는 점이다. 단일 건물로는 설정한 용도를 원만히 수용할 수 없지만 몇 개의 건물을 연계하거나 가로 단위로 활용의 범위를 넓히면 공간-용도 정합성의 문제를 해결할 수도 있다. 또 하나는 어떤 용도가 요구하는 공간의 규모와 요건은 시간이 지남에 따라 달라질 수 있다는 점이다. 따라서 활용 대상 건물공간의 확장 혹은 축소의 가능성, 확장 혹은 축소의 방식과 단위(모듈)를 검토할 필요가 있다.

### 3) 형태와 디자인

형태와 디자인, 재료 등은 일반적으로 미학적 가치로 평가되지만 그것들이 경제적 측면에서 해석되고 수용되는 경향이 있다는 사실에 주목해야 한다. 그것들이 잠재적 임차인들에게 설득력이 있는 경우 해당 건물의 활용의 가능성은 높아진다. 유의할 것은 건물 디자인이 일반대중에게 전달하는 느낌이나 감정이 디자이너 집단에 전달하는 그것과 상당히 다르다는 사실이다. 디자이너 집단에게 흥미 있고 자극적이고, 또는 독특한 것이 일반대중에게는 추하거나 성가신 것일 수 있다. 결국 건물을 사용할 사람들은 자신들의 목적에 맞다는 느낌을 주는 건물을 선택하게 된다<sup>126)</sup>.

더욱 중요한 것은 근대 건물의 형태와 디자인에 대해 잠재적 이용자 혹은 고객이 갖는 생각과 느낌이다. 활용 대상 건물의 형태나 디자인이 목표 고객층에게 매력적으로 느껴지고 이용의 동기를 부여할 수 있는지 분석해야 한다. 또한 건물의 형태와 디자인이 판매하는 상품이나 서비스, 체험활동 등의 성격과 가격대에 부합될 때 그 건물의 활용가능성은 높아진다.

125) 순면적은 화장실, 복도·계단 등의 동선공간, 기계실 등 부속공간 혹은 서비스공간을 제외한 면적을 말한다. 순면적은 건물유형 별로 정해지는 경향이 있다. 예로, 경제적으로 설계한 임대사무실의 경우 80~90%에 달한다.

126) C. M. Deasy, (2006, pp.40~42)

### 3. 근대 건물을 체험경제의 공간으로 활용하는 방안

#### 1) 새로운 사업방식, 체험경제

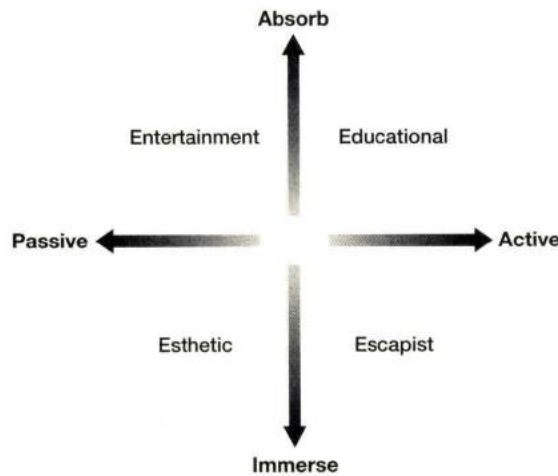
경제활동의 판매물(offering)은 원자재(commodity)에서 상품(good)으로, 그리고 서비스로 중심축이 옮겨왔다. 그러면 서비스업은 어디로 발전해가는 것일까? 체험을 제공하는 산업, 곧 체험경제로 이행해간다는 것이 1998년에 《체험경제(The Experience Economy)》<sup>127)</sup>를 쓴 파인2세(B. Joseph Pine II)와 길모어(James H. Gilmore)의 주장이다. 체험경제란 원자재나 상품, 혹은 서비스를 판매하는 것이 아니라 공간에서의 체험에 값을 매기고 그것을 판매하는 것이다. 체험은 흔히 연극공연으로 비유되고 그에 수반되는 원자재나 상품, 혹은 서비스는 연극의 소품(prop)으로 간주된다. 북카페를 예로 들면 카페공간에서 책을 읽는 체험이 주된 판매물이고 커피는 그에 수반되는 소품에 불과하다. 체험경제론에 따르면 북카페에서는 커피를 판매하고 커피값을 받는 것보다 공간(곧 연극의 무대)에서 책을 읽는(곧 공연을 하는) 체험에 요금을 부과해야 한다. 곧 입장료를 받아야 한다. 그런데 아직, 특히 우리나라에서는, 대부분의 북카페가 이와 반대로 영업을 하고 있다. 곧, 입장은 무료이고 커피에 공간 이용료까지 포함해 가격을 책정하고 커피를 판매해 매출을 올리고 있다.<sup>128)</sup> 이는 아직 체험경제에 대한 인식이 없음을 보여준다.

이 책의 저자들은 체험의 영역을 교육, 현실도피, 미학, 오락의 4가지로 분류했다. 그림 2에서 보듯이 먼저 고객 참여의 수준을 가로축으로 삼아 체험을 소극적 참여에서 적극적 참여로 분류한다. 다음으로 연관성 혹은 환경적 관련성을 세로축으로 삼아 체험을 몰두(immerse)에서 동화(absorb)로 분류한다. 공연을 볼 때처럼 고객들이 감각을 통해 체험에 소극적으로 동화되는 것을 오락성(entertainment) 체험이라고 한다. 이와 달리 교육적(educational) 체험은 고객들이 적극적으로 동화되는 체험이다. 강연이 교육적 체험이 되려면 수강생들이 적극적인 참가자가 되어야 한다. 오락성 체험의 반대편에 있는 것이 현실도피성(escapist) 체험이다. 트레킹이나 도박처럼 사람들이 그것에는 오락성 체험이나 교육적 체험보다 훨씬 더 몰두하고 적극적으로 참여한다. 마지막으로 미학적(esthetic) 체험에서는 개인들이 몰두하지만 그것이 몰두의 대상 혹은 환경에 영향을 주지는 않는다. 미술관에서 작품을 바라보는 것이 여기에 해당한다.<sup>129)</sup>

127) 이 책의 개정판은 2019년 출판되었다.(Pine II, B. J. & Gilmore, J. H. (2019). *The Experience Economy; With a New Preface by the Authors: Competing for Customer Time, Attention, and Money*. Harvard Business Press.)

128) 이와 반대로 충북 옥천에 있는 인기 있는 홍차가게 '소정'에서는 문화공간비라고 부르는 입장료를 1인당 8천원 받고 한 종류의 홍차를 무료로 제공한다.





**[그림 부록-2] 체험의 영역**

출처: Pine II, B. J. & Gilmore, J. H. (2019, p.39)

연극 공연에 무대가 필요하듯이 체험에는 공간이 필요하다. 그러한 공간은 특정한 체험을 뒷받침하는 특별한 성격을 갖추어야 한다. 한국과 일본의 '문화재보호법'에서는 문화재가 역사적·예술적·학술적(교육·과학적)·경관적 가치를 갖는다고 규정하는 데<sup>130)</sup> 비해 영국의 역사적 환경을 총괄하는 정부기구인 '영국유산(English Heritage)'은 1997년 〈역사적 환경의 지속(Sustaining the Historic Environment)〉이라는 문서에서 역사적 환경, 곧 유산은 문화 가치, 교육·학술 가치, 경제 가치, 자원 가치, 레크리에이션 가치, 미학 가치를 갖는다고 규정했다. 영국에서는 활용을 고려해 유산의 가치를 좀 더 넓게 인식하고 있음을 알 수 있다. 활용 가능성이 있는 근대 건물도 '영국유산'에서 제시한 것과 같은 가치들을 갖는다고 전제할 때, 그리고 오락(entertainment)과 레크리에이션이 관련되는 활동이라고 보면, 근대 건물은 그 자체가 위에서 설명한 체험의 네 개의 영역 중 현실도피성 체험을 제외한 오락성 체험, 교육적 체험, 미학적 체험의 대상이라고 할 수 있다. 그리고 그것은 이런 세 가지 성격의 체험이 일어나는 무대로서 적합할 것이다.

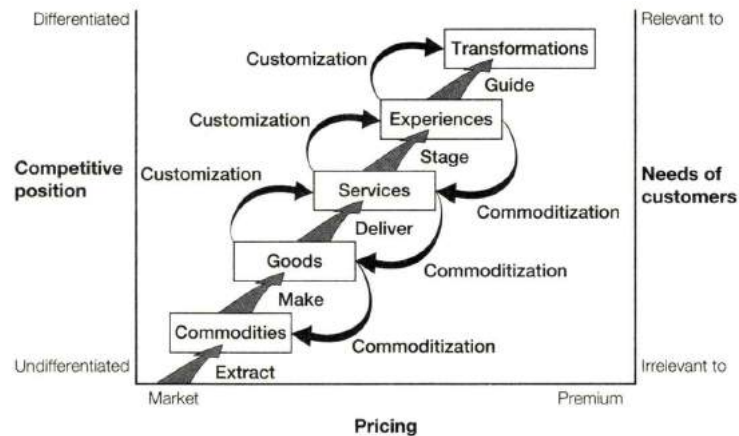
## 2) 맞춤형 체험의 제공

체험이 경제활동 혹은 사업의 매우 중요한 분야 혹은 접근방법으로 부상하고 있지만 체

129) Pine II, B. J. & Gilmore, J. H. (2019, pp.39-48)

130) 중국의 '문화재보호법(文物保護法)' 제2조에는 역사·예술·과학 등 세 가지 가치만 적시돼 있다.

험 자체를 최종적인 경제적 판매물로 제공해서는 사업의 경제적인 성공을 담보하기 어려울 수 있다. 상품이나 서비스와 마찬가지로 체험 또한 원자재화(commoditization)<sup>131)</sup> 되기 쉬우며 그렇게 되면 경제적 효과는 상업이나 서비스업보다 나을 게 없기 때문이다. 따라서 원자재화의 함정을 피해야 하는데 그 방법은 맞춤화(customization)이다. 체험을 맞춤화 한다는 것은 고객 한 사람 한 사람의 요구가 모두 다르다는 사실을 전제로 각 개인의 요구에 맞추어 최적화된 체험을 제공한다는 의미다. 곧, 그가 지금 정확히 요구하는 체험을 제공하는 것이다. 체험을 맞춤화 하려면 그것을 ‘변형(transformation)’하는 것이 불가피하다. 이 변형이 경제적 가치의 진행단계에서 최종의 판매물, 곧 경제적으로 가장 수익성이 높고 차별화 되고 진전된 판매물이라고 할 수 있다.(그림 3)<sup>132)</sup>



[그림 부록-3] 경제 가치의 진행단계

출처: Pine II, B. J. & Gilmore, J. H. (2019, p.216)

체험의 변형을 제공하려면 그러한 변형을 수용할 수 있을 만큼 공간이 융통성과 가변성을 갖추어야 한다. 앞의 2장에서 언급한 것처럼 근대 건물은 합목적으로 혹은 특정 기능에 맞춰 지어진 경우가 많아서 본래 상태의 공간은 융통성과 가변성을 갖지 못하는 경우가 많다. 이럴 경우 적절한 리모델링으로 문제를 해결할 수도 있지만, 특히 조적조 건물의 경우, 한계가 있을 수 있다.

131) 흔히 상품화로 변역되지만 원자재(commodity)와 상품(good)은 구분되는 것이므로 commoditization을 ‘원자재화’라고 옮겼다. 이는 차별성과 부가가치가 작은 일반적인 판매물로 전락하는 현상을 말한다.

132) Pine II, B. J. & Gilmore, J. H. (2019, p.216)

## 4. 근대 건물의 경제적 지속가능성을 높이는 방법

### 1) 경제적 타당성이 있는 프로그램 개발

현재 우리나라의 자영업 실태<sup>133)</sup>를 고려할 때 경제적 타당성이 있는 용도 혹은 프로그램은 지금까지 없는 새로운 것일 가능성이 많다. 그런데 새로운 프로그램을 만드는 방법은 두 가지다. 하나는 이제까지 없던 새로운 프로그램을 개발하는 것이고 또 하나는 기존의 프로그램을 새로운 방식으로 결합해 새로운 복합 프로그램을 만드는 것이다. 두 개 이상의 용도를 결합해 복합 프로그램을 만들 때는 용도들이 충돌을 일으키지 않고 상호 지지하는 효과, 곧 시너지효과를 낼 수 있도록 하는 것이 중요하다. 이를 위해서는 상보적이거나 연계적인 용도<sup>134)</sup>를 결합하는 것이 바람직하다. 몇 가지 용도가 하나의 활용 단위에 결합 혹은 복합되어 있을 경우 또 하나 유리한 점은 그것이 단일 용도보다 코로나19 사태 같은 예측 불허의 변화에 대응하기에 유리하다는 사실이다. 예측하지 못한 변화로 인해 그 중 어떤 용도는 경제적으로 불리해지지만 다른 용도는 유리해질 수도 있기 때문이다.

### 2) 가로 단위의 활용으로 규모의 경제 확보

규모의 경제(economies of scale)란 생산 규모의 확대에 따라 생산물 한 단위당 비용이 줄어드는 현상을 말한다. 생산 규모의 확대에 따라 생산비가 절약되기 때문에 이런 현상이 나타난다. 실제로 어느 정도의 이익(매출 - 비용)을 얻으려면 사업을 일정 규모 이상으로 운영해야 하는 경우가 많다.

도시의 가로변에 위치한, 비교적 규모가 작은 근대 건물을 활용해 여러 용도를 결합한 복합 프로그램의 사업을 할 경우 각 용도에 사용할 수 있는 공간 규모가 제한되어 규모의 경제를 확보하기 어렵게 된다. 단일 용도의 사업에서도 그런 문제가 있을 수 있다. 그 이유는 단일 용도는 그 공간을 여러 층으로 분산하기보다 동일 층 혹은 2개 층을 활용하는

---

133) 2018년 우리나라의 자영업 비중은 25.1%로 경제협력개발기구(OECD) 평균 15.3%보다 10%포인트 가까이 높다. 여전히 OECD 36개 회원국 중 5위를 지키고 있다. 문제는 자영업의 비중보다 그 생존의 어려움이다. 자영업에서 큰 비중을 차지하는 음식업의 평균 생존기간은 3년 정도라고 한다. 국세청 국세통계연보에 따르면 2018년 102,830명이 음식업을 개업했고 98,124명이 폐업했다. 폐업하는 사람 수가 창업하는 사람과 별 차이가 없음을 알 수 있다.(출처: 한필원 2019, 10월 16일 기사)

134) 식사를 하고 커피를 마시는 한국 사람들의 습관을 고려할 때, 한 건물의 2층과 1층을 각각 식당과 커피숍으로 활용한다면 연계적인 용도를 효과적으로 결합한 것으로 볼 수 있다.

것이 효과적인데 단일 층 면적이 그다지 크지 않은 근대 건물에서는 그럴 수 없기 때문이다. 예를 들어 커피전문점으로 매장 평균 규모가 가장 큰 스타벅스의 평균 매장 규모는  $268.8\text{m}^2(81.3\text{평})$ <sup>135)</sup>인데 매장을 2개 층으로 구성한다면 단일 층 면적이 최소한  $134.4\text{m}^2(40.7\text{평})$ 가 되어야 입점할 수 있다.

이러한 상황에서 규모의 경제를 확보하는 방법은 같은 가로에 면한 인접 건물의 공간을 활용하는 것이다. 완전히 동일한 용도의 공간이 복수의 건물에 나뉘어 있으면 경영의 효율성이 떨어질 수 있으나 서로 다른 맞춤형 체험의 공간이나 서로 연계되는 용도의 공간을 갖추는 데는 분리된 복수의 건물이 유리할 수도 있다. 이렇게 여러 건물을 활용의 단위로 삼을 때 그것들이 모두 근대 건물일 필요는 없다. 오히려 서로 다른 유형의 건물을 사용하는 것이 맞춤형 체험의 공간으로 유리할 수도 있다. 또한 그 건물들의 전 층을 사용해야 하는 것도 아니다. 용도 혹은 프로그램의 성격에 따라 서로 다른 건물의 서로 다른 층을 연계해 사용할 수도 있다. 이러한 방식은 근대 건물이 포함된 가로를 활성화하는 좋은 방법이라고 본다.

### 3) 새로운 영업 평가의 기준, 공간단가<sup>136)</sup>

3장에서 논의한대로 근대 건물을 체험경제의 공간으로 활용할 때는 영업 평가 방식도 바꿀 필요가 있다. 이 글에서는 재화나 서비스의 판매에서 체험의 판매로 영업방식이 바뀔 경우 고객의 수 중심에서 공간 중심으로 영업 평가 방식을 바꿀 것을 제안한다.

체험경제란 고객이 공간을 방문해 체험을 하면서 점유하는 공간의 크기와 시간에 대해 요금을 받는 영업방식이다. 맞춤형 체험을 제공해 고객이 공간에서 보내는 시간을 늘림으로써 매출을 올리는 다양한 영업 전략을 구사하는 것은 근대 건물의 경제적 지속가능성을 확보하기 위해 중요한데, 이때 영업을 분석, 평가하는 데는 객단가가 아닌 공간단가의 개념이 유용하다고 생각한다. 이를 요약하면 다음과 같다.

○ 현재의 방식: 매출 = 고객 수 × 객단가

○ 제안하는 방식: 매출 = 매장(체험의 무대가 되는 공간) 면적 × 공간단가 × 영업시간

135) 행정안전부 지방행정 인허가 데이터(2018)와 김태환(2019, p.17)을 참고하여 재정리

136) 공간단가에 대한 상세한 설명은 외부연구진 한필원 한남대학교 교수의 칼럼 〈한필원의 골목길 통신, 코로나19 사태 이후 자영업의 새로운 영업전략〉(서울신문 2020.4.20.)에 기술되어 있다. 칼럼의 내용은 한필원 교수가 운영하는 복합문화공간 '에트'의 실제 영업 자료를 바탕으로 작성되었다.

## 부록2. 역사문화환경 보존·활용

### 제도 현황과 사례

#### 1) 제도 분석 대상

- 국내 역사문화환경 보존·활용 제도는 건축·도시 분야, 문화재 분야, 관광 등 기타 분야의 법률에 근거하여 운영되고 있음
  - 건축·도시 분야 : 건축자산 진흥구역(「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」), 특화경관지구·역사문화환경 보호지구·지구단위계획구역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」), 중점경관관리구역(「경관법」)
  - 문화재 분야 : 역사문화환경 보존육성지구·역사문화환경 특별보존지구(「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」), 세계유산구역·세계유산 완충구역(「세계유산의 보존·관리 및 활용에 관한 특별법」), 역사문화권(「역사문화권 정비에 관한 특별법」), 근현대문화유산지구(「근현대문화유산의 보전 및 활용에 관한 법률(안)」), 문화재보호구역·역사문화환경 보존지역(「문화재보호법」)
  - 관광 등 기타 분야 : 전통사찰 보존구역·전통사찰 역사문화보존구역(「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」), 문화지구·문화도시(「지역문화진흥법」)

[표 부록-1] 선·면 단위 역사문화환경 관련 제도

| 구분      | 근거법률                     | 제도명                         | 비고                      |
|---------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| 건축도시    | 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률     | 건축자산진흥구역                    |                         |
|         | 국토의 계획 및 이용에 관한 법률       | 특화경관지구                      |                         |
|         |                          | 역사문화환경 보호지구                 |                         |
|         |                          | 지구단위계획구역                    |                         |
|         | 경관법                      | 중점경관관리구역                    |                         |
| 문화재     | 고도 보존 및 육성에 관한 특별법       | 역사문화환경 보존육성지구/역사문화환경 특별보존지구 |                         |
|         |                          |                             |                         |
|         | 세계유산의 보존·관리 및 활용에 관한 특별법 | 세계유산구역/세계유산 완충구역            | 2021년 시행                |
|         | 역사문화권 정비 등에 관한 특별법       | 역사문화권                       | 2021년 시행                |
|         | 근현대문화유산의 보전 및 활용에 관한 법률  | 근현대문화유산지구                   | 의원 발의안<br>(2018.12.28.) |
|         | 문화재보호법                   | 문화재보호구역                     |                         |
|         |                          | 역사문화환경, 역사문화환경 보존지역         |                         |
| 관광 등 기타 | 전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률     | 전통사찰보존구역/<br>전통사찰 역사문화보존구역  |                         |
|         |                          |                             |                         |
|         | 지역문화진흥법                  | 문화지구<br>문화도시                |                         |

## 2) 건축·도시 관련 법제도

### □ 건축자산 진흥구역(「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」)

- 정의 및 법적 체계
  - 건축자산 진흥구역은 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위한 관리가 필요하거나, 한옥마을, 전통사찰보존구역 등 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역을 말함(동법 제17조)
  - 건축자산 진흥구역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 연계하여 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립이 가능하며, 특례적용을 위해서는 지구단위계획 수립이 필요함



[그림 부록-1] 건축자산 진흥구역 관련 법체계

- 구역 지정 및 관리계획
  - 건축자산 진흥구역은 건축자산 기초조사 결과를 바탕으로 수립한 지정(안)에 대한 주민의견 수렴 후 공동심의위원회 심의를 통해 결정·고시함
  - 건축자산 진흥구역 관리계획은 건축자산 진흥구역 지정 이후, 주민 의견수렴과 공동심의위원회 심의를 통해 결정·고시하는 절차로 진행됨

**「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률(법률 제16057호)」 제17조(건축자산 진흥구역 지정 등)**

- ① 시·도시사는 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. 우수건축자산을 중심으로 지역 고유의 공간환경을 조성하기 위한 관리가 필요한 지역
  2. 한옥마을, 전통사찰보존구역 등 건축자산이 밀집되어 있어 종합적인 관리가 필요한 지역
- ② 시·도시사는 제1항에 따라 건축자산 진흥구역을 지정하고자 하는 경우에는 지정 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 국토교통부장관과 문화재청장에게 그 지정 내용을 보고하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- ③ 건축자산 진흥구역의 지정 기준, 절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령(대통령령 제28629호)」 제12조(건축자산 진흥구역의 지정·변경 및 해제 절차)**

- ① 시·도시사는 법 제17조제1항에 따라 건축자산 진흥구역을 지정하려는 경우에는 법 제6조에 따른 조사결과를 바탕으로 법 제20조제1항 각 호의 사항이 포함된 건축자산 진흥구역 지정계획(이하 "지정계획"이라 한다)을 작성하여 해당 지역을 관할하는 시장 또는 군수와 협의하여야 한다.
- ② 시·도시사는 제1항에 따른 지정계획의 내용을 14일 이상 해당 시·도의 공보 및 인터넷 홈페이지에 공고하고 해당 지역 주민의 의견을 들어야 한다.
- ③ 시·도시사는 법 제17조제1항 및 제18조제1항에 따라 건축위원회와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거치는 경우 해당 위원회(이하 "공동심의위원회"라 한다)의 구성 기준에 관하여는 「건축법 시행령」 제110조의 7제2항 각 호의 기준을 준용한다. 이 경우 "통합심의위원회"는 "공동심의위원회"로, "시·도지사 또는 시장·군수·구청장"은 "해당 지방자치단체의 장"으로 본다. <신설 2018. 2. 9.>
- ④ 시·도시사는 법 제17조제1항에 따라 지정된 건축자산 진흥구역(이하 "건축자산 진흥구역"이라 한다)을 법 제18조에 따라 변경하거나 해제하려는 경우에는 제1항 및 제2항의 절차를 거쳐야 한다. <개정 2018. 2. 9.>





[그림 부록-2] 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립 절차

### • 조사체계

- 건축자산 진흥구역 지정 및 관리계획 수립을 위한 조사인 건축자산 기초조사는 법령 상에 건축자산 기초조사 시행 경우, 절차, 조사내용, 조사표 서식(동법 별표 1~3) 등을 규정하고 있으며, 조사 절차, 기초조사 방법 등에 대한 조사 가이드라인이 마련되어 있음

#### 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률(법률 제16057호)」 제6조(건축자산 기초조사)

① 시·도지사는 다음 각 호의 경우에는 건축자산의 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. 제5조에 따른 시행계획의 수립 또는 변경 시 필요하다고 판단되는 경우
2. 제5조에 따라 수립된 시행계획에 건축자산 기초조사 계획이 포함된 경우
3. 제17조에 따른 건축자산 진흥구역을 지정하고자 하는 경우

#### 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령(대통령령 제28629호)」 제4조(건축자산 기초조사)

① 법 제6조제1항에 따른 건축자산 조사에 포함되어야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 해당 건축자산에 관한 다음 각 목의 기본현황
  - 가. 건축연도, 규모, 소유자 등의 정보, 나. 용도, 구조 및 재료, 다. 개·보수 현황, 라. 보존 및 관리 상태
  - 마. 설계자 및 시공자, 바. 그 밖에 필요한 사항
2. 해당 건축자산의 가치를 판단하기 위한 다음 각 목의 사항
  - 가. 주요 연혁, 나. 특징 및 주요 가치, 다. 주요 보존 부분, 라. 건축자산적 가치, 마. 보존, 활용 및 관리에 필요한 사항
3. 해당 건축자산에 관한 사진자료

#### 「「건축자산 기초조사」 실시 가이드라인」(국토교통부, 2016.3), 목차

##### I. 기초조사 개요

- 기초조사 대상 및 범위
- 기초조사 시기
- 기초조사 실시 절차

##### II. 기초조사의 대상

- 건축자산의 정의
- 건축자산의 가치 기준
- 기초조사의 대상

##### III. 기초조사 방법 및 과정

- 개요
- 1단계: 문헌조사 등을 통한 건축자산 후보군 추출, 정리
- 2단계: 후보군의 현황파악을 위한 현장조사
- 3단계: 지역 건축자산 목록 정리

##### IV. 건축자산 기초조사 서식 및 총괄 관리표 작성 방법

- 건축자산 기초조사 서식(내용) 작성방법
- 총괄 관리표 작성방법

- 지원 및 규제
  - 재정 및 기술지원 측면에서는 구역의 도로 등 기반시설 정비 및 건축물의 신축·개보수 지원, 건축자산 진흥구역 협의체 설치·운영에 필요한 사항을 지원함
  - 지구단위계획 수립 시, 건축자산 진흥구역에서 맞벽건축, 건축선, 조경 등을 완화하여 적용하여 특례 적용 가능함
  - 규제 측면에서는 건축자산 진흥 관리계획 혹은 지구단위계획을 통해 건축물 높이, 건폐율 등의 건축제한과 업종제한이 있음

[표 부록-2] 건축자산 진흥구역 관련 지원 및 규제

| 구분        | 지원사항                         | 세부 내용                                                         | 지원주체           | 근거                                        |
|-----------|------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------|
| 재정 및 기술지원 | 기반시설 지원                      | 도로, 교통시설, 상수도·하수도시설, 주차장 등 기반시설 정비                            | 국가 또는 지자체      | 법 제22조<br>(건축자산 진흥구역에 대한 국가 등의 지원)        |
|           | 수선비 지원                       | 건축물의 신축 및 개보수                                                 |                |                                           |
|           | 협의체 지원                       | 지역주민·시민단체·전문가 등으로 구성된 협의체의 운영에 필요한 지원                         | 시·도지사          | 법 제23조<br>(건축자산 진흥구역 협의체의 구성 및 지원)        |
| 특례 및 규제완화 | 건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령 특례 | 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법에서의 완화(건폐율, 용적률, 높이 등)<br>※ 지구단위계획 수립시 | -              | 법 제21조<br>(건축자산 진흥구역 내 건축물에 대한 관계 법령의 특례) |
| 규제        | 업종 제한                        | 사행행위 및 단란주점·유흥주점 영업 또는 시설 설치 금지                               | 시·도지사<br>시장·군수 | 법 제19조(건축자산 진흥구역 관리계획수립)                  |

출처: 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」(법률 제16057, 2018. 12. 24., 타법개정) 및 동법 시행령(대통령령 제28629호, 2018. 2. 9., 일부개정)을 토대로 저자 작성

- 주요 사례
  - 건축자산 진흥구역은 현재 3개 지자체에 지정되어 있으며, 최근 서울시에서 지정 절차를 진행하고 있음

[표 부록-3] 건축자산 진흥구역 지정현황(2020.03.19. 기준)

| 지자체   | 지정연도       | 구역명                 | 조례제정       | 비고 |
|-------|------------|---------------------|------------|----|
| 대구광역시 | 2016.9.12  | 향촌동 건축자산 진흥구역       | 2019.12.24 |    |
| 전라북도  | 2017.7.21  | 군산 월명동 일원 건축자산 진흥구역 | 2016.12.30 |    |
| 대전광역시 | 2019.01.03 | 이사동 민속마을 건축자산 진흥구역  | 2016.04.12 |    |
| 서울특별시 | (지정예정)     | 북촌 일대 건축자산 진흥구역     | 2016.03.24 |    |
|       |            | 돈화문로 건축자산 진흥구역      |            |    |
|       |            | 인사동 건축자산 진흥구역       |            |    |
|       |            | 운현궁 주변 건축자산 진흥구역    |            |    |
|       |            | 조계사 주변 건축자산 진흥구역    |            |    |
|       |            | 경복궁 서측 건축자산 진흥구역    |            |    |
|       |            | 익선 건축자산 진흥구역        |            |    |
|       |            | 선잠단지 건축자산 진흥구역      |            |    |
|       |            | 앵두마을 건축자산 진흥구역      |            |    |

출처: 각 지자체 홈페이지 참조

## 대구광역시 향촌동 건축자산 진흥구역

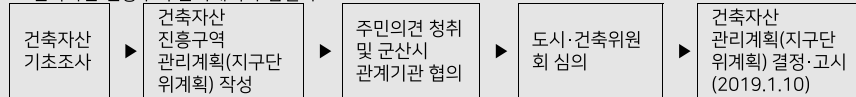


- 구역명: 대구 향촌동 건축자산 진흥구역
- 위치: 대구광역시 중구 향촌동 22-1번지 일원
- 면적: 80,300㎡
- 지정일: 2016년 9월 12일  
(대구광역시 고시 제2016-156호)
- 수립목적
  - 건축자산 진흥구역 지정을 통해 무분별한 난개발 방지와 본 진흥구역의 독특한 역사적 경관 보존

### □ 건축자산 진흥구역 지정 절차



### □ 건축자산 진흥구역 관리계획 수립절차



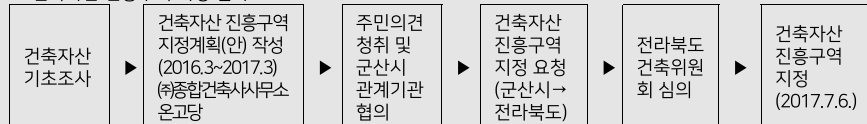
※ 대구광역시 지자체 홈페이지 참조

## 전북 군산시 월명동 건축자산 진흥구역

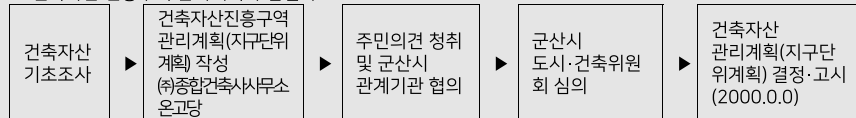


- 구역명: 군산시 건축자산 진흥구역
- 위치: 전라북도 군산시 월명동 일원
- 면적: 327,456㎡
- 지정일: 2017년 7월 21일  
(전라북도 고시 제 2017-135호)
- 수립목적
  - 2017년 도시재생사업 완료 이후 도시관리방안 마련
  - 건축자산 밀집지역의 종합적인 관리, 미래유산 조성, 지역정체성 유지 도모
  - 주민참여 여건 마련을 위해 관계법령 완화 및 개보수 비용 지원등의 기초가 되는 건축자산 진흥구역 지정

### □ 건축자산 진흥구역 지정 절차



### □ 건축자산 진흥구역 관리계획 수립절차



### □ 건축자산 기초조사

- 근대건축물의 보존 및 수선을 위해 「군산시 원도심 활성화 지원 조례 시행규칙·제정(2007.3.27.)」하고 군산 근대역사 문화지구 근대건축물 목록을 고시함 (1차조사 172곳)
- 군산시 도시재생선도지역 선정(2014.4.)에 따라 '군산 근대역사문화지구 근대건축물 목록화 목록'에 기초하여 2차 조사 실시 및 목록 공고(2차조사 169곳)
- 조사결과: 총 175건 중 441동 건축자산 집계
- ※ 건축자산 보존상태: 상 5.4%, 중 90.7%, 하 3.7%
- ※ 건축자산적 가치: 역사+경관+예술적 가치 55.5%, 역사+경관+예술+사회문화적 가치 28.1%

※ 출처: 군산시 건축자산 진흥구역 관리계획 참조

## □ 특화경관지구·역사문화환경보호지구(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」)

### • 정의 및 법적 체계

- 용도지구는 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화하거나 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 경관·안전 등을 도모하기 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역임(동법 제2조)
- 특화경관지구는 용도지구 중 지역 내 주요 수계의 수변 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 경관 등 특별한 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구를 말하며, 역사문화환경 보호지구는 문화재, 전통사찰 등 역사·문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구를 말함(동법 시행령 제31조)



[그림 부록-3] 특화경관지구, 역사문화환경 보호지구 관련 법체계

### • 구역 지정 및 관리계획

- 용도지구는 도시·군 관리계획으로 결정되며, 도시·군 관리계획 내에 해당 지구의 관리계획이 포함되어 있으며, 수립지침이 별도로 마련되어 있음

- 도시·군 관리계획은 기초조사 후 주민, 지방의회 의견을 수렴하고 도시계획위원회 심의 절차를 통해 수립함
- 역사문화환경보호지구의 경우, 「문화재보호법」에 따른 문화재보호구역 및 역사문화환경보존지역 등과 불필요하게 중첩되지 않도록 검토하여야 함

#### 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(법률 제16492호), 제37조(용도지구의 지정)

① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2017. 4. 18.>

1. 경관지구: 경관의 보전·관리 및 형성을 위하여 필요한 지구
2. 고도지구: 쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 건축물 높이의 최고한도를 규제할 필요가 있는 지구
3. 방화지구: 화재의 위험을 예방하기 위하여 필요한 지구
4. 방재지구: 풍수해, 산사태, 지반의 붕괴, 그 밖의 재해를 예방하기 위하여 필요한 지구
5. 보호지구: 문화재, 중요 시설물(항만, 공항 등 대통령령으로 정하는 시설물을 말한다) 및 문화적·생태적으로 보존 가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
6. 취락지구: 녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역·개발제한구역 또는 도시자연공원구역의 취락을 정비하기 위한 지구
7. 개발진흥지구: 주거기능·상업기능·공업기능·유통물류기능·관광기능·휴양기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
8. 특정용도제한지구: 주거 및 교육 환경 보호나 청소년 보호 등의 목적으로 오염물질 배출시설, 청소년 유해시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구
9. 복합용도지구: 지역의 토지이용 상황, 개발 수요 및 주변 여건 등을 고려하여 효율적이고 복합적인 토지이용을 도모하기 위하여 특정시설의 입지를 완화할 필요가 있는 지구
10. 그 밖에 대통령령으로 정하는 지구

② 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 필요하다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항 각 호의 용도지구를 도시·군관리계획결정으로 다시 세분하여 지정하거나 변경할 수 있다.

③ 시·도지사 또는 대도시 시장은 지역여건상 필요하면 대통령령으로 정하는 기준에 따라 그 시·도 또는 대도시의 조례로 용도지구의 명칭 및 지정목적, 건축이나 그 밖의 행위의 금지 및 제한에 관한 사항 등을 정하여 제1항 각 호의 용도지구 외의 용도지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다. <개정 2011. 4. 14.>

#### 「도시·군 관리계획수립지침(국토교통부훈령 제1132호), 제2장 용도지구계획

##### 제1절 기본원칙

3-2-1-1. 공공의 안녕질서와 시·군기능의 증진을 위하여 필요하다고 인정할 때에는 용도지구의 지정을 계획할 수 있으며, 용도지구는 지정목적에 부합되게 지정하여야 한다.

3-2-1-2. 용도지구는 점적(點的) 지정을 지양하고 일정면적으로 지정하도록 하며, 용도지구에서는 지구단위계획을 수립하여 지구지정의 목적에 적합하게 개발·관리할 수 있다. 이 경우 둘 이상의 용도지구가 중첩하여 지정되어 있는 경우에는 해당 용도지구를 법 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 방안을 강구한다.

3-2-1-3. 용도지구는 지정목적, 지정내용 및 범위 등을 고려할 때 해당 용도지구와 유사하거나 대체가능한 다른 법률에 따른 지역·지구 등과 불필요하게 중첩하여 지정하지 않도록 하여야 한다.

##### 제2절 경관지구

###### 3-2-2-3. 특화경관지구

(1) 특화경관지구는 자연경관지구, 시가지경관지구의 지정을 통하여 지정목적을 달성할 수 없는 경우로서 지역 내 특별한 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지역에 지정한다.

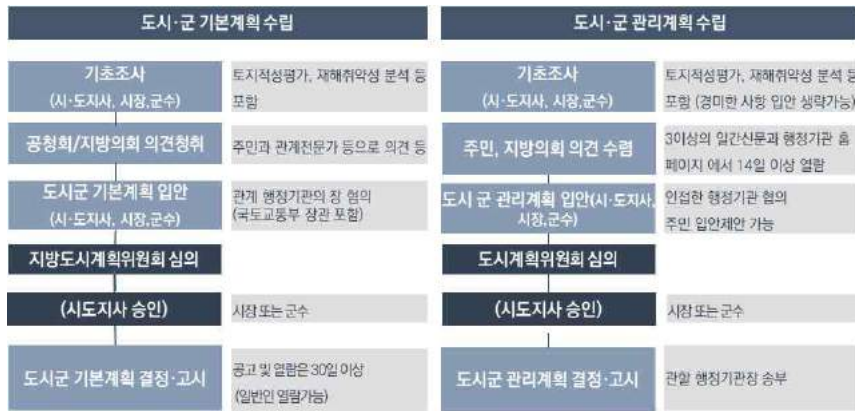
(2) 자연적·생태적·역사적 경관을 유지하거나 조망하기 위하여 또는 특화된 경관을 형성하기 위하여 수변지역(하천변·호소변·해안 등)이나 문화적 보존가치가 큰 지역(사적지·전통건축양식 등이 소재한 지역 등) 등 특정한 지역에 지정할 수 있다.

(3) 해당 지역의 특성 등을 고려하여 보다 특별한 목적의 특화경관지구의 지정이 필요한 경우에는 시행령 제31조제3항에 따라 특화경관지구의 세분을 검토할 수 있다. 이 경우 지정목적 및 필요성, 그에 수반되는 행위제한 등에 관한 사항을 명확히 하여야 한다.

##### 제6절 보호지구

3-2-6-1. 역사문화환경보호지구는 문화재와 문화적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지역에 지정한다.

3-2-6-4. 역사문화환경보호지구, 중요시설물보호지구 및 생태계보호지구를 지정하려는 경우에는 각각 「문화재보호법」에 따른 도시지역 외에 속하는 문화재보호구역 및 역사문화환경보존지역, 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역 및 「습지보전법」에 따른 습지보호구역 등과 불필요하게 중첩되지 않도록 검토하여야 한다.



[그림 부록-4] 용도지구 지정을 위한 도시·군 기본계획 및 관리계획 수립 절차

- 조사체계
  - 특화경관지구, 보호지구는 용도지구 지정을 결정하는 도시군관리계획 수립을 위하여 기초조사를 수행하여야 함.
  - 도시·군 관리계획의 입안을 위한 기초조사에 대한 지침이 마련되어 있으며, 지침에 따라 「도시·군기본계획수립지침」의 별표에 규정된 조사항목에 대해 기초조사를 수행하여야 하며, 환경성검토, 토지적성평가, 재해취약성분석 등이 조사항목에 포함됨

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(법률 제16492호)」 제27조(도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사 등)

- ① 도시·군관리계획을 입안하는 경우에는 제13조를 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 입안하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2011. 4. 14.>
- ② 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 기초조사의 내용에 도시·군관리계획이 환경에 미치는 영향 등에 대한 환경성 검토를 포함하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>
- ③ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 기초조사의 내용에 토지적성평가와 재해취약성분석을 포함하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2015. 1. 6.>
- ④ 도시·군관리계획으로 입안하려는 지역이 도심지에 위치하거나 개발이 끝나 내지가 없는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하면 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 기초조사, 환경성 검토, 토지적성평가 또는 재해취약성분석을 하지 아니할 수 있다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(법률 제16492호)」 제13조(광역도시계획의 수립을 위한 기초조사)

- ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 광역도시계획을 수립하거나 변경하려면 미리 인구, 경제, 사회, 문화, 토지 이용, 환경, 교통, 주택, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 중 그 광역도시계획의 수립 또는 변경에 필요한 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 조사하거나 측량(이하 "기초조사"라 한다)하여야 한다.

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제11조(광역도시계획의 수립을 위한 기초조사)

- ① 법 제13조제1항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2018. 11. 13.>
  1. 기후·지형·자원·생태 등 자연적 여건
  2. 기반시설 및 주거수준의 현황과 전망
  3. 풍수해·지진 그 밖의 재해의 발생현황 및 추이
  4. 광역도시계획과 관련된 다른 계획 및 사업의 내용
  5. 그 밖에 광역도시계획의 수립에 필요한 사항

## 「도시·군 관리계획수립지침(국토교통부훈령 제1132호)」 제2편 기초조사

### 제1장 목적

2-1-1. 법 제27조(도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사)에 따라 의무화된 사항으로서 기초조사의 내용, 조사 및 분석방법, 결과의 관리, 활용 등에 관하여 필요한 사항을 규정하는 것을 목적으로 한다.

### 제2장 기초조사 방법

2-2-1. 도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사는 「도시·군기본계획수립지침」(별표)에 규정된 조사항목에 대해 같은 지침에서 정하고 있는 기초조사 방법을 준용하여 실시하며, 기초조사의 내용에는 도시·군관리계획이 환경에 미치는 영향 등에 관한 환경성검토(제7편 참조), 「토지의 적성평가에 관한 지침」에 따른 토지적성평가와 「도시기후변화 재해취약성분석 및 활용에 관한 지침」에 따라 실시한 재해취약성분석을 포함하여야 한다.

## 「도시·군 기본계획수립지침(국토교통부훈령 제1131호)」 별표 기초조사항목 및 조사내용

| 대항목   | 세부 항목      | 조사내용                                                                             |
|-------|------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 자연환경  | 지형 및 경사도   | 표고분석, 경사도분석                                                                      |
|       | 지질, 토양     | 지질도, 토양도                                                                         |
|       | 지하수        | 지하수개발, 지하수질, 지하수오염                                                               |
|       | 수리/수문/수질   | 수계분석, 하천별 수량, 수변여건                                                               |
|       | 기후         | 기온, 강수량, 일조, 주풍방향, 풍속, 안개일수                                                      |
|       | 풍수해기록, 가능성 | 과거 100년간 풍수해기록                                                                   |
|       | 지진 기록, 가능성 | 인근지역 과거 100년간 지진발생기록                                                             |
|       | 생태/식생      | 국토환경성평가지도, 생태자연도, 생태적 민감지역, 임상도, 보호식물, 비오톱                                       |
|       | 동식물 서식지    | 동식물 집단서식지, 주요 야생동물, 이동경로                                                         |
|       | 환경계획 및 정책  | 국가환경종합계획 및 시책, 국제적 환경관련 협약, 조약 및 규범 등                                            |
| 인문환경  | 시·군의 역사    | 시·군의 기원, 성장과정 및 발전연혁                                                             |
|       | 행정         | 행정구역 변천 현황, 도시·군계획구역변천 현황, 행정조직, 행정동·법정동                                         |
|       | 문화재, 전통건물등 | 지정문화재, 역사적 건축물, 역사적 장소 및 가로, 관광 현황도                                              |
|       | 기타 문화자원    | 유·무형 문화자원                                                                        |
|       | 각종 관련계획    | 상위계획, 관련계획                                                                       |
| 인구    | 인구총수의 변화   | 과거 20년간의 인구추이, 통계청 인구추계 현황                                                       |
|       | 인구밀도       | 계획대상구역 전체 또는 지구별인구밀도및시가화지역 인구밀도분포                                                |
|       | 인구의 구성     | 연령별 및 성별 인구, 노령 및 장애인 인구                                                         |
|       | 주야간 인구     | 야간 거주인구, 주간 활동인구                                                                 |
|       | 산업별 인구     | 1, 2, 3차 산업별 인구, 주요 특화산업 인구, (임지계수 분석), 고용, 고용유형별 인구, 고용연령별 인구                   |
|       | 가구         | 가구수 변화, 가구별 가구원수                                                                 |
|       | 생활권별 인구    | 행정구역단위별 인구                                                                       |
|       | 인구이동현황     | 전출·전입인구, 전출·전입인구 변동추세, 10만㎡ 이상의 개발사업지내 관내, 관 외 전입, 전출 현황                         |
| 경제·산업 | 지역 총생산     | 지역총생산                                                                            |
|       | 산업         | 산업별 총매출액, 사업체수 및 종사자수                                                            |
|       | 특화산업       | 대표산업, 성장산업과 쇠퇴산업                                                                 |
|       | 경제활동인구     | 경제활동인구                                                                           |
|       | 기업체        | 산업별·규모별 업체수와 종사자수                                                                |
| 토지 이용 | 공간구조       | 중심지분석                                                                            |
|       | 용도별 면적, 분포 | 도시·군계획변천현황 용도지역 용도지구, 용도구역별 현황, 타법의 각종 지구, 구역 현황                                 |
|       | 토지의 소유     | 소유(국·공유지 및 사유지) 현황                                                               |
|       | 지가         | 공시지가 현황, 지가 변화 현황                                                                |
|       | 지목별 면적, 분포 | 지목별현황 및 변화 현황                                                                    |
|       | 농업진흥지역     | 농업진흥지역 현황                                                                        |
|       | 산지         | 보전산지 현황                                                                          |
|       | 시가화 동향     | 지난 10년간의 용도지역별 개발행위허가 현황, 시가화용지내 전·답·임 등 미이용지 현황, 시가화지역내 미이용 건폐율, 시가화지역내 미이용 용적률 |
|       | 주거환경조사     | 주거지역내 토지이용현황 조사, 건축물 동수밀도, 점도불량 택지율                                              |
|       | 상업환경조사     | 상업지역내 토지이용현황 조사                                                                  |
|       | 공업환경조사     | 공업지역내 토지이용현황 조사                                                                  |
|       | GIS 구축내용   | 토지이용 및 건축물에 대한 시군의 GIS자료                                                         |
|       | 주요 개발사업    | 10만㎡ 이상의 기 허가된 개발사업, 정부가 추진하는 주요개발사업                                             |



| 대항목 | 세부 항목       | 조사내용                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | 재해위험요소      | 자연재해위험개선지구, 재해발생 현황, 방재관련 현황, 주민대피지구, 긴급대피장소, 대피로, 대피안내지도                                                                                                                                                                                |
|     | 미기후환경변화요소   | 바람길 분석, 열섬현상 분석                                                                                                                                                                                                                          |
| 주거  | 주택수         | 유형 및 규모별 주택수, 대지밀도, 호수밀도, 빈집 현황                                                                                                                                                                                                          |
|     | 주택 보급률      | 무주택가구, 주택보급율 변동추이                                                                                                                                                                                                                        |
|     | 주거수준        | 평균 주택규모, 인당 주거상면적                                                                                                                                                                                                                        |
|     | 임대주택        | 임대주택 유형별 주택수 및 사업계획                                                                                                                                                                                                                      |
|     | 주택공급        | 재건축, 재개발 및 주거환경개선사업 등 사업 대상지 및 공급규모                                                                                                                                                                                                      |
|     |             |                                                                                                                                                                                                                                          |
|     | 교통시설        | 도로(기능별 총연장, 도로율, 주요노선), 항만(화물 처리, 선착수, 화물유형), 공항(게이트 수, 소음권, 연간 이용객, 처리화물), 주차장(유형 및 주차면수), 정류장(자동차 정류장, 대중교통정류장), 궤도, 자동차 검사시설(자동차 및 건설기계 검사시설), 철도(철도연장, 노선, 철도역), 교통량(도시내 및 지역간 교통, 출퇴근 교통, 교통수단별 분담, 기종점 교통량, 여객교통, 화물교통), 교통사고 발생현황 |
|     | 공간시설        | 광장 현황, 공원 현황, 녹지 현황, 유원지 현황, 공공공지 현황                                                                                                                                                                                                     |
|     | 유통 및 공급시설   | 유통업무설비, 수도공급설비(상수원, 상수공급량과 공급율, 수도공급설비), 전기공급설비(전력생산, 소비, 전기공급설비, 전력선지중화), 가스공급설비(가스공급량, 가스공급설비), 열공급설비, 방송·통신시설(정보통신망(자가, 임대), 무선통신망, 정보통신센터, 방송·통신시설), 공동구 현황, 시장 현황, 유통저장 및 송유설비                                                      |
|     | 공공·문화·체육 시설 | 교육시설(각급 학교), 공공청사(행정관리시설 등 공용의 청사), 문화시설(공연장, 박물관 및 미술관, 문화시설, 문화산업진흥시설 및 문화산업단지, 과학관, 도서관 등), 체육시설, 연구시설, 사복지시설(보육시설, 아동·여성·노인·장애인보호시설), 공공직업훈련시설, 청소년수련시설                                                                              |
|     | 방재시설        | 하천, 유수지, 저수지, 방화·방풍·방수·사방·방조설비                                                                                                                                                                                                           |
|     | 보건위생시설      | 장사시설, 도축장, 의료시설(종합병원, 보건소, 병상수, 특수병원)                                                                                                                                                                                                    |
|     | 환경기초시설      | 대기오염(지역별, 대기오염, 물질별 오염정도), 오염원, 소음/진동/약취(주요 거주지 주야간 소음 및 진동, 공장지대 약취), 하천의 수질, 토양오염의 유형, 하수도(공공하수관로, 공공하수처리시설), 폐기물처리 및 재활용시설(생활 및 산업 폐기물, 재활용 현황, 처리시설), 빗물저장 및 이용시설, 수질오염방지시설(폐수종말 처리시설, 폐수수탁처리업시설, 분뇨처리시설, 폐광 폐수처리시설), 폐차장            |
|     |             |                                                                                                                                                                                                                                          |
|     |             |                                                                                                                                                                                                                                          |
|     |             |                                                                                                                                                                                                                                          |
| 재정  | 재정자립도       | 재정자립도 추이                                                                                                                                                                                                                                 |
|     | 지방세수입       | 재산세, 기타 지방세                                                                                                                                                                                                                              |
|     | 지방채발행       | 발행, 지급                                                                                                                                                                                                                                   |
|     | 재산세         | 변동추이                                                                                                                                                                                                                                     |
|     | 교부금         | 교부금 현황                                                                                                                                                                                                                                   |

- 지원 및 규제
  - 용도지구에 대해서는 재정 및 기술지원, 특례는 별도로 규정하고 있지 않으며, 규제측면에서는 지정된 지구 내에 건축제한을 규정함

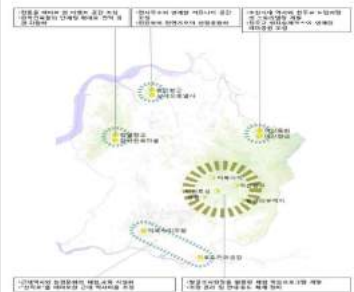
[표 부록-4] 건축자산 진흥구역 관련 지원·규제

| 구분 | 지원사항 | 세부 내용                                        | 지원주체 | 근거         |
|----|------|----------------------------------------------|------|------------|
| 규제 | 건축제한 | 해당 지구의 지정목적에 부합하게 건축물의 용도, 건폐율, 용적률 등의 제한 조정 | -    | 법 제2조 (정의) |

출처: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(법률 제16057호, 2018. 12. 24., 타법개정) 및 동법 시행령(대통령령 제28629호, 2018. 2. 9., 일부개정)을 토대로 저자 작성

- 주요사례
  - 대표적인 사례로 익산 특화경관지구가 있음

## 익산 특화경관지구



- 구역명: 익산 특화경관지구
- 위치: 국도1호선 일대, 백제로, 무왕로 일대
- 면적: 국도1호선지구 461,812㎡, 백제로1지구 525,671㎡, 백제로2지구 114,875㎡, 무왕로지구 168,597㎡
- 수립목적
  - 전형적인 농촌경관의 모습에서 동·서 역사 문화축으로 경관형성·관리를 위하여 역사문화미관지구로 지정
  - 2018년 관련법령 개정으로 미관지구 폐지 특화경관지구로 통합

### □ 구역 관련 계획

- 2017 익산시 경관기본계획(재정비) : 역사/문화경관거점(지역향토 역사유적 문화재 등 역사적 중요 건축물) : 역사, 문화경관자원 및 주변 지역의 일체적 경관형성 및 관리, 기존 역사문화미관지구를 특화경관지구로 변경, 건축물높이(3층(12m)이하),심의제외대상(4층 이하건축물로서 연면적 2천㎡미만), 용도제한 계획

※ 익산시 지자체 홈페이지 및 관련 자료 참조

## □ 지구단위계획구역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」)

### • 정의 및 법적체계

- 지구단위계획은 도시·군 관리계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군 관리계획을 말한다(동법 제2조)



[그림 부록-5] 지구단위계획구역 관련 법체계

### • 구역 지정 및 관리계획

- 지구단위계획구역 지정 및 관리계획인 지구단위계획 수립은 동법 상의 도시·군 관리계획으로 결정되며, 기초조사 후 구역지정(안)을 작성하고 이에 대한 주민의견 청취 후, 도시계획위원회 심의를 통해 최종적으로 지구단위계획구역이 지정됨

- 지구단위계획 수립도 기초조사 후 계획(안)에 대한 주민의견 정취 및 도시계획위원회와 건축위원회의 공동심의회 심의를 거쳐 수립됨

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(법률 제16492호)」 제50조(지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정)  
지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시·군관리계획으로 결정한다.

#### 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(법률 제16492호)」 제51조(지구단위계획구역의 지정) 제1항

① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.

1. 제37조에 따라 지정된 용도지구
  2. 「도시개발법」 제3조에 따라 지정된 도시개발구역
  3. 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따라 지정된 정비구역
  4. 「택지개발촉진법」 제3조에 따라 지정된 택지개발지구
  5. 「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구
  6. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호의 산업단지와 같은 조 제12호의 존산업단지
  7. 「관광진흥법」 제52조에 따라 지정된 관광단지와 같은 법 제70조에 따라 지정된 관광특구
  8. 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역, 녹지지역에서 주거·산업·공업지역으로 변경되는 구역과 새로 도시지역으로 편입되는 구역 중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역
  - 8의2. 도시지역 내 주거·산업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역
  - 8의3. 도시지역 내 유허토지를 효율적으로 개발하거나 교정시설, 군사시설, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 이전 또는 재배치하여 토지이용을 합리화하고, 그 기능을 증진시키기 위하여 집중적으로 정비가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역
  9. 도시지역의 체계적·계획적인 관리 또는 개발이 필요한 지역
  10. 그 밖에 양호한 환경의 확보나 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역
- ② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역은 지구단위계획구역으로 지정하여야 한다. 다만, 관계 법률에 따라 그 지역에 토지 이용과 건축에 관한 계획이 수립되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 제1항제3호 및 제4호의 지역에서 시행되는 사업이 끝난 후 10년이 지난 지역
  2. 제1항 각 호 중 체계적·계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역
- ③ 도시지역 외의 지역을 지구단위계획구역으로 지정하려는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여야 한다.
1. 지정하려는 구역 면적의 100분의 50 이상이 제36조에 따라 지정된 계획관리지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역
  2. 제37조에 따라 지정된 개발진흥지구로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역
  3. 제37조에 따라 지정된 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 행위 제한 등을 지구단위계획으로 대체하려는 지역

#### 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(법률 제16492호)」 제49조(지구단위계획의 수립)

- ① 지구단위계획은 다음 각 호의 사항을 고려하여 수립한다.
1. 도시의 정비·관리·보전 등 지구단위계획구역의 지정 목적
  2. 주거·산업·유통·관광휴양·복합 등 지구단위계획구역의 중심기능
  3. 해당 용도지역의 특성
  4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

#### 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(법률 제16492호)」 제52조(지구단위계획의 내용)

- ① 지구단위계획구역의 지정목적에 이루기 위하여 지구단위계획에는 다음 각 호의 사항 중 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제1호의2를 내용으로 하는 지구단위계획의 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항
  - 1의2. 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항
  2. 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모
  3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획
  4. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도
  5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
  6. 환경관리계획 또는 경관계획
  7. 교통처리계획
  8. 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ② 지구단위계획은 도로, 상하수도 등 대통령령으로 정하는 도시·군계획시설의 처리·공급 및 수용능력이 지구단위계획구역에 있는 건축물의 연면적, 수용인구 등 개발밀도와 적절한 조화를 이룰 수 있도록 하여야 한다.
- ③ 지구단위계획구역에서는 제76조부터 제78조까지의 규정과 「건축법」 제42조·제43조·제44조·제60조 및 제61조, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.



[그림 부록-6] 지구단위계획구역 수립 및 지구단위계획 수립 절차

- 조사체계
  - 지구단위계획구역 지정 및 수립을 위한 기초조사는 도시·군 관리계획 입안을 위한 기초조사에 따르며, 일반기초조사, 환경성검토, 토지적성평가 및 재해취약성분석을 수행하여야 함

**「지구단위계획수립지침(국토교통부훈령 제1131호)」 제5절(기초조사) 2-5-1, 2-5-2**

2-5-1. 지구단위계획의 기초조사와 관련하여 이 지침에서 정하지 아니한 사항은 「도시·군기본계획수립지침」 및 「도시·군관리계획수립지침」의 기초조사에 따른다.

2-5-2. 지구단위계획구역 지정 및 지구단위계획 수립을 위한 기초조사는 일반기초조사·환경성검토·토지적성평가 및 재해취약성분석으로 구성되며, 다음의 기준에 따라 조사를 시행한다.

(1) 일반기초조사는 「도시·군기본계획수립지침」 중 기초조사에 따르는 것을 원칙으로 하되, 대상구역의 특성과 계획수준에 따라 필요시 조사내용 및 수준을 차등적으로 적용할 수 있다.

(2) 환경성검토는 「도시·군관리계획수립지침」의 환경성검토 방법중 적합한 사항에 대하여 시행한다.

(3) 토지적성평가는 「토지의적성평가에관한지침」에 따라 시행한다.

- 지원 및 규제
  - 재정 및 기술적 지원에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않음
  - 특례 및 규제완화 측면에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」에 따른 건폐율, 건축물의 높이, 용적률 등과 「주차장법」에 따른 부설주차장 설치 등의 기준을 완화하여 적용할 수 있음
  - 규제 측면에서는 수립한 지구단위계획 내용에 따라 건축물 건축, 용도변경, 공작물 설치를 하도록 규정하고 있음

□ 중점경관관리지구(「경관법」)

- 정의 및 법적체계

[표 부록-5] 지구단위계획구역 관련 지원·규제

| 구분        | 지원사항                | 세부 내용                                             | 지원주체 | 근거                                                                                                  |
|-----------|---------------------|---------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 특례 및 규제완화 | 지구단위계획구역 내 관련 법령 특례 | 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법에서의 완화<br>(건폐율, 용적률, 높이 등) | -    | 법 제52조(지구단위계획의 내용)<br>시행령 제46조~47조(도시지역 내·외 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용)<br>시행규칙 제8조의4<br>(주차장 설치기준 완화) |
|           |                     | 주차장법에서의 완화(부설주차장)                                 | -    |                                                                                                     |
| 규제        | 건축제한                | 지구단위계획에 적합한 건축 또는 용도변경                            | -    | 법 제54조(지구단위계획구역에서의 건축 등)                                                                            |

출처: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(법률 제16057호, 2018. 12. 24., 타법개정) 및 동법 시행령(대통령령 제28629호, 2018. 2. 9., 일부개정)을 토대로 저자 작성

- 경관은 자연, 인공 요소 및 주민의 생활상(生活相) 등으로 이루어진 일단(一團)의 지역환경적 특징을 나타내는 것(동법 제2조)으로, 중점경관관리구역은 중점적으로 경관을 보전·관리 및 형성하여야 할 구역을 말함(동법 제9조)



[그림 부록-기] 중점경관관리지구 관련 법체계

- 구역 지정 및 계획체계
  - 중점경관관리구역은 경관계획과 용도지구 지정을 통해 지정됨
  - 용도지구 지정은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 도시·군 관리계획 수립을 통해 용도지구 중 경관지구로 지정되며, 경관계획은 시·도지사가 기초조사 후 계획안에 대한 공청회 및 지방의회 의견청취와 경관위원회 심의를 통해 수립됨

#### 「경관법(법률 제15460호)」 제14조(경관지구의 지정 및 관리)

- ① 시·도지사등은 경관계획에 따라 경관지구를 지정하거나 지정을 요청할 수 있다. 이 경우 경관지구의 지정절차 등은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조에 따른다. <개정 2017. 4. 18.>
- ② 경관계획을 수립한 시·도지사등은 경관지구를 경관계획에 따라 관리하여야 한다. <개정 2017. 4. 18.>

### 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(법률 제17091호)」 제37조(용도지구의 지정) 제1항 제1호

① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다. <개정 2011.4.14, 2013.3.23, 2017.4.18>

1. 경관지구: 경관의 보전·관리 및 형성을 위하여 필요한 지구

### 「경관법(법률 제15460호)」 제9조(경관계획의 내용) 제1항, 제4항

① 경관계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 도지사가 수립하는 경관계획에는 제4호부터 제11호까지의 사항을 생략할 수 있고, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사, 시장·군수, 행정시장, 구청장등 또는 경제자유구역청장이 수립하는 경관계획에는 제5호부터 제9호까지 및 제11호의 사항을 생략할 수 있다.

1. 경관계획의 기본방향 및 목표에 관한 사항
2. 경관자원의 조사 및 평가에 관한 사항
3. 경관구조의 설정에 관한 사항
4. 중점적으로 경관을 보전·관리 및 형성하여야 할 구역(이하 "중점경관관리구역"이라 한다)의 관리에 관한 사항
5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제1호에 따른 경관지구(이하 "경관지구"라 한다)의 관리 및 운용에 관한 사항
6. 제16조에 따른 경관사업의 추진에 관한 사항
7. 제19조에 따른 경관협정의 관리 및 운영에 관한 사항
8. 경관관리의 행정체계 및 실천방안에 관한 사항
9. 자연 경관, 시가지 경관 및 농산어촌 경관 등 특정한 경관 유형 또는 건축물, 가로(街路), 공원 및 녹지 등 특정한 경관 요소의 관리에 관한 사항
10. 경관계획의 시행을 위한 재원조달 및 단계적 추진에 관한 사항
11. 그 밖에 경관의 보전·관리 및 형성에 관한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

④ 경관계획은 도시·군기본계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획을 말한다. 이하 같다)에 포함되어야 하며, 경관계획의 내용과 도시·군기본계획의 내용이 다른 경우 도시·군기본계획이 우선한다.

### 「경관법(법률 제15460호)」 제12조(경관계획의 수립절차)

① 시·도지사 또는 시장·군수는 경관계획을 수립하거나 변경하는 경우에는 환경부장관 등 관계 행정기관의 장과 미리 협의한 후 제29조제1항에 따라 해당 시·도지사 또는 시장·군수 소속으로 설치하는 경관위원회의 심의를 거쳐야 한다.

② 제1항에 따라 협의의 요청받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제출하여야 하며, 그 기간 내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다.

③ 시·도지사 또는 시장·군수는 경관계획을 수립하거나 변경하였을 경우에는 관계 행정기관의 장에게 관계 서류를 보내야 하며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 공고하고 주민이 열람할 수 있도록 하여야 한다.



[그림 부록-8] 경관계획 수립 절차

- 조사체계
  - 중점경관관리구역을 대상으로 하는 기초조사는 없으나, 경관계획 수립 또는 변경을 위한 기초조사를 규정하고 있으며, 인문·사회적 여건과 자연적 여건, 관련 사업 및 계획 등을 조사하여야 함

**「경관법(법률 제15460호)」 제10조(경관계획의 수립 또는 변경을 위한 기초조사)**

시·도지사등은 경관계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 경관계획의 수립 또는 변경에 필요한 사항을 조사하여야 한다. 다만, 경관계획의 수립 또는 변경에 필요한 사항에 대하여 다른 법령에 따라 조사한 결과가 있는 경우에는 그 조사한 결과를 활용할 수 있다.

**「경관법 시행령(대통령령 제28686호)」 제4조(경관계획의 수립 또는 변경을 위한 기초조사 대상)**

시·도지사등이 법 제10조에 따라 기초조사를 하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 대상으로 한다.

1. 지형, 지세(地勢), 수계(水界) 및 식생(植生) 등 자연적 여건
2. 인구, 토지 이용, 산업, 교통 및 문화 등 인문·사회적 여건
3. 경관과 관련된 다른 계획 및 사업의 내용
4. 그 밖에 경관계획의 수립 또는 변경에 필요한 사항

- 지원 및 규제
  - 재정 및 기술지원 측면에서는 경관계획이 수립된 지역에서 경관사업에 필요한 자금의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있으며, 기술적으로도 지원가능 함
  - 특례 및 규제완화 측면에서는 우수한 경관 창출을 위하여 중점경관관리구역의 건축물로 지자체 조례로 지정한 건축물에 대한 높이제한, 조경, 건폐율 등 「건축법」의 기준을 완화하여 적용할 수 있음
  - 규제 측면에서는 중점경관관리구역의 건축물로 지자체 조례로 정한 건축물을 건축하려는 자는 경관위원회의 심의를 거쳐야함

**[표 부록-6] 중점경관관리지구 관련 지원·규제**

| 구분        | 지원사항            | 세부 내용                                 | 지원주체     | 근거                        |
|-----------|-----------------|---------------------------------------|----------|---------------------------|
| 재정 및 기술지원 | 경관사업 지원         | 경관사업 추진을 위한 재정 및 기술 지원                | 국가 및 지자체 | 법 제18조<br>(경관사업에 대한 재정지원) |
| 특례 및 규제완화 | 건축물에 대한 관계법령 특례 | 「건축법」의 기준을 완화적용 (대지의 조경, 건폐율, 높이제한 등) | 지자체      | 법 제28조<br>(건축물의 경관심의)     |
| 규제        | 건축제한            | 구역 내 건축물을 건축하려는 자는 경관위원회 심의를 거쳐야함     |          |                           |

출처: 「경관법」(법률 제15460호, 2018. 3. 13., 타법개정) 및 동법 시행령(대통령령 제28686호, 2018. 2. 27., 타법개정)을 토대로 저자 작성



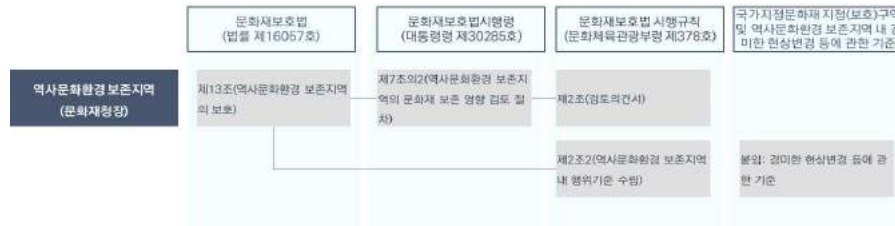
### 3) 문화재 관련 법제도

#### □ 문화재보호구역·역사문화환경 보존지역(「문화재보호법」)

- 정의 및 법적체계
  - ‘보호구역’은 지상에 고정되어 있는 유형물이나 일정한 지역이 문화재로 지정된 경우에 해당 지정문화재의 점유 면적을 제외한 지역으로서 그 지정문화재를 보호하기 위하여 지정된 구역을 말함
  - 역사문화환경은 문화재 주변의 자연경관이나 역사적·문화적인 가치가 뛰어난 공간으로서 문화재와 함께 보호할 필요성이 있는 주변 환경이며, 이를 보호하기 위하여 문화재청장과 협의하여 조례로 정한 지역(외곽경계로부터 500미터 안)을 ‘역사문화환경 보존지역’으로 정의함



[그림 부록-9] 문화재보호구역 관련 법체계



[그림 부록-10] 역사문화환경보존지역 관련 법체계

- 구역 지정 및 관리계획
  - 문화재보호구역은 문화재보호를 위해 문화재청장이 지정기준에 따라 지정할 수 있으며, 여건 변화에 따라 조정할 수 있으며, 지정 후에는 매 10년마다 지정 및 조정의 적정성을 검토하여야 함
  - 역사문화환경 보존지역은 시·도지사가 문화재청장과 협의하여 조례로 정함

「문화재보호법(법률 제16057호)」 제27조(보호물 또는 보호구역의 지정)

- ① 문화재청장은 제23조·제25조 또는 제26조에 따른 지정을 할 때 문화재 보호를 위하여 특히 필요하면 이를 위한 보호물 또는 보호구역을 지정할 수 있다.
- ② 문화재청장은 인위적 또는 자연적 조건의 변화 등으로 인하여 조정이 필요하다고 인정하면 제1항에 따라 지정된 보호물 또는 보호구역을 조정할 수 있다.
- ③ 문화재청장은 제1항 및 제2항에 따라 보호물 또는 보호구역을 지정하거나 조정할 때에는 지정 또는 조정 후 10년이 되는 날 이전에 다음 각 호의 사항을 고려하여 그 지정 및 조정의 적정성을 검토하여야 한다. 다만, 특별한 사정으로 인하여 적정성을 검토하여야 할 시기에 이를 할 수 없는 경우에는 대통령령으로 정하는 기간까지 그 검토시기를 연기할 수 있다.
  1. 해당 문화재의 보존가치
  2. 보호물 또는 보호구역의 지정이 재산권 행사에 미치는 영향
  3. 보호물 또는 보호구역의 주변 환경
- ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 지정, 조정 및 적정성 검토 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「문화재보호법 시행령(대통령령 제30285호)」 제13조(보호물 또는 보호구역의 지정기준)

- ① 법제27조제1항에 따른 국보, 보물, 사적, 명승, 천연기념물 및 국가민속문화재의 보호물 또는 보호구역의 지정기준은 별표 2와 같다.
- ② 문화재청장은 자연적 조건, 인위적 조건, 그 밖의 특수한 사정이 있어 특히 필요하다고 인정하면 제1항에 따른 보호물 또는 보호구역의 지정기준을 확대하거나 축소할 수 있다.
- ③ 제1항에 따른 국보, 보물, 사적, 명승, 천연기념물 및 국가민속문화재의 보호물 또는 보호구역의 지정에 관하여는 제11조제2항부터 제5항까지의 규정을 준용한다.

「문화재보호법 시행령(대통령령 제30285호)」 별표 2(보호물 또는 보호구역의 지정기준)

| 구분                       | 지정기준                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 국보·보물 및 국가민속문화재의 보호구역 | 가. 해당 문화재의 최대 돌출점에서 수직선으로 닿는 각 지점을 서로 연결하는 선에서 10미터부터 최대 100미터까지(해당 문화재가 사찰, 사지, 서원, 향교, 관아, 객사, 회랑지 등 문화 유적지와 연결될 경우 그 유적지 외곽 경계에서 10미터부터 100미터까지)<br>나. 그 밖에 해당 문화재 보호에 필요하다고 인정되는 구역                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2. 사적의 보호구역              | 가. 선사시대 유적<br>1) 선사시대 유적 중 역사적 가치가 규명되지 아니한 유물이 흩어진 지역<br>2) 선사시대 유적과 역사문화환경적으로 밀접한 관련성이 있는 구역으로서 그 보호에 필요한 최소한의 구역<br>나. 정치·국방에 관한 유적<br>1) 궁터: 궁궐의 외부지역 중 해당 사적과의 관련성 및 경관보호 등을 고려하여 보호에 필요한 최소한의 구역<br>2) 성터: 성곽의 외부지역 중 전술적 측면을 고려하여 그 외곽 경계로부터 50미터 이내의 구역<br>3) 봉수대, 관아, 병영 등: 해당 사적에 수반된 자연지형을 고려하여 보호에 필요한 최소한의 구역<br>4) 전적지: 그 성격과 특성 등을 고려하여 보호에 필요한 최소한의 구역<br>다. 산업·교통·주거생활에 관한 유적<br>1) 역사(驛舍) 기마터: 해당 사적과의 관련성 및 경관보호 등을 고려하여 보호에 필요한 최소한의 구역<br>2) 교량, 제방, 정원과 언덕, 우물, 수중유적 등: 역사문화환경적으로 해당 사적과 관련성이 있는 보호에 필요한 최소한의 구역<br>라. 교육·의료·종교에 관한 유적: 현재의 여건을 고려하여 해당 사적의 외부지역 중 경관보호 등에 필요한 최소한의 구역<br>마. 제사·장례에 관한 유적: 현재의 여건을 고려하여 경관보호 등에 필요한 최소한의 구역<br>바. 인물·사건 등의 기념에 관한 유적: 현재의 여건을 고려하여 그 보호에 필요한 최소한의 구역<br>사. 그 밖의 사적의 보호구역: 그 보호상 필요하다고 인정되는 구역 |
| 3. 명승의 보호구역              | 경승지의 보호에 필요하다고 인정되는 구역                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4. 천연기념물의 보호구역           | 가. 동물·지질광물·천연보호구역·자연현상은 그 보호에 필요하다고 인정되는 구역<br>나. 식물은 입목을 중심으로 반경 5미터 이상 100미터 이내의 구역                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 5. 보호물                   | 가. 지상의 건조물 또는 그 밖의 시설물은 보호책·담장 또는 그 밖에 해당 문화재의 보호를 위한 시설물<br>나. 동종(銅鍾)·비석·불상 등은 종각(鍾閣)·비각(碑閣)·불각(佛閣)<br>다. 그 밖의 문화재는 그 보관되어 있는 건물이나 보호시설                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 6. 보호물이 있는 경우의 보호구역      | 가. 보호물이 건조물로 되어 있는 경우에는 각 추녀 끝 또는 이에 준하는 부분, 그 밖에 최대 돌출점에서 수직선으로 닿는 각 지점을 연결하는 선에서 바깥으로 5미터부터 50미터까지의 구역<br>나. 보호물이 보호책·담장 등으로 되어 있는 경우에는 그 하부 경계에서 2미터부터 20미터까지의 구역                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

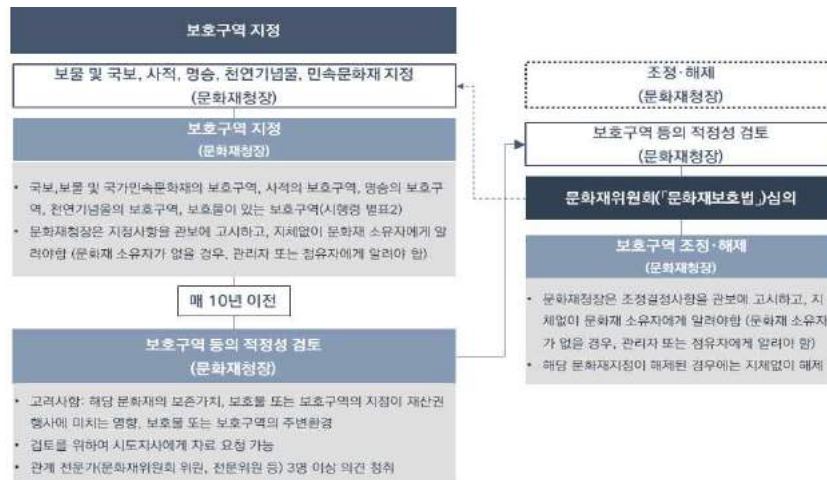
「문화재보호법 시행령(대통령령 제30285호)」 제14조(보호물 또는 보호구역의 적정성 검토) 제1항 제2항

- ① 문화재청장은 법 제27조제3항에 따라 보호물 또는 보호구역 지정 및 조정의 적정성(이하 "보호구역등의 적정성"이라 한다)을 검토하기 위하여 시·도지사에게 다음 각 호에 해당하는 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 관련 자료의 제출을 요청받은 시·도지사는 특별한 사유가 없으면 요청을 받은 날부터 30일 이내에 요청받은 자료를 문화재청장에게 제출하여야 한다.
  1. 보호구역등의 적정성에 관한 해당 지정문화재의 소유자, 관리자, 관리단체와 해당 보호물·보호구역의 토지 또는 건물 소유자의 의견
  2. 보호물 또는 보호구역의 역사문화환경에 관한 자료
  3. 그 밖에 보호구역등의 적정성 검토에 필요한 자료
- ② 문화재청장은 법 제27조제3항에 따라 보호구역등의 적정성 검토를 하는 경우에는 문화재위원회 위원이나 전문위원 등 관계 전문가 3명 이상에게 해당 보호구역등의 적정성에 관한 의견을 들어야 한다.

① 시·도지사는 지정문화재(동산에 속하는 문화재와 무형문화재를 제외한다. 이하 이 조에서 같다)의 역사문화환경 보호를 위하여 문화재청장과 협의하여 조례로 역사문화환경 보존지역을 정하여야 한다.

② 건설공사의 인가·허가 등을 담당하는 행정기관은 지정문화재의 외곽경계(보호구역이 지정되어 있는 경우에는 보호구역의 경계를 말한다)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. <개정 2014. 1. 28.>

③ 역사문화환경 보존지역의 범위는 해당 지정문화재의 역사적·예술적·학문적·경관적 가치와 그 주변 환경 및 그 밖에 문화재 보호에 필요한 사항 등을 고려하여 그 외곽 경계로부터 500미터 안으로 한다. 다만, 문화재의 특성 및 입지 조건 등으로 인하여 지정문화재의 외곽 경계로부터 500미터 밖에서 건설공사를 하게 되는 경우에 해당 공사가 문화재에 영향을 미칠 것이 확실하다고 인정되면 500미터를 초과하여 범위를 정할 수 있다.



[그림 부록-11] 문화재보호구역 지정 절차

- 조사체계
  - 역사문화환경 보존지역 내 행위기준 수립을 위하여 문화재청장은 현황조사 등의 결과를 지자체에 요청할 수 있으며, 현황조사의 기준은 시행령 별표를 통해 제시하고 있음

④ 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.

⑤ 제4항에 따른 구체적인 행위기준을 정하려는 경우 문화재청장은 시·도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장)을 말한다. 이와 같다에게, 시·도지사는 시장·군수·구청장에게 필요한 자료 또는 의견을 제출하도록 요구할 수 있다.

⑥ 제4항에 따른 구체적인 행위기준이 고시된 지역에서 그 행위기준의 범위 안에서 행하여지는 건설공사에 관하여는 제2항에 따른 검토는 생략한다. <개정 2014. 1. 28.>

⑦ 제5항에 따른 자료 또는 의견 제출청 등 필요한 세부 사항은 문화체육관광부령으로 정한다.

「문화재보호법 시행령(대통령령 제30285호)」 별표 1(역사문화환경 보존지역 현황조사 항목 및 내용)

| 항목     | 내용                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 문화재 정보 | 기본사항<br>종별, 명칭, 지정문화재의 점유면적, 보호구역, 역사문화환경 보존지역의 범위, 사진, 도면, 고문헌, 고지도, 소재지, 소유자, 관리자, 연혁, 구조, 형식, 규모, 식생(植生), 현상 등                                                                                                                                                          |
| 주변현황   | 개요<br>인문환경, 지역과 문화재와의 관계 등<br>입지환경<br>지형의 고도 및 경사도 분석, 식생, 도로, 시설물 현황, 수계(水系) 현황, 수변여건, 입지환경의 변천 등<br>정비계획<br>문제점, 도시계획의 변경 가능성 및 변경 내용, 정비사업 추진을 위한 정비계획 등<br>동식물 생태<br>이동경로, 수림대, 서식지 등<br>토지이용<br>용도지역·용도지구·용도구역 지정에 관한 사항, 토지이용 및 건축물 GIS자료 등<br>장애요소<br>문화재 보존관리 장애요소 |
| 관련 법규  | 법령<br>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」, 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」, 등<br>자치법규<br>관련 자치법규<br>관련사례<br>유사한 관련 사례 및 계획<br>문제점<br>법규 간 충돌문제 및 해결방안<br>현상변경사항<br>기존 현상변경허가 및 불허사항                                                                                                           |
| 기타 사항  | 주민의견 등<br>문화재와 관련한 주민 또는 관람객 여론조사 내용 등<br>기타<br>행위기준안 작성과 관련한 참고사항                                                                                                                                                                                                         |

「문화재보호법 시행규칙(문화체육관광부령 제378호)」 제2조의2(역사문화환경 보존지역 내 행위기준의 수립)

- ① 문화재청장은 「문화재보호법」(이하 "법"이라 한다) 제13조제5항에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 또는 시장·군수·구청장에게, 시·도지사는 시장·군수·구청장에게 다음 각 호의 자료 또는 의견을 제출하도록 요구할 수 있다.
1. 별표 1에 따른 역사문화환경 보존지역 현황조사 결과
  2. 제1호의 조사 결과를 반영한 행위기준안 및 이를 작성한 시·도지사 또는 시장·군수·구청장의 의견
  3. 제2호의 행위기준안에 대한 지역 주민 및 관리단체의 의견
  4. 그 밖에 문화재청장 또는 시·도지사가 행위기준 수립에 필요하다고 인정하여 요청한 자료
- ② 문화재청장 또는 시·도지사는 제1항 각 호의 자료 또는 의견을 검토하기 위하여 필요한 경우 다음 각 호의 전문가에게 조사를 실시하도록 할 수 있다. <개정 2019. 12. 24.>
1. 법 제8조에 따른 문화재위원회(이하 "문화재위원회"라 한다)의 위원 또는 전문위원
  2. 법 제71조에 따른 시·도문화재위원회(이하 "시·도문화재위원회"라 한다)의 위원 또는 전문위원
  3. 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 문화재 관련 학과의 조교수 이상인 교원
  4. 문화재 업무를 담당하는 학예연구관, 학예연구사 또는 나군 이상의 전문경력관
  5. 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 건축, 토목, 환경, 도시계획, 소음, 진동, 대기오염, 화학물질, 먼지 또는 열에 관련 된 분야의 학과의 조교수 이상인 교원
  6. 제5호에 따른 분야의 학회로부터 추천을 받은 사람
  7. 그 밖에 문화재 관련 분야에서 5년 이상 종사한 사람으로서 문화재에 관한 지식과 경험이 풍부하다고 문화재청장 또는 시·도지사가 인정한 사람
- ③ 문화재청장 또는 시·도지사는 법 제13조제4항에 따른 행위기준의 고시일부터 10년마다 역사문화환경 보존지역의 토지 이용 현황, 지형의 변화 등 해당 지역의 여건을 조사하여 필요하다고 인정되는 경우에는 행위기준을 변경하여 고시할 수 있다.
- ④ 제3항에 따른 행위기준 변경에 관하여는 제1항 및 제2항을 준용한다.

• 지원 및 규제

- 규제측면에서는 역사문화환경 보존지역 내에서 건설공사를 시행할 경우, 지정문화재의 보존에 영향을 미칠 여부를 검토하도록 규정하고 있음
- 또한, 보호구역의 소유자, 관리자 또는 관리단체는 해당 시설 또는 지역 전체 전체를 금연구역으로 지정하도록 규정하고 있음

[표 부록-가] 문화재보호구역·역사문화환경 보존지역 관련 지원·규제

| 구분 | 지원사항 | 세부 내용                                                   | 지원주체             | 근거                                                                           |
|----|------|---------------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 규제 | 행위제한 | 건설공사에 대해 문화재 보존영향 검토 필요<br>행위에 대한 허가 필요(현상변경, 수리, 정비 등) | 시·도지사<br>문화재청장   | 법 제13조(역사문화환경 보존지역의 보호)<br>법 제35조(허가사항)<br>시행령 제21조의2(국가지정문화재 등의 현상변경 등의 행위) |
|    |      | 금연구역의 지정                                                | 소유자, 관리자 또는 관리단체 | 제14조의4(금연구역의 지정 등)                                                           |

출처: 「문화재보호법」(법률 제16057호, 2018. 12. 24., 일부개정) 및 동법 시행령(대통령령 제30285호, 2019. 12. 31., 일부개정)을 토대로 저자 작성

• 주요 사례

문화재보호구역 지정 사례: 사적 나바위성당, 사적 구 군산세관 본관, 사적 구 목포 일본 영사관

| 사적 나바위 성당                                                                         | 사적 구 군산세관 본관                                                                       | 사적 구 목포 일본 영사관                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |
| □ 위치 : 전라북도 익산시 망성면 나바위1길 146                                                     | □ 위치: 전라북도 군산시 해망로 244-7                                                           | □ 위치: 전라남도 목포시 대의동2가 1-5                                                            |
| □ 면적 : 27,788㎡                                                                    | □ 면적 : 7,807㎡                                                                      | □ 면적: 6,575㎡                                                                        |
| □ 지정일: 2016년 8월 10일                                                               | □ 지정일: 2018년 8월 6일                                                                 | □ 지정일: 1981년 9월 25일                                                                 |

※ 출처: 문화재공간정보서비스(<http://gis-heritage.go.kr/main.do>)

□ 역사문화환경 보존육성지구·역사문화환경 특별보존지구(「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」)

• 정의 및 법적체계

- 고도는 과거 우리 민족의 정치·문화의 중심지로서 역사상 중요한 의미를 지닌 경주·부여·공주·익산 등의 지역을 말하며, (동법 제2조) 지정지구는 역사문화 환경 보존육성지구와 역사문화환경 특별보존지구가 있음
- 역사문화환경 보존육성지구는 고도의 원형을 보존하기 위하여 추가적인 조사가 필요한 지역이나 역사문화환경 특별보존지구 주변의 지역 등 고도의 역사문화환경을 보존·육성할 필요가 있는 지역을, 역사문화환경 특별보존지구는 고도의 역사문화환경 보존에 핵심이 되는 지역으로 그 원형을 보존하거나 원상이 회복되어야 하는 지역을 말함(동법 제10조)



[그림 부록-12] 역사문화환경 보존육성지구·역사문화환경 특별보존지구 관련 법체계

- 구역 지정 및 계획체계
  - 지정지구는 문화재청장이 기본계획 시행을 위하여 중앙심의위원회를 거쳐 역사문화환경 보존육성지구, 역사문화환경 특별보존지구를 지정할 수 있음
  - 고도가 지정되면 문화재청장은 고도보존육성기본계획을 수립하여 역사문화환경 보존육성지구, 역사문화환경 특별보존지구를 지정하여야 함
  - 고도를 지정하거나 고도의 지정을 요청하는 경우, 주민과 관계전문가 등으로부터 의견을 듣고 중앙심의위원회 심의를 통해 최종 결정됨

#### 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법(법률 제14569호)」 제10조(지구의 지정)

- ① 문화재청장은 기본계획을 승인하면 기본계획의 시행을 위하여 중앙심의위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정하는 바에 따라 고도에 다음 각 호의 지구(이하 "지정지구"라 한다)를 지정할 수 있다. <개정 2016. 5. 29.>
1. 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
  2. 역사문화환경 특별보존지구(이하 "특별보존지구"라 한다): 고도의 역사문화환경 보존에 핵심이 되는 지역으로 그 원형을 보존하거나 원상이 회복되어야 하는 지역
- ② 문화재청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 중앙심의위원회의 심의를 거쳐 지정지구를 해제하거나 변경할 수 있다.
1. 지구의 지정이 필요 없게 된 경우, 2. 지구의 지정내용에 변경 사유가 발생한 경우
  3. 시·도지사, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 요청이 있는 경우
- ③ 문화재청장은 고도의 역사문화환경을 효율적으로 보존·육성하기 위하여 필요하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 지정지구를 다시 세분하여 지정하거나 변경할 수 있다. <개정 2016. 5. 29.>
- ④ 문화재청장은 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 지구를 지정·해제 또는 변경하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 고시하고, 관할 시·도지사, 해당 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 관계 서류의 사본을 송부하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 관하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따르고, 관계 서류의 사본을 송부 받은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 지체 없이 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 하며, 그 내용을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획에 반영하여야 한다.

#### 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법(법률 제14569호)」 제8조(고도보존육성기본계획의 수립)

- ① 문화재청장이 고도를 지정하면 해당 시장·군수·구청장은 관할 시·도지사와 협의하여 고도보존육성기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 수립한 후 관할 시·도지사를 거쳐 문화재청장의 승인을 받아야 하고, 해당 특별자치시장·특별자치도지사는 기본계획을 수립한 후 문화재청장의 승인을 받아야 한다. 이를 변경하는 경우에도 또한 같다.
- ② 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
1. 고도의 역사문화환경 보존·육성에 관한 사항
  2. 제10조에 따른 지구의 지정·해제 또는 변경에 관한 사항
  3. 고도의 문화예술 진흥 및 문화시설의 설치·운영에 관한 사항
  4. 고도의 관광산업 진흥 및 기반조성에 관한 사항
  5. 고도의 홍보 및 국제교류에 관한 사항
  6. 제10조에 따른 지정지구에서 토지와 건물 등의 보상에 관한 사항
  7. 제17조의2에 따른 주민지원사업에 관한 사항
  8. 제18조에 따른 이주대책에 관한 사항
  9. 보존육성사업 및 주민지원사업을 위한 재원확보에 관한 사항
  10. 그 밖에 고도의 보존·육성 및 주민지원에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ③ 문화재청장은 제1항에 따라 기본계획을 승인하려면 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 중앙심의위원회의 심의를 거쳐야 하며, 필요하면 주민의견을 들을 수 있다. <개정 2016. 5. 29.>
- ④ 문화재청장은 기본계획을 승인하면 관계 중앙행정기관의 장, 관할 시·도지사, 해당 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 관계 서류를 송부하여야 하며, 관계 서류를 받은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 지체 없이 그 계획을 공고하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

#### 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법(법률 제14569호)」 제9조(주민 등의 의견청취)

- ① 문화재청장, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 해당 고도의 주민과 관계 전문가 등으로부터 의견을 들어야 하고, 그 의견이 타당하다고 인정하면 이를 반영하여야 한다. <개정 2015. 3. 27., 2016. 5. 29.>
1. 제7조에 따라 고도를 지정하거나 고도의 지정을 요청하는 경우
  2. 기본계획 또는 시행계획을 수립하거나 변경하는 경우
  3. 제10조에 따라 지구를 지정·해제 또는 변경하는 경우
- ② 제1항에 따른 의견청취에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.



- 조사체계

- 역사문화환경 보존육성지구, 역사문화환경 특별보존지구는 고도보존육성 기본계획을 수립하기 위한 타당성조사 및 기초조사와 간접적으로 연관이 있음
- 문화재청장 및 지자체장은 고도지정 검토를 위하여 문화재 현황, 문화재의 분포 예상지역, 토지이용, 기반시설, 지질, 환경 및 경관 등의 현황 및 계획, 해당 지역의 중요성, 보존의 필요성 등을 포함하여 타당성조사를 할 수 있음
- 문화재청장 및 지자체장은 고도보존육성기본계획 수립을 위해 기초조사를 수행하여야 하며, 타당성조사를 수행한 경우 대체가 가능함

**「고도 보존 및 육성에 관한 특별법(법률 제14569호)」 제6조(타당성조사 및 기초조사)**

- ① 문화재청장, 특별시장·광역시장·도지사(이하 "시·도지사"라 한다), 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 고도로 지정하는 것을 검토할 필요가 있는 지역에 대하여 타당성조사를 할 수 있다.
- ② 문화재청장, 시·도지사, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제8조제1항에 따라 고도보존육성기본계획을 수립·변경하여야 하는 지역에 대하여 기초조사를 할 수 있다. <개정 2016. 5. 29.>
- ③ 문화재청장은 제1항 및 제2항에 따른 조사를 할 때에 필요하면 관할 시·도지사, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 해당 조사를 실시하도록 하고 그 결과를 요청할 수 있다. <개정 2016. 5. 29.>
- ④ 제1항 및 제2항에 따른 조사에 관한 계획의 수립과 방법·절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**「고도 보존 및 육성에 관한 특별법 시행령(대통령령 제299650호)」 제11조(타당성조사)**

- ① 법 제6조제1항에 따른 타당성조사에는 고도로 지정하는 것을 검토할 필요가 있다고 인정되는 지역에 대한 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
  1. 문화재(보호구역을 포함한다)의 현황, 2. 문화재의 분포 예상지역 현황,
  3. 제1호와 제2호에 따른 문화재와 문화재의 분포 예상지역 주변 토지의 이용 현황 및 계획
  4. 지질, 환경 및 경관 등에 관한 사항, 5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호 및 제4호에 따른 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획에 관한 사항과 같은 조 제6호에 따른 기반시설의 현황·계획, 6. 해당 지역의 역사적·학술적 중요성, 7. 해당 지역의 역사문화환경 보존의 필요성, 8. 고도 지정이 주변지역 등에 미치는 영향
  9. 그 밖에 문화재청장, 특별시장·광역시장·도지사(이하 "시·도지사"라 한다), 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 필요하다고 인정하는 사항
- ② 문화재청장, 시·도지사, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 관계 행정기관의 장에게 제1항에 따른 타당성조사에 필요한 자료 제출을 요청할 수 있다. <개정 2015. 9. 15., 2017. 5. 8.>
- ③ 문화재청장, 시·도지사, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 타당성조사를 하는 경우 그 조사할 사항에 관하여 다른 법령에 따라 조사한 자료가 있는 경우에는 그 자료를 활용할 수 있다.
- ④ 문화재청장, 시·도지사, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 타당성조사를 관련 전문기관에 의뢰할 수 있다. <개정 2012. 7. 26., 2015. 9. 15., 2017. 5. 8.>

**「고도 보존 및 육성에 관한 특별법 시행령(대통령령 제299650호)」 제11조의2(기초조사)**

- ① 법 제6조제2항에 따른 기초조사에는 고도보존육성기본계획을 수립·변경하여야 하는 지역에 대한 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
  1. 문화재(보호구역을 포함한다)의 현황
  2. 문화재의 분포 예상지역 현황
  3. 제1호와 제2호에 따른 문화재와 문화재의 분포 예상지역 주변 토지의 이용 현황 및 계획
  4. 인구, 자연환경 등 지역적 특성
  5. 문화산업 및 관광산업 현황
  6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호 및 제4호에 따른 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획에 관한 사항과 같은 조 제6호에 따른 기반시설의 현황·계획
  7. 그 밖에 시·도지사, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 필요하다고 인정하는 사항
- ② 제1항에 따른 기초조사에 관하여는 제11조제2항부터 제4항까지의 규정을 준용한다. 이 경우 "타당성조사"는 "기초조사"로 본다.

- 지원 및 규제

- 재정 및 기술지원 측면에서는 주민지원사업과 보존육성사업에 사용되는 재정적 지원을 할수 있으며, 주민 재산권 보장, 우선 고용 등을 규정하고 있음



- 규제측면에서는 지정지구 내 건축물의 신축·개축·증축, 용도변경, 택지조성, 도로 신설 등에 대해 행위를 제한하고 있음

[표 부록-8] 고도지정지구 관련 자원·규제

| 구분        | 자원사항  | 세부 내용                                                     | 지원주체     | 근거                       |
|-----------|-------|-----------------------------------------------------------|----------|--------------------------|
| 재정 및 기술지원 | 주민 지원 | 보존육성사업 및 주민지원 사업에 사용되는 비용의 전 부 또는 일부 부담                   | 국가 및 지자체 | 법 제16조(사업 비용)            |
|           |       | 주민 재산권 보장 지원                                              |          | 법 제17조의3(주민재산권 보장 등)     |
|           |       | 주민 우선 고용                                                  | 지자체      | 법 제17조의4(지정지구의 주민 우선 고용) |
| 규제        | 행위제한  | 고도 지정지구 내 행위제한(건축물의 신축·증축·개축·이축 및 용도변경, 토지 형질변경, 도로 신설 등) | 문화재청장    | 법 제11조(지정지구에서의 행위제한)     |

출처: 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」(법률 제14569호, 2017.2.8., 타법개정) 및 동법 시행령(대통령령 제29950호, 2019. 7. 2., 타법개정), 동법 시행규칙(문화체육관광부령 제293호, 2017. 5. 30., 일부개정)을 토대로 저자 작성

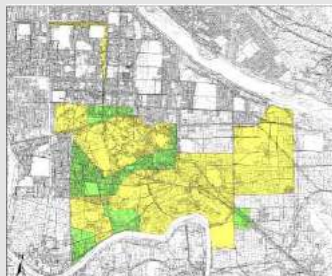
- 주요 사례
  - 경주, 공주, 부여, 익산 등 4개의 지역이 고도로 고도지구가 지정되어 있음

[표 부록-9] 고도 지구 지정현황

| 지자체 | 위치                                                               | 면적(㎡) |                  |                  | 지정일       | 비고 |
|-----|------------------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|-----------|----|
|     |                                                                  | 합계    | 역사문화환경<br>특별보존지구 | 역사문화환경<br>보존육성지구 |           |    |
| 경주  | 경북 경주시 서부동, 북부동, 동부동, 황오동, 교동, 구황동, 노동동, 노서동, 황남동, 인왕동, 사정동 등 일원 | 277.1 | 216.7            | 60.4             | 2012.3.5. |    |
| 공주  | 충남 공주시 반죽동, 중동, 산성동, 교동, 웅진동, 금성동, 옥룡동 등 일원                      | 203.8 | 115.8            | 87.8             |           |    |
| 부여  | 충남 부여군 쌍북리, 관북리, 구아리, 구교리, 석목리, 정동리, 동남리 등 일원                    | 292.4 | 191.0            | 101.4            |           |    |
| 익산  | 전북 익산시 동고도리, 서고도리 일원                                             | 121.3 | 29.3             | 92.0             |           |    |

출처: 문화재청(2012) 4개 고도(경주·공주·부여·익산) 지구 지정( 문화재청 고시 제2012-24호, 2012.3.5.)

#### 경주 고도보존지구



- 구역명: 경주 고도보존지구
- 위치
  - 경북 경주시 서부동, 북부동, 동부동, 황오동, 교동, 구황동, 노동동, 노서동, 황남동, 인왕동, 사정동(도로일부)을 포함한 지역(총 11개동)
- 면적: 277.1만㎡ (특별보존지구 219.2만㎡, 역사문화환경지구 57.9만㎡)
- 지정일: 2012년 3월 5일
- 사업내용
  - 특별보존지구: 7개(신라왕궁 정비 등)
  - 보존육성지구: 9개(전통한옥보수 등)
  - 기타: 8개(고도육성기반 구축 등)

※ 문화재청(2012) 4개 고도(경주,공주,부여,익산)지구 지정 고시

□ 세계유산구역·세계유산 완충구역(「세계유산의 보존·관리 및 활용에 관한 특별법」)

• 정의 및 법적체계

- 세계유산은 「세계문화유산 및 자연유산의 보호에 관한 협약」 제1조, 제2조 및 제11조제2항에 따라 유네스코(국제연합 교육과학문화기구)의 세계유산 목록에 등재된 유산을 말하며, 이러한 세계유산의 보존·관리 및 활용을 위하여 필요한 구역으로 세계유산구역, 세계유산 완충구역이 있음
- 세계유산 구역은 유산의 탁월한 보편적 가치와 완전성 및 진정성을 인정받아 세계유산으로 등재된 구역이며, 세계유산 완충구역은 세계유산 등재 시 유산의 효과적인 보호를 위해 설정된 주변 구역을 말함(동법 제2조)



[그림 부록-13] 세계유산구역·세계유산 완충구역 관련 법체계

• 구역 지정 및 계획 체계

- 문화재청장은 관계 중앙행정기관장, 해당 지자체장과 협의 후 문화재위원회 심의를 통해 세계유산지구를 지정할 수 있으며, 세계유산의 보존을 위하여 필요시 기존 세계유산지구 절차를 변경할 수 있음

**「세계유산의 보존·관리 및 활용에 관한 특별법(법률 제16932호)」 제10조(세계유산지구의 지정)**

① 문화재청장은 제9조에 따라 등재된 세계유산의 보존·관리 및 활용을 위하여 필요한 구역을 세계유산지구로 지정할 수 있다.

② 제1항에 따른 세계유산지구는 다음 각 호와 같이 구분하여 지정한다.

1. 세계유산 구역: 유산의 탁월한 보편적 가치와 완전성 및 진정성을 인정받아 세계유산으로 등재된 구역
2. 세계유산 완충구역: 세계유산 등재 시 유산의 효과적인 보호를 위해 설정된 주변 구역

③ 문화재청장은 세계유산의 보존을 위하여 필요할 경우 제1항에 따라 지정된 세계유산지구를 대통령령으로 정하는 절차에 따라 변경할 수 있다.

④ 문화재청장은 세계유산이 세계유산목록에서 삭제된 때에는 지체 없이 해당 세계유산지구를 해제하여야 한다.

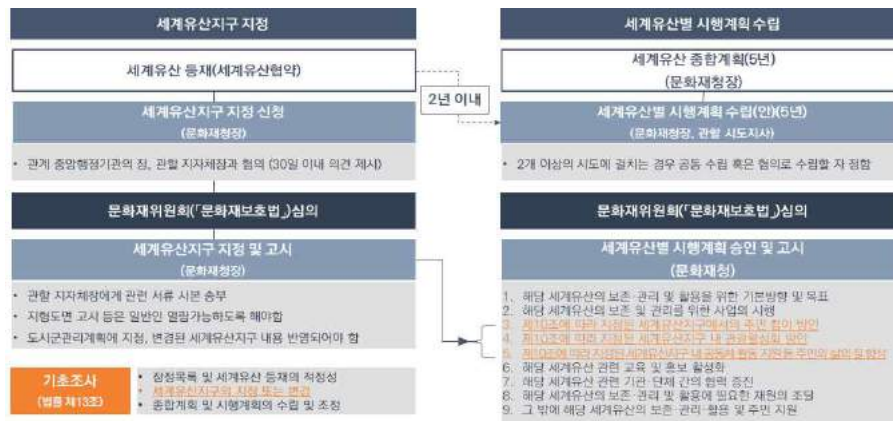
⑤ 문화재청장은 제1항부터 제3항까지에 따라 세계유산지구를 지정 또는 변경할 경우 관계 중앙행정기관의 장, 관할 시·도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)과 협의한 후 「문화재보호법」 제8조에 따른 문화재위원회(이하 "문화재위원회"라 한다)의 심의를 거쳐야 한다. 이 경우 협의요청을 받은 기관의 장은 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

⑥ 문화재청장은 제1항부터 제4항까지에 따라 세계유산지구를 지정·변경 또는 해제한 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 고시하고, 관할 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 관계 서류의 사본을 송부하여야 한다. 이 경우 지형도면 고시 등에 관하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따르고, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 관계 서류의 사본을 지체 없이 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 하며, 그 내용을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군기본계획 및 도시·군관리계획에 반영하여야 한다.

- 세계유산구역과 세계유산 완충구역에 대한 직접적인 계획은 없음
- 구역 지정에 근거가 되는 세계유산에 대한 세계유산별 시행계획이 있으며, 문화재청장이 수립하는 종합계획과 등재신청서 내용을 반영하여야 5년마다 수립하여야 함

「세계유산의 보존·관리 및 활용에 관한 특별법(법률 제16932호)」 제13조(세계유산별 시행계획의 수립·시행)

- ① 문화재청장 또는 관할 시·지사는 관할 구역의 세계유산에 대하여 종합계획 및 등재신청서의 내용을 반영한 세계유산별 시행계획(이하 "시행계획"이라 한다)을 5년마다 수립하여야 한다.
- ② 시·도지사는 시행계획을 수립하거나 재검토한 때에는 문화재청장의 승인을 받아야 하며, 이를 공표하여야 한다.
- ③ 문화재청장은 제2항에 따라 시행계획을 승인할 경우에는 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 문화재위원회의 심의를 거쳐야 한다. 이 경우 협의요청을 받은 기관의 장은 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.
- ④ 세계유산이 2개 이상의 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 "시·도"라 한다)에 걸치는 경우에는 관계시·도지사가 공동으로 시행계획을 수립하거나 협의에 의하여 시행계획을 수립할 자를 정한다. 이 경우 협의가 성립되지 아니한 때는 문화재청장이 시행계획을 수립할 자를 지정한다.
- ⑤ 시행계획은 세계유산 등재일부터 2년 이내에 수립하여야 한다.
- ⑥ 시행계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
  1. 해당 세계유산의 보존·관리 및 활용을 위한 기본방향 및 목표
  2. 해당 세계유산의 보존 및 관리를 위한 사업의 시행
  3. 제10조에 따라 지정된 세계유산지구에서의 주민 참여 방안
  4. 제10조에 따라 지정된 세계유산지구 내 관광활성화 방안
  5. 제10조에 따라 지정된 세계유산지구 내 공동체 활동 지원 등 주민의 삶의 질 향상
  6. 해당 세계유산 관련 교육 및 홍보 활성화
  7. 해당 세계유산 관련 기관·단체 간의 협력 증진
  8. 해당 세계유산의 보존·관리 및 활용에 필요한 재원의 조달
  9. 그 밖에 해당 세계유산의 보존·관리·활용 및 주민 지원
  - ⑦ 그 밖에 시행계획의 수립·시행에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.



[그림 부록-14] 세계유산지구 지정 및 세계유산별 시행계획 수립 절차

- 조사체계
  - 문화재청장은 세계유산 등에 관한 기초조사를 실시하며 매년 정기적으로 보존·관리 및 활용 실태를 점검하여야 함

「세계유산의 보존·관리 및 활용에 관한 특별법(법률 제16932호)」 제15조(세계유산 등에 관한 기초조사)

- ① 문화재청장 또는 관할 시·도지사는 다음 각 호의 사항에 대하여 기초조사를 할 수 있다.

「세계유산의 보존·관리 및 활용에 관한 특별법(법률 제16932호)」 제16조(정기점검)

- ① 관할 시·도지사는 세계유산의 보존·관리 및 활용 실태를 매년 정기적으로 점검하여야 한다. 이 경우 시·도지사는 정기점검 결과를 문화재청장에게 제출하여야 한다.
- ② 문화재청장 또는 관할 시·도지사는 제1항에 따른 점검의 결과를 분석·평가하여 그 결과를 세계유산 보존·관리 및 활용을 위한 정책에 반영하여야 한다.
- ③ 제1항에 따른 점검은 세계유산협약에 따른 정기보고 의무 이행과 관련된 사항을 포함하며, 점검의 방법 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

• 지원 및 규제

- 재정 및 기술지원 측면에서 국가예산범위에서 세계유산의 보존, 관리 및 활용 사업, 정기점검, 교류활동 등에 대하여 지자체 또는 관련단체에게 비용의 전부 또는 일부 보조할 수 있음
- 세계유산구역과 관련하여 특례 및 규제완화, 규제 등을 규정하고 있지 않음

[표 부록-10] 세계유산구역·세계유산 완충구역 관련 지원·규제

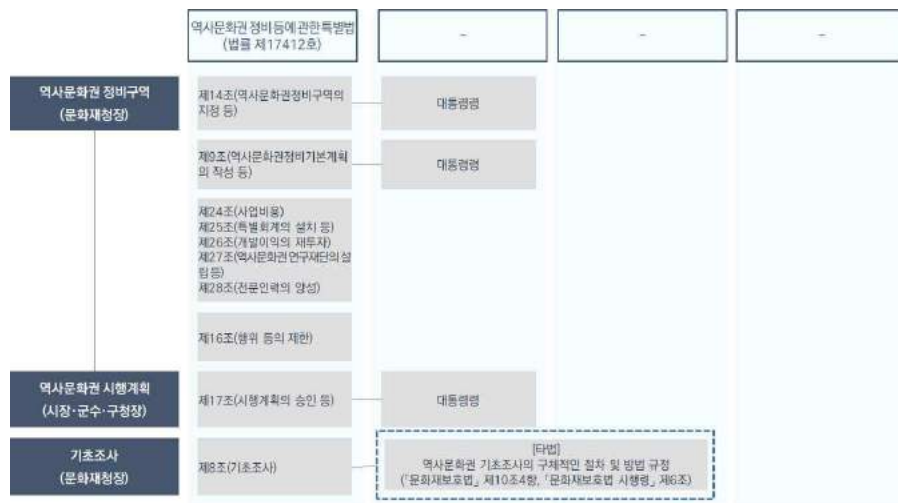
| 구분        | 지원사항                  | 세부 내용                                          | 지원주체 | 근거            |
|-----------|-----------------------|------------------------------------------------|------|---------------|
| 재정 및 기술지원 | 세계유산 보존·관리 및 활용 사업 지원 | 보존·관리 및 활용사업, 관련 기록의 작성 유지 및 정기점검 등            | 국가   | 법 제22조 (재정지원) |
|           | 연구, 협의, 교류 등 지원       | 세계유산의 등재·보존·관리 및 활용 관련 연구, 기술개발, 교류 활동, 협의회의 등 |      |               |

출처: 「세계유산의 보존·관리 및 활용에 관한 특별법」(법률 제16932호, 2020. 2. 4., 제정)을 토대로 저자 작성

□ 역사문화권(「역사문화권 정비 등에 관한 특별법」)

• 정의 및 법적체계

- 역사문화권은 우리나라의 고대 역사문화권과 그 문화권별 문화유산을 연구·조사하고 발굴·복원하여 역사적 가치를 발굴하고 이를 체계적으로 정비하여 세계적으로 그 가치를 알리고 지역 발전을 도모하는 것으로 목적으로 함
- 역사문화권은 역사적으로 중요한 유형·무형 유산의 생산 및 축적을 통해 고유한 정체성을 형성·발전시켜 온 권역으로 현재 문헌기록과 유적·유물을 통해 밝혀진 고구려(서울, 경기, 충북), 백제(서울, 경기, 충청, 전북), 신라(경북), 가야(경남, 경북, 부산, 전남, 전북), 마한(영산강 유역), 탐라역사문화권(제주)의 권역을 말함(동법 2조)
- 역사문화환경은 역사문화권을 구성하는 일체의 요소로 생성·발전의 배경이 되는 자연환경과 고유한 정체성을 형성하는 유형·무형유산 등이 있음



[그림 부록-15] 역사문화권 관련 법체계

- 구역 지정 및 계획 체계
  - 역사문화권 정비구역은 문화재청장이 시장·군수·구청장의 요청에 따라 중앙 행정기관 협의와 위원회 심의를 거쳐 지정할 수 있음
  - 시장·군수·구청장은 역사문화권 정비구역 지정을 요청하기 위해서는 역사문화권 정비시행계획을 작성하여 제출하여야 함

**「역사문화권 정비 등에 관한 특별법(법률 제17412호)」 제14조(역사문화권정비구역의 지정 등)**

- ① 문화재청장은 기본계획에 반영된 정비사업의 시행을 위하여 시장·군수·구청장의 요청에 따라 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 위원회의 심의를 거쳐 역사문화권정비구역(이하 "정비구역"이라 한다)을 지정할 수 있다. 정비구역의 지정을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)하려는 경우에도 또한 같다.
- ② 제1항에 따른 협의기간은 20일로 하되, 10일의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다. 이 경우 그 기간 내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다. 다만, 전략환경영향평가 협의기간은 「환경영향평가법」에 따른다.
- ③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 정비구역의 지정을 요청하고자 하는 때에는 역사문화권 정비시행계획(이하 "시행계획"이라 한다)을 작성한 후 관할 시·도지사를 거쳐 문화재청장에게 제출하여야 한다.
- ④ 제1항에 따른 시장·군수·구청장의 정비구역 지정 요청은 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제19조제1항제2호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당하는 자의 제안에 따라 할 수 있다. 이 경우 정비구역 지정을 제안하는 자는 문화체육관광부령으로 정하는 서류를 제출하여야 한다.
- ⑤ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 정비구역의 지정·변경을 요청하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 미리 주민 등 이해관계자의 의견을 충분히 들어야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 그러하지 아니하다.
- ⑥ 문화재청장은 제1항에 따라 정비구역을 지정 또는 변경하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 고시하고, 관계 행정기관의 장 및 지방자치단체의 장에게 이를 통보하여야 한다. 이 경우 정비구역을 지정·고시하는 때에는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른 지형도면등의 고시를 하여야 한다.
- ⑦ 그 밖에 정비구역의 지정 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

- 역사문화권 정비기본계획은 역사문화권 정비의 기본방향과 목표, 연구·조사 관련 사항, 인근 지역의 연계·협력사업, 홍보 및 국제교류, 재원확보 등에 관한 사항을 내용을 포함하며 문화재청장이 5년 단위로 중앙행정기관의 장 및 시·도지사의 협의와 위원회 심의를 거쳐 수립하여야 한다.

「역사문화권 정비 등에 관한 특별법(법률 제17412호)」 제9조(역사문화권 정비기본계획의 작성 등)

① 문화재청장은 관계 중앙행정기관의 장 및 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)와의 협의 및 위원회 심의를 거쳐 다음 각 호의 사항을 포함하는 5년 단위의 역사문화권 정비기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 수립하여야 한다.

1. 역사문화권 정비의 기본방향 및 목표
  2. 제14조제3항에 따른 역사문화권 정비시행계획 및 추진에 관한 사항
  3. 역사문화권 및 역사문화환경의 연구·조사에 관한 사항
  4. 제14조 및 제15조에 따른 정비구역의 지정·해제 또는 변경에 관한 사항
  5. 역사문화권 내 또는 인근 지역과의 연계·협력사업에 관한 사항
  6. 역사문화권의 관광자원화 등 지역 발전에 관한 사항
  7. 역사문화권의 홍보 및 국제교류에 관한 사항
  8. 역사문화권 정비를 위한 재원확보에 관한 사항
  9. 그 밖에 역사문화권의 정비에 필요한 사항
- ② 제1항의 기본계획을 변경하려는 경우에는 관계 중앙행정기관의 장과 시·도지사와의 협의 및 위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 그 밖에 기본계획의 작성 절차 및 방법 등은 대통령령으로 정한다.

- 역사문화권 정비구역 지정을 위해 필요한 역사문화권 정비 시행계획은 정비 구역의 개요, 토지이용계획 등 관련 계획 등을 포함하여야 하며, 관할 시도지사를 거쳐 문화재청장 승인을 받아야 함

「역사문화권 정비 등에 관한 특별법(법률 제17412호)」 제17조(시행계획의 승인 등)

① 시장·군수·구청장은 시행계획을 작성하여 관할 시·도지사를 거쳐 문화재청장의 승인을 받아야 하며, 문화재청장은 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 위원회의 심의를 거쳐 시행계획을 승인하여야 한다. 승인된 시행계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)하려는 경우에도 또한 같다.

- ② 시행계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
1. 정비구역의 명칭·위치 및 면적
  2. 정비구역의 지정 목적 및 정비사업의 내용, 시행기간
  3. 정비사업의 시행자 및 시행 방식에 관한 사항
  4. 역사문화권 및 역사문화환경에 대한 연구·조사, 발굴·복원 결과의 활용 및 연계에 관한 사항
  5. 정비구역 내 관련 지방자치단체 간 연계·협력에 관한 사항
  6. 환경보전계획 및 오염방지계획
  7. 인구수용·교통처리 및 토지이용 계획
  8. 도로, 상하수도 등 주요 기반시설의 설치계획
  9. 재원조달계획 및 연도별 투자계획
  10. 보상계획 및 조성토지 공급에 관한 사항
  11. 정비구역 밖의 지역에 기반시설을 설치하여야 하는 경우에는 그 시설 설치에 필요한 비용의 부담계획
  12. 정비사업의 사업성에 관한 사항
  13. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- ③ 제1항에 따른 협의기간은 20일로 하되, 10일의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다. 이 경우 그 기간 내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다.
- ④ 문화재청장은 제1항에 따라 시행계획을 승인 또는 변경하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 고시하고, 관계 행정기관의 장 및 지방자치단체의 장에게 이를 통보하여야 한다.
- ⑤ 문화재청장은 제1항에 따라 시행계획을 작성한 시장·군수·구청장에게 문화체육관광부령으로 정하는 바에 따라 시행계획의 필요성 및 적절성 등에 관한 검증보고서를 제출하게 할 수 있다.
- ⑦ 그 밖에 시행계획의 승인 또는 변경에 필요한 내용과 절차 등은 대통령령으로 정한다.

• 조사체계

- 문화재청장은 역사문화권 정비기본계획 수립을 위하여 문화재보호법에 따른 문화재 기초조사를 수행할 수 있음
- 기초조사는 조사 착수 전에 조사계획서를 작성하여 문화재청장에게 제출하여야 하며, 조사완료 후 60일 안에 조사일반사항, 문화재의 현재 상태, 문화재의 소유자·관리·소재지·이력 등을 내용으로 결과 보고서를 작성하여 제출하여야 함

#### 「역사문화권 정비 등에 관한 특별법(법률 제17412호)」 제8조(기초조사)

- ① 문화재청장은 제9조에 따른 역사문화권 정비기본계획의 작성을 위하여 필요한 사항에 대하여 기초조사를 할 수 있다.
- ② 기초조사의 세부절차 및 내용 등에 관하여 필요한 사항은 「문화재보호법」 제10조에 따른다.

#### 「문화재보호법(법률 제17409호)」 제10조(문화재 기초조사) 제1항

- ① 국가 및 지방자치단체는 문화재의 멸실 방지 등을 위하여 현존하는 문화재의 현황, 관리실태 등에 대하여 조사하고 그 기록을 작성할 수 있다.
- ② 문화재청장 및 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 조사를 위하여 필요한 경우 직접 조사하거나 문화재의 소유자, 관리자 또는 조사·발굴과 관련된 단체 등에 대하여 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다.
- ③ 문화재청장 및 지방자치단체의 장은 지정문화재가 아닌 문화재에 대하여 조사를 할 경우에는 해당 문화재의 소유자 또는 관리자의 사전 동의를 받아야 한다.
- ④ 문화재 조사의 구체적인 절차와 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

#### 「문화재보호법 시행령(법률 제30704호)」 제6조(문화재 기초조사의 절차)

- ① 문화재청장은 법 제10조제1항에 따른 조사를 하려면 조사자, 조사대상, 조사 경위 등 조사에 관한 전반적인 사항이 포함된 조사계획서를 조사 착수 전까지 작성하여야 한다.
- ② 중앙행정기관의 장(문화재청장은 제외한다) 또는 지방자치단체의 장은 법 제10조제1항에 따른 조사를 하려면 제1항에 따른 조사계획서를 작성하여 조사 착수 전까지 문화재청장에게 제출하여야 한다.
- ③ 문화재청장은 법 제10조제1항에 따른 조사가 끝난 후 60일 안에 다음 각 호의 사항이 포함된 결과보고서를 작성하여야 한다. 이 경우 조사의 기간이 1년을 초과할 때에는 다음 각 호의 사항이 포함된 중간보고서를 조사가 시작된 후 1년이 되는 때마다 작성하여야 한다.
  1. 조사자, 조사경과, 조사방법 등 조사의 일반적인 사항
  2. 조사한 문화재의 상세한 현재 상태
  3. 조사한 문화재의 소유자 또는 관리자, 소재지 및 이력 등에 관한 사항
- ④ 중앙행정기관의 장(문화재청장은 제외한다) 또는 지방자치단체의 장은 법 제10조제1항에 따른 조사가 끝난 후 60일 안에 제3항 각 호의 사항이 포함된 결과보고서를 작성하여 문화재청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 조사의 기간이 1년을 초과할 때에는 제3항 각 호의 사항이 포함된 중간보고서를 조사가 시작된 후 1년이 되는 때마다 작성하여 제출하여야 한다.

#### • 지원 및 규제

- 재정 및 기술지원 측면에서 역사문화권 정비사업 비용 지원, 특별회계 설치, 역사문화권 연구재단 설립, 전문인력 양성 등을 할 수 있음
- 특례 및 규제완화 측면에서 2개 이상의 정비사업 시행자가 정비사업으로 발생한 개발이익의 전부 또는 일부를 다른 정비사업에 재투자할 수 있음
- 규제 측면에서는 역사문화권내 용도변경, 토지형질변경, 도로 확장 등의 행위를 제한하고 시행 시 허가를 받도록 규정하고 있음

[표 부록-11] 역사문화권 관련 지원·규제

| 구분        | 지원사항          | 세부 내용                                                                                           | 지원주체             | 근거                       |
|-----------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|
| 재정 및 기술지원 | 사업비용 지원       | 정비사업에 사용되는 비용의 전부 또는 일부 지원                                                                      | 국가·지자체           | 법 제24조(사업비용)             |
|           | 특별회계 설치       | 역사문화환경의 보존·정비를 위하여 역사문화권 특별회계를 설치하여, 기본계획·시행계획에 따른 지출, 정비사업에 따른 지출, 조사·연구비, 차입금의 상환금 및 이자 등을 지원 | 시·도지사, 시장·군수·구청장 | 법 제25조(특별회계의 설치 등)       |
|           | 역사문화권 연구재단 설립 | 역사문화권 정비 및 역사문화환경의 조성과 관련 활동의 체계적 수행 및 연속성 보장을 위하여 재단 설립 가능                                     | 지자체              | 법 제27조(역사문화권 연구재단의 설립 등) |
|           | 전문인력 양성       | 역사문화권 연구와 문화유산의 발굴·보존 및 관리·활용 등을 위한 전문인력 양성 가능                                                  | 국가·지자체           | 법 제28조(전문인력의 양성)         |
| 특례 및 규제완화 | 개발이익 재투자      | 둘 이상의 정비사업 시행자는 정비사업을 통한 개발이익의 전부 또는 일부를 다른 정비사업에 재투자 가능(「개발이익 환수에 관한 법률」 제3조의 개발부담금 제외)        | 지자체              | 법 제26조(개발이익의 재투자)        |
| 규제        | 행위 제한         | 용도변경, 택지조성·토지개간 또는 형질변경, 도로 신설·확장 및 포장 등 행위 시 허가 필요                                             | 지자체              | 법 제16조(행위 등의 제한)         |

출처: 「역사문화권 정비 등에 관한 특별법」(법률 제17412호, 2020.6.9., 제정)을 토대로 저자 작성



□ 근현대문화유산지구<sup>137)</sup>(「근현대문화유산의 보전 및 활용에 관한 법률」(의원 발의안))

• 정의 및 법적체계

- 근현대문화유산지구는 등록문화재가 여럿이 남아 있어 지역적으로 보전할 필요가 있거나 주변 지역과 함께 보전 및 활용될 필요가 있어 문화재청장이 제34조 제1항에 따라 지정한 영역을 말함



[그림 부록-16] 근현대문화유산지구 관련 법체계

• 구역 지정 및 관리계획

- 근현대문화유산지구는 지자체장이 신청하고 문화재위원회 심의를 거쳐 지정할 수 있으며, 지정 기준, 절차에 대해서는 대통령령으로 정함

「근현대문화유산의 보전 및 활용에 관한 법률(의원발의안)」 제34조(근현대문화유산지구의 지정)

① 문화재청장은 다음 각 호의 하나에 해당하는 경우 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장의 신청에 따라 위원회의 심의를 거쳐 근현대문화유산지구로 지정할 수 있다.

1. 등록문화재가 집합적으로 분포하여 주변 지역과 함께 종합적으로 보전 및 활용할 필요가 있는 지역
  2. 등록문화재가 주변 지역과 함께 역사적, 문화적, 사회적 또는 자연적 의미를 가져 함께 보전할 필요가 있는 지역
- ② 문화재청장은 제1항에 따라 근현대문화유산지구를 지정하는 경우에는 지정 내용을 관보 및 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고, 문화체육관광부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- ③ 근현대문화유산지구의 지정 기준, 절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

- 근현대문화유산지구 지정 이후, 지자체장은 해당지역 주민의견을 듣고, 근현대문화유산지구에 대한 활용계획을 수립하여야함

137) 근현대문화유산지구는 「근현대문화유산의 보전 및 활용에 관한 법률안」(의원발의안)을 근거로 작성함

「근현대문화유산의 보전 및 활용에 관한 법률(의원발의안)」 제36조(근현대문화유산지구 활용계획의 수립) 제1항, 제3항

① 제34조에 따라 지정된 근현대문화유산지구를 관할하는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지역 주민의 의견을 들어 근현대문화유산지구에 대한 다음 각 호의 내용이 포함된 활용계획(이하 "활용계획"이라 한다)을 수립하여야 한다.

1. 근현대문화유산지구의 위치·범위 및 면적 등에 관한 사항
  2. 근현대문화유산지구의 지정 목적 및 필요성
  3. 등록문화재 현황 및 기초조사 계획
  4. 활용 기본방향 및 목표
  5. 근현대문화유산지구 내 소재하는 등록문화재의 활용에 관한 사항
  6. 근현대문화유산지구 내 소재하는 등록문화재의 활용에 필요한 기반조성
  7. 제40조에 따른 지원사업에 관한 사항
  8. 그 밖의 경관의 조성
  9. 재원조달 및 단계적 추진방안
  10. 그 밖에 근현대문화유산지구의 활용에 필요한 대통령령으로 정하는 사항
- ③ 그 밖에 활용계획의 수립·시행 및 변경 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.



[그림 부록-17] 근현대문화유산지구 지정 및 활용계획 수립 절차

- 조사체계
  - 지구 지정에 근거가 되는 국가등록문화재에 대한 조사가 있음
  - 국가등록문화재 관리를 위한 정기조사와 긴급조사를 실시하여, 이를 통해 추후 가치를 재평가함

「근현대문화유산의 보전 및 활용에 관한 법률(의원발의안)」 제22조(정기조사)

- ① 문화재청장은 국가등록문화재의 현상, 관리, 수리, 안전성, 그 밖의 보전상황 등에 관하여 정기적으로 조사하여야 한다.
- ② 문화재청장은 제1항에 따른 정기조사 후 보다 깊이 있는 조사가 필요하다고 인정하면 그 소속 공무원에게 해당 국가등록문화재에 대하여 재조사하게 할 수 있다.
- ③ 제1항과 제2항에 따라 조사하는 경우에는 미리 그 국가등록문화재의 소유자, 관리자 또는 국가등록문화재 관리단체에 대하여 그 뜻을 알려야 한다. 다만, 긴급한 경우에는 사후에 그 취지를 알릴 수 있다.
- ④ 제1항과 제2항에 따른 구체적인 절차와 방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ⑤ 문화재청장은 제1항과 제2항에 따른 정기조사와 재조사의 전부 또는 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방자치단체에 위임하거나 전문기관 또는 단체에 위탁할 수 있다.
- ⑥ 국가는 정기조사 행위로 인하여 손실을 받은 자에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 손실을 보상하여야 한다.

「근현대문화유산의 보전 및 활용에 관한 법률(의원발의안)」 제23조(긴급조사)

- ① 문화재청장은 국가등록문화재의 보전을 위해 긴급한 필요가 있다고 인정되면 그 소속 공무원에게 국가등록문화재의 현상, 관리, 수리, 안전성, 그 밖의 보전상황에 관하여 조사하게 할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 긴급조사를 하는 경우 조사통지, 절차와 방법, 위임 또는 위탁, 손실 보상 등에 관하여는 제22조제3항부터 제6항까지를 준용한다.

• 지원 및 규제

- 재정 및 기술지원 측면에서는 문화재청장 또는 지자체장은 근현대문화유산 지구 지원을 위하여 수리, 보수, 활용사업 등을 시행할 수 있으며, 이와 관련하여 예산범위 내에서 비용 전부 또는 일부를 부담할 수 있음
- 특례 및 규제완화 측면에서는 지구단위계획을 수립하는 경우, 국가등록문화재가 아닌 건축물에 대하여 지구단위계획의 완화 규정 및 건축선, 공지, 맞벽 건축 등을 완화하여 적용할 수 있음
- 규제 측면에서는 근현대문화유산지구에서 사행행위 등 근현대문화유산지구의 지정 목적을 해칠 우려가 있는 영업 또는 시설의 설치를 금지하거나 제한할 수 있음
- 한편, 문화재보호법에 따른 지정문화재, 보호구역, 역사문화환경 보존지역 등과 중복시 문화재보호법에 따라 행위를 제한하도록 규정하고 있음

[표 부록-12] 근현대문화유산지구 관련 지원·규제

| 구분        | 지원사항                         | 세부 내용                                                             | 지원주체     | 근거                                     |
|-----------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------|
| 재정 및 기술지원 | 기반시설 지원                      | 등록문화재 주변 정비, 주차장 및 지역주민 편의시설 개선, 지구내 가로 보전 등                      | 국가 및 지자체 | 법률안 제40조 (근현대문화유산지구에 대한 지원)            |
|           | 수선 및 보수 지원                   | 등록문화재 수리 및 보수, 지구내 건조물 외관 정비 등                                    |          |                                        |
|           | 교육 및 활용 지원                   | 근현대문화유산 교육, 등록문화재 활용사업 등                                          |          |                                        |
| 특례 및 규제완화 | 근현대문화유산지구 내 건축물에 대한 관계 법령 특례 | 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」에서의 완화 (건폐율, 용적률, 높이 등)<br>※지구단위계획 수립시 | -        | 법률안 제38조 (건축물에 대한 관계 법령의 특례)           |
| 규제        | 엄중 제한                        | 사행행위 및 단란주점·유흥주점 영업 또는 시설 설치 금지 및 제한                              | 지자체      | 법률안 제36조 (근현대문화유산지구 활용계획의 수립)          |
|           | 행위제한                         | 문화재보호법의 행위제한<br>※지정문화재, 보호구역, 역사문화환경 보존지역 등 중복시                   | 국가 및 지자체 | 법률안 제39조 (「문화재보호법」에 따른 행위의 제한 등의 적용관계) |

출처: 「근현대문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률안」(의원번호 제17904호., 2018.12.28., 발의)을 토대로 저자 작성

#### 4) 관광 등 기타 관련 법제도

##### □ 전통사찰보존구역·전통사찰 역사문화보존구역(「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」)

- 정의 및 법적체계
  - 전통사찰보존구역은 전통사찰보존지 중 전통사찰 및 수행 환경의 보호와 풍치 보존에 필요한 지역을 말함(동법 제6조 제1항)
  - 전통사찰 역사문화보존구역은 전통사찰을 보존하기 위하여 필요하다고 인정 되는 전통사찰보존지 주변 지역을 말함(동법 제10조 제1항)



[그림 부록-18] 전통사찰 보존구역 및 전통사찰 역사문화보존구역 관련 법체계

- 구역 지정 및 관리계획
  - 전통사찰 보존구역은 지정·등록된 전통사찰의 주지가 지형도와 함께 시·도 지사에게 지정을 요청하고, 전통사찰보존위원회 심의를 통해 지정함

##### 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률(법률 제16057호)」 제6조(전통사찰보존구역의 지정 및 행위제한)

① 제4조에 따라 지정·등록된 전통사찰의 주지가 전통사찰보존구역의 지정을 시·도지사에게 요청하면 시·도지사는 전통사찰보존지 중 전통사찰 및 수행 환경의 보호와 풍치 보존에 필요한 지역을 전통사찰보존구역으로 지정하고 그 사실을 고시하여야 한다.  
 ② 시·도지사는 전통사찰보존구역이 천재·지변, 그 밖의 사유로 인하여 전통사찰보존구역으로서의 가치를 상실하거나 보존할 필요가 없게 된 경우에는 그 구역을 변경·해제할 수 있다. <신설 2012. 2. 17.>  
 ③ 누구든지 제1항에 따라 지정된 전통사찰보존구역에서는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다. 다만, 전통사찰의 보존·유지 및 발전과 수행 환경을 해치지 아니하는 범위에서 대통령령으로 정하는 행위는 그러하지 아니하다.  
 1. 불교의 포교·수행, 전통사찰의 유지·발전 및 공익을 목적으로 하지 아니한 건조물의 설치 및 변경행위, 2. 영업 행위  
 ④ 전통사찰보존구역의 지정·변경·해제 및 행위제한 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

##### 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률 시행령(대통령령 제29950호)」 제6조(전통사찰보존구역의 지정 및 지정변경·해제)

① 법 제4조에 따라 지정·등록된 전통사찰의 주지는 법 제6조제1항에 따라 전통사찰보존구역의 지정을 시·도지사에게 요청할 경우에는 전통사찰보존구역의 지정이 필요하다고 판단되는 곳의 지적(地籍)이 표시된 지형도를 제출하여야 하며, 시·도지사는 해당 지형도를 검토하여 그 전통사찰을 보존하는 데에 필요한 지역을 전통사찰보존구역으로 지정하여야 한다.  
 ② 시·도지사는 제1항에 따른 검토를 할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사실을 발견하면 전통사찰의 주지에게 보완을 요청할 수 있다.  
 1. 그 지형도가 잘못된 경우, 2. 필요한 지역이 포함되지 아니한 경우, 3. 필요하지 아니한 지역이 포함된 경우  
 ③ 시·도지사는 법 제6조제2항에 따라 전통사찰보존구역의 지정을 변경하거나 해제할 경우에는 해당 구역의 지적이 표시된 지형도를 검토한 후 전통사찰보존구역의 지정을 변경하거나 해제하고, 그 사실을 고시하여야 한다. <신설 2012. 8. 13.>

- 전통사찰 역사문화보존구역은 시·도지사 직권 혹은 전통사찰 주지의 요청에 따라 전통사찰보존위원회 심의 및 관계 행정기관 장의 협의 후 지정함
- 전통사찰보존위원회 심의 전에 지역주민과 전통사찰의 의견을 수렴하여야 함

**「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률(법률 제16057호)」 제10조(전통사찰 역사문화보존구역의 지정 등) 제1항, 제2항, 제5항, 제6항**

①시·도지사는 직권에 의하거나 전통사찰 주지가 요청한 경우 전통사찰을 보존하기 위하여 필요하다고 인정되면 전통사찰보존지 주변 지역을 전통사찰 역사문화보존구역으로 지정할 수 있다. <개정 2012. 2. 17.>  
 ②시·도지사는 제1항에 따라 전통사찰 역사문화보존구역을 지정하려면 미리 전통사찰보존위원회의 심의와 관계 행정기관의 장과의 협의를 거쳐야 하며, 전통사찰 역사문화보존구역으로 지정한 경우에는 지체 없이 이를 고시하여야 한다.  
 ⑤시·도지사는 전통사찰 역사문화보존구역이 천재·지변, 그 밖의 사유로 인하여 전통사찰 역사문화보존구역으로서의 가치를 상실하거나 보존할 필요가 없게 된 경우에는 그 구역을 변경·해제할 수 있다. <신설 2012. 2. 17.>  
 ⑥전통사찰 역사문화보존구역의 지정 범위, 지정 절차, 그 밖에 지정·변경 및 해제에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

**「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률 시행령(대통령령 제29950호)」 제10조(전통사찰 역사문화보존구역의 지정 및 지정 변경·해제) 제1항, 제2항, 제3항, 제6항**

①법 제10조제1항에 따른 전통사찰 역사문화보존구역(이하 "역사문화보존구역"이라 한다)의 지정 범위는 전통사찰보존지 외곽의 경계로부터 300미터 이내로 한다. <개정 2012. 8. 13., 2014. 12. 9.>  
 ②시·도지사는 역사문화보존구역을 지정하려면 법 제10조제2항에 따라 전통사찰보존위원회의 심의를 거치기 전에 지역주민과 전통사찰의 주지의 의견을 들어야 한다. <신설 2014. 12. 9.>  
 ③시·도지사가 역사문화보존구역을 지정하여 고시하려면 역사문화보존구역의 지형도 도면을 포함하여 고시하여야 한다.  
 ⑥시·도지사는 법 제10조제5항에 따라 역사문화보존구역 지정을 변경하거나 해제할 경우에는 그 사실(역사문화보존구역의 지형도 도면을 포함한다)을 고시하여야 한다.

| 전통사찰보존구역 지정                                                       | 전통사찰 역사문화보존구역 지정                                  |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 전통사찰보존구역 지정 요청<br>(지정·등록된 전통사찰의 주지)                               | 전통사찰 역사문화보존구역 지정 요청<br>(시·도지사 직권/지정·등록된 전통사찰의 주지) |
| • 전통사찰보존구역 지정이 필요하다고 판단되는 곳의 지역이 표시한 지형도 제출                       | • 전통사찰보존지 외곽의 경계로부터 300미터 이내                      |
| 지형도 검토<br>(시·도지사)                                                 | 지역주민과 전통사찰 주지의 의견 수렴                              |
| • 지형도가 잘못된 경우, 필요한 지역이 포함되지 않은 경우, 필요하지 아니한 지역이 포함된 경우 주지에게 보완 요청 | 관계 행정기관의 장과의 협의                                   |
| 전통사찰보존위원회 심의                                                      | 전통사찰보존위원회 심의                                      |
| 전통사찰보존구역 지정 및 고시<br>(시·도지사)                                       | 전통사찰 역사문화보존구역 지정 및 고시<br>(시·도지사)                  |
|                                                                   | • 지정 후 역사문화보존구역의 지형도 도면을 포함하여 지체없이 고시하여야 함        |

[그림 부록-19] 전통사찰보존구역 및 전통사찰 역사문화보존구역 지정 절차

- 조사체계
  - 전통사찰보존구역 및 전통사찰 역사문화보존구역에 대한 직접적인 조사는 없음
  - 문화체육관광부장관은 구역 지정의 기준이 되는 전통사찰의 지정·지정해제 관련 위원회의 자문을 받기 전에 관계 전문가에게 현장 실태조사를 요청하여야함

**「전통사찰의 지정 및 지정해제에 관한 세부 규정(문화체육관광부고시 제2019-17호)」 제8조(실태조사)**

①장관은 전통사찰의 지정 및 지정해제에 관한 위원회의 자문을 받기 전에 위원회의 위원을 포함한 관계 전문가 2명 이상에게 해당 사찰에 대한 현장 실태조사를 요청하여야 한다.  
 ②제1항에 따라 조사 요청을 받은 관계 전문가는 조사를 실시한 후 조사보고서를 작성하여 장관에게 제출하여야 한다.  
 ③장관은 법 제7조에 따른 시·도 소속의 전통사찰보존위원회의 위원 의견 또는 위원회의 이전 자문결과 등을 고려하여 위원회의 의견을 들어 제1항의 현장 실태조사를 실시하지 않을 수 있다.

- 지원 및 규제
  - 재정 및 기술지원 측면에서는 전통사찰보존지 안의 지정문화재, 등록문화재, 비지정문화재를 포함하는 문화유산의 조사·연구·문화행사를 지원할 수 있음
  - 규제 측면에서는 전통사찰보존구역 내 허용 행위 및 제한행위를 규정함
  - 전통사찰 역사문화보존구역에서의 구역 내 도로, 철도, 건축물, 토지형질변경, 토석 채취 등의 사업에 대하여, 사업의 실시계획 등에 관하여 인허가를 받기 전 시·도지사에게 사업계획서를 제출하고 전통사찰보존위원회 심의를 거쳐 조정·보완하여야 함
  - 한편, 전통사찰보존지에 대해서는 다른 법률에 따른 수용·사용·제한의 처분, 양도 등에 대해 문화체육관광부장관의 허가 혹은 동의를 받아야하며, 금전채권에 따른 압류를 금지하고 있음

[표 부록-13] 전통사찰보존구역·전통사찰 역사문화보존구역 관련 지원·규제

| 구분        | 지원사항        | 세부 내용                                                        | 지원주체               | 근거                                                      |
|-----------|-------------|--------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------|
| 재정 및 기술지원 | 전통사찰보호 및 지원 | 전통사찰과 전통사찰의 문화유산의 보수·복원·활용 관련 조사 및 연구, 문화행사                  | 문화체육관광부 장관 및 시·도지사 | 법 제10조2(전통사찰의 보호 및 지원)<br>시행령 제11조(조사·연구 및 문화행사의 지원 범위) |
| 규제        | 행위제한        | 전통사찰보존구역 내 불교, 전통사찰 유지·발전, 공익을 목적으로 한 건조물의 설치 및 영업행위 금지      | 시·도지사              | 법 제6조(전통사찰보존구역의 지정 및 행위제한)                              |
|           |             | 전통사찰보존구역 내 불교관련 판매, 전통 관련 판매 및 전통다원 운영, 신도를 위한 편의시설의 운영 등 허용 | 시·도지사              | 시행령 제7조(전통사찰보존구역에서 허용되는 행위)                             |
|           |             | 전통사찰 역사문화보존구역 내 도로나 철도 등 건설 시 사업계획서 제출 후 심의                  | 시·도지사              | 법 제10조(전통사찰 역사문화보존구역의 지정 등)                             |
|           |             | 타 법률에 따른 수용·사용 또는 제한 처분에 대하여 협의 및 동의 필요                      | 문화체육관광부 장관         | 법 제13조(전통사찰보존지의 보호)                                     |
|           |             | 저당권이나 그 밖의 물건 실행, 파산 외에는 압류 금지                               | -                  | 법 제14조(전법용 건물 등의 압류 금지)                                 |
|           |             | 전통사찰 보존지 내 동산·부동산의 양도 시 허가 필요                                | 문화체육관광부 장관         | 법 제9조(동산·부동산의 양도 등 허가)                                  |

출처: 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」(법률 제16057호, 2018. 12. 24., 타법개정) 및 동법 시행령(대통령령 제29950호, 2019. 7. 2., 타법개정)을 토대로 저자 작성

## □ 문화지구

- 정의 및 법적체계
  - 문화시설과 문화업종의 육성, 특성화된 문화예술 활동의 활성화 또는 문화자원과 문화적 특성의 보존을 위하여 제18조에 따라 지정된 지구(동법 제2조)



[그림 부록-20] 문화지구 관련 법체계

### • 구역 지정 및 관리계획

- 문화지구는 지자체의 조례를 제정하고, 도시·군 관리계획 수립을 통해 지정

#### 「지역문화진흥법(법률 제12354호)」 제18조(문화지구의 지정·관리) 제1항, 제2항

① 시·도지사 및 대도시 시장(「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 시장을 말한다. 이하 같다)은 지역문화진흥을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 해당 지방자치단체의 조례를 제정하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 문화지구로 지정할 수 있다.

1. 문화시설과 민속공예품점·골동품점 등 대통령령으로 정하는 영업시설이 밀집되어 있거나 이를 계획적으로 조성하려는 지역
2. 특성화된 문화예술 행사·축제 등 문화예술 활동이 지속적으로 이루어지거나 개최되는 지역
3. 그 밖에 유형·무형의 문화자원이나 문화적 특성 보존을 위하여 문화지구로 지정하는 것이 필요하다고 인정되는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역

② 제1항에 따라 지정된 문화지구를 관할하는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·자치구의 구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 문화지구관리계획을 작성하여 시·도지사의 승인(특별자치시장·특별자치도지사·대도시 시장의 경우는 제외한다)을 받아야 한다. 이를 변경하려는 경우에도 또한 같다.

#### 「지역문화진흥법 시행령(대통령령 제27129호)」 제16조(문화지구의 지정)

① 법 제18조제1항에 따라 시·도지사 및 대도시 시장(「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 시장을 말한다. 이하 같다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제3항에 따라 문화지구를 지정할 수 있다.

② 법 제18조제1항제1호에서 "민속공예품점·골동품점 등 대통령령으로 정하는 영업시설"이란 민속공예품점, 골동품점, 필방(筆房), 표구점, 도자기점 등 전통문화와 관련된 영업시설을 말한다.

③ 법 제18조제1항제3호에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 특화된 문화적 특성이 있는 지역으로서 해당 지역의 문화적 특성을 보존하기 위하여 문화지구로 지정하는 것이 필요하다고 시·도지사 또는 대도시 시장이 인정하는 지역을 말한다.

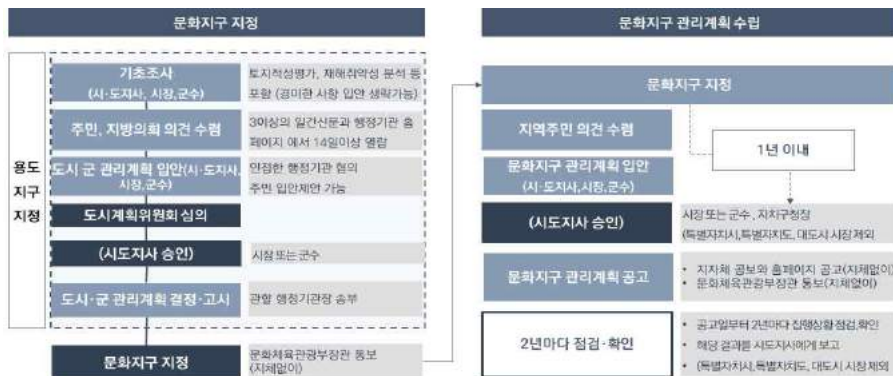
④ 시·도지사 및 대도시 시장은 법 제18조제1항에 따라 문화지구를 지정한 경우 그 사실을 지체 없이 문화체육관광부장관에게 통보하여야 한다.

- 문화지구 관리계획에는 금기·제한되는 영업 또는 시설의 종류, 설치·운영이 권장되는 문화시설이나 영업시설의 종류, 그밖에 문화지구 관리에 필요한 사항을 포함하여야 함
- 지역주민 의견 수렴을 통해 관리계획을 수립하고, 이를 시도지사 승인을 통해 공고하여야 하며, 2년마다 집행상황을 점검 확인해야 함



「지역문화진흥법 시행령(대통령령 제27129호)」 제17조(문화지구 관리계획의 작성 및 승인)

- ① 법 제18조제2항에 따른 문화지구관리계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
  1. 법 제18조제3항에 따라 해당 문화지구에서 금지되거나 제한되는 영업 또는 시설의 종류
  2. 제19조에 따라 해당 문화지구에서 설치·운영이 권장되는 문화시설이나 영업시설의 종류
  3. 그 밖에 해당 문화지구의 관리를 위하여 필요한 사항
- ② 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제18조제2항에 따라 문화지구관리계획을 작성하려는 경우에는 해당 지역주민의 의견을 들어야 한다.
- ③ 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사정이 없는 경우에는 법 제18조제2항에 따라 해당 문화지구의 지정일부터 1년 이내에 문화지구관리계획을 작성하여 시·도지사의 승인(특별자치시장, 특별자치도지사 및 대도시 시장의 경우는 제외한다)을 받아야 한다.
- ④ 시·도지사가 문화지구관리계획을 승인하거나 변경승인한 경우 또는 특별자치시장, 특별자치도지사 및 대도시 시장이 문화지구관리계획을 작성하거나 변경한 경우에는 그 내용을 지체 없이 문화체육관광부장관에게 통보하여야 한다.
- ⑤ 시장(대도시 시장은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)·군수·구청장이 문화지구관리계획에 대하여 시·도지사의 승인을 받거나, 특별자치시장, 특별자치도지사 및 대도시 시장이 문화지구관리계획을 작성한 경우에는 지체 없이 문화지구관리계획의 주요 내용을 해당 지방자치단체의 공보와 인터넷 홈페이지에 공고하여야 한다. 문화지구관리계획에 대하여 변경승인을 받거나 이를 변경하는 경우에도 또한 같다.
- ⑥ 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제5항에 따라 문화지구관리계획의 주요 내용을 공고한 날부터 2년마다 집행 상황을 점검·확인하고, 그 결과를 관할 시·도지사에게 보고(특별자치시장, 특별자치도지사 및 대도시 시장의 경우는 제외한다)하여야 한다.



[그림 부록-21] 문화지구 지정 및 관리계획 수립 절차

- 조사체계
  - 문화지구의 용도지구 지정을 위한 도시·군 관리계획 수립에 필요한 기초조사 수행하며, 도시·군 관리계획이 환경에 미치는 영향 등에 대한 환경성 검토와 토지적성평가, 재해취약성 분석을 포함하여야함

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(법률 제16492호)」 제37조(용도지구의 지정) 제3항

.③ 시·도지사 또는 대도시 시장은 지역여건상 필요하면 대통령령으로 정하는 기준에 따라 그 시·도 또는 대도시의 조례로 용도지구의 명칭 및 지정목적, 건축이나 그 밖의 행위의 금지 및 제한에 관한 사항 등을 정하여 제1항 각 호의 용도지구 외의 용도지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다. <개정 2011.4.14>

- 지원 및 규제
  - 재정 및 기술지원 측면에서는 문화지구 관리계획에 따라 설치·운영되는 문화 시설에 대한 행정적·재정적 지원 가능성
  - 규제 측면에서는 사행행위 및 단란주점·유흥주점, 지자체 조례에서 정한 것 등의 영업 또는 설치를 금지하거나 제한하고 있음

[표 부록-14] 문화지구 관련 지원·규제

| 구분        | 지원사항    | 세부 내용                                                   | 지원주체          | 근거                                              |
|-----------|---------|---------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------|
| 재정 및 기술지원 | 문화시설 지원 | 문화지구 관리계획에 따라 설치 또는 운영이 권장되는 문화시설 등                     | 국가 및 지자체      | 법 제18조(문화지구의 지정·관리)                             |
| 규제        | 업종제한    | 사행행위 및 단란주점·유흥주점, 영업 또는 시설 설치 금지<br>(지자체 조례로 정하는 것)도 포함 | 시·도지사 및 대도시시장 | 법 제18조(문화지구의 지정·관리)<br>시행령 제18조<br>(문화지구 제한 업종) |

출처: 「지역문화진흥법」(법률 제12354호, 2014. 1. 28., 제정) 및 동법 시행령(대통령령 제27129호, 2016. 5. 10., 타법개정), 동법 시행규칙(문화체육관광부령 제371호, 2019. 10. 7., 타법개정)을 토대로 저자 작성

### • 주요 사례

- 문화지구는 지자체별로 지정하여 관리하고 있으며, 문화예술, 전통문화, 역사문화 등 지역 특성에 따라 다양함

#### 인천개항장 문화지구



- 구역명: 인천개항장 문화지구
- 위치: 인천시 중구 신포동, 동인천동, 북성동 일원
- 면적: 537,114㎡
- 지정일: 2010년 12월 1일
- 지정목적
  - 인천의 역사성과 장소성을 대표하는 인천개항장의 독특한 다국적 도시경관과 근대건축물을 보호하고, 지역특화산업으로 지원·육성하여 지역 활성화 및 문화특화지역으로 발전을 도모

□ 구역 지정 관련 계획(인천 개항장 문화지구 타당성 조사 및 기본계획 수립(2009))  
- 문화지구 범위설정을 위한 평가기준

| 평가 기준 | 지구지정 상징성 및 필요성                             | 지구관리 효율성 및 경제성               | 지구지정현실성                                      | 지구이용 편의성 및 수용성          | 공간활용 가능성                                               | 주변연계 발전성                             |
|-------|--------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 평가 항목 | 역사문화자산의 가치성, 보존 및 자원 대상 밀집 지정 후보, 추천 대상 건물 | 유도 및 지원의 질 효과, 제한 및 규제의 실질효과 | 예상 민원 발생 정도 고려, 지정 지구에 대한 재정 여건 시설 및 업종의 적절성 | 주민 이용의 편의성, 방문객 이용의 편의성 | 근대건축물과 인접공간의 연계 활용성, 보행 및 교통 동선의 정비, 문화지구 내 부족한 인프라 조성 | 문화지구 연계에 따른 성장 잠재성, 문화지구 인접에 따른 악영향성 |

□ 인천 개항장 문화지구 관리계획(인천연구원 2010.4~2011.1 수행)  
- 개항장 문화지구 관리계획과 지구단위계획의 역할 분담

| 구분    | 개항기 근대건축물 밀집지역 지구단위계획<br>월미도 및 자유공원주변지역 지구단위계획 | 개항장 문화지구관리계획                                                                                        |
|-------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 과제    | ① 근대건축물 보존, 경관관리, 고도제한                         | ① 문화자원의 유지와 육성<br>② 문화환경 조성·제공<br>③ 주민참여                                                            |
| 방식    | 층고제한, 개발행위제한, 재산권제한, 물리적 규제                    | 권장업종 및 시설 선정, 문화시설지원, 조세감면, 홍보 마케팅 지원                                                               |
| 기본 방향 | 규제·제한                                          | 다문화 창조도시 비전제시, 권장업종 육성 및 다문화 창조지구 콘텐츠 조성, 근대경관조성사업에 대한 보조금 지원, 도보 탐방길 확장과 아트 골목길 사업, U-홍보 및 축제의 활성화 |

인천연구원(2010) 인천 개항장 문화지구 관리계획(안) 참조

## □ 문화도시

- 정의 및 법적체계
  - 문화도시는 문화예술·문화산업·관광·전통·역사·영상 등 지역별 특색 있는 문화자원을 효과적으로 활용하여 문화 창조력을 강화할 수 있도록 제15조에 따라 지정된 도시를 말함(동법 제2조)



[그림 부록-22] 문화도시 관련 법체계

- 구역 지정 및 관리계획
  - 문화도시는 지자체 지정 신청과 문화체육관광부 장관 지정을 통해 지정
  - 문화도시 지정 절차는 지자체는 문화도시 조성계획을 작성하여 문화도시심의회 심의를 통해 문화체육관광부 장관의 조성계획 승인을 받고, 1년 이후 해당 조성계획 추진 실적을 심의회에게 평가 받아 지정받을 수 있음

### 「지역문화진흥법(법률 제12354호)」 제15조(문화도시의 지정)

- 문화체육관광부장관은 지역의 문화자원을 활용한 지역발전을 촉진하기 위하여 심의위원회의 심의를 거쳐 문화예술·문화산업·관광·전통·역사·영상, 그 밖에 대통령령으로 정하는 분야별로 문화도시를 지정할 수 있다.
- 시·도지사 또는 시장·군수·자치구의 구청장은 해당 지역의 문화적·역사적 정체성, 창조성, 예술성 등 문화도시로서의 기초여건을 토대로 시·도지사는 문화체육관광부장관에게, 시장·군수·자치구의 구청장은 특별시장·광역시장 또는 도지사와의 협의를 거쳐 문화체육관광부장관에게 문화도시 지정을 신청할 수 있다.
- 문화도시 지정을 신청하는 지방자치단체는 문화도시 조성계획을 작성하여 지정 희망년도 2년 전까지 지정을 신청하고, 문화체육관광부장관으로부터 문화도시 조성계획의 승인을 받아야 한다.
- 제3항의 조성계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
  - 문화도시 조성의 기본 방향
  - 문화도시 지정 분야별 특성화 계획
  - 문화도시 조성을 위한 다양하고 창의적인 프로그램 개발에 관한 사항
  - 문화도시 조성사업 등에 필요한 투자재원의 조달에 관한 사항
  - 그 밖에 문화도시 조성사업에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- 문화체육관광부장관은 지방자치단체의 문화도시 조성계획 추진 실적을 평가하여 계획의 승인일로부터 1년 이후 심의위원회의 심사를 거쳐 해당 지방자치단체를 문화도시로 지정할 수 있다.
- 그 밖에 문화도시 조성계획의 승인과 지정에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.



[그림 부록-23] 문화도시 지정 및 문화도시 조성계획 수립 절차

- 조사체계
  - 문화체육관광부 장관은 문화도시 지정을 위하여 해당 지역에 대한 기초조사 자료를 요청할 수 있음

『지역문화진흥법 시행령(대통령령 제27129호)』 제13조(문화도시의 지정)

① 문화체육관광부장관은 문화도시를 지정하기 위하여 필요하면 해당 지역의 문화자원, 문화도시 조성계획 추진 현황 등에 관하여 기초조사를 할 수 있다. 이 경우 문화체육관광부장관은 해당 지방자치단체의 장에게 기초조사에 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다.

- 지원 및 규제
  - 문화도시 조성, 문화도시 협력체계 구축, 문화도시 홍보, 지역문화전문인력 양성 등에 대한 행정적·재정적 지원 가능

[표 부록-15] 문화지구 관련 지원·규제

| 구분        | 지원사항       | 세부 내용                                 | 지원주체       | 근거                            |
|-----------|------------|---------------------------------------|------------|-------------------------------|
| 재정 및 기술지원 | 문화도시 조성 지원 | 문화도시 조성사업에 필요한 경비, 협력체계 구축에 필요한 경비 지원 | 문화체육관광부 장관 | 법 제17조/시행령 제15조 (문화도시에 대한 지원) |
|           | 인력 양성 지원   | 지역문화전문인력의 양성 및 지원에 필요한 경비             |            |                               |
|           | 홍보비 지원     | 문화도시 홍보에 필요한 경비                       |            |                               |

출처: 『지역문화진흥법』(법률 제12354호, 2014. 1. 28., 제정) 및 동법 시행령(대통령령 제27129호, 2016. 5. 10., 타법개정)을 토대로 저자 작성

• 주요 사례

- 현재 문화도시는 경기 부천, 강원 원주, 충북 청주, 충남 천안, 경북 포항, 제주 서귀포, 부산 영도구 등 총 7곳이 지정

[표 부록-16] 문화도시 지정현황(2020.05.22.기준)

| 지자체     | 지정연도 | 사업명                            | 비고   |
|---------|------|--------------------------------|------|
| 경기 부천시  | 2020 | 생활문화도시 부천                      | 제1차  |
| 강원 원주시  |      | 시민이 만들어가는 창의문화도시 원주            | 문화도시 |
| 충북 청주시  |      | 기록문화 창의도시 청주                   |      |
| 충남 천안시  |      | 시민의 문화자주권이 실현되는 문화독립도시 천안      |      |
| 경북 포항시  |      | 시민들의 행복한 삶을 응원하는 철학(鐵學)문화도시 포항 |      |
| 제주 서귀포시 |      | 105개 마을이 가꾸는 노지(露地) 문화 서귀포     |      |
| 부산 영도구  |      | 예술과 도시의 섬, 영도                  |      |

출처: "지역과 주민이 앞장서 이끄는 문화도시로의 여정, 2020년 새해부터 본격적으로 시작합니다", 문화체육관광부 보도자료(2019.12.30.)

부산 영도구 문화도시



부산 영도구 광강이 예술마을(출처: 부산 영도구청)

- 구역명: 부산 영도구 문화도시
- 위치: 광강이 마을 물양장 거리, 봉래동 참고군 거리
- 면적: 2019년 12월 30일
- 지정일: 2019년 12월 30일
- 주요사업
  - 도시가치 발굴 사업
  - 지역문화 활성화 사업
  - 도시혁신 및 경제활성화 사업
  - 문화적 장소재생 사업
  - 문화인재 양성 및 지원사업
  - 문화도시 경영체계구축 사업
  - 지속가능한 체계구축 사업

| 영역                    | 주요사업               | 세부 프로그램                                                                |
|-----------------------|--------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 도시문화<br>브랜드<br>형성     | 도시가치 발굴            | 아카이브 1. 영도 아카이브 2. 영도디스커버리 3. 영도생활사 박물관                                |
|                       | 브랜드                | 4) B, 홈페이지, 캐릭터 5)아트브랜딩                                                |
|                       | 거리 활성화             | 3. 영도프롬스(자없는 문화거리) 6) 차없는 문화거리 7) 예술모차 8) 아트마켓                         |
|                       | 지역문화활성화            | 도시축제 4. 페스티벌 온 아일랜드 9) 축제와 섬 10) 아트브릿지                                 |
| 도시발전<br>구조 및<br>지속효과  | 시민문화활동             | 5. 영도 리빙아트프로젝트 11) 이야기하는 영도 / 춤추는 영도 / 노래하는 영도 / 가꾸는 영도                |
|                       | 도시혁신 및<br>경제활성화 사업 | 도시여행 6. 가고 싶은 섬, 머물고 싶은 섬 프로젝트 12) 영도바다버스 B&B(Boat & Bike) 13) 영도 1박2일 |
|                       | 창업지원               | 7. 크리에이티브 플랫폼 14) 청년 창업 지원컨설팅 15) 공간조성 및 운영지원                          |
|                       | 문화적 장소재생           | 8. 아트 스트리트 16) 스트리트퍼니처 17) 공공예술 프로젝트                                   |
| 도시<br>문화<br>생태계<br>구축 | 도시재생               | 9. A&A(Art&Architect) 프로젝트 18) 문화의집 조성 19) 레지던시, 게스트하우스 운영             |
|                       | 문화인재 양성/<br>지원사업   | 인재육성 10. 영도 문화예술아카데미 20) 영도 문화사랑방 21) 영도문화기획자학교                        |
|                       | 문화도시 경영<br>체계 구축   | 네트워크 11. 영도문화도시 사업단 22) 추진협의회 운영 23) 문화도시 사업단 운영                       |
|                       | 지속가능한<br>체계구축      | 네트워크 12. 영도문화재단 설립 24) 문화재단 설립 및 운영                                    |

부산 영도구 문화도시 조성사업계획 종합표

※부산광역시 영도구(2019), 부산 영도구 문화도시 조성 사업계획(안) 참조